https://rcjl.qom.ac.ir

Legal Transactions Involving Time-Sharing Ownership: An Analysis in Light of the Layered Ownership Structure of Waqf

Yazdani, Gholamreza*, Ardameh, Hasan**

Received: 09 April 2026 | Recieved in revised form: 14 May 2026 | Accepted: 19 July 2026 | Published: 11 November 2026

Abstract

Time-sharing ownership has recently attracted considerable attention among researchers and legal scholars, many of whom have readily acknowledged its legitimacy. An examination of the apparent implications of jurisprudential evidence and relevant legal provisions likewise supports the possibility of acquiring ownership through time-sharing arrangements. The central issue addressed in this study concerns the scope of juridical dispositions available to a time-sharing owner and the legal status of liability arising from such dispositions. Jurists and legal scholars have not reached a consensus on this issue, and the Iranian Civil Code contains no explicit provision governing it. Employing an analytical-descriptive method, this study argues that juridical dispositions—including the transfer of ownership of the property itself, the transfer of its benefits, and the creation of limited real rights—undertaken by any owner under a time-sharing arrangement, whether an owner in possession or a non-possessory owner, in respect of their respective shares, are valid and do not require the consent of the other owners, provided that they do not infringe upon the latter's rights. However, where a third party or a non-possessory owner undertakes juridical dispositions concerning the share of an owner in possession, such dispositions are valid if undertaken with the authorization and consent of the owner in possession. Conversely, dispositions undertaken without such consent constitute unauthorized (fuḍūlī) and non-binding dispositions, whose validity is contingent upon the subsequent ratification of the owner in possession.

Keywords: Juridical Dispositions; Time-Sharing Ownership; Dispositions Involving Transfer; Imāmī Jurisprudence; Iranian Law.

*Associate Professor, Department of Law, Razavi University of Islamic Sciences, Mashhad, Iran. Email: dr.ghyazdani@razavi.ac.ir

**PhD Student, Department of Law, Razavi University of Islamic Sciences, Mashhad, Iran. (Corresponding Author) Email: hasanardameh727@gmail.com

▣ Mahmoodian, M-R, and others (2026)., Legal Transactions Involving Time-Sharing Ownership: An Analysis in Light of the Layered Ownership Structure of Waqf. *Journal of New Perspectives in Islamic Jurisprudence,* 4 (3)., 20-42. https://doi.org/10.22091/rcjl.2025.13367.1225

© The authors

Publisher: University of Qom

Extended Abstract

Introduction

Time-sharing ownership is a legal institution under which ownership of, or the right to use, a specific property (such as a house or hotel) is allocated among several owners according to a predetermined schedule, with each owner entitled to exercise their rights over the property for a specified period. Pursuant to the Council of Ministers' Resolution (1383 SH/2004) concerning tourism establishments, this arrangement permits the transfer of an ownership right in a property for specified periods (e.g., particular seasons of the year), without transferring its full ownership to a single individual. In Imāmī jurisprudence, this concept bears similarities to *waqf munqaṭiʿ* (discontinuous endowment), under which temporary ownership of the corpus of a property is established (Anṣārī, 1415 AH, vol. 4, p. 63).

Time-sharing ownership shares certain characteristics with conventional forms of ownership. First, as in the case of absolute ownership (Article 30 of the Civil Code), each owner is entitled to dispose of and derive benefit from their respective share. Second, as with undivided co-ownership (Article 581 of the Civil Code), the transfer of a share does not require the consent of the other owners, and the relationships among them are governed by the principle of non-harm. Nevertheless, significant differences distinguish these forms of ownership. Unlike absolute ownership, which is unlimited in duration, time-sharing ownership is restricted to a specified period, upon the expiration of which the right to possess and use the property passes to the next owner. Furthermore, unlike undivided co-ownership, under which ownership extends to every constituent part of the property (Mohammadian Amiri et al., 1403 SH, p. 172; Moslehi et al., 1404 SH, p. 316), time-sharing ownership does not entail the sharing of undivided ownership interests. Rather, each owner exercises independent control over the property during their respective period, while the status-based ownership (*mālikiyyat-i shaʾnī*) of those who are not in possession preserves the ownership relationships among them (Ashrafi, 1392 SH, p. 89).

These distinctive characteristics establish time-sharing ownership as a separate category of ownership rather than merely a subdivision of conventional ownership, thereby giving rise to specific restrictions on the exercise of ownership rights. Accordingly, although Article 30 of the Civil Code recognises an owner's right to undertake any form of disposition in their property, the exercise of this right is subject to certain limitations under time-sharing arrangements.

In certain circumstances, these limitations may preclude an owner from undertaking particular dispositions altogether. Consequently, owners under a time-sharing arrangement cannot exercise their rights over the property in the same manner ordinarily permitted under the principle of *taslīṭ* (the principle of ownership and control), as recognized in Article 30 of the Civil Code. This raises a fundamental legal question: given that every owner is generally entitled to undertake various forms of disposition in their property, what is the legal status of juridical dispositions concerning property held under a time-sharing ownership arrangement, and what legal rules govern such dispositions?

Research Objectives

A comprehensive examination of this issue requires identifying the relevant positions in Imāmī jurisprudence and Iranian law and critically analyzing the evidence and underlying principles supporting each position. Such an investigation is necessary to establish a sound and comprehensive legal position, resolve the ambiguities and challenges surrounding the subject, and provide a foundation for the enactment of comprehensive and practical legislation. It can also serve as a reliable reference for researchers and judges in academic investigations and judicial proceedings.

The importance of this issue becomes particularly evident in practical disputes arising from time-sharing ownership, especially in relation to villa properties in Iran. For example, consider villas in northern Iran, particularly in Mazandaran and Gilan, where time-sharing ownership is commonly adopted for tourism purposes. Suppose a villa is sold to four owners, each of whom is entitled to use it during one of the four seasons. If the owner entitled to possession during the spring season undertakes alterations to the property without obtaining the consent of the other owners, such as constructing a swimming pool, this may infringe upon the rights of subsequent owners, whose ownership is status-based, and give rise to litigation under Article 132 of the Civil Code, which prohibits causing harm to neighbors. Similarly, in actual disputes involving conflicting title deeds concerning properties in northern Iran, a non-possessory owner may lease the share of the owner currently entitled to possession without the latter's consent, thereby giving rise to disputes and claims for compensation for lost benefits (liability for lost benefits under Article 309 of the Civil Code).

Results and Findings

The jurisprudential and legal examination of juridical dispositions concerning property held under a time-sharing ownership arrangement demonstrates that, despite the restrictions arising from multiple ownership interests, this form of ownership does not fundamentally alter the rules governing juridical dispositions. In summary, dispositions involving the transfer of ownership of the property itself (such as sale), the transfer of its benefits (such as lease), and the creation of limited real rights over it (such as pledge), when undertaken by each owner in respect of their respective time-based share, are valid and effective without requiring the consent of the other owners, provided that they do not conflict with the latter's rights. Conversely, pursuant to Articles 247 and 256 of the Civil Code, dispositions undertaken by third parties or non-possessory owners concerning the share of an owner entitled to possession, without the latter's consent, constitute *fuḍūlī* (unauthorized) dispositions, the validity of which depends on subsequent ratification by the person entitled to authorize them. These findings address the central research problem concerning the scope of permissible dispositions and the liability arising from them, while affirming the feasibility of time-sharing ownership within the Iranian legal system.

The final analysis demonstrates that recognizing the concept of status-based ownership for non-possessory owners provides a conceptual and legal basis for examining juridical dispositions under time-sharing arrangements, constituting an independent contribution of this research. Time-sharing ownership is not only legally legitimate but also necessitates adapting general legal rules, including those governing *fuḍūlī* (unauthorized) transactions, to the specific relationships

arising from time-based ownership. In the Iranian legal system, where the Civil Code contains no explicit provision governing this form of ownership, the analysis demonstrates that juridical dispositions under time-sharing arrangements are primarily governed by the rules of undivided co-ownership (Article 581) and neighbourly relations (Article 132). Nevertheless, the emphasis on the principle of non-harm entails stricter civil liability, including liability for lost benefits in cases of usurpation (*ghaṣb*). By establishing a connection between Imāmī jurisprudence and the contemporary legal challenges associated with time-sharing ownership, this approach constitutes the principal original contribution of the article.

References

1- Ahangaran, Mohammad Rasul; Sabirī Majd, Aḥmad. (1402 SH). "Muṭāliʿah-yi Taṭbīqī-yi Ṣiḥḥat-i Khārīd va Furūsh-i Kudak-i Mumayyiz dar Fiqh-i Muqārin va Ḥuqūq-i Iran". *Journal of New Issues in Islamic Jurisprudence*, 1(2), 1–28. [In Persian]

2- Ashrafī, Aḥmad. (1392 SH). *Mālikiyat-i Zamānī*. Tehran: Ganj-i Dānish. [In Persian]

3- Dezfuli-zadeh, Muhammad Soroush. (1397 SH). *Ravābiṭ-i Ḥuqūqī-yi Dārandigān-i Mālikiyat-i Zamānī*. Master's thesis, University of Judicial Sciences and Administrative Services. [In Persian]

4- Henry, Amir. (1389 SH). *Ḥuqūq-i Madanī-yi Mālikiyat-i Zamānī dar Qawānīn-i Mawḍūʿah-yi Iran*. Tehran: Jangal-i Javidaneh. [In Persian]

5- Imāmī, Sayyid Ḥasan. (1370 SH). *Ḥuqūq-i Madanī* (Vol. 2). Tehran: Kitābfurūshī-yi Islāmīyah. [In Persian]

6- Khorasani, Muḥammad. (1392 SH). *Qābiliyat-i Pazīrish-i Mālikiyat-i Adwārī (Time Sharing) va Māhīyat-i Ḥuqūqī-yi Ān*. Master's thesis, Kharazmi University. [In Persian]

7- Muslihi, Tāhireh; Nik-Nejad, Javad; Alamzadeh, Muhammad. (1404 SH). Ibqā-yi Idhn dar Nihād-i Qarārdād-i Mushārakat-i Madanī. *Āmūzeh-hā-yi Fiqh-i Madanī*, 17(31), 244–315. [In Persian]

8- Qolizadeh Jūlandān, Shīrzād. (1397 SH). *Barresī-yi Fiqhī va Ḥuqūqī-yi Taṣarruf dar Milk-i Mushāʿ*. Master's thesis, Islamic Azad University, Bandar Anzalī Branch. [In Persian]

9- Shahidī, Mahdi. (1387 SH). *Andīshehhā-yi Ḥuqūqī: Majmūʿah-yi Maqālāt-i Ḥuqūqī*. Tehran: Majd Publications. [In Persian]

10- Yazdani, Gholamreza. (1404 SH). Taʾthīr-i Khiyār bar Maḥdūdīyathā-yi Taṣarrufāt-i Mālī-yi Nāqil. *Pazhūhishhā-yi Fiqhī*, 21(3). [In Persian]

https://rcjl.qom.ac.ir

واکاوی فقهی ـ حقوقی تصرفات حقوقی مالکین متعدد در مال مورد مالکیت زمانی

غلامرضا یزدانی*، حسن اردمنه**

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۱/۰۵ | تاریخ اصلاح: ۱۴۰۵/۰۲/۰۸ | تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۴/۱۲ | تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۸/۲۰

چکیده

بحث مالکیت زمانی جزء مباحثی است که امروزه مورد توجه پژوهشگران و نویسندگان قرار گرفته و بسیاری نیز در پذیرش آن تردید نکرده‌اند. برر سی ظاهر ادله فقهی و مقررات قانونی نیز بر امکان تحصیل مالکیت زمانی مهر تأیید می‌زند. چالش ا صلی پژوهش حا ضر این ا ست که قلمرو تصرفات حقوقی مالک زمانی و وضعیت حقوقی ضمان و مسئولیت تصرفات وی به چه نحوی ا ست؟ در بین فقها و حقوقدانان در این باره نگرش واحدی به چشم نمی‌خورد. قانون مدنی نیز در این باره مقرره صریحی ندارد. پژوهش حاضر که مبتنی بر روش تحلیلی-توصیفی است، بر این باور است که: در تصرفات حقوقی (ناقله عین، ناقله منفعت و مقیده) که هر کدام از مالکان مورد مالکیت زمانی (اعم از مالک متصرف و مالک غیرمتصرف نسبت به سهم خویش) انجام می‌دهند، صحیح بوده و کسب اجازه از سایر مالکین ضرورتی ندارد م شروط بر اینکه منافی حقوق سایر مالکین نبا شد. اما در ت صرفات حقوقی تو سط ثالث و یا مالک غیرمت صرف نسبت به سهم مالک متصرف اگر با اذن و رضایت مالک متصرف صورت گیرد باید آن را صحیح شمرد در حالی که اگر تصرفات مزبور، بدون اذن مالک متصرف باشد در این صورت این تصرفات فضولی و غیرنافذ خواهد بود که منوط به اجازه مالک متصرف می‌باشد.

