

# مطالعه تطبیقی قرارداد انتقال مالکیت زمانی در حقوق ایران و آمریکا

تألیف

سمانه شکراللهی

کارشناس ارشد رشته حقوق خصوصی

## ۲ قرارداد انتقال مالکیت زمانی

سرشناسه : شکراللهی، سمانه، ۱۳۶۶ -

عنوان و نام پدیدآور: مطالعه تطبیقی قرارداد انتقال مالکیت زمانی در حقوق ایران و آمریکا  
مشخصات نشر: تهران: مشاورین خبره، ۱۳۹۴.

مشخصات ظاهری: ۱۰، ۱۸۰؛ رقعی

شابک: ۱۲۰۰۰۰ ریال ۱-۴-۹۴۸۳۳-۶۰۰-۹۷۸

وضعیت فهرست نویسی: فیپای مختصر

یادداشت: فهرستنویسی کامل این اثر در نشانی: <http://opac.nlai.ir> قابل دسترسی است

شماره کتابشناسی ملی: ۳۸۶۵۰۸۵

تاریخ درخواست: ۱۳۹۴/۰۴/۰۳

تاریخ پاسخگویی: ۱۳۹۴/۰۴/۰۸

کد پیگیری: ۳۸۶۴۴۴۴

ناشر: مشاورین خبره

مدیر مسئول: مسعود پازوکی موخر

عنوان: مطالعه تطبیقی قرارداد انتقال مالکیت زمانی در حقوق ایران و آمریکا

پدیدآورنده: سمانه شکراللهی

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۴

تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۲۰۰۰۰ ریال

شابک: ۱-۴-۹۴۸۳۳-۶۰۰-۹۷۸

### پیشگفتار

مالکیت زمانی یا تایم شرینگ ، اصطلاح رایج و مرسوم در ادبیات حقوقی ایران نبوده ، بلکه یک اصطلاح جدید اروپایی - آمریکایی است که از آن به معنای استفاده ی موقت و متناوب ( مالکیت نوبتی ) افراد از یک مال معین برای مدت معین ( ثابت ) و یا نامعین ( شناور ) در دوره ی زمانی محدود یا به طور دائمی ، استفاده می شود . مال موضوع مالکیت زمانی ممکن است ملک ( اعم از ویلا ، آپارتمان ، سوئیت و ... ) و یا هر نوع مال مادی دیگر ( نظیر رایانه ، کشتی ، قایق های تفریحی ، خودروهای تفریحی ، اتوبوس ، هواپیما ) باشد. حق ایجاد شده برای مالکین زمانی ، موقت است . یعنی در محدوده ی زمانی مشخصی قابل اعمال است که در نتیجه از یک مال ، تعداد افراد زیادی می توانند استفاده کنند . حال این حق ، می تواند حق مالکیت یا حق ناشی از مالکیت منافع یا تنها حق انتفاع در آن مال معین باشد .

اکنون مدتی است که در کشورهای پیشرفته ، پدیده ی حقوقی جدیدی با ماهیتی خاص به نام تایم شرینگ مطرح شده و جایگاه واقعی خود را پیدا کرده است. در ایران نیز، شاهد استفاده ی عملی از آن توسط شرکت های ساختمانی و صنعت های گردشگری و هتلداری هستیم.

زمانی که مفهوم تایم شر با مفهوم تعویض ( سرویسی است که به مالک زمانی اجازه می دهد تا هفته ی تفریحی خود را با هفته های دیگر در اموال جایگزین در سراسر جهان ، تعویض کند ) همراه شود به درجه ی بالایی از موفقیت می رسد.

تأسیس حقوقی مالکیت زمانی سابقه ی چندانی در حقوق ایران ندارد. اولین بار در ایران در سال ۱۳۷۳ ، شرکت مجتمع های توریستی و رفاهی آبادگران ایران ، طرحی به نام ( طرح نوین مالکیت زمانی ) ارائه کرد . بعد از آن در هتل نارنجستان ( نور

## سمانه شکرالهی ۷

مازندران)، مجتمع کوه سنگی، گلوگاه در مشهد، کلارآباد، سلمان شهر اقدام به فروش مالکیت زمانی کردند.

آغاز تاریخچه ی مالکیت زمانی در اروپا به اوایل سال ۱۹۶۰ میلادی بر می گردد که بعد از آن در اوایل ۱۹۷۰، تایم شرینگ (مالکیت زمانی) وارد سیستم حقوقی آمریکا شد.

تایم شرینگ در بخش صنعت و توسعه ی اقامتگاه در آمریکا، بیشترین رشد را داشته است. دو امر که باعث رشد چشمگیر تایم شر شده است عبارتند از: سیستم تعویض و ورود کمپانی های بزرگ در صنعت مسکن موقت مثل «ماریوت» (این هتل، بزرگ ترین ارائه دهنده ی طرح مالکیت زمانی در آمریکا در سال ۱۹۸۴ بود). به دنبال آن، شرکت های زنجیره ای هتلداران بزرگ مثل «دیسنی»، «هیلتون»، «هایت» «چهار فصل» و ... وارد شدند که این امر باعث افزایش اعتبار این صنعت میان مردم شد. با اینکه صنعت تایم شر برای اولین بار در اروپا مطرح گردید ولی در حال حاضر آمریکا اولین و اروپا دومین رتبه در بازار بزرگ و جهانی مالکیت زمانی را دارند.

