

التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت

(دراسة مقارنة فى ضوء

القرار الوزارى رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠)

دكتور

رمزى رشاد عبد الرحمن الشيخ

أستاذ القانون المدنى المساعد

كلية الحقوق - جامعة طنطا

مقدمة

يعتبر عقد المشاركة بالوقت من الآليات القانونية المهمة لتنشيط حركة السياحة واستقطاب السائحين و ذلك بتهيئة مكان للإقامة والتنزه والترفيه بأسعار مخفضة، عن طريق إشراك أكبر عدد من المستفيدين يتناوبون الانتفاع بهذه الوحدة السكنية لمدة زمنية كل عام قد تكون أسبوع أو أكثر، ومن ثم تغدو هذه الآلية البديل الأمثل لشراء وحدة سكنية كاملة بمبلغ باهظ ولا ينتفع بها الإنسان إلا شهر فقط من كل عام، كما أن هذه الآلية أفضل من الاعتماد على التأجير وما يستتبعه من صعوبات قد تكون ناجمة عن ازدحام بعض المواسم بالسائحين، الأمر الذي قد يعوق الإنسان في الحصول على طلبه.

من أجل ذلك كان التفكير في هذه الآلية لتشجيع السائحين على قضاء أوقاتهم السياحية بسهولة ويسر وبأقل التكاليف هذا من جانب ومن جانب آخر يعتبر عقد المشاركة بالوقت من مصادر التمويل المالى للاستثمار السياحى، حيث تتمكن الشركات المالكة للمنشآت الفندقية - الحاصلة على ترخيص للتعامل بهذا النظام - الحصول على الأموال اللازمة لمواصلة الاستثمار فى هذا المجال، لاسيما وأن هذه الأموال قد

تدفع جملة واحدة ومقدماتاً عند إبرام العقد، وخصوصاً إذا تعلق العقد بتقرير حصة ملكية غير مفرزة للمستفيد من هذا النظام.

ونظراً لغموض هذا العقد وعدم وضوحه لدى كثير من الناس، يتعرضون للنصب والاحتيال من قبل شركات وهمية والصحف - دائماً - تطالعنا بعناوين من هذا القبيل، مما يجعل الناس تحجم عن هذا التعامل خشية الوقوع ضحية أعمال النصب والاحتيال.

من أجل ذلك كان التفكير فى تسليط الضوء على هذا العقد - لاسيما فى مؤتمر يحمل عنوان القانون والسياحة وكان هدفنا من هذا البحث هو تحقيق أمرين أساسيين هما:-

الأمر الأول: تنشيط حركة السياحة عن طريق تبصير جمهور الناس بعقد المشاركة بالوقت كوسيلة لتحقيق نزهة سياحية ترفيهية متكررة كل عام وبتكاليف منخفضة نسبياً عن الشراء الكامل للوحدة السكنية، أو حتى الإيجار الذى قد لا يتيسر فى نفس المكان وذلك فى حالات المواسم المرتفعة.

الأمر الثانى: تقديم الدراسة القانونية التى تساعد مجلس النواب على إصدار تشريع ينظم بالتفصيل هذا العقد، لاسيما وأنه قد أصبح من الأدوات القانونية اللازمة للتعاقد فى هذا المجال، ورغم اعتبار السياحة أحد مصادر الدخل القومى فى مصر إلا أنه لم يصدر تشريع ينظم هذا العقد، اللهم إلا القرار الوزارى رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ الذى حل محل القرار الوزارى الملغى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦، واحتوائه على كثير من الأحكام القانونية التى تخالف القانون المدنى ولا يمكن تطبيقها، إلا إذا

صدرت من مجلس النواب، بحيث يكون لهذا العقد خصوصية وذاتية مستقلة وفقاً للتشريع الجديد.

خطة البحث:

المبحث الأول: مفهوم عقد المشاركة بالوقت وصوره وخصائصه.

المطلب الأول: مفهوم عقد المشاركة بالوقت وصوره.

المطلب الثاني: خصائص عقد المشاركة بالوقت.

المبحث الثاني: أطراف عقد المشاركة بالوقت ومحلّه.

المطلب الأول: أطراف عقد المشاركة بالوقت.

المطلب الثاني: محل عقد المشاركة بالوقت.

المبحث الثالث: آثار عقد المشاركة بالوقت.

المطلب الأول: التزامات مالك المنشأة.

المطلب الثاني: التزامات المستفيد.

المبحث الأول

مفهوم عقد المشاركة بالوقت وصوره وخصائصه

يستلزم دراسة عقد المشاركة بالوقت التعرض أولاً لتعريفه، وصوره، ثم بيان خصائصه.

وقد بدأ - لنا - تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو

التالى:-

المطلب الأول

تعريف عقد المشاركة بالوقت وصوره

نتناول فى هذا المطلب تعريف عقد المشاركة بالوقت فى الفرع

الأول، ثم نتبعه بتحديد صورته فى الفرع الثانى على النحو التالى:-

الفرع الأول

تعريف عقد المشاركة بالوقت

تعددت التعاريف التى قيلت فى تحديد عقد المشاركة بالوقت

وتنوعت، فمنها التعاريف الفقهية، ومنها تعاريف النصوص التشريعية

وسوف أبين ذلك تباعاً:-

أولاً: التعاريف الفقهية :-

١- عرّف البعض^(١) عقد المشاركة بالوقت بأنه «النظام الذى يتيح

للشخص حصة فى وحدة سكنية، أو حق انتفاع أو استعمال بها، مع

(١) انظر د/ سمير كامل، النظام القانونى لحق المستفيد من المشاركة بالوقت

(time share)، دار النهضة، القاهرة، سنة ١٩٩١، ص ٥.

إشراك آخرين معه فى باقى الحصص على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم، بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء إجازته».

مميزات هذا التعريف: يمتاز هذا التعريف بأنه:-

أ - أوضح صور عقد المشاركة بالوقت (تمليك - حق انتفاع - حق استعمال).

ب - أوضح التعريف أن هناك أشخاصاً يشتركون بحصصهم على محل العقد (الوحدة السكنية).

ج- أوضح التعريف أيضاً أن الهدف الذى يرمى إليه المتعاقد هو الحصول على فترة من الوقت لقضاء إجازته، وقد تكون محددة سلفاً، أو قابلة للتحديد.

مثالب (١) التعريف :-

أ - لم يحدد التعريف وجوب أن يكون محل العقد وحدات سياحية، حيث يرى البعض (٢) أن عقد المشاركة بالوقت دائماً يكون محله تمليك عين أو منفعة وحدات سياحية، والدليل على ذلك أن هذا النظام منذ نشأته

(١) ورد فى قاموس المعانى أن مثالب (اسم) جمع مثلبة، المثلبة هى عيب ومنقصة، عكسها منقبة.

انظر موقع: www.almaany.com

(٢) انظر د/ ندى سالم حمدون ملاحو، عقد المشاركة بالوقت (دراسة مقارنة)، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات، السنة السادسة والعشرون، العدد الواحد والخمسون، شعبان ١٤٣٣، يوليو سنة ٢٠١٢م، ص ٣٧٠.

فى فرنسا وهو يتعلق بالعقارات السياحية سواء كانت فنادق أو شققاً أو منتجعات سياحية^(١).

ب - لم يشر التعريف إلى أطراف عقد المشاركة بالوقت، حيث يكون أحد طرفى العقد مالك المنشأة أو مستغلها والطرف الآخر يكون المستفيد على اختلاف فى التسمية الصحيحة التى يمكن أن تطلق عليه.

ج - لم يحدد التعريف المقابل الذى يدفعه المستفيد وهل يشترط أن يكون مقابلاً نقدياً كما فى عقد البيع، أم يمكن أن يكون أى مقابل آخر نقدياً أو عينياً.

٢- تعريف مجلس مجمع الفقه الإسلامى الدولى^(٢):-

(١) انظر المادة (٣) من القرار الوزارى المصرى رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ (الوقائع المصرية - العدد ٩٨ (تابع) السنة ١٨٣هـ - الخميس ١٥ جمادى الأولى سنة ١٤٣١ هـ، الموافق ٢٩ أبريل سنة ٢٠١٠، التى تنص على أن «يقتصر التسويق بنظام اقتسام الوقت على الشركات المالكة لمنشآت فندقية مرخص بها من وزارة السياحة وشركات الإدارة الفندقية - التى تدير المنشأة أو المنتجع الكائن به وحدات اقتسام الوقت - وحاصلة على ترخيص وموافقة وزارة السياحة ومفوض لها رسمياً بوكالة سارية صادرة من الشركة المالكة دون غيرها».

(٢) انظر قرار رقم ١٧٠ (٨/١٨)، مجلس مجمع الفقه الإسلامى الدولى المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامى المنعقد فى دورته الثامنة عشرة فى يوتراجايا (ماليزيا) من ٢٤ إلى ٢٩ جمادى الآخرة ١٤٢٨هـ، الموافق ٩-١٤ تموز (يوليو) سنة ٢٠٠٧م. وقد ورد فى هذا القرار الحكم الشرعى لمبدأ (التملك الزمنى المشترك) (عقد المشاركة بالوقت).

عرّف مجلس مجمع الفقه الإسلامي عقد المشاركة بالوقت بأنه «عقد على تملك حصص شائعة، إما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوخ، أو على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لمدد متعاقبة، أو الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهاياة الزمانية، أو المهاياة المكانية، مع تطبيق خيار التعيين فى بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة».

مثالب التعريف:

- أ - يجوز شرعاً شراء حصة مشاعة فى عين واستئجار حصة مشاعة فى منفعة المهاياة (قسمة المنافع) زمنياً أو مكانياً سواء اتفق على المهاياة بين الملاك مباشرة أو من خلال الجهة الموكول إليها إدارة الملكية المشتركة، ولا بأس بتداول الحصة المشاعة بيعاً وشراءً وهبة وإرثاً ورهنأً وغير ذلك من التصرفات الشرعية فيما يملكه المتصرف لانتفاء المانع الشرعى.
- ب - يشترط لتطبيق المبدأ المشار إليه استيفاء المتطلبات الشرعية للعقد بيعاً كان أو إجارة.
- ج - يجب فى حالة الإجارة أن يلتزم المؤجر بتكاليف الصيانة الأساسية التى يتوقف عليها الانتفاع، أما الصيانة التشغيلية والدولية فيجوز اشتراطها على المستأجر، وإذا قام بها المؤجر فلا يتحمل المستأجر إلا تكلفه المثل أو ما يتفق عليه الطرفان. أما فى حالة البيع فيتحملها المالك باعتبارها من أعباء الملكية وذلك بنسبة حصته الزمانية والمكانية فى الملكية المشتركة.
- د - لا مانع من التبادل للخصص فى التملك الزمنى المشترك بين مالكي العين أو المنفعة على الشيوخ سواء تم التبادل مباشرة بين الملاك أو عن طريق الشركات المتخصصة بالتبادل.

أ - لم يحدد التعريف محل العقد الذى يجب أن يكون عليه عقد المشاركة بالوقت والذى ذكرناه سابقاً بأنها (الوحدات السياحية).
 ب - لم يشر التعريف إلى أطراف العقد ولم يحدد المقابل الذى يدفعه المستفيد لكى يمتلك الحصة الشائعة أو يمتلك منفعتها أو حتى استعمالها.

ج - جعل التعريف طريقة انتفاع المستفيد بحصته عن طريق المهايأة الزمانية أو المكانية، ويرى البعض^(١) أن المهايأة بنوعيتها الزمانية والمكانية تكون بالتحديد بين الشركاء فى المال الشائع ولا تشمل المستأجرين^(٢).

ونحن لا نتفق مع هذا الرأى، فرغم أن المهايأة بنوعيتها الزمانية والمكانية خاصة بالشركاء فى المال الشائع فليس هناك مانع قانونى يحول دون تطبيقها فى عقد الإيجار وذلك بالاتفاق بين المتعاقدين، بل إن المادة (٨٤٨ مدنى مصرى) تنص على أن «تخضع قسمة المهايأة، من حيث

(١) انظر د/ ندى سالم حمدون ماعلو، مرجع سابق، ص ٣٧٠.

(٢) انظر نصوص مواد القانون المدنى أرقام ٨٤٦، ٨٤٧، ٨٤٨، ٨٤٩.

وانظر أيضاً: د/ أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، الميمان للنشر والتوزيع، وأصل هذا الكتاب هو رسالة علمية تقدم بها المؤلف لنيل درجة الدكتوراه فى الفقه الإسلامى من كلية الشريعة والقانون بجامعة الإمام/ محمد بن سعود الإسلامية بالرياض بعنوان (نوازل العقار: دراسة فقهية) وقد نوقشت يوم الثلاثاء الموافق ١٠/٧/١٤٣١هـ، ص ٤٣٤، حيث يذكر سيادته «أن مما يميز هذا التعريف أنه أضاف المهايأة المكانية، والمقصود من ذلك أن العقد تدخله المهايأة المكانية إضافة إلى الزمانية، بحيث ينقل العاقد محل استنفاعه من مكان إلى آخر على وجه المهايأة».

جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات، لأحكام عقود الإيجار مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة القسمة».

وإذا كانت هذه المادة قد طبقت أحكام عقد الإيجار على هذه القسمة فيما لا يتعارض مع طبيعتها، فمعنى ذلك أنه ليس هناك مانع قانوني يجعل طريقة الانتفاع بعقد الإيجار هو المهايأة بنوعها.

٣- عرّف البعض^(١) عقد المشاركة بالوقت بأنه «اقتسام الانتفاع بوحدة أو شقة تقع في منطقة سياحية بين عدد من الأشخاص بحيث ينفرد كل منهم بالانتفاع بها مدة معينة من السنة عادة ما تكون أسبوعاً أو مضاعفاته».

مثالب التعريف :-

بالرغم من أن هذا التعريف قد أوضح أن محل العقد يجب أن يكون وحدة أو شقة تقع في منطقة سياحية، إلا أن أبسط ما يقال عن هذا التعريف أنه غير جامع حيث أنه أشار إلى صورة واحدة من صور هذا العقد وهي الانتفاع وقد أهمل الصورة الأخرى وهي صورة تملك حصة شائعة، هذا بالإضافة إلى صورة الاستعمال عن طريق الاستئجار هذا من جانب، ومن جانب آخر فإن ما قيل من نقد للتعريف السابقة ينطبق عليه فنحيل إليها منعاً للتكرار.

(١) انظر د/ حسام الدين كامل الأهواني، قانون السياحة، بدون دار نشر، طبعة

٣- عرّف البعض^(١) عقد المشاركة بالوقت بأنه «توزيع الانتفاع بعقار أو (منقول) بين عدة أشخاص، بحيث لا يكون لكل منهم الحق فى شغل هذا العقار أو المنقول إلا لمدة قصيرة من الزمن سنوياً وذلك لمدة طويلة، وربما بصفة دائمة».

مثالب هذا التعريف:-

على الرغم أن هذا التعريف قد أوضح مدتين لازمتين فى العقد أحدهما مدة الانتفاع والتي وصفها بأنها مدة قصيرة، وهذا ما أكدته المادة التاسعة من القرار الوزارى المصرى رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ التى تنص على «تقسم السنة إلى فترات زمنية بحد أدنى أسبوعاً لكل منتفع وحد أقصى ثلاثة أسابيع بالعقد الواحد.....». والأخرى مدة العقد ذاته والذى أوضح التعريف أن هذه المدة طويلة وربما بصفة دائمة، بيد أن هذا التعريف يعتبر غير جامع حيث تكلم عن صورة واحدة وهى الانتفاع فى حين أن المادة التاسعة من القرار الوزارى السابق بيانه تكمل نصها بالآتى «وتلتزم الشركة المالكة أو شركة الإدارة بطرح الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت بالتعاقد عليها مع العملاء وفقاً لأحكام حق الانتفاع أو تجزئة الملكية»^(٢).

(١) انظر د/، محمد المرسى زهرة، الوضع القانونى لنظام اقتسام الوقت (TIME SHARE"، بحث منشور فى مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة عين شمس، العدد ١، السنة ٣٥، ١٩٩٣، ص ١٢٨.

(٢) تنص المادة الثامنة من القرار الوزارى المصرى على أن «يتم طرح الوحدات التى تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال بطريق الانتفاع بحصة محددة زمنياً

٥- عرّف البعض^(١) عقد المشاركة بالوقت بأنه «عقد شراء ملكية عين أو منفعة مؤقتة، لمدة محددة أو مشاعة، لوحدة عقارية إما معينة أو وفق وصف معين، مقابل لنقل الانتفاع بمحل آخر عن طريق البائع نفسه أو بواسطة ظرف ثالث».

مثالب التعريف :-

على الرغم أن التعريف قد أوضح حق المستفيد في نقل انتفاعه بمحل آخر بالاتفاق مع البائع نفسه أو بواسطة طرف ثالث، إلا أنه لم يوضح مدة العقد ذاته، كما أنه قد تأثر بدراسته الشرعية فأطلق على عقد الإيجار أنه شراء للمنافع، كما أنه لم يحدد المقابل الذي يجب أن يدفعه المستفيد، وهل يجب أن يكون نقدياً أو عينياً أو غير ذلك، كما أنه أغفل الإشارة على أطراف العقد^(٢).

يحتفظ المالك بحق الرقبة أو بطريق تجزئة الملكية للوحدات بحيث يصبح المشتري مالكاً على الشئوع طبقاً لأحكام ملكية المال الشائع ويتمتع بحق الانتفاع والرقبة».

(١) انظر د/ أحمد بن عبد العزيز العميرة، مرجع سابق، ص ٤٣٤.

(٢) انظر في الفقه الفرنسي:

SULVIE Pieraccini, "La propriété temporaire", essai d'analyse des droits de jouissance à temps partagé, thèse, université du Sud Taulon-var le 22 Novembre 2008,

وقد جاء في هذه الرسالة ، ص ٢ أن:

"Le time sharing – expression anglaise qui vise le phénomène de la jouissance d'immeubles à temps partagé – est un concept difficile à cerner, qui se laisse malaisément enfermer dans les categories prévues par les conventions".

V. Aussi, Py P., Droit du tourisme, Dalloz, 60.01, p. 271.

وقد جاء في تعريف عقد المشاركة بالوقت بأنه:

ثانياً: التعاريف التشريعية:-

١- تعريف نظام المشاركة بالوقت فى الوحدات العقارية السياحية

السعودى(١):-

عرّف النظام السعودى فى مادته الأولى عقد المشاركة بالوقت بأنه «عقد أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالى معين لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه، أو أى حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية سياحية واحدة أو أكثر، لمدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة»(٢).

مميزات هذا التعريف:

أ - ذكر التعريف صراحة أن عقد المشاركة بالوقت يبرم مقابل مبلغ مالى معين، وبالتالي يكون قد أوضح المقابل المالى الذى يلتزم به المستفيد وهذا ما أغفلته معظم التعاريف.

"La Formule consistant à partager l'usage d'une appartement de vacances entre plusieurs personnes ayant chacune la jouissance d'une période de temps".

(١) مرسوم ملكى رقم : (٥٢/م) تاريخ ١٤٢٧/٨/٢٠هـ، قرار رقم (٢٠٦) بتاريخ ١٤٢٧/٨/١٨هـ.

(٢) انظر المادة الأولى من ذات المرسوم فى فقرتها الثانية حيث تعرف الوحدات العقارية السياحية بأنها الفنادق والشقق المفروشة والمنتجعات وغيرها من الوحدات المعدة للإيواء السياحى، بما فى ذلك الوحدات العقارية السياحية الواقعة فى مكة المكرمة والمدينة المنورة».

ب - أشار التعريف إلى محل عقد المشاركة بالوقت والذي ينصب أساساً على الوحدات العقارية السياحية.

ج - أشار التعريف إلى أن مدة الانتفاع بالعقد لا يستلزم أن تكون محددة، بل يكفي أن تكون قابلة للتحديد، كما أنه أشار صراحة إلى أن مدة العقد يجب أن لا تقل عن ثلاث سنوات كحد أدنى.

مثالب التعريف:

على الرغم من أن هذا التعريف التشريعي قد حالفه التوفيق، حيث تجنب كثير من أوجه النقد التي وجهت إلى التعاريف السابقة إلا أنه لم يكن تعريفاً جامعاً، لأنه اقتصر على صورة واحدة من صور العقد وهي الانتفاع أو حتى الاستعمال دون التملك وهذا يخالف ما عليه الواقع بالنسبة لهذا العقد، أضف إلى ذلك أن هذا التعريف لم يشر إلى أطراف العقد ولم يحددهما.

٢- تعريف قانون السياحة العماني رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٢م:-

عرّف قانون السياحة العماني في الفقرة (١٤) من المادة الثانية نظام اقتسام الوقت بأنه «النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية، أو الحصول على حق انتفاع أو حق استعمال للحصة بمشاركة آخرين في باقى الحصص، أو اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصة فيما بينهم، بحيث ينتفع كل منهم بها خلال المدة الزمنية المحددة له كل عام».

مميزات هذا التعريف:- يمتاز هذا التعريف بأنه :

(أ) أشار هذا التعريف إلى كل صور عقد المشاركة بالوقت والتي تتمثل في (ملكية شائعة - حق انتفاع - حق استعمال).

(ب) أشار التعريف إلى محل العقد والذي أكد على أن محله يجب أن يكون وحدة فندقية أو سياحية، وهذا يتفق مع ما عليه هذا العقد في الواقع العملي.

(ج) طريقة الانتفاع تكون عن طريق اقتسام وقت الانتفاع بمدة زمنية محددة كل عام مع باقى الشركاء.

مثالب التعريف:-

على الرغم من مميزات هذا التعريف إلا أنه أغفل أموراً ثلاثة وهى:-

أ - المقابل الذى يدفعه المستفيد.

ب - لم يتعرض التعريف لأطراف العقد.

ج - لم يشر التعريف إلى مدة العقد ذاته على الإطلاق.

٣- تعريف قانون الاستهلاك الفرنسى:-

عرّفت المادة (L.121-61) من قانون الاستهلاك الفرنسى عقد المشاركة بالوقت بأنه «عقد بمقابل لمدة أكثر من سنة، بمقتضاه يتم منح المستهلك خاصية الاستخدام السكنى والتمتع بالإقامة فى الممتلكات العقارية أو المنقولة لفترات محددة أو قابلة للتحديد»^(١).

(¹) v. ART. L-121-61 du code de la consommation qui dispose que, "Les contrats mentionnés au premier alinéa de l'article L.121-60 sont ainsi définis. 1- Le contrat d'utilisation de biens à temps partagé est un contrat durée de plus d'un an par lequel un

مثالب التعريف :

على الرغم أن تعريف المشرع الفرنسي قد أوضح أن العقد يتم بمقابل وأنه أشار إلى محل العقد بأنه الوحدات العقارية أو المنقولة كاليخوت، كما أنه حدد أمرين وهما: مدة العقد ذاته والتي اشترط التعريف أن تكون أكثر من سنة، وهذه المدة غير كافية - في نظرنا -، حيث وجدنا المشرع السعودي حدد ثلاث سنوات كحد أدنى، ومدة الانتفاع بهذا العقد والذي أشار التعريف أن تكون المدة محددة أو قابلة للتحديد، بيد أنه لم يشر إلى أطراف العقد، ولا إلى صورته، كما أنه لم يقيد محل العقد بالوحدات السياحية.

٤- تعريف القرار الوزاري المصري لعقد المشاركة بالوقت:

لم يعرف القرار الوزاري المصري عقد المشاركة بالوقت ولكنه أوضح صورته على نحو ما سأوضحه في الفرع الثاني.

ثالثاً - التعريف المختار :

يستلزم أن يتوافر في التعريف، لكي يكون تعريفاً جامعاً مانعاً - في نظرنا - توافر المقومات الآتية:-

- ١- توضيح أطراف العقد.
- ٢- ذكر صور العقد وتحديد محله.
- ٣- بيان مدة العقد، ومدة الانتفاع به.

consommateur acquiert, à titre onéreux, la jouissance d'un ou plusieurs biens immobiliers au mobiliers, à usage d'habitation, pour des périodes déterminées ou déterminables".

٤- الإشارة إلى الالتزامات الأساسية التي تقع على أطرافه.

من هذا المنطلق اخترنا التعريف الآتى:-

«عقد به يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بمنح المستفيد نظير مقابل مالى ملكية غير مفرزة فى وحدة سكنية فى منطقة سياحية أو حق انتفاع أو حق استعمال أو إيجار بصفة دائمة أو لفترة طويلة من الزمن، على أن يتم الانتفاع بهذه الوحدة عن طريق اقتسام الوقت مع غيره من الشركاء لفترة محددة من السنة أو قابلة للتحديد».

ولا شك أن هذا التعريف - رغم طوله - إلا أنه قد تجنب كل أوجه النقد التى وجهت إلى التعاريف السابقة، حيث أوضح أطراف العقد وهما: مالك المنشأة أو مستغلها، والمستفيد، وأشار إلى أهم الالتزامات التى تقع على الطرفين، كما ذكر أن مدة العقد ذاته قد تكون بصفة دائمة إذا كان المستفيد مالكاً على الشيوخ، كما قد تكون مدة طويلة إذا كان المستفيد صاحب حق انتفاع أو استعمال أو إيجار ، وأن مدة الانتفاع بالعقد قد تكون محددة فى العقد، وقد تكون قابلة للتحديد، كما أنه لم يغفل عن صور العقد الثلاثة. هذا بالإضافة إلى بيانه محل العقد وهو الوحدات السياحية.

الفرع الثانى

صور عقد المشاركة بالوقت

تنص المادة الثامنة من القرار الوزارى المصرى على أن «يتم طرح الوحدات التى تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال بطريق الانتفاع بحصة محددة زمنياً يحتفظ المالك بحق الرقبة أو بطريق تجزئة الملكية للوحدات

بحيث يصبح المشتري مالكاً على الشيوع طبقاً لأحكام ملكية المال الشائع ويتمتع بحق الانتفاع والرقبة».

من خلال هذا النص يتضح أن القرار الوزاري تعرض لصورتين

هما:-

الصورة الأولى: حق انتفاع Droit d'user :-

في هذه الصورة يكون للمنتفع الحق في الانتفاع بالوحدة العقارية السياحية المدة الزمنية المحددة في السنة، وتكون مدة العقد وفقاً للتحديد الوارد في التعاقد، فإن لم يكن هناك تحديد مدة فإن المادة العاشرة من القرار الوزاري قد نصت على أنه «في حالة الاستغلال عن طريق الانتفاع يجب تحديد المدة ويعرف بأنه حق انتفاع محدد المدة، وفي حالة عدم تحديد مدة فيعتبر انتفاع مدى الحياة»^(١).

بيد أن السؤال الذي يطرح نفسه ماذا لو مات المنتفع بعد التعاقد بفترة قصيرة وكانت مدة الانتفاع محددة بعشرين سنة مثلاً، فهل يترتب على موت المنتفع انتهاء حقه في العقد؟ وما أثر ذلك على حقوق المنتفع»^(٢).

(١) أخذت بهذه الصورة كل من المملكة العربية السعودية وسلطنة عمان.

(٢) انظر د/ سمير كامل، مرجع سابق، ص ٢٤ الذي يرى أنه «يمكن التغلب على انقضاء حق الانتفاع بوفاة المنتفع - عن طريق اعتبار جميع أفراد أسرة المنتفع هو وزوجته وأولاده القصر والبالغ أصحاب حق الانتفاع بالوحدة السكنية، بحيث ينقض حق الانتفاع بوفاتهم جميعاً».

لا ريب أن تطبيق أحكام حق الانتفاع والذي نصت عليه المادة التاسعة من القرار الوزاري يستلزم القول بانتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع وهذا هو صريح نص المادة ٩٩٣ من القانون المدني المصري^(١).

أما أثر هذا الانتهاء على حقوق المنتفع فالذي يحدده هو الاتفاق وشروطه الواردة في التعاقد، بيد أنه لو كانت هناك شروطاً تعسفية جاز للقاضي إعفاء المنتفع أو ورثته منها تطبيقاً لعقود الإذعان على الرأى القائل باعتبار هذا العقد عقد إذعان وفقاً للمفهوم الحديث لهذه العقود.

الصورة الثانية: حق تملك على الشيوع : Indivision indivisaire

وهذا الرأى لا يمكن الأخذ به إلا إذا كانوا هؤلاء الأفراد طرف أول وقاموا بالتوقيع على العقد بأنفسهم أو بواسطة من يمثلهم قانوناً (الولى - الوصى) فى حالة وجود قصر.

(١) تنص المادة ٩٩٣ من القانون المدني على أن «١- ينتهى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررراً لحياة المنتفع. وهو ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين». وتجدر الإشارة على أن المادة (٢٣) من القرار الوزاري تنص على أنه «مع عدم الإخلال بأحكام القانون المدني، لا ينتهى عقد الانتفاع محدد المدة أو بالملكية على الشيوع بوفاة المنتفع ويمتد إلى خلفه العام مع عدم قابلية الوحدة للانقسام أو البيع بالمزاد العلنى وفى حالة قيام المنتفع أو الورثة ببيع الحصة أو التصرف فيها تصدر الشركة عقداً جديداً ويتم خصم مصاريف الإدارة للشركة أو المنشأة بما لا يزيد عن (٥%) من قيمة الانتفاع بالوحدة، بحسب الثابت بالعقد أو القيمة التى تم بها البيع مؤخراً أيهما أكثر، وهذا أيضاً ما نصت عليه المادة (٨٧) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني» بقولها «لا تنتهى عقود ملكية الحصة الشائعة وحق الانتفاع بوحدة فندقية أو سياحية بنظام اقتسام الوقت بوفاة المنتفع و تنتقل إلى ورثته الشرعيين، مع جواز تقسيم الوحدة، فإذا طالب الورثة بقيمة تلك الوحدة يتولى المستغل بيعها لحسابهم».

فى هذه الصورة يكون للمشتري ملكية حصة شائعة فى وحدة سياحية^(١)، بيد أن الانتفاع بهذه الحصة مقيد بالفترة الزمنية المحددة فى العقد، كما أن المشتري لا يملك أن يطالب بقسمة هذا المال الشائع لأنه بذلك يخالف صريح نص المادة (٨٥٠) من القانون المدنى المصرى التى نصت على أنه «ليس للشركاء فى مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذى أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوخ».

وهذه الصورة أخذ بها أيضاً القانون العمانى فى فقرته الرابعة عشرة من المادة الثانية التى نصت فى تعريفها لنظام اقتسام الوقت على أنه: «النظام الذى يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزة فى وحدة فندقية أو سياحية....».

الصورة الثالثة:-

لم يتعرض لهذه الصورة القرار الوزارى المصرى الحالى وهى «الإجارة فى عقد المشاركة بالوقت»، وإن كان قد تعرض لها القرار الوزارى الملغى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ حيث نص فى مادته الثانية عشرة على أن «يتم طرح الوحدات التى تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما عن طريق الإيجار طويل المدة.....»، والتى نصت عليه المادة الرابعة عشرة من ذات القرار على أنه «فى حالة الاستغلال عن طريق

(١) انظر د/ ندى سالم حمدون ملاحو، مرجع سابق، ص ٣٦٩.

وانظر أيضاً د/ أحمد بن عبد العزيز العميرة، مرجع سابق، ص ٤٣٩.

الإيجار طويل المدة يجب ألا تقل مدة العقد عن عشرين عاماً من تاريخ تسليم الوحدة».

وهذه الصورة يمكن أن تحل مشكلة انتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع، حيث لا ينتهي عقد الإيجار بموت المستأجر وفقاً لصريح نص المادة (٦٠ مدنى مصرى) التى تنص على: - «١- لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر».

المطلب الثانى

خصائص عقد المشاركة بالوقت

يتميز عقد المشاركة بالوقت بعدة خصائص، تجعل له ذاتية خاصة تميزه عن غيره من العقود حتى تلك العقود التى قد تلتقى معه فى بعض خصائصه مثل، أنه عقد من عقود المعاوضة^(١) وذلك أن كل متعاقد يعطى مقابل ما يأخذ، أو يأخذ مقابل ما يعطى، كما أنه من العقود الملزمة للجانبين^(٢)، حيث يفرض على كل متعاقد التزامات ستتعرض لها فى المبحث الثانى، بيد أنه يتميز بذاتية خاصة فى الخصائص الأخرى لذلك، سنتقصر فى مطلبنا على هذه الخصائص:-

الخاصة الأولى: مدى اعتبار عقد المشاركة بالوقت عقد زمنى:-

(^١) (V. art. 1106) C.C.f. " Le contrat à titre onéreux est celui qui assujettit chacune des parties à donner ou à faire quelque chose.

(^٢) V (art. 1102-C.C.F) "Le contrat synallagmatique au bilateral lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres".

تتعدد صور عقد المشاركة بالوقت، فقد يرتب حق ملكية غير مفرزة وقد يرتب حق انتفاع أو حق استعمال، فهل يمكن أن يعتبر هذا العقد زمنى فى صوره الثلاثة أم يختلف بحسب اختلاف صورته.

الجواب على هذا السؤال يستلزم تحديد مفهوم العقد الزمنى، فالعقد الزمنى هو ذلك العقد الذى يدخل الزمن فى تعيين محله، فىكون الزمن عنصراً جوهرياً يراد لذاته لا عنصراً عرضياً يحدد أجل تنفيذه فحسب^(١).

من هذا التعريف نستطيع أن نقرر أن عقد المشاركة بالوقت فى حالة تقرير حق انتفاع أو حق استعمال أو حق إيجار هو عقد زمنى، وهذا ليس محل خلاف.

بين أن الصورة الأولى وهى حالة تقرير حق ملكية غير مفرزة هى التى محل خلاف، ونحن نرى أن عقد المشاركة بالوقت فى هذه الصورة هو عقد فورى^(٢)، ذلك أن التزام المتعاقدين يتحدد بصرف النظر عن الزمن، وإن كان زمن الانتفاع بالعقد (أسبوع أو ثلاثة أسابيع) ووقته له تأثير على التزام المستفيد إلا أن هذا التأثير يعتبر تأثيراً عرضياً و ليس جوهرياً.

(١) انظر د/ سليمان مرقس، الوافى فى شرح القانون المدنى - ٢ - فى الالتزامات، المجلد الأول نظرية العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة ١٩٨٧، فقرة ٥٧، ص ١٠٨.

(٢) من هذا رأى د/ ندى سالم حمدون ملاحلو، مرجع سابق، ص ٣٨٨.

ويرى البعض^(١) «أن عقد المشاركة بالوقت وإن كان عقداً فورياً إذا ما ورد في صورة عقد البيع، فإنه يبقى للزمن دوره الرئيسى فى هذا العقد، ليس منظوراً إليه من جانب التزامات البائع، وإنما منظوراً إليه من جانب آثار هذا العقد بين المستفيدين من حيث توزيع الانتفاع بينهم بالوحدة السياحية طوال السنة، ابتداءً عند التعاقد».

الخاصية الثانية: عقد المشاركة بالوقت عقد غير لازم بالنسبة للمستفيد:-

الأصل فى العقود - إذا توافرت أركانها بشروطها القانونية سواء كانت شروط انعقاد أم شروط صحة - هى اللزوم، بيد أن التشريعات قد تعطى للعائد - فى بعض العقود - حرية العدول عنها حتى لو بعد انعقادها خلال مهلة محددة^(٢)، حماية للمتعاقد الذى يتسرع فى التعاقد متأثراً بوسائل الدعاية والإعلان الحديثة تحت ضغط إغراءات وتسهيلات البائع، بصفة خاصة فى مجال وسائل الاستهلاك المختلفة^(٣) وهذا ما

(١) انظر د/ هادى حسين الكعبى، د/ سلام عبد الزهرة الفتلاوى، أ/ أحمد عبد الحسين الياصرى، المفهوم القانونى لعقد المشاركة بالوقت، مجلة المحقق الحلى للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثانى/ السنة السابعة ٢٠١٥، ص ٢٣٢.

(٢) انظر فى تفصيل حق المستهلك فى العدول د/ مصطفى أحمد أبو عمرو، التنظيم القانونى لحق المستهلك فى العدول، دراسة مقارنة، ط ٢٠١٢، بدون دار نشر، ص ٨٦.

(٣) انظر د/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل، العقد غير اللازم، دراسة معمقة فى الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية، جامعة الكويت سنة ١٩٩٤، فقرة ٥، ص ١٧.

ينطبق على عقد المشاركة بالوقت فى التشريعات المقارنة فما هو المشرع السعودى يقرر فى الفقرة الأولى من المادة الخامسة من نظام المشاركة بالوقت ما يأتى: «١- دون إخلال بأى حق يكتسبه المشتري بموجب الأنظمة فيما يتعلق ببطلان العقود، فإن للمشتري الخيار فى الآتى: أ - الانسحاب من عقد المشاركة بالوقت دون إبداء أى سبب، وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ توقيع الطرفين عليه أو من تاريخ توقيعهما أى وثيقة أولية ملزمة فإن كان اليوم العاشر عطلة رسمية، فتمتد الفترة إلى أول يوم عمل يليها»^(١).

وتقرر المادة (٩٥) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني هذا الحكم بقولها «للمنتفع بوحدة فندقية أو سياحية بنظام اقتسام الوقت حق الرجوع عن العقد خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ توقيعه عليه مع خصم مبلغ لا يتجاوز ١٠% من قيمة الدفعة المقدمة نظير النفقات الضرورية. وعلى المنتفع إبلاغ المتعاقد معه برجوعه عن العقد بوسيلة يمكن إثباتها قانوناً».

هناك عقود غير لازمة بطبيعتها، وعقود غير لازمة لوجود اتفاق بين المتعاقدين، وعقود غير لازمة لوجود نص قانونى».

(١) انظر المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية السعودية، حيث أضافت فى نهاية اللفظة الأولى أ - ويكون حق الانسحاب مكفولاً للمشتري حتى منتصف الليل لليوم العاشر من التوقيع فى البلد الذى وقع فيه العقد».

ونجد المشرع الفرنسى يقرر نفس الحكم مع اختلاف المدة، فها هى المادة (L.121-69) (١) من قانون الاستهلاك تنص على أنه «للمستهلك الحق فى الانسحاب من العقود المشار إليها فى المواد (L.121-60-121) (61) خلال أربعة عشر يوماً دون إبداء أى سبب، ويبدأ هذا الحق من يوم إبرام العقد، أو من تاريخ استلام نسخة العقد إذا كان الاستلام بعد يوم من تاريخ العقد دون تعويض أو تكبد أية تكاليف».

وعلى ذات المنوال سار القرار الوزارى المصرى (٢) وإن كان قد منح المستفيد مهلة أكبر من المهل الماضية كلها وهذا ما يتضح من الفقرة ١٧ من المادة (٣١) من القرار التى نصت على أنه «يجب أن يتضمن العقد النص على أن تمنح مهلة شهر لعدول العميل عن التعاقد على أن يتحمل المصروفات الإدارية التى تكبدتها الشركة وسددتها للوزارة والغرامة وما قيمته (١٠%) من الدفعة الأولى التى سدها كمقدم تعاقد ويسترد الباقى».

(١) V. art. L. 121-69 "Le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours francs pour se rétracter d'un des contrats vise aux articles L-121-60 et L.121-61, sans avoir à indiquer de motif.

Il dispose de ce droit à compter du jour de la conclusion du contrat ou du jour de sa reception, si cette reception est postérieure au jour de la conclusion dudit contrat, sans indemnité ni Frais».

(٢) لم يكن القرار الوزارى المصرى الملغى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ يقرر هذا الحكم، ولكن القرار الوزارى رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ مصرى هو الذى قرره.

وتحسب المهلة من تاريخ تقديم العقد لوزارة السياحة حال كون ترخيص العقد سارياً ويعلق احتساب هذه المهلة إلى ما بعد تجديد الترخيص للقرية حال كونه منتهياً ويتعين على الإدارة المختصة بمجرد تقديم العقد لها إخطار العملاء بالمدة المسموح بها ونهايتها وشروطها كمهلة لإلغاء العقد دون تحمل الشرط الجزائي بخضم (١٠%) من إجمالي التعاقد والمصروفات الإدارية.

وفى حالة استخدام العميل الأسبوع المتعاقد عليه خلال مدة العدول تخضم قيمة الاستخدام بحسب الأسعار المقدمة لوزارة السياحة والتي تضمنها العقد إلى جانب مصروفات الصيانة».

من هذا النص يتضح : ١- أن القرار الوزاري المصري قد انفرد عن باقي التشريعات بطول مهلة العدول حيث أعطى للمستفيد الحق خلال شهر من تاريخ تقديم العقد لوزارة السياحة إذا كان ترخيص القرية سارياً أو بعد تجديد الترخيص إذا كان الترخيص منتهياً.

٢- اتفق القرار الوزاري مع التشريع العماني فى تكبد المستهلك لبعض الأموال وإن اختلفا فى قيمتها فالتشريع العماني جعل للمتعاقد مع المستفيد الحق فى خصم مبلغ لا يتجاوز (١٠%) من قيمة الدفعة المقدمة نظير النفقات الضرورية، فى حين أن المستفيد - فى القرار الوزاري المصري - يخصم منه (١٠%) من الدفعة الأولى التى سددتها كمقدم تعاقد ويسترد الباقي بالإضافة إلى المصروفات الإدارية التى تكبدتها الشركة وسددتها للوزارة والغرفة.

وعلى العكس من ذلك سار المشرع الفرنسى والمشرع السعودى حيث أعفيا المستفيد من أية نفقات أو تعويضات فى حالة العدول عن العقد خلال المهلة المحددة».

الخاصية الثالثة: عقد المشاركة بالوقت من عقود الإذعان:

الأصل فى العقود أنها تتم نتيجة مساومة ومفاوضة بين الطرفين، حيث يقف كل متعاقد على قدم المساواة أمام الآخر^(١)، بيد أن الواقع العملى فرض نوعاً آخر من العقود يتمتع أحدهما بمركز قانونى أو فعلى يسمح له بإملاء شروطه على الطرف الآخر الذى يكون فى حاجة إلى التعاقد معه، وإن كان يملك الرفض، فى هذه العقود تسمى بعقود إذعان وتشتترط شروطاً ثلاثة نجلها فى الآتى:

- ١- تعلق العقد بسلع أو مرافق ضرورية بالنسبة للمستهلكين.
- ٢- احتكار الموجب لهذه السلع أو المرافق احتكاراً قانونياً أو فعلياً، أو على الأقل وجود منافسة محدودة.
- ٣- صدور الإيجاب إلى الناس كافة وبشروط واحدة وعلى نحو مستمر أى لمدة غير محددة^(٢).

(١) انظر د/ عبد الرزاق السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، المركز الأول مصادر الالتزام، دار الشروق، ط ٢٠١٠، فقرة ١١٦، ص ١٩٤، وانظر أيضاً د/ سليمان مرقس، مرجع سابق، فقرة ٦٣ مكرر، ص ١١٧.

(٢) انظر د/ السنهورى، مرجع سابق، ص ١٩٤.

فهل عقد المشاركة بالوقت من عقود الإذعان وفقاً لهذا المفهوم؟

نستطيع أن نقرر أن عقد المشاركة بالوقت - رغم تشكك البعض^(١) من توافر الشروط الثلاثة السابقة - من عقود الإذعان^(٢)، ذلك أن القول بذلك يحقق مصلحة المستفيد ويحميه عن طريق الوسائل التشريعية التي قررها القانون المدني ومنحها للقاضي في المادة (١٤٩-١٥١)، حيث أعطت الأولى للقاضي الحق في إعفاء الطرف المذعن من الشروط التعسفية أو تعديلها لصالحه، في حين أن الأخرى جعلت الشك يفسر لمصلحة الطرف المذعن وسيكون المستفيد في عقد المشاركة بالوقت.

الخاصية الرابعة: عقد المشاركة بالوقت عقد شكلي:

Contreat Formel أو Contrat solennel:

الأصل في العقود - في النظام القانوني الحديث - الرضائية ، بيد أن هناك حالات استثنائية يتطلب فيها المشرع أن يصب هذا الرضا في شكل خاص حدده القانون بحيث يعتبر ركناً في انعقاد العقد ولا يكون له

(١) انظر د/ هادي حسين الكعبي وآخرين، مرجع سابق، ص ٢٣٦.

(٢) انظر د/ أحمد عبد الكريم سلامة، القانون الدولي الخاص النوعي والإلكتروني، السياحي، البيئي، دار النهضة، الطبعة الأولى، ١٩٩٨، ص ١٤٦، حيث يذكر أن عقد اقتسام الوقت يشكل عقد إذعان إذ يقدم مالك الوحدات السياحية عقوداً موحدة لجمهور المنتفعين تتضمن نفس البنود وتعد سلفاً ولا يكون للمنتفع الحق في التفاوض أو اقتراح التعديل في العقد، وإنما هو بالخيار بقبول العقد أو رفضه جملة واحدة».

وجود بدونه ويكون الهدف من الشكلية إما توجيه نظر العاقدين إلى أهمية العقد الذى يبرمونه لخطورته، وإما حماية الغير وتنظيم الائتمان، كما فى عقد الهبة وعقد الرهن الرسمى^(١).

ونظراً لأن عقد المشاركة بالوقت من العقود المهمة التى يتطلب تنفيذها فترات طويلة ومتكررة كل عام وينصب هذا العقد على مرفق السياحة، ويتعلق بشركاء كثيرين على محل واحد ولمدد متتالية، لذلك كان من الضرورى أن يكون هذا العقد شكلياً حماية للمستفيد وحتى لا تقع الشحاء والنزاعات بين الشركاء.

من هذا المنطلق اعتبرت التشريعات المقارنة عقد المشاركة بالوقت عقداً شكلياً، حيث نصت المادة ٧١ من قانون السياحة العماني على أنه «يجب أن تسجل جميع العقود الواردة على المنشآت الفندقية أو السياحية التى تستغل أو تدار بنظام اقتسام الوقت بأمانة السجل العقارى بوزارة الإسكان والكهرباء والمياه»

كما تنص المادة الرابعة من النظام السعودى فى فقرتها الثانية على أن يشترط فى عقد المشاركة بالوقت الذى يعده البائع ما يأتى:-

أ - أن يكون مكتوباً.

ونجد القرار الوزارى المصرى ينص فى مادته السادسة على أن «تحرر عقود بين الشركات المالكة للمنشآت الفندقية أو شركات الإدارة

(١) انظر د/ سليمان مرقس، مرجع سابق، فقرة ٤٢، ص ٨٣.

الفندقية الخاضعة لأحكام هذا القرار وبين المنتفعين بوحداتها وفقاً للنموذج المرفق بهذا القرار والمنصرف للشركة من وزارة السياحة وذلك من نسختين يتم مراجعتها واعتمادها من الوزارة، وتودع صورة منها بعد مراجعتها بوزارة السياحة وصورة بشعبية اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية ونسخة أصلية بيد الشركة، ونسخة أصلية أخرى بيد المنتفع، وتبدأ مرة سريان العقد من تاريخ الانتفاع من الحصة المتعاقد عليها أو اعتماده من وزارة السياحة أيهما أولاً وتتصرف آثار العقود التي تبرمها شركة الإدارة الفندقية المشار إليها بالمادة الثالثة من هذا القرار إلى الشركة المالكة للوحدات طبقاً لأحكام الوكالة بالقانون المدني^(١).

ورغم أن هذا النص لا يؤكد شكلية العقد بصورة واضحة إلا أننا يجب أن نأخذ بشكليته حفاظاً على المستفيد ومنعاً للمشاحنات والمنازعات التي يمكن أن تحدث إذا اعتبرنا أن الكتابة شرط إثبات وليست شرط انعقاد^(٢).

(١) كما تنص المادة السابعة من ذات القرار على أن «يعتمد النموذج والمرفق لعقد بيع حصة بنظام المشاركة في اقتسام الوقت كعقد نموذجي ولا يجوز لأطرافه الخروج عنه وعن الأحكام الواردة به ولا يعتد في مواجهة وزارة السياحة إلا بالعقود المحررة على النموذج المنصرف».

(٢) انظر د/ نسرين محاسنه، عقد اقتسام الوقت Time share، دراسة قانونية، القانون الأدرني والقوانين المقارنة، أبحاث اليرموك، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ٢٣، العدد (٣) أيلول سنة ٢٠٠٧م، ص ١٠١٨، حيث ترى أن تسجيل العقد واجب فقط في صورة البيع أي في صورة شراء الوقت أما الصور الأخرى فلا تستدعي التسجيل لدى جهة رسمية».

ونجد تأكيداً لهذه الشكلية فى المادة الثانية عشرة عندما قررت: «..... وفى حالة زيادة أسعار العقود عن الأسعار المعتمدة للقريه السياحية الكائن بها الوحدات تمتع الإدارة المختصة بوزارة السياحة عن توثيق واعتماد تلك العقود».

المبحث الثانى

أطراف عقد المشاركة بالوقت ومحلّه

لعقد المشاركة بالوقت - شأنه شأن أى عقد - أركان ثلاثة وهى الرضا والمحل والسبب، بالإضافة إلى ركن الشكلية الذى أثبتناه لهذا العقد فى المبحث الأول. ونظراً لالتزامنا بعدد صفحات معينة فى هذا البحث لذلك سنقتصر على تحديد أطراف العقد ومحلّه دون التعرض لباقى الأركان لعدم وجود خصوصية لها فى هذا العقد ولذلك - بدا لنا - تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو التالى:-

المطلب الأول

أطراف عقد المشاركة بالوقت

استخدم القرار الوزارى المصرى تعبير الشركات المالكة للمنشآت الفندقية أو شركات الإدارة الفندقية للتعبير عن الطرف الأول فى العقد، بينما استخدم تعبير المنفعين بوحدها للتعبير عن الطرف الثانى فى العقد، فهل هذه التسمية تعبر عن المركز القانونى الحقيقى لطرفى العقد؟ وما هى التسمية التى استخدمتها التشريعات المقارنة؟ هذا ما سأوضحه:-

أولاً: الشركات المالكة للمنشآت الفندقية أو شركات الإدارة الفندقية
الخاضعة للقرار الوزاري:-

الطرف الأول فى عقد المشاركة بالوقت هو الشركات المالكة للمنشآت الفندقية والحاصلة على ترخيص من وزارة السياحة وهذا ما صرحت به المادة الثالثة من القرار بقولها «ويقتصر التسويق بنظام اقتسام الوقت على الشركات المالكة لمنشآت فندقية مرخص بها من وزارة السياحة»^(١). ورغم تعدد صور عقد المشاركة بالوقت والتي عرضنا لها سابقاً، إلا أن المشرع العماني^(٢) والمشرع السعودي^(٣) م قد استخدموا لفظ

(١) انظر المادة الأولى من قرار وزير السياحة رقم ١٨١ لسنة ١٩٧٣ لشروط وإجراءات الترخيص بالمنشآت الفندقية والسياحية والتي تنص على أن «يقدم طلب الترخيص لإنشاء إقامة المنشآت الفندقية أو السياحية إلى إدارة تراخيص المنشآت الفندقية والسياحية على النموذج المعد لذلك أو على ورقة مشتملة على بيانات هذا النموذج عليها طابع دمغة بالفئة المقررة ويذكر فى الطلب ١- اسم الطالب ولقبه وجنسيته وصناعته وسنه ومحل ميلاده ومحل إقامته وعنوانه الذى توجه فيه المكاتبات. ٢- نوع المنشأة موضوع الطلب وعنوانها واسم ولقب مالك العقار وموضع المنشأة. ٣- الاسم التجارى المقترح للمنشأة. ٤- عدد الأشخاص الذين يمكن إيوائهم إذا كانت المنشأة فندقية أو عدد المقاعد أو الأشخاص الذين تتسع لهم المنشأة إذا كانت المنشأة سياحية. ٥- اسم مستغل المنشأة ومديرها أو المشرف عليها ولقبه وجنسيته وسنه ومحل ميلاده وإقامته ورقم وتاريخ الترخيص الخاص بكل منهم إن وجد والجهة الصادرة منها. ٦- القيمة الإيجارية السنوية للمنشأة. ٧-

(٢) انظر المادة ١٦ من قانون السياحة العماني.

البائع للدلالة على الطرف الأول، ولا شك أن هذه التسمية منقّدة لأنها لا تعبر عن كل صور عقد المشاركة بالوقت، وإذا كان المرسوم الملكي السعودي قد تأثر بآراء بعض الفقهاء الإسلاميين باعتبار عقد الإيجار بيع لمنفعة، فإن المشرع العماني لم يكن موفقاً في استخدامه لفظ البيع، ولذلك وجدناه قد عدل عنه في اللائحة التنفيذية حيث استخدم في المادة (٨٨) وما بعدها) مالك المنشأة الفندقية أو السياحية أو مستغلها، وهذه التسمية تعبر عن الطرف الأول أياً كانت صورة عقد المشاركة بالوقت وهي تسمية موفقة.

ولا ينحصر الطرف الأول في الشركات المالكة فقط، بل يمكن لشركات الإدارة الفندقية، إذا كان لديها وكالة صادرة من الشركات المالكة أن تتعاقد بنظام اقتسام الوقت وهذا ما صرحت به أيضاً المادة الثالثة بقولها «ويقتصر التسويق بنظام اقتسام الوقت على وشركات الإدارة الفندقية - التي تدير المنشأة أو المنتجع الكائن به وحدات اقتسام الوقت وحاصلة على ترخيص وموافقة وزارة السياحة ومفوض لها رسمياً بوكالة سارية صادرة من الشركة المالكة دون غيرها».

من خلال هذا النص يتضح أن هناك اختلاف بين القرار الوزاري المصري وبين المشرعين العماني والسعودي، حيث حصر القرار الوزاري التسويق بنظام اقتسام الوقت على الشركات فقط، وهذا معناه أنه لا يجوز

(١) انظر المادة الأولى والمادة الثالثة من نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي.

للأشخاص الطبيعية أن تكون طرفاً أول في عقد المشاركة بالوقت. بيد أن المشرع السعودي قد نص صراحة في المادة الأولى من النظام السعودي على أن البائع «شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينشئ حق الانتفاع بالوحدة العقارية السياحية محل عقد المشاركة بالوقت بصفة تجارية، أو يتنازل عنه، أو يتعهد بالتنازل عنه، من خلال معاملات يغطيها هذا النظام».

وكذلك فعلت اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني حيث نصت المادة (٨٠) على أنه «تقوم الوزارة بالتنسيق مع وزارة الإسكان والكهرباء والمياه و وزارة البلديات الإقليمية والبيئية وموارد المياه والجهات الأخرى المعنية بتحديد المنشآت الفندقية والسياحية التي تستغل أو تدار بنظام اقتسام الوقت، وكذلك تحديد الشركات والأشخاص التي لها حق الاستغلال أو الإدارة بنظام اقتسام الوقت»^(١).

(١) انظر أيضاً المادة (٨٢ من ذات اللائحة) التي تنص على أنه: «يجب أن ترفق بطلب الحصول على ترخيص الانتفاع بنظام اقتسام الوقت بالمنشآت الفندقية والسياحية بالإضافة إلى المستندات المنصوص عليها في المادة (٣) من هذه اللائحة المستندات التالية:

١- بيان بالسعر الإجمالي المقترح للانتفاع بالوحدة السكنية ، ومبلغ الدفعة المقدمة عند التعاقد.

٢- بيان بعدد الفترات الزمنية المزمع تقسيم السنة إليها، بشرط ألا تقل كل فترة عن أسبوع.

ونظراً لصعوبة التعاقد بهذا النظام واحتياج المستفيدين لإعلامهم بمزايا هذا النظام وترغيبهم وتشجيعهم على التعاقد به ، لذلك تلجأ الشركات والأشخاص الذين يتعاملون بهذا النظام إلى أشخاص طبيعية أو معنوية لمساعدتهم على إبرام هذا العقد، مثل وكيل التسويق، كما أن بعض التشريعات ألزمت - إذا كان العقار محل التعاقد مازال في قيد الإنشاء - أن يعين مسئول صرف عن المبالغ المدفوعة من المستفيدين لضمان صرفها في إنشاء العقار، فهل لهؤلاء الأشخاص دور في انعقاد العقد، وهل يعدوا من أطراف العقد؟

١- **وكيل التسويق:** تنص المادة الأولى في فقرتها الثامنة من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي على أن التسويق: هو السعى لإقناع شخص بشراء وحدة عقارية سياحية لحصة زمنية واحدة أو أكثر وفقاً للنظام باستخدام وسائل التسويق النظامية بما في ذلك المسابقة، والهدية، والجائزة».

كما عرفت الفقرة التاسعة من ذات المادة وكيل التسويق بأنه «شخص طبيعي أو معنوي يتعاقد معه البائع باعتباره وكيلاً عنه في أعمال التسويق لعقاره المخصص للمشاركة بالوقت».

٣- ما يفيد موافقة صاحب المنشأة على تغيير طريقة الاستغلال في المنشآت المؤجرة.

٤- خرائط معمارية للمبنى القائم معتمدة من مكتب استشارى هندسى.

٥- تقرير فنى يوضح حالة المبنى وصلاحيته من جهة مختصة».

لا شك أن الذى يحدد المركز القانونى لوكيل التسويق هو العقد المبرم بينه وبين المالك وبالتالي تتحدد مسؤوليته عن التعاقد وفقاً لحدود الوكالة.

٢- مسئول الصرف: تنص المادة الأولى فى فقرتها السادسة من اللائحة التنفيذية السعودية على أن مسئول الصرف هو «شخص معنوى مؤهل ومعتمد من الهيئة يتولى مسؤولية إيداع المبالغ التى يدفعها المشتري أو من يمثله خلال معاملات يغطيها نظام المشاركة بالوقت للعقارات المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت التى تحت الإنشاء أو التى سيتم إنشاؤها، وتنظيم صرف هذه المبالغ تحت إشراف الهيئة العامة للسياحة والآثار».

من خلال هذا النص يتضح حرص المشرع السعودى على حماية المتعاملين بهذا النظام، وعلى مراقبة جدية الإنشاء، وعلى عدم تبديد هذه الأموال التى يدفعها المتعاملون فى غير إنشاء العقار وهذا أمر محمود ويستحق الثناء، بل والافتداء به لتحقيق حماية فعالة للمستفيدين من هذا النظام.

وغنى عن البيان القول بأن مسئول الصرف ليس له علاقة بالتعاقد ولا يعد طرفاً فى عقد المشاركة بالوقت، ولا يكون مسئولاً عن أى التزامات أو امتيازات يقدمها البائع أو وكيل التسويق لأى متعاقد^(١).

(١) انظر د/ ندى سالم حمدون ملاحو، مرجع سابق، ص ٤٣.

ثانياً: المستفيد: الطرف الثاني فى عقد المشاركة بالوقت هو المستفيد، ونظراً لتعدد صور عقد المشاركة بالوقت فإن المركز القانونى لهذا الطرف يختلف بحسب الصورة التى تعاقد عليها، فقد يكون مستأجراً لهذه الحصة الزمنية، وغالباً تشترط التشريعات أن تكون مدة الإيجار طويلة نسبياً (٢٠-٥٠ سنة)، وقد يكون صاحب حق انتفاع، وقد يكون مالك لحصة شائعة فى هذه الوحدة السياحية، وبالتالي فإن تسمية الطرف الثانى تسمية تجمع بين الصور الثلاث قد تكون من الصعوبة بمكان، لذلك وجدنا المشرع السعودى يطلق على الطرف الثانى المشتري، ويعرفه فى المادة الأولى من النظام السعودى بأنه «شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينتقل إليه الحق محل عقد المشاركة بالوقت، أو ينشأ ذلك الحق بالانتفاع بالوحدة العقارية السياحية لمصلحته، من خلال معاملات يغطيها هذا النظام».

والحقيقة أن هذه التسمية لا تعبر تعبيراً صحيحاً عن المركز القانونى للمستفيد من هذا النظام، ولا تشمل كل صور عقد المشاركة بالوقت.

ونجد هذا النقد - أيضاً - حليف المشرع العمانى الذى أطلق على هذا الطرف اسم المنتفع^(١)، رغم أنه أخذ بالصورة الأخرى لعقد المشاركة بالوقت، وهذا يدل على شمولية هذا الاسم لكل صور العقد.

(١) انظر مواد اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العمانى (٩٥-١٠٠).

وينطبق النقد السابق على القرار الوزاري المصري الذي استخدم في المادة السادسة منه اسم المنتفع للتعبير عن الطرف الثاني الذي يتعاقد بنظام المشاركة بالوقت، رغم أخذه لكل صور عقد المشاركة بالوقت (تملك على الشيوخ - انتفاع - استغلال) ومن ثم تكون التسمية قاصرة عن استيعاب المراكز القانونية المختلفة لهذا الطرف.

ونتفق مع البعض^(١) على أن أفضل تسمية يمكن أن تجمع كافة صور عقد المشاركة بالوقت هو المستفيد، بيد أن هذه التسمية لا تنبئ بذاتها عن المراكز القانونية المختلفة لهذا الطرف.

المطلب الثاني

محل عقد المشاركة بالوقت

يتميز عقد المشاركة بالوقت بذاتية خاصة تميزه عن غيره من العقود، وهذه الذاتية أثرت بلا شك على تحديد محل العقد، فالعقد يرد على المنشآت الفندقية^(٢)، ولكن ليس للانتفاع بها ولا لتملكها للاستفادة منها

(١) انظر د/ حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة بالوقت، دار الكتاب المصري ١٩٩٧، ص ١٣٨.

(٢) تنص المادة الأولى من قانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ في شأن المنشآت الفندقية والسياحية على أن «وتعتبر منشأة فندقية في تطبيق أحكام هذا القانون الفنادق والبنسيونات والقرى السياحية والفنادق العائمة والبواخر السياحية، وما إليها من الأماكن المعدة لإقامة السياح، وكذلك الاستراحات والبيوت والشقق المفروشة التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير السياحة».

بصفة دائمة على مدار السنة، بل لمدة قصيرة تحددها التشريعات بحد أدنى أسبوع وحد أقصى ثلاثة أسابيع أو شهر، ونظراً لأن هذا العقد يهدف إلى تمتع المستفيد بقضاء أجازة في مكان سياحي لذلك لا يقتصر التعاقد على الوحدات الفندقية فقط، بل يتعاقد على خدمات أخرى لازمة لاستكمال المتعة الترفيهية، وكل ذلك يتم نظير مقابل مالى يدفعه المستفيد وهذا ما سأوضحه باختصار فى النقاط الآتية:-

أولاً - المنشأة الفندقية : تنص المادة الأولى من القرار الوزارى على أن «تعتبر منشأة فندقية فى تطبيق أحكام القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٣ المشار إليه المنشآت التى تدار بنظام اقتسام الوقت - التايم شير» ويشترط فى هذا المحل شروط أى محل للتعاقد أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، بيد أن بعض التشريعات لا تسمح بالتعاقد بهذا النظام على الوحدات التى مازالت فى قيد الإنشاء^(١) والبعض الآخر قد وضع ضوابط لحماية المستفيد مثل تعيين مسئول الصرف لمراقبة الأموال المدفوعة من قبل المشترين وفقاً لتعبير المشرع السعودى. ويبدو أن القرار

(١) انظر المادة ٨٣ من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني التى تنص على أنه: «يجب أن يرفق بطلب الحصول على ترخيص التعامل مع الشركات الأجنبية لتسويق أو تبادل أسابيع اقتسام الوقت بالإضافة إلى المستندات المنصوص عليها فى المادة (٣) من هذه اللائحة المستندات التالية:

١-

٢- ما يفيد أن المنتج أو المنشأة الفندقية أو السياحية قائمة فعلاً ومضى على ممارسة الشركة المسوقة للنشاط خمس سنوات على الأقل.

الوزارى المصرى قد أخذ بضرورة أن تكون المنشآت القائمة وهو ما يتضح من تعبيره «الشركات المالكة لمنشآت فندقية مرخص بها من وزارة السياحة وشركات الإدارة الفندقية».

وأن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعيين وهذا يستلزم تعيين الوحدة - فى المنشأة الفندقية - محل التعاقد تعييناً كافياً نافياً للجهالة وأن يكون المستفيد على علم كامل بهذه الوحدة محل التعاقد.

كما فرضت المادة (١٤) من القرار الوزارى أن تشتمل الوحدات المخصصة للاستغلال بنظام اقتسام الوقت على كل ما يلزم من مفروشات وأدوات وتجهيزات لمعيشة المنتفع وأسرته وذويه وفقاً لمستوى التقييم السياحى المعطى لها وأن تكون الوحدات مناسبة ومطابقة للاشتراطات الهندسية والإنشائية طبقاً لمعاينة القطاع المختص. وهذا الالتزام الأخير يوضح ذاتية هذا العقد وخصوصيته حيث أن المستفيد رغم تملكه للوحدة محل التعاقد فى إحدى صور العقد، إلا أن هذا التملك يهدف إلى قضاء عطلة فى مكان سياحى فترة من الزمن وهذا يستلزم تجهيزه وتهيئته لهذا الغرض.

ثانياً- الزمن : يلعب الزمن فى هذا العقد دوراً أساسياً فى كل صورته، ذلك لأن هناك نوعين من الزمن أو الوقت يصاحبان هذا العقد، أحدهما يتعلق بتنفيذ العقد وكيفية الاستفادة منه، والآخر يتعلق بمدة التعاقد ذاته وهذه الأخيرة وإن كانت ليست لها دور فى صورة التملك على

الشيوع، لأن الملكية حق دائم، إلا أنها تلعب دوراً أساسياً فى الصور الأخرى وهذا ما سأوضحه:-

١- الحصة الزمنية (مدة الانتفاع): تنص المادة التاسعة من القرار الوزارى على أن «تقسم السنة إلى فترات زمنية بحد أدنى أسبوعاً لكل منتفع وحد أقصى ثلاثة أسابيع بالعقد الواحد».

من خلال هذا النص يتضح أنه لا يمكن أن تكون مدة انتفاع المستفيد بعقد المشاركة بالوقت أقل من أسبوع ولا أكثر من ثلاثة أسابيع بالعقد الواحد، ولعل هذا التحديد سببه القضاء على الاحتكار والمضاربة، وإفصاح المجال أمام أكبر عدد من الأشخاص للاستفادة من هذا العقد، بيد أن المادة الحادية عشر قد أباحت للشركة بيع أى عدد من الأسابيع لعميل واحد بذات القرية أو المنشأة أو المنتج السياحى إلا أنه لا يسمح أن يتضمن العقد الواحد بيع أكثر من ثلاثة أسابيع لعميل واحد، وهذا - فى رأى - قد يجرد المادة التاسعة من مضمونها ومما تهدف إليه - إذا كانت تهدف إلى منع المضاربة - ذلك أن العميل سيحصل على ما يريد ولكن بعقود مختلفة ومن ثم سيدفع المتطلبات المالية التى تفرض عليهم من قبل الوزارة سواء بالنسبة للشركة المالكة أو المستفيد وهذا ما تحرص عليه وزارة السياحة دون حرصها على استفادة أكبر عدد من المستفيدين من هذا النظام. وعلى العكس من ذلك نجد المشرع العمانى فى المادة (٨٥) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة قد ينص على أن «يتم تقسيم السنة على فترات زمنية تقاس بالأسبوع، ويكون لكل منتفع مدة حدها الأدنى أسبوعاً، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك».

من هذا النص يتضح أن المشرع العماني جعل مدة الأسبوع حداً أدنى، وجعلها من القواعد القانونية المكملّة أو المفسرة لإرادة الطرفين، بمعنى يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ولم يضع حداً أقصى.

وهذا ما أكدّه المشرع السعودي في المادة (٢١) من اللائحة التنفيذية في فقرتها (٣-٧) بقوله «يجب أن تتضمن عقود المشاركة بالوقت على الأقل الشروط التالية فيها» «عدد الأسابيع المتفق عليها، ورقم الأسبوع من أسابيع السنة وعدد الأشخاص المسموح لهم باستخدام الوحدة. وفي حالة زيادة العدد عن المسموح به للوحدة يحق للمالك تحصيل رسوم إضافية».

٢- مدة العقد: لا تثار مدة العقد إذا كان حق المستفيد حق ملكية شائعة، ذلك أن من خصائص حق الملكية أنه حق دائم^(١)، ومن ثم فإن حق المستفيد يكون دائماً، بيد أن مدة العقد تثار في حالات الانتفاع والاستعمال، والإيجار، ولقد وجدنا المشرع السعودي يضع حداً أدنى لا يجوز أن تقل مدة العقد عنه وهي ثلاث سنوات، يكون فيها للمستفيد حق على الوحدة العقارية مدة محددة من السنة.

ولا شك أن هذا التحديد مهم، لأن من لوازم عقد المشاركة بالوقت أن يتكرر الانتفاع أكثر من مرة على الأقل حتى يمكن أن نطلق عليه عقد مشاركة بالوقت، وإلا اعتبر عقد إيجار عادى.

(١) انظر د/ عبد الرزاق أحمد السهنوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار الشروق، ط ٢٠١٠، فقرة ٣٢٨، ص ٤٦٩.

وفى مصر نجد المادة العاشرة من القرار الوزارى تنص على انه «فى حالة الاستغلال عن طريق الانتفاع يجب تحديد المدة ويعرف بأنه حق انتفاع محدد المدة، وفى حالة عدم تحديد مدة فيعتبر انتفاع مدى الحياة».

ثالثاً - الخدمات : لا شك أن الخدمات التى تقدمها الشركة المالكة هى التى تميز عقد المشاركة بالوقت، وهى التى تكون الدافع على التعاقد بهذا النظام، حيث لا يهدف المستفيد إلى الإقامة هو وأسرته الفترة الزمنية المحددة فى العقد فقط، بل يهدف إلى الانتفاع بالمرافق المشتركة الترفيهية كافة مثل الملاعب والمساح والحدائق والأسواق^(١)، لذلك تعتبر هذه الخدمات أيضاً محلاً لعقد المشاركة بالوقت، وهذا ما نصت عليه المادة (٢٦) من القرار الوزارى المصرى بقولها «تلتزم المنشأة أو الشركة بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال مدة إقامتهم، وأن تشمل المنشأة على محال لسداد الاحتياجات اليومية للعميل، ما لم يتفق على غير ذلك وفقاً لضوابط ترخيص المنشآت الفندقية والسياحية».

وهذا ما نصت عليه أيضاً الفقرة الخامسة من المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة السعودى بقولها شروط الحصول على ترخيص لمزاولة النشاط «أن توفر فى الوحدات العقارية السياحية الخدمات الفندقية الأساسية المستوى لا يقل عن درجة أربع نجوم بالنسبة للفنادق

(١) انظر د/ ندى سالم حمدون ملاحو، مرجع سابق، ص ٤١٦.

(للشقق الفندقية) أو الدرجة الأولى بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة حسب التصنيف المعتمد في المملكة».

رابعاً - المقابل المالى: ذكرنا - فى خصائص عقد المشاركة بالوقت - أنه من عقود المعاوضة، حيث يحصل المستفيد على الحصة الزمنية، بالإضافة إلى الخدمات الفندقية والترفيهية الأخرى، مقابل الأداء المالى الذى يدفعه.

هذا المقابل المالى يتم تحديده من قبل الشركات المالكة التى تتعاقد بنظام المشاركة بالوقت، وما على المستفيد إلا أن يقبل بهذا السعر أو يرفضه، لذلك انتهينا إلى أن هذا العقد من عقود الأذعان، وحتى يتم حماية المستفيد من المغالاة فى تحديد الأسعار، ألزمت المادة الثانية عشرة من القرار الوزارى الشركات المالكة أو شركات الإدارة للمنشآت الفندقية بتقديم أسعار الوحدات المخصصة لنظام اقتسام الوقت - التايم شير - إلى الإدارة المختصة بوزارة السياحة قبل إبرام التعاقدات، كما أوجبت عليهم الالتزام بالأسعار المقدمة منهم إلى وزارة السياحة بحيث تطابق العقود، وفى حالة زيادة أسعار العقود عن الأسعار المعتمدة للقريبة السياحية الكائن بها الوحدات تمتنع الإدارة المختصة بوزارة السياحة عن توثيق واعتماد تلك العقود، وفى حالة قيام الشركات المالكة بإدخال تغييرات بالزيادة على الأسعار يتعين تقديمها للوزارة على أن يتم الالتزام بها دون زيادة لمدة لا تقل عن عام من تاريخ التقديم وتعتبر هى الأسعار المعتمدة لدى الوزارة ويتعين إلزامها كحد أقصى للأسعار فى البيع.

وتعد الأسعار المقدمة من كل قرية أو منشأة سياحية وفندقية هي الأسعار المعتمدة لدى وزارة السياحة لمدة عام من تقديمها أو إلى أن يتم تقديم غيرها أيهما أطول».

كما أوجبت المادة الثالثة عشرة من ذات القرار على الشركات عدم مطالبتهم للمنتفعين بهذا النظام بمقابل يزيد على الأسعار المقدمة إلى وزارة السياحة طيلة عام سابق على العقد، كما لا يجوز لهم الامتناع عن تقديم الخدمة الكاملة للمنتفع على النحو المقدم لكافة النزلاء».

المبحث الثالث

آثار عقد المشاركة بالوقت

يُميز الفقه - وبحق - بين أثر العقد، وأثر الالتزام، فأثر العقد هو إنشاء التزام، إذ العقد مصدر من مصادر الالتزام، أما أثر الالتزام هو وجوب تنفيذه^(١)، لذلك عنونا هذا المبحث بآثار العقد لكي نوضح الالتزامات المفروضة على أطراف العقد، وقد بدأ - لنا - تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو التالي:-

المطلب الأول

التزامات الشركات المالكة

(١) انظر د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، نظرية الالتزام بوجه عام (الإثبات - آثار الالتزام)، دار الشروق، ط ٢٠١٠، فقرة ٣٨٠، ص ٦٨٩.

يفرض عقد المشاركة بالوقت مجموعة من الالتزامات على عاتق الشركات المالكة^(١)، نص على بعض منها القرار الوزاري، والبعض الآخر ينطبق بشأنها القواعد العامة وهذا ما سأوضحه في الآتي:-

أولاً - الالتزام بإمساك دفتر معتمد صفحاته من وزارة السياحة:
هذا الالتزام رغم أنه - ليس التزاماً - مترتباً على عقد المشاركة بالوقت إلا أنه يرتبط بهذا العقد ارتباطاً وثيقاً وتنفيذه يؤدي إلى حفظ حق المستفيد،

(١) نصت على التزامات البائع المادة الثالثة من نظام المشاركة بالوقت السعودي بقولها: «يلتزم البائع بما يأتي:-

١- أن يقدم لمن يطلب معلومات حول العقار المرتبط بالمشاركة بالوقت مستنداً يشتمل على معلومات كاملة ودقيقة عن ذلك العقار بحسب التفاصيل المحددة في اللائحة، وتعد جميع المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت.

٢- أن يقدم نسخة من المستند المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة إلى الهيئة للمراجعة والاعتماد، وذلك قبل الإعلان عنه أو قبل عرضه على الجمهور لبيعه.

٣- أن يبلغ الهيئة والمشتري بأي تغيير يطرأ على المعلومات المقدمة في ذلك المستند قبل إبرام عقد المشاركة بالوقت، وأن يتضمن العقد نصاً صريحاً بذلك التغيير.

٤- أن يمكن المشتري من ممارسة جميع الحقوق المترتبة على عقد المشاركة بالوقت، بما فيها حقه في استعمال العقار في الوقت المحدد والفترة المتعاقد عليها.

٥- أن يتخذ الإجراءات المناسبة لإدارة العقار ونظافته وصيانتته، ليكون في حالة جيدة طوال فترة العقد وصالحاً للاستخدام. ويجوز تحصيل تكاليف الإدارة والصيانة السنوية من المشتري، وذلك وفقاً للطريقة المنصوص عليها في العقد.

لذلك بدأنا به، وهذا ما صرحت به المادة السابعة والعشرين من القرار الوزاري^(١).

ثانياً - الالتزام بالإخطار بالتعاقدات: تلتزم المنشأة أو الشركة بإخطار وزارة السياحة بصورة من التعاقدات التي تمت مع المنتفعين أولاً بأول وإثبات مضمونها وبياناتها بالدفتر المعد لذلك لدى الإدارة المختصة بالوزارة، ويتم ختم نسخة المنتفع والشركة بما يفيد التسجيل بالدفتر المشار إليه، وعلى الشركة إخطار الوزارة بأية تعديلات تطرأ على التعاقد المثبت لديها أو بياناته بموجب كتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول^(٢). ولا شك أن هذا الالتزام يمكن وزارة السياحة من القيام بواجبها

(١) تنص المادة السابعة والعشرون على أنه «تلتزم المنشأة أو الشركة بإمسك دفتر معتمد صفحاته من وزارة السياحة يثبت فيها بياناً مفصلاً لعملاء اقتسام الوقت لدى المنشأة ويتضمن اسم المنتفع وعنوانه ووظيفته وأرقام تليفوناته ورقم الفاكس الخاص به ورقم العقد المحرر بينه وبين المنشأة وتاريخ المدة المخصصة له والمواسم الواقعة فيه ورقم الوحدة المتعاقد عليها ودرجة التقييم السياحي لها، ويكون من حق مندوبي وزارة السياحة الاطلاع على بيانات هذا الدفتر في أي وقت وعلى الشركة إخطار وزارة السياحة بالنزلاء لدى المنشأة من غير العملاء المتعاقدين مع بيان صفتهم (إيجار - إهداء - تبادل تعاقد مؤقت مع الشركة إلخ).

(٢) انظر المادة الثامنة والعشرين من القرار الوزاري حيث ألزمت الشركة المالكة أو شركات الإدارة الفندقية صاحبة الحق في التسويق سداد مبلغ (٢٠٠ ج) لصندوق السياحة ومائة جنيه أخرى لغرفة المنشآت الفندقية عن كل عقد يتم اعتماده أو تغيير عقد بدلاً من عقد آخر ملغى وذلك مقابل مراجعة العقد وإثباته في سجلات الغرفة ثم الوزارة وتخصص المبالغ المسددة للغرفة في دعم نشاط اقتسام الوقت - التايم شير - وفق رؤية شعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية.

و مراقبة التعاقدات لتحقيق مصلحة المستفيد و إعطاء الثقة في عمل هذه الشركات.

ثالثاً - الالتزام بالأسعار التي حددتها الشركات المالكة وبلغتها إلى وزارة السياحة، ولا يجوز العدول عن هذه الأسعار إلا بعد مرور سنة على الأقل من اعتمادها من وزارة السياحة^(١).

رابعاً - الالتزام بالتسليم: تلتزم الشركة البائعة بتسليم الوحدة للعميل في الموعد المحدد بالعقد كاملة التأثيث والتجهيز والمرافق صالحة للانتفاع بها في الغرض المتفق عليه، ولا يجوز لها تغيير مكان الانتفاع بمنشأة أخرى بذات درجة التقييم السياحي إلا برغبة مسبقة من العميل توافق عليها الشركة وإلا التزمت بنفقات إقامة العميل وفق ما أوضحه البند ١١ من المادة رقم (٣١) من هذا القرار^(٢)، وقد منح القرار الوزاري للشركة

(١) انظر المادة ١٢ من القرار الوزاري.

وانظر أيضاً المادة ٩١ من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني والتي تنص على «يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بعدم مطالبة المنتفعين عند انتفاعهم بالوحدات المخصصة لهم بمقابل يزيد عن الأسعار المعتمدة من المديرية العامة للسياحة كما لا يجوز لهم الامتناع عن تقديم الخدمة الكاملة للمنتفع بتلك الأسعار.

(٢) انظر المادة ١٥ من القرار الوزاري.

وانظر أيضاً المادة ٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني التي تنص على: «يلتزم مالك المنشأة الفندقية أو السياحية أو مستغلها على حسب

المالكة مدة شهرين كفترة سماح لتمكن العميل من الانتفاع بالحصة فإن لم يكن يحق للعميل فسخ التعاقد واسترداد جميع المبالغ المدفوعة بدون خصم قيمة الشرط الجزائي الوارد بالعقد أو أية مصروفات إدارية أخرى، مع حق المنشأة الفندقية في خصم قيم الأسابيع التي استفاد منها العميل بقري سياحية بديلة بمعرفة الشركة البائعة - المنشأة الفندقية - وذلك بحسب السعر المعتمد للقريبة السياحية البديلة من وزارة السياحة ودون أن يخل ذلك بحق العميل في طلب التعويض عن الإخلال بالالتزامات العقدية^(١).

خامساً - الالتزام بتقديم الخدمات الفندقية: تلتزم الشركات المالكة بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال مدة إقامتهم، وأن تشمل المنشأة على محال لسداد الاحتياجات اليومية للعميل^(٢). ولا شك أن هذا الالتزام هو الذى يبرز ويوضح خصائص عقد المشاركة بالوقت ويميزه عن غيره، حيث يهدف المستفيد من وراء هذا العقد التمتع بقضاء عطلة في مكان سياحي، ولن يتأتى هذا التمتع على الوجه المرضى إلا بتقديم الخدمات الفندقية اللازمة لهذا الترفيه والتمتع به^(٣).

الأحوال، بتسليم الوحدة المتعاقد عليها إلى المنتفع في الموعد المحدد بالعقد، كاملة التجهيز والتأثيث، وصالحة للانتفاع بها في الغرض المتفق عليه».

(١) المادة ١٦ من القرار الوزاري.

(٢) المادة ٢٦ من القرار الوزاري.

(٣) انظر المادة ٩٠ من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني التي تنص على أن «يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال مدة إقامتهم وأن يزود المنشأة بالمحلات التي توفر لهم ما يلزم لاستهلاكهم اليومي من السلع، ما لم يتفق على غير ذلك».

سادساً - الالتزام بالصيانة والنظافة والإحلال والتجديد: تلتزم المنشأة أو الشركة بنظافة وصيانة الوحدات ومحتوياتها بما فى ذلك أعمال الإحلال والتجديد لجميع الأثاث والتجهيزات الداخلية والحدائق إن وجدت بما يجعلها دائماً فى مستوى جيد وجاهزة للاستخدام طبقاً للمقاييس السياحية للفندق أو القرية الكائن بها الوحدات^(١).

المطلب الثانى

التزامات المستفيد

يفرض عقد المشاركة بالوقت عدة التزامات على المستفيد نوجزها فى

الآتى:-

أولاً - الالتزام بدفع التكاليف والأعباء المالية: ذكرنا - سابقاً - أن لعقد المشاركة بالوقت صوراً عديدة، وهذه الصور المختلفة تجعل المقابل المالى الذى يلتزم به المستفيد يختلف من صورة إلى أخرى، فقد يكون ثمناً عندما يتعلق الأمر بتقرير حصة شائعة فى وحدة فندقية، وهذا الثمن قد يدفع جملة واحدة عند التعاقد، وقد يتم على أقساط حسب المتفق عليه فى

(١) انظر المادة ٢٥ من القرار الوزارى وانظر أيضاً المادة ٨٩ من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني التى تنص على «يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها على حسب الأحوال بالقيام بكافة أعمال النظافة والصيانة اللازمة للوحدات ومحتوياتها، بما فى ذلك أعمال الإحلال والتجديد لجميع الأثاث والتجهيزات الداخلية على نحو يجعلها دائماً فى مستوى جيد وجاهزة للاستخدام طبقاً للمقاييس والمعايير السياحية للفنادق المتعارف عليها ويجب أن يكون مقابل الإحلال والتجديد محدداً ومعلوماً عند التعاقد ومعتمد من المديرية العامة».

العقد، وإذا كانت صورة عقد المشاركة بالوقت إيجاراً كان المقابل المالى أجراً معلوماً^(١)، ومن ثم فإن هذا الأمر لا يتم دفعه جملة واحدة، بل يكون دورياً وغالباً سنوياً، ويمكن الاتفاق على تقسيط الأجرة السنوية^(٢).

كما يلتزم المستفيد بدفع مصروفات الصيانة السنوية ونصيبه من مقابل الاستهلاك السنوى للوحدة المنتفع بها، ونصيبه من مقابل الإحلال والتجديد.

وقد ألزمت المادة الثامنة عشرة من القرار الوزارى الشركات المالكة بتحديد مصروفات الصيانة السنوية ومقابل الاستهلاك السنوى، وأن يكون هذا التحديد معلوماً، ويجب أن لا يجاوز (٢%) من قيمة التعاقد، ويحدد شهرى يناير وفبراير كموعدا لسدادها عن كل عام.

كما نصت المادة ذاتها على سقوط حق العميل فى الاستفادة من الحصة فى السنة التى يمتنع فيها عن سداد مصروفات الصيانة المقررة سنوياً. كما ألزمت ذات المادة العميل بسداد ٢٥% فقط من مصروفات الصيانة المقررة للعام فى حالة إخطاره بعدم الرغبة فى الانفتاح^(٣).

(١) انظر المادة (٥٥٨ مدنى).

(٢) انظر د/ نسرین محاسنة، مرجع سابق، ص ١٠٣٧.

(٣) تنص المادة (١٠٠) من اللائحة التنفيذية السياحية العماني على أن «يلتزم

المنتفع بسداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليه بموجب العقد.

وإذا تخلف المنتفع عن السداد كان للمالك مستغل المنشأة الفندقية أو السياحية وقف انتفاعه بالعين حتى قيامه بالسداد».

ثانياً - الالتزام بتسليم الوحدة والمحافظة عليها واستعمالها وفق الغرض المتعاقد عليه:

ألزمت المادة التاسعة عشرة من القرار الوزاري المنتفع بتسلم الوحدة عن كل حصة سنوية للانتفاع بموجب نموذج معد لذلك يشمل كل تجهيزات الوحدة. كما ألزمته بالتعهد باستعمال الوحدة المنتفع بها في الغرض المتعاقد عليه، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد، وألا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام^(١).

كما ألزمت هذه المادة المنتفع بسداد جميع المصاريف اللازمة لإصلاح التلف في حالة وقوع تلف بفعله أو بفعل أحد ذويه. كما أوجبت عليه التعهد بأن يحرص على تحقيق الراحة والسكينة لجيرانه، وألا يسبب لهم أى إزعاج، كما أشارت المادة إلى التزام المنتفع بإعادة الوحدة - بعد انتهاء الأسبوع - بموجب النموذج المعد لذلك والذي تم استلام الوحدة قبل بدء الانتفاع بموجبه^(٢).

(١) تنص المادة ٩٨ من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني على أن «يلتزم المنتفع بنظام اقتسام الوقت باستعمال الوحدة الفندقية أو السياحية المخصصة له في الغرض المتعاقد عليه وألا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام. وإذا وقع تلف بفعله أو بفعل أحد من ذويه يلتزم بسداد جميع المصاريف اللازمة لإصلاح التلف».

(٢) تنص المادة ٩٩ من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني على أن «يلتزم المنتفع بمراعاة ما تقضى به القوانين واللوائح المتعلقة بالصحة والسكينة العامة، وبكل ما يتعلق بالتزامات حسن الجوار وعدم التعسف في استعمال حقه».

ثالثاً - الالتزام بإخطار الشركة - فى حالة الإيجار أو الإهداء للغير - قبل حلول المدة المنتفع بها للاستعلام السنوى بشهرين على الأقل:-

ألزمت المادة عشرين من القرار الوزارى العميل أن يخطر الشركة إذا ما أراد أن يؤجر حصته الزمنية فى أحد المواسم أو حتى الإهداء لأحد الأشخاص متضمناً هذا الإخطار اسم المستأجر أو المهدي إليه ومرافقيه ووظائفهم أو مهنتهم ومحال إقامتهم ودرجة قرابتهم للمنتفع وتستحق الشركة فى هذه الحالة مبلغ (١٠%) من قيمة المبلغ المعلوم كمصروفات صيانة أو (١٠%) من قيمة عقد الإيجار أيهما أكبر، ويلتزم العميل بسداد المبلغ قبل تنفيذ الإيجار أو الإهداء ويستثنى من ذلك السداد الإهداء للأقارب من الدرجة الأولى أو الزوج والزوجة^(١).

كما أعطت ذات المادة للشركة المالكة الحق فى رفض التأجير أو الإهداء لغير الأقارب حتى الدرجة الرابعة حفاظاً على المستوى اللائق

(١) تنص المادة (٩٧) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني على أنه «لا يجوز للمنتفع بنظام اقتسام الوقت أن يؤجر الوحدة من الباطن أو يتنازل عنها للغير إلا بإخطار كتابي للمالك أو المستغل على حسب الأحوال، قبل حلول المدة المحددة للاستعمال السنوى بشهرين على الأقل. ويكون المستأجر من الباطن والمتنازل له ملزماً بأن يؤدي للمنتفع مباشرة ما يكون له من مقابل الانتفاع أو التنازل، دون إخلال بما للمالك أو مستغل المنشأة من حقوق تجاه المنتفع.

بالمنتج وذلك خلال أسبوع من تاريخ إبلاغها، ومضى أسبوع دون اعتراض يعنى الموافقة على الإهداء والتأجير».

ونحن لا نتفق مع القرار الوزاري - في هذا الحق - حيث أن النص - من وجهة نظري - يدعم الطبقية ويحرم غير القادرين من التعرف على الأماكن السياحية في وطنهم ، حتى لو وجدوا من يهدى اليهم مكان السياحة، وذلك حفاظاً على المستوى اللائق بالمنتج.

ثم أضافت ذات المادة على أنه - في حالة الرفض - يكون من حق العميل اقتراح اسم مستأجر أو مهدي إليه آخر و يبلغ للشركة بياناته ويحق لها الرفض أيضاً حفاظاً على المستوى السياحي اللائق للمنتج أو القرية أو المنشأة.

الخاتمة

بعد انتهائنا من بحث عقد المشاركة بالوقت نستخلص النتائج والتوصيات الآتية:-

أولاً - النتائج :-

١- أهمية عقد المشاركة بالوقت في تنشيط حركة السياحة وتوفير رأس المال اللازم للاستثمار في هذا المجال، حيث أن عقد المشاركة بالوقت يعتبر من الآليات القانونية التي عن طريقها يمكن توفير رأس المال اللازم للاستثمار في قطاع السياحة، كما أن اشتراك أكبر عدد من المستفيدين بنظام المشاركة بالوقت يقلل التكاليف الباهظة التي يمكن أن يدفعها الشخص إذا ما رغب في السياحة بالتعاقد التقليدي.

٢- إن الاعتماد على وكيل التسويق لتنشيط التعاقد بهذا النظام واستخدام عبارة التملك الزمني واستخدام وسائل دعائية وإحاحية لدفع الأشخاص إلى التعاقد، قد يوقعهم فى غلط ويجعلهم يقدمون على التعاقد دون روية وتمهل، لذلك فقد حرصت معظم التشريعات - التى اطلعت عليها - على النص على حق العميل فى إلغاء العقد حتى بعد التعاقد خلال فترة زمنية معينة تختلف من تشريع إلى آخر، وبذلك يتحلل من الالتزامات التى تثقل كاهله لفترة طويلة.

٣- تتعدد صور عقد المشاركة بالوقت، فقد يكون للمستفيد حصة شائعة (غير مفرزة) فى وحدة فندقية، وقد يكون له حق انتفاع مدى الحياة، أو حق استعمال، وقد يكون له حق شخصى بمقتضى عقد الإيجار - غالباً - يكون إيجاراً طويل المدى، حيث كان القرار الوزارى الملغى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ يحدده بمدة لا تقل عن عشرين عاماً.

ثانياً - التوصيات :-

١- نهيب بمجلس النواب إصدار قانون ينظم عقود المشاركة بالوقت تنظيمياً تفصيلاً، يخرج فى كثير من أحكامه عن القانون المدنى - نظراً لذاتية هذا العقد وخصوصيته، وآية ذلك - النص فى القرار الوزارى - على عدم الإخلال بالقانون المدنى، ثم قرر عدم انتهاء حق الانتفاع محدد المدة بموت المنتفع، مع مخالفة ذلك لنص المادة (٩٩٣) مدنى التى تقرر صراحة انتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين.

٢- اعتماد تسمية هذا العقد بعقد المشاركة بالوقت لأن هذه التسمية تمتد لتستوعب كل صور العقد ومن ثم يكون المستفيد على بينة من أمره ولا يختلط عليه الأمر لو تم استخدام عقد التملك الزمنى.

٣- يجب أن يتضمن القانون ضمانات لحماية المستفيد من عقد المشاركة بالوقت، لاسيما أن المستفيد يتعاقد مع شركات مهنية محترفة والقاعدة القانونية التى درجت عليها جميع التشريعات هو تشديد المسؤولية على المتعاقد المحترف و حماية المتعاقد معه.

مُرحمدا الله