الگوی مالکیت طبقاتی وقف و کاربست آن در تعیین قلمرو تصرفات مادی مالکان زمانی

حسن اردمه، دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، مشهد، ایران
hasanardameh727@gmail.com
غلامرضا یزدانی، دانشیار، گروه حقوق، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، مشهد، ایران
dr.ghyazdani@razvi.ac.ir

چکیده:

مالکیت زمانی، مبتنی بر تقسیم مالکیت به قطعات زمانی است و از موضوعات نوپدید در فقه و حقوق ایران به شمار می‌رود. پذیرش اصل این نهاد، مسئله‌ای است که بسیاری از پژوهشگران به امکان آن اذعان دارند؛ اما چالش اصلی، تعیین قلمرو تصرفات مادی مالکان زمانی و مسئولیت‌های ناشی از آن است. پرسش اساسی این است که آیا اطلاق مالکیت — به معنای اختیار مطلق مالک در تصرف — در مالکیت زمانی قابل اعمال است، یا اینکه حقوق سایر مالکان، محدودیت‌هایی را بر این اطلاق تحمیل می‌کند؟

پژوهش حاضر با روش توصیفی-تحلیلی و با بهره‌گیری از منابع فقه امامیه و حقوق ایران، مبنای نظری مالکیت طبقاتی وقف را به‌عنوان الگویی برای تعیین قلمرو تصرفات مادی مالکان زمانی معرفی می‌کند. در وقف، هر طبقه مالک است اما تصرفاتش مقید به حقوق سایر طبقات و مصلحت موقوف‌علیهم است؛ همین منطق در مالکیت زمانی نیز حاکم است: مالک زمانی در بازه مختص به خود مالک است، اما اطلاق مالکیت او با حقوق سایر مالکان محدود می‌شود.

یافته اصلی پژوهش آن است که این محدودیت‌ها بسته به سه متغیر تعیین می‌شود: نوع تصرف (اتلاف عین، تغییر وضعیت مال، استیفاء و انتفاع)، هویت متصرف (مالک متصرف، مالک غیرمتصرف یا ثالث) و وجود یا فقدان اذن سایر مالکان. همان‌گونه که در وقف، مالکیت طبقاتی ذاتاً با محدودیت تصرف همراه است، در مالکیت زمانی نیز اذن سایر مالکان، نقش محوری در مشروعیت تصرفات مادی ایفا می‌کند؛ و در فقدان آن، مسئولیت مدنی متصرف — اعم از قراردادی یا قهری — قابل اثبات است.

واژگان کلیدی: اطلاق مالکیت، محدودیت تصرف، تصرفات مادی، مالکیت زمانی، اذن مالکان.

نسخه پیش از انتشار ناوندانشگاه

مقدمه

مالکیت زمانی به معنای تقسیم مالکیت به قطعات زمان است.[1] مطابق ماده ۳۰ قانون مدنی، هر مالک مجاز است هرگونه تصرفی نسبت به ملک خود انجام دهد. یکی از این تصرفات، تصرفات مادی در مال مورد مالکیت زمانی است. تصرفات مادی به اعمالی اطلاق می‌شود که منجر به تسلط بر مال یا استفاده از آن می‌گردد، مانند سکونت در خانه، تعمیر یا تخریب. این تصرفات گاهی به منظور اجرای یک عمل حقوقی صورت می‌گیرند، نظیر تحویل مبیع پس از عقد بیع که نوعی تصرف مادی به شمار می‌آید. در مواردی نیز ممکن است تصرفات مادی ارتباطی با عمل حقوقی نداشته باشند، مانند سکونت در خانه یا انجام تعمیرات. با این حال، از نظر آثار و احکام، تفاوتی بین این دو نوع تصرف وجود ندارد.

در حوزه مالکیت، برخی نظریه‌ها مالکیت را به دو نوع فعلی و شأنی تقسیم می‌کنند. در مقابل، دیدگاه دیگری وجود دارد که مالکیت شأنی را نوع خاصی از مالکیت نمی‌داند و تنها یک نوع مالکیت را می‌پذیرد. در مورد مالکیت زمانی، صرف نظر از پذیرش یا عدم پذیرش مالکیت شأنی، اختیارات مالکان در تصرفات مادی با محدودیت‌هایی مواجه است؛ چرا که حقوق سایر مالکان نیز باید مورد توجه قرار گیرد. به عنوان مثال، مالک حق تلف و از بین بردن مال مورد مالکیت زمانی را ندارد.

چالش اصلی پژوهش حاضر بررسی وضعیت حقوقی و ضوابط حاکم بر تصرفات مادی در مال مالکیت زمانی و قواعد، چارچوب‌ها و آثاری است که مطابق با فقه امامیه و حقوق ایران بر این تصرفات حاکم است. سوالاتی مانند مسئولیت و ضمان تصرفات بدون اذن سایر مالکان یا تغییر وضعیت مال مورد بررسی قرار می‌گیرد. به عنوان نمونه، آیا فردی که فصل بهار یک باغ ویلا را خریده، می‌تواند ساختمان ویلا را بازسازی یا تخریب کند و تصرفات مادی دیگری انجام دهد یا خیر؟

برای پاسخ به این چالش، پژوهش حاضر از مبنای نظری مالکیت طبقاتی وقف بهره می‌گیرد. در وقف، هر طبقه مالک است اما تصرفاتش مقید به حقوق سایر طبقات و مصلحت موقوف‌علیهم است. این ساختار (مالکیت طبقاتی که با محدودیت تصرف همراه است) می‌تواند الگویی برای تحلیل مالکیت زمانی باشد. همان‌گونه که در وقف، مالکیت طبقاتی ذاتاً با محدودیت تصرف همراه است، در مالکیت زمانی نیز اطلاق مالکیت با حقوق سایر مالکان محدود می‌شود. بنابراین، مطالعه وضعیت مالکیت در طبقات وقف، می‌تواند مبنایی نظری برای تعیین قلمرو تصرفات مادی مالکان زمانی فراهم کند.

---

[1] . Amy M. Gregory, An economic analysis of a timeshare ownership, P69

نسخه پیش از انتشار اثر مورد استناد

در بین فقهاء و حقوقدانان نظرات و دیدگاه‌های متفاوتی وجود دارد و قانون مدنی نیز مقرره صـــریحی در این باره ندارد. این پژوهش، با اســتفاده از روش توصــیفی-تحلیلی، به دنبال احصــاء و تحلیل نگرش‌های موجود در فقه امامیه و حقوق ایران و ارائه یک دیدگاه جامع و صحیح است که بتواند پاسخگوی چالش‌ها و ابهامات موجود باشـــد. هدف این پژوهش، ارائه یک چارچوب قانونی جامع و کاربردی برای اســـتفاده قانونگذاران، و در مقام تحقیق و قضاوت، مرجعی مستقل برای پژوهشگران و قضات محاکم میباشد. این پژوهش با رویکرد تحلیلی و تطبیقی در فقه امامیه و حقوق ایران، به دنبال ارائه یک نگرش منطبق بر نیازهای روز و مقرره‌ای جامع برای حل و فصـل اختلافات و پاسـخ به نیازهای تقنینی اسـت. هرچند در خصوص، مالکیت زمانی، پژوهشهای متعددی انجام شده است ولی بررسی پیشینه پژوهش حاضر، وجود پژوهش مستقلی را در این باره نشان نمی‌دهد.

در خصـوص موضـوع حاضـر تا کنون پژوهش مسـتقلی انجام نشـده اسـت ولی به هر حال، حول مالکیّت زمانی، میتوان به آثار زیر اشاره کرد:

۱ـ پایان نامه‌ای با عنوان «تبیین قراردادهای مالکیّت زمانی در فقه و حقوق ایران» توسط خانم سمیه تاجمیر ریاحی در دانشـگاه اصـفهان، دانشـکده علوم اداری و اقتصـاد در سـال ۱۳۸۹ دفاع شـده اسـت. در این پایان نامه عمده تلاش نویســنده محترم در جهت بررســی ماهیت و مشــروعیت این قراردادهاســت و به آثار آن نپرداخته است.

۲- پایان نامه‌ی دیگری نیز با عنوان «روابط حقوقی دارندگان مالکیّت زمانی» توســط آقای محمد ســروش دزفولی زاده در دانشـگاه علوم قضـایی و خدمات اداری، دانشـکده پیشـگیری از جرم و اصـلاح و تربیت در سـال ۱۳۹۷ دفاع شـده اسـت. در این پایان نامه که تقریباً ۱۳۰ صـفحه اسـت. نویسـنده محترم تا صـفحه ٦٤ و در ضـمن فصـل اول به کلیات پرداخته اسـت ولی در فصـل دوم که معنون به آثار مالکیّت زمانی شـده اسـت به آثار آن پرداخته است. در این فصل برخی از آثار و حقوق مالک زمانی مورد بحث قرار گرفته است ولی به طور مشخص تصرفات و قلمرو آن بحث نشده است.

