

بررسی ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا

سعید عطازاده *

الهه پارسا **

تاریخ وصول: ۹۱/۸/۲۵؛ تاریخ پذیرش: ۹۲/۲/۷

چکیده

بعد از فرانسه - که به عنوان خاستگاه مالکیت زمانی تلقی می‌شود - آمریکا یکی دیگر از کشورهای پیشرو در پذیرش نهاد حقوقی مالکیت زمانی به عنوان ابزاری برای جذب توریست و توسعه صنعت جهانگردی است. در حقوق آمریکا، مالکان املاک، زمانی نسبت به ملک یکدیگر مالکیتی مطلق و بدون قید و شرط دارند که به موجب آن، شخص تمام حقوق مالکانه را دارا باشد و بتواند مالک منفعت ملک، یا حق انتفاع از آن برای دوره زمانی معین شود. با توجه به اینکه در مالکیت زمانی، نوعی اشتراک وجود دارد، در این مقاله پس از بررسی انواع مالکیت اشتراکی در حقوق آمریکا، روشن می‌گردد که هر دو قسم مالکیت زمانی، مبتنی بر مالکیت مشترک است. در حقوق آمریکا، مالکیت زمانی به دو صورت سند دار و بدون سند است. مالکیت زمانی بدون سند، خود به دو دسته استیجاری و حق انتفاع تقسیم می‌شود. مالکیت زمانی به شیوه‌های هفته ثابت، هفته تقسیم شده، هفته شناور، مالکیت زمانی هر دو سال یکبار، واحدهای تجزیه شده، سیستم مبتنی بر اماکن و مالکیت جزئی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

کلیدواژه‌ها: مالکیت، مالکیت مشترک، مالکیت زمانی، حق عینی.

۱- مقدمه

نهاد حقوقی مالکیت زمانی، از سال ۱۳۷۳ مورد توجه حقوقدانان ایران قرار گرفت. در این راستا، به منظور مشروعیت یا عدم مشروعیت این نهاد حقوقی با موازین شرعی و قانونی و تطبیق این نهاد حقوقی با قالبهای حقوق داخلی محققین تحقیقاتی را انجام دادند. به نظر می‌رسد، به علت طولانی‌تر بودن سابقه و پیشینه مباحث علمی و عملی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا، در بادی امر باید ماهیت حقوقی این تأسیس حقوقی در کشورهای پیشگام در این زمینه مشخص شود، سپس به بررسی این نهاد نوپا در حقوق ایران بپردازیم. این مقاله در پنج مبحث تنظیم شده است. در مبحث اول تعریف مختصری از مالکیت ارائه می‌شود، در مبحث دوم مباحث نظری مالکیت مورد بررسی قرار می‌گیرد و مباحث سوم و چهارم به ترتیب به عینی بودن مالکیت زمانی در حقوق آمریکا و اشتراکی بودن مالکیت زمانی در حقوق آمریکا اختصاص دارد. در مبحث پنجم نیز انواع مالکیت زمانی و شیوه‌های استفاده از آن، مورد تحلیل و بررسی قرار می‌گیرد.

۲- تعریف مالکیت

همان‌گونه که برخی از لغویون «ملک» و «مالکیت» را به آثار آن معنا کرده‌اند (ابن منظور، ۱۴۰۸؛ احمدابن فارس، ذیل کلمه ملکیت)، گروهی از فقها نیز در تعریف مالکیت، از آثار آن نام می‌برند و به عبارت دقیق‌تر «تعریف به اثر» کرده‌اند. شیخ انصاری مالکیت را نسبتی میان مالک و مملوک (انصاری، ۱۳۶۶، ص ۷۹) قرار داده است که از یک حکم تکلیفی انتزاع می‌شود، اما وی در جای دیگری از ملکیت به سلطنت فعلیه (همان، ص ۳۶۸) یاد کرده است. سید یزدی آن را عبارت از سلطنت دانسته (طباطبایی یزدی، ۱۹۵۸، ص ۵۷ و ۵۸)، علامه نائینی مرتبه‌ای از مقوله جده (آملی، ۱۴۱۳، ص ۸۴) و آخوندخراسانی آن را نوعی اضافه (خراسانی، ۱۳۲۱، ص ۳۰۷) خوانده‌اند. در عبارات محقق اصفهانی، ملکیت به معنای واجد بودن، داشتن و دارا بودن دیده می‌شود. (جزایری، ۱۴۱۶، ص ۱۱۵) در مصباح الفقه‌ها، برخی از فقها مالکیت را به احاطه و سلطنت تعریف نموده‌اند (توحیدی، ۱۳۷۱، ص ۴۴). برخی فقهای اهل سنت نیز از ملکیت به اختصاص یاد کرده‌اند (زحیلی، ۱۹۸۴، ص ۵۶).

حقوقدانان نیز در خصوص تعریف اتفاق نظر ندارند. گروهی آن را رابطه‌ای میان شخص و چیز مادی می‌دانند که قانون آن را معتبر شناخته است (امامی، ۱۳۷۳، ص ۷۳). برخی می‌گویند: این رابطه به شخص مالک حق همه‌گونه تصرف و انتفاع را می‌دهد

(صفایی، ۱۳۵۰، ص ۲۳۰). برخی نیز به جهت دشواری تعریف، فقط به شمارش عناصر آن اکتفا نموده‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۳، ص ۸۸-۹۱). در بعضی از نوشته‌های حقوقی آمده است: «مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و به هر طریق که مایل است از تمام منافع آن استفاده کند» (کاتوزیان، ۱۳۷۴، ص ۱۶۳). برخی حقوقدانان آن کشور با توجه به تعریف ملکیت در ماده ۸۰۲ قانون مدنی مصر، ملکیت را به عناصر آن این‌گونه تعریف کرده‌اند: «حق ملکیت شیء عبارت است از حق بهره‌گیری از سه طریق: ۱- استعمال ۲- استغلال ۳- تصرف دائمی» (سنهوری، ۱۹۹۸، ص ۴۹۳). بعضی دیگر که با فقه اهل سنت آشناوند از ملکیت به «علاقه بین انسان و مال که به امضای شرع رسیده است» یاد می‌کند (زحیلی، ۱۹۴۸، ص ۵۶).

قانون مدنی ایران، تعریفی از ملکیت ارائه نکرده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۳، ص ۶۰). در ماده ۳۵ «تصرف به عنوان مالکیت» را دلیل مالکیت دانسته است (ر.ک ماده ۳۵ قانون مدنی)، اما روشن است که قانونگذار در مقام بیان «اماره قانونی» است و به هیچ وجه نمی‌توان تعریف ملکیت را از این ماده به دست آورد.

با توجه به مطالبی که فوق می‌توان چنین استنباط نمود: اولاً، برخی از آثار ملکیت نام برده‌اند نه معنای آن، ولی برخی دیگر، بانفکیک ملکیت از آثارش، آن را به «واجدیت»، «داشتن» و «دارا بودن» معنا کرده‌اند. همین معنا را از استعمالات فصیح می‌توان به دست آورد. در آیه کریمه «فمن لم یجد فسیام ثلاثة ایام فی الحج» (بقره، آیه ۱۹۶) در مورد کسی که نسبت به داشتن قربانی استطاعت ندارد و نیز در آیه کریمه «فمن لم یجد فسیام شهرین متتابعین» (نساء، آیه ۹۲) نسبت به کسی که اولین عدل کفار را دارا نیست، «عدم الوجدان» به کار رفته است. در روایتی از پیامبر اکرم صلی الله علیه وآله وسلم آمده است: «لی الواجد بالدين یجل عرضه و عقوبته» (حرعاملی، ۱۴۱۴، ص ۹۰) که مقصود از آن، ماطله نسبت به ادای دین با وجود «دارایی» می‌باشد- عبارت «وجدان» که معادل فارسی آن «داشتن» یا «دارایی» است به کار رفته است. چنانچه معنای ملکیت را «واجدیت» که معادل فارسی آن «داشتن» یا «دارا بودن» است، بدانیم بر تمامی انواع ملکیت قابل صدق است، بدون آن که نیازی به قرینه باشد. گفتنی است رابطه‌ای که میان «دارا بودن» و آثار ملکیت از قبیل سلطنت است، به گونه‌ای می‌باشد که اگر کسی «دارا» باشد می‌توان گفت: بر متعلق «دارایی» سلطه دارد، ولی عکس آن صادق نیست زیرا لزوماً این گونه نیست که اگر شخصی بر چیزی سلطه داشت، واجد آن شیء نیز باشد.

ثانیا، ملکیت به معنای «واجدیت»، «داشتن» و «داراشدن» بهتر است. البته تحقق این مفهوم، به طرف نیاز دارد؛ زیرا «ملکیت» یا «داشتن» از مفاهیم ذات اضافه است (نراقی، ۱۳۸۴، ص ۱۱۳)، لذا هر گاه سخن از «داشتن» به میان می‌آید، بلافاصله این پرسش را نیز به دنبال دارد که «داشتن چه چیز؟» یا «ملکیت نسبت به چه چیز؟». پس از آن که طرف ملکیت معلوم شد، آثاری متناسب با طرف ملکیت، بر چنین «دارا شدنی» بار می‌شود. دیگر تعریفهای رایج شده غالباً یا تعریف به اثر است، یا با مشکل دیگری دارد

۳- مبانی نظری مالکیت

قبل از ورود به موضوع اصلی مقاله که در مورد ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا است، ضرورت دارد ابتدا ماهیت و صفات مالکیت را مورد بررسی قرار دهیم. از آنجا که مقاله حاضر در مورد نهاد مالکیت زمانی است، ممکن است این سوال به ذهن متبادر شود که آیا مالکیت می‌تواند به صورت زماندار باشد و آیا زماندار بودن مالکیت با صفت دائمی بودن در تضاد نیست؟ برای پاسخ به این سؤال، ابتدا به بررسی ماهیت مالکیت و سپس صفات مالکیت می‌پردازیم.

۳-۱- ماهیت مالکیت:

مفاهیم در یک دسته بندی کلی، به مفاهیم حقیقی و اعتباری تقسیم می‌شوند. مفاهیم حقیقی، مفاهیمی هستند که می‌توان برای آنها ما به ازای خارجی تصور کرد و قابل صدق و کذب در عالم خارج هستند، اما مفاهیم اعتباری، مفاهیمی هستند که ما به ازای خارجی ندارند، یا به عبارت دیگر در عالم خارج قابل تحقق نیستند و ساخته و پرداخته انسان می‌باشند و انسان بنا به نیاز خود آن را وضع می‌کند و ظرف تحقق آن عالم اعتبار است (پیلوار، ۱۳۹۱، ص ۴۴). ساختن علوم اعتباری، معلول اقتضای قوای فعاله طبیعی و تکوینی انسان است و فعالیت این قوا، وابسته به اجتماع نمی‌باشد. امور اعتباری به دو دسته تقسیم می‌شود. ۱- امور اعتباری قبل از اجتماع ۲- امور اعتباری بعد از اجتماع (طباطبایی، ۱۳۹۱، ص ۱۲۵). آنچه که مورد نظر این گفتار است، امور اعتباری بعد از اجتماع است که از ذهن انسان امروزی تراوش کرده و به اندازه‌ای زیاد است که تمیز و طبقه بندی آن شاید روزگارهای قبل فراتر از توانایی فکر بوده است، اگر چه همه آنها ساخته فکر و اندیشه است. با این همه، انسان پیوسته به حسب پیشرفت اجتماع و تکامل فکر خود مفاهیم تازه‌ای می‌سازد و هر روز، یک یا چند نمونه تازه به معرض

نمایش می‌گذارد. یک نمونه بارز از امور اعتباری اصل ملک است که ریشه این اصل، قبل از تحقق اجتماع است و آن اصل اختصاص، یا اختصاص مطلق است که در مورد بعضی تصرفات اعتبار پذیرفته شده است. البته این اختصاصات هر کدام در مورد مخصوص به خود به اندازه تماس و احتیاج اجتماعی قیود تازه‌ای به خود می‌گیرد و نامهای ویژه‌ای پیدا می‌کند و در نتیجه، احکام و آثار تازه‌ای برای آنها اعتبار میشود که قابل انطباق به مورد بوده باشد. هر یک از موضوعات اعتباری و آثار دامنه دار آنها، ظرفیت گفتگوی زیادی را دارد که ممکن است طی آنها نظرات گوناگون مطرح شود و در جاهای مخصوص به خود مورد بررسی قرار بگیرد (همان، صص ۱۴۴-۱۴۶).

یکی از مفاهیم اعتباری، مالکیت است. مالکیت رابطه اعتباری است که میان شخص و مال وجود دارد و حقوق، آن را به رسمیت شناخته است جوهر مالکیت را دو عنصر اختصاصی و انحصاری تشکیل می‌دهد. در فقه، مالکیت به دو دسته واقعی و اعتباری تقسیم می‌شود. در این زمان، مالکیت واقعی به دو دسته تکوینی، یعنی مالکیت خدا بر همه چیز و مالکیت انسان بر خودش تقسیم می‌شود. قسم دیگر از مالکیت، مالکیت اعتباری است، یعنی مالکیت حقوقی که عقلاء جهت اداره و تنظیم امور اجتماعی، اقتصادی و سیاسی خود وضع می‌کنند؛ پس ماهیت مالکیت، در فقه عبارت است: از سلطه اختصاصی بر مال (پیلوار، ۱۳۹۱، صص ۶۶-۶۸). در حقوق ایران، تعاریف متعددی از مالکیت ارائه شده است، اما تعریفی که مورد نظر است، عبارت است از رابطه‌ای اعتباری که بین شخص و شیء به وجود می‌آید و به موجب آن، شخص می‌تواند هر نوع تصرف در ملک خود انجام دهد و مانع تصرف دیگران شود (صفایی، ۱۳۸۸، ص ۱۶۸. اشرفی، ۱۳۸۶، ص ۳۰). و هر گونه تصرف مادی، مانند تغییر و اتلاف یا تصرف اعتباری مانند نقل و انتقال نسبت به ملک خویش را انجام دهد (امامی، ۱۳۸۳، ص ۱۵). به عبارت دیگر، حدوث و بقای مالکیت، مانند هر امر اعتباری دیگر به دست منشأ اعتبار آن است. شارع مقدس، در مورد مفهوم مالکیت و مصادیق آن بیان خاصی ندارد و تشخیص آن امر به عرف و عقلاء واگذار شده است (امام خمینی، ۱۴۱۵، ص ۴۵۴). در حقوق آمریکا، مالکیت عبارت است از قدرت و سلطه انحصاری فرد بر مال؛ بر اساس این تعریف، ویژگی اصلی مالکیت را اعطای حق کنترل اختصاصی بر یک مال می‌دانند (پیلوار، ۱۳۹۱، ص ۶۶)

۳-۲- صفات مالکیت

در این قسمت برای آشنایی بیشتر با مالکیت صفات آن مورد

بررسی قرار می‌گیرد. مالکیت، در فقه و حقوق ایران و حقوق آمریکا دارای سه وصف مطلق بودن، انحصاری بودن و دائمی بودن است که در زیر به بحث و بررسی آنها می‌پردازیم.

الف) مطلق بودن^۱

یکی از اوصاف مالکیت، سلطنت مطلق مالک، بر مملوک خویش است که به موجب آن مالک می‌تواند هرگونه انتفاعی از ملک خود ببرد و در استعمال و واگذاری آن به غیر و حتی اتلاف آن، محدودیتی ندارد. این اختیارات نتیجه مطلق بودن مالکیت است (صفایی، ۱۳۸۸، ص ۱۶۸. محقق داماد، قواعد فقه، ص ۱۲۳). به جای وصف «اطلاق» می‌توان از «اصل تسلیط» سخن گفت، بدین معنا که تا زمانی که مانعی برای حق تصرف و انتفاع از ملک وجود ندارد، اشخاص مجاز به تصرف و انتفاع از ملک می‌باشند و در مواردی که قاعده لاضرر و اصل تسلیط تراحم پیدا کنند، حاکمیت با قاعده لاضرر خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص ۱۰۷). همانگونه که اصل ۴۰ ق.ا. مقرر می‌دارد: «هیچ کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد». با توجه به اصل ۴۴ و ۴۷ ق.ا. این نکته برداشت می‌شود که اصل تسلیط، مفهوم پیشین خود را ندارد و مالکیت وسیله‌ای برای حفظ منافع عمومی است و تنها در مواردی مورد حمایت قانونگذار قرار می‌گیرد که شیوه اکتساب و اجرای آن در مسیر هدفهای قانونگذار باشد (صفایی، ۱۳۸۸، ص ۱۶۸). در حقوق آمریکا، مطلق بودن به معنای حکومت مالک بر مالش می‌باشد.

ب) انحصاری بودن^۲

مالکیت حق انحصاری است که به موجب آن، مالک حق دارد منحصراً از مال خود بهره‌مند شود و از تصرفات دیگران در آن جلوگیری کند، هرچند که این تصرفات هیچ ضرری به حال او نداشته باشد و تمامی افراد باید آن را محترم شمارند. ماده ۳۱ ق.م. در این زمینه اعلام می‌دارد: «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد، مگر به حکم قانون». در این خصوص، باید گفت که وصف انحصاری بودن، در نهاد خود واجد عنصر مانع بودن و جامع بودن است که در هر حال، منظور صفت کمی می‌باشد (هنری، ۱۳۸۹، ص ۳۹). در حقوق آمریکا، انحصاری بودن به معنای این است که مالک حق مالکیت و قدرت بر انتقال

1. Absolut

۲. اصل ۴۴ ق.ا. «مالکیت در این سه بخش تا جایی که با اصول دیگر این فصل مطابق باشد و از محدوده قوانین اسلام خارج نشود و موجب رشد و توسعه اقتصادی کشور گردد و مایه زیان جامعه نشود مورد حمایت قانون جمهوری اسلامی است».

اصل ۴۷ ق.ا. «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد، محترم است ضوابط آن را قانون معین می‌کند».

3. Exclusive

مال را داشته باشد (پیلوار، ۱۳۹۱، ص ۹۰).

ج) دائمی بودن^۳

یکی دیگر از اوصاف مالکیت، دائمی بودن مالکیت است. منظور از دوام، زوال‌ناپذیری امری است، اما در مورد مالکیت، منظور از دوام، زوال‌ناپذیری مالکیت نیست، بلکه منظور این است که برای مالکیت مدتی متصور نیست، تا آن زمان که مال پایدار است، مالکیت امتداد دارد و حق مالک بر مال مستقر است. دائمی بودن مالکیت، اگرچه به صراحت در قانون مدنی نیامده است، اما عموم حقوقدانان این صفت را برای مالکیت مسلم دانسته‌اند (امامی، ۱۳۸۳، ص ۱۹).

درفقه و حقوق ایران، اگرچه اطلاق مالکیت مستلزم دوام است، اما این نظر پذیرفته شده است که از نظر زمانی در صورت وجود وضعیتی عقلایی مالکیت محدود شود. در حقوق آمریکا، تأکید زیادی بر دائمی بودن نمی‌شود، چون زمان نقش ضروری در مالکیت دارد و دائمی بودن، به معنای دوام مالکیت مالک است، نه دوام خود حق مالکیت (پیلوار، ۱۳۹۱، ص ۸۸-۹۱). پس با توجه به مطالب گفته شده، مالکیت از امور اعتباری است، پس امری متدرج و سیال است، افراد جامعه می‌توانند با توجه به نیازهای خود مالکیت را به گونه‌های مختلفی وضع کنند. یکی از مثال‌های بارز با توجه به اعتباری بودن مالکیت، مالکیت زمانی است که امروزه در جوامع مختلف متداول شده است و انسان‌ها با توجه به نیازهای فردی خود آن را وضع کرده‌اند که با توجه به توضیحات فوق الذکر جای هیچ گونه شک و تردید در مورد عدم مشروعیت این نهاد باقی نمی‌ماند.

۴- عینی بودن مالکیت زمانی در حقوق آمریکا

برای یافتن ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا، باید به بررسی انواع حقوق عینی بپردازیم. در حقوق آمریکا وقتی از حقوق عینی سخن به میان می‌آید، منظور اعم از حق مالکیت ملک و حق انتفاع از ملکی می‌باشد. همچنین هنگامی که صرفاً منفعت ملکی به دیگری منتقل می‌شود، در زمره حقوق عینی قرار می‌گیرد.

۴-۱- حق مالکیت ملک^۴

شایع‌ترین حق عینی که اشخاص می‌توانند نسبت به ملک دارا

4. Perpetual

5. Fee simple

۲-۴- حق عمری^۸

یکی دیگر از اقسام حقوق عینی، حق عمری است این حق به مدت عمر یک شخص معین که اغلب مالک ملک است به وجود می‌آید. دارنده حق عمری، در مقایسه با دارنده مالکیت متزلزل از درجه مالکیت کمتری برخوردار است. دارنده، حق استفاده و بهره‌برداری از ملک را دارا می‌باشد، اما بهره‌برداری از حق، مقید به رعایت حقوق عمومی، مثل خودداری از مزاحمت، خودداری از استفاده‌ای که مضر ملک باشد، است. دارنده حق عمری، می‌تواند ملک خود را رهن یا اجاره دهد، اما مدت انتقال نباید بیشتر از مدت عمر مالک باشد؛ به عبارت دیگر، دارای تمام حقوق و وظایف مالک مطلق ملک است، به جز اینکه نباید تصرفی نماید که برای ملک مضر باشد و همچنین مانند مالک، موظف به پرداخت هزینه نگهداری، تعمیر و پرداخت عوارض می‌باشد. (Miller & Jentz, 2003, p. 985)

۳-۴- منافع احتمالی^۹

منافع احتمالی، زمانی محقق می‌شود که مالک منافع ملک خود را به دیگری منتقل می‌نماید. این منافع، به صورت منافع استرداد^{۱۰} و منافع مؤجل^{۱۱} می‌باشد. منفعت استرداد، وقتی به وجود می‌آید که مالک به انتقال منفعت ملک، به منتقل‌الیه مبادرت نماید و مالک منفعت استرداد را به لحاظ عدم انتقال کامل منافع به منتقل‌الیه، دارا خواهد بود و بعد از انقضای مدتی که مالک منفعت ملک را به منتقل‌الیه منتقل کرد، دوباره ملک به تصرفش در خواهد آمد و مالک، کلیه حقوق متعلق به ملک را دوباره دارا به دست خواهد آورد. منفعت مؤجل، زمانی محقق می‌شود که مالک، ملک حق بهره‌برداری آنی و بالفعل نسبت به ملک ندارد؛ چون منفعت موجود ملک را به شخص دیگری منتقل کرده است، اما دارای حق بالقوه نسبت به بهره‌برداری از ملک در آینده هست. (Anderson & Fox & Twomey & Jennings, 1999, p. 963) در مقابل حقوق عینی که ناقل مالکیت هستند، برخی از حقوق هستند که از اساس منفعت و حق انتفاع آن ملک، به دیگران منتقل می‌شود. این حقوق، به صورت حق ارتفاق^{۱۲}، انتفاع^{۱۳}، اجازه^{۱۴} ظاهر می‌شوند. حق استفاده از اموال دیگران، مانند: حق عبور از ملک دیگری را حق ارتفاق می‌گویند.

8. Life estate
9. Future interest
10. Reversionary interest
11. Remainder
12. Easement
13. Profit
14. Licences

باشند، حق مالکیت ملک است که خود به دو صورت محقق می‌شود:

الف) حق مالکیت مستقر^۶

این نوع مالکیت، کامل‌ترین حق مالکیت است. مالک چنین ملکی، دارای مالکیت مطلق نسبت به زمین و منافع آن است و می‌تواند تمام حقوق مالکانه خود را در هر زمان که بخواهد اعمال نماید و این حقوق، به قرار و فراز ملکش تعمیم می‌یابد. همانطور که در مبحث اول متذکر شدیم، حقوقدانان برای مالکیت سه وصف مطلق بودن، انحصاری بودن و دائمی بودن را ذکر کرده‌اند. در مورد دو وصف اول، اختلافی وجود ندارد، آنچه که در رابطه با مالکیت زمانی مورد تردید قرار گرفته وصف دائمی بودن آن است. در اینجا منظور از دوام، این است که وقتی مالی در ملکیت شخصی وارد شد، برای همیشه در ملک او باقی می‌ماند و مالک می‌تواند تا زمان دلخواه از آن بهره‌مند شود، مگر اینکه به یکی از اسباب ناقل ملکیت، مالکیت به دیگری منتقل شود. یا به عبارت دیگر، رابطه بین مالک و ملک قطع شود؛ پس انتقال یا زماندار بودن مالکیت با دوام منافاتی ندارد. همانطور که گفتیم، در حقوق آمریکا بر صفت دائمی بودن تأکید نمی‌شود. حق مالکیت مستقر برای شخص و وراث او بدون محدودیت و برای همیشه به وجود می‌آید. از ویژگیهای بارز ملک این است که قابل رهن دادن و انتقال در طول دوره زندگی مالک می‌باشد. این حق، می‌تواند به وسیله سند یا به طور ارادی به دیگری منتقل شود و اگر به طور ارادی نباشد، بعد از مرگ مالک اصلی به ورثه او منتقل می‌شود. همچنین می‌توان از آن، برای پرداخت دیون مالک، قبل یا بعد از مرگ او استفاده کرد. نکته‌ای که باید در نظر داشت، این است که این نوع مالکیت در برخی موارد به وسیله قانون یا دولت محدود می‌شود. (Miller & Jentz, 2003, p985.) (Anderson & Fox & Twomey. & Jennings, 1999, p. 963)

ب) حق مالکیت متزلزل^۷

نوع دیگر از حق مالکیت که می‌توان برای اشخاص تصور نمود، حق مالکیت فسخ‌شدنی می‌باشد. این نوع مالکیت، در مقایسه با مالکیت مطلق ملک، محدودیت بیشتری دارد. در مواقعی که در انتقال ملک به دیگری محدودیت به وجود می‌آید و انتقال نسبت به طرف دیگر، به طور مشروط و مقید واقع می‌گردد، این نوع مالکیت محقق می‌شود. (Beatty & Samuelson, 2003, p. 801)

6. Fee simple absolute
7. Fee simple defeasible

حق ارتفاق، برای مدت خاصی به وجود می‌آید، بدون اینکه دارنده حق، حق مالکیتی نسبت به ملک داشته باشد. زمانی که حق ارتفاق، به دیگری منتقل می‌شود، نمی‌تواند بدون رضایت مالک این حق فسخ شود و فسخ بدون رضایت دارنده حق، غیر نافذ و فاقد اثر است. نکته‌ای که باید مد نظر قرار داشت این است که حق ارتفاق، در نتیجه یک توافق شفاهی به وجود نمی‌آید، بلکه حتماً باید به موجب سند به دیگری واگذار شود. حقی که برای تصرف در ملک دیگران به وجود می‌آید حق انتفاع است، برای مثال اگر شخص الف از آبی که در ملک دیگری است، استفاده نماید الف نسبت به آب ملک، حق انتفاع دارد. اجازه حقی است که به منظور انجام یک سری اعمال بر روی ملک دیگران برای شخص به وجود می‌آید. این حق، قابل فسخ است و همانطور که با اراده و رضایت مالک زمین به وجود می‌آید، با رضایت همان مالک قابل فسخ نیز می‌باشد. در حقوق آمریکا، انتقال اعم از حق مالکیت یا منفعت ملک به وسیله سند صورت می‌گیرد و شرایط انتقال در قرارداد فروش تعیین می‌شود. سند باید حاوی نام خریدار و فروشنده، کلماتی که دلالت بر قصد انتقال نماید، توصیف کامل مال مورد معامله و امضای فروشنده باشد. (Miller & Jentz, 2003, p. 968) پس با توجه به مطالب ذکر شده، استنباط می‌شود که مالکیت صرفاً برای اعیان حاصل نمی‌شود و منافع می‌توانند موضوع مالکیت قلمداد شوند.

۴-۴- عقدا جاره^{۱۵}

در حقوق آمریکا، عقد اجاره از آن جهت که منفعت ملک به دیگری منتقل می‌شود، در زمره حقوق عینی قرار گرفته است. اجاره زمانی محقق می‌شود که مالک مال غیر منقول، حق تصرف و انتفاع از ملکش را برای دوره زمانی معین به دیگری منتقل نماید. سپس به موجب عقد اجاره، منفعت ملک منتقل می‌شود و انتقال ملک حتماً باید در دوره زمانی معین باشد. عقد اجاره، به موجب قرارداد صریح بین طرفین به وجود می‌آید. در قانون موضوعه برخی ایالت‌ها، اگر مدت اجاره بالغ بر سه سال باشد، قرارداد باید به صورت کتبی تنظیم شود. برخی دیگر، معتقدند که اگر مدت اجاره زاید بر یک سال باشد، قرارداد به صورت کتبی تنظیم می‌شود. در حقوق آمریکا، عقد اجاره به چهار گونه منعقد می‌شود:

الف) حق رقبی^{۱۶}

اجاره به صورت حق رقبی، زمانی به وجود می‌آید که ملکی برای

دوره زمانی مشخص اجاره داده شود، مانند: یک سال، یکماه. بعد از پایان مدت مورد توافق، اجاره پایان می‌یابد و حق تصرف دوباره به موجر اعاده می‌شود و اگر موجر در خلال مدت اجاره فوت نماید، به وراث او منتقل می‌شود. (Miller & Jentz, 2003, p. 997).

ب) اجاره داری متناوب^{۱۷}

این نوع اجاره، برای مدت معین به وجود می‌آید و تا زمانی که یکی از طرفین، طرف دیگر را از فسخ و انقضای مدت به وسیله اختاریه آگاه ننماید، به صورت خودکار برای دوره‌های بعدی نیز ادامه می‌یابد و این اجاره تجدید می‌شود، برای مثال اگر در ایالتی، ملکی را به صورت ده روز در هر ماه اجاره نمایند، این اجاره در هر ماه ادامه می‌یابد و بعد از اتمام مدت تصرف باید اختاریه مبنی بر اتمام دوره به مستأجر بعدی ارسال نمایند. (Miller & Jentz, 2003, p. 997).

ج) اجاره قابل فسخ^{۱۸}

هنگامی که عقد اجاره، برای دوره نامعین بین طرفین منعقد می‌شود و موجر و مستأجر قادر باشند، در هر زمان عقد اجاره را فسخ نمایند، اجاره قابل فسخ به وجود می‌آید و شخصی را که حق تملک زمین را برای دوره نامعین با رضایت مالک (موجر) به دست می‌آورد؛ متصرف به میل و اراده مالک^{۱۹} می‌نامند.

د) اجاره با رضایت ضمنی مالک^{۲۰}

این نوع اجاره، زمانی محقق می‌شود که مستأجر، بعد از پایان مدت اجاره، بدون اجازه مالک به تصرفات خود ادامه دهد. اگر مالک، به طور ضمنی با ادامه تصرفات او موافقت نماید، اجاره با رضایت ضمنی مالک به وجود می‌آید. (Anderson & Fox & Twomey & Jennings, 1999, p. 1001)

حق مالکیتی که در قالب مالکیت زمانی به اشخاص واگذار می‌شود بر دو گونه است:

۱- مالک شدن عین، به طور مطلق و بدون قید و شرط.

۲- مالک شدن منفعت ملک، یا به دست آوردن حق انتفاع

برای دوره زمانی معین.

پس با توجه به دو قسم حق مالکیت، می‌توان در تعریف مالکیت گفت رابطه‌ای است که بین یک شخص و شیء به وجود می‌آید و شخص می‌تواند از آن استفاده کند. به عبارت دیگر، مالکیت امر اعتباری است که بر اساس نیازهای جامعه و پیشرفت تمدن بشری به اشکال مختلفی ظهور پیدا می‌کند. در

17. Periodic tenancy

18. Tenancy at will

19. Tenant at will

20. Tenancy at sufferance

15. lease

16. Tenancy for year

دارد که تنها دو شکل آن (مالکیت مشاع و مالکیت مشترک) مورد بحث می‌باشد. (Mann & Robert, 2002, pp. 1082-1084) برای تشخیص اینکه قرارداد مالکیت زمانی، بر اساس کدامیک از این نوع مالکیت‌ها منعقد می‌شود، لازم است ابتدا به تعریف و ویژگی‌های آنها پرداخته شود.

۱-۵- مالکیت مشاع^{۲۲}

الف) تعریف مالکیت مشاع

در حقوق آمریکا، مالکیت مشاع نوعی از مالکیت اشتراکی است که در آن، مالکان به عنوان شرکای ملک مشاع هستند و هیچ یک، به طور انفرادی، سهم مجزایی از مال ندارند و شرکاء، مالک کل مال می‌باشند و دارای کلیه حقوق مالکانه نسبت به ملک می‌باشند اما اعمال آنها منوط به رعایت حقوق سایر شرکاء است (Mann & Robert, 2002, p. 1082).

ب) ویژگی‌های مالکیت مشاع

برای تحقق مالکیت مشاع، چهار شرط و اجتماع بین این شروط نیز لازم است. در صورت فقدان یکی از شروط، مالکیت مشاع به وجود نمی‌آید. مالکیت مشاع باید متضمن وحدت زمان^{۲۳}، وحدت مالکیت^{۲۴}، وحدت منفعت^{۲۵} و وحدت تصرف^{۲۶} باشد.

وحدت زمان، بدین معنا است که مالکان مشاع، به طور همزمان دارای حق مالکیت نسبت به ملک باشند.

وحدت مالکیت بر این مبنا استوار است که مالکان مشاع عنوان مالکیت را به یک روش (سند یا وصیت نامه) به دست آورده باشند.

وحدت منفعت، زمانی ایجاد می‌شود که منفعت مالکان مشاع و حقی که مالکان نسبت به ملک دارند، باید هم‌اندازه و هم نوع باشد.

وحدت تصرف، بدین معنا است که هر مالک مشاعی نسبت به ملک مشاع، حق مالکیت و بهره برداری از آن را دارد (Beatty & Samuelson, 2003, pp. 809-810).

نتیجه، زماندار بودن مالکیت، با وصف دائمی بودن آن منافاتی ندارد. پس از بیان مباحث مربوط به انواع حقوق عینی، به نظر می‌رسد، می‌توان قسم اول مالکیت زمانی را حق مالکیت مطلق ملک دانست. با این توضیح که مالکیت نسبت به ملک مطلق و بدون قید و شرط است و شخص تمام حقوق مالکانه از جمله انتفاع، اجاره، رهن و... را دارا می‌باشد و محدود به زمان خاص نمی‌باشد، اما یک محدودیتی که وجود دارد، مربوط به زمان استفاده است که خریدار می‌تواند بر اساس شیوه‌ای که انتخاب می‌نماید، استفاده از ملک را محدود به یک هفته در سال نماید؛ ولی در مدت یک هفته که متعلق به خریدار است، دیگران هیچ حق مالکانه‌ای نسبت به ملک ندارند، ولی در عین حال مالک این هفته، در استفاده از ملک نباید به گونه‌ای عمل نماید که مضر حقوق مالکان باشد. به نظر می‌رسد، قسم دوم مالکیت زمانی را می‌توان تحت عنوان عقد اجاره منعقد نمود، اما باید بین موردی که منفعت منتقل می‌شود، با موردی که فقط حق انتفاع منتقل می‌شود، تمیز قائل شد؛ چون در حق انتفاع، شخص مالک منافع نمی‌شود برخلاف منفعت، فقط حق استفاده از ملک را به دست می‌آورد. پس زمانی که منفعت ملکی، به دیگری منتقل می‌شود و برای دوره زمانی معین باشد، می‌توان عقد اجاره را از نوع حق رقبی دانست.

۵- اشتراکی بودن مالکیت زمانی در حقوق آمریکا

زمانی که از حق عینی صحبت می‌کنیم، این فکر به ذهن متبادر می‌شود که یک شخص نسبت به یک ملک، حق عینی دارد، اما باید در نظر داشت که استفاده از ملک، فقط به این گونه نیست، بلکه در دنیای امروز مواردی وجود دارد که نسبت به یک ملک، دو یا چند نفر حق مالکیت دارند؛ نمونه بارز این گونه مالکیت اشتراکی، قراردادهای مالکیت زمانی هستند. در حقوق آمریکا، در ذیل انواع مالکیت اشتراکی شش نوع^{۲۱} مالکیت اشتراکی وجود

21. Joint Tenancy, Tenancy in common,

Tenancy by The entireت قسمتی از مالکیت اشتراکی میان زن و شوهر در یک مال است 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 هر یک از زن و شوهر، نیمی از منافع مال به دست آمده در طول دوره زندگی را به طور مشترک دارا هستند این نوع مالکیت در ایالت‌های آریزونا، کالیفرنیا، تگزاس و واشنگتن وجود دارد.

Cooperative این نوع یک گونه غیرمستقیم از مالکیت مشترک است که به موجب آن واحدهای ساختمانی توسط شرکتها ساخته می‌شود و واحدها را به مستاجران اجاره می‌دهند و فقط حق انتفاع و تصرف نسبت به ملک

را دارا هستند.

C Condominium این نوع مالکیت آمیزه‌ای از مالکیت مشترک و انفرادی است و در آمریکا رواج یافته است و بر این مبنا استوار است که خریداران نسبت به منزل مسکونی یا مجتمع آپارتمانی دارای مالکیت انفرادی هستند، اما در عین حال نسبت به لابی، آسانسور، زمین و دیگر مناطقی که به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گیرد، مالکیت آن مشاع است.

22. Joint Tenancy

23. unity of Time

24. unity of title

25. unity of interest

26. Unity of possession

۲-۵- مالکیت مشترک^{۲۷}

الف) تعریف مالکیت مشترک

شکلی دیگر از مالکیت چند نفر در یک زمان، مالکیت مشترک است به موجب این نوع مالکیت، هر شریکی حق مالکیت و انتفاع نسبت به ملک را به دست می‌آورد، اما سهم هر شریک، به طور منفرد و مجزا تعیین شده است.

ب) ویژگی‌های مالکیت مشترک

زمانی که یکی از چهار شرطی که برای ایجاد مالکیت مشاع لازم است، موجود نباشد مالکیت مشترک محقق می‌شود. نکته‌ای که باید در نظر داشت، این است که وحدت تصرف حتماً باید موجود باشد. در قوانین موضوعه همه ایالت‌های آمریکا، مالکیت مشترک مفروض است و در مواردی که عناصر چهارگانه موجود نباشد و طرفین قصد خود را روشن نساخته باشند، حمل بر مالکیت مشترک می‌شود و باید آثار و قواعد مالکیت مشترک را بر آن بار نمود. سپس تنها چیزی که برای ایجاد مالکیت مشترک لازم است و در قبل ذکر شد، وحدت تصرف مالکان است و هرگونه علامتی مبنی بر مجزا بودن سهم مالکان، احتمال وقوع مالکیت مشترک را در ذهن تقویت می‌نماید. (Mann & Robert, 2002, p. 1082)

۳-۵- مقایسه مالکیت مشاع و مالکیت مشترک

در ذیل، به مقایسه مالکیت مشاع و مالکیت مشترک می‌پردازیم. همانطور که در تعریف مالکیت مشاع، متذکر شدیم در مالکیت مشاع هر یک از شرکاء دارای حق مالکیت در کل مال هستند و عبارتی دال بر تسهیم وجود ندارد؛ در حالی که در مالکیت مشترک، هر چند ملک از نظر فیزیکی تقسیم نمی‌شود، اما هر مالکی سهم مجزایی دارد. یکی از وجوه اختلاف آنها، این است که در مالکیت مشاع، حق بازماندگی^{۲۸} وجود دارد و این حق، ایجاب می‌کند که اگر یکی از مالکان مال مشاع فوت نماید، سهم او به شرکایی که در قید حیات هستند، منتقل می‌شود؛ اما در مالکیت مشترک، در صورت فوت یکی از مالکان، سهم مالک متوفی به ورثه او منتقل می‌شود. (Mann & Robert, 2002, p. 1082) یکی دیگر از وجوه اختلاف آنها، این است که در مالکیت مشاع، مقدار سهم شرکاء باید یکسان باشد، در حالی که در مالکیت مشترک، مقدار سهم شرکاء بسته به توافق و تراضی طرفین است و می‌تواند با یکدیگر متفاوت باشد. همانطور که در

قبل متذکر شدیم، در مالکیت مشاع، باید عناصر چهارگانه (زمان، مالکیت، منفعت و تصرف) در آن واحد موجود باشد در حالی که برای ایجاد مالکیت مشترک، فقط کافی است وحدت تصرف میان مالکان موجود باشد، تا مالکیت مشترک به وجود آید.

با توجه به اینکه مالکیت زمانی، نوعی از مالکیت اشتراکی است، این سؤال به ذهن متبادر می‌شود که مالکیت زمانی، مالکیت مشترک یا مالکیت مشاع است؟ در تعریف مالکیت مشترک، گفته شد که در عین اینکه یک ملک، بین چند نفر مشترک است، اما سهم هر یک به طور مجزا می‌باشد. اگرچه با شنیدن مالکیت زمانی، واژه سهم شدن به ذهن متبادر می‌شود، اما این سهم شدن حالت اشاعه ندارد؛ چون مالکیت با قید زمان به افراد واگذار شده است و در این حالت، هیچ یک از مالکان برای تصرف در سهم خود نیازی به اذن سایرین ندارند و در سهم اختصاصی می‌توانند تصرف نمایند. اما در مالکیت مشاع، هر یک در عین اینکه مالک تمام مال می‌باشند، ولی سهم هیچ یک به صورت جدا و مجزا نمی‌باشد.

با توجه به مطالب مذکور، به نظر می‌رسد هر دو قسم مالکیت زمانی، مبنی بر مالکیت مشترک می‌باشد. با این توضیح که در حقوق آمریکا، مالکیت مشترک مفروض است و حتی در موقع سکوت طرفین، حمل بر مالکیت مشترک می‌شود. نکته دیگری که نباید آن را از نظر دور داشت و در قبل به آن اشاره کردیم، این است که در مالکیت مشاع، حق بازماندگی وجود دارد، یعنی سهم هر یک از شرکاء، بعد از مرگ او به سایر شرکاء منتقل می‌شود، در حالی که مالکیت زمانی، فاقد این ویژگی می‌باشد. بدین معنا که شخصی که حقی نسبت به ملکی به شیوه مالکیت زمانی را به دست آورد، بعد از فوتش آن حق به ورثه او منتقل می‌شود مگر اینکه چند نفر به موجب قراردادی ملکی را به شیوه مالکیت زمانی خریداری نمایند و شرط نمایند که بعد از فوت یکی از شرکاء، سهم او به شرکاء دیگر منتقل شود که در این صورت، می‌توان قائل به مالکیت مشاع شد، پس مالکیت زمانی در اصل بر مالکیت مشترک مبنی است، مگر اینکه طرفین با قرارداد خصوصی آن را تابع احکام مالکیت مشاع نمایند.

۶- انواع مالکیت زمانی و شیوه‌های استفاده از آن

پس از بررسی‌های به عمل آمده، به نظر می‌رسد بهترین تقسیم بندی که می‌توان از انواع مالکیت زمانی ارائه داد، تقسیمی است که مبنای آن را حق ایجاد شده برای خریدار بدانیم؛ پس براساس

27. Tenancy in common

28. Right of survivorship

۱-۲-۶- مالکیت زمانی استیجاری^{۳۱}

این نوع مالکیت زمانی، بسیار به مالکیت زمانی سنددار شباهت دارد. با این تفاوت که برخلاف مالکیت زمانی سنددار، اجاره داری دائمی نیست و برای مدت معین به وجود می‌آید. حقی که برای خریدار ملک به وجود می‌آید، شبیه حقی است که مستأجر بر عین مستأجره دارد و مانند عقد اجاره، دارای مدت می‌باشد که این مدت ممکن است، به صورت سالانه تعیین شود برای مثال برای یک سال بر اساس منفعت خاص آن حق به وجود آید و بعد از اینکه خریدار از منفعت مورد توافق ملک استفاده نمود، اجاره داری خاتمه می‌یابد (Scheier, 2005, p. 20; Leposky, George, P. 4).

به عبارت دیگر، همه حقوق مالکانه نسبت به یک مال غیرمنقول را برای تعداد سالهای مشخص تخصیص می‌دهد و در آن، اشخاص سالها حق استفاده از ملک را دارند، البته حقوق مالکانه در اینجا منظور حق مالکیت مطلق نسبت به ملک نیست، بلکه مالکیت منفعت است. همانطور که در عقد اجاره، منافع منتقل می‌شود نه مالکیت ملک. این نوع اجاره در مکان‌هایی، مانند هاوایی و انگلستان که اجاره مال غیرمنقول رایج است، صورت می‌گیرد (Savage, 2008, p. 47).

۲-۲-۶- حق انتفاع^{۳۲}

یکی دیگر از اشکال مالکیت زمانی بدون سند، حق انتفاع است. این حق، زمانی محقق می‌شود که مالک حق انتفاع از ملکی را برای دوره زمانی معین به دست می‌آورد. نکته‌ای که در اینجا باید به آن توجه نمود، این است که در این نوع مالکیت زمانی، هیچ حق مالکیتی ایجاد نمی‌شود و حتی فرد، مالک منافع نمی‌شود بلکه فقط حق انتفاع را به دست می‌آورد. (Upchurch & Gruber, 2002, p. 212) برخلاف اجاره داری که مانند عقد اجاره، مالک منافع می‌شود. لذا عقد اجاره در اینجا موضوعیت پیدا نمی‌کند، اشخاص می‌توانند به موجب یک توافق، حق انتفاع از ملکی را برای مثلاً ۲۰ سال به دست بیاورند و طولانی‌ترین مدتی که می‌توانند حق انتفاع از ملکی را از آن خود نمایند ۵۰ سال می‌باشد، ولی اگر خریدار به ادامه و استفاده از ملک تمایل داشته باشد می‌تواند حق انتفاع از ملکی را برای سالهای معینی رزور نماید (Fmann&Lachley&Schreier, 2009, p. 91).

در خارج از آمریکا، اکثر قراردادهای مالکیت زمانی بدینگونه تنظیم می‌شود و ملکیت منتقل نمی‌شود، در حالی که ۸۵٪ قراردادهای مالکیت زمانی در آمریکا به صورت سنددار تنظیم

حق ایجاد شده مالکیت زمانی دارای دو نوع می‌باشد که در ذیل به بررسی آنها می‌پردازیم.

۱-۶- مالکیت زمانی سنددار^{۲۹}

در آمریکا، اغلب موارد انتقال اموال به وسیله سند صورت می‌گیرد. با توجه به اینکه برای این نوع مالکیت زمانی سند صادر می‌شود آن را سنددار نامیده‌اند. در مالکیت زمانی سنددار، مالک یک سند مالکیت بلامعارض با بیمه مالکیت، شبیه آنچه در هنگام خرید خانه یا آپارتمان مشاع دریافت می‌کند، به دست می‌آورد. به موجب این نوع مالکیت زمانی، خریدار مالک حقیقی ملک می‌شود و دارای کلیه حقوق مالکانه از جمله انتقال و واگذاری به غیر، اجاره، رهن می‌باشد و بعد از مرگ به ورثه او منتقل می‌شود (Bowen, 2006, p. 460). در مدتی که مالکیت خانه از آن شخص می‌باشد، هزینه‌هایی که به وجود می‌آید، مانند: هزینه نگهداری و مالیات و... به عهده شخص می‌باشد و باید هزینه‌ها را متحمل شود.

در اغلب موارد، مالکیت زمانی سنددار، دائمی می‌باشد و تا ابد ادامه دارد، اما در برخی موارد ممکن است به دلیل برخی مسائل قانونی ملک، ۹۹ ساله این قرارداد تنظیم شود (KuaF & mann&Lachley&Scheier, 2009, p. 90). اما گروهی معتقدند که اگرچه سند مالکیت بلامعارض و همیشگی است، اما برای همیشه ادامه پیدا نمی‌کند و در روزی که در اسناد مرکز تفریحی مشاع مشخص شده، خاتمه می‌یابد و مالکان به شریکان ملک مشاع تبدیل می‌شوند. بعد از انقضاء مدت، ممکن است به فروش مال و تقسیم درآمدها رأی بدهند، یا به تثبیت مالکیت زمانی برای طول دوره زمانی مشخص که با رأی دیگران دنبال می‌شود، موافقت نمایند. (George leposky, Time share Basic From Time share Today, P:4. (availab at: <http://www.tstoday.com/members/timesharebasics.pdf>). در آمریکا هشتاد و پنج درصد مالکیت زمانی بدین شیوه و به صورت سنددار صورت می‌گیرد.

۲-۶- مالکیت زمانی بدون سند^{۳۰}

همانطور که از نام آن پیدا است، برای این نوع مالکیت زمانی سند صادر نمی‌شود و در این تقسیم بندی هر مالکیت زمانی که متضمن حق مالکیت نباشد، قرار می‌گیرد. این نوع خود به دو دسته تقسیم می‌شود.

31. Leasehold
32. Right to use

29. Fee simple deeded
30. Non deeded

دیگری بفروشند، یا اینکه قرارداد را با همان خریدار قبلی تمدید نمایند. برخلاف اشکال قبلی حق انتفاع که توضیح داده شد، در این نوع حق انتفاع نباید وجود منفعت و سودی مفروض باشد. (Fmann&Lachley&Schreier, 2009, p. 91) این نوع مالکیت، در کشورهایی به وجود می‌آید که مالکیت خارجی را نسبت به مال غیرمنقول ممنوع کرده‌اند (George Ieposky, P. 4).

۷- شیوه‌های استفاده از مالکیت زمانی

در زندگی روزمره وقتی ما یک محصولی را خریداری می‌کنیم باید بدانیم که به چه شیوه‌ای از آن استفاده نماییم، مالکیت زمانی نیز از این امر مستثنی نیست. وقتی شخصی یک نوع مالکیت زمانی را برای گذران اوقات فراغت انتخاب می‌نماید، باید به این نکته بیاندیشد که به چه شیوه‌ای از آن استفاده نماید که با توجه به درآمدش و مدتی که برای گذراندن تعطیلات دارد، بهترین شیوه باشد. صنعت مالکیت زمانی، ترتیبات مختلفی را برای استفاده از ملک فراهم کرده است، تا بدین وسیله اشخاص بتوانند با هر توان مالی در هر مقطع زمانی و به هر روشی که تمایل داشته باشند، از ملک استفاده بهینه نمایند. البته از این نکته نباید غافل ماند که علاوه بر استقبال مردم از این صنعت، به دلیل اینکه، وسیله‌ای برای تجارت و کسب سود توسعه دهندگان مالکیت زمانی شده است آنها به بسط و توسعه آن تمایل پیدا کرده‌اند. براساس تحقیقات به عمل آمده و مطالعات انجام شده، چند شیوه برای استفاده از مالکیت زمانی وجود دارد که در ذیل به توضیح آنها می‌پردازیم.

الف) هفته ثابت^{۳۶}

این شیوه استفاده از همان بدو ورود مالکیت زمانی در اروپا در سال ۱۹۶۰ رواج یافت و هفته ثابت، شیوه سنتی استفاده از مالکیت زمانی می‌باشد، به گونه‌ای که در آمریکا تا قبل از سال ۱۹۹۵ هشتاد و پنج درصد فروش مالکیت زمانی به این شیوه بود (Scavo, 1991, p. 219). بر این اساس، هر واحد به ۵۲ هفته تقسیم می‌شد و به خریداران فروخته می‌شد و اشخاصی که یک هفته خاص از آن واحد را خریداری می‌کردند، مالک آن واحد در آن هفته بودند. به عبارت دیگر، اگر یک مالک واحدی را تصرف می‌کرد، در طول همان هفته از هر سال مالک بود. به طور مثال، واحد ۱۰۳ در هفته ۲۷ سال (George Ieposky, P:4) امتیاز

می‌شود و فرد حق مالکیت مطلق نسبت به ملک را به دست می‌آورد. حق انتفاع، خود می‌تواند به سه شکل مالکیت زمانی اعتباری، مالکیت زمانی اجاره‌ای و عضویت در باشگاه منعقد شود که در ذیل به توضیح هر کدام می‌پردازیم:

۱-۲-۲-۶- مالکیت زمانی اعتباری^{۳۳}

این نوع قدیمی‌ترین شکل استفاده از مالکیت زمانی در آمریکا است که به موجب آن تا زمانی که ملک عمر مفید دارد، مالکیت سال به سال تمدید می‌شود و شخص حق تصرف در ملک را برای دوره زمانی معین شده (مثلاً یک هفته) به دست می‌آورد. اغلب، افرادی که تمایل به استفاده از این نوع مالکیت تمایل دارند، باید دوره زمانی که قصد استفاده از آن ملک را دارند مشخص نمایند و بدین منظور باید آن هفته را برای خود رزرو نمایند. بنابراین، فعالان مالکیت زمانی باید جدولی از رزروهای اشخاص تهیه نمایند تا از تداخل و همزمانی رزرو اشخاص جلوگیری به عمل آید (Berger, 1990, p. 136).

۲-۲-۲-۶- مالکیت زمانی اجاره‌ای^{۳۴}

نوعی از مالکیت زمانی است که به موجب آن، شخص حق تصرف از ملک را از طریق عقد اجاره بدست می‌آورد. اجاره نامه‌ای که خریدار در این نوع مالکیت دریافت می‌کند، در مقایسه با مالکیت زمانی اعتباری قدرت اقدامات و اختیارات بیشتری را به او می‌دهد. به موجب این، مالکیت ملک به طور کلی و تماماً در اختیار مالک اصلی باقی می‌ماند و خریدار، ملکی را مثلاً برای یک هفته در سال، در چند سال متوالی اجاره می‌کند و از مزایای عقد اجاره از قبیل حق اجاره دادن عین مستأجره به دیگری و واگذاری آن از طریق عقد اجاره را، کسب می‌کند؛ چون خانه در اجاره اوست (Berger, 1990, p. 136).

۳-۲-۲-۶- عضویت در باشگاه^{۳۵}

نوع دیگر حق استفاده و انتفاع از مکانهای تفریحی عضویت در باشگاه است. عموماً فعالان مالکیت زمانی اقدام به تأسیس یک شرکت یا باشگاهی اقدام می‌نمایند که مالکیت قانونی نسبت به مجموعه را به دست می‌آورند. افرادی که تمایل به عضویت دارند با خریدن منافع ملک، سهامدار شرکت می‌شوند و به موجب آن استحقاق پیدا می‌کنند که در دوره زمانی معین از ملک خاصی استفاده نمایند. مدت عضویت در این مجموعه، قابل تغییر است و به ۵ تا ۱۰ سال محدود می‌شود. زمانی که مدت عضویت پایان یافت، فعالان مالکیت زمانی می‌توانند دوباره منافع را به

33. Vacation License

34. Vacation Lease

35. Club membership

36. Fixed week

آن به دو یا سه شب محدود می‌شود، مسافران از این روش استفاده می‌کنند. در این شیوه، سیستم رزرو واحد از قبل، اهمیت زیادی دارد و منطق اولویت، در رزرو حاکم است و عموماً در ایام تعطیل و مناسبت‌های خاص، خریداران مجاز به رزرو ملک به این شیوه نمی‌باشند (Fmann&Lachley&Schreier, 2009, p. 90).

ب) هفته شناور^{۳۷}

منحصر به فرد این شیوه این است که مالک می‌تواند بدون رزرو ملک در هر سال از آن واحد استفاده نماید. هزینه‌هایی که مالک باید پرداخت نماید، براساس اندازه ملک و هفته‌ای که خریداری نموده است، تعیین می‌شود (Fmann&Lachley&Schreier, 2009, p. 90).

د) مالکیت هر دو سال یکبار^{۳۹}

اگر خریداری بخواهد که هفته کاملی را به دست بیاورد، ولی تمایل نداشته باشد که در هر سال از آن هفته استفاده نماید، توسعه دهندگان مالکیت زمانی این شیوه را برای متقاضیان پیشنهاد می‌کند. در این نوع مالکیت زمانی، مالک مجاز است هر دو سال یکبار از ملک استفاده نماید و عموماً هزینه آن، کمتر از مالکیت سالانه است، ولی به ۵۰ درصد نمی‌رسد (Georg Leposky, P. 3).

ه) واحدهای تجزیه شده^{۴۰}

این شیوه، براین اساس استوار است که در مواردی که ملک محل اقامت، دارای سه اتاق خواب مجزا باشد، مالک یک اتاق را برای استفاده خود نگه می‌دارد و بقیه را در برنامه‌های معاوضه قرار می‌دهد یا به غیر اجاره می‌دهد.

www. «sellmytimeshare» (4Nov 2003, sellmytimesharenow.com/timeshare/glossary/lockout/2/6/2010)

و) مالکیت جزئی^{۴۱}

اگر خریدار مالکیت زمانی، بخواهد ملکی را برای مدت بیش از یک هفته در یک مجموعه تفریحی به دست آورد، توسعه دهندگان مالکیت زمانی به نیاز او پاسخ گفته‌اند؛ بدین گونه که از شیوه مالکیت جزئی استفاده نماید. به عبارت دیگر، کسانی که تمایل دارند سهم بزرگتری از مالکیت مجموعه امانتی را صاحب شوند پیشنهاد می‌شود که از این شیوه استفاده نمایند. این شیوه بر این مبنا استوار است که شخص می‌تواند یک مجموعه اقامتی را از یک ماه تا ۴ ماه در سال مالک شود و عموماً شخص یک سیزدهم، یک هشتم، یک چهارم از سال را مالک می‌شود. این شیوه در مقایسه با شیوه‌های سنتی خدمات و امکانات رفاهی بیشتری را در اختیار خریداران خود قرار می‌دهد و به تبع آن، هزینه‌هایی که باید مالک متحمل شود نیز بیشتر از شیوه‌های سنتی می‌باشد (Fmann&Lachley&Schreier, 2009, pp. 189-).

در طول سال‌های ۱۹۸۰-۱۹۷۰ که صنعت مالکیت زمانی در آمریکا رشد فزاینده‌ای داشت، اشخاص متمایل شدند که بیش از یک هفته، یک ویلا یا منطقه تفریحی را مالک شوند و بتوانند در هر سال، آن واحد یا هفته را تغییر دهند. توسعه‌دهندگان مالکیت زمانی، به فکر راهی برای حل مشکل برآمدند که نتیجه‌ی آن هفته شناور بود؛ به موجب این شیوه، مالکان مجاز بودند که هفته خود را سال به سال تغییر دهند. برخلاف شیوه هفته ثابت، هفته‌ای که فرد قصد استفاده از آن را دارد معین است، مثلاً از بین ۵۲ هفته، هفته اول به شخص X تعلق دارد و او برای مدت طولانی مالک ملک در آن هفته می‌شود و اگر به صورت سنددار باشد، می‌تواند به هر کسی که اراده نماید، منتقل نماید، در هفته شناور اگر شخص بخواهد در همان هفته از سال از ملک استفاده نماید، باید همان هفته در همان ملک را رزرو نماید. از سال ۱۹۹۵ تقریباً ۵۰ درصد مراکز تفریحی این شیوه استفاده از مالکیت زمانی که از انعطاف‌پذیری زیادی برخوردار هست، را ارائه کرده‌اند و با معرفی این شیوه، استفاده از هفته ثابت به ۲۸ درصد کاهش یافت. براساس تحقیقات صورت گرفته در این زمینه، حدود ۷۰٪ مراکز تفریحی آمریکا، به این شیوه مورد استفاده قرار می‌گیرد (Fmann&Lachley&Schreier, 2009, p. 91-92). در برخی مراکز تفریحی در شیوه هفته شناور، ملک ثابت می‌ماند و زمان تغییر می‌کند و در برخی دیگر هم ملک و هم زمان تغییر می‌کند.

ج) هفته تقسیم شده^{۳۸}

این شیوه، این امکان را برای مالکان فراهم می‌کند که از هفته‌های مالکیت زمانی به صورت تقسیم شده استفاده نمایند. بدین معنا که به جای اینکه از هفت روز یک هفته به طور متوالی استفاده نمایند هفت روز را به سه روز و چهار روز تقسیم می‌کنند و در دو زمان متفاوت از یکسال از ملک استفاده می‌کنند. به عبارت دیگر، خریدار ترجیح می‌دهد در دو زمان (دو نیم هفته) از ملک استفاده نماید. براساس گزارش *Travel industry of America*، ۸۰ درصد مسافرت‌هایی که در آمریکا صورت می‌گیرد و مدت

39. Biennial

40. Lock out off

41. Fractional ownership

37. Floot week

38. Split week

(190).

ز) سیستم مبتنی بر اماکن^{۴۲}

یکی دیگر از شیوه‌های استفاده از مالکیت زمانی، مالکیت زمانی اماکن است که به تدریج در حال گسترش است به خصوص در پروژه‌هایی که در آنها خریداران حق رزرو سکونت در بیش از یک مجموعه تفریحی را دارا هستند. این سیستم بر این مبنا استوار است که به جای اینکه خریداران از حق رزرو برای یک هفته در سال یا یک هفته در دو سال در یک منطقه تفریحی برخوردار باشند برای هر خریدار تعداد اماکن مشخص در زمان خرید اختصاص می‌یابد.

(14 Des 2008, «Timeahre points systems how do they work?», www. thetimeshareauthority. com, 27/12/2010).

این سیستم برای استفاده هرچه راحت‌تر از منفعت مالکیت زمانی طراحی شده است که به موجب آن، ارزش حق استفاده یک مالک، براساس تعداد اماکنی که او می‌تواند از آنها استفاده کند، مشخص می‌شود. حق رزروی که افراد دارند به طور کلی شامل اماکنی می‌شود که خریدار در زمان خرید، حق استفاده از آن را دریافت کرده باشد. اعضای این شرکت‌ها، می‌توانند حق مالکیت زمانی خود را با سایر مکان‌هایی که طرف قرارداد با این شرکت‌ها هستند مبادله کنند و آنها املاک گوناگونی را در اختیار مالکان قرار می‌دهند.

(10Jun 2007 «Timeshare information-Typs of vacation ownership», www. vacationownership. com, 12/5/2010).

۸- نتیجه‌گیری

با توجه به رشد چشمگیر و فزاینده مالکیت زمانی در دنیای امروز و تمایل اشخاص به انعقاد اینگونه قراردادها، این نهاد حقوقی از یکسو به وسیله‌ای برای کسب آسایش، رفاه و استفاده بهتر از اوقات فراغت تبدیل شده و از سوی دیگر شرکتهای مبادلاتی موجود به آن به عنوان ابزاری برای کسب در آمد می‌نگرند. یکی از کشورهایی که در این راستا به قانونمند کردن مالکیت زمانی اقدام کرده آمریکا است. در این مقاله پس از بررسی انواع حقوق عینی در حقوق آمریکا، به این نتیجه دست یافتیم که مالکیت زمانی در حقوق آمریکا به دو صورت مالک شدن عین،

به طور مطلق و بدون قید و شرط و مالک شدن منفعت ملک، یا به دست آوردن حق انتفاع برای دوره زمانی معین منعقد می‌شود که می‌توان نوع اول را حق مالکیت مطلق ملک و نوع دوم را عقد اجاره از نوع رقبی دانست. با توجه به اینکه مالکیت زمانی یکی از انواع مالکیت اشتراکی است، هر دو قسم مالکیت زمانی در قالب مالکیت مشترک به افراد واگذار می‌شود، با این توضیح که در حقوق آمریکا، اصل بر مالکیت مشترک است و حتی در موقع سکوت طرفین، حمل بر مالکیت مشترک می‌شود، مگر اینکه طرفین با قرارداد خصوصی آن را تابع احکام مالکیت مشاع نمایند.

منابع**الف) منابع فارسی**

- اشرفی، احمد، (۱۳۸۶)، مالکیت زمانی، چاپ اول، تهران، گنج دانش.
 - امامی، سید حسن، (۱۳۸۳)، حقوق مدنی، ج ۱، چاپ بیست و چهارم، تهران، اسلامیه.
 - امامی، مسعود، (۱۳۸۸)، بیع زمانی، چاپ اول، تهران، جنگل.
 - پیلواری، رحیم، (۱۳۹۱)، فلسفه حق مالکیت، چاپ اول، تهران، شرکت سهامی انتشار.
 - جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۷۳)، حقوق اموال، چاپ سوم، تهران، گنج دانش.
 - صفایی، سید حسین، (۱۳۸۸)، حقوق مدنی اشخاص و اموال، ج ۱، چاپ نهم، تهران، میزان.
 - _____، (۱۳۵۰)، دوره مقدماتی حقوق مدنی اشخاص و خانواده، ج ۱، چاپ دوم، تهران، موسسه عالی حسابداری
 - کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۸)، اموال و مالکیت، چاپ بیست و نهم، تهران، میزان.
 - _____، (۱۳۷۴)، حقوق مدنی، مقدمه: اموال و کلیات قراردادها، چاپ ششم، تهران، دانشکده علوم اداری و مدیریت بازرگانی.
 - طباطبایی، محمد حسین، (۱۳۹۱)، اصول فلسفه رئالیسم، چاپ سوم، قم، بوستان کتاب.
 - محقق داماد، سید مصطفی، (۱۳۸۱)، قواعد فقه (بخش مدنی ۲)، چاپ پنجم، تهران، سمت.
 - هنری، امیری، (۱۳۸۹)، حقوق مدنی مالکیت زمانی در قوانین موضوعه ایران، چاپ اول، تهران، جنگل
- ب. منابع عربی**
- ابن منظور، محمد ابن مکرم، (۱۴۰۸)، لسان العرب، ج ۱۳، الطبعة الاولى، بیروت، داراحیاء التراث العربی
 - احمد بن فارس بن زکریا، ابی الحسین، معجم مقاییس اللغة، ج ۵، دارالکتب

42. Points – based system

- regulation and common sense», *Layola Consumer Law Review*, Vol:18, Num: 4, , PP:456-478.
- Leposky, George, «Timeshare Basics From Timeshare Today», *Timeshare Today*, www.tstoday.com.
 - Mann, Richard A.; Roberts Barry S., (2002), *Business Law and The regulation of business*, seventh edition, Usa: Thamsonpublicasher.
 - Miller, RogerLeray; Jentz, GayLord A., (2003), *Business Law Today*, sixth edition, Usa: Thamson, south-western.
 - Kaufmann, Tammie J., Lashley, Conrad, Schreier, Lisa Ann, (2009), *Timeshare management: The key issues of hospitality manager*, Usa:Elsivier Inc.
 - savage, Jahn, (Nom 2008), «The assessment of fractional interest- timeshare», *Journal of property Tax assessment & administration*, vol 5, pp: 41-45.
 - Scava, James J., (Winter 1991), «Marketing resort Timeshare: the rules of game», *St. John's Law Review*, Vol:73:217, pp:217-244.
 - Schreier, Lisa Ann, (2005), *Timeshare vacation for Dummies*, Canada: Wiley publisher.
 - 4Nov 2003, «sellmytimeshare», www.sellmytimesharenow.com, 2/6/2010.
 - 15. 14 Des 2008, «Timeshare points systems how do they work?», www.thetimeshareauthority.com, 27/12/2010.
 - Upchurch, Randall S., Gruber, Kurt, (2002), «The evolution of a sleeping gaint: resort timesharing», *International journal of hospitality management*, Vol:21, pp: 211-225.
 - 10 Jun 2007 «Timeshare information – Typs of vacation ownership», www.vacationownership.com, 12/5/2010.
- العلمية، بی تا
- انصاری، مرتضی، (۱۳۶۶)، مکاسب (بیع)، قم، مطبوعات دینی.
 - آملی، محمد تقی، (۱۴۱۳)، المكاسب و البيع (تقریرات درس میرزا محمد حسین غزوی نائینی)، ج ۱، قم، مؤسسه النشر الاسلامی.
 - توحیدی، محمد علی، (۱۳۷۱)، مصباح الفقاهة فی المعاملات (تقریرات درس آيةالله العظمی خوئی)، ج ۲ و ۳، الطبعة الثالثة - قم، وجدانی.
 - جزائری المروج، السيد محمد جعفر، (۱۴۱۶)، هدی الطالب الی شرح المكاسب، ج ۱، الطبعة الاولى: قم، مؤسسه دارالکتاب جزائری، به نقل از: اصفهانی، محمد حسین، حاشیة المكاسب، ج ۱.
 - حر العاملی، محمد بن الحسن، وسائل الشیعة، ج ۱۳، بیروت، دار احیاء التراث العربی، بی تا.
 - خراسانی، محمد کاظم، کفایة الاصول، ج ۲، بی جا، بی تا.
 - زحیلی، وهبة، (۱۹۸۴)، الفقه الاسلامی و ادلته، ج ۴، الطبعة الثانية، دمشق، دارالفکر، و به نقل از: فتح القدر، ج ۵، و الفروق، ج ۳.
 - سنهوری، عبدالرزاق احمد، الوسیط فی شرح القانون المدني، ج ۸، بیروت دار احیاء التراث العربی، بی تا.
 - سراقی، احمد، (۱۳۷۵)، عوائد الايام، تحقیق: مرکز الابحاث و الدراسات الاسلامیة، الطبعة الاولى، قم، مرکز النشر التابع لمكتب الاعلام الاسلامی.
 - طباطبائی یزدی، سید محمد کاظم، (۱۹۵۸)، حاشیة المكاسب، قم، اساعیلیان.
 - موسوی خمینی، روح الله، (۱۴۱۵)، کتاب البيع، چاپ هفتم، قم، نشراسلامی.
- ج. منابع انگلیسی**
- Anderson, Ronald A.; Fox, Ivan; Twomey, David P.; Jennings, Marianne M., (1999), *Business Law and The Legalenvironment*, seventh edition,, Usa: WEP CO
 - Beatty, Jeffrey F.; Samuelson, Susan S., (2003), *Essentials of business law for a new century*, Usa: Thamson, south-western west.
 - Berger, Curtis J., (1990), «Timeshare in the united states», *The American Journal of Comparative Law*, Vol:38, pp:131-151.
 - Bowen, David A., (Jun 2006), «Time share ownership: