ندوة

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر

الأحد: ١٦ صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٠٨م

بسم الله الرحمن الرحيم

ندوة

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»

الأحد : ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

برعايـة

فضيلة الأستاذ الدكتور أحمد محمد الطيب

رئيس جامعة الأزهر

رئيس الندوة

فضيلة الأستاذ الدكتور / عبد الدايم نصير

نائب رئيس جامعة الأزهر

مقرر عام الندوة

الأستاذ الدكتور / محمد عبد الحليم عمر

مدير مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي

منسق عام الندوة

الأستاذ/ مصطفى دسوقى كسبه

المدير التنفيذى للمركز

برنامج الندوة

٩٫٣٠ - ١٠ التسجيل

١٠ - ١٠٫٣٠ الجلسة الافتتاحية

- تلاوة القرآن الكريم
- كلمة الأستاذ الدكتور/ محمد عبد الحليم عمر - مدير المركز ومقرر عام الندوة
- كلمة الأستاذ/ أحمد عطية - رئيس قطاع الفنادق والقرى السياحية - وزارة السياحة
- كلمة الأستاذ الدكتور/ عبد الدايم نصير - نائب رئيس جامعة الأزهر للدراسات العليا

١٠٫٣٠ - ١٢٫٠٠ الجلسة الأولى

موضوع الجلسة: الإطار القانونى والاقتصادى والاجتماعى للمشاركة الزمنية «التايم شير»

رئيس الجلسة: الأستاذ الدكتور/ محمد عبد الحليم عمر

أستاذ المحاسبة- كلية التجارة «بنين» - مدير مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامى - جامعة الأزهر

الموضوع الأول: نظام اقتسام الوقت: تعريفه، ونشأته، وأساليب تطبيقه

الأستاذة/ نيفر توفيق - مدير إدارة اقتسام الوقت - وزارة السياحة

الموضوع الثانى: التنظيم القانونى لنظام اقتسام الوقت «التايم شير» فى مصر

الباحث: الأستاذ/ هشام القاضى - مدرس مساعد - مركز صالح كامل

الموضوع الثالث: الآثار الاقتصادية للمشاركة فى الوقت «التايم شير»

الباحث: د/ نجاح عبد العليم - أستاذ مساعد كلية التجارة - جامعة الأزهر

الموضوع الرابع: الجوار، الارتفاق والتعامل مع الآخر

الباحث: أ.د/ سهير عبد العزيز - أستاذ علم الاجتماع وعميد كلية الدراسات الإنسانية السابق - جامعة الأزهر

الموضوع الخامس: دراسة لصناعة المشاركة بالوقت فى مصر

الباحث: أ.د/ وصال أبو علم - أستاذ ووكيل كلية السياحة - جامعة حلوان

- مناقشـــــــــــــة

١٢٫٠٠ - ١٢٫٣٠ راحة وصلاة الظهر

١٢٫٣٠ – ٢٫٠٠ الجلسة الثانية

موضوع الجلسة: الإطار الشرعى والتطبيقات المعاصرة للمشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق

رئيس الجلسة: الأستاذ الدكتور/ يوسف إبراهيم يوسف

المستشار العلمى – مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي – جامعة الأزهر

الموضوع الأول: المشاركة فى الوقت «التايم شير» فى ميزان الإسلام

الباحث: أ.د. عبد الفتاح إدريس - أستاذ ورئيس قسم الفقه المقارن بكلية الشريعة – جامعة الأزهر

الموضوع الثانى: التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت «التايم شير» من منظور إسلامى

الباحث: الأستاذ/ محمد الغزالى – المدرس المساعد بمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامى

الموضوع الثالث: حقوق الارتفاق والقيود التى ترد على الملكية

الباحث: أ.د/ أحمد عبد العال أبو قرين - الأستاذ بكلية الحقوق – جامعة عين شمس

الموضوع الرابع: الجوار الرأسى فى الفقه الإسلامى والقانون الوضعى

الباحث: أ.د/ زكى زكى زيدان - أستاذ الشريعة الإسلامية - كلية الحقوق - جامعة طنطا

- مناقشـــــــــــــة

٢٫٠٠ – ٣٫٣٠ الجلسة الثالثة

حلقة نقاشية

حول: «تجارب شركات المشاركة الزمنية «التايم شير» فى جمهورية مصر العربية

يدير الحلقة: الأستاذ/ عادل الشربينى

رئيس مجلس إدارة شركة صحارى للتنمية السياحية - قرية ميكسيكانا - شرم الشيخ -

رئيس شعبة اقتسام الوقت - غرفة السياحة

المشاركون فى الحلقة

الأستاذ/ فاروق شلبى – رئيس الإدارة المركزية للفنادق والقرى السياحية – وزارة السياحة

الأستاذ/ حمادة أبو العينين – رئيس مجلس إدارة شركة شارم دريمز القابضة للسياحة والفنادق

الأستاذ/ شريف سامى – شركة أنترفال انترناشيونال

المهندس/ نادر حسن فائق – رئيس مجلس إدارة شركة ريجينا الغردقة

الأستاذة/ عفاف أمين – رئيس مجلس إدارة فندق انفوراس هوليدى أن – شرم الشيخ

الأستاذ/ ماهر أحمد على – أمين شعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية

٣٫٣٠ صلاة العصر وتناول الغداء

كلمة الأستاذ الدكتور محمد عبد الحليم عمر

مدير المركز فى افتتاح ندوة

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»

الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وخاتم النبيين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم أجمعين.

أما بعد

من حكمة الله سبحانه وتعالى أن جعل الإنسان مدنى بطبعه يحتاج إلى أن يعيش مع الآخرين مكونين مجتمعاً يحسون بالانتماء إليه والولاء له، ويبدأ التكوين الاجتماعى من المجتمع الصغير ممثلا فى الأسرة التى تبنى العلاقات فيها على المودة والمحبة ثم الجيران فى السكن أو العمل أو المرافق المشتركة التى تبنى العلاقات بينهم على التعاون، ثم المجتمع الكبير مدينة أو إقليما أو دولة الذى يجب أن يبنى العلاقة بينهم فيه على التماسك والتكافل، وكلما كانت العلاقات بين المجتمع الصغير حسنة وطيبة أدى ذلك إلى وجود مجتمع كبير مترابط وآمن، وإذا كان الود الأسرى فطريا فإنه يوجد بين الجيران تعارضا فى المصالح قد يؤدى إلى الخلاف والشقاق بدلا من النصرة والحماية، ولذلك عنيت الشريعة الإسلامية بتنظيم الحقوق فيما بين الجيران المشتركين فى السكن أو المصالح، ويبدأ ذلك بالحث على الإحسان للجيران وعدم إيذائهم، فالله عزوجل جعل الإحسان للجيران قرين عبادة الله والإحسان إلى الوالدين فى قوله تعالى: ﴿وَاعْبُدُوا اللَّهَ وَلا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَى وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنْبِ﴾(١).

(١) الآية ٣٦ من سورة النساء.

وجعل رسول الله ﷺ الإحسان إلى الجار من علامات الأمان فقال: «من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فليحسن إلى جاره»[1].

كما حذر الرسول ﷺ من الإساءة للجار وجعلها من نواقض الإيمان حيث جاء فى الحديث الشريف: «والله لا يؤمن، والله لا يؤمن، والله لا يؤمن! قيل: ومن يا رسول الله، قال: الذى لا يأمن جاره بوائقه»[2].

وجعل الإسلام للجار على جاره حقوقا يجب الوفاء بها ذكر الحديث النبوى الشريف مثالا لها فى قول النبى ﷺ «لا يمنع جار جاره أن يغرز خشبة فى جداره»[3].

ولقد نظم الفقهاء حقوق الجيران فى أبواب عدة منها ما يعرف بحقوق الارتفاق.

واليوم ظهرت جيرة من نوع جديد هى ما يسمى بالتايم شير أو المشاركة فى الوقت، لذلك حرصت إدارة المركز على عقد ندوة حول هذين الموضوعين بعنوان:

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق

بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر

تم الدعوة للكتابة فيها مجموعة من العلماء والخبراء والعاملين فى هذا المجال ونشكرهم على استجابتهم لدعوتنا والإسهام ببحوثهم فى هذه الندوة.

وفى هذه الورقة نعرف إجمالاً بموضوعى الندوة فى الآتى:

أولا: حقوق الارتفاق

أ- مفهوم حقوق الارتفاق: يتكون هذا المصطلح من كلمتين هما :الحق والارتفاق، ومن معانى الحق: الواجب والثابت، ومعنى الارتفاق: الانتفاع[4]، وبالتالى فحقوق الارتفاق بشكل عام هى حقوق الانتفاع.

وفى الاصطلاح الفقهى: تعرف حقوق الارتفاق بأنها" حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر" وفى تعريف آخر أشمل «تحصيل منافع تتعلق بالعقار»[5]، والتعريف الثانى أدق لأنه يشمل انتفاع الشخص بالعقار فضلاً عن انتفاع العقار بالعقار.

---

(١) رواه مسلم فى صحيحه ١٦٥/١ حديث رقم ٦٩ .

(٢) رواه البخارى فى صحيحه ٤٣٣/١٨ حديث رقم ٥٥٥٧ .

(٣) رواه البخارى فى صحيحه ٣٤٧/٨ حديث رقم ٢٢٨٣ .

(٤) لسان العرب ١١٨/١٠ باب رفق.

(٥) الموسوعة الفقهية الكويتية ١٠/٣ .

ب- أنواع حقوق الارتفاق وتطبيقاتها المعاصرة: يقسم الفقهاء القدامى هذه الحقوق إلى أنواع عديدة منها:

١- حق الشرب: وهو ما يتعلق بحق توصيل المياه لسقى الزرع أو الدواب أو غيرهم من خلال مجرى مائى فى عقار لآخر، ومن أمثلته فى الوقت المعاصر توصيل المياه من خلال المواسير والخراطيم التى تمتد للبيوت والمزارع.

٢- حق الشفة: وتعنى حق الشرب مباشرة من الماء العام أو من ما فضل عن أخيه الإنسان لأن الرسول ﷺ لا يمنع فضل الماء ليمنع به الكلأ»[١].

٣- حق المرور: ويعنى به حق المرور فى الطرقات العامة أو فى أملاك شخص للوصول إلى أملاكه التى لا يمكن الوصول إليها إلا من خلال المرور فى ملك الغير ويزيد عليه أيضا حق المرور فى الطرقات بين العمارات والأبنية وفى الطرق العامة.

٤- حق المسيل: وهو مجرى الماء الفاضل (الصرف) من مطر أو غيره ومثله كما قال قدامى الفقهاء أن يكون لشخص دار لها حق تسييل الماء على أسطحة دار أخرى أو على أرض دار أخرى ومثله فى الوقت المعاصر تمديد إنشاء مواسير الصرف الصحى فى العمارات.

٥- حق الجوار: وتشمل كل المنافع التى يجب أن يحصل عليها العقار من العقار المجاور مثل فتحات التهوية والإضاءة ودخول الشمس ومن أمثلتها المستجدة فى الوقت الحاضر أيضا تركيبات المكيفات وأجهزة تقوية الإرسال التليفزيونى ومواقف السيارات وتوصيلات التليفونات والحقوق المشتركة بين الجيران فى السكن مثل صيانة المبانى والتكييف المركزى وغيرها.

٦- حق التعلى: وهو حق كل شخص أن يعلى على بنائه وليس لجاره منعه ما لم يترتب على ذلك ضرراً فاحشاً، ويظهر ذلك فى الوقت المعاصر فى حالة الأدوار المبنية فوق بعضها وتحديد ارتفاعات المبانى فى مناطق الطيران

٧- حق الانتفاع بالمرافق العامة: من طرق ومواصلات ومتنزهات ومجارى المياه العذبة ونوادى وحدائق عامة.

---

(١) رواه البخارى فى صحيحه ١٦٧/٨

وهكذا يتضح أن حقوق الارتفاق لازمة لكى يعيش الجيران والمجتمع فى أمن وسلام وأن الإخلال بها يؤدى إلى مشاكل عديدة.

ثانيا: المشاركة فى الوقت (التايم شير):

وهو أسلوب للانتفاع بعقار أو بعين محددة أو موصوفة مع آخرين لمدة زمنية محددة لكل منهم، ولقد بدأ فى أوربا عام ١٩٦٠م بجبال الألب لتلبية حاجات أكبر عدد من القادمين للتزلج على الجليد ثم تطورت الفكرة بانتقالها إلى أمريكا عام ١٩٦٩باستخدامها فى المبانى الأخرى وبدأت فى الانتشار عام ١٩٧٥ وشملت الآن جميع أنحاء العالم حيث تعرف المشاركة فى الوقت بأنها «تملك المنافع لقضاء فترة زمنية محددة أسبوعا أو شهر فى العام لشقة موصوفة فى الذمة فى بلد معين أو بلدان عديدة».

كما عرف أيضا بأنه: «عقد يخول استعمال العقارات والأدوات أو أى عين من الأعيان للانتفاع بها مع آخرين مدة معينة مقابل عوض مالى فى صورة عقد إيجار أو بيع»، وفى تعريف ثالث: «اشتراك عدد من الناس فى الاستفادة من حصص شائعة يملكونها فى أصول أو منافع لأعيان لمدة محددة خلال السنة».

ولنظام المشاركة فى الوقت أنواع عديدة كلها تتيح للمشتركين فيها الانتفاع بعين معينة أو غير معينة – غالبا مساكن – لمدة معينة فى السنة إما مع تملك العين أو بدون تملك العين مشاركة مع آخرين مما أتاح لغير الأثرياء ولمتوسطى الدخل الاستمتاع بالمنتجعات فى مكان محدد أو فى أماكن متعددة لا يقدرون وحدهم على شرائها أو شراء حق الانتفاع بها.

ومما لا شك فيه أن هذا الأسلوب ينشئ حقوقا والتزامات بين أطراف العقد المتعددين وبينهم وبين الشركة البائعة تكون بين الشركة البائعة ويحتاج الأمر إلى ضبط ذلك حماية لحقوق الشركاء خاصة وأن العقد يمتد إلى مدد طويلة،

ونظراً لأن هذه الصور من الحقوق والمعاملات تنطوى على تصرفات اقتصادية، وأنه من أهم أغراض المركز تجلية القواعد والأحكام الشرعية وتطبيقاتها على المعاملات المعاصرة وأن الشريعة الإسلامية جاءت لتحقيق مصالح الناس.

لذلـــــــــك

كان عقد هذه الندوة للتعريف بكل من حقوق الارتفاق وبيان تطبيقاتها المعاصرة ونظام المشاركة الزمنية وبيان موقف الشريعة منهما من أجل أن تسير حياة المـسلمين وفق تعاليم الشرع الحكيمة وبما يؤدى إلى وجود مجتمع قائم علـى التـرابط والـولاء ليعيش الجميع فى سعادة وأمن.

والله ولى التوفيق

مدير المركز

أ.د. محمد عبد الحليم عمر

Al-Azhar University
S.A. Kamel Center
For Islamic Economics

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

ندوة
المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»
الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

نظام اقتسام الوقت
تعريفه ونشأته وأساليب تطبيقه

الأستاذة
نيـــفر توفـيـــق
مدير إدارة اقتسام الوقت
وزارة السياحة

مدينة نصر - القاهرة - جمهورية مصر العربية - تليفون ٤٠٣٧٥١٤-٢٦١٠٣٠٨ - ٢٦١٠٣١١ - تليفاكس ٢٦١٠٣١٢
Nasr City, Cairo, Egypt, Tel.: 4037514-2610308 - 2610311, TelFax: No. 2610312
www.SAKC.gq.nu E-mail: salehkamel@yahoo.com

نظام اقتسام الوقت
تعريفه ونشأته وأساليب تطبيقه

الأستاذة/ نيفر توفيق(*)

يمكن تعريف نظام اقتسام الوقت بأنه النظام الذى يتيح للشخص أن يشترى حصة فى وحدة إقامة سياحية وله حق الانتفاع بها مع اشتراك آخرين معه فى باقى الحصص على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم بحيث يحصل كل منهم على فترة زمنية من الوقت لقضاء أجازته بأسعار تتناسب مع أى دخل.

- وقد نشأ هذا النظام فى سويسرا ثم فرنسا ثم الولايات المتحدة الأمريكية وقد ظهرت فكرة التبادل بين المنتجعات لحل مشكلة الارتباط بمكان واحد سنويا لقضاء العطلات وبعد ذلك أصبح بشكل أحد الدوافع الأساسية للشراء بنظام اقتسام الوقت وتتم عمليات التبادل عن طريق شركات عالمية متخصصة.

نبذة تاريخية عن نشأة نظام المشاركة الزمنية فى مصر:

نشأ هذا النظام عام ١٩٨٦ حيث قامت شركة معينه للسياحة والاستثمار ببيع حق الانتفاع لمدة محددة لعدد من الوحدات بقرية بالساحل الشمالى وذلك خلال فترة زمنية محددة كل عام مع وجود مبدأ التبادل للفترة الزمنية وبعد ذلك ظهرت قرية سياحية أخرى بمنطقة فايد بمحافظة الإسماعيلية ومنذ ذلك الوقت ومن أواخر الثمانيات وأوائل التسعينات تعددت مشروعات المشاركة الزمنية وأصبح هذا النظام يشكل عنصرا حيويا من مكونات الصناعة السياحية فى الداخل والخارج ومنتجاً سياحياً جديداً.

- وقد انتشر نظام اقتسام الوقت بصورة كبيرة فى السنوات الأخيرة وأصبح معمولا به فى معظم دول العالم المتقدم ومصر لذا اهتمت الدولة حديثاً بهذا النظام كمنتج سياحى وأسلوب من أساليب التنمية السياحية وقد أصدر وزير السياحة قراراً حدد فيه نظام المشاركة بالوقت وعرفه بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنه ١٩٩٦م.

(*) مدير إدارة اقتسام الوقت - وزارة السياحة

- وبهذا القرار يتم توضيح فكرة المشاركة بالوقت وتقسيم مدة الاستفادة على السنة إلى وحدات زمنية عادة ما تكون أسبوع بالسنة الوحدة ويوجد فى السنة ٥٢ أسبوع يتم البيع على ٥٠ أسبوع فقط ويكون هناك أسبوعان محددان للصيانة السنوية
- ويتيح هذا النظام اختلاف الأسعار وفقا لمعايير محددة للراغبين كل حسب إمكانياته ووفقا لمدة معينة توافق أجازاته ويحق للمستفيد من شراء هذا الأسبوع أن يهدى أسبوعه أو يؤجره وله أيضا الحق فى استبداله بفترة أخرى مساوية خلال العام أو ادخارها لسنة أخرى بحد أقصى عامان.
- ويتم بيع وحدة اقتسام الوقت بالسعر المعلن من الوزارة ويسدد إما دفعة واحدة أو على أقساط تكون موجود بالعقد بتواريخ معينة يتفق عليها الطرفان (الشركة المالكة والمشترى) ويتوقف ثمن الوحدة على الموسم الذى يختاره المشترى لتمضية أجازته وأنواع المواسم إما أن يكون مرتفع فهو خاضع لجميع شهور السنة وإما أن يكون متوسط بعض شهور السنة وبذلك يتحقق الموازنة بين دخل المشترى وفى نفس الوقت حجم البيع فى القرية
- حق الانتفاع: معنى حق الانتفاع هو حق عينى يخول لصاحبة استعمال الشيء المملوك للغير أو استغلاله دون التصرف فيه وهو حق مؤقت وحق الانتفاع ينتهى بوفاة المنتفع ولكن القرار الوزارى ٩٦ لسنة ٩٦ اقر حق ورثة المنتفع بالتواصل بالانتفاع بعد وفاته فنجد أن بعض الشركات مازالت تبيع الاسبوع ويورث، وبعض الشركات أجازت حق الانتفاع بمده معينة مثل أربعون عاماً أو أقل.

مميزات اقتسام الوقت وكيفية استفادة العنصر السياحى منه:

يمنح نظام اقتسام العقد استغلال الوحدات السياحية على مدار العام مما يؤدى إلى طول الموسم السياحى وتحقيق نسب إشغال عالية حيث إن البيع يكون من خلال مواسم مقسمة على مدار العام قبل الموسم المرتفع وتشير له بالموسم (الأحمر) والموسم المتوسط وتشير له بالموسم (الأبيض) والموسم المنخفض وتشير له بالموسم (الأزرق) وتجيز للشركات استعمال موسم مرتفع ومنخفض فقط والموسم الأحمر أو المرتفع يحق

للمشترى أن يستمتع فى أى شهر من ذروة شهور الموسم السياحى وإذا ما طلب العميل الاستمتاع بالأسبوع فى أى وقت من العام فإن ذلك يتم طبقاً للحجوزات ولكل موسم أسعار مختلفة تكون معتمدة من وزارة السياحة بعد تقديم طلب بالأسعار للوزارة ويكون ذلك مرة واحدة سنوياً.

مميزات اقتسام الوقت بالنسبة للمنتفع:

١. يوفر هذا النظام الأعباء المالية الكبيرة التى كان سيدفعها المنتفع للإقامة فى الفنادق وما سيتكبده من مصاريف الطعام والمصروفات الشخصية.

٢. يستطيع المنتفع أن يؤجر لحسابه الاسبوع الخاص به كل عام إن أراد.

٣. يمكن للمنتفع أن يتعرف على جميع المحافظات داخل جمهورية مصر العربية ويتعرف على جميع الأماكن السياحية الداخلية إذا كان مصريا ويستطيع أيضا أن يتعرف على أماكن سياحية بديلة خارج مص من خلال شركات التبادل العالمية بشرط أن يكون عضواً فى هذه الشركات ويتمتع بنظام تبادل الأجازات العالمى

٤. يوفر هذا النظام خدمات للمنتفع فى القرى السياحية من تأثيث فاخر وخدمات ومرافق تتوافر فيها وسائل الراحة ولا يمكن أن تتاح له لولا هذا لنظام .

المؤثرات والعقبات التى تواجه نظام اقتسام الوقت:

١. أن المشترى فى هذا النظام يكون مقيد بوقت معين بالسنة وفى حالة رغبته فى تغير هذا الوقت فانه يتحمل مصاريف إضافية مقابل ذلك كما انه كلما ضاق به الوقت قبل ترتيب الأجازة كلما ضاقت فرصة الاختيار لذلك فهو يفقد ميزة قضاء الأجازة وليدة وقتها وهو ما يتنافى وطبيعة الشعب المصرى .

٢. سلبية المعلومات عن هذا النظام وعدم معرفة تطبيق هذا النظام.

٣. الاستماع فقط الى شركات التسويق التى تسوق المنتج دون النظر إلى بنود العقد الموضح فيها واجبات وحقوق المشترين.

٤. ارتباط المصريين وأغلب العرب بالأجازات المتاحة فى شهرى ٧، ٨ وأجازات نصف العام والأعياد والمواسم السنوية.

٥. الوعود البراقة التى يعطيها مندوب المبيعات عند البيع حيث جرت العادة عند مندوبى المبيعات بتسهيل كل المشاكل التى يسأل عنها المشترى ويكون كل شيء رهن إشارته وان سوء استخدام أساليب البيع هو الذى يعطى انطباعا سيئاً عن هذا النظام وأيضاً يكون اللوم على المشترى لأنه دائما يفترض به حسن النية والاقتناع السهل من شركة التسويق حيث فى بعض الأحيان لا يقرأ العقد جيدا ولا يعرف ما هى حقوقه وواجباته.

المميزات الخاصة بنظام اقتسام الوقت وكيفية استفادة مصر من هذا النظام:

١. يؤدى هذا النظام الى زيادة عدد السائحين من الخارج عن طريق تبادل الأجازات مما يؤدى إلى زيادة عدد الليالى السياحية.

٢. ارتفاع متوسط مدة إقامة السائح حيث إن أقل وقت متاح لاقتسام الوقت هو أسبوع كامل، وقد تلاحظ أن نسبة كبيرة من العرب يشترون أكثر من أسبوع وبالتالى يكون استغلال أكثر من فترة ومضاعفاتها أى أسبوع أو ١٤ يوم بحد أدنى.

٣. يتيح هذا النظام استغلال الوحدات على مدار العام مما يؤدى الى إطالة الموسم السياحى وتحقيق أكبر نسبة إشغال.

٤. يتيح هذا النظام الإهداء أو الإيجار للفترات الزمنية المباعة مما يتيح للعرب والأجانب زيارة مصر بأسعار قد تكون أقل تكلفة ولكن على المستوى العام تجذب السائح مرة أخرى إلى زيارة مصر .

٥. يخلق هذا النظام فرصة عمل جديدة لأن من أهداف هذا النظام تشجيع الاستثمارات بمصر.

٦. يتيح للمواطن المصرى التعرف على العديد من المناطق السياحية الداخلية لمصر و هو ما يشجع السياحة الداخلية و ذلك عن طريق التبادل .

٧. يخلق هذا النظام دعاية مجانية لمصر حيث إن شركات التبادل العالمية توزع دعاية مجانية فى صورة دليل موزع على كل عضو من أعضائها بالإضافة الى المجلة الربع سنوية و يحتوى على مميزات مصر السياحية وما هو جديد بها .

٨. نهوض صناعة الطيران حيث يكون هناك طيران (الشارتر)

٩. يجيز للعميل أو المشترى الخصوصية مع أهلة حيث إن من مواصفات الغرف أن يكون هناك أكثر من غرفة و حمام و مطبخ مجهز و تستوعب الوحدات ٦ أفراد أو ٤ أفراد أو فردين و أحياناً ٨ أفراد.

كيف واجهت وزارة السياحة سلبيات اقتسام الوقت

تصدت الوزارة لسلبيات نظام اقتسام الوقت فى الفترة الأخيرة حيث إن هذا النظام يعتبر حديثاً وغير معتاد على الناس و كما سبق توضيحه يعتمد فقط على السمع.

وقد تسبب شركات التسويق فى دعاية غير واضحة للعميل وتغريه ببعض الهدايا سواء العينية أو الاستمتاع بالذهاب إلى القرية المراد البيع فيها دون الرجوع لنظام ولوائح الشركات المالكة ودون فهم لبنود العقد وما يترتب على ذلك من أثار سلبية.

فقد راعت ظروف العملاء والجهل بمواد القانون وعدم قراءة العقد جيداً عند الشراء.

❖ **وصدر القرار الوزارى رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦**

- راعى فيه الضوابط الخاصة للبيع بوحدات اقتسام الوقت .
- وفسر الاشتراطات اللازمة للحصول على رخصة تشغيل منتجع بنظام اقتسام الوقت.
- ووضع بيان بقواعد مصاريف الصيانة والصيغ القانونية.
- والتبادل وحقوق المنتفعين وحقوق الشركات التى تعمل بهذا النظام.
- ووضع بيان لخدمات والمصروفات ودورات الإحلال والتجديد للقرية طبقاً للعرف الفندقى.

- إلزام المنتجع أن يكون مكتمل البناء أو الحصول على ترخيص بالبيع من خلال حساب بنكى معلق .
- ووضع بالعقد المستندات الهندسية والفنية للوحدة وما تشمله من مخططات للمشروع ونموذج بالتجهيزات الداخلية للوحدة والخدمات الفندقية الأساسية.
- وتحديد نظام وطبيعة نوع حقوق الملاك أو المنتفعين والحقوق الشرعية إذا كان هناك توريث بعد وفاة المنتفع.
- ويوضح بالعقد رقم الأسبوع المحدد ويكون هو اختيار أول عند الحجز فى الموسم الذى يختاره العميل سواء مرتفع أو منخفض.
- وتقديم المالك لخطاب ضمان لوزارة السياحة وتحدد قيمته نسبة إلى عدد الوحدات المعروضة للبيع.
- تشكيل لجنة يكون هدفها عمل جولة ميدانية لزيارة المنشآت الفندقية من أعضاء الوزارة وشعبة اقتسام الوقت بالغرفة تعطى ملاحظاتها وتتابع المنتجع للوقوف على مستوى تلك المنشات الفندقية ومدى التزامها بالمواصفات الفندقية طبقاً لبرامج التفتيش التى تضعها وزارة السياحة.
- تشكيل لجنة منبثقة من وزارة السياحة ومن غرفة المنشات الفندقية شعبة اقتسام الوقت لمراجعة أى شكاوى واردة لها والعمل على حلها على أن تكون قرارات اللجنة ملزمة للطرفين الشركة والمنتفع.
- أن يكون العقد محتوياً على بند ملزم بمهلة وهى عشرة أيام من تقديم العقد لوزارة السياحة قبل اعتماده وذلك لمنح العميل مهلة فيما إذا كان يرغب فى استكمال التعاقد أم لا، وفى هذه الحالة يقوم بتقديم طلب خلال هذة الفترة لوزارة السياحة وغرفة المنشات الفندقية برغبته فى عدم استكمال التعاقد حتى إذا قام بدفع مبالغ مالية وقامت الشركة بعمل كمبيالات بباقى المبلغ كأقساط مستحقة عليه.

- تقوم الوزارة بدورها بالتنسيق مع الشركات المالكة بفسخ التعاقد ورد جميع مستحقات العميل المالية والكمبيالات والمستندات.
- وفى حالة عدم دفع الأقساط المستحقة من قبل العميل تلتزم الشركات بتوجيه إنذارين له، ويكون الإنذار بالنسبة للمصرين على يد محضر وبين كل إنذار والثانى ١٥ يوم، أما بالنسبة للأجانب يكون ٩٠ يوم عن الطريق الدبلوماسى.

❖ وغيرها من الضوابط التى ينظمها القرار الوزارى ولكن الوزارة تهيب من العملاء لحمايتهم قراءة العقد جيداً و الإمعان فى بنوده قبل التوقيع على كل صفحة من صفحاته وعدم الالتزام بأية وعود شفهية.

ونختم بأن نأمل أن يستفيد كل منتفع بنظام المشاركة بالوقت الانتفاع الأمثل من هذا النظام وتستفيد السياحة المصرية ويكون هذا عنصر جذب السائحين لمصر.

Al-Azhar University
S.A. Kamel Center
For Islamic Economics

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

ندوة
المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»
الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

التنظيم القانونى
لنظام اقتسام الوقت فى مصر

الأستاذ
هشام محمد القاضى
المدرس المساعد بمركز صالح كامل
للاقتصاد الإسلامى – جامعة الأزهر

مدينة نصر – القاهرة – جمهورية مصر العربية – تليفون ٤٠٣٧٥١٤-٢٦١٠٣٠٨ - ٢٦١٠٣١١ - تليفاكس ٢٦١٠٣١٢
Nasr City, Cairo, Egypt, Tel.: 4037514-2610308 - 2610311, TelFax: No. 2610312
www.SAKC.gq.nu E-mail: salehkamel@yahoo.com

التنظيم القانونى لنظام اقتسام الوقت فى مصر

الأستاذ/ هشام محمد القاضى(*)

يعد نظام المشاركة فى الوقت أو اقتسام الوقت من الأنظمة الحديثة نسبياً، والتى لم تكن معروفة فى العالم العربي، بل ظهرت فى الغرب فى بداية الأمر، ووضعت لهذا النظام التشريعات المتعددة والمختلفة التى تكفل الاستفادة الكاملة منه فى توفير وحدة عقارية مناسبة ومؤثثة لقضاء العطلة أو الإجازة.

وقد نشأ هذا النظام فى البداية فى سويسرا، ثم انتقل إلى فرنسا، وبشكل عملى فى ٢٠ إبريل عام ١٩٦٧ بواسطة شركة مارسيلسا التى قدمت فى سوق السياحة عرضاً متميزاً كان شعاره «لا تستأجر الغرفة ولكن اشتر الفندق فهو أقل ثمناً».

ومنذ ذلك الوقت تعددت المسميات التجارية لتسويق هذا النظام، واختلفت الصيغ التعاقدية المحددة للطبيعة القانونية للتعاقد ولحقوق المستفيدين من النظام فى فرنسا(١).

ونشأ هذا النظام فى شكل شركة يكون الغرض منها توفير حق الإقامة للشركاء على وحدات عقارية فى تجمعات سياحية من خلال حصص زمنية مقررة على هذه الوحدات وفقاً لنظام اقتسام الوقت لتمكينهم من قضاء العطلات والإجازات فى هذه الوحدات، وليس الغرض من إنشاء هذه الشركة تحقيق الربح واستثمار الأموال.

وتأخذ هذه الشركة شكل الشركة المدنية وتخضع لأحكامها عدا المسئولية المطلقة للشركاء(٢)؛ حيث تكون مسئولية الشركاء فى هذه الشركات محدودة بمقدار حصة كل منهم فى الشركة.

ويعد نظام اقتسام الوقت أو المشاركة فى الوقت من الأنظمة التى تحقق فائدة كبيرة لقطاع كبير من الأفراد الذين يرغبون فى الذهاب إلى المصايف أو المشاتى لقضاء عطلة نصف أو آخر العام؛ حيث إنه يوفر لهم الحصول على وحدة سكنية

(*) المدرس المساعد بمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامى – جامعة الأزهر.

(١) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة فى الوقت. د/ حسن عبد الباسط جميعى ص ٤ نشر دار النهضة العربية ١٩٩٧.

(٢) المرجع السابق – ص ١٦

صالحة للإقامة فيها، وتشتمل على جميع الأغراض التى يحتاجون إليها، وكذلك يتوافر فيها جميع المرافق من مياه وكهرباء ووسائل اتصال وغيرها، وكل ذلك بمبالغ مالية فى متناول أيديهم بدلاً من أن يتحملوا مبالغ مالية كبيرة من أجل شراء أو إيجار وحدة سكنية لقضاء عطلتهم فيها لمدة أسبوع أو شهر على الأكثر، وتظل مغلقة طوال العام، ولا يستفيدون منها بشيء.

ولذلك فإن اللجوء للدخول فى نظام اقتسام الوقت يوفر للشخص الحصول على ما يريد من وحدة عقارية لقضاء عطلته فى مقابل مبالغ مالية قليلة، وبذلك يستطيع الاستفادة من باقى أمواله وتوجيهها فى استثمارات أخرى أو مشروعات مفيدة له.

وأهم ما يميز هذا النظام من الناحية القانونية أنه يمزج بين عنصر المكان (الوحدة العقارية) وعنصر الزمان المتمثل فى الحصة الزمنية التى يتمكن المستفيد من الانتفاع بالوحدة العقارية خلالها أثناء العام، وعلى مدار عدد من السنوات[1].

وقد بدأ تطبيق هذا النظام فى مصر منذ الثمانينات من القرن الماضي، وتم وضع التنظيم القانونى له بعد ذلك، وكان أول تشريع قانونى مصرى يصدر فى شأن نظام اقتسام الوقت هو القرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ والصادر بتاريخ ١٩٩٦/٦/٥ فى شأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت فى المنشآت الفندقية، ثم صدر بعد ذلك القرار الوزارى رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ الخاص باعتماد عقد نموذجى لبيع حصة بنظام المشاركة فى الوقت.

وأخيراً صدر القرار الوزارى رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ والخاص ببيان ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت.

وقد أعطى القانون المصرى الحق فى ممارسة التعاقد بنظام اقتسام الوقت للمنشآت الفندقية[2] فقط والتى تعد كذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ وذلك

---

(١) المرجع السابق – الموضع السابق.

(٢) تعتبر منشأة فندقية الفنادق والبنسيوهات والقرى السياحية والفنادق العائمة والبواخر السياحية وما إليها من الأماكن المعدة لإقامة السياح وكذا الاستراحات والبيوت والشقق المفروشة التى يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة. (مادة ١ من القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ فى شأن المنشآت السياحية والفندقية).

بناء على ترخيص من وزارة السياحة طبقاً للشروط والضوابط المنصوص عليها فى هذا الشأن.

وسيتم بمشيئة الله تعالى فى هذا البحث تناول الأحكام الخاصة التى تحكم نظام اقتسام الوقت وذلك من خلال القرارات الوزارية السابقة والأحكام العامة للعقد فى القانون المدنى المصرى.

خطة البحث

تتكون خطة البحث من المطالب الآتية:

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لنظام اقتسام الوقت

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على التعاقد بنظام اقتسام الوقت

المطلب الثالث: ضمانات المستفيد وامتيازاته فى نظام اقتسام الوقت

المطلب الرابع: الجزاءات المترتبة على مخالفة أحكام نظام اقتسام الوقت فى التنظيم المصري

ثم يلى ذلك الخاتمة والتوصيات

المطلب الأول
الطبيعة القانونية لنظام اقتسام الوقت

حدد القرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ الخاص ببيان شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت فى المنشآت الفندقية الطبيعة القانونية أو الصورة التى ينبغى أن يكون عليها نظام اقتسام الوقت فى مصر، وقد قصرها على صورتين فقط هما:

١- الإيجار طويل المدة.

٢- البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة.

وقد نصت المادة ١٢ من القرار المذكور على ذلك بقولها « يتم طرح الوحدات التى تدار بنظام اقتسام الوقت إما عن طريق الإيجار طويل المدة، أو البيع مع تجزئة الملكية، بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة، ويبيع للمنتفع حق الانتفاع لمدة محددة سنوياً فى وحدة مؤثثة ومجهزة للاستخدام اليومى».

ومعنى هذا أنه فى الصورة الأولى وهى صورة الإيجار طويل المدة يتم فيها تطبيق الأحكام الخاصة بعقد الإيجار إلا ما ورد بشأنه نص خاص فى القرارات والقواعد التى تنظم التعاقد فى نظام اقتسام الوقت.

وفى الصورة الثانية وهى صورة البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة فإن الأحكام الواجبة التطبيق هنا هى الأحكام الخاصة بحق الملكية على الشيوع، أو حق الانتفاع، أو حق الاستعمال؛ حيث يتقرر للعميل فى ظل هذه الصورة حق عينى عقارى على وحدة معينة من الوحدات التى يملكها المستغل وتعمل بنظام اقتسام الوقت، وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى القرارات والقواعد التى تنظم التعاقد فى نظام اقتسام الوقت.

ومن أمثلة النصوص الخاصة بنظام اقتسام الوقت ما نصت عليه المادة ١١ من القرار الوزارى المذكور من أنه «مع مراعاة أحكام القانون المدنى لا ينتهى عقد الانتفاع بوفاة المنتفع، ويورث لخلفه العام، مع عدم قابلية الوحدة للانقسام، أو البيع

بالمزاد العلني، وفى حالة طلب القيمة يقوم المستغل ببيعها لحساب الورثة بعد خصم مصاريف الإدارة».

ففى هذا النص من القرار الوزارى خروج عن القواعد المنظمة لحق الانتفاع فى القانون المدني؛ حيث إنه من المعلوم أن حق الانتفاع حق مؤقت بطبيعته، ولذا فهو ينتهى بانتهاء الأجل المتفق عليه أو موت المنتفع أيهما أقرب (مادة ١/٩٩٣ من القانون المدنى). كما ينتهى هذا الحق بعدم الاستعمال لمدة خمس عشرة سنة (مادة ٩٩٥ من القانون المدنى) أى بالتقادم المسقط. فحق الانتفاع ليس حقاً دائماً كحق الملكية.

وكذلك أيضاً فيه خروج على القواعد العامة فيما قرره من عدم قابلية الوحدة للانقسام، وعدم جواز بيعها بالمزاد العلني.

ومن أمثلة النصوص الخاصة بنظام اقتسام الوقت أيضاً ما جاء فى المادة ١٤ من القرار الوزارى السابق حيث نصت على أنه « فى حالة الاستغلال عن طريق الإيجار طويل المدة يجب ألا تقل مدة العقد عن عشرين عاماً تبدأ من تاريخ تسليم الوحدة للمنتفع، أما فى حالة تجزئة الملكية فيجوز أن تحدد مدة الاستغلال فى العقد، أو أن تكون طوال حياة المنتفع، وفى حالة عدم تحديد مدة فيعتبر البيع بيعاً غير محدد المدة».

ففى هذا النص أيضاً خروج على القواعد المنظمة لعقد الإيجار، وحق الانتفاع وتجزئة الملكية.

فعقد الإيجار موقوت بمدة معينة يتفق عليها المتعاقدان، وطول المدة وقصرها يتوقف على إرادتهما، فإذا أرادا ذلك أثبتاه فى العقد، دون حاجة لنص قانونى يلزمهما بطول المدة أو قصرها. وينتهى العقد بانتهاء المدة المعينة فيه دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء (مادة ٥٩٨من القانون المدني) فى حين أن نظام اقتسام الوقت يورث للخلف العام والخاص[1].

(١) انظر ص ٣ فقرة ٣ من القرار الوزارى رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦.

والنصوص السابقة من القرار الوزارى تبين الطبيعة العقدية لنظام اقتسام الوقت، وأنه عبارة عن عقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت، كما بين ذلك أيضاً القرار الوزارى رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ الخاص باعتماد عقد نموذجى لبيع حصة بنظام اقتسام الوقت.

وإذا أردنا وضع تعريف لبيان ماهية هذا النظام فيمكن تعريفه بأنه النظام الذي يعطي لأصحاب الحقوق المستفيدين منه، وأياً كانت طبيعة هذه الحقوق مكنة الإقامة في الوحدات العقارية، واستعمال المرافق المشتركة والخدمات المتاحة بمشروع اقتسام الوقت الذي تقوم المنشأة المتخصصة على تسويقه[١].

وأيضاً إذا أردنا أن نضع تعريفاً للعقد الذي ينشأ في ظل هذا النظام فإنه يمكن تعريفه بأنه «عقد بين طرفين يتعهد بموجبه الطرف الأول (صاحب المنشأة) بتمكين الطرف الثاني(المنتفع أو المستفيد) من الانتفاع بإحدى الوحدات العقارية[٢] التى يملكها، والمرافق المشتركة والخدمات المتاحة بالمشروع الذى يدار بنظام اقتسام الوقت لمدة زمنية قدرها أسبوع أو أكثر سنوياً وفقاً للضوابط والشروط المقررة قانوناً».

ويتم انعقاد هذا العقد بمجرد توافر أركانه، وهي عبارة عن الأركان العامة الواجب توافرها في كل عقد من التراض، والمحل، والسبب.

وفى ضوء القرارات الوزارية التى تنظم هذا العقد وكذلك القواعد العامة للعقد فى القانون المدنى يمكن استخلاص خصائص هذا العقد فى الآتى:

---

(١) انظر في هذا المعنى التعامل على الوحدات العقارية ص ١٣٧ مرجع سابق.

(٢) الوحدة العقارية التى يتم التعاقد عليها بنظام اقتسام الوقت تسمى وحدة الانتفاع وهى وحدة مجهزة لسعة محددة من الأفراد خلال موسم متفق عليه، وتتكون الوحدة تبعاً للآتي: ١- وحدة ذات سعة قصوى (فردين) وتكون من غرفة نوم وحمام بدون مطبخ.٢- وحدة ذات سعة قصوى (أربعة أفراد) وتتكون من غرفة نوم وحمام ومطبخ وغرفة معيشة.٣- وحدة ذات سعة قصوى (ستة أفراد) وتتكون من غرفتى نوم وحمامين ومطبخ وغرفة معيشة. (ص ٣ من القرار الوزارى رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ الخاص باعتماد عقد نموذجى لبيع حصة بنظام اقتسام الوقت).

١- أنه عقد غير مسمى[١]

عقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت يعد من العقود غير المسماة حيث لم ينص عليه التقنين المدنى المصري، ولم يرتب له أحكاماً تتعلق به. ولذلك يجب على القاضى أن يستنتج الأحكام الخاصة به مراعياً فى ذلك الغرض الذى يسعى المتعاقدون إلى تحقيقه، ويجب على القاضى أن يطبق عليه القواعد العامة في نظرية الالتزام، وهو فى سبيل هذه الغاية سيبذل جهداً لتطبيق المبادئ العامة ليوفق بينه وبين الهدف الذى يسعى المتعاقدون إلى تحقيقه، ويجب عليه أن يسعى للتعرف على النية الحقيقية للمتعاقدين دون الوقوف على المعنى الحرفى للألفاظ مستهدياً فى ذلك بطبيعة التعامل، وبما يوجد بين المتعاملين من ثقة وأمان[٢].

٢- أنه عقد رضائى[٣]

حيث يكفى لانعقاده وترتيب آثاره عليه اقتران القبول بالإيجاب بين طرفيه، ولا يشترط إفراغه فى شكل خاص حتى يمكن الاعتداد به وترتيب آثاره عليه، فقد ينعقد كتابة بعقد عرفى أو رسمي، وقد ينعقد مشافهة، أو بأى طريق آخر من طرق التعبير عن الإرادة.

---

(١) العقود المسماة هى التى نص عليها القانون المصري، ورتب أحكامها كعقد البيع والإيجار والشركة....، أما العقود غير المسماة فهى ما لم تخص باسم معين، وهى تخضع فى تكوينها وأحكامها للقواعد العامة التى قررت لجميع العقود شأنها فى ذلك شأن العقود المسماة، ولكنها لما كانت أقل شيوعاً من العقود المسماة لم يفصل المشرع أحكامها اكتفاء بتطبيق القواعد العامة. نظرية العقد. د/عبد الرازق السنهورى ص ١٢٣ -دار الفكر -بيروت.

(٢) أحكام عقد البيع د/محمد عثمان الفقى ص ٥ طبع سنة ١٩٩٠ .

(٣) العقد الرضائى هو ما كان يكفى فى انعقاده اقتران القبول بالإيجاب؛ فرضاء الطرفين وحده هو الذى يكون العقد.(نظرية العقد. ص ١١٢ مرجع سابق) ويقابله العقد الشكلى وهو ما لا يتم بمجرد اقتران القبول بالإيجاب، بل يجب لتكوينه إتباع شكل مخصوص يحدده القانون، وأكثر ما يكون هذا الشكل ورقة رسمية يدون بها العقد. (المرجع السابق ص ١١٣).

٣- أنه عقد معاوضة[١]

يعد عقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت من عقود المعاوضة لأن كلا من طرفيه يأخذ مقابلاً لما يعطي، فالبائع للحصة يأخذ مقابلاً من المستفيد أو المنتفع يتمثل في المقابل النقدى الذى يدفعه مقابل الإقامة فى الوحدة العقارية محل العقد فى الوقت المحدد، والمستفيد أو المنتفع ينتفع بالإقامة فى الوحدة العقارية فى المدة المحددة له فى مقابل ما يدفعه.

٤- أنه عقد تبادلى أو ملزم للجانبين[٢]

وذلك لأن عقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت يولد التزامات متبادلة فى ذمة كل طرف من أطرافه، فبائع الحصة الزمنية فى الوحدة العقارية يلتزم بناء على هذا العقد بعدة التزامات يكون الغرض منها تمكين المستفيد أو المنتفع من الانتفاع بالوحدة العقارية المحددة فى المدة المحددة له، والمستفيد أو المنتفع أيضاً يلتزم بعدة التزامات أهمها دفع ما يجب عليه من المستحقات المالية، والحفاظ على الوحدة العقارية، واستعمالها فى الغرض المخصص لها.

٥- أنه عقد مختلط[٣]

بمعنى أنه يتكون من عدة عقود اختلطت فيما بينها حتى صارت عقداً واحداً، حيث إنه يشتمل على عقد إيجار بالنسبة للإقامة فى الوحدة العقارية وانتفاعه بها، والتزامه بردها فى نهاية الأسبوع المقرر له، وعقد وديعة بالنسبة للموجودات بالوحدة

---

(١) عقد المعاوضة هو العقد الذى يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلاً لما أعطاه، فالبيع عقد معاوضة بالنسبة للبائع لأنه يأخذ الثمن فى مقابل نقل ملكية الشئ المبيع، وبالنسبة للمشترى لأنه يأخذ الشئ المبيع فى مقابل الثمن.(نظرية العقد ص ١٣٥) ويقابله عقد التبرع وهو العقد الذى لا يأخذ فيه المتعاقد مقابلاً لما أعطاه، ولا يعطى المتعاقد الآخر مقابلاً لما أخذه، ومثال ذلك عقد عارية الاستعمال.(المرجع السابق ص ١٣٦).

(٢) العقد الملزم للجانبين هو العقد الذى ينشئ منذ تكوينه التزامات متقابلة فى ذمة كل من المتعاقدين، ففى عقد البيع مثلاً يلتزم البائع بنقل ملكية الشئ المبيع، ويلتزم المشترى نحو البائع بدفع الثمن. نظرية العقد ص ١٣٠ مرجع سابق.

(٣) العقد المختلط هو الذى يشتمل على أكثر من عقد كما هو الحال بالنسبة للعقد بين صاحب الفندق والنازل فيه، فهو مزيج من عقد إيجار بالنسبة للسكن، وبيع بالنسبة للمأكل، وعمل بالنسبة للخدمة، ووديعة بالنسبة للأمتعة. نظرية العقد ص ١٢٥ مرجع سابق .

العقارية من أمتعة وأدوات وأجهزة، وعقد عمل بالنسبة للالتزام بنظافة الوحدة وحراستها. وبيع بالنسبة لترتيب حق عينى عقارى للمستفيد يتمثل فى عقد البيع الناقل للملكية أو العقود المرتبة لحقوق الانتفاع أو استغلال الوحدات العقارية والمرافق المشتركة بالموقع السياحى المخصص لقضاء العطلات(١).

والعقد المختلط بهذا الشكل تطبق عليه أحكام العقود المختلفة التى يشتمل عليها، على أنه قد يكون من المفيد فى بعض الأحيان أن يؤخذ العقد المختلط كوحدة قائمة بذاتها، وذلك إذا تنافرت الأحكام التى تطبق على كل عقد من العقود التى يتكون منه، ففى هذه الحالة يجب تغليب أحد هذه العقود باعتباره العنصر الأساسي، وتطبق عليه أحكام ذلك العقد دون غيره(٢).

ولعل هذا هو الدور الذى قامت به القرارات الوزارية المنظمة لنظام اقتسام الوقت حيث قررت أحكام خاصة لهذا النوع من التعاقدات تطبق عليه.

(١) التعامل على الوحدات العقارية ص ٥٨ مرجع سابق.
(٢) نظرية العقد ص ١٢٦ مرجع سابق.

المطلب الثاني
الآثار المترتبة على التعاقد بنظام اقتسام الوقت

إذا نشأ عقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت صحيحاً فإنه يرتب التزامات فى ذمة كل من طرفيه، ويعطى لكل منهما حقاً مقابل ما يتحمله من التزامات، وعلى ذلك فـإن الآثار التى تترتب على هذا العقد هى عبارة عن الالتزامات التى تنشأ عنه، والحقـوق التى يقررها هذا العقد لكل من طرفيه.

والالتزامات التى يرتبها العقد فى ذمة أى من المتعاقدين تتضمن بذاتها الحقـوق التى تثبت للمتعاقد الآخر؛ ولذا سوف يتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين علـى النحـو التالى:

الفرع الأول: التزامات مالك المنشأة التى تدار بنظام اقتسام الوقت

الفرع الثاني: التزامات المستفيد أو المنتفع بالوحدة العقارية فى المنشأة التـى تـدار بنظام اقتسام الوقت

الفرع الأول

التزامات مالك المنشأة التى تدار بنظام اقتسام الوقت

حددت القرارات الوزارية الخاصة بنظام اقتسام الوقت الالتزامات التى ينبغى أن يلتزم بها مالك المنشأة التى تدار بنظام اقتسام الوقت فى عدة أمور تتمثل فى الآتي:

١ – تمكين المنتفع من الانتفاع بالوحدة العقارية محل التعاقد فى المكان والزمان المحددين فى العقد. وذلك بأن يسلم إليه الوحدة محل التعاقد كاملة التأثيث والتجهيز وصالحة للانتفاع بها فى الغرض المتفق عليه(١).

٢ – تقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال مدة إقامتهم(٢).

٣ – تزويد المنشأة بمحلات لبيع السلع المستخدمة فى الاستهلاك اليومى ما لم يتفق على غير ذلك(٣).

٤ – اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لنظافة وصيانة الوحدة محل التعاقد ومحتوياتها بما فى ذلك أعمال الإحلال والتجديد لجميع الأثاث والتجهيزات الداخلية بما يجعلها دائماً فى مستوى جيد وجاهزة للاستخدام طوال الوقت طبقاً للمقاييس السياحية للفنادق(٤).

ويحظر عليه الآتى:

١ – مطالبة المنتفعين بالوحدات المخصصة لهم بمقابل يزيد عن الأسعار المعتمدة من وزارة السياحة(٥).

٢ – الامتناع عن تقديم الخدمة الكاملة للمنتفعين بالأسعار المعتمدة(٦).

---

(١) انظر المادة ٤ من القرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ .
(٢) مادة ٥ من القرار السابق
(٣) مادة ٥ من القرار السابق
(٤) مادة ٦ من القرار السابق
(٥) مادة ٧ من القرار السابق
(٦) مادة ٧ من القرار السابق

الفرع الثانى

التزامات المستفيد أو المنتفع بالوحدة العقارية فى المنشأة التى تدار بنظام اقتسام الوقت

نظمت القرارات الوزارية المتعلقة بنظام اقتسام الوقت الالتزامات التى يجب أن يلتزم بها المستفيد أو المنتفع بالوحدة العقارية فى المنشأة التى تدار بنظام اقتسام الوقت فى الآتي:

١ – سداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليه مقابل الانتفاع بالوحدة مضافاً إليها مصاريف الصيانة الدورية[١] التى يحددها مالك المنشأة والمعتمدة من وزارة السياحة متضمنة الرسوم والضرائب المقررة قانوناً خلال مدة استعمالها السنوى[٢].

٢ – استعمال الوحدة العقارية فى الغرض المتعاقد عليه، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد، وألا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام[٣] حيث إن هذه الوحدات أعدت بغرض السكنى، ولذا لا يجوز للمستفيد أن يستخدمها مثلاً لممارسة مهنة أو حرفة، أو كمتجر.

٣ – الحرص على تحقيق الراحة والسكينة لجيرانه، وألا يسبب لهم أى إزعاج أو ضرر[٤].

٤ – الإقرار بالتنازل نهائياً وبلا رجعة عن حق الشفعة المقرر قانوناً بالنسبة لباقى الحصص الشائعة، كما يقر بأن هذا التنازل يتعدى أثره إلى كل من يخلفه[٥].

---

(١) حدد القرار الوزارى رقم ٤٧٧لسنة ٢٠٠٥ مصروفات الصيانة فى الآتي:١– استهلاك الكهرباء ٢–الحراسة٣ –نصيب الأسبوع فى تجديد أثاث وأجهزة ومعدات الوحدة٤–نظافة الوحدة٥– استهلاك المياه ٦– الضريبة العقارية المستحقة على الوحدة ٧–نصيب الوحدة من عقود الصيانة المختلفة مثل إنذار الحريق– التكييفات ٨– الإمداد بالمواد الفندقية (شامبو –صابون..) ٩– استعلام ومتابعة ومنها على سبيل المثال الاتصالات التليفونية التى تجرى مع العميل للتأكد من صحة البيانات الشخصية والمالية الخاصة به، وكذلك الخطابات المسجلة والمرسلة للعملاء فى بداية كل عام.....الخ.

(٢) مادة ١٠ من القرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦.

(٣) مادة ٩ من القرار السابق

(٤) مادة ٩ من القرار السابق

(٥) انظر ص ٥ من القرار الوزارى رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥

٥ – الالتزام بكافة التعليمات واللوائح التى تضعها إدارة القرية أو المنشأة الكائن بها الوحدة محل التعاقد(١).

٦ – الالتزام بالحفاظ على مرافق القرية ومحتويات الوحدة، وتعويض الطرف الأول أو من ينوب عنه عن أية أضرار أو تلفيات تلحق بها سواء منه أو من مرافقيه أثناء تواجدهم بالقرية(٢).

٧ – الالتزام بعدد الأشخاص المصرح لهم بالانتفاع بهذا التعاقد بما فيهم الأطفال حتى سن ١٢ عاماً(٣)، وفى حالة الزيادة يتم تحصيل قيمة الإقامة للعدد الزائد عن المحدد للمستفيد.

٨– الالتزام برد الوحدة لمالكها فى نهاية المدة المخصصة له بحالة جيدة كما تسلمها، وعدم ترك متعلقاته بها.

ويحظر على المستفيد أو المنتفع الآتى(٤):

١ – إجراء أية تعديلات بالوحدة محل التعاقد.

٢ – المطالبة بقسمة الوحدة للحصول على حصة مفرزة، وذلك لعدم قابليتها للتجزئة بحسب الغرض الذى أنشئت من أجله

٣ – تأجير الوحدة محل التعاقد من الباطن، أو التنازل عنها للغير دون إخطار كتابى لمالك المنشأة قبل حلول المدة المحددة للاستعمال السنوى بشهرين على الأقل.

---

(١) انظر ص ٥ من القرار السابق فقرة ٥ .
(٢) انظر ص ٥ من القرار السابق فقرة ٦.
(٣) انظر ص ٥ من القرار السابق فقرة ٧.
(٤) مادة ٨ من القرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ وانظر ص ٥ من القرار السابق فقرة ٢.

المطلب الثالث
ضمانات المستفيد وامتيازاته فى نظام اقتسام الوقت

ينقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: ضمانات المستفيد فى نظام اقتسام الوقت

الفرع الثاني: امتيازات المستفيد فى نظام اقتسام الوقت

الفرع الأول
ضمانات المستفيد فى نظام اقتسام الوقت

من خلال القرارات الوزارية التى تنظم اقتسام الوقت يمكن استخلاص الضمانات المقررة للمستفيد فى الآتى[1]:

- مطالبة العميل بمراجعة كافة بنود العقد قبل التوقيع عليه حتى يتم التأكد من تفهمه الكامل للعقد وبنوده، وكيفية الاستفادة من نظام اقتسام الوقت.
- تزويد العميل بأرقام التليفونات والفاكسات والعناوين الخاصة بالجهات التى يمكن الرجوع إليها من أجل الاستفسار عن كل ما يتعلق بهذا النظام.
- اشتراط أن يتقدم المالك بخطاب ضمان لوزارة السياحة تحدد قيمته نسبة إلى عدد الوحدات المعروضة للبيع. وخطاب الضمان هذا يمكن أن يكون وسيلة ضغط على الشركة حتى تقوم بالوفاء بالتزاماتها على أكمل وجه.
- اشتراط أن تقوم الشركات التى تقدم هدايا للعملاء بغرض تحفيزهم أن تكون تلك الهدايا معلن عنها بوضوح وكذا ضوابط استخدامها،وأن تكون هناك شفافية فى إعلام العملاء بها، وأن تكون ملحقة بالعقد، وعلى مطبوعات الشركة.
- تشكيل لجنة يكون هدفها عمل جولة ميدانية دورية لزيارة المنشآت الفندقية التى تعمل بنظام اقتسام الوقت بحضور السيد رئيس الشعبة أو من ينوب عنه

(١) يراجع في ذلك القرار الوزاري وقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦، والقرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ ، والقرار رقم ٤٧٧لسنة ٢٠٠٥.

والسيد أمين الشعبة وممثلين من وزارة السياحة للوقوف على مستوى تلك المنشآت الفندقية ومدى التزامها بالمواصفات الفندقية وطبقاً لبرامج التفتيش التى تضعها وزارة السياحة.

- تشكيل لجنة منبثقة من شعبة اقتسام الوقت والغرفة لمراجعة الشكاوى الواردة لها بشأن اقتسام الوقت والعمل على حلها بالتنسيق مع وزارة السياحة وتكون قرارات تلك اللجنة ملزمة لطرفى النزاع.

- منح العميل مهلة عشرة أيام للعدول عن التعاقد، مع احتساب المدة من تاريخ تقديم العقد لوزارة السياحة.

- وجوب تقديم عقود اقتسام الوقت إلى شعبة اقتسام الوقت بالغرفة لمراجعتها قبل اعتماد وزارة السياحة.

- تحرير العقود الخاصة باقتسام الوقت من ثلاث نسخ وتوضع إحداها فى وزارة السياحة.

- ضرورة عرض أى نزاع ينشأ حول تفسير العقد على لجنة فض المنازعات بغرفة المنشآت الفندقية شعبة اقتسام الوقت، ووزارة السياحة إدارة اقتسام الوقت وتسوية النزاع بطريقة ودية، وفى حالة تعذر الحل الودى يحال الأمر للتحكيم طبقاً للقانون.

الفرع الثانى

امتيازات المستفيد فى نظام اقتسام الوقت

منحت القرارات الوزارية المتعلقة بنظام اقتسام الوقت المستفيد مجموعة من الامتيازات عند دخوله فى هذا النظام، ويمكن إجمالها فيما يلي[1]:

- إعطاء العميل الحق فى تجزئة أسبوعه إلى فترتين وذلك مقابل سداد مصروفات التجزئة وفقاً للوائح المنظمة لذلك.

- إعطاء العميل الحق فى طلب تغيير الفترة الزمنية له، أو إعادة تأجير الوحدة لصالحه، أو مبادلة المدة المحددة له مع منتفع آخر فى ذلت الوحدة أو فى وحدات مماثلة فى منشآت أخرى داخل الجمهورية أو خارجها، وفقاً للشروط والأوضاع التى تحدد ذلك بعد إخطار صاحب المنشأة بكتاب موصى عليه قبل حلول المدة المحددة له بأسبوع.

- منح العميل الحق فى الانتفاع بجميع المرافق الموجودة بالمشروع السياحى الذى توجد به الوحدة مثل الحدائق، والشاطئ، والطرق، والملاعب والمطاعم العامة...الخ.

- إعطاء العميل الحق فى التصرف فى حق الانتفاع المخصص له بكافة أنواع التصرفات القانونية، وذلك بعد الرجوع إلى الطرف الأول، أو يؤجرها للغير على طريقته الخاصة أو ينيب الطرف الآخر فى تأجيرها مقابل عمولة متفق عليها.

- اكتساب العميل عضوية إحدى شركات التبادل العالمية وهي هيئات عالمية لها لوائحه ونظمها الداخلية بعد سداد الاشتراك المقرر لذلك.

- منح العميل الحق فى تجميع أسابيع الملكية الخاصة به أو إيداعها فى إحدى شركات التبادل العالمية، وهذه الشركات تسمح بتجميع الأسابيع لاستعمالها فى سنوات لاحقة متى تم إيداعها بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر من الأسبوع المحدد للعميل، ولمدة سنتين متتاليتين بشرط سداد مصروفات الصيانة، وعدم وجود أية متأخرات مالية على العميل.

---

(١) يراجع في ذلك القرار الوزاري وقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦. والقرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ ، والقرار رقم ٤٧٧لسنة ٢٠٠٥.

- السماح لعملاء اقتسام الوقت وحدهم دون غيرهم من نزلاء القرية أو المشروع السياحى الكائن به الوحدة العقارية محل نظام اقتسام الوقت الحق فى تجهيز الطعام وتناوله داخل هذه الوحدات.

المطلب الرابع
الجزاءات المترتبة على مخالفة أحكام نظام اقتسام الوقت فى التنظيم المصرى

الجزاءات التى وردت فى التنظيم المصرى لنظام اقتسام الوقت المترتبة على مخالفة أحكامه تتمثل فى أمرين هما:

- **فسخ العقد.**
- **سقوط حق المنتفع فى الانتفاع بالأسبوع المقرر له.**

أولاً: فسخ العقد

حدد القانون الحالات التى يفسخ فيها العقد فى الأمور الآتية:

١ - إذا أساء المنتفع استخدام الوحدة العقارية المخصصة له، أو عرضها للتلف دون أن يقوم بصلاح التلف فى حال حدوثه.

وفى هذه الحالة يفسخ العقد ويسترد المنتفع باقى مستحقاته بعد خصم قيمة التلفيات التى أحدثها بالوحدة.

٢ - إذا سبب المنتفع أى إزعاج لجيرانه من شاغلى الوحدات الأخرى.

٣ - عند التأخر فى سداد قسطين متتاليين عن تاريخ استحقاقهما. وفى هذه الحالة يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اللجوء للقضاء، وبعد توجيه إنذارين له بخطاب مسجل بعلم الوصول على عنوانه المثبت بالعقد.

٤ - إذا تكرر عدم سداد الطرف الثانى لمصروفات الصيانة لمدة ثلاثة أعوام متتالية، فإنه يحق للطرف الثانى فسخ العقد مع حفظ حقه فى تحصيل قيمة مصاريف الصيانة، واحتساب نسبة ١% غرامة تأخيرية.

ثانياً: سقوط حق المنتفع فى الانتفاع بالأسبوع المقرر له.

يسقط حق المنتفع فى الانتفاع بالأسبوع المقرر له فى حالة عدم سداده مصاريف الصيانة السنوية المتفق عليها بين الطرفين، مع حفظ حق المالك للوحدة العقارية فى تحصيل قيمة مصاريف الصيانة.

التوصيات

يمكن إجمال التوصيات التى يوصى بها هذا البحث فى ضرورة إصدار تشريع قانونى متكامل يختص بتنظيم التعاقد بنظام اقتسام الوقت، بحيث يتم فيه وبكل دقة تحديد الحقوق والالتزامات الناشئة عن هذا النظام، وحماية أطراف التعاقد، والضوابط والشروط لممارسة هذا النظام وغير ذلك، وإلى أن يتم ذلك لا بد من عمل الآتي:

- تنظيم الدعاية والإعلان عن نظام اقتسام الوقت بحيث يراعى فيها الشفافية والوضوح، وعرض جميع البيانات المتعلقة بهذا النظام وبمن يمارسه، وعدم القيام بإغراء العميل بالهدايا وغيرها حتى يقدم على التعاقد دون أن يعرف ما له وما عليه.
- تشديد الرقابة من وزارة السياحة على الشركات التى تعمل فى مجال اقتسام الوقت، وخاصة شركات التسويق.
- إعطاء المستفيد الحق فى فسخ العقد بإرادته المنفردة فى مدة محددة دون أى مسئولية أو تحمل بأى شرط جزائي، أو أية نفقات أو مصروفات إدارية.
- عدم قصر العمل فى نظام اقتسام الوقت على المنشآت الفندقية، بل يمكن أن يسمح للشركات التى تستطيع العمل فى هذا المجال بممارسة التعاقد من خلال هذا النظام.
- وضع جزاءات رادعة على الشركات التى تخالف أحكام التعاقد بنظام اقتسام الوقت، حيث إن القرارات الوزارية المتعلقة بنظام اقتسام الوقت قد خلت من أى نوع من أنواع العقوبات على مخالفة الشركات لأحكام هذا النظام.

Al-Azhar University
S.A. Kamel Center
For Islamic Economics

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

ندوة

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»

الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

الآثار الاقتصادية للمشاركة فى الوقت

الأستاذ الدكتور

نجاح عبد العليم أبو الفتوح

أستاذ الاقتصاد المساعد بكلية البنات الإسلامية

جامعة الأزهر

مدينة نصر - القاهرة - جمهورية مصر العربية - تليفون ٤٠٣٧٥١٤-٢٦١٠٣٠٨ - ٢٦١٠٣١١ - تليفاكس ٢٦١٠٣١٢

Nasr City, Cairo, Egypt, Tel.: 4037514-2610308 - 2610311, TelFax: No. 2610312

www.SAKC.gq.nu E-mail: salehkamel@yahoo.com

الآثار الاقتصادية للمشاركة فى الوقت

الأستاذ الدكتور/ نجاح عبد العليم أبو الفتوح(*)

١/ مقدمة البحث

تشمل هذه المقدمة تقديم نبذة عن موضوع البحث، وأهميته، ومنهج البحث وخطته، وكذا تقديم نبذة مختصرة عن مفهوم وأنماط المشاركة في الوقت.

١/١موضوع البحث، وأهميته:

موضوع هذا البحث هو " الآثار الاقتصادية للمشاركة في الوقت" ، وتنبع أهمية هذا البحث من كون نشاط المشاركة في الوقت الراهن أصبح ظاهرة عالمية ومحلية تلعب دورا في تخصيص الموارد، وتؤثر على متغيرات اقتصادية كلية وجزئية، مثل الادخار والاستثمار والاستهلاك، الأمر الذي يستلزم تحليلا للآثار الاقتصادية لهذا النشاط في الواقع، وذلك للعمل على تعظيم الآثار الإيجابية وتقليل الآثار السلبية بقدر الإمكان.

١/٢ منهج البحث وخطته:

نتبع في هذا البحث منهجا تجريديا يقوم على استقراء الممارسات الواقعية لفعاليات هذا النظام، واستنباط الآثار الاقتصادية المختلفة لهذه الممارسات، وتحليل أهم مسببات هذه الآثار، وتقديم مقترحات لتلافيها.

وفي ضوء موضوع البحث، ومنهجه فإنه يمكن صياغة خطة البحث كما يلي:

- مقدمة البحث.
- المبحث الأول: أهم الآثار الاقتصادية لنظام المشاركة في الوقت.
- المبحث الثاني:أهم مشاكل النظام، ومقترحات للتغلب عليها.
- نتائج البحث وتوصياته.
- مراجع البحث.

(*) أستاذ الاقتصاد المساعد بكلية البنات الإسلامية بجامعة الأزهر

٣/١ مفهوم، وأنماط المشاركة في الوقت:

يرجع تاريخ فكرة المشاركة في الوقت إلى الستينيات من القرن الماضي في أوربا حيث قام أحد أصحاب الفنادق في فرنسا بتشجيع النزلاء على شراء الفندق بدلا من تأجير غرف فيه، ونجح هذا الرجل باستخدام هذا الأسلوب في رفع نسب الإشغال، ثم انتشرت الفكرة عالميا[١] وعرفت باسم Timeshare.

ويشير هذا المفهوم إلى تقاسم مجموعة من المشاركين حقوق الملكية و/أو حقوق الانتفاع في وحدة من وحدات المنتجعات السياحية(الفنادق، الشاليهات)، والفنادق، وغيرها، وبحيث يختص المشارك بهذا الحق خلال الفترة الزمنية المشتركة (عادة أسبوع أو مضاعفاته) سنويا، ولعدد من السنوات المتفق عليها. ويقوم بعملية البيع الأولية لهذه الحقوق إما الشركات صاحبة هذه المنتجعات أو شركات مسوقة. ويمكن للمشارك أن يهب، أو يؤجر، أو يعيد بيع، أو يبادل، حصته من حقوق الملكية أو الانتفاع إما من خلال مؤسسات إعادة البيع أو من خلال نظام تبادل العطلات والأجازات والذي تقوم به شركات عالمية متخصصة، أو عن طريق سمسار، أو بالتسويق المباشر عن طريق الإعلان أو عن طريق مواقع المزاد العلني على شبكة الإنترنت[٢].

هذا وهناك أنماط أخرى، غير ذلك، تمثل للمشاركة في الوقت مثل عضوية نوادي العطلات والتي تتيح الفرصة لأعضائها لشراء عطلات على مدى فترة زمنية طويلة سواء في منتجع محدد أو في منتجعات مختلفة. غير أن مصطلح المشاركة في الوقت يشير عادة إلى النمط الأول[٣].

وهناك نوعان رئيسان من أنواع المشاركة في الوقت، النوع الأول، نقل حقوق الملكية للمشتري، حيث يتم عادة تقسيم المنتجع إلى أسابيع يتم بيعها كملكية جزئية، ولكنها ملكية حقيقية تخول المشترى كافة حقوق الملكية التي يكفلها القانون من بيع واستعمال واستغلال، وغير ذلك. وأما النوع الثاني، فهو نقل حقوق الاستعمال، والذي

---

1) http://en.wikipedia.org/wiki/Timeshare
2) http://ezinearticles.com/?Tips-for-Renting-Your-Timeshare&id=958706
3) http://www.adviceguide.org.uk/index/your_world/travel/timeshare_and_holiday_clubs.htm

يخول المشتري الحق في استعمال المنتجع لفترة معينة سنويا، وعلى مدى سنوات محددة.

وفي نطاق هذين النمطين الرئيسين يمكن التفرقة بين أنواع مختلفة من المشاركة في الوقت،مثل التفرقة بين تقاسم للوقت على أساس من أسابيع محددة لكل مشتري، أو أسابيع متعاقبة، أو أسابيع مشاعا خلال السنة، مع استثناء أسابيع متميزة تباع كأسابيع محددة[1].

ومثلما تختلف أنواع نظام المشاركة في الوقت، فإنه تختلف أيضا أنواع وأحجام الوحدات الداخلة في هذا النظام. وعلى الرغم من أنها تكون، عادة، على شكل أجنحة وشقق مجهزة تجهيزا فاخرا بالأثاث والأجهزة والأدوات اللازمة للإقامة إلا أن عدد الغرف بالجناح أو بالشقة يعتبر عنصر مفاضلة بين الوحدات داخل المنتجع نفسه، ومن ثم يؤثر في الطلب على هذه الوحدات، ولكنه لا يعتبر كذلك بين المنتجعات المختلفة.

1) http://en.wikipedia.org/wiki/Timeshare

٢/ المبحث الأول
الآثار الاقتصادية لفعاليات المشاركة في الوقت

١/٢ تتعدد الجهات التي تتعامل في نظام المشاركة بالوقت ومن ثم فمن المتوقع أن تتفاوت هذه الآثار الاقتصادية باختلاف الجهة التي يلحقها هذا التأثير، وتشمل هذه الجهات بصفة رئيسية: المتعاملين من جمهور المستهلكين، شراءً وبيعا، لأنصبتهم في وحدات المشاركة في الوقت، والمنشآت المالكة والمنظمة للمنتجعات في هذا الإطار، وكذا منشآت إعادة البيع، والاستبدال، وبالإضافة إلى كل هذه الجهات فإن هناك آثارا لتفعيل هذا النظام على المستوى الكلي في الاقتصاد محل الاعتبار.

كذلك فمن المعلوم أن هذا النظام تمارسه منشآت وطنية، وكذا منشآت عالمية. هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن نظام المشاركة في الوقت له أنماط متعددة، ومن ثم فمن الممكن أن تختلف هذه الآثار الاقتصادية باختلاف نطاق التأثير، وكذا باختلاف هذه الأنماط. وأخيرا فإنه يمكن دراسة هذه الآثار إما في إطار نموذجي أو في إطار واقعي. وسيكون محل اهتمامنا في هذا البحث مقصورا على الآثار الاقتصادية لهذا النظام على المتعاملين من الجمهور، وعلى الاقتصاد القومي، وفي إطار واقعي، مع تحليل للآثار الأخرى الممكنة. وفي هذا الإطار فإن الآثار الاقتصادية للمشاركة بالوقت يمكن أن يتم تناولها من زاويتين رئيسيتين:

الآثار على تخصيص الموارد على المستوى الجزئي، بالنسبة للفرد من جمهور المتعاملين في هذا النظام، والآثار على المستوى الكلي بالنسبة للاقتصاد ككل.

٢/٢ الآثار الاقتصادية على المستهلكين:

يمكن الوقوف على هذه الآثار من خلال دراسة المقدرة على الاختيار الرشيد، ورعاية الاعتدال والأولويات، والفرصة البديلة.

في هذا الصدد فإن الواقع يخبرنا بما يلي:

بالنسبة لشراء ملكية أو منفعة مشاركة بالوقت: هنا تبرز مشكلتان الأولى ملابسات عملية الشراء، والثانية نطاق الاختيار في الاستعمال. وبالنسبة للمشكلة الأولى،

ففضلا عن أن العميل نفسه ليس لديه معلومات كافية ودقيقة عن هذا النظام، فإن عملية الشراء تعتمد في كثير من الحالات على أساليب بيع تنطوي على تغرير وتوريط للعميل المحتمل في صفقة لا يعلم حقائقها[١] ومن أبرز أساليب البيع التي تتبع في هذا الصدد[٢] أن مندوب الشركة، الفتى المدرب جيدا، يعمل على الإيقاع بعملاء قد لا يكونوا راغبين أصلا في الشراء وذلك من خلال تقديم كروت يانصيب مجانيـــة، أو إغـــراء العميـــل المنتظر بالدخول في مسابقة معلومات، ومساعدته على تحقيق الفوز فيها، وفي الحالتين فإن العميل يفوز بجائزة وحتى يحصل عليها فإن عليه أن يذهب لتسلمها من الفنـــدق أو المنتجع، وذلك بعد دفع اشتراك ضمان لجدية الحضور مع وعد بإعادته إليه مرة أخرى ومعه الجائزة الموعودة.

وهكذا يتم استدراج العميل المستهدف إلى حيث يخضع لعملية توريط محكمـــة تستغرق وقتا مناسبا يتم خلاله إقناع العميل بشراء حصة مشاركة بالوقت في الفندق أو المنتجع باعتبار ذلك ليس خيارا استهلاكيا جيدا فقط بل أيضا خيارا استثماريا مربحـــا حيث يمكن له إعادة بيع هذه الحصة وتحقيق الربح دونما تحمل أي مخاطر. وإمعانا في الإغواء فإنه يتم إعطاء العميل معلومات شفهية عن الصفقة، دون أي مستندات مؤيـــدة، وكذا منحه أسبوعا مجانيا بعد التوقيع على الصفقة مع إبلاغه بإمكانية التراجع أو إعادة البيع خلال هذا الأسبوع، وفي الحقيقة فإنه لا توجد فرصة حقيقية للتراجـــع لأن هنـــاك فارقا ضخما بين المعلومات التي قيلت شفهيا وبين ما هو مثبت بعقد البيع الذي يكبّل به المشتري والذي يتضمن التزامات لا يستطيع الفكاك منها.

وأما المشكلة الثانية فتتمثل في القيود الواردة على الاختيار فيما يتعلق باستعمال الحصص المشترية فهناك[٣]:

١. شركاء منافسون للمشتري على نفس النطق الزمنية المتاحة.
٢. أسابيع غير مناسبة على مدى العام.
٣. عدم إمكان استخدام الحصة أكثر من مرة غي العام الواحد.
٤. مشاكل تكتنف عمليات مبادلة الحصص.

1) http://timesharerealestate.blogspot.com/2006/09/timeshare-ownership-comes-with.html
2) http://ezinearticles.com/?Death-of-the-Timeshare&id=950712
3) http://ezinearticles.com/?The-Disadvantages-Of-Buying-Timeshare&id=935455

وفيما يتعلق بتكلفة الفرصة البديلة: فبالإضافة إلى بدائل الاستهلاك والاستثمار المتاحة لإشباع حاجات أخرى خارج نطاق الحاجات التي تشبع من خلال المشاركة في الوقت، فإن هناك بدائل يمكن أن تشبع نفس الحاجات الأخيرة وتشكل تكلفتها، وكذا نطاق الاختيار الذي تتيحه، الفرصة البديلة لخيار المشاركة في الوقت.

وتتضمن تكلفة الحصة في المشاركة في الوقت العناصر الآتية[1]:

١. تكلفة الشراء وعمولاته ومصاريفه الأخرى، والتي تكون عادة مرتفعة. كما أنه إذا لم يكن لدى المشترى نقود حاضرة فإنه يضطر للاقتراض بفائدة ١٢% أو أكثر.
٢. حصة في تكاليف الصيانة الدورية للفندق أو المنتجع.
٣. حصة في تكاليف التجديد غير الدورية، وعلى مدى العمر الزمني لحصة المشاركة.

وهذه التكاليف تفاقم التكلفة السنوية للحصة المشترية، حتى لأنه في الولايات المتحدة الأمريكية بلغ متوسط النصيب السنوي للأسبوع الواحد من المشاركة في الوقت من مصاريف الصيانة ٤٧٩ دولارا، وتخلّف ٧,٤% من مالكي الحصص عن سداد هذه الرسوم. ويضاف إلى ذلك أن المشتري يتحمل بهذه التكاليف حتى حال عدم استعماله لحصته.

ويطرح البعض بديلا أفضل أقل تكلفة، وأكثر توسعة لنطاق الاختيار المتاح للمشتري، يتمثل في عضوية شبكة منتجعات عالمية فاخرة تتيح للعضو ٥٢ وقتا سنويا (٥٢ أسبوعا) في خمسة آلاف منتجع في خمسة وخمسين بلدا حول العالم بما في ذلك الرحلات إلى هذه المنتجعات، ويقترح أن تكلفة الأسبوع في هذه المنتجعات أقل من حصة الأسبوع السنوية من الصيانة، فقط، في ظل نظام المشاركة في الوقت[2]. وقد يجادل البعض بأن هذا النظام الأخير يوفر أيضا كثيرا من الخيارات المتاحة وذلك من خلال إمكان مبادلة أو إعادة بيع حصة المشاركة، ولا شك في صحة هذا القول ولكن ينبغي أن يؤخذ بالاعتبار الوقت اللازم لإتمام عملية المبادلة والبيع، وكذا الخسائر الرأسمالية المرجّحة في هذا الصدد. كذلك ينبغي أن يؤخذ بالاعتبار، أيضا، رأس المال

1) http//:timesharerealestate.blogspot.com/2006/09/timeshare-ownership-comes-with.html
2) http://ezinearticles.com/?The-Disadvantages-Of-Buying-Timeshare&id=935455

المستثمر في شراء، وخدمة، حصة المشاركة والذي يتوقع أن تفوق تكاليفه كثيرا تكاليف أسبوع المنتجعات مضافا إليها نصيب هذا الأسبوع من الاشتراك السنوي للعضوية في هذه المنتجعات. وأخيرا ينبغي أن نشير، مع ذلك، إلى أن خيار شراء حصص المشاركة في الوقت يتيح خيارات استثمارية تتمثل في إمكان بيع أو تأجير هذه الحصص إلى جانب الخيار الاستهلاكي الذي يتمثل في استعمال هذه الحصص، بينما لا تتيح عضوية المنتجعات سوى خيارات استهلاكية فقط، ولا يتحمل العضو بأية تكاليف حال عدم الحجز باستثناء التكاليف السنوية للعضوية، وهذا بالإضافة إلى أن خيار المشاركة في الوقت يقحم المشتري في مشاكل لا سلطان له عليها مثل مشاكل إفلاس الشركة المنظمة.

هذا ويمكن التفرقة في دراسة الآثار الاقتصادية على المستهلكين بين فئتين: أصحاب الدخول الأدنى وأصحاب الدخول الأكثر ارتفاعا. وبالنسبة للفئة الأولى فإن المستهلك يمكن أن يتم توريطه في خيار تخصيصي لا يتناسب مع دخله سواءً في الحاضر أو في المستقبل ويترتب على ذلك، فيما يترتب، بالإضافة إلى المصادرة على حق المستهلك في الاختيار فوات منفعة أكبر من تخصيص في خيار أعلى أولوية، كما أنه قد يترتب على ذلك كذلك السحب من مدخرات المستهلك الحالية، وفي المستقبل أيضا عندما يضطر لذلك للوفاء بحصته من رسوم الصيانة السنوية وتكاليف التجديدات غير الدورية، اللهم إلا إذا تم استغلال حصته عن طريق التأجير أو إعادة البيع، وفي هذا الإطار فإن مسألة إعادة البيع أمر تكتنفه مخاطر تحمل الخسائر.

ومع ذلك فإن هذه الصناعة إذا ما أحسن تنظيمها، وأمثلة تكاليفها، وإسباغ الحماية القانونية الكافية والفعالة على أطرافها، يمكن أن تتيح لبعض ذوي الدخول الأدنى خيار التمتع بالمنتجعات السياحية والفنادق وغيرهما من حقوق المشاركة في الوقت.

وأما بالنسبة للمستهلكين من ذوي الدخل الأعلى الذين تجاوزوا مرحلة الوفاء بضرورياتهم وحاجياتهم وأصبح الإنفاق على الاستمتاع بالمنتجعات والسفر واستخدام

الفنادق واليخوت، وغيرها، ضمن دائرة اختياراتهم الممكنة، فإن هذا النظام يمكن أن يحقق لهم بعض المزايا:

١. إتاحة بدائل أقل تكلفة من اقتناء وحدات سكنية في المناطق السياحية أو إنفاق متكرر على خدمات الفنادق أو شراء يخوت،وما شابه ذلك، فضلا عما يمكن أن يتيحه هذا النظام لهم من نطق أوسع للاختيار بين العديد من المنتجعات السياحية والفنادق وغيرها، كما يمكن أن يتيح لهم أيضا فرصا للاستثمار بتأجير حقوقهم أو استبدالها أو إعادة بيعها.

٢. يتيح هذا النظام للمشاركين الوقاية من آثار التضخم إذا ما استخدموا حصصهم بأنفسهم، كما يتيح لهم تحقيق أرباح حال تأجير هذه الحصص، أو إعادة بيعها[١].

وينبغي أن يؤخذ في الاعتبار تأثير هذا الخيار فيما يتعلق بشراء هذه الحقوق كليا أو جزئيا عن طريق الاقتراض، الأمر الذي نراه متعارضا مع ما يوصي به القرآن الكريم من الإنفاق من الوُجْد[٢] وبحسب الاستطاعة[٣]، كما أن هذا الاقتراض يمكن أن يتم مقابل فائدة أقل ما يقال بشأنها أنه مختلف على حكمها شرعا.

٣/٢ الآثار الاقتصادية على الاقتصاد:

يمكن على هذا المستوى رصد الآثار الاقتصادية التالية:

١. يقدم هذا النظام بدائل أقل تكلفة لتملك عقارات في الأماكن السياحية وكذا المحلات الأخرى لحقوق المشاركة في الوقت، والتي يمكن أن تبقى بدون استخدام لفترات طويلة سنويا، كما يحرر قدرا من رؤوس الأموال يمكن أن يستخدم في أوجه أخرى أعلى أولوية وأكثر عائد.

٢. يساعد هذا النظام في تحقيق نسب إشغال مرتفعة للفنادق والمنتجعات، وغيرهما من حقوق المشاركة في الوقت، بما يسهم في تحقيق كفاءة تشغيل الموارد القائمة .

1)http://64.233.183.104/search?q=cache:4OsGaQMPvGQJ:www.kantakji.org/fiqh/Files/Companies/3001.doc+%22time+share%22&hl=ar&ct=clnk&cd=4&gl=eg&lr=lang_ar

٢) الآية رقم ٦/الطلاق.

٣) الآية رقم ٧/الطلاق.

٣. يتيح إمكان تدوير رؤوس الأموال المستثمرة في بناء المنتجعات السياحية والفنادق واليخوت، وغيرها من حقوق المشاركة في الوقت، ومن ثم يمكن أن يزيد من معدل دوران رأس المال حال تمكن الشركات المالكة من بيع حقوق ملكية هذه الأصول مجزأة.

٤. يترتب على استخدام المنتجعات الوطنية، وغيرها من أصول المشاركة الأخرى، من قبل أجانب تدفقات نقدية داخلة بالعملات الأجنبية، سواءً في صورة أثمان وتكاليف حقوق المشاركة ورسوم الصيانة السنوية وتكاليف التجديد غير الدورية، أو في صورة إنفاق هؤلاء الأجانب داخل البلاد على السلع والخدمات المختلفة.

وبالمقابل فإن هناك تدفقات نقدية خارجة تترتب على شراء المواطنين لحقوق مشاركة في الوقت خارج البلاد. ومن ثم فإن الأثر النهائي على ميزان المدفوعات، وكذا على الطلب المحلي الإجمالي، يتوقف، بصفة رئيسية، على صافي التدفقات النقدية الداخلة والخارجة، وكذا على درجة مرونة هيكل الاقتصاد الوطني.

وفي إطار حرية التجارة فإن التجارة العالمية في حقوق المشاركة في الوقت يمكن أن تحقق المزايا المعروفة للتجارة الحرة، غير أن تقاسم هذه المزايا بين الدول الأطراف تخضع مثل غيرها من أنماط التجارة الأخرى لمستوى التقدم الفني المقارن، والذي ينعكس على المزايا النسبية.

٥. يتيح هذا النظام أنماطا متعددة من الفرص الاستثمارية كما يتيح فرصا لتوسيع قاعدة ملكية أصول المشاركة في الوقت، ويوسع من خيارات أصحاب الدخول الأدنى حيث يتيح لهم خيار التمتع بالمنتجعات السياحية والفنادق وغيرهما من حقوق المشاركة في الوقت، ويسهم بالتالي في تحسين عدالة التوزيع.

ومن الضرورة بمكان التأكيد على أنه قبل مرحلة تخصيص الموارد لبناء أصول المشاركة في الوقت، ينبغي أن يؤخذ في الاعتبار البدائل الأخرى المنافسة لهذا الاستخدام من حيث معدل العائد ورعاية الأولويات الاجتماعية، كما ينبغي أن يؤخذ في الاعتبار أيضا المقدرة التنافسية المقارنة، محليا وعالميا، لهذه المنتجعات والفنادق وغيرها من حقوق المشاركة في الوقت.

٣/المبحث الثاني
أهم مشاكل النظام، ومقترحات للتغلب عليها

١/٣ مشاكل المستهلكين مع نظام المشاركة في الوقت:

في الواقع، يعاني المستهلكون في هذا النظام من ممارسات سيئة من قبل المؤسسات العاملة في مجال هذه الصناعة مثل المؤسسات المالكة والمسوقة والسماسرة، والتي تترك آثارا اقتصادية ضارة على هؤلاء المستهلكين. ويمكن الوقوف على أهم هذه المشاكل من استعراض أهم الشكاوى التي تقدم بها المستهلكون إلى مكتب إرشاد ونصح المواطنين في المملكة المتحدة، وهي واحدة من أعرق الدول في ممارسة هذا النظام، والتي يتبين منها:

١. أن ٧٠% من هذه الشكاوى هي من الأساليب الملتوية ، والمزاعم الزائفة، والضغوط المعنوية، التي تمارسها المؤسسات العاملة في مجال هذه الصناعة على المستهلكين لاستدراجهم وتوريطهم لتوقيع عقود المشاركة في الوقت.

فيتم استدراج العميل عن طريق الاتصال التليفوني به، أو عن طريق رسالة موجهة إليه، أو بأي وسيلة أخرى مثل الالتقاء به في الأماكن العامة، ويوعد هذا العميل بجائزة، عادة ما تكون قضاء عطلة مجانية على نفقة المؤسسة. ويحضر العميل إلى المؤسسة فيخضع لفنون بيعية مكثفة وضاغطة ومزاعم مضللة، وقد يستغرق ذلك أكثر من ساعة، ويجد العميل في نهاية المطاف أنه من الصعب للغاية أن ينصرف دون توقيع عقد بالمشاركة لم يقرأه أو يتفهم بنوده جيدا. كما أن العميل الذي ينجح في مقاومة هذه الضغوط فإنه عادة لا يغادر المكان قبل أن يدفع مصاريف إدارية كبيرة للحصول على الجائزة الموعودة[1] والتي غالبا لا يحصل عليها أو يحصل عليها بتكلفة أكبر من تكلفتها الحقيقية.

ومن أهم الحوافز الكاذبة لدفع العميل لتوقيع عقد المشاركة أنهم يعدونه شفاهة بأنه يمكنه حال تغيير رأيه أن ينسحب من هذه المشاركة أو يعيد بيعها وتحقيق ربح.

1) http://www.itra.net/adjuntos/THIS%20IS%20A%20CITIZENS%20ADVICE%20BUREAUX%

والحقيقة أنه لا القانون ولا العقد الموقع يخوله الانسحاب من التعاقد، كما أن إعادة البيع غالبا ما تكون عملية صعبة، وغالبا ما تحقق خسائر .

٢. أن الشركات تمارس خداع العملاء حيث تعرض عليهم شفاهة منتجا معينا (مشاركة في فندق مثلا) ولكن العميل يوقع عقدا بالمشاركة في منتج آ خر (مشاركة في يخت مثلا)، كما أن هذه الشركات تتحايل على القوانين القائمة وتنفذ من ثغرات بها، وتطور باستمرار منتجات وأنظمة بيع لا تقع تحت طائلة القوانين القائمة. ومن ذلك، مثلا، أن الحماية القانونية في المملكة المتحدة لا تشمل حقوق المشاركة في الوقت لأقل من ثلاث سنوات، فتعمد الشركات إلى بيع حقوق لفترة زمنية أقل قليلا (٣٥ أسبوعا).

٣. أنه تحدث زيادات حادة في رسوم الصيانة السنوية تصل إلى ١٠٠% من الرسوم الأصلية الأمر الذي قد يعرض المستهلكين لتضخم في ديونهم على نحو لا يستطيعون الوفاء بها.

٤. أن شركات الاستبدال وإعادة البيع تتلاعب بالعملاء وتحصل في كثير من الحالات على عمولات ورسوم دون إتمام الاستبدال أو البيع.

٢/٣ مقترحات للتغلب على مشاكل النظام:

يمكن من استقراء المشاكل التي عرضنا لها، ومن دراسة معالجات قدمت في دول أخرى ذات تجارب أقدم وأكبر في هذا المجال أن نقدم المقترحات التالية:

١. إنشاء مكاتب اختصاصية، حكومية وأهلية، لإرشاد المستهلكين ونصحهم والعمل على الارتفاع بوعيهم بكل الوسائل الممكنة، وتنبيه المستهلكين إلى ضرورة وأهمية العناية الفائقة بالنسبة لكافة مضامين عقود المشاركة في الوقت قبل توقيعها، وأن يتثبتوا من صياغة دقيقة لرسوم الصيانة السنوية وكيفية ربطها، وتقاسمها، وتحصيلها.

ومن أهم النصائح التي تقدم للمستهلك في هذا الصدد[١]:

1) http://www.adviceguide.org.uk/index/your_world/travel/timeshare_and_holiday_clubs.htm

- عدم التوقيع على أي شيء، وأيا كانت الضغوط، إلا إذا كنت متأكدا أن ما توقع عليه هو ما تريده فعلا.
- لا توقع على شيء لا تتفهمه.
- فكر قبل اتخاذ القرار، وقل أنك ستعود مرة أخرى خلال أيام قليله إذا لم تكن متأكدا.
- تأكد من إمكانية إلغاء الاتفاق، ومن أن هذه الإمكانية مثبتة كتابة في العقد.
- تأكد من أن كل ما توعد به شفاهة مثبت في العقد .
- استعن بجهة استشارية.
- تأكد من أن الصفقة داخلة في إطار الحماية القانونية المتاحة.
- احذر العروض التي تقدم لك على أنها حصص أفضل مع وعد بأن يتم بيع حصتك بسعر جيد، فقد لا يتم البيع لهذه الحصة القديمة، ومن ثم تجد نفسك وقد تملكت حصة زائدة عن حاجتك.

٢. شمول القوانين لكافة الأنماط القائمة للمشاركة في الوقت،مثل المنتجعات والفنادق واليخوت والعطلات، وغيرها، مع ضرورة تنقيح هذه القوانين باستمرار لتشمل أية أنماط أخرى يتم استحداثها.

٣. إدخال تعديلات تشريعية لمعالجة مشكلات ممارسات البيع المخادعة، ومنع الشركات من تقاضي أي مبالغ عن الجوائز المقدمة إلا إذا تم، على الأقل، الاتفاق كتابة بين الشركة والعميل على المواصفات الدقيقة لهذه الجوائز والترتيبات الخاصة بالحصول عليها وما ترتبه من التزامات في ذمة الطرفين.

٤. تجريم إعطاء معلومات مضللة عن فرص تلقي جائزة أو هبة كمدخل لجذب العملاء إلى الشراء، وإلزام الشركات بإصدار تحذيرات مكتوبة للمستهلكين مثل التأكيد على أن المشاركة في الوقت ليست استثمارا، عادة، بالنسبة للعميل ، وأن قيمة إعادة بيع حصص المشاركة يمكن أن تكون منخفضة. ونحن نقترح، في هذا الصدد، أن تكون هناك عقود نمطية ملزمة لشركات المشاركة في الوقت، وتجريم إضافة بنود إليها دون الرجوع إلى أحد مكاتب إرشاد المواطنين والموافقة عليها من قبل المكتب.

٥. ضرورة وضع ضوابط صارمة لتسجيل، وترخيص، ونظام عمل، الشركات العاملة في مجال هذه الصناعة.

٦. العمل على تحسين وحماية حافظة الديون المستحقة للشركات عن هذا النشاط عن طريق إنشاء برنامج ضمان لهذه الديون يغطي مخاطر عدم مقدرة المستهلكين على الدفع وكذا وفاتهم، وتشارك هذه الشركات في هذا البرنامج بدفع نسبة من قيمة الديون. ويمكن أن يطبق هذا البرنامج بالنسبة للشركات المالكة التي تقوم بتسويق هذه الملكية محليا وعالميا[١].

٧. تحفيز الشركات العاملة في مجال المشاركة في الوقت لتحسين أوضاعها بدلا من الممارسات السلبية التي تقوم بها. فمن المعلوم أن هذه الشركات تعمل على جذب مستهلكين لشراء حقوق ملكية طويلة الأجل عادة، ومن ثم فإن هذه الشركات ينبغي أن تتيح للمستهلكين باقة من المنتجعات، والفنادق، وغيرهما، مصحوبة بنطاق واسع من الخيارات مختلفة التوقيت، كما ينبغي على هذه الشركات أن تدخل كافة التغييرات اللازمة لتحقيق المرونة في أنشطتها.

٨. أن تعمل الشركات على تخفيض تكاليف منتجاتها، وتحسين درجة الاستجابة لرغبات المستهلكين ولمستحدثات سوق المشاركة في الوقت. ويمكن أن يتم ذلك عن طريق تحسين مقدرة هذه الشركات التسويقية والبيعية من خلال محاور أربعة:

- استراتيجية للبيع.
- بيئة المبيعات والتي تشمل، فيما تشمل، مؤشرات السوق، وقنوات التوزيع، والتسعير، والائتمان.
- عمليات البيع والتي تشمل، فيما تشمل، رغبات المستهلكين، والمعايير التي يركزون عليها.
- إدارة عمليات البيع والتي تشمل، فيما تشمل، التخطيط، وكفاءة رجال البيع، والإعلان، والحوافز[٢].

1) http://www.hotel-online.com/Trends/JJPost/IntervalGuaranteeProduct_Aug1998.html
2) http://www.onesixsigma.com/node/5271

وعن طريق مثل هذا البرنامج يمكن للشركات أن تخفض من تكاليفها، وأن تزيد من درجة رضا المستهلكين واستجابتهم، ومن ثم تحسين هوامش الربح وحجم المبيعات دونما حاجة إلى ممارسات خاطئة.

٤/ نتائج البحث، وتوصياته

قدم هذا البحث عرضا مختصرا لجانب من الآثار الاقتصادية لنظام المشاركة في الوقت، تبين منه: أن هذه الصناعة يمكن أن تحقق آثارا اقتصادية إيجابية سواءً على المستوى الجزئي فيما يتعلق بالمستهلكين أو على المستوى الكلي فيما يتعلق بالاقتصاد الوطني. غير أن هذه الصناعة، في الواقع، تلحق آثارا اقتصادية سلبية بالمستهلكين وبالاقتصاد.

وفي ضوء ذلك فإن البحث يوصي بالعمل على اتخاذ مجموعة من الإجراءات من شأنها تعظيم الآثار الإيجابية وتقليل الآثار السلبية ، ويقترح في هذا الصدد

١. تخطيط وتنظيم هذه الصناعة، وإسباغ الولاية القانونية الشاملة والفعالة عليها والتي تتضمن، فيما تتضمن، تنقية كافة فعالياتها من أوجه الغرر والغش والتدليس، وتقديم الحماية الكافية للمستهلكين.
٢. ضرورة إيجاد، وتفعيل، جهات مختصة، رسمية وشعبية، تعمل على توعية المستهلكين بالجوانب المختلفة لهذه المعاملات، وتقديم النصح والمشورة لهم، ومعالجة مشاكلهم مع الشركات المشغلة.
٣. العمل على تطوير هذه الصناعة، على نحو يكفل إقلال تكلفة منتجاتها، ويسبغ قدرا كبيرا من المرونة على أنشطتها، ويتيح خيارات أوسع أمام المستهلكين ويحقق مستوى أفضل من الاستجابة لرغباتهم، ويضع هذه الصناعة في مركز تنافسي أفضل مع الصناعة العالمية في هذا المجال.

٥/ مراجع البحث

1-http://en.wikipedia.org/wiki/Timeshare
2- http://ezinearticles.com/?Tips-for-Renting-Your-Timeshare&id=9587062-
3-http://www.adviceguide.org.uk/index/your_world/travel/timeshare_ and_holiday_clubs.htm
4-http://en.wikipedia.org/wiki/Timeshare
5- http://timesharerealestate.blogspot.com/2006/09/timeshare-ownership-comes-with.html
6-http://ezinearticles.com/?Death-of-the-Timeshare&id=950712
7-http://www.adviceguide.org.uk/index/your_world/travel/timeshare_and_holiday_ clubs.htm
8- http://ezinearticles.com/?The-Disadvantages-Of-Buying-Timeshare&id=935455
9-http://64.233.183.104/search?q=cache:4OsGaQMPvGQJ:www.kantakji.org/fiqh/Files/Companies/3001.doc+%22time+share%22&hl=ar&ct=clnk&cd=4&gl=eg&lr=lang_ar
10-http://www.itra.net/adjuntos/THIS%20IS%20A%20CITIZENS%20ADVICE%20BUREAUX%
11-http://www.hotel-online.com/Trends/JJPost/IntervalGuaranteeProduct Aug1998.html
12-http//:timesharerealestate.blogspot.com/2006/09/timeshare-ownership-comes-with.html

Al-Azhar University
S.A. Kamel Center
For Islamic Economics

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

ندوة
المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»
الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

الجوار، الارتفاق والتعامل مع الآخر

الأستاذ الدكتورة
سهير عبد العزيز يوسف
أستاذ علم الاجتماع
والعميد السابق لكلية الدراسات الإنسانية «بنات»
جامعة الأزهر

مدينة نصر - القاهرة - جمهورية مصر العربية - تليفون ٤٠٣٧٥١٤-٢٦١٠٣٠٨ - ٢٦١٠٣١١ - تليفاكس ٢٦١٠٣١٢
Nasr City, Cairo, Egypt, Tel.: 4037514-2610308 - 2610311, TelFax: No. 2610312
www.SAKC.gq.nu E-mail: salehkamel@yahoo.com

الجوار، الارتفاق والتعامل مع الآخر

الأستاذ الدكتورة/ سهير عبد العزيز يوسف(*)

مقدمة:

يحتل الجوار وحقوقه الارتفاق(**) والتعامل مع الآخر (خاصة من يجمعهم مصالح اقتصادية واجتماعية مشتركة) مكانة بارزة فى الكتابات الدينية والاجتماعية والنفسية .

فالتعامل المثمر مع الناس يحتاج إلى قدره وتعلم وتنشئة اجتماعية سليمة نظرا لاختلاف طبائع وأساليب تعاملهم فليس من السهل أن نحوز على تقدير الآخرين وحبهم، وفى المقابل نفسه يكون من السهل أن نخسر كل الناس من خلال سوء التفاهم والتعامل

---

*) أستاذ علم الاجتماع والعميد السابق لكلية الدراسات الإنسانية «بنات» – جامعة الأزهر.

**) حقوق الارتفاق :

هناك حقوق للارتفاق نص عليها القانون والارتفاق حق مرتب على عقار لمنفعة عقار يملكه شخص غير مالك العقار الأول وينشأ الارتفاق أما عن الوضعية الطبيعية للأماكن وأما عن القانون وأما عن اتفاقات بين مالكى العقارات، ففى الحالة الأولى على سبيل المثال يكون حق الارتفاق ناشئ مثلا عن طبيعة الأماكن كما يحدث فى الأراضى المنخفضة تتحمل إزاء الأراضى المرتفعة منها سيلان مياهها إذا كانت المياه جارية بنفسها دون فعل فاعل، وما يجب اتباعة عند غرس الأشجار أو فتح المنافذ ... إلخ وفيها تفاصيل قانونية كثيرة، كذلك نظم القانون طريقة صيانة العقارات المشتركة لأكر من مالك وكذلك المرافق وكيفية التعامل معها .

وهناك مواد بالقانون تؤكد على أسلوب التعامل من جانب المنتفع وأن يستعمل الشئ بحالته التى تسلمها بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنه .

وللمالك أن يعترض على أى استعمال غير مشروع أو غير متفق عليه مع طبيعة الشئ، فإذا اثبت أن حقوقه فى خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات ، فإن لم يقدمها المنتفع وظل اعتراض المالك باستعمال العين استعمالا غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها فللقاضى حق أن ينزع هذه العين من تحت يده وأن يسلمها إلى أخر يتولى أدارتها وله تبعا لخطورة الحال أن يحكم بانتهاء حق الانتفاع دون أخلال بحقوق الغير ، وعلى المنتفع أن يبذل من العناية فى حفظ الشئ ما يبذله الشخص العادى ، وهو مسئول عن هلاك الشئ ولو بسبب أجنبى ، وإذا أهلك الشئ أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات أو إلى اتخاذ أجراء يقيه من خطر لم يكن منظرا ، فعلى المنتفع أن يبادر بإخطار المالك.

وإذا أجرى استعمال العين بما يعد زيادة على الوضع الطبيعى ، ونتج عن ذلك بعض الأضرار ، يلزم هنا التعويض عن الأضرار ، كما نظم القانون ومواده المفسرة كيفية الأنفاق على الأعمال الضرورية للمحافظة على العين وكيفية توزيع التكلفة وعلى، من حسب نص العقد، وقد توضع لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعين، كما توضع نفقات للصيانة العامة.

معهم فإن استطعت توفير بناء جيد من حسن التعامل مع الآخرين فإن ذلك سيؤدى إلى حب الناس وحرصهم على مخالطتك ويشعرهم بمتعة التعامل معك .

أهداف العلاقات الإنسانية والتعامل مع الآخرين

- تهدف العلاقات الإنسانية إلى تحقيق التعاون بين المقيمين فى المجتمع الواحد ، وإشباع حاجة الفرد الاقتصادية والنفسية والاجتماعية
- المشاركة فى اتخاذ القرارات ، والتعاون والعمل بروح الفريق الواحد، وعلماء النفس حددوا سمات متعددة لابد أن تتوافر فى الشخصية الناجحة فى التعامل مع الآخر نوجز منها:
- مراعاة أن تكون متحدثاً جيداً، عليك بالمقابل أن تجيد فن الإصغاء لمن يحدثك، فمقاطعتك له تضيع أفكاره وتفقده السيطرة على حديثه، وبالتالى تجعله يشعر بالحرج منك ويستصغر نفسه وبالتالى يتجنب الاختلاط بك ، بينما إصغائك إليه يعطيه الثقة ويحسسه بأهميته وأهمية حديثة عندك.
- حاول أن تنتقى كلماتك ، فكل مصطلح تجد له الكثير من المترادفات فاختار أجملها، كما عليك أن تنتقى موضوعاً محبباً للحديث ، وأن تبتعد عما ينفر الناس من المواضيع ، فحديثك عنوان شخصيتك.
- حاول أن تبدو مبتسما دائما ، فهذا يجعلك مقبول لدى الناس حتى ممن لم يعرفوك جيداً، فالابتسامة تعرف طريقها إلى القلب.
- حاول أن تركز على الأشياء الجميلة فيمن تتعامل معه ، وتبرزها فلكل منا عيوب ومزايا، وإن أردت التحدث عن عيوب شخص فلا تجهر بها ولكن حاول أن تعرضها له بطريقة لبقه وغير مباشرة ، كأن تتحدث عنها فى إنسان آخر من خيالك ، فهو حتما سيقيسها على نفسه وسيتجنبها معك .
- ابتعد عن التكلف بالكلام والتصرفات ودعك على طبيعتك مع الحرص على عدم فقدان الاتزان، وفكر بما تقول قبل أن تنطق به مع عدم الإلحاح.

- ويجب أن تحرص على تواصلك مع من قضوا حاجتك حتى لا تجعلهم يعتقدون أن مصاحبتك لهم لأجل مصلحة .
- حافظ على مواعيدك مع الناس واحترامها، فاحترامك لها معهم ، سيكون من احترامك لهم وبالتالى سيبادلونك الاحترام ذاته.
- ابتعد أيضا عن الغيبة والنميمة فهو سيجعل من تغتاب أمامه يأخذ انطباعا سيئا عنك وأنك ليس من هواه هذا المسلك المشين حتى وأن بدا مستحسنا لحديثك .
- لا توجه النقد علنا حتى لا تسبب الإحراج للكثيرين ويشعرهم بالمهانة
- وتأكد من أن الشخص الذى توجه النقد إليه منتبه إليك ومهيأ نفسيا لسماع ما تقوله.
- وانتظر حتى يتمكن الشخص الذى وجهت إليه النقد من التغلب على غضبه وعلى شعوره بالألم والارتباك .
- ولا تنقد الآخرين وأنت غضبان: اهدأ فهذا الوقت الحساس يتطلب منك الموضوعية.
- ارفض السلوك وليس الشخص وركز على الحديث الخطأ وليس على الأشخاص.
- أظهر تفهمك وتعاطفك مع الشخص الذى توجه إليه النقد : هذا سيساعدك على كسب ثقته وتجنب أظهار تفوقك فى المعرفة .
- لا تتهم الشخص بأن سلوكه جاء نتيجة سوء نيه ، وركز على السلوك الذى يستطيع الشخص تغييره .
- الابتسامة لا تكلف شيئاً ويبقى مداها، وكن بشوشا .
- لا شك أن الهدوء والسيطرة على النفس لهما فوائد كثيرة على ما يلتزم بهما ويحقق الهدوء والسيطرة على السلوك جواً من الطمأنينة ودفع الخوف خاصة عند الأزمات والأخطار وقد كان الرسول الكريم عليه الصلاة والسلام يغضب فيبدو ذلك على وجهة، لكنه لا يظهر غضبه على فعله وكلنا يعلم فضل كظم الغيظ والحلم عند الغضب. كما أن السيطرة على الانفعالات والحفاظ على

الهدوء يمكن الإنسان من التفكير بشكل سليم واتخاذ القرار المناسب بعيدا عن ردود الفعل والعواطف الثائرة .

- باستطاعتك أن تخبر الشخص الآخر أنه مخطئ بنظرة أو حركة مثلما تستطيع ذلك من خلال الكلمات .

قاعدة هامة: «إذا أردت أن تستميل الناس إلى وجهة نظرك فأعترف بخطئك إن كنت مخطئا ليعترفوا بصوابك إن كنت مصيبا».

- أبدا الحديث دائما بطريقة ودية : إذا كان قلب الشخص الآخر مليئا بالضغينة والسخط نحوك لن تتمكن من أقناعه بوجهة نظرك ولو استخدمت كل وسائل المنطق فى الدنيا ، فالآباء الناهرون والرؤساء المسيطرون والزوجات المتذمرات يجب أن يعلموا أن الآخرين لا يرغبون فى تغيير أرائهم ولن يستطيع أحد أن يحملهم على القيام بذلك ولكن بالإمكان اقتيادهم لفعل ذلك إذا كنا لطفاء ودودين أكثر مما نحن فى الواقع .
- أثناء التحدث إلى شخص ما لا تبدأ بمناقشة التى تختلفان حولها بل ابدأ بالتأكيد على الأشياء التى تتفقان بشأنها سعيا نحو الهدف رغم اختلاف الوسيلة ، ويقول البروفيسور أوفر ستريت فى كتابة «التأثير بالسلوك الإنسانى»: «إن الجواب السلبى هو أصعب معضلة يمكن التغلب عليها حين يقول الإنسان» لا «فإن كبرياءه يوجب عليه أن يظل مصرا على رأيه وربما يشعر فيما بعد أن «لا» هى الجواب الخطأ بالإضافة إلى وجوب أخذ كبريائه بعين الاعتبار، وهكذا من المهم جدا أن نبدأ حديثنا من الناحية الإيجابية».
- أن المتحدث البارع «هو من يحصل منذ البداية على عدد من الأجوبة الإيجابية فهو بذلك يحرك العمليات النفسية فى المستمع إلى الناحية الإيجابية».
- اترك الشخص يحدثك عن نفسه فهو يعرف مشاكله وكل ما يتعلق بذلك أكثر منك بكثير، ودعه يتكلم بما تريد معرفته ، قد تخالفه الرأى فى بعض الأمور، وهنا يهوى البعض المقاطعة واستلام دفة الحديث، وهذا خطأ لأنه لن يتركك تفعل ذلك لأن الأفكار تزدحم فى رأسه ويريد التعبير عنها، فإن قاطعته فلن

يستمع إليك وحتى لو تركك تتكلم فإن عقله فى مكان آخر ولن يصغى لأى شئ تقوله، والأفضل إذن أن تستمع إليه بصبر وانتباه واهتمام مخلص، وليس هذا فقط، بل شجعه أيضاً على التعبير عن كل ما يجول بخاطره .

- ودع الشخص الآخر يعتقد أن الفكرة فكرته ولا تفرض آرائك على الآخرين، وحاول أن ترى الأمور من وجهة نظر الطرف الآخر.
- تعاطف مع آراء ورغبات الآخرين، فهل تريد أن تعرف العبارة السحرية التى تنهى أى جدل، وتزيل كل شعور بالضيق وتبنى النية الحسنة، وتجعل الأخر يصغى إليك بانتباه؟ أبدأ بالقول: «أنا لا ألومك مطلقا، لشعورك هذا ، فلو كنت مكانك لتصرفت نفس تصرفك» إن هذه العبارة كفيلة باستمالة أكثر الناس حدة وحبا للمناقشة الطويلة والجدل .
- ناشد الدوافع النبيلة لدى الآخرين ، فإذا أردت أن تحصل على شئ من الآخرين أو تقنعهم بأمر ما فعليك باستثارة الدوافع النبيلة لديهم.
- مما سبق يتضح أن العلاقات الاجتماعية ومنها «علاقات الجوار أو الارتفاق» يحكمها المصلحة – العامة أو الشخصية– والسلوك العقلانى أو الرشيد ، والمصلحة هنا منها المصلحة الاقتصادية والاجتماعية والنفسية، والإنسان يسعى دائما إلى تحقيق هذه الأهداف ولكن لتحقيق هذه الأهداف يأتى هنا تساؤل : ما الذى يتحكم فى السلوك؟ هل هى العاطفة أم الرشد والعقلانية؟ وفى الدراسات الاجتماعية تؤكد أن الدول النامية يتحكم فى سلوك الجماعات العاطفة أكثر من الرشد ولذلك فالسلوك يختلف من مجتمع لآخر حسب الثقافة العامة والوعى الاجتماعي والوعى بالمصلحة وأولوياتها ودرجة النضج الاجتماعي والثقافى ، وهذا يرجع إلى أسلوب التنشئة الاجتماعية التى يربى الصغار عليها .

ففى هذه المجتمعات لا تغرس فى أبنائها الإحساس والوعى بالمصلحة العامة وأنها فى النهاية تصب فى مصلحة الفرد، وأن رعاية مصلحة جارى فهى فى النهاية مصلحتى، بل تربى الأبناء بطريقه تجعلهم متمحورين حول ذواتهم وتجعلهم فى حالة فردية وأنانية – هذا علاوة إلى عوامل أخرى تاريخية وسياسية واقتصادية حيث

الإحساس بالظلم ، بجانب عدم الإحساس بالأمان والعدالة وعدالة توزيع الثروة بجانب الإحساس الدائم بالتمييز ضد ومع بعض الفئات .. إلخ ولذلك نجد هذه الثقافة العامة والالتفاف والتمحور حول الذات غير واعية بحقيقة هذه المصلحة وكيف تتحقق بصورة عقلانية علميه مدروسة ومرشده .. ومن هنا تأتى المبادئ والقيم لتوجه السلوك إلى السبيل الصحيح بشرط العلم بها علما ايجابيا أى (اعلم وأنفذ وأطبق) ، وقد أكد علماء النفس على الدور الهام للجيرة الطيبة وتأثيرها على النفس البشرية من الشعور بالأمان والطمأنينة والإحساس بوجود المرجع الذى يمكن أن يلجأ إليه الفرد فى حالة أى احتياج وأثر ذلك على السواء النفسى واعتدال المزاج وأن كل ذلك يتفق وفطرة الإنسان الذى خلقه الله عليها فهو اجتماعى بطبعه ولا يستطيع العيش دون التجمع والعيش وسط جماعة يأمن لها .

الخاتمـــــة

وفى الختام فقد حرص الإسلام على حسن العلاقة بين الجيران لأن الإنسان فى حاجة دائمة إلى الغير فالجار أقرب إنسان للفرد خاصة فى زماننا الحالى الذى ينفصل فيه الفرد فى مسكنه عن أسرته وعائلته ومن هنا كانت ضرورة اختيار الجار قبل الدار فلابد من القضاء على السلبيات فى تعامل الجيران مع بعضهم البعض لنستعيد معنى الجوار الإسلامى الصحيح مثل السلبيات النابعة من تفشى مفهوم الانعزالية نتيجة خوف البعض من الاختلاط خشية إطلاع الآخرين على أسرار البيوت وإفشاؤها، وإذا ما طبق الجار قواعد الدين فى حسن الجوار ومعاونته، فإن ذلك سيؤدى إلى ارتباط الإنسان بجاره .

وأن الإسلام حث على رعاية الجار والعناية بالجيرة وجعل لها حقا مقدما على بعض الحقوق الأخرى؛ فقد قال الله تعالى: ﴿وَٱعۡبُدُواْ ٱللَّهَ وَلَا تُشۡرِكُواْ بِهِۦ شَيۡـٔٗاۖ وَبِٱلۡوَٰلِدَيۡنِ إِحۡسَٰنٗا وَبِذِي ٱلۡقُرۡبَىٰ وَٱلۡيَتَٰمَىٰ وَٱلۡمَسَٰكِينِ وَٱلۡجَارِ ذِي ٱلۡقُرۡبَىٰ وَٱلۡجَارِ ٱلۡجُنُبِ وَٱلصَّاحِبِ بِٱلۡجَنۢبِ وَٱبۡنِ ٱلسَّبِيلِ وَمَا مَلَكَتۡ أَيۡمَٰنُكُمۡۗ إِنَّ ٱللَّهَ لَا يُحِبُّ مَن كَانَ مُخۡتَالٗا فَخُورًا﴾ [النساء:٣٦] حيث جعل الله الجوار حقا مجاورا لحقوق الأقارب والفقراء والمساكين، كما أوصى الرسول ﷺ بالجار فقال: «من كان يؤمن بالله وباليوم الآخر فليكرم جاره»، إن ذكر حق الجوار فى الإسلام بهذه الصورة يدل على أن الجار له فى المقام الأول حق المعاملة الحسنة وعدم الإيذاء. والمعاونة عند الضرورة وعدم مقابلة أساءته بالإساءة، ولذلك كان إيذاء الجار المسلم من الذنوب الكبيرة لأنها إساءة لحقين : حق الإسلام وحق الجوار، ويعتبر الإحسان إلى الجار عملا تقتضيه الفطرة السليمة والعقول الصحيحة وتدعمها العقيدة فى النفوس، ومن عقوق الجار: الطمع فيما عنده، أو محاولة استغلاله بحجة الجوار، أو بالتدخل فى شئونه.

إذا جاء الإسلام دستورا جامعاً ومنهاجاً شاملاً ينظم علاقاته بالجماعة فى كافة الجوانب. إن الإسلام يهتم بتنمية العقل والفكر ، يحرص ديننا الإسلامى أشد الحرص على تنمية الجوانب الخلقية فى المسلم فنجدة يعمل دائما على تنمية ضميره وتأكيد

إحساسه بالواجب نحو نفسه ونحو مجتمعه كما يهتم الإسلام بتأكيد العدالة الاجتماعية والمساواة فيما يحمله ذلك من معانى الرحمة والعطف والمودة والتعاون .

كما يربى الإسلام أبناءه على الإخلاص والوفاء والطاعة والقناعة . وأن يتحلى دائما بالوجه الطلق البشوش وكذلك يحث المسلم على الكرم والعطاء والصبر والرفق وإسداء النصح وعلى العفو عند المقدرة .

فإن الإسلام يعمل على بناء الشخصية المتكاملة للمسلم بما ينميه فيه من الصفات الجسدية والروحية والفكرية والعقائد النفسية والخلقية والاجتماعية والاقتصادية والعلمية.

ويتبلور ذلك من خلال :

- **التسامح والعفو فى المواقف** : يقول الله تعالى فى كتابة الجليل ﴿فَٱصۡفَحِ ٱلصَّفۡحَ ٱلۡجَمِيلَ ﴾[الحجر : ٨٥].
- وقوله تعالى ﴿وَٱلۡعَافِينَ عَنِ ٱلنَّاسِۗ وَٱللَّهُ يُحِبُّ ٱلۡمُحۡسِنِينَ ﴾[آل عمران:١٣٤].
- **والتواضع:** ﴿وَعِبَادُ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلَّذِينَ يَمۡشُونَ عَلَى ٱلۡأَرۡضِ هَوۡنٗا وَإِذَا خَاطَبَهُمُ ٱلۡجَٰهِلُونَ قَالُواْ سَلَٰمٗا ﴾[الفرقان: ٦٣].
- **والتعاون:** ﴿وَتَعَاوَنُواْ عَلَى ٱلۡبِرِّ وَٱلتَّقۡوَىٰۖ وَلَا تَعَاوَنُواْ عَلَى ٱلۡإِثۡمِ وَٱلۡعُدۡوَٰنِۚ ﴾

[المائدة:٢]

- **والتشاور:** ﴿وَأَمۡرُهُمۡ شُورَىٰ بَيۡنَهُمۡ ﴾[الشورى: ٣٨].
- **والتعارف:** ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلنَّاسُ إِنَّا خَلَقۡنَٰكُم مِّن ذَكَرٖ وَأُنثَىٰ وَجَعَلۡنَٰكُمۡ شُعُوبٗا وَقَبَآئِلَ لِتَعَارَفُوٓاْۚ إِنَّ أَكۡرَمَكُمۡ عِندَ ٱللَّهِ أَتۡقَىٰكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٞ﴾[الحجرات:١٣].
- وحسن التعامل مع الآخرين: يقول الله تعالى: ﴿وَلَا تَسۡتَوِي ٱلۡحَسَنَةُ وَلَا ٱلسَّيِّئَةُۚ ٱدۡفَعۡ بِٱلَّتِي هِيَ أَحۡسَنُ فَإِذَا ٱلَّذِي بَيۡنَكَ وَبَيۡنَهُۥ عَدَٰوَةٞ كَأَنَّهُۥ وَلِيٌّ حَمِيمٞ ﴾

[فصلت: ٣٤].

ويقول الرسول ﷺ «لا يكن أحدكم إمعة يقول: أنا مع الناس إن أحسن الناس أحسنت وإن أساءوا أسأت ولكن وطنوا أنفسكم إن أحسن الناس أن تحسنوا وإن أساءوا أن تجتنبوا أساءتهم».

Al-Azhar University
S.A. Kamel Center
For Islamic Economics

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

ندوة

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»

الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

دراسة لصناعة المشاركة بالوقت فى مصر

الدكتورة

وصـــال أبـــو علـــم

أستاذ وكيل كلية السياحة والفنادق

جامعة حلوان

مدينة نصر - القاهرة - جمهورية مصر العربية - تليفون ٤٠٣٧٥١٤-٢٦١٠٣٠٨ - ٢٦١٠٣١١ - تليفاكس ٢٦١٠٣١٢

Nasr City, Cairo, Egypt, Tel.: 4037514-2610308 - 2610311, TelFax: No. 2610312
www.SAKC.gq.nu E-mail: salehkamel@yahoo.com

عنـــاصـــر
المـــوضـــوع

مقدمة

تعريف المشاركة بالوقت (التايم شير).

مفهوم المشاركة بالوقت والفرق بينه وبين بعض الأنشطة الأخرى المتداخلة معه فى المفهوم.

تاريخ المشاركة بالوقت .

أنواع المشاركة بالوقت.

صناعة المشاركة بالوقت والتطورات الحديثة :

المنتجات الجديدة والتطورات الحديثة للمشاركة بالوقت.

أهمية المشاركة بالوقت.

بالنسبة للمشترى- المستثمر- النشاط السياحى ومن الناحية الاقتصادية.

أركان وأطراف المشاركة بالوقت :

المستثمر- المشترى (المالك) - شركة التسويق- شركة الإدارة- شركة التبادل - الهيكل القانونى

الوضع الحالى فى مصر :

مقدمة تاريخية

صناعة المشاركة بالوقت فى مصر

أطراف صناعة المشاركة بالوقت فى مصر

الدراسة الميدانية وتحليلها

النتائج

والتوصيات

مقـــدمة

يعد نشاط المشاركة بالوقت هو أحد دعائم صناعة السياحة فى العالم كما أنه يمثل أسرع القطاعات من حيث معدل النمو إذ يصل معدل نموه السنوى من ١٠ إلى ١٥% منذ عام ١٩٨٥ وبالرغم من أنه يشكل نشاط هام فى دنيا السفر والسياحة والضيافة إلى أنه مازال يحاط به عدم الفهم نظراً لطبيعة هذا المنتج.

وبالرغم من أنه يمثل الآن بوابة رئيسية لكل أطراف الصناعة لخدمة العميل (المشترى) من أنشطة سياحة وسفر وضيافة وترفيه وقضاء وقت إلى أنه أدى إلى العديد من المشاكل فى كافة الدول التى طبقته.

والمفهوم ببساطة يتيح للمشترى امتلاك وحدة زمنية (عادة أسبوع) فى وحدة سياحية لمشروع مقام فى منطقة جذب سياحية متميزة. ويعد منتج التايم شير هو الحلقة الوسطية فى أسلوب قضاء العطلات ما بين نظام الرحلات الشاملة هى (Inclusive tours) وبين تملك كامل للوحدة السياحية أو منزل لقضاء العطلات (Second home) وذلك من حيث تكلفة الشراء.

وعدد المنتجعات فى العالم الآن يصل إلى ٥٤٢٥ منتجع، وتوجد مشروعات المشاركة بالوقت فى ١١٥ دولة لملاك يقيمون فى ١٩٠دولة ويوجد ٨٠% من منتجعات العالم فى ٢٠ دولة كما يوجد ٨٥% من ملاك العالم فى هذه الدول ٢٠دولة وتحتل الولايات المتحدة المرتبة الأولى للصناعة، حيث يوجد بها ١٦٧٠ منتجع تمثل نسبة ٣٢% من عدد المنتجعات بالعالم، وتمثل أوروبا وأمريكا نسبة ٦٠% من عدد منتجعات العالم ونسبه ٦١% من ملاك العالم عام ١٩٩٨.

تعريف التايم شير

وضحت منظمة السياحية العالمية مفهوم المشاركة بالوقت على أنه "حق الجمهور فى تملك عطلة والتمتع بفترة من الوقت كل عام فى أى وسيلة إقامة سياحية مجهزة بعدد من الخدمات والتسهيلات" .

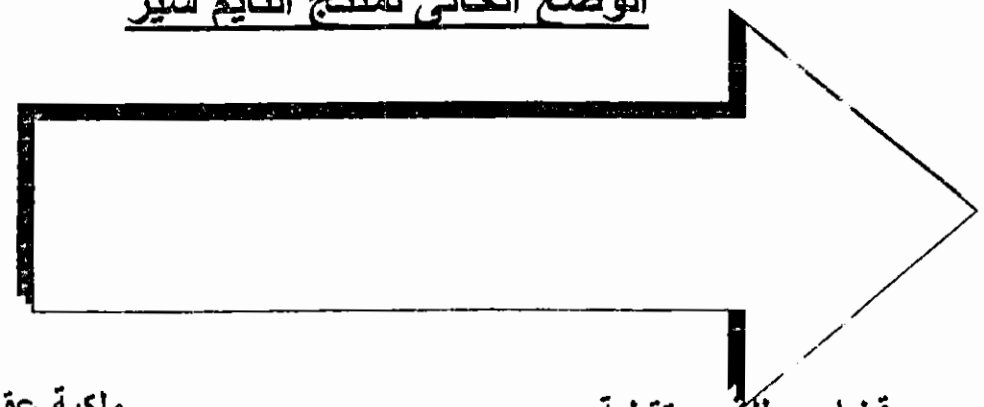
منتجات أخرى

باكج العطلات (Holiday Packs). مدة أقل من ٣٦شهر وتجدد والفترة الزمانية ٦أيام.
التقسيم الجزئى (Fractional Interest). من أربع أسابيع إلى نصف الوحدة (٢٦أسبوع).
الكندومينوم (Condominiums). وحدة فى مجمع فى منطقة جذب سياحى.

تاريخ وتطور نظام التايم شير

١٩٦٠	بدأ النشاط فى سويسرا
١٩٦٧	بدأ بيع نظام الأسابيع فى جبال الألب فى فرنسا
١٩٧٠	دخول النظام فى الولايات المتحدة.
١٩٧٤	إنشاء أول شركة تبادل عالمية RCI
١٩٨٠	انتشار واسع للصناعة فى أمريكا ودخوله فى أوروبا
١٩٨٦	دخول الصناعة إلى مصر
١٩٩٠	دخول الصناعة إلى آسيا

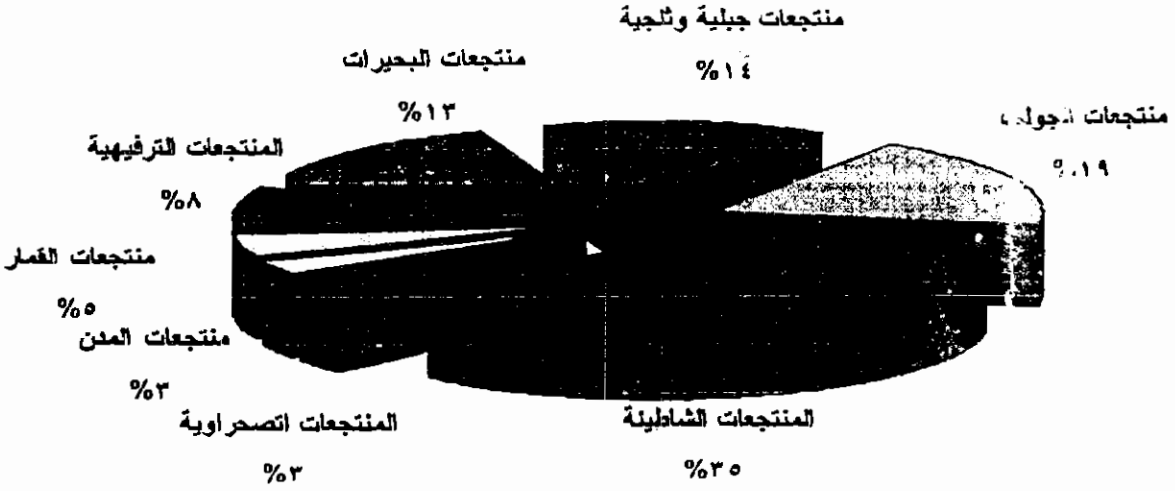
الوضع الحالى لمنتج التايم شير



ملكية عقارية
(فى بداية النشاط)

قضاء عطلة مستقبلية
(فى الوقت الحالى)

أنواع منتجعات المشاركة بالوقت فى العالم

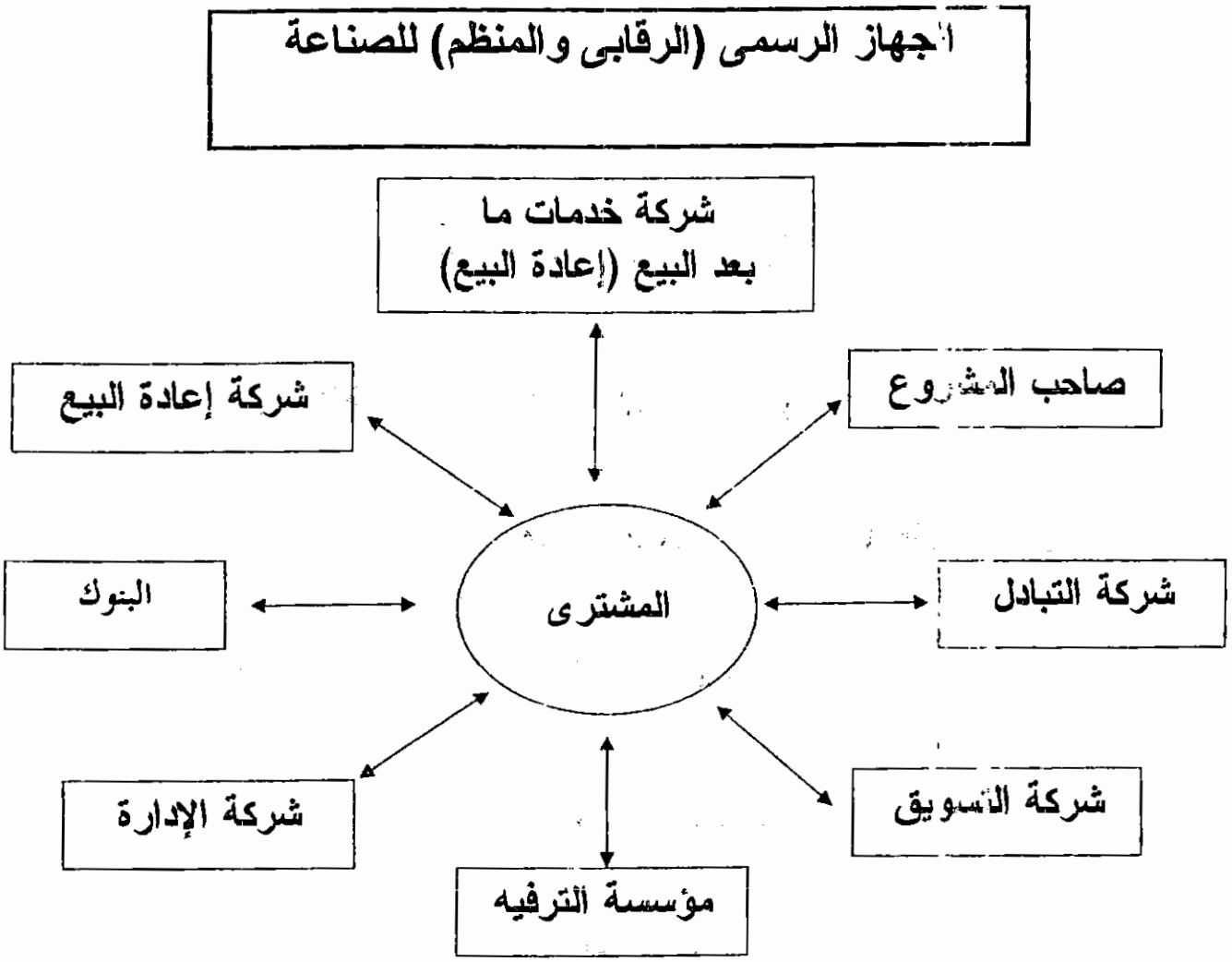


المصدر : (RCI, (2004) Who buys Timeshare)

أهمية صناعة المشاركة بالوقت

- أهمية الصناعة فى النشاط السياحى.
- أهمية الصناعة من حيث العائد الاقتصادى.
- الفائدة التى تعود على المشترى.
- الفائدة التى تعود على المستثمر.
- الفائدة التى تعود على المجتمع.

أطراف صناعة المشاركة بالوقت فى العالم



الاتجاهات الحديثة فى صناعة التايم شير فى العالم

اندمج نشاط المشاركة بالوقت مع كافة أنشطة صناعة السياحة والسفر وأصبح يضم العديد من شرائح المستهلكين ويقدم العديد من المنتجات.

ونستطيع أن نلخص أهم هذه الاتجاهات فى النقاط التالية:

١- دخول قطاع الضيافة وسلاسل الفنادق الكبيرة التى لها أسماء كبيرة وقاعدة كبيرة من العملاء (ماريوت-هليتون-هيات-ديزنى).

٢- دخول عدد كبير من المستثمرين الذين يعملون فى أكثر من نشاط (مثل دمج الفندق مع التايم شير مع أنشطة الترفية فى نفس الموقع).

٣- التركيز على الخدمة كمعيار أساسى من مكونات منتج التايم شير RCI-II.

٤- تحسين صورة الإعلام عن المنتج.

٥- زيادة المنافسة فى التسويق للمنتج.

٦- الولاء من العميل لاتجاه المؤسسات ذات الأسماء الكبيرة.

٧- دخول شركات السياحية ومنظمى رحلات الشاملة الكبيرة Air Tours Thomas Cock.

٨- تنوع منتج التايم شير ليشمل العديد من المناطق والعديد من الأنشطة السياحية (منتجعات المدن- الترفيه- الصحراء- الجولف- الرحلات البحرية).

٩- تعظيم دور تطبيقات تكنولوجيا المعلومات فى صناعة التايم شير (الإنترنت - نظم الحجز والتسويق).

١٠- دخول شرائح مختلفة من المشترين (تفاوت الأسعار لتشمل قطاعات عديدة).

١١- التكامل بين أكثر من قطاع مثل قطاعات السفر والسياحة والضيافة والترفية فى تقديم منتج متكامل لملاك التايم شير.

١٢- زيادة المرونة وابتكار وسائل جديدة فى تملك وممارسة التايم شير مثل نظام النقاط Floating, Split.

١٣- التوجه للتنظيم الداخلى بعد نضوج الصناعة فى العالم.

