

July 2012

## Time-Share Contract, A Comparative Study

Nada Salim Malla Alow

Civil Law- University of Mosul - Iraq, Nada@uomosul.edu.iq

Follow this and additional works at: [https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia\\_and\\_law](https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law)



Part of the [Civil Law Commons](#)

---

### Recommended Citation

Malla Alow, Nada Salim (2012) "Time-Share Contract, A Comparative Study," *Journal Sharia and Law*. Vol. 2012 : No. 51 , Article 7.

Available at: [https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia\\_and\\_law/vol2012/iss51/7](https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law/vol2012/iss51/7)

This Article is brought to you for free and open access by Scholarworks@UAEU. It has been accepted for inclusion in Journal Sharia and Law by an authorized editor of Scholarworks@UAEU. For more information, please contact [sljournal@uaeu.ac.ae](mailto:sljournal@uaeu.ac.ae).

---

## Time-Share Contract, A Comparative Study

### Cover Page Footnote

Dr.Nada Salim Hamdon Malla Alow Assistant Professor of Civil Law- University of Mosul - Iraq

د. ندى سالم حمدون ملاعلو(\*)

## عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنة\*

### ملخص البحث

أن عقد المشاركة بالوقت من العقود المهمة التي ظهرت في مجال السياحة وتقوم فكرة العقد على إشراك أكبر عدد من الناس في الاستفادة من المنتجات السياحية والفنادق لقضاء أيام العطل والإجازات، فبدلاً من أن يشتري المستفيد مبنى كاملاً لا يستعمله إلا وقتاً محدداً من السنة وبسعر قد يكون باهظاً أو يستأجره، فإنه يتعاقد مع مالك المنشأة السياحية على شراء حصة في وحدة فندقية أو سياحية أو شراء منفعتها وفي كلا الحالتين له حق الإقامة في هذه الوحدة العقارية لوقت محدد من كل عام أدناه أسبوع وأكثره شهر، ويستفيد المتعاقدون الآخرون من باقي الوقت.

أن هذا العقد من العقود المستحدثة التي تحتاج إلى تنظيم نظراً لكثرة الشركات السياحية التي تتعامل بهذه العقود مما يستدعي وضع ضوابط لهذا العقد، وقد أجزى هذا العقد من الناحية الشرعية من مجمع الفقه الإسلامي الدولي إلا أن أغلب

(\*) أستاذ القانون المدني المساعد - كلية الحقوق - جامعة الموصل - العراق.  
\* أجزى للنشر بتاريخ ٢٦/٩/٢٠١١.

التشريعات لم تنظم هذا العقد في تشريعاتها عدا المشرع المصري في قرار وزاري وفي مادة واحدة، ونظمه المشرع في سلطنة عمان ضمن قانون السياحة واللائحة التنفيذية لهذا القانون، كذلك نظام المشاركة بالوقت ولائحته التنفيذية الصادران في المملكة العربية السعودية.

أن كثرة الصيغ التعاقدية التي تدرج تحت مسمى المشاركة بالوقت جعلت من الضروري دراسة العقد ابتداء من ماهيته وتكييفه القانوني وتحديد التزامات المستفيد ومالك المنشأة السياحية أو مستغلها للتوصل إلى اقتراح تنظيم قانوني لهذا العقد في العراق لمواكبة التطور في مجال السياحة الذي يشهده العالم.

## المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

أولاً: تعريف بموضوع البحث :

ظهرت في الآونة الأخيرة الكثير من الصيغ التعاقدية التي لم يكن لها وجود في الواقع نظراً للتطور الذي حدث في كل مجالات الحياة مما استدعى بحث ودراسة هذه الصيغ التعاقدية ومدى ملاءمتها للقواعد القانونية المستقرة في القواعد العامة سواء في نظرية العقد أم في العقود المسماة، ومن هذه الصيغ التعاقدية عقد المشاركة بالوقت الذي ظهر في مجال السياحة.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

إلا أن هذا العقد لا يعد حديثاً؛ لأنه ظهر في ستينات القرن العشرين في سويسرا في عام ١٩٦٣ ثم انتقل منها إلى فرنسا التي أصدرت قانون عام ١٩٧١ بشأن الشركات التي تتعامل بهذا النظام وبعده قانون عام ١٩٧١ التي نظم عمل هذه الشركات وأرسى أسس التعامل بنظام المشاركة بالوقت، ثم انتشر العمل بهذا النظام في أكثر دول العالم ، إلا أنه لم يتم التعامل به في الدول العربية إلا من وقت قريب وخاصة في مصر التي أصدرت قراراً وزارياً لتنظيم التعامل بالمشاركة بالوقت عام ١٩٩٦ وسلطنة عمان نظمتها ضمن قانون السياحة عام ٢٠٠٢ والمملكة العربية السعودية التي أصدرت نظام المشاركة بالوقت عام ٢٠٠٧ ، بعد أن أجاز التعامل به من قبل مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثامنة عشرة المنعقدة في ماليزيا ٢٠٠٧.

وتقوم فكرة عقد المشاركة بالوقت على إشراك أكبر عدد من الناس في الانتفاع والاستفادة من المرافق السياحية كالفنادق والمنتجعات السياحية عن طريق تقسيم هذه الفنادق أو المنتجعات إلى وحدات فندقية أو سياحية وتمليتها إلى المستفيدين أو تمليك منفعتها لهم وفي كلتا الحالتين يكون للمستفيد الحق في الإقامة هو وعائلته لمدة محددة من السنة أقلها أسبوع ولسنوات طويلة قد تصل إلى عشرين أو ثلاثين سنة أو أكثر، وبذلك يكون لعقد المشاركة بالوقت صورتان الأولى نقل ملكية حصة في وحدة فندقية أو سياحية، والثانية نقل ملكية منفعة حصة في وحدة فندقية أو سياحية بموجب عقد يرتب حق منفعة أو تمكين المستفيد من الانتفاع بهذه الحصة بموجب عقد إيجار.

وأهم ما يميز هذا العقد بأنه أخذ بنظر الاعتبار عنصر المكان المتمثل بالوحدة الفندقية أو السياحية وعنصر الزمان المتمثل بالوحدة الزمنية التي يتمكن المستفيد من الانتفاع بالوحدة التي تعاقد عليها لمدة محددة من كل عام تتكرر لسنوات عدة. أن التعامل بعقد المشاركة بالوقت حقق إمكانية قضاء فترة العطلة أو الإجازة بتكلفة مناسبة فبدلاً من أن يشتري المستفيد عقاراً سياحياً لا يستعمله إلا مدة محددة من السنة فإنه يشتري حصة في هذا العقار وينتفع للمدة التي يرغبها وبالمقابل ينتفع باقي المستفيدين للفترات الأخرى ونفس الشيء يصدق على نقل منفعة حصة في العقار السياحي.

#### ثانياً: أهمية الموضوع وسبب اختياره:

أن أهمية الموضوع تكمن في أن التعامل بعقد المشاركة بالوقت أصبح ظاهرة عالمية إذ انتشر التعامل به في أكثر دول العالم ، كذلك تعدد الصيغ التي يبرم بها هذا العقد، وتعدد الحقوق والمراكز القانونية التي تنشأ عن العقد، جعل من الضروري دراسة هذا العقد والإحاطة بكل جوانبه لتلافي الإشكالات التي ممكن أن تظهر على أرض الواقع وتحقيق حماية للمتعاقدين الذين يرومون قضاء الإجازة أو العطلة عن طريق التعاقد وفق هذا النظام أو العقد. وليس العراق بمنأى عن إمكانية التعاقد في مجال السياحة بطريق المشاركة بالوقت خاصة وجود أماكن سياحية في العراق بنوعها السياحة الدينية والترفيهية.

ومن أسباب اختيارنا للبحث قلة الدراسات القانونية في هذا المجال، لكل ما سبق ارتأينا تسليط الضوء على عقد المشاركة بالوقت بهذه الدراسة المتواضعة في محاولة للتعريف بهذا العقد ابتداء من تعريفه وانتهاءً بأحكامه.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

### ثالثا: نطاق البحث:

أن عقد المشاركة بالوقت يرد على العقارات وبالتحديد العقارات السياحية كما يرد على بعض المنقولات التي تأخذ حكم العقارات في التعامل كالسفن والطائرات واليخوت، إلا أننا حصرنا نطاق البحث في العقارات السياحية فقط وذلك لوجود تنظيم قانوني للعقد الذي يرد على هذه العقارات في سلطنة عمان والمملكة العربية السعودية. وكذلك لانتشار العمل بهذا العقد في مجال السياحة أكثر من غيره من المجالات الأخرى.

### رابعا: منهجية البحث:

اعتمدنا في البحث المنهج المقارن بين القانونين العماني والسعودي باعتبارهما القانونين اللذين نظما أحكام هذا العقد، كما رجعنا إلى القواعد العامة في القانونين المدنيين العراقي والسوري كلما اقتضى البحث الرجوع إلى هذه القواعد وذلك لعدم وجود تنظيم قانوني للمعاملات المدنية في المملكة العربية السعودية وسلطنة عمان. واعتمدنا المنهج التحليلي للنصوص القانونية وآراء الفقهاء حيثما وجدنا ضرورة لذلك.

### خامسا: هيكلية البحث:

قسمنا البحث إلى أربعة مباحث بعد المقدمة.

المبحث الأول: ماهية عقد المشاركة بالوقت .

المطلب الأول: تسمية العقد وتعريفه.

الفرع الأول: تسمية العقد.

- الفرع الثاني: تعريف عقد المشاركة بالوقت.
- المطلب الثاني: خصائص عقد المشاركة بالوقت.
- الفرع الأول: عقد المشاركة بالوقت عقد معاوضة.
- الفرع الثاني: عقد المشاركة بالوقت عقد ملزم للجانبين.
- الفرع الثالث: عقد المشاركة بالوقت عقد شكلي.
- الفرع الرابع: عقد المشاركة بالوقت عقد لازم وغير لازم بالوقت نفسه.
- الفرع الخامس: عقد المشاركة بالوقت عقد فوري وزمني.
- الفرع السادس: عقد المشاركة بالوقت عقد إذعان.
- المبحث الثاني: تكييف عقد المشاركة بالوقت.
- المطلب الأول: تكييف عقد المشاركة بالوقت عقد بيع.
- المطلب الثاني: تكييف عقد المشاركة بالوقت عقد إيجار.
- المطلب الثالث: تكييف عقد المشاركة بالوقت عقد إقامة فندقية.
- المطلب الرابع: تكييف عقد المشاركة بالوقت عقد مركب.
- المبحث الثالث: أركان عقد المشاركة بالوقت.
- المطلب الأول: أطراف عقد المشاركة بالوقت.
- الفرع الأول: الطرف الأول (مالك المنشأة أو مستغلها).
- الفرع الثاني: الطرف الثاني (المستفيد)



[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

---

المطلب الثاني: محل عقد المشاركة بالوقت.

الفرع الأول: الوحدة العقارية.

الفرع الثاني: الحصّة الزمنية

الفرع الثالث: الخدمة.

الفرع الرابع: المقابل المالي.

المبحث الرابع: أحكام عقد المشاركة بالوقت.

المطلب الأول: التزامات مالك المنشأة أو مستغلها.

الفرع الأول: الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

الفرع الثاني: الالتزام بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية وأعمال الصيانة

المطلب الثاني: التزامات المستفيد.

الفرع الأول: الالتزام بتسديد المقابل المالي

الفرع الثاني: الالتزام بالمحافظة على الوحدة واستعمالها وفق الغرض التي

أعدت له.

الخاتمة

## المبحث الأول ماهية عقد المشاركة بالوقت

تتناول في المطلب الأول من هذا المبحث أبرز تسميتين أطلقنا على هذا العقد وتعريفه، ثم نبحت في المطلب الثاني خصائص عقد المشاركة بالوقت وكالاتي:-

### المطلب الأول تسمية العقد وتعريفه

قبل البدء بتعريف عقد المشاركة بالوقت، نستعرض التسميات التي أطلقت عليه، لذلك نتناول تسمية العقد في الفرع الأول، ثم تعريف العقد في الفرع الثاني.

### الفرع الأول تسمية العقد

أول ما عرف هذا العقد أو النظام بشكل عملي في فرنسا في عام ١٩٦٧ بواسطة شركة مارسيليا التي قدمت في سوق السياحة عرضاً متميزاً كان شعاره (لا تستأجر الغرفة ولكن اشتر فندقاً، فهو أقل ثمناً) ومنذ ذلك الوقت تعددت التسميات لتسويق هذا النظام، واختلفت الصيغ التعاقدية المحددة للطبيعة القانونية للتعاقد ولحقوق المستفيدين من النظام في فرنسا<sup>(١)</sup> كذلك ظهرت عدت تسميات لهذا العقد في الدول التي أخذت بنظام المشاركة بالوقت مثل التملك الجزئي، تقاسم الملكية، صكوك الانتفاع، المنفعة

(١) للمزيد من التفاصيل من نظام المشاركة بالوقت في فرنسا ينظر د. محمد المرسي زهرة، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد الأول، السنة الخامسة والثلاثون، ١٩٩٣، ص ١٣٦ وما بعدها، د. حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، دار الكتب المصرية، ١٩٩٧، ص ١٣.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

بالوقت، ملكية العطلات والتملك متعدد المالكين<sup>(٢)</sup> ونستعرض فيما يأتي هاتين التسميتين اللتين أطلقنا على هذا النظام أو العقد.

**أولاً: الملكية الزمنية أو المتعاقبة:** أصل هذه التسمية يرجع إلى المصطلح الفرنسي (LA PROPRIÉTÉ TEMPS) وقد استخدم المشرع الفرنسي هذه التسمية في القانون الخاص بتنظيم عمل شركات الملكية الزمنية الصادر في ١٩٨٦، وبموجب هذا القانون فإن المستفيد الذي يرغب في الاستفادة من هذا النظام يشترط حصة أو أكثر في شركة تعد هي ذاتها مالك للعقار بأكمله، وهي التي تخول كل مستفيد حق انتفاع بجزء من العقار الذي تملكه لفترة معينة من السنة<sup>(٣)</sup>.

وقد تبنى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي هذه التسمية في قراره المرقم ١٧٠ (٨-١٨) الصادر في دورة المجمع الثامنة عشرة المنعقدة في ماليزيا في ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧م بعد إجازته لهذا العقد من الناحية الشرعية وكان عنوان القرار عقد التملك الزمني المشترك<sup>(٤)</sup>.

أن تسمية الملكية الزمنية أو المتعاقبة أو كما أسماه مجمع الفقه الإسلامي بالتملك الزمني. تسمية محل نظر وذلك للأسباب الآتية:

(٢) للمزيد من التفاصيل عن التسميات التي أطلقت على هذا العقد، ينظر: د. عبد القاهر محمد احمد قمر، عقود التايم شير، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، ٢٠٠٧، ص ٤ وما بعدها، عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد التملك الزمني، دراسة قانونية فقهية مقابلة، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، ٢٠٠٧، ص ٥-٦.

(٣) د. محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص ١٣٦.

(٤) القرار منشور ومتاح على شبكة الانترنت على الموقع

سحب في ٢٥/٧/٢٠١٠ ساعة GMT.6:40:5T <http://www.fighia.com.saldetail.asp>

١. أن من أهم خصائص حق الملكية الدوام، فحق الملكية حق دائم ما بقي محله قائماً وإن هذا الحق لا يسقط أو لا يزول بعدم الاستعمال<sup>(٥)</sup>. واقتزان الملكية بزمن يشير إلى أنه من الممكن توقيت الملكية بزمن تنتهي بانتهائه، وهذا لا يجوز، فحتى في ظل نظام المشاركة بالوقت فإن الملكية عند شراء حصة في وحدة سياحية هي ملكية دائمة، لكن المالك لا يستطيع استعمال هذه الوحدة أو الانتفاع بها إلا لمدة معينة من السنة، إذن الملكية دائمة وسلطة الاستعمال هي المحددة بزمن معين، أما سلطتنا الاستغلال والتصرف فالمالك يمارسهما مادام محل حقه قائماً ولا يتقيد بذلك بزمن معين فله أن يؤجر هذه الحصة أو أن يتنازل عنها أو أن يبيعها أو يرهنها في أي وقت شاء، في حين أن لفظ الملكية الزمنية يوحي بأن المالك محددة سلطاته بحدود هذا الزمن فقط. كما أن تسمية الملكية المتعاقبة يبدو غير دقيق، إذ يوحي بأن هناك ملكية قائمة تنتهي لتأتي بعدها ملكية أخرى، وهكذا على التعاقب الذي يفيد أنه إذا ما انتهى أمر بالكامل وذهب أتى عقبه أمر آخر<sup>(٦)</sup> وهذا لا ينطبق على ملكية الحصص في عقد المشاركة بالوقت لأنها قد تنشأ في وقت واحد، فقد يشتري عدة أشخاص وحدة سياحية في آن واحد، فيتملكون حصصاً في آن واحد لكن استعمالهم لحق الإقامة في هذه الوحدة يكون متعاقباً، ولكل واحد منهم مدة معينة في السنة ليقيم في هذه الوحدة، إذن الاستعمال هو دوري ومتعاقب بين الملاك وليست الملكية هي المتعاقبة.

(٥) د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢، ص ١٩.

(٦) محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، ج ١، ط ١، دار صادر، بيروت، ص ٦١٣.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

٢. أن هذه التسمية لا يمكن أن تشمل صور العقد كلها؛ لأن المستفيد في عقد المشاركة بالوقت من الممكن أن يشتري حصة في وحدة سياحية أو أن ينتفع بهذه الوحدة لمدة محددة من السنة تتكرر بالوقت نفسه من كل سنة ولمدة طويلة الأجل، إذن المستفيد قد يكون مالكا لحصة في وحدة سياحية وقد ينتفع (سواء أكان مستأجرا أو صاحب حق منفعة أو حق استعمال) بهذه الحصة فقط مع بقاء ملكيتها للشركة أو المنشأة السياحية، على التفصيل الذي سنراه لاحقا.

٣. أن هذه التسمية تثير تساؤلات حول تحديد محل العقد، فالمتعاقد أو المستفيد هل يملك زمنا، وهل هو مفهوم جديد للملكية؟ فطالما كانت الملكية تتحدد بمكان معين وشئ محدد، أصبحت تتحدد بالزمن<sup>(٧)</sup>؟

٤. نؤيد الرأي الذي يذهب إلى أن هذا المصطلح هو ترويجي وتسويقي في المقام الأول، لأن المسوقين حرصوا أن يتضمن برنامجهم التسويقي الاسم والوصف الذي يوحي بأن هذا العقد يحقق التملك أو أنه يوصل إلى الملكية، وهذا له تأثير في نفس المتلقي وبه قوة إغراء كبيرة خاصة وان المسوقين يستخدمون كلمة بيع، فكثيرا ما يقال للعميل أو المستفيد أننا نبيعك وحدة سكنية وانك مالك زمني وهكذا، في حين لا يعدو العقد أن يكون عقد إجازة طويلة والوحدة السياحية تبقى مملوكة لمنشأة أو شركة سياحية<sup>(٨)</sup>.

لكل ما سبق لا يمكن إطلاق تسمية الملكية الزمنية أو المتعاقبة أو عقد التملك الزمني على هذا العقد.

(٧) سنعود لتفصيل ذلك لاحقا عند دراستنا لمحل عقد المشاركة بالوقت.

(٨) د. محمد علي القرني، عقد المشاركة الزمنية (التايم شير)، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، ٢٠٠٧، ص ٢.

## ثانياً: عقد المشاركة بالوقت (اقتسام الوقت)

أساس تسمية المشاركة بالوقت ترجع إلى المصطلح الانكليزي (Time share) وقد أخذ بهذه التسمية المشرع المصري في القرار الصادر من وزير السياحة رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦، فنصت المادة (١٢) منه بأنه " يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت....." كذلك تبني المشرع العماني هذه التسمية في قانون السياحة العماني المرقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٢ وفي اللائحة التنفيذية لهذا القانون، أما لفظ المشاركة بالوقت فقد اعتمده المشرع السعودي في إصداره لنظام خاص نص فيه على الأحكام العامة للمشاركة بالوقت، واسماه نظام المشاركة بالوقت المرقم ٢٠٦ في ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦ م وفي اللائحة التنفيذية لهذا النظام الصادرة في ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.

ونلاحظ أن تسمية عقد المشاركة بالوقت (اقتسام الوقت)، هي أنسب تسمية ممكن أن تطلق على هذا العقد وذلك للأسباب الآتية:-

١. أن هذه التسمية تجمع بين دفتيها صورتها عقد المشاركة بالوقت، فهي لفظة عامة تدل على أن المستفيد أو الطرف الثاني ممكن أن يكون مشترياً إذا كان العقد منصباً على شراء حصة في وحدة سياحية، وممكن أن يكون منتقياً فقط مع بقاء ملكية الوحدة لصاحب العقار السياحي (سواء أكان المنتفع مستأجراً أو صاحب حق منفعة أو صاحب حق استعمال). وليس في لفظ المشاركة بالوقت ما يشير إلى كون المستفيد مالكاً أو منتقياً أو مستأجراً وبذلك ممكن أن يستوعب هذا العقد كل صور التعاقد المعروفة عملياً.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

٢. لم تغفل هذه التسمية الوقت أو الزمن، ولم تفرنه بالملكية كما لاحظنا في التسمية السابقة، وهذا يدل على أن مضمون العقد يركز على الزمن أو الوقت لأن الهدف الأساسي من التعاقد هو تمكين المستفيد من الانتفاع بالوحدة السياحية لمدة محددة من السنة تتكرر هذه المدة في كل عام ولمدد طويلة نسبياً تختلف من عقد لآخر، وبالمقابل هناك من يشارك هذا المستفيد بالوقت؛ لأنه عندما ينتهي الزمن المحدد لانتفاعه سيبدأ انتفاع متعاقد آخر على الوحدة نفسها، وسواء كان هذا المستفيد مالكا أم منتفعا، إذن المستفيدون يتقاسمون الوقت عند انتفاعهم بالوحدة السياحية.

## الفرع الثاني

### تعريف عقد المشاركة بالوقت

وردت عدة تعريفات لعقد المشاركة بالوقت منها أنه "عقد على شراء عين أو ملكية منفعة، لفترة محددة، أو مشاعة في وحدة معينة أو موصوفة، في عقار معين قابل للمبادلة بعقار آخر أحيانا<sup>(٩)</sup>".

أو هو "عقد على تملك المنافع لقضاء فترة زمنية محددة أسبوعاً، أو شهراً في العام لشقة موصوفة في الزمة في بلد معين أو بلدان معينة<sup>(١٠)</sup>".

أما القرار المرقم ١٧٠ (٨-١٨) الصادر عن مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشر المنعقدة في ماليزيا في عام ٢٠٠٧ فقد عرف عقد المشاركة

(٩) د. محمد أكرم لال الدين، نظام الاشتراك في الوقت، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي، التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، ٢٠٠٧، ص ١.  
(١٠) عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، المصدر السابق، ص ٥.

بالوقت بعد أن أطلق عليه عقد التملك الزمني المشترك بأنه " عقد على تملك حصص شائعة، إما على سبيل شراء العين معلومة على الشروع، وإما على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لمدد متعاقبة، أو الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهابة الزمانية أو المكانية، مع تطبيق خيار التعيين، في بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة".

في حين عرفه المشرع العماني في قانون السياحة العماني المرقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٢ في الفقرة (١٤) من المادة (٢) 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 باقي الحصص، أو اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصة فيما بينهم، بحيث ينتفع كل منهم بها خلال المدة الزمنية المحددة له كل عام".

والمشرع السعودي عرفه في نظام المشاركة بالوقت المرقم ٢٠٦ لسنة ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦م، في المادة (١): " أي عقد أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه، أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية سكنية واحدة أو أكثر مدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة".

من خلال التعاريف السابقة سواء الفقهية أو التشريعية يمكن أن نسجل الملاحظات الآتية:

١. أن عقد المشاركة بالوقت له صورتان:



[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

**الصورة الأولى:** يأتي عقد المشاركة بالوقت بصيغة عقد بيع لحصص شائعة فتنتقل بموجبه للمشتري ملكية حصة في وحدة سياحية، على أن ملكيته لهذه الحصة مقيدة بأن ينتفع بها ويستعملها في وقت محدد من السنة يحدده العقد المبرم بين الطرفين، فمن الممكن أن يقال إن مشتري الحصة يدخل في مهابة إجبارية وليست اختيارية وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي هذه الصورة وأسامها تملكاً تاماً (العين والمنفعة) وقد أخذ بهذه الصورة المشرع العماني في نص الفقرة (١٤) من المادة (٢) السالفة الذكر.

**الصورة الثانية:** في هذه الصورة يكون العقد منصبا على نقل منفعة وحدة سياحية إلى الطرف الثاني ولمدة محددة من الزمن تتكرر كل عام ولمدد طويلة نسبيا تصل إلى خمسة عشر سنة أو عشرين سنة أو أكثر، فيأخذ عقد المشاركة بالوقت في هذه الصورة شكل عقد إيجار أو عقد يترتب بموجبه حق منفعة أو حق استعمال. وقد أطلق مجمع الفقه الإسلامي الدولي على هذه الصورة التملك الناقص (المنفعة فقط)، وهذه الصورة أخذ بها القانون العماني إلى جانب الصورة الأولى في نص الفقرة (١٤) من المادة (٢)، كما أخذ بها المشرع السعودي في نظام المشاركة بالوقت في المادة (١) منه، ولم يأخذ المشرع السعودي بالصورة الأولى.

٢. يعد الزمن عنصرا أساسيا في عقد المشاركة بالوقت سواء أكان العقد على تملك العين أو تملك منفعتها؛ لأنه بالحالتين يتناوب المستفيدون الانتفاع بالوحدة السياحية، كل بحسب المدة المحددة بالعقد، ونلاحظ وجود مدتين، الأولى مدة العقد التي حددها المشرع السعودي بأن لا تقل عن ثلاث سنوات، أما المشرع العماني فلم

يضع حداً أدنى لمدة العقد، الثانية مدة الانتفاع السنوي والتي يمكن أن تقاس بالأسابيع أو الأشهر بحسب الاتفاق.

٣. أن المنفعة التي يمتلكها الطرف الثاني مختلف في عقد إنشائها فتعريف مجمع الفقه الإسلامي عد عقد تملك المنفعة هو عقد إيجار في حين أن تعريف المشرع العماني عد مالك منفعة الوحدة هو صاحب حق منفعة أو صاحب حق استعمال وذلك يؤدي إلى اختلاف أحكام كل واحدة منهما لأن المستأجر صاحب حق شخصي في حين صاحب حق المنفعة أو الاستعمال صاحب حق عيني، أما المشرع السعودي فإن العقد الذي ينصب على المنفعة هو عقد إيجار على التفصيل الذي سنراه من نصوص هذا التشريع لاحقاً.

٤. أن مجمع الفقه الإسلامي حدد طريقة الانتفاع بين المستفيدين سواء كانوا مالكين على الشيوع أم مستأجرين بالمهياة الزمانية والمكانية، وهذا القول لا يمكن الأخذ به على إطلاقه من الناحية القانونية، وذلك لأن المهياة بنوعها الزمانية والمكانية تكون بالتحديد بين الشركاء في المال الشائع ولا تشمل المستأجرين.

٥. أن عقد المشاركة بالوقت دائماً يكون محله تملك عين أو منفعة وحدات سياحية. ومنذ نشأة هذا النظام في فرنسا فإنه نشأ خاصاً بالعقارات السياحية سواء أكانت فنادقاً أو شققاً أو منتجعات سياحية الخ، فنلاحظ أن تعريف المشرع العماني قد نص صراحة على أن تملك العين أو المنفعة يكون فقط في الوحدات السياحية أو الفندقية في حين أن المشرع السعودي أطلق عليها وحدات عقارية سكنية، إلا أن النصوص الأخرى التي نظمت هذا العقد سواء أكانت في النظام نفسه أو في اللائحة التنفيذية تشير إلى أن العقد يكون محله وحدات سياحية.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

نرى أنه من الضروري حصر هذا العقد في العقارات السياحية فقط لما يحمله هذا العقد من مخاطر قد تؤدي إلى مشكلات واقعية إذا أطلق في الوحدات العقارية السكنية بصورة عامة، لذلك يجب أن يشار إلى ذلك في تعريف العقد.

٦. أن التعريفين الفقهيين اللذين اشرنا إليهما وتعريف مجمع الفقه الإسلامي فيها من الارتباك ما فيها، ولا يمكن التعويل عليها في تحديد معالم العقد أو تكييفه، وذلك راجع إلى محاولة المزج بين هذا النظام كما ورد في القانون الفرنسي والذي تتم ممارسته على شكل تأسيس شركة مدنية وما ورد في الشريعة الإسلامية في أحكام عقد البيع وعقد الإيجار.

فالتعريف الأول جمع بين صورتين عقد المشاركة بالوقت إلا أنه لم يكن جامعاً لكل جوانب هذا العقد، والتعريف الثاني عرفه بصورة واحدة فقط من صور عقد المشاركة بالوقت وهي الصورة التي يكون فيها العقد وارداً على منفعة الوحدة السياحية.

عليه يمكن تعريف عقد المشاركة بالوقت بأنه "تمليك حصة في وحدة فندقية أو سياحية أو تمليك منفعتها لمدة طويلة نسبياً على أن ينتفع بها المستفيد في الحالتين لمدة محددة من السنة مقابل مبلغ نقدي يدفعه".

أو هو "عقد يلتزم به مالك المنشأة السياحية أو مستغلها بنقل ملكية حصة في وحدة سياحية أو نقل منفعتها إلى المستفيد على أن ينتفع بها الأخير مدة محددة من كل عام مقابل مبلغ نقدي يلتزم بدفعه المستفيد".

## المطلب الثاني

### خصائص عقد المشاركة بالوقت

هناك جملة من الخصائص يتميز بها عقد المشاركة بالوقت منها أنه عقد معارضة وعقد ملزم للجانبين وعقد شكلي وعقد غير لازم وعقد لازم بالوقت نفسه وعقد فوري ومستمر بالوقت نفسه وعقد إذعان، وسنتناول هذه الخصائص تباعاً في الفروع القادمة.

## الفرع الأول

### عقد المشاركة بالوقت عقد معارضة

أن المستفيد في عقد المشاركة بالوقت يمتلك حصة أو منفعتها في وحدة سياحية مقابل مبلغ مالي معين يدفعه إلى مالك المنشأة أو مستغلها الذي بدوره يمكن المستفيد من الحصول على المطلوب من التعاقد، وبذلك ينطبق على العقد بأنه عقد معارضة لأن كل واحد من المتعاقدين يعطي مقابلاً لما يأخذ<sup>(١١)</sup>.

والعوض الذي يدفعه المستفيد للحصول على ملكية حصة في وحدة فندقية أو سياحية أو منفعتها هو دائماً مبلغ من النقود، وهذا ما أشار إليه المشرع العماني في قانون السياحة عندما نص في الفقرة (١٤) من المادة (٢) " النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية، أو الحصول على حق انتفاع...." وبديهي شراء المستفيد للحصة أو منفعتها يكون مقابل مبلغ من

(١١) ينظر د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني الجزء الأول في مصادر الالتزام، ط٥، مطبعة النديم، بغداد، دون سنة طبع، ص ٤٨، د. أنور سلطان، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، ١٩٨٣، ص ٢٠.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

النقود (١٢).

وهذا أيضا ما نص عليه المشرع السعودي في نظام المشاركة بالوقت في المادة (١): " هو عقد أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين....".

### الفرع الثاني

#### عقد المشاركة بالوقت عقد ملزم للجانبين

يعد عقد المشاركة بالوقت بصورتيه عقدا ملزما للجانبين؛ لأنه ينشئ التزامات متقابلة على عاتق كل من المتعاقدين، بحيث يكون كل طرف دائن ومدين للطرف الآخر، وإن هذه الالتزامات يكون مصدرها العقد المبرم بينهما، وإن كل التزام هو السبب للالتزام الآخر<sup>(١٣)</sup>. أن التزامات مالك المنشأة أو مستغلها تكون واحدة رغم اختلاف صورتي العقد في التكيف، فهو يلتزم بتسليم الوحدة المتعاقد عليها في الوقت المحدد المنفق عليه، كما يلتزم بأعمال الصيانة للوحدة السياحية ومحتوياتها وأعمال الصيانة للأجزاء المشتركة مثل الحدايق والأسواق وقاعات الرياضة وغيرها من مرافق المنتجع أو الفندق المعدة للاستعمال المشترك، ويلتزم كذلك بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمستفيد، وبالمقابل يلتزم المستفيد بتسديد الالتزامات المالية كافة من ثمن الحصة أو الأجرة والمبالغ المطلوبة كافة لأعمال الصيانة الدورية السنوية، ويلتزم باستخدام الوحدة السياحية وفق الغرض المعدة له، ويلتزم بعدم إجراء أي تصرف على حقه سواء كان بنقل ملكية أو إيجار من الباطن

(١٢) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، ج١، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون سنة طبع، ص ١٥٨، د. حسن عبد الباسط جمبيعي، المصدر السابق، ص ١٢٩.  
(١٣) ينظر د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، العقود المسماة - عقد البيع، مطبعة الرابطة، بغداد، بدون سنة طبع، ص ٢٠.

أو التنازل أو نقل المنفعة للغير أو رهن إلا بعد إخطار مالك المنشأة أو مستغلها بهذه التصرفات فلا يجوز له إجراؤها بدون علم الطرف الأول<sup>(١٤)</sup>.

ويترتب على هذا الترابط والتقابل في الالتزامات بين الطرفين وعلى اعتبار العقد ملزماً للجانبين نتائج من الناحية الموضوعية والناحية الشكلية كالآتي:

#### أولاً: من الناحية الموضوعية:

ذكرنا أنه في العقد الملزم للجانبين كل متعاقد دائن ومدين في الوقت نفسه، فما الذي يترتب على عدم قيام المتعاقد بتنفيذ التزامه؟ وهل له الحق بمطالبة المتعاقد الآخر بتنفيذ التزامه<sup>(١٥)</sup>؟

إذا لم يقم احد المتعاقدين بتنفيذ التزامه جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب فسخ العقد ليتحلل من التزامه<sup>(١٦)</sup>، وهذه القاعدة العامة تنطبق على عقد المشاركة بالوقت بوصفه عقداً ملزماً للجانبين، إلا أننا نلاحظ أن القانون السعودي جاء بحكم خاص عندما نص في نظام المشاركة بالوقت في الفقرة (١) من المادة (٥) على " ١- من دون إخلال بأي حق يكتسبه المشتري بموجب الأنظمة فيما يتعلق ببطان العقود فإن للمشتري الخيار فيما يأتي: ب- إلغاء عقد المشاركة بالوقت خلال ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ توقيع الطرفين عقد المشاركة بالوقت أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة

(١٤) ينظر نصوص المواد (٨٨-١٠٠) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني، ونصوص المواد (١٧، ١٨، ٢٣، ٢٤، ٢٥، ٢٦) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(١٥) إن فكرة التبادل في الالتزامات يترتب عليها جملة من النتائج منها ما يتعلق بفسخ العقد ومنها ما يتعلق بالدفع بعدم التنفيذ، ومبدأ تحمل التبعة، وكل هذه المسائل نرجع فيها إلى القواعد العامة عدا مسألة فسخ العقد التي سنتناولها في البحث وذلك لوجود تعارض بين القواعد العامة للفسخ وما نص عليه المشرع السعودي في نظام المشاركة بالوقت.

(١٦) د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، ج ١، مصادر الالتزام، ط ١٠، جامعة دمشق، ٢٠٠٤، ص ٤٦.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

أولية ملزمة، وذلك إذا لم يشتمل العقد على المعلومات المحددة في الفقرة (١) من المادة الثالثة من النظام عند توقيع العقد أو الوثيقة.. هذه المادة أعطت الحق للمستفيد (المشتري) إلغاء العقد خلال مدة ثلاثة أشهر، إذا لم يشتمل العقد على معلومات حددتها الفقرة (١) من المادة (٣) من نظام المشاركة بالوقت وهذه المادة جاء تنظيمها ضمن التزامات مالك المنشأة أو مستغلها (البائع)، ونصها كالاتي "١- أن يقدم لمن يطلب معلومات حول العقار المرتبطة بالمشاركة بالوقت مستندا يشتمل على معلومات كافية ودقيقة عن ذلك العقار بحسب التفاصيل المحددة في اللائحة وتعد جميع المعلومات جزءا لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت" (١٧).

ويمكن أن نسجل الملاحظات الآتية على نص الفقرة (١) من المادة (٥) من نظام المشاركة بالوقت السعودي.

أ- أن المشرع السعودي جعل جزءا إخلال البائع بالتزامه بتسليم مستند العقار حق المشتري في إلغاء العقد وحدد للمشتري ثلاثة أشهر لاستعمال حقه هذا، فإذا بحثنا في تكييف هذا الإلغاء وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن قواعد القانون المدني أعطت للدائن إذا لم يحم المدين بتنفيذ التزامه الحق في فسخ العقد، فهل يقصد بالإلغاء هنا الفسخ؟ إذا طبقنا القواعد العامة للفسخ، نجد أن عقد المشاركة بالوقت هو من العقود الملزمة للجانبين يحق لأي من الطرفين فسخ العقد إذا أخل الطرف

(١٧) مستند العقار حسب نص الفقرة (١٧) من المادة (الأولى) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي هو "مستند مكتوب ومؤرخ، توضح فيه جميع البيانات والمعلومات حول البائع والعقار ومخطط المشاركة بالوقت مع الخدمات المقدمة لنظام المشاركة بالوقت، ويجب أن يكون المستند معتمدا من الهيئة العليا للسياحة" ثم نظمت المواد من (١٢-١٦) من نفس اللائحة كل ما يتعلق بمستند العقار وتفصيل المعلومات التي يتضمنها وكيفية الحصول على الموافقات من الهيئة العليا للسياحة على المستند.

الآخر بتنفيذ التزامه<sup>(١٨)</sup>، وهنا يوجد إخلال بالتزام من قبل البائع وهو عدم تقديم مستند العقار الذي يعد جزءاً من العقد وهو جزء من التزام البائع بالتبصير والإعلام؛ لأن مستند العقار يحتوي على كافة المعلومات حول العقار والوحدات السياحية، إلا أن تحديد المشرع السعودي لمدة ثلاثة أشهر يستطيع أن يلغي فيها المشتري العقد وأسماء إلغاء وليس فسحا جعله يخرج عن القواعد العامة للفسخ؛ لأن الفسخ لا يتحدد له مدة فأي إخلال من المتعاقد بأي التزام خلال فترة تنفيذ العقد يحق للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد، فماذا يمكن أن نكيف مدة الثلاثة أشهر؟ وما الحكم لو مضت الثلاثة أشهر ولم يطلب المشتري إلغاء العقد؟ وما الحكم لو استمر البائع مخلاً بهذا الالتزام مع سكوت المشتري؟ كل هذه تساؤلات لم يجب عنها المشرع السعودي، كما أننا لا نجد أساساً قانونياً لمصطلح الإلغاء كطريق لإنهاء العقد.

ب- أن نص الفقرة (١) من المادة (٥) المشار إليها يتعارض مع نص الفقرة (٤) -أولاً- المادة (٢١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت ونصها " يحزر العقد من ثلاث نسخ نسختان للبائع والمشتري ونسخة ترسل إلى الهيئة لإيداعها في السجل بعد دفع رسم التسجيل خلال فترة خمسة أيام من تاريخ توقيع العقد." ويعد مستند العقار حسب نص الفقرة (٢) من أولاً من المادة (٢١) جزءاً لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت، بمعنى أن العقد لا يسجل إلا إذا كان مرفقاً به

(١٨) ينظر نص المادة (١٧٧) من القانون المدني العراقي ونص المادة (١٥٨) من القانون المدني السوري، د. حسن علي الذنون، المصدر السابق، ص ٢٨٩، محمد محمود المصري، محمد احمد عابدين، الفسخ والانفساخ والتفاسخ في ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٧، ص ١٦ وما بعدها، أنور طلبية، انحلال العقود، المكتب الجامعي الحديث، مصر، بدون سنة طبع، ص ٩٤ وما بعدها.



[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

مستند العقار، وإن التسجيل يجب أن يتم خلال مدة خمسة أيام، في حين أن نص المادة (٥) أعطت الحق للمشتري بإلغاء العقد إذا لم يكن محتويًا على مستند العقار وله أن يستعمل هذا الحق خلال مدة ثلاثة أشهر، وهذا تناقض واضح، إذ كيف أعطى المشرع السعودي مدة خمسة أيام لتسجيل العقد في الهيئة العليا للسياحة والعقد لا يسجل إلا إذا كان مكتمل الأركان والشروط، ومنها احتواؤه على مستند العقار؟ وكيف يحق للمشتري إلغاء العقد خلال مدة ثلاثة أشهر إذا لم يقدم البائع مستند العقار؟

ج- أعطت المادة (٥) الحق للمشتري بإلغاء العقد أو أي وثيقة ملزمة تم التوقيع عليها من قبل الطرفين خلال مدة ثلاثة أشهر، فماذا يعني المشرع السعودي بالوثيقة الملزمة؟ هل هي عقد ابتدائي أم وعد بالتعاقد؟ أم وثيقة تتضمن بنود العقد الأصلي نفسه؟ لم يرد في نظام المشاركة بالوقت أو اللائحة التنفيذية لهذا النظام ما يشير إلى المقصود بالوثيقة الملزمة وهل لها نفس قوة العقد؟

#### ثانياً: من الناحية الشكلية

بما أن عقد المشاركة بالوقت ملزمٌ للجانبين، وأنه حرر في محرر كتابي، فيجب أن يكون بيد كل طرف من أطرافه نسخة من العقد الأصلي، يحمل تواريخ جميع أطرافه<sup>(١٩)</sup>، وهذا ما نصت عليه اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني في الفقرة (١) من المادة (٨٦) " ١. تحرر عقود استغلال الوحدات الفندقية أو السياحية بنظام اقتسام الوقت باللغة العربية واللغة الانكليزية إذا كان المتعاقد المستفيد مقيماً في

(١٩) د. عبد المجيد الحكيم، المصدر السابق، ص ٤٦.

السلطنة أو كانت الوحدة الفندقية أو السياحية واقعة فيها. وتكون هذه العقود من ثلاث نسخ، يكون لكل متعاقد نسخة، وتودع النسخة الأخيرة بالمديرية العامة....".

إذن أوجب القانون العماني أن يكتب العقد باللغتين العربية والانكليزية وبثلاث نسخ نسخة لكل طرف والثالثة تودع لدى المديرية العامة للتسجيل؛ لأن عقد المشاركة بالوقت بالإضافة إلى كونه عقدا ملزما للجانبين فإنه عقد شكلي كما سنرى ذلك لاحقا.

أما المشرع السعودي فقد أوجب في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت أن يكون العقد مكتوبا باللغة العربية ويجوز ترجمته إلى لغات أخرى على أن تكون النسخة العربية هي المعتمدة وذلك في نص الفقرة (١) من أولا من المادة (٢١): "١. يجب أن يكون العقد والوثائق الملحقة به مكتوبة باللغة العربية، ولا يمنع ذلك من ترجمتها إلى لغات أخرى على أن تكون النسخة العربية من العقد هي المعتمدة".

كما اشترط المشرع السعودي في الفقرة (٤) من أولا من المادة (٢١) " ٤. يحرر العقد من ثلاث نسخ نسختين للبائع والمشتري ونسخة ترسل إلى الهيئة لإيداعها في السجل...." نلاحظ أن المشرع السعودي أوجب أن يحرر العقد بنسختين للبائع والمشتري؛ لأنه عقد ملزم للجانبين وأضاف إليهما نسخة ثالثة تودع لدى الهيئة العليا للسياحة لغرض التسجيل؛ لأنه عقد شكلي، كما أن المشرع السعودي اعتمد اللغة العربية فقط في عقد المشاركة بالوقت وتعد هي النسخة الأصلية والمعتمدة حتى مع ترجمة العقد إلى أي لغة أخرى.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

### الفرع الثالث

#### عقد المشاركة بالوقت عقد شكلي

إن عقد المشاركة بالوقت من العقود المهمة في الواقع العملي؛ لأنه يرتبط بالتعامل بالعقارات سواء بنقل ملكية حصص في الوحدات السياحية أو نقل ملكية منفعتها فقط، إذن العقد يرد على العقارات وبالتحديد العقارات الفندقية أو السياحية، كلك هو يتعلق بمرفق مهم وهو مرفق السياحة، حيث تكثر الشركات السياحية التي تعمل بنظام المشاركة بالوقت للترويج لوحداتها الفندقية والسياحية، وكثرة العقود في هذا المجال أدى إلى ظهور الكثير من حالات الاحتيال على المواطنين والشركات السياحية الوهمية، وبالفعل حدثت عمليات نصب واحتيال خاصة في الدول التي تتعامل شركات السياحة فيها بهذا النظام مع غياب تنظيم تشريعي له<sup>(٢٠)</sup>.

لهذه الأسباب نجد أن الدول التي نظمت تشريعاتها عقود المشاركة بالوقت، جعلت هذا العقد شكلياً بعدما كان رضائياً في بداية وجوده، فأصبحت هناك جهة رسمية تسجل لديها عقود المشاركة بالوقت بحيث أصبحت الشكلية ركناً في العقد وليس لمجرد الإثبات فقط وأصبح كل عقد مشاركة بالوقت لا يسجل لدى جهة رسمية عقداً باطلاً، أن التسجيل يحد من ظاهرة التلاعب والاحتيال التي أشرنا إليها. كما أن طبيعة هذا العقد تجعل من التسجيل شيئاً حتمياً وضرورياً؛ لأن مالك المنشأة أو مستغلها يبرم عدة عقود في آن واحد، وعلى نفس الوحدة الفندقية أو

(٢٠) ينظر قاسم البريدي، شركات وهمية للتسويق السياحي تقنص الزبائن (الدممين) وتهرب...؟! مقال منشور في صحيفة الثورة الصادرة عن مؤسسة الوحدة للصحافة والطباعة والنشر، الأربعاء، ٢٠٠٥/١٢/١٧، المقال متاح على شبكة الانترنت على الموقع: سحب في ٢٥/٨/٢٠١٠

<http://www.thawra.alwehda.gov.sy/-archiv, asp? GMT..6.:50:09>

السياحية، وهذه الوحدة تقسم إلى أوقات، كل مستفيد له حق الانتفاع بالوحدة خلال فترة محددة من السنة، فإذا لم تكن هناك جهة رسمية تسجل العقود، فمن الممكن أن يلجأ مالك المنشأة أو مستغلها إلى إبرام أكثر من عقد مع أكثر من مستفيد وللفترة الزمنية نفسها مما يؤدي إلى خلق مشاكل واقعية وضياع الفائدة المرجوة من نظام المشاركة بالوقت.

وقد عد قانون السياحة العماني عقد اقتسام الوقت عقدا شكليا في نص المادة (١٧): " يجب أن تسجل جميع العقود الواردة على المنشآت الفندقية والسياحية التي تستغل أو تدار بنظام اقتسام الوقت بأمانه السجل العقاري بوزارة الإسكان والكهرباء والمياه". وعاد المشرع العماني وأكد هذا الحكم في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني في نص المادة (٨٦) " تودع النسخة الأخيرة بالمديرية العامة، ويتم تسجيل جميع العقود الواردة على المنشآت الفندقية أو السياحية التي تستغل أو تدار بنظام اقتسام الوقت بأمانة السجل العقاري بوزارة الإسكان والكهرباء والمياه".

أما المشرع السعودي فقد نص في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الفقرة (٤) من المادة (٢١) على " يحرر العقد من ثلاث نسخ نسختين للبائع والمشتري ونسخة ترسل إلى الهيئة لإيداعها في السجل بعد دفع رسم التسجيل خلال فترة (٥) أيام من تاريخ التوقيع على العقد، علماً أن أي إضافة أو كشط أو تغيير في بيان أو شروط العقد غير موقع عليها من الطرفين ولم تبلغ للهيئة لا يعتد بها".

من خلال نص المادة السابقة نلاحظ أن المشرع السعودي أعطى مدة خمسة أيام لتسجيل العقد تبدأ من يوم توقيع الطرفين عليه والتسجيل يكون لدى الهيئة العليا للسياحة، والملاحظ أن المشرع السعودي جعل التسجيل ركنا في العقد وما تحديد

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

مدة (٥) أيام كحد أقصى لتسجيل العقد لدى الهيئة العليا للسياحة إلا تأكيد على الشكلية، إذ إن عقود المشاركة بالوقت قد ترد على وحدة سياحية أو فندقية واحدة فالإسراع في تسجيل هذا العقد يؤدي إلى عدم ضياع الفرصة على المتعاقدين الآخرين الذين يرغبون في إبرام عقود على نفس الوحدة، كذلك ما يؤكد أن الشكلية ركن في العقد أن الإضافة أو التغيير أو الكشط يجب أن تبلغ للهيئة وإلا لا يعتد بها، فإذا كان هذا حكم الإضافة والتغيير والكشط، فمن باب أولى أن يكون العقد التي تجري عليه هذه التغييرات عقداً شكلياً لا يعتد به ولا ينتج آثاره إلا إذا سجل لدى الهيئة العليا للسياحة.

وإذا مضت مدة الأيام الخمسة دون تسجيل العقد فيترتب على ذلك بطلان العقد لتخلف ركن الشكلية.

كما أن نص المادة (١١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت أكدت على الشكلية إذ إن مالك المنشأة السياحية التي تم إبرام عقود المشاركة بالوقت على وحداتها السياحية لا يستطيع نقل ملكية هذه المنشأة بالبيع أو بأي تصرف ناقل للملكية إلا بعد إبلاغ الهيئة بهذا التصرف لتقوم بتأشير عقد البيع لديها في السجل<sup>(٢١)</sup>.

(٢١) ينظر نص المادة (١١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

## الفرع الرابع

### عقد المشاركة بالوقت عقد غير لازم

#### وعقد لازم بنفس الوقت

الأصل أن العقد الذي ينعقد صحيحاً بأن كان صادراً من عاقدين لهما أهلية إبرامه مضافاً إلى محل قابل لحكمه، ولم يكن هناك أي عيب من عيوب الإرادة أو عارض من عوارض الأهلية وكان له سبباً مشروعاً، فقد انعقد صحيحاً نافذاً وترتبت عليه آثاره القانونية فإذا كان كذلك لا يجوز لأي من العاقدين أن يرجع عنه بإرادته المنفردة<sup>(٢٢)</sup>.

إلا أن هناك عقوداً يمكن لأحد العاقدين أن يرجع عنها بإرادته المنفردة وذلك في حالتين:

١. عقود تقبل طبيعتها رجوع أحد العاقدين عنها بإرادته المنفردة دون توقف على رضا المتعاقد الآخر كالوكالة والوديعة والعارية، وتسمى هذه العقود غير لازمة بطبيعتها.

٢. عقود يمكن فيها لأحد العاقدين أن يرجع عن العقد بإرادته المنفردة، وذلك إذا أعطى العقد مثل هذا الحق للمتعاقد بأن كان له خيار الشرط وخيار التعيين وخيار الرؤية وخيار العيب<sup>(٢٣)</sup>، فهل يعد عقد المشاركة بالوقت عقداً لازماً أم غير لازم؟ وإذا كان عقداً غير لازم فهل هو غير لازم بطبيعته أم لاحتوائه على أحد الخيارات؟.

(٢٢) د. عبد المجيد الحكيم، المصدر السابق، ص ٣١٤.  
(٢٣) د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق، ج ٤، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة طبع، ص ١٣١.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

إن التشريعات التي نظمت عقد المشاركة بالوقت مكنت الطرف الثاني (المستفيد) من الرجوع عن العقد بإرادته المنفردة خلال مدة زمنية معينة ومحددة ينص عليها القانون دون أن يتحمل المستفيد أي مسؤولية أو أي شرط جزائي أو فقدان لعربون قد دفعه في مقابل الحصول على ملكية الوحدة أو منفعتها، وإن أغلب التشريعات قد أوجبت أن يكون هناك بند مكتوب في العقد يتضمن الإشارة إلى حق المستفيد في الرجوع عن العقد، أن إعطاء هذه التشريعات الحق للمستفيد بالرجوع عن العقد خلال مدة زمنية معينة يعد حماية للمستفيد؛ لأن عقد المشاركة بالوقت من العقود المهمة والتي تكون مدتها طويلة نسبياً لذلك يكون للمستفيد الحق في التأكد من ملاءمة هذا العقد لاحتياجاته الشخصية وظروفه الأسرية، خاصة أن التسويق لهذا العقد أخذ كل الوسائل المغرية والتي قد تعطي فكرة للمتعاقدين أو صورة تجعلهم يندفعون للتعاقد دون ترو<sup>(٢٤)</sup>.

ومن التشريعات التي نصت على هذه المهلة اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني في المادة (٩٥): " للمنتفع بوحدة فندقية أو سياحية بنظام اقتسام الوقت حق الرجوع في 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".

كذلك أعطى المشرع السعودي هذا الحق للمستفيد وذلك في نظام المشاركة بالوقت في البند (١) من الفقرة (١) من المادة (٥): " الانسحاب من العقد دون إبداء

(٢٤) د. حسن عبد الباسط جميعي، المصدر السابق، ص ١٢٧. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، المصدر السابق، ص ١٣.

سبب، وذلك خلال عشرة أيام تبدأ من تاريخ توقيع الطرفين عقد المشاركة بالوقت أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة ملزمة، وإذا كان اليوم العاشر عطلة رسمية، فتمتد الفترة إلى أول يوم عمل يليها" وعاد المشرع السعودي وأكد حكم المادة السابقة نفسه في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في البند (ا) من الفقرة (١) من المادة (٢٢).

إذن كلا المشرعين العماني والسعودي اتفقا على أن هناك مدة يستطيع أن يرجع فيها المستفيد عن العقد بإرادته المنفردة ودون إبداء أي سبب وتبدأ هذه المدة من تاريخ التوقيع على العقد، لكنهما اختلفا في هذه المدة فالمشرع العماني جعلها خمسة عشر يوما في حين أن المشرع السعودي نص على أن تكون عشرة أيام.

ومن خلال سريان هذه المدة يكون العقد غير لازم؛ لأن للمستفيد أن يرجع عن العقد بإرادته المنفردة، ولكن سبب عدم لزوم العقد فيه خروج عن القواعد العامة للعقد غير اللازم؛ لأن سبب عدم اللزوم لا يرجع إلى طبيعة العقد، إذ إن عقد المشاركة بالوقت إما أن يرد على تملك حصة أو تملك منفعتها وكلا الصورتين يكون فيهما العقد لازما بطبيعته كذلك لم يرد في العقد خيار اشترطه أحد الطرفين، لكن هذه المدة هي مفروضة بنص القانون، فالقانون أعطى المستفيد خياراً قانونياً وحدده بمدة معينة بانتهائها يتحول العقد إلى عقد لازم للطرفين والذي هو الأصل في عقد المشاركة بالوقت، مع ملاحظة أن الطرف الأول مالك المنشأة أو مستغلها لا يملك مثل هذا الحق في الرجوع عن العقد، بل إن المشرع السعودي ذهب إلى أنه لا يجوز للبائع (مالك المنشأة أو مستغلها) أن يشترط أي دفعة مقدمة على



[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

المشتري قبل نهاية الفترة التي يجوز أثناءها الانسحاب من العقد<sup>(٢٥)</sup>.

وهناك اختلاف آخر بين موقف المشرعين العماني والسعودي في التبعات التي يتحملها المستفيد إذا انسحب من العقد خلال الفترة المحددة له قانوناً، فقد حمل المشرع العماني المستفيد دفع ما لا يتجاوز ١٠% من قيمة نفقات العقد الضرورية، في حين نجد أن المشرع السعودي أعفى المستفيد (المشتري) من تحمل أي من التكاليف التي دفعها مالك المنشأة أو مستغلها (البائع) أو أي نفقات أخرى متعلقة بالعقد.

نلاحظ أن موقف المشرع السعودي أفضل من موقف المشرع العماني في تحديد المدة بعشرة أيام فيجب أن لا تكون المدة طويلة حتى لا تضيع على المستثمرين فرص التعاقد خاصة أن هذا العقد يتعلق بالسياحة وكما هو معروف فإن للسياحة فترات ازدهار من السنة إذا مرت أو انتهت تصبح ليست ذات أهمية.

أما فيما يتعلق بتحمل نفقات العقد فإن موقف المشرع العماني أفضل بأنه جعل المستفيد المتراجع يتحمل ١٠% من النفقات ذلك أن المفروض بالمستفيد أنه قد قرأ بنود العقد قبل أن يقدم على التوقيع، وأن المدة الممنوحة له بنص القانون هي استثناء ولا يجوز التوسع في هذا الاستثناء وبناء أحكام عليه مثل إعفاء المستفيد من نفقات العقد.

(٢٥) ينظر نص المادة (٢١) الفقرة (٣) البند (٢٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

## الفرع الخامس

### عقد المشاركة بالوقت

#### قد يكون عقداً فورياً وقد يكون دورياً

تنقسم العقود من حيث تنفيذها إلى عقود فورية وعقود مستمرة التنفيذ، فالعقد الفوري هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، فيكون التنفيذ فورياً ولو تراخى التنفيذ إلى أجل أو آجال متعاقبة، وأبرز مثال على العقد الفوري عقد البيع حتى وإن كان الثمن مؤجلاً أو يتم دفعه على أقساط، أو كان تسليم المبيع لا يتم فوراً، وإنما بعد مدة معينة على إبرام العقد، فهذه التزامات على البائع والمشتري تتحدد فور إبرام العقد والزمن هنا في تأجيل الثمن أو تأجيل تسليم المبيع هو عنصر عرضي وليس أساسياً<sup>(٢٦)</sup>، هذا الوصف للعقد الفوري ينطبق على الصورة الأولى من صورتى عقد المشاركة بالوقت، وهي صورة بيع حصص شائعة إلى المستفيد في وحدة فندقية أو سياحية وهي الصورة التي أخذ بها قانون السياحة العماني<sup>(٢٧)</sup> فبمجرد إبرام العقد تنتقل ملكية الحصة إلى المشتري (المستفيد) ولكنه لا يستطيع أن يستعمل أو ينتفع بهذه الحصة إلا في فترة محددة من السنة حسب العقد المبرم؛ وذلك لوجود مالكين آخرين يملكون حصصاً على الوحدة السياحية نفسها، ولكل واحد منهم وقته المحدد للانتفاع والاستعمال.

لكن هل ممكن أن نصف عقد المشاركة بالوقت في صورته الثانية بأنه عقد فوري؟

(٢٦) ينظر د. عبد المجيد الحكيم، المصدر السابق، ص ٥٢-٥٣، د. علي هادي العبيدي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، ط ١، المركز القومي للنشر، الأردن، ٢٠٠٠، ص ١٨.  
(٢٧) ينظر نص الفقرة (١٤) من المادة (٢) من قانون السياحة العماني.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

إن الصورة الثانية من عقد المشاركة بالوقت يكون محل العقد نقل ملكية منفعة إلى المستفيد، والمنفعة لا يمكن تقديرها أو قياسها إلا إذا اقترنت بزمن، لذلك يعد الزمن عنصراً جوهرياً في العقد هنا، وأغلب صور عقد المشاركة بالوقت الواردة على منفعة وحدة سياحية هي عقود إيجار وعقد الإيجار يوصف بأنه من العقود المستمرة أو العقود الزمنية<sup>(٢٨)</sup>. إلا أن عقد المشاركة بالوقت في هذه الصورة يتم إبرامه لزمن طويل نسبياً يمتد إلى خمسة عشرة سنة أو أكثر، على أن ينتفع المستفيد بالوحدة السياحية لمدة محدودة من كل عام أقلها أسبوع و أكثرها شهر، إذن هناك فترات انقطاع بالمنفعة لا تستوفي كاملة وبصورة مستمرة بل تظهر وتختفي كل عام، وإذا ما اختفت بالنسبة لمستفيد تظهر بالنسبة لآخر وهكذا... وهذا ما أطلق عليه قسم من فقهاء القانون ب (خسوف الحق)<sup>(٢٩)</sup>، " وأجازوا إبرام عقود إيجار لفترات متغايرة وعلى نفس العقار لمستأجرين متعددين بحيث لا يشترك عقدان في مدة واحدة على عين واحدة، وهذه الحالة تسمى (ترادف الإيجارات)؛ لأن كل إجارة منها تكون رديفة (لاحقة)، للأخرى، أو تسمى الإجارة الدورية<sup>(٣٠)</sup>. وتتساءل هل استيفاء المنفعة لفترات محددة كل عام وإلى نهاية مدة الإيجار التي تكون طويلة تصل إلى خمسة عشر سنة أو أكثر ينفي عن العقد صفة العقد الزمني أو المستمر؟ وإذا لم يكن العقد زمنياً وبالطبع ليس فورياً؛ لأنه يتعلق بالمنفعة التي لا يجوز استيفائها أو قياسها إلا بالزمن - فماذا يمكن أن يوصف هذا العقد؟

(٢٨) ينظر استاذنا د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسماة (البيع، الإيجار، المقاوله) ط٢، دار ابن الأثير، الموصل، العراق، ٢٠٠٥، ص ٢٥٢.

(٢٩) ينظر: د. محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص ١٣٣.

(٣٠) ينظر د. عبد الستار أبو غدة، عقد التمليك الزمني، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، ٢٠٠٧، ص ٨، د. عبد القاهر محمد احمد قمر، المصدر السابق، ص ١١.

إن استيفاء المنفعة بشكل دوري أو متقطع في عقد المشاركة بالوقت لا يخرج هذا العقد عن كونه من العقود الزمنية أو المستمرة بطبيعتها، ومثلما كان لإرادة العاقدين أن تحول العقد الفوري إلى عقد زمني أو مستمر في عقود التوريد، ففي هذه العقود الزمن بالأصل لا يعد عنصراً جوهرياً، لكن تكرار أداء هذا العقد في مواعيد دورية لسد حاجة تتكرر جعل هذا العقد عقداً زمنياً<sup>(٣١)</sup>، فمن باب أولى إعطاء إرادة المتعاقدين أن تحول العقد الزمني المستمر إلى عقد دوري، خاصة وأن العقد هنا لا يخرج عن نطاق العقود الزمنية أو المستمرة، فالعقد ما زال زمنياً؛ لأن الزمن عنصر جوهري في استيفاء المنفعة، وغالباً ما تكون عقود المشاركة بالوقت هي عقود إجارة طويلة قد تصل إلى خمسين سنة، لكنه ليس مستمراً لأن المستفيد خلال فترة سريان العقد يستوفي المنفعة في وقت محدد من كل عام قد تكون أسبوعاً أو شهراً أو شهرين وبشكل دوري إلى انتهاء عقد المشاركة بالوقت إذن نخلص مما تقدم أن عقد المشاركة بالوقت في صورته الثانية عقد دوري.

ويترتب على عقد المشاركة بالوقت في صورته الأولى عقداً فورياً وفي صورته الثانية عقداً دورياً النتائج التي تترتب على الفرق بين نوعي العقد من حيث الفسخ ووقف التنفيذ والتقابل بالالتزامات والأعداء وتطبيق نظرية الظروف الطارئة، ونرجع إلى هذه النتائج كما وردت في القواعد العامة في نظرية العقد، لذلك لن نتطرق إلى بيانها هنا لعدم وجود خصوصية معينة ممكن أن تناقش.

(٣١) ينظر: د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ١، المصدر السابق، ص ١٧٩، د. توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام، الدار الجامعية، دمشق، ١٩٩١، ص ٦٨.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

## الفرع السادس

### عقد المشاركة بالوقت عقد إذعان

الأصل في أي عقد أن المتعاقدين يمران بمراحل يناقشان خلالها أهم النقاط التي سيتم الاتفاق عليها في العقد المبرم بينهما، وكذلك يلجآن إلى المفاوضات بكل ما يتعلق بتفاصيل العقد، لكن هناك نوع من العقود لا تمر بهذه المراحل ولا تقبل المناقشة بين الطرفين، وإنما يطرح الموجب نموذجاً لعقد مكتوب يقرؤه القابل ويطلع عليه، وإما أن يوقع عليه فيصبح عقداً، أو أن يترك ولا يوقع عليه دون أن يكون له الخيار في تعديل بنود العقد أو إضافة أو حذف شروط منه، لذلك يقال: إن القابل يذعن للعقد الذي وضعه الموجب (٣٢).

وهناك عدة معايير لجأ إليها الفقهاء لمعرفة أن العقد هو عقد إذعان، منها أن يكون الموجب في مركز اقتصادي متفوق، لما يتمتع به من احتكار فعلي أو قانوني يجعله قادراً على فرض شروطه على الطرف الآخر. أو أن العقد يتعلق بسلعة أو مرفق يعد من الضرورات الأساسية بالنسبة للمستهلك، ويستدل كذلك على أن العقد هو عقد إذعان من صدور الإيجاب في قالب نموذجي يحتوي على بنود وشروط معينة وما على القابل إلا قراءتها وقبولها كما هي أو رفضها، وهذه تسمى بالصياغة النمطية للعقود (٣٣).

(٣٢) ينظر نص المادة (١٦٧) من القانون المدني العراقي ونص المادة (١٠١) من القانون المدني السوري، د. عيد المجيد الحكيم، المصدر السابق، ص ٨٢.  
(٣٣) ينظر: د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، المصدر السابق، ج ١، ص ٢٢٩، محمد وحيد الدين سوار، المصدر السابق، ص ٨٠-٨١.

وإذا طبقنا المعايير السابقة على عقد المشاركة بالوقت نجد أنه عقد إذعان، فهو يتعلق بمرفق مهم وهو مرفق السياحة الذي أصبح جزءاً من اهتمام الناس في أكثر دول العالم<sup>(٣٤)</sup> كذلك أن عقد المشاركة بالوقت لا يمكن إبرامه إلا عن طريق شركات متخصصة تزاوّل هذا النشاط بعد حصولها على تراخيص من الجهات الرسمية، وهذه الشركات تحتكر هذا النشاط وفق معايير وضوابط محددة بحيث يكون هذا النشاط مهنة لها<sup>(٣٥)</sup>

إن مالك المنشأة أو مستغلها عندما يبرم عقود المشاركة بالوقت فإنه يعد صيغاً لعقود نموذجية متضمنة لبنود محددة بموجب القانون غير قابلة لإجراء التعديل عليها ويطرحها للناس كافة، ولا يوجد تمييز بين المتعاقدين، ولا يعطي الحق لأي متعاقد أن يعدل بنود العقد، فهو إما أن يقبل العقد أو يرفضه، وبقبوله إياه يعد العقد قد أبرم، بل إن المشرع السعودي ذهب إلى أبعد من ذلك إذ أعطى مالك المنشأة أو مستغلها الحق بأن يضمن العقد شروطاً أخرى توضح التزامات المشتري وذلك في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الفقرة (ثانياً) من المادة (٢١) " للبايع أن يضمن عقود المشاركة بالوقت شروطاً توضح التزامات المشتري على أن لا تتعارض مع ما ورد في النظام واللائحة التنفيذية".

(٣٤) د. ضحي محمد سعيد عبد الله النعمان، المسؤولية المدنية لمتعهدي السفر والسياحة، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، مقدمة إلى كلية القانون، جامعة الموصل، ٢٠٠١، ص ٤٧.

(٣٥) ينظر نص المادة (٨١) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني، ونصوص المواد (١٠-٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

## المبحث الثاني أركان عقد المشاركة بالوقت

يبني عقد المشاركة بالوقت على أربعة أركان، الرضا والمحل والسبب والشكلية، وبالرجوع إلى القواعد العامة للعقود نجد أن عقد المشاركة بالوقت يجب أن يبرم من عاقدين متمتعين بأهلية وإرادة خاليين من العوارض والعيوب، لن نبحت في ركن الرضا لعدم وجود خصوصية معينة في هذا المجال، ويكفي تطبيق القواعد العامة على كل ما يتعلق بالرضا من إيجاب وقبول وأهلية وإرادة، فقط سينصب بحثنا على أطراف العقد لوجود نوع من الخصوصية للأطراف فالطرف الأول يجب أن تتوفر فيه صفات معينة نص عليها القانون وكذلك الطرف الثاني.

كذلك يقوم العقد على ركن المحل الذي سنبحثه في المطلب الثاني وذلك لوجود خصوصية تتعلق بالمحل من حيث تحديده؛ لأن بحثنا خاص بالعقارات السياحية فقط كذلك طبيعة العقد التي أدت أن يكون لمحل التعاقد أكثر من وجه

أما ركن السبب فيُرجع فيه إلى القواعد العامة أو ركن الشكلية بحثنا كل ما يتعلق به في خصائص العقد في المبحث السابق.

عليه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول أطراف عقد المشاركة بالوقت والمطلب الثاني محل عقد المشاركة بالوقت.

## المطلب الأول

### أطراف عقد المشاركة بالوقت

نتناول في هذا المطلب طرفي عقد المشاركة بالوقت، أي المتعاقدين اللذين يبرمان العقد، فنتعرف على مالك المنشأة السياحية أو مستغلها في الفرع الأول، ثم نبين المستفيد في الفرع الثاني كالآتي:

## الفرع الأول

### الطرف الأول (مالك المنشأة أو مستغلها)

علمنا أن عقد المشاركة بالوقت له صورتان، الأولى أن يتم نقل ملكية حصة في وحدة سياحية من الطرف الأول إلى الطرف الثاني، على أن ينتفع بها الأخير لمدة محددة من السنة، والصورة الثانية أن يتم نقل ملكية منفعة حصة في وحدة سياحية وأيضا لمدة محددة من السنة، نلاحظ أن صور العقد أدت إلى اختلاف التسميات التي تطلق على أطرافه والشروط المطلوبة في كل طرف، وأن التشريعات التي نظمت هذا العقد لم تتفق على تسمية موحدة لأطرافه، وفيما يأتي استعراض للتسميات التي أطلقت على الطرف الأول مع بيان الشروط الواجب توافرها في هذا الطرف ليستطيع إبرام عقد المشاركة بالوقت.

### أولاً: مالك المنشأة أو مستغلها:

يقصد بالمنشأة هنا كل شخص طبيعي أو معنوي يتعامل مع الحصص الزمنية وما يرتبط بها من مرافق وخدمات ابتداء من طرح هذه الحصص للتسويق والى تقديم الخدمات اللازمة للمستفيدين والتعاقد معهم على بيع هذه الحصص أو بيع



[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

منفعتها<sup>(٣٦)</sup>.

وقد أخذ بهذه التسمية المشرع العماني في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني<sup>(٣٧)</sup> إلا أن المشرع العماني وقع في تناقض في التسميات؛ لأنه سبق أن أطلق على الطرف الأول اسم البائع، وذلك في قانون السياحة العماني في المادة (١٦) عندما نص " تحدد اللائحة التنفيذية، القواعد والأحكام المنظمة لنظام اقتسام الوقت وعلى أن تتضمن القواعد الآتية:

ج- البيانات الواجب توافرها في العقد المبرم بين البائع والمشتري"

والمفروض أن لا يطلق المشرع العماني تسمية البائع على الطرف الأول؛ لأنه أخذ بصورتي عقد المشاركة بالوقت، وهما بيع حصة أو تملك منفعتها للطرف الثاني.

أما تسمية مالك المنشأة أو مستغلها، ويقصد بالمنشأة هنا كل منشأة فندقية أو سياحية والتي قد تكون مملوكة لشخص طبيعي أو معنوي يستطيع أن يبيع حصصا غير مفرزة في الوحدات السياحية التي يمتلكها، أو قد يكون مستأجرا أو صاحب حق منفعة لهذه المنشأة لفترات طويلة ويقوم باستغلالها بنشاط المشاركة بالوقت ويملك منفعتها للمستفيدين ينتفعون بها حسب الأوقات المحددة لكل منهم في السنة، وفي الحالتين يجب على من يرغب في استغلال منشأته وإدارتها بنظام اقتسام

(٣٦) د. حسن عبد الباسط جمعي، المصدر السابق، ص ١٣٧.  
(٣٧) ينظر نصوص المواد من (٨٨-٩٤) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني..

الوقت الحصول على تراخيص من وزارة الإسكان والكهرباء والمياه ووزارة البلديات الإقليمية والبيئية وموارد المياه<sup>(٣٨)</sup>.

ولا يجوز بدون ترخيص من الجهات المذكورة إقامة منشأة فندقية أو سياحية جديدة للاستغلال أو الإدارة بنظام اقتسام الوقت، أو تحويل طريقة استغلال أو إدارة المنشآت القائمة إلى نظام اقتسام الوقت<sup>(٣٩)</sup>.

وهناك جملة من البيانات المطلوبة التي يجب على مالك المنشآت أو مستغليها أن يرفقها بطلب الحصول على ترخيص لإدارة منشأته بنظام اقتسام الوقت وهي<sup>(٤٠)</sup>:

١. بيان السعر الإجمالي المقترح للانتفاع بالوحدة السكنية، ومبلغ الدفعة المقدمة عند اتفاهه.

٢. بيان بعدد الفترات الزمنية المزمع تقسيم السنة إليها بشرط أن لا تقل كل فترة عن أسبوع.

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

٤. خرائط معمارية للمبنى القائم معتمدة من مكتب استشاري هندسي، وتقرير فني يوضح حالة المبنى وصلاحيته من جهة مختصة، ليتسنى للجهة المانحة للترخيص الاطلاع على صلاحية الوحدات الفندقية والسياحية التي ستطرح للتعاقد عليها بنظام اقتسام الوقت.

(٣٨) ينظر نص المادة (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني.

(٣٩) ينظر نص المادة (١٥) من قانون السياحة العماني.

(٤٠) ينظر نص المادة (٨٢) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني.

**ثانياً: البائع:**

أما المشرع السعودي فقد بيّن أن الطرف الأول في عقد المشاركة بالوقت هو (البائع) وعرفه في نظام المشاركة بالوقت في المادة (١) بأنه " أي شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينشئ الحق محل عقد المشاركة بالوقت بصفة تجارية، أو يتنازل عنه، أو يتعهد بالتنازل عنه، من خلال معلومات يغطيها هذا النظام"، من خلال المادة السابقة نجد أن المشرع السعودي أطلق على الطرف الأول في عقد المشاركة بالوقت اسم البائع، رغم أن هذا النظام قد أخذ بصورة واحدة فقط من صورتي المشاركة بالوقت، وهي نقل منفعة وحدة فندقية أو سياحية إلى الطرف الثاني لينتفع بها كل سنة ولمدة محددة، مع احتفاظ الطرف الأول (البائع) بملكية رقبة الوحدة السياحية أو الفندقية.

أن المشرع السعودي عندما أطلق تسمية البائع على الطرف الأول رغم أخذه بصورة نقل ملكية المنفعة فقط، تأثر بقسم من آراء الفقهاء المسلمين الذين رأوا أن المنفعة من ضمن الأموال التي ممكن أن تكون محلا لعقد البيع، فالمبيع ممكن أن يكون منفعة؛ لأن (المنافع من الأموال، وما الإجارة إلا بيع منفعة)، إذن مفهوم المال يعم المنافع والأعيان<sup>(٤١)</sup>. ولا يستطيع أي شخص يملك فندقا أو مبنى سياحياً

(٤١) عد الشافعية والحنابلة أن المنفعة تدخل ضمن مفهوم المال، ويجوز أن تكون محلا لعقد البيع، في حين ذهب الحنفية إلى أن المنفعة لا تدخل ضمن مفهوم المال الذي يشمل الأعيان فقط، عرض هذه الآراء وناقشها د. محمد توفيق رمضان البوطي، البيوع الشائعة، ط٣، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٥، ص ٦٠-٦١، ينظر كذلك د. عمر عبد الله كامل، القواعد الفقهية الكبرى وأثرها في المعاملات المالية، ط١، مكتبة التراث الإسلامي، القاهرة، ٢٠٠٦، ص ٥٢٧-٥٣١.

أن يبرم عقد المشاركة بالوقت بل يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط نجملها فيما يأتي:

١. أن البائع قد يكون شخصاً طبيعياً، وقد يكون شخصاً معنوياً<sup>(٤٢)</sup> كشركة مثلاً تمتلك بنايات سياحية<sup>(٤٣)</sup>.

٢. أن يمارس نشاطه في استغلال الوحدة الفندقية أو السياحية بموجب نظام المشاركة بالوقت بصفة تجارية، أي أن يكون تاجراً، وهذا ما لاحظناه في تعريف نظام المشاركة بالوقت السابق ذكره وما أكد عليه المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت حيث عد أن أول شرط يجب أن يتوفر في مقدم الطلب للحصول على ترخيص لمزاولة هذا النشاط أن يكون لديه سجل تجاري، وأن من ضمن المعلومات التي يجب أن تتوفر في مستند العقار الذي هو جزء من العقد، اسم البائع ورقم سجله التجاري<sup>(٤٤)</sup>.

٣. لا يجوز لأي شخص (طبيعي أو معنوي) أن يمارس نشاط المشاركة بالوقت ويبرم عقوداً، وإنما يجب أن يكون حاصلاً على ترخيص بذلك من الهيئة العليا للسياحة بعد أن يقدم طلباً إلى هذه الهيئة التي تعد سجلاً خاصاً يسمى (سجل نشاط المشاركة بالوقت) يحتوي على مجموعة بيانات<sup>(٤٥)</sup>

(٤٢) ينظر نص (الفقرة و / المادة ٤٧) من القانون المدني العراقي، ونص (الفقرة ٤ / المادة ٥٤) من القانون المدني السوري.

(٤٣) ينظر عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، المصدر السابق، ص ١٠.

(٤٤) ينظر نص المادتين (٣/ف/٢) و(١٢/ف/١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(٤٥) البيانات التي يجب أن يتضمنها سجل نشاط المشاركة بالوقت هي طلبات التسجيل وترخيص النشاط ومعلومات عن البائع والمشتري، والعقارات المخصصة لهذا النظام، وبيانات تتعلق بالرخص الصادرة وتحديثها، ينظر نص المادة (٢) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

والترخيص (وثيقة تصدرها الهيئة تخول البائع أو وكيله ممارسة النشاط أو التسويق له<sup>(٤٦)</sup>).

٤. يجب أن يكون البائع مالكا للأرض المقام عليها العقار أو مستأجرا لها لمدة لا تقل عن عشرين سنة، مع التأشير على أصل الصك من كاتب العدل والإشارة في سجله وضبطه إلى أن العقار يتضمن وحدات مخصصة لصالح نشاط المشاركة بالوقت، وأنه لا يجوز بيع تلك الوحدات إلا بناء على خطاب موافقة من الهيئة<sup>(٤٧)</sup>.

إذن البائع قد يكون مالكا للأرض المقام عليها المشروع السياحي أو مستأجرا لها بموجب عقد إجارة طويلة حدد المشروع حدا الأدنى بما لا يقل عن عشرين سنة، ذلك أن عقود المشاركة بالوقت التي سيبرمها البائع تكون لمدة طويلة حتى تحقق الغاية من هذا النشاط، وبالتأشير على السجل العقاري أن العقار مخصص لنشاط المشاركة بالوقت يصبح ذلك قيديا على حرية البائع في التصرف بعقاره السياحي؛ لأنه لا يستطيع التصرف به بالبيع إلا بعد صدور موافقة من الهيئة كما ذكرنا، إلا أنه إذا أراد البائع أن ينقل ملكية العقار السياحي بأي تصرف آخر غير البيع فهل ينطبق عليه حكم المادة (٢/٣) السابقة؟

نلاحظ أن المشروع السعودي حدد من التصرفات الناقلة للملكية البيع، وذلك في نص المادة (٢/٣)، إلا أنه عاد ووضع أحكاما خاصة لنقل ملكية العقار المخصص لنشاط المشاركة بالوقت في المادة (١١) من نفس اللائحة، كان الأجدر

(٤٦) المادة (١٤/١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
(٤٧) المادة (٢/٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

بالمشرع أن لا يحدد نقل الملكية بالبيع في المادة (٣/ف٢) لأن نص المادة (١١) يشمل جميع التصرفات الناقلة للملكية.

إذن لا يستطيع البائع أن ينقل ملكية العقار المخصص لنشاط المشاركة بالوقت إلا بعد أن يقدم طلبا بنقل الملكية إلى الهيئة، مع الوثائق الأولية لنقل الملكية، واسم المشتري، ويشمل الطلب رقم الترخيص الصادر من الهيئة، اسم الشخص المراد نقل الملكية له وبياناته الشخصية، ونسخة من العقد المبرم بين البائع والمالك الجديد، متضمنا بند مهم وهو نقل كافة مسؤوليات والتزامات البائع إلى المالك الجديد، وتعهد من المالك الجديد بتحمل التزامات البائع كافة، مع تقديم المالك الجديد لكل الضمانات المطلوبة بموجب هذه اللائحة<sup>(٤٨)</sup>.

بعد أن تدرس الهيئة الطلب تصدر كتابا موجهها إلى كاتب العدل يتضمن موافقتها على نقل ملكية العقار مع بقاء التأشير على صك الملكية بأن العقار مازال مخصصا لنشاط المشاركة بالوقت بعد ذلك يتم نقل الملكية إلى المالك الجديد وتصدر الهيئة ترخيصا جديدا له يكمل به المدة المتبقية من ترخيص سلفه، ويجوز أن يكون الترخيص لمدة أطول إذا رغب المالك الجديد بذلك بعد تقديم ضمانات وتوثيق ذلك في السجل<sup>(٤٩)</sup>.

بعد أن تنتقل الملكية إلى المشتري يقوم بإبلاغ المشتريين كافة للوحدات العقارية بنظام المشاركة بالوقت بتغيير المالك القديم وبأنه قد أصبح المالك الجديد للعقار

(٤٨) ينظر نص الفقرة (١) من المادة (١) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة في المملكة العربية السعودية.

(٤٩) ينظر نص الفقرة (٢) و(٣) من المادة (١١) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة في المملكة العربية السعودية.

السياحي وتقوم الهيئة بإعداد ملحق للعقود المبرمة مع المشتريين<sup>(٥٠)</sup>.

٥. يجب على البائع أن يقدم مع طلب الحصول على ترخيص لممارسة نشاط المشاركة بالوقت ضمانا بنكيا من أحد البنوك المعتمدة وباسم الهيئة قابلا للصرف وساري المفعول طوال مدة الترخيص وبمعدل خمسة وعشرين ألف ريال لكل وحدة مخصصة لهذا النشاط، ولا يتم الإفراج عن الضمان إلا بخطاب من الهيئة، وبعد مضي فترة أربع سنوات من بدء تشغيل الوحدات بشكل فعلي، بحيث يتم الإفراج عن الضمان بالمدة المتبقية من الترخيص بتخفيضه بشكل تدريجي سنويا<sup>(٥١)</sup> وأن يقدم البائع التأمين على العقار لدى شركة مرخص لها ضد كافة المخاطر بما فيها المخاطر الطبيعية<sup>(٥٢)</sup>.

٦. وهناك شروط تتعلق بالعقار المراد إدارته بنشاط المشاركة بالوقت وهي أن لا يقل عدد الوحدات المخصصة للبيع وفق النظام عن أربعين وحدة في الموقع الواحد، وأن تتوفر في هذه الوحدات السياحية الخدمات الفندقية الأساسية بمستوى لا يقل عن درجة أربعة نجوم بالنسبة للفنادق (للشقق الفندقية) أو الدرجة الأولى للوحدات السكنية المفروشة<sup>(٥٣)</sup>.

(٥٠) ينظر نص الفقرة (٤) من المادة (١١) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة في المملكة العربية السعودية.  
 (٥١) ينظر نص (البند/٢) الفقرة أولا المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
 (٥٢) ينظر نص (الفقرة ١٠/المادة ٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
 (٥٣) ينظر نص (الفقرتين ٤، ٥) من المادة (٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

بعد أن يقدم البائع طلب الحصول على الترخيص مستوفيا الشروط التي ذكرناها تقوم الهيئة العليا للسياحة بدراسة الطلب وبعد الموافقة عليه تصدر ترخيصا للبائع بمزاولة نشاط المشاركة بالوقت لمدة لا تتجاوز ٣٠ سنة كحد أقصى قابلة للتجديد على أن يراعى فيه العمر الافتراضي للعقار وعقد إيجار الأرض إذا كان البائع مستأجرا وليس مالكا، والعقود المحددة للانتفاع بنشاط المشاركة بالوقت ومدتها<sup>(٥٤)</sup>.

يتضح مما سبق أنه لا يجوز إبرام عقود المشاركة بالوقت إلا بعد الحصول على التراخيص المطلوبة، والحكم المترتب على عدم حصول الترخيص وإبرام العقود بدون ترخيص هو بطلان هذه العقود؛ لأن البائع غير مؤهل لممارسة هذا النشاط، لأنه لم يستكمل الإجراءات والشروط التي نص عليها القانون.

أن نشاط المشاركة بالوقت نشاط واسع ومعقد وقد لا يستطيع البائع بمفرده أن ينجز كل ما يتعلق بهذا النشاط، لذلك قد يتفق البائع مع جهات معينة خلال فترة إبرام العقد أو خلال فترة تنفيذه، فهل تعد هذه الجهات طرفا في عقد المشاركة بالوقت؟ سنجيب على ذلك من خلال ما يأتي:

#### أولا: مرحلة إبرام العقد:

يحتاج نشاط المشاركة بالوقت إلى تسويق وقد يقوم البائع بنفسه بالتسويق وقد يتفق مع شخص (طبيعي أو معنوي) يتولى هذا المهمة يدعى بوكيل التسويق، كذلك قد لا يكون العقار السياحي مقاما أو مبنيا وإنما قيد الإنشاء ومن ضمن شروط العقارات التي مازالت قيد الإنشاء أن يعين مسؤول صرف عن المبالغ المدفوعة من

(٥٤) ينظر نص (الفقرة ١/ المادة ٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.



[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

المشتري لضمان صرفها في إنشاء العقار. فهل يعد وكيل التسويق ومسؤول  
الصرف طرفاً في عقد المشاركة بالوقت؟

#### ١. وكيل التسويق:

التسويق: السعي لإقناع شخص بشراء وحدة عقارية سياحية لحصة زمنية واحدة  
أو أكثر وفقاً للنظام باستخدام وسائل التسويق النظامية بما في ذلك المسابقة والهدية  
والجائزة، ووكيل التسويق هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتعاقد معه البائع  
بوصفه وكيلاً عنه في أعمال التسويق لعقاره المخصص للمشاركة بالوقت<sup>(٥٥)</sup>.

ويستعمل وكيل التسويق طريق الدعاية والإعلان، لتعريف وترغيب الناس على  
الإقدام على التعاقد عن طريق المشاركة بالوقت، وأي وسيلة إعلان يجب أن تشمل  
على بيانات كافية بالتعريف بالمنشأة المالكة وبالمنشأة التي تسوق للنشاط وكيفية  
إدارة المشروع وطبيعة الحق الذي سيكسبه المتعاقد<sup>(٥٦)</sup>.

ويشترط أن يتوافر بوكيل التسويق الشروط المطلوبة بالبائع، فيشترط أن يكون  
تاجراً أو لديه سجل تجاري، وأن يتقدم بطلب إلى الهيئة العليا للسياحة للحصول  
على ترخيص لمزاولة نشاط التسويق وأن يتضمن الطلب جملة من الفقرات التي  
نص عليها القانون<sup>(٥٧)</sup>.

(٥٥) ينظر نص (الفقرتين ٨، ٩) من المادة (١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
(٥٦) ينظر نص الفقرة (٧) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
(٥٧) ينظر نص المادة (٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

وبعد أن تتأكد الهيئة من توافر الشروط المطلوبة في وكيل التسويق تصدر له ترخيصاً لمزاولة هذا النشاط ومدة الترخيص ثلاث سنوات قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة<sup>(٥٨)</sup>.

أن حدود صلاحيات والتزامات وكيل التسويق تحدد بموجب العقد المبرم بينه وبين البائع؛ لأن البائع قد يخول وكيل التسويق التوقيع على عقود المشاركة بالوقت وقبض الثمن<sup>(٥٩)</sup>.

إن العلاقة بين البائع ووكيل التسويق يحكمها العقد المبرم بينهما وهو عقد وكالة، ويوقع وكيل التسويق العقود مع المتعاقدين بصفته وكيلاً عن البائع، لذلك يعد طرفاً في العقد، ويكون مسؤولاً بالتضامن مع البائع عن المشتريين حقوق المشتري، وأن ينص على ذلك في الاتفاقيات المبرمة بينه وبين البائع<sup>(٦٠)</sup>.

## ٢. مسؤول الصرف:

قد تكون العقارات السياحية لم تنشأ بعد أو قيد الإنشاء، في هذه الحالة أوجب المشرع السعودي على البائع أن يعين مسؤولاً للصرف ويكون شخصاً معنوياً مؤهلاً ومعتمداً من الهيئة العليا للسياحة يتولى مسؤولية إيداع المبالغ التي يدفعها المشتري أو من يمثله خلال معاملات يغطيها نظام المشاركة بالوقت للعقارات المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت تحت الإنشاء أو التي سيتم إنشاؤها، وتنظيم صرف هذه المبالغ تحت إشراف الهيئة العليا للسياحة<sup>(٦١)</sup>.

(٥٨) ينظر نص المادة (١٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
 (٥٩) ينظر نص (الفقرة ٩ / المادة ٢٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
 (٦٠) ينظر نص الفقرتين (٨ و ٩ / المادة ٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
 (٦١) ينظر نص (الفقرة ٦ / المادة ١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

وقد حددت اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في المملكة العربية السعودية كل ما يتعلق بمسؤول الصرف وحدود صلاحياته، فهو شخص معنوي غالباً ما يكون بنكاً أو مؤسسة مصرفية معتمدة في البلد، وأن يكون مستقلاً عن البائع ووكيل التسويق ولا تربطه بهما أي مصلحة مالية عدا تنظيم الصرف على المشروع، وأن العقد الموقع بين البائع ومسؤول الصرف يتضمن كيفية صرف الأموال على تنفيذ أو إنشاء العقار من حساب الودائع من قبل مسؤول الصرف حسب نسب إنجاز تنفيذ العقار وخطة التنفيذ المعتمدة من الهيئة، ويكون مسؤول الصرف مسؤولاً عن أية دفعة يتم صرفها من قبله دون التأكد من استحقاقها<sup>(٦٢)</sup>.

إذن العلاقة تكون بين البائع ومسؤول الصرف وليس له علاقة بعقد المشاركة بالوقت ولا يكون مسؤولاً عن أي التزامات أو امتيازات يقدمها البائع أو وكيل التسويق لأي متعاقد. فمهمته تنظيمية تقتصر على تنظيم صرف الأموال التي يدفعها المشترين وضمان صرفها على إنشاء العقارات السياحية أو إكمال إنشائها، ويكون عمله تحت إشراف مباشر من الهيئة العليا للسياحة.

#### ثانياً: مرحلة تنفيذ العقد:

بعد أن يتم إبرام عقد المشاركة بالوقت هناك جملة من الالتزامات التي تقع على عاتق البائع وأهمها تمكين المشتري من الانتفاع بالحصة الزمنية المتعاقد عليها، وقد يقوم البائع بالاتفاق مع شركة أو مؤسسة أو غيرها ممن يقوم بإدارة وتشغيل وصيانة العقار بالنيابة عن البائع، أن البائع لا يلجأ إلى التعاقد مع هذه الشركة إلا إذا لم تتوفر فيه المؤهلات الفنية لإدارة وحدات المشاركة بالوقت، ويجب أن تكون

(٦٢) ينظر نص (المادة ١٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

هذه الشركة لديها الخبرة ومؤهلة في مجال إدارة الوحدات العقارية السياحية، وأن يكون لديها سجل تجاري وأن تتوفر لديها الموارد البشرية المدربة في مجال الإدارة والتشغيل والصيانة للوحدات العقارية السياحية بشكل عام والوحدات المخصصة لنظام المشاركة بالوقت بشكل خاص<sup>(٦٣)</sup>.

إن نقل البائع لالتزاماته في مجال إدارة وصيانة العقار الذي يتضمن وحدات مخصصة لنشاط المشاركة بالوقت إلى شركة فنية لا يعفي البائع من التزاماته تجاه المتعاقدين، فهو يعد مسؤولاً عن أي خلل في تنفيذ العقد، ومن ثم يرجع على الشركة الفنية التي تلتزم تجاه البائع بجملة التزامات يحددها العقد المبرم بينها وبين البائع<sup>(٦٤)</sup>.

من كل ما تقدم تبين لنا أن الطرف الأول في العقد يسمى مالك المنشأة أو مستغلها في القانون العماني، ويسمى بائعاً في القانون السعودي، وأن التسمية الأولى هي الأفضل؛ لأنها أوسع وان هذا الطرف ليس بائعاً دائماً بالمفهوم المتعارف عليه، إلا أن تنظيم المشرع السعودي للطرف الأول وكل ما يتعلق بعمله في مرحلة إبرام العقد وتنفيذه والضمانات المطلوبة منه جاء بشكل أفضل من تنظيم المشرع العماني وأكثر دقة.

لذلك ندعو المشرع العراقي عند تنظيمه لأحكام عقد المشاركة بالوقت بالأخذ بتسمية مالك المنشأة ومستغلها مثلما ورد في القانون العماني وتنظيم نشاطه وكل ما يتعلق به مثلما ورد في القانون السعودي.

(٦٣) ينظر نص (المادة ١٩) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
(٦٤) ينظر نص المادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

## الفرع الثاني

### الطرف الثاني (المستفيد)

إن الطرف الثاني في عقد المشاركة بالوقت هو الذي يمتلك الحصة في العقار السياحي أو يمتلك منفعة حصة لينتفع في الحالتين بها لمدة محددة تتكرر كل عام ولمدة طويلة قد تصل إلى عشرين سنة أو أكثر في الصورة الثانية.

إن الفقه والتشريعات التي نظمت هذا العقد لم تتفق على تسمية الطرف الثاني، وذلك لوجود أكثر من صورة لعقد المشاركة بالوقت مما جعل توحيد تسمية تجمع هذه الصور أمراً صعباً.

فالمشرع العماني أطلق على الطرف الثاني في عقد المشاركة بالوقت اسم المنتفع وذلك في المواد (٩٥-١٠٠) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني، والتي نظم فيها التزامات المنتفع، ونلاحظ أن هذه التسمية غير دقيقة؛ لأن المشرع العماني أخذ بصورتي عقد المشاركة بالوقت وبناء على ذلك الطرف الثاني إما أن يكون مشترياً لحصة في وحدة سياحية أو مالكا لمنفعتها (إيجار أو حق منفعة أو حق استعمال) وبالتالي فإن مصطلح المنتفع غير شامل للصورتين.

أما المشرع السعودي فقد أطلق عليه تسمية المشتري وعرفه في نظام المشاركة بالوقت في المادة (١) بأنه " أي شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينتقل إليه الحق محل عقد المشاركة بالوقت، أو ينشأ ذلك الحق لمصلحته من خلال معاملات يغطيها هذا النظام".

لا نستطيع الاعتماد على تسمية المشتري التي أطلقها المشرع السعودي على الطرف الثاني، ذلك لأن المشرع أخذ بصورة عقد المشاركة بالوقت التي يمتلك فيها

هذا الطرف المنفعة فقط مع احتفاظ الطرف الأول (مالك المنشأة أو مستغلها) بملكية الرقبة، وكما ذكرنا سابقاً فإن المشرع السعودي تأثر بالرأي الفقهي الذي ذهب إلى أن المنافع من الأموال والأموال ويجوز أن يرد عليها عقد البيع، فالمشتري هنا هو في الحقيقة ليس إلا مستأجراً لحصة في وحدة سياحية.

إن عدم دقة المشرعين السعودي والعماني في اختيار التسميات للأطراف هنا ترجع إلى خلو التشريعين من قانون مدني يحدد فيه كل ما يتعلق بالمعاملات المالية والعقود، فجاءت التسميات مرتبكة بعض الشيء.

كما إن الأخذ بتسمية المشتري يؤدي إلى الخلط بينه وبين مالك الوحدة السياحية، وكأنما الطرف الثاني انتقلت إليه ملكية هذه الوحدة أو ملكية حصة فيها لذلك نحن نؤيد الرأي الفقهي الذي يأخذ بتسمية الطرف الثاني المستفيد، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يكتسب من خلال التعاقد مع منشأة من منشآت المشاركة بالوقت حقا عينيا أو شخصيا يخوله الإقامة في وحدة من وحدات المشروع خلال الفترة الزمنية المقررة له بموجب التعاقد مع استعمال المرافق المشتركة والانتفاع بالخدمات كافة التي تقدمها المنشأة<sup>(٦٥)</sup>.

من خلال التعريف السابق يتضح أن المستفيد هو:

١. قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا كشركة أو مؤسسة، إلا أن الواقع العملي يكون فيه المستفيد غالبا شخصا معنويا.
٢. المستفيد يختلف طبيعة الحق الذي يكسبه المستفيد حسب العقد المبرم بينه وبين مالك المنشأة أو مستغلها، فقد يكون صاحب حق عيني كالمالك لحصة

(٦٥) د. حسن عبد الباسط جمعي، المصدر السابق، ص ١٣٨-١٣٩.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

في وحدة سياحية، وكذلك المنتفع أو صاحب حق الاستعمال، وقد لا يكسب المستفيد سوى حق شخصي إذا كانت طبيعة العقد المبرم إيجاراً.

٣. كلا الحقين سواء كان حقاً شخصياً أو معنوياً فإنهما يخولان المستفيد حق الإقامة في الوحدة السياحية خلال فترة زمنية معينة مقررة له بموجب التعاقد ولا يجوز له خارج هذه الفترة أن ينتفع بهذه الوحدة حتى وإن كان مالكاً.

٤. أن من حق المستفيد الانتفاع بالوحدة السياحية المتعاقد عليها، كما يجوز له أن ينتفع بالمرافق المشتركة المخصصة لجميع المستفيدين وأن يستفيد من الخدمات التي يقدمها مالك المنشأة أو مستغلها، كالأسواق، والملاعب والحدائق وغير ذلك. إلا أن حقه على هذه المرافق المشتركة يحدد حسب طبيعة العقد المبرم بينه وبين مالك المنشأة، وسنرى تفصيلاً ذلك لاحقاً في تكييف عقد المشاركة بالوقت.

لذلك ندعو المشرع العراقي عند تنظيم أحكام عقد المشاركة بالوقت إلى إطلاق تسمية المستفيد على الطرف الثاني في العقد.

### المطلب الثاني

#### محل عقد المشاركة بالوقت

محل عقد المشاركة بالوقت له عدة أوجه، وتحديد أوجه المحل يكون حسب صور العقد، وحسب تدخل مالك المنشأة أو مستغلها في تنفيذ العقد، فعقد المشاركة بالوقت قد يرد بصورة نقل ملكية حصة في وحدة سياحية، أو نقل منفعتها للمستفيد وفي كلتا صورتين يبقى مالك المنشأة أو مستغلها مسؤولاً منذ وقت إبرام العقد عن

تمكين المستفيد من الاستفادة من المرافق المشتركة في العقار السياحي كالمساح والملاعب وغيرها طيلة فترة إقامته في الوحدة السياحية، كل ذلك مقابل مبلغ مالي يلتزم به المستفيد، وهذا المبلغ الحالي هو ثمن الوحدة السياحية أو أجرتها ومقابل الخدمة والصيانة للوحدة والمرافق المشتركة.

إذن تحديد المكان المتمثل بالوحدة السياحية مهم عند إبرام العقد لكنه لا يكفي بل يجب إضافة الزمان إليه أي تحديد وقت الانتفاع بالوحدة، ولا يمكن فصل أحدهما عن الآخر لأن الغاية لا تتحقق من عقد المشاركة بالوقت إلا بإضافة البعد الزمني إلى البعد المكاني<sup>(٦٦)</sup> ومن جهة أخرى لا يكفي تحديد المكان والزمان ليتم إبرام العقد بل يجب تحديد الخدمات التي يتلقاها المستفيد من مالك المنشأة أو مستغلها، وأخيراً تحديد المقابل المالي للعقد وتفاصيل هذا المقابل.

وكل هذه الوجوه بوصفها محلاً للعقد يجب أن تتوفر فيها الشروط العامة للمحل وهي أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود ومعيناً أو قابلاً للتعيين وأن يكون مشروعاً<sup>(٦٧)</sup> عليه نقسم هذا المطلب إلى أربعة فروع نخصص الأول للوحدة العقارية، والثاني للحصة الزمنية، والثالث للخدمة أما الفرع الرابع فنخصصه للمقابل المالي وكالاتي:

(٦٦) ينظر د. عبد الستار أبو غدة، المصدر السابق، ص ١٤.  
 (٦٧) ينظر نصوص المواد (١٢٧-١٣٠) من القانون المدني العراقي، ونصوص المواد (١٣٦-١٣٢) من القانون المدني السوري.



## الفرع الأول الوحدة العقارية

يرد عقد المشاركة بالوقت على العقارات السياحية<sup>(٦٨)</sup> سواء كانت مخصصة للسياحة الترفيهية كالمنتجعات السياحية والفنادق، أم مخصصة للسياحة الدينية كما هو الحال في أبراج زمزم قرب الحرم المكي الشريف<sup>(٦٩)</sup>.

والمنتجعات السياحية<sup>(٧٠)</sup> هي "أماكن يقصدها الناس للتنزه والراحة والاستجمام تحتوي على مبانٍ سكنية ومرافق ترفيهية من مسابح وملاعب ونوادٍ محاطة بسور وقد تكون على شاطئ البحر"<sup>(٧١)</sup>.

لكن هل يشترط أن تكون هذه العقارات السياحية موجودة عند إبرام العقد؟ أم ممكن إبرام العقد في العقارات السياحية الممكنة الوجود في المستقبل؟

بالرجوع إلى القواعد العامة للمحل نجد أن محل العقد ممكن أن يكون موجوداً عند التعاقد وممكن أن يكون قابلاً للوجود في المستقبل<sup>(٧٢)</sup>.

إلا أن المشرع العماني لم يجز أن يرد عقد المشاركة بالوقت إلا على العقارات السياحية الموجودة والقائمة فعلاً فقد نص في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة في

(٦٨) يمكن أن يرد عقد المشاركة بالوقت على المنقولات كالطائرات واليخوت والخيول، إلا أن هذا الموضوع خارج عن نطاق دراستنا، للمزيد من التفاصيل راجع د. محمد علي القري، المصدر السابق، ص ٦-١٠. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، المصدر السابق، ص ٨.  
(٦٩) ينظر نص الفقرة (٣)/ المادة (١) من اللائحة التنفيذية للنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
(٧٠) المنتجعات لغة من نجع، وهو المكان الذي يقصد لطلب الماء والكلاء، ينظر احمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير، دار الحديث، القاهرة، ٢٠٠٣، ص ٣٥٢.  
(٧١) ينظر عبد القاهر محمد احمد قمر، المصدر السابق، هـ (٥)، ص ٥.  
(٧٢) ينظر نص المادة (١٢٧) من القانون المدني العراقي والمادة (١٣٢) من القانون المدني السوري، وينظر كذلك د. عبد الرزاق السنهوري، المصدر السابق، الوسيط، ج ١، ص ٤٠٩.

المادة (٨٣) التي حددت شروط الحصول على ترخيص لمزاولة مالك المنشأة أو مستغلها لنشاط المشاركة بالوقت، على شرط مهم وهو تقديم خرائط معمارية للمبنى القائم معتمدة من مكتب استشاري هندسي مع تقرير فني يوضح حالة المبنى وصلاحيته من جهة مختصة<sup>(٧٣)</sup>.

إذن هذه الشروط تتعلق بالمبنى القائم، ولم نجد نصاً في قانون السياحة العماني أو في لائحته التنفيذية تتعلق بالمباني قيد الإنشاء، مما يعني أن المشرع لم يجز إلا أن يكون المبنى قائماً فعلاً وموجوداً للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط المشاركة بالوقت.

إلا أن المشرع السعودي أجاز أن يرد العقد على عقارات وهي ما تزال على الخريطة أو قيد الإنشاء، ووضع المشرع ضمانات وشروطاً يجب أن تتوفر لحصول مالك المنشأة أو مستغلها على تراخيص لمزاولة النشاط في العقارات التي مازالت قيد الإنشاء ومنها تعيين مسؤول الصرف<sup>(٧٤)</sup>.

والعقار السياحي أو المنتج السياحي يقسم إلى وحدات، كل وحدة تصلح أن تكون محلاً لعقد المشاركة بالوقت، فالمستفيد لا يستطيع أن يشتري أو يستأجر العقار السياحي كله، وإلا كان عقد بيع أو عقد إيجار ولضاعت الغاية الأساسية من العقد وهي إشراك أكبر عدد من الناس في الانتفاع والاستفادة من المنتجعات السياحية وبأقل ثمن من سعر البيع أو الإيجار، فما يقصد بالوحدة؟

(٧٣) ينظر نص الفقرتين (٤، ٥) من المادة (٨٢) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني.  
(٧٤) ينظر نص المادة (١٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

المشرع العماني رأى أن محل عقد المشاركة بالوقت هو وحدة فندقية أو سياحية عندما نص قانون السياحة العماني في الفقرة ١٤ / المادة (٢) على: نظام اقتسام الوقت " النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية..."، إلا أنه لم يبين المقصود بالوحدة الفندقية أو السياحية.

أما المشرع السعودي فقد كان أكثر تفصيلاً عندما نص نظام المشاركة بالوقت في مادته الأولى على أن عقد المشاركة بالوقت " أي عقد أو مجموعة عقود تبرم لقاء مبلغ مالي معين، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه، أو أي حق آخر يتعلق استعمال وحدة عقارية سكنية واحدة أو أكثر...." وفي نفس المادة عرف حق المشاركة بالوقت بأنه " حق انتفاع شخص بوحدة عقارية سكنية...."، ثم عرف الوحدة في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الفقرة ٥ / المادة ١ " الوحدة: عقار أو جزء من عقار مقسم وقت إشغالها السنوي إلى فترات كل فترة يمكن بيعها بموجب عقد المشاركة بالوقت".

من خلال ما تقدم يتبين:

١. أن الوحدة هي عقار كالشقة أو الشاليه أو جزء من عقار كالغرفة في الفندق، ويجب أن يضم المنتجع أو الفندق مجموعة من الوحدات حددها المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الفقرة ٤ / المادة ٣ بأن "لا يقل عدد الوحدات المخصصة للبيع وفق النظام عن أربعين وحدة في موقع واحد".

٢. يجب أن تعين الوحدة تعييناً كافياً وناقياً للجهالة والغرر، ويتضح ذلك من خلال اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي إذ نصت الفقرة ٣ /

المادة ٢١ على أنه " يجب أن يشتمل العقد على كافة المعلومات عن الوحدات المنفق على بيعها...."

٣-٦ يرفق بالعقد مخطط يوضح موقع الوحدة ضمن العقار ورقمها.

٣-٨ وصف لمساحة الوحدة ومكوناتها، ونوعية التشطيبات والخدمات التي تشتمل عليها ووصف نوع ومستوى الأثاث".

وليتم تعيين محل التعاقد بدقة أكثر أوجب المشرع السعودي على البائع أن يحتفظ بسجلات خاصة بنسخ من كافة عقود الوحدات التي يتم بيعها وتتضمن هذه السجلات معلومات كافية ومفصلة منها رقم الوحدة المتعاقد عليها<sup>(٧٥)</sup>.

إلا أن المستفيد لا يشتري أو يستأجر هذه الوحدة العقارية وذلك لتعلق حق المستفيدين الآخرين بها، فالوحدة محل التعاقد تقسم إلى حصص وقد يشتري المستفيد حصة غير مفرزة في هذه الوحدة وهذه هي الصورة التي أخذ بها قانون السياحة العماني، وقد يستأجر حصة في وحدة عقارية لمدة طويلة قد تصل إلى عشرين عاماً مع تحديد وقت انتفاعه بها بوقت محدد من كل عام، أو يكون له حق منفعة على هذه الحصة، وحسب صورة العقد تعد هذه الوحدة مبيعاً ونطبق أحكام المبيع في عقد البيع، أو تعد منفعة الحصة محلاً لعقد الإيجار ونطبق أحكام المأجور<sup>(٧٦)</sup>.

(٧٥) ينظر نص الفقرة (١) من المادة (١٧) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(٧٦) ينظر نصوص المواد (٧٣١-٧٣٥) من القانون المدني العراقي، وينظر د. حسن علي الذنون، المصدر السابق، عقد البيع، ص ٥٢-٦٠، وأستاذنا د. جعفر محمد جواد الفضلي، المصدر السابق، ص ٢٦٦-٢٦٧.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

## الفرع الثاني الزمن أو الوقت

إن الوقت أو الزمن من الأمور المهمة في عقد المشاركة بالوقت؛ لأن فكرة هذا النظام تقوم على استثمار الوقت وتوزيعه بين المستفيدين في محاولة لشمول أكبر عدد من الناس في قضاء العطلات والإجازات في المنتجعات السياحية، وقبل البدء بالتعرف على مفهوم الحصة الزمنية، يجب أن نفرق بين زمن أو مدة العقد ومدة الانتفاع لمعرفة أيهما يكون محلاً للعقد وكالاتي:

### أولاً: مدة العقد:

إذا اشترى المستفيد حصة في وحدة سياحية، فإن الملكية تنتقل فوراً إليه وعلى التأييد؛ لأن عقد البيع من العقود الفورية ولا قيمة للزمن أو الوقت في هذا العقد، أما إذا استأجر المستفيد حصة في وحدة سياحية، فيجب تحديد مدة للعقد ذلك أن عقد الإيجار من عقود المدة أو العقود المستمرة التنفيذ التي يكون للزمن دور أساسي في هذا العقد؛ لأن المنفعة لا تستوفي إلا إذا قيس بالوقت، بل أن المدة هي أحد وجوه المحل في هذا العقد والمشرع وضع ضوابط لها في حالة الاتفاق على تحديد مدة أو عدم تحديدها، نرجع إليها في الأحكام العامة لعقد الإيجار<sup>(٧٧)</sup>.

والمشرع السعودي عرف عقد المشاركة بالوقت بأنه العقد الذي يبرم لقاء مبلغ مالي معين لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويكون للمستفيد حق على الوحدة العقارية بالانتفاع والاستعمال لمدة محددة من السنة<sup>(٧٨)</sup>.

(٧٧) ينظر نصوص المواد (٧٣٩-٧٤١) من القانون المدني العراقي، ونص المادة (٥٣١) من القانون المدني السوري.  
(٧٨) ينظر نص المادة (١) من نظام المشاركة بالوقت السعودي.

إذن يجب تحديد مدة للعقد؛ لأنه وارد على المنفعة، ولضمان جدية المستفيد ولتحقق الغرض من عقد المشاركة بالوقت وهو الانتفاع الدوري بمشاركة مستفيدين آخرين بوحدة عقارية معينة حدد المشرع حداً أدنى للمدة التي يتفق عليها الطرفان بأن لا تقل عن ثلاث سنوات، فلا يجوز أن يبرم العقد لسنة واحدة أو سنتين أما المشرع العماني فلم يحدد حداً أدنى للمدة، وإنما ترك ذلك لإرادة الطرفين وحسناً فعل المشرع السعودي بتحديد حد أدنى لمدة العقد؛ لأنه مبدئياً لا يجوز أن يبرم العقد لمدة سنة واحدة وإلا كان عقد إيجار أو عقد إقامة فندقية، وليس عقد مشاركة بالوقت ولكانت مدة انتفاع المستفيد (أسبوعاً أو شهراً أو أكثر) هي مدة العقد ينتهي العقد بانتهائها.

#### ثانياً: مدة الانتفاع (الحصة الزمنية):

أن مدة انتفاع المستفيد من أهم العناصر التي ينبني عليها التعاقد في عقود المشاركة بالوقت حتى إن اسم العقد مستمد من هذه المدة أو الحصة الزمنية المقررة للمستفيد<sup>(٧٩)</sup>، وقد عرف المشرع السعودي الحصة الزمنية في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الفقرة ١٤ / المادة (١) بأنها " فترة زمنية محددة يملك المشتري خلالها الانتفاع بوحدة عقارية سياحية ووفقاً للنظام بموجب عقد بينه وبين البائع".

إذن الحصة الزمنية هي تلك المدة أو الفترة التي يستطيع خلالها المستفيد الانتفاع بالوحدة العقارية السياحية، وتتكرر هذه المدة بشكل دوري كل عام، وتخضع هذه الحصة الزمنية إلى أحكام المهैयाة الزمانية إذا كان عقد المشاركة بالوقت في

(٧٩) د. حسن عبد الباسط جمعي، المصدر السابق، هـ ٢٤١، ص ١٤٥.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

صورته الأولى وهو نقل ملكية حصة في وحدة سياحية؛ لأن المستفيد هنا مالك على الشيوخ لكنه لا يستطيع الانتفاع بحصته إلا في فترة محددة من كل عام.

أما إذا كان العقد في صورته الثانية وهو تملك منفعة حصة فإن هذه المدة تعد من قبيل الإجارة الدورية التي يحق فيها للمستأجر أن ينتفع بالمأجور في وقت معين يتكرر كل عام بشكل دوري وإلى حين انتهاء عقد الإيجار<sup>(٨٠)</sup>.

أما عن كيفية تحديد الحصة الزمنية، فيتم تقسيم السنة إلى فترات زمنية تقاس بالأسبوع، حيث تقسم السنة إلى اثنين وخمسين أسبوعاً، خمسون أسبوعاً توزع على المستفيدين، ويبقى أسبوعان للصيانة، وهذا ما جرى عليه التعامل من قبل مالك المنشأة أو مستغلها في عقود المشاركة بالوقت<sup>(٨١)</sup>.

واعتمد المشرعان العماني والسعودي الأسبوع مقياساً لتحديد الحصة الزمنية فقد اشترط المشرع العماني في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة تقديم طلب للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط المشاركة بالوقت يتضمن جملة من البيانات من ضمنها بيان بعدد الفترات الزمنية المزمع تقسيم السنة إليها، بشرط أن لا تقل كل فترة عن أسبوع<sup>(٨٢)</sup>.

كذلك بين هذا الحكم في نص المادة (٨٥) من اللائحة التي تنص على " يتم تقسيم السنة إلى فترات زمنية تقاس بالأسبوع، ويكون لكل منتفع مدة حدها الأدنى أسبوع، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك".

(٨٠) د. عبد القادر محمد احمد قمر، المصدر السابق، ص ١٢، د. محمد أكرم لال الدين، المصدر السابق، ص ١١.

(٨١) د. عيد الستار أبو غدة، المصدر السابق، ص ٢٤.

(٨٢) ينظر نص الفقرة (٢) / المادة ٨٢ من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني.

كذلك أكد المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت على تحديد الحصة الزمنية ضمن بنود العقد فالمادة (٢١) أكدت من ضمن المعلومات التي يشتمل عليها عقد المشاركة بالوقت ما ورد في البند ٧/ الفقرة ٣ " عدد الأسابيع المتفق عليها، ورقم الأسبوع من أسابيع السنة وعدد الأشخاص المسموح لهم باستخدام هذه الوحدة".

يتضح من النصوص السابقة أن المشرع وضع معايير وأسساً لتحديد الحصة الزمنية محل التعاقد تتمثل في عد الأسبوع مقياساً لهذه الحصة والحد الأدنى للحصة الزمنية هو أسبوع، أما المشرع السعودي فقد كان أكثر تحديداً لمحل التعاقد إذ أوجب أن ينص في العقد على رقم الأسبوع، ويستفاد من ذلك أن لكل أسبوع رقماً كما كان لكل وحدة متعاقد عليها رقم وهذه الطريقة تضمن عدم الوقوع في الغلط في محل التعاقد وكذلك يكون تحديد المحل تحديداً نافياً للجهالة والغرر.

إذن الحصة الزمنية هي محل عقد المشاركة بالوقت، ولا يجوز أن يبرم العقد للاستفادة من الوحدة العقارية بدون تحديد مدة معينة لهذه الاستفادة؛ لأن ذلك سيؤدي إلى إلحاق الضرر بحقوق المستفيدين الآخرين الذين تتعلق حقوقهم بباقي أسابيع السنة، كذلك يؤدي إلى جهالة محل التعاقد المؤدي إلى إبطال العقد.

### الفرع الثالث

#### الخدمة

أن المستفيد لا يكتفي عند إبرامه عقد المشاركة بالوقت مع مالك المنشأة أو مستغلها بالإقامة هو وأسرته في وحدة سياحية، بل يهدف إلى الانتفاع بالمرافق المشتركة الترفيهية كافة مثل الملاعب والمساح والحدائق والأسواق وغيرها لذلك



[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

يمتد محل التعاقد إلى الخدمات التي يقدمها مالك المنشأة أو مستغلها إلى المستفيد وهذه الخدمات ممكن أن تكون محلا للتعاقد، وهذا المحل موجود في صورتى عقد المشاركة بالوقت أي سواء أكان المستفيد قد اشترى حصة في وحدة سياحية أو كان قد استأجر هذه الوحدة، وهذه الخدمات يجب أن تكون موجودة في الوحدة المتعاقد عليها وفي المرافق المشتركة.

وهذا ما نص عليه المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الفقرة (٥)/المادة (٣) الخاصة بشروط الحصول على ترخيص لمزاولة النشاط " أن تتوفر في الوحدات العقارية السياحية الخدمات الفندقية الأساسية بمستوى لا يقل عن درجة أربع نجوم بالنسبة للفنادق (الشقق الفندقية) أو الدرجة الأولى بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة حسب التصنيف المعتمد في المملكة".

هذا النص يوضح أن الخدمة هي محل التعاقد، فالمستفيد ما كان ليقدّم على التعاقد لولا وجود هذه الخدمات الأساسية التي يقدمها مالك المنشأة أو مستغلها في الوحدة محل التعاقد.

كذلك يعد محل التعاقد الخدمات الملحقة بالوحدة السياحية، وهذا ما ورد في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي في البند (١١) الفقرة (٣) المادة (٢١) التي تتضمن شروط عقد المشاركة بالوقت ومنها " المرافق والخدمات الملحقة بالعقار والتي يحق للمشتري الاستفادة منها، مثل المسابح والملاعب ومواقف السيارات مع وضع أية شروط أو ضوابط محددة لاستخدامها".

ويجب أن تتوفر في الخدمة الشروط العامة للمحل بأن تكون هذه الخدمات واضحة ومعينة، وان يتمكن مالك المنشأة أو مستغلها من تقديم هذه الخدمات

[السنة السادسة والعشرون] [العدد الواحد والخمسون - شعبان ١٤٣٣ يوليو ٢٠١٢] ٤١٧

للمستفيدين، وأن تكون مشروعة.

### الفرع الرابع المقابل النقدي

الوجه الأخير من وجوه محل التعاقد في عقد المشاركة بالوقت المقابل النقدي فالمستفيد يقيم وينتفع بالوحدة السياحية في وقت معين من كل عام، ويستعمل ويستفيد من المرافق المشتركة الترفيهية، كل ذلك مقابل مبلغ يلتزم بدفعه إلى مالك المنشأة أو مستغلها الذي ينفرد بتحديد هذا المقابل ووضع ضوابط ومعايير وأسس لتحديده وطريقة الدفع ومواعيد الدفع، وما هذا إلا دليل على أن عقد المشاركة بالوقت هو عقد إذعان لا يملك فيه المستفيد إلا الموافقة على هذا البديل أو رفضه دون أن يكون لإرادته دخل في تعديله أو تغييره، وهذه هي صفة العقود ذات الصياغة النمطية المعدة مسبقاً من قبل جهة تحتكر نشاطاً معيناً.

ومع ذلك نجد أن هناك إقبالا على إبرام عقود المشاركة بالوقت، وذلك لانخفاض قيمة التعاقد بالمقارنة بثمن شراء الوحدات السياحية أو تأخيرها لمدة مماثلة، وهذا ما يميز هذا النظام ويسمح بانتشاره، ويختلف تحديد المقابل النقدي وفقاً لاختلاف الموسم المختار للتعاقد ومستوى التآنيث والتجهيز للوحدات السياحية والأجزاء المشتركة وعدد الأشخاص المرخص لهم الاستفادة من العقد<sup>(٨٣)</sup>.

ونلاحظ أن القوانين التي نظمت هذا العقد وضعت ضوابط يجب على مالك المنشأة أو مستغلها أن يراعيها عند تقدير المقابل النقدي، منها أن يكون هذا المقابل معلوماً ومحدداً بشكل مبدئي في المستمسكات المطلوبة كافة التي يتقدم بها مالك

(٨٣) د. حسن عبد الباسط جمعي، المصدر السابق، هـ ٢٤٥، ص ١٤٧، د. عبد الستار أبو غدة، المصدر السابق، ص ١٥.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

المنشأة أو مستغلها إلى الجهات المختصة للحصول على ترخيص لمزاولة هذا النشاط أو تسويقه، فالمشرع العماني نص في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة، عندما حدد الأمور المطلوب تقديمها من قبل مالك المنشأة أو مستغلها للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط اقتسام الوقت في المادة (٨٢) "١. بيان بالسعر الإجمالي المقترح للانتفاع بالوحدة السكنية، ومبلغ الدفعة المقدمة عند التعاقد"، بل إن هذا القانون لا يسمح أن يكون البدل النقدي محل التعاقد أكثر مما تمت الموافقة عليه من قبل المديرية العامة للسياحة وهي الجهة المانحة للترخيص، وهذا ما نصت عليه المادة (٨٩) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني " يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها، على حسب الأحوال، بالقيام بكافة أعمال النظافة والصيانة اللازمة للوحدات ومحتوياتها، بما في ذلك أعمال الإحلال والتجديد لجميع الأثاث والتجهيزات الداخلية على نحو يجعلها دائما في مستوى جيد وجاهزة للاستخدام طبقا للمقاييس والمعايير السياحية للفنادق المتعارف عليها، ويجب أن يكون مقابل الإحلال والتجديد محددًا ومعلوما عند التعاقد ومعتمدا من المديرية العامة".

كذلك نص المادة (٩١) " يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بعدم مطالبة المنتفعين عند انتفاعهم بالوحدات المخصصة لهم بمقابل يزيد على الأسعار المعتمدة من المديرية العامة للسياحة، كما لا يجوز لهم الامتناع عن تقديم الخدمة الكاملة للمنتفع بتلك الأسعار".

كذلك يجب أن يكون المقابل النقدي محددًا عند البدء بالتسويق للتعاقد على الوحدات السياحية، وهذا ما أخذ به نظام المشاركة بالوقت السعودي في لائحته التنفيذية إذ نصت المادة (٨) على شروط الترخيص للتسويق للوحدات السياحية

ومنها" ٣. تقديم بيان بعدد الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت، موضحاً به المدينة، الموقع، المساحة، وصف المحتويات والتجهيزات، عدد الحصص الزمنية، الثمن المقدر لها وكيفية سداه".

كذلك يجب أن يكون تحديد المقابل النقدي أحد البيانات الموجودة في مستند العقار الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت فقد نصت المادة (١٢) على هذه البيانات منها (٦- قائمة بالأسعار توضح المبلغ المطلوب عن كل وحدة من وحدات المشاركة بالوقت وطريقة الدفع" كذلك الفقرة (١٠) من المادة نفسها "وصف لنظام الصيانة والمبالغ المتوقع تحصيلها من المشتري للصيانة سنوياً".

إذن تحديد المقابل النقدي يخضع إلى معايير معينة، ويتم اعتماده من قبل جهات مختصة قبل عرضه على المستفيد الذي لا يملك إلا الموافقة عليه أو رفضه وعدم التعاقد. وبعدها يتم النص على مبلغ التعاقد في عقد المشاركة بالوقت الذي يدفعه المستفيد لممارسة حقه في العقد سواء للوحدات المتعاقد عليها أو للخدمات العامة، مع أي مصاريف أخرى، ويأخذ المقابل النقدي عدة صور حسب اتفاق الطرفين فقد يكون ثمناً إذا كان العقد بيع لحصة في وحدة سياحية، أو يكون أجره إذا كان العقد إيجار لحصة في وحدة سياحية، وفي كلتا الحالتين هناك صورة أخرى للمقابل النقدي وهو المبلغ الذي يدفع لقاء الخدمات وأعمال الصيانة التي يقدمها مالك المنشأة أو مستغلها للمستفيد سواء في الوحدة المتعاقد عليها أو في الأجزاء المشتركة.

وفي كل الأحوال ومهما كانت الصورة التي يأخذها المقابل النقدي كمحل للتعاقد يجب أن تتوفر فيه الشروط العامة للمحل بأن يكون موجوداً ومعيناً ومشروعاً

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

والشروط الخاصة بالثمن في عقد البيع، والأجرة في عقد الإيجار، ومقابل الخدمة في عقد المقاوله وكل ذلك يخضع للقواعد العامة ولا حاجة لذكره في هذا الموضوع.

### المبحث الثالث

#### تكييف عقد المشاركة بالوقت

لا يمكن الاتفاق على تكييف محدد لعقد المشاركة بالوقت، وذلك لتعدد صور هذا العقد في الواقع العملي، فهذا العقد ممكن أن يرد على نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية، وممكن أن يرد على نقل ملكية منفعة هذه الوحدة فقط، مع بقاء ملكية الوحدة للمنشأة السياحية، وإذا ورد التصرف على المنفعة، فماذا يمكن أن يكيف هل هو عقد إيجار؟ أم عقد إقامة فندقية؟ أم عقد يرتب حق منفعة أو استعمال للمستفيد؟

سنحاول في هذا المبحث أن نبين تكييف عقد المشاركة بالوقت حسب صورتيه، فنبدأ أولاً بتكييف الصورة الأولى وهي نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية في المطلب الأول، ثم نتناول في المطلب الثاني تكييف الصورة الثانية وهي نقل ملكية منفعة وحدة سياحية وهو كالاتي:

#### المطلب الأول

##### تكييف الصورة الأولى

##### (نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية)

إن نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية يأخذ صورة عقد بيع لهذه الحصة، والبيع هو مبادلة مال بمال، أو هو عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي<sup>(٨٤)</sup>، ويرتب عقد البيع التزامات على عاتق

(٨٤) ينظر نص المادة (٥٠٦) من القانون المدني العراقي، ونص المادة (٣٨٦) من القانون المدني السوري.

البائع والمشتري فيلتزم البائع بنقل الملكية وتسليم المبيع وضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية مقابل التزام المشتري بدفع الثمن ودفع المصروفات وتسلم المبيع<sup>(٨٥)</sup>.

وهذه الصورة لعقد المشاركة بالوقت أخذ بها قانون السياحة العماني، إذ يستطيع المستفيد أن يشتري حصة غير مفرزة في وحدة سياحية<sup>(٨٦)</sup>

وعقد المشاركة بالوقت الذي يكون بصورة عقد بيع، يجب أن يكون مكتمل الأركان من رضا ومحل وسبب، وبما أن التصرف وارد على عقار يجب أن يكون هذا التصرف مسجلاً لدى جهة رسمية، حددها قانون السياحة العماني بأمانة السجل العقاري بوزارة الإسكان والكهرباء والمياه<sup>(٨٧)</sup>.

وحتى تتحقق الغاية من نظام المشاركة بالوقت، وهي إشراك أكبر عدد من الناس في الاستفادة من المنتجعات والفنادق السياحية، فإن مالك المنشأة السياحية يقوم بتقسيم وحدته السياحية إلى أجزاء كل جزء يسمى وحدة، وبيعها إلى أشخاص متعددين، بحيث يشتري كل واحد منهم حصة في الوحدة السياحية، ويصبح مالكا على الشيوع مع الملاك الآخرين الذين يشترون بالمقابل الحصص الباقية، وإذا وجدت حصص لم يتم بيعها فإن ملكيتها تظل للمنشأة البائعة وتصبح هذه المنشأة مالكا على الشيوع مع باقي الشركاء<sup>(٨٨)</sup>.

(٨٥) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٤، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة طبع، ص ٤٠٥ و ٧٦٩.

(٨٦) ينظر نص الفقرة (١٤) من المادة (٢) من قانون السياحة العماني.

(٨٧) ينظر نص المادة (١٧) من قانون السياحة العماني، وينظر د. عبد القاهر محمد احمد قمر، المصدر السابق، ص ٥.

(٨٨) ينظر د. عبد الستار أبو غدة، المصدر السابق، ص ١٤.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

والعقد المبرم بين مالك المنشأة والمستفيد هو الذي يحدد محل عقد البيع، فقد يشترى المستفيد حصة في وحدة سياحية وحصة في مجمع المرافق المشتركة التي يتضمنها المنتج السياحي مثل الملاعب والحدائق وحمامات السباحة وغيرها<sup>(٨٩)</sup>.

وبموجب هذا العقد يصبح المستفيد مالكا ملكا تاما لحصته الشائعة، وتطبق عليه أحكام الشبوع في كل ما يتعلق بالتصرف بالحصة الشائعة وإدارة المال الشائع، إلا أن طريقة الانتفاع بالمال الشائع تكون محددة سلفا في عقد المشاركة بالوقت، ذلك أن المستفيد لا يستطيع الانتفاع بملكه إلا لفترة محددة من السنة، وذلك لتعلق حق باقي الشركاء بالانتفاع في باقي أجزاء السنة، ونطبق هنا أحكام المهابة في تنظيم انتفاع الشركاء بالوحدة السياحية وخاصة أحكام المهابة الزمانية<sup>(٩٠)</sup>.

وقد أكدت اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني على طريقة انتفاع المستفيدين من حصصهم في الوحدة الفندقية أو السياحية إذا كانوا مالكين لهذه الحصص فقد نصت المادة (٨٤) على "تبرم المنشأة الفندقية أو السياحية عقودا مع راغبي الانتفاع بنظام اقتسام الوقت، يكون محلها: ١. ملكية حصة شائعة مع اقتسام الوقت: وفيها يملك أكثر من شخص ملكية مشتركة بالوحدة الفندقية أو السياحية ويتناوبون الانتفاع بها المدة الزمنية المتفق عليها بينهم (أسبوع أو أكثر سنويا) هم وورثتهم من بعدهم".

(٨٩) قد تحتفظ المنشأة البائعة للحصص بملكية المرافق المشتركة مع التزامها بتمكين المستفيد من استخدام هذه المرافق، للمزيد من التفاصيل، د. حسن عبد الباسط جمعي، المصدر السابق، ص ٥٨-٥٩.

(٩٠) للمزيد من التفاصيل عن المهابة ينظر نصوص المواد ١٠٧٨-١٠٨٠ من القانون المدني العراقي، ونصوص المواد من ٨٠٠-٨٠٣ من القانون المدني السوري كما ينظر: د. ندى سالم حمدون، مفهوم المهابة وتكييفها، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، كلية الحقوق، جامعة الموصل، العدد ٤٢، السنة ١٤، ٢٠٠٩، ص ١٥ وما بعدها.

## المطلب الثاني

### تكييف الصورة الثانية

#### (نقل منفعة حصة في وحدة سياحية)

قد لا يكون المستفيد مالكا لحصة في وحدة فندقية أو سياحية كما في الصورة الأولى ولكن له حق الانتفاع بهذه الوحدة لمدة محددة في السنة اقلها أسبوع، ونبحث هنا في تكييف العقد الذي يرتب حق انتفاع للمستفيد، فهل هو عقد يرتب حق منفعة الذي هو أحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، أم هو عقد إيجار وغالبا ما يكون عقد إجارة طويلة أم هو عقد إقامة فندقية؟ أم هو عقد ذو طبيعة خاصة؟

وسنحاول في هذا المطلب أن نسلط الضوء على تكييف العقد في الصورة الثانية من صورتي عقد المشاركة بالوقت وهو كالاتي:

### الفرع الأول

#### تكييفه عقد يرتب حق منفعة

حق المنفعة هو أحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، وهو حق يخول المنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله، مع وجوب المحافظة على ذات الشيء ورده إلى صاحبه نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتما بموت المنتفع<sup>(٩١)</sup> ويكتسب حق المنفعة بالعقد<sup>(٩٢)</sup>.

(٩١) ينظر د. عبد المنعم فرج الصدة، المصدر السابق، ص ٨٦١.  
 (٩٢) ينظر نص المادة (١٢٥٠) من القانون المدني العراقي، ونص المادة (٩٣٧) من القانون المدني السوري.



[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

قد يرتب العقد المبرم بين مالك المنشأة أو مستغلها والمستفيد حق منفعة للمستفيد لمدة محددة كل عام تتكرر إلى آجال طويلة، وهذا ما أخذ به المشرع المصري في قرار لوزير السياحة رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ وهو النص الوحيد الذي نظم عقد المشاركة بالوقت في القانون المصري إذ نصت المادة (١٢) من هذا القرار على " يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما عن طريق الإيجار طويل المدة أو البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة ويبيع للمنتفع حق الانتفاع لمدة محددة سنويا في وحدة مؤسسة ومجهزة للاستخدام اليومي" (٩٣).

وبالرجوع إلى القواعد العامة لحق المنفعة نجد وجود اختلاف بينها وبين ما يترتب على عقد المشاركة بالوقت من نقل منفعة وحدة فندقية أو سياحية، وذلك في النواحي الآتية:

١. أن حق المنفعة يحدد له أجل ينتهي بانتهائه، وفي كل الأحوال ينتهي بموت المنتفع حتى قبل انتهاء الأجل المحدد له (٩٤)، فهو حق لا يورث؛ لأنه يحمل الملكية بأعباء ثقيلة ومن شأنه أن يحد من تداول الأموال، وأي شرط يقضي بتوريث حق المنفعة يقع باطلا لمخالفته النظام العام (٩٥).

(٩٣) نقلا عن د. حسن عبد الباسط جمبجي، المصدر السابق، ص ٥٥.  
 (٩٤) ينظر نص المادة (١٢٠٧) من القانون المدني العراقي، ونص الفقرة (١) المادة (٩٥٤) من القانون المدني السوري، ونص الفقرة (١) من المادة (٩٩٣) من القانون المدني المصري.  
 (٩٥) ينظر د. عبد المنعم فرج الصدة، المصدر السابق، ص ٨٦٣، د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، ط ٩، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، ٢٠٠٦، ص ٧٧٧.

إلا أن ما جرى عليه العمل في العقود المنظمة للمشاركة بالوقت والمستندة إلى القرار الوزاري المشار إليه في مصر بأنه " يظل حق الانتفاع المقرر للمستفيد في نظام اقتسام الوقت قائماً حتى انقضاء المدة المحددة له في العقد أو وفاة المنتفع، ما لم ينص العقد على انتقال الحق إلى الورثة أو أي شخص آخر غير المنتفع" <sup>(٩٦)</sup>، وفي ذلك مخالفة صريحة لقاعدة مستقرة في القانون المدني وهي أن حق المنفعة ينتهي بموت المنتفع ولا يورث ولا يجوز الاتفاق على خلاف ذلك.

٢. إن حق المنفعة هو حق عيني يمارسه المنتفع دون وساطة من احد، فلا يكون على المالك الذي يرتب حق منفعة على ملكه أي التزام، بل يترك المنتفع ينتفع بملكه وفق الغرض الذي اعد له <sup>(٩٧)</sup>، أما المستفيد في عقد المشاركة بالوقت لا يستطيع أن ينتفع في الوحدة السياحية بمفرده ودون تدخل من مالك المنشأة؛ لأن الأخير مسؤول عن تجهيز الوحدة وإعدادها وصيانتها واستلامها من المستفيد عند نهاية مدة الانتفاع وإعادة تهيئتها للمنتفع الذي سيأتي بعده، كذلك مالك المنشأة مسؤول عن إدارة هذه الوحدات والأجزاء المشتركة كالملاعب والحدائق والمطاعم <sup>(٩٨)</sup>، وبذلك تكون هناك التزامات متبادلة بين المالك والمستفيد، وهذا لا يصدق على العقد الذي يرتب حق المنفعة وفق القواعد العامة.

(٩٦) د. حسن عبد الباسط جميعي، المصدر السابق، ص ٦١.  
 (٩٧) ينظر د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٩، أسباب كسب الملكية، دار النهضة العربية، ١٩٦٨، ص ١٢٠١، المحامي عبد الجواد السرميني، د. عبد السلام الترماني، القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشورات كلية الحقوق، جامعة حلب، ١٩٩٨، ص ٨٦٣.  
 (٩٨) د. محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص ١٤٨.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

٣. إن نص القرار الوزاري جاء بعبارة " البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة ويبيع للمنتفع حق الانتفاع لمدة محددة سنويا..".  
إن المالك عندما يرتب حق منفعة على عقاره، فإنه يحتفظ بملكية الرقبة وينقل للمنتفع منفعة العين، لكن هل يصح أن نطلق على العقد المبرم بين المالك والمنتفع عقد بيع؟

يذهب أغلب فقهاء القانون المدني إلى أن العقد الذي يرتب حق منفعة هو عقد بيع إذا كان بمقابل (يرتب مالك العين، حق انتفاع لمصلحة شخص آخر، ويكون ذلك بعقد منشئ للحق العيني، وأكثر ما يكون هذا العقد بيعاً أو هبة أو قد يكون مقايضة أو وفاء بمقابل، أما البيع فنادر إذ يصعب تقدير قيمة حق الانتفاع وهي موقوفة على حياة المنتفع)<sup>(٩٩)</sup> لا نتفق مع الرأي الذي يذهب إلى تكييف العقد الناقل للمنفعة عقد بيع وذلك للأسباب الآتية:

١. إن البيع ورد في تنظيم أغلب القوانين المدنية ضمن باب العقود المسماة (العقود الناقلة للملكية)، إذ يرتب عقد البيع أثراً والتزاماً مهماً على عاتق البائع وهو الالتزام بنقل ملكية الشيء المبيع<sup>(١٠٠)</sup>، ومن خصائص الملكية

(٩٩) د. عبد الرزاق السنهوري، المصدر السابق، ج٩، ص ١٢١٣، وبنفس الرأي اخذ د. حسن علي الذنون، المصدر السابق، ينظر نص المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي، ونص المادة (٧٧١) من القانون المدني السوري، ونص المادة (٨٠٥) من القانون المدني المصري.

وحيد الدين سوار، المصدر السابق، الحقوق العينية الأصلية، ص ٧٨٤، د. سمير عيد السيد تناعو، عقد البيع، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون سنة طبع، ص ٧٥.  
(١٠٠) ينظر د. حسن علي الذنون، المصدر السابق، ص ٢١، وهذا يناقض رأيه السابق بأن العقد الذي يرتب حق منفعة هو عقد بيع والمشار إليه في الهامش (١) من نفس الصفحة.

أنها حق دائم ولا يمكن توقيتها بمدة معينة<sup>(١٠١)</sup>، وذلك خلاف حق المنفعة التي غالباً ما يحدد لها أجل تنتهي به، وإذا لم يحدد لها أجل فإنها تنتهي بموت المنتفع حتماً، وهذا يتناقض مع القواعد الثابتة لحق الملكية بأنها حق دائم ولا يجوز اقترانها بأجل أو مدة معينة، لذلك فإن الرأي الذي عد العقد الذي يربط حق منفعة هو عقد بيع، عده نادر الوقوع في الواقع العملي لأنه يصعب تقدير قيمة المنفعة لأنها مرتبطة وموقوفة على حياة المنتفع.

٢. إن عقد البيع من العقود الملزمة للجانبين، لأنه يربط التزامات متقابلة على طرفيه، في حين أن القانون نص على التزامات المنتفع فقط عند تنظيمه لحق المنفعة، وأي كان سبب كسب حق المنفعة، بالعقد أو غيره.

٣. عندما تنتقل الملكية بموجب عقد البيع، فإنه يترتب عليها أن يصبح المشتري مالكا، ومن القواعد الثابتة في الملكية، أنه لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي نص عليها القانون وبالطريقة التي يحددها هذا القانون<sup>(١٠٢)</sup>، إلا أن للمالك في حق المنفعة أن يعترض على الاستعمال غير المشروع أو غير المنفق مع طبيعة الشيء وان يطالب بتأمينات أو يطلب من المحكمة أن تنزع العين من المنتفع وتسلمها إلى عدل يتولى إدارتها، وقد يصل الأمر تبعاً لخطورة الحال إلى أن تحكم المحكمة بانتهاء حق المنفعة<sup>(١٠٣)</sup>، وهذا يتناقض مع قواعد الملكية التي تنتقل بموجب عقد البيع.

(١٠١) محمد طه البشير، د غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة بغداد، كلية القانون، ١٩٨٢، ص ٤٣.

(١٠٢) ينظر نص المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي، ونص المادة (٧٧١) من القانون المدني السوري، ونص المادة (٨٠٥) من القانون المدني المصري.

(١٠٣) ينظر نص المادة (١٢٥٤) من القانون المدني العراقي، ونص الفقرة (١) من المادة (٩٥٧) من القانون المدني السوري، ونص المادة (٩٨٨) من القانون المدني المصري.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

٤. من خصائص عقد البيع أنه عقد فوري، ولا يعد الزمن عنصراً جوهرياً فيه، في حين أن عقد محله منفعة يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه؛ لأنه يصعب تقدير المنفعة إذا كانت بمقابل إلا بالزمن<sup>(١٠٤)</sup>، وأي عقد يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه يعد من العقود المستمرة، وهذا يتناقض مع طبيعة عقد البيع الذي يكون دائماً فورياً.

٥. إن العقد الذي يرتب حق منفعة لا يحتاج إلى تكيفه -عقد بيع أو مقايضة أو هبة أو غيرها-؛ لأنه عقد قائم بذاته، وهو عقد مسمى، فإذا رجعنا إلى هذا العقد نجد أنه منظم في القانون المدني حقوق والتزامات المنتفع وكيفية انتهاء حق المنفعة، إلا أن المشرع نظمه ضمن الحقوق العينية الأصلية وليس في باب العقود المسماة، لكن مجرد تنظيمه ضمن قواعد القانون المدني يضيف عليه صفة العقود المسماة، وليس بالضرورة أن يكون منظماً في باب العقود المسماة، فلماذا لا يكون عقداً قائماً بذاته؟ لأنه من الصعب تطبيق قواعد عقد البيع وذلك للأسباب التي ذكرناها سابقاً، ومن جانب آخر لا يمكن تطبيق أحكام عقد الإيجار رغم وجود تشابه بين حق المنفعة والإيجار خاصة بالنسبة للمحل، فكلاهما يرد على المنفعة، ذلك أن الحق الناشئ عن العقد يختلف في الإيجار عنه في حق المنفعة، فالأول يكون حق المستأجر فيه هو حق شخصي أما الثاني فإن حق المنتفع هو حق عيني.

لكل ما تقدم يكون من الصعب عد عقد المشاركة بالوقت الذي يرد على نقل منفعة وحدة فندقية إلى المستفيد عقد انتفاع، لما قد ينشأ عن ذلك من مشاكل عملية.

(١٠٤) ينظر د. عبد المجيد الحكيم، المصدر السابق، ص ٥٢.

ونفس الانتقادات ممكن أن توجه إلى المشرع العماني، الذي أخذ بصورة نقل منفعة وحدة إلى المستفيد الذي سماه المنتفع، إلى جانب بيع حصة غير مفرزة والتي بينها في الفقرة السابقة. إذ نص قانون السياحة العماني في الفقرة (١٤) من المادة (٢) على ".....أو الحصول على حق انتفاع أو حق استعمال للحصة بمشاركة آخرين في باقي الحصص...."

ثم بينت اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني المقصود بحق الانتفاع وحق الاستعمال، وذلك في نص الفقرتين (٢) و(٣) من المادة (٨٤): " تبرم المنشأة الفندقية أو السياحية عقود مع راغبي الانتفاع بنظام اقتسام الوقت، فيكون محلها: ٢- حق انتفاع باقتسام الوقت: وفيه يكون للشخص ولورثته من بعده الانتفاع بوحدة فندقية أو سياحية مملوكة لغيره مقابل مبلغ نقدي، وذلك لمدة زمنية محددة (أسبوع أو أكثر سنوياً) بالتناوب مع غيره من سائر المنتفعين المتعاقدين مع مالك الوحدة. ويجوز للمنتفع أن يتنازل عن حقه في الانتفاع بالوحدة إلى غيره في حدود المدة المتعاقد عليها. ٣- حق استخدام باقتسام الوقت: وفيه يكون للشخص ولورثته من بعده استعمال وحدة فندقية أو سياحية مملوكة لغيره مقابل مبلغ نقدي، وذلك لمدة زمنية محددة (أسبوع أو أكثر سنوياً) بالتناوب مع غيره من المتعاقدين مع مالك الوحدة دون أن يكون له التنازل عن حقه في الاستعمال إلى الغير".

وحق الاستعمال هو صورة من صور حق المنفعة وهو أضيق من حق المنفعة؛ لأنه لا يخول صاحبه إلا سلطة الاستعمال ويتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

الحق وأسرتة في خاصة أنفسهم، ولا يجوز النزول عنه للغير إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي<sup>(١٠٥)</sup>.

وإذا رجعنا إلى موقف المشرع العماني نجد أنه لم يأخذ من حق الانتفاع إلا الاسم فقط ذلك للأسباب التي ذكرنا آنفاً ونضيف إليها:

١. عدم وجود قانون مدني في عمان ينظم القواعد العامة لحق المنفعة، وإنما يتم الرجوع إلى أحكام المعاملات المالية في الشريعة الإسلامية لتطبيقها في حالة وجود نزاع في المحاكم<sup>(١٠٦)</sup>.

٢. أن حق الانتفاع الذي نص عليه قانون السياحة العماني ولائحته التنفيذية لا يعدو أن يكون حق مستأجر وليس حق منتفع، وذلك للأسباب الآتية:

أ- نصت المادة (٨٧) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني على أنه: "لا تنتهي عقود ملكية الحصة الشائعة وتنتقل إلى ورثته الشرعيين، مع عدم جواز تقسيم الوحدة، فإذا طالب الورثة بقيمة تلك الوحدة يتولى المستغل بيعها لحسابهم" وهذا تناقض مع قاعدة ثابتة في حق المنفعة وهي عدم توريث هذا الحق، وإنما ينتهي بموت المنتفع كما ذكرنا.

٣. وقع المشرع العماني في تناقض، فمن جهة عد حق المستفيد هو حق انتفاع أو استعمال، في حين نظم أحكام الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار،

(١٠٥) ينظر نص المادتين (١٢٦٢ و ١٢٦٣) من القانون المدني العراقي ونص المادتين (٩٩٦ و ٩٩٧) من القانون المدني المصري.

(١٠٦) والفقهاء الإسلامي لا يميز بين الحق العيني والحق الشخصي، ونجد أن هذا الفقه منظم فيه أحكام عقد الإيجار باعتباره ملكاً ناقصاً أي ملكاً للمنفعة دون الرقبة، ينظر د. محمد وحيد الدين سوار، المصدر السابق، الحقوق العينية الأصلية، الهامش (١)، ص ٧٧٣.

وهذه الأحكام خاصة بالمستأجر وليس المنتفع، وذلك في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني إذ نصت المادة (٩٧): " 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 السنوي بشهرين على الأقل. ويكون المستأجر من الباطن أو المتنازل له ملزماً بأن يؤدي إلى المنتفع مباشرة ما يكون له من مقابل الانتفاع أو التنازل، دون إخلال بما للمالك أو مستغل المنشأة من حقوق تجاه المنتفع".

هذه المادة تنظم كيفية الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار، وهذه الأحكام تخص المستأجر إذ كيف يكون هناك إيجار من الباطن أو التنازل عنه إذا لم يكن هناك عقد إيجار ومستأجر أول؟ ثم عاد النص وبين التزامات المستأجر من الباطن والتنازل له تجاه (المنتفع) الذي هو في حقيقة الأمر مستأجر وليس منتفعاً.

٤. بالرجوع إلى اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني نجد أنه نظم حقوق والتزامات المنتفع في المواد من (٩٥-١٠٠)، وكما سنلاحظ في المبحث الخاص بالالتزامات أن هذه الالتزامات قريبة من التزامات المستأجر وليس المنتفع.

لكل ما تقدم وللانتقادات الموجهة إلى المشرع المصري والمشرع العماني، ندعو المشرع العراقي عند تنظيمه لعقد المشاركة بالوقت أن لا يأخذ بالعقد الذي يرتب حق منفعة وذلك لصعوبة تطبيق هذا العقد في مجال السياحة، ولأن التنظيمين السابقين قد خرجا عن القواعد الثابتة في حق المنفعة، وإذا رتبنا حق منفعة كما ورد



[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

في القانون المدني فسيصطدم مع الغرض الذي من أجله وجدت عقود المشاركة بالوقت، وأولها أن يكون هناك أكبر عدد من الناس وعوائلهم من بعدهم يستفيدون من المنتجات السياحية، ذلك أن قواعد حق المنفعة ضيقة ولا تصلح لاعتمادها في مجال عقود المشاركة بالوقت.

## الفرع الثاني

### تكييف عقد المشاركة بالوقت عقد إيجار

عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بعوض معلوم ولمدة معلومة أو هو تملك المنافع بعوض، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور، ويرتب عقد الإيجار التزامات متقابلة على طرفيه فيلتزم المؤجر أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي وجد عليها وقت العقد، كما يلتزم بصيانة المأجور وبالمقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وحفظ المأجور ورده إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار<sup>(١٠٧)</sup>. قد يرد عقد المشاركة بالوقت على منفعة الوحدة السياحية دون رقيبتها التي تظل مملوكة لمالك المنشأة أو مستغلها فتنتقل ملكية المنفعة إلى المستفيد مقابل مبلغ من المال يدفعه الأخير لمالك المنشأة أو مستغلها، فهل تطبق أحكام عقد الإيجار على هذه الصورة؟

يلتقي عقد المشاركة بالوقت في هذه الصورة مع عقد الإيجار في النقاط الآتية:

١- أن كلا العقدين يردان على المنافع دون الأعيان فالمستأجر بموجب عقد

(١٠٧) ينظر نص المادة (٧٢٢) من القانون المدني العراقي، والمادة (٥٢٦) من القانون المدني السوري، ينظر كذلك د. محمود مرشحة، الأستاذ فارس سلطان، القانون المدني، العقود المسماة، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، كلية الحقوق جامعة حلب ١٩٩٧، ص ٣٧٣ وما بعدها.

الإيجار والمستفيد بموجب عقد المشاركة بالوقت ينتفعان بالعين دون رقبتهما مقابل عوض مالي يلتزمان به قبل المؤجر قبل مالك المنشأة أو مستغلها.

٢- أن كلا العقدين محددان بمدة هذه المدة تكون طويلة أو قصيرة حسب اتفاق الطرفين إلا أن عقد المشاركة بالوقت غالبا ما يكون لمدد طويلة تمتد إلى أكثر من عشرين سنة؛ لأن الغرض الأساسي من العقد لا يستوفى إلا إذا كان لمدة طويلة.

٣- هناك مجموعة من الخصائص المشتركة بين عقدي الإيجار والمشاركة بالوقت، فكلاهما من عقود المعاوضة والعقود الملزمة للجانبين والعقود الزمنية مع ملاحظة أن عقد الإيجار زمني مستمر وعقد المشاركة بالوقت زمني دوري.

أن المشرع المصري أجاز في القرار الوزاري المار ذكره سابقا أن تطرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال عن طريق الإيجار طويل المدة، كذلك أجاز هذه الصورة المشرع العماني رغم تسميته لها بحق الانتفاع، وهي الصورة الوحيدة التي أخذ بها المشرع السعودي والتي أطلق عليها بيع الوحدات العقارية كما ذكرنا سابقا (١٠٨).

مع ذلك فإننا يمكن أن نسجل بعض نقاط الاختلاف بين عقد الإيجار وعقد المشاركة بالوقت في هذه الصورة وهو كالآتي:

(١٠٨) ينظر نص المادة (١) من نظام المشاركة بالوقت السعودي، والفقرة (١٤) من المادة (٢) من قانون السياحة العماني.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

١- في عقد الإيجار للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة التغيرات اللازمة لانقاعه بالمأجور بشرط أن لا ينشأ عنها ضرر للمؤجر<sup>(١٠٩)</sup>، أما المستفيد في نظام المشاركة بالوقت فلا يجوز له إجراء أي تغيير في الوحدة السياحية، ويرجع ذلك إلى أن المستأجر هو الذي ينتفع وحده بالعين المؤجرة طوال مدة التعاقد ومن ثم فله أن يجري ما يشاء من التعديلات التي تمكنه من الانتفاع بالعين في أحسن صورة ممكنة أما المستفيد فلا يستقل بالانتفاع وحده، وإنما يشاركه في ذلك مستفيدون آخرون، وقد يكون ما يقوم به أحدهم من تعديلات لا يتفق مع رغبات وميول المستفيدين الآخرين<sup>(١١٠)</sup>، وهناك رأي عد أن اشتراط عدم قيام المستفيد بإجراء تعديلات على الوحدة محل التعاقد شرط من مقتضى العقد تجب مراعاته<sup>(١١١)</sup>.

٢- في الحالات التي يلجأ فيها مالك المنشأة أو مستغلها إلى إبرام عقود إيجار فإنه يلجأ إلى تطبيق فكرة الإجارة الدورية التي تتسجم مع طبيعة هذا العقد والهدف الذي يرمي إلى تحقيقه وهو إشراك أكبر عدد من الناس في قضاء العطلات والإجازات في الأماكن السياحية، و تقوم فكرة الإجارة الدورية على إبرام عقود إيجار لفترات متغيرة لمستأجرين متعددين بحيث لا يشترك عقدان في مدة واحدة على عين واحدة، وهذه الحالة تسمى ترادف

(١٠٩) ينظر نص الفقرة (٢) من المادة ٧٧٤ من القانون المدني العراقي، والمادة ٥٤٨ من القانون المدني السوري.

(١١٠) د. محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص ١٤٨.

(١١١) د. عبد القاهر محمد احمد قمر، المصدر السابق، ص ٢٧، كذلك ينظر نص المادة (١٣١) من القانون المدني العراقي الخاصة بالشروط المقترنة بالعقد، حيث أجازت هذه المادة اقتران العقد بشرط يؤكد مقتضاه أو يلائمه أو جرى به العرف أو العادة.

الإيجارات؛ لأن كل إجارة تكون رديفة -أي لاحقة- للأخرى، إذن لا يشترط أن تكون مدة الإيجار متصلة، بل يجوز أن تكون المدة متقطعة تتخللها فترات لا يسري عليها عقد الإيجار أو تكون فيها العين مؤجرة لشخص آخر، أو تسمى إجارة متكررة مثلا شهر محدد لأعوام متكررة، وهذا لا بأس به وهو غير مخالف لأحكام عقد الإيجار<sup>(١١٢)</sup>.

إن الإجارة الدورية تقوم على المفهوم نفسه الذي تقوم عليه المهايأة فمتلما يجوز استخدام المهايأة لاقتسام منافع العين المملوكة ملكا مشاعا فإنه يجوز أيضا في عقد الإجارة إذ يجوز أن يستخدم المستأجرون منافع العين المستأجرة المشاعة عن طريق المهايأة فيتم الاتفاق بينهم على تحديد فترة زمنية لانقاع كل واحد منهم بهذه العين فإذا كانت العين المستأجرة دارا سكنها كل واحد منهم فترة معينة على أن يتم الاتفاق بينهم على تنظيم ذلك بحيث لا تكون هناك جهالة مفضية إلى النزاع<sup>(١١٣)</sup>

إن فكرة الإجارة الدورية لا يمكن القبول بها في ظل أحكام القانون المدني العراقي ذلك أن المادة (٧٤٣) تنص على " تسليم المأجور يكون بإجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في أن ينتفع به بلا مانع. ويلزم أن يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلا مستمرا إلى انقضاء الإجارة "

هذا النص يمثل عقبة أمام الإجارة الدورية، بل أن النص لا يجيز أن تكون الإجارة دورية؛ لأنه أوجب أن يبقى المأجور بيد المستأجر بشكل مستمر إلى نهاية

(١١٢) د. محمد علي القري، المصدر السابق، ص ١٢، د. عبد الستار أبو غدة، المصدر السابق، ص ٨، د. رمضان أبو السعود، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني، المكتبة القانونية، الدار الجامعية، ١٩٨٦، هـ-٢، ص ٨٨.

(١١٣) د. محمد أكرم لال الدين، المصدر السابق، ص ١٤، د. عبد الستار أبو غدة، المصدر السابق، ص ١١.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

مدة الإيجار، وهذا غير متصور في عقد المشاركة بالوقت؛ لأن مدة العقد قد تمتد إلى عشر سنوات أو أكثر مثلا لكن المستفيد لا ينتفع بالوحدة ولا يشغلها إلا لمدة محددة من كل عام أقلها أسبوع وأكثرها شهران وباقى السنة يشغلها مستفيدون آخرون.

ولا يوجد لهذا النص مقابل في القانون المدني المصري ولا في القانون المدني السوري، لذلك أجاز المشرع المصري إبرام عقد مشاركة بالوقت بطريق التأجير كما ورد ذلك بالقرار الوزاري.

### الفرع الثالث

#### تكييف عقد المشاركة بالوقت عقد إقامة فندقية

عقد الإقامة الفندقية هو العقد الذي تتعهد بمقتضاه المنشأة الفندقية بأن تقدم لأحد العملاء أو وكيله الإيواء لمدة مؤقتة، والطعام والشراب، وأن تصون وتحرس أمتعته التي يحضرها معه إلى الفندق، وأن تقدم له خدمات أخرى ثانوية، وذلك مقابل مبلغ من المال يتم تقديره عادة طبقا لنوع الإقامة، والخدمات التابعة لها. ومن خصائص عقد الإقامة الفندقية التي يشترك فيها مع عقد المشاركة بالوقت هي أنه عقد ملزم للجانبين وعقد معاوضة، ومن العقود الزمنية المستمرة التنفيذ، وعقد مختلط ومركب من أكثر من عقد خاصة الإيجار والمقاولة<sup>(١١٤)</sup> كما أن التزامات الفندقية هي تقريبا نفس التزامات مالك المنشأة أو مستغلها؛ لأن الهدف من العقدين واحد وهو تأمين إقامة هادئة ومريحة للمستفيد في فندق أو منتجع سياحي مع توفير الخدمات اللازمة المطلوبة في هذا المجال.

(١١٤) د. احمد السعيد الزقرد، التزامات الفندقية ومسؤوليته المدنية في مواجهة السائح أو العميل، سلسلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد ٣٨، ١٩٩٣، ص ١٥-٢٠.

كل هذه الأسباب دعت أحد الآراء إلى عد عقد المشاركة بالوقت في هذه الصورة عقد إقامة فندقية وليس عقد إيجار، وأن التعامل مع الفنادق والمنتجعات السياحية والإقامة فيها هو عقد إسكان وإقامة وليس عقد إيجار وذلك للأسباب الآتية:

١- هناك تمسك بالعين المستأجرة في عقد الإيجار من قبل المستأجر فهو استأجر دارا بعينه أو غرفة بعينها ولا يوجد مثل هذا الأمر بعقد الإقامة الفندقية فإن الزبون يأتي إلى الفندق للإقامة في أي غرفة من غير رغبة في غرفة بعينها فالفندقي ينزله فيما يشاء ويوفر الخدمات التي يحتاجها لراحته في السكن وليس للنزيل أي تمسك بالغرفة التي نزل فيها وإذا طرأ فيها ما يحصل به إزعاج أو تعطل لأي أجهزة فيها فالفندق يوفر له غرفة بديلة أو يقوم بإصلاح الخلل؛ لأن الهدف الأساسي من العقد هنا ليس الإقامة فقط وإنما الحصول على الخدمات التي يقدمها الفندق للنزيل.

٢- في عقد الإقامة الفندقية، الفندق هو من يملك التحكم أو السيطرة على منفعة المعقود عليه أثناء فترة العقد فهو الذي يتولى القيام بالالتزامات كلها من أجل راحة النزول سواء في الغرفة التي يقيم فيها أم في الأجزاء المشتركة فالنزيل يرضى بوجود حراسة ونواحي أمنية من أجل المحافظة على سلامته وكذلك يطمح إلى الحصول على الخدمات الأخرى التي توفر له الراحة التي ينشدها، أما في عقد الإيجار فإن السيطرة والتحكم تنتقل إلى المستأجر ولا دخل للمؤجر بذلك<sup>(١١٥)</sup> مع كل نقاط التشابه الموجودة بين عقد الإقامة الفندقية وعقد المشاركة بالوقت وخاصة

(١١٥) د. عبد القاهر محمد احمد قمر، المصدر السابق، ص ٢٩-٣٢.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

من حيث الالتزامات والخدمات التي يقدمها الفندقى أو مالك المنشأة أو مستغلها للنزىل أو للمستفدى، إلا أننا لا نستطىع القول إن عقد المشاركة بالوقت هو عقد إقامة فندقية وذلك للأسباب الآتية:

١- إن عقد الإقامة الفندقية هو عقد رضائى لا يتطلب لإبرامه شكلاً معيناً أو تسجيلاً لدى جهة معينة، صحىح أن العقد لا يبرم بين النزىل والفندق إلا بعد أن يقدم الفندق ورقة مكتوب فيها جميع البيانات المتعلقة بالخدمات التي يقدمها الفندق وأسعارها وأسعار الحجز، وأن العقد ينعقد بتوقيع النزىل على هذه الورقة، إلا أن التوقيع هنا يتعلق ببء سريان العقد وليس بانعقاده، إذ يعد العقد رضائياً حتى لو اتفق على تأجيل سريانه لحين دفع مقدم الحجز<sup>(١١٦)</sup>.

إلا أننا رأينا أن عقد المشاركة بالوقت هو عقد شكلى يتطلب انعقاده تسجيله لدى جهة مختصة وأن القوانين التي نظمت العقد أوجبت تسجيله، فالقانون العماني أوجب تسجيل العقد لدى وزارة الإسكان والكهرباء والمياه، أما المشرع السعودى فالعقد عنده يسجل لدى الهيئة العليا للسياحة.

٢- صحىح أنه في عقد الإقامة الفندقية لا يوجد للنزىل تمسك بالغرفة التي سيستأجرها بل في الغالب أن الفندق يختار له الغرفة التي سيقم فيها، وهذا يتلاءم مع طبيعة عقد الإقامة الفندقية، فهو عقد مؤقت وقصير المدة ورغبة النزىل هي الحصول على الخدمات بغض النظر عن المكان، إلا أن ذلك لا يصدق على عقد المشاركة بالوقت الذي يتسم بالدوام وامتداده إلى سنوات طويلة قد تصل إلى خمسين سنة يتكرر خلالها الانتفاع لمدة محددة من كل عام، فالمشرع السعودى عندما نظم

(١١٦) د. احمد السعيد الزقرد، المصدر السابق، ص٢٧.

عقد المشاركة بالوقت نص على وجوب تحديد رقم الوحدة المتعاقد عليها ويقصد بالوحدة العقار مثل الشاليه والشقة أو جزء من العقار مثل الغرفة في الفندق<sup>(١١٧)</sup>، إذن عقد المشاركة بالوقت محدد فيه الوحدة المتعاقد عليها ورقمها بدقة وليس كما هو الحال في عقد الإقامة الفندقية.

٣- هناك اختلاف آخر بين عقد الإقامة الفندقية وعقد المشاركة بالوقت يتعلق بطبيعة الحق الذي يكسبه كل من النزيل والمستفيد من العقد، فالنزيل بعد إبرام عقد الإقامة الفندقية إما أن يقيم بالغرفة أو يتركها ويغادر ولا يستطيع أن يتصرف بهذا الحق لا بالبيع أو الرهن أو التأجير من الباطن كما أنه حق لا ينتقل إلى الورثة كل ذلك لأنه حق مؤقت ومحدد بفترة زمنية مؤقتة والغاية منه قضاء حاجة مؤقتة، على العكس من حق المستفيد من عقد المشاركة بالوقت فالمستفيد يستطيع أن يتصرف بحقه بالتنازل عنه والإيجار من الباطن كما أنه حق يجوز أن ينتقل إلى الورثة بعد وفاة المستفيد<sup>(١١٨)</sup> لكل الفروق الجوهرية بين العقدين لا يمكن عد عقد المشاركة بالوقت عقد إقامة فندقية.

### المطلب الثالث

#### التكييف المقترح لعقد المشاركة بالوقت

علمنا أن عقد المشاركة بالوقت له صورتان ، فهو إما يرد على تملك المستفيد حصة في وحدة سياحية وعندها نطبق أحكام عقد البيع، أو يرد على تملك منفعة حصة في وحدة سياحية، وهنا إما أن يكون العقد يرتب حق منفعة -مع تحفظنا على

(١١٧) ينظر نصوص المواد (الفقرة ٥ من المادة (١)، الفقرة ١ من المادة (١٧) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(١١٨) ينظر نص المادتين (٨٧، ٩٧) من اللائحة التنفيذية من قانون السياحة العماني، ونص المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.



[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

ذلك- أو يكون عقد إيجار، واستبعدنا أن يكون العقد عقد إقامة فندقية نظراً لوجود اختلافات جوهرية بين العقدين بغض النظر عن التزامات الطرفين التي تتشابه بسبب تشابه الغاية من إبرام العقدين وهي الإقامة السياحية الهادئة وقضاء وقت الإجازة.

لذلك يمكن القول: إن عقد المشاركة بالوقت هو عقد بيع إذا كان وارداً على تملك حصة في وحدة سياحية، وعقد إيجار إذا كان وارداً على تملك منفعة الوحدة السياحية. لكن تدخل مالك المنشأة في تمكين المستفيد من التمتع بقضاء وقت الإجازة، ولما يتطلبه العمل في المرافق السياحية من تقديم خدمات ترفيهية وأمنية والقيام بأعمال الصيانة المستمرة ليبقى الفندق والمنتجع في مستوى معين يرضي المستفيد - الذي يلتزم بأداء المقابل المالي لكل هذه الخدمات والصيانة - ويحقق الغاية من عقد المشاركة بالوقت، كل ذلك جعل من عقد المشاركة بالوقت أن يكون من العقود المركبة التي تتضمن أكثر من عقد.

فإذا كان عقد المشاركة بالوقت عقد بيع لحصة في وحدة سياحية، فإن (البائع) مالك المنشأة أو مستغلها يلتزم بالتزامات البائع كلها من نقل الملكية وتسليم المبيع وضمان العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق، مقابل التزام (المشتري) المستفيد بدفع الثمن ودفع المصروفات وتسليم المبيع، أما إذا كان عقد المشاركة بالوقت عقد إيجار لحصة في وحدة سياحية فإن (المؤجر) مالك المنشأة أو مستغلها يلتزم بتسليم المأجور وضمان العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق والصيانة مقابل التزام (المستأجر) المستفيد بدفع الأجرة والمحافظة على المأجور واستعماله وفق الغرض المعد له، ورده عند انتهاء مدة الإيجار، بالإضافة إلى

التزامات الطرفين بما يمليه عقدا البيع والإيجار من التزامات، فإن مالك المنشأة أو مستغلها يلتزم بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية وأعمال الصيانة مقابل التزام المستفيد بأداء المقابل المالي لهذه الخدمات والأعمال، وبهذين الالتزامين الأخيرين لمالك المنشأة أو مستغلها والتزام المستفيد يدخل عقد المشاركة بالوقت في نطاق عقد المقولة الذي يعرف بأنه عقد يتعهد به أحد الطرفين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به الطرف الآخر<sup>(١١٩)</sup>

إن مالك المنشأة أو مستغلها يعد بمنزلة المقاول الذي يؤدي عملاً إلى العميل (المستفيد) الذي يعد بمنزلة رب العمل مادام ملتزماً بدفع الأجر. أن قواعد عقد المقولة فيه من المرونة بحيث يشمل الصور كلها التي يقدم فيها الطرف الأول الخدمات والأعمال مقابل التزام الطرف الثاني بدفع المقابل المالي لذلك.

#### المبحث الرابع

#### أحكام عقد المشاركة بالوقت

تعرفنا على عقد المشاركة بالوقت في المباحث السابقة من حيث تعريفه وخصائصه وأركانه وتكليفه نبين في هذا المبحث الأخير أحكام هذا العقد أي الالتزامات التي تترتب على كل طرف من أطرافه، وبما أن عقد المشاركة بالوقت من العقود الملزمة للجانبين فإنه يترتب التزامات متقابلة بين أطرافه، وكل التزام على الطرف الأول هو حق للطرف الثاني والعكس صحيح.

(١١٩) ينظر نص المادة ٨٦٤ من القانون المدني العراقي، ونص المادة ٦١٢ من القانون المدني السوري، وكذلك ينظر استاذنا د. جعفر الفضلي، المصدر السابق، ص ٤٦٢ وما بعدها.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

وبعد أن لاحظنا أن عقد المشاركة بالوقت هو عقد مركب ذو طبيعة خاصة فقد يكون عقدا مختلطا من بيع ومقاوله أو إيجار ومقاوله أو عقد يرتب حق منفعة واستعمال مع مقاوله، ولهذا العقد بعض جوانب الشبه التي يلتقي فيها مع عقد الإقامة الفندقية لذلك فإن الالتزامات المترتبة على طرفي العقد هي الالتزامات الناشئة عن عقد البيع وعن عقد المقاوله وعقد الإيجار والالتزامات المترتبة على العقد المنشئ لحق المنفعة أو حق الاستعمال، فإذا ورد عقد المشاركة بالوقت في صورة عقد بيع فيلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بالتزامات البائع من نقل الملكية وتسليم المبيع وضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية وبالمقابل يلتزم المستفيد بدفع الثمن ودفع المصروفات وتسليم المبيع، أما إذا ورد عقد المشاركة بالوقت في صورة عقد إيجار فيلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بتسليم المأجور وصيانته وبالمقابل يلتزم المستفيد بدفع الأجرة والمحافظة على المأجور، وكل هذه الالتزامات نرجع فيها إلى القواعد العامة للعقود في النظرية العامة للعقد وفي الأحكام المنظمة لكل عقد من هذه العقود على حدة، وسنتناول بعض أحكام العقد والتي يوجد فيها خصوصية أما الأحكام الأخرى فلا جدوى من بحثها هنا، ويكفي الرجوع إلى القواعد العامة للتعرف عليها.

عليه سنبحث في التزامات مالك المنشأة أو مستغلها وجزاء الإخلال بهذه الالتزامات في المطلب الأول، ثم نبين التزامات المستفيد وجزاء الإخلال بها في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

### التزامات مالك المنشأة أو مستغلها جزاء الإخلال بها

يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بالإعلام قبل التعاقد، وهذا ما سنبينه في الفرع الأول، كما يلتزم بالقيام بتقديم الخدمات وأعمال الصيانة التي سنوضحها في الفرع الثاني، وأخيراً نبحت في الفرع الثالث جزاء الإخلال بهذه الالتزامات.

## الفرع الأول

### الالتزام بالإعلام قبل التعاقد<sup>(١٢٠)</sup>

نتعرف في هذا الفرع على الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في عقد المشاركة بالوقت من حيث مضمون هذا الالتزام أولاً، ومصدر هذا الالتزام والجزاء المترتب على الإخلال به ثانياً وهو كالاتي:

#### أولاً: مضمون الالتزام بالإعلام غير التعاقدية:

إن المسوق، هو المتعاقد المحترف في العقد، ويعلم ظروف وتفاصيل العقد كافة ونشاط المشاركة بالوقت، والتي بالمقابل يكون علم المستفيد بها محدوداً فيقدم على التعاقد وهو على جهل بالجوانب المهمة المتصلة بالعقد، لذا يقع على عاتق مقدم الخدمة التزام مهم بالإعلام قبل التعاقد<sup>(١٢١)</sup> بالبيانات الجوهرية التي تتصل بالعقد

(١٢٠) هناك رأي فقهي ينكر وجود هذا الالتزام لأن كل متعاقد عليه أن يؤمن مصالحه الخاصة بوسائله الذاتية، وأن يجمع المعلومات الضرورية لكي يقدم على التعاقد وهو عالم بحقيقته، ذلك أن العقد يفترض تعارضاً في المصالح بين طرفيه ولهذا السبب فمن الطبيعي أن لا يوجد التزام بإعلام الطرف الآخر أو سد النقص في معلوماته، للمزيد من التفاصيل ينظر د. سهير المنتصر، الالتزام بالتبصير، دار النهضة العربية، بدون سنة طبع، ص ٤٧ وما بعدها.

(١٢١) يقترن عادة وفي أكثر العقود التي يكون للالتزام بالإعلام غير التعاقدية فيها دوراً مهماً التزاماً آخر ينشأ عن العقد هو الالتزام بالتبصير، والذي يفرض على المتعاقد الإدلاء بالبيانات والمعلومات اللازمة لتنفيذ العقد، وأكثر ما يكون هذا الالتزام في العقود التي

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

المراد إبرامه وبكل ما من شأنه التخفيف من الاختلال في التوازن العقدي بين الطرفين، خاصة أن عقد المشاركة بالوقت من عقود الإذعان، وأن فترة ما قبل التعاقد في عقود المشاركة بالوقت تتصف بممارسات دعائية وتسويقية مكثفة تهدف إلى إغراء المستفيدين وترغيبهم بالتعاقد، وقد تتضمن معلومات غير صحيحة أو بها نوع من المبالغة يكتشف المتعاقد عدم صحتها بعد أن يتعاقد وفي مرحلة تنفيذ العقد تدفعه إلى المطالبة بإبطال العقد ينكبد في سبيلها أعباء مالية ووقت ضائع واحتمالات خسارة الدعوى خاصة في الدول التي يغيب فيها التنظيم القانوني الدقيق لالتزامات القائمين على تسويق الوحدات في هذه المرحلة السابقة على التعاقد (١٢٢) والذي يزيد من احتمالية وقوع المتعاقد في غلط أو تدليس هو غموض محل التعاقد بسبب تعدد صور العقد وتداخلها في بعض الأحيان، فقد يقدم الشخص على التعاقد بناء على الدعاية أو الإعلان الذي يصور له أنه مالك لحصة في فندق أو منتج سياحي فإذا به بعد التعاقد لا يعدو أن يكون سوى مستأجر لوحدة سياحية أو صاحب حق منفعة.

من هنا ظهرت ضرورة حماية المقبلين على التعاقد من هذه الدعاية أو الإعلان المضلل بالالتزام بالإعلام قبل التعاقد الذي يعرف بأنه التزام يسبق التعاقد يلتزم بموجبه أحد المتعاقدين بأن يقدم للمتعاقد الآخر أو بأن يعلمه بكل بيانات وتفاصيل

يتطلب تنفيذها ووعي بتقنية معينة مثل عقود المعلوماتية، أو العقود التي بها مساس بحياة الإنسان وصحته وبها نوع من الخطورة مثل العقد الطبي، إلا أننا لا نجد أهمية لمثل هذا الالتزام في عقود المشاركة بالوقت لعدم الحاجة إليه ويكفي الالتزام بالإعلام غير التعاقدية، للمزيد من التفاصيل عن هذا الالتزام ينظر د. نوري حمد خاطر، عقود المعلوماتية، ط ١، الدار العلمية الدولية، ٢٠٠١، ص ١٤٠ وما بعدها، د. زينة غانم العبيدي، إرادة المريض في العقد الطبي / دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية القانون في جامعة الموصل، ٢٠٠٥، ص ٨٨ وما بعدها. (١٢٢) د. حسن عبد الباسط جميعي، المصدر السابق، ص ١٠٠.

[السنة السادسة والعشرون] [العدد الواحد والخمسون - شعبان ١٤٣٣ يوليو ٢٠١٢] ٤٤٥

العقد المراد إبرامه ليكون رضاؤه سليماً وكاملاً، وخصوصاً إذا كان مستحيلاً على هذا الطرف العلم بهذه التفاصيل لظروف قد ترجع إلى طبيعة هذا العقد أو صفة أحد طرفيه أو طبيعة محله أو بسبب منح هذا الطرف ثقته للآخر، وخصوصاً إذا كانت تلك المعلومات جوهرية، ولا يمكنه الحصول عليها بوسائله الخاصة.

والالتزام بالإعلام قبل التعاقد يمثل أقوى الوسائل القانونية التي يمكن أن تمنح للطرف الضعيف لتحقيق التوازن العقدي لحظة إبرام العقد<sup>(١٢٣)</sup>.

والالتزام بالإعلام قبل التعاقد في مجال عقد المشاركة بالوقت هو التزام يسبق التعاقد، يلتزم بموجبه المسوق بأن يقدم للمستفيد المعلومات الجوهرية والبيانات التوضيحية كافة عن العقد المراد إبرامه مع تحديد محل التعاقد بدقة نظراً لتعدد صور العقد واختلاف حقوق المستفيدين ومراكزهم القانونية حسب هذه الصور.

بالرغم من أن الالتزام بالإعلام أصبح من الالتزامات الأساسية التي تقع على عاتق المتعاقدين، وخصوصاً المحترفين في مواجهة غير المحترفين إلا أن حداثة عقود المشاركة بالوقت وعدم وضوح حدود هذا الالتزام دفع التشريعات التي نظمت هذا العقد ومنها نظام المشاركة بالوقت السعودي ولائحته التنفيذية إلى تحديد مضمون هذا الالتزام، ووضع ضوابطه الأساسية، وذلك من خلال تنظيم مرحلة ما قبل التعاقد، وتسمى مرحلة التسويق، ويقصد بالتسويق في مجال عقود المشاركة بالوقت السعي لإقناع شخص بشراء وحدة عقارية سياحية لحصة زمنية واحدة أو أكثر وفقاً للنظام باستخدام وسائل التسويق النظامية بما في ذلك المسابقة والهدية

(١٢٣) د. خالد جمال احمد، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة طبع، ص ١١.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

والجائزة ويتم التسويق إما عن طريق مالك المنشأة أو مستغلها بنفسه أو عن طريق شخص (طبيعي أو معنوي) يتعاقد معه مالك المنشأة أو مستغلها بوصفه وكيلاً عنه في أعمال التسويق لعقاره المخصص للمشاركة بالوقت، ويعد الإعلان أهم وسيلة يلجأ إليها المسوق، ويقصد به كل اتصال يكون الهدف منه الترويج لإبرام عقود على وحدة سياحية بنظام المشاركة بالوقت<sup>(١٢٤)</sup>، وهناك جملة شروط يجب أن تتوفر في الإعلان الذي هو وسيلة المسوق للإعلام الذي يجب أن يكون واضحاً وبلغته يفهمها المستفيد وأن يكون إعلانياً كافياً ومتسماً بالصدق والدقة والابتعاد عن استعمال المصطلحات الترويجية التي لا تدل على فحوى العقد بدقة، ونلاحظ أن المشرع السعودي نص على جملة شروط يجب أن تتوفر في الإعلان وهي:

١- يجب على المسوق أن يبتعد عن أساليب الضغط والإلحاح المبالغ فيها للترغيب بالتعاقد بالمشاركة بالوقت ومن هذه الأساليب زيارة الناس إلى منازلهم والإلحاح عليهم للتعاقد، وعدم إعطاء الوعود البراقة للمستفيد والتي لا تتفق مع الواقع ولا مع طبيعة الحق الذي سيكسبه المستفيد من العقد<sup>(١٢٥)</sup> فلا يجوز له مثلاً أن يعلم المستفيد بأنه سيكون مالكا لحصة في المشروع السياحي، وعند التعاقد يظهر أن له الحق فقط في استئجار هذه الحصة فقط.

٢- يجب على المسوق عدم استخدام شعارات جهات معينة أو أسمائها للترويج للتعاقد مثل الهيئة العليا للسياحة أو إعطاء صورة للمتعاقد أنه يتعاقد مع جهة رسمية

(١٢٤) ينظر نص المادة (١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
(١٢٥) ينظر نص الفقرة ١٤ من المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

أو حكومية، وإنما يجب على المسوق أن يوضح في كل برامجه أنها تخص منشآت خاصة ومرخص لها من الهيئة لممارسة النشاط<sup>(١٢٦)</sup>.

٣- يجب أن يعتمد المسوق وسائل الإعلان المعروفة والتي بينها الفقرة (٧) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي وهي المنشورات والكتيبات والبرامج الدعائية الإذاعية والتلفزيونية والانترنت والهاتف وإرسال الدعوة عبر البريد.

إذن المسوق سواء أكان مالك المنشأة أو مستغلها أم كان وكيل التسويق هو الملتزم من خلال الإعلان بإعلام المستفيد بالمعلومات الجوهرية المتصلة بالعقد لتحقيق التوازن العقدي بين الطرفين، ويجب أن يتضمن الإعلان مجموعة من البيانات منها ما يتعلق بمالك المنشأة أو مستغلها وبوكيل التسويق، ومنها ما يتعلق بالعقد المراد إبرامه وهو كالاتي:

#### ١- البيانات المتعلقة بمالك المنشأة أو مستغلها وبوكيل التسويق

يجب على المسوق أن يحيط المستفيد علماً بالبيانات اللازمة لتحديد هويته هل هو مالك المنشأة أو مستغلها؟ أم هو وكيل التسويق؟ وفي الحالتين يجب أن يبرز الترخيص الصادر من الجهات الرسمية بممارسة نشاط المشاركة بالوقت إذا كان مالكا للمنشأة أو مستغلاً لها أم كان مجرد وكيل تسويق؛ لأن ممارسة نشاط المشاركة بالوقت وممارسة التسويق يتطلب كلاهما ترخيصاً من جهات رسمية بذلك<sup>(١٢٧)</sup>، ويكون لوكيل التسويق مكتب معتمد من قبل الجهات الرسمية، ولا يحق

(١٢٦) ينظر نص الفقرة ٣ من المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
(١٢٧) ينظر نصوص المواد (٣-٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.



[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

له فتح أي مكتب فرعي إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة العليا للسياحة وعلى أن يضع لوحة على كل مركز تسويقي توضح اسم النشاط مع اسم المسوق المرخص له واسم البائع والعقار<sup>(١٢٨)</sup>.

وإذا كان من يقوم بعملية التسويق هو وكيل التسويق فيجب أن يقدم للمستفيد الاتفاقيات المبرمة بينه وبين مالك المنشأة أو مستغلها والتفويضات الصادرة له من قبل مالك المنشأة أو مستغلها والتي تمنحه حق طرح الوحدات السياحية للبيع والتوقيع على العقود وقبض الثمن وأن تكون هذه الاتفاقيات مصدقاً عليها من قبل الجهات المختصة<sup>(١٢٩)</sup>.

## ٢- البيانات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه:

يجب أن يبين المسوق للمستفيد المعلومات كافة عن بنود العقد المراد إبرامه لذلك يجب أن يكون العقد مكتوباً في نموذج يعد مسبقاً ويكون وثيقة بيانات إعلامية<sup>(١٣٠)</sup> ويقع على عاتق المسوق التزاماً بتقديم وصف دقيق للوحدة محل التعاقد وتحديد للحصة الزمنية وكل ما يتعلق بالأجزاء المشتركة والخدمات التي تقدمها المنشأة وأعمال الصيانة ومواعيد إجرائها والمقابل النقدي وكيفية السداد أو الدفع، بحيث يكون علم المستفيد بها علماً كافياً، وان يحيط المسوق المستفيد علماً بطبيعة

(١٢٨) ينظر نص الفقرتين (٥ و ١١) من المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(١٢٩) ينظر نص الفقرة (٩) من المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(١٣٠) د. حسن عبد الباسط جميعي، المصدر السابق، ص ١٠٣.

الحق الذي سيكسبه الأخير سواء أكان حقاً شخصياً كحق المستأجر أم حقاً عينياً كالمالك<sup>(١٣١)</sup>.

والمشرع السعودي أوجب على المسوق أن يقدم مستند العقار المعتمد من الهيئة لأي شخص يقدم على التعاقد وسبق أن ذكرنا أن هذا المستند يتضمن المعلومات المتعلقة بالعقار كافة ويعد هذا المستند جزءاً لا يتجزأ من العقد المراد إبرامه، وأن يتأكد المسوق من اطلاع المستفيد عليه قبل إبرامه للعقد، بل أكثر من ذلك أوجب المشرع على المسوق أن يقدم تعهداً بتنفيذ شروط العقد المبرم مع المستفيد ومطابقة الوحدات والمرافق والخدمات محل العقد للمخططات والشروط التي تم على أساسها توقيع العقد<sup>(١٣٢)</sup>.

#### ثانياً: مصدر الالتزام بالإعلام غير التعاقدية وجزاء الإخلال به:

قبل البدء بتحديد الجزاء الذي يقع على مالك المنشأة أو مستغلها لمخالفته أو إخلاله بهذا الالتزام يجب معرفة مصدر هذا الالتزام ليبينى عليه تحديد الجزاء المناسب لهذا الإخلال، إذ يوجد خلاف فقهي حول تحديد الطبيعة القانونية للالتزام بالإعلام قبل التعاقدية كون هذا الالتزام يوجد قبل أن يبرم العقد، فهل هو التزام عقدي؛ لارتباطه مباشرة بالعقد الذي يعد مصدراً لهذا الالتزام؟ أم هو التزام غير عقدي كونه مرحلة سابقة على التعاقد يجد مصدره في غير العقد؟

ذهب جانب من الفقه إلى أن الالتزام بالإعلام قبل التعاقدية هو التزام عقدي نشأ بسبب العقد؛ لأن أي التزام نشأ بسبب العقد حتى وإن كان في مرحلة سابقة على

(١٣١) ينظر نص المادة (٢١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
(١٣٢) ينظر نص الفقرتين (٢) و(٧) من المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

التعاقد فهو التزام عقدي على افتراض وجود عقد سابق على العقد الأساسي في هذه المرحلة.

أما الرأي الآخر فذهب عكس الاتجاه الأول بعد أن انتقد القول بافتراض وجود عقد سابق على العقد الأصلي؛ لأنه افتراض يخالف الواقع من جهة؛ لأنه لا يمكن ترتيب التزامات تعاقدية على عقد لم يوجد بعد ويخالف القانون؛ لأنه لا يجوز الافتراض وبناء الأحكام على هذا الافتراض دون نص قانوني. ويرى أصحاب هذا الرأي بأن الالتزام بالإعلام قبل التعاقد هو التزام غير عقدي، تفرضه قواعد الأخلاق والعدالة على الطرف الذي يمتلك معلومات مهمة وضرورية عن العقد المراد إبرامه يجهلها الطرف الآخر وان سكوته عن الإدلاء بها هو استغلال لجهل هذا الطرف المقدم على التعاقد، إذن هو التزام مستقل عن أي نظام قانوني قائم<sup>(١٣٣)</sup>.

رغم محاولة قسم من الفقهاء ربط هذا الالتزام بالعقد وعده التزاماً عقدياً إلا أن الواقع يؤكد أنه التزام ينشأ بصفة مستقلة قبل العقد، ونبحت عن مصدر هذا الالتزام في قواعد الأخلاق والعدالة ومبادئ القانون ومنها مبدأ حسن النية<sup>(١٣٤)</sup>، وبالنسبة لعقد المشاركة بالوقت ندخل في دائرة البحث عن مصدر الالتزام -مع ترجيحنا للرأي الذي يعده التزاماً غير عقدي - عندما لا يكون هذا العقد منظماً قانوناً لكن في الدول التي نظمت عقد المشاركة بالوقت كالمشرع السعودي وجدنا أن هذا

(١٣٣) د. خالد جمال احمد، المصدر السابق، ص ٣٣٣-٣٣٦، كذلك عرضت هذه الآراء وناقشتها ندى محمود ذنون، عقد الاشتراك بخدمات الاتصالات / دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق، جامعة الموصل، ٢٠٠٩، ص (٧٥-٧٩).

(١٣٤) نص القانون المدني العراقي على مبدأ حسن النية في المادة (١٥٠)، والقانون المدني السوري في المادة (١٤٩).

الالتزام منظم قانوناً ومحدد مضمونه والمعلومات والبيانات التي يجب أن يوضحها السوق للمستفيد، إذن أصبح الالتزام بالإعلام قبل التعاقد التزاماً قانونياً تسري عليه النصوص القانونية التي نظمته، وبالتالي فإن أي إخلال بهذا الالتزام يستوجب قيام المسؤولية التقصيرية<sup>(١٣٥)</sup>، مع ملاحظة أن هذا الكيان المستقل للالتزام عن عقد المشاركة بالوقت سواء أكان منظماً قانوناً أم غير منظم لا ينفى قيام المستفيد بهذا الالتزام بالطعن بالعقد إذا ما توافر أحد عيوب الإرادة خاصة الغلط والغبن مع التغيرير.

بعد أن بينا مصدر هذا الالتزام فإن جزء الإخلال به هو نقض العقد لوجود أحد عيوب الإرادة، وكذلك اللجوء إلى قواعد المسؤولية التقصيرية للمطالبة بالتعويض وكالاتي:

١- الأصل حتى تنتج الإرادة آثارها القانونية في التصرف القانوني يجب أن تكون سليمة ولا يعترها أي عيب من عيوب الإرادة تلك العيوب التي تحرف الإرادة عن مسارها الصحيح هذا الانحراف الذي يؤثر على العقد، ويكون مدعاة لطلب نقضه أو إبطاله وما يصدق على الإرادة المعيبة بأحد عيوب الإرادة في مرحلة إبرام العقد يصدق على الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، وبما أن محتوى التزام مالك المنشأة أو مستغلها تقديم بيانات ضرورية وجوهرية للمستفيد فإن احتمالية وجود عيب الغلط والغبن مع التغيرير أكثر من احتمالية تعيب إرادة المستفيد بعيب الإكراه والاستغلال.

(١٣٥) ينظر نص المادة (٢٤٥) من القانون المدني العراقي، ونص المادة (١٩٩) من القانون المدني السوري، كذلك ينظر د. حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الضرر، شركة التاييس للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٩١، ص ٩٢.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

فالغلط وهم يقوم في ذهن العاقد يحمله على اعتقاد غير الواقع<sup>(١٣٦)</sup>، وتوهم غير الواقع إذا انبنت عليه إرادة تنتج إلى إحداث أثر قانوني، هذه الإرادة توصف بأنها إرادة ضالة؛ لأنها لم تصدر بعد الإحاطة الصحيحة بكل العوامل التي تؤثر على تحديد قرارها، وتأثير الغلط في الإرادة يكون حسب نوع الغلط، فالغلط المانع، أي الذي يكون في ماهية العقد أو في شرط من شروطه أو في محله، فإن الإرادة هنا تكون معدومة ومن ثم يكون التصرف القانوني باطلاً<sup>(١٣٧)</sup>، ومن المتصور وقوع هذا النوع من الغلط في مجال عقود المشاركة بالوقت نظراً لتعدد صور هذا العقد، فقد يتوهم المستفيد أنه يشتري حصة في وحدة سياحية لكنه في الحقيقة لا يعدو أن يكون مستأجراً لها فالغلط هنا في ماهية العقد.

وتكون الإرادة معيبة أو ناقصة إذا كان الغلط في الوصف دون الجنس، فالغلط هنا يعيب الإرادة لكنه لا يمس وجودها لذلك فإن العقد يكون موقوفاً على إجازة العاقد<sup>(١٣٨)</sup>، كما لو توهم المستفيد في التعاقد على وحدة معينة أو كان الغلط في المدة الزمنية المخصصة لانتفاعه بالوحدة.

وهناك غلط تبقى معه الإرادة سليمة دون أن تنعدم أو تنتقص مثل الغلط في الحساب والغلط المادي<sup>(١٣٩)</sup>.

(١٣٦) د. عبد المجيد الحكيم، المصدر السابق، ص ١٣٦.  
 (١٣٧) ينظر نص المادة (١١٧) من القانون المدني العراقي، ونص المادة ١٢١ من القانون المدني السوري.  
 (١٣٨) ينظر نص المادة ١١٨ من القانون المدني العراقي، د. أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، ط٢، المكتب القانوني، الأردن، ١٩٩٨، ص ٩٩.  
 (١٣٩) ينظر نص المادة (١٢٠) من القانون المدني العراقي، ونص المادة (١٢٤) من القانون المدني السوري، ينظر كذلك د. محمد شريف احمد، مصادر الالتزام في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ١٩٩٩، ص ٩١.

وقد تتعيب إرادة المستفيد بعيب الغبن مع التغيرير<sup>(١٤٠)</sup>، فالتغيرير هو إيهام الشخص بما يرغبه في التعاقد، أما الغبن فهو عدم التعادل عند تمام العقد بين ما يدفعه المتعاقد وما يأخذه<sup>(١٤١)</sup>. فقد يوهم المسوق المستفيد بأساليب احتيالية ودعائية مضللة بأنه سيكون شريكا في ملكية المنتج السياحي أو سيكتسب حقوقا واسعة أو أنه سيشتري زمانا ويصبح مالكا زمنيا للوحدة السياحية فيقدم على التعاقد على هذا الأساس ويلحق المستفيد غبن من جراء ذلك عندها تكون إرادة المستفيد معيبة بعيب الغبن مع التغيرير، ويكون العقد موقوفا على إجازته.

ونرجع إلى القواعد العامة في الغلط والغبن مع التغيرير لمعرفة تفاصيل نقض العقد لهذين العيبين.

٢- إذا أخل المسوق بالتزامه بالإعلام غير التعاقدية فإن المستفيد يستحق التعويض بناء على أحكام المسؤولية التقصيرية؛ لأن هذا الإخلال بالالتزام يعد خطأ تقصيرياً إذا توافرت أركان المسؤولية التقصيرية -بالإضافة إلى الخطأ- من ضرر وعلاقة سببية<sup>(١٤٢)</sup> ويقع عبء إثبات الخطأ والضرر والعلاقة السببية على عاتق المستفيد الذي يستطيع أن يثبت خطأ المسوق بإخلاله بالالتزام بالإعلام قبل التعاقد بطرق الإثبات كافة باعتبار أن الإخلال بهذا الالتزام يقوم على وقائع مادية وبالتالي يجوز إثباته بطرق الإثبات كافة.

(١٤٠) نظم المشرع العراقي أحكام الغبن مع التغيرير كأحد عيوب الإرادة في المواد (١٢١-١٢٤) من القانون المدني، أما المشرع السوري فقد نظم أحكام التدليس في المادتين (١٢٦-١٢٧) من القانون المدني.

(١٤١) د. عبد الرزاق السنهوري، المصدر السابق، الوسيط، ج ١، ص ٣٤٥  
(١٤٢) ينظر نص المادة (٢٠٤) من القانون المدني العراقي، ونص المادة ١٦٤ من القانون المدني السوري، كذلك د. حسن علي الذنون، المصدر السابق، المبسوط، ص ٢٤٥.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

## الفرع الثاني الالتزام بتقديم الخدمات الفندقية والسياحية وأعمال الصيانة

إن مضمون هذا الالتزام يتحقق عندما يقدم مالك المنشأة أو مستغلها الخدمات الفندقية والسياحية للمستفيد من جهة، وأن يقوم بأعمال الصيانة للمنتج السياحي من جهة أخرى ونرجع إلى تطبيق القواعد العامة الواردة في عقد المقاوله على التزام مالك المنشأة أو مستغلها تجاه المستفيد فيما لم يرد به نص.

ومضمون هذا الالتزام يكون كآلاتي:

### أولاً: تقديم الخدمات الفندقية والسياحية:

إن الهدف الأساسي الذي يرمي إليه المستفيد عند إبرامه لعقد المشاركة بالوقت ليس فقط الحصول على حق الإقامة لمدة معينة في فندق أو منتج سياحي، وإنما يهدف إلى الاستمتاع بقضاء وقت العطلة أو الإجازة على أفضل وجه من خلال الاستفادة من الخدمات التي يقدمها مالك المنشأة أو مستغلها

ويتضمن التزام مالك المنشأة أو مستغلها تقديم الخدمات الأساسية الفندقية والسياحية للمستفيد سواء العامة منها أو المتعلقة بالأجزاء المعدة للاستعمال المشترك مثل الملاعب والمطاعم والأسواق، أم الخدمات الخاصة في الوحدة التي تم التعاقد عليها.

وهذا ما أكدته اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني في المادة (٩٠) " يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال

مدة إقامتهم، وان يزود المنشأة بالمحلات التي توفر لهم ما يلزم لاستهلاكهم اليومي من السلع، ما لم يتفق على غير ذلك".

كذلك ما نصت عليه اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي في الفقرة (٢) من المادة ١٧ في معرض بيان التزامات مالك المنشأة أو مستغلها " ٢- تقديم الخدمات الأساسية وفقاً لما ورد في الترخيص والعقود المبرمة معهم طوال مدة إقامتهم، وتمكينهم من ممارسة جميع الحقوق المترتبة على العقد. مع التزام البائع بمتابعة جدولة المواعيد للوحدات المتعاقد عليها حسب ما تم الاتفاق عليه مع المشترين لهذه الوحدات. وعليه تسليم الوحدات للمشترين بحسب التواريخ المحددة في عقودهم، وهي مجهزة ومؤثثة بالكامل بالصفة التي تم التعاقد على أساسها ويكون مسؤولاً عن ضبط النظام في العقار الذي بحوزته، وتوفير وسائل السلامة، والحماية الأمنية "

أما مضمون هذه الخدمات السياحية ومستواها فيختلف من فندق إلى آخر أو منتجع إلى آخر بحسب التصنيف المعتمد لهذا المرفق السياحي من قبل الجهات المختصة المانحة للترخيص بمزاولة نشاط المشاركة بالوقت، التي حددها نظام المشاركة بالوقت السعودي في لائحته التنفيذية في الفقرة (٥) من المادة (٣) التي نصت على شروط الترخيص لمزاولة نشاط المشاركة بالوقت بأن تتوفر في الوحدات العقارية السياحية الخدمات الفندقية الأساسية بمستوى لا يقل عن درجة أربع نجوم بالنسبة للفنادق (الشقق الفندقية) أو الدرجة الأولى بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة، ويراعى في ذلك الدرجات والتصنيف السياحية المعتمدة في المملكة.



[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

وبالنسبة لتنفيذ الالتزام بتقديم الخدمات الفندقية والسياحية فإنه يكون من قبل مالك المنشأة أو مستغلها يقدمها بنفسه أو عن طريق التعاقد مع إدارة فنية مؤهلة بإدارة المرافق السياحية إذا لم يكن مالك المنشأة أو مستغلها يمتلك مثل هذه الخبرة في الإدارة وتقديم الخدمات<sup>(١٤٣)</sup>.

إلا أن التعاقد مع شركة أو مؤسسة تتولى أعمال إدارة الفندق أو المنتجع وتقديم الخدمات لا يعني مالك المنشأة أو مستغلها من المسؤولية تجاه المستفيد عن أي خلل بتنفيذ الالتزام، وهذا تطبيق للالتزام المقاول تجاه رب العمل إذ يجوز للمقاول أن يكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول آخر إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل مما يفترض معه قصد الركون إلى كفايته الشخصية، ولكن يبقى المقاول الأول في هذه الحالة مسؤولاً نحو رب العمل عن المقاول الثاني<sup>(١٤٤)</sup>.

#### ثانياً: الالتزام بالصيانة:

يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بأعمال الصيانة والإدامة للوحدات السياحية وللمرافق المعدة للاستعمال المشترك. إذ تقسم السنة في عقد المشاركة بالوقت إلى اثنين وخمسين أسبوعاً، خمسون أسبوعاً تقسم إلى حصص زمنية توزع على المنتفعين، وتبقي الشركة أسبوعين لأعمال الصيانة والإدامة للمرافق السياحية.

(١٤٣) ينظر نص المادة (١٩) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.  
(١٤٤) ينظر نص المادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي، ونص المادة (٨٨٢) من القانون المدني العراقي، ونص المادة (٦٢٧) من القانون المدني السوري.

والصيانة قد تكون صيانة دورية ووقائية الهدف منها إبقاء هذه المرافق على مستوى جيد وجاهزة للاستخدام طبقاً للمقاييس والمعايير السياحية للفنادق، وقد تكون الصيانة إصلاحية أو علاجية ترمي إلى إصلاح كل عطل طارئ يحدث خلال فترة انتفاع المستفيدين من المرافق السياحية.

وجاء التأكيد على هذا الالتزام في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني في المادة (٨٩) "يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها، على حسب الأحوال، بالقيام بكافة أعمال النظافة والصيانة اللازمة للوحدات ومحتوياتها، بما في ذلك أعمال الإحلال والتجديد لجميع الأثاث والتجهيزات الداخلية على نحو يجعلها دائماً في مستوى جيد وجاهزة للاستخدام طبقاً للمقاييس والمعايير السياحية للفنادق المتعارف عليها..."

كذلك نص على هذا الالتزام المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة في الوقت عندما نظم التزامات مالك المنشأة أو مستغلها، ومنها ما ورد في الفقرة ٣ من المادة ١٧ "٣- إعادة ترميم الوحدات أو إعادة التأثيث في المدد المتعارف عليها، ووفقاً للمعايير المعتمدة من الجهات المعنية، بما يضمن المحافظة على مستوى التصنيف المرخص على أساسه".

بعد أن علمنا أن مالك المنشأة أو مستغلها يلتزم بتقديم الخدمات السياحية ويقوم بأعمال الصيانة نتساءل عن نوع هذا الالتزام وطبيعته القانونية هل هو التزام ببذل عناية أم التزام بتحقيق غاية؟.

يرى جانب من الفقه أنه يمكن تحديد طبيعة الالتزام بالنظر إلى الاتفاق الذي تم بين طرفي العقد وبالنظر إلى ما اتجهت إليه إرادتهما وذلك بحسب النتيجة المبتغاة من وراء هذا العقد، وهل هذه النتيجة مؤكدة أم احتمالية؟ فنكون بصدد التزام

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

بتحقيق (غاية) نتيجة إذا كانت العناية المعتادة تؤدي حسب المجرى العادي للأمر إلى نجاح مؤكد، ونكون بصدد التزام ببذل عناية إذا كان تحقيق النتيجة يعتمد على عوامل أخرى مستقلة عن المدين وأن مجرد بذله العناية المعتادة لا يؤدي بالضرورة إلى الوصول إلى هذه النتيجة، ويرى أنه بتطبيق هذه القاعدة على عقود المشاركة بالوقت فإن التزام مالك المنشأة أو مستغلها بتقديم الخدمات والقيام بأعمال الصيانة هو التزام بتحقيق غاية، بحسب ما اتجهت إليه إرادة المتعاقدين من جهة، ولأن مالك المنشأة أو مستغلها يقوم بتنفيذ هذا الالتزام بنفسه أو عن طريق شركة متخصصة بالخدمات السياحية وأعمال الصيانة، ويفترض أن يكون مالك المنشأة أو مستغلها محترفا لهذا العمل وإذا لم يكن كذلك فالشركة التي تعاقد معها يجب أن تكون محترفة في هذا المجال، لذا فالالتزام هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية، وبالتالي لا يعد مالك المنشأة أو مستغلها قد قام بوفاء التزامه إلا إذا تمكن المستفيد من بلوغ الغاية وهي الاستفادة من هذه الخدمات على أكمل وجه وحسب ما هو منصوص عليه في العقد المبرم. وبالتالي تترتب عليه المسؤولية العقدية في حالة عدم تحقق النتيجة، ولا يعفى مالك المنشأة أو مستغلها من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي المتمثل بالقوة القاهرة، أو بإثبات فعل الغير أو خطأ المستفيد، ولا يستطيع مالك المنشأة أو مستغلها أن يتمسك بدفعه بأنه بذل العناية المطلوبة لتحقيق النتيجة لكنها لم تتحقق<sup>(١٤٥)</sup>.

(١٤٥) ينظر نص المادة (١٦٨) من القانون المدني العراقي، كما ينظر كل من إبراهيم سيد أحمد، (المسؤولية المدنية) التعويض في المسؤولية التقصيرية والعقدية، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٦، ص ٦٥٧، د. أسامة أحمد بدر، حماية المستهلك في التعاقد الإلكتروني، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٥، ص ١١٥-١١٦، د. سمير حامد عبد العزيز الجمال، التعاقد عبر تقنيات الاتصال الحديثة، دراسة مقارنة، ط ١، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٦، ص ٣٠١، ندى محمود ذنون، المصدر السابق، ص ٩١-٩٢.

## المطلب الثاني التزامات المستفيد

هناك جملة من الالتزامات تقع على عاتق المستفيد، وتتحدد هذه الالتزامات حسب صورة العقد الذي تم إبرامه بين الطرفين، إلا أن هناك التزامين يقعان على عاتق المستفيد مهما كانت صورة عقد المشاركة بالوقت، وهما الالتزام بتسديد المقابل المالي لمالك المنشأة أو مستغلها، وهذا ما سنبيّنه في الفرع الأول، والالتزام باستعمال الوحدة السياحية وفق الغرض المعدة له كما سنرى في الفرع الثاني.

### الفرع الأول الالتزام بتسديد المقابل النقدي

إن أهم التزام يقع على عاتق المستفيد تسديد المقابل النقدي لمالك المنشأة أو مستغلها مقابل إقامته وانتفاعه بالوحدة السياحية في وقت معين من كل عام، ومقابل استعماله واستفادته من المرافق المشتركة الترفيهية، وينفرد مالك المنشأة أو مستغلها بتحديد هذا المقابل ووضع ضوابط ومعايير وأسس لتحديده وطريقة الدفع ومواعيد الدفع، وما هذا إلا دليل على أن عقد المشاركة بالوقت هو عقد إذعان لا يملك فيه المستفيد إلا الموافقة على هذا البديل أو رفضه دون أن يكون لإرادته دخل في تعديله أو تغييره، وهذه هي صفة العقود ذات الصياغة النمطية المعدة مسبقاً من قبل جهة تحنكر نشاطاً معيناً.

وقد نصت اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني على هذا الالتزام في المادة (١٠٠): "يلتزم المنتفع بسداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليه بموجب العقد. وإذا تخلف المنتفع عن السداد كان للمالك أو مستغل المنشأة الفندقية أو السياحية وقف انتفاعه بالعين حتى قيامه بالسداد".

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

كذلك نصت اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي في الفقرة (٦) من المادة (١٢) على أن يتضمن مستند العقار قائمة بالأسعار توضح المبلغ المطلوب عن كل وحدة من وحدات المشاركة بالوقت وطريقة الدفع، كذلك حددت الفقرة (١٠) من نفس المادة وصفاً لنظام الصيانة والمبالغ المتوقعة تحصيلها من المشتريين للصيانة سنوياً.

نلاحظ أن المقابل النقدي يأخذ عدة صور حسب اتفاق الطرفين فقد يكون ثمناً إذا كان العقد بيع لحصة في وحدة سياحية، أو يكون أجره إذا كان العقد إيجاراً لحصة في وحدة سياحية، وفي كلتا الحالتين هنالك صورة أخرى للمقابل النقدي وهو المبلغ الذي يدفع لقاء الخدمات وأعمال الصيانة التي يقدمها مالك المنشأة أو مستغلها للمستفيد، ويخضع تحديد المقابل النقدي إلى معايير معينة ويتم اعتماده من قبل جهات مختصة قبل عرضه على المستفيد الذي لا يملك إلا الموافقة عليه أو رفضه وعدم التعاقد. وبعدها يتم النص على مبلغ التعاقد في عقد المشاركة بالوقت الذي يدفعه المستفيد لممارسة حقه في العقد سواء للوحدات المتعاقد عليها أو للخدمات العامة، مع أي مصاريف أخرى، ورأينا في كلامنا عن محل العقد الأسس التي يتم على أساسها تحديد المقابل النقدي<sup>(١٤٦)</sup>.

إن الجزاء المترتب على عدم قيام المستفيد بتنفيذ هذا الالتزام هو منع مالك المنشأة أو مستغلها المستفيد من الانتفاع بالعين حتى قيامه بالسداد.

(١٤٦) ينظر فيما سبق من البحث.

## الفرع الثاني الالتزام بالمحافظة على الوحدة واستعمالها وفق الغرض التي أعدت له

على المستفيد أن يحافظ على الوحدة السياحية فلا يعرض محتوياتها للتلف أو الهلاك الناشئ عن إهمال أو تعمد، وعليه أن يستعملها حسب الاتفاق أو وفق ما أعدت له فلا يجوز استعمال الوحدة كعيادة أو مكتب أو مقر لممارسة التجارة أو الحرفة أو مخزن للبضائع وعلى المستفيد أن يبذل عناية الشخص المعتاد عند استعماله للوحدة فإذا انحرف في استعماله عن سلوك الشخص المعتاد يسأل عما يصيب الوحدة من تلف أو هلاك ناشئ عن الاستعمال غير المألوف. كما لا يجوز للمستفيد أن يحدث بالوحدة تغييرا بدون إذن مالك المنشأة أو مستغلها. ونجد أن أساس هذا الالتزام تفرضه طبيعة عقد المشاركة بالوقت، فإذا كان العقد بصور إيجار فإن الالتزام بالمحافظة على المأجور واستعماله وفق الغرض المعد له من الالتزامات الأساسية التي تقع على عاتق المستأجر. وإذا كان عقد المشاركة بالوقت واردا في صورة عقد بيع فإن المستفيد هنا يمتلك حصة في الوحدة السياحية بمشاركة مستفيدين آخرين لباقي الحصص، والتزامه بالمحافظة على الوحدة واستعمالها وفق الغرض التي أعدت له يفرضه عليه الانتفاع بطريقة المهياة مع باقي المستفيدين والتي نرجع إلى تطبيق التزامات المستأجر على التزامات الشريك في المهياة<sup>(١٤٧)</sup>.

(١٤٧) ينظر حمدي محمد إسماعيل سلطح، أحكام قسمة المهياة، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٩، ص ٢٢٥-٢٣٠، كامل فريد السالك، شرح عقد الإيجار الموسمي، دار الملاح للطباعة والنشر، دمشق، ١٩٩٤، ص ٦٢-٦٣.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

وهذا الالتزام نص عليه صراحة المشرع العماني في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني، إذ نصت المادة (٩٨) على: " 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 "

كما نصت المادة (٩٩) من اللائحة نفسها: " يلتزم المنتفع بمراعاة ما تقضي به القوانين واللوائح المتعلقة بالصحة والسكينة، وبكل ما يتعلق بالالتزامات حسن الجوار وعدم التعسف في استعمال حقه "

أما اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت فقد نصت على هذا الالتزام كذلك في المادة (٢٣): " يلتزم المشتري باستعمال الوحدة للسكن استعمالاً مشروعاً وفقاً لأنظمة المملكة، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد، ويتعهد باحترام خصوصية وراحة السكان المجاورين "

كما نصت المادة (٢٦) من اللائحة نفسها: " لا يجوز للمشتري إجراء أية تعديلات بالوحدة التي ينتفع بها أثناء الفترة المحددة له بأي شكل من الأشكال، إلا بعد موافقة البائع والمشتريين الآخرين لنفس الوحدة "

إذا أحل المستفيد بهذه الالتزامات وترتب على ذلك ضرر لمالك المنشأة أو مستغلها حسب القواعد العامة طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض إذا كان له مقتضى.

## الخاتمة

نعرض فيما يأتي أهم النتائج والتوصيات التي توصلنا إليها من خلال بحثنا وهو كالاتي:

### أولاً: النتائج:

١- عقد المشاركة بالوقت من العقود التي ظهرت في مجال السياحة، والهدف منه إشراك أكبر عدد من الناس في قضاء فترة الإجازة أو العطلة في المنتجعات السياحية والفنادق وبأقل تكلفة ممكنة.

٢- عرف هذا العقد في الدول الأوربية وبالتحديد في فرنسا وصدر قانون لتنظيم كل ما يتعلق بالمشاركة بالوقت كنظام ومنها العقد تحت تسمية شركات الملكية الزمنية الصادر عام ١٩٨٦، وبموجب هذا القانون فإن المستفيد الذي يرغب بالاستفادة من هذا النظام يشتري حصة أو أكثر في شركة تعد هي ذاتها مالكا للعقار ككل، وهي التي تخول كل مستفيد حق الانتفاع بجزء من العقار الذي تملكه لفترة معينة من السنة. ودخل التعامل بهذا العقد في الدول العربية بشكل مغاير لما هم موجود في فرنسا، وبخاصة مصر في بداية التسعينات من القرن المنصرم ومع ذلك لم يوضع له تنظيم تشريعي في مصر عدا القرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ١٩٦٩ الذي حدد أشكال أو صور عقود المشاركة بالوقت، كما نظمت أحكام المشاركة بالوقت من قبل المشرع في سلطنة عمان في قانون السياحة والأحكام التفصيلية له ضمن اللائحة التنفيذية لقانون السياحة، أما المشرع في المملكة العربية السعودية فقد أصدر نظام المشاركة بالوقت واللائحة التنفيذية له. كما أن مجمع الفقه الإسلامي



[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي أجاز هذا العقد من الناحية الشرعية في الدورة الثامنة عشرة للمجمع المنعقدة في ماليزيا ٢٠٠٨.

٣- تعددت التسميات التي أطلقت على هذا العقد مثل تسمية التملك الجزئي وتقاسم الملكية والمنفعة بالوقت وملكية العطلات وصكوك الانتفاع والتملك متعدد المالكين وأشهر تسميتين كانتا المشاركة بالوقت والملكية الزمنية، وقد لاحظنا أن أكثر تسمية دقيقة لهذا العقد هي عقد المشاركة بالوقت، الذي يعرف بأنه عقد يلتزم به مالك المنشأة أو مستغلها بنقل ملكية حصة في وحدة سياحية أو نقل منفعتها إلى المستفيد على أن ينتفع بها الأخير مدة محددة من كل عام مقابل مبلغ نقدي يلتزم بدفعه المستفيد.

٤- لعقد المشاركة بالوقت صورتان فقد يرد بصورة عقد بيع إذا كان العقد منصبا على تملك حصة في وحدة سياحية أو عقد تملك منفعة حصة في وحدة سياحية و يأخذ إما صورة عقد الإيجار أو صورة عقد منشئ لحق منفعة أو استعمال

٥- يتميز عقد المشاركة بمجموعة خصائص فهو عقد معاوضة؛ لأن كل واحد من المتعاقدين يعطي مقابلا لما يأخذ، وعقد ملزم لجانبين؛ لأنه ينشئ التزامات متقابلة على عاتق كل من المتعاقدين بحيث يكون كل طرف دائن ومدين للطرف الآخر، وهو عقد شكلي؛ لأن التشريعات المنظمة له أوجبت تسجيل العقد لدى جهة رسمية كما نص على ذلك المشرعان العماني والسعودي، كما أنه عقد لازم وعقد غير لازم بنص القانون؛ لأن التشريعات المنظمة لهذا العقد نصت على ضرورة وجود بند واضح في العقد يتضمن الإشارة إلى حق المستفيد بالرجوع عن العقد خلال مدة زمنية معينة وإذا مضت المدة دون تراجع يتحول العقد إلى عقد لازم،

وبالنسبة لأهمية الزمن في العقد يتحدد ذلك بحسب صورة العقد فإذا كان وارداً بصورة عقد بيع فهو عقد فوري وإذا كان وارداً بصورة عقد إيجار فهو عقد زمني إلا أنه لا يوصف بأنه مستمر بل هو عقد زمني دوري، وأخيراً يوصف عقد المشاركة بالوقت بأنه عقد إذعان؛ لأن مالك المنشأة أو مستغلها يعد العقد في نموذج محدد لا يقبل التغيير وما على الطرف الآخر المستفيد إلا قبول العقد كما هو أو رفضه دون أن يملك الحق في مناقشة بنوده.

٦- يبنى عقد المشاركة بالوقت على أربعة أركان رضا ومحل وسبب وشكلية ويبرم بين طرفين الأول يطلق عليه مالك المنشأة أو مستغلها وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يتعامل مع الحصص الزمنية وما يرتبط بها من مرافق وخدمات ابتداءً من طرح هذه الحصص للتسويق والى تقديم الخدمات اللازمة للمستفيدين والتعاقد معهم على بيع الحصص أو بيع منفعتها، والطرف الثاني المستفيد وهو الذي يمتلك الحصة في العقار السياحي أو يمتلك منفعة حصة لينتفع بها لمدة محددة تتكرر كل عام ولمدة طويلة قد تصل إلى عشرين عاماً أو أكثر.

٧- محل عقد المشاركة بالوقت له عدة أوجه تتحدد بحسب صور العقد وحسب تدخل مالك المنشأة أو مستغلها في تنفيذ العقد ، وبذلك يكون محل عقد المشاركة بالوقت هو الوحدة العقارية والزمن أو الوقت الذي يميز هذا العقد؛ لأن الزمن من الأمور المهمة لفكرة العقد تقوم على استثمار الوقت وتوزيعه بين المستفيدين في محاولة لشمول أكبر عدد من الناس في قضاء الإجازات والعطلات في المنتجعات السياحية، كذلك يشمل محل العقد الخدمة والمقابل النقدي.

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

٨- من الصعوبة وضع تكييف محدد لعقد المشاركة بالوقت وذلك لتعدد صور وصيغ هذا العقد فقد يكيف عقد بيع أو عقد إيجار أو عقد منشئ لحق منفعة وعقد مقاوله وعقد إقامة فندقية، إلا أننا نلاحظ بأنه عقد مركب من كل هذه العقود وذلك لورود العقد بأكثر من صيغة.

٩- يرتب عقد المشاركة بالوقت التزامات على عاتق طرفيه فيلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بالإعلام قبل التعاقد لأن العقد يبرم بين طرفين الأول محترف لهذا النشاط والثاني هو المستفيد الذي يكون علمه بتفاصيل وظروف التعاقد محدودا فيقدم على التعاقد وهو على جهل بالجوانب المهمة المتصلة بالعقد لذلك يقع على عاتق مالك المنشأة أو مستغلها التزام قبل التعاقد بإعلام المستفيد بالبيانات الجوهرية كافة التي تتصل بالعقد المراد إبرامه وبكل ما من شأنه التخفيف من الاختلال في التوازن العقدي بين الطرفين.

كما يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بالقيام بأعمال الصيانة للوحدات السياحية وللمرافق المعدة للاستعمال المشترك وكذلك تقديم الخدمات الفندقية والسياحية للمستفيدين ويقوم مالك المنشأة أو مستغلها بهذا الالتزام بنفسه أو عن طريق شركة محترفة متخصصة إذا لم يكن يملك الخبرة اللازمة للقيام بهذه الأعمال.

١٠- يلتزم المستفيد في عقد المشاركة بالوقت بدفع المقابل النقدي الذي يأخذ صورة الثمن إذا كان العقد واردا في صورة عقد بيع أو أجره إذا كان وارداً بصورة عقد إيجار وفي الحالتين يلتزم المستفيد بدفع المقابل النقدي لقاء أعمال الصيانة والخدمات التي يقدمها مالك المنشأة أو مستغلها. كما يلتزم المستفيد بالمحافظة على الوحدة السياحية واستعمالها وفق الغرض الذي أعدت له.

## ثانياً: التوصيات:

١- ضرورة تنظيم عقد المشاركة بالوقت بكل جزئياته في قانون مستقل أو ضمن نصوص قانون السياحة، وذلك من أجل وضع ضوابط للمنشآت السياحية التي تمارس هذا النشاط خاصة وأن هذا العقد يحمل في طياته أكثر من صورة أو تكيف مما يفتح باب التلاعب على الناس وإعطاء توصيف للحقوق المكتسبة منه قد لا تكون حقيقية أو واقعية، وندعو المشرع العراقي عند تنظيمه للعقد أن يتبع ما جاء في نظام المشاركة بالوقت ولائحته التنفيذية الصادران في المملكة العربية السعودية، وحصره في صورة واحدة وهي تملك منفعة حصة في وحدة سياحية بصورة عقد إيجار دوري، لأن فتح الباب للصور الأخرى يسبب إشكالات قانونية، فإذا كان العقد منصبا على تملك حصة في وحدة سياحية فإنه يثير المشاكل والصعوبات نفسها التي تثيرها الملكية الشائعة من كل النواحي وخاصة طريقة الانتفاع، أو الأخذ بصورة العقد الذي ينشئ حق منفعة وهو أيضا يثير صعوبات تتعلق بعدم إمكانية تطبيق كل أحكام حق المنفعة على المشاركة بالوقت للأسباب التي ذكرناها في موضعها من البحث.

مع تحفظنا على بعض ما جاء في نظام المشاركة بالوقت السعودي من تنظيم منتقد لجزئيات أشرنا إليها في البحث.

٢- تعديل نص المادة (٧٤٣) من القانون المدني العراقي ونصها " تسليم المأجور يكون بإجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في أن ينتفع به بلا مانع، ويلزم أن يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلا مستمرا إلى انقضاء الإجازة " وذلك بإلغاء عبارة " ويلزم أن يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلا مستمرا إلى

[د. ندى سالم حمدون ملاعلو]

---

انقضاء الإجارة " فلم نجد لهذه العبارة مقابل في القانون المدني المصري أو السوري أو في القوانين الأخرى على حد علمنا كذلك هذا النص يمثل عقبة أمام عقد الإيجار الدوري الذي هو عقد جائز في الشريعة الإسلامية، وكذلك لا يوجد ما يمنع من إبرام هذا العقد في ظل القوانين المدنية التي لا تنص قوانينها على بقاء المأجور بيد المستأجر إلى انقضاء الإجارة.

وآخر دعوانا الحمد لله رب العالمين

## المصادر

## أولاً: الكتب:

١. إبراهيم السيد أحمد، (المسؤولية المدنية) التعويض في المسؤوليةين التقصيرية والعقدية، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٦.
٢. د. أحمد السعيد الزقرد، التزامات الفنادق ومسؤوليته المدنية في مواجهة السائح أو العميل، سلسلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد ٣٨، ١٩٩٣.
٣. أحمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير، دار الحديث، القاهرة، ٢٠٠٣.
٤. أسامة أحمد بدر، حماية المستهلك في التعاقد الإلكتروني، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، ٢٠٠٥.
٥. د. أنور سلطان، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، ١٩٨٥.
٦. د. أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، ط٢، المكتب القانوني، الأردن، ١٩٩٨.
٧. أنور طلبية، انحلال العقود، المكتب الجامعي الحديث، مصر، بدون سنة طبع.
٨. د. توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام، الدار الجامعية، دمشق، ١٩٩١.
٩. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسماة (البيع، الإيجار، المقاوله) ط٢، دار ابن الأثير، الموصل، العراق، ٢٠٠٥.
١٠. د. حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، دار الكتب المصري، ١٩٩٧.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

١١. د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، العقود المسماة - عقد البيع، مطبعة الرابطة، بغداد، بدون سنة طبع.
١٢. د. حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الضرر، شركة التايمس للطباعة والنشر، بغداد ١٩٩١.
١٣. حمدي محمد إسماعيل سلطح، أحكام قسمة المهايأة، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٩.
١٤. د. خالد جمال أحمد، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة طبع.
١٥. رمضان أبو السعود، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني، المكتبة القانونية، الدار الجامعية، ١٩٨٦.
١٦. د. سمير حامد عبد العزيز الجمال، التعاقد عبر تقنيات الاتصال الحديثة، دراسة مقارنة، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٦.
١٧. د. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون سنة طبع.
١٨. د. سهير المنتصر، الالتزام بالتبصير، دار النهضة العربية، بدون سنة طبع.
١٩. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، ج١، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون سنة طبع.
٢٠. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٤، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة طبع.
٢١. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٩، أسباب كسب الملكية، دار النهضة العربية، ١٩٦٨.

٢٢. د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق، ج٤، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة طبع.
٢٣. المحامي عبد الجواد السرميني، د. عبد السلام الترماني، القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشورات كلية الحقوق، جامعة حلب، ١٩٩٨.
٢٤. د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني الجزء الأول في مصادر الالتزام، ط٥، مطبعة النديم، بغداد، دون سنة طبع.
٢٥. د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢.
٢٦. د. علي هادي العبيدي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، ط١، المركز القومي للنشر، الأردن، ٢٠٠٠.
٢٧. د. عمر عبد الله كامل، القواعد الفقهية الكبرى وأثرها في المعاملات المالية، ط١، مكتبة التراث الإسلامي، القاهرة، ٢٠٠٦.
٢٨. كامل فريد السالك، شرح عقد الإيجار الموسمي، دار الملاح للطباعة والنشر، دمشق، ١٩٩٤.
٢٩. د. محمد توفيق رمضان البوطي، البيوع الشائعة، ط٣، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٥.
٣٠. د. محمد شريف أحمد، مصادر الالتزام في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ١٩٩٩.
٣١. محمد طه البشير، د غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة بغداد، كلية القانون، ١٩٨٢.



[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

٣٢. محمد محمود المصري، محمد أحمد عابدين، الفسخ والانفساخ والتفاسخ في ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٧.
٣٣. محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، ج١، ط١، دار صادر، بيروت.
٣٤. د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، ج١، مصادر الالتزام، ط١٠، جامعة دمشق، ٢٠٠٤.
٣٥. د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، ط٩، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، ٢٠٠٦.
٣٦. د. محمود مرشحة، الأستاذ فارس سلطان، القانون المدني، العقود المسماة، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، كلية الحقوق جامعة حلب ١٩٩٧.
٣٧. د. نوري حمد خاطر، عقود المعلوماتية، ط١، الدار العلمية الدولية، ٢٠٠١.

#### ثانياً: البحوث والمقالات

١. د. عبد الستار أبو غدة، عقد التملك الزمني، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، ٢٠٠٧.
٢. د. عبد القاهر محمد أحمد قمر، عقود التايم شير، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، ٢٠٠٧.

٣. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد التملك الزمني، دراسة قانونية فقهية مقابلة، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، ٢٠٠٧.
٤. د. محمد أكرم لال الدين، نظام الاشتراك في الوقت، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي، التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، ٢٠٠٧.
٥. د. محمد علي القري، عقد المشاركة الزمنية (التايم شير)، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي، التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، ٢٠٠٧.
٦. د. محمد المرسي زهرة، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد الأول، السنة الخامسة والثلاثون، ١٩٩٣.
٧. د. ندى سالم حمدون، مفهوم المهابة وتكييفها، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، كلية الحقوق، جامعة الموصل، العدد ٤٢، السنة ١٤، ٢٠٠٩.

### ثالثاً: الرسائل والاطاريح الجامعية

١. د. زينة غانم العبيدي، إرادة المريض في العقد الطبي - دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية القانون في جامعة الموصل، ٢٠٠٥.
٢. د. ضحى محمد سعيد عبد الله النعمان، المسؤولية المدنية لمتعهدي السفر والسياحة، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، مقدمة إلى كلية القانون، جامعة الموصل، ٢٠٠١.

[د. ندى سالم حمدون ملاحلو]

٣. ندى محمود ذنون، عقد الاشتراك بخدمات الاتصالات - دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق، جامعة الموصل، ٢٠٠٩.

#### رابعا: مواقع الانترنت

قاسم البريدي، شركات وهمية للتسويق السياحي تقنص الزبائن (الذسمين) وتهرب...؟! مقال منشور في صحيفة الثورة الصادرة عن مؤسسة الوحدة للصحافة والطباعة والنشر، الأربعاء، ١٧/١٢/٢٠٠٥، المقال متاح على شبكة الانترنت على الموقع: سحب في ٢٥/٨/٢٠١٠.

1. <http://www.thawra.alwehda.gov.sy/-archiv,asp?GMT.6.:50:09>
2. <http://www.fighia.com.saldetail.asp?GMT.6:40:5T>

#### رابعا: القوانين واللوائح التنفيذية

١. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
٢. القانون المدني السوري رقم ٨٤ لسنة ١٩٤٩
٣. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨
٤. قانون السياحة العماني رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٢.
٥. اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني
٦. نظام المشاركة بالوقت السعودي رقم ٢٠٦ لسنة ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م
٧. اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.