

Ownership is one of the new legal institutions that has entered Iranian law in the last century. Although this type of ownership has existed in jurisprudence since ancient times in the form of a common contract, there are differences with today's time-sharing that is manifested in English law. In English law, time ownership or time sharing has entered into the law of this country in two common and joint ways, which in terms of being common has the same relative nature as Iranian law. Considering this legal institution in the two countries mentioned, we try to study this issue in an analytical-descriptive way in the law of Iran and Britain and to determine the similar points and its differences in the law of the two countries. The results of the research show that in British law, ownership in time sharing is complete and absolute, while in Iran, ownership is created in a common way.

### مالکیت زمانی (تایم شرینگ) در حقوق ایران و انگلیس

فرزاد کریمی خنجری<sup>۱</sup>

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۰/۱۰

سید سعید صفوی<sup>۲</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۵/۰۷

محمد انگالی<sup>۳</sup>

سیما غلامی<sup>۴</sup>

#### چکیده

مالکیت زمانی یکی از تاسیسات حقوقی جدید می باشد که سده اخیر نیز وارد حقوق ایران شده است. گرچه این نوع از مالکیت به نوعی در فقه از زمان های قدیم در قالب عقد مشاعی وجود داشت ولی تفاوت هایی با تایم شرینگ امروزی که در حقوق انگلیس تجلی یافته است، وجود دارد. در حقوق انگلیس مالکیت زمانی یا تایم شرینگ به دو شیوه مشاعی و مشترک وارد قانون این کشور شده است که در زمینه مشاعی بودن دارای ماهیت نسبی یکسان با حقوق ایران می باشد. با در نظر داشتن این نهاد حقوقی در دو کشور یاده شده، سعی داریم به صورت تحلیلی - توصیفی به بررسی این موضوع در حقوق ایران و انگلیس و مشخص کردن نکات مشابه و اختلاف آن در حقوق دو کشور بپردازیم. نتایج تحقیق نشان می دهد که درحقوق انگلیس مالکیت در تایم شرینگ به صورت تام و مطلق می باشد، در حالی که در ایران به صورت مشاعی مالکیت ایجاد می شود.

#### کلمات کلیدی:

مالکیت زمانی (تایم شرینگ)، ایران، انگلیس، مالکیت مشاعی، مالکیت مشترک.

<sup>۱</sup> کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه شیراز (نویسنده مسئول)  
[farzad.karimi.khanjari73@gmail.com](mailto:farzad.karimi.khanjari73@gmail.com)

<sup>۲</sup> عضو هیات علمی گروه حقوق دانشگاه پیام نور زنجان

<sup>۳</sup> گروه حقوق، دانشگاه علمی کاربردی نیروی انتظامی بوشهر

<sup>۴</sup> کارشناسی حقوق، دانشگاه پیام نور استان بوشهر، واحد برازجان

مالکیت زمانی در حقوق ایران و انگلیس نوعی مالکیت می باشد که در زمان مشخصی ایجاد می شود و ممکن است به صورت اشاعی در حقوق ایران و به صورت مشترک و اشاعی در حقوق انگلیس ایجاد شود. هرچند در مالکیت زمانی در حقوق ایران و انگلیس تشابه هایی وجود دارد ولی دارای تفاوت هایی می باشند که این نهاد حقوقی را در حقوق دو کشور از هم مجزا می سازد. در ایران این مسئله بیشتر در قالب زمین های کشاورزی و مسکونی دیده می شود، در حالی که در کشور انگلیس در صنعت توریسم نمود بیشتری پیدا کرده است. در انگلیس موضوع جالب این است که برخی افراد که در سال شاید یک یا دو ماه به این کشور سفر می کنند و در این مدت اقامت دارند، به جای صرف مبالغ هنگفت برای خرید مسکن، مبلغ کمتری را پرداخت می کنند و این مبلغ برای مالکیت بر ملک مورنظر برای مدت زمان مشخص می باشد که شخص فقط در آن زمان می تواند از آن ملک استفاده نماید. این مسئله در توسعه گردشگری توانسته است، باعث جذب میلیون ها پوند در انگلیس گردد. بدین صورت مالکیت زمانی امروزه رواج یافته است و حتی در ایران نیز به بخش گردشگری نیز نفوذ کرده ولی آنطور که باید شناخته شده نیست. بدین ترتیب سوال ما این است که چه فرق هایی بین مالکیت زمانی در حقوق ایران و انگلیس وجود دارد؟ ماهیت این نهاد در حقوق دو کشور چیست؟ در این راستا هدف ما بررسی بنیاد تایم شرینگ یا مالکیت زمانی در حقوق ایران و انگلیس می باشد که در پایان درصدد بیان تفاوت ها و شباهت های آن در حقوق دو کشور هستیم. ابتدا به واکاوی این موضوع در قانون ایران می پردازیم و بعد از آن حقوق انگلیس را مورد مذاقه قرار خواهیم داد. فرضیه ما بدین شکل است که مالکیت زمانی در حقوق ایران فقط به صورت مشاعی می باشد در حالی که در حقوق انگلیس به صورت مشاعی و مشترک می باشد و این نکته قوت این نهاد در حقوق انگلیس می باشد که باعث رونق و کارآمدتر شدن آن در انگلیس شده است.

## ۱- تاریخچه مالکیت زمانی و مفهوم آن

امروزه عبارت مالکیت زمانی به معنی استفاده از املاک به ویژه در مناطق توریستی و تفریحی به کار می رود. نخستین بار قهرمان فرانسوی، آقای دومیر<sup>۱</sup> از اصطلاح مالکیت زمانی استفاده کرد. وی با شعار « بجای اجاره کردن اتاق، هتل ارزان بخرید »، بر این عقیده بود که در مالکیت زمانی از یک مکان با دیگران به طور اشتراکی بهره برده می شود و تمام مالکان در یک دوره زمانی مشخص حق استفاده از آن را دارند و همچنین پول کمی برای سرمایه گذاری بر آن ملک صرف می شود.<sup>۲</sup> (بزرگمهر، ۱۳۹۷، ص) در حال حاضر میلیون ها نفر در جهان از این نظام مالکیت اشتراکی استفاده می کنند؛ چرا که این گونه هزینه های سفرهای تابستانی یا تفریحی پایین می آید و موجب توسعه گردشگری و به ویژه در میان افراد متوسط می شود. مالکیت زمانی در اروپا و آمریکا رواج دارد و اخیراً در شرق آسیا و به تازگی در

<sup>۱</sup>. Doumier

<sup>۲</sup>. بزرگمهر، تهمینه (۱۳۹۷)، مالکیت زمانی در حقوق فکری، کنفرانس ملی دستاوردهای نوین جهان در تعلیم و تربیت، روانشناسی، حقوق و مطالعات فرهنگی اجتماعی، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

ترکیه و خاورمیانه به شدت رشد کرده است که البته در ترکیه و شرق آسیا این موضوع محدود به اموال غیرمنقول نظیر املاک و ویلاها نمی‌شود بلکه در مورد کشتی‌ها، قایق‌ها و خودروهای تفریحی، اتوبوس‌ها و هواپیماها نیز کاربرد پیدا کرده است (مرجانی، ۱۳۹۰).<sup>۱</sup>

رواج «تایم شرینگ» در کشورهای اروپایی در سرمایه‌گذاری‌ها و جلوگیری از هدررفت منابع نقش بسیار مهمی دارد که این امر برخی از شرکت‌های ایرانی را واداشته است تا از این شیوه‌الگوبرداری کنند. این شرکت‌ها، فعالیت‌های خود را مطابق شیوه‌های حقوقی و قوانین قابل اجرا در ایران، از قراردادهایی مثل «بیع مشاع» و «صلح منافع» بهره‌جسته‌اند اما احتمال دارد که مشکلاتی را ایجاد نماید، لذا لازم است در جهت بهتر شدن وضعیت و قانونمند شدن آن اقداماتی انجام شود. تایم شر به صورت مطلق مفهوم استفاده از املاک و مستغلات، بالاخص در مناطق گردشگری را به ذهن متبادر می‌سازد.<sup>۲</sup> (هاشمی و تقی‌زاده، ۱۳۹۵، ص ۲۰۴)

در فرهنگ حقوقی «Black»، در تعریف تایم شرینگ چنین آمده است: «نوعی از مالکیت سهامی می‌باشد که معمولاً در مالکیت و اموال مشاعی که برای تفریح بنا می‌شوند، که در آن عده‌ای از صاحبان ملک حق دارند در زمان مشخصی در سال، از آن بهره‌برداری نمایند، مثلاً سه هفته در سال»<sup>۳</sup> (Garner, 2019, p 1483)

مالکیت زمانی یا Time sharing متشکل از دو واژه‌ی Time به معنی زمان و share به مفهوم به اشتراک، می‌باشد. معنی دیگر این واژه مشارکت زمانی نیز می‌باشد که کمتر مورد استفاده واقع می‌شود ولی از نظر لغت‌شناسی و ترجمه، بیشترین شباهت را به واژه انگلیسی تایم شرینگ دارد. در ایران معمولاً بیع زمانی (نوین، ۱۳۸۶، ص ۴۶)<sup>۴</sup> و مالکیت زمانی (اشرفی، ۱۳۸۷، ص ۶۹)<sup>۵</sup> کاربرد دارد. تایم شرینگ نوعی ویژه از استفاده و بهره‌برداری از ملک و سایر ملک‌هایی که به این شکل قابل بهره‌برداری است، می‌باشد که بدین شکل صاحبان املاک به صورت زمان‌بندی مشخص و دقیق به استفاده از آن مال پرداخته و حق چنین استفاده‌ای را دارند. (آریان پور کاشانی، ۱۳۸۸).<sup>۶</sup> از تعریف‌های شده در متون خارجی می‌توان به مفاهیم ذکر شده اشاره کرد: توافقی است که چند نفر به یکدیگر دارند و بر آن اساس مالک‌ها توافق می‌کنند هر کدام در زمان‌بندی مشخصی از آن مال استفاده کنند و سیستمی است مربوط به انتفاع و استفاده مالکین که هر یک از مالکین مدت زمانی معین در سال نسبت به بخشی از مال مشاع صاحب حق می‌شوند، مانند استفاده از ویلا به نحوی که هر یک از شرکا با توافق یکدیگر، در مدت مشخصی از سال، صاحب آن ویلا می‌شوند و در آن مدت احدی از شرکا حق ورود به آن ملک را ندارند.

<sup>۱</sup> مرجانی، محمود (۱۳۹۰)، مالکیت زمانی در مجموعه قوانین زمین اتحادیه اروپا، تهران: انتشارات تایماز.

<sup>۲</sup> هاشمی، سید احمدعلی و تقی‌زاده، ابراهیم (۱۳۹۵)، حقوق اموال و مالکیت، تهران: انتشارات دانشگاه پیام‌نور.

<sup>۳</sup> Garner, Bryan A. (2019), Black's Law Dictionary, West (Thomson Reuters), 11th Edition

<sup>۴</sup> نوین، پرویز (۱۳۸۶)، بیع زمانی، مجله قضاوت، ش ۴۶.

<sup>۵</sup> اشرفی، احمد (۱۳۸۷)، مالکیت زمانی، تهران، انتشارات گنج دانش.

<sup>۶</sup> آریان پور کاشانی، منوچهر (۱۳۸۸)، فرهنگ پیشرو انگلیسی فارسی، جلد ششم، تهران: نشر جهان.

در ایران « از زمان های قدیم ، در شیوه تقسیم بندی برای استفاده از آب زراعی زمین های کشاورزی مالکیت زمانی مرسوم بوده است و در زمان حاضر نیز کم و بیش چنین رسمی وجود دارد، طوری که در بسیاری از روستا های ایران، یک زمین کشاورزی دارای حق استفاده روزانه با هفته ای از آب کشاورزی می باشد که کشاورز یا صاحب زمین فقط در آن مدت می تواند از آب استفاده نماید و زمین های خود را آبیاری کند. این حق دائمی است که عرف آن را پذیرفته و از نظر حقوقی نیز دفاتر اسناد رسمی بر اساس آن ، باید سند رسمی تنظیم نمایند و ادارات ثبت نیز در بحث تنظیم سند رسمی برای مالک زمین به حق مالک اشاره می کنند. در دیگر عملیات های اقتصادی هم، از قرارداد صلح منافع برای تفویض حق تمتع از اموال بهره می برند بدون اینکه مشکلاتی را به همراه داشته باشد. برای نمونه «حق سر قفلی» و «حق کسب و پیشه» در املاک تجاری یا حق ریشه در املاک کشاورزی که همه آنها حق دائمی می باشند. (هاشمی و تقی زاده، ۱۳۹۵، صص ۲۰۸ و ۲۰۹)

قراردادهای عنوان شده مالکیت زمانی در قانون ایران قراردادهایی گفته میشود که در آن ها، مالکیت عین یا منفعت در زمان معین در مقابل عوض به چند نفر انتقال پیدا میکند ؛ مگر در موارد استثنایی که در قانون پیش بینی شده باشد. قراردادهای یادشده در حوزه عقود تملیکی و معوض قرار می گیرند . هرچند به نظر می رسد که وجود داشتن این عقود در جایگاه عقود غیر معوض مانند عقد هبه بلا عوض که بر آن اساس کسی مالی را به صورت مجانی به دیگری تملیک می کند نیز بی اشکال باشد. (طباطبایی و ریاحی، ۱۳۹۲، ص ۱۹).

