

The time-sharing contract between jurisprudence and law:

A comparative study

Sami Ahmed Alobaid

Yasir Abdul Hamid Alnajjar

College of Islamic Sciences || Al-Madinah International University || Malaysia

Abstract: Within the framework of economic activity, transactions appeared that took a space between members of society, and the most important characteristic of this system is that it mixed the element of place, which is the real estate unit, and the element of time represented by the time unit, which enables the beneficiary to benefit during the year and over the years, and the beneficiary does not benefit from the whole year, but alternates with the rest. In the light of division, and the problem of the study in achieving a perception of the economic contract adaptation; This study will depend on the inductive approach by collecting data, then processing, analyzing, categorizing and then summarizing them with the addition of the ideas that were drawn, to arrive at an interpretation of the method, based on the legal and regulatory evidence. The time-sharing contract aimed to involve the largest number of people at the lowest cost, and how Sharia and the system dealt with its violations, and to establish legal formulas.

The results can be summed up that the contract aims at greater benefit and participation for the participants. The contract has two forms, and it is presented in the form of a sale contract... and it takes either the form of the lease contract or the form of a contract establishing a usufruct right. This contract is based on three pillars: satisfaction, place and reason. The general rules of jurisprudence and law are not valid, whether those related to the sale contract or the lease contract by conformity. The place of the contract is the real estate unit and the time that is distinguished by it. This contract consists of characteristics, as it is a netting contract.. Among the recommendations is the necessity of issuing Islamic legislation related to regulating the contract, and tightening control over companies that work in this field.

Keywords: time sharing, time sharing, time sharing.

عقد المشاركة بالوقت بين الفقه والقانون: دراسة مقارنة

سامي بن أحمد العبيد

ياسر عبد الحميد النجار

كلية العلوم الإسلامية || جامعة المدينة العالمية || ماليزيا

المستخلص: في إطار النشاط الاقتصادي ظهرت معاملات اتخذت مجالاً بين أفراد المجتمع، وأهم ما يميز هذا النظام أنه مزج عنصر المكان وهو الوحدة العقارية وعنصر الزمان المتمثل بالوحدة الزمنية، التي تمكن المستفيد من الانتفاع أثناء العام وعلى مدار سنوات، والمستفيد لا ينتفع كامل العام وإنما يتناوب مع الباقيين في ضوء القسمة، وستعتمد هذه الدراسة على المنهج الاستقرائي بجمع البيانات، ثم معالجتها وتحليلها وتصنيفها ثم تلخيصها مع إضافة الأفكار التي استنتجها، للوصول إلى تفسير للمنهج، استناداً للدليل الشرعي والنظامي. فعقد اقتسام الوقت الهدف إشراك أكبر عدد وبأقل تكلفة، وكيف عالجت الشريعة والنظام مخالفتها، ووضع الصيغ بصورة شرعية.

ويمكن إجمال أهم النتائج بأن المقصود من عقد اقتسام الوقت استفادة وإشراك أكبر للمشاركين وللعقد صورتان فيرد بصورة عقد بيع...ويأخذ إما صورة عقد الإيجارة أو صورة عقد منثى لحق منفعة. ويبني هذا العقد على ثلاثة أركان رضا ومحل وسبب، فلا تصلح القواعد العامة في الفقه والقانون سواء تلك المتعلقة بعقد البيع أو بعقد الإيجار بالمطابقة. ومكان العقد هو الوحدة العقارية والوقت الذي يمتاز به، ويتكون هذا العقد من خصائص، فهو عقد معاوضة..

الكلمات المفتاحية: اقتسام الوقت- المشاركة بالوقت- المشاركة الزمنية

المقدمة

الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ حَقَّ تَقَاتِهِ وَلَا تَمُوتُنَّ إِلَّا وَأَنْتُمْ مُسْلِمُونَ﴾⁽¹⁾، أما بعد: فقد ظهرت في الأونة الأخيرة الكثير من الصيغ التعاقدية، وهذا يستلزم بحث ودراسة هذه الصيغ ومدى توافقها مع الأحكام الشرعية والقانونية، سواء في نظرية العقد أم في العقود المسماة، ومن هذه الصيغ التعاقدية عقد اقتسام الوقت. ومن خلال القراءات التي تتحدث عن النوازل العقارية أحكامها ظهر لي الحاجة إلى بحث قضايا العقار وأهمية دراسة أحكامه فاخترت أن يكون موضوع بحثي أحكام شركات اقتسام الوقت دراسة فقهية قانونية. فعقد اقتسام الوقت يقوم على استثمار الوقت لتوزيع الانتفاع بالوحدة السكنية على أكثر من شخص.. ومن الأهداف: إشراك أكبر عدد في الاستفادة من الوحدات لقضاء أيام الإجازات...، فبدلاً من أن يشتري (المستفيد) وحدة سكنية لا يستعملها إلا وقتاً محدداً من السنة، فإنه يتعاقد مع مالك الوحدة لوقت محدد من كل عام قد يكون أسبوعاً أو أكثر ولسنوات، بينما يستفيد المتعاقدون الآخرون من باقي الوقت في السنة. وأهم ما يميزه أنه مزج بين عنصر المكان وعنصر الزمان (الحصة الزمنية) وسواء كان حق المستفيد من العقد هو حق دائم أم مؤقت، فإنه لا ينتفع بها طوال السنة وإنما يتناوب مع باقي المستفيدين لذا يطلق عليه (عقد أو حق الإقامة بالتناوب)⁽²⁾، ولوصول هذه الخدمة في العديد من البلدان ووجود تعاقدات من قبل المسلمين، سواء كانوا منتفعين أو مستثمرين، فإن الأمر يتطلب النظر في المعاملة ومدى موافقتها للشريعة، وينظر إليها أنها أحد الروافد الهامة لنشاط السياحة. وتشير الدراسات أنها تصل قرابة 70 % من نفقات السائح، وأوضحت القراءة الفقهية لهذا النظام أنه من أنواع إجارة المنافع، والتي يشترط فيها- أن تكون جائزة، وأن تكون معلومة بما ينفي الغبن والجهالة، ومقدور على تسليمها.

مشكلة البحث:

تبدو مشكلة الدراسة الأساسية في تحقيق تصور واضح وسديد عن مضمون وتكييف عقد اقتسام الوقت (Share Time) الاقتصادية؛ فلا زال التعامل بهذا النظام يشوبه الكثير من عدم الوضوح واللبس على الكثير من المتعاملين بهذا التعاقد، الأمر الذي يستغل بسببه كثير من الأفراد والمستفيدين في مقابل الشركات السياحية المتعاملة بهذا النوع بحكم تفوقها ومعرفتها بتفاصيل عقود المشاركة بالوقت.

(1) سورة آل عمران: آية 102.

(2) مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية.. ع 2/ س 7 ص 224

أهداف البحث:

- 1- ذكر المزايا والتسهيلات التي جعلت الكثير يقبل على مثل هذه التعاقدات.
- 2- تبين وتوضيح صيغ العقود لاقتسام الوقت وذكر الأمثلة لبعض الدول العربية.
- 3- معرفة المصادر المعتمدة لدى جهات الفقه الإسلامي والقانوني في موقفها من العقد والطرق العلاجية لما يحصل من مخالفات، بذكر آراء الفقه الإسلامي والقانوني في كيفية إبرام هذه التعاقدات، والتسميات التي تطلق عليها في العالم الإسلامي والغربي.
- 4- تبين مراحل وأطوار نشأة عقود اقتسام الوقت وأنظمتها والآليات الحديثة المطبقة.
- 5- تنفيذ الصعوبات التي تواجه هذا العقد وذكر الحلول المناسبة لها.

أهمية البحث:

- 1- ما يشكله العقار من ضرورة للمجتمع، فمع احتياجات الناس للسكنى أصبحت العقارات إحدى الطرق الاستثمارية، بل ومن أوسعها وأبرزها، وأماناً عند كثير من التجار والمستثمرين.
- 2- متابعة أحد النوازل العقارية وما حصل من التوسع والانفتاح التجاري والاقتصادي على العالم وكثرة المستثمرين في الأسواق العقارية.
- 3- في إيجاد بعض الحلول لتأثر وظلم كثير من التجار من فقدان حقوقهم في الاستثمارات العقارية؛ نتيجة قلة التواصل مع علماء الشريعة، وتلاعب وطمع بعض المتاجرين بالعقار.
- 4- القيام بتجهيز ومد المهتمين بأمر الاقتصاد الإسلامي- دراسة وتسويقاً- بمثال حديث وجديد لصيغة استثمارية عصرية تضاف إلى صيغ الاستثمارات الإسلامية المعهودة.

الدراسات السابقة:

- 1- بحث بعنوان (المشاركة بالوقت) للباحث زيد الشثري في الفقه المقارن ومحتوى البحث؛ شراء رقة أو الانتفاع بوحدة من وحدات العقار، أو المنتجعات والفنادق لمدة زمنية من كل عام، وهي من طلائع البحوث في السعودية حسب علمي ولكن العلاقة بين موضوع هذه الدراسة وبين موضوع البحث بعيدة الصلة لأمر منها أن دراسته متأخرة فقد جاءت قبل صدور نظام اقتسام الوقت والذي صدر بقرار سنة 1427هـ ودراسته جاءت فقهية صرفة ولم يتطرق للناحية القانونية والنظامية التي ذكرتها في دراستي، وكذلك الاختلاف في النتائج والتوصيات.
- 2- أحكام وشروط تسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية (دراسة مقارنة)، للباحث عمر التويجري. رسالة نظامية مقارنة التسويق العقاري لشركات اقتسام الوقت. فمنهج هذه الدراسة هو المقارنة بين الفقه والنظام المستمد من الفقه الإسلامي وليس من القانون الوضعي. وقد أجاد بالتركيز على المرحلة السابقة على إبرام العقد وبصورة موسعة، وتكييف عقد التسويق وضوابطه في الفقه وفي النظام. أما في دراستي فسأتطرق للمرحلة السابقة واللاحقة على إبرام العقد وهي مرحلة معرفة الأحكام الفقهية وضوابطه القانونية وهو ما لم يتكلم عنه. وكذلك الاختلاف في النتائج والتوصيات، واتفقت الدراستين على ذكر التعاريف والماهية والأحكام الفقهية للموضوع.
- 3- عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، للباحث عبد الله بن صالح العضيبي منهج هذه الدراسة هو عمل المقارنة بين الفقه والنظام المستمد من الفقه الإسلامي وليس من القانون الوضعي. وقد تطرق الباحث إلى جزء من نظام اقتسام الوقت وهي المرحلة التي تلي إبرام العقد، فذكر الأحكام والآثار والالتزامات والحقوق والعقوبات المترتبة على المخالفات للنظام، وقد أجاد وأفاد الباحث إلا أنه تكلم عن جزء من النظام، وفي دراستي سأتطرق

للمرحلة السابقة واللاحقة على إبرام العقد وهي مرحلة معرفة الأحكام الفقهية وضوابطه القانونية، وكذلك الاختلاف في النتائج والتوصيات. واتفقت الدراساتين على ذكر التعاريف والماهيمية والأحكام الفقهية للموضوع.

4- عقد اقتسام للباحث بركاني راوية نسرين، من أهم ما تناولته هذه الدراسة، القوانين المنظمة لهذا العقد وتوفير الحماية القانونية اللازمة للمتعاقدين، ويمتاز أيضا بأنه يثير إشكالات قانونية تستدعي البحث فيها كون أغلب المسائل التي يعالجها هذا الموضوع غير منظمة تشريعا والتي اكتفت بالنص عليها ضمن القواعد العامة للقانون المدني، والدراسة تعتبر حديثة، ويلحظ على الدراسة شمولها على الجانبين الفقهي والقانوني، وما ذكرته في بحثي إكمالا لسلسلة دراسة جوانب هذه النازلة العقارية من الناحية الفقهية والقانونية.

منهج البحث.

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي وذلك بتتبع مصادر المعلومات، ثم معالجتها، وتحليلها ثم تصنيفها ثم تلخيصها مع إضافة مجموعة من الأفكار التي استنتجها وافترضها، للوصول إلى تفسير مناسب للمنهج، وذلك بوضع أكثر من فرضية للمقارنة بينها واختيار الفرضية الأنسب لإعادة صياغتها وتأليفها من جديد على نحو يخدم موضوع الدراسة، وذلك من خلال الخطوات المنهجية التالية:

- أ- تحليل البيانات وما جمعت من مادة علمية على نحو متأنٍ..
- ب- مقارنة وموازنة وجهات النظر المتعددة في الموضوع الواحد.
- ج- استنباط وترجيح الوجهة الأنسب استناداً إلى الدليل الشرعي والنظامي.

أدوات البحث: ومنها الملاحظة:

- 1- تساعد على جمع المعلومات من غالب الجهات الشرعية الموكل بها الفتوى للإجابة على الأسئلة التي تطرح من الشركات والمستثمرين والمتعاملين مع النازلة العقارية.
- 2- أراعي في أدوات البحث أن تكون مرتبطة بالإطار النظري للبحث.
- 3- أن تتناسب مع أهداف البحث وإشكالياته ومنهجه ومتغيراته.
- 4- أراعي في أدوات البحث أن تكون صادقة وثابتة للحصول على نتائج صحيحة وقراءات متقاربة عند كل مرة يستخدم فيها.
- 5- أراعي في هذه الأدوات أن تكون محكمة من ذوي الاختصاص.

خطة البحث:

فرضت طبيعة البحث تقسيمه إلى مقدمة ومبحثين وخاتمة وعلى النحو الآتي:

- المقدمة: وتضمنت ما تقدم.
- المبحث الأول: صور عقد اقتسام الوقت وحكم كل صورة.
- المبحث الثاني: الأحكام القانونية لشركات اقتسام الوقت.
- الخاتمة: وفيها خلاصة بأهم النتائج، التوصيات والمقترحات.

المبحث الأول- صور عقد اقتسام الوقت وحكم كل صورة

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: صور البيع في عقد اقتسام الوقت وأحكامها:

عقد اقتسام الوقت تعددت صورته وتنوعت بين البيع والإجارة، وقبل ذكر صور البيع في عقد اقتسام الوقت لا بد من الحديث عن أمرين:

الأول: أركان البيع على وجه الإجمال: فأما أركان البيع فهي ثلاثة:

1- الصيغة:⁽³⁾ وهي الألفاظ التي تصدر من المتعاقدين، معبرة عن رغبتهما في التعاقد والرضى به مع القصد.

**والصيغة قد تكون صريحة وقد تكون كناية:

* فالصريحة: كل لفظ تكون دلالته ظاهرة على البيع والشراء.

* والكناية: هي الألفاظ التي تحتل البيع كما تحتل غيره.

فالصيغة الصريحة ينعقد بها البيع، ولا تفتقر إلى نية. أما ألفاظ الكناية فلا ينعقد بها البيع إلا إذا اقترنت معها النية، أو دلّت القرائن على البيع والشراء.

ويشترط في صيغة العقد:

أ- ألا يطول الفصل بين الإيجاب والقبول بما يُعلم عرفاً بالإعراض عن القبول.

ب- أن يكون القبول موافقاً للإيجاب ومتطابقاً له في جميع جوانبه.

ج- عدم تعليق المبيع على شرط أو تقييده بوقت، بأن تكون صيغته تدل على التنجيز في العقد وتأييده في التمليك.⁽⁴⁾

2- المتعاقدان: وهما طرفا العقد⁽⁵⁾ وفي عقد اقتسام الوقت هما البائع وهو المستثمر مالك الوحدة العقارية،

والمشتري المنتفع وغالبا ما يكون سائحا.

ويشترط في كل منهما:

1. أن يكون رشيداً، أي بالغاً عاقلاً يحسن التصرف في المال فلا يصح بيع ولا شراء الصبي والمجنون، وكذلك المحجور عليه لسفه، أي لسوء تصرفه بالمال قال تعالى: {وابتلوا اليتامى حتى إذا بلغوا النكاح فإن آنستم منهم رشدا فادفعوا إليهم أموالهم}⁽⁶⁾.

2. أن يكون مختاراً مريداً للتعاقد.

3. تعدد طرفي العقد: أي أن يوجد عاقدان بأن يكون البائع غير المشتري.

4. البصر: فلا يصح بيع الأعشى ولا شراؤه.⁽⁷⁾

(3) انظر: الكاساني، بدائع الصنائع، (133/5).

(4) انظر: مرجع سابق، (133/5) وانظر: الخن، الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي، (15/6)

(5) انظر: الخرشبي، مرجع سابق، (5/5).

(6) سورة النساء: جزء من الآية 6.

(7) انظر: الخن، مرجع سابق، (13/6)

3- المعقود عليه: وهو هنا الوحدة العقارية⁽⁸⁾

الثاني: واشترط الفقهاء للمعقود عليه عدة شروط منها:

- 1- أن يكون مالا متقوما مباح الانتفاع⁽⁹⁾
 - 2- أن يكون المبيع مقدورا على قبضه وتسليمه⁽¹⁰⁾
 - 3- أن يكون البائع مالكا للمبيع أو مأذونا له التصرف في بيعه⁽¹¹⁾
 - 4- أن يكون المبيع معلوما غير مجهول للمتعاقدين⁽¹²⁾
- وأكثر ما ينص عليه من شروط البيع في هذا التعاقد مع ضرورة بقية الشروط هو آخر شرط، بأن يكون المبيع معلوما للطرفين منعا للتنازع والتخاصم.

وللفقهاء خلاف مشهور في تحديد الأركان هل هي الصيغة (الإيجاب والقبول) أو مجموع الصيغة والعاقدين (البائع والمشتري) والمعقود عليه أو محل العقد (المبيع والثمن)؟ فالجمهور (المالكية والشافعية والحنابلة) يرون أنها أركان البيع، لأن الركن عندهم ما توقف عليه وجود الشيء وتصوره عقلا، ووجود البيع يتوقف على العاقدين والمعقود عليه. ويرى الأحناف أن الركن في عقد البيع هو الصيغة فقط، أما العاقدان والمحل فهما مما يستلزمه وجود الصيغة لا من الأركان لأن ما عدا الصيغة ليس جزءا من حقيقة البيع وإن كان يتوقف عليه وجوده. واستحسن بعض الفقهاء المعاصرين تسمية مجموع الصيغة والعاقدين والمحل (مقومات العقد) لانفاقهم على عدم قيام العقد بدونهم⁽¹³⁾

وفي الحديث عن صور البيع في عقد اقتسام الوقت لا بد من بيان الاعتبار في التجزئة والتقسيم، فغالبا ما ينظر في عقد اقتسام الوقت إلى ركن المعقود عليه وهو (المكان، الوقت)، مدة الانتفاع فمثلا بيع وحدة سكنية مكونة من غرفة وحمام في فندق (س) في بلدة (ص) لمدة سبعة أيام يبدأ من الأسبوع الخامس.

فهناك ثلاثة اعتبارات: 1- المكان. 2- زمن الانتفاع. 3- التاريخ لبدء الانتفاع.

وعلى ذلك يكون الضابط في حصر صور البيع هي التقديرات والنظر إلى العلم بها أو جهالتها وقد تتبعها فتم حصرها في ست صور⁽¹⁴⁾، ومن المحتمل وجود صور أخرى، ولكن غالبا لن تخرج عن هذه الصور، وإن حصل الاختلاف بعض الشيء وهي كالتالي:

الصورة الأولى: أن يكون ما تم التعاقد عليه جزء من عقار معلوم، في مكان معلوم، في زمن معلوم، وكذلك تاريخ بدء الانتفاع معلوم، كمن يشتري وحدة سكنية (غرفة نوم وحمام)، في الدور الثالث رقم الوحدة (4) في فندق (ص) لمدة سبعة أيام تبدأ من أول يوم عيد الفطر المبارك.

فهذه الصورة بيّنة واضحة والأصل فيها الجواز؛ وموافقها لأحكام البيع، فيكون الأصل فيها الحل.

(8) انظر: النفاوي، الفواكه الدواني، (73/2).

(9) انظر: الزليعي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، (286/1).

(10) انظر: السرخسي، المبسوط، (3/8).

(11) انظر: السمرقندي، تحفة الفقهاء، (286/3).

(12) انظر: المرغيناني، متن بداية المبتدي في فقه الإمام أبي حنيفة، ص 130.

(13) انظر: الموسوعة الفقهية الكويتية، (10/9).

(14) انظر: العميرة، نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصر، ص 37.

الصورة الثانية: أن يكون المتعاقد عليه حصة مشاعة في مكان معين، والمدة محددة، ومدة بدء الانتفاع معلومة، كأن يشتري وحدة عقارية (غرفة وحمام) في فندق (ل) الذي يحتوي على عشرين غرفة بنفس المواصفات، وتكون المدة محددة (أسبوعاً مثلاً)، ووقت البدء معلوم (كأول أيام عيد الفطر مثلاً)

وحكم هذه الصورة: الصحة؛ فهو بيع لجزء مشاع من عقار معين، والوحدة بتفصيلات وميزات معروفة معلومة لا جهالة فيها البتة، ولكن على المالك والمنظم لهذا العقار أن يلتزم بالأعداد المحددة للمالكين لكل وحدة، فتجزأ الوحدة إلى خمسين حصة. وعدد الملاك يجب ألا يربوا على الخمسين. حتى يمكن بمقدورهم لو اجتمعوا في سنة واحدة أن يحصل الانتفاع بهذه الوحدة بطريقة المهياة الزمانية.

الصورة الثالثة: أن يكون المتعاقد عليه جزء مشاع في مكان معين ولمدة معلومة لكن البداية مجهولة غير معلومة، مثل أن يشتري حصة مشاعة كوحدة تتكون من (غرفة وحمام)، من الفندق (ع) الذي يحتوي على ثلاثين غرفة، لمدة سبعة أيام من العام غير معروفة مدة البداية؛ وله أن يختار مدته تلك ضمن إطار زمني محدد، فتكون المعاقدة عبارة عن شراء فترة من الزمن مشاعة غير معينة، وقد أجاز الفقهاء بيع المشاع، إذا كان من جملة معلومة، يقول الإمام النووي رحمه الله في المجموع: "يجوز بيع الجزء الشائع من كل جملة معلومة من دار أو أرض أو عبد أو صبرة أو ثمرة أو غيرها، لعدم الغرر"⁽¹⁵⁾

الصورة الرابعة: شراء حصة مشاعة غير معلومة المكان ومحددة المدة والبداية، مثل أن يشتري من شركة استثمارية سياحية وحدة عقارية مكونة من (غرفة وحمام) ولكن مجهولة المكان، وهذه الشركة لها منتجات متعددة في دول مختلفة، والزمن أسبوع في أول عيد الفطر، وبعد ذلك يختار المشتري كل عام البلد الذي يرغب الإقامة فيه وفق آليات معينة.

ولا ريب ما في هذه الصورة من عدم الوضوح بجهالة المكان، فالمشتري لا يحصل على حصة محددة المكان، وإنما تبقى حصته متوقفة على حصول مكان شاغر لدى الشركة السياحية التي قد تعطيه أماكن متنوعة كل عام، بحسب ما هو شاغر لديها، وفي ذلك مخالفة وعدم التزام بالشروط التي يجب أن تتوفر في المتعاقد عليه إذ لزاماً أن يكون معلوماً للمشتري، وفي هذه الصورة فإن الباحث يرى المنع والتحرير لهذه الصورة، لوجود جهالة المكان المفضية للتنازع والتخاصم⁽¹⁶⁾

الصورة الخامسة: أن يشتري وحدة سكنية عقارية مثل (غرفة وحمام) من شركة عقارية لها منتجات متعددة في بلدان مختلفة، والزمن سبعة أيام في أي وقت من العام، وهنا المالك يختار المكان الذي له الرغبة بالإقامة فيه وبداية ذلك حسب آلية، وهذه المسألة- يظهر لي والله أعلم - أن صورتها لا تصح، وذلك لعدة أسباب:

- 1- لوجود الجهالة؛ لأن المشتري قد يريد قضاء هذا الأسبوع في الجزائر فلا يمكن، لعدم وجود شاغر منها، ثم يريد في المدينة النبوية فلا يتيسر له، فيفضي إلى الاختلاف والتنازع والتخاصم.
- 2- أن الشركة المالكة قد تبيع الوحدة لأكثر من اثنين وخمسين فرداً إذا كان وقت الحصة أسبوعاً، وبهذا التوزيع لن يستطيع الجميع أن ينتفع بالوحدة في سنة بطريقة المهياة الزمانية.
- 3- بهذه الصورة لا يمكن تحديد وقت الصيانة الدورية؛ بسبب المكان والوقت الذي تم شراء الحصة فيه غير معينين.

(15) النووي، المجموع شرح المهذب، (10/323).

(16) انظر: أبوغدة، أوفوا بالعقود تعريف مبسط بأهم أحكام عقود المعاملات المالية، ص 11.

4- لوجود الغرر، وهذا من أوضح مسببات التحريم وعدم صحتها؛ لاشتغالها على غررٍ بيّن، فقد اجتمعت جهالة الزمان والمكان. والجهالة مفضية إلى الغرر المؤدي للتنازع والتخاصم.

الصورة السادسة: أن يكون المتعاقد عليه حصة من عقار معين في موضع معلوم، محددة المدة لكن البداية غير معروفة ويتم تحديدها حسب آلية دورية، مثل أن يشتري وحدة (غرفة وحمام) في الدور (4)، رقم الوحدة (6)، لمدة مشاعة (سبعة أيام من أيام السنة) بمعنى الأيام غير محددة.

وأرى والله أعلم أن الصورة لا يوجد ما يمنع منها في الفقه، لبراءتها من الجهالة والغرر، فالنظام الدوري الذي يتم استعماله فيها لا يوجد فيه جهالة ولا غرر، إذ بإمكان أي من الملاك المنتفعين أن يحدد التاريخ لبداية فترته وانتفاعه، عن طريق إجراء عمليات حسابية سهلة وبسيطة.

المطلب الثاني- صور الإجارة في عقد اقتسام الوقت وأحكامها:

عقود الإجارة من التعاقدات الصحيحة التي تكاثرت أدلتها على الإباحة والجواز، بل والإجماع منعقد على ذلك⁽¹⁷⁾.

وأركان الإجارة ثلاثة:

- 1- الصيغة. 2- المعقود عليه (ثمن الأجرة والمنفعة)⁽¹⁸⁾. 3- المتعاقدان (المؤجر والمستأجر)⁽¹⁹⁾.
- ولصحة عقد الإجارة هناك عدد من الشروط نذكر منها ما يتعلق بالمعقود عليه:
- 1- أن تكون المنفعة المتعاقد عليها يصح بيعها⁽²⁰⁾.
- 2- أن تكون المنفعة المتعاقد عليها معلومة لا مجهولة⁽²¹⁾.
- 3- أن يكون تسليم المنفعة المتعاقد عليها مقدور عليه⁽²²⁾.
- 4- أن يكون المؤجر هو المالك للمنفعة أو مأذون له بالتصرف فيها⁽²³⁾.

وبعد الإيضاح لما سبق بيانه نلفت النظر إلى أن الاختلاف بين الصورة السابقة لعقد اقتسام الوقت في حالة البيع، وبين الصورة في حالة الإجارة هو نفس الاختلاف بين الإجارة والبيع، فالإجارة تملك للمنفعة والبيع تملك للرقبة⁽²⁴⁾.

وعلى ذلك يكون الضابط في حصر صور الإجارة هي التقديرات والنظر إلى العلم بها أو جهالتها وقد تتبعتها فتم حصرها في خمس صور⁽²⁵⁾ ومن المحتمل وجود صور أخرى ولكن غالباً لن تخرج عن هذه الصور، وإن حصل الاختلاف بعض الشيء وهي كالتالي:

(17) انظر: السرخسي، المبسوط، (75/15).

(18) انظر: العبدري، التاج والإكليل لمختصر خليل، (57/6).

(19) انظر: ابن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (2/4).

(20) انظر: البارقي، مرجع سابق، (347/2).

(21) انظر: الزيلعي، تبیین الحقائق شرح كثر الدقائق وحاشية شلبي، مرجع سابق، (107/5).

(22) انظر: السرخسي، المرجع سابق، (161/15).

(23) انظر: المرجع السابق، (140/9).

(24) انظر: الكاساني، مرجع سابق، (147/6).

(25) انظر: العميرة، مرجع سابق، ص 444-445.

الصورة الأولى: وهي التي يكون المعقود عليه وحدة عقارية معلومة وفي مكان محدد والوقت معلوم ومعلومة البداية ومدة العقد محددة، مثل أن يستأجر وحدة عقارية رقم (2) (غرفة ودورة مياه)، في الدور (3) من فندق (ص) لمدة أسبوع يبدأ من أول أيام عيد الفطر المبارك، والمدة للعقد ثلاثون سنة، فهذه الصورة جائزة حيث إن العقد عقد إجارة، والأصل جواز عقد الإجارة.

الصورة الثانية: أن يكون المعقود عليه وحدة عقارية موصوفة في مكان على الشيوخ معلومة البدء والمدة للعقد معلومة، مثل استئجار وحدة مكونة من (غرفة ودورة مياه)، في منتجع يتكون من عدة وحدات عقارية مماثلة للعين المأجورة لمدة أسبوع والبتداية من أول أيام عيد الفطر ولمدة عشرين سنة، وبهذا تكون الصورة جائزة فليس هناك جهالة مفضية للغرر.

الصورة الثالثة: أن يكون المعقود عليه في مكان معلوم ومدة الانتفاع محددة، كأن يستأجر وحدة عقارية رقم (3) (غرفة وحمام)، في الدور الرابع من الفندق (س) لمدة سبعة أيام غير محددة مدة البتداية، وهذه الصورة كذلك جائزة فهي مستوفية لشروط صحة عقد الإجارة.

الصورة الرابعة: أن يكون المتعاقد عليه في مكان غير محدد، ومدة التعاقد والبتداية ومدة الانتفاع معلومة، كأن يستأجر وحدة عقارية (غرفة ودورة مياه) من شركة استثمارية لها عدة فنادق في العالم لمدة سبعة أيام يبدأ من أول أيام عيد الفطر المبارك والمدة ثلاثون سنة، وبهذه الصورة تكون غير جائزة؛ لأن العين المتعاقد عليها غير معينة المكان يقينا من بداية التعاقد فقد يحصل على مرغوبه وقد لا يحصل عليه، فتحدث الجهالة المفضية للغرر ثم التنازع والتخاصم.

الصورة الخامسة: أن يكون المعقود عليه في مكان غير محدد، ومدة الانتفاع معلومة وكذلك مدة العقد محددة، ولكن غير معلوم وقت البتداية لمدة الانتفاع، كأن يستأجر وحدة سكنية (غرفة ودورة مياه) من شركة استثمارية لها عدد من الفنادق في العالم لمدة سبعة أيام من غير تحديد لوقته في السنة ولمدة عشرين سنة، وهذه كالصورة السابقة لا تجوز، وقد اجتمعت فيها جهالتان، الجهالة في وقت البتداية إضافة إلى الجهالة في المعقود عليه من حيث المكان كما في الصورة السابقة.

المبحث الثاني: الأحكام القانونية لشركات اقتسام الوقت

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول- أطراف عقد اقتسام الوقت ومحلّه:

اقتسام الوقت عقد (كبقية العقود) له أركان ثلاثة الرضا والمحل والسبب وسأكتفي بتحديد محل العقد وأطرافه بدون التعرض لبقية الأركان لعدم وجود خصوصية لها في هذا العقد وفيه بنود ومواد:

الأول) اعتمد واستعمل قرار مجلس الوزراء السعودي رقم 206 التعبير بالشركات المالكة للمنشآت الفندقية أو شركات الإدارة الفندقية السياحية للتوضيح عن الطرف الأول (البائع) في العقد بينما استعمل التعبير بالمنتفعين بوحدها للتوضيح عن الطرف الثاني (المشتري) في العقد، هذه التسمية هل أبانت وأظهرت عن المركز الشرعي والقانوني الحقيقي لأطراف العقد؟ وما التسمية التي استخدمتها التشريعات المقارنة؟

هذا ما سأبينه:

1- الشركات الإدارية الفندقية أو الشركات المالكة للمنشآت الفندقية المدعنة للقرار الوزاري:

وإجراءات الترخيص بالمنشآت الفندقية والسياحية والتي تؤكد على أن يقدم طالب الترخيص إلى إدارة التراخيص للمنشآت الفندقية... على النموذج المخصص لذلك أو على ورقة مشتملة على بيانات هذا النموذج عليها طابع دمغة بالفئة المقررة..؛ اسم صاحب الطلب واللقب والجنسية، نوع المنشأة محل الطلب والعنوان والاسم واللقب لمالك العقار وموضوع المنشأة، الاسم التجاري المقترح للمنشأة، عدد الأشخاص الذين يمكن إيوائهم، اسم المستغل للمنشأة ومن يديرها، مقدار القيمة الإيجارية السنوية.

ورغم التنوع في الصور لعقد اقتسام الوقت والتي ذكرناها سابقاً، إلا أن من وضع وأقر النظام العماني⁽²⁶⁾ وكذلك مقر النظام السعودي⁽²⁷⁾ قد عبرا بلفظ البائع للدلالة على الطرف الأول، ولا شك أن هذه التسمية معترض عليها لأنها لا تبين كل الصور لعقد اقتسام الوقت، وإذا كان المرسوم الملكي السعودي استعمل ألفاظ الفقه الإسلامي على اعتبار أن العقد في الإيجار بيع المنفعة، فإن صاحب النظام العماني ومقره لم يكن موففاً في استخدامه لفظ البيع، ولذلك وجدنا أنه قد أعرض وعدل عنه في اللائحة التنفيذية فقد استخدم في المادة (88) وما يليها - مالك المنشأة الفندقية أو السياحية أو مستخدمها، وهذه التسمية معبره عن الطرف الأول أي كانت هذه الصورة للعقد في اقتسام الوقت وهذه التسمية مناسبة وموفقة.

ولا يقتصر الطرف الأول في الشركات المالكة فقط، بل يمكن لإدارة الشركات الفندقية السياحية، إذا كانت تملك وكالة قد صدرت من الشركات المالكة أن تجري تعاقدات بنظام اقتسام الوقت وهذا ما أوضحته أيضاً المادة الثالثة حيث نصت على قول "ويقتصر التسويق بنظام اقتسام الوقت على..... وشركات إدارة الفندقية التي تدير الفندق أو المنتجع الكائن به وحدات اقتسام الوقت وحائزة على ترخيص وموافقة من وزارة السياحة وتم التفويض لها رسمياً بوكالة سارية التاريخ وصادرة من الشركة المالكة دون غيرها".

هذا النص ومن خلاله يتبين وجود اختلاف بين قرار الوزارة المصري وبين المنظم العماني والسعودي حيث اقتصر القرار الوزاري التسويق بنظام اقتسام الوقت على الشركات وحدها، وهذا يدل أنه لا يصح للأشخاص الطبيعيين أن يكونوا طرفاً أول في عقد اقتسام الوقت، غير أن المنظم السعودي قد ذكر صراحة في المادة الأولى من النظام على أن البائع "شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينشئ حق الانتفاع بالوحدة العقارية السياحية محل عقد اقتسام الوقت بصفة تجارية أو يتنازل عنه، أو يتعهد بالتنازل عنه، من خلال معاملات يغطيها هذا النظام".

وكذلك صنع نظام السياحة العماني في اللائحة التنفيذية حيث نص في المادة (80) على أن "تقوم الوزارة بالتنسيق مع وزارة الإسكان والكهرباء والمياه ووزارات البلديات الإقليمية والبيئية وموارد المياه والجهات المعنية الأخرى بتحديد المنشآت الفندقية والسياحية التي تستغل أو تدار بنظام اقتسام الوقت، وكذلك تحديد الأشخاص أو الشركات التي لها حق الإدارة أو استغلال بنظام اقتسام الوقت"⁽²⁸⁾.

وايضاً المادة (82) من نفس اللائحة التي ذكرت أنه: يجب أن يرفق مع طلب إصدار ترخيص الانتفاع في نظام اقتسام الوقت بالوحدات الفندقية والسياحية بالإضافة إلى المستندات المذكورة في المادة (3) من هذه اللائحة المستندات التالية:

(26) انظر: قانون السياحة العماني- اللائحة التنفيذية، المادة (16).

(27) انظر: نظام المشاركة بالوقت في الوحدات السكنية العقارية السعودية، المادة الأولى والثالثة.

(28) انظر: قانون السياحة العماني، المادة (82).

- أ- توضح السعر الاجمالي المقترح، والمبلغ المدفوع والمقدم عند التعاقد.
- ب- قائمة لعدد الفترات الزمنية على ألا تقل كل فترة عن سبعة أيام.
- ج- إفادة من صاحب المنشأة بالموافقة على التغيير لطريقة الاستغلال في الوحدات المؤجرة.
- د- خرائط معمارية للمبنى القائم معتمدة من مكتب استشاري هندسي.
- هـ- التزويد بتقرير فني يبين حالة المبنى ومدى صلاحيته من جهة مختصة.

ولوجود الصعوبات في التعاقد بهذا النظام وحاجة المستفيدين لإعلامهم بالمزايا وتشجيعهم وترغيبهم على التعاقد به، لذلك الذين يمارسون هذا النظام من الشركات والأفراد تلجأ إلى أشخاص طبيعية أو معنوية لمساعدتهم على اجراء هذا العقد، كوكيل التسويق والمكاتب العقارية، كما أن بعض التشريعات ألزمت - إذا كان العقار محل التعاقد لا زال تحت الانشاء - أن يوظف مسؤول عن صرف المبالغ المقبوضة من المستفيدين للتأكد وضمان صرفها في إنشاء العقار، فهل لهؤلاء الأشخاص دور في انعقاد العقد، وهل يعدوا من أطراف العقد؟

أ- وكيل التسويق: اللائحة التنفيذية في مادتها الأولى الفقرة الثامنة من اقتسام الوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودية تنص بأن طبيعة التسويق هو السعي للتأثير وإقناع الآخرين بشراء وحدات عقارية في منتجات سياحية بحرص زمنية واحدة أو أكثر طبقاً لنظام استخدام آليات التسويق النظامية المعتمدة بما فيها المسابقة، والهدية، والجائزة كما عرفت الفقرة التاسعة من ذات المادة وكيل التسويق بأنه الشخص الطبيعي أو المعنوي يتم تعاقد مع البائع على اعتبار أنه وكيلاً عنه في الأعمال التسويقية لعقاراته المخصصة لاقتسام الوقت. ولا ريب أن الذي يحدد المركز الشرعي والقانوني والنظامي للوكيل التسويقي هو العقد المبرم والمسجل بينه وبين مالك العقار وبالتالي تعين وتناط مسؤوليته في التعاقد طبقاً لحدود الوكالة.

ب- مسؤول الصرف: توضح المادة الأولى في الفقرة السادسة لللائحة التنفيذية السعودية بأن مسؤول الصرف هو " شخص معنوي مؤهل ومعتمد من الهيئة العامة للسياحة يقوم بمسؤولية إيداع المبالغ التي يسدها المشتري أو من يمثله خلال معاملات يغطيها نظام اقتسام الوقت للعقارات المخصصة بنشاط اقتسام الوقت التي ما زالت تحت الإنشاء أو التي في طريقها للإنشاء، وكذلك التنظيم لصرف هذه المبالغ تحت إشراف الهيئة العامة للسياحة والآثار".

ومن خلال التعريف السابق يتبين رغبة وحرص المنظم السعودي على حفظ الحقوق بحماية المنتفعين والمتعاملين بهذا النظام، والمراقبة في تفعيل جدية الانشاء، وعدم تفريق وصرف هذه الأموال التي يدفعها المتعاملون في غير انشاء العقار وهذا أمر محمود حسن ويستحق الإشادة والثناء، بل والاقتداء به لتحقيق حفظ وحماية فاعلة للمستفيدين من هذا النظام. وأغنى عن البيان القول بأن مسؤول الصرف ليس له علاقة بالتعاقد ولا يعد طرفاً لعقد المشاركة بالوقت، ولا يكون مسؤولاً عن الالتزامات أو الامتيازات التي يقدمها البائع أو وكيل التسويق لأي متعاقد⁽²⁹⁾.

(29) الشيخ، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، بحث منشور على الإنترنت، ص 36.

<http://law.tanta.edu.eg/files/%D8%A3.%D8%AF%20%D8%B1%D9%85%D8%B2%D9%89%20%D8%A7%D9%84%D8%B4%D9%8A%D8%AE%20%D8%A8%D8%AD%D8%AB%20%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85%20%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%89%20%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%AF%20%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%83%D8%A9%20%D8%A8%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%82%D8%AA.pdf>

2- المستفيد:

في عقد اقتسام الوقت المستفيد هو الطرف الثاني، ولأجل تنوع صور عقد اقتسام الوقت فإن المركز الشرعي والقانوني لهذا الطرف يتنوع بحسب الصورة التي تم التعاقد عليها، فقد يكون مستأجراً لهذا الحصة الزمنية، وغالباً التشريعات تشترط أن تكون مدة الإيجار طويلة نسبياً (20-50 عاماً)، وقد يكون مالكا لحصة شائعة للوحدة السياحية، وقد يكون صاحب حق انتفاع، ولذلك فإن تسمية الطرف الثاني تسمية تجتمع فيها الصور الثلاث وقد تكون هناك صعوبة، لذلك وضع النظام السعودي يطلق على الطرف الثاني المشتري، ويتم تعريفه في المادة الأولى من النظام السعودي بأنه "شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينتقل إليها الحق محل عقد المشاركة بالوقت، أو ينشأ ذلك الحق بالانتفاع بالوحدة العقارية السياحية لمصلحته، من خلال معاملات يعطيها هذا النظام".
والواقع أن تسميته بالمشتري لا تدل دلالة صحيحة عن المكانة القانونية للمستفيد من النظام، ولا تجمع كافة صور عقد اقتسام الوقت.

ونجد هذا الملحظ والاستدراك- أيضاً- ينطبق على المنظم العماني الذي أطلق على هذا الطرف المنتفع⁽³⁰⁾، رغم أنه يأخذ بالأنواع والصور الأخرى لعقد اقتسام الوقت، وهذا يبين شمولية هذا الاسم لجميع صور العقد. وينطبق الملحظ والانتقاد السابق على الاسم والقرار الوزاري المصري الذي استخدم اسم المنتفع للتعبير عن الطرف الثاني من المادة السادسة حال التعاقد بنظام اقتسام الوقت، رغم أخذه لكل صور عقد اقتسام الوقت (تملك على الشيوع- انتفاع - استغلال) وبالتالي تكون التسمية عاجزة عن احتواء المراكز القانونية (مجموع الحقوق والالتزامات) المختلفة لهذا الطرف.
والبعض يتفق معنا⁽³¹⁾ على أن التسمية الأجدى والأفضل ويمكن أن تشمل كافة صور عقد اقتسام الوقت هي المستفيد، غير أن هذه التسمية لا توضح بذاتها لهذا الطرف عن المراكز القانونية المختلفة.

الثاني- محل عقد اقتسام الوقت:

يبرز عقد اقتسام الوقت بذاته خاصة تميزه عن العقود الأخرى، وهذه الخاصية أثرت بلا أدنى شك على محل العقد وتحديده، يرد العقد على المنشآت والوحدات العقارية السياحية⁽³²⁾ ولكن ليس لتملكها للاستفادة منها بوضعية مستمرة ولا للانتفاع بها جميع السنة بل لوقت قصير تحددته التنظيمات والتشريعات كحد أدنى أسبوع واحد إلى ثلاثة أسابيع إلى شهر ولاعتبار أن الهدف من هذا العقد هو استمتاع المستفيد بقضاء الإجازة في مكان سياحي لذلك التعاقدات لا تقتصر على الوحدات الفندقية فقط بل التعاقد يضم الخدمات الأخرى اللازمة لاستكمال الترفيه والمتعة وجميع تلك الخدمات تكون بمقابل مالي يقدمه المستفيد وهذا ما سأوضحه باختصار في النقاط الآتية:

أولاً- المنشأة الفندقية:

القرار الوزاري ينص في مادته الأولى على أن (تعتبر منشأة فندقية في تطبيق أحكام القانون رقم(1) لسنة 1973 المشار إليه، المنشآت التي تعمل بنظام اقتسام الوقت- Share Time- وفي هذا المحل يشترط عدة شروط أي موضع

(30) انظر: قانون السياحة العماني، (95-100).

(31) انظر: جمعيي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة، ص138.

(32) المنشآت الفندقية والسياحية المصري، نص المادة (1).

التعاقد، أن يكون قائماً موجوداً أو ممكن وقابل للوجود إلا أن بعض التنظيمات والتشريعات لا تقبل بالتعاقد بمثل هذا النظام على الوحدات العقارية التي مازالت طور الإنشاء⁽³³⁾.

ومنهم من سن أنظمة وقوانين وضوابط تحمي المستفيدين كتوظيف مسؤول للصرف ومتابعة ومراقبة الاموال المسددة من المشترين طبقاً لتعبير المنظم والمشروع السعودي ويبدو أن القرار الوزاري المصري قد أخذ بلزوم أن تكون الوحدات والمنشآت قائمة وهو ما يتبين من توصيفه الشركات المالكة لمنشآت فندقية سياحية تم ترخيصها من وزارة السياحة وشركات الإدارة الفندقية) مع الاطلاع الكامل للمستفيد بهذه الوحدة محل التعاقد.

ثانياً- مدة العقد:

لا يتطرق لمدة العقد إذا كان الحق للمستفيد حق تملك شائع، فمن خصائص حق الملكية أنه حق مستمر⁽³⁴⁾ وعلى ذلك فإن حق المستفيد يكون دائماً، غير أن المدة الزمنية للعقد يتطرق إليها في أشكال الانتفاع والاستعمال والإيجار لذلك وجدنا النظام السعودي قد وضع حداً أدنى لا يصح أن تقل مدة العقد عن ثلاث سنوات يكون فيها للمستفيد حق على الوحدة العقارية زمن محدود من العام.

ولاريب أن هذا التخصيص والتحديد مهم لأن من لوازم عقد اقتسام الوقت أن يتكرر الانتفاع أكثر من مرة على الأقل حتى يمكن أن نطلق عليه عقد اقتسام الوقت وإلا اعتبر عقد إيجار عادي⁽³⁵⁾.

ثالثاً- الخدمات:

إن الخدمات التي توفرها وتقدمها الشركة العقارية المستثمرة لاشك هي التي تميز عقد اقتسام الوقت ومن الأسباب الدافعة والمشجعة للتعاقد بهذا النظام، فالمنتفع ليس هدفه فقط الإقامة هو وأفراد عائلته المدة الزمنية المتفق عليها في العقد بل الهدف هو التطلع للانتفاع بالمرافق التشاركية الترفيهية والمحيطات بالوحدات جميعها مثل الملاعب والحدائق والمساح والأسواق⁽³⁶⁾ لذا هذه الخدمات تكون أيضاً محلاً لعقد اقتسام الوقت وهذا الذي ذكر في القرار الوزاري المصري وتنص عليه المادة (26) من القرار الوزاري المصري وقد نصت عليه المادة الثالثة في الفقرة الخامسة من اللائحة التنفيذية لنظام اقتسام الوقت السعودي حيث ذكرت المادة من الشروط الواجب توفرها للحصول على الترخيص لمزاولة النشاط " أن توفر في الوحدات العقارية السياحية الخدمات الفندقية الأساسية، المستوى لا يقل عن درجة أربع نجوم بالنسبة للفنادق (للسقق الفندقية) أو الدرجة الأولى بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة حسب التصنيف المعتمد في المملكة".

رابعاً- المقابل المالي:

ويكون تحديده من جهة الشركات المستثمرة المالكة التي تتعامل بنظام اقتسام الوقت، وليس على المستفيد إلا قبول هذه الأسعار أو يمتنع، لذلك خلصنا إلى أن هذا النوع من العقود هو من عقود الإذعان، فالمستفيد حتى تتم حمايته من الرفع في الأسعار ألزمت الوزارة في المادة الثانية عشرة من قرارها كافة شركات الإدارة والشركات المالكة

(33) انظر: قانون السياحة العماني، المادة (83).

(34) انظر: السهوري، الوسيط في شرح القانون، (8/469).

(35) الشيخ، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، ص42.

(36) المرجع نفسه، ص43.

المستثمرة بعرض أسعار الوحدات العقارية إلى القسم المختص بوزارة السياحة لأجل مطابقة العقود، وعند عدم المطابقة لأجل الزيادة في الأسعار المعتمدة فإن الإدارة المختصة ترفض اعتماد وتوثيق تلك العقود. كما ألزمت الوزارة في المادة (14) في قرارها الوزاري أن تتضمن الوحدات المعينة للاستخدام بنظام اقتسام الوقت على ما يستلزم من التجهيزات والأدوات والمفروشات... طبقاً لمستوى التقييم السياحي ومتطابقاً مع الاشتراطات الهندسية والإنشائية موافقاً لمعاينة الجهة المختصة.

خامساً- الزمن:

يشكل ويعتبر الوقت في هذا العقد مشاركا رئيسيا في كل صورة، لتوفر نوعين من الوقت أو الزمن يلازمان هذا العقد، أحدهما متعلق بتطبيق وإنفاذ العقد وطريقة الاستغلال والاستفادة منه والآخر متعلق بزمن ومدة التعاقد نفسه وهذا الأخير يشكل دورا رئيسيا في الصور الأخرى. وسيتم توضيح ذلك:

• الحصة الزمنية (وقت الانتفاع): يشترط القرار الوزاري المصري في المادة التاسعة على أن (تجزئة العام إلى عدة فترات زمنية الحد الأدنى أسبوع لكل مستفيد ومنافع والحد الأقصى ثلاثة أسابيع في العقد الواحد..). من خلال ما سبق يتبين أنه لا يمكن أن تكون مدة الاستغلال والانتفاع للمستفيد أقل من سبعة أيام ولا أكثر من ثلاثة أسابيع في العقد الواحد ولعل تحديد هذه الفترة سببه الاجهاز والقضاء على الاحتكار والمضاربة لإفساح وتوسيع النطاق أمام أكبر عدد ممكن من المستفيدين والمنتفعين من هذا العقد.

المطلب الثاني: الطبيعة الفقهية والقانونية لعقد اقتسام الوقت:

القصد بالطبيعة الفقهية والقانونية لعقد اقتسام الوقت هو تكييفه شرعا وقانونا والذي يتمثل بتعيين طبيعة العقد أو وصفه الشرعي والقانوني لجميع الأحوال التي تحيط بالعقد من أجل تقريبه إلى الأسس الشرعية والقانونية التي تتطابق معه، فجوهه وفكره نظام عقد التملك الزمني "اقتسام الوقت" يقوم على أساس توزيع الانتفاع بمكان قضاء الإجازة من حيث الزمن على عدد من الأشخاص على مدار العام لفترة مستقبلية طويلة إن لم تكن دائمة، ويتبني العمل بهذا النظام يكون بالشيوع بين المنتفعين حاصل في الزمان، والحصص الزمنية وهي أول تسمية عُرف بها عقد التملك الزمني، وعُرف به عالمياً، وبروزه كمنتج سياحي حديث ذو مميزات وريجات غير تقليديه لدى جمهور السياح وغيرهم من المنتفعين، وأخذت تتعارف عليه في البلاد العربية والإسلامية تسميات عديدة أخرى، كتسميته باقتسام الوقت أو الزمن، وتملك العطلات، المشاركة بالوقت أو بالزمن، الملكية الدورية أو المتعاقبة، الملكية الزمنية أو عقد التملك الزمني المشترك.

وهناك تكييفان يتنازعان في تحديد الطبيعة الفقهية والقانونية لعقد اقتسام الوقت وهما إما يكون عقد بيع لحصة شائعة في وحدة- أو هو حق انتفاع بوحدة سكنية عقارية وهذا المرجح المختار لطبيعة هذا العقد.

ويتبين في التالي:

إن كان عقد بيع لحصة شائعة فيتم اكتساب الحصص الزمنية في بعض عقود اقتسام الوقت من خلال عقد بيع ملكية حصة شائعة في وحدة عقارية معينة أو في مجموع العقارات الموجودة بالمشروع المخصص لقضاء العطلات ويشمل بيع حصة شائعة في مجموع المرافق المشتركة التي يتضمنها المشروع وعليه فإن المستفيد وفقاً لهذه الصورة يملك ملكية تامة الوقت المتعاقد عليه في وحدة من وحدات المشروع ويعتبر هذا الشكل هو عقد بيع لحصة شائعة في وحدة سياحية والملكية الشائعة هي الملكية التي يتعدد أصحابها وبمقتضى الملكية الشائعة يمتلك المشتري في عقد المشاركة بالوقت ملكية تامة فله إن يتصرف ويستعمل حصته ويحصل على أجره ممن ينتفع بها، وكل ذلك في حدود الفترة الزمنية المقدره له كل عام هذا وعلى أن يراعى الغرض الذي أعد من اجله المشروع وتحديد المدة الزمنية لإقامة المستفيد يكون تنظيمها عن طريق المهياة الزمانية.

وأما حق الانتفاع بوحدة سكنية عقارية فهو عقد حق انتفاع يرتب حقا بمقتضاه يكون لصاحبه استعمال الشيء واستغلاله وهو حق عيني أصلي يخول صاحبه استغلاله وعلى المنتفع المحافظة على الشيء ورده إلى صاحبه في نهاية الانتفاع في فترة زمنية كل عام كما يمكن ان ينشأ حق الانتفاع لعدة أشخاص على الشيوع، وبهذا يتناوبون على الانتفاع بالوحدة السكنية في نظام اقتسام الوقت مع تطبيق أحكام المهياة الزمنية فيما بين المنتفعين.⁽³⁷⁾

ويعتبر تكييف العقد قانونا من المسائل المهمة جداً والتي يضطلع بها القاضي من خلال ما يتوصل إليه من تفسير لمقاصد المتعاقدين، فهو الذي يحدد القواعد القانونية التي تحكم العقد المبرم⁽³⁸⁾ والمقصود بتكييف العقد، إعطاؤه الوصف القانوني الصحيح بما يتوافق مع مثيل ونظير وماهية العقد وحقيقته⁽³⁹⁾ ولا شك ولا منازعة في أن العلاقة بين مالك الوحدة السياحية وبين المنتفع هي علاقة تعاقدية تحددت في صورة عقد اقتسام الوقت، وتكييف هذه العلاقة التعاقدية لها أهميتها البالغة في تعيين مجموعة ودائرة الحقوق والالتزامات المترتبة على المتعاقدين وفق ما ينتهي إليه الأمر للطبيعة القانونية للعقد، ودون اعتبار وبصرف النظر عما يسبغه المتعاقدين من وصف أو تسمية عليه⁽⁴⁰⁾ غير أن جدة وحدائة هذا العقد ما يجعل معه تحديد صفته وطبيعته القانونية من الصعوبة بمكان لذا لا يوجد إجماع صريح جلي على تكييف عقد اقتسام الوقت، ويعود السبب في ذلك الى أن هذا العقد له صور متعددة في الواقع التطبيقي العملي، والأكثر شيوعاً من هذه الصور التي يمكن أن تقع دراستنا عليها هي عقد ملكية مشترك أو ملكية شائعة⁽⁴¹⁾ وقد ظهر لبعض القانونيين وجهة نظر في تكييف عقد التملك الزمني، إذ انتهى وخلص القانوني محمد مرسي زهرة إلى أن حق المنتفع في هذا العقد هو ملكية على الشيوع لكنه شيوع زمني لا مكاني له ذاتية خاصة، وذلك رغم اعتباره أن الانتفاع هو محل العقد دون سواه، فقد نص قائلاً- "وإذ كنا قد انتهينا إلى اعتبار حق المستفيد في الإقامة حق ملكية على الشيوع، إلا أن الملكية على الشيوع- هنا- تتميز ببعض الخصائص "الذاتية" التي توجهها الطبيعة لنظام المشاركة في الوقت. وبعض هذه الخصائص نجدها في الملكية، والبعض الآخر في الشيوع، فالشيوع هنا اتفاقي...، يقوم على الاستفادة من فكرة الوقت، على عكس الشيوع "العادي" الذي يقوم على استغلال المكان، فحصة كل شريك على "جزء" من وقت الانتفاع بهذا الشيء⁽⁴²⁾

المطلب الثالث: الألفاظ والعبارات لمواد نظام اقتسام الوقت في الوحدات العقارية (المملكة العربية السعودية أنموذجاً)⁽⁴³⁾

- المادة الأولى: التعريفات: الوحدات العقارية السياحية- اقتسام الوقت (المشاركة بالوقت) عقد اقتسام الوقت- الهيئة- المشتري- البائع – أجل- اللائحة.
- المادة الثانية: الترخيص بمزاولة النشاط.
- المادة الثالثة: التزامات البائع.
- المادة الرابعة: عقد اقتسام الوقت وشروطه.
- المادة الخامسة: حقوق المشتري والتزاماته.

(1) انظر: بلوط، الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت، ص 49.

(2) انظر: الصدة، نظرية العقد، (15/3).

(3) انظر: عاشور، تكييف العقد في القانون المدني، العدد6، ص 160.

(4) انظر: محكمة النقض المصرية، لمحكمة الموضوع تكييف العقود والتعرف على ما عناه المتعاقدان، (1683/2).

(5) انظر: ملا علو، عقد المشاركة بالوقت- دراسة مقارنة، العدد51، ص 421.

(6) انظر: زهرة، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت مجلة العلوم القانونية، ع1993، م1، ص 130.

(43) انظر: الهيئة العامة للسياحة والآثار، نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية، المرسوم الملكي رقم (م/52).

- المادة السادسة: الدفعات المقدمة.
- المادة السابعة: إلغاء الاتفاقيات الآجلة.
- المادة الثامنة: منع الاتفاق على ما يخالف هذا النظام.
- المادة التاسعة: ضبط المخالفات.
- المادة العاشرة: التحقيق والفصل في المخالفات.
- المادة الحادية عشرة: العقوبات.
- المادة الثانية عشرة: أحكام عامة.

الخاتمة.

يعد عقد اقتسام الوقت من العقود المستحدثة في الفقه الإسلامي والأنظمة القانونية، وأكثر تطبيقاً لهذا العقد في المنشآت السياحية التي تكاثرت وتطورت في الآونة الأخيرة، لذلك كانت الحاجة إلى تنظيم هذا العقد شرعياً وقانونياً، فقامت بعض الدول بتنظيمه بينما دول لم تنظمه. وبعد تسليط الضوء على الموضوع توصلت إلى بعض النتائج وهي كالتالي:

خلاصة بأهم النتائج:

- 1- عقد اقتسام الوقت من التعاقدات التي ظهرت في مجال السياحة، والغاية والهدف منه استفادة وإشراك أكبر عدد من الناس في قضاء فترة الإجازات في المنتجعات السياحية..
- 2- لعقد اقتسام الوقت صورتان: فقد يرد في شكل عقد بيع من خلاله مالك المنشأة يقوم بنقل ملكية حصة زمنية في وحدة عقارية للمشارك، أو يرد في شكل عقد إيجار ينقل له من خلاله الانتفاع بهذه الأخيرة
- 3- إن عقد اقتسام الوقت عقد له طبيعته الخاصة، ولا تصلح القواعد العامة في الشريعة والقانون، كالمعلقة بالبيع أو الإجارة أو الهبة لمعالجة هذا العقد، فهو بحاجة إلى تشريع خاص يحدده وينظمه ويضبطه.
- 4- يبني عقد اقتسام الوقت على ثلاثة أركان رضا ومحل وسبب ويرم بين طرفين..
- 5- مكان عقد اقتسام الوقت هو الوحدة العقارية والوقت الذي يتميز به هذا العقد..
- 6- يتميز ويتكون عقد اقتسام الوقت من مجموعة خصائص، فهو عقد معاوضة، لأن كل من المتعاقدين يعطي مقابلاً لما يأخذ، وعقد رضائي تتوافق فيه إرادتي الطرفين، كما أنه عقد لازم وهو النافذ وعقد غير لازم (وهو العقد الذي يملك المتعاقدان أو أحدهما فسخه) ويعبر عنه بعض الفقهاء بالعقد الجائز...
- 7- يلتزم المستفيد في عقد اقتسام الوقت بدفع المقابل المالي لقاء أعمال الصيانة التي يقدمها المالك للمنشأة..
- 8- إن شيوع عقود اقتسام الوقت عالمياً قد ترتب عليه ظهور ونشوء بعض المؤسسات الخاصة والتي تهدف إلى حماية المشتركين.

التوصيات والمقترحات.

بناء على نتائج الدراسة يوصي الباحثان ويقترحان ما يلي:

- 1- ضرورة إصدار تشريعات إسلامية وتنظيمات قانونية متكاملة تختص بتنظيم التعاقد بنظام اقتسام الوقت، بحيث يتم فيه وبكل وضوح ودقة تحديد الحقوق والالتزامات الناشئة عن هذا النظام.
- 2- تنظيم الدعاية والإعلان عن نظام اقتسام الوقت بحيث يراعى فيها الصدق والشفافية والوضوح، وعرض جميع المعلومات والبيانات المتعلقة بهذا النظام وبمن يمارسه، وعدم إغراء العميل بالهدايا وغيرها حتى يقدم على التعاقد دون أن يعرف ماله وما عليه.
- 3- يجب تشديد الرقابة من وزارة السياحة على الشركات العقارية السياحية التي تعمل في مجال اقتسام الوقت مع زيارات تفتيشية دورية.
- 4- إعطاء المستفيد الحق في فسخ العقد بإرادته المنفردة في مدة محدودة كافية دون أي مسؤولية أو أن يتحمل أي شرط جزائي، أو نفقات أو مصروفات إدارية.
- 5- عدم قصر العمل في نظام اقتسام الوقت على المنشآت الفندقية بل يمكن أن يسمح وتمكن الشركات التي تستطيع العمل في هذا المجال بممارسة التعاقد من خلال هذا النظام.
- 6- يلزم وضع جزاءات وغرامات رادعة على الشركات المستثمرة التي تخالف أحكام التعاقد بنظام اقتسام الوقت، حيث أن القرارات الوزارية المتعلقة بنظام اقتسام الوقت لا يوجد بها وقد خلت من أي نوع من أنواع العقوبات على مخالفة الشركات لأحكام هذا النظام.

قائمة المصادر والمراجع

- ابن حجر، أحمد بن علي، الإصابة في تمييز الصحابة، تحقيق: عادل أحمد وعلي معوض، ط1، بيروت: دار الكتب العلمية، 1415هـ.
- ابن حنبل، أحمد، المسند، تحقيق: شعيب الأرنؤوط - عادل مرشد، ط1، دم، دار الرسالة، 2001م، رقم3901، إسناده حسن
- ابن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، د.ط، دم، دار الفكر، د.ت.
- أبوغدة، عبد الستار، أوفوا بالعقود تعريف مبسط بأهم أحكام عقود المعاملات المالية، منهاج للاستشارات المالية والشرعية د.ط، د.ت.
- البابرقي، محمد بن محمد، العناية شرح الهداية، د.ط، دم، دار الفكر، د.ت.
- جميعي، حسن، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، د.ط، القاهرة: النسر الذهبي للطباعة، 1997م.
- الخرشبي، محمد بن عبد الله، شرح مختصر خليل، د.ط، بيروت: دار الفكر للطباعة، د.ت.
- رشوان، أشرف، المدونة القانونية: نموذج صيغة عقد انتفاع بوحدة سكنية (تأيم شير 2016)، منشور على الإنترنت، دولة الكويت. تاريخ الاطلاع 2020/3/23.
- الزبيدي، محمد، تاج العروس، ت مجموعة محققين، د.ط، دم، دار الهداية، د.ت.
- زهرة، محمد مرسي، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت مجلة العلوم القانونية والاقتصاد، السنة 35، ع1، 1993م.

- الزيلعي، عثمان بن علي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، ط1، القاهرة: المطبعة الأميرية الكبرى، 1313هـ.
- السرخسي، محمد بن أحمد، المبسوط، د.ط، بيروت: دار المعرفة، 1993م.
- السمرقندي، علاء الدين، تحفة الفقهاء، ط2، بيروت: دار الكتب العلمية، 1994م
- الشثري، زيد، عقد المشاركة في الوقت صورته وأحكامه، د.ط، رسالة ماجستير، جامعة الإمام محمد بن سعود، الرياض، 1424هـ.
- الشنقيطي، محمد الأمين بن محمد، أضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن، د.ط، بيروت: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، 1415هـ.
- الشيباب، شذى، تحقيق معنى عقد التملك الزمني دراسة شرعية قانونية مقارنة، د.ط، الجامعة الأردنية، عمادة البحث العلمي، 2018م.
- الشيخ، رمزي، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنة في ضوء القرار الوزاري رقم 150، 2010م، د.ط، بحث منشور على الإنترنت، تاريخ الاطلاع 2020/3/23.
- الصدة، عبد المنعم، محاضرات في القانون المدني، نظرية العقد في قوانين البلاد العربية محاضرات أقيمت على طلبه في جامعة الدول العربية معهد الدراسات العربية، د.ط، 1960م.
- عامر، عاشور، تكييف العقد... بحث نشر في مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية- كلية القانون، جامعة تكريت، العدد 6، السنة 2، 1431هـ- 2010م
- العبدري، التاج والإكليل لمختصر خليل، ط1، د.م، دار الكتب العلمية، 1994م.
- العميرة، أحمد، نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصر، ط1، الرياض: دار الميمان للنشر والتوزيع، 2011م.
- الكاساني، علاء الدين أبو بكر، بدائع الصنائع، ط2، د.م، دار الكتب العلمية، 1986م.
- اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني (95-100).
- لسهوري، عبد الرازق، الوسيط في شرح القانون المدني، ط1، بيروت: دار إحياء التراث العربي، 1964م.
- لغزالي، أبو حامد، المنحول، ص320، بيروت: دار الفكر المعاصر، 1419هـ.
- المرغيناني، متن بداية المبتدي في فقه الإمام أبي حنيفة، القاهرة: مطبعة محمد صبح.
- ملا علو، ندى، عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنة، السنة 6، العدد 51، لسنة 2012م.
- المنشآت الفندقية المصري، نص المادة الأولى من قانون رقم 1، لسنة 1973م.
- نجيم، زين الدين، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ط2، د.م، دار الكتاب، د.ت.
- النفراوي، أحمد بن غانم، الفواكه الدواني، د.ط، د.م، دار الفكر، 1995م.
- النووي، يحيى بن شرف، المجموع شرح المهذب، د.ط بيروت: دار الكتب، 1971.
- الهيئة العامة للسياحة والآثار: نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية المرسوم الملكي الكريم رقم (م/52) 13/09/2006 الموافق 20/08/1427.

ملاحق

نموذج صيغة عقد انتفاع بوحدة سكنية اقتسام الوقت (Share Time) في دولة الكويت:

أنه في يوم الموافق // 2016م. تحررت هذه الاتفاقية بين كل من:

[أولاً] السادة/ شركة.....، ويمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية السيد/.....الجنسية، بطاقة مدنية

رقم:(.....)، والمقيم في: (الشركة البائعة- الطرف الأول)

[ثانياً] السيد/..... الجنسية.....، ب.م رقم (.....)، والمقيم في..... (والإشارة إليه تشمل ورثته أو

خلفاءه القانونيين في سند الملكية أو في أية التزامات قانونية).

(المشتري- الطرف الثاني)

[التمهيد]

حيث إن "شركة....." وهي شركة مسجلة بدولة الكويت ومرخص لها للقيام بالأعمال الواردة في هذه الاتفاقية

بموجب ترخيص تجاري رقم (.....) صادر بتاريخ.../.../...م

تمتلك حق الانتفاع بوحدة سكنية/أجنحة فندقية/ شاليهات (ويشار إليها مجتمعة "بالوحدات" وفرداً

"بالوحدة") كائنة في عدد من دول العالم، بموجب عقود تملك أو انتفاع مع الفنادق/المنتجعات/ السياحة المألقة لتلك

الوحدات، علماً أن تلك الوحدات مؤثثة بالأجهزة اللازمة للمعيشة، وذلك لتمكين المتعاقدين مع شركة "تملك" (الطرف

الأول) من شراء حقوق الانتفاع بها سنوياً. هذا وقد استقر الطرفان -مبدئياً- على شراء المشتري لحق الانتفاع بالوحدة،

ذات وصف ومساحة معينين كالآتي (.....) الكائنة في: ويحق للمشتري استخدام كافة التسهيلات المعيشية المتعلقة

بالوحدة، وذلك لمدة (.....) من كل عام، ويتم تحديدها وفقاً للاتفاقية (ويُشار إليها بـ "الحصة الزمنية")، ويستمر حق

انتفاع المشتري بالوحدة حتى تاريخ(12/31/.....م).

فقد تلاققت إرادة الطرفين لإبرام هذه الاتفاقية بعد أن أقرأ بأهليتهما للتعاقد والتصرف وخلوهما من أي عيب،

واتفقا على ما يلي:

- [المادة الأولى] يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية، ومكماً ومفسراً ومتمماً لها.
- [المادة الثانية] توافق الشركة البائعة على أن تباع الحصة الزمنية للمشتري، ويوافق المشتري على شراء الحصة.
- [المادة الثالثة] يلتزم المشتري بإخطار وإبلاغ الشركة البائعة كتابياً قبل بداية أي سنة.
- [المادة الرابعة] عند استلام الشركة البائعة سعر الشراء محتوياً على كامل تفصيله، فسوف تصدر شهادة "صك ملكية"
- [المادة الخامسة] يحق للطرف الثاني الانتفاع بالحصة الزمنية وفقاً لتلك الاتفاقية بالإقامة في الوحدة لفترة معينة حسب رغبته. كما يحق للمشتري صاحب صك الملكية تقسيم مدة انتفاعه بالحصة الزمنية على أكثر من بلد وموقع.
- [المادة السادسة] في حال عدم توافر الوحدة فإن الشركة البائعة سوف توفر للمشتري الوحدة الملائمة.
- [المادة السابعة] تؤول ملكية فترة الانتفاع للمشتري بعد أن يقوم بسداد الدفعة المقدمة من ثمن شراء حق الانتفاع بالكامل والمتفق عليه.
- [المادة الثامنة] مدة الانتفاع محددة بعشرين عاماً، ويحق للمشتري العدول عن شراء الحصة الزمنية خلال أسبوعين من تاريخ التوقيع على هذه الاتفاقية.
- [المادة التاسعة] لا يحق للمشتري استثمار الوحدة، ويُعد المشتري مسئولاً عن سلامة الوحدة.
- [المادة العاشرة] أية تعديلات في الاتفاقية لن تكون سارية ما لم تكن موقعاً عليها من قبل الطرفين..

- [المادة الحادية عشرة] في حالة الحكم ببطلان شرط من شروط الاتفاقية، فإنه لا يشمل سوى ذلك الشرط، وتظل الشروط شرعية وقانونية واجبة وملزمة لطرفيها؛ بمعنى: "يبطل الشرط، وتنفذ الاتفاقية"
- [المادة الثانية عشرة] قوانين الكويت هي المرجع عند المنازعة أو تفسير الاتفاقية، والخلافات التي تنشأ عن العقد يتم حسمها بنظام إجراءات التحكيم لغرفة الكويت للوساطة والتحكيم الدولي..
- [المادة الثالثة عشرة] يؤكد الطرفان أن عنوانيهما في هذه الاتفاقية هما المعتمدان، لأجل المراسلات والإشعارات، ما لم يتم أحدهما بإخطار الطرف الآخر كتابةً بأية تغييرات تطرأ.

الطرف الأول	الطرف الثاني
الاسم:	الاسم:
التوقيع:	التوقيع: (44)

(44) رشوان، المدونة القانونية، نموذج صيغة عقد انتفاع بوحدة سكنية.