

قرارداد بیع زمانی

محمد امین وحدانی نیا*

چکیده

امروزه در کشورهای پیشرفته پدیده جدید حقوقی با ماهیت تایم شرینگ متولد و جایگاه واقعی خویش را پیدا کرده است. سالهای اخیر در جامعه ایرانی برخی شرکت‌های ساختمانی، توریستی و هتلداری از اینگونه قراردادهای حقوق غرب الگوبرداری کرده‌اند؛ در نتیجه موضوعی مستحدثه و نو پیدا با ادبیات حقوقی «بیع زمانی» یا «مالکیت موقت» ذهن حقوقدانان را به خود مشغول ساخته و گاه با وصف محدودیت منابع مطالعاتی بر اساس اصول کلی فقهی و حقوقی صحت و اعتبار آن به چالش کشیده شده، هنوز در رویه قضایی بلحاظ نو ظهور بودن این چالش جایگاه روشنی متولد نگردیده است

کلیدواژه‌گان: مالکیت، مالکیت موقت، بیع زمانی

* مدرس دانشگاه و دانشجوی دوره دکتری حقوق خصوصی دانشگاه عدالت



امروزه در کشورهای پیشرفته پدیده جدید حقوقی با ماهیت تایم شرینگ متولد و جایگاه واقعی خویش را پیدا کرده است. سالهای اخیر در جامعه ایرانی برخی شرکت‌های ساختمانی، توریستی و هتلداری از اینگونه قراردادهای حقوق غرب الگو برداری کرده‌اند؛ در نتیجه موضوعی مستحدثه و نو پیدا با ادبیات حقوقی «بیع زمانی» یا «مالکیت موقت» ذهن حقوقدانان را به خود مشغول ساخته و گاه با وصف محدودیت منابع مطالعاتی بر اساس اصول کلی فقهی و حقوقی صحت و اعتبار آن به چالش کشیده شده، هنوز در رویه قضایی بلحاظ نو ظهور بودن این چالش جایگاه روشنی متولد نگردیده است؛ البته منابع و مبانی فقهی موضوع قابل بررسی بوده و فقیهان معاصر با دو نگاه کلی بطلان و صحت فتاوی مختلف را ارائه کرده‌اند. هدف از طرح فرضیه صرفاً بررسی ماهیت حقوقی تایم شرینگ به صورت چکیده بوده از شرح مبسوط خودداری خواهد شود.

تعریف: **Time sharing** در لغت به مفهوم مشارکت یا سهم زمانی است؛ در اصطلاح حقوقی، استحقاق استفاده چندین مالک از شیء واحد به صورت زمانبندی شده برای مدت معین در هر سال را گویند. (۱)

اگر چه مانند دیگر نهادهای وارداتی حقوقی نو پیدا ترجمه تایم شرینگ به مالکیت یا بیع زمانی مورد تردید قرار گرفته‌اند، در نگاه تطبیقی عملاً تحت ادبیات حقوقی «مالکیت زمانی» یا «بیع موقت» مشمول مباحث علمی قرار می‌گیرد؛ بنابراین جایگاه این فرضیه با توجه به تعریف مالکیت، ویژگی‌های ذاتی و نه اطلاقی و عرفی آن قابل مطالعه است.

فقیهان امامیه و اهل سنت در مفهوم حقوقی ملک و مالکیت اتفاق نظر ندارند (۲) حقوقدانان نظریه واحدی بیان نداشته (۳) و قانون مدنی موضوع را تعریف نکرده است. به صورت خلاصه برخی نوشته‌های حقوقی بهترین راه شناخت مفهوم مالکیت را بررسی ویژگیهای اختصاصی مالکیت دانسته‌اند (۴)

عمدتاً بر اساس نظریه مشهور در حقوق فرانسه و ایران مالکیت دارای چهار ویژگی مهم است. (۵)
الف؛ جامع بودن «total» ب؛ مانع بودن «exclusive» ج؛ مطلق بودن «absolute»

«د؛ دایمی بودن «perpetual».

در نظریه صحت و اعتبار قراردادهای تایم شرینگ محل نزاع و چالش ناشی از تصور همین ویژگی اخیر است. آیا دایمی بودن مالکیت بر گرفته از اطلاق کلام بوده یا خیر ویژگی ذاتی مالکیتهاست؟

بیع در مقایسه با زمان سه حالت دارد ۱- بیع غیر موقت به عبارتی نسبت به توقیت به شرط لامی باشد ۲- بیع به شیوه‌ای که زمان قید مملوک است نه قید مالکیت، مانند فروش میوه یکساله درخت (۶) ۳- بیع موقت با تملیک موقت که مورد نزاع همین فرض اخیر بوده و دو حالت اول و دوم از دایره فرضیه خارج است. ما به صورت چکیده دیدگاههای مخالفین و موافقین را ذکر کرده، مؤیدهای موضوع را بیان داشته و نتیجه‌گیری می‌نماییم.

دیدگاههای مخالفین مالکیت زمانی

۱- اصولاً طبیعت مالکیت اقتضای دوام را دارد (۷)؛ بنابراین تنافی بین مالکیت و موقت بودن آن امری بدیهی است. علاوه محدودیت زمانی مالکیت به معنای پذیرش محدودیت در برخی عناصر حقوقی آن مانند تصرف است.

۲- با نگاه فلسفی، مالکیت شیء واحد و از اعراض قار است؛ بنابراین قابل تکثیر، تبعیض و تقيید به زمان نمی‌باشد. (۸)

۳- مالکیت در نگاه دیگر فلسفی از اعیان خارجی قلمداد می‌گردد. به عبارتی جوهر محسوب و در اصطلاح فلاسفه قابل تقدیر و تقيید به زمان نیست. مثلاً نمی‌توان گفت کتاب امروز و کتاب فردا؛ البته در نگاه این نظریه منافع اعیان از اعراض بوده و می‌تواند به زمان محدود گردد. (۹)

۴- مالکیت موقت گزینه‌ای نامعقول و بر فرض عقلایی بودن آن نامشروع است؛ (۱۰) بنابراین هر قرارداد نامشروعی محکوم به بطلان است

۵- عرفاً عنوان بیع بر بیع مطلق (غیر موقت) صادق است. اگر صدق عنوان عرفی بیع بر معاملات تایم شرینگ مشکوک باشد دیگر نمی‌توان آنرا تحت عام از مصادیق بیع دانست. (۱۱)



به عبارتی عنوان بیع مصطلح در فقه اگر چه حقیقت شرعی و متشرعه نداشته است لکن به نظر شارع ارتکاز عرفی آن مراد بوده و البته در این نگاه در عرف مردم و سیره عقلا مالکیت نامحدود و غیر مقید به زمان متبادر است.

۶- با استناد به قاعده تسلیط (۱۲) و توجه به ویژگی مالکیت (ویژگی دوام) بهره برداری مالکیت مقید به زمان خاصی نیست. خصوصیت دائمی بودن مالکیت از حق استفاده بدون محدودیت زمانی به استناد قاعده تسلیط استنباط می گردد.

۷- استدلال به تالی فاسد غیر عقلایی در تایم شرینگ که نمی توان بدان ملتزم شد. فرض کنیم مالکیت محدود در زمان خاص به فردی اعطا شد؛ یکی از عناصر حقوقی آن حق تصرف است. الف، اگر برای مالک اقتدار کاملی در نظر گرفته ایم وی می بایست حق همه گونه تصرف از جمله تلف ملک را دارا باشد که بنا بر این خلاف انگیزه های دیگر موجود در قرار دادهای تایم شریگ خواهد بود؛ البته اگر هم بر اساس قرار داد چنین حقی داشته باشد دیگر مالکیت دائمی است نه موقت و از فرضیه ما خارج است. ب، در فرضی که بگوییم شخص اصولاً چنین حقی را دارا نمی باشد در واقع حق مالکیت معنی نداشته و قرار داد از نوع حق انتفاع خواهد بود. (۱۳)

با نگاهی کلی به نظریه های حقوقی و عمدتاً فقهی فوق ملاحظه می کنیم که دسته ای از این دلایل به عدم صحت و اعتبار تام شریک (بیع زمان) در مقام ثبوت اشاره دارد و دسته دیگر بار استدلال را به عدم امکان اینگونه مالکیتها در مقام اثبات و آثار اجتماعی حقوقی آن از جمله تالی فاسد غیر عقلایی تکیه داده اند.

دیدگاه موافق مالکیت زمانی

اجمالاً برخی فقهاء و حقوقدانان با تعبیری نایکسان توقيت مالکیت را پذیرفته اند. (۱۴) ما با نقد دلایل دیدگاه مخالف، نظریه موافقین را بررسی و تحلیل می کنیم.

۱- در پاسخ دلیل اول مخالفین می توان گفت: با توجه به اینکه مالکیت حقیقت شرعی نداشته و برای شناخت مفهوم آن باید به معرف مراجعه کنیم، ویژگی دوام برگرفته از اعتبارات عملی عرف بوده



است (۱۵) به عبارتی چون قیدی در توقیت آورده نمی‌شود عملاً مالکیت زمان دار است بنابراین دوام مقتضای اطلاق آن است. اگر امروزه عرف به علت ضرورت اجتماعی مثلاً در صنعت توریست و هتلداری در مواردی محدود به زمان نماید بر خلاف ذات مالکیت رفتار نکرده است.

۲- به همان نگاه فلسفی (دلیل دوم) در پاسخ باید گفت: تقیید به زمان در امور قار بالعرض است نه بالذات؛ بنابراین با توجه به قطعات زمان بایستی تقطیع و تقسیم گردد (۱۶) مانند مالکیت وقف بر موقوف علیهم با طبقات و بطون مختلف. بر فرض هم که امور قار از اعراض غیر قابل تقیید به زمان در نظر فلاسفه باشد با مالکیت تفاوت ماهوی دارد؛ چرا که مالکیت از امور اعتباری و چگونگی اعتبار آن به دست منشاء و آفریدگار اعتبار است.

۳- از نظر ایراد جوهرهای فلسفی (دلیل سوم) در مالکیت موقت، عین مقید به زمان به خریدار تملیک نمی‌گردد، بلکه مالکیت عین در قطعه مشخصی از زمان به دیگری منتقل می‌شود. در واقع مالکیت کتاب را محدود و مقید به زمان می‌کنیم نه خود کتاب را؛ پر واضح است که تفاوت مبرهنی بین این دو وجود دارد.

به علاوه چنانچه بگوییم اعیان خارجی مقید به زمان نمی‌گردد برخی قراردادهای اجاره منافع که منفعت هم از نوع عین خارجی است مانند میوه درخت با ایراد روبرو می‌شود؛ این در حالی است که فقیهان چنین قراردادهایی را صحیح دانسته‌اند (۱۷)

۴- ایراد غیر عقلانی و غیر شرعی بودن اینگونه قراردادها مردود است. چرا که؛ اولاً مالکیت موقت در نظامهای حقوقی کنونی بر اساس نیازمندیهای بشری در صنعت توریست و هتلداری امر معقول واقع گردیده و بر مبنای قاعده «کل ما حکم به العقل حکم به الشرع» شرعی خواهد بود؛ ثانیاً معاملات از امور توقیفی مانند عبادات نبوده، حقیقت شرعی و متشرع ندارد (۱۸) اعتبار آن تابع آفریدگار اعتبار یعنی عرف کنونی جوامع بشری است؛ ثالثاً نمونه‌های مالکیت موقت در نزد فقیهان (۱۹) پذیرفته شده که بر خلاف تصور برخی خود دلیل بر سابقه شرعی بحث بوده ما بعنوان مؤید نظریه صحت و اعتبار بیان خواهیم نمود.

۵- از نظر شک در مصداق اگر چه در گذشته مصادیق قراردادهای بیع در شکل مصطلح و



عرفی آن با ویژگی دوام انشاء گردیده است لکن به مفهوم وجود یک قاعده انحصاری نمی باشد. با وجود آن که قواعد اساسی بیع بایستی رعایت شود اما بیع می تواند به دهها شکل با شرایط گوناگون منعقد شود؛ بعلاوه دیگر امروزه نقش تحولات اجتماعی و تأثیر آن بر ارتکازهای عرفی غیر قابل انکار است.

۶- اگر چه دایره شمول قاعده سلطنت از نظر کیفی و کمی یا هیچکدام آن مورد چالش فقیهان قرار داشته است (۲۰) و صرف نظر از آنکه بر اساس نظر مشهور هم شامل تصرفات کیفی است و هم کمی، و اگر چه دوام مالکیت از قاعده سلطنت برداشت نمی گردد اما در استناد به سلطنت مالک اولویت استدلال و تمسک از آن مالک قبلی است. به عبارتی مالک در زمان مالکیت خود چه دائمی و چه موقت مسلط بر مال خویش بوده و انتقال آنرا به صورت مقید به مصلحت خود دانسته است؛ بنابراین با اطلاق قاعده «الناس مسلطون علی اموالهم» مالکیت زمانی قابل توجیه است.

۷- در ارتباط بین مالکین تایم شرینگ استدلال شیخ انصاری مبنی بر مالکیت فعلی طبقه موجود وقف و مالکیت شأنی طبقه معدوم در مقام پاسخ به ایراد هفتم مخالفین قابل استفاده می باشد (۲۱) حتی اگر مالکیت شأنی را آنطور که برخی فقیهان قبول نکرده اند به رسمیت نشناسیم (۲۲) اما رابطه ای ضعیف و اعتباری بین عین و سایر مالکان تایم شرینگ برقرار شده است و این رابطه ضعیف را اگر چه مالکیت شأنی هم ندانیم باز هم موجب محدودیت دایره اختیارات مالک موقت می شود بنابراین حق تلف ندارد.

جایگاه اصول کلی فقهی و حقوقی در استدلال موافقین: طرفداران صحت قراردادهای مالکیت زمانی می توانند به اصل حاکمیت اراده، آزادی قراردادها، ماده ۱۰ و ۳۰ قانون مدنی، قاعده او فوا بالعقود و... استناد نمایند.

بررسی نهادهای حقوقی مشابه

نظریه صحت و اعتبار مالکیت زمانی از وجود شیوه های مشابه فقهی و حقوقی به عنوان مؤید استدلال خویش سود جسته است.



۱- وقف منقطع الاخر: در وقف خاص مشهور فقیهان پذیرفته‌اند که مالکیت عین به موقوف علیهم منتقل می‌شود؛ (۲۳) حتی برخی حقوقدانان از اهلیت موقوف علیهم در تملیک عین سخن گفته‌اند. (۲۴) تئوری مطرح در بیان فقیهان در فرض انقراض موقوف علیهم بنا بر نظریه مشهور، اعاده مالکیت به واقف یا قائم مقام وی است؛ این نوعی مالکیت زمانی می‌باشد. به نظر می‌رسد با توجه به تعریف قانون مدنی از وقف که عین تسبیل و فقط منفعت به موقوف علیه منتقل می‌گردد مدد جستن از مباحث فقه در مالکیت زمانی ناظر در مورد فوق به عین دارای ایراداتی باشد.

۲- بدل حیلوله: مالک ملکی که غصب شده است تا زمان عدم استرداد عین در برخی موارد بدل حیلوله اخذ و تملک کرده با استرداد عین توسط غاصب مالکیت بدل حیلوله به غاصب برگشته و این مؤید صحت مالکیت زمانی است (۲۵) در پاسخ می‌توان گفت برای مالک صرفاً اباحه تصرف بدل حیلوله ایجاد می‌گردد نه تملک موقت آن.

۳- اجاره: عقدی که در نظر شاذ برخی فقیهان عبارت از تملیک موقت عین است نه منفعت (۲۶). صرف نظر از غیر مشهور بودن این نظر فقیهان می‌توان نتیجه گرفت که مالکیت موقت در فقه بعنوان امری ممکن و مشروع پذیرفته شده است.

۴- حبس: شهید ثانی با عبارت تملیک الموقت متحقق فی الحبس و الاخویه (۲۷) مالکیت موقت را پذیرفته است. ایراد این استدلال آن است که طبق نظریه مشهور، حبس و عقود مشابه آن مصداق حق انتفاع (از توابع مالکیت) است نه اصل مالکیت.

۵- صلح: با توجه به نگرش استقلالی به عقد صلح نزد فقیهان که قالبی وسیع تر از همه عقود معین داشته است بعلاوه در مقام هر عقدی مانند بیع و اجاره نتیجه همان عقد را دارد (۲۸)، برخی از آنان مالکیت موقت را به شیوه صلح مشروط پذیرفته‌اند؛ (۲۹) اگر چه در موضوع مالکیت موقت (تایم شرینگ) ایراد غیر مشروع بودن چنین صلحی می‌تواند مطرح شود لکن اجمالاً ما بر مشروعیت بیع موقت یا مالکیت موقت نزد فقیهان مؤیداتی ذکر نمودیم؛ بنابراین ایراد فوق وارد نمی‌باشد. البته استفاده کنونی شرکتهایی با موضوع صنعت توریست و مشابه آن از این شیوه در قالب صلح منافع می‌تواند خطرهایی برای خریداران بیع زمانی ایجاد کند و این تهدید بایستی مورد توجه قرار گیرد.



۶- مهایات: از جمله فرضیات مطرح در سابقه کهن فقه پویا تقسیم منافع املاک بر اساس اجزاء یا زمان بوده است (۳۰). در توجیه تایم شرینگ به استناد منابع فقهی برخی حقوقدانان به این نهاد فقهی (مهاریات) اشاره کرده‌اند (۳۱). به علاوه برخی شرکتهای فوق‌الذکر مانند شرکت مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران ایران ویلاهای متعلق به خود را به صورت بیع مشاع مشروط به مهاریات در راستای قرارداد تایم شرینگ به فروش رسانده‌اند. هر چند سابقه مشابه موضوع در فقه پویا مؤید صحت و اعتبار قراردادهای تایم شرینگ به عنوان گزینه‌ای مستحدثه می‌باشد، اما به نظر می‌رسد بین مهاریات و قرارداد بیع زمانی حداقل تفاوت‌های زیر وجود دارد. ۱- مشاع بودن مال در مهاریات و شش‌دانگ شدن مالکیت در تایم شرینگ ۲- طرفین توافق در مهاریات شرکای مال هستند لکن در بیع زمانی در مقام فروشنده و خریدارند ۳- صرف‌نظر از وجود نظر مخالف بین حقوقدانان (۳۲) مشهور فقیهان و اساتید حقوق مهاریات را توافقی جایز و قابل فسخ دانسته‌اند (۳۳) در حالی که قرارداد بیع زمانی عقدی لازم است. ۴- عنصر اساسی مهاریات تقسیم منافع و در واقع نوعی صلح در مقام نزاع و ترافع با ماهیت اباحه منفعت معوض می‌باشد لکن ویژگی اصلی تایم شرینگ تملیک و تملک عین است.

نتیجه‌گیری

۱- همانطور که مباحث اساسی مالکیت در قانون مدنی مانند احکام املاک مجاور، حیازت مباحات و... مفهوم پیشین خود را از دست داده و در تقابل با ضرورت‌های اجتماعی برخی قواعد حقوقی مدنی تخصیص خورده است، به همین دلیل از جنبه دیگر ویژگی انحصاری، مطلق و دائمی بودن مالکیت دیگر به شدت و قاطعیت گذشته نمی‌تواند تفسیر و مورد استناد قرار گیرد. بنابراین نادیده گرفتن قراردادهای تایم شرینگ با پشتوانه حقوقی - فقهی و بر اساس ضرورت‌های اجتماعی صرفاً بدین بهانه که ویژگی تداوم مالکیت (دائم بودن) به چالش کشیده می‌شود، امر غیر عقلایی و مخالف منطق حقوقی می‌باشد.

۲- توجیه قراردادهای تایم شرینگ بر اساس «قرارداد صلح منافع» که مورد عمل برخی

شرکت‌های هتلداری و توریستی قرار گرفته است از نظر صحت و اعتبار دارای پشتوانه فقهی و حقوقی است؛ اما از آنجا که مالکیت در صلح منافع به خریدار منتقل نمی‌شود بلکه فقط منفعت انتقال یافته این شیوه تهدیدی جدید علیه مصالح خریداران بیع زمانی محسوب و گاهی دارای مفسده می‌باشد.

۳- همانند سایر پدیده‌های حقوقی جدید، قرارداد تایم شرینگ با استدلال در قالب عقود غیر معین بهتر مورد پذیرش حقوقدانان واقع شده است، اما تلاش در جهت توجیه این نهاد حقوقی در قالب یکی از انواع بیع (عقد معین) به مصلحت نزدیکتر است؛ چرا که اولاً گسترش بی رویه پدیده‌های حقوقی و توجیه آن همانند تایم شرینگ خارج از چتر عقود معین برخی امتیازهای خاص بیع را از دست می‌دهد؛ ثانیاً تفسیر در فراسوی عقود معین انتظام کلی در قواعد و نهادهای بنیادین حقوق را به هم زده به هم ریختگی ذهن حقوقدانان را به دنبال داشته و تخصیص اکثر لازم می‌آید.

۴- اگر چه مهمترین ایراد بر مالکیت زمانی به بهانه عدم وجود عنصر دوام مطرح گردیده است و صرف نظر از پاسخگویی مبرهن موافقین، به نظر می‌رسد حتی در بیع زمانی هم فی الواقع عنصر دوام وجود دارد؛ چرا که مالکیت در مقاطع زمانی هر شخص علی‌الدوام مختص هر کدام از مالکین بیع زمانی است. به علاوه از جنبه دیگر عدم دخالت هر مالک در خارج از زمان ویژه خود مثلاً فراسوی فروردین هر سال یک نوع اسقاط حق به نفع دیگری در سایر ماههای سال است.

۵- قرارداد بیع زمانی عقدی مشروط و لازم، از نوع تملیکی معوض است.

۶- با توجه به تعریف هتل و مهمانسرا در قواعد مربوط به صنعت هتلداری که عمدتاً بار مسئولیت تکالیف قانونی بر دوش مالک این تشکیلات می‌باشد، پذیرش مالکیت در تایم شرینگ برای خریدار به معنای آنست که خریداران بیع زمانی به دلخواه خود اقدام کرده قواعد مربوط به صنعت هتلداری و توریست را نادیده گیرند، بنابراین اولاً پیش بینی قانونگذار اصلاحگر در تدوین مجدد اینگونه مقررات ضروری است؛ ثانیاً تا زمان اصلاح مقررات فوق از دید صنعت هتلداری و توریست تنظیم قراردادهای تایم شرینگ در قالب صلح منافع بیشتر به مصلحت این رشته مشاغل خواهد بود.



۷- با توجه به ارتباط بیشتر قراردادهای تایم شرینگ به اموال غیر منقول اولاً مقررات ثبتی در این زمینه نیازمند اصلاح و تکامل بوده ثانیاً با تتبع در رویه های ثبتی نزد سردفتران اسناد هنوز در مباحث علمی از مجله تخصصی کانون سردفتران مباحثی بدست نیامده بررسی علمی موضوع در رویه های ثبتی ضروری است. بعلاوه به نظر می رسد عملاً ثبت قرارداد تایم شریک در دفتر خانه های اسناد رسمی در نظام حقوقی فعلی ثبت مشکلاتی را در بر داشته که با استفاده از رویه ثبت ساعات های زمانی استفاده آب در اراضی کشاورزی هم قابل قیاس و حل نباشد.

۸- نظریات فقیهان معاصر در خصوص موضوع (۳۴) قابل توجه بوده و دیدگاه موافق آن دسته از فقهای که بیشتر و عملاً درگیر مسائل اجتماعی بوده اند حکایت از اهمیت موضوع با نظر مثبت داشته است.

۹- اگر چه نظریه مشورتی اداره حقوقی (۳۵) با دید منفی به موضوع قراردادهای تایم شرینگ نگریده است، اما به نظر می رسد با توجه به نحوه استدلال اداره محترم حقوقی صرفاً چالش عدم وجود نص قانونی مد نظر بوده که با توجه به استدلالهای علمی به شرحی که گذشت نافی واقعیت حقوقی صحت و اعتبار تایم شرینگ نبوده با بروز رویه های مثبت قضایی و یا اصلاح قانون در آینده انتظار تحلیل دیگری از اداره محترم حقوقی می رود.

منابع و مأخذ

۱- P-Black law Dictionary ۱۴۸۳

- ۲- انصاری، مرتضی، مکاسب (بیع) - ص ۷۹ س ۱۱ - طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، حاشیه مکاسب، ص ۵۷-۵۸-خراسانی، محمد کاظم، کفایه جلد ۲، ص ۳۰۷، ۳۰۵-الزحیلی، وهبه-الفقهاء الاسلامی و ادله، ج ۴ ص ۵۶ و ج ۵ ص ۴۸۹-امامی، سید حسن، - ج ۱ ص ۱۹- السنهوری - عبدالرزاق احمد-الوسیط، ج ۸، ص ۴۹۲
- ۳- صفایی، حسین - دوره مقدماتی حقوق مدنی - ج ۱ ص ۲۳۰-امامی، همان
- ۴- جعفر لنگرودی، محمد جعفر - حقوق اموال - ص ۸۸-۹۱



۵- کاتوزیان - ناصر - دوره مقدماتی حقوق مدنی - اموال و مالکیت، ص ۱۰۵

۶- طباطبایی یزدی، همان، ص ۶۶

۷- سنهوری، همان، جلد ۳ ص ۹۶-- کاتوزیان، همان ص ۱۰۲

۸- طباطبایی، علامه، نهایه، ص ۱۱۰-- اصفهانی، شیخ محمدحسین، بحوث فی الفقه، اجاره،

ص ۲۶-۹- توحیدی، محمد علی، مصباح الفقاهه، ج ۷، ص ۴۸۸

۱۰- یزدی، سید محمد کاظم، همان - مصباح الفقاهه، خوبی، جلد ۶، ص ۲۰۶، ۲۷۶

۱۱- یزدی، سید محمد کاظم، همان - محقق داماد، سید مصطفی، قواعد فقه، جلد ۲، ص ۱۰۷

۱۲- المجلسی، محمد باقر، بحار الانوار، جلد ۲، ص ۲۷۲ ح ۷- الحسینی المراغی، السید میر

عبدالفتاح، العنابین، جلد ۲، ص ۸

۱۳- السنهوری، همان، ص ۵۴۰-۵۴۱ با تلخیص

۱۴- جعفری لنکرودی، همان، ص ۹۱- طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، سؤال و جواب

ج ۱ ص ۲۲۴،

۱۵- الصده، عبد المنعم الفرخ، الحقوق العینیه الاصلیه، ص ۲۵-۲۳

۱۶- اصفهانی، شیخ محمد حسین، بحوث فی الفقه، الاجاره، ص ۲۶

۱۷- خوئی، مصباح الفقاهه، جلد ۲، ص ۳۰

۱۸- نراقی، ملا احمد، عواید الايام، ص ۱۱۳

۱۹- بجنوردی - القواعد الفقہیہ، ج ۴، ص ۲۴۲

۲۰- الجزایری، المروج، شیخ محمد جعفر، هدی الطالب الی شرح المکاسب، ج ۱، ص ۱۱۵

۲۱- انصاری، المکاسب، ص ۱۶۸

۲۲- اصفهانی، شیخ محمد حسین - حاشیه مکاسب، جلد ۱، ص ۲۶۵

۲۳- نجفی، محمد حسن، جواهر الکلام، ج ۲۸، ص ۹۱- العاملی (شهید ثانی)، مسالک، ج

۵ ص ۳۷۵- یزدی، محمد کاظم، همان ص ۶۶



- ۲۴- لنگرودی، همان، ص ۲۰۶-۲۰۴
- ۲۵- بجنوردی، همان، ص ۸۰ و ۲۴۲
- ۲۶- اصفهانی، شیخ محمد حسین، همان، ص ۴
- ۲۷- شهید ثانی، همان، ص ۳۵۵
- ۲۸- قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران، ماده ۷۵۸
- ۲۹- طباطبایی یزدی، سؤال و جواب به اهتمام دکتر سید مصطفی محقق داماد - جلد اول، ص ۲۴۴، سؤالهای ۳۸۷ و ۳۹۲
- ۳۰- جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص ۷۰۲، شماره ۵۶۴۰
- ۳۱- کاتوزیان، ناصر، مشارکتها - صلح، ص ۷۵
- ۳۲- کاتوزیان، همان، ص ۷۴
- ۳۳- شهید ثانی، شرح لمعه، جلد ۱، ص ۲۵۰ - امامی، حسن، جلد ۲، ص ۱۵۱ - تحریر المجله، جلد ۳ ص ۲۳۵ دو مورد اخیر به نقل از کاتوزیان همان.
- ۳۴- جزوه استعلامات فقهی مرکز تحقیقات فقهی قوه قضائیه - برخی سایت های فقیهان معاصر در اینترنت - کتب استفتائات اخیر از جمله صانعی، یوسف، استفتائات قضایی، جلد ۲، ص ۱۹۸
- ۳۵- نظریه اداره حقوقی به شماره ۵۰۴۲/۷ مورخه ۷۵/۸/۱ می گوید: عقد بیع با فرض مندرج در استعلام قابل تحقق نیست. به عبارتی دیگر بیع یک ملک برای مثلاً یک فصل سال با قوانین موجود مطابقت ندارد. زیرا وقتی که شش دانگ ملکی را می فروشد آن ملک از ملکیت او خارج و داخل در ملکیت مشتری می گردد. و این امر محدودیت زمانی ندارد یعنی برای همیشه است ولی در بعضی کشورهای اروپایی این قبیل معاملات تجویز شده است و اگر مصلحت باشد که در ایران هم آن روش اعمال شود نیاز به تصویب قانون خاص دارد.

