

الحماية الخاصة لرضا المستهلك في عقد اقتسام الوقت

دكتور

أيمن مصطفى أحمد البقلي

أستاذ القانون المدني المساعد

كلية الحقوق – جامعة أسيوط

المقدمة

عرف الإنسان السياحة منذ العصور الأولى، فقد كانت أحد أهم متطلبات العيش والبقاء على قيد الحياة، فالتنقل من مكان إلى آخر بحثاً عن الماء والطعام كان شغل الإنسان الشاغل في هذه الأزمنة، وعندما استقر به الحال في مجتمعات بدائية - كمصر الفرعونية وفينيقيا وبابل - نحت السياحة منحى آخر؛ حيث أصبحت مقصورة على فئة الأمراء والأغنياء؛ بهدف الصيد والتنزه، كما مارسها بعض الهواة الرحالة؛ لاستكشاف بلاد أخرى أو أماكن جديدة.

وعندما جاء الإسلام رغبَّ البشر في التنقل؛ بهدف التعارف أو بحثاً عن المقاصد التي تُعين الإنسان على أمور دنياه، أو للتأمل في بديع خلق الله تعالى، والتمتع بجمال هذا الكون العظيم، ليكون ذلك باعثاً للنفس البشرية على قوة الإيمان بوحداية الله، وعوناً لها على أداء الطاعات، والقيام بأعباء الحياة، وقد ورد في القرآن الكريم من الآيات ما يفيد ذلك، فيقول المولى عز وجل: ﴿يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ

اللَّهُ أَنْتَاكُمُ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ^(١)، ويقول سبحانه وتعالى: ﴿الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ مَهْدًا وَجَعَلَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا لَعَلَّكُمْ تَهْتَدُونَ﴾^(٢)، كما يقول سبحانه وتعالى: ﴿قُلْ سِيرُوا فِي الْأَرْضِ فَانظُرُوا كَيْفَ بَدَأَ الْخَلْقَ ثُمَّ اللَّهُ يُنشِئُ النَّشْأَةَ الْآخِرَةَ إِنَّ اللَّهَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ﴾^(٣).

وفى وقتنا الحاضر، تُشكّل السياحة رافداً مهماً من روافد الاقتصاد القومي للعديد من الدول، كما تُعد نشاطاً لا غنى عنه للكثير من البشر، بعد أن طغت الماديات على مظاهر الحياة، وأصبح الإنسان كالألة يعمل ليلاً ونهاراً؛ بهدف توفير حياة كريمة له ولمن يعولهم، فوجد فى السياحة والأسفار ملاذاً له؛ كي يخلع عنه متاعب الحياة وهمومها؛ ليعود إلى العمل والكفاح من جديد بعزيمة أفضل، وبنفس أرحب.

ولما كانت السياحة - فى وقتنا الحاضر - على هذا القدر من الأهمية سواء بالنسبة إلى الدول أو الأفراد؛ لذا احتدمت المنافسة بين الشركات السياحية؛ بهدف جذب أكبر عدد من العملاء؛ للاستفادة مما تقدمه هذه الشركات من خدمات سياحية، وظهر على أثر ذلك العديد من الأنشطة والبرامج المرتبطة بالمجال السياحي، والتي كان من بينها استحداث نظام اقتسام الوقت فى الوحدات العقارية السياحية.

(١) سورة الحجرات، الآية ١٣.

(٢) سورة الزخرف، الآية ١٠.

(٣) سورة العنكبوت، الآية ٢٠.

وقد ظهر نظام اقتسام الوقت فى الوحدات العقارية السياحية منذ ما يزيد على خمسين عاماً، خاصة فى أوربا والولايات المتحدة الأمريكية، ثم ما لبث أن انتشر حول العالم، كما نشأت عدة كيانات عالمية خاصة تضم فى عضويتها قرى ومنتجات سياحية، ومن ذلك مؤسسة (RCI) التي تضم فى عضويتها أكثر من ٤٣٠٠ منشأة سياحية، تتنوع ما بين قرى ومنتجات وفنادق منتشرة حول العالم فى أكثر من ١١٠ دولة^(١).

وبعد مرور أكثر من خمسين عاماً على استحداث نظام اقتسام الوقت، أصبح هذا النظام من أكثر الأنظمة القانونية شيوعاً وانتشاراً فى المجال السياحي، وهو يعتمد على إبرام عقد بين العميل والشركة مالكة المنتج أو القرية السياحية، يعطي العميل الحق فى الانتفاع بإحدى الوحدات العقارية السياحية لمدة زمنية معينة من كل عام، كأسبوع أو اثنين مثلاً، مقابل مبلغ من المال يدفعه العميل على أقساط متفق عليها.

موضوع البحث وأسباب اختياره:

بالنظر إلى أن القاعدة القانونية ما وُجدت إلا بهدف تنظيم سلوك الإنسان فى المجتمع، وتحديد حقوق الأطراف والتزاماتهم فى التصرفات القانونية المختلفة،

^(١) For more details visit the following websit : <https://www.rci.com>

وأيضاً بالنظر إلى أن عقد اقتسام الوقت^(١) يُعد من العقود الحديثة نسبياً؛ لذا رأيت أن أتعرض لهذا العقد، ليس من ناحية تكوينه وإبرامه، بل من جهة حماية العميل فى هذا التعاقد.

ويرجع سبب اختياري لهذا الموضوع إلى أن الشركات المالكة للعقارات السياحية لديها من القدرات الاقتصادية والخبرات المعرفية بمجال التعاقد ما لا يملكه العميل، الأمر الذي يخلق نوعاً من عدم التوازن الملحوظ بين الشركة والعميل، وهو ما قد تستغله الأولى لصالحها لتحقيق أكبر قدر من المكاسب، خاصة إذا تعمدت استعمال وسائل الغش والخداع من خلال ما تملكه من وسائل وأدوات فى تعاملها مع العميل لعل أخطرها هو الإعلان.

كذلك فإن الشركات المالكة للعقارات السياحية - غالباً - لا تترك للعميل فرصة للتفكير والتروي قبل إبرام عقد اقتسام الوقت^(١)، ومن ثم يأتي هذا التعاقد

(١) اختلفت المصطلحات التي أطلقتها التشريعات المقارنة على هذا العقد، كما لم تسلم آراء الفقهاء من هذا الاختلاف، فمنهم من أطلق عليه "عقد المشاركة بالوقت"، ومنهم من سماه "عقد التملك الزمني"، وهناك من وصفه بـ "عقد المشاركة الزمنية"، بينما أطلق عليه آخرون "عقد اقتسام الوقت"، وقد اختار الباحث استعمال المصطلح الأخير، بالنظر إلى أن هذا المصطلح هو ما اعتمده قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت "التايم شير" فى المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية، المنشور فى الوقائع المصرية، العدد ٩٨ (تابع) فى ٢٩ أبريل سنة ٢٠١٠م.

معبراً عن تراضٍ غير حقيقي، نتيجة التسرع في إبرام العقد، وعدم إتاحة الوقت الكافي للمتعاقد كي يقرر مدى حاجته لإبرام هذا العقد، ومدى تناسب ما سيحصل عليه من منافع نظير ما سيلتزم بدفعه من مقابل، في الوقت الذي قد تعجز فيه نظرية عيوب الإرادة عن توفير الحماية الكافية لرضا العميل، خاصة حال صدور هذا الرضا خالياً من هذه العيوب، أو حال عدم انطباق كافة الشروط التي يتطلبها القانون لإمكان الدفع بأحد هذه العيوب أملاً في إبطال العقد.

(¹) تلجأ العديد من الشركات المالكة للعقارات السياحية إلى عدة وسائل لدفع الأفراد إلى التعاقد دون ترو أو تفكير، ومن ذلك نشر مندوبيهم في الشوارع الرئيسية وأمام الفنادق ومراكز التسوق؛ حيث يقومون بتفحص وجوه المارة بدقة لاختيار الضحايا من بينهم، وغالباً ما يكون رجلاً وزوجته، ويبدأ الأمر بعرض بعض الأسئلة الساذجة على الزوجين، والتي تنتهي غالباً بفوزهم، وهنا تبدأ الخطوة الثانية، وهي إقناع الضحايا بالحضور إلى مقر الشركة لاستلام الجائزة، لينتهي الأمر بتوقيع عقد للحصول على شاليه في إحدى القرى السياحية بنظام "اقتسام الوقت"، بعد دفع مبالغ مالية كمقدم تعاقد، ويتم تقسيم المبلغ المتبقي على عدة أقساط، وأمام المغريات التي يتم طرحها من قبل مندوب الشركة يقبل المواطنون دفع مقدم التعاقد، ومن بين تلك المغريات إمكانية تسويق الشاليه سواء بالبيع أو بالإيجار مع عرض اتفاقية التبادل بين الشركات التي تتيح إمكانية السفر إلى البلاد الأوروبية، والاستمتاع بالإجازة هناك دون تحمل أي مصروفات إضافية، وهي امتيازات وهمية لا يمكن تحقيقها؛ بسبب العديد من العقبات التي يتم وضعها أمام العميل، والتي يصعب في ظلها الاستفادة من هذه الامتيازات. ولمزيد من صور التسويق التي تلجأ إليها الشركات المالكة للعقارات السياحية راجع: أحمد جمال الدين، بالمستندات "التايم شير" خدعة للنصب على المواطنين والاستيلاء على أموالهم، مقال منشور بجريدة اليوم السابع، بتاريخ ٢٠١٦/١/١٤م، متاح على الموقع الآتي:

<https://www.youm7.com/story/2016/1/14/>

ويبدو أن هذه الاعتبارات كانت دافعاً إلى الاهتمام التشريعي بحماية العميل المتعاقد بنظام اقتسام الوقت، حيث استحدث المشرع المصري في قانون حماية المستهلك الجديد رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨ م نصوصاً تتعلق بعقد اقتسام الوقت، لم يكن لها مقابل في قانون حماية المستهلك رقم ٦٧ لسنة ٢٠٠٦ م، والذي تم إلغاؤه بمقتضى القانون الجديد.

أما المشرع الفرنسي فقد أدخل عدة تعديلات على قانون الاستهلاك بمقتضى المرسوم رقم ٢٠١٦-٣٠١، كان من بينها استحداث بعض الأحكام الخاصة بحماية المتعاقد بنظام اقتسام الوقت، وإدراجها في قانون الاستهلاك؛ لتصبح جزءاً من هذا القانون.

وقد تضمنت هذه التشريعات بعض القواعد التي استهدفت من خلالها توفير نوع من الحماية الخاصة لرضا العميل في عقد اقتسام الوقت؛ حيث أقرت بعض الأحكام لمواجهة ما قد تطرحه الشركات المالكة للعقارات السياحية من إعلانات مضللة، وفرضت على هذه الشركات التزاماً بالإعلام قبل التعاقد، في حين أعطت للعميل مهلة للتفكير يمكنه خلالها العدول عن التعاقد.

وأمام هذه الاعتبارات يأتي موضوع هذا البحث، والذي يستهدف الباحث من خلاله دراسة هذه القواعد؛ لمعرفة مدى قدرتها على توفير الحماية اللازمة لرضا العميل في عقد اقتسام الوقت.

منهج البحث:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، الذي يقوم على عرض النصوص القانونية القائمة في كل من مصر وفرنسا بشأن الموضوعات التي يناقشها البحث، وتحليل هذه النصوص من خلال الاستعانة بأراء الفقه وأحكام القضاء في كل من الدولتين؛ بهدف معرفة مدى ما وفرته هذه النصوص من حماية خاصة لرضا العميل المتعاقد بنظام اقتسام الوقت.

خطة البحث:

تنقسم هذه الدراسة إلى فصل تمهيدي، وثلاثة فصول رئيسية، وذلك على النحو الآتي:

فصل تمهيدي: عقد اقتسام الوقت وقوانين حماية المستهلك.

الفصل الأول: حماية المستهلك من الإعلانات التجارية المضللة في إطار عقد اقتسام الوقت.

الفصل الثاني: الالتزام بإعلام المستهلك قبل التعاقد في إطار عقد اقتسام الوقت.

الفصل الثالث: حق المستهلك في العدول عن التعاقد في إطار عقد اقتسام الوقت.

فصل تمهيدي

عقد اقتسام الوقت وقوانين حماية المستهلك

تمهيد وتقسيم:

أضحى نظام اقتسام الوقت في السنوات الأخيرة من أهم ركائز صناعة السياحة في العالم، ومن أسرع القطاعات نمواً وتطوراً، بما يمثله للمستفيدين من وسيلة عملية مميزة لقضاء العطلات، والتمتع بالإجازات السياحية.

وتتلخص فكرة هذا النظام في قيام بعض الشركات العقارية ببناء قرى أو منتجعات سياحية، وتقوم بطرحها للجمهور؛ بحيث يحصل المتعاقد على حصة زمنية سنوية، تقدر عادة بأسبوع، للإقامة في أحد وحدات القرية أو المنتجع محل الاتفاق، وذلك لعدد معين من السنوات، وقد يكون لمدى الحياة.

ولا يخفى على أحد ما يمكن أن يحققه هذا النظام من مميزات للمتعاقد، أهمها إمكانية قضاء العطلات والإجازات بتكلفة مناسبة، فبدلاً من أن يدفع مبلغاً طائلاً لشراء وحدة عقارية سياحية لا يقوم باستعمالها إلا لفترة محددة من السنة؛ فإنه يشتري حصة زمنية في أحد هذه الوحدات، وينتفع بها المدة المتفق عليها^(١)، ناهيك عن إمكانية تبادل هذه المدد بين الوحدات العقارية السياحية في المدن المختلفة، سواء داخل الدولة نفسها أو في دولة أخرى^(٢)، وهو ما لا يمكن أن يتحقق حال شراء وحدة عقارية بنظام الملكية العادية^(٣).

(١) أحمد عبد الكريم سلامة: عقد المشاركة الزمنية الدولي، تأملات في القانون الدولي الخاص السياحي، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق - جامعة حلوان، ٤٤، يوليو/ديسمبر ٢٠٠٠م، ص ٢٨ وما بعدها.

(٢) ناريمان عبد القادر: التشريعات الفندقية والسياحية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩م، ص ٢٣٦ وما بعدها.

(٣) من بين المميزات التي تدفع الأفراد إلى تفضيل التعاقد بنظام اقتسام الوقت عن شراء وحدة عقارية سياحية بنظام الملكية العادية، هو أن الوحدات العقارية التي تطرح للتعاقد

وإذا كانت استفادة العميل من هذا النظام تتحقق من خلال ارتباطه بعقد مع الشركة العقارية مالكة المشروع، فإنه يتبادر إلى الذهن الحديث عن ماهية هذا العقد، كما يتبادر إلى الذهن أيضاً الحديث عن علاقة هذا العقد بقوانين حماية المستهلك، والحال أنه يُبرم بين طرفين تتفاوت بينهما القدرات الاقتصادية والمعرفية بشكل كبير؛ فالعميل شخص طبيعي، تتوضع قدراته الاقتصادية مقارنة بالشركة العقارية، كما يفتقد المعرفة الكافية بمجال التعاقد، بعكس الشركة العقارية، والحال أنها متخصصة في هذا المجال، الأمر الذي يطرح التساؤل الآتي: هل يُعد عقد اقتسام الوقت من عقود الاستهلاك ومن ثم يخضع لأحكام قانون حماية المستهلك؟

التعرض لمضمون عقد اقتسام الوقت، ومدى إمكان خضوعه لأحكام قانون حماية المستهلك، يقتضي تقسيم هذا الفصل لمبحثين، على النحو الآتي:

المبحث الأول: ماهية عقد اقتسام الوقت.

المبحث الثاني: مدى اعتبار عقد اقتسام الوقت من عقود الاستهلاك.

المبحث الأول

بنظام اقتسام الوقت يجب أن تكون مجهزة للمعيشة، ومن ثم لن يتحمل المتعاقد تكاليف هذه التجهيزات، وفي ذلك تنص المادة ١٤ من قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م على أنه: "يجب أن تشمل الوحدات المخصصة للاستغلال بنظام اقتسام الوقت على كل ما يلزم من مفروشات وأدوات وتجهيزات لمعيشة المنتفع وأسرته أو ذويه، وفقاً لمستوى التقييم السياحي المعطى لها، وأن تكون الوحدات مناسبة ومطابقة للاشتراطات الهندسية والإنشائية طبقاً لمعاينة القطاع المختص".

ماهية عقد اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

تکمن أهمية نظام اقتسام الوقت في أن استخدامه أصبح يتم على نطاق واسع، ليس على المستوى المحلي أو الإقليمي فحسب بل على المستوى العالمي، إذ انتشر العمل به في أغلب دول العالم، بالنظر إلى ما يحققه من ميزات سواء للعميل^(١)، أو للمنظومة السياحية بأكملها^(٢).

(١) يحقق عقد اقتسام الوقت بالنسبة إلى العميل بعض الميزات من أهمها:

- أ- يوفر على العميل أعباء مالية كبيرة مقارنة بشراء وحدة سكنية أو بنائها.
- ب- يستطيع العميل أن يؤجر لحسابه الأسبوع الخاص به كل عام إن أراد.
- ج- يوفر هذا النظام للعميل نوعاً من الخصوصية حيث يتمتع بكافة مزايا المالك بحيث يستطيع الخروج والعودة إليه في أي وقت دون قيود.
- د- يوفر هذا النظام للعميل العديد من الخدمات التي تمكنه من قضاء إجازته في وحدة سياحية تتوافر فيها جميع وسائل الراحة.

ولمزيد من التفاصيل انظر: فيصل طایل سلمان القضاة، عقد المشاركة بالوقت، بدون ناشر، ٢٠١٧م، ص ٢١.

(٢) يحقق عقد اقتسام الوقت بعض الميزات بالنسبة إلى المنظومة السياحية بأكملها من أهمها:

- أ- يسمح عقد اقتسام الوقت باستغلال الوحدات السياحية على مدار العام بما يؤدي إلى إطالة الموسم السياحي.
- ب- يؤدي نظام اقتسام الوقت إلى زيادة عدد السائحين من الخارج عن طريق تبادل الإجازات.

ولما كان نظام اقتسام الوقت يعتمد فى وجوده على عقد ينظم حقوق والتزامات أطرافه، وأن مضمون هذا العقد يقوم على حصول أحد أطرافه (العميل) على حصة زمنية سنوية، تقدر عادة بأسبوع، للإقامة فى أحد الوحدات العقارية السياحية، وذلك لعدد معين من السنوات أو لمدى الحياة، مقابل مبلغ من المال يدفعه إلى الطرف الآخر (الشركة العقارية)؛ فإنه من الأهمية بمكان تحديد مفهوم هذا العقد، وبيان خصائصه، وذلك وفقاً للتقسيم الآتى:

المطلب الأول: مفهوم عقد اقتسام الوقت.

المطلب الثانى: خصائص عقد اقتسام الوقت.

المطلب الأول

مفهوم عقد اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

تعددت الآراء التى قيلت بشأن نشأة نظام اقتسام الوقت وتاريخ ظهوره، غير أن الراجح ظهوره فى أوروبا مع بداية الستينيات من القرن الماضى، ثم ما

ج- يسمح نظام اقتسام الوقت بزيادة فرص الاستثمار الوطنى والأجنبى فى المجال السياحي وخلق فرص عمل جديدة.

== د- يسمح نظام اقتسام الوقت بخلق نوعية جديدة من السائحين ومستوى جديد من الإنفاق السياحي.

ولمزيد من التفاصيل انظر: ناريمان عبد القادر، المرجع السابق، ص ٢٤٩ وما بعدها.

لنبت أن انتقل إلى أمريكا، ومع التوسع الاقتصادي بين دول العالم انتقل هذا النظام من دولة إلى أخرى، حتى شمل أغلب دول العالم، وإن كان ظهوره في الدول العربية قد تراخى كثيراً عن غيرها من الدول.

ولما كان عقد اقتسام الوقت هو الوسيلة القانونية لوضع هذا النظام موضوع التطبيق؛ لذا رأيت أن أخصص هذا المطلب للحديث عن مفهوم هذا العقد، من خلال التعرض لتعريفه، وبيان صورته، وذلك وفقاً للتقسيم الآتي:

الفرع الأول: تعريف عقد اقتسام الوقت.

الفرع الثاني: صور عقد اقتسام الوقت.

الفرع الأول

تعريف عقد اقتسام الوقت

تعددت التعريفات التي قيلت في شأن عقد اقتسام الوقت، فمنها ما تضمنته آراء الفقهاء، ومنها ما نصت عليه التشريعات؛ لذا رأيت أن أتعرض لهذه التعريفات تباعاً، مع بيان الراجح منها، وذلك على التفصيل الآتي:

أولاً- تعريف عقد اقتسام الوقت في الفقه:

أورد الفقه عدة تعريفات لعقد اقتسام الوقت، فمنهم من عرفه بأنه: النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة في وحدة سياحية أو الانتفاع بها مع اشتراك

أشخاص آخرين معه في باقي الحصص من خلال تقسيم هذه الوحدة فيما بينهم؛ بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء إجازته^(١).

ويؤخذ على هذا التعريف أنه لم يشر إلى كافة صور التعاقد بنظام اقتسام الوقت، حيث قصرها على حق التملك وحق الانتفاع فقط، إضافة إلى ذلك فهو لم يتضمن إلا مدة واحدة فقط، وهي مدة الانتفاع بالوحدة العقارية أو ما يعرف بالحصصة الزمنية، في حين لم يتضمن أية إشارة إلى مدة العقد ذاته.

وفي تعريف ثان لهذا العقد فهو: "توزيع الانتفاع بعقار أو منقول بين عدة أشخاص، بحيث لا يكون لكل منهم الحق في شغل هذا العقار أو المنقول إلا لمدة قصيرة من الزمن سنوياً، وذلك لمدة طويلة، وربما بصفة دائمة"^(٢).

ويمتاز هذا التعريف بأنه أبان بوضوح وجود مدتين لازمتين في هذا العقد، الأولى: مدة الانتفاع أو ما يعرف بالحصصة الزمنية، والثانية: مدة العقد ذاته التي قد تكون - كما جاء في التعريف - طويلة، وربما بصفة دائمة، ومع ذلك يؤخذ على هذا التعريف أنه قصر التعاقد على صورة واحدة فقط وهي حق الانتفاع.

(١) سمير كامل: النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩١م، ص ٥.

(٢) محمد المرسي زهرة: الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق - جامعة عين شمس، ١٤، السنة ٣٥، ١٩٩٣م، ص ١٢٨.

وذهب رأي ثالث إلى تعريف هذا العقد بأنه: العقد الذي تلتزم بمقتضاه إحدى الشركات التي تدير المنتجات أو القرى السياحية أو تستغلها بأن تمكن - بطريق مباشر أو غير مباشر - شخصاً من استعمال وحدة عقارية سكنية أو الانتفاع بها مدة زمنية سنوية محددة أو قابلة للتحديد، مقابل مبلغ معين، يتم تقديره حسب موقع الوحدة ودرجتها، ومستوى تجهيزها، والفترة الزمنية السنوية المخصصة للمنتفع^(١).

ورغم وجهة هذا التعريف من خلال تحديده لأطراف عقد اقتسام الوقت، وبيان الالتزام الرئيسي لكل طرف؛ إلا أنه لم يتضمن الإشارة إلى مدة العقد ذاته، كما لم يتضمن كافة صور التعاقد بنظام اقتسام الوقت.

وفي الفقه الفرنسي ذهب رأي إلى تعريف هذا العقد بأنه: شراء أسبوع أو أكثر في السنة ولعدة سنوات، مما يتيح الانتفاع بوحدة سكنية، وبجودة محددة، مقابل سعر يختلف باختلاف فترة الانتفاع وجاذبية الإقامة خلال العام^(٢).

ورغم أن هذا التعريف تضمن الإشارة إلى مدة الانتفاع بالوحدة العقارية (الحصة الزمنية)، ومدة العقد ذاته؛ إلا أنه لم يتضمن كافة صور التعاقد بنظام اقتسام الوقت، كما أنه لم يحدد أطراف العقد.

(١) أحمد عبد الكريم سلامة: عقد المشاركة الزمنية الدولي، المرجع السابق، ص ٣٢ وما بعدها.

(٢) PIERACCINI (S.) : La propriété temporaire, Essai d'analyse des droits de jouissance à temps partagé, thèse de doctorat, Université du Sud Toulon - Var, ٢٠٠٨, p. ٢.

ثانياً- تعريف عقد اقتسام الوقت في التشريع:

رغم أن التعامل بنظام اقتسام الوقت حقق نمواً وانتشاراً كبيرين خاصة في السنوات الأخيرة؛ إلا أن المشرع المصري لم ينظم هذا المجال بقانون خاص، واكتفى في ذلك بالقرارات الوزارية^(١)، التي كان آخرها القرار رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت "التايم شير" في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية.

وعلى الرغم من أن واضع هذا القرار اهتم بتنظيم عقد اقتسام الوقت، وبين صورته، وإجراءات تحريره، وحقوق والتزامات أطرافه بصورة تفصيلية؛ إلا أنه لم يضع تعريفاً محدداً لهذا العقد.

أما على مستوى الاتحاد الأوروبي، فقد صدر في ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٩٤م التوجيه رقم ٤٧/٩٤ بشأن حماية المستفيدين في بعض جوانب العقود المتعلقة باكتساب حق استعمال العقارات بنظام اقتسام الوقت، والذي عرّف عقد اقتسام الوقت بأنه: "كل عقد أو مجموعة من العقود التي تبرم لمدة ثلاث سنوات على الأقل، والتي بموجبها - بشكل مباشر أو غير مباشر - وبمقابل سعر إجمالي

^(١) من الجدير بالذكر أن أول تنظيم تشريعي في مصر خاص بنظام اقتسام الوقت تضمنه القرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦م، بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت في المنشآت الفندقية، والصادر في ٥ يونيو ١٩٩٦م؛ إلا أن هذا القرار تم إلغاؤه بمقتضى القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت "التايم شير" في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية، سابق الإشارة إليه.

معين، يُنقل أو ينشأ التزام بنقل حق عيني أو أي حق آخر يتعلق باستعمال واحد أو أكثر من العقارات، لفترة محددة من السنة أو قابلة للتحديد، لا تقل عن أسبوع واحد^(١).

ورغم أن التعريف الوارد في هذا التوجيه أشار إلى احتواء عقد اقتسام الوقت على مدتين، الأولى: مدة العقد ذاته، والثانية: مدة الانتفاع في السنة الواحدة، وأنه أشار إلى الالتزامات الرئيسية في هذا العقد؛ إلا أن هذا التعريف يؤخذ عليه عدم تحديده لأطراف العقد.

وفي ١٤ يناير سنة ٢٠٠٩م صدر التوجيه الأوربي رقم ١٢٢/٢٠٠٨، بشأن حماية المستهلكين فيما يتعلق بجوانب معينة من عقود اقتسام الوقت^(٢)، وقد

(١) Art. ٢: "Aux fins de la présente directive, on entend par:

- «contrat portant directement ou indirectement sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers», ci-après dénommé «contrat»: tout contrat ou groupe de contrats conclu pour au moins trois années, par lequel, directement ou indirectement, moyennant un certain prix global, un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un ou de plusieurs biens immobiliers, pendant une période déterminée ou déterminable de l'année qui ne peut être inférieure à une semaine, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert".

Directive ٩٤/٤٧/CE du Parlement européen et du Conseil, du ٢٦ octobre ١٩٩٤, concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects == des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, J.O.C.E., L ٢٨٠ du ٢٩/١٠/١٩٩٤, p. ٨٣-٨٧.

(٢) من الجدير بالذكر، أنه بسبب تطور نظام اقتسام الوقت، وظهور بعض المعاملات الجديدة المرتبطة به - كعقود إعادة البيع وعقود المبادلة - أظهر التطبيق العملي للتوجيه رقم

نص هذا التوجيه على تعريف عقد اقتسام الوقت بأنه: "عقد لمدة تزيد على سنة واحدة، يكتسب المستهلك بمقتضاه، مقابل رسوم، الحق في استعمال مكان إقامة واحد أو أكثر، لأكثر من إقامة"^(١).

ويلاحظ على هذا التعريف أنه أطلق اصطلاح المستهلك على المتعاقد المستفيد من هذا النظام، كما نص على التزامه بدفع المقابل؛ غير أنه حصر صور التعاقد في حق الاستعمال فقط، متجاهلاً غير ذلك من صور التعاقد بنظام اقتسام الوقت، إضافة إلى ذلك فإنه بالرغم من إشارة هذا التعريف إلى مدة العقد ذاته؛ إلا أنه لم يشر إلى مدة حق الاستعمال (الحصة الزمنية).

أما في فرنسا^(١)، فقد عرفت المادة (٧٠-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك عقد اقتسام الوقت بأنه: "عقد لمدة تزيد على سنة واحدة، بمقتضاه يكتسب المستهلك،

٤٧/٩٤ أن بعض الموضوعات التي نظمها هذا التوجيه تتطلب تحديثاً؛ لذا أصدر البرلمان الأوروبي في ١٤ يناير سنة ٢٠٠٩م التوجيه رقم ١٢٢/٢٠٠٨، بشأن حماية المستهلكين فيما يتعلق بجوانب معينة من عقود اقتسام الوقت.

Art. ٢, Définitions, "١. Aux fins de la présente directive, on entend par: a) «contrat d'utilisation de biens à temps partagé», un contrat d'une durée de plus d'un an par lequel un consommateur acquiert, à titre onéreux, le droit d'utiliser un ou plusieurs hébergements pour la nuit pour plus d'un séjour".

Directive ٢٠٠٨/١٢٢/CE du Parlement européen et du Conseil, du ١٤ janvier ٢٠٠٩, relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects des contrats d'utilisation de biens à temps partagé, des contrats de produits de vacances à long terme et des contrats de revente et d'échange, J.O.C.E., L ٣٣, ٣/٢/٢٠٠٩, p. ١٠ - ٣٠.

بمقابل التمتع بواحد أو أكثر من العقارات أو المنقولات، للاستخدام السكني، لفترات محددة أو قابلة للتحديد»^(٢).

ومن خلال هذا التعريف، يتبين أن المشرع الفرنسي قد تبنى ما ورد في التوجيه الأوربي الأخير، من إطلاق اصطلاح المستهلك على المتعاقد المستفيد من نظام اقتسام الوقت، كذلك أورد المشرع في هذا التعريف مدتين، الأولى: مدة العقد ذاته، والثانية: مدة الانتفاع في السنة الواحدة، والتي قد تكون محددة أو قابلة للتحديد، إضافة إلى ذلك فقد أشار المشرع في هذا التعريف إلى أن العقد يتم

^(١) من الجدير بالذكر، أن المشرع الفرنسي كان قد أصدر القانون رقم ٩٨-٥٦٦ في ٨ يوليو سنة ١٩٩٨م، والذي نقل من خلاله أحكام التوجيه الأوربي رقم ٧٤/٩٤ بشأن حماية المتعاقدين في بعض جوانب عقود اقتسام الوقت، وتم إدراج هذا القانون كجزء من قانون الاستهلاك في المواد (L.٢٢٤-٦٠ : L.١٢١-٧٦)؛ غير أن المشرع ألغى هذه المواد من قانون الاستهلاك، وأحل بدلاً منها المواد (L.٢٢٤-٨٩ : L.٢٢٤-٦٩) بموجب المرسوم رقم ٢٠١٦-٣٠١.

^(٢) Art. L.٢٢٤-٧٠, C.Cons.F., "١° Le contrat d'utilisation de biens à temps partagé est un contrat d'une durée de plus d'un an par lequel un consommateur acquiert, à titre onéreux, la jouissance d'un ou plusieurs biens immobiliers ou mobiliers, à usage d'habitation, pour des périodes déterminées ou déterminables".

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, relative à la partie législative du code de la consommation, J.O.R.F., n°٠٠٦٤ du ١٦ mars ٢٠١٦.

بمقابل، وبين أن محل العقد لا يقتصر على الوحدات العقارية فقط بل يمكن أن يشمل الوحدات المنقولة (كاليخوت)^(١).

ومع ذلك، يؤخذ على هذا التعريف أنه لم يشر إلى كافة صور التعاقد بنظام اقتسام الوقت، كما يؤخذ عليه أيضاً أنه لم يوضح على وجه اليقين طبيعة حق التعاقد على العقار أو المنقول، ذلك أن استعمال اصطلاح "Habitation" في التعريف قد يشير إلى "السكنى" كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، كما قد يشير إلى "الإقامة" بصفة عامة، باعتبارها وسيلة الانتفاع بهذه العقارات أو المنقولات، دون تحديد لطبيعة الحق الذي تستند إليه هذه الإقامة.

ثالثاً - التعريف الراجح لعقد اقتسام الوقت:

أمام الانتقادات التي وجهت إلى التعريفات السابقة - سواء الفقهية أو التشريعية - لعقد اقتسام الوقت؛ فإن الباحث يقترح تعريفه بأنه: اتفاق يُمنح بمقتضاه أحد الأشخاص ملكية غير مفرزة لوحدة عقارية سياحية، أو يتيح له حق الانتفاع بها أو إيجارها لفترة طويلة أو بصفة دائمة، نظير مقابل مالي يلتزم بأدائه إلى الشركة مالكة المشروع أو التي لها حق استغلاله، على أن يكون الانتفاع بهذه الوحدة من خلال اقتسام الوقت بين المستفيد وشركاء آخرين، بحيث يحصل كل منهم سنوياً على حصة زمنية محددة أو قابلة للتحديد.

(١) رمزي الشيخ: التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، دراسة مقارنة في ضوء القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، بدون ناشر، بدون سنة نشر، ص ١٦.

ويرى الباحث أن التعريف المقترح يتضمن العناصر التي يتعين توافرها في عقد اقتسام الوقت كي يكون تعريفاً جامعاً مانعاً، وهي: أطراف العقد، ومحلّه، وطبيعة حق المستفيد منه، وبيان مدته، ومدة الانتفاع به (الحصة الزمنية)، مع الإشارة إلى الالتزامات الرئيسية لأطرافه.

الفرع الثاني

صور عقد اقتسام الوقت

نصت المادة الثامنة من قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت على أنه: "يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال بطريق الانتفاع بحصة محددة زمنياً، يحتفظ المالك بحق الرقبة أو بطريق تجزئة الملكية للوحدات، بحيث يصبح المشتري مالكاً على الشيوع طبقاً لأحكام ملكية المال الشائع، ويتمتع بحق الانتفاع والرقبة".

وعلى ذلك، فقد أشار هذا القرار إلى صورتين من صور عقد اقتسام الوقت وهما: حق الانتفاع، وحق التملك على الشيوع، في حين نص القرار الوزاري المصري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦م (الملغي) على صورة ثالثة وهي الإجارة، وهناك صورة رابعة، هي المعمول بها في النظام القانوني الفرنسي، وتتمثل في الشركة.

ونعرض لهذه الصور الأربعة بشيء من التفصيل، على النحو الآتي:

الصورة الأول- حق الانتفاع:

يعرّف حق الانتفاع بأنه: حق عيني، يسمح لصاحبه بأن ينتفع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء؛ لرده إلى مالكه عند نهاية حق الانتفاع، وينتهي هذا الحق حتماً بموت المنتفع^(١).

وطبقاً لهذا التعريف، فإنه يمكن استنتاج خصائص حق الانتفاع، وهي^(٢):

أولاً: أنه حق عيني؛ لذا نص المشرع المصري على أحكامه ضمن الحقوق المنفردة عن حق الملكية، ويترتب على اعتبار هذا الحق من الحقوق العينية جواز الاحتجاج به في مواجهة الناس كافة.

ثانياً: أنه حق مؤقت ينتهي بوفاة المنتفع، ويتحقق حالة الوفاة يعود حق الانتفاع إلى مالك الرقبة، وقد يكون هذا الحق محدداً بأجل، وفي هذه الحالة فإنه ينتهي بحلول هذا الأجل، فإذا توفي المنتفع قبل انقضاء الأجل المحدد؛ فإن حق المنفعة ينتهي رغم عدم انقضاء هذا الأجل.

(١) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، تنقيح/ أحمد مدحت المراغي، دار الشروق، القاهرة، ٢٠١٠م، ص ١٠٨٩. خالد جمال أحمد و شحاتة غريب شلقامي: الوسيط في الحقوق العينية الأصلية والتبعية، جامعة العلوم التطبيقية، مملكة البحرين، ٢٠١٦م، ص ٢٣٥ وما بعدها.

(٢) محمد المدني الشريف: الحقوق العينية الأصلية والتبعية في قانون المعاملات المدنية العُماني، دار الكتاب الجامعي، العين، الإمارات العربية المتحدة، ط ١، ٢٠١٩م، ص ٢٤٥.

ثالثاً: أن حق الانتفاع يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك؛ لأن المنتفع يلتزم برد الشيء محل الانتفاع إلى المالك عند انتهاء هذا الحق.

وفي نطاق عقد اقتسام الوقت، فإن حق الانتفاع يُعد أحد صور التعاقد وفق هذا النظام؛ حيث يكون للمستفيد الانتفاع بالوحدة العقارية السياحية خلال مدة محددة من الزمن، بصفة دورية سنوية، استناداً إلى الحق الممنوح له بمقتضى العقد المبرم بينه وبين الشركة العقارية، التي تبقى لها ملكية رقبة هذه الوحدة^(١).

غير أن مدة الانتفاع التي يحصل عليها العميل بصفة دورية سنوية تختلف بالطبع عن مدة العقد ذاته، التي يتعين على الطرفين الاتفاق عليها، وإن كان عدم اتفاقهما على هذه المدة الأخيرة لا يترتب عليه بطلان العقد، حيث يكون الانتفاع في هذه الحالة منعقداً مدى الحياة، وهو ما أكدته المادة العاشرة من القرار الوزاري المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، والتي جاء نصها على النحو الآتي: "في حالة الاستغلال عن طريق الانتفاع يجب تحديد المدة، ويعرف بأنه حق انتفاع محدد المدة، وفي حالة عدم تحديد مدة فيعتبر انتفاعاً مدى الحياة".

ولكن إذا كان التأقيت هو أحد خصائص حق الانتفاع، وأن هذا الحق - طبقاً للقواعد العامة - ينقضي بوفاء المنتفع، فإن السؤال الذي يتبادر إلى الذهن هو: ما مصير عقد اقتسام الوقت المبرم في صورة حق انتفاع حال وفاة المنتفع؟

(١) ناصر خليل جلال: حق المستفيد على الحصة الزمنية في الوحدات العقارية المستثمرة بنظام اقتسام الوقت، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق، جامعة البحرين، المجلد ١١، ع ٢٤، ٢٠١٤م، ص ٢٨٥.

أجابت عن هذا التساؤل المادة الثالثة والعشرون من القرار الوزاري المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، بنصها على أنه: "مع عدم الإخلال بأحكام القانون المدني، لا ينتهي عقد الانتفاع محدد المدة أو بالملكية على الشيوع بوفاء المنتفع، ويمتد إلى خلفه العام مع عدم قابلية الوحدة للانقسام أو البيع بالمزاد العلني.....".

الصورة الثانية- حق التملك على الشيوع:

تُعد الملكية الشائعة صورة من صور حق الملكية، يكون فيها الشيء مملوكاً لأكثر من شخص، دون تعيين نصيب مادي محدد لكل مالك، بل يكون لكل منهم حصة شائعة فيه، كالنصف أو الثلث أو الربع أو غير ذلك، والأصل أن تكون حصص الملاك على الشيوع متساوية، إلا إذا قام دليل على غير ذلك^(١). وعلى ذلك، فالشيوع حالة قانونية ناتجة عن تعدد أصحاب الحق العيني الأصلي، بحيث يكون لكل شريك حصة شائعة في كل ذرة من ذرات هذا المال، دون أن ينفرد أحدهم بملكية أي ذرة من هذه الذرات، ولا يستطيع أحدهم أن يخرج الآخرين من العين المملوكة على الشيوع أو أن ينزع حيازتهم، وهذه

(١) وفي ذلك تنص المادة ٨٢٥ من القانون المدني المصري على أنه: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع، وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".

الملكية الشائعة تخول لكل منهم على حصته الشائعة عناصر الملكية الثلاثة: الاستعمال والاستغلال والتصرف^(١).

وفى نطاق عقد اقتسام الوقت، فإن حق التملك على الشيوع يُعد أحد صور التعاقد وفق هذا النظام^(٢)؛ حيث تنتقل إلى المستفيد - بمقتضى هذا العقد - ملكية إحدى الوحدات العقارية السياحية، بالاشتراك مع مَلاك آخرين لهذه الوحدة ذاتها، وفقاً لنظام الملكية الشائعة، بحيث يختص كل منهم بالوحدة العقارية لفترة زمنية معينة خلال السنة الواحدة^(٣).

ولكن إذا كان المستفيد فى هذه الحالة يُعد مالكاً، وأن الملكية - حتى لو كانت على الشيوع - تخول صاحبها عناصر الملكية الثلاثة: الاستعمال والاستغلال والتصرف، فهل يمكن للمستفيد فى عقد اقتسام الوقت أن يطالب بقسمة الوحدة العقارية بحيث يختص بجزء مفرز منها؟

(١) محمد المرسى زهرة: الحقوق العينية فى قانون المعاملات المدنية العُماني، المجلد الأول، حق الملكية بوجه عام والحقوق المتفرعة عنه، دار الكتاب الجامعي، العين، الإمارات العربية المتحدة، ط١، ٢٠١٦م، ص١٣٢. خالد جمال أحمد و شحاتة غريب شلقامي: المرجع السابق، ص٧٧. محمد المدني الشريف: المرجع السابق، ص١٦٠.

(٢) ندى سالم حمدون ملاعلو: عقد المشاركة بالوقت، دراسة مقارنة، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون - جامعة الإمارات، السنة السادسة والعشرون، ع٥١٤، شعبان ١٤٣٣هـ - يوليو ٢٠١٢م، ص٣٦٩.

(٣) ناصر خليل جلال: المرجع السابق، ص٢٨٥ وما بعدها.

واقع الأمر أن المستفيد لا يمكنه المطالبة بذلك في صدد عقد اقتسام الوقت، ذلك أن الغرض من إنشاء الوحدات العقارية السياحية وتسويقها وفقاً لهذا النظام يقتضي أن تبقى دائماً على حالة الشيوخ، وهو ما أكدته المادة ٨٥٠ من القانون المدني المصري، والتي نصت على أنه: "ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوخ".

الصورة الثالثة- الإجارة:

عرف المشرع المصري الإجار في المادة ٥٥٨ من القانون المدني بأنه: "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

وفي شأن عقد اقتسام الوقت، لم يتعرض القرار الوزاري المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م للإجارة كأحدى الصور التي يمكن أن يأتي من خلالها هذا العقد، بينما تعرض لها القرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦م (الملغي)، حيث نص في المادة ١٢ منه على أن: "يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما عن طريق الإجار طويل المدة.....".

وقد وضعت المادة ١٤ من هذا القرار الأخير تحديداً للإجار طويل المدة المنصوص عليه في المادة ١٢؛ حيث نصت على أن: "في حالة الاستغلال عن

طريق الإيجار طويل المدة يجب ألا تقل مدة العقد عن عشرين عاماً تبدأ من تاريخ تسليم الوحدة للمنتفع.....".

غير أن إلغاء القرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦م يمنع الشركات العقارية من استعمال الإجارة كصورة من صور عقد اقتسام الوقت في التعاقد مع العملاء، خاصة وأن العقود المبرمة بين هذه الشركات وعملائها تخضع في الوقت الحالي للقرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، الذي أوجب في مادته السادسة أن تحرر العقود التي يتم الاتفاق عليها بين الشركات المالكة للمنشآت العقارية وبين المنتفعين بوحداتها وفقاً للنماذج المرفقة بهذا القرار، كما يتم مراجعتها واعتمادها من قبل وزارة السياحة.

وما من شك في أن النماذج المشار إليها في المادة السادسة من القرار الوزاري الحالي لن تتضمن الإجارة كصورة من صور عقد اقتسام الوقت، وإلا سوف تتعارض مع ما جاء في نص المادة الثامنة من هذا القرار - سالف الذكر - والتي قصرت التعاقد بنظام اقتسام الوقت على صورتى حق الانتفاع، والملكية الشائعة^(١).

الصورة الرابعة- عقد الشركة:

(١) من الجدير بالذكر، أن الموضوعات التي سيتناولها هذا البحث سوف تركز على صورتى حق الانتفاع والملكية الشائعة، باعتبارهما الصورتين المعمول بهما حالياً في صياغة عقود اقتسام الوقت، طبقاً للنظام القانوني المصري.

عقد الشركة^(١) هو الصورة الوحيدة المعمول بها في النظام القانوني الفرنسي، فيما يتعلق بالتعاقد بنظام اقتسام الوقت، وتستفاد هذه الصورة من القانون رقم ٨٦-١٨ بشأن شركات التخصيص العقاري بنظام اقتسام الوقت، حيث عرفت المادة الأولى منه هذه الشركات بأنها: "الشركات المشكلة بغرض تخصيص كلي أو جزئي لعقارات لاستعمالها بنظام الفترات لسكنى الشركاء الذين لا يُمنح لهم أي حق ملكية أو أي حق عيني آخر مقابل مساهماتهم....."^(٢).

^(١) من الجدير بالذكر، أن النظام القانوني المصري لم يتبن هذه الصورة من صور عقد اقتسام الوقت في أي مرحلة من مراحل تطور هذا النظام، حيث لم ترد هذه الصورة في القرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦م بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت في المنشآت الفندقية (الملغي)، كما لم يتعرض لها القرار الوزاري الحالي رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية.

^(٢) Art. ١^{er}: "Les sociétés constituées en vue de l'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en ==

== jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel en contrepartie de leurs apports,.....".

Loi n° ٨٦-١٨ du ٦ janvier ١٩٨٦ relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

واستناداً لهذا النص، فقد استقر الفقه الفرنسى على تكييف عقد اقتسام الوقت بأنه عقد شركة، وإن كان هذا الفقه قد انقسم فيما بينه إلى اتجاهين^(١)، بشأن تحديد طبيعة حق الإقامة المقرر للشريك فى هذا العقد:

الاتجاه الأول: يرى أن حق الشريك يتمثل فى نصيبه من أرباح الشركة، على اعتبار أن الشركة التى تطرح العقود وفقاً لنظام اقتسام الوقت هى مالكة العقارات، وأن صاحب حق الإقامة لا يتمتع بأى حق مباشر على أموال الشركة أو عقاراتها، فهو ليس بمستأجر لهذه العقارات كما أنه ليس مالكاً لها، ولا يتمتع بأى حق عيني عليها، ومن ثم لا يمكن أن يصنف حق الإقامة هنا إلا باعتباره نصيباً للشريك فى أرباح الشركة.

وقد تعرض هذا الرأي للنقد، استناداً إلى أن هدف الشريك من التعاقد بنظام اقتسام الوقت هو الحصول على حق الإقامة فى وحدة عقارية، وفقاً لحصة زمنية محددة، ومن ثم فمن غير المقبول تكييف حق الإقامة هنا باعتباره نصيباً للشريك

(١) فى عرض هذين الاتجاهين تفصيلاً انظر: حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة فى الوقت "Time share"، بدون دار نشر، ١٩٩٧م، ص ٣١ وما بعدها. وانظر أيضاً: محمد المرسي زهرة، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، المرجع السابق، ص ١٦١ وما بعدها.

فى الأرباح، بما يترتب عليه إمكان حرمان الشريك من هذا الحق أو الحد منه إذا ما لحق بالشركة خسارة مالية^(١).

كذلك استناداً لهذا التكييف فإن كل عميل متعاقد بنظام اقتسام الوقت يكون شريكاً فى الشركة، ومن ثم فإن حق الإقامة فى الوحدات العقارية سيكون مقصوراً على الشركاء وحدهم؛ لذا فإنه من الناحية العملية سيكون مستحيلاً على هذه الشركة أن تحقق أية أرباح^(٢)، فكيف يمكن القول بعد ذلك أن حق الإقامة للشريك يُعد نصيباً له فى أرباح الشركة؟

الاتجاه الثانى: أمام الانتقادات التى تعرض لها الاتجاه الأول، فقد ذهب الفقه الغالب فى فرنسا^(٣) إلى أن حق الشريك فى الإقامة ما هو إلا حق شخصى فى مواجهة الشركة، ناتج عن كونه شريكاً فيها، وبالنظر إلى كونه مالكاً لحصص أو أسهم فى هذه الشركة فإن له حقوقاً فى مواجهتها، ومنها حقه فى الحصول على

(١) فى عرض هذا النقد انظر: يوسف مختار المستيري، عقد المشاركة بالوقت، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة العلوم الشرعية والقانونية، جامعة المرقب - كلية القانون بالخمسة، ليبيا، ١٤، ٢٠١٧م، ص ٢٩٩.

(٢) هادي الكعبي و سلام الفتلاوي و أحمد الياسري: المفهوم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، دراسة مقارنة، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، العراق، ٢٤، السنة السابعة، ٢٠١٥م، ص ٢٤٧.

(٣) مشار إلى هذا الفقه لدى: حسن عبد الباسط جيمعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة فى الوقت، المرجع السابق، ص ٣٣ وما بعدها.

الأرباح، والحق في اقتسام رأس مال الشركة مع غيره من الشركاء حال حل الشركة أو تصفيتها.

وعلى الرغم من النقد الذي وجّه إلى تكييف حق الشريك في الإقامة بأنه حق شخصي، بالنظر إلى أنه لا يمكن لصاحبه أن يمارسه إلا بواسطة الشركة ذاتها، الأمر الذي قد لا يتفق في كثير من الأحيان مع المصالح الفردية للشريك^(١)؛ إلا أن موقف المشرع الفرنسي جاء متفقاً مع الرأي الغالب في الفقه، معتبراً أن حق الشريك في الإقامة ما هو إلا حق شخصي، وهو ما يستفاد من نص المادة الأولى - سالفه الذكر - من القانون رقم ٨٦-١٨ بشأن شركات التخصيص العقاري بنظام اقتسام الوقت.

المطلب الثاني

خصائص عقد اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

لمّا كان عقد اقتسام الوقت هو الإطار القانوني الذي ينظم العلاقة بين الشركة العقارية والعميل، والذي بمقتضاه يحصل الأخير على حصة زمنية سنوية للإقامة في عقار سياحي تابع لهذه الشركة، نظير مقابل مالي؛ لذا فإن هذا العقد - ولا شك - له من الخصائص ما يميزه عن غيره من العقود.

(١) محمد المرسي زهرة: الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، المرجع السابق، ص ١٦٦.

وحول ما يتمتع به عقد اقتسام الوقت من خصائص، أقسم هذا المطلب إلى ستة فروع، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: عقد اقتسام الوقت من العقود الملزمة للجانبين.

الفرع الثاني: عقد اقتسام الوقت من عقود المعاوضة.

الفرع الثالث: عقد اقتسام الوقت قد يكون من العقود الفورية أو الزمنية.

الفرع الرابع: عقد اقتسام الوقت من العقود غير اللازمة.

الفرع الخامس: عقد اقتسام الوقت من عقود الإذعان.

الفرع السادس: مدى اعتبار عقد اقتسام الوقت من العقود الشكلية.

الفرع الأول

عقد اقتسام الوقت من العقود الملزمة للجانبين

يتضح من تعريف عقد اقتسام الوقت، أنه يلقي على عاتق طرفيه - الشركة العقارية والعميل - التزامات متبادلة؛ لذا فهو يندرج ضمن طائفة العقود الملزمة للجانبين، وهي تلك العقود التي يلتزم كل طرف فيها تجاه الآخر ببعض الالتزامات، وأيضاً فإن كل طرف فيها يكون دائماً ومديناً في الوقت نفسه^(١).

^(١)MONTANTER (J.-C.): Le contrat, Presse Universitaires de Grenoble, ٤^e éd., ٢٠٠٥, n° ١١, p. ١٥.

فطبقاً لعقد اقتسام الوقت، تلتزم الشركة العقارية بمنح المستفيد حصة زمنية فى إحدى الوحدات العقارية السياحية التابعة لها، سواء استندت هذه الحصة إلى حق الانتفاع أو للملكية الشائعة، فى حين يلتزم العميل بأداء المقابل المالى المتفق عليه.

وطبقاً للقواعد العامة، فإنه فى العقود الملزمة للجانبين يُعتبر التزام أحد الطرفين سبباً لالتزام الطرف الآخر؛ لذا فإن عدم قيام التزام الشركة العقارية يؤدي إلى فقدان التزام العميل لسببه، الأمر الذى يؤدي إلى بطلان التعاقد، كما أن تخلف العميل عن تنفيذ التزامه يعطى الشركة العقارية الحق فى الامتناع عن تنفيذ التزامها، فيما يعرف بالدفع بعدم التنفيذ، وأخيراً فإن امتناع أحد الطرفين عن تنفيذ التزامه يجيز للطرف الآخر اللجوء إلى القضاء طالباً الحكم بفسخ العقد^(١)، ما لم يرد فى العقد شرط فاسخ، فهنا يقع الفسخ بحكم الاتفاق دون حاجة للجوء إلى القضاء^(٢).

(١) عبد الفتاح عبد الباقي: نظرية العقد والإرادة المنفردة، بدون ناشر، ١٩٨٤م، ص ٧١ وما بعدها. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن: البحوث القانونية فى مصادر الالتزام الإرادية وغير الإرادية، دراسة فقهية وقضائية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٢م، ص ٢٢ وما بعدها.

(٢) وفى هذا المعنى تنص المادة ١٥٨ من القانون المدنى المصرى على أنه: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، وهذا الاتفاق لا يعفى من الإعذار إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه".

الفرع الثاني

عقد اقتسام الوقت من عقود المعاوضة

عقود المعاوضات هي تلك العقود التي يتلقى كل طرف فيها مقابلًا لما التزم به^(١)، وهو ما يصدق على عقد اقتسام الوقت؛ حيث إن كل طرف يحصل على عوض من الطرف الآخر نظير أداء ما التزم به، فالشركة العقارية تحصل على مقابل مالي نظير التزامها بمنح العميل حصة زمنية في إحدى الوحدات العقارية السياحية التابعة لها، في حين أن العميل يحصل على هذه الحصة نظير التزامه بأداء المقابل المالي المتفق عليه مع الشركة.

وقد أكد قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م على هذا المعنى، حيث نصت المادة ١/١٢ من هذا القرار - والتي جاءت تحت عنوان: (الأسعار مقابل الانتفاع) - على أن: "تلتزم الشركات المالكة أو شركات الإدارة للمنشآت الفندقية والموضحة بالمادة الثالثة من هذا القرار بتقديم أسعار الوحدات المخصصة لنظام اقتسام الوقت - التايم شير - إلى الإدارة المختصة بوزارة السياحة قبل إبرام التعاقدات".

^(١) DELEBECQUE (Ph.) et PANCIER (F.-J.): Droit des obligations, contrat et quasi - contrat, Litec, Paris, ٢٠٠١, n°٢٦, p.١٥ ;

==

== FLOUR (J.), AUBERT (J.- L.) et SAVAUX (E.): Les obligations, l'acte juridique, ARMAND COLIN, ١٠^e éd., ٢٠٠٢, n°٨٥, p.٦٣.

كذلك أكد المشرع الفرنسي على هذا المعنى في تعريفه لعقد اقتسام الوقت، حيث نصت المادة (L.٢٢٤-٧٠) من قانون الاستهلاك على أنه: "عقد لمدة تزيد على سنة واحدة، بمقتضاه يكتسب المستهلك، بمقابل، التمتع بواحد أو أكثر من العقارات أو المنقولات، للاستخدام السكني، لفترات محددة أو قابلة للتحديد"^(١).

الفرع الثالث

عقد اقتسام الوقت قد يكون من العقود الفورية أو الزمنية

تنقسم العقود من حيث تنفيذها إلى عقود فورية وعقود زمنية، وبالنظر إلى عقد اقتسام الوقت نجد أنه قد يكون فورياً وقد يكون زمنياً، بحسب الصورة التي تم صياغة العقد من خلالها، وما إذا كانت تمنح العميل حق انتفاع أو تنقل له ملكية حصة شائعة في العقاري السياحي، وهو ما يمكن تفصيله على النحو الآتي:

أولاً- عقد اقتسام الوقت من العقود الفورية:

^(١) Art. L.٢٢٤-٧٠, C.Cons.F., "1° Le contrat d'utilisation de biens à temps partagé est un contrat d'une durée de plus d'un an par lequel un consommateur acquiert, à titre onéreux, la jouissance d'un ou plusieurs biens immobiliers ou mobiliers, à usage d'habitation, pour des périodes déterminées ou déterminables".

Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

العقود الفورية هي العقود التي لا يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيها، فيكون تنفيذها فورياً، وإن تراخى هذا التنفيذ إلى أجل أو آجال متتابعة^(١)، ومن أمثلتها عقود البيع، حتى وإن تم دفع الثمن على أقساط، أو تم تأجيل تنفيذ البائع للالتزامه بنقل الملكية.

ويرى جانب من الفقه^(٢) - وهو ما يؤيده الباحث - أن هذا الوصف ينطبق على صورة عقد اقتسام الوقت التي يحصل فيها العميل على حصة شائعة في العقار السياحي، على اعتبار أن التزام طرفي العقد يتحدد دون أثر لعنصر الزمن، وحتى إن كان زمن الانتفاع بالعقد أو ما يسمى بالحصة الزمنية (أسبوع أو أسبوعين في السنة) له تأثير على التزام العميل؛ فإن هذا التأثير يعتبر تأثيراً عرضياً وليس جوهرياً.

(١) محمد إبراهيم دسوقي: القانون المدني، الالتزامات، بدون ناشر، بدون سنة طباعة، ص ٣٥. سمير عبد السيد تناغو: مصادر الالتزام، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩م، ص ١٨.

(٢) ندى سالم حمدون ملاعلو: المرجع السابق، ص ٣٨٨. رمزي الشيخ: المرجع السابق، ص ٢٢. رنا عمران الكبيسي: عقد المشاركة الزمنية في العقار السياحي في القانون الأردني، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، كلية الدراسات العليا، الأردن، ٢٠١٦م، ص ٨٤.

في حين يرى جانب آخر^(١)، أن عقد اقتسام الوقت وإن كان فورياً إذا ورد في صورة بيع حصة شائعة في العقار السياحي، إلا أن الزمن يبقى له دور رئيسي في هذا العقد، ليس بالنظر إلى التزامات الشركة العقارية، ولكن بالنظر إلى آثار هذا العقد فيما بين العملاء المستفيدين من حيث توزيع حصص الانتفاع بالوحدة العقارية بينهم طوال السنة، ابتداءً عند التعاقد.

ثانياً- عقد اقتسام الوقت من العقود الزمنية:

العقود الزمنية هي طائفة من العقود لا يمكن تصور انعقادها أو تنفيذها دون أن يكون الزمن موضع اعتبار فيها، فالزمن عنصر جوهري من عناصر تكوينها، بحيث لا تنعقد دون التراضي حوله، فهو - أي الزمن - وسيلة قياس الأداءات التي يلتزم بها طرفا العقد الزمني، كما أن تنفيذ هذه الأداءات يتم خلال فترة من الزمن؛ لذا يُطلق البعض عليها اصطلاح العقود المستمرة^(٢)، باعتبار أن تنفيذها لا يتم بصورة فورية، بل يستغرق فترة من الزمن قد تطول أو تقصر.

(١) حسن عبد الباسط جمعي: التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، المرجع السابق، ص ٧٧. هادي الكعبي وسلام الفتلاوي وأحمد الياسري: المرجع السابق، ص ٢٣٢.

(٢) DELEBECQUE (Ph.) et PANSIER (F.- J.): op. cit., n° ٣٤, p. ٢٠.

==

== فاروق الأباصيري: عقد الاشتراك في قواعد المعلومات الإلكترونية، دار النهضة العربية، ٢٠٠٣م، ص ٥.

ولا جدال فى انطباق هذا الوصف على عقد اقتسام الوقت الذي يمنح العميل حق انتفاع على إحدى الوحدات العقارية السياحية^(١)، فالمنفعة لا يمكن تقديرها إلا إذا اقترنت بعنصر الزمن؛ لذا يُعد الزمن عنصراً جوهرياً فى هذه الصورة من صور عقد اقتسام الوقت، ولا يتأثر هذا الوصف بكون استيفاء المنفعة يتم بشكل دوري أو متقطع، ذلك أن إرادة المتعاقدين إذا كان لها أن تحول العقود الفورية إلى زمنية كما هو الحال فى عقود التوريد^(٢)، فمن باب أولى يكون لإرادة المتعاقدين أن تحول العقد الزمني إلى عقد دوري، خاصة أن العقد هنا لا يخرج عن صفة كونه من العقود الزمنية^(٣).

الفرع الرابع

عقد اقتسام الوقت من العقود غير اللازمة

(١) رمزي الشيخ: المرجع السابق، ص ٢٢. إشراق صباح صاحب: عقد المشاركة الزمنية "التايم شير"، مجلة رسالة الحقوق، السنة الثانية، العدد الأول، ٢٠١٠م، ص ١٩٧.

(٢) الأصل فى عقود التوريد أن الزمن لا يلعب فيها دوراً رئيسياً، فهو ليس بعنصر جوهري فى هذه الطائفة من العقود، غير أن تكرار أداء هذه العقود فى مواعيد دورية جعل منها عقوداً زمنية. ولمزيد من التفاصيل انظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط فى شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام، تنقيح/ أحمد مدحت المراغي، دار الشروق، القاهرة، ٢٠١٠م، ص ١٣٧. وانظر أيضاً: توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام فى مصادر الالتزام، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٩١م، ص ٦٨.

(٣) ندى سالم حمدون ملاعلو: المرجع السابق، ص ٣٨٩.

الأصل في أي عقد من العقود أنه إذا توافرت أركانه وشروط صحته أصبح لازماً لطرفيه، ومن ثم لا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق هذين الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون^(١).

ومع ذلك، فقد خرجت بعض التشريعات عن قاعدة لزوم العقد فيما بين طرفيه، حيث منحت أحد أطراف الرابطة العقدية حرية العدول عن العقد^(٢)، خلال مدة محددة من تاريخ انعقاده^(٣).

غير أن منح حرية العدول عن التعاقد بمقتضى النصوص التشريعية لا يكون إلا للطرف الضعيف في الرابطة العقدية^(٤)، حماية له من التعاقدات التي قد

(١) في ذلك تنص المادة ١/١٤٧ مدني مصري على أن: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون".

(٢) من الجدير بالذكر، أنه إذا كان الخروج عن قاعدة لزوم العقد فيما بين طرفيه يجب أن يستند إلى نص تشريعي، فإن ذلك لا يمنع من أن يكون هذا الخروج مستنداً إلى إرادة المتعاقدين، إعمالاً لقاعدة حرية الإرادة في التعاقد.

(٣) مصطفى أحمد أبو عمرو: التنظيم القانوني لحق المستهلك في العدول، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٦م، ص ٧٤.

(٤) "تتعدد مظاهر الضعف التعاقدى تبعاً لتنوع أسبابه أو العوامل التي تؤدي إليه، فهذه العوامل قد تكون نابعة من شخص العاقد ذاته، وقد تكون خارجية عنه؛ بحيث لا تتصل بشخصه. وفي الحالة الأولى يكون الضعف التعاقدى ذاتياً، بينما يكون في الحالة الثانية نسبياً". انظر في ذلك: محمد حسين عبد العال، مفهوم الطرف الضعيف في الرابطة العقدية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٧م، ص ١٦.

ببرمها دون روية، تحت وطأة الإغراءات والتسهيلات التي تتضمنها الإعلانات والدعايات عن السلع والخدمات المختلفة^(١).

ومن بين العقود التي تندرج تحت طائفة العقود غير اللازمة عقد اقتسام الوقت، فهو عقد غير لازم ولكن بالنسبة للعميل فقط، حيث قرر كل من المشرع المصري والمشرع الفرنسي هذه القاعدة على اختلاف فيما بينهما بشأن المهلة الممنوحة للعميل لممارسة حق العدول، وكذلك من ناحية تحمل العميل لبعض النفقات من عدمه نتيجة استعمال هذا الحق^(٢).

الفرع الخامس

عقد اقتسام الوقت من عقود الإذعان

ظهرت فكرة عقود الإذعان في النظم الغربية الحديثة، ويُعد النظام القانوني الفرنسي من أول الأنظمة التي تضمنت أحكاماً خاصة بهذه العقود، وأدرجتها تحت مسمى عقود الانضمام (Contrats d'adhésion)، ثم ما لبث أن انتقلت فكرتها إلى الأنظمة القانونية في الدول العربية تحت اسم عقود الإذعان، بالنظر

(١) إبراهيم الدسوقي أبو الليل: العقد غير اللازم، دراسة معمقة في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية، جامعة الكويت، ١٩٩٤م، ص ١٧. بشار طلال مؤمني: نحو تشريع خاص لحماية المستهلك في مراحل العقد في القانون الأردني، دراسة مقارنة، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، السنة السادسة، ٢٤، مسلسل ٢٢، يونيو ٢٠١٨م، ص ٦٢٦.

(٢) حول حق العميل في العدول عن عقد اقتسام الوقت، انظر لاحقاً الفصل الثالث من هذا البحث.

إلى رضوخ أحد أطراف العقد لما يمليه الطرف الآخر من شروط، دون أن يكون للأول مكنة مناقشتها أو التفاوض حولها، فليس أمامه إلا أن يقبل هذه الشروط جملة أو أن يدعها جملة.

وقد انقسم الفقه بشأن عقود الإذعان إلى اتجاهين^(١)، اتجاه قديم وآخر حديث، حيث يرى الاتجاه القديم أنه يُشترط لإدراج عقد ما ضمن طائفة عقود الإذعان أن يملي أحد طرفيه على الطرف الآخر مجموعة من الشروط المعدة بصورة مسبقة، والتي لا يقبل التفاوض حولها، ولا يكون أمام الأخير سوى قبول العقد كلية أو رفضه كلية، وبشرط أن يتعلق العقد بسلعة أو خدمة ضرورية تكون محل احتكار قانوني أو فعلي من الطرف الأول.

أما الاتجاه الحديث - وهو السائد في وقتنا الحاضر - فيرى أنه يكفي لكي يندرج عقد ما تحت طائفة عقود الإذعان أن يقوم أحد طرفيه بصياغة شروط هذا العقد من خلال نموذج نمطي معد بصورة مسبقة، ولا يملك الطرف الآخر إمكانية تعديل هذه الشروط، دون اشتراط أن يتعلق العقد بسلعة أو خدمة ضرورية تكون محل احتكار من قبل الطرف الأول.

(١) فى عرض هذين الاتجاهين انظر: خالد حسن أحمد، الحجية القانونية للمستندات الإلكترونية بين الفقه الإسلامى والقانون الوضعى، دراسة مقارنة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الجيزة، مصر، ٢٠١٨م، ص ٢٣٧ وما بعدها. خولة على العبدولي: النظام القانونى لعقد اقتسام الوقت، دراسة مقارنة، دار معهد دبي القضائى للنشر، ٢٠١٨م، ص ٦٤ وما بعدها.

ومن خلال هذا الاتجاه يمكن تعريف عقد الإذعان بأنه: اتفاق يفرض فيه أحد المتعاقدين شروطه على المتعاقد الثاني من خلال صيغة نمطية معدة مسبقاً، غير قابلة للتفاوض أو المساومة، ولا يملك الأخير إقبال العقد جملة أو رفضه جملة^(١).

ويبدو أن المشرع الفرنسي قد ساير هذا الاتجاه الحديث في تحديد مفهوم عقد الإذعان؛ إذ نص في ٢/١١١٠ من التقنين المدني على تعريفه - تحت اصطلاح عقد الانضمام - بأنه: "العقد الذي يتضمن مجموعة من الشروط غير القابلة للمفاوضة، والمحددة مسبقاً من قبل أحد الطرفين"^(٢).

ولمّا كان عقد اقتسام الوقت يرد في شكل نموذج نمطي موحد^(٣)، فإنه يثور التساؤل حول مدى اعتبار عقد اقتسام الوقت من عقود الإذعان خاصة وأن

(١) في المعنى نفسه انظر: محمد بن على القرى، عقود الإذعان، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جده، المملكة العربية السعودية، ع ١٤٤، ج ٣، ص ٣٠٨. Art. L. ١١١٠/٢, C.C.F., "Le contrat d'adhésion est celui qui comporte un ensemble de clauses non négociables, déterminées à l'avance par l'une des parties".

Modifié par loi n°٢٠١٨-٢٨٧ du ٢٠ avril ٢٠١٨, ratifiant l'ordonnance n° ٢٠١٦-١٣١ du ١٠ février ٢٠١٦, J.O.R.F., n°٠٠٩٣ du ٢١ avril ٢٠١٨.

(٣) وفي ذلك تنص المادة السادسة من قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م على أن: "تحرر عقود بين الشركات المالكة للمنشآت الفندقية أو شركات الإدارة الفندقية الخاضعة لأحكام هذا القرار وبين المنتفعين بوحدها وفقاً للنموذج المرفق بهذا القرار والمنصرف للشركة من وزارة السياحة، وذلك من نسختين يتم مراجعتها واعتمادها من الوزارة، وتودع صورة منها بعد مراجعتها بوزارة السياحة وصورة بشعبة اقتسام الوقت

العميل لا يملك مكنة التفاوض بشأن ما ورد به من شروط وأن الخيار الوحيد الذي يملكه ينحصر في قبول العقد أو رفضه؟

واقع الأمر، أنه في ظل المفهوم الحديث لعقود الإذعان، وما هو عليه الحال في صياغة عقود اقتسام الوقت، فإنه يمكن القول بأن هذه العقود تندرج تحت طائفة عقود الإذعان، فصيغة العقد النمطية، والشروط المعدة مسبقاً دون أن يتاح للعميل مكنة التفاوض حولها، والتي لا يختلف مضمونها كثيراً من شركة عقارية إلى أخرى، يجعل دائرة الاختيار بالنسبة إلى العميل شبه معدومة، ومن ثم لا يجد في النهاية - إذا أراد التعاقد وفق هذا النظام - إلا التسليم والإذعان لهذه العقود النمطية^(١).

ويترتب على تكييف عقد اقتسام الوقت بأنه من عقود الإذعان نتائج مهمة، بالنظر إلى خضوعه لأحكام هذه الطائفة من العقود، ومن ثم لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في هذا العقد ضاراً بمصلحة العميل^(٢)، كذلك متى تضمن هذا العقد شروطاً تعسفية فإنه يجوز للقاضي أن يعدّل هذه الشروط، أو أن يعفي العميل منها^(٣).

بغرفة المنشآت الفندقية ونسخة أصلية بيد الشركة ونسخة أصلية أخرى بيد المنتفع، وتبدأ مدة سريان العقد من تاريخ الانتفاع من الحصة المتعاقد عليها أو اعتماده من وزارة السياحة أيهما أولاً.

(١) نسرین محاسنة: عقد اقتسام الوقت، دراسة قانونية، القانون الأردني والقوانين المقارنة، أبحاث اليرموك، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة اليرموك، ٢٠٠٧م، ص ١٠٢٤. ندى سالم حمدون ملاحو: المرجع السابق، ص ٣٩٠. رنا عمران الكبيسي: المرجع السابق، ص ٨١.

(٢) راجع المادة ٢/١٥١ من القانون المدني المصري.

(٣) راجع المادة ١٤٩ من القانون المدني المصري.

الفرع السادس

مدى اعتبار عقد اقتسام الوقت من العقود الشكلية

يُعرف العقد الشكلي بأنه: العقد الذي يتطلب القانون أو الاتفاق إفراغه في شكل معين أو قالب محدد؛ بحيث لا يقوم العقد إلا إذا توافر هذا الشكل^(١). فإذا كان الأصل في العقود هو الرضائية؛ فإن المشرع يتدخل أحياناً فرضاً على المتعاقدين إفراغ التعبير عن الإرادة في شكل معين، وبالطبع فإن المشرع لا يقصد من ذلك التعسير على المتعاقدين، فالشكلية تجد لها عدة مبررات، أبرزها تنبيه المتعاقدين إلى أهمية التصرف القانوني المزمع إبرامه، وخطورة ما يترتب عليه من آثار^(٢)، كما أن من شأن اشتراط الشكلية خلق الثقة بين المتعاقدين، مما يؤثر إيجاباً على استقرار المعاملات.

(١) محمد إبراهيم دسوقي: القانون المدني، الالتزامات، المرجع السابق، ص ٢٧ وما بعدها.

سمير عبد السيد تناخو: المرجع السابق، ص ١٥.

(٢) عصمت عبد المجيد بكر: نظرية العقد في القوانين المدنية العربية، دراسة مقارنة بين القوانين المدنية العربية ومشروع القانون المدني العربي الموحد مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي ودور تقنيات الاتصال الحديثة في إبرام العقد، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ٢٠١٥م، ص ٥٦. مصطفى موسى العجارمة: الشكلية كقيد يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني، مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية، ع ٤٥٤، حزيران ٢٠١٨م، ص ١٦٤.

كذلك فإن الشكلية فى العقد قد تستند إلى اتفاق الأطراف، فليس هناك ما يمنع قانوناً من أن يكون العقد رضائياً من حيث الأصل، ثم يشترط الطرفان أن يكون شكلياً، وهنا لا ينعقد إلا إذا روعي فيه الشكل الذي ارتضاه الطرفان^(١).

وفيما يتعلق بعقد اقتسام الوقت، فقد تطلبت بعض النظم القانونية أن يكون هذا العقد من العقود الشكلية، وذلك لاعتبارين:

أولاً: أنه من العقود المهمة كونه يرد على العقارات، كما أنه يتعلق بحركة الاستثمار والتنمية في المجال السياحي.

ثانياً: تجنباً لوقوع حالات من النصب على العملاء من خلال إبرام أكثر من عقد مع أكثر من عميل وللفترة الزمنية ذاتها^(٢).

ففي فرنسا، نص المشرع في المادة (٧٦-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك على أن: "يسلم المهني للمستهلك عقداً مكتوباً على دعامة ورقية أو على أي دعامة دائمة أخرى"^(٣).

ورغم أن هذا النص لا يبين من خلاله إذا ما كانت الكتابة هنا هي لمجرد الإثبات أم ركناً في الانعقاد؛ إلا أن المشرع الفرنسي عاد ونص في المادة (٨٩-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك على أن: "الأحكام الواردة في هذا القسم

(١) محمد إبراهيم دسوقي: القانون المدني، الالتزامات، المرجع السابق، ص ٢٨. وسن قاسم غني: الشكلية الاتفاقية فى العقود، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، كلية القانون، جامعة بابل، العراق، م ٢، ع ١٤، السنة الثالثة، ٢٠١١م، ص ٩ وما بعدها.

(٢) خولة علي العبدولي: المرجع السابق، ص ٦٨.

(٣) Art. L. ٢٢٤-٧٦, C.Cons.F., "Le professionnel remet au consommateur un contrat écrit sur support papier ou sur tout autre support durable".

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

تكون من النظام العام^(١)، وهو ما يعني أن عقد اقتسام الوقت لا ينعقد إلا إذا كان مكتوباً لتعلق أحكام هذا القسم - أي القسم الخاص بعقود اقتسام الوقت - بالنظام العام، ومن ثم تكون الكتابة هنا ركناً في هذا العقد، وهو ما يترتب عليه اعتباره من العقود الشكلية.

أما في مصر، فقد نصت المادة ١/٦ من القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م على أن: "تحرر عقود بين الشركات المالكة للمنشآت الفندقية أو شركات الإدارة الفندقية الخاضعة لأحكام هذا القرار وبين المنتفعين بوحداتها، وفقاً للنموذج المرفق بهذا القرار، والمنصرف للشركة من وزارة السياحة، وذلك من نسختين يتم مراجعتها واعتمادها من الوزارة، وتودع صورة منها بعد مراجعتها بوزارة السياحة وصورة بشعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية ونسخة أصلية بيد الشركة ونسخة أصلية أخرى بيد المنتفع، وتبدأ مدة سريان العقد من تاريخ الانتفاع من الحصة المتعاقد عليها أو اعتماده من وزارة السياحة أيهما أولاً".

كذلك نصت المادة السابعة من القرار ذاته على أن: "يعتمد النموذج المرفق لعقد بيع حصة بنظام المشاركة في اقتسام الوقت كعقد نموذجي، ولا يجوز لأطرافه الخروج عنه وعن الأحكام الواردة به، ولا يعتد في مواجهة وزارة السياحة إلا بالعقود المحررة على النموذج المنصرف منها".

(١)Art. L.٢٢٤-٨٩, C.Cons.F., "Les dispositions de la présente section sont d'ordre public".

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

ويُلاحظ من خلال هذين النصين أن المشرع المصري لم يعتبر عقد اقتسام الوقت من العقود الشكلية، فظاهر النص لا يفيد اشتراط الكتابة في هذا العقد باعتبارها ركناً فيه، كما أن المشرع لم يرتب جزاء البطلان على عدم مراعاة الكتابة، ولم يضع نصاً - كما هو الحال في قانون الاستهلاك الفرنسي - يفيد أن هذه القواعد من النظام العام، وكل ما فعله المشرع هو النص على أنه لا يعتد في مواجهة وزارة السياحة إلا بالعقود المحررة على النموذج المنصرف منها.

ويبدو أن المشرع المصري أخذ بالقاعدة السائدة في مصر، وهي أن التصرفات العقارية سواء بنظام الملكية الشائعة أو بنظام حق الانتفاع لا تعد من التصرفات الشكلية، غير أن حداثة التعامل على العقارات بنظام اقتسام الوقت، واختلاف طبيعة هذا النظام عن التصرفات العقارية التقليدية كانت تقتضي من المشرع الأخذ بأقصى درجات الحيطة والحذر واعتبار هذا العقد من العقود الشكلية، حماية للعملاء، وتبنيهاً لهم بأهمية ما يتضمنه العقد من تصرف، ومنعاً لحالات النصب عليهم من خلال استغلال جهل الكثير منهم بأحكام هذا العقد، بالنظر إلى حداثة تطبيقه في مصر.

المبحث الثاني

مدى اعتبار عقد اقتسام الوقت من عقود الاستهلاك

تمهيد وتقسيم:

لا شك أن التطورات الاقتصادية والصناعية للمجتمعات، وما ترتب عليها من الفصل بين المراحل الثلاث: الإنتاج والتوزيع والاستهلاك، كان له أثر كبير في ظهور تشريعات جديدة تتلاءم مع هذه التطورات.

ولكن إذا كانت التشريعات المقارنة قد أولت اهتماماً كبيراً بمرحلتَي الإنتاج والتوزيع؛ بالنظر إلى انعكاسهما بصورة مباشرة على اقتصاديات الدول، فإن مرحلة الاستهلاك لم تحظ بأي اهتمام تشريعي إلا بعد ظهور فئة المستهلكين، بما لها من مصالح خاصة تتميز عن مصالح المنتجين والقائمين على توزيع السلع وتوريد الخدمات، كذلك فإن ظهور السلع الصناعية المعقدة فنياً أو التي تشكل خطورة على سلامة المستهلكين وأمنهم عزز هذا الاهتمام، والذي تبلور في النهاية إلى ظهور تشريعات حماية المستهلك^(١).

ولكن إذا كانت تشريعات حماية المستهلك ترتبط بحاجة الأفراد للحصول على السلع والخدمات، وأيضاً إذا كان عقد اقتسام الوقت يدور حول شراء حصة زمنية في إحدى الوحدات العقارية السياحية، سواء بنظام الملكية الشائعة، أو بنظام حق الانتفاع، فإن التساؤل الذي يطرح نفسه الآن على بساط المناقشة يدور حول مدى اعتبار عقد اقتسام الوقت من عقود الاستهلاك؟

(١) محمد المرسي زهرة: حماية المستهلك في القانون المصري والعُماني، دار الكتاب الجامعي، العين، الإمارات العربية المتحدة، ٢٠١٣م، ص ٣٥ وما بعدها.

واقع الأمر أن الإجابة عن هذا التساؤل تقتضي منا تحديد مفهوم المستهلك، وبيان مدى إمكان انطباق هذا المفهوم على المستفيد في عقد اقتسام الوقت. وعلى ذلك، أقسم هذا المبحث مطلبين، على النحو الآتي:

المطلب الأول: تحديد مفهوم المستهلك.

المطلب الثاني: مدى انطباق مفهوم المستهلك على المستفيد في عقد اقتسام الوقت.

المطلب الأول

تحديد مفهوم المستهلك

يُعد اصطلاح المستهلك من المصطلحات الحديثة نسبياً، وليس أدل على ذلك من أن القانون المدني المصري وكذلك القانون المدني الفرنسي لم يرد فيهما ذكر لهذا الاصطلاح، رغم أن القواعد العامة في هذين القانونين تضمنت العديد من النصوص التي وفرت قدراً معقولاً من الحماية القانونية للمتعاقد، ممن يتشابه مركزه القانوني مع المركز القانوني للمستهلك.

ففي الخمسينيات من القرن الماضي بدت الحاجة إلى وجود تشريعات تهدف إلى حماية فئة المستهلكين، بعد أن ازدادت هيمنة المهنيين على مراحل التعاقد في الوقت ذاته الذي اختل فيه توازن المراكز القانونية لصالح المهنيين على حساب المستهلكين.

ورغم صدور العديد من التشريعات الخاصة بحماية المستهلك سواء على المستوى الوطني أو الدولي؛ إلا أن هذه التشريعات لم تتفق فيما بينها حول تعريف المستهلك، بل إن البعض منها اكتفى بوضع القواعد الخاصة بالحماية دون التعرض تماماً لهذا التعريف، وهو ما دفع الفقه والقضاء إلى محاولة صياغة تعريف محدد لهذا الاصطلاح.

ومن محصلة التعريفات الواردة في قوانين حماية المستهلك أو التي تبنتها آراء الفقه وأحكام القضاء، يتبين وجود اتجاهين: أحدها يأخذ بمفهوم ضيق في تعريف المستهلك، والآخر يتبنى مفهوماً موسعاً، وهو ما سيعرض له الباحث على التفصيل الآتي:

الاتجاه الأول - المفهوم الضيق للمستهلك:

تبنى جانبٌ كبيرٌ من الفقه^(١) مفهوماً ضيقاً لتعريف المستهلك، فهم يرون أن

^(١) BERLIOZ (G.): *Droit de la consommation et droit des contrats*, J.C.P. éd. G., ١٩٧٩, I, ٢٩٥٤ ; DE JUGLART (M.) et IPPOLITO (B.): *Cours de droit commercial*, vol. I, Montchrestien, Paris, ٩^e éd., ١٩٨٨, p. ٤١٧ ; GHESTIN (J.): *Traité de droit civil, la formation du contrat*, L.G.D.J., ٣^e éd., ١٩٩٣, n° ٧٧, p. ٥٤ ; CALAIS-AULOY (J.): *Droit de la consommation*, Dalloz, Paris, ٧^e éd., ٢٠٠٦, n° ٧, p. ٧.

أحمد محمد الهواري: حماية العاقد الضعيف في القانون الدولي الخاص، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٥م، ص ٨٥. أحمد عبد الكريم سلامة: علم قاعدة التنازع والاختيار بين الشرائع أصولاً ومنهجاً، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، الطبعة الأولى، ١٩٩٦م، ص ١١١. حسن عبد الباسط جميعي: حماية المستهلك، الحماية الخاصة لرضا المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٦م، ص ١١. عبد الحكيم مصطفى عبد

المستهلك هو الشخص الذي يتعاقد بهدف الحصول على سلع أو خدمات لإشباع حاجاته الشخصية أو العائلية.

وطبقاً لهذا الاتجاه، فإنه يُشترط لإضفاء وصف المستهلك على المتعاقد أن يكون تعاقدته على السلعة أو الخدمة قد تم لغرض إشباع حاجاته الشخصية أو العائلية؛ لذا لا يُعتبر مستهلكاً - من وجهة نظر هذا الاتجاه - من يتعاقد على سلعة أو خدمة بهدف إعادة تسويقها مرة أخرى^(١)، ذلك أن إعادة التسويق لا تؤدي إلى استهلاك الشيء محل التعاقد، كما أنها تعطي انطباعاً بأن المتعاقد شخص متخصص، ولديه معرفة بمجال التعاقد، ومن ثم فلا مبرر لحمايته بمقتضى قوانين الاستهلاك.

أيضاً فإنه لا يكتسب صفة المستهلك - طبقاً لهذا الاتجاه - من يتعاقد لأغراض مهنته أو حرفته أو تجارته، حتى لو كان المتعاقد غير متخصص في السلعة أو الخدمة محل التعاقد، إضافة إلى ذلك فإن وصف المستهلك لا ينطبق إلا على الأشخاص الطبيعية دون الاعتبارية، فالأخيرة لا تتمتع بصفة المستهلك حتى لو تعاقدت لأغراض تخرج عن نطاق نشاطها المهني أو الحرفي أو التجاري.

الرحمن: حماية المستهلك في القانون الدولي الخاص، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧م، ص ١٤.

(١) BIHL (L): Vers un droit de la consommation, Gaz.-Pal., ١٩٧٤, ٢, p.٧٥٤.

وقد ساندت بعض أحكام القضاء هذا الاتجاه الفقهي، من خلال تبنيها للمفهوم الضيق في تعريف المستهلك، ومن ذلك ما ذهب إليه القضاء الفرنسي^(١)، من أن المستهلك هو من يتعاقد على السلع أو الخدمات بهدف إشباع حاجاته الشخصية. وأما على مستوى التشريعات الوطنية، فنجد أن المشرع الفرنسي قد تبني أيضاً المفهوم الضيق في تعريف المستهلك، حيث نص في المادة التمهيدية من قانون الاستهلاك على تعريفه بأنه: "كل شخص طبيعي يتصرف لأغراض لا تشكل جزءاً من نشاطه التجاري أو الصناعي أو الحرفي أو الحر أو الزراعي"^(٢).

كذلك نص المشرع المصري في قانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م على المفهوم الضيق ذاته، حيث عرف المستهلك في المادة ١/١ من هذا القانون بأنه: "كل شخص طبيعي أو اعتباري يقدم إليه أحد المنتجات لإشباع حاجاته غير

(١) T.I. Paris ٤ octobre ١٩٧٩, Gaz.-Pal., ١٩٨٠, I, p. ١٢٠, note VINCENT (A.-L.) et CLOAREC (A.) ; T.I. Soissons ١٩ janvier ١٩٧٩, D. ١٩٨٠, I.R., p. ٢٢٨, obs. LARROUMET (Ch.).

Article liminaire, C.Cons.F., "Pour l'application du présent code,"^(٢) on entend par:

- consommateur: toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole".

Modifié par loi n°٢٠١٧-٢٠٣ du ٢١ février ٢٠١٧, J.O.R.F., n°٠٠٤٥ du ٢٢ février ٢٠١٧.

المهنية أو غير الحرفية أو غير التجارية، أو يجرى التعامل أو التعاقد معه بهذا الخصوص^(١).

ورغم أن المشرع المصري لم يقصر وصف المستهلك على الشخص الطبيعي، بحيث شمل كذلك الشخص الاعتباري؛ إلا أنه لم يسبغ وصف المستهلك على الشخص الذي يتعاقد على منتج^(٢) لا دراية له به، ويكون لازماً لممارسة نشاطه المهني أو الحرفي أو التجاري، رغم أن هذا الشخص قد يكون واقعاً في حالة من الجهل بمحل التعاقد، الأمر الذي يبرر تمتعه بالحماية التشريعية المقررة في قانون الاستهلاك.

ويلاحظ على هذا الاتجاه - بصفة عامة - أنه بالرغم من تبنيه المفهوم الضيق في تعريف المستهلك - على نحو ما سبق - إلا أنه لم يتبن مفهوماً ضيقاً فيما يتعلق بالسلع والخدمات محل التعاقد.

فبالنسبة للسلع، لم يستثن هذا الاتجاه شيئاً منها، حيث تصلح جميعها لأن تكون محلاً للاستهلاك، بشرط أن يكون شراؤها أو استعمالها قد تم لأغراض

(١) الجريدة الرسمية: العدد ٣٧ (تابع) في ١٣ سبتمبر سنة ٢٠١٨م.

(٢) من الجدير بالذكر، أن المشرع المصري استعمل في تعريف المستهلك لفظ المنتجات، الأمر الذي يوحي - للوهلة الأولى - بخروج الخدمات من دائرة التعريف، إلا أن المشرع عاد ونص في المادة ٤/١ من القانون ذاته على تعريف المنتجات بأنها: "السلع والخدمات المقدمة من أشخاص القانون العام أو الخاص،.....".

تخرج عن النطاق المهني أو الحرفي^(١)، ولا تميز في ذلك بين السلع القابلة للاستهلاك الفوري (كالمستحضرات الطبية أو المواد الغذائية)، وبين السلع المعمرة (كالأجهزة المنزلية أو السيارات)، والتي لا تستهلك بالاستعمال الأول لها، ولكن يتراخى استهلاكها لفترة من الزمن^(٢)، كذلك العقارات يمكن أن تكون محلاً في عقود الاستهلاك، حيث ينطبق وصف المستهلك على الشخص الذي يتعاقد لشراء عقار أو استئجاره للسكن، سواء أقام فيه بمفرده أو مع أسرته^(٣).

أما الخدمات فتتقسم ثلاثة أنواع: الأول ذو طبيعة مادية، وذلك (كإصلاح الأجهزة أو تنظيف الملابس)، والنوع الثاني ذو طبيعة ذهنية (كالخدمات الطبية أو الاستشارات القانونية)، أما النوع الثالث فهو ذو طبيعة مالية، وذلك (كعقود التأمين أو عقود الائتمان)، وهذه الأنواع -طبقاً لهذا الاتجاه- تصلح جميعها لأن تكون محلاً في عقود الاستهلاك، طالما أن هدف المتعاقد من الحصول عليها قد تم لأغراض شخصية أو عائلية، ولا علاقة لها بنشاطه المهني أو الحرفي^(٤).

الاتجاه الثاني - المفهوم الموسع للمستهلك:

(١) حمد الله محمد حمد الله: حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٧م، ص ١٣.

(٢) أحمد عبد العال أبو قرين: نحو قانون لحماية المستهلك، ماهيته - مصادره - موضوعاته، مركز البحوث بكلية العلوم الإدارية، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م، ص ٢٣.

(٣) حمد الله محمد حمد الله: المرجع السابق، ص ١٣.

(٤) CALAIS-AULOY (J.): Droit de la consommation, op.cit., p. ٨.

ذهب أصحاب هذا الاتجاه إلى تبني مفهوم موسع في تعريف المستهلك، فمن وجهة نظرهم يُعد مستهلكاً كل شخص يتعاقد بهدف الاستهلاك^(١). وطبقاً لهذا الاتجاه، فإن أي شخص يتعاقد بغرض الاستهلاك ينطبق عليه وصف المستهلك، حتى لو كان التعاقد لغرض مهني، متى كان موضوع التعاقد خارجاً عن نطاق تخصصه، ومن ثم فإن هذا الاتجاه لا يعتمد على فكرة قصر السلعة أو الخدمة على الاستعمال الشخصي أو العائلي كمعيار للترقية بين المستهلك والمهني^(٢) - كما فعل فقهاء الجانب الأول - ولكنه أضاف فئة المهنيين إلى مفهوم المستهلك، بحيث يتسع هذا المفهوم ليشمل هذه الفئة حال تعاقدها لأغراض مهنية، بشرط أن يكون موضوع التعاقد خارجاً عن نطاق تخصصهم.

(١) MALINVAUD (Ph.): La protection des consommateurs, D. ١٩٨١, ٧^e cahier, chron., VIII, n° ٢, p. ٤٩.

عاطف عبد الحميد حسن: حماية المستهلك، الحماية المدينة للمستهلك من الشروط التعسفية في عقود الإذعان، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٦م، ص ٢٥ وما بعدها. محمد المرسي زهرة: حماية المستهلك في القانون المصري والعُماني، المرجع السابق، ص ٤٢ وما بعدها. وفي المعنى نفسه انظر: أنور أحمد رسلان، مفهوم حماية المستهلك، ورقة عمل مقدمة === إلى مؤتمر حماية المستهلك في العالم العربي والجوانب القانونية للحماية، عُقد بمقر جامعة الدول العربية، القاهرة، يوم الاثنين الموافق ٧ أبريل ١٩٩٧م، ص ٤ وما بعدها.

(٢) حمد الله محمد حمد الله: المرجع السابق، ص ١٧. كيلاتي عبد الراضي: مفهوم المستهلك كأساس لتحديد نطاق تطبيق تقنين الاستهلاك الفرنسي، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥م، ص ٢٧.

وقد وجد هذا الاتجاه تأييداً فى بعض الأحكام الصادرة عن القضاء الفرنسى، حيث قضت محكمة النقض الفرنسية فى حكمها الصادر فى ٢٨ أبريل سنة ١٩٨٧م^(١)، بإسباغ الحماية القانونية على شركة تعمل فى المجال العقارى ضد بعض الشروط التعسفية المنصوص عليها فى عقد يتعلق بتركيب أجهزة إنذار فى الشركة، وقد ذكرت المحكمة فى حيثيات حكمها أن الشركة المتعاقدة ليس لديها دراية تقنية بمحل التعاقد تماماً كما هو الحال بالنسبة إلى المستهلك، وهو ما يبرر تمتعها بالحماية المقررة فى قوانين الاستهلاك.

وفى حكم آخر للمحكمة ذاتها صدر فى ٢٥ مايو سنة ١٩٩٢م^(٢)، تبنت فيه المفهوم نفسه، وذلك بشأن عقد تأمين أبرمه فنى صيانة، وذلك بطريق التسويق بالمنازل.

كذلك أكدت المحكمة ذاتها على هذا المفهوم فى حكم صدر لها فى ٦ يناير سنة ١٩٩٣م^(٣)، وذلك بشأن تعاقد مزارع على شراء مطفأة حريق لاستعمالها فى خدمة أغراضه المهنية.

(^١) Cass. civ., ١^{re} ch., ٢٨ avril ١٩٨٧, D. ١٩٨٧, somm., p. ٤٥٥, obs. AUBERT (J.- L.) ; D. ١٩٨٨, II, p. ١, note DELEBECQUE (Ph.) ; J.C.P. éd. G., ١٩٨٧, II, ٢٠٨٩٣, note PAISANT (G.).

(^٢) Cass. civ., ١^{re} ch., ٢٥ mai ١٩٩٢, Bull. civ., ١٩٩٢, I, n° ١٦٢ ; D. ١٩٩٢, somm., p. ٤٠١, obs. KULLMAN (J.) ; D. ١٩٩٣, II, p. ٨٧, note NICOLAU (G.).

(^٣) Cass. civ., ١^{re} ch., ٦ janvier, ١٩٩٣, J.C.P. éd. G., ١٩٩٣, II, ٢٢٠٠٧, note PAISANT (G.).

وعلى ذلك، فقد اعتبرت هذه الأحكام أن المهني الذي يتعاقد لخدمة أغراضه المهنية يُعد في مركز المستهلك، متى كان موضوع التعاقد يخرج عن نطاق تخصصه، حيث يكون واقعاً أثناء التعاقد في حالة من الجهل المعرفي أو التقني بمحل التعاقد، وهو ما يبرر إمكان تمتعه بالحماية المقررة في قوانين الاستهلاك^(١)، وهو ما يعني أن هذه الأحكام قد تبنت المفهوم الموسع في تعريف المستهلك.

كذلك، لم يقف هذا الاتجاه القضائي في فرنسا عند هذا الحد، بل أكد في بعض أحكامه على إمكان تمتع الأشخاص الاعتبارية بصفة المستهلك^(٢)، حتى في العقود التي تبرمها هذه الأشخاص لأغراض مهنية، متى كان موضوع التعاقد يخرج عن نطاق تخصصها، وهو ما لاقى تأييداً كبيراً من جانب الفقهاء^(٣).

^(١) PIZZIO (J.-P.), LAMBERT (J.) et DE LA VILLÉON (B.): Droit du marché, Dalloz, Paris, ١٩٩٣, p. ١٩٦.

^(٢) Cass. civ., ١^{re} ch., ٢٨ avril ١٩٨٧, D. ١٩٨٧, somm., p. ٤٥٥ ; Cass. civ., ١^{re} ch., ١٥ mars ٢٠٠٥, R.T.D.Civ., ٢٠٠٥, p. ٣٩٣, obs. MESTRAND (J.) et FAGE (B.) ; Cass. civ., ١^{re} ch., ٢٩ mars ٢٠١٧, N° de pourvoi: ١٦-١٠٠٠٧, disponible sur: <https://www.legifrance.gouv.fr/> ; C.A. Paris, ١^{re} ch., ٣ juillet ١٩٩٨, D. ١٩٩٩, II, p. ٢٤٩, note CHAZAL (J.-P.).

^(٣) PIZZIO (J.-P.): L'introduction de la notion de consommateur en droit français, D., ١٩٨٢, chron., p. ٩١ ; PAISANT (G.): Les nouveaux aspects de la lutte contre les clauses abusives, D. ١٩٨٨, chron., p. ٢٥٣ ; MESTRE (J.): Des notions de consommateur, R.T.D.Civ., ١٩٨٩, p. ٦٢.

تعقيب:

بعد استعراض الاتجاهين السابقين بشأن تعريف المستهلك، يؤيد الباحث ما ذهب إليه بعض الفقهاء^(١) من ضرورة استبعاد المفهوم الضيق للمستهلك، والأخذ بالمفهوم الموسع؛ نظراً لأن المفهوم الأول يُقصي الكثير من المتعاقدين عن الدخول تحت مظلة الحماية القانونية المعقودة بمقتضى قوانين الاستهلاك، رغم توافر ظروف التعاقد ذاتها التي تبرر إمكان تمتعهم بهذه الحماية؛ بالنظر إلى تشابه مركزهم القانوني في التعاقد مع المركز القانوني للمستهلك.

وعلى ذلك، فإن مفهوم المستهلك يجب أن يمتد ليشمل كل شخص طبيعي يتعاقد للحصول على سلعة أو خدمة لإشباع حاجاته الشخصية أو العائلية، كما يشمل أيضاً الأشخاص المعنوية كالجمعيات والشركات وغيرها، كذلك يمتد هذا المفهوم ليشمل كل مهني - سواء أكان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً - يتعاقد لخدمة أغراضه المهنية متى كان موضوع التعاقد خارجاً عن نطاق تخصصه، فمثل هذا التعاقد يكون جديراً بأن يكتسب صفة المستهلك، بالنظر إلى حالة الجهل

حمد الله محمد حمد الله: المرجع السابق، ص ٣٤. محمد المرسي زهرة: حماية المستهلك في القانون المصري والعُماني، المرجع السابق، ص ٤٣ وما بعدها.

(١) حمد الله محمد حمد الله: المرجع السابق، ص ٣٤. عاطف عبد الحميد حسن: المرجع السابق، ص ٣٣ وما بعدها. عمر محمد عبد الباقي: الحماية العقدية للمستهلك، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة عين شمس، ٢٠٠٤م، ص ٤٠.

المعرفي أو التقني بالمجال الذي يتعاقد فيه، مقارنة بالطرف المهني المتخصص الذي يتعاقد معه.

المطلب الثاني

مدى انطباق مفهوم المستهلك على المستفيد

في عقد اقتسام الوقت

بعد استعراض الآراء والاتجاهات التي قيلت بشأن تحديد مفهوم المستهلك، فهناك تساؤل يطرح نفسه على بساط المناقشة مفاده: هل ينطبق وصف المستهلك على الطرف المستفيد في عقد اقتسام الوقت؟

وللإجابة عن هذا التساؤل، يمكن القول بأنه على المستوى الفقهي ليس هناك ما يمنع من انطباق وصف المستهلك على العميل المستفيد في عقد اقتسام الوقت، ويؤكد ذلك أنه لا خلاف بين الاتجاهين المذكورين سابقاً - سواء الموسع أو المضيق في تعريف المستهلك - في أن العقارات قد تكون محلاً في عقود الاستهلاك، حيث ينطبق وصف المستهلك على الشخص الذي يتعاقد لشراء عقار أو للانتفاع به، سواء أقام فيه بمفرده أو مع أسرته^(١)، وهو ما يصدق على تعاقد العميل بنظام اقتسام الوقت، حتى لو كان هذا التعاقد لا يمنحه إلا الإقامة خلال فترات محددة من السنة، ومناوبة مع غيره من المستفيدين.

(١) حمد الله محمد حمد الله: المرجع السابق، ص ١٣.

وأما على المستوى التشريعي، فقد كان المشرع الفرنسي صريحاً في إسباغه لوصف المستهلك على الطرف المستفيد في عقد اقتسام الوقت، وليس أدل على ذلك من أنه أفرد قسماً كاملاً في قانون الاستهلاك نظم فيه الأحكام الخاصة بحماية المستفيد في عقد اقتسام الوقت^(١)، كما يؤكد ذلك استعمال المشرع الفرنسي لاصطلاح المستهلك للإشارة إلى المستفيد في عقد اقتسام الوقت^(٢).

أما في مصر، فإن القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م لم يستعمل اصطلاح المستهلك للدلالة على المتعاقد بنظام اقتسام الوقت، وإنما أشار إلى هذا المتعاقد بـ (العميل) أو (المستفيد) أو (المنتفع)، ومن ثم فلا مناص من اللجوء إلى قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م؛ لمعرفة مدى إمكان انطباق وصف المستهلك على المتعاقد بنظام اقتسام الوقت.

وبالرجوع إلى هذا القانون، نجد أن المشرع المصري قد أورد في المادة ٣٢ منه نصاً صريحاً، أسبغ فيه وصف المستهلك على العميل المستفيد في عقد اقتسام الوقت، حيث جاء هذا النص على النحو الآتي: "في حالة التعاقد بنظام اقتسام الوقت (التايم شير)، أو المشاركة الجزئية في الملكية، يكون للمستهلك الحق في الرجوع في العقد خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ

(١) راجع: القسم السابع من الفصل الرابع من الباب الثاني من الكتاب الثاني من قانون الاستهلاك الفرنسي.

(٢) راجع على سبيل المثال المواد (L.٢٢٤-٧٠)، (L.٢٢٤-٧١)، (L.٢٢٤-٧٣)، من قانون الاستهلاك الفرنسي.

توقيعه،.....".

وعلى ذلك، فإن انطباق وصف المستهلك على العميل المستفيد في عقد اقتسام الوقت هو محل اتفاق بين المشرع المصري ونظيره الفرنسي، كما أنه لا يوجد خلاف فقهي على إمكان تمتع هذا العميل بصفة المستهلك.

وانطباق مفهوم المستهلك على العميل المستفيد في عقد اقتسام الوقت - على نحو ما سبق - يترتب عليه نتيجة مهمة، وهي إمكان تمتعه بما توفره قوانين الاستهلاك من حماية خاصة لرضا المستهلك بالتعاقد؛ حيث أقرت هذه القوانين مجموعة من القواعد لتكريس هذه الحماية، منها ما يتعلق بمواجهة الإعلانات المضللة، ومنها ما يلقي على المهني التزاماً بإعلام المستهلك قبل التعاقد، ومنها ما يمنح المستهلك الحق في العدول عن التعاقد، وهو ما سيتعرض له الباحث تفصيلاً من خلال الفصول الآتية.

الفصل الأول

حماية المستهلك من الإعلانات التجارية المضللة

في إطار عقد اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

عادة لا تنتظر شركات العقارات السياحية قدوم المستهلكين إليها، بل تحاول هي أن تسعى إليهم بثتى وسائل الترويج والدعاية لما تطرحه من وحدات عقارية؛ بهدف جذب أكبر عدد من المستهلكين، والدخول في سوق المنافسة مع غيرها من الشركات العاملة في هذا المجال.

غير أن الدخول في غمار المنافسة قد يدفع بعض الشركات إلى انتهاج سياسة إعلانية لا تتفق وحقيقة ما تطرحه من وحدات عقارية، الأمر الذي قد يوقع المستهلكين ضحية لإعلانات مضللة تدفعهم إلى التعاقد، اعتقاداً منهم في صدق الرسالة الإعلانية المطروحة من قبل هذه الشركات، خاصة في ظل تطور وسائل الدعاية والإعلان، وما تتمتع به هذه الشركات من تفوق اقتصادي ومعرفي مقارنة بالمستهلك، فهل وفرت قوانين الاستهلاك الحماية اللازمة للمستهلكين في مواجهة الإعلانات التجارية المضللة خاصة في إطار عقد اقتسام الوقت؟

الإجابة عن هذا التساؤل تقتضي تقسيم هذا الفصل لمبحثين، على النحو

الآتي:

المبحث الأول: ماهية الإعلانات التجارية المضللة بشأن عقود اقتسام الوقت.

المبحث الثاني: التنظيم التشريعي للإعلانات التجارية بشأن عقود اقتسام الوقت.

المبحث الأول

ماهية الإعلانات التجارية المضللة بشأن عقود اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

اكتسبت الإعلانات - بصفة عامة - منذ نشأتها أهمية كبرى في الترويج سواء للأفكار أو للسلع أو للخدمات، لما لها من دور بارز في إحداث تغيير في نمط السلوك الإنساني، وترتيب الأولويات لدى الجمهور.

وعلى ذلك، لا يقتصر أثر الأنشطة الإعلانية على جوانب الترويج والتسويق للسلع والخدمات فقط، بل يتعداها إلى أوجه النشاط الاقتصادي والاجتماعي والثقافي والتربوي؛ حيث تسهم الإعلانات في التأثير على المنظومة الثقافية والأخلاقية للمجتمع، لما فيها من إحياءات وإيماءات، وما تختزله في ثناياها من أفكار وتوجهات وقيم ومبادئ، إضافة إلى ذلك فهي تقوم بدور رئيسي في عملية التفاعل الثقافي والاجتماعي، بما لها من أثر موجه لكثير من سلوكيات الأفراد والمجتمعات.

وما يعنينا في مجال الدراسة هو الإعلانات المتعلقة بالنشاط التجاري، والتي يفترض فيها أن تتسم بالشفافية والصدق فيما تضمنته من معلومات؛ إلا أنه أحياناً ما يلجأ المعلن إلى وسائل مختلفة لتضليل المستهلكين، رغبة منه في جذب أكبر عدد منهم للتعاقد معه، اعتقاداً منه بأن ذلك يحقق للمنشأة الذبوع والانتشار، دون

النظر إلى مصير هذه العقود بعد علم المستهلكين بما تضمنته الرسالة الإعلانية من تضليل.

وحول ماهية الإعلانات التجارية المضللة بشأن عقود اقتسام الوقت، أقسم هذا المبحث مطلبين، على النحو الآتي:

المطلب الأول: تعريف الإعلان التجاري.

المطلب الثاني: مفهوم التضليل الإعلاني في إطار عقد اقتسام الوقت.

المطلب الأول

تعريف الإعلان التجاري

تعريف الإعلان التجاري يقتضي التعرض لتعريفه في اللغة (أولاً)، ثم في الاصطلاح القانوني (ثانياً)، وذلك على التفصيل الآتي:

أولاً- تعريف الإعلان التجاري لغةً:

الإعلان في اللغة من أعلن، يُعلن، إعلاناً، فهو مُعلن، والمفعول مُعلن، وأُعلنَ الأمر، أُعلنَ بالأمر، أُعلنَ عن الأمر: أظهره، صرح به وجهر، عكسه أخفاه، وإعلان مفرد، والجمع إعلانات، وهي ما يُنشر في الطرق أو وسائل الإعلام مما يهم المعلن أن يطلع الناس عليه، ويستجيبوا له^(١).

(١) أحمد مختار عمر: معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، عالم الكتب، القاهرة، ط١، ٢٠٠٨م، ص١٥٤٥.

وقد ورد الإعلان فى كتب اللغة بعدة معانٍ متقاربة، فجاء بمعنى الذبوع والانتشار: يقال عَنَّ الأمرُ علُوناً إذا شاع وظهر، وجاء بمعنى الجهر، يُقال: أَعَنَّه أى جهر به، وجاء بمعنى الظهور، يُقال: عَنَّ الأمرُ علُوناً، ظَهَرَ وانتَشَرَ^(١).

أما كلمة التجاري: فهي مشتقة من الفعل الثلاثي تَجَرَ يَتَجِرُ، تِجَارَةٌ وَتِجْرَاءٌ، فهو تاجر، وَتَجَرَ الشَّخْصُ: مارَسَ البَيْعَ والشِّراءَ. اتَّجَرَ يَتَّجِرُ اتِّجَاراً، فهو مُتَّجِرٌ. وتاجرَ يَتَّجِرُ، مُتَّجِرَةً، فهو مُتَّجِرٌ. وتجارِي: اسم منسوب إلى تِجَارَةٍ^(٢).

وعلى ذلك، فالإعلان التجاري: هو كل ما يتم نشره من معلومات مما يهم المعلن أن يطلع الناس عليها، ويكون الغرض منها البيع والشراء، وتحقيق الربح المادي.

ثانياً- تعريف الإعلان التجاري فى الاصطلاح القانوني:

على المستوى الفقهي، تعددت التعريفات التي أوردها فقهاء القانون بشأن الإعلان التجاري، فذهب رأي إلى تعريفه بأنه: كل ما يستخدمه التاجر من وسائل للتأثير على المستهلك، وحفزه من أجل الإقبال على سلعته^(١).

(١) أحمد بن فارس بن زكريا أبو الحسين: معجم مقاييس اللغة، تحقيق/ عبد السلام محمد

هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م، ص ٦٨٩.

(٢) أحمد مختار عمر: المرجع السابق، ص ٢٨٤.

وذهب رأي ثان إلى تعريفه بأنه: "كل إخبار أو إعلام تجاري، القصد منه التعريف بمنتج أو خدمة معينة عن طريق إبراز المزايا وامتداح المحاسن، بهدف خلق انطباع جيد، يؤدي إلى إقبال الجمهور على هذا المنتج أو هذه الخدمة"^(٢). وفي الفقه الفرنسي ذهب بعض الفقهاء إلى تعريف الإعلان التجاري بأنه: إخبار من قبل شخص محترف، بقصد التعريف بسلعة أو خدمة معينة من خلال إبراز مزاياها ومدح محاسنها، بغرض ترك انطباع مقبول لدى جمهور المخاطبين بها، بما يؤدي إلى إقبالهم عليها^(٣). ومن خلال هذه التعريفات يتضح أن الإعلان يتكون من عنصرين: أحدهما مادي والآخر معنوي^(٤):

(١) رضا متولي وهدان: الخداع الإعلاني وأثره في معيار التندليس، دراسة مقارنة في القانون المدني وقانون حماية المستهلك والفقه الإسلامي، دار الفكر والقانون، القاهرة، ٢٠١٣م، ص ١٩.

(٢) عبد الفضيل محمد أحمد: الإعلان عن المنتجات والخدمات من الوجهة القانونية، مكتبة الجلاء الحديثة، المنصورة، ١٩٩١م، ص ١٩.

(٣) CALAIS-AULOY (J.) et STEINMETZ (F.): Droit de la consommation, ٥ ème éd., Dalloz, ٢٠٠٠, p. ١٢٣.

(٤) عبد الفضيل محمد أحمد: المرجع السابق، ص ١٩ وما بعدها. أنطوان الناشف: الإعلانات والعلامات التجارية بين القانون والاجتهاد، دراسة تحليلية شاملة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ١٩٩٩م، ص ٢٣. محمد بودالي: حماية المستهلك في القانون المقارن، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، دار الكتاب الحديث، القاهرة، ٢٠٠٦م، ص ١٦٦.

أ- العنصر المادي: ويقصد به مجموعة الأدوات أو الوسائل التي تستعمل للإعلان أياً كانت طبيعتها، سواء أكانت مسموعة كالإذاعة أو مسموعة مرئية كالتلفزيون والسينما، أو مقروءة كالصحف والمجلات وصفحات الإنترنت والملصقات وغيرهم.

ب- العنصر المعنوي: ويتمثل في نية المعلن أو الهدف الذي يسعى إليه من وراء الإعلان، وهو تحقيق الربح^(١).

أما على المستوى التشريعي، فنجد أن المشرع المصري لم يتعرض إلى تعريف مصطلح الإعلان التجاري، غير أنه تعرض في المادة الأولى من قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م إلى تعريف المعلن بأنه: "كل شخص يقوم بالإعلان عن سلعة أو خدمة أو الترويج لها بذاته أو بواسطة غيره باستخدام أي وسيلة من الوسائل الإعلامية أو الإعلان، بما في ذلك الوسائل الرقمية".

وفي فرنسا، لم يتعرض المشرع إلى تعريف مصطلح الإعلان التجاري إلا في إطار القانون رقم (٧٩-١١٥٠) بشأن الإعلان والعلامات واللافتات، حيث نصت المادة الثالثة منه على أنه: "يعتبر إعلان: باستثناء العلامات واللافتات، أي تسجيل أو شكل أو صورة تهدف إلى إعلام الجمهور أو لفت انتباهه،...."^(٢).

(١) ثامر عبد الجبار السعيدى: التنظيم القانوني للمزاد الإلكتروني، دراسة مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ط١، ٢٠١٨م، ص٢٢٨.

(٢) Art. ٣, "Au sens de la présente loi:

- constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention,.....".

أما على مستوى الاتحاد الأوربي، فقد صدر في ١٠ سبتمبر سنة ١٩٨٤م التوجيه رقم (٨٤-٤٥٠)، بشأن التقريب بين الأحكام التشريعية واللائحية والإدارية لدول الاتحاد الأوربي فيما يتعلق بالإعلانات المضللة، وقد تعرضت المادة ١/٢ من هذا التوجيه لتعريف الإعلان بأنه: "أي شكل من أشكال الاتصال في إطار نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي أو حر، بغرض الترويج لتوريد السلع أو الخدمات، بما في ذلك العقارات والحقوق والالتزامات"^(١).

ومن محصلة التعريفات السابقة يمكن أن نستنتج العناصر الجوهرية للإعلان التجاري، والتي تنحصر في:

١- الهدف من الإعلان: وهو جذب انتباه جمهور المستهلكين إلى المنتج المطروح من خلال الرسالة الإعلانية.

٢- وسيلة الإعلان: تتعدد وسائل الإعلان لتشمل أي شكل من أشكال الاتصال التجاري، سواء اتخذ هذا الاتصال شكلاً تقليدياً أو مستحدثاً (كالإنترنت).

Loi n° ٧٩-١١٥٠ du ٢٩ décembre ١٩٧٩ relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes, J.O.R.F. du ٣٠ décembre ١٩٧٩, p. ٣٣١٤.

^(١) Art. ٢, "Aux fins de la présente directive, on entend par:

١- publicité: toute forme de communication faite dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale dans le but de promouvoir la fourniture de biens ou de services, y compris les biens immeubles, les droits et les obligations".

Directive ٨٤/٤٥٠/CEE du Conseil du ١٠ septembre ١٩٨٤ relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des états membres en matière de publicité trompeuse, J.O.C.E. n° L ٢٥٠ du ١٩/٠٩/١٩٨٤, p. ٠٠١٧ - ٠٠٢٠.

٣- البعد النفسى للإعلان: ويقصد به أن الإعلان وسيلة فنية، يستخدمها المعلن؛ بهدف إحداث تأثير نفسى وذهنى لدى المستهلك؛ بقصد تحفيزه على شراء المنتج المعلن عنه^(١).

المطلب الثانى

مفهوم التضليل الإعلاني فى إطار عقد اقتسام الوقت

التضليل لغةً: من ضلَّ، وضلَّ الشيء أي ضاع وهلك، والضلالة ما ضل من البهيمة للذكر والأنثى، ورجل ضليل ومُضللٌ أي ضالٌّ جداً، والضلالُ ضد الرشاد، وأضلَّهُ أي أضاعه وأهلكه، وضلَّت المسجد والدار إذا لم تعرف موضعهما^(٢).

أما التضليل الإعلاني فيعرف فى الفقه القانوني بأنه: التأثير الذي من شأنه خداع المستهلك أو من الممكن أن يؤدي إلى ذلك^(٣).

(١) إيناس بن غيدة: الحماية المدنية للمستهلك فى العقود الإلكترونية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان، الجزائر، ٢٠١٤/٢٠١٥م، ص ٣٤.

(٢) محمد بن أبى بكر بن عبد القادر الرازي: مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٥٧م، ص ١٦٠ وما بعدها.

(٣) عبد الفضيل محمد أحمد: المرجع السابق، ص ١٧٥.

كما يعرف بأنه: صياغة المواصفات الحقيقية للمنتج (السلعة أو الخدمة) بصورة تفضي إلى الخداع، سواء تعلق بشكل المنتج أو خصائصه أو وفرته لدى المعلن^(١).

وفي تعريف ثالث فهو: عرض معلومات غير صحيحة أو تتطوي على إغفال للحقيقة أو أية ممارسة يمكن أن تؤدي إلى خداع المستهلك، وهو ما يتم من خلال نشاط إيجابي ملموس، فلا يكفي فيه مجرد الكتمان، وإن كان يكفي فيه الكذب المجرد^(٢).

أما على المستوى التشريعي، فنجد أن المشرع المصري لم يتعرض لتعريف التضليل الإعلاني بصورة مباشرة، ولكنه وضع في المادة ١٠/١ من قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م تعريفاً للسلوك الخادع بصفة عامة، حيث نص المشرع على أنه: "كل فعل أو امتناع عن فعل من جانب المنتج أو المعلن يؤدي إلى خلق انطباع غير حقيقي أو مضلل لدى المستهلك أو يؤدي إلى وقوعه في خلط أو غلط".

(١) على السيد حسين أبو دياب و وليد محمد بشر: الجوانب القانونية للحماية المدنية للمستهلك من الإعلانات التجارية الكاذبة أو المضلة، مجلة كلية الشريعة والقانون - طنطا، ٣٢٤، ج٢، ٢٠١٧م، ص٤٤٧.

(٢) عبد الحميد الشواربي: جرائم الغش والتدليس، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ١٩٨٩م، ص١٢ وما بعدها.

ومن خلال هذا النص، يمكن القول بأن المشرع المصري استعمل اصطلاحاً أوسع نطاقاً من اصطلاح التضليل الإعلانى، ذلك أن اصطلاح "السلوك الخادع" - الذي أورده المشرع المصري فى قانون الاستهلاك - يشمل كل فعل أو امتناع من جانب المهني، يترتب عليه خلق انطباع زائف أو مضلل لدى المستهلك أو يؤدي إلى وقوعه فى خلط أو غلط، ولا شك أن السلوك الخادع على هذا النحو يشمل - بالتأكيد - ما يطرحه المهني من إعلانات مضللة.

وفى فرنسا - أيضاً - لم يتعرض المشرع لتعريف التضليل الإعلانى^(١)، وإن كانت المواد (٢-١٢١-٤ : ٤-١٢١-٤) من قانون الاستهلاك - والمتعلقة

(١) من الجدير بالذكر، أن القانون الفرنسى رقم ٩٤٩-٩٣ بشأن تقنين الاستهلاك كان يتضمن تعريفاً للإعلان المضلل، حيث عرفته المادة (١-١٢١-٤) من هذا القانون - فى == سياق حظرها لهذه الصورة من الإعلانات - بأنه: "يُحظر كل إعلان يتضمن بأي شكل من الأشكال ادعاءات، إشارات، أو عروض زائفة، أو ذات طبيعة تؤدي إلى الوقوع فى غلط، عندما يتعلق الأمر بعنصر أو أكثر من العناصر الآتية، الوجود، الطبيعة، التكوين، الجودة، الصفات الجوهرية، العناصر الأساسية، النوع، المنشأ، الكمية، طريقة وتاريخ الصنع، الخصائص، الثمن، شروط بيع السلع أو الخدمات المعطن عنها، شروط الاستعمال، النتائج التي يمكن توقعها من الاستعمال، دوافع أو طرق البيع أو تقديم الخدمات، نطاق التزامات المعطن، هوية أو صفات أو قدرات الصانع، البائعين، المروجين أو مقدمي الخدمات". غير أن المشرع الفرنسى أجرى على هذه المادة عدة تعديلات، كان آخرها بمقتضى المرسوم رقم ٢٠١٦-٣٠١ بشأن الجزء التشريعي من قانون الاستهلاك، حيث أحل المشرع بدلاً من التعريف الوارد فى هذه المادة صوراً عدة للممارسات التجارية المضللة بصفة عامة، والتي تشمل ضمناً الإعلانات المضللة.

بالممارسات التجارية المضللة - قد تضمنت العديد من صور وأشكال التضليل الإعلاني.

أما في إطار الاتحاد الأوروبي، فقد تعرض التوجيه رقم (٨٤-٤٥٠) - سالف الذكر - لتعريف الإعلان المضلل، حيث نصت المادة ٢/٢ من هذا التوجيه على تعريفه بأنه: "أي إعلان، بأي طريقة كانت، بما في ذلك طريقة عرضه، يضلل أو يحتمل أن يضلل الأشخاص الذين يوجه إليهم أو يخصهم، والذي من المرجح بسبب طبيعته المضللة أن يؤثر على سلوكهم الاقتصادي، أو الذي لهذه الأسباب يلحق ضرراً أو من المحتمل أن يلحق ضرراً بأحد المنافسين"^(١).

ويتضح مما سبق، أن الإعلان المضلل يُبنى على أساليب الغش والخداع، التي تهدف إلى منع تزويد المستهلك بالمعلومات اللازمة حول السلع أو الخدمات المطروحة في الإعلان، أو تزويده بمعلومات غير كافية أو مزيفة، تخلق لديه

^(١) Art. ٢, "Aux fins de la présente directive, on entend par:

٢- publicité trompeuse: toute publicité qui, d'une manière quelconque, y compris sa présentation, induit en erreur ou est susceptible d'induire en erreur les personnes auxquelles elle s'adresse ou qu'elle touche et qui, en raison de son caractère trompeur, est susceptible d'affecter leur == == comportement économique ou qui, pour ces raisons, porte préjudice ou est susceptible de porter préjudice à un concurrent".

Directive ٨٤/٤٥٠/CEE du Conseil du ١٠ septembre ١٩٨٤, précitée.

اعتقاداً خاطئاً بتوافر صفات أو مزايا معينة فى السلعة أو الخدمة المعلن عنها^(١)، الأمر الذى يعيب رضاه عند التعاقد عليها^(٢).

ويرى بعض الفقهاء - وبحق - أن التضليل والخداع لفظان مترادفان، فكلاهما يعتمد على القيام بأعمال من شأنها إظهار الشيء على غير حقيقته، كما استندوا فى تأكيد هذا الترادف إلى أن التشريعات التى تصدرت للإعلانات المضللة والخادعة لم تعمل أي تفرقة بينهما^(٣).

ولكن إذا كان التضليل مرادفاً للخداع فهل يعد الكذب مرادفاً لهما؟

يُعرّف الكذب فى الإعلانات التجارية بأنه: ذكر بيانات غير حقيقية أو غير مطابقة للحقيقة عن المنتج المُعلن عنه، سواء بصورة كلية أو جزئية^(٤).

وإذا كان التضليل يؤدي إلى خداع المستهلك بإظهار الشيء على غير حقيقته، الأمر الذى يوقع المستهلك فى غلط يدفعه إلى التعاقد، فإن ذلك يتحقق بعدة وسائل من بينها الكذب، وهو ما دفع جانباً من الفقهاء إلى القول بأن كل

(١) Cass. civ., 1^{re} ch., 17 décembre 2015, N° de pourvoi: 14-26529, disponible sur: <https://www.legifrance.gouv.fr/>

(٢) قصي سلمان هلال: الإعلانات التجارية المضللة من منظور القانون المدني، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، كلية القانون - جامعة كركوك، العراق، المجلد ٦، ٢٢٤، الجزء الثاني، ٢٠١٧م، ص ٣٨.

(٣) على السيد حسين أبو دياب و وليد محمد بشر: المرجع السابق، ص ٤٤٨.

(٤) هالة مقداد الجليلي: الإعلان، دراسة قانونية مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية القانون - جامعة الموصل، العراق، ٢٠٠٢م، ص ١٤٩.

إعلان كاذب هو بالضرورة إعلان مضلل، فى حين أن الإعلان المضلل ليس بالضرورة أن يحتوى على كذب^(١).

وقد يرى البعض أن التمييز بين التضليل والكذب لا أثر له فى مجال المعاملات المدنية، على اعتبار أن الأمر فى النهاية لن يخرج عن كونه تدليساً يجيز للمستهلك المطالبة بإبطال العقد، مع تعويض ما ترتب على ذلك من ضرر. ومع تسليمنا بذلك؛ إلا أن الأمر لا ينبغى أن يؤخذ على إطلاقه، فإذا كان الكذب يُعد وسيلة من وسائل التضليل الإعلانى، ويدخل فى حكم التدليس، متى تعلق بتكوين المنتج المُعلن عنه أو بجودته، أو بأى معلومات أخرى تؤثر فى قرار المستهلك باقتنائه؛ فإنه يوجد نوع من الكذب يدخل فى حكم المباح، كما هو الحال فى استعمال أساليب التضخيم أو المبالغة سواء بالألفاظ أو بالصور من خلال التركيز على حقيقة موجودة بالفعل فى المنتج بغية إظهارها، فهذه الأساليب ليست إلا تطبيقاً لما هو مطلوب فى الترويج الإعلانى من امتداح مزايا المنتج أو

(١) عبد الفضيل محمد أحمد: المرجع السابق، ص ١٧١. أحمد السعيد الزقرد: الحماية القانونية من الخداع الإعلانى فى القانون الكويتى والمقارن، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، السنة التاسعة عشرة، العدد الرابع، ١٩٩٥م، ص ١٧١. عمر محمد عبد الباقي: المرجع السابق، ص ١٢٨. محمد الشناوي: جرائم النصب المستحدثة (الإنترنت - بطاقة الائتمان - الدعاية التجارية الكاذبة)، دار الكتب القانونية، القاهرة، ٢٠٠٨م، ص ١٥٥.

التقليل من عيوبه، بشرط ألا تخرج هذه الأساليب عن الحد المسموح به، بحيث توقع المستهلك فى لبس أو غلط^(١).

وعلى ذلك، فهذه الأساليب الأخيرة للإعلان تعتمد على أمرين، الأول: إظهار صفة أو ميزة موجودة بالفعل فى المنتج المعلن عنه، وهو ما يمثل جانب الصدق فى الإعلان، والثاني: امتداح المنتج من خلال عبارات التضخيم والتفضيل فى الرسالة الإعلانية، وهو ما يمثل نوعاً من الكذب، غير أنه لا يؤثر على مضمون الإعلان، حيث يظل رغم ذلك صحيحاً^(٢).

وبالتطبيق على الإعلانات فى مجال عقد اقتسام الوقت، فإنه يمكن القول بأن التركيز على مزايا موقع الوحدات العقارية فى الإعلان، وإظهاره للمستهلكين بأنه الأفضل، أو استعمال أسلوب المبالغة فى مدح الخدمات التى تقدم للمقيمين فى هذه الوحدات لا يُعد تدليساً يجيز للمستهلك المطالبة بإبطال العقد، متى وقع التفضيل أو المبالغة على حقيقة موجودة بالفعل فى الوحدات محل التعاقد بهدف إظهارها، فهذا الأسلوب لا يعدو أن يكون وسيلة من وسائل الترويج الإعلاني، الذى لا يمكن أن يتم بشكله الأمثل إلا إذا احتوى على نوع من التشويق والإثارة

(١) رضا متولى وهدان: المرجع السابق، ص ٣٠. نكرى محمد حسين الياسين: الكذب المشروع فى الإعلانات التجارية، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، العراق، ١٤، السنة الرابعة، ٢٠١٢م، ص ٢١١. عبد السلام أبو قحف: هندسة الإعلان، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، بدون سنة طبع، ص ٢٧.

(٢) عبد الفضيل محمد أحمد: المرجع السابق، ص ١٨٢ وما بعدها. أنطوان الناشف: المرجع السابق، ص ٩٣. عمر محمد عبد الباقي: المرجع السابق، ص ١٢٦.

لجمهور المستهلكين، بهدف حثهم على التعاقد، وهو ما يمثل جوهر الإعلان التجاري^(١).

وأخيراً، فإن الأساليب المستعملة في الإعلان تخضع لتقدير قاضي الموضوع، فهو الذي يقدر ما إذا كان أسلوب المبالغة أو التفضيل يدخل في حدود المباح أم أنه يقع في نطاق الكذب غير المشروع، وهو يستهدي في ذلك بالظروف المحيطة، وثقافة المجتمع، ومدى وعي المستهلك^(٢).

المبحث الثاني

التنظيم التشريعي للإعلانات التجارية

بشأن عقود اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

اتضح مما سبق أن الإعلانات التجارية تُعد - في وقتنا الحالي - من أهم الأدوات التي يسعى المهني من خلالها إلى التعريف بالمنتجات التي يطرحها للتسويق، كما يتعرف المستهلك من خلالها على مواصفات هذه المنتجات، ومدى قدرتها على الوفاء بما يرغبه من احتياجات.

غير أن بعض المهنيين قد ولجأون - تحت وطأة المنافسة وأملاً في تحقيق أكبر قدر من المكاسب المادية - إلى أساليب التضليل الإعلانى؛ لخداع

(١) ذكرى محمد حسين الياسين: المرجع السابق، ص ٢١٢.

(٢) أحمد السعيد الزرد: الحماية المدنية من الدعاية التجارية الكاذبة والمضللة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧م، ص ٦٨.

المستهلك، وحمله على التعاقد وفق شروط ما كان ليقبل بها لولا ما تعرض له من تضليل.

ولا شك أن تطور وسائل الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات ألقى بظلاله على تعدد أشكال التضليل الإعلاني، وأمام تنوع المنتجات وتعدد تكوينها أضحي من الصعب على المستهلك إدراك هذا التضليل أو تجنبه، الأمر الذي بات يشكل تهديداً واضحاً لحقوقه، خاصة أنه يجهل الكثير من المعلومات المتعلقة بمجال التعاقد ومحله؛ بالنظر إلى أنه غير متخصص.

وما ينطبق على المنتجات بصفة عامة ينطبق على الوحدات العقارية المطروحة بنظام اقتسام الوقت؛ فقد لا يخلو الأمر من تجاوز بعض الشركات العقارية في صياغة إعلاناتها بطريقة مضللة، تؤدي إلى وقوع الكثير من المستهلكين في غلط يدفعهم إلى التعاقد.

وأمام هذه الاعتبارات، فرضت قوانين الاستهلاك - سواء في مصر أو في فرنسا - على المهنيين ضرورة أن تصاغ الإعلانات التجارية بصورة واضحة، كما أقرت مبدأً مهماً، حظرت بمقتضاه كافة أشكال التضليل الإعلاني⁽¹⁾، وهو ما يمكن تفصيله من خلال تقسيم هذا المبحث مطلبين، على النحو الآتي:

(1) من الجدير بالذكر، أن القواعد العامة في القانون المدني أجازت للمستهلك - بصفته متعاقد كغيره من المتعاقدين - اللجوء إلى نظريات عيوب الإرادة، وتحديدًا عيب التدليس، توصلًا إلى إبطال أي عقد أبرمه، متى كان الدافع إلى التعاقد قد بُني على إعلان مضلل، توافرت فيه عناصر التدليس، كذلك أعطت هذه القواعد للمستهلك الحق في أن يطالب المتعاقد الآخر بتسليمه محل التعاقد بذات المواصفات الموضحة في الإعلان، استناداً إلى الأحكام العامة المتعلقة بالتنفيذ العيني، متى وقع التسليم على شيء يفتقد لهذه المواصفات.

المطلب الأول: وضوح الإعلانات التجارية بشأن عقود اقتسام الوقت.
المطلب الثاني: حظر الإعلانات التجارية المضللة بشأن عقود اقتسام الوقت.

المطلب الأول

وضوح الإعلانات التجارية بشأن عقود اقتسام الوقت

حماية لرضا المستهلك، وضماناً لوصول مضمون الإعلان له بطريقة لا لبس فيها؛ اشترطت تشريعات حماية المستهلك على المهنيين ضرورة أن تُصاغ الرسالة الإعلانية بصورة واضحة، وهو ما يعني أن تتضمن هذه الرسالة البيانات الكافية عن السلعة أو الخدمة المطروحة للتعاقد، وشروط هذا التعاقد، والتي من شأنها أن تخلق إرادة واعية مستنيرة لدى المستهلك^(١)، وهو ما ينطبق أيضاً على الإعلانات التجارية بشأن الوحدات العقارية السياحية التي تطرح للجمهور بنظام اقتسام الوقت.

ففي مصر، نصت المادة ١/٥ من قانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م على أنه: "يلتزم المورد بأن تكون جميع الإعلانات والبيانات والمعلومات والمستندات

ولمزيد من التفاصيل انظر: أحمد إبراهيم عطية، الحماية المدنية من الإعلانات الخادعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٦م، ص٤٢٨ وما بعدها.
(١) ممدوح محمد خيرى هاشم المسلمي: الحماية المدنية من الإعلانات التجارية الخادعة، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، ١٩٩٨م، ص٥٣.

والفواتير والإيصالات والعقود بما في ذلك المحررات والمستندات الإلكترونية وغير ذلك مما يصدر عنه في تعامله مع المستهلك، مدوناً باللغة العربية وبخط واضح تسهل قراءته".

كما نصت المادة السابعة من القانون ذاته على أن: "يلتزم المورد بأن يعلن أسعار السلع أو الخدمات التي يعرضها أو يقدمها بشكل واضح، على أن يتضمن السعر ما يفرضه القانون من ضرائب أو أي فرائض مالية أخرى، وذلك وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

وعلى ذلك، فقد تطلب المشرع المصري ضرورة أن يكون الإعلان مكتوباً باللغة العربية، وأن يكون مصاعاً بخط واضح سهل القراءة، كما تشدد المشرع بشأن الإعلان عن أسعار السلع والخدمات، حيث أوجب فيها إضافة إلى الوضوح أن يتضمن السعر ما يفرضه القانون من ضرائب أو أي فرائض مالية أخرى يتحملها المستهلك.

أما في فرنسا، فقد نصت المادة (٧١-٢٢٤L) من قانون الاستهلاك على أن: "أي إعلان يتعلق بأي عقد أو مجموعة من العقود المتعلقة بنظام اقتسام الوقت ينبغي أن يشير إلى إمكانية الحصول على المعلومات المذكورة في المواد (٧٣-٢٢٤L) و (٧٤-٢٢٤L).

أي دعوة لحضور عرض لغرض البيع أو الترويج لأي من المنتجات أو الخدمات المذكورة أعلاه ينبغي أن تشير بوضوح إلى الغرض التجاري وطبيعة العرض.

خلال هذه المدة، يضع المهني تحت تصرف المستهلك المعلومات المذكورة في المادتين (L.٢٢٤-٧٣) و (L.٢٢٤-٧٤)^(١).

وطبقاً لهذا النص، فقد فرض المشرع الفرنسي على المهني ضرورة أن يشير في إعلاناته إلى إمكانية حصول المستهلك على كل ما يتعلق بالمعلومات والبيانات الخاصة بالوحدات العقارية المطروحة للتعاقد بنظام اقتسام الوقت، وشروط هذا التعاقد، ذلك أن المواد المشار إليها في هذا النص هي المواد الخاصة بالالتزام بالإعلام الملقى على عاتق المهني تجاه المستهلك.

كذلك فرض المشرع الفرنسي على المهني ضرورة أن يشير في الدعوات الخاصة بعروض التعاقد بنظام اقتسام الوقت إلى الغرض التجاري من العرض، وطبيعة هذا العرض، كما أوجب عليه خلال مدة العرض أن يضع تحت تصرف المستهلك كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالوحدات العقارية المطروحة بنظام اقتسام الوقت، وشروط التعاقد عليها.

^(١) Art. L.٢٢٤-٧١, C.Cons.F., "Toute publicité relative à tout contrat ou groupe de contrats d'utilisation de biens à temps partagé, de produit de vacances à long terme ou de revente ou d'échange indique la possibilité d'obtenir les informations mentionnées aux articles L.٢٢٤-٧٣ et L.٢٢٤-٧٤. Toute invitation à une manifestation ayant pour objet la vente ou la promotion d'un des produits ou services ci-dessus mentionnés indique clairement le but commercial et la nature de cette manifestation. Pendant la durée de celle-ci, le professionnel met à la disposition du consommateur les informations mentionnées aux articles L.٢٢٤-٧٣ et L.٢٢٤-٧٤".

Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

المطلب الثاني

حظر الإعلانات التجارية المضللة بشأن عقود اقتسام الوقت

تكريساً لما أقرته قوانين الاستهلاك من حماية لرضا المستهلك بالتعاقد؛ فقد حظرت هذه القوانين - سواء في مصر أو في فرنسا - طرح كافة صور الإعلانات التجارية المضللة، كما نصت تفصيلاً على أشكال التضليل الإعلاني المحظورة، والتي يمكن ردها بشأن عقد اقتسام الوقت إلى صورتين رئيسيتين، الأولى: تتعلق بالتضليل المتصل بذاتية الوحدات العقارية السياحية، والثانية: تتعلق بالتضليل الخارج عن ذاتية الوحدات العقارية السياحية، وهو ما يمكن تفصيله على النحو الآتي:

الصورة الأولى - التضليل المتصل بذاتية الوحدات العقارية السياحية:

قد يقع التضليل الإعلاني على العناصر المكونة لذاتية المنتج المطروح في الإعلان، ويقصد بها مجموع الصفات الأساسية التي تلازمه، والتي لولاها لما أقدم المستهلك على التعاقد^(١)، وبفقدانها تتغير طبيعة المنتج.

وبصفة عامة، فإن التضليل الإعلاني يكون متصلاً بذاتية المنتج إذا تعلق بوجود هذا المنتج من حيث الأصل، أو بطبيعته، أو بمصدره، أو بخصائصه

(١) علاوة هوام و سارة عزوز: الحماية الجزائية للمستهلك من الممارسات غير النزيهة، مجلة الحقوق والحريات، جامعة الحاج لخضر - باتنة، الجزائر، ع٤، أبريل ٢٠١٧م، ص٢١٢.

الجوهرية، أو بكميته، أو بمكوناته، أو بنوعه، أو بطريقة صنعه، أو بتاريخ هذا الصنع.

وفى شأن عقد اقتسام الوقت؛ فإن التضليل الإعلاني ينصب على العناصر التي تتلاءم مع طبيعة محل العقد، وهو الوحدات العقارية السياحية، ومن ثم يمكن رد التضليل المتعلق بهذه الوحدات إلى العناصر الآتية:

أ- التضليل الإعلاني المتعلق بوجود الوحدات العقارية السياحية:

قد يتصل التضليل الإعلاني بوجود الوحدات العقارية من حيث الأصل، وذلك بأن تعلن إحدى الشركات عن توافر وحدات عقارية سياحية جاهزة للانتفاع، في حين أن حقيقة الأمر هو أن هذه الوحدات غير موجودة على الإطلاق.

وقد اعتبر المشرع الفرنسي أن مثل هذا السلوك يُعد من الممارسات التجارية المضللة، حيث نصت المادة (٢-١٢١.L) من قانون الاستهلاك الفرنسي - في فقرتها (٢/a) - على أنه: "الممارسة التجارية تُعد مضللة إذا ارتكبت في الظروف الآتية: ٢- عندما تستند إلى مزاعم أو بيانات أو عروض خاطئة أو مضللة تتعلق بعنصر واحد أو أكثر من العناصر التالية: أ- وجود أو توافر أو طبيعة السلعة أو الخدمة"^(١).

(١) Art. L.١٢١-٢, C.Cons.F., "Une pratique commerciale est trompeuse si elle est commise dans l'une des circonstances suivantes:

كذلك اعتبر المشرع المصري هذا السلوك من قبيل الخداع الإعلاني؛ حيث نصت المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لقانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م^(١) على أنه: "يلتزم المورد أو المعلن بتجنب أي سلوك خادع، وذلك متى انصب هذا السلوك على أي عنصر من العناصر الآتية: ١٣- الإعلان عن توافر المنتج".

ب- التضليل الإعلاني المتعلق بطبيعة الوحدات العقارية السياحية:

يتحقق التضليل الإعلاني في هذه الحالة، إذا احتوت الرسالة الإعلانية على تغيير جذري في خصائص الشيء، كما لو ادعت الشركة العقارية بأن الوحدات المطروحة بنظام اقتسام الوقت عبارة عن شاليهات منفصلة، في حين أنها شقق يضمها مبنى واحد، أو أنها تتواجد في منطقة سياحية، وهي ليست كذلك. وقد اعتبر المشرع الفرنسي أن مثل هذا السلوك يُعد من الممارسات التجارية المضللة، وهو ما يستفاد من نص المادة (٢-١٢١.L) فقرة (٢/a) من قانون الاستهلاك الفرنسي، سألقة الذكر.

٢° Lorsqu'elle repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur et portant sur l'un ou plusieurs des éléments suivants:

a) L'existence, la disponibilité ou la nature du bien ou du service".

Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

(١) الجريدة الرسمية: العدد ١٣ مكرر (أ) في أول أبريل سنة ٢٠١٩م.

كذلك الوضع فى مصر، حيث جاء فى المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لقانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م، أن من بين العناصر التي يمكن أن ينصب عليها السلوك الخادع من جانب المورد أو المعلن: "١- طبيعة السلعة أو صفاتها الجوهرية أو العناصر التي تتكون منها أو كميتها".

ج- التضليل الإعلاني المتعلق بمنشئ الوحدات العقارية السياحية:

يُقصد بمنشئ الوحدات السياحية: المطور العقاري المنفذ لها، فهناك من المطورين العقاريين ما يحوز ثقة واعتمادية في تنفيذ المشروعات العقارية أكثر من غيره، ومن ثم فهو من العناصر التي يعول عليها المستهلك كثيراً حال تعاقدته على شراء الوحدات العقارية، أو التعاقد عليها بنظام اقتسام الوقت.

وعلى ذلك، فإن التضليل الإعلاني قد يتعلق بمنشئ الوحدات العقارية السياحية، كما لو ادعت الشركة العقارية في الرسالة الإعلانية بأن المشروع من تنفيذ كبرى شركات التطوير العقاري، في حين أن المشروع قد تم تنفيذه من قبل شركة مغمورة^(١).

ويُعد مثل هذا السلوك في فرنسا من الممارسات التجارية المضللة، وهو ما يستفاد من نص المادة (٢-١٢١.L) فقرة (١) من قانون الاستهلاك الفرنسي، والذي جاء على النحو الآتي: "الممارسة التجارية تُعد مضللة إذا ارتكبت في الظروف الآتية:

(١) Dans le même sens v., Cass. civ., ٢^{ème} ch., ١٧ décembre ٢٠٠٩, N° de pourvoi: ٠٩-١١٨٤٧, Bull. civ., ٢٠٠٩, II, n° ٢٩٢.

١- عندما تُحدث ارتباكاً مع سلعة أو خدمة أخرى أو علامة تجارية أو اسم تجاري أو علامة مميزة أخرى لمنافس^(١).

كذلك اعتبر المشرع المصري أن مثل هذا السلوك يُعد خداعاً إعلانياً، حيث جاء في المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لقانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م أن من بين العناصر التي يمكن أن ينصب عليها السلوك الخادع من جانب المورد أو المعلن: "٥- جهة إنتاج السلعة أو تقديم الخدمة".

د- التضليل الإعلاني المتعلق بالخصائص الجوهرية للوحدات العقارية

السياحية:

لكل منتج خصائصه الجوهرية، التي يعول عليها المستهلك في إشباع حاجاته، ومن أجلها أقدم على التعاقد؛ لذا من الممكن أن تكون هذه الخصائص عنصراً من عناصر التضليل في الرسالة الإعلانية^(٢).

وفي شأن عقد اقتسام الوقت، قد تعتمد الشركة العقارية إلى الادعاء بأن الوحدات العقارية تتمتع بجو من الخصوصية، بامتلاكها لشاطئ خاص، في حين

(^١) Art. L. ١٢١-٢, C.Cons.F., "Une pratique commerciale est trompeuse si elle est commise dans l'une des circonstances suivantes: ١° Lorsqu'elle crée une confusion avec un autre bien ou service, une marque, un nom commercial ou un autre signe distinctif d'un concurrent".

Créé par Ordonnance n° ٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

(^٢) Cass. com., ١١ mai ٢٠١٧, N° de pourvoi: ١٤-٢٩٧١٧, disponible sur: <https://www.legifrance.gouv.fr/>; Cass. com., ٢٩ novembre ٢٠١١, N° de pourvoi: ١٠-٢٧٤٠٢, Bull. civ., ٢٠١١, IV, n° ١٩٥.

أن الوضع غير ذلك، أو تدعي بأن الوحدات تصلح للاستغلال طوال العام بسبب اعتدال الطقس في المدينة التي تقع بها، وذلك على خلاف الحقيقة، أو أن القرية السياحية تتميز بالهدوء، في حين أنها تقع على مقربة من أحد المطارات، وإلى جواره طريق مزدحم دائماً بالسيارات^(١).

وقد اعتبر المشرع الفرنسي أن الخداع في هذا العنصر يُعد من الممارسات التجارية المضللة، ويستفاد ذلك من نص المادة (٢-١٢١.L) فقرة (٢/b) من قانون الاستهلاك، والذي جاء على النحو الآتي: "الممارسة التجارية تُعد مضللة إذا ارتكبت في الظروف الآتية: ٢- عندما تستند إلى مزاعم أو بيانات أو عروض خاطئة أو خادعة تتعلق بعنصر واحد أو أكثر من العناصر التالية: (ب) الخصائص الأساسية للسلعة أو الخدمة، وهي: الصفات الجوهرية، والتركيب، والملحقات، والأصل، والكمية، وطريقة وتاريخ الصنع، وشروط الاستخدام، ومدى ملاءمتها للاستخدام، وخصائصها، والنتائج المتوقعة لاستخدامها، وكذلك النتائج والخصائص الرئيسية للاختبارات والضوابط التي أجريت على السلعة أو الخدمة"^(٢).

(١) Dans le même sens v., COLMAR, ١٩ avril ١٩٨٤, B.I.D. ١٩٨٥ / ٣, p. ٣٢.

مشار إليه لدى: أحمد السعيد الزقرد، الحماية المدنية من الدعاية التجارية الكاذبة والمضللة، المرجع السابق، ص ١٠١.

(٢) Art. L.١٢١-٢, C.Cons.F., "Une pratique commerciale est trompeuse si elle est commise dans l'une des circonstances suivantes:

كذلك الوضع في مصر؛ حيث اعتبر المشرع أن مثل هذا السلوك يُعد خداعاً إعلانياً، فقد جاء في المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لقانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م، أن من بين العناصر التي يمكن أن ينصب عليها السلوك الخادع من جانب المورد أو المعلن: "٣- خصائص المنتج والنتائج المتوقعة من استخدامه".

ه- التضليل الإعلاني المتعلق بمساحة الوحدات العقارية السياحية:

تُعد مساحة الوحدات العقارية السياحية من أهم العناصر التي يبحث عنها المستهلك، كما أن لها دوراً مهماً في تقدير قيمة المقابل المالي الذي سيلتزم به، الأمر الذي قد يدفع الشركة العقارية إلى الادعاء بمساحة لهذه الوحدات تخالف حقيقة الأمر، كما لو ادعت أن مساحة الوحدة مائة متر صافي، في حين أن المائة متر هي مساحة الوحدة مضافاً إليها مساحة الجزء المخصص للمنافع المشتركة.

٢° Lorsqu'elle repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur et portant sur l'un ou plusieurs des éléments suivants:

== b) Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, à savoir : ses qualités substantielles, sa composition, ses accessoires, son origine, sa quantité, son mode et sa date de fabrication, les conditions de son utilisation et son aptitude à l'usage, ses propriétés et les résultats attendus de son utilisation, ainsi que les résultats et les principales caractéristiques des tests et contrôles effectués sur le bien ou le service".

Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

وقد اعتبر المشرع الفرنسي أن مثل هذا السلوك يُعد من الممارسات التجارية المضللة، وهو ما يستفاد من نص المادة (٢-١٢١.L) فقرة (٢/b) من قانون الاستهلاك الفرنسي، سالفه الذكر.

كذلك صنف المشرع المصري هذا السلوك في عداد الحالات التي يتحقق بها الخداع الإعلاني، فقد جاء في المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لقانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م، أن من بين العناصر التي يمكن أن ينصب عليها السلوك الخداع من جانب المورد أو المعلن: "٢- مصدر السلعة أو وزنها أو حجمها أو طريقة صنعها أو تاريخ إنتاجها أو تاريخ صلاحيتها أو شروط استعمالها أو محاذيره".

و- التضييل الإعلاني المتعلق بكيفية إنشاء الوحدات العقارية وتاريخ

إنشائها:

شهد مجال البناء العقاري تطوراً كبيراً خاصة في السنوات الأخيرة، نتيجة التقدم العلمي والتكنولوجي الذي يشهده العالم؛ حيث تم ابتكار عدة أساليب وتقنيات للبناء تختلف عن طرق البناء المتعارف عليها كلياً، وقد تميزت هذه الطرق الحديثة بقلّة التكلفة، وضغط الوقت المستغرق في البناء، إضافة إلى الحصول على بناء قوي ومستدام^(١)، فمتانة البناء ورسوخه هي من الصفات التي

(١) من أمثلة الطرق الحديثة للبناء: أ- تكنولوجيا الجدران المزدوجة: والتي تقوم على استخدام جدارين منفصلين يترك بينهما فجوة، يتم تثبيتهما في المكان المرغوب، ثم يتم ملء

يسعى إليها المستهلك الراغب فى شراء عقار، أو التعاقد عليه بنظام اقتسام الوقت، حرصاً على أمانه الشخصى من ناحية، وضماناً لاستدامة البناء من ناحية أخرى.

كذلك، فإن تاريخ إنشاء البناء له اعتبار فى نظر المستهلك، وهو من العناصر التى يعول عليها فى تقييم المقابل المالى الذى سيلتزم به، أيضاً فإن هذا التاريخ يعطى مؤشراً للمستهلك إذا ما كان العقار قد بُنى وفقاً للأساليب الحديثة فى البناء أو تم بناؤه بطرق تقليدية.

وعلى ذلك، فإن التضييل قد يقع فى طريقة إنشاء المباني السياحية أو فى تاريخ إنشائها، وفى كلا الفرضين اعتبر المشرع الفرنسى أن سلوك المعلن فى

الفجوة بين الجدارين بالخرسانة، وهو من أسرع طرق البناء الحديثة، ويتم استخدامه عادةً بالتزامن مع استخدام الأرضيات الجاهزة. ب- الأساسات الخرسانية مسبقة الصب: حيث يتم صب هذه الخرسانات فى مصنع متخصص، ويتم وضعها فى المكان المرغوب مع تدعيمها بأكوام خرسانية خاصة، وتتميز هذه الطريقة بتقليل الحفر، وزيادة الإنتاجية والجودة. ج- وحدات البناء ثلاثية الأبعاد: يتم صنع هذه الوحدات خارج الموقع، ثم يتم إحضارها إلى الموقع ومن ثم تثبيتها مع الوحدات الأخرى حسب الرغبة. د- الجدران والأرضيات الخرسانية: يتم استخدام هذه التقنية فى صنع الجدران الخارجية، وجدران الديكور، والأرضيات؛ لضمان الحصول على جدران ناعمة وجذابة. ولمزيد من التفاصيل انظر:

Neenu Arjun: Modern Methods of Construction - Details and Applications, available on: www.theconstructor.org

هذه الحالة يُعد من الممارسات التجارية المضللة، وهو ما يستفاد من نص المادة (٢-١٢١.L) فقرة (٢/b) من قانون الاستهلاك الفرنسي، سألفة الذكر.

كذلك الوضع فى القانون المصري، حيث اعتبر المشرع أن سلوك المعلن على هذا النحو يُعد خداعاً، وهو ما يستفاد من نص المادة (٢/٨) من اللائحة التنفيذية لقانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م، سألفة الذكر.

الصورة الثانية- التضليل الإعلاني الخارج عن ذاتية الوحدات العقارية السياحية:

قد لا يرتبط التضليل الإعلاني بذاتية الوحدات العقارية السياحية، وإنما يرتبط بعناصر خارجة عن ذاتيتها، وعلى الرغم من استقلال هذه العناصر عن ذاتية الوحدات العقارية؛ إلا أنها تؤثر على قرار المستهلك فى إبرام العقد، ومن ثم حظرت تشريعات حماية المستهلك - سواء فى مصر أو فى فرنسا - التضليل الإعلاني المرتبط بهذه العناصر، والذي يمكن رده فى شأن عقد اقتسام الوقت إلى الصور الآتية:

أ- التضليل الإعلاني المتعلق بالدافع إلى التعاقد:

قد يتضمن الإعلان عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت ذكر الأسباب المرتبطة بالدعوة إلى التعاقد، والتي قد تتعلق بأوضاع قانونية أو اجتماعية خاصة، تخلق انطباعاً لدى الجمهور بوجود شروط استثنائية للتعاقد، تصب فى مصلحة المستهلك، كما لو ذكر فى الإعلان أن طرح الوحدات العقارية السياحية فى هذا

التوقيت كان بسبب إفلاس الشركة العقارية أو وقف نشاطها أو تصفيته أو غير ذلك من الأسباب التي لا وجود لها، ولا تمت إلى الحقيقة بصلة، والتي تهدف الشركة من وراء ذكرها في الإعلان إلى التأثير على الجمهور، وحمله إلى التعاقد، وهو ما يجعل من الإعلان الصادر في مثل هذه الحالة صورة من صور التضليل الإعلاني^(١).

وقد أكد المشرع الفرنسي على هذا المعنى؛ حيث اعتبر أن سلوك المعلن يُعد من قبيل الممارسات التجارية المضللة، متى استند إلى مزاعم أو بيانات أو عروض خاطئة أو خادعة، تتعلق بسبب البيع أو تقديم الخدمات^(٢).

ب- التضليل الإعلاني المتعلق بشروط التعاقد:

قد يتعلق التضليل الإعلاني بشروط التعاقد، وفي شأن عقد اقتسام الوقت فإن شروط التعاقد تتمثل في: المقابل المالي للوحدة العقارية السياحية، وجاهزية الوحدة العقارية للانتفاع بها، والخدمات التي تقدمها القرية السياحية للمقيمين فيها، وقيمة مصاريف الصيانة السنوية.....إلخ.

(١) قضي سلمان هلال: المرجع السابق، ص ٤٤.

(٢) Art. L. ١٢١-٢, C.Cons.F., "Une pratique commerciale est trompeuse si elle est commise dans l'une des circonstances suivantes:

==

== ٢° Lorsqu'elle repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur et portant sur l'un ou plusieurs des éléments suivants:

e) le motif de la vente ou de la prestation de services".

Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

وعلى ذلك، يُعد من صور التضليل الإعلاني ذكر شروط للتعاقد على غير الحقيقة، كما لو كان المقابل المالي الذي أعلنت عنه الشركة العقارية أقل من السعر الحقيقي المذكور في العقد^(١)، أو أن الوحدات العقارية ما زالت في مرحلة الإنشاء في حين ذُكر في الإعلان أنها جاهزة للانتفاع بها، وكذلك الحال لو كانت القرية السياحية تفتقر للخدمات المعلن عنها، أو كانت مصاريف الصيانة المعلن عنها أقل من القيمة الحقيقية المذكورة في العقد.

وقد أكد المشرع الفرنسي على هذا المعنى؛ حيث اعتبر أن سلوك المهني يُعد من الممارسات التجارية المضللة إذا استند إلى مزاعم أو بيانات أو عروض خاطئة أو خادعة تتعلق بثمن السلعة أو الخدمة أو بطريقة حساب هذا الثمن أو بكيفية الترويج له، وكذلك بشروط البيع، وبطريقة دفع الثمن، وتسليم السلعة أو أداء الخدمة^(٢).

(١) Dans le même sens v., Cass. com., ١ juillet ٢٠٠٣, N° de pourvoi: ٩٩-١٧١٨٣, Bull. civ, ٢٠٠٣, IV, n° ١١٥.

(٢) Art. L. ١٢١-٢, C.Cons.F., "Une pratique commerciale est trompeuse si elle est commise dans l'une des circonstances suivantes:
٢° Lorsqu'elle repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur et portant sur l'un ou plusieurs des éléments suivants:

c) Le prix ou le mode de calcul du prix, le caractère promotionnel du prix et les conditions de vente, de paiement et de livraison du bien ou du service".

Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

كذلك الوضع في مصر، حيث نص المشرع في المادة الثامنة (فقرة ٤ ، ٧) من اللائحة التنفيذية لقانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م على أنه: "يلتزم المورد أو المعلن بتجنب أي سلوك خادع، وذلك متى انصب هذا السلوك على أي من العناصر الآتية: ٤- السعر أو كيفية أدائه، ويدخل في ذلك أي مبالغ تتم إضافتها للسعر، وعلى وجه الخصوص قيمة الضرائب المضافة. ٧- شروط التعاقد وإجراءاته، وخدمة ما بعد البيع، والضمان".

ج- التضييل الإعلاني المتعلق ببيانات الشركة العقارية:

قد يتضمن الإعلان بيانات غير حقيقية عن الشركة العقارية مالكة المشروع، وتهدف الشركة من وراء هذه البيانات الزائفة إلى دفع متلقي الرسالة الإعلانية إلى الثقة في هذه الشركة، ومن ذلك أن تلجأ إلى تضمين الإعلان بياناً تزعم من خلاله أنها تتمتع بخبرة خاصة في إدارة العقارات السياحية أو أن القرية السياحية حازت على جائزة تميز من إحدى مؤسسات التقييم الدولية، إلى غير ذلك من البيانات التي قد تدفع متلقي الرسالة الإعلانية إلى التعاقد معها، وتفضيلها على غيرها من الشركات.

وقد اعتبر المشرع الفرنسي أن سلوك المهني يُعد من الممارسات التجارية المضللة، متى استند إلى مزاعم أو بيانات أو عروض خاطئة أو خادعة تتعلق

بهوية المهني، وصفاته، وكفاءاته، وحقوقه^(١)، وهو ما وجد تأكيداً من القضاء الفرنسي^(٢).

كذلك، اعتبر المشرع المصري أن مسلك المعلن على هذا النحو يُعد من قبيل السلوك الخادع؛ حيث نصت المادة الثامنة (فقرة ٨) من اللائحة التنفيذية لقانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م على أن: "يلتزم المورد أو المعلن بتجنب أي سلوك خادع، وذلك متى انصب هذا السلوك على أي من العناصر الآتية: ٨- الجوائز أو الشهادات أو علامات الجودة التي حصل عليها المنتج أو السلعة أو الخدمة".

الفصل الثاني

الالتزام بإعلام المستهلك قبل التعاقد

فى إطار عقد اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

(١) Art. L.١٢١-٢, C.Cons.F., "Une pratique commerciale est trompeuse si elle est commise dans l'une des circonstances suivantes:
٢° Lorsqu'elle repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur et portant sur l'un ou plusieurs des éléments suivants:

f) L'identité, les qualités, les aptitudes et les droits du professionnel".

Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

(٢) Cass. com., ٢٩ septembre ٢٠١٥, N° de pourvoi: ١٤-١٢٤٣٠, Bull. civ., ٢٠١٦, IV, n° ٢٤٨.

تتميز عقود الاستهلاك بوجود تفاوت واضح بين طرفيها المتمثلين في المستهلك والمهني، فالأخير يحوز من القوة الاقتصادية والمعرفة الفنية بمجال التعاقد ما يجعله مهيمناً على العلاقة العقدية، الأمر الذي قد يدفعه إلى توظيفها لصالحه على حساب المستهلك؛ لذا أقرت التشريعات الوطنية المقارنة بعض الآليات التي تهدف إلى حماية المستهلك باعتباره طرفاً ضعيفاً في هذه العلاقة. ويُعد إعلام المستهلك قبل التعاقد من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق الطرف المهني في عقود الاستهلاك، حيث أضحت هذه الالتزامات محل اهتمام أغلب مشرعي دول العالم على اختلاف نظمها القانونية، كما بات مبدأ تمكين المستهلك من كافة المعلومات المتعلقة بالعملية العقدية من أهم الآليات اللازمة لحمايته. ولمّا كان عقد اقتسام الوقت يُعد من عقود الاستهلاك، وأن العميل - بارتباطه بهذا العقد - يكتسب صفة المستهلك؛ لذا تبدو أهمية التعرض لالتزام الشركة العقارية بإعلام المستهلك قبل التعاقد، من خلال بيان ماهية هذا الالتزام، ومحلّه، وذلك وفقاً للتقسيم الآتي:

المبحث الأول: ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد.

المبحث الثاني: محل الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في إطار عقد اقتسام الوقت.

المبحث الأول

ماهية الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

تمهيد وتقسيم:

لم تحظ دراسة الالتزام بالإعلام قبل التعاقد باهتمام الباحثين إلا منذ وقت قريب، عندما بدت الحاجة إلى تحقيق قدر أكبر من الحماية للمستهلك في مواجهة ما نشأ عن المتغيرات الاقتصادية والتطورات العلمية والتكنولوجية من أخطار. ويهدف هذا الالتزام إلى حماية إرادة المستهلك الراغب في التعاقد، ومن ثم فهو التزام سابق على إبرام العقد، يبرره غياب المعلومات المهمة والأساسية حول السلع والخدمات موضوع التعاقد، والتي ينبغي أن تتوافر لدى المستهلك حتى يكون التعاقد قائماً على رضا مستتير، انطلاقاً من إرادة واعية إلى حقيقة ما تسعى إليه.

ولا يخرج عقد اقتسام الوقت عن هذا الإطار؛ حيث يبرز الالتزام بالإعلام كألية تهدف إلى حماية رضا المستهلك قبل إبرام هذا العقد؛ لذا يجدر بنا أن نتعرض لمفهوم هذا الالتزام، وبيان خصائصه، وذلك وفقاً للتقسيم الآتي:

المطلب الأول: مفهوم الالتزام بالإعلام قبل التعاقد.

المطلب الثاني: خصائص الالتزام بالإعلام قبل التعاقد.

المطلب الأول

مفهوم الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

رغم وجود نظريات عيوب الإرادة والضمان في القانون المدني؛ إلا أن

التطبيق العملي أثبت عدم كفايتها في خلق قدرٍ كافٍ من التوازن العقدي بين المهني والمستهلك؛ لذا برز دور الفقه والقضاء في محاولة لإيجاد وسائل يمكن من خلالها خلق نوع من التوازن بين هذين الطرفين، ومن بين هذه الوسائل ظهر الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، والذي يعود للقضاء الفرنسي فضل إقراره^(١).

وقد تعددت آراء الفقهاء في شأن تعريف هذا الالتزام، فذهب رأي أول^(٢) إلى أنه: "التزام سابق على التعاقد، يتعلق بالتزام أحد المتعاقدين بأن يقدم للمتعاقد الآخر عند تكوين العقد البيانات اللازمة، لإيجاد رضا سليم كامل، على علم بكافة تفاصيل هذا العقد، وذلك بسبب ظروف واعتبارات معينة، قد ترجع إلى طبيعة هذا العقد أو صفة أحد طرفيه أو طبيعة محله، أو أي اعتبار آخر يجعل من المستحيل على أحدهما أن يلم ببيانات معينة، أو يتحتم عليه منح ثقة مشروعة للطرف الآخر، الذي يلتزم بناءً على جميع هذه الاعتبارات بالإدلاء بالبيانات".

في حين ذهب رأي ثانٍ^(٣) إلى تعريفه بأنه: "تنبية أو إعلام طالب التعاقد بمعلومات من شأنها إلقاء الضوء على واقعة ما، أو على عنصر ما من عناصر

^(١) ALISS (J.): L'obligation de renseignement dans les contrats, thèse, Paris II, ١٩٧٥, p. ٢٢٤ ; CALAIS-AULOY (J.): Droit de la consommation, op. cit., n°٥١, p. ٥٤.

^(٢) نزيه محمد الصادق المهدي: الالتزام قبل التعاقد بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالعقد وتطبيقاته على بعض أنواع العقود، دراسة فقهية وقضائية مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٢م، ص ١٥.

^(٣) سهير منتصر: الالتزام بالتبصير، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٠م، ص ٤١.

التعاقد المزمع، حتى يكون الطالب على بينة من أمره، بحيث يتخذ قراره، الذي يراه مناسباً، على ضوء حاجته وهدفه من إبرام العقد".

وعرفه رأي ثالث بأنه: "التزام عام يغطي المرحلة السابقة على التعاقد في جميع عقود الاستهلاك، ويتعلق بالإدلاء بكافة المعلومات والبيانات اللازمة لإيجاد رضا حر سليم لدى المستهلك"⁽¹⁾.

ومن خلال التعريفات السابقة يتضح أن الالتزام بالإعلام هو التزام سابق على التعاقد، مفاده تزويد المستهلك بالمعلومات والبيانات الجوهرية المتعلقة بالتعاقد؛ بهدف تنوير إرادته، وتحديد مدى ملائمة المنتج محل التعاقد لتلبية حاجته، لا سيما بعد أن تعددت المنتجات وتعدت تكوينها.

غير أنه لا يجب الخلط بين الالتزام بالإعلام والالتزام بالتحذير؛ حيث إن الالتزام الأخير يتمثل في قيام المهني بلفت انتباه المستهلك إلى عناصر لها طابع الخطورة، سواء في المنتج ذاته أو في طريقة استعماله، ومن ثم فهو التزام نابع عن صفة الخطورة في بعض المنتجات التي ظهرت كأثر للتقدم التكنولوجي، الأمر الذي يفرض على المهني ضرورة تحذير المستهلك الراغب في التعاقد على أحد هذه المنتجات.

⁽¹⁾ NGUYEN-THANH (D.): Contribution à l'étude des techniques juridiques de protection des consommateurs, la qualité des biens de consommation, thèse, Université de Caen, 1970, p. 217 et s.

مشار إليه لدى: حسن عبد الباسط جميعي، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، ص 15.

ومع ذلك، يعتبر الالتزام بالتحذير عنصراً من عناصر الالتزام بالإعلام، فإذا كان الالتزام الأخير يشمل كل المنتجات التي يصح أن تكون محلاً للعقد، وأنه ينصب على المعلومات والبيانات الجوهرية اللازمة لإيجاد رضا سليم على علم بعناصر العقد المزمع إبرامه، فإن الالتزام بالتحذير يكون فقط بالنسبة للمنتجات الخطرة، كما ينصب على المعلومات والبيانات المتعلقة بصفة الخطورة في هذه المنتجات^(١).

وحتى يتحقق الهدف من إلزام المهني بإعلام المستهلك - على نحو ما سبق - ينبغي أن تكون المعلومات والبيانات محل الإعلام من السهولة بمكان، بحيث يستطيع المستهلك استيعابها؛ لذا يتعين أن تصاغ العبارات التي تحمل مضمون الإعلام بطريقة مفهومة، وخالية من أي تعقيد^(٢).

كذلك يجب أن تتصف المعلومات محل الإعلام بالكفاية، حتى يتحقق للمستهلك العلم بكافة العناصر الجوهرية للعقد المزمع إبرامه، والتي تُعينه على

(١) رشيدة أكسوم عيلام: المركز القانوني للمستهلك الإلكتروني، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، ٢٠١٨م، ص ٣٥٣.

Dans le même sens v., MAINGY (D.) : Contrats spéciaux, ٦^{ème} éd., Dalloz, Paris, ٢٠٠٨, p. ١٣٨.

(٢) حياة محمد أبو النجا: الالتزام بالتفاوض في عقود التجارة الدولية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة المنصورة، ٢٠٠٤م، ص ٩٠ وما بعدها.

اتخاذ القرار الملائم سواء بالمضي في إبرام العقد أو رفضه^(١)، وهو ما عبرت عنه محكمة النقض الفرنسية في حكمها الصادر في ١٤ من ديسمبر ١٩٨٢م^(٢)، حيث قضت بمسئولية أحد منتجي المبيدات الزراعية تجاه أحد المزارعين، والذي أصيب بعجز في عينيه نتيجة تطاير بعض ذرات أحد هذه المبيدات بفعل الرياح، وقد أقامت المحكمة قضاءها على أساس أن هذا المنتج اكتفى فقط بالتنبيه على العملاء بضرورة غسل الوجه واليدين بعد استعمال المبيد، في حين لم يوضح لهم مدى خطورة هذا المبيد على العين، حتى يتمكن كل مزارع من اتخاذ الاحتياطات اللازمة.

وأخيراً، حتى يتحقق الهدف من الالتزام بالإعلام يجب أن تكون المعلومات والبيانات محل هذا الالتزام حقيقية ودقيقة^(٣)؛ وإلا انعقدت المسؤولية المدنية للمهني تجاه المستهلك، متى تسبب الإخلال بهذا الالتزام في ضرر للأخير^(٤).

(١) علي سيد حسن: الالتزام بالسلامة في عقد البيع، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٠م، ص ٩٠ وما بعدها.

(٢) Cass. civ., 1^{re} ch., ١٤ décembre ١٩٨٢, Bull. civ., ١٩٨٢, I, n° ٣٦٢ ; R.T.D.Civ., ١٩٨٣, n° ٨, p. ٥٤٥, obs. DURRY (G.).

(٣) LE TOURNEAU (Ph.): De l'allégement de l'obligation de renseignements ou de conseil, D. ١٩٨٧, chron., p. ١٠١.

خالد جمال: الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة أسيوط، ١٩٩٦م، ص ٨٦.

(٤) تباينت آراء فقهاء القانون بشأن تحديد أساس المسؤولية المدنية عن الإخلال بالالتزام بالإعلام، وما إذا كانت تقام على الأساس العقدي أو التقصيري، ومرد هذا التباين اختلاف هؤلاء الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لهذا التزام، وما إذا كان التزاماً عقدياً أو قانونياً.

المطلب الثاني

خصائص الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

اتضح مما سبق أن الالتزام بالإعلام يتعلق بالمرحلة السابقة على التعاقد، ومضمونه قيام المهني بتزويد المستهلك بالمعلومات والبيانات الجوهرية المتعلقة بالتعاقد، والتي من شأنها تنوير إرادته، وتوجيهه إلى قبول العقد أو رفضه. ومن خلال هذا المفهوم يتضح أن الالتزام بالإعلام قبل التعاقد يتصف ببعض الخصائص، التي يمكن تفصيلها على النحو الآتي:

أولاً: أنه التزام سابق على التعاقد، ينشأ ويُنفذ في مرحلة سابقة على إبرام العقد المرتبط به؛ لذا فهو يختلف عن بعض الالتزامات الأخرى التي قد تشتهر معه، كالالتزام بالإعلام أثناء تنفيذ العقد، أو الالتزام بالمشورة الفنية، فهي التزامات تنشأ بعد إبرام العقد، ويُعد العقد مصدراً لها، ومن ثمَّ تعتبر التزامات

ويرى الباحث أن الالتزام بالإعلام قبل التعاقد هو التزام غير عقدي، فهو ينشأ في مرحلة == سابقة على التعاقد، ويلتزم به المدين رغم أن العقد لم يبرم بعد، ومن ثم فهو التزام يجد أساسه في النصوص التشريعية، حيث تفرضه القواعد العامه باعتباره من مفترضات حسن النية في التعاقد، كما تنص عليه صراحة قوانين حماية المستهلك؛ لذا فإن دعاوى المسؤولية المدنية الناشئة عن الإخلال بهذا الالتزام يجب أن تقام على الأساس التقصيري وليس العقدي.

عقدية بحتة^(١).

ثانياً: أنه التزام قانوني، تضمنته بداية مبادئ الشريعة الإسلامية الغراء^(٢)، والتي تحث الأفراد على توخي الأمانة والصدق في المعاملات، كما يوجد أساس لهذا الالتزام في المبادئ العامة للقوانين الوضعية، لا سيما مبدأ حسن النية، وهو ما

(١) محمد إبراهيم دسوقي: الجوانب القانونية في إدارة المفاوضات وإبرام العقود، معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية، ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م، ص ٧٨.

(٢) أقرت الشريعة الإسلامية الغراء منذ ما يناهز الأربعة عشر قرناً من الزمان بوجود التزام على عاتق البائع، مفاده إعلام المشتري قبل التعاقد بكافة المعلومات المتعلقة بالشيء == المبيع، حال كون المشتري يجهل حقيقة هذا الشيء، وقد دلت بعض الأحاديث النبوية الشريفة على وجود هذا الالتزام، ومن هذه الأحاديث: أ- ما رواه أبو خالد حكيم بن حزام رضي الله عنه، عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال: "البيعان بالخيار ما لم يفترقا، فإن صدقا بورك لهما، وإن كذبا وكتما مُحقت بركة بيعهما". أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب إذا بين البيعان ولم يكتما ونصحا، ٣٦٢/٤ حديث رقم ٢٠٧٩، دار الريان للتراث، الطبعة الثانية ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م؛ وأخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب الصدق في البيع والبيان، حديث رقم ٣٨٣٦، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م، ص ٧٠٩. ب- ما روى عن عقبة بن عامر، أنه سمع رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول: "المسلم أخو المسلم، لا يحل لمسلم باع من أخيه بيعاً وفيه عيب إلا بينه". أخرجه ابن ماجة في سننه، كتاب التجارات، باب من باع عيباً فليبينه، ٥٧٨/٣ حديث رقم ٢٢٤٦، دار الجيل، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ - ١٩٩٨م؛ وأخرجه البيهقي في السنن الكبرى، كتاب البيوع، باب جماع أبواب الخراج بالضمان والرد بالعيوب ٣٢٠/٥، دار المعرفة، بيروت، ١٤١٣هـ - ١٩٩٢م.

أكدته محكمة النقض الفرنسية في حكمها الصادر في ١٠ من مايو ١٩٨٩م^(١)، بشأن أحد عقود الكفالة، حيث قضت باعتبار أحد البنوك مرتكباً للتدليس بالكتمان، ومخالفاً لمبدأ حسن النية في التعاقد، بالنظر إلى علمه بأن حالة مدينه مثقلة بالديون، ورغم ذلك امتنع عن الإدلاء بهذه المعلومات إلى الكفيل بقصد دفعه إلى التعاقد، وهو ما انتهت معه المحكمة إلى الحكم ببطلان عقد الكفالة.

ثالثاً: أنه التزام عام، ينطبق على جميع أنواع العقود متى توافرت شروط وجوده، فهو لا يرتبط بعقد معين أو بمجال محدد من مجالات التعاقد، وإن كانت أهميته تزداد في العقود التي يكون محلها أشياء فنية معقدة، أو أشياء ينطوي استعمالها على خطورة ما؛ حيث يأتي هذا الالتزام لتحقيق الفائدة المرجوة من محل العقد، وحفاظاً على أمن وسلامة المستهلك.

رابعاً: أنه التزام مستقل، الهدف من تقريره إيجاد نوع من التوازن العقدي بين المهني والمستهلك، في المرحلة السابقة على التعاقد، لتحقيق التكافؤ بين الطرفين، إعمالاً لمقومات العدالة العقدية^(٢)، وحماية لرضا الطرف الضعيف في العقد.

المبحث الثاني

(١) Cass. civ., ١^{re} ch., ١٠ mai ١٩٨٩, D. ١٩٩٠, somm., p. ٣٨٥, obs. AYNÈS(L.).

(٢) هادي حسين الكعبي و محمد جعفر هادي: الالتزام قبل التعاقد بالإعلام، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، العراق، ٢٤، السنة الخامسة، ٢٠١٣م، ص ٢٢ وما بعدها.

محل الالتزام بالإعلام قبل التعاقد

في إطار عقد اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

يُقصد بمحل الالتزام قبل التعاقد بالإعلام: المعلومات والبيانات الجوهرية المتعلقة بالعقد المزمع إبرامه، والتي يتعين على الطرف الذي يحوزها تقديمها إلى الطرف الآخر، حتى يكون الأخير على بينة من أمره، إذا ما قرر الارتباط بهذا العقد^(١).

وإذا كان عقد اقتسام الوقت يُعد - كما اتضح سابقاً - من عقود الاستهلاك، وأن العميل يكتسب صفة المستهلك حال ارتباطه بهذا العقد، فإنه يقع على عاتق الشركة العقارية التزام بإعلام المستهلك قبل التعاقد بالمعلومات والبيانات الجوهرية المتعلقة بهذا العقد.

ولمّا كانت الحكمة من تقرير هذا الالتزام على عاتق المهني هي أن تُبنى إرادة المستهلك الراغب في التعاقد على رضا مستنير بشأن العقد ومحلّه، فإنّ المشرع - سواء في مصر أو في فرنسا - لم يشأ أن يُطلق للشركات العقارية الحرية في تنفيذ هذا الالتزام، وإنما حدد لها مجموعة من المعلومات والبيانات التي يتعين عليها أن تدلي بها إلى المستهلكين.

(١) في هذا المعنى انظر: عمر محمد عبد الباقي، المرجع السابق، ص ٢٢٦.

وتتقسم المعلومات والبيانات التي يتعين على الشركة العقارية تزويد المستهلك بها إلى قسمين، الأول: يتعلق بالمعلومات والبيانات التي من شأنها تحديد هوية هذه الشركة، والثاني: يتعلق بالمعلومات والبيانات الخاصة بمضمون التعاقد وشروطه.

وفي هذا المبحث، أعرض لهذين القسمين تفصيلاً من خلال مطلبين، على النحو الآتي:

المطلب الأول: إعلام المستهلك بهوية الشركة العقارية.

المطلب الثاني: إعلام المستهلك بمضمون عقد اقتسام الوقت وشروطه.

المطلب الأول

إعلام المستهلك بهوية الشركة العقارية

كان للتفاوت الواضح بين قدرات طرفي عقد الاستهلاك أثر كبير على تبني التشريعات الوطنية لمجموعة من القواعد التي تهدف إلى إعادة التوازن بين هذين الطرفين، وهو ما ينطبق على عقد اقتسام الوقت، بالنظر إلى ما تحوزه الشركات العقارية من قدرات اقتصادية ومعرفية لا تتوافر لدى المستهلك، الأمر الذي يبرر ضرورة تمتعه بكافة الحقوق والضمانات التي تكفلها له قوانين الاستهلاك، ومنها حقه في الإعلام قبل التعاقد.

ولمّا كان محل الالتزام بالإعلام يتمثل فى المعلومات والبيانات الجوهرية المتعلقة بالعقد المزمع إبرامه، فإن المعلومات والبيانات المتعلقة بهوية المهني تُعد أحد عناصر هذا الإعلام، وهو ما يعني فى خصوص عقد اقتسام الوقت التزام الشركة العقارية بتزويد المستهلك بكافة المعلومات والبيانات المتعلقة بالتعريف بهذه الشركة، كالاسم، والشكل القانوني لها، ومقرها الرئيسي، وطرق الاتصال بها، إلى غير ذلك من المعلومات والبيانات اللازمة للتعريف بها.

ففى فرنسا، نصت المادة (٧٣-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك على أنه: "فى الوقت المناسب، وقبل أي التزام من جانبه، يتلقى المستهلك من المهني بطريقة واضحة ومفهومة سواء عن طريق الكتابة أو على وسيط دائم يمكن الوصول إليه بسهولة، المعلومات الدقيقة والكافية المتعلقة بالسلع أو الخدمات التي ينوي التعاقد عليها. بالنسبة لجميع العقود المذكورة والمعروفة فى المادتين (٦٩-٢٢٤.L) و (٧٠-٢٢٤.L) يشير العرض إلى ١- هوية ومكان إقامة المهني أو المهنيين، أو إذا كان شخصاً اعتبارياً، اسمه، وشكله القانوني، ومقره....."^(١).

^(١) Art. L.٢٢٤-٧٣, C.Cons.F., "En temps utile et avant tout engagement de sa part, le consommateur reçoit du professionnel de manière claire et compréhensible, par écrit ou sur un support durable aisément accessible, les informations exactes et suffisantes relatives aux biens ou services pour lesquels il envisage de contracter. Pour l'ensemble des contrats mentionnés et définis aux articles L.٢٢٤-٦٩ et L.٢٢٤-٧٠, l'offre indique,..... ١° L'identité et le domicile du ou des professionnels ou s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination, sa forme juridique et son siège".
Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

أما في مصر - وفي شأن عقود الاستهلاك بصفة عامة ومنها عقد اقتسام الوقت - فقد نصت المادة الخامسة من قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م على أن: "يلتزم المورد بأن تكون جميع الإعلانات والبيانات والمعلومات والمستندات والفواتير والإيصالات والعقود بما في ذلك المحررات والمستندات الإلكترونية وغير ذلك مما يصدر عنه في تعامله مع المستهلك، مدونة باللغة العربية، وبخط واضح تسهل قراءته.

كما يلتزم بأن يضع عليها البيانات التي من شأنها تحديد شخصيته، وعلى الأخص عنوانه وطرق الاتصال به، وبيانات قيده في السجل الخاص بنشاطه، وعلامته التجارية إن وجدت.

ويجوز أن تكون تلك البيانات مدونة بلغتين أو أكثر على أن تكون إحداها اللغة العربية".

كما أكدت على هذا المعنى - تفصيلاً - اللائحة التنفيذية لقانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م، حيث جاء في المادة الرابعة منها ما نصه: "يلتزم المورد بأن تكون جميع الإعلانات والبيانات والمعلومات والمستندات والفواتير والإيصالات والعقود بما في ذلك المحررات والمستندات الإلكترونية، وغير ذلك مما يصدر عنه في تعامله مع المستهلك مدوناً باللغة العربية، وبخط واضح تسهل قراءته، كما يلتزم بأن يضع عليها البيانات التي من شأنها تحديد شخصيته، وعلى الأخص ما يأتي:

١- اسمه ولقبه وعنوانه أو موطنه المختار في جمهورية مصر العربية إن كان

أجنبياً، وأرقام هواتفه، وغيرها من طرق الاتصال الأخرى.

٢- رقم سجله التجاري.

٣- علامته التجارية إن وجدت.

٤- إذا كان المورد شخصاً اعتبارياً يتعين ذكر اسم الكيان، وعنوان المركز الرئيسي له، وأرقام هواتفه، وغيرها من طرق الاتصال الأخرى، وعنوان الفروع، وأرقام الهواتف الخاصة بها في حالة صدور التعامل من خلالها".

كذلك - في شأن عقد اقتسام الوقت بصفة خاصة - نصت المادة ٢/٣١ من القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م على أنه: "يجب بيان الموقف القانوني لملكية القرية أو الفندق وصفة الشركة المتصرفة من حيث كونها مالكة أو شركة إدارة مع بيان رقم الوكالة الصادرة لها من الشركة المالكة وبيان رقم الترخيص الصادر لها من وزارة السياحة"^(١).

المطلب الثاني

إعلام المستهلك بمضمون عقد اقتسام الوقت وشروطه

لا يقف الالتزام بالإعلام قبل التعاقد عند حد إحاطة المستهلك بهوية المهني، بل يشمل - كذلك - المعلومات والبيانات المتعلقة بمضمون التعاقد وشروطه، ولا يخرج عقد اقتسام الوقت عن هذه القاعدة؛ حيث تلتزم الشركة العقارية بإعلام

(١) من الجدير بالذكر أن هذه المادة جاءت تحت عنوان: "المستندات والمعلومات الواجب إعلام العميل بها ويتضمنها العقد".

المستهلك بمضمون هذا العقد وشروطه، من خلال الإدلاء بمجموعة من المعلومات والبيانات التي يمكن حصرها في النقاط الثلاث الآتية:

أولاً- الخصائص والسمات الرئيسية للوحدات العقارية السياحية:

يُقصد بالخصائص والسمات الرئيسية للوحدات العقارية السياحية: المعلومات والبيانات التي تميز هذه الوحدات، والتي يتحدد بمقتضاها رضا المستهلك، وتسمح باستعمالها وفقاً لما أعدت له^(١).

وتُعد هذه المعلومات والبيانات من أهم العناصر التي يتعين على الشركة العقارية أن تدلي بها إلى المستهلك في إطار التزامها بالإعلام قبل التعاقد، كما يُشترط فيها الكفاية، وأن تتضمن وصفاً دقيقاً وأميناً لمحل التعاقد^(٢).

ففي فرنسا، تضمنت المادة (٧٣-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك - في فقرتها الثانية - النص على هذا العنصر من عناصر الإعلام؛ حيث أوجبت على المهني إعلام المستهلك بالمعلومات والبيانات الخاصة بالوحدات محل التعاقد - سواء كانت منقولات أو عقارات - بقولها: "٢- تعيين ووصف الأموال أو

(١) Dans le même sens v., RIZZIO (J.-P.): Code de la consommation, Montchrestien, Paris, ١٩٩٥, p. ٧٢. Cass. civ. ١^{re} ch., ٦ octobre ٢٠١١, N° de pourvoi: ١٠-١٠٨٠٠, Bull. civ., ٢٠١١, I, n° ١٦٠.

(٢) Dans le même sens v., D'AUZON(O.): Le droit du Commerce électronique, éd. du Puits Fleuri, Héricy, ٢٠٠٤, p. ٤٧.

الخدمات ووضعها؛....." (١).

أما في مصر، فقد نصت المادة الرابعة من قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م على أنه: "يلتزم المورد بإعلام المستهلك بجميع البيانات الجوهرية عن المنتجات، وعلى الأخص مصدر المنتج وثمنه وصفاته وخصائصه الأساسية، وأي بيانات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون بحسب طبيعة المنتج".

كذلك نصت المادة ٣١ من قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م - في فقرتيها الأولى والثالثة - على أنه: "١- يجب تحديد عدد وسعة ومواصفات الوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت، وأيضاً ما تستوعبه كل وحدة،..... ٣- يجب أن يرفق بالعقد كروكي هندسي موضح عليه الوحدة موضوع التعاقد، ومساحتها، ومواصفاتها الفندقية، ودرجة تقييمها السياحي، والموقع العام للمشروع، على أن يكون كل ذلك موقعاً من طرفي التعاقد".

ثانياً- المقابل المالي:

يُعد المقابل المالي في أي عقد من العقود من أهم العناصر التي تعتمد عليها الشركات في الترويج للسلع والخدمات، كما يتحدد بناءً عليه قدرة الشركات

(١) Art. L. ٢٢٤-٧٣, C.Cons.F., "٢° La désignation et la description du ou des biens ou services ainsi que de leur situation ;.....".
Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

التجارية على المنافسة فى السوق، وهو أيضاً من العناصر التي يهتم المستهلك كثيراً أن يكون على علم بها قبل التعاقد^(١)، بما له من تأثير على توجيه بوصلته صوب شركة دون أخرى.

وفى شأن عقد اقتسام الوقت، فإنه يُقصد بالمعلومات الخاصة بالمقابل المالي: قيمة ما يلتزم به المستهلك تجاه الشركة العقارية، نظير انتفاعه بأحد الوحدات العقارية السياحية، وأية تكاليف إضافية أخرى تكون لازمة لتيسير هذا الانتفاع.

ونظراً لأهمية المقابل المالي خاصة بالنسبة إلى المستهلك، فإن تشريعات الاستهلاك نصت على اعتبار المعلومات الخاصة بهذا المقابل عنصراً من عناصر الإعلام الذي يلتزم به المهني تجاه المستهلك، ومن ذلك المادة -٢٢٤. (L.٧٣ من قانون الاستهلاك الفرنسي - في فقرتها السادسة - والتي نصت على هذا العنصر بقولها: "٦- السعر الرئيسي الواجب دفعه لممارسة الحق أو الحقوق الممنوحة بموجب العقد، والإشارة إلى أي تكاليف إضافية إلزامية؛....."^(٢)).

وفى مصر، نجد أن المادة الرابعة من قانون حماية المستهلك رقم ١٨١

^(١) Dans le même sens v., Cass. civ., ١^{re} ch., ٢٩ mars ٢٠١٧, N° de pourvoi: ١٥-١٣٢٤٨, disponible sur: <https://www.legifrance.gouv.fr/>

^(٢) Art. L.٧٣-٢٢٤, C.Cons.F., "٦° Le prix principal à payer pour l'exercice du ou des droits conférés par le contrat et l'indication des frais accessoires obligatoires éventuels ;"

Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

لسنة ٢٠١٨م - سألقة الذكر - أوجبى على المهنى أن يدلى إلى المستهلك بجميع البيانات الجوهرية عن المنتج محل التعاقد، وعلى الأخص ثمنه.
كذلك نصت المادة ٣١ من قرار وزير السياحة المصرى رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م - فى فقرتها الخامسة والسادسة - على أنه: "٥- يجب أن يتضمن العقد تحديد العام الذى يبدأ منه الانتفاع بالوحدة، وإجمالى ثمنها، وتاريخ سداد الأقساط وكيفية سدادها. ٦- يجب تحديد رسوم الصيانة السنوية بما لا يجاوز (٢%) من قيمة التعاقد، وتزداد بنسبة لا تجاز (٥%) من أصل المبلغ المحدد كمصروفات للصيانة كل ثلاث سنوات، وتحدد كذلك مواعيد السداد، وما يتخذ من إجراءات فى حالة عدم سدادها،.....".

ثالثاً- شروط التعاقد الأخرى:

لكل عقد من العقود مجموعة من الشروط التى يُبنى عليها، والتى تختلف من عقد إلى آخر بحسب طبيعته، ومن ذلك عقد اقتسام الوقت؛ حيث تحيط به مجموعة من الشروط التى تتناسب مع طبيعته، والتى يتعين على الشركة العقارية أن تدلى بها إلى المستهلك.

وقد حصرت المادة (٧٣-٢٢٤.ل) من قانون الاستهلاك الفرنسى هذه الشروط فى النقاط الآتية^(١):

-
- (١) - L'objet du contrat ainsi que la nature juridique du ou des droits conférés au consommateur.
- La période précise pendant laquelle les droits seront exercés.

- ١- هدف العقد، وكذلك الطبيعة القانونية للحقوق الممنوحة للمستهلك.
- ٢- الفترة المحددة التي سيتم خلالها ممارسة الحقوق.
- ٣- مدة العقد، وتاريخ سريانه.
- ٤- الخدمات والمرافق المتاحة للمستهلك، وتكلفتها.
- ٥- مدة الحق في الانسحاب، وأساليب ممارسته، وآثاره.
- ٦- المعلومات المتعلقة بإنهاء العقد، وإنهاء العقد التبعية عند الاقتضاء، وآثارهما.
- ٧- حظر أي دفع مسبق.
- ٨- حقيقة أن العقد يمكن أن يحكمه قانون آخر غير قانون الدولة العضو في

-
- La durée du contrat et sa date de prise d'effet.
 - Les services et installations mis à la disposition du consommateur et leur coût.
 - La durée du droit de rétractation, ses modalités d'exercice et ses effets.
 - Les informations relatives à la résiliation du contrat, le cas échéant à la résiliation du contrat accessoire, et à leurs effets.
 - ==
 - == - L'interdiction de tout paiement d'avances.
 - Le fait que le contrat peut être régi par une loi autre que celle de l'Etat membre de l'Union européenne dans lequel le consommateur a sa résidence ou son domicile habituel.
 - L'indication de la ou des langues utilisées entre le consommateur et le professionnel concernant toute question relative au contrat.

V. art. L.٢٢٤-٧٣, C.Cons.F., Créé par Ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١, précitée.

الاتحاد الأوروبي التي يوجد فيها المستهلك أو محل إقامته المعتاد.

٩- الإشارة إلى اللغة أو اللغات المستخدمة بين المستهلك والمهني فيما يتعلق بأي مسألة تتعلق بالعقد.

أما في مصر؛ فلم يتضمن قانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م نصاً مفصلاً بشأن شروط التعاقد الأخرى، التي يتعين على المهني أن يدلي بها إلى المستهلك، وذلك اكتفاءً بما ورد في نص المادة الرابعة - سالفه الذكر - من هذا القانون^(١).
غير أن قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م نص في المادة ٣١ منه على مجموعة من المعلومات وشروط التعاقد الأخرى، التي يتعين على الشركة العقارية أن تدلي بها إلى العميل قبل إبرام عقد اقتسام الوقت، وطبقاً لهذه المادة تلتزم الشركة العقارية بإعلام العميل بالمعلومات والشروط الآتية:

- ١- نوع ووصف الموسم الواقع به الحصة التي تعاقد عليها العميل.
- ٢- التزم العميل بالتقيد برقم الأسبوع المحدد له في العقد، ما لم يطلب تغييره بأسلوب الرغبات المتاحة.
- ٣- ضرورة موافقة الشركة العقارية حال إبداء العميل لرغبته في تحقيق

(١) من الجدير بالذكر، أن المادة الرابعة من قانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م أحالت إلى اللاحة التنفيذية في شأن تحديد البيانات الأخرى التي يلتزم المهني بإعلام المستهلك بها، وذلك بحسب طبيعة المنتج، وبالرجوع إلى اللاحة التنفيذية لهذا القانون نجد أن المادة الثالثة منها والخاصة بالالتزام بالإعلام لم تتضمن أية بيانات إضافية تزيد على ما ورد في المادة الرابعة من هذا القانون.

- الأسبوع المخصص له بمكان آخر خلاف المنفق عليه في العقد.
- ٤- حق العميل في الانتفاع بحصة بديلة بمعرفته، وعلى نفقة الشركة العقارية حال وجود سبب لديها يحول بين العميل والاستفادة من الحصة المحددة له^(١).
- ٥- التزام العميل بنسبة (٢٥%) فقط من مصاريف الصيانة المقررة عليه سنوياً حال عدم رغبته في الانتفاع بحصته الزمنية المتعاقد عليها^(٢).
- ٦- سقوط حق العميل في الانتفاع بحصته الزمنية حال عدم سداه لمصروفات الصيانة المقررة سنوياً في مواعدها.
- ٧- بيانات وثيقة التأمين الشامل على الوحدة، والشركة المؤمن لديها، وقيمة مبلغ التأمين^(٣).
- ٨- التزام العميل بسداد رسوم العضوية في شركات التبادل السياحي العالمي،

(١) من الجدير بالذكر، أنه يشترط لانتفاع العميل بحصة بديلة طبقاً لهذه الحالة، أن تكون المنشأة التي اختارها ل قضاء الحصة البديلة فيها مطابقة من حيث درجة التقييم السياحي للمنشأة المتعاقد معها، وبذات المنطقة السياحية.

(٢) من الجدير بالذكر، أنه يشترط لإمكان استفادة العميل من هذا الخصم، أن يقوم بإخطار الشركة العقارية خلال الشهرين المثبتين بالعقد، والمحددين لسداد مصروفات الصيانة السنوية، وهما يناير وفبراير من كل عام، فإذا لم يتم العميل بواجب الإخطار في ذلك الموعد التزم بسداد المصروفات كاملة.

(٣) من الجدير بالذكر، أن الشركة العقارية هي الملتزمة بالتأمين على الوحدة العقارية، ويجب أن يكون التأمين شاملاً ضد كافة المخاطر.

التي تدخل معها الشركة العقارية في اتفاقيات^(١).

٩- حق العميل في العدول عن التعاقد، والمهلة الممنوحة له لممارسة هذا الحق.

الفصل الثالث

حق المستهلك في العدول عن التعاقد

في إطار عقد اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

لم تتوان قوانين الاستهلاك عن توفير أكبر قدر من الحماية للمستهلك، رغم أن بعض آليات هذه الحماية يمكن أن تصطدم بمبادئ قانونية راسخة، كما هو الحال في إقرار هذه القوانين لحق المستهلك في العدول عن العقد بعد إبرامه، وما تمثله هذه الآلية من خروج عن مبدأ القوة الملزمة للعقد^(٢).

(١) أوجبت المادة ٣١ من القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، أن يتضمن عقد اقتسام الوقت الإشارة إلى مدى أحقية العميل في اكتساب عضوية شركات التبادل السياحي العالمي، والتي تدخل الشركة العقارية معها في اتفاقيات، وفي حالة الأحقية تلتزم الشركة العقارية بتولي الإجراءات اللازمة لاكتساب العميل العضوية، على ألا تقل مدة هذه العضوية عن سنتين، ويتم التجديد بمعرفة العميل، وبمساعدة الشركة العقارية.

(٢) يُعد مبدأ القوة الملزمة للعقد من أهم الآثار المترتبة على التعاقد، فالعقد متى نشأ صحيحاً مستجمعاً كافة أركانه وشروط صحته ترتبت عليه التزامات، وأصبحت واجبة الاحترام والتنفيذ من قبل أطرافه، وهو ما يعني عدم جواز التنصل منها أو المساس بها، وفي ذلك

ولمّا كان عقد اقتسام الوقت - وكما اتضح سابقاً - ينتمي إلى طائفة عقود الاستهلاك؛ فإن العميل قد يلجأ إلى استعمال حقه في العدول عن العقد بعد إبرامه، الأمر الذي يطرح عدة تساؤلات تدور حول ماهية هذا الحق؟ وما ضوابط ممارسته؟ وهل أفردت قوانين الاستهلاك قواعد خاصة بممارسة هذا الحق في إطار عقد اقتسام الوقت؟

الإجابة عن هذه التساؤلات ستتضح من خلال تقسيم هذا الفصل لمبحثين، على النحو الآتي:

المبحث الأول: ماهية العدول عن التعاقد.

المبحث الثاني: ممارسة حق العدول عن التعاقد في إطار عقد اقتسام الوقت.

المبحث الأول

ماهية العدول عن التعاقد

تمهيد وتقسيم:

مع ظهور الكيانات الاقتصادية الكبيرة، وتطور السلع والخدمات، وتعقد تقنياتها، وانتشار صيغ العقود النمطية؛ لم يعد التعاقد - في كثير من الأحيان - معبراً عن إرادة حقيقية من جانب المستهلك، خاصة في ظل تطور وسائل الجذب والإغراء، التي قد تدفعه إلى التعاقد دون روية، وبصورة لا تترك له فرصة

تنص المادة ١/١٤٧ مدني مصري على أن: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون".

للتفكير والتدبر، فى الوقت الذى قد لا تسعفه فيه نظرية عيوب الإرادة، وما تحتاجه دعواه بها من وقت وجهد وأموال.

وأمام هذه الاعتبارات، تدخلت التشريعات الوضعية من خلال قوانين الاستهلاك، مؤرّة للمستهك بحقه فى العدول عن التعاقد بعد إبرامه وفق ضوابط معينة، وهو ما ينطبق على عقد اقتسام الوقت باعتباره من طائفة عقود الاستهلاك.

ولمّا كان منح أحد المتعاقدين مكنة العدول عن التعاقد بعد إبرامه يصطدم بمبدأ القوة الملزمة للعقد؛ فإنه من الأهمية بمكان تحديد ماهية هذا الحق تحديداً دقيقاً، وهو ما يقتضى تقسيم هذا المبحث مطلبين، على النحو الآتى:

المطلب الأول: التعريف بحق العدول عن التعاقد.

المطلب الثانى: نشأة حق العدول عن التعاقد وميرراته.

المطلب الأول

التعريف بحق العدول عن التعاقد

تعريف الحق فى العدول عن التعاقد يقتضى التعرض لتعريفه فى اللغة، ثم فى الاصطلاح القانونى، وذلك على النحو الآتى:

أولاً- تعريف حق العدول عن التعاقد لغةً:

كلمة عدل لها عدة معان لغوية منها: حاد، مال، رجع، ويقال عدلَ عدولاً: أي حاد عن الشيء ومال إلى غيره، ويقال أيضاً عدلَ عن الطريق: أي حاد

ورجع عنه^(١).

وعلى ذلك، فالعدول لغةً هو الميل أو تغيير الجهة أو الرأي أو النية، ومن ثم فالعدول يدور حول الخروج عن شيء أو الرجوع عنه، وارتباطه بكلمة التعاقد يعنى: الرجوع عن العقد بعد إبرامه.

ثانياً- تعريف حق العدول عن التعاقد فى الاصطلاح القانوني:

من الملاحظ أن التشريعات التي منحت المستهلك حق العدول لم تضع تعريفاً له، ومن ثم تولى فقهاء القانون هذه المهمة، وإن اختلفت الأسماء التي أطلقوها على هذا الحق، فمنهم من أطلق عليه "حق الندم"، ومنهم من سماه "حق الانسحاب"، في حين سماه البعض "حق الرجوع"^(٢)، بينما أطلق عليه آخرون "الحق في إعادة النظر"^(٣).

وكما اختلف فقهاء القانون في الاسم الذي أطلقوه على حق العدول، فإنهم اختلفوا أيضاً في تعريف هذا الحق، فذهب البعض منهم إلى تعريفه بأنه: سلطة تسمح لأحد المتعاقدين بنقض العقد، والتحلل منه، دون توقف ذلك على إرادة

(١) المعجم الوسيط: مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الرابعة، ٥١٤٢٥ - ٢٠٠٤م، ص٥٨٨.

(٢) ROCHFELD (J.): L'acquis communautaire, le contrat électronique, Paris, Economica, ٢٠١٠, p. ١٤٦.

(٣) انظر في ذلك: أحمد السعيد الزقرد، حق المشتري في إعادة النظر في عقود البيع بواسطة التليفزيون، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، س١٩، ع٣٤، سبتمبر ١٩٩٥م، ص١٧٩. محمد سعد خليفة: البيع عبر الإنترنت وحماية المستهلك في ضوء قانون المعاملات الإلكترونية البحريني، مجلة الحقوق، كلية الحقوق - جامعة البحرين، المجلد الخامس، ع١، يناير ٢٠٠٨م، ص٦٣.

الطرف الآخر^(١).

فى حين يرى بعض الفقهاء أن حق العدول هو: وسيلة تشريعية تسمح للمستهلك بأن يعيد - من جانبه فقط - النظر فى الالتزام الذى ارتبط به مسبقاً، بحيث يستفيد من مهلة للتفكير، يكون بوسعه خلالها الرجوع عن التزامه الذى سبق أن ارتبط به^(٢).

ومن الفقه الفرنسى من يرى أن حق العدول هو: الرجوع بالإرادة المنفردة عن عقد سبق إبرامه، وإزالة كافة آثاره القانونية^(٣). ومنهم من يرى أن هذا الحق هو: رخصة قانونية تسمح لأحد أطراف العقد أن يرجع بطريقة تقديرية عن موافقته التى عبر عنها عند إبرام العقد^(٤).

(١) أحمد محمد الرفاعي: الحماية المدنية للمستهلك إزاء المضمون العقدي، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤م، ص ٨٤. إبراهيم الدسوقي أبو الليل: المصادر الإرادية للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، مطبوعات جامعة الكويت، ط ١، ١٩٩٥م، ص ٢٧٤.

(٢) عبد الله ذيب عبد الله محمود: حماية المستهلك فى التعاقد الإلكتروني، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٩م، ص ١٢٦. وفى هذا المعنى انظر: سامح عبد الواحد التهامي، التعاقد عبر الإنترنت، دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، ٢٠٠٨م، ص ٣٢١.

(٣) "Le fait de revenir, en vue d'en détruire les effets juridiques, sur un acte qu'on avait volontairement accompli".
==== JOLY (C.-R.): Le paiement en ligne, sécurisation juridique et technique, Paris, Hermes Science, ٢٠٠٥, p. ٢١٧.

(٤) "La faculté reconnue par la loi à l'une des parties au contrat de revenir de manière discrétionnaire, sur le consentement qu'elle a fourni lors de la conclusion du contrat".

GOLA (R.-V.): Droit du commerce électronique, guide électronique de e-commerce, LEXTENSO éditions, ٢٠١٣, p. ٣٠٨.

ومن خلال هذه التعريفات يمكن القول بأن حق العدول عن التعاقد يتميز عن غيره من الحالات التي يترتب عليها فسخ العقد أو بطلانه، وذلك من النواحي الآتية^(١):

- ١- أن حق العدول لا يرد إلا على العقود الصحيحة فقط؛ لأن العقود الباطلة لا تترتب أي أثر قانوني.
- ٢- أن ممارسة حق العدول تتوقف على إرادة المستهلك فقط، دون الاعتداد بإرادة الطرف المهني.
- ٣- أن حق العدول يرد على عقود الاستهلاك دون غيرها.
- ٤- ينقضي حق العدول بفوات المهلة الزمنية المحددة لاستعماله.
- ٥- يخضع استعمال حق العدول لتقدير المستهلك وحده، ولا يحق للمهني أو القضاء مساءلته عن سبب استعماله لهذا الحق.

المطلب الثاني

نشأة حق العدول عن التعاقد ومبرراته

لا شك أن حق العدول عن التعاقد لم ينشأ بين عشية وضحاها، بل خضع للدراسة والتقييم من قبل الفقهاء ومشرعي الدول التي أقرت للمستهلك بهذا الحق،

(١) مصطفى أحمد أبو عمرو: المرجع السابق، ص ٣٩ وما بعدها. سامية بويصري: حق العدول عن تنفيذ العقد الإلكتروني، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة، الجزائر، ٢٠١٣م، ص ١٣ وما بعدها. لخضر داخحة: حق المستهلك في العدول عن التعاقد، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي، الجزائر، ٢٠١٨م، ص ٨ وما بعدها.

خاصة - كما ذكرنا سابقاً - أنه يصطدم بأحد المبادئ القانونية الراسخة، وهو "مبدأ القوة الملزمة للعقد"^(١)، الأمر الذي يتطلب أن تكون هناك مبررات قوية توجب الخروج عن هذا المبدأ.

وفى هذا الإطار، يجدر بنا أن نعرض لنشأة هذا الحق (أولاً)، ومبرراته (ثانياً)، وذلك على التفصيل الآتى:

أولاً- نشأة حق العدول عن التعاقد:

لم ينشأ حق العدول عن التعاقد فى القوانين الوضعية إلا حديثاً^(٢)، ففى

(١) محمد سعد خليفة: المرجع السابق، ص ٦٣.

(٢) من الجدير بالذكر، أن الشريعة الإسلامية الغراء أرسى مبدأ الحق فى العدول عن التعاقد قبل أربعة عشر قرناً من الزمان، حيث سمحت للمتعاقد بالرجوع عن تعاقدته إذا ارتأى أنه لا يصلح لحاجته، فيما عُرِف اصطلاحاً بـ "خيار الرؤية"، وهو يثبت بحكم الشرع للعاقدة الذي أقدم على شراء ما لم يره، فربما لا يكون موافقاً له؛ لذا أعطى له الشرع حق الخيار بين فسخ العقد أو الاستمرار فيه، دون اشتراط عند القائلين به، ويراد به إتاحة المجال للعاقدة ليتروى، وينظر هل المبيع صالح لحاجته أم لا؟. ولمزيد من التفاصيل راجع: الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الكويت، الطبعة الثانية، ١٤١٠ هـ - ١٩٩٠ م، الجزء العشرون، باب خمار - دعوة، ص ٦٤ وما بعدها.

وقد استدل الحنفية ومن معهم على مشروعية خيار الرؤية بقول الرسول الكريم صلى الله عليه وسلم: "من اشترى شيئاً لم يره فهو بالخيار إذا رآه"، وما جاء فى رواية مكحول مرسلأً بلفظه === وزيادة: "إن شاء أخذه وإن شاء تركه". أخرجهما البيهقي فى السنن الكبرى، كتاب البيوع، باب من قال يجوز بيع العين الغائبة ٢٦٨/٥. والدار قطنى فى سننه، كتاب البيوع، ٤/٣ حديث رقم ١٠، دار المعرفة، بيروت، ١٣٣٦هـ - ١٩٦٦م. ولمزيد من التفاصيل حول مذهب الحنفية فى مشروعية خيار الرؤية راجع: البناية فى شرح الهداية للعينى ٣٠١/٦، دار الفكر،

فرنسا ظهر هذا الحق في القانون رقم ٧١-٥٥٦ بشأن التعليم بالمراسلة، والصادر في ١٢ من يوليو ١٩٧١م، حيث سمحت المادة التاسعة منه للطالب المتعاقد أن يرجع عن تعاقدته خلال ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ دخول العقد حيز التنفيذ، ويثبت هذا الخيار للطالب فقط، والذي يلتزم حال ممارسة هذا الحق بتعويض المؤسسة التعليمية بمبلغ لا يتعدى ٣٠% من ثمن التعاقد^(١).

كذلك أقر المشرع الفرنسي هذا الحق في القانون رقم ٧٢-٦ والصادر في ٣ من يناير ١٩٧٢م، بشأن التسويق التمويلي وعمليات الاستثمار والتأمين، حيث أجاز المشرع في المادة ٢١ من هذا القانون للمتعاقد أن يرجع عن تعاقدته، خلال خمسة عشر يوماً، تبدأ من تاريخ التعاقد^(٢).

أيضاً أقر المشرع الفرنسي هذا الحق في القانون رقم ٧٢-١١٣٧ بشأن حماية المستهلكين في مجال التسويق والبيع بالمنزل، والصادر في ٢٢ من ديسمبر ١٩٧٢م، حيث أجاز المشرع في المادة الثالثة من هذا القانون للمشتري

الطبعة الأولى، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م. حاشية ابن عابدين ١٥٢/٧، دار الكتب العلمية، بيروت،
الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.

(١) V., l'article ٩ de la loi n° ٧١-٥٥٦ du ١٢ juillet ١٩٧١ relative à la création et au fonctionnement des organismes privés dispensant un enseignement à distance, ainsi qu' à la publicité et au démarchage faits par les établissements d'enseignement, J.O.R.F. du ١٣/٠٧/١٩٧١.

(٢) V., l'article ٢١ de la loi n° ٧٢-٦ du ٣ janvier ١٩٧٢ relative au démarchage financier et à des opérations de placement et d'assurance, J.O.R.F. du ٠٥/٠١/١٩٧٢.

العدول عن التعاقد خلال سبعة أيام، تبدأ من تاريخ الطلب أو الارتباط بالشراء^(١).

ثم جاء بعد ذلك القانون رقم ٧٨-٢٢ بشأن إعلام المستهلكين وحمائهم في مجال بعض عمليات الائتمان، والصادر في ١٠ من يناير ١٩٧٨م، حيث أعطى في المادة السابعة منه للمقترض الحق في الرجوع عن التعاقد خلال سبعة أيام، تبدأ من تاريخ قبوله العرض^(٢).

كما أصدر المشرع الفرنسي القانون رقم ٨٥-٦٧٧ بشأن تحسين وضع ضحايا حوادث المرور وتعجيل إجراءات التعويض، والصادر في ٥ من يوليو ١٩٨٥م، حيث تضمنت المادة ١٩ منه النص على إمكانية قيام المضرور بإلغاء المعاملة المبرمة بينه وبين المؤمن خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبرامها^(٣).

بعد ذلك أصدر المشرع الفرنسي القانون رقم ٨٨-٢١ بشأن عمليات الترويج للمبيعات عن بُعد - البيع عن طريق التلفزيون - والصادر في ٦ من

(١) V., l'article ٣ de la loi n° ٧٢-١١٣٧ du ٢٢ décembre ١٩٧٢ relative à la protection des consommateurs en matière de démarchage et de vente à domicile, J.O.R.F. du ٢٣/١٢/١٩٧٢.

(٢) V., l'article ٧ de la loi n° ٧٨-٢٢ du ١٠ janvier ١٩٧٨ relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit.

(٣) V., l'article ١٩ de la loi n° ٨٥-٦٧٧ du ٥ juillet ١٩٨٥ relative à l'amélioration de la situation des victimes d'accidents de la circulation et à l'accélération des procédures d'indemnisation.

يناير ١٩٨٨م، حيث نصت المادة الأولى^(١) منه على أنه: "في جميع عمليات البيع عن بُعد، يحق لمشتري المنتج إعادته إلى البائع خلال سبعة أيام كاملة تبدأ من تاريخ تسليم المبيع، إما لاستبداله أو استرداد ثمنه، دون أي جزاءات، عدا مصاريف الإرجاع".

أما في مصر، فلم يُقر المشرع حق العدول عن التعاقد إلا مؤخراً، وذلك بمقتضى قانون حماية المستهلك رقم ٦٧ لسنة ٢٠٠٦م - الملغى - حيث تكفلت المادة الثامنة منه ببيان شروط استخدام هذا الحق، وكيفية ممارسته فيما يتعلق بالسلع، في حين اختصت المادة التاسعة - من القانون ذاته - بتنظيم ممارسة هذا الحق فيما يتعلق بالخدمات.

بيد أن المشرع المصري لم يترك ممارسة هذا الحق لمحض إرادة المستهلك، وإنما علق ممارسة هذا الحق على اشتراط أن تكون السلعة معيبة أو غير مطابقة للمواصفات أو الغرض الذي من أجله تم التعاقد عليها^(٢)، أما بالنسبة للخدمات فيشترط أن تكون الخدمة محل التعاقد معيبة أو ناقصة، وذلك وفقاً لطبيعتها، وشروط

(١) Art. ١^{er} "Pour toutes les opérations de vente à distance, l'acheteur d'un produit dispose d'un délai de sept jours francs à compter de la livraison de sa commande pour faire retour de ce produit au vendeur pour échanges ou remboursement sans pénalités à l'exception des frais de retour".

Loi n° ٨٨-٢١ du ٦ janvier ١٩٨٨ relative aux opérations de télé-promotion avec offre de vente dites de "télé-achat".

(٢) راجع المادة ٨ من القانون المصري رقم ٦٧ لسنة ٢٠٠٦م - الملغى - بشأن حماية المستهلك، والسابق ذكره.

التعاقد عليها، والعرف التجاري الساري بشأنها^(١).

غير أن المشرع المصري عدل عن هذا الاشتراط عندما أصدر قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م، حيث نص في المادة ١/١٧ منه على أن: "للمستهلك الحق في استبدال السلعة أو إعادتها مع استرداد قيمتها النقدية، دون إيداء أي أسباب ودون تحمل أي نفقات خلال أربعة عشر يوماً من تسلمها، وذلك دون الإخلال بأي ضمانات أو شروط قانونية أو اتفاقية أفضل للمستهلك، وللجهاز أن يحدد مدداً أقل بالنظر إلى طبيعة بعض السلع".

ثانياً- مبررات حق العدول عن التعاقد:

لم يكن سهلاً على واضعي التشريع منح أحد أطراف العقد الحق في أن يعدل بإرادته المنفردة عن التعاقد الذي ارتبط به، ودون إيداء أسباب، بل ودون أي جزاء، نظراً لأن إقرار هذا الحق يصطدم - كما ذكرنا سابقاً - بمبدأ القوة الملزمة للعقد.

غير أن بعض الاعتبارات ظهرت على الساحة القانونية، وجد فيها واضعو التشريع المبررات الكافية لإقرار حق المستهلك في العدول عن التعاقد، ومن

(١) راجع المادة ٩ من القانون المصري رقم ٦٧ لسنة ٢٠٠٦م - الملغى - بشأن حماية المستهلك، والسابق ذكره.

ذلك^(١):

١- ظهور الكيانات الاقتصادية الكبيرة، وانتشار العقود النمطية، وما قد تحويه من شروط ما كان للمستهلك أن يقبل بها لو أُتيح له مكنه التفاوض والمساومة حولها.

٢- حماية رضا المستهلك من حالة التسرع التي قد تنتابه لحظة إبرام العقد، بالنظر إلى ضعف قدراته المعرفية بمجال التعاقد مقارنة بالطرف المهني.

٣- تطور وسائل الدعاية والإعلان، وما تحمله بين طياتها من إغراء وجذب للمستهلك، والتي لا شك أنها تنعكس على قراره بقبول التعاقد، الذي غالباً ما يصدر دون تمهل أو تدبر.

٤- قد لا تتاح للمستهلك في بعض الأحيان رؤية الشيء محل التعاقد، أو التعرف على خصائص الخدمة المراد التعاقد عليها، كما هو الحال في التعاقد عن بُعد، فيجد المستهلك نفسه وقد أصبح طرفاً في علاقة عقدية يجهل فيها الكثير من المعلومات عن محل العقد.

٥- عدم كفاية القواعد العامة في ضمان إرادة واعية ومستتيرة للمستهلك، وحمايته من حالة التسرع التي قد يقع فيها لحظة إبرام العقد؛ حيث لا مجال لتطبيق نظرية عيوب الإرادة والحال أن العقد قد أبرم بطريقة حرة، كما أن محل التعاقد قد يخلو من العيوب، وهو ما يعني عدم قدرة المستهلك على اللجوء إلى

(١) مصطفى أحمد أبو عمرو: المرجع السابق، ص ٣٥ وما بعدها. فرحان عبد الحكيم: عدول المستهلك عن التعاقد، رسالة ماجستير، كلية الحقوق - جامعة الجزائر، ٢٠١٥ - ٢٠١٦م، ص ٣٧ وما بعدها. سامية بويصري: المرجع السابق، ص ٢٣ وما بعدها.

نظرية العيوب الخفية.

وأمام هذه الاعتبارات، فإنه يبدو منطقياً أن تتاح أمام المستهلك فرصة للتفكير والتروي، حتى يقرر مدى لزوم هذا العقد بالنسبة لاحتياجاته، وهو ما قننه واضعو التشريع من خلال إقرار حق العدول عن التعاقد في قوانين حماية المستهلك.

المبحث الثاني

ممارسة حق العدول عن التعاقد

في إطار عقد اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

يُعتبر حق العدول عن التعاقد أحد الآليات التي أقرتها التشريعات الوضعية الحديثة، ويهدف إقرار هذا الحق - كما ذكرنا سابقاً - إلى حماية رضا المستهلك من حالة التسرع التي قد يقع فيها لحظة إبرام العقد، من خلال منحه مهلة من الزمن يُعيد فيها النظر حول مدى لزوم هذا العقد بالنسبة له، وقد يستقر به الحال في النهاية - إلى استعمال مكنة العدول عن التعاقد التي أقرتها له تلك التشريعات.

ولمّا كان عقد اقتسام الوقت يندرج تحت طائفة عقود الاستهلاك؛ فإنه يثور التساؤل حول ضوابط ممارسة حق العدول عن هذا العقد؟ وهل أفردت

التشريعات الوضعية قواعد خاصة بالعدول عن هذا العقد أم أنها أفرت قواعد موحدة تسري على عقود الاستهلاك كافة؟ وما الآثار المترتبة على ممارسة هذا الحق في إطار عقد اقتسام الوقت؟

الإجابة عن هذه التساؤلات تقتضي تقسيم هذا المبحث مطلبين، على النحو الآتي:

المطلب الأول: التنظيم التشريعي لحق العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت.

المطلب الثاني: آثار ممارسة حق العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت.

المطلب الأول

التنظيم التشريعي لحق العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

رغم أن المشرع المصري نظم العدول عن التعاقد في قانون حماية المستهلك لسنة ٢٠٠٦م (الملغي)؛ إلا أن هذا التنظيم جاء عاماً، بحيث ينطبق على كافة عقود الاستهلاك، دون أن يخص عقد اقتسام الوقت بتنظيم خاص، إلى أن جاء قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، والذي أفرد تنظيمًا خاصاً للعدول عن هذا العقد.

غير أنه بصدور قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م، نجد أن المشرع المصري قد أفرد في هذا القانون نصاً خاصاً بالعدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت، يتضمن بعض الأحكام التي تغاير ما ورد في القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م.

أما في فرنسا؛ فقد كان المشرع أكثر اهتماماً بعقد اقتسام الوقت، إلى حد أنه أفرد في قانون الاستهلاك قسماً خاصاً بهذا العقد، نظم فيه الأحكام المتعلقة بإبرامه، وآليات حماية المستهلك في المراحل المختلفة لهذا التعاقد، وذلك من خلال التعديل الأخير الذي لحق بقانون الاستهلاك، بمقتضى المرسوم رقم ٢٠١٦-٣٠١.

وفي ضوء ما تقدم، يأتي هذا المطلب لعرض الوضع التشريعي في كل من مصر وفرنسا بشأن حق العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت، وذلك من حيث مهلة ممارسة هذا الحق، وضوابط هذه الممارسة، وهو ما يتطلب تقسيم هذا المطلب فرعين، على النحو الآتي:

الفرع الأول: مهلة ممارسة حق العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت.

الفرع الثاني: ضوابط ممارسة حق العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت.

الفرع الأول

مهلة ممارسة حق العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت

حرصت التشريعات التي نظمت حق العدول عن عقد اقتسام الوقت على تحديد مهلة زمنية معينة؛ بحيث يتعين على المستهلك الراغب في العدول عن هذا العقد ممارسة هذا الحق خلالها؛ وإلا سقط حقه بمضي هذه المهلة، على اعتبار أن حق العدول يُعد استثناءً من مبدأ القوة الملزمة للعقد^(١)، كما أنه ليس من العدالة أن يظل المركز القانوني للطرف المهني قللاً فترة طويلة من الزمن انتظاراً لقرار المستهلك بالعدول عن التعاقد من عدمه^(٢).

فأما عن الوضع التشريعي في مصر، فنجد أن المادة ١٧/٣١ من القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، قد منحت العميل مهلة شهر، لإمكان ممارسة حقه في العدول عن عقد اقتسام الوقت، على أن يبدأ سريان هذه المهلة من تاريخ تقديم العقد لوزارة السياحة لاعتماده.

ولكن عندما صدر قانون حماية المستهلك رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م، نجد أن المشرع المصري نص في المادة ٣٢ منه على أنه: "في حالة التعاقد بنظام اقتسام الوقت (التايم شير)، أو المشاركة الجزئية في الملكية، يكون للمستهلك الحق في

(١) كيلاني عبد الراضي: حق المستهلك في العدول عن العقد بين متطلبات الحماية والقوة الإلزامية للعقد، دراسة في القانون الفرنسي بالتطبيق على عقود البيع في محل الإقامة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٦م، ص ١٢.

(٢) موفق حماد عبد: الحماية المدنية للمستهلك في عقود التجارة الإلكترونية، دراسة مقارنة، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١١م، ص ٢٣٥.

الرجوع في العقد خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ توقيعه، دون إبداء أسباب، ودون تحمل أي نفقات،.....".

وإعمالاً لقاعدة الإلغاء الضمني للنصوص التشريعية، وأخذاً بمبدأ تدرج القاعدة القانونية^(١)، فإن نص المادة ٣٢ من قانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م يصبح - والحالة هذه - هو الواجب التطبيق، وعلى ذلك تكون المهلة الممنوحة إلى المستهلك لإمكان ممارسة حقه في العدول عن عقد اقتسام الوقت أربعة عشر يوماً، يبدأ سريانها من تاريخ توقيع المستهلك على التعاقد.

(١) "من حيث إن مؤدى نص المادة الثانية من القانون المدني، أن النص التشريعي الذي يتضمن قاعدة عامة، يجوز إلغاؤه بتشريع لاحق، ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع، ويقصد بالتعارض في هذا الخصوص أن يكون النصان واردين على موضوع واحد يستحيل إعمالهما فيه معاً. ومن حيث إنه من المقرر أن المشرع إذا وضع نصاً تشريعياً فقد وجب التزامه ويمتنع مخالفته، ومن المسلمات أنه في حالة تعارض نص تشريعي مع نص تشريعي آخر وعدم إمكانية التوفيق بينهما في الحدود التي رسمت لكل منهما يجب تغليب التشريع الأعلى مرتبة على التشريع الأدنى منه، إعمالاً لمبدأ تدرج القاعدة القانونية، فإن تساوي مرتبة ولم يمكن التوفيق بينهما اعتبر النص اللاحق ناسخاً للنص السابق".

إدارية عليا مصري، الطعن رقم ٩٨٢٠ لسنة ٤٨ ق.ع، جلسة ٢٠٠٣/٧/٦م. وفي المعنى نفسه راجع: نقض مدني مصري، الطعن رقم ٣٢٦ لسنة ٣٣ ق، جلسة ١٩٦٧/٥/٢٥م، س١٨، ج٣، ص ١١٢١. نقض مدني مصري، الطعن رقم ٣٨٦٩ لسنة ٦١ ق، جلسة ١٩٩٧/٥/٢٤م، س٤٨، ص ٧٨٣.

وبالطبع فإن مهلة العدول الممنوحة إلى المستهلك تنتقضي بانقضاء آخر يوم فيها، فإذا انقضى هذا اليوم دون أن يستعمل المستهلك حقه في العدول، سقط هذا الحق، وتُعد هذه المهلة مدة سقوط لا مدة تقادم، ومن ثم فهي لا تخضع لأحكام الوقف ولا الانقطاع^(١).

وأما في فرنسا، فقد نصت المادة (٧٩-٢٢٤ L.) من قانون الاستهلاك على أنه: "للمستهلك فترة أربعة عشر يوماً كاملةً للعدول عن أحد العقود المذكورة في المادتين (٦٩-٢٢٤ L.) و (٧٠-٢٢٤ L.)، دون الحاجة إلى إبداء أي سبب. ويثبت للمستهلك هذا الحق من يوم إبرام العقد، أو من يوم استلامه إذا كان هذا الاستلام بعد إبرام العقد، ودون تعويض أو تكاليف"^(٢).

وطبقاً لهذا النص، فإن المشرع الفرنسي منح المستهلك مهلة قدرها أربعة عشر يوماً، يمكنه خلالها ممارسة حقه في العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت، على أن تبدأ هذه المهلة من يوم إبرام العقد متى كان هذا اليوم هو ذاته

(١) عبد العزيز المرسي حمود، الحماية المدنية الخاصة لرضاء المشتري في عقود البيع التي تتم عن بعد مع التطبيق على البيع عن طريق التلفزيون بوجه خاص، دون ناشر، ٢٠٠٥م، ص ٨٥ وما بعدها.

(٢) Art. L.٢٢٤-٧٩, C.Cons.F., "Le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours francs pour se rétracter d'un des contrats mentionnés aux articles L. ٢٢٤-٦٩ et L. ٢٢٤-٧٠, sans avoir à indiquer de motif.

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

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

يوم استلام العقد، أما إذا كان استلام العقد تالياً ليوم إبرامه؛ فإن هذه المهلة تبدأ من تاريخ هذا الاستلام.

ورغم أن المشرع الفرنسي حدد القاعدة العامة في مهلة العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت، كما حدد موعد بدء سريان هذه المهلة؛ إلا أنه نص على بعض الحالات التي تختلف فيها مهلة العدول وبدء سريان هذه المهلة عن القاعدة العامة، حيث جاء في المادة (٨٠-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك ما نصه: "في حالة عدم إدراج صيغة العدول في العقد.....، أو لم يتم تقديمها من المهني إلى المستهلك في شكل ورقي أو على أي وسيط دائم آخر، يكون للمستهلك مهلة سنة وأربعة عشر يوماً للعدول عن التعاقد، تبدأ من يوم إبرام العقد أو من يوم استلامه.

إذا تم تسليم صيغة العدول إلى المستهلك في شكل ورقي أو على أي وسيط دائم آخر خلال عام من يوم إبرام العقد أو استلامه، تبدأ فترة الأربعة عشر يوماً للعدول من يوم استلام أو تسليم الصيغة المذكورة.

في حالة عدم قيام المهني بتزويد المستهلك كتابةً في شكل ورقي أو على أي وسيط دائم آخر، بالمعلومات الواردة في المادتين (٧٣-٢٢٤.L) و (٧٤-٢٢٤.L)، فإنه يكون للمستهلك فترة عدول مدتها ثلاثة أشهر وأربعة عشر يوماً تبدأ من يوم إبرام العقد أو من يوم استلامه.

إذا تم تقديم هذه المعلومات إلى المستهلك خلال ثلاثة أشهر من يوم إبرام العقد أو استلامه، تبدأ فترة الأربعة عشر يوماً من تاريخ استلام أو تسليم هذه المعلومات،....." (١).

(١) Art. L.٢٢٤-٨٠, C.Cons.F., "Dans le cas où le professionnel n'a pas rempli et fourni au consommateur sur support papier ou sur tout

وإذا كان ما سبق هو القاعدة بشأن مهلة العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت، وتاريخ بدء سريانها، والاستثناءات الواردة عليها؛ فإن المشرع الفرنسي أورد في المادة (٨٢-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك حكماً يتعلق بحالة ما إذا صادف اليوم الأخير من هذه المهلة يوم عطلة، أو صادف إجازة نهاية الأسبوع (السبت أو الأحد)، حيث نص على امتداد هذا الميعاد إلى أول يوم عمل تالٍ لانتهاء هذه العطلة أو الإجازة^(١).

autre support durable le formulaire de rétractation....., le consommateur== dispose d'un délai de rétractation d'un an et quatorze jours à compter du jour de la conclusion du contrat ou du jour de sa réception.

Si le formulaire de rétractation est remis au consommateur sur support papier ou sur tout autre support durable dans l'année suivant le jour de la conclusion du contrat ou de sa réception, le délai de rétractation de quatorze jours commence à courir à compter du jour de la réception ou de la remise dudit formulaire.

Dans le cas où le professionnel n'a pas fourni au consommateur, par écrit, sur support papier ou sur tout autre support durable, les informations figurant aux articles L. ٢٢٤-٧٣ et L. ٢٢٤-٧٤ , le consommateur dispose d'un délai de rétractation de trois mois et quatorze jours à compter du jour de la conclusion du contrat ou du jour de sa réception.

Si ces informations sont remises au consommateur dans les trois mois suivant le jour de la conclusion du contrat ou de sa réception, le délai de quatorze jours commence à courir à compter du jour de la réception ou de la remise des informations,"

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

(١) Art. L.٢٢٤-٨٢, C.Cons.F., "Les délais prévus par les dispositions des articles L. ٢٢٤-٧٩, L. ٢٢٤-٨٠ et L. ٢٢٤-٨١ qui expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant".

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

الفرع الثاني

ضوابط ممارسة حق العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت

لم يشأ واضعو التشريعات التي نظمت حق العدول عن التعاقد ترك ممارسة هذا الحق دون ضوابط، فكما نصت تلك التشريعات على مهلة زمنية يتعين على المستهلك الالتزام بإعلان رغبته في العدول خلالها وإلا سقط هذا الحق؛ فقد نصت أيضاً على بعض الضوابط التي تهدف إلى تنظيم ممارسة هذا الحق؛ لضمان حماية فعالة وأكيدة للمستهلك، وحتى لا تدع للمهني أي فرصة لإجهاض هذا الحق أو حرمان المستهلك من ممارسته.

ففي مصر، جاء في عجز المادة ٣٢ من قانون حماية المستهلك لسنة ٢٠١٨م - سالفه الذكر - أن ممارسة المستهلك لحقه في العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت غير مقيدة بإبداء أسباب لهذا العدول، كما أن المستهلك لا يتحمل حال استعماله لهذا الحق بأي نفقات.

كذلك الأمر في فرنسا، حيث جاء في المادة (٧٩-٢٢٤. L) من قانون الاستهلاك - سالفه الذكر - أن عدول المستهلك عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت يتم دون الحاجة إلى إبداء أي سبب، ودون تعويض أو تكاليف.

وعلى ذلك، فإن العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت يُعد حقاً خالصاً للمستهلك، يمارسه بإرادته المنفردة دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء، وبغض النظر عن موقف الشركة العقارية من ذلك، كما لا يشترط لاستعمال هذا الحق أن يبدي المستهلك أي مبررات لهذا العدول، أو أن يتحمل بأي تعويضات أو نفقات^(١).

ويُحمد لهذه التشريعات أنها لم تفيد ممارسة حق العدول عن عقد اقتسام الوقت بأي قيد أو شرط، ذلك أن الحكمة من تقرير هذا الحق تقتضي أن ينفرد المستهلك وحده بالتمتع به، ودون أن يُعلق استعماله على قيد أو شرط، ومن ثم لا يُكفّف المستهلك بإبداء أسباب لهذا العدول، كعدم المطابقة، أو العيب الخفي في محل التعاقد، بل قد يكون عدول المستهلك لأسباب اقتصادية أو اجتماعية أو حتى نفسية بدت له بعد التعاقد^(٢).

كما يُحمد لهذه التشريعات - أيضاً - أنها لم تفرض على المستهلك ضرورة تعويض الشركة العقارية نظير استعمال هذا الحق، أو أداء أي نفقات لها، فهذا

(١) Dans le même sens v., Cass. civ., ١^{re} ch., ١٢ septembre ٢٠١٨, N° de pourvoi: ١٧-١٧٣١٩, disponible sur: <https://www.legifrance.gouv.fr/>

(٢) أسامة أحمد بدر: ضمانات المشتري في عقد البيع الإلكتروني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون - جامعة الإمارات العربية المتحدة، القسم الثاني، ع ٤١٤، ٢٠١٠م، ص ٢٠٩.

الحق يمتاز بأنه مجاني، ومن ثم فإن حالة المستهلك الاقتصادية لن تقف عائقاً أمام إمكان تمتعه بممارسة هذا الحق^(١).

ولكن إذا كان العدول عن التعاقد حقاً تقديرياً للمستهلك، يجيز له التحلل من العقد دون إبداء أسباب، ودون أن يتحمل بأي نفقات أو تعويضات؛ فإن ذلك يطرح السؤال الآتي: هل يشترط توافر حسن النية لدى المستهلك حال ممارسته لحق العدول عن التعاقد؟

وللإجابة عن هذا السؤال، ذهب القضاء الفرنسي في بعض أحكامه إلى عدم اشتراط حسن نية المستهلك حال ممارسته لحق العدول عن التعاقد^(٢)، فللمستهلك أن يمارس هذا الحق حتى لو كان سيء النية، كون هذا الحق مرتبطاً بالنظام العام^(٣)، وهو ما يعني أنه لا يجوز للقضاء أن يبحث في سلوك المستهلك وقت استعماله حق العدول لتقدير ما إذا كان سيء النية من عدمه^(١).

(١) مصطفى أحمد أبو عمرو: المرجع السابق، ص ٤٦.

(٢) Cass. civ., ٢^{ème} ch., ٢٩ juin ٢٠١٧, N° de pourvoi: ١٦-١٦٥٨٤, inédit ;
Cass. civ., ٢^{ème} ch., ٥ octobre ٢٠١٧, N° de pourvoi: ١٦-١٩٥٦٥, inédit ;
Cass. civ., ٢^{ème} ch., ١٣ juin ٢٠١٩, N° de pourvoi: ١٨-١٤٧٤٣, inédit;
disponibles sur: <https://www.legifrance.gouv.fr/>

(٣) في هذا الشأن، نصت المادة ٢٨ من قانون حماية المستهلك المصري رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م على أنه: "يقع باطلاً كل شرط يرد في عقد أو وثيقة أو مستند أو غير ذلك مما يتعلق بالتعاقد مع المستهلك، إذا كان من شأنه خفض أي من التزامات المورد الواردة بهذا القانون أو لائحته التنفيذية أو إعفاؤه منها". كذلك نصت المادة (٨٩-٢٢٤.L) من قانون

غير أن الباحث يتفق مع بعض الفقهاء^(٢) في أنه لا يوجد حق تقديري مطلق من كل قيد أو ضابط، وهو ما ينطبق على حق العدول، فهو يخضع كغيره من الحقوق لمبدأ حسن النية، كما ينبغي ألا تتصف ممارسة هذا الحق بالتعسف، فعلى سبيل المثال: لا يمكن أن يُنسب إلى المستهلك حسن النية أو أن فعله يخلو من التعسف حال استعماله حق العدول في وقت غير مناسب، كما لو وقع العدول بعد تسلم محل العقد والانتفاع به خلال مهلة العدول.

وقد تنبه المشرع المصري إلى هذه الحالة بشأن العدول عن عقد اقتسام الوقت؛ حيث نصت المادة ١٧/٣١ من القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م على أنه: "وفي حالة استخدام العميل الأسبوع المتعاقد عليه خلال مدة العدول تخصم قيمة الاستخدام بحسب الأسعار المقدمة لوزارة السياحة، والتي تضمنها العقد إلى جانب مصروفات الصيانة".

الاستهلاك الفرنسي على أن: "الأحكام الواردة في هذا القسم تكون من النظام العام"، والمقصود بهذا القسم: "القسم الخاص بعقود اقتسام الوقت".

Art. L٢٢٤-٨٩, C.Cons.F., "Les dispositions de la présente section sont d'ordre public".

^(١)ABRAVANEL-JOLLY (S.): Les sanctions de l'obligation d'information en assurance, Actes du colloque «L'information en assurances», R.G.D.A., ٢٠٠٧, p. ٤٨٨.

^(٢) انظر في ذلك: مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص ٦٤، والفقهاء المشار إليه في الهامش لدى سيادته.

ولكن إذا كان إعلان الرغبة في العدول عن التعاقد خلال المهلة المحددة كافيًا بذاته كي يتحلل المستهلك من عقد اقتسام الوقت، فهل يشترط أن يتم هذا العدول في شكل معين؟

واقع الأمر أن المشرع المصري لم يحدد شكلاً معيناً للتعبير عن إرادة العدول عن التعاقد، ومن ثم يحق للمستهلك أن يعبر عن هذا العدول في أي شكل كان، ومع ذلك، فإن مصلحة المستهلك - من الناحية العملية - تقتضي أن يتم التعبير عن هذه الإرادة من خلال وسيلة تمكنه من إثبات هذا العدول حال منازعة الشركة العقارية في حدوثه^(١)، على اعتبار أن عبء إثبات وقوع العدول وأنه تم خلال المهلة المنصوص عليها قانوناً يقع على عاتق المستهلك، استناداً لقاعدة أن "البينة على من ادعى".

أما المشرع الفرنسي، فقد حدد للمستهلك وسيلة إخطار الشركة العقارية بالعدول عن التعاقد، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة (٨٣-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك على أنه: "يجب على المستهلك الذي يعترزم ممارسة حقه في العدول أن يخطر قراره للمهني قبل انتهاء المهلة المحددة في المواد-٢٢٤.L) (٧٩ و (٨٠-٢٢٤.L) و (٨١-٢٢٤.L) بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم

(١) موفق حماد عبد: المرجع السابق، ص ٢٤٠.

الوصول، فإن تعذر ذلك فبأى وسيلة أخرى توفر ضمانات معادلة لإثبات الإخطار" (١)

المطلب الثاني

آثار ممارسة حق العدول عن التعاقد بنظام اقتسام الوقت

تمهيد وتقسيم:

إذا قرر المستهلك استعمال حقه فى العدول عن عقد اقتسام الوقت، وتحققت ضوابط العدول المنصوص عليها قانوناً؛ فإن هناك بعض الآثار التي تترتب على ذلك، وهذه الآثار منها ما يخص عقد اقتسام الوقت ذاته، ومنها ما يتعلق بطرفي هذا العقد.

ولتوضيح هذه الآثار تفصيلاً أقسم هذا المطلب فرعين، وذلك على النحو

الآتي:

الفرع الأول: آثار ممارسة حق العدول على عقد اقتسام الوقت.

الفرع الثاني: آثار ممارسة حق العدول على أطراف عقد اقتسام الوقت.

(١) Art. L.٢٢٤-٨٣, C.Cons.F., "Le consommateur qui entend exercer son droit de rétractation notifie sa décision au professionnel avant l'expiration des délais définis aux articles L.٢٢٤-٧٩, L.٢٢٤-٨٠ et L.٢٢٤-٨١, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, à défaut, par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes permettant de prouver cet envoi".

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

الفرع الأول

آثار ممارسة حق العدول على عقد اقتسام الوقت

طبقاً لأحكام حق العدول عن التعاقد؛ فإن مصير عقد اقتسام الوقت لا يتحدد بشكل قاطع إلا بعد انقضاء مهلة العدول، أو وفقاً لما يقرره المستهلك خلالها، فإذا انقضت هذه المهلة دون أن يستعمل المستهلك حقه في العدول استقر العقد، ورتب كافة آثاره، أما إذا استعمل المستهلك حقه في العدول خلال هذه المهلة انقضى العقد^(١)، وهو ما يعني زواله مع ما يترتب على ذلك من أعمال الأثر الرجعي^(٢).

ولكن إذا كان انقضاء عقد اقتسام الوقت هو الأثر الأبرز حال استعمال المستهلك لحقه في العدول؛ فإن هذا الانقضاء يلحق أيضاً بالعقود المرتبطة بهذا العقد ارتباطاً لزوم، فلو أن المستهلك أبرم عقداً مع شركة للتمويل العقاري بهدف الحصول على المبلغ اللازم للتعاقد على وحدة عقارية بنظام اقتسام الوقت، فإن

(١) Art. L. ٢٢٤-٨٣/٣, C.Cons.F., "L'exercice de son droit de rétractation par le consommateur met fin à l'obligation des parties d'exécuter le contrat".

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

(٢) سامح عبد الواحد التهامي: المرجع السابق، ص٣٤٢. محمد الهيني: الحماية القانونية للطرف الضعيف في عقد التأمين البري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، المغرب، ٢٠٠٥/٢٠٠٦م، ص٩١.

انقضاء العقد الأصلي - أي عقد اقتسام الوقت - كنتيجة لاستعمال حق العدول، يترتب عليه انقضاء عقد التمويل العقاري^(١).

وتأكيداً لذلك، فقد نصت المادة (٨٨-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك الفرنسي على أنه: "عندما يتم دفع الثمن كلياً أو جزئياً عن طريق ائتمان يُمنح إلى المستهلك من قبل المهني أو عن طريق طرف ثالث، فإن ممارسة المستهلك لحقه في العدول عن عقد اقتسام الوقت.....يستلزم الإنهاء التلقائي لعقد الائتمان، دون تكاليف أو تعويضات"^(٢).

كذلك، فإن انقضاء عقد اقتسام الوقت نتيجة استعمال المستهلك لحقه في العدول، يترتب عليه انقضاء العقود التابعة لهذا العقد، ومن أمثلتها عقد التبادل، الذي يتيح للمستهلك أن يبادل حصته الزمنية مع منتفع آخر لوحدة سياحية في دولة أخرى، حال كون القرية السياحية منضمة لعضوية إحدى شركات التبادل العالمية.

(١) مصطفى أحمد أبو عمرو: المرجع السابق، ص ١٥١ وما بعدها.

(٢) Art. L.٢٢٤-٨٨, C.Cons.F., "Lorsque le paiement du prix est acquitté en tout ou partie à l'aide d'un crédit accordé au consommateur par le professionnel ou par l'intermédiaire d'un tiers, l'exercice par le consommateur de son droit de rétractation du contrat d'utilisation de biens à temps partagé, emporte la résiliation de plein droit, sans frais ni indemnité, du contrat de crédit".

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

وقد أكد المشرع الفرنسي على انقضاء العقود التابعة نتيجة انقضاء عقد اقتسام الوقت، حيث نصت المادة (٨٦-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك في فقرتها الأولى على أنه: "عندما يمارس المستهلك حقه في العدول عن عقد اقتسام الوقت فإنه ينتهي بقوة القانون أي عقد تابع، بما في ذلك عقد التبادل، دون أي تكاليف أو تعويضات"^(١).

الفرع الثاني

آثار ممارسة حق العدول على أطراف عقد اقتسام الوقت

استعمال المستهلك لحقه في العدول عن عقد اقتسام الوقت خلال المهلة المنصوص عليها قانوناً يرتب بعض الآثار، سواء بالنسبة إلى المستهلك ذاته أو بالنسبة إلى الشركة العقارية، وهو ما يمكن تفصيله على النحو الآتي:

أولاً- آثار ممارسة حق العدول على المستهلك:

متى استعمل المستهلك حقه في العدول عن عقد اقتسام الوقت خلال المهلة المحددة قانوناً، زال هذا العقد، واعتبر كأن لم يكن منذ لحظة إبرامه، وهو ما

^(١) Art. L.٢٢٤-٨٦, C.Cons.F., "Lorsque le consommateur exerce son droit de rétractation du contrat d'utilisation de biens à temps partagé ou de produit de vacances à long terme, tout contrat accessoire, y compris le contrat d'échange, est résilié de plein droit sans frais ni indemnité".

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

يعنى التزام المستهلك برد الوحدة العقارية محل التعاقد إذا كان قد تسلمها للانفعاخ بها مدة حصته^(١)، وهو مقيد فى ذلك بضرورة ردها بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد؛ وإلا تحمل ما قد يلحق بها من تلفٍ راجعٍ إلى فعله، كما يتعين أن يكون الرد خلال مهلة العدول، وإلا انعقدت مسؤوليته المدنية - فى صورتها التقصيرية - عما يلحق الشركة العقارية من ضرر يكون ناتجاً عن تأخره فى رد الوحدة.

غير أن المهلة الممنوحة للمستهلك قد تنتهى دون استعمال حقه فى العدول عن التعاقد، فهنا يسقط هذا الحق، وإن كان ذلك لا يمنعه من الاستفادة بالقواعد العامة فى القانون المدني، حيث يمكنه الاستناد إلى ضمان العيوب الخفية أو اللجوء إلى نظرية عيوب الإرادة، متى توافرت شروط استعمال أي من هاتين الحاليتين، ذلك أن الحق فى العدول عن التعاقد هو أحد آليات الحماية الخاصة التي لا تسقط الحماية العامة المقررة فى قواعد القانون المدني^(٢).

(١) ذكرنا فيما سبق، أن قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، نص فى المادة ١٧/٣١ منه على أنه فى حالة استخدام العميل الأسبوع المتعاقد عليه خلال مدة العدول، تخصم قيمة الاستخدام بحسب الأسعار المقدمة لوزارة السياحة، والتي تضمنها العقد إلى جانب مصروفات الصيانة.

(٢) بخالد عجالي: حق المستهلك الإلكتروني فى التراجع عن العقد وأثره على النظرية العامة للعقد فى ظل نظريات القانون الاقتصادي، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد الرابع، أبريل ٢٠١٧م، ص ٨٩.

ثانياً- آثار ممارسة حق العدول على الشركة العقارية:

من البديهي أن الشركة العقارية لا تتحمل بأي التزامات حال استعمال المستهلك لحقه في العدول عن عقد اقتسام الوقت؛ إلا إذا كان الأخير قد سدد مقابل الانتفاع بالوحدة العقارية سواء بصورة كلية أو جزئية، فهنا تلتزم الشركة بررد ما حصلت عليه من مقابل.

غير أن المشرع المصري لم يحدد للشركة العقارية مهلة معينة لرد ما حصلت عليه من مقابل للوحدة العقارية - حال استعمال المستهلك لحقه في العدول عن التعاقد - الأمر الذي يمكن أن يفرغ حق العدول من مضمونه، ذلك أن إطلاق الحرية للشركة العقارية بشأن تحديد ميعاد رد هذا المقابل قد يدفعها إلى المماطلة؛ بهدف إجبار المستهلك على إبرام عقد جديد، يكون المقابل فيه أو مقدم التعاقد هو المبلغ المحتجز^(١)؛ لذا يبدو من الضروري وضع حد زمني ملزم للشركة العقارية لرد ما حصلت عليه من مقابل، لتحقيق الهدف من تقنين حق المستهلك في العدول عن التعاقد.

أما في فرنسا، فلا تثار مسألة التزام الشركة العقارية بررد أي مقابل إلى المستهلك، حال استعمال الأخير لحقه في العدول عن التعاقد، حيث أورد المشرع الفرنسي في المادة (٨٥-٢٢٤.L) من قانون الاستهلاك نصاً، منع بمقتضاه

(١) في هذا المعنى انظر: مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص ١٦٤.

الشركة العقارية من طلب أي مبالغ مالية أو تلقيها بأي شكل من الأشكال، قبل انقضاء مهلة العدول عن التعاقد الممنوحة للمستهلك، وإبرام عقد اقتسام الوقت في صورته النهائية الملزمة لطرفيه⁽¹⁾.

الخاتمة

بعد أن انتهيت - بعون الله وبحمده - من هذا البحث، الموسوم بعنوان: "الحماية الخاصة لرضا المستهلك في عقد اقتسام الوقت"، فإن الأمر يقتضي الإشارة إلى أهم النتائج التي خلص إليها هذا البحث، وكذلك التوصيات التي يمكن اقتراحها في هذا الشأن، وذلك على النحو الآتي:

أولاً- النتائج:

- يُعد عقد اقتسام الوقت من العقود المهمة - في وقتنا الحاضر - كونه يرد على العقارات، كما أنه يتعلق بحركة الاستثمار والتنمية في المجال السياحي، الذي يُعد واحداً من أهم روافد الاقتصاد الوطني للعديد من الدول.

⁽¹⁾ Art. L. ٢٢٤-٨٥, C.Cons.F., "Le professionnel ne peut demander ni recevoir du consommateur, sous quelque forme que ce soit, le paiement d'avance, une constitution de garanties, une reconnaissance de dettes, une réserve d'argent sur des comptes, pour les prestations objets des contrats mentionnés à l'article L. ٢٢٤-٦٩ et définis aux ١°, ٢° et ٤° de l'article L. ٢٢٤-٧٠, ou toute autre rémunération pour lui-même ou pour un tiers avant l'expiration des délais de rétractation définis aux articles L. ٢٢٤-٧٩ à L. ٢٢٤-٨١ et la conclusion effective des contrats".

Créé par ordonnance n°٢٠١٦-٣٠١ du ١٤ mars ٢٠١٦, précitée.

- يُعرّف عقد اقتسام الوقت بأنه: اتفاق يُمنح بمقتضاه أحد الأشخاص ملكية غير مفرزة لوحدة عقارية سياحية أو يتيح له حق الانتفاع بها أو إيجارها لفترة طويلة أو بصفة دائمة، نظير مقابل مالي يلتزم بأدائه إلى الشركة مالكة المشروع أو التي لها حق استغلاله، على أن يكون الانتفاع بهذه الوحدة من خلال اقتسام الوقت بين المستفيد وشركاء آخرين، لفترة محددة سنوياً أو قابلة للتحديد.

- يتمتع عقد اقتسام الوقت ببعض الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود، فهو عقد ملزم للجانبين، كما أنه من عقود المعاوضة، كذلك فهو عقد غير لازم بالنسبة إلى المستفيد، وقد يكون من العقود الزمنية أو الفورية - وذلك بحسب ما إذا كان يمنح المستفيد حق انتفاع أم ينقل له ملكية حصة شائعة في العقار السياحي - وأيضاً فهو من عقود الإذعان، وأخيراً فهو من العقود الشكلية طبقاً للنظام القانوني الفرنسي، في حين يُعد من العقود الرضائية وفقاً للنظام القانوني في مصر.

- إذا كان المستهلك هو من يتعاقد بهدف إشباع حاجاته الشخصية أو العائلية - دون المهنية أو الحرفية أو التجارية - فإن المستفيد في عقد اقتسام الوقت ينطبق عليه وصف المستهلك، بالنظر إلى أنه شخص يرغب في التمتع بوقت فراغه من خلال الإقامة في وحدة عقارية سياحية لفترة محددة خلال السنة، ومن ثم فهو يتعاقد بهدف إشباع حاجاته الشخصية أو العائلية، وما يؤكد تمتع

المستفيد فى عقد اقتسام الوقت بصفة المستهلك هو أن العقارات قد تكون محلاً فى عقود الاستهلاك، حيث ينطبق وصف المستهلك على الشخص الذى يتعاقد لشراء عقار أو للانتفاع به، وهو ما يصدق على تعاقد المستفيد بنظام اقتسام الوقت، حتى لو كان هذا التعاقد لا يمنحه إلا الإقامة خلال فترات محددة من السنة، ومناوبة مع غيره من المستفيدين.

- تعددت التعريفات التى قيلت بشأن الإعلان التجارى، ومن محصلة هذه التعريفات يمكن استنتاج عناصره الجوهرية، والتى تنحصر فى: أن الهدف من الإعلان هو جذب انتباه جمهور المستهلكين إلى المنتج المطروح، كما أن وسائل الإعلان تشمل أى شكل من أشكال الاتصال التجارى، إضافة إلى ذلك فإن الإعلان هو وسيلة فنية، يستخدمها المعلن بهدف إحداث تأثير نفسى لدى المستهلك، بقصد تحفيزه على شراء المنتج المُعلن عنه.

- يُبنى الإعلان المضلل على أساليب الغش والخداع، التى تهدف إلى منع تزويد المستهلك بالمعلومات اللازمة حول السلع أو الخدمات المعلن عنها، أو تزويده بمعلومات غير كافية أو مزيفة، تخلق لديه اعتقاداً خاطئاً بتوافر صفات ومزايا معينة فى السلعة أو الخدمة المطروحة فى الإعلان، الأمر الذى يعيب رضاه عند التعاقد.

- التركيز الإعلاني على مزايا الوحدات العقارية، وإظهارها للمستهلكين بأنها الأفضل، أو استعمال أسلوب المبالغة فى مدح الخدمات التى تقدم للمقيمين

فيها لا يُعد تدليساً يجيز للمستهلك المطالبة بإبطال العقد، متى وقع التفضيل أو المبالغة على حقيقة موجودة بالفعل في الوحدات محل التعاقد بهدف إظهارها، فهذا الأسلوب لا يعدو أن يكون وسيلة من وسائل الترويج الإعلاني، الذي لا يمكن أن يتم بشكله الأمثل إلا إذا احتوى على نوع من التشويق والإثارة لجمهور المستهلكين؛ بهدف حثهم على اقتناء المنتج، وهو ما يمثل جوهر الإعلان التجاري.

- فرضت قوانين الاستهلاك - سواء في مصر أو في فرنسا - على المهنيين ضرورة أن تصاغ الرسالة الإعلانية بصورة واضحة، وهو ما يعني في إطار عقد اقتسام الوقت أن تتضمن هذه الرسالة البيانات الكافية عن الوحدة العقارية المطروحة للتعاقد، وشروط هذا التعاقد، والتي من شأنها أن تخلق إرادة واعية مستنيرة لدى المستهلك، كما أقرت هذه القوانين مبدأً مهماً، حظرت بمقتضاه كافة أشكال التضليل الإعلاني، والتي يمكن ردها بشأن عقد اقتسام الوقت إلى التضليل المتصل بذاتية الوحدات العقارية، والتضليل الخارج عن ذاتية هذه الوحدات.

- أثبت التطبيق العملي عدم كفاية نظريات عيوب الإرادة والضمان في خلق قدرٍ كافٍ من التوازن العقدي بين المهني والمستهلك؛ لذا برز دور الفقه والقضاء في محاولة لإيجاد وسائل يمكن من خلالها خلق نوع من التوازن

- بين هذين الطرفين، ومن بين هذه الوسائل ظهر الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، والذي يعود للقضاء الفرنسي فضل إقراره.
- تعددت التعريفات التي ساقها الفقهاء بشأن الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، ومن خلال هذه التعريفات اتضح أن هذا الالتزام سابق على التعاقد، مفاده تزويد المستهلك بالمعلومات والبيانات الجوهرية المتعلقة بالعقد المزمع إبرامه؛ بهدف تنوير إرادته، وتحديد مدى ملاءمة المنتج محل التعاقد لتلبية حاجته، لا سيما بعد أن تعددت المنتجات، وتعقد تكوينها.
- حتى يتحقق الهدف من الالتزام بالإعلام يجب أن تتصف المعلومات والبيانات محل هذا الالتزام بالكفاية، كما يجب أن تكون حقيقية ودقيقة؛ وإلا انعقدت المسؤولية المدنية للمهني تجاه المستهلك، متى تسبب الإخلال بهذا الالتزام في ضرر للأخير.
- لما كانت الحكمة من تقرير الالتزام بالإعلام على عاتق المهني، هي أن تُبنى إرادة المستهلك على رضا مستنير بشأن العقد المزمع إبرامه؛ فإن المشرع - سواء في مصر أو في فرنسا - لم يشأ أن يُطلق للشركات العقارية الحرية في تنفيذ هذا الالتزام، وإنما حدد لها مجموعة من المعلومات والبيانات التي يتعين عليها أن تدلي بها إلى المستهلكين، والتي يمكن تقسيمها إلى قسمين، الأول: يتعلق بالمعلومات والبيانات التي من شأنها تحديد هوية الشركة

العقارية، والثاني: يتعلق بالمعلومات والبيانات الخاصة بمضمون التعاقد وشروطه.

- مع ظهور الكيانات الاقتصادية الكبيرة، وتطور السلع والخدمات الذي وصل إلى حد تعقيدها، وانتشار صيغ العقود النمطية؛ لم يعد التعاقد - في كثير من الأحيان - معبراً عن إرادة حقيقية من جانب المستهلك، خاصة في ظل تطور وسائل الجذب والإغراء، التي قد تدفعه إلى التعاقد دون روية، وبصورة لا تترك له فرصة للتفكير والتدبر، في الوقت الذي قد لا تسعفه فيه نظرية عيوب الإرادة، وما تحتاجه دعواه بها من وقت وجهد وأموال، وأمام هذه الاعتبارات أقرت التشريعات الوضعية للمستهلك بالحق في العدول عن التعاقد بعد إبرامه، وفق ضوابط معينة، وهو ما ينطبق على عقد اقتسام الوقت.

- يتميز الحق في العدول عن غيره من الحالات التي يترتب عليها فسخ العقد أو بطلانه في أنه لا يرد إلا على عقود الاستهلاك الصحيحة، كما أن ممارسته تتوقف على إرادة المستهلك فقط، كذلك فإن هذا الحق ينقضي بفوات المهلة الزمنية المحددة لاستعماله، وهو يخضع لتقدير المستهلك وحده، ولا يحق للمهني أو القضاء مساءلته عن سبب استعماله لهذا الحق.

- حرصت التشريعات التي نظمت حق العدول عن عقد اقتسام الوقت على تحديد مهلة زمنية معينة؛ بحيث يتعين على المستهلك الراغب في العدول

ممارسة هذا الحق خلالها؛ وإلا سقط حقه بمضي هذه المهلة، على اعتبار أن هذا الحق يُعد استثناءً من مبدأ القوة الملزمة للعقد، وقد حدد كل من المشرع المصري والمشرع الفرنسي هذه المهلة بأربعة عشر يوماً، تبدأ من تاريخ إبرام العقد.

- يُحمد للمشرع المصري والمشرع الفرنسي أنهما لم يقيدا ممارسة حق العدول عن عقد اقتسام الوقت بأي قيد أو شرط، ذلك أن الحكمة من تقرير هذا الحق تقتضي أن ينفرد المستهلك وحده بالتمتع به، ودون أن يُعلق استعماله على قيد أو شرط، ومن ثم لا يُكَلَّف المستهلك بإبداء أسباب لهذا العدول، كما يُحمد لهما - أيضاً - أنهما لم يفرضا على المستهلك ضرورة تعويض الشركة العقارية نظير استعمال هذا الحق، أو أداء أي نفقات لها.

- إذا كان انقضاء عقد اقتسام الوقت هو الأثر الأبرز حال استعمال المستهلك لحقه في العدول، فإن هذا الانقضاء يلحق بالعقود المرتبطة بهذا العقد ارتباطاً لزوم، كما يلحق - أيضاً - بالعقود التابعة لهذا العقد.

- قد تنتهي المهلة الممنوحة للمستهلك دون استعمال حقه في العدول عن التعاقد، وهنا يسقط هذا الحق، وإن كان ذلك لا يمنعه من الاستفادة بالقواعد العامة في القانون المدني، حيث يمكنه الاستناد إلى ضمان العيوب الخفية أو اللجوء إلى نظرية عيوب الإرادة، متى توافرت شروط استعمال أي من

هاتين الحالتين، ذلك أن الحق فى العدول عن التعاقد هو أحد آليات الحماية الخاصة التي لا تسقط الحماية العامة المقررة فى قواعد القانون المدني.

- لم يحدد المشرع المصري مهلة معينة للشركة العقارية لرد ما حصلت عليه من مقابل للعقد، حال استعمال المستهلك لحقه فى العدول، الأمر الذي قد يدفعها إلى المماطلة؛ بهدف إجبار المستهلك على إبرام عقد جديد؛ لذا يبدو من الضروري وضع حد زمني ملزم للشركة العقارية لرد ما حصلت عليه من مقابل، لتحقيق الهدف من تقنين حق المستهلك فى العدول عن التعاقد، أما فى فرنسا، فلا تثار مسألة التزام الشركة العقارية برد أي مقابل إلى المستهلك؛ حيث منع المشرع الفرنسي الشركات العقارية من طلب أي مبالغ مالية أو تلقيها بأي شكل من الأشكال، قبل انقضاء مهلة العدول عن التعاقد الممنوحة للمستهلك، وإبرام عقد اقتسام الوقت فى صورته النهائية الملزمة لطرفيه.

ثانياً- التوصيات:

١- يوصي الباحث المشرع المصري بضرورة إصدار تشريع خاص لتنظيم عقد اقتسام الوقت؛ بحيث يتم النص فيه على حقوق والتزامات الأطراف بصورة تفصيلية، مع تحديد الصور التي يمكن أن يأتي من خلالها هذا العقد، وما يمكن أن ترتبه كل صورة من هذه الصور من حقوق للمستهلك.

٢- فى إطار التشريع المقترح يوصى الباحث بضرورة اعتبار عقد اقتسام الوقت من العقود الشكالية، من خلال النص على اشتراط تسجيله فى إحدى الجهات الحكومية، وإلا اعتبر باطلاً، فالتسجيل ينبه المستهلكين لأهمية هذا العقد وما يترتب عليه من آثار قانونية، كما يمنع حالات النصب على المستهلكين، والتي تشير الاحصائيات إلى زيادتها فى الآونة الأخيرة.

٣- كذلك يوصى الباحث فى إطار التشريع المقترح بضرورة النص بصورة تفصيلية على آليات حماية المستهلك فى المراحل المختلفة للتعاقد بنظام اقتسام الوقت، خاصة ما يتعلق منها بحماية رضاه أثناء التعاقد.

٤- أيضاً فى إطار التشريع المقترح، يوصى الباحث بضرورة النص على مدة ملزمة للشركات العقارية لرد المبالغ التي حصلت عليها عند إبرام العقد، حال استعمال المستهلك لحقه فى العدول عن التعاقد، وذلك منعاً لمماثلة هذه الشركات فى رد المبالغ المتحصلة، ولتحقيق الهدف من تقنين حق المستهلك فى العدول عن التعاقد.

٥- يوصى الباحث كليات الحقوق بالجامعات المصرية والعربية، بضرورة عقد المؤتمرات والندوات؛ لتوعية الأفراد بقوانين حماية المستهلك، وما تتيحه لهم من آليات حمائية فى مواجهة المهنيين، لما لوحظ فى مجتمعاتنا العربية من غياب الوعي القانوني بمجال حقوق المستهلك.

قائمة المختصرات الأجنبية

Art.	Article.
Bull. civ.	Bulletin civil de la Cour de cassation.
C.A.	Cour d'appel.
Cass. civ.	Cour de cassation, chambre civile.
Cass. com.	Cour de cassation, chambre commerciale.
C.C.F.	Code Civil Français.
C.Cons.F.	Code de la consommation Français.
chron.	Chronique.
D.	Dalloz (Recueil Dalloz Sirey).
éd.	Édition.
Gaz.-Pal.	Gazette du Palais.
I.R.	Informations Rapides.
J.C.P. éd. G.	Juris Classeur Périodique (édition générale).
J.O.C.E.	Journal officiel des Communautés Européennes.
J.O.R.F.	Journal Officiel de la République Française.
juris.	Jurisprudence.
L.G.D.J.	Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.
n°	Numéro.
obs.	Observation.
op. cit.	Ouvrage Précité.
p.	Page.
R.G.D.A.	Revue Générale de Droit des Assurances.
R.T.D.Civ.	Revue Trimestrielle de Droit Civil.
T.I.	Tribunal d'instance.
v.	Voir.

قائمة المراجع

أولاً- المراجع باللغة العربية:

١- كتب الحديث والفقہ الإسلامى:

- أبو الحسن علي بن عمر بن أحمد الدارقطني: سنن الدارقطني، كتاب البيوع، دار المعرفة، بيروت، ١٣٣٦هـ - ١٩٦٦م.
- أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي: السنن الكبرى، كتاب البيوع، دار المعرفة، بيروت، ١٤١٣هـ - ١٩٩٢م.
- أبو عبد الله محمد بن يزيد بن ماجة الربيعي القزويني: سنن ابن ماجة، كتاب التجارات، دار الجيل، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ - ١٩٩٨م.
- محمد أمين بن عمر الشهير بابن عابدين: حاشية ابن عابدين، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
- محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة البخاري: صحيح البخاري، كتاب البيوع، دار الريان للتراث، الطبعة الثانية، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م.
- محمود بن أحمد بن موسى الحسين المعروف ببدر الدين العيني الحنفي: البناءة في شرح الهداية، دار الفكر، الطبعة الأولى، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م.
- مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري: صحيح مسلم، كتاب البيوع، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م.
- وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية: الموسوعة الفقهية، الجزء العشرون، الكويت، الطبعة الثانية، ١٤١٠هـ - ١٩٩٠م.

٢- المعاجم والقواميس:

- أحمد بن فارس بن زكريا أبو الحسين: معجم مقاييس اللغة، تحقيق/ عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م.
- أحمد مختار عمر: معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، عالم الكتب، القاهرة، ط١، ٢٠٠٨م.
- مجمع اللغة العربية: المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الرابعة، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م، ص٥٨٨.
- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي: مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٥٧م.

٣- المراجع القانونية:

أ- المراجع العامة:

- د.إبراهيم الدسوقي أبو الليل: المصادر الإرادية للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، مطبوعات جامعة الكويت، ط١، ١٩٩٥م.
- د.أحمد شوقي محمد عبد الرحمن: البحوث القانونية في مصادر الالتزام الإرادية وغير الإرادية، دراسة فقهية وقضائية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٢م.
- د.توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٩١م.
- د.خالد جمال أحمد و د.شحاتة غريب شلقامي: الوسيط في الحقوق العينية الأصلية والتبعية، جامعة العلوم التطبيقية، مملكة البحرين، ٢٠١٦م.

- سمير عبد السيد تناغو: مصادر الالتزام، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩م.
- د.عبد الرزاق السنهوري:
 - الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام، تنقيح المستشار/ أحمد مدحت المراغي، دار الشروق، القاهرة، ٢٠١٠م.
 - الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، تنقيح المستشار/ أحمد مدحت المراغي، دار الشروق، القاهرة، ٢٠١٠م.
- د.عبد الفتاح عبد الباقي: نظرية العقد والإرادة المنفردة، بدون ناشر، ١٩٨٤م.
- د.عصمت عبد المجيد بكر: نظرية العقد في القوانين المدنية العربية، دراسة مقارنة بين القوانين المدنية العربية ومشروع القانون المدني العربي الموحد مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي ودور تقنيات الاتصال الحديثة في إبرام العقد، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ٢٠١٥م.
- د.محمد إبراهيم دسوقي: القانون المدني، الالتزامات، بدون ناشر، بدون سنة طباعة.
- د.محمد المدني الشريف: الحقوق العينية الأصلية والتبعية في قانون المعاملات المدنية العُماني، دار الكتاب الجامعي، العين، الإمارات العربية المتحدة، ط١، ٢٠١٩م.
- د.محمد المرسي زهرة: الحقوق العينية في قانون المعاملات المدنية العُماني، المجلد الأول، حق الملكية بوجه عام والحقوق المتفرعة عنه، دار الكتاب الجامعي، العين، الإمارات العربية المتحدة، ط١، ٢٠١٦م.

ب- المراجع المتخصصة:

- د.إبراهيم الدسوقي أبو الليل: العقد غير اللازم، دراسة معمقة في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية، جامعة الكويت، ١٩٩٤م.
- د.أحمد إبراهيم عطية: الحماية المدنية من الإعلانات الخادعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٦م.
- د.أحمد السعيد الزقرد: الحماية المدنية من الدعاية التجارية الكاذبة والمضللة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧م.
- د.أحمد عبد العال أبو قرين: نحو قانون لحماية المستهلك، ماهيته - مصادره - موضوعاته، مركز البحوث بكلية العلوم الإدارية، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.
- د.أحمد عبد الكريم سلامة: علم قاعدة التنازع والاختيار بين الشرائع أصولاً ومنهجاً، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، الطبعة الأولى، ١٩٩٦م.
- د.أحمد محمد الرفاعي: الحماية المدنية للمستهلك إزاء المضمون العقدي، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤م.
- د.أحمد محمد الهواري: حماية العاقد الضعيف في القانون الدولي الخاص، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٥م.
- أنطوان الناشف: الإعلانات والعلامات التجارية بين القانون والاجتهاد، دراسة تحليلية شاملة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ١٩٩٩م.
- ثامر عبد الجبار السعيد: التنظيم القانوني للمزاد الإلكتروني، دراسة مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ط١، ٢٠١٨م.
- د.حسن عبد الباسط جميعي:
- التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت " Time share"، بدون دار نشر، ١٩٩٧م.

- حماية المستهلك، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك فى عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٦م.
- د.حمد الله محمد حمد الله: حماية المستهلك فى مواجهة الشروط التعسفية فى عقود الاستهلاك، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٧م.
 - خالد حسن أحمد، الحجية القانونية للمستندات الإلكترونية بين الفقه الإسلامى والقانون الوضعى، دراسة مقارنة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الجيزة، مصر، ٢٠١٨م.
 - دخولة على العبدولى: النظام القانونى لعقد اقتسام الوقت، دراسة مقارنة، دار معهد دى القضائى للنشر، ٢٠١٨م.
 - د.رضا متولى وهدان: الخداع الإعلاني وأثره فى معيار التدليس، دراسة مقارنة فى القانون المدنى وقانون حماية المستهلك والفقه الإسلامى، دار الفكر والقانون، القاهرة، ٢٠١٣م.
 - د.رمزى الشيخ: التنظيم القانونى لعقد المشاركة بالوقت، دراسة مقارنة فى ضوء القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م، بدون ناشر، بدون سنة نشر.
 - د.سامح عبد الواحد التهامى: التعاقد عبر الإنترنت، دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، ٢٠٠٨م.
 - د.سمير كامل: النظام القانونى لحق المستفيد من المشاركة بالوقت، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩١م.
 - د.سهير منتصر: الالتزام بالتبصير، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٠م.

- د.عاطف عبد الحميد حسن: حماية المستهلك، الحماية المدنية للمستهلك من الشروط التعسفية في عقود الإذعان، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٦م.
- د.عبد الحكيم مصطفى عبد الرحمن: حماية المستهلك في القانون الدولي الخاص، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧م.
- د.عبد الحميد الشواربي: جرائم الغش والتدليس، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ١٩٨٩م.
- د.عبد العزيز المرسي حمود: الحماية المدنية الخاصة لرضاء المشتري في عقود البيع التي تتم عن بعد مع التطبيق على البيع عن طريق التليفزيون بوجه خاص، دون ناشر، ٢٠٠٥م.
- د.عبد الفضيل محمد أحمد: الإعلان عن المنتجات والخدمات من الوجهة القانونية، مكتبة الجلاء الحديثة، المنصورة، ١٩٩١م.
- د.علي سيد حسن: الالتزام بالسلامة في عقد البيع، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٠م.
- د.عمر محمد عبد الباقي: الحماية العقدية للمستهلك، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة عين شمس، ٢٠٠٤م، ص ٤٠.
- د.فاروق الأباصيري: عقد الاشتراك في قواعد المعلومات الإلكترونية، دار النهضة العربية، ٢٠٠٣م.
- فيصل طایل سلمان القضاة: عقد المشاركة بالوقت، بدون ناشر، ٢٠١٧م.
- د.كيلاني عبد الراضي:

- حق المستهلك فى العدول عن العقد بين متطلبات الحماية والقوة الإلزامية للعقد، دراسة فى القانون الفرنسى بالتطبيق على عقود البيع فى محل الإقامة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٦م.
- مفهوم المستهلك كأساس لتحديد نطاق تطبيق تقنين الاستهلاك الفرنسى، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥م.
- د.محمد إبراهيم دسوقي: الجوانب القانونية فى إدارة المفاوضات وإبرام العقود، معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية، ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م.
- د.محمد الشناوي: جرائم النصب المستحدثة (الإنترنت - بطاقة الائتمان - الدعاية التجارية الكاذبة)، دار الكتب القانونية، القاهرة، ٢٠٠٨م.
- د.محمد المرسي زهرة: حماية المستهلك فى القانون المصرى والعُماني، دار الكتاب الجامعي، العين، الإمارات العربية المتحدة، ٢٠١٣م.
- د.محمد بودالي: حماية المستهلك فى القانون المقارن، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسى، دار الكتاب الحديث، القاهرة، ٢٠٠٦م.
- د.محمد حسين عبد العال: مفهوم الطرف الضعيف فى الرابطة العقدية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٧م.
- د.مصطفى أحمد أبو عمرو: التنظيم القانوني لحق المستهلك فى العدول، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٦م.
- د.ممدوح محمد خيرى هاشم المسلمي: الحماية المدنية من الإعلانات التجارية الخادعة، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، ١٩٩٨م.
- د.موفق حماد عبد: الحماية المدنية للمستهلك فى عقود التجارة الإلكترونية، دراسة مقارنة، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١١م.

- د.ناريمان عبد القادر: التشريعات الفندقية والسياحية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩م.
- د.نزيه محمد الصادق المهدي: الالتزام قبل التعاقدى بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالعقد وتطبيقاته على بعض أنواع العقود، دراسة فقهية وقضائية مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٢م.

ج- رسائل الماجستير والدكتوراه:

- ايناس بن غيدة: الحماية المدنية للمستهلك فى العقود الإلكترونية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان، الجزائر، ٢٠١٤/٢٠١٥م.
- د.حياة محمد أبو النجا: الالتزام بالتفاوض فى عقود التجارة الدولية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة المنصورة، ٢٠٠٤م.
- د.خالد جمال: الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة أسيوط، ١٩٩٦م.
- د.رشيدة أكسوم عيلام: المركز القانوني للمستهلك الإلكتروني، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، ٢٠١٨م.
- د.رنا عمران الكبيسي: عقد المشاركة الزمنية فى العقار السياحي فى القانون الأردني، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، كلية الدراسات العليا، الأردن، ٢٠١٦م.

- سامية بويزري: حق العدول عن تنفيذ العقد الإلكتروني، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة، الجزائر، ٢٠١٣م.
- عبد الله ذيب عبد الله محمود: حماية المستهلك في التعاقد الإلكتروني، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٩م.
- فرحان عبد الحكيم: عدول المستهلك عن التعاقد، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ٢٠١٥ - ٢٠١٦م.
- لخضر دايدة: حق المستهلك في العدول عن التعاقد، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي، الجزائر، ٢٠١٨م.
- محمد الهيني: الحماية القانونية للطرف الضعيف في عقد التأمين البري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، المغرب، ٢٠٠٥/٢٠٠٦م.
- د.هالة مقداد الجليلي: الإعلان، دراسة قانونية مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية القانون - جامعة الموصل، العراق، ٢٠٠٢م.

د- الدوريات وأعمال المؤتمرات:

- د.أحمد السعيد الزقرد:
- الحماية القانونية من الخداع الإعلاني في القانون الكويتي والمقارن، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، السنة التاسعة عشرة، العدد الرابع، ١٩٩٥م.

- حق المشتري فى إعادة النظر فى عقود البيع بواسطة التليفزيون، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمى، س١٩، ع٣، سبتمبر ١٩٩٥م.

• د.أحمد عبد الكرىم سلامة: عقد المشاركة الزمنية الدولى، تأملات فى القانون الدولى الخاص السياحى، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق - جامعة حلوان، ع٤، يوليو/ديسمبر ٢٠٠٠م.

• د.أسامة أحمد بدر: ضمانات المشتري فى عقد البيع الإلكتروني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون - جامعة الإمارات العربية المتحدة، القسم الثانى، ع٤١، ٥١٤٣١ - ٢٠١٠م.

• إشراق صباح صاحب: عقد المشاركة الزمنية "التايم شير"، مجلة رسالة الحقوق، السنة الثانية، العدد الأول، ٢٠١٠م.

• د.أنور أحمد رسلان، مفهوم حماية المستهلك، ورقة عمل مقدمة إلى مؤتمر حماية المستهلك فى العالم العربى والجوانب القانونية للحماية، عقد بمقر جامعة الدول العربية، القاهرة، يوم الاثنين الموافق ٧ أبريل ١٩٩٧م.

• بخالد عجالى: حق المستهلك الإلكتروني فى التراجع عن العقد وأثره على النظرية العامة للعقد فى ظل نظريات القانون الاقتصادى، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد الرابع، أبريل ٢٠١٧م.

• د.بشار طلال مؤمنى: نحو تشريع خاص لحماية المستهلك فى مراحل العقد فى القانون الأردنى، دراسة مقارنة، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، السنة السادسة، ع٢، مسلسل ٢٢، يونيو ٢٠١٨م.

• د.ذكرى محمد حسين الياسين: الكذب المشروع فى الإعلانات التجارية، مجلة المحقق الحلى للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، العراق، ع١، السنة الرابعة، ٢٠١٢م.

- د. علاوة هوام و سارة عزوز: الحماية الجزائية للمستهلك من الممارسات غير النزيهة، مجلة الحقوق والحريات، جامعة الحاج لخضر - باتنة، الجزائر، ع٤، أبريل ٢٠١٧م.
- د. على السيد حسين أبو دياب و د. وليد محمد بشر: الجوانب القانونية للحماية المدنية للمستهلك من الإعلانات التجارية الكاذبة أو المضلة، مجلة كلية الشريعة والقانون - طنطا، ع٣٢، ج٢، ٢٠١٧م.
- د. قصي سلمان هلال: الإعلانات التجارية المضللة من منظور القانون المدني، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، كلية القانون - جامعة كركوك، العراق، المجلد ٦، ع٢٢، الجزء الثاني، ٢٠١٧م.
- د. محمد المرسي زهرة: الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق - جامعة عين شمس، ع١، السنة ٣٥، ١٩٩٣م.
- د. محمد بن على القرني، عقود الإذعان، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جده، المملكة العربية السعودية، ع١٤، ج٣.
- د. محمد سعد خليفة: البيع عبر الإنترنت وحماية المستهلك في ضوء قانون المعاملات الإلكترونية البحريني، مجلة الحقوق، كلية الحقوق - جامعة البحرين، المجلد الخامس، ع١، يناير ٢٠٠٨م، ص٦٣.
- د. مصطفى موسى العجارمة: الشكلية كقيد يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني، مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية، ع٤٥، حزيران ٢٠١٨م.
- د. منير عبد الله خضير: إجارة العقار غير المبني في نظام الاشتراك بالوقت، جامعة القاهرة - مركز اللغات الأجنبية والترجمة التخصصية، ج٦٨، يناير ٢٠١٨م.

- د.ناصر خليل جلال: حق الاستفادة على الحصّة الزمنية في الوحدات العقارية المستثمرة بنظام اقتسام الوقت، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق، جامعة البحرين، المجلد ١١، ع٢، ٢٠١٤م.
- د.ندى سالم حمدون ملاعلو: عقد المشاركة بالوقت، دراسة مقارنة، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات، السنة السادسة والعشرون، العدد الواحد والخمسون، شعبان ١٤٣٣هـ - يوليو ٢٠١٢م.
- د.نسرين محاسنة: عقد اقتسام الوقت، دراسة قانونية، القانون الأردني والقوانين المقارنة، أبحاث اليرموك "سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية"، جامعة اليرموك، ٢٠٠٧م.
- د.هادي الكعبي و د.سلام الفتلاوي و د.أحمد الياسري: المفهوم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، دراسة مقارنة، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، العراق، ع٢، السنة السابعة، ٢٠١٥م.
- د.هادي الكعبي و د.محمد جعفر: الالتزام قبل التعاقد بالإعلام، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، العراق، ع٢، السنة الخامسة، ٢٠١٣م.
- د.وسن قاسم غني: الشكلية الاتفاقية في العقود، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، كلية القانون، جامعة بابل، العراق، م٢، ع١، السنة الثالثة، ٢٠١١م.
- يوسف مختار المستيري، عقد المشاركة بالوقت، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة العلوم الشرعية والقانونية، جامعة المرقب - كلية القانون بالخمسة، ع١، ٢٠١٧م.

ثانياً - المراجع باللغة الفرنسية:

١- Ouvrages Généraux:

- DE JUGLART (M.) et IPPOLITO (B.): Cours de droit commercial, vol. I, Montchrestien, Paris, ٩^e éd., ١٩٨٨.
- DELEBECQUE (Ph.) et PANCIER (F.-J.): Droit des obligations, contrat et quasi – contrat, Litec, Paris, ٢٠٠١.
- FLOUR (J.), AUBERT (J.- L.) et SAVAUX (E.): Les obligations, l'acte juridique, ARMAND COLIN, ١٠^e éd., ٢٠٠٢.
- GHESTIN (J.): Traité de droit civil, la formation du contrat, L.G.D.J., ٣^e éd., ١٩٩٣.
- MAINGY (D.) : Contrats spéciaux, ٦^{ème} éd., Dalloz, Paris, ٢٠٠٨.
- MONTANTER (J.-C.): Le contrat, Presse Universitaires de Grenoble, ٤^e éd., ٢٠٠٥.

٢- Ouvrages Spéciaux:

- CALAIS-AULOY (J.) et STEINMETZ (F.) : Droit de la consommation, ٥^{ème} éd., Dalloz, ٢٠٠٠.
- CALAIS-AULOY (J.): Droit de la consommation, Dalloz, Paris, ٧^e éd., ٢٠٠٦.
- D'AUZON(O.): Le droit du Commerce électronique, éd. du Puits Fleuri, Héricy, ٢٠٠٤.
- GOLLA (R.-V.): Droit du commerce électronique, guide électronique de e-commerce, LEXTENSO éditions, ٢٠١٣.

- JOLY (C.-R.): Le paiement en ligne, sécurisation juridique et technique, Paris, Hermes Science, ٢٠٠٥.
- PIZZIO (J.-P.), LAMBERT (J.) et DE LA VILLÉON (B.): Droit du marché, Dalloz, Paris, ١٩٩٣.
- RIZZIO (J.-P.): Code de la consommation, Montchrestien, Paris, ١٩٩٥.
- ROCHFELD (J.): L'acquis communautaire, le contrat électronique, Paris, Economica, ٢٠١٠.

٣- Thèses et Mémoires:

- ALISS (J.): L'obligation de renseignement dans les contrats, thèse, Paris II, ١٩٧٥.
- NGUYEN-THANH, (D.): Contribution à l'étude des techniques juridiques de protection des consommateurs, la qualité des biens de consommation, thèse, Université de Caen, ١٩٧٠.
- PIERACCINI (S.): La propriété temporaire, Essai d'analyse des droits de jouissance à temps partagé, thèse de doctorat, Université du Sud Toulon - Var, ٢٠٠٨.

٤- Articles:

- ABRAVANEL-JOLLY (S.): Les sanctions de l'obligation d'information en assurance, Actes du colloque «L'information en assurances», R.G.D.A., ٢٠٠٧, p. ٤٨٨.
- BERLIOZ (G.): Droit de la consommation et droit des contrats, J.C.P. éd. G., ١٩٧٩, I, ٢٩٥٤.

- BIHL (L): Vers un droit de la consommation, Gaz.-Pal., ١٩٧٤, ٢, p. ٧٥٤.
- COLMAR, ١٩ avril ١٩٨٤, B.I.D. ١٩٨٥ / ٣, p. ٣٢.
- LE TOURNEAU (Ph.): De l'allégement de l'obligation de renseignements ou de conseil, D. ١٩٨٧, chron., p. ١٠١.
- MALINVAUD (Ph.) : La protection des consommateurs, D. ١٩٨١, ٧^e cahier, chron., VIII, p. ٤٩.
- MESTRE (J.): Des notions de consommateur, R.T.D.Civ., ١٩٨٩, p. ٦٢.
- PAISANT (G.): Les nouveaux aspects de la lutte contre les clauses abusives, D. ١٩٨٨, chron., p. ٢٥٣.
- PIZZIO (J.-P.): L'introduction de la notion de consommateur en droit français, D., ١٩٨٢, chron., p. ٩١.

ثالثاً - مواقع الإنترنت:

- <https://www.youm7.com/story/٢٠١٦/١/١٤/>
- www.theconstructor.org
- <https://www.rci.com>

(د.ايمن مصطفى احمد البقلى) الحماية الخاصة لرضا المستهلك فى عقد اقتسام الوقت
