

بررسی ماهیت و مبانی حقوقی تایم شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس

پرویز عامری

تاریخ دریافت: ۸۵/۰۳/۲۸

استادیار حقوق خصوصی دانشگاه شیراز

تاریخ تایید: ۸۶/۰۴/۰۶

اعظم انصاری

عضو هیأت علمی دانشگاه پیام نور و دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه تهران

چکیده

نوشتار حاضر بر آن است تا مالکیت زمانی را با دقت در عناوین مالکیت قانونی و انواع مالکیت اشتراکی در حقوق انگلیس را که یکی از پیشگامان استفاده از مالکیت زمانی در نظام حقوقی کامن لو و در جهان می باشد، بررسی کند. در حقوق انگلیس مالکین تایم شرینگ دارای نوعی مالکیت مطلق و بدون قید و شرط هستند، چرا که دارای تمامی حقوق مالکانه نسبت به ملک خود بوده و امکان اعمال و اجرای آن را با رعایت محدوده زمانی مالکیتشان، نسبت به مملوک خود دارا می باشند. اگر چه این نوع مالکیت محدودیت هایی را به دنبال دارد، این امر نافی ماهیت حقوقی آن و مالکیت مطلق افراد نسبت به اموال خود در زمان مالکیتشان نمی باشد.

از آن جا که در مفهوم این نوع مالکیت، نوعی اشتراک وجود دارد و حتی ظاهر کلمه Time-sharing نیز به مفهوم نوعی شراکت می باشد، این تأسیس جدید بر پایه حقوق اشتراکی استوار گشته و به اقتضای وجود انواع تایم شرینگ، مبانی جداگانه ای دارد. یک قسم از این نوع مالکیت یعنی دارا شدن عین برای دوره یا مدت زمان معین بر مبنای مالکیت مشترک (Tenancy in Common) بوده و نوع دیگر آن به معنای دارا شدن منفعت به تبع عین برای دوره یا مدت زمان معین بر پایه مالکیت اشاعی (Joint Tenancy) استوار است. واژگان کلیدی: تایم شرینگ، مالکیت، مالکیت مشترک، مالکیت مشاع.

مقدمه

سیستم های حقوقی همواره در جهت حفظ قالب های ساخته شده داخلی و جلوگیری از نفوذ بی رویه ساختارها و قالب های حقوقی سایر سیستم ها در تلاشند تا در صورت پیدایش پدیده جدید حقوقی، با جست و جو در ساختارهای مورد قبول خود، همانند یا معادلی برای آن ابداع کنند یا در صورت ضرورت از قالب حقوقی جدید و بیگانه به گونه ای استفاده نمایند تا همانند جزئی نامأنوس و بیگانه در آن جلوه ننماید.

در این راستا پیدایش نهاد حقوقی جدیدی به نام تایم شرینگ در جهت استفاده حداکثری از منابع موجود و محدود، توجه جامعه حقوقی ایران را به خود جلب نموده است. این پدیده 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. این نهاد نسبتاً جدید حقوقی یکی از ابزارهای جذب توریست و توسعه صنعت جهانگردی می‌باشد. لذا توجه و اقبال روزافزونی را در سطح جهانی به دنبال داشته است. بر همین اساس تنی چند از صاحب‌نظران حقوقی ایران، مباحثی را در مورد تطبیق این نهاد حقوقی با قالب‌های حقوقی داخلی و امکان استفاده یا عدم استفاده از چنین نهادی در حقوق ایران را مطرح نموده‌اند. صرف‌نظر از عدم کفایت تحقیقات مزبور در این زمینه، به نظر می‌رسد برای رسیدن به نتیجه مطلوب، ابتدا باید ماهیت حقوقی این نوع مالکیت را در یکی از سیستم‌های حقوقی دنیا که در استفاده از آن پیشرو بوده‌اند، بررسی کنیم تا مبانی آن شناخته شود؛ سپس امکان یا عدم امکان استفاده از آن در سیستم داخلی مورد بررسی قرار گیرد. بدین دلیل این نوشتار در صدد طرح سؤالاتی در این رابطه و پاسخ‌گویی به آنها برآمده است.

سؤال اصلی این مقاله آن است که: «ماهیت حقوقی این نوع مالکیت در نظام حقوقی انگلستان کدام است؟» جهت پاسخ‌گویی به این سؤال، سؤالات فرعی هم رخ می‌نماید که ناچار از پاسخ‌گویی به آنها می‌باشیم. از جمله این‌که:

۱. عناوین مالکیت قانونی اموال، براساس قوانین و مقررات انگلیس کدامند و کدامیک از آنها با موضوع این تحقیق مرتبط است؟

۲. اشکال مالکیت اشتراکی در حقوق انگلیس کدامند و یک قرارداد تایم شرینگ، کدام نوع از این مالکیت را ایجاد می‌کند؟
پاسخ سؤالات فوق از این قرار است:

- این نوع مالکیت یک حق مطلق و بی‌قید و شرط (Fee Simple Absolute in Possession) می‌باشد.
- عناوین مالکیت قانونی نسبت به اموال، در نظام حقوقی انگلیس عبارتند از: مالکیت در مدت معین به طور مطلق (Term of Years Absolute) و مالکیت مطلق و بدون قید و شرط (Fee Simple Absolute in Possession) که نوع اخیر با موضوع این تحقیق مرتبط است.
- مالکیت مشاعی (Joint Tenancy) و مالکیت مشترک (Tenancy in Common) دو نوع مالکیت اشتراکی در حقوق انگلیس هستند که دو قسم از قراردادهای تایم شرینگ، یعنی دارا شدن عین برای دوره یا مدت زمان معین و دارا شدن منفعت به تبع عین برای دوره یا مدت زمان معین به ترتیب بر مبنای یک مالکیت مشترک (Tenancy in Common) و یک مالکیت مشاع (Joint Tenancy) استوار است.

این نوشتار در سه قسمت تنظیم شده است:

گفتار اول به ارائه تعریفی از تایم شرینگ اختصاص دارد.

در گفتار دوم تحت عنوان ماهیت حقوقی تایم شرینگ در حقوق انگلیس، ابتدا تاریخچه پیدایش انواع مالکیت در حقوق انگلیس از جمله مالکیت مطلق و بدون قید و شرط بررسی شده و در ادامه گفتار سوم و چهارم به ترتیب به تجزیه و تحلیل دقیق این نوع مالکیت و حقوق دارنده آن پرداخته است.

گفتار پنجم به شناسایی انواع مالکیت اشتراکی در حقوق انگلیس و وجود تفاوت آن‌ها اختصاص یافته و در آخرین گفتار، مبانی حقوقی مالکیت تایم شرینگ در حقوق انگلستان مشخص شده است.

گفتار اول: تعریف Time-sharing

به دلیل نوپا بودن این نهاد حقوقی، ارائه یک تعریف جامع و مانع از آن غیر ممکن است. با این حال سعی بر این بوده تا پس از ذکر تعاریفی از این واژه در منابع موجود، تعریفی نسبتاً کامل از آن ارائه شود.

۱- Time-sharing عبارت است از مالکیت یا اجاره مشترک مال، توسط اشخاص متعددی که نوبت‌هایی از تصرف مال را برای دوره‌هایی کوتاه مدت به دست می‌آورند^۱ (GARNER,2000:1).

۲- واژه Time-sharing برای تشریح مالکیت گروهی توسط خانواده‌های متعدد به کار می‌رود. در این مفهوم هر خانواده، مالک یک دوره خاص زمانی است.^۲

۳- Time-sharing به معنای دارا بودن حق، نسبت به بهره‌برداری از یک مال خاص در یک دوره معین می‌باشد^۳ (Mill,2001:16).

۴- قرارداد Time-sharing قراردادی برای تصرف یک مال، به مدت دو هفته در هر سال می‌باشد^۴ (Green&Cursley,2003:76). البته تعریف مذکور صرفاً براساس اولین تجربه‌های استفاده از نهاد تایم شرینگ در انگلستان است.

۵- یک حق مشترک با دیگران، برای تصرف یک واحد مسکونی برای یک دوره زمانی خاص (معمولاً یک هفته) بر یک مبنای منظم چند ساله. گاهی اوقات مالکیت چندگانه

1-Timesharing: Joint ownership or rental of property by several persons who take turns occupying the property for such period.

2-Timesharing: A term used to describe the joint ownership of a resort property by several families. Each family owns a certain period of time. "Timeshare Terminology", <http://www.resort-consultants.com/timeshare-terminology.html>:2003

3- having the right for using a special property in a certain time.

4- A contract concluded for occupying the property for two weeks in every year.

(Multi Ownership)، مالکیت تعطیلات (Holiday Ownership) یا مالکیت گروهی (Group Ownership) نامیده می‌شود. Time sharing می‌تواند نسبت به یک ساختمان یا یک بلوک آپارتمانی یا یک قایق تفریحی برقرار شود.^۱

۶- یکی از محققان ایرانی این واژه را چنین تعریف کرده است: «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 هر طبق آن، مالکان به صورت زمان‌بندی شده حق استفاده از ملک را دارند» (شریعتی، ۱۳۸۳).

لازم است خاطر نشان گردد که از نهاد تایم شرینگ هیچ‌گونه تعریفی در قوانین موضوعه انگلستان به عمل نیامده و قانون تایم شر مصوب ۱۹۹۲ (Timeshare Act 1992) بدون ارائه تعریفی از تایم شرینگ، صرفاً به بیان و شرح عبارات مصطلح در این‌گونه قراردادها پرداخته است. از این رو با در نظر گرفتن تعاریف ارائه شده در این گفتار و تحلیل مبانی قرارداد Time-sharing که در قسمت‌های بعدی خواهد آمد، می‌توان Time-sharing را این‌گونه تعریف نمود: «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 سهیم بوده و حق استفاده از عین را در نوبت اختصاصی خود دارا می‌باشند». در مورد این تعریف و تجزیه و تحلیل ارکان آن، در آینده به تفصیل بحث خواهد شد.

گفتار دوم: ماهیت حقوقی Time-sharing در حقوق انگلیس

مالکیتی که در یک قرارداد Time-sharing مورد بحث می‌باشد، مالکیت مطلق و بدون قید و شرط (An Estate in Fee Simple Absolute in Possession) است.^۲

برای شناخت این نوع از مالکیت و در نتیجه روشن شدن ماهیت حقوقی آن لازم است که ابتدا تاریخچه‌ای از چگونگی پیدایش این نوع مالکیت بیان گردد و سپس تجزیه و تحلیلی از الفاظ موجود در عبارت (An Estate in Fee Simple Absolute in Possession) صورت گیرد.

مبحث اول - تاریخچه پیدایش Fee Simple در حقوق انگلیس

در گذشته، قاعده اصلی حقوق املاک در انگلستان آن بود که کلیه املاک این کشور تحت تملک پادشاه قرار داشت. هنگامی که ویلیام اول در سال ۱۰۶۶، انگلستان را فتح نمود، املاکی را

1- Timeshare: A right, shared with others, to occupy a unit of accommodation for a period of time (usually a week) on regular basis for a number of years. Sometimes referred to as 'Holiday Ownership', 'Multi Ownership' or 'Group Ownership'. Timesharing can be in a single building, an apartment block or boat. Glossary of Timeshare Words & Phrases, <http://www.timeshare.org.uk/gloss.html:2003>

2- Status of Time-Share Estates With Respect to Real Property Interest, <http://www.guamattorneygeneral.com/gca/21gco47.pdf>, 1996.

به پیروان خود، برخی از بارون‌ها و کسانی که به استیلائی او گردن نهادند، بخشید. از آن پس آنها، متبیین (Grantees)، صاحبان (Holders) یا مستأجران (Tenants) ملک شدند.

از آن جا که براساس حقوق فئودالی، وجود دو مالک در یک ملک امکان پذیر نبود و شاه برترین ارباب و مالکیت املاک را به واسطه حق پیروزی تحصیل کرده بود، منافع ملکی که تصرف شده یا توسط متبیب نگهداری و اداره می‌شد، یقیناً کمتر از منافع پادشاه بود (SMITH, 2000: 29-Padfield, 1989: 265-266) و این بدان معنا بود که حق مالکیت مطلق نسبت به املاک، متعلق به پادشاه بوده و وی با شرایطی برخی از منافع زمین را به سایرین واگذار می‌نمود. به نوعی اکثریت مالکین املاک، مستأجران پادشاه محسوب می‌شدند. این نظریه که کل زمین سرانجام متعلق به پادشاه است، امروزه نیز طرفدارانی دارد و برخی مقررات نیز می‌تواند مؤیدی بر آن باشد.^۱ با در نظر گرفتن مطالب فوق و در راستای بیان ماهیت حقوقی قراردادهای تایم شرینگ و به تبع آن تبیین ماهیت «مالکیت مطلق و بدون قید و شرط»، باید به بررسی انواع حقوق و علائق استیجاری پرداخت.

بند اول - حقوق و علائق استیجاری در حقوق انگلیس

حقوق و علائق استیجاری در نظام حقوقی انگلیس را در دو دوره زمانی می‌توان بررسی نمود:

۱. حقوق و علائق استیجاری تا سال ۱۶۶۰م

در زمان‌های گذشته همه زمین‌داران، مستأجران پادشاه محسوب و این اجاره‌داری به دو دسته کلی تقسیم می‌شد: اجاره‌داری مقید (Unfree Tenure) و اجاره‌داری مطلق (Free Tenure).

۱-۱. اجاره‌داری مقید

رعایای قرون وسطی املاک خود را به صورت اجاره مقید در تصرف داشتند و تحت تسلط مطلق ارباب خود بودند. خدماتی که به ارباب خود ارائه می‌دادند، حد و مرز مشخصی نداشت و معین و محدود نبود. آنها به مفهوم واقعی کلمه بسته به زمین بودند و نمی‌توانستند آن را ترک کنند.

۱-۲. اجاره‌داری مطلق

این نوع از اجاره خود به اقسامی تقسیم می‌شد:

۱-۲-۱. اجاره نظامی (Military Tenure)

در این نوع اجاره، مستأجر می‌بایست تهیه آذوقه برای سواران مسلح و شوالیه‌ها را در چند روز معین از سال برعهده بگیرد.

۲-۱. اجاره روحانی (Spiritual Tenure)

شرایط این اجاره شامل دعا و مراسم عشای ربانی برای ارباب بود.

۲-۳. اجاره در قبال خدمت (Socage Tenure)

در این نوع اجاره، مستأجر خدماتی را از نوع غیرنظامی ارائه می‌داد. معمولاً خدمات شامل

تأمین و تدارک محصول و احشام برای ارباب و در مجموع خدمات کشاورزی و دامپروری بود.

۲-۴. اجاره گروهبانی (Serjeanty Tenure)

این نوع اجاره، متشکل از خدمت شخصی برای پادشاه یا ارباب بود.

این اشکال اجاره برای ارائه خدمات معینی بودند و همین که خدمات معین مذکور، توسط

مستأجر انجام می‌پذیرفت، وقت او متعلق به خودش بود و به هر نحو که می‌خواست، می‌توانست از

زمین استفاده نماید.

به مرور زمان هر چهار نوع اجاره به عنوان مالکیت مطلق شناخته شدند که متفاوت از شرایط

اجاره مقید بودند.

با از بین رفتن نظام فئودالی، انواع مختلف اجاره‌های مذکور تا سال ۱۶۶۰ از میان رفتند، به

جز اجاره به صورت گروهبانی، که به عنوان تنها شکل شرایط اجاره مطلق باقی

ماند. (Padfield, Ibid:266-267)

۲. حقوق و علایق استیجاری پس از سال ۱۶۶۰

از سال ۱۶۶۰ به بعد، حقوق و منافع استیجاری املاک، بر حسب طول مدت حق مستأجر بر

زمین، به صورت زیر طبقه بندی می‌شد:

۱-۲. حقوق استیجاری کمتر از ملک مطلق، که محل بحث نوشتار حاضر نیست؛

۲-۲. حقوق استیجاری ملک مطلق.

حقوق استیجاری ملک مطلق را می‌توان به چهار نوع تقسیم نمود:

۱-۲-۲. حقوق استیجاری (مالکیت) در خط مستقیم ارث (Estate in Fee Tail)

این نوع حقوق استیجاری را می‌توان با ذکر مثالی روشن ساخت. هنگامی که یکی از والدین،

مالکیت زمینی را دارا بوده و بخواهد بخشی از آن را به پسرش الف هبه کند، ولی تمایل دارد که

ملک مذکور در خانواده‌اش باقی بماند، به «مالکیت در خط مستقیم» متوسل می‌شود. بدان معنا که با

مرگ الف، زمین فقط به «وراث در خط عمود» (lineal descendants) وی منتقل خواهد شد؛ و در

صورت عدم وجود وارث در خط عمود، مالکیت به واهب، و در صورت فوت واهب به ورثه او، باز

می‌گردد (Padfield, Ibid:268).

۲-۲-۲. حق عمری (Estate for the Life)

زمانی که مالک بخواهد حقوق و منافع از ملک خود را فقط برای مدت حیات به شخصی واگذار کند، این نوع حقوق استیجاری اعمال می‌گردد. در این صورت انتقال گیرنده، مالکیت محدودی را به دست می‌آورد؛ بدین معنا که ملک مزبور نمی‌تواند به موجب وصیتنامه واگذار شود و با فوت انتقال گیرنده، زمین به مالک اولیه باز می‌گردد. این حق عمری به عنوان (حق اعاده) نیز شناخته می‌شود (Padfield, Ibid:268).

۲-۲-۳. حق عمری به مدت عمر شخص ثالث (Estate for the Life of Another)

در این صورت حق مستأجر نسبت به ملک، برای مدت حیات شخصی غیر از وی باقی می‌ماند و در هنگام مرگ ثالث، حق عمری منتفی می‌شود و ملک به مالک اولیه، یا به شخص دیگری که قسمت باقیمانده از ملک به او واگذار شده، باز می‌گردد (Padfield, Ibid:268).

۲-۲-۴. مالکیت میراث قانونی بلا معارض (Estate in Fee Simple)

این نوع از مالکیت، بزرگ‌ترین حق موجود در یک ملک است که اشخاص می‌توانند دارا باشند. این حق همواره معادل با مالکیت است. بنابراین اگر امروزه به فردی به عنوان مالک زمینی در یک زمان خاص اشاره می‌شود، منظور آن است که در آن ملک از حق مالکیت میراث قانونی به صورت بلا معارض، بهره‌مند است (Padfield, Ibid:268-269).

در طی نهمصد سال پس از هجوم نورمن‌ها، حقوق املاک در انگلستان بسیار پیچیده، فنی و تخصصی شده است. در طی این سالیان، مجموعه‌ای از حقوق و منافع در رابطه با ملک پدید آمده است. برخی از این منافع و حقوق جنبه قانونی و برخی دیگر بر انصاف و قواعد آن تکیه دارند. هرچند تلاش‌هایی برای اصلاح تدریجی حقوق املاک صورت پذیرفته است، اصلاح کلی توسط تصویب پنج قانون پارلمانی جداگانه صورت گرفت

(The Settled Land Act 1925; The Administration of Estates Act 1925; The Land Charges Act 1925; The Land Registration Act 1925 & The Law of Property Act 1925)

یکی از این مقررات، قانون حقوق املاک (The Law of Property Act, 1925) (مصوب ۱۹۲۵) بود که تعداد عناوین «مالکیت قانونی» (Legal Estates) نسبت به ملک را به دو مورد محدود ساخت:

الف - مالکیت مطلق و بدون قید و شرط (Fee Simple Absolute in Possession)

ب - مالکیت در مدت معین به طور مطلق^۱ (Term of Years Absolute)

۱ - مالکیتی که توسط مالک مال، به یک مستأجر اعطا می‌گردد. از این حق مالکیت اغلب با عنوان Lease یا Tenancy یاد می‌شود.