تحليل عناصر القوة والضعف والفرص والتحديات التى تواجه صناعة المشاركة بالوقت (SWOT analysis)

عناصر القوة

١- دخول الأسماء الكبيرة والمهمة.
٢- استقرار واستمرار الصناعة على مدى ٤٠عام
٣- معدل النمو العالى والثابت ١٥% منذ عام ١٩٨٥

عناصر الضعف

١- الإعلام السلبى والصورة السيئة للمنتج
٢- نقص المعلومات لدى المشترين ولدى المجتمع وبعض أطراف الصناعة عن المنتج
٣- نقص المتدربين والمؤهلين للعمل فى الصناعة

الفرص

١- دخول شركات السياحة الكبيرة (توماس كوك- إير تورز)
٢- تعدد الأنشطة التى يقدمها التايم شير (مثل الجولف)
٣- دخول منتجات جديدة للتايم شير (منتجعات المدن)

التهديدات

١- دخول منافسين جدد (مثل شركات التكنولوجيا)
٢- دخول قطاعات ضعيفة تهدد الصورة (مثل حالات نوادى النقاط) Points Club
٣- عدم وجود تنظيم وقانون دولى موحد لصناعة المشاركة بالوقت حتى الآن

الوضع الحالى لصناعة المشاركة بالوقت فى مصر

- مقدمة تاريخية عن نشأة النظام في مصر :

نشأ نظام المشاركة بالوقت فى مصر فى صيف ١٩٨٦ بدون تبادل دولى- ١٩٨٧ قرية المرجان بفايد تبادل دولى.

- حجم الصناعة في مصر

جدول يوضح عدد الملاك والمنتجعات والوحدات في مصر

العام	(عدد الملاك (الأسر	عدد المنتجعات	عدد الوحدات
١٩٩٠	١,٠٠٠	٧	٣٦٠
١٩٩٢	٢,٤٩٧	١٤	١,٠٤٨
٢٠٠٠	٤٥,٠٩٠	٧٢	٦,٠٠٦
٢٠٠٤	٨٨,٥٠٠	٩٢	٨,٢٥٨

المصدر : أبو علم، ١٩٩٥، إحصاءات شعبة التايم شير بغرفة المنشآت الفندقية عام ٢٠٠٠، إدارة التايم شير وزارة السياحة

معظم مشروعات التايم شير فى مصر توجد فى منطقة البحر الأحمر وجنوب سيناء ٢٠٠٤

- مصر والشرق الوسط

جدول يوضح عدد الملاك والنسبة المئوية لدول بمنطقة الشرق الأوسط

الدولة	عدد الملاك	النسبة المئوية
مصر	٢٦.٠٥٠	% ٩٢.٥
لبنان	١.١٠٠	% ٣.٩
الإمارات	٦٨٠	% ٢.٤
سوريا	٣٣٥	% ١.٢
الإجمالى	٢٨.١٦٥	% ١٠٠

المصدر : RCI, 2004. P4 دراسة عن الشرق الأوسط

الدراسة الميدانية

واستكمالاً لدراسة الوضع الراهن لصناعة المشاركة بالوقت فى مصر قامت الدارسة بعمل مسح ميدانى من خلال الزيارات واللقاءات المتعمقة مع أطراف الصناعة فى مصر تضمن هذه الزيارات:

١- زيارة إدارة المشاركة بالوقت التابعة للإدارة المركزية للفنادق والقرى السياحية بوزارة السياحة ولقاء مع رئيسة الإدارة.

٢- لقاء مع مدير إدارة التراخيص بوزارة السياحة.

٣- لقاء مع مدير عام الشئون الهندسية بوزارة السياحة.

٤- زيارة شعبة التايم شير التابعة لغرفة الفنادق والتابعة للاتحاد العام للغرف السياحية ولقاء متعمق مع رئيس وأمين عام الشعبة.

٥- زيارة شركة أر سى أى RCI العالمية للتبادل ولقاء مع مدير إدارة خدمة العملاء بالشركة فرع مصر.

٦- زيارة شركة إنترفال انترناشيونال (II) مصر والشرق الأوسط التابعة لشركات (II) العالمية ولقاء مع مدير مبيعات مصر والشرق الأوسط.

٧- لقاء مع أحد كبار وقدامى المستثمرين فى الصناعة وهو فى نفس الوقت أحد أعضاء مجلس إدارة شعبة التايم شير.

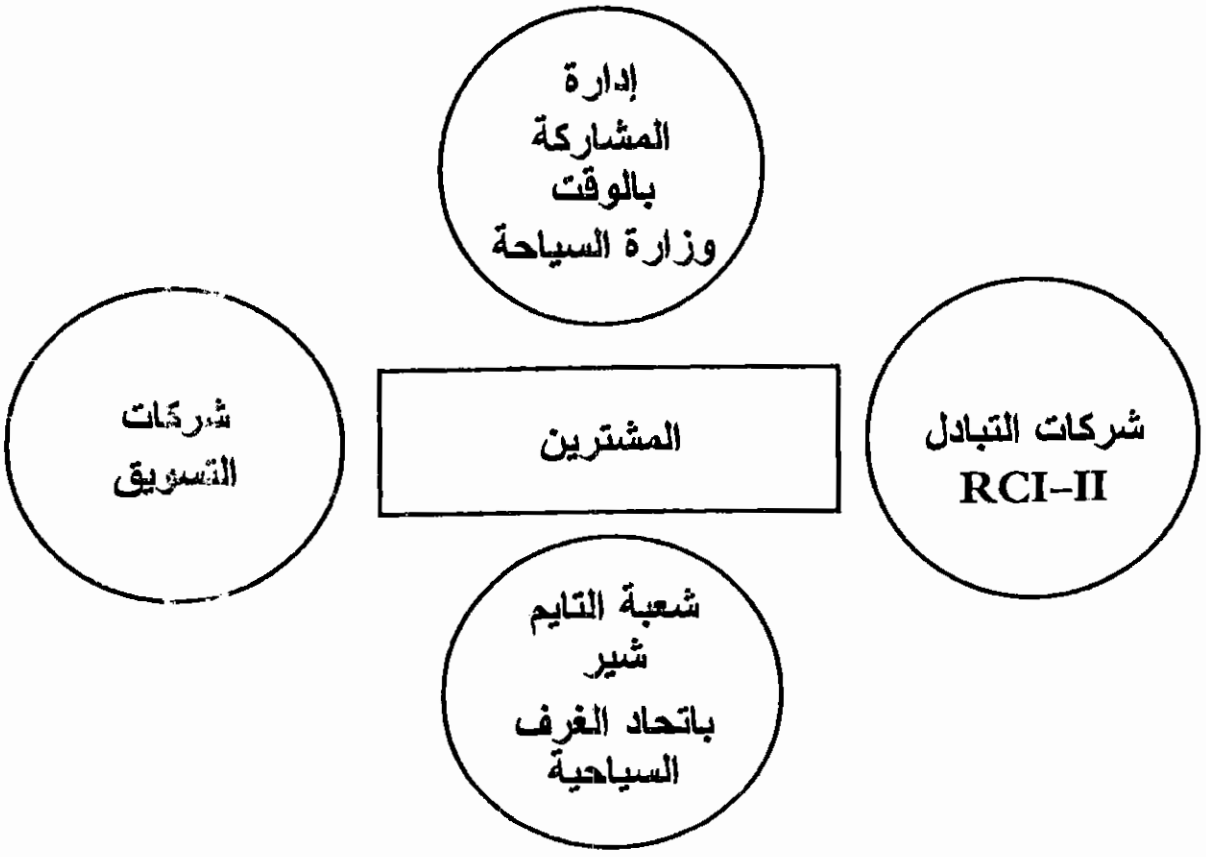
٨- لقاء مع رئيس شرطة السياحة.

٩- حوار مع مدير وشريك لشركة تسويق كبرى فى مصر تسوق للتايم شير.

١٠- لقاء مع أحد المشترين الجدد بالنظام.

- الزيارات واللقاءات تضمنت شركاء العمل والأجهزة التشريعية والرقابية والعملاء.

أطراف صناعة المشاركة بالوقت فى مصر



أهم النقاط التى تضمنتها الدراسة الميدانية

١- تناولت الدراسة الميدانية أيضاً الجوانب التشريعية وتضمنت نبذة عن التشريع فى دول العالم المختلفة والتشريع فى مصر من خلال القرارات التى أصدرتها الوزارة وتشمل:

-القرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ فى شأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت ويشمل ٢٢مادة أيضاً القرار الوزارى رقم ٤٤٧ لسنة ٢٠٠٢ والخاص بشركات التسويق التى تعمل بنظام التايم شير ولم يفعل هذا القرار من قبل الوزارة بعد.

٢- كذلك تم تناول نبذة عن دور إدارة التراخيص والإدارة الهندسية.

٣- إدارة المشاركة بالوقت بوزارة السياحة (إمكانيات ضعيفة عمل يدوى تحتاج تطوير وتحديث وتأهيل للعاملين بها).

٤- التسويق وتناولت الدراسة أسباب المشكلة والتكنيك الفنى الذى يمارس به.

٥- شركات التبادل ونبذة عنها (RCI, II) ودورها فى الارتقاء بجودة المنتج والارتقاء بالصناعة وكذلك دورها فى التنظيم الداخلى للصناعة أيضاً.

٦- وضع إعادة البيع فى العالم وفى مصر.

٧- الإعلام ودوره.

٨- المستثمر صاحب المشروع.

٩- العميل المصرى وأسباب الشراء وأسباب عدم الشراء.

١٠- شعبة التايم شير بغرفة الفنادق ودورها

- للشعبة دور رائد فى تجميع كافة الأطراف تحت مظلتها ولقد عقدت العديد من الاجتماعات بهذه النهوض بالصناعة وحل مشاكلها.
- ساهمت الشعبة فى وضع ضوابط للتايم شير ولقد قسمتها ٨ أقسام رئيسية خاصة (بالملكية- وخدمة العملاء- والدعاية والإعلان- والتسويق- والتعاقد مع العميل- وشركات التبادل- ووضع مواصفات تصميم منشأة التايم شير- وربط المبيعات بالبيع من خلال برنامج زمنى وقد أقرت البرنامج وزارة السياحة).
- أيضاً اقترحت الشعبة فترة سماح لمدة ١٥يوم للعدول عن الشراء وقد أقرت الوزارة هذه التوصية بتاريخ ٢٠٠٤/١٠.
- وفى الواقع إذا تبنت الوزارة هذه الضوابط يمكن أن يكون لها دور كبير فى حل كثير من المشاكل بالإضافة لتطوير الصناعة.
- قامت الشعبة أيضاً بوضع لائحة للقرار الوزارى رقم ٤٤٧ والخاص بتنظيم شركات التسويق ولم تفعل الوزارة هذه اللائحة بعد.
- ساهمت الشعبة أيضاً فى القرار رقم (٢٤) ٢٠٠٤ الخاص بضريبة المبيعات عن منتج التايم شير.

المشاكل التى تواجه أطراف صناعة المشاركة بالوقت فى مصر
الجدول الخاص بمشاكل المستثمر

م	١- المستثمـــــــــر (صاحب المشروع)		
	المشاكل التى تواجه المستثمر من وجه نظرها	المشاكل التى يتسبب بها المستثمر من وجهة نظر الأطراف الأخرى	الأطراف المعنية بالمشكلة
١	ارتفاع مصاريف الصيانة والتجديدات بالمنشأة	عدم التزام بعض أصحاب المشروعات باستكمال بناء المنتجعات التى تم بالفعل بيعها وبذا لا يستطيع (المالك) استخدام وحدته	المالك/المشترى شركة التبادل
٢	تعسر بعض المشترين (الملاك) عن دفع بقية الأقساط ثمن المنتج	هروب بعض أصحاب المشروعات بعد بيع المنتجعات ويكون الضحية هو شركة التسويق والمالك	وزارة السياحة المالك/المشترى شركة التسويق
٣	عدم الالتزام بدفع مصاريف الصيانة من جانب المالك	تفضيل صاحب المشروع للعميل الخارجى أو النزيل (غير المالك) وذلك بعد بيع الوحدة وخاصة فى حالة الرواج السياحى مما لا يمكن العميل من استخدام وحدته	المالك/المشترى شركة التبادل
٤	سلوك المواطن الغير سلائم والذى قد يؤدى إما لإساءة استخدام الوحدة أو عدم الالتزام بقواعد ونظام الإدارة	إساءة المعاملة والتفرقة فى المعاملة بين النزيل الخارجى ومالك التايم شير حيث أنه يعتبره عبء على القرية أو ضيف ثقيل بدل من اعتباره شريك بها	المالك/المشترى

تابع المشاكل التى تواجه أطراف صناعة المشاركة بالوقت فى مصر
الجدول الخاص بمشاكل شركة التسويق

م	٢- شركة التسويق		
	المشاكل التى تواجه شركات التسويق من وجه نظرها	المشاكل التى يتسبب بها شركة التسويق من وجهة نظر الأطراف الأخرى	الأطراف المعنية بالمشكلة
١	الصورة السلبية عن المنتج والتى لا تمكن الشركة من الحصول على نصيب وافر من العملاء والمشترين	يطلق على شركات التسويق إصطلاح الكاوبوى حيث أنها تحصل على العمولة وتهرب تاركة وراءها مشاكل كثيرة.	المالك (المشترى) المستثمر (صحاب المشروع) وزارة السياحة
٢	المنتج بطبيعته غير مطلوب ويحتاج لإقناع شديد وتأثير كبير على العميل ليشتريه	المعلومات الخاطئة التى تعطى للمشترى لإغرائه بالشراء	المالك (المشترى) المستثمر (صاحب المشروع)
٣	تكلفة التسويق العالية لاعتماده على وسائل مكلفة نظراً لطبيعة صعوبة بيع المنتج	أساليب الضغط والإلحاح والتأثير بكافة الطرق لدفع العميل لدفع المقدم الذى تحصل منه شركة التسويق على عمولتها تاركة المشكلة بعد ذلك لصاحب المشروع إذا أراد العميل العدول عن الشراء	المالك (المشترى) المستثمر (صاحب المشروع)
٤	التنافس بين شركات التسويق وخاصة الجديدة والتى تسئ إلى سمعة الشركات الملتزمة فى أداء عملها	اختيار العملاء الغير مناسبين لشراء المنتج بهدف الحصول على عمولة مما يسبب مشاكل عديدة فى العدول عن البيع نظراً لعدم توفر القدرة المادية لاستكمال دفع ثمن المنتجع	المالك (المشترى) المستثمر (صاحب المشروع)
٥	ارتفاع الأسعار وإحجام العملاء عن شراء المنتج باعتباره مرتفع السعر نسبياً	إشاعة صورة سلبية وسيئة عن المنتج نظراً للممارسات الخاطئة لشركات التسويق	وزارة السياحة المشترين (المحتملين)
٦		عمالة غير مؤهلة أو دارسة لأساليب العملية التسويقية وغير ملمة بكل أبعاد المنتج ولا تراعى اتفاق المشترى المصرى	المشترين (المحتملين)

تابع المشاكل التى تواجه أطراف صناعة المشاركة بالوقت فى مصر

الجدول الخاص بمشاكل شركات التبادل

م	٣- شركات التبادل		
	المشاكل التى تواجه شركات التبادل من وجه نظرها	المشاكل التى يتسبب بها شركات التبادل من وجهة نظر الأطراف الأخرى	الأطراف المعنية بالمشكلة
١	عدم وعى المشترين بالمنتج مما يؤدى إلى شكاوى عديدة على غير حق نظراً لعدم معرفة المشترى بنظام التبادل بشكل صحيح	التقصير فى دعم الصناعة بصورة أفضل فيما يتعلق بتدريب وتأهيل شركات التسويق لإتباع الأساليب الفنية والأخلاقية للبيع	المستثمر (صاحب المشروع) المشترى (المحتمل)
٢	عدم تعاون أصحاب المشروعات فيما يتعلق بالحجز وكذلك مشكلة نظم الحجز الغير متطورة فى بعض المنتجعات	التقصير أيضاً فى الأعلام بالشكل الكافى عن منتج التايم شير والتبادل فى وسائل الإعلام المختلفة	المشترى (المحتمل) المالك (المشترى)
٣	عدم توافر إدارة خاصة للتايم شير فى المنتجعات لتعامل النزيل بالشكل اللائق لترحل الشكاوى لشركة التبادل بعدم الرضا عن المنتج		
٤	عدم توافر الصالة التى تجيد اللغات المختلفة والقادرة للتعامل مع المالكين الأجانب وكذلك الأجانب فى حالات التبادل		
٥	وضع المبانى الخاصة بالتايم شير فى المناطق الخلفية للقرى السياحية وليست فى مكان جذاب		
٦	عدم استكمال المشروعات للوفاء بالتبادل للعملاء		

تابع المشاكل التى تواجه أطراف صناعة المشاركة بالوقت فى مصر

الجدول الخاص بمشاكل المشترى

م	٤- المشترى (المالك) الحالى والمحتمل		
	المشاكل التى تواجه المشترى (الحالى والمحتمل) من وجهة نظرها	المشاكل التى يتسبب بها المشترى (الحالى والمحتمل) من وجهة نظر الأطراف الأخرى	الأطراف المعنية بالمشكلة
١	أكاذيب ومعلومات مغلوطة أو خاطئة عن المنتج يأخذها من المسوق للمشروع	عدم إدراكه وفهمه لجوانب المنتج من خلال الإطلاع على النشرات والمجلات والمستندات التى تعطى له كمشترى للتعرف على المنتج بكافة جوانبه ونظام التبادل	شركات التبادل المستثمر (صاحب المشروع)
٢	التفرقة فى المعاملة بين السائح ومالك التايم شير	سوء استخدام الوحدة السياحية وعدم اتباع نظام القرية أو المنتجع	المستثمر (صاحب المشروع)
٣	عدم التمكين من استخدام الوحدة أحياناً	عدم التأكد من كل ما يدلى به مندوب التسويق من معلومات وعدم مراجعة العقد والتأكد من كافة التزاماته وحقوقه وبالتالى طلب العدول عن الشراء	وزارة السياحة المستثمر (صاحب المشروع)
٤	عدم الحصول على التبادل الذى يرغبه طبقاً لتوقيت أو عناصر أخرى		
٥	التعرض لضغوط لإتمام الشراء من قبل شركات التسويق		

تابع المشاكل التى تواجه أطراف صناعة المشاركة بالوقت فى مصر

الجدول الخاص بمشاكل الجهاز الرسمى وإداراته

م	٥- الجهاز الرسمى وإداراته المسئولة عن تنظيم ورقابة النشاط إدارة التايم شير - إدارة التراخيص والإدارة الهندسية		
	المشاكل التى تواجه الجهاز الرسمى (الرقابى) من وجهة نظرها	المشاكل التى يتسبب بها الجهاز الرسمى (الرقابى) من وجهة نظر الأطراف الأخرى	الأطراف المعنية بالمشكلة
١	عدم وعى الجمهور بالمنتج	عدم وجود قانون خاص بالتايم شير والقرار الحالى لتنظيم النشاط ضعيف ويحتاج تعديل	كافة أطراف الصناعة (المشترى)
٢	عدم التزام شركات التسويق بأخلاقيات المهنة	لا يوجد سيطرة للوزارة على كافة أطراف الصناعة	العلاقة التبادلية بين كافة أطراف الصناعة
٣	عدم التزام بعض أصحاب المشروعات فى استعمال مشروعاتهم أو تمكين النزيل من الحصول على المنتج	عدم وجود شرط خاص فى التصريح والبناء وتجهيز الوحدات خاصة لمشروعات المشاركة بالوقت	المستثمر (صاحب المشروع) المالك (المشترى)
٤	الشكاوى العديدة التى تنصب فى إدارة التايم شير وشرطة السياحة	عدم توافر إدارة بميكنة للتعامل مع النشاط لتسهيل العمل وتوفير الإحصاءات والدراسات	كافة أطراف الصناعة
٥	عدم الالتزام أحيانا فى الشروط الهندسية للبناء لمنتجعات التايم شير	عدم وجود فريق متخصص لإصدار التقارير والإحصاءات الخاصة بالصناعة ومتابعة التطورات بها	كافة أطراف الصناعة
٦		عدم وجود تشريع أو لجنة لحماية حقوق المشترين	المالك (المشترى)
٧-		عدم تدريب العاملين بإدارة التايم شير	كافة أطراف الصناعة
٨		عدم توافر التشريعات واللوائح الملائمة لملاحقة التطورات التى تحدث بالصناعة	كافة أطراف الصناعة
٩		عدم توافر آلية لحل مشاكل المواطنين بالتنسيق مع شرطة السياحة وعدم وجود حصر إلكترونى للمشاكل تسهل تصنيفها والتعامل معها	المالك (المشترى)

تابع المشاكل التى تواجه أطراف صناعة المشاركة بالوقت فى مصر
الجدول الخاص بمشاكل شعبة التايم شير

م	٦- شعبة التايم شير غرفة الفنادق التابعة لاتحاد الغرف السياحية		
	المشاكل التى تواجه شعبة التايم شير من وجه نظرها	المشاكل التى يتسبب بها شعبة التايم شير من وجهة نظر الأطراف الأخرى	الأطراف المعنية بالمشكلة
١	عدم وعى الجمهور	عدم توافر الدراسات والإحصاءات الحديثة عن الصناعة	كافة أطراف الصناعة
٢	مشاكل شركات التسويق التى ترحل إليها	عدم الإعلام الكافى عن المنتج فى وسائل الإعلام المختلفة	المشترين المحتملين المالك (المشترى)
٣	عدم التزام بعض أصحاب المشروعات لاستكمال المشروعات	تمثل أصحاب المشروعات الذين قد يتسببوا فى بعض مشاكل الصناعة وعدم رضاء المالكين	الوزارة المالك (المشترى) شركات التبادل
٤	عدم الاستجابة السريعة من الوزارة للتوصيات التى تصدرها الشعبة والتى يمكن أن تساهم فى تطوير ونمو وحل المشاكل الخاصة بالصناعة		
٥	ليس لدى الشعبة الآلية التى تمكنها من تفعيل قراراتها على أطراف الصناعة		

النتائـــــج

باختصار شديد رصدت الدراسة الآتى :

النتائج العامة : على المستوى العالمى

- الصناعة تزدهر فى العالم وأصبحت ناضجة ومتجه إلى التنظيم الداخلى أكثر من الاحتياج لقانون.
- تضافر المؤسسات التى تمثل الصناعة لوضع أخلاقيات للمهنة وصورة عقد دولى.
- دخول الأسماء الكبيرة ولاعبين جدد من كافة أطراف صناعة السياحة والسفر والترفيه والضيافة.
- إمكانية دخول شرائح مختلفة ومتعددة من الملاك.
- دخول أنشطة كثير للتايم شير جولف- رحلات بحرية ...
- تطوير منتج التايم شير ليصبح أكثر مرونة من خلال دخول نظام النقاط.
- استقرار صورة المنتج فى الإعلام وتقليل الصورة السلبية عنه.

على مستوى مصر:

- الصناعة وبالرغم من مرور حوالى عشرون عاماً إلا أنها مازالت فى مراحل التنمية الأولى.
- تواجه الصناعة العديد من المشاكل أغلبها ينتج بسبب الإعلام السلبى ومشاكل التسويق وعدم وجود تشريع يضمن حقوق المشترين وقلة وعى المشترين بالمنتج.
- عدم توافر دراسات وإحصاءات حديثة لمتابعة تطور الصناعة فى مصر.
- عدم توافر كوادر تؤهل وتدرب العاملين بالقطاع.
- عدم توافر كوادر مؤهلة للعمل فى النشاط.
- عدم توافر مناهج كافية للكليات السياحية لإعداد الكوادر اللازمة.
- عدم توافر جهاز أو مؤسسة تضم تحت لواءها كافة أطراف الصناعة مثل ARRDA و OTE .
- عدم وجود جمعية لحمية حقوق المشترى.
- القرار الخاص بتنظيم المشاركة بالوقت فى مصر لعام ١٩٩٦ لا يصلح الآن لتنظيم الصناعة ولا للتطور القادم فى المستقبل.
- كافة حلول مشاكل الصناعة يتم بالاتصالات الشخصية وليس من خلال تنظيم والتشريع.

تصور لأهم ملامح حل المشكلة التى تواجه صناعة التايم شير

الالتزام بالأخلاقيات وآداب المهنة

١- وضع اللوائح والتشريعات المنظمة لانضباط الصناعة وبالتأكيد على حماية المشترى

٢- إنشاء مؤسسة تضم تحت مظلتها كل أطراف الصناعة ومنها جمعية حماية حقوق الملاك المشترين

٣- انتهاج أساليب أخلاقية ومنضبطة فى التسويق وتلائم السوق المصرى

٤- تعليم المشترين الحاليين والمحتملين عن المنتج بكافة تفاصيله

٥- تصحيح الصورة السلبية عن المنتج والصناعة وتكثيف البرامج الإعلامية ٦- تصحيح ورسم صحيح للعلاقة بين شركاء العمل الأساسين (صاحب المشروع- شركة التسويق- شركة التبادل)

ولضمان النجاح نوصى الأطراف المنظمة للنشاط بالتالى:

أطراف الصناعة	التوصيات
١- الحكومة	الإسراع بالقيام بالدور التشريعى والرقابى المطلوب مع تطوير الأداء.
٢- المستثمر (صاحب المشروع)	دراسة المشروع والتعرف على جوانبه، والالتزام بخدمة العميل وتمكينه من استخدام وحدته، وتطوير أداء الإدارة والانتهاء من البناء طبقاً للبرنامج الزمنى.
٣- شركات التسويق	الالتزام بالمصداقية والتطوير وابتكار أساليب أقل تكلفة وتناسب السوق المصرى
٤- المشترى	زيادة الوعى والاضطلاع على كافة المعلومات الخاصة بالمنتج الذى يشتريه وليس فقط بما يقال له شفاهة
٥- شركات التبادل	المساهمة أكثر فى تعليم السوق عن النظام والتوائم مع نظام الدولة وثقافة العميل.

Thank You.....

Al-Azhar University
S.A. Kamel Center
For Islamic Economics

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

ندوة
المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»
الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

المشاركـــة فـــى الوقـــت
(TIME SHARE)
فـــى ميزان الإسلام

الأستاذ الدكتور
عبد الفتاح محمود إدريس
أستاذ ورئيس قسم الفقه المقارن
بكلية الشريعة والقانون
جامعة الأزهر بالقاهرة

مدينة نصر - القاهرة - جمهورية مصر العربية - تليفون ٤٠٣٧٥١٤-٢٦١٠٣٠٨ - ٢٦١٠٣١١ - تليفاكس ٢٦١٠٣١٢
Nasr City, Cairo, Egypt. Tel.: 4037514-2610308 - 2610311, TelFax: No. 2610312
www.SAKC.gq.nu E-mail: salehkamel@yahoo.com

المشاركـــة فـــى الوقـــت
(TIME SHARE)
فـــى ميزان الإسلام

أ.د/عبد الفتاح محمود إدريس(*)

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه .. وبعد:

فقد انتشر عقد المشاركة فى الوقت فى زماننا، واتخذ صورا شتى قصد منها الإفـــادة من آثاره فى زمن الإمكانات المحدودة والرغبات غير المحدودة، ونظرا لما يكتنف هذا العقـــد أحيانا من جهالة أو غرر أو تغرير أو تدليس لا يكاد يخفى على من دخل فى علاقته، كانـــت هذه الإطلالة العجلى لبيان موقف الشريعة الإسلامية منه .

الفرع الأول
حقيقة عقد المشاركة فى الوقت

وعقد المشاركة فى الوقت: هو عقد يتم به شراء منفعة لمدة محددة، فى عين مفرزة أو مشاعة فى عقار محدد، يقبل المبادلة بعقار آخر، وقد أطلق على هذا العقد صك الانتفاع، الذى يقوم على أساس الإجارة أو بيع المنفعة، حيث يقوم البائع وهو فى هذه الحالة الشركة المطورة أو المسوقة، المرخص لها ببيع حق انتفاع من وحدة عقارية محددة لمدة معلومة إلى المستفيد، كما أن مجموع المستأجرين الذين اشتروا منفعة العين يشتركون فى ملكية الانتفاع بكامل منافع الوحدة العقارية، ويبقى دور البائع هو الإشراف وإدارة هذه الوحدة .

ومن ثم فإن نظام المشاركة بالوقت يقوم على أساس شراء ملكية منفعة وحدة معينـــة: كجناح مثلا أو غرفة أو شقة أو شاليه من وحدات المنتجعات السياحية: كالفنادق، أو الـــشقق المفروشة، لمدة زمنية محدودة: كأسبوع أو مضاعفاته من كل سنة من السنوات المتفق عليها، ويختلف الثمن الذى يبذل فى مقابل الانتفاع باختلاف الزمن المحدد لاستيفاء المنفعة، إذ يرتفع هذا المقابل فى مواسم الذروة وينخفض فى غيرها، ويمكن أن يتم دفعه معجلاً أو مقسطاً على

(*) أستاذ ورئيس قسم الفقه المقارن – بكلية الشريعة والقانون – جامعة الأزهر بالقاهرة

أقساط دورية، إلا أن الغالب هو تحصيل هذه الأقساط كلها قبل تمكين المشترى من الانتفاع، ويتم الشراء من مالك المنتجع أو من الوكيل المسوق .

وقد نشأ عقد المشاركة فى الوقت (TIME SHARE) أول الأمر فى سويسرا سنة ١٩٦٣م، عن طريق مؤسسة Hapimag، وكان بطريق شراء عدد من النقاط وليس الأسابيع وفكرة النقاط: هى قيام المؤسسة بتقييم الفنادق، وإعطاء كل فندق عددًا معيناً من النقاط تبعًا لمستوى الفندق ومميزاته، فيقوم المشترى بشراء عدد معين من النقاط بحسب إمكاناته المادية مثال ذلك: إذا كان للمشترى (١٢) نقطة، فهذا يعطيه الحق فى قضاء أسبوع سنوياً فى فندق(١٢) نقطة أو أسبوعين فى فندق (٦) نقاط، أو ثلاثة أسابيع فى فندق (٤) نقاط، ويكون له الحق فى اختيار الفندق والمنطقة والتاريخ الذى يناسبه، ولكن بشرط إخبار المؤسسة قبل الوقت المطلوب بمدة كافية لترتيب ذلك، وبدأت فكرة هذا النظام عندما وجد الناس صعوبة فى الحجز من سنة إلى أخرى، وذلك للحصول على فنادق لقضاء الإجازة، فبدأ المسافرون يقومون باتفاقيات مسبقة للحجز المبكر لعدد من السنوات المقبلة فبدأت مؤسسة Hapimag بالتنظيم والترتيب بين المسافرين والفنادق، وكانت تلك بداية الفكرة وهو حجز عدد معين من النقاط، وليس شراء أسابيع معينة أو مشاعة فى مكان واحد، أما نظام المشاركة فى الوقت بالصورة الموجودة الآن، فقد بدأ فى فرنسا عام ١٩٦٧م، وكان أول منتجع سياحى طبق نظام المشاركة فى الوقت بجوار سانت أتيين فى جبال الألب الفرنسية عام ١٩٦٦م، وظهر هذا النظام فى الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٦٩م، حيث أدى ارتفاع أسعار النفط فى سبعينيات القرن الماضى إلى ارتفاع كبير فى الأسعار، وزيادة فى معدلات التضخم، مما أدى إلى عزوف الأفراد عن الشراء بسبب ارتفاع الأسعار، مع وجود أعداد كبيرة من المبانى المخصصة للسياحة كالمنتجعات والفنادق، ومن هنا نشأت فكرة توزيع تكاليف الوحدة على أكثر من فرد، على أن يستخدم كل منهم هذه الوحدة لزمن معين من كل عام، أما فى بريطانيا فقد بدأ العمل بهذا النظام عام ١٩٧٥م، وأطلق على هذا النظام المشاركة الزمنية أو المشاركة فى الوقت ثم انتشر هذا النظام وأصبح معمولاً به فى كثير من دول العالم .

الفرع الثاني

شروط تملك المنفعة فى الإجارة

المنفعة فى عرف أهل اللغة: من النفع وهو الخير، ويراد به: كل ما يتوصل به الإنسان إلى مطلوبة ومقصوده، والمنفعة تضم كل ما يمكن استفادته من الشيء، سواء كان عرضا: كسكنى الدار وركوب السيارة، أو كان مادة: كثمر الشجر وأجرة الشقة، وهو ما يسميه الفقهاء: الغلة[1]، وقد عرف المنفعة بعض الفقهاء بقوله: ما لا يمكن الإشارة إليه حسا دون إضافة، يمكن استيفاؤه غير جزء مما أضيف إليه[2]، ومعنى التعريف: أن المنفعة شيء لا يمكن عقلا الإشارة إليه حسا دون إضافة، كركوب السيارة وسكنى الدار، بخلاف السيارة والدار فإنهما مما يمكن الإشارة إليهما حسا دون إضافة .

وقد اعتبر الفقهاء فى المنفعة شروطا لا يصح عقد الإجارة إلا بها، من هذه الشروط:

١- أن تكون المنفعة مباحة شرعا، فلا تصح الإجارة لاستيفاء منفعة محرمة، لأن المنفعة التى يراد استيفاؤها بالعقد فى هذه الحالة من قبيل المعصية، ولا يجوز إبرام عقد شرعى لاستيفاء منفعة غير مشروعة، أو لارتكاب معصية لله تعالى .

٢- أن تكون المنفعة معلومة بما ينفى الجهالة عنها، وذلك بوصفها بما تنضبط به، كبيان الغرض من إجارة العين، ونوع الاستغلال، كما تعلم المنفعة ببيان المدة التى تستوفى فيها: كشهر أو سنة أو نحوهما .

٣- أن تكون المنفعة مقدورة التسليم، فإن كانت تستوفى من عين ليست فى حوزة المؤجر، فلا يصح عقد الإجارة باتفاق الفقهاء، لعجزه عن تمكين المستأجر من استيفاء المنفعة، ولا تجوز إجارة المشاع من غير الشريك عند أبى حنيفة وزفر والحنابلة، كإجارة نصيب من دار، أو نصيب من دار مشتركة من غير الشريك، سواء كان النصيب معلوماً كالربع ونحوه، أم مجهولاً؛ لأن منفعة المشاع غير مقدورة الاستيفاء؛ لأن استيفاءها بتسليم المشاع، والمشاع غير مقدور التسليم بنفسه؛ لأنه سهم شائع ضمن كل، وإنما يتصور تسليمه مع غيره وهو غير معقود عليه، فلا يتصور تسليمه شرعاً، وأما الإجارة من الشريك فهى جائزة على الرواية المشهورة عن أبى حنيفة؛ لأن المعقود عليه مقدور الاستيفاء بدون مهايأة، إذ منفعة كل الدار تحدث على ملك المستأجر لكن بسببين مختلفين:

---

(١) الفيومي: المصباح المنير ١٢١/٢.

(٢) الحطاب: مواهب الجليل ٤٢١/٥.

بعضها بسبب الملك، وبعضها بسبب الإجارة، وأما الشيوع الطارئ فلا يؤثر على الإجارة فى الروية المشهورة عن أبى حنيفة أيضاً؛ لأن المانع من جواز العقد وهو الشيوع كان بسبب عدم القدرة على التسليم، والقدرة على التسليم ليست بشرط لبقاء العقد ودوامه، إذ ليس كل ما يشترط فى إنشاء العقد عند ابتدائه يشترط لبقاء العقد، ويرى الصاحبان وجمهور الفقهاء جواز إجارة المشاع مطلقاً من الشريك وغيره؛ لأن للمشاع منفعة، والتسليم ممكن بالتخلية أو بالتهايؤ، كما يجوز ذلك فى البيع، والإجارة أحد نوعى البيع .

٤- أن لا يكون فى العين التى تستوفى منها المنفعة ما يمنع استيفاء المنفعة منها، أو يفوت الاستيفاء ولو جزئيا، فإن كان بها عيب يخل بالانتفاع أو يمنعه كان للمستأجر فسخ العقد.

٥- أن تكون العين التى تستوفى منها المنفعة معلومة بما ينفى الجهالة عنها، برؤية أو صفة إن كانت مما ينضبط بالوصف، فلا يصح عقد الإجارة على مجهول أو غير معين، لما يفضى إليه الجهالة والغرر فى العين من النزاع، الذى حسم الشارع مادته وسد الذرائع إليه .

٦- أن لا تتضمن المنفعة استيفاء العين المؤجرة قصدا، سواء بالاستهلاك الكلى أو الجزئى للعين، لأن العقد يرد على منفعة العين وليس على استيفاء العين التى تستوفى منها المنفعة.

٧- أن تكون المنفعة مملوكة للمؤجر أو مأذونا له فيها، فلو تصرف فيما لا يملكه بغير إذن مالكه لم يصح، وتجوز إجارة العين المؤجرة بعد قبضها إذا أجرها المستأجر لمن يقوم مقامه فى الانتفاع أو لمن هو دونه فى ذلك، لأن المنفعة لما كانت مملوكة له جاز له أن يستوفيها بنفسه ونائبه لا بأكثر منه ضررا لأنه لا يملك أن يستوفيه فبنائبه أولى .

٨- أن تكون المنفعة مقصودة يعتاد استيفاؤها بعقد الإجارة، ويجرى بها التعامل بين الناس، فلا يجوز استئجار الأشجار لتجفيف الثياب عليها أو الاستظلال بها؛ لأن هذه منفعة غير مقصودة من الشجر(١).

---

(١) الكاساني: بدائع الصنائع ١٨٠/٤، السرخسي: المبسوط ٤٣/١٦، قاضى زادة: نتائج الأفكار ١٤٨/٧، القرافي: الفروق: ٤/٤، ١٢، ابن جزي: القوانين الفقهية /٢٧٥، الشربيني: مغنى المحتاج ٣٤٠/٣، ابن قدامة: المغنى ٢٥٠/٥- ٢٥٢، البهوتي: الروض المربع ٢٩٥/٢- ٣٠٩.

ولا يشترط فى مدة الإجارة أن تلى إبرام العقد مباشرة وفقا لما ذهب إليه الحنفية والحنابلة وغيرهم، خلافا للشافعية الذين منعوا ذلك إلا أن تكون العين مؤجرة واستأجرها مدة أخرى من هى فى إجارته، ولا تتقدر أكثر مدة الإجارة بحد معين، بل تجوز إجارتها المدة التى تبقى فيها، وهو ما ذهب إليه الحنفية والمالكية وهو الصحيح من مذهب الشافعية وإليه ذهب الحنابلة[1].

(١) المبسوط ٤٣/١٦، ابن جزي: القوانين الفقهية /٢٧٥، مغنى المحتاج ٣٤٠/٣، المغنى ٢٥٢/٥، ٢٥٣.

الفرع الثالث

كيفية ثبوت أحكام عقد الإجارة

ويثبت حكم عقد الإجارة على المنافع عند الحنفية والمالكية شيئاً فشيئاً على حسب حدوث المنفعة؛ لأنها تستوفى شيئاً فشيئاً، ويرى الشافعية والحنابلة أن حكم الإجارة يثبت فى الحال، وتجعل مدة الإجارة موجودة تقديراً كأنها أعيان قائمة، ويترتب على هذا الخلاف: أن الملكية فى الأجرة تثبت بمجرد العقد إذا أطلق عند الشافعية والحنابلة؛ لأن الإجارة معاوضة، فإذا أطلقت عن الشرط اقتضت الملك فى العوضين عقب العقد، ويرى الحنفية والمالكية أن الأجرة لا تملك بالعقد، وإنما تلزم جزءاً فجزءاً بحسب ما يستوفى من المنافع، فلا يستحق المؤجر المطالبة بها إلا تدريجياً يوماً فيوماً؛ لأن المعاوضة المطلقة عن الشرط إذا لم يثبت الملك فيها فى أحد العوضين لا يثبت فى العوض الآخر؛ لأن المساواة فى العقود مطلوبة بين المتعاقدين .

وتجب الأجرة وتملك عند الحنفية والمالكية باشتراط تعجيلها فى العقد، أو تعجيلها من غير شرط، أو باستيفاء المنافع شيئاً فشيئاً، أو بالتمكين من الاستيفاء بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، لأن المستأجر يملك حينئذ المعوض، فيملك المؤجر العوض فى مقابلته تحقيقاً، للمعاوضة المطلقة وتسوية بين العاقدين فى حكم العقد، وإذا تم الاتفاق بين العاقدين على أن الأجرة لا تجب إلا بعد انقضاء مدة الإجارة فهو جائز، إذ أنه يكون تأجيلاً للأجرة كتأجيل الثمن، وأما إذا لم يشترط فى العقد شيء فلأبى حنيفة قول هو مشهور المذهب وقول الصاحبين: وهو أن الأجرة تجب حالاً فحالاً، كلما مضى يوم يسلم المستأجر أجرته؛ لأن الأجرة تملك على حسب ملك المنافع، وملك المنافع يحدث شيئاً فشيئاً على مر الزمان، فتملك الأجرة شيئاً فشيئاً بحسب ما يقابلها، وبما أن هذه القاعدة توجب تسليم الأجرة ساعة فساعة وهو أمر متعذر، فتقدر الأجرة باليوم أو بالمرحلة استحساناً، وأما بالنسبة لتأجيل الأجرة وتعجيلها عند الشافعية والحنابلة: فقد قرروا أنه إن كانت الإجارة فى الذمة اشترط فيها التسليم فى مجلس العقد؛ لأنها بمثابة رأس مال السلم، لأن تأخير الأجرة حينئذ يصير من باب بيع الدين بالدين، وإن كانت الإجارة إجارة عين: فإن كانت الأجرة فيها معينة لا يصح تأجيلها، وإن كانت فى الذمة جاز تأجيلها وتعجيلها، وفى حالة الإطلاق يجب تعجيلها، ويترتب أيضاً على الخلاف فى كيفية وجوب الأجرة أنه يجب على المؤجر عند الحنفية والمالكية تسليم العين المؤجرة عقب العقد، لتملك المستأجر منفعتها، وليس له أن يحبسها عن المستأجر لاستيفاء الأجرة؛ لأن الأجرة لا

تجب بمجرد العقد عندهم، فلا يستحق المطالبة بها إلا بعد استيفاء مـا يقابلهـا مـن المنفعـة؛ ويترتب على هذا الخلاف كذلك أن الإجارة المضافة إلى زمن مستقبل تجـوز عنـد الحنفيـة والمالكية والحنابلة، لأن عقد الإجارة ينعقد شيئاً فشيئاً على حسب حدوث المعقود عليه، فكـان العقد مضافاً إلى وقت وجود المنفعة من طريق الدلالة الضمنية، ويرى الشافعية عـدم صـحة إجارة عين لمنفعة مستقبلة ما لم تكن المدة متصلة بالعقد؛ لأن الإجارة بيع المنفعـة، وطريـق جوازها عندهم: أن تجعل منافع المدة موجودة تقديراً عقيب العقد، إذ لا بد من أن يكون مخـل حكم العقد موجوداً، فجعلت المنافع كأنها أعيان قائمة بنفسها، وإضافة العقد إلى عين ستوجد لا تصح، أما إجارة الذمة: فيصح تأجيل المنفعة فيها إلى أجل معلوم فى المستقبل.

ولمن استأجر عينا للسكنى فإن له الانتفاع بها كيف شاء من السكنى بنفسه أو إسـكان غيره بالإجارة أو بالإعارة، وله أن يضع فيه متاعه وغيره، غير أنه لا يستعملها فيمـا يـضر البناء ويوهنه، والدليل عليه أن الإجارة للانتفاع، والدور ونحوها معدة للانتفاع بها بالـسكنى، والناس فى العادة لا يتفاوتون فى السكنى، فكانت أوجه الانتفاع معلومة من غيـر تسمية أو تعيين [1].

(١) بدائع الصنائع ٢٠١/٤، ٢٠٣، نتائج الأفكار ١٥٢/٧، الزيلعي: تبيـين الحقـائق ١٤٨/٥، المبـسوط ١٠٨/١٥، ابن رشد: بداية المجتهد ٢٢٤/٢، ٢٢٦، الدردير: لشرح الكبير وحاشية الدسـوقى عليـه ٤/٤، القوانين الفقهية /٢٧٥، ٢٧٦، الشيرازي: لمهذب ٣٩٦/١، ٣٩٩، مغنـى المحتـاج ٣٣٤/٢، ٣٣٨، المغنى ٤٠٠/٥، ٤٠٦، ٤٠٨.

الفرع الرابع

صور المشاركة فى الوقت وحكمها

للمشاركة فى الوقت صور عدة، إلا أن المتتبع لهذه الصور يمكنه حصرها فيما يلي:

الصورة الأولى:

تتمثل فى صور عقد البيع ويعبرون عنها فى العقود بالبيع مدى الحياة، والتى تتمثل فى بيع حصة معينة من منفعة عقار كالأسبوع مثلا، إذا كان محدد التاريخ: كالأسبوع الأول من الشهر، فتكون العين الواحدة مشاعة بين عدد من الملاك، كل بحسب حصته من منفعتها، ويلاحظ أن قيم منفعة هذه العين تختلف باختلاف الأوقات التى يتم استيفاؤها فيها، والتى يتم تقسيمها إلى ثلاثة أقسام: الأوقات ذات الطلب المرتفع، والأوقات ذات الطلب المتوسط، والأوقات ذات الطلب المنخفض، ويملك المشارك فى هذه الصورة حصة محددة، بحيث لا يحتاج إلى التنسيق المسبق لتحديد حصته، بل يذهب إلى العين لاستيفاء منفعتها فى وقته المحدد، ويكون مختصا بهذه العين فى هذه الفترة؛ لأن كل مالك لمنفعة هذه الوحدة قد تم تحديد حصته أثناء البيع .

❁ الحكم الشرعى لهذه الصورة:

الشركة فى ملك المنافع فقط أو فى ملك الأعيان فقط أو فى ملك الأعيان والمنافع معا تجيزه الشريعة الإسلامية، ويعبر الفقهاء عن ملك المنافع دون العين أو العكس: الملك الناقص، وعن ملك المنافع والعين معا: الملك التام، ولكل نوع منهما سببه وحدود التصرف فيه ونوعه، ومن قبيل الشركة فى ملك المنافع فقط: الاشتراك فى إجارة العين أرضا كانت أو مزرعة أو شقة أو بيتا أو نحوها، واشتراك الموصى لهم فى منفعة العين الموصى بمنفعتها، واشتراك المستعيرين فى منفعة العين المستعارة عند من يرى من الفقهاء أن العارية تفيد تمليك منفعة العين المعارة للمستعير[1]، واشتراك الموهوب لهم فى المنفعة الموهوبة أو المعمرة، واشتراك

---

(١) وهو مذهب جمهور الحنفية وإليه ذهب المالكية، وهو وجه لبعض الشافعية والحنابلة. (ابن الهمام: فتح القدير، البابرتي: العناية على الهداية ١٠٠/٧، ابن عابدين: رد المحتار ٦٧٧/٥، شرح الخرشي ٣٣٦/٤، التسولي: البهجة شرح التحفة ٢٧٤/٢، الجمل: حاشيته على شرح منهج الطلاب ٤٥٢/٣، المرداوي: الإنصاف ١٠١/٦.

الموقوف عليهم فى منفعة الوقف[1]، ومن قبيل الشركة فى ملك الأعيان فقط: الاشتراك فى ملكية الورثة للعين الموصى بمنفعتها للغير، أو اشتراك الواقفين فى ملكية العين الموقوفة منزوعة المنافع، على قول من يرى من الفقهاء أن ملك الموقوف لا يزول عن مالكه[2]، ومن قبيل الشركة فى ملك العين ومنفعتها معا: اشتراك الورثة فى تملك المال الموروث رقبة ومنفعة، واشتراك اثنين أو أكثر فى شراء عقار أو نحوه، ليكون لهم ملك رقبته ومنفعته، واشتراك اثنين أو أكثر فى تملك الأشياء المباحة التى لا مالك لها، أو الاشتراك فى تملك الموات بإحيائه، فإن هذا كله مما تجيزه الشريعة الإسلامية [3].

ومن ثم فإن اشتراك اثنين أو أكثر فى تملك منفعة وحدة سكنية فى منتجع سياحى أو فندق أو نحوهما، ليكون لكل واحد منهم حصة محددة من منفعة هذه الوحدة فى تاريخ معين من شهور السنة، كالعشرة أيام الأولى من كل شهر، أو نصف شهر من بداية كل فصل من فصول السنة، أو نحو ذلك، مما تجيزه الشريعة الإسلامية، بحسبانهم شركاء فى ملكية منفعة هذه العين، كل بمقدار ما يقابل الزمن الذى يستوفى فيه المنفعة فى توقيته من العام، أن كان صيفا أو شتاء أو نحو ذلك، إذا تم تحديد مقدار المنفعة وزمان استيفائها والعوض الذى يقابلها بالغا ما بلغ، وأدلة مشروعية الإجارة تدل لجواز هذه الصورة، لتوافر شروط صحة الإجارة فيها، بما يرتب آثار عقده عليه.

الصورة الثانية:

تتمثل فى بيع حصة من منفعة محددة المدة، إلا أنها غير محددة التاريخ، وإن كانت العين التى يستوفى منها المنفعة محددة، فمالك الحصة يملك أسبوعا مثلا مشاعا فى وحدة معينة من عقار بعينه، والتى يكون فيها بيع لمشاع غير محدد زمن استيفائه .

---

(١) بحثنا: «وقف المنافع– الجدوى الاقتصادية – المعوقات والحلول»، أعمال مؤتمر الوقف الثانى بجامعة أم القرى عن الصيَغ التنموية والرؤى المستقبلية للوقف.

(٢) وهو قول أبى حنيفة ومذهب المالكية، ووجه لبعض أصحاب الشافعي، ورواية عن أحمد، (فتح القدير ٢٠٤/٦، رد المحتار ٣٩١/٢، حاشية الدسوقى ٧٦/٤، النووي: المجموع ٣٠٤/٥، النووي: روضة الطالبين ٣٢٠/٥، المغنى ٣٤٩/٥، الإنصاف ٣٨/٧).

(٣) بدائع الصنائع ١٨٨/٦، نتائج الأفكار ١٤٤/٨، القوانين الفقهية /٣٣٩، الرملي: نهاية المحتاج ٢٥٥/٤، المغنى ٥٣١/٥.

الحكم الشرعى لهذه الصورة:

إن المبيع إن كان منفعة مقدرة بالوقت، إلا أن تاريخ استيفائها غير محدد، أمر تجيزه الشريعة الإسلامية، فقد قال الحق سبحانه على لسان شعيب حين قال لموسى عليهما السلام: ﴿إِنِّيٓ أُرِيدُ أَنۡ أُنكِحَكَ إِحۡدَى ٱبۡنَتَيَّ هَٰتَيۡنِ عَلَىٰٓ أَن تَأۡجُرَنِي ثَمَٰنِيَ حِجَجٖۖ فَإِنۡ أَتۡمَمۡتَ عَشۡرٗا فَمِنۡ عِندِكَۖ﴾[1]، فالمنفعة التى يراد استيفاؤها محددة المدة معلومة المقدار، إلا أن تاريخ استيفائها غير معلوم، وقد قص القرآن الكريم علينا ذلك من غير نكير، فدل على جوازه، وهو وإن كان من شرع من قبلنا إلا أنه لم يرد فى شريعتنا ما ينسخه أو يخالفه، وقياسا على جواز الاستصناع وإجارة الأجير المشترك، التى علم مقدار المنفعة فى العقدين بالعمل، وإن جهل وقت استيفاء الصنعة فى الأول والمستأجر عليه فى الثاني، ولأن المبيع معلوم المقدار، ولا يفضى عدم تحديد تاريخ استيفائه إن كان منفعة، إلى نزاع أو خلاف بين المتبايعين، إذا كان تاريخ استيفاء المنفعة ليس أمرا جوهريا عند التعاقد على المنفعة، ولا يترتب على استيفاء المنفعة المعقود عليها فى أى زمن من العين التى تستوفى منها خلاف بين المتعاقدَين، أو بين هذا المستأجر وسائر مستأجرى الوحدة التى تستوفى منها المنفعة، ويجب على مسوق منافع الوحدة السكنية أن ينظم بعد التعاقد استيفاءهم لمنافعها دون أن يحدث تعارض فى زمان هذه الاستيفاء [2].

إلا أنه إذا لم يقم بتحديد زمان لكل منهم يستوفى فيه حصته من المنفعة، فقد يتصور تعارض مصالحهم عند رغبة كل منهم استيفاءها فى زمان بعينه هو عين الزمان الذى رغبه سائرهم دون غيره من بقية الأزمنة، فإذا كانت العين المؤجرة واحدة، ولا تتسع لجميعهم فى نفس الزمان الذى يريدون استيفاء منفعة العين فيه، فإن نزاعا قد يقوم بينهم فى هذه الحالة، إلا إذا أمكن لمدير تسويق المنفعة بالوحدة السكنية أن يوجد بديلا لها يمكن استيفاء المنفعة منه، فيرتفع النزاع حينئذ، فإن عجز عن ذلك ولم يمكن التوفيق بين رغبات مستوفى منافع الوحدة، فلا مناص من أن يقرع بينهم، بحيث يستوفى المنفعة فى الزمان المحدد من خرجت له القرعة، وعلى الباقين المهايأة بينهم لاستيفاء منافع العين دون أن يترتب عليه نزاع، لأن الفرض أنهم اشتروا حصصا معلومة من منفعة العين، إلا أن تاريخ استيفائها شائع فى حق

---

(١) من الآية ٢٧ من سورة القصص.

(٢) كتابنا: أحكام عقد البيع /٦٨- ٦٩.

الجميع، فلا مزية لأحدهم على غيره فى أن يكون أولى من غيره باستيفاء المنفعة فـــى هـــذا الزمان .

الصورة الثالثة:

تتمثل فى بيع حصة محددة، إلا أن استيفاءها غير محدد الزمان، وكذلك غير محـــدد المكان، والبائع فى بعض الأحيان شركة لها فروع فى بعض مدن العالم، كأن يكون لها مثلا، منتجع فى أمريكا، وآخر فى فرنسا، وثالث فى أسبانيا، فالمشترى اشـــترى أســـبوعًا صـــفته محددة، ومضبوطة بضوابط معينة، كأن يشترى منفعة جناح فى أحد الفنادق الموجودة بهـــذه المنتجعات، والتى تعتمد مواصفات ليست محددة بمكان معين .

❁ الحكم الشرعى لهذه الصورة:

سبق أن بينا أنه يشترط فى العين التى تستوفى منها المنفعة أن تكون معلومة بما ينفى الجهالة عنها، برؤية أو صفة إن كانت مما ينضبط بالوصف، فلا يصح عقد الإجـــارة علـــى مجهول أو غير معين، لما يفضى إليه الجهالة والغرر فى العين من النزاع، الذى حسم الشارع مادته وسد الذرائع إليه، وأن تكون المنفعة مملوكة للمؤجر أو مأذونا له فيها، والمنفعة فى هذه الصورة معلومة، إلا أن تاريخ استيفائها غير محدد والعين التى تستوفى منها معلوم بالوصف، وهى عين مملوكة لمن يسوق منفعتها، وحكم هذه الصورة لا يختلف كثيرا عن سابقتها، فيمـــا يتعلق بعدم تحديد الزمن الذى تستوفى فيه المنفعة، وهذا لا يمنع من مشروعية التعاقد علـــى هذه المنفعة، وأما عدم تحديد العين التى تستوفى منها المنفعة، فإنه لا يحول دون مـــشروعية هذه الصورة كذلك، إذا كانت تنضبط بالصفة، ووصفت بما ينفى الجهالة عنها، وذلك لاتفاق جمهور الفقهاء على مشروعية إجارة العين الموصوفة[1]، ومن ثم فإن عـــدم تحديـــد زمـــان استيفاء المنفعة أو العين التى تستوفى منها لا يحول دون مشروعية هذه الصورة من صـــور المشاركة فى الوقت، إذا ما تم وصف العين التى تستوفى منها المنفعة بما ينفى الجهالة عنها، وحدد زمان استيفاء المنفعة بعد التعاقد.

وإذا كانت نفقات صيانة العين المؤجرة يتحملها المستأجر فى ماله إن كانـــت صـــيانة غير جوهرية، كإصلاح صنابير المياه، وفتح بالوعة أغلقت، وإصلاح موقد توقف عن العمل

(١) النووي: منهاج الطالبين ٧٨/١، مغنى المحتاج ٣٥٨/٢، المغنى ٣٠٢/٥، البهوتي: كـشاف القنـــاع ٥٦٤/٣.

توقفا جزئيا، ونحو ذلك، فإنه قد يثور نزاع بشأن ما يتحمله مالك المنفعة فى هذه الصورة، بحسبان العين التى يستوفى منها المنفعة غير معينة، بل موصوفة، وقد تكون ببلد أو آخر، ومن ثم فإنه لا يعلم مقدار ما استهلك من هذه العين باستعماله أو ما تلف من مرافقها بسببه حتى يتحمل نسبة إصلاحه فى ماله، إلا أن هذا لا ينشئ نزاعا إذا تم احتساب نسبة معينة سلفا لتضاف إلى أصل قيمة المنفعة، ويتم بها أعمال الصيانة الدورية غير الأساسية، سواء حدث ما يعطل الانتفاع التام بالعين فى زمان انتفاع المستأجر بها أو فى زمان انتفاع غيره، وبهذا يرتفع النزاع وتحسم مادته فى هذه الصورة .

إلا أنه قد يرد التضاد فى الرغبات الذى يتصور فى الصورة السابقة، والذى قد يفضى إلى منازعة بين مالكى المنافع أو بينهم وبين مسوقى المنافع، إذا لم يمكن التوفيق بين الرغبات، بل قد يزداد النزاع فى هذه الصورة أكثر من سابقتها، لأن النزاع هنا لا يقتصر على عدم التنسيق بين أصحاب المنافع فى زمان استيفائها، بل يتعداه إلى عجز الجهة المسوقة عن تدبير مكان استيفاء هذه المنافع فى الزمان المطلوب، فى جميع الأماكن التى تتولى تسويق منافعها فى العالم، فإذا تعذر على هذه الجهة تدبير البديل الذى ينطبق عليه الوصف، فلا بد من فسخ عقد الإجارة، لأن المنفعة المتعاقد عليها غير مقدورة التسليم، إذ أن جميع الأماكن الموصوفة التى يمكن استيفاء المنفعة منها مشغولة بحق الغير، فى نفس الزمان المطلوب استيفاء المنفعة فيه، ومن ثم فلا يمكن استيفاء المنفعة منها .

الصورة الرابعة:

تتمثل فى بيع حصة محددة، كالأسبوع مثلا، تستوفى فى زمان بعينه، كأول الشهر، إلا أن العين التى تستوفى منها المنفعة غير محددة، فقد تسوق شركة أو مؤسسة المنافع التى يراد التعاقد عليها، فى أماكن تابعة لها فى بلاد مختلفة، بحيث توجه مشترى المنفعة إلى البلد التى توجد بها المنفعة أن كانت فى الشرق أو الغرب، ليختار الموضع الذى يراه مناسبا له، فيستوفى المنفعة المتعاقد عليها من العين التى توجد به .

❁ الحكم الشرعى لهذه الصورة:

وهذه الصورة من صور التعاقد لا تمنعها الشريعة الإسلامية كذلك، لأن المنفعة المبتاعة محددة ومعلومة، وزمان استيفائها محدد معلوم كذلك، وأما العين التى تستوفى منها المنفعة فإن كانت موصوفة بما تنضبط به أيا كان موضعها من الأرض، كانت معلومة بذلك، ولا جهالة فيها ولا ينشأ بسببها نزاع بين المتعاقد على منفعتها والجهة المسوقة، وأما إذا كانت

غير معينة ولا موصوفة أو كانت موصوفة بما لا تنضبط به، فإن الجهالة والغرر يكتنفانهـا، ولا يصح إيراد العقد على استيفاء منفعتها، لما سبق ذكره من اشتراط الفقهاء لصحة الإجارة: من أن تكون العين التى تستوفى منها المنفعة معلومة بما ينفى الجهالة عنها، برؤية أو صـفة إن كانت مما ينضبط بالوصف، فلا يصح عقد الإجارة على مجهول أو غير معين، لما يفضى إليه الجهالة والغرر فى العين من النزاع، الذى حسم الشارع مادته وسد الذرائع إليه .

الفرع الخامس

ما يخوله ملك المنفعة بالمشاركة فى الوقت

اتفق الفقهاء على أن المستأجر يملك منفعة العين التى استأجرها بالعقد، إلا أنهم اختلفوا فى كيفية تملكه لها، على مذهبين:

المذهب الأول:

يرى أصحابه أن المستأجر يملك المنفعة بمجرد العقد فى الحال، وإن كانت تستوفى بالتدريج على ملكه بعد ذلك، وهو ما ذهب إليه الشافعية والحنابلة [1].

المذهب الثاني:

يرى من ذهب إليه أن المستأجر لا يملك المنفعة حالا بعد العقد عليها، وإنما يملكها شيئا فشيئا على حسب حدوثها، لأنها معدومة وتحدث على ملكه، وهو ما ذهب إليه جمهور الحنفية والمالكية [2].

أدلة المذهبين:

استدل أصحاب المذهب الأول على أن المنفعة فى الإجارة يملكها المستأجر بمجرد العقد فى الحال، بما يلي:

المعقول:

١- إن الملك عبارة عن حكم يحصل به تصرف مخصوص، والمنفعة المستقبلة يجوز لمالك العين أن يتصرف فيها تصرفه فى العين، فلما أجرها صار المستأجر مالكا للتصرف فيها كما كان يملكه المؤجر، فثبت بهذا أنها كانت مملوكة لمالك العين ثم انتقلت إلى المستأجر.

٢- إن هذه المنافع وإن كانت معدومة عند العقد، إلا أن العلم بها وقت انعقاده جعلها كالموجودة حكما فتملك بالعقد، وإلا لما جاز العقد عليها، لعدم جواز العقد على المعدوم .

استدل أصحاب المذهب الثانى على أن المنفعة فى الإجارة لا تملك حالا بعد العقد عليها، بل تملك شيئا فشيئا، بما يلي:

---

(١) الرافعي: فتح العزيز ١٩٩/١٢، السيوطي: الأشباه والنظائر /٣٤٦، مغنى المحتاج ٣٣٤/٢، المغنى والشرح الكبير ١٣/٦، ٥٠.

(٢) المبسوط ١٠٩/١٥، تبيين الحقائق ١٠٧/٥، الشيخ عليش: شرح منح الجليل ٧٤١/٣، مواهب الجليل ٣٩٥/٥

المعقول:

إن المنفعة وقت العقد معدومة، فلا تملك بالعقد، لعدم تصور ثبوت الملك فى معدوم .

أورد عليه:

إن المنافع ليست معدومة وإنما هى مقدرة الوجود، لأنها جعلت موردا للعقد، والعقد لا يرد إلا على موجود.

الرأى الراجح:

والذى تركن النفس إليه من المذهبين – بعد الوقوف على أدلتهما، وما اعترض به على بعضها – هو ما ذهب إليه أصحاب المذهب الأول، من أن المنفعة فى الإجارة تنتقل إلى ملك المستأجر بمجرد العقد فى الحال، لقوة ما استدلوا به، ولأن العقود تترتب عليها آثارها في الحال إذا خلت من شرط خيار فيها لأحد الطرفين، واكتملت لها أركانها وشروط صحتها، ومن هذه الآثار: ثبوت الملك فى بدلى العقد لعاقديه بمجرد تمامه، ولا يقال بأن منافع العين معدومة وقت العقد، فإن هذه المنافع إن كانت معلومة وقت انعقاده فإنها تعد موجودة حكما، والموجود حكما يلحق بالموجود حقيقة، فير العقد عليها وتنتقل به ملكيتها، ولا يكون ملكا لمعدوم بل يكون ملكا لموجود .

وتأسيسا على الرأى الراجح من آراء الفقهاء، فإن المتعاقد على منفعة محددة ومعلومة عن طريق المشاركة فى الوقت، يملك هذه المنفعة (وهى منفعة السكنى ونحوها) بمجرد العقد فى الحال، ومن ثم يكون له بمقتضى هذه الملكية أن يستوفيها بنفسه وبأسرته، أو أن يتنازل عنها لغيره مجانا بإعارة أو هبة مطلقة، وله أن يعاوض عليها فى مقابل عوض نقدي، أو أن يستبدلها بمثلها فى موضع آخر أو فى بلد آخر، كمن ثبت له حصة من منفعة جناح فى أحد فنادق الغردقة، كشهر مثلا، وأراد أن يستبدل هذه الخصة داخليا بحصة مملوكة لمشارك آخر بموضع آخر فى طابا هى بمقدار حصته، حيث يجوز له ذلك، كما أن له أن يستبدلها خارجيا بما هو أنقص منها فى المقدار الزمني، بأن يستبدل بهذه المنفعة المقدرة بشهر فى الداخل، منفعة مناظرة إلا أنها مقدرة بعشرين يوما فى فندق بأسبانيا، سواء كان هذا الاستبدال فيما تملكه الشركة المسوقة داخليا وخارجيا، أو كان فيما يملكه غيرها، بحسبان أن ملك المشارك لهذه الحصة من المنفعة يخول له التصرف فيها لمن شاء بعوض أو بغيره، إذا كان استعمال من تم التصرف له فى هذه المنفعة لا تختلف طبيعته عن طبيعة المتصرف فى المنفعة، كأن كان الاستعمال هو السكنى فى حق المتصرف والمتصرف إليه، أو وضع المتاع، أو نحو ذلك من كل ما لا يضر بالعين المؤجرة، وفقا لما قيد بها الفقهاء قبلا التصرف فى منفعة العين المؤجرة بعوض أو بغيره.

الفرع السادس

إدارة وتسويق المشاركة فى الوقت

وإدارة العقار فى صور بيع المنفعة قد تكون للشركة البائعة، التى باعت الحصص للملاك، لأنها قد تكون محتفظة ببعض الحصص، أو الوحدات فى المجمع السكني، وقد لا تملك حصصا، بل يكون لها إدارة المشروع فقط، وقد تكون إدارة العقار لجمعية الملاك سواء كانت هى التى تتولى الإدارة، أو قامت بتوكيل إحدى الشركات المتخصصة فى هذا المجال، وتكون الصيانة بحسب حصة كل مالك فى هذه الوحدة، فمن يملك أسبوعين ليس كمن يملك أسبوعًا واحدًا .

ومما يميز صور الإجارة فى عقد المشاركة فى الوقت هو أن الإجارة تكون لمدد طويلة، وبأجرة مخفضة، والإجارة الطويلة جائزة، ما دام يغلب على الظن بقاء العين المؤجرة فى تلك المدة .

ومن أهم شروط عقد المشاركة فى الوقت احتفاظ البائع بحقه فى إدارة العقار، ووضع الشروط والضوابط المنظمة لذلك، وإن كان يمكن لجميع الملاك أن يقوموا بتنظيم المهايأة للانتفاع بالعين، بما يضمن حسن استغلالها وتلبية رغبات المتعاقدين، بحسبانهم ملاكا لمنافع العين، وللمالك حق التصرف فى ملكه، فإن لم يكن ذلك ميسورا لهم، لصعوبة التنظيم فيما بينهم، ولأن كلا منهم لا يملك إلا حصة معينة من المنفعة، وليس لديه الوقت لحضور اجتماعات جمعية الملاك، فإن الشركة التى باعت منافع الوحدات فى المبنى هى التى تتولى إدارة العقار، بحسبانها مالكة لعينه، وهذا إن تم باشتراط منها فى عقد بيع المنافع أو المشاركة فى الوقت، فإن ذلك لا تمنعه الشريعة، بحسبانه يحقق تنظيما لاستيفاء كل متعاقد على منفعة المنفعة التى ابتاعها، بل إن هذا الشرط مما يلائم عقد الإجارة هذا، لأن من شأنها تحقيق المهايأة الزمانية والمكانية لاستيفاء منافع العين .

كما أن اشتراط بائع منفعة العين على المشترى أن يشاركه فى منفعتها زيد من الناس أو عمرو دون اختيار منه فى مشاركتهم له، شرط لا تمنعه الشريعة الإسلامية كذلك، لأن بائع المنفعة يملك رقبة العين ومنفعتها بحسب الأصل، فله أن يبيع المنفعة لمن شاء دون أن يحجر أحد عليه حقه فى ذلك، وحق من اشترى حصة من منفعة عين محصور فى هذه الحصة من المنافع، فلا يتجاوزها إلى باقى الحصص التى يملكها مالك العين، والتى له بمقتضى ملكيته لها أن يتصرف فيها تصرف الملاك، بالبيع أو الهبة أو الوصية أو نحو ذلك .

وأما استحقاق الأجرة فى عقد المشاركة فى الوقت، فقد سبق أن بينا أن الأجرة تملك عند الحنفية والمالكية باشتراط تعجيلها فى العقد، أو تعجيلها من غير اشتراط، أو عند استيفاء المنافع شيئاً فشيئاً، أو بالتمكين من الاستيفاء بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر وإن لم يستوف منفعتها، وإذا اتفق العاقدان على أن الأجرة لا تجب إلا بعد انقضاء أمد الإجارة فهو جائز، فإذا لم يشترط فى العقد شيء وجبت الأجرة بعد استيفاء ما يقابلها من المنفعة كما هو مشهور مذهب الحنفية، فتبذل كل أسبوع أو كل شهر، وأما عند الشافعية والحنابلة: فقد قرروا أنه لا يجوز تأجيل الأجرة المعينة فى إجارة العين، فإن كانت الأجرة فى الذمة جاز تعجيلها وتأجيلها، ويجب تعجيلها عند الإطلاق، ويترتب على الخلاف فى كيفية وجوب الأجرة أنه يجب على المؤجر عند الحنفية والمالكية تسليم العين المؤجرة عقب العقد، وليس له أن يحبسها عن المستأجر لاستيفاء الأجرة؛ لأن الأجرة لا تجب بمجرد العقد عندهم، فلا يستحق المطالبة بها إلا يوماً فيوماً؛ لأن المنافع لم يستوفها المستأجر، فكانت معدومة، فلا يجب عليه الأجر، خلافا للشافعية والحنابلة كما مر .

وفى حال التأخر فى الأجرة قد يشترط بعض بائعى المنفعة فى عقد المشاركة فى الوقت، حلول باقى أقساط الأجرة عند التأخر فى سداد قسط منها، وبعضهم يشترط فسخ العقد لقاء ذلك، إلا أنه عند النظر فى حكم هذا الاشتراط فإنه يجب أن يراعى ما اشترط فى العقد متعلقا بالأجرة، وعما إذا كانت تجب معجلة أو مؤجلة أو أطلق أمرها فى العقد، وإن كنت أرى أن الأجرة عوض يقابله ما استوفى من المنفعة، ولذا فلا يجوز تعجيل الأجرة عند الإطلاق، فلا تبذل لمالك الوحدة إلا بعد استيفاء ما يقابلها من منفعة، ولذا فليس له أن يمنع المستأجر من الانتفاع بها حتى يتسلم الأجرة، لأنها لا تجب له قبل استيفاء المنفعة من العين، ولا يملك المطالبة بها قبله .

وأما أن يحبس العين عن الانتفاع بها بعد انقضاء مدة يجب لمثلها أجرة، إذا لم يبذلها المستأجر، فهذا أمر مشروع لمالك العين، قياسا على جواز حبس العين المبيعة فى مقابل ثمنها حتى يبذله مبتاعها، ولأنه مما يقتضيه العقد وفاء بعوض فيه، وأما حلول باقى أقساط الأجرة فى حال تأخر المستأجر عن سداد قسط منها، فإنه لا يجوز إلا باشتراط فى العقد، لأن الأجل حق للمدين، فلا ينبغى أن يحرمه إلا إذا كان بمقتضى شرط جزائى رضى به فى العقد، فإن كان تأخره عن سداد القسط لإعساره به، فلا يجوز تعجيل باقى الأقساط بسببه وإن اشترط حلولها بتأخير قسط منها، وإنما ينظر إلى وقت يساره، لأن تأخير سداد قسط الأجرة لم يكن

بمماطلة مليء، وإنما عجزا من معسر بها، وقد قال الحق سبحانه: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ﴾[1]، ولما كان عقد إجارة العين يرتب التزامات متقابلة على المؤجر والمستأجر، وكان من بينها التزام المستأجر ببذل الأجرة عن المدة التى استوفى فيها منفعة العين، فإن الإخلال بهذا الالتزام يصلح مسوغا لإنهاء العقد إذا اشترط ذلك فى صلب العقد، للإخلال بالالتزام العقدى من قبل المستأجر .

(١) من الآية ٢٨٠ من سورة البقرة.

الفرع السابع

مظاهر تنكب الجهة المسوقة عن الشرع

إن وجوه تنكب الجهات التى تسوق لهذا المنتج عن شرع الله تعالى أكثر من أن تحصي، بل كادت أن تقترن عقود بيع المشاركة فى الوقت بالنصب الفج، والاحتيال الذى لا يخفى على السذج لابتذاذ أموال الناس، فضلا عن تضييع أوقاتهم فيما لا يفيد إلا مسوقوه، ومن ذلك ما يلي:

١- بيع منافع وحدات فى قرى سياحية محلية أو عالمية لا وجود لها، أو لا وجود للوحدات أصلا، أو عدم ملكية المسوق لشيء منها، أو عدم الإذن له فى التصرف فى شيء منها .

٢- المبالغة المجافية للحقيقة فى وصف الوحدات المتعاقد على بيع منافعها، والخدمات والمزايا التى ينالها من يشترى حصة زمنية بها .

٣- إغراء الناس بالراحة والهدوء والسكينة وطيب الإقامة فى الوحدة التى يجرى التعاقد على بيع منافعها، ليجد المتعاقد عند الذهاب لاستيفاء المنفعة أن كل هذه الإغراءات هى محض أوهام وخداع .

٤- إيهام المتعاقدين بوجود وحدات جاهزة لاستقبالهم فى أى وقت لقضاء أوقات طيبة، مع أن الوحدات المتعاقد على منفعتها لم يتم بناؤها بعد .

٥- الاستيلاء على أموال الناس بمسميات عدة: كالعربون، أو ضمان الجدية، أو التأمين، أو الأجرة المعجلة، أو نحو ذلك، لتضيع هذه الأموال بعد، ولا يملك أصحابها استردادها أو الانتفاع بها .

٦- حشد العديد من الأسر المتباينة الرغبات فى الانتفاع بوحدة واحدة، مما ينشأ عنه النزاع والشقاق بين المنتفعين بهذه الوحدة، بسبب حرص كل منهم على أن ينتفع بها فى الوقت الذى يريد وفقا لما وعده به مسوق الوحدة، دون اعتبار لرغبات الآخرين .

٧- ما ينجم عن الوعد بقضاء الوقت المتعاقد عليه فى أى مكان من العالم، ليفاجأ المتعاقد بعد تكاليف الرحلة أنه لم يحظ بشيء، أو أنه لم يجد المكان دون المستوى الذى ينشده .

ولا يخفى أن صور التنكب السابقة وغيرها ترفضها الشريعة الإسلامية، لأنها تشتمل على الكذب والخداع والتدليس والغش والتغرير، وخلف الوعد، والإخلال بالتزام العقدي، وإضاعة المال والوقت، وأكل أموال الناس بالباطل، وكل ذلك من الكبائر، التى تضافرت نصوص الكتاب والسنة على النهى عنها، فضلا عن أن منها ما يوجب فسخ العقد الذى شابته،

فالعقد المشتمل على كذب أو خداع أو تدليس أو غش أو تغرير، يثبت للطرف الذى كُـذب أو دُلس عليه أو خُدع أو غُرر به الخيار بين إمضاء العقد أو فسخه، لأن إرادته شابها عيب من عيوب الإرادة، ورضاه بالعقد بعد تبين ما وقع فيه لم يكن تاما، ولذا فإن بوسعه أن يفسخ العقد الذى اشتمل على ذلك، وكذا الإخلال بالالتزام العقدى يخول للطرف الآخر المنفـذ لالتزامـه التعاقدى فسخ العقد، ومما يدل لجواز استعمال خيار الفسخ فى الحالات السابقة، ما يلي:

١- عن محمد بن يحيى بن حبان قال: " كان جدى منقذ بن عمرو قد أصابته آمة فى رأسـه، فكسرت لسانه، وكان لا يدع على ذلك التجارة، وكان لا يزال يغبن، فأتى النبى ﷺ فذكر ذلك له، فقال له: إذا أنت بايعت فقل: لا خلابة، ثم أنت فى كل سلعة ابتعتها بالخيار ثلاث ليال، فإن رضيت فأمسك، وإن سخطت فارددها على صاحبها " [١].

٢- روى عن أبى هريرة رضى الله عنه أن رسول الله ﷺ قال: «لا تصروا الإبـل والغـنم فمن ابتاعها بعد فهو بخير النظرين بعد أن يحلبها، فإن رضيها أمسكها وإن سخطها ردها وصاعا من تمر»[٢].

٣- روى عن عبد الله بن عمر رضى الله عنهما أنه قال: «تزوج رسول الله ﷺ امرأة مـن بنى غفار، فلما دخلت عليه رأى بكشحها بياضا، فردها وقال لأهلها: دلستم على»[٣].

---

(١) أخرجه البيهقى والدارقطنى فى سننيهما وسكتا عنه، وقال الكناني: هذا إسناد ضعيف لأن فى سنده ابن إسحاق وهو مدلس، إلا أن لهذا الحديث شاهد من حديث أنس رواه أصحاب السنن الأربعة، وسكت عنه ابن حجر فى الفتح. (سنن البيهقى ٢٧٣/٥، سنن الدارقطنى ٥٥/٣، الكناني: مصباح الزجاجة ٥٢/٣، ابن حجر: فتح البارى ٣٣٧/٤).

(٢) التصرية: حبس اللبن فى ضرع الدابة أياما، لإيهام المبتاع لأنها كثيرة اللبن وليست كـذلك، والحـديث أخرجه البخارى ومسلم فى الصحيحين. (صحيح البخارى ٧٥٥/٢، صحيح مسلم ١١٥٥/٣).

(٣) الكشح: ما بين الخاصرة والضلع الخلفي، والحديث أخرجه الحاكم من حديث كعب بن عجـرة، وسـكت عنه، وقال: إنما هي: أسماء بنت النعمان الغفارية، وأخرجه من حديث زيد بن كعب أو كعب بـن زيـد على الشك كل من أحمد والبيهقى وسعيد بن منصور وابن عدي، وأخرجه من حديث ابن عمر البيهقـى وأبو نعيم، وضعف سنده ابن حجر والشوكانى وابن حزم. (الحاكم: المستدرك ٣٦/٤، البيهقي: السنن الكبرى ٢٥٦/٧، الشوكاني: نيل الأوطار ٢٩٨/٦، ابن حجر: تلخيص الحبيـر ١٣٩/٣، ابـن حـزم: المحلى ١١٥/١٠).

٤- روى عن أبى هريرة ﷺ «أن رسول الله ﷺ مر على صبرة طعام، فأدخل يده فيها فنالت أصابعه بللا، فقال: ما هذا يا صاحب الطعام ؟، قال: أصابته السماء يا رسول الله، قال: أفلا جعلته فوق الطعام كى يراه الناس، من غش فليس منى»(١).

وجه الدلالة من الأحاديث السابقة:

أفادت هذه الأحاديث حرمة الغش والخديعة والتدليس والتغرير، كما أفادت أن من دُلِّس عليه أو غُش أو غبن أو خدع فى معاملته الحق فى فسخ العقد إذا لم يرض بالمضى فيه، وهذا يدل على أن من دخل فى علاقة الاشتراك فى الوقت، ثم تبين له بعد إبرام العقد أنه قد دلس عليه أو غرر به أو غبن أو كذب عليه مسوق المنفعة وغشه، فإن له خيار الفسخ بسبب ما وقع فيه، فضلا عن إثم من أوقعه فى ذلك .

(١) أخرجه مسلم فى صحيحه ٩٩/١.

الفرع السابع

أهم النتائج المترتبة على البحث

يمكن التوصل من خلال البحث فى هذه الجزئية إلى النتائج التالية:

١- المشاركة فى الوقت أو (TIME SHARE) هو: عقد يتم به شراء منفعة لمدة محددة فى عين مفرزة أو مشاعة فى عقار محدد، يقبل المبادلة بعقار آخر، وهو يقوم على أساس شراء ملكية منفعة وحدة معينة لمدة زمنية محدودة، يختلف عوضها تبعا للزمن المحدد لاستيفاء المنفعة من العام .

٢- هذا النظام وإن عرف فى الغرب مذ خمسين سنة تقريبا، وجرى التعامل به هناك، إلا أن الشريعة الإسلامية لا تمنع التعامل به فى جميع صوره، بحسبانه بيعا لمنافع وحدات سكنية أقر الشارع بيعها والتعامل فيها، وتواترت أدلة الشرع على مشروعية التعامل فيها، إذا روعى فى التصرفات الواردة على منافعها الشروط التى اعتبرها الفقهاء، ولم يفض التعامل عليها إلى محظور شرعى .

٣- إن نظام المشاركة فى الوقت بما يخوله لبائع المنفعة أو مسوقها، من حق تسويق المنافع وإدارة الانتفاع بالوحدات السكنية، لا تمنعه قواعد الشرع باعتباره مالكا للعين أو له عليها ولاية التصرف بالإذن له من المالك أو بالنيابة أو القوامة أو الوصاية عليه، ومن شأن بقاء إدارته له ضمان تنظيم المهايأة فى انتفاع المتعاقدين بالعين التى تستوفى منها المنفعة.

٤- يجوز تعجيل أجرة المنفعة قبل استيفائها إذا اشترط ذلك فى العقد أو عجلت من غير شرط أو مُكِّن المنتفع من العين وإن لم يسكنها، تخريجا على مذهب من يجيزه من الفقهاء، وإن كان الأولى أن لا تؤخذ إلا بعد استيفاء ما يقابلها من المنفعة، باعتبار الأجرة عوضا لمنفعة، فلا يؤخذ إلا بعد استيفاء ما يقابله، فإذا استوفى المتعاقد مدة لمثلها أجرة ولم يبذلها عن ملاءة، كان من حق المسوِّق حبس العين ومنع المتعاقد من الانتفاع بالعين بقية المدد المتعاقد عليها حتى يوفى ما عليه، ولا يجوز تعجيل أقساط الأجرة المؤجلة إلا باشتراط فى العقد عند وجود مقتض له .

٥- يلتزم كل مالك منفعة بحصة معينة من المال للصيانة الدورية للعين المنتفع بها، تبعا لمقدار المنفعة التى تعاقد عليها، بحيث تراعى فى نسبتها حصة هذه المنفعة بالنسبة لباقى حصص منافع المتعاقدين، وتضاف إلى قيمة كل منفعة متعاقد عليها .

٦- لا يحل شرعا إيهام الناس بغير الحقيقة فيما يتعلق بتسويق منافع الوحدات وفقا لنظام المشاركة فى الوقت، فإن الشارع يحرم الأسلوب الذى يتبعه أكثر المنظمين والمسوقين لمنافع هذه الوحدات الآن، والذى يمتزج فيه الغش والخديعة بالاحتيال لأكل أموال الناس بالباطل، والتغرير بهم والتدليس عليهم، بغير إدخالهم فى علاقة مغلفة بالضبابية ومعسول القول، ولذا فإنه يجب اتباع تعاليم الشرع الحنيف من الصدق والأمانة والنصح عند تسويق هذه المنافع .

٧- يكون من حق من تعاقد مع بعض مسوقى هذه المنافع، ممن لا يلتزمون بشرع الله تعالى فى تسويقها أو التعاقد عليها، أن يطالب بفسخ العقد إذا شاب إرادته عيب من عيوب الإرادة، أو وجد خلاف ما وصف له، فضلا عن حقه فى المطالبة بتعويض عما أصابه من ضرر إذا نشأ عن تعاقده ضرر مادى أو معنوى .

٨- يجب على الجهات المعنية بوزارة السياحة والاقتصاد والداخلية أن تقوم بدورها الرقابى على المكاتب المنبثة فى كل بلد، والتى تبيع فى كثير من الأحيان الوهم للناس، تحت ستار هذه المعاملة، بحسبان أن عدم الصدق فيها مفضيا إلى الإضرار بالنشاط الاقتصادى والسياحى وغيره، ومشيعا ثقافة النصب والخداع والتضليل والغش فى المجتمع، بما يستتبعه ذلك من إغلاق مكاتب التسويق المخالفة، وتقديم أصحابها لمساءلتهم قانونيا على ما يقترفونه .

Al-Azhar University
S.A. Kamel Center
For Islamic Economics

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

ندوة
المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»
الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت «التايم شير» من منظور إسلامى

الأستاذ
محمد محمد الغزالى
المدرس المساعد بمركز صالح كامل
للاقتصاد الإسلامى – جامعة الأزهر

مدينة نصر – القاهرة – جمهورية مصر العربية – تليفون ٤٠٣٧٥١٤-٢٦١٠٣٠٨ - ٢٦١٠٣١١ - تليفاكس ٢٦١٠٣١٢
Nasr City, Cairo, Egypt. Tel.: 4037514-2610308 - 2610311, TelFax: No. 2610312
www.SAKC.gq.nu E-mail: salehkamel@yahoo.com

التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت «التايم شير» من منظور إسلامى

الأستاذ/ محمد محمد الغزالى(*)

يعد موضوع التايم شير من أهم الموضوعات المطروحة على الساحة العالمية اقتصادياً وسياحياً ويكتسب هذا الموضوع أهميته من ضخامة حجم التعاملات المحلية والدولية القائمة على السياحة ، والتايم شير يعتبر أهم عناصر النشاط الاقتصادى إذ أنه يمثل عنصر الإقامة للسائح، وتشير بعض الدراسات إلى أن هذا العنصر يقارب حوالى ٧٠% من نسبة نفقات السائح، ونظراً لذلك يتمتع التايم شير باهتمام محلى ودولى من حيث اهتمام التشريعات بسن القوانين المنظمة لهذه المعاملة.

ويهدف هذا البحث إلى الإلمام بكافة جوانب موضوع التايم شير من حيث مفهومه ونشأته مع الإشارة إلى صور تطبيقه وما يتمتع به من ميزات وما عليه من سلبيات، ثم نحاول الإلمام بكافة جوانبه القانونية والشرعية من خلال الأطر القانونية الحاكمة له ، مع بيان أهم آثاره وعلى ذلك ستكون خطة البحث كالتالى:

المبحث الأول : أساسيات فى التايم شير .

المطلب الأول : المفهوم والنشأة .

المطلب الثانى : الفكرة والصور التطبيقية .

المطلب الثالث : ميزات وسلبيات .

المبحث الثانى : الإطار التشريعى للتايم شير

المطلب الأول: التكييف القانونى لعقد اقتسام الوقت فى القانون المصرى

المطلب الثانى: الآثار القانونية لعقد اقتسام الوقت طبقاً للتشريعات المصرية

المطلب الثالث: الحكم الشرعى للتايم شير

المبحث الثالث: آثار التايم شير

المطلب الأول: الأهمية الاقتصادية لقطاع السياحة .

المطلب الثانى: الآثار الاقتصادية للتايم شير .

نتائج وتوصيات

---

*) المدرس المساعد بمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامى – جامعة الأزهر.

المبحث الأول
أساسيات فى التايم شير

ويتكون من المطالب الآتية:

المطلب الأول : المفهوم والنشأة .

المطلب الثانى : الفكرة والصور التطبيقية .

المطلب الثالث : ميزات وسلبيات .

المطلب الأول
المفهوم والنشأة

تعريف التايم شير:

يمكن تعريف نظام المشاركة بالوقت: بأنه النظام الذى يتيح للشخص أن يشترى حصة فى وحدة سكنية، أو حق انتفاع أو استعمال بها، مع اشتراك آخرين معه فى باقى الحصص، على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم ، بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء أجازته[١].

وفى رسالة ماجستير هي الأولى من نوعها على مستوى السعودية عرف الباحث التايم شير بأنه: «عقد يتم به شراء ملكية عين أو منفعة، لمدة محددة أو مشاعة في وحدة معينة وبعقار محدد وقابلاً لمبادلته بعقار آخر أحيانًا»[٢].

وفى القانون السعودى عرف التايم شير بأنه: ويعني نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية إمكانية شراء حق الانتفاع والاستفادة من الوحدة العقارية السياحية في إحدى منشآت الإيواء السياحي لفترة زمنية محددة من العام بموجب عقد بمقابل مالي معين لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات[٣].

المصطلحات المستخدمة فى التعبير عن التايم شير:

ورد إلينا هذا النظام بلغته الإنجليزية الأصلية بمصطلح «تايم شير» **(Time Share)**، ثم جاءت الترجمة العربية مختلفة بحسب فهم المترجم أو اعتماداً على الجوانب التي يريد أن

---

١) د/ سمير كامل – النظام القانونى لحق المستفيد من المشاركة بالوقت – تايم شير – دار النهضة العربية – القاهرة – طبعة ١٩٩١ – صـ ٥.

٢) زيد بن عبد العزيز الشتري– رسالة ماجستير فى التايم شير، موقع الأسواق العربية http://www.alaswaq.net

٣) جريدة الرياض اليومية، موقع على شبكة المعلومات الدولية http://www.alriyadh.com

يبرزها في العبارة. فحملت ترجمة هذا المصطلح عبارات عديدة، ففى الممارسات التجارية والمحافل الاقتصادية والعلمية تتعدد المصطلحات التى تطلق على نظام التايم شير وقد أمكن جمع عدد من تلك المصطلحات الدارجة فى التعامل والتى عرفت نظام التايم شير على أنه يعنى.

١. تملك زمن سكن الإجازة .
٢. التملك متعدد المالكين .
٣. مشاركة الإجازة .
٤. ويطلق عليه أيضا التملك الزمنى.
٥. نظام المشاركة الزمنية .
٦. أو المشاركة في الوقت .
٧. أو نظام اقتسام الوقت .

بداية ظهور التايم شير ونشأته:

تعددت الأقوال فى أصل نشأة هذا النظام وتاريخ بدايته ، فمنهم من ذهب إلى أنه بدأ بسويسرا، ومنهم من قال ببدايته فى فرنسا، فذهب أحد الباحثين إلى الآتى:

نشأ نظام المشاركة في سويسرا عام ١٩٦٣م عن طريق مؤسسة **Hapimag** وكان يقوم على أساس شراء عدد من النقاط وليس الأسابيع ووفقاً لهذا النظام كان المشترى لا يملك وحدة الإقامة ملكية حقيقية ، ولكنه كان يتمتع فقط بحق الانتفاع أو الإشغال لوحدة ما لعدد معين من السنين مدفوعة الأجر مقدماً وفكرة النقاط: هي قيام المؤسسة بتقييم الفنادق، وإعطاء كل فندق عددًا معيناً من النقاط تبعًا لمستوى الفندق ومميزاته، فيقوم المشتري بشراء عدد معين من النقاط بحسب إمكاناته المادية. مثال ذلك: إذا كان للمشتري (١٢) نقطة، فهذا يعطيه الحق في قضاء أسبوع سنوياً في فندق (١٢) نقطة أو أسبوعين في فندق (٦) نقاط. أو ثلاثة أسابيع في فندق (٤) نقاط. ويكون له الحق في اختيار الفندق والمنطقة والتاريخ الذي يناسبه، ولكن بشرط إخبار المؤسسة قبل الوقت المطلوب بمدة كافية لترتيب ذلك[١].

وذهب أحد الباحثين إلى أنه قد بدأت فكرة هذا النظام عندما وجد الناس صعوبة في الحجز من سنة لأخرى، وذلك للحصول على فنادق لقضاء الإجازة، فبدأ المسافرون يقومون

---

١) د/ سمير كامل – مرجع سابق– ص ٢٣١. نقلا عن د/ وصال محمد أبو علم – المشاركة الزمنية فى مصر – النظرية والتطبيق – القاهرة ١٩٩٥ – ص ٦ .

باتفاقيات مسبقة للحجز المبكر لعدد من السنوات المقبلة فبدأت مؤسسة **Hapimag** بالتنظيم والترتيب بين المسافرين والفنادق.هذه بداية الفكرة بحجز عدد من النقاط، وليس شراء أسابيع معينة أو مشاعة في مكان واحد. وأما نظام المشاركة في الوقت بالصورة الموجودة الآن، فقد بدأ في فرنسا عام ١٩٦٧م. وكان أول منتجع سياحي طبق نظام المشاركة في الوقت بجوار سانت أتيين في جبال الألب الفرنسية عام ١٩٦٦م وظهر هذا النظام في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٦٩م. فقد أدى ارتفاع أسعار النفط في السبعينيات الميلادية، إلى ارتفاع كبير في الأسعار، وزيادة في معدلات التضخم، مما أدى إلى عزوف الأفراد عن الشراء بسبب ارتفاع الأسعار مع وجود أعداد كبيرة من المباني المخصصة للسياحة كالمنتجعات والفنادق. ومن هنا نشأت فكرة توزيع تكاليف الوحدة على أكثر من فرد، على أن يستخدم كل منهم هذه الوحدة لزمن معين من كل عام، أما في بريطانيا فقد بدأ العمل بهذا النظام عام ١٩٧٥م، وأطلق على هذا النظام نظام المشاركة الزمنية أو المشاركة في الوقت ثم انتشر هذا النظام وأصبح معمولاً به في كثير من دول العالم ومنها السعودية[١].

وفي فرنسا نشأ نظام المشاركة في الوقت بشكل عملي في ٢٠ إبريل عام ١٩٦٧م بواسطة شركة مارسيليا التي قدمت في سوق السياحة عرضاً متميزاً كان شعاره (لا تستأجر الغرفة، ولكن اشتر الفندق فهو أقل ثمناً)، ومنذ ذلك الوقت تعددت الأسماء التجارية لتسويق هذا، واختلفت الصيغ التعاقدية المحددة للطبيعة القانونية للتعاقد ، ولحقوق المستفيدين من النظام في فرنسا[٢].

ورغم أن نظام التايم شير أو المشاركة بالوقت قد مضى على وجوده حول العالم ما يزيد على ٥٠عاما، إلا أنه يعد أمرا مستحدثا في المنطقة[٣].

---

١) موقع الأسواق العربية على الشبكة الدولية للمعلومات **http://www.alaswaq.net**

٢) د/ حسن عبد الباسط جميعي – التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة فى الوقت – التايم شير مصر: النسر الذهبي للطباعة – ص٤.

٣) منتدى طريق السهم السعودى – الأخبار الاقتصادية بتاريخ ٩-٢٠٠٧/٦/١٥م، منشور على الشبكة الدولية للمعلومات، موقع **http://www.saudisw.com**

المطلب الثانى
الفكرة والصور التطبيقية

نبذة عن نظام المشاركة بالوقت فى مصر:

نظام المشاركة بالوقت والمعروف عالميا باسم (تايم شير) هو من أهم الأنظمة المعمول بها فى مجال السياحة عالميا وفى مصر نظر لبساطة الفكرة التى يقوم عليها والمميزات التى يمنحها لملاك هذا النظام وقد تم تقنين هذا النظام فى مصر وفقا للقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتنظيم التعامل فى بيع وحدات المشاركة بالوقت وكذا القرار الوزارى رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ الخاص بتنظيم تسويق وحدات المشاركة بالوقت وحفظ حقوق العملاء[١].

المبدأ الذي يقوم عليه نظام التمليك الزمني:

تقوم فكرة اقتسام الوقت على أن يدفع الشخص مقابل استعمال زمني لمسكن أو وحدة فندقية وكذلك يشارك بالنسبة والتناسب في التكاليف السنوية لإدارة وصيانة هذه المشروع . فإذا كان هناك مبنى سكني يمكن تقسيمه لمائة وحدة، ففي ظل نظام اقتسام الوحدات كل وحدة إقامة فيه يمكن أن تقسم بالتالي إلى ٥٢ أسبوع وكل أسبوع يمكن أن يملك أو يؤجر إلى شخص مختلف .

هكذا تقوم فلسفة نظام اقتسام الوقت على أساس الاستفادة بإضافة البعد الزمني إلى البعد المكاني في إشغال الوحدات الخاصة بالمشروعات السياحية وعلى هذا فإنه بعد تقسيم المشروع إلى وحدات مكانية، تقسم كل وحدة مكانية من هذه الوحدات إلى وحدات زمنية، عادة أسبوع[٢] وبالتالي فإنه يمكن تقسيم مدة إشغال كل وحدة مكانية خلال السنة إلى خمسين وحدة زمنية كل منها أسبوع ــ حيث يترك عادة أسبوعان سنوياً للصيانة ــ ويتم بيع الخمسين أسبوعاً للراغبين كلٌ حسب الوقت الذي يناسبه لقضاء إجازته بحيث يختلف السعر وفقا لمعايير محددة سوف نتطرق إليها فيما بعد .

وتستند فكرة النظام إلى نظرية الإجارة «بيع المنفعة» حيث يقوم البائع" الشركة" المرخص لها بهذا العمل ببيع حق الانتفاع من وحدة عقارية محددة لمدة معلومة من سنة أو

---

١) حياة للتنمية و الاستثمار - http://www.haayat.com

٢) السياحة في عالم متغير. د. صلاح عبد لوهاب ص ٣٧٠

سنوات محددة إلى المستفيد، والجديد في هذه الصيغة الفارقة لها عن صيغ الإجارة الأخرى هو عدم الحاجة لتحديد بداية الإجارة ونهايتها بل قد يكون في أي وقت من المدة الكاملة والتي حددها النظام السعودي حسب مشروعه بما لا يقل عن ثلاث سنوات، إلا أن المدة المباعة معلومة عددا للطرفين، كما أن مجموع المستأجرين "المشترين لكامل المنفعة" يشتركون بملكية الانتفاع من كامل منافع الوحدة العقارية ويبقى دور البائع في الإشراف وإدارة هذه الوحدة[١].

عدد المستفيدين من هذا النظام على مستوى العالم؟

وفى ٢٠٠٥/٧/١٩م وتشير الإحصائيات إلى أن عدد الأشخاص المالكين لبرنامج تايم شير في العالم يزيد عن ٧ ملاين شخص للإقامة في ما يزيد عن ٦٠٠٠ منتجع في ٩٥ دولة، ويفوق حجم المبيعات السنوية لهذا القطاع اليوم ١٠ مليارات دولار أمريكي[٢].

وفى مقال نشر بتاريخ ٢٠٠٦: «تشير الأرقام الى أن هناك أكثر من ٥ مليون عائلة على مستوى العالم تتملك بنظام التايم شير، وهناك أكثر من ٤٩٨٧ فندق و منتجع و قرية سياحية حول العالم مشتركة بهذا النظام[٣].

المستقبل الواعد لنمو خدمة التايم شير: .

يتوقع خبراء ورواد القطاع السياحي لخدمة تايم شير للإقامة أثناء فترة الإجازة تحقيق النمو الإيجابي الممتاز في منطقة الشرق الأوسط.حيث أبدى العديد من الخبراء في القطاع السياحي أثناء المؤتمر العربي للإستثمار الفندقي الذي عقد مؤخراً عن ارائهم وتوقعاتهم التي أكدت لملاك الإجازات والشقق الفندقية والجهات الأخرى التي تعمل في قطاع تايم شير للعطلات عن المستقبل الواعد لنمو هذه الخدمة.

ووفقاً للسيد ديفيد كليفتون، المدير العام لشركة انتيرفال انترنشيونال لمنطقة الشرق الأوسط وأفريقيا، إن التطوير الإيجابي السليم والشفاف لقطاع تايم شير للعطلات في الشرق الأوسط سيتمكن من جني الثمار من خلال زيادة الإقبال وزيادة معدل فترة الإقامة.

ويقول السيد كليفتون «مفهوم الإجازة في الشرق الأوسط يركز على الإجازات العائلية بشكل رئيسي، مما يعني فترة الإقامة الأطول وتفضيل وجهات محددة أكثر من غيرها، وبالطبع تفضل هذه العائلات نمط الإقامة بالوحدات السكنية الراقية التي تعد مناسبة للعائلات

---

١) شبكة الأخبار العربية محيط – http://www.moheet.com

2) albawaba.com middle east news information

٣) منتديات الصفا – http://www.alsafa.net

الكبيرة فضلاً عن الإقامة في غرف الفنادق العادية، ولذلك فإن ما نقدمه من خدمات شراء الإقامة لفترة الإجازة يأتي ليقدم الحل الأمثل».

ويضيف قائلاً «إضافة لذلك من الممكن لخدمة تايم شير إطالة معدل فترة الإقامة لغاية ٧ ليال أو أكثر، ويجدر الذكر بأن دبي تشهد معدل إقامة ليومين فقط وهو معدل مهم لقطاع السياحة الذي يشهد التطور المستمر».

وتشير الإحصائيات إلى أن عدد الأشخاص المالكين لبرنامج تايم شير في العالم يزيد عن ٧ ملاين شخص للإقامة في ما يزيد عن ٦٠٠٠ منتجع في ٩٥ دولة، ويفوق حجم المبيعات السنوية لهذا القطاع اليوم ١٠ مليارات دولار أمريكي .

يوضح السيد كليفتون قائلاً «أعمال التوسع التي تقوم بها معظم الفنادق الفاخرة في المنطقة لترسيخ مكانتها في هذا السوق ستضع الخيارات الواسعة للمستهلك، وستخلق منافسة شديدة في السوق للسعي وكسب ولاء العملاء إضافة إلى تأكيد تميز شراء منتج برنامج الإجازة والإقامة وما يقدمه من ولاء للعملاء من عوائد إيجابية وفوائد عديدة لكل إقامة ووجهة يتم قصدها»، ويفيد السيد كليفتون قائلاً «قدرة قطاع تايم شير تشهد نمواً سريعاً، وقام الملاك من المستهلكين في المنتجعات التي تم تطويرها من قبل العلامات العالمية الرائدة في قطاع الضيافة، والمشاريع التي قامت جهات مستقلة بتطويرها بالإطلاع والحكم بأنفسهم على هذا المنتج».

ويضيف قائلاً «يمكننا القول بأن تايم شير تشهد نمواً كبيراً على المستوى العالمي، ويبدو ذلك واضحاً عند الإطلاع على تقاريرنا التي توضح مضاعفة حجم العمل والأرقام السنوي منذ ٢٠ عاماً مضت، وبالطبع يعود ذلك لوضوح سياستنا في التعامل الصادق ودخولنا في سوق الفنادق والمرافق الترفيهية[1].

صور تعاقد التايم شير:

أوضح أحد الباحثين أن عقد المشاركة في الوقت له صور كثيرة ومتعددة، ومع فتح المجال للشركات، وعدم إلزامها بصورة محددة، تعددت أساليبهم، وكثرت طرقهم. ولذلك كثر المتضررون من تلاعب هذه الشركات التي تخصص بعضها في الغش والتدليس والخداع مما أوجد عند كثير من الناس: التخوف والاحتراز من هذا العقد وأخذ صورة سيئة عنه. ولهذا فلا

1) albawaba.com middle east news information.

تعجب إذا اطلعت على صور متعددة كل صورة تختلف عن الصورة الأخرى وصور عقد المشاركة في الوقت لا تخرج عن عقد البيع وعقد الإجارة غالبا[١].

ويتخذ نظام التايم شير إحدى صور ثلاث[٢]:

الأولى: ملكية شائعة مع اقتسام الوقت .

الثانية: حق الانتفاع مع اقتسام الوقت .

الثالثة: حق استعمال مع اقتسام الوقت .

ويختلف اكتساب حق ملكية حصة طبقاً لنظام مشاركة الوقت عن اكتساب حق انتفاع أو استعمال من وجوه كثيرة[٣].

صور تطبيقية للتايم شير:

وأوضح أحد الباحثين أن عقد المشاركة في الوقت له صور كثيرة ومتعددة، ومع فتح المجال للشركات، وعدم إلزامها بصورة محددة، تعددت أساليبهم، وكثرت طرقهم. ولذلك كثر المتضررون من تلاعب هذه الشركات التي تخصص بعضها في الغش والتدليس والخداع مما أوجد عند كثير من الناس: التخوف والاحتراز من هذا العقد وأخذ صورة سيئة عنه. ولهذا فلا تعجب إذا اطلعت على صور متعددة كل صورة تختلف عن الصورة الأخرى وصور عقد المشاركة في الوقت لا تخرج عن عقد البيع وعقد الإجارة غالبا.

التطبيق فى القانون الفرنسى:

لقد نشأ نظام المشاركة فى الوقت فى فرنسا بشكل عملى فى ٢٠ إبريل ١٩٦٧ بواسطة شركة مارسيليا التى قدمت فى سوق السياحة عرضاً متميزاً كان شعاره « لا تستأجر الغرفة ولكن اشتر الفندق فهو أقل ثمناً » ومنذ ذلك الوقت تعددت المسميات التجارية لتسويق هذا النظام ، واختلفت الصيغ التعاقدية المحددة للطبيعة القانونية للتعاقد ولحقوق المستفيدين من النظام فى فرنسا[٤].

ويبدو نظام المشاركة فى الوقت مختلفا عن الأنظمة القانونية المألوفة فى الانتفاع بالعقارات بالنظر إلى قيامه على ثلاثة أركان يجتمع فيها عنصر المكان مع عنصر الزمان

---

١) الأسواق العربية http://www.alaswaq.net

٢) د / سمير كامل – مرجع سابق – ص ٥.

٣) راجع تفاصيل ذلك فى المرجع السابق.

٤) د / حسن عبد الباسط جميعى – مرجع سابق – ص ٤.

والتجمع القانونى الذى يضم العديد من الأشخاص القانونية الطبيعية والمعنوية . ويتم تنظيم هذا النوع من أنواع الانتفاع بالعقار فى القانون الفرنسى من خلال إنشاء شركة مالكة للوحدات العقارية محل المشاركة فى الوقت بحيث تقوم هذه الشركة باختصاص كل من الشركاء فيها بحق فى الإقامة بإحدى الوحدات المملوكة لها خلال مدة محددة من العام طوال حياة الشريك[1].

وبالرجوع إلى النظام الفرنسى نجد أنه وبالرغم من أن المشرع الفرنسى فى قانون ١٩٨٦ لم يتناول اقتسام الوقت إلا من خلال إفراغه فى شكل الشركة إلا أنه من غير المختلف عليه أن المشرع الفرنسى لم يغلق الباب أمام الصيغ المختلفة الأخرى التى يمكن من خلالها تنفيذ نظام اقتسام الوقت ، شريطة ألا يتم العمل بها من خلال إنشاء شركات تخالف النموذج الذى فرضه هذا التشريع ، فهذا التشريع وعلى خلاف القانون الخاص بالشركات القائمة على إنشاء وبيع العقارات وتخصيصها والذى كان يطبق على شركات اقتسام الوقت قبل صدور قانون ١٩٨٦ وهو القانون الصادر فى (١٦ يوليو ١٩٧١) وعلى خلاف قانون ١٠ يوليو ١٩٦٥ المطبق على الملكية الشائعة) لا يتعلق بالنظام العام إلا فى صدد بعض النصوص الواردة فيه والتى ورد النص صراحة أو ضمنا على اعتبار أحكامها آمرة أو متعلقة بالنظام العام[2].

التطبيق فى انجلترا والبلاد الأنجلو أمريكية :

وفى انجلترا والبلاد الأنجلو أمريكية نظاما خاصا للتعامل على الحصص الزمنية المخصصة لقضاء العطلات يعرف باسم النادى الأمين ، ويقوم هذا النظام كما يتضح من اسمه على إنشاء ناد يجمع فى عضويته المستفيدين من أصحاب الحقوق فى الإقامة على أن يتولى إدارة ملكية العقارات لضمان حقوقهم شخصاً موثوقاً به يطلق عليه اصطلاحاً الأمين[3].

تقنين ممارسة التايم شير فى بعض الدول العربية:

كشف مسؤول بارز في وزارة التجارة والصناعة أمس،عن وجود دراسات جادة لدى الجهات المختصة للترخيص بصفة رسمية لمكاتب تمارس نشاط «التايم شير في السعودية». وفي الوقت الذي رفض فيه هذا المسئول الإفصاح عن نتائج هذه الدراسات أو الآليات التي ستتخذ مع النشاط الجديد، اكتفى بحديثه لـ«الرياض» بالقول: أن هناك دراسات تقوم عليها

١) راجع ذلك تفصيلا فى د / حسن عبد الباسط جميعى – مرجع سابق – صـ ٩.
٢) المرجع السابق – صـ ١١ ،١٢.
٣) المرجع السابق – صـ ٩.

جهات عدة لمنح الراغبين في ممارسة نشاط التايم شير سجلات نظامية تخولهم بممارسة هذا العمل داخل البلاد.

يأتي هذا في وقت انتشرت فيه داخل المجمعات التجارية الكبرى بالرياض مكاتب تدعي ممارسة نشاط التسويق السياحي عبر طرق حديثة لم تقنع المتسوقين في هـذه المجمعـات . وأكد عدد من المتسوقين أن هذه المكاتب تمارس نشاط «التايم شير» المتعارف عليه في بعض الدول العربية المجاورة، متهمين إياها بالاحتيال على المواطنين عبر طرق مخالفـة لأنظمـة وزارة التجارة التـي يـستغربون التزامهـا الـصمت حيـال مخالفـات هـذه المكاتـب . إلى ذلك ، قال أحد المسؤولين عن هذه المكاتب إنهم يمتلكون سجلات تجارية نظامية، مبينا أن نشاطهم لا يمكن وصفه ببيع إجازات مملوكة أو «تايم شير» بل تسويق لبرامج سياحية عبـر تقديم جوائز قيمة للمتسوق وعائلته بعد إجابتهم على بعض الأسئلة .

التطبيق فى المملكة العربية السعودية :

صدر قرار مجلس الوزراء السعودي بالموافقة على نظام المشاركة بالوقـت، وصـدر بموجبه مرسوم ملكي على أن ينشر في الجريدة الرسمية ليدخل حيز التنفيذ. ويسمى النظـام الجديد اختصارا ب «التايم شير» أو المشاركة بالوقت أو الملكية المتعاقبة، وهو إحدى أدوات الملكية المشتركة ويقارب النكهة الإسلامية للمشاركة بالوقت المتمثلة بصكوك الانتفاع التـي عمدت شركات في مكة المكرمة على إصدارها لتسويق الأبراج الفندقية فيها للمعتمرين مـن السعودية وخارجها.

وأضاف التقرير أن إقرار النظام سيعزز من الاستثمارات العقارية وخصوصا في مكة المكرمة والمدينة المنورة التي قد تنحصر فئة مشتري العقارات فيها لفئة الأثرياء من المسلمين لارتفاع أثمان العقارات فيها نتيجة لحقيقة كون أراضي مكة المكرمة مثلا من أغلى البقاع في العالم.

وأشار التقرير إلى أن النظام الجديد سيعزز من الفرص الاستثمارية والتطويرية الكبيرة للمدينتين المقدستين في السعودية، مكة المكرمة والمدينة المنورة، خصوصا مع فتح باب تملك المسلمين من العرب الأجانب لمدة ٢٥عاما، بعد أن كان موضوع الملكية لغير السعوديين أمرا عائقا أمام شراء عقارات في محيط الحرمين الشريفين، بالتالي فتح المجال لمـا يزيـد علـى المليار مسلم في السعودية وباقي دول العالم من تملك العقارات في محيط الحرمين بشكل كامل أو تشاركي حسب النظام الجديد. ورغم أن نظام التايم شير أو المشاركة بالوقت قد مضى على

وجوده حول العالم ما يزيد على ٥٠عاما، إلا أنه يعد أمرا مستحدثا في المنطقة، ويتوقع تقرير المزايا أن يعالج النظام عند تطبيقه القصور أو الاختلالات التي شهدها السوق السعودي ما قبل إقرار النظام وبالتالي تشجيع الشركات على التوسع في الاستثمار في إنشاء مشاريع للملكية المشتركة وبمقابل ذلك تحفيز المشترين وتشجيعهم خصوصا مع توفير إطار قانوني يكفل الحقوق.

وقال التقرير إن فكرة صكوك الانتفاع تقوم بناء على أساس نظرية الإجارة أو بيع المنفعة، حيث يقوم البائع وهو في هذه الحالة الشركة المطورة أو المسوقة المرخص لها ببيع حق انتفاع من وحدة عقارية محددة لمدة معلومة إلى المستفيد، كما أن مجموع المستأجرين المشترين لكامل المنفعة يشتركون بملكية الانتفاع من كامل منافع الوحدة العقارية ويبقى دور البائع في الإشراف وإدارة هذه الوحدة. ومع هذا دعا التقرير إلى تفعيل النظام بحيث يكفل عدم حدوث أي إشكالات تتعلق مثلا ببيع ذات الوحدة العقارية على أكثر من شخص بما يفوق المدة الفعلية، وتقصير الشركة البائعة أو المطورة عن القيام بدورها في الإشراف والإدارة والصيانة وغيرها[1].

أكد المهندس أحمد العيسى مدير عام إدارة التراخيص والجودة في الهيئة العليا للسياحة أن اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت (التايم شير) تنص على إعطاء مهلة ١٠ايام للشخص المستفيد من التايم شير للانسحاب من العقد دون إبداء أسباب . العيسى قال في تصريحات لـ «عكاظ» ان الهيئة تلزم الشركة بفسخ العقد بدون اخذ مقابل كما انه إذا اتضح خلال ٣ اشهر أن المعلومات التي قدمت من قبل الشركة للعميل فيها مغالطات وغير صحيحة عن موقع السكن مثلا أو الخدمات التي تقدم ولم تكن بنفس المستوى المتفق عليه فان للعميل الحق في الانسحاب وفسخ العقد بعد تأكد الهيئة من ذلك وهذه إحدى الضمانات التي اشترطتها اللائحة التنفيذية لضمان حقوق المتعاملين.

وأضاف أن النظام مازال في مرحلة التوعية وقد تم إعطاء مهلة لمدة عام للممارسين الحاليين لتحسين أوضاعهم كما بدأنا زيارات ميدانية لتعريف الشركات بضرورة الدخول تحت المظلة النظامية لممارسة هذا النشاط. مؤكدا أن ما يحدث الآن من قبل بعض الشركات التي تقوم ببيع الليالي المجمعة لا يندرج تحت نظام المشاركة بالوقت. وقال إن الهيئة لم تبدأ حتى

---

١) http://www.saudisw.com منتدى طريق السهم السعودي – الأخبار الاقتصادية من ٩-٦-٢٠٠٧ وحتى ١٥-٦-٢٠٠٧

الآن بالترخيص لأي من المنشآت العقارية بممارسة نشاط المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، وأن كافة الممارسات التي تتم حالياً في هذا الجانب غير مرخصة من الهيئة التي فتحت باب التقديم لطلب التصاريح اللازمة لممارسة العمل في نظام المشاركة بالوقت حسب الاشتراطات اللازمة لذلك والتي ستتيح المجال لكافة المستثمرين بالحصول على التراخيص النظامية معتبرا ان التصاريح تعتمد على جاهزية القطاع الخاص والذي يجب ان تتوفر به جميع الاشتراطات اللازمة حيث مازال يحتاج الى مواءمة بعض أوضاعه فيما يتعلق بالتسويق والمباني إضافة الى المستندات المطلوبة. ولفت العيسى إلى أن نظام المشاركة بالوقت سيساعد على تشجيع الاستثمار في إنشاء وتسويق الوحدات العقارية السياحية. مؤكدا على حرص الهيئة على تطبيق هذا النظام بشكل دقيق وخاصة فيما يتعلق بالرقابة على الجهات التي تقدم هذه الخدمة تلافيا لحدوث أية سلبيات تسبب الضرر للعميل أو المستثمر[1].

وحذرت الهيئة العليا للسياحة كافة المواطنين والمقيمين من التعامل مع وسطاء البيع المنتشرين في الأسواق والمنتزهات والأماكن العامة، والذين يقومون بالتسويق لوحدات عقارية سياحية داخلية وخارجية بطرق غير نظامية.

وأكد المهندس عمر بن عبدالعزيز المبارك مدير إدارة التراخيص والجودة بالنيابة بالهيئة العليا للسياحة أن هؤلاء المسوقين غير مرخص لهم من الهيئة كما أن الأغلب يتبع طرقا غير نظامية ووسائل نصب واحتيال لتسويق مشاريعهم، مشيرا إلى أن الهيئة تلقت العديد من شكاوى المتضررين من هؤلاء المسوقين والذين أغلبهم من الأجانب الوافدين بتأشيرة زيارة.

وأوضح أن الهيئة بدأت بجولات تفتيشية على المسوقين لنظام المشاركة بالوقت في كلٍّ من الرياض والمدينة المنورة والخبر والدمام، وجاري العمل حالياً لاستكمال بقية المدن الأخرى.

وكان صاحب السمو الملكي الأمير نايف بن عبد العزيز وزير الداخلية رئيس مجلس إدارة الهيئة العليا للسياحة قد وجه في وقت سابق بتشديد الرقابة على مسوقي مشاريع المشاركة بالوقت (التايم شير) من الأجانب المنتشرين في المجمعات التجارية وعمل جولات

---

١) أ / احمد العرياني ١٠ أيام لفسخ عقد «التايم شير» ومهلة سنة لتصحيح أوضاع الشركات – تحقيق – جدة– الصفحة الاقتصادية ليوم الثلاثاء ١ / ٨ / ١٤٢٨هـ – ملتقى نادي خبراء المال – الأخبار والبيانات الاقتصادية – http://moneyexpertsclub.net .

تفتيشية للتأكد من نظامية عملهم. جاء ذلك في تعميم وجهه سموه لأصحاب السمو الملكي وأصحاب السمو أمراء المناطق لتطبيق ذلك بالتنسيق مع كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة التجارة والصناعة والهيئة العليا للسياحة.

وقد جاء صدور هذا التعميم بناء على طلب بذلك تلقاه سمو وزير الداخلية من صاحب السمو الملكي الأمير سلطان بن سلمان بن عبد العزيز الأمين العام للهيئة العليا للسياحة بصفة الهيئة الجهة المسؤولة عن تطبيق نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، وذلك بناء على الملاحظات والشكاوى الواردة من المواطنين من مختلف مناطق المملكة عن وجود عدد من المسوقين المنتشرين في المجمعات التجارية والأماكن العامة الذين يقومون بتسويق عقارات داخل وخارج المملكة تحت اسم المشاركة بالوقت، ويقومون بتحصيل مبالغ مالية من مواطنين ومقيمين دون صفة نظامية أو مرجعية قانونية. وقد أكد التعميم على ضرورة منع هذه الممارسات التسويقية دون الحصول على إذن رسمي بذلك من الجهات المعنية وهي الهيئة العليا للسياحة ووزارة التجارة والصناعة، وتم تزويد الجهات ذات العلاقة بالموضوع بصورة من التعميم للتأكد من نظامية عمل مكاتب التسويق التي يعلن عنها. يشار إلى أن الهيئة بدأت مؤخرا بالترخيص للشركات الراغبة في العمل بنظام الشراء بالوقت في الوحدات العقارية السياحية والذي اعتمد صاحب السمو الملكي الأمير نايف بن عبد العزيز وزير الداخلية رئيس مجلس إدارة الهيئة العليا للسياحة مؤخرا لائحته التنفيذية بعد أن صدر به مرسوم ملكي في٢٠/ ٨ / ١٤٢٧ ه وكلفت الهيئة بالإشراف عليه، مع تخويل سمو رئيس مجلس إدارتها باعتماد لائحته التنفيذية . ويعني نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية إمكانية شراء حق الانتفاع والاستفادة من الوحدة العقارية السياحية في إحدى منشآت الإيواء السياحي لفترة زمنية محددة من العام بموجب عقد بمقابل مالي معين لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات. وتتضمن اللائحة التنفيذية للنظام التي أقرت مؤخرا أهم اشتراطات الحصول على تراخيص العقار المستخدم لنشاط المشاركة بالوقت وكذلك شروط الحصول على ترخيص تسويق لوحدات العقار سواء داخل المملكة أو خارجها، وإجراءات التسجيل التي يجب الالتزام بها عند تقديم الطلب للهيئة[1].

---

١) أ / أحمد غاوي – التحذير من مسوقي "تايم شير" غير نظاميين – تحقيق – جريدة الرياض اليومية – العدد ١٤٢٨١ – الثلاثاء ١٧رجب ١٤٢٨هـ – ٣١يوليو ٢٠٠٧م –
http://www.olriyadh.com

صورة لإهدار المال العربى فى السياحة إلى أوروبا:

تعتبر السياحة أحد أهم الروافد الأساسية للدخل القومى لمعظم الدول ، وتعتمد فى ذلك على الاستغلال الأمثل لما وهبها الله من آثار تاريخية ومزارات سياحية وطبيعية خلابة تتميز بها. وظهرت خلال العقدين الأخيرين أنواعاً أخرى من عوامل الجذب السياحى من خلال تنظيم فعاليات مختلفة لجذب السائح ، ويتوقف نجاح تلك الدولة أو غيرها فى جذب السياح والزائرين على مدى نجاحها فى توفير جميع متطلباتهم ، وتهيئة عوامل الراحة والاستجمام لهم ومرافقيهم . وتعددت هذه الأنواع فمن السياحة العلاجية إلى السياحة التجارية والثقافية وصولا إلى سياحة المؤتمرات وكل ذلك مرورا بالسياحة الأساسية لقضاء وقت ممتع بعيداً عن منغصات الحياة ومشاكلها وعن العمل ومعاناته التى لا تنتهى . وتتفاوت أرقام السياح وكم نفقاتهم من سنة إلى سنة ومن مكان إلى آخر ، فمثلا حجم السياحة الإماراتية إلى بريطانيا سنويا – كما يقول المدير الإقليمى لهيئة السياحة البريطانية فى دبى ومنطقة الشرق الأوسط وشبه القارة الهندية – تصل إلى ٨٥ ألف شخص على مدار العام ويزداد العدد فى الصيف لأنه موسم السياحة . ويتفاوت الرقم من دولة إلى أخرى لكن يجب ألا يخدعنا هذا التفاوت فزائر سويسرا غير زائر بريطانيا غير زائر سوريا أو مصر أو غيرها ، ويصل عدد السياح الإماراتيين إلى سويسرا سنويا حوالى من ١١ – ١٥ – ألف أكثرهم من رجال الأعمال وكبار رجال الدولة ، وتشير الإحصائيات إلى أن السفارة والقنصلية السويسرية أصدرت عام – ١٩٩٦ – « ١١ » ألف تأشيرة دخول إلى سويسرا ، أما فرنسا فحدث ولا حرج وكذا ألمانيا وأسبانيا وإيطاليا والنمسا وغيرها . ويقول الخبير السياحى إن معدل إنفاق الخليجيين فى أوروبا يتراوح ما بين – ٢٥٠ – إلى – ٥٠٠ – دولار فى اليوم الواحد تزيد وتنقص ولكن فى المتوسط حوالى – ٤٠٠ – دولار يوميا فإذا ما تم حسابها على أساس – ٨٥– ألف إماراتى يتوجهون إلى بريطانيا سنويا ويقضون ما بين – ١٥ – ٢٠ – يوم فى المتوسط تكون يوميا حوالى ثلاثة ملايين و ٤٠٠ ألف دولار ليصل المعدل إلى – ٦٨٠ – مليون دولار سنويا على مستوى دولة واحدة وإنفاقها على السياحة فى أوروبا مما يعتبر إهداراً للمال العربى . ومن خلال الإحصاءات المتوفرة والمتوقعة فإنه تقريباً تصرف دول الخليج فى بريطانيا وحدها ما يقرب من ملياري دولار ، وفى سويسرا – ٧٥ – مليون دولار ، وفى فرنسا مليار ونصف المليار ليصل الإجمالى ما يقرب من خمسة مليارات دولار تقريبا وهو رقم ضخم جداً قياساً بما يتم صرفه فى الدول العربية التى يضن السائحون العرب بما ينفقونه فيها وكأنه قد

سرق منهم مع أنه يعود عليهم بشكل غير مباشر .ونحن إذ ننطلق من حسنا الوطنى وشعورنا بمدى المسؤولية الملقاة على عاتق وكاهل أمتنا العربية والإسلامية فإنه ما دامت فرصة السياحة العربية متوفرة فإن إنفاق أموال المسلمين والعرب فى دولة تعادى الإسلام ولا تتمنى النهوض للعرب ، لا يجوز خلقاً ولا عرفاً بل علينا توجيه طاقاتنا وأموالنا وجميع إمكاناتنا إلى الدول العربية والإسلامية مثل باكستان وإيران وموريتانيا وجزر القمر والمالديف وماليزيا وكلها تتمتع بإمكانات جميلة إضافة إلى الدول العربية فنحن جميعاً مع السياحة العربية إلى الدول العربية والإسلامية وضد إهدار المال العربى فى السياحة إلى أوروبا[1].

إن التعاون السياحى على المستوى الدولى والإقليمى يعتبر أمرا حيويا لتطور السياحة ونموها، ويبرر وجوب قيام هذا التعاون عدة اعتبارات أهمها:

١ – إمكانية تحقيق التكامل السياحى بين الدول التى تكون معا منطقة سياحية واحدة ، ويتم ذلك من خلال الترتيبات السياحية التى تنظم حصول كل بلد على مزايا سياحية ، بحيث يحل التكامل مكان التنافس بين المنطقة السياحية وعادة ما تشكل لجان مشتركة فى نطاق المؤسسات السياحية الإقليمية لوضع السياسات الكفيلة بالتغلب على المشكلات التى تواجه المنطقة .

٢ – تسهيل الرحلات السياحية الطويلة التى تتم عبر عدة دول ، وذلك استجابة للاتجاه السياحى المتزايد فى زيارة أكثر من دولة فى الرحلة الواحدة ، ولا شك أن التعاون على النسق الإقليمى يؤدى إلى تحقيق مزايا سياحية لدول المنطقة جميعاً .

٣ – اتساع أنشطة المنظمات الدولية والإقليمية فى المجال السياحى ، ويعتبر الاشتراك فى أعمال المؤتمرات الدولية والإقليمية التى تعقدها هذه المنظمات إحدى صور التعاون ، وعادة ما تكون الدول النامية فى حاجة إلى المساعدات المالية والفنية التى تقدمها هذه المنظمات ، ومن هنا يؤدى توثيق الصلات بين الأجهزة السياحية فى الدولة النامية وهذه المنظمات إلى الحصول على المساعدات المالية والفنية المطلوبة[2].

---

١) أ / رضا عبد العزيز – إحدى صور إهدار المال العربى – تحقيق – مجلة الاقتصاد الإسلامى – العدد ٢٠٨ – السنة الثامنة عشر – يوليو ١٩٩٨ – ص ٢٢ – ٢٧ – بتصرف .

٢) د/ نبيل الروبى – اقتصاديات السياحة – مؤسسة الثقافة الجامعية الإسكندرية – بدون سنة نشر – ص٣٩ ، ٤٠ .

المطلب الثالث
ميزات وسلبيات

مميزات نظام المشاركة بالوقت والحقوق التى يتيحها للمنتفعين:

وأهم ما يميز هذا النظام مايلى:

يتيح للشخص أن يقضى أجازته كل عام هو وأفراد أسرته فى وحدة سكنية مقابل مبلغ يدفعه مرة واحدة عند التعاقد ، وبالسعر السائد فى ذلك الوقت ، وهذا يقضى على التـضخم ؛ لأنه يتحاشى الارتفاع المستمر فى أسعار الفنادق والشقق المفروشة ، ويوفر للمستفيد من هذا النظام الأعباء المالية الباهظة التى كان سيدفعها للإقامة فى الفنادق أو الشقق المفروشة أثنـاء الأجازة إذ كل ما سيتكبده تكاليف الانتقال ، والطعام ، والمصروفات الشخصية، بينما يـوفر مصاريف الإقامة التى تمثل خمسة وسبعون بالمائة من تكاليف الأجازة. هذا بالإضافة إلى أن هذا النظام يمكن المستفيد من قضاء أجازته فى مسكن مؤسس تأثيث فاخر ، تتوافر فيه جميع وسائل الراحة ، والتى لا يمكن أن تتاح له هذه الإمكانية لولا نظام المشاركة بالوقـت، كمـا يرفع عن كاهله ثمن حراسة الوحدة ، وكافة المشاكل الأخرى التى تتعـرض لهـا الوحـدات المماثلة ، والمملوكة ملكية خاصة ، كحدوث حريق أو تسرب مياه أو خلافه. كمـا أن هـذا النظام يحقق للمستفيد أن يتمتع بكافة مزايا المالك ، فهو مسكنه الذى له كل الخصوصية والذى ينتفع به انتفاعاً كلياً ،يخرج ويعود إليه فى أى وقت دون قيود ، كما يوفر له إمكانية الرجوع كل عام إلى نفس المسكن الذى ارتبط به ، واعتاد على تمضية أجازته فيـه. وأخيـرا فـإن للمستفيد من نظام المشاركة بالوقت أن يصبح عضوا فى شركات التبادل العالمية ، حيث يتمتع بنظام تبادل الأجازات العالمى ، فيتاح له أن يستبدل ما اشتراه وتملكه من وقت فـى أى مـن القرى المنضمة لنظام المشاركة بالوقت والتبادل العالمى داخل مصر او خارجها[1].

الحقوق التى يتيحها النظام للمنتفعين :

يتيح نظام المشاركة الزمنية للشخص شراء ملكية أو حق استعمال وحدة في المـشروع لمدة معينة سنوياً لعدد معين من السنين . ويحق للمشتري قضاء إجازته في تلك الفترة الزمنية في كل عام، كما يحق له تأجيرها أو إهداؤها أو بيع هذه الفترة الزمنية التي يمتلكهـا للغيـر

---

١) د / سمير كامل – مرجع سابق– صـ ٧ ، ٨.

وأيضاً يحق له استبدالها بفترة أخرى مساوية خلال العام أو ادخارها لسنة أخرى أو استدانتها من سنة قادمة .

وإذا كان المشروع يدار تحت رعاية إحدى الشركات العالمية التي تتولي تبادل الأجازات بين دول العالم، فإنه ــ كما قدمنا ــ يكون للمشتري فرصة لتبادل الفترة الزمنية التي يمتلكها مع منتجعات أخرى في نفس البلد أو في دول أخرى من العالم[1] .

وأهم ما يميز هذا النظام الجديد من الناحية القانونية أنه يمزج بين عنصر المكان (الوحدة العقارية) وعنصر الزمان المتمثل فى الوحدة الزمنية التى يتمكن المستفيد من الانتفاع بالوحدة العقارية خلالها أثناء العام وعلى مدار عدد من السنوات ، فسواء كان حق المستفيد من نظام اقتسام الوقت حق دائم أو حق مؤقت ، فإن المستفيد من نظام اقتسام الوقت لا ينتفع من الوحدة العقارية طوال العام ، وإنما يتناوب الإنتفاع مع باقى المستفيدين من ذات الوحدة طوال العام فى ضوء الحصة الزمنية المقررة لكل مستفيد[2].

سلبيات نظام التايم شير:

يؤخذ على هذا النظام عدة سلبيات أفرزتها التطبيقات العملية ومن أهمها ما يلى:

١- يشتكي العملاء من ارتفاع الرسوم في الوحدات العقارية العاملة بموجبه نظام الاشتراك في الوقت، إلى حد يصعب معه على المالك الاحتفاظ بحصته نتيجة العبء المادي جراء هذه الرسوم، فهناك رسوم الصيانة، ورسوم مالكي الوحدات، ورسوم مبادلة الحصص والضرائب، وهناك رسوم أخرى لا يتم إطلاع العملاء عليها قبل شراء حصصهم، من قبل المطور أو المسير.

٢- ارتبط نظام لاشتراك في الوقت في الأذهان بعمليات الغش والاحتيال التي تحدث أحيانا في إطار التعامل بهذا النظام، حيث يدفع العملاء أموالهم دون الحصول على خدمات ويحدث هذا في أحايين كثيرة.

٣- أنه يصعب في الواقع مبادلة حصة العميل بحصة أخرى، في الفترة التي يرغب فيها لاحتمال وجود عملاء كثيرين يريدون تلك الفترة نفسها، كما أنه لا يمكن للعميل أن يحدد في آخر لحظة أين يريد أن يقضي حصته ضمن هذا النظام، لأن الترتيبات يجب أن تتم قبل الوقت المقرر لقضاء العطلة بفترة طويلة.

---

١) المشاركة الزمنية، نشر الاتحاد الأوروبي .
٢) د / حسن عبد الباسط جميعى – مرجع سابق – ص ٤.

٤- أنه قد لا يتاح للعميل بيع حصته إذا احتاج إلى ذلك، كما أن بعض المنتجعات تشترط على المالكين أن يكون لها الحق في الاعتراض على بيع العميل حصته لغيره، وهذا الشرط غير جائز شرعا، لكون ينافي مقصود العقد ومقتضاه، لأن من مقاصد ومقتضيات عقد البيع أن تكون تصرفات المشتري نافذة في المبيع، فيصح العقد ويبطل الشرط، وهذا هو المختار في الشروط الفاسدة.

٥- أن المستأجرين وفق هذا النظام قد تذهب حقوقهم أدراج الرياح، إذا أفلس المستغل أو المسير أو قرر أحدهما بيع العقار إلى طرف آخر.

٦- يحق للمطور أو المسير رفع الأجرة السنوية على المستأجرين، متى ما أراد ذلك.

المبحث الثانى
الإطار التشريعى للتايم شير

ويتكون من المطالب الآتية:

المطلب الأول: التكييف القانونى لعقد اقتسام الوقت فى القانون المصرى

المطلب الثانى: الآثار القانونية لعقد اقتسام الوقت طبقاً للتشريعات المصرية

المطلب الثالث: الحكم الشرعى للتايم شير

المطلب الأول
التكييف القانونى لعقد اقتسام الوقت فى القانون المصرى

بدايةً لم ينظم القانون المصرى اقتسام الوقت بقواعد قانونية خاصة تتفق والطبيعة المتميزة لهذا النظام الجديد من نظم شغل العقارات من خلال الحصص الزمنية ، وحيث ترك المشرع تنظيم اقتسام الوقت للأحكام العامة ، فإنه من المتفق عليه فقها وقضاء أن لأطراف التعاقد تحديد الطبيعة القانونية لحق المستفيد طالما أن هذا لا يخالف نصا قانونيا أو حكما متعلقاً بالنظام العام . لذلك فإن اقتسام الوقت فى مصر كان وبحسب الأصل لا يقيد تنظيمه ولا تحديد طبيعة حقوق المستفيدين فيه أى نص قانونى ، ويعنى ذلك أن الحقوق التى ترتبت للمستفيدين من نظام اقتسام الوقت تتنوع بحسب ما ورد به العقد المنظم لها ، لذلك فإن حق المستفيد قد يكون حقا إيجاريا يخضع لأحكام عقد الإيجار طويل المدة ، كما قد يكون حقاً عينيا عقاريا كحق الملكية أو حق الانتفاع أو حق الاستعمال ، بالإضافة إلى أن هذا الحق قد يكون حقاً شخصيا فى الإقامة بالوحدات المملوكة للشركة على غرار ما هو متبع فى ظل النظام القانونى الفرنسى. ولقد صدر مؤخرا قرار وزير السياحة رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ ، فورد نص المادة ١٢ منه بأنه « يتم طرح الوحدات التى تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما عن طريق الإيجار طويل المدة أو البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة ويبيع للمنتفع حق الانتفاع لمدة محددة سنويا فى وحدة مؤسسة ومجهزة للاستخدام اليومى » ويتضح من هذا القرار أن المشرع المصرى قيد المنشآت الفندقية التى تقوم على إنشاء أو إدارة اقتسام الوقت فى التعامل على الحصص الزمنية وقصر هذا التعامل على نمطين وحيدين

هما عقد الإيجار طويل المدة ، ونظام تقرير حق الانتفاع بالوحدات العقارية للمستفيدين من النظام. على أنه وبالرغم من ذلك التحديد الصريح فى القرار الوزارى إلا أن تنظيم اقتسام الوقت فى مصر يحتاج إلى تنظيم قانونى أكثر تفصيلاً وتقرير قواعد حماية للمستفيدين أكثر انضباطا[1].

ولعل هذا الاعتراض الأخير هو الذى دعا إلى إصدار القرار الوزارى رقم ٢٥٧ – فى التاسع من يوليو لسنة ٢٠٠٦ – لتلافى ما يكون قد حدث من نقص فى الجوانب القانونية والتنظيمية فى القرار الوزارى السابق ولتنظيم تسويق وحدات اقتسام الوقت وحفظ حقوق العملاء تجاه الشركات باعتبار اقتسام الوقت يخرج عن نطاق حق الانتفاع العقارى الوارد بالقانون المدنى المصرى . ثم تلا ذلك فى السابع والعشرون من يوليو لسنة ٢٠٠٦ – صدور عقد نموذجى بمرفقاته لبيع الحصص بنظام اقتسام الوقت طبقاً لما هو وارد بالقرارات الوزارية السابق ذكرها (القرار رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ – والقرار رقم ٢٥٧ – لسنة ٢٠٠٦)،- والذى كان قد نص على اعتماده بالقرار الوزارى رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ – ونص فيه تفصيلا على كافة الإجراءات والبيانات والحقوق والإلتزامات الواجبة على جميع أطراف التعاقد والتى سنتعرض لها تفصيلا فيما يلى.

وبداية أحب أن أنوه إلى أنه سيتم التعامل مع القرارات السابق بيانها على أنها منظومة قانونية واحدة بحيث يستكمل القرار الثانى ما لم يستكمله القرار الأول ويستكمل العقد النموذجى ومرفقاته ما لم يرد فى القرارين السابقين بحيث يكون الجميع منظومة قانونية واحدة تكمل بعضها البعض وتضع القواعد والشروط والضوابط الحاكمة للتعاقد بنظام اقتسام الوقت . ونستند فى اتجاهنا هذا إلى ما ورد فى العقد النموذجى فى صدر صفحته رقم – ١ –من أنه أشار إلى أن تنظيم هذا العقد مطابقاً للقرارات الوزارية الصادرة من وزير السياحة برقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ ، ورقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ . ويعد هذا العقد هو الصورة النهائية التى يجب التعامل على أساسها نظرا لأنها حوت كافة القواعد الأساسية والضوابط التنظيمية التى وردت فى القرارين السابق بيانهما .

ومن خلال مطالعتنا لهذه القرارات والعقد النموذجى ومرفقاته سنجد أن نص المادة الثانية عشر، الثالثة عشر ، من القرار ٩٦ هما النصان الوحيدان فى القرار اللذان بينا التكييف

---

[1]) د / حسن عبد الباسط جميعى – مرجع سابق – ص ٥٥، ٥٦.

القانونى لعقد اقتسام الوقت ونصا على أنه إيجار طويل المدة، أو بيع مع تجزئة الملكيـــة (أى يبيع المالك المنفعة ويحتفظ هو بعين المبيع) .

فيما عدا ذلك لم نجد فى القرار ٢٥٧ ما يشير إلى اتجاه المشرع فى هذا القـــرار إلـــى نفس التكييف السابق واعتماده الإيجار، وبيع المنفعة صورتان لعقد اقتسام الوقت ، لكننا نجـد أن كافة العبارات الواردة فى هذا القرار تتبنى اعتماد بيع المنافع كصورة وحيدة فى التعامـل على عقد اقتسام الوقت، وإن لم يصرح أى نص بذلك ، ولكن من خلال مطالعة كافة الحقوق التى رتبها المشرع على العقد تتأكد وجهة النظر السابقة ، ويؤكد ذلك أيضاً أن أول صفحات العقد النموذجى نصت على أنه عقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت ،ثم تلا ذلك فى ديباجة العقد قوله: (حيث يعطى الطرف الثانى الحق فى الانتفاع فقط ....) ، ثم بين فى الفقرة الثانية من البند الثانى أن حق الانتفاع بنظام اقتسام الوقت هو حق الاستخدام الفندقى ، وذلك يؤكد وجهة النظر السابقة بل ويزيد عليها أن المشرع قصر بيع المنفعة هنا على منفعة الاستخدام فقـط ، وهو ما يعنى أن عقد اقتسام الوقت فى التشريع المصرى هو عقد على بيع حـق الاسـتخدام لوحدة فندقية لمدة زمنية متكررة فى كل سنة ، وأنه يترتب على هذا العقد ما يترتـب علـى ملكية حق الاستخدام المتفرع عن ملكية المنفعة . وهذا يعنى أيضا أن تعاملنا فى عقد اقتـسام الوقت سيكون من خلال الإطار التشريعى المنظم لهذا العقد والوارد تفصيلاً فـى القـرارات الوزارية، ومن خلال القواعد العامة المنظمة لحق الاستخدام ،والبنود المنصوص عليها فـى العقد ما لم تخالف نص آمر ورد بأى من القرارات الوزارية أو القواعد القانونية العامة .

بعدما بينا التكييف القانونى الراجح فى رأينا ننتقل إلى بيان مفهوم التايم شير فى القانون المصرى.

أولا: بيان مفهوم التايم شير طبقا للقانون المصرى :

واقع الأمر أن القرارات الوزارية والعقد النموذجى السابق الإشارة إليهم لم يقم أى منهم ببيان مفهوم نظام التايم شير أو تعريفه على وجه التحديد ؛ مما اقتضى الاجتهاد فـى وضـع تعريف يتفق والنصوص الواردة فى هذه القرارات ، ويراعى الدقة قدر المستطاع مع كونـه فضلاً عن ذلك جامعاً مانعاً ما أمكن ذلك ، من خلال التدقيق فيما ورد فى التشريع يمكـن أن نعرف نظام اقتسام الوقت « التايم شير » بأنه : « صيغة عقد يقرر ملكيـة اسـتخدام وحـدة عقارية ما فى منشأة فندقية معلومة بملحقاتها لمدة زمنية أقلها عادة أسـبوع طبقـاً للقـوانين

والقرارات واللوائح المنظمة لتلك الصيغة ولما اتفق عليه المتعاقـدان » ويمكننـا أن نخـرج محترزات هذا التعريف على النحو الآتى :

قولنا « صيغة » وردت للدلالة على أن نظام التايم شير يقصد به فى الأصل بيان كونه نظام للتعاقد يرتب حقوق وواجبات متبادلة بين طرفيه طبقا للقـوانين والقـرارات الخاصـة بتنظيمه بما قد يكون فيها من خروج على القواعد العامة المنظمة للملكية وانتقالها والتصرف فيها.

وقولنا « عقد » وردت لتبين لنا أن التايم شير هو صيغة تعاقدية تعبر عن التقاء إرادات المتعاقدين وتوافقهم وتراضيهم على ترتيب آثار قانونية محددة كما وأنه ليس واقعة قانونية أو نظاماً عاماً لا يمكن مخالفته أو الخروج على مقتضياته فى كيفية تملك الوحـدات والمنـشآت الفندقية طبقاً لأية صيغة تعاقدية أخرى ما دامت لم تكن الوحدة محل التصرف سيتم التصرف فيها على أساس التملك الزمنى أو اقتسام الوقت .

وكلمة « يقرر » لبيان أن ذلك العقد يترتب عليه حقوق وواجبات للمتعاقدين يجب الوفاء بها.

وقولنا « ملكية استخدام » لبيان طبيعة الحق الذى يرتبه ذلك العقد للمتعاقد وأنـه حـق ملكية الاستخدام فقط وليس ملكية مطلقة للشئ محل التعاقد ، وهنا يكون الشئ محـل التعاقـد مجزأ إلى ملكية الرقبة وملكية المنافع .

وقولنا « بوحدة عقارية ما » لبيان أن الحق محل التعاقد وارد على حق عينى عقـارى وهو وحدة عقارية محددة المعالم والتفاصيل بأوصافها وليست محددة بعينها .

والحق العينى رابطة بين شخص وشئ مادى معين تخوله سـلطة ممارسـته ، دون أن يتوقف ذلك على وجود شخص آخر .

وقولنا « فى منشأة فندقية » لبيان أن حق المنتفع يقع على وحدة عقارية من بين وحدات منشأة فندقية ؛ صممت منذ البداية على أن تكون منشأة تستغل وتستعمل استعمال فندقى بحسب القوانين والقرارات الخاصة التى تنظم التعامل فى هذه المنشآت .

وقولنا « معلومة بملحقاتها » لتحديد المنشأة محل التعاقد وكافة ملحقاتها تحديداً تاماً نافياً للجهالة فينص تفصيلا فى العقد على موقعها وعلى حدودها ومساحتها وغير ذلك من البيانات التى تنفى جهالة المتعاقد أو غيره بهذه المنشأة التى يستوفى المتعاقد حقه من خلال استعمالها.

وقولنا « لمدة زمنية أقلها عادة أسبوع » لبيان أنه يجوز الاتفاق على أكثر من أسبوع وأن أقل مدة جرت بها العادة للتملك فى نظام التايم شير هى أسبوع كامل وليس أقل من ذلك، إلا باتفاق المتعاقدين ، ولم ننص فى التعريف على تحديد تعيين هذا الأسبوع وتحديده قطعياً حتى يتسنى للمتعاقد أن يتبادل هذا الأسبوع بغيره من الأسابيع ، أو يتبادله مع غيره من المنتفعين فى نفس المنشأة أو في غيرها إذا طلب ذلك واتفقا هو والمالك للمنشأة على ذلك .

وقولنا « طبقاً للقوانين والقرارات واللوائح المنظمة لتلك الصيغة » لدلالة على أن هناك تنظيم قانونى خاص تخضع له هذه المعاملة وأنها لا تخضع للقواعد العامة فى التعاقد إلا فيما لم يرد بشأنه نص فى التنظيم القانونى الخاص بها ، فهى عقد له قواعد خاصة يجب اتباعها بالرغم مما قد يكون فيها من بعض الخروج على القواعد العامة المنظمة للتعاقد ، وبذلك يكون نظام اقتسام الوقت الواقع على المنشآت الفندقية من العقود التى نظمها المشرع لأهميتها فى التعامل .

وقولنا « ولما اتفق عليه المتعاقدان » لبيان أن لإرادة المتعاقدين دورها فى تحديد بعض من بنود العقد التى لم يورد بها المشرع نصا آمر لا يجوز مخالفته ، فإذا كان أحد النصوص التى وردت فى التشريع المنظم لهذه العلاقة من قبل النصوص المكملة جاز للمتعاقدين الاتفاق على ما يخالفها .

المطلب الثانى
الآثار القانونية لعقد اقتسام الوقت طبقاً للتشريعات المصرية

بعدما تبين لنا أن هناك عقد يرتب آثاراً قانونية على جميع أطرافه فإنه ينبغى أن ننطلق من هنا لبيان كافة ما يجب توافره فى هذا العقد وما يترتب عليه ، وذلك على النحو الآتى بعد أن نلقى الضوء على دور وزارة السياحة فى تنظيم نظام التايم شير:

أولاً: دور وزارة السياحة :

من خلال النصوص التشريعية يمكن أن نحدد دور وزارة السياحة فـى عـدة مهـام كمايلى:

أ – دور الوزارة كجهة تراخيص:

نص القرار ٩٦ فى المادة الثانية على أنه « لا يجوز إنشاء أو إدارة المنشآت الفندقيـة التى تدار بنظام اقتسام الوقت إلا بتراخيص من وزارة السياحة طبقـا للـشروط والـضوابط المنصوص عليها فى هذا القرار وبمراعاة أحكام قرار وزير الـسياحة رقـم: (١٨١ لـسنة ١٩٧٣) » وعليه فإنه لا يجوز لأى شخص طبيعى أو معنوى إنشاء أو إدارة المنشآت الفندقية التى تدار بنظام اقتسام الوقت إلا بعد حصوله على ترخيص بذلك من الجهة المختـصة فـى وزارة السياحة بعد استيفاءه كافة الإجراءات والشروط اللازمة لذلك .وفى شأن بيـان هـذه الإجراءات والشروط نصت المادة عشرين من هذا القرار على ما يلى « يجـب أن تتـضمن الموافقة المبدئية الصادرة من إدارة التراخيص بوزارة السياحة بيان عدد الوحدات المخصصة للاستغلال بنظام اقتسام الوقت والتاريخ المحدد لبدء نشاطها ، ويجوز التصريح للمنشأة بالبيع والتسويق للوحدات وذلك وفقا للضوابط والشروط المذكورة بالموافقة المبدئية والتـى يـصدر بشأنها قرار من وزير السياحة » وعليه فإنه يجب أن تتضمن رخصة العمل بنظـام اقتـسام الوقت الصادرة من وزارة السياحة بيان بعدد الوحدات المخصصة للاستغلال بهذا النظـام ؛ وذلك فى حالة تخصيص بعض وحدات المنشاة ، أما لو كانت المنشأة جميعها مخصصة لهذا الغرض فإنه يجب أن ينص على ذلك فى رخصة العمل ، بالإضافة إلى بيان عدد وحدات هذه المنشأة ، كذلك يجب بيان التاريخ المحدد لبدء نشاط المنشأة ، ويجوز بعـد ذلـك التـصريح للمنشأة بالبيع والتسويق للوحدات المبينة بالترخيص وفقا لما ينص عليه من ضوابط وشـروط ترد فى الموافقة المبدئية الصادرة من جهة الوزارة.ولما لم يحتوى القرار ٩٦ على بيان كامل

وتفصيلى للشروط والضوابط اللازمة لمنح الترخيص على الوجه الـذى لا يثيـر أى نـزاع قانونى تدارك المشرع هذا فى القرار رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ ونص على بيان الاشـتراطات اللازمة للحصول على رخصة تشغيل منتجع بنظام اقتسام الوقت فى الآتى:

١ – أن يكون المنتجع مكتمل البناء (أو الحصول على ترخيص بـالبيع مـن خـلال حساب بنكى معلق) .

٢ – المستندات الهندسية والفنية للوحدة وتشمل مخططات المشروع وموقعه والمخطط الداخلى لكل نموذج مع بيان بالتجهيزات الداخلية مثل (التكييف والأجهزة الكهربائية ودورات المياه ... ألخ).

٣ – أن يحتوى على الخدمات الفندقية الأساسية حسب درجة تصنيفه .

٤ – شهادة قبول المنتجع فى أحدى شركات التبادل الدولية فى حالة التبـادل العـالمى فقط.

٥ – وجود شركة إدارة مؤهلة فنياً سواء عالمية أو محلية (وفى حالة إدارة المنتجع من خلال الشركة المالكة يتم توضيح ذلك) .

٦ – بيان الخدمات والمصروفات التى يتم تغطيتها من خلال مصاريف الـصيانة كمـا يجب أن يتضمن دورات الإحلال والتجديد والعناصر التى يشملها الإحلال ومن الواجب عمل مخصص للإحلال والتجديد يتناسب مع تكلفة دورات الإحلال والتجديد وطبقا للعرف الفندقى .

٧ – الموازنة التقديرية المحددة لمتوسط رسوم وتكلفة أعمال الصيانة والخدمات السنوية ومعدلات الزيادة السنوية (الحد الأقصى).

٨ – اعتماد المدير المسئول بأعمال الإدارة الفندقية (نفس الإجراءات المتبعة للفنادق) فى حالة ما إذا كان المنتجع مخصص فقط لاقتسام الوقت .

٩ – تحديد نظام وطبيعة نوع حقوق الملاك أو المنتفعين (اقتسام وقت محدد المـدة أم غير محدد .. تجزئة الملكية) .

١٠ – أن يتقدم المالك بخطاب ضمان لوزارة السياحة تحدد قيمتـه نـسبة إلـى عـدد الوحدات المعروضة للبيع وفقا للآتى :

- فنادق خمسة نجوم خمسة ألاف جنيه عن الوحدة (وليس الأسبوع) .
- فنادق أربعة نجوم ثلاثة ألاف جنيه عن الوحدة .
- فنادق ثلاثة نجوم ألفين جنيه عن الوحدة .

ويجوز للمالك تخفيض خطاب الضمان عن الوحدات المباعة بعد مرور سنتين من تمام بيعها (أى أن بيع ٥٢ أسبوع يعتبر بيع وحدة بصرف النظر عن الوحدة المحددة وذلك بالنسبة للمنشآت التى تعمل بنظام اقتسام الوقت فقط ، و٥٠ أسبوع بالنسبة للمنشآت التى تزاول نشاطها كمنشأة فندقية مع وجود وحدات تعمل بنظام اقتسام الوقت) .

١١ – على الشركات التى تقدم هدايا للعملاء بغرض تحفيزهم أن تكون تلك الهدايا معلن عنها بوضوح وكذا ضوابط استخدامها وأن تكون هناك شفافية فى إعلام العملاء بها وأن تكون ملحقة بالعقد وعلى مطبوعات معتمدة من الشركة .

وبناء على كل ما سبق فإنه يجب أن يتوافر فى طلب الترخيص كافة البيانات السابق ذكرها تفصيلا فمن حيث مبانى المنشأة يجب أن يبين فى طلب الترخيص مدى اكتمال المبانى والإنشاءات اللازمة لممارسة الانتفاع من عدمه ، وحقيقة لم أفهم جيداً ما قصده القرار بقوله (أو الحصول على ترخيص بالبيع من خلال حساب بنكى معلق) إلا أن أغلب ظنى أنه عنى بذلك تقديم ضمان بنكى للحصول على ترخيص بالبيع وفى حالة عدم اكتمال المنشآت فى الوقت المتفق عليه تستوفى منه الغرامات أو الشروط الجزائية التى يتفق عليها أو ما يكون المنتفع قد دفعه من أموال كمقدمة للتعاقد .

كذلك يجب أن يشتمل طلب الترخيص على كافة المستندات الهندسية والفنية للوحدة محل طلب الترخيص وتشتمل هذه المستندات على المخططات التفصيلية للمشروع وتبين موقعه تحديدا وكافة تفاصيله وتقسيماته من الداخل – (أى ملحقاته من نوادى وملاعب رياضية ، وحمامات سباحة ، ومحلات للتسوق ، ودور عبادة ، ودور ترفيه ، والمساحات الخضراء) ويضاف إلى ذلك بيان المخطط الداخلى لكل نموذج (أى بيان تقسيمات الغرف وأعدادها وأبعادها وملحقاتها ما أمكن ذلك) مع بيان بالتجهيزات الداخلية مثل (التكييفات ، والأجهزة الكهربائية ، وأجهزة الاتصالات ، ودورات المياه ، وغير ذلك من الخدمات التى تتناسب ودرجة تصنيف المنشأة فندقيا).

كذلك يجب أن يقدم مع طلب الترخيص شهادة قبول المنتجع فى أحدى شركات التبادل الدولية فى حالة التبادل العالمى فقط (شركات التبادل هى مؤسسات أو شركات عالمية متعدية الجنسية تقوم بتقديم خدمة تبادل الأسابيع الفندقية بنظام اقتسام الوقت على مستوى العالم ما بين المتعاملين بهذا النظام على مستوى العالم وفق شروط وقواعد معينة ، ومقابل رسوم معينة تتقاضاها نظير هذه الخدمة ، على أن يكون راغب التبادل عضوا فى أحد هذه المؤسسات التى

تتقاضى رسوم اشتراك سنوية تختلف من دولة لأخرى) أما فى حالة التبادل الداخلى – أى داخل الدولة – فلا يشترط تقديم شهادة بالعضوية فى أى من شركات التبادل العالمية .

كذلك يجب أن يقدم طالب الترخيص ما يثبت تعاقده مع إحدى شركات الإدارة المؤهلة فنياً لإدارة المنتجعات الفندقية يستوى فى ذلك أن تكون هذه الشركة عالمية أو محلية،أما فى حالة إدارة المنتجع من خلال الشركة المالكة فيجب توضيح ذلك فى طلب الترخيص على أن تكون الشركة المالكة أيضا لها الخبرة الفنية فى الإدارة الفندقية و هذا بديهى وإن لم ينص عليه صراحة إذ لا يعقل أن يعهد بإدارة منشأة فندقية لشركة متخصصة فقط فى المقاولات والأعمال التجارية والاستثمارية ، دون أن يكون لها أدنى خبرة بالأعمال والإدارة الفندقية التى تتطلب خبرة خاصة فى هذا المجال .

كذلك يجب أن يقدم طالب الترخيص بيان مفصلاً بكافة الخدمات والمصاريف التى سيحاسب عليها المنتفعين ، كما يجب أن يبين دورات ومواقيت الإحلال والتجديد التى تجريها الشركة المالكة وماهية العناصر التى يجرى الإحلال والتجديد لها وإن يقوم بعمل مخصص مالى لنفقات الإحلال والتجديد بما يتناسب مع التكلفة الفعلية وبما يتناسب والمستوى الذى جرى عليه العرف الفندقى والتصنيف الخاص بالمنشأة محل التجديد . وأن يعد بذلك موازنة تقديرية لمتوسط ما يتحمله المنتفع سنويا من رسوم مقابل أعمال الصيانة والخدمات والمصاريف المنصوص عليها فى بيان الخدمات والمصروفات ، وأن يبين معدلات الزيادة السنوية فى هذه الموازنة التقديرية مع بيان الحد الأقصى لها الذى من الممكن أن يقع على المنتفع .

كذلك يجب أن يقدم ما يفيد اعتماد وجود مدير مسئول عن أعمال الإدارة الفندقية للمنتجع على غرار ما هو متبع فى الفنادق وذلك فى حالة كون المنشأة مخصصة فقط للعمل بنظام اقتسام الوقت .

كذلك يجب أن يبين فى طلب الترخيص ما يحدد طبيعة ونوع حقوق الملاك أو المنتفعين، هل هى تعاقد بنظام اقتسام وقت محدد المدة – أى طبيعة الحق هنا حق عينى عقارى واقع على المنفعة لمدة محددة فى العقد ينتهى الحق بانتهائها – أم أنها تعاقد غير محدد المدة – ومن ثم تكون طبيعة الحق هنا عينية عقارية مؤبدة – أم أن الحق هنا واقع على ملكية المنفعة – بمعنى تجزئة ملكية المنشأة إلى ملكية رقبة تكون للمالك الأصلى ، وملكية منفعة تكون ملك للمنتفع بعقد اقتسام الوقت – وسنتعرض لأحكام ذلك تفصيلا فيما بعد .

أيضاً يجب أن يقدم المالك طالب الترخيص خطاب ضمان بما يساوى قيمة الوحدات المعروضة للبيع كل وحدة بحسب درجتها الفندقية ، فالوحدات الخمسة نجوم قيمة خطاب الضمان عنها خمسة ألاف جنيه عن كل وحدة معروضة للبيع ، والوحدة الأربع نجوم قيمة خطاب الضمان عنها ثلاثة ألاف جنيه ، والوحدة الثلاثة نجوم قيمة خطاب الضمان عنها ألفين جنيه – وعنى المشرع بالوحدة هنا حقيقتها لا حق الانتفاع المقرر عليها لمدة أسبوع لأحد المشترين ، وذلك يعنى أن الوحدة المراد بيعها هنا لا يتم بيعها إلا بعد بيع ٥٢ أسبوع على نفس الوحدة ، ولكن المشرع فرق هنا بين المنشآت التى تعمل جميعها بنظام اقتسام الوقت ، وغيرها من المنشآت التى يختلط التعامل عليها ما بين وحدات تخضع لنظام اقتسام الوقت ووحدات تعمل كمنشأة فندقية فقط لا تخضع لنظام التعامل باقتسام الوقت . فقسم النمط الأول الذى تخضع كافة وحداته لنظام اقتسام الوقت إلى ٥٢ أسبوع ، والنمط الثانى المختلط فى التعامل إلى ٥٠ أسبوع فقط . وأجاز المشرع للمالك أن يقوم بتخفيض قيمة خطاب الضمان عن أى وحدة بعد مرور سنتين من بيعها كاملة .

كذلك أوجب المشرع على طالب الترخيص إذا كانت شركته ستقوم بتقديم هدايا لعملائها أن تعلن تفصيلا عن تلك الهدايا ، ويبدو أن المشرع عنى بالهدايا هنا ما تقوم به بعض الشركات من منح أسبوع هدية للعملاء عند التعاقد ، فأوجب بيان ذلك تحديدا وكيفية استيفاءها وضوابط استخدامها ، وأن ينص عليها بين ملحقات العقد وأن تفرغ على مطبوعات معتمدة من الشركة ، أم الهدايا العينية الأخرى التى تقدمها شركات التسويق والترويج لجذب العملاء فليست هى المقصودة من هذا النص بداهة .

ب – دور الوزارة كجهة توثيق :

نص القرار ٩٦ فى المادة الثالثة على أن « تحرر عقود بين مستغلى المنشآت الفندقية الخاضعة لأحكام هذا القرار وبين المنتفعين بوحداتها من ثلاث نسخ تودع إحداها وزارة السياحة .... » وتأكيدا لهذا النص وإضافة لما ورد فيه ورد بالبند السادس عشر من العقد النموذجى ما هو نصه « تحرر هذا العقد فى (٦) صفحات ومن أربعة نسخ تبقى نسختين لدى الطرف الأول وتسلم النسخة الثالثة للطرف الثانى والنسخة الرابعة لوزارة السياحة للعمل بموجبها ولسريان مفعولها » فأضاف النص الجديد نسخة رابعة تحفظ مع البائع ، وبين أن سريان مفعول التعاقد لا يتم بدون تسليم نسخة العقد إلى وزارة السياحة ، والتى تقوم بمراجعتها وحفظها لدى الإدارة المختصة بالوزارة . كذلك نص القرار ٩٦ فى المادة التاسعة

عشر على أن « يلتزم المستغل بإخطار وزارة السياحة بصورة من التعاقدات التى تمت مع المنتفعين أولاً بأول وإثبات مضمونها وبياناتها بالدفتر المعد لذلك لدى جهة الإدارة المختصة بالوزارة ، ويتم ختم نسخة المنتفع والمستغل بما يفيد التسجيل بالدفتر المشار إليه ، وعلى المستغل إخطار الوزارة بأية تعديلات تطرأ على التعاقد المثبت لديها أو بياناته بموجب كتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول » وذلك يبين مدى اهتمام المشرع بتوثيق العقد لدى وزارة السياحة كجهة رسمية أولاها الاختصاص بتوثيق هذا العقد وإثباته فى دفتر توثيق معد لذلك خصيصا ، كما أن على الوزارة أن تقوم باعتماد نسخة عقد المنتفع ونسخة المستغل بما يفيد مراجعتها واعتمادها وإثباتها بالدفتر الرسمى المعد لذلك لدى جهة الإدارة المختصة بذلك فى وزارة السياحة ، ثم تقوم بختم هذه النسخ بخاتم الوزارة الذى يثبت رسميتها .

جـ - دور الوزارة كجهة إشراف ورقابة :

نص القرار ٩٦ فى المادة الثامنة عشر على أن « يلتزم المستغل بإمساك دفتر معتمدة صفحاته من وزارة السياحة يثبت فيها بياناً مفصلاً لعملاء اقتسام الوقت لدى المنشأة يتضمن اسم المنتفع وعنوانه ووظيفته وأرقام تليفوناته ورقم العقد المحرر بينه وبين المنشأة وتاريخ المدة المخصصة له ورقم الوحدة المتعاقد عليها ، ويكون من حق مندوبى وزارة السياحة الاطلاع على بيانات هذا الدفتر فى أى وقت » واستكمالاً لبيان دور الوزارة فى الإشراف والرقابة نص القرار ٢٥٧ فى الضوابط التى أتى بها تحت عنوان « ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت » فنص فى البند الثانى عشر من الفقرة أولا على أن : « تشكل لجنة يكون هدفها عمل جولة ميدانية دورية لزيارة المنشآت الفندقية التى تعمل بنظام اقتسام الوقت بحضور السيد رئيس الشعبة أو من ينوب عنه والسيد أمين الشعبة وممثلين من وزارة السياحة للوقوف على مستوى تلك المنشآت الفندقية ومدى التزامها بالمواصفات الفندقية وطبقا لبرامج التفتيش التى تضعها وزارة السياحة » كما نص فى البند الثالث عشر من نفس الفقرة على أن: « تشكل لجنة منبثقة من شعبة اقتسام الوقت بالغرفة لمراجعة الشكاوى الواردة لها بشأن اقتسام الوقت والعمل على حلها بالتنسيق مع وزارة السياحة على أن تكون قرارات اللجنة ملزمة لطرفى النزاع» وإضافة للنصوص السابقة أضاف المشرع فى بنود العقد النموذجى البند الرابع عشر الذى نص على أن : « كل نزاع ينشأ حول تفسير أو تنفيذ هذا العقد يعرض على لجنة الشكاوى بغرفة المنشآت الفندقية (شعبة اقتسام الوقت) و وزارة السياحة (إدارة اقتسام الوقت) لتسويته وديا وفى حالة تعذر الحل

الودى خلال (خمسة وأربعون يوما) من تاريخ نشأته يحال إلى التحكيم طبقا للقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ الخاص بالتحكيم فى المواد المدنية والتجارية » ومن خلال هذه النصوص يتضح لنا دور الوزارة عن طريق إدارة اقتسام الوقت فى رقابة تنفيذ الالتزامات المتولدة عن عقد اقتسام الوقت ومدى التزام أطراف التعاقد كل منهم بالوفاء بما عليه من التزامات . ونحب أن نبين هنا أن إدارة اقتسام الوقت هى إدارة تابعة لوزارة السياحة وهى المختصة بأعمال التايم شير فى وزارة السياحة ، أما شعبة اقتسام الوقت فهى إحدى الشعب التابعة لغرفة المنشآت السياحية والفندقية[1]، وهى الشعبة المختصة بأعمال التايم شير.

ثانياً: أركان التعاقد فى اقتسام الوقت :

١ – المتعاقدان :

تبين لنا من خلال ما سبق أن التايم شير هو صيغة تعاقدية ، ومن المعلوم أن كل عقد لابد له على الأقل من طرفين ؛ حيث عرفنا أن العقد يعبر عن التقاء إرادة طرفين على ترتيب أثر قانونى معين ، ومن خلال مراجعة نصوص القرارات الوزارية التى بيناها ومن خلال العقد النموذجى يتبين لنا أن عقد اقتسام الوقت ينطوى على علاقة بين طرفين هما البائع للحق، والمشترى لهذا الحق .

❁ – الطرف الأول : (البائع أو المستغل) .

وهو فى غالب الأمر شركة عاملة فى مجال إنشاء وبيع وإدارة الوحدات العقارية الفندقية بنظام اقتسام الوقت ، ويشترط فى هذه الشركة أن تكون من الشركات المرخص لها من قبل وزارة السياحة بالتعامل فى المنشآت الفندقية بنظام اقتسام الوقت ، طبقا لنصوص المواد التى بيناها سابقاً عند حديثنا عن دور وزارة السياحة فى الترخيص لهذه الشركات ، والمبين بها كافة الإجراءات والمستندات التى يجب أن ترفقها الشركة بطلب الترخيص عند التقدم للوزارة ، إذاً فأهلية هذه الشركة التى هى من الأشخاص المعنوية للتعامل بنظام اقتسام الوقت تكون غير كاملة إلا بالحصول على الترخيص بالعمل من وزارة السياحة بعد استيفاء كافة الشروط والمستندات ، ويضاف إلى ذلك ما يجب أن يتوافر فى هذه الشركة من شروط قانونية من حيث أن تكون مستوفية كافة الإجراءات القانونية اللازمة لقيامها كشخص معنوى

---

١) انشئت بالقرار الجمهورى رقم ٨٥ لسنة ١٩٦٨ ، والذى نص على إنشاء غرف سياحية وتنظيم اتحاد لها ، وعدل بموجب القانون رقم٢٤ لسنة ١٩٨١ . انظر ذلك تفضيلاً فى د / هانى دويدار – مرجع سابق – صـ ١١.

له الأهلية القانونية العامة الصالحة لمباشرة كافة التصرفات التى تتاح لكل شركة بحسب نوعيتها القانونية ، كأن يكون قد تم شهرها ، وبيان نوعها ، وقيدها بالسجل التجارى ، ولها مكان معلوم ، ورأس مال محدد، وحصص الشركاء ، وغير ذلك من الشروط القانونية الواجب توافرها لإنشاء الشركة وحصولها على الشخصية المعنوية القانونية .

وهنا يثور سؤال هل يقتصر أمر التعامل بنظام اقتسام الوقت على الشركات فقط ؟ أم أنه يجوز للأفراد التعامل على ممتلكاتهم ومنشآتهم الفندقية بنظام اقتسام الوقت ؟ حقيقة الأمر أن نصوص القرارات والعقد النموذجى وردت الإشارة فيها نصا إلى أن البائع هو شركة وكثيرا ما ورد لفظ الشركة صراحة ويراد بها البائع ، ولعل ذلك ما دعا أحد الباحثين إلى القول بأن المشرع المصرى فى القرار ٩٦ قصر نطاق التعامل بنظام اقتسام الوقت طبقا للقرار السابق على الشركات المرخص لها فقط ، بناء على أن القرار صادر لتنظيم عمل المنشآت الفندقية القائمة على إنشاء وإدارة اقتسام الوقت ومن ثم فإن نطاق تطبيق هذا القرار يقتصر على هذه المنشآت ولا يمتد إلى الحالات التى يتم فيها العمل فى اقتسام الوقت من خلال المستثمر الواحد أو الشركات التى لا تعد من قبيل المنشآت الفندقية[1] ولكنى أرى أن المشرع لم ينص صراحة على ما سبق لا من خلال القرار ٩٦ ولا من خلال القرار ٢٥٧ ولا من خلال العقد النموذجى ، فلم يرد فى أى منهم نص صريح يقصر بيع الوحدات التى يتم التعامل عليها بنظام التايم شير على الشركات القائمة على إنشاء وإدارة المنشآت الفندقية فقط، فكما عبر المشرع بلفظ الشركة فى كثير من المواطن ، عبر أيضا بلفظ المالك فى كثير من المواطن الأخرى ، ويستوى فى لفظ المالك أن يكون فرداً أو شركة ما دام كل منهم له الحق فى الحصول على الترخيص له من وزارة السياحة بالتعامل بنظام التايم شير فيما يمتلكه من منشآت فندقية ، بعد أن يستوفى كافة إجراءات ومستندات الحصول على التصريح ، ويؤيد ذلك أيضا ما ورد سابقا من أن المشرع أخرج الشركات التى لا تعد من قبيل المنشآت الفندقية من التعامل بنظام التايم شير ، وذلك يعنى أنه ليس شرط الشركة هو المقصود صراحة بالنص ولكن المقصود على الأرجح هو أن يكون التعامل وارداً على منشآت فندقية ، يستوى فى ذلك أن يكون المالك فرداً أو شركة .

---

١) حسن عبد الباسط جميعى – المرجع السابق – صـ ٥٥.

❁ – الطرف الثاني : (المشترى أو المستفيد).

هو في هذا العقد أيضاً قد يكون فردا أو شركة ،ويشترط فيه أيضاً الأهلية التامة لإجراء مثل هذه التصرفات حتى يكتمل العقد صحيحاً وملزماً لكافة أطرافه .

٢ – المبيع :

وهو طبقا لما ورد فى العقد النموذجى حق الانتفاع بالاستخدام الفندقى لإحدى الوحدات العقارية الفندقية ، محددة الأبعاد وذات سعة معينة لعدد من الأفراد يتم الاتفاق عليه فى العقد وذلك خلال موسم سنوى يتم الاتفاق عليه ولمدة أسبوع (سبعة أيام – أو أسبوعين أو أكثر بحسب الاتفاق) فى السنة ، والواقعة فى القرية أو المنتجع المبين الحدود والمعالم على النحو الوارد تفصيلا فى العقد، هى وكافة ما بها من أثاثات وتجهيزات ، وكذا كل ما بالقرية من ملحقات وخدمات مخصصة للنفع العام لكافة المنتفعين بالقرية المذكورة .

وقد نص فى البند الأول من العقد النموذجى على أن يرفق به رسم كروكى يوضح محتويات وأبعاد الوحدة موضوع التعاقد ، وهو المرفق رقم (٣) من مرفقات العقد النموذجى.

وهنا يجب أن نفرق ما بين أمرين ، الأول : محل التعاقد – ونعنى به محل المبيع – والثانى : طبيعة الحق الناتج عن التعاقد ، أو بمعنى آخر السلطات التى ينتجها العقد للمشترى على الشئ المبيع .

أما عن المبيع فعرفناه منذ قليل كما نص عليه فى العقد النموذجى ، وأهم شروط خضوعه لنظام اقتسام الوقت كونه منشأة فندقية.

وتعتبر منشأة فندقية فى تطبيق أحكام القانون رقم –١ – لسنة ١٩٧٣ – الفنادق والبانسيونات والقرى السياحية والفنادق العامة والبواخر السياحية وما إليها من الأماكن المعدة لإقامة السائحين وكذا الاستراحات والبيوت والشقق المفروشة التى يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة . وتطبيقا للقرار رقم – ٩٥ – لسنة ١٩٧٦ – تعتبر الشقق المفروشة المخصصة بصفة دائمة لإقامة السائحين من المنشآت الفندقية الخاضعة لأحكام القانون رقم واحد لسنة ١٩٧٣م[١].

ونود أن نفرق هنا ما بين المنشأة الفندقية والمنشأة السياحية.

---

١) د / هانى محمد دويدار – التشريعات السياحية – مرجع سابق – ص ٥٠

حيث إن المنشآت السياحية هى تلك الأماكن المعدة لتقديم خدمات ترويحية للعملاء . فهى تختلف عن المنشآت الفندقية فى أنها لا تقدم للعملاء خدمة الإقامة فيها ، مع ملاحظة أن المنشأة الفندقية قد تحوى فى إطار مشروعها منشأة سياحية أو أكثر[1].

ويلاحظ أن عدد ملاك الوحدة المبيعة قد يصل إلى خمسين مالك إذا كانت المنشآت تزاول نشاطها كمنشأة فندقية مع وجود وحدات تعمل بنظام اقتسام الوقت ، وقد يصل عدد الملاك إلى اثنين وخمسين ، إذا كانت المنشأة كلها تخضع لنظام اقتسام الوقت فقط ، وذلك طبقاً للبند العاشر من ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت ، المنصوص عليها فى القرار الوزارى ٢٥٧.

وفى حالة وجود فترات زمنية (تقاس بالأسبوع) متبقية لم يتم بيعها فإن ملكيتها تظل للشركة البائعة ، وعلى ذلك تصبح هذه الشركة مالكة على الشيوع مع باقى الشركاء[2].

أما عن طبيعة الحق الناتج عن هذا البيع ؟

نصت المادة الثانية عشر من القرار ٩٦ على أن « يتم طرح الوحدات التى تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما عن طريق الإيجار طويل المدة أو البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة ويبيع للمنتفع حق الانتفاع لمدة محددة سنوياً فى وحدة مؤسسة ومجهزة للاستخدام اليومى » والمادة الثالثة عشر على أن « تقسم السنة إلى فترات زمنية بحد أدنى أسبوعاً لكل منتفع ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك » والمادة الرابعة عشر على أنه « فى حالة الاستغلال عن طريق الإيجار طويل المدة يجب ألا تقل مدة العقد عن عشرين عاماً تبدأ من تاريخ تسليم الوحدة للمنتفع أما فى حالة تجزئة الملكية فيجوز أن تحدد مدة الاستغلال فى العقد أو أن تكون طوال حياة المنتفع ، وفى حالة عدم تحديد مدة فيعتبر البيع بيعاً غير محدد المدة » .

ومن خلال النصوص السابقة يبدو لنا أن المشرع يبين نوع التصرف الذى يكتسب على أساسه المستفيد حقه ، وهو إما عقد الإيجار ، أوعقد البيع ،وذلك يعنى أنه قصر التعامل بنظام اقتسام الوقت على نمطين وحيدين ؛ هما عقد الإيجار طويل المدة ، ونظام تقرير حق الانتفاع بالوحدات العقارية للمستفيدين من النظام بالبيع .

---

١) د / هانى محمد دويدار – التشريعات السياحية – مرجع سابق– ص ٥١.
٢) د / سمير كامل – مرجع سابق– ص ١١.

وفى القرار ٢٥٧ وفى بيان الشروط اللازمة للحصول على التصريحات مـن جهـة وزارة السياحة يعود المشرع فيؤكد أنه يجب على المتقدم بطلب الترخيص أن يبـين تحديـداً نظام وطبيعة حقوق الملاك أو المنتفعين ويضع بين قوسين لبيان المراد بالجملة السابقة قولـه (اقتسام وقت محدد المدة أم غير محدد .... تجزئة ملكية) وبالرغم من عدم دقة الصياغة فى هذا البند إلا أنه يمكن أن يحمل معناه على أن المشرع يؤكد بذلك أنه حصر التعامـل بنظـام اقتسام الوقت فى النمطين السابق بيانهما فى المادة الثانية عشر من القرار ٩٦.

وفى العقد النموذجى فى البند الثانى المعنون بالتعريفات يقول : « المصطلحات التاليـة تفسر كما يلى » وفى الفقرة الثانية فسر حق الانتفاع بنظام اقتسام الوقت بأنـه « هـو حـق الاستخدام الفندقى لوحدة ذات سعة معينة لعدد من الأفراد يتم تحديده فى العقد .....ألخ » فنجد أن لفظ حق الاستخدام الفندقى يؤكد أن المشرع أراد بطبيعة الحق هنا أن يكون حق استخدام . وحق الاستخدام هو أحد الحقوق المتفرعة عن ملكية حق الانتفاع .

وحق الانتفاع هو حق عينى يخول صاحبه الانتفاع بشئ مملوك للغير فيؤدى قيامه إلى تجزئة حق الملكية إلى انتفاع وملكية رقبة ، ويتميز حق الانتفاع بصفته العينية ، وبالتالى فهو يخول صاحبه سلطات مباشرة على الشئ الذى يرد عليه الحق ، تمكنه من الإفادة مـن حقـه دون وساطة أحد[١].

المصادر المنشئة لحق الانتفاع :

تقضى المادة ٩٨٥ مدنى بأن[٢]:

١- حق الانتفاع يكسب بعمل قانونى أو بالشفعة أو بالتقادم .

٢ – ويجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيـد الحياة وقت الوصية ، كما يجوز للحمل المستكن .

ومن الأعمال القانونية التى يكتسب بها حق الانتفاع الإيجار والبيع ، فيجوز لمالك الشئ أن يؤجره للغير ، كما أن له أن يجزئ الملكية فيحتفظ بملك الرقبة لنفسه ، ويبيـع منافعهـا لغيره، أو العكس ، حيث أن ذلك من التصرفات التى تتفرع عن حق الملكية ، حيـث نـصت

---

١) د / عادل جبرى محمد حبيب – التنظيم القانونى للملكية والحقوق المتفرعة عنهـا – دراسـة مقارنـة بالقانونين المصرى والفرنسى وبفقه الشريعة الإسلامية – الأندلس للنشر والتوزيع – طنطا – ١٩٩١ – صـ ٧١ .

٢) الجامع للقوانين المصرية – نقابة المحامين بالغربية – الإصدار الأول – صـ ١٣٥.

المادة – ٨٠٢ – مدنى على أن « لمالك الشئ وحده فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه »[١].

وحق الاستعمال هو : حق استخدام الشئ استخداما ماديا لصالحه الشخصى ، وذلك طبقا لما أعد له الشئ . فإذا كان ما يرد عليه الحق بناء كان له أن يستعمله بنفسه فيسكنه ، ويمتد نطاق الاستعمال على الشئ كما هو الشأن بالنسبة للمالك ، فله ما للمالك على الشئ من حقوق، أى أن له أن يستعمله كما لو كان ملكه ، وإن كان ينبغى أن يراعى أنه مهما قيل فى هذا الشأن من مساواة المنتفع بالمالك من حيث الاستعمال ، إلا أن المنتفع يتقيد دائما بالغرض الذى أعد الشئ لأجله ، ولا يستطيع أن يغير من إعداد الشئ إلا بإذن المالك[٢].

وعلى ذلك فإن المنتفع فى عقد اقتسام الوقت هو مالك للمنفعة الواردة على وحدة عقارية وملحقاتها فى القرية المتفق عليها فى حدود حق استخدامها ، بناء على تصرف قانونى متمثل فى عقد إيجار أو عقد بيع .

وبخصوص عقد الإيجار فى نظام اقتسام الوقت نجد أن المشرع قد نص كما بينا على أنه فى حالة الاستغلال عن طريق الإيجار طويل المدة يجب ألا تقل مدة العقد عن عشرين عاماً تبدأ من تاريخ تسليم الوحدة للمنتفع ، وهذا هو ما يتماشى مع طبيعة عقد اقتسام الوقت، ويخضع التعاقد هنا لأحكام قانون الإيجار فيما لم يتفق عليه المتعاقدان .

أم عن بيع حق منفعة الاستخدام بنظام اقتسام الوقت فإنه يخضع للقرارات الوزارية المنظمة لهذا التعامل والمفرغة فى العقد النموذجى .

بقى أن نعرف هنا عن طبيعة الحق المتعاقد عليه هل هو ملكية منفعة استخدام على الشيوع ، أم أنه واقع على وحدة معينة بذاتها يستوفى منها المنتفع حقه كل عام ؟

من خلال مطالعتنا للعقد النموذجى يمكننا أن نقرر أن الملكية هنا واقعة على الشيوع وليست ملكية لوحدة مفرزة بذاتها ؛ حيث أن العقد فى بيانه للوحدة محل الاتفاق نص على أنها وحدة من الوحدات الواقعة بالمنتجع المحدد فى العقد ، ولم يبين حدودها كاملة ، أو رقمها فى التجمع ، أو العمارة الواقعة فيها ، وإنما هى وحدة من وحدات المنتجع ، وإن كان يشترط أن تكون على الوصف المتفق عليه فى العقد من حيث درجتها الفندقية ، ومن حيث سعتها لعدد الأفراد المتفق عليه .

---

١) الجامع للقوانين المصرية – المرجع السابق– صـ ١١٠.
٢) د / عادل جبرى محمد حبيب – مرجع سابق – صـ ٧٧.

ويرى أحد الباحثين أنه يجب أن تقتصر حالة الشيوع ما بين ملاك الوحدة الواحـدة – التجمع المعمارى الواحد – عليهم فقط ، دون باقى الملاك فى بقية وحدات المنتجع ، وعلـل ذلك بأن امتلاك كل ملاك المنتجع لكل وحدة فيه على الشيوع سيؤدى إلى صعوبة تسجيل هذه الملكيات[1].

ونرى أنه بالرغم من وجاهة ذلك الرأى إلا أنه يصعب تطبيقه عملياً لأنه يحتـاج إلـى إدارة جيدة ، ولأنه يؤدى إلى تضييق حالة الشيوع ، ويؤدى إلى اختصاص بعـض المـلاك بتجمع معمارى واحد ، مما لا يجوز معه انتفاعهم بغيره ، ولا يجوز لغيرهم الانتفـاع بـه ، وذلك مما يتنافى مع طبيعة نظام اقتسام الوقت .

أما عن ملكية الملحقات فهى بطبيعة الحال أيضاً واقعة على الشيوع ، فلـيس للمتعاقـد حصة مفرزة فيها ، يستقل بها عن غيره ، بل لجميع المنتفعين حق استخدامها فى وقت واحد خلال الأسبوع المشترك بينهم ، وكذلك لجميع المالكين المنتفعين ببقية الأسابيع المقررة علـى الوحدات حق الانتفاع كل فى خلال مدة انتفاعه ، فمحل الحق هنا واحد ، يمتلكه كثيـرون . وهو هنا من قبيل المنفعة العامة التى يشترك فى ملكيتها كافة المـلاك . ولقـد نـص العقـد النموذجى على أن جميع مكونات المنتجع تعد للمنفعة العامة لجميـع نـزلاء القريـة مثـل (الشاطئ، حمامات السباحة ، الحدائق ، الطرق والممرات ، المطاعم العامـة ، الملاعـب)، ويضاف إلى ذلك دور العبادة والترفيه والمكتبات وغير ذلك من الملحقات المنصوص عليهـا فى عقد الاتفاق .

٣ – الثمن :

الثمن هو المقابل الذى يدفعه المشترى لحق الانتفاع إلى البائع ، ويجوز أن يكون بأيـة عملة يتفقان عليها ، وفى حالة عدم تحديده فإنه يكون بعملة البلد محل المبيع ، وعامـة فـإن تحديد الثمن فى حالة النزاع على ذلك يخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى.

ولكن ما يهمنا هنا بخصوص الثمن فى نظام اقتسام الوقت هو ما ورد بالعقد النموذجى فى البند الرابع ، عن الثمن وطريقة السداد ، وهو أنه يجب تحديد الثمن بشكل قاطع ، وتحديد طريقة دفع الأقساط ، ومواعيد كل قسط . حيث أجاز لضمان استيفاء بقية الثمن على أقساط بعد دفع مقدم الثمن أن يقدم المشترى شيكات بنكية أو كمبيالات بعدد الأقساط الباقية ، وقيمة كل منها تساوى قسط من الأقساط الباقية ، ويحدد فى كل منها تاريخ الوفاء بالقسط ،كما أجاز

---

١) انظر ذلك تفصيلا فى – د / سمير كامل – مرجع سابق – صـ ١٢.

فى نفس البند أن يفوض الطرف الثانى الطرف الأول فى خصم الأقساط المستحقة عليه (كل قسط فى تاريخه) من بطاقة الائتمان الخاصة بالطرف الثانى و وان يثبت كافة بيانات هذه البطاقة فى العقد ، ويرفق صورة منها معه .

وتتفاوت الحصص في الأسعار تبعا لتفاوتها في ، السعة العددية للأفراد المتفق عليها فى العقد ، وتصنيفها بالدرجة الفندقية (ثلاث نجوم – أربع نجوم – خمس نجوم) فلكل منها سعره ، وأيضاً بحسب رقم الأسبوع فى الموسم المتفق عليه ، فبعض الأسابيع تكون أغلى من البعض الآخر، حسب المواسم التي تنقسم إلى ثلاثة أقسام في عرف أصحاب الوحدات العقارية التي تعمل وفق هذا النظام، بناء على كثرة الطلب:

- الفترة الحمراء: وهي التي يبلغ الطلب فيها أعلى مستوياته.
- الفترة البيضاء: وهي التي يكون الطلب فيها متوسطا.
- الفترة الزرقاء: وهي التي يبلغ الطلب فيها أدنى مستوياته .

وهذه المواسم السياحية المختلفة حددت بناء على دراسة علمية لكل مدينة وكل دولة مع الأخذ فى الاعتبار درجات الحرارة والرطوبة ، ومواسم تدفق السياح إليها ، علماً بأن المشترى فى الموسم الأحمر يحق له الاستمتاع فى أى وقت على مدار العام ، بينما المشترى فى الموسم الأبيض يستمتع فقط بالفترة الزمنية لهذا الموسم بالإضافة إلى الفترة الزمنية التى تشمل الموسم الأزرق . أما المشترى فى الموسم الأزرق يحق له الاستمتاع بأجازته فى الفترة الزمنية لهذا الموسم فقط[1].

وقد نص المشرع فى البند الأول من العقد النموذجى على أن من مرفقات العقد التقويم السنوى الذى يوضح أسابيع الموسم المتوسط والموسم المرتفع ، وهو المرفق رقم (٥) من مرفقات العقد النموذجى.

ثالثاً : الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد :

بينا قبلا أن العقد يعنى التقاء إرادتين على ترتيب أثار قانونية معينة ، وتعيين هذه الآثار قد يتم من جهة تنظيم تشريعى ولا دخل لإرادة المتعاقدين فيه إلا تراضيهما بالتعاقد وعلى قبول كافة الآثار التى يرتبها المشرع عليه ، وقد يتم ترتيب الآثار بتلاقى إرادة المتعاقدين على

---

١) انظر ذلك تفصيلا فى – د / سمير كامل – مرجع سابق – صـ ١٤ ، وانظر فى ذلك أيضا – د / ناريمان عبد القادر – التشريعات الفندقية والسياحية – الشركات السياحية والتنظيم القانونى للإرشاد السياحى ونظام اقتسام الوقت فى مصر – دار النهضة العربية – القاهرة – طبعة ١٩٩٩ – الجزء الأول – صـ٢٤٩.

ترتيب أثار محددة لم ينص الشارع عليها ، أو أنه نص عليها ونص علـى إمكـان مخالفـة المتعاقدين لها .

وفى حالة ترتيب أثار قاطعة من جهة المشرع على عقد ما ، ونصه على عدم جـواز مخالفتها ، فإن ذلك يعنى أن مخالفتها يعد خروجا على مقتضيات العقـد ، وعلـى القواعـد القانونية العامة المنظمة له . ويرتب المشرع على ذلك جزاءات قانونية على المخالف ، كذلك فإن ما يتفق عليه المتعاقدين ويخالفه أحدهما يستوجب وقوع الجزاء المتفق عليه فى العقد ، أو ما نصت عليه القواعد التشريعية العامة فى التعاقد.

وسنقسم بياننا للحقوق والالتزامات المترتبة على عقد اقتسام الوقت على النحـو الآتـى ويلى ذلك بيان كيفية انقضاء هذا العقد:

أولاً : حقوق البائع والتزاماته.

ثانياً : حقوق المنتفع والتزاماته .

ثالثا : انقضاء عقد اقتسام الوقت.

أولاً : حقوق البائع والتزاماته :

طبقا للقرار ٩٦، والقرار ٢٥٧، والعقد النموذجى ومرفقاته ، فإن للبائع حقـوق وعليـه التزامات ، وذلك تفصيلا على النحو الآتى:

أ – حقوق البائع :

۞ – الحق فى الثمن :

إن أول حق للبائع عند إتمام التعاقد هو الحصول على الثمن المحـدد للمبيـع بالكيفيـة والطريقة المتفق عليها بينه وبين المنتفع ، وعلى النحو الذى بيناه من قبل عند حديثنا عن ثمن المبيع كركن من أركان العقد.

۞ – الحق فى إدارة المنتجع :

لمالك المنتجع الحق فى إدارته طبقا للقواعد واللوائح المنصوص عليهـا فـى نمـوذج التعليمات واللوائح الداخلية لاستخدام وحدات اقتسام الوقت والمرفق منها صورة ملحقة بالعقد – وهى المرفق رقم أربعة – من مرفقات العقد النموذجى لنظام اقتسام الوقت .

وإعمالا لهذا النموذج فإن للمالك أو من ينوب عنه فى الإدارة أن يقوم بتنظيم اسـتخدام المنتفعين ومرافقيهم للوحدة المتفق عليها وكافه ملحقاتها ، على الوجه الذى يراه غيـر مخـل بالنظام العام والآداب العامة وغير مخالف للقانون ، كذلك له أن ينظم مواعيد استلام وتـسليم

الوحدات ، بالشكل الذى يكفل عدم تداخل مواعيد المنتفعين بعضها فى بعض ، كما أن لـــه أن ينظم النواحى الأمنية فى المنتجع بكامله كالاطلاع على كارنيهات عضوية المنتفعين بالمنتجع وبطاقاتهم الشخصية وكذا مرافقيهم ، كما أن له الاطلاع على كروت الحجز المسبقة وأعـداد المرافقين وعدم مخالفتها لما هو متفق عليه بالعقد ، كذلك له تنظيم انتفاع النـزلاء بالمنـافع العامة للمنتجع ، كتنظيم دور الملاهى والترويح والملاعب والنوادى والـشواطئ وحمامـات السباحة والمطاعم العامة ، وكيفية ارتياد هذه الأماكن وكيفية وحدود اسـتخداماتها ومواعيـد ذلك، كذلك له الحق فى الإشراف على عمليات النظافة الداخلية للوحدات التى بها النزلاء على الوجه المبين بالعقد ، كما أن له منع اصطحاب النزلاء للحيوانات ، ومنع اصـطحاب كافـة الأدوات التى قد تسبب الإزعاج للنزلاء ، أو تسئ إلى الشكل الحضارى للمنتجع ، أو تقلل من تصنيفه الفندقى .

۞ – الحق فى الرسوم والمصروفات السنوية :

كذلك للمالك الحق فى استيفاء كافة الرسوم والمصاريف السنوية ، والمنصوص عليهـا فى العقد ، والمبينة تفصيلا فى نموذج البيان التفصيلى بمصروفات الصيانة وما تشملها ، وهو المرفق رقم (٢) من مرفقات العقد النموذجى ، والذى نص فيه على أن مصروفات الصيانة تشمل الآتى « استهلاك الكهرباء – الحراسة – نصيب الأسبوع فى تجديـد أثـاث وأجهـزة ومعدات الوحدة – مصروفات الحجز – استهلاك مياه – الضريبة العقارية المـستحقة علـى الوحدة – نصيب الوحدة من عقود الصيانة المختلفة (مثال : إنذار الحريق – التكييفات ..... ألخ) وكذا مصاريف الاستعلام والمتابعة ومنها على سبيل المثـال لا الحـصر الاتـصالات التليفونية التى تجرى مع العميل للتأكد من صحة البيانات الشخصية والمالية الخاصة به مثـل (الاسم – التليفون – العنوان – قيمة التعاقد – قيمة الأقـساط وتـواريخ اسـتحقاقها – نـوع الأسبوع والموسم المتعاقد عليه) وكذلك الخطابات المسجلة والمرسلة للعملاء فى بداية كـل عام لإخطارهم بقيمة مبلغ الصيانة السنوى المستحق عليهم وكذلك الفاكسات المرسلة للعملاء لتأكيد الحجز الخاص بهم وأيضاً الاتصالات التليفونية التى تجرى مع العمـلاء قبـل موعـد الأقساط للتأكيد معهم على سداد الأقساط فى مواعيدها ..... ألخ » وحماية لحق المنتفع مـن مغالاة بعض الملاك ولحماية حق البائع فى استيفاء هذه المصروفات نص فى القرار ٢٥٧على أن من بين شروط الحصول على الترخيص للتشغيل أن يرفق بطلب الترخيص بيـان بكافـة

الخدمات والمصروفات التى يتم تغطيتها من خلال مصاريف الصيانة السنوية – على النحو الذى بيناه من قبل تفصيلا من قبل – .

كذلك يجب الوفاء بهذه المصروفات فى الأوقات المتفق عليها فى العقد ، وكذلك يدخل فيها الزيادة السنوية بالنسبة المتفق عليه .

ب – التزامات البائع :

أولاً: التزاماته قبل وزارة السياحة :

۞ – يلتزم المستغل بإمساك دفتر معتمدة صفحاته من وزارة السياحة يثبت فيها بياناً مفصلاً لعملاء اقتسام الوقت لدى المنشأة يتضمن اسم المنتفع وعنوانه ووظيفته وأرقام تليفوناته، ورقم العقد المحرر بينه وبين المنشأة وتاريخ المدة المخصصة له ورقم الوحدة المتعاقد عليها ، ويكون من حق مندوبى وزارة السياحة الاطلاع على بيانات هذا الدفتر فى أى وقت . وذلك إعمالا للمادة الثامنة عشر من القرار ٩٦ .

۞ – يلتزم المستغل بإخطار وزارة السياحة بصورة من التعاقدات التى تمت مع المنتفعين أولاً بأول وإثبات مضمونها وبياناتها بالدفتر المعد لذلك لدى جهة الإدارة المختصة بالوزارة ، ويتم ختم نسخة المنتفع والمستغل بما يفيد التسجيل بالدفتر المشار إليه ، وعلى المستغل إخطار الوزارة بأية تعديلات تطرأ على التعاقد المثبت لديها أو بياناته بموجب كتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول . وذلك إعمالا للمادة التاسعة عشر من القرار ٩٦ .

۞ – يجب أن تقدم العقود مستوفية كافة الشروط المنصوص عليها ، إلى شعبة اقتسام الوقت بالغرفة للمراجعة قبل اعتمادها من وزارة السياحة . البند الثالث عشر من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧.

ومن خلال ذلك يتبين لنا أن المشرع ألقى على عاتق البائع تنفيذ هذه الالتزامات قبل وزارة السياحة ، ومن الملاحظ أن هذه الالتزامات لا تقوم إلا بعد التعاقد مع المنتفعين ، أما عن التزامات المالك قبل الوزارة قبل الحصول على ترخيص البيع بنظام اقتسام الوقت فتتمثل فيما سبق بيانه تفصيلاً عند حديثنا عن دور وزارة السياحة كجهة لإصدار التراخيص .

ثانياً : التزاماته قبل المنتفعين :

۞ – يلتزم المستغل بتسليم الوحدة فى الموعد المحدد كاملة التأثيث والتجهيز صالحة للانتفاع بها فى الغرض المتفق عليه ، وذلك إعمالا للمادة الرابعة من القرار ٩٦ .

❁ – يلتزم المستغل بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال مدة إقامتهم ، وأن يزود المنشأة بمحلات لبيع السلع المستخدمة فى الاستهلاك اليومى ، ما لم يتفق على غير ذلك ، وذلك إعمالا للمادة الخامسة من القرار ٩٦ ، وأضاف عقد حماية المشترى – وهو المرفق رقم (١) من مرفقات العقد النموذجى – فى البند الثانى عشر ، خدمات التنظيف وتشمل التنظيف لمرتين كل أسبوع ، وتقدم ضمن مصاريف الصيانة ، وفى البند الثالث عشر نص على أن هناك خدمات أخرى متاحة بناء على طلب العميل ويحرر عنها فواتير مستقلة تدفع عند مغادرة القرية .

❁ – يلتزم المستغل بنظافة وصيانة الوحدات ومحتوياتها بما فى ذلك أعمال الإحلال والتجديد لجميع الأثاث والتجهيزات الداخلية بما يجعلها دائماً فى مستوى جيد وجاهزة للاستخدام طبقاً للمقاييس السياحية لفنادق ، وذلك إعمالا للمادة السادسة من القرار ٩٦، والبند العاشر من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧ ،والفقرة الثانية من البند السابع من العقد النموذجى.

❁ – لايجوز لمستغلى المنشآت الفندقية مطالبة المنتفعين عند انتفاعهم بالوحدات المخصصة لهم بمقابل يزيد على الأسعار المعتمدة من وزارة السياحة ، كما لا يجوز لهم الامتناع عن تقديم الخدمة الكاملة للمنتفع بتلك الأسعار ، وذلك إعمالا للمادة السابعة من القرار ٩٦.

❁ – يجب أن تشتمل الوحدات المخصصة للاستغلال بنظام اقتسام الوقت على كل ما يلزم من مفروشات وأدوات وتجهيزات لمعيشة المنتفع وأسرته أو ذويه وأن تكون الوحدات مناسبة ومطابقة للاشتراطات الهندسية والإنشائية التى يصدر بها قرار من وزير السياحة ، وذلك إعمالا للمادة السابعة عشر من القرار ٩٦.

❁ – يجب تحديد رسوم الصيانة السنوية ومواعيد سدادها ، والحد الأقصى لنسبة الزيادة السنوية لها ، وما يتخذ من إجراءات فى حالة عدم سدادها ، وذلك إعمالا للبند الخامس من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧، والبند الحادى عشر فى عقد حماية المشترى – وهو المرفق رقم (١) من مرفقات العقد النموذجى – .

❁ – تلتزم الشركة البائعة بالتأمين على الوحدة تأميناً شاملا ضد كافة المخاطر ، وذلك إعمالا للبند التاسع من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧.

❁ – يلتزم الطرف الأول – المستغل – بتمكين الطرف الثانى – المنتفع – من استخدام حق الانتفاع طبقاً لنظام الحجز المحدد داخل القرية ، وطبقاً للوائح شركة التبادل العالمية ،

وبشرط عدم وجود متأخرات مالية على الطرف الثانى ، وذلك إعمالا لفقرة الأولى من البند السابع من العقد النموذجى.

❁ – يلتزم الطرف الأول – المستغل – بإتمام الحجز المطلوب من الطرف الثانى للإهداء أو الاستضافة ؛ بشرط سداد كامل الثمن ، وسداد مصروفات الصيانة السنوية المستحقة على الطرف الثانى بانتظام فى مواعيدها ، وذلك إعمالا للبند الثامن من عقد حماية المشترى السابق بيانه.

❁ – يجب على مستغلى المنشآت الفندقية التى تعاملت بنظام اقتسام الوقت قبل العمل بالقرار ٩٦ أن توفق أوضاعها وفقاً لأحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به . وذلك إعمالا للمادة واحد وعشرون من القرار ٩٦ .

❁ – على الشركات التى تقدم هدايا للعملاء بغرض تحفيزهم أن تكون تلك الهدايا معلن عنها بوضوح وكذا ضوابط استخدامها وأن تكون هناك شفافية فى إعلام العملاء بها ، وأن تكون ملحقة بالعقد ، وعلى مطبوعات معتمدة من الشركة .

ثانياً : حقوق المنتفع والتزاماته :

طبقا للقرار ٩٦، والقرار٢٥٧، والعقد النموذجى ومرفقاته ، فإن للمنتفع حقوق وعليه التزامات ، وذلك تفصيلا على النحو الآتى :

أ – حقوق المنتفع :

❁ – يحق للمنتفع طلب تغيير الفترة الزمنية له ، أو إعادة تأجير الوحدة لصالحه وفقاً لأحكام المادة (٨) من القرار ٩٦ .

❁ – يجوز للمشترى اكتساب عضوية شركات التبادل السياحى العالمى التى يدخل معها البائع فى اتفاقيات ، وفقاً للشروط التى تحددها هذه الشركات ، ويتولى البائع اتخاذ الإجراءات اللازمة لاكتساب المشترى تلك العضوية لمدة عامين ثم تجدد بعد ذلك حسب رغبة المشترى وبمعرفته . وذلك إعمالا للبند الحادى عشر من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧، والبند الثانى عشر من العقد النموذجى .

❁ – يمنح – العميل – مهلة عشرة أيام للعدول عن التعاقد وتحسب المهلة من تاريخ تقديم العقد لوزارة السياحة. وذلك إعمالا للبند الثانى عشر من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧

❁ – يحق للمشترى أن يتصرف فى حق الانتفاع المخصص بكافة أنواع التصرفات القانونية بعد الرجوع إلى البائع على أن يكون ذلك مقابل مبلغ تنازل ٥% من آخر سعر معلن

وطبقاً للقوانين والأعراف المعمول بها فى هذا الشأن كما يحق له أن يؤجره للغير على طريقته الخاصة بشرط علم البائع وذلك لتطبيق النظام فى كل حالة من الحالات التصرف ، ومنعاً للإخلال بالحق العام لمجموع المنتفعين مع مراعاة أحكام العقد والذى يقبل المشترى سريان كافة أحكامه سواء كان خلفاً عاماً (الوارث أو الموصى له) أم خلفاً خاصاً (المتلقى للحق بموجب العقد) وذلك بعد استيفاء البائع لكامل الثمن ومصاريف الصيانة السنوية . نص البند الحادى عشر من العقد النموذجى .

ب – التزامات المنتفع :

❁ – يلتزم المشترى برقم الأسبوع المحدد بالعقد ، ولا يجوز له أن يؤجر الوحدة من الباطن ، أو أن يتنازل عنها للغير دون إخطار كتابى للمستغل قبل حلول المدة المحددة للاستعمال السنوى بشهرين على الأقل ، ومع ذلك يحق للمنتفع بعد إخطار المستغل بكتاب موصى عليه قبل حلول المدة بأسبوع مبادلة المدة المحددة له مع منتفع آخر فى ذات الوحدة أو فى وحدة مماثلة فى منشآت أخرى سواء داخل الجمهورية أو خارجها بحسب الشروط والأوضاع المبينة بالعقد .وذلك إعمالا للمادة الثامنة من القرار ٩٦ .

❁ – ويلتزم المشترى برقم الأسبوع المحدد بالعقد ، وفى حالة طلبه تبديل هذا الأسبوع بآخر فيتم ذلك حسب النظام السائد بالشركة والأسابيع المتاحة لها ، وفى حالة عدم رغبة المشترى الانتفاع بأسبوعه المتفق عليه فى العقد يلتزم بإخطار الشركة بذلك قبل الموعد المحدد للانتفاع بشهرين على الأقل وإلا سقط حقه فى الانتفاع مع إلزامه بمصاريف الصيانة المقررة . وذلك إعمالا للبند السابع والثامن من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧

❁ – يتعهد المنتفع باستعمال العين فى الغرض المتعاقد عليه ، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد وألا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام ، وإذا وقع أى تلف بفعله أو بفعل أحد من ذويه يلزم بسداد جميع المصاريف اللازمة لإصلاح التلف كما يتعهد بالحرص على تحقيق الراحة والسكينة لجيرانه وألا يسبب لهم أى إزعاج ، وفى حالة مخالفة ذلك يحق للمستغل فسخ العقد مع رد باقى مستحقاته . وذلك إعمالا للمادة التاسعة من القرار ٩٦ .

❁ – يقوم المنتفع بسداد جميع الإلتزامات المالية المستحقة عليه مقابل الانتفاع ، مضافاً إليها قيمة الصيانة الدورية التى يحددها المستغل والمعتمدة من وزارة السياحة متضمنة الرسوم والضرائب المقررة قانوناً خلال مدة استعماله السنوى ، ولا يجوز له التأخير فى السداد وإلا

كان من حق المستغل فسخ العقد بموجب حكم قضائى يصدر لصالحه . وذلك إعمالا للمادة العاشرة من القرار ٩٦ .

❁ – كذلك يلتزم المنتفع بسداد الأقساط الباقية عليه فى مواعيدها بدون تأخير وكذلك مصروفات الصيانة السنوية ولا يحق له الانتفاع بالوحدة فى حالة الإخلال بذلك . نص الفقرة الأولى من البند الثامن من العقد النموذجى .

❁ – ولا يجوز للمنتفع قبل سداد كامل الثمن ، وقبل الرجوع إلى البائع أن يتصرف فى الحصة محل التعاقد بأى نوع من التصرفات أو يقر عليها للغير أى حق من الحقوق . نص الفقرة الثانية من البند الثامن من العقد النموذجى .

❁ – كما لا يجوز للمشترى إجراء أى تعديلات بالوحدة التى ينتفع بها كما لا يجوز طلب قسمتها للحصول على حصة مفرزة لعدم قابليتها للتجزئة بحسب الغرض الذى أنشئت من أجله . نص الفقرة الثالثة من البند الثامن من العقد النموذجى .

❁ – يقر المشترى بتنازله تنازلا نهائياً لا رجوع فيه عن حق الشفعة المقررة قانوناً بالنسبة لباقى الحصص الشائعة كما يقر بأن هذا التنازل يتعدى أثره إلى كل من يخلفه . نص الفقرة الرابعة من البند الثامن من العقد النموذجى .

❁ – يلتزم المشترى والأشخاص المصرح لهم بالانتفاع بصفتهم نزلاء بالقرية بكافة التعليمات واللوائح التى تضعها إدارة القرية حفاظاً على حقوق جميع النزلاء والمظهر الحضارى للقرية . نص الفقرة الخامسة من البند الثامن من العقد النموذجى .

❁ – يلتزم المشترى بالحفاظ على مرافق القرية ومحتويات الوحدة وتعويض الطرف الأول أو من ينوب عنه عن أية أضرار أو تلفيات تلحق بها سواء منه أو ممن لهم حق الانتفاع أو مرافقيه أثناء تواجدهم بالقرية . نص الفقرة السادسة من البند الثامن من العقد النموذجى .

❁ – يلتزم المشترى بعدد الأشخاص المصرح لهم بالانتفاع بهذا التعاقد بما فيهم الأطفال حتى سن اثنا عشر عاما . نص الفقرة السابعة من البند الثامن من العقد النموذجى .

رابعاً : انقضاء عقد اقتسام الوقت:

طبقاً للقواعد العامة فى انقضاء حق الانتفاع ينقضى حق الاستخدام باعتباره متولدا من حق الانتفاع ، وفى هذا أورد القانون المدنى بصدد كلامه عن حق الاستعمال وحق السكنى فى المادتين (٩٩٦، ٩٩٧) بعض القواعد التى يخضع لها هذان الحقان ، فعرض لنطاق كل منهما

وللطابع الشخصى لهذين الحقين ، وجعل الأصل هو عدم جواز النزول عنهما . وفيما عدا ما أورده القانون فى هاتين المادتين نصت المادة (٩٩٨) على أن تسرى الأحكام الخاصة بحق الانتفاع ، متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين ، وعلى ذلك تسرى كافة القواعد والأحكام الخاصة بحق الانتفاع ، من حيث تقرير الحق ، وما يتولد عنه من التزامات على عاتق من تقرر له ، وحقوقه قبل المالك ، وانقضائه .

ويمكن حصر الأسباب التى ينقضى بها حق الانتفاع فى الآتى[١]:

١ – ينقضى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين فى سند إنشائه إذا حل هذا الأجل قبل وفاة المنتفع .

٢ – ينقضى حق الانتفاع بموت المنتفع قبل انقضاء الأجل المحدد .

ولقد عالج المشرع بنص المادة (١١) من القرار ٩٦ مسألة توريث عقد الانتفاع فى نظام اقتسام الوقت ، وسمح بتوريث المنفعة وانتقالها إلى ورثة المنتفع ، وذلك فى حدود خلفه العام .ويجب ألا نتوسع هنا فى مفهوم الخلف العام ؛ حيث أن ما قرره المشرع هنا هو استثناء من القواعد العامة التى تقضى بانتهاء حق المنفعة بموت المنتفع على أية حال حتى قبل انقضاء الأجل المحدد فى العقد[٢].

وعلى ذلك يقتصر إرث الحق هنا على أسرة المتوفى وهم زوجته وجميع أبناءه القصر والبلغ أصحاب حق الانتفاع بالوحدة السكنية بحيث ينقضى الانتفاع بوفاتهم جميعاً ، أو بانتهاء ميعاده ، وإذا انقضى حق الانتفاع لأى سبب من أسباب انقضاءه عادت ملكية الوحدة كاملة إلى مالك الرقبة ، أى مالك المشروع[٣].

وفى البند الثالث من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧عاد المشرع وأكد نص المادة (١١) السابق بيانه وأضاف إلى من يستحقون إرث المنفعة الخلف الخاص ، (والخلف الخاص هم كل من يتلقى الحق بأى تصرف من التصرفات التى يترتب عليها اكتساب الملكية أو تقرير حق عليها ، وذلك كالموصى له والموهوب له ، والدائن المرتهن) وبذلك يكون المشرع لجأ إلى نص المادة (٩٧٧مدنى) التى تقضى بأن صاحب حق الاستعمال لايجوز له أن يتنازل عن

١) د / عادل جبرى محمد – مرجع سابق صـ ٩٢.
٢) انظر الجامع للقوانين المصرية – القانون المدني – المادة (٩٣٣ – فقره ١) صـ ١٣٦
٣) ناريمان عبد القادر – مرجع سابق – صـ ٢٦٦.

هذا الحق إلا إذا وجد شرط بذلك في العقد الذي يترتب الحق بموجبه ، أو بموجب اتفاق لاحق، أو في حالة وجود مبرر قوي يبرر ذلك .

٣ – ينقضى حق الانتفاع بهلاك الشئ المنتفع به كلياً فإذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المنتفع ، ألزم بإعادة الشئ إلى أصله على سبيل التعويض ويعود حق الانتفاع .

٤ – ينقضى حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة ويعد ذلك تطبيقاً للقاعدة العامة فى التقادم المسقط .

٥ – ينقضى حق الانتفاع بتملكه بالتقادم .

٦ – ينقضى حق الانتفاع بنزول المنتفع عن حقه فيه .

٧ – ينقضى حق الانتفاع إذا اجتمعت فى شخص واحد صفتا المنتفع والمالك.

٨ – كذلك ينقضى حق الانتفاع بفسخ العقد بناء على إخلال أحد طرفيه بأى من الالتزامات الملقاة على عاتقه ، والتى تعطى للطرف الآخر حق طلب الفسخ للإخلال بأحد الإلتزامات الجوهرية التى تستوجب فسخ العقد عند تخلف الملتزم عن الوفاء بها، وفى صدد فسخ عقد اقتسام الوقت لإخلال أحد طرفيه بما ورد فيه من التزامات جوهرية قضت المادة العاشرة من القرار ٩٦ نص بأن من حق المستغل فسخ العقد بموجب حكم قضائى يصدر لصالحه ، وذلك إذا لم يقم المنتفع بسداد كافة ما عليه من التزامات مالية مستحقة ، وما عليه من مصروفات ورسوم سنوية عند حلول أجلها . وعاد فى البند السادس من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧ وأكد أنه فى حالة عدم سداد المشترى لدفعتين متتاليتين فى تاريخ استحقاقهما يعتبر القد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء ، بعد توجيه إنذارين له بخطاب مسجل بعلم الوصول على عنوانه المثبت بالقد . وبذلك يكون المشرع تجنب ما قد يتعرض له المستغل من مشاكل قانونية ومماطلة عند رفع قضية لفسخ العقد إعمالا للمادة العاشرة ، وكفى المستغل ذلك باعتباره العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حكم قضائى ، عند تحقق الشرط وإنذار المنتفع على النحو المبين.

كذلك نص فى المادة التاسعة من القرار ٩٦ على أن يتعهد المنتفع باستعمال العين فى الغرض المتعاقد عليه ، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد وألا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام ، وإذا وقع أى تلف بفعله أو بفعل أحد من ذويه يلزم بسداد جميع المصاريف اللازمة لإصلاح التلف كما يتعهد بالحرص على تحقيق الراحة والسكينة لجيرانه وألا يسبب لهم أى إزعاج ، وفى حالة مخالفة ذلك يحق للمستغل فسخ العقد مع رد باقى مستحقاته .

المطلب الثالث
الحكم الشرعى للتايم شير

بعد أن بينا تفصيلاً التكييف القانونى لعقد اقتسام الوقت، والقواعد والشروط الأساسية لهذا العقد ننتقل إلى بيان تكييفه الشرعى، واستخلاص أحكام كافة جوانبه التعاقدية والآثار المترتبة عليه من الناحية الفقهية، وخلال دراستنا لهذا العقد من الناحية القانونية تبين لنا أنه يحوى العديد من المسائل التى تحتاج إلى بيان حكمها الفقهى، وعليه سنقسم بيان وجهة النظر الإسلامية فى عقد اقتسام الوقت وكافة جوانبه التى بيناهاعلى النحو الآتى .

أولاً : التكييف الفقهى لعقد اقتسام الوقت .

ثانياً : أركان عقد اقتسام الوقت.

ثالثاً : الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد اقتسام الوقت والموقف الفقهى منها.

أولاً : التكييف الفقهى لعقد اقتسام الوقت

من خلال دراستنا القانونية لعقد التايم شير تبين لنا أن له صور عديدة فى الواقع العملى، ولكن المشرع المصرى عندما نظم معاملات التايم شير فى مصر حصرها فى صورة واحدة وهى التى بيناها تفصيلا فى ما سماه المشرع المصرى عقد اقتسام الوقت ، وقد كان الإطار التشريعى المنظم لهذه المعاملة محصوراً فى القرارات الوزارية السابق الإشارة إليها والتى بيناها تفصيلا فى الجانب القانونى ، وقد انتهينا إلى أن المشرع المصرى كيف تلك المعاملة على أنها عقد بيع منفعة الاستخدام .

وأرى هنا أنه بعد ما بيناه من تفاصيل هذا العقد أن التكييف الفقهى له لن يختلف عن التكييف القانون، فهو عقد على منفعة محددة من منافع الوحدة العقارية التى يقع عليها التعاقد، وبيع المنافع من المعاملات التى بين الفقه الإسلامى أحكامها بالتفصيل فى عقد الإجارة، وهو ما يعنى أن أحكام عقد الإجارة فى الفقه الإسلامى ستكون هى الإطار التشريعى المنظم لمعاملة اقتسام الوقت، وهو ما سنتعرض له تفصيلا فيما يلى عند بيان أركان العقد على منفعة الاستخدام باعتبارها صورة من صور المنفعة التى تتملك بعقد الإجارة .

ومن ثم للوقوف على مدى مشروعية أحكام عقد اقتسام الوقت فى إطارها القانونى الذى بيناه من قبل فإن ذلك سيكون من خلال بيان مدى توافقها مع أحكام عقد الإجارة فى الفقه الإسلامى .

وفى الشريعة الإسلامية تعتبر الإجارة المثل المستقل فـــى مجـــال المعاوضـــة علـــى المنافع[1].

أى أن الإجارة هى الصورة الوحيدة فى الفقه الإسلامى لبيع المنافع .

وهي تشبه البيع من حيث إن فيها نقلاً لملكية المنفعة إلى الآخر، لكنها تختلف عنه كثيراً لأن نقل الملكية في الإجارة خاص بالمنفعة فقط، وأنه نقل مؤقت بزمن محدد في حين أن البيع نقل لملكية المنفعة والرقبة معاً، أو لإحداهما على سبيل التأبيد، ومن جانب آخر فإن البيـــع لا يجوز إلا أن يكون منجزاً في حين أن الإجارة تقبل الإضافة حتى التعليق.ومن جانب ثالث فإن البيع يقتضي استيفاء المبيع دفعة واحدة، في حين أن الإجارة تقتضي استيفاء المنفعـــة خـــلال الزمن المحدد. وأيضاً إنه ليس هناك تلازم بين ما يجوز بيعه وما لا يجوز وبين مـــا تجـــوز إجارته وما لا تجوز، فالإنسان لا يباع، ولكنه يؤجر، والطعام لا يؤجر، ولكنه يباع[2].

وأود أن أوضح أن هناك فارق كبير ما بين أحكام عقد الإيجار فى القانون الوضـــعى، وأحكامه فى الفقه الإسلامى، ويمكن بيان ذلك إجمالاً فى النقاط التالية: .

١- إذا تم عقد الإيجار صحيحاً مستوفياً لجميع شرائطه، ترتب عليه الأثر المرجو منه ، وهو أن المستأجر يملك المنفعة، والمؤجر يملك الأجرة. مع مراعاة أن ملك المستأجر هنا ليس ملكاً تاماً لأنه لا يمتد سلطانه إلى العين وإنما يقتصر فقط على المنفعة فهو إذن ملك نـــاقص. أما فى القانون فإن المعاوضة على الانتفاع لا تتمثل فى عقد الإيجار لأن عقد الإيجـــار فـــى القانون لا يولد حق انتفاع، لوجود الاختلاف بين حق المستأجر وحق المنتفع ويبدو هذا الفارق فى النقاط الآتية :

أ – أن المنتفع يستطيع أن يباشر سلطة مباشرة على الشئ دون وساطة من مالك الرقبة، فكل ما يطلب من هذا الأخير أن يترك المنتفع يباشر حقه دون أن يلتزم فى مواجهتـــه بـــأى التزام إيجابى .

ب – أن حق الانتفاع العقارى يعد مالاً عقارياً، أما حق المستأجر فهو مال منقول وإن ورد على عقار .

---

١) د / محمود على عبد الجواد – الملكية الناقصة فى الفقه الإسلامى والنظم الوضعية – دراسة مقارنة – رسالة ماجستير غير منشورة – جامعة الأزهر – كلية الشريعة والقانون بالقاهرة – ١٩٩٨ – صـ ٦٨.

٢) د / على محيى الدين القره داغى – الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة – الإجارة المنتهية بالتمليك دراســـة فقهية مقارنة – مجلة مجمع الفقه الإسلامى– الدورة الثانية عشر – المجلد الأول – ص ٤٤٥.

جـ – أن حق الانتفاع العقارى لا ينشأ فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا بالتسجيل فى السجل العقارى (م ٨٢٥ مدنى) . أما حق المستأجر لا يلزم شهره إلا استثناءً (٥٧٢ مدنى).

٢- يكتسب حق الانتفاع بأى سبب من الأسباب التى يكتسب بها أى حق عينى فيما عدا الميراث أما حق المستأجر فلا يكتسب إلا بالعقد فقط .

فحق الانتفاع إذن لا ينشأ بمقتضى عقد إيجار لأن غاية ما ينشئه عقد الإيجار هو التزامات متقابلة فى ذمة كل من المؤجر والمستأجر(م ٥٥٨ مدنى) أما حق الانتفاع الذى هو سلطة مباشرة لشخص على شئ مملوك لشخص آخر إنما ينشئ بمقتضى عقد مستقل فى ذاته يصدر من مالكه[١].

ثانياً : أركان عقد اقتسام الوقت

تعرضنا تفصيلا لبيان أركان عقد اقتسام الوقت عند الحديث عنها فى الجانب القانونى

وقبل أن ندخل فى بيانها من الناحية الشرعية أود أن نعرض لتعريف التايم شير من الناحية الشرعية .

وواقع الأمر أن فقهاء الشريعة الإسلامية لم يعرفوا من قبل ما يسمى بمعاملة التايم شير حيث أن هذا المصطلح من المصطلحات الغير عربية المستحدثة الواردة إلينا من الدول الغربية منذ عهد قريب، ويترجم إلى عدة معان كما بينا من قبل، وإن كانت جميعها تدور حول معنى اقتسام المنافع بين عدة شركاء بأى شكل من الأشكال القانونية التى تبيح ذلك.

ومن ثم لم نجد عند الفقهاء تعريف لما يسمى بالتايم شير، ولكن ليس معنى عدم وجود الاسم انعدام الجسم ! فقد عرف الفقهاء صور اقتسام الوقت وبينوا أحكامه فى مواطن فقهية عديدة ، وذلك حين تحدثوا عن قسمة المهايأة ، والتى سنعرفها عما قريب .

وقد بينت قبلا أن المشرع المصرى لم يضع تعريفا لبيان ماهية التايم شير مما دعا إلى الاجتهاد فى وضع تعريف قريب من الواقع ومن النظم التشريعية المنظمة لهذه المعاملة، وهو التعريف الذى انتهيت إليه من قبل فى الجانب القانونى ، وأرى أن هذا التعريف يمكن أن يكفى أيضاً من الناحية الشرعية ، حيث روعى فيه ذلك عند صياغته .

أما عن أركان عقد اقتسام الوقت والتى بيناها من قبل تفصيلا من الناحية القانونية فإننا سنبينها الآن من الناحية الشرعية .

---

١) د / محمود على عبد الجواد – مرجع سابق– ص ٧٢.

فعقد الاستخدام عقد له أركانه وشروطه التى نُص عليها فى التشريعات الوضعية التـــى نظمت العلاقة ما بين أطرافه كما عرفنا من قبل، ولما كان تكييف العقد من الناحية الفقهية لم يختلف مع تكييفه القانونى فإن ذلك يعنى أن تتوافر له نفس الأركان السابق توافرها فى الجانب القانونى، ولكن بصبغة شرعية ويعنى ذلك أن يكون للعقد صيغة ومتعاقدان ومبيع وثمن ، وهو ما سنبينه تفصيلاً على النحو التالى :

١- الصيغة وهى (الإيجاب والقبول) الدالان على التراضى على كافة مـــا ورد فـــى التعاقد من شروط وحقوق والتزامات وما سيرتبه من آثار .

وتبين لنا من خلال ما سبق فى الجانب القانونى أن التايم شير هو فى حد ذاته صـــيغة تعاقدية لترتيب آثار شرعية يتفق عليها المتعاقدان ، وقد وقع التعامل هنا على بيـــع منفعـــة ، ومن ثم فإنه يجب أن يتوافر لدينا أولا أركان عقد بيع، ثم أركان عقد الإيجارة الذى هو بيـــع المنفعة.

أما أركان عقد البيع :

يرى الجمهور (المالكية والشافعية والحنابلة) أن الصيغة هى (الإيجاب أو القبول) أو مجموع الصيغة والعاقدين (البائع والمشتري) والمعقود عليه أو محل العقد (المبيع والثمن). هذه كلها أركان البيع[١].

أما أركان عقد الإجارة:

فللإجارة ثلاثة أركان وهي:

العاقدان (المؤجر والمستأجر)، الصيغة (الإيجاب والقبول)، والمعقود عليـــه (الأجـــرة والمنفعة). والحنفية حصروا أركانها في الإيجاب والقبول[٢].

الركن الأول : الصيغة :

وعرف صاحب اللباب صيغة الإجارة فقال: «هي لفظ، أو ما يقوم مقامه، يدل علـــى تمليك المنفعة بعوض»، وقد أطال الفقهاء النفس فيها ولاسيما في الألفاظ التـــي تنعقـــد بهـــا الإجارة مثل لفظ الإجارة والكراء، حيث تنعقد بهما دون خلاف، وهل تنعقد بلفظ البيع؟ فيـــه خلاف. فجمهور الفقهاء على أن الإجارة تنعقد بأي لفظ دال على المقـــصود بالإجـــارة، لأن العبرة في العقود بالمقصود والمعاني لا بالألفاظ والمباني، ولذلك تنعقد بـــ (وهبت منافعها لك

---

١) الموسوعة الفقهية الكويتية – مرجع سابق – الجزء التاسع صـ١٠ .
٢) د / على محيى الدين القره داغى – مرجع سابق – صـ ٤٤٩.

شهراً بألف درهم)، و(بعتها لك لمدة شهر بمائة درهم)، أو نحو ذلك مما يفهم منه بوضوح حسب العرف السائد لمعنى الإجارة ومقاصدها[1].

ويشترط فى صيغة الإجارة ما يلى[2]:

١-تَنَجُّز الإجارة (عدم التعليق أو الإضافة):

الأصل في الإجارة أن تكون منجزة وأنه لا خلاف بين الفقهاء في أن الإجارة لا تصح مع التعليق على مستقبل مجهول .

وأما إضافة العقد إلى المستقبل فيختلف من إجارة واردة على العين إلى إجارة واردة على الذمة، فالإجارة الواردة على العين يجوز إضافتها إلى المستقبل بأن يقول: أجرتك هذه الدار في بداية الشهر القادم، فهذا جائز عند جماهير الفقهاء خلافاً للشافعية إلا إذا كانت يسيرة جداً كأن تعقد الإجارة ليلاً لمنفعة النهار التالي فيجوز، أو كانت مستأجرة ممن هي في إجارته، على أحد القولين.

٢- موافقة القبول للإيجاب في جميع جزئياته بأن يقبل ما أوجبه الطرف الأول، وإلا فإن غير فيعتبر إيجاباً جديداً يحتاج إلى قبول الآخر

٣-اتصال القبول بالإيجاب في مجلس العقد، لأنه جامع المتفرعات إذا كانا حاضرين، أو في مجلس العلم إن كانا غائبين، وهناك تفاصيل حول هذه المسألة تذكر في نظرية العقد.

وأما عن توافر بقية أركان العقد فى هذه المعاملة فيمكن بيانها على النحو الآتى:

الركن الثانى: المتعاقدان .

وهما هنا البائع (المؤجر)، والمشترى (المستأجر) فقد توافرا على النحو الذى بيناه سابقاً.

ويشترط فيهما من الناحية الشرعية كل ما اشترطه القانون من توافر أهلية التعاقد وأهلية التصرفات الناقلة للملكية ، أى أهلية الإيجاب والقبول .

أما من ناحية شرط الترخيص للبائع من قبل وزارة السياحة للتعامل على عقود اقتسام الوقت أرى أنه من الناحية الشرعية لا ضرر من وجود هذا الشرط ، وذلك لأن ولى الأمر له حق تنظيم المعاملات على الوجه الذى يضمن عدم اختلالها ، وعدم ضياع حقوق المتعاقدين ، وعد تعامل من لا خبرة لديه فى أمور قد تضر بالصالح العام للمجتمع ، فذلك الشرط من قبل

١) د / على محيى الدين القره داغى مرجع سابق- صـ ٤٤٥.
٢) المرجع السابق- صـ ٤٥٠، ٤٥١.

السياسة الشرعية التى لأولياء الأمور أن يقيدوا بها المباح .وقد رأينا كيف أن سيدنا عمر رضى الله عنه حث على وجوب توافر المعرفة بجوانب المعاملة لمن يتعامل بها فقال فى رواية «لا يتجر في سوقنا إلا من فقه وإلا أكل الربا»[1].

الركن الثالث : المعقود عليه (المنفعة والأجرة).

وهما هنا محل التعاقد الذى بيناه من قبل بالتفصيل فى الجانب القانونى .

وورد عن بعض فقهاء الشافعية أن محل الإجارة : الأعيان المعينة، أو الموصوفة في الذمة أو الأشخاص، وذلك لبيان مرجع المنفعة وإلا فإن الإجارة لا تقع إلا على المنفعة، فهي هدفها الأساسي ومقصدها الأصلي، ولكن بما أن هذه المنفعة لابد لها من محل يتعلق به من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو الشخص فقد يعبر عنها بمحلها ومتعلقها[2].

ومن الناحية الشرعية يشترط في المنفعة التي تكون محلاً للإجارة الشروط التالية[3]:

١- أن تكون معلومة علماً تندفع به الجهالة المؤدية إلى النزاع، وذلك ببيان محل المنفعة، وبيان مدتها.

٢- أن تكون المنفعة متقومة أي أن تكون لها قيمة مقصودة حسب العرف، فلا تصح إجارة التافه الحقير الذي لا يقابل بالمال، وذكر بعض الفقهاء من أمثلتها استجار تفاحة للشم.

٣- أن تكون مباحة الاستيفاء، فلا تكون معصية ممنوعة ولا طاعة واجبة، وهذا الشرط فيه تفصيل وخلاف .

٤- أن تكون مقدورة الاستيفاء حقيقة وشرعاً، فلا تصح إجارة المغصوب من غير الغاصب.

٥- أن لا تستهلك العين المؤجرة بالإجارة مثل الطعام .

أما عن الثمن فهو فى عقد اقتسام الوقت ثمن نقدى يدفع جزء منه عند التعاقد والباقى على أقساط ، ولا يخفى على أحد منا مشروعية بيع الأجل ، أو البيع بالتقسيط ، فلا حاجة بنا هنا لسرد قول الفقهاء في ذلك. كما أنه يحدد فى العقد فلا خلاف يثور بشأن تحديده ، أو كيفية الوفاء به .

---

١) أبو يوسف عمر بن عبد الله بن عبد البر - التمهيد - وزارة عموم الأوقاف - المغرب - تحقيق - مصطفى بن أحمد العلوى ، محمد عبد الكبير البكرى - طبعة ١٣٨٧ هـ -ج٢/ص٢٤٧

٢) د / على محيى الدين القره داغى - مرجع سابق- صـ ٤٥١.

٣) المرجع السابق- صـ ٤٥٥.

والقاعدة العامة هنا هي: أن كل ما صح أن يكون ثمناً في البيع صح أن يكون أجرة في الإجارات، سواء كان نقداً (دراهم، ودنانير) أوعيناً، أو منفعة، ولذلك اشترط الجمهور في الأجرة ما اشترط في الثمن[1].

وقد بينا قبلاً كيف أن المشرع المصرى من خلال الشروط التى وضعها فى تنظيمه لعقد اقتسام الوقت عمل على توافر كافة الشروط الشرعية السابق بيانها سواء كان ذلك عن قصد أو بدون.

ثالثاً : الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد اقتسام الوقت والموقف الفقهى منها

من خلال دراستنا للإطار التشريعى لعقد اقتسام الوقت بينا بالتفصيل كافة الحقوق والالتزامات المتولدة عن هذا العقد، وبالتدقيق فى هذه الحقوق والالتزامات نجد أنها تثير عدة مسائل هى فى حاجة إلى بيان أحكامها الفقهية ، وبتناولنا بيان هذه المسائل على النحو الآتى ومن خلال السؤال وإجابته سنكون ألممنا بكافة جوانب عقد اقتسام الوقت وبينا أحكامها فى الفقه الإسلامى :

المسألة الأولى : حكم بيع المشاع ، وملكية منفعة الاستخدام على الشيوع.

هل هى من الأمور الجائزة أم لا ؟ .

تعرف الملكية التامة فى الشريعة الإسلامية بأنها : ما اجتمعت فيها ملكية عين الشئ ومنفعته فى يد شخص واحد ، فإذا اجتمعت فى يد شخص واحد ملكية العين وملكية المنفعة ، وصف ملكه بأنه : ملك تام ، والملك إذا أطلق أريد به الملك التام[2].

والملكية الشائعة فى الشريعة الإسلامية ما تعلقت بجزء نسبى من شئ معين نتيجة اشتراك أكثر من واحد فى ذلك الشئ بنسب معينة – كنصف أو ربع أو ثمن – ولكن هذه النسب غير محدودة أو مفرزة ، ويكون إفراز هذه النسب عن طريق القسمة وكل جزء من المملوك على الشيوع يصدق عليه أنه مملوك لجميع الملاك المشتركين ، وهذا ما يسميه الفقهاء بالحصة الشائعة ، لشيوع هذا الجزء وانتشاره فى جميع أجزاء الشئ ، لذا عرف الفقهاء الحصة الشائعة بأنها : السهم السارى إلى كل جزء من أجزاء المال المشترك ، أما فى القانون الوضعى فإن الملكية الشائعة هى : التى تثبت لأكثر من شخص على شئ واحد ويكون لكل واحد منهم حصة تنسب إلى الشئ فى مجموعه (كالنصف ، والربع) وفى هذا تنص

---

١) المرجع السابق – صـ ٤٥٢.

٢) د / محمود على عبد الجواد – مرجع سابق – صـ ١٩.

المادة (٨٢٥) مدنى على أنه « إذا ملك اثنان أو أكثر شيأ غير مفرزة حصة كل منهم فيـه ، فهم شركاء على الشيوع ، وتحسب الحصص متساوية ما لم يقم دليل على غير ذلك[١].

ويجوز بيع المشاع بلا خلاف، فقد قاس صاحب البدائع إجارة المشاع المختلف فيها على بيع المشاع غير المختلف فيه، كحجة من أجل بيان جوازها، وكذلك فقد أجـاز مجمـع الفقـه الإسلامي بيع الأسهم في الشركات، وهو بيع مشاع، وذلك بقراره رقم ٧/١/٦٥ المتخـذ فـي مؤتمره السابع المنعقد بجدة في ذي القعدة ١٤١٢هـ[٢].

وعليه فإنه لا خلاف فى جواز ملكية المنفعة على الشيوع ما دام من الجائز بيعها فـإن البيع لا يكون إلا من المالك .

المسألة الثانية: كيفية اقتسام المنافع الشائعة ، او بمعنى أدق كيف يستوفى كل شـريك حقه من محل المنفعة المملوك على الشيوع ؟ .

القسمة من العقود الشرعية، فإذا كانت المنفعة مملوكة لاثنين أو أكثر وكانت مشاعة من حيث الزمان والمكان فلهم قسمة المنافع وافرازها من حيث الزمان والمكان ولقد حظى أمـر اقتسام المنفعة المملوكة على الشيوع بين الشركاء باهتمام الفقهاء فى كافة المـذاهب الفقهيـة، وعالج الفقهاء قسمة المنافع عن طريق ما يسمى بقسمة المهايأة.

والقسمة قد تكون بالإفراز، وقد يقصد بها بيان الحصص دون إفراز ، كما في المهايأة ، والإفراز يرد على الأعيان دون المنافع ولذلك لما بين الفقهاء أنواع القسمة ، قالوا : القسمة إما أن تكون قسمة أعيان ، أو قسمة منافع ، وسموا قسمة المنافع المهايأة[٣].

وهذه المسألة فى حاجة إلى بيان بعض جوانبها تفصيلاً نظراً لأهميتها فى عقد اقتـسام الوقت القائم فى أساسه على قسمة المهايأة، ومن ثم سنتناولها من حيث مفهومها ومشروعيتها ومحلها وآثارها .

ومن حيث تعريفها فقسمة المنافع تسمى قسمة المهايأة ، بتحقيق الهمزة وتسهيلها ، وهي في أصل اللغة : مفاعلة من الهيئة قال في المصباح : تهايأ القوم تهايؤا من الهيئة، جعلوا لكل واحد هيئة معلومة والمراد النوبة . وهي شرعا : قسمة المنافع : لأن كل واحد فيها، إمـا أن

---

١) المرجع السابق – ص ١٦.
٢) د / منذر قحف – الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة – مجلة مجمع الفقه الإسلامى – الدورة الثانية عشر – المجلد الأول – ص ٣٧٦.
٣) الموسوعة الفقهية – وزار الأوقاف والشئون الإسلامية بالكويت – وزارة الأوقاف الكويتيـة – الجـزء الخامس – ص ٢٨٦

يرضى بهيئة واحدة ويختارها، وإما أن الشريك الثاني ينتفع بالعين على الهيئة التي وقع بها انتفاع شريكه الأول .

أما عن مشروعيتها : فالقياس عند الحنفية يقتضي امتناع قسمة المنافع لأنها مبادلة منفعة بجنسها نسيئة، إذ كل واحد من الشريكين ينتفع بملك شريكه عوضا عن انتفاع شريكه بملكه ، لكن ترك القياس إلى القول بجوازها استحسانا ، لما قام من دلائل مشروعيتها إذ هذه المشروعية ثابتة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول : أما الكتاب : فقوله عز اسمه – حكاية عن نبيه صالح يخاطب قومه: ﴿هَٰذِهِۦ نَاقَةٌ لَّهَا شِرْبٌ وَلَكُمْ شِرْبُ يَوْمٍ مَّعْلُومٍ﴾[1] إذ هو يدل على جواز المهايأة الزمانية بنصه – بناء على أن شرع من قبلنا شرع لنا ، ما لم يرد في شرعنا ما ينسخه وما لم يقص علينا من غير إنكار – وعلى جواز المهايأة المكانية بدلالته ؛ لأن هذه أشبه من المهايأة الزمانية بقسمة الأعيان ، إذ كلا الشريكين يستوفي حقه في نفس الوقت ، دون تراخ عن صاحبه . وأما السنة : فقد جاء «أنهم كانوا يوم بدر بين ثلاثة نفر بعير يتهايئون في ركوبه» وهذه مهايأة زمانية ، والمكانية أولى منها بالجواز ، كما علمناه . وروي «أن الرجل الذي رغب في خطبة المرأة التي وهبت نفسها للنبي صلوات الله عليه حين رأى إعراض النبي ، عرض إزاره مهرا ولم يكن له سواه ، فقال صلوات الله عليه : ما تصنع بإزارك ؟ إن لبسته لم يكن عليها منه شيء ، وإن لبسته لم يكن عليك شيء» – يشير إلى أن الشأن في قسمة ما لا ينقسم – ولا يحتمل الاجتماع على منفعته في وقت واحد – أن يقسم على التهايؤ . وأما الإجماع : فلا يعرف في صحة قسمة المنافع على الجملة نزاع لأحد من أهل الفقه . وأما المعقول : فلأن ما لا يقبل القسمة . قد يتعذر الاجتماع على الانتفاع به في وقت واحد ، فلو لم تشرع قسمة المنافع لضاعت منافع كثيرة ، وتعطلت أعيان إنما خلقها الله سبحانه لينتفع بها ، ولا يستقيم هذا في عقل أو شرع حكيم [2].

وأما عن محل قسمة المنافع : . فتكون قسمة المنافع إذا صادفت محلها ، وتراضى عليها الشركاء ، أو طلبها أحدهم والقسمة العينية غير ممكنة ، أو ممكنة ولكن لم يطلبها شريك آخر ، والمنفعة غير متفاوتة تفاوتا يعتد به . أو تعذر الاجتماع على الانتفاع . والمنافع ، كما هو فرض الكلام ، أي منافع الأعيان التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء أعيانها ، فلا يصح التهايؤ على الكتابة من محبرة مثلا ، ولا على الغلات المتمثلة أعيانا بطبيعتها كالثمار واللبن؛ لأن

---

١) سورة الشعراء: الآية ١٥٥.

٢) الموسوعة الفقهية – مرجع سابق – الجزء الثالث والثلاثون صـ ٢٤٩ ، ٢٥٠.

التهايؤ الذي هو شكل قسمة المنافع ، إنما جاز ضرورة أن المنافع أعراض سيالة لا تمكن قسمتها بعد وجودها لتقضيها وعدم بقائها زمانين ، فقسمت قبل وجودها بالتهايؤ في محلها ، أما الأعيان التي هي غلات فتبقى وتمكن قسمتها بذواتها ، فلا حاجة إلى التهايؤ في قسمتها على ما فيه من الغرر ، فالأراضي الزراعية المشتركة بين اثنين تمكن قسمتها بالمهايأة : كأن يأخذ كل واحد نصفها ، أو يأخذها أحدهما كلها فترة معينة من الزمن ثم الآخر كذلك ؛ لأن هذه قسمة منافع الأرض بزراعتها ، أما النخل وشجر الفاكهة يكون بينهما فيتقاسمان على نحو ما قلنا في الأرض ، ليستقل كل بما يتحصل من الثمرة في حصته أو في نوبته فلا سبيل إلى ذلك باتفاق الإمام وصاحبيه ؛ لأن الثمار أعيان تمكن قسمتها بعد وجودها ، وكذلك البقر والغنم وما إليهما ، لا تجوز قسمة ألبانها بطريق المهايأة على نحو ما سلف للمعنى ذاته ، ومثل الحنفية لذلك برجلين تواضعا في بقرة بينهما على أن تكون عند كل واحد منهما خمسة عشر يوما، يحلب لبنها، كان باطلا، ولا يحل فضل اللبن لأحدهما، وإن جعله صاحبه في حل؛ لأنه هبة المشاع فيما يقسم، إلا أن يكون صاحب الفضل استهلك الفضل، فإذا جعله صاحبه في حل، كان ذلك إبراء من الضمان فيجوز، أما حال قيام الفضل فيكون هبة أو إبراء من العين، وإنه باطل . الجزء الثالث والثلاثون[1].

وإذا تمت قسمة المنافع على الصحة ، ترتبت عليها آثارها ، ومن هذه الآثار[2]:

أولا : عدم لزومها : بمعنى أن لكل شريك أن ينقض المهايأة متى شاء ، لكن هذا مشروط بشرائط ثلاث عند الحنفية : الشريطة الأولى : أن تكون القسمة عن تراض ، فلا يملك شريك الانفراد بنقض قسمة الإجبار ، وإلا لغا معنى الإجبار فيها ، فإذا اتفق الشريكان على النقض ، فهو حقهما يريان فيه ما شاءا ، ما دام الفرض انحصار الشركة فيهما. الشريطة الثانية : عدم تعلق حق أجنبي : فلو أن أحد الشريكين كان قد أجر الدار أو الأرض مثلا في نوبته ، ولم تنته مدة الإجارة بعد ، فإنه لا يملك هو ولا شريكه نقض المهايأة ، رعاية لحق المستأجر. الشريطة الثالثة : أن يكون للراجع عذر : كأن يريد بيع نصيبه ، أو القسمة العينية، أما أن يريد العودة إلى الشركة في المنافع كما كانت قبل المهايأة ، فليس له حق الرجوع ، لكن هذا خلاف ظاهر الرواية ، وجروا عليه في المجلة . أما ظاهر الرواية فيعطيه حق الرجوع ونقض القسمة سواء أكان له عذر أم لا . وقد أطلق الشافعية والحنابلة القول بأن

---

١) الموسوعة الفقهية – مرجع سابق – الجزء الثالث والثلاثون صـ ٢٥١، ٢٥٢.
٢) المرجع السابق – صـ ٢٥٧.

قسمة المنافع غير لازمة ، وقد ذهب ابن تيمية إلى أنها لا تكون غير لازمة إلا بعد انقضاء الدور (يعني في المهايأة الزمانية) أما في أثنائه فلا ، ولكنهم لم يلتفتوا إليه ، واكتفوا بأن من استوفى من المنافع شيئا لم يستوف شريكه مثله ، تكون عليه أجرة مثل حصة شريكه ، كما لو تلفت العين ، وهذا هو مقتضى كلام عياض في المهايأة المكانية ، أما المهايأة الزمانية فلازمة باتفاق المالكية ، وقد علم أنها عندهم لا تكون إلا زمانية ، فحكمها اللزوم ما لم تنقض المدة كالإجارة .

ثانيا : أنها لا تنتهي بموت أحد الشريكين أو كليهما : لأنها لو انتهت لاحتاج القاضي إلى تجديدها ؛ لأنها تكون أكثر ما تكون ، فيما لا ينقسم ، ولا بد إذن أن الورثة سيطلبون إعادتها ، ولو فرضناها فيما ينقسم ، فقد يطلبون إعادتها ، ولم يتعرض غير الحنفية لهذه المسألة .

ثالثا : أنها تنتهي بتلف العين : كما لو ماتت الدابة ، أو الدابتان أو إحداهما ، أو انهدمت الدار ، أو الداران أو إحداهما ، لفوات محل القسمة ، وهذا ما لا يحتمل الخلاف .

رابعا : أنه لا ضمان إذا انتهت بغير فسخ ، قال الحنفية : إذا تهايآ في دابتين استخداما، فماتت إحداهما ، انتقضت المهايأة . ولو ندت إحداهما الشهر كله ، واستخدم الآخر الشهر كله ، فلا ضمان ولا أجرة ، وكان يجب أن يكون عليه نصف أجرة المثل ، ولو عطب أحد الخادمين في خدمة من شرط له هذا الخادم فلا ضمان عليه ، وكذا المنزل لو انهدم ، وهذا الذي أشاروا إلى استدراكه بقولهم : وكان يجب أن يضمن نصف أجرة المثل هو مذهب الشافعية والحنابلة .

خامسا : اختصاص كل شريك بالتصرف فيما وقع له بالمهايأة في حدود طبيعة العقد ، أي قسمة المنافع ، ويصرح الحنفية بأنه ليس لأحد من الشريكين أن يحدث بناء أو ينقضه أو يفتح بابا . ويدخل في هذا الأثر حق الاستغلال .

ومما سبق يتبين لنا أن الطريق الوحيد لإمكانية البيع بنظام اقتسام الوقت هو أن يبيع المالك المنفعة مقسمة بطريق المهايأة الزمانية حتى يستطيع كل شريك استيفاء حقه متماثلا قدر الإمكان مع حقوق بقية الشركاء .

المسألة الثالثة: حكم اشتراط كتابة العقد وإيداع إحدى نسخه فى وزارة السياحة؟

لا يختلف الفقهاء في إباحة توثيق ملكية العين المرجرة بصك خطي، بل إن ذلك مما يقاس على كتابة الديون التي حث عليها القرآن الكريم، ثم إن كثيراً من الدول الإسلامية اليوم

تشترط توثيق الملكية بصك خطي في العقار، وهو أمر اعتبره الفقهاء المعاصرون من المصالح العامة التي تحافظ على الحقوق[1].

المسألة الرابعة : هل يمتنع على المالك بائع حق المنفعة التصرف بأى شكل من الأشكال فى الرقبة التى ما زالت على ملكه، وهل يشترط لصحة تصرفه رضا مالك المنفعة؟.

ليس من مقتضيات عقد الإجارة حرمان المالك المؤجر من التصرف بملكه، بما لا يضر بحق المستأجر في حصوله على المنفعة التي تملكها بالعقد؛ لذلك فإن تصرف المالك مقيد بحق المستأجر الذي تملك المنفعة بعقد الإجارة، ولقد نص الحنفية على أن البيع يصح في حق المتبايعين ولا يصح في حق المستأجر، رغم أنهم يقولون بجواز فسخ الإجارة بعذر وبانفساخها بانتقال ملك العين إلى الوارث.فإذا باع المالك عيناً مؤجرة، ولم يستثن منافعها لمدة الإجارة، فإن الأجرة تستحق للمشتري من حين الشراء، ولقد نص على ذلك الحنابلة. ويمكن تأكيد هذه المسألة، بأن ينص عقد البيع، صراحة، على بقاء الإجارة لمدتها، وقبول المشتري بذلك، وأنه يقبل بحلوله محل البائع في جميع حقوقه وواجباته التعاقدية فيما بينه وبين المستأجر. كما يمكن أن يتضمن عقد الإجارة، نفسه تأكيد حق المالك المؤجر ببيع العين المؤجرة لمن يشاء وقبول المستأجر انتقال عقده – بكل شروطه– إلى المشتري. وبجعل هذين التوضيحين جزءاً من شروط العقد لا نخالف أي نص شرعي يتعلق بالإجارة أو البيع، وبخاصة أنها شروط لا تتنافى مع مقتضى العقد بل إنها تؤكده. ومن جهة أخرى فإن الشريعة لا تمنع ورود بعض العقود الأخرى على الإجارة نحو الوصية والهبة، فضلاً عن البيع، فيمكن للمالك أن يبيع أو يهب أو يقف العين المؤجرة، دون أن يؤثر ذلك على حقوق المستأجر[2].

المسألة الخامسة: حكم التعاقد على بيع منفعة الاستخدام العقارى لوحدة سكنية لم يكتمل بناءها بعد، كأن يشترط فى العقد أن يكون التسليم بعد الانتهاء من البناء، أو تحديد أجل الاستلام بعد سنة من التعاقد مثلا ؟.

اتفقت المذاهب الأربعة على جواز الإجارة الموصوفة في الذمة، ولم يشترطوا فيها وجود العين عند العقد، لأنها في هذا مثل السلم على صحة تأجيل المنفعة فيها إلى وقت معلوم،

---

١) د / منذر قحف – مرجع سابق – صـ ٣٧٣.
٢) المرجع السابق – صـ ٣٧٤، ٣٧٥.

كما اتفقت المذاهب الثلاثة (عدا الشافعية) على جواز إضافة إجارة العين المعينة إلى زمن مستقبل[1].

المسألة السادسة: ما حكم تأبيد الانتفاع المنصوص عليه فى العقد ،وما حكم خلو العقد من ذكر مدة الانتفاع المتعاقد عليها؟.

لم يضع معظم الفقهاء حداً لمدة الإجارة لا يجوز تجاوزه في العقد، وإن كانوا جميعاً اشترطوا أن تكون المدة معلومة في الإجارة، التي تتحدد فيها المنفعة بالمدة، كإجارة الدور للسكنى، وبالتالي فإن طول مدة الإجارة لا يضر، وقد اشترط الحنابلة -في قول- أن يغلب على الظن بقاء العين طيلة مدة الإجارة، وقال المالكية بتحديد المدة في بعض الإجارات، كالعمل لخمسة عشر عاماً، أما الدور – ونرى أن مثلها الآلات وسائر العقارات- فبحسب حالها، من ذلك يتضح أنه يمكن أن تكون الإجارة لجميع العمر الاقتصادي المتوقع للأصل الثابت المؤجر[2].

المسألة السابعة: ما حكم اجتماع بيع المنفعة ووكالة البائع بصيانتها وإدارتها؟.

لا يوجد في الشريعة ما يمنع توكيل المستأجر من قبل المؤجر، كما أن الجمع بين عقدي الإجارة في الذمة، والوكالة، لا يوجد ما يمنعه في الشريعة، فهما ليسا عقدين متعارضين، ولا يتضمن الواحد منهما أية شروط تؤثر على الآخر[3].

وقياساً على ذلك ومن باب أولى جواز أن يقوم المنتفع بتوكيل مالك رقبة محل المنفعة بصيانتها وإدارتها.

المسألة الثامنة: ما الحكم فى اشتراط البائع على المنتفع عدم الأخذ بالشفعة فى أى حصة يود بيعها أحد الشركاء الآخرين فى نفس المنفعة ؟.

يقول بعض المذاهب بحق الشفعة للشريك ، والأصل فى الشفعة أنها فى العقار ، وما يلحق به، وعند من يقول بالشفعة فى الشركة ، حتى فى غير العقار، فإن الشفعة تسقط بالتسليم وترك المخاصمة عند بعضهم ، وتسقط عند الجميع بالشرط، أى إذا تم التصريح فى عقد الإجارة نفسه، أو فى صكوك التأجير، بأن جميع الشركاء فى الملك يتنازلون عن حقهم فى الشفعة . لذلك نرى أن مثل هذا النص فى العقد يقطع الخلاف[4].

---

١) المرجع السابق – صـ ٣٧٦.
٢-٤) المرجع السابق – صـ ٣٧٨، ٣٨٠.

المسألة التاسعة :ما حكم أن يتصرف المستأجر فيما ملكه، من منفعة بعقد الإجارة، ببيع أو رهن أو هبة أو إجارة أو وقف.

اتفق الفقهاء على جواز أن يبيع المستأجر ما ملكه، من منفعة بعقد الإجارة لثالث، لأن من موجبات الإجارة تملك المنفعة المعقود عليها، والناس مسلطون على ما يملكون ، وبذلك فإن حق المستأجر في استيفاء المنافع المعقود عليها بعقد الإجارة هو حق قابل للتداول، بيعاً، وإعارة، وهبة، شريطة أن لا يخل ذلك بأي من شروط الإجارة، كأن لا يركب على الدابة المستأجرة للركوب من هو أثقل منه مثلاً ، ولا يختلف الأمر بين ملك منفعة العين، ومنفعة العمل في ذلك[1].

المسألة العاشرة: ما الحكم فى اشتراط البائع على المنتفع عدم التصرف في العين المبيعة بأي نوع من أنواع التصرفات- معاوضة أو تبرعًا- حتى يؤدي المشتري الثمن كاملاً؟.

إن بعض الفقهاء أجازوا ذلك ألا وهو (بيع شيء مع اشتراط منع المشتري من التصرف في العين المبيعة بأي نوع من أنواع التصرفات- معاوضة أو تبرعًا- حتى يؤدي المشتري الثمن كاملاً، وإلا انفسخ العقد. فقد نص المالكية على أنه يجوز أن يبيع المالك السلعة بشرط ألا يتصرف فيها المشتري ببيع ولا هبة ولا عتق حتى يعطي الثمن، فهذا بمنزلة الرهن وكان الثمن مؤجل.وأيضًا يصح بناء على رأي ابن شبرمة ، وكذلك رأي ابن تيمية، ورأي الإمامية، الذين يجيزون اشتراط كل ما لا يخالف الكتاب والسنة، ولا يناقض المقصود الأصلي من العقد[2].

المسألة الحادية عشرة : ما الحكم إن أجر المستأجر العين المستأجرة لآخر بعد قبضها أو قبله ؟.

هناك تفصيل وخلاف، ولكن الجمهور على جواز ذلك سواء أكانت الأجرة في العقد الثاني أكثر من الأجرة في العقد الأول أم أقل، مادامت العين المؤجرة قد قبضت. وأجاز

---

١) د / منذر قحف – المرجع السابق – صـ ٣٧٧.

٢) د / حسن على الشاذلى – الإيجار المنهى بالتمليك– مجلة مجمع الفقه الإسلامى – الدورة الخامسة – المجلد الرابع –صـ ٢٦٣٦
وانظر ايضا د/ على محيى الدين القره داغى – مرجع سابق – صـ ٤٩٥

المالكية، ووجه للشافعية، ووجه للحنابلة، جواز التصرف في العين المستأجرة قبل القبض بإيجارها لآخر مطلقاً، وقيد الحنفية ذلك بالعقار دون المنقول[1].

المسألة الثانية عشرة :. ما الحكم لو تنازع الشركاء ولم يرضى بعضهم بما وقع كنصيب له من المنفعة الشائعة ؟.

إن تشاحوا في قسمته قسم الحاكم بينهم على قدر أملاكهم لأن كل واحد منهم يملك من النهر بقدر ذلك ، وذلك بأن ينصب خشبة في عرض النهر فيها ثقوب متساوية أو متفاوتة على قدر حصصهم . وليس لأحدهم التصرف في النهر المشترك بينهم بتوسيع فم النهر أو تضييقه ولا بناء قنطرة عليه إلا برضاهم . وعمارته عليهم بحسب الملك لاشتراكهم في الملك والانتفاع ، ولهم أن يقتسموا مهايأة بأن يسقي كل واحد يوما أو بعضهم يوما فأكثر بحسب حصته ، ولكل منهم الرجوع عن المهايأة متى شاء ، ولهم أن يقتسموا بكل ما يتوصل به لإعطاء كل ذي حق حقه من الماء[2].

المسألة الثالثة عشر: ما حكم اشتراط التزام المنتفع بنفقات الصيانة السنوية والدورية وغيرها من النفقات ؟.

فى الشريعة الإسلامية يلتزم المنتفع بالالتزامات الآتية: أولاً: استعمال محل الانتفاع بحسب ما أعد له. ثانياً: النفقة على محل الانتفاع. ثالثاً: ضمان محل الانتفاع. رابعاً: رد العين بعد نهاية مدة الانتفاع .

وفى القانون الوضعى لا تخرج التزامات المنتفع عن هذه الالتزامات[3].

ومن الالتزامات التى تقع على عاتق المنتفع فى الشريعة الإسلامية الإلتزام بالنفقة على محل الانتفاع ، وذلك لأنه ملزم بالمحافظة عليه ، وهذا يقتضى الإنفاق عليه ، ولكن هذا الالتزام ليس على إطلاقه ، أى أن المنتفع ليس ملزماً بالإنفاق فى كل حال بل إنه فى بعض الأحوال قد لا يلتزم بها إطلاقاً ، وقد اتفق الفقهاء على أن نفقة العين المؤجرة تجب على المؤجر لأنه أخذ نظير المنفعة والتزم بمقتضى عقد الإيجار أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين ، وهذا يستلزم من المالك أن ينفق عليها حتى يستطيع المستأجر أن يستوفى منها المنفعة[4].

---

١) د / على محيى الدين القره داغى – مرجع سابق – صـ ٤٤٥.
٢) الموسوعة الفقهية – مرجع سابق – الخامس والعشرون صـ ٣٧٤
٣، ٤) د / محمود على عبد الجواد – مرجع سابق – صـ ١٤٢، ١٤٥

أما فى القانون الوضعى فإن المنتفع يلتزم بصيانة الشئ المنتفع به وبكل النفقات التى تقتضيها أعمال الصيانة ، والعلة فى ذلك أن الشئ المنتفع به فى يده ، ومن مصلحته أن يحفظه ويصونه من التلف ، وهذا يقتضى إلزامه بالإنفاق عليه . ويلزم المنتفع بكل التكاليف المعتادة ، كالضرائب العقارية ، والرسوم التى تفرضها المجالس البلدية ، أما التكاليف غير المعتادة كالإصلاحات الجسيمة ،والأقساط المفروضة على المالك والمضمونة بالعين والواجب دفعها لأحد البنوك العقارية ، فإنها ليست على المنتفع وإنما يتحمل بفوائدها فقط[1].

المسألة الرابعة عشر: ما الحكم لو طلب أحد المنتفعين على المشاع حق الشفعة فى حصة شريكه التى يرغب فى بيعها ؟ .

الشركة المجيزة للشفعة هي الشركة في الملك فقط ، فتثبت الشفعة للشريك في رقبة العقار. أما الشركة في ملك المنفعة فلا تثبت فيها الشفعة عند الجمهور ، وفي قول لمالك للشريك في المنفعة المطالبة بالشفعة أيضا. قال الشيخ عليش: (لا شفعة لشريك في كراء، فإن اكترى شخصان دارا مثلا ثم أكرى أحدهما نصيبه من منفعتها فلا شفعة فيه لشريكه على أحد قولي مالك ، وله الشفعة فيه على قوله الآخر). واشترط بعض المالكية للشفعة في الكراء أن يكون مما ينقسم وأن يشفع ليسكن [2].

---

١) د / محمود على عبد الجواد – المرجع السابق – صـ ١٤٨.
٢) الموسوعة الفقهية – مرجع سابق – السادس والعشرون صـ ١٣٩

المبحث الثالث
أثار التايم شير

ويتكون من مطلبين:

المطلب الأول : الأهمية الاقتصادية لقطاع السياحة .

المطلب الثانى : الآثار الاقتصادية للتايم شير .

المطلب الأول
الأهمية الاقتصادية لقطاع السياحة

تهدف التنمية السياحية إلى الإسهام فى زيادة الدخل الفردى الحقيقى ومن هنا تكون التنمية السياحية وسيلة للتنمية الاقتصادية ، وبهذه المثابة تعتمد التنمية الاقتصادية على القطاع السياحى. وبدرجات متفاوتة، فى زيادة الدخل القومى والدخل الحقيقى للفرد من خلال دفع المتغيرات السياحية فى المجتمع للنمو بأسرع من معدل النمو الطبيعى ، أى أن التنمية السياحية تعتبر فى هذه الحالة نموا إراديا مدفوعاً وهناك مؤشرات عديدة تنبئ عن هذا النمو فى قطاع السياحة الدولية لعل فى مقدمتها : زيادة عدد السائحين وعدد الياالى السياحية والإنفاق السياحى والإيرادات السياحية وغيرها من المؤشرات[1].

ويمكننا أن نتعرف تفصيلاً على مدى أهمية قطاع السياح بالنسبة للاقتصاد العالمى والمحلى لكثير من الدول من خلال النقاط التالية.

أولاً : الأهمية الاقتصادية للسياحة على مستوى العالم :

وقد برزت أهمية الجوانب الاقتصادية لقطاع السياحة بعد أن أصبح هذا القطاع ، وخصوصا خلال النصف الثانى من القرن العشرين ، أحد المكونات الهامة فى الهيكل الاقتصادى فى كثير من الدول ، وبعد أن أصبحت السياحة تمثل أكثر من ٦% من الناتج العالمى خلال العام ١٩٧٧ ، فقد بلغ إسهام السياحة الدولية وحدها – بخلاف السياحة الداخلية – فى الناتج القومى الإجمالى عام ١٩٧٥ – ٤،٧% فى النمسا و ١،٥% فى اليابان ، و٤ ، ٣%فى أسبانيا ، ٣% فى سويسرا كما بلغ إسهام القطاع السياحى فى الناتج المحلى الإجمالى ٥% فى كندا عام ١٩٧٦ . ويكاد يجمع كتاب اقتصاديات السياحة على أن الدول النامية يجب

---

١) د/ نبيل الروبى – مرجع سابق – ص ١١ .

إذا توافرت لديها المغريات السياحية أن تلجأ – لاعتبارات كثيرة – إلى القطاع السياحى لزيادة معدلات النمو فيها[١].

وتعتبر صناعة السياحة من أهم الأنشطة الاقتصادية وأسرعها نمواً على مستوى العالم، فهى تمثل ما يربو على ثلث حجم تجارة الخدمات العالمية والتى تُعد عماد الاقتصاد الحديث فى الألفية الجديدة وذلك بما توفره من مساهمات كبيرة فى شتى المجالات ومناحى الحياة فى عالمنا المعاصر . فضلاً عن أن السياحة العالمية قد توسعت بضعف معدل نمو الإنتاج العالمى[٢].

والسياحة فضلاً عن كونها وسيلة إعلام وتثقيف وجسراً هاماً من جسور التقارب والتفاهم بين الشعوب ، هى أيضاً وبالدرجة الأولى ، قطاع هام وأساسى من قطاعات النشاط الاقتصادى العام ، حتى أصبحت اقتصاديات الكثير من دول العالم تعتمد عليها اعتمادا كبيراً ، فدولة مثل أسبانيا وصلت نسبة ما حققته السياحة فى مجمل دخلها القومى – ١٩٩٧ – بما يعادل ٢٢% تقريباً ، وهو ما يعنى فى بساطة أن الإسهام الذى يشارك به النشاط السياحى كمورد من موارد الدخل القومى قد أصبح من الحقائق المسلم بها لدى الجميع[٣].

ثانياً: الأهمية الاقتصادية للسياحة فى مصر

إن السياحة فى مصر أصبحت ركيزة أساسية من ركائز النشاط الاقتصادى حيث أصبح الدخل السياحى فى مصر يمثل نحو ٢٥% من إجمالى النقد الأجنبى الوارد إلى مصر سنوياً ، وعلى الرغم من أن صناعة السياحة فى مصر حققت معدلات نمو غير مسبوقة خلال الفترة منذ عام ١٩٩٣ – عام ٢٠٠٠ – قدر متوسطها بنحو –١٢،٥% – ولذلك أصبحت قاطرة التنمية الاقتصادية حيث حققت دخلاً عام – ٢٠٠١ – ٢٠٠٢ – قدر بنحو – ٤٥ ، ٣ مليار دولار . وفى عام – ٢٠٠٢ –٢٠٠٣ – بنحو ٣،٨ مليار دولار . كما قدر عدد السائحين لنفس العام بنحو ٥،٢ مليون سائح . وتقدر الاستخدامات الاستثمارية لقطاع السياحة عام ٢٠٠٢ – ٢٠٠٣ – بنحو ٤،٢٦ مليار إلا أن الخطة الخمسية المصرية للتنمية السياحية –

---

١) د/ نبيل الروبى – المرجع السابق – صـ ٥ .

٢) د / مصطفى عبد الفتاح الطمبداوى – تفعيل القدرات التنافسية لمضاعفة السياحة العربية إلى مصر – بحث مقدم إلى المؤتمر العلمى السنوى العشرون – صناعة الخدمات فى الوطن العربى رؤية مستقبلية – جامعة المنصورة – كلية التجارة – ٢٠ –٢٢ أبريل ٢٤٠٠ – المجلد الثانى – صـ ٤.

٣) مبارك بالأسود مبارك – السياحة مصدر جديد للدخل القومى – مقال – مجلة الاقتصاد الإسلامى – العدد ٢١١ – السنة الثامنة عشر – أكتوبر ١٩٩٨ – صـ ٥ .

٢٠٠٢ – ٢٠٠٧ – تستهدف تحقيق نمو متزايد فى الحركة السياحية من خلال زيادة عدد الليالى السياحية بنحو ٦، ١١ % ، لتعظيم مساهمة السياحة فى الدخل القومى من خلال الإنفاق السياحى . وتحقيق نمو متزايد فى الإيرادات السياحية يبلغ نحو ٦،٦مليار دولار فى نهاية الخطة بمعدل نمو يقدر بنحو١٤% عما تحقق عام ٢٠٠٢ – ٢٠٠٣ –وقدر بنحو ٣،٨ مليار دولار[١].

وإذا كانت السياحة اليوم محط الأنظار ومحل اهتمام على مستوى المسئولين والمتخصصين دعامة الشعب فلم يأت ذلك من فراغ وإنما ناتج من أن السياحة تلعب دوراً هاماً على المستوى الاقتصادى والاجتماعى بالنسبة للمجتمع المصرى.

فعلى المستوى الاقتصادى فإن السياحة تعتبر المصدر الأول للعملات الصعبة التى تحتاجها خطط التنمية فى مصر وطبقا لاحصائيات البنك المركزى فإن السياحة حققت فى آخر عام– ٢٠٠٤ – ٦,٢ مليار دولار تذهب مباشرة لقطاع الأعمال وليس للحكومة كما أنها ساهمت بما يقرب من ٤ مليار جنيه مصرى فى موارد الموازنة العامة للدولة فى شكل جمارك وضرائب وعلى المستوى الاجتماعى فإن الدراسات توضح أن السياحة باعتبارها صناعة الضيافة وتعتمدا اعتمادا كبيراً على العنصر البشرى ساهمت فى خلق ٢,٢ مليون فرصة عمل مباشرة فى الأنشطة السياحية وغير مباشرة فى الصناعات المغذية للسياحة والتى تقدرها منظمة السياحة العالمية بـ ٧٢ صناعة[٢].

وبالرجوع إلى أرقام ميزان المدفوعات نجد أن مدفوعات المصريين للسفر للخارج (سياحة وعمرة وخلافه) خلال عام ٢٠٠٢/٢٠٠١ (آخر بيانات متاحة) تبلغ ١١٦٦ مليون دولار. وعدد الحجاج والمعتمرين المصريين على مدار السنة يبلغ حوالى ٦٠٠ ألف معتمر وحاج (طبقا لبيانات وزارة السياحة).ومتوسط الإنفاق على الحج والعمرة للفرد الواحد حوالى ٦٠٠٠ جنيه أى حوالى ١٠٠٠ دولار منها حوالى ٢٠٠٠ جنيه أى ٣٣٠ دولار تصرف بالعملة المحلية (تذاكر السفر – ملابس – حقائب) والباقى حوالى ٤٠٠٠ جنيه تصرف بالعملة الأجنبية أى حوالى ٦٧٠ دولار أو ما يقابلها بالريال السعودى. وبالتالى تكون مدفوعات الحج والعمرة حوالى – ٦٧٠ دولار × ٦٠٠٠٠٠ حاج = ٤٠٢ مليون دولار. وبما أن مدفوعات

---

١) د / مصطفى عبد الفتاح الطمبداوى – مرجع سابق– ص ٣، ٤بتصرف.
٢) أ/ عادل عبد العزيز – الإمكانيات والقدرات السياحية فى مصر – ندوة « السياحة فى مصر من منظور إسلامى واقتصادى» – جامعة الأزهر مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي – السبت: ٢٤ شوال ١٤٢٦هـ الموافق ٢٦ نوفمبر ٢٠٠٥م– ص ١.

المصريين للسفر للخارج تبلغ كما سبق القول ١١٦٦ مليون دولار إذا فإن ما يخـص الحـج والعمرة منها هو نسبة ٣٤,٤%. والباقى ونسبته ٦٥,٦% يدفع للسياحة فى الدول الأوروبيـة وغيرها. ومن ثم يجب أن نعمل على ترشيد هذا الإنفاق وعلى تشجيع السياحة الداخلية حتى نحد من سياحة المصريين في الخارج، أيضا يجب تنظيم الحج والعمرة ومنع استيراد السلع غير الأساسية للشعب المصري[١].

ثالثاً: أسباب الاهتمام العالمى بالتنمية السياحية:

وتعود أسباب الاهتمام بالتنمية السياحية فى مختلف دول العالم إلى عدد مـن الآثـار الإيجابية على المستويين الجزئى والكلى.

فتعد السياحة أكثر القطاعات المكونة للناتج المحلى فى كثير من الدول غير البترولية، كما أن بعض الدول البترولية كدولة الإمارات العربية المتحدة قد أعطت السياحة أهمية كبيرة كقطاع رئيسى فى الناتج المحلى الإجمالى ... وكذلك تمثل السياحة عاملاً هاماً فـى ميـزان المدفوعات حيث تشير الإحصاءات إلى أن عوائد النقد الأجنبى المتحصل عليها بسبب السياحة على مستوى العالم قد بلغت ٤٧٦ بليون دولار عام ٢٠٠٠ ... أيضا يعـد قطـاع السياحة والسفر مصدراً رئيسياً للعمالة والتوظيف حيث تشير الإحصاءات إلـى أن قطـاع السياحة والسفر يستوعب أكثر من ١٩٢ مليون شخص على مستوى العالم حسباً لتقـديرات المجلـس العالمى للسفر والسياحة منهم ٧٣ مليون شخص فى صناعة السياحة مباشرة.... ومن ناحيـة أخرى تسهم التنمية السياحية فى زيادة الاستثمارات فى البنى التحتية المتمثلـة فـى الطـرق والكبارى والمطارات والموانئ والمتاحف ومراكز المؤتمرات وغيرها بما يزيد من مـستوى الرفاه الاقتصادى للسياح والمقيمن على حد سواء.... وكذلك تساعد التنمية السياحية على تنمية المناطق الريفية والنائية بما يسهم فى تحقيق التنمية الإقليمية المتوازنة ويحـد مـن الهجـرة

---

١) د/ محمد عبد الحليم عمر - ندوة حوارية حول تقويم تجربة تحرير سعر الصرف فى مـصر - جامعـة الأزهر - مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامى - الثلاثاء: ١٩ رجب ١٤٢٤هـ الموافق ١٦ سـبتمبر ٢٠٠٣م - صـ ١٩ ، والإحصائيات نقلا عن - النشرة الإحصائية الشهرية للبنك المركزى عدد يوليـو ٢٠٠٣م.

الداخلية إلى المدن الكبيرة المزدحمة، ودائماً ما يتم ذلك من خلال دور قطاع السياحة فى تمويل الموازنة العامة للدول والمتمثلة فى الضرائب والرسوم وغيرها[1].

رابعاً: الأهمية الاقتصادية لسياحة التايم شير

يتبين لنا من خلال تعريف التايم شير وبيان مفهومه أنه عنصر من عناصر النشاط السياحى أو هو بمعنى أدق خدمة من الخدمات المكونة للنشاط السياحى بل ويمكن أن نعتبره أهم عناصر النشاط السياحى لو تعرفنا على قدر النفقات التى تخصه مما ينفق على السياحة ، ولبيان ذلك يجب أن نتعرف أولاً على مفهوم الإنفاق السياحى.

أ – مفهوم الإنفاق السياحى:

الإنفاق السياحى هو : الإنفاق الذى يقوم به السائحون على مختلف السلع والخدمات السياحية وغير السياحية خلال إقامتهم بالدولة المضيفة[2].

ب – عناصر الإنفاق السياحى وحجم الإنفاق على عنصر الإقامة:

وللسائح أوجه إنفاق عامة كالمبيت والمأكل والمشرب والتنقل والمصاريف النثرية ، وأوجه إنفاق خاصة كشراء الهدايا والتذكارات والملابس والتحف بالإضافة إلى الإنفاق على الملاهى ودور الترويح وغيرها . ويختلف الإنفاق على كل عنصر من هذه العناصر باختلاف مستوى السائح وجنسيته وعاداته وسلوكه الإنفاقى ، كما يختلف باختلاف الباعث على السياحة (ثقافية – علاجية – ترويحية – دينية – تعليمية ألخ .....) وباختلاف هيكل صناعة السياحة فى البلد المضيف ومستوى الأسعار فيها ، فالدولة التى تتميز بتنوع وسائل التسلية والملاهى مثلا تقتطع من إنفاق السائح نسبة عالية على عكس دولة أخرى لا تتمتع بهذا النوع من المرغبات السياحية ، وفى بعض المناطق السياحية تستحوذ مشتريات السلع على معظم الإنفاق السياحى ، كما هو الحال فى الموانئ التى تتميز بمنح إعفاءات جمركية ، ومن هنا لا يمكن تحديد نسبة ثابتة لكل عنصر من عناصر الإنفاق ، ولكن يمكن القول بصفة علمة أنه باستبعاد نفقات السفر عادة ما تستحوذ نفقات الإقامة والطعام على معدل يتراوح ما بين ٦٠ ،

---

١) د / أكمل رمضان عبد القادر – السياحة المصرية فى عصر العولمة – ندوة « السياحة فى مصر من منظور إسلامى واقتصادى» جامعة الأزهر – مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامى –السبت: ٢٤ شوال ١٤٢٦هـ الموافق ٢٦ نوفمبر ٢٠٠٥م– صـ ١٢ – ١٨– بتصرف .

٢) د/ نبيل الروبى – مرجع سابق – صـ ٦٣.

٧٥% من الإنفاق السياحى، أما الباقى فإنه ينفق على وسائل النقل والترويح والتسلية والمشتريات وغيرها من العناصر[١].

