

شماره مفیدیان

وکیل پایه یک دادگستری

## مطالعه تطبیقی نهاد تایم شر با تاکید بر دستورالعمل EC/۴۷/۹۴ اتحادیه اروپا و قانون تایم شر انگلستان

### مقدمه

بحث «Timeshare» در ایران با شروع فعالیت شرکت‌های صاحب امکانات و هتل‌های تفریحی مطرح گردید. شرکت‌های مزبور جهت جلب مشتری از واژه «تایم شرینگ» در تبلیغات خود استفاده می‌کردند و مسؤولین برخی از آنان معادل فارسی واژه اخیر الذکر را بیع زمانی می‌دانستند.

آنچه که در وهله اول نظر نگارنده را به موضوع مقاله جلب کرد این است که در همه تحقیقات به عمل آمده در خصوص «تایم شر» صحبت از خرید و فروش ملک به چند نفر و مالکیت موقت و... می‌کنند گویی عین ملک نیز مورد نقل و انتقال قرار می‌گیرد. در حالی که تأسیس تایم شر در جایگاه‌های واقعی اش حداقل در قوانین تایم شر کشورهای انگلیس، اسپانیا و همچنین دستورالعمل EC/۴۷/۹۴ اتحادیه اروپا بیانگر نهادی به طور کامل متفاوت است. در واقع در مالکیت زمانی منافع یک ملک را بین چند نفر مالک تقسیم می‌کنند، که هر مالک در زمان تعیین شده وفق برنامه‌ریزی بعمل آمده از ملک و مزایای آن برخوردار خواهد شد. گمان من این است که تحقیقات حقوقدانان<sup>۱</sup> به فروض و اصطلاحاتی از جمله انتقال عین و یا وقوع بیع زمانی اشاره دارد که اساساً در خاستگاه اساسی نهاد تایم شر وجود نداشته و قابل تصور نمی‌باشد.

۱ - شریعتی، سعید، مقاله «بیع زمانی»، مجله فقه اهل بیت، شماره ۲۶، سال هفتم، تابستان ۱۳۸۰، ص ۲۶۱-۲۱۱؛ احمدزاده بزاز، سیدعبدالمطلب، مقاله «مالکیت موقت (زمانی)»، مجله نامه مفید، شماره ۲۳، پاییز ۱۳۷۹، ص ۱۵۲-۱۲۳، برگرفته از سایت: <http://lib.mofidu.ac.ir>. نوین، دکتر پرویز. مقاله «بیع زمانی»، برگرفته از سایت <http://hoghough85.blogfa.com>.

همانگونه که آشکار است کشورهای صنعتی جهان پیش از ما با موضوع تایم شر به طور جدی و از دیدگاه اقتصادی و حقوقی برخورد کرده‌اند و از نتایج آن برخوردار شده‌اند.<sup>۱</sup>

در نگارش این مقاله به بررسی قانون تایم شر انگلستان مصوب ۱۹۹۲ به همراه آخرین اصلاحات آن در سال‌های ۱۹۹۷ و ۲۰۰۳ به عنوان یکی از بهترین و کامل ترین قوانین در خصوص تایم شر و دستورالعمل اتحادیه اروپا در حمایت از خریداران در رابطه با جنبه‌های خاص قراردادهای مربوط به خرید حق استفاده از اموال غیرمنقول بر مبنای «تایم شر» مصوب ۱۹۹۴ به عنوان یک پایه و مبنای قانونگزاری‌های انجام شده در کشورهای اروپا در خصوص تایم شر، پرداخته شده است.

### فصل اول - تاریخچه، مفهوم، قلمرو و ماهیت نهاد تایم شر

آنچه که مسلم است بدون دانستن مفهوم دقیق یک تأسیس حقوقی و همچنین تاریخچه آن هرگز قادر به ارائه مباحثات مناسبی در رابطه با آن نخواهیم بود، لذا مبحث نخست به بررسی تاریخچه تایم شر و قانونگزاری انجام شده در مورد آن پرداخته و سپس در ادامه به ارائه توضیح در رابطه با مفهوم و اشکال گوناگون این نهاد سعی شده است. از آنجا که قبل از ورود به هر تأسیس حقوقی تعیین موارد شمول و حوزه آن از اهمیت بسزایی برخوردار می‌باشد، مبحث دوم را به قلمرو تایم شر اختصاص داده‌ایم. در نهایت ضمن مبحث سوم به بررسی ماهیت تایم شر در قوانین و ساختار حقوقی کشورهای اروپایی پرداخته‌ایم.

### مبحث اول - تاریخچه و مفهوم «تایم شر»

با توجه به جدید بودن موضوع در حقوق ایران لازم است ابتدا تا حدودی با پیشینه این نهاد و مفاهیم جا افتاده از این تأسیس در کشورهایایی که خاستگاه و محل توسعه آن

۱- «تایم شر» هر سال ۱۵٪ افزایش می‌یابد و موجب افزایش چهار درصدی نرخ صنعت جهان‌گردی در انگلستان می‌باشد. در سال ۱۹۹۶ انگلستان حدود نصد و پنجاه هزار مورد تعطیلات به شکل «تایم شر» داشته است، به نقل از سخنرانی رئیس شورای تایم شر، نیل کوپر، ص ۱، برگرفته از سایت: <http://www.prnswire.Co.uk/cgi/news>

بوده‌اند، آشنا شویم.

### بند اول - تاریخچه

بدان گونه که در مقالات و کتب مربوط<sup>۱</sup> به نحو متفق القول آمده است خاستگاه اولیه تایم شر کشور فرانسه بوده است. البته سال دقیق پایه گذاری این تأسیس مورد اختلاف است ولی صنایع متعددی در سال‌های ۱۹۶۴، ۱۹۶۵، ۱۹۶۷ و ۱۹۶۸ در فرانسه مشاهده شده است. اولین ارایه کننده این نهاد به نظر می‌رسد یک شرکت مسؤلیت محدود سوئیسی به نام هپی مگ باشد که در سال ۱۹۶۳ به این کار دست زد. از سال ۱۹۸۶ فرانسه نهاد تایم شر را در قانون حقوق شرکت‌های خود (قانون ۱۶ ژانویه ۱۹۸۶) وارد کرد.

کشور دیگری که طرح‌های متنوع تایم شر را دارا می‌باشد ایالات متحده امریکا است. از جمله مواردی که صنعت تایم شر را در آمریکا گسترش داد نهاد<sup>۲</sup> ARDA می‌باشد. ایالات متحده آمریکا در هر ایالت دارای قواعد متفاوتی در خصوص تایم شر می‌باشد. ایالات متعددی قانون تایم شر را در راستای منطبق شدن با قانون نمونه مالکیت تایم شر مصوب ۱۹۷۹ توسعه دادند، قانون اخیرالذکر، قانون نمونه هم نامیده می‌شود که در سال ۱۹۸۳ به طور کامل مورد تجدیدنظر قرار گرفت.<sup>۳</sup> اولین نوع تایم شر در شکل حق استفاده در آمریکا در سال ۱۹۶۹ در (هاوائی) ایالت کوائی و در شکل دارای سند در کالیفرنیا در سال ۱۹۷۳ مطرح گردید و پا گرفت.<sup>۴</sup>

آنچه مسلم است تایم شر در اروپا طی دهه ۱۹۶۰ به منظور افزایش حق انتخاب جهت گذران تعطیلات آغاز شد و قدمت صنعت آن به بیش از ۴۵ سال می‌رسد و امروزه ۶/۷ میلیون نفر در دنیا مالک تایم شر می‌باشند.<sup>۵</sup> اتحادیه اروپا طی دستورالعمل ۹۴/۴۷/EC پارلمان و شورای اروپا مصوب ۲۶ اکتبر ۱۹۹۴ در حمایت از خریداران در خصوص

1- Leposky, George, Timeshare Basics from Timesharing Today, P1, Available At: [www.aph.gov.au](http://www.aph.gov.au). Arduin, Dr.R.J.A, book summary: "Timesharing", published by stichting tot Bevordering der Noariele Wetenschap kluwer, 1993, p2, Available At: <http://www.burofocus.com>.

2- American Resort Development Association.

3- Arduin, Dr. R.J.A,op.cit, p1.

4- Leposky, George,op.cit,p1.

5- what is timeshare, p1, Available at: <http://www.dti.gov.uk>.

جنبه‌های خاص قراردادهای مربوط به خرید حق استفاده از اموال غیرمنقول بر مبنای «تایم شر» مقرراتی را وضع کرد که به کشورهای عضو سی ماه یعنی تا ۳۰ آوریل ۱۹۹۷ فرصت داده شد تا اقدامات لازم در راستای تطبیق با آن را به عمل آورده و به کمیسیون مربوطه اطلاع دهند. طی این مهلت تنها دو کشور عضو یعنی انگلستان و جمهوری فدرال آلمان اقدامات به عمل آمده در راستای انطباق قوانین داخلی‌شان با دستورالعمل را اعلام کردند. یونان آخرین کشوری بود که اقدامات خود را در اول اکتبر ۱۹۹۹ اعلام کرد.<sup>۱</sup>

### بند دوم - مفهوم

تایم شر نوعی مالکیت برای استفاده یک هفته‌ای (یا طولانی‌تر) از یک آپارتمان یا ویلا برای گذراندن تعطیلات مستقیماً یا توسط کلوپ‌های مربوط برای سال‌های مورد توافق می‌باشد. بیشتر انواع تایم شر شامل وسایل فراغت هستند.

