

عقد المشاركة بالوقت

شهد مازن حكمت الدهان*

ضمير حسين ناصر المعموري

جامعة القادسية / كلية القانون

المخلص

معلومات المقالة

أن العصر الحديث أصبح مخاضا لكثير من المعاملات الحديثة والمتنوعة التي لم يسبق بها عهد ، وذلك نظرا لنشاط الحركة الاقتصادية على المستوى المحلي والعالمي لذا أصبح هذا الجانب هو المحرك الأساسي للدول في جميع الاتجاهات في نواحي الحياة المدنية والثقافية ، وفي أطار هذا النشاط الاقتصادي ظهرت معاملات جديدة اتخذت لنفسها مجالا رحبا بين أفراد المجتمع ، وان أهم ما يميز هذا النظام الجديد انه مزج عنصر المكان وهو الوحدة العقارية وعنصر الزمان المتمثل بالوحدة الزمنية ، التي تمكن الاستفادة من الانتفاع بالوحدة العقارية خلالها أثناء العام وعلى مدار عدد من السنوات ، وذلك الاستفادة من نظام اقتسام الوقت لا ينتفع من الوحدة العقارية خلال العام وإنما يتناوب في الانتفاع مع باقي المستفيدين في ذات الوحدة طوال العام في ضوء الحصة الزمنية المقررة لكل مستفيد. وعليه سوف نقسم هذا البحث إلى ثلاثة مباحث في الأول نتناول التعريف بعقد المشاركة بالوقت وخصائصه إما في حين الثاني نخصه للطبيعية القانونية لهذا العقد ، إما الثالث لأركان عقد المشاركة بالوقت والحماية القانونية له

تاريخ المقالة:

الاستلام: 2018/1/7

تاريخ التعديل : 2018/2/7

قبول النشر: 2018 /2/14

متوفر على النت: 2019/12/15

الكلمات المفتاحية :

عقد المشاركة

الوقت

© جميع الحقوق محفوظة لدى جامعة المثنى 2019

الموضوع ، واختلاف الأشكال القانونية والنظم التي يتخذها وقبل التطرق لهذا التعريف فقد أطلق عليه بعض التسميات التي أطلقت عليه ، ففي اللغة الانكليزية تسمى هذه المعاملة (timeshare) المشاركة في الوقت وكلمة (share) بمعنى الحصة أو النصيب أو السهم أو الاقتسام أو المقاسمة وكان لهذا اثر في الترجمة العربية لهذا المصطلح فهو عند بعضهم المشاركة في الوقت ، أو المشاركة الزمنية ، أو اقتسام الوقت ، أو الحصة الزمنية ، وسميت مشاركة وذلك لان المشترين (المستفيدين) يشتركون في ملكية الوحدة أو الانتفاع بها ، فهذا ينتفع بها زمنا

المبحث الأول : التعريف بعقد المشاركة بالوقت وخصائصه سوف نتناول في هذا المبحث تعريف عقد المشاركة بالوقت وخصائصه وعليه سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين في الأول تعريف عقد المشاركة بالوقت في حين يضم المطلب الثاني خصائص هذا العقد.

المطلب الأول: تعريف عقد المشاركة الزمنية

يعد تعريف عقد المشاركة الزمنية من المسائل الدقيقة ، وذلك لأنه من العقود الحديثة نسبيًا واختلاط مفهومه ببعض أنواع العقود التقليدية وكذلك وجود فراغ تشريعي حول هذا

المشاركة الزمنية يتكون من شقين : الأول : هو مبدأ المشاركة ذاته فالمستفيد لا يتمتع بحقه في الانتفاع بالوحدة السياحية أيا كانت طبيعة هذا الحق وحدة وإنما يعتبر شريكا مع آخرين في الاستفادة من هذه الوحدة . ثانيا : إن هذه المشاركة في الانتفاع لا تتم في نفس الوقت ، وإنما يتم اقتسام وقت الانتفاع بالوحدة بين جميع الشركاء ، بحيث يستقل كل منهم بالوحدة فترة محددة من الوقت .

المطلب الثاني: خصائص عقد المشاركة بالوقت :

يتميز عقد المشاركة الزمنية بمجموعة من الخصائص

1- عقد المشاركة بالوقت عقد زمني: يعد عقد المشاركة بالوقت من العقود الزمنية التي لا يمكن أن تقوم بدون عنصر الزمن وذلك لأن الزمن عنصرا جوهريا في هذا العقد ، بل هو قائم على استثمار الوقت واسم العقد مستمد من ذلك لأنه تحدد المدة فيه كان تكون أسبوع أو شهر مثلا في السنة ، حيث أن مشتري التاييم شير (السائح) يثبت له حق انتفاع لمدة محددة لكنها تمتد لعدة سنوات قد تكون قصيرة أو طويلة وهذا يجعله ينطوي تحت طائفة عقود المدة ، وهذا يجعله لا يرتب على عاتق المستثمر التزاما قابلا للتنفيذ فورا بل يتضمن اداءات مستمرة⁽⁷⁾ ، وقد نص قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010 ، الذي بين زمنية العقد بموجب نص المادة (9) ونصت على أنه "تقسم السنة إلى فترات زمنية بحد أدنى أسبوعا لكل منتفع وحد أقصى ثلاثة أسابيع بالعقد الواحد ، وتلتزم الشركة المالكة أو شركة الإدارة بطرح الحصص الزمنية المحددة له من كل عام " إما المشروع الفرنسي فقد نص كذلك في الفقرة (5) من مادته (L121-63) من قانون رقم 2009\888 لسنة 2009 على ذكر مدة الانتفاع كتابة في العقد وتاريخ ابتداء وانتهاء المدة⁽⁸⁾ ، إما في العراق على الرغم من انه لم ينظم هذا العقد ، إلا أن الطابع الزمني الذي يتميز به هذا العقد بما يقوم عليه من توزيع الانتفاع بالوحدات يحتم علينا إن نقول بان هذا العقد زمنيا .

2- عقد المشاركة هو عقد غير مسمى : يعتبر هذا العقد من العقود غير المسماة وذلك إن المشروع لم يخصه باسم معين بالإضافة إلى ذلك لم يخضعه لتنظيم قانوني خاص به كما هو الحال في العقد المسمى⁽⁹⁾ لذلك فهو يخضع في تنظيمه للقواعد

، وهذا ينتفع بها زما أخر فهم يتعاقبون أي يتناوبون زمانياً على الانتفاع بمكان واحد وعندما يطلق اسم المشاركة في الوقت فلا يقصد منة الوقت المجرد وإنما يراد به وقت الانتفاع بالوحدة المشتركة أي المشاركة بالانتفاع⁽¹⁾ .

وفي العراق فإنه لم يعرف عقد المشاركة بالوقت ولا توجد نصوص تشريعية تنظمه ، إما بالنسبة للقانون المدني المصري فإنه كذلك لم يعرفه ولكن على الرغم من قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010⁽²⁾ ، الخاص بشروط وضوابط نظام اقتسام الوقت في المنشآت المدنية والقرى والمنتجعات السياحية تعريفا لهذا النظام أو بيان مضمونه حيث اشتمل على 36 مادة ضمنت في طياتها شروط حصول المنشآت الفندقية على ترخيص العمل بنظام المشاركة الزمنية ، وكيفية تسويق الوحدات العقارية ، ونظام البيع والتزامات الشركات المالكة للوحدات السياحية والتزامات المنتفع وغيرها⁽³⁾ .

ولم يضع المشرع الفرنسي تعريفا لعقد المشاركة بالوقت في قانون شركات المشاركة بالوقت رقم 18\86 الصادر في 6 يناير لسنة 1968 ، وهو أول قانون صدر في فرنسا لتنظيم عقد المشاركة بالوقت ، وإنما عرف هذه الشركات فقط في المادة الأولى بأنها " تلك الشركات التي يتم تكوينها بهدف تخصيص العقارات تخصيصاً جزئياً أو كلياً لاستخدام السكن بصفة رصينة من خلال تمكين الشركات من الاستمتاع والإقامة في هذه الوحدات من خلال حصص زمنية دورية بمقابل حصص مساهمتهم دون إن يكون سبيل ذلك ونقل حقوق الملكية أو أي حق من الحقوق العينية الأخرى"⁽⁴⁾ ، ألا أن المشرع الفرنسي عرفها في قانون المشاركة بالوقت رقم 2009\888 الصادر في 22 يوليو 2009 في الفقرة (1) من المادة (L121-61) بأنه " عقد دائم لأكثر من عام واحد وبه يتم منح المستهلك خاصية الاستخدام السكني والتمتع بالإقامة في الممتلكات العقارية أو المنقولة لاستخدام السكن لفترات محددة او قابلة للتحديد"⁽⁵⁾ ، وكذلك عرفة الفقه بأنه " النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة سكنية ، أو حق انتفاع أو استعمال بها مع اشتراك الآخرين معه في باقي الحصص ، على إن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء اجازته"⁽⁶⁾ ، ومن خلال التعاريف يتبين أن نظام

تنبيه المتعاقدين إلى خطورة وأهمية التصرف القانوني المتقدمين عليه ، وخاصة في العقود التي يستغرق تنفيذها زمناً طويلاً وإشاعة الثقة والاطمئنان بين المتعاقدين مما يؤثر إيجاباً على استقرار المعاملات والمحافظة على حقوق المتعاقدين وتحديد التزاماتهم بشكل دقيق⁽¹⁴⁾، ولما كان عقد المشاركة من العقود المهمة ، لكونه يرد على العقارات السياحية والفندقية والتي تصب على نقل ملكية حصص في وحدات سياحية، وكذلك فإنه يتعلق بمرفق هام وهو مرفق السياحة حيث تكثرت الشركات السياحية المسوقة لهذا العقد ، مما يؤدي إلى ظهور حالات الاحتيال النصب على المواطنين ، فقد يرم مالك الوحدة السياحية أو مستغلها عدة عقود في ان واحد وبهذا يكون قد أبرم أكثر من عقد مع أكثر من مستفيد وللفترة الزمنية ذاتها مما يؤدي إلى خلق مشاكل واقعية مع ضياع الفائدة المرجوة من هذا⁽¹⁵⁾ ، وقد نص قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010 على عقد المشاركة بالوقت عقد شكلياً في المادة (6) جاء نصاً " تبرم العقود بين الشركات المالكة للمنشآت الفندقية أو شركات الإدارة الفندقية الخاصة لأحكام هذا القرار وبين المنتفعين بوحداتها وفقاً للنموذج المرفق بهذا القرار والمتصرف للشركة من وزارة السياحة وذلك من نسختين يتم مراجعتهما بوزارة السياحة وتودع صورة منها بعد مراجعتها بوزارة السياحة وصورة بشعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية ونسخة أصلية بيد الشركة ونسخة أصلية أخرى بيد المنتفع وتبدأ مدة سريان العقد من تاريخ الانتفاع بالحصص المتعاقد عليها أو اعتمادها من وزارة السياحة أيهما أولاً وتتصرف آثار العقود التي تبرمها شركة الإدارة الفندقية المشار إليها في المادة الثالثة من هذا القرار إلى الشركة المالكة للوحدات طبقاً لأحكام الوكالة بالقانون المدني"⁽¹⁶⁾ ، أما بالنسبة للمشرع الفرنسي في قانون المشاركة بالوقت رقم 888 لسنة 2009 فقد نص في المادة (63) - L 121 "⁽¹⁷⁾ ومن الجدير بالذكر إن المشرع العراقي جعل التصرفات التي ترد على ملكية عقار من العقود الشكلية التي لا تنعقد إلا بتسجيلها في دائرة التسجيل العقاري.