انعقاد قراردادهای مالکیت زمانی در عقود معین معمولاً به دو روش قابل انجام است:

الف- طرف قرارداد در چارچوب صاحب ملک، در مدت مشخصی تعیین گردد.

ب- طرف قرارداد تنها از منافع مال در ظرف زمانی معین بهره برد یا به عبارتی فقط در مدت زمان مشخصی از مال استفاده نماید . (طباطبایی و ریاحی، ۱۳۹۲، صص ۱۹ - ۲۰).

بعضی از حقوقدانان بر مالکیت زمانی بر اساس حقوق ایران ایراداتی وارد کرده اند. یکی دیگر از دلایلی که در مورد باطل بودن مالکیت بیان داشته اند، این می باشد که دوام مالکیت، خصوصیت تفکیک ناپذیری مالکیت از عین است. یکی از خصوصیت های مالکیت آن است که تا ملک پابرجاست، مالکیت نیز وجود خواهد داشت و بر این اساس، مالکیت آن زمانی از بین می رود که آن ملک از بین برود و تا زمانی که ملک مزبور باقی است، حق مالکیت آن نیز همواره وجود خواهد داشت.<sup>۱</sup> (امامی، ۱۳۸۱، ص ۴۲). یکی از نتایج تفکیک ناپذیری، عدم تقید مالکیت بر زمان می باشد، چرا که این امر، با خصوصیت دوام و بقای مالکیت و انفکاک ناپذیری مغایرت دارد.<sup>۲</sup> (فرج، ۱۹۹۳، ص ۶۳) در مالکیت موقت که ملک از صاحب آن برای مثال به مدت هفت ماه به شخص دیگری منتقل می شود، بعد از سپری شدن مدت مذکور، مالکیت عین از بین نمی رود، بلکه به همان صاحب اصلی ملک باز می گردد. بنابراین هیچ گونه

۱. طباطبایی، سیدمحمدصادق و تاجمیر ریاحی، سمیه (۱۳۹۲)، بررسی امکان انعقاد قراردادهای مالکیت زمانی از طریق عقود معین، فصلنامه علمی- پژوهشی تحقیقات بازاریابی نوین، سال سوم، شماره اول، شماره پیاپی ۸، بهار.

۲. امامی، سید حسن (۱۳۸۱)، حقوق مدنی، جلد اول، تهران: انتشارات اسلامی.

۳. فرج، توفیق حسن (۱۹۹۳)، الحقوق العینیه الاصلیه، بیروت: دارالجامعیه.

تفکیکی بین مالکیت و ملک انجام نمی‌شود، بنابراین این هرچند ویژگی تفکیک ناپذیری مالکیت را مورد پذیرش قرار دهیم اما این امر موجب بطلان مالکیت موقت نمی‌شود و پذیرش چنین نظری، کاملاً اشتباه می‌باشد. (هاشمی و تقی‌زاده، صص ۲۱۲ و ۲۱۳).

## ۲- ماهیت عقد مالکیت زمانی

عقد مالکیت بیشتر دارای ماهیت انتقالی می‌باشد چرا که با انعقاد آن بایع حق استفاده از مثلاً یک دوازدهم ملک خود را واگذار می‌نماید و خریدار نیز بعد از عقد، مالک منافع مال مورد نظر در نوبت مخصوص خود می‌شود. علاوه بر این بکار بردن واژه «مالکیت» هر چند با معنای مرسوم آن تفاوت‌هایی دارد، ما را به تطابق آن با عقود تملیکی راهنمایی می‌کند. با بررسی این عقد می‌توان به معوض بودن آن پی برد ولی انتقال مالکیت در آن مجانی می‌باشد و این تنها فرق و تفاوتش با سایر عقود بوده است. در حقوق ایران، اصل بر رضایی بودن عقود است مگر این‌که قانون تشریفات خاصی را برای صحت وقوع یک عقد در نظر گرفته باشد. لذا چون هنوز قانونی در مورد عقد مالکیت زمانی وضع نشده است و به تبع آن تشریفات خاصی نیز در انعقاد آن وجود ندارد، پس ما با استفاده از اصل رضایی بودن عقود، عقد مالکیت زمانی را، عقد رضایی قلمداد می‌کنیم. باید در نظر داشت که در وضع فعلی، این قرارداد یک عقد نامعین و در چارچوب ماده ۱۰، ۲۲۳ و ۲۱۹ قانون مدنی است و با استناد به این مواد و با رعایت قواعد عمومی قراردادها اصل بر لزوم عقد مالکیت زمانی می‌باشد. (۲۱۹۲ قانون مدنی).

بنابراین مالکیت زمانی به صورت عقد اجاره و منتفع شدن از ملک (عقد انتفاع) مثل حبس شباهتی به یکدیگر ندارند زیرا در کلیه مواردی که ممکن است منافع منتقل شود، مالکیت عین برای دارنده منافع یا حق انتفاع وجود ندارد. فلذا عقودی که فقط مالکیت بر منافع را تملیک می‌کنند مثل اجاره یا برقرار کننده انتفاع هستند چون عقود یادشده عین مال را منتقل نمی‌کنند و وضعیت حقوقی ملک را ثابت نگه می‌دارند، با مالکیت زمانی قابل مقایسه نیستند. اگر بهانه‌ای برای قیاس وجود داشته باشد این موضوع بین تایم شرینگ از روش دوم با عقود مذکور متصور می‌باشد. مالکیت زمانی با هبه یا صلح معوض ارتباطی با هم ندارند. در مورد ارتباط مالکیت زمانی با معاوضه، باید توجه داشت که طرفین عقد تایم شرینگ، مبالغ پرداخت شده از طرف خریدار را به عنوان ثمن در نظر می‌گیرند، لذا بحث معوض بودن تایم شرینگ در هاله‌ای از ابهام می‌باشد که همین موضوع تفاوت‌ها را آشکار می‌سازد. بنابراین بر این اساس، تفاوت بیع با مالکیت زمانی، فقط در دوام مالکیت در بیع و مستمر و دوره‌ای بودن مالکیت در تایم شرینگ است. از جمله مانع‌های با اهمیتی که ممکن است بین ارتباط تایم شرینگ با بیع تفاوت‌هایی را به وجود آورد، محدودیت اعمال حق مالکیت خریدار تایم شرینگ می‌باشد. یا به عبارت دیگر احتمال دارد که بدین صورت باشد که در بیع، صاحب ملک در ملک خود می‌تواند به طور مداوم احاطه داشته و حق تصرف مالکانه خود از جمله تصرف، تخریب، تغییر و ... را بر آن اعمال کند. چون اعمال حق مالکیت به ویژه برای تخریب و یا تغییر، منجمله اثرات مالکیت می‌باشد، بنابراین این احتمال وجود