تایم شر عموماً به دو شکل مطرح است: هفته ثابت و سیستم آزاد. در هفته ثابت خریدار حقوق یک هفته خاص را مالک می‌شود. البته می‌تواند آن هفته خاص را اجاره دهد یا با جای مشابه در نقطه دیگر یا زمان دیگر معاوضه کند. اما در سیستم آزاد که شامل کلوپ‌ها می‌شود خریدار مالک یک هفته یا یک زمان طولانی‌تر در یک زمان فصلی می‌گردد که هر سال هفته خاص مورد نظر خود را درخواست می‌کند.

در تمامی کشورهای اروپا همچون بریتانیا و اسپانیا و... با خرید یک تایم شر علاوه بر یک مرتبه پرداخت برای حق استفاده، مبلغی نیز به طور سالیانه برای تسهیلات پرداخت می‌شود (به منظور نگهداری، مالیات، تعمیر، تمیز نگاه داشتن و...)<sup>۲</sup>.

حقوق تایم شر به دو نام دیگر نیز مطرح می‌باشند که در واقع همان موارد مذکور در فوق هستند «plan deeded» که طی آن مالکیت منافع یک بخش از مال غیرمنقول را خریدار می‌کنند. دیگری «plan non-deeded» که فرد اجاره، اجاره یا عضویت کلوپ را خریداری می‌کند تا اجازه استفاده از مال غیرمنقول را برای یک زمان محدود در هر سال برای چند سال خاص را به دست آورد.<sup>۳</sup>

1- Report On The Application of Directive 94/47/EC of the European parliament And Council, 1994, p6. Available At: [www.europa.eu.int/editorial/legal-notice.html](http://www.europa.eu.int/editorial/legal-notice.html).

2- what is timeshare, op.cit, p1.

3- UK & Spanish timeshare legislation, pp 2-3, Available At: [www.timeshare.etogo.com](http://www.timeshare.etogo.com).

4- «Timeshare Tips», march p1, 1997, Available at: [www.timeshareetogo.com](http://www.timeshareetogo.com) «There are two basic types of timesharing plans. In a deeded plan, you buy an ownership interest in a piece of

در قانون تایم شر ۱۹۹۲ انگلستان و مقررات اصلاحی آن در ماده یک بند b، «حقوق تایم شر» حقوقی تعریف شده است که به موجب آن هر فرد برای مدت معین یا قابل تعیین که کمتر از سه سال نباشد استفاده کننده تسهیلات تایم شر می‌شود.<sup>۱</sup> در حقیقت بنا بر تعاریف فوق مفهوم تایم شر با فروزی که برخی محققان<sup>۲</sup> بر پایه آن به تطبیق این نهاد با حقوق ایران پرداخته‌اند، کاملاً متفاوت می‌باشد. نویسندگان ایرانی نهاد تایم شر را به دو نحو فرض کرده‌اند:

فرض مالکیت مشاعی در ملک و تقسیم منافع به صورت زمانبندی شده و فرض مالکیت تمام عین برای مدت مشخص از سال که هر سال تکرار می‌شود.<sup>۳</sup> اما هیچ یک از فروض مزبور در کشورهای اروپائی وجود ندارد و هرگز بحث مالکیت تمام عین برای مدت خاص یا مالکیت مشاعی چند نفر مطرح نمی‌باشد. باید توجه داشت که مالکیت و تصرف دو مقوله جدا می‌باشند. هر متصرفی را نمی‌توان دارای مالکیت تصور کرد. صرف استفاده از لفظ مالک در نهاد تایم شر نباید نویسندگان حقوقی ایران را به این اشتباه بیافکند که صحبت از مالکیت اعیانی (اعم از مشاعی یا موقت) است بلکه موضوع مالکیت منافع (یا به عبارت دیگر مالکیت مزایای یک ملک به نحو زمان بندی شده) مطرح می‌باشد.

تایم شر<sup>۴</sup> مجموعه‌ای از چندین عنصر است: استفاده مشترک از انواع تسهیلات و وسایل رفاهی، حق استفاده از یک دسته از خدمات و مقررات مربوط به ترتیب و اداره. محصولی که خریداران تایم شر به دست می‌آورند مجموعاً حقوق قانونی است و بنابراین امر پیچیده‌تر از آنی است که به نظر می‌رسد.

دستورالعمل اتحادیه اروپا به جهت رعایت هماهنگی آسانتر کشورها با این مقرره، از تعیین ماهیت قانونی حقوقی که موضوع قرارداد تایم شر هستند خودداری ورزیده و آن را به خود کشورها واگذار کرده است این دستورالعمل<sup>۵</sup> در ماده ۲ خود، قرارداد تایم

real estate. In a non decded plan, you buy a lease, license, or club membership that lets you use the property for a specifi amount of time each year for a specific number of years».

1- Timeshare Act 1992 Amendment Regulations, p1, Available at: www.dti.gov.uk.

۲- شریعتی، سعید، پیشین، ص: ۲۱۲.

۳- پیشین، ص: ۲۱۲.

4- Sorsa, kaisa, How Legislation May Effect product Decisions The specific Examples of Spain, United kingdom and Findand, p1, Available At <http://www.curia.eu.int/en>.

5- Directive 94/47/EC of the European Parliament And the council of 26 October 1994 on the protection of purchasers In Respect of Cerrian aspects Relatirs to the Right To use Immovable

شر را به معنای قراردادی می‌داند که حداقل برای مدت سه سال مستقیم یا غیرمستقیم با پرداخت قیمت حق عینی یا سایر حقوق استفاده از مال یا اموال غیرمنقول را برای مدت مشخص شده یا قابل تعیین در طی سال که نباید کمتر از یک هفته باشد موضوع انتقال قرار می‌دهد. در مورد ماهیت قرارداد تایم شر در بخش اهداف این دستورالعمل (بند ۵) به تذکر این نکته بسنده شده است<sup>۱</sup> که در عمل قراردادهای مربوط به خرید حق استفاده از یک یا چند مال غیرمنقول بر پایه «تایم شر» متفاوت از قراردادهای اجاره است که این تفاوت می‌تواند از جمله به دلیل مفهوم پرداخت باشد.

### مبحث دوم - قلمرو نهاد تایم شر

امروزه نهادهای مشابه با تایم شر در بازار تجارت جهانی فراوان است. قانونگذاران کشورهای مختلف هر کدام بر مبنایی، اقدام به طبقه‌بندی موارد تحت شمول قوانین تایم شر خود کرده‌اند. به طور مثال قانونگذار اسپانیا در قانون تایم شر ۱۹۹۹ خرید حق استفاده‌های سه ساله یا بالاتر (نهایت پنجاه ساله) را تحت شمول قرار می‌دهد.<sup>۲</sup>

#### بند اول - قلمرو شمول دستورالعمل EC/۴۷/۹۴ اتحادیه اروپا

قراردادهایی تحت شمول این دستورالعمل قرار می‌گیرند که شرایط مندرج در ماده ۲ را داشته باشند:

- I- حداقل برای سه سال تنظیم گردند؛
- II- حق عینی یا سایر حقوق استفاده مربوط به مال غیرمنقول باشد؛
- III- مدت مشخص شده یا قابل تعیین در قرارداد برای هر سال از یک هفته کمتر نباشند؛

IV- خریدار باید شخص حقیقی، خصوصی باشد؛

V- اموال تایم شر واقع در قلمرو منطقه اقتصادی اروپا باشد یا به موجب حقوق یک کشور عضو اتحادیه اروپا تنظیم گردد.

جمع این ۵ مورد منجر به تحقق و برقراری حقوق تایم شر تحت شمول دستورالعمل

properties on A Timeshare Basis, p3.

1- Directive 94/47/EC, op.cite, p2.

2- Spanish Timeshare Law, PI, Available At: <http://www.timeshare.org.uk/Spanish Law.html>.

اتحادیه اروپا می‌گردد.

### بند دوم - قلمرو اعمال قانون تایم شر اسپانیا

اسپانیا یک مدت حداکثر پنجاه ساله برای قراردادهای تایم شر مقرر کرده است چه در شکل قراردادهای مبتنی بر حقوق عینی باشد و چه برای قراردادهای اجاره اموال غیرمنقول (موضوع قانون هماهنگی با دستورالعمل) هر قرارداد خارج از دو شکل فوق برای بیش از سه سال باطل و لغو محسوب است.<sup>۱</sup>

همچنین اسپانیا حداقل زمان استفاده سالیانه را هفت روز در نظر گرفته است و مالک را موظف کرده است.

یک هفته از هر سال را برای تمیزی و نگاهداری کنار بگذارد.<sup>۲</sup>

نکات کلیدی قلمرو تایم شر در کشور اسپانیا وفق قانون هفتم ژانویه ۱۹۹۹ عبارتند از:

I- تنها شامل اموال غیرمنقول می‌شود، لذا در مورد قایق‌ها، کاروان‌ها و... اعمال نمی‌گردد؛

II- خرید بخشی از کلوپ‌ها مشمول این قانون نمی‌شود؛

III- در مورد حق استفاده‌های سه ساله یا بالاتر (نهایت پنجاه ساله) اعمال می‌گردد؛

IV- در مورد تمام اموال غیرمنقول تایم شر واقع در اسپانیا اعمال می‌شود؛

V- حقوق تایم شر باید بر مبنای یکی از دو فرم حق عینی یا قراردادی پایه گذاری شوند؛

VI- زمان تصرف سالیانه بایستی همیشه بیشتر از هفت روز متوالی باشد؛

VII- قانون در خصوص همه قراردادهای تایم شر و نه صرفاً منعقدۀ توسط شخص

(خریدار) خصوصی اعمال می‌شود.

### بند سوم - قلمرو اعمال قانون تایم شر ۱۹۹۲ انگلستان بر طبق آخرین اصلاحات

قانون تایم شر ۱۹۹۲<sup>۳</sup> انگلستان به موجب اصلاحات سال‌های ۱۹۹۷ و ۲۰۰۳ به یکی

1- Report on Application of Directive 94/47/EC, op.cite,p10.

2- Report on the Application of Directive 94/47/EC,op.cite,p11.

۳- نگارنده از قانون مزبور با اعمال تمامی تغییرات سال‌های ۱۹۹۷ و ۲۰۰۳ در نگارش مقاله استفاده نموده است.

از کامل ترین قوانین در این خصوص تبدیل گردید. دامنه شمول این قانون به شرح زیر می باشد:

- I- فروش تایم شر در سرزمین انگلستان به عمل آمده باشد؛ یا
- II- تسهیلات تایم شر واقع در سرزمین های انگلستان باشد؛ یا
- III- شهروند انگلستان در یکی از کشورهای واقع در منطقه اقتصادی اروپا اقدام به خرید کرده باشد؛
- IV- خرید حقوق نوبتی برای یک زمان بیش از سه سال باشد (زمان های استفاده سه ساله یا کمتر تحت شمول این قانون قرار نمی گیرند)؛
- V- صرفاً در مورد اموال غیرمنقول و در اوضاع و احوال خاص در مورد کاروان ها اعمال می شود. در مورد قایق ها و کرجی ها اعمال نمی گردد؛
- VI- صرفاً در جایی که فروشنده تاجر و خریدار شخص خصوصی است اعمال می گردد؛
- VII- صرفاً در خصوص باز فروش تایم شر «به نحو تجاری» اعمال می شود؛
- VIII- بیمه و رویه سهمیم شدن در سال ۱۹۹۷ برای اولین بار داخل در حوزه قانون گردیده لذا مواردی چون اموال تعطیلاتی (Holiday property) مشمول قانون خواهد بود.
- IX- قانون تایم شر حتی اگر طول دوره استفاده سالیانه کمتر از هفت روز باشد، اعمال می گردد.

#### بند چهارم - قلمرو قوانین تایم شر سایر کشورهای عضو اتحادیه اروپا

کشور فنلاند یک استثناء در میان کشورهای اروپایی است زیرا در قانون هماهنگی اش با دستورالعمل جامعه اروپا هیچ زمان خاصی - حداقل و حداکثر تعداد سال ها و تعدد روزهای یک سال - برای قرارداد مقرر نشده است.<sup>۱</sup>

لوکزامبورگ قانون داخلی هماهنگ شده اش با دستورالعمل را در خصوص قراردادهای منعقدۀ برای زمان های کمتر از سه سال در صورت وجود شرط تمدید، قابل اعمال می داند. همچنین استفاده های سالیانه کمتر از هفت روز در سال را مشمول قانون موصوف

1- Timeshare Act 1992, Summary, p1.

2- Report on the Application of Directive 94/47/EC, op.cit, p10.



تلفی می‌کند.

پرتغال مقرر می‌دارد در قراردادهای مربوط به حق عینی مدت تعیینی در قرارداد توسط طرفین نباید کمتر از ۱۵ سال باشد، با تعیین مدت کمتر از ۱۵ سال قرارداد باطل محسوب است. و در قراردادی مبتنی بر حقوق تسهیلاتی و تعطیلاتی زمان مقرر شده نباید کمتر از سه سال باشد. پرتغال در حالی که یک حداقل زمان هفت روزه در سال را تصویب کرده که مقرر می‌کند طول مدت استفاده سالیانه نباید از سی روز تجاوز کند.<sup>۱</sup> کشور بلژیک قراردادهای تایم شسر مربوط به حق استفاده برای دوره کمتر از دو روز را ممنوع کرده است.<sup>۲</sup>

### مبحث سوم - ماهیت تأسیس تایم شر

همانگونه که قبلاً متذکر شدیم دستورالعمل اتحادیه اروپا در خصوص ماهیت نهاد تایم شر اظهار نظر نمی‌کند ولی متذکر تفاوت آن با اجاره و وجود تسهیلات مشابه با تایم شر در بندهای ۵ و ۶ اهداف خود می‌گردد. با توجه به سکوت دستورالعمل در خصوص ماهیت قرارداد تایم شر کشورهای عضو در تعریف و تعیین ماهیت قانونی مورد نظرشان آزاد هستند اما بیشتر کشورهای عضو از انجام اینکار خودداری ورزیده‌اند.<sup>۳</sup>

### بند اول - حقوق انگلستان

در حقوق کامن لا در کشور پادشاهی انگلستان قراردادهای تایم شر نمی‌توانند به عنوان حق قانونی عینی تعلق گرفته بر مال در دفتر ثبت املاک ثبت شوند چرا که چنین امری برای بیش از چهار نفر ممکن نمی‌باشد. همچنین نمی‌تواند حق اجاره دادن باشد زیرا اجاره‌های کمتر از ۲۱ سال قابل ثبت نمی‌باشند.<sup>۴</sup>

یکی از سیستم‌های قابل اعمال در خصوص تایم شر بر مبنای قرارداد، ساختار کلویی می‌باشد.<sup>۵</sup> در این کلوپ‌ها خریدار عضوی از کلوپ می‌گردد و اموال غیر منقول به شکل تایم شر هستند و این اموال برای کلوپ نگاه داشته می‌شوند و در موعدهای مقرر تحویل

1- Report on the Application of Directive 94/47/EC, op.cit, p11.

2- Report on the Application of Directive 94/47/EC, op.cit, p11.

3- Report on the Application of Directive 94/47/EC, op.cit, p9.

4- Sorsa, kaisa, op.cit, pp 7-8.

5- Sorsa, kaisa, op. cit, pp 8.

اعضاء می‌گردند. هر خریدار یک گواهی تعطیلات (holiday certificate) دریافت می‌کند که مهلت و دوره زمان حق تصرف در مال را مشخص می‌کند. حقوق همه اعضا بین خودشان توسط اساسنامه کلوپ تنظیم می‌شود. برخی اوقات دو حوزه اجرا و نگهداری، توسط یک امین انجام می‌شوند.

وظایف امین متولی نگهداری بدین شرح می‌باشد:<sup>۱</sup>

I- آزاد نگاه داشتن حق قانونی تایم شر در اموال؛

II- برقراری امکان تصرف از سوی افراد دارای حق؛

III- آزاد نگاه داشتن مال از رهن و هر نوع وثیقه به روشی که حقوق صاحبان تایم شر

به موجب امتناع یا ورشکستگی موسس تایم شر، از دست نرود.

وظایف امین اجرایی عبارتند از:

I- اقدام به عنوان نماینده نگهداری از وجوه خریدار تا زمان تکمیل تأسیسات و تحویل

آنها به تراست و بازپرداخت پول‌ها در موعد مقرر؛

II- نگهداری و ثبت هفته‌های فروخته شده یا فروخته نشده و نام و آدرس همه مالکان

به منظور جلوگیری از فروش چند باره هفته‌ها؛

III- اطمینان حاصل نمودن از قدرت مالکان در اداره تایم شر؛

IV- ثبت انتقالات و کمک و سرپرستی کمیته مالکان؛

V- ترتیب شرکت، مالکان و مدیریت.

مالکیت اموال غیرمنقول مستقل از تراست انتخابی توسط ارائه کنندگانی است که آن

اموال را از سوی مالکان نگاه می‌دارند. اساسنامه (سند تراست) عنصر اصلی چگونگی

روابط امین، ارایه کنندگان و مالک می‌باشد. در این سند تعهدات امین و اجازه‌های اعطایی

به وی جهت انجام وظایفش ذکر گردیده است.<sup>۲</sup>

مهمترین ضعف این سیستم عدم الزام امین در کنترل اداره تایم شر می‌باشد همچنین

در این سیستم هیچ نظارت واقعی بر اداره شرکت وجود ندارد.<sup>۳</sup>

بررسی قانون تایم شر ۱۹۹۲ انگلستان نیز به نحو ضمنی نشان‌دهنده شناسایی مبنای

1- Sorsa, kaisa, op.cit,p8.

2- Sorsa, kaisa, op.cit,p8.

3- Sorsa, kaisa, op.cit,p8.

قراردادی برای نهاد تایم شر می‌باشد. البته در قانون موصوف چهارچوب خاصی مطرح نگردیده است.<sup>۱</sup>

### بند دوم - حقوق اسپانیا

این کشور یکی از دو کشوری است که اقدام به تعیین و خلق چهارچوب قانونی خاص کرده است. قانون ۴۲/۹۸ اسپانیا مقرر می‌دارد که حقوق تایم شر به نحو صریح باید در یکی از دو قالب مقرر شده، تنظیم گردد، در غیر این صورت قراردادها باطل و کان لم یکن هستند. قالب اول، حق عینی که مالک حق استفاده انحصاری برای مدت معین در هر سال را در یک آپارتمان مستقل و... دارد. قالب دوم، یک شکل از اجاره موقت برای زمان بین سه تا پنجاه سال می‌باشد که اجاره آن از پیش پرداخت شده است.<sup>۲</sup> سایر طرح‌های مشابه تایم شر مشمول قانون جاری تایم شر در این کشور ۴۲/۱۹۹۸ قرار نمی‌گیرد. دو نوع بیمه نیز به نحو اجباری برای فروش اموال غیرمنقول در دست ساخت، باید از سوی مالکان تأمین گردد، بیمه مسؤلیت متصرفان برای آتش‌سوزی و خسارات عمومی و قانونی و بیمه مسؤلیت در قبال خسارات ناشی از عرضه کنندگان یا کارمندان ایشان.<sup>۳</sup>

نکته جالب توجه در حقوق اسپانیا ممنوعیت استفاده از اصطلاح «multipropiedad» برای انتقال حقوق بهره‌مندی متناوب می‌باشد.<sup>۴</sup> تنها ضعف این سیستم، کم بودن قوانین و مقررات در خصوص حق دارندگان تایم شر برای شرکت در تصمیمات مدیریت و خدمات می‌باشد یعنی هزینه‌های اداره ممکن است از حد متوسط تجاوز کند.<sup>۵</sup>

۱- جهت ملاحظه مواد قانون مزبور به سایت معرفی شده مراجعه گردد.

۲- پرتغال نیز به قراردادهای تایم شر وضعیت یک حق عینی را اعطا کرده و شرایطی مشابه تشریفات قراردادهای عینی برای آنها برقرار کرده است (اسناد رسمی، ثبت در دفتر املاک، ...) اعلامیه قانونی ۲۲ مه ۱۹۹۹ پرتغال یک چهارچوب قانونی قرار داده که همه شرایط قراردادی را تنظیم و احاطه می‌کند بنابراین حداکثر حمایت را به خریدار اعطا می‌کند. بعلاوه سیستم پرتغال علاوه بر مورد فوق قراردادهای مربوط به حقوق تسهیلات تعطیلاتی و سایر شکل‌های قراردادی جدید توسعه یافته توسط بازار تجاری را نیز تنظیم می‌کند؛ برگرفته از گزارش مربوط به نحوه اعمال دستورالعمل ۹۴/۴۷/EC اتحادیه اروپا، پیشین، ص ۹.

3- UK & Spanish Timeshare Legislation, op.cit.p4.

4- UK & Spanish Timeshare Legislation, op.cit.p3.

5- sorsa, kaisa, op.cit.p6.

### بند سوم - حقوق فنلاند

این کشور به تعیین ماهیت تایم شر در طی قانونگزاری خود اقدام نکرده است. اما نحوه عمل در اداره شرکت صاحب مستغلات موضوع تایم شر، شبیه عملکرد شرکت‌ها می‌باشد. حق تصرف هر سهم در یک آپارتمان یا سایر قسمت‌های ساختمان شرکت یا اموال غیرمنقول تحت تصرف ایشان بر اساس اساسنامه شرکت تعیین می‌گردد.<sup>۱</sup> با فروش هر سهم، کنترل و سهم شدن در اداره شرکت به سهامداران جدید منتقل می‌گردد. موضوع شرکت تایم شر در این کشور انتفاعی نیست بلکه مالک شدن تسهیلات، تعهد ساماندهی را بر دوش مالکان قرار می‌دهد. ساختار و روابط قانونی فیمابین بخش‌های مختلف شرکت توسط تصمیمات و آرای اعضا به نحوی که در اساسنامه شرکت درج گردیده و نتایج جلسات، تعیین می‌شود.<sup>۲</sup> در این کشور در هر نوع از تایم شر تعداد بسیار زیادی کمپانی‌های کوچک تایم شر وجود دارد. در این کشور مقاطعه کاران فعال در تجارت تایم شر نیازی به ارائه تضمینات اضافی به جز تضمینات معمول روند تجاری، ندارند.<sup>۳</sup>

### فصل دوم- شرایط و مزایای قرارداد تایم شر در اروپا، ضمانت اجراها و مقایسه با شرکتهای موجود در ایران

در راستای اهداف منعکس در مقدمه تحقیق به تجزیه و تحلیل شرایط لازم الرعایه در نهاد مالکیت زمانی و آثار فقدان آنها می‌پردازیم. با نگرش و نقد بر قوانین کشورهای مختلف در این خصوص، بهترین راه حل‌های قانونی دریافت می‌گردد و نتایج به دست آمده چنانچه بخواهیم در ایران به قانونگزاری در رابطه با چنین تأسیساتی دست بزنیم کمک بزرگی خواهند بود تا با مشکلات فعلی و موجود در سایر کشورها روبرو نگردیده و قادر شویم با روش‌های اجرایی و قانونی قوی‌تری پیش برویم.

#### مبحث اول- شرایط و مزایای قرارداد تایم شر و ضمانت اجراها

در خصوص قرارداد تایم شر و شرایط شکلی و ماهوی آن در قوانین مختلف و

۱- سیستم اداره نهادهای تایم شر توسط هتلداران و صاحبان سهام شرکت‌های مالک مستغلات کشور فنلاند قابل انطباق با حقوق شرکت‌های ایران به نظر می‌رسد.

2- sorsa, kaisa, op-cit, pp6-7.

3- sorsa, kaisa, op.cit, p7.

دستورالعمل اتحادیه اروپا نکات حائز اهمیت فراوانی به چشم می خورد. در این مبحث سعی خود را بر این می گذاریم که شرایط اساسی و بارز را بدون بررسی نگذاشته و ضمانت اجرای عدم رعایت آنان را بیان کنیم.

### بند اول - شکل قرارداد تایم شر

در بند ۱ ماده ۴ دستورالعمل EC/۴۷/۹۴ مقرر شده است که قرارداد تایم شر حتما باید به نحو کتبی تنظیم گردد. قانون تایم شر ۱۹۹۲ انگلستان به همراه اصلاحات بعدی آن نیز طی ماده ۱D فرم قرارداد را نحو الزام آور «کتبی» مقرر کرده است و در صورت عدم رعایت این شسراط، جزای نقدی تعیین شده است.<sup>۱</sup> برخی کشورها<sup>۲</sup> علاوه بر جریمه نقدی امکان ممنوعیت حرفه‌ای از ادامه به تجارت برای دو سال و انتشار حکم در روزنامه و محل اقامت را نیز پیش‌بینی کرده‌اند.

بعضی از کشورهای عضو اتحادیه اروپا در صورت کتبی نبودن قرارداد، قرارداد را باطل و لغو محسوب نمی‌کنند.<sup>۳</sup> تنها کشوری که در صورت فقدان قرارداد کتبی، قرارداد را غیر قابل اجرا علیه خریدار دانسته است، دانمارک می‌باشد.<sup>۴</sup> کشورهای نیوزیلند، ایرلند و لوکزامبورگ مجازات‌های صریحی در قوانین خود تعیین نکرده‌اند.

### بند دوم - زبان قرارداد و ترجمه آن

بند دوم و سوم ماده چهار دستورالعمل مقرر می‌دارد: «قرارداد و سند مورد اشاره در بند ۱ ماده ۳ به انتخاب خریدار باید به زبان یا یکی از زبان‌های کشور عضوی که خریدار مقیم آن می‌باشد یا به زبان یا یکی از زبان‌های کشور عضوی که خریدار تبعه آن می‌باشد و جزء زبان‌های رسمی کشورهای جامعه اروپا است تنظیم گردد و مالک باید ترجمه تأیید شده قرارداد را به زبان یا زبان‌هایی که باید یکی از زبان یا زبان‌های رسمی جامعه اروپا باشد به خریدار ارائه کند.»

۱- ضمانت اجرای برخی از کشورهای عضو همچون فنلاند، دانمارک و پرتغال نیز بر همین منوال است. برگرفته از گزارش نحوه اعمال دستورالعمل EC/۴۷/۹۴ اتحادیه اروپا، پیشین، ص ۱۴.

۲- پرتغال.

۳- از جمله کشورهای: آلمان، بلژیک، اسپانیا، فرانسه، ایتالیا و سوئد.

4- Report on the Application of Directive 94/47/EC, O.P.C.I.T.P14.

برخی کشورهای خاص (اطریش، دانمارک، فنلاند، نیوزلند و پادشاهی انگلستان)<sup>۱</sup> قلمروی این تعهد را به زبان‌های رسمی کشورهای منطقه اقتصادی اروپا<sup>۲</sup> هم گسترش داده‌اند.<sup>۳</sup>

یک دادرسی نقض تعهد علیه سوئد به جهت خودداری از تطبیق کامل با قسمت دوم ماده ۴ اقامه شده است چرا که این کشور<sup>۴</sup> تنها اجازه انتخاب زبان قرارداد را می‌دهد که تفسیری محدود از دستورالعمل اتحادیه اروپا با توجه به اهداف آن در خصوص امر می‌باشد.

اسپانیا نیز در تطبیق با ماده ۴ (بند ۲) نامناسب عمل کرده است زیرا حق انتخاب کردن زبان رسمی کشوری که خریدار تبعه آن است را به عنوان زبان انتخابی برای قرارداد و سند توسط خریدار، مسکوت گذارده است.<sup>۵</sup>

ضمانت اجرای فقدان آزادی انتخاب زبان سند و قرارداد در کشورهای مختلف متفاوت می‌باشد. در اطریش، اسپانیا، فرانسه و سوئد چنین قراردادی باطل تلقی می‌شود ولی در پادشاهی انگلستان، دانمارک، فنلاند، پرتغال، لوکزامبورگ و بلژیک جریمه نقدی برای مالک در نظر گرفته شده است. البته پرتغال علاوه بر جریمه امکان محرومیت حرفه‌ای از ادامه تجارت به مدت دو سال و انتشار این حکم در محل اقامت مالک و روزنامه را نیز به عنوان مجازات تعیین کرده است.

نکته آخر اینکه آلمان<sup>۶</sup> در این موضوع به خریدار دو حق می‌دهد:

۱- حق اعراض از قرارداد ظرف یک ماه در صورت فقدان حق انتخاب زبان برای

سند.

۲- حق اعلام ابطال قرارداد در صورت فقدان حق انتخاب زبان برای خود قرارداد.

طبق قانون اسپانیا قرارداد و سند اطلاعات همراه آن باید به زبان اسپانیایی یا سایر زبان‌های رسمی کشور ارایه گردد البته با توجه به محل انعقاد قرارداد. همچنین خریداران

۱- ماده ID قانون تایم شر ۱۹۹۲ انگلستان با آخرین اصلاحات.