وبناء على ذلك فإن نظام اقتسام الوقت باعتباره أحد أهم عناصر النشاط السياحى يُعد بالدرجة الأولى من أهم عوامل تنشيط السياحة والترويج لها فى وقتنا الحاضر والقادم أيضا إذا أحسن تفعيل هذا النظام بشكل جيد يحقق مصلحة كافة أطراف المشاركين فيه .ولا يخفى على أحد مكانة النشاط السياحى فى سلم أولويات تنمية الدخل الفردى والجماعى على المستوى الاقتصادى الكلى والجزئى فى أى دولة من الدول وخاصة الدول النامية التى هى فى حاجة دائمة لإيجاد مصادر دخل متجددة وموارد أجنبية لازمة للتنمية .

ج – حجم الإنفاق السياحى العالمى

فيما يتعلق بالإنفاق على السياحة سجلت ٤٥ دولة إنفاقاً على السياحة تجاوز البليون دولار عام ١٩٩٨، وتأتى الدول الصناعية الكبرى كالولايات المتحدة وألمانيا وبريطانيا واليابان فى المقدمة، حيث يتراوح إنفاق هذه الدول مجتمعة بين ٢٩ إلى ٥٩ بليون دولار فى السنة، وتمثل هذه الدول الأربع ما يقارب ثلث الإنفاق العالمى على السياحة . وقد أدى بروز تيار العولمة منذ المرحلة الأولى فى النصف الثانى من القرن الماضى إلى تغير كبير ليس فقط فى معدلات نمو السياحة كما سلف بيانه من الإحصاءات السابقة، وإنما أيضا فى المقاصد السياحية، فقد كانت ولسنوات طويلة خمس عشر دولة فقط من دول أوربا وأمريكا الشمالية تجتذب ما يقرب من ٩٧% من السائحين، وكانت السياحة فى تلك السنوات مقصورة على مواسم معينة من السنة ولأغراض ترفيهية . غير أن الوضع سرعان ما تغير نتيجة لتفعيل دور الأعلام وتطور وسائل الإتصالات والمواصلات، بالإضافة لتنوع أغراض السياحة، وبالتالى دخلت دول جديدة تحت مظلة مناطق الجذب السياحى فى آسيا وشمال أفريقيا وأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبى، ففى نهاية التسعينات لم تعد السياحة موجهة إلى خمس عشر دولة فقط كما هو الحال فى الخمسينات، بل أصبحت أكثر من ٧٠ دولة تجتذب أكثر من مليون سائح سنويا بسبب الدعم القوى لقطاع السياحة فى هذه الدول على مستوى القطاعين الحكومى والخاص وانخفضت نسبة الخمس عشر دولة السالف ذكرها من ٩٧% إلى ٦٢% من إجمالى

---

١) د/ نبيل الروبى - مرجع سابق - صـ ٦٤.

عدد السائحين. ومع ذلك تبقى كل من فرنسا وإيطاليا والولايات المتحدة وأسبانيا من بين أهم خمس دول سياحية على مدار الأربعين عاماً الماضية[1].

وتشير توقعات منظمة السياحة العالمية لعام ٢٠٢٠ إلى أن دول الشرق الأوسط ستشهد نمواً مرتفعاً فى السياحة يبلغ ٧,٧% سنوياً (المعدل الحالى ٤,١%) وذلك كأعلى معدل متوقع بالنسبة لجميع مناطق العالم. ومع ذلك تشير التوقعات إلى أن أوروبا ستبقى أكبر منطقة جذب سياحى رغم تباطؤ معدلات نمو السياح فيها... أما عن العام الماضى ٢٠٠٣ فقد أشار تقرير منظمة السياحة العالمية إلى أن السياحة العالمية مرت بفترة حرجة خلال هذا العام نتيجة عوامل عديدة منها حرب الخليج فى العراق والتى لم تنته آثارها إلى الآن، وتفشى وباء سارس بشكل غير متوقع فى جنوب شرق آسيا والوضع الاقتصادى العالمى والمتمثل فى حالة الركود والتى استمرت حتى الربع الأخير من العام الماضى.... وأشارت الأرقام إلى أن عدد السائحين انخفض بنسبة ١% ليصل العدد إلى ٦٩٤ مليوناً بانخفاض نحو ٩ ملايين عن أرقام عام ٢٠٠٢ حيث وصل عدد السياح إلى ٧,٣ ملايين.... وأشار التقرير إلى الإنخفاض فى أعداد السياح بنسبة ٩% فى إعداد السائحين إلى آسيا والمحيط الهادى بمقدار ١٢ مليون سائح، وسجلت الأمريكتين انخفاضاً قدره ٢% بينما لم تسجل أوروبا أى زيادة ما فى حين حقق الشرق الأوسط زيادة قدرها ٢,٧% [2].

خامساً: السياحة فى عصر العولمة

تؤثر العولمة وتتأثر بالسياحة بشكل كبير، ويعزى ذلك إلى إرتباط السياحة بكثير من الجوانب المتعلقة بالعولمة مثل الاقتصاد والثقافة والمجتمع والبيئة والأعلام والمعلومات وغيرها. وقد أوجد إنتشار تيار العولمة وتوسعها فى السنوات الأخيرة بيئة خصبة ومساندة لنمو نشاطات السياحة، مما جعل السياحة أحد أهم مظاهر العولمة فى أيامنا المعاصرة وأبرز عوامل تفاقمها حيث يعدها بعض الباحثين الركن الثالث من أركان العولمة بعد الركن الأول المتمثل فى ثورة المعلومات وتكنولوجيا الإتصالات والركن الثانى المتمثل فى تحرير التجارة العالمية

١، ٢) د / أكمل رمضان عبد القادر – مرجع سابق – صـ ٦، ٧، ٨.

المطلب الثانى
الآثار الاقتصادية للتايم شير

إن الموارد النقدية الناتجة من قطاع التايم شير لها دور هاماً في اقتصاديات الدول المختلفة، فعلي سبيل المثال في حالة تحقق عجز في الميزان التجاري ، فإن الموارد السياحية الناشئة عن تفعيل نظام التايم شير قد تساهم في تغطية ذلك العجز أو على الأقل التخفيف من حدته وتدعيم ميزان المدفوعات ، كما أن زيادة الاهتمام بالمناطق السياحية بهدف زيادة المتحصل من الإيرادات ، يساهم في نفس الوقت في تنمية هذه المناطق ، الأمر الذي يساعد في خلق نوع من التوازن الاجتماعي بين هذه المناطق وغيرها من المناطق الحضارية في الدولة بالإضافة إلى الحد من معدلات هجرة سكان هذه المناطق إلى العواصم الحضارية الكبرى.

ومن المعروف أن معظم الدول النامية تعاني من نقص البنية الأساسية وهذا يرجع إلى عدم توجيه استثمارات كافية لإقامة هذه البنية ، وعدم توافر التمويل اللازم لها، فيعتمد على الموارد السياحية في توفير بعض من احتياجات المرافق الرأسمالية .. ويتناول الباحث تأثير الدخل السياحي ودوره في زيادة الدخل القومي وخلق فرص العمالة وإقامة المجتمعات الحضارية الجديدة وذلك على النحو التالي:

١. تدفق الدخل السياحي ودوره في زيادة الدخل القومي:

يمثل قطاع التايم شير باعتباره عنصراً من عناصر النشاط السياحى مصدراً هاماً للحصول على النقد الأجنبي من خلال عمليات تمليك الأجانب حصص فى الوحدات التى تملك بنظام التايم شير وبذلك يعد مصدراً من مصادر تمويل خطة التنمية الاقتصادية وعليه فمن الضروري وضع خطة استثمارية لتطوير نظام التايم شير وتفعيله حتى يكون قادراً على استيعاب كافة الوحدات السياحية الموجودة بالفعل والتى يمكن أن تملك طبقا لنظامه ثم نعمل على زيادتها مستقبلاً وعلى زيادة وخلق المناطق السياحية الجديدة .

ولا يخفى على أحد ما أهمية زيادة التدفقات النقدية الأجنبية الآتية للدولة من الخارج ودرها فى تخفيض عجز الميزان التجارى للدولة ، كما لا يخفى علينا أيضا دور التجارة غير المنظورة – والتى يشكل أهم عناصرها صناعة السياحة الدولية – فى الإيرادات النقدية الداخلة للدول التى تهتم بهذا القطاع على المستوى العالمى.

وعلى الجانب الآخر ضرورة توفير وتنشيط خطط استثمارية على المستوي القومي، تتمكن من استيعاب حصيلة النقد الأجنبي وترفع من كفاءة الاستثمار في بقية قطاعات الاقتصاد القومي فمن هذا المنظور يمكن أن نحدد وبشكل واضح شكل وآثر العائد من العملات الأجنبية والمتدفق من قطاع السياحة على الاقتصاد القومي والدخل القومي في المجموع.

٢. الدخل السياحي ودوره في خلق فرص العمالة:

إن الهدف من زيادة حصيلة الدخل السياحي من هو تحقيق تقدم في هيكل العمالة الوطنية وذلك على النحو التالي:

خلق فرص عمل جديدة حيث يتم زيادة فرص العمل بشكل مباشر وغير مباشر على النحو التالي:

* بشكل مباشر داخل القطاعات السياحية والصناعات السياحية مثل صناعة الفندقة والنقل السياحي وغيرها من الأنشطة الخاصة بوكالات السفر والسياحة.

* بشكل غير مباشر في القطاعات الاقتصادية الأخرى المرتبطة بالقطاعات السياحية والتي تعطي لها مدخلاتها أو تعتمد على ممارستها مما ينعكس أثره على زيادة فرص العمل فيها.

وبذلك تسهم السياحة في تنمية فرص العمل وزيادة معدل التوظيف في الاقتصاد القومي.

وتعتبر السياحة صناعة مكثفة للعمالة ولذلك فهى تعتبر مجالاً خصباً لفتح فرص عمل أمام جميع الخريجين من مختلف التخصصات ، واستثمارات السياحة تعتبر منخفضة نسبياً عن باقى القطاعات الإنتاجية الأخرى ، فإذا كان توظيف عامل جديد فى الصناعة يتطلب استثمارات تتراوح ما بين – ٢٥٠٠ – ٣٠٠٠ – جنيه ، فإن توظيف العامل فى مجال السياحة يحتاج ما يقرب من ألف جنيه ، وأشارت بعض الدراسات إلى أن النشاط السياحى ممثلا فى قطاع الفنادق يخلق ما بين – ٢،٧– ٣ – فرص عمل مباشرة وغير مباشرة لكل غرفة فندقية[١].

١) د/ مصطفى عبد الفتاح الطمبداوى – مرجع سابق – ص ٤.

٣. الدخل السياحي ودوره في إعادة التوازن لهيكل العمالة على المستوي القومي

هناك علاقة متشابكة بين القطاعات المختلفة في الاقتصاد وقطاع السياحة، فالسياحة تعد نشاطاً مركباً ، حيث تعد عاملاً فعالاً في دفع عجلة التنمية الاقتصادية إلى الأمام ، حيث إنها تقع في تشابك قطاعي مع عدة قطاعات مثل التشييد والبناء والنقل السياحي وصناعة العاديات والسلع السياحية والهدايا بالإضافة إلى النشاط التجاري ونشاط شركات السياحة والطيران والبنوك وشركات التأمين وغيرها.. وبناء على ذلك فإن التطوير وتنمية قطاع السياحة يمكن أن يساهم في إعادة توازن هيكل العمالة في الاقتصاد القومي.

فالسائح يريد أن ينقل فيحتاج إلى وسائل نقل يريد أن يأكل فيجب أن يزرع الفلاح ويذهب المنتجات الزراعية لكي يتم إعدادها ويريد أن يقيم فتبني الفنادق ويريد أن يزور الأماكن السياحية فيحتاج لمرشد سياحي وهكذا – فحقاً إنها صناعة متشابكة مترابطة.

٤. الدخل السياحي ودوره في انتشار المجتمعات الحضارية والسياحية وإقامة المجتمعات العمرانية الجديدة:

حيث تعتبر تلك هي السياحة التخليقية وفي هذا الشأن يجب أن يساهم الدخل من السياحة في إنشاء مناطق جذب جديدة ، حيث تكون مناطق جذب للشباب للعمل بها ، بل والإقامة فيها وعدم التدفق إلى المدن الكبيرة مما يساهم في حل مشكلة الزيادة السكانية وذلك بإعادة توزيع السكان على كل المدن في مصر ، ولا يخفى على أحد قدر الجهود المبذولة من قبل الدولة والقطاع الخاص فى إقامة وإنشاء وتعمير العديد من المدن الجديدة التى تؤدى إلى خلق مجتمعات عمرانية عديدة ، مما سيكون له أعظم الأثر فى تشجيع السياحة إلى المناطق التى كانت تعد منذ قريب من المناطق النائية التى يعزف عن زيارتها السائح المحلى والأجنبى.

نتائج البحث وتوصياته

١- نتائج البحث:

أ – من خلال البحث تبين لنا أهمية دور القطاع السياحى بالنسبة للاقتصاد المحلى والدولى.

ب – كذلك تبين لنا أهمية دور قطاع سياحة التايم شير باعتباره أحد أهم مكونات النشاط السياحى.

ج – عرفنا من خلال البحث ضخامة حجم التعاملات التى تتم بنظام التايم شير والدور التنموى لهذا النشاط.

د – عرفنا أيضا مدى اهتمام المشرع المصرى بالقطاع السياحى وإصداره العديد من القوانين والقرارات المنظمة لهذا القطاع .

هـ – تبين لنا مدى التيسير والمرونة اللذان تتمتع بهما تشريعات الفقه الإسلامى ومدى قدرة هذه التشريعات على التطور ومسايرة كل جديد .

٢- التوصيات:

من خلال ما تبينا لنا أثناء البحث ومن خلال ما توصلنا إليه من نتائج يمكن أن نوصى بالآتى:

أ – وجوب العمل على تصحيح المفاهيم الخاطئة التي تشوه الإسلام وإنه معادي للسياحة.

ب – بيان اهتمام الإسلام بالسياحة والاستفادة من الحضارات وحتمية التعارف بين الناس.

جـ– العمل على الاجتهاد فى استنباط القواعد والأحكام الشرعية التي تضبط الأنشطة السياحية، وكافة مستجداتها التطبيقية، وبيان أثر ذلك في تحقيق التنمية السياحة.

د – إن الالتزام بمبادئ الشريعة الصحيحة لا يؤثر على حجم الدخل الناتج من السياحة.

هـ – وجوب دراسة صناعة التايم شير في ضوء المنهج الإسلامي ، وذلك لتقييم كافة جوانبه القائمة من منظور إسلامي بشكل مستمر حتى يمكن ملاحقة التطورات المستمرة فى هذا النشاط .

و– وجوب عمل الدراسات اللازمة لبيان كيفية تنشيط صناعة التايم شير في مصر للوصول بها إلى المستويات العالمية لتحقيق أعلي فائدة ممكنة للاقتصاد القومي .

ز – وجوب مشاركة كافة الأجهزة المعنية بهذا النشاط بالعمل على توعية الجمهور والعملاء للحصول على أكبر الفوائد الناتجة عن هذا النشاط لكافة المشاركين فيه .

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين

Al-Azhar University
S.A. Kamel Center
For Islamic Economics

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

ندوة

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»

الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

حقوق الارتفاق والقيود التى ترد على الملكية

الأستاذ الدكتور

أحمد عبد العال أبو قرين

أستاذ القانون المدنى بكلية الحقوق

جامعة عين شمس

مدينة نصر - القاهرة - جمهورية مصر العربية - تليفون ٤٠٣٧٥١٤-٢٦١٠٣٠٨ - ٢٦١٠٣١١ - تليفاكس ٢٦١٠٣١٢

Nasr City, Cairo, Egypt, Tel.: 4037514-2610308 - 2610311, TelFax: No. 2610312
www.SAKC.gq.nu E-mail: salehkamel@yahoo.com

حقوق الارتفاق والقيود التى ترد على الملكية

الأستاذ الدكتور/ أحمد عبد العال أبو قرين(*)

عرفت المادة ١٠١٥ من القانون المدني حق الارتفاق بأنه: حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له. كما قررت المادة ١٠١٦: حق الارتفاق يكسب بعمل قانوني أو بالميراث ٢ـ ولا يكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور القانوني.

كما قررت المادة ١٠١٩ ك تخضع حقوق الارتفاق للقواعد المقررة في سند إنشائها ولما جرى به عرف الجهة ...).

وحق الارتفاق باعتباره قيدا يرد على عقار لمصلحة عقار آخر مملوك لشخص آخر هي قيد على الملكية وهو قيد يرد على خلاف الأصل . إذ الأصل في الملكية أنها مطلقة خالية من القيود وأن على من يدعي وجود هذا القيد عبء الإثبات. ويكون ذلك بإثبات السند القانوني المنشئ لهذا الحق

وإذا كان حق الارتفاق يكتسب بذات الأسباب التي تكتسب بها الملكيـــة ،إلا أن هـــذا الحق بطبيعته يعتبر قيدا على الملكية ، وبالتالي لا يجوز أن نفرق بينه وبين القيود القانونيـــة التي تثقل العقار لمصلحة عقار آخر ، إذ أن مثل هذه القيود تعتبـــر مـــن قبيـــل الارتفاقـــات القانونية.بل أن هذه القيود تمثل جوهر حقوق الارتفاق التي يسعى المالك للحـــصول عليهـــا ، وهو ما برر للمشرع تنظيمها تنظيما قانونيا محددا حسما لجزء هام مما قد يثور من مـــشاكل بشأنها ، فيما لو تركت لاتفاق الأطراف أو ذوي الشأن.

وإذا يمكن القول بأن تقييد سلطة مالك العقار في استعمال عقاره قد تكـــون بمقتـــضى نص القانون وقد تكون بمقتض الإرادة ،بأن يوافق المالك على تقرير ارتفاق لمصلحة عقـــار آخر.كما أن حق الارتفاق قد يكتسب بواقعة قانونية أو عمل غير إرادي كأن يكتـــسب حـــق الارتفاق بالتقادم. ولذلك يبدو من الضروري بيان الفوارق بين القيود القانونية على الملكية أو ما يمكن أن نطلق عليها الارتفاقات القانونية من جانب والقيود الاتفاقية على الملكية أو حقوق الارتفاق التي تكتسب بمقتضى العقد أو التقادم من جانب آخر .

---

*) أستاذ القانون المدنى بكلية الحقوق جامعة عين شمس.

في القيود القانونية التي ترد على سلطة المالك:

وهذه القيود تنقسم إلى نوعين، فهناك قيود قانونية وهي قيود مقررة بمقتضى نص في القانون، وتمثل الحدود الدائمة التي ترد على الحق والتي يتعين على المالك أن يراعيها عند مزاولته لسلطاته.

وفقاً لما ورد في المادة ٨٠٦ من القانون المدني، فإن على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة. وكما يستفاد من النص، فإن تلك القيود قد يكون الهدف منها تحقيق المصلحة العامة ومثل هذه القيود يصعب حصرها، إذ يرد النص عليها، غالباً في تشريعات خاصة. ومثالها القوانين المتعلقة بالمحلات المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة وقوانين الآثار أو تلك المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.

وقد يكون الهدف من تلك القيود تحقيق مصلحة خاصة مثل القيود الخاصة بالمسافة التي يجب مراعاتها بين المطلات وملك الجار، وحق المرور المقرر لصاحب الأرض المحبوسة. إلا أن مثل تلك القيود تهدف، إلى تحقيق المصلحة العامة بطريقة غير مباشرة، إذ أن المصلحة العامة تملي على المشرع مراعاة هذه القيود.

ومثل هذه القيود تمثل الوضع العادي أو التنظيم المألوف للملكية في مثل هذه الظروف، شأنها في ذلك شأن القيود المقررة للمصلحة العامة. ويطلق على هذه القيود التي تستند إلى نص في القانون، تعبير الارتفاق القانوني، بالمقابلة بحقوق الارتفاق الإرادية أو الاتفاقية التي تستند إلى العقد.

آلا أن هناك تشابهاً بين هذه والارتفاقات القانونية والارتفاقات الإرادية، إذ أننا في كلتا الحالتين أمام عبء عيني يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار آخر. إلا أنه بالرغم من هذا التشابه، فإن الفقه مستقر على التمييز بين القيود القانونية وحقوق الارتفاق الإرادية، لما للتمييز بينهما من أهمية تبدو في نتائجها .

أهمية التفرقة بين القيود القانونية والارتفاقات الإرادية:

١ــ انه إذا ورد في العقد نص يقرر خلو العقار من حقوق الارتفاق، فإن مثل هذا الإعفاء لا يمتد إلى القيود القانونية، فمثل تلك القيود لا يضمن البائع عدم وجودها[١]. فإذا ضمن البائع خلو المبيع من حق ارتفاق بالمطل، فهو لا يضمن بذلك خلو المبيع من حق المطل القانوني. إذ أن هذا الأخير ليس حق ارتفاق، بل قيد قانوني على الملكية.

٢ــ ومتى كان مصدر هذه القيود هو القانون، فإن هذه القيود لا تسقط بعدم الاستعمال، فهي تدوم بدوام الحق. كما أنها لا تكتسب بالتقادم، ذلك أن التقادم المكسب يفترض الحيازة. ولا ترد الحيازة على عمل يأتيه شخص على أنه رخصة يبيحها القانون ولا تنطوي على معنى التعدي على ملك الغير.

٣ــ كما أن تلك القيود القانونية، يحتج بها في مواجهة الغير ولو لم تكن مشهرة في السجل العقاري. إذ أنها تكليف يفرضه القانون على العقار ويفترض علم الغير بالقانون، ولا يجبر البائع على الكشف عنها للمشتري. والبائع عندما يتصرف بالبيع مثلا فإنما يتصرف في ملكية حدد القانون نطاقها[٢].

وإذن فالقيود القانونية التي يوردها المشرع، تمثل الوضع العادي للملكية، خلافاً لحقوق الارتفاق التي تتقرر بالاتفاق وتتوقف على التخصيص الذي يعطيه الملاك لعقاراتهم. فحق الارتفاق بالمرور الذي يتقرر بالاتفاق للأرض المتصلة بالطريق العام يعد قيداً استثنائياً على حق الملكية ولا يحتج به في مواجهة الغير، إلا إذا كان مشهراً ويسقط بعدم الاستعمال[٣]. وذلك خلافاً لحق المرور القانوني الذي يتقرر لصاحب الأرض المحبوسة وذلك على النحو الذي سنوضحه فيما بعد.

٤ــ أن حقوق الارتفاق القانونية، أو القيود القانونية على الملكية، لا يجوز التنازل عنها أو التعديل فيها، أما حقوق الارتفاق الاتفاقية، فيجوز للأفراد التنازل عنها. وهذا التنازل

---

١) كما أن خلو العقد من نص يقرر وجود حق ارتفاق لا يحول دون تمسك المشتري من أن البائع له قد اكتسب حق ارتفاق بالمرور على الأرض موضوع النزاع بالممدة الطويلة المكسبة للملكية.و أن مجرد عدم النص على وجود هذا الحق للبائع في العقد الصادر منه للطاعن و إلى وجود طريق آخر رئيسي أيسر للوصول إلي القطعة المبيعة للطاعن ، فأن هذا الذي أستند إليه الحكم ليس من شأنه أن يؤدي بطريق اللزوم إلى النتيجة التي انتهى إليها و يكون الحكم المطعون فيه مشوباً بفساد الاستدلال، الطعن رقم ١٢٧ سنة ٢٩ق جلسة ١٩٦٣/١١/٢٨ س ١٤ ص ١١٢٤.

٢) راجع توفيق فرج المرجع السابق ص ١٤٤.

٣) الطعن رقم ١٢٣سنة ٢٦ق جلسة ١٩٦٢/١/٢٥س ١٢ ص ٩٧.

يكون صريحاً كما قد يكون ضمنياً ولم يشترط القانون لتحققه صورة معينة[1].

وقد قضت محكمة النقض في شأن قيود البناء التي ترد في شروط البيع وهي من قبيل القيود الاتفاقية و(أن حقوق الارتفاق التبادلية يكون سبب التزام مالك العقار باحترام حق الارتفاق المقرر على عقاره لمصلحة عقار آخر، هو التزام مالك هذا العقار الآخر باحترام الارتفاق المقابل المقرر لمصلحة مالك العقار الأول، فإذا خرج أيهما عن الالتزام المفروض عليه وخالف شروط عقده أو قيوده، فإنه يكون قد أسقط حقه في إلزام جاره بتنفيذ التزامه، الذي يغدو بلا سبب)[2].

وفي دراستنا تلك، نقتصر على القيود القانونية المقررة حماية للمصلحة الخاصة إذ أن القيود المقررة حماية للمصلحة العامة، تتناثر في التشريعات الخاصة وتدخل دراستها في أغلب الأحوال، في نطاق القانون العام.

ونحاول، فيما يلي دراسة القيود القانونية التي ترد على الملكية وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول: - حق المرور في حالة الانحباس.

المبحث الثاني : القيود التي تستند إلى التلاصق في الجوار.

المبحث الثالث : حقوق الارتفاق في الفقه الإسلامي

---

١) الطعن ١٢٣ سنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/١/٢٥س١٢ ص٩٧.

٢) الطعن رقم ٣٧٤ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/٤/٢٩ص ٥٣٨،كذلك الطعن رقم ١٠٢ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١١/١٤س ١٨ ص ١٦٦٨.كذلك نقض ١٩٧٥/١/٨س ٢٦ ص ١٤٢.و قد ثار التساؤل منذ أمد بعيد حول قيود البناء الاتفاقية و هل تعتبر حقوق ارتفاق أم مجرد التزامات شخصية كأن يشترط بائع الأرض (الحكومة) على المشتري قيوداً تتعلق بمساحة البناء أو الارتفاع أو الامتناع عن بعض المنشئات كالمحلات والمقاهي،والراجح أن الحكم يختلف باختلاف ظروف كل دعوى و نصوص العقد وطبيعة الحق الممنوح،راجع في ذلك محمد كامل مرسي بك قيود البناء الاتفاقية هل تعتبر حقوق ارتفاق أم مجرد التزامات شخصية،بحث منشور بمجلة القانون والاقتصاد العدد الرابع – السنة التاسعة،صفر ١٣٥٨هـ أبريل ١٩٣٩م.

المبحث الأول
حق المرور في حالة الانحباس

تحديد المقصود به

يتقرر حق المرور لصاحب الأرض المحبوسة والتي لا يربطها بالطريق العام منفذ كاف وحق المرور في الانحباس مصدره القانون، ويرتبط بمركز أو حالة واقعية، هي الانحباس ويمثل هذا الحق ارتفاق إيجابيا مقرراً لمصلحة الأرض المحبوسة على الأرض المجاورة للطريق العام، وذلك بهدف تمكين صاحب الأرض المحبوسة من استغلالها والانتفاع بها على الوجه المعتاد. وتبرير ذلك أن الملكية لم تعد تهدف إلى مجرد تحقيق المصلحة الخاصة للمالك، بل وإلى تحقيق المصلحة العامة للمجتمع، الذي ترتبط مصالحه باستغلال الثروة العقارية وحسن الانتفاع بها كذلك فإنه يمكن النظر إلى حق المرور في هذه الحالة، على أنه ممارسة لحرية من الحريات الأساسية، وهي حق الوصول إلى الطرق العامة[1]. الأمر الذي يبرر فرض مثل هذا القيد، الذي يشكل عبئاً على الملكية الخاصة.

وإذا كان هذا الحق يثبت بقوة القانون منذ تحقق حالة الانحباس، فإن تعيين الممر لا يكون إلا بالاتفاق أو بحكم من القاضي وفقاً للنصوص القانونية التي تنظمه وبالتالي، فإن قيام صاحب الأرض المحبوسة، بمبادرة فردية منه، بإنشاء ممر له في أرض جاره، يعد خطأ يوجب مسئوليته المدنية[2] ولا تعارض بين ذلك وما يذهب إليه الفقه من أن قيام صاحب العقار المحبوس بالمرور في أرض الجار قبل تعيين الممر لا يوقعه تحت طائلة قانون العقوبات. وذلك لاستقلال الجريمة الجنائية عن الجريمة المدنية أو الفعل الضار وفقاً لقواعد المسئولية المدنية.

وقد أورد المشرع أحكام حق المرور في حالة الانحباس في نص المادة ٨١٢ من القانون المدني مقرراً ((١- مالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام أو التي لا يصلها بهذا الطريق ممر كاف، إذا كان لا يتيسر له الوصول إلى ذلك الطريق إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة، له حق المرور في الأرض المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف، ما دامت هذه الأرض محبوسة عن الطريق العام، وذلك في نظير تعويض

---

١) جيرار كورنو القانون المدني المقدمة والأشخاص والأموال،الطبعة السابعة١٩٩٥،الناشر مون كريتيان ص ٤٦٨بند١٤٤٩وما بعدها.

٢) نقض مدني فرنسي الدائرة الثالثة،٢يوليو١٩٦٩مجلة النقض ٣ــ ص٦٤٦.

عادل ولا يستعمل هذا الحق إلا في العقار الذي يكون المرور فيه أخف ضرراً وفي موضع منه يتحقق فيه ذلك.

٢ـ على أنه إذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئاً عن تجزئة عقار تمت بناء على تصرف قانوني، وكان من المستطاع أيجاد ممر كافٍ في أجزاء هذا العقار، فلا يجوز المطالبة بحق المرور إلا في هذه الأجزاء" وفي ضوء هذا النص، نحاول أولاً تحديد الشروط اللازمة لوجود الحق في المرور ثم نستعرض أحكامه وفي النهاية نستعرض صورة خاصة للحق في المرور تنشأ في حالة تجزئة العقار بناء على تصرف قانوني.

الفرع الأول
الشروط اللازمة لوجود حق المرور القانوني

١ـ انحباس الأرض عن الطريق العام :

ويعني ذلك أن تكون الأرض المحبوسة، محاطة بأراضٍ للجيران ولا سبيل للوصول إلى الطريق العام إلا بالمرور على أرض أحد الجيران وهو ما يعرف بالانحباس الكلي وفي هذه الحالة يقتضي استعمال الأرض واستغلالها، الوصول إلى الطريق العام، وبالوصول إليه تنتفي حالة الانحباس على أن حالة الانحباس لا تنتفي لوجود مرفأ للسفن أو مرسى متصل بالأرض، متى كان استغلال الأرض يقتضي اتصالها بالطريق العام على أن الطريق العام، لا ينبغي فهمه على أنه الطريق البري، إذ أن حاجة استغلال الأرض، استغلالاً معتاداً قد تقتضي اتصالها بمرفأ نهري، ففي هذه الحالة يتعين اعتبارها أرضاً محبوسة[١]. فالطريق العام - في رأينا - يشمل الطرق البرية والطرق المائية على السواء.

ويتقرر حق المرور لتمكين المالك من استغلال أرضه والانتفاع بها على الوجه المألوف أو المعتاد أيا كان نوع الاستغلال زراعياً أو صناعياً أو تجارياً أو للسكنى وبالتالي فإن مالك دار للسينما له أن يطالب بممر في أرض الجار لكي يستعمله كمنفذ للطوارئ[٢]. كما أن صاحب عقار معد للسكنى له أن يطالب بممر في أرض الجار يكفي لمرور - سيارة وذلك بالنظر إلى الظروف المعاصرة وما تقتضيه الطوارئ من دخول سيارات الإطفاء أو الإسعاف، في حالة الحرائق أو الطوارئ

---

١) V. Lyon 18 mai, 1989 D.1989,IR,193,RVTDciv,1989,p783 obs.Zenati.

٢) Civ 3em 5 mars, 1974 bull. Civ.111 no.102.

ولا يقدح في حق مالك الأرض المحبوسة، القول بأنه عند اكتسابه لملكية الأرض كان عالماً بحالة الانحباس، الأمر الذي يحول بينه وبين المطالبة بحق الممر. إذ أن العبرة هو فيما إذا كان الاستعمال الجديد أو الطارئ للعقار يدخل في نطاق الاستغلال المعتاد للعقار أم لا[١].

ويعتد في تقدير حالة الانحباس، ليس بحاجة مالك العقار فحسب، بل بحاجة كل من خولهم المالك سكنى العقار واستغلاله، متى كانت أنشطتهم تدخل في إطار الاستقلال المعتاد والمألوف للعقار[٢].

وإذا فالانحباس وتعيين الممر يتقرر بالنظر إلى الاستغلال المعتاد والمألوف للعقار. كما أن حالة الانحباس في حد ذاتها، لا تصلح لأن تكون دليلاً على أن الأرض لا يمكن وصفها من أراضي البناء[٣]. إذ أن العبرة بالاستعمال الفعلي الذي سوف تخصص له هذه الأرض، وفي ضوء هذا الاستغلال تقدر حالة الانحباس وحاجتها إلى ممر يصلها بالطريق العام. ومتى وجدت حالة الانحباس، فإنه لا يحول دون المطالبة بحق المرور القانوني، أن يكون من شأن الممر إلحاق ضرر كبير بأرض الجار[٤].

وقد يثور التساؤل، عما إذا كانت الأعمال التي يقوم بها المالك بهدف القيام بأعمال البناء أو التقسيم تدخل في نطاق الاستغلال المعتاد للأرض أم لا. وفي هذا الشأن فقد تدخل المشرع الفرنسي في ٣٠ ديسمبر ١٩٦٧ بالقانون المتعلق بتوجيه الملكية العقارية وعدل من نص المادة ٦٨٢ مدني، التي تقرر حق المرور للأرض المحبوسة موضحاً أن حق المرور كما يتقرر لحاجات الاستغلال الزراعي أو "الصناعي أو التجاري يمكن أن يتقرر أيضاً للقيام بالأعمال اللازمة لعمليات البناء والتقسيم"[٥].

إلا أنه يبدو أن نص المادة ٨١٢ مدني مصري، لا يسمح بتقرير حق المرور لتمكين

---

١) Civ. 3e 28 oct. 1974 bull. Civ.-111-no.387.v.aussi,civ.3e 19, Mai 1993 bull. Civ.111-no.71,D.1993-somm.p. 307 obs. Robert.

٢) Civ. 3e 6 juin 1969,D.1969,p.602.

٣) Civ. 3e 4 Av. 1978,J.C.P.1980-11- 19323,note,A.H.B(l,etat d,enclave ne suffit pas par lui meme a ecarter la qualification de terrain abatir.)

٤) Civ.3e 25 Janv. 1977, Bull. Civ.111- no.42.

٥) art682(Loi.n.67-1253 du 30 dec. 1967)le proprietaire dont les fonds sont enclaves et qui n,a sur la voie puplique aucune issue ou qu,un issue insuffisante ,soit pour l,exploitation agricole industrielleou commerciale de sa propriete ,soit pour la realisation d,operations de de construction ou de lotissement est fonde a reclamer un passage suffisant pour assurer la desserte complete de ses fonds a charge d,une indemnite proportionnee au dommage qu,il peut occasionner

المالك من القيام بأعمال إنشائية أو ترميمية أو لتمكينه من البحث عن أشياء ضائعة إذ ورد في مشروع القانون المدني، نص يتعرض لهذه الحالة مقرراً (م ١١٧٩): على كل مالك أن يأذن في نظير تعويض عادل إذا اقتضى الحال، لكل شخص ذي مصلحة بأن يدخل ملكه أو يمر فيه، كلما تبينت ضرورة ذلك الإجراء للقيام بأعمال ترميمية أو إنشائية لذلك الشخص، أو لاستعادة أشياء ضائعة أو لتحقيق أية مصلحة مشروعة أخرى، بشرط إلا يصيب المالك من وراء ذلك ضرر بليغ" إلا انه رؤى العدول عن هذا النص تجنباً للتوسع في قيود الملكية واكتفاء بالقواعد العامة التي يقررها القانون في النصوص الخاصة بالتعسف في استعمال الحق[١].

وتقرير انحباس الأرض عن الطريق العام كشرط لتقرير حق المرور القانوني، يثير الجدل في الفروض الآتية التي نستعرضها على التوالي.

أ- حكم الممر المتنازع عليه أو القائم على سبيل التسامح :

يتجه جانب من الفقه إلى اعتبار المنفذ أو الممر المتنازع عليه أو القائم على سبيل التسامح في حكم المنفذ غير الكافي الذي يبرر المطالبة بالحق في المرور. ذلك أن حق المالك في الوصول إلى الطريق العام مروراً بأرض الجار يجب أن يكون مستقراً وأنه لا يمكن الاطمئنان إلى حق المرور المتنازع عليه كما انه إذ أكان المرور في أرض الجار قائماً على سبيل التسامح، فإنه يعد مكرمة قد يرجع فيها المالك المتسامح، كما الإغلاق الجار قد لا يريد حمل هذه المكرمة في عنقه مدة طويلة[٢].

إلا أن القضاء الفرنسي، يبدو أنه يأخذ اتجاهاً مغايراً، فقد قضت محكمة النقض الفرنسية، بأن العقار لا يعد في حالة انحباس طالما أنه يستفيد من تسامح للجار يخوله المرور الحر إلى الطريق العام وبما يكفي بحاجات استغلاله، طالما ظل هذا التسامح باقياً[٣]. ونجد في الفقه المصري من يؤيد هذا الاتجاه، إذ أن طلب المالك حق المرور القانوني في هذه الحالة

---

١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج١ص٤٨

٢) السنهوري ص ٧٥٦، ومنصور مصطفى منصور،حق الملكية ص ٧٥.

٣) N,est pas enclave le fond qui beneficie d,une tolerance de passage un libre acees a la voie publique pour les besoins de son exploitation, tant que cette tolerance est maintenue)Civ.3e 16,juin,1981,Bull.civ.111n.126.

يعد سابقاً لأوانه طالما أن المالك لم يحرم عليه المرور في أرض الجار نتيجة لإبطال سند الارتفاق أو لعدول الجار عن تسامحه[1].

وهو اتجاه جدير بالتأييد، ذلك أن حق المرور مناط بالانحباس الفعلي وإن تخلف هذا الانحباس يجعل دعوى تقرير حق المرور غير مقبولة لعدم وجود مصلحة فعلية وقائمة. فضلاً عن أننا بصدد قيد يرد على الملكية، على سبيل الاستثناء، ولا ينبغي التوسع فيه.

ب- حكم الانحباس الجزئي :

وتعتبر الأرض في حالة انحباس، إذا كان للأرض ممر ولكنه غير كاف لاستغلالها. إما لأنه ضيق أو لأنه يعرض المارين لمخاطر كبيرة أو حسب نص المادة ٨١٢ مدني، لا يتيسر المرور منه إلا بمشقة كبيرة. وقد قضى بأن الأرض تعتبر في حالة انحباس بالرغم من وجود طريق زراعي يخدمها، متى كان هذا الطريق لا يتيسر المرور منه إلا بإصلاحات وتكلفة باهظة لا تتناسب مع الاستعمال المنتظر منه أو مع قيمة الأرض المحبوسة[2].

إلا أن مجرد كون الممر غير مريح أو به بعض المشقة لا يكفي للقول بوجود حالة الانحباس[3]. كما أنه لا يمكن القول بوجود حالة الانحباس، متى وجد طريق غير معبد وكان بوسع المالك مطالبة السلطات العامة بتعبيد الطريق وتهيئته. ويترك لقاضي الموضوع تقدير مدى كفاية الممر[4]. الذي يصل إلى الطريق العام وله أن يستعين في ذلك برأي أهل الخبرة.

جـ- حكم تغيير نوع الاستغلال:

وقد يترتب على تغيير المالك لنوع الاستغلال لعقاره أن يصبح الممر الذي يصله إلى الطريق العام غير كاف كما لو كانت الأرض مخصصة للاستغلال الزراعي، ثم أقام المالك منشأة صناعية فيها، ففي هذه الحالة له أن يطالب بحق المرور القانوني الذي يتناسب مع الاستغلال الجديد لعقاره كما قد يقتضي تغيير الاستغلال تعديل موضع الممر أو الحد منه بحيث يتناسب مع الاستغلال الجديد.

والعبرة بحاجات الأرض المحبوسة القائمة والفعلية، دون نظر إلى ما يحتمل أن

---

١) إسماعيل غانم ،حق الملكية ص٩١ الجزء الأول طبعة ١٩٥٩.

٢) Civ. 3e 4 Juin,1971 bull.civ.111-no.359.

٣) T.G.I.Bordeau,24 Juin

٤) الطعن رقم ٤٠١سنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٤/١٢/٢١س ٢٥ص ١٠٤٧.

يستجد من هذه الحاجات في المستقبل، فإذا ما اتسعت الحاجات فعلاً أمكن طلب توسيع الممر[1]. ويترك لقاضي الموضوع تقدير كفاية الممر من عدمه وله أن يستعين في ذلك بأهل الخبرة.

٢ـ يجب ألا يكون الانحباس راجعاً إلى فعل المالك :

حق المرور القانوني، يعد قيداً استثنائياً على الملكية، ولذلك لا ينبغي الاعتراف به إلا في حدود الضرورة التي تبرره وبالتالي، إذا كان المالك هو الذي أنشأ بفعله حالة الانحباس، أو بمعنى آخر، كان الانحباس إراديا، فلا يجوز له المطالبة بتقرير حق المرور القانوني على ملك الغير. إذ قد تنشأ حالة الانحباس بفعل إيجابي أو سلبي صدر عن المالك. كما لو أقام المالك بناء على الجزء النافذ إلى الطريق العام، أو تنازل عن حق ارتفاق بالمرور تقرر له بناء على عقد، أو تركه يسقط لعدم الاستعمال. ففي مثل هذه الحالات نشأت حالة الانحباس بناء على فعل صدر من المالك، فلا يجوز له المطالبة بحق المرور القانوني على ملك الغير إذ ليس من العدل أن يتحمل ملاك الأراضي المجاورة إهمال مالك الأرض المرتفقة.

على أنه ينبغي أن لا يؤخذ هذا القول على إطلاقه، إذ قد يكون مرجع عدم استعمال حق المرور، وبالتالي سقوطه بالتقادم، ناتجاً عن تغيير المالك لطريقة استغلال الأرض، وليس بسبب إهماله، ففي هذه الحالة لا يجوز القول بحرمانه من حق المرور القانوني[2].

وعلى قاضي الموضوع، أن يتحقق من أن حالة الانحباس ليس مصدرها إرادة المالك الحالي للأرض، إذ يدخل ذلك في إطار سلطته التقديرية[3].

كذلك لا يجوز للمالك المطالبة بحق المرور القانوني، إذا كان العقار نافذاً إلى الطريق العام، ثم أصبح منحبساً عنه نتيجة لتجزئته بناء على تصرف قانوني. إذ أن الانحباس يرجع هنا إلى إرادة المالك وهو ما سنعود إلى إيضاحه لاحقاً.

أما إذا كان الانحباس قد نشأ عن واقعة مادية، مثل اكتساب شخص ملكية الجزء النافذ إلى الطريق العام بالتقادم، أو أن تقوم الدولة بنزع ملكية هذا الجزء للمنفعة العامة، فلا ينتفي حق المالك في المطالبة بحق المرور القانوني على ملك الجار.

---

١) استئناف مختلط١٥ يناير ١٩٣٥أورده السنهوري هامش ص ٧٦٠.

٢) منصور مصطفى منصور،حق الملكية ص ٧٤.

٣) Civ.3e 7fev, 1969 bull. Civ.11- no. 128,civ.17,juin,1992,Bull. Civ. 111-n.215.

٣ـ من يجوز له المطالبة بحق المرور القانوني ؟

لا يجوز المطالبة بحق المرور القانوني، إلا للمالك، أو لمن له حق عيني على العقار كصاحب حق الانتفاع. إذ أن صاحب الحق العيني، له مثل المالك، سلطة مباشرة على الشيء. ولكن لا يجوز لصاحب الحق الشخصي، مثل مستأجر الأرض الزراعية المطالبة بحق المرور القانوني. إذ أن المستأجر له أن يطالب المالك المؤجر بذلك، وهذا الأخير هو الذي له المطالبة بحق المرور القانوني على أرض الجار.

الفرع الثاني
أحكام حق المرور القانوني

تتمثل هذه الأحكام في تعيين الممر والتعويض وأسباب انقضاء حق المرور القانوني. وسوف نستعرض هذه المسائل على التوالي :

أولاً: تعيين الممر :

وفقاً لنص المادة ٨١٢ مدني، السالف الإشارة إليها، فإن حق المرور لا يستعمل إلا في العقار الذي يكون المرور فيه أخف ضرراً وفي موضع منه يتحقق فيه ذلك. فقد يكون المرور الأخف ضرراً هو الأقصر وصولاً إلى الطريق العام ولكن ذلك ليس بالضرورة. إذ قد يكون الممر الأقصر، مزروعاً بالأشجار يتعين تفاديه مما يدعو إلى تقرير ممر أطول في ذات العقار أو في عقار مجاور. وإذا كان الذهن ينصرف إلى أن المرور يكون على سطح الأرض، فإن ذلك ليس بالضرورة. فقد يكون في باطن الأرض، كأن يطالب صاحب العقار المحبوس، بتمرير أنابيب المياه أو الصرف أو غيرها من التمديدات اللازمة للاستعمال المعتاد للعقار[١].

وليس بالضرورة أن يكون الممر على عقار واحد مجاور، فقد يتقرر الممر على أكثر من عقار[٢]. وبوجه عام، فإن المرور يكون بكل وسيلة من شأنها تحقيق الاتصال بالطريق العام وتعيين الممر من مسائل الواقع التي يستعين القاضي فيها برأي أهل الخبرة.

ويقتضي تعيين الممر أن يختصم مالك الأرض المحبوسة، في دعواه، الجيران الذين يحتمل تقرير الممر على أرضهم ويغلب أن يقوم المدعي بتحديد الممر الذي يراه أكثر ملاءمة له. إلا أن القاضي ليس مقيداً بذلك الطلب فله أن يجيبه إلى طلبه إذا ما رأى أنه الأقل أضراراً

١) Civ. 3e 14,Dec.1977,Bull.civ.111,n451.

٢) Civ. 3e 18 Jan. 1988,Bull. Civ. 111-n.17.

بجيرانه وله أن يعين ممراً آخر له[1]. وحكم القاضي في هذا الشأن مقرر وليس منشئ لحق المرور. إذ أن هذا الحق مصدره القانون.

إلا أن تعيين الممر لا يعني أن صاحب الأرض المحبوسة يمتلك الممر، إذ تظل الملكية للجار الذي تقرر الممر على أرضه ولهذا الأخير أن يستعمل الممر أيضا بالمشاركة مع صاحب الأرض المحبوسة، الذي يقتصر حقه على المرور.

ويجوز تقرير حق المرور على أرض الجار ولو كانت مثقلة بشرط مانع من التصرف ويجوز تقرير حق المرور على الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة. ونرى أنه يجوز تقريره على الأموال العامة، بشرط ألا يتعارض مع الغرض أو الغاية التي خصصت من أجلها هذه الأموال. وإن كان القضاء الفرنسي قد ذهب إلى عدم جواز تقرير حق المرور القانوني على الأموال العامة وذلك بالنظر إلى عدم قابلية المال العام للتصرف فيه، وبالتالي فإن هذه الأموال لا يجوز إثقالها بحقوق الارتفاق المقررة في القانون المدني وعلى الأخص الارتفاق بالمرور في حالة الانحباس[2].

ومتى تم تعيين الممر، اتفاقاً أو قضاء، فإنه لا يجوز لمالك الأرض أن يعدل بإرادته المنفردة من موضعه أو أن يعرقل المرور فيه إذ أن ذلك يعد خطأ مدنياً يوجب مسئوليته. إلا أنه إذا اعتاد صاحب الأرض المحبوسة المرور في ارض الجار، قبل تعيين الممر، فإن له أن يحتمي بدعاوى الحيازة في مواجهة مالك الأرض التي يمر عليها متى توافرت الشروط الخاصة بهذه الدعاوى مع الأخذ في الاعتبار، بأنه لا يجوز الجمع بين دعوى الحيازة والدعوى الموضوعية المتعلقة بتعيين الممر.

---

١) F.Zenati,Rev. tr. Dr. civ.1993,p.260 spec.n.5.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في هذا الشأن بأنه (إذا قضى الحكم بإنشاء الممر في أرض الطاعنة وفي المكان الذي حدده الخبير،لأنه لا يترتب على ذلك إلا إزالة حجرتين منفصلتين عن باقي الحجرات وحوائطها مشيدة بطريقة اندثرت منذ عشرات السنين و لا تتبع حتى في بناء العزب.و أن هذه أخف أضرار ممكنة تترتب على إنشاء الممر و هي تقديرات موضوعية سائغة، وكانت المحكمة قد اقتنعت بكفاية الأبحاث التي أجراها الخبير وسلامة الأسس التي بنى عليها رأيه، فإن ما تثيره الطاعنة بشأن طريقة بناء الغرفتين المطلوب هدمهما يكون جدلا موضوعيا في كفاية الدليل الذي اقتنعت به محكمة الموضوع مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض،الطعن رقم ٤٠١س ٣٩ جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١س٢٥ ص ١٥٧٤موسوعة الفكهاني ص٥٦٢.

٢) نقض مدني فرنسي،٢ مارس ١٩٩٤،مجلة النقض ــ ١ــ رقم ٨.

ثانيا : أثر التقادم في تعيين الممر:

يثبت الحق في المرور بقوة القانون متى تحققت حالة الانحباس ويدور مع الانحباس وجوداً وعدماً. وإذا كان حق المرور القانوني لا يكتسب بالتقادم كما انه لا يسقط بعدم الاستعمال، إلا أن تعيين الممر ومداه يكتسب بالتقادم، فقد يتم تعيين الممر وتحديده في جزء من العقار، إلا أن صاحب الأخير المحبوسة يعتاد على المرور في جزء أوسع أو المرور على نحو مخالف للممر الذي تم تعيينه. وفي هذه الحالة فان الجار له أن يعترض على ذلك بإحدى دعاوى حماية الحيازة. فإذا لم يعترض وظل صاحب الأرض المحبوسة يستعمل الموضع الذي اعتاد المرور عليه طوال مدة التقادم، سقط حق الجار في الاعتراض.إلا أن سقوط حق الجار في الاعتراض لا ينفي عن حق المرور القانوني طبيعته وارتباطه بالانحباس وجوداً وعدما، وأنه لا يتحول إلى ارتفاق بالمرور.

وإذا كان الفقه المصري يسلم في جملته بهذا الحل، فإن الأمر لم يكن كذلك في الفقه والقضاء الفرنسي. إذ أن القضاء الفرنسي، كان يستقر على أنه إذا كان الممر قد تم تعيينه بالتقادم، وليس اتفاقاً أو قضاء، واستمر المدة المقررة في هذا الشأن فإن زوال حالة الانحباس لا يستتبع بالضرورة انقضاء حق المرور. أو بمعنى آخر، فإن انقضاء حق المرور القانوني يتخلف عنه حق ارتفاق بالمرور يجد سنده في التقادم المكسب.

وقد أرسى هذا المبدأ حكم قديم لمحكمة النقض الفرنسية في ٢٦ أغسطس ١٨٧٤ مقرراً أن حيازة حق المرور المدة الطويلة يعد سنداً لاكتساب ارتفاق بالمرور. وأن هذا الارتفاق الذي تم اكتسابه يظل باقياً حتى بعد زوال الانحباس[١]. وقد كان هذا الحكم مثاراً للجدل، وأجمع الفقه على انتقاده، إذ أن القضاء - كما أبان هذا الحكم - قد تجاوز وظيفته وتعداها إلى التشريع[٢].

وقد كان النقد الأساسي للمبدأ الذي أرساه هذا الحكم، أن حق المرور لم يعد له ما يبرره بعد زوال حالة الانحباس. الأمر الذي يفسح المجال للنزاع بين صاحب الأرض الخادمة المثقلة بحق المرور وبين الجار الذي اكتسب حق المرور. وقد برهنت المنازعات القضائية العديدة على صحة هذا النقد.

---

١) **Lorsque le proprietaiere d,un fond enclave a pendant trent ans, exerce suivant un mode et une assiette determine le droit de passage qui lui accorde l,article 682, du code civil, sa possession equivaut a un titre d,acquistion de la servitude de passage, la servitude ainsi aquise persiste meme apres la cessation de l,enclave, Civ. 26 aout 1875,cite par F. Terre et Y. Lequette, les grands arrets de la jurisprudence civil,10ed 1994,ed. Dalloz,p.306 no.76.**

٢) **V.F.terre, et Y.Lequette,op. Cite, les grands arrets de la juriprudence civil, obs.p. 307 et s.**

وبالرغم من ذلك، فقد ظل القضاء الفرنسي ثابتاً على هذا المبدأ لا يتزحزح عنه، قرابة قرن من الزمان وقد استدعى هذا الموقف تدخل المشرع بقانون صدر في ٢٥ يونيو، ١٩٧١ يضع به نهاية لهذا المبدأ الذي استقر عليه القضاء وقد رأى الفقه في هذا القانون، نموذجاً لتشريع يناهض مبدأ قضائياً jurisprudence combattue par la loi[١].

وبمقتضى هذا القانون، أضيفت إلى القانون المدني الفرنسي، المادة ٦٨٥ فقره ١ مقررة أنه، متى زالت حالة الانحباس، فإن مالك العقار المثقل بحق المرور له أن يتمسك في أية لحظة بانقضاء الحق في المرور، أياً كانت الطريقة التي تم بها تعيين الممر أو طريقة المرور وإذا فعند انتهاء حالة الانحباس ينقضي الحق في المرور ولا يجوز التمسك بعد ذلك ارتفاق بالمرور تم اكتسابه بالتقادم[٢].

وكل تلك الأحكام تتعلق بحالة كون العقار محبوساً عن الطريق العام أما إذا لم يكن العقار محبوساً عن الطريق العام، ولكن اعتاد صاحب هذه الأرض المرور في ملك الجار وبصورة ظاهرة ودون اعتراض من هذا الأخير، فإنه يكتسب في هذه الحالة ارتفاقاً بالمرور أي أن التقادم المكتسب هو سند لحقه في المرور القانوني وهنا نكون بصدد ارتفاق بالمرور، لا بحق المرور القانوني الذي يمثل قيداً على الملكية وفقاً لنص المادة ٨١٢ مدني مصري.

ثالثا: التعويض

وفقاً لنص المادة ٨١٢ مدني مصري، فإن حق المرور في الأرض المجاورة يكون نظير تعويض عادل. ويذهب الفقه إلى أن التعويض العادل، هو ذلك الذي يراعي في تقديره مقدار الضرر الذي يلحق مالك الأخير التي يتقرر المرور فيها ولا يؤخذ في الاعتبار مقدار النفع الذي يعود على صاحب الأرض المحبوسة نتيجة اتصالها بالطريق العام ونجد أن المادة ٦٨٢ من القانون المدني الفرنسي، تنص صراحة على ذلك التحديد، مقررة أن التعويض يكون متناسباً مع الضرر الذي يسببه المرور في أرض الجار.

وفي هذا الصدد ذهب جانب من الفقه إلى التنويه بأن التعويض لا يعني إلزام صاحب الأرض المحبوسة، بدفع قيمة الأرض التي يرد عليها الممر ذلك أن الممر يظل مملوكاً لصاحب الأرض الخادمة وله أن يشترك في استعماله مع صاحب الأخير المحبوسة، وأن يستغل باطن الأرض الواقعة أسفل الممر وهذا ما يميز التعويض المستحق نظير المرور، عن

---

١) V. H. Capitant, les grands arrets de la jurisprudence civil, 10ed, par, F. Terre et Y. Lequette, op. Cite, v.308 et s.

٢) Alex Weil, droit civil, les biens 2ed Dalloz, 1974 p.115,spec.no.141.

التعويض المستحق في حالة نزع الملكية. إلا أنه متى أُقِر حق صاحب الأرض المثقلة بالحق في المرور، في التعويض، فإن التعويض يجب أن يكون كاملاً وأن يشمل الضرر الاقتصادي الذي لحق بالعقار ككل متمثلاً في إنقاص قيمته الاقتصادية. فالمبدأ المقرر في المسئولية المدنية، من وجوب أن يشمل التعويض كافة صور الأضرار، يجب أن يطبق في هذا الشأن[١].

ومثل هذا الرأي يجد مبرراته في أن حرمان المالك من الحصول على تعويض كامل لما لحقه من أضرار، يمثل اعتداء على حق الملكية، يصعب تبريره قانوناً. وبالتالي، فإننا، نرى أن من حق المالك أن يطالب، بتعويض يشمل ما لحقه من أضرار نتيجة للتعديلات التي أدخلها المالك على أرضه[٢] متى كانت هذه التعديلات ضرورية بعد تقرير حق المرور عليها. إلا أنه إذا كانت مثل هذه التعديلات غير ضرورية ولكن استدعتها اعتبارات الملاءمة أو الراحة، فلا محل لأن يطالب بتعويض عما استلزمته من مصروفات[٣].

على أن التعويض لا يمكن تحديده بالنظر إلى القيمة النقدية للجزء الذي عين فيه الممر ولا يمكن أن يكون معادلاً له[٤]. كما أن التعويض، لا يحدد أيضاً بالنظر إلى المنفعة التي عادت على صاحب الأرض المحبوسة[٥].

وإذا كان لصاحب الأرض المثقلة بالحق في المرور الحق في الحصول على التعويض، كما أسلفنا، إلا أنه لا يشترط أن يدفع التعويض مقدما. فقد يدفع مرة واحدة وقد يدفع في صورة أقساط سنوية أو شهرية. كما يجوز للجار أن يمنع صاحب الأرضَ المحبوسة من المرور إذا لم يقم هذا الأخير بالوفاء بالتعويض المستحق في ذمته تطبيقاً لقواعد الحق في الحبس

وإذا لم يتم تقدير التعويض بالاتفاق أو بحكم قضائي، وسكت صاحب الحق في التعويض عن المطالبة به، فان دعوى التعويض تسقط بالتقادم وفقاً للقواعد العامة المقررة في هذا الشأن. وإذا تم تقدير التعويض بمبلغ يدفع جملة واحدة، ولم يطالب به صاحب الحق فيه، فإنه يسقط بمضي خمس عشرة سنة. أما إذا كان يدفع في صورة دورية، فانه يخضع للتقادم المقرر للديون الدورية المتجددة

---

١) F.Zenati,Rev.Tr.dr. civ. 1995 p. 157, no.7.

٢) عكس هذا الرأي، السنهوري،حق الملكية ص ٧٧٣.

٣) Civ.3e 20 Dec. 1989 Bull civ. 111- no. 20.

٤) Civ.3e 9 Fev.1994 Bull. Civ.111-no 20.

٥) Civ.3e 16 Av. 1973 D.1973 p 501.

رابعاً : انقضاء حق المرور القانوني.

بدور الحق في المرور وجوداً وعد ما مع انحباس العقار فإذا زالت حالة الانحباس زال حق المرور القانوني أيا كان سبب زواله وأيا كان وقت زوال الانحباس. فقد يكون زوال الانحباس نتيجة لتصرف قانوني، كأن يقوم صاحب الأرض المحبوسة بشراء أرض مجاوره متصلة بالطريق العام، أو يكتسب بالتقادم حق ارتفاق بالمرور على ملك الغير، كما يزول الانحباس نتيجة لشق طريق عام مجاور.

وبانقضاء الانحباس، يزول حق المرور القانوني. فإذا كان صاحب الأرض المحبوسة قد دفع التعويض مرة واحدة فأن له أن يسترد قدراً مناسباً من التعويض الذي دفعه. وتقرير زوال حق المرور أما أن يكون بالاتفاق، فإذا تعذر الوصول إلى مثل هذا الاتفاق، فإن على صاحب الأرض المثقلة بحق المرور أن يلجأ إلى القضاء لتقرير انقضاء الحق في المرور.

الفرع الثالث
حكم الانحباس الناشئ عن تجزئة عقار بناء على تصرف قانوني

تحديد : قد يكون العقار متصلاً بالطريق العام ثم يقوم المالك بالتصرف في جزء منه سواء بالبيع أو الهبة أو المقايضة ويقع في يده أو في يد المتصرف إليه (المشتري، الموهوب له) الجزء المحبوس عن الطريق العام. كما انه يحدث عملاً في العقار المملوك على الشيوع، بعد قسمته أن يقع جزء محبوس عن الطريق العام في نصيب أحد الشركاء المتقاسمين. وهنا يثور التساؤل حول تعيين موقع الممر.

وقد أجاب نص المادة ٢/٨١٢ على هذا التساؤل مقرراً أنه (إذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئاً عن تجزئة عقار تمت بناء على تصرف قانوني وكان من المستطاع إيجاد ممر كاف في أجزاء هذا العقار، فلا تجوز المطالبة بحق المرور إلا في هذه الأجزاء).

وإذا فهذا الحكم يمثل خروجاً على القاعدة العامة في تحديد الممر في حالة الأرض المحبوسة فهنا لا يكون المرور على ملك الجار، ولكن على ذات أجزاء العقار الذي تمت تجزئته وهذا الحكم تمليه العدالة، فلا يجوز لمالك العقار أن يقرر بفعل صدر عنه، حق مرور على ملك الجار إذ أن هذا الوضع، أي حالة الانحباس، هو الذي تسبب بإرادته في إيجادها ولا يجوز له أن يحمل الغير مضار وضع أوجده بفعله

المبحث الثاني
القيود التي تستند إلى التلاصق في الجوار
[قيود المسافة في المطلات والمناور]

استعراض القيود :

يقتضي تلاصق الملكية وضع الحدود الفاصلة بين الجيران وإظهارها بعلامات مادية. وقد نصت المادة ٨١٣ من القانون المدني المصري على أن (لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد شركة بينهما).

كما أن التلاصق بين الجيران، يثير مسألة تحديد ملكية الحائط الفاصل بينهما، وما إذا كانت تلك الملكية مشتركة بينهما أو ملكية خالصة لأحدهما وقد نظم المشرع الأحكام المتعلقة بالحائط الفاصل في المواد ٨١٤ إلى ٨٧١ مدني. وتعتبر ملكية الحائط الفاصل صورة خاصة من صور الملكية الشائعة، إذ تعد من قبيل الشيوع الإجباري ويدرس من نطاقه.

إلا أنه ينبغي أن نتوقف عند قيد هام، مرجعه التلاصق في الجوار وهو ذلك المتعلق بفتح المطلات والمناور في ملك الجار، إذ أن المشرع، يقيدها بقيد المسافة

قيود المسافات في المطلات والمناور :

القاعدة أن المالك له أن يبني على أرضه دون أن يترك أي مسافة بين ملكه وبين ملك الجار أو الطريق العام إلا أن التشريعات الخاصة بالمصانع والمنشآت المضرة بالجيران، تورد قيود خاصة بالمسافات الواجب مراعاتها بينهما وبين الملكيات المجاورة أو بينها وبين الطريق العام، وقد أحالت المادة ٨٢٢ مدني في هذا الشأن إلى تلك التشريعات الخاصة.

وتقتصر دراستنا على القيود التي أوردها القانون المدني في المواد ٨١٩، ٨٢١ والتي تتعلق بقيود المسافة في المطلات والمناور في الملكيات المتجاورة.

الفرع الأول
في القيود المتعلقة بفتح المطلات

وسنحاول أولا تحديد مفهوم المطلات وتعريفها ثم نتعرض بعد ذلك للأحكام الخاصة بها.

أولاً : مفهوم المطل وتعريفه :

وهي فتحات يحدثها المالك في ملكه بحيث تمكنه من النظر إلى الخارج، فضلاً عن نفاذ الضوء والهواء إليه وذلك مثل النوافذ والشبابيك والشرفات والخارجات بوجه عام.

على أن وصف المطل، لا يتقيد، بتسمية معينة، فهو يطلق على كل ارتفاع يمكن من خلاله مباشرة ارتفاق بالمطل على ملك الجار[1]. وتحديد طبيعة الفتحات أو المطلات على ملك الغير، تعد من مسائل الواقع التي تترك لتقدير قاضي الموضوع[2]. وتنقسم المطلات إلى نوعين:

النوع الأول، المطلات المواجهة :

Vue Droite : وهي التي تمكن الجار من الأطلال على جاره مباشرة دون حاجة إلى الالتفاف يمينا أو يسارا وتعرف على أنها تلك الفتحات التي تفتح في حائط بحيث يتقابل الخط العمودي المقام على هذا الحائط من سطح الفتحة مع ملك الجار في مكان ما. أما النوع الثاني من المطلات، فهو المطل المنحرف vue oblique ، وهو مطل لا يسمح بالنظر إلى ملك الجار إلا بالالتفات يميناً أو يساراً أو بالانحناء إلى الخارج.

وقد قيد المشرع، المطلات المواجهة، نظراً لأنها الأكثر أضرار بالجار، لما فيها من اطلاع لجاره على خصوصية منزله وقد تمثل هذا القيد في عدم إجازة فتحها على مسافة من ملك الجار تقل عن متر. إذ تنص المادة ٨١٩ مدني (لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجهة على مسافة تقل عن متر، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل، أو من حافة المشربة أو الخارجة).

أما فيما يتعلق بالمطل المنحرف فقد نصت المادة ٨٢٠ مدني على أنه "لا يجوز أن يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن خمسين سنتيمتراً من حرف المطل. ولكن يرتفع هذا الحظر إذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام).

---

١) نقض مدني فرنسي الدائرة الثالثة ٢٩ نوفمبر ١٩٨٣،مجلة النقض ــ ٣ ــ رقم ٢٤٧.
٢) نقض مدني فرنسي الدائرة الثالثة ١ يوليو ١٩٧٥،مجلة النقض ــ٣ــ رقم ٢٣١.

ثانيا : نطاق تطبيق قيد المسافة :

ينطبق هذا القيد على جميع المباني سواء في المدن أو القرى ، وذلك بالنظر إلى ما يهدف أليه من عدم إزعاج الجيران وإقامة نوع من التوازن العادل بين مصالحهم المتعارضة. وبالتالي فإن هذا القيد ينطبق على كل العقارات المملوكة ملكية خاصة، حتى لو كانت الملكية الخاصة تابعة لأحد أشخاص القانون العام.

كما أن هذا القيد يتعين مراعاته، بغض النظر عن طبيعة العقار المجاور، فيستوي أن يكون بناء مسكوناً أو خالياً، بل وحتى لو كانت أرض الجار محاطة بسور أصم من شأنه أن يمنع وصول النظر إلى الجار[1]. وليس أدل على وجود هذا القيد من أن المالك له أن يطالب بسد المطل الذي لا يستوفي قيد المسافة عند هدم الحائط.

ونرى كذلك أن قيد المسافة يتعين احترامه ولو كانت أرض الجار أرضا فضاء[2]. وأن للمالك طلب سد المطل طالما أنه لم يستوف قيد المسافة. كما أن سكوت المالك عن المطالبة بسده يفسر على أنه تسامح منه. لذلك للجار أن يطالب بسد المطل ولو كانت أرضه أرضاً زراعية[3]. ذلك أن نص المادة ٨١٩ مدني، نص عام، لا يفرق بين حالة وأخرى. وأنه من غير المنطقي أن نقول أن القيد غير موجود عندما تكون الأرض فضاء أو مسورة أو حتى أرضاً زراعية ثم يتضح لنا أنه موجود عند البناء على ذات الأرض أو عند هدم أسوارها، مع أن الوضع القانوني للعقار لم يتغير في الحالتين.

وقد قضت محكمة النقض بحق صاحب الأرض الفضاء في طلب سد المطلات غير القانونية، باعتبار أن فتحها بمثل اعتداء على الملكية يترتب على تركه اكتساب صاحبه حق

---

١) عبد المنعم الصدة، الحقوق العينية الأصلية ص ١٢٧.

٢) راجع إسماعيل غانم حق الملكية طبعة ١٩٥٩ص ٧٧،كذلك أحمد سلامه الملكية الفردية الطبعة الثانية ١٩٨٠ ص ٢١٠.

٣) مصطفى الجمال،نظام الملكية ص ٢٣٦بند ١٤٦.وراجع عكس ذلك،منصور مصطفى منصور حق الملكية،هامش ص ٩٢و أحمد سلامه ،المرجع السابق ص ٢١١.ونجد أن المادة ٦٧٨ من القانون المدني الفرنسي،تضع قيد المسافة الخاصة بالمطلات التي تفتح على ملك الجار،سواء كان هذا الملك مسوراً أو غير مسور و قد ورد نص هذه المادة كالآتي: **on ne peut avoir des vues droit ou fenetre d,aspect, ne balcons ou autres semblables, saillies, sur l,heritage clos ou non de son voisin, s,il n,y a dix neuf decimetres de distance entre le mur et ou on les pratique et le dit heritage a moins que le fond ou la pratique sur lequel s,exerce la vue ne soit deja greve au profit du fond qui en benefice, d,un servitude de passage faisant obstacle a l,edification de construction)**

ارتفاق بالمطل والتزام مالك العقار المرتفق به مراعاة المسافة القانونية بين المطل وما قد يقيمه من بناء)[١].