دارد که بین شخص و ملک او رابطه مالکیت برقرار شود اما به دلایل گوناگون، مالک از حق اعمال مالکیت به صورت موقت یا دائم محروم یا به نوعی محدود شود. (فدوی، ۱۳۸۸، صص ۲۲ و ۲۳)

از جمله عقد دیگری که می توان در حقوق ایران با بیع زمانی مطابقت داد، عقد شرکت می باشد. کسر مشاع یعنی تمامی مالکان در بخش بخش مال سهامدار و شریکالمال بوده و حق استفاده دارند ولی استفاده هر یک از شرکاء منوط به گرفتن اجازه از سایر شرکا میباشد؛ وصف مطلق بودن مالکیت مخدوش می شود و مالکان نمی توانند هر نوع تصرفی در ملک یا مال مشترک انجام دهند. بعنوان مثال نمی تواند آن را از بین ببرد و تلف کند. چرا که این گونه تصرفات مغایر و ناهمگون با حق سایر مالکان می باشد و قابل ذکر است که در اختلاف و تعارض قاعده تسلیط با لاضرار، حکومت با لاضرار خواهد بود؛ همچنین مالکیت همه شرکاء تا ابد باقی میماند مگر این که، به سببی از دلایل قانونی به دیگری منتقل بگردد. (اشرفی، ۱۳۸۷، ص ۱۱۶)<sup>۲</sup>

ایراداتی نیز به این نوع مفهوم از عقد شرکت (به عنوان بیع زمانی یا تایم شرینگ) وارد کرده اند. برای مثال « چند شخص می تواند به صورت مشاعی، املاک شخص دیگر را خریداری کنند و سپس با سهم شدن ملک به روش زمانی، هر یک از آنها مالک آن در مدت مشخصی شوند، در حالی که پس از خریداری ملک مشترک و مشاع، رفع حالت اشاعه با تفکیک زمانی ممکن نخواهد بود؛ بر اساس ماده ۵۸۷ قانون مدنی، تسهیم موجب ارتفاع و زوال شرکت است، در صورت پذیرش شکل و قالب شرکت برای قراردادهای مالکیت زمانی و ایجاد وضعیت اشاعه با افراز منافع، وضع اشاعه نه تنها مرتفع نمی شود، بلکه باقی می ماند و در صورت تردید در برطرف شدن حالت اشاعه یا بقای آن، به کمک اصل استصحاب، بقاء عقد را نتیجه میگیریم. در واقع مال مشاع به مالی باید گفت که شخص واحد مالک تمام آن مال نباشد و هر ذره و مقدار فرضی آن دو یا چند مالک داشته باشد. (لنگرودی، ۱۳۹۶، ص ۶۰)<sup>۳</sup> هر چند که بقیه مالکین در عقود مالکیت زمانی، در نوبت یکی از مالکان، مالکیت فعلی ندارند؛ ولی مالکیت شأنی در بخش بخش مال مشترک دارند، همان گونه که در مورد وقف، معتقدند چنانچه عین موقوفه، فروخته شود، ثمن آن معدوم میباشد. بنابر این در مالکیت زمانی، تمامی مالکین مالک همیشگی هستند، ولی تصرف عملی آن ها در ملک به نحو بدلیت برقرار میباشد. (کاتوزیان، ۱۴۰۰، ص ۱۳۲)<sup>۴</sup>

### ۳- انواع روش های مالکیت زمانی

تایم شرینگ به دو گونه وجود دارد:

الف: مصرف کننده به عنوان مالک در زمان معینی، جزئی از مال در نظر گرفته شود.

ب: مصرف کننده فقط به عنوان استفاده کننده از مال در زمان مشخصی در نظر گرفته شود.

<sup>۱</sup> فدوی، سلیمان (۱۳۸۸)، نگاهی مختصر به مالکیت زمانی، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۹۲

<sup>۲</sup> اشرفی، احمد (۱۳۸۷)، مالکیت زمانی، چاپ اول، تهران: گنج دانش.

<sup>۳</sup> جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۶)، حقوق اموال، چاپ هفتم، تهران: انتشارات گنج دانش

<sup>۴</sup> کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۰)، دوره مقدماتی حقوق مدنی؛ اموال و مالکیت، چاپ پنجاه و چهارم، تهران: انتشارات میزان.

در روش اول، مصرف کننده ملک تایم شرینگ، در زمان مشخصی، قادر به بهره برداری از آن خواهد بود. قابل توجه است که در این روش، مخارج نگهداری و سایر مخارج مرتبط با مال، در قالب زمان و اندازه ملک بر عهده خریدار ملک می باشد. در این روش تفاوتی ندارد خریدار یا خریداران دیگری وجود داشته نداشته باشند یا خیر، زیرا مصرف کننده در ملک تایم شرینگ شریک است و در حقیقت ملک او را نگهداری می کند.

در روش دوم، استفاده کننده از ملک تایم شرینگ، دارای حق مالکیت در ملک خود نیست و در صورت موفق نبودن در جذب سرمایه گذار برای استفاده اشتراکی، به دلیل مخارج سنگین نگهداری و تعمیر، معمولاً ضرر غیرقابل جبرانی بر استفاده کننده اول وارد خواهد شد، به طوری که ادامه استفاده از مال موضوع تایم شرینگ را برای او سخت می کند.

