

**الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت والآثار القانونية
المرتبة عليه
(دراسة مقارنة بين القانون المصري والسعودي
والإماراتي)**

د. محمد شعيب محمد عبد المقصود

أستاذ مساعد قسم القانون- مدير الشؤون الأكاديمية

كليات الخليج- المملكة العربية السعودية

الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت والآثار القانونية المترتبة عليه (دراسة مقارنة بين القانون المصري والسعودي والإماراتي)

د. محمد شعيب محمد عبد المقصود

ملخص البحث

لموضوع البحث أهمية بالغة نظراً لوجود العديد من الشركات السياحية التي تستخدم أساليب التسويق المختلفة ومنها اقتسام الوقت أو ما يعرف بالتايم شير كلمة إنجليزية (TIME SHAER) وهو عقد بين طرفين هما شركة فندقية وشخص (عميل) موضوعه بيع منفعة لفترة محددة في السنة وتستمر لعدة سنوات، لذلك يعتبر عقد مستمر وكثيراً ما تنشأ العديد من المنازعات عند تطبيقه.

ينظم هذا العقد الإشغال الفندقي في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية، حيث انه لا يطبق على الوحدات السكنية العادية، ولكن عقد اقتسام الوقت لم يتم تكييفه من قبل المشرع المصري، لذلك فهناك منازعة حول نوعية العقد وتبعاً لذلك تحديد الأحكام التي ستطبق عليه، ولكن ما هو التكييف القانوني الصحيح لعقد اقتسام الوقت: عقد بيع لملكية شائعة، عقد إيجار، حق انتفاع.

هناك بعض الأمور الواجب تنظيمها لتتحقق حماية المستهلك (المتعاقدين) وتحفظ حقوقه كالشروط اللازم توافرها في الوحدة محل التعاقد من حيث التجهيزات والأثاث وكذلك البنود الواجب تحديدها في العقد مثل المدة وتحديد المستفيد وغيرها.

وكذلك الآثار القانونية المترتبة على العقد منها ما يرجع للعقد نفسه، ومنها ما يرجع للأطراف، والجهة الإدارية، ومدى موافقة أحكام هذا العقد للشريعة الإسلامية، ولقد سلكت المنهج المقارن بين القانون المصري السعودي والإماراتي.

Research Summary

The topic of the research is of great importance due to the presence of many tourism companies that use different marketing methods, including time-sharing or what is known as TIME SHAER, which is a contract between two parties, a hotel company and a person (client) whose subject is the sale of a benefit for a specific period of the year and lasts for several years. Therefore, it is considered an ongoing contract and many disputes often arise when applying it.

This contract regulates hotel occupancy in hotel establishments, villages and tourist resorts, as it does not apply to regular housing

units, but the time-sharing contract has not been adapted by the Egyptian legislator, so there is a dispute about the quality of the contract and accordingly determine the provisions that will apply to it, but what is Correct legal qualification of a time-sharing contract: contract of sale of common property, lease, usufruct.

There are some matters that must be organized in order to achieve consumer protection (the contractor) and preserve his rights, such as the conditions that must be met in the unit under contract in terms of equipment and furniture, as well as the items that must be specified in the contract such as the duration and identification of the beneficiary and others.

As well as the legal implications of the contract, including what is related to the contract itself, including what is due to the parties, the administrative body, and the extent to which the provisions of this contract agree with Islamic law, and I have taken the comparative approach between Egyptian, Saudi and Emirati law.

المقدمة:

لموضوع البحث أهمية بالغة نظراً لوجود العديد من الشركات السياحية التي تستخدم أساليب التسويق المختلفة ومنها اقتسام الوقت أو ما يعرف بالتايم شير كلمة إنجليزية (TIME SHAER) عقد بين طرفين هما شركة فندقية وشخص (عميل) موضوعه بيع منفعة لفترة محددة في السنة وتستمر لعدة سنوات.

ينظم هذا العقد الإشغال الفندقي في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية، حيث أنه لا يطبق على الوحدات السكنية العادية، فعقد اقتسام الوقت لم يتم تكييفه من قبل المشرع، لذلك فهناك منازعة حول نوعية العقد وتبعاً لذلك تحديد الأحكام التي ستطبق عليه، ولكن ما هو التكييف القانوني الصحيح لعقد اقتسام الوقت: عقد بيع لملكية شائعة، عقد إيجار، حق انتفاع.

فهناك بعض الأمور الواجب تنظيمها لتتحقق حماية المستهلك (المتعاقد) وتحفظ حقوقه كالشروط اللازم توافرها في الوحدة محل التعاقد من حيث التجهيزات والأثاث وكذلك البنود الواجب تحديدها في العقد مثل المدة وتحديد المستفيد وغيرها.

وكذلك الآثار القانونية المترتبة على العقد منها ما يرجع للعقد نفسه، ومنها ما يرجع للأطراف، والجهة الإدارية، ومدى موافقة أحكام هذا العقد للشريعة الإسلامية.

أهمية الدراسة:

يحتل موضوع البحث أهمية بالغة نظراً لوجود العديد من الشركات التي تستخدم أساليب التسويق المختلفة لكي تصل إلى أكبر عدد من العملاء، بل إنها في الغالب تتعاقد مع المسوقين لديها بنظام نسبة من المبيعات مما يدفعهم إلى الوصول إلى عدد كبير من العملاء والإصرار على ملاحظاتهم حتى تتم عملية التعاقد.

إشكالية البحث:

عقد اقتسام الوقت لم يتم تكييفه من قبل المشرع، لذلك فهناك منازعة حول نوعية العقد وتبعاً لذلك تحديد الأحكام التي ستطبق عليه.

التساؤلات:

هل هو عقد بيع أو إيجار أو حق انتفاع؟

هل هو عقد فوري أم مستمر؟

ماذا لو فسخ العقد أثناء فترة سريانه؟

ماهي حقوق الطرفين؟

الوضع التشريعي:

تم الإشارة الى عقد اقتسام الوقت ضمن مواد قانون حماية المستهلك المادة (٣٢) تنص على أن: "في حالة التعاقد بنظام اقتسام الوقت (التايم شير)، أو المشاركة الجزئية في الملكية، يكون للمستهلك حق في الرجوع في العقد خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ توقيعه..... وذلك دون الإخلال بالقوانين أو القرارات المنظمة لهذه التعاقدات".

قرار وزير السياحة رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ المادة رقم (١٠): "يقوم المنتفع بسداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليه من مقابل الانتفاع مضافاً إليها قيمة الصيانة...".

أما المادة (١٤): "في حالة الاستغلال عن طريق الإيجار طويل المدة يجب ألا تقل مدة العقد عن عشرين عاماً.....".

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

المنهج العلمي:

المنهج المقارن بين القانون المصري والقانون السعودي والقانون الاماراتي من حيث التكييف القانوني للعقد والآثار القانونية المترتبة عليه.

وقد سلك المنهج المقارن بين القانون المصري (قرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠) بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت "التايم شير" والنظام السعودي والقانون الإماراتي للوقوف على نوع العقد ومناقشة القواعد والشروط المنظمة للعقد.

خطة البحث:

المبحث الأول: التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت:

المطلب الأول: عقد بيع.

المطلب الثاني: حق انتفاع.

المطلب الثالث: عقد الإيجار.

المطلب الرابع: عقد الفندقية.

المبحث الثاني: الآثار القانونية الناشئة عن عقد اقتسام الوقت:

المطلب الأول: التزامات الشركة.

المطلب الثاني: التزامات المنتفع.

المطلب الثالث: التزامات الجهة الإدارية.

الخاتمة.

النتائج والتوصيات.

قائمة المراجع.

فهرس البحث.

محل التعاقد:

يكون المنشأة الفندقية أي كان شكلها شقة أو غرفة لذلك يكون من الأفضل التعبير عنها بالوحدة أو المنشأة، كما أن عقد اقتسام الوقت يقتصر تطبيقه على الفنادق والقرى والمنتجعات السياحية فقط ولا يشمل الوحدات السكنية العادية، لأن الهدف من الفترة الزمنية هو قضاء العطلة السنوية في فندق أو قرية سياحية.

وهذه الطريقة وإن كانت حديثة، ولكن البعض يرى أن لها أصل تاريخي. وقد ظهرت بيوت الضيافة في روما القديمة على شكل محطات استراحة بين المدن تستقبل المسافرين وتوفر لهم مستلزمات الراحة والإيواء والطعام^(١). ولكن هذه الطريقة تكون أقرب للفندقية وليس اقتسام الوقت.

(١) Rob Davidson. Tourism .2 Edition. Pitman publishing. England.1993.p68

تعريف المنشأة الفندقية:

وحدة الإقامة: أي وحدة مصنفة ومصروح باستغلالها من الدائرة وفقاً لنظام اقتسام الوقت، سواء كانت تقع في فندق أو منتجع أو شقة فندقية أو غيرها من المنشآت الفندقية الأخرى التي تحددها الدائرة^(١).

الوحدة العقارية السياحية: الفنادق والشقق والمنتجعات وغيرها من الوحدات المعدة للإيواء السياحي، بما في ذلك الوحدات العقارية السياحية الواقعة في مكة المكرمة والمدينة المنورة^(٢).

منشأة فندقية: المنشآت التي تدار بنظام اقتسام الوقت - التايم شير - وتتولى إدارة اقتسام الوقت بقطاع الفنادق والقرى السياحية شئونها بوزارة السياحة ويمكن أن يكون للمنشأة الفندقية قسم خاص باقتسام الوقت يتبع إدارة المنشأة يتبع إدارة المنشأة ويخضع لأحكام هذا القرار^(٤).

من خلال التعريفات السابقة يتضح:

أنها اتفقت على أن المنشأة أو الوحدة العقارية ينبغي توافر شرطين فيها:

- ١- أن تكون في فندق أو قرية سياحية، فهو لا يشمل الوحدات السكنية.
- ٢- أن تدار بنظام اقتسام الوقت، فهو لا يشمل الإدارة بنظام الفندقة التقليدي كما لا يشمل الانتفاع بنظام الإيجار.

تعريف عقد اقتسام الوقت:

القانون المصري: عقد يحرر بين الشركة المالكة للمنشأة الفندقية والمنتفع وفقاً للنموذج لمدة حصة زمنية (لا تقل عن أسبوع ولا تزيد عن ثلاثة أسابيع في السنة الواحدة) يحتفظ المالك بحق الرقبة ويكون للمنتفع ملكية شائعة على الوحدة محل التعاقد.

(١) المادة (٢) من قانون نظام اقتسام الوقت في إمارة دبي دولة الإمارات العربية المتحدة رقم (١٤) لسنة ٢٠٢٠.

(٢) المادة (١) من نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية المملكة العربية السعودية وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٥٨) بتاريخ ٢٠/١/٢٠١٤م.

(٤) قرار وزير السياحة جمهورية مصر العربية رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ الصادر بتاريخ ٠٨/٠٣/٢٠١٠ بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت (التايم شير) في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية.

النظام السعودي: عقد أو عدة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين، لمدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة- تتكرر لثلاث سنوات على الأقل- يتم بموجبها إنشاء حق انتفاع باستعمال وحدة عقارية سياحية واحدة أو أكثر، أو التنازل عنه، أو أي حق آخر.

القانون الإماراتي: يوجد به نوعان من العقود:

عقد اقتسام الوقت: عقد يتم من خلاله بيع الحصة الزمنية لقاء بدل مالي معلوم، تلتزم المنشأة بموجبه بتمكين المستفيد من الانتفاع بوحدة الإقامة المحددة في العقد خلال الحصة الزمنية.

عقد النقاط: عقد يتم من خلاله بيع نقاطا لقاء بدل مالي معلوم، تلتزم المنشأة بموجبه بتمكين المستفيد من الانتفاع بوحدة الإقامة المحددة في العقد خلال الحصة الزمنية أو مبادلتها بوحدة إقامة أخرى.

عرفه المشرع الفرنسي: عقد دائم لأكثر من عام واحد، وبه يتم منح المستهلك خاصية الاستخدام السكني والتمتع بالإقامة في الممتلكات العقارية أو المنقولة، لاستخدام السكن لفترات محددة أو قابلة للتحديد^(٥).

من خلال التعريفات السابقة يتضح أن:

عقد اقتسام الوقت: هو عقد بين شركة فندقية مرخصة (للعمل بنظام اقتسام الوقت) وعميل، لتمكينه من الانتفاع (دون التملك) بوحدة فندقية لمدة محددة تتكرر لعدة سنوات مقابل مبلغ مالي، وينبغي أن يراعى العقد القوانين الخاصة.

المبحث الأول:

التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت:

لعقد اقتسام الوقت مسميات مختلفة أشهرها: نظام اقتسام الوقت، وعقد تملك العطلات، وعقد المشاركة الزمنية أو بالوقت، وعقد الملكية الدورية أو المتعاقبة، وعقد التملك الزمني^(٦).

وتحديد الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت مسألة شائكة، وذلك لمجموعة الظروف التي تحيط به، كونه يتشابه مع عدة عقود مسماه، وأن تحديد طبيعة هذا العقد تعطى

^(٥) د. هادي الكبي- د. سلام الفتلاوي: المفهوم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، مجلة محقق الحلبي

للعلوم القانونية والسياسية العدد (٢) (٢٠١٥) ص (١٢٣).

^(٦) د. هشام السيد عطية الجنايني- بحث بعنوان (صيغ التعاقد بنظام اقتسام الوقت) مجلة دار الإفتاء

المصرية- العدد (٣١) ص (١٢١).

فرصة لتطبيق القواعد القانونية عليه، وإدراجه في خانة العقود المسماة، فمن غير المتصور تطبيق القواعد الخاصة بهذه العقود على عقد اقتسام الوقت كالقواعد المتعلقة بالاستحقاق أو العيوب الخفية لعقد البيع^(٧).

يعتبر عقد اقتسام الوقت من العقود الحديثة التي لم تكن موجودة من قبل، ولكن التشريعات المنظمة لم تعتبر هذا العقد نوع خاص، ولكن تم وصفه بعدة أوصاف: نظام البيع، حق الانتفاع، عقد إيجار، فأى منها صحيح، وهذا ما سيتم عرضه في هذا المبحث على النحو التالي:

المطلب الأول

عقد بيع:

لقد عرف المشرع المصري في القانون المدني المادة (٤١٨) عقد البيع بأنه "البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي ولقد تم تصنيفه أنه من العقود المسماة التي تقع على الملكية".

قد يبدو لأول وهلة، أن خصائص البيع، وبالذات من حيث كونه من العقود التي تؤدي إلى انتقال الملكية بمقابل ثمن نقدي، لا تترك ثمة احتمال لاختلاطه بغيره من العقود أو التصرفات القانونية، فقد تعرض في العمل حالات يدق فيها تكييف العقد، وذلك لاختلاط العقد فيها بالبيع من بعض النواحي، وبغيره من نواحي أخرى^(٨).

وبالنظر الى عقد اقتسام الوقت ينتج عنه بعض آثار عقد البيع. حيث يترتب نقل ملكية الحصة الشائعة من البائع إلى المشترك، ويتملك المشترك حصته ملكية تامة، وله أن يتصرف بها ويحصل على الأجر ممن ينتفع بها، وذلك في حدود الفترة الزمنية المقدرة لكل عام^(٩).

(٧) الباحثة/ ربا محمد بلوط: الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، ٢٠١٥م، ص ٤٩.

(٨) أ.د. محمد شكري سرور: أساسيات البيع والتأمين، مطبعة مركز جامعة القاهرة (١٤٣٥هـ-٢٠١٤م) ص(٧).

(٩) د. أحمد عبد الكريم سلامة: عقد المشاركة الزمنية أو اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص، دار النهضة العربية(٢٠٠٠)، ص(١٤٨).

أولاً: القانون المصري^(١٠):

لقد تم وصف عقد اقتسام الوقت في القانون المصري وفقاً لنص المادة (٨) نظام البيع: يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال بطريق الانتفاع بحصة محددة زمنياً...".

أي أن المشرع المصري لم يحدد وصف دقيق لعقد اقتسام الوقت فمرة يصفه بالبيع وأخرى بالانتفاع مع الاختلاف الكبير بين العقدين.

بل أن الوصف بالملكية الشائعة غير دقيق حيث يوجد اختلافات بين المالك على الشيوع الذي يجوز له عمل قسمة مهايأة مكانية أو زمانية بالاتفاق مع باقي الشركاء، بخلاف المنتفع في عقد اقتسام الوقت فهو لا يعرف باقي المنتفعين ولا يحق له التدخل في الإدارة ولا أي تصرف إلا بعد الرجوع إلى الشركة والحصول على موافقتها.

ثانياً: النظام السعودي:

لقد تم تعريف العقد انه عقد بيع فنجد أن المادة (٣): التزامات البائع: يلتزم البائع بما يأتي: ".....".

ثالثاً: القانون الإماراتي:

لقد تم تعريف العقد وفقاً لنص (٢) التي تنص على: (عقد اقتسام الوقت: عقد يتم من خلاله بيع الحصة الزمنية لقاء بدل مالي معلوم.....).

يوجد في القانون الإماراتي عقد لاقتسام الوقت وعقد النقاط، ولكن كلا النظامين يتشابهان في أغلب الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد.

من خلال ذلك يتضح أن:

كلاً من القوانين المصري والسعودي والإماراتي قد عبرت عن عقد اقتسام الوقت بعقد البيع ولكن ذلك غير صحيح لعدة أسباب هي:

١- عقد البيع يشمل جميع العقارات والمنقولات بينما عقد اقتسام الوقت يطبق على المنشآت السياحية والفندقية فقط.

٢- عقد البيع يترتب عليه التملك المؤبد للعين وهذا غير حاصل في اقتسام الوقت لأن العميل يحق له الانتفاع المؤقت من حيث عدد السنوات وعدد الأيام.

^(١٠) المقصود به: (قرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠) بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت "التايم شير".

٣- عقد البيع ينشأ ملكية العين والمنفعة في حين أن عقد اقتسام الوقت يعطى حق انتفاع مؤقت.

٤- عقد البيع يترتب عليه انتقال الملكية وما تنشؤه من حقوق: الاستعمال والاستغلال والتصرف وفقاً لإرادة المالك.

بينما عقد اقتسام ينشأ حقوق: الاستعمال وفقاً للغرض المتفق عليه، والاستغلال ولكن بشرط الاتفاق مع الشركة، أما التصرف، التصرف القانوني: فمن الممكن أن يتم الاتفاق على بيع حق الانتفاع أو التنازل عنه للغير، ولكن التصرف المادي: المتمثل في التغيير أو التعديل في العقار محل التعاقد في عقد اقتسام الوقت فإنه يعتبر مخالفة للعقد.

المطلب الثاني

حق انتفاع:

لقد عرف المشرع المصري في القانون المدني المادة (٩٨٨) عقد الانتفاع بأنه "على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها ولحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة" ولقد تم تصنيف حق الانتفاع من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية".

أولاً: القانون المصري:

لقد تم وصف عقد اقتسام الوقت في القانون المصري وفقاً لنص المادة (١٠) تكييف عقد الانتفاع: في حالة الاستغلال عن طريق الانتفاع يجب تحديد المدة ويعرف بأنه حق انتفاع محدد المدة...".

أما في أكثر من مادة (١٣-١٥-٢٠-٢١) تم استخدام لفظ المنتفع (الشخص المتعاقد مع الشركة).

ثانياً: النظام السعودي:

لقد تم تعريف العقد وفقاً لنص (١) التي تنص على: (المشاركة بالوقت: حق انتفاع شخص بوحدة عقارية سياحية لمدة محددة....).

(عقد، أو مجموعة عقود..... يتم بموجبها إنشاء حق انتفاع باستعمال وحدة عقارية).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

لقد تم تعريف العقد وفقاً لنص (٢) التي تنص على: (نظام اقتسام الوقت: نظام يمنح المستفيد أي من الحقوق التالية: ١- حق الانتفاع بوحدة الإقامة خلال الحصة الزمنية.....).

من خلال ذلك يتضح أن:

وجود أوجه التشابه بين حق الانتفاع وعقد اقتسام الوقت:

- ١- تشابه كلاً من حق الانتفاع وعقد اقتسام الوقت في أنه حق مؤقت.
- ٢- يلزم تسجيل حق الانتفاع فيصبح للمنتفع سلطة في استعمال محل الانتفاع دون وساطة من مالك الرقبة كذلك يلزم تسجيل عقد اقتسام الوقت. لأن حق الانتفاع: حق عيني يمارسه المنتفع دون وساطة من أحد، فلا يكون على المالك الذي يرتب حق منفعة على ملكة إلا أن يترك المنتفع ينتفع بملكه^(١).

ولكن المستفيد لا يتمكن من الانتفاع في عقد اقتسام الوقت إلا من خلال الشركة الفندقية.

كلاً من القوانين المصري والسعودي والإماراتي قد عبرت عن عقد اقتسام الوقت بحق الانتفاع ولكن ذلك غير صحيح لعدة أسباب هي:

- ١- حق الانتفاع يعطى سلطة الاستعمال والاستغلال أثناء مدة الانتفاع، بينما عقد اقتسام ينشأ حقوق: الاستعمال وفقاً للغرض المتفق عليه، والاستغلال ولكن بشرط الاتفاق مع الشركة.
- ٢- حق الانتفاع يشمل جميع العقارات والمنقولات بينما عقد اقتسام الوقت يطبق على المنشآت السياحية والفندقية فقط.
- ٣- حق الانتفاع قد يكون بمقابل أو بدون، أما عقد اقتسام الوقت لا يكون إلا بمقابل.
- ٤- حق الانتفاع ينتهي بموت المنتفع ولا ينتقل إلى ورثته، أما حق المستفيد فينتقل إلى ورثته في عقد اقتسام الوقت.
- ٥- حق الانتفاع يتضمن التزام سلبي يتمثل في ترك المنتفع، أما في عقد اقتسام فيكون التزام الشركة التزام إيجابي
- ٦- حق الانتفاع مصدره يكون سبب من أسباب كسب الملكية أما عقد اقتسام فيكون مصدره العقد.

المطلب الثالث

عقد الإيجار:

لقد عرف المشرع المصري في القانون المدني المادة (٥٥٨) عقد الإيجار بأنه "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين عدة

^(١) د. عبد الرزاق السنهوري: الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية (٩) دار النهضة العربية (١٩٨٦) ص (١٢٠١).

معينة لقاء أجر معلوم" ولقد تم تصنيف عقد الإيجار من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء".

من خلال ذلك يتضح أن:

وجود أوجه التشابه بين عقد الإيجار وعقد اقتسام الوقت:

- ١- تشابه كلاً من عقد الإيجار وعقد اقتسام الوقت في أنه حق مؤقت.
- ٢- يتشابه كلاً من عقد الإيجار وعقد اقتسام الوقت في أنه يرد على المنفعة.
- ٣- تشابه التزامات المؤجر في عقد الإيجار مع التزامات صاحب الفندق في عقد اقتسام الوقت كذلك تشابه التزامات المستأجر في عقد الإيجار مع التزامات المستفيد في عقد اقتسام الوقت.

كلاً من القوانين المصري والسعودي والإماراتي قد عبرت عن عقد اقتسام الوقت

ببيع المنفعة (الإيجار) بشكل غير مباشر ولكن ذلك غير صحيح لعدة أسباب هي:

- ١- عقد الإيجار يشمل جميع العقارات كإيجار المساكن والمنقولات كإيجار السيارات والمعدات بينما عقد اقتسام الوقت يطبق على المنشآت السياحية والفندقية فقط.
- ٢- عقد الإيجار لا يلزم له شكل معين ولا يلزم تسجيله، في حين أن عقد اقتسام الوقت يكون في النموذج المعتمد، ويلزم تسجيله في الدفتر والسجلات التي حددها القانون. كما أن عقد الإيجار يختلف عن عقد الفندقية من حيث صفة العمل، فالإيجار بالنسبة للمؤجر الأصل فيه أنه عمل مدني، بيد أن التأجير بالنسبة لصاحب الفندق فهو عمل تجاري يقوم على سبيل الاحتراف والتكرار^(١٢).

المطلب الرابع

عقد الفندقية:

يعرف عقد الفندقية: بأنه العقد الذي تتعهد بمقتضاه المنشأة الفندقية بأن تقوم لأحد العملاء أو وكيله بالإيواء (لمدة مؤقتة) والطعام والشراب، وأن تصون وتحرس أمتعته التي يحضرها معه إلى الفندق، وأن تقدم له خدمات أخرى ثانوية وذلك مقابل مبلغ مالي يتم تقديره عادة طبقاً لنوع الإقامة والخدمات الأخرى^(١٣).

(١٢) أ.د. حمدي عبد الرحمن: الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار- الجزء الأول- دار النهضة العربية- القاهرة - ١٩٩٨ - ص ٣٧٢.

(١٣) الباحثة/ ندى سالم حمدون: عقد المشاركة بالوقت- دراسة مقارنة- بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون- كلية الحقوق- جامعة الإمارات العربية- ص ٤٣٧.

أما بالنسبة إلى الفقه الفرنسي فقد عرفه بأنه: (العقد الذي يبرم بين صاحب الفندق والعميل، والذي بمقتضاه يلتزم صاحب الفندق بتقديم مجموعة من الاداءات المتنوعة أو المترابطة كالمأوى والمأكولات في مقابل مبلغ من المال يدفعه للعميل)^(١٤).

ورغم كونه يعد وسيلة من وسائل تطوير السياحة ولكنه لم ينظم بتشريع خاص من قبل المشرع المصري، يتسم عقد الفندقية بكونه من العقود التي لم تنظمها أغلب التشريعات المقارنة، لذا فلا نجد له تعريفاً محدداً جامعاً لأركانه وصفاته^(١٥).

يتشابه عقد الفندقية مع عقد اقتسام الوقت:

١- أن محل التعاقد في العقدين يكون الفنادق دون غيرها.

٢- كلا العقدين موضوعهما إقامة العميل في فندق لمدة معينة وبمقابل محدد.

الاختلاف بين عقد الفندقية مع عقد اقتسام الوقت:

١- وقت الإقامة في الفندق: تكون الإقامة في عقد الفندقية لفترة واحدة وتكون قصيرة ومؤقتة، أما الإقامة في عقد اقتسام الوقت فتكون متكررة.

٢- نوع العقد: يعتبر عقد الفندقية عقد رضائي ينعقد بالإيجاب والقبول لا يلزم له شكل معين ولا يلزم تسجيله، في حين أن عقد اقتسام الوقت عقد شكلي لا بد أن يكتب على النموذج المعتمد، ويتم قيده في السجلات المعدة لذلك.

٣- حق التنازل والتصرف: في عقد الفندقية للنزيل حق الإقامة فقط وتنتهي كافة حقوقه بمغادرته لغرفته فلا يورث ولا يتم نقله إلى الغير، أما عقد اقتسام الوقت فإنه عقد مستمر ومتجدد ويجوز هبته أو بيعه ويورث.

٤- محل التعاقد: في عقد الفندقية النزول لا يحدد الغرفة وليس له علاقة بالصيانة أو أي أعمال أخرى، أما عقد اقتسام الوقت فإنه يتضمن الكثير من الاتفاقيات والشروط التي تتعلق بالتحسين والصيانة.

الرأي الذي أرجحه:

أنا عقد اقتسام الوقت عقد خاص لاختلافه عن غيره من العقود لعدة أسباب:

١- عقد اقتسام الوقت: يطبق على المنشآت السياحية والفندقية فقط.

٢- عقد اقتسام الوقت: لا يترتب عليه ملكية الرقبة كما أنه ليس مؤبد فليس عقد بيع.

(14) Francois Van Derelst. Hotellerie. Ency Dalloz. Com. 1978 N29.

(15) الباحث/ عباس سلمان: الطبيعة القانونية لعقد الفندقية (دراسة تحليلية مقارنة)- كلية القانون- جامعة كربلاء- العدد (١٩) ص(٤٨٦).

لذلك يتضح أن:

كلا من التشريعات (المصري والسعودي والإماراتي) اتفقت على عدم مزاوله نشاط التشغيل بنظام اقتسام الوقت إلا بعد الحصول على التراخيص التي حددها كل قانون وفقاً لشروط وضوابط معينة.

وذلك لوجود اختلاف بين عقد اقتسام الوقت عن عقد الفندقية، حيث أن الترخيص بمزاوله الفندقية لا يجيز مباشرة نشاط اقتسام الوقت.

كما ان إطلاق أوصاف البيع والانتفاع غير حقيقية لأن العقد من نوع خاص يختلف عنها حتى أن الحقوق والالتزامات الناشئة عنه تستوجب أن يكون هناك تشريع خاص لتنظيم عقد اقتسام الوقت، واعتباره عقد خاص وله أحكامه المتعلقة به.

المبحث الثاني

الآثار القانونية الناشئة عن عقد اقتسام الوقت:

تحدد حقوق والتزامات أطراف عقد اقتسام الوقت بحسب الأصل في العقد الذي يبرم بين اطرافه، وفي حال خلو العقد من البنود المنظمة لحقوق والتزامات الطرفين، فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة للعقود^(١٦)، لذلك سنبحث التزامات الشركة، التزامات وحقوق العميل، التزامات الجهة الإدارية، على النحو التالي:

المطلب الأول

التزامات الشركة:

بعدما ينشأ عقد اقتسام الوقت فإنه يرتب لأطرافه حقوق والتزامات للشركة وللمستفيد، ولكن التزامات الشركة أهم فلولاها لما تم تنفيذ الالتزام، أما حقوق الشركة فهي التزامات على العميل سيتم ذكرها في المطلب الثاني، لذلك سيتم ذكر التزامات الشركة على النحو التالي:

١- مراعاة التشريعات الخاصة بنظام اقتسام الوقت:

أولاً: القانون المصري:

حيث نصت المادة (٢) على: (لا يجوز إنشاء أو إدارة المنشآت الفندقية التي تدار بنظام الوقت إلا بترخيص من وزارة السياحة).

ثانياً: النظام السعودي:

١- لقد نظمت المادة (٢) الترخيص بمزاوله النشاط حيث تنص في الفقرة (١) على: (لا تجوز مزاوله نشاط المشاركة بالوقت أو التسويق له قبل الحصول على الترخيص من الهيئة).

^(١٦) الباحثة: ريا محمد بلوط، المرجع السابق، ص(٦٥).

٢- وفقاً لنص المادة (٤) التي تنظم (عقد المشاركة بالوقت وشروطه) تنص على:
(تطبق الأحكام الواردة في هذا النظام على عقود المشاركة بالوقت....)

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٢) التي تنص على:

على المنشأة الالتزام بما يلي:

١- التقييد بالتشريعات السارية في الإمارة.

من خلال ذلك يتضح أن: اتفقت التشريعات (المصري والسعودي والإماراتي) على عدم مزاوله نشاط التشغيل بنظام اقتسام الوقت إلا بعد الحصول على التراخيص التي حددها وهذا يدل على:

١- اختلاف عقد اقتسام الوقت عن عقد الفندقية، حيث أن الترخيص بمزاوله الفندقية لا يجيز مباشرة نشاط اقتسام الوقت.

٢- إطلاق أوصاف البيع والانتفاع غير حقيقية لأن العقد من نوع خاص يختلف عنها.

٢- تحرير العقود:

أولاً: القانون المصري:

وفقاً لنص المادة (٦) التي تنص على:

(تحرر العقود بين الشركات المالكة للمنشآت الفندقية أو شركات الإدارة الفندقية الخاضعة لأحكام هذا القرار وبين المنتفعين بوحداتها وفقاً للنموذج المرفق بهذا القرار والمنصرف للشركة من وزارة السياحة وذلك من نسختين يتم مراجعتها واعتمادها من الوزارة، وتعود صورة منها بعد مراجعتها بوزارة السياحة....).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٤) التي تنص على: يشترط في عقد المشاركة بالوقت الذي يعده

البائع ما يأتي:

(أ) أن يكون مكتوباً.

(ب) أن يشمل التفاصيل المحددة في اللائحة.

(ج) أن يصاغ العقد من هذا النظام باللغة العربية، ولا يمنع ذلك من ترجمتها إلى لغات أخرى، على أن تكون النسخة العربية من العقد هي المعتمدة.

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٦) التي تنص على: شروط صحة عقد اقتسام الوقت وعقد

النقاط:

- ١- أن يكون العقد مكتوباً، وموقع عليه من المنشأة والمستفيد، وأن يتم تسليم المستفيد نسخة منه بمجرد التوقيع عليه.
- ٢- أن يحدد في العقد اسم وهوية طرفيه، وتاريخ ومكان إبرامه، ومدته، والبدل المالي للانتفاع بوحدة الإقامة، والتزامات طرفيه.
- ٣- أن يتضمن العقد منح المستفيد الحق بالعدول عن العقد، خلال المهلة المنصوص عليها في المادة (١٧) من هذا القانون.
- ٤- أن يكون محل العقد وحدة الإقامة الموافق عليها من الدائرة والمصنفة من قبلها.
- ٥- أن يكون عقد اقتسام الوقت مسجلاً في السجل العقاري، وذلك بعد انقضاء مهلة العدول عن العقد.
- ٦- أي شروط أخرى يصدر بتحديدتها قرار من المدير العام.

من خلال ذلك يتضح أن:

أن القانون المصري والنظام السعودي به نوع واحد من العقود: القانون المصري يسميه (اقتسام الوقت) أما النظام السعودي يسميه (المشاركة بالوقت). أما القانون الإماراتي به نوعان من العقود: (نظام اقتسام الوقت - نظام النقاط). نظام النقاط: القيمة التي يمتلكها المستفيد بموجب عقد النقاط للانتفاع من خلالها بوحدة الإقامة المحددة في عقد النقاط أو مبادلتها بأي وحدة إقامة أخرى....).

٣- الإخطار بالتعاقدات:

أولاً: القانون المصري:

وفقاً لنص المادة (٢٨) التي تنص على: تلتزم المنشأة أو الشركة بإخطار وزارة السياحة بصورة من التعاقدات التي تمت مع المنتفعين أولاً بأول وإثبات مضمونها وبياناتها بالدفتر المعد لذلك الإدارة المختصة بالوزارة.

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٣) التي تنظم (التزامات البائع):

يلتزم البائع بما يأتي:

- ٢- أن يقدم نسخة من المستند المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة إلى الهيئة للمراجعة والاعتماد.

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٦) التي تنظم (شروط صحة عقد اقتسام الوقت وعقد النقاط):

الفقرة (٥) أن يكون عقد اقتسام الوقت مُسجلاً في السجل العقاري، وذلك بعد انقضاء مهلة العدول عن العقد المنصوص عليها في المادة (١٧) من هذا القانون.

٤- عدم المطالبة بزيادة المبلغ المتفق عليه:

والمقصود هنا هو عدم المطالبة بمقابل يزيد عن الأسعار المقدمة إلى وزارة السياحة طيلة عام سابق على العقد:

أولاً: القانون المصري:

فقد تم تنظيم ذلك في أكثر من موضع:

١- منع الشركة من مطالبة المنتفعين بأي زيادة في الأسعار:

ما جاء في المادة (١٣) التي تنص على أن: (ولا يجوز للشركات مطالبة المنتفعين طبقاً لهذا النظام عند انتقاعهم بالوحدات المخصصة لهم بمقابل يزيد على الأسعار المقدمة إلى وزارة السياحة طيلة عام سابق على العقد).

٢- تحديد مصروفات الصيانة:

وفقاً للمادة (١٨) التي تنص على أن: (يجب أن تكون مصروفات الصيانة السنوية ومقابل الاستهلاك السنوي للوحدة المنتفع بها ومقابل الإحلال والتجديد محدداً ومعلوماً من خلال دراسات جدوى معتمدة من وزارة السياحة عند التعاقد ويشار إليها بعقد العمل وبما لا يتجاوز (٢%) من قيمة التعاقد وتزداد كل ثلاث سنوات بنسبة (٥%).

ثانياً: النظام السعودي:

١- عدم جواز المطالبة بدفعات مقدمة:

وفقاً لنص المادة (٦) التي تنظم (الدفعات المقدمة) وتنص على أن: (لا يجوز اشتراط أي دفعة مقدمة على المشتري قبل نهاية الفترة التي يجوز له اثناءها الانسحاب من العقد أو إلغاؤه....).

٢- عدم المطالبة بأي مبالغ مقدماً:

وفقاً لنص المادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية التي تنظم (التزامات السوق) البند (١٥) الفقرة (أ).

وتنص على أن: (عدم طلب أي مبلغ مقدماً للحصول عليها).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٢) التي تنظم (التزامات المنشأة) الفقرة (١٤) التي تنص على أن: (عدم تحميل المُستفيد أي رسوم أو بدلات مالية بخلاف ما هو منصوص عليه في عقد اقتسام الوقت أو عقد النقاط المُبرم معه).

٥- تسليم الوحدة العقارية:**أولاً: القانون المصري:**

١- لقد تم تنظيم الانتفاع بالمنشأة المتعاقد عليها وفقاً لنص المادة (١٥) التي تنص على: (تلتزم الشركة البائعة بتسليم الوحدة للعميل في الموعد المحدد بالعقد كاملة التأثيث والتجهيز والمرافق صالحة للانتفاع بها في الغرض المتفق عليه).

٢- أما بخصوص استلام الوحدة وتسليمها فقد نظمته المادة (١٩) التي تنص على: (يتسلم العميل المنتفع الوحدة عن كل حصة سنوية للانتفاع بموجب نموذج معد لذلك يشمل كل تجهيزات الوحدة).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٣) التي تنظم (التزامات البائع) الفقرة (٤) التي تنص على: يلتزم البائع بما يأتي: (أن يمكن المشتري من ممارسة جميع الحقوق المترتبة على عقد المشاركة بالوقت، بما فيها حقه في استعمال العقار في الوقت المحدد والفترة المتعاقد عليها).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٣) التي تنظم (تقديم الخدمات) الفقرة (أ) التي تنص على: (يجب على المنشأة تمكين المستفيد من الإقامة الهادئة والمستقرة في وحدة الإقامة واستعمال المرافق المشتركة، بالإضافة إلى تقديم الخدمات اللازمة له طول مدة إقامته).

٦- الصيانة:**أولاً: القانون المصري:**

وفقاً لنص المادة (٢٥) التي تنظم (النظافة والصيانة والإحلال والتجديد) تنص على: تلتزم المنشأة أو الشركة بنظافة وصيانة الوحدات ومحتوياتها بما في ذلك أعمال الإحلال والتجديد لجميع الأثاث والتجهيزات الداخلية والحدائق إن وجدت بما يجعلها دائماً في مستوى جيد وجاهز للاستخدام طبقاً للمقاييس السياحية.

وكذلك المادة (٢٦) التي تنظم (الخدمات والاحتياجات) تنص على: (تلتزم المنشأة أو الشركة بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال مدة أقامتهم، وأن تشمل المنشأة على مجال لسداد الاحتياجات اليومية للعميل).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٣) التي تنظم (التزامات البائع) الفقرة (٥) التي تنص على: (يلتزم البائع بما يأتي: أن يتخذ الإجراءات المناسبة لإدارة العقار ونظافته وصيانته، ليكون في حالة جيدة طوال فترة العقد وصالحاً للاستخدام.....).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٢) التي تنظم (التزامات المنشأة) الفقرة (١٠) التي تنص على: (على المنشأة الالتزام بما يلي: إجراء الصيانة الدورية اللازمة لوحدة الإقامة، بما في ذلك أعمال الإحلال والتجديد للأثاث والتجهيزات الداخلية والخارجية، طبقاً للمقاييس والمعايير المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن).

٧- إمساك الدفاتر لقيود العقود:

أولاً: القانون المصري

وفقاً لنص المادة (٢٧) التي تنص على: (تلتزم المنشأة أو الشركة بإمساك دفتر معتمدة صفحاته من وزارة السياحة يثبت فيها بياناً مفصلاً لعملاء اقتسام الوقت لدى المنشأة يتضمن اسم المنتفع وعنوانه ووظيفته وأرقام تليفوناته ورقم الفاكس الخاص به ورقم العقد المحرر بينه وبين المنشأة وتاريخ المدة المخصصة له والمواسم الواقعة فيه ورقم الوحدة المتعاقد عليها ودرجة التقييم السياحي لها).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لللائحة التنفيذية الفصل الخامس (الالتزامات) نجد نص المادة (١٩) الالتزامات البائع: (دون الإخلال بالالتزامات الأخرى للبائع التي وردت في النظام واللائحة فإن على البائع الالتزام بما يلي: ٢- إنشاء سجل داخلي يثبت فيه بياناً مفصلاً للمشتريين، يتضمن على الأقل اسم المشتري....).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٢) التي تنظم (التزامات المنشأة) الفقرة (٣): (على المنشأة الالتزام بما يلي: (مسك السجلات التي تتضمن جميع البيانات المتعلقة بعقود اقتسام الوقت وعقود النقاط).

٨- الالتزام بالتبصير:

والتبصير المقصود هنا يتمثل في توفير المعلومات والبيانات المتعلقة بالوحدات موضوع التعاقد، ولذلك نجد أن المشرع الفرنسي أهتم بتوفير المعلومات الكافية للمساهمين وذلك لبعدهم موقع العقار عن أصحاب حقوق الإقامة^(١٧)، وهذا ما سنعرضه في التشريعات التالية:

(١٧) أ.د. حسن عبد الباسط جمعي: التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، النسر الذهبي للطباعة (١٩٩٧) ص(١٢٢).

أولاً: القانون المصري:

وفقاً لنص المادة (٣١) المستندات والمعلومات الواجب إعلام العميل بها ويتضمنها العقد.

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٣) الفقرة (١) يلتزم البائع بما يأتي: (١- أن يقدم لمن يطلب معلومات حول العقار المرتبط بالمشاركة بالوقت مستنداً يشمل على معلومات كاملة ودقيقة عن ذلك العقار بحسب التفاصيل المحددة في اللائحة، وتعد جميع المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت. ٢- أن يقدم نسخة من المستند المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة إلى الهيئة للمراجعة والاعتماد، وذلك قبل الإعلان عنه أو قبل عرضه على الجمهور لبيعه. ٣- أن يبلغ الهيئة والمشتري بأي تغيير يطرأ على المعلومات المقدمة في ذلك بعد المستند).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً للفصل الثالث (التزامات المنشأة والمستفيد) لنص المادة (١٢) التي تنظم (التزامات المنشأة) الفقرة (٥) التي تنص على: **على المنشأة الالتزام بما يلي:** (تزويد المستفيد ببيانات صحيحة وكاملة عن وحدة الإقامة وفئة تصنيفها).

المطلب الثاني**التزامات المنتفع:****١- سداد الالتزامات المالية:****أولاً: القانون المصري:**

ما جاء في المادة (١٧) التي تنص على: يقوم المنتفع بسداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليه من مقابل الانتفاع بشكل منتظم مضافاً إليها قيمة الصيانة الدورية التي تحددها الشركة بما يتوافق مع هذا القرار.

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (١٧) من اللائحة التنفيذية للنظام التي تنظم (عقد المشاركة بالوقت) الفقرة (٤) التي تنص على: (يجب أن يشمل العقد على كافة المعلومات عن الوحدات المتفق على بيعها وتفاصيل حقوق وواجبات الطرفين والمبالغ المستحقة وتواريخها، وفق ما تحدده أدلة الإجراءات).

ثانياً: للبائع أن يضمن عقود المشاركة بالوقت شروطاً توضح التزامات المشتري على ألا تتعارض مع ما ورد في النظام واللائحة التنفيذية).
يتضح أن المنظم السعودي لم يذكر التزام المنتفع بسداد المقابل المالي للوحدة العقارية وإنما تم الإشارة إليه ضمن باقي النصوص الأخرى.
ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٥) التي تنظم (التزامات المستفيد) الفقرة (أ): (تسديد البدل المالي للمنشأة بالحالة التي تسلمها بها، وذلك عند انتهاء الحصة الزمنية أو الفترة المحددة في عقد النقاط).

٢- المحافظة على وحدة الإقامة:

أولاً: القانون المصري:

وفقاً لنص المادة (١٩) التي تنص على: (أن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد وألا يعرضها للتلطف أو سوء الاستخدام).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٢١) البند (٢) من اللائحة التنفيذية للنظام التي تنظم (التزامات المشتري).

(وفي حال حدوث أي ضرر أو إتلاف أو ضياع لأي من تلك الموجودات نتيجة إهمال أو تعمد فإن المشتري يلتزم بدفع التعويض اللازم حسب القائمة الموقعة من الطرفين).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٥) الفقرة (ب) التي تنظم (التزامات المستفيد) التي تنص على: (المحافظة على وحدة الإقامة خلال فترة الانتفاع بها).

٣- الاستعمال المتفق عليه:

أولاً: القانون المصري:

وفقاً لنص المادة (١٩) التي تنص على: (يتعهد المنتفع باستعمال الوحدة المنتفع بها في الغرض المتعاقد عليه).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٢١) الفقرة (١) من اللائحة التنفيذية للنظام التي تنظم (التزامات المشتري)... (يلتزم المشتري باستعمال الوحدة للسكن استعمالاً مشروعاً، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد، ويتعهد باحترام خصوصية وراحة السكان المجاورين).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٥) التي تنظم (التزامات المستفيد) الفقرة (ج) التي تنص على: (استعمال وحدة الإقامة وفق الغرض المعدة له).

حقوق المنتفع:**١ - حق العدول (الانسحاب):****أولاً: القانون المصري:**

وفقاً لنص المادة (١٦) التي تنظم (عدم الاستفادة وفترة السماح والحق في الفسخ). (وفى حالة عدم استفادة العميل من الحصة في الموعد المتفق عليه تمنح الشركة البائعة مدة شهرين كفترة سماح لتمكين العميل من الانتفاع بالحصة، فإن لم يكن يحق للعميل فسخ التعاقد واسترداد جميع المبالغ المدفوعة بدون خصم قيمة الشرط الجزائي الوارد بالعقد أو أية مصروفات إدارية أخرى).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٥) التي تنظم (حقوق المشتري والتزاماته) الفقرة (أ) التي تنص على: (الانسحاب من عقد المشاركة بالوقت دون إبداء أي سبب، وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ توقيع الطرفين عليه أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة، فإن كان اليوم العاشر عطلة رسمية، فتمتد الفترة إلى أول يوم عمل يليها).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٧) التي تنظم (حق العدول) الفقرة (أ) التي تنص على: (يحق للمستفيد العدول عن عقد اقتسام الوقت أو عقد النقاط دون إبداء أي سبب، خلال (١٠) عشرة أيام).

٢ - حق الفسخ:**أولاً: القانون المصري:**

وفقاً لنص المادة (١٦) التي تنظم (عدم الاستفادة وفترة السماح والحق في الفسخ) تنص على: (فإن لم يكن يحق للعميل فسخ التعاقد واسترداد جميع المبالغ المدفوعة بدون خصم قيمة الشرط الجزائي الوارد بالعقد).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٥) التي تنظم (حقوق المشتري والتزاماته) الفقرة (ب) التي تنص على: (إلغاء عقد المشاركة بالوقت خلال ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ توقيع الطرفين عليه أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة، وذلك إن لم يشتمل العقد على المعلومات المحددة في الفقرة (١) من المادة (٣) من هذا النظام عند توقيع العقد أو الوثيقة).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٨) التي تنظم (حق الفسخ) الفقرة (أ) التي تنص على: (للمستفيد الحق في فسخ عقد اقتسام الوقت أو عقد النقاط بإرادته المنفردة خلال سنة من تاريخ إبرام العقد في الحالات التي حددها القانون).

٣- عدم التعدي على حقوقه:

ومن ضمن هذه الحقوق التي لا ينبغي الاعتداء عليها هو عدم زيادة أسعار الخدمات بشكل عشوائي، ولكن ما يحدث أنه قد تتلف أن الأثاث والأجهزة. من الاستخدام بسبب سوء الاستعمال أو بسبب العمر الافتراضي، وعلى ذلك لا بد من وجود أساس لاحتساب هذه المصاريف، وأنها من الممكن أن تكون معرضة للزيادة في المستقبل وذلك تبعاً لزيادة الأسعار في السوق^(١٨).

أولاً: القانون المصري:

نجد المادة (١٣) التي تنص على: (ولا يجوز للشركات مطالبة المنتفعين طبقاً لهذا النظام عند انتفاعهم بالوحدات المخصصة لهم بمقابل يزيد على الأسعار المقدمة إلى وزارة السياحة طيلة عام سابق على العقد).

ثانياً: النظام السعودي:

فقد ذكرت المادة (٦) التي تنظم (الدفعات المقدمة): (لا يجوز اشتراط أي دفعة مقدمة على المشتري قبل نهاية الفترة التي يجوز له أثناءها الانسحاب من العقد أو إلغاؤه وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة (١) من المادة (الخامسة) من هذا النظام. وكذلك ما جاء في نص المادة (٨) التي تنظم (منع الاتفاق على ما يخالف هذا النظام).

يعد باطلاً تنازل المشتري للبائع عن أي من الحقوق المكفولة له بموجب هذا النظام، أو إعفاؤه البائع من أي من التزاماته الناشئة عن هذا النظام.

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (٢٠) التي تنظم (المساس بحقوق المستفيد) يقع باطلاً كل اتفاق أو شرط يرد في عقد اقتسام الوقت أو عقد النقاط من شأنه المساس بحقوق المستفيد المنصوص عليها في هذا القانون.

^(١٨) الباحثة/ نسرین محاسنة: عقد اقتسام الوقت، دراسة قانونية القانون الأردني والقوانين المقارنة- جامعة اليرموك (٢٠٠٥) ص (٢٧).

٤- حوالة حقه:**أ- الترحيل:****أولاً: القانون المصري:**

هناك نص المادة (٢١) التي تنظم (الترحيل والمبادلة): يحق للمنتفع بعد إخطار الشركة قبل حلول المدة بشهر ترحيل الانتفاع إلى عام مقبل أو مبادلة المدة المحددة له مع منتفع آخر.

ثانياً: النظام السعودي:**وفقاً لنص المادة (٥) التي تنظم (حقوق المشتري والتزاماته)**

*لم يتم ذكر حق الحوالة للغير وإنما وفقاً للمادة (٢١) من اللائحة التنفيذية (٣- يجب على المشتري أن يبلغ البائع خطياً إذا رغب ببيع حقه في عقد المشاركة بالوقت أو التنازل عنه لغيره أو هبته أو الوصية به أو غير ذلك من الحقوق المتعلقة بالعقد) فيتضح أن النظام ألزم المشتري بإبلاغ الشركة البائعة وبعد ذلك يمكن الاتفاق على الإجراء المراد القيام به.

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (٢٣) التي تنظم (ترحيل الانتفاع بالحصة الزمنية) الفقرة (أ) التي تنص على: (للمستفيد أن يطلب من المنشأة، قبل حلول موعد الحصة الزمنية ب(٤٥) ترحيل انتفاعه بالحصة الزمنية إلى فترة لاحقة).

ب- التنازل:**أولاً: القانون المصري:**

نظمته المادة (٢٢) التي تنص على: (يحق للعميل ومن بعده خلفه العام أو الخاص التنازل في الحصة المبيعة وفق نوعية الحق المشتري به).

ثانياً: النظام السعودي:**وفقاً لنص المادة (٥) التي تنظم (حقوق المشتري والتزاماته) البند (٤) التي تنص**

على: (مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٣) من المادة (الرابعة) مع هذا النظام ينتقل حق المشتري في عقد المشاركة بالوقت إلى ورثته بعد وفاته، وللمشتري ببيع حقه في العقد، أو التنازل عنه لغيره، أو هبته، أو الوصية به، وغير ذلك من الحقوق المتعلقة به).

ثالثاً: القانون الإماراتي:**وفقاً لنص المادة (٢٤) التي تنظم (التنازل عن الحصة الزمنية) الفقرة (أ) التي**

تنص على: (يجوز للمستفيد التنازل كلياً أو جزئياً عن الحصة الزمنية للغير).

ج-انتقال الحق في اقتسام الوقت للغير:

أولاً: القانون المصري:

حددت المادة (٢٣) التي تنظم (أثر الوفاة على العقد وحقوق الشركة المادية عند التصرف).. (مع عدم الإخلال بأحكام القانون المدني، لا ينتهي عقد الانتفاع محدد المدة أو بالملكية على الشيوخ بوفاة المنتفع ويمتد إلى خلفه العام).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٥) التي تنظم (حقوق المشتري والتزاماته) البند (أ) التي تنص على: (مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٣) من المادة (الرابعة) مع هذا النظام ينتقل حق المشتري في عقد المشاركة بالوقت إلى ورثته بعد وفاته، وللمشتري بيع حقه في العقد، أو التنازل عنه لغيره، أو هبته، أو الوصية به، وغير ذلك من الحقوق المتعلقة به).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (٢٥) التي تنظم (انتقال حق المستفيد) الفقرة (أ) التي تنص على: (ينتقل حق المُستفيد في عقد اقتسام الوقت إلى الشخص الذي يتنازل عنه حال حياته عن هذا الحق بعوض أو بعوض).

المطلب الثالث

التزامات الجهة الإدارية:

١- إعتناء نموذج عقد اقتسام الوقت وتسجيله:

أولاً: القانون المصري:

ما جاء في نص المادة (٧) التزامات الجهة الإدارية: (يعتمد النموذج المرفق لعقد بيع حصة بنظام المشاركة في اقتسام الوقت كعقد نموذجي....

تلتزم الإدارة العامة لاقتسام الوقت بصرف نموذج عقود البيع للشركات ممهورة بخاتم مخصص لمراجعة تلك النماذج..... وتلتزم كذلك الإدارة العامة لاقتسام الوقت باعتماد النتيجة الموسمية لشركة التبادل المقدمة من الشركة البائعة.... وتلتزم الإدارة العامة لاقتسام الوقت باعتماد العقود وفقاً للضوابط المحددة بذلك القرار وبإمساك سجل لإثبات الحصص المباعة بنظام اقتسام الوقت لكل قرية أو منتج أو منشأة).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (١٢) التي تنظم (أحكام عامة) الفقرة (١) التي تنص على: (تنشئ الهيئة سجلاً لنشاط المشاركة بالوقت، يشتمل على بيانات تفصيلية عن عقود المشاركة بالوقت).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١٦) التي تنظم (شروط صحة عقد اقتسام الوقت وعقد النقاط): الفقرة (٥) (أن يكون عقد اقتسام الوقت مسجلاً في السجل العقاري، وذلك بعد انقضاء مهلة العدول عن العقد المنصوص عليها في المادة (١٧) من هذا القانون).

٢- إصدار الموافقة والتحذيرات:**أولاً: القانون المصري:**

ما أوضحته المادة (٢٩) التي تنص على: يجب أن تتضمن الموافقة المبدئية الصادرة من إدارة التراخيص بوزارة السياحة بيان عدد الوحدات المخصصة للاستغلال بنظام اقتسام الوقت والتاريخ المحدد لبدء نشاطها. يمكن أن يثبت بالموافقة المبدئية تحذيرات خاصة للشركة في التسويق بحسب المعاينة التي تمت.

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٢) التي تنظم (التراخيص بمزاولة النشاط) الفقرة (١): (لا تجوز مزاولة نشاط المشاركة بالوقت أو التسويق له قبل الحصول على ترخيص من الهيئة، وذلك وفقاً للشروط التي تحددها اللائحة).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (١) التي تنظم (التعريفات):

(سجل النشاط: السجل المعد لدى الدائرة لقيّد مزاولي النشاط في الإمارة).

٣- الرقابة على الفنادق:**أولاً: القانون المصري:**

عملاً بالمادة (٣٢) يتم تشكيل لجنة فنية:

١ - لجنة الرقابة:

يصدر بتحديد لها قرار من رئيس قطاع الفنادق والقرى السياحية يكون هدفها عمل جولة ميدانية دورية لزيارة المنشآت الفندقية.

تشكيل اللجنة: (ممثل من قطاع الفنادق والقرى السياحية (رئيساً) - ممثلين من مفتشي وزارة السياحة ومن شعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية (أعضاء) تكون مهمتها الوقوف على مستوى تلك المنشآت الفندقية.

عمل اللجنة: (الوقوف على مستوى تلك المنشآت الفندقية - مدي الالتزام بالمواصفات الفندقية - إعداد تقرير دوري كل ستة أشهر بنتيجة ما قامت به من أعمال وما يتضمنه من اقتراحات وجزاءات - تخطر الشركة الثابت في حقها مخالفات).

٢ - لجنة التظلم من التقرير:

تشكيل اللجنة: (رئيس قطاع الفنادق والقرى السياحية (رئيساً) - اثنين من مفتشي القطاع يحددهما رئيس القطاع (عضواً) - رئيس شعبة اقتسام الوقت (عضواً) - أحد ممثلي غرفة المنشآت الفندقية يحدده مجلس إدارة الغرفة (عضواً). **عمل اللجنة:** بحث التظلم من المقترحات والجزاءات التي تضمنها تقرير اللجنة الأولى وإصدار قرار بشأنه يعرض على وزير السياحة لاتخاذ اللازم.

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (٩) التي تنظم (ضبط المخالفات) لم يتم النص على تشكيل لجنة وإنما تم الاكتفاء بالمتابعة من الموظفين المختصين بذلك. **تعيين الموظفين:** يصدر قرار بتعيينهم قرار من رئيس الهيئة.

عمل الموظفين: متابعة أداء الممارسين لنشاط المشاركة بالوقت - التحقق من استيفاء الشروط والضوابط - الاطلاع على السجلات - تلقي الشكاوى - استجواب العاملين.

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (٥) التي تنظم (اختصاصات الدائرة):
الفقرة (٧): (الرقابة والتفتيش على المنشأة للتحقق من التزامها بأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه). وكذلك المادة (٣١) التي تنظم (الضبطية القضائية) التي تنص على (ويكون لهم في سبيل ذلك التفتيش على المنشأة).

التظلم من القرار :

المادة (٣٢) يكون لكل ذي مصلحة التظلم خطياً لدى المدير العام من القرارات أو الإجراءات أو التدابير المتخذة بحقه).

٤- لجنة الشكاوى والمنازعات:**أولاً: القانون المصري:**

تشكيل اللجنة: (رئيس الإدارة المركزية الفنادق والقرى السياحية (رئيساً) - رئيس الإدارة المركزية لتراخيص المنشآت والاحتياجات السياحية (عضواً) - مدير إدارة اقتسام الوقت (عضواً) - رئيس شعبة اقتسام بغرفة المنشآت الفندقية أو من يفوضه (عضواً) - أحد أعضاء مجلس إدارة غرفة المنشآت الفندقية (عضواً).

عمل اللجنة: فحص المنازعات والشكاوى الواردة بشأن عقود اقتسام الوقت - إصدار التوصيات اللازمة في النزاعات القائمة بين طرفي العقد.

ثانياً: النظام السعودي: وفقاً لنص المادة (١٠) التي تنظم (التحقيق والفصل في المخالفات):

تشكيل اللجنة: يكون بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة. تتكون اللجنة: (لا يقل عن ثلاثة من الأعضاء: أحدهما مستشاراً نظامياً). **عمل اللجنة:** (النظر في المخالفات - إيقاع المخالفات المنصوص عليها في النظام).

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (٥) التي تنظم (اختصاصات الدائرة):

الفقرة (٨): (تلقى الشكاوى المقدمة بحق المنشأة، وبحق أي فرد أو جهة تزاول النشاط في الإمارة بدون التصريح)

٥- الجزاءات:**أولاً: القانون المصري:**

يجوز إلغاء الترخيص الصادر للمنشأة الفندقية أو لشركة الإدارة المفوض لها إذا أتت أي مخالفة لنصوص المادة (٣٤).

ثانياً: النظام السعودي:

وفقاً لنص المادة (١١) التي تنظم (العقوبات):

تتم معاقبة من يخالف أحكام هذا النظام المواد (٢، ٣، ٤، ١٠) بعقوبات منها إغلاق المنشأة أو الغرامات المالية.

ثالثاً: القانون الإماراتي:

وفقاً لنص المادة (٥) التي تنظم (اختصاصات الدائرة):

الفقرة (٩): (فرض التدابير المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه).

الخاتمة

عقد اقتسام الوقت هو وسيلة تسويق جديدة لإشغال الفندق، يضمن لأصحاب الفنادق والقرى السياحية حجز الغرف والشقق طوال العام، حتى في غير فترات مواسم الإجازات.

وذلك لأن الطريقة التي يتم التسويق بها تتضمن التفاوت في الأسعار حسب عدة

عوامل منها:

- ١- الفترة الزمنية التي يشملها الحجز.
 - ٢- مساحة الوحدة الفندقية: كأن تكون غرفة واحدة أو شقة أو جناح كامل.
 - ٣- مستوى الخدمات المقدم للعميل: فهناك تقييم للفنادق كخمس نجوم أو أكثر أو أقل حسب المعايير المتعارف عليها في ذلك.
- لذلك ينبغي الاهتمام بمثل هذا النوع من العقود، لما له من أهمية اقتصادية من تنشيط السياحة وجلب للعملة الصعبة.

والملاحظ أن هناك قصور تشريعي يتمثل في: تأخر صدور القرار الوزاري المنظم لعقد اقتسام الوقت، عدم صدور قانون خاص، عدم كفاية الأحكام والمواد الموجودة في قرار وزير السياحة المصري.

وبسبب القصور التشريعي تتمكن الشركة من القيام ببعض التجاوزات (سواء أكان التجاوز بشكل مباشر أو بواسطة الشركة المسوقة) دون أن تكون هناك أحكام رادعة للمخالفة التي تقوم بها.

كما أن عدم وجود تشريع خاص والاكتفاء بالقرار الصادر من وزير السياحة الذي لم يجعل من عقد اقتسام الوقت عقد خاص وإنما أطلق عليه بعض التسميات الغير منطبقة في كافة الأحكام، فقد نظم القرار الوزاري بعض الأحكام المتعلقة بالعقد في حين أنه لم يتم تحديد العقد الذي يتم الرجوع الى أحكامه أو يتم الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني.

لذلك ينبغي مراعاة كافة هذه الأمور، وتفعيل دور الأجهزة الرقابية كحماية المستهلك أو الأجهزة الرقابية الأخرى التابعة لوزارة السياحة وغيرها من الوزارات والهيئات المعنية. بما يضمن حماية المستهلك وضمان تنفيذ العقد وتحقيق المعايير العالمية بما يضمن تقليل حدوث مخالفات للقانون ويحقق مصلحة المستهلك بوجه خاص وتحقيق أفضل عوائد اقتصادية للمجتمع بوجه عام.

النتائج والتوصيات:

أولاً: النتائج:

- ١- اقتسام الوقت هو أحد الأنظمة المستحدثة للأشغال الفندقية: تتمثل في عقد بين شركة (فندق) وعميل يتعاقد على قضاء فترة زمنية في الفندق ولكنها تتكرر حسب عدد السنوات المتفق عليها في العقد.
- ٢- يتشابه عقد اقتسام الوقت مع عدة عقود أخرى (عقد البيع- حق الانتفاع- عقد الأيجار- عقد الفندقية) في عدة أحكام ولكن عقد اقتسام الوقت له خصوصيته التي تميزه عن غيره من العقود.
- ٣- أجمعت كافة التشريعات (المصري والسعودي والإماراتي وغيرها من التشريعات الأخرى) على تطبيق قانون اقتسام الوقت على المنشآت السياحية دون غيرها.
- ٤- عدم صلاحية التعاقد بنظام اقتسام الوقت على الوحدات السكنية لعدة أسباب: لا يتم التأجير إلا لوحدات مؤثثة فقط، في الغالب تكون الوحدات في أماكن المصايف والشواطئ فلا تصلح للسكن الدائم وغيرها من الأسباب الأخرى.

ثانياً: التوصيات:

- ١- ينبغي اعطاء عقد اقتسام الوقت تصنيف خاص يلائم طبيعته وعدم وضعه في أحد قوالب العقود الأخرى: كعقد البيع، حق الانتفاع، وغيرها من العقود.

- لأنه وإن كان يشبهها في بعض الجوانب ولكنه يختلف عنها في كافة الأحكام والشروط الأخرى.
- ٢- يلزم أن يكون هناك تشريع مستقل وعدم الاكتفاء بالقرار الوزاري.
- ٣- وضع ضوابط لتنظيم الإعلانات التجارية وطرق التسويق التي تستهدف العملاء بشكل يقتحم خصوصية حياتهم، بالإضافة إلى عدم توافر المعايير القانونية في الإعلانات من كونها إما ناقصة أو مضللة أو غير ذلك من الأشكال والصورة المخالفة للقانون.
- ٤- ضرورة تشديد الرقابة على شركات السياحة ووكلائها (الشركات التي تعمل بنظام اقتسام الوقت) بما يضمن الحماية القانونية للمستهلكين.
- ٥- تشديد العقوبات على الشركات التي تخالف قانون اقتسام الوقت.
- ٦- التأمين على حق العميل في الإقامة، باعتبار عقد اقتسام الوقت عقد مستمر حسب عدد السنوات المتفق عليها في العقد، التي قد تعجز الشركة الفندقية لأحد الأسباب عن توفير الوحدة الفندقية للعميل.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العامة:

- ١- د. أسامة أحمد عبد الحميد للو: أحكام المال والملكية في الشريعة الإسلامية والنظام السعودي - مكتبة المتنبئ - الطبعة الأولى (١٤٣٨ هـ - ٢٠١٧ م).
- ٢- أ.د. أشرف جابر سيد: الوجيز في العقود المدنية المسماة (الإيجار - التأمين).
- ٣- د. عبد الرزاق السنهوري: الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية (٩) دار النهضة العربية (١٩٨٦).
- ٤- أ.د. محمد شكري سرور: أساسيات البيع والتأمين، مطبعة مركز جامعة القاهرة (١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤ م)

ثانياً: المراجع الخاصة:

- ١- د. أحمد عبد الكريم سلامة: عقد المشاركة الزمنية أو اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص، دار النهضة العربية (٢٠٠٠).
- ٢- أ.د. حسن عبد الباسط جميعي: التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، النسر الذهبي للطباعة (١٩٩٧).

ثالثاً: الرسائل العلمية:

١- الباحثة/ ربا محمد بلوط: الأثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، ٢٠١٥م.

رابعاً: القوانين والأنظمة:

١- القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت. (مصر).

٢- نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية وقرار مجلس الوزراء رقم (٥٨) بتاريخ ٢٠/١/١٤٣٩هـ. (المملكة العربية السعودية).

٣- قانون رقم (١٤) لسنة ٢٠٢٠ بشأن اقتسام الوقت في إمارة دبي. (الإمارات العربية المتحدة).

٤- القانون المدني المصري.

خامساً: المجالات العلمية:

- الباحث/ عباس سلمان: الطبيعة القانونية لعقد الفندقية (دراسة تحليلية مقارنة)- كلية القانون- جامعة كربلاء- العدد (١٩).

- الباحثة/ ندى سالم حمدون: عقد المشاركة بالوقت- دراسة مقارنة- بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون- كلية الحقوق- جامعة الإمارات العربية (٢٠١١).

- الباحثة/ نسرین محاسنة: عقد اقتسام الوقت، دراسة قانونية القانون الأردني والقوانين المقارنة- جامعة اليرموك- العدد (٣) مجلد (٢٣) (٢٠٠٥).

- د. هادي الكعبي- د. سلام الفتلاوي: المفهوم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، مجلة محقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية العدد (٢) (٢٠١٥).

- د. هشام السيد عطية الجنائني- بحث بعنوان (صيغ التعاقد بنظام اقتسام الوقت) مجلة دار الإفتاء المصرية- العدد (٣١).

سادساً: المراجع الأجنبية:

1. Francois Van Derelst. Hotellerie. Ency Dalloz. Com. 1978.
2. Rob Davidson. Tourism .2 Edition. Pitman publishing. England.1993.