

مالکیت زمانی در اعیان و کاربردهای اقتصادی آن

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۲/۲۱ تاریخ تأیید: ۱۳۹۳/۱۰/۲۰

سیدعبدالمطلب احمدزاده بزاز*
مجید رضایی دوانی**

چکیده

مقاله پیش رو در پی کاوش فقهی سهم‌شدن زمانی در اعیان (مالکیت زمانی) و کاربردهای اقتصادی آن است؛ اما از آنجا که حقوق ایران به‌ویژه در حوزه حقوق مدنی بر فقه امامیه مبتنی است، نمی‌توان از ایراد رویکرد حقوقی پرهیز کرد. بحث‌های مقاله در پنج بخش تنظیم شده است: پیشینه، مفاهیم، ادله جواز مالکیت زمانی، دیدگاه‌های مراجع تقلید و مزیت‌ها و کاربردهای آن. توجه به مفهوم مالکیت نشان می‌دهد که دوام در ذات آن حضور ندارد بلکه بدون آن نیز شکل می‌گیرد. ادله اثبات آن عبارت هستند از: اصل، وجود مشابه آن در وقف و صلح و قاعده سلطنت. نظر برخی مراجع بر صحت آن مؤید دیدگاه یادشده در مقاله است. پذیرش آن کاربردهای مهمی مانند جذب سرمایه برای تولید مسکن، کاهش هزینه‌ها و رشد سرمایه‌گذاری دارد. واژگان کلیدی: مالکیت، مالکیت زمانی، سهم‌شدن زمانی، فروش استقراضی. طبقه‌بندی JEL: D23، K11، P48، P14، Z12.

مقدمه

از جمله مسائل جدید حقوقی و اقتصادی که به تدریج عرصه گسترده‌ای را طی کرده و در موارد گوناگون کاربرد پیدا کرده است، سهم‌شدن زمانی در اعیان یا مالکیت زمانی است. این نهاد در متون فارسی با عنوان‌های مالکیت موقت، مالکیت نوبتی، مالکیت ادواری، سهم‌شدن زمانی و در عربی با عبارت‌های البیع زمانی، عقد التملیک الزمئی، المشاركه الزمیه مطرح شده است. کوشش فعالان و مبتکران اقتصادی در بهره‌برداری بیشتر و بهتر از سرمایه‌های موجود و کوشش آنان در جذب سرمایه‌های اندک برای تحقق پروژه‌های بزرگ، زمینه این رخداد را فراهم کرده است.

سالیان فراوانی از همکاری انسان‌ها در انجام کارهای بزرگ می‌گذرد. تشکیل شرکت‌های مدنی، شرکت‌های سهامی عام و خاص، تعاونی‌ها، بهره‌برداری مشترک از اعیان، از انواع مشارکت افراد و همکاری آنان در بهره‌برداری از منابع است؛ به‌طور نمونه در شرکت‌های مدنی چند نفر با یکدیگر سهم هستند. در این شرکت‌ها همگی مالک هستند و می‌توانند با اذن یا اجازه همه مالکان، در این دارایی تصرفاتی مادی کنند، گرچه در تصرف‌های حقوقی نیازی به اذن یا اجازه دیگر شریکان نیست. با توجه به گسترده‌تر شدن روابط تجاری و کافی نبودن سرمایه‌های اندک افراد در بیشتر موارد، این فکر به ذهن بشر خطور کرد که سرمایه‌ها در یک‌جا جمع شود و یک شخص حقوقی با توانمندی بالا به جای چند شخص حقیقی با توان اندک به تجارت بپردازد.

هر یک از شرکت‌ها به یکی از این دو جنبه بهای بیشتری می‌دهد: الف) توجه به تمایل انسان نسبت به «داراشدن و اختیارداری»؛ ب) عدم نیاز به اذن تمام مالکان نسبت به تصرف‌ها در مال. در شرکت مدنی، حاکمیت اراده تک‌تک افراد محترم شمرده می‌شود، برای تصرف در مال مشاع، اذن یا اجازه تمام مالکان لازم است؛ اما در شرکت‌های تجاری به صورت چشم‌گیری از اهمیت حاکمیت اراده تک‌تک افراد کاسته می‌شود و اراده اکثریت بر اراده اقلیت غالب می‌آید.

به نظر می‌رسد تأسیسی نو، اهمیت هر دو جنبه را هم‌سنگ ساخته، به احساس «دارابودن و اختیارداری» انسان، پاسخی درخور داده و «بی‌نیازی از اذن تمام مالکان برای تصرف» را تأمین می‌کند؛ تأسیسی که می‌تواند استفاده بهینه از منابع محدود را به ارمغان

آورد: از سویی فرد، مالک است تا با این احساس در حفظ مال، کوشاتر باشد و از سوی دیگر، هر چند با دیگر مالکان سهام است اما برای تصرف به اذن آنان نیازی ندارد (البته تصرف‌هایی که به نابودی موضوع مالکیت نینجامد).

در طرح مالکیت زمانی قرار است چند نفر در طول زمان، مالک عین معین باشند؛ به‌طور مثال ۱۲ نفر هر نفر یک‌ماه، خانه، هتل، خودرو یا هر عین منقول و غیرمنقول را داشته باشند. در این نوع مالکیت اعیان، تمام منافع مالکانه به هر فرد - با حفظ حقوق مالکانه افراد دیگر - در زمان خاص اختصاص می‌یابد؛ بنابراین یک باب خانه معین در ماه اول، ملک فرد «الف» است و در ماه بعد ملک فرد «ب» و همین‌طور تا آخر سال و در سال بعد دوباره فرد «الف» مالک عین در ماه اول سال است. مالک می‌تواند سهم زمانی ملک را به دیگری بفروشد، اجاره دهد، هبه کند یا بر آن مصالحه کند یا دیگر امور اعتباری و حقوقی را بر آن اعمال کند. بدیهی است کارهایی که مانع بهره‌برداری دیگر مالکان در دوره زمانی مخصوص آنان باشد یا به عین ضرری وارد کند، ممنوع است.

مهم‌ترین مانع پذیرش این تأسیس، دایمی‌انگاشتن مالکیت است. در نگاه نخست به نظر می‌رسد که موقت‌بودن ملکیت با صفت دوام مالکیت در تضاد است؛ از این‌رو پرسش اصلی در مقاله این است که آیا دوام در ذات مالکیت نهفته است یا از جمله اوصاف قابل سلب است. برای پاسخ به آن تأملی در مفهوم مالکیت خواهیم داشت؛ سپس ادله جواز و نظرهای مراجع در این باره و کاربردهای اقتصادی مطرح می‌شود.

پیشینه تحقیق

احمدزاده بزاز (۱۳۷۸) پایان‌نامه‌ای با عنوان «تحلیل حقوقی سهام‌شدن زمانی» نخستین متن فارسی حقوقی - فقهی است که در این باره نوشته شد. همو (۱۳۷۹) مقاله‌ای برگرفته از آن را با عنوان «مالکیت موقت (زمانی)» به چاپ رساند. در این دو متن مالکیت زمانی پذیرفته و برای آن ادله گوناگون فقهی و حقوقی ارایه شده است.

عامری و انصاری (۱۳۸۶) مقاله‌ای با عنوان «بررسی ماهیت و مبانی حقوقی شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس» به وسیله این دو تدوین شده که در آن به مالکیت زمانی با دقت در عنوان‌های مالکیت قانونی و انواع مالکیت اشتراکی در

حقوق انگلیس که یکی از پیشگامان استفاده از مالکیت زمانی در نظام حقوقی کامن لو و در جهان می‌باشد، بررسی شده است. گفتنی است در حقوق انگلیس، مالکان تایم شرینگ نوعی مالکیت مطلق و بدون قید و شرط دارند چراکه تمام حقوق مالکانه نسبت به ملک خود داشته و امکان اعمال و اجرای آن را با رعایت محدوده زمانی مالکیتشان، نسبت به مملوک خود دارند.

افضلی (۱۳۸۸) مقاله‌ای با عنوان «مالکیت زمانی (موقت)» به رشته تحریر درآورده که پس از بررسی مشروعیت یا عدم مشروعیت مالکیت موقت به این نتیجه رسیده که این نهاد در شرع پذیرفتنی است.

معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه (۱۳۸۹) در مقاله «مالکیت زمانی (ماهیت حقوقی و دعاوی مرتبط)» به بحث‌های حقوقی مرتبط با دعاوی این نهاد پرداخته است.

مجله خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی (۱۳۸۸) به عنوان ویژه‌نامه به مالکیت زمانی اختصاص یافت. در ادامه می‌توان به برخی مقاله‌های این ویژه‌نامه (۵-۷) اشاره کرد.

تاجگر (۱۳۸۸) مقاله‌ای با عنوان «مالکیت زمانی، راه خروج از بحران مسکن» به صورت سخن روز نگاشته که در آن به یکی از موارد استفاده مالکیت زمانی در حل بحران مسکن اشاره کرده است.

فدوی (۱۳۸۸) مقاله «نگاهی مختصر به مالکیت زمان» را تدوین کرده که در آن افزون بر تاریخ‌نگاری این نهاد برای ارایه تعریفی قابل درک از این تأسیس کوشیده است.

وحدانی‌نیا (۱۳۸۸) در مقاله «چالش در مالکیت موقت» کوشیده است به بررسی اجمالی ماهیت حقوقی تایم شرینگ و تبیین روشن نبودن این تأسیس در رویه قضایی به جهت نوظهور بودن آن بپردازد.

عطارزاد و پارسا (۱۳۹۲) مقاله‌ای با عنوان «بررسی ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق امریکا» نگاشته‌اند که در آن امریکا به عنوان یکی از کشورهای پیش رو در پذیرش نهاد حقوقی مالکیت زمانی در جذب توریست و توسعه جهانگردی معرفی شده است.

طباطبایی و تاجمیری‌راحی (۱۳۹۲) مقاله‌ای با عنوان «بررسی امکان انعقاد قراردادهای مالکیت زمانی از طریق عقود معین» به رشته تحریر درآورده‌اند. هدف این مقاله بررسی

امکان پدیدساختن و تشکیل قراردادهای مالکیت زمانی در چارچوب عقدهای معین مانند اجاره، شرکت در عین، شرکت در منفعت (مهایات)، بیع مشاع به شرط مهایات و صلح است.

آنچه مقاله پیش رو پیگیر آن است با بحث‌های بیان‌شده تفاوت اساسی در شیوه استدلال و ادله به کاررفته و کاربردهای آن دارد. در این نوشته بحث‌های فقهی به صورت مبنایی و با استفاده از آرای فقهی اصیل پی‌گیری می‌شود و با استفتا از مراجع عظام نظرهای جدید فقهی نیز مطرح می‌شود.

مفاهیم

بررسی مفهوم مالکیت و صفت‌های آن برای این است تا معلوم شود نقطه اصلی و مشکل اساسی در نظر مخالفان این تأسیس نوپا چیست و ارایه بحث‌هایی در اطراف مفهوم مالکیت زمانی برای شناخت این نهاد کارآمد در جامعه است.

۱. مالکیت و صفت‌های آن

گرچه به نظر می‌رسد ملکیت مفهومی آشکار است اما نمی‌توان بی‌نیاز از تعریف آن بود. تعریف ملکیت برای آن است که معلوم شود چه چیزی در مفهوم این نهاد وجود دارد که نبود آن، باعث عدم تحقق مالکیت زمانی در عالم اعتبار است. برخی از لغویان «ملک» و «مالکیت» را به آثار آن معنا کرده‌اند (ابن منظور، ۱۴۰۸ق/ ابن درید، ۱۳۴۵/ ابن فارس بن زکریا، [بی‌تا]/ صفی‌پور، [بی‌تا]، ج ۳ و ۴). گروهی از فقیهان نیز چنین کرده‌اند.* به نظر می‌رسد جامع‌ترین تعریف، واجدیت و دارا بودن است که در عبارت‌های محقق اصفهانی^۱ یافت

*. به‌طور نمونه، شیخ انصاری^۲ از ملکیت به سلطنت فعلیه یاد می‌کند (انصاری، ۱۳۶۶، ص ۶۸، س ۲۴). سیدیزدی^۳ آن را عبارت از سلطنت دانسته (طباطبایی یزدی، [بی‌تا]، ص ۵۷-۵۸). ناتینی^۴ مرتبه‌ای از مقوله جده (آملی، ۱۴۱۳ق، ج ۱، ص ۸۴). آخوند^۵ آن را نوعی اضافه (خراسانی، [بی‌تا]، ج ۲، ص ۳۰۵-۳۰۷) خوانده است. در مصباح‌الفقاهه همچون برخی فقیهان، مالکیت به احاطه و سلطنت تعریف شده است (توحیدی، ۱۳۷۱، ج ۲ و ۳، ص ۴۴). برخی فقیهان اهل سنت نیز از ملکیت به اختصاص یاد کرده‌اند (زحیلی، ۱۹۸۴م، ج ۴، ص ۵۶ و ج ۵، ص ۴۸۹).

می‌شود (جزائری المروج، ۱۴۱۶ق، ج ۱، ص ۱۱۵). حقوق‌دانان نیز بر تعریف واحدی اتفاق نظر ندارند.*

تعریف ملکیت هر چه باشد، تحقق این مفهوم نیاز به طرف دارد؛ زیرا «ملکیت» یا «داربودن» از مفهومی ذات اضافه است (نراقی، ۱۳۷۵، ص ۱۱۳).

در کتاب‌های فقهی مباحثی مستقل درباره صفات ملکیت یافت نمی‌شود؛ اما حقوق‌دانان در این باره بحث‌هایی به تفصیل آورده‌اند. برخی از حقوق‌دانان از ذکر صفات ملکیت سرباز زده‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۳، ص ۸۸-۹۷) و گروهی آنها را سه صفت (امامی، همان، ص ۱۹-۲۰ / کاتوزیان، [بی‌تا]، ج ۱، ص ۱۶۰-۱۶۲ / سنهوری، [بی‌تا]، ص ۵۲۸-۵۲۹) و بعضی چهار صفت (بلداوی، ۱۹۷۵م، ص ۱۶۹-۱۷۲) دانسته‌اند. به نظر می‌رسد چهار صفت ذیل میان حقوق‌دانان اتفاقی باشد:

۱. جامع بودن: منظور از جامع بودن آنکه مالک دارای تمامی حقوقی است که می‌توان نسبت به عین تصور کرد (سنهوری، [بی‌تا]، ص ۵۲۸ / فرج، ۱۹۹۳م، ص ۵۹). مقصود از این صفت، صفتی کمی است. جامع بودن، مقتضای اطلاق کمی جنبه مثبت اصل تسلیط است.
۲. مانع بودن: مقصود از مانع بودن آنکه مالکیت، حق انحصاری مالک است و دیگران نمی‌توانند به آن حق تعدی کنند. این صفت مقتضای جنبه منفی اصل تسلیط است؛ زیرا در

*. برخی آن را رابطه‌ای میان شخص و شیء مادی می‌دانند که قانون آن را معتبر شناخته است (امامی، ۱۳۷۳، ج ۱، ص ۱۹). بعضی افزون بر این تعریف می‌گویند: «این رابطه به شخص مالک حق همه‌گونه تصرف و انتفاع را می‌دهد» (صفایی، [بی‌تا]، ص ۲۳۰). در بعضی از نوشته‌های حقوقی نیز آمده است: «مالکیت حقی است دایمی که به سبب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و به هر روش که مایل است از تمام منافع آن استفاده کند» (کاتوزیان، [بی‌تا]، ج ۱، ص ۱۶۲). دیگری نیز به جهت دشواری تعریف، از تعریف مالکیت منصرف شده، به شمارش عناصر آن بسنده کرده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۳، ص ۸۸-۹۱). برخی حقوق‌دانان مصری 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 دایمی» (سنهوری، [بی‌تا]، ج ۸، ص ۴۹۲-۴۹۳).

صورتی مالک می‌تواند بر مالکیت خود سلطه کامل داشته باشد که دیگران نتوانند خدشه‌ای بر سلطه وی وارد آورند.

۳. **مطلق بودن:** منظور از مطلق بودن ملکیت که صفتی کیفی است آن است که مالک می‌تواند در مایملک خود هر گونه بخواهد تصرف کند. این صفت مقتضای اطلاق کیفی جنبه مثبت اصل تسلیط است.

۴. **دایمی بودن:** با توجه به قرینه مقابله می‌توان گفت مقصود از دائمی بودن، غیرموقت بودن ملکیت است. عموم حقوقدانان این صفت را برای مالکیت مسلم دانسته‌اند (سنهوری، [بی‌تا]، ص ۵۳۴-۵۴۴ / امامی، ۱۳۷۳، ص ۱۹-۲۰ / کاتوزیان، ۱۳۷۴، ص ۱۰۲-۱۰۴ / صده، [بی‌تا]، ص ۱۹-۲۲ / فرج، ۱۹۹۳م، ص ۶۳-۶۶). با توجه به تعریفی که از مالکیت زمانی ارایه خواهد شد، به نظر می‌رسد یگانه مشکل در این نهاد نوپا، نقش دوام در مفهوم مالکیت است. به همین جهت لازم است در این امر تأمل کرد که آیا در ذات مالکیت دوام نهفته است تا نتوان به مالکیت زمانی دست یافت یا آنکه دوام مقتضای اطلاق مالکیت است، به این معنا که اگر مالکیت بدون قید موقت مطرح شود مراد از آن دوام است اما با وجود قید موقت مقصود از مالکیت دوام نخواهد بود؟
برای دوام ملکیت سه معنا وجود دارد (سنهوری، [بی‌تا]، ص ۵۳۴-۵۴۴) که باید به بررسی آنها پرداخت:

۱. **بقای مالکیت تا زمان وجود مملوک:** تا وقتی که شیء مملوک وجود داشته باشد، ملکیت باقی است. برخلاف حقوق دیگر که با وجود موضوع حق، ممکن است از بین روند و به عبارت دیگر موقت باشند. ملکیت فقط با زوال موضوع آن یعنی مملوک، زایل‌شدنی است.

۲. **بقای مالکیت تا زوال ملک:** عدم استفاده از ملک باعث زوال ملکیت نیست. مقصود از این معنا نیز روشن است. زوال ملکیت نیاز به سبب دارد و عدم استفاده از ملک، یکی از موجبات زوال آن نیست.

۳. **زمان دار نبودن مالکیت:** ملکیت نمی‌تواند زمان‌دار باشد؛ یعنی ممکن نیست دو نفر مالک عینی باشند که پس از گذشت مدت معینی از تصرف شخص اول، نفر دوم مالک باشد بدون آنکه نیازی به سبب مملک جدید باشد.

پس از بیان معانی سه گانه دوام مالکیت باید معلوم شود که کدام معنا مورد بحث است. به نظر می‌رسد نسبت به معنای اول و دوم؛ یعنی «دوام ملکیت تا زمان وجود شیء مملوک» و «عدم زوال ملکیت به عدم استفاده از شیء مملوک» اتفاق نظر وجود دارد (کاتوزیان، ۱۳۷۴، ص ۱۰۲ / صده، [بی تا]، ص ۱۹-۲۲ / فرج، ۱۹۹۳، صص ۶۳ و ۷۰ / سنهوری، [بی تا]، صص ۵۳۹-۵۳۴). اما درباره معنای سوم نمی‌توان به سادگی نظر داد؛ چرا که این معنا مورد بحث و محل اختلاف محققان است. «امکان زمان‌دار بودن مالکیت» را برخی متعرض نشده‌اند (امامی، ۱۳۷۳، ص ۱۹ / کاتوزیان، ۱۳۷۴، ص ۹۹). بعضی به عدم امکان توقیت ملکیت قائل هستند؛ یعنی تا زمانی که عین مملوک باقی می‌باشد ملکیت نیز باقی است و نتیجه منطقی این دوام آن است که ملکیت نتواند زمان‌دار باشد (بلداوی، ۱۹۷۵، ص ۱۷۲ / فرج، ۱۹۹۳، ص ۶۴ / سنهوری، [بی تا]، ص ۵۳۹). گروهی به امکان توقیت نظر داده‌اند؛ یعنی چنین نیست که دوام، مقتضای ذات ملکیت باشد بلکه صفت دوام به این معنا مقتضای اعتبارهای عملی می‌باشد که تاکنون بوده است (صده، [بی تا]، ص ۲۳-۲۵)؛ به عبارت دیگر می‌توان گفت دوام، مقتضای ذات ملکیت نیست بلکه مقتضای اطلاق ملکیت است، به این معنا که چون قیدی برای توقیت ملکیت آورده نمی‌شود، در عمل ملکیت، زمان‌دار نخواهد بود.

۲. مالکیت زمانی

با توجه به بحث‌های پیشین معلوم می‌شود مالکیت زمانی از مصداق‌های مالکیت است که دوام در آن نباشد؛ بنابراین می‌توان گفت همان معنا برای مالکیت زمانی قابل ارایه است؛ چرا که دوام مقتضای ذات مالکیت دانسته نشد؛ پس در تعریف مالکیت زمانی می‌توان چنین گفت: «داراشدن عین برای دوره یا مدت زمان معین که مالکان در آن عین سهم هستند».

از این تعریف، سه رکن برای مالکیت زمانی به دست می‌آید: ۱. داراشدن؛ ۲. دوره یا مدت معین؛ ۳. سهم‌بودن در عین. رکن نخست به تعریف مالکیت اشاره دارد. این رکن مطابق نظر هر کدام از فقیهان و حقوق‌دانان در تعریف ملکیت که دوام را در طبیعت آن دخیل نمی‌دانند، می‌تواند متفاوت باشد. رکن دوم به قید زمان اشاره دارد که نخستین فارق

میان مالکیت دایمی و مالکیت زمانی است. رکن سوم که مایز دیگر میان این دو نوع مالکیت است، به این امر مهم اشاره دارد که در این نهاد، چگونگی سهیم شدن با اشاعه در عین ملازمه ندارد؛ زیرا مفهوم سهیم شدن با اشاعه و عدم اشاعه سازگاری دارد. به نظر می‌رسد اشاره‌ای کوتاه برای آشنایی با این ارکان لازم است.

۱. **داراشدن عین:** اشخاص از راه‌های گوناگون می‌توانند مالک عین شوند که در متون فقهی و قانونی، اسبابی برای تملک احصا شده است. در مواردی که قصد انتقال مالکیت عین مقید به زمان وجود داشته باشد، برخی از این اسباب مورد استفاده قرار می‌گیرند. در این فرض، خود مالکیت با قید زمان به طرف مقابل منتقل می‌شود، بی‌آنکه اشاعه‌ای در کار باشد. برای این منظور می‌توان از عقود معینی مانند بیع، هبه و صلح استفاده کرد.

۲. **دوره یا مدت زمان معین:** این قید، قوام مالکیت زمانی است و اگر این قید از آن گرفته شود، «مالکیت» یا «داراشدن» دایمی خواهد بود. مالکیت را می‌توان از جهت داشتن قید به دو قسم تقسیم کرد: الف) مالکیت مطلق؛ ب) مالکیت مقید. قیدی که در اینجا مؤثر است، قید «زمان» می‌باشد. این قید در مالکیت زمانی به دو گونه مقصود است: الف) دوره معین؛ ب) مدت زمان معین.

الف) دوره معین: گاه قید زمان در مالکیت زمانی به صورت دوره‌ای است مانند آنکه افراد در دوره مشخصی مالک عین یا منافع به تبع عین می‌شوند؛ به‌طور نمونه فردی برای ادامه تحصیل از شهر خود به تهران عزیمت می‌کند که باید به مدت ۱۰ سال در ماه‌های مهر تا بهمن در آن شهر سکونت گیرند. برای آنکه در ابتدای هر سال تحصیلی به دنبال مسکن استیجاری نباشد، طی قراردادی مالکیت منزلی را در هر دوره تحصیلی به خود انتقال می‌دهد. در این فرض چنین شخص در دوره معینی از هر سال مالک عین است.

ب) مدت زمان معین: در برخی موارد قید زمان به صورت دوره‌ای نیست بلکه مدت زمان آن معین است مانند آنکه شخصی برای مدت ۱۰ سال برای انجام خدمتی به شهر مشهد منتقل می‌شود. از یک سو توان خرید محلی برای سکونت خود به صورت دائم ندارد و از سوی دیگر می‌خواهد از عدم تغییر محل سکونت خود اطمینان حاصل کند. حال چنین شخصی برای این مدت زمان مشخص، مالکیت یک منزل مسکونی را به خود منتقل می‌کند.

شایان ذکر است وجود قید زمان در مالکیت زمانی باعث برگرداندن آن به تأسیس حقوقی اجاره نیست؛ زیرا تفاوت‌هایی میان این دو تأسیس وجود دارد که مجالی برای طرح این تفاوت‌ها در مقاله پیش رو نیست.

۳. سهم شدن در عین: لازمه طبیعی مالکیت زمانی، سهم شدن در عین است؛ زیرا فرض آن است که یک عین بیش نیست با مالکان متعدد؛ بنابراین همه افراد در خود عین سهم هستند؛ البته اگر داراشدن عین، مقید به زمان باشد، سهم بودن افراد به صورت غیراشاعی است. گفتنی است تمام اوصاف مالکیت که ذکر آنها گذشت، برای مالکیت زمانی نیز وجود دارد، جز وصف دوام.

ادله جواز مالکیت زمانی

در این قسمت از مقاله به ذکر سه دلیل برای جواز مالکیت زمانی بسنده می‌شود:

اصل (عدم نیازمندی مجوزین مالکیت زمانی به دلیل)

مقصود از اصل در اینجا اصول عملیه چهارگانه‌ای که در مقام شک برای تعیین تکلیف از آنها استفاده می‌شود، نیست بلکه منظور از اصل آن است که معلوم شود اثبات این ادعا که امری خاص در تعریف مالکیت در نظر گرفته شده بر عهده چه کسی است. به بیان دیگر درباره «دوام یا زمان دار بودن مالکیت» باید توجه داشت از کدام گروه باید مطالبه دلیل کرد. ممکن است گفته شود هر کدام از طرفین باید بر مدعای خود، دلیل اقامه کند؛ اما باید

ادعای هر کدام را تحلیل کرد تا مشخص شود چه کسی نیازمند اقامه دلیل است؟ اگر در ادعای مخالفان توقیت ملکیت به خوبی دقت شود، معلوم خواهد شد که آنان به دنبال اثبات امر وجودی هستند. به عبارت دیگر مخالفان باید ثابت کنند که «دایمی بودن، مقتضای ذات ملکیت است»؛ اما موافقان می‌گویند «میان توقیت ملکیت و مفهوم آن تنافی وجود ندارد» (طباطبایی یزدی، ۱۳۷۶، ص ۲۲۴ / جعفری لنگرودی، ۱۳۷۳، ص ۹۱ / صده، [بی تا]، ص ۲۳). آنها به دنبال اثبات امری وجودی نیستند؛ بنابراین نباید از آنان انتظار اقامه دلیل داشت؛ چرا که گفته آنان مطابق اصل عدم است؛ زیرا آنان منکر آن هستند که «ملکیت، اقتضای دوام دارد».

همان‌گونه که خواهد آمد، لازم نیست مخالفان برای ادعای خود دلیلی اقامه کنند و به عبارت دیگر خلاف اصل عدم را ثابت کنند. بر همین اساس است که صاحب جواهر در پاسخ به اشکال عده‌ای که «چگونه ممکن است موقوفه پس از انقراض موقوف علیهم در وقف بر «من یتقرض غالباً» به واقف و در صورت فوت واقف به ورثه وی برگردد؛ زیرا در این فرض لازم می‌آید که ملکیت عین دایمی نباشد و هر گاه شیء‌ای از ملکیت فردی خارج شد، بازگشت آن به سبب جدید نیاز دارد»، می‌گوید: ادعای دوام ملکیت عین، واضحة الفساد است؛ چرا که سبب ناقل فقط به همین مقدار؛ یعنی مدت زمانی که ملکیت به آن مقید است اقتضا دارد نه بیش از آن و برگشت به ملکیت مالک سابق همانند برگشت به سبب فسخ از راه اقاله یا خیار است که سبب مملک جدید نیستند (نجفی، [بی‌تا]، ج ۲۸، ص ۵۵-۵۸). از بیان صاحب جواهر به خوبی مشخص می‌شود کسی که ادعای دوام در مفهوم ملکیت را دارد باید دلیل اقامه کند؛ بنابراین به صرف نبودن دلیل مخالف می‌توان گفت به اقتضای مطابقت مقام اثبات با مقام ثبوت، توقیت در ملکیت امکان‌پذیر است. در ادامه معلوم خواهد شد دلیلی بر تنافی توقیت ملکیت با مفهوم آن وجود ندارد و دایمی بودن ملکیت، ادعایی بیش نیست.