ولكنه لا محل لمراعاة قيد المسافة في الحالات التي تنعدم فيها الحكمة من مراعاة هذا القيد:

أ- لا تعد الأبواب ومداخل العقار من قبيل المطلات التي تخضع لقيد المسافة، فهي تعد بصفة أصلية للدخول والخروج من العقار وليس للأطلال على ملك الجار، إذ العبرة في وصف الفتحة بأنها مطل هي بالمتعارف عليه بين الناس وليس بالنظر إلى استعمال عارض لها في الإطلال على ملك الغير[٢].

كما ذهب القضاء الفرنسي، إلى عدم سريان القيود المتعلقة بالمسافة على المسافات الموجودة بين قضبان السور أو الفتحات التي تتخلله، لأنها تجعل المطل متبادلاً بين الجارين qu,ils rendent possible la reciprocite de vue[٣] وذهب هذا القضاء أيضاً إلى عدم انطباق قيد المسافة، إذا كان الجار يستند إلى ارتفاق اتفاقي بالمطل، إذ أن أحكام المطل في هذه الحالة تتحدد بالسند الذي أنشأه[٤].

ب - لا يسري قيد المسافة على المطلات التي لا تكشف من العقار المجاور، إلا حيطانا مسدودة طالما ظلت كذلك وعلى النحو الذي أشرنا أليه أو كان المطل لا يكشف إلا سطحاً أو لا يبصر الناظر منه إلا السماء.

على أن القضاء الفرنسي، أضاف قيداً في هذا الشأن، وهو أنه إذا كان السطح به فتحات مغطاة بالزجاج، إذ يتعين في هذه الحالة أن يتقيد المطل بالمسافة القانونية لما قد ينتج عن المطل في هذه الحالة من إطلاع على دخائل الجار وهي ذات الحكمة التي أملت قيد المسافة[٥].

ج - وقد أفادت المادة ٨٢٠ مدني، بأنه لا محل للتقيد بقيد المسافة إذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام واستناداً إلى هذا النص فمتى كان المطل مواجهاً للطريق العام، فلا محل للتقيد بقيد المسافة.

---

١) الطعن ٦٩٩،جلسة ١٩٨١/١/١٥ مج المكتب الفني س ٣٢ص ٢٠٧.
٢) راجع عكس ذلك ،عبد المنعم الصده المرجع السابق،ص ١٢٧.
٣) Civ. 3e 17 Janv. 1973 Bull. Civ.111- n.59 .
٤) Civ.3e 11 Fev.1971, Bull. Civ. 111- n.59.
٥) Civ.1e 6 Dec.1965 D.1965 p. ,29Av. 1986,bull.civ,111- n.58,Civ.3e 28 av. 1971,bull.civ.111-no.269.

وذهب القضاء الفرنسي، إلى أنه، لا محل للتقيد بقيد المسافة، إذا كان المطل قد فتح على ممر خاص مفتوح أمام العامة[١]. إذ لا محل للتفرقة في هذه الحالة بين الطريق العام والممر الخاص، الذي يحق للعامة المرور فيه.

د - أن قيود المسافة، خاصة بالملكيات المفرزة للجيران، لا بالملكية على الشيوع وبالتالي لا محل للتمسك بها بين الملاك على الشيوع لمجمع عقاري[٢]. أو كان المطل قد فتح على قطعة أرض مملوكة على الشيوع بين الجيران[٣].

ولاشك في أن هذه الأحكام تستقيم مع ما هو مقرر في الملكية على الشيوع من أن المالك يملك في كل ذرة من ذرات الشيء الذي ترد عليه الملكية الشائعة كذلك إذا كان الشارع الذي فتحت عليه المطلات، مملوكاً ملكية شائعة لملاك المباني المقامة على جانبيه، فإنه يعد من قبيل الشيوع الإجباري ويعتبر من الملحقات الضرورية لتلك المباني، مخصصاً لمنفعتها المشتركة وكما يكون للشركاء فتح المطلات عليه، إذ أن حقهم عليه هو حق الشريك في الملك على الشيوع لا حق ارتفاق عليه، فأنه يكون لهؤلاء الشركاء أيضا الحق في سد الفتحات التي يحدثها عليه من عداهم من الملاك الآخرين[٤].

إلا أن فتح مطلات على الأراضي أو الممرات المملوكة على الشيوع مشروط بالا يقل عرض هذه الأرض أو الممرات عن المسافة القانونية وألا يكون متعارضاً مع الغرض الذي خصصت له.

ثالثا : حكم المطلات غير المستوفية لقيد المسافة القانونية :

متى كان المطل، أيا كانت تسميته، قد أنشئ بالمخالفة لقيود المسافة التي حددها القانون، فإنه يحق للجار، الذي فتحت هذه المطلات على عقاره، أن يلجأ إلى القضاء طالباً، الحكم بسد هذه المطلات أو إزالتها أو تعديلها وترفع دعوى إلغاء المطل أو تعديله على مالك العقار ولو كان المطل قد أقامه شخص من الغير كأن يكون المالك قد عهد بحق الانتفاع إلى أحد الأشخاص، الذي أقام المطل المتنازع عليه[٥].

---

١) وقضي كذلك أنه لا محل للتقيد بقيد المسافة، إذا كان العقار المجاور قد أثقل بحق المرور لمصلحة العقار الذي فتح فيه المطل Civ. 3e 14 mars 1973, bull.civ.111- no.208.,T.G.I. Dijon,12 av,1967 J.C.P.-11-15087,note,j.p.

٢) Civ.3e,2Dec.1980,J.C.P.ed. not.1981-11-266 note, Stemner

٣) Civ.3e, 24 oct.1990,bull.civ. 111-no.207.

٤) الطعن رقم ١٢٩سنة١٣ ق جلسة ١٩٤٤/١١/٢.

٥) نقض مدني فرنسي،الدائرة الثالثة يونيو ١٩٧٠مجلة النقض ١٩٧٠ــ٣ــرقم٤٠٩.

وليس هناك ما يحول دون الجار والاحتماء بإحدى دعاوى حماية الحيازة، مثل دعوى وقف الأعمال الجديدة أو دعوى منع التعرض متى توافرت شروطها. وفي جميع الأحوال لـــه أن يطلب من القضاء الموضوعي بشرط عدم جواز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق، أن يطالب بسد هذه المطلات. على أن القضاء لا يحكم بالضرورة بسد المطل، في حالة عـــدم مراعاة المسافة القانونية.

فقد حكم بأن للقاضي بدلاً من سد المطل سداً كاملاً، أن يكتفي بتحويلها إلى مناور بسد الجزء الأسفل منها بحيث تصير قاعدتها أعلى من قامة الإنسان العادية[1]، كما أنه قد يكتفـــي بوضع زجاج معتم على المطل أو تعديله بحيث لا يمكن الإطلال منه على ملك الجار.

إلا أنه يبقى في جميع الأحوال، للجار الحق في إقامة حائط على حدود ملكه، يسد به هذه المطلات غير المستوفية للقيود القانونية ودون حاجة إلى أن يثبت أن ضرراً محدداً قد لحق به من جراء فتح مثل هذه المطلات، المخالفة لقيد المسافة. ذلك أنه متى منع المشرع إقامة مثل هذه المطلات، فإن المنع يعني التحريم وهو ما يوجب إزالة الفعل المحرم بلا نظر إلى كونه احدث ضرراً بالفعل أو لم يحدث، فانه مع المنع والتحريم، يكون الضرر مفترض قانوناً، ولا يكون هناك حاجة لاستظهار التعسف في طلب الإزالة[2].

رابعاً : التقادم كسبب لاكتساب ارتفاق بالمطل :

قد ينشأ المطل بالمخالفة لقيود المسافة التي حددها القانون وفي هـــذه الحالـــة، فـــإن المالك الذي أحدث هذا المطل في ملكه، قد يكتسب حق ارتفاق بالمطل بالتقادم. وذلك إذا استمر هذا الوضع مدة خمس عشرة سنة وكانت الحيازة، تتضمن معنى التعدي على ملك الغير وأن تنتفي مظنة العفو والفضل من جانب صاحب العقار المجاور أو أن الحيازة ليست قائمة علـــى سبيل التسامح[3]. والحيازة القائمة على سبيل التسامح، والتي تحول دون التمسك بالتقادم لهـــا صور متعددة وذلك كأن يكون ملك الجار الذي فتح عليه المطل محاطاً بسور يمنع وصـــول النظر إليه، أو أن يكون هذا الملك عند فتح المطل أرض فضاء وبوجه عام، فـــإن الحيـــازة تعتبر قائمة على سبيل التسامح، إذا كانت الوقائع تدل على أن الجار لا يشعر بعبء ناجم عن

---

١) راجع في ذلك إسماعيل غانم ،الحقوق العينية الأصلية الجزء الأول حق الملكية طبعة١٩٥٩ ص ٧٦.
٢) الطعن رقم ١٤١ لسنة ١٦ ق جلسة ١٩٤٨/١/١٥.
٣) وقد قضي بأن ظروف وملابسات التداعي لترشح للقول بأن هذه المطلات قائمة على سبيل التسامح فـــلا تؤدي إلى كسب حق ارتفاق طالما كانت أقل من المسافة القانونية.هو قول غير سديد ،طالما لم يرد في الحكم المصدر الذي أستخلص منه واقعة التسامح نقض مدني جلسة ١٧ أبريـــل ١٩٩٤ الطعـــن رقـــم ٥٥٤٨لسنة ٦٣ ق مج المكتب الفني ص ٧٢٤.

فتح المطل وأنه لا يتضرر من جراء ذلك. وقد قضى بأن فتح نافذة على بضعة سنتيمترات من نهاية ملك الجار في فرصة تهدم سور هذا الجار لا يتوافر فيه وضع اليد الذي يؤدي إلى التملك لما فيه من الإيهام وعدم الهدوء، متى كان مالك السور، قد أعاد بناءه وزاد في ارتفاعه نصف متر حتى حجب النافذة كلها ومنع مجال النظر أمامها عن أن يمتد إلى ما وراء السور كما كان من قبل. إذ أن هذا الفعل يدل على عدم تهاون المالك في أن تطل على ملكه تلك النوافذ وعلى احتفاظه بحقه في البناء على نهاية ملكه في كل وقت[1].

وقد قضت محكمة النقض بجواز التمسك باكتساب حق ارتفاق بالمطل، استناداً إلى التقادم على عقار مخصص للمنفعة العامة، طالما أن هذا الارتفاق لا يتعارض مع تخصيص المال للمنفعة العامة[2]. على أنه إذا قضت المحكمة باكتساب حق ارتفاق بالمطل استناداً إلى التقادم وجب عليها أن تبين في حكمها جميع العناصر الواقعية اللازمة لثبوته من وضع اليد ومظهره ومبدئه واستمراره طوال المدة المكسبة له حتى يتسنى لمحكمة النقض مراقبة صحة تطبيق القانون[3].

وإذا اكتسب الجار حق ارتفاق بالمطل على أساس التقادم المكسب، فإنه يترتب على ذلك النتائج الآتية :

١- أنه لا يجوز للجار أن يطلب سد المطل المفتوح على أقل من المسافة القانونية.

٢ـ أنه إذا أراد الجار البناء، فإنه لا يستطيع البناء على حافة ملكه، بل عليه أن يرتد بالقدر الذي تتوافر معه المسافة القانونية أمام المطل الذي فتحه جاره. وأن يكون هذا الارتداد على طول البناء الذي فتح فيه المطل.

---

١) الطعن رقم ٣٥سنة ٦ق جلسة ١٩٣٧/٣/١٨،الموسوعة الذهبية،حسن الفاكهاني وحسن عباس، الجزء الثاني الإصدار المدني١٩٨٢ ص ٥٦٦.

٢) وقد رفضت محكمة النقض القول بانتهاء ارتفاق بالمطل بهلاك العقار المرتفق به هلاكاً مادياً أو قانونيا وقررت(أن الفتحات تطل حالياً على مال خصص للنفع العام ـ حديقة لمدرسة إعدادية ـ وكان هذا الذي قرره الحكم لا يكفي لمواجهة دفاع الطاعن تذلك أنه فضلا لم يناقش دفاع قوله أن العقار المملوك له لا يطل على المدرسة سالفة الذكر وإنما يفصله عنها من الناحية القبلية أرض فضاء وشارع بعرض عشرة أمتار، فأنه لم يبين أوجه التعارض بين استعمال حق المطل الذي يدعيه الطاعن وبين الاستعمال الذي خصص له عقار المطعون عليها كمدرسة إعدادية للبنين و من ثم يكون معيبا بالقصور،أورده حسن الفاكهاني وحسن عباس المرجع السابق،الموسوعة الذهبية ١٩٨٢ الجزء التاسع ص ٣٠٠.

٣) الطعن رقم ٣١٩السنة ٥١ ق جلسة١٩٨١/١٢/٣١س ٣٢ ص ٢٥٠١.و يعتبر الدفع بالتقادم من الدفوع الجوهرية التي يتعين الرد عليها ،إذا تمسك الطاعن بملكيته للأرض التي فتح عليها المطلات دون مراعاة قيد المسافة استنادا إلى التقادم،الطعن رقم ١٥٦٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨١/١/١٣،غير منشور أورده السيد خلف قضاء النقض في الملكية الطبعة الأولى ١٩٨٩رقم ٣٢ ص ١٧١.

وقد أشارت المادة ٢/٨١٩ إلى هذه الأحكام مقررة أنه "إذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن متر، فلا يحق لهذا الجار أن يبني على أقل من متر يقاس بالطريقة السابق بيانها، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل" وإذا كان هذا النص يشير إلى المطل المواجه، إلا أن المذكرة الإيضاحية للنص، تقرر تطبيق ذات الحكم على المطل المنحرف إذا اكتسب بالتقادم[١]. وذلك لذات الحكمة التي يستند إليها الإعفاء من قيد المسافة.

٣ـ أنه متى اكتسب المالك ارتفاقاً بالمطل على ملك الجار، فإنه ينتقل إلى الخلف الخاص، كالمشتري، ولا يجوز أن يحتج عليه، بأن المالك السابق، قد سبق له التنازل عن حق عيني عقاري[٢]. إلا أن القاضي له أن يستخلص من عقد البيع المسجل، التنازل عن ارتفاق بالمطل وأن هذا التنازل يقع بالإرادة المنفردة ولا يحتاج إلى قبول[٣].

٤ـ أن الارتفاق بالمطل يتحدد بسند إنشائه فإذا تهدم العقار القديم، فأن حق الارتفاق بالمطل يعود للعقار الجديد بذات الحدود وفقاً للمادة ١٠٢٨ مدني. فإذا كان الثابت أن الارتفاق الأصلي بالمطل لا يجاوز الدور الأرضي من العقار القديم فإنه مما يخالف القانون تقرير حق المطل لكافة الطوابق التي تعلو الدور الأرضي في العقار الجديد[٤].

وفي هذا المعنى ذهبت محكمة النقض الفرنسية، إلى أنه متى استظهر قاضي الموضوع، أن النافذة، موضوع التداعي لا تعدو أن تكون منوراً، فإن قضاءها برفض الاستناد إلى التقادم كأساس لاكتساب ارتفاق بالمطل، يكون صحيحاً ومطابقاً للقانون[٥].

٥ـ إلا أن تقرير حق ارتفاق على عقار بالمطل، لا يؤثر في ملكية ذلك العقار وسلطات المالك عليه ولا يمنعه من البناء عليه، طالما أنه لن يترتب على ذلك إلغاء المطل. وتحديداً لذلك فقد قضت محكمة النقض من أن: (مفاد نص المادتين ١٠١٥،١٠٢٣ من القانون المدني أن حق الارتفاق هو خدمة يؤديها العقار المرتفق به فيحد من منفعة الأول ويجعله مثقلاً بتكليف لفائدة الثاني، وهو وإن كان ينتقص من نطاق ملكية العقار المرتفق به فيحرم مالكه من القيام بأعمال في عقاره كان له الحق في أن يقوم بها لولا وجود حق الارتفاق

---

١) مج الأعمال التحضيرية ج ٦ ص ٦٨.
٢) راجع في ذلك: Civ.3e 5 Fev. 1970, J.C.P.1970-11-16404 note,G.G.
٣) الطعن رقم ٤٥٩ سنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٠/١/١٥س ٢١ ص ١١٢.
٤) الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٣٧ جلسة ١٩٧٢/٤/٨مج المكتب الفني،سنة٣٢ ص ٦٧٦.
٥) نقض مدني فرنسي الدائرة الأولى ١٦ يونيو ١٩٦٦، مجلة أحكام النقض ـ١ـ رقم ٣٧٣ ونقض مدني فرنسي الدائرة الأولى،٣١ يناير ١٩٦٦دالوز ١٩٦٦ص ٤٣٣.

حتى لا يعوق استعماله أو ينقصه أو يجعله أكثر مشقة، إلا أنه ومع ذلك لا يترتب عليه حرمان مالك العقار الخادم من أن يباشر عليه حقوقه من استعمال واستغلال وتصرف ما دام أنه بذلك لا يمس الارتفاق وإلا التزم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وبالتعويض إن كان له مقتض[1].

خامسا: حكم الاتفاق على إنشاء حقوق أرتفاق إيجابية أو سلبية

ومثل هذه الاتفاق جائز في حدود القانون والنظام العام والآداب. الارتفاق بالمطل يكتسب بعمل قانوني أو بالميراث. كذلك يجوز لأطراف عقد البدل، تقرير ارتفاق سلبي بعدم المطل وهو أمر لا مخالفة فيه للقانون متى كان هذا الاتفاق يهدف إلى تحقيق مصالح أدبية جوهرية[2].

الفرع الثاني
المنـــاور

١ــ قيوده:

وفقاً لما ورد في نص المادة ٨٢١ مدني، فأنه "لا تشترط أية مسافة لفتح المناور، وهي التي تعلو قاعدتها عن قامة الإنسان المعتادة، ولا يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور، دون أن يستطاع الأطلال منها على العقار المجاور"

ويستفاد من هذا النص، أن القيد الذي يرد على فتح المناور هو قيد خاص بالارتفاع لا المسافة. فيجب أن يزيد عن قامة الإنسان المعتادة حتى لا يكون بالمستطاع الأطلال منه. فيمكن أن يكون على ارتفاع مترين أو حتى على ١،٩ متراً ولكن لا يجوز أن يكون على ارتفاع ١،٧٥ متراً فقط، إذ أن قامة الإنسان المعتادة، تصل إلى هذا الطول[3].

٢ ــ ويترك لقاضي الموضوع أن يحدد دون معقب، طول قامة الإنسان المعتادة:

وقد قضى أنه إذا كان الثابت بتقرير الخبير المنتدب، أن العرف جرى على احتساب القامة المعتادة للإنسان على أنها مائة وثمانون سنتمتراً، فإن الحكم المطعون فيه إذا قضى

---

١) نقض مدني الطعن ٩٣٤لسنة ٦٣ ق جلسة الأول من ديسمبر ١٩٩٤ مج المكتب الفني ص ١٥٢١رقو ٢٨٦.

٢) الطعن رقم ٧٢٤لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/٥/١٠س ٢٨ص ١١٥٨.

٣) السنهوري الجزء الثامن، حق الملكية،طبعة ١٩٦٧ دار النهضة العربية بيروت ص ٧٨٩.

بإلزام الطاعن برفع قاعدة الفتحات - موضوع الدعوى - إلى العلو المشار أليه استناداً إلى ما جاء بتقرير الخبير، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون[1].

٣ـ ويعتبر فتح المناور، في حدود الارتفاع الذي حدده القانون، رخصة من المباحات:

فلا يجوز للمالك المجاور أن يطلب سده كما أن المالك الذي فتح المنور في ملكـــه لا يكتسب حقاً بالتقادم فيجوز لجاره ولو بعد انقضاء خمس عشرة سنة، أن يقيم حائطاً في ملكه يسد به المنور، وليس لصاحب المنور أن يتمسك بأنه كسب حق فتح المنور بالتقـــادم إذ أنـــه يأتي رخصة من المباحات، لا تتضمن معنى التعدي ولا تتوافر فيها الحيازة التي يقوم عليـــه التقادم المكسب

وأخيراً تشير إلى أن المنور، الذي يفتحه الجار في ملكه على ارتفاع أقل مـــن قامـــة الإنسان المعتادة، يعتبر في حكم المطل الذي يخضع لقيد المسافة على النحو الذي أوضـــحناه، ولو لم يستعمله المالك بالفعل في الإطلال على جاره

وينبغي على المالك إلا يسيء استعمال المنور، فإذا أساء استعماله، بأن ألقى من خلاله القاذورات أو استعمله في الإطلال على جاره، كان للجار أن يطلب من القضاء الحكم بـــسدها وما ذلك إلا تطبيق لنظرية التعسف في استعمال الحق

---

١) الطعن رقم ١٥٦ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٤/١/٣١س ٢٥ق ص ٢٧٢.

المبحث الثالث
حقوق الارتفاق في الفقه الإسلامي

إذ يتفق الفقه الإسلامي في مجمله على أن حق الارتفاق هو حق مقرر على عقار لمصلحة عقار آخر إذا اقتصر على الشرب والمجرى والمسيل والمرور. ولا تختلف أسباب كسبه عما هو مقرر في القواعد العامة في القانون المدني. كما أن حق المرور وفقا لما يرد في الفقه الإسلامي لا يختلف ، عما أوردناه بشأن حق المرور القانوني. كما أن الفقه الإسلامي قد لجأ إلى فكرة حق الارتفاق فيما يتعلق بمكية الشقق والطبقات وذلك في تحديد حقوق صاحب العلو على مرافق العقار. وهو ما نحاول إلقاء الضوء عليه.

Al-Azhar University
S.A. Kamel Center
For Islamic Economics

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

ندوة
المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»
الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

الجوار الرأسى فى الفقه الإسلامى والقانون الوضعى

الدكتور
زكـى زكـى زيدان
أستاذ الشريعة الإسلامية
كلية الحقوق - جامعة طنطا

مدينة نصر - القاهرة -جمهورية مصر العربية - تليفون ٤٠٣٧٥١٤-٢٦١٠٣٠٨ - ٢٦١٠٣١١ - تليفاكس ٢٦١٠٣١٢
Nasr City, Cairo, Egypt, Tel.: 4037514-2610308 - 2610311, TelFax: No. 2610312
www.SAKC.gq.nu E-mail: salehkamel@yahoo.com

الجوار الرأسى فى الفقه الإسلامى والقانون الوضعى

أستاذ دكتور/ زكى زكى زيدان(*)

الجوار إما أن يكون جواراً جانبياً وإما أن يكون جواراً أفقياً، والجوار الأفقى غالباً ما يكون بين بناءين أحدهما فوق الآخر. ولبيان هذا النوع من الجوار سوف أقسم هذا البحث إلى ثلاثة فصول.

الفصل الأول: الجوار الرأسى فى الفقه الإسلامى «حق التعلى».

الفصل الثانى: الجوار الرأى فى القانون «ملكية الطبقات والشقق».

الفصل الثالث: الموازنة بين كلا الفقهين من حيث الجوار الرأسى.

وسوف أبين ذلك بشئ من التفصيل.

(*) أستاذ الشريعة الإسلامية - كلية الحقوق - جامعة طنطا

الفصل الأول
الجوار الرأسى فى الفقه الإسلامى

إن فقهاء الشريعة يتحدثون عن هذا النوع من الجوار تحت مسمى العلو والسفل، أو حق التعلى.

السفل والعلو فى اللغة:

يقول ابن فارس: العين واللام والحرف المعتل ياء كان أو واو أو ألفا، أصل واحد يدل على السمو والارتفاع لا يشذ عنه شئ[١] ويقول أيضاً السفل: ما كان خلاف العلو[٢] ويقول الإمام الرازى: علو الدار بضم العين وكسرها ضد سفلها بضم السين وكسرها[٣].

ويقول ابن منظور: العلو ارتفاع أصل البناء[٤] والسفل نقيض العلو فى البناء[٥].

وأما العلو فى اصطلاح الفقهاء:

فهو القضاء الذى فوق سطح الدار[٦].

وحق التعلى هو حق البناء على سطح البناء[٧].

وأما السفل فى اصطلاح الفقهاء :

هو ما نزل عن غيره ليشمل الأوسط بالنسبة لما فوقه[٨].

فحق التعلى فى اصطلاح الفقهاء هو : أن يكون للإنسان حق فى أن يعلو بناؤه بناء غيره وذلك على عكس السفل.

وحق التعلى نوع من أنواع الجوار، وهذا الجوار أقوى من الجوار الجانبى، لأن ملك كل واحد منهما ليس خالصاً، لتعلق حق كل منهما بالآخر، كذلك ينتفع صاحب السفل بالعلو بمنع الحرارة الشديدة عنه فى الصيف، وتسرب الأمطار إلى ملكه شتاءً.

---

(١) مادة «علو» معجم مقاييس اللغة ١١٢/٤.
(٢) مادة «سفل» معجم مقاييس اللغة ٧٨/٣.
(٣) مادة «علا» مختار الصحاح، ص ٤٥٢.
(٤) مادة«علا» لسان العرب، ٢٠٩٣/٤.
(٥) مادة «سفل» لسان العرب ٢٠٣٠/٣.
(٦) معجم لغة الفقهاء، ص١٣٧.
(٧) معجم لغة الفقهاء ، ص ٣٢٠.
(٨) الفواكه الدوانى ٣١٨/٢، الخرشى ٥٦/٦.

من أجل ذلك: وجب مراعاة حق كل منهما عند التصرف[1].

ولتوضيح هذا النوع من الجوار أقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: الهيكل العام للعلو والسفل.

المبحث الثانى: التصرفات الصادرة من صاحب السفل وصاحب العلو.

المبحث الثالث: الالتزامات المفروضة على صاحب السفل وصاحب العلو.

وسوف أبين ذلك بشئ من التفصيل.

(١) جامع الفصولين ٢/٢٠٧، د/ مصطفى شلبى المدخل فى التعريف بالفقه الإسلامى، ص٣٦٥، د/محمد موسى، الأموال ونظرية العقد، ص١٨٢.

المبحث الأول
الهيكل العام للعلو والسفل

يتحقق العلو والسفل، (حق التعلي) في دار مكونة من طبقتين أو أكثر، لأحدهما سفلها والآخر علوها، كما إذا كانت داراً موروثة واتفق الورثة على قسمتها على هذا الوجه، أو تكون مملوكة لشخص وباع طبقة منها لآخر فحينئذ يكون لصاحب العلو حق القرار على ذلك السفل.

ولقد أجمع الفقهاء على صحة بيع حق التعلي تبعاً للعلو إذا كان وارداً على بناء قائم فمن يملك منزلاً مكون من طبقتين أو أكثر يجوز له أن يبيع كل طبقة على انفرادها.

فذهب الحنفية[١] وبعض الشافعية[٢] وبعض الزيدية[٣] إلى عدم صحة هذا البيع لأنه يتعلق بالهواء وهو ليس بمال ولا متعلق بمال، ومن ثم فهو بيع باطل.

وذهب المالكية[٤]، والصحيح عند الشافعية[٥]، والحنابلة[٦]، وبعض الزيدية[٧] إلى صحة هذا البيع لأن لصاحبه حرية التصرف في ملكه، كما أنه يمكن تقديره، بأن يقدر مقدار ما سيبنى من السفل وما يباع من العلو حتى لا يكون مثار نزاع بين المتعاقدين.

فيجوز مثلاً للشخص أن يقول لصاحب أرض بعني عشرة أذرع فوق ما تبنيه من أرض إن وصف متعلق البناء للأسفل والأعلى معين، لانتفاء الضرر.

ومرجع هذا الاختلاف، هل حق التعلي من الحقوق المالية أم لا؟ فمن قال بأن حق التعلي حق مالي أجاز بيعه دون ارتباط بغيره. ومن قال إنه حق غير مالي منع بيعه، لأنه يؤدي إلى الغرر.

وأرى أن الرأي الراجح هو ما ذهب إليه المالكية ومن معهم لأنه من المعاملات،

---

(١) حاشية ابن عابدين ٨٠/٥ ، فتح القدير ٢٠١/٥ وما بعدها.
(٢) روضة الطالبين ٢١٩/٤.
(٣) البحر الزخار ٩٧/٥.
(٤) الفروق ١٦/٤ ، وحاشية ابن الشاط ١٧/٤ ؛ حاشية الدسوقي والشرح الكبير ١٤/٣، الخرشي ٢١/٥.
(٥) الأم ٣٣٧/٣ ، روضة الطالبين ٢١٩/٤.
(٦) كشاف القناع ١٩٩/٢، ٢٠٦ ، المبدع ٢٩٣/٤.
(٧) البحر الزخار ٩٧/٥.

ومعاملات الناس يجب أن تجرى وفقاً لحاجتهم ما لم تصادم نصاً فى الدين، لقول النبى ﷺ «**المسلمون على شروطهم**»(١).

كما أنه ليس هناك تعارض بين هذا البيع وما تهدف إليه الشريعة الغراء من حماية المشترى من الضر.

فالقاعدة العامة فى ملكية السفل والعلو:

أن يكون سفل الدار لشخص يطلق عليه صاحب السفل، وعلوها لآخر يطلق عليه صاحب العلو، والأصل فى الشريعة، أن مالك الطابق يملك جدرانه الرئيسية وكل أجزائه ما لم يقم دليل على عكس ذلك، وله أن يتصرف فيه بكل أنواع التصرفات بشرط ألا يضر بجاره والأشياء التى يتكون منها السفل والعلو هى:

[١] الأرض [٢] الدهليز [٣] السلم

[٤] الجدران [٥] السقف.

هذه الأمور الرئيسية لتكوين هيكل العلو والسفل وسوف أبين لمن تكون الملكية فى هذه الأشياء.

[١] الأرض :

الأرض المقامة عليها الدار تكون ملكيتها لمالك السفل، وأما مالك العلو فليس له سوى حق الارتفاق عليها فقط.

ويترتب على ذلك أنه لا يستطيع صاحب العلو أن يضع جدار طبقته فى أرض صاحب السفل لأنها ملك لصاحب السفل، وكل ما يستطيعه أن يستأذن صاحب السفل.

جاء فى الفتاوى الهندية «وإنما الأرض لمالك السفل»، ولرب العلو حق التعلى. وليس ... لصاحب العلو ملك فى الأرض ..»(٢).

هذا : إذا لم يقم الدليل على عكس ذلك، وإلا عمل بهذا الدليل.

---

(١) أخرجه أبو داود كتاب الأقضية باب فى الصلح ٣٠٣/٣ وسكت عنه.

(٢) الفتاوى الهندية ٤٧٨/٥، ونحوه فى فتح القدير ٥٠٢/٥ ، التاج والإكليل ١٤٦/٥، مغنى المحتاج ١٩١/٢، ١٩٣، تحفة المحتاج ٢١٧/٥، المغنى والشرح الكبير ٤١/٥ ، السيل الجرار ٢٤٩/٣.

[٢] الدهليز :

والدهليز فى اللغة[١]: بالكسر ما بين الباب والدار، فارس معرب، والجمع الدهاليز.

وعند الفقهاء هو[٢]: الممر الواصل بين الباب والدار، أو هو الجزء من البناء الذى يبدأ من مدخل الدار وينتهى عند بداية السلم.

وقد ذهب الحنفية[٣] إلى أن الدهليز ملك لصاحب الدور الأسفل من البناء وذلك على أساس أن السفل بكافة أجزائه يكون ملكاً لصاحبه، ولا يشاركه فيه صاحب العلو.

وذهب جمهور الفقهاء[٤]: إلى أنه فى حالة المنازعة يفرق بين فرضين:

الفرض الأول : إذا كان السلم فى نهاية الدهليز، فإن الدهليز مشترك بينهما، لأن لكل منهما يداً وتصرفاً بالاستطراق ووضع الأمتعة وغيرها.

الفرض الثانى : إذا كان السلم يقع فى وسط الدهليز، فإن الجزء من الدهليز الذى يبدأ من مدخل الدار حتى مرقى[٥] – أى صعود – السلم مشترك بينهما. أما الجزء الذى يقع وراء السلم فيكون لصاحب السفل وحده، لأن لا منفعة لصاحب العلو ولا يد له عليه ظاهرة.

[٣] السلم :

بفتح اللام، واحد السلاليم التى يرتقى عليها، أو هو الدرج والمرقى وسمى سلماً لأنه يسلمك إلى حيث تريد[٦].

فالمقصود بالسلم إذن الدرج الذى يرتقيه صاحب العلو للوصول به إلى طبقته والنزول منها.

---

(١) مادة «دهليز» لسان العرب ١٤٤/٢، مختار الصحاح ص٢١٣.
(٢) معجم لغة الفقهاء ص٢١١.
(٣) تبيين الحقائق ١٩٤/٤، البحر الرائق ٧٢/٧ – ٧٧.
(٤) نهاية المحتاج ٤١٩/٤ ، كشاف القناع ٢٢٩/٤ ، ٢٣٠، روضة الطالبين ٢٢٦/٤.
(٥) المرقى: الصعود، يقال: رقى إلى الشئ ورقوا وارتقى وترقى: صعد، ورقيت فى السلم إذا صعدت. (مادة «رقا» لسان العرب ١٧١١/٣).
(٦) «مادة سلم» لسان العرب ٢٠٨٣/٣ ، مختار الصحاح ص٣١١.

والسلم عند جمهور الفقهاء لصاحب العلو، لأنه لا يستطيع أن يستعمل طابقه الأعلى إلا باستعماله، إلا إذا كان هذا السلم مرفقاً لصاحب السفل فيكون بينهما[1].

[٤] الجدران :

والجدران على ثلاثة أنواع :

١- الجدران الرئيسية :

وهى التى يتوقف عليها متانة البناء والتى تحيط به من الخارج وهذا النوع من الجدران مملوك ملكية مفرزة لصاحب الطبقة دون أن يشاركه فيها فحوائط البيت السفلى لصاحب السفل، لأنها لمنتفع بها وهى من جملة بيته، وحوائط البيت العلوى، لصاحب العلو.

٢- الجدران الفاصلة :

وهى التى تفصل بين الطبقتين أو الشقتين، فهى مشتركة بينهما ما لم يوجد ما يخالف ذلك. فإن مرجع ذلك إلى العرف، وفى ذلك يقول ابن عابدين «إن هذه الأحكام تبنى على العرف» فيعتبر فى كل إقليم وفى كل عصر عرف أهله.

٣- **الجدران الداخلية:** وهى التى تفصل بين الحجرات التى تتكون منها الطبقة أو الشقة وهذه الجدران مملوكة ملكية مفرزة[2].

[٥] السقف:

اختلف الفقهاء فيمن يملك السقف، وفي من يعيده لو انهدم؟ على ثلاثة آراء:

الرأى الأول:

وإليه ذهب الحنفية[3] والمالكية[4] وبعض الزيدية[5]، أن السقف جزء من السفل ومتمم له فالسفل لا يسمى بيتاً إلا بالسقف، لأن السفل اسم لمبنى مسقف، ومن ثم يقضى

(١) المبسوط ١٣٦/١٤ ، ١٣٧ ، الشرح الكبير ٣٦٦/٣، الأم ٣٣٧/٣، روضة الطالبين ٢٢٧/٤، المغنى والشرح الكبير ٤٥/٥، البحر الزخار ٣٩٠/٥، الخرشى ٥٧/٦.

(٢) حاشية ابن عابدين ١٨٨/٥، شرح منح الجليل ٦٠٢/٣، نهاية المحتاج ١٠٨/٥ مغنى المحتاج ١٨٧/٢، المغنى والشرح ٤٥/٥.

(٣) المبسوط ١٥٨/٢٠، تبين الحقائق ١٩٥/٤. البحر الرائق ٢/٧، حاشية ابن عابدين ٤٤٤/٥.

(٤) البيان والتحصيل ١٧٨/٩، مواهب الجليل ١٤٧/٥، القوانين ص ٣٥٥، الشرح الكبير الدسوقى ٣٦٥/٣.

(٥) البحر الزخار ٩٧/٥.

بالسقف لصاحب السفل عند التنازع، لأن الظاهر معه، ولقوله تعالى ﴿وَلَوْلَآ أَن يَكُونَ ٱلنَّاسُ أُمَّةً وَٰحِدَةً لَّجَعَلْنَا لِمَن يَكْفُرُ بِٱلرَّحْمَٰنِ لِبُيُوتِهِمْ سُقُفًا مِّن فِضَّةٍ﴾[1].

يقول الإمام القرطبى[2]: استدل بعض العلماء بهذه الآية على أن السقف لاحق فيه لرب العلو، لأن الله تعالى جعل السقوف للبيوت كما جعل الأبواب لها.

ويقول ابن رشد فى هذه الآية[3]: فلما أضاف عز وجل السقف إلى بيوتها، وجب أن يحكم بالسقف لصاحب البيت، إذا اختلف فيه مع صاحب الأعلى فادعاه كل واحد منهما لنفسه، وأن يحكم عليه أن له، فيلزم بنيانه إذا نفاه كل واحد منهما عن نفسه، وادعى أنه لصاحبه ليوجب عليه بنيانه، فإما أن يبنى وإما يبيع لمن يبنى على مذهب ابن القاسم وروايته عن مالك وقال سحنون ويجبر على أن يبنى ولا يجوز أن يبيع ممن يبنى إلا أن يعجز عن بنيانه، لأن فى البيع على هذا الشرط عنده غرراً فلا يجوز إلا عند الضرورة.

إذن السقف عند هؤلاء الفقهاء لصاحب السفل، وعليه إصلاحه وبناؤه إن انهدم.

الرأى الثانى:

وإليه ذهب الشافعية[4] والحنابلة[5] وبعض الزيدية[6] وبعض الإمامية[7]، أن السقف ليس جزء من السفل، وإنما هو حاجز بين ملكيهما ينتفعان به، فإن كان غير متصل ببناء أحدهما اتصال البنيان كان كالحائط بين الملكين مشتركاً بينهما، لأنه لا ترجيح لأحدهما فى النسبة إليه وقد يكون خالصاً لأحدهما إذا كان متصلاً به اتصال البنيان، أو قام الدليل على أنه لأحدهما، فإذا انهدم السقف كان إصلاحه عليهما معاً، لأن المنفعة لهما، ولكن هل يجبر الممتنع أم لا؟ فى ذلك رأيان قيل يجبر، وقيل لا يجبر.

---

(١) سورة الزخرف آية: ٣٣.
(٢) الجامع لأحكام القرآن ٨٥/١٦.
(٣) البيان والتحصيل ١٧٨/٩.
(٤) الأم ٣٣٧/٣، روضة الطالبين ٢١٩/٤ تحفة المحتاج ٢٢٥/٥، نهاية المحتاج ٤١٩/٤، حاشية قليوبى ٣١٨/٢.
(٥) المغنى والشرح الكبير ٤٨/٥، القواعد ص ١٤٣، كشاف القناع ٤١٦/٣، الإنصاف ٢٧١/٥.
(٦) البحر الزخار ٩٧/٥.
(٧) شرائع الإسلام ١٢٥/٢.

الرأى الثالث:

وإليه ذهب الزيدية[1] وبعض الإمامية[2]، أن السقف ملك لصاحب العلو، إذ يـده أكثر لكثرة انتفاعه.

(١) البحر الزخار ٥/٣٩٠.
(٢) شرائع الإسلام ٢/١٢٥.

المبحث الثانى
التصرفات الصادرة من صاحب السفل وصاحب العلو

اتفق الفقهاء على أنه ليس لأحدهما التصرف فى ملكه بما يضر الآخر، لأن لكل منهما حقاً فى ملك الآخر، لذى العلو حق قراره، ولذى السفل حق دفع المطر والشمس عن السفل.

ولكن هل يمنع كل تصرف فيه ضرر أم لابد فى الضرر من نوع معين؟

لتوضيح ذلك نعرض مذاهب الفقهاء.

١- مذهب الحنفية:

قسم الحنفية التصرفات التى تصدر من كل من صاحب السفل وصاحب العلو إلى ثلاثة أقسام.

الأول: التصرفات الضارة بيقين: وهذه ممنوعة بالاتفاق، ولو حصلت وترتب عليها الضرر كان المتسبب فيها ضامناً لما لحق الآخر من الضرر كفتح صاحب السفل باباً.

الثانى: تصرفات لا تضر واحداً منهما بيقين كوضع مسمار صغير، أو دهن الجدر وتزينه، وهذه لا تمنع بالاتفاق.

الثالث: تصرفات تحتمل الضرر وغيره، مثل أن يفتح نافذة فى بعض الحجرات، أو أن يتد فى سفله مثلاً وتداً أو غير ذلك، فهذا النوع اختلف فيه الإمام وصاحباه.

فالإمام أبو حنيفة يمنعه إلا إذا كان برضا الآخر، وقال أبو يوسف ومحمد يصنع مالا يضر بالعلو.

ومبنى الخلاف:

أن الأصل عند أبى حنيفة الحظر، نظراً إلى تعلق حق الغير بالملك، لأن ملكه ليس خالصاً، فلم يبح إلا ما تيقن عدم ضرره، لأن ملكه ليس خالصاً أما الأصل عند الصاحبين فهو الإباحة، ما لم يقم الدليل على الضرر فيمنع، لأن المالك له حرية التصرف فى ملكه ما لم يضر غيره. والراجح فى المذهب قول الإمام، وهو المختار

للفتوى، لأن هذا الملك وإن كان تاماً، إلا أنه عارضه حق الغير به، فيمنع ما يلحق به بالضرر يقيناً أو احتمالا لأنه ذريعة للضرر[1].

٢- مذهب المالكية:

ذهب المالكية إلى جواز التصرف الصادر من صاحب السفل أو صاحب العلو، إذا كان لا يضر، أو كان الضرر نادراً، ويرجع فى ذلك لأهل المعرفة.

فمثلا: لو أراد صاحب العلو أن يزيد فى البناء على علوه الذى دخل عليه من غير إذن صاحب السفل، فإنه يمنع من ذلك، ويقضى عليه بعدم فعله لأنه يضر ببناء الأسفل، إلا أن يزيد زيادة خفيفة لا يحصل منها ضرر، ويرجع فى ذلك لأهل المعرفة[2].

٣- مذهب الشافعية:

ذهب الشافعية إلى أنه يجوز صاحب العلو شريكاً كان أو أجنبياً، وضع أثقال معتادة على السقف، وغرز وتد به على ما رجح، وللآخر - أى صاحب السفل - تعليق معتاد به ولو بوتد يتده، لأنا لو لم نجوز ذلك لعظم الضرر وتعطلت المنافع، ولأن الأعلى هنا ثبت له الانتفاع قطعاً، فثبت للأسفل تسوية بينهما[3].

٤- مذهب الحنابلة:

ذهب الحنابلة، إلى أنه ليس للرجل التصرف فى ملكه تصرفاً يضر بجاره، هذا فى الجوار الجانبى، أما فى السفل والعلو، فلم أطلع لهم على نصوص تبين ذلك، ولكن منعهم التصرف المضر فى الجوار الجانبى، يفهم منه أنهم يمنعون الضرر فى الجوار الرأسى، لأن العلاقة فيه أقوى لاشتراكهما فى بعض المنافع.

---

(١) البناية على الهداية ٧٣/٧ وما بعدها، شرح فتح القدير ٣٢١/٧ وما بعدها بدائع الصنائع ٤٠١٥/٨، الفتاوى البزازية ٤١٨/٦، مجمع الأنهر ١٧٥/٢، جامع الفصولين ٢٠٧/٢، حاشية ابن عابدين ٤٤٤/٥ وما بعدها، حاشية الطحطاوى ٢١٤/٣، تبيين الحقائق ١٩٥/٤.

(٢) الشرح الكبير والدسوقى ٣٦٦/٣، الخرشى ٥٧/٦.

(٣) نهاية المحتاج ٤٢٠/٤، مغنى المحتاج ١٩١/٢، البيجرمى على الخطيب ٨٨/٢.

الراجح:

بعد هذا العرض الموجز أرى رجحان مذهب المالكية بمنع ما يضر عرفاً حالاً أو مآلا، لأن كثيراً من الأمثلة التى اختلف فيها الحنفية والشافعية أصبحت لا تسبب ضرراً كدق الوتد ووضع الجذوع فوق العلو ونحوهما.

المبحث الثالث
الالتزامات المفروضة على صاحب السفل وصاحب العلو

إن العلاقة بين السفل والعلو فضلا عن كونها علاقة جوار دائم ومستمر، فإنها علاقة اتصالية ارتباطية، يتصل فيها البناء الأسفل بالأعلى وبالعكس، ويرتبطان ارتباطاً يتوقف عليه استيفاء كل من صاحبيهما حقه والانتفاع به على الوجه المشروع.

من أجل ذلك فرضت الشريعة الغراء التزامات على كل من صاحب السفل وصاحب العلو وذلك لمراعاة حق الآخر. وسوف أبين فى هذا المطلب التزامات كل واحد منهما.

أولاً: التزامات صاحب السفل:

١- القيام بالإصلاحات والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو.

٢- إعادة بناء السفل إذا انهدم.

ثانياً: التزامات صاحب العلو:

١- عدم الارتفاع بالبناء أو زيادة العبء بحيث يضر بالسفل.

وسوف أبين هذه الالتزامات فى مطلبين.

المطلب الأول
التزامات صاحب السفل

١- القيام بالإصلاحات والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو:

لقد بين فقهاء الشريعة الغراء أنه يجب على صاحب السفل، أن يقوم بالإصلاحات اللازمة لمنع سقوط العلو.

وسوف أبن ذلك من خلال نصوص فقهاء المذاهب الفقهية:

١- مذهب الحنفية:

جاء فى حاشية الرملى على جامع الفصولين[1]. سقف السفل إذا احتاج إلى إصلاح هل يطالب به صاحب السفل أم صاحب العلو، أفتيت بأنه لا يطالب به واحد

(١) حاشية الرملى المسماه الحواشى الرقيقة والتعاليق الأنيقة لخير الدين الرملى ٢٠٩/٢ بهامش جامع الفصولين.

منهما، أما صاحب السفل، فلأن المالك لا يطالب بإصلاح ملكه، وأما صاحب العلو، فلأن الإنسان لا يطالب بإصلاح ملك الغير، فإن شاء صاحب السفل أصلح ملكه وإن شاء ترك. وموضوع المسألة فيما إذا أمكن الانتفاع به مع نوع مشقة، أما إذا لم يكن الانتفاع به بأن زال بالكلية وبقى الدائر فقط فهى مسألة انهدام السفل «ونحو هذا النص جاء فى حاشية ابن عابدين[1] وسوف يأتى بيان موقف الحنفية فيما لو انهدم السفل. من هذا نجد أن الحنفية لا يوجبون إصلاح السقف على واحد منهما، إلا إذا انهدم فيكون على صاحب السفل لأنه ملكه.

أما إصلاح السفل فنجد الحنفية يوجبون على صاحب السفل إصلاح سفله بل ويمنعونه من أن يفعل فى سفله ما يضر بالعلو كأن يفتح نافذة فى حائطه أو يدق فيه وتداً أو نحو ذلك من التصرفات التى يترتب عليها وهن السفل[2].

ثم يبين ابن عابدين أن تعليق العلو على صاحبه إذا احتاج السفل إلى العمارة، ويقول هذه فائدة حسنة لم أجد من نبه عليها[3].

٢- مذهب المالكية:

جاء فى العتبية[4] «سئل مالك عن الرجلين، يكون بينهما المنزل، لأحدهما الأسفل وللآخر العلو فينكسر السقف الأدنى، الذى هو سقف البيت الأسفل على من ترى إصلاحه؟ قال على الأسفل... وكذلك لو انهدم كان عليه أن يبنيه من أسفله حتى يسقفه...».

ثم يقول ابن رشد فى تعليقه على هذه المسألة. هذه مسألة صحيحة.. لا اختلاف أعلمه فيها.

وعبارة فينكسر السقف الأدنى، تحتمل معنيين يضعف السقف أو ينهدم، ولكن فقهاء المذهب يبينون أنه فى كلا الحالتين على صاحب السفل إصلاح سفله، فيقول ابن

---

(١) حاشية ابن عابدين ٥/٤٤٥.

(٢) البناية على الهداية ٧/٧٣، شرح فتح القدير ٧/٣٢١، مجمع الأنهر ٢/١٧٤، جامع الفصولين ٢/٢٠٧.

(٣) حاشية ابن عابدين ٥/٤٤٥.

(٤) البيان والتحصيل ٩/١٧٨، ونحوه فى المدونة الكبرى ٤/٢٧٣.

أبى زيد القيروانى «وإصلاح السفل على صاحب السفل، والخشب للسقف عليه، وتعليق الغرف عليه إذا وهى السفل – أى ضعف أو انهدم – حتى يصلح»[١].

ثم يقول خليل[٢] « كذى سفل إن وهى» أى إذا ضعف الأسفل عن حمل الأعلى فعلى الأسفل إصلاحه، وعليه تعليق الأعلى، وقل تعليق الأعلى على صاحب العلو.

٣- مذهب الزيدية:

يقول فقهاء الزيدية «يجبر رب السفل الموسر على إصلاحه لينتفع رب العلو[٣]. ثم يبين الإمام الشوكانى وجه هذا الإجبار فيقول «إنه قد ثبت لرب العلو حق فى السفل وهو استقرار بنائه عليه، فإذا اختل السفل وترك مالكه إصلاحه، كان ذلك سبباً لذهاب هذا الحق... ثم يقول: إذا علم أن رب السفل راغب فى إصلاح ملكه ولكنه كان معسرا أو غائبا فيكتفى بنيابة رب العلوم عنه فى الإصلاح، وله أن يطلبه بما غرم، فإن سلم له ذلك فذاك، وإن لم يسلم له كان حبسه أو تأجيره من الغير، أو استعماله بقدر ما غرم، وأما إذا تمرد ورغب عن إصلاح ملكه فالكلام فيما كما قدمنا»[٤].

٤- مذهب الإباضية:

جاء عن فقهاء الإباضية «إذا انكسرت خشبة من سقف البيت الذى فوقه غرفة كان على رب البيت الأسفل إذا رثت[٥] حيطان البيت على صلاح الحيطان، لئلا تنهدم الغرفة العليا..»[٦].

هذه بعض النصوص التى تبين أن إصلاح وترميم السفل واجب على صاحب السفل، ولم أطلع على نصوص تبين ذلك عند باقى المذاهب.

---

(١) رسالة أبى زيد القيروانى بهامش الفواكه الدوانى ٣١٧/٢.
(٢) الشرح الكبير والدسوقى ١٦٦/٣، مواهب الجليل ١٤٧/٥، التاج والإكليل ١٤٦/٥، الخرشى ٥٦/٦.
(٣) البحر الزخار ٩٦/٥.
(٤) السيل الجرار ٢٤٩/٣.
(٥) رثت: الرث: البالى، والرثة إسقاط البيت، يقال رجل رث والرث وثوب رث والرث أيضاً بمعنى الضعف يقال الضعفاء من الناس (مادة رث): معجم مقاييس اللغة ٣٨٤/٢، لسان العرب ١٥٨٢/٢، مختار الصحاح ص ٢٢٣).
(٦) المدونة الكبرى لأبى غانم الخرسانى الإباطى ج٢ ص ١٦٧.

الالتزام الثانى: إعادة السفل إذا انهدم:

من الالتزامات المفروضة على صاحب السفل إعادة السفل إذا انهدم، وهذا الالتزام عد أهم الالتزامات عليه، ولذا عنى به فقهاء المذاهب وأعطوه عناية خاصة، يتضح هذا من خلال نصوص الفقهاء من مختلف المذاهب.

١- مذهب الحنفية:

فرق الحنفية بين حالتين: **الأولى:** الهدم الذى يكون بفعل واحد منهما أو منهما **والثانية:** الانهدام من غير تعد كما لو كان بفعل زلزال مثلاً.

الحالة الأولى:

لو هدم صاحب السفل سفله وصاحب العلو علوه.

فى هذه الحالة: يجبر صاحب السفل على بناء سفله، لأنه فوت على صاحب العلو حقه.

أما صاحب العلو، فقيل: لا يجبر على بناء علوه الذى هدمه، وقيل يجبر إذا بنى ذو السفل سفله وطلب من ذى العلو بناء علوه، لأن لذى السفل حقاً فى العلو، أما لو انهدم العلو بغير صنعه فلا يجبر لعدم تعديه.

يقول ابن الهمام: ليس لصاحب السفل هدمه، فلو هدمه يجبر على بنائه، لأنه تعدى على حق صاحب العلو. وهو قرار العلو.

ولكن ما الحكم إذا امتنع صاحب السفل من إعادة السفل؟

فى هذه الحالة، لصاحب العلو إعادة السفل ليبنى عليه علوه، فإن أعاد السفل إما أن يعيده بإذن صاحبه أو بإذن الإمام، وإما أن يعيده بلا إذن منهما، فإن بناه بإذن من أحدهما لا يكون متطوعاً وفى هذه الحالة له منع صاحب السفل من الانتفاع به والسكنى حتى يؤدى قيمته، واختلف فى أن القيمة هل تعتبر وقت البناء أو وقت الرجوع؟ والصحيح أنها وقت البناء.

وقال الخصاف: له المنع حتى يؤدى إليه ما أنفقه.

أما إذا كان بغير إذن من أحدهما، يعد متبرعاً، ولا يرجع على صاحب السفل بشئ لأنه بإمكانه إجبار صاحب السفل على إعادته بطريق القضاء فهو غير مضطر.

الحالة الثانية:

لو انهدم السفل والعلو من غير تعد،

فى هذه الحالة لا يجبر صاحب السفل على إعادته، لأن الإنسان لا يجبر على عمارة ملكه، ولأنه غير متعد. وفى هذه الحالة لصاحب العلو أن يبنى السفل ويبنى عليه علوه، فإذا بناه لم يكن متبرعا، لأن صاحب السفل غير مجبر على إعادته، فكان صاحب العلو فى بنائه إياه مضطرا ليصل إلى حقه، والمضطر غير متبرع.

ولهذا كان لصاحب العلو منع صاحب السفل عن الانتفاع به والسكنى حتى يؤدى قيمته.

وقد بين صاحب جامع الفصولين وجه المنع فقال:

فوجه المنع: أن صاحب العلو محق فى البناء، لأنه مضطر إليه لإحياء حقه.

ثم بين وجه أداء القيمة فقال: وأما وجه أداء القيمة فهو أن البناء ملك البانى لبنائه بغير الأمر، فإذا أدى إليه صاحب السفل قمة البناء، تملك البناء بلا رضا صاحب العلو، إذ ليس له نقض هذا البناء، لأن البانى غير متعد. ولو امتنع صاحب السفل عن الانتفاع بسفله وعن أداء القيمة، لا يجبر عليه[1].

مذهب المالكية:

ذهب المالكية إلى أن الأسفل لو انهدم، كان على صاحب الأسفل أن يبنيه، وكذلك لو سقط العلو على الأسفل فهدمه فعلى رب الأسفل بناؤه، وعلى صاحب الأسفل فى حالة عدم سقوط الأعلى أن يعلق الأعلى حتى لا ينهدم، لأن التعليق بمنزلة البناء، وحمله بالبناء على ذى السفل فإذا علقه وسقط الأعلى بعد ذلك فلا ضمان عليه لأنه فعل المطلوب، وقيل إن تعليق الأعلى على صاحب العلو[2].

---

(١) جامع الفصولين ٢٠٨/٢، ٢٠٩، بدائع الصنائع ٤٠١٣/٨، شرح فتح القدير ٣٢٢/٧، الفتاوى الخانية ١٠٩/٣، البانية على الهداية ٧٦/٧، الفتاوى الهندية ١٠٣/٤، حاشية ابن عابدين ٤٤٣/٥، ٤٤٤، مجمع الأنهر ١٧٥/٢، الفتاوى البزازية ٤٢٠/٦، حاشية الطحطاوى ٢١٤/٣.

(٢) الشرح الكبير وحاشية الدسوقى ٣٦٥/٣، ٣٦٦، الخرشى ٥٦/٦، أسهل المدارك ٦٠/٣.

ولكن ما الحكم إذا كان سبب الانهدام وهاء العلو؟

يجيب على ذلك الإمام الحطاب فيقول[1]: (إذا كان سبب الانهدام وهاء العلو، فإن كان صاحب السفل حاضرا عالما ولم يتكلم، لم يضمن صاحب العلو، واختلف إذا كان صاحب السفل، فإن كان وهاء العلو مما لا يخفى سقوطه، فقيل يضمن صاحب العلو، وقيل لا يضمن، لأنه لم يتقدم إليه، والأول هو المشهور، وإن تقدم إليه ولم يفعل ضمن اتفاقا، وكذلك إن كان سبب الانهدام وهاء السفل وصاحب العلو حاضر ولم يتكلم ولم يتقدم إليه أو كان غائبا) وعلى صاحب السفل أن يبنى سفله كما كان مبنيا قبل الانهدام، وإن كان فى ذلك ضرر على صاحب العلو[2] فإذا امتنع صاحب السفل أن يبنى بيته، أجبر بالقضاء على البناء أو البيع لمن يبنى حتى يبنى رب العلو علوه، فإن باعه لمن يبينه فامتنع عن بنائه، أجبر المبتاع أيضا أن يبنيه أو يبيع لمن يبنى. وقال ابن يونس: إن كان له مال أجبر على بنائه، لأنه حق لصاحب العلو، وفى تربصه للبيع ضرر عليه[3].

٣- مذهب الشافعية:

ذهب الشافعية إلى أنه: لو كان علو الدار لواحد، وسفلها لآخر، فانهدمت، لم يكن لصاحب السفل أن يجبر صاحب العلو على البناء قولا واحدا، لأن حيطان السفل لصاحب السفل، فلا يجبر صاحب العلو على بنائه.

ولكن هل لصاحب العلو إجبار صاحب السفل على البناء؟

فيه قولان، القول القديم بالإجبار، والقول الجديد بعدم الإجبار. فعلى القديم يجبر ويلزمه الحاكم، فإن لم يفعل وله مال باع الحاكم عليه ماله وأنفق عليه، وإن لم يكن له مال اقترض عليه، فإذا بنى حائط السفل كان لصاحب السفل، لأنه بنى له، وتكون نفقة البناء فى ذمته، ثم يعيد صاحب العلو علوه بماله، وتكون النفقة على العلو لأن العلو ملك لصاحب العلو.

---

(١) مواهب الجليل ١٤٧/٥.

(٢) المدونة الكبرى ٢٧٣/٤.

(٣) الفواكه الدوانى ٣١٨/٢، التاج والإكليل ١٤٦/٥، البيان والتحصيل ١٧٨/٩، ١٧٩، حاشية الرهونى ٧١/٦.

فإن أراد صاحب العلو أن يبنى من غير إذن الحاكم وإذن صاحب السفل، لم يمنع منذ لك، لأنه يستحق الحمل على حيطان السفل، فإن بنى صاحب العلو حيطان السفل لم يرجع على صاحب السفل بشئ، لأنه متطوع، ثم ينظر فإن بنى السفل بآلته كان ملكا لصاحب السفل كما كان. وليس لصاحب العلو منعه من الانتفاع بها ولا يملك نقضها، لأنها لصاحب السفل، وله أن يعيد علوه بماله، وإن بناها بآلة أخرى كانت الحيطان لصاحب العلو، وليس لصاحب السفل أن يضع عليها شيئاً، ولا يتد فيها وتدا، ولكن له أن يسكن في قرار السفل، لأن ذلك قرار ملكه، فإن أراد صاحب العلو نقض ذلك كان له ذلك، لأنه ملكه فلا حق لغيره فيها. فإن بذل صاحب السفل ما أنفق، لم يجبر صاحب العلو على التبقية، لأنه لم يجبر على البناء في الابتداء، فلم يجبر على التبقية في الانتهاء[1].

وعلى القول الجديد: لا يجبر صاحب السفل على البناء، ولصاحب العلو بناء السفل بماله، ويكون المعاد ملكه، ولصاحب السفل في المعاد، لأن العرصة ملكه، وللأعلى هدمه لأنه ملكه. ولو قال صاحب السفل انقض ما أعدته لأبنيه بآلتي، فإن كان قد طالبه بالبناء قبل ذلك فلم يجب لم يجب الآن، وإن لم يطالبه فكذلك، ولكن له أن يتملك السفل بالقيمة. وليس له هدمه[2] وقيل لصاحب العلو منع السفلي من السكنى[3].

٤- مذهب الحنابلة:

ذهب الحنابلة في الراجح عندهم إلى أنه لو انهدم سفل لإنسان وعلوه لغيره، انفرد صاحب السفل ببنائه لانفراده بملكه، وأجبر صاحب السفل عليه ليتمكن صاحب العلو من انتفاعه به، وقيل لا يجبر[4].

ففي المغنى[5] (وإن انهدمت حيطان السفل فطالبه صاحب العلو بإعادتها، فعلى روايتين، **إحداهما:** يجبر على البناء وحده، لأنه ملكه خاصة. **والثانية:** لا يجبر. وإن أراد صاحب العلو بناءه لم يمنع من ذلك على الروايتين جميعا. فإن بناه بآلته فهو على

(١) الأم ٣/٣٣٧، ٣٣٨، المذهب ١/٣٤٤، تكملة المجموع ١٣/١٨ وما بعدها.
(٢) مغنى المحتاج ٢/١٩١.
(٣) فتح العزيز ١٠/٣٢١.
(٤) كشاف القناع ٣/٤١٥، الانصاف ٥/٢٧١، المبدع ٤/٣٠٣، القواعد ص ١٤٣.
(٥) المغنى والشرح الكبير ٥/٤٨، ٤٩.

ما كان، وإن بناه بآلة من عنده، فقد روى عن أحمد لا ينتفع به صاحب السفل حتى يؤدى القيمة.

وعدم الانتفاع يحتمل معنيين، يحتمل أن لا يسكن، لأن البيت إنما بنى للسكنى فلم يملكه كغيره ويحتمل عدم الانتفاع بالحيطان خاصة، من طرح الخشب، وسمر الوتد، وفتح الطاق، ويكون له السكنى من غير تصرف فى ملك غيره، لأن السكنى إنما هى إقامته فى فناء الحيطان من غير تصرف فيها، فأشبه الاستظلال بها من خارج.

فأمام إن طال صاحب السفل بالبناء وأبى صاحب العلو ففيه روايتان.

إحداهما: لا يجبر على بنائه ولا مساعدته، لأن الحائط ملك صاحب السفل مختص به، فلم يجبر غيره على بنائه ولا مساعدة فيه كما لو لم يكن عليه علو.

والثانية: يجبر على مساعدته والبناء معه، لأنه حائط يشتركان فى الانتفاع به فأشبه الحائط بين الدارين.

الراجح:

بعد هذا الغرض لمذاهب الفقهاء، فإنى أميل إلى مذهب الحنفية فى التفرقة بين حالتين **الأولى:** الهدم الذى يكون بفعل واحد منها أو منهما ففى هذه الحالة يجبر صاحب السفل على بناء سفله، **الثانية:** الانهدام من غير تعد ففى هذه الحالة لا يجبر.

أما المالكية والشافعية والحنابلة فلم يفرقوا بين الحالتين، سواء من قال منهم بالإجبار، ومن قال بعدم الإجبار.

وأيضاً أميل إلى التفرقة الحنفية فى التفرقة بين حالتى إعادة البناء من صاحب العلو بإذن أو بغير إذن، فإن كان البناء بدون إذن صاحب السفل أو القاضى يكون متبرعا، لأنه كان بإمكانه أن يلجأ إلى القضاء ليصل إلى حقه، وأما الحالة الثانية وهى إذا كان البناء بإذن من صاحب السفل أو بإذن من القاضى، فلا يكون متبرعا، وفى هذه الحالة له منع صاحب السفل عن الانتفاع به حتى يؤدى قيمته.

أما قول المالكية بأن صاحب السفل يجبر على البناء أو البيع لمن يبنى، فهذا القول قد يؤدى إلى حرمانه من ملكه، كما أن قول الشافعية بان صاحب العلو إذا بنى السفل

بآلة من عنده أن ينقض السفل، ولو طلب صاحب السفل عدم النقض لا يلزمه القول، فأرى أنه لا مصلحة له ولا لصاحب السفل فيه، لأنه إضاعة للمال.

وأرى أيضاً أنه ليس لصاحب السفل إجبار صاحب العلو على بناء علوه، لأن منفعة صاحب السفل فى بناء العلو، وهى الاستظلال ودفع المطر والشمس، لا تستوجب إرهاق صاحب العلو ببناء علوه. والله أعلم.

المطلب الثانى
الالتزامات المفروضة على صاحب العلو

أهم هذه الالتزامات عدم الارتفاع بالبناء أو زيادة العبء بحيث يضر بالسفل، وقد اهتم الفقهاء بهذا الالتزام، وأولوه عناية خاصة. فما من مذهب من المذاهب الفقهية إلا وقد نص على هذا الالتزام، وسوف أبين هذا الالتزام من خلال نصوص الفقهاء.

١- مذهب الحنفية:

ذكر ابن عابدين أن للحنفية ثلاثة آراء فيما لو أراد صاحب العلو أن يبنى على العلو شيئا، فقيل له أن يبنى ما بدا له ما لم يضر بالسفل، وقيل وإن أضر، والمختار للفتوى أنه إذا أشكل أنه يضر أم لا، لا يملك، وإذا علم أنه لا يضر بملك[١].

إلا أن الكمال بن الهمام نقل عن بعض الفقهاء أن أبا حنيفة ذهب إلى أن صاحب العلو لا يملك التصرف فيه وإن لم يضر بالسفل رواية واحدة، ثم قال ابن الهمام وقال شيخ الإسلام، إذا أشكل تصرف صاحب العلو هل يضر بالسفل أولا لا يملكه بالاتفاق، وقال الصدر الشهيد: المختار أنه إذا أشكل لا يملكه، وإذا لم يضر بملكه[٢].

من هذا نعلم أن للحنفية أربعة آراء بإضافة نقل الكمال بن الهمام عن أبى حنيفة إلى ما نقل ابن عابدين، ويقول صاحب الفتاوى البزازية[٣] (لا يملك صاحب العلو أن يبنى على علوه أو يتد فيه بلا رضا صاحب السفل عند الإمام بلا إشكال إذا أضر، أما إذا لم يضر أو أشكل فالرواية عنه قد اختلفت، والمختار أنه إذا لم يضر بملك، وإن أشكل لا يملك).

(١) حاشية ابن عابدين ٤٤٣/٥ حاشية عيون الأخيار ٦٠/٨.
(٢) شرح فتح القدير ٣٢٢/٧.
(٣) الفتاوى البزازية ٤١٨/٦ ونحوه فى تبيين الحقائق ١٩٤/٤، الفتاوى الخانية ١١٧/٣ البناية شرح الهداية ٧٤/٧، مجمع الأنهر ١٧٥/٢.

٢- مذهب المالكية:

جاء فى حاشية الدسوقى[١]: (أن صاحب العلو إذا أراد أن يزيد فى البناء على علوه الذى دخل عليه فإنه يمنع من ذلك، ويقضى عليه بعدم فعله، لأنه يضر ببناء الأسفل، اللهم إلا أن يزيد خفيفة لا يحصل معها ضرر حالا ولا مآلا بالأسفل فلا يمنع حينئذ ويرجع فى ذلك لأهل المعرفة.

وجاء فى القوانين الفقهية[٢] (وليس لصاحب العلو أن يزيد فى بنيانه شيئا إلا بإذن صاحب السفل).

من هذا نعلم أن بعض المالكية يمنعون الزيادة إلا الشئ اليسير الذى لا يضر بالسفل، وبعضهم منع الزيادة فى العلو مطلقا إلا بإذن صاحب السفل.

٣- مذهب الشافعية:

جاء فى مغنى المحتاج[٣] (ولصاحب العلو وضع الأثقال المعتادة على السقف المملوك للآخر أو المشترك بينهما، وللآخر الاستكنان به والتعليق المعتاد).

من هذا نعلم أن الشافعية يجوزون الزيادة فى البناء إذا كانت الزيادة معتادة بين الناس، فالعادة محكمة ما لم يأت دليل يخالفها[٤].

٤- مذهب الزيدية:

جاء فى البحر الزخار[٥] (ولكل منهما أن يفعل فى ملكه مالا يضر بالآخر من فتح باب أو طاقة أو تعلية أو غيرها. وقيل لا يفعل إلا بإذن الآخر، إذ لكل منهما حق ولا يؤمن الضرر فيما يحدث).

هذه بعض نصوص الفقهاء التى تبين مدى