۳- پایان نامهای با عنوان «مطالعه ماهیت و آثار حقوقی مالکیّت زمانی در حقوق ایران با تطبیق در حقوق آمریکا» توسط خانم الهه پارسا در دانشگاه قم، دانشکده آموزش‌های الکترونیکی در سال ۱۳۹۰ دفاع شده است. در این پایان نامه، علیرغم عنوان آن، آثار مالکیّت زمانی و به ویژه تصرفات مالک زمانی مورد بررسی قرار نگرفته اسـت. نویسـنده در بخش اول به کلیات پرداخته و در بخش دوم که تقریباً تا صـفحه ۱۰۰ پایان

نسخه پیش از انتشار ناشر

نامه اســت، به ماهیت مالکیّت زمانی پرداخته اســت و در بخش ســوم که معنون به انحلال و آثار مالکیّت زمانی است، صرفاً در حد سه صفحه به مساله آثار اشاره کرده است.

٤- پایان نامهی دیگری نیز با عنوان «قابلیت پذیرش مالکیّت زمانی و ماهیت حقوقی (تایم شــرینگ) آن» توسط آقای محمد خراسانی در دانشگاه تربیت معلم، دانشکده ادبیات و علوم انسانی در سال ۱۳۹۲ دفاع شــده اســت. در این پایان نامه نیز نویســنده محترم به مشــروعیت و ماهیت قراردادهای مربوط به مالکیت زمانی پرداخت است.

٥- پایان نامهای با عنوان «مسئولیت مدنی مالکان در مالکیّت زمانی» توسط آقای مهدی مرادی در دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده حقوق در سال ١٣٩٤ دفاع شده است. در این پایان نامه نیز مشروعیت مالکیت زمانی بررسی شده و به وضعیت مسئولیت مدنی مالکان در مالکیت زمانی اشاره کرده است.

٦- مقالهای نیز با عنوان «بررسی امکان انعقاد قراردادهای مالکیّت زمانی از طریق عقود معین» توسط خانم سمیه تاجمیر ریاحی در مجله علمی-پژوهشی تحقیقات بازار یابی نوین، شماره پیاپی۸ در سال ۱۳۹۲ به چاپ رسیده است. در این مقاله، نویسنده محترم به مشروعیت قراردادهای مالکیت زمانی پرداخته است.

۷- مقالهی دیگری نیز با عنوان «ماهیت حقوقی مالکیّت زمانی در حقوق ایران» توسط آقای محمد محسن ودیعتی به چاپ رســیده اســت. در این مقاله، تلاش نویســنده به بررســی ماهیت حقوقی مالکیت زمانی معطوف شده است.

۸- مقاله «جایگاه بیع زمانی در عقود معین»، توسط آقای محمد صالح پارسازاده در مجله فقیهانه به چاپ رسیده است. در این مقاله نیز ماهیت بیع زمانی بررسی شده است.

۹- مقالهی دیگری با عنوان «جایگاه و آثار حقوقی قرارداد بیع زمانی در فقه و حقوق ایران»، توســط آقای عادل احمدی در مجله مطالعات علوم سیاسی به چاپ رسیده است. در این مقاله تصرفات مادی مالکان زمان بررسی نشده است.

۱۰- مقاله «بیع زمانی یا انتقال مالکیت زمان بندی شده»، توسط آقای سعید شریعتی در مجله قضاوت منتشر شده است.

۱۱ـ مقاله «بیع زمانی»، توسط آقای پرویز نوین در مجله قضاوت چاپ شده است.

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

نسخه پیش از انتشار اثر در دانشنامه

در تمام مقالات ذکر شده نسبت به کیفیت تصرفات مالکان هیچ گونه اشارهای نشده است و محور اصلی این مقالات بیشتر در رابطه با ماهیت مالکیّت زمانی میباشد.

۱. مبانی نظری وقف در تحلیل تصرفات مادی مالکان زمانی

در فقه امامیه، وقف با عبارت «تحبیس العین و تسبیل المنفعة» (بازداشت اصل مال و رهاسازی منفعت آن) تعریف شده است. (سیستانی، ۱٤۱۷: ٤٤۷/۲) ماده ۵۵ قانون مدنی ایران نیز همین تعریف را بازتاب داده است: «وقف عبارت است از اینکه عین مال حبس و منافع آن تسبیل شود». در وقف، مالک با وقف کردن، آزادی نقل و انتقال را از مال سلب میکند؛ به نحوی که فروش آن ممنوع، به ارث منتقل نشود، قابل هبه نباشد و به رهن و اجاره داده نشود (یزدانی، ۱٤۰۰، ص۸۹). این ویژگی نشان میدهد که در وقف، مالکیت بر عین، ماهیتی مقید و محدود دارد، نه مطلق. همین منطق در مالکیت زمانی نیز حاکم است: مالک زمانی در بازه مختص به خود مالک است، اما این مالکیت با حقوق سایر مالکان محدود میشود.

ویژگی بارز وقف، ساختار طبقاتی آن است. در وقفنامهها معمولاً عبارت «نسلاً بعد نسل و بطناً بعد بطن» به کار میرود (خمینی، بیتا: ۷۳/۲). هنگامی که مالی بر چند طبقه از موقوفعلیهم وقف میشود، عین موقوفه به مالکیّت طبقه اول درمیآید و بعد از انقضای مالکیّت طبقه اول، به ملکیّت طبقه دوم درمیآید (انصاری، ۱٤۱۵: ٦۳/٤). نکته کلیدی این است که هر طبقه مالکیت خود را مستقیماً از واقف دریافت میکند، نه از طبقه قبلی. به همین دلیل، تصرفات طبقه حاضر که فراتر از دوران حیات او باشد، نسبت به طبقات بعدی غیرنافذ است. حال این پرسش مطرح میشود که رابطه طبقات بعدی (که در حال حاضر مالکیت فعلی بر عین موقوفه ندارند) با مال موقوفه و طبقه اول چیست؟

شیخ انصاری در کتاب المکاسب (۱٤۱۵: ٦۳/٤) این رابطه را بر مبنای مالکیت شأنی تحلیل کرده است: «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... واقف با انشاء صیغه وقف دو نوع مالکیّت را انشاء کرده است: یکی مالکیّت فعلی برای طبقه موجود و دیگری مالکیّت شأنی برای طبقه معدوم» (انصاری، ۱٤۱۵: ٦۳/٤). در مقابل، محقق اصفهانی در حاشیهٔ کتاب المکاسب (۱٤۱۸: ۱۲۰) و سید صادق روحانی در منهاج الفقاهة (۱٤۲۹: ٤۰۲) معتقدند مالکیت شأنی صرفاً به معنای قابلیت بالقوه شخص برای مالک شدن است و نمیتوان آن را بهعنوان نوع مستقلی از مالکیت

نسخه پیش از انتشار اولیه و استناد

پذیرفت (اصفهانی، ۱٤۱۸: ۱۲۰/۳؛ روحانی، ۱٤۲۹: ٤۰۲/٤). با این حال، به نظر می‌رسد دیدگاه شیخ انصاری با واقعیت‌های عملی مالکیت زمانی همخوانی بیشتری دارد؛ زیرا در مالکیت زمانی، مالکان غیرمتصرف موجود، اهلیت‌دار و طرف قراردادهای مشخص هستند و رابطه آن‌ها با عین مال — هرچند موقت — بر پایه اعتبار عرفی و عقلایی قراردادهای زمانی شکل گرفته و نمی‌توان آن را به کلی منقطع دانست (آخوند خراسانی، ۸۹:۱۳۹۲).

بنابراین، وضعیت قراردادهای مالکیت زمانی تا حدود زیادی شبیه به مسأله مطرح‌شده در باب وقف است؛ چرا که در قراردادهای مالکیت زمانی نیز مالکیت مالکان که به‌صورت زمان‌بندی‌شده مالک عین می‌شوند، مثل طبقات موقوف‌علیهم است (انصاری، ۱٤۱۵: ٦۳/٤). بر این اساس می‌توان در مسأله مورد بحث قائل به مالکیت فعلی و شأنی شد: مالکان زمانی در زمان مالکیت خود دارای مالکیت فعلی و در زمان مالکیت دیگران دارای مالکیت شأنی بر مال موضوع قرارداد می‌باشند (همان). به‌عنوان 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. 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 آنجایی مجاز است که باعث لطمه به حقوق دیگران نشود. در حقیقت این مورد از موارد تعارض قاعده سلطنت با قاعده لاضرر بوده و در تعارض این دو قاعده، قاعده لاضرر مقدم می‌باشد (یزدانی، ۱٤۰۰، ٥٦). نتیجه آنکه وقف به‌عنوان یک نهاد فقهی با سابقه، نشان می‌دهد که مالکیت طبقاتی و زمان‌مند، ذاتاً با محدودیت تصرف همراه است؛ و همین منطق می‌تواند مبنایی نظری برای تعیین قلمرو تصرفات مادی مالکان زمانی فراهم کند.

۲. تصرفات مادی در مال مورد مالکیت زمانی توسط مالکان

در مالکیت زمانی، هر یک از مالکان در زمان تصرف خود، مالک مال محسوب می‌شوند و به استناد ماده ۳۰ قانون مدنی، می‌توانند در مال تصرف مالکانه داشته باشند. با این حال، تصرفات آنها مطلق نیست، چرا که سایر مالکان نیز در بازه زمانی مختص به خود مالک هستند و از مال استفاده می‌کنند. بنابراین، این اراده ضمنی وجود دارد که هر یک از مالکان باید به نحوی تصرف کنند که باعث ضرر و صدمه به حقوق سایر مالکان

نسخه پیش از انتشار اولیه است

نشود تا همه بتوانند از مال بهره‌مند شوند. به عبارت دیگر، اطلاق مالکیت مادامی است که با ضوابط و حقوق دیگر تزاحم نداشته باشد؛ یعنی در برخورد قاعده سلطنت و وصف اطلاق مالکیت با برخی دیگر از قواعد و حقوق، وصف اطلاق مالکیت محکوم شده و کنار گذاشته می‌شود (یزدانی، ۱٤۰۰، ص ۵۷). از جمله این موارد، جایی است که تصرف مالک خلاف متعارف بوده و بدون اینکه نفعی را جلب کرده و یا برای دفع ضرری از مالک، ضروری باشد، به غیر ضرر می‌رساند در این موارد، به موجب قاعده لاضرر باید از وصف اطلاق مالکیت دست کشید (نیک کار؛ امامی نمینی، ۱۳۹۸). ماده ۱۳۲ قانون مدنی در این خصوص مقرر نموده است: «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.» اصل ٤۰ قانون اساسی هم بر این نکته تاکید کرده است که هیچ‌کس نمی‌تواند اعمال حق خود را وسیله اضرار به غیر قرار دهد. از جمله محدودیت‌های وصف اطلاق مالکیت، مواردی است که مالک با اعمال سلطنت خود بر مال، در مقام سوء استفاده از حق می‌باشد. به نظر می‌رسد در این موارد نیز سلطنت مالک محدود می‌شود. به هر حال، می‌توان گفت مالکیت شخص بر مال، از مقوله تشکیک بوده و دارای شدت و ضعف است بدین معنا که گاه مالک نسبت به برخی از اموال، از وصف اطلاق مالکیت به طور کامل، بهره‌مند می‌باشد ولی نسبت به برخی از اموال، تصرفات او با محدودیت‌هایی مواجه است؛ «به عنوان مثال می‌توان مالکیت فرد بر پیراهن را با مالکیت بر مزرعه و مالکیت بر اموال میراث فرهنگی مقایسه کرد. در مالکیت فرد بر پیراهن، مالک، حق هرگونه تصرف را در پیراهن خود دارد و بدون اینکه حصری و مانعی در نقل و انتقال، استفاده، اعراض و ... در آن وجود داشته باشد. اما مالکیت شخص بر مزرعه با محدودیت‌هایی روبه رو است؛ برای مثال بهره‌برداری از چاه آب مزروعی، باید مطابق ماده ۳ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳٦۱ باشد یا نقل و انتقال آن، مشمول تشریفات خاص ثبتی است یا مقررات خاص جهت کشاورزی منطقه خود در نوع کاشت محصول‌های مجاز را رعایت کند. اما در مورد مالکیت خصوصی بر آثار ملی می‌توان به ماده ۹ قانون راجع به حفظ آثار ملی مصوب ۱۳۰۹ رجوع کرد. بر این اساس اگر مالک اموال ملی را در اختیار دارد می‌تواند آن را در تصرف خود باقی گذارد ولی این مالکیت محدود است و حق معدوم کردن آن را ندارد و همچنین در صورت انتقال، تحت شرایطی ملزم به انتقال به دولت است و در اینجا سلطه مالک بر مال محدود می‌باشد» (عباسی، معصومی، ۱۳۹۸).

نسخه پیش از انتشار آزمایشی

۱-۲. تصرفات مادی توسط مالک متصرف

اصولاً مالک زمانی در بازه زمانی مختص به خود با توجه به حق مالکیت، می‌تواند هرگونه تصرف مادی در مال خود انجام دهد (یزدانی، ۱۴۰۰، ص ۱۳۸). با این حال، باید حقوق سایر مالکان را نیز مد نظر قرار دهد. تصرفات مادی دارای انواع مختلفی است؛ برخی منجر به تخریب مال و برخی دیگر باعث اصلاح و تعمیر آن می‌شوند. علاوه بر این، تصرفات مادی مالک در بازه زمانی خود ممکن است با اذن سایر مالکان یا بدون اذن آنها انجام شده باشد. در ادامه به تحلیل و بررسی مصادیق مختلف تصرفات مادی می‌پردازیم.

۱-۱-۲. اتلاف عین توسط مالک متصرف

یکی از تصرفات مادی مالک متصرف، اتلاف مال در زمان تصرف است. در این خصوص این سؤال مطرح می‌شود که آیا مالک متصرف می‌تواند، مال مورد مالکیت زمانی را اتلاف نماید یا خیر؟ برای پاسخ به این سؤال، باید بین اتلاف مال با اذن سایر مالکان و اتلاف بدون اذن سایر شرکا، فرق گذاشت، لذا هر کدام جداگانه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۱-۱-۲. اتلاف مال توسط مالک متصرف، بدون اذن سایر مالکان زمانی

علیرغم، وصف اطلاق مالکیت، به نظر می‌رسد، مالک متصرف، نمی‌تواند عین مال را بدون اذن سایر مالکان اتلاف کند؛ چرا که عمل وی با حق عینی متعلق به سایر مالکان در تضاد خواهد بود؛ زیرا بدون تردید سایر مالکان ولو، در حال حاضر، مالکیّتی نسبت به آن مال ندارند ولی نمی‌توان ایشان را بیگانه به شمار آورد و نوعی حق عینی نسبت به مال برای ایشان وجود دارد؛ از این رو، هرگاه مالک متصرف بدون اذن سایر مالکان مال را اتلاف نماید، در این صورت مسئول و ضامن خواهد بود؛ چه تصرفات را به خاطر استیفاء از مال انجام داده باشد و چه برای غیر آن (اردمه، ۱۴۰۲، ص ۷۸). این ضمان مستند به ادله زیر میباشد.

۱. با توجه به ملاک موجود در ماده ۱۳۲ ق.م[۲]. که بیان می‌دارد تصرف مالک اگر باعث ضرر دیگران شود این تصرف ممنوع خواهد بود. در مالکیت زمانی اگر مالک متصرف مال را تلف کند ضامن است؛ چرا که باعث

---

[۲]. ماده ۱۳۲ «کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تصرف همسایه شود، مگر تصرفی که به قدر متعارف، و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد».

نسخه پیش از انتشار ناشر دانشگاه

ضرر به دیگر مالکان شده است و با تلف عین باعث شده است که دیگر موضوعی برای مالکیت سایر افراد باقی نماند.

۲. با توجه به ماده ۳۰۹ ق.م[۳]. که مقرر می‌دارد، شخصی که مانع از تصرف مالک در مالش شده است، ضامن تلف آن است، در مساله کنونی نیز در فرض اتلاف مال توسط مالک متصرف، وی ضامن می‌باشد. چرا که مالک متصرف، با اتلاف مال، مانع از تصرف مالک زمانی بعدی در مال خود شده است. در اینجا ضمان اصلی متلف رد عین به مالکان است و الزام به دادن مثل یا قیمت به عنوان بدل تکلیف اصلی در مقام وفای به عهد می‌باشد و ضمان مستقلی نیست (کاتوزیان، ۱۳۹۵، ص ۲۱۱).

۳. از آنجایی که ید مالک متصرفید امانی می‌باشد و مالک متصرف خود اقدام به اتلاف مال نموده است لذا نوعی تعدی نسبت به مال صورت گرفته است بنابراین فرد ضامن می‌باشد (امامی، ۱۳۸۹).

۲-۱-۱-۲. اتلاف مال توسط مالک متصرف، با اذن سایر مالکان زمانی

اگر مالک متصرف با اذن و رضایت سایر مالکان مال را تلف نماید، در این صورت هیچگونه مسئولیتی در قبال سایر افراد ندارد. باید توجه نمود که لزوم کسب رضایت سایر افراد در مالکیت زمانی باعث وجود اشاعه در مالکیت زمانی نمی‌باشد، چرا که اذن گرفتن مالک مساوی با وجود حالت اشاعه نمی‌باشد و در برخی مواقع با اینکه حالت اشاعه‌ای وجود ندارد تحصیل اذن از سایرین نسبت به برخی تصرفات لازم است. مثل گشودن درب از دیوار اختصاصی خود به خانه همسایه که این اذن گرفتن به خاطر حفظ حقوق دیگران می‌باشد. مالکیت زمانی هم یکی از این موارد می‌باشد که فرد باید برای تلف عین از سایر افراد اجازه بگیرد و الا ضامن خواهد بود (احمدزاده بزاز، ۱۳۷۹).

۲-۱-۲. تصرفات منجر به تغییر وضعیت مال

گاهی تصرفات مالک متصرف، باعث اتلاف و از بین رفتن عین مال نمی‌شود بلکه تغییر مادی در مال پدید می‌آورد. نظیر اینکه مال مورد مالکیت زمانی، یک باغ ویلا بوده و مالک زمانی در قسمتی از حیاط باغ ویلا، باغچه احداث می‌کند و یا با احداث دیواری، یک اتاق به بنا، اضافه نموده است و تصرفاتی نظیر این.

---

[۳]. ماده ۳۰۹ «هرگاه شخصی مالک را از تصرف در مال خود مانع شود، بدون آن که خود او تسلط بر مال پیدا کند، غاصب محسوب نمی‌شود لیکن در صورت اتلاف یا تسبیب ضامن خواهد بود».

نسخه پیش از انتشار ارزیابی شده

تصرفات منجر به تغییر وضعیت مال به لحاظ قصد و هدف مالک متصرف، دارای صور مختلفی می‌باشد.

۱: گاهی این تصرفات به خاطر اصلاح و تعمیر مال مورد مالکیت زمانی واقع شده است.

۲: گاهی این تصرفات به خاطر غیر اصلاح و تعمیر مال مورد مالکیت زمانی واقع شده است.

تصرفات اصلاحی تصرفاتی است که مالک متصرف برای اصلاح و بهبود مال انجام می‌دهد. مانند تعمیر بنا و حذف شاخه‌های زائد درختان (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۰، ص ۹۷).

در هر یک از فروض متصور شده مالک متصرف تصرفات مادی تغییر دهنده عین را یا با اذن سایر مالکان انجام داده است یا بدون اذن سایر مالکان. هر یک از دو فرض حاضر به طور جداگانه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۲-۱-۲. انجام تصرفات با اذن سایر مالکان زمانی

اگر مالک متصرف این تصرفات را با اذن سایر مالکان انجام داده باشد در این صورت تصرفات او مطلقاً صحیح می‌باشد. (چه این تصرفات به خاطر اصلاح و تعمیر باشد و چه نباشد چه انجام تعمیرات لازم و ضروری باشد چه نباشد). مشروط بر اینکه از حدود اذن سایر مالکان تجاوز نکند. چرا که با توجه به ماده ۱۱۸ قانون مدنی که بیان می‌دارد: «هیچ یک از دو شریک حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد یا روی آن بنا یا سر تیری بگذارد یا دریچه و رف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید، مگر به اذن شریک دیگر». مالک متصرف تصرفات خود را با اذن سایر مالکان انجام داده است. لذا تصرفات او صحیح خواهد بود.

۲-۲-۱-۲. انجام تصرفات بدون اذن سایر مالکان زمانی

در صورتی که مالک متصرف، تصرفات را بدون اذن سایر مالکان انجام داده باشد. در این صورت، تصرفات به دو قسم تقسیم می‌شود؛ زیرا تصرفاتی که مالک متصرف انجام داده است، گاه به خاطر اصلاح و تعمیر مال انجام گرفته و گاه به هدفی غیر از اصلاح و تعمیر بوده است. گاه هم تصرفات به هدف استفاده و انتفاع شخصی از مالک است.

۱. تصرفاتی که به هدف، اصلاح و تعمیر انجام شده است:

در موادی که مالک، تصرفاتی به هدف اصلاح و تعمیر انجام داده، خود دو حالت دارد؛ چرا که گاهی این تصرفات، ضروری و ناگزیر بوده و گاهی، ضرورتی به انجام آنها نبوده است؛ در مواردی که انجام این تعمیرات و اصلاحات برای مال لازم و ضروری باشد به گونه‌ای که اگر این تعمیرات صورت نگیرد مال خراب خواهد

نسخه پیش از انتشار ناوردا

شد و یا حداقل از حیّز انتفاع خواهد افتاد. در این حالت تصرفات مالک متصرف صحیح و جایز خواهد بود؛ چرا که اولاً؛ با توجه به مفهوم مخالف ماده ۱۱۷ ق. م[۴]. اگر انجام تعمیرات لازم و ضروری باشد فرد ضامن نخواهد بود هر چند که بدون اذن سایر مالکان تصرفات را انجام داده باشد. لذا تصرفات او صحیح می‌باشد. ثانیاً؛ می‌توان از ملاک ماده ۱۳۲ ق.م[۵]. هم استفاده نمود بدین بیان که در اینجا بخاطر اینکه تصرف فرد برای رفع ضرر نسبت به تمامی مالکان بوده است لذا تصرف او صحیح می‌باشد هر چند که از سایر مالکان اذن نداسته باشد. منتهی در این فرض اگر تمام مقطع زمانی مالک متصرف در مدت تعمیرات مستغرق شود با توجه به ماده ٤٨٥ ق.م. که بیان می‌دارد: «اگر در مدت اجاره در عین مستأجره تعمییراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب ضرر موجر باشد مستأجر نمی‌تواند مانع تعمییرات مزبوره گردد اگر چه در مدت تمام یا قسمتی از زمان تعمیر می‌تواند از عین مستأجره کلاً یا بعضاً استفاده نماید، در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت». در مالکیت زمانی با توجه به اینکه فسخ معنایی ندارد لذا باید منفعت تفویت شده در نتیجه تعمیرات میان تمام مالکان سرشکن شود و مالک متصرف اجرت المثل منفعت خود را از سایر مالکان مطالبه نماید چرا که با توجه به قاعده «لاضرر» ضرر او باید جبران شود (مرادی، ١٣٩٤، ص ٧٧).

در مواردی که انجام تعمیرات و اصلاحات برای مال لازم و ضروری نباشد، در این صورت تصرفات مالک متصرف ممنوع و باعث ضمان مالک متصرف می‌شود. چرا که اولاً؛ با توجه به ملاک ارئه شده در مواد ۱۱۷، ۱۱۸ و ۱۵۱ ق.م[۶]. این نتیجه بدست می‌آید که تصرفات مادی در ملک زمانی بدون اذن سایر مالکان ممنوع است مگر در فرضی که مال در معرض تلف و یا خرابی باشد که انجام این تصرفات برای مال لازم و ضروری باشد. والا اگر مالک بدون اذن سایر مالکان تصرفی نماید که لازم نبوده، این تصرفات ممنوع و ضمان آور

---

[۴]. ماده ۱۱۷ «اگر یکی از دو شریک دیوار مشترک را خراب کند، در صورتی که خراب کردن آن لازم نبوده، باید آن که خراب کرده مجدداً آن را بنا کند».

[۵]. ماده ۱۳۲ «کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع ضرر از خود باشد».

[۶]. ماده ۱۱۸ «هیچ یک از دو شریک حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد یا روی آن بنا یا سر تیری بگذارد یا در پچه یا رف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید، مگر به اذن شریک دیگر».

ماده ۱۵۱ «یکی از شـرکاء نمی‌تواند از مجرای مشـترک مجرایی جدا کند یا دهنه نهر را وسـیع یا تنگ کند یا روی آن پل یا آسیاب بسازد یا اطراف آن درخت بکارد یا هر نحو تصرفی کند، مگر به اذن سایر شرکاء».

نسخه پیش انتشار ناوود استقا

خواهد بود. ثانیاً؛ با توجه به ماده ۵۸۲ ق.م[۷]. دراینجا چون فرد بدون اذن سایر مالکان تصرفی را انجام داده است لذا ضامن می‌باشد و تصرف او ممنوع خواهد بود.

۲. تصرفاتی که به هدفی غیر از اصلاح و تعمیر انجام شده است:

تصرفات غیر اصلاحی، یعنی تصرفاتی که برای تعمیر و اصلاح نبوده است نظیر احداث باغچه یا اضافه کردن یک اتاق و امثال آن. اگر این تصرفات باعث کاهش ارزش مال بشوند. در اینجا این تصرفات به خاطر تنافی با حقوق سایر مالکان و ورود صدمه و ضرر به حقوق آنان ممنوع و غیر مجاز خواهد بود. اما اگر این تصرفات باعث کاهش ارزش مال نشود با توجه به مناط و ملاک ماده ۷۹٤ ق.م[۸] این تصرفات صحیح می‌باشد چرا که مالک متصرف در مال خود تصرف کرده است و این تصرفات هم هیچگونه ضرر و صدمه‌ای به حقوق سایرین وارد نمی‌کند. لذا این تصرفات صحیح خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳٦٤، ج ٤، ص ۵۸۰-۵۸۱).

۳. تصرفاتی که به هدف استیفاء و جلب منفعت انجام شده است:

منظور از تصرفات به خاطر استیفاء تصرفاتی است که مالک به خاطر استیفاء منافع و جلب منفعت انجام می‌دهد. مثل سکونت در خانه (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۰، ص ۹۷). این تصرفات در صورتی که منافاتی با حقوق سایر مالکان نداشته باشد با توجه به ملاک ماده ۷۹٤ ق.م. به طریق اولی صحیح می‌باشد چرا مالک متصرف در بازه مختص به خود در مال خود تصرفی را انجام داده که هیچگونه صدمه و ضرری برای حقوق سایر مالکان ایجاد نمی‌نماید. بنابراین تصرفات او صحیح می‌باشد. اما اگر تصرفات او با حقوق سایر مالکان در تعارض باشد و به حقوق آنان ضرر وارد کند در این صورت تصرفات او به طریق اولی با توجه به ملاک موجود در ماده ۱۳۲ ق.م. صحیح نمی‌باشد. چرا که فرد با وجود اراده ضمنی مبنی بر عدم انجام تصرفی که باعث صدمه و ضرر نسبت به حقوق سایر مالکان گردد، با این حال مرتکب تصرفی شده است که با حقوق سایر مالکان منافات دارد لذا این تصرف صحیح نمی‌باشد.

اگر مالک متصرف بعد از اتمام بازه مختص به خود (فصل بهار) ملک را تخلیه نکند و از تسلیم آن به مالک بعدی امتناع ورزد در این صورت با توجه به ملاک ماده ٦۳۱ ق.م[۹]، مالک متصرف در حکم غاصب می‌باشد

---

[۷]. ماده ۵۸۲ «شریکی که بدون اذن یا در خارج از حدود اذن تصرف در اموال شرکت نماید ضامن است».

[۸]. ماده ۷۹٤ «راهن می‌تواند در رهن تغییراتی بدهد یا تصرفات دیگری که برای رهن نافع باشد و منافی حقوق مرتهن هم نباشد به عمل آورد، بدون این که مرتهن بتواند او را منع کند. در صورت منع، اجازه با حاکم است».

[۹]. ماده ٦۳۱ «هرگاه کسی مال غیر را به عنوانی غیر از مستودع متصرف باشد و مقررات این قانون او را نسبت به آن مال امین قرار داده باشد، مثل مستودع است: بنابراین، مستأجر نسبت به عین مستأجره، قیم یا ولی نسبت به مال صغیر یا مولی علیه

چرا که مالک متصرف با اینکه بازه مختص به او تمام شده اما مال را به مالک بعدی تحویل نمی‌دهد بنابراین مالک متصرف نسبت به مالک بعدی ضامن تمامی ضرر و زیان‌های وارده می‌باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۸، ج ۱، ص ٧٤).

۲-۲. تصرفات مادی توسط مالک غیر متصرف

تصرفات مادی که در مال مورد مالکیت زمانی، ممکن است رخ دهد، گاه توسط مالکی انجام می‌شود که متصرف مال نیست. یعنی بالفعل مالکیّتی در مال نداشته و در بازه زمانی متعاقب مالک آن خواهد شد. نظیر اینکه آقای الف، مالک فصل تابستان یک منزل است، ولی در بهار در آن مال تصرفی انجام می‌دهد. با توجه به تنوع تصرفاتی که ممکن است توسط مالک غیر متصرف، رخ دهد، لذا مطالب را به دو محور کلی تقسیم مینمائیم.

۱-۲-۲. تصرفات متلف عین

همان‌طور که در قبل بیان شد که مالک متصرف حق اتلاف و از بین بردن مال را ندارد. مالک غیر متصرف هم به طریق اولی حق اتلاف و از بین بردن مال را نخواهد داشت. بیان اولویت؛ با توجه به اینکه مالک متصرف عین در بازه مختص به خودش در تصرفش می‌باشد و می‌تواند هر گونه تصرفی را انجام بدهد با این حال حق اتلاف کردن مال را ندارد. حال مالک غیر متصرف به طریق اولی حق اتلاف و از بین بردن مال را نخواهد داشت؛ چرا که به عنوان مثال در بازه مختص فرد ب (فصل بهار) هیچگونه مالکیّتی نسبت به عین ندارد تا چه برسد به اینکه حق تلف و از بین بردن مال را داشته باشد. لذا در صورت تلف عین با توجه به ماده ۳۰۹ ق.م[۱۰] مالک غیر متصرف نسبت به سایر مالکان ضامن می‌باشد. اما اگر مالک غیر متصرف تلف عین را با اذن تمامی مالکان انجام داده باشد در این صورت هیچگونه مسئولیت و ضمانی نسبت به سایرین ندارد؛

و امثال آن‌ها ضامن نمی‌باشد، مگر در صورت تفریط یا تعدی؛ و در صورت استحقاق مالک به استرداد، از تاریخ مطالبه او و امتناع متصرف با امکان رد، متصرف مسئول تلف و هر نقص یا عیبی خواهد بود، اگر چه مستند به فعل او نباشد».

[۱۰]. ماده ۳۰۹ «هرگاه شخصی مالک را از تصرف در مال خود مانع شود، بدون آن که خود او تسلط بر مال پیدا کند، غاصب محسوب نمی‌شود لیکن در صورت اتلاف یا تسبیب ضامن خواهد بود».

نسخه پیش از انتشار اولیه استاد

چرا که با اذن تمامی مالکان تلف عین صورت گرفته است. علاوه بر این، اگر عنوان استیفا از عمل غیر بر فعل وی صدق کند، به استناد ماده ۳۳۶ ق.م[۱۱]. استحقاق دریافت اجرت المثل را نیز خواهد داشت.

۲-۲-۲. تصرفات تغییر دهنده عین توسط مالک غیر متصرف

تصرفاتی که باعث تغییر مادی در مال می‌شود، گاهی با اذن سایر مالکان زمانی است و گاهی بدون اذن ایشان.

۱-۲-۲-۲. تصرفات تغییر دهنده عین با اذن سایر مالکان

اگر مالک غیر متصرف، تصرفات تغییر دهنده عین را با اذن تمامی مالکان (اعم از مالک متصرف و سایر مالکان) انجام داده باشد. در این صورت تصرفات او صحیح می‌باشد و هیچگونه مسئولیتی هم نسبت به سایر مالکان ندارد. (اعم از اینکه انجام این تصرفات لازم و ضروری باشد یا نباشد برای اصلاح و تعمیر باشد یا نباشد). زیرا اولاً؛ با توجه به مفهوم مخالف ماده ۵۸۲ ق.م[۱۲]. در این فرض چون مالک غیر متصرف با اذن تمامی مالکان تصرفات خود را انجام داده است، لذا ضامن نمی‌باشد. مگر اینکه تعدّی و تفریط کرده باشد. ثانیاً؛ با توجه به ملاک و مناط موجود در مواد ۱۱۸ و ۱۵۱ ق.م. که تصرفات مأذون شریک را جایز دانسته است. در اینجا هم از آنجایی که مالک غیر متصرف با اذن سایر مالکان تصرفات خود را انجام داده است لذا تصرفات او صحیح و جایز می‌باشد.

۲-۲-۲-۲. تصرفات تغییر دهنده عین بدون اذن سایر مالکان

در مواردی که مالک غیر متصرف، تصرفات را بدون اذن مالکان انجام داده باشد. در این صورت چند حالت متصور می‌باشد.

۱. تصرفات منجر به اصلاح مال:

اگر مالک غیر متصرف، تصرفات را به خاطر اصلاح و تعمیر انجام داده باشد. از دو حال خارج نمی‌باشد.

اینکه تصرفات را بدون اذن مالک متصرف انجام داده است. منتهی از سایر مالکان اذن داشته است. در این صورت دو حالت وجود دارد:

---

[۱۱]. ماده ۳۳۶ «هر گاه کسی بر حسب امر دیگری اقدام به عملی نماید که عرفاً برای آن عمل اجرتی بوده و یا آن شخص عادتاً مهیای آن عمل باشد عامل مستحق اجرت عمل خود خواهد بود مگر اینکه معلوم شود قصد تبرع داشته است».

[۱۲]. ماده ۵۸۲ «شریکی که بدون اذن یا در خارج از حدود اذن تصرف در اموال شرکت نماید ضامن است».

نسخه پیش از انتشار آزاد در راستا

حالت اول: انجام تعمیرات برای مال لازم و ضروری باشد به نحوی که امکان تعمیر در زمان دیگری وجود نداشته باشد. در این حالت اگر مالک غیر متصرف (مثلاً زید که مالک فصل پاییز است) برای انجام تعمیرات انتخاب شده باشد. در اینجا تصرفات او صحیح می‌باشد چرا که هر چند فرد از مالک متصرف اذن نداشته است منتهی اگر اقدامی جهت انجام تعمیرات انجام نمی‌داد ضرر و تالی فاسد آن بیشتر از عدم کسب رضایت مالک متصرف بود. چرا که امکان داشت مال تلف شود. لذا با توجه به ماده ۱۳۲ ق.م. مالک غیر متصرف ضامن نمی‌باشد چرا که او تصرف را برای رفع ضرر انجام داده است. و با توجه به قرارداد موجود میان مالکان هم این شخص برای این کار انتخاب شده بود لذا اگر اقدامی انجام ندهد در قبال سایر مالکان مسئول می‌باشد. بنابراین تصرفات او صحیح می‌باشد.

اما اگر در همین فرض مالک غیر متصرف مثلاً زید که مالک فصل پاییز است برای این کار انتخاب نشده باشد. در این صورت اگر تصرفی را انجام دهد مسئول و ضامن خواهد بود چرا که بدون اذن مالک متصرف تصرفی را انجام داده است و به حقوق او ضرر زده است.

حالت دوم: انجام تعمیرات لازم و ضروری نباشد. یعنی بتوان تصرفات را در زمانی دیگر مثلاً فصل زمستان هم انجام داد. در این صورت تصرفات او صحیح نمی‌باشد. لذا نسبت به مالک متصرف مسئول می‌باشد و باید ضرر و زیان او را جبران نماید چرا که در زمان مختص به او این تصرفات را انجام داده است لذا باید ضرر و زیان‌های او را هم جبران نماید.

این تصرفات را با اذن مالک متصرف انجام داده باشد منتهی از سایر مالکان اذن نداشته باشد. در این صورت تصرفات مالک غیر متصرف در هر دو فرض تصرفات اصلاحی صحیح می‌باشد و مالک غیر متصرف قطعاً هیچگونه مسئولیت و ضمانی ندارد. چرا که با توجه به ملاک موجود در ماده ۱۳۲ ق.م. تصرفات لازم و ضروری از آنجایی که برای رفع ضرر انجام شده است جایز می‌باشد. تصرفات غیر لازم را هم مالک غیر متصرف با اذن مالک انجام داده است لذا این تصرف هیچگونه منافاتی با حقوق سایر مالکان ندارد تا بخواهد جایز نباشد. بنابراین تصرفات او صحیح می‌باشد.

۲. تصرفات غیر منجر به اصلاح مال:

این تصرفات را به خاطر غیر اصلاح و تعمیر انجام داده باشد. در این صورت اگر تصرفات را با اذن تمام مالکان انجام داده باشد تصرفات او صحیح می‌باشد. و الا (اگر تصرفات را بدون اذن مالکان انجام داده باشد)

نسخه پیش از انتشار ویراستاری

در این صورت تصرفات او ممنوع می‌باشد چرا که تصرفات او با حقوق سایر مالکان منافات دارد. لذا باید ضرر و زیان آنان جبران شود.

۳. تصرفات منجر به استیفاء و انتفاع:

تصرفات مالک غیر متصرف جهت استیفاء از مال ممنوع می‌باشد. چرا که اولاً؛ با توجه به ماده ۳۰ ق.م. مالک باید تصرفی در ملک خود نماید که آسیب و لطمه‌ای به حقوق دیگران وارد نکند. حال با توجه به اینکه زمان مالکیت مالک غیر متصرف فرا نرسیده است تصرفات او با حقوق مالک متصرف منافات و تعارض دارد. ثانیاً؛ با توجه به ماده ۱۳۲ ق.م. تصرفات او دارای هیچکدام از شرایط موجود در این ماده نمی‌باشد تا جزو تصرفات جایزه باشد. بنابراین تصرفات او ممنوع می‌باشد. و در فرض تصرف فرد مسئول جبران خسارت‌های مالک متصرف می‌باشد.

۳. تصرفات مادی در مال مورد مالکیت زمانی توسط غیر مالکان

همان‌طور که مالکان مال مورد مالکیت زمانی نسبت به اعمال خود در برابر یکدیگر مسئول می‌باشند و مالک متصرف نسبت به رفتار زیان بار خود در قبال سایر مالکان ضامن می‌باشد و باید خسارات و زیان آنها را جبران نماید. اگر اشخاص ثالث نسبت به مال تعدّی یا تفریط نماید به طریق اولی مسئول می‌باشند و باید خسارات مالکان را جبران کنند. لذا اگر اشخاص ثالث در مال مورد مالکیت زمانی تصرفاتی را انجام دهند لازم است که این تصرفات مورد بررسی و تحلیل قرار بگیرد تا میزان مسئولیت و عدم مسئولیت افراد ثالث نسبت به مالکان زمانی مشخص شود.

۱-۳. تصرفات مادی متلف عین توسط غیر مالک

اگر فرد ثالث در مال مورد مالکیت زمانی تصرفاتی را انجام دهد که باعث تلف مال شود، در این صورت چند حالت وجود دارد.

۱. ثالث با اذن مالکان این عمل را انجام داده باشد. در این صورت ثالث هیچگونه مسئولیتی در قبال سایر مالکان ندارد چرا که در این فرض به خاطر اینکه با اذن تمامی مالکان مال را تلف نموده است در حقیقت گویا خود مالکان مال را تلف کرده‌اند چرا که فقط در صورت توافق تمامی مالکان می‌توان مال را تلف نمود. بنابراین فرد ثالث هیچگونه مسئولیتی ندارد.

نسخه پیش از انتشار ناشر دانشگاه

۲. ثالث بدون اذن مالکان مال را تلف کرده باشد. در این صورت ثالث در قبال سایر مالکان ضامن می‌باشد. چرا که اولاً؛ با توجه به قاعده اتلاف «من اتلف مال الغیر فهو له ضامن» (خویی، ۱٤۱۸، ج ۳۰، ص ۲۰٦). که بیان می‌دارد هر کس مال دیگری را تلف کند ضامن است. در اینجا هم ثالث مال را تلف نموده است لذا در مقابل سایر مالکان ضامن می‌باشد. ثانیاً؛ با توجه به قاعده لاضرر «لا ضرر و لا زیان فی الاسلام» (آشتیانی، ۱٤۰۳، ج ۲، ص ۲۲۲). که بیان می‌دارد هیچ کس حق ندارد به دیگری زیان بزند و هیچ ضرری نباید جبران نشده باقی بماند. بنابراین در اینجا ضرری که ثالث با تلف عین به سایر مالکان زده است باید جبران شود لذا ثالث در مقابل سایر مالکان مسئول می‌باشد. ثالثاً؛ همانطور که ماده ۳۲۸ ق.م. بیان می‌دارد: «هر کس مال غیر را تلف کند ضامن آن است و باید مثل یا قیمت آن را بدهد، اعم از اینکه از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از اینکه عین باشد یا منفعت، و اگر آن را ناقص یا معیوب کند ضامن نقص قیمت آن مال است». فرد ثالث هم با توجه به اینکه مال مالکان زمانی را تلف نموده است لذا در برابر آنان ضامن می‌باشد و باید خسارات آنان را جبران کند. بنابراین اگر مال تلف شده مثلی باشد باید مثل آن را رد کند که در این صورت مثل، بدل مال تلف شده خواهد بود لذا همین مثل متعلق مالکیت زمانی قرار می‌گیرد و تمامی مالکان در آن دارای حق می‌باشند. اگر رد مثل ممکن نباشد باید قیمت آن را بپردازد، در اینجا سهم هر یک از مالکان زمانی بر اساس ارزش و نسبت مدت مالکیت او به زمان مجموع مقاطع سایر مالکان محاسبه می‌شود (دزفولی زاده، ۱۳۹۷، ص ۱۲۵). در اینجا که تلف مال توسط ثالث صورت گرفته است حق اقامه دعوی برای مالکان زمانی اعم از مالک متصرف و غیر متصرف محفوظ می‌باشد. با این توضیح که مالک فعلی قطعاً می‌تواند علیه ثالث اقامه دعوا کند چرا که مال در تصرف او بوده و ثالث در زمان تصف او مال را تلف نموده است لذا حق دعوا علیه ثالث را دارد، اما مالک شأنی (سایر مالکان که هنوز زمان مالکیت آنان فرا نرسیده است) با توجه به اینکه تلف مال باعث اخلال در حقوق آنان می‌شود، در صورتی که مالک فعلی (متصرف) اقدامی در این جهت انجام نداده باشد، می‌توانند علیه ثالث طرح دعوا نمایند (پارسا، ۱۳۹۰، ص ۱۱۹).