به جهت گسترش قراردادهای مالکیت زمانی و تأثیر فزاینده آن در توسعه و آبادانی کشور و جلب سرمایه های داخلی و خارجی و همچنین عدم وحدت نظر میان حقوقدانان و فقها در خصوص ماهیت حقوقی آن، ضرورت تألیف این کتاب، معلوم می گردد. تایم شرینگ یک ضرورت نوظهور اقتصادی محسوب می شود. از آن جایی که تا کنون بررسی جامعی درباره ی این نهاد حقوقی انجام نشده است، به همین دلیل در این کتاب، سعی بر آن است که ماهیت حقوقی این قرارداد در حقوق ایران و آمریکا (ایالت های واشنگتن و ماساچوست) مورد بررسی قرار گیرد.

## ۸ قرارداد انتقال مالکیت زمانی

### فهرست مطالب

۱۱	فصل اول کلیات
۱۲	مقدمه
۱۲	۱-۱- ترمینولوژی
۱۲	۱-۱-۱- معنای لغوی مالکیت زمانی
۱۸	۱-۱-۲- تعریف مالکیت زمانی
۲۰	۲-۱- پیشینه ی مالکیت زمانی
۲۱	۱-۲-۱- پیشینه ی مالکیت زمانی در ایران
۲۲	۲-۲-۱- پیشینه ی مالکیت زمانی در آمریکا
۲۴	۳-۱- قانون گذاری در زمینه ی مالکیت زمانی
۲۴	۱-۳-۱- قانون گذاری در زمینه ی مالکیت زمانی در حقوق ایران
۲۷	۲-۳-۱- قانون گذاری در زمینه ی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا
۳۱	فصل دوم بررسی ماهیت مالکیت زمانی
۳۵	۱-۲- بررسی فقهی - حقوقی قرار داد انتقال مالکیت زمانی
۳۵	۱-۱-۲- بررسی قرارداد انتقال مالکیت زمانی از منظر حقوق مدنی ایران
۴۲	۲-۱-۱-۲- حدود اختیارات مالکین
۵۲	۲-۱-۲- بررسی مبنای فقهی مشروعیت مالکیت زمانی

## سمانه شکراللمی ۹

- ۲-۱-۳- بررسی قرارداد انتقال مالکیت زمانی از منظر حقوق آمریکا ..... ۶۵
- ۲-۲- مقررات مجری در مالکیت زمانی در حقوق ایران و آمریکا ..... ۹۲
- ۳-۲- انواع مالکیت زمانی ..... ۹۴
- فصل سوم بررسی امکان انطباق قرارداد مالکیت زمانی در بخش قراردادها ..... ۱۰۵
- ۱-۳- بررسی امکان انطباق قرارداد مالکیت زمانی در بخش قراردادها در حقوق ایران ..... ۱۰۶
- ۳-۱-۳- عقود معین ..... ۱۰۶
- ۳-۱-۳- عقود نامعین ..... ۱۲۰
- ۳-۱-۳- بررسی شیوه های مشابه ..... ۱۲۴
- ۲-۳- بررسی امکان انطباق قرارداد مالکیت زمانی در بخش قراردادها در حقوق آمریکا ..... ۱۴۰
- فصل چهارم ارزیابی مالکیت زمانی ..... ۱۴۵
- ۴-۱- مزایای مالکیت زمانی ..... ۱۴۶
- ۴-۱-۱- مزایای مالکیت زمانی برای خریدار ..... ۱۴۶
- ۴-۱-۲- مزایای مالکیت زمانی برای فروشنده ..... ۱۵۰
- ۴-۱-۳- مزایای مالکیت زمانی برای دولت و جامعه ..... ۱۵۱
- ۴-۲- معایب مالکیت زمانی ..... ۱۵۱
- خلاصه ای از کتاب ..... ۱۵۵

## ۱۰ قرارداد انتقال مالکیت زمانی

۱۶۱	فهرست مراجع و مآخذ
۱۷۵	ضمائم

### فهرست علائم اختصاری

ج	جلد
ش	شماره
ر.ک	رجوع کنید به
ق.م	قانون مدنی
ق.م.ز.و	قانون مالکیت زمانی واشنگتن
ق.م.ز.م	قانون مالکیت زمانی ماساچوست

RCI	Resort Condominium International
ARDA	American Resort Developers Association
DF	Deposit – First
RF	Request – First
NOTSO	National Association Of Timeshare Owners
RDO	Resort Development Organization
II	Interval International
ADA	American with Disabilities Act
S	Section