

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

د. يسرا ثروت محمد

مدرس بقسم الدراسات الإسلامية

كلية الآداب - جامعة المنيا

الملخص:

عقود التايم شير من العقود التسويقية التي ظهرت في العصر الحديث، والتي بدأت تظهر على الساحة بشكل كبير من خلال الترويج للقرى والأماكن السياحية على وجه جذاب من خلال الدعوات المباشرة إلى الحفلات، وتوزيع الهدايا، وتسهيلات يتم الإشارة إليها بطريقة تجعل المستفيد يشترك في هذا الأمر، ومن هنا ظهرت العديد من الدراسات التي ناقشت قضايا عقد التايم شير، مع الإشارة إلى كميته، وحكمه، وطرق التعامل معه؛ لكن على الجانب الآخر لم تناقش الكثير من الدراسات قضية الالتزامات التعاقدية بطريقة واضحة والتي تخص المالك والمستفيد، لذا جاء موضوع دراستنا الحالية بعنوان: الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير - عقد اقتسام الوقت - دراسة فقهية قانونية مقارنة، ومن أهم النتائج التي توصلت إليها أن عقود التايم شير من العقود التي تنسق التعامل مع الوحدات السياحية التي تخص المالك والمستفيد بالوحدة، لذا كلا منهما لديه التزامات و ضمانات يجب الالتزام بها والتحرك فيها، وتطبيقها طبقاً للبنود الموضحة خلال العقد، كذلك من أحدث صور التعاقد في التايم شير بين المالك والمستفيد هي صورة الشركة في تملك المنفعة فقط، وتخص بذلك ملك المنفعة دون العين وهي صورة من قبيل الإيجارة.

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، الصلاة والسلام على المبعوث رحمةً للعالمين
سيدنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين، صلاة وسلاماً عليك يا رسول الله صلى
الله عليه وسلم.

وبعد ،،،،

فلقد تسببت الثورات العلمية والصناعية والإعلامية وغيرها في الفترة
الأخيرة من الزمن في تغيير نمط حياة الناس، وفي حدوث أنظمة جديدة للحياة
غير معهودة من قبل، وإنتاج واقع تغيرت فيه التصورات الاجتماعية والأنظمة
والقوانين، وتعددت فيه المعاملات المالية، فأصبحت معها المسائل الفقهية
المدونة في الكتب الفقهية قليلة الشبه بالحياة الواقعية، ولم يعد بمقدور الفقيه
المجتهد المتخصص أن يفصل في قضية من القضايا المتداخلة تداخلا شرعيا
اقتصاديا أو طبيا أو غير ذلك، وأصبحت الحاجة ملحة في زماننا إلى اجتهاد
جماعي يضم إلى المتخصصين في علوم الشريعة نظرائهم من المتخصصين
في العلوم الأخرى أثناء الاجتهاد في القضية المطروحة.

وعقود التايم شير من العقود التسويقية التي ظهرت في العصر
الحديث، والتي بدأت تظهر على الساحة بشكل كبير من خلال الترويج للقرى
والأماكن السياحية على وجه جذاب من خلال الدعوات المباشرة إلى الحفلات،
وتوزيع الهدايا، وتسهيلات يتم الإشارة إليها بطريقة تجعل المستفيد يشترك في
هذا الأمر، ومن هنا ظهرت العديد من الدراسات التي ناقشت قضايا عقد التايم
شير ، مع الإشارة إلى كلفه، وحكمه، وطرق التعامل معه؛ لكن على الجانب
الأخر لم تناقش الكثير من الدراسات قضية الالتزامات التعاقدية بطريقة
واضحة والتي تخص المالك والمستفيد، لذا جاء موضوع دراستنا الحالية

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

بعنوان: الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير - عقد اقتسام الوقت - دراسة فقهية قانونية مقارنة.

أهمية الدراسة وأسبابها:

تتضح أهمية الدراسة وأسبابها من خلال ما يلي:

- الغاية وهي رغبة الباحثة في بيان الالتزامات التي تقع على المالك والمستفيد عند إجراء العقد، ومناقشتها ، وبيان آليات التنفيذ لها .
- عمل دراسة مستفيضة تضاف إلي المكتبة العربية عن وجهة نظر الشريعة والقانون في الالتزامات التي ترتبط بالعقد، ويُنص عليها في بنوده.
- مناقشة وجهة نظر المؤسسات الفقهية في هذا العقد، وخاصة المجمع الفقهية في العالم كله؛ لأن المؤسسات الشرعية هي من الجهات التنفيذية للأحكام.
- كثرة المستجدات الفقهية للعقود والمعاملات المالية في العصر الحالي، ومن بينها عقود التايم شير التي تحتاج إلي دراسة وافية من خلال بيان الالتزامات التعاقدية بهذا العقد .
- بيان النصوص الفقهية والقانونية المتعلقة بهذه الالتزامات عند إبرام العقد، والتطورات التي استحدثت في القطاع السياحي.

إشكالية الدراسة:

تحاول هذه الدراسة بيان الإشكاليات من خلال مناقشة التساؤلات

التالية:

ما عقد التايم شير، وأنواعه، وأحكامه القانونية والتزاماته، ومن خلاله يتم بيان ما يلي.

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

- ما الالتزامات التعاقدية الخاصة بالمستفيد في عقود التايم شير .
- ما الالتزامات التعاقدية الخاصة بالمالك في عقود التايم شير .
- ما معنى اقتسام الوقت .
- ما الآثار المترتبة على إجراء هذا العقد .
- ما النصوص القانونية التي تحكم هذه الالتزامات .

منهج الدراسة:

تعتمد الدراسة على المنهج التحليلي المقارن من خلال الخطوات

التالية:

- ١ . جمع المادة العلمية المتعلقة بالدراسة من كتب الفقه والقانون .
- ٢ . التأصيل النظري للمفاهيم المتعلقة بالدراسة .
- ٣ . تحديد المسائل الأساسية المتعلقة بجانب المالك والمستفيد من هذا العقد .
- ٤ . تحليل المسائل الفقهية المتعلقة بتلك الالتزامات التي تخص المالك والمستفيد .
- ٥ . بيان وجهة النظر القانونية المتعلقة بهذه الالتزامات .
- ٦ . توثيق المادة العلمية من مصادرها الرئيسية .
- ٧ . عزو الآيات القرآنية من خلال اسم السورة ورقم الآية .
- ٨ . تخريج الأحاديث النبوية الواردة في الدراسة من الصحيحين، وإذا ثبت عدم ورودها لديهما، خرجت الأحاديث من بقية المصنفات، مع الإشارة إلي حكمها .

الدراسات السابقة:

من الدراسات السابقة التي دارت حول الموضوع:

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

الدراسة الأولى: عقد التملك الزمني الدكتور: عبدالستار أبو غدة.

الدراسة الثانية: عقد المشاركة الزمنية - التايم شير - الدكتور: محمد علي

القرى.

الدراسة الثالثة: عقود البيع والتأجير بنظام المشاركة في الوقت،

صوره وأحكامه، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير، زيد بن عبدالعزيز

الشثري، مقدم لقسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد

بن سعود الإسلامية، الرياض.

كذلك العديد من البحوث الفقهية التي دارت حول التأصيل النظري

للعقد وما يتعلق به.

وتختلف هذه الدراسات عن الدراسة الحالية أن دراستنا تلفت النظر إلي

قضية الالتزامات التعاقدية التي تخول للطرفين - المالك والمستفيد - إجراء هذا

العقد مع بيان وجهة نظر الشريعة والقانون في هذه الالتزامات .

خطة الدراسة:

يتكون هذا البحث من مقدمة، وتمهيد، وثلاثة مباحث،

وخاتمة، على النحو التالي :

المقدمة:

وفيها مدخل إلى موضوع الدراسة مع بيان أسبابه، وأهميته، ومنهجيته،

والدراسات السابقة ، وخطة البحث .

التمهيد: حقيقة عقود التايم شير في الواقع المعاصر ، وفيه:

أولاً: مفهوم عقود التايم شير .

ثانياً: نشأة عقود التايم شير وتطورها.

ثالثاً: أركان عقود التايم شير في الفقه والقانون.

رابعاً: مفهوم الالتزامات التعاقدية.

المبحث الأول: الإجارة وعلاقتها بعقود التمليك الزمني:

المطلب الأول: حق التمليك الزمني وعلاقته بالإجارة .

المطلب الثاني : صور العقود المرتبطة بالإجارة وعقد التمليك الزمني.

المبحث الثاني: الالتزامات التعاقدية المتعلقة بالمالك في الفقه والقانون ،
وفيه:

الالتزام الأول: مد المستفيد بالنشرات التفصيلية المختلفة المرتبطة بعقد التايم شير .

الالتزام الثاني : التزام المالك بإعطاء المستفيد حقه في الأرباح.

الالتزام الثالث: تخفيف مالك الوحدة لحدّة التكسب الناتجة عن الحركة الموسمية للسياحة.

الالتزام الرابع: اعتبار المالك المستفيد شريكاً في الوحدة خلال فترة التعاقد

الالتزام الخامس: التزام المالك بالتعويض للمستفيد عن هلاك الوحدة .

المبحث الثالث: الالتزامات التعاقدية المتعلقة بالمستفيد في الفقه والقانون،
وفيه :

الالتزام الأول: يقع على عاتق المستفيد تنفيذ البنود الواردة في العقد كما هي وخاصة طريقة الانتفاع.

الالتزام الثاني: التزام المستفيد بقاعدة أن الفرع يتبع الأصل .

الالتزام الثالث : بموجب العقد لا يتنازل المستفيد عن أي حق من حقوقه.

الالتزام الرابع: من حق المستفيد الرجوع في التعاقد خلال الفترة التي حددها القانون .

الالتزام الخامس: يحق للمستفيد الانتفاع بجميع السلطات المقررة بموجب هذا العقد .

الخاتمة.

المصادر والمراجع.

التمهيد :

حقيقة عقود التايم شير في الواقع المعاصر .

أولاً: مفهوم عقود التايم شير وتطورها .

توطئة:

عقود التايم شير من العقود القانونية من حيث النشأة؛ لأنها ظهرت في بداية الأمر ضمن الفكر القانوني، ومن هنا لم يكن هذا العقد موجود في الفكر الفقهي الإسلامي؛ لكنه يقع تحت عاتق الكثير من المسميات التعاقدية في الفقه الإسلامي.

ونظام time share يعتمد على الوقت، عرف في قطاعي السياحة والسفر ويقصد به عند منظمة السياحة العالمية: " حق الجمهور في تملك عطله والتمتع بفترة من الوقت كل عام في أي وسيلة إقامة سياحية مجهزة بعدد من الخدمات والتسهيلات" ^(١)، ويعنى بذلك الانتفاع بعين تأبيداً أو تأقيتا بالاتفاق بين مجموعة من الناس ^(٢).

لذا وجب علينا قبل التطرق إلى أركان وأحكام وشروط التايم شير توجيه البحث إلى عرض المفاهيم المتعلقة بالمصطلح عند أصحاب الفقه والقانون، وأيضا عرض المعاني ذات الصلة ثم الحديث عن نشأتها لدى الفقهاء وأهل القانون، على النحو التالي:

- مفهوم عقود التايم شير في الفقه .

- مفهوم عقود التايم شير في القانون .

- الألفاظ ذات الصلة بمصطلح التايم شير .

[عقد اقتسام الوقت - عقد المشاركة بالوقت - عقد الملكية المؤقت (

التملك الوقتي) - عقد الملكية الجزئية]

١. مفهوم عقود التايم شير في الفقه .

جاء تعريف مجمع الفقه الإسلامي بماليزيا في مقدمات هذه التعريفات حيث جاء ما نصه: " هو عقد على تملك حصص شائعة إما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوع ، وإما على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهياة الزمنية أو بالمهياة المكانية مع تطبيق خيار التعيين في بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة" (٣).

تجدر الإشارة أن نظام التايم شير ارتبط في الفقه الإسلامي بقضية تنظيم الوقت مع المنفعة، فأشار إلى ذلك الكثير من المتخصصين في الفقه الإسلامي عند تعريفهم لعقود المنفعة التي تبرم بين الأفراد .

فقد عرفه محمد أكرم بقوله: " هو عقد شراء عين أو ملكية منفعة لفترة محددة أو مشاعة في وحدة معينة أو موصوفة في عقار معين قابل للمبادلة بعقار آخر أحياناً" (٤) .

وعرفته الدكتورة ناريمان عبدالقادر بقولها: " النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة إقامة سياحية أو له حق الانتفاع بها، مع اشتراك آخرين معه في باقي الحصص على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم ، بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء إجازته" (٥) .

