

بیع زمانی یا تایم شر چیست؟

عباس کاظمی نجف‌آبادی^۱

چکیده:

بیع زمانی یا تایم شر^۲، که اولین بار در استفاده از رایانه ها مطرح شد، بعدها به روشی برای استفاده از اموال، مخصوصاً اموال غیرمنقول، تبدیل شد. تایم شر، امکان استفاده افراد متعدد را از مال واحد، در دوره های زمانی مشخص، فراهم می‌آورد و زمینه استفاده حداکثری از اموالی را که به طور مستمر مورد نیاز مصرف کننده واحد نیستند، ایجاد می‌کند. تایم شر یک نهاد حقوقی جدید نیست، بلکه یک روش استفاده است که ممکن است در قالب بیع، اجاره یا هر عقد دیگری، متناسب با نهادهای پذیرفته شده در حقوق داخلی، مورد استفاده قرار گیرد.

کلید واژگان: تایم شر، زمان، استفاده.

مقدمه

در این مقاله می‌خواهیم بدانیم تایم شر یا آنچه که اصطلاحاً در ایران با عنوان بیع زمانی مطرح شده، چیست. مهم‌ترین مسئله‌ای که حقوقدانان داخلی با آن روبه‌رو هستند، نبود تصویری صحیح از این نهاد تازه تأسیس حقوقی و بلکه وجود تصویری نادرست از تایم شر است. نبود تصویری صحیح از تایم شر، با توجه به جدید بودن این بحث در کشور ما،

* توضیح: این مقاله در مجله شماره ۸۲ - ۸۱ ماهنامه «کانون» چاپ شده است.

۱. دانشجوی دوره دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی.

تعجب‌انگیز نیست. چرا که خود کشورهای صاحب تایم شر نیز در ابتدا با چنین مشکلی مواجه بوده‌اند.^۱ برای نمونه می‌توان گفت تصور عموم حقوقدانان ایران، این است که تایم شر نوعی عقد است؛ در حالی که این ذهنیت کاملاً خطاست. تایم شر نه یک عقد بلکه نهادی است که در آن عقود مختلف وجود دارد.

برای این که بتوانیم با مفهوم تایم شر ارتباط صحیح برقرار کنیم، پیش از هر چیز، لازم است چگونگی پیدایش آن را مورد مطالعه قرار دهیم. پس از آن، با تعاریف ارائه شده آشنا شویم و در صورت لزوم، آنها را اصلاح نمائیم. در نهایت نیز بتوانیم آنچه را بیان گردیده، تحلیل کرده و مفهوم آن را بیابیم. پس از آن با انواع تایم شر آشنا شویم، شکل‌گیری آن را در عمل ببینیم و محصولات آن را بشناسیم. لذا بحث را در پنج بخش مورد مطالعه قرار خواهیم داد.

بخش اول: تاریخچه تایم شر

۱. تایم شر در صنعت رایانه

اصطلاح تایم شر، قبل از هر جای دیگری، در صنعت رایانه به کار برده شد. این واژه بدین معنا بود که تعداد زیادی از افراد می‌توانند به بانک اطلاعاتی یک شرکت رایانه ای در قبال پرداخت هزینه مختصری دسترسی داشته باشند.^۲ تایم شر در رایانه، روشی در اخذ اطلاعات از رایانه بود که در آن، رایانه‌ای که به منظور دادن اطلاعات و سرویس عمومی در نظر گرفته می‌شد، امکان سرویس‌دهی به چندین کاربر را می‌یافت. این مفهوم در اوایل سال ۱۹۵۷ توسط باب بومر^۳ در مقاله‌ای در مجله کنترل اتوماتیک^۴ مطرح شد.

1. Podgers, James, Two Groups Propose Time - Share Legislation, *Lawscope* (American Bar Association Journal), vol. 66 (May, 1980), p. 543.

2. Investor Alert: Vacation TimeSharing, p. 1 of 3 (available at: <http://newyork.bbb.org/WWW/Root/SitePage.aspx>).

3. Bob Bemer.

4. Automatic Control Magazine.

اولین پردازنده‌های مرکزی^۱ بسیار گران بودند، ولی این امکان وجود نداشت که به بیش از یک کاربر، اجازه داده شود تا بتواند به منظور دریافت اطلاعات، دسترسی اختصاصی به این رایانه داشته باشد. اما بدین علت که عمده وقت کاربران در استفاده از رایانه، به وارد کردن داده‌ها می‌گذشت، این پیشنهاد مطرح شد که کاربران متعدد بتوانند در استفاده از یک دستگاه رایانه مرکزی، با بهره جستن از فواصل زمانی (time) که در آن کاربر وقت خود را صرف ورود داده‌ها می‌کرد، در اخذ اطلاعات از رایانه شریک شده (share)، کاربران متعدد امکان استفاده از رایانه را بیابند.^۲

۲. تایم شر در عالم حقوق

اما اصطلاح تایم شر چگونه از دنیای رایانه به عالم حقوق راه پیدا کرد؟ امروزه هرگاه از تایم شر به طور مطلق یاد می‌شود بیش از هر چیز دیگر، ذهن متوجه استفاده از املاک و مستغلات، مخصوصاً در مناطق تفریحی می‌شود. شاید اهمیت محل‌های مسکونی واقع در مناطق تفریحی سبب شده که اگر چه تایم شر در مصادیق مختلف مانند قایق‌ها، بالگردها، کشتی‌های اقیانوس‌پیما و اتوبوس‌های مسافرتی جریان دارد، ولی بیش از همه، تایم شر در املاک به ذهن متبادر شود. ولی نباید از خاطر برد که استفاده از املاک برای وارد کردن مفهوم تایم شر به عالم حقوق نیز تأثیر زیادی در این مسئله داشته است.

کوه‌های آلپ در فرانسه همیشه میزبان تعداد زیادی از طرفداران ورزش اسکی بود که برای گذراندن تعطیلات خود به آنجا می‌آمدند. در اوایل دهه شصت، کم کم جمعیت کسانی که می‌خواستند از آن مناطق استفاده کنند رو به فزونی گذاشت و محدودیت خانه‌های ویلایی باعث شد که بسیاری از کسانی که برای گردش و گذران تعطیلات به آن مناطق می‌آمدند، از امکان استفاده از مکانی مناسب در محل دلخواه خود محروم مانده و

1. Mainframe computers

2. McCarthy, John, Reminiscences on the History of Time Sharing, Stanford University, 1983, Winter or Spring (available at: www.formal.stanford.edu/jmc/history/timesharing/timesharing.html).

تعطیلات خود را در اتاق‌های نه چندان مناسب هتل‌های محلی سپری کنند. کم کم این مطلب به ذهن مالکان ویلاهایی که خانه‌های خود را در آن مناطق در اختیار گردشگران قرار می‌دادند، متبادر شد که ویلاهای خود را برای کسانی که می‌خواستند همه ساله در آن ناحیه به اسکی بپردازند، به صورت تضمینی رزرو کنند. برای مثال، اگر هر خانواده برای یک هفته قصد داشت تعطیلات خود را در آنجا بگذرانند، مالک ویلا و خانه می‌توانست خانه خود را به ۵۲ خانواده اجاره دهد و تضمین هم بکند که آنها هر سال بتوانند از آن خانه استفاده کنند. بدین ترتیب مالک خانه لازم نبود هر سال، یک مشتری جدید برای خانه خود پیدا کند و کسانی که قبلاً خانه را برای یک سال کامل به اجاره می‌گرفتند نیز مجبور نبودند برای خانه‌ای که فقط یک یا چند هفته از آن استفاده می‌کردند، اجاره بهای یک سال را بپردازند و بقیه گردشگران نیز می‌توانستند با خیالی آسوده نسبت به مکانی که از قبل رزرو کرده و هزینه آن را، که به مراتب کمتر از خرید یا اجاره بلندمدت خانه بود، پرداخته بودند، به مسافرت بروند.^۱

این‌گونه بود که به علت شباهتی که این روش با تایم شر در رایانه داشت، برای اولین بار، مفهوم تایم شر به عالم املاک و به دنبال آن عالم حقوق راه پیدا کرد. و پل دومیر^۲ با تأسیس شرکت انجمن بزرگ شغلی ماریسی (Société des Grands Travaux de Marseille) اولین شرکت تایم شر برای فعالیت در مناطق تفریحی اسکی در کوه‌های آلپ فرانسه را بنیان نهاد. او در تبلیغات خود از این شعار استفاده می‌کرد که «اتاق اجاره نکنید، به جای آن هتل بخرید که ارزان‌تر است».^۳ در تاریخ دقیق این رویداد اختلاف وجود دارد.^۴

1 . Time Share Resales Information, p.2 of 5 (available at:

<[2 . Paul Doumier.](http://www.vacationregister.com/ Timeshare Information/Buy.time_share.faqs>.asp).</p>
</div>
<div data-bbox=)

3 . Don't rent the room . buy the hot el, It's cheaper.

4 .George Leposky, Timeshare Basics from Timesharing Today, p.1 (available at: <http://www.tstoday.com/ members/timesharebasics.pdf>).

بخش دوم : تعریف تایم شر

برای تایم شر تعاریف زیادی ارائه شده که همه آنها بیان کننده یک مطلب هستند و تفاوت زیادی با هم ندارند:

تایم شر دربردارنده مالکیتی است که از خرید دوره مشخصی از زمان یا درصد مشخصی از استفاده (یک محل اقامتی) در یک خانه یا منطقه تفریحی حاصل می‌شود.^۱ تایم شر واژه‌ای است که برای بیان یک حق و مالکیت مشترک در یک مال، در منطقه تفریحی (مثلاً یک مجتمع) که متعلق به دیگران نیز هست، استفاده می‌شود. هر مالک^۲ مقدار مشخصی از زمان را مالک است و یک واحد از آن مجتمع را، براساس مقررات، برای تعداد مشخصی سال، استفاده می‌کند.^۳

تایم شر یک حق است، به صورت مشاعی با دیگران، برای سکونت در یک واحد از یک مجتمع، برای یک دوره زمانی (که معمولاً یک هفته است)، براساس یک برنامه مدون و برای تعداد سال‌های مشخص. تایم شر می‌تواند در یک ساختمان، آپارتمان یا قایق باشد.^۴

به طور کلی باید گفت در تایم شر حقی برای خریدار تایم شر در استفاده از مال موضوع تایم شر - که معمولاً (و در تعاریف فوق خصوصاً) یک ملک است - ایجاد می‌گردد اما این حق موقت است. یعنی در محدوده زمانی مشخص، قابل اعمال است که در نتیجه، از یک مال، تعداد افراد زیادی می‌توانند استفاده کنند. حال این حق می‌تواند حق مالکیت باشد، مثلاً ۵۲ نفر صاحب خانه‌ای باشند و توافق کنند که هر یک بتواند برای یک

1. Read Before You Buy Timeshare, p. 1 of 3 (available at:

<http://www.vacationregister.com/TimeshareInformation/Buy.time.share.faqs.asp>).

2. Owner

3. Clossary of Terms, p.2 of 2 (available at:

<http://www.arda.org//AM/Template.cfm?Section=Home>).

4. A Glossary of Timeshare Terms and Acronyms, p. 6 of 7 (available at:

<http://www.timesharemall.com/glossary.shtml>).

هفته مشخص از آن خانه استفاده کند یا این حق ناشی از مالکیت منافع یا اجاره باشد، یعنی این مال برای یک هفته در سال به ۵۲ نفر اجاره داده شده باشد. یا اینکه تنها حق استفاده برای شخص ایجاد شده باشد، یعنی فرد تنها حق انتفاع از خانه را داشته باشد ولی هیچ حق مالکیتی ایجاد نشده باشد. به هر حال، هرگاه مالی مورد حق افراد مختلف قرار بگیرد و این افراد بتوانند براساس برنامه و مقررات معینی، برای تعداد مشخصی از ایام سال و به تعداد سال‌های مشخصی یا برای همیشه، از آن مال استفاده کنند، این نوعی تایم شر است.

بخش سوم : انواع تایم شر

در مورد انواع تایم شر، تقسیم‌های مختلفی صورت گرفته که می‌توان مبنای همگی آنها را، حق ایجاد شده برای خریدار در استفاده از مال موضوع تایم شر دانست.

۱. برخی تایم شر را به دو دسته عمده تقسیم کرده‌اند:

الف : تایم شر سنددار^۱: این نوع از تایم شر، متضمن ایجاد حق مالکیت بر قسمتی از ملک یا مجتمع، برای فرد خریدار است. از آن جهت که برای مالکیت در آمریکا حتماً باید سند صادر شود، به تایم شر متضمن حق مالکیت، تایم شر سنددار می‌گویند.

ب : تایم شر بدون سند^۲: در این نوع از تایم شر، شما ملکی را اجاره می‌کنید یا مجوز استفاده از آن را به دست می‌آورید یا عضو باشگاهی می‌شوید که به شما اجازه می‌دهد برای مدت مشخصی از سال، از اموال آن استفاده کنید. در این تقسیم‌بندی هر تایم شری که متضمن مالکیت نباشد قرار می‌گیرد.^۳

۲. برخی دیگر تایم شر را به سه دسته تقسیم کرده‌اند:

الف : تایم شر سنددار^۴: همان‌طور که گفته شد تایم شری است که متضمن حق

1 .deeded plan.

2 . non deeded plan

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

4 .deeded.

مالکیت بر عین مال باشد.

ب: تایم شر اجاره‌ای:^۱ نوعی از تایم شر است که حق استفاده از موضوع تایم شر برای استفاده کننده، از طریق اجاره به دست می‌آید. برای مثال خریدار تایم شر، یک خانه را برای یک هفته در سال، برای پنج سال متناوب، اجاره می‌کند. بدین ترتیب برای پنج سال، در آن هفته مشخص، او می‌تواند از خانه استفاده کند، زیرا خانه در اجاره اوست.

ج: تایم شر اعتباری:^۲ تایم شر اعتباری کمی با دو تایم شر فوق متفاوت است. در این تایم شر شما در واقع عضو یک کلوپ یا باشگاه تایم شر می‌شوید. اگر شرایط عضویت شما مساعد باشد، شما حق استفاده از کلوپ و امکانات آن را پیدا می‌کنید. این سیستم در اصل براساس سامانه «تراست» در حقوق کامن لا (Common Law) طرح‌ریزی شده است.^۳

۳. برخی نیز تایم شر را به چهار نوع تقسیم کرده‌اند:

الف: تایم شر سنددار برای واحد معین در زمان معین:^۴ که در آن سندی به خریدار داده می‌شود که براساس آن، او مالک یک واحد یا خانه معین، برای یک زمان معین، در چند سال مشخص می‌شود.

ب: قرارداد تایم شر شناور:^۵ این نوع تایم شر از قابلیت انعطاف بیشتری برخوردار است. شما برای یک هفته در سال می‌توانید از واحد مسکونی استفاده کنید ولی این یک هفته از قبل مشخص نیست و شما باید آن را رزرو کنید. لذا رزرواسیون در این نوع تایم شر، اصل اول محسوب می‌شود. البته همه مالکان از حق رزرو برخوردارند و در واقع با هم در انتخاب هفته مناسب مسابقه می‌دهند.

1. leased

2. licensed

3. Time share resales information, (The Timeshare Solution), p.2 of 5 (available at: http://www.vacationregister.com/TimeshareInformation/Buy_time.share.faqs.asp).

4 . fixed unit, fixed week, deeded agreement

5. floating time agreement

ج: طرح تایم شر ایجادکننده حق استفاده^۱: در واقع این قرارداد، یک قرارداد اجاره است و با پایان آن دیگر شما هیچ حقی نسبت به ملک نخواهید داشت.

د: باشگاه تعطیلات، طرح‌های مبتنی بر سیستم اماکن^۲: در این نوع تایم شر، مالک از میان نقاط مختلف تفریحی، محل مناسب برای اقامت خود را انتخاب می‌کند. در واقع در این سیستم، اماکن تفریحی مختلف با عضویت در یک شبکه عضویت به هم مرتبط هستند و مالک می‌تواند حق استفاده خود را در هر فصل که می‌خواهد و در هر منطقه که مناسب باشد، بر اساس سیستم رزرواسیون انتخاب کند.^۳

هر چند که این تقسیم‌بندی‌ها تا حدی جنبه بازرگانی و تجاری دارد اما به نوعی می‌توان گفت هر یک از آنها بازگوکننده انواع مختلف حقی است که برای خریدار تایم شر به وجود می‌آید. لذا به نظر می‌رسد بهترین تقسیم‌بندی انواع تایم شر براساس نوع حق ایجاد شده برای فرد عبارت است از:

الف: تایم شر مالکیتی^۴: در این نوع از تایم شر، فرد، مالک یک هفته‌ای (یا دوره زمانی مشخص دیگری از) یک واحد مسکونی است. در واقع در این نوع از تایم شر، فرد یکی از مالکین متعدد واحد مسکونی است که این مالکیت، با توجه به سهم هر مالک، براساس زمان بین آنها تقسیم شده است.^۵ لذا مالک، تا آخر عمر، حق استفاده از واحد مسکونی را دارد و پس از مرگ او، این واحد به ورثه خواهد رسید. همچنین او می‌تواند به هر طریق که می‌خواهد از ملک خود استفاده کند یا آن را به دیگران انتقال دهد. البته اختیارات مالک در تایم شر هیچ‌گاه کامل نیست و در واقع او مانند خریدار آپارتمان، با

1. right to use plan

2. vacation clubs, AKA points - based programs

3. How to Buy Timeshare?, (The Timeshare Solution), p. 1 and 2 of 3

(available at: <http://www.vacationregister.com/TimeshareInformation/Buy.time.share.faqs.asp>).

4. interval ownership

۵. این نوع تقسیم‌بندی براساس زمان را در فقه «مهایات» می‌گویند.

برخی محدودیت‌های قانونی و قراردادی، در استفاده از واحد خود، برخوردار است. در آمریکا حتماً باید برای این نوع تایم شر سند صادر شود.

ب: *تایم شر اجاره‌ای*:^۱ در این نوع تایم شر، همانند تایم شر اول، شما حق استفاده از یک واحد مسکونی را به دست می‌آورید؛ ولی این حق به تعداد معدودی سال که می‌تواند شش، دوازده، چهل یا نود و نه باشد، محدود می‌شود. در واقع، محدود بودن حق استفاده ایجاب می‌کند که این حق از طریق حق اجاره ایجاد شود و پس از پایان مدت، مشتری هیچ حقی نسبت به موضوع قرارداد نخواهد داشت.

اگر هفته‌های تایم شر در طول سال ثابت باشند،^۲ باید آن را تحت عقد اجاره بیاورید اما اگر هفته‌ها متغیر باشند^۳ شاید بهتر باشد آن را تحت حق انتفاع قرار دهیم.

در جایی که اجاره برای مدت طولانی صورت می‌گیرد و از ۶۰ تا ۹۹ سال به طول می‌انجامد، معمولاً برای تایم شر سند صادر می‌شود^۴ لذا این قسم از تایم شر اجاره‌ای نیز سنددار^۵ محسوب می‌شود.

ج: *تایم شر براساس حق انتفاع*:^۶ در این نوع تایم شر، برای خریدار تایم شر هیچ حق مالکیتی نسبت به مکان خاصی ایجاد نمی‌شود، همچنین او مالک منافع هم نیست و لذا عقد اجاره هم موضوعیت ندارد. این نوع تایم شر همانند اجاره است و شاید اجاره را نیز بتوان نوعی حق استفاده دانست، ولی قواعد خاص اجاره بر آن بار نمی‌شود بلکه بیشتر تابع توافق طرفین است. لذا می‌تواند زمان با استفاده از روش رزرو تعیین شود،^۷ اختصاص به یک واحد مسکونی خاص نداشته باشد و مواردی مانند آن.

1. vacation lease.

2. fixed week.

3. floating week.

4. deed on lesshold.

5. deeded.

6. right to use.

7. reservation.

د: تایم شر براساس عضویت در باشگاه^۱ یا طرح‌های مبتنی بر سیستم/امکن^۲: در این نوع تایم شر، یک باشگاه تایم شر وجود دارد؛ یعنی یک مجموعه تفریحی که افراد مختلف می‌توانند عضو آن شوند یعنی حق استفاده از تسهیلات آن مجموعه را پیدا کنند. بنابراین هیچ حقی مانند مالکیت عین یا مالکیت منفعت یا حق استفاده از یک واحد خاص برای فرد ایجاد نمی‌شود، بلکه او به عضویت باشگاهی در می‌آید که براساس پرداخت حق عضویت و سایر مواردی که معمولاً به صورت قراردادی تعیین می‌شود، حق استفاده از امکانات و تسهیلات آن باشگاه را، معمولاً براساس سیستم رزرو، پیدا می‌کند.

در این نوع تایم شر معمولاً باشگاه‌های مختلف به یکدیگر ملحق می‌شوند و این امکان برای اعضای هر باشگاه ایجاد می‌شود که بتواند با پرداخت حق عضویت خود، از تسهیلات فراهم آمده در باشگاه‌های دیگر نیز استفاده کند.^۳

این نوع از تایم شر جدیدترین نوع تایم شر و حاصل تلاش صاحبان صنعت تایم شر برای بیشتر انعطاف‌پذیر کردن تایم شر است. در این سیستم، فرد به جای اینکه مجبور باشد، به یکباره، خود را برای یک زمان ثابت، در طی چندین سال، پایبند به یک مکان خاص نماید، می‌تواند هر سال، متناسب با برنامه‌های خود، در هر زمان و به هر نقطه که بخواهد، سفر کند.

همان‌گونه که ملاحظه شد، تایم شر یک عقد واحد یا یک عقد جدید نیست بلکه عبارت است از مجموعه‌ای از عقود مختلف که از آنها در برآورده شدن یک نیاز خاص - که آن هم عبارت است از فراهم آمدن تسهیلات لازم جهت تهیه ارزان و بی‌دغدغه محلی

1 .club membership.

2 .points. based programs .

3 .General Information, (available at:

<http://www.vacationregister.com/TimeshareInformation/>); Timeshare

Information - types of vacation ownership, (available at:

<http://www.vacationownership.com/>); free Advice: What are Time -

shares?, (available at: <http://www.icye.org/>); A Glossary of Timeshare Terms

and Acronyms, (available at: <http://www.timesharemail.com/glossary.shtml>);

Glossary of terms (ARDA), (available at: <http://www.arda.org/>).

برای گذراندن اوقات تعطیلات - استفاده می‌شود. لذا پذیرفتن تایم شر، مستلزم تغییر در اصول حقوقی یا ورود سامانه حقوقی جدیدی نیست بلکه کافی است این هدف براساس نهادهای حقوقی داخلی تنظیم گردیده و پاسخ داده شود.

بخش چهارم : تایم شر در عمل

امروزه تایم شر از حالت ساده و سنتی خود درآمده و در دست شرکت‌های بسیار بزرگی که هر روز با محصولات جدید خود، انواع پیچیده‌تری از تایم شر را به دنیا معرفی می‌کنند، قرار گرفته است. در این بخش قصد نداریم به طور مفصل چگونگی شکل‌گیری و اجرای یک قرارداد تایم شر متعارف و معمولی را به طور جزئی بررسی کنیم، ولی داشتن تصویری کلی از آنچه در عالم خارج اتفاق می‌افتد، می‌تواند به ما در فهم و درک هر چه بهتر این صنعت جدید کمک کند.

معمولاً مجموعه‌های تایم شر قدیمی از هتل‌ها، متل‌ها، مجموعه‌های آپارتمانی اجاره‌ای یا مناطق مسکونی شخصی تشکیل می‌شدند اما امروزه این روند کاملاً تغییر کرده است. مجموعه‌های تایم شر، ساختمان‌هایی هستند که کاملاً متناسب با هدف آنها، یعنی مکانی برای گذران تعطیلات، طراحی و ساخته شده‌اند. لذا اولین مزیت تایم شر بر سایر اقامتگاه‌ها این است که در تایم شر، تمامی تسهیلات و امکانات لازم و فضای مناسب برای کسی که قصد استفاده از تعطیلات خود را دارد، فراهم آمده است.

از دیگر مزایای تایم شر این است که قیمت تمام شده آن برای خریدار، کمتر از سایر اقامتگاه‌هاست؛ چرا که خریدار، حق استفاده از محل اقامت برای چندین سال را به یکباره به دست می‌آورد. این مطلب می‌تواند برای خریدار تایم شر سود اقتصادی نیز در پی داشته باشد، چرا که او ممکن است بتواند حق اقامت خود را در سال‌های بعد به چند برابر قیمت خرید بفروشد. همچنین در تایم شر، همیشه محل اقامت آماده و به بهترین امکانات ممکن، مجهز است.

اما باید اذعان داشت که تایم شر معایبی نیز دارد که در روش‌های جدید سعی شده تا

این معایب برطرف گردد. برای مثال اگر شما تایم شر خریداری کنید، چه از حق خود استفاده کنید و چه از حق خود استفاده نکنید، باید هزینه‌ای را به عنوان هزینه‌های جاری به طور سالیانه بپردازید. همچنین شما با خرید تایم شر، خود را پایبند به یک منطقه خاص کرده‌اید و باید به اجبار تعطیلات را در آنجا به سر ببرید.

اما در روش‌های جدید این مشکلات برطرف شده است. مثلاً امروزه با تشکیل بانک تایم شر، شما می‌تواند هفته‌تایم شر خود را در بانک ذخیره کنید و در هر زمان که تمایل داشتید از آن استفاده نمایید یا آن را بفروشید. همچنین با استفاده از سیستم امکان، شما می‌توانید هر سال، محلی متفاوت با محل سال قبل را برای گذران تعطیلات انتخاب کنید. امروزه معمولاً برای به وجود آمدن تایم شر، شرکت‌های سازنده که می‌توان آنها را با شرکت‌های انبوه ساز ساختمانی مقایسه کرد، با اخذ مجوزهای لازم از نهادهای مربوطه، اقدام به سرمایه‌گذاری در یک منطقه نموده و ساختمان‌های مناسب برای اقامت گردشگران را طراحی کرده و می‌سازند. سپس با اعلام طرح تایم شر، هرگونه که خود متمایل باشند، حق استفاده از این مناطق را به خریداران منتقل می‌کنند. پس از آنکه حداقل درصد مشخصی از حق استفاده از مجموعه به خریداران منتقل شد، فروشنده تایم شر اقدام به تشکیل مجمعی متشکل از صاحبان تایم شر در آن مجموعه می‌نماید. در این مجمع که همه صاحبان تایم شر دارای حق شرکت و حق رأی هستند، اعضای هیئت مدیره مجموعه مشخص می‌شوند که وظیفه اداره مجموعه را بر عهده دارند. این هیئت مدیره، با تعیین شخصی به عنوان سرپرست یا مدیریت مجموعه که معمولاً شخصیتی حقوقی است، اداره مجموعه را به آن واگذار می‌کند. وظیفه مدیریت مجموعه عبارت است از دریافت هزینه‌های جاری، تنظیم هفته‌های مورد استفاده صاحبان تایم شر در مجموعه، رسیدگی به وضعیت مجموعه و انجام تعمیرات یا ارائه خدمات یا هر تسهیلات مورد نیاز دیگر و مانند آن.

صاحب تایم شر مانند کسی است که در یک مجتمع مسکونی، آپارتمانی را خریداری

کرده است؛ ضمن اینکه چنین فردی مالک آپارتمان است، در استفاده از آپارتمان محدودیت‌هایی نیز دارد. در اینجا نیز بدین گونه است. همچنین مالک تایم شر موظف است همه ساله مبلغی را برای هزینه‌های جاری^۱ مجموعه بپردازد. این مبلغ، هزینه‌های مجموعه برای سرویس‌دهی و ارائه خدمات و همچنین سایر هزینه‌های لازم مانند تعمیرات را می‌شود و توسط مجمع مالکان تعیین می‌شود ولی اختیار مجمع در تغییر آن محدود است.

در این میان شرکت‌هایی به نام شرکت‌های مبادله^۲ وجود دارند که وظیفه آنها ایجاد ارتباط میان مجموعه‌های تفریحی است. اعضای این شرکت‌ها در مقابل پرداخت مبلغی، این فرصت را می‌یابند که حق تایم شر خود را با سایر تایم شرهایی که طرف قرارداد با این شرکت‌ها هستند، مبادله کنند. این شرکت‌ها تنوع انتخاب در استفاده از حق تایم شر را افزایش می‌دهند.^۳

بخش پنجم: محصولات تایم شر

امروزه در صنعت تایم شر، محصولات متنوعی عرضه می‌شود. گرایش بر این است که قدرت انتخاب خریدار بیشتر شود:

الف: هفته‌های ثابت:^۴ منظور این است که دارنده بیع زمانی حق دارد در هر سال تقویمی، در هفته معینی، از واحد مشخصی از مجموعه اقامتی استفاده کند. ویژگی این نوع را می‌توان به صورت زیر بیان کرد: مال جامع علوم انسانی

واحد اقامتی مشخصی، هفته مشخصی، مالکیت مستند (دارای سند) به شرح پیش گفته به شکلی که دارنده حق مالکانه می‌تواند همه حقوق مالکانه اعم از استیفای منافع، فروش، اجاره و معاوضه را اعمال نماید. این حق به ارث می‌رسد.

1. maintenance fee.

2. exchange company.

3. Leposky, George, Timeshare Basic from Timesharing Today, p.4 and 7; Timeshares (California Department of Real Estate), (available at: <http://secure.dre.ca.gov/PublicASP/CurrentExams.asp>).

4. fixed weeks.

چنانچه استفاده به شکل «حق استفاده» باشد، دارنده حق در واقع حق استفاده از مجموعه اقامتی را برای سال‌های معینی (معمولاً ۱۰ تا ۵۰ سال) رزرو می‌کند.

ب: هفته‌های شناور^۱: در این نوع از تایم شر، دارنده بیع زمانی، بسته به نوع فصل مذکور در قرارداد خرید، حق دارد که با توسل به سیستم رزرواسیون واحدها، هفته مورد نظر خود را برای استفاده از واحدهای مجموعه اقامتی انتخاب کند.

در واقع سه فصل برای مجموعه اقامتی در نظر گرفته می‌شود: فصل شلوغ، فصل معمولی و فصل خلوت. مالک تایم شر فصل شلوغ، حق انتخاب هفته مورد نظر از سه فصل را دارد، مالک فصل معمولی، حق انتخاب در فصل معمولی و خلوت را دارد و بالاخره مالک تایم شر فصل خلوت، تنها حق انتخاب فصل خلوت را دارد. در این خصوص نیز بسته به مورد ممکن است صاحب حق بیع زمانی، دارای سند مالکیت باشد.

براساس تحقیقات ملی اخیر در آمریکا، نزدیک به ۷۰٪ مجموعه‌های اقامتی آمریکا، به این شکل به فروش می‌رسد.

ج: نظام مبتنی بر امتیاز یا اعتبار (کلوپ‌های تفریحی عضویت در کلوپ):

در این نوع از تایم شر، به مالک تخصیصی از امتیازات یا اعتبارات اعطا می‌شود که به موجب آن او حق می‌یابد روزهای مورد نظر برای استفاده، فصول سال و اندازه واحد را انتخاب کند. همین عوامل ارزش امتیاز را تعیین می‌کند. ویژگی این برنامه این است که به مالک اختیار شکستن هفت روز را به بخش‌های هفته^۲ با اندازه‌های متفاوت می‌دهد. در این نظام، اعضای کلوپ امتیازات را برای استفاده از امکانات مجموعه‌های رفاهی در محل‌های مختلف و برای نقل و انتقال، استفاده می‌کنند. اندازه واحدها، فصل استفاده و محل مجموعه اقامتی، تعداد امتیازات لازم برای به دست آوردن واحد اقامتی مورد نظر را تعیین می‌کند. امکان دارد که کلوپ تفریحی، قباله یا سندی به دارندگان چنین امتیازات یا اعتباراتی اعطا کند.

1. floating weeks.

2. split weeks.

د : سایر موارد رایج

۱. مالکیت جزئی: ^۱ مالکانی که تمایل دارند سهم بزرگتری از مالکیت مجموعه اقامتی را صاحب شوند، به طور مثال از ۵ هفته تا ۲۶ هفته، این نوع از مالکیت را می‌خرند. این نوع از مالکیت در مجموعه های اقامتی، در مناطق ورزشی مربوط به اسکی و کنار دریا معمول است.

۲. واحدهای تجزیه شده: ^۲ در مواردی که واحد محل اقامت دارای سه اتاق خواب جداگانه است، گاهی مالک یک قسمت را برای خود نگاه می‌دارد و بقیه را در برنامه های معاوضه می‌گذارد یا به غیر اجازه می‌دهد.

۳. هفته های دوباره: ^۳ نوعی استفاده است که در آن مشتری ترجیح می‌دهد در دو زمان (دو نیم هفته) از مجموعه استفاده کند. در این مورد رزرو واحد از قبل، اهمیت زیادی دارد و منطبق اولویت در رزرو، حاکم است.

۴. مالکیت هر دو سال یک بار: ^۴ در این نوع تایم شر، مالک اجازه دارد هر دو سال یک بار، از محصول بیع زمانی بهره مند شود، و هزینه آن، کمتر از مالکیت سالانه است ولی به نصف نمی‌رسد. ^۵

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

1. fractional ownership.

2. lock out or lock off units.

3. split weeks.

4. bimodal ownership.

5. General Information: How to buy Timeshare (available at:

<[http://www.vacationregister.com/Time share information/](http://www.vacationregister.com/Time%20share%20information/)>); Today's product (ARDA), (available at: <http://www.arda.org/>); free Advice: What are Time shares?, (available at: <http://www.icye.org/>); A Glossary of Timeshare Terms and Acronyms, (available at: <http://www.timesharemall.com/glossary.shtml>); Leposky, George, Timeshare Basics from Timesharing Today.

منابع :

مقالات

1. Leposky, George, Timeshare Basics from Timesharing Today, (available at: <http://www.tstoday.com/members/timesharebasics.pdf>).
2. McCarthy, John, Reminiscences on the History of Time Sharing, Stanford University, 1983, Winter or Spring (available at: [www-formal.stanford.edu/jmc/history/timesharing/timesharing.html](http://www.formal.stanford.edu/jmc/history/timesharing/timesharing.html)).
3. Podgers, James, Two Groups Propose Time - Share Legislation, Lawscope (American Bar Association Journal), vol. 66 (May, 1980), pp. 543 - 548.

بایگ‌های اینترنتی

1. A Glossary of Timeshare Terms and Acronyms, (available at: <http://www.timesharemall.com/glossary.shtml>).
2. Clossary of Terms(ARDA), (available at: <http://www.arda.org//AM/Template.cfm?Section=Home>).
3. Free Advice: What are time-shares? (legal problems), (available at: <http://www.icye.org/>).
4. General Information: How to buy Timeshare(available at: [http://www.vacationregister.com/Time shareInformation/](http://www.vacationregister.com/Time%20shareInformation/)).
5. How to Buy Timeshare? (The Timeshare Solution), (available at: <http://www.vacationregister.com/TimeshareInformation/Buy-time-share-faqs.asp>).
6. Investor Alert: Vacation TimeSharing, (available at: [http://newyork.bbb.org/WWW Root /SitePage.aspx](http://newyork.bbb.org/WWW%20Root/SitePage.aspx)).
7. Read Before You Buy Timeshare, (available at: <http://www.vacationregister.com/TimeshareInformation/Buy-time-share-faqs.asp>).
8. Timeshare Information - types of vacation ownership, (available at: <http://www.vacationownership.com/>).
9. Time share resales information (The Timeshare Solution), (available at: <http://www.vacationregister.com/TimeshareInformation/Buy-time-share-faqs.asp>).
10. Timeshares (California Department of Real Estate),(available at: <http://secure.dre.ca.gov/PublicASP/CurrentExams.asp>).
11. Today's product (ARDA), (available at: <http://www.arda.org/>).