۲- زبان‌های منطقه اقتصادی اروپا مشتمل بر: فرانسوی، انگلیسی، آلمانی، ایتالیایی، اسپانیایی، هلندی، نروژی، فنلاندی، پرتغالی، یونانی، سوئدی و ایسلندی هستند.

3- Guidance Note, timeshare, p3, Available At: <http://www.dti.gov.uk>.

4- Report on The Application of Director 94/47/EC, op-cit, p15.

5- Report on Thw Application of Director 94/47/EC, op-cit, p16.

6- Report on The Application of Director 94/47/EC, op-cit, p15.

محق تحصیل سند و یا قرارداد به زبان رسمی کشوری که مقیم آن هستند می‌باشند.<sup>۱</sup> در حقیقت قانون اسپانیا نسبت به دستورالعمل دارای کاستی است چرا که به زبان رسمی کشوری که خریدار تبعه آن می‌باشد اشاره‌ای ندارد.<sup>۲</sup> همچنین در خصوص ترجمه به زبان این کشور تعهد الزام آور مالک را ترک کرده است که به همین جهت یک دادرسی از ناحیه اتحادیه اروپا علیه این کشور دادرسی نقض تعهد در جریان است.

قانون کشورهای ایرلند و لوکزامبورگ مقرر می‌دارد که اگر خریدار مقیم این دو کشور باشد قرارداد باید به آلمانی یا فرانسوی (برای لوکزامبورگ) تنظیم شود و یا به زبان رسمی کشور عضوی که خریدار مقیم آن است (ایرلند).

در رابطه با ترجمه دستورالعمل، علیه ایرلند به جهت ایجاد تعهد برای مالک مبنی بر ارائه ترجمه قرارداد به انگلیسی یا گالیک - به انتخاب خریدار - یک شکایت مطرح است زیرا با وجود آنکه قانون ایرلند در خصوص اموال غیر منقول واقع در ایرلند یا انگلیس بی‌نقص و تکمیل است ولی در صورتی که مال غیر منقول در سایر کشورهای عضو واقع شده باشد نامناسب است.

### بند سوم - آگهی فروش

در قسمت سوم ماده ۳ دستورالعمل اتحادیه اروپا<sup>۳</sup> آمده است که: «هر گونه آگهی

1- Spanish timeshare Law, opncit, p2.

۲- قابل ذکر است که قانونگذار اسپانیا در هفتم ژانویه ۱۹۹۹ قانون جدیدی برای پوشش مالکیت زمانی ارائه کرد.

۳- قسمت ۱ و ۲ ماده سه دستورالعمل اشعار می‌دارد: «کشورهای عضو بایستی مقررات قانونگذاریشان را به نحوی تنظیم کنند که در راستای اقدامات در جهت تامین کردن اینکه مالک ملزم باشد به ارائه اطلاعات مورد درخواست هر فرد در مورد مال یا اموال غیر منقول به وسیله سند، حرکت کند. بعلاوه توصیف عام مال یا اموال غیر منقول حداقل احکام را ارائه میکند و اطلاعات دقیق در جزئیات به نکات «a» تا «I»، «g» و «L» از ضمیمه اشاره دارد و اینکه چگونه اطلاعات بیشتری ممکن است به دست آید.

II- کشورهای عضو بایستی مقررات قانونگذاریشان را به نحوی تنظیم کنند که اطعینان حاصل کنند که همه اطلاعات اشاره شده در پاراگراف یک که می‌بایست در سند مورد اشاره در پاراگراف یک، یک بخش جدا نشدنی از قرارداد باشد، ارائه گردد.

به جز طرفینی که به نحو صریح به شکل دیگر توافق کرده باشند، تنها تغییرات ناشی از شرایط و احوال خارج از کنترل مالک ممکن است ارائه اطلاعات در سند مورد اشاره در پاراگراف یک را ایجاد نکند.

هر تغییری در آن اطلاعات بایستی قبل از انعقاد قرارداد به خریدار اطلاع داده شود. قرارداد بایستی به نحو صریح به هر گونه تغییری اشاره کند.»

در خصوص اموال غیر منقول بایستی به امکان تحصیل سند مورد اشاره در پاراگراف یک و جایی که این سند قابل تحصیل است، اشاره داشته باشد.»

اگر قرارداد شامل اطلاعات مندرج در نکات (a), (b), (c), (d), (h), (i), (K), (L), (m) ضمیمه در زمان که طرفین قرارداد یا قرارداد اولیه الزام آور را امضاء می کنند، نباشد، زمان مقرر برای فسخ قرارداد به سه ماه افزایش می یابد. البته چنانچه اطلاعات مربوط در ظرف آن سه ماه ارائه شوند مهلت اعراض خریدار برای درخواست رسمی بر طبق اولین قسمت ماده پس از آن شروع می شود (قسمت دوم بند ۱ ماده ۵ دستورالعمل).

تنها چهار کشور عضو (پرتغال، پادشاهی انگلستان،<sup>۱</sup> دانمارک و فرانسه) به نحو صریح در صورت تحقق عدم تبعیت جزای نقدی مقرر کرده اند. اسپانیا مقرر می دارد که قرارداد باطل و لغو است و اینکه در شرایط و اوضاع و احوال خاص جبران خسارت در خصوص تخلف در موضوع نیز می بایست پرداخت شود.

برخی کشورهای عضو (اسپانیا و پرتغال) استفاده از اصطلاح (timeshare) و سایر اصطلاحات مشابه را در اسناد اطلاعات و آگهی مربوط به اموال غیر منقول ممنوع کرده اند. از سوی دیگر ایتالیا به طور صریح استفاده از اصطلاح (timeshare) را اجازه داده است البته تنها در مواردی که قرارداد مبتنی بر حق عینی باشد.

همچنین پرتغال امکان ممنوعیت حرفه ای از ادامه تجارت برای دو سال و انتشار این حکم در محل استقرار مالک و رزنامه را برقرار نموده است. ایتالیا نیز امکان محرومیت از ادامه تجارت را به عنوان یک جزای کیفری مقرر می دارد. در بلژیک هر آگهی امضا شده به طور مستقیم یا غیر مستقیم جهت تأسیس کردن فروش تایم شر باید به نحو روشن بر این موضوع و هدف آن دلالت کند.

#### بند چهارم - محتوای قرارداد

به موجب بند اول ماده ۴ همه موارد منعکس در ضمیمه دستورالعمل بایستی در قرارداد ذکر شود.

کشورهای آلمان، بلژیک، فرانسه، سوئد و لوکزامبورگ مالکان را به دلیل خودداری از

۱- قانون تایم شر ۱۹۹۲ انگلستان به همراه آخرین اصلاحات در ماده IB (بند ۱) خود لزوم درج امکان دستیابی به سند اطلاعات مندرج در ماده (۱) ۱A همان قانون و محلی که می توان آن را به دست آورد، بیان می کند؛ برگرفته از متن قانون تایم شر ۱۹۹۲ انگلستان و مقررات اصلاحی، ص ۴.



ارائه اطلاعات با لغو و باطل محسوب کردن قراردادشان مجازات می‌کنند. برخی دیگر از کشورها<sup>۱</sup> مالک را با جریمه نقدی مجازات می‌کنند.

کشور پرتغال برای این اقدام و تخلف مالک امکان محرومیت حرفه‌ای از تجارت برای دو سال و انتشار این حکم در محل استقرار مالک و روزنامه را پیش بینی می‌کند. ایتالیا تنها کشور عضوی است که به نحو صریح برای تحقق فقدان ارابه اطلاعات جریمه نقدی مقرر نکرده است.<sup>۲</sup>

قانون تایم شر انگلستان مقرر می‌دارد که:

I- حق فسخ به وضوح در نزدیک محل امضاء خریدار در قرارداد تایم شر ذکر شود؛

II- اطلاعات خاص جزئی شده در مورد قرارداد تایم شر به طور طبقه‌بندی شده ارائه

شود:

\* توصیف تسهیلات؛

\* اصول مربوط به تعمیر، نگهداری، شارژ و...

\* خدمات در دسترس و شرایط استفاده از آنها.

در صورتی که سه مورد اطلاعات طبقه‌بندی شده ارائه نشود مهلت فسخ ده روزه به سه ماه و ده روز افزایش می‌یابد.

طبق قانون اسپانیا نکاتی<sup>۳</sup> که باید در قرارداد خرید تایم شر ذکر شود عبارتند از:

۱- تاریخ قرارداد و اطلاعات شامل سند تنظیم کننده رژیم استفاده (اطلاعات زمانی که

سند قطعی باشد حاوی نام محضر دار و تاریخ ثبت در دفتر املاک نیز می‌باشد).

۲- ماهیت حقوقی که مورد فروش قرار گرفته‌اند و تاریخ انقضای رژیم استفاده از

تایم شر.

۳- توصیف ساختمان، محل آن و توصیف تسلیم (شامل تاریخ ثبت شده و زمان دقیق

استفاده که در قرارداد مورد مذاکره قرار گرفته است).

۴- در صورت اقتضاء بایستی ذکر شود که ساخت ملک غیر منقول پایان یافته است یا

هنوز در دست ساخت است. در مورد اخیر مراحل ساخت، تکمیل مهلت، پروانه ساخت،

۱- اطریش، دانمارک، اسپانیا، فنلاند، نوزلند، ایتالیا، پرتغال و پادشاهی انگلستان.

2- Report on the Application of Directive 94/47/EC, op.cit, p12.

3- Spanish Timeshare law, op.cit, pp 2-4.

بیان کیفیت مصالح مورد استفاده در ساخت، بانک مربوطه یا بیمه برای تضمین پایان ساخت سایت و اقامتگاه خریدار به منظور ارتباط با او در پایان کار بایستی مورد اشاره قرار گیرد.

۵- قیمت کامل قابل پرداخت توسط خریدار که دلالت بر روند روز شدن مبالغ اداره می‌باشد و معمولاً بر طبق جدول نرخ اجاره مشخص می‌گردد، باید ذکر گردد. معذک طرفین قرارداد می‌توانند روش به روز کردن نرخ‌ها را به نحو متفاوتی تعیین کنند. همچنین هزینه‌های محضر و ثبت بایستی مشخص شود.

۶- اطلاعات حقوق مربوط به فسخ و رهایی یک جانبه.

۷- اظهار این مطلب که پرداخت هر گونه پیش پرداخت توسط خریدار در طی زمان قابلیت فسخ یک جانبه یا رهایی یک جانبه (ایقاعی) ممنوع است.

۸- خدمات و مجموع تأسیسات و شرایط استفاده.

۹- امکان سهم شدن در خدمات متغیر در طی زمان استفاده.

۱۰- هویت و مکان اقامت، به مانند ثبت در محل ثبت تجاری مالک یا موسس، و فروشنده (در اینجا دلالت دارد بر روابط میان مالک و فروشنده در لحظه امضاء قرارداد) و خریدار و ثالث در خصوص سرویس‌های مبادله.

۱۱- طول مدت رژیم استفاده از تایم شر، با اشاره به سند تنظیم شده در مورد آن.

۱۲- اطلاعات در خصوص خریدار در مورد بررسی کردن مالکیت و هزینه‌های ملک

غیرمنقول (محل اقامت و فاکس محضردار مربوطه)، همچنین درخواست سند و ثبت حق خریداری شده در دفتر املاک و اسناد.

۱۳- مکان و امضاء قرارداد.

خریدار می‌بایست یک کپی از قرارداد حاوی همه نکات بالا دریافت کند.

### بند پنجم - فسخ قرارداد

به موجب بند ۱ ماده ۵ دستورالعمل اتحادیه اروپا «خریدار علاوه بر امکان دسترسی

به ابطال قرارداد به موجب حقوق داخلی، حقوق زیر را نیز خواهد داشت:

- اعراض از قرارداد بدون نیاز به ارائه هر دلیلی ظرف ۱۰ روز تقویمی از روزی

که طرفین، قرارداد یا قرارداد اولیه الزام آور را امضاء کردند، چنانچه روز دهم تعطیل

عمومی باشد زمان مقرر تا اولین روز کاری بعد از آن افزایش می‌یابد،

- اگر قرارداد شامل اطلاعات مندرج در نکات

(a) - (b) - (c) - (d1) - (d2) - (h) - (i) - (k) - (l) - (m)

منعکس در ضمیمه در زمان امضای قرارداد یا قرارداد اولیه الزام آور توسط طرفین نباشد، زمان مقرر برای فسخ قرارداد به سه ماه افزایش می‌یابد اگر اطلاعات مربوط در ظرف آن سه ماه ارائه شود مهلت اعراض خریدار برای درخواست مندرج در قسمت اول بند ۱ ماده ۵ پس از آن شروع می‌شود.

- اگر در پایان سه ماه مهلت مقرر برای درخواست قسمت دوم بند ۱ خریدار

حق خود را اعمال نکرده باشد و قرارداد شامل اطلاعات مندرج در نکات

(a) - (b) - (c) - (d1) - (h) - (i) - (k) - (l) - (m)

ضمیمه نباشد. مهلت اعراض مقرر برای درخواست رسمی قسمت اول از روز بعد از پایان سه ماه آغاز می‌شود.

کشورهای زیادی این مهلت فسخ را در جهت حمایت از خریدار پذیرفته‌اند.<sup>۱</sup> کشور انگلستان طبق قانون تایم شر ۱۹۹۲ به همراه آخرین اصلاحات یک مهلت ۱۴ روزه برای فسخ را به خریدار اعطا می‌کند.<sup>۲</sup> در بند (a) (۲) ماده ۲ این قانون با عنوان تعهد «قرارداد تایم شر باید حاوی اطلاعات در مورد حقوق فسخ باشد» آمده است که خریدار در ظرف ۱۴ روز بعد از انعقاد قرارداد حق دارد قرارداد تایم شر را بدون ارائه دلیل فسخ کند و هر مبلغی را که به موجب یا به قصد قرارداد پرداخته است می‌تواند مسترد دارد (بند b (۲) ماده ۲). البته به نحو منطقی در صورت فسخ قرارداد قسمت‌های مربوط به بازپرداخت اعتبار یا پرداخت سود، قابل اجرا باقی خواهد ماند (۲A) (۲) قانون مزبور).

نکته حائز اهمیت دیگری که مطرح است اینکه بند (a)(c) ماده ۲ اشعار می‌دارد

اخطار فسخ، بر قرارداد اعتباری تایم شر هم اثر فسخ کننده خواهد داشت.

در راستای حمایت از خریداران در قانون تایم شر انگلستان مقرر شده است که قرارداد

۱- اسپانیا به موجب قانون تایم شر ۴۲/۱۹۹۸ عیناً مهلت ۱۰ روز مقرر کرده است برگرفته از، حقوق تایم شر کشور اسپانیا، پیشین، ص ۲.

۲- کشور اطریش مهلت ۱۴ روزه و بلژیک مهلت ۱۵ روزه اعطا کرده است.

تایم شر باید به انضمام یک اخطار سفید (نانوشته) فسخ باشد. (ماده ۳ بند ۶).<sup>۱</sup>

کشور فرانسه<sup>۲</sup> سیستمی را پذیرفته که به طور قابل توجهی امتیازاتی را به نفع خریدار ارائه می‌کند. قانونگذار فرانسه مقرر می‌دارد که ایجاب حرفه‌ای باید به نحو کتبی ارائه شده و برای مدت نصف روز غیر قابل برگشت باشد. بنابراین خریدار به محض دریافت ایجاب مزبور، می‌تواند مطمئن باشد که آن ایجاب قاطع است. و خریدار با آسایش فکری و با فراغت طی این فرصت قادر به بررسی و تحلیل قرارداد خواهد بود. سپس در صورتی که خریدار ایجاب حرفه‌ای را پذیرفت و قرارداد را امضا کرده و به ایجاب دهنده عودت داد، به محض اطلاع از قبول ایجاب توسط خریدار، ۱۰ روز مهلت فسخ<sup>۳</sup>، شروع می‌شود.

در رابطه با چگونگی اعلام اعمال حق اعراض و فسخ بندهای ۲، ۳، ۴ ماده ۴ دستورالعمل EC/۴۷/۹۴ مقرر می‌کند: «چنانچه خریدار به اعمال کردن حق خود مندرج در پاراگراف یک تمایل داشته باشد، باید قبل از انقضای ضرب الاجل مربوط، به فردی که نام و آدرس وی در قرارداد برای همین منظور درج شده است به طریقی که منطبق با حقوق داخلی یا منطبق با رویه تعیین شده در قرارداد به موجب نکته «L»<sup>۴</sup> ضمیمه باشد، مراتب را اطلاع دهد...»

در جایی که خریدار حق مقرر برای درخواست منعکس در قسمت اول پاراگراف یک را اعمال می‌کند، وی باید تنها هزینه‌هایی را که بر طبق حقوق داخلی به منظور انعقاد قرارداد و اعراض از آن لازم است و در ارتباط با تشریفات قانونی می‌باشد و باید قبل و بعد از زمان مذکور در قسمت اول مندرج در پاراگراف یک به عمل آید، تسویه کند. چنان هزینه‌هایی باید به نحو صریح در قرارداد ذکر شود؛

هنگامی که خریدار حق فسخ خود را بر طبق مقررات منعکس در قسمت دوم پاراگراف یک اعمال می‌کند نبایستی هیچ مخارجی را به عمل آورد.<sup>۵</sup>

به موجب ماده فوق شرایط اعمال حق فسخ در دستورالعمل به شرح زیر می‌باشد:

اعلام فسخ باید؛

۱- قانون تایم شر ۱۹۹۲ انگلستان به همراه مقررات اصلاحی، پیشین، ص ۹.  
2- Report on The Application of Directive 94/47/EC, op.cit, p17.

۳- این مهلت جهت فسخ به نفع خریدار با اصطلاح «cooling off period» در قوانین مختلف و دستورالعمل اتحادیه اروپا مورد اشاره قرار گرفته است.

۴- دستورالعمل EC/۴۷/۹۴ اتحادیه اروپا، پیشین، ص ۴-۵.

I- قبل از انقضای ضرب الاجل مقرر (۱۰ روز بعد از امضاء قرارداد) به عمل آید؛  
 II- به نام و آدرس فردی که به همین منظور نامش در قرارداد آمده است، ارسال شود؛

III- به روشی که در حقوق داخلی یا قرارداد ذکر شده ابلاغ را انجام دهد؛  
 IV- هیچ مخارجی به غیر از موارد ضروری برای انجام تشریفات قانونی انعقاد و اعراض بر طبق حقوق داخلی، در صورت فسخ بر خریدار تحمیل نمی‌شود؛  
 V- هیچ دلیلی برای فسخ نبایستی از سوی خریدار ارائه شود.  
 در کشور آلمان و اطریش باید به نحو کتبی به عمل آید اما اسپانیا ابلاغ را به طریق سند و اخطار محضری، قانونی تلقی می‌کند.