کلیدواژه: تصرفات حقوقی، مالکیت زمانی، تصرفات ناقله، فقه امامیه، حقوق ایران.

* گروه حقوق، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، مشهد مقدس، ایران. ایمیل: dr.ghyazdani@razavi.ac.ir

** گروه حقوق، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، مشهد، ایران. (نویسنده مسئول) ایمیل: hasanardameh727@gmail.com

▣ اردمنه، حسن و دیگران(۱٤۰۵). **واکاوی فقهی ـ حقوقی تصرفات حقوقی مالکین متعدد در مال مورد مالکیت زمانی**، پژوهش‌های فقهی مسائل مستحدثه، ٤(۳)، ۲۰-٤۲.

https://doi.org/10.22091/rcjl.2025.13367.1225

© The authors

Publisher: University of Qom

۱ـ مقدمه

مالکیت زمانی[۱] نهادی حقوقی است که در آن، مالکیت یا انتفاع بر عین مال (مانند خانه یا هتل) به‌صورت زمان‌بندی‌شده و برای مدت معین، میان چند مالک تقسیم می‌شود. بر اساس مصوبه هیئت وزیران (۱۳۸۳ش) در تأسیسات گردشگری، این نهاد انتقال «حق مالکانه» بر مال را برای بازه‌های زمانی مشخص (مثلاً فصل‌های سال) جواز می‌دهد، بدون انتقال کامل عین به مالک واحد. در فقه امامیه، این مفهوم شبیه به وقف منقطع است، جایی که مالکیت موقت بر عین انشا می‌شود (انصاری، ۱۴۱۵ق، ج ۴، ص. ۶۳).

مالکیت زمانی تشابهاتی با مالکیت متعارف دارد. نخست، مانند مالکیت مطلق (ماده ۳۰ ق.م.)، هر مالک حق تصرف و انتفاع در سهم خود را دارد. دوم، شبیه مالکیت مشاع (ماده ۵۸۱ ق.م.)، انتقال سهم بدون اذن دیگران جایز است و روابط مالکین بر پایه عدم ضرر استوار است. با این‌حال، وجوه افتراق آن برجسته است: برخلاف مالکیت مطلق که بی‌زمان و نامحدود است، مالکیت زمانی به مدت مقید می‌شود و با انقضا، به مالک بعدی منتقل می‌گردد. همچنین، برخلاف مشاع که اشتراک در تمام ذرات عین است (محمدیان امیری و دیگران، ۱۴۰۳، ص. ۱۷۲؛ مصلحی و دیگران، ۱۴۰۴، ص. ۳۱۶)، مالکیت زمانی اشاعه را نفی می‌کند و هر مالک تصرف مستقل در بازه زمانی خود دارد، هرچند مالکیت شأنی (برای غیرمتصرفان) روابط را حفظ می‌نماید (اشرفی، ۱۳۹۲، ص. ۸۹).

این ویژگی‌های منحصربه‌فرد، مالکیت زمانی را به قسیم مالکیت (نه صرف انشعابی) تبدیل می‌کند و محدودیت‌هایی در تصرفات ایجاد می‌نماید. بنابراین، با توجه به ماده ۳۰ قانون مدنی، هر مالک می‌تواند نسبت به ملک خود هرگونه تصرفی را انجام دهد؛ اما در مالکیت زمانی، این تصرفات با محدودیت‌هایی مواجه‌اند.

در برخی اوقات این محدودیت‌ها باعث می‌شود مالک به کلی از برخی از تصرفات ممنوع گردد. بدین معنی که مالکان در مالکیت زمانی آن‌طوری که مقتضای قاعده تسلیط (ماده ۳۰ قانون مدنی[۲]) می‌باشد نمی‌توانند از مال خود استفاده نمایند و در تصرفات خود با محدودیت‌هایی مواجه می‌باشند. حال با توجه به اینکه هر مالکی در مال خود حق هرگونه تصرفی را دارد، این سؤال مطرح می‌شود که وضعیت حقوقی و ضوابط حاکم بر تصرفات حقوقی در مال مورد مالکیت زمانی چگونه است؟

۱ـ۱ ضرورت بررسی و اهداف پژوهش

ضروری است با احصاء نگرش‌های مربوطه در فقه امامیه و حقوق ایران و تحلیل و بررسی دلایل و مبانی هر کدام، نگرشی صحیح و جامع در این باره ارائه شود که هم پاسخگوی ابهامات و چالش‌های این مسئله بوده و هم در جهت وضع قانونی جامع و کاربردی مورد استفاده قانون‌گذار قرار گرفته و در مقام تحقیق و قضاوت نیز مرجعی مجزی برای پژوهشگران و قضات محاکم قرار گیرد. به‌ویژه اینکه، مالکیت زمانی در عمل، به‌ویژه در املاک ویلایی ایران، می‌تواند به تعارضات عملی منجر شود. برای مثال، در ویلاهای شمالی (مانند مازندران یا گیلان)، جایی که مالکیت زمانی برای گردشگری رواج دارد، فرض کنید ویلایی به چهار مالک برای چهار فصل سال فروخته شده است. اگر مالک بهار (متصرف) عین را بدون اذن دیگران تغییر دهد (مانند افزودن استخر)، این تصرف می‌تواند به حقوق مالکین بعدی (شأنی) لطمه بزند و منجر به دعوای قضایی بر اساس ماده ۱۳۲ ق.م. (عدم تضرر همسایه) شود. در موارد واقعی، مانند تعارض اسناد معارض در املاک شمالی، مالک غیرمتصرف بدون اذن سهم متصرف را اجاره می‌دهد، که به تنش و مطالبه خسارت (ضمان منافع فوت‌شده، ماده ۳۰۹ ق.م.) می‌انجامد.

---

[۱] تایم‌شیرینگ (Time-sharing)

[۲] . ماده ۳۰ ق. م. «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد».

۲.۱ بررسی پیشینه پژوهش

بررسی پیشینه این پژوهش، وجود پژوهش مستقلی را در این باره نشان نمی‌دهد. در خصوص موضوع حاضر تاکنون پژوهش مستقلی انجام نشده است ولی به هر حال، حول مالکیت زمانی، می‌توان به آثار زیر اشاره کرد:

۱.۲.۱ پایان‌نامه‌ها:

۱- پایان‌نامه‌ای با عنوان "تبیین قراردادهای مالکیت زمانی در فقه و حقوق ایران" توسط خانم سمیه تاجمیر ریاحی در دانشگاه اصفهان، دانشکده علوم اداری و اقتصاد در سال ۱۳۸۹ش دفاع شده است. در پایان‌نامه، عمدتاً به اعتبارسنجی قراردادهای مالکیت زمانی پرداخته است.

۲- پایان‌نامه دیگری نیز با عنوان "روابط حقوقی دارندگان مالکیت زمانی" توسط آقای محمد سروش دزفولی‌زاده در دانشگاه علوم قضایی در سال ۱۳۹۷ش دفاع شده است. در این پایان‌نامه برخی از آثار و حقوق مالک زمانی مورد بحث قرار گرفته است ولی به‌طور مشخص تصرفات و قلمرو آن بحث نشده است.

۳- پایان‌نامه‌ای با عنوان "مطالعه ماهیت و آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق ایران با تطبیق در حقوق آمریکا" توسط خانم الهه پارسا در دانشگاه قم در سال ۱۳۹۰ش دفاع شده است. در این پایان‌نامه، علی‌رغم عنوان آن، آثار مالکیت زمانی و به‌ویژه تصرفات مالک زمانی مورد بررسی قرار نگرفته است. نویسنده در بخش اول به کلیات پرداخته و در بخش دوم که تقریباً تا صفحه ۱۰۰ پایان‌نامه است، به ماهیت مالکیت زمانی پرداخته است و در بخش سوم که معنون به انحلال و آثار مالکیت زمانی است، صرفاً در حد سه صفحه به مسئله آثار اشاره کرده است.

۴- پایان‌نامه دیگری نیز با عنوان "قابلیت پذیرش مالکیت زمانی و ماهیت حقوقی (تایم‌شیرینگ) آن" توسط آقای محمد خراسانی در دانشگاه تربیت معلم، در سال ۱۳۹۲ش دفاع شده است. در این پایان‌نامه وضعیت تصرفات مالک زمانی بررسی نشده است.

۵- پایان‌نامه‌ای با عنوان "مسئولیت مدنی مالکان در مالکیت زمانی" توسط آقای مهدی مرادی در دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده حقوق در سال ۱۳۹۴ش دفاع شده است.

۶- پایان‌نامه‌ای است با عنوان "ثبت مالکیت زمانی در حقوق ایران" که توسط آقای محمد حاج صمدی در دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، دانشکده ثبت و مدیریت قضایی در سال ۱۳۹۹ش دفاع شده است.

۷- پایان‌نامه‌ای با عنوان "مطالعه تطبیقی قرارداد انتقال مالکیت زمانی در حقوق ایران و آمریکا" است که توسط خانم سمانه شکرالهی علاف در دانشگاه گیلان در سال ۱۳۹۰ش دفاع شده است.

۲.۲.۱ مقالات

در این زمینه مقالات ذیل به رشته تحریر درآمده است:

۱- در این زمینه مقاله‌ای نیز با عنوان "بررسی امکان انعقاد قراردادهای مالکیت زمانی از طریق عقود معین" توسط خانم سمیه تاجمیر ریاحی در مجله علمی-پژوهشی تحقیقات بازاریابی نوین، شماره پیاپی ۸ در سال ۱۳۹۲ش به چاپ رسیده است.

۲- مقاله دیگری نیز با عنوان "ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق ایران" توسط آقای محمد محسن ودیعتی به چاپ رسیده است.

۳- مقاله "جایگاه بیع زمانی در عقود معین"، توسط آقای محمدصالح پارسازاده در مجله فقیهانه به چاپ رسیده است.

۴- مقاله دیگری با عنوان "جایگاه و آثار حقوقی قرارداد بیع زمانی در فقه و حقوق ایران"، توسط آقای عادل احمدی در مجله مطالعات علوم سیاسی به چاپ رسیده است.

۵- مقاله "بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان‌بندی شده"، توسط آقای سعید شریعتی در مجله قضاوت منتشر شده است.

۶- مقاله "بیع زمانی"، توسط آقای پرویز نوین در مجله قضاوت چاپ شده است.

۷- مقاله "بررسی ماهیت فقهی و حقوقی بیع زمانی"، توسط آقای صمد حضرتی در مجله فقه و مبانی حقوق اسلامی به چاپ رسیده است.

در تمامی مقالات ذکر شده نسبت به کیفیت تصرفات مالکان هیچ‌گونه اشاره‌ای نشده است و محور اصلی این مقالات بیشتر در رابطه با ماهیت مالکیت زمانی می‌باشد.

الف: تصرفات حقوقی ناقل عین در مال مورد مالکیت زمانی

۱ـ مبانی فقهی رابطه مالکان در مالکیت زمانی

در مالکیت زمانی، هیچ‌گاه مال بدون مالک نمی‌باشد؛ چرا که با انقضای زمان مالکیت یک مالک، مال به دیگری منتقل می‌شود و با فوت یکی از مالکان، قهراً حق مالکیت به وراث او منتقل می‌شود. از این رو، لازم است که ابتدا قبل از ورود به بحث تصرفات حقوقی ناقل عین و یا ناقل منفعت این سؤال بررسی شود که رابطه چند مالک که به‌طور زمان‌بندی شده در مالکیت زمانی بر عین مسلط می‌باشند چگونه است؟

برای پاسخ به سؤال فوق می‌توان از قواعد باب وقف کمک گرفت. با این توضیح که برخلاف دیدگاهی که در وقف، شخصیت حقوقی را مالک مال موقوفه می‌داند (یزدانی و استاد مودب خوشرو، ۱۴۰۱، ص. ۲۸۰)، گروهی از فقها و حقوق‌دانان در باب وقف معتقدند هنگامی که مالی بر چند طبقه از موقوف‌علیهم وقف می‌شود، عین موقوفه به مالکیت طبقه اول از موقوف‌علیهم درمی‌آید و بعد از انقضای مالکیت طبقه اول به ملکیت طبقه دوم درمی‌آید. همچنین اگر مالی به ترتیب بر زید و فقرا وقف شود، بدین صورت که ۵ سال بر زید وقف باشد و سپس بر فقرا. در اینجا هم ابتدا عین موقوفه به مالکیت زید در می‌آید و سپس بعد از گذشت ۵ سال به مالکیت فقرا، به همین ترتیب انقضای مالکیت و شروع مالکیت ادامه دارد. حال در میان فقها این بحث مطرح شده است که رابطه طبقات بعدی موقوف‌علیهم که در حال حاضر وجود ندارند و یا وجود دارند ولی به علت وجود طبقه قبلی، مالکیت فعلی بر عین موقوفه ندارند، با مال موقوفه و طبقه اول موقوف‌علیهم چه نوع رابطه‌ای می‌باشد؟

به عنوان مقدمه این مسئله واضح و مشخص است که طبقه بعدی در حال حاضر مالکیت فعلی بر مال موقوفه ندارند؛ چرا که به فعلیت رسیدن مالکیت آن‌ها منوط به گذشت زمان و سپری شدن مدت مذکور (۵ سال) و یا انقراض طبقه اول موقوف‌علیهم می‌باشد. با توجه به این مطلب در پاسخ به سؤال فوق می‌توان بیان داشت که برخی از فقها از جمله شیخ انصاری این رابطه را بر مبنای مالکیت شأنی تحلیل نموده‌اند و قائل به ثبوت مالکیت شأنی برای طبقه معدوم شده‌اند. طبق عقیده شیخ انصاری طبقه معدوم، دارای اختصاص موقت، نظیر اختصاص بطن موجود است، که با صیغه وقف انشاء می‌شود و فقط در تحقق و وجود خارجی، از آن متأخر است، بدین نحو که عین موقوفه در عین حال که ملک فعلی طبقه موجود است، ملک شأنی طبقه معدوم نیز می‌باشد؛ یعنی در حقیقت واقف با انشاء صیغه وقف دو نوع

مالکیت را انشاء کرده است: یکی مالکیت فعلی برای طبقه موجود و دیگری مالکیت شأنی برای طبقه معدوم. بنابراین با توجه به این نظریه، اگر عین موقوفه فروخته شود (در موارد جواز بیع عین موقوفه) ثمن آن هم مانند خود مبیع ملک فعلی طبقه موجود و ملک شأنی طبقه معدوم می‌باشد (انصاری، ۱۴۱۵ق، ج ۴، ص. ۶۳).