وجود مالکیت زمانی در فقه

یکی از راه‌های اثبات پذیرش مالکیت زمانی، تتبع در متون فقهی است تا به نمونه‌هایی از این تأسیس دست یافت. ذکر نمونه‌هایی از مالکیت موقت برای آن است که دیده شود حداقل این تأسیس به صورت موجهه جزئیه، محقق است؛ به بیان دیگر، وقوع امری در خارج، متفرع بر امکان آن است؛ پس اگر در کلمات فقیهان، صورت‌هایی از این نهاد مورد تصدیق باشد باید پذیرفت که امکان ثبوتی مورد پذیرش بوده است. در ادامه دیده خواهد شد که این امر، صریح کلمات برخی از فقیهان است.

۱. وقف

وقف عبارت است از اینکه عین مال، حبس و منافع آن تسبیل شود. با توجه به اینکه فقیهان یکی از شرایط وقف را «دوام» خوانده‌اند (نجفی، [بی‌تا]، ص ۵۳/ کرکی، ۱۴۱۱ق، ص ۱۵/ جبعی‌عاملی، ۱۴۱۳ق، ج ۵، ص ۳۵۳) می‌توان وقف را از این دید به «وقف مؤبد» و «وقف

منقطع» تقسیم کرد. در نگاه نخست ممکن است چنین به نظر رسد که قرارداد «دوام» به عنوان شرط وقف، جایی برای صحت وقف منقطع باقی نمی‌گذارد؛ اما با اندکی اندیشه در منظور فقیهان از دوام، این تردید به آسانی زوده می‌شود؛ زیرا مقصود آنان «توقیت صریح» یعنی مقیدکردن به مدت‌زمان مشخصی است (همان) نه آنکه وقف به گونه‌ای باشد که برگشت آن به محدودشدن مدت وقف باشد. بر همین اساس است که وقف بر «مَنْ یَقْرَضُ» - یعنی کسی که پس از مدتی وجود نخواهد داشت - از دیدگاه برخی فقیهان صحیح است (نجفی، [بی‌تا]، ص ۵۵-۵۸ / جبعی‌عاملی، ۱۳۴۱ق، ج ۵، ص ۳۵۴) پس از ذکر این مقدمه به یکی از اقسام وقف؛ یعنی وقف منقطع‌الآخر اشاره می‌شود که می‌تواند نمونه‌ای از مالکیت زمانی شمرده شود.

برای آنکه بتوان روشن کرد که وقف منقطع‌الآخر از نمونه‌های مالکیت زمانی است، باید چهار مقدمه را بیان کرد:

۱. یکی از شرایط وقف آن است که موقوف «عین» باشد. این مطلب از کلمات فقیهان، به‌خوبی آشکار است.
۲. هنگامی که واقف، عین را وقف می‌کند از ملکیت وی خارج می‌شود و دیگر هیچ‌گونه غلقه‌ای نسبت به آن ندارد. این مطلب نیز در کلمات فقیهان (نجفی، [بی‌تا]، ص ۹۰) به‌وضوح دیده می‌شود.
۳. پس از آنکه عین موقوفه از ملکیت واقف خارج شد به ملکیت موقوف‌علیهم داخل می‌شود (نجفی، [بی‌تا]، ص ۹۱ / جبعی‌عاملی، ۱۳۴۱ق، ج ۵، ص ۳۷۵-۳۷۸ / کرکی، ۱۴۱۱ق، ج ۹، ص ۶۲-۶۵). گرچه همه فقیهان نسبت به ملکیت موقوف‌علیهم هم‌داستان نیستند و فقط در برخی صورت‌های وقف به این مطلب قائل هستند؛ اما مشهور فقیهان نسبت به وقف «منقطع‌الآخر» پذیرفته‌اند که موقوف‌علیهم مالک عین می‌شوند (همان).
۴. پس از آنکه موقوف‌علیهم در وقف منقطع‌الآخر منقرض شد، اختلافی است میان فقیهان که این ملک به چه کسی بر می‌گردد؟ گرچه در این باره سه نظر وجود دارد (جبعی‌عاملی، ۱۳۴۱ق، ج ۵، ص ۳۵۶-۳۵۷ / انصاری، ۱۳۶۶، ص ۱۶۵)؛ اما مشهور فقیهان بر آن هستند که این عین فقط می‌تواند به واقف - در صورت زنده‌بودنش - یا قائم‌مقام وی - در صورت فوت وی - برگردد و جز این را نمی‌توان پذیرفت (نجفی، [بی‌تا]، ص ۶۱ / جبعی‌عاملی، ۱۳۴۱ق، ج ۵، ص ۳۵۶-۳۵۷).

پس از ذکر مقدمه‌های چهارگانه می‌توان به این نتیجه رسید که مالکیت موقوف‌علیهم نسبت به عین فقط در مدت‌زمانی است که آنان در قید حیات هستند و در این فاصله است که مالک عین هستند و در صورت انقراض به واقف یا قائم‌مقام وی برمی‌گردد و این همان مالکیت موقت است.

۲. صلح مشروط

صلح یکی از عقود معین است؛ هر چند که نتیجه آن، مفاد عقود دیگری مانند بیع، هبه یا اجاره باشد. فقیهان به این مطلب تصریح دارند (نجفی، [بی‌تا]، ج ۲۶، ص ۲۱۲). از سوی دیگر قرارداد شرط در ضمن عقد صلح که عقدی لازم است، شرط را لازم‌الوفاء می‌کند. مرحوم طباطبایی یزدی رحمته‌الله در پاسخ به دو پرسش درباره صلح مشروط، مالکیت موقت را پذیرفته است (طباطبایی یزدی، ۱۳۷۶، ص ۲۴۳، پرسش ۳۸۷ و ص ۲۴۶، پرسش ۳۹۲).

الف) شرط اختیار فسخ برای مدت معین ضمن عقد صلح

پرسش: هرگاه زید اموالی مصالحه کند به دو نفر برادر از نبیره‌های خود و خیار برای خود قرار دهد تا مدت معینی و شرط کند در ضمن عقد صلح که هر یک از این دو برادر فوت شدند، سهم وی مال دیگری باشد. این شرط صحیح و ممضی است یا فاسد و مفسد؟
پاسخ:

هرگاه مصالحه پیش‌گفته واقع شده است با آن دو یا با ولی یا وکیل آن دو در یک عقد که هر دو مصالحه کذائیه را قبول کرده‌اند یا آنکه عقد با هر یک جدا از دیگری بوده؛ اما آن دیگری نیز قبول شرط کرده باشد، بعید نیست صحت شرط پیش‌گفته چون اظهار صحت شرط نتیجه است. مخالف شرع بودن آن نیز از باب اینکه منافی با ادله ارث است، معلوم نیست؛ زیرا که مورث، مالک مال کذائی شده که قاصر از انتقال به وارث است، مانند ملکیت طبقات در وقف و وارث وقتی ارث می‌برد که ملکیت، مطلقه باشد. در اینجا ملکیت مورث، موقته می‌باشد؛ چون مغیبه به موت است؛ پس منافات با ادله ارث لازم نمی‌آید. از این قبیل است شرط خیار از برای خود مادام الحیاة که ارث برده نشود. اما اگر به‌طور صریح مقید به مدت شود مانند آنکه بگوید تا زمان معینی به تو فروختم یا تا زمان معینی به تو با تو مصالحه کردم، باطل است؛ اما این امر [بطلان توقیت صریح] مستلزم

بطلان این گونه گفتن؛ یعنی [به تو فروختم یا با تو مصالحه کردم] به شرط اینکه در زمان معینی برای فلانی باشد، نیست. (و الله العالم)

پرسش از «قراردادن شرط نتیجه ضمن عقد صلح مبنی بر اینکه هر کدام از دو نفر فوت شد، سهم از آن فردی که زنده است» می‌باشد. از آنچه که در پاسخ آمده، معلوم می‌شود که اشکال از دو جهت است: «صحت شرط نتیجه» و «توقیت ملکیت». بخش نخست پاسخ مربوط به «صحت شرط نتیجه» است و بخش بعد یعنی عبارت «و مخالف شرع بودن ... قال: بشرط ان یکون لفلان فی زمان کذا» درباره «توقیت ملکیت»؛ بنابراین همین قسمت مورد بررسی قرار می‌گیرد. اشکال چنین شرطی پس از صحت اصل شرط در دو جهت قرار داده شده است: الف) مخالفت با ادله ارث؛ زیرا این گونه شرط به محرومیت ورثه از ارث می‌انجامد؛ چون اگر این شرط نبود این مال از جمله ماترک فرد فوت شده بوده و ورثه آن را به وسیله ارث مالک می‌شدند؛ اما با این شرط، مال از ملکیت وی خارج شده و به ملکیت برادر دیگر در خواهد آمد. ب) نتیجه این شرط که توقیت ملکیت است و ملکیت زمان‌پذیر نیست.

در پاسخ از اشکال نخست آمده است که چنین توقیتی مضر نیست و مانند آن را می‌توان در ملکیت طبقات ارث یافت که ملکیت آنان مغیا به موت است. ارث‌بردن نیز فرع مالک‌بودن مورث است، در اینجا مالکیت مورث مطلق نیست تا ورثه آن را به ارث برند بلکه موقت است. به عبارت دیگر مورث مالی ندارد تا به ارث برده شود. پاسخ اشکال دوم را می‌توان چنین یافت که توقیت بر دو گونه است: الف) توقیت صریح؛ ب) توقیت غیرصریح. آنچه باطل است، توقیت صریح می‌باشد نه توقیت غیرصریح.

با ذکر دو نکته بررسی این پرسش و پاسخ پایان می‌یابد:

۱. مرحوم سید^{۱۱} توقیت ملکیت را پذیرفت و هیچ مانعی از نظر ثبوتی و اثباتی برای آن قرار نداد؛ پس معلوم می‌شود که طبیعت ملکیت، اقتضای دوام ندارد بلکه اطلاق ملکیت اقتضای دوام دارد؛ زیرا ملکیت قابل تقیید بوده و تقیید فرع بر امکان اطلاق است.
۲. مرحوم سید^{۱۲} برای بطلان توقیت صریح، دلیلی اقامه نکرده است و فقط به ذکر دو مثال بسنده کرده است: «بعثک الی یوم کذا او صالحتک الی زمان کذا» و «بشرط ان یکون لفلان فی زمان کذا» که اولی باطل اما دومی صحیح است. از مثال دوم به‌خوبی برمی‌آید که منظور وی توقیت غیرصریح یا توقیت ضمن شرط است.

ب) شرط اختیار فسخ در زمان حیات ضمن عقد صلح

پرسش: کسی چیزی به پسرهایش صلح کند و اختیار فسخ برای خود در زمان حیات بگذارد و بعد از خود برای اینکه چیزی به مادر بچه‌هایش نرسد اختیار فسخ برای هر یک از اولاد قرار دهد نسبت به قسمت اولاد دیگر به شرط موت وی، که اگر بمیرد و وی زنده، فسخ کند و ملک در حکم ملک پدر شود و به ارث ببرد، چه صورت دارد؟

پاسخ:

علی الظاهر مانعی ندارد اما به فسخ که برمی‌گردد بر پدر، مشترک می‌شود مابین وراث پدر که از جمله آنها زوجه وی است که مادر باشد، اگر از منقولات است و از جمله همان پسری که فوت شده است و حصه وی با ارث به مادرش منتقل می‌شود، اگر وارث دیگر نداشته باشد و اگر شرط کند بر هر یک که عندالموت وی آنچه منتقل به وی شده است برسد به برادرش، این محذور مرتفع است اما خالی از اشکال نیست از جهت لزوم توقیت ملکیت، هر چند ممکن است دفع آن به اینکه این، تقیید ملکیت است که لازم آن توقیت [است] و آنچه باطل می‌باشد، توقیت صریح است ... (والله العالم).

قسمتی از ذیل پاسخ درباره ملکیت موقت است؛ یعنی بیان لزوم اشکال توقیت ملکیت؛ در نتیجه این راه و دفع آن به اینکه این، تقیید ملکیت است که لازم آن توقیت می‌باشد و باطل، توقیت صریح است.

از مطالب مرحوم سید^{علیه السلام} به دست می‌آید که وی توقیت ملکیت را به دو گونه تقسیم کرده است: الف) صریح؛ ب) غیرصریح و فقط توقیت صریح را باطل می‌داند.

از وی پرسیده می‌شود چه تفاوتی میان این دو نوع توقیت وجود دارد؟ اگر بطلان توقیت صریح به جهت آن است که طبیعت ملکیت اقتضای دوام دارد، این بیان با پذیرش ملکیت موقت به صورت غیرصریح نیز منافات دارد؛ زیرا اگر چیزی مخالف مقتضای ذات باشد، امکان حصول آن، چه به صراحت و چه به صورت غیرصریح وجود ندارد و اگر دلیل دیگری برای بطلان صریح وجود دارد، اقامه نشده است.

به نظر می‌رسد تحصیل ملکیت موقت، چه صریح و چه غیرصریح، با هر عقد و ایقاعی که نتیجه آن انتقال ملکیت است، روا می‌باشد، مگر آنکه مقتضای ذات آن عقد، انتقال دایم باشد- چنانکه برخی درباره عقد بیع، چنین پنداشته‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۷، ج ۱،

ص ۴۶۸) - یا دلیل دیگری مانند اجماع در منع توقیت صریح باشد مانند وقف (نجفی، [بی تا]، ج ۲۸، ص ۵۳).

قاعده سلطنت

به نظر می‌رسد یکی از قواعد فقهی که می‌توان این تأسیس را به استناد آن توجیه کرد، قاعده سلطنت است. این قاعده یکی از قواعد بسیار مهم است که در ابواب گوناگون فقهی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

مفاد قاعده سلطنت

منظور از قاعده سلطنت، قاعده‌ای است که مفاد آن بیانگر داشتن توانایی انسان‌ها بر انواع تصرفات در اموال خویش است. این مفاد مورد تأیید عرف و عقلاست که با امضای شارع یا عدم الردع مورد پذیرش قرار گرفته است. گفتنی است گاه مستند قاعده سلطنت، روایت نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» و گاه سیره عقلا قرار داده می‌شود. مرحوم شیخ مرتضی انصاری رحمته الله در مکاسب گاه از حدیث نبوی سخن می‌گوید (انصاری، ۱۳۶۶، صص ۸۳ و ۸۵) و گاه از قاعده سلطنت (همان، ص ۹۰). با توجه به اینکه برای اثبات مالکیت زمانی به شمول کمی و کیفی قاعده نیاز می‌باشد، لازم است به مستند حدیثی قاعده توجه شود؛ زیرا از دلیل لفظی می‌توان شمول ناشی از اطلاق را به دست داد.

مستند روایی قاعده سلطنت

مستند روایی این قاعده، «الناس مسلطون علی اموالهم» است (مجلسی، ج ۲، ص ۲۷۲، ح ۷/ حسینی‌مراغی، ۱۴۱۸ق، ج ۲، ص ۸). برای استناد به این روایت لازم است از جهت سند و دلالت بررسی شود:

بررسی سندی: سندی با رجال توثیق‌شده برای این روایت یافت نشده است (جزائری‌المروج، ۱۴۱۶ق، ص ۳۹۷-۳۹۹). حال اگر فقط «وثوق مخبری» مورد اعتماد باشد باید گفت این روایت از حجیت ساقط است (توحیدی، ۱۳۷۱، ج ۳، ص ۹۰). در اصل بحث دلالی در آن موضوع نخواهد داشت؛ زیرا بحث از دلالت فرع بر تمامیت سند روایت است؛ اما اگر افزون بر وثوق مخبری، وثوق خبری پذیرفته شود (جزائری‌المروج، ۱۴۱۶ق،

ص ۴۰۱). به نظر می‌رسد باید اعتبار روایت را پذیرفت؛ چرا که با توجه به نقل این حدیث از سوی راویانی والا مقام و استدلال به آن از سوی فقیهانی برجسته و نامدار بسیار بعید است که به صدور این روایت وثوق حاصل نشود؛ به‌ویژه که برخی از نامداران روایی و فقهی این روایت را با عنوان «قال» آورده‌اند نه با عنوان «رُوی» و این خود کاشف از وثوق به صدور این‌گونه روایت‌ها از ناحیه معصومان علیهم‌السلام است.

بررسی دلالی: برای بحث از دلالت حدیث باید به معنای آن توجه داشت. در ابتدا معنای حدیث نبوی چنین می‌نماید که: «مردم بر اموال خویش تسلط دارند» و تسلط داشتن را کنایه از تصرف دانسته است؛ به عبارت دیگر مردم می‌توانند هر تصرفی در مال خویش انجام دهند؛ اما با اندکی دقت در اطلاق سلطنت، سه وجه در دلالت حدیث یافت می‌شود (همان، ص ۳۹۷) که درباره هر کدام توضیح‌هایی ارائه می‌شود:

الف) اطلاق کمی و کیفی: سلطنت تشریح شده بر اموال، مطلق است و این اطلاق هم کمی است و هم کیفی؛ بنابراین اگر در نوع و کیفیت تصرف شک شود، این شک با این اطلاق قابل رفع است؛ به طور مثال اگر شک شود که آیا مالک می‌تواند افزون بر تصرفات مادی، مال خود را به بیع یا هبه به دیگری انتقال دهد یا خیر؛ به عبارت دیگر از جهت کمی آیا مالک فقط می‌تواند در مال خود تصرف‌های مادی انجام دهد یا افزون بر آن، بر تصرف‌های حقوقی نیز قادر است، می‌توان به اطلاق کمی حدیث تمسک کرد. از سوی دیگر اگر شک شود که آیا می‌توان این تصرف‌های حقوقی را به هرگونه و کیفیت که بخواهد انجام دهد یا خیر؛ به‌طور مثال آیا بایع می‌تواند در عقد بیع افزون بر بیع به صیغه، مال خود را به بیع معاطاتی به دیگری منتقل سازد یا خیر؟، این شک را می‌توان با توجه به اطلاق کیفی بر طرف ساخت. سید بحر العلوم رحمته‌الله در بلغة الفقیه و سید کاظم طباطبایی یزدی رحمته‌الله صاحب کتاب العروة الوثقی به این وجه تمایل دارند. برای این وجه دو دلیل آورده شده است که یکی از آنها به محقق اصفهانی رحمته‌الله منسوب است.

ب) اطلاق کمی: حدیث در مقام بیان انواع تصرف‌ها از جهت کمی است نه از جهت کیفی. مالک حق تصرف‌های مادی و حقوقی را دارد؛ اما اگر در کیفیت تصرف مادی یا حقوقی شک کرد نمی‌تواند به اطلاق روایت تمسک کند. این وجه مورد قبول شیخ انصاری رحمته‌الله قرار گرفته است.

ج) نداشتن هر گونه اطلاق: حدیث فقط در مقام بیان سلطنت مالک بر اموال وی است. به عبارت دیگر روایت بیانگر آن است که مالک نسبت به اموال خود محجور نیست و نمی‌توان از آن، هیچ‌گونه اطلاقیه به دست آورد، نه اطلاق کمی و نه کیفی. در هر موردی هم که شک شود باید به دیگر ادله مراجعه شود که آیا در این مورد خاص، مالک حق تصرف‌های مادی و حقوقی دارد یا خیر؟ این وجه را آخوند خراسانی^{۱۱} در حاشیه‌اش بر مکاسب پذیرفته است (خراسانی، [بی‌تا]، ص ۴۰۱-۴۰۸).

به نظر می‌رسد نمی‌توان گفت روایت هیچ‌گونه اطلاقیه ندارد یا فقط اطلاق کمی دارد بلکه سلطنت مردم بر اموال خویش هم کمی است و هم کیفی؛ یعنی هر فردی می‌تواند هر تصرفی - مادی و حقوقی - را در اموال خویش انجام دهد و این تصرف هم به هر گونه که باشد، بلامانع است. این ادعا بعد از بیان چهار مقدمه به اثبات می‌رسد:

۱. سلطنت در روایت تکوینی نیست بلکه تشریحی است؛ چرا که شارع در مقام قانون‌گذاری است.

۲. در روایت، سلطنت بر اموال قرارداد شده است که در وضع ظهور دارد نه در تکلیف؛ زیرا سلطنت مالک بر مال خویش به معنای نفوذ تصرف‌های وی است و نفوذ، حکمی وضعی است.

۳. اصل در کلام، تأسیس است نه تأکید؛ بنابراین هر گاه معلوم نباشد که آیا گوینده قصد بیان مطلبی تازه دارد یا آنکه گفته پیشین خود را تأکید می‌کند، باید گفت قصد ابراز مطلب جدید را دارد.

۴. حذف متعلق، افاده شمول می‌کند. در اینجا متعلق سلطنت و تصرف از سوی شارع بیان نشده است که آیا انواع تصرف را اراده کرده است یا گونه‌های خاص تصرف را؟

پس از بیان این چهار مقدمه باید گفت ایقنا و اخراج از حالت‌های ملکیت اعتباری و از گونه‌های تصرف است که اطلاق دلیل سلطنت شامل آن می‌شود؛ بنابراین مالک می‌تواند هر نوع و هر گونه تصرف در مایملک خود انجام دهد. بر همین اساس است که عقلاً، هم نوع تصرف و هم کیفیت تصرف را در اموال یکدیگر با یک دید می‌نگرند و تفاوتی میان این دو قائل نیستند؛ بنابراین اگر مالکی بخواهد مایملک خود را برای دوره یا مدت‌زمان معین به دیگری انتقال دهد و از ناحیه مفهوم ملکیت یا قرارداد یا از سوی شارع منعی وجود نداشته

باشد، می‌توان به اطلاق حدیث «الناس مسلطون علی اموالهم» تمسک جست و چنین معامله‌ای را صحیح دانست و به این‌گونه، مالکیت زمانی را توجیه کرد.

دیدگاه مراجع تقلید

بر اساس استفتائی که از مراجع تقلید صورت گرفت، نظرهای متفاوتی درباره مالکیت زمانی در اعیان مشاهده شد. متن استفتا به شرح ذیل است:

به استحضار می‌رساند امروزه یکی از انواع مالکیت اعیان که کاربرد فراوانی در بازار مسکن و غیر آن دارد، مالکیت زمانی (موقت) است؛ به این صورت که چند شخص مالک عین معین هستند؛ اما سهم هر یک از عین، به صورت بخشی از زمان است نه به صورت کسر مشاع از عین؛ به‌طور مثال فرد (الف) مالک تمام عین در فصل بهار هر سال است و فرد (ب) در فصل تابستان و فرد (ج) در فصل پاییز و فرد (د) در زمستان هر سال. هر یک حق همه‌گونه تصرف مالکانه در دوره زمانی خاص خود را بدون نیاز به اذن دیگران دارد، جز حق از بین بردن عین مملوک. در ضمن افراد نمی‌توانند مانع استفاده دیگر مالکان در دوره مالکیت مختص به آنها شوند. مستدعی است نظر شریف خود را در این باره که «آیا این نوع مملوک می‌تواند موضوع معامله‌هایی مانند بیع و صلح قرار گیرد» اعلام فرمایید. پاسخ‌ها مراجع بزرگوار تقلید متفاوت است. می‌توان آنها را در دسته‌های ذیل گنجانند:

مخالفان مالکیت زمانی در اعیان

مخالفان مالکیت زمانی پرسش پیش‌گفته را چهار گونه پاسخ داده‌اند:

برخی مانند آیت‌الله وحید خراسانی بی‌آنکه توضیحی ارائه دهند، به پاسخ «خیر» بسنده کرده‌اند.

عده‌ای دیگر چنین امری را به عقد اجاره بازگردانده‌اند و نسبت به انتقال عین نظر منفی دارند.

آیت‌الله سیستانی در پاسخ به این استفتا بیان داشته است:

بسمه تعالی بعید نیست که معامله یادشده به عقد اجاره بر می‌گردد و در فرضی صحیح باشد که شرایط صحت اجاره را داشته باشد که من جمله آنها معلوم‌بودن منفعت است؛ پس اگر اجاره یک هفته غیرمعین در سال باشد معامله یادشده صحیح است اگر قیمت منفعت مذکور در طول ایام سال یکنواخت باشد. موفق باشید.

گروه سوم گرچه از اجاره سخن نگفته‌اند؛ اما چنین معاملهای را انتقال منافع دانسته‌اند. مقام معظم رهبری در این باره می‌نویسد:

واگذاری منفعت ملک به شخص حقیقی یا حقوقی برای مدت محدود در یک سال یا برای همان مدت محدود در چند سال به صورت اجاره یا صلح منفعت اشکال شرعی ندارد؛ خواه واگذاری تمام منفعت به یک شخص یا واگذاری منفعت به چند نفر به صورت مشاع که در همان زمان واگذاری، همه افراد مورد نظر مالک آن منفعت باشند اما در استفاده، مشروط به اینکه بین خود توافق کنند که هر فردی به تنهایی در یک زمان معین از آن استفاده کند؛ اما ملکیت زمانی عین به صورتی که عین را مالک باشد تا زمان مشخصی، این صورت شرعی ندارد؛ خواه به صورت فردی و خواه به صورت جمعی به نحو اشاعه؛ به طوری که نفر اول فقط در زمان اول و نفر دوم در زمان دوم مالک عین باشد یا چند نفر در مجموع به صورت مشاع تا زمان خاصی مالک آن عین باشند این صورت شرعی ندارد. گروه چهارم از مراجع تقلید، چنین مالکیتی را مشاع دانسته، افراد را با توجه به سهم خود، مالکان مشاع پنداشته و مالکیت زمانی در اعیان را به مالکیت زمانی در منافع برگردانده‌اند. آیت عظام فیاض، حکیم طباطبایی و مظاهری را می‌توان از این دسته برشمرد. آیت‌الله فیاض در این باره چنین پاسخ داده است:

در فرض پرسش، اصل ملک مشاع است به حسب حصه هر فرد مگر اینکه منافع آن تقسیم شده و این نوع مملوک می‌تواند مورد صلح قرار بگیرد از جانب یکی از مالکان در برابر آن مقدار منفعتی اختصاصی اما حق بیع ندارد. آری اگر همه اتفاق کند می‌تواند بفروشد. آیت‌الله حکیم طباطبایی نیز چنین آورده است:

در واقع عین ملک مشترک بین آنهاست که هر چهار نفر مالک آن هستند اما از جهت تصرف در آن عین با رضایت همه زمان را در نظر گرفته و به آن کیفیت تقسیم کرده‌اند این یک نوع مصالحه در مال مشترک است و این نوع تصرف در آن زمان را می‌تواند بدیگری واگذار کند و مشتری بعد از خریدن به جای بایع می‌نشیند در کیفیت انتفاع از عین مشترک.

آیت‌الله مظاهری نیز در پاسخ کوتاهی بیان داشته‌اند:

بسمه تعالی اشکال ندارد اما مالکیت موقت نیست بلکه به طور مشاع مالک هستند و منفعت را به حسب زمان تقسیم می‌کنند.

به نظر می‌رسد مراجع دسته چهارم که اصل ملک را مشاع دانسته‌اند، به مهایات زمانی نظر دارند. در این نوع از سهم‌شدن زمانی، شریکان توافق می‌کنند هر کدام برای مدت زمانی از مال مشاع استفاده برند البته این نوع تقسیم منافع ذیل این عنوان مانعی ندارد. نکته‌ای که باید به آن توجه داشت این است که آیا این نوع تقسیم منافع الزام‌آور است یا خیر؟ برای پاسخ به این پرسش باید ملاحظه کرد آیا این عمل حقوقی در ضمن عمل حقوقی دیگر واقع شده یا به صورت مستقل محقق شده است؟ این عمل حقوقی با توجه به عموماً مربوط به عقدها قابل پذیرش است. در برخی کتاب‌های فقیهان امامیه (آل‌کاشف‌الغطاء، [بی‌تا]، ج ۳، ص ۲۳۵-۲۳۹) و اهل تسنن (زحیلی، ۱۹۸۴م، ج ۵، ص ۶۹۴-۷۰۴) به این عقد اشاره شده است. به نظر می‌رسد با استفاده از ماده ۱۰ ق.م.تو.ا. قراردادای منعقد ساخت که مهایات زمانی را نتیجه دهد.

موافقان مالکیت زمانی در اعیان

این دسته از مراجع تقلید با بیان‌های متفاوت که همگی در موافقت با مالکیت زمانی در اعیان اشتراک دارند، این نوع از مالکیت را مجاز و روا دانسته‌اند:
آیت‌الله موسوی اردبیلی در این باره آورده است:

در مسئله مفروضه اگر بائع و مشتری‌ها قصد جدی خرید و فروش داشته باشند معامله یادشده صحیح است و اشکال ندارد و همان مملوک می‌تواند مورد بیع و صلح واقع شود؛ به شرط اینکه همان‌گونه که از دیگری خریده است به همان صورت و شرایط به دیگری بفروشد یا صلح کند.

آیت‌الله مکارم‌شیرازی در پاسخ به این استفتا بیان داشته است: «مالکیت زمانی اشکالی ندارد و طبق قرارداد باید عمل کند».

آیت‌الله گرامی نیز مالکیت زمانی را مانند مالکیت مکانی روا دانسته‌اند. وی پاسخ داده است: «بسمه تعالی به نظر می‌رسد که مصداق بیع باشد، گرچه سابقه نداشته اما اینک مورد استفاده و عقلائی است، مالکیت زمانی هم مانند مکانی. والسلام».

با توجه به نظرهای ارزشمند مراجع عظام می‌توان به این نتیجه رسید که پذیرش مالکیت زمانی در اعیان مخالف صریح مبانی و اصول پذیرفته‌شده در فقه نیست.

مزیت‌ها و کاربردها

اموری را به عنوان مزیت‌های اقتصادی مالکیت زمانی برشمرده‌اند. برخی از این مزیت‌ها به فرد و برخی دیگر به جامعه باز می‌گردد.

مزیت‌ها و کاربردهای فردی

مسکن: می‌توان از این تأسیس در ساختمان‌سازی و بخش مسکن استفاده برد. انسان طالب تفریح و گردشگری است، می‌خواهد تا آنجا که می‌تواند رنج سفر را اندک سازد. برای این منظور گاه در برخی از مناطق ساختمانی را می‌خرد تا برای یک هفته یا یک ماه در سال با آسودگی خاطر در آن محل به سر برد، بقیه ایام سال یا خانه خالی و بی‌استفاده است یا بهره‌برداری از آن در برخی موارد اندک است. حال اگر چنین شخصی بتواند با این سرمایه به جای خرید یک خانه در یک نقطه برای همیشه، در چند منطقه، منازلی بخرد که برای مدت‌زمان خاصی مالک آنها باشد، زمینه‌ای برای گردشگری بیشتر خویش مهیا ساخته است و هم به دیگران امکان خانه دار شدن را در آن مناطق می‌دهد. این‌گونه مالکیت در مناطق توریستی و تفریحی از کارآمدترین راه‌هاست.

جلوگیری از هزینه‌های اضافی نگهداری، نگهداری و آماده‌سازی: این هزینه‌ها در هر شرایطی باید تحمل شود حتی اگر مکان خالی باشد اما با روش مالکیت زمانی هزینه‌ها بر همه خریداران تقسیم می‌شود.

جلوگیری از حبس و رکود سرمایه: برای استفاده یک‌ماهه از یک واحد ساختمانی در یک شهر یا ساحل دریا لازم نیست چند برابر آن سرمایه صرف کرد و بقیه ایام واحد ساختمانی خالی باشد با مالکیت زمانی می‌توان با صرف سرمایه کمتر به مقصود رسید.

استفاده مناسب از سرمایه‌های اندک: روش یادشده راه جدیدی برای سرمایه‌گذاری صاحبان دارایی‌های اندک است که نمی‌توانند با سرمایه اندک خود ساختمان و املاک خاصی را بخرند.

تضمین زمان مطلوب بهره‌برداری برای خریدار: هرگاه در زمان خاصی تهیه ساختمان مناسب برای استفاده مشکل باشد و به علت ازدحام مسافران اجاره مکان دلخواه با سختی روبرو باشد با روش مالکیت زمانی این مشکل برطرف می‌شود.

بهره‌بری از ارزش افزوده: خریدار ملک زمانی می‌تواند همچون دیگر موارد از ارزش افزوده ملک بهره‌بردار و چنانچه در دوره زمانی معین ارزش افزوده پیدا کرد، از آن استفاده کند؛ به‌طور مثال هتل فقط در ماه مبارک رمضان ارزش افزوده پیدا می‌کند. خریدار از آن استفاده کرده و دارایی خود را که در مدت رمضان دارد می‌فروشد.

سهولت در اجاره و معاوضه: مالک می‌تواند در صورت عدم استفاده خود به‌سهولت آن را اجاره دهد. افزون بر آن، دارندگان مالکیت زمانی می‌توانند سهم خود را با دیگر افرادی که در نقاط دیگر ملک زمانی دارند با سهولت معاوضه کنند.

فروش به بیشتر از قیمت واقعی: دارنده تمام عین (فروشنده اول) می‌تواند ملک خود را به بیشتر از قیمت واقعی تمام عین بفروشد. در حقیقت چون فروشنده با مالکان متعدد روبروست و برای هر یک امتیازهایی قائل می‌شود. ارزش یک‌ماهه خانه به صورت مالکیت زمانی به‌طور معمول بیشتر از یک دوازدهم قیمت واقعی آن است و گاه تا چند برابر آن قابل فروش است.

مزیت‌ها و کاربردهای اجتماعی

رشد سرمایه‌گذاری و اشتغال: در بخش ساختمان‌های مورد نیاز گردشگری ساخت‌وسازها با سرعت بیشتری رواج می‌یابد و نیازهای مردم برطرف می‌شود. با گسترش بخش تولید، اشتغال هم افزایش می‌یابد، سرمایه‌ها جمع‌آوری می‌شوند و سرمایه‌گذاری‌ها رونق می‌یابد و در کنار رشد و توسعه، دولت نیز با دریافت مالیات در آمد کسب خواهد کرد.

پیش‌گیری از استفاده بیش از حد خدمات عمومی: افزون بر اعیان غیرمنقول با استفاده از این روش می‌توان هواپیما، قطار و حتی خودرو را در تملک تعدادی از افراد یا مؤسسه قرار داد. مؤسسه‌هایی که در زمان خاص محتاج وسایل پیش‌گفته هستند؛ به‌طور مثال خودرو را فقط آخر هفته یا اول روز لازم دارند یا هواپیما را برای ایام خاص زیارت مکه یا نوروز لازم دارند می‌توانند از این شیوه استفاده کنند. اگر از خودرو به این صورت استفاده شود نیاز به خودرو در شهر کاهش می‌یابد، تعداد پارکینگ مورد نیاز کمتر خواهد بود؛ البته خودرو زودتر استهلاک می‌یابد و از دور خارج می‌شود.

استفاده بهینه از ابزار در کشاورزی: در بخش‌های زراعی نیز می‌توان نسبت به برداشت از چاه آب حق‌آب را با این شیوه معین کرد تا در مناطقی که آب محدود است به صورت دوره‌ای افراد مالک آن باشند. گرچه از قدیم‌الایام حق‌آب وجود داشته اما شاید به صورت اشتراک در منافع چاه یا به صورت دیگر باشد. در هر صورت اگر قایل به امکان مالکیت منابع طبیعی برای بخش خصوصی باشیم می‌توان از شیوه مالکیت زمانی برای بهره‌برداری استفاده کرد. یا به طور مثال دو کشاورز هر کدام برای دوره معینی به زمین نیاز دارند. کشت، داشت و برداشت بیش از شش ماه به طول نمی‌انجامد. تمام امکانات جز یک قطعه زمین کشاورزی مهیاست. هر کدام به تنهایی نسبت به خرید زمین قادر نیستند و از سوی دیگر اجاره زمین همیشه با مشکل‌هایی روبرو بوده و هست، گذشته از آنکه احساس مالکیت و دارا بودن اثر به‌سزایی در استفاده بهینه از امکانات دارد. حال اگر این دو کشاورز بتوانند زمینی را بخرند که هر کدام در دوره‌ای شش‌ماهه مالک آن باشند، هم امکان و توانمندی هر کدام در جای خویش به‌کار گرفته شده است و هم هر دو مالک هستند تا با آن احساس «داراشدن»، بهره‌وری از توان و امکانات خویش را به نهایت درجه ممکن برسانند.

جایگزینی با فروش استقراضی: این امر قابلیت اجرا در بازار بورس را دارد. اوراق سهام را می‌توان به صورت مالکیت زمانی خرید. افراد بر حسب نوع پیش‌بینی درباره تغییر قیمت سهام و سود آن، سهام را برای آن دوره می‌خرند و از تغییر قیمت و سود آن استفاده می‌کنند؛ سپس در انتهای مدت، دوباره سهام را می‌خرند و به مالک بعدی در دوره زمانی بعدی می‌دهند. این امر می‌تواند بخشی از کارکرد فروش استقراضی اوراق بهادار را برای خریدار بدون داشتن مشکل ربا داشته باشد. در فروش استقراضی فرد فقط از تفاوت قیمت سهام برخوردار می‌شود و سود آن به صاحب اصلی بر می‌گردد؛ اما در اینجا افزون بر تفاوت قیمت سهام از سود اوراق سهام در آن دوره استفاده می‌کند. خریدوفروش زمانی سهام مانند فروش استقراضی می‌تواند گردش مالی و سرعت خریدوفروش را در بازار سهام افزایش دهد و باعث جذب سرمایه و درآمد مالیاتی بیشتر برای دولت شود.

جمع بندی و نتیجه گیری

از مجموع مطالب معلوم شد مالکیت زمانی مشکل فقهی یا حقوقی ندارد و می توان بر اساس ادله آن را اثبات کرد. تأیید آن به وسیله برخی مراجع نشان می دهد که مخالف قطعی شریعت مقدسه نیست. از سوی دیگر استفاده از آن می تواند به جریان اقتصاد کمک وافر کند. در انباشت سرمایه برای سرمایه گذاری در مورد مسکن، کشاورزی، خدمات گردشگری و ... کمک می کند و سطح اشتغال را افزایش دهد. با استفاده از آن در خرید سهام می توان منافع استفاده از فروش استقراضی را به صورت صحیح در بازار بورس اسلامی پدید آورد و به سرعت معامله ها کمک کرد. اجرای محدود آن در بازار بورس یا گردشگری باعث جمع آوری اطلاعات و آسیب شناسی نسبت به اجرای آن خواهد شد.

منابع و مأخذ

۱. آل کاشف الغطاء، محمدالحسین؛ تحریر المجله؛ تهران و قم: انتشارات نجاح و فیروزآبادی؛ [بی تا].
۲. آملی، محمدتقی؛ مکاسب و البیع (تقریرات درس میرزا محمدحسین غروی نائینی)؛ قم: مؤسس نشر اسلامی، ۱۴۱۳ق.
۳. ابن درید، ابی بکر بن الحسن الازدی البصری؛ جمهرة اللغة، ج ۳، ج ۱، [بی جا]: دار صادر، ۱۳۴۵.
۴. ابن فارس بن زکریا، احمد ابی الحسین؛ معجم مقاییس اللغة، ج ۵، [بی جا]، دارالکتب العلمیه، [بی تا].
۵. ابن منظور؛ لسان العرب، ج ۱۳؛ بیروت: داراحیاء التراث العربی، ۱۴۰۸ ق.
۶. احمدزاده بزاز، سید عبدالمطلب؛ «مالکیت موقت (زمانی)»؛ نامه مفید، ش ۲۴، ۱۳۷۹.
۷. _____؛ تحلیل حقوقی سهم شدن زمانی؛ پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه مفید، ۱۳۷۸.
۸. افضلی، روح الله؛ «مالکیت زمانی (موقت)»؛ مجله فقه و تاریخ تمدن، ش ۲۱، ۱۳۸۸.
۹. امامی، سیدحسن؛ حقوق مدنی؛ ج ۱۳، تهران: اسلامیة، ۱۳۷۳.
۱۰. انصاری، مرتضی؛ مکاسب؛ قم: مطبوعات دینی، ۱۳۶۶.
۱۱. بلدادی، عبود؛ دراسة فی الحقوق العینیة الاصلیة؛ بغداد: انتشارات معارف، ۱۹۷۵م.

۱۲. بیهقی، احمد بن الحسین؛ السنن الكبرى؛ بیروت: دار المعرفه، [بی تا].
۱۳. تاجگر، رضا؛ «مالکیت زمانی، راه خروج از بحران مسکن»؛ مجله خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی، س ۵۱، دوره دوم، ش ۹۲، ۱۳۸۸.
۱۴. توحیدی، محمدعلی؛ مصباح الفقاهة فی المعاملات (تقریرات درس آیت الله العظمی خویی)؛ چ ۳، قم: وجدانی، ۱۳۷۱.
۱۵. جبعی عاملی (شهید الثانی)؛ زین الدین بن علی؛ مسالک الأفهام إلی تنقیح شرائع الإسلام؛ قم: مؤسسه معارف اسلامی، ۱۴۱۴ ق.
۱۶. جزائری المروج، سید محمد جعفر؛ هدی الطالب الی شرح المکاسب؛ چ ۱، قم: مؤسسه دارالکتاب الجزایری، ۱۴۱۶ ق.
۱۷. جعفری لنگرودی، محمد جعفر؛ حقوق اموال؛ چ ۳، تهران: گنج دانش، ۱۳۷۳.
۱۸. _____؛ دائره المعارف حقوق مدنی و تجارت، ج ۱، حقوق تعهدات: عقود و ایقاعات؛ چ ۱، تهران: بنیاد راستاد، ۱۳۵۷.
۱۹. حسینی روحانی، سید محمد صادق؛ فقه الصادق؛ قم: ۱۴۲۹ ق.
۲۰. حسینی شیرازی، سید محمد؛ الفقه؛ ج ۶۰، چ ۲، بیروت: دارالعلوم، ۱۴۰۹ ق.
۲۱. حسینی مراغی، سید میر عبدالفتاح؛ العناوین؛ چ ۱، قم: مؤسسه نشر اسلامی، ۱۴۱۸ ق.
۲۲. خراسانی، محمد کاظم؛ کفایة الاصول؛ [بی جا]، [بی تا].
۲۳. زحیلی، وهبه، الفقه الاسلامی و ادلته، چ ۲، دمشق: دارالفکر، ۱۹۸۴ م.
۲۴. سنهوری، عبدالرزاق احمد؛ الوسیط فی شرح القانون المدنی؛ بیروت: دار احیاء التراث العربی، [بی تا].
۲۵. صده، عبدالمنعم فرج؛ الحقوق العینیة الاصلیة - دراسة فی القانون اللبنانی و القانون المصری؛ بیروت: دارالنهضة العربیة، [بی تا].
۲۶. صفایی، حسین؛ دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج ۱، (اشخاص و خانواده - اموال)؛ چ ۲، تهران: مؤسسه عالی حسابداری، [بی تا].
۲۷. صفی پور، عبدالرحیم بن عبدالکریم؛ منتهی الارب؛ ج ۳- ۴؛ تهران: کتابخانه سنائی، [بی تا].

۲۸. طباطبایی، سیدمحمدصادق و سمیه تاجمیر ریاحی؛ «بررسی امکان انعقاد قراردادهای مالکیت زمانی از طریق عقود معین»؛ فصلنامه علمی-پژوهشی تحقیقات بازاریابی، س ۳، ش ۱، ۱۳۹۲.
۲۹. طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم؛ حاشیه المکاسب؛ قم: اسماعیلیان، [بی تا].
۳۰. _____؛ سؤال و جواب؛ به اهتمام سیدمصطفی محقق داماد و دیگران؛ تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، ۱۳۷۶.
۳۱. طلبه، انور؛ الوسیط فی القانون المدنی، [بی جا]: [بی نا]، ۱۹۹۳ م.
۳۲. عامری، پرویز و اعظم انصاری؛ «بررسی ماهیت و مبانی حقوقی شرینگ (مالکیت زمانی) در حقوق انگلیس»، نامه مفید، ش ۶۴، ۱۳۸۶.
۳۳. عطارزاد، سعید و الهه پارسا؛ «بررسی ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق امریکا»، دوفصلنامه علمی-پژوهشی دانش حقوق، س ۲، ش ۱، ۱۳۹۲.
۳۴. فدوی، سلیمان؛ «نگاهی مختصر به مالکیت زمان»، مجله خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی، س ۵۱، دوره دوم، ش ۹۲، ۱۳۸۸.
۳۵. فرج، توفیق حسن؛ الحقوق العينية الاصلية؛ بیروت: الدار الجامعه، ۱۹۹۳ م.
۳۶. کاتوزیان، ناصر؛ حقوق مدنی، اموال و مالکیت؛ چ ۱، تهران: نشر یلدا، ۱۳۷۴.
۳۷. _____؛ حقوق مدنی، مقدمه: اموال - کلیات قراردادها؛ چ ۶، تهران: دانشکده علوم اداری و مدیریت بازرگانی، [بی تا].
۳۸. _____؛ حقوق مدنی، اعمال حقوقی: قرارداد - ایقاع؛ چ ۴، تهران: شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا، ۱۳۷۶.
۳۹. کرکی (محقق ثانی)، علی بن الحسین؛ جامع المقاصد فی شرح القواعد؛ ج ۹، چ ۱، قم: مؤسسه آل البيت لاحیاء التراث، ۱۴۱۱ ق.
۴۰. مجلسی، محمدباقر، بحار الانوار؛ بیروت: دار احیاء التراث العربی، [بی تا].
۴۱. معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه؛ مالکیت زمانی (ماهیت حقوقی و دعاوی مرتبط)؛ چ ۱، تهران: راه نوین، ۱۳۸۹.
۴۲. نجفی، محمدحسن، جواهر الکلام؛ بیروت: دار احیاء التراث العربی، [بی تا].

۴۳. نراقی، احمد؛ عوائد الایام؛ تحقیق: مرکز الابحاث و الدراسات الاسلامیه؛ ج ۱، قم: مرکز النشر التابع لمکتب الاعلام الاسلامی، ۱۳۷۵.
۴۴. وحدانی‌نیا، محمدمامین؛ «چالش در مالکیت موقت»؛ مجله خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی، س ۵۱، دوره دوم، ش ۹۲، ۱۳۸۸.

