



## صلح مالکیت زمانی اعیان

مهسا رباطی\*

چکیده

مالکیت زمانی مفهومی اروپایی- آمریکایی و شیوه‌های برای انتقال مالکیت عین، منفعت و یا برقراری حق انتفاع به صورت زمانبندی شده است. در حقوق ما اگرچه ایجاد مالکیت منافع برای دوره زمانی معین معادل‌هایی همچون اجاره و یا مهایات دارد اما برقراری مالکیت عین بدین شیوه امری کاملاً بدیع بوده، از این رو نیازمند آن است که پس از بررسی، قالب یا قالب‌های مناسبی به آن اختصاص داده شود. جستار حاضر از سویی با واکاوی مفاهیم و وضعیت مالکیت زمانی و مالکیت موقت در حقوق ایران و از سوی دیگر با طرح و بررسی وضعیت و ویژگی‌های عقد صلح، این عقد را به عنوان بستری مناسب برای برقراری مالکیت زمانی عین پیشنهاد می‌دهد و با طرح ادله موافقان و پاسخ به نظرات مخالفان، جواز چنین عقدی را در حقوق ایران نتیجه می‌گیرد. در پایان نیز بر پایه این نتیجه، به تبیین ویژگیها و اوصاف این عقد پرداخته می‌شود.

**کلید واژگان:** مالکیت زمانی، مالکیت موقت، انتقال دوره‌های عین، عقد صلح، صلح ادواری عین



## مبحث نخست - مبادی و مفاهیم

بررسی صلح مالکیت زمانی اعیان در گام نخست نیازمند تبیین و بررسی پیش فرض ها و مبانی آن است. از این رو پیش از ورود به بحث اصلی به تبیین و بررسی مفهیمی پرداخته خواهد شد که زیربنای مباحث و گفتارهای آینده را تشکیل خواهد داد. مالکیت زمانی که یکی از پایه های اصلی تحقیق را تشکیل می دهد، در نخستین گفتار مورد بررسی قرار خواهد گرفت. به لحاظ ارتباط این مفهوم اروپایی - آمریکایی با مالکیت موقت در حقوق ما در گفتار دوم به بررسی این شکل از مالکیت پرداخته شده است.

در گفتار سوم نیز عقد صلح که بستر منتخب تحقیق برای مالکیت زمانی عین است، مورد بحث قرار گرفته است.

## گفتار نخست - مالکیت زمانی

«Time share» در لغت ترکیب یافته از دو واژه «time» به معنای «زمان» و «share» به معنای «سهام» یا «مشارکت» است و در نتیجه معنای تحت اللفظی آن «سهام زمانی» یا «مشارکت زمانی» می باشد. با این حال این نهاد در حقوق ایران مصطلح به «مالکیت زمانی» است. بنا به تعریف فرهنگ حقوقی Black، «time share» عبارت است از «مالکیت یا اجاره مشترک مالی به وسیله چند نفر که تصرف در آن مال به طور متناوب و چرخشی به هر یک برگردد».

هرچند این اصطلاح نخستین بار در سال ۱۹۵۷ برای استفاده از رایانه های مرکزی پیشنهاد شد<sup>۱</sup> اما به فاصله اندکی شکلی از نقل و انتقال اموال را تشکیل داد. نخستین بار در فاصله سال های ۱۹۶۴ تا ۱۹۶۸ بود که انجمن شغلی ماریسی در فرانسه برای انتقال واحدهای تفریحی در منطقه آلپ از مالکیت زمانی سود برد<sup>۲</sup>. نخستین انتقال به این شیوه در آمریکا نیز در سال ۱۹۶۹ با فروش ویلاهای منطقه کائویی (Kauai) بود<sup>۳</sup>. در ایران، هر چند از دیرباز این شیوه در میان کشاورزان شیوه های رایج برای بهره برداری از آب قنات ها و چاه ها جهت آبیاری اراضی کشاورزی بوده<sup>۴</sup>، با این حال به نظر می رسد مفهوم اروپایی - آمریکایی آن نخستین بار در تاریخ ۲۰ و ۱۳۷۵/۰۸/۲۲ در اطلاعیه ای با عنوان «مالکیت زمانی برای اولین بار در ایران» در روزنامه ایران توسط

1. McCarthy, John, Reminiscences on the History of Time Sharing, Stanford University, 1983.

2- <http://www.10timesharesecrets.com/timeshare.php> .

۳- فدوی، سلیمان، نگاهی مختصر به مالکیت زمانی، ش ۹۹، ص ۹۷.

۴- آشنایی با مالکیت زمانی در ایران و اسپانیا، ماهنامه کانون، ش ۹۲، ص ۲۰۴.

مؤسسه انتقال دهنده این نوع مالکیت به کار گرفته شده است، اما در خصوص اولین استفاده از این شیوه در ایران اختلاف نظر وجود دارد و برخی<sup>۱</sup> مجتمع شماره یک آبادگران (شرکت مجتمع های توریستی و رفاهی آبادگران ایران) را در کیش نخستین طرحی می دانند که در ایران از مالکیت زمانی استفاده کرده است در حالی که برخی دیگر<sup>۲</sup> آغاز استفاده از این نهاد را در ایران به سال ۱۳۷۷ با فروش زمانی هتل نارنجستان در نزدیکی شهر نور می دانند.

به هر حال با وجود آنکه بیش از ۱۵ سال است که این نهاد حقوقی در ایران مورد استفاده قرار می گیرد، قانون منحصری در این زمینه تدوین نگردیده و همچنان که برخی<sup>۳</sup> اشاره کرده اند، تنها می توان از مصوبه اصلاح آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت های آنها مصوب ۸۳/۹/۲۹ در این زمینه نام برد.

برای درک ماهیت این نهاد بیگانه لازم است نخست به فلسفه به کارگیری آن توجه گردد. توضیح اینکه محدودیت امکانات موجود از سویی و از سوی دیگر نیاز روزافزون بشری، ضرورت به کارگیری شیوه هایی را برای استفاده حداکثری از منابع مطرح کرد. در همین راستا برای آنکه ملک واحد، قابلیت استفاده توسط مالکین متعدد را داشته باشد، دو شیوه بهره برداری مطرح شد: نخست تقسیم ملک از حیث مکانی مورد توجه قرار گرفت اما این شیوه به لحاظ محدود کردن حق مالکان به بخشی از ملک و در نتیجه عدم امکان استفاده هر مالک از کل ملک، چندان مورد استقبال قرار نگرفت و تنها به زمینه های خاصی محدود شد. از این رو در ده های اخیر تقسیم ملک به لحاظ زمانی پیشنهاد گردید که به موجب آن هر مالک امکان استفاده از تمام ملک را مطابق زمان بندی معینی می یافت. بدین ترتیب مالکیت که در گذشته تنها می توانست قید مکانی داشته باشد، قید زمانی نیز یافت.<sup>۴</sup> نتیجه آن که مالکیت زمانی را باید نوعی شیوه استفاده از اموال (و نه عقدی مستقل) دانست<sup>۵</sup> که دارای زمان بندی است و موجب می گردد افراد متعدد امکان استفاده از مال واحدی را به طور زمان بندی شده بیابند و

۱- مالکیت زمانی در ایران، ماهنامه کانون، ش ۹۲، ص ۱۸۵؛ احمدزاده بزاز، سید عبدالمطلب، مالکیت زمانی، نامه مفید، ش ۲۴، ۱۳۷۹، ص ۱۲۵.