#### ۴- تایم شرینگ در حقوق انگلیس

قانون تراست زمین و انتصاب متولیان مصوب ۱۹۹۶ سیستم واحدی را جانشین سیستم دوگانه تراست فروش و صلح های مطلق کرده است. تأثیر قانون این است که در آینده تمام تراستهای جدید که مشمول زمین هستند، تراستهای زمین شناخته می شوند. استثنایی در صلح های مطلق موجود که بموجب قانون اصلاح املاک، صلح شده وجود دارد که همان قانون بر آن اعمال می شود. اگرچه حقوق اموال مربوط به زمین اغلب در یک زمان توسط یک فرد تصرف می گردند، مالکیت مشاع زمین برای دو نفر یا بیشتر هم ممکن است. مثلاً شوهر و زن می توانند هر دو مالک خانه زن و شوهری باشند. (پدفیلد، ۱۳۸۹، ص ۳۷۷) در واقع مالکیت مشاع در انگلیس نوعی از مالکیت است که در آن شرکای مشاع، مالکان بوده و هر یک از آنها مالک هستند. این نوع مالکیت اشتراکی شخصیت حقوقی ندارد و احتمال دارد مطابق عدل و انصاف و یا قواعد حقوقی به وجود آید. جهت مالکیت مشاع شرایطی باید وجود داشته باشد که اتحادهای چهارگانه نام دارد که عبارت اند از: وحدت تصرف<sup>۱</sup>، وحدت منفعت<sup>۲</sup>، وحدت عنوان<sup>۳</sup> و وحدت زمانی<sup>۴</sup>. وحدت تصرف برای به وجود آمدن اشاعه باید هر مالک مشاع حق تصرف در همه مال را داشته باشد؛ که البته این حق دائمی نیست. به همین دلیل هر گاه صاحبان ملک مشاع، با انعقاد عقد اجاره، منافع آن را به شخص دیگری واگذار کنند، این امر خللی بر وحدت تصرف در مالکیت مشاع و ماهیت آن ایجاد نمی کند. در نتیجه ممکن نمی باشد که یکی از شرکا سه چهارم و دیگری دو سوم ملک را از آن خود بدانند. همچنین ضروری است منافع صاحبان ملک به یکدیگر مشابه باشد. مهم ترین دلیلی که باعث می شود قراردادهای تایم شرینگ موجب انتقال مالکیت در قالب مالکیت مشاع نشود همین شرط است، زیرا باعث می شود قراردادهای یادشده که به صورت دوره ای و در قالب زمانی مشخص و

<sup>۱</sup>. Unity of Possession

<sup>۲</sup>. Unity of Interest

<sup>۳</sup>. Unity of Title

<sup>۴</sup>. Unity of Time



به صورت جداگانه اعطا می شود را نتوان بر این اساس پایه گذاری کرد. (قاسمی حامد و طباطبایی، ۱۳۹۰، صص ۵۴-۵۵) این شکل از مالکیت در انگلیس تحت عنوان مالکیت مشاع شناخته می شود و بر دو نوع است: الف) مالکیت مشترک ب) مالکیت اشتراکی. مالکان تحت عنوان منتفعین مشترک شناخته می شود و هر کدام مالک کل ملک است اگرچه در واقع حقوق مالکیت هر یک تابع حق طرف یا طرفهای دیگر است. (پدفیلد، ۱۳۸۹، ص ۳۷۷) مالکیت در قالب مشترک در حقوق انگلیس روشی از مالکیت است که در آن هر کدام از صاحبان املاک به عنوان مالک سهام انفرادی و مجزا در نظر گرفته می شوند. در این نوع از مالکیت، هیچ گونه تملکی از کل مال دیده نمی شود و این شکل از مالکیت فقط براساس انصاف به وجود می آید. مالکیت مشترک به سه صورت به وجود می آید: الف- یکی از موارد یادشده وجود نداشته باشد (البته وحدت تصرف مستثنی است). ب- یکی از طرف های مالکیت، برای مالکیت مشترک اقداماتی انجام دهند؛ یا به صورت اشاره چه لفظی چه کتبی اقدامات خود را انجام دهد. ج- قواعد مبتنی بر انصاف که استنباط از شرایط خاصی که مالکیت مشترک را در نظر داشته باشد. مثلاً در جایی که سهام نابرابر شرکت ها برای خرید وجود دارند، انصاف چنین مالکیتی را از نوع مالکیت مشترک می داند. البته اگر چه در چنین شرایطی، توافقی برای ایجاد مالکیت مشاع به وجود آید، چنین فرضی رد می شود. (انصاری، ۱۳۸۴، صص ۳۴-۳۵)

در مورد مالکیت اشتراکی هر مالک بعنوان مالک سهم مجزا در دارایی شناخته می شود اگر چه سهم مشخصی نباشد مثلاً اگر سه مالک اشتراکی وجود داشته باشند هر کدام به اندازه یک سوم حق دارد. تفاوت های مهمی میان این دو نوع مالکیت وجود دارند. در نظر اول، انتفاع مشترک زمانی پیش می آید که زمین به دو نفر یا بیشتر انتقال می یابد و سخنی از تفکیک مثل به حصه مساوی در واگذاری به میان نمی آید. بنابراین یک واگذاری به این شکل به الف و ب یا مشترکاً به الف و ب انتفاع مشترک ایجاد می کند. در حالیکه انتقال به این شکل برای الف و ب بطور مساوی یا برای الف و ب مشترکاً انتفاع اشتراکی ایجاد می کند. هرگاه زمین به چنین طریقی واگذار گردد که پیشنهاد شود که انتقال دهنده قصد دارد تا منتفعین سهام مشخصی داشته باشند هر چند زمین عملاً تقسیم نشده باقی می ماند، انتفاع اشتراکی ایجاد می شود. فایده انتفاع مشترک این بود که مانع تکه تکه کردن حق مالکیت منافع به قطعات مختلف می شد و بنابراین مانع ایجاد منافع بی شمار در یک سهم از ملک می شد. قانون سال ۱۹۲۵ که قوانین مربوط به مالکیت مشاع را اصلاح کرد. پس از ۱۹۲۵ قانوناً ممکن نیست انتفاع اشتراکی وجود داشته باشد و همه مالکین اشتراکی (یا اولین چهار نفر موجود در واگذاری اگر بیش از چهار نفر باشند) منتفعین مشترک ملک قانونی هستند که تابع تراست فروش است.<sup>۳</sup> (پدفیلد، ۱۳۸۹، صص ۳۷۸-۳۷۹)

با توجه به اینکه انگلیس دیگر عضو اتحادیه اروپا نیست، بسیاری از مصرف کنندگان انگلیسی که عضو این اتحادیه هستند برای مالکیت های زمانی از نظر عملکرد قراردادها، هزینه ها و فروش در آینده نگران می باشند. بنظر می آید انگلستان بسته به شرایط ممکن، با توجه به شرایط و ضوابط توافقنامه های زمانی مشترک یا LTHP با کشورهای اروپایی متفاوت است. و ممکن است پیچیدگی های

<sup>۱</sup>. قاسمی حامد، عباس و طباطبایی، سیدرضا (۱۳۹۰)، ماهیت حق ناشی از قرارداد مالکیت زمانی در حقوق ایران و انگلستان، ویژه نامه شماره ۷ مجله تحقیقات حقوقی، دوره ۱۴، شماره پیاپی ۴، زمستان.

<sup>۲</sup>. Tenancy in Common

<sup>۳</sup>. پدفیلد، سی. اف (۱۳۸۹)، ترجمه کامل Law Made Simple، ترجمه بهرام آریان کلور، چاپ دوم، تهران: انتشارات مجد.

قضایی و منحصر به فرد وجود داشته باشد. مثلاً، در مورد سهام زمانی که در اروپا یا خارج از کشور واقع شده است، قرارداد ممکن است شرط کند که قانون آن کشور خارجی حاکم است، نه قانون انگلستان.

### ۱-۵- مالکیت بدون شرط در تایم شرینگ در حقوق انگلیس

شخصی که دارای مالکیت مطلق می باشد، می تواند حق اعمال مالکیت خود را در هر زمان و بطور مطلق اعمال نماید. (Smith, 2000, p 30) ماده (۶۰) قانون در حقوق املاک انگلیس مصوب سال ۱۹۲۵ چنین می گوید: «متهب، مالک همه منافع می شود که واهب اختیار انتقال آن را دارد، مگر اینکه از سند انتقال ملک منظور مخالفی احراز شود». بنابراین در چنین حالتی اگر یک شرکت اداره کننده تایم شرینگ مالک یک Fee Simple بوده و بخواهد آن را به اشخاص دیگر واگذار کند، درخواست کنندگان تایم شرینگ دارای یک حق مالکیت مطلق نادرست و بی قیدی خواهند شد؛ مگر اینکه از سند انتقال مالکیت دلایلی مغایر با این امر استنباط گردد. البته باید توجه داشت که امروزه صاحبان املاک و زمین ها مطلقاً مجاز نیستند تا هر آنچه که می خواهند با مال خود انجام دهند؛ خواه مال مزبور ملک باشد یا چیز دیگری. (انصاری، ۱۳۸۴، ص ۲۸)

به دلیل افزایش بیش از اندازه هزینه های سالانه در اتحادیه اروپا و انگلیس، نمایندگان فروش باید اطمینان حاصل کنند که اطلاعات مهم در مورد مالکیت زمانی، قبل از اینکه افراد اقدام به خرید سهام نمایند به آنها ارائه میشود. اطلاعات شامل: روش های استفاده، محاسبه هزینه های سالانه، شفافیت در زمان استفاده و ..... میشود. با این وجود سالانه شکایت های زیادی در مورد هزینه های نگهداری املاکی که هیچ کس از آنها استفاده نمیکند، می شود.

### ۲-۵- مبانی قراردادهای تایم شرینگ در حقوق انگلیس

انتخاب یک مالکیت مشاع<sup>۳</sup> یا یک مالکیت مشترک<sup>۴</sup> به عنوان بنیان عقد تایم شرینگ می تواند دو بخش دارایی (صاحب حق یا عین) تایم شرینگ را ایجاد نماید. بدین صورت که اولاً باید توجه داشت که منظور از صاحب حق بودن، همان مالکیت است و در مورد صاحب عین برای دوره یا زمان معین و مشخص باید ابراز نمود که گرچه شریک بودن صاحب ملک، از تایم شرینگ گرفته شده است، اما باید توجه نمود که در این نوع تایم شرینگ، شریک شدن در عین و متعاقباً در منافع عین، غیراشاعی می باشد. اما در مورد بخش دوم از دارایی های تایم شرینگ یعنی صاحب منفعت شدن در سایه عین برای زمان

<sup>۱</sup>. Smith, Roger (2000), Property Law, England, Longman Publication.

<sup>۲</sup>. انصاری، اعظم (۱۳۸۴)، بررسی تطبیقی تایم شرینگ در حقوق ایران و انگلیس، پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد، دانشکده حقوق، دانشگاه شیراز.

<sup>۳</sup>. Joint Tenancy

<sup>۴</sup>. Tenancy in Common

خاص و معین باید اظهار داشت که مبنای این قسم از دارایی ها ، یک مالکیت مشاعی می باشد. بدین شرح که در این نوع از دارایی، صاحبان ملک به نحو اشاعی در عین با یکدیگر شریک می شوند. در حقیقت برخلاف بخش اول ، مالکیت صاحبان در مورد عین مقدی به زمان نمی باشد؛ بلکه بر اساس قرارداد و توافقی که میان صاحبان ملک وجود دارد، منافع همانند عین، بر اساس زمان خواهد بود . در این بخش از تایم شرینگ صاحبان املاک در چارچوب شرکای مشاعی قرار گرفته و هر کدام مالک کلیه املاک می باشند و مالکیت آنها جداگانه نیست. (انصاری، ۱۳۸۴، صص ۴۳-۴۴) باید توجه داشت که در مالکیت مشاعی صاحبان ملک برای تصرف مادی در آن ملک به اجازه سایر شرکا نیاز دارند، این موضوع می تواند از علاقه اشخاص برای صاحب شدن دارایی تایم شرینگ بر اساس مشاع کم کند. به این دلیل در قراردادهای انتقالی تایم شرینگ یا مالکیت زمانی همیشه این شرط وجود دارد که کلیه صاحبان ملک می توانند اجازه تصرف در مال را بدهند، آن هم در زمان مشخصی که دارای حق انتفاع از منافع می باشند. ولی در مورد تصرف حقوقی در تایم شرینگ باید چنین استدلال نمود که صاحبان ملک مشاع تایم شرینگ بدون اینکه به اجازه دیگری منوط باشد، دارای حق تصرف حقوقی هستند و می توانند ملک و یا اموال خود را به اشخاص دیگری واگذار نمایند.<sup>۱</sup> (عامری و انصاری، ۱۳۸۶، ص ۱۴۰). در انگلستان، کلیه حقوق و تعهدات قانونی که خریدار و فروشنده تایم شرینگ را الزام می کند، باید در توافق نامه سهام اصلی شرح داده شود. طبق اصول حقوق عرفی (کامن لا) قانون قرارداد ، مشاغل نمی توانند همیشه استدلال کنند که تعهدات آنها در قبال مصرف کنندگان صرفاً آنچه قرارداد درج کرده است، می باشد. ممکن است زمینه برای به چالش کشیدن مدت قرارداد ناعادلانه وجود داشته باشد، به ویژه در مواردی که این مدت محدودیت زیادی را برای مصرف کننده ایجاد کند. برای مخاطبان تایم شرینگ در انگلستان، اتفاق مکرر این بوده است که اقامتگاه شخص مزبور در خارج از انگلستان واقع شده و ممکن است ملک مربوطه متعلق به شرکتی باشد که در کشور دیگری مستقر است. در نتیجه ، ممکن است در تعیین اینکه کدام قانون بر قرارداد اشتراکی حاکم است و دادگاههایی که صلاحیت رسیدگی به اختلافات ناشی از آن را دارند، مشکلاتی به وجود آید (Conway, 2021, p 9) که البته قوانین بین الملل خصوصی می تواند در این زمینه راهگشا شود.

Timeshares و LTHP های خریداری شده در انگلیس توسط مصرف کنندگان انگلستان تحت تأثیر Brexit قرار دارد. در صورت خرید اشتراک زمانی فقط برای انگلستان محل اقامت ، یک مصرف کننده در انگلیس تغییری نخواهد کرد. با این حال ، محافظتی که آنها در حال حاضر در صورت اشتراک در زمان خرید ، سهام قبلی مانند قبل از قرارداد باقی می ماند. اگر یک مصرف کننده در انگلیس قرارداد منعقد کند ، شرایط متفاوت خواهد بود. با یک شرکت مستقر در اتحادیه اروپا، و به احتمال زیاد قرارداد تحت قانون اداره ان کشور اروپایی تایید خواهد شد، با این حال ، اگر در دادگاه انگلیس برگزار و به نفع مصرف کننده انگلستان حکم داد ، اجرای آن حکم در مورد تجارت مستقر در اتحادیه اروپا ممکن است دشوارتر باشد.

<sup>۱</sup> عامری، پرویز و انصاری، اعظم (۱۳۸۶)، بررسی ماهیت و مبانی حقوقی تایم شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس، مجله نامه مفید، شماره ۸۶ اسفندماه.

۳-۵- مقررات تایم شرینگ ۲۰۱۸<sup>۱</sup>

عمدتاً قراردادهای سهام و قرارداد تعطیلات بلند مدت منعقد شده که در انگلستان اعمال می‌شود، در صورتی که صاحبان سهام در حال فروش سهام مشترک به مصرف کنندگان دیگر باشند، این قراردادها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار می‌شوند. هدف این مقررات، محافظت از مصرف کنندگان در برابر قرارداد و کلاهبرداری‌های مشترک غیر قانونی یا غیر معقول در بحث تایم شرینگ می‌باشد.

مقررات تایم شرینگ ۲۰۱۸ برای اطمینان از اینکه حمایت‌های موجود در اختیار مصرف کنندگان بریتانیایی برای خرید سهام یا محصولات مربوطه پس از خروج انگلیس از اتحادیه اروپا باقی بماند، به منصفه ظهور رسید. این مقررات در مورد بازاریابی و فروش چهار نوع قرارداد مختلف اعمال می‌شود:

- قرارداد اشتراکی با مدت زمان بیش از یک سال.
- قرارداد تعطیلات بلند مدت (LTHP) با مدت بیش از یک سال.
- قراردادهای فروش مجدد که بر اساس آن مصرف کننده از تاجر برای فروش یا خرید سهام ساعتی یا LTHP خود استفاده می‌کند.
- قراردادهای مبادله‌ای Timeshare که در آن یک مشتری به یک سیستم مبادله‌ای پیوسته و در ازای دسترسی موقت به حقوق و مزایای ناشی از قرارداد اشتراکی، به وی امکان دسترسی به خوابگاه شبانه یا سایر خدمات را می‌دهد. در حالی که این مقررات حمایت از مصرف کننده را در مشاغل زمانی و LTHP ایجاد می‌کند اما یک تمایز مهم وجود دارد:
- این مقررات این حق را به مصرف کنندگان می‌دهد که هنگام پرداخت هر قسط سالانه از قرارداد LTHP خارج شوند،
- این مقررات فقط به فروش مجدد و مبادله سهام‌های زمانی مربوط می‌شود - نه خاتمه قرارداد های سهام.<sup>۳</sup> (Conway, 2021, pp 9-10)

این مقررات نشان می‌دهد که نهاد تایم شرینگ در انگلیس بعد از خروج از اتحادیه اروپا چندان تغییراتی نکرده است چراکه اساس این نهاد در بریتانیا محکم می‌باشد و قوانین مهم و کارآمدی را برای این امر تدارک دیده‌اند. لذا ضروری است در ایران هم قوانین جدا و مشخصی برای تایم شرینگ وضع شود. تایم شرینگ‌های خریداری شده در انگلیس توسط مصرف کنندگان تحت تأثیر بریگزیت قرار نگرفتند. اگر یک مصرف کننده بریتانیایی با یک شرکت بریتانیایی که محل اقامتش یکی از کشورهای اتحادیه اروپا است همکاری مشترک بکنند، ممکن است لازم باشد با شرایط جدید بریتانیا سازگار بشوند. با این حال، در صورت انعقاد قرارداد اشتراکی (تایم شرینگ) بر اساس قوانین انگلستان، حمایت‌هایی که آنها در حال حاضر هنگام خرید سهام زمان دارند، همانند قبل از بریگزیت خواهد بود. اگر یک مصرف کننده

<sup>۱</sup>. The Timeshare Regulations 2018

<sup>۲</sup>. Long term holiday product (LTHP)

<sup>۳</sup>. Conway, Lorraine(2021), Timeshares: problems faced by UK owners, BRIEFING PAPER, Number 5925, House of Commons Library, 18 March.