گرچه احتمال دارد یک قرارداد Time-sharing حقوق مالکانه متعددی شامل حق مالکیت مطلق و بدون قید و شرط، حق انتفاع، حق مالکیت در مدت معین به طور مطلق و... را در برگیرد و شراکت اشخاص در هر یک از این حقوق مالکانه متجلی گردد، اما از آنجا که نمود درصد از قراردادهای Time-sharing در سرتا سر دنیا، منتج به واگذاری یک مالکیت مطلق و بدون قید و شرط به متقاضیان می‌گردد (Leposky, 2002:1). این نوع مالکیت (مالکیت مطلق و بدون قید و شرط)، به عنوان موضوع چنین قراردادهایی، محور بحث خواهد بود. تأکید بر عین و دارا شدن آن در تعریف ارائه شده از Time-sharing، در همین راستا صورت گرفته است.

بنابراین و با وجود سایر انواع قراردادهای Timesharing، واگذاری یک اجاره یا حق انتفاع نفی نمی‌گردد (Glossary of Timeshare Words & Phrases, Ibid:3)؛ اما به جهت در اقلیت قرار گرفتن آنها نسبت به قراردادهای واگذاری مالکیت مطلق و بدون قید و شرط، در این مقاله مورد توجه قرار نخواهند گرفت. آنچه به موضوع بحث ما مرتبط است و باید مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد، مالکیت مطلق و بدون قید و شرط (Fee Simple Absolute in Possession) است.

همان‌گونه که گذشت، این نوع مالکیت، یکی از دو عنوان مالکیت موجود در خصوص املاک است که از سال ۱۹۲۵ به عنوان مالکیت قانونی املاک در انگلیس شناخته شده است. عنوان «مالکیت قانونی» در مقابل عنوان «مالکیت منصفانه» قرار دارد. این تقسیم‌بندی از حق مالکیت به زمانی باز می‌گردد که حقوق قانونی منحصراً توسط دادگاه‌های حقوق عرفی به رسمیت شناخته می‌شدند؛ در حالی که حقوق منصفانه فقط توسط دادگاه‌های انصاف اعمال می‌گشت (Simpson, 1986:192) لذا امروزه این‌گونه تقسیم‌بندی از حق مالکیت، مبنای خود را از دست داده است. هم اکنون بیش از یک قرن است که قلمرو قانون و انصاف به هم آمیخته و حقوق قانونی و منصفانه به موازات هم به رسمیت شناخته شده است و در همه دادگاه‌ها اعمال می‌گردند (Supreme Court of Judicature Acts 1873-1875).

گفتار سوم: تجزیه واژگان اصطلاح Fee Simple Absolute in Possession

هر یک از واژگان به کار رفته در عبارت فوق که به اختصار (Fee Simple) نامیده می‌شود، معنای خاصی دارد که به تجزیه و تحلیل آن‌ها می‌پردازیم.

مبحث اول - مال (Fee)

این لغت از کلمه Fiet گرفته شده که دارای یک مفهوم اساسی در سیستم فتودالیسم است. در این سیستم تنها شخص فتودال، مالک اموال بوده و سایر اشخاص نسبت به اموال تحت تصرف

خویش. مستأجر محسوب می‌شدند. این اموال پس از مرگ آنها به طور خودکار به مالک حقیقی، یعنی شخص فنودال برمی‌گشت. تا قرن شانزدهم میلادی، Fee تنها دارای‌ای شناخته می‌شد که از قاعده مذکور مستثنا بوده و پس از مرگ متصرفان آن، به وراثت آنها به طور قهری منتقل می‌گردید. به تعبیر دیگر، Fee عبارت است از دارای‌ای قابل وراثت که با مرگ مالک آن به بازماندگان وی منتقل می‌شود (Chappelle, 2001: 147).

میث دوم - ساده (Simple)

به کار بردن کلمه Simple در این عبارت نشان دهنده آن است که Fee مورد نظر، گرفتاری‌ها و قواعد پیچیده سایر Fee‌ها را ندارد. مثلاً Fee Tail (ملک موقوفه یا حبس شده) می‌بایست پس از مرگ مالک به دارای‌ای طبقه خاصی از وراثت پیبوندند. به عبارت دیگر، Fee Tail می‌بایست به نسل مستقیم مالک (اولاد، اولاد اولاد و...) رد شود. در حالی که Fee Simple می‌تواند برای هر کسی که مالک تمایل دارد، به ارث گذاشته شود (Green & Cursley, Ibid: 49).

میث سوم - مطلق (Absolute)

این واژه، این نوع مالکیت مطلق را از سایر مالکیت‌های مطلق‌ی که به گونه‌ای محدودتر می‌باشند، تفکیک می‌نماید. این نوع مالکیت‌ها عبارتند از:

بند اول - حق مالکیت مطلق انقضایپذیر (The Determinable Fee simple)

این نوع مالکیت، به مدت عمر دارنده آن موجودیت دارد و با حدوث حوادثی خاص خاتمه می‌پذیرد. این چنین مالکیتی، از همان آغاز دارای محدودیت زمانی بوده و با تحقق حادثه مورد نظر به طور خودکار به انتقال دهنده اصلی باز می‌گردد؛ مثلاً اگر الف زمینش را به ب واگذار نماید و این واگذاری تا زمانی باشد که وی گواهینامه وکالتش را اخذ ننموده است، در چنین حالتی یک حق مالکیت مطلق انقضایپذیر محقق گشته است.

بند دوم - حق مالکیت مطلق مشروط (The Conditional Fee Simple)

این نوع از مالکیت نیز به مدت عمر دارنده آن بستگی دارد. اعطاکننده چنین حق مالکیتی، شرط یا شروطی را با آن همراه می‌سازد که انقضای حق مالکیت مزبور وابسته به آن می‌باشد. برای مثال اگر الف قصد نماید که زمینش را به ب واگذار نماید، مشروط بر این‌که ب گواهینامه وکالتش را اخذ نماید؛ در این صورت، الف یک حق مالکیت مطلق مشروط آفریده است؛ زیرا ب تنها در صورتی مال را به دست خواهد آورد که گواهینامه مزبور را اخذ نماید (Chappelle, Ibid: 147-148).
تمایز بین این دو نوع اخیر مالکیت مطلق، بسیار ظریف است؛ با توجه به تعابیر استفاده شده

در آنها می‌توان نتیجه گرفت که در مورد یک حق مالکیت مطلق انقضایپذیر به محض وقوع حادثه مورد نظر، حق مالکیت به انتقال دهنده بازمی‌گردد، اما در در یک حق مالکیت مطلق مشروط، حتی با وقوع حادثه، منتقل الیه می‌تواند تا زمانی که انتقال دهنده برای خاتمه دادن به حق مالکیت وارد عمل نشده، به تصرفات خود ادامه دهد (Gray, 1987:71).

مطابق بخش اول قانون حقوق املاک انگلستان^۱ حقوق مالکانه به دو دسته کلی منقسم می‌گردند:

الف - حقوق مالکانه قانونی: عبارت است از حقوق مالکانه‌ای که دارای شخصیت قانونی بوده و مطابق مقررات موضوعه به وجود آمده باشد و تنها توسط دادگاه‌های حقوق عرفی اعمال می‌گردد.
ب - حقوق مالکانه انصافی: شامل حقوق مالکانه‌ای بوده که دارای شخصیت قانونی باشد؛ مطابق قواعد انصافی به وجود آمده و تنها توسط دادگاه‌های انصاف اعمال می‌گردد.

مطابق قانون مذکور، در میان سه نوع حق مالکانه مطلق که سابقاً ذکر گردید، تنها حق مالکیت مطلق و بدون قید و شرط (Fee Simple Absolute in Possession) به عنوان یک حق مالکانه قانونی به شمار می‌آید.^۲

در سال ۱۹۲۶ اصلاحیه این قانون (The Law of Property Act, s 7(1). As amended) حق مالکیت مطلق مشروط را هم در زمره حقوق مالکانه قانونی درآورد. بنابراین امروزه از میان حقوق مالکانه مذکور، تنها حق مالکیت مطلق انقضایپذیر همچنان بر پایه قواعد انصافی استوار است و یک حق مالکانه قانونی محسوب نمی‌گردد. البته همان‌گونه که گذشت، امروزه این تقسیم‌بندی، اهمیت سابق خود را از دست داده است چرا که قلمرو قانون و انصاف با یکدیگر در هم آمیخته و حقوق قانونی و منصفانه در همه دادگاه‌ها اعمال می‌گردند.

مبحث چهارم - در تملیک (in Possession)

منافع موجود در زمین از سه حالت خارج نمی‌باشد: این منافع مؤجل (in Remainder) یا منافع استردادی (in Reversion) و یا در تملیک (in Possession) می‌باشند. منفعت مؤجل یک حق بالقوه را نسبت به بهره‌برداری از ملک، در آینده ایجاد می‌نماید؛ به گونه‌ای که صاحب این حق (Remainderman) از بهره‌آنی و بالفعل در مال مزبور محروم می‌باشد. علت چنین محرومیتی، وجود یک منفعت فعلی و حال برای شخص دیگری در مال مورد نظر می‌باشد؛ مثلاً جایی که الف

1- The Law of Property Act, 1925, s 1(1): ...The estates interests, and charges which under this section are authorised to subsist or to be conveyed or created at law are (when subsisting or conveyed or created at law) in this Act referred to as "legal estates,"... Estates, interests, and charges in or over land which are not legal estates are in this Act referred to as "equitable interests," and powers which by this Act are to operate in equity only are in this Act referred to as "equitable powers".

2- ...The only estates in land which are capable of subsisting or of being conveyed or created at law are: (a) An estate in fee simple absolute in possession;

(b) A term of years absolute

مالی را به ب برای تمام عمر واگذار می‌نماید (حق عمری) و در عین حال منفعت مؤجل در همان مال را به ج واگذار می‌نماید، در این حالت ج صرفاً یک منفعت مؤجل را دارا خواهد بود و لذا حق بالقوه ج برای بهره‌برداری از مال مزبور تا پایان عمر ب اعمال نخواهد شد و تا زمانی که ب در قید حیات است، ج نمی‌تواند به دلیل وجود حق مالکانه ب در مال مزبور، بهره‌آنی و بالفعل از آن را داشته باشد.

منفعت استرداد و وقتی محقق می‌شود که انتقال دهنده بدارت به انتقال منفعت ملک طلق، به منتقل الیه نماید؛ در این حالت انتقال دهنده، یک منفعت استرداد را به لحاظ عدم انتقال کامل منافع به منتقل الیه، دارا خواهد بود. این حق مالکیت در زمان انقضای منفعت محدودی که انتقال دهنده منتقل کرده است، مجدداً به تصرف در خواهد آمد؛ به عنوان مثال مالک یک زمین زراعی، حق بهره‌برداری و انتفاع از آن را به مدت دو سال به برادرزاده‌اش منتقل می‌نماید؛ پس از اتمام دو سال مذکور، این حق بهره‌برداری و انتفاع - که در این مدت از دسترس مالک خارج بوده - به وی باز می‌گردد و مالک، کلیه حقوق متعلق به ملک را مجدداً دارا خواهد بود. این شکل از حق مالکیت مطلق تنها می‌تواند براساس قواعد انصاف اعمال گردد.

عبارت *in Possession* بدین معنی است که مالک چنین منفعتی بدون هیچ محدودیتی از آن بهره‌می‌برد؛ زمین را تصرف می‌کند یا آن را به اجاره داده و مال الاجاره آن را جمع‌آوری می‌نماید و... (Green&Cursley, Ibid:50).

البته باید خاطر نشان نمود گرچه این «حق مالکیت مطلق و بدون قید و شرط» در موضوع مورد بحث ما - یعنی در یک قرارداد *Time-sharing* - همیشه محدودیتی را از جهت زمان استفاده و بهره‌برداری از مال مورد نظر با خود همراه داشته و این نوع قرارداد، استفاده اشخاص از حق مالکانه خویش را به یک دوره زمانی خاصی در هر سال محدود می‌نماید (Karp&Klayman, 2003:112). به هر حال این محدودیت زمانی باعث تغییر ماهیت حق مالکیت مطلق و بدون قید و شرط مورد مبادله در قالب یک قرارداد *Time-sharing* نخواهد شد. با توجه به این توضیحات می‌توان گفت: یک حق مالکیت مطلق و بدون قید و شرط (*Fee Simple Absolute in Possession*) گونه‌ای از حق مالکیت است که به مالک خود حق فوری و نامحدود نسبت به تصرف و بهره‌وری از ملک را از تاریخ انتقال مال به وی اعطا می‌کند.

این حق مالکیت پس از مرگ مالک، به هر کسی که او تمایل داشته باشد (SMITH, Ibid:17,30) و در صورت عدم ابراز هرگونه تمایل از سوی مالک، دارایی طبق مقررات به نزدیک‌ترین خویشاوند وی منتقل می‌شود (The Administration of Estates Act 1925, s 49) و چنانچه متوفا هیچ‌گونه خویشاوندی نداشته باشد، دارایی به جا مانده از وی، متعلق به پادشاه خواهد بود (The Administration of Estates Act 1925, s 46 (1) (vi)).

گفتار چهارم - حقوق دارنده مالکیت مطلق و بدون قید و شرط

شخصی که دارای مالکیت از نوع مطلق و بدون قید و شرط می‌باشد، می‌تواند تمام حقوق مالکانه خود را در هر زمان اعمال نماید و این حقوق در قرار و فراز ملکش تعمیم می‌یابد (SMITH, Ibid:30, Padfield, Ibid:271) بدیهی است از جمله حقوقی که مالک Fee Simple دارد، حق انتقال آن به شخص یا اشخاص می‌باشد. اگر مالک قانونی یک Fee Simple بخواهد آن را منتقل نماید، می‌تواند چنین امری را از طرق مختلفی همچون هبه، بیع یا وصیت تحقق بخشد؛ اگرچه در غالب موارد در یک قرارداد Time-sharing، شرکت مسئول توسعه و ایجاد تسهیلات، این‌گونه مالکیت را از طریق انعقاد عقد بیع به متقاضیان واگذار می‌نماید. در تمام موارد، انتقال ملک باید از طریق تنظیم سند انتقال ملک صورت گیرد ((The Law of Property Act 1925, s 52 (1)) که سندی قانونی بوده و بر انتقال مالکیت از شخصی به شخص دیگر دلالت دارد. به همین علت گاهی از این حق مالکیت با عنوان Deeded Interest یاد می‌شود (Gray, Ibid:79, Barbara, Ibid:8, Suchman, Ibid:9).

عبارات به کار رفته در سند انتقال ملک، باید با دقت کامل جهت تعریف یا تعیین حدود حقوق انتقال یافته مورد استفاده قرار گیرند. عباراتی که تعیین می‌نمایند چه نوع حق و منفعتی از ملک به دیگری انتقال یافته، به عنوان عبارات تعیین حدود (Words of Limitation) شناخته می‌شوند.

ماده ۶۰ قانون حقوق املاک انگلستان (مصوب ۱۹۲۵) در این زمینه اشعار می‌دارد: «انتقال گیرنده، مالک همه منافعی می‌شود که انتقال دهنده اختیار انتقال آن را در چنان ملک می‌دارد، مگر این‌که از سند انتقال قصد مخالفی اجراز شود».

بنابراین در حال حاضر اگر یک شرکت متولی امر Time-sharing، مالک یک Fee Simple بوده و بخواهد آن را به متقاضیان واگذار نماید، یک حق مالکیت مطلق و بدون قید و شرط همراه با محدودیت زمانی را منتقل خواهد نمود، مگر این‌که از سند انتقال چیزی مغایر با این امر استنباط گردد.

باید توجه داشت که بی‌قید و شرط بودن مالکیت بدان معنا نیست که مالکان به طور مطلق مجاز به انجام هرگونه تصرفی در اموال خود، اعم از منقول و غیرمنقول باشند. این حقوق در حال حاضر، مقید به رعایت حقوق عمومی از جمله خودداری از مزاحمت، غفلت و به ویژه حقوق موضوعه جدید می‌باشند که حقوق شخص مالک را در برابر منافع جامعه محدود می‌کند. وضع قوانینی مانند «قانون طراحی شهر و کشور» (The Town and County Planning Acts 1971) در این راستا صورت گرفته است. افزون بر این، به موجب قوانین موضوعه، برخی از حقوق مربوط به معادن (مثل زغال سنگ، آهن، سنگ معدن و نفت) از مالکین املاک گرفته شده و به دولت واگذار شده است.

قانون طراحی شهر و کشور بیشترین محدودیت‌های شناخته شده را بر مالکان املاک تحمیل می‌نماید. زمانی که این قانون در سال ۱۹۷۱ به تصویب رسید، عده‌ای بر این عقیده بودند که به خاطر کنترل بر استفاده از املاک، حق مالکیت Fee Simple توسط نظرات اعمال شده دولتی نابود شده است. امروزه تعداد اندکی از مالکان بر این عقیده باقی مانده‌اند؛ زیرا اغلب صاحبان املاک این واقعیت را تصدیق می‌نمایند که به سبب این اعمال نظر، ارزش املاکشان محفوظ نگه داشته می‌شود (Green & Cursley, Ibid:50). البته در خصوص قراردادهای Time-sharing محدودیت‌های دیگری نیز وجود دارد که برای تداوم حیات آن لازم است، بی‌آن‌که ارزش حق مالکیت Fee Simple کاهش و ماهیت حقوقی آن تغییر یابد.

گفتار پنجم - بررسی اشکال مالکیت اشتراکی در حقوق انگلیس

اگرچه حقوق مالکانه نسبت به اموال، اغلب برای یک شخص و در زمان واحدی مقرر می‌شوند، ممکن است دو یا چند نفر دارای حق مالکیت نسبت به ملک واحدی باشند. این امر سبب می‌شود اشخاص متعدد بتوانند از منافع یک مال بهره‌مند گردند (SMITH, Ibid:256). یکی از مصادیق این حقوق مالی اشتراکی، قراردادهای Time-sharing می‌باشد. از ظاهر این عبارت استنباط می‌شود که در این گونه قراردادهای بحث از شراکت اشخاص متعدد مطرح است.

قبل از سال ۱۹۲۵ چهار شکل مالکیت اشتراکی^۱ وجود داشت که هر یک از آنها می‌توانست بر اساس مقررات قانون موضوعه یا طبق قواعد انصافی محقق گردند. پس از تصویب قانون حقوق املاک (مصوب ۱۹۲۵) تنها دو شکل از مالکیت اشتراکی به رسمیت شناخته شد:

الف - مالکیت مشاع (Joint Tenancy)

ب - مالکیت مشترک (Tenancy in Common)

برای تشخیص این امر که یک قرارداد Time-sharing براساس کدامیک از این دو نوع مالکیت اشتراکی استوار می‌باشد، لازم است ماهیت هر یک از آن دو، ویژگی‌ها و تمایز آنها از یکدیگر و در نتیجه مبنای قرارداد Time-sharing شناخته شود.

1- Tenancy in common, Joint Tenancy, Tenancy by the entirety

قسمی از مالکیت اشتراکی میان زن و شوهر در یک مال بوده که جز با رضایت هر دوی آنها قابل تفکیک نمی‌باشد و با مرگ یکی از آن دو، دیگری به عنوان مالک منحصر مال باقی می‌ماند.

Community property یک قسم از مالکیت اشتراکی بین زن و شوهر می‌باشد. اساس آن بر این است که هر یک از آن دو، نیمی از منافع مال کسب شده توسط دیگری در طول زندگی مشترک را دارا می‌باشد.

مبحث اول - مالکیت مشاع (Joint Tenancy)

بند اول - تعریف مالکیت مشاع

مالکیت مشاع در حقوق انگلیس «نوعی از مالکیت است که در آن مالکان به عنوان شرکای ملک مشاع (Joint Tenants) شناخته شده و هر کدام مالک کل مال می‌باشند و هیچ یک از آنها به طور انفرادی، سهم مجزایی از مال را دارا نمی‌باشند» (Wright v. Gibbons (1949) 78 CLR313). حقوق مالکانه هر یک از شرکا - منوط به رعایت حقوق دیگری یا دیگران - قابل اعمال است؛ مثلاً هر یک از مالکان نسبت به تقسیم مال الاجاره چنین ملکی استحقاق دارد و می‌تواند سهمش را واگذار نماید (Hammersmith and Fulham LBC V. Monk [1992] 1 AC 478 and Hounslow LBC V. Pilling [1993] 1). این نوع مالکیت اشتراکی، دارای شخصیت حقوقی مستقلی نبوده و می‌تواند طبق قواعد مقررات موضوعه یا قواعد انصاف به وجود آید.

بند دوم - شرایط ایجاد مالکیت مشاع

مالکیت مشاع (Joint Tenancy) وقتی محقق می‌گردد که چهار اتحاد میان مالکان در دارایی مورد نظر وجود داشته باشد. به عبارت دیگر، هر زمان این چهار اتحاد برقرار گردد، فرض بر این است که یک مالکیت مشاع ایجاد شده است. این فرض هم در قوانین موضوعه پذیرفته شده و هم به وسیله قواعد انصاف تأیید گردیده است. (Cray v. Willis (1729) 2 P Wms 529 (24 ER 847), Campbell v. Campbell (1792) 4 Bro CC 15 (29 ER 755)).

در هر مالکیت مشاعی باید وحدت تصرف، وحدت منفعت، وحدت عنوان قانونی و وحدت زمان وجود داشته باشد. این چهار عنصر از زمان‌های گذشته به عنوان شرایط تشکیل مالکیت مشاع محسوب می‌شده‌اند و اساس این امر بر این مفهوم استوار است که در یک مالکیت مشاع، هر یک از شرکا نسبت به کل دارایی مالکیت دارد.

برای تبیین بهتر موضوع به شرح مختصری از هر یک از این چهار اتحاد می‌پردازیم:

۱. وحدت تصرف (Unity of Possession)

این مفهوم بدان معنا است که هر مالک مشاعی نسبت به تصرف کل مال مستحق می‌باشد. این شرط در حقیقت مالکیت مشترک به مفهوم اعم را از مالکیت مستقل قسمت‌های مختلف اموال تمایز می‌بخشد و تنها شرطی است که برای یک مالکیت مشترک در مفهوم اخص (Tenancy in Common) نیز لازم می‌باشد. البته بدان معنا نیست که هر مالک مشترکی در مفهوم اعم (Tenant in Common-Joint Tenant) لازم است که به طور دائم کل مال را در تصرف داشته باشد؛ چنانچه مالکان یک مالکیت مشاعی، منافع آن را به وسیله عقد اجاره یا اعطای جواز انتفاع از این مال، به دیگری یا دیگران واگذار نمایند - که در نتیجه

منجر به عدم امکان تصرف مستقیم مالکان مشاع در مال مزبور برای مدت زمان معینی گردد. شرط «وحدت تصرف» در یک مالکیت مشاع را از بین نبرده و منجر به تغییر ماهیت آن نمی‌گردد (Doe d Aslin v. Summersett (1830) 1 B & Ad 135 (109 ER 738) and Murray, Ash & Kennedy v. Hall (1849) 7 CB 441 (137 ER 175)).

۲. وحدت منفعت (Unity of Interest)

در یک مالکیت مشاع، مالکان باید منفعی هم اندازه و هم‌نوع داشته باشند. غیر ممکن است که یکی از آنها، دو سوم و دیگری یک سوم از دارایی مشاع را دارا باشد. همچنین ماهیت منافع مالکان مشاع در چنین مالکیتی باید همانند و مشابه باشد (SMITH, Ibid:263). برای مثال چنانچه الف به عنوان مالک، حق عمری نسبت به ملک خویش را به ب و ج اعطا نماید و همزمان یک حق مالکیت مطلق را نسبت به همان ملک، به د منتقل نماید، ب، ج و د مالکین مشاع ملک مزبور محسوب نمی‌گردند. هر چند د حق بهره برداری از ملک مزبور را به همراه ب و ج دارد، حق مزبور حق مالکیتی متفاوت با حق مالکیت ب و ج خواهد بود. در چنین حالتی ب، ج و د به عنوان «منتفعان مشترک» (Tenants in Common) ملک مزبور شناخته می‌شوند؛ تفاوت در نوع حقی که ب و ج از یک طرف و د از طرف دیگر در ملک مزبور دارا می‌باشند، روشن است.

۳. وحدت عنوان مالکیت (Unity of Title)

این امر ایجاب می‌نماید که منافع مالکان در دارایی اشتراکی از عنوان قانونی مشابهی (عموماً از یک سند یا یک وصیتنامه) نشئت گیرد. تأثیر این شرط زمانی آشکار می‌شود که مثلاً یک مالک مشاع، سهمش را هبه نماید. در چنین حالتی عنوان قانونی منتقل‌الیه از دیگر مالکان مشاع متفاوت خواهد بود؛ زیرا سبب مالکیت دیگر مالکین مشاع، چیزی غیر از هبه، همچون وصیتنامه است که چنین مالکیتی را آفریده است، در حالی که سبب مالکیت منتقل‌الیه، عقد هبه می‌باشد. این وضعیت سبب می‌شود در حالی که سایر مالکان، مالکیت مشاعی خود را حفظ می‌نمایند، وحدت منشأ مالکیت نسبت به سهم منتقل شده به متهب از بین رفته و مالکیت منتقل شده به وی از نوع مالکیت مشاع محسوب نگردد (SMITH, Ibid:263).

۴. وحدت زمان (Unity of Time)

اصطلاح مزبور بر این مبنا استوار است که مالکان مشاع باید به طور همزمان، دارای حق مالکیت نسبت به مال مزبور باشند. در قضیه A.G. Securities v. Vaughan ادعای خواهان‌ها مبنی بر وجود یک مالکیت مشاعی با شکست مواجه گردید؛ زیرا مالکان در زمان‌های مختلفی به حق مالکیت نسبت به مال مزبور دست یافته بودند (Green & Cursley, Ibid:4).

این نکته تأثیر به سزایی در تعیین مبنای مالکیت در قراردادهای Time-sharing دارد. این شرط باعث می‌شود که نتوانیم آن نوع قراردادهای Time-sharing را که مالکان به طور دوره‌ای و در فاصله زمانی معین، جداگانه مالک دارایی می‌باشند، بر این مبنا استوار سازیم؛ ه چند از قالب مالکیت مشاعی (Joint Tenancy) می‌توان برای تبیین نوع دیگری از قراردادهای Time-sharing (دارا شدن منفعت به تبع عین) بهره جست. در مورد این دو گونه قرارداد Time-sharing، در ادامه مفصلاً بحث خواهد شد.

مبحث دوم - مالکیت مشترک (Tenancy in Common)

بند اول - تعریف مالکیت مشترک

در تعریف این قسم از مالکیت می‌توان گفت: «نوعی از مالکیت است که در آن هر کدام از مالکان به عنوان صاحب سهام منفرد و مجزا در مال در نظر گرفته می‌شوند» (Padfield, Ibid:9). در این قسم از مالکیت، هیچ‌گونه تملکی در کل مال توسط مالکان دیده نمی‌شود و این نوع حق مالکیت فقط بر اساس قواعد انصاف به وجود آمده و اعمال می‌گردد.

بند دوم - شرایط ایجاد یک مالکیت مشترک

یک مالکیت مشترک در سه حالت به وجود خواهد آمد:

- ۱- در جایی که یکی از چهار وحدت مذکور (به استثنای وحدت تصرف) موجود نباشد؛
 - ۲- طرفین صراحتاً برای تشکیل یک مالکیت مشترک اقدام یا از اشاره‌های گفتاری و لفظی نسبت به آن استفاده نمایند. این گونه الفاظ، لغات تفکیک (Words of Severance) نامیده می‌شوند که هم از نظر حقوق عرفی و هم از نظر قواعد انصافی، نشان دهنده تفکیک می‌باشند؛ نظیر شراکت (Participate)، به سهام مساوی (In equal shares)، مساویاً (Equally) و... (SMITH, Ibid:264)
- اگرچه اکثر قضات استفاده از این الفاظ را دلیل قاطع به نفع ایجاد یک مالکیت مشترک می‌دانند ((Brown v. Oakshot (1857) 24 Beav 254 (53 ER 355))، باید توجه داشت که این مسئله مربوط به بحث تفسیر اسناد می‌باشد و به‌رغم مواجهه با چنین لغاتی در اسناد یک مالکیت اشتراکی، باید تفحص لازم برای پی بردن به مقصود واقعی طرفین مبذول گردد؛ از این‌رو چنانچه در اسناد یک مالکیت اشتراکی در مفهوم اعم، چنین لغاتی به کار رفته، اما با توجه به شواهد و قرائن بر قاضی معلوم گردد که قصد واقعی طرفین، ایجاد یک مالکیت مشترک نبوده است، صدور حکم بر تحقق چنین مالکیتی فاقد وجه قانونی می‌باشد.

- ۳- حالت سوم این‌که قواعد انصاف بر اساس استنباط از شرایط ویژه‌ای، یک مالکیت مشترک را مفروض بدانند. به عنوان مثال در جایی که سهم شرکت‌های غیرمساوی برای خرید وجود دارند.

انصاف این نوع مالکیت اشتراکی را از نوع مالکیت مشترک فرض می‌نماید. چنانچه در این حالت، توافق صریحی برای آفرینش یک مالکیت مشاع وجود داشته باشد، فرض مذکور منتفی خواهد شد. در جایی که تصریح طرفین یا شرایط خاص، یک مالکیت مشترک را ایجاب نماید، دادگاه‌ها هیچ‌گاه یک مالکیت مشاع را بر افراد تحمیل نخواهند کرد؛ شکی وجود ندارد که تمایل صریح اشخاص نسبت به آفرینش یک مالکیت مشترک منجر به تحقق این قسم از مالکیت اشتراکی خواهد شد. همچنین در جایی که اتحادهای چهارگانه مالکیت مشاع مفقود باشد و طرفین قصدشان را روشن نساخته باشند، قواعد مالکیت مشترک بر افراد تحمیل خواهد شد. تمایل دادگاه‌ها بر این است که الفاظ و عبارات اسناد را به گونه‌ای تفسیر نمایند که گویی مالکان یک دارایی اشتراکی، قصد ایجاد یک مالکیت مشترک را داشته‌اند.