وعرفه زيد الشترى بقوله: " هو عقد يتم به شراء ملكية عين أو منفعة لمدة محددة أو مشاعة في وحدة معينة وبعقار محدد وقابلا لمبادلتة بعقار آخر أحياناً" (٦) .

وعرفه الأستاذ عبدالفتاح إدريس بأنه: " عقد يتم به شراء منفعة لمدة محددة في عين مفرزة أو مشاعة في عقار محدد يقبل المبادلة بعقار آخر ، وقد أطلق على هذا العقد صك الانتفاع (٧) .

٢ - مفهوم عقود التايم شير time share في القانون :

اختلفت التعريفات والمصطلحات المتعلقة بنظام التايم شير time share إلي العديد من المعاني حسب رغبة المشرع في الربط بين المنفعة والحصة الشائعة من هذا الأمر.

ف نجد أن تعريف عقد time share التايم شير عند المشرع العماني هو : النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية، أو الحصول على حق انتفاع أو حق استعمال للحصة بمشاركة آخرين في باقي الحصص، أو اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصة فيما بينهم، بحيث ينتفع كل منهم بها خلال المدة الزمنية المحددة له كل عام (٨).

وعلى ضوء هذا التعريف السابق نجد أن المشرع العماني ، وضع ضوابط لعقود التايم شير، وهي:

١. إتاحة التملك الجزئي في حصة سواء كانت معلومة التفاصيل أو غير معلومة في وحدة فندقية أو سياحية .

٢. يتيح العقد المشاركة الجماعية في باقي الحصص ويحق لهم المنفعة.

٣. يتيح العقد مشاركة مجموعة أشخاص في حصة واحدة، ويكون هناك اقتسام زمني على هذه المنفعة فيما بينهم .

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

وعند المشرع المصري تحت مسمى عقد الإجارة الطويلة فيما نصه: "أن يكون التعاقد بموجب نظام عقد المشاركة بالوقت عن طريق الإيجار الطويل"^(٩)، ومن سمات العقد عند المشرع المصري يعد من عقود المشاركة التي تتحدد بوقت معين، وبل أحيانا تكون طويلة المدى لفترات طويلة تتحدد من خلالها المنفعة.

الألفاظ ذات الصلة بمصطلح التايم شير:

عقد التايم شير من العقود الزمنية التي استلت من قضية اقتسام الوقت ، لذلك نجد أن هناك العديد من المصطلحات الفقهية والقانونية التي عبرت عن ماهية المصطلح بتفاوت بسيط في معنى يرجع إلى نظرة المشرع أو الفقيه إلي هذه القضية، فنجد أن مصطلح التايم شير ارتبط بنظرية الوقت الذي يرتبط بها العديد من العقود منها:

- (١) عقد اقتسام الوقت .
- (٢) عقد المشاركة في الزمن .
- (٣) عقود الملكية المؤقتة (التملك الوقتي).
- (٤) التملك الزمني.
- (٥) التملك الجزئي.
- (٦) تقاسم الملكية.
- (٧) المشاركة بالمنفعة.

— عقد اقتسام الوقت :

ومعناه: توزيع الانتفاع بعقار أو منقول بين عدة أشخاص بحيث لا يكون لكل منهم الحق في شغل هذا العقار أو المنقول إلا لمدة من الزمن سنويا، وذلك لمدة طويلة ، وربما بصفة دائمة^(١٠).

- عقد المشاركة في الزمن:

يشير هذا العقد إلى قضية الانتفاع بالوقت من قبل عدد من المشاركين ، أي تقاسم مجموعة من المشاركين حقوق الملكية أو حقوق الانتفاع في وحدة من وحدات المنتجات السياحية والفنادق والشاليهات وغيرها بحيث يختص المشارك بهذا الحق خلال الفترة الزمنية المشتريّة عادة أسبوع أو مضاعفاته سنويا^(١١).

- عقد التملك الزمني:

عرفه عبدالستار أبو غدة بقوله: هو اتفاق بين مجموعة من الناس يحصل بالتراكم وتنشأ بينهم مشاركة في الحصول على منافع وحدات الإقامة بمواطن السياحة أو أماكن المناسك، ويتيح ذلك الاتفاق تقاسم الوحدات الزمنية فيما بينهم ، فهو على الشيوع لاقتسام الوقت أو حق انتفاع مشترك على الشيوع^(١٢).

وقيل هو تمكين عدد من الأشخاص من الاختصاص بمنفعة عقار أو منقول على التعاقب الأبدى أو المؤقت مقابل عوض مالي، وتجدر الإشارة أن عقد التملك الزمني يعتبر بالبيع والإجارة، فوجه البيع من خلال مبادلة مال بمال على وجه الدوام ، أي: بلا توقيت في انتقال الملكيات بهذا التبادل، ووجه الإجارة من خلال المبادلة على منفعة مدة محددة ، أي تملكها بعوض في بيع المنافع^(١٣).

وعرفه المجمع الفقهي بماليزيا : هو عقد على تملك حصص شائعة ، إما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوع، أو على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لمدة متعاقبة أو الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهاياة المكانية، مع

تطبيق خيار التعيين في بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة^(١٤).

- طبيعة "التايم شير":

تقوم هذه المعاملة على بيع وحدة سكنية على التأييد، أو تأجيرها لمدة طويلة تصل إلى خمسين سنة، على أشخاص كثيرين، يعين وقتها بأسابيع محددة في السنة بثمن حال، أو مقسط، ويحق للمشتريين أو المستأجرين الانتفاع بها شخصيا، خلال الفترة الزمنية المخصصة لهم، أو إيجارها، أو هبتها، أو توريثها أو حتى تبادلها بوحدات أخرى في مختلف دول العالم في إطار برنامج منظم من قبل منظمات خاصة^(١٥).

وعدم تحديد المصطلحات في "التايم شير" وعدم فهمها فهما صحيحا مكنت الإعلانات التجارية -التي اعتادت أن لا تُري الناس إلا ما تريد هي أن يروه، والتي تقوّت على البيان سحرا وبلاغة- على أن توحى إلى الناس أنّ شرائهم حصة "تايم شير" يجعل منهم مالكين لأملاك وعقارات، وأنهم بذلك قد دخلوا نادي أثرياء العالم المتعاملين بأرقام خيالية، لم يحط قارون بها علما.

ما زالت هذه المعاملة تعيش في عهد تطورها، ولكثرة الصور التي يتم بها تسويق برامج هذه المعاملة ما زال هناك خلط في تطبيق مصطلح "تايم شير" على مصداقه، كما أن سدنة القوانين أنفسهم لا يتمكنون من الحكم فيها إلا بالرجوع إلى وثائق العقود الموقعة بين الطرفين كل حالة على حدة. كما أن هذه المعاملة تجري في الفنادق (١٦) والمنجعات (١٧) السياحية، وفي صور نادرة في العيادات الطبية المجهزة، أو الطائرات، وهي مجالات تحمل في جملتها طابعا خدميا، وهو تقديم خدمة السكن أو الإقامة، أو إلخ . . .

ولأنه لم تتم بها البلوى بعد في عالمنا الإسلامي أرى أن نكتفيها بما عليه الواقع الحقيقي بين عاقدَيْها، وهو ما أوضحه -إن شاء الله-.

ثانياً: نشأة عقود التايم شير وتطورها، مع بيان عيوبها ومميزاتها .

نشأ في سويسرا عام ١٩٦٣م ثم فرنسا عام ١٩٦٧م ثم الولايات المتحدة الأمريكية ١٩٦٩م ثم بريطانيا ١٩٧٥م ، وبعدها انتشر في بقية دول العالم ، وفي عام ١٩٨٦م، دخل هذا النشاط إلى مصر، وبسبب العولمة وسيادة النظام الاقتصادي ، انتشر في بقية الدول العربية^(١٨).

وتأتي الولايات المتحدة الأمريكية في مقدمة هذه الدول التي تعمل بنظام التايم شير حيث يوجد بها ١٦٧٠ منتج سياحي ، تمثل نسبته ٣٢٪ من حجم المنتجات المتاحة على مستوى العالم .

عيوب نظام التايم شير:

١. فشل نظام التسويق لهذا النظام من ناحية الشركة والأشخاص المتعاقدين فمن ناحية الشركة أحيانا لا تفي بالبنود المبرمة داخل العقود، وأحيانا الأشخاص لا يحسنون قراءة العقود مما يجعلهم يقعون في بعض المشاكل أثناء الممارسة الحقيقية لهذا النظام.

٢ . الإلحاح الملل من قبل المسوقين على العملاء في الأسواق التجارية والنوادي والشوارع العامة .

المميزات:

١. توفير المبالغ المالية الكبيرة التي كانت تتجه نحو سياحة الأفراد وإنفاقها على الفنادق والوحدات الخاصة .

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

٢. يحق للمتعاقد على نظام التايم شير الانتفاع بالمدة المتاحة في العقد وعلى هذا يحق له أن يستثمر هذه المدة كأن يقوم بإجارتها على سبيل المثال.
 ٣. الأحقية في تغيير المكان في الكثير من العقود التي تبرم على نظام التايم شير حتى لا يحدث ملل لدى المتعاقد .
 ٤. توفير نفقات التجهيزات والصيانة ، هذا من ضمن البنود الداخلة في عقود التايم شير .
 ٥. إتاحة فرصة للطبقة المتوسطة في الأحقية للسياحة والتنزه مقابل الأقساط التي تدفع دون تحمل المبالغ الكبيرة مرة واحدة ، هذا الأمر لا تستطيع الطبقات المتوسطة القيام به .
- تطور عقود التايم شير:

ارتبطت عقود التايم شير في البداية بنظرية الإيجار من حيث تبادل المنفعة مقابل الأجر المادي سواء ارتبطت هذه المنفعة بعين مؤجرة وقتية محددة المدة والمكان، أو ارتبطت بعين مؤجرة غير محددة الزمان والمكان .

لذلك مرت عقود التايم شير بعدة مراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: شراء النقاط داخل المؤسسات والفنادق.

المرحلة الثانية: اقتسام الوقت لمنفعة المشاركين ومسميات عقودهم.

المرحلة الثالثة: الدول التي عملت إضافة مسميات أخرى لهذا العقد.

المرحلة الأولى: شراء النقاط داخل المؤسسات والفنادق .

كانت بداية ظهور عقود التايم شير عام ١٩٦٢م، في سويسرا ، عبر مؤسسة HapimagK، ارتبطت بعمل طريقة لشراء عدد من النقاط داخل الفنادق ، بحيث تقوم هذه المؤسسة بتقييم الفنادق ، وإعطاء كل فندق عددا معيناً من النقاط تبعاً لمستواه ومميزاته، فيقوم المشتري بشراء عدد معين منها،

ويكون له حق الإقامة في الوقت المناسب له، وتابعت ذلك فرنسا عام ١٩٦٧م، ثم الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٦٩م، وفي إسكتلندا عام ١٩٧٥م^(١٩).

المرحلة الثانية: اقتسام الوقت لمنفعة المشاركين ومسميات عقودهم.

في فترة من الزمان وتحديدًا بعد انتشار نظرية اقتسام الوقت، وردت العديد من المسميات التي ترتبط بالعقود يمكن القول أن جلها يحمل المعنى المقصود من عقود التايم شير، كعقد نظام اقتسام الوقت يرتبط بفكرة اقتسام الوقت بطريقة محددة لوحدة محددة أو مكان سياحي يستفيد المشاركون به كل عام فترة زمنية محددة .

أو عقد تملك العطلات : وهو عقد يتم خلال فترة العطلة السنوية يستفيد به المشترك وتحديدًا في عطلته التي يحددها سنويا .
أو عقد المشاركة الزمنية أو المشاركة بالوقت : وهنا العقد يخص المشاركة والاستفادة بالعين في زمان ووقت محدد دون التطرق إلى تملك جزء من عينها.

أو عقد الملكية الدورية أو المتعاقبة : وهنا تكون العقود مرتبطة بدوران الملكية الزمنية مرة مختلفة في زمان مختلف حسب توزيع المشاركين على العام كله فمثلا إذا وقعت الاستفادة للمشارك في فترة الصيف في هذا العام ، فتقع له الاستفادة في العام المقبل في فصل الشتاء ، وهكذا .

أو عقد التملك الزمني والذي يقصد به أن تكون الوحدة أو العين ملكا كاملا لشخص معين في فترة زمنية معينة يفعل فيها كيفما يشاء (٢٠).

المرحلة الثالثة: الدول التي أضافت مسميات أخرى لهذا العقد.

وهي العقود المحددة التي تناولت ما يرتبط بمفهوم التايم شير وأركانه ؛ وذلك لظهور هذا العقد ومنفعته على الساحة الاقتصادية ، وتداخل الفنادق وتعاملاتها مع شركات التسويق العقاري، لذا عملت بعض الدول على البحث عن تكييف فقهي للحق المخول للمستفيد مع اتخاذ مسميات أخرى بناء على هذا العقد في بعض الدول ، ومنها ما يلي :

• القانون البرتغالي: أنشأ حقا عينيا سماه : حق الاستعمال العقاري المؤقت .

• القانون اليوناني: اعتبر عقد التايم شير تحت عقد الكراء .

• القانون الأوربي : والذي سماه عقد حماية الحائزين لبعض أشكال العقود المتضمنة لاكتساب حق استعمال مؤقت وارد على أموال عقارية .

• القانون الفرنسي: جعل عقد التايم شير ضمن عقد قانون حماية الاستهلاك .

وبذلك يعود نظام التايم شير إلى بداية الستينات من شركة سويسرية ، واشتمل أولى وهو شراء الأسابيع في جبال الألب الفرنسية عام ١٩٦٧ م ، كذلك في الولايات المتحدة الأمريكية .

ثالثا: أركان عقود التايم شير في الفقه والقانون:

أ: أركان عقود التايم شير في الفقه الإسلامي .

ترتبط عقود التايم شير في الفقه الإسلامي ، بأركان هي :

الركن الأول: العقد .

الركن الثاني : العاقد .

الركن الثالث : المتعاقد .

الركن الرابع : المنفعة .

أولاً: العقد.

هو العقد الذي يتم في الشركة بين الأفراد والشركة، أو بين الأفراد والوسطاء والشركة، يرتبط هذا الحق ، بحق الاقتسام الزمني أي يكون الفرد شريكا في الوحدة ، وعينها وله حق الانتفاع بها فترة زمنية معينة، أو يشترى استقادة معينة طبقا لعقد معين لهذه الوحدة أو العين فترة معينة في العام ، وقد يخضع هذا العقد للفترة الإيجارية الطويلة أو القصيرة ، كما قد يكون حق عيني^(٢١) في هذه العين .

ثانياً: العاقد.

العاقد قد تكون الشركة أو الوسطاء عن الشركة، فإذا كانت الشركة فهي التي تعطي الوسطاء امتيازات معينة لهم بحسب كمية العقود التي تبرم في فترة زمنية معينة، إما عن طريق الوسطاء الذين يتكسبون من وراء تقارب وجهات النظر بين المتعاقد والعاقد، أو يشترى الوسطاء حصة معينة من المنفعة تحدد مع الشركة الأم ويقومون بالتصرف فيها بالطريقة التي تتناسب معهم، أو يرتبط الوسطاء مع الشركة الأم بعقد الإجارة والمنفعة، ويقومون هم بطبيعة الحال بإجارة العين المؤجرة، وذلك لأن المعقود عليه في الإجارة هو المنافع والمنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين ؛ لأن القبض لا ينقل الضمان إلى المستأجر ، فلا أثر له في جواز التأجير من عدمه ، كما أن

قبض المؤجر للعين إذا استأجرها لا يتعذر عليه ؛ لأنها ملكه بخلاف الأجنبي^(٢٢).

يرى ذلك الإمام ابن عبدالبر ، والنووي ، وغيرهما بجواز تأجير العين المؤجرة بعد القبض لمؤجرها ولغيره ؛ لأن المستأجر يملك منفعة العين بعقد الإجازة فله أن يستوفي هذه المنفعة بنفسه أو بغيره بطريقة تأجيرها لهذا الغير^(٢٣) .

ثالثا: المتعاقد.

هو الذي يبحث عن المنفعة وذلك عن طريق الاشتراك الزمني في المنفعة أو الاشتراك الزماني والمكاني بموجب العقد الذي يحدده المتعاقد، وحسب إمكانياته والمنفعة التي يبحث عنها ، ويجب أن ننوه أن المنفعة الأولى التي يبحث عنها المتعاقد هي الوقت والاستمتاع بالمكان على أساس الاستمتاع بالعطلات .

رابعا: المنفعة.

وهي التي تقع للمتعاقد بموجب هذا العقد فقد تكون منفعة ترفيهية فقط، أو منفعة ترفيهية استثمارية، أما من ناحية المنفعة الترفيهية قد يكون العقد المبرم من أجل الاستمتاع بالعطلات والإجازة فقط عن طريق شراء نقاط زمنية، إما قد تكون المنفعة ترفيهية استثمارية فقط يشترك المتعاقد في حصة معينة ويستثمرها في بيعها أو إيجارها وتدويرها كل عام بجانب الهدف الرئيسي من العقد، وهو الترفيه الشخصي^(٢٤) .

أوضحت ذلك ربا البلوط بقولها: " قد تكون المنفعة المملوكة بعوض أي منفعة مؤقتة ، وقد تكون المنفعة المملوكة بلا عوض وتكون مؤقتة أو دائمة، وقد تكون منفعة مستمرة لها ولغيرها"^(٢٥).

وفي كتب الفقه الإسلامي ارتبطت المنفعة في العقد بالمهياة الزمانية والمكانية، فالزمانية من حيث تعاقب كل من الشريكين على الانتفاع بجميع الشيء المشترك مدة معينة بنسبة حصته، والمكانية فهي اختصاص كل شريك بالانتفاع ببعض المال بنسبة حصته بحيث ينتفع جميعهم بجميع المال المشترك معا بوقت واحد .

ب - أركان عقد التايم شير في القانون (٢٦).

الركن الأول: هو العقد الذي يلتزم بقواعد البيع العامة التي يحددها القانون .
الركن الثاني : تصوير مبدئي للمنتفعين من العقد، والعائد، والمتعاقد ، والوسطاء - الشراكات - فقد يكون العقد عقد ملكية مشتركة أو عقد ملكية شائعة .

الركن الثالث: المنفعة الزمانية والمكانية ، ترتبط بالمنفعة في القانون بخدمة التبادل التي يتيحها النظام ، وذلك إذا كان المنتج الذي يشتري به منضما لعضوية أحد شركات التبادل العالمية، أو يستمتع بخدمة التبادل الداخلي في المنتج الذي اشترى به أو في المنتجات التي يمتلكها صاحب المنتج .

الركن الرابع: تحديد نوع الملكية وتنقسم إلى:

ملكية حصة شائعة .

أو حق الانتفاع بوحدة سكنية .

أو حق استعمال الوحدة السكنية .

وعلى هذا يمثل التايم شير عنصر الوسيط بين أسلوب قضاء العطلات ما بين نظام الرحلات الشاملة، وبين تملك كامل للوحدة السياحية أو المنزل لقضاء العطلات (٢٧).

رابعا: مفهوم الالتزامات التعاقدية.

يقصد بالالتزامات التعاقدية هي النصوص القانونية التي ينص عليها العقد عند إبرامه والتي يلتزم بها طرفي العقد ، ويكونا على وعي دائم بها وتنفيذها كما يجب، ومن يمتنع عن تنفيذها يقع تحت طائلة القانون. لذا فيما يخص عقود التايم شير يقصد بالالتزامات التعاقدية هي الملامح الأساسية التي ينبنى عليها القانون التي يحكمها ويحكم عقودها، وأن تنفيذ هذه الالتزامات أمر موجب على جميع الأطراف. مفهوم الالتزام :

الالتزام في اللغة هو لزوم الشيء يلزمه لزما ولزوما ، والتزمه إياه أي: لزمه، واللازم ما يمتنع انفكاكه عن الشيء^(٢٨)، وفي معنى قوله تعالى: " فقد كذبتم فسوف يكون لزاما "^(٢٩)، أي عذابا عليكم ملزما ولازما ، قال الراغب: " لزوم الشيء طول مكثه "^(٣٠) .

والالتزام: لغة هو الاعتناق ، والتزم الشيء أي اعتنقه فهو ملتزم والتزمه بمعنى جعلته في عنقي. لذلك معنى الالتزام يرتبط بجعل الشيء لازما واعتنقه ملتزما به فهو واجب عليه .

الالتزام اصطلاحا:

هو إلزام الشخص نفسه بإرادته المنفردة لمجموعة ضوابط تنشأ مع العقود والتصرفات وتعد في نظر القانون هي ضمانات العقد^(٣١). وفي عرف الأئمة المعاصرين الالتزام هو إيجاب الإنسان شيئا من المعروف على نفسه مطلقا أو معلقا ، ولا يتم إلا بالحيازة بمعنى إيجاب الإنسان أمر على نفسه إما باختياره وإرادته من تلقاء نفسه^(٣٢).

الالتزام في مفهوم أهل القانون:

عرفه المشرع اللبناني بقوله: هو رابطة قانونية بين شخصين أحدهما دائن والآخر مدين، ويترتب بمقتضاها على الطرف المدين تجاه الطرف الدائن نقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل^(٣٣).

يؤخذ على هذا التعريف القصور على نظرية الدين فقط، بينما في معظم التشريعات يرتبط الالتزام بكل الضوابط القانونية التي تحكم جل العقود في الشريعة أو القانون .

لذا ما عرضه الدكتور البرعي لتعريف الالتزام عند الإمام السنهوري كانت دائرته أوسع من التعريف السابق حيث قال : الالتزام حالة قانونية يرتبط بمقتضاها شخص معين بنقل حق عيني أو بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل^(٣٤) .

فالتعريف هنا أعم من تعريف المشرع اللبناني ؛ لأنه ربط نظرية الالتزام بكل أنواع العقود التي تبرم بين الأشخاص.

وعند المشرع المغربي الالتزام هو رابطة قانونية إما إرادية تنشأ بمقتضى اتفاق قانوني إرادي أو غير إرادي من أجل القيام بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل^(٣٥) .

وقد بنى علماء القانون الالتزام على أمرين التصرف القانوني ، والعمل القانوني حيث يجمعون في التصرف على الإرادة التي تخص الفرد في إجراء العقد من عدمه، والعمل القانوني هو الذي يرتبط بتحقيق الالتزامات الناتجة عن التصرف القانوني لدى الأفراد^(٣٦).

ومن هنا يجد الباحث أن هناك ثمة علاقة متوازية بين الالتزامات والضمانات التي تتعلق بالعقود، فمن أهم الأمور التي تتعلق بتأصيل هذه

الضمانات التعاقدية التي ينتج عنها تحقق الالتزامات فيمكننا تعريف الالتزامات التعاقدية بقولنا: هي مجموعة الضمانات التعاقدية التي يتفق عليها الطرفين أثناء إبرام العقد والتي تخول لهما - المالك والمستفيد - المنفعة المطلوبة من إجراء العقد، وإذا تحقق القصور فيها فقد العقد جزء من بنوده.

لذا في ظل الانفتاح الثقافي وتطور نظم الرأسمالية والعولمة واستحداث نظرية العقود فالكثير من العقود تحتاج إلي مناط محدد شرعيا وقانونيا ، ظهرت في الساحة أيضا أنظمة قانونية وعقود تجارية مستحدثة تؤثر على قطاع من القطاعات المعروفة ويجب عقد دراسة موسعة لقضية الالتزامات التي تخص كل عقد منها ومن بينها عقد التايم شير أو عقد اقتسام الوقت ، وما يتعلق بذلك من معرفة الالتزامات التي تقع على طرفي العقد وهو المالك والمستفيد

المبحث الأول: الإجارة وعلاقتها بعقود التمليك الزمني:

المطلب الأول: حق التمليك الزمني وعلاقته بالإجارة .

المطلب الثاني : صور العقود المرتبطة بالإجارة وعقد التمليك الزمني.

المطلب الأول: حق التمليك الزمني وعلاقته بالإجارة .

الإجارة في الاصطلاح الفقهي هي تمليك (بيع) المنافع بعوض، سواء كان ذلك العوض عينا أو دينا أو منفعة. وتنقسم باعتبار نوع المنفعة المعقود عليها إلى قسمين: إجارة أعيان، كاستئجار الدور والسيارات ونحوها. وإجارة أعمال، كاستئجار العمال والحرفيين^(٣٧). ومن شروط الإجارة أن تكون معلومة المدة، كما أنها تصح لمدة تبقى فيها العين المؤجرة غالبا، طالبت المدة أو قصرت^(٣٨).

ولما كانت الإجارة تملك منفعة العين لمدة زمنية معينة. فينشأ عن ذلك حق، يسمى بحق تملك (٣٩) المنفعة لمدة معينة. وصار يسمى الآن "بحق التملك الزمني".

المراد بالتمليك الزمني الدوري هو إجارة العقار مدة معينة دوريا كل سنة.، ولا مانع من أن يعطى المستأجر وثيقة "صكا" يثبت فيها حقه في الانتفاع بالعقار في الوقت المحدد له من كل سنة. وتعتبر هذه المنفعة ديناً في ذمة المؤجر لا يجوز بيعها بدين. ولا يجوز فيها تأخير الأجرة ولا تأجيلها ولا الاستبدال عنها ولا الحوالة بها ولا عليها ولا الإبراء منها.

و نود أن نوضح طرق تأجير الدور في عقود الإجارة، فتؤجر الدور بطريقتين: أولهما: لمدة معينة تنتهي بنهايتها، وتسمى كراء الدار وجيبة^(٤٠)، وتتخذ فيها الأجرة مرة واحدة، أو توزع إلى فترات زمنية، مشاهرة، أو معاومة أو مياومة أو ملايلة (٤١). وثانيهما: تؤجر لمدة متجددة معاومة أو مشاهرة، أو غير ذلك.

والأصل في الإجارة أن تكون منجزة، ويجوز أن تكون مضافة إلى المستقبل. ويختلف الحكم في إضافة صيغة الإجارة إلى المستقبل بين أن تكون إجارة على عين أو ثابتة في الذمة. فالإجارة الثابتة في الذمة هي الواردة على منفعة موصوفة مع التزامها في الذمة، كأن يستأجر سيارة موصوفة بصفات يتفق عليها، ويقول: ألزمت نمتك إيجارتي إيها. فإن أطلق ولم يذكر الذمة كانت إجارة عين.

وإجارة العين هي الواردة على منفعة معين، كالعقار والحيوان ومنفعة الإنسان، فالجمهور لم يفرقوا بين هذين في صحة الإضافة للمستقبل.

و تتعيّن المنفعة في الإجارة ببيان المحل^(٤٢)، وقد أدى اشتراط بيان محلّ المنفعة إلى تقسيم الإجارة إلى إجارة أعيان تستوفى المنفعة من عين معينة بذاتها بحيث إذا هلكت انفسخت الإجارة كاستئجار الدّور للسكنى، وإلى إجارة موصوفة في الدّمة تستوفى المنفعة ممّا يحدّد بالوصف، فإذا هلكت بعد التّعيين قدّم المؤجّر غيرها.

وعند الحنابلة وفي رأي عند الشّافعيّة اشتراط رؤية العين المؤجّرة قبل الإجارة، وإلاّ فللمستأجر خيار الرّؤية. غير أنّ الحنابلة يقصرون اشتراطه على بعض الإجازات، كرؤية الصّبيّ في إجارة الظنر، وفي إجارة الأرض للزّراعة، بينما الشّافعيّة يعمّمون ذلك^(٤٣).

إذا كانت العين المتعاقد على منفعتها مشاعاً، وأراد أحد الشّريكين إجارة منفعة حصّته، فإجارتها للشّريك جائزة بالاتّفاق. أمّا إجارتها لغير الشّريك فإنّ الجمهور (الصّاحبين من الحنفيّة والشّافعيّة والمالكيّة وفي قول لأحمد) يجيزونها أيضاً ؛ لأنّ الإجارة أحد نوعي البيع، فتجوز إجارة المشاع كما يجوز بيعه، والمشاع مقدور الانتفاع بالمهاياة، ولهذا جاز بيعه. جاء في المغني: واختار أبو حفص العكبريّ جواز إجارة المشاع لغير الشّريك. وقد أوماً إليه أحمد، لأنّه عقد في ملكه، يجوز مع شريكه، فجاز مع غيره كالبيع، ولأنّه يجوز إذا فعله الشّريكان معاً فجاز لأحدهما فعله في نصيبه مفرداً كالبيع. وعند أبي حنيفة وزفر وهو وجه في مذهب أحمد لا تجوز؛ لأنّ استيفاء المنفعة في الجزء الشّائع لا يتصوّر إلاّ بتسليم الباقي، وذلك غير متعاقد عليه، فلا يتصوّر تسليمه شرعاً. والاستيفاء بالمهاياة لا يمكن على الوجه الذي يقتضيه

العقد، إذ التّهايؤ بالزّمن انتفاع بالكلّ بعض المدّة، والتّهايؤ بالمكان انتفاع يكون بطريق البدل عمّا في يد صاحبه، وهذا ليس مقتضى العقد^(٤٤).

وأما إجارة العين المستأجرة للمؤجر فالمالكيّة والشّافعيّة يجيزونها مطلقاً، عقاراً أو منقولاً، قبل القبض أو بعده، وهو أحد وجهين للحابلية. والوجه الثّاني لهم أنّه لا يجوز قبل القبض، بناءً على عدم جواز بيع ما لم يقبض. ومنع الحنفيّة إيجارها للمؤجر مطلقاً، عقاراً كان أو منقولاً قبل القبض أو بعده، ولو بعد مستأجر آخر. وهل إذا أجرها ثان للمؤجر الأوّل تبطل الإجارة الأولى؟ رأيان: الصّحيح لا تبطل والثّاني تبطل، وذلك لأنّ إيجارها للمؤجر تناقض، لأنّ المستأجر مطالب بالأجرة للمؤجر، فيصبح دائناً ومديناً من جهة واحدة، وهذا تناقض^(٤٥).

المطلب الثاني: صور العقود المرتبطة بالإجارة وعقد التملك الزمني:

• الإجارة الطويلة:

كانت "تُعَلُّ بِبُخَارَى، صُورُتُهَا: أَنَّهُمْ يُؤَجِّرُونَ الدَّارَ وَالْأَرْضَ سِنِينَ مُدَّةً مَعْلُومَةً مُتَوَالِيَةً غَيْرَ ثَلَاثَةِ أَيَّامٍ فِي آخِرِ كُلِّ سَنَةٍ عَلَى أَنَّ كُلًّا مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ فِي ثَلَاثَةِ أَيَّامٍ مِنْ آخِرِ كُلِّ سَنَةٍ وَيَجْعَلُونَ لِكُلِّ سَنَةٍ أَجْرَةً قَلِيلَةً وَيَجْعَلُونَ بَقِيَّةَ الْأَجْرَةِ لِلْسَّنَةِ الْأَخِيرَةِ، الصّحِيحُ أَنَّ هَذَا الْعَقْدَ جَائِزٌ؛ لِأَنَّ هَذَا لَيْسَ بِشَرْطِ الْخِيَارِ فِي الْإِجَارَةِ بَلْ اسْتِثْنَاءُ ثَلَاثَةِ أَيَّامٍ" (٤٦).

• عقد الإجاريتين:

أجازه فقهاء الحنفية للضرورة في الأوقاف. و"المراد به: أن يتفق متولي الوقف مع شخص على أن يدفع مبلغاً من المال يكفي لعمارة عقار الوقف المبني المتوهن عند عجز الوقف عن التعمير، على أن يكون لدافع

المال حق القرار الدائم في هذا العقار بأجر سنوي ضئيل، وهذا الحق يورث عن صاحبه ويباع. وقد ظهر هذا العقد إلى الوجود في عهد الدولة العثمانية بعد سنة ١٠٢٠هـ، على إثر الحرائق التي شملت كثيرا من عقارات الأوقاف في القسطنطينية، فعجزت غلاتها عن تجديدها، وتشوه منظر البلدة، فابتكرت هذه المعاهدة تشجيعا على استئجار هذه العقارات لتعميرها اقتباسا من طريقة التحكير في الأراضي. وهذا العقد إجارة مديدة بإذن القاضي على عقار الوقف المتوهن بأجرة معجلة تقارب قيمته تؤخذ لتعميره، وأجرة مؤجلة ضئيلة سنوية يتجدد العقد عليها، ويتم دفعها سنويا، وذلك كمخرج من عدم جواز بيع الوقف ولا إجارته مدة طويلة، ومن هنا سمي بالإجارتين (٤٧).

المبحث الثاني: الالتزامات التعاقدية المتعلقة بالمالك في الفقه والقانون .

الالتزام الأول: مد المستفيد بالنشرات التفصيلية المختلفة المرتبطة بعقد التايم شير .

من الالتزامات التعاقدية الأولية المهمة في عقود التايم شير حصول المستفيد على نشرة تفصيلية توضح المشروع وتفاصيله المختلفة، تتضمن هذه النشرة كل الأمور التي يمكن للمستفيد السؤال عنها كوصف الوحدة وأجزائها بدقة، أيضا توزيع النقاط وجدول تفصيلي يوضح مدى الاستفادة الزمانية والمكانية .

يتضح ذلك من خلال نصوص القوانين عند المشرع لعقد اقتسام الوقت share time فالعقد والتسويق له من قبل المالك يعد جانبا قانونيا مهما في هذا العقد، ويجب أن تشمل هذه النشرات على تفاصيل المنشأة، ومالكها، وكيفية استغلالها، كما لا بد أن تشمل هذه النشرات بيان عن مراحل تنفيذ عقود المشاركة بالوقت المختلفة (٤٨).

ومن هنا فإن معظم القوانين اجتمعت على الأمور التي يلزم أن تتوفر من قبل المالك، وتحقق في الاعلان الخاصة بعقد التايم شير، منها:

١- يرتبط اعلان عقد المشاركة بالوقت بالإعلانات التجارية من هنا يلزم المصدقية، والبعد عن التضليل أو الخداع في الاعلان كأن يشير في الاعلان إلى إمكانية تغيير مكان الاستفادة ونقله من دولة إلى دولة أخرى فيفهم من ذلك أن تكاليف السفر والإقامة تقع على عاتق المالك^(٤٩)، لذا الشفافية في مثل هذه العقود مطلوبة في كل الأحوال، فلا بد أن تتسم النشرات بالوضوح، والشفافية، وإمكان تحقيق الشروط التي ترتبط بالمكان أولاً، ثم زمن تسليم الوحدة ثانياً، ويراعى فيها أيضاً التوقيت المحدد للتعاقد وكيفية الاشتراك، كذلك بيان الجوانب القانونية التي تخول للمستفيد الاستفادة، والتي تحافظ للمالك على وحدته.

فقد جاء في تعليمات وزير السياحة والآثار أنه يشترط في الاتفاقية بين المالك، والمكتب، والمستفيد أن ينص فيها على طريقة التسويق مع التزام المكتب بأخذ موافقة المالك المسبقة على هذه الطرق وأي تعديل عليها، ولا بد أن تخضع هذه النشرات لهيئة الرقابة التي يناط لها مراجعة مثل هذه النشرات.

٢- اعتبار المعلومات التي تقدم للمستفيد قبل إبرام العقد جزء لا يتجزأ من العقد، كما أوضح ذلك القانون السعودي: أنه لا يجوز الإعلان عن نشاط المشاركة بالوقت أو التسويق له مالم يتضمن ذلك الاعلان أو التسويق منها: رقم ترخيص الهيئة المعلنة، إمكان الحصول على المستندات ، الطبيعة القانونية للحق الذي يكتسبه المستفيد، تحديد القيمة، تحديد الوحدة السياحية، محل حق الإقامة، تحديد الموسم السياحي^(٥٠).

وينبغي أن نعرف أن عقد المشاركة بالوقت يكون نتيجة علاقة تعاقدية بين مالك الوحدة السياحية وبين المستفيد، وحيث إن تكييف هذا العقد له أهمية بالغة في تحديد نطاق الحقوق والالتزامات المترتبة على المتعاقدين، فكانت الشفافية وبيان جوانب ونقاط الاتفاق على هذا العقد جزء مهم لا يتجزأ من هذا العقد^(٥١).

وتساعد هذه النشرات على تحقق عدة نقاط للمستفيد منها:

١. التعرف على طبيعة الوحدة التي سيتم التعاقد عليها ومدى مناسبتها لظروفه وإمكانياته الاقتصادية، والوقت المناسب له في العام الذي يمكن فيه استغلال الوحدة والاستفادة منها.
٢. تحديد الأولويات من خلال دراسة مستوى الاستفادة من قراءة النشرات التفصيلية لطبيعة التعاقد، وقياسها على مستوى الدخل.
٣. تعتبر النشرات وسيلة معرفية ثابتة تحقق للجمهور الاستفادة من خلال معرفة الكثير من المعلومات.

ومن هنا ظهرت العديد من القوانين المصرية التي تحكم عقود التايم

شير وتبين مدى تحقق الاستفادة ووضوحها لدى المالك والمستفيد منها:

- قانون عام ١٩٦٦ الصادر بالقرار الوزاري رقم ٩٦ الذي نص على : وضع ضوابط نظام التايم شير في المنشآت الفندقية.

- قانون عام ٢٠٠٥ الصادر بالقرار الوزاري رقم ٤٧٧ والذي نص على : اعتماد عقد نموذجي لبيع حصة بنظام التايم شير.

- قانون عام ٢٠٠٦ الصادر بالقرار الوزاري رقم ٢٥٧ والذي نص على : ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام التايم شير .

ويلاحظ في هذه القوانين ما يلي:

أن قانون عام ١٩٦٦م كان البداية الأولى لبناء فكرة عقود التايم شير حتى لو كانت موجودة قديمة تحت مسمى عقد اقتسام الوقت، أو عقد اقتسام الزمن والذي اهتم بوضع الضوابط التي تعمل عليها المنشآت بنظام عقود التايم شير، فلا غنى في مثل هذه الضوابط معرفتها قبل الشروع في العقد ولا يتحقق ذلك إلا بوجود نشرات تفصيلية تبين وتوضح طبيعة التعامل مع هذه المنشأة في مثل هذه العقود، كما تبين هذه النشرات أنها غير مخالفة للقانون وأنها حددت طبيعتها التعاقدية وفقا للقانون في ذلك الوقت، فجاء قانون ٢٠٠٥م بوضع نموذج متفق عليها مسبقا يكون السند القانوني في التعاقد بين المالك والمستفيد، ومن هنا جاء قانون عام ٢٠٠٦م لبيان حصة البيع وكيفية تحديدها والزمن المتعلق بها وأوجه الاستفادة للمستفيد مباشرة، وأوجه الاستفادة أيضا لمن ينوب عنه في الاستفادة كالمستأجر منه، أو أحد الأفراد من عائلته الذين يمكن لهم الاستفادة بموجب العقد الذي أبره مع الشركة الوسيطة أو مع الشركة الأم صاحبة العين التي يمكن الاستفادة منها بشكل من الأشكال القانونية للاستفادة والتي لا تخالف القانون.

الالتزام الثاني : التزام المالك بإعطاء المستفيد حقه في الأرباح المتفق عليها بموجب العقد.

بصورة عقد اقتسام الوقت الراهنة فإن المستفيد له حق الشراكة التي تخول له الاستفادة عن التعاقد الجزئي أو الكلي، فمن هنا وجب على المالك إعطاء المستفيد حقه من أرباح الشركة بموجب العقد المبرم بينهما، فإذا كان المستفيد في العقد يعنى الاستفادة النفعية فقط بالمكان من حيث قضاء العطله، والبعد عن التكاليف الباهظة بموجب العقد فليس له الحق في البحث

عن أرباح أخرى، أما إذا كان العقد ينص أيضا على الاستعادة المادية فله الحق في ذلك.

لكن البعض قالوا أن عقد اقتسام الوقت يعني الاستعادة بحق الإقامة فقط ، أما قضية الأرباح، وما يتعلق بها يرتبط بمساهمة الشركاء في تقديم حصة من رأس المال إلى الشركة ، وليست هذه الأمور من غايات حق اقتسام الوقت، إنما الغاية المثلى منه هي الانتفاع بالوحدة السكنية السياحية، والزمن عنصر جوهري في هذا العقد، لذلك لا تحقق منه الملكية بصفة عامة سواء أكانت ملكية مؤقتة أم ملكية دائمة^(٥٢) .

ومما يدل على ذلك قد جاء في تعليمات وزير السياحة والآثار أنه يشترط في الاتفاقية بين المالك، والمكتب، والمستفيد أن ينص على طريقة التسويق مع التزام المكتب بأخذ موافقة المالك مسبقا على هذه الطرق وأي تعديل عليها .

مع اعتبار المعلومات التي تقدم للمستفيد قبل إبرام العقد جزء لا يتجزأ من العقد، كما أوضح ذلك القانون السعودي المادة ٣٠ بتاريخ ٢٠١٠م : أنه لا يجوز الإعلان عن نشاط المشاركة بالوقت أو التسويق له ما لم يتضمن ذلك الإعلان أو التسويق رقم ترخيص الهيئة المعلنة، وإمكان الحصول على المستندات الطبيعية والقانونية للحق الذي يكتسبه المستفيد، وتحديد القيمة ، وتحديد الوحدة السياحية محل حق الإقامة، وتحديد الموسم السياحي كذلك.

كما جاء في الفقه الإسلامي أن من ملك شيء ملك التصرف فيه كيف شاء^(٥٣) ، فمن حق المستفيد التصرف في العين بالإيجار أو استفادات من ينوب عنه وقت التعاقد، ويجب إثبات ذلك في العقد حتى لا يكون ثمة مشاكل قانونية بين المالك والمستفيد من هذه الوحدة .

يقول الدكتور أحمد إبراهيم: "يتضح من نصوص الفقهاء أنه يحق لمالك الوحدة السياحية الانتفاع بالوحدة بالإقامة فيها والانتفاع بها والتصرف فيها باعتبار ذلك من مقتضيات العقد، كما يثبت حق الإقامة والانتفاع لمالك الوحدة يثبت أيضا لمالك المنفعة ، وذلك باتفاق الفقهاء رحمهم الله" (٥٤) .

ومن هنا من حق المستفيد أن ينتفع بالوحدة بنفسه أو أن يؤجرها لغيره كجزء زمني من العقد فيقسم المدة بينه وبين المؤجر أو يؤجرها بتقسيم معين على أكثر من شخص أو كما يرى حتى لا تضيع عليه الفائدة من هذا العقد، يشترط في ذلك إلا يؤثر تعدد المستفيدين التأثير السلبي على العين (٥٥) .

لأنه يملك المنفعة فله أن يباشرها بنفسه ، وأن يستوفيا بغيره، وأن يتصرف في المنفعة تصرف الملاك في أملاكهم على ما جرت به العادة (٥٦) .

قال النووي: "وله أن يستوفي المنفعة بنفسه وبغيره ، فإن اكترى دارا ليسكنها فله أن يسكنها مثله ومن هو دونه في الضرر ، ولا يسكنها مثله ومن هو دونه في الضرر ، ولا يسكنها من هو أضر منه" (٥٧) .

بين ذلك الدكتور حسن عبدالباسط بمناقشته للمادة (٢٢) من القانوني المصري عام ٢٠١٠م: "فإنه يحق للمستفيد في عقد التملك الزمني سواء أكان ملكا للعين أم مالكا للمنفعة فقط أن يتصرف بحقه سواء بمقابل أو من غير مقابل عن طريق إحدى تصرفات البيع، ويستوى أن يكون التصرف صادرا لأحد المستفيدين من الشركاء على الشروع أم لشخص آخر من غير الشركاء" (٥٨) .

فمن الالتزامات التعاقدية التي قد ينص عليها العقد - التايم شير - وهو أن يرخص المالك للمستفيد ببيع حقه في الانتفاع بالوحدة العقارية المحددة المدة إلي مستفيد آخر .

فإذا كان المستفيد مالكا للوحدة السياحية بعقد التملك الزمني لفترة محددة ورغب في تأجيرها فلا يوجد ما يمنع من صحة هذا التصرف بشرط أن تكون مدة الإجارة متفقة مع المدة التي يملكها المستفيد وذلك باتفاق الفقهاء على ذلك^(٥٩).

أوضح ذلك عبدالفتاح إدريس بقوله: حيث يقوم البائع وهو في هذه الحالة الشركة المسوقة والمرخص لها ببيع حق انتفاع وحدة عقارية محددة المدة معلومة إلى المستفيد كما أن مجموع المستأجرين الذين اشتروا منفعة العين يشتركون في ملكية الانتفاع بكامل منافع الوحدة العقارية ويبقى دور البائع الإشراف وإدارة هذه الوحدة^(٦٠).

الالتزام الثالث: تخفيف مالك الوحدة لحدّة التكسب الناتجة عن الحركة الموسمية للسياحة.

من خلال التعاقد لدى المالك على عقود زمنية معينة مع مراعاة أن تحتوي على معظم فترات السنة، سيؤدي ذلك التعاقد إلى تحقيق نسبة إشغال عالية في الوحدات السياحية، وتفعيل كل ثروات وموارد المنتجع أي إطالة الموسم السياحي، ومن النتائج المتوقعة لهذا التعاقد الزمني^(٦١):

١- تخفيف حدّة التكسب للسياحيين في فترة زمنية معينة .

٢- المحافظة على البنية التحتية مع عدم إفساد البيئة .

لذلك يحاول المالك أو الشركات القائمة بذلك والناطقة عنه تسويق أكبر عدد من الأسابيع والذي يسمى (بكفاءة الاستغلال)، ورفع التكسب عن المنشآت السياحية يؤدي إلى:

- الزيادة الواضحة في نسبة المبيعات، وذلك لقلّة التكاليف التي تقع على المستفيد، وتوزيع ذلك على العديد من العملاء بدرجات متفاوتة طوال العام .

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

- إتاحة الشركة لنفسها الإشراف الدائم والمستمر على الوحدات؛ وذلك لعدم خلوها طوال العام مما يتيح لها المراقبة الدائم، والصيانة لهذه الوحدات.
- طبقا للقانون يتم الاستفادة من الوحدات التي تم بيعها، وكذلك الاستفادة منها في الأوقات التي لم يتم بيعها فيها، وبذلك تكون المنفعة مستمرة طوال العام^(٦٢).

شركات إعادة البيع:

وهي شركات ظهرت على الساحة التجارية والسياحية لبيع منشأتها وإتاحة إعادة بيعها أو تأجيرها للعميل بذلك، ظهر هذا النوع من الشركات في الكثير من الدول التي تطبق نظام التايم، ويقدر عددها في مصر حاليا بحوالي ١٥٠ شركة وهي تعمل على إتاحة عضوية أو اشتراك لملاك التايم شير لتوفير خدمة تأجير أو بيع الأسابيع الخاصة بهم^(٦٣).

تسعى شركات إعادة البيع لذلك نظرا لوضع كل اهتماماتها للمحافظة على الوحدة، وكذلك توزيع الأفراد على السنة كاملة لتحقيق المنفعة وتقليل نسبة التكدس، مما يجعل المستفيد يشعر بالراحة ويفكر بزيادة هذه المكان إلي عدة مرات أخرى، لأن مستوى المنفعة ورضا المستفيد جزء مهم في بناء عقد التايم الشير، فهو من عقود المنفعة في الفقه الإسلامي.

وردت هذه المعاملة إلى الدول العربية بطريقة تتلاءم مع القوانين المحلية لكل دولة، ففي بعضها أخذت شكل البيع، وفي أخرى أخذت شكل الإجارة، وعلى سبيل المثال طرحت شركات الاستثمار مشروعات عقارية سكنية بهذه المعاملة في المناطق المحيطة بالحرمين الشريفين في كل من مكة

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

المكرمة والمدينة المنورة في صيغة إجازة طويلة الأمد، تمتد بين ٢٠ إلى ٥٠ سنة؛ لأن الأنظمة المحلية في المملكة العربية السعودية لا تجيز بيع العقار لغير المواطنين^(٦٤).

الالتزام الرابع: اعتبار المالك المستفيد شريكا في الوحدة خلال فترة التعاقد فلا بد أن يعتبر المالك المستفيد شريكا في الوحدة خلال المدة المحددة في التعاقد، وله الحق في الاستفادة الكاملة بنصيبه أو حصته كذلك يعتبر شريكا في الأرباح، وفقا لما نصت عليه نصوص القانون باعتبار المستفيد شريكا في الوحدة وفقا للشروط التي تتيح ذلك، والمبرم داخل العقد.

يقول حسن جميعي: "استيفاء المشتري لحقه في الملكية الشائعة يكون عن طريق المهاية والتي تسمح أن ينتفع جميع الشركاء بالوحدة مع بقائها مملوكة لهم جميعا ملكية شائعة، وقسمة المهاية تكون مكانية أو زمانية وتكون المهاية لازمة لجميع الأطراف"^(٦٥).

ويلاحظ مما سبق أن ان عقد المشاركة الزمنية المسمى تايم شير لا يخرج من كونه عقد شركة أو عقد إجازة، فإذا انعقد على أساس الشركة فهو في أغلب أحواله جارٍ على أحكام الشركة عند جمهور العلماء، والجديد فيه ان الحصص يجري تداولها كالأسهم وان الإدارة في الشركة منوطة بشخصية اعتبارية تنهض بها مقابل أجر، وكل ذلك جائز لا بأس به، وهو أمر معتاد في الشركات، وما قد يكتنف مثل هذه الترتيبات من شروط مخالفة من الناحية الشرعية فهو ليس جزءاً أساسياً في طريقة عمل التايم شير بل يمكن إسقاطه أو الاستغناء عنه دون التأثير على عمل هذه الشركة^(٦٦).

الالتزام الخامس: التزام المالك بالتعويض للمستفيد عن هلاك الوحدة .

ظهرت عقود التايم شير في الولايات المتحدة، وفيها يمتلك المشتري حصة مشاعة من مجمع سكني سياحي، يتكون من وحدات متماثلة يقسم إلى وحدات ملكية أشبه بأسهم الشركة، ويترتب على ملكية كل وحدة ما يقابلها من المنافع مقاساً بعدد الأيام، يوثق هذا التملك بالطرق المعتادة، ويسجل لدى الجهات الرسمية ويصبح بالفعل شريكاً في الملكية، ويخول للمستفيد التعويض عن هلاك الوحدة أو عدم الالتزام بالبند المنصوص عليها في التعاقد^(٦٧).
فالعقد الذي يكون بين المالك والمستفيد يخول له الاستفاضة من الوحدة، أما إذا هلكت الوحدة أو العين فإن المالك مكلف بدفع التعويض أو مبلغ التأمين وإذا لم يكن الهلاك راجعاً إلى خطأ المالك فلا يجبر على إعادة الشيء إلي أصله^(٦٨).

وضح ذلك القانون السعودي في المرسوم الملكي السعودي رقم (م/ ٥٢)، عام ١٤٢٧هـ، فقد أطلق على نظام عقد التملك الزمني ، نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، عرف في الفقرة الأولى من المادة الأولى بتعريف عقد المشاركة بالوقت، إذ أوضح القانون أن عقد المشاركة هو عقد أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه ، أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية سياحية واحدة أو أكثر لمدة محددة أو قابلة للتحديد سنة، ترجع الي المستفيد ومن هنا يلزم التعويض له إذا وقع عليه أي نوع من أنواع الضرر بموجب هذا العقد.

المبحث الثالث: الالتزامات التعاقدية المتعلقة بالمستفيد^(٦٩) في الفقه والقانون.
يعتبر عقد التايم شير من العقود التي تنظم العلاقة بين صاحب الوحدة والمستفيد ؛ لأنه في الأصل عقد المشاركة بالوقت يكون نتيجة علاقة

تعاقدية بين مالك الوحدة السياحية وبين المستفيد، إذ أن هناك حقوق والتزامات تقع على كل منهما، منها:

الالتزام الأول: يقع على عاتق المستفيد تنفيذ البنود الواردة في العقد كما هي وخاصة طريقة الانتفاع.

من الأمور المهمة والالتزامات القانونية الصارمة في ذلك هي تنفيذ المستفيد للبنود الواردة في العقد كما هي من ناحية حق الإقامة والانتفاع كما هو منصوص في العقد، والمدة المحددة له كل عام، واعتبار عقد التايم شير في تلك الفترة المنصوص عليها هو عقد مشاركة .

وعلى هذا يجب على المستفيد الالتزام بطريقة الانتفاع في الحصة التي يملكها مع إمكانية تضمن العقد طرائق مختلفة من طرق الانتفاع، ولا يسمح للمستفيد بالاستفادة لنفسه إلا للفترة المحددة في المهاية في تنظيم انتفاع الشركاء بالوحدة^(٧٠)، وذلك كما جاء في القانون الأردني المادة (١٠٥٥)، التي تنص على: "أن الشركاء يقومون على تحديد مدة بينهم بشكل اتقاي؛ ولكنها فرقت في طرق الانتفاع زمانا ومكانا فقد ارتبطت الاستفادة بالزمان وليس المكان، والأولى في ذلك هو تحديد الاستفادة بالزمان والمكان وذلك لوقوع الاختلاف بين الأماكن والمفاضلة بينها، كذلك الزمان فيما يرتبط بالترفيه في فصل الصيف يختلف عما يرتبط بالترفيه في فصل الشتاء وهكذا"^(٧١).

وتجدر الإشارة أن المنفعة كما عرفها الإمام الزركشي هي الفائدة التي تحصل باستعمال العين فكما أن المنفعة تستحصل من الدار بسكانها تستحصل من الدابة بركوبها^(٧٢) .

وبذلك يمكننا القول من حق المستفيد الاستفادة بالعين كلية أو جزئية ، ولا يتحقق منه أي خلل أو ضرر بالبنود الموجودة بالعقد، على الجانب الآخر

حق المالك أخذ الضمانات اللازمة للمحافظة على العين كما هي، ومن هنا وضع الفقهاء المعاصرين تعريفا للمنفعة يقضي بوجود الاستفادة من العين استفادة تحقق بما يتناسب معها فقد بين ذلك محمد قدري بأشأ بقوله: "إن الانتفاع هو حق المنتفع في استعمال العين واستغلالها ما دامت قائمة على حالها، وإن لم تكن رقبته مملوكة"^(٧٣).

هذا ما ذهب إليه الحنفية، والمالكية، والشافعية في المذهب، والحنابلة على أن عقد الإجارة هو أصل منفعة لا ملك للعين"^(٧٤).

قال الكاساني: "وأما عن معنى الإجارة فالإجارة بيع المنفعة لغة، ولهذا سماها أهل المدينة بيعة، وأرادوا به بيع المنفعة، ولهذا سمي البديل في هذا العقد أجرة"^(٧٥).

الالتزام الثاني: التزام المستفيد بقاعدة أن الفرع يتبع الأصل .

يرجع ذلك إلى إبرام العقد بين المالك والمستفيد، فالوحدة التي قام عليها العقد بالتأكيد يتبعها الكثير من الخدمات فمن الأمور المهمة أن الفروع التي تتبع أصل التعاقد يلتزم بها المالك للمستفيد، والمستفيد يتحقق مما يتبع هذا الأصل، وله الحق من الاستفادة منه استفادة كاملة .

وبذلك فإن العنصر الأصلي في العقد يتبعه عناصر أخرى فرعية أو ثانوية^(٧٦)؛ لأن الأصل في العقد هو الاستفادة بعين مملوكة للغير في مقابل عوض مالي يلتزمان بدفعه للطرف الآخر، وهو ما يمثل جزء من العقد عند المشرع المصري تحت مسمى عقد الإجارة الطويلة فيما نصه: "أن يكون التعاقد بموجب نظام عقد المشاركة بالوقت عن طريق الإيجار الطويل"^(٧٧) .

الالتزام الثالث : بموجب العقد لا يتنازل المستفيد عن أي حق من حقوقه.

فالأحكام التي وردت في عقد اقتسام الوقت أحكام جامعة، ولا يجوز الإخلال بها بأي حال من الأحوال كما نصت على ذلك معظم القوانين ، ومن هنا يعد إبرام العقد من العقود الجامعة في الفقه الإسلامي؛ لأنها اشتملت على البنود التي ترتبط بأي عقد من العقود.

ففي القانون الأردني: "الشروط الواجب توافرها في العقد المبرم مع المشترك تنص على بطلان تنازل المشترك عن أي حق من حقوقه التي يمنحها له العقد أو القانون أو النظام" (٧٨) .

وفي القانون السعودي: "يعد باطلا تنازل المشتري للبائع عن أي من الحقوق المكفولة له بموجب هذا النظام، أو إعفاؤه من أي من التزاماته الناشئة عن هذا النظام" (٧٩) .

وفي القانون المصري: "لحق وزير السياحة إلغاء التراخيص الصادر للمنشأة السياحية إذا ثبت إخلالها بالتعاقدات والالتزامات مع العملاء والسياح أو الإساءة للعملاء وسوء الخدمة المذكورة بالعقد بما ينال من سمعة البلاد السياحية؛ وذلك بعد إخطارها بتقاضي الأسباب وتنفيذ التعاقدات ولم تلتزم" (٨٠).
الالتزام الرابع: من حق المستفيد الرجوع في التعاقد خلال الفترة التي حددها القانون .

حيث حددت المادة (٣٢) من قانون رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م المصري بإصدار قانون حماية المستهلك تحت مسمى حقوق المستهلك في التعاقدات بنظام اقتسام الوقت التايم شير وجاء نص المادة كالتالي: مادة رقم ٣٢ في حالة التعاقد بنظام اقتسام الوقت (التايم شير) أو المشاركة الجزئية في الملكية يكون للمستهلك الحق في الرجوع في العقد خلال أربعة عشر يوما من تاريخ توقيعه دون إبداء أسباب، ودون تحمل أي نفقات وذلك لأن الإخلال

بالقوانين أو القرارات المنظمة لهذه التعاقدات ، وتسرى أحكام هذا القانون على التعاقدات بنظام الملكية الجزئية أو أي أنظمة أخرى مشابهة لنظام اقتسام الوقت^(٨١) .

ومعنى ذلك أن من حق المستفيد الرجوع في العقد بعد انعقاده لمدة معلومة حددها القانون المصري بأربعة عشر يوما ، قد يكون ذلك لأسباب معينة منها عدم إعطاء المستفيد المدة اللازمة لدراسة العقد وبعد دراسته وجد أنه لا ينطبق أو وجود عروض أكثر استفادة من هذه العقد خاصة أن هذا العقد هو عقد استفادة ومنفعة في المقام الأول .

ومع ذلك فإن بعض الشركات التي تقدم هذه المنفعة أو الخدمة تحدد مدة فسخ العقد بشهر كاملا مع التزام المستفيد بخصم نسبة ١٠٪ من القيمة المدفوعة كمقدم لهذا التعاقد بالإضافة إلى المصروفات الإدارية والتي سددها الطرف الأول (المالك) إلى وزارة السياحة .

الالتزام الخامس: يحق للمستفيد الانتفاع بجميع السلطات المقررة بموجب هذا العقد .

بموجب حق التايم شير للمستفيد الحق من الاستفادة بالسلطات المقررة بموجب هذا العقد، فله أن يتصرف في حصته ويستغلها ويستعملها كما يجوز له مبادلة حصته مع شخص آخر لقضاء اجازته فيها^(٨٢)، كما يجوز للمستفيد إعادة هيكلة بيع هذه الحصة بهدف الاستثمار، وتحقيق الربح المادي^(٨٣).

وبهذا يصطبغ عقد المنفعة بعقد الإيجار من خلال تحقق الشروط والضوابط من خلال التزام الجانبين بما هو مقرر في هذا العقد شكلا ومضمونا ، وهو عقد معاوضة تتم عن طريق المقابل المادي في مقابل المنفعة دون امتلاك الأعيان .

كما تحاول بعض القوانين الاستفاضة بشكل ممتد ففي الفقرة ٢ من المادة ٦٣ من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني والتي تنص على :
حق انتفاع باقتسام الوقت وفيه يكون للشخص ولورثته من بعده الانتفاع بوحدة فندقية مملوكة للغير مقابل مبلغ نقدي، وذلك لمدة زمنية محددة (أسبوعا ، أو أكثر سنويا) بالتناوب مع غيره من سائر المنتفعين المتعاقدين مع مالك الوحدة ويجوز للمنتفع أن يتنازل عن حقه في الانتفاع بالوحدة إلى غيره في حدود المدة المتعاقد عليها^(٨٤).

الخاتمة:

من أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة:

(١) عقد التايم شير من العقود الزمنية المستحدثة التي استلقت في الشريعة الإسلامية من واقع عقود اقتسام الوقت والتي اتخذت شكلا جديدا نتيجة التطور البشري في مختلف المجالات.

(٢) العقود المعمول بها في "التايم شير" هي عقود إذعان تقبل برمتها أو تترك.

(٣) عقود التايم شير من العقود التي تنسق التعامل مع الوحدات السياحية التي تخص المالك والمستفيد بالوحدة ، لذا كلا منهما لديه التزامات و ضمانات يجب الالتزام بها والتحرك فيها، وتطبيقها طبقا للبنود الموضحة خلال العقد.

(٤) من البنود الإلزامية المهمة في العقد التزام المالك بالتعويض للمستفيد عن هلاك الوحدة ؛ وذلك لما يخص هذا الالتزام من المحافظة على أموال المستفيد، فإذا لم تحقق الاستفاضة وجب المحافظة على أموال المستفيد.

٥) الأرجح في تعريف عقود التايم شير ما جاء في تعريف المجمع الفقهي الماليزي: وهو عقد على تملك حصص شائعة إما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوع أو على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لمدة متعاقبة .

٦) من عيوب عقود التايم شير الجانب الإلحاحي الذي يصل إلى حد الملك في النوادي والشوارع والأسواق مما يؤدي إلي احساس المستفيد بقلة المصادقية ومع الإقبال على مثل هذه العقود .

٧) من مميزات عقود التايم شير والتي ترتبط بالمستفيد تخفيف حدة التكدس الناتجة من الحركة الموسمية السياحية ، لذا يستطيع المستفيد التمتع في وقت معين في السنة بدون حدوث أي تكدس .

٨) من عوامل الجذب للمستفيد في عقود التايم شير هي طريقة الانتفاع ومستوى المنفعة من هذا العقد ، لذلك وجب على المالك التركيز على هذا الجانب لدى المستفيد ؛ لأن هذا العنصر هو عنصر المفاضلة بين عقد وغيره .

٩) يتضح أن عقود التايم شير هي حالة وسط تجمع بين أسلوب قضاء العطلات بأسلوب الرحلات الشاملة وبين تملك الوحدة بالكامل .

١٠) الأصل في عقود التايم شير معرفة الحصة المباعة والمكان المباع لكن الزمن متغير ويمكن تحديده بنظام دوري على حسب الاتفاق بين المالك والمستفيد .

١١) تكيف عقد "التايم شير" على أنه عقد إسكان وإقامة هو الأنسب والأوفق بالواقع الجاري وبمقصد المتبايعين، وهو الأسلم من الناحية الشرعية .

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

(١٢) من أحدث صور التعاقد في التايم شير بين المالك والمستفيد

هي صورة الشركة في تملك المنفعة فقط، وتخص بذلك ملك المنفعة دون العين وهي صورة من قبيل الإيجارة.

(١٣) عقود التايم شير من العقود التي تدعو إلي تحقق المنفعة لذا

يفهم المحافظة على الغرض المخصص له الوحدة السياحية والاهتمام بالمحافظة عليها ضمنا لكون العرف استقر على هذه الغاية والغرض لهذه الوحدات فلا يحق للمستفيد استعمال الوحدة السياحية لأغراض غير سياحية كأن يستخدمها في غرض آخر.

المصادر والمراجع:

- ابن كثير، إسماعيل بن عمر الدمشقي (ت ٧٧٤هـ)، ١٩٩٨م، البداية والنهاية ، ط١ ، بيروت، مكتبة المعارف.
- أبو سليمان ، عبدالوهاب ، ٢٠٠٧م، عقد التمليك الزمني ، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، بجدة، في دورته الثامنة عشرة المنعقدة بدولة ماليزيا، العدد(١٨).
- أبو غدة، عبدالستار، عقد التمليك الزمني ، ٢٠٠٧م، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، كوالالمبور، العدد(١٨).
- الإسنوي، عبدالرحيم الحسن (٧٧٢هـ)، بدون تاريخ، طبقات الشافعية، تحقيق: عبدالله الجبوري، ط١ ، بغداد، العراق، مكتبة، دار العلوم .
- الأنصاري، فريد، ١٩٩٧م، أبجديات البحث في العلوم الشرعية، ط١ ، المغرب ، دار الفرقان.

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

- البغدادي، أحمد بن علي الخطيب، ١٩٨٨م، مسألة الاحتجاج بالشافعي، تحقيق: معل إبراهيم ملا خاطر، ط١، باكستان، المكتبة الأخرية.
- الجنائني، هشام السيد ، ٢٠١٨م، صيغ التعاقد بنظام اقتسام الوقت share time دراسة فقهية مقارنة، مجلة دار الإفتاء المصرية، دار الإفتاء المصرية، العدد (٣١).
- الجوزي، جمال الدين أبي الفرج عبدالرحمن بن علي بن محمد، ١٩٨١م، العلل المتناهية في الأحاديث الواهية، ، تحقيق: إرشاد الحق الأثري، ط٢، باكستان، إدارة العلوم الأثرية.
- الحجوى، محمد بن الحسن الثعالبي (ت ١٣٧٦هـ)، ١٩٩٥م، الفكر السامي في تاريخ الفقه الإسلامي، ط١، لبنان، دار الكتب العلمية.
- الحموي، ياقوت عبدالله (١٢٢٩م)، ٢٠٠١م، معجم البلدان ، ط١، بيروت، لبنان، طبعة دار الفكر .
- الحيارى، أحمد، ٢٠٠٩م، عدول المستهلك عن العقد المبرم عبر الأنترنت ، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد(١)، العدد(١)، جامعة مؤته، الكرك.
- الشعلان، يوسف، ٢٠٠٧م، بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية ، مجلة دلة البركة، العدد(١٩).
- الزرقاء، مصطفى أحمد، ٢٠٠٤م، المدخل الفقهي العام، ط٥، دمشق، دار القلم.

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

- الزقرد ، أحمد السعيد ، ١٩٩٨م ، الروابط القانونية الناشئة عن عقد الرحلة، مجلة الحقوق الكويتية، ، المجلد(٢)، العدد(١) ، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت.
- الزقرد، أحمد السعيد، ٢٠٠٧م، الحماية المدنية من الدعاية التجارية الكاذبة والمضللة، ط١، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة.
- السبكي، لتاج الدين عبدالوهاب السبكي مع شرحه للجلال شمس الدين محمد المحلى مع حاشية البناني (١٣٧٠م)، ١٩٨٢م، جمع الجوامع، ، ط١، بيروت، دار الفكر.
- الشايب، شذى، ٢٠١٧م، تحقيق معنى عقد التملك الرمزي (share time) ، مفهومه ، جوهره ، أنظمته ، واقعه العملي تكييفه وحكمه الشرعي، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، العدد(٢)، الأردن.
- شهبه، تقي الدين بن أحمد ابن قاضي (٨٥١هـ)، ١٩٧٩م، طبقات الشافعية ، ط٩، الهند، مطبعة دائرة المعارف العثمانية.
- الشيرازي، أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، ١٩٩٤م، المهذب ، ط١، بيروت ، لبنان، دار الفكر.
- صاحب، إشراق صباح، ٢٠١٠م، عقد المشاركة الزمنية التايم شير ، مجلة رسالة الحقوق، العدد(١)، القاهرة.
- الصاوي، عبدالحافظ، التايم شير بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر، ٢٠٠٨م، مجلة الوعي الإسلامي، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، السنة(٤٥)، العدد(٥١٢).

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

- الصلاح، أبو عمرو عثمان بن عبدالرحمن (١٢٤٥م)، ١٩٨٦م، أدب المفتي والمستفتي، تحقيق: موفق عبدالله عبدالقادر، ط ١، الرياض، دار عالم الكتاب.
- عبدالقادر، ناريمان، ١٩٩٨م، التشريعات الفندقية والسياحية، ط ١، مصر، دار النهضة العربية.
- عساكر، لأبي القاسم علي بن الحسن بن هبة الله (١١٧٦هـ)، ١٩٩٥م، تاريخ دمشق، تحقيق: عمرو بن غرامة العموري، ط ١، بيروت، لبنان، دار الفكر.
- العسيري، عبدالله، ٢٠٠٩م، مستجدات أحكام العقار وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية، ماجستير، الأردن، جامعة مؤتة، كلية الاقتصاد.
- علم، وصال، ١٩٩٣م، أثر نظام المشاركة الزمنية على انتعاش حركة السياحة في مصر، دكتوراه، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية.
- علو، ندى سالم حمدون ملا، ٢٠١٢م، عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنة، العدد (٢٦)، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات.
- القراني، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي (١٢٨٥م)، ١٩٩٨م، الفروق، ط ١، لبنان، دار الكتب العلمية.
- القرطبي، الإمام الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن رشد القرطبي (٥٩٥هـ)، ٢٠٠٤م، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ط ١، القاهرة، طبعة دار الحديث.

الالتزامات التعاقدية في عقود التايم شير (عقد اقتسام الوقت): دراسة فقهية قانونية مقارنة

- الكاساني، علاء الدين أبي بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (ت ٥٨٧هـ)، ١٩٨٦م، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط٢، بيروت، دار الكتب العلمية.
- كامل، صالح، الاثار الاقتصادية للمشاركة بالوقت، ٢٠٢٠م، ندوة المشاركة بالوقت التايم شير وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، القاهرة.
- لآل الدين، محمد أكرم، نظام الاشتراك في الوقت ، ٢٠٠٧م، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي الدورة الثالثة، ماليزيا، العدد (٤).
- المحمدي، علي محمد، ٢٠٠٥م، بحوث فقهية في مسائل طيبة معاصرة ، ط١ ، بيروت، دار البشائر.
- محمود، نغم إسماعيل، ٢٠٢٠م، حقوق المستفيد وطرق حمايته في عقد التملك الزممي التايم شير ، دراسة فقهية مقارنة، جامعة الأزهر، العدد(٣٢)، المجلد(٢)، مجلة كلية الشريعة والقانون بأسبوط.
- مشعل، فتحية إسماعيل، ٢٠١١م، حكم عقد المشاركة في الوقت share time بحث فقهي مقارن ، مجلة مركز صالح عبدالله كامل للاقتصاد الإسلامي، المجلد(١٥)، العدد(٤٣)، جامعة الأزهر ، مركز صالح عبدالله كامل للاقتصاد الإسلامي.

١١ () ينظر: التايم شير بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر، عبدالحافظ الصاوي، ص ٦٠.

١٢ () تعريف الدكتور عبدالفتاح إدريس رئيس قسم الفقه المقارن بكلية الشريعة والقانون، بجامعة الأزهر .

- ٣) تعريف مجمع الفقه الإسلامي بماليزيا دورته (١٨)، المنعقدة سنة (٢٠٠٧ م).
- ٤) ينظر: نظام الاشتراك في الوقت، محمد أكرم الدين، ص ٤.
- ٥) ينظر: التشريعات الفندقية والسياحية، د: ناريمان عبدالقادر، ٢٣٧/١.
- ٦) عقود البيع والتأجير بنظام المشاركة في الوقت، صوره وأحكامه، زيد عبدالعزيز الشترى، ص ١٣.
- ٧) المشاركة في الوقت time share في ميزان الإسلام، عبدالفتاح إدريس، ص ١، انظر:
- حكم عقد المشاركة في الوقت time share بحث فقهي، فتحية إسماعيل مشعل، ص ١١٩.
- ٨) القانون العماني في الفقرة (١٤)، من المادة (٢)، من قانون السياحة رقم (٢٣)، السنة (٢٠٠٢ م)، انظر: المفهوم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، د: هادي الكعبي، د: سلام الفتلاوي، ص ٢٢٨، انظر: صيغ التعاقد بنظام اقتسام الوقت time share، دراسة فقهية مقارنة، هشام السيد الجنائني، ص ١٢٢.
- ٩) قرار وزير السياحة المصري رقم ٩٦، لسنة: ١٩٩٦ م.
- ١٠) انظر: الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، محمد المرسي، ص ٢١١.
- ١١) انظر: الآثار الاقتصادية للمشاركة في الوقت، نجاح عبدالعليم أبو الفتوح، ص ٢.
- ١٢) انظر: بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية، مجموعة دلة البركة، ٦٨/٨.
- ١٣) انظر: المدخل الفقهي العام، مصطفى أحمد الزرقاء، ٦٠٦/١.
- ١٤) مجمع الفقه الإسلامي بماليزيا، الدور (١٩).
- ١٥) ينظر: صفحة موقع العربية، على الشبكة العالمية:

<http://www.alarabiya.net/Articles/2004/11/02/7659.htm>

- ١٦) الفندق: نُزل يهيا لإقامة المسافرين بالأجر، [المعجم الوسيط، الفندق، ٧٠٣/٢].
- ١٧) المنجعات (المنتجعات) السياحية: هي أماكن يقصدها الناس للتزهر والراحة والاستجمام، تحتوي على مبان سكنية ومرافق ترفيهية من مسابح وملاعب ونواد، محاطة بسور، وقد تكون على شاطئ البحر، وفي اللغة: المنجّع: الموضع يقصد لما فيه من كلال وماء، [المعجم الوسيط، "نجع"، ٩٠٤/٢].
- ١٨) التايم شير بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر، عبدالحافظ الصاوي، ٦٢.

- ١٩) انظر: التشريعات الفندقية والسياحية، د: ناريمان عبدالقادر، ط ١، دار النهضة العربية، مصر، ١٩٩٨م، ٢٣١/١، وصيغ التعاقد بنظام اقتسام الوقت time share، دراسة فقهية مقارنة، هشام السيد الجنائني، ص ١٢٠.
- ٢٠) انظر: وصيغ التعاقد بنظام اقتسام الوقت time share، دراسة فقهية مقارنة، هشام السيد الجنائني، ص ١٢٠.
- ٢١) الحق العيني: هو عقد بيع ناقل الملكية لحصة شائعة في وحدة عقارية محددة أو في مجموع العقارات الموجودة بالمشروع العقاري المخصص لقضاء العطلات، بالإضافة إلى أن هذا الحق في الملكية الشائعة يقع أيضا وبجسب الأصل على مرافق المشروع الخدمية المشتركة، مالم يضمن عقد بيع المشاركة في الوقت خلاف ذلك.
- انظر: التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، نعمان جمعة، ص ٦٠، وحكم عقد المشاركة (share time) بحث فقهي مقارن، فتحية إسماعيل مشعل، ص ١٣٣.
- ٢٢) انظر: المهذب، الشيرازي، ٤١٠/١.
- ٢٣) انظر: الكافي، ابن عبد البر، ص ٧٤٨، مغني المحتاج، ٣٥٠/٢، حكم عقد المشاركة share time في الوقت بحث فقهي مقارن، فتحية إسماعيل مشعل، ص ١٤٦.
- ٢٤) انظر: حقوق المستفيد وطرق حمايته من خلال عقد التملك الزمني، نعم إسماعيل محمود، ص ١٣٨١.
- ٢٥) انظر: الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت، ربا محمد بلوط، ص ١٤٠.
- ٢٦) انظر: صناعة المشاركة بالوقت، وصال أبو علم، ص ١٢٨.
- ٢٧) المرجع السابق، ص ١٢٩.
- ٢٨) انظر: لسان العرب، ابن منظور، دار الحديث القاهرة، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣، مادة لزم، والتعريفات للجرجاني، دار الفكر، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٩٩٧م، ص ١٤٣.
- ٢٩) سورة الفرقان: الآية (٧٧)، وانظر معجم مقاييس اللغة، ابن فارس، مادة (لزم) ٧١٧/٣.
- ٣٠) المفردات في ترتيب غريب القرآن، الراغب الأصبهاني، ٧٤/٣.
- ٣١) انظر: مصادر الحق، الإمام السنهوري، ٥٢/١.
- ٣٢) انظر: الإلزام في التصرفات المالية في الفقه الإسلامي، وليد خالد الربيع، دار النفائس، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، ٢٠٠٧م، ص ٣٩.

- (٣٣) انظر: المشرع اللبناني، ص ١٠.
- (٣٤) انظر: نظرية الالتزام في القانون المغربي، أحمد حسن البرعي، مطبعة النجاح الجديدة، البيضاء، المغرب، الطبعة الأولى، ١٩٨١م، ص ١٣.
- (٣٥) المرجع السابق، ص ١٥.
- (٣٦) انظر: مصادر الحق، الإمام السنهوري، ٥٢/١.
- (٣٧) معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، نزيه حماد، ص ٣٠.
- (٣٨) الفقه الإسلامي وأدلته، وهبه الزحيلي، ٧٣٧/٤.
- (٣٩) المملك لغة: احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به. [القاموس المحيط، باب الكاف، فصل الميم، ص ١٢٣٢]. واصطلاحاً: "اتصال شرعي بين الشخص وبين شيء يكون مطلقاً لتصرفه فيه وحاجزاً عن تصرف غيره فيه. وهو قدرة يشتمها الشرع ابتداءً على التصرف. [معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، نزيه حماد، ص ٣٢٥].
- (٤٠) يُنظر: مواهب الجليل، شمس الدين الطرابلسي، كتاب الطلاق، في زوجة المفقود، ج ٤٠ ص ١٦٣، وحاشية الدسوقي، أحمد عرفه الدسوقي، ج ٢ ص ٤٨٤.
- (٤١) المشاهدة: تأجير الدار كل شهر بكذا، والمعاومة تأجيرها كل عام بكذا. والمياومة كل يوم بكذا، والملايلة كل ليلة بكذا. [ينظر: معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، نزيه حماد، ص ٣١٦، ٣٠٨. روضة الطالبين، ليحي بن شرف النووي، ط ٢، (بيروت: المكتب الإسلامي، ١٤٠٥هـ). ٢١٧/١١].
- (٤٢) الأشباه والنظائر، ابن نجيم، ص ١٤٣، نهاية المحتاج، شمس الدين الرملي، ١١٨/٥، كشاف القناع، البهوتي، ٥٧/٤، الموسوعة الفقهية، الجزء الأول، كلمة إجارة، الفقرة ٣٢.
- (٤٣) المراجع السابقة بنفس الصفحات.
- (٤٤) الفتاوى الهندية، نظام الدين البلخي، ٤٢٥/٤، الموسوعة الفقهية، الجزء الأول، كلمة إجارة، الفقرة ٣٩.
- (٤٥) المرجع السابق، ٤٣٣/٤.
- (٤٦) البحر الرائق، ابن نجيم، ٢٠/٨.
- (٤٧) معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، نزيه حماد، ص ٣٣، ولا يمكننا الاستناد على هذه المعاملة لتكليف عقد "التايم شير"، ذلكم لأن أحد البنود المنصوص عليها في سائر عقود "التايم شير" قد أوجبت على الطرف الأول توفير مكان بديل مماثل أو أعلى درجة في

- حالة عدم وفاء بالمتفق عليه، وهذه العادة هي الجارية في هذه المعاملات، فغالبا ما يتم اللجوء إلى البديل، حتى من غير حاجة، كما تفيد روايات المتعاملين به، كما أن إجازة عقد الإجاريتين كانت للضرورة، وهي تقدر بقدرها، وكانت في الأوقاف التي دونت لها أحكام خاصة.
- ٤٨) يتضمن الاعلان عن عقد مشاركة الوقت ماهية الاعلان التجاري الذي عرف بأنه : هو كل فعل أو تصرف يهدف إلى التأثير النفسي على الجمهور أيا كانت أداة هذا التأثير بهدف دفع الجمهور إلى الإقبال على المنتجات والخدمات في موضوع الاعلان، انظر: الاعلانات والعلامات التجارية بين القانون والاجتهاد، انطوان الناشف ، دراسة تحليلية شاملة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، ١٩٩٩م، ص ٢٢.
- ٤٩) الحماية المدنية من الدعاية التجارية الكاذبة والمضللة ، أحمد الزقرد، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، ٢٠٠٧م، ص ١٧١.
- ٥٠) المادة (١٩) من القانون التجاري السعودي.
- ٥١) انظر: عقد اقتسام الوقت دراسة مقارنة، محمد طایل القضاة، جامعة آل البيت، عمادة الدراسات العليا، ص ٤٩.
- ٥٢) انظر: مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، مصطفى سعد السيوطي، ١٤٥/٢.
- ٥٣) انظر: الوسيط في شرح القانون المدني، عبدالرزاق أحمد السنهوري، ص ٨.
- ٥٤) انظر: الأشباه والنظائر، ابن نجيم، ص ١٤٣، نهاية المحتاج، شمس الدين الرملي، ١١٨/٥، كشاف القناع، البهوتي، ٥٧/٤، حقوق المستفيد وطرق حمايته في عقد التملك الزمني التايم شير، نغم إسماعيل محمود، ص ٣٥ .
- ٥٥) انظر: حقوق المستفيد وطرق حمايته في عقد التملك الزمني التايم شير، نغم إسماعيل محمود، ص ٣٥ .
- ٥٦) انظر: مدونة الحقوق العينية بوزارة العدل المادة (٥٥٨) من القانون المدني المصري، ص ١٨ .
- ٥٧) انظر: المجموع شرح المهذب ، النووي، ٥٣/١٥.
- ٥٨) المادة (٢٢) قرار صادر عام ٢٠١٠م، رقم (١٥٠)، انظر : التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، د/ حسن عبدالباسط جمعي، ص ١٣٢.
- ٥٩) انظر: الفتاوي الهندية، نظام الدين البلخي، ٤/٤٢٥، ويؤيد ذلك ما ورد لدى الفقهاء، انظر: أسهل المدارك، الكشناوي، ٣٢١/٢، الإشراف على نكت مسائل الخلاف، القاضي

عبد الوهاب، ٦٥٢/٢، إعانة الطالبين في حل ألفاظ المعين، البكري، ١٢٩/٣، الأم، الشافعي، ١٤/٤، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، شرف الدين المقدسي، ٢٨٣/٢، قال شهاب الدين النفراوي: "وحكم الإقدام على إجارة المستأجر لما استأجره من غير إذن المؤجر الجواز إن كان داراً"، انظر: الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، أحمد غانم النفراوي، ١١٦/٢.

وقال ابن قدامة: "وله أن يؤجر العين؛ لأن الإجارة كالبيع، وبيع المبيع جائز، وكذلك إجارة المستأجر، ويجوز أن يؤجرها للمؤجر، وغيره، كما يجوز بيع المبيع للبائع وغيره"، انظر: الكافي في فقه الإمام أحمد، ١٨٣/٢.

٦٠) المشاركة في الوقت time share في ميزان الإسلام، عبدالفتاح إدريس، ص ٥ .
٦١) المرجع السابق، ص ٨.

٦٢) المشاكل المحاسبية الناتجة عن تطبيق نظام التايم شير في مصر، كريمة محسن، ص ١٥.

٦٣) صناعة المشاركة بالوقت، وصال أبو علم، ص ١٦.

٦٤) عقود التايم شير Timeshare دراسة فقهية للمنتجات التقليدية ومحاولة لابتكار تكييف بديل، عبدالقاهر محمد أحمد، ص ١١.

٦٥) انظر: التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، د/ حسن عبدالباسط جمعي، ص ١٣٢.

٦٦) عقود التايم شير time share دراسة فقهية للمنتجات التقليدية ومحاولة لابتكار تكييف بديل، عبدالقاهر محمد أحمد، ص ١١.

٦٧) المشاركة في الوقت time share في ميزان الإسلام، عبدالفتاح إدريس، ص ٥ .

٦٨) عقد اقتسام الوقت، دراسة مقارنة، خولة علي العبدولي، ص ١٢٧.

٦٩) المستفيد هو كل شخص طبيعي أو معنوي يكتسب من خلال التعاقد مع منشأه من منشأة اقتسام الوقت حقا عينيا أو شخصيا يخوله الإقامة في وحدة من وحدات المشروع.

٧٠) الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت share time، محمد المرسي زهرة، ص ٢٠٠.

٧١) القانون الأردني المادة (١٠٥٥)، لعام ٢٠١٠م.

٧٢) المنشور في القواعد الفقهية، الزركشي، ٢٣٠/٣ .

٧٣) مرشد الحيران، محمد قدرى باشا، ص ٥ .

- (٧٤) أنظر: بدائع الصنائع، الكاساني، ١٧٤/٤، تبيين الحقائق، الزيلعي، ١٠٥/٥، بلغة السالك، الصاوي، ٢٩٠/٢، المغني، ابن قدامة، ٤٣٥/٥، المبدع، ابن مفلح، ٦٢/٥ .
- (٧٥) بدائع الصنائع، الكاساني، ١٧٤/٤، المحيط البرهاني، ابن مازة، ٥٣٩/٧ .
- (٧٦) الوجيز في النظرية العامة للالتزام، عبدالرزاق أحمد السنهوري، ص ٤٢ .
- (٧٧) قرار وزير السياحة المصري رقم ٩٦، لسنة: ١٩٩٦م.
- (٧٨) القانون الأردني، الفترة ١٧/أ .
- (٧٩) القانون السعودي ، عام ١٤٤٣هـ، المادة(١٢٢) .
- (٨٠) قانون السياحة المصري رقم ١٥٠، لسنة ٢٠١٠م، المادة (٣٤) .
- (٨١) قانون المادة(٣٢) من قانون رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨م .
- (٨٢) انظر: عقد اقتسام الوقت (share time) ، بركان راوية، ص ٢٨ .
- (٨٣) عقد المشاركة الزمنية التايم شير ، صباح صاحب، ص ١٩٨ .
- (٨٤) الفقرة ٢ من المادة ٦٣ من قانون السياحة العماني، انظر: عقد اقتسام الوقت (share time) ، بركان راوية، ص ٢٨ .

Abstract

Timeshare contracts are among the marketing contracts that appeared in the modern era, and which began to appear on the scene in a large way by promoting villages and tourist places in an attractive way through direct invitations to parties, distribution of gifts, and facilities that are referred to in a way that makes the beneficiary participate in this matter, Hence, many studies appeared that discussed the issues of the timeshare contract, with reference to its manner, ruling, and methods of dealing with it. On the other hand, many studies did not discuss the issue of contractual obligations in a clear manner, which pertain to the owner and the beneficiary Therefore, the subject of our current study was titled: Contractual Obligations in Time Share Contracts - Time Sharing Contract - A Comparative Jurisprudential Study, and one of the most important findings is that time share contracts are contracts that coordinate dealing with tourism units that belong to the owner and beneficiary of the unit, so no Both of them have obligations and guarantees that must be adhered to and moved in, and applied in accordance with the terms indicated during the contract. Also, one of the most recent forms of contracting in timeshare between the owner and the beneficiary is the image of the company in the ownership of the benefit only, and this is specific to the ownership of the benefit without the eye, which is a form such as rent.