بریتانیایی با یک شرکت مستقر در اتحادیه اروپا برای خرید تایم شرینگ در یک استراحتگاه خارجی قرارداد ببندد، شرایط متفاوت خواهد بود، به احتمال زیاد قرارداد توسط قانون آن کشور اتحادیه اروپا اداره می شود - نه قانون انگلیس. بنابراین ضروری است که مصرف کننده بریتانیایی اطمینان حاصل کند که اطلاعات واضح و مشاوره حقوقی مستقل قبل از خرید سهام مشترک در تایم شرینگ در اختیار آنها قرار گرفته باشد. پیش از بریگزیت، علاوه بر حقوق مصرف کننده، قوانین اتحادیه اروپا، به مصرف کنندگان بریتانیایی حق قانونی برای اجرای حقوق خود در اتحادیه اروپا (و بالعکس) را داده بود. با این حال، از تاریخ ۱ ژانویه ۲۰۲۱، اگر دادگاهی در انگلیس به نفع مصرف کننده بریتانیایی قضاوت کند، اجرای این حکم علیه یک تجارت مستقر در اتحادیه اروپا ممکن است دشوارتر باشد. (Conway, 2021, pp 12-13)

### نتیجه گیری

با بررسی تایم شرینگ یا بیع زمانی در حقوق ایران و انگلیس به چند نکته می رسیم که تفاوت بنیادین این مفهوم را در دو نظام حقوقی به خوبی مشخص می نماید. از جمله مهم ترین مشخصه بیع زمانی در دو نظام حقوقی، این هست که در حقوق ایران شخص در مقطع زمان مشخصی ملکیت را دارد و غیر از آن مالک آن ملک نیست و سایر مالکان به عنوان مالک آن ملک در مقطع زمانی دیگر می توانند بهره برداری نمایند ولی در حقوق انگلیس مالکیت ملک به صورت سنتی به مالکان منتقل می شود و هر یک از آن ها در زمان مشخصی می توانند از آن بهره برداری نمایند. در واقع ماهیت این قرارداد در حقوق انگلیس به صورت مالکیت تام و مطلق و بدون شرط می باشد. در حقوق ایران نیز بیشتر در قالب مالکیت مشاع نمود پیدا می کند که هر مالک بر کل ملک موردنظر مالکیت دارد. تفاوت دیگر در این است که در حقوق ایران ملک غیرمنقول در قالب تایم شرینگ از طریق عقود رضایی منتقل می شود ولی در حقوق انگلیس از طریق عقود تشریفاتی. تفاوت دیگر هم در ماهیت ایجاد مالکیت زمانی در قانون ایران و انگلیس می باشد. در قانون ایران با توجه به مقررات فعلی تنها از طریق مالکیت مشاعی مالکیت زمانی ایجاد می شود (گرچه امکان ایجاد مالکیت تحصیص یا سهمی نیز وجود دارد) ولی در حقوق انگلیس در قالب مالکیت مشاع و مالکیت مشترک تایم شرینگ ایجاد می شود. مالکیت مشترک در حقوق انگلیس به این شیوه است که هر یک از صاحبان ملک به صورت مجزا صاحب قسمتی از ملک می شوند ولی در اشاعه، همه مالکان صاحب همه اجزای ملک هستند. نکته مشترک تایم شرینگ در حقوق ایران و انگلیس در مالک بودن، قابلیت انتقال با عقد بیع، دائمی بودن مالکیت، حق استفاده از ملک در قالب زمان مشخص و اشتراکی بودن ملک می باشد.

### منابع و مأخذ

#### فارسی

- ۱- اشرفی، احمد (۱۳۸۷)، مالکیت زمانی، تهران، انتشارات گنج دانش.
- ۲- امامی، سید حسن (۱۳۸۸)، حقوق مدنی ۱، تهران: انتشارات اسلامیه.

- ۳- انصاری، اعظم (۱۳۸۴)، بررسی تطبیقی تایم شرینگ در حقوق ایران و انگلیس، پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد، دانشکده حقوق، دانشگاه شیراز.
- ۴- آریان پور کاشانی، منوچهر (۱۳۸۸)، فرهنگ پیشرو انگلیسی فارسی، جلد ششم، تهران: نشر جهان.
- ۵- بزرگمهر، تهمینه (۱۳۹۷)، مالکیت زمانی در حقوق فکری، کنفرانس ملی دستاوردهای نوین جهان در تعلیم و تربیت، روانشناسی، حقوق و مطالعات فرهنگی اجتماعی، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
- ۶- پدیلد، سی.اف (۱۳۸۹)، ترجمه کامل **Law Made Simple**، ترجمه بهرام آریان کلور، چاپ دوم، تهران: انتشارات مجد.
- ۷- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۶)، حقوق اموال، چاپ هفتم، تهران: انتشارات گنج دانش
- ۸- طباطبایی، سیدمحمدصادق و تاجمیر ریاحی، سمیه (۱۳۹۲)، بررسی امکان انعقاد قراردادهای مالکیت زمانی به صورت عقود معین، فصلنامه تحقیقات بازاریابی نوین، سال سوم، شماره اول، شماره پیاپی ۸، بهار.
- ۹- عامری، پرویز و انصاری، اعظم (۱۳۸۶)، بررسی ماهیت و مبانی حقوقی تایم شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس، مجله نامه مفید، شماره ۸۶، اسفندماه.
- ۱۰- فدوی، سلیمان (۱۳۸۸)، نگاهی مختصر به مالکیت زمانی، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، ش ۹۲
- ۱۱- فرج، توفیق حسن (۱۹۹۳)، الحقوق العینیه الاصلیه، بیروت: دارالجامعیه.
- ۱۲- قاسمی حامد، عباس و طباطبایی، سیدرضا (۱۳۹۰)، ماهیت حق ناشی از قرارداد مالکیت زمانی در حقوق ایران و انگلستان، ویژه نامه شماره ۷ مجله تحقیقات حقوقی، دوره ۱۴، ش پیاپی ۴، زمستان.
- ۱۳- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۰)، دوره مقدماتی حقوق مدنی؛ اموال و مالکیت، چاپ پنجاه و چهارم، تهران: انتشارات میزان.
- ۱۴- مرجانی، محمود (۱۳۹۰)، مالکیت زمانی در مجموعه قوانین زمین اتحادیه اروپا، تهران: انتشارات تایماز.

### منابع انگلیسی

- ۱۵- نوین، پرویز (۱۳۸۶)، بیع زمانی، مجله قضاوت، شماره ۴۶.
- ۱۶- هاشمی، سید احمدعلی و تقی زاده، ابراهیم (۱۳۹۵)، حقوق اموال و مالکیت، تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور.

- ۱۷- Conway, Lorraine (2021), Timeshares: problems faced by UK owners, BRIEFING PAPER, Number 5925, House of Commons Library, 18 March.
- ۱۸- Garner, Bryan A. (2019), Black's Law Dictionary, West (Thomson Reuters), 11th Edition
- ۱۹- Smith, Roger (2000), Property Law, England, Longman Publication.
- ۲۰- The Timeshare Regulations 2018, SI 2018 No. 1397