در کشورهای بلژیک، ایتالیا و لوکزامبورگ ابلاغ فسخ باید در آدرس الکترونیکی ثبت شده ارسال شود. فرانسه یک سند دو قبضه (یادداشت یا تلگراف دو سره) را کافی می‌داند.<sup>۱</sup>

با دقت به موارد پنجگانه فوق در خصوص شرایط اعمال حق فسخ از ناحیه خریدار مندرج در دستورالعمل اتحادیه اروپا<sup>۲</sup> ملاحظه می‌شود که شکل ابلاغ اعراض و فسخ به نحو کامل در ماده ۵ دستورالعمل نیامده است و صرفاً روشی که از ناحیه قواعد داخلی کشور محل ارسال اخطار، کافی جهت اثبات ارسال باشد، را مورد اشاره قرار می‌دهد. روش اسپانیا که خریدار را ملزم به ارسال اخطار رسمی محضری می‌کند با مفاد دستورالعمل برخورد دارد. چرا که ارسال اخطار به روشی که قابل اثبات بر طبق قواعد داخلی باشد را کافی ندانسته و اقدام خریدار را با دشواری همراه می‌کند و این امر با اهداف دستورالعمل که حمایت از خریدار می‌باشد در تعارض قرار می‌گیرد. البته با عنایت به ملاحظه منابع جدیدتر از حقوق تایم شر اسپانیا به نظر میرسد این کشور در حال حاضر هر روش قابل قبولی مثلاً فاکس را جهت ارسال فسخ کافی می‌داند.<sup>۳</sup>

1- Report on the Application of Directive 94/47/EC, op.cit, p18.

۲- این ماده با دستورالعمل ۸۵/۵۷۷ مورخ ۲۰ دسامبر ۱۹۹۵ اتحادیه اروپا در رابطه با حمایت از مصرف کنندگان در رابطه با قراردادهای مورد مذاکره از طریق تجاری برخورد دارد چرا که دستورالعمل اخیر الذکر صراحتاً کشورهای عضو را به تدوین شرایط ابلاغ و وضع قانون در این خصوص ملزم نموده است، برگرفته از گزارش اعمال دستورالعمل EC/۴۷/۹۴ اروپا، پیشین، ص ۱۸.

۳- قانون لازم الاجراء هفتم ژانویه ۱۹۹۹ اسپانیا فسخ کتبی را بدین نحو تأیید می‌کند، به نقل از: Spanish: timeshare Law, op .cit, p1

طبق قانون تایم شر انگلستان اعلام ساده فسخ کافی است و در صورتی که هر یک از فرم‌های مربوط به همراه قرارداد تایم شر به خریدار ارایه نشده باشد وی می‌تواند در هر زمانی در آینده این اخطار را ارسال کند. به موجب تغییرات ۳۱ اکتبر ۲۰۰۳ قانون مزبور، حق فسخ بایستی به وضوح در توافق خرید نزدیک جایی که خریدار امضا می‌کند، بیان شود. این امر خریدار را به سندی که جزئیات کامل حق فسخ به موجب آن اعمال می‌شود، ارجاع می‌کند.<sup>۱</sup>

### بند هشتم - پیش پرداخت

دستورالعمل EC/۲۷/۹۴ اتحادیه اروپا در ماده ۶ خود درخواست یا قبول هر گونه پیش پرداخت از خریدار را قبل از پایان مهلت مقرر برای اعمال حق فسخ ممنوع کرده است.

همه کشورهای عضو ماده ۶ را پذیرفته‌اند اما نتایج ناشی از ممنوعیت مزبور، از کشوری به کشور دیگر متفاوت است.

در اتریش و بلژیک مجازات اخذ پیش پرداخت جریمه نقدی است که جبران خسارات بایستی ظرف سی روز از اعلام فسخ خریدار به عمل آید. برخی دیگر از کشورها علاوه بر مجازات اخیرالذکر امکان اعلام محرومیت از ادامه تجارت در صورت تخلف مجدد از ناحیه مالک را نیز مقرر کرده‌اند. پرتغال و لوکزامبورگ امکان محرومیت دو ساله از ادامه تجارت و انتشار حکم در محل اقامت مالک و روزنامه را وضع کرده‌اند.<sup>۲</sup>

قانونگذار اسپانیا<sup>۳</sup> ضمانت اجرای سنگینی مقرر کرده است که عبارت است از:

I- قرارداد تایم شر لغو و باطل محسوب می‌گردد؛ و

II- مالک متعهد به پرداخت دو برابر مبلغی که تحت عنوان پیش پرداخت دریافت

کرده است می‌شود.

در کشور آلمان<sup>۴</sup> علاوه بر امکان استرداد مبالغ پرداخت شده تحت عنوان پیش پرداخت، جبران خسارات و حتی منافع از دست رفته نیز قابل مطالبه می‌باشد. همچنین خریدار

1- Timeshare Act 1992, A summary, op-cit,p1.

۲- دانمارک، فنلاند، فرانسه، ایرلند و ایتالیا.

3- Report on the Application of Directive 94/47/EC, op-cit,p19.

4- Report on the Application of Directive 94/47/EC, op-cit,p19.

5- Report The Application on of Directive 94/47/EC, op-cit,p20.

محقق خواهد بود قرارداد ولو با وجود انقضای مهلت اعراض، فسخ کند. علاوه بر همه موارد مارالذکر به منظور حفاظت از جامعه در قبال چنین مالکان متخلفی، ایشان از ادامه تجارتشان محروم می‌شوند.

قسمت ۵B قانون تایم شر ۱۹۹۲ انگلستان (به همراه مقررات اصلاحی) در خصوص پیش پرداخت‌ها می‌باشد.

### بند هفتم - سایر موارد

از جمله مواردی که در اعمال دستورالعمل در کشورهای عضو اتحادیه اروپا و قوانین کشورهای اروپایی مطرح است قواعد صلاحیت حاکم بر قراردادهای تایم شر است. درست است که دستورالعمل به طور خاص بر انتخاب قوانین حاکم بر قراردادهای تایم شر متمرکز نشده است اما برخی کشورهای عضو قواعد صلاحیتی جهت حمایت خریداران را در قوانین خود در هنگام تطبیق با دستورالعمل، گنجانده‌اند. سه کشور بلژیک، اسپانیا و فرانسه در مواردی که قرارداد منعقد بین خریدار و مالک حاوی شرط تعیین صلاحیت باشد مجازات‌هایی را مقرر کرده‌اند.<sup>۱</sup>

اسپانیا هر شرطی که به دیوان داورى به جز دیوان داورى مربوط به خریدار یا مشترک بین طرفین، صلاحیت اعطا کند باطل و لغو محسوب می‌کند.

فرانسه و بلژیک هر شرطی را که به دادگاه‌های کشوری غیر از کشورهای عضو کنوانسیون ۱۹۶۸ بروکسل یا کنوانسیون لوگانو ۱۹۸۸ صلاحیت اعطا کند را باطل محسوب می‌کنند، البته در صورتی که خریدار در فرانسه یا بلژیک به ترتیب مقیم باشد یا مال غیرمنقول در قلمرو آنها داشته باشد.<sup>۲</sup>

بلژیک تنها به خریدارانی این حمایت را (ماده ۹ دستورالعمل) اعطا می‌کند که مقیم بلژیک بوده و:

I- قرارداد در بلژیک منعقد شده باشد؛ یا

II- اگر قرارداد در بلژیک منعقد نشده یکی از موارد منعکس در بند ۲ ماده ۵ کنوانسیون رم محقق شود.

ایرلند ماده ۹ را نپذیرفته و با آن هماهنگ نشده است.

1- Report on the Application of Directive 94/47/EC, op.cit, p21.

2- Report on the Application of Directive 94/47/EC, op.cit, p21.

### مبحث دوم - نهاد تایم شر و شرکت‌های در حال فعالیت ایرانی

تأسیس‌های در حال فعالیت ایرانی بر پایه تایم شر حدود ۴ شرکت<sup>۱</sup> می‌باشند. این شرکتها یکی از انواع تایم شر یعنی حق استفاده از تسهیلات و اماکن خود را برای هفته‌های ثابت در طی هر سال ارایه می‌کنند. به نظر می‌رسد اعمال قواعد تایم شر توسط این شرکتها در همین جا خاتمه می‌یابد. هیچ یک از قواعد اساسی که در طی مقاله به آنها اشاره شد و مورد تحلیل قرار گرفت در شرایط و ضوابط این نهادهای موجود تحت عنوان «تایم شر» در ایران مشاهده نمی‌گردد.

مباحثی چون حق فسخ خریدار برای زمان‌های کوتاه بعد از قرارداد (۱۰ روز بر طبق دستورالعمل یا مهلت ۱۴ روزه قانون تایم شر انگلستان)، ممنوعیت پیش پرداخت، ارائه اسناد اطلاعات به همراه قرارداد تایم شر، ارائه تضمین در راستای انجام تعهدات در قبال خریدار و... به هیچ عنوان در تأسیسات در حال فعالیت تحت عنوان تایم شر ایرانی مورد عنایت یا اعمال قرار نگرفته است.

به راحتی می‌توان دریافت که آنچه که در ایران تحت عنوان این نهاد اعمال می‌شود همانند اکثر اقتباس‌ها از نهادهای خارجی به شکلی بسیار ناقص می‌باشد و صرفاً یک قالب کلی (فروش منافع هفته‌های ثابت یک ملک تعطیلاتی) بدون تمامی حمایت‌های ارائه شده به خریداران در سایر کشورها، به اجرا درآمده است.

