

تحقیق اهداف قرارداد مشارکت زمانی (تایم‌شر) از طریق عقد اجاره کلی در معین در حقوق ایران^۱

علیرضا فصیحی زاده *

مریم جلالی **

چکیده

قرارداد مشارکت زمانی (تایم‌شر) قراردادی است که بر اساس آن فرد در دوره زمانی مشخصی از سال نسبت به موضوع قرارداد مالک عین یا منفعت یا دارنده حق انتفاع می‌شود و در اثر آن می‌تواند مباحثاً یا با معرفی دیگران به طور متناوب و به نحو دائمی یا محدود از آن استفاده کند. این قراردادها به صورت‌های گوناگون در کشورهای مختلف جهان تشکیل می‌شود. هدف از این پژوهش آن نیست که ماهیت این گونه قراردادها تبیین گردد؛ بلکه سؤال اصلی آن است آیا در حقوق ایران می‌توان از طریق عقد اجاره به اهداف قراردادهای مشارکت زمانی رایج دست یافت. در این قراردادها برخلاف حقوق ایران، میان منفعت و عین تفکیکی صورت نگرفته است و مالکیت نوعی حق به شمار می‌آید. بر اساس مبانی قانون مدنی و آرای فقهی، می‌توان از طریق اجاره به صورت کلی در معین با لحاظ عمومیت بدلی در مورد موضوع اجاره و نیز مدت آن، به اهداف قراردادهای مشارکت زمانی دست یافت.

کلید واژه‌ها: قرارداد مشارکت زمانی، اجاره کلی در معین، عمومیت بدلی موضوع، عمومیت بدلی

مدت.

۱- تاریخ وصول: ۱۳۹۴/۳/۳۰ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۳/۳

* استادیار گروه حقوق، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران (نویسنده مسئول) fasihizadeh@ase.ui.ac.ir

** دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران

۱- مقدمه

نظام‌های حقوقی همواره در جهت حفظ قالب‌های ساخته شده داخلی و جلوگیری از نفوذ بی‌رویه ساختارها و قالب‌های حقوقی سایر نظام‌ها در تلاشند تا در صورت پیدایش پدیده‌ی جدید حقوقی، با جست و جو در ساختارهای مورد قبول خود، همانند یا معادلی برای آن بیابند و یا در صورت ضرورت از قالب حقوقی جدید و بیگانه به گونه‌ای استفاده نمایند تا همانند جزئی نامأنوس و بیگانه و وصله ناهم‌رنگ در آن جلوه نکند. در این راستا پیدایش نهاد حقوقی جدیدی به نام قرارداد مشارکت زمانی در جهت استفاده حداکثری از منابع موجود و محدود، از بدو ورود به کشور و مورد استفاده قرارگرفتن در مراکز تفریحی، توجه جامعه حقوقی ایران را به خود جلب نموده است. این پدیده‌ی حقوقی جدید برخی خصایص مالکیت مطلق را به همراه دارد، اما به علت مشترک بودن موضوع آن بین عده‌ای از اشخاص، محدودیت‌هایی را نیز بر مالکین خود تحمیل می‌کند (عامری، انصاری، ۱۳۸۶، ۱۱۷).

۲- تعریف قرارداد مشارکت زمانی (تایم‌شر)

اصطلاح تایم‌شر نخستین بار در صنعت رایانه به کار برده شد و بدین معنا بود که افراد زیادی می‌توانند در قبال پرداخت هزینه مختصری به بانک اطلاعاتی یک شرکت رایانه‌ای دسترسی داشته باشند. اما این اصطلاح در عالم حقوق، به معنی سهم زمانبندی شده یا قرارداد مشارکت زمانی به کار برده شد. کاربرد حقوقی این اصطلاح قدمت چندانی ندارد و به سال‌های ۱۹۶۴ تا ۱۹۶۸ بر می‌گردد. تفریح گاهی زمستانی در منطقه آلپ فرانسه نخستین مکانی بود که از قرارداد مالکیت زمانی بهره برد. پس از آن با سرعت چشمگیری در سرتاسر اروپا و آمریکا فروش املاک از طریق انعقاد قرارداد مالکیت زمانی رو به گسترش نهاد به شکلی که امروزه هر گاه از تایم‌شر به طور مطلق یاد می‌شود، بیش از هر چیز دیگر ذهن متوجه استفاده از املاک و مستقالات مخصوصاً در مناطق تفریحی می‌شود (کازمی، ۱۳۸۳، ۱۷). اگر چه قرارداد مشارکت زمانی در موضوعات مختلف مانند قایق‌ها، بالگردها، کشتی‌های اقیانوس‌پیما و جز آن جریان دارد ولی اهمیت محل‌های مسکونی واقع در مناطق تفریحی سبب شد که از این اصطلاح بیشتر قرارداد مشارکت زمانی در املاک به ذهن متبادر می‌شود. از این واژه تعاریف متعددی ارائه شده است که برای رعایت اختصار تنها به ذکر چند نمونه از آن بسنده می‌شود.

«واژه Time sharing در لغت به معنای سهم زمانی یا مشارکت زمانی است و در اصطلاح به شیوه

خاص استفاده و انتفاع از ملک اطلاق می‌شود که بر طبق آن مالکین به صورت زمان‌بندی شده حق استفاده از ملک را دارند» (شریعتی، ۱۳۸۰، ۳۱۷).

مؤلف فرهنگ حقوقی Black درباره این واژه می‌نویسد: «Time sharing شکلی از ماهیت سهم‌بندی شده مال است که عموماً در املاک مشاعی و اماکن تفریحی رواج دارد و در آن چند مالک برای مدت معین در هر سال حق استفاده از آن مال را می‌یابند» (Black, 1968, 1653).

«دارا شدن عین یا منفعت به تبع عین برای دوره یا مدت زمان معین که مالکان به نوبت در طول زمان در آن عین با یکدیگر سهمیم بوده و حق استفاده از عین را در نوبت اختصاصی خود دارا می‌باشند» (عامری، انصاری، ۱۳۸۶، ۱۲۰).

غالب نویسندگان برای این قرارداد از عنوان «بیع زمانی» استفاده کرده‌اند، اما این اصطلاح ترجمه‌های نادرست از «تایم‌شر» است که بدون توجه به ماهیت این قرارداد و صرفاً به جهت بازاریابی و جذب خریداران انتخاب شده است و اساساً اطلاق عنوان بیع بر چنین قراردادی نادرست است.^۲ به نظر می‌رسد اصطلاح مناسب‌تر برای این قراردادها، «مشارکت زمانی» یا «مالکیت سهمی» است که در این مقاله از عنوان «تایم‌شر» یا معادل‌های یادشده استفاده شده است.

در تایم شر (قرارداد مشارکت زمانی) برای چندین ذینفع حقی موقت (در معنای اعم شامل مالکیت عین و منفعت و حق) در استفاده از موضوع تایم شر که معمولاً ملک است، ایجاد می‌گردد که در محدوده زمانی مشخص، قابل اعمال است. این حق یا به صورت مالکیت عین است یا مالکیت منفعت یا حق انتفاع. به طور مثال، در مالکیت عین ۵۲ نفر به نحو مشاعی مالک خانه‌ای هستند و توافق می‌کنند که هر یک هفته‌ای مشخص از آن خانه استفاده کنند. در مالکیت منافع خانه مذکور به ۵۲ نفر اجاره داده می‌شود تا هر کدام، یک هفته از سال از آن استفاده کنند. در حق انتفاع، برای منتفعان از موضوع تایم‌شر تنها حق استفاده به وجود می‌آید؛ بدون آنکه مالکیت عین یا منفعت برای آنان ایجاد شود.

۳- انواع قرارداد مشارکت زمانی

در نظام اتحادیه اروپا و کامن‌لا تقسیمات مختلفی در مورد انواع قرارداد مشارکت زمانی صورت گرفته

۱- همان طور که بعداً خواهد آمد قرارداد مشارکت زمانی انواع مختلفی که دارد که در بسیاری از آن‌ها مالکیت عین به ذینفعان منتقل نمی‌شود، از این رو چنین تعریفی از قرارداد مشارکت زمانی صحیح نمی‌باشد.

۲- برای مطالعه بیشتر در این زمینه رک: کاظمی، ۱۳۸۳.

است که جنبه بازرگانی و تجاری در آنها غالب است اما هر یک بازگو کننده‌ی انواع مختلف حقی است که برای ذینفع قرارداد مشارکت زمانی به وجود می‌آید. یعنی فصل مشترک همه انواع آن، حق ایجاد شده برای ذینفع است و نگارندگان با جمع‌بندی تقسیم‌بندی‌های پیشین، مبنای تقسیم‌بندی چهارگانه جدید خود را بر اساس این فصل مشترک قرار داده‌اند.

۳-۱- قرارداد مشارکت زمانی با مالکیت دائمی^۱

در این نوع قرارداد مشارکت زمانی، فرد، مالک عین و منفعت در دوره‌ی زمانی مشخصی از مال موضوع قرارداد است. در واقع در این نوع قرارداد، فرد یکی از مالکین متعدد مال مذکور است که این مالکیت، باتوجه به سهم هر مالک، بر اساس زمان بین آنها تقسیم شده است. از این رو، مالک تا آخر عمر، حق استفاده از مال را دارد و پس از فوت او، این مالکیت به ورثه خواهد رسید. او می‌تواند به هر طریق که می‌خواهد از ملک خود استفاده کند یا آن را به دیگران انتقال دهد. البته اختیارات ذینفع مشارکت زمانی هیچگاه کامل نیست و در واقع او مانند خریدار آپارتمان، در استفاده از واحد خود با برخی از محدودیت‌های قانونی و قراردادی روبه‌رو است.^۲ در آمریکا حتماً باید برای این نوع قرارداد مشارکت زمانی سند مالکیت رسمی صادر شود.^۳

۳-۲- قرارداد مشارکت زمانی با مالکیت موقتی^۴

ذینفع در این نوع قرارداد مشارکت زمانی، مالکیت منافع مال را به دست می‌آورد ولی این مالکیت محدود به زمان مشخصی است و پس از پایان مدت، مشتری حقی نسبت به موضوع قرارداد نخواهد داشت. اگر مدت زمان استفاده از این حق در طول ماه یا سال ثابت باشد،^۵ باید آن را ذیل عنوان عقد اجاره منعقد کرد.^۶ در جایی که اجاره برای مدت طولانی صورت می‌گیرد و از ۶۰ تا ۹۹ سال به طول می‌انجامد،

1. Interval ownership

۲- ماده ۹ قانون تملک آپارتمان‌ها و تبصره ماده ۳ آیین‌نامه قانون تملک آپارتمان‌ها

3. What are time-shares? (legal problem). p.1 of 2 (available at: <http://www.icye.org/>)

4. vacation lease

5. fixed-week

6. How to Buy Timeshare?. (The Timeshare Solution). p.1 and 2 of 3. (available at: <http://www.vacationregister.com/Timeshare>).

معمولاً برای قرارداد مشارکت زمانی سند مالکیت رسمی صادر می‌شود.^۱ از این رو این نوع قرارداد مشارکت زمانی نیز سنددار^۲ محسوب می‌شود.

۳-۳- قرارداد مشارکت زمانی موجد حق انتفاع^۳

ذینفع نه مالک عین می‌شود و نه مالک منفعت و در نتیجه عقد اجاره هم موضوعیت ندارد بلکه بیشتر تابع توافق طرفین است و از این رو می‌توان زمان آن را با استفاده از روش رزرو تعیین کرد.^۴ در این نوع از قرارداد مشارکت زمانی، چنین نیست که همواره مال معین و از پیش تعیین شده‌ای موضوع قرارداد باشد بلکه ممکن است به نحو کلی در معین واقع شود.

۳-۴- قرارداد مشارکت زمانی بر اساس عضویت در باشگاه^۵ یا برنامه‌های امتیازی^۶

این نوع قرارداد مبتنی بر باشگاه یا برنامه‌ای امتیازی است که افراد می‌توانند با عضویت در آن حق استفاده از تسهیلات آن را پیدا کنند.

بنابراین فرد مالکیت یا حقی به موضوع پیدا نمی‌کند و فقط به عضویت باشگاه یا برنامه‌های امتیازی در می‌آید که اعضای آن حق دارند از امکانات و تسهیلات آن باشگاه و آن برنامه بر اساس نظام رزرو یا کسب امتیازات لازم استفاده کنند. در این نوع قرارداد مشارکت زمانی معمولاً باشگاه‌های مختلف به یکدیگر ملحق می‌شوند و اعضای هر باشگاه می‌توانند با پرداخت حق عضویت خود، از تسهیلات باشگاه‌های دیگر نیز استفاده کنند.^۷

این نوع قرارداد جدیدترین نوع مشارکت زمانی و حاصل تلاش صاحبان این صنعت برای منعطف‌سازی بیشتر آن است. در این نظام، فرد به جای پایبندی به زمانی خاص در طول سالیان، می‌تواند

1. deed on leasehold

2. deeded

3. right-to-use

4. reservation

5. club membership

6. points-based programs

7. Timeshare Information-types of vacation ownership. (Available at: <http://www.vacationownership.com/>).

هر سال، متناسب با سلیقه و برنامه خود، در هر زمان به هر نقطه که بخواهد، سفر کند و گاه امتیاز یک هفته‌ای خود را در دو محل جدا مثلاً سه روز در یک محل اقامتی و چهار روز در محل یا شهر یا کشور دیگر استفاده کند.

بنابراین، قرارداد مشارکت زمانی عقدی واحد یا جدید نیست بلکه مجموعه‌ای از عقود است که نیازی ویژه یعنی دستیابی آسان و سریع به محلی مناسب و ارزان برای گذران اوقات تعطیلات و فراغت را تأمین می‌سازد.

۴- فقدان تفکیک میان منفعت و عین در قراردادهای مشارکت زمانی

تفکیک میان عین و منفعت در مورد مال به تبع فقه امامیه از خصائص حقوق ایران است. این قانون مدنی ایران است که در بند یک ماده ۲۹ موضوع مالکیت را اعم از عین یا منفعت دانسته و هم عین و هم منفعت را مال دانسته است. البته مسلم است که منفعت در خارج با عین متحد است و از جهات و شؤون آن است و وجودی مستقل ندارد^۱، ولی به هر حال ممکن است موضوع تملیک عین باشد که عقودی چون بیع یا صلح با هم می‌توانند سبب آن باشند و ممکن است منفعت باشد که عقودی چون اجاره و صلح می‌توانند مسبب آن باشند. در مقابل در حقوق اروپایی از آنجا که این تفکیک صورت نگرفته نمی‌توان گفت: موضوع قراردادهای مشارکت زمانی، عین است یا منفعت یا هر دو. اما این مالکیت ممکن است محدود یا نامحدود و مطلق یا مشروط باشد و با توجه به جهات محدودیت و سایر شرایط می‌توان در حقوق داخلی خود آن را به حاصل عقد بیع یا اجاره نزدیک‌تر ساخت. بنابراین، این که در این مقاله تلاش می‌شود از طریق عقد اجاره به اهداف قراردادهای مشارکت زمانی دست یافت، با منفعت بودن موضوع عقد اجاره منافاتی ندارد؛ زیرا اصولاً در حقوق خارجی به مال از جهت منافی که دارد نگاه می‌شود و منافع، مالی جدای از عین نیست.

به همین جهت نیز اجاره عقدی عهدی است و موجر متعهد می‌شود عین را به نحوی که قابل انتفاع باشد در اختیار مستاجر قرار دهد. به بیان دیگر متعهد می‌گردد که مستأجر را برای انتفاع از مال متمکن کند و برخلاف حقوق ایران موجر مالی (منفعتی) به مستأجر تملیک نمی‌کند.

۱. برای مطالعه بیشتر در این خصوص ن.ک: فصیحی زاده، علیرضا، «تفویت منفعت و مبانی ضمان آوری آن»، فصلنامه حقوق، شماره ۲۳.

۵- فقدان تفکیک میان مالکیت و حق در قراردادهای مشارکت زمانی

در حقوق خارجی که قراردادهای مشارکت زمانی بر پایه مبانی آن استوار می‌شود حق مقسم است و به دو قسم عینی و دینی تقسیم می‌شود و مالکیت خود قسمی از حق است؛ منتها از نوع عینی و حق مالکیت و حق انتفاع و حق ارتفاع از مصادیق حقوق عینی محسوب می‌گردند؛ در حالی که در حقوق ایران به تبع فقه امامیه با توجه به ماده ۲۹ قانون مدنی حق مقسم نبوده بلکه قسیم مالکیت است و قسیم چیزی نمی‌تواند از انواع و مصادیق آن باشد. بنابراین مالکیت چه ناظر به عین و چه منفعت (بند یک ماده ۲۹) از سنخ دیگری است و با حق انتفاع (بند ۲) و حق ارتفاع (بند ۳) متفاوت است.

بنابراین به لحاظ اختلاف‌های اساسی در مبانی، انطباق دقیق آن قراردادها با عقود معین داخلی امکان‌پذیر نیست، اما می‌توان از طریق عقود معین چون اجاره به همان اهداف قراردادهای یادشده دست یافت.

۶- موانع دستیابی به اهداف قرارداد مشارکت زمانی از طریق عقد اجاره

تبصره یک ماده یک مصوبه اصلاح آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها مصوب ۱۳۸۳/۳/۲۹ صراحتاً مقرر می‌دارد: «واگذاری قرارداد مشارکت زمانی مشاع یا قرارداد مشارکت زمانی منافع حداکثر ۴۰٪ از ظرفیت اقامتی هر یک از تأسیسات اقامتی موضوع این آیین‌نامه به افراد متعدد به نحوی که مالک مشاع عین یا مالک منافع آن بوده و به موجب قرارداد فی‌مابین حق استفاده در مدت معین در سال را به طور مؤبد یا محدود داشته باشد، با کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و بر اساس مقررات مربوط به پذیرهنویسی شرکت‌های سهامی عام بلامانع است». علی‌رغم آن که در آیین‌نامه مذکور قالب خاصی برای تشکیل چنین قراردادهایی پیش‌بینی نشده است، در عمل هتلداران به منظور تملیک منافع اتاق‌های هتل به شکل مشاع، از قالب عقد اجاره استفاده می‌نمایند. قراردادهای مزبور برای صاحب هتل این مزیت را دارد که در طول سال اتاق‌های هتل بدون استفاده نمانده و حتی در صورت عدم استیفا منفعت از اتاق موضوع قرارداد مشارکت زمانی، طبق اصول کلی، عوض به شخص مالک هتل تعلق می‌گیرد و یا آن که بسته به شرایط مندرج در قرارداد، مستأجر میتواند منافع مدت مالکیت خود را که استفاده نموده به دیگری واگذار کند. با توجه به آیین‌نامه مذکور و رویه عملی مراکز اقامتی و تفریحی در کشور، پاسخ به این سؤال ضروری

می‌نماید که آیا عقد اجاره قانون مدنی با ارکان، شرایط و اوصاف فعلی می‌تواند قالبی مناسب برای تحقق اهداف قرارداد مشارکت زمانی باشد؟

مسلم است، اجاره عقدی است که به موجب آن منافع معینی در مقابل عوض معلومی تملیک می‌شود. اجاره چون سایر عقود به ایجاب و قبول نیازمند است و طرفین آن باید عاقل و بالغ و رشید باشند. اجاره عقدی لازم است و با انتقال عین مستأجره به دیگری یا فوت موجر یا مستاجر منحل نمی‌شود مگر آن که موجر موقوف‌علیه باشد. در نگاه اول به نظر می‌رسد در مسیر حصول این هدف موانع مختلفی وجود دارد و باید به سؤالات متعددی پاسخ داده شود. با توجه به تعریف و انواع و مصادیق قرارداد مشارکت زمانی و با عنایت به اصول و قواعد عقد اجاره، مهمترین دلایل منع انطباق قرارداد مشارکت زمانی با عقد اجاره دو چیز است: (۱) شناور بودن موضوع قرارداد (۲) شناور بودن مدت استفاده از موضوع (گردشی بودن زمان استفاده از موضوع).

۶-۱- شناور بودن موضوع در قرارداد مشارکت زمانی

یکی از خصوصیات قرارداد مشارکت زمانی این است که موضوع آن مال مثلی یا قیمی به نحو کلی در معین است نه به نحو عین معین. بدین ترتیب که برای مثال اتاق هتلی با مشخصات دقیق برای ۱۰ روز در تعطیلات پنج سال آینده مورد معامله است و ذینفع، امسال از اتاقی در یکی از هتل‌های طرف قرارداد در فرانسه و سال دیگر، از اتاقی با همان خصوصیات اما در آلمان استفاده می‌کند و واضح است که موضوع این قرارداد نه عین معین بلکه کلی در معین است. به عبارت دیگر قرارداد به گونه‌ای منعقد می‌شود که ذینفع بتواند در تمام هتل‌های طرف قرارداد با شرکت موردنظر، در سرتاسر تعطیلات پنج سال آینده و در فرجه‌ی زمانی ده روزه از اتاقی با مشخصات ذکر شده در قرارداد بهره‌بردار.

اگر مال موضوع قرارداد، از نظر عرف مثلی محسوب شود، در صحت آن به صورت اجاره کلی در معین تردید نیست، اما چنانچه قیمی محسوب شود؛ انعقاد قرارداد اجاره در چنین فرضی مبتنی بر قبول معامله اموال قیمی به صورت کلی است و باید دلیل بر صحت آن ارائه گردد. آیا در حقوق ایران انعقاد چنین اجاره‌ای ممکن است؟ آیا این یک قاعده مسلم و استثناپذیر است که مال قیمی را نمی‌توان به شکل کلی معامله کرد؟

۶-۲- شناور بودن مدت استفاده از موضوع در قرارداد مشارکت زمانی

قرارداد مشارکت زمانی ارتباطی مالکانه یا حقانی است بر حسب اوقات زمانی چون فصل، ماه، هفته و مانند آن برای شخص یا اشخاص حقیقی و حقوقی نسبت به املاک، اماکن تفریحی یا وسایل حمل و نقل. این نوع حق، مالکیت اشتراکی به معنای اشاعه در خود مال نیست؛ چرا که اشاعه به صورت عرضی و در تمام زمان‌هاست در حالی که در مشارکت زمانی مالکیت به نحو طولی است نه عرضی. اما مشکل از آن جا آغاز می‌شود که زمان در قرارداد مشارکت زمانی معین نیست؛ یعنی قید نمی‌شود که ذینفع ۱۰ روز اول تیر ماه حق استفاده از موضوع را دارد بلکه زمان به نحو کلی در معین مشخص می‌شود و وی حق دارد در کل تعطیلات امسال، ۱۰ روز از این امکانات بهره‌بردار و این ۱۰ روز می‌تواند در هر ماه و هر زمانی از تعطیلات امسال قرار بگیرد. به عبارت دیگر در قراردادهای مشارکت زمانی زمان شناور است. اکنون، مسأله این است: با توجه به اخذ مدت به نحو کلی در معین در قراردادهای مشارکت زمانی، آیا می‌توان اجاره‌ای منعقد کرد که در آن، مدت، کلی در معین باشد یا این اجاره تنها مختص مواردی است که مدت به نحو معین باشد؟

۷- نیل به عمومیت بدلی موضوع با نظریه امکان کلی در معین بودن املاک در عقد

اجاره

مانع اصلی در انعقاد عقد اجاره به منظور تأمین اهداف قرارداد مشارکت زمانی این است که عموماً قرارداد مشارکت زمانی، هنگامی مؤثر است و هدف آن برآورده می‌شود که موضوع، کلی در معین باشد نه عین معین و از طرف دیگر مال موضوع قرارداد مشارکت زمانی، در بسیاری از موارد از اموال قیمی است نه مثلی. برای روشن شدن بحث مثالی می‌آوریم: در بسیاری از قراردادهای مشارکت زمانی مصرف‌کننده با یک شرکت خدماتی برای اجاره اتاق یا آپارتمانی در یکی از هتل‌های زنجیره‌ای بین‌المللی چون شرایتون (که دارای صدها واحد در سرتاسر دنیا است) برای ۱۰ روز اول سال قراردادی منعقد می‌کند؛ بدین شرح که شرکت خدماتی در قبال دریافت مبلغی متعهد می‌شود که در هر نوبت اتاقی با امکانات مورد توافق در هتلی در یکی از کشورهای طرف قرارداد با شرکت در اختیار متقاضی قرار دهد، مثلاً متقاضی ۱۰ روز اول سال قبل در اتاق این هتل در پاریس فرانسه و ۱۰ روز اول امسال را خواستار اتاقی با همان امکانات و تجهیزات در این هتل واقع در فرانکفورت آلمان اقامت می‌کند. بدیهی است که موضوع چنین قراردادی

مالی قیمی اما به صورت کلی در معین است. مشکل از آن جا نشأت می‌گیرد که در ابتدا به نظر می‌رسد در فقه و قانون مدنی معامله برای اموال قیمی فقط به صورت عین معین امکان پذیر است و معامله به صورت کلی در معین اختصاص به اموال مثلی دارد، در حالی که باید گفت: قانون مدنی معامله به صورت کلی را مختص به اموال مثلی ندانسته و به نظر می‌رسد می‌توان از اطلاق مواد آن صحت معامله اموال قیمی را به صورت کلی در معین استنباط نمود. علاوه بر آن، در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، ساختمان (مال قیمی) موضوع بیع عین کلی در معین است؛ چرا که از یک طرف قانونگذار با تصویب مواد یک، دو (بند هفت) و سه، نظریه تعهد به بیع را رد می‌کند و انتقال در دفتر اسناد رسمی را که از توابع عرفی بیع است، از جمله تعهدات پیش فروشنده پس از ساخت می‌داند. این امر بدین معنی است که قانونگذار عقد پیش فروش ساختمان را نه تعهد به بیع بلکه خود بیع می‌داند و تعهدات فرعی بیع را بر آن بار می‌کند. از طرف دیگر بیع پیش فروش ساختمان بیع کلی فی الذمه نیست؛ زیرا پیش فروشنده نمی‌تواند ساختمانی با مشخصات مذکور را در جایی دیگر به خریدار تحویل دهد و بیع عین معین نیز نمی‌تواند باشد. زیرا قانون مدنی در ماده ۳۶۱ از جمله اوصاف مبیع معین را موجود بودن، می‌داند در حالی که در پیش فروش ساختمان، مبیع نه موجود است و نه کاملاً معین و تعیین شده. نظر به مباحث گفته شده، به نظر می‌رسد که قانون پیش فروش ساختمان مؤیدی بر این مطلب است و اموال قیمی نظیر ساختمان را می‌توان علاوه بر بیع سلف، به صورت کلی در معین نیز معامله کرد و معامله‌ی اموال قیمی به صورت عین معین منحصر نیست.

البته، بسیاری از فقیهان، معامله‌ی اموال قیمی را تنها به صورت عین معین پذیرفته‌اند و مهمترین مبنای چنین حکمی را لزوم غرر دانسته‌اند؛ چرا که مال مثلی از آن جا که متساوی الاجزاء است، معامله‌ی آن به صورت کلی در ذمه یا کلی در معین موجب تفاوت ارزش فاحش نمی‌شود و ضرر و جهل نسبت به مورد معامله منتفی است. اما در اموال قیمی به لحاظ خصوصیات فردی ویژه و منحصر به فرد مال که در ارزش‌گذاری و قیمت مؤثر است، معامله آن به صورت کلی در ذمه یا کلی در معین موجب غرر است. حال باید دید، آیا اموال قیمی را می‌توان به شکل کلی در معین یا کلی در ذمه معامله کرد و آیا مفهوم مثلی و قیمی قطعی و تغییرناپذیر است یا بر حسب زمان و مکان تغییر می‌کند؟ آیا چنانچه غرر به هر نحوی مرتفع شود، اموال قیمی را می‌توان به صورت کلی مورد معامله قرار داد؟ قانون مدنی در ماده ۳۵۰ در تعریف مثلی و قیمی آورده است: «مبیع ممکن است مفروز باشد یا مشاع یا مقدار معین به طور کلی از شیء

متساوی‌الاجزاء و همچنین ممکن است کلی فی الذمه باشد». منظور از شیء متساوی‌الاجزاء، مال مثلی است و این دقیقاً همان تعریفی است که فقیهان از مثلی ارائه کرده‌اند، منتها منظور از اجزاء، جزئیات (افراد و مصادیق) است. برای مثال وقتی می‌گوییم یخچال، تلویزیون و یا خودروی صفر کیلومتر مال مثلی است منظور این نیست که تمام اجزاء این وسایل مانند هم است، چرا که قطعاً چنین نیست و مثلاً اجزاء یک اتومبیل مانند صندلی و فرمان با هم مساوی نیست. در تفسیر مثلی مشهور است که می‌گویند: مثلی آن است که اجزاء آن از حیث قیمت با هم مساوی باشد و مراد از اجزاء، جزئیات و افراد است ... و مراد از تساوی، همگونی در صفاتی است که موجب اختلاف قیمت می‌شود؛ و صفاتی که در رغبت مؤثر است نه مالیت، به مثلی بودن آن ضرر نمی‌زند ... مثلی و قیمی به حسب زمان و مکان ممکن است متفاوت باشد (روحانی، ۱۴۱۲، ۱۶، ۳۹۹). مرحوم خویی نیز در این باب به چند نکته‌ی اساسی اشاره می‌کند: «اوصاف اشیاء دو نوع است: مؤثر در مالیت یا غیرداخل در مالیت. اوصاف غیرمؤثر در مالیت محل بحث نیست. پس اشیائی که از لحاظ نوع و صنف و اوصاف مؤثر در مالیت شبیه آنها زیاد است مثلی‌اند و این اوصاف آن قدر باید به هم نزدیک باشد که در نظر عرف یکی بیاید حتی اگر با دقت عقلی بین آنها فرق باشد. آن چه که این گونه نیست قیمی است و منظور از کلمه «اجزاء» افراد طبیعی است نه اجزاء مرکب؛ یعنی اشیائی که نوع و وصف آنها با هم متحد است اما ممکن است جنس آنها در همه‌ی موارد یکی نباشد» (۱۴۱۲، ۳، ۱۵۱). همچنین وی در مورد مفهوم مثلی و قیمی و امکان تغییر مصادیق آن می‌گوید: «واژه‌هایی مثلی و قیمی در هیچ آیه‌ای نیامده و اجماع محصل و منقولی در مورد آن وجود ندارد و به حسب زمان و مکان متفاوت است (همانجا).

نکته دیگر آن که فقیهان بر این اتفاقند که مال قیمی را به نحو کلی فی الذمه نمی‌توان معامله کرد، اما آن چه که جای بحث است معامله‌ی آن به نحو کلی در معین است. محقق خویی تصریح می‌کند: «اگر در کلی اوصاف افراد آن با هم یکسان باشد و در میان آن وصف موجب اختلاف در رغبت یا جهل به منفعت نباشد، اجاره آن صحیح است» (۱۴۱۲، ۲، ۲) و سپس از باب نمونه اشاره می‌کند: «اجاره زمین به نحو کلی در معین صحیح است به شرطی که با مشاهده رفع غرر شود» (همان، ۳۳۹).

بنابراین مانع معامله مال قیمی نظیر خانه به صورت کلی در معین، غرر است و چنانچه غرر میان طرفین عقد به هر نحوی مرتفع شود، مانند تشریح جزئیات مورد معامله یا درج هرگونه ویژگی مورد رغبت و مؤثر در قیمت به صورت شرط ضمن عقد، مال قیمی را می‌توان به صورت کلی در معین نیز معامله نمود.

برای مثال در پیش‌فروش ساختمان، پیش‌فروشنده با تشریح جزئیات و درج شروط ضمن عقد، می‌تواند زمینه‌گر را از میان بردارد و آپارتمان را که از اموال قیمی است، به صورت کلی در معین معامله کند. نتیجه‌ی مهم دیگر این که وقتی می‌توان عینی را به صورت کلی در معین فروخت منافع آن را هم می‌توان به همین ترتیب مورد معامله قرار داد و بدین وسیله اجاره‌ای منعقد کرد که منطبق بر اهداف قرارداد مشارکت زمانی باشد. زیرا، اموالی چون خودروی صفر کیلومتر یا اموال دیگر قیمی که به طور انبوه تولید می‌شوند و مصادیق آن با هم تفاوت قیمت چندانی ندارد، با توجه به ناچیز بودن تفاوت‌های مؤثر در رغبت و قیمت و تسامح عرفی در باره آن، می‌تواند مثلی محسوب شود و از طرف دیگر بر فرض قیمی بودن، با توجه به رفع موانعی چون غرر، اجاره آن به صورت کلی در معین نیز صحیح است. به عنوان مثال، برای نیل به هدف قرارداد مشارکت زمانی، شخصی اتاق یکی از هتل‌های زنجیره‌ای هیلتون را برای پنج سال هر سال ده روز به مبلغ معین اجاره می‌کند. در این عقد، مورد اجاره مال قیمی (اتاق هتل) است که به صورت کلی در معین (یکی از اتاق‌های هتل‌های زنجیره‌ای هیلتون در سرتاسر اروپا) مورد معامله قرار می‌گیرد. برای رفع غرر از طرفین می‌توان ضمن عقد شرط کرد که اتاق بین طبقات ۱۵ تا ۲۰ باشد، امکانات و تجهیزات داخلی آن فلان کیفیت و کمیت باشد؛ شمالی یا جنوبی باشد و بدین ترتیب با تشریح جزئیات مؤثر در رغبت و قیمت مورد اجاره، غرر را در عقد اجاره مرتفع ساخت.

۸- حصول شناور بودن زمان با نظریه امکان کلی بودن مدت در عقد اجاره

مانع دیگر برای نیل به اهداف قراردادهای مشارکت زمانی از طریق عقد اجاره، شناوری زمان است. توضیح آن که در غالب قراردادهای مشارکت زمانی علاوه بر منفعت، مدت نیز به نحو کلی در معین است و مثلاً، ذینفع حق دارد در یک دوره ده روزه که خود انتخاب می‌کند، در طول تابستان از موضوع قرارداد بهره برد. بنابراین برای امکان سنجی تحقق اهداف قرارداد مشارکت زمانی در قالب عقد اجاره، باید دید آیا می‌توان در آن، مدت را به نحو کلی در معین قرار داد؟

در اجاره اشیاء، شیخ طوسی در این مثال که مستأجر بگوید این خانه را برای یک ماه به یک درهم از تو اجاره می‌کنم و قصدش هم ماه معینی نباشد بلکه یکی از ماه‌ها به نحو کلی باشد، اجاره را صحیح ندانسته است؛ اما اگر آغاز ماه را مشخص کند یا آن ماه منصرف به زمان تشکیل عقد باشد؛ اجاره صحیح است و شروع آن از زمان عقد است. البته، ایشان در اجاره حیوان کلی بودن زمان را جایز دانسته است

(۱۳۸۷، ۳، ۲۳۰-۲۳۱). برخی از فقیهان ذکر مدت به نحو مطلق و کلی را صحیح دانسته، اما آن را منصرف به اتصال به عقد شمرده‌اند و در این گونه مثالها، شروع ماه کلی را همان ماه تشکیل عقد دانسته‌اند (محقق کرکی، ۱۴۰۸، ۷، ۲۲۷؛ نجفی، ۱۴۰۴، ۲۷، ۲۷۲؛ یزدی، ۱۴۲۰، ۵، ۶۱) البته برخی چون علامه انصافی در این گونه موارد لحاظ نموده و گویند: اگر موجر بگوید: خانه‌ام را برای یک روز از ماه یا یک ماه از سال به تو اجاره دادم صحیح نیست؛ زیرا قصد، مبهم و اغراض مختلف است و از این اطلاق اتصال به عقد فهمیده نمی‌شود (۱۴۱۴، ۲، ۳۱۰). اما شهید صدر در تعلیقه خود بر منهاج حکیم معتقد است: اگر در اجاره زمان به نحو کلی در معین باشد اجاره صحیح است و مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود و می‌تواند طرف مقابل را به تعیین مصداق ملزم کند (۱۴۱۰، ۲، ۱۰۷).

در اجاره عمل نیز اگر زمان کلی در معین باشد، برخی همچون حکم اجاره اشیاء به صحت نظر داده‌اند (سبزواری، ۱۴۲۳، ۱، ۶۵۶؛ یزدی، ۱۴۲۰، ۵، ۱۴-۱۵)، همچنین، در مورد اجیر مشترک چون منفعت او با نفس عمل مشخص می‌شود، معتقدند معلوم کردن منفعت منوط به تعیین زمان نیست (طوسی، ۱۳۸۷، ۳، ۲۳۰). علامه در تذکره اطلاق زمان در عقد اجاره اشخاص را باعث بطلان ندانسته و حکم به جواز آن داده است (علامه، ۱۴۱۴، ۲، ۳۱۶) و همچنین شهید صدر معتقد است که در اجاره اشخاص، زمان می‌تواند کلی در معین باشد (شهید صدر، ۱۴۱۰، ۲، ۱۰۷) در مجموع می‌توان گفت، اگر عمل و منفعت شخص، به نفس عمل معین شود نه به زمان، مثل اجیر کردن خیاط، حتی با اطلاق و کلی بودن مدت، اکثر فقیهان اعتقاد به صحت آن دارند (محقق حلی، ۱۳۸۹، ۲، ۱۸۲؛ شهید اول، ۱۴۱۰، ۱۵۶؛ بحرانی، ۱۴۱۷، ۲۱، ۶۰۰؛ طباطبایی، ۱۴۱۸، ۱۰، ۲۸)؛ زیرا در این موارد با وجود عدم تعیین زمان و با وجود قصد اطلاق، منفعت فی نفسه مشخص است و جهل و غرری در کار نیست. البته برخی معین بودن مدت در این صورت را نیز لازم دانسته‌اند (سبزواری، ۱۴۲۳، ۱، ۵۰۰). چنانکه محقق اصفهانی گفته است، اگر منفعت به نحو غیر موقت باشد مثلاً موجر چهارپایی را برای یک روز از روزهای هفته اجاره دهد، زمان به نحو کلی در معین اخذ شده و چنین اجاره‌ای معتبر است. البته نمی‌توان یک روز از هفته را بدون مشخص کردن هفته‌ای از سال، مدت قرار داد؛ چون در این صورت اجاره مستلزم غرر است. در این موارد، تعیین روز هفته به دست موجر است و اگر در مقام تسلیم منفعت تملیکی، عین را به مستأجر تسلیم کند، به منزله تسلیم عین معین است و اگر مستأجر از دریافت آن خودداری کند، منفعتش را به ضرر خود تفویض کرده است (اصفهانی، ۱۴۰۹، ۱۲۳).

به نظر می‌رسد آنچه باعث شده برخی از فقیهان تعیین مدت به صورت کلی در معین را منع کنند،

لزوم جهل به منفعت (غرر) است. اما اگر به هر نحو این جهل از بین رود مانعی برای صحت چنین اجاره‌ای نیست. به همین جهت شیخ طوسی در مورد اجاره حیوان تعیین مدت را حتی به صورت کلی فی‌الذمه پذیرفته است، اما در مورد املاک نپذیرفته مگر آن که با قرینه و مانند آن ماه اول مثلاً مشخص شود یا منصرف به همان ماه تشکیل عقد باشد (طوسی، ۱۳۸۷، ۳، ۲۳۰). زیرا، ممکن است این تفاوت قیمت و رغبت در ماه‌های مختلف در حیوان آنچنان کم باشد که موجب جهل و غرر نباشد؛ اما در املاک و ساختمان و سایر اموال غیرمنقول این تفاوت در مورد خصوصیات فردی و محل وقوع و جزئیات آنچنان مهم است که عرف در آن مسامحه نمی‌کند. همچنین، به همین جهت در اجاره اشخاص کلی بودن زمان پذیرفته شده؛ چون منفعت از طریق نفس عمل شخص و نوع کار تملیکی معلوم گردیده و کلی بودن زمان تسلیم آن، موجب غرر نخواهد بود؛ همچون خدماتی که محل‌های اقامتی در تایم شر ارائه می‌دهند که در هر دوره زمانی که ذینفع انتخاب کند، انواع خدمات هتل و سایر خدمات و و رفت و آمد و نظافت و مانند آن به وی ارائه می‌شود. همچنین، به همین جهت محقق یزدی پذیرفته است که می‌شود دو نفر چهارپایی را نه به صورت اشاعه بلکه برای مدتی معین به صورت نوبتی و دوره‌ای اجاره کنند (طوسی، ۱۴۲۰، ۵، ۶۱). وقتی اشاعه‌ی مصطلح (اشاعه عرضی) نبود و بلکه بر حسب زمان و به نحو طولی بود؛ به سهولت می‌توان مالکیت یا حق ناشی از تایم‌شر را با آن محقق ساخت؛ چرا که نتیجه قراردادهای مشارکت امروز در دنیا گویا حق یا مالکیتی مشاعی است اما نه به نحو عرضی که در حقوق ما فوراً از واژه «اشاعه» و «شرکت» به ذهن تبادر می‌کند بلکه به نحو طولی و بر حسب دوره‌های زمانی چون روز، هفته، ماه، و سال. با توجه به مفهوم زمان و متصرم بودن آن و این که قطعات زمان در طول یکدیگرند و بدون زوال یک آن، لحظه بعد امکان حدوث ندارد و اصلاً حدوث آنات به زوال آنات پیشین است؛ آنچه که امثال محقق یزدی در این مثال تصویر نموده‌اند می‌تواند مصداق اشاعه طولی یا همان مشارکت زمانی حاصل از قراردادهای تایم‌شر باشد.

۹- نحوه تحقق اهداف قرارداد مشارکت زمانی با اجاره کلی در معین

عقد اجاره به ترتیبی که بیان شد می‌تواند طرفین را به همان اهدافی نایل سازد که از قراردادهای مشارکت زمانی رایج در دنیا انتظار می‌رود. در این صورت قوانین و احکام مسلط بر چنین قراردادی تحت تأثیر دو مؤلفه‌ی مهم در این قرارداد شکل می‌گیرند، مؤلفه‌ی اول مفهوم مالکیت است که مقتضاهای خود

را دارد، و مؤلفه‌ی دوم تراحم حقوق مالکان است که موجب برخی محدودیت‌ها برای هر یک از مالکان می‌شود. برخی از اوصاف و آثار این عقد اجاره چنین است:

۱) قابلیت واگذاری موضوع: در این عقد اجاره منشأ مشارکت زمانی، تصرفات اعتباری موجر (مالک) و انتقال عین به دیگران در قالب عقود و قراردادهای مناسب بلامانع است. مستأجر نیز چون هر عقد اجاره‌ی دیگر، نمی‌تواند قراردادی ناقل عین چون اجاره، صلح، هبه تشکیل دهد؛ ولی می‌تواند منافع ملک مورد نظر را در دوره‌ی زمانی مربوط به خود به دیگری انتقال دهد. بدیهی است مالکیت عین یا منفعت، همچنان که موضوع نقل و انتقالهای اختیاری قرار می‌گیرد، با اسباب نقل و انتقال قهری چون ارث نیز منتقل می‌شود.

۲) ید امانی و مالکانه: در این اجاره، چون موارد دیگر، ید مستأجر بر عین امانی و بر منافع مالکانه است و می‌تواند منافع دوره زمانی خود را اتلاف کند؛ اما حق تعدی و تفریط نسبت به عین یا اتلاف آن را ندارد (عیسایی تفرشی و فصیحی‌زاده، ۱۳۸۵، ۳۳). مستأجر حق دارد هرگونه تصرف مادی در ملک بنماید، البته با این قید که مزاحم منافع و حقوق سایر مستأجران نباشد. از این رو، نمی‌تواند اقدامی کند که مناف سایرین را کاهش دهد یا مزاحم استیفای آن باشد یا به هر نحوی به حقوق ایشان لطمه بزند. غصب و یا اتلاف ملک هم به پیروی از قواعد عام، سبب ضمان غاصب و تألف در برابر همه‌ی مستأجران و موجر یا موجران می‌شود. در غصب، در صورت استرداد عین، غاصب تنها ضامن منافع مدت زمانی است که ملک در ید او بوده است و این ضمان تنها در مقابل مستأجر یا مستأجران همان دوره زمانی است. همچنین به تبعیت از قواعد کلی، تفاوتی ندارد که غاصب یا متلف از مال یا مالکان عین یا مستأجران یا شخص ثالث باشد.

۳) تلف موضوع: اگر منفعت یک یا چند دوره زمانی پیش از تسلیم به مستأجر تلف شود، تلف از دارایی موجر خواهد بود؛ ولی اگر بعد از قبض و در خلال مدت استفاده تلف شود، به نظر می‌رسد وفق قواعد حاکم، اجاره منفسخ می‌گردد؛ زیرا، وفق ماده ۴۸۳ قانون مدنی و قاعده ضمان معاوضی، در اجاره عین کلی در معین اجاره از زمان تلف نسبت به بقیه مدت منحل می‌شود.

۱۰- نتیجه‌گیری

در قرارداد مشارکت زمانی حقی به معنای اعم برای ذینفع قرارداد مشارکت زمانی در استفاده از موضوع قرارداد - که معمولاً مال غیرمنقول است- ایجاد می‌شود. اما این حق موقت است، یعنی در

محدوده‌ی زمانی مشخصی قابل اعمال است و در نتیجه‌ی آن افراد زیادی می‌توانند از یک مال استفاده کنند. این رابطه حقانی می‌تواند از نوع مالکیت عین یا منفعت یا حق انتفاع باشد. این قراردادها با توجه به تبیین اوصاف و شرایط و آثار و احکام آن در حقوق امروز دنیا از جمله اتحادیه اروپا و قوانین داخلی کشورها چون قانون مدنی آلمان، به صورت عقد معین درآمد است؛ اما در حقوق ایران مقررات ویژه‌ای مبین اوصاف و آثار و احکام و روابط حقوقی اطراف قضیه وضع نگردیده است. یکی از عقود معین که برای این هدف ممکن است طرح شود، عقد اجاره است؛ اما استفاده از این قالب با دو مانع مهم روبه‌رو است: یکی آن که بتوان اموال قیمی را به صورت کلی در معین اجاره داد و دیگر این که بتوان مدت را به صورت کلی در معین (شناور) در اجاره اخذ کرد. مانع اول قابل ارتفاع است. زیرا؛ علاوه بر این که قانون پیش فروش ساختمان بیع مال قیمی به شکل کلی در معین را پذیرفته است، از اطلاق مواد قانون مدنی نیز چنین برداشت می‌شود که بیع کلی در معین اختصاص به مال مثلی ندارد و همچنین، در نظر فقها الفاظ مثلی و قیمی دارای حقیقت شرعی و متشرعه نمی‌باشد و به حسب زمان و مکان متفاوت است و علت منع معامله مال قیمی به صورت کلی در معین غرر است و چنانچه به هر طریق مانند ذکر تمام جزئیات مؤثر در قیمت و رغبت در قرارداد و درج شروط ضمن عقد، این غرر برطرف گردد، منعی برای چنین معامله‌ای وجود نخواهد داشت. مانع دوم نیز می‌تواند مرتفع شود؛ چرا که برخی از فقیهان اخذ مدت به نحو کلی در معین را در عقد اجاره صحیح دانسته‌اند و برخی دیگر، تأکید کرده‌اند اگر غرر به هر شکل مرتفع گردد منعی برای درج زمان به نحو کلی در معین وجود نخواهد داشت. بنابراین، با عقد معین اجاره می‌توان به اهداف قرارداد مشارکت زمانی دست یافت و این عقد قابلیت و انعطاف لازم برای تأمین اهداف قراردادهای مشارکت زمانی را دارد. البته، برای استفاده بهتر و تسهیل و تسریع و توسعه این صنعت مورد نیاز بویژه برای اقشار متوسط و غالبی جامعه ما، وضع مقررات ویژه می‌تواند مفید و مؤثر باشد.

فهرست منابع

- ۱- ابن ادریس، محمد بن احمد، (۱۴۱۰)، السرائر الحاوی لتحریر الفتاوی، دفتر انتشارات اسلامی، قم.
- ۲- اصانلو، احمد، (۱۳۸۵)، قرارداد انتقال مالکیت زمانی: تأیید شرعی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۳- اصفهانی، محمد حسین، (۱۴۰۹)، کتاب الاجاره، دفتر انتشارات اسلامی، قم.
- ۴- امامی، مسعود، (۱۳۸۷)، سلسله پژوهش‌های فقهی - حقوقی بیع زمانی، چاپ قضا ف تهران.

- ۵- بحرانی، یوسف بن احمد، (۱۴۱۷) الحدائق الناضره فی احکام العتره الطاهره، مؤسسه وحید بهبهانی، قم.
- ۶- بیگی، محمد اسماعیل، (۱۳۸۸)، بیع زمانی، جزوه تحقیقات فقهی قوه قضائیه، دادگستری استان تهران، تهران.
- ۷- تقی‌زاده انصاری، مصطفی، (۱۳۸۵)، «قرارداد بیع زمانی»، اندیشه‌های حقوقی، سال چهارم، شماره ۱۰.
- ۸- حکیم، محسن، (۱۴۱۰)، منهج الصالحین، با تعلیقات سید محمد باقر صدر، دارالتعارف للمطبوعات، بیروت.
- ۹- خوبی، ابوالقاسم، (۱۴۱۲)، مستند العروه الوثقی، مدرسه دارالعلم قم.
- ۱۰- روحانی، محمد صادق، (۱۴۱۲)، فقه الصادق، دارالکتاب مدرسه امام صادق علیه السلام، قم.
- ۱۱- سبزواری، عبد الاعلی، (۱۴۱۳)، مهذب الاحکام فی بیان الحلال و الحرام، مؤسسه المنار، قم.
- ۱۲- سبزواری، محمدباقر، (۱۴۲۳)، کفایه الاحکام، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه، قم.
- ۱۳- شریعتی، سعید، (۱۳۸۰)، بیع زمانی، فصلنامه فقه اهل بیت، شماره ۳۶.
- ۱۴- شهید اول، محمد بن مکی، (۱۴۱۰)، اللعه الدمشقیه، مؤسسه فقه شیعه، قم.
- ۱۵- طباطبایی، علی بن محمد علی، (۱۴۱۸)، ریاض المسائل، ۱۶ جلد، مؤسسه آل البيت، قم.
- ۱۶- طوسی، محمد بن حسن، (۱۳۸۷)، المبسوط فی فقه الامامیه، المکتبه المرتضویه لاحیاء الآثار الجعفریه، تهران.
- ۱۷- عامری، پرویز، انصاری، اعظم، (۱۳۸۶)، بررسی ماهیت و مبانی تایم شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس، دو ماهنامه مفید، شماره ۶۴.
- ۱۸- علامه حلی، حسن بن یوسف، (۱۴۱۴)، تذکره الفقهاء، مؤسسه آل البيت، قم.
- ۱۹- عیسایی تفرشی، محمد، فصیحی‌زاده، علیرضا، (۱۳۸۵)، استیفای منفعت مغایر با مورد اجاره، فصلنامه مدرس علوم انسانی، دوره ۱۰، شماره ۳.
- ۲۰- فصیحی‌زاده، علیرضا، (۱۳۹۰)، تفویت منفعت و مبانی ضمان‌آوری آن، فصلنامه حقوق، دوره ۴۱، شماره ۳.
- ۲۱- کاظمی، علی، (۱۳۸۳)، بیع زمانی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه امام صادق.
- ۲۲- محقق حلی، جعفر بن حسن، (۱۳۸۹)، شرایع الاسلام، مطبوعه الآداب، نجف.
- ۲۳- محقق کرکی، علی بن حسین (۱۴۰۸)، جامع المقاصد فی شرح القواعد، مؤسسه آل البيت، قم.
- ۲۴- نجفی، محمد حسین (۱۴۰۴)، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، دار احیاء التراث العربی، بیروت.
- ۲۵- یزدی، محمد کاظم، (۱۴۲۰)، العروه الوثقی (مع تعلیقات عده من الفقهاء العظام)، ۵ جلد، مؤسسه النشر الاسلامی، قم.

26- Black, H. (2000). *Black's law dictionary*. USA: West Publishing Co.

27- Free Advice: *What are time-shares? (legal problem)*. p.1 of 2 (Available at: <http://www.law.ac.uk/about/legal-advice-for-the-public>)

-
- 28 - How to Buy Timeshare? (The Timeshare Solution). p.1 and 2 of 3. (Available at: <http://www.vacationregister.com/Timeshare>).
- 29- Time share resales information, (The timeshare solution).p. 2 of 5 (available at: <http://www.vacationregister.com/Timeshare>).
- 30-Timeshare Information-types of vacation ownership. (Available at: <http://www.vacationownership.com/>).