تمام آن‌چه برای ایجاد یک مالکیت مشترک لازم است، اتحاد تصرف مالکان در مال می‌باشد؛ به عبارت دیگر، آنها نسبت به تصرف در کل مال استحقاق داشته باشند.

همان‌گونه که سابقاً ذکر شد، ماهیت یک مالکیت مشاع بر این مبنا استوار است که هر یک از مالکان مشاع، کل دارایی را مالک می‌باشند و هر گونه نشانه‌ای مبنی بر این‌که هر یک از مالکان، سهم جداگانه‌ای از دارایی اشتراکی - در مفهوم اعم - را دارا باشند، با ماهیت مالکیت مشاع (Joint Tenancy) مغایر بوده و احتمال تحقق مالکیت مشترک (Tenancy in Common) را تقویت می‌نماید.

مبحث سوم - وجوه تمایز مالکیت مشاع (Joint Tenancy) و مالکیت مشترک (Tenancy in Common)
 با توجه به مطالب مطرح شده، این دو نوع از مالکیت اشتراکی دارای تفاوت‌های مهمی به شرح زیر هستند:

بند اول - شراکت به صورت مشاع (Joint Tenancy) وقتی به وجود می‌آید که مالی به دو یا چند نفر واگذار شده و در هنگام واگذاری، هیچ عبارتی دال بر تسهیم (Severance) مثل عبارت «به سهام مساوی»، بیان نشده باشد. در واقع اساس این نوع مالکیت آن است که هر یک از شرکا دارای حق مالکیت در کل مال می‌باشند؛ در حالی که مالکیت مشترک (Tenancy in Common) وقتی محقق می‌گردد که انتقال ملک به مالکان به گونه‌ای صورت گرفته و دلالت بر آن دارد که انتقال دهند، قصد داشته مالکین، دارای «سهم جداگانه‌ای» (Distinct Shares) باشند، هر چند که ملک، از نظر فیزیکی تقسیم نشده باشد.

بند دوم - وجود حق بازماندگی (Right of Survivorship) در مالکیت مشاع و عدم وجود آن در یک مالکیت مشترک، از دیگر وجوه تفاوت میان این دو نوع مالکیت می‌باشد. هنگامی که یکی

از مالکان ملک مشاع فوت نماید، نصیب او در مال مزبور، به شرکایی که زنده‌اند، منتقل می‌شود. فرض کنید الف، ب و ج شرکای یک ملک مشاع می‌باشند. در صورتی که ج فوت نماید. نصیب او در مال مشاع خود به خود و به طور مساوی به الف و ب منتقل می‌گردد و چنانچه ب نیز فوت نماید. نصیب او از ملک مشاع، به الف منتقل می‌گردد و بر این اساس، الف مالک منفرد ملک مزبور می‌گردد. این حق به حق تحصیل مالکیت مطلق با فوت شرکای مشاع (Jus Accrescendi) یا حق بازماندگی مشهور است.

بنا به تعبیر برخی از حقوق‌دانان، وجود حق بازماندگی در یک مالکیت مشاع، باعث می‌شود که در زمان مرگ یکی از مالکان مشاع، سهم متوفای به سایر بازماندگان شریک اعطا گردد (SMITH, Ibid:260). این تعبیر چندان دقیق نیست، زیرا از نظر حقوقی در این‌گونه مالکیت، هر یک از شرکای بازمانده، قبلاً کل دارایی را مالک بوده‌اند. تنها تغییر به وجود آمده این است که اکنون مالکیت مشترک به تعداد کمتری از مالکان تعلق دارد.

البته چنانچه یک مالک مشاع به نحو غیرقانونی سبب مرگ شریک خود گردد. مطابق قانون جریمه (مصوب ۱۹۸۲) (The Forfeiture Act 1982) به او اجازه داده نخواهد شد که از این امر خلاف قانون، نفعی ببرد و لذا از گرفتن سهم شریک متوفای خود محروم خواهد شد (DAVIDSON&KNOWLES&FORSYTHE, 1998:1161).

وجود حق بازماندگی در یک مالکیت مشاع بدین معناست که در این نوع مالکیت، تمایل بر این است که هر چه زمان می‌گذرد، نقل و انتقال دارایی آسان‌تر گردد و این یکی از دلایلی است که موجب شده از سال ۱۹۲۵ مالکیت مشاع تنها نوع مالکیت اشتراکی باشد که می‌تواند طبق قانون محقق گردد. البته حق بازماندگی هم برای مالکان اموال مشاع قانونی و هم مالکان اموال مشاع انصافی اعمال می‌گردد.

وجود حق بازماندگی برای بسیاری از مردم مفید و مناسب است. امروزه برجسته‌ترین مصداق مالکیت اشتراکی، خانه‌های فامیلی است. در این مورد تقریباً همه شرکا می‌خواهند که همسر یا شریک باقیمانده آنها پس از مرگشان، خانه را در تملک داشته باشد؛ لذا برای تحقق این خواسته، از شیوه مالکیت مشاعی استفاده می‌نمایند. منفعت مهم‌تر این شیوه مالکیت، در زمان انتقال این نوع مالکیت مشخص می‌گردد. خریدار یک مالکیت مشاعی، بسیار آسان‌تر و با مشکلات کمتری نسبت به سایر انواع مالکیت، آن را تملک خواهد کرد. وجود حق بازماندگی در این نوع از مالکیت، از تکرر مالکان مشاع در زمان مرگ یکی از آنها جلوگیری می‌کند؛ زیرا ممکن است ورثه یکی از مالکان، تعداد کثیری باشند که در صورت عدم وجود حق بازماندگی، از آن پس به جمع مالکان دارایی اشتراکی اضافه خواهند شد.

اما اگر ملکی میان چند نفر مشترک باشد (Tenancy in Common)، در صورت فوت یکی از مالکان، سهم «مالک متوفای» (Deceased Owner) به وراث او تعلق خواهد گرفت، لذا سهم شریک یا شرکای دیگر افزایش نخواهد یافت، بدین ترتیب در موردی که الف، ب و ج مالکان یک ملک مشترک باشند، با مرگ ج نصیب او از دارایی اشتراکی، قسمتی از ماترکش را تشکیل داده و در نتیجه به وراث وی تعلق می‌گیرد (Padfield, Ibid:278, Green&Cursley, Ibid:197). در این نوع از مالکیت اشتراکی، به علت نبود حق بازماندگی، بسیار محتمل است که مرگ یکی از مالکان دارایی مشترک، به جای این‌که شمار مالکان را کاهش دهد، باعث افزایش تعداد مالکان گردد و در نتیجه برای نقل و انتقالات بعدی، مشکلات عدیده‌ای پدید آید.

بند سوم - سهام در یک مالکیت مشاع باید از لحاظ ماهیت و اندازه یکسان باشند؛ در حالی که مالکیت مشترک از این لحاظ انعطاف‌پذیرتر بوده و میزان سهام بسته به تمایل طرفین است (SMITH, Ibid:256).

بند چهارم - تعهدات در یک مالکیت مشاع، تضامنی اما در یک مالکیت مشترک مجزا می‌باشد. به عنوان نمونه، مستأجرینی که به صورت مشاعی، ملکی را در اجاره دارند، هر یک از آنها برای کل مبلغ مال الاجاره در برابر موجر مسئول می‌باشند (Mikeover Ltd v. Brady [1989]3 All ER 61) در حالی که چنین امری در مورد یک مالکیت مشترک صدق نمی‌کند.

بند پنجم - در یک مالکیت مشاعی باید مجموعه‌ای از وحدت‌های چهارگانه (وحدت تصرف، وحدت منفعت، وحدت عنوان مالکیت و وحدت زمان) موجود باشد؛ در حالی که در یک مالکیت مشترک فقط وحدت تصرف میان مالکان لازم است.

مبحث چهارم - تفکیک مالکیت مشاع (Joint Tenancy) و تبدیل آن به مالکیت مشترک (Tenancy in Common)

همیشه این احتمال وجود دارد که یکی از مالکان مال مشاعی یا همگی آنها تصمیم بگیرند که اعمال حق بازماندگی بر مال مورد نظر متوقف گردد. امروزه غالباً روابطی که موجب می‌گردد طرفین حق بازماندگی را انتخاب نمایند، پس از مدتی از هم پاشیده می‌شود، لذا سیاست حقوقی هرگز این‌گونه نبوده است که تفکیک مالکیت مشاعی و تبدیل آن به یک مالکیت مشترک را متوقف سازد. از زمان‌های گذشته تفکیک به شیوه‌های گوناگونی امکان‌پذیر بوده و در حال حاضر نیز، یک شیوه جدید با استفاده از «اخطاریه» این امر را ممکن می‌سازد. امروزه هم اشکال قدیمی تفکیک و هم شکل جدید آن به وسیله اخطاریه به رسمیت شناخته شده است؛ لذا هر دو صورت آن در این‌جا مورد ملاحظه قرار می‌گیرد:

بند اول - اشکال قدیمی تفکیک

شرح کلاسیک اشکال قدیمی تفکیک از قضاوت Pag-Wood V-C در قضیه Williams v. hensman فهمیده می‌شود. این شیوه‌های تفکیک عبارتند از:

۱. عملکرد یکی از مالکان مشاع

اگر عمل یکی از مالکان مشاعی یا اوضاع و احوال حاکم بر دارایی‌های وی منجر به این گردد که یکی از چهار وحدت لازم برای یک مالکیت مشاعی متوقف گردد، مالکیت مشاع منقضی خواهد شد. به عنوان مثال فروش سهم از سوی یکی از مالکان مشاع، به این معنا است که عنوان مالکیت خریدار با عنوان مالکیت سایر مالکان مال مشاع متفاوت خواهد بود. این امر وحدت عنوان مالکیت را به هم می‌زند و لذا مالکیت مشاع منقضی می‌گردد. البته باید توجه داشت که در این مورد نیازی به اطلاع و آگاهی سایر مالکان مال مشاع از این نقل و انتقال نیست.

این شیوه قبل از معرفی اختطاریه در سال ۱۹۲۵، یک شیوه استاندارد یکجانبه برای امر تفکیک شناخته می‌شد. امروزه نیز اگر به هر دلیلی استفاده از اختطاریه برای تفکیک امکان‌ناپذیر باشد، انتقال دارایی در تحقق تفکیک مؤثر خواهد بود (Samuel v. District Land Registrar [1984]2 NZLR697).

همچنین در ورشکستگی که دارایی ورشکسته در اختیار مدیر تصفیه قرار می‌گیرد، تفکیک رخ خواهد داد. گاهی وجود یک رهن نیز در امر تفکیک مؤثر است (York v. stone (1709) 1 Salk 158(91 ER 146); Cedar Holdings Ltd v. Green [1981] Ch 129 and First National Securities Ltd v. Hegerty[1985] QB 850).

اما بحثی که در این زمینه پیش می‌آید این است که تأثیر اجاره یک مالکیت مشاع چه خواهد بود؟ اکثر قریب به اتفاق حقوق‌دانان معتقدند که در چنین حالتی، مستأجر، منفعت اشاعی را کسب نکرده و حقوق و منافع وی در مال مزبور، تحت تأثیر مرگ موجر قرار نمی‌گیرد (SMITH, Ibid:269)؛ یعنی پس از مرگ موجر، حق بازماندگی نسبت به منفعت سهم وی - که در تصرف مستأجر می‌باشد - اعمال نگردیده و به سایر مالکان مشاع، منتقل نمی‌شود. بنابراین می‌توان گفت که با انعقاد عقد اجاره، در مالکیت مشاع تفکیک حاصل می‌شود و مستأجر، مالک مشاع منفعت سهم مورد نظر، نخواهد بود (Harbin v. Barton (1595) Moo KB 395 (72ER650); Clerk v. Clerk (1694) 2 Vern 323(23ER809)).

اما این تصور که یک تفکیک کامل رخ داده به گونه‌ای که هیچ حق بازماندگی پس از انقضای اجاره برای موجر وجود نداشته باشد، جای سؤال و تردید است. به نظر می‌رسد دیدگاه صحیح‌تر در این باب، عدم تفکیک کامل است. (Frieze v. Unger[1960] VR 230; Wright v. Gibbons (1949) 78 CLR 313)

نسبت به مال مشاع، دارا می‌باشد و به عنوان یک مالک مشاعی شناخته می‌شود و احکام این نوع از مالکیت بر او حاکم است. تا این جا بحث ما بر وحدت عنوان مالکیت متمرکز بوده اما در ادامه باید خاطر نشان ساخت که وحدت تصرف هم می‌تواند با در اختیار قرار دادن قسمت‌هایی از ملک، به مالکان مشاع، از بین برود. این امر فرایند شناخته شده‌ای است که افزاز (Partition) نامیده می‌شود.

۲. توافق متقابل

گاهی قضات به امر تفکیک ایراد می‌گیرند و در تحقق آن تشکیک می‌کنند؛ زیرا هیچ یک از وحدت‌های چهارگانه لازم برای یک مالکیت مشاعی به هم نخورده است (Nielson-Jones v. Fedden [1975] Ch 222). این نوع قضاوت و طرز تلقی، متناسب با حقوق عرفی بوده و در چنین شرایطی انصاف، تفکیک را با شرایط خاص خود حاکم می‌داند (Burgess v. Rawnsley [1975] Ch 429 & Corin v. Patton (1990) 92 ALR 1). چنین روشی مطابق قواعد انصاف، «توافق متقابل» (Mutual agreement) نام دارد. البته این توافق‌ها لزوماً نباید مکتوب باشند؛ همچنان که در قضیه Burgess v. Rawnsley مالکان مشاع، شفاهاً توافق کرده بودند که یکی سهم دیگری را بخرد. پس از مدتی یکی از آنها از توافق منصرف شد و دیگری نیز فوت نمود. دادگاه استیناف رأی داد که طرفین نه تنها توافق کرده بودند که سهم مورد نظر را داد و ستد نمایند بلکه در این قضیه یک تفکیک هم رخ داده بود و این توافق برای تفکیک، نیازی به مکتوب شدن نداشت.

۳. مناسبات طرفین

این مورد بدان معناست که روابط طرفین و مناسبات آنها با یکدیگر در مورد مال مشترک به گونه‌ای باشد که نشان‌دهنده توافق و تمایل طرفین بر تشکیل یک مالکیت مشترک باشد (Gore & Snell v. Carpenter (1990) 60 P & CR 456).

این امر اخیراً نسبت به آنچه برای اعمال این روش تفکیک لازم است و هم نسبت به قابلیت شمول آن نسبت به موارد خاص، سبب مناقشات زیادی گردیده است.

قضیه برجسته در این زمینه، دعوی Burgess v. Rawnsley می‌باشد. در این قضیه پس از این که طرفین برای خرید خانه‌ای به صورت مشاعی با یکدیگر روابط دوستانه‌ای را برقرار می‌کنند. پس از مدتی به علت وقوع حادثه‌ای، روابط آنها تغییر کرده و Burgess مذاکراتی را برای خرید سهم Rawnsley از منزل مشاعی، آغاز می‌نماید. سرانجام Rawnsley توافق می‌نماید که سهمش را در ازای مبلغی معین واگذار کند. اما بعد از مدتی مبلغ بالاتری را مطالبه می‌نماید. در این اثنا Burgess فوت می‌کند و این سؤال مطرح می‌شود که آیا جریان مناسبات میان این دو برای مبادله سهم مذکور، منجر به تفکیک مالکیت مشاعی گردیده است یا

خیر؟ اگر تفکیکی صورت نگرفته بود، Rawnsley همه مال را توسط اعمال حق بازماندگی مالک می‌گردید؛ در غیر این صورت، ورثه Burgess نسبت به سهم مورث خود مستحق بودند. دادگاه استیناف در این قضیه، حکم بر وقوع تفکیک صادر نمود (Chappelle, Ibid: 227-228). این مورد، شابهت فراوانی با شیوه توافق متقابل دارد؛ اما باید دانست که تفکیک به وسیله مناسبات طرفین، نیاز به یک قرارداد یا اعلام ندارد؛ بلکه این شیوه تفکیک، صرفاً به توافق بین مالکین مشاع نیاز دارد که برخاسته از جریان مناسبات آنها در مورد مال مشاعی بوده و اعمال حق بازماندگی در آینده را منع نماید.

بند دوم - شکل جدید تفکیک (اخطاریه)

بند دوم از قسمت سی و ششم قانون حقوق املاک ((The Law of property Act 1925, s36(2)) مقرر می‌دارد: «در جایی که یک دارایی قانونی در اختیار مالکان مشاع گذاشته شده و یک مالک مشاع نسبت به تفکیک دارایی مشاعی، طبق انصاف تمایل دارد، باید به سایر مالکان مشاع یک اخطاریه حاکی از چنین تمایلی بدهد...». این مقررات بسیار مفید بوده و یک راه آسان و یک طرفه نسبت به تفکیک دارایی مشاع در اختیار افراد می‌گذارد؛ چرا که سایر مالکان مشاع از تفکیک آگاه می‌شوند و شرط مکتوب بودن هم برای کاهش تعارضات بعدی مفید خواهد بود.

وقتی یک مالک مشاع ابراز نماید که او نسبت به تفکیک دارایی مشاع تمایل دارد، برای تفکیک قاطع و مؤثر خواهد بود، حتی تمایل نسبت به تفکیک در اسنادی که در ظاهر مستقیماً متوجه تفکیک نمی‌باشند هم مؤثر بود و این امر توسط دادگاه استیناف در قضیه Burgess v. Rawnsley تأیید شده است.

اما این مسئله که اخطار از چه زمانی مؤثر خواهد بود، مورد مناقشات بسیاری بوده است. در قضیه Kinch v. Bullard زوج‌های که قصد جدایی از شوهرش را داشت، اخطاریه‌ای به منظور تفکیک مال مشاع بین او و شوهرش، برای وی پست نمود. همسرش قبل از آن که اخطاریه را دریافت نماید، بر اثر حمله قلبی فوت نمود. زوج اخطاریه را به محض رسیدن ناپود نمود، زیرا تفکیک به نفع او نبود. در این مورد رأی صادر گردید که تفکیک از زمانی که نامه به پست تحویل شده، مؤثر بوده است و مستند این حکم، قانون حقوق املاک ((The Law of Property Act 1925, s196 (3)) بود؛ این که زوج دیگر تمایلی نسبت به تفکیک نداشته و شوهرش هرگز از وجود اخطاریه آگاه نشده بود، تأثیری در امر تفکیک نداشت.

گفتار ششم - تحلیل مبانی قرارداد Time-sharing در حقوق انگلیس

همان گونه که در تعریف Time-sharing گذشت، این نوع از مالکیت بر دو قسم است:

۱. دارا شدن عین و منفعت برای دوره یا مدت زمان معین
 ۲. دارا شدن منفعت برای دوره یا مدت زمان معین، همراه با دارا شدن عین، بدون محدودیت زمانی
- انتخاب مالکیت مشاع (Joint Tenancy) یا مالکیت مشترک (Tenancy in Common) به عنوان مبنای قرارداد Time-sharing، می تواند پدید آورنده یکی از دو قسم دارایی Time-sharing باشد. باید توجه داشت که منظور از دارا شدن، همان مالکیت است. در مورد دارا شدن عین برای دوره یا مدت زمان معین باید گفت - اگرچه سهم بودن مالکین در عین. از مفهوم Time-sharing اخذ شده است - این نوع از دارایی های Time-sharing، سهم شدن در عین و به تبع آن در منافع عین، به نحو غیر اشاعی می باشد؛ بدین معنا که مالکیت با قید زمان به افراد واگذار می شود، بدون آن که اشاعه ای در میان باشد. بنابراین در این حالت هیچ یک از مالکان برای تصرف در سهم خود نیاز به اذن سایر مالکان ندارد و می تواند سهم اختصاصی خود را که با قید زمان معین شده، تصرف نماید. به عنوان مثال، مالکیت واحدی مسکونی در قالب قرارداد Time-sharing برای شش ماه اول سال به الف و برای شش ماه دوم به ب واگذار شده است. در این جا هیچ گونه اشاعه ای در مالکیت این دو حاکم نبوده و هر یک مستقلاً عین و منفعت آن را در مدت زمان شش ماهه دارا می باشند؛ لذا چنین مالکی نسبت به تصرف در کل مال، البته با حفظ حد متعارف، ذیحق می باشد (وحدت تصرف).
- در این نوع دارایی های تایم شرینگ، مال مورد نظر پس از فوت صاحب آن به ورثه اش منتقل می شود و حق بازماندگی اعمال نمی گردد. و اگذاری چنین دارایی از سوی مالکان آن بلا مانع و به تمام طرق قانونی، امکان پذیر است، و تعهدات هر یک از مالکان نیز مجزا و منفک از یکدیگر می باشد.
- بدین ترتیب معلوم می شود مبنای قسم اول از دارایی های Time-sharing یعنی مالکیت عین برای دوره یا مدت زمان معین، مالکیت مشترک است. باید خاطر نشان ساخت که در حال حاضر اکثر قریب به اتفاق دارایی های Time-sharing بر این مبنا به افراد واگذار می شوند.
- اما قسم دوم از دارایی های Time-sharing یعنی دارا شدن منفعت به تبع عین برای دوره یا مدت زمان معین بر مبنای مالکیت مشاعی استوار است.

با این توضیح که در این نوع دارایی، مالکان در عین با یکدیگر به نحو اشاعه سهم می باشند. در حقیقت بر خلاف قسم اول، مالکیت مالکان در عین مقید به زمان نیست. در این قسم از دارایی های Time-sharing، مالکان به عنوان شرکای مشاع شناخته می شوند و هر کدام مالک کل مال هستند ولی هیچ یک عنوان جدا و مجزایی را دارا نمی باشند؛ اما برای انتفاع از

این مال مشاع، مالکان با یکدیگر توافق می‌نمایند که هر کدام برای مدت زمان مشخصی از منافع مال بهره ببرند. تصور نمایید که سه نفر خانه‌ای را از یک شرکت متولی قراردادهای Time-sharing بر مبنای مالکیت مشاع، خریداری کنند؛ در چنین حالتی هر کدام از آنها مالک کل مال می‌باشند، اما از آن‌جا که انتفاع همزمان این سه نفر از مال مذکور، مقدور نمی‌باشد و با دست‌کم مشکل‌ساز خواهد بود، ناگزیرند با یکدیگر توافق نمایند که هر کدام از آنها در دوره زمانی مشخصی از منافع مال مشاع استفاده نمایند. به عنوان مثال، نفر اول چهار ماه آغازین سال، دومی چهار ماه بعدی و نفر سوم چهار ماه انتهایی سال را در منزل سکونت نماید و از منافع آن بهره ببرد.

در این قسم از Time-sharing اتحادهای چهارگانه لازم برای یک مالکیت مشاع، محقق است؛ لذا هر مالک مشاعی نسبت به تصرف کل مال ذیحق بوده و مالکان، منافع هم‌نوع و هم‌اندازه‌ای را دارا می‌باشند. منافع همه مالکان در یک دارایی Time-sharing در ابتدا از یک عنوان قانونی مشابه (مثلاً سند بیع) نشئت گرفته و علاوه بر این همه مالکان، همزمان مالکیت عین را دارا می‌باشند.

از آن‌جا که در مالکیت مشاعی هر یک از شرکا برای تصرفات مادی در مال مشاع، نیاز به اذن سایرین دارد؛ این امر می‌تواند از رغبت افراد برای تملک یک دارایی Time-sharing بر مبنای مالکیت مشاع بکاهد. از این‌رو در قراردادهای انتقال دارایی Time-sharing، همواره این شرط گنجانده می‌شود که هر یک از مالکان به سایرین، اذن تصرف مادی در مال را - در مدت زمان اختصاصی معینی که حق استفاده از منافع مال را دارد - اعطا می‌نماید. اما در مورد تصرفات حقوقی در این نوع دارایی‌ها باید بیان داشت که مالکان مشاع یک دارایی Time-sharing، حق هرگونه تصرف حقوقی در این مال را بدون اذن سایر مالکان دارند و می‌توانند دارایی خود را به دیگری واگذار نمایند.

حق بازماندگی در این نوع از دارایی‌های Time-sharing اعمال می‌گردد. بنابراین در صورت فوت یکی از مالکان، سهم وی به ورثه‌اش تعلق نخواهد گرفت، بلکه بر میزان سهم سایر شرکا افزوده خواهد شد.

نتیجه‌گیری

امروزه مالکیت‌های Time-sharing با رشدی بی‌سابقه و کم نظیر در سرتاسر دنیا جای خود را به عنوان یک نهاد حقوقی مفید به منظور آسایش و راحتی بیشتر افراد و کسب درآمد فراوان برای متولیان آن، باز نموده است. در تعریف این قسم از مالکیت بیان گردید که: «Time-sharing عبارت است از 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 آن عین را در نوبت اختصاصی خود دارا می‌باشند».

یکی از کشورهایی که در زمینه مالکیت‌های Time-sharing و قانونمند کردن این‌گونه فعالیت‌ها اقدام نموده، انگلستان است. پس از بررسی انواع مالکیت‌های مطلق در حقوق انگلیس، مشخص گردید که ماهیت یک قرارداد Time-sharing در حقوق این کشور، مالکیت مطلق و بدون قید و شرط (Fee Simple Absolute in Possession) می‌باشد. دارنده چنین حق مالکیتی، دارای تمام حقوق مالکانه نسبت به ملک خویش می‌باشد؛ یعنی اجازه هرگونه بهره‌برداری و اعمال حق در مال اعم از حق انتقال به غیر و... را دارد. هرچند دارندگان این نوع حق مالکیت - در جهت اعمال حق مالکیتشان - علاوه بر رعایت محدوده زمانی، همانند سایر مالکان، مقید به رعایت محدودیت‌های قانونی و عرفی دیگر نیز می‌باشند.

از آن‌جا که Time-sharing یکی از انواع مالکیت‌های اشتراکی می‌باشد. حق مالکیت مطلق و بدون قید و شرط در یک قرارداد Time-sharing باید در قالب یکی از دو نوع مالکیت اشتراکی به افراد واگذار گردد. قسم اول به صورت مالکیت مشترک (Tenancy in Common) ارائه می‌گردد که در آن هر یک از مالکان، به عنوان صاحب سهم متفرد و مجزا نسبت به مال در نظر گرفته می‌شود. اما قسم دوم در قالب مالکیت مشاع (Joint Tenancy) ارائه می‌گردد که در این قالب هر یک از مالکان، دارای حق مالکیت در کل مال می‌باشد. در حقیقت در قسم اول، مالکیت با قید زمان به اشخاص واگذار می‌گردد. بدون آن‌که اشاعه‌ای در میان باشد اما در قسم دوم، مالکان در عین حال به نحو اشاعه با یکدیگر سهمیم می‌باشند و این مالکیت مقید به زمان نیست. هرچند بر حسب توافقی که میان مالکان وجود دارد، استفاده آنها از منافع مال، مقید به زمان می‌گردد.

منابع

الف - فارسی

۱. شریعتی، سعید، *بیع زمانی*، ۱۳۸۲، <http://www.islamicfeqh.org/magazines/feqh266/MAJF2609.html>

ب - لاتین

2. Barbara, Alexander. *The New Vacation Revolution*. (without place of publication), Macwala, 2003.
3. Chappelle, Diane, *Land Law*. England, Longman, 5Rev Ed edition, 2001.
4. Davidson, Daniel and Knowles Brenda and Forsythe, Lynn, *Business Law*. (without place of publication), West Educational Publishing Company, 4 Stg edition, 1998.
5. Garner, Bryan, *Black's Law Dictionary*, England, Garner 8th edition, 2000.
6. Gray, Kevin. *Elements of Land Law*, London, Butterworths, 1987.
7. Green, Kate and Cursley, Joe, *Land Law*, Queen Mary, Centre for Commercial Law Studies, 4Rev Ed edition, 2003.
8. Karp, James and Klayman, Elliot, *Real Estate Law*, Chicago, Dearborn Real Estate Educational, 4 Har/Cdr edition, 2003.
9. Mill, Robert Christie, Resort: *Management and Operation*, New York, John Wiley & Sons Inc, 1 edition, 2001.
10. Padfield, C.F, Law Made Simple, England, *Made Simple Books*. 4Rev Ed edition, 1989.
11. Simpson, A.W.B. *A History of the Land Law*, London, Oxford, 1 edition, 1986.
12. SMITH, ROGER, *PRPOERTY LAW*, England, Longman, 2000.
13. Suchman, Diane R, *Developing Timeshare and Vacation-Ownership Properties*, Washington, D.C, Urban Land Institute, 1 edition, 1999.
14. The Administration of Estates Act 1925.
15. The Land Charges Act 1925.
16. The Land Registration Act 1925.
17. The Law of Property Act 1925.
18. The Settled Land Act 1925.

ج - اینترنتی

19. *Glossary of Timeshare Words & Phrases*, December 2003, <http://www.timeshare.org.uk/gloss.html>.
20. Leposky, George, *Timeshare Basics from Timesharing Today*, 2002, <http://www.tstoday.com/members/timesharebasics.pdf>
21. *Status of Time-Share Estates With Respect to Real Property Interests*, 1996, <http://www.guamattorneygeneral.Com/gca/21gco47.pdf>.
22. *Timeshare Terminology*, 2003, <http://www.resort-consultants.com/timeshare-terminology.html>
23. *Timesharing Terms*, 2003, http://www.bidshares.Com/help/index.Cfm?fuseaction=timeshare_terminology