تنها مواردی که تعهداتی را بر خریدار بار می‌کند به عنوان شرایط<sup>۲</sup> در سند صلح منافع تأسیس ایرانی قید شده است. آری متصالح باید هر گونه مالیات، عوارض و... که طبق قانون هتلداری به مورد مصالحه تعلق می‌گیرد یا بعداً تعلق بگیرد در مدت صلح را به عهده بگیرد و هزینه‌های آب، برق و... نیز به عهده متصالح است. در نهایت اینکه، در صورت بدهی متصالح از بابت هزینه‌ها و... مصالح به میزان بدهی متصالح قادر به واگذاری مورد مصالحه به شخص ثالث خواهد بود. اگر چه تمامی این موارد در سیستم‌های اروپائی نیز وجود دارد ولی تفاوت بارز همانگونه که در قبل نیز متذکر شدم وجود امتیازات بسیار بالا و شرایط متعدد اجباری به نفع خریدار در تایم شر واقعی می‌باشد که در ایران تمامی آنها

۱- اسناد عادی صادره از سوی یکی از این شرکت‌ها تحت عنوان صلح منافع تنظیم گردیده است. توضیحاتی بسیار جزئی نیز در سایت این شرکت‌ها با تفاوت‌هایی مهم آمده است.  
 ۲- صفحات چهار الی پنج سند عادی صلح منافع مورد ملاحظه توسط نگارنده.



در عملکرد نهادهای خصوصی فعال تحت این عنوان مفقود می‌باشد.

### نتیجه:

بدیهی است که برای برداشت درست از یک تأسیس حقوقی جدید، ابتدا باید به تجزیه و تحلیل موضوع اقدام کرد تا اطلاعات کافی در مورد ماهیت و مفهوم آن تأسیس تازه متولد شده درخاستگاه واقعی اش به طور روشن به دست آوریم سپس به تلاش برای انطباق نهاد واقعی با قوانین خود پردازیم.

از آنجا که طی مقاله به نحو عمیق و جزئی به بررسی و تحلیل ماهیت و شرایط «تایم شر» در خاستگاه اصلی آن پرداختیم، لذا دیگر به تکرار نمی‌پردازیم و تنها به ذکر دریافت‌ها به همراه جلب توجه خواننده به تعریف تایم شر (حق استفاده از ملک در هفته‌های ثابت یا قابل تعیین در هر سال برای سال‌های توافق شده طی قرارداد) بسنده می‌شود. آنچه مسلم است مطالب ارایه شده جامع و مانع نبوده بلکه نگارنده با توجه به برداشتها، مطالعات و سلیقه خود آنها را بیان می‌کند.

به نظر می‌رسد کشورهای اندکی در دنیا اقدام به تعیین ماهیت خاص برای تأسیس «تایم شر» کرده‌اند (اسپانیا و پرتغال) برخی کشورها - هلند - در طبقه‌بندی حقوق تایم شر آن را تحت عناوین متعدد قابل طرح دانسته و مبتنی بر حق مالکیت به عنوان حق عینی یا منطبق با مفهوم امانت یا به عنوان حق قراردادی مورد پذیرش قرار می‌دهند. شاید بتوان گفت ساختار تایم شر در شکل حق عینی برای خریدار حقوق بیشتری را تامین میکند. البته باید یادآور شویم که تایم شر به عنوان حق عینی نهادی نادر است و قوانین موجود در اغلب کشورهای مختلف بر عدم تعیین ماهیت حقوقی تایم شر تاکید دارند ولی در بررسی نحوه عملکرد این تأسیس می‌توان به قالب‌های قانونی هر کشور به نحو ضمنی پی برد. با عنایت به اینکه تایم شر مجموعه‌ای از حقوق است و هر قسمت از آن می‌تواند قواعد خاص خود را داشته باشد، فقدان مقرر خاص در هر کشوری که بخواهد از این نهاد برخوردار گردد تشخیص مقررات قابل اعمال بر قرارداد تایم شر را با ابهام و مشکل روبرو می‌کند.

این نهاد در حقوق ایران قابل انطباق و توجیه با عقود همچون اجاره یا صلح منافع

می‌باشد اما سایر مقرره‌های حمایتی از خریداران تنها می‌تواند از طریق قانونگزاری خاص به دست آید. باید پذیرفت چنانچه بخواهیم این نهاد را در ایران به نحو گسترده فعال کنیم بهترین اقدام در راستای حفظ حقوق خریداران، قانونگزاری به تناسب ویژگی‌های الزامی این تأسیس در سیستم‌های پایه‌ای تایم شر می‌باشد. در وضع قوانین حمایتی باید قواعد مکمل، نظارتی و اجرایی نیز مورد توجه قرار گیرد چرا که در غیر اینصورت قوانین نه تنها به گسترش نهاد و رفع مشکلات خریداران نخواهد انجامید بلکه مانعی دست و پا گیر در سر راه خواهد بود.

ملاحظه و مطالعه دستورالعمل اتحادیه اروپا ۱۹۹۴ و قوانین کشورهای توسعه یافته در هنگام قانونگزاری ضمن توجه به مبانی حقوقی ایران، ما را به پرهیز از مشکلات تجربه شده یاری می‌کند. و در توسعه همه جوانب اعم از حقوقی و اقتصادی موثر خواهد بود.

#### فهرست منابع و مآخذ

##### الف - مجموعه قوانین

- 1- Directive 94/47/EC of the European parliament and the Council of 26 October 1994 on the protection of purchasers In Request of Certain Aspect of contracts Relating to the purchase of the Right to use Immovable properties on a timeshare Basis, Available At: <http://www.europa.eu.int/editorial/legal-notice.html>.
- 2- Timeshare Act 1992 of uk, Available At: <http://www.dti.Gov.uk/ccp/topics1/guide/timeshare.html>.
- 3- Timeshare Regulations 1997 of uk, Available Att:<http://www.opsi.Gov.uk>.
- 4- Timeshare Regulations 1997 of uk, Available Att:<http://www.opsi.Gov.uk/ccp/topics1/guide/timeshare.html>.

##### ب- مقالات به زبان انگلیسی

- 1- Report on the Application of Directive 94/47/EC of The European parlia-

ment And Council, 26 October 1994, Available At: <http://www.europa.Eu.int/comm./consumers/policy/developments/timeshare/time-en.html>.

2- Spanish Timeshare Law, Available At: <http://www.Timeshare.Org.uk/Spanish law.Html>.

3- what Is Timeshare? Available At: <http://www.timeshare.Org.uk>.

4- Guidance Note Timeshare, Available At: <http://www.dti.Gov.uk>.

5- what Is Timeshare(ote) Available At: <http://www.e-wizz.Net>.

6- Eu Implementation, National Implementation of the Eu Directive, Available, At: <http://www.opsi.Gov uk>.

7- sorsa,kaisa, How legislation may effect product decisions. The specific examples of spain, united kingdom and Finlad, Available At: <http://www.Curia.Eu int/en>.

8- Timeshare Act 1992, A summary, Available At: <http://www.dti.gov.uk>.

9- Timeshare Tips, march 1997, Available At: <http://www. Timeshare togo Com>.

10- leposky, George, Timeshare Basics From Timesharing Today, Available At: <http://www.apf.gov.au>.

11- Uk & Spanish Timeshare Legislation, summry, , Available At: <http://www. Timeshare togo Com>.

12- Arduin, Dr, R, J, A, Book summery (Timesharing), published by stichting tot Bevordering der Notriële wetenschap kluwer, 1993 Available At: <http://www. burofocus.Com>.

13- News Release, 25 March 1997, Available At: <http://www.prnewswire.co.uk/cgi/news>.

14- A Guide to the Timeshare Regulation - Annex- some questions And Answers, Available At: <http://www.dti.Gov.uk/ccp/topics/timeshare-qanda. Html>.

- 15- website: hotelnarenjestan.com
- 16- OTE (Archive), Available At: <http://www.crimeshare.Net>.
- 17- Timeshare as a managed investment, parliament of Australia (Joint Committee), Available At: [aph.gov.au/senate/feed back.htm](http://aph.gov.au/senate/feed%20back.htm).
- 18- ote Registration Form, Available At: <http://www.e-wizz.Net>.
- 19- National And International Timesharing organizations, Available At: <http://www.shareleaders.venezuela.com>.
- 20- what Is OTE, Available At: <http://www.e-wizz.net>.
- 21- The OTE structure In Detail, Available At: <http://www.e-wizz.net>.

### ج- منابع فارسی

- ۱- احمدزاده بزاز، سیدعبدالمطلب، مقاله «مالکیت موقت (زمانی)، مجله نامه مفید، شماره ۲۳، پائیز ۱۳۷۹، برگرفته از سایت دانشگاه مفید قم. (<http://www.mofid.ir>)
- ۲- شریعتی، سعید، مقاله «بیع زمانی، مجله فقه اهل بیت، شماره ۲۶، سال هفتم، تابستان ۱۳۸۰.
- ۳- ماهنامه فرهنگی، اجتماعی، توریستی، هتل نارنجستان، مصاحبه با فرید قدس گویا، سال چهارم، دوره جدید شماره ۲.
- ۴- قدس گویا، فرید، مالکیت زمانی یا timesharing مجله کانون وکلای دادگستری مرکز، دوره جدید شماره ۸ (شماره پیاپی ۱۷۷) برگرفته از سایت کانون وکلای دادگستری مرکز
- ۵- نوین، دکتر پرویز، مقاله «بیع زمانی» برگرفته از سایت

<http://hoghough85.blogfa.com>

### ه- فرهنگ‌ها

- ۱- آقایی، دکتر بهمن، حقوق بهمن، چاپ اول، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۷۸.
- ۲- رضایی نوری، محمود، فرهنگ حقوقی مدین، چاپ اول، انتشارات مدین، بهار

سال ۱۳۷۳.

۳- چاپ اول، انتشارات دیدار، A concise dictionary of law second edition پاییز،

سال ۱۳۷۴.

۴- حمیم، سلیمان، فرهنگ حمیم (انگلیسی به فارسی بزرگ) چاپ دوازدهم، انتشارات

فرهنگ معاصر، پاییز ۱۳۷۸.

۵- فرزانگی، خداپنده، فرهنگ زرین (انگلیسی به فارسی) چاپ اول، انتشارات زرین.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی