

نحو قانون لتنظيم عقد اقتسام الوقت

د. أحمد السيد الدقاق

مدرس القانون المدنى

كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

أستاذ مساعد بقسم القانون الخاص

كلية القانون - جامعة الإمارات العربية المتحدة

ملخص البحث

انتشرت عقود اقتسام الوقت خلال العقد الأخير في مصر انتشاراً كبيراً. ورغم ذلك لم يهتم المشرع المصري بتنظيمها أو وضع أحكام خاصة بها رغم أهميتها خاصة في مجال السياحة الداخلية والخارجية. ورغم إصدار وزير السياحة قراراً لوضع ضوابط وشروط لهذه العقود إلا أن قراره لم يوفر الحماية المتوقعة للمستهلك. لذلك كان من الواجب دعوة المشرع المصري إلى التدخل بإصدار تشريع لتنظيم هذه العقود يوفر حماية حقيقية للمستهلك في مواجهة شركات اقتسام الوقت على غرار الحماية المقررة في التشريعات المقارنة.

Abstract

During the past decade, Egypt witnessed an obvious increase in concluding timeshare contracts. However, the Egyptian legislator did not enact a legislation to regulate these contracts until now despite its importance for the tourism sector. While the Minister of Tourism issued a decision to regulate these contracts, the decision did not provide consumers with the fair protection. Thus, the Egyptian legislator is invited to intervene to regulate these contracts taking into consideration the aspects of consumer protections in comparative legislation.

مقدمة

فى ظل رغبة الأفراد فى قضاء إجازاتهم بالقرى والمنتجعات السياحية أو فى المدن الكبرى وجد الكثيرون أنهم غير قادرين على شراء وحدات سكنية بها إما بسبب ظروفهم الاقتصادية أو بسبب التضخم وارتفاع أسعار العقارات.¹ كما أن الكثيرين ممن لديهم القدرة على الشراء لم يجدوا جدوى من شراء وحدة سكنية لا يتم استعمالها سوى لفترات إجازة قصيرة كل عام. لذلك لجأ البعض إلى الاشتراك مع ذويهم وأصدقائهم فى شراء وحدات بهذه القرى والمدن بحيث أصبحوا ملاكاً على الشيوخ لهذه الوحدات غير أن هذا الحل لا يناسب جميع الأفراد.

وإدراكاً من الشركات القائمة على إدارة القرى السياحية لهذه المشكلة ومحاولةً منها لتشجيع أكبر عدد ممكن من الأفراد على شراء الوحدات السكنية تحقيقاً للكسب المادى الذى تسعى إليه لجأت إلى وسائل تعاقدية غير معتادة تتمثل فى التعاقد بنظام اقتسام الوقت "التايم شير" "TimeShare" بحيث يحصل المتعاقد على حق شخصى كالإيجار أو عينى كالاستعمال أو الانتفاع أو الملكية على حصة زمنية فى الوحدة السكنية كأسبوع محدد يتكرر سنوياً. ويحقق هذا النظام مكاسب مادية هائلة لهذه الشركات إذ يمكنها التعاقد على حصص زمنية فى وحداتها السكنية بثمن يزيد كثيراً عن ثمن بيع الوحدة إلى مشترٍ واحد.² وقد قدر البعض أن الشركات تبيع وحداتها السكنية بثلاثة أضعاف ثمنها عند بيعها بنظام اقتسام الوقت.³

وقد أدركت التشريعات المقارنة أن لهذا العقد خصوصيته. فمن يتعامل مع شركات اقتسام الوقت يعتبر مستهلك فى حاجة إلى حماية خاصة تختلف عن الحماية المقررة بموجب الأحكام العامة الواردة فى قانون حماية المستهلك. لذلك لجأ المشرع الفرنسى

¹ Ellen R. Peirce & Richard A. Mann, *Time-Share Interests in Real Estate: A Critical Evaluation of the Regulatory Environment*, 59 NOTRE DAME L. REV. 9, 10 (1983).

² Mel S. Weinberge, *Timesharing for the Next Century*, 16 GP SOLO & SMALL FIRM LAW 38, 38 (May 1999).

³ Mary Lou Savage, Colin M. Lancaster & Nicholas C Bougopoulos, *Time Share Regulation: The Wisconsin Model*, 77 MARQ. L. REV. 719, 730 (1994).

إلى تخصيص أحد فصول قانون الاستهلاك لتنظيم هذا العقد. أما في الولايات المتحدة الأمريكية فقد أصدرت معظم الولايات قوانين خاصة لتنظيم هذا العقد. وقد انفتحت الكثير من التشريعات المقارنة على ضرورة حماية المستهلك سواء في مرحلة ما قبل التعاقد أو مرحلة ما بعد التعاقد.

ورغم ظهور عقد اقتسام الوقت منذ بضع عقود في مصر وانتشاره بصورة كبيرة خلال العقد الأخير إلا أن المشرع لم يتدخل لوضع تنظيم قانوني متكامل له حتى الآن رغم الحاجة الماسة إلى مثل هذا القانون من أجل توفير الحماية المناسبة للمستهلك على غرار تلك الحماية المقررة في التشريعات المقارنة. مؤدى ذلك هو عدم تمتع المستهلك المصرى المتعامل مع شركات اقتسام الوقت سوى بالحماية المقررة وفقاً للقواعد العامة فى القانون المدنى المتمثلة فى عيوب الإرادة فضلاً عن قانون حماية المستهلك الذى ينظم حقوق المستهلك بصفة عامة. ورغم صدور عدة قرارات من وزاء السياحة بهدف تنظيم هذا العقد إلا أن هذه القرارات لم تتمكن من تنظيم العقد بشكل شامل أو توفير الحماية المأمولة للمستهلك المصرى نظراً لأن القرارات الوزارية لا يمكن أن تغنى عن صدور قانون من السلطة التشريعية المختصة.

وقد أدى غياب التنظيم التشريعى لهذا العقد إلى السماح لشركات اقتسام الوقت باستغلال ضعف المستهلك. ومن مظاهر ذلك قيام بعض الشركات بدفع المستهلك إلى التعاقد معها باستخدام أساليب تسويق مبتكرة لا تخالف قانون حماية المستهلك رغم أن ذات الأساليب محظورة فى بعض التشريعات المقارنة المنظمة لعقد اقتسام الوقت. كذلك تفرض هذه الشركات على المستهلك دفع مصروفات للصيانة دون أن يكون له الحق فى المشاركة فى إدارة وحدته أو الرقابة على أوجه صرف هذه الأموال وهو ما يدعونا إلى التساؤل حول مدى توافق هذا الوضع مع أحكام تنظيم اتحاد الشاغلين الواردة فى قانون البناء ولائحته التنفيذية.

لذلك رأينا أن لهذا البحث أهميته فى مجال حماية المستهلك المتعاقد مع شركات اقتسام الوقت. فبالرغم من المزايا الهائلة التى يوفرها التعاقد بنظام اقتسام الوقت إلا أن الواقع العملى أثبت وجود العديد من المشاكل الناتجة عن الممارسات السلبية لشركات اقتسام

الوقت.⁴ وقد فضلنا اتباع المنهج التحليلي المقارن في هذا البحث. ويظهر المنهج التحليلي في تحليل الوضع القانوني الحالي لعقد اقتسام الوقت وبيان حكمه في مصر بينما يظهر المنهج المقارن من خلال مقارنة وضع هذا العقد في مصر ووضعه في التشريعات المقارنة وبيان أوجه الحماية المقررة للمستهلك في التشريعات الأخيرة الأمر الذي نقترح على المشرع المصري وضعه في الاعتبار عند إصدار تشريع ينظم هذا العقد.

وبناء على ما سبق فإننا نقسم دراستنا في هذا البحث على النحو الآتي:

مبحث تمهيدى: مفهوم عقود اقتسام الوقت

المبحث الأول: أحكام عقود اقتسام الوقت والقصور في حماية المستهلك في مصر

المبحث الثانى: تحليل النظام القانونى لعقود اقتسام الوقت وأوجه حماية المستهلك في التشريعات المقارنة

مبحث تمهيدى

مفهوم عقد اقتسام الوقت

إن دراسة مفهوم عقد اقتسام الوقت يقتضى تحديد ماهيته من حيث تعريفه ونشأته التاريخية فضلاً عن التعرف على صورته المختلفة. وبناء على ذلك نقسم دراستنا في هذا المبحث إلى المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: ماهية عقد اقتسام الوقت

المطلب الثانى: صور عقد اقتسام الوقت

المطلب الأول

ماهية عقد اقتسام الوقت

ترجع بداية ظهور عقد اقتسام الوقت إلى حقبة ستينيات القرن العشرين في جبال الألب في فرنسا حين أدرك مالك منتج سوبردفلوى للتزلج على الجليد Superdevoluy Ski Resort صعوبة العثور على مشترين قادرين على شراء ملكية الوحدات السكنية في المنتجع فلجأ إلى بيع حق استعمال حصص زمنية في الوحدات السكنية للزائرين الراغبين في قضاء إجازاتهم بشكل سنوى في المنتجع. وقد استخدم مالك المنتجع

⁴ William E. Mooz, Jr., *State and Local Regulation of Timesharing in Colorado*, 56 U. COLO. L. REV. 289 (1985).

عبارته الشهيرة في الدعاية "لا تحجز غرفة بل اشتر الفندق - ذلك أرخص."° وبذلك أصبح هناك شيوع لحق الاستعمال في ملكية ذات الوحدة السكنية. وبعد نجاح الفكرة في فرنسا بدأت في الانتشار في باقى دول العالم ومن ضمنها مصر. كما لم يعد وجود عقد اقتسام الوقت مقتصراً على المشروعات السياحية فقط بل ظهر أيضاً في المشروعات السكنية في المدن الكبرى حول العالم.^٦ كذلك لم يعد اقتسام الوقت مقتصراً على العقارات بل يمكن التعاقد بواسطته على المنقولات ذات القيمة الكبيرة مثل اليخوت والسيارات.^٧

وقد جرى العمل على تسمية هذا العقد "عقد اقتسام الوقت"^٨ أو "عقد المشاركة في الوقت"^٩ (Timeshare باللغة الإنجليزية) (Temps Partagé باللغة الفرنسية). وقد استوعب هذا المصطلح صوراً شبيهة لذات الفكرة كصورة حق الانتفاع الشائع وصورة الإيجار المنكرر إلا أن ظهور صورة الملكية الشائعة - على النحو الذى سنعرض له بقدر من التفصيل في المطلب التالى - أثار خلافاً حول مدى استيعاب هذا المصطلح لهذه الصورة إذ اعتبر البعض هذه الصورة نظاماً قانونياً مختلفاً ومستقلاً وأطلق عليه

⁵ David A. Bowen, *Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense*, 18 Loy. Consumer L. Rev. 459, 461 (2006). See also Caroline K. Craig, Suzanne M. Luttmann, *Taxation of Timeshares - Acquisition, Use, and Disposition Issues*, 27 J. Real Est. Tax'n 301, 301 (summer 2000).

⁶ المرجع السابق، ص ٣٩.

⁷ MARY MARGARET BOLDA & ADRIENNE G. SOUTHGATE, § 12:12. Timesharing -Problems of serial ownership, NEIGHBORING PROPERTY OWNERS § 12:12 (2018).

^٨ انظر: أ.د. محمد المرسى زهرة، الوضع القانونى لنظام اقتسام الوقت "TIME SHARE"، مجلة العلوم القانونية والإقتصادية - كلية الحقوق جامعة عين شمس، ع ١٤، ص ٣٥، ١٩٩٣.

^٩ انظر: أ.د. سمير كامل، النظام القانونى لحق المستفيد من المشاركة بالوقت Time Share، دار النهضة العربية، ١٩٩١. انظر أيضاً: أ. د. حسن عبد الباسط جمبى، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة فى الوقت "Timeshare"، بدون ناشر، ١٩٩٧. انظر أيضاً: د. هادى حسين الكعبي، د. سلام عبد الزهرة الفتلاوى، أحمد عبد الحسين الياصرى، المفهوم القانونى لعقد المشاركة بالوقت: دراسة مقارنة، مجلة المحقق الحلى للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثانى، السنة السابعة، ٢٠١٥.

نظام "الملكية الجزئية" (Fractional Ownership باللغة الإنجليزية) (Propriété)

Fractionnée باللغة الفرنسية) أو نظام "التملك الزمني".¹⁰

ومما لا شك فيه أن لهذه التفرقة اعتبارها إذ أن النظام القانوني للملكية يختلف عن النظام القانوني لغيرها من الحقوق سواء الشخصية أو العينية. ومع ذلك فإن غالبية التشريعات المقارنة اتجهت إلى تنظيم جميع الصور - ومن ضمنها صورة الملكية الجزئية - عن طريق تشريع واحد. ويرجع السبب في ذلك إلى اعتبار هذا العقد من عقود الاستهلاك وحاجة المستهلك في جميع الأحوال إلى ضمانات تكفل حمايته من البائع المحترف بصرف النظر عما إذا كان الحق محل التعاقد هو حق ملكية أم غيره من الحقوق.

ولما كان الهدف من هذا البحث هو دراسة أوجه حماية المستهلك في جميع هذه العقود فقد آثرنا استخدام مصطلح "عقد اقتسام الوقت" للتعبير عن جميع صور هذا العقد والأنظمة المشابهة ومن ضمنها الملكية الجزئية. ويتفق معنا في هذا الموقف جانب من الفقه المصري فضلاً عن قرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ الذي جعل من الملكية الجزئية صورة من صور اقتسام الوقت.¹¹

أما عن أطراف هذا العقد فإننا نفضل استخدام مصطلح "المستهلك" للإشارة إلى الطرف الذي يكتسب حقاً على وحدة سكنية لفترة زمنية معينة وذلك بدلاً من مصطلح "المستفيد" الذي يستخدمه الكثير من الفقه المصري أو مصطلحي "المشتري" و"المنتفع" الذي استخدمهما قرار وزير السياحة المصري الذي سوف نعرض له لاحقاً. ويؤيد استخدام مصطلح "المستهلك" هو أن التنظيم القانوني لعقد اقتسام الوقت يأتي عادة في إطار

انظر: د. إبراهيم عبادة ود. شذى الشباب، عقد التملك الزمني "التايم شير": مفهومه، جوهره، أنظمته،¹⁰ واقعته العملي، تكييفه وحكمه الشرعي، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، العدد الثاني، المجلد الثالث عشر، ٢٠١٦. انظر أيضاً: عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد التملك الزمني: دراسة فقهية، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، س ٢٠، ع ٧٧، ٢٠٠٨.

تنص المادة ٨ من قرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ على أن: "نظام البيع: يتم طرح الوحدات¹¹ التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال بطريق الانتفاع بحصة محددة زمنياً يحتفظ المالك بحق الرقبة أو بطريق تجزئة الملكية للوحدات بحيث يصبح المشتري مالاً على الشيوخ طبقاً لأحكام ملكية المال الشائع ويتمتع بحق الانتفاع والرقبة".

سياسة المشرع في شأن حماية المستهلك.^{١٢} لذلك ذهب البعض إلى القول بأن "حماية المستهلك هي جوهر قانون عقد اقتسام الوقت".^{١٣} ويؤيد ذلك أيضاً مسلك المشرع الفرنسي بتناول عقود اقتسام الوقت بالتنظيم في قانون الاستهلاك ذاته.^{١٤} أما الطرف الثاني فإننا نشير له بمصطلح "الشركة" التي تنقل حقاً عيناً أو شخصياً للمستهلك وإن كان بعض الفقه وبعض التشريعات يشير إلى هذا الطرف باستخدام مصطلحات "المطور" أو "البائع".

أما عن تعريف هذا العقد فقد ذهب جانب من الفقه إلى تعريفه بأنه "النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة سكنية، أو حق انتفاع أو استعمال بها، مع اشتراك آخرين معه في باقى الحصص، على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم، بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء إجازته".^{١٥}

وذهب جانب آخر إلى تعريفه بأنه "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".^{١٦}

وذهب جانب آخر إلى تعريفه بأنه "عقد يهدف، نظير المقابل المادى الذى يدفعه المستفيد، إلى تمكينه من الحصول على حق عينى أو شخصى يخوله الإقامة فى وحدة من وحدات مشروع اقتسام الوقت لفترة زمنية محددة من العام وعلى مدار خمسة أعوام متتالية على الأقل بالتبادل مع غيره من المستفيدين".^{١٧}

¹² Yvette C. Mendez, *Timesharing and Reality Interests Under the Martin Act: Consumer or Investor Protection?*, 17 FORDHAM URB. L.J. 505, 522 (1989).

¹³ Tim Paul Barron, *The Louisiana Timesharing Act: An Analysis and Assessment*, 58 TUL. L. REV. 863, 900 (1984).

¹⁴ Ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du code de la consommation.

^{١٥} أ.د. سمير كامل، المرجع السابق، ص ٥.

^{١٦} أ.د. محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص ١٥٢.

^{١٧} أ.د. حسن عبد الباسط جميعى، المرجع السابق، ص ١٣٩.

وقام المشرع الفرنسي بتعريف عقد اقتسام الوقت في قانون الاستهلاك الصادر بالقانون رقم ٣٠١ لسنة ٢٠١٦ بأنه "عقد تزيد مدته عن سنة ويكتسب بمقتضاه المستهلك، في مقابل ما يدفعه، الانتفاع بوحدة أو عدة وحدات عقارية أو منقولة للاستخدام السكني، لمدة محددة أو قابلة للتحديد."^{١٨}

كما عرفه التوجيه الأوروبي بشأن حماية المستهلك فيما يتعلق ببعض جوانب عقود اقتسام الوقت، منتجات الإجازة طويلة المدة، عقود إعادة البيع والمبادلة بأنه "عقد تزيد مدته عن سنة واحدة يكتسب المستهلك بمقتضاه، مقابل ما يدفعه، الحق في استعمال وحدة سكنية لليلة أو أكثر لعدة مدد زمنية."^{١٩}

أما قانون ولاية فلوريدا الأمريكية فقد عرفه بأنه عقد "يحصل بمقتضاه المشتري، مقابل ما يدفعه، على حق ملكية أو استعمال وحدة سكنية - ومرافقها إن وجدت - لمدة أقل من سنة كاملة خلال السنة الواحدة. ولا يشترط أن تكون الإقامة في سنوات متعاقبة."^{٢٠} ونستخلص من جملة هذه التعريفات أن عقد اقتسام الوقت هو عقد يحصل بمقتضاها المستهلك على حقاً عينياً أو حقاً شخصياً بغرض الإقامة في وحدة سكنية لفترة زمنية محددة تتكرر بصورة دورية.

وبعد أن عرضنا فيما سبق لنبذة تاريخية عن نشأة هذا العقد ولتسميته وتعريفه فإن فهم طبيعة هذا العقد يقتضى منا بيان صورته المختلفة ومحاولة تأصيل هذه الصور وهو ما نعرض له في المطلب التالي.

¹⁸ Ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du code de la consommation, article L224-70.

¹⁹ DIRECTIVE 2008/122/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND THE OF THE COUNCIL of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts, OJ L 33, 3.2.2009, p. 10, art. 2(1)(a).

²⁰ FL ST § 721.05(39).

المطلب الثانى
صور عقد اقتسام الوقت

ثار خلاف فى الفقه حول طبيعة عقد اقتسام الوقت. والواقع أننا نعتقد أن الأمر لا يتعلق بتحديد طبيعة هذا العقد بقدر تحديد صورته المختلفة ومحاولة تأصيل كل صورة منها لردّها إلى القواعد العامة فى القانون المدنى إذ لا يمكن الاتفاق على طبيعة واحدة لجميع صور هذا العقد.

وبالإطلاع على التشريعات المقارنة يمكن القول بأن صور عقد اقتسام الوقت لا يمكن حصرها خاصة وأن صوراً جديدة تظهر بمرور الوقت. لذلك فإننا نكتفى فى هذا المطلب بإلقاء الضوء على أبرز هذه الصور والتي يمكن تصنيفها إلى مجموعتين. المجموعة الأولى تضم صور عقد اقتسام الوقت التى يترتب عليها اكتساب المستهلك لحق شخصى كحق المستأجر أو لمجموعة من النقاط يستخدمها للإقامة فى وحدة سكنية. أما المجموعة الثانية فتضم صور عقد اقتسام الوقت التى يترتب عليها اكتساب المستهلك لحق عينى كحق الاستعمال أو حق الانتفاع أو حق الملكية.

أولاً: صور اكتساب المستهلك لحق شخصى

يترتب على بعض صور عقد اقتسام الوقت حقاً شخصياً للمستهلك يخول له الحق فى الإقامة بالوحدة السكنية دون أن يكتسب حقاً عينياً عليها. وتختلف طبيعة الحق الشخصى الذى يكتسبه المستهلك وفقاً لمضمون العقد. لذلك لا يمكن ذكر هذه الصور على سبيل الحصر إلا أننا نقوم فيما يلى بإلقاء الضوء على أبرز صورتين من هذه الصور وهما: صورة الإيجار الدورى وصورة نظام النقاط.

(١) الإيجار الدورى:

فى هذه الصورة من صور عقد اقتسام الوقت تنشأ علاقة دائنية بين شركة اقتسام الوقت والمستهلك. فتظهر الشركة بمظهر المالك والمستهلك بمظهر المستأجر.^{٢١} فتلتزم الشركة بتمكين المستهلك من الانتفاع بالوحدة السكنية كمستأجر مقابل التزام المستهلك بدفع الأجرة دفعة واحدة مقدماً أو فى صورة أقساط دورية وفقاً لما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين. وبذلك فإن المستهلك لا يكتسب أى حق عينى على الوحدة السكنية محل

^{٢١} Bowen، المرجع السابق، ص ٢٥.

التعاقد التي تظل ملكية رقبتهما للشركة. ومن ثم لا يحق له ترتيب أى حق عيني تبعي على الوحدة السكنية.

ورغم ذلك فالملاحظ هو أن صورة الإيجار الدورى لعقد اقتسام الوقت تتضمن عادة بعض البنود غير المعتادة فى عقد الإيجار التقليدى. ومن أمثلة ذلك:

أولاً: إن مدة عقد الإيجار التقليدى قد تكون قصيرة و قد تكون طويلة إلا أنها تكون متصلة وغير متكررة عادة كأن تبدأ مدة الإيجار من ٢٠١٧/١/١ وتنتهى فى ٢٠١٧/١/٧ أو فى ٢٠١٧/١٢/٣١ وذلك لمرة واحدة دون أن تتكرر مدة الإيجار. أما فى عقد اقتسام الوقت الذى يكتسب بمقتضاه المستهلك صفة مستأجر فإنه ينعقد لمدة قصيرة، غير متصلة ومتكررة سنوياً كأن تبدأ مدة الإيجار فى ١/١ إلى وتنتهى فى ١/٧ لمدة عشر سنوات ابتداءً من عام ٢٠١٧.

ثانياً: تقضى القواعد المكملة الواردة فى القانون المدنى بشأن عقد الإيجار بالتزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية وبثمن الكهرباء والغاز وبثمن المياه إذا كان تقديرها بالعداد.^{٢٢} ومما لا شك فيه أن هذا هو ما يجرى عليه العمل عادة فى الواقع العملى فى عقد الإيجار التقليدى. أما فى عقد اقتسام الوقت الذى يكتسب بمقتضاه المستهلك صفة مستأجر فعادة ما يتم الاتفاق على العكس بأن يتحمل المؤجر

(شركة اقتسام الوقت) جميع ما سبق خاصة إذا كانت الوحدة السكنية محل التعاقد بداخل منشأة فندقية. والواقع أن هذا الاتفاق - وإن كان غير معتاد فى عقد الإيجار التقليدى - إلا أنه يتفق مع القواعد العامة الواردة بالقانون المدنى بشأن عقد الإيجار باعتبار أن ما جرى عليه العمل فى الواقع العملى ما هو إلا أحكام القواعد المكملة التى يجوز الاتفاق على ما يخالفها لعدم تعلقها بالنظام العام. وفضلاً عن ذلك فإن التزام شركة اقتسام الوقت بدفع هذه التكاليف هو التزام ظاهرى فقط إذ تقوم الشركة بالوفاء

^{٢٢} تنص المادة ٥٨٣ من القانون المدنى المصرى على أن: " يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات "التأجيرية" التى يقضى بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك." كما تنص المادة ٥٦٧ من القانون المدنى المصرى على أن: "... ٣- ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافاً، فإذا كان تقديره "بالعداد" كان على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر. ٤- كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره."

بالتزامها باستخدام مصروفات الصيانة السنوية التي يدفعها المستهلك. لكن يبقى أن الشركة هي من تقرر جدوى القيام بالترميمات التأجيرية.

ثالثاً: تقضى القواعد المكملة الواردة بالقانون المدنى فى شأن عقد الإيجار بالتزام المؤجر بدفع الضرائب المستحقة على العين المؤجرة. ومما لا شك فيه أن هذا هو ما يجرى عليه العمل عادة فى الواقع العملى فى عقد الإيجار التقليدى.^{٢٣} أما فى عقد اقتسام الوقت الذى يكتسب بمقتضاه المستهلك صفة مستأجر فقد يتم الاتفاق على العكس بأن يتحمل المستأجر بدفع هذه الضرائب من خلال مساهمته فى مصروفات الصيانة السنوية التى تستخدم فى الصيانة وفى دفع الضرائب أيضاً. والواقع أن هذا الاتفاق أيضاً - وإن كان غير معتاد فى عقد الإيجار التقليدى - إلا أنه يتفق مع القواعد العامة لعقد الإيجار باعتبار أن ما جرى عليه العمل فى الواقع العملى ما هو إلا أحكام القواعد المكملة التى يجوز الاتفاق على ما يخالفها لعدم تعلقها بالنظام العام. رابعاً: يقضى العرف بقيام المستأجر بتنظيف العين المؤجرة خلال مدة عقد الإيجار التقليدى. أما فى عقد اقتسام الوقت الذى يكتسب بمقتضاه المستهلك صفة مستأجر فإن هذا الالتزام يتحمله عادة المؤجر (شركة اقتسام الوقت) خاصة إذا كانت الوحدة السكنية بداخل منشأة فندقية تقوم بتنظيف جميع غرفها يومياً.

وبتبيين مما سبق أن البنود غير التقليدية التى يتضمنها عادة عقد اقتسام الوقت الذى يكتسب بمقتضاه المستهلك صفة مستأجر لا تغير من طبيعة هذا العقد باعتباره عقد إيجار عادى معقود وفقاً للقواعد العامة الواردة بالقانون المدنى فى شأن هذا العقد. ويترتب على عقد اقتسام الوقت بنظام الإيجار حق المستهلك فى التنازل عن الإيجار للغير وحقه فى التأجير من الباطن ما لم ينص عقده مع الشركة على غير ذلك.^{٢٤} وفى

^{٢٣} تنص المادة ٥٦٧ من القانون المدنى المصرى على أن: "٣... - ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ... ٤- كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره."

^{٢٤} تنص المادة ٥٩٣ من القانون المدنى المصرى على أن: " للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك."

حالة التنازل عن الإيجار يكون المستأجر الأصلي ضامناً لوفاء المتنازل له في تنفيذ التزاماته وفقاً للقواعد العامة.^{٢٥}

وقد جرى العمل بهذه الصورة من صور عقد اقتسام الوقت في المنشآت الفندقية في مصر وفقاً لأحكام قرار وزير السياحة رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ الملغى غير أن هذه الصورة قد تم هجرها دون سبب واضح في ظل قرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ وهو القرار النافذ حالياً على نحو ما سيتم عرضه لاحقاً.^{٢٦}

(٢) نظام النقاط (Timeshare Points Program):

في هذه الصورة من صور عقد اقتسام الوقت يشتري المستهلك عدداً من النقاط ثم يقوم باستخدام هذه النقاط لحجز إقامة في وحدة سكنية مملوكة للشركة. وتختلف كل وحدة سكنية عن الأخرى من حيث عدد النقاط المطلوبة لحجزها لمدة يوم واحد تبعاً لاختلاف مستواها ومساحتها وموقعها.^{٢٧} كذلك قد تختلف عدد النقاط المطلوبة لحجز ذات الوحدة السكنية وفقاً للموسم الذي يحاول المستهلك حجزها فيه إذ تزيد عدد النقاط المطلوبة للحجز في الموسم المزدحم ويقل عددها في الموسم غير المزدحم. وبالتالي فإن هذه الصورة تتميز عن غيرها من الصور بأن المستهلك لا يحصل على حصة زمنية ثابتة وإنما يكتسب ملكية نقاط تمكنه من الحصول على حصة زمنية يختلف توقيتها ومدتها وفقاً للموسم وللوحدة السكنية التي يرغب المستهلك في الإقامة فيها خلال السنة.^{٢٨}

^{٢٥} تنص المادة ٥٩٥ من القانون المدنى المصرى على أن: " في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته."

^{٢٦} كانت المادة ١٤ من قرار وزير السياحة رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ الملغى تنص على أن: "في حالة الاستغلال عن طريق الإيجار طويل المدة يجب ألا تقل مدة العقد عن عشرين عاماً تبدأ من تاريخ تسليم الوحدة للمنتفع ... قرار وزير السياحة رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ فى شأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت فى المنشآت الفندقية، الوقائع المصرية، العدد ١٦٦، فى ١٩٩٦/٧/٢٧، ص ٢٠.

^{٢٧} Jo Anne P. Stubblefield, *Interval Ownership and Vacation Club Options*, SF30 ALI-ABA 75, 82 (2001).

^{٢٨} State of California, Department of Real Estate, *Time-Share Manual: Guidelines for Processing Time-Share Plan Applications for Public Report 36* (Nov. 2008).

ثانياً: صور اكتساب المستهلك لحق عيني

من المسلم به أن حق الملكية يخول المالك ثلاث سلطات هي الاستعمال والاستغلال والتصرف.^{٢٩} لذلك يعتبر حق الملكية حقاً جامعاً إذ أن المالك تكون له جميع السلطات الممكنة على الشيء.^{٣٠} ومما لا شك فيه أن المالك يحتفظ بالملكية إذا نقل سلطتي الاستعمال والاستغلال للغير بصورة مؤقتة.^{٣١} أما إذا قام المالك بنقل سلطة التصرف إلى الغير فإنه يكون قد نقل الملكية ذاتها - بكافة سلطاتها - إلى هذا الغير.^{٣٢}

إن بعض صور عقد اقتسام الوقت ترتب للمستهلك حقوقاً عينية على الوحدة السكنية تتمثل إما في حق الاستعمال أو حق الانتفاع أو حق الملكية لكن بصورة غير كاملة إذ يكتسب المستهلك إحدى هذه الحقوق خلال حصة زمنية محددة في السنة بصورة دورية متكررة بينما يتمتع مستهلكون آخرون بذات الحق على الوحدة السكنية خلال حصص زمنية أخرى. وبالتالي فإن حق الاستعمال أو الانتفاع أو الملكية يكون شائعاً بين عدة مستهلكين. ويتم قسمة حق المستهلكين قسمة مهايأة زمنية تمكنهم من الانتفاع بالوحدة السكنية. وعادة ما تكون هذه القسمة قسمة مهايأة دائمة رغم أن قسمة المهايأة المفترض أن تكون مؤقتة غير أن الوحدة السكنية تعتبر قد أنشئت لتبقى على الشيوخ على وجه دائم وهو ما يحول دون قسمتها قسمة نهائية.

ونعرض فيما يلي لصور عقد اقتسام الوقت التي ترتب حقاً عينياً للمستهلك وهي: (١) الاستعمال الدوري، (٢) الانتفاع الدوري و(٣) الملكية الدورية (الملكية الجزئية).

^{٢٩} تنص المادة ٨٠٢ من القانون المدني على أن: "مالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه."

^{٣٠} أ.د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار الشروق، ٢٠١٠، ص ٤٦٥ - ص ٤٦٦.

^{٣١} المرجع السابق، ص ٤٤٥.

^{٣٢} المرجع السابق، ذات الموضوع. انظر أيضاً: أ.د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٤، ص ٢٨.

(١) الاستعمال الدورى:

فى هذه الصورة من صور عقد اقتسام الوقت يكتسب المستهلك حق عينى على الوحدة السكنية يخوله سلطة استعمالها لنفسه ولأسرته دون استغلالها أو التصرف فيها.^{٣٣} ومن ثم فالأصل أنه لا يحق للمستهلك تأجير حصته الزمنية فى هذه الصورة. ومع ذلك فإنه وفقاً لأحكام حق الاستعمال فى القانون المدنى يجوز لصاحب الحق التنازل عن حقه بناء على شرط صريح أو مبرر قوى.^{٣٤} وبالتالي فإن المستهلك قد يتوصل إلى نقل حق الاستعمال إلى الغير - رغماً عن إرادة شركة اقتسام الوقت المتعاقد معها - طالما كان لديه مبرر قوى لذلك كما فى حالة احتياجه للمال من أجل تسديد دين تفادياً لإعلان إفلاسه.

(٢) الانتفاع الدورى:

فى هذه الصورة من صور عقد اقتسام الوقت يكتسب المتعاقد حقاً عينياً على الوحدة السكنية هو حق انتفاع يخوله استعمالها واستغلالها خلال الحصة الزمنية المتفق عليها. ومن ثم فإن التعاقد فى هذه الصورة - وعلى خلاف الأصل العام بالنسبة للمتعاقد صاحب حق الاستعمال - يحق له تأجير الوحدة السكنية خلال مدة الانتفاع.^{٣٥} وقد يكون حق الانتفاع المقرر للمستهلك محدداً بمدة معينة أو مقرراً لمدى حياة المستهلك. ووفقاً لأحكام حق الانتفاع يلتزم المنتفع بأعمال الصيانة والتكاليف المعتادة المفروضة على الوحدة السكنية المنتفع بها وهو ما يحدث فى الواقع العملى فى عقد اقتسام الوقت بنظام الانتفاع الذى يقضى عادة بالتزام المستهلك بدفع مصروفات الصيانة سنوياً إذ تستخدم هذه الأموال فى أعمال الصيانة وغيرها من التكاليف مثل الضرائب والتأمين.^{٣٦}

^{٣٣} تنص المادة ٩٩٦ من القانون المدنى المصرى على أن: "نطاق حق الاستعمال وحق السكنى يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته لخاصة أنفسهم، وذلك دون إخلال بما يقرره السند المنشئ للحق من أحكام".

^{٣٤} تنص المادة ٩٩٧ من القانون المدنى المصرى على أن: "لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى إلا بناءً على شرط صريح أو مبرر قوى".

^{٣٥} الطعن رقم ٥١٠٦ لسنة ٦٢ جلسة ١٩٩٣/٧/٧ س ٤٤ ع ٢ ص ٨٢٨ ق ٢٧٥.

^{٣٦} تنص المادة ٩٨٩ من القانون المدنى المصرى على أن: "١- المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة، وبكل النفقات التى تقتضيها أعمال الصيانة. ٢- أما التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التى لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك، ويلتزم المنتفع بأن يودى

ويتعين ملاحظة أن حق الانتفاع ينتهى بعدم الاستعمال لمدة ١٥ سنة ولو كان محدد المدة.^{٣٧} ومن ثم فإن عدم قيام المستهلك باستعمال الوحدة السكنية لمدة ١٥ سنة متتالية يترتب عليه تقادم حقه وعودة الحق إلى الشركة مالكة الرقبة التى يكون لها إعادة استغلال الوحدة السكنية أو التصرف فيها بأى شكل ترغب فيه.

كما يتعين ملاحظة أن للمنتفع الحق فى النزول عن الانتفاع بإرادته المنفردة لمصلحة مالك الرقبة دون حاجة إلى موافقة هذا الأخير.^{٣٨} ففى حالة خلو العقد من بند يخالف ذلك فإن المستهلك يستطيع التنازل عن حق الانتفاع للشركة من أجل التخلص من الأعباء المالية المتمثلة فى مصروفات الصيانة السنوية التى تقدر عادة بألاف الجنيهات سنوياً. ويعتبر ذلك ميزة للمستهلك الذى قد يرغب فى التخلص من عقد اقتسام الوقت ولا يستطيع العثور على مشترٍ بعكس المستهلك فى عقد اقتسام الوقت بنظام الملكية الذى لا يستطيع التنازل عن ملكيته بإرادته المنفردة لصالح الشركة إذ تملك الشركة رفض التنازل فيظل المالك مسئولاً عن دفع مصروفات الصيانة ولو كان راغباً فى التنازل عن ملكيته.

(٣) الملكية الدورية (الملكية الجزئية):

فى هذه الصورة من صور عقد اقتسام الوقت يكتسب المستهلك حق ملكية الوحدة السكنية المتعاقد عليها إلا أن هذه الملكية محدودة بحصة زمنية معينة. فخلال هذه الحصة الزمنية يحق للمستهلك ممارسة كافة سلطات المالك من استعمال واستغلال وتصرف. وبالتالي يكون له تأجير حصته الزمنية أو بيعها أو ترتيب حق عينى تبعى

للمالك فوائد ما أنفقه فى ذلك. فإن كان المنتفع هو الذى قام بالإنفاق كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع".

^{٣٧} تنص المادة ٩٩٥ من القانون المدنى المصرى على أن: " ينتهى حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة".

^{٣٨} أ.د. عبد الرزاق أحمد السنهورى، الوسيط فى شرح القانون المدنى، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، دار الشروق، ٢٠١٠، ص ١١٤٤ - ص ١١٤٥.

عليها. وتتميز هذه الصورة من صور عقد اقتسام الوقت بأنها تمنح المستهلك حقاً مؤبداً لا ينتهي بمرور مدة محددة ولا يسقط بالتقادم.^{٣٩}

وفي ختام هذا العرض الموجز لصور عقد اقتسام الوقت نكرر أن الصور السابقة لهذا العقد مجرد أمثلة إذ أننا نعتقد أنه لا يمكن حصر صور هذا العقد خاصة في ظل ظهور صور جديدة بشكل مستمر. فعلى سبيل المثال، افترضنا في العرض السابق لجمع الصور أن التعاقد يتم على حصة زمنية محددة كأسبوع يتكرر سنوياً في ذات التوقيت - كأن يتم التعاقد على الفترة من ٧/١ إلى ٧/٧ من كل سنة - وهو الأمر المعتاد في مصر ويسمى التعاقد في هذا الحالة "اقتسام الوقت الثابت أو المحدد" "Fixed Timeshare" إلا أن تطور صور هذا العقد في الدول المختلفة أسفر عن إمكانية أن يكون التعاقد على حصة زمنية محددة كأسبوع يتكرر كل سنتين وليس سنة واحدة "Biennial Timeshare".^{٤٠} كما قد لا تكون الحصة الزمنية تتكرر بالضرورة في ذات التوقيت في كل سنة فيسمى عقد اقتسام الوقت في هذه الحالة "اقتسام الوقت العائم" "Floating Timeshare".^{٤١} فقد يتم الاتفاق على ترحيل هذه الحصة الزمنية لمدة أسبوع كل سنة بحيث يبدأ الأسبوع المتعاقد عليه في ٧/١ في السنة الأولى للتعاقد، ٧/٨ في السنة الثانية للتعاقد، ٧/١٥ في السنة الثالثة للتعاقد وهكذا الأمر الذي يتيح لجميع المتعاقدين الاستفادة بحقهم في مواعيد مختلفة في كل سنة. كذلك قد يتم الاتفاق على ضرورة قيام المتعاقد بالحجز حتى يستطيع الإقامة خلال الحصة الزمنية المخصصة له على أن يتم الاتفاق على ضوابط معينة لعملية الحجز كأن يكون بالأسبقية في الرغبة في الحجز.^{٤٢}

^{٣٩} أ.د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار الشروق، ٢٠١٠، ص ٤٧١ - ص ٤٧٢.

^{٤٠} James J. Scavo, *Marketing Resort Timeshares: The Rules of the Game*, 73 ST. JOHN'S L. REV. 217, 220 (1999).

^{٤١} Stubblefield، المرجع السابق، ص ٧٩-٨٠.

^{٤٢} TAMMIE J. KAUFMAN, CONRAD LASHLEY & LISA ANN SCHREIER, *TIMESHARE MANAGEMENT: THE KEY ISSUES FOR HOSPITALITY MANAGERS (HOSPITALITY, LEISURE AND TOURISM)* p.91 (Butterworth-Heinemann, 2009).

كذلك افترضنا في العرض السابق لصور عقد اقتسام الوقت أن محل حق المستهلك - سواء كان حقا شخصيا أو حقا عينيا - يرد على وحدة سكنية معينة وهو الأمر المعتاد في مصر إلا أن تطور صور هذا العقد في الدول الأجنبية أسفر عن إمكانية أن يكون محل العقد هو المنشأة أو القرية أو المنتج السياحي ككل دون تحديد وحدة سكنية معينة.^{٤٣} بعبارة أخرى فإن حق المتعاقد قد لا يرتبط بوحدة سكنية معينة بل بمجموع الوحدات السكنية المملوكة للشركة المتعاقد معها بحيث يحق للمستهلك الإقامة في أى وحدة سكنية متاحة خلال الفترة التي يرغب فيها.

وبعد أن انتهينا في هذا المبحث التمهيدى من تحديد مفهوم عقد اقتسام الوقت ننقل في المبحثين التاليين لدراسة الوضع القانونى لهذا العقد فى مصر وفى التشريعات المقارنة من أجل الوقوف على سبل حماية المستهلك فيها باعتباره الطرف الضعيف الجدير بالحماية القانونية.

المبحث الأول

أحكام عقد اقتسام الوقت والقصور فى حماية المستهلك فى مصر لم يضع المشرع المصرى تنظيماً قانونياً متكاملًا لعقد اقتسام الوقت. ونظراً لأهمية هذا العقد فى مجال السياحة ورغبة فى وضع ضوابط لعمل الشركات التى تعمل فى هذا المجال وحماية للمستهلك بادر وزير السياحة بإصدار قراره رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ لتنظيم عقد اقتسام الوقت فى المنشآت الفندقية مقررًا ضرورة حصول المنشآت الفندقية على ترخيص من الوزارة إذا أرادت إدارة كل أو بعض وحداتها بنظام اقتسام الوقت.^{٤٤} أما عن صور اقتسام الوقت فقد اعتمد القرار سالف الذكر صور الإيجار الدورى، حق الانتفاع والملكية الجزئية.^{٤٥}

ثم توالى قرارات وزير السياحة المنظمة لذات الموضوع إذ صدرت سبعة قرارات خلال ستة أعوام فى محاولة لتنظيم جميع جوانب هذا العقد. فصدر القرار رقم ٤٤٧ لسنة ٢٠٠٢ بشأن أنشطة التسويق لنظام اقتسام الوقت، القرار رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ بشأن

^{٤٣} Stubblefield، المرجع السابق، ص ٧٧.

^{٤٤} قرار وزير السياحة رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ فى شأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت فى المنشآت الفندقية، الوقائع المصرية، العدد ١٦٦، ١٩٩٦/٧/٢٧، م (إلغاء كلى).

^{٤٥} القرار السابق، م ١٢.

نموذج لعقد بيع حصة بنظام مشاركة الوقت كعقد نموذجي، القرار رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن إرجاء تنفيذ القرار رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥، القرار رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن ضوابط البيع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت، القرار رقم ٤٠٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تشكيل لجنة فض المنازعات والشكاوى الواردة بشأن الوحدات المبيعة بنظام اقتسام الوقت، والقرار رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تعديل ضوابط البيع بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت.

وأخيراً صدر قرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ الذى ألغى جميع القرارات السابقة وظل سارياً حتى وقت كتابة هذا البحث.^{٤٦} ووفقاً لهذا القرار فإن التعاقد على الحصص الزمنية فى الوحدات السكنية الموجودة بالمنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية يتم عن طريق شركة حاصلة على ترخيص بمباشرة هذا النشاط من وزارة السياحة.^{٤٧} هذه الشركة إما أن تكون الشركة المالكة للمشروع أو شركة الإدارة الفندقية التى تقوم بإدارة المشروع بصفتها وكيله عن الشركة المالكة.^{٤٨} أما إذا قامت شركة غير حاصلة على ترخيص من وزارة السياحة بتسويق حصص زمنية فى مشروع سياحي فقد اعتبرها القرار تباشراً أعمالاً سياحية دون ترخيص وهو ما يوجب غلقها إدارياً.^{٤٩} وقد أوجب القرار على الشركات - الحاصلة على ترخيص - التعاقد وفقاً لنموذج العقد المرفق بالقرار.^{٥٠} وفى حالة مخالفة هذا الالتزام بأن تعاقدت شركة على غير النموذج المحدد يتم توقيع عقوبات مشددة عليها قد تصل إلى إلغاء الترخيص.^{٥١}

أما عن مضمون العقد فقد نص القرار على أن يكون التعاقد بنقل إما حق انتفاع أو حق ملكية لحصة زمنية فى وحدة سكنية.^{٥٢} وبالتالي لا يجوز التعاقد بأى طريق آخر

^{٤٦} قرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت "التايم شير" فى المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية، الوقائع المصرية، العدد ٩٨ (تابع)، ٢٠١٠/٤/٢٩.

^{٤٧} القرار السابق، م٢.

^{٤٨} القرار السابق، م٣.

^{٤٩} القرار السابق، م٤.

^{٥٠} القرار السابق، م٦.

^{٥١} القرار السابق، م٣٤ (١١).

^{٥٢} القرار السابق، م٨.

كنقل حق استعمال أو الإيجار الدورى وغيرها من صور التعاقد التى عرضنا لها فى المبحث التمهيدي من هذا البحث.

وفى سبيل التعرف على أوجه الحماية المقررة للمستهلك المصرى والوقوف على القصور الموجود فى هذا الشأن فإننا نقوم فيما يلى بتحليل آثار العقد النموذجى المرفق بالقرار الوزارى رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ لبيان أوجه حماية المستهلك وفقاً لهذا القرار. ومن ثم تنقسم دراستنا فى هذا المبحث إلى المطلبين الآتين:

المطلب الأول: آثار العقد بالنسبة للمستهلك

المطلب الثانى: آثار العقد بالنسبة للشركة

المطلب الأول

آثار العقد بالنسبة للمستهلك

إن التعاقد على حصة زمنية فى وحدة سكنية - وفقاً للعقد النموذجى المرفق بقرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ - يترتب مجموعة من الحقوق والالتزامات فى ذمة المستهلك المتعاقد. وبناء على ذلك فإننا نقسم دراستنا فى هذا المطلب على النحو الآتى:

الفرع الأول: حقوق المستهلك

الفرع الثانى: التزامات المستهلك

الفرع الأول

حقوق المستهلك

يترتب على التعاقد بنظام اقتسام الوقت حقوق للمتعاقد تتمثل فى سلطة استعمال واستغلال الوحدة السكنية خلال الحصة الزمنية المتعاقد عليها. كما يكون له الحق فى التصرف فى حق الانتفاع المقرر له إذا كان التعاقد بنظام الانتفاع أو حق الملكية المقرر له إذا كان التعاقد بنظام الملكية الجزئية. لذلك تتمثل حقوق المستهلك - وفقاً للعقد النموذجى - فى: (١) استعمال الوحدة السكنية خلال الحصة الزمنية المتعاقد عليها، (٢) استغلال الوحدة السكنية خلال الحصة الزمنية المتعاقد عليها، وأخيراً (٣) التصرف فى حقه الوارد على الوحدة السكنية سواء كان حق انتفاع أو حق ملكية.

أولاً: استعمال الوحدة السكنية

يترتب على التعاقد بنظام اقتسام الوقت انتقال سلطة استعمال الوحدة السكنية من الشركة إلى المستهلك غير أنه يتعين ملاحظة أن سلطة المستهلك فى استعمال الوحدة السكنية تقتصر على الحصة الزمنية المتعاقد عليها التى لا يجوز أن تقل عن أسبوع واحد ولا أن تزيد عن ثلاثة أسابيع فى السنة.^{٥٣} أما خلال باقى الأسابيع المتبقية بالسنة فإن سلطة الاستعمال تثبت للشركة أو لمستهلكين آخرين قاموا بالتعاقد بنظام اقتسام الوقت أيضاً بحسب الأحوال.

وبطبيعة الحال فإن سلطة المستهلك فى استعمال الوحدة السكنية تتجدد سنوياً فى ذات الحصة الزمنية المتعاقد عليها. وجدير بالذكر بأن قرار وزير السياحة وإن كان يمنع التعاقد على مدة تزيد عن ثلاثة أسابيع فإن للشركة التعاقد على أى عدد من الأسابيع مع مستهلك واحد بشرط ألا تزيد مدة العقد الواحد عن ثلاثة أسابيع.^{٥٤} بعبارة أخرى فإنه لا يوجد ما يحول دون أن تبرم الشركة عقدين أو أكثر مع ذات المستهلك بشرط أن تكون المدة المتعاقد عليها فى كل عقد ثلاثة أسابيع بحد أقصى.

والواقع أن سلطة الاستعمال المقررة للمستهلك على الوحدة السكنية وفقاً للعقد النموذجى تشبه سلطة المستأجر فى استعمال العين المؤجرة - ولو كان التعاقد قد تم بنظام الملكية الجزئية - وذلك من حيث ضرورة قصر استعمال الوحدة السكنية فى الغرض الذى أعدت له والحفاظ على محتويات الوحدة إذ يلتزم المستهلك بتسليم الوحدة فى نهاية مدة الاستعمال بذات الحالة التى كانت عليها وقت بدء الاستعمال.^{٥٥} كذلك لا يجوز للمستهلك إجراء أى تعديلات على الوحدة.^{٥٦} وفى حالة إحداثه - أو أحد مرافقيه - أى ضرر بالوحدة فإنه يلتزم بتعويض الشركة عن هذه الأضرار.^{٥٧}

^{٥٣} القرار السابق، م ١١.

^{٥٤} القرار السابق، م ١٢.

^{٥٥} العقد النموذجى المرفق بقرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠، م ٧(٩).

^{٥٦} العقد النموذجى، م ٧(٦).

^{٥٧} العقد النموذجى، م ٧(٩).

ومع ذلك فإن سلطة المستهلك فى استعمال الوحدة السكنية محل عقد اقتسام الوقت تختلف عن سلطة المستأجر فى استعمال العين المؤجرة من حيث مدى إمكانية استقبال ضيوف. فبينما يحق للمستأجر عادة استقبال أى عدد من الضيوف فإنه يجب على المتعاقد فى هذا العقد الالتزام بعدد الأفراد المصرح لهم بالانتفاع بما فيهم الأطفال الذين يزيد سنهم عن ثمانى سنوات.^{٥٨} وتزداد غرابة هذا القيد فى حالة التعاقد بنظام الملكية الجزئية إذ يصبح المالك ممنوعاً من استقبال ضيوفه. فهذا القيد وإن كان من الجائز قبوله فى عقد الإقامة الفندقية فإننا نعتقد صعوبة تقبله عند التعاقد بنظام اقتسام الوقت خاصة إذا كان التعاقد يتم بنظام الملكية الجزئية.

كذلك فإنه إذا قام المستهلك أو أحد مرافقيه بإحداث ضرر بالوحدة السكنية فقد ذهب جانب من الفقه - وبحق - إلى أن مسؤوليته تقتصر على تلك الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير المألوف للوحدة.^{٥٩} أما الأضرار التى تحدث نتيجة للاستعمال الطبيعى - دون خطأ من جانب المستهلك - فلا يكون مسئولاً عنها كما لو تعطلت أجهزة التكييف دون إساءة استخدامها. فى هذه الحالة تلتزم الشركة بإصلاحها حتى ولو كان المتعاقد مالكاً وليس مجرد صاحب حق انتفاع. وقد يرى البعض فى ذلك خروجاً على مقتضى القواعد العامة بإلزام الشركة - وليس المالك - بهذه الإصلاحات إلا أننا نعتقد عدم وجود خروج على القواعد العامة إذ أن الشركة تقوم بالإصلاحات على نفقة المتعاقدين معها من المصروفات السنوية التى يتم تجميعها منهم ويمكن تكييف علاقة المستهلك بالشركة بعد التعاقد بأن الشركة وكيلة عن المستهلكين الشركاء على الشبوع فى حق الانتفاع أو الملكية.

وجدير بالذكر أنه يحق للمستهلك طلب ترحيل استعماله للوحدة إلى أسبوع آخر غير ذلك المتفق عليه - ولو لعام لاحق بحد أقصى عامين -^{٦٠} وفقاً لشروط محددة على النحو الآتى:

^{٥٨} العقد النموذجى، م(١٠)٧

^{٥٩} أ.د. محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص ١٥٢.

^{٦٠} القرار السابق، م ٢١.

أولاً: أن يخطر المستهلك الشركة برغبته في ترحيل استعماله للوحدة قبل الموعد المحدد للانتفاع بشهرين على الأقل.^{٦١} ويتم توجيه هذا الإخطار بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول أو يسلم باليد مقابل التوقيع بالاستلام أو بموجب فاكس مرسل من هاتف المستهلك أو بالبريد الإلكتروني للمستهلك المذكور في العقد.^{٦٢} ويبدو لنا أن الهدف من تحديد وسائل الإخطار على هذا النحو هو أن يكون لدى المتعاقد ما يثبت كتابةً قيامه بإخطار الشركة برغبته.

ثانياً: أن يتضمن الإخطار أربع رغبات تكون اثنتين منهما بحد أقصى خلال أوقات المناسبات المتغيرة مثل أعياد الفطر والأضحى وشم النسيم.^{٦٣} والهدف من ذلك هو تمكين الشركة من التوفيق بين رغبات المتعاقدين خاصة وأن الغالبية العظمى منهم يرغبون عادة في قضاء إجازاتهم خلال الفترة ذاتها.

ثالثاً: أن يكون المستهلك قد قام بسداد مصروفات الصيانة السنوية المستحقة على الوحدة.^{٦٤} فكما سيتبين لاحقاً لا يحق للمستهلك استعمال حصته الزمنية في حالة امتناعه عن دفع هذه المصروفات ولو كان عقده بنظام الملكية الجزئية.

فإذا قام المتعاقد باستيفاء هذه الشروط يجب على الشركة تلبية طلبه طالما كان ذلك ممكناً كما إذا كانت بعض الحصص الزمنية لم يتم التعاقد عليها بعد أو إذا لم يقم بعض المستهلكين المتعاقدين على ذات الوحدة باستعمالها في الأسابيع المخصصة لهم. وفي حالة قيام أكثر من متعاقد بطلب ترحيل استعماله إلى ذات الأسبوع فإن الأسبقية تكون لمن قام بإخطار الشركة أولاً.^{٦٥} أما في حالة عدم توافر الوحدة في مواعيد رغبات المستهلك فلا مناص من التسليم بحق الشركة في رفض طلب الترحيل. ومن ثم فإن التزام الشركة بتلبية طلب المستهلك هو التزام ببذل عناية وليس التزام بتحقيق نتيجة.

^{٦١} العقد النموذجي، م٤ (سادساً).

^{٦٢} القرار السابق، م١١.

^{٦٣} العقد النموذجي، م٤ (ثالثاً).

^{٦٤} العقد النموذجي، م٤ (سادساً).

^{٦٥} القرار السابق، م٢٤ و م٣١ (٨).

ثانياً: استغلال الوحدة السكنية

وفقاً للعقد النموذجي فإنه إذا كانت سلطة الاستعمال تنتقل من الشركة إلى المستهلك المتعاقد معها على النحو سالف الذكر فإن سلطة الاستغلال تنتقل إليه أيضاً سواء كان التعاقد بنظام حق الانتفاع أو بنظام الملكية الجزئية. ومع ذلك فقد وضع قرار وزير السياحة قيوداً على حق المستهلك في استغلال الوحدة السكنية المتعاقد عليها.

فإذا قرر المستهلك تأجير أو مبادلة حصته الزمنية فإن عقد الإيجار أو المبادلة لا يكون نافذاً في مواجهة الشركة إلا إذا قام المستهلك بإخطارها قبل بداية مدة الإيجار بشهرين على الأقل باسم المستأجر ومحل إقامته وبوظيفته أو صناعته وصورة عقد الإيجار.^{٦٦} ويحق للشركة قبول أو رفض عقد الإيجار إلا أن الرفض يجب ألا يشوبه تعسف في استعمال الحق.^{٦٧} لذلك يشترط لصحة الرفض أن يكون بكتاب مسبب خلال أسبوع من تاريخ الإخطار المشار إليه وبهدف الحفاظ على المستوى اللائق للمشروع.^{٦٨} جدير بالذكر أن قرار وزير السياحة قد نص صراحة على أحقية الشركة في رفض طلب التأجير لغير الأقارب حتى الدرجة الرابعة حفاظاً على المستوى اللائق للمنتج.^{٦٩} وفي حالة قبول الشركة لعقد الإيجار يلتزم المتعاقد بسداد ١٠% من قيمة عقد الإيجار - بنفسه أو عن طريق المستأجر - أو قيمة مصروفات الصيانة أيهما أكبر على أن يكون السداد قبل تنفيذ عقد الإيجار.^{٧٠}

وتسرى الأحكام سالفة الذكر في حالة استغلال المستهلك للوحدة السكنية بطريق مبادلتها مع منتفع آخر في ذات الوحدة أو في وحدات مماثلة في منشآت أخرى يتم التعاقد على وحداتها السكنية بنظام اقتسام الوقت أيضاً.

^{٦٦} العقد النموذجي، م(٧).

^{٦٧} العقد النموذجي، م(٨). تنص المادة ٥ من القانون المدني على أن: "يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية: (أ) إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير. (ب) إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية، بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها. (ج) إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها غير مشروعة."

^{٦٨} العقد النموذجي، م(٨).

^{٦٩} القرار السابق، م(٢).

^{٧٠} العقد النموذجي، م(٧).

ثالثاً: التصرف فى الحق الوارد على الوحدة السكنية

سبق وأن أوضحنا أن حق المستهلك المتعاقد على الوحدة السكنية قد يتمثل فى حق ملكية شائعة أو حق انتفاع. وفى كلتا الحالتين يجوز له التصرف فى حقه غير أن العقد النموذجى قيّد من سلطة التصرف هذه من عدة أوجه على النحو الآتى:

أولاً: يلتزم المستهلك بعدم التصرف فى حقوقه الناشئة عن عقد اقتسام الوقت أو ترتيب أى حق عينى عليها للغير إلا بعد تسديد كامل الثمن.^{٧١} والواقع أن مشروعية هذا الشرط ليست محل شك إذ أنه شرط مانع من التصرف مبنى على باعث مشروع لمصلحة المتصرف (الشركة) يتمثل فى ضمان تسديد المستهلك للثمن ومقصود على مدة معقولة هى مدة تسديد الأقساط المستحقة عليه.^{٧٢}

ثانياً: تقتصر سلطة المستهلك فى التصرف على إجراء التصرفات القانونية الناقلة للملكية دون التصرفات المادية. فيحق له بيع أو هبة حق الملكية أو الانتفاع المقرر له. ومع ذلك فلا يحق للمستهلك المالك على الشبوع التصرف فى ملكه تصرفاً مادياً يهدم الوحدة السكنية مثلاً لتعلق حقوق الغير بذات الوحدة وهو حكم تقتضيه حالة الشبوع بحكم اللزوم.

ثالثاً: إن تصرف المستهلك فى حقه المقرر على الوحدة السكنية يرتب التزاماً عليه بسداد نسبة ٥% من قيمة عقد البيع إلى الغير أو من قيمة العقد الأصيلى للمتعاقدين أيهما أكبر إلى الشركة بالإضافة إلى مبلغ ٣٠٠ جنيهاً تقوم الشركة باستلامها وتسديدها كمصرفات إدارية لوزارة السياحة وغرفة المنشآت السياحية مقابل مراجعة العقد الجديد واعتماده وإثباته فى سجلات الوزارة.^{٧٣} كما يلتزم المستهلك بإعلام المتنازل إليه باعتباره متضامناً معه فى سداد المصرفات سالفه الذكر.^{٧٤}

^{٧١} العقد النموذجى، م(٤)

^{٧٢} تنص المادة ٨٢٣ من القانون المدنى على أن: "(١) إذا تضمن العقد أو الوصية شرطاً يقضى بمنع التصرف فى مال، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبيناً على باعث مشروع، ومقصوراً على مدة معقولة. (٢) ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف إليه أو الغير."

^{٧٣} العقد النموذجى، م(٥)

^{٧٤} العقد النموذجى، م(٥)

جدير بالذكر أن هذا القيد الأخير قد أصبح باطلاً بطلاناً مطلقاً بصدر قانون حماية المستهلك الجديد الذى نص على أن: "... ولا يجوز أن يتضمن التعاقد أى شرط بتقاضى البائع أو خلفه نسبة أو رسوماً أو عمولة من ثمن تصرف المشتري فى الوحدة العقارية، أو مقابل هذا التصرف. ويقع باطلاً كل شرط يخالف ذلك."^{٧٥} مؤدى ذلك هو اعتبار هذا القيد كأن لم يكن فى العقود المبرمة فى تاريخ لاحق لصدر هذا القانون. أما فى العقود المبرمة قبل صدوره فإن القيد يبقى صحيحاً إعمالاً لقاعدة تطبيق القانون الجديد بأثر فوري.^{٧٦}

وأخيراً يتعين الإشارة إلى أن جميع سلطات المستهلك المتعاقد على الوحدة السكنية تنتقل إلى خلفه العام إلا إذا كان التعاقد قد تم بنظام الانتفاع مدى الحياة إذ ينتهى العقد بوفاة المنتفع. أما إذا كان التعاقد قد تم بنظام الملكية الجزئية أو بنظام الانتفاع محدد المدة فقد نص العقد النموذجى على انتقال الحق إلى الخلف العام دون شروط.^{٧٧} ومما لا شك فيه أن فى ذلك مخالفة صريحة لأحكام انتهاء حق الانتفاع الواردة فى القانون المدنى التى تقضى بانتهاء حق الانتفاع حتماً بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المتفق عليه.^{٧٨} ومن المستقر عليه أن كل اتفاق يخالف هذا الحكم يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً.^{٧٩}

^{٧٥} قانون حماية المستهلك الصادر بالقانون رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨، الجريدة الرسمية، العدد ٣٧ (تابع)، ٢٠١٨/٩/١٣، م ١٥.

^{٧٦} تنص المادة ٢٢٥ من الدستور على أن: "ولا تسرى أحكام القانون إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها .."^{٧٧} العقد النموذجى، م ٢.

^{٧٨} تنص المادة ١/٩٩٣ من القانون المدنى المصرى على أن: "ينتهى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عدّ مقررأ لحياة المنتفع. وهو ينتهى على أى حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين"

^{٧٩} المستشار/ محمد عزمى البكرى، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى القانون المدنى الجديد، المجلد الرابع عشر، دار محمود للنشر والتوزيع، ٢٠١٨، ص ٦٠. انظر أيضاً: أ.د. رمضان أبو السعود، الوجيز فى الحقوق العينية الأصلية: أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، ٢٠٠١، ص ٥٢٨. انظر أيضاً: أ.د. توفيق فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، ١٩٩٣، ص ٣٠٩. انظر أيضاً: أ.د. عبد المنعم البدرأوى، شرح القانون المدنى فى الحقوق العينية الأصلية، بدون ناشر، الطبعة الثانية، ١٩٥٦، ص ٢٨٨.

الفرع الثانى التزامات المستهلك

إذا كان العقد النموذجى لنظام اقتسام الوقت يرتب مجموعة من الحقوق للمستهلك المتعاقد مع شركة اقتسام الوقت فمن الطبيعى أن تكون هذه الحقوق مقابل التزامات تقع على عاتقه. وتتمثل هذه الالتزامات فيما يأتى: الالتزام بدفع الثمن، الالتزام بدفع مصروفات الصيانة السنوية، الالتزام بالبقاء على الشيوخ، الالتزام بالتنازل عن حق الشفعة، الالتزام بالتعليمات واللوائح التى تضعها الإدارة، والالتزام بالحفاظ على محتويات الوحدة ومرافق القرية.

أولاً: الالتزام بدفع الثمن

وفقاً للعقد النموذجى يلتزم المستهلك المتعاقد مع شركة اقتسام الوقت بدفع ثمن الاستفادة بالوحدة خلال الحصة الزمنية المتعاقد عليها.^{٨٠} يستوى فى ذلك أن يكون التعاقد قد تم بنظام الملكية الجزئية أو بنظام حق الانتفاع. ورغم أن العقد النموذجى يوحى بأن الثمن يُدفع دائماً عن طريق التقسيط إلا أننا نرى أنه لا يوجد ما يحول دون الاتفاق على دفع الثمن دفعة واحدة مقدمة أو مؤجلة وفقاً للقواعد العامة فى العقود.^{٨١} جدير بالذكر أن قانون حماية المستهلك الجديد قد استحدث نصاً خاصاً بالبيع بالتقسيط يقضى بحق المستهلك - فى أى وقت - فى سداد كل الأقساط قبل موعد استحقاقها على أن يخفض من قيمة ما يتم سداده مقدار العائد المستحق عن باقى المدة ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.^{٨٢}

ولما كنا نرى أن مضمون هذا الالتزام ليست له خصوصية عند التعاقد بنظام اقتسام الوقت إذ لا يختلف عن التزام المشتري أو المنتفع بدفع الثمن فى عقد البيع أو عقد الانتفاع فإننا نحيل بشأنه إلى ما سبق كتابته فى المؤلفات الخاصة بهذين العقدين.

^{٨٠} العقد النموذجى، م (١).

^{٨١} العقد النموذجى، م ٣.

^{٨٢} قانون حماية المستهلك، م ٣١.

ثانياً: الالتزام بدفع مصروفات الصيانة السنوية

تعتبر مصروفات الصيانة السنوية من أهم الأمور التي تضمن نجاح المشروع بما يعود بالنفع على شركة اقتسام الوقت وعلى المستهلك المتعاقد معها.^{٨٣} ومن البديهي أن مصروفات الصيانة لا تعتبر أرباحاً للشركة بل تلتزم الشركة بتخصيص هذه الأموال لتسديد مقابل استهلاك المياه والكهرباء وصيانة الوحدات السكنية ومشمولاتها وتوفير أفراد أمن ورعاية الحدايق وإحلال وتجديد ما تحتاجه الوحدات السكنية أو المنشأة أو القرية أو المنتجع السياحي ككل.^{٨٤}

وينص العقد النموذجي على التزام المستهلك بتسديد مصروفات الصيانة السنوية خلال شهر يناير أو شهر فبراير من كل عام.^{٨٥} ولم يترك قرار وزير السياحة أمر تحديد قيمة هذه المصروفات لحرية المتعاقدين خوفاً من مبالغة الشركات في تقدير قيمة هذه المصروفات كما كان يجري في الواقع العملي قبل العمل بهذا القرار.^{٨٦} لذلك أوجب على الشركة أن تقدر قيمة المصروفات من خلال دراسة جدوى يتم اعتمادها من وزارة السياحة كنوع من الرقابة.^{٨٧} وفي جميع الأحوال يجب ألا تتجاوز قيمة هذه المصروفات ٢% من قيمة التعاقد ويحق للشركة زيادتها كل ثلاث سنوات بنسبة لا تتجاوز ٥%.^{٨٨} يلاحظ أن للمستهلك أن يدفع ٢٥% فقط من قيمة مصروفات الصيانة السنوية إذا قرر عدم استعمال أو استغلال الوحدة خلال العام بشرط إخطار الشركة بذلك خلال شهر يناير أو شهر فبراير.^{٨٩} فإذا لم يتم بإخطار الشركة في الموعد المحدد كان ملزماً بالوفاء بكامل مصروفات الصيانة السنوية ولو لم يستند بالوحدة خلال الحصة الزمنية المخصصة له.

^{٨٣} أ. محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص ١٥٣.

^{٨٤} العقد النموذجي، م (١).

^{٨٥} العقد النموذجي، م (٢).

^{٨٦} أ.د. حسن جميعي، المرجع السابق، ص ٩٧ (مشيراً إلى مشكلة مغالاة الشركات في غالب الأحيان في تحديد قيمة مصروفات الصيانة).

^{٨٧} القرار السابق، م ١٨.

^{٨٨} القرار السابق، م ١٨.

^{٨٩} العقد النموذجي، م (٣).

وفى حالة إخلال المستهلك بالتزامه بدفع المصروفات فى الموعد المحدد فإنه يُحرم من استعمال واستغلال الوحدة بأى وجه من الأوجه خلال هذا العام.^{٩٠} وقد أسس جانب من الفقه حرمان المستهلك فى هذه الحالة على الدفع بعدم التنفيذ.^{٩١} ونعتقد أن هذا السبب وإن كان من الممكن أن يصلح كأساس لحرمان المستهلك صاحب حق الانتفاع من استعمال الوحدة إلا أنه لا يصلح كأساس لحرمان المستهلك صاحب حق الملكية من استعمال الوحدة المملوكة له ولو كانت الملكية جزئية واردة على حصة زمنية فقط إذ أن حرمان المالك من إحدى سلطات الملكية لا يكون "إلا فى الأحوال التى يقرها القانون، وبالطريقة التى يرسمها" وفقاً لنص المادة ٨٠٥ من القانون المدنى وهو ذات ما ذهبت إليه محكمة النقض مقررّة:

"النص فى المادة ٨٠٢ من القانون المدنى على أن "المالك الشئ وحده فى حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه" وفى المادة ٨٠٥ منه على أنه "لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا فى الأحوال التى يقرها القانون" مفاده أنه لا يجوز حرمان مالك الشئ من حق استعماله واستغلاله والتصرف فى ملكه إلا فى الأحوال التى يقرها القانون."^{٩٢}

فالقيد الواردة على حق الملكية وردت على سبيل الحصر ومنها الشرط الاتفاقى المانع من التصرف. ومن ثم فإننا نعتقد أن إمكانية الاتفاق على منع المالك على الشبوع فى حالة تخلفه عن دفع مصروفات الصيانة السنوية تحتاج إلى تدخل تشريعى حتى يكون أمراً مشروعاً. أما فى ظل الوضع الراهن فإن الشركة لا يكون لها سوى الرجوع على المالك وفقاً للقواعد العامة باعتبار أن هذه المصروفات هى ديناً شخصياً فى ذمة المتعاقد صاحب حق الملكية.

^{٩٠} العقد النموذجى، م(٢).

^{٩١} أ.د. حسن جمبوعى، المرجع السابق، ص٩٧.

^{٩٢} الطعن رقم ٤٣٣٨ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٢/٧/١٩٩٧.

وأخيراً فإنه يتعين ملاحظة أن مصروفات الصيانة السنوية تعتبر من الحقوق الدورية المتجددة للشركة ومن ثم فإنها تخضع للتقادم الخمسى.^{٩٣} مؤدى ذلك هو سقوط حق الشركة فى استيفاء المصروفات التى لا تطالب بها لمدة خمس سنوات متتالية.

ثالثاً: الالتزام بالحفاظ على محتويات الوحدة ومرافق القرية

يلتزم المستهلك المتعاقد مع شركة اقتسام الوقت - سواء كان صاحب حق انتفاع أو صاحب حق ملكية - بالحفاظ على جميع محتويات الوحدة وعلى مرافق المشروع السياحى.^{٩٤} ويبدو لنا أن هذا الالتزام يعد أمراً طبيعياً إذ أن المتعاقد صاحب حق الانتفاع لا يمتلك محتويات الوحدة ومن ثم يجب عليه المحافظة عليها. كذلك فإن المستهلك صاحب حق الملكية فإنه رغم ملكيته لمحتويات الوحدة إلا أن هذه الملكية ليست ملكية فردية وإنما ملكية مشتركة مع غيره ومن ثم يجب عليه المحافظة عليها. أما فيما يتعلق بمرافق القرية فإن ملكيتها تعود إلى شركة اقتسام الوقت ويستفيد بها جميع المتعاقدين ومن ثم يجب على المتعاقد الحفاظ عليها.

رابعاً: الالتزام بالبقاء على الشيوخ

يلتزم المستهلك بالامتناع عن المطالبة بقسمة الحق الشائع سواء كان ملكية أو انتفاع.^{٩٥} وقد يبدو هذا الشرط مخالفاً للمادة ٨٣٤ من القانون المدنى التى تقضى بعدم جواز الاتفاق على البقاء فى الشيوخ لمدة تجاوز خمس سنوات.^{٩٦} ومع ذلك فإننا نعتقد فى مشروعية هذا الشرط واستبعاد تطبيق حكم المادة سالفة الذكر لأننا بصدد وحدات

^{٩٣} تنص المادة ٣٧٥(١) من القانون المدنى على أن: "يتقادم بخمس سنوات كل حق دورى متجدد ولو أقرّ به المدين، كأجرة المبنى والأراضى الزراعية، ومقابل الحكر وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور والمعاشات."

^{٩٤} العقد النموذجى، م(٩)٧.

^{٩٥} العقد النموذجى، م(٦)٧.

^{٩٦} تنص المادة ٨٣٤ من القانون المدنى على أن: "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء فى الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق، ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنع القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنين، فإذا كان الأجل لا يجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق فى حق الشريك وفى حق من يخلفه."

سكنية أعدت لكي تبقى دائماً على الشيوع وفقاً لنص المادة ٨٥٠ من ذات القانون التي تنظم حالة الشيوع الإجباري.^{٩٧}

خامساً: الالتزام بالتنازل عن حق الشفعة

نص العقد النموذجي على تنازل المستهلك عن حقه في أخذ باقي الحصص الزمنية بالشفعة عند قيام المتعاقدين الآخرين بالتصرف فيها.^{٩٨} ومن المعلوم أن هذا الاتفاق جائز وفقاً لنص المادة ٩٤٨ من القانون المدني التي تجيز تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة قبل ثبوت الحق فيها.^{٩٩}

أما عن نطاق هذا الشرط فإن صياغته جاءت غير منضبطة إذ نصت صراحة على تنازل المستهلك عن "باقي الحصص الشائعة." وقد يذهب البعض إلى تفسير هذا الشرط على أنه تنازل عن باقي الحصص الزمنية في ذات الوحدة السكنية الأمر الذي يترتب عليه إمكانية الأخذ بالشفعة في الوحدة السكنية المجاورة تأسيساً على الشفعة بسبب الجوار وفقاً لنص المادة ٩٣٦ من القانون المدني.^{١٠٠} ومع ذلك فإننا نعتقد أن إرادة طرفي العقد قد اتجهت إلى تنازل المتعاقد عن حقه في الشفعة بسبب الشيوع وبسبب الجيرة معاً. ومن ثم يتعين تفسير هذا الشرط على هذا النحو خاصة وأن حصص الوحدة السكنية الملاصقة ما هي إلا حصص شائعة أيضاً.

سادساً: الالتزام بالتعليمات واللوائح التي تضعها الإدارة

يلتزم المستهلك المتعاقد مع شركة اقتسام الوقت بالتعليمات واللوائح التي تضعها الإدارة.^{١٠١} ومن الأمثلة الشهيرة لهذه التعليمات: إبراز إثبات صفة المتعاقد عند دخول

^{٩٧} تنص المادة ٨٥٠ من القانون المدني على أن: "ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوع."

^{٩٨} العقد النموذجي، م(٧).

^{٩٩} تنص المادة ٩٤٨ من القانون المدني على أن: "يسقط الحق في الأخذ بالشفعة في الأحوال الآتية: (أ) إذا نزل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة ولو قبل البيع."

^{١٠٠} تنص المادة ٩٣٦ من القانون المدني على أن: "يثبت الحق في الشفعة: ... (هـ) للجار المالك في الأحوال الآتية: ١- إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء سواء أكانت في المدن أم في القرى. ٢- إذا كان للأرض المبيعة حق ارتفاق على أرض الجار، أو كان حق الارتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة. ٣- إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين وتساوى من القيمة نصف ثمن الأرض المبيعة على الأقل."

^{١٠١} العقد النموذجي، م(٨).

بوابة القرية السياحية، عدم دخول مطعم الفندق بملابس البحر، الالتزام بارتداء ملابس البحر أثناء استخدام حمامات السباحة والامتناع عن استخدام حمامات السباحة ليلاً. ومن الواضح أن هذه التعليمات واللوائح تهدف إلى الحفاظ على المستوى الإجتماعى للقرى والمنشآت التى توجد بها الوحدات.

المطلب الثانى
آثار العقد بالنسبة للشركة

سبق وأن أوضحنا أن قرار وزير السياحة اشترط لبيع أى حق على حصة زمنية فى الوحدة السكنية أن يكون البائع إما الشركة المالكة للمشروع أو شركة الإدارة الفندقية القائمة على إدارة المشروع باعتبارها وكيلة عن الشركة المالكة. ويترتب على تعاقد الشركة مجموعة من الحقوق والالتزامات نعرض لها فى هذا المطلب وفقاً للتقسيم الآتى:

الفرع الأول: حقوق الشركة

الفرع الثانى: التزامات الشركة

الفرع الأول
حقوق الشركة

تتمثل أبرز حقوق الشركة - وفقاً للعقد النموذجى - فيما يأتى: (١) قبض الثمن، (٢) إعادة بيع الوحدة السكنية فى حالة فسخ العقد، (٣) وضع اللوائح والتعليمات.

أولاً: قبض الثمن

يترتب على التعاقد بنظام اقتسام الوقت - سواء تم بنظام الملكية الجزئية أو بنظام حق الانتفاع - حق الشركة فى قبض ثمن الحق الذى انتقل إلى المتعاقد. ولما كان هذا الحق لا يختلف فى أحكامه عن أحكام حق المشتري فى قبض الثمن فى عقد البيع فإننا نحيل بشأنه إلى الدراسات المتخصصة العديدة فى هذا المجال التزاماً بنطاق البحث.

ثانياً: إعادة بيع الوحدة فى حالة فسخ العقد مع المستهلك

من المسلم به أن فسخ عقد البيع يترتب عليه استرداد البائع لسلطته فى التصرف فى الشئ المبيع وهو الحصة الزمنية المتعاقد عليها فى الوحدة السكنية. كذلك الحال بالنسبة لعقد الانتفاع حيث يسترد مالك الرقبة سلطته فى التصرف أو إعادة استغلال

النشئ المنتفع به. ومع ذلك فقد تضمن العقد النموذجي شرطاً يتضمن خروجاً على القواعد العامة يقضى بعدم أحقية الشركة في التعاقد على الحصة الزمنية التي فُسخَ عقد بيعها أو انتفاعها إلا بعد موافقة وزارة السياحة.^{١٠٢} وربما تكمن الحكمة من ذلك في تمكين وزارة السياحة من فرض رقابتها على فسخ هذه العقود حماية للمستهلك حيث قرر العقد النموذجي دوراً هاماً للوزارة في تسوية أى خلاف ينشأ عند تنفيذ العقد.^{١٠٣} ومع ذلك فإن القرار الوزاري لم يوضح الأساس القانوني لمنع الشركة من التعاقد على مثل هذه الحصص وهو ما يؤيد الحاجة إلى تدخل تشريعي يسمح بهذا المنع.

ثالثاً: وضع تعليمات استعمال مرافق المنشأة أو القرية أو المنتجع حتى تتمكن الشركة من بيع أكبر قدر ممكن من الحصص الزمنية للوحدات السكنية المملوكة لها ينبغي عليها أن تعمل على الموازنة بين حقوق جميع المستهلكين المتعاقدين معها حتى لا يتسبب أى متعاقد فى إزعاج متعاقد آخر وأن تحافظ على المظهر الحضارى للمشروع. لذلك يكون للشركة وضع التعليمات واللوائح المنظمة للاستفادة من مرافق المنشأة أو القرية أو المنتجع. ويجب أن تكون هذه التعليمات معقولة، أى تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة للمشروع دون تعسف فى مواجهة المستهلكين.

الفرع الثانى التزامات الشركة

وفقاً للعقد النموذجي تتمثل أبرز التزامات الشركة فى: (١) الالتزام بتمكين المستهلك من استعمال الوحدة، (٢) الالتزام بتنظيف وصيانة الوحدة، (٣) الالتزام بتوفير المرافق والمحال الضرورية، وأخيراً (٤) الالتزام بالتأمين.

أولاً: الالتزام بتمكين المستهلك من استعمال الوحدة

تلتزم الشركة بتمكين المستهلك من استعمال الوحدة محل التعاقد خلال الحصة الزمنية المتفق عليه فى العقد.^{١٠٤} ويتجدد التزام الشركة سنوياً إذ يجب عليها تمكين المستهلك

^{١٠٢} العقد النموذجي، م٩٦(٦).

^{١٠٣} العقد النموذجي، م١١.

^{١٠٤} العقد النموذجي، م٦(١).

من استعمال الوحدة خلال الفترة ذاتها من كل عام مالم يطلب ترحيل استعماله للوحدة على النحو الذى سبق بيانه.^{١٠٥}

جدير بالذكر أن التزام الشركة بتمكين المستهلك من استعمال الوحدة يتضمن التزامها بتسليم الوحدة فى حالة تصلح معها للاستفادة بما أعدت له من المنفعة. لذلك نص العقد النموذجى على التزام الشركة بتوفير جميع المفروشات والأدوات والتجهيزات اللازمة لمعيشة المستهلك ومرافقيه مع مراعاة مستوى التقييم السياحى للمنشأة الفندقية أو القرية أو المنتجع السياحى.^{١٠٦}

أما فى حالة إخلال شركة اقتسام الوقت بالتزامها وعدم تمكين المتعاقد من استعمال الوحدة فإنه ينبغى التفرقة بين الإخلال لسبب يرجع إلى الشركة أو الإخلال لسبب آخر. فإذا كان الإخلال لسبب يرجع إليها فلا يجوز لها أن تجبر المتعاقد على ترحيل الأسبوع الذى يحق له استعمال الوحدة خلاله.^{١٠٧} بل يحق له تأجير وحدة بديلة بمعرفته - على نفقة الشركة - فى إحدى المنشآت ذات درجة تقييم سياحى مماثلة للمنشأة التى توجد بها وحدته السكنية المتعاقد عليها وبذات المنطقة السياحية. أما فى حالة فشل الشركة فى تمكين المتعاقد من استعمال الوحدة لسبب لا يرجع إليها - كما فى حالة القوة القاهرة - فلا يكون له تأجير وحدة بديلة على حساب الشركة.^{١٠٨}

وأخيراً فإنه فى حالة تأخر شركة اقتسام الوقت فى أعمال الإنشاءات عن الموعد المتفق عليه بشكل يؤدى إلى عدم تمكن المستهلك المتعاقد معها من الاستفادة من الوحدة السكنية خلال الحصة الزمنية المتفق عليها فيحق له فسخ العقد بعد مضى فترة سماح قدرها شهرين.^{١٠٩} وفى هذه الحالة يحق للمتعاقد استرداد جميع المبالغ التى يكون قد دفعها للشركة دون خصم قيمة الشرط الجزائى أو تحمله أى مصروفات إدارية تم

^{١٠٥} العقد النموذجى، م٦(١).

^{١٠٦} القرار السابق، م١٤.

^{١٠٧} القرار السابق، م١٥.

^{١٠٨} العقد النموذجى، م٦(٤).

^{١٠٩} العقد النموذجى، م٩(٣).

سدادها مع عدم الإخلال بحق المتعاقد فى التعويض عن عدم الاستفادة بالوحدة السكنية خلال الحصة الزمنية المتعاقد عليها.^{١١٠}

ثانياً: الالتزام بنظافة الوحدة وصيانتها

تلتزم الشركة بتوفير خدمة الغرف للمستهلكين بحيث يتم تنظيف الوحدة وتغيير المفروشات بها وفقاً للعرف الفندقى السائد فى مستوى هذه الوحدات.^{١١١} كذلك تلتزم الشركة بصيانة الوحدة ومشمولاتها.^{١١٢} ولها أن تقوم - فى سبيل ذلك - بإجراء كافة الاستبدالات والتجهيزات والإضافات التى تراها لازمة على محتويات الوحدة من أثاث وتجهيزات أخرى.

ويختلف هذا الالتزام عن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة إذ أن الأخير يلتزم بإجراء الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية مالم يتم الاتفاق على غير ذلك. أما شركة اقتسام الوقت فتلتزم بجميع الترميمات سواء الضرورية أو التأجيرية بهدف الحفاظ على مستوى الوحدة ووفقاً للعرف الفندقى السائد. ومع ذلك فإنه لا مناص من التسليم بأن التزام الشركة يكون فى حدود مبالغ الصيانة السنوية التى يجرى تجميعها من المتعاقدين. لذلك يبدو لنا أن أساس التزام الشركة بالصيانة هو بوصفها وكيلة عن المتعاقدين بموجب العقد المبرم بينهما وإن كان يمكن انتقاد هذا التكييف تأسيساً على أن الشركة الوكيله لا تلتزم بتعليمات الأصلاء المتعاقدين معها فيما يخص هذه الأعمال.

ثالثاً: الالتزام بتوفير المرافق والمحال الضرورية

نظراً لأن القرى والمنتجعات السياحية تقام فى كثير من الأحيان فى أماكن بعيدة عن العمران فقد كان من الطبيعى أن تلتزم شركة اقتسام الوقت بتوفير المرافق والمحال الضرورية لتلبية الحاجات اليومية للمستهلكين المتعاقدين معها.^{١١٣} وبناء على ذلك تلتزم الشركة بالتعاقد مع شركات المياه والكهرباء لتوصيل المياه والكهرباء إلى الوحدات

^{١١٠} العقد النموذجى، م٩(٣).

^{١١١} العقد النموذجى، م٦(٨).

^{١١٢} العقد النموذجى، م٦(٦).

^{١١٣} العقد النموذجى، م٦(٥).

السكنية باعتبارها من المرافق الضرورية فى أى وحدة سكنية. ويترتب على ذلك التزام الشركة بدفع فواتير المياه والكهرباء ولو امتنع بعض المتعاقدين عن دفع مصروفات الصيانة السنوية فى الموعد المحدد. والقول بغير ذلك يعنى تخلص الشركة من التزامها تجاه المتعاقدين الذين قاموا بدفع المصروفات المستحقة عليهم فى الموعد المتفق عليه فى العقد.

كذلك تلتزم الشركة بتوفير المطاعم ومراكز التبضع إلا أنها لا تلتزم بتشغيلها بنفسها إذ لا يوجد ما يحول دون تشغيلها عن طريق الغير وهو ما يحدث عادة فى الواقع العملى من قيام الشركات ببيع أو تأجير المحلات التجارية للغير الذى يقوم بافتتاح مطاعم ومراكز تبضع تلبى حاجات المستهلك.

ومما لاشك فيه أن هذا الالتزام هو التزام مستمر. فلا يجوز للشركة تشغيل هذه المطاعم والمراكز إلى حين الانتهاء من التعاقد على الحصص التى ترغب فى التعاقد عليها ثم تقوم بإغلاق هذه المطاعم والمراكز بعد ذلك. بل يجب على الشركة الاستمرار فى تشغيل هذه المطاعم والمراكز إلى ما لا نهاية طالما ظل هناك متعاقد إعمالاً لمبدأ حسن النية فى تنفيذ العقود.^{١١٤} بل إننا نعتقد أن إعمال هذا المبدأ يقتضى أيضاً المحافظة على عدد وجودة المطاعم ومراكز التبضع بالقريبة السياحية إذ لا يحق للشركة إهمال جودة هذه الخدمات الأساسية بعد الانتهاء من التعاقد على جميع الحصص الزمنية فى الوحدات السكنية لأنها لا تزال مرتبطة بعقود مستمرة مع المتعاقدين.

رابعاً: الالتزام بالتأمين

تلتزم الشركة بالتأمين على الوحدة السكنية تأميناً شاملاً ضد كافة المخاطر.^{١١٥} وقد يعد هذا الالتزام غريباً إذا تم البيع بنظام الملكية الجزئية إذ أن المنطقى هو أن يقوم المشتري المالك نفسه بإبرام عقد التأمين لا الشركة البائعة إلا أنه يبدو لنا - كما سبقت

^{١١٤} تنص المادة ١٤٨ (١) من القانون المدنى المصرى على أن: "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه

وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية."

^{١١٥} العقد النموذجى، م٦(٧).

الإشارة إلى ذلك - أن الشركة البائعة تنقلب إلى وكالة عن المتعاقدين للقيام بهذه المهمة في حدود مبالغ الصيانة السنوية التي تقوم بتجميعها.

• خاتمة المبحث:

وفى ختام هذا المبحث فإننا نعتقد أن قرار وزير السياحة وإن كان يمثل خطوة إيجابية نحو تنظيم عقد اقتسام الوقت في مصر إلا أنه تضمن خروجاً على القواعد العامة دون سند قانوني. فهذا القرار لا يمكن أن يغنى عن تدخل المشرع بوضع تشريع ينظم هذه العقود من أجل توفير حماية ملائمة للمستهلك باعتباره الطرف الضعيف في العقد وجديراً بالحماية القانونية.

فمن ناحية أولى جاءت بعض نصوص العقد النموذجي المرفق بالقرار متعارضة مع القواعد العامة للقانون المدني. فقد رتب العقد النموذجي ذات الآثار القانونية بصرف النظر عن طبيعة الحق المتعاقد عليه سواء كان حق انتفاع أو حق ملكية رغم اختلاف النظام القانوني للحقين. ويعد المثال الصارخ على هذا التعارض المادة الثانية من العقد التي تقضى بنقل حق الانتفاع محدد المدة إلى الخلف العام بعد وفاة المنتفع دون مراعاة لحكم المادة ٩٩٣ من القانون المدني التي تقضى بعكس ذلك الأمر الذي دفع البعض إلى القول بأن العقد النموذجي "لم يأخذ من عقد الانتفاع سوى الاسم فقط."^{١١٦} ومن ناحية ثانية فإن القرار لم يوفر سوى حماية محدودة للمستهلك وهو ما سيتضح أكثر بعد عرض أوجه حماية المستهلك في هذه العقود في التشريعات المقارنة في المبحث التالي حيث قررت التشريعات المقارنة وسائل متنوعة لحماية المستهلك قبل إبرام العقد وبعد إبرامه.

ومن ناحية ثالثة يتم استبعاد تطبيق القرار في كثير من الحالات على العقد المبرم بين الشركة والمستهلك مما يجرّد الأخير من أوجه الحماية المحدودة المقررة بموجبه. ويحدث ذلك في فروض عديدة من أمثلتها:

^{١١٦} ياسر أحمد بدر، المشكلات العملية في عقد اقتسام الوقت، شركة ناس للطباعة، ٢٠١٦.

■ إذا قامت شركة غير حاصلة على ترخيص من وزارة السياحة لتسويق الحصاص الزمنية فى المشروعات السياحية بالتعاقد على حصاص زمنية فى وحدات تمتلكها أو تديرها بموجب عقد وكالة.

■ إذا قامت شركة حاصلة على ترخيص من وزارة السياحة لتسويق الحصاص الزمنية فى المشروعات السياحية التى تنشئها أو تديرها بإبرام عقود حصاص زمنية على غير النموذج المرفق بالقرار الوزارى.

فى الفروض السابقة فإن العقد - وإن كان قد تم إبرامه بالمخالفة للقرار الوزارى سالف الذكر ومنقصاصاً من حقوق وضمانات المستهلك - يبقى صحيحاً مرتباً لكافة آثاره القانونية إذ توافرت أركان العقد من رضا ومحل وسبب مع افتراض توافر الأهلية اللازمة وخلو الإرادة من العيوب.

لذلك فإننا فى أمس الحاجة لتدخل المشرع لوضع تنظيم قانونى متكامل لهذه العقود يوفر حماية حقيقية للمستهلك فى جميع الأحوال بصرف النظر عن مدى حصول المتعاقد مع المستهلك على ترخيص من وزارة السياحة وبصرف النظر عن كونه شخصاً اعتبارياً أم طبيعياً.

جدير بالذكر أن ما نص عليه قانون حماية المستهلك الجديد الصادر مؤخراً بموجب القانون رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨ فى مادته رقم ٣٢ من حق المستهلك فى العدول عن عقد اقتسام الوقت خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ توقيعه لا يغير من الأمر شيئاً. فهذا الوجه من أوجه الحماية لا يكفى وحده لحماية المستهلك عند إبرام هذه العقود إذ ينبغى إقرار المزيد من أوجه الحماية على النحو الذى قرره التشريعات المقارنة التى ننقل لدراستها الآن من خلال المبحث الثانى.

المبحث الثاني

تحليل النظام القانوني لعقد اقتسام الوقت
وأوجه حماية المستهلك في التشريعات المقارنة

اهتمت التشريعات المقارنة بعقد اقتسام الوقت اهتماماً بالغاً بغية حماية المستهلك. ففي الولايات المتحدة الأمريكية قامت معظم الولايات بوضع تشريع مستقل لهذا العقد.¹¹⁷ ويعد قانون ولاية فلوريدا هو التشريع الأبرز في هذا المجال إذ يوصف عادة بأنه التشريع "الأهم"¹¹⁸ و"الأكثر شمولاً وابتكاراً".¹¹⁹ فالطابع السياحي لهذه الولاية واحتوائها على أكبر عدد من الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت على مستوى الولايات المتحدة الأمريكية جعل الاهتمام بتنظيم هذه العقود أمراً طبيعياً.¹²⁰ لذلك فإن هذا المبحث يعرض لسبل حماية المستهلك في عقد اقتسام الوقت في ولاية فلوريدا بصفة أساسية.¹²¹

ومع ذلك فقد تبين لنا أن بعض القوانين الأخرى قد تبنت أفكاراً من شأنها توفير حماية أفضل للمستهلك ولم ترد هذه الأفكار في قانون ولاية فلوريدا. لذلك فإننا سنتعرض لهذه القوانين أيضاً كلما كان ذلك مفيداً للبحث. وهذه القوانين الأخرى هي قانون ولاية كاليفورنيا الأمريكية،¹²² قانون ولاية لويزيانا الأمريكية،¹²³ القانون الفرنسي،¹²⁴ فضلاً عن التوجيه الأوروبي الصادر بشأن هذه العقود.¹²⁵

¹¹⁷ PAUL BARRON & DAN ROSIN, § 4:1. Regulatory background—Historical perspective, 1 FED. REG. REAL ESTATE & MORTGAGE LENDING § 4:1 (4th ed., Updated 2018).

¹¹⁸ Cameron & Maxwell، المرجع السابق، ص ٢٩٦.

¹¹⁹ MARY MARGARET BOLDA & ADRIENNE G. SOUTHGATE, § 12:12, Timesharing: Problems of serial ownership *in* NEIGHBORING PROPERTY OWNERS (Jacqueline P. Hand & James Charles Smith ed.) (Clark Boardman Callaghan, 2018).

¹²⁰ Cameron & Maxwell، المرجع السابق، ص ٢٩٦.

¹²¹ Florida Vacation Plan and Timesharing Act (FL ST T. XL, Ch. 721).

¹²² The California Vacation Ownership and Time-Share Act of 2004.

¹²³ Louisiana Timesharing Act (LA R.S. T. 9, Cdbk. II, Cdtl. I, Ch. 1, Pt. II-A).

¹²⁴ Ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du Code de la Consommation, Article L224-70.

¹²⁵ DIRECTIVE 2008/122/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND THE OF THE COUNCIL of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of

ويلاحظ أن التشريعات المقارنة لم تضع عقداً نموذجياً ينبغي التعاقد وفقاً له - كما هو الحال في مصر في ظل القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ - بل اكتفت هذه التشريعات بوضع شروط وضوابط لهذا العقد تقرر حقوقاً للمستهلك وتفرض التزامات على شركة اقتسام الوقت. وقد رأينا دراسة هذه الشروط والضوابط من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: حماية المستهلك في مرحلة ما قبل التعاقد

المطلب الثاني: حماية المستهلك في مرحلة ما بعد التعاقد

المطلب الأول

حماية المستهلك في مرحلة ما قبل التعاقد

قررت التشريعات المقارنة أوجه لحماية المستهلك في عقد اقتسام الوقت خلال مرحلة ما قبل التعاقد تتمثل فيما يلي: (١) الترخيص في التعاقد بنظام اقتسام الوقت، (٢) تنظيم الدعاية والإعلان والتسويق، و(٣) الالتزام بالإعلام.

الفرع الأول

الترخيص في التعاقد بنظام اقتسام الوقت

اعتبر قانون ولاية فلوريدا الأمريكية عقد اقتسام الوقت قابلاً للإبطال لمصلحة المستهلك إذا لم تكن الشركة قد حصلت على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.^{١٢٦} ومن ثم يظل المستهلك محتفظاً بحقه في إبطال العقد لحين حصولها على الترخيص وإخطار المستهلك بالحصول عليه ومرور عشرة أيام من تاريخ هذا الإخطار.^{١٢٧} ولا يغير من هذه الأحكام أن تكون الشركة قد أخطرت المستهلك بأنها غير حاصلة على الترخيص أو أنها بصدد الحصول عليه إذ يظل المستهلك محتفظاً بحقه في إبطال العقد.^{١٢٨} مؤدى ذلك هو اعتبار كل اتفاق يخالف هذا الحكم باطلاً واعتباره كأن لم يكن.

certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts, OJ L 33, 3.2.2009.

¹²⁶ FL ST §721.07.

¹²⁷ FL ST §721.10.

¹²⁸ FL ST §721.07(2)(d).

أما عن الوضع في مصر فقد سبق وأن أوضحنا أن قرار وزير السياحة ألزم الشركات التي تنشئ أو تدير منشأة فندقية أو قرية أو منتجع سياحي بالحصول على ترخيص من الوزارة لبيع الوحدات السكنية بنظام اقتسام الوقت. ومع ذلك فإن العقود المبرمة من جانب شركات غير حاصلة على ترخيص تظل عقوداً صحيحة منتجة لكافة آثارها القانونية إذ استوفت أركان العقد من رضا ومحل وسبب مع افتراض توافر الأهلية اللازمة وخلو الإرادة من العيوب. ومن ثم فإن المستهلك المشتري لحصة زمنية لا يستطيع التحلل من العقد إذا أخلت الشركة بالحقوق والضمانات المقررة له بموجب القرار الوزاري.

ومما لا شك فيه أن مسلك مشرع ولاية فلوريدا يحقق حماية حقيقية للمستهلك بعكس الوضع في مصر حيث يبقى العقد صحيحاً ومن ثم لا تتوافر أى حماية للمستهلك في هذا الصدد.

الفرع الثاني تنظيم الدعاية والإعلان والتسويق

تتفق شركات اقتسام الوقت الكثير من المال على الدعاية والإعلان والتسويق بهدف وضع ضغوط شديدة على إرادة المستهلك لدفعه إلى التعاقد بنظام اقتسام الوقت.¹²⁹ لذلك اهتم قانون ولاية فلوريدا بهذه المرحلة اهتماماً بالغاً إذ اختص إعلانات تسويق الحصص الزمنية بأحكام إضافية تفصيلية إلى جانب الأحكام العامة للدعاية والإعلان في مجال حماية المستهلك. فقد حظر القانون الكثير من الممارسات التي نعرض أبرزها فيما يأتي.

حظر قانون ولاية فلوريدا أن يتضمن الإعلان التنبؤ بارتفاع قيمة الوحدة السكنية التي يتم تسويق الحصص الزمنية فيها.¹³⁰ والحكمة من ذلك هو تفادي اعتقاد المستهلك بأن الحصول على حصة زمنية يعد نوعاً من الاستثمار العقاري إذ أن الثابت عملاً أن قيمة

¹²⁹ Elizabeth A. Cameron & Salina Maxwell, *Protecting Consumers: The Contractual and Real Estate Issues Involving Timeshares, Quartershares, and Fractional Ownerships*, 37 REAL EST. L.J. 278, 281 (2009). See also:

¹³⁰ FL ST §721.11(4)(b).

الحصص الزمنية في المشروعات السياحية - على عكس أسعار العقارات بصفة عامة - لا ترتفع بل تتخفف قيمتها وقد لا يتمكن المشتري من إعادة بيعها في المستقبل.¹³¹ كما حظر القانون أن يتضمن الإعلان أى عبارة تفيد نية البائع زيادة الثمن فى المستقبل مالم تكن الزيادة محددة بأن ينص الإعلان على مقدار هذه الزيادة وتوقيتها.¹³² والحكمة من ذلك هى تفادى إغراء المستهلك لدفعه إلى التعاقد للحصول على ميزة غير حقيقية تتمثل فى الثمن المخفض رغم أن البائع ليس لديه خطط لرفع الثمن فعلاً.

كذلك يحظر الإيحاء بأن مرافق المشروع أو إحداها ستكون مخصصة لاستخدام أصحاب الحصص الزمنية إذا كان استخدامها سيكون متاحاً لغيرهم.¹³³ فضلاً عن ذلك حظر القانون أن يتضمن الإعلان الإيداع بأن عدد الحصص الزمنية المعروضة للتعاقد محدود أو أن التعاقد متاح لفترة محددة. فإذا كان العدد محدود بالفعل يتعين على المعلن تحديد العدد متاح. وإذا كان التعاقد متاح لفترة محددة يتعين على المعلن تحديد المدة على وجه الدقة.¹³⁴

وفى حالة وجود مرافق لم يتم الانتهاء من إنشائها فإنه يحظر الإعلان عن وجود هذه المرافق دون كتابة عبارة من العبارات الآتية بخط واضح: "ليس من المؤكد إنشائها" أو "مقترحة" أو "تحت الإنشاء".¹³⁵ يلاحظ أنه فى حالة استخدام عبارة "تحت الإنشاء" يجب على المعلن تحديد تاريخ الإنتهاء من الإنشاء فى الإعلان.¹³⁶ ويُقصد بالخط الواضح فى هذا الشأن استخدام حجم خط أكبر من أى خط موجود بالإعلان بدرجتين على الأقل.¹³⁷

131

132 FL ST §721.11(4)(c).

133 FL ST §721.11(4)(m).

134 FL ST §721.11(4)(L)

135 FL ST §721.11(4)(e).

136 *Id.*

137 FL ST §721.05(8).

وإذا خالف المعلن الأحكام سالفه الذكر يحق للجهة الإدارية المختصة توقيع غرامة لا تزيد عن عشرة آلاف دولار على المعلن ومنعه من إجراء أى تعاقد جديد لحين دفع الغرامة.¹³⁸

كما أجاز القانون للمعلن أن يطلب من الجهة الإدارية مراجعة الإعلان الذى يرغب فى استخدامه للتسويق للتعاقد على الحصص الزمنية فى مشروعه على أن تلتزم الجهة الإدارية بالموافقة على الإعلان أو إبداء أى ملاحظات عليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديمه.¹³⁹ وفى حالة حصول المعلن على موافقة الجهة الإدارية على الإعلان يتم إعفاء المعلن من أى مسئولية مترتبة على مخالفة الإعلان للأحكام سالفه الذكر.¹⁴⁰ أما القانون الفرنسى، فقد اكتفى بالنص على ضرورة أن يتضمن الإعلان إعلام المستهلك بحقه فى الحصول على المعلومات التى أوجب القانون علم المستهلك بها قبل التعاقد والإعلان عن الطبيعة التجارية لنشاط الشركة.¹⁴¹ كما حظر الإعلان عن الحصص الزمنية باعتبارها نوعاً من أنواع الاستثمار.¹⁴² ويعد موقف القانون الفرنسى مجرد تطبيق لما نص عليه التوجيه الأوروبى فى شأن إعلانات مشروعات الحصص الزمنية.¹⁴³

أما عن الوضع فى مصر فكما أشرنا سابقاً لا يوجد تشريع مستقل لعقود اقتسام الوقت. لذلك لا توجد أحكام خاصة تنظم مرحلة الدعاية والإعلان والتسويق فى التشريع. كذلك فإن قرار وزير السياحة قد أغفل تنظيم هذه المرحلة. مؤدى ذلك هو أن شركات اقتسام الوقت لا تنقيد فى هذا الشأن سوى بالقواعد العامة للإعلان الواردة فى قانون حماية المستهلك التى تحظر الإعلان الكاذب والخادع.

¹³⁸ FL ST §721.26(5)(e).

¹³⁹ FL ST §721.11(1)(a).

¹⁴⁰ *Id.*

¹⁴¹ Code de la Consommation, L224-71.

¹⁴² Code de la Consommation, L224-72.

¹⁴³ DIRECTIVE 2008/122/EC, art. 3

فقد حظر قانون حماية المستهلك السلوك الخادع الذي ينصب على "النتائج المتوقعة لاستخدام المنتج".^{١٤٤} فيمكن تفسير هذا الحظر - فى نطاق التعاقد على الحصص الزمنية - بأنه حظر للإعلان عن الحصص الزمنية باعتبارها نوعاً من أنواع الاستثمار باعتبار أن الاستثمار قد يكون نتيجة يتوقعها المستهلك بعد الحصول على حق فى الوحدة السكنية. ولا شك فى أن التصريح بمثل هذا الحظر فى قانون خاص بتنظيم عقود اقتسام الوقت يعد أفضل من استنتاجه ضمناً من خلال نصوص عامة فى قانون حماية المستهلك.

كذلك حظر قانون حماية المستهلك أى سلوك خادع ينصب على "الكميات المتاحة من المنتجات".^{١٤٥} فهذا الحظر يمنع الشركة المعلنه من استخدام عبارة "العدد محدود" ما لم يكن عدد الحصص الزمنية محدوداً بالفعل إلا أن الشركة المعلنه لا تلتزم بالإفصاح عن هذا العدد المحدود. أما قانون ولاية فلوريدا فكان أكثر تحديداً حيث حظر استخدام هذه العبارة إلا إذا كانت مقترنة بالعدد الفعلى للحصص المتبقية على النحو سابق الإشارة إليه.

ومن ثم يمكن القول بأن نصوص قانون حماية المستهلك توفر للمستهلك المصرى حماية تقترب من تلك المقررة بموجب قانون الإستهلاك الفرنسى والتوجيه الأوروبى ولكنها لا ترقى إلى مستوى الحماية المقررة بموجب قانون ولاية فلوريدا الأمريكية.

الفرع الثالث الالتزام بالإعلام

لجأت بعض شركات اقتسام الوقت إلى عدم الإفصاح عن بعض المعلومات الجوهرية إلى المستهلكين حتى لا يترددوا فى اتخاذ قرار التعاقد معها. فعلى سبيل المثال تخطر الشركة المستهلك بثمن التعاقد إلا أنها لا تصح عن الالتزامات المالية الأخرى الناشئة عن التعاقد كنفقات الصيانة السنوية المرتفعة والمتزايدة.^{١٤٦} وقد تذكر الشركة التزام

^{١٤٤} قانون حماية المستهلك، م٩(٣).

^{١٤٥} قانون حماية المستهلك، م٩(١١).

^{١٤٦} Cameron & Maxwell، المرجع السابق، ص ٢٩٠.

المستهلك بدفع هذه النفقات في العقد دون أن يتم وضع أسس لتحديدتها ثم يفاجأ المستهلك بقيمتها المرتفعة بعد ذلك.

لذلك توجب التشريعات المقارنة على شركات اقتسام الوقت التي تنقل إلى المستهلك حقاً على حصة زمنية في وحدة سكنية الإفصاح عن بعض المعلومات الجوهرية إلى المستهلك قبل التعاقد للتحقق من علمه بالحقوق والضمانات التي كفلها له القانون ولضمان علمه بالآثار المترتبة على التعاقد.

فقد أوجب قانون ولاية كاليفورنيا على تلك الشركات إعداد تقرير عام "Public Report" عن الوحدات السكنية التي ترغب في التعاقد عليها بنظام اقتسام الوقت وتسليم هذا التقرير إلى كل مستهلك وقت التعاقد.¹⁴⁷ ويجب أن تحصل الشركة على موافقة مفوض العقارات بالولاية "Real Estate Commissioner" على هذا التقرير الأمر الذي يتطلب تضمين التقرير المعلومات الضرورية التي يلزم الإفصاح عنها إلى المستهلك عند التعاقد. وتتمثل هذه المعلومات فيما يلي:

١. اسم وعنوان مطور المشروع، اسم وعنوان المشروع، وأنواع الحقوق المعروضة للتعاقد كحق ملكية أم حق استعمال.
٢. وصف للوحدات السكنية المعروضة للتعاقد بالفعل أو تلك المقترحة أو تكون تحت الإنشاء. وفي حالة عدم جاهزية الوحدة السكنية للاستعمال فيجب الإفصاح عن تاريخ جاهزيتها.
٣. عدد الوحدات السكنية في المشروع وعدد الحقوق المعروضة للتعاقد. وفي حالة نية التعاقد على نسبة ١٠٠% من الوقت يجب الإفصاح عن قواعد تحديد أوقات الصيانة والإصلاحات.
٤. المرافق الموجودة أو المقترحة في الوحدة السكنية. وإذا كانت هذه المرافقة مقترحة أو في مرحلة التنفيذ يجب الإفصاح عن التاريخ المتوقع لانتهاء منها.
٥. في حالة الوعد بإتمام تحسينات على الوحدة السكنية أو مرافق المشروع يجب الإفصاح عن مدى خطة تمويل هذه التحسينات.

¹⁴⁷ CA BUS & PROF §11234.

٦. وصف لمدة ومراحل تشغيل الوحدة السكنية.
٧. اسم والعنوان الرئيسي لشركة الإدارة بالإضافة إلى وصف لإجراءات تعديل سلطاتها ومسئوليتها وإجراءات تغييرها.
٨. الميزانية السنوية لسنة إعداد التقرير العام وتقدير قيمة المصروفات التي يلزم المستهلك بدفعها وطريقة حسابها.
٩. أى رسوم يطلب من المستهلك دفعها وقت التعاقد بالإضافة إلى طريقة حساب هذه الرسوم.
١٠. وصف لأى تمويل يقوم المطور بتقديمه.
١١. وصف لأى حقوق عينية على الحقوق التي سيتم التعاقد عليها.
١٢. وصف لأى دعاوى مدنية أو جنائية أو إفلاس ضد المطور ويكون من شأنها التأثير فى قدرة المطور على القيام بالتزاماته.
١٣. أى رسوم يجب على المستهلك دفعها عند رغبته فى استخدام أى مرفق من مرافق الوحدة السكنية.
١٤. وصف للتغطية التأمينية المقررة لحماية المستهلك.
١٥. إيضاح إمكانية توقيع الحجز على الوحدة السكنية.
١٦. الإفصاح عن أى حق من شأنه تقييد حرية نقل الحقوق المتعاقد عليها كحق الشفعة.
١٧. الإفصاح عن أن مقدم للتعاقد يودع لدى وكيل ضامن حتى انتهاء مهلة العدول عن العقد ويحق للمستهلك استرداد هذا المقدم فى حالة ممارسته لحق العدول. وفى حالة قيام المطور بتقديم ضمان مالى كخطاب ضمان بدلاً من إيداع مقدم التعاقد لدى وكيل ضامن يجب عليه الإفصاح عن طبيعة الضمان المالى والتزام المطور برد المقدم.
١٨. إن المصروفات التي يتم تجميعها من أصحاب الحقوق على وحدة سكنية معينة يتم إيداعها فى حساب منفصل عن الحسابات التي يودع بها المصروفات

التي يدفعها أصحاب الحقوق على وحدات سكنية أخرى. كما يتعين التصريح
بمكان الحساب وحق المستهلك في مراجعته.

١٩. إذا كان العقد ينص على حق المستهلك في المشاركة في برنامج تبادل يتعين
ذكر اسم وعنوان شركة التبادل ووصف طرق التبادل التي توفرها الشركة.
٢٠. أى معلومة يرغب المطور في إضافتها للتقرير العام بعد موافقة مفوض
العقارات بالولاية.

٢١. أى معلومات أخرى يشترطها مفوض العقارات بالولاية.
ولا شك في أن المعلومات سألها الذكر الواجب ذكرها في التقرير العام الذى يحصل
المستهلك على نسخة منه تعطى المستهلك تصورا تفصيليا كاملا عن طبيعة الحق
الذى يتعاقد عليه وحقوقه و ضماناته القانونية الناشئة عن العقد. وقد أحسن هذا القانون
صنعاً بالنص على ضرورة توقيع المستهلك باستلام هذا التقرير لضمان قيام الشركة
بتسليمه للمستهلك بالفعل.

ومع ذلك فمن الملاحظ أن القانون أوجب تسليم هذا التقرير إلى المستهلك "وقت
التعاقد"^{١٤٨} الأمر الذى يثير التساؤل عن جدوى هذا التقرير فى توجيه رضاء المستهلك
بقبول أو رفض التعاقد إذ كان من الأفضل النص على وجوب تسليم التقرير قبل التعاقد
بمدة معقولة لضمان إتاحة الفرصة أمام المستهلك للإطلاع على محتواه. أما تسليم
التقرير وقت التعاقد - أى فى مجلس العقد - يعنى أن المستهلك لن يتمكن من قراءة
محتواه قبل التعاقد الأمر الذى يفوت على المستهلك الحماية التى قررها القانون.

جدير بالذكر أن هذه النقطة لم يغفلها التوجيه الأوروبى والقانون الفرنسى. فقد نص
التوجيه الأوروبى على ضرورة الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بأمور معينة تخص
العقد وذلك "فى وقت مناسب" قبل التعاقد.^{١٤٩} ومن ثم يجب إتاحة الفرصة الكافية
للمستهلك للإطلاع على هذه المعلومات قبل الحضور فى مجلس العقد.

¹⁴⁸ CA BUS & PROF §11234.

¹⁴⁹ DIRECTIVE 2008/122/EC, art. 4.

أما عن المعلومات التي اشترط التوجيه الأوروبي الإفصاح عنها قبل التعاقد فقد تم تقسيمها إلى ست مجموعات من المعلومات على النحو الآتي:

أولاً - معلومات عن الحقوق المكتسبة بموجب العقد: يجب الإفصاح عن شروط ممارسة المستهلك للحق محل العقد. وإذا كان حق المستهلك لا يتعلق بوحدة سكنية معينة بالذات فإنه يجب إيضاح القيود الواردة على حق المستهلك في الإقامة في وحدات المشروع في أي وقت.

ثانياً - معلومات عن الوحدة السكنية: يجب الإفصاح عن وصف مناسب للوحدة السكنية وموقعها. وإذا كان حق المستهلك لا يتعلق بوحدة سكنية معينة بالذات يجب الإفصاح عن وصف مناسب للوحدات السكنية التي يحق للمستهلك الإقامة بها ومواقع هذه الوحدات.

ثالثاً - معلومات عن الوحدة السكنية إذا كانت تحت الإنشاء: يجب الإفصاح عن نسبة التنفيذ التي تم الوصول إليها في أعمال البناء وإدخال الخدمات الأساسية كتوصيلات المياه والكهرباء والغاز والهاتف وأي مرفق في المشروع يحق للمستهلك استعماله خلال إقامته. كما يتعين تحديد الموعد المتوقع لانتهاء من جميع هذه الأعمال. كذلك يجب الإفصاح عن رقم ترخيص البناء واسم وعنوان الجهة الإدارية المختصة بمنحه. فضلاً عن ذلك يتعين على الشركة الإفصاح عن الضمان الذي تقدمه الشركة لانتهاء من أعمال البناء أو لاسترداد ما يدفعه المستهلك في حالة عدم الانتهاء من أعمال البناء.

رابعاً - معلومات عن الأعباء المالية الناشئة عن العقد: يجب الإفصاح عن جميع الأعباء المالية التي يتحملها المستهلك في حالة التعاقد. ولا يقصد بهذه الأعباء الثمن فقط بل يقصد بها أيضاً التكاليف الإدارية كمصروفات الإدارة والصيانة والتكاليف القانونية كالضرائب والرسوم التي سيصبح المستهلك مسؤولاً عنها عند التعاقد. كذلك تشمل هذه الأعباء أي حق عيني مقرر على الوحدة السكنية.

خامساً - معلومات عن إنهاء العقد: يجب الإفصاح عن شروط إنهاء العقد والمعلومات المتعلقة بمسئولية المستهلك عن أي تكاليف ناشئة عن هذا الإنهاء.

سادساً - معلومات إضافية: يجب الإفصاح عن كيفية إجراء أعمال الصيانة وكيفية مشاركة المستهلك في القرارات المتعلقة بهذه الأعمال. كذلك يجب الإفصاح عن شروط إعادة التصرف في الحقوق التي يكتسبها المستهلك بموجب العقد. ويجب أيضاً الإفصاح عن آلية فض المنازعات إذا كان العقد ينص على وجوب فض المنازعات دون اللجوء إلى القضاء.¹⁵⁰

وإعمالاً للتوجيه الأوروبي سار القانون الفرنسي على ذات النهج. فقد أوجب القانون الفرنسي إعلام المستهلك قبل التعاقد في وقت مناسب ببعض المعلومات أبرزها:

١. اسم وموطن المهني. وإذا كان شخصاً اعتبارياً يجب الإفصاح عن اسمه وشكله القانوني ومكتب تسجيله.
٢. محل العقد والطبيعة القانونية للحقوق التي يكتسبها المستهلك.
٣. الحصة الزمنية التي يحق للمستهلك خلالها ممارسة الحقوق التي يكتسبها.
٤. مدة العقد وتاريخ سريانه.
٥. الثمن الأساسي الواجب دفعه من أجل ممارسة الحقوق التي يمنحها العقد والإشارة إلى أي تكاليف إضافية الزامية.
٦. الخدمات والمرافق التي يحق للمستهلك استخدامها وتكلفتها.
٧. مدة العدول عن العقد وطريقته وآثاره.
٨. المعلومات المتعلقة بإنهاء العقد، وتلك المتعلقة بإنهاء العقد الفرعي في حالة وجوده.
٩. حظر تسديد أي دفعات مسبقة.
١٠. الإشارة إلى اللغة المستخدمة بين المستهلك والمهني فيما يخص أي مسألة تتعلق بالعقد.
١١. إمكانية اللجوء إلى نظام الوساطة لفض المنازعات بين الطرفين بدلاً من اللجوء إلى القضاء.

¹⁵⁰ DIRECTIVE 2008/122/EC, Annex I, Part 3.

١٢. مدى وجود مدونة للسلوك.¹⁵¹

وإذا شئنا المقارنة بين المعلومات التي يجب على الشركة إعلام المستهلك بها قبل التعاقد في قانون ولاية كاليفورنيا والقانون الفرنسي كأحد تطبيقات التوجيه الأوروبي فقد اشتمل قانون ولاية كاليفورنيا على عدد أكبر من المعلومات خاصة تلك المتعلقة بالأموال المالية لا سيما الميزانية السنوية للوحدة السكنية والفصل بين مصروفات الوحدات السكنية في حسابات منفصلة وإعلام المستهلك بأماكن هذه الحسابات والتصريح بحقه في الإطلاع عليها فضلاً عن الإفصاح عن أى مخاطر مالية قد تؤدي إلى إفلاس الشركة كالدعاوى القضائية المرفوعة ضدها وغير ذلك. ومن ثم فإننا نعتقد أن قانون ولاية كاليفورنيا يوفر حماية أفضل للمستهلك من حيث كم المعلومات الواجب إعلام المستهلك بها.

ومع ذلك - فكما سبقت الإشارة - فإن هذا القانون ينص على ضرورة حصول المستهلك على التقرير العام الذي يحتوى على هذه المعلومات وقت التعاقد فقط. مؤدى ذلك أن المستهلك قد يتعاقد دون قراءة متأنية للتقرير بالكامل وهو ما يفرغ حماية المستهلك المقررة بموجب القانون من مضمونها. أما التوجيه الأوروبي والقانون الفرنسي فقد نصا على ضرورة حصول المستهلك على هذه المعلومات في وقت مناسب قبل التعاقد. ونعتقد أن المقصود بالوقت المناسب هو المدة المعقولة. لذلك نعتقد أن مسلك المشرع الفرنسي كان أكثر توفيقاً من مسلك مشرع ولاية كاليفورنيا الأمريكية في هذا الشأن وإن كان من الأفضل تحديد المدة المعقولة على وجه الدقة تسهياً على الطرفين كالنص على استلام المستهلك للمعلومات قبل التعاقد بثلاثة أيام على الأقل مع توقيعه المؤرخ يوم الاستلام.

أما عن الوضع في مصر، ففي ظل غياب التنظيم التشريعي لهذا العقد فإن الشركة تلتزم بداية بالالتزام العام بالإعلام الذي يتحمله المورد تجاه المستهلك بموجب قانون حماية المستهلك الذي يوجب على المورد إعلام المستهلك بجميع البيانات الجوهرية

¹⁵¹ Ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du code de la consommation, article L224-73.

للمنتج مثل الثمن وصفاته وخصائصه الأساسية.^{١٥٢} ومما لا شك فيه أن الالتزام بالإعلام الوارد في هذا القانون لا يراعى الطبيعة الخاصة لهذه العقود التي تستلزم إعلام المستهلك بمزيد من المعلومات التي قد يثور الخلاف حول مدى اعتبارها من الخصائص الأساسية في عقد اقتسام الوقت فضلاً عن ضرورة الإفصاح عن هذه المعلومات قبل التعاقد بفترة زمنية معقولة.

أما قرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ فقد نص على عدد ٢١ بنداً يتعين إعلام المستهلك به. وباستقراء هذه البنود يتبين أنها ملخص للعقد النموذجي بالكامل. ويلاحظ أن القرار قد أغفل تحديد التوقيت الذي يتعين فيه على الشركة الوفاء بالتزامها بالإعلام إلا أن الواقع العملي يشير أن الشركة توفى بهذا الالتزام بعرض نموذج العقد على المستهلك في مجلس العقد الأمر الذي يقلل من جدوى هذا الالتزام.^{١٥٣}

المطلب الثاني

حماية المستهلك في مرحلة ما بعد التعاقد

لم تتوقف التشريعات المقارنة عند حد حماية المستهلك قبل التعاقد وإنما نصت هذه التشريعات على وسائل لحماية المستهلك حتى بعد إبرامه للعقد مع شركة اقتسام الوقت. وتتمثل أوجه حماية المستهلك في مرحلة ما قبل التعاقد فيما يلي: (١) الحق في العدول عن العقد، (٢) الحق في المشاركة في الإدارة والرقابة عليها، وأخيراً (٣) الحق في طلب إنهاء اقتسام الوقت وفقاً لشروط معينة. ونقوم فيما يلي بإلقاء الضوء على هذه الحقوق من خلال فروع ثلاثة.

الفرع الأول

الحق في العدول عن العقد

يمنح قانون ولاية فلوريدا المستهلك الحق في العدول عن عقد اقتسام الوقت خلال عشرة أيام تحتسب من تاريخ التعاقد أو من تاريخ استلام جميع المستندات المكتملة للعقد التي نص القانون على وجوب تسليمها إلى المستهلك أيهما أبعد.^{١٥٤} وقد أحسن هذا القانون عملاً بعدم النص على احتساب المدة من تاريخ التعاقد دائماً إذ قد تعتمد

^{١٥٢} قانون حماية المستهلك، م٤

^{١٥٣} قرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠، م٣١.

¹⁵⁴ FL ST §721.10.

الشركة تأخير تسليم المستهلك نسخة العقد الخاصة به بعد التعاقد لمنعه من مراجعة بنوده قبل انتهاء مهلة العدول مما يفوت على المستهلك فرصة ممارسة حقه الذى كفله المشرع له.

ولا شك أن حق العدول عن العقد يمثل أحد أهم أوجه حماية المستهلك عند التعاقد بنظام اقتسام الوقت إذ كما سبق وأن أوضحنا أن شركات اقتسام الوقت تمارس ضغوطاً كبيرة على المستهلك لحمله على التعاقد دون التمثل والتفكير فيما إذا كان التعاقد قراراً صائباً. لذلك فإن حق العدول يكفل للمستهلك مهلة لإعادة التفكير فى قرار التعاقد وتقدير مدى ملاءمته لحالته وظروفه الشخصية.^{١٥٥}

كذلك نص القانون على عدم جواز الاتفاق على تنازل المستهلك عن مهلة العدول.^{١٥٦} فإذا نص العقد على تنازل المستهلك عن حقه فى هذه المهلة يكون العقد قابلاً للإبطال لمصلحة المستهلك لمدة سنة تبدأ بعد انتهاء مدة مهلة العدول المقررة.^{١٥٧}

أما عن وسيلة ممارسة حق العدول فيجب على المستهلك استخدام النموذج المرفق بالعقد لإخطار الشركة بعدوله عن العقد. جدير بالذكر أن الإخطار ينتج أثره من وقت صدوره، لا من وقت استلام الشركة له، إذا استخدم المستهلك البريد أو التلغراف لإرسال الإخطار. أما فى حالة استخدام المستهلك لأى وسيلة أخرى فإن الإخطار ينتج أثره من تاريخ استلام الشركة له.^{١٥٨}

وفى حالة عدول المستهلك عن العقد وفقاً للأحكام السابقة يجب على الشركة إعادة جميع المبالغ التى يكون المستهلك قد دفعها خلال عشرين يوماً من تاريخ الإخطار.^{١٥٩} ولا يقتصر الأمر على إعادة الثمن بل يتعين إعادة أى مبالغ يكون المستهلك قد دفعها تحت أى مسمى كرسوم تسجيل أو رسوم إدارية وغيرها. ومع ذلك يحق للشركة خصم نظير استفاضة المستهلك من العقد قبل الإخطار كما لو كان قد استخدم الوحدة السكنية

^{١٥٥} Cameron & Maxwell، المرجع السابق، ص ٢٩٧.

^{١٥٦} FL ST §721.10.

^{١٥٧} *Id.*

^{١٥٨} FL ST § 721.10(2).

^{١٥٩} FL ST §721.10(3).

قبل توجيه الإخطار بالعدول عن العقد.^{١٦٠} ويعد ذلك تحقيقاً للعدالة وإلا قام المستهلك بإساءة استعمال حقه بأن يتعاقد مع الشركة ويستعمل الوحدة السكنية لقضاء عطلة ثم يمارس حقه في العدول عن العقد دون دفع أى مقابل لقضاء هذه العطلة.

أما فيما يتعلق بالوضع فى مصر فقد نص العقد النموذجى المرفق بقرار وزير السياحة على حق المستهلك فى فسخ العقد خلال شهر من تقديمه إلى وزارة السياحة على أن تقوم الشركة بخصم ١٠% من القيمة المدفوعة كمقدم تعاقد بالإضافة إلى المصروفات الإدارية التى سددتها الشركة للوزارة وثمن نسختى العقد.^{١٦١} وأخيراً فقد صدر مؤخراً قانون حماية المستهلك الجديد الذى نص فى مادته رقم ٣٢ على أن:

"فى حالة التعاقد بنظام اقتسام الوقت (التايم شير)، أو المشاركة الجزئية فى الملكية، يكون للمستهلك الحق فى الرجوع فى العقد خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ توقيعه دون إبداء أسباب، ودون تحمل أى نفقات، وذلك دون الإخلال بالقوانين أو القرارات المنظمة لهذه التعاقدات.

وتسرى أحكام هذا القانون على التعاقد بنظام الملكية الجزئية أو أى أنظمة أخرى مشابهة لنظام اقتسام الوقت."

ومما لا شك فيه أن المشرع المصرى أصاب بالنص فى هذه المادة على حق المستهلك فى الرجوع عن العقد خلال أربعة عشر يوماً غير أنه كان من الأفضل أن يتم النص على بدء حساب هذه المدة من تاريخ استلام المستهلك للعقد وكافة ملحقاته وليس من تاريخ التعاقد.

كذلك أحسن المشرع المصرى صنفاً بالنص على عدم تحمل المستهلك أى نفقات غير أن عبارة "دون الإخلال بالقوانين أو القرارات المنظمة لهذه التعاقدات" تتعارض مع الحق الذى منحه المشرع للمستهلك فى بداية النص إذ أنه من المعلوم أن قرار وزير السياحة المنظم لهذه التعاقدات فى المنشآت السياحية يمنح الشركات الحق فى خصم

¹⁶⁰ *Id.*

^{١٦١} العقد النموذجى، م ٩ (ثانياً).

١٠% من القيمة المدفوعة كمقدم تعاقد بالإضافة إلى المصروفات الإدارية التي سددتها الشركة للوزارة وثمان نسختي العقد على النحو السالف بيانه. ومن ثم فإننا نعتقد أنه لم يكن من الملائم وضع عبارة "دون الإخلال بالقوانين أو القرارات المنظمة لهذه التعاقدات" في هذا النص القانوني حيث أنها تفتح الباب أمام أكثر من تفسير كنا في غنى عنه. فقد يذهب البعض إلى تفسير هذه المادة بأن للمستهلك الحق في استرداد ما يكون قد دفعه كمقدم للتعاقد دون ما يكون قد دفعه كرسوم إدارية الأمر الذي يشكل انتقاصاً من حماية المستهلك.

وفضلاً عن ذلك فإن قانون حماية المستهلك والعقد النموذجي المرفق بقرار وزير السياحة أغفلا تحديداً المدة التي يتعين على الشركة رد المبالغ التي تكون قد قبضتها قبل ممارسة المستهلك لحقه في العدول. لذلك فإننا نقترح تعديل هذا النص للأخذ في الاعتبار الملاحظات سالفة الذكر.

الفرع الثاني

الحق في المشاركة في الإدارة والرقابة عليها

أوجب قانون ولاية كاليفورنيا تولى جمعية تضم في عضويتها المستهلكين المتعاقدين مع شركة اقتسام الوقت الإدارة والإشراف الكامل على مشروع الوحدات السكنية. يلاحظ أن عضوية هذه الجمعية تشمل جميع أصحاب الحقوق سواء كانوا أصحاب حق ملكية أو أصحاب حق استعمال فقط. ويجب أن يتم انتخاب مجلس إدارة لهذه الجمعية يتكون من ثلاثة مدراء إذا كانت الجمعية لا تضم أكثر من مائة عضو وخمسة أو سبعة أعضاء إذا كانت الجمعية تضم أكثر من مائة عضو.^{١٦٢} ويجب أن يجتمع مجلس الإدارة مرة واحدة على الأقل كل سنة.^{١٦٣} ويجوز أن يُعقد الاجتماع في أي مكان ولو خارج المشروع إذا كان ذلك أكثر ملاءمة للمدراء أو توفيراً للنفقات.^{١٦٤}

جدير بالذكر أن مطور المشروع (وهو المصطلح الذي استخدمه المشرع الأمريكي للإشارة إلى شركة اقتسام الوقت) يقوم بتعيين المدراء عند بدء تشغيله. ويستمر هؤلاء

¹⁶² CA BUS & PROF §11270(a).

¹⁶³ CA BUS & PROF §11271(a).

¹⁶⁴ CA BUS & PROF §11271(b)(1).

فى عملهم لحين انعقاد أول اجتماع للجمعية حيث يتم فيه انتخاب مجلس الإدارة.^{١٦٥} ومما لا شك فيه أن مطور المشروع يستطيع السيطرة على الجمعية ومجلس إدارتها خلال الفترة الأولى للتشغيل نظراً لاعتباره صاحب حقوق الحصص الزمنية التي لم يتم التعاقد عليها بعد.^{١٦٦} وللد من هذه السيطرة قرر المشرع ضرورة أن يتم انتخاب مدير واحد على الأقل بتصويت المستهلكين أصحاب الحقوق فقط أى بعد استبعاد أصوات المطور وذلك بهدف ضمان تمثيل المستهلكين فى الإدارة.^{١٦٧} يلاحظ أن سيطرة مطور المشروع على الجمعية تقل تدريجياً بمرور الوقت كلما قام بالتعاقد مع مستهلكين جدد لشغل الوحدات السكنية إلى أن يمثل المستهلكون الأغلبية الحاكمة.^{١٦٨} وتمثل هذه الجمعية ومجلس إدارتها أهمية كبرى نظراً لقدرتها على التحكم فى جميع المسائل الهامة مثل زيادة قيمة المصروفات السنوية المستحقة على الأعضاء أصحاب الحقوق والتعاقد مع شركة إدارة للمشروع.^{١٦٩}

ففيما يتعلق بالمصروفات السنوية المستحقة على الأعضاء فإن مطور المشروع يستقل عادة بتحديد قيمة هذه المصروفات قبل التعاقد على الحصص الزمنية إذ - كما أشرنا سابقاً - يتعين على الشركة البائعة إعلام المشتري بقيمة هذه المصروفات قبل التعاقد. ومع ذلك فمن الطبيعي أن تزيد قيمة هذه المصروفات سنوياً نظراً لارتفاع الأسعار وحاجة الوحدات السكنية لصيانة بشكل أكبر. وقد جعل المشرع للجمعية الحق فى تحديد قيمة هذه المصروفات. ونظراً لصعوبة اجتماع جميع أعضاء الجمعية أجاز المشرع لمجلس إدارتها المنتخب من قبل الأعضاء تقرير زيادة سنوية لا تزيد نسبتها عن ٢٠% من قيمة المصروفات المستحقة عن السنة المالية السابقة. أما إذا رأى مجلس الإدارة ضرورة إقرار زيادة فى قيمة المصروفات تزيد عن هذه النسبة فيجب

¹⁶⁵ CA BUS & PROF §11270(b)(1).

¹⁶⁶ Arjun Singh & Ronald Horwitz, *The Board of Directors in Timeshare Governance: Owner-management Relations in Timeshare Resort Operations*, 5 J. RETAIL & LEISURE PROP. 185, 189 (2006).

¹⁶⁷ CA BUS & PROF §11270(b)(2).

¹⁶⁸ Horwitz & Singh ، المرجع السابق، ص ١٨٩.

¹⁶⁹ المرجع السابق.

موافقة أغلبية أعضاء الجمعية من خلال تصويت أو موافقة مكتوبة إذا تعذر الاجتماع.^{١٧٠} ومما لا شك فيه أن في هذه السياسة التشريعية ضمانات كافية لمنع تعسف مطور المشروع تجاه المستهلك بإقرار مصروفات سنوية غير متوقعة وتزيد عن الحاجة الفعلية لإدارة المشروع.

أما فيما يتعلق بإدارة المشروع تقوم الجمعية بالتعاقد مع شركة إدارة متخصصة يعهد إليها مجموعة من المهام مثل تحصيل المصروفات السنوية من أعضاء الجمعية فضلاً عن القيام بأعمال الصيانة وإمساك الدفاتر والسجلات الخاصة بمشروع الوحدات السكنية.^{١٧١} وتمثل هذه المهام الحد الأدنى من مهام عمل شركة الإدارة إلا أنه لا يوجد ما يحول دون أن يتم الاتفاق على التزام الشركة بمهام إضافية كتوفير أفراد الأمن وتوفير خدمة النظافة سواء داخل الوحدات السكنية أو خارجها في المرافق الخاصة بالمشروع.

وقد رسم المشرع الملامح العامة للعقد الذي تبرمه الجمعية مع شركة الإدارة لضمان حماية المستهلك حيث اشترط بعض الأمور التي تقوم فيما يلي بإلقاء الضوء على أبرزها:

أولاً: إذا كان مطور المشروع يمتلك الأغلبية التي تمكنه من السيطرة على قرارات الجمعية لا يجوز أن تزيد مدة التعاقد الأصلية مع شركة الإدارة عن خمس سنوات. ويجوز أن ينص العقد على تجديده تلقائياً لمدد ثلاث سنوات مالم تقرر أغلبية أعضاء الجمعية - بعد استبعاد الأصوات المملوكة للمطور - عدم تجديد العقد وإخطار شركة الإدارة بهذا القرار قبل انتهاء العقد بمدة معقولة. وتسهيلاً على أعضاء الجمعية في عملية اتخاذ قرار عدم تجديد التعاقد مع شركة الإدارة لم يشترط المشرع اجتماعهم للتصويت على القرار وإنما يكفي موافقتهم كتابة على قرار عدم تجديد التعاقد.^{١٧٢}

¹⁷⁰ CA BUS & PROF § 11265(a)(5).

¹⁷¹ CA BUS & PROF §11267(a)(12).

¹⁷² CA BUS & PROF §11267(a)(3).

ثانياً: يجب أن يكون لمجلس إدارة الجمعية الحق في فسخ العقد بإرادته المنفردة دون اللجوء إلى القضاء بشرط أن يكون هناك سبباً جدياً يدعو إلى ذلك.^{١٧٣} ومما لا شك فيه أن مجلس الإدارة لا يحق له ممارسة هذا الحق إلا في حالة وجود تفسير شديد من جانب شركة الإدارة في القيام بمسئولياتها.

ثالثاً: في حالة رغبة شركة الإدارة في إنهاء العقد يجب عليها إخطار الجمعية كتابة قبل هذا الإنهاء بـ ٩٠ يوماً على الأقل.^{١٧٤}

و ضمناً للشفافية وتحقيقاً لرقابة أعضاء الجمعية على إدارة المشروع قرر المشرع أحقية أعضاء الجمعية في حضور جميع اجتماعات مجلس الإدارة دون مشاركة في المداولة أو التصويت إلا بناء على إذن صريح من المجلس.^{١٧٥} كذلك أقر المشرع حق عضو الجمعية في الحصول على المعلومات التي تمكنه من الرقابة على أعمال مجلس الإدارة وشركة الإدارة. وتشمل هذه المعلومات تلك المتعلقة بالجوانب المالية والجوانب الإدارية.

ففيما يتلق بالجوانب المالية، أوجب المشرع على مجلس الإدارة الاختيار بين أمرين: أولاً: إرسال الميزانية المقترحة للسنة المالية الجديدة قبل بدايتها بخمسة عشر يوماً على الأقل فضلاً عن إتاحة الفرصة أمام أعضاء الجمعية للإطلاع على تقرير يضم القوائم المالية للسنة المالية السابقة بعد مرور ١٢٠ يوماً من تاريخ نهايتها على أن تكون هذه القوائم قد تم مراجعتها بواسطة مكتب محاسب عام معتمد.^{١٧٦}

ثانياً: إرسال ملخص لكل من الميزانية المقترحة للسنة المالية اللاحقة ولتقرير السنة المالية السابقة لأعضاء الجمعية مع إخطارهم كتابة بإمكانية إطلاعهم على تفاصيل الميزانية المقترحة للسنة المالية اللاحقة والتقرير التفصيلي للسنة المالية السابقة في مكتب أعمال الجمعية فضلاً عن إمكانية طلب نسخة من هذه المستندات يتم إرسالها بالفاكس أو البريد الإلكتروني أو البريد العادي. ولا يجوز طلب رسوم من العضو الذي

¹⁷³ CA BUS & PROF §11267(a)(4).

¹⁷⁴ CA BUS & PROF §11267(a)(5).

¹⁷⁵ CA BUS & PROF §11271(d).

¹⁷⁶ CA BUS & PROF §11272(a)(1)-(2).

يطلب نسخة من هذه الأوراق حيث يتم خصم ثمن تصوير المستندات والبريد من ميزانية الجمعية. كما يجب إرسال هذه المستندات خلال عشرة أيام من تاريخ طلب العضو.¹⁷⁷

أما فيما يتعلق بالجوانب الإدارية، فقد قرر المشرع أحقية عضو الجمعية فى الإطلاع وتصوير محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وجميع السجلات التى تقوم بإدارتها الجمعية أو شركة الإدارة. ويجوز لعضو الجمعية ممارسة هذا الحق بنفسه أو بواسطة ممثل له.¹⁷⁸ وضماناً لفعالية هذا الحق أوجب المشرع على مجلس الإدارة تحديد أوقات محددة خلال الأسبوع لعملية الإطلاع.¹⁷⁹

كذلك أجاز المشرع لأعضاء مجلس الإدارة الحق فى الإطلاع على جميع المستندات والسجلات الخاصة بالمشروع دون التقيد بالأوقات التى يحددها مجلس الإدارة. كما يجوز له طلب فحص الوحدات السكنية فى أى وقت.¹⁸⁰ ومما لا شك فيه أن ذلك يعد نوعاً من الرقابة على أعمال مجلس إدارة الجمعية وشركة الإدارة إذ أن أعضاء مجلس الإدارة يتم انتخابهم بتصويت جميع أصحاب الحقوق بما فيهم الشركة المطورة فضلاً عن انتخاب أحدهم على الأقل بتصويت أصحاب الحقوق فقط دون أن يكون للمطور الحق فى التصويت ومن ثم فإن ولاء هذا العضو - على الأقل - يكون لأصحاب الحقوق دائماً.

أما عن الوضع فى مصر، فكما أوضحنا لم يتم تنظيم عقد اقتسام الوقت تشريعياً اكتفاءً بقرار وزير السياحة الذى يطبق على المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية، فلا يوجد أى حق للمستهلك فى الاشتراك فى عملية اتخاذ القرارات اللازمة لإدارة المشروع أو الإطلاع على الميزانية المقترحة للسنة المالية اللاحقة أو تقرير ميزانية السنة المالية السابقة. كما تستقل شركة اقتسام الوقت بتحديد قيمة مصروفات الصيانة السنوية. وإذا كان قرار وزير السياحة قد وضع حداً أقصى لقيمة هذه المصروفات

¹⁷⁷ CA BUS & PROF §11272(b).

¹⁷⁸ CA BUS & PROF §11273(a).

¹⁷⁹ CA BUS & PROF §11273(c)(2).

¹⁸⁰ CA BUS & PROF §11273(d).

بنسبة ٢% من قيمة التعاقد على أن تزيد بحد أقصى بنسبة ٥% كل ثلاث سنوات فإنه لا يوجد ضماناً حقيقية للمستهلك بعدم تعسف الشركة بإقرارها الحد الأقصى للزيادة المسموح بها دائماً. كذلك فإن وضع حد أقصى للزيادة السنوية بنسبة ٥% سنوياً قد لا يمكن الشركة من القيام بالتزاماتها إذا ارتفعت الأسعار بشدة نتيجة للتضخم المفاجئ وهو ما حدث بالفعل في مصر خلال السنوات القليلة الماضية. لذلك فإن الحل الأمثل هو السماح بزيادة هذه المصروفات عن نسبة ٥% سنوياً بشرط وضع ضوابط وشروط تسمح بالرقابة الفعالة للمستهلكين على الميزانية والإدارة.

الفرع الثالث

الحق في إنهاء اقتسام الوقت

مما لا شك فيه أن رغبة المستهلك في الحفاظ على حصته الزمنية في المشروعات السياحية تقل بمرور الزمن. ويرجع ذلك إلى عدة أسباب. فعلى سبيل المثال، ترتفع مصروفات الصيانة السنوية بمرور الزمن إذ ترتفع هذه المصروفات بحد أقصى ٥% كل ثلاث سنوات في مصر ودون التقيد بحد أقصى وفقاً للكثير من التشريعات المقارنة كما أشرنا سابقاً الأمر الذي يشكل عبئاً مالياً على أصحاب الحصص الزمنية فيفضل بعضهم التخلص من حصته.

وفضلاً عن ذلك فإنه بالرغم من هذه الزيادة فإن الحفاظ على مستوى المشروع ليس بالأمر الهين إذ ينخفض مستواه بمرور الزمن أيضاً. ويساهم في هذا الانخفاض عدم شعور أصحاب الحقوق على الحصص الزمنية بملكيته للمشروع وللوحدة السكنية محل حقهم فلا يبذلون في العناية بها ذات العناية التي يبذلونها للحفاظ على ممتلكاتهم الخاصة. ولا يختلف الأمر إذا كان المستهلك صاحب حق ملكية إذ أن شعوره أن أفراداً آخرين - قد يزيد عددهم عن الخمسين - يستخدمون ذات الوحدة السكنية يقلل من شعوره بملكية حصته. وفي المقابل يتم إنشاء العديد من المشروعات الجديدة وتتميز بمستوى أعلى من مستوى المشروعات القائمة. لذلك يرغب البعض في التخلص من حصتهم الزمنية من أجل الحصول على حصة زمنية في مشروع جديد.

ويقابل هذه الرغبة صعوبة التصرف فى الحصاة الزمنية المستعملة.^{١٨١} فراغبو الحصول على حصاة زمنية سيفضلون هم أنفسهم الحصول على حصاة زمنية فى مشروع جديد. كما أن التصرف فى الحصص الزمنية يحتاج إلى صرف الكثير من المال على الدعاية والإعلانات أو التعاقد مع سمسار الأمر الذى يصعب من مهمة التصرف فى الحصاة الزمنية للمستهلك دون خسارة فادحة له.^{١٨٢}

ويترتب على هذه الإشكالية عادة هجر المستهلك استخدام حصته الزمنية رغم اضطراره لدفع مصروفات الصيانة السنوية وفقاً للعقد المبرم خاصة وأن معظم التشريعات المنظمة لعقد اقتسام الوقت تحظر على المستهلك طلب القسمة.^{١٨٣}

لذلك يعتبر تشريع ولاية كاليفورنيا من التشريعات القليلة التى أتت بحل لهذه المعضلة إذ يجيز التشريع أن ينص نظام المشروع على حق المستهلك فى طلب إنهاء اقتسام الوقت.^{١٨٤} مؤدى ذلك هو طلب إنهاء الشبوع بالقسمة النهائية التى تتم عادة بطريق التصفية. وقد وضع المشرع شروط وضوابط لهذا الحق نوجزها فيما يلى:

أولاً: يجب مرور ٢٥ سنة على الأقل على تاريخ تشغيل المشروع.^{١٨٥} فمرور هذه المدة الطويلة يعد قرينة على انخفاض مستوى المشروع وأن مصروفات الصيانة قد ارتفعت وأن مشروعات جديدة ذات مستوى أعلى قد أنشئت. لذلك يُسمح لأصحاب الحقوق طلب إنهاء حالة الشبوع.

ثانياً: يجب موافقة أغلبية ٦٠% من أصحاب الحقوق.^{١٨٦} فلم يكتفى المشرع بموافقة الأغلبية المطلقة لطلب إنهاء حالة الشبوع وإنما اشترط أغلبية خاصة حدها الأدنى هو ٦٠%. ومن ثم فإن نظام المشروع قد يتطلب موافقة أغلبية خاصة تزيد عن نسبة

¹⁸¹ Ralph E. Stone, *The Federal Trade Commission and Timeshare Resale Companies*, 24 SUFFOLK U. L. REV. 49, 53 (1990).

¹⁸² Cameron & Maxwell. ٢٩٣. المرجع السابق، ص

¹⁸³ Peirce & Mann. ١٣. المرجع السابق، ص

¹⁸⁴ FL ST §721.125(1).

¹⁸⁵ FL ST §721.125 (4).

¹⁸⁶ FL ST §721.125(1).

٦٠%. جدير بالذكر أن حساب الأغلبية لا يستلزم التصويت خلال إجتماع لأعضاء الجمعية بل يكفي التوقيع كتابة على طلب إنهاء حالة الشيوخ.^{١٨٧} كذلك يتعين الإشارة إلى قانون ولاية لويزيانا الأمريكية الذي يسمح للمتعاقد طلب استصدار حكم من المحكمة المختصة بإعلان أن الوحدة السكنية محل عقد اقتسام الوقت أصبحت غير صالحة للانتفاع بها ومن ثم يمكن قسمتها قسمة نهائية.^{١٨٨} أما عن الوضع في مصر فإن الأمر قد استقر على اعتبار الشيوخ القائم في المشروعات التي يتم التعاقد فيها بنظام اقتسام الوقت شيوخاً إجبارياً مؤبداً. فلا يجوز للمستهلك طلب إنهاء حالة الشيوخ القائمة إذ ينص العقد النموذجي المرفق بقرار وزير السياحة على تنازل المستهلك عن حقه في طلب القسمة.^{١٨٩} ونرى أن الأصل للمستهلك هو اتباع ذات النهج الذي اتبعه المشرع في ولايتي كاليفورنيا ولويزيانا الأمريكيتين بالسماح للمستهلكين بطلب إنهاء اقتسام الوقت ومن ثم إنهاء الشيوخ بطلب القسمة.

• خاتمة البحث:

وفي ختام هذا البحث، يتبين لنا اهتمام التشريعات المقارنة بتنظيم عقد اقتسام الوقت بهدف حماية المستهلك سواء قبل إبرام العقد أو بعده إذ استقرت التشريعات المقارنة على اعتبار العقد باطلاً لمصلحة المستهلك إذا لم تكن الشركة حاصلة على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة عند التعاقد فضلاً عن تنظيم مرحلة الدعاية والإعلان والتسويق وإلزام الشركة بإعلام المستهلك بحقوقه. كذلك استقرت التشريعات المقارنة على حق المستهلك في العدول عن العقد الذي أبرمه ووضعت بعضها ضوابط لضمان فعالية هذا العدول فضلاً عن منح المستهلك الحق في المشاركة في الإدارة والرقابة عليها. وأخيراً نصت بعض التشريعات على حق المستهلك في طلب إنهاء اقتسام الوقت وفقاً لشروط وضوابط معينة.

¹⁸⁷ FL ST §721.125(1).

¹⁸⁸ LA R.S. §9:1131.8.

¹⁸⁹ العقد النموذجي، م(٦).

خاتمة

تبين لنا من خلال هذا البحث أهمية عقود اقتسام الوقت نظراً للإقبال المستمر والمتزايد عليها خاصة في مجال السياحة سواء الداخلية أو الخارجية. وقد لاحظنا أن المشرع المصري لم يتناول هذه العقود بالتنظيم حتى وقتنا الحاضر وهو موقف محل نقد يتعين إعادة النظر فيه خاصة في إطار سياسة الدولة نحو تنشيط قطاع السياحة.

وقد اتخذ وزير السياحة موقفاً إيجابياً بمحاولة تنظيم هذه العقود ووضع ضوابط لعمل المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية التي تدير كل أو بعض وحداتها بنظام اقتسام الوقت بغية توفير الحماية الملائمة للمستهلك. ومع ذلك فإن هذه المحاولة لم يكتب لها النجاح نظراً لعدم امتلاك وزير السياحة الأدوات والآليات القانونية لوضع تنظيم متكامل يكفل الحماية المطلوبة للمستهلك. ولذلك رأينا أن العقد الذي تبرمه الشركات غير الحاصلة على ترخيص من وزارة السياحة للتعاقد بنظام اقتسام الوقت يكون صحيحاً منتجاً لكافة آثاره القانونية. كذلك الحال إذا قامت الشركات الحاصلة على الترخيص بالتعاقد باستخدام نموذج مختلف عن ذلك المرفق بالقرار الوزاري إذ يعتبر هذا العقد صحيحاً أيضاً وغاية ما في الأمر هو أن تلك الشركات تكون عرضة للجزاء الإداري. ومن ثم فإن قرار وزير السياحة لم يوفر الحماية المأمولة للمستهلك.

وعلى خلاف موقف المشرع المصري تنبه المشرعون في كثير من الدول لأهمية هذه العقود ولخصوصيتها الأمر الذي دفعهم إلى تخصيص تشريعات مستقلة لهذه العقود كمعظم الولايات الأمريكية أو على الأقل تخصيص فصل من تشريع حماية المستهلك لتناول هذه العقود كما هو الحال في فرنسا. وتهدف هذه التشريعات بصفة أساسية إلى حماية المستهلك في مواجهة شركات اقتسام الوقت إذ تلاحظ استخدام هذه الشركات أساليب تسويق غير تقليدية لدفع المستهلك على التعاقد فور توجيه الإيجاب له دون أن يدرك عواقب تعاقد من التزامات مالية لا تقتصر على الثمن وإنما تشمل مصروفات سنوية متزايدة فضلاً عن عدم وجود ضمانات كافية لتنفيذ الشركة التزاماتها التعاقدية. ولمواجهة هذه الظاهرة حددت التشريعات المقارنة عدة أوجه لحماية المستهلك سواء في مرحلة ما قبل التعاقد أو في مرحلة ما بعد التعاقد.

ومن خلال دراستنا للتشريعات المقارنة خاصة قانونى ولايتى فلوريدا وكاليفورنيا الأمريكيتين والقانون الفرنسى إلى جانب التوجيه الأوروبى الصادر فى هذا الشأن فإننا نقترح على المشرع المصرى إصدار قانون لتنظيم عقود اقتسام الوقت على أن يوفر هذا القانون حماية ملائمة للمستهلك باعتبار عقد اقتسام الوقت باطلاً بطلاناً نسبياً لمصلحة المستهلك فى الحالات الآتية:

- عدم حصول الشركة على ترخيص بالتعاقد وفقاً لهذا النظام.
- عدم التزام شركة اقتسام الوقت بالقيود المتعلقة بمرحلة الدعاية والإعلان. ونقترح أن تتمثل هذه القيود فى حظر بعض أساليب الإعلان التى تستخدمها شركات اقتسام الوقت بهدف حمل المستهلك على التعاقد. ونعتقد ضرورة حظر الأساليب الآتية: أن يتضمن الإعلان تنبؤاً بارتفاع قيمة الوحدة السكنية محل التعاقد، أن يتضمن الإعلان أن اقتسام الوقت نوعاً من أنواع الاستثمار، أن يتضمن الإعلان إشارة إلى نية الشركة زيادة الثمن فى المستقبل مالم تكن الزيادة محددة من حيث القيمة والتوقيت، أن يتضمن الإعلان عبارة "عدد الوحدات المتاحة محدود" مالم تقترن هذه العبارة بالعدد الفعلى الحقيقى لعدد الوحدات المتاحة للتعاقد، وأخيراً فى حالة الإعلان عن وحدات سكنية أو مرافق غير مكتملة البناء يجب أن يتضمن الإعلان الميعاد المتوقع لانتهاء من أعمال البناء بحيث تكون الوحدات والمرافق جاهزة للاستعمال.
- إخلال شركة اقتسام الوقت بالتزامها بالإعلام فى مواجهة المستهلك. ويجب أن يتضمن الالتزام بالإعلام تسليم المستهلك نسخة من ميزانية المشروع فى السنة السابقة على التعاقد والإفصاح عن الأعباء المالية المترتبة على التعاقد بنظام اقتسام الوقت غير الثمن مثل قيمة مصروفات الصيانة السنوية على أن يتم توضيح قابليتها للزيادة فى المستقبل بنسبة معينة كحد أقصى. كذلك يتعين الإفصاح عن أى حقوق عينية تابعة مقررة على الوحدات السكنية أو المرافق الملحقة بها إلى جانب الإفصاح عن أى دعاوى قضائية تكون مرفوعة على الشركة ومن شأنها إعاقة الشركة عن استكمال مشروعها أو عن إدارته. وأخيراً فإن الالتزام بالإعلام لا ينبغى أن يتم الوفاء به فى

مجلس العقد وإنما قبل التعاقد بثلاثة أيام على الأقل مع توقيع المستهلك بتسلمه المعلومات محل الالتزام بالإعلام.

- إذا لم ينص العقد صراحة على حق المستهلك في العدول عن العقد دون إبداء أسباب ودون أن يتحمل أى نفقات خلال ١٥ يوماً على أن يبدأ حساب هذه المدة من تاريخ استلام المستهلك لنسخة العقد وجميع المستندات المرفقة به والمكملة له وليس من تاريخ التعاقد كما ورد بالمادة ٣٢ من قانون حماية المستهلك الجديد. كما يتعين إلزام الشركة برد جميع النفقات خلال ٣٠ يوماً من تاريخ العدول عن العقد.

- إذا لم ينص العقد صراحة على حق المستهلك في المشاركة في إدارة المشروع بصفته عضواً في جمعية أصحاب الحقوق (أو اتحاد الشاغلين) على أن يتم تمثيل المستهلكين في مجلس إدارة الجمعية أو الاتحاد. كذلك يتعين النص على حق المستهلك في طلب نسخة من ميزانية السنة السابقة والميزانية المقترحة للسنة القادمة. فبذلك يتمكن المستهلك من الرقابة على الإدارة خاصة فيما يتعلق بأوجه صرف مصروفات الصيانة التي يتم تجميعها سنوياً.

وفضلاً عن توصيتنا باعتبار عقد اقتسام الوقت باطلاً بطلاناً نسبياً لمصلحة المستهلك في الحالات سالفة الذكر فإننا نوصى المشرع كذلك بالتخلي عن فكرة العقد النموذجي التي أتى بها قرار وزير السياحة إذ أنه لا وجود لهذه الفكرة في التشريعات المقارنة محل دراستنا إذ أن العقد النموذجي من شأنه تقييد حرية المتعاقدين دون مبرر منطقي فضلاً عن عدم مراعاته رغبة واحتياجات أطراف العقد إلى جانب أنه لا يمثل ضماناً لتوفير الحماية المثالية للمستهلك. فعلى سبيل المثال يتطلب العقد النموذجي المرفق بالقرار الوزاري ألا تقل مدة التعاقد عن أسبوع وألا تزيد عن ثلاثة أسابيع. ولا يوجد أدنى مبرر منطقي لهذا الحد الأدنى أو ذلك الحد الأقصى. فمصلحة الأطراف قد تقتضى التعاقد على حصة زمنية تقل عن الحد الأدنى أو تزيد عن الحد الأقصى.

كما يتعين ترك الحرية لأطراف العقد لاختيار نظام اقتسام الوقت الذي يرغبون في التعاقد وفقاً له طالما كان متفقاً مع القواعد العامة الواردة في القانون المدني إذ أننا لسنا في حاجة إلى حصر صور اقتسام الوقت في حق الانتفاع والملكية الجزئية فقط. وإنما

ما يعنينا - أيًا كانت صورة اقتسام الوقت - هو حماية المستهلك المتعاقد مع الشركة. لذلك فلا ينبغي أن يوجد ما يحول دون التعاقد بنظام الإيجار الدورى أو عقد الاستعمال الدورى أو وفقاً لنظام النقاط.

وفضلاً عن ذلك فإن تنظيم عقود اقتسام الوقت ينبغي ألا يتعارض مع الاحترام الواجب للقواعد العامة المستقرة فى القانون المدنى. لذلك إذا نص عقد اقتسام الوقت على انتقال حق الانتفاع إلى الورثة - كما هو الحال فى العقد النموذجى المرفق بالقرار الوزارى - فإنه يتعين اعتبار هذا الشرط كأن لم يكن باعتباره شرطاً باطلاً إذ كما سبق وأن أوضحنا أن فى ذلك مخالفة صريحة لنص المادة ٩٩٣ من القانون المدنى التى تقضى بانتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المتفق عليه. وفى هذه الحالة أيضاً يتعين اعتبار العقد باطلاً بطلاناً نسبياً لمصلحة المستهلك إذ أن إلغاء شرط انتقال حق الانتفاع إلى الورثة مع بقاء العقد من شأنه الإضرار بالمستهلك. لذلك يجب اعتبار العقد قابلاً للإبطال فى هذه الحالة خاصة وأن شركة اقتسام الوقت هى التى تقوم بصياغة العقد فلا ينبغي أن يضرار المستهلك بخطأ من الشركة.

ملحق

عقد بيع حصة بنظام المشاركة بالوقت

"طبقاً للنموذج المرفق بقرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠"

إنه فى يوم: الموافق / / م
بعد الإطلاع على نصوص قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ بشأن نظام
اقتسام الوقت

تم الاتفاق والتعاقد والتراضى بين كل من:

الطرف الاول: "شركة"

(المالكة للوحدات والمرخص بها من وزارة السياحة)

(إدارة ومفوض أو موكل لها من الشركة المالكة بالتصرف فى وحدات اقتسام الوقت

نيابة من الشركة المالكة)

وذلك بموجب عقد إدارة مؤرخ / / م أو عقد وكالة

رسمية رقم لسنة توثيق

ويمثلها السيد/ بصفته/

ومقرها/

فاكس/

موقع الكترونى/

عنوان المراسلة/

الطرف الثانى: "المشترى"

السيد الجنسية

المهنة السن

بطاقة رقم قومي تاريخ الإصدار

جواز سفر

الإقامة

ت المنزل/ ت العمل/

المحمول/
البريد الإلكتروني/
عنوان المراسلة/

تمهيد

يملك الطرف الأول شركة
بمدينة محافظة نجوم.
كامل أرض وبناء قرية
ومقيمة سياحياً على درجة

وحيث أن القرية تشتمل على وحدات بغرض الانتفاع بها بنظام المشاركة فى الوقت،
وحيث أن الطرف الثانى يرغب فى التعاقد بهذا النظام بإحدى هذه الوحدات،
فقد التقت إرادة الطرفين بالموافقة والتعاقد وفقاً لآتى:

المادة الأولى

- ١- يعتبر التمهيد والبيانات السابقة جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً ومكماً له.
- ٢- مرفق بهذا العقد كروكى هندسى مبين عليه الوحدة موضوع التعاقد ومساحتها وعدد الأفراد ومواصفاتها ودرجة التقييم السياحى والموقع العام للمشروع ورقم الترخيص أو الموافقة المبدئية الصادرة من وزارة السياحة وبيان ما تم به من البناء وما تبقى على التشغيل والاستغلال وموقع عليه من الطرفين.
- ٣- مرفق بهذا العقد النتيجة الموسمية لشركه التبادل المتعاقد معها من قبل الشركة - الطرف الأول - مبين بها الأسابيع والمواسم الواقعة بها وذلك بالتاريخ الميلادى إعتباراً من الأسبوع الأول وحتى الأسبوع رقم ٥٢ وتتعهد الشركة - الطرف الأول - بإعتمادها من وزارة السياحة رفقة العقد.
- ٤- الموقف القانونى للشركة المتصرفه (شركة مالكة بالكامل - مالكة بالشراكة - شركة إدارة فندقية متعاقدة مع الشركة المالكة للإدارة ومفوض لها رسمياً بالتصرف فى الوحدات وكالة رقم لسنة تصديق ومرخص بها من وزارة السياحة برخصة رقم لسنة)

- ٥- تعتبر الشروط والضوابط المنصوص عليها بقرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ بشأن نظام اقتسام الوقت مكملة لكل ما لم يرد به نص في هذا العقد.

المادة الثانية

وصف البيع والحقوق التي يربتها البيع:-

- ١- باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات القانونية والفعلية وفقاً لهذا العقد الطرف الأول (البائع) بصفته إلى الطرف الثاني (المشتري) القابل لذلك ما هو عدد () حصة شائعة من (٥٢/٥٠) حصة في ملكية (أرض - بناء - أثاث - ديكور - أجهزة - معدات) الوحدة رقم () والتي تتكون من وهذه الحصة عبارة عن أسبوع / عدد () أسابيع رقم () الواقع بشهر () عن الموسم (المرتفع - المتوسط - المنخفض) وذلك:-

- يمتلك الطرف الثاني على الشبوع تشمل حق الرقبة والانتفاع بمبلغ إجمالي قدره جنية

- أو بانتفاع الطرف الثاني مدى الحياة بمبلغ إجمالي قدره جنية
- أو بانتفاع الطرف الثاني لمدة () سنة بمبلغ إجمالي قدره

جنية

وتعطى هذه الحصة الطرف الثاني حق الانتفاع بالوحدة المذكورة بعدد () أشخاص خلال الأسبوع المحدد وينتقل لخلفه العام دون شروط ولخلفه الخاص بالشروط التي يتضمنها قرار وزير السياحة المنظم لنشاط إقتسام الوقت المشار إليه بصدور هذا العقد.

- ٢- يحق للطرف الثاني الانتفاع بالوحدة رقم () والتي تتكون من () ومساحتها (م^٢) للأسبوع رقم () والواقع بشهر () لعدد () فرد ومواصفاتها بحسب المشار إليه بقرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ وهى: عدد () غرفة نوم + (لا يوجد) (معيشة وبها مكان مجهز لنوم فردين على الأقل) + (لا يوجد) (مطبخ) + حمام ومزودة بـ () ومكيفة الهواء وذلك لمدة () سنة اعتباراً من عام (م) أو (مدى الحياة) أو (تجزئة الملكية) وله

الحق كذلك فى تأجير الوحدة للأسبوع المحدد كذلك عن طريق الطرف الأول بعد سداد ثمن الوحدة.

وكذلك يكون له ولورثته من بعده من العقود محددة المدة أو العقود بالبيع بنظام تجزئة الملكية وفق أحكام المال الشائع التصرف فيها بكافة وجوه التصرف وذلك بعد أن يكون قد سدد كامل ثمن الوحدة المبين فى المادة الثالثة من هذا العقد.

كما يكون له حق الاستضافة لأشخاص آخرين بصحبته فى حدود العدد المقرر ويكون له أيضاً حق الإهداء والترحيل والمبادلة وفق ما يتضمنه هذا العقد وما ينص عليه قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ المعتمد لهذا العقد والمكمل له.

المادة الثالثة

طرق السداد:-

تم هذا البيع نظير ثمن إجمالى قدره () فقط () لا غير سدد منه الطرف الثانى إلى الطرف الأول مبلغ () فقط () لا غير عند التوقيع على هذا العقد والتزم بسداد باق الثمن على دفعات بموجب (كمبيالات - شيكات) كالاتي:

التاريخ	المبلغ	القسط
/ /		١
/ /		٢
/ /		٣
/ /		٤
/ /		٥
/ /		٦
/ /		٧
/ /		٨
/ /		٩
/ /		١٠

/ /		۱۱
/ /		۱۲
/ /		۱۳
/ /		۱۴
/ /		۱۵
/ /		۱۶
/ /		۱۷
/ /		۱۸
/ /		۱۹
/ /		۲۰
/ /		۲۱
/ /		۲۲
/ /		۲۳
/ /		۲۴
/ /		۲۵
/ /		۲۶
/ /		۲۷
/ /		۲۸
/ /		۲۹
/ /		۳۰

المادة الرابعة

نظام حجز الأسبوع والانتفاع به:-

أولاً: يلتزم الطرف الثانى برقم الأسبوع المخصص له بالعقد وفى حالة طلبه لتبديل هذا الأسبوع بآخر لا يجب هذا الطلب إلا حسب النظام السائد فى الشركة (الطرف الأول) والأسابيع المتاحة فيها ووفقاً للموسم الواقع به وترتيب الرغبات وقدرة الشركة على تحقيق إحدى رغباته طبقاً للبند ثالثاً من هذه المادة.

ثانياً: الأسبوع المحدد بالعقد يلتزم به الطرف الثانى وعليه استلام قسيمة الحجز قبل الموعد المحدد للانتفاع فى أى وقت يشاء.

ثالثاً: للعميل أن يبدي أربعة رغبات أخرى لاستخدام الحصة فى وقت متغير عما هو محدد بالعقد وبذات المنشأة وبما لا يجاوز رغبتين من المناسبات المتغيرة مثل (عيد الفطر - عيد الأضحى - عيد شم النسيم إلخ) وتلتزم الشركة بتحقيق إحدى الرغبات طبقاً للترتيب وأسبقية الإخطار وطبقاً للمتاح لديها من حصص أساسية لم تستعمل فى موعدها.

رابعاً: فى حالة عدم رغبة الطرف الثانى بالانتفاع بأسبوعه المتفق عليه فى العقد بأى وجه من وجوه الانتفاع سواء بنفسه أو بالتأجير أو الإهداء أو الترحيل أو المبادلة يلتزم بإخطار الشركة (الطرف الأول) بذلك فى ميعاد سداد مصروفات الصيانة خلال شهرى يناير وفبراير من كل عام مع سداد نسبة ٢٥% من مصروفات الصيانة وفى حالة تخلفه عن الإخطار يسقط حقه فى الانتفاع به سواء بنفسه أو بتأجيره أو بإهدائه أو بالمبادلة أو الترحيل مع التزامه بدفع كامل الصيانة المقررة بالمادة السادسة.

خامساً: وفى حالة الإخطار بالرغبة بعدم الانتفاع فى المواعيد المقررة لا يلتزم المنتفع بمصاريف الصيانة المقررة عليه كاملة فى الأعوام الغير مستغلة ويلتزم فقط بنسبة قدرها ٢٥% من مصروفات الصيانة السنوية خلال شهرى يناير وفبراير من كل عام.

سادساً: فى حالة رغبة المنتفع فى المبادلة والترحيل للحصة محل التعاقد يلتزم بالإخطار قبل الموعد المحدد للانتفاع بشهرين على الأقل شريطة أن يكون قد قام بسداد مصاريف الصيانة المقررة فى موعدها أو فى ميعاد لاحق وقبلتها الشركة.

سابقاً: فى حالة رغبة المنتفع فى تأجير الحصة للغير يلتزم بإخطار الشركة قبل الموعد بشهرين بإسم المستأجر وصورة العقد وبيانات وظيفته أو صناعته ومحل إقامته ودرجة قرابته للمنتفع وفى حالة قبول الشركة يلتزم المنتفع عن طريقه أو عن طريق المستأجر بسداد ١٠% من قيمة عقد الإيجار أو قيمة مصروفات الصيانة أيهما أكبر ويكون السداد قبل تنفيذ عقد الإيجار.

ثامناً: فى حالة رغبة المنتفع فى إهداء الحصة إلى الغير يلتزم بإخطار الشركة قبل الموعد بشهرين ويتضمن الإخطار اسم المهدى إليه ووظيفته أو صناعته ودرجة قرابته للمنتفع وفى حالة قبول الشركة يلتزم المنتفع عن طريقه أو عن طريق المهدى إليه بسداد ١٠% من قيمة مصروفات الصيانة المقررة لهذا العام ويكون السداد قبل تنفيذ الإهداء.

ويحق للطرف الأول رفض التأجير أو الإهداء بكتاب مسبب يخطر به العميل وذلك حفاظاً على المستوى اللائق للمنتجع وذلك خلال أسبوع من تاريخ إخطارها بالتأجير أو الإهداء وفى هذه الحالة يكون للطرف الثانى أن يقترح إسم جديد ويخطر به الشركة التى يكون لها أيضاً حق الرفض أو القبول لذات الأسباب دون تعسف.

المادة الخامسة

مصاريف الصيانة:-

١- يلتزم الطرف الثانى بسداد مصاريف الصيانة السنوية والتى تقدر بمبلغ () بنسبة % من التعاقد وذلك خلال شهرى يناير وفبراير من كل عام وذلك نظير الحراسة واستهلاك المياه والكهرباء ورعاية الحدائق إن وجدت وخلافه ومقابل الإحلال والتجديد.

٢- وفى حالة عدم سداد الطرف الثانى لمصروفات الصيانة فى الموعد المحدد وعدم قيامه بإخطار الشركة بعدم الرغبة فى الإنتفاع لهذا العام لا يتمتع بالأسبوع المحدد له فى هذا العام ويسقط حقه فى المبادلة والترحيل والإهداء والتأجير ويلتزم بكافة المصروفات المقررة للصيانة.

- ٣- فى حالة قيام الطرف الثانى بإخطار الشركة - الطرف الأول - خلال شهرى يناير وفبراير من كل عام بعدم الرغبة فى الإنتفاع لهذا العام لا يلتزم إلا بسداد مبلغ قدره ٢٥% من قيمة مصروفات الصيانة المقررة لهذا العام.
- ٤- يلتزم الطرف الأول بترحيل أسبوعين عن السنتين السابقتين لم يتم استغلالها من الطرف الثانى وذلك بالإضافة إلى الأسبوع الخاص بالسنة الجديدة طالما قام الطرف الثانى بدفع مصاريف الصيانة لهذه الأعوام ويجوز بإتفاق الطرفين إلغاء الأسابيع مقدماً مقابل عدم سداد مصاريف الصيانة السنوية.
- ٥- يجوز للطرف الأول أن يقرر زيادة هذه المصاريف المقدرة للصيانة كل ثلاث سنوات زيادة بسيطة لا تتعدى نسبة ٥% من أصل المبلغ المقدر كمصروفات للصيانة.

المادة السادسة

التزامات الطرف الأول:

- ١- يلتزم الطرف الأول بتمكين الطرف الثانى من استخدام الوحدة محل التعاقد وفى الأسبوع المحدد بالعقد طبقاً لنظام الحجز ووفقاً للرغبات التى يخطر بها الطرف الثانى الشركة وبما يتفق وأحكام قرار وزارة السياحة المنظم لنشاط اقتسام الوقت وما ورد بهذا العقد.
- ٢- يلتزم الطرف الأول بالنسبة للرغبات الأخرى بتحقيق إحداها وفقاً للترتيب وأسبقية الإخطار بها وما هو متاح لدى الطرف الأول من حصص أساسية لم تستعمل فى مواعيدها.
- ٣- يتمتع على الطرف الأول تحقيق الأسبوع المحدد بالعقد بمكان آخر خلاف المتعاقد عليه إلا بموجب رغبة مسبقة من العميل وموافقة الشركة على رغبته.
- ٤- فى حالة وجود سبب لدى المنشأة يمنع من استفادة الطرف الثانى من الحصة المحددة يكون من حق العميل - الطرف الثانى - الإنتفاع بحصة بديلة بمعرفته وعلى نفقة الطرف الأول بإحدى المنشآت الموافقة لدرجة التقييم الساحى للقرية المتعاقد معها وبذات المنطقة السياحية وتلتزم الشركة برد هذا المبلغ للطرف الثانى فى حالة سدادته بمعرفته وذلك بموجب إيصال وفاتورة السداد.

- ٥- يلتزم الطرف الأول بتوفير مرافق ومحال لسداد احتياجات الطرف الثانى اليومية بالمنشأة الكائن بها محل الوحدة محل التعاقد.
- ٦- يلتزم الطرف الأول بإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لصيانة وحفظ الوحدة محل التعاقد بحيث تكون صالحة للاستعمال طوال الوقت وله فى سبيل ذلك القيام بنفسه أو عن طريق الغير بإجراء كافة الاستبدالات أو التجهيزات أو الإضافات التى يراها لازمة على محتويات الوحدة من الأثاث والتجهيزات الأخرى وكذا إجراء كافة أعمال الصيانة اللازمة والإصلاحات التى يراها بها.
- ٧- يلتزم الطرف الأول بالتأمين على العين تأميناً شاملاً ضد كافة المخاطر وذلك بمقتضى وثيقة التأمين رقم () لدى شركة () للتأمين.
- ٨- يلتزم الطرف الأول بنظافة الوحدة أثناء استخدامها وتغيير المفروشات بها وفقاً للعرف الفندقى السائد فى مستوى هذه الوحدات وطبقاً للتقييم السياحى لها.
- ٩- يلتزم الطرف الأول بإتمام الحجز المطلوب من الطرف الثانى للإهداء أو الاستضافة أو التأجير وفقاً لضوابط هذا العقد والقرار الوزارى المنظم لاقتسام الوقت.
- ١٠- يلتزم الطرف الأول بإتمام المبادلة أو الترحيل للحصة محل التعاقد بناء على طلب الطرف الثانى متى إنتم الطرف الثانى بالإخطار فى الميعاد وسداد مصروفات الصيانة.
- ١١- يلتزم الطرف الأول بتحرير عقد جديد للمتنازل إليه من قبل الطرف الثانى وإتمام إجراءات التنازل بعد حصوله على النسبة المقررة وقدرها ٥% من قيمة التعاقد الأسمى أو القيمة مقابل التنازل أيهما أكبر.

المادة السابعة

التزامات الطرف الثاني:-

- ١- يلتزم الطرف الثاني بسداد الأقساط الموضحة بالمادة الثالثة في مواعيدها ودون تأخير.
- ٢- يلتزم بسداد كامل مصروفات الصيانة المقررة سنوياً خلال شهرى يناير وفبراير من كل عام حالة رغبته فى الانتفاع بأى وجه من الوجوه خلال ذات العام.
- ٣- يلتزم بسداد نسبة قدرها ٢٥% فقط من مصروفات الصيانة المقررة للعام خلال شهرى يناير وفبراير من كل عام حالة عدم الرغبة فى الانتفاع لهذا العام شريطة الإخطار خلال نفس الشهر بعدم الرغبة فى الإنتفاع.
- ٤- لا يجوز للطرف الثانى وقبل سداد كامل الثمن أن يتصرف فى الحصة محل التعاقد أو فى جزء منها بأى نوع من أنواع التصرفات أو يقر عليها للغير أى حق من الحقوق إلا بموجب موافقة كتابية من الشركة المالكة (الطرف الأول) وموافقة وزارة السياحة وفى هذه الحالة يتم استبدال عقد جديد للمتنازل إليه أو المتصرف إليه وتسرى على ذلك العقد ذات الشروط والضوابط.
- ٥- فى حالة بيع وتصرف أو تنازل الطرف الثانى فى الحصة محل التعاقد نهائياً إلى الغير يتعين عليه سداد نسبة قدرها ٥% من قيمة البيع أو التصرف الأخير أو قيمة هذا العقد أيهما أكثر إلى الطرف الأول وإعلام المتنازل إليه بتحملة مع المتنازل مناصفة فيما بينهما هذه النسبة وأيضاً بأداء مبلغ ٣٠٠ ج للطرف الأول لسدادها كمصروفات إدارية لوزارة السياحة وغرفة المنشآت الفندقية مقابل مراجعة العقد الجديد واعتماده وإثباته فى سجلات الوزارة وأن مسئوليتهما معاً فى مواجهة الطرف الأول تضامنية.
- ٦- لا يجوز إجراء أى تعديلات بالوحدة التى ينتفع بها كما لا يجوز طلب قسمتها للحصول على حصة مفرزة لعدم قابليتها للتجزئة بحسب الغرض الذى نشأت من أجله.

٧- يقر الطرف الثاني بتنازله بتنازلاً نهائياً لا رجوع فيه عن حق الشفعة المقررة قانوناً بالنسبة لباقي الحصص الشائعة كما يقر بأن التنازل يتعدى أثره إلى كل خلف له.

٨- يلتزم الطرف الثاني أو الأشخاص المصرح لهم بالانتفاع بصفتهم نزلاء بالفندق بكافة التعليمات واللوائح التي تضعها إدارة القرية حفاظاً على حقوق جميع النزلاء والمظهر الحضارى للقرية.

٩- يلتزم الطرف الثاني بالحفاظ على مرافق القرية ومحتويات الوحدة وبتسليم الوحدة بعد كل انتفاع بالحالة التي كانت عليها قبل بدء حصة الإنتفاع والمثبتة بمحضر الإستلام وتعويض الطرف الأول أو من ينوب عنه عن أى أضرار أو تلفيات تلحق بها سواء منه أو ممن لهم حق الانتفاع أو مرافقيه أثناء تواجدهم بالقرية.

١٠- يلتزم الطرف الثاني بعدد الأشخاص المصرح لهم بالانتفاع بهذا التعاقد بما فيهم الأطفال مع ذويهم الذين يزيد عمرهم عن سن الثمانى سنوات المصاحبين لذويهم.

١١- يلتزم بسداد مبلغ قدره ١٠% من قيمة مصروفات الصيانة المحتسبة والسارية أو من قيمة عقد الإيجار للغير أيهما أكبر فى حالة تأجيله للوحدة أو إهدائها للغير ويُسْتثنى من ذلك الإهداء إلى الأقارب من الدرجة الأولى أو الزوج أو الزوجة.

المادة الثامنة

أحكام متنوعة:-

١- لا يعتد بأى تعديل أو إضافة أو حذف من هذا العقد إلا بموافقة طرفيه ووزارة السياحة.

٢- التعليمات واللوائح الداخلية للقرية والمشار إليها سابقاً يتم التوقيع عليها من الطرفين وتعتبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد وترفق به سواء تم التوقيع عليها وقت هذا العقد أو فى وقت لاحق.

٣- يحق للطرف الثاني الانتفاع بالحصة المحددة له بهذا العقد بعد سداد ٤٠% على الأقل من إجمالى قيمة العقد طبقاً للمواعيد المحددة لذلك وعدم الإخلال بباقي

الالتزامات فى مواعيدها مع عدم الإخلال بباقى الالتزامات المستحقة عليه فى المواعيد المتفق عليها.

٤- الأسبوع يبدأ اعتباراً من التاريخ المحدد له بالنتيجة الموسمية لشركة التبادل والملحقة بهذا العقد والمعتمد من وزارة السياحة.

٥- ويقع الأسبوع فى أحد المواسم الثلاثة (مرتفع - متوسط - منخفض) طبقاً للنتيجة الموسمية الخاصة بشركة التبادل والمقدمة من الشركة البائعة حال الترخيص والملحقة بهذا العقد والتي يتم مطابقتها من وزارة السياحة.

• **الموسم المرتفع:** يتيح للطرف الثانى تحديد رغباته الأربعة خلاف الأسبوع المحدد فى أى وقت من العام خلال المواسم الثلاثة.

• **الموسم المتوسط:** يتيح للطرف الثانى تحديد رغباته الأربعة خلاف الأسبوع المحدد خلال الموسمين المتوسط والمنخفض فقط.

• **الموسم المنخفض:** يتيح للطرف الثانى تحديد رغباته الأربعة الأخرى خلاف الأسبوع المحدد خلال الموسم المنخفض فقط.

٦- يحق للطرف الثانى اكتساب عضوية شركة التبادل السياحى العالمى التى يدخل معها الطرف الأول فى اتفاقيات وفقاً للشروط التى تحددها تلك الشركات ويتولى الطرف الأول على نفقته اتخاذ الإجراءات اللازمة لاكتساب الطرف الثانى تلك العضوية لمدة عامين ثم تجدد العضوية بعد ذلك وفقاً لرغبة الطرف الثانى وبمعرفة ومساعدة الطرف الأول متى تطلب الأمر ذلك.

ويحق للطرف الثانى عند التعاقد طلب تأجيل اكتساب تلك العضوية ولحين إخطار الشركة بالعام الذى يرغب اكتساب العضوية فيه.

المادة التاسعة

الشروط الجزائية:-

أولاً: فى حالة عدم سداد الطرف الثانى لدفعتين متتاليتين من الأقساط فى ميعاد استحقاقهما أو فى حالة إصدار الطرف الثانى بشيك لصالح الطرف الأول ولم يتم صرفه لأى سبب من الأسباب راجعة إلى الطرف الثانى وفقاً للجدول الموضح أعلاه

يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه ويعتبر ذلك بمثابة اتفاق تقاسخ رضائي بين الطرفين يتم بموجبه حصول الشركة (الطرف الأول) على المبالغ المدفوعة بحد أقصى ١٠% من إجمالي قيمة الوحدة وفي حالة زيادة المبلغ المدفوع عن ١٠% تلتزم الشركة (الطرف الأول) بإعادة هذه المبالغ الزائدة عن هذه النسبة إلى الطرف الثاني خلال مدة أسبوع على الأكثر.

ثانياً: يلتزم الطرف الأول بالموافقة على فسخ التعاقد بناء على طلب الطرف الثاني في خلال شهر من تاريخ تقديم العقد إلى وزارة السياحة دون الحصول على أي شروط جزائية ويحق للطرف الأول في هذه الحالة خصم نسبة ١٠% من القيمة المدفوعة كمقدم تعاقد بالإضافة إلى المصروفات الإدارية والتي سددتها الطرف الأول للوزارة والغرفة وثمان نسختي العقد.

ويحق للطرف الأول خصم ١٠% من إجمالي قيمة التعاقد كشرط جزائي في حالة طلب العميل الفسخ بعد مضي هذه المدة وذلك بالإضافة إلى أي مصاريف تكون قد تكبدتها الشركة (الطرف الأول) مثل ما تم سداده لوزارة السياحة وغرفة المنشآت الفندقية من مصروفات مراجعة واعتماد وإثبات العقد بالدفاتر وثمان النسختين وقيمة أي أسابيع تمتع بها الطرف الثاني أو مصاريف التبادل وخلافه.

ثالثاً: يحق للعميل - الطرف الثاني - فسخ التعاقد في حالة عدم تسلمه الوحدة للانتفاع بها في الموعد المتفق عليه أو إخلال الشركة بالتزاماتها وذلك بعد مضي فترة سماح تمنح للطرف الأول قدرها شهرين وفي هذه الحالة يسترد الطرف الثاني جميع المبالغ المدفوعة دون خصم قيمة الشرط الجزائي الوارد بالعقد وعدم تحمله أية مصروفات إدارية تم سدادها وكذلك تعويضه وفقاً للبند خامساً من هذه المادة بحسبان أن عدم تمكين المشتري من الانتفاع بالوحدة في الموعد المتفق عليه هو إخلال الطرف الأول بالتزامات العقدية.

رابعاً: يحق للمنشأة الفندقية احتساب قيمة الأسابيع التي استفاد منها العميل بقري سياحية بديلة بمعرفة الشركة البائعة وذلك بحسب السعر المقدم من القرية السياحية البديلة إلى وزارة السياحة خلال العام الذي تمت فيه الاستفادة.

خامساً: فى حالة إخلال الطرف الأول بالتزاماته التعاقدية التى تمكن الطرف الثانى من الانتفاع بالوحدة وفق ما ورد بالعقد وقرار وزير السياحة المنظم لهذا النشاط يحق للطرف الثانى تعويضاً قدره ٢٠% من إجمالى قيمة التعاقد فضلاً عن حقه فى طلب فسخ التعاقد واسترداد كامل ما دفعه طبقاً للبند ثالثاً من هذه المادة.

سادساً: فى حالة الفسخ سواء قضاءً أو رضاءً أو بالإرادة المنفردة لأسباب مذكورة بالقرار الوزارى المنظم لموضوع اقتسام الوقت أو بهذا العقد لا يُسمح للشركة ببيع الأسبوع محل العقد الذى تم فسخه إلا بموافقة وزارة السياحة.

المادة العاشرة

تفسير العقد والفصل فى المنازعات:-

كل نزاع ينشأ حول تفسير أو تنفيذ هذا العقد فيما يتعلق بدور وزارة السياحة وصلاحياتها بشأنه تتم تسويته وتصفيته من خلال وزارة السياحة دون الإخلال بطرق التقاضى المحددة قانوناً وقواعد الاختصاص فى التقاضى بما فى ذلك التحكيم عند اتفاق الطرفين عليه.

المادة الحادية عشر

الإخطارات:-

يجب إرسال كافة الإخطارات التى تتم إعمالاً لأحكام هذا العقد بخطاب مسجل بعلم الوصول أو تسلم باليد مقابل التوقيع بالاستلام أو بموجب فاكس مرسل من هاتف خاص بالعميل أو الشركة المالكة أو بالبريد الإلكتروني ومذكور بالعقد وتكون كافة هذه الإخطارات صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية متى أرسلت من أى من الطرفين إلى الآخر على عنوانه المبين فى صدر هذا العقد ما لم يقر أى منهما بإخطار الآخر بتغيير عنوان مراسلاته ورقم الفاكس والبريد الإلكتروني بخطاب مسجل بعلم الوصول. ويلتزم الطرف الأول بالحصول على موافقة وزارة السياحة على أى تغيير يطرأ على عنوان مراسلاته ورقم الفاكس والبريد الإلكتروني وإلا اعتد بالمخاطبات الموجهة إليه على مقره ورقم الفاكس والبريد الإلكتروني المحدد بالعقد.

المادة الثانية عشر

نسخ العقد:-

يُحرر هذا العقد من نسختين على النموذج المنصرف من وزارة السياحة مرفق بكل منها النتيجة الموسمية لشركة التبادل المتعاقد معها وموقع عليها من الطرفين بيد كل طرف نسخة ويلتزم الطرف الأول بتقديم نسخة إلى وزارة السياحة لمراجعتها واعتمادها وإيداع صورة منها بوزارة السياحة وصورة أخرى بغرفة المنشآت الفندقية "شعبة اقتسام الوقت" ويلتزم أيضاً بسداد المبالغ المشار إليها بقرار وزير السياحة المنظم لإقتسام الوقت لكل من صندوق السياحة وغرفة المنشآت الفندقية.

يلزم التوقيع من الطرفين على كل صفحة من صفحات العقد.

تحريراً في / /

الطرف الأول "البائع"

عن شركة ()

- (المالكة لوحدات اقتسام الوقت بالمنتجع)
- (شركة الإدارة الموكل لها بالتصرف نيابة عن الشركة المالكة)

الاسم:

التوقيع:

رقم الترخيص:

الطرف الثاني "المنتفع"

الاسم:

الوظيفة أو الصناعة:

التوقيع:

قائمة المراجع

أولاً - المراجع العربية:

• الكتب العامة:

١. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٤.

٢. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار الشروق، ٢٠١٠.

• الكتب المتخصصة:

١. حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت "Timeshare"، بدون ناشر، ١٩٩٧.

٢. سمير كامل، النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت Time Share، دار النهضة العربية، ١٩٩١.

٣. ياسر أحمد بدر، المشكلات العملية في عقد اقتسام الوقت، شركة ناس للطباعة، ٢٠١٦.

• الأبحاث والمقالات

١. إبراهيم عبادة وشذى الشياب، عقد التملك الزمني "التايم شير": مفهومه، جوهره، أنظمته، واقع العمل، تكييفه وحكمه الشرعي، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، العدد الثاني، المجلد الثالث عشر، ٢٠١٦.

٢. هادي حسين الكعبي، سلام عبد الزهرة الفتلاوي وأحمد عبد الحسين الياسري، المفهوم القانوني لعقد المشاركة بالوقت: دراسة مقارنة، مجلة المحقق الحلّي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثاني، السنة السابعة، ٢٠١٥.

٣. محمد المرسي زهرة، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت "TIME SHARE"، مجلة العلوم القانونية والإقتصادية - كلية الحقوق جامعة عين شمس، ع ١، س ٣٥، ١٩٩٣.

٤. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد التملك الزمني: دراسة فقهية، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، س ٢٠، ع ٧٧، ٢٠٠٨.

ثانياً - المراجع الأجنبية:

• الكتب:

1. TAMMIE J. KAUFMAN, CONRAD LASHLEY & LISA ANN SCHREIER, *TIMESHARE MANAGEMENT: THE KEY ISSUES FOR HOSPITALITY MANAGERS (HOSPITALITY, LEISURE AND TOURISM)* (Butterworth-Heinemann, 2009).
2. Paul Barron, Michael A. Berenson & Dan Rosin, *Federal Regulation of Real Estate and Mortgage Lending* (4th edition, Updated 2018).
3. JACQUELINE P. HAND & JAMES C. SMITH, *NEIGHBORING PROPERTY OWNERS* (2018).

• الأبحاث والمقالات:

1. Arjun Singh & Ronald Horwitz, *The Board of Directors in Timeshare Governance: Owner-management Relations in Timeshare Resort Operations*, 5 J. RETAIL & LEISURE PROP. 185 (2006).
2. Caroline K. Craig, Suzanne M. Luttmann, *Taxation of Timeshares - Acquisition, Use, and Disposition Issues*, 27 J. Real Est. Tax'n 301, 301 (summer 2000).
3. Elizabeth A. Cameron & Salina Maxwell, *Protecting Consumers: The Contractual and Real Estate Issues Involving Timeshares, Quartershares, and Fractional Ownerships*, 37 REAL EST. L.J. 278, (2009).

4. Ellen R. Peirce & Richard A. Mann, *Time–Share Interests in Real Estate: A Critical Evaluation of the Regulatory Environment*, 59 NOTRE DAME L. REV. 9 (1983).
5. James J. Scavo, *Marketing Resort Timeshares: The Rules of the Game*, 73 ST. JOHN'S L. REV. 217 (1999).
6. Jo Anne P. Stubblefield, *Interval Ownership and Vacation Club Options*, SF30 ALI–ABA 75 (2001).
7. Mary Lou Savage, Colin M. Lancaster & Nicholas C Bougopoulos, *Time Share Regulation: The Wisconsin Model*, 77 MARQ. L. REV. 719 (1994).
8. Mel S. Weinberge, *Timesharing for the Next Century*, 16 GP SOLO & SMALL FIRM LAW 38 (May 1999).
9. Ralph E. Stone, *The Federal Trade Commission and Timeshare Resale Companies*, 24 SUFFOLK U. L. REV. 49 (1990).
10. Tim Paul Barron, *The Louisiana Timesharing Act: An Analysis and Assessment*, 58 TUL. L. REV. 863 (1984).
11. William E. Mooz, Jr., *State and Local Regulation of Timesharing in Colorado*, 56 U. COLO. L. REV. 289 (1985).
12. Yvette C. Mendez, *Timesharing and Reality Interests Under the Martin Act: Consumer or Investor Protection?*, 17 FORDHAM URB. L.J. 505, 522 (1989).