۲- حسینی، سید جمال، مالکیت زمانی در املاک و دارایی ها و مزایای اقتصادی آن، مجله بورس نگر، ۱۳۸۵، صص ۸ و ۷، به نقل از فدوی، همان، ص ۹۹.

۳- طباطبایی، سید محمد صادق و ریاحی تاجمیر، سمیه، بررسی امکان انعقاد قراردادهای مالکیت زمانی از طریق عقود معین، فصلنامه تحقیقات بازاریابی نوین، ش ۱، ۱۳۹۲، ص ۱۹.

۴- نابی، ناصر، واکاوی تایم شر از دیدگاه حقوق مالکیت، ش ۱۱۴، صص ۷۰-۶۹.

۵- کاظمی نجف آبادی، عباس، بیع زمانی یا تایم شر چیست، ش ۹۲، ص ۳۴.



بدین ترتیب از منابع محدود موجود حداکثر استفاده به عمل آید. این شیوه انتقال عین و منفعت در حقوق ایران، قالب قراردادی تعریف شده و منحصری ندارد. اگرچه برقراری مالکیت منافع به شیوه زمانی در حقوق ما شباهت بسیاری به اجاره و چه بسا مهیایات دارد، اما انتقال عین بدین شیوه معادل قراردادی مشابهی ندارد و حتی می توان گفت نهادی نو در حقوق و مستحدث های در فقه است که با توجه به دائمی نبودن مالکیت در آن محل بحث و بررسی در حقوق ایران است. از این رو بررسی وضعیت مالکیت موقت در حقوق ایران، که در گفتار بعد مطرح خواهد شد، ضروری مینماید.

### گفتار دوم - مالکیت موقت

اگرچه قانون مدنی ایران، تعریفی از مالکیت ارائه نداده و تنها در ماده ۳۵ تصرف را اماره مالکیت دانسته است با این حال از تعاریف فقها و حقوقدانان مفهوم واحدی از مالکیت را می توان استخراج نمود، بدین ترتیب که مالکیت عبارت است از رابطه ای اعتباری میان مالک با مال؛ این رابطه اعتباری علاوه بر آن که به موجب قانون<sup>۱</sup> مطلق و انحصاری است، به اعتقاد حقوقدانان در خصوص اعیان (در مقابل منافع که می تواند موقت باشد) دائمی نیز می باشد.<sup>۲</sup> در خصوص مفهوم دوام ۳ معنا قابل تصور است: ۱- دوام مالکیت تا دوام موضوع ۲- عدم زوال مالکیت در اثر معطل ماندن ۳- بطلان مالکیت غیردائم (موقت). اگرچه در مورد دو معنای نخست میان حقوقدانان اتفاق نظر وجود دارد اما معنای سوم مورد اختلاف است.

از جمله دلایل قائلان به وجود چنین معنایی یا به عبارت دیگر معتقدان به بطلان مالکیت موقت، «قاعده سلطنت» است. بدین توضیح که تسلط بر مال و اعمال هر گونه تصرف در آن مستلزم دوام مالکیت است و تفاوت مستأجر و منتفع با مالک نیز در همین ویژگی است.<sup>۳</sup> اما همانگونه که برخی محققان<sup>۴</sup> ایراد کرده اند قاعده سلطنت تنها مفید انواع سلطنت است و نه کیفیت (دائمی یا موقت بودن) ملکیت؛ چه این که سلطنت معلول ملکیت است، اعم از آن که ملکیت دائم باشد یا موقت و معلول نمی تواند مثبت علت خاص باشد چرا که علت می تواند متعدد باشد.

دلیل دیگری که برخی استادان<sup>۵</sup> به آن استناد می کنند مخالفت مالکیت موقت

۱- ماده ۳۰ و ۳۱ قانون مدنی.

۲- کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، ۱۳۹۱، ص ۱۰۸.

۳- محقق داماد، مصطفی، فقه مدنی، ۱۳۷۳، ص ۱۰۷.

۴- شریعتی، سعید، بیع زمانی، ش ۲۶، ص ۲۳۰.

۵- کاتوزیان، همان.

با طبیعت مالکیت است. توضیح این که مالکیت، مفید هرگونه حق تصرفی از جمله حق اتلاف مملوک است حال آن که در مالکیت موقت چنین حقی وجود ندارد. در همین راستا برخی<sup>۱</sup> این گونه استدلال می کنند که اگر منظور انتقال مالکیت منهای حق اتلاف مملوک باشد که در حقیقت انتقال مالکیت نخواهد بود بلکه انتقال حق انتفاع است و چنانچه این حق وجود داشته باشد دیگر مالکیت موقت نخواهد بود بلکه مالکیتی دائمی است.

اشکال این استدلال، همچنان که برخی<sup>۲</sup> به درستی بدان اشاره می کنند، در منحصر کردن حق تصرف به حق اتلاف مملوک است چه اینکه گفته شده اگر این حق نباشد، مالکیت منتقل نشده است. حال آن که حق تصرف اولاً اعم از حق اتلاف مال است و ثانیاً این حق از آثار مالکیت است که نفی آن منافی طبیعت مالکیت نیست چه آن که اثر مالکیت است و نه مقتضای آن و ثانیاً این حق با اراده طرفین قابل اسقاط است و چنانچه طرفین بر اسقاط آن تراضی کنند، این تراضی خللی به مالکیت وارد نمی آورد. در مجموع بنا به عبارت برخی حقوقدانان<sup>۳</sup> نبایستی دوام را مقتضای ذات مالکیت دانست بلکه چنین قیدی مقتضای اطلاق مالکیت است. علاوه بر این می توان به نمونه هایی اشاره کرد که با وجود دائمی بودن مالکیت، مالک حق اتلاف مملوک را ندارد مانند مالکیت مشاع.

علاوه بر پاسخ هایی که در مقام ادله نقضی به نظرات مخالفان داده شد، ادله حلی قائلان به مشروعیت مالکیت موقت نیز به اختصار بررسی می گردد. در این راستا استدلال برخی<sup>۴</sup> بر پایه مذاقه در مفهوم دوام در مالکیت است؛ ایشان معتقدند که قید دوام در مالکیت ناظر به شیء موضوع حق است نه مالک آن شیء، با این توضیح که دوام مالکیت به معنای بقای این حق تا دوام شیء موضوع آن است و تناسبی با مالک ندارد، چه آن که مالک می تواند تغییر کند. در نتیجه اگر چه مالکیت نمی تواند نسبت به شیء موقت باشد اما نسبت به مالک امکان پذیر است، بدین معنا که این حق دائمی نسبت به شیء می تواند در زمان های معینی به افراد متفاوتی تعلق داشته باشد.

برخی حقوقدانان عرب<sup>۵</sup> نیز این گونه استدلال می کنند که قرارداد ناقل ملکیت موقت، در واقع قراردادی است که «مدت»، شرط فاسخ آن تلقی می شود. همچنین بنای عقلا بر مشروعیت مالکیت موقت با توجه به اعتباری بون مفهوم مالکیت از سویی و از

۱- السنهوری، عبدالرزاق، الوسیط فی شرح القانون المدنی، ۱۹۹۸، صص ۵۴۱-۵۴۰.

۲- سلطانی متهور، علیرضا، ماهیت و جایگاه مالکیت زمانی در فقه و حقوق ایران، گفتمان حقوقی، ش ۱۷ و ۱۸، ۱۳۸۹، صص ۱۵-۱۴.

۳- الصده، عبدالمنعم، الحقوق العینیة الاصلیة، ۱۹۸۲، صص ۲۵-۲۳.

۴- کاتوزیان، همان، ص ۱۰۹؛ نایی، همان، ص ۷۱.

۵- السنهوری، همان، ص ۵۴۱.



سوی دیگر عدم ردع و منع شارع نیز از جمله ادله برخی پژوهشگران<sup>۱</sup> است. ذکر نهادهای مفید مالکیت موقت از سوی برخی دیگر از حقوقدانان<sup>۲</sup> نیز دلیل نقضی بر ادعای فقدان مشروعیت مالکیت موقت در شرع و بدیع بودن این مفهوم را تشکیل می دهد. از جمله این موارد میتوان به خيارات، وقف منقطع، اجاره به شرط تملیک، بیع شرط، بدل حیلولة، صلح مشروط و ... اشاره کرد که به اختصار به برخی از این موارد پرداخته می شود.

در باب خيارات، نظر مشهور در فقه بر این است که در انواع خيارات، مالکیت به موجب عقد منتقل می گردد منتهی این مالکیت، مالکیتی است متزلزل و موقت که با انقضای مدت خیار استمرار و استقرار پیدا می کند و با اعمال آن از بین می رود. در بیع شرط نیز گفته می شود که با توجه به آن که با رد ثمن در این عقد مالکیت منتفی می شود بایستی قائل به موقت بودن مالکیت منتقل شده بود، مالکیتی که شارع آن را ردع و منع نکرده است. مالکیت موقت در خصوص بدل حیلولة نیز مطرح می گردد. با این توضیح که در توجیه جمع بین مالکیت مالک بر عین و بدل برخی فقها<sup>۳</sup> بیان می کنند که مالکیت مالک بر بدل مالکیتی موقت بوده که با رد عین از بین می رود.

همچنین بیان شده است که وقف منقطع نیز می تواند مثبت وجود و صحت مالکیت موقت باشد. با این توضیح که اگرچه این نوع وقف که عبارت است از «وقف غیر مؤبد یا به تعبیر دیگر وقف بر عدهای که غالباً منقرض می شوند»، در فقه محل بحث و اختلاف است؛ با این حال برخی از فقها از جمله محقق حلی<sup>۴</sup> و امام خمینی<sup>۵</sup> قائل به صحت آن هستند و معتقدند که موقوفه با انقراض موقوف علیهم به واقف یا ورثه او برمی گردد، از این رو می توان گفت که مالکیت موقوف علیهم در این مدت مالکیتی موقتی است. حال آن که بایستی توجه نمود که اگرچه در وقف، مال از مالکیت واقف خارج می شود اما به مالکیت موقوف علیهم نیز وارد نمی شود بلکه مال حبس می گردد و موقوف علیهم تنها حق انتفاع از آن را دارند، بنابراین به طور کلی مالکیت در این خصوص منتفی است چه رسد به آن که موقت یا دائم بودن آن بررسی گردد.

علاوه بر این از کلام برخی فقها نیز می توان مشروعیت مالکیت موقت را استخراج نمود؛ همچنان که شهید ثانی در باب حبس می گوید: «التملیک الموقت متحقق فی

۱- سلطانی متهور، همان، ص ۲۵.

۲- همان، ص ۲۴؛ افضل، روح الله، مالکیت زمانی (موقت)، ش ۲۱، ۱۳۸۸، ص ۱۶.

۳- نائینی، محمد حسین، مکاسب و البیع، ج ۱۴۱۳، ۱هـ ص ۳۷۷.

۴- محقق حلی، شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، ج ۲، ۱۴۰۹هـ ص ۴۴۸.

۵- خمینی، روح الله، البیع، ج ۲، ۱۴۱۰هـ ص ۴۴۸.



الحبس و اخویه<sup>۱</sup>.

اگرچه همچنان که پیش از این اشاره شد، حبس مفید تملیک نبوده و تبعاً بحث در خصوص دائم یا موقت بودن مالکیت منتفی می‌گردد اما حداقل عبارت شهید می-تواند مفید مشروعیت مالکیت موقت از دیدگاه وی باشد. نتیجه آن که مالکیت موقت با توجه به عدم ردع و منع شارع، فقدان مانع عقلایی در پذیرش آن و وجود مصادیق مورد پذیرشی که در بر دارنده مالکیت موقت بوده، امری است مشروع که می‌تواند شکلی از مالکیت را در نقل و انتقالات اموال تشکیل دهد.

## گفتار سوم - عقد صلح

صلح در لغت به معنای آشتی، تراضی میان متنازعیان و سازش است<sup>۲</sup>. قانون مدنی تعریفی از عقد صلح ارائه نمی‌دهد؛ با این حال در ترمینولوژی حقوق ذیل واژه «صلح» آمده است: «عقدی است که در آن طرفین توافق بر امری از امور کنند بدون اینکه توافق آنان به عنوان یکی از عناوین معروف عقود (از قبیل بیع و اجاره و رهن و غیره) باشد». برخی حقوقدانان<sup>۳</sup> نیز در مقام تعریف عقد صلح آن را توافقی می‌دانند برای ایجاد یک یا چند اثر حقوقی بیان که احکام خاصه عقود بر آن حاکم باشد. این عقد که در نزد فقها مستند به حدیث «البینه علی المدعی و الیمین علی المنکر و الصلح جایز بین المسلمین...» است دو شق می‌یابد:

۱- صلح در مقام دعوی

۲- صلح در مقام معامله.