6-عقد المشاركة بالوقت عقد إذعان : إذا كان الأصل في العقود أنها تقوم على المساومة والمفاضلة ، حيث يمر المتعاقدان بمراحل تفاوض ومناقشة لبنود العقد ليقرر كل طرف مدى

العامّة في الالتزامات والتي تخضع لها كافة العقود⁽¹⁰⁾ وان المشرع عندما يجد عقداً يحضى باهتمام كبير في الحياة العملية فإنه غالباً ما يتصدى إلى تنظيم أحكامه تنظيم خاص وذلك لتحقيق عدة أهداف منها ليسهل على الأشخاص اللذين غالباً ما يجهلون الأحكام القانونية الدقيقة للعقد الذي يرغبون في إبرامه ، وكذلك ليسهل مهمة القاضي في الفصل بالتزاعات المعروضة عليه دون الرجوع إلى القواعد العامة التي تتطلب جهداً كبيراً من القاضي عندما يريد تطبيقها على الحالات الخاصة⁽¹¹⁾ ، وقد يستهدف المشرع من ذلك أيضاً الخروج عن القواعد العامة عندما يجد المصلحة العامة تتطلب ذلك، فمثلاً يطبق القاضي في عقد المشاركة الزمنية عقد الوديعة للامتعة وعقد البيع للمأكولات والمشروبات .

3-عقد المشاركة بالوقت هو عقد معاوضة حيث يأخذ فيه المتعاقد مقابل ما أعطى وفي هذا العقد المستفيد يمتلك حصة أو يملك منفعتها في إحدى الوحدات السياحية لمدة معينة مقابل مبلغ من المال يدفعه إلى مالك المنشأة السياحية والذي بدوره يمكن المستفيد من الانتفاع الزمني بالحصص التي يملكها أو ينتفع بها فكل متعاقد يعطي مقابل لما يأخذه⁽¹²⁾.

4-انه عقد ملزم للجانبين حيث يعتبر عقد المشاركة الزمنية من العقود الملزمة للجانبين لأنه ينشئ التزامات متقابلة في ذمة عاقديه ، بحيث يكون كل منهما في ذات الوقت دائناً ومديناً للأخر وتعتبر الالتزامات كل من المتعاقدين هي سبب التزامات المتعاقد الآخر ، فمالك المنشأة يلتزم بتسليم الوحدة السياحية إلى المنتفع أو المستفيد في الوقت المتفق عليه بين الطرفين كما عليه يلتزم أيضاً بأعمال الصيانة للوحدات والأجزاء المشتركة مثل الحدائق والملاعب وكذلك يلتزم أيضاً بدفع كافة الالتزامات المالية المترتبة عليه من دفع الأجرة أو ثمن الحصة وكذلك مبالغ الصيانة الدورية وهناك التزامات أخرى⁽¹³⁾.

5-عقد المشاركة بالوقت عقد شكلي: والعقد الشكلي هو العقد الذي يجب لقيامه أن يتخذ رضاء العاقدين فيه شكلاً معيناً يحدده العقد المبرم بين المتعاقدين وهذا يسمى (بالشكل الحر) ، فقد يتفق المتعاقدان على ان تكون الشكلية عبارة عن ورقة رسمية بين المتعاقدان أو تسجيل العقد المبرم من قبل دائرة رسمية معينة ، واشترط الشكلية تجد لها مبررات كثيرة أبرزها

المبحث الثاني

الطبيعة القانونية لعقد المشاركة بالوقت

هناك تكييفان يتنازعان في تحديد الطبيعة القانونية لعقد المشاركة الزمنية وهي إما تكون عقد بيع لحصة شائعة في وحدة سياحية أو هو حق انتفاع بوحدة سكنية عقارية ويتبين ذلك في المطلبين التاليين.

المطلب الأول: عقد بيع لحصة شائعة :

يتم اكتساب الحصص الزمنية في بعض عقود اقتسام الوقت من خلال عقد بيع ملكية حصة شائعة في وحدة عقارية محددة أو في مجموع العقارات الموجودة بالمشروع العقاري المخصص لقضاء العطلات ، ويشمل بيع لحصة شائعة في بعض الأحيان بي 7 صة شائعة في مجموع المرافق المشتركة التي يتضمنها المشروع من ملاعب وحدائق وحمامات سباحة وغيرها. ما لم تحتفظ المنشأة البائعة للحصص الزمنية بالاحتفاظ بملكية المرافق المشتركة⁽²²⁾ ، وعليه فإن المستفيد وفقاً لهذه الصورة يملك ملكية تامة الوقت المتعاقد عليه في وحدة من وحدات المشروع ويعتبر هذا الشكل هو عقد بيع لحصة شائعة في وحدة سياحية والملكية الشائعة هي الملكية التي يتعدد أصحابها⁽²³⁾ ، فحالة الشيوخ تتمثل بمال مملوك لأكثر من شخص واحد دون أن يكون لأي مالك نصيب مادي معين ، بحيث يتعين حصة كل شريك من الشركاء بحصة شائعة يرمز لها بنسب حسابية (كالنصف أو الثلث أو الربع)⁽²⁴⁾.

وبمقتضى الملكية الشائعة يمتلك المشتري في عقد المشاركة بالوقت ملكية تامة فله إن يتصرف ويستعمل حصته ويحصل على أجرة ممن ينتفع بها ، وكل ذلك في حدود الفترة الزمنية المقدر له كل عام وهذا وعلى أن يراعي الغرض الذي اعد من اجله المشروع والذي يحتم وجوده دائماً كملكية على الشيوخ بحيث لا يجوز قانوناً لأحد المنتفعين (الملاك) المطالبة بالقسمة وتحديد جزء منه كملكية مفرزة له إلا انه يجوز للشركاء أن ينتفعوا بالشيء الشائع عن طريق قسمته قسمة مهايأه⁽²⁵⁾ ، والمهايأة وهي قسمة للمنافع لا للأعيان حيث تحدد المهايأة وخاصة الزمنية الوقت الذي يتناوب فيه المستفيد الانتفاع بالوحدة العقارية مع باقي الملاك المشاعين ، أما تحديد المدة الزمنية لإقامة المستفيد فيكون تنظيمها عن طريق المهايأة

تحقق مصلحته من وراء هذا العقد ، ألا أن التطورات الاقتصادية أوجدت نوعاً جديداً من العقود تكون خالية من المناقشة والمفاوضة بين الطرفين ، ففي هذه العقود لا يملك الطرف الضعيف سوى قبول عقد قد أعدت بنوده وصيغته من قبل الموجب الذي يكون هو الطرف القوي وتسمى هذه العقود (بعقود الأذعان)⁽¹⁸⁾ ، وقد نصت المادة (167) من القانون المدني العراقي على عقد الإذعان بأنه "1- القبول في عقود الأذعان ينحصر في مجرد التسليم بمشروع عقد ذي نظام مقرر، يضعه الموجب ولا يقبل فيه المناقشة 2- إذا تم العقد بطريق الأذعان وكان قد تضمن شروطاً تعسفية ، جاز للمحكمة إن تعدل هذه الشروط أو تعفي الطرف المذعن منها وذلك وفقاً لما تقتضي به العدالة ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك 3- ولا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الأذعان ضاراً بمصلحة المذعن ولو كان دائناً"⁽¹⁹⁾ فعقد الأذعان هو العقد الذي يسلم فيه القابل بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها ويكون ذلك متعلقاً بسلعة أو مرفق ضروري أو موضع مناقشة محدود النطاق ولا يكون لهم مناقشتها بل قبولها أو رفضها والانصراف عن التعاقد⁽²⁰⁾ ، وعقد المشاركة الزمنية يعتبر من عقود الإذعان حيث إن القائم على استغلال أو إدارة الوحدات السكنية بنظام اقتسام الوقت هو الذي يحدد مقدماً شروط العقد ويطبعتها تكون بصورة عقود نمطية معدة سلفاً تعرض على الراغبين التعامل بهذا النظام ولا يوجد من يناقشهم بل قبولها كما هي أو رفضها والانصراف عن التعاقد، ويعتبر عقد المشاركة الزمنية من عقود الإذعان لكونه يتعلق بمرفق ضروري من المرافق الأساسية وهي السياحية التي أصبحت اليوم جزء مهم من العالم المتحضر وكما ذكرنا فإن أبرام هذه العقود لا يكون إلا من خلال شركات متخصصة في مجال الوحدات السياحية والخدمات والتي تزاوّل هذا النشاط بعد الحصول على تراخيص من قبل الجهات المختصة بالإضافة إلى ذلك تقوم هذه الشركات بوضع بعض الضوابط وشروط معينة تطرحها للناس كافة دون تمييز وليس على المتعاقد الآخر إلا الاطلاع عليها ، والقبول بها وليس له حق تعديل أي شرط أو بند فيها⁽²¹⁾.

يتعلق بالقواعد القانونية الخاصة بالملكية الشائعة والمتعلقة بعدم جواز إجبار الشريك على البقاء في الشيوخ مدة تزيد عن خمسة سنوات⁽²⁹⁾ ، وعدم إمكانية الاستمرار في قسمة المهياية لمدة تزيد عن خمسة سنوات حيث إن هذه المواد القانونية تتعارض مع مقتضيات نظام المشاركة الزمنية التي تقرر حق المستفيد بالوحدات العقارية والمرافق المشتركة حيث إن هذه المصلحة بالنسبة للمستفيد لا تتحقق إلا إذا استمرت حالة الشيوخ بين المستفيدين لمدة طويلة⁽³⁰⁾ .

ولكن هل يوجد هناك حل لما ورد في المادتين أعلاه ؟ فبالنسبة لحالة عدم إجبار الشريك على البقاء في الشيوخ مدة تزيد عن خمس سنوات فهذا يمكن القول هنا إن نظام المشاركة بالوقت هو شيوخ اتفاقي وقائم على أساس اتفاق المستفيدين من اجل تحقيق الغرض الذي أنشئ من اجله هذا النظام، وهذا ما نصت عليه المادة (1081) من القانون المدني العراقي والمادة (850) من القانون المدني المصري⁽³¹⁾ ، أما بالنسبة لتحديد قسمة المهياية بعد خمس سنوات فأنها تحدد دورياً باتفاق المستفيدين ، وذلك لأنها تهدد نظام المشاركة الزمنية الذي وجد ليبقى متى يمكن المستفيدين من الانتفاع بحصصهم وورثتهم من بعدهم وما نجده إن القانون العراقي والمصري قد وضع حداً لقسمة المهياية وهي أن لا تزيد عن خمس سنوات قابلة للتجديد لنفس المدة فإذا اتفق على مدة تزيد عن خمس سنوات فأنه الاتفاق لا ينعقد إلا لمدة خمس سنوات⁽³²⁾ .

١١-١٢ ب الثاني: حق الانتفاع بوحد سكنية عقارية :

⁹ أن عقد المشاركة بالوقت قد يتفق في جانبه العملي مع العقد الذي يرتب حق انتفاع ، إذا كلاهما يرتبان حقا بمقتضاه يكون لصاحبه استعمال الشيء واستغلاله ، فضلاً عن التصرف ، ألا أن ملكية الرقبة تبقى للمالك فحق الانتفاع وهو حق عيني أصلي يخول صاحبه استعمال واستغلاله ، وهو يرد على شي مملوك للغير⁽³³⁾ ، وان هذا التشابه قد دعا بعض الفقه إلى تكيف عقد المشاركة بالوقت على انه عقد يرتب حق الانتفاع ، ويتميز هذا الحق بأنة مؤقت ، فهو ينتهي أساساً بوفاة صاحبه ، ألا إذا كانت قد حددت مدة فإنه ينتهي بانتهائها ، ولو كان المنتفع مازال حياً ، ولأن حق الانتفاع لا يورث فهو ينقضي ولو حدثت في اليوم الثاني لبدء الانتفاع ، وكذلك فإن

الزمانية ، أما بالنسبة للمهياية المكانية وهي التي يختص كل من الشركاء بجزء مفرز يوازي حصته في الشيء الشائع ينتفع به مدة معينة ويتخلى في نفس الوقت عن حقه في الانتفاع بباقي الأجزاء خلال هذه المدة ، وعليه فأن قسمة المهياية الزمنية هي التي تنطبق إلى حد كبير على نظام اقتسام الوقت⁽²⁶⁾ ، وان قرار وزير السياحة قد بين شروط وضوابط اقتسام الوقت والتي تنص على طبيعة الحق الذي يكتسبه المستفيد على الوحدة محل الاستغلال بقوله " يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال أم عن طريق الإيجار طويل المدة أو البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المستغل بملكية الزمنية وبيع للمنتفع حق الانتفاع لمدة محددة سنوياً في وحدة مؤثثة ومجهزة للاستخدام اليومي⁽²⁷⁾ ، ويتبين من نص المادة ان طرح هذه الوحدات أما أن يكون إيجاراً طويلة المدة يجب إن لا تقل مدته عن عشرين عاماً ، أو أن تكون طوال حياة المنتفع أما في حالة عدم تحديد المدة فإنه يعد بيع غير محدد المدة .