۲-۳. تصرفات مادی غیر متلف عین توسط غیر مالک

یکی از مصادیق تصرفات مادی غیر متلف عین، استیلاء و تسلّط بر مال غیر من غیر حق (غصب) می‌باشد. این تصرف از دو حال خارج نمی‌باشد:

الف: اگر ثالث با اذن تمامی مالکان بر مال استیلاء پیدا کرده باشد در این صورت تصرفات او صحیح می‌باشد چرا که ثالث با اذن تمامی مالکان بر مال مسلط شده است. لذا می‌توان تصرفات ثالث مأذون را با توجه به

نسخه پیش از انتشار اقاوی استا

ملاک ماده ۱۱۸ ق.م[۱۳]. صحیح دانست. با این بیان که همانطور که شریک اگر از شریک دیگر اذن داشته باشد تصرفاتش در حدود اذن صحیح خواهد بود، ثالث هم که از مالکان اذن دارد تصرفاتش صحیح می‌باشد. مگر اینکه از حدود اذن تجاوز نماید که در این صورت با توجه به ماده ۵۸۲ ق.م. که بیان می‌دارد: «شریکی که بدون اذن یا در خارج از حدود اذن تصرف در اموال شرکت نماید ضامن است». ضامن خواهد بود.

ب: اگر ثالث بدون اجازه مالکان بر مال مسلّط شده باشد. در این فرض با توجه به ماده ۳۰۸ ق.م[۱۴]. ثالث غاصب می‌باشد. بنابراین هر خسارت و ضرر و زیانی را که به مالکان وارد کرده باشد باید جبران کند و در مقابل تمامی مالکان ضامن عین مملوک می‌باشد و باید اجرت مقطع هر مالکی را که مانع استفاده او شده است را بپردازد و در فرض تعدد منافع متعارف باید بالاترین اجرت را به او بدهد (مرادی، ۱۳۹٤، ص ۸۷). در اینجا مالکان شأنی (مالکانی که هنوز زمان تصرف آنان فرا نرسیده است) اگر مالک فعلی (مالک متصرف) نسبت به ثالث طرح دعوایی انجام نداده باشد می‌توانند علیه ثالث طرح دعوا کنند.

تصرفات غاصب (ثالث) در رابطه با مال مورد مالکیت زمانی دارای حالات مختلفی می‌باشد. بدین نحو که امکان دارد ثالث یا مال را تلف کرده یا اینکه نزد او هست و یا اینکه فقط مال از دسترس مالکان خارج است بدون اینکه تلفی صورت گرفته باشد، لذا لازم است که مسئولیت غاصب از لحاظ مدنی در هر مورد به صورت جداگانه مورد بررسی قرار بگیرد.

فرض اول: اگر مال در نزد ثالث باشد و رد آن هم ممکن باشد. دراین صورت بر اساس ماده ۳۱۱ ق.م[۱۵]. تعهد اصلی غاصب رد عین به مالک می‌باشد و غاصب حق انتخاب مثل یا قیمت مال تلف شده را ندارد چرا که در فرض دسترسی به مثل اصلاً نمی‌تواند قیمت آن را بدهد و مالک هم حق تقاضای قیمت را ندارد، چرا که دین غاصب فقط بازگرداندن عین می‌باشد (کاتوزیان، ۱۳۷۹، ج ۲، ص ۳۰). همچنین در این فرض ثالث علاوه بر ضامن بودن اصل مال، با توجه به ماده ۳۲۰ ق.م[۱۶]. ضامن منافع مال هم در مدت غصب خواهد بود.

---

[۱۳]. ماده ۱۱۸ «هیچ یک از دو شریک حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد یا روی آن بنا یا سر تیری بگذارد یا در یچه یا رف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید، مگر به اذن شریک دیگر».

[۱۴]. ماده ۳۰۸ «غصب استیلاء بر حق غیر است به نحو عدوان، اثباتید بر مال غیر بدون مجوز هم در حکم غصب است».

[۱۵]. ماده ۳۱۱ «غاصب باید مال مغصوب را عیناً به صاحب آن رد نماید؛ و اگر عین تلف شده باشد باید مثل یا قیمت آن را بدهد؛ و اگر به علت دیگری رد عین ممکن نباشد باید بدل آن را بدهد».

[۱۶]. ماده ۳۲۰ «نسبت به منافع مال مغصوب، هر یک از غاصبین به اندازه منافع زمان تصرف خود و مابعد خود ضامن است، اگر چه استیفاء منفعت نکرده باشد؛ لیکن غاصبی که از عهده منافع زمان تصرف غاصبین لاحق خود بر آمده است می‌تواند به هر یک نسبت به زمان تصرف او رجوع کند».

نسخه پیش از انتشار اثر در دانشگاه

لذا باید اجرت المثل منافع مال مغصوب را از زمان غصب تا زمان رد عین به مالکان یا زمان تلف آن بپردازد (امامی، ۱۳٤۰، ج ۱، ص ۳۷۲).

فرض دوم: اگر مال تلف شده باشد در اینجا با توجه به ماده ۳۱۱ ق.م. همانطور که بیان شد ثالث باید مثل (اگر مثلی باشد) یا قیمت آن را (اگر قیمی باشد) به مالکان بپردازد. منظور از تلف مال این است که مال خود به خود و یا به خاطر یک حادثه خارجی مثل سیل از بین برود. اما اگر ثالث مال را اتلاف نماید و یا سبب تلف آن شود به عنوان غاصب ضامن نمی‌باشد بلکه به خاطر اتلاف و تسبیب ضامن می‌باشد که باید بدل آن را بپردازد (همان، ص ۳٦٦).

فرض سوم: ثالث مال را تلف نکرده است منتهی مال از دسترس خارج می‌باشد و امکان دسترسی و رد آن به مالک وجود ندارد لذا در حکم تلف خواهد بود. در این فرض ثالث باید بدل آن را بدهد که به آن بدل حیلوله می‌گویند. بدل حیلوله عبارت است از «عوض مالی که در پی حصول یکی از اسباب ضمان مانند غصب و سرقت و عدم امکان دسترسی مالک به عین مال با وجود آن بر عهده شخص آمده است در صورت تلف مال یاد شده به عوض آن، بدل تألف گفته می‌شود» (جمعی از پژوهشگران، ۱٤۲٦، ج ۲، ص ۷۹). در اینجا مالکان زمانی مالک بدل می‌شوند چرا که ماهیت بدل در اینجا ماهیت غرامت است منتهی از آنجایی که جمع بین عوض و معوض بوجود نیاید در صورت رفع تعذر و قابلیت رد مال به مالکان، مالکان می‌توانند بدل را پس بدهند و عین مال خود را بدست آورند (صفایی، رحیمی، ۱۳۹٦، ص ۳۳).

یکی دیگر از مصادیق تصرف غیر متلف عین توسط ثالث ایجاد مزاحمت و ممانعت می‌باشد. بدین نحو که ثالث بدون اینکه مال را از تصرف مالکان خارج کرده باشد، مانع تصرفات مالکان و بهره‌مند شدن آنان از مالشان شود. در این فرض ثالث با توجه به ماده ۳۰۹ ق.م[۱۷]. در مقابل تمامی مالکان ضامن می‌باشد لذا باید تمامی خسارات آنان را جبران کند.

تصرف تغییر دهنده عین توسط ثالث یکی دیگر از مصادیق تصرفات غیر متلف می‌باشد که به دو صورت می‌باشد.

۱. ثالث این تصرفات را با اذن تمامی مالکان انجام داده باشد، در این فرض ثالث هیچگونه مسئولیتی ندارد، چرا که با توجه ملاک مواد ۱۱۸، ۱۵۱ و ۵۸۲ ق.م. همانطور که شریک اگر اذن داشته باشد از شریک دیگر

---

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

نسخه پیش از انتشار ارزشمند

ضامن نمی‌باشد و تصرفات او صحیح می‌باشد. در اینجا هم که ثالث از مالکان اذن دارد ضامن نمی‌باشد و تصرفات او صحیح خواهد بود.

۲. اگر ثالث بدون اذن مالکان این تصرفات را انجام داده باشد، در این فرض ثالث نسبت به مالک متصرف به طریق اولی ضامن خواهد بود. بیان اولویت؛ از آنجایی که مالک متصرف با اینکه مالک مال است و در زمان خودش تصرف می‌کند، منتهی در فرضی که از سایر مالکان اجازه نداشت و تغییرات هم ضروری نبود در مقابل بقیه مالکان ضامن بود. حال ثالث که هیچگونه سمت و ارتباطی با مال مورد مالکیت زمانی ندارد به طریق اولی ضامن می‌باشد. حتی در برخی موارد (جایی که با علم به اینکه مال از دیگری است و اجازه تصرف هم ندارد) تصرفات او شامل غصب می‌شود و با توجه به ماده ۳۰۸ ق.م. ضامن خواهد بود.

مصداق دیگر تصرف غیر متلف این استکه ثالث در مال تصرف کند منتهی به جهت استفاده و بهره‌برداری از مال که در این فرض چند حالت قابل تصور می‌باشد.

الف: ثالث این تصرفات را با اذن تمامی مالکان (اعم از مالک متصرف و غیر متصرف) انجام داده باشد. یعنی با اذن مالکان بر مال استیلاء دارد و تصرف می‌کند. در این حالت تصرفات او در حدود اذن داده شده صحیح می‌باشد.

ب: ثالث فقط از مالکان غیر متصرف اذن داشته باشد، در این حالت ثالث نسبت به مالک متصرف ضامن می‌باشد و باید تمامی خسارات او را جبران کند. چرا که بدون اذن او در بازه مختص ب او تصرف نموده است.

ج: ثالث فقط از مالک متصرف اذن داشته باشد، دراینجا ثالث هیچگونه مسئولیتی در قبال سایر مالکان ندارد چرا که هنوز زمان مالکیت آنان فرا نرسیده است و از طرفی هم تصرفات او هیچگونه منافاتی با حقوق آنان ندارد، لذا تصرفات او صحیح می‌باشد.

د: ثالث این تصرفات را بدون اذن مالکان انجام دهد، در این فرض در مقابل همه مالکان ضامن می‌باشد چرا که او در حقیقت غاصب است.

نسخه پیش از انتشار اثر اولیه استاد

نتیجه گیری

تتبّع صورت گرفته نسبت به مباحث پژوهش حاضر، نتایج زیر را نشان می‌دهد:

تصرفات مادی هر یک از مالکان در مال مورد مالکیت زمانی (اعم از مالک متصرف و غیر متصرف) نظیر اتلاف و از بین بردن و یا تغییر مملوک زمانی اگر با اذن سایر مالکان باشد، این تصرفات صحیح می‌باشد و فرد متصرف هیچگونه ضمانت و مسئولیتی در قبال سایر مالکان ندارد. اما اگر این تصرفات را بدون اذن سایر مالکان انجام داده باشد در این صورت متصرف (اعم از مالک متصرف و غیر متصرف) نسبت به تصرفات متلف عین قطعاً ضامن می‌باشد و باید تمام ضرر و زیان‌های سایر مالکان را جبران نماید. اما نسبت به تصرفاتی که منجر به تغییر وضعیت مال مورد مالکیت زمانی می‌شود. الف؛ مالک متصرف اگر این تصرفات را بخاطر (استیفاء و جلب منفعت و یا اصلاح و تعمیرات لازم و ضروری و یا به خاطر غیر اصلاح و تعمیر منتهی باعث کاهش ارزش مال نشده باشد) انجام داده باشد، در این صورت مالک متصرف مسئولیتی ندارد و ضامن نمی‌باشد، ولی اگر این تصرفات را به خاطر (تعمیرات غیر لازم و یا به خاطر غیر اصلاح و تعمیر باشد و باعث کاهش ارزش مال هم بشود) انجام داده باشد در این صورت مالک متصرف مسئول می‌باشد و باید خسارات و ضرر و زیان سایر مالکان را جبران کند. ب؛ مالک غیر متصرف اگر تصرفات را بخاطر (استیفاء و جلب منفعت و یا برای غیر اصلاح و تعمیر انجام داده باشد و یا برای اصلاح و تعمیر غیر لازم و ضروری انجام داده باشد) در این صورت مالک غیر متصرف ضامن می‌باشد و باید خسارات سایر مالکان را جبران نماید.

تصرفات مادی فرد ثالث در مال مورد مالکیت زمانی اگر با اذن و رضایت مالکان صورت گرفته باشد، در این فرض ثالث مطلقاً (چه نسبت به تصرفات متلف عین و چه غیر متلف عین) مسئول نمی‌باشد و تصرفات او صحیح خواهد بود. حتی در برخی صور هم مستحق دریافت اجرت المثل عمل خود خواهد بود، اما اگر ثالث این تصرفات را بدون اذن مالکان انجام داده باشد، در این فرض ثالث ضامن خواهد بود و در برخی صور هم تحت عنوان غاصب می‌توان از او مطالبه دریافت خسارت نمود.

نسخه پیش از انتشار نهایی

فهرست منابع

۱. احمدزاده بزاز، سید عبدالمطلب. (۱۳۷۹). «مالکیّت موقت (زمانی)». *نشریه نامه مفید*، (۲٤)، ۱۲۳–۱۵۲.

۲. اردمه، حسن. (۱٤۰۲). *حدود تصرفات مادی و انتقالات در مال مورد مالکیت زمانی در فقه اسلامی و حقوق ایران*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه علوم اسلامی رضوی.

۳. اصفهانی، محمدحسین (۱٤۱۸) *حاشیه کتاب المکاسب*. قم: انوار الهدی.

۴. امامی، سید حسن. (۱۳٤۰). *حقوق مدنی*، تهران، انتشارات کتاب فروشی اسلامیه.

۵. امامی، مسعود. ۱۳۸۹. «بیع زمانی»، *نشریه فقه*، (٤)، ۲۱ – ٦۰.

۶. انصاری، سیدمرتضی (۱٤۱۵) *المکاسب*. قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ انصاری ره.

۷. آخوند خراسانی، محمدکاظم (۱٤۱۳) *کتاب فی الوقف*. قم: دفتر انتشارات اسلامی.

۸. آشتیانی، میرزا محمد حسن بن جعفر. (۱٤۰۳ق). *القواعد الفقهیه (بحر الفوائد)*، قم، انتشارات کتابخانه آیه الله مرعشی نجفی.

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

۱۰. جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (۱۳۷۰). *حقوق مدنی رهن–صلح*. تهران: کتابخانه گنج دانش.

۱۱. جمعی از پژوهشگران زیر نظر شاهرودی، سید محمود هاشمی. (۱٤۲٦ق). *فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت علیه السلام*. قم: موسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت (ع).

۱۲. خمینی، سیدروح الله (بی‌تا) *تحریرالوسیله*. قم: موسسه مطبوعات دارالعلم.

۱۳. خویی، سید ابوالقاسم. (۱٤۱۸ق). *موسوعه الامام الخویی*. قم: مؤسسة إحیاء آثار الامام الخوئی.

۱۴. دزفولی زاده، محمد سروش. (۱۳۹۷). روابط حقوقی دارندگان مالکیّت زمانی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری.

۱۵. روحانی، سیدصادق (۱٤۲۹) *منهاج الفقاهه*. قم: انوار الهدی.

۱۶. سیستانی، سید علی (۱٤۱۷) *منهاج الصالحین*. قم: دفتر آیه الله سیستانی.

نسخه پیش از انتشار انزلی استا

۱۷. صفایی، سید حسین، رحیمی، حبیب الله. (۱۳۹۶). *مسئولیت مدنی (الزامات خارج از قرارداد)*. تهران: انتشارات سمت.

۱۸. عباسی، بیژن، معصومی، مسعود. (۱۳۹۸). «جایگاه اموال دولتی در نظام حقوق ایران». *فصلنامه حقوق اداری*، ٦(۱۸)، ۱٤٥–۱٦٦.

۱۹. کاتوزیان، ناصر. (۱۳٦٤). *حقوق مدنی عقود اذنی و وثیقه‌های دین (عقود معین ۳)*. تهران، انتشارات بهنشر.

۲۰. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۹). *حقوق مدنی الزام‌های خارج از قرارداد (جلد دوم) غصب و استیفاء*. تهران، موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.

۲۱. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹٥). *وقایع حقوقی – مسئولیت مدنی*. تهران، شرکت سهامی انتشار.

۲۲. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۸). *حقوق مدنی (عقود معین)*. تهران، انتشارات گنج دانش.

۲۳. مرادی، مهدی. (۱۳۹٤). مسئولیت مدنی مالکان در مالکیّت زمانی. پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده حقوق دانشگاه تربیت مدرس.

منابع

۲۴. نیک کار، جمال؛ امامی نمینی، محمود. (۱۳۹۸). «بررسی قواعد تسلیط و لاضرر در تعامل پادگان‌های نظامی با املاک مجاور». *آموزه های فقه مدنی*، (۱۹)، ۲۱٥.

۲٥. یزدانی، غلامرضا. (۱٤۰۰). *حقوق اموال*. تهران، انتشارات مجد.

26.Gregory, Amy M. "An economic analysis of a timeshare ownership".

نسخه پیش از انتشار اولیه