برخلاف قسم نخست که هیچ اختلافی در مشروعیت آن وجود ندارد، مشروعیت قسم دوم که در نزد فقها «صلح ابتدایی» نامیده می‌شود؛ یعنی صلحی که نه رافع تنازع است و نه دافع ترافع در آینده، محل بحث و اختلاف است. بدین ترتیب که گروهی صلح را عقدی می‌دانند در مقام «تسالم» و «تسامح» که حل و فصل کننده تنازعی بالفعل و یا بالقوه است<sup>۴</sup> اما غالب فقها و حقوقدانان این قید را در صلح شرط ندانسته و معتقدند صلح دارای قلمرو وسیعی است چرا که ادله وارده در باب صلح، عام و مطلق بوده و آن را منحصر در سبق نزاع نمی‌کند و همچنان که برخی فقها<sup>۵</sup> بیان می‌کنند،

۱- شهید ثانی، زین الدین بن علی، مسالک الأفهام، ج ۵، ۱۴۱۶ هـ ص ۳۵۵.

۲- فرهنگ دهخدا، قابل دسترسی در <http://www.vajehyab.com>.

۳- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، رهن و صلح، ۱۳۷۸، ص ۱۳۵.

۴- ر.ک. : امامی، مسعود، صلح ابتدایی، ش ۳۴، ۱۳۸۲.

۵- شهید ثانی، زین الدین بن علی، مسالک الافهام، ج ۴، ۱۴۱۶ هـ ص ۲۶۰.



در نظر گرفتن هدف رفع تنازع و دفع ترافع حکمت تشریح است حال آن که علت آن بر ما پوشیده است.

همچنین در خصوص مستقل یا فرعی و غیرمستقل بودن این عقد نیز اختلاف نظر وجود دارد، بدین معنا که برخی فقها<sup>۱</sup> آن را تابع و فرع بر پنج عمل حقوقی بیع، معاوضه، اجاره، عاریه و ابراء می دانند. در مقابل گروهی معتقد به استقلال این عقد از سایر عقوداند با این استدلال که اولاً داشتن اثر سایر عقود، نمی تواند دلیلی بر تبعیت صلح از آن عقود باشد چه آنکه اسباب متمایزی محسوب می شوند برای ایجاد مسببی واحد و بنا به قول برخی محققین «وحدت مسبب، مستلزم وحدت سبب نیست» و ثانیاً ادله وارده در باب صلح نیز دلالت بر استقلال آن از سایر عقود دارد.<sup>۲</sup>

با این حال اجماع فقها بر این است که قلمرو صلح محدود به «الا ما حرم حلالاً او حلال حراماً» است<sup>۳</sup> به عبارت دیگر هر صلحی جایز است مگر صلح بر محرم حلال و محلل حرام. نتیجه آن که صلح قلمرو گسترده‌ای در فقه دارد و همین امر است که آن را ملقب به «سید العقود» نموده است.

بازتاب این قلمرو گسترده در حقوق نیز دیده می شود. اگرچه قانون مدنی تعریفی از عقد صلح ارائه نداده با این حال به نظر می رسد که آن را محدود در همان معنای لغوی و به عبارت دیگر منحصر در مقام رفع تنازع و دفع ترافع نمی داند چه اینکه ماده ۷۵۲ قانون مدنی آن را هم در مورد رفع و دفع تنازعات جاری می داند و هم در غیر آن و در ادامه ماده ۷۵۸ آن را در این خصوص تکمیل نموده و هر گونه شکی را در مورد قلمرو صلح از ذهن می زداید.

این قلمروی گسترده، صلح را به عقدی تبدیل می کند برای انتقال هر گونه حقی اعم از عینی و دینی تا آن جا که مخالف قانون، شرع، اخلاق حسنه و نظم عمومی نباشد. صلح عقدی می گردد خالی از قید و بندهای دست و پا گیر عقود معین، و آزادی اراده را به معنای دقیق کلمه تحقق می بخشد و همین ویژگی است که ممیز او از سایر عقود معین است، بدین معنی که حتی می توان آثار ذاتی عقود معین را در قالب صلح ریخت بیانکه مختصات خاص آن عقود مستلزم رعایت باشد، زیرا احکام ویژه عقود ناظر به عناوین عقود بوده و بسته به آن جاری می گردد نه بر اساس نتیجه ای که از عقد حاصل می گردد<sup>۴</sup>، بنابراین اگرچه صلح در مقام بیع نتیجه بیع را دارد اما احکام بیع

۱- طوسی، محمدبن حسن، المبسوط فی فقه الامامیه، ج ۲، ۱۴۱۲ هـ، ص ۲۸۸.

۲- بحرانی، یوسف بن احمد، الحدائق الناضره فی احکام العتره الطاهره، ج ۲۱، ۱۳۶۳، ص ۸۶.

۳- محقق حلی، جعفر بن حسن، المختصر النافع فی الفقه ائمامیه، ص ۳۶۷؛ طوسی، همان، ص ۲۸۸.

۴- بجنوردی، سید حسن، القواعد الفقہیه، ۱۴۱۰ هـ ص ۱۲.



بر آن جاری نمی‌گردد، چه آن که حامل عنوان بیع نیست و چه بسا طرفین شرایطی متفاوت با بیع را در عقد در نظر گرفته باشند لذا این ادعا که با وجود عقود معین جایی برای صلح نخواهد بود، ادعایی است دور از واقع.

هرچند روی دیگر این گستردگی قلمروی عقد صلح، قابلیت آن برای تقلب نسبت به قانون بوده<sup>۱</sup> و برخی<sup>۲</sup> از این جهت مدعی عدم وجود چنین صلحی در سایر نظام‌های حقوقی شده‌اند؛ با این حال این ویژگی باعث شده عقد صلح همواره بستری مناسب باشد برای موضوعاتی بدیع و تازه که در قالب خشک و غیرمنعطف سایر عقود معین نمی‌گنجد، از جمله این مصادیق می‌توان به عقد بیمه و یا قرارداد حق به عنوان ثمن - که در عقد بیع امکان پذیر نیست - اشاره کرد.

### مبحث دوم - وضعیت صلح مالکیت زمانی اعیان

انتقال عین به شیوه زمانی در قالب منعطف صلح نظرات موافق و مخالفی را به دنبال دارد که بحث و بررسی آنها وضعیت این عقد را روشن خواهد نمود. در این رو نخست به بررسی نظرات و انتقادات مخالفان می‌پردازیم و در ادامه ادله موافقان را تبیین خواهیم نمود.

#### گفتار نخست - ادله مخالفان

ایراداتی که مخالفان به صلح زمانی اعیان وارد می‌کنند غالباً به سه مؤلفه اصلی باز می‌گردد که در مبحث نخست به آنها پرداخته شد:

۱- وضعیت صلح ابتدایی ۲- وضعیت مالکیت موقت ۳- وضعیت مالکیت زمانی. توضیح این که برخی محققان<sup>۳</sup> صلح زمانی اعیان را به لحاظ عدم مشروعیت صلح ابتدایی مورد انتقاد قرار داده و معتقدند به لحاظ فقدان ادله شرعی و توجیه عقلایی، صلح ابتدایی قابل پذیرش نیست. در این راستا برخی دیگر<sup>۴</sup> نیز به فقدان تسالم در صلح زمانی اعیان استناد نموده و بدین جهت آن را رد می‌کنند چه آن که معتقدند صلح مورد پذیرش، صلحی است که مبتنی بر تسالم باشد.

در مورد وضعیت صلح ابتدایی به تفصیل در گفتار سوم مبحث نخست بحث شد و نتیجه آن شد که با توجه به عموم و اطلاق ادله وارده در باب صلح، نایبستی آن را

۱- کاتوزیان، ناصر، درس‌هایی از عقود معین، ص ۳۷۳.

۲- امامی، همان، ص ۴۸.

۳- همان، ص ۴۹.

۴- اصانلو، احمد، قرارداد انتقال مالکیت زمانی (time share)، ۱۳۸۵، صص ۷۰-۶۹؛ به نقل از اشرفی، همان، ص ۱۳۵.



محدود به سبق نزاع نمود، همچنین اجماع فقها نیز بر آن است که هر صلحی که محلل حرام و محرم حرام نباشد، جایز است.

قانون مدنی نیز بر این قلمروی گستره صلح مهر تأیید می زند. بنابراین در فرض پایبندی به این نتیجه بایستی انتقادات مذکور را منتفی دانست، البته برخی<sup>۱</sup> با وجود اعتقاد به صحت چنین صلحی، به عدم ثبت آن توسط دفاتر اسناد رسمی اشاره می کنند و آن را مشکلی در راه انتخاب این قالب برای مالکیت زمانی می دانند چرا که به استناد بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت، هرگونه صلح نامه باید به ثبت برسد، لذا بر فرض وجود چنین رویه ای در میان دفاتر اسناد رسمی، همچنان که خود ایشان بیان می کنند، با توجه به آن که عدم ثبت نمی تواند مثبت بی اعتباری قانونی یا شرعی امری باشد، بایستی این ایراد را نیز منتفی دانست.

معتقدان به قید دوام در مالکیت، موقتی بودن آن را در صلح مالکیت زمانی اعیان مورد انتقاد قرار داده چه آن که معتقدند اعمال حق تصرف در مملوک از جمله حق اتلاف آن مستلزم دوام مالکیت است و یا آن که به عرف استناد نموده و بیان می کنند که مالکیت موقت، مالکیت مورد پذیرش عرف نیست.

همان گونه که پیش از این گفته شد، حق تصرف در مملوک از آثار مالکیت است و نه مقتضای آن، فلذا به تراضی طرفین می تواند محدود یا به طور جزئی سلب شود بی آن که مالکیت را از بین ببرد و یا آن را دگرگون سازد و چنین محدودیتی نیز لازمه بهره گیری از شیوه مالکیت زمانی است. به علاوه نه تنها افزایش روز افزون قراردادهای مالکیت زمانی بالأخص در صنعت گردشگری و توریسم در جامعه، دلیلی است بر رد ادعای عرفی نبودن چنین قراردادهایی بلکه حتی در فرض پذیرش نیز تنها می توان قائل به وجود این قید در بیع شد و «بیع موقت» را خلاف بیع معمول دانست. حال آن که عقد صلح اگرچه همان نتیجه بیع را دارد اما با توجه به ماده ۷۵۸ که بیان می کند: «...اگر مورد صلح عین باشد در مقابل عوض، نتیجه آن همان نتیجه بیع خواهد بود، بدون آن که شرایط و احکام خاصه بیع در آن مجری شود» بایستی قائل به عدم وجود چنین قیدی بود و عقد صلح را نسبت به زمان لا بشرط دانست<sup>۲</sup>.

برخی نیز<sup>۳</sup> از زاویه مالکیت زمانی انتقاد وارد نموده و عقیده بر این دارند که موضوع مالکیت زمانی هیچ گاه عین نبوده بلکه حقی است منتج از مالکیت منافع و یا مالکیت

۱- بینایی، اباصلت، قاسمی، کمال و قدس گویا، فرید، تایم شرینگ Time shering، ص ۱۰۴.

۲- اشرفی، همان، صص ۴۹-۴۸.

۳- اصلانو، همان، به نقل از اشرفی، همان، ص ۱۳۶.

حق انتفاع؛ فلذا انتقال اعیان به شیوه مالکیت زمانی امکان پذیر نیست، البته برخی محققان<sup>۱</sup> قائل به چنین اطلاقی نبوده بلکه عدم امکان انتقال عین به شیوه زمانی را محدود به مکانهای تفریحی - اقامتی می دانند.

در این راستا استدلال شده است<sup>۲</sup> که چنانچه عین، بخشی از یک مجموعه تفریحی - اقامتی باشد که انتقال دهنده برای آن مجوز تأسیس و بهره برداری دارد، انتقال عین می تواند موجبات لغو این مجوز و نیز مشکلاتی را در اداره مکان تفریحی - اقامتی فراهم آورد زیرا از سویی تبصره ۱ الحاقی به ماده ۱ «آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها مصوب ۱۳۸۳/۹/۲۹ و وزیرای عضو میراث فرهنگی و گردشگری» در خصوص انتقال عین، تنها صورت مشاعی آن را پذیرفته است: «واگذاری مالکیت زمانی مشاع یا مالکیت زمانی منافع حداکثر ۴۰ درصد از ظرفیت اقامتی هر یک از تأسیسات اقامتی موضوع این آیین نامه به افراد متعدد به نحوی که مالک مشاع یا مالک منافع آن بوده و به موجب قرارداد فیما بین حق استفاده در مدت معین در سال را به طور مؤبد یا محدود داشته باشد، با کسب مجوز سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و براساس مقررات مربوط به پذیره نویسی شرکت های سهامی عام بلامانع است».