وفي عام 2010 نصت غرفة الفنادق المصرية إن نشاط المشاركة بالوقت هو إحدى الدعائم لصناعة السياحة في العالم ويمثل أسرع القطاعات وبالتالي اصدر القرار الوزاري رقم 150 لسنة 2010 بشأن الشروط وضوابط نظام اقتسام الوقت (التايم شير) في المنشآت والقرى والمنتجعات السياحية وفي المادة (8) نصت على نظام بيع الوحدات السياحية من القرار أعلاه حيث نصت على " يتم طرح الوحدات التي دار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال بطريق الانتفاع بحصة محددة زمنياً يحتفظ المالك بحق الزمنية أو بطريق تجزئة الملكية للوحدات بحيث يصبح المشتري مالكاً على الشيوخ ، طبقاً لأحكام ملكية المال الشائع ويتمتع بحق الانتفاع والرقبة"⁽²⁸⁾ ، وعليه فأن صيغة أو صورة نظام الملكية على الشيوخ من الصيغ المنتشرة والأكثر قبولاً بين المستثمرين على الرغم من انتشار صيغة الشراء بنظام الملكية على الشيوخ في نظام المشاركة الزمنية ألا أن هناك بعض المشكلات والمعوقات الناجمة عن اعتبار حق المستفيد حقاً شائعاً يتعلق البعض منها في إجراءات التسجيل وما يترتب عليه من إجراءات ونفقات مالية ، بحيث بدلاً من أن تسجل الوحدات السكنية السياحية باسم مالك واحد ، تسجل بأسماء الملاك المتعددين ، وان من المعوقات الأخرى هي ما

الانتفاع لا تطابق التنظيم القانوني لنظام المشاركة الزمنية وذلك لأنها تنتهي حتماً بوفاة المنتفع او انتهاء مدته أيهما أقرب فهو حق مؤقت وهذا ما نصت عليه المادة (1257) من القانون المدني العراقي بقولها "ينتهي حق المنفعة بانقضاء الأجل المعين له فان لم يعين له اجل عد مقررأ مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين"⁽³⁸⁾.

المبحث الثالث

أركان عقد المشاركة بالوقت والحماية

القانونية للمستفيد منه

لكي ينعقد العقد لابد من أن تتوفر فيه أركان معينة حيث يترتب على تخلفها عدم انعقاده وبطلانه وان أركان العقد هي الرضا والمحل والسبب وعقد المشاركة بالوقت يبني على نفس الأركان الثلاثة ويضاف إليه الشكلية وعليه سوف نتناول هذه الأركان بشيء من الإيجاز وكذلك سوف نبحث عن الحماية القانونية للمستفيد من عقد المشاركة بالوقت والذي قد خرج المشرع فيها عن القواعد العامة وذلك بسبب حداثة هذا العقد وكذلك تعدد الصور القانونية التي يرد بها ، ولذا سوف نقسم هذا المبحث على مطلبين نتناول في المطلب الأول أركان هذا العقد أما في المطلب الثاني فنكرسه إلى الحماية القانونية للمستفيد .

المطلب الأول : أركان عقد المشاركة بالوقت

إن التراضي هو توافق أرادتین على أحداث اثر قانوني ، أي يوجد التراضي بوجود هاتين الإرادتين وإذا كان وجود هاتين الإرادتين يكفي لوجوده لكنه لا يكفي لصحته ، بل يجب حتى يكون العقد صحيحاً إن تكون الإرادتان المتوافقتان صحيحتين، أي إن يصدر التراضي من ذي أهلية ، وان تكون هذه الإرادة خالية من عيوب وعوارض الأهلية⁽³⁹⁾ ، إما ركن المحل فسنبخته لاحقاً وذلك لوجود خصوصية تتعلق به من حيث تحديده حيث ينوع إلى أكثر من وجه ، فالوحدة السياحية والخدمة والمقابل كلها عناصر للمحل في عقد المشاركة بالوقت ، إما بالنسبة للسبب فلا يوجد شيء جديد فهو لا يختلف بمعناه التقليدي عن العقود الأخرى⁽⁴⁰⁾ ، وكذلك مفهوم السبب في إطار النظرية الحديثة إذ يعد غاية المتعاقد الرئيسية⁽⁴¹⁾ ، فهو الغرض البعيد أو الغير مباشر والذي يبقى تحقيقه من وراء عقد المشاركة

المنتفع يلتزم بالمحافظة على الشيء ذاته وردة إلى صاحبة في نهاية الانتفاع⁽³⁴⁾ ، بالإضافة على المنتفع إن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمها وبحسب ما اعد له الاستعمال والمالك الشيء إن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء على المنتفع إن يبذل العناية في حفظ الشيء ما يبذله الشخص المعتاد وفي عقد المشاركة بالوقت فان البائع يحتفظ بملكية الوحدات السكنية ، ويخول المستفيد حق الانتفاع بالإقامة في الوحدة لفترة زمنية كل عام ، كما يلتزم المستفيد كالمستفيد بالمحافظة بالمحافظة على الوحدة السكنية وردها عند نهاية مدة الانتفاع ، كما يمكن ان ينشا حق الانتفاع مملوك لعدة أشخاص على الشيوع ، وبهذا يتناوبون على حق الانتفاع بالوحدة السكنية في نظام المشاركة بالوقت مع بقاء ملكية الرقبة للشركة المالكة مع تطبيق أحكام المهياة الزمنية فيما بين المنتفعين⁽³⁵⁾ ، وعليه فأن الشخص في حالة حق الانتفاع بنظام اقتسام الوقت قد يقوم بتأجير وحدة إقامة وقتية وان ما يلحقها من تسهيلات وأماكن عامة في المنتجع لفترة محددة على مدى معين من السنوات فيكون بمثابة عقد إيجار مدفوع مقدماً⁽³⁶⁾ ، وهذه الصورة نجدتها في البند الثاني من عقد استعمال شاليه بنظام المشاركة الزمنية والمبرم ما بين إحدى الشركات التي تمتلك قرية العلمين السياحية (طريق الإسكندرية - مطروح) واحد المنتفعين والذي جاء فيه : باعت الشركة الطرف الأول (لكل الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني القابلة لذلك حق الانتفاع بنظام المشاركة بالوقت لمدة أسبوع (سبعة أيام كل سنة ولمدة 25 عاماً بالشاليه خلال الفترة الأولى ولمدة أسبوع وطبقاً للاسم الهندسي والكشف المحدد لأسابيع الاستعمال والمرفقين مع هذا العقد اللذين يعتبران جزء لا يتجزأ منه - وذلك لاستعماله مصيفاً له ولعائلته بحد أقصى (4) أربعة أفراد ويدخل في ذلك حق استعمال الحدائق وحمامات السياحة والشاطي الخاص بالمنتجع ، الأمر قد يتعلق في رأي البعض بنوع من الإيجار كما أسلفنا وذلك أن العقد لا يضيف حق المالك على مشتري عقد المشاركة بالوقت بل هو مؤجر الوحدة السكنية ولفترة محدودة من السنة⁽³⁷⁾ ، ولكن هل طبيعة حق الانتفاع تتطابق مع التنظيم القانوني لنظام المشاركة بالوقت ؟ أن طبيعة حق

الفرع الثاني : المستفيد

عرف جانب من الفقه المستفيد بأنه هو كل شخص طبيعي أو معنوي يكتسب من خلال التعاقد مع منشأة من مشاءات اقتسام الوقت حقا عينيا أو شخصيا يخوله لإقامة في وحدة من وحدات المشروع خلال الفترة الزمنية المعتمدة له بموجب التعاقد مع استعمال المرافق المتمكنة والانتفاع بكافة الخدمات التي تقدمها المنشأة⁽⁴⁶⁾ ، وعليه فإن الطرف الثاني في عقد المشاركة الزمنية هو الذي يملك حصة زمنية في العقار السياحي أو يملك منفعة تلك الحصة لمدة معينة كل عام ولمدة طويلة نسبيا قد تكون عشرين سنة أو أكثر في حالة تملكه المنفعة الحصة وبقاء الرقبة لمالك المنشأة السياحية ، وقد اخذ المشرع المصري بهذا المصطلح في نص المادة (6) من قرار وزير السياحة وكذلك في المادة (17) حيث نصت على انه (يقوم المنتفع بسداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليه في مقابل الانتفاع بشكل منتظم مضافا إليه القيمة⁽⁴⁷⁾ ، ويشترط في المستفيد ما يشترط في المتعاقد من تمتعه بالأهلية اللازمة للتعاقد وتوافر الرضا لديه وسلامته من العيوب وذلك لان المستفيد يقدم على أبرام عقد المشاركة بالوقت ساعيا للحصول على الاستفادة منه ، والتي من أهمها توفير السكن لإجازة وقضاء العطلة في المستقبل بسعر اليوم ويتمتع باستخدام وسائل إقامة على مستويات عالية من الجودة ، ألا انه لا يمكن إنكار الصورة السلبية والتي كونها وسائل التسويق ، وسمحت بذلك الطبيعة القانونية لعقد المشاركة بالوقت فضلا عن حادثته⁽⁴⁸⁾ ، لذا نجد إن المشرع قد كفل توفير الحماية القانونية لهذا الطرف في العقد والذي عدة طرفا ضعيفا ، وهذا ما سنقف عليه بوضوح في الفرع الثاني .

أما بالنسبة للمحل في عقد المشاركة بالوقت فهو كغيره من العقود لا بد أن يكون له محلة يضاف إليه وكذلك يجب أن يكون قابلا لحكمة وان يكون هذا المحل معينا أو قابلا للتعين وموجودا وقابلا للوجود ومشروعا⁽⁴⁹⁾ ، ولكن محل عقد المشاركة بالوقت له أكثر من وجه مستخدم المكان الذي يحدد عليه حق الإقامة للمستفيد والمتمثل بالوحدة السكنية السياحية كما أن المستفيد لا يمكنه الانتفاع بالوحدة السياحية إلا من خلال الإقامة فهي الحصة الزمنية المقدره له

بالوقت وقد يتمثل بالحصول على الإقامة المتعثره في المواسم السياحية بالنسبة للمستفيد وقد يكون الحصول على الريح بالنسبة لمالك الوحدة السياحية وتترك الأمر في حكم السبب كذلك للقواعد العامة واشترط وجوده إن يكون صحيحاً ومشروعاً وهذا ما نصت عليه المادة (132) بقولها " 1- يكون العقد باطلا إذا التزم المتعاقد دون سبب أو لسبب ممنوع قانونا ومخالف للنظام العام أو الآداب-2- ويفترض في كل التزام أن له سببا مشروعاً ولو لم يذكر هذا السبب في العقد ما لم يقم الدليل على غير ذلك 3- أما إذا ذكر السبب في العقد فيعتبر أنه السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك"⁽⁴²⁾ .

إما بالنسبة إلى ركن الشكل وهو التسجيل وهو ما نصت عليه اغلب التشريعات المقارنة فإنه سوف يذكر لاحقاً .

وان النشاط السياحي كأى نشاط له أشخاصه وأطرافه وعقد المشاركة بالوقت كذلك أي عقد آخر فإنه يمثل علاقة قانونية بين طرفين وأطراف عقد المشاركة بالوقت طرفين هما:

الفرع الأول: مالك الوحدة السياحية أو مستغلها:

هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتعامل على الحصص الزمنية وما يرتبط بها من مرافق وخدمات سواء ذلك من خلال طرح الحصص الزمنية للتسويق أو تقديم الخدمات اللازمة للمستفيد والتعاقد معهم على بيع هذه الحصص أو بيع منفعتها⁽⁴³⁾ ، أما في مصر فقد استعمل قرار وزير السياحة رقم 150 لسنة 2010 المتعلق بضوابط وشروط نظام أقسام الوقت لفظ المنشأة الفندقية (الشركات المالكة لمنشآت فندقية) أو شركات الإدارة الفندقية ، في حين نصت المادة (2) على انه (لا يجوز إنشاء أو إدارة المنشأة الفندقية التي تدار بنظام أقسام الوقت إلا بترخيص من وزارة السياحة طبقا للتحفظ المنصوص عليها في هذا القرار بمراعاة أحكام قرار وزير السياحة رقم 181 لسنة 1973 (1)⁽⁴⁴⁾ ، وهذا يعني أن قرار وزير السياحة المصري لم يشير إلى صفة لتحديد مالك الوحدة السياحية أو مستغلها في العقد

أما المشرع الفرنسي فإنه اتخذ الصيغة الواحدة لعقد المشاركة بالوقت على أنه عقد شركة في المادة (1) من قانون شركات المشاركة بالوقت رقم 18\86 لسنة 1986⁽⁴⁵⁾ .

مجالا كبيرا لأنه يعتبرون عقود لإيجار التي تقوم أساسا على المدة وهي عقود مستمرة التنفيذ⁽⁵²⁾ ، وإذا كنا قد توصلنا إلى أن إمكانية تكيف عقد المشاركة بالوقت على انه عقد إيجار ألا انه يختلف عن عقد الإيجار وذلك لان المدة فيه تظهر بوضوح أكثر من عقد إيجار لان الأخير معروف بدوريته الموسمية المتكررة لكل سنة ، والمدة في عقد المشاركة بالوقت تكون على نوعين مدة عقد ومدة انتفاع ألا أن هذا القول لا يجري على إطلاقه وإنما يجب أن يقيد فليس بالضرورة أن توجد كلا المدتين في عقد المشاركة بالوقت وذلك لان عقد المشاركة بالوقت لم يستقر على طبيعة قانونية واحدة فإذا ما أتى بصورة عقد بيع لحصة شائعة فهنا تكون مدة عقد وليس مدة انتفاع وذلك لان ملكية الحصة الشائعة تنتقل إلى المشتري وهو المستفيد على وجه التأييد حيث لا قيمة للزمن أو الوقت في هذا العقد⁽⁵³⁾ . أما بالنسبة لمدة الانتفاع إن الذي يقوم عليه عقد المشاركة بالوقت هو عدم اختصاص المستفيد لوحدة الانتفاع بالوحدة السياحية اختصاصا مطلقا، بل يتغير شخص المستفيد كل أسبوع أو أسبوعين أو أكثر ، فالانتفاع المستفيد بالوحدة السياحية لا يكون على مدار السنة أو العقد وإنما يحدد له مدة للانتفاع بالوحدة السياحية وبهذا ينتفع بقية المستفيدين بها بالحصص الزمنية المتبقية من السنة والخاصة بكل واحد منهم ، فالحصة الزمنية المخصصة للانتفاع هي محل عقود المشاركة الزمنية وتعتبر عنصرا جوهريا محددًا للتعاقد ، ولكن هل يجوز أن تكون بعض التشريعات المقارنة قد نصت بشكل قاطع على إن تكون مدة الانتفاع كل مستفيد اقلها أسبوع أو أكثر ، وهذا موقف قرار وزير السياحة المصري⁽⁵⁴⁾ ، ولكن تحديد الحصة الزمنية والمتمثلة بمدة الانتفاع تعد من أهم المشاكل التي تواجه عقد المشاركة فغالبا لا تحدد هذه المدة بشكل دقيق في العقد وإنما يكفي بالإشارة إليها إلى لون معين لتحديد الموسم السياحي . كما هو الحال في مصر فاللون الأحمر يمنح المستفيد الحق بالإقامة في الوحدة السياحية في أي وقت ، بينما يعتبر اللون الأبيض يعطيه حق الإقامة في الفترة الزمنية لهذا الموسم بالإضافة الى الموسم الأزرق ، أما اللون الأزرق فلا يعطيه الحق إلا بالإقامة خلال الموسم الأزرق فقط ، ولقد ظهرت عدة أنظمة لتحديد مدة انتفاع في مجال

وذلك بمقابل مالي يدفعه المالك للوحدة السياحية وكل هذا بعد وجودها محل عقد المشاركة بالوقت لذلك سنتناول هذه الوجوه كالاتي :

أولا : العقارات السياحية : إن عقد المشاركة بالوقت يرد على العقارات السياحية التي تخصص للسياحة الترفيهية كالمنتجات السياحية والفنادق والتي تخصص للسياحة الدينية⁽⁵⁰⁾ ، أما بالنسبة إلى تعريف الوحدة السكنية فنجد أن المادة (12) الفقرة (2) من قانون هيئة السياحة رقم 14 لسنة 1996 13 نه (يقصد بالمرافق السياحي لأغراض هذا القانون المطاعم والفنادق والشقق والدور السياحية ومشروعات ومكاتب ووكالات السفر والسياحة ومحلات اللهو والمقاهي السياحية وغيرها من المرافق المحددة بموجب التعليمات) أما في مصر فقد نص قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010 في المادة الأولى منه على " تعتبر منشأة فندقية في تطبيق أحكام هذا القانون رقم 1 لسنة 1973 المشار إليه ، المنشآت التي تدار بنظام اقتسام الوقت - التايم شير " وبالرجوع إلى قانون المنشآت الفندقية والسياحية المصري رقم (1) لسنة 1973 نجده عرف المنشأة الفندقية والسياحية بنص المادة الأولى على انه " تعتبر المنشأة فندقية في تطبيق أحكام هذا القانون الفنادق والبندسيونات والقرى السياحية والفنادق العائمة والبواخر السياحية وما إليها من الأماكن المعدة لإقامة السياح وكذلك الاستراحات والبيوت والشقق المفروشة التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير السياحة " ⁽⁵¹⁾

ثانيا : الحصة الزمنية : الحصة الزمنية بأنها تلك المدة أو لفترة التي يستطيع خلالها المستفيد الانتفاع بالوحدة العقارية السياحية وتكرر هذه المدة بشكل دوري كل عام، وتعد الحصة الزمنية من أهم العناصر التي يقوم عليها المحل في عقود المشاركة بالوقت ، بل وينبغي عليها وجود العقد ذاته وتنشئ منه تسميته ، تختلف مدة الحصة الزمنية المقدره للمستفيد بحسب صور عقد المشاركة الزمنية فإذا ما اشترى المستفيد حصة في وحدة سياحية، فان ملكية هذه الحصة تنتقل إليه فورا ، لان يعتبر عقد بيع وهو عقد فوري التنفيذ ولا يكون هناك أهمية للوقت تذكر، أما في حالة انتقالها إلى المستفيد ملكية منفعة حصة في الوحدة السياحية فهنا الوقت يكون له

إلى عطلتين أو أكثر كما قد يتراكم لديه مجموعة كبيرة من النقاط يحق له الاستفادة منها في أوقات أخرى من السنة⁽⁵⁹⁾. وان أهم عيب يواجهه هذا النظام هو انخفاض قيمة هذه النقاط سنة بعد أخرى مما يجعل المستفيد يدفع مقابلا أكبر ليقوم بالوحدة السياحية نفسها والتي أقام بها في السنة الماضية بسبب انخفاض قيمة النقاط التي يمتلكها والتي لا تخوله في هذه السنة الإقامة بهذه الوحدة السياحية مما يوجب على المستفيد شراء المزيد من النقاط. وكذلك من عيوبه هو عدم القدرة على استخدام الوحدة وقتما يشاء العميل وهذا يسمى (الوقت العائم) كما انه ليس هناك ضمان حيث يصعب التنبؤ بالإشغال وحجم الطلب مسبقا، هذا إلى جانب ما يتطلبه هذا النظام من وقت واستثمارات كبيرة لتلبية الرغبات المختلفة للمشتريين.

إما بالنسبة إلى نظام التبادل فقد ظهرت الفكرة في البداية لحل المشكلة الارتباط بمكان واحد سنويا لقضاء الإجازة بحيث أصبح احد الدوافع للشراء بنظام التبادل وصارت له إبعاد دولية بعد إن ظهرت شركات دولية متخصصة لنظام التبادل للمشتري (السائح) أو المستأجر ان يبادل المدة الزمنية التي له مع منتج آخر في وحدة سياحية في دولة أخرى اذا كان المنتج الذي يشتري به منظما لعضوية إحدى شركات التبادل العالمية⁽⁶⁰⁾، وقد تتم عملية التبادل على مرحلتين وهي مرحلة إيداع الأسابيع المستغنى عنها من قبل مالكها لدى الشركة، ومرحلة السحب من الأسابيع المودعة في الأماكن التي يرغب العضو السفر إليه⁽⁶¹⁾، وقد ظهرت أول قرية سياحية تم بيعها بنظام المشاركة بالوقت مع الاشتراك في عملية التبادل الدولي هي قرية المرجان بمحافظة الإسماعيلية حيث قامت شركة أنار (N.R.) بالتسويق لها وانضمت القرية لشركة تبادل العالمية وهي شركة R.C.I.⁽⁶²⁾.
 ثالثا : المقابل : إن عقد المشاركة بالوقت من عقود المعاوضة والتي يأخذ منها كل من المتعاقدين مقابلا لما يعطي او هو العقد الذي تتقابل فيه المنافع المادية للطرفين ، لذا نجد إن المستفيد في عقد المشاركة بالوقت يقيم وينتفع بالمرافق السياحية الترفيهية لقاء مقابل يدفعه إلى مالك الوحدة السياحية أو⁽⁶³⁾ 16 ، وان هذا المقابل يختلف باختلاف صور عقد مسارحة بالوقت ، فهو يعد ثمنا للحصة الشائعة التي قد

عقود المشاركة بالوقت ومنها نظام الأسبوع حيث يعد هذا النظام لتحديد الحصة الزمنية للمستفيد وهو الأقدم والأكثر انتشارا من بين أنظمة المشاركة بالوقت حث بدأت به فرنسا عام 1967 في جبال الألب ثم الولايات المتحدة الأمريكية بعد أزمة البترول حيث نشأت كل فكرة توزيع تكاليف الوحدة على أكثر من فرد على ان يستخدم كل منهم هذه الوحدة لزمن معين من كل عام اذا يتم تقسيم السنة إلى (52) أسبوع حيث يترك منها أسبوعين للضيافة وبهذا يبقى (50) أسبوع يتم توزيعها على المستفيدين المتعاقدين ويحق للمستفيد شراء أسبوع أو أكثر، إذ يكون له الحق الإقامة في الوحدة السكنية في هذا الأسبوع من كل سنة ، فإذا وقع الاختيار للمستفيد على الأسبوع رقم (36) من السنة على الوحدة السكنية السياحية رقم (5) فان هذا الأسبوع وهذه الوحدة السكنية سوف تكون مضمونة له سنويا⁽⁵⁶⁾ ويمتاز نظام الأسبوع الثابت بان المستفيد منه يضمن وجود المكان المناسب لإقامته السياحية في الوقت نفسه من كل سنة ، ألا إن ما يعيب هذا النظام هو عدم انسجامه مع المستفيدين من السياح اللذين يواجهون مشاكل في جدول عطلم وإجازاتهم في الوقت نفسه من كل عام وإنما قد يسافرون بأوقات مختلفة من السنة⁽⁵⁷⁾.

أما بالنسبة إلى النظام النقاط هو الذي يكون عن طريق شراء النقاط وليس الأسابيع وأول من قدمته الشركة السويسرية في الستينات ووفقا لهذا النظام فان المشتري لا يملك وحدة الإقامة ملكية حقيقية ولكنه يتمتع فقط بحق الانتفاع لوحده ما لعدد من السنين مدفوعة مقدما ويقوم النظام على أساس هو إعطاء كل فندق عدد معين من النقاط 15 نوى الفندق ومميزاته ، حيث يقوم المستثمرون بشراء عدد من النقاط كل مشتري حسب إمكانيته فمثلا إذا كان المشتري له 12 نقطة فهذا يعطيه الحق في قضاء أسبوع سنويا في فندق 12 نقطة أو أسبوعين في فندق 6 نقاط او ثلاثة أسابيع في فندق 4 نقاط وله ان يختار الفندق والمنطقة والتاريخ الذي يناسبه بشرط إعطاء المؤسسة الوقت الكافي لتبرير ذلك⁽⁵⁸⁾ ، وان أهم ما يميز هذا النظام هو إن المستفيد يجد نفسه غير ملزم باستعمال الأسبوع المخصص له كاملا بموجب ما تخوله النقاط التي يمتلكها وإنما له الحق في تجزئة هذا الأسبوع

وإطالته فيما إذا كانت مطللة على حديقة أو بستان أو على حرم بهذا ما يدل على أنه تحديد المقابل لا يكون جزافاً وإنما يكون تبعاً لظروف الوحدة السياحية درجة الفندق أو المنتجع السياحي والمرافق الترفيهية وعدد الأشخاص المرخص لهم في الإقامة ، وكذلك المدة الزمنية لكل مستفيد⁽⁶⁷⁾ ، وهذا بالنسبة للمحل في عقد المشاركة بالوقت ، أما بالنسبة للسبب في عقد المشاركة بالوقت فهو الباعث الدافع إلى التعاقد وهذا الباعث يختلف من شخص إلى آخر ويعتبر من عقد إلى آخر فمالك المنشأة السياحية أو مستغلها يريد الحصول على ثمن أو أجره الحصص العقارية في الوحدات السياحية من أجل السفر أو قد يكون لإغراض شخصية تختلف من شخص إلى آخر وكذلك الحال أيضاً بالنسبة للمستفيد قد يكون سبب الحصول على الحصة العقارية أو الحصول على منعها لإغراض السياحة أو التصرف فيها بالهبة أو التبرع أو بيعها للغير وغيرها من الإغراض الأخرى.⁽⁶⁸⁾

المطلب الثاني

الحماية القانونية للمستفيد من نظام المشاركة بالوقت

أن التشريعات المقارنة قد اعتمدت منهجاً خاصاً في حماية المستفيد في عقود المشاركة بالوقت وأحياناً نجد أن المشرع قد خرج عن القواعد العامة والسبب يكمن في حداثة الموضوع وعدم شيوعه بين الناس وكذلك تعدد الصور القانونية ، وإذا تتبعنا في عقود المشاركة بالوقت نجد أن الحماية المقررة للمستفيد من هذا العقد تتمركز في ثلاثة محاور ويمثل المحور الأول حماية المستفيد في مرحلة قبل التعاقد والثاني هو حماية المستفيد في مرحلة أبرام وتنفيذ العقد في حين الثالث يتمثل بالحماية القانونية للمستفيد بشأن إنهاء العقد وعليه سوف نبين كل واحد على حدا .

الفرع الأول

الحماية القانونية للمستفيد في مرحلة قبل التعاقد

إن لحماية المستفيد في المرحلة السابقة على التعاقد تكون عن طريق حماية من مظاهر الإعلان المضلل والكاذب ، وذلك لأن الإعلان يعد أداة بيد المنشآت التجارية والصناعية تستخدمه في مجال المنافسة وذلك للحصول على نتائج ايجابية على أعمالها داخليا وخارجيا ، وتستمر لفترة السابقة على التعاقد بشراء

اشترها المستفيد في ما إذا كان العقد بيعاً وهو أجره انتفاع إذا كان العقد إيجاراً ، وعليه سوف تطبق أحكام الثمن في عقد البيع وإحكام الأجرة في عقد الإيجار ، إلا إن هذا المقابل النقدي لا يشمل الثمن أو الأجرة فحسب وإنما يشمل مقابل الانتفاع بالمرافق الترفيهية وأيضاً تكاليف الإقامة والتي يتطلبها مستلزمات الوحدة السكنية السياحية كتكاليف الغاز وبماء والكهرباء وتكاليف إدارة المنشأة وصيانتها⁽⁶⁴⁾ .

وقد نصت المادة (18) من قرار وزير السياحة من قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010 على أنه " تلتزم الشركات المالكة أو شركات الإدارة للمنشآت الفندقية والموضحة بالمادة الثالثة من هذا القرار بتقديم أسعار الوحدات المخصصة لنظام اقتسام الوقت التايم - شير إلى الإدارة المختصة بوزارة السياحة قبل إبرام التعاقدات وعلى الشركة المالكة للوحدات وكذلك شركات الإدارة الموضحة بالمادة الثالثة من هذا القرار الالتزام بالأسعار المقدمة منهم إلى الوزارة السياحية بحيث تطابق العقود وفي حالة زيادة أسعار العقود عن الأسعار المعتمدة للقرية السياحية الكائن بها الوحدات وفي حالة قيام الشركات المالكة بإدخال تغييرات بالزيادة على الأسعار بتعين تقديمها للوزارة على أن يتم الالتزام بها دون زيادة لمدة لا تقل عن عام من تاريخ التقديم وتعتبر هذه الأسعار المعتمدة لدى الوزارة ويتعين التزامها كحد أقصى للأسعار في البيع " ⁽⁶⁵⁾ ، أما بالنسبة للمشرع العراقي فما نلاحظه انه تدخل في تحديد الأجرة وذلك في قانون أيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل حيث نص في مادته (5) على أنه " 1- للمستأجر الخيار في استئجار العقار المعد للسكني مؤثلاً أو غير مؤث، فإذا وافق على استئجاره مؤثلاً يضاف إلى الأجرة السنوية 20% من قيمة الأثاث 2- لمالكي النزل الباسيونات الحق في إيجارها مؤثثة مع مراعاة النية المنصوص عليها في الفقرة السابعة كما نص المشرع العراقي على اعتماد هذه الأجرة من قبل دائرة ضريبة العقار⁽⁶⁶⁾ .

حيث في العراق قد تم تقسيم المواسم السياحية لتحديد المقابل المادي إلى أربعة مواسم وهي الموسم المنخفض والمتوسط والمرتفع وموسم الذروة حيث يختلف هذا من موسم إلى الآخر، بالإضافة إلى ذلك يختلف أيضاً هذا المقابل تبعاً لسعة الجناح

السابقة للتعاقد في عقد المشاركة بالوقت هي محصلة خطرة حيث على رضا المستفيد المحتمل ، ويرى جانب من الفقه بأنه يجب حظر التسويق عن طريق توزيع المنشورات في الشوارع أو عن طريق زيارة المنازل أو الإلحاح بكثرة الاتصالات الهاتفية ، لما فيه من اقتحام غير مبرر وضغط غير مقبول على إرادة المتعاقدين⁽⁷³⁾ ، وإذا كان المشرع الفرنسي قد حظر استعمال مصطلح (ملكية أو المالك) في تسويق عقد المشاركة بالوقت فنتمى من المشرع العراقي عند تنظيمة لعقد المشاركة بالوقت حظر استعمال (الملكية المؤقتة أو الدورية أو البيع ألزمني) والتي ليس لها أساس قانوني ، بالإضافة إلى ذلك تعدد الطبيعة القانونية لهذا العقد فقد يكون بيع لحصص شائعة في الوحدة السياحية يمتلكها المستفيد على وجه الدوام ، وقد يكون إيجار تملك منفعتها ، كما ما يمكن ملاحظته هو أن القانون المدني العراقي قد عرض البضائع مع بيان ثمنها إيجابا صالحا لان يلتقي بالقبول فيعقد العقد ، إما الدعاية والإعلان والنشر فعند الشك لا تعد إيجابا وإنما دعوة للتناقض⁽⁷⁴⁾ .

إما بالنسبة لتحديد مضمون التعاقد من خلال توفير حد أدنى من البيانات حيث إن لحدثة أو عقد اقتسام الوقت والمخاطر المحيطة بطرق الإعلان عنه وتسويقه وغموض العقود التي يتم تسويقه من خلالها فقد حرص الفقه والتشريعات المقارنة على تمكين المستفيد من الحصول على المعلومات الكافية والدقيقة تسمح له باتخاذ قراره بشأن التعاقد والحصول على حق الإقامة مقدار بذلك المزايا والعيوب للعرض المقدم له ، من خلال أرادة سليمة ورضا بحيث يمكنه التصرف على مضمون التعاقد من خلال ذلك الحد الأدنى من البيانات⁽⁷⁵⁾ ، وان وجود مثل هذه البيانات في مستند العقد أو الإعلان عنه أو التسويق له ، هي من مقتضى الالتزام بالأعلام قبل التعاقد ، وهذا الالتزام واضح جدا كما قلنا سابقا لعقد المشاركة بالوقت ، وهو احد التزامات مالك المنشأة السياحية أو مستغلا في هذه المرحلة⁽⁷⁶⁾ .

وبعد الرجوع إلى التشريعات المقارنة ، يمكن القول بان الحد الأدنى من البيانات التي يلزم مالك الوحدة السياحية أو مستغلا بإدراجها :

الحصص الزمنية والأسهم وحصص الشركات التي تخول حق الإقامة في ظل نظام اقتسام الوقت وذلك عن طريق ممارسة دعائيات مكثفة يمكن وصفها بالتعسف أو بأنها غير مألوفة خصوصا لما تؤدي إليه غالبا من أغراء المستفيدين على الانضمام إلى الشركات ، أو شراء الحصص الزمنية في ضوء معلومات غير صحيحة تقود المستفيد الى الغلط في التعاقد والدخول في دائرة التقاضي من اجل إيصال العقد⁽⁶⁹⁾ ، وان المشرع العراقي نجده قد عرف الإعلان في قانون مكتب الدعاية والنشر والإعلان رقم 45 لسنة 1971 في ف-4 المادة (1) على إن "الإعلان : جميع وسائل الدعاية والنشر في الصحف والتلفزيون والسينما او النيون والبلاستيك والملصقات الجدارية وكذلك الأدلة باختلاف أنواعها"⁽⁷⁰⁾ .

وان عقد المشاركة بالوقت لم يخلو من مظاهر الإعلان المضلل والكاذب ، بل قد نجد أن طرق التسويق بهذا العقد تعد المجال الطبيعي للإعلان المضلل والكاذب ، لذا نجد أن المشرع الفرنسي قد حظر استعمال أي مصطلح يفيد باكتساب المستفيد (حق الملكية) في عقد المشاركة بالوقت ، وذلك بنص المادة (33) من قانون شركات المشاركة بالوقت رقم 86 / 18 لسنة 1986 ف1 التي نصت على انه " أي وثيقة تثبت حيازة وحدات أو أسهم في الشركات التي يحكمها هذا القانون يجب إن تتضمن بشكل واضح أنها تمنح صفة شريك فقط وليس صاحب مبنى ويحظر في كل إعلان في فرنسا بأي شكل من الأشكال على الإطلاق بشأن عمليات التخصيص الكلي أو الجزئي من المباني السكنية والتمتع بها بالفترات المرتبطة ، منح أي حق ملكية أو حقوق عينية أخرى على الممتلكات غير المنقولة في مقابل مساهمتهم ويحظر استخدام أي تغيير بما في ذلك مصطلح " المالك " لوصف نوعية الشركاء"⁽⁷¹⁾ .

ويمثل الإعلان الكاذب والمضلل بإيهام المستفيد بقابلية أسابيع الإقامة للتبادل الدولي ، واستغلال هذه المزية خلال عملية التسويق لإيقاع الأشخاص بالغلط ، حيث يصور لهم إمكانية مغادرة التراب الوطني بسهولة وبمجرد أبرام عقد المشاركة بالوقت إلى دولة أخرى ، ويتم التركيز على هذه الحرية بكثرة عند اللقاء بالأشخاص ، في حين تكون دولة المستفيد في حالة حرب مع الدولة المراد تبادل الحصص الزمنية فيها⁽⁷²⁾ ، وان المرحلة

8-أدرج بيان خاص يكتب بوضوح بين حق المستفيد بالانسحاب من العقد والقاعدة خلال مهلة الرجوع مع تحديد مدة مهلة الرجوع⁽⁸⁴⁾.

9-ذكر الأعباء والحقوق العينية التي تثقل عقارات المشرع ، بحقوق الرهن المقررة للغير وللقرضين على الوحدات العقارية التي تقع عليها حقوق الإقامة والهدف من هذا البيان تحديد المركز المالي للمشروع ومدى المخاطر التي يتعرض لها المستفيد عند التعاقد على الحصة الزمنية⁽⁸⁵⁾.

الفرع الثاني

الحماية القانونية في مرحلة أبرام وتنفيذ العقد

أن الحماية القانونية لا تقتصر على حماية المستفيد على مرحلة ما قبل التعاقد فحسب وإنما يحتاج لهذه الحماية في مرحلة أبرام وتنفيذ العقد ، فقد يلجأ أحيانا مالك الوحدة السياحية او مستغلها بوصفه الطرف القوي إلى فرض شروط على المستفيد يعدل فيها من التزاماته المقررة قانونا وبذلك قد تكون الوحدة السياحية محل عقد المشاركة بالوقت تحت الإنشاء فما هي الضمانات المقدمة لإتمام بناءها ولكن هل يمكن للمستفيد أن يشارك في إدارة الوحدات السياحية ؟ أن لتحقيق حماية أكثر للمستفيد ذهبت القوانين المقارنة إلى تنظيم عقود المشاركة بالوقت في تشريعات خاصة ، وبعد أن اشترطت تحديد مضمون التعاقد بضرورة أن يتضمن مستند العقد أو الإعلان عنه مجموعة بيانات معينة نصت عليها اغلب التشريعات المقارنة⁽⁸⁶⁾ ، وعليه نجد أن مشروع القانون المقارن 21 الحماية المعتمدة للمستفيد في عقود اقتسام الوقت

واجبة الاحترام ، فانه قد عمد إلى النص بان هذه القوانين ذات قواعد أسرة وذلك فيما يتعلق بالقواعد القانونية التي تضمنت التزامات ومسؤولية مالك الوحدة السياحية أو مستغلها⁽⁸⁷⁾.

وإذا استعرضنا القوانين المقارنة نجد إن تحقيق هذه الحماية للمستفيد قد نصت على بطلان أي شرط يدرج في العقد يكون مخالفا لنصوصها يقضي بالإعفاء أو التخفيف من مسؤولية مالك الوحدة السياحية أو مستغلها أو معدلا لالتزامه المفروضة بنصوص القانون وهذا ما نص عليه القانون الفرنسي في المادة (L121-79) من قانون من قانون المشاركة بالوقت رقم 2009 888 لسنة 2009 والتي نصت على " إذا كان القانون الواجب

1-اسم وعنوان مالك الوحدة السياحية أو مستغلها في عقد المشاركة بالوقت بالإضافة إلى بيان صفته وهل هو شخص طبيعي أم معنوي⁽⁷⁷⁾.

2-الطبيعة القانونية للحق الذي يكتسبه المستفيد من الحصة الزمنية ولهذا فقد تضمن التشريع الفرنسي الالتزام بالثبات التي توضح محل حقوق الشريك أو صاحب حق الإقامة ، ومنها طبيعة الحقوق المترتبة على شراء الحصة أو الأسهم ، وكذلك بيانات توضح محل الحق من خلال تفصيلات متعلقة بالوحدة العقارية ، وكذلك أيضا بيان نظام المحاسبة المالية للشركة⁽⁷⁸⁾.

3-تحديد القيمة الحقيقية والنهائية للمقبل الذي يلتزم المستفيد يدفعه في مقابل الحصول على الوحدة السياحية ، ومن ذلك على سبيل المثال تمت الوحدة الزمنية في حالة البيع أو قيمة الأسهم أو الحصة عندما يحصل المستفيد على الحصة من خلال انضمامه للشركات المتخصصة في اقتسام الوقت ، لذلك فقد ورد التشريع الفرنسي في شأن شركات اقتسام الوقت موجبا ذكر القيمة النهائية لثمن الحق محل التعاقد الحصة - الأسهم - أو حق الإقامة المتنازل عنه⁽⁷⁹⁾.

4-تحديد الموسم السياحي والحصة الزمنية المخصصة لإقامة المستفيد في الوحدة السياحية وذلك منعا لأي نزاع يثور بسبب جهالة الحصة الزمنية والتي تعد ركنا مهما في عقد المشاركة بالوقت⁽⁸⁰⁾.

5-النص على حق المستفيد في التصرف بحقه الناشئ عن عقد المشاركة بالوقت واستغلاله سواء بالبيع أو الإيجار ، وحق 20 ، وكذلك انتقال حقه بالميراث⁽⁸¹⁾.

6-مقدار النفقات التي يستحملها المستفيد من الحصة الزمنية في مقابل الانتفاع الخاص بالوحدة العقارية من ناحية وبالمرافق المشتركة من ناحية أخرى وكذلك أيضا أي نفقات أخرى متعلقة بإدارة الموقع أو الشركة أن كان لذلك محل⁽⁸²⁾.

7-كتابة تاريخ ومكان توقيع العقد وتكمن أهمية هذا البيان - في تحديد الوقت الذي يبدأ منه احتساب مهلة الرجوع أما تحديد مكان التعاقد فيستطيع القاضي من خلاله ان يتبين في ما اذا كان هناك حفظ على إرادة المستفيد في التعاقد⁽⁸³⁾.

الحالات التي تتجاوز فيها قيمة هذه الأعمال 50% من قيمة شراء العقار...⁽⁹⁰⁾، إما بالنسبة للقانون المدني العراقي فلم يوجد مثل هذه الحماية التي نصت عليها في القانون الفرنسي، ولكن كل ما نصت عليه هو جواز أن تكون محل العقد معدوم وقت التعاقد بشرط إن تكون ممكنة الوجود في المستقبل ولكن بشرط تعيينها نافيا للجهالة والضرر⁽⁹¹⁾.

الفرع الثالث

الحماية القانونية للمستفيد بشأن إنهاء العقد

يمثل إنهاء العقد هو المحور الثالث من محاور حماية المستفيد في عقد المشاركة بالوقت ولكن إنهاء العقد لا يقصد به هو الإنهاء الطبيعي عند انتهاء مدة العقد وكذلك لا يقصد به أيضا فسخ العقد، وإنما هو إنهاء للعقد بعد نشوؤه خلال مدة معينة حيث أغلب التشريعات المقارنة قد أعطت حق العدول عن العقد والذي بموجبه يحق للمستفيد الانسحاب من العقد خلال مدة محددة، وان مرحلة العدول عن العقد بعد تحويل للمستهلك حق العدول عن العقد، حيث يعتقد من أهم المظاهر الحماية القانونية التي مررتها التشريعات حيث أصبح من الضروري مد هذه الحماية إلى المرحلة اللاحقة على التعاقد وذلك قد لا تكفي الحماية القانونية المقررة للمستهلك خلال الفترة السابقة للتعاقد⁽⁹²⁾، وقد حاول المشرع إدخال بعض التخفيف على قاعدة القوة الملزمة للعقد بتشريع حق للمستهلك في العدول عن العقد، فهو استثناء قرره القانون على قاعدة (القوة الملزمة للعقد حيث لا يجوز طبقا للقاعدة المتقدمة نقض العقد بعد انعقاده أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي قررها القانون⁽⁹³⁾، وهذا ما نص عليه القانون الفرنسي رقم 2009 / 888 لسنة 2009 المادة (69-121 L) على انه " تمنح للمستهلك فترة أربعة عشر يوما للانسحاب من العقود المشار إليها في المواد (60-121 L و 61-121 L) دون أبداء اي سبب، ولديه هذا الحق من يوم أبرام العقد أو من تاريخ استلام نسخته، إذا كان الاستلام بعد أبرام تاريخ إبرام العقد"⁽⁹⁴⁾.

ونصت المادة (131) ف 17 من قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010 متضمنا لهذا الحق إذا نصت على انه " على أن تمنح مهلة شهر لعدول العميل عن التعاقد على أن يتحمل

التطبيق على العقد هو قانون دولة عضو في الاتحاد الأوروبي، فيعد باطلا أي شرط يتنازل بموجبة المستهلك عن الحقوق الممنوحة له بموجب هذا القسم....." أما المشرع المصري فقد جاءت المادة (34) من قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010 تحت عنوان الجزاءات وأعطت هذه المادة لوزير السياحة صلاحية إلغاء التخصيص الصادر للمنشأة السياحية التي تدار بنظام اقتسام الوقت وهذا ما جاءت به ف2 من المادة (34) والتي نصت على انه " إذا خالفت شروط التخصيص أو التصريح الممنوح للمنشأة بالتعامل بنظام اقتسام الوقت أو انتهجت في عملها أو تعاقدتها مع الأحكام المشار إليه بهذا القرار"⁽⁸⁸⁾، أما في العراق فلم نجد قانون ينظم عقود المشاركة بالوقت ويكفل حماية المستفيد من الشروط التعسفية التي قد يعترضها مالك الوحدة والسياحية وبذلك ترجع إلى القواعد العامة في القانون المدني حيث نجد أن المادة (131)⁽⁸⁹⁾، حيث لم تتمتع ألا الشروط التي تكون مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة أو الشروط الممنوعة قانونا فأبطلتها ما لم تكن هذه الشروط هي الباعث الدافع الى التعاقد فيبطل العقد معها أيضا.

ويبقى لذلك وحماية المستفيد في عقود المشاركة بالوقت تتمنى على المشرع العراقي وعلى غرار ما نصت عليه التشريعات المقارنة إن ينص على بطلان إي شرط يقوم المالك بدرجة من شأنه إن يعفى من مسؤوليته المترتبة على هذا العقد أو يعدل منها ولكن قد تكون الوحدة السياحية لم يكتمل بعد بناءها وقد تم التعاقد عليها بنظام المشاركة بالوقت، أو قد تتعرض هذه الوحدات السياحية للهلاك أثناء مدة التنفيذ؟ فما هي الضمانات المقدمة للمستفيد؟ أن لضمان حق المستفيد بالإقامة في الوحدة السياحية نجد إن التشريعات المقارنة قد نصت على ضمانات يجب على مالك الوحدة السياحية أو مستغلها توفيرها في ما إذا تحت الإنشاء، وقد نص المشرع الفرنسي في قانون شركات المشاركة بالوقت رقم 86 / 18 لسنة 1986 في المادة (12) على انه " إذا كان من أغراض الشركة 22 بقارات بغرض ترميمها أو تعديلها بما يتناسب مع إنشاء مجمع عقاري مخصص لقضاء العطلات فان هذه الشركات يجب أن توكل هذه الأعمال المشتركة مقاولات متخصصة في

كون تخصيص القرية ساريا ويعلق احتساب هذه المهلة إلى ما بعد تجديد الترخيص للقرية حالة كونه منتهيا ويتعين على الإدارة المختصة بمجرد تقديم العقد لها أخطار العملاء بالمدة المسموح بها ونهايتها وشروطها كمهلة لإلغاء العقد دون تحمل الشرط الجزائي بخضم 10% من أجمالي التعاقد والمصروفات الإدارية " أما بالنسبة للقانون العراقي لم يكن هناك تنظيم لعقد المشاركة بالوقت في العراق وبالرجوع إلى القواعد العامة حيث نصت المادة (92) من القانون المدني العراقي حيث جعلت الأصل في العربيون دليل على ثبات العقد ، ما لم يتفق على خلاف ذلك .

الهوامش

(1) ربا سامي سعيد الصفار ، عقد الانتفاع بالعقار على وجه المشاركة الزمنية في القانون الدولي الخاص ، دراسة مقارنة ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه قدمت الى كلية الحقوق – جامعة القاهرة ، 2012 ، ص 30.

(2) القرار منشور في جريدة الوقائع المصرية ، العدد 98 في 29 ابريل سنة 2010.

(3) وقد كان هذا القرار أكثر تفصيلا ودقه من القرار الوزاري رقم 96 لسنة 1996 والذي الغي بموجب قرار رقم 150 لسنة 2010

(4) منشور في الجريدة الرسمية بالعدد 169 والمؤرخ في 24 تموز 2009 صفحة 12352.

(5) د.هادي حسين الكعبي ود.سلام عبد الزهرة الفتلاوي واحمد عبد الحسين الياسري ، المفهوم القانوني لعقد المشاركة بالوقت (دراسة مقارنة) ، العدد 2، السنة السابعة ، 2015، ص 227. وكذلك د. حسن عبد الباسط ، المصدر السابق ، ص 14.

(6) وعرفه آخرون بأنه " كل عقد يتم ابرامة بين المستفيد ومنشأة من المنشآت متى كان ذلك العقد يهدف في نظير المقابل المادي الذي يدفعه المستفيد إلى تمكينه من الحصول على حق عيني أو شخصي يخوله الإقامة في وحدة من وحدات المشروع لفترة زمنية محددة من العام وعلى مدار خمسة أعوام متتالية بالتبادل مع غيره من المستفيدين .

(7) اشراق صاحب ، عقد المشاركة الزمنية (التام شير) بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق ، تصدر من كلية القانون ، جامعة كربلاء ، مجلد 2 ، العدد 1 ، 2010، ص 197 .

(8) د.هادي الكعبي ود.سلام عبد الزهرة الفتلاوي واحمد الياسري ، المصدر السابق ، ص 229 وكذلك اشراق صاحب ، المصدر السابق ، ص 197.

(9) أنظر إلى التفرقة ما بين العقود المسماة والغير مسماة ، د. عبد الرزاق السهوري، مصادر الالتزام ، ج 1 ، ص 192.

المصروفات الإدارية التي تكبدتها الشركة وسددتها للوزارة والغرفة وما قيمته 10% من الدفعة الأولى التي سدها كمقدم تعاقد ويسترد الباقي وتحسب المهلة من تاريخ تقديم العقد لوزارة السياحة حالة كون ترخيص القرية ساريا ... " ولعدم وجود تشريع بنظم عقد المشاركة بالوقت في العراق فترجع إلى القواعد العامة في قانوننا المدني ، فقد يبدو حق العدول قريبا من بعض الخيارات التي نص عليها القانون المدني العراقي ، كخيار الرؤية والتجربة والشرط ألا أن الرجوع إلى أحكام هذه الخيارات ، يظهر لنا وجود الاختلاف ، فإذا كان خيار الرؤية قد جعل للمشتري أو المستأجر الذي يشتري أو يستأجر عينا لم يرها قبل أو عند التعاقد ، فهذا الخيار لا يكون له إذا كان قد رآها رؤية كافية ، إذا كان عدم تحقق رؤية شرط لثبوت الخيار (95)

ولكن قد يدفع احد المتعاقدين للأخر ومبلغا من المال عن التعاقد وقبل تنفيذ الالتزامات والسؤال هنا عما إذا كانت الدفعات المالية التي تدفع عند التعاقد تعد عربونا ، بحيث يكون من حق من دفع العربيون الرجوع عن العقد مع فقده من عربون ؟ فقد اختلف الفقه فالبعض يرى انه ولكن ما نؤيده هو انه ذلك لا يقدم الحماية الكافية للمستفيد لان بعدوله عن العقد سوف يفقد ما دفعه من عربون والذي يكون مبلغا ضخما ، وذلك لان إذا دفع المستفيد مبلغا من المال كدفعة مالية مسبقة عند التعاقد ، فانه قد يعدل عن العقد خلال المدة القانونية المقررة له وثم سيجد نفسه يطالب بإرجاع ما دفعه (96) ، وقد نص المشرع الفرنسي في قانون رقم 2009 / 888 لسنة 2009 في المادة (L121-67) والتي نصت " ... قبل توقيع العقد يجب على التاجر أن بلغت انتباه المستهلك إلى وجود الحق في الانسحاب ومدته ، كذلك حظر المبالغ المدفوعة مقدما خلال فترة الانسحاب (97) ، إما بالنسبة للمشرع المصري فقد نصت المادة (17/31) من قرار وزير السياحة المصري النافذ على انه " يجب أن يتضمن النص العقد على ان تمنح مهله شهر لعدول العميل عن التعاقد على أن يتحمل المصروفات الإدارية التي تكبدتها الشركة وسددتها للوزارة والغرفة وما قيمت 10% من الدفعة الأولى التي سدها كمقدم تعاقد ويسترد الباقي ، وتحسب المهلة من تاريخ تقديم العقد لوزارة السياحة حالة

هذا المال ، د. ندى سالم ملا علو ، مفهوم المهايأة وتكيفها ، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق ، جامعة الموصل ، مجلد 11، سنة 14 ، العدد 42 ، 2009 ، ص 4.

⁽²⁶⁾ د0 احمد عبد الكريم سلامة ، عقد المشاركة الزمنية او اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص ، ط1، دار النهضة العربية ، 2000 ، ص 151.

⁽²⁷⁾ انظر غالى المادة (12) من القرار الوزاري رقم 96 لسنة 1996.

⁽²⁸⁾ ونصت المادة (10) من القرار نفسه على " في حالة الاستقلال عن طريق الانتفاع يجب تحديد المدة ويعرف بأنه حق انتفاع محدد المدة وفي حالة عدم تحديد مدة مبعثي انتفاع مدى الحياة "

⁽²⁹⁾ وهذا ما نصت عليه المادة (1070) من القانون المدني العراقي والمادة (834) من القانون المدني المصري.

⁽³⁰⁾ ميثاق طالب عبد حمادي ، التنظيم القانوني للمهايأة - دراسة في القانون المدني العراقي والمصري ، بحث منشور في مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية ، كلية القانون ، جامعة بابل ، السنة 3 ، العدد 2 ، 2011 ، ص 208 . وكذلك ينظر ريا سامي ، المصدر السابق ، ص 81.

⁽³¹⁾ نصت المادة (1082) من القانون المدني العراقي على " ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا إزالة شيوعه اذا تبين أن الغرض الذي اعد له هذا المال انه يجب ان يكون دائماً على الشيوع." والمادة (850) من القانون المدني المصري بأنه "ليس للشركاء في مال شائع ان يطلبوا قسمته اذا تبين من الغرض الذي اعد له هذا المال ، أنه يجب ان يسعى دائماً على الشيوع ، والشيوع الإيجاب هنا وان كان اتفاقاً - الا انه إجباري ليس للإرادة ان تضع حد له قبل انتهاء المدة المتفق عليها حيث أن أساسه ألا هو الإرادة من حيث البقاء فهي ملزمة بالبقاء على الشيوع إلى حين تحقيق الغرض الذي اعد من اجله " .

⁽³²⁾ أن ما نلاحظه ان كلاً من القانونين (العراقي والمصري) قد حدداً المدة في المهايأة المكانية ولم يحدد المدة للمهايأة الزمانية وإنما ترك تحديدها لاتفاق الشركاء.

(33) د. سعيد عبد السلام ، حق الملكية فقها وقضاء ، بلا مكان وسنة نشر ، ص 497.

(34) عبد المنعم البدر اوي ، شرح القانون المدني في الحقوق العينية الاصلية ، دار الكتاب العربي ، مصر ، 1956 ، ص 274 . وكذلك د.عبد الرزاق السنهوري ، مج 9 ، المصدر السابق ، 537. وأيضاً نصت المادة (1250) من القانون المدني العراقي ونص المادة (988) من القانون المدني المصري .

(35) د.ندى سالم حمدون ملا علو ، المصدر السابق ، ص 7.

⁽³⁶⁾ احمد عبد الكريم سلامة ، المصدر السابق ، ص 140 .

⁽³⁷⁾ اشراق صاحب ، المصدر السابق ، ص 198.

⁽¹⁰⁾ د.سوزان علي حسن ، التشريعات السياحية والفندقية ، دار الجامعة الجديد للنشر ، الإسكندرية ، 2000 ، ص 195.

⁽¹¹⁾ توفيق حسن فرج ، عقد البيع والمقايضة ، مؤسسة الثقافة الجامعية ، 1979 ، ص 8.

⁽¹²⁾ ريا سامي سعيد الصفار ، المصدر السابق ، ص 38.

⁽¹³⁾ د. أيمن فوزي المستكاوي ، عقد الفندقية والالتزامات والحقوق الناشئة عنه ، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 2008 ، ص 59 وكذلك ، ريا سامي ، المصدر السابق ، ص 39.

(14) هادي ألكعبي وسلام عبد الزهرة الفتلاوي واحمد الياسري ، المصدر السابق ، ص 233.

⁽¹⁵⁾ ريا سامي ، المصدر السابق ، ص 39.

⁽¹⁶⁾ قرار وزير السياحة رقم 150 لسنة 2010.

(17) المادة (63- 121- L) لقانون رقم 888\2009 لسنة 2009 على انه " يجب أن يتلقى المستهلك العقد بطريقة واضحة ومفهومة من المهني المكتوبا "

(18) د0 محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد ، المصدر السابق ، ص 40 وما بعدها ، وكذلك د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مج 1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، بلا سنة ، ص 191 .

⁽¹⁹⁾ وتقابلهما المادة (100) من القانون المدني المصري بقولها " القبول في عقود الأذعان يقتصر على مجرد التسليم بشروط مقررة يضعها الموجب لا يقبل مناقشة فيها " .

⁽²⁰⁾ هند فائز احمد الحسون ، تنازع الاختصاص القضائي والتشريعي في عقد المشاركة بالوقت ، بحث منشور في الكلية الإسلامية الجامعة ، النجف ، ص 454. وكذلك د. عبد الهي حجازي ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، ج 2 ، مطبعة نهضة مصر ، 1954 ، ص 107.

⁽²¹⁾ وهذا ما نصت عليه المادة (7) من قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010 حيث جاء " يعتمد النموذج المرفق لعقد بيع حصة بنظام المشاركة في اقتسام الوقت كعقد نموذجي ولا يجوز لأطرافه الخروج عنه وعن الأحكام الواردة به ، ولا يعتد في مواجهة وزارة السياحة ألا بالعقود المحررة على النموذج المنصرف منها..... "

(22) حسن عبد الباسط جمعي ، المصدر السابق ، ص 58 وما بعدها .

⁽²³⁾ انظر المادة (161) من القانون المدني العراقي و المادة (825) من القانون المدني المصري .

⁽²⁴⁾ محمد احمد عيسى الجبوري ، قسمة المال الشائع دراسة مقارنة ، رسالة ماجستير قدمت إلى جامعة بابل كلية القانون ، 2006 ، ص 12.

⁽²⁵⁾ المهايأة : هي طريقة لتنظيم الانتفاع بالمال الشائع بين الشركاء عن طريق الاتفاق بينهم على قسمة منفعة المال الشائع بينهم وحسب طبيعة

(50) حيث تنوع السياحة طبقاً للغرض فهناك السياحة الترفيهية والسياحة العلاجية والسياحة الرياضية والسياحة الدينية كما هو الحال في أبراج زمزم قرب الحرم الملكي الشريف وفندق منازل الروضتين في مدينة كربلاء المقدسة .

(51) احمد مدحت حسن ، التشريعات السياحية وعقد الإقامة بالفندق ، الهيئة المصرية للكتاب ، 1992-1993 ، ص 7 .

(52) د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في القانون المدني ، ج 6 ، الإيجار العارية ، ص 5. وكذلك د. حسن عبد الباسط أجمعي ، المصدر السابق ، ص 145 ، هامش 241 .

(53) احمد الياسري ، المصدر السابق ، ص 71 .

(54) وهذا ما نص عليه قرار وزير السياحة المصري (الملغي) رقم 96 لسنة 1996 في المادة 13 منه والتي نصت على انه "تقسم السنة إلى فترات زمنية بحد أدنى أسبوع لكل منتفع ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك " .

(55) د. سمير كامل ، النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت ، دار النهضة العربية ، 1991 ، ص 46-47 ، وإشراق صباح صاحب ، المصدر السابق ، ص 199 .

(56) احمد الياسري ، المصدر السابق ، ص 76 وإشراق صباح ، المصدر السابق ، ص 199 .

(57) د. حيدر فليح حسن ، عقد المشاركة بالوقت ، بحث منشور في مجلة الدراسات القانونية تصدر من بيت الحكمة ، بغداد ، العدد 29 ، 2012 ، ص 75 .

(58) second edition, published by virtual bookworn,compulishing inc , 2001,p14 . Michael Strauss, time share condominiums for beginners

(59) د. حيدر فليح حسن ، المصدر السابق ، ص 76 .

(60) على سبيل المثال شركة RCI تأسست 1974 وشركة I.I. تأسست في 1976 و NR المؤسسة الأمريكية لتنمية المستعمرات والمساكن .

(61) حيث يتحكم في عملية التبادل (الموسم السنوي وحجم الوحدة ، أولوية الحجز والإبداع ، تبادل مستوى موازي للمستوى الحالي والطلب على المنتج كما يلزم العضو برسوم العضوية ورسوم التبادل) .

(62) احمد عبد الكريم سلامة ، المصدر السابق ، ص 155 .

(63) د. سليمان مرقس ، نظرية العقد ، دار النشر للجامعات المصرية ، القاهرة ، 1956 ، ص 77 .

(64) احمد الياسري ، المصدر السابق ، ص 80 ود. سمير كامل ، المصدر السابق ، ص 46 .

(65) انظر كذلك الى المواد 12 و 13 من القرار أعلاه .

(66) انظر إلى المادة 7 من قانون أيجار العقار المعدل بموجب قانون رقم 87 لسنة 1979 المعدل بقراراتها الأربعة .

(38) ونصت المادة "993" من القانون المدني المصري بقولها " ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتي قبل انقضاء الأجل المعين" والمادة "617" من القانون المدني الفرنسي حيث نصت على " ينتهي حق الانتفاع بوفاة المنتفع الطبيعية او المدنية بانتهاء الوقت المحدد بضم او اجتماع صفتي المنتفع والمالك في شخص واحد بعدم استعمال هذا الحق مدة ثلاثين سنة بالهلاك التام للشيء المنشأ عليه حق الانتفاع".

(39) 0انور سلطان ، الموجز في النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، دار الجامعة الجديد للنشر ، الإسكندرية ، 2005 ، ص 26 .

(40) هو الغرض المباشر او الغاية القريبة التي قصد أليها المتعاقد د. حسن علي دنون ، شرح القانون المدني ، ج 3، 1953 ، ص 117 .

(41) اما السبب بمعناه الحديث : هو الغرض غير المباشر او الغاية البعيدة .

(42) وتقابلها المواد (136-137) من القانون المدني المصري والمواد (1131-1132) من الفرنسي.

(43) أو هو كل شخص طبيعي أو معنوي يطرح مشاريع المشاركة الزمنية من خلال تأسيس الشركات التي تكسب المستفيد حق الإقامة على الوحدات المملوكة لها من خلال حصص أسهمهم في الشركة .

(44) وكذلك نصت المادة (3) على انه " يقتصر التسويق بنظام اقتسام الوقت على الشركات المالكة لمنشآت فندقية مرخص بها من وزارة السياحة وشركات الإدارة الفندقية " ونصت المادة (4) كذلك على انه " تعتبر الشركات غير المالكة لمنشآت فندقية وكذلك الشركات غير المرخص لها بالإدارة الفندقية على نحو ما ورد بالمادة الثالثة والتي تقوم بنشاط التسويق لبيع نظام اقتسام الوقت. التاييم شير من الشركات التي تمارس أعمالا سياحية دون ترخيص"

(45) article 1 (les societees constituees en vue de lattribution .en totalite ou par fractions .dimmeubles a usage principal dhabitation en jouissance par periods aux associes auxquels nest accorde aucun droit de propriete ou autre droit reel en contrepartie de leurs apports ,sont regies par les dispositions applicables aux societees sous reserve des dispositions de la presente loi)

(46) د.حسن عبد الباسط الجمعي ، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة بالوقت ، دار النهضة العربية ، 1997 ، ص 138 .

(47) وكذلك انظر المادة 3 من قرار وزير السياحة رقم 96 لسنة 1996 .

(48) احمد الياسري ، المصدر السابق ، ص 64 .

(49) انظر الى نصوص المواد (126-130) من القانون المدني العراقي والمواد (131-135) من القانون العراقي المدني المصري والمواد (1126-1130) من المدني الفرنسي .

- (80) انظر إلى المواد L 121-63 / من قانون رقم 888/ 2009 الفرنسي والمادة 31 / 4 من قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010.
- (81) ينظر كذلك في المواد 23 من قانون رقم 18/86 الفرنسي والمادة 20/31 من قرار وزير السياحة المصري.
- (82) د. حسن عبد الباسط جمعي ، المصدر السابق ، ص 106.
- (83) ينظر إلى المشرع الفرنسي في ف 4 من المادة L121-68 من قانون 2009/888.
- (84) ينظر كذلك إلى المادة 121-63 ل 8 من قانون رقم 888/ 2009 الفرنسي 17/31 من قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010 .
- (85) د. حسن عبد الباسط ، المصدر السابق ، ص 106.
- (86) د. حسن عبد الباسط جمعي ، المصدر نفسه ، ص 114.
- (87) احمد الياسري ، المصدر السابق ، ص 95 .
- (88) وكذلك نصت الفقرة 9 من المادة نفسها والتي جاءت " إذا اثبتت أخلالها بالتعاقدات والالتزامات مع العملاء أو السياح أو الإساءة للعملاء وسوء الخدمة المذكورة بالعقد بما ينال من سمعة البلاد السياحية وذلك يعد أخطارها بتفادي الأسباب وتنفيذ التعاقدات ولم تلتزم" .
- (89) انظر إلى المادة (131) من القانون المدني العراقي .
- (90) وهذا اذا كانت الوحدة السياحية تحتاج الى ترميم او تعديل اما اذا كانت الوحدات تحت الإنشاء فان المشرع الفرنسي قد منع التعاقد بنظام اقتسام الوقت بنص المادة 22 من القانون السالف الذكر مالم تكن هنالك ضمانات بنكية من مؤسسات مالية متخصصة بما يسمح من استلام المستفيد للوحدة .
- (91) انظر إلى نص المادة 129 ف1 وكذلك المادة 168 ف1 والمادة 177 من القانون المدني العراقي .
- (92) امانيج رحيم ، المصدر السابق ، ص 315.
- (93) رنا علي كاظم الزبيدي ، عدول المستهلك عند العقد ، رسالة ماجستير قدمت إلى كلية الحقوق ، جامعة النهريين ، 2008 ، ص 46.
- (94) Artl.121. 69 : (le consommateur dispose d'undelaide quatorze joures grancs pourese retracterdu'n des contras vises aux artides l. 121-61, sans avoira indiquerde motip lidisse droit acompter du kourdela condusion du contrat ou du jourde sareception , si cette reception est posterue aujourdela conclusion dudit contral , sans indemnitenti frais .
- (95) د. عزيز كاظم جبر الخفاجي ، خيار الرؤية بين نظرية الغلط وقواعد تعيين الجميع ، بحيث منشور في مجلة في مجلة العلوم القانونية تصدر عن كلية القانون ، جامعة بغداد ، مجلد 17 ، العدد 1 ، 2002 ، ص 230.
- (96) احمد الياسري ، المصدر السابق ، ص 112.
- (67) د. حسن عبد الباسط جمعي ، المصدر السابق ، ص 147-148 هامش رقم 245 .
- (68) وقد نصت المادة 132 من القانون المدني العراقي على السبب وتقابلها المادة 136 من القانون المدني المصري وعليه هناك سبب الالتزام وسبب للعقد فسبب الالتزام هو الغرض المجرى المباشر الذي يقصده المدين، أما بالنسبة إلى سبب العقد هو الباعث الدافع الى التعاقد .
- (69) د. حسن عبد الباسط جمعي ، المصدر السابق ، ص 100.
- (70) منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية) بالعدد 1980 في 31/3/1971 والمعدل بموجب قانون التعديل الأول لقانون مكاتب الدعاية والإعلان رقم 35 لسنة 1988.
- (71) وقد قضت محكمة تولوز في فرنسا في قرارها الصادر بتاريخ 15/2/1993 بإدانة ممثل شركة متخصصة في تسويق أسابيع الإقامة بموجب عقد المشاركة بالوقت بالحبس مدة ستة أشهر مع وقف التنفيذ وغرامة 50000 فرنك فرنسي وتعويض مدني لصالح المستفيد المتعاقد بسبب الإعلان الكاذب والمتمثل بإيهام المستفيد باكتسابه الحق ملكية مع انه الأمر يتعلق بمجرد اقتسام الوقت لأسابيع الإقامة ، أن هذا القرار مشار إليه لدى : غسان خالد ، ص 37.
- (72) بتول صراوة عبادي ، التضليل الإعلاني التجاري وأثره على المستهلك . دراسة قانونية رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة النهريين ، كلية الحقوق ، 2004 ، ص 41.
- (73) د. حسن عبد الباسط الجمعي ، مصدر سابق ، ص 101 وكذلك د. السيد محمد السيد عمران ، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد ، دراسة مقارنة ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، بدون ذكر السنة ، ص 88-89 واحمد الياسري ، المصدر السابق ، ص 91.
- (74) انظر الى المادة 80 من القانون المدني العراقي حيث نصت " 1-يعتبر عرض البضائع مع بيان ثمنها ايجابيا 2- أما النشر والإعلان وبيان الأسعار الجاري التعامل بها وكل بيان آخر متعلق بعروض أو بطلبات موجهة للجمهور او للأفراد فلا تعتبر عند الشك ايجابا وإنما يكون دعوة إلى التفاوض "
- (75) د. حسن عبد الباسط الجمعي ، المصدر السابق ، ص 104.
- (76) د. امانيج رحيم احمد، حماية المستهلك في نطاق العقد ، شركة المطبوعات للتوزيع والنشر ، بيروت ، ط 1 ، 2010 ، ص 74.
- (77) انظر الى المواد 121-63 من قانون رقم 888/ 2009 الفرنسي .
- (78) ينظر أيضا في المواد 121-63 من قانون رقم 888 / 2009 الفرنسي وكذلك نص المادة 30 / ف10 من قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010.
- (79) د. جميل الشرقاوي ، الحقوق العينية الأصلية _ حق الملكية ، دار النهضة العربية ، 1981 ، ص 131 وما بعدها .

⁽⁹⁷⁾ ونصت المادة (L121-68) من القانون نفسه في الفقرة الخامسة على انه يجب أن يوقع على صفحات العقد وعلى وجود الحق في الانسحاب وممارسته وحظر الدفعة المقدمة من قبل المستهلك " .

Abstract

That the modern era has become the cradle of many modern and diverse transactions Which was not before its age, in view of the activity of economic movement at the local and global level, so this aspect is the main engine of States in all directions in the aspects of civil and cultural life, and within this economic activity emerged new transactions It has taken upon itself a wide space among the members of society. The most important feature of this new system is that it combines the element of location, the real estate unit and the element of time represented by the time unit, which enables the beneficiary to use the real estate unit during the year and over a number of years. The beneficiary of the time sharing system does not benefit from the real estate unit during the year but alternates in the use of the rest of the beneficiaries in the same unit throughout the year in light of the time allotted to each beneficiary. We will divide this research into three topics. The first deals with the definition of time sharing and its characteristics, while the second is devoted to the legal nature of this contract. Either the third element of the timeshare contract and its legal protection.