به نظر می‌رسد که وضعیت قراردادهای مالکیت زمانی تا حدود زیادی شبیه به مسئله مطرح شده در باب وقف می‌باشد؛ چرا که در قراردادهای مالکیت زمانی نیز مالکیت مالکان که به‌صورت زمان‌بندی شده مالک عینی می‌شوند، مثل طبقات موقوف‌علیهم می‌باشد. بنابراین می‌توان در مسئله مورد بحث قائل به مالکیت فعلی و شأنی شد. بدین نحو که مالکان زمانی در زمان مالکیت خود دارای مالکیت فعلی و در زمان مالکیت دیگران دارای مالکیت شأنی بر مال موضوع قرارداد می‌باشند. به عنوان مثال اگر خانه‌ای به‌صورت بیع زمانی به چهار نفر منتقل شود و هر نفر مالک یک فصل از سال باشد، در فصل بهار که خانه متعلق به الف است، الف دارای مالکیت فعلی نسبت به ملک و بقیه مالکان هم نسبت به ملک دارای مالکیت شأنی می‌باشند. اما بنابر مبنای محقق اصفهانی و سید صادق روحانی مالکیت شأنی را در اینجا نمی‌توان تصور نمود. چرا که آن‌ها معتقدند که مالکیت شأنی، چیزی جز قابلیت شخص برای مالک شدن نمی‌باشد و لذا مالکان دیگر در زمان مالکیت فعلی یک مال حقی در آن مال ندارند (خراسانی، ۱۳۹۲، ص. ۸۹).

با وجود پذیرش دیدگاه شیخ انصاری در باب مالکیت شأنی به عنوان مبنای تحلیل روابط مالکان در مالکیت زمانی، دیدگاه مخالف برخی فقها، از جمله محقق اصفهانی و سید صادق روحانی، شایسته بررسی دقیق‌تر است. محقق اصفهانی در حاشیة کتاب المکاسب (اصفهانی، ۱۴۱۸ق، ج ۳، ص. ۱۲۰) و سید صادق روحانی در منهاج الفقاهة (قمی، ۱۴۲۹ق، ج ۴، ص. ۴۰۲) معتقدند که مالکیت شأنی صرفاً به معنای قابلیت بالقوه شخص برای مالک شدن است و نمی‌توان آن را به عنوان نوع مستقلی از مالکیت پذیرفت. به باور آن‌ها، مالکیت واقعی نیازمند تحقق خارجی و فعلی است و اعتبار مالکیت برای معدومین یا غیرمتصرفان با اصول فقهی، مانند عدم جواز انشاء حقوق برای معدومین فاقد اهلیت، سازگار نیست. همچنین، آن‌ها استدلال می‌کنند که پذیرش مالکیت شأنی ممکن است به پیچیدگی‌های حقوقی، مانند تعارض میان حقوق فعلی و بالقوه مالکان، منجر شود. با این حال، این دیدگاه در زمینه مالکیت زمانی کارایی کمتری دارد، زیرا برخلاف وقف بر معدومین، در مالکیت زمانی معمولاً مالکان غیرمتصرف موجود، اهلیت‌دار و طرف قراردادهای مشخص هستند. رابطه آن‌ها با عین مال، هرچند موقت، بر پایه اعتبار عرفی و عقلایی قراردادهای زمانی شکل گرفته و نمی‌توان آن را به‌کلی منقطع دانست. انکار کامل مالکیت شأنی ممکن است حقوق آینده مالکان را بدون مبنای حقوقی رها کند و چالش‌هایی مانند ضمان منافع فوت‌شده را بی‌پاسخ بگذارد. در مقابل، دیدگاه شیخ انصاری (انصاری، ۱۴۱۵ق، ج ۴، ص. ۶۳) که مالکیت شأنی را نوعی اختصاص موقت می‌داند، با واقعیت‌های عملی مالکیت زمانی همخوانی بیشتری دارد. بنابراین در مالکیت زمانی این امر مسلم و قطعی است که رابطه مالکان دیگر با عین به‌طور کامل منقطع نمی‌باشد و عین را نمی‌توان در حقیقت ملک طلق مالک موقت دانست. به عبارت دیگر مالکیت یک امر عرفی و عقلایی است و عقلا همان‌طور که مالکیت را برای شخص به‌صورت زمان‌بندی شده اعتبار می‌کنند، رابطه سایر مالکان را هم به‌طور کامل منتفی و منقطع نمی‌دانند. وجود همین رابطه هرچند ضعیف میان عین و مالکان دیگر سبب می‌شود که اختیارات مالک متصرف محدود بشود. بنابراین هر یک از مالکان در زمان مالکیت فعلی خود حق هرگونه تصرف را دارند. منتهی از آنجایی که در همین زمان افراد دیگری هم مالکیت شأنی بر مال دارند، تصرفات مالک تا آن جایی مجاز است که باعث لطمه به حقوق دیگران نشود، چرا که عین در این فرض متعلق حق سایر افراد هم نظیر عین موقوفه و طبقات بعدی موقوف‌علیهم می‌باشد. لذا مالک متصرف یقیناً حق اتلاف و یا تغییر یا تصرف به‌صورتی که باعث شود موضوع قرارداد، آسیب ببیند و دیگر مورد استفاده نباشد را ندارد. در حقیقت این مورد از موارد تعارض قاعده‌ی سلطنت با قاعده لاضرر بوده و در تعارض این دو قاعده، قاعده لاضرر مقدم می‌باشد (یزدانی، ۱۴۰۰، ص. ۵۶؛ بیرجندیان، ۱۳۹۰، ص. ۱۸۴).

۲ـ تبیین ماهیت مالکیت زمانی: انشعابی یا قسیم؟

استناد به دیدگاه شیخ انصاری در باب وقف (مالکیت شأنی برای طبقات معدوم) برای تحلیل مالکیت زمانی، نه نقض اطلاق مالکیت (ماده ۳۰ ق.م.)، بلکه تعدیل آن بر اساس قاعده لاضرر است. شیخ انصاری تأکید می‌کند که مالکیت شأنی، نوعی «اختصاص موقت» است که با انشاء وقف ایجاد می‌شود، اما مالکیت فعلی را برای موجود حفظ می‌کند (انصاری، ۱۴۱۵ق، ج ۴، ص. ۶۳). در مالکیت زمانی، این دیدگاه محدودیت تصرفات را توجیه می‌کند، زیرا عین مال متعلق حق چندین مالک است و تصرف مطلق (مانند اتلاف) ضرر به دیگران وارد می‌نماید.

اگر مالکیت زمانی را انشعابی از مالکیت کلی (مانند مشاع) بدانیم، محدودیت تصرفات همچنان جایز است؛ چرا که حتی در مالکیت مطلق، قاعده لاضرر (که بر تسلیط مقدم است) تصرفات را مشروط به عدم ضرر می‌کند (بیرجندیان، ۱۳۹۰، ص. ۱۸۴). بنابراین، محدودیت در مالکیت زمانی نه تقیید ذاتی مالکیت، بلکه کاربرد قواعد عمومی فقهی (مانند عدم تعرض به حقوق دیگران) است. بااین‌حال، به نظر می‌رسد مالکیت زمانی بیش از انشعاب، قسیم مالکیت است؛ زیرا ویژگی‌های منحصربه‌فردی مانند تقسیم زمانی بدون اشاعه کامل (برخلاف مشاع) و مالکیت موقت بر عین (نه فقط منفعت) دارد (اشرفی، ۱۳۹۲، ص. ۲۰۳). این قسیم بودن، جایگاه مستقل آن را در فقه امامیه توجیه می‌کند، جایی که مالکیت می‌تواند به زمان مقید شود (مانند وقف منقطع در فقه). در حقوق ایران نیز، این ماهیت با مصوبه ۱۳۸۳ش (اجازه انتقال زمانی) سازگار است و نیاز به مقرره صریح در قانون مدنی را برجسته می‌سازد.

با وجود قسیم بودن مالکیت زمانی که آن را به عنوان نهادی مستقل از مالکیت متعارف (مانند مطلق یا مشاع) معرفی می‌کند (اشرفی، ۱۳۹۲، ص. ۲۰۳)، این امر مانع بهره‌برداری از قواعد حاکم بر مالکیت مشاع در زمینه "عدم اضرار به غیر" نمی‌شود. مالکیت مشاع، به عنوان نمونه‌ای از مالکیت انشعابی، بر پایه روابط مالکان متعدد استوار است و قواعدی مانند ماده ۵۸۱ ق.م. (انتقال سهم بدون اذن) و قاعده لاضرر (ماده ۱۳۲ ق.م.) را برای جلوگیری از تعرض به حقوق دیگران اعمال می‌کند. در مالکیت زمانی، اگرچه تقسیم بر پایه زمان است و اشاعه کامل را نفی می‌کند، اما اشتراک اساسی در "حقوق مالکان متعدد" وجود دارد: هر دو نهاد با چندین مالک سروکار دارند که تصرفات یکی نباید به ضرر دیگری منجر شود (بیرجندیان، ۱۳۹۰، ص. ۱۸۴). بنابراین، استفاده از قیاس اولویت با مالکیت مشاع نه تعارض تحلیلی ایجاد می‌کند، بلکه تعمیم منطقی قواعد عمومی فقهی و حقوقی (مانند منع اضرار به غیر) به نهادهای نوین مانند مالکیت زمانی است. این رویکرد انسجام بحث را حفظ کرده و نشان می‌دهد که مالکیت زمانی، با وجود استقلال، می‌تواند از ملاک‌های مشترک برای حل چالش‌های عملی بهره ببرد، بدون اینکه ماهیت قسیم آن نقض شود.

۲ـ صور تصرفات در مال مورد مالکیت زمانی

به هر حال، تصرفاتی که در مال مورد مالکیت زمانی صورت می‌گیرد به چند صورت ممکن است واقع شود، برخی از این تصرفات ممکن است توسط خود فرد متصرف عین واقع شود و برخی از این تصرفات هم ممکن است توسط فرد غیرمتصرف واقع شود. برخی از این تصرفات ممکن است ناقل عین باشد، برخی از این تصرفات هم ممکن است که فقط ناقل منافع باشد.

۱.۲ تصرفات حقوقی ناقل عین توسط مالک متصرف

تصرفات ناقله عین، تصرفات حقوقی می‌باشند که باعث انتقال مالکیت عین مال به دیگری می‌شوند. انتقال عین ممکن است در قالب عقد صلح باشد؛ یعنی کسی عین مال خود را به دیگری صلح کند و از این قالب برای انتقال مال به دیگری استفاده نماید[۳]. همچنین انتقال ممکن است در قالب عقد هبه، بیع و یا معاوضه صورت گیرد. منتهی متعارف‌ترین و رایج‌ترین تصرف حقوقی (معامله) ناقل عین «بیع» می‌باشد، چرا که معمولاً کسی که می‌خواهد مال خود را به دیگری انتقال دهد آن را می‌فروشد و سپس ثمن و بهای آن را دریافت می‌نماید (علی‌اکبری، ۱۳۷۸، ص. ۳۵). همچنین باید توجه نمود که تصرفات حقوقی غالباً هیچ نوع ملازمه‌ای با تصرف در سهم دیگران ندارند و باعث تجاوز به حقوق سایر مالکان نمی‌گردند، چرا که بیشتر این تصرفات دارای جنبه‌ی اعتباری و حقوقی می‌باشند نظیر معاملاتی همچون بیع، صلح، رهن و اجاره (امامی، ۱۳۷۰، ج ۲، ص. ۱۳۲؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱، ص. ۳۲۸؛ کاتوزیان، ۱۳۹۸، ج ۱، ص. ۴۸). بنابراین ابتدا تصرفات ناقله در ضمن عقد بیع که بارزترین مصداق تصرفات حقوقی است مورد بررسی قرار خواهد گرفت چرا که بعد از مشخص شدن وضعیت این نوع تصرف می‌توان وضعیت بقیه تصرفات حقوقی ناقل عین را هم نظیر صلح و هبه را مشخص کرد.

۱.۱.۲ انتقال عین مورد مالکیت زمانی به وسیله عقد بیع

بیع مال مورد مالکیت زمانی نمونه بارز تصرفات حقوقی در مال مورد مالکیت زمانی و معمول‌ترین عمل حقوقی موجب انتقال مالکیت عین می‌باشد. به نظر می‌رسد، فروش مال مورد مالکیت زمانی، با مانع حقوقی مواجه نبوده و مالک متصرف، حق چنین تصرفی را دارد؛ چرا که اولاً؛ ماده ۵۸۳ ق.م. به مفهوم اولویت، دلالت بر جواز این‌گونه تصرفات دارد. بدین توضیح که این ماده مقرر می‌دارد که "هر یک از شرکا می‌تواند بدون رضایت شرکای دیگر سهم خود را جزئاً یا کلاً به شخص ثالثی منتقل کند". حال با توجه به اینکه در مال مشاع سهم افراد دیگری هم وجود دارد با این حال قانون‌گذار اجازه انتقال سهم را به شرکا داده است. بنابراین در مالکیت زمانی هم که اصلاً شراکتی بدین معنی وجود ندارد به طریق اولی هر مالک اجازه دارد که سهم خود را به سایر افراد انتقال دهد؛ چرا که هر فرد در اینجا حق خود را به دیگران انتقال می‌دهد بدون اینکه نسبت به حقوق دیگران صدمه و آسیبی وارد نماید. ثانیاً؛ می‌توان از ملاک ماده ۱۳۲ ق.م. هم در این رابطه استفاده نمود و حکم ماده را به مالکیت زمانی هم تعمیم داد. ماده ۱۳۲ ق.م. مقرر می‌دارد "کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود، مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد". در این ماده از لفظ «همسایه» استفاده شده است که این لفظ یقیناً خصوصیتی ندارد. حال با توجه به پیشینه‌ی فقهی ماده ۱۳۲ ق.م. این نتیجه بدست می‌آید که در گذشته اکثر منازل به‌صورت یک طبقه و همکف بنا می‌شد و همسایگی بیشتر در طول و عرض مطرح بود. منتهی کم‌کم مردم به خاطر گسترش شهرنشینی روی به احداث ساختمان‌هایی با ارتفاع بلند آوردند، این امر باعث شد که همسایگی علاوه بر طول و عرض در ارتفاع هم مطرح باشد. حال می‌توان همچنین همسایگی زمانی را هم که در قراردادهای مالکیت زمانی بین افراد وجود دارد به موارد همسایگی تعمیم داد و آن را نوعی همسایگی دانست و ملاک ماده ۱۳۲ ق.م. را در مورد این نوع قراردادها هم جاری نمود. بنابراین با توجه به مفهوم ماده ۱۳۲ ق.م. اگر تصرف فرد باعث تضرر همسایه نشود، این تصرف مجاز می‌باشد. در مالکیت زمانی از آنجایی که فرد در عقد بیع سهم خود را به دیگری انتقال می‌دهد بدون اینکه هیچ نوع صدمه و تعرضی نسبت به حقوق سایر مالکان داشته باشد، این انتقال حق در قالب عقد بیع صحیح و نافذ می‌باشد و هیچ‌گونه منع قانونی هم ندارد (پارسا، ۱۳۹۰، ص. ۱۱۷). ثالثاً؛ با توجه به ماده ۳۰ ق.م. که بیان می‌دارد

---

[۳] . مطابق ماده ۷۸۵ قانون مدنی «صلح در مقام معاملات، هر چند نتیجه معامله را که به جای آن واقع شده است می‌دهد، لیکن شرایط و احکام خاصه آن معامله را ندارد؛ بنابراین اگر مورد صلح عین باشد در مقابل عوض نتیجه آن همان نتیجه بیع خواهد بود، بدون اینکه شرایط و احکام خاصه بیع در آن مجرا شود».

"هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع را دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد". در مالکیت زمانی مالکی که حق خود را به دیگری انتقال می‌دهد نسبت به مایملک خود تصرف کرده است. بنابراین با توجه به اینکه تصرف مالک متصرف در قالب عقد بیع باعث ضرر و صدمه‌ای به سایر مالکان نمی‌شود، و همچنین این نوع تصرف مالک از مواردی نمی‌باشد که توسط قانون‌گذار منع شده باشد لذا این نوع تصرف مالک در مالکیت زمانی صحیح می‌باشد. رابعاً؛ از آنجایی که اساتید و نویسندگان حقوقی در رابطه با صحت تصرفات حقوقی شرکا در مال مشاع اتفاق نظر دارند که این تصرفات صحیح می‌باشد (امامی، ۱۳۷۰، ج ۲، ص. ۱۳۲؛ شهیدی، ۱۳۸۷، ص. ۹۷؛ کاتوزیان، ۱۳۹۸، ج ۱، ص. ۴۸؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱، ص. ۳۲۸). می‌توان از همین ملاک استفاده نمود و تصرفات حقوقی مالک متصرف در مال مورد مالکیت زمانی را هم صحیح دانست؛ چرا که دلیل جواز تصرفات شرکا این می‌باشد که آنان فقط در سهم خود تصرف نموده‌اند و باعث ضرر و صدمه به حقوق سایر شرکا نشده‌اند. حال این ملاک در بیع زمانی به طریق اولی وجود دارد؛ چرا که در اینجا فرد به‌تنهایی مالک و هیچ‌گونه شریکی با خود ندارد لذا فرد یقیناً سهم خود را به دیگری منتقل می‌کند بدون اینکه احتمال سهم فرد دیگری در بین باشد. پس تصرفات حقوقی مالک متصرف در مال مورد مالکیت زمانی صحیح می‌باشد. خامساً؛ با توجه به بند الف تبصره ۱ مصوبه اصلاح آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آن‌ها مصوب ۱۳۸۳/۳/۲۹ش که به‌طور صریح انتقال مال مورد مالکیت زمانی را در قالب عقد بیع جایز می‌داند[۴].

۲ـ۱ـ۲ انتقال عین مورد مالکیت زمانی به وسیله سایر عقود

در رابطه با جواز سایر تصرفات حقوقی ناقل عین نظیر معاوضه، صلح، هبه و ... نباید تردید کرد. چرا که از یک سو ماده ۳۰ قانون مدنی به مالک، اجازه هرگونه تصرف در مال خود می‌دهد و از دیگر سو، چون این تصرفات حقوقی بوده و نه مادی، لذا ضرری به سایر مالکان زمانی وارد نمی‌شود. وانگهی ملاکی جواز فروش مال مورد مالکیت زمانی، در سایر تصرفات حقوقی نیز داشته و لذا همان‌طور که فروش مال مورد مالکیت زمانی، مجاز بوده، سایر تصرفات حقوقی در آن نیز، مجاز است.

۲ـ۲ تصرفات حقوقی ناقل عین توسط غیرمتصرف

فرد غیرمتصرف، فردی است که جزو مالکان زمانی می‌باشد منتهی در حال حاضر زمان تصرف او نمی‌باشد. به عنوان مثال آقای ج که زمان مالکیتش فصل پاییز است در فصل بهار که ملک متعلق به آقای الف می‌باشد تصرف ناقل عین انجام دهد. باید دید این تصرف چه وضعیتی دارد؟ البته برای تصرفات فرد غیرمتصرف فروضی متصور می‌باشد، که هر کدام جداگانه مورد بررسی قرار خواهد گرفت:

۱ـ۲ـ۲ تصرف مالک غیرمتصرف در سهم مالک متصرف، با اذن او

گاهی تصرفات فرد غیرمتصرف با اذن مالک کنونی (فرد متصرف) واقع شده است. در این صورت این اذن یا در قبال عوضی صورت گرفته است که حسب مورد تصرف حقوقی ناقل عین در قالب بیع واقع شده است. یا اذن در تصرف به‌صورت مجانی واقع شده است که در این صورت تصرف حقوقی ناقل عین در قالب عاریه و یا اباحه و یا حق انتفاع خواهد بود (اشرفی، ۱۳۹۲، ص. ۲۰۷). در این صورت هیچ مانعی برای تصرفات حقوقی ناقل عین وجود نخواهد داشت؛ چرا که رضایت مالک مبنی بر جواز تصرفات فرد غیرمتصرف وجود دارد و فرد غیرمتصرف با اذن و رضایت مالک این تصرفات را انجام داده است.

---

[۴] . بند الف تبصره ۱ «مالک حق مالکیّت زمانی مشاع تأسیسات اقامتی موضوع این آئین نامه حق فروش، اجاره یا معاوضه خواهد داشت. در صورت تعهدات ناشی از قرارداد اولیه بین خریدار و فروشنده بر عهده‌ی مالک بعدی قرار خواهد گرفت».

۲.۲.۲ تصرف مالک غیرمتصرف در سهم مالک متصرف، بدون اذن او

گاه فرد غیرمتصرف، بدون اذن مالک متصرف، اقدام به تصرفات ناقل مالکیت می‌کند. به عنوان مثال آقای ج (که مالک فصل پاییز است) در زمان مالکیت آقای الف در فصل بهار، مال مورد مالکیت زمانی را انتقال دهد. در این صورت چند فرض قابل تصور می‌باشد.

۱- اگر فرد غیرمتصرف (ج) فقط زمان مالکیت فرد متصرف (الف) را انتقال داده باشد در این صورت با توجه به ماده ۵۸۱ ق.م. [۵] که بیان می‌دارد تصرفات شریک اگر بدون اذن باشد تابع مقررات فضولی خواهد بود. تصرفات فرد غیرمتصرف به طریق اولی مشمول مقررات معاملات فضولی خواهد بود؛ چرا که او بدون اذن و رضایت مالک تصرفاتی را انجام داده است و هیچ‌گونه در حقیقت شراکتی هم نسبت به زمان تصرف فرد الف نداشته است. بنابراین اگر مالک این تصرفات را اجازه بدهد، تصرفات حقوقی ناقل عین فرد غیرمتصرف صحیح خواهد بود و الا یعنی اگر مالک اجازه ندهد تصرفات او غیرنافذ خواهد بود. در مثال عملی از ویلاهای شمالی ایران، اگر مالک پاییز (غیرمتصرف) بدون اذن مالک بهار سهم زمانی بهار را بفروشد، این تصرف فضولی تلقی می‌شود. در یک دعوای واقعی، مالک بهار می‌تواند معامله را رد کند، که منجر به غیرنافذ شدن آن می‌شود و خریدار می‌تواند خسارت منافع فوت‌شده (مانند عدم استفاده از ویلا در فصل بهار) را از فروشنده مطالبه کند.

۲- اگر فرد غیرمتصرف فقط زمان مختص به خودش را به دیگری انتقال دهد. مثلاً فرد (ج) که مالک فصل پاییز است در زمان مالکیت فرد (الف) که مالک فصل بهار است مالکیت مختص به خودش را (فصل پاییز) به دیگری انتقال دهد در این صورت تصرف فرد غیرمتصرف صحیح خواهد بود، چرا که فرد مال خود را انتقال داده است و این انتقال هم با هیچ‌گونه منعی مواجه نمی‌باشد. منتهی زمان شروع این انتقال ابتدا فصل پاییز خواهد بود.

۳- اگر فرد غیرمتصرف علاوه بر زمان مختص به خود زمان مالکیت فرد متصرف را هم انتقال داده باشد، یعنی هم فصل بهار و هم فصل پاییز را انتقال داده باشد. در این صورت تصرف حقوقی فرد غیرمتصرف نسبت به سهم خودش صحیح می‌باشد، اما نسبت به سهم فرد (الف) با توجه به ماده ۲۵۶ ق.م[۶]. مشمول مقررات معامله فضولی خواهد بود که در صورت اجازه مالک صحیح و نافذ و الا غیرنافذ خواهد بود (آهنگران و صابری مجد، ۱۴۰۲، ص. ۲۰). در این حالت در فرض عدم اجازه مالک نسبت به سهم خود، خریدار اگر آگاه نباشد نسبت به اینکه فرد سهم غیر خودش را هم فروخته است خیار تبعض صفقه خواهد داشت و می‌تواند بخش نافذ معامله را نیز فسخ کند (قدیری، ۱۳۷۷، ص. ۳۵۷؛ کاتوزیان، ۱۳۹۸، ج ۱، ص. ۲۶۳).

اگر فرد غیرمتصرف، فردی باشد که جزو مالکان زمانی می‌باشد منتهی این فرد بعد از اتمام زمان تصرف خودش همچنان به تصرفات خود ادامه می‌دهد، در این صورت تصرفات فرد غیرمتصرف به‌صورت عدوانی می‌باشد، چرا که با توجه به ماده ۳۰۸ ق.م. ادامه تصرف در مال دیگری بدون مجوز قانونی در حکم غصب است. همچنین دیوان عالی کشور نیز در حکم شماره ۳۴۷۹-۱۳۴۲ش بیان داشته است که "تصرف احد شریکین در ملک مشاع بدون اذن شریک دیگر، تصرف عدوانی محسوب می‌شود". حال با توجه به عمومات و اطلاقات

---

[۵] . ماده ۵۸۱ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «تصرفات هر یک از شرکا، در صورتی که بدون اذن یا خارج از حدود اذن باشد، فضولی بوده و تابع مقررات معاملات فضولی خواهد بود».

[۶] . ماده ۲۵۶ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هرگاه کسی مال خود و مال غیر را به یک عقدی منتقل کند یا انتقال مالی را برای خود و دیگری قبول کند، معامله نسبت به خود او نافذ و نسبت به غیر فضولی است».

قواعد عمومی مربوط به الزامات خارج از قرارداد (ماده ۳۰۱ ق.م. به بعد) مسئولیت مدنی داشته و ضامن می‌باشد. بنابراین مسئولیت غاصب حکمی همچون مسئولیت غاصب محض می‌باشد. لذا خسارات وارده به مالکان را باید جبران کند (ایروانی، بی‌تا، ص. ۱۲۵) و فرد غیرمتصرف باید اجرت مقطع مالکیت، مالکی را که مانع استفاده و تصرفش شده است را بپردازد و در صورتی که تعدد منافع متعارف وجود داشته باشد باید بالاترین اجرت ممکن را بپردازد (حلی، ۱۳۸۷، ج ۲، ص. ۲۲۷). اگر باعث اتلاف یا تسبیب مال بشود طبق ماده ۳۰۹ ق.م.[۷] ضامن خواهد بود، بنابراین فرد غیرمتصرف در مقابل بقیه‌ی مالکان زمانی ضامن منافع فوت شده خواهد بود چرا که ملک متعلق به سایر مالکان زمانی هم می‌باشد و با تلف مال، مالکان بعدی را از منفعت مسلم محروم کرده است. در این صورت ضمان اصلی فرد غیرمتصرف رد عین به مالکان می‌باشد و الزام به دادن مثل یا قیمت به عنوان بدل تکلیف اصلی در مقام وفای به عهد مقرر شده است و ضمان مستقلی محسوب نمی‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ص. ۲۱۱).

ب: تصرفات حقوقی ناقل حقوق و منافع عین در مال مورد مالکیت زمانی

منظور از تصرفات حقوقی ناقل حقوق و منافع آن دسته از تصرفات حقوقی است که باعث انتقال منافع مال مورد مالکیت زمانی به دیگری می‌شود بدون اینکه در مالکیت عین تغییری ایجاد شود. بارزترین و رایج‌ترین قالب برای انتقال منافع، عقد اجاره می‌باشد. در تعریف عقد اجاره برخی از فقها (عاملی (شهید ثانی)، ۱۳۹۱، ج ۲، ص. ۲۵۷) بیان داشته‌اند که اجاره «عقدی است که به موجب آن مستأجر، در برابر مالی که به موجر می‌پردازد، برای مدت معین مالک منافع عین مستأجره می‌شود» (امامی، ۱۳۷۰، ج ۲، ص. ۱؛ کاتوزیان، ۱۳۹۸، ج ۱، ص. ۳۴۷). در عقد اجاره اعیان معقودعلیه منافع عین می‌باشد نه خود عین، اما از آنجایی که اقباض منافع در مال مورد اجاره بدون تسلیم خود عین امکان‌پذیر نیست، لذا اقباض عین مورد اجاره به عنوان مقدمه عرفی برای اقباض منافع لازم می‌باشد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱، ص. ۳۲۵). بنابراین در عقد اجاره مالک منافع نسبت به خود عین هم دارای حق می‌باشد که این یک نوع حق عینی بر اصل مال می‌باشد. در عقد اجاره در حقیقت مالک منافع تحت دو عنوان متصرف عین می‌باشد، یکی به عنوان استقلالی که مالکیت او نسبت به منافع می‌باشد و دیگری به عنوان امانت که برای استیفاء منفعت به او داده می‌شود (امامی، ۱۳۷۰، ج ۲، ص. ۵۶). بنابراین به بررسی و تحلیل تصرفات حقوقی ناقل حقوق و منافع در قالب عقد اجاره توسط مالکان مال مورد مالکیت زمانی می‌پردازیم.

۱ـ تصرفات حقوقی ناقل منافع عین توسط متصرف

مالک کنونی مال مورد مالکیت زمانی که متصرف فعلی مال به شمار می‌رود، گاه صرفاً منافع زمانی مالکیت خود را به دیگری اجاره می‌دهد و گاه مدت اجاره را به گونه‌ای منعقد می‌کند، که منافع زمان مالکیت سایر مالکین را هم مشمول اجاره کرده است. هر یک از این دو صورت به‌طور جداگانه مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۱ـ۱ انتقال منافع زمان مالکیت خود متصرف

با توجه به اینکه در مالکیت زمانی یک مال وجود دارد با چندین مالک بدون اینکه هیچ‌گونه اشاعه و شراکتی با یکدیگر داشته باشند، این سؤال مطرح می‌شود که آیا در مالکیت زمانی، مالکان می‌توانند منافع مال خود را به شخص ثالث انتقال دهند یا خیر؟

---

[۷] . ماده ۳۰۹ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هرگاه شخصی مالک را از تصرف در مال خود مانع شود، بدون آنکه خود او تسلط بر ان مال پیدا کند، غاصب محسوب نمی‌شود لیکن در صورت اتلاف یا تسبیب ضامن خواهد بود».

به نظر می‌رسد اجاره مال مورد مالکیت زمانی، توسط مالک هر سهم (مثلاً مالک فصل بهار) جایز می‌باشد؛ چرا که اولاً؛ با توجه به ماده ۴۷۵ ق.م. [۸] که اجاره مال مشاع را جایز می‌داند و با توجه به ملاک موجود در مال مورد مالکیت زمانی اجاره آن به طریق اولی صحیح می‌باشد. زیرا در مال مشاع چندین مالک وجود دارد که در تمامی ذرات ملک با یکدیگر شریک می‌باشند و هیچ یک از شرکا مالک جزء معینی از مال نمی‌باشد و از طرفی هم در اجاره مال مشاع برای تسلیم عین مستأجره به مستأجر مالک مشاع باید از سایر شرکای خود اذن بگیرد تا بتواند عین را تسلیم نماید. با این حال قانون‌گذار اجاره مال مشاع را جایز دانسته است. حال در مال مورد مالکیت زمانی با توجه به اینکه هیچ‌گونه اشاعه و شراکتی میان مالکان نسبت به مال مورد مالکیت زمانی وجود ندارد و هر مالک نسبت به سهم خود به‌طور مستقل مالک می‌باشد و برای تسلیم عین نسبت به سهم خود نیاز به کسب اجازه از سایر مالکان ندارد به طریق اولی اجاره این مال توسط مالک هر سهم صحیح می‌باشد. ثانیاً؛ با توجه به ماده ۳۰ ق.م. که مقرر می‌دارد «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد». یکی از این تصرفات توسط مالک، انتقال حقوق و منافع مال در قالب عقد اجاره می‌باشد. حال از آنجایی اجاره مال مورد مالکیت زمانی توسط مالک هیچ‌گونه ملازمه‌ای با تصرف و تجاوز به حقوق سایر مالکان ندارد و همچنین از جمله تصرفاتی نمی‌باشد که توسط قانون‌گذار منع شده باشد، لذا اجاره مال مورد مالکیت زمانی توسط مالک هر سهم صحیح می‌باشد. ثالثاً؛ با توجه به نظر برخی از محققین (نجفی، ۱۴۰۴ق، ج ۲۷، ص. ۲۱۴؛ حلی (فخر المحققین)، ۱۳۸۷، ج ۲، ص. ۲۴۳؛ فاضل لنکرانی، ۱۴۲۲ق، ج ۲، ص. ۴۸۹؛ موسوی اردبیلی، ۱۴۳۱ق، ص. ۳۹۵؛ طباطبایی، ۱۴۱۹ق، ج ۹، ص. ۱۹۸) مبنی بر جواز اجاره دادن مال مشاع و همچنین نظر برخی از نویسندگان و اساتید حقوق که بیان می‌دارند «همچنانیکه انتقال عین مال مشاع به وسیله عقد بیع ممکن است، انتقال منفعت آن به وسیله اجاره صحیح می‌باشد» (امامی، ۱۳۷۰، ج ۲، ص. ۵). یا به عبارت دیگر «تصرف حقوقی در مال مشاع، از قبیل فروختن سهم مشاع یا اجاره دادن آن، چون منافاتی با اجرای حقوق سایرین ندارد، مجاز است» (کاتوزیان، ۱۳۹۸، ج ۱، صص. ۳۷۰-۳۷۹؛ شهیدی، ۱۳۸۷، ص. ۹۷). پس اجاره مال مورد مالکیت زمانی هم صحیح می‌باشد. چرا که این نوع تصرفات باعث صدمه و ضرر به حقوق سایر مالکان نمی‌شود تا ممنوع باشند. بنابراین تصرف مالک در سهم خود جایز می‌باشد. رابعاً؛ با توجه به بند الف تبصره ۱ مصوبه اصلاح آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آن‌ها مصوب ۱۳۸۳/۳/۲۹ش که به‌طور صریح انتقال مال مورد مالکیت زمانی را در قالب عقد اجاره جایز می‌داند[۹]. بنابراین با توجه به دلایلی که بیان شد تصرفات حقوقی ناقل منافع توسط مالک هر فصل در قالب عقد اجاره صحیح می‌باشد.

---

[۸] . ماده ٤٧٥ قانون مدنی «اجاره مال مشاع جایز است، لیکن تسلیم عین مستأجره موقوف است به اذن شریک».

[۹] . بند الف تبصره ۱ «مالک حق مالکیّت زمانی مشاع تأسیسات اقامتی موضوع این آئین نامه حق فروش، اجاره یا معاوضه خواهد داشت. در صورت تعهدات ناشی از قرارداد اولیه بین خریدار و فروشنده بر عهده‌ی مالک بعدی قرار خواهد گرفت».

۲ـ۱ انتقال منافع زمان مالکیت سایر مالکان

در مواردی که مالک زمانی، عقد اجاره را به گونه‌ای منعقد کند که مدت اجاره بیشتر از زمان مالکیت خودش باشد (مثلاً مالک فصل بهار خانه را تا پایان فصل تابستان اجاره داده باشد) در این صورت با توجه به ماده ۲۵۶ ق.م. [۱۰] اجاره واقع شده نسبت به سهم مالک بهار یقیناً صحیح و نافذ خواهد بود؛ چرا که فرد در مال خودش تصرف نموده است. اما نسبت به سهم مالک تابستان فضولی خواهد بود و باید به قواعد باب فضولی مراجعه کرد. در این صورت اگر مالک اجازه بدهد، عقد اجاره صحیح خواهد بود و الا (اگر مالک اجازه ندهد) اجاره نسبت به سهم فرد ب (فصل تابستان) غیرنافذ خواهد بود. در این فرض مستأجر می‌تواند برای ضرری که به او بواسطه اینکه نیمی از منافع مربوط به فرد دیگری می‌باشد وارد شده اجاره را فسخ کند. در اینجا مستأجر به خاطر اینکه در منافعی که مد نظرش بوده است با تبعیض مواجه شده است، می‌تواند به استناد خیار تبعض صفقه عقد را فسخ کند. همچنین با توجه به ماده ۴۷۹ ق.م. [۱۱] که بیان می‌دارد دشواری استفاده از منافع مال مورد اجاره عیب محسوب می‌شود، مستأجر می‌تواند به استناد خیار عیب یا تدلیس اجاره را فسخ کند (امامی و یزدانی، ۱۳۹۷، ص. ۱۰۱) و طبق دیدگاه برخی از محققین وی می‌تواند، اجاره را ابقا کرده ولی از اجرت‌بها بکاهد یعنی مستأجر می‌تواند اجاره را به عنوان ارش یا عوض بخشی از اجاره که باطل هست از اجاره‌بها کم کند (کاتوزیان، ۱۳۹۸، ج ۱، صص. ۳۸۰-۳۸۱).