از سوی دیگر صدور چنین مجوزی نیز براساس مالکیت عین است. در نتیجه انتقال عین می تواند این مجوز را به زیر سوال ببرد، همچنین ممکن است مالک در راستای حق مالکیت خود اقدام به تغییر نمای ظاهری و یا تخریب جزئی یا کلی آن نماید که با حقوق سایر خریداران در تعارض قرار گیرد و یا همگونی ظاهری را در مجموعه تفریحی - اقامتی از بین ببرد و موجب ضرر مدیر مجموعه گردد، همچنین در این مجموعه ها به موجب مواد متعدد آیین نامه مذکور، آیین نامه اماکن عمومی مصوب ۱۳۶۳/۳/۲۳ هیأت وزیران و قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب ۱۳۷۵/۱۱/۹، چنین مجموعه هایی بایستی ورود و خروج مسافران، رعایت شئونات توسط آنان و ... را کنترل نموده و در این خصوص پاسخگوی مراجع ذی ربط بوده و ارائه گزارش نمایند که در تعارض با مالکیت متصالحین خواهد بود. از این رو انتقال مالکیت زمانی عین در صنعت هتلداری و توریسم امکان پذیر نیست و استفاده از این شیوه منحصر به انتقال منافع خواهد بود.

در پاسخ باید گفت، نخست آن که بررسی مفهوم مالکیت زمانی در کشورهای

۱- قدس گویا، فرید، مالکیت زمانی یا time sharing، ۱۳۸۱، ص ۱۲۶.

۲- اشرفی، همان، صص ۱۵۶-۱۵۵.



پیشرو در این زمینه نشان می دهد که شیوه مالکیت زمانی نه تنها موجب انتقال عین نیز، آن هم به صورت مطلق و بدون قید و شرط می گردد، بلکه حتی برخی<sup>۲</sup> مدعی آن هستند که ۹۰ درصد استفاده از این شیوه برای انتقال اعیان است به گونه ای که انتقال منافع یا حق انتفاع در اقلیتی قرار می گیرد که چندان قابل توجه نیست.

دوم آن که با توجه به قالب انعطاف پذیر صلح، موانع مذکور در صنعت توریسم را می توان با گنجاندن شروط ضمن عقدی در این باب مرتفع نمود، به این ترتیب که حق اتلاف و یا تغییر ظاهری مملوک محدود و یا به صورت جزئی سلب گردد، هم چنین به نظر می رسد که با توجه به متداول بودن کنترل و نظارت بر ورود و خروج در مجتمع های مسکونی، این امر مانعی اساسی برای مقبول افتادن صلح زمانی عین نباشد.

علاوه بر اینها انتقال عین نسبت به انتقال منافع امتیازاتی نیز دارد که نمی توان آنها را نادیده گرفت، از آن جمله می توان به حفظ سرمایه خریدار در این روش اشاره نمود چرا که وی حق مالکیت بر عین می یابد حال آن که در اثر انتقال منافع، منتفع مالکیتی بر مال موضوع انتفاع ندارد و چه بسا ممکن است به علت عدم تکمیل برنامه زمانی از لحاظ استفاده کنندگان، هزینه نگهداری بر دوش نفر نخست افتد به نحوی که ادامه انتفاع را ضرر آفرین کند.<sup>۳</sup> هم چنین در انتقال مالکیت زمانی منافع، استفاده کننده بدون اذن مالک حق انتقال به ثالث را نخواهد داشت.<sup>۴</sup>

از جهت شکلی برخی<sup>۵</sup> ایراد وارد می کنند که اگرچه انعقاد مالکیت زمانی در قالب صلح خالی از اشکال به نظر می رسد با این حال دیگر نام چنین عقدی مالکیت زمانی نخواهد بود بلکه عقد صلح است، بنابراین قواعد عقد صلح را باید حاکم بر آن دانست؛ این ایراد ناشی از دیدگاهی است که مالکیت زمانی را نوعی قرارداد می داند حال آن که همان گونه که در ابتدای مقاله به آن اشاره شد، مالکیت زمانی عقد نبوده بلکه نوعی شیوه نقل و انتقال اموال است که محدود به قالب خاصی نیست. بدین ترتیب استفاده از این شیوه در قالب عقد صلح نمی تواند مانع خروج آن از قلمرو مالکیت زمانی در مفهوم اروپایی - آمریکایی خود گردد و آثار آن را منتفی کند.

۱- عطازاده، سعید و پارسا، الهه، بررسی ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا، دانش حقوق مدنی، ش ۱، ۱۳۹۲، ص ۲۴؛ عامری، پرویز و انصاری، اعظم، بررسی ماهیت و مبانی حقوقی تایم شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس، نامه حقوقی، ش ۲، ۱۳۸۶، ص ۱۲۴.

۲- همان.

۳- فدوی، همان، ص ۱۰۱.

۴- اشرفی، همان، صص ۱۳۷-۱۳۶.

۵- سلطانی متهور، همان، ص ۳۶.

## گفتار دوم - ادله موافقان

ادله نقضی موافقان به تفضیل در گفتار پیشین در پاسخ به ایرادات مخالفان مطرح شد، از این رو در این گفتار تنها به ذکر ادله حلی آنان پرداخته خواهد شد؛ از جمله این ادله می توان به استناد به عموم آیات و روایات، عرف و عدم نهی شارع اشاره کرد. نخست آن که نه تنها نصی دال بر نهی شارع در این زمینه دیده نمی شود بلکه ادله خاص عقد صلح از جمله آیه ۱۲۸ سوره نساء («فلاجناح علیهما ان یصلحا بینهما صلحا و الصلح خیر») و آیه ۳۵ آن («ان یرید اصلاحا یوفق الله بینهما») و حدیث نبوی («الصلح جایز بین المسلمین الا صلحا احل حراما او حرم حلالا») همچنین عموم آیات و روایات بیانگر وفای به عقد از جمله آیات «اوفوا بالعقود» و «اوفوا بالعهد، ان العهد کان مسئولا» و حدیث «المؤمنون عند شروطهم» شامل صلح زمانی عین نیز می گردد . در ثانی حدیث «الناس مسلطون علی اموالهم» نیز اگرچه نمی تواند مفید دائم یا موقت بودن مالکیت باشد اما با توجه به حقی که به مالک برای انواع تصرفات می دهد، باید گفت که وی می تواند این تصرفات را به اراده خود محدود کند و یا به عبارت دیگر از برخی از حقوق خود در این زمینه مانند مانند حق اتلاف مملوک صرف نظر نموده و اعراض نماید و در نتیجه حق تصرف خود بر مملوک را با اراده خویش به شکل تعدیل شده ای اعمال نماید.

سوم آن که روند رو به افزایش استفاده از این شیوه نقل و انتقال در کشور، حکایت از پذیرش عرفی آن دارد و این پذیرش که نیاز جامعه را انعکاس می دهد، جامعه حقوقی را ملزم به دمیدن روح قانونی در آن می نماید. بررسی آثار حقوقدانان و محققانی که در راستای این وظیفه در باب مالکیت زمانی قلم زده اند، نشان می دهد که بیشتر آنان عقد صلح را بستری مناسب برای استفاده از این شیوه یافته اند<sup>۱</sup>. همچنین فقها نیز از جمله حضرات آیات بهجت، سیستانی، نوری همدانی، موسوی اردبیلی، روحانی و فاضل لنکرانی در پاسخ به این استعلام که آیا مالکیت زمانی را می توان در قالب صلح مورد استفاده قرار داد، نظر مثبت داده اند<sup>۲</sup>.

## مبحث سوم - ماهیت صلح مالکیت زمانی اعیان و حقوق متعاقدین در آن

پس از بررسی و تایید وضعیت صلح مالکیت زمانی اعیان، لازم است که ماهیت و

۱- شریعتی، همان، ص ۲۲۴؛ احمدزاده بزاز، همان، ص ۱۴۴؛ سلطانی متهور، همان، ص ۳۷؛ فدوی، همان، ص ۱۱۲، طباطبایی و ریاحی تاجمیر، همان، ص ۳۳؛ اشرفی، همان، ص ۱۳۶؛ افضل، همان، ص ۲۷.

۲- ماوی (نشریه داخلی قوه قضاییه)، ش ۲۲ و ۱۷۲، ص ۴؛ به نقل از طباطبایی و ریاحی تاجمیر، همان، ص ۳۳.



ویژگی های این عقد، همچنین حقوق مصالح و متصالح در آن مورد بررسی قرار گیرد، لذا در این مبحث ابتدا به بررسی ماهیت این عقد پرداخته (گفتار نخست) و سپس حقوق طرفین در این عقد تبیین می گردد.

### گفتار نخست - ماهیت عقد صلح مالکیت زمانی عین

به موجب انعقاد این عقد نه تنها عین بلکه منافع و تمام آنچه به موجب عرف و عادت جزء یا تابع عین مورد نظر تلقی می گردد نیز منتقل خواهد شد، بنابراین اگرچه «صلح عین» نامیده می شود اما نایبستی از آن عدم انتقال منافع را نتیجه گرفت، چه آن که منفعت تابع عین است و به تبع آن منتقل می گردد، همچنین با توجه به آن که از سویی عقد مورد نظر صلحی است که نتیجه بیع را دارد و از سوی دیگر به استناد ماده ۳۵۶ اجزاء و توابع متعارف مبیع داخل در آن تلقی می گردد، بایستی انتقال اجزا و توابع عین را نیز از آثار این عقد دانست.<sup>۱</sup>

هم چنین با توجه به تقیید این عقد به زمان، باید محدودیت هایی را در اعمال مالکیت ناشی از آن در نظر گرفت که از آن جمله می توان به عدم وجود حق اطلاق مملوک اشاره کرد؛ چه این امر با مقتضای عقد که مالکیت موقت بوده و مستلزم حفظ عین برای بازگشت آن به مالک نخستین یا مالک بعدی است در تعارض قرار می گیرد. علاوه بر این با توجه به آن که عقد صلح تنها عقد معینی است که به معنای حقیقی عرصه یکه تازی و حکومت مطلقه اراده طرفین بوده و تنها خط قرمز آن مغایرت با قانون و شرع می باشد، طرفین می توانند در صورت تمایل شروطی از جمله شرط عدم تغییر نمای ظاهری مملوک و یا شرط عدم انتقال به غیر و ... را در آن بگنجانند بیان که به عقد خللی وارد کند.

برخی<sup>۲</sup> معتقدند این شروط خلاف مقتضای عقد و حقوق مالکانه منتقلیه بوده و به علاوه اسقاط حق به طور کلی است که به موجب ماده ۹۵۹ ممنوع است مگر آن که مقید به زمان معینی باشد، همچنان که پیش از این گفته شد، محدود کردن حق تصرف در مملوک نمی تواند منافی مالکیت باشد چه آن که این حق اثر مالکیت است و نه مقتضای آن، هم چنین مخالفتی با مقتضای عقد نیز نخواهد داشت زیرا مقتضای عقد صلح بسته به موضوع آن است و موضوع نیز در بحث ما انتقال عین به شیوه مالکیت زمانی است که لازمه آن حفظ عین و در نتیجه محدودیت هایی در

۱- اشرفی، همان، ص ۱۱۴.

۲- همان.



اعمال حق تصرف مالک است؛ محقق مذکور خود این محدودیت ها را «محدودیت های ناشی از اقتضای ذات مالکیت» نامیده است که متصالح با لحاظ آن ها مالک شناخته خواهد شد.

مدت زمان مالکیت نیز می تواند هفته یا هفته های معین یا شناوری در سال و یا کمتر از آن و محدود به چند روز و یا بیش از آن با مدت یک یا چند سال باشد، هم چنین در صورتی که مالکیت زمانی ملک بر اساس برنامه زمانی معینی به مالکان متعدد واگذار شده باشد، می توان امکان جا به جایی و معاوضه زمان ها میان مالکین را در قراردادها پیش بینی کرد.

### گفتار دوم- حقوق مصالح و متصالح در صلح مالکیت زمانی عین

انتقال عین به صورت زمانی این امتیاز را برای مصالح دارد که وی می تواند در نتیجه تقسیم زمان مالکیت و انتقال حق مالکیت هر دوره به شخصی خاص، عین را در واقع بیش از ارزش واقعی آن به فروش رساند و سود بیشتری نسبت به انتقال عادی عین ببرد. با این حال با انتقال عین به صورت زمانی وی دیگر حق هر گونه تصرفی اعم از مادی یا حقوقی را در آن از دست خواهد داد. چرا که دیگر مالکیتی بر آن ندارد مگر تصرف هایی که در قرارداد برای وی پیش بینی شده که غالباً مدیریتی و به لحاظ اداره عین بوده و بیشتر در مجموعه های تفریحی- اقامتی مصداق می یابد.

در مقابل متصالح با در نظر گرفتن محدودیت های مقتضی مالکیت زمانی هم چون عدم اتلاف، تا مدت زمان تعیین شده مالک عین خواهد بود، بنابراین می تواند از حقوق مالکانه ای همچون انتقال عین یا منافع آن به دیگری در محدوده زمانی مالکیت خود، شرکت در تصمیم گیری مالکین ساختمان به موجب ماده ۶ قانون تملک آپارتمان و... برخوردار گردد<sup>۱</sup>. همچنین افزایش قیمت ملک از زمان خرید تا پایان مدت مالکیت به متصالح تعلق خواهد داشت<sup>۲</sup>. در مقابل وی به نسبت مدت زمان مالکیت، عهده دار هزینه های مرتبط با عین از قبیل هزینه های تأمین و نگهداری آن خواهد بود.



## فهرست منابع

### الف. منابع فارسی

- ۱- آشنایی با مالکیت زمانی در ایران و اسپانیا، ماهنامه کانون، ش ۹۲، صص ۲۰۸-۲۰۳.
- ۲- مالکیت زمانی در ایران، ماهنامه کانون، ش ۹۲، صص ۲۰۲-۱۸۵.
- ۳- احمدزاده بزاز، سید عبدالمطلب، مالکیت موقت (زمانی)، نامه مفید، ش ۲۴، ۱۳۷۹، صص ۱۵۲-۱۲۳.
- ۴- اشرفی، احمد، مالکیت زمانی (ماهیت حقوقی و دعاوی مرتبط)، تهران، راه نوین، ۱۳۸۹.
- ۵- افضل، روح الله، مالکیت زمانی (موقت)، فصلنامه تخصصی فقه و تاریخ تمدن، ۱۳۸۸، ش ۲۱، صص ۳۲-۹.
- ۶- امامی، مسعود، بیع زمانی، مجله فقه و حقوق، ۱۳۸۹، ش ۶۶، صص ۶۰-۲۱.
- ۷- امامی، مسعود، صلح ابتدایی، مجله فقه اهل بیت (ع)، ۱۳۸۲، ش ۳۴، صص ۷۸-۱۳۹.
- ۸- بجنوردی، سید حسن، القواعد الفقهیه، ج ۵، قم، موسسه اسماعیلیان، چ ۲، ۱۴۱۰ هـ.
- ۹- بحرانی، یوسف بن احمد، الحدائق الناضره فی احکام العتره الطاهره، ج ۲۱، قم، موسسه نشر اسلامی، ۱۳۶۳.
- ۱۰- بینایی، اباضلت؛ قاسمی، کمال؛ قدس گویا، فرید؛ تایم شرینگ Time sharing، ماهنامه کانون، ۱۳۸۷، ش ۸۴، صص ۱۲۰-۱۰۲.
- ۱۱- ترمینولوژی حقوقی، قابل دسترسی در وب سایت معاونت حقوقی و امور مجلس به آدرس: <http://hvm.ir/detailnews.asp?id=۱۷۳۳۵>
- ۱۲- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، رهن و صلح، تهران، گنج دانش، چاپ سوم، ۱۳۷۸.
- ۱۲- خمینی، روح الله، البیع، جلد دوم، قم، موسسه اسماعیلیان، قم، ۱۴۱۰ هـ.
- ۱۳- سلطانی متهور، علیرضا، ماهیت و جایگاه مالکیت زمانی در فقه و حقوق ایران، گفتمان حقوقی، ۱۳۸۹، شماره ۱۷ و ۱۸، صص ۴۴-۹.
- ۱۳- السنهوری، عبدالرزاق، الوسیط فی شرح القانون المدنی، بیروت، منشورات حلبی، ۱۹۹۸.

- ۱۴- شریعتی، سعید، بیع زمانی، مجله فقه اهل بیت، ش ۲۶، صص ۲۶۱-۲۱۰.
- ۱۵- شهید ثانی، زین الدین بن علی، مسالک الأفهام، ج ۴، قم، موسسه معارف اسلامی، ۱۴۱۶هـ.
- ۱۶- شهید ثانی، زین الدین بن علی، مسالک الأفهام، ج ۵، قم، موسسه معارف اسلامی، ۱۴۱۶هـ.
- ۱۷- الصده، عبدالمنعم، الحقوق العینیه الاصلیه، بیروت، دارالجامعه، ۱۹۸۲.
- ۱۸- طباطبایی، سید محمد صادق؛ ریاحی تاجمیر، سمیه، بررسی امکان انعقاد قراردادهای مالکیت زمانی از طریق عقود معین، فصلنامه تحقیقات بازاریابی نوین، ش ۱، ۱۳۹۲، صص ۳۵-۱۷.
- ۱۹- طوسی، محمدبن حسن، المبسوط فی فقه الامامیه، ج ۲، بیروت، دارالکتاب الاسلامیه، ۱۴۱۲هـ.
- ۲۰- عامری، پرویز؛ انصاری، اعظم، بررسی ماهیت و مبانی حقوقی تایم شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس، نامه حقوقی، ۱۳۸۶، ش ۲، صص ۱۴۲-۱۱۷.
- ۲۱- عطازاده، سعید؛ پارسا، الهه، بررسی ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا، دانش حقوق مدنی، ۱۳۹۲، ش ۱، صص ۲۵-۱۳.
- ۲۲- فدوی، سلیمان، نگاهی مختصر به مالکیت زمانی، ماهنامه کانون، ش ۹۹، صص ۱۱۳-۹۵.
- ۲۳- فرهنگ دهخدا، قابل دسترسی در <http://www.vajehyab.com>
- ۲۴- قدس گویا، فرید، مالکیت زمانی یا time sharing، ماهنامه کانون، ۱۳۸۱، ش ۱۷۷، صص ۱۲۸-۱۲۴.
- ۲۵- کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، تهران، میزان، ۱۳۹۱.
- ۲۶- کاتوزیان، ناصر، درسهایی از عقود معین، ج ۱، تهران، گنج دانش، چ ۱۸، ۱۳۹۱.
- ۲۷- کاظمی نجف آبادی، عباس، بیع زمانی یا تایم شر چیست، ماهنامه کانون، ش ۹۲، صص ۴۸-۳۳.
- ۲۸- محقق حلی، جعفر بن حسن، المختصر النافع فی الفقه ائمه، تهران، مکتبه اسلامیة، ۱۴۰۲هـ.
- ۲۹- محقق حلی، جعفر بن حسن، شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، ج ۲، تهران، استقلال، ۱۴۰۹هـ.
- ۳۰- محقق داماد، مصطفی، فقه مدنی، ج ۲، تهران، سمت، چ ۱، ۱۳۷۳.



- ۳۱- نایبی، ناصر، واکاوی تایم شر از دیدگاه حقوق مالکیت، ماهنامه کانون، ش ۱۱۴،  
صص ۶۹-۷۲.
- ۳۲- نائینی، محمد حسین، المکاسب و البیع، ج ۱، قم، مؤسسه النشره اسلامی،  
۱۴۱۳هـ.

### ب. منابع لاتین

- 1-Garner, Brayan A., Black's law dictionary, 6th ed., Thomson-west, UAP, 2004
- 2-<http://www.10timesharesecrets.com/timeshare.php> (last visited on 2016/09/17)
- 3-McCarthy, John, Reminiscences on the History of Time Sharing, :Stanford University, 1983, Available at
- 4-<http://www-formal.stanford.edu/jmc/history/timesharing/timesharing.html>.
- 5-[www.abadgaraniran.com](http://www.abadgaraniran.com) (last visited on 2016/09/17).