۲ـ تصرفات حقوقی ناقل حقوق و منافع بدون اذن مالک توسط فرد ثالث

اگر فرد ثالث در مال مورد مالکیت زمانی تصرف نماید و آن را به دیگری انتقال دهد. مثلاً ثالث فصل بهار را که مالک آن فرد الف می‌باشد به دیگری در قالب عقد اجاره انتقال دهد، در این صورت تصرف او فضولی خواهد بود، چرا که با توجه به ماده ۲۴۷ ق.م. که مقرر می‌دارد: «معامله به مال غیر جز به عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت نافذ نیست و لو اینکه صاحب مال باطناً راضی باشد، ولی اگر مالک یا قائم‌مقام او پس از وقوع معامله آن را اجازه نمود، در این صورت معامله صحیح و نافذ می‌شود». فرد ثالث در اینجا دارای هیچ‌گونه سمتی نمی‌باشد. بنابراین تصرفات او به‌صورت فضولی خواهد بود که باید به قواعد باب فضولی مراجعه نمود. قبل از بیان اصل مطلب باید توجه نمود که معامله فضولی جزو قواعد عمومی قراردادها می‌باشد لذا احکام مربوط به آن هم جزو قواعد عمومی قراردادها است و در هر مورد که نیابت امکان داشته باشد جاری می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۶۶، ج ۲، ص. ۱۰۲). لذا این قواعد در باب اجاره فضولی هم جاری می‌شود همان‌طور که فقها به اجاره فضولی اشاره نموده‌اند (گلپایگانی، بی‌تا، ج ۵، ص ۴۳۳؛ مدرسی، بی‌تا، ص ۱۳۰). در این فرض اگر مالک تصرف ثالث را اجازه نماید، با توجه به ماده ۲۴۷ ق.م. اجاره واقع شده صحیح و نافذ خواهد بود. حال اگر ثالث زمان مختص به فرد متصرف را اجاره داده باشد (مثلاً ثالث فصل بهار را که مالک آن فرد الف است در فصل بهار به دیگری اجاره داده باشد) در این صورت میان زمان تشکیل عقد و زمان شروع عقد اجاره تقارن می‌باشد. اما اگر ثالث زمان غیرمختص به متصرف را اجاره داده باشد (مثلاً ثالث در فصل بهار زمان مالکیت فرد ج را که فصل زمستان است را اجاره بدهد) در این صورت عقد اجاره به‌صورت مؤجل واقع شده است و در حقیقت زمان شروع عقد از زمان تشکیل عقد مؤخر می‌باشد. اما اگر مالک اجازه ندهد (اجاره را رد کند) در این صورت اجاره واقع شده غیرنافذ خواهد بود.

۳ـ تصرفات حقوقی ناقل حقوق و منافع بدون اذن مالک توسط یکی از مالکان مال زمانی

---

[۱۰] . ماده ۲۵۶ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هرگاه کسی مال خود و مال غیر را به یک عقدی منتقل کند یا انتقال مالی را برای خود و دیگری قبول کند، معامله نسبت به خود او نافذ و نسبت به غیر فضولی است».

[۱۱] . ماده ۴۷۹ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «عیبی که موجب فسخ اجاره می‌شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد».

اگر یکی از مالکان زمانی در زمان غیرمختص به خود (مثلاً فرد ج که مالک فصل پاییز است در زمان تصرف فرد الف که مالک فصل بهار است) در مال مورد مالکیت زمانی تصرف نماید و مال را اجاره دهد چند فرض قابل تصور می‌باشد:

الف: مالک زمانی زمان مختص به خود را به دیگری اجاره داده باشد. (مثلاً شخصی که مالک فصل پاییز (ج) است در فصل بهار سهم (زمان) مالکیت خود را به دیگری اجاره داده است). در این صورت اجاره واقع شده صحیح می‌باشد چرا که مالک زمانی مال خود را به دیگری انتقال و اجاره داده است. به عبارت دیگر فرد در مال خود تصرف نموده است نه در مال دیگری. این تصرف هم با توجه به ماده ۳۰ ق.م. و با توجه به اینکه تصرف او باعث ورود ضرر و صدمه به حق سایر مالکان نمی‌باشد صحیح و جایز می‌باشد. منتهی زمان شروع عقد اجاره مؤخر از زمان تشکیل عقد اجاره می‌باشد.

ب: مالک زمانی زمان مختص به خود و سهم مالک زمانی دیگر را اجاره داده است. (مثلاً مالک فصل پاییز سهم خود و فصل تابستان را که سهم مالک ب است به دیگری اجاره داده است). در این صورت با توجه به ماده ۲۵۶ ق.م. اجاره واقع شده نسبت به سهم مالک پاییز یقیناً صحیح و نافذ خواهد بود چرا که فرد در مال خودش تصرف نموده است. اما نسبت به سهم مالک تابستان فضولی خواهد بود. در این صورت اگر مالک اجازه بدهد، اجاره صحیح خواهد بود، و الا (اگر مالک اجازه ندهد) اجاره نسبت به سهم فرد ب غیرنافذ خواهد بود. در این فرض مستأجر می‌تواند برای ضرری که به او بواسطه اینکه نیمی از منافع مربوط به فرد دیگری می‌باشد وارد شده یکی از دو راه‌حل را انتخاب نماید:

۱- خیار فسخ؛ در اینجا مستأجر به خاطر اینکه در منافعی که مد نظرش بوده است با تبعیض مواجه شده است، می‌تواند به استناد خیار تبعض صفقه عقد را فسخ کند. همچنین با توجه به ماده ۴۷۹ ق.م. که بیان می‌دارد دشواری استفاده از منافع مال مورد اجاره عیب محسوب می‌شود، مستأجر می‌تواند به استناد خیار عیب یا تدلیس اجاره را فسخ کند.

۲- کاستن از اجاره‌بها؛ در اینجا مستأجر می‌تواند اجاره را به عنوان ارش یا عوض بخشی از اجاره که باطل هست از اجاره‌بها کم کند (کاتوزیان، ۱۳۹۸، ج ۱، صص. ۳۸۰-۳۸۱).

ج: مالک زمانی فقط زمان مالکیت فرد متصرف را اجاره داده باشد. (مثلاً مالک فصل پاییز زمان مالکیت فرد الف را که فصل بهار است اجاره داده باشد). در اینجا اجاره واقع شده فضولی خواهد بود و باید به قواعد باب فضولی مراجعه نمود. در این صورت اگر مالک اجازه بدهد اجاره واقع شده صحیح و نافذ خواهد بود، و الا (اگر مالک رد کند و اجازه ندهد) اجاره غیرنافذ خواهد بود.

ج: تصرفات حقوقی مقیده عین در مال مورد مالکیت زمانی

نوع دیگر از تصرفات حقوقی، تصرفاتی هستند که نه باعث انتقال عین می‌شوند و نه باعث انتقال منفعت بلکه این تصرفات فقط باعث می‌شوند که تصرفات مالک در مالش کاهش یابد و آن مال را متعلق به غیر قرار گیرد که این نوع تصرفات را تصرفات حقوقی مقیده می‌نامند (قلی‌زاده جولندان، ۱۳۹۷، ص. ۷۰). بارزترین تصرف حقوقی مقیده عقد رهن می‌باشد. رهن با توجه به ماده ۷۷۱ ق.م. عبارت است از: «رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد...». باید توجه نمود که رهن یکی از عقود عینی می‌باشد که قبض شرط صحت آن است (هرچند که نظر مخالف هم وجود دارد) لذا بدون قبض گویا اصلاً عقدی محقق نشده است (کاتوزیان، ۱۳۶۶، ج ۲، ص. ۱۸۹). بنابراین اگر در عقد رهن یکی از طرفین عقد قبل از قبض عین مرهونه بمیرد و یا مجنون شود عقد رهن بلااثر می‌شود. لذا عقد رهن عبارت است از ایجاب و قبول و قبض عین مرهونه (امامی، ۱۳۷۰، ج ۲، ص. ۳۳۴). بعد از بیان این مطالب این سؤال مطرح می‌شود آیا مالکان زمانی در صورتی که مدیون باشند می‌توانند مال مورد مالکیت زمانی را به رهن بگذارند یا نه؟ در ادامه تصرفات حقوقی در قالب عقد رهن مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۱ـ تصرفات حقوقی مقیده عین توسط متصرف

چنانچه یکی از مالکان زمانی مال مورد مالکیت زمانی را به رهن بگذارد، این تصرف در قالب عقد رهن صحیح می‌باشد. مسئله لزوم قبض عین مرهونه هم با هیچ‌گونه منعی مواجه نمی‌باشد؛ چرا که هرچند در عقد رهن قبض شرط است منتهی با توجه به ماده ۷۷۲ ق.م.[۱۲] و نظر فقها (مشکینی، ۱۳۸۷، ج ۱، ص. ۱۷۷؛ عاملی (شهید اول)، ۱۴۱۷ق، ج ۳، ص. ۳۸۷؛ ابن زهره، ۱۴۱۷ق، ص. ۲۴۳) قبض ابتداءً شرط می‌باشد نه استدامه. لذا استمرار قبض لازم نمی‌باشد. بنابراین در صورت عدم رضایت مالک بعدی مال در نوبت مختص به او مسترد می‌شود و این امر هیچ‌گونه منافاتی با استیلاء مرتهن بر عین مرهونه ندارد (دزفولی‌زاده، ۱۳۹۷، ص. ۱۲۰). لذا مالک می‌تواند در زمان مالکیت مختص به خود (مثلاً فصل بهار) مال را به قبض مرتهن بدهد و همین مقدار برای تحقق قبض و صحت رهن کفایت می‌کند. حتی برخی معتقدند که قبض عرفی هم در عقد رهن کافی می‌باشد و قبض مادی لازم نیست. به عبارت دیگر استیلاء معنوی مرتهن بر توقیف و فروش مال مرهونه از لحاظ عرف برای صحت عقد کفایت می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۶۴، ج ۴، ص. ۵۰۷). دلایل صحت رهن مال مورد مالکیت زمانی عبارت‌اند از: ۱) با توجه به ماده ۳۰ ق.م. مالک حق همه‌گونه تصرف در مال خود را دارد. یکی از این تصرفات به رهن گذاشتن مال خود می‌باشد. حال از آنجایی که این تصرف مالک هیچ‌گونه صدمه و ملازمه‌ای با تعرض به حقوق سایر مالکان زمانی ندارد این تصرف او صحیح می‌باشد چرا که فرد در مال خود تصرف نموده است. ۲) با توجه به اینکه برخی از فقها بیان داشته‌اند که رهن مال مشاع صحیح می‌باشد. رهن مال مورد مالکیت زمانی به طریق اولی صحیح خواهد بود. چرا که در مال مشاع با اینکه احتمال دارد نسبت به حقوق سایر شرکاء صدمه‌ای وارد شود با این حال فقها رهن مال مشاع را جایز می‌دانند (خمینی، ۱۳۹۰، ج ۲، ص. ۳؛ بجنوردی، ۱۴۱۹ق، ج ۶، ص. ۲۰؛ کرکی (محقق ثانی)، ۱۴۱۴ق، ج ۵، ص. ۵۶). رهن مال مورد مالکیت زمانی هم صحیح خواهد بود. چرا که در مال مورد مالکیت زمانی هیچ‌گونه صدمه و ضرری متوجه حقوق سایر مالکان نمی‌شود و فرد به‌طور مستقل و بدون هیچ‌گونه شراکتی مالک مال می‌باشد. لذا تصرف حقوقی مقید در این مال توسط مالک هر سهم صحیح می‌باشد.

۲ـ تصرفات حقوقی مقیده عین توسط غیرمتصرف

تصرفات مقیده فرد غیرمتصرف، از دو حال خارج نیست:

الف؛ گاهی این تصرف را با اذن مالک (فرد متصرف) انجام داده است. در این صورت تصرفات فرد غیرمتصرف با هیچ مشکلی مواجه نمی‌باشد، چرا که رضایت مالک مبنی بر جواز تصرفات فرد غیرمتصرف وجود دارد و فرد غیرمتصرف هم با اذن و رضایت مالک این تصرفات را انجام داده است به عبارت دیگر مثل این است که خود مالک این تصرفات را انجام داده باشد. لذا تصرفات فرد غیرمتصرف در هر دو فرض متصور شده صحیح خواهد بود. در این صورت اگر فرد غیرمتصرف مال را به رهن نداده باشد مالک می‌تواند از اذن خود رجوع نماید. ولی اگر فرد غیرمتصرف مال را به رهن داده باشد مالک باید به آن پایبند باشد و حق رجوع از اذن خود را ندارد (کاتوزیان، ۱۳۶۴، ج ۴، ص. ۵۵۰). بنابراین در این فرض (با اذن مالک فرد مال را به رهن داده) لازم است رهن ملک غیر را از نظر تحلیل حقوقی مورد بررسی قرار بدهیم. در این رابطه دو نظر وجود دارد:

---

[۱۲] . ماده ۷۷۲ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «مال مرهون باید به قبض مرتهن یا به تصرف کسی که بین طرفین معین می‌گردد داده شود، ولی استمرار قبض شرط صحت معامله نیست».

۱- اکثر فقهای امامیه (نجفی، ۱۴۰۴ق، ج ۲۵، ص. ۲۳۱؛ حلی (فخر المحققین)، ۱۴۱۴ق، ج ۱۳، ص. ۱۱۳؛ عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۳ق، ج ۴، ص. ۶۱) و برخی از حقوق‌دانان (امامی، ۱۳۷۰، ج ۲، ص. ۳۴۶) معتقدند در فرضی که فرد ملک غیر را با اذن مالک به رهن بگذارد، حقیقت آن عاریه به مال غیر برای رهن دادن می‌باشد.

۲- در مقابل برخی مثل دکتر کاتوزیان معتقدند که این عمل حقوقی «رهن مال غیر» و یا «ضمان عینی» می‌باشد. چرا که در عقد رهن متصرف مال دیگری را در معرض تلف قرار می‌دهد و مالک هم حق برهم زدن آن را ندارد و این با عاریه منافات دارد. لذا در این فرض مالک یا به‌طور مستقیم ضامن بدهکار می‌شود و یا به او وکالت می‌دهد که این ضمان را انجام بدهد (کاتوزیان، ۱۳۶۴، ج ۴، ص. ۴۵۹).

ب؛ گاهی تصرفات را بدون اذن مالک (فرد متصرف) انجام داده است. در این صورت اگر فرد ثالث مال مورد مالکیت زمانی را به رهن گذاشته باشد، در اینجا رهن فضولی خواهد بود و نفوذ عقد منوط و وابسته به اجازه مالک می‌باشد. عنوان معامله فضولی در ماده ۲۴۷ ق.م. شامل رهن فضولی هم می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱، ص. ۳۸) لذا باید به قواعد باب فضولی مراجعه نمود. در این صورت اگر مالک اجازه بدهد رهن واقع شده صحیح و الا باطل خواهد بود.

اما اگر یکی از مالکان زمانی مال دیگری را به رهن گذاشته باشد، در اینجا چند حالت وجود دارد:

۱- مالک فصل پاییز، که مالک یک دانگ و نیم خانه است و زمان تصرفش هنوز نرسیده است، زمان مالکیت فرد متصرف (فصل بهار) را که مالک یک دانگ و نیم خانه می‌باشد به رهن گذاشته است. در این صورت این رهن گذاشتن فضولی خواهد بود. لذا صحت این رهن وابسته به اجازه مالک می‌باشد و الا (عدم اجازه مالک) رهن واقع شده باطل است.

۲- مالک زمانی غیرمتصرف در زمان تصرف مالک دیگر سهم خود را به رهن بدهد این رهن صحیح می‌باشد چرا که استفاده مالک متصرف هیچ‌گونه منافاتی با رهن دادن مالک غیرمتصرف ندارد و فرد در مال خود تصرف نموده است.

۳- مالک غیرمتصرف مال خود و مال مالک متصرف را با هم و در یک عقد به رهن بدهد. در این صورت عقد رهن نسبت به مال مالک متصرف فضولی خواهد بود که صحت آن منوط به اجازه مالک می‌باشد. نسبت به مال خود غیرمتصرف هم صحیح می‌باشد چرا که او مال خود را به رهن داده است.

نتایج و یافته‌ها

بررسی فقهی حقوقی تصرفات در مال مورد مالکیت زمانی نشان می‌دهد که این نوع مالکیت، با وجود محدودیت‌های ناشی از چندمالکی، قواعد حاکم بر تصرفات حقوقی را دگرگون نمی‌سازد. به‌طور خلاصه، تصرفات ناقله عین (مانند بیع)، ناقله منفعت (مانند اجاره)، و مقیده (مانند رهن) توسط هر مالک نسبت به سهم زمانی خود، صحیح و نافذ است و نیازی به اذن سایر مالکین ندارد، مشروط بر عدم تعارض با حقوق آن‌ها. در مقابل به استناد مواد ۲۴۷ و ۲۵۶ قانون مدنی، تصرفات ثالث یا مالک غیرمتصرف نسبت به سهم متصرف، بدون اذن فضولی تلقی شده و صحت آن منوط به اجازه بعدی است. این یافته‌ها، چالش اصلی پژوهش — قلمرو تصرفات و مسئولیت ضمانی — را پاسخ می‌دهد و بر امکان‌پذیری مالکیت زمانی در نظام حقوقی ایران تأکید می‌ورزد.

تحلیل نهایی حاکی از آن است که اثبات مالکیت شأنی برای مالکین غیرمتصرف می‌تواند مبنای بحث در تصرفات حقوقی قرار گرفته و این امر دستاورد مستقل پژوهش است: مالکیت زمانی نه‌تنها مشروع، بلکه نیازمند تعدیل قواعد عمومی (مانند باب فضولی) برای پوشش روابط زمانی است. در حقوق ایران، جایی که قانون مدنی فاقد مقرره صریح است، این تحلیل نشان می‌دهد تصرفات حقوقی در مالکیت

زمانی عمدتاً بر پایه قواعد مشاع (ماده ۵۸۱) و همسایگی (ماده ۱۳۲) استوارند، اما با تأکید بر "عدم ضرر"، مسئولیت مدنی (مانند ضمان منافع فوت‌شده در غصب) تشدید می‌شود. این رویکرد، نوآوری مقاله در پیوند فقه امامیه با چالش‌های مدرن مالکیت زمانی است.

در نهایت، این پژوهش پیشنهاد می‌کند:

۱- قانون‌گذار با افزودن حداقل یک ماده به قانون مدنی به شرح زیر قلمرو تصرفات زمانی را صریحاً تبیین کند؛

۲- قضات در دعاوی مرتبط، اولویت را به دیدگاه مالکیت شأنی دهند تا حقوق مالکین غیرمتصرف حفظ شود؛

۳- پژوهش‌های آتی بر ثبت و انحلال مالکیت زمانی تمرکز نمایند.

بدین ترتیب، مالکیت زمانی نه‌تنها به‌عنوان ابزاری برای توسعه اقتصادی (مانند صنعت گردشگری) تثبیت می‌شود، بلکه با رعایت حقوق مالکین متعدد، عدالت حقوقی را تضمین می‌کند.

مواد پیشنهادی جهت اضافه شدن به قانون مدنی بدین شرح است:

ماده ۳۰ مکرر: در مالکیت زمانی، هر مالک نسبت به سهم زمانی خود (اعم از عین، منفعت یا حقوق مقیده) حق هرگونه تصرف حقوقی دارد، مشروط بر اینکه منافی حقوق سایر مالکین نباشد. تصرفات ناقله عین (مانند بیع، صلح یا هبه)، ناقله منفعت (مانند اجاره) و مقیده (مانند رهن) نسبت به سهم متصرف، صحیح و نافذ است و نیازی به اذن سایر مالکین ندارد، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد.

ماده ۲۴۷ مکرر: تصرفات حقوقی ثالث یا مالک غیرمتصرف نسبت به سهم زمانی مالک متصرف، بدون اذن وی فضولی تلقی می‌شود و صحت آن منوط به اجازه بعدی مالک است. در صورت اجازه، عقد نافذ می‌گردد؛ و الا، معامله نسبت به سهم متصرف باطل است و متصرف می‌تواند به استناد خیار تبعض صفقه یا عیب (ماده ۴۷۹ ق.م.)، معامله را فسخ یا اجرت‌المثل را مطالبه کند. اگر تصرف شامل سهم خود و سهم متصرف باشد، حکم نسبت به سهم غیرمتصرف صحیح است.

ماده ۳۰۸ مکرر: ادامه تصرف مالک زمانی پس از انقضای سهم وی، یا غصب سهم متصرف توسط غیرمتصرف، در حکم غصب است و غاصب ضامن عین، منافع فوت‌شده و اجرت‌المثل می‌باشد. در صورت تلف یا تسبیب، ضمان بر اساس قاعده لاضرر جاری است و مالک متضرر حق مطالبه خسارت از سایر مالکین (به نسبت سهم) را دارد.

منابع

قرآن کریم.

نهج‌البلاغه.

ابن زهره، حمزه بن علی حسینی حلبی. (۱۴۱۷ق). غنیة النزوع إلی علمی الأصول و الفروع. قم: مؤسسه امام صادق (ع).

اشرفی، احمد. (۱۳۹۲). مالکیت زمانی. تهران: گنج دانش.

اصفهانی، محمدحسین. (۱۴۱۸ق). حاشیة کتاب المکاسب. (ج ۳). قم: أنوار الهدی.

امامی، سید حسن. (۱۳۷۰). حقوق مدنی. (ج ۲). تهران: کتاب‌فروشی اسلامیه.

امامی، محمد؛ یزدانی، غلامرضا. (۱۳۹۷). بازپژوهشی جایگاه ارش در عقد اجاره. جستارهای فقهی و اصول، ۴(۱۱).

انصاری، مرتضی. (۱۴۱۵ق). کتاب المکاسب. (ج ۴). قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری.

آهنگران، محمدرسول؛ صابری مجد، احمد. (۱۴۰۲). مطالعه تطبیقی صحت خرید و فروش کودک ممیز در فقه مقارن و حقوق ایران. پژوهش‌های فقهی مسائل مستحدثه، ۱(۲). ۱-۲۸.

بجنوردی، سید محمدحسن. (۱۴۱۹ق). القواعد الفقهیه. (ج ۶). قم: نشر الهادی.

بیرجندیان، الناز. (۱۳۹۰). بررسی بیع زمانی و جایگاه آن در فقه و حقوق ایران و مقایسه آن با حقوق اروپا. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد.

پارسا، الهه. (۱۳۹۰). مطالعه ماهیت و آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق ایران با تطبیق در حقوق آمریکا. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه قم.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۸۱). فلسفه عمومی حقوق تئوری موازنه. تهران: گنج دانش.

حلی، حسن بن یوسف (فخر المحققین). (۱۳۸۷). ایضاح الفوائد فی شرح مشکلات القواعد. (ج ۲). قم: مؤسسه اسماعیلیان.

حلی، حسن بن یوسف (فخر المحققین). (۱۴۱۴ق). تذکرة الفقهاء. (ج ۱۳). قم: مؤسسه آل البیت (ع).

خراسانی، محمد. (۱۳۹۲). قابلیت پذیرش مالکیت ادواری (تایم شرینگ) و ماهیت حقوقی آن. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه خوارزمی.

خمینی، روح‌الله. (۱۳۹۰). تحریر الوسیله. (ج ۲). نجف اشرف: دار الکتب العلمیه.

دزفولی‌زاده، محمد سروش. (۱۳۹۷). روابط حقوقی دارندگان مالکیت زمانی. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری.

شهیدی، مهدی. (۱۳۸۷). اندیشه‌های حقوقی مجموعه مقالات حقوقی. تهران: مجد.

طباطبایی، سید علی. (۱۴۱۹ق). ریاض المسائل فی بیان احکام الشرع بالدلائل. (ج ۹). قم: مؤسسه النشر الاسلامی.

عاملی، زین‌الدین بن علی (شهید ثانی). (۱۳۹۱). الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة. (ج ۲). (مصحح: حسن القاروبی تبریزی). قم: دار التفسیر.

عاملی، زین‌الدین بن علی (شهید ثانی). (۱۴۱۳ق). مسالک الافهام الی تنقیح شرایع الاسلام. (ج ۴). قم: مؤسسه المعارف الاسلامیه.

عاملی، محمد بن مکی (شهید اول). (۱۴۱۷ق). الدروس الشرعیه فی فقه الامامیه. (ج ۳). قم: دفتر انتشارات اسلامی.

علی‌اکبری، غلامرضا. (۱۳۷۸). حدود تصرفات شریک در مال مشاع در حقوق ایران با مطالعه تطبیقی. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه امام صادق.

فاضل لنکرانی، محمد. (۱۴۲۲ق). التعلیقات علی العروة الوثقی. (ج ۲). قم: مرکز فقهی ائمه اطهار (ع).

فرهمند، عبدالحسین. (۱۳۸۸). تولیت در وقف. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور مشهد.

قدیری، محمدحسن. (۱۳۷۷). الاجاره. قم: مرکز انتشارات قم.

قلی‌زاده جولندان، شیرزاد. (۱۳۹۷). بررسی فقهی و حقوقی تصرف در ملک مشاع. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی بندر انزلی.

قمی، سید صادق حسینی روحانی. (۱۴۲۹ق). منهاج الفقاهه. (ج ۴). قم: انوار الهدی.

کاتوزیان، ناصر. (۱۳۶۴). حقوق مدنی عقود معین. (ج ۴). تهران: بهنشر.

کاتوزیان، ناصر. (۱۳۶۶). قواعد عمومی قراردادها. (ج ۲). تهران: بهنشر.

کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۵). وقایع حقوقی – مسئولیت مدنی. تهران: شرکت سهامی انتشار.

کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۸). حقوق مدنی عقود معین. (ج ۱). تهران: گنج دانش.

کرکی، علی بن حسین (محقق ثانی). (۱۴۱۴ق). جامع المقاصد فی شرح القواعد. (ج ۵). قم: مؤسسه آل البیت (ع).

گلپایگانی، سید محمد رضا. (بی‌تا). مجمع المسائل. (ج ۵). بی‌جا: بی‌نا.

محمدیان امیری، مهدی؛ عباسی فیروزجاه، هرمز؛ ولی‌زاده، رحمان. (۱۴۰۳). بررسی فقهی و حقوقی موقوفات در جنگل‌های شمال ایران. پژوهش‌های فقهی مسائل مستحدثه، ۲(۱). ۱۵۶-۱۸۲.

مدرسی، سید محمد تقی. (بی‌تا). احکام عمومی عقود و قراردادها. بی‌جا: بی‌نا.

مشکینی، علی. (۱۳۸۷). تحریر تحریر الوسیله. (ج ۱). قم: دار الحدیث.

مصلحی، طاهره؛ نیک‌نژاد، جواد؛ عالم‌زاده، محمد. (۱۴۰۴). ابقای اذن در نهاد قرارداد مشارکت مدنی. آموزه‌های فقه مدنی، ۱۷(۳۱). ۲۴۴-۳۱۵.

موسوی اردبیلی، عبدالکریم. (۱۴۳۱ق). نهج الرشاد. قم: نجابت.

نجفی، محمدحسن. (۱۴۰۴ق). جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام. (ج ۲۵ و ۲۷). بیروت: دار إحیاء التراث العربی.

هنری، امیر. (۱۳۸۹). حقوق مدنی مالکیت زمانی در قوانین موضوعه ایران. تهران: جنگل جاودانه.

یزدانی، غلامرضا. (۱۴۰۰). حقوق اموال. تهران: مجد.

یزدانی، غلامرضا. (۱۴۰۴). تأثیر خیار بر محدودیت‌های تصرفات مالی ناقل. پژوهش‌های فقهی، ۲۱(۳).

یزدانی، غلامرضا؛ استاد مودب خوشرو، مجید. (۱۴۰۱). مطالعه تطبیقی شرط اخراج بعضی از موقوف‌علیهم از سوی واقف در حقوق ایران و فقه اسلامی. مطالعات حقوق تطبیقی معاصر، ۱۳(۲۹).

References

The Noble Qurʾan

Nahj al-Balāghah

Ahangaran, Mohammad Rasul; Sabirī Majd, Aḥmad. (1402 SH). "Muṭāliʿah-yi Taṭbīqī-yi Ṣiḥḥat-i Khārīd va Furūsh-i Kudak-i Mumayyiz dar Fiqh-i Muqārin va Ḥuqūq-i Iran". *Journal of New Issues in Islamic Jurisprudence*, 1(2), 1–28. [In Persian]

Ali-Akbari, Gholamreza. (1378 SH). Ḥudūd-i Taṣarrufāt-i Sharīk dar Māl-i Mushāʿ dar Ḥuqūq-i Iran bā Muṭāliʿeh-yi Taṭbīqī. Master's thesis, Imam Ṣādiq University. [In Persian]

ʿĀmilī, Muḥammad ibn Makkī (al-Shahīd al-Awwal). (1417 AH). *Al-Durūs al-Sharʿīyah fī Fiqh al-Imāmīyah* (Vol. 3). Qom: Daftar-i Intishārāt-i Islāmī. [In Arabic]

ʿĀmilī, Zayn al-Dīn ibn Ali (al-Shahīd al-Thānī). (1391 SH). *Al-Rawḍah al-Bahīyah fī Sharḥ al-Lumʿah al-Dimashqīyah* (Vol. 2). Edited by Ḥasan al-Qārūbī Tabrīzī. Qom: Dār al-Tafsīr. [In Arabic]

ʿĀmilī, Zayn al-Dīn ibn Ali (al-Shahīd al-Thānī). (1413 AH). *Masālik al-Afhām ilā Tanqīḥ Sharāʾiʿ al-Islām* (Vol. 4). Qom: Muʾassasat al-Maʿārif al-Islāmīyah. [In Arabic]

Anṣārī, Murtaḍā. (1415 AH). *Kitāb al-Makāsib* (Vol. 4). Qom: World Congress Commemorating Shaykh-i Aʿẓam Anṣārī. [In Arabic]

Ashrafī, Aḥmad. (1392 SH). *Mālikiyat-i Zamānī*. Tehran: Ganj-i Dānish. [In Persian]

Birjandiyan, Alnaz. (1390 SH). *Barresī-yi Bayʿ-i Zamānī va Jāyigāh-i Ān dar Fiqh va Ḥuqūq-i Iran va Muqāyiseh-yi Ān bā Ḥuqūq-i Urūpā*. Master's thesis, Ferdowsi University of Mashhad. [In Persian]

Bujnourdī, Sayyid Muḥammad Ḥasan. (1419 AH). *Al-Qawāʿid al-Fiqhīyah* (Vol. 6). Qom: Nashr al-Hādī. [In Arabic]

Dezfuli-zadeh, Muhammad Soroush. (1397 SH). *Ravābiṭ-i Ḥuqūqī-yi Dārandigān-i Mālikiyat-i Zamānī*. Master's thesis, University of Judicial Sciences and Administrative Services. [In Persian]

Faḍil Lankarānī, Muḥammad. (1422 AH). *Al-Taʿlīqāt ʿalā al-ʿUrwah al-Wuthqā* (Vol. 2). Qom: Markaz-i Fiqhī-yi Aʾimmah-yi Aṭhār (a.s.). [In Arabic]

Farahmand, Abd al-Ḥusayn. (1388 SH). *Tawliyat dar Waqf*. Master's thesis, Payame Noor University, Mashhad. [In Persian]

Golpaygani, Sayyid Muhammad-Rida. (n.d.). *Majmaʿ al-Masāʾil* (Vol. 5). n.p.: n.p. [In Arabic]

Henry, Amir. (1389 SH). *Ḥuqūq-i Madanī-yi Mālikiyat-i Zamānī dar Qawānīn-i Mawḍūʿah-yi Iran*. Tehran: Jangal-i Javidaneh. [In Persian]

Ḥillī, Ḥasan ibn Yūsuf (Fakhr al-Muḥaqqiqīn). (1387 SH). *Īḍāḥ al-Fawāʾid fī Sharḥ Mushkilāt al-Qawāʿid* (Vol. 2). Qom: Muʾassasat Ismāʿīliyān. [In Arabic]

Ḥillī, Ḥasan ibn Yūsuf (Fakhr al-Muḥaqqiqīn). (1414 AH). *Tadhkirat al-Fuqahāʾ* (Vol. 13). Qom: Muʾassasat Āl al-Bayt (a.s.). [In Arabic]

Ibn Zuhrah, Ḥamzah ibn Ali al-Ḥusaynī al-Ḥalabī. (1417 AH). *Ghuniyat al-Nuzūʿ ilā ʿIlmay al-Uṣūl wa al-Furūʿ*. Qom: Muʾassasat Imam al-Ṣādiq (a.s.). [In Arabic]

Imāmī, Muḥammad, and Yazdānī, Gholamreza. (1397 SH). "Bāzpazhūhish-i Jāygāh-i Arsh dar ʿAqd-i Ijārah". *Jostārhā-yi Fiqhī va Uṣūl*, 4(11). [In Persian]

Imāmī, Sayyid Ḥasan. (1370 SH). *Ḥuqūq-i Madanī* (Vol. 2). Tehran: Kitābfurūshī-yi Islāmīyah. [In Persian]

Iṣfahānī, Muḥammad Ḥusayn. (1418 AH). *Ḥāshiyat Kitāb al-Makāsib* (Vol. 3). Qom: Anwār al-Hudā. [In Arabic]

Jaʿfari Langarudi, Muḥammad Jaʿfar. (1381 SH). *Falsafeh-yi ʿUmūmī-yi Ḥuqūq: Tiorī-yi Mawāzineh*. Tehran: Ganj-i Dānish. [In Persian]

Karaki, Ali ibn Ḥusayn (al-Muḥaqqiq al-Thānī). (1414 AH). *Jāmiʿ al-Maqāṣid fī Sharḥ al-Qawāʿid* (Vol. 5). Qom: Muʾassasat Āl al-Bayt (a.s.). [In Arabic]

Katuziyan, Nasir. (1364 SH). *Ḥuqūq-i Madanī: ʿUqūd-i Muʿayyan* (Vol. 4). Tehran Behnashr Publications. [In Persian]

Katuziyan, Nasir. (1366 SH). *Qawāʿid-i ʿUmūmī-yi Qarārdādhā* (Vol. 2). Tehran Behnashr Publications. [In Persian]

Katuziyan, Nasir. (1395 SH). *Waqāyiʿ-i Ḥuqūqī: Masʾūlīyat-i Madanī*. Tehran: Shirkat-i Sahāmī-yi Intishār. [In Persian]

Katuziyan, Nasir. (1398 SH). *Ḥuqūq-i Madanī: ʿUqūd-i Muʿayyan* (Vol. 1). Tehran: Ganj-i Dānish. [In Persian]

Khomeini, Ruhullah. (1390 SH). *Taḥrīr al-Wasīlah* (Vol. 2). Najaf: Dār al-Kutub al-ʿIlmīyah. [In Arabic]

Khorasani, Muḥammad. (1392 SH). *Qābiliyat-i Pazīrish-i Mālikiyat-i Adwārī (Time Sharing) va Māhīyat-i Ḥuqūqī-yi Ān*. Master's thesis, Kharazmi University. [In Persian]

Mishkini, Ali. (1387 SH). *Taḥrīr-i Taḥrīr al-Wasīlah* (Vol. 1). Qom: Dār al-Ḥadīth. [In Persian]

Mousavi Ardabilī, ʿAbd al-Karīm. (1431 AH). *Nahj al-Rashād*. Qom: Najābat Publications. [In Arabic]

Mudarrisī, Sayyid Muḥammad Taqī. (n.d.). *Aḥkām-i ʿUmūmī-yi ʿUqūd va Qarārdādhā*. n.p.: n.p. [In Persian]

Muhammadian Amiri, Mahdi; ʿAbbasi Ferouzjah, Hormuz; Valizadeh, Rahman. (1403 SH). "Barresī-yi Fiqhī va Ḥuqūqī-yi Mawqūfāt dar Jangalhā-yi Shomāl-i Iran". *Journal of New Issues in Islamic Jurisprudence*, 2(1), 156–182. [In Persian]

Muslihi, Tāhireh; Nik-Nejad, Javad; Alamzadeh, Muhammad. (1404 SH). "Ibqā-yi Idhin dar Nihād-i Qarārdād-i Mushārakat-i Madanī". *Āmūzeh-hā-yi Fiqh-i Madanī*, 17(31), 244–315. [In Persian]

Najafī, Muḥammad Ḥasan. (1404 AH). *Jawāhir al-Kalām fī Sharḥ Sharāʾiʿ al-Islām* (Vols. 25 and 27). Beirut: Dār Iḥyāʾ al-Turāth al-ʿArabī. [In Arabic]

Parsa, Elaheh. (1390 SH). *Muṭāliʿah-yi Māhīyat va Āthār-i Ḥuqūqī-yi Mālikiyat-i Zamānī dar Ḥuqūq-i Iran bā Taṭbīq dar Ḥuqūq-i Āmrīkā*. Master's thesis, University of Qom. [In Persian]

Qadīrī, Muḥammad Ḥasan. (1377 SH). *Al-Ijārah*. Qom: Markaz-i Intishārāt-i Qom. [In Arabic]

Qolizadeh Jūlandān, Shīrzād. (1397 SH). *Barresī-yi Fiqhī va Ḥuqūqī-yi Taṣarruf dar Milk-i Mushāʿ*. Master's thesis, Islamic Azad University, Bandar Anzalī Branch. [In Persian]

Qummi, Sayyid Ṣādiq Ḥusaynī Rūḥānī. (1429 AH). *Minhāj al-Fiqāhah* (Vol. 4). Qom: Anwār al-Hudā. [In Arabic]

Shahidi, Mehdi. (1387 SH). *Andīshehhā-yi Ḥuqūqī: Majmūʿeh-yi Maqālāt-i Ḥuqūqī*. Tehran: Majd Publications. [In Persian]

Ṭabāṭabāʾī, Sayyid Ali. (1419 AH). *Riyāḍ al-Masāʾil fī Bayān Aḥkām al-Sharʿ bi al-Dalāʾil* (Vol. 9). Qom: Muʾassasat al-Nashr al-Islāmī. [In Arabic]

Yazdani, Gholamreza. (1400 SH). *Ḥuqūq-i Amwāl*. Tehran: Majd Publications. [In Persian]

Yazdani, Gholamreza. (1404 SH). Taʾthīr-i Khiyār bar Maḥdūdīyathā-yi Taṣarrufāt-i Mālī-yi Nāqil. *Pazhūhishhā-yi Fiqhī*, 21(3). [In Persian]

Yazdani, Gholamreza; Ustād Muʾaddab Khoshru, Majīd. (1401 SH). "Muṭāliʿeh-yi Taṭbīqī-yi Shart-i Ikhrāj-i Baʿḍī az Mawqūf ʿAlayhim az Sū-yi Wāqif dar Ḥuqūq-i Iran va Fiqh-i Islāmī". *Muṭāliʿāt-i Ḥuqūq-i Taṭbīqī-yi Muʿāṣir*, 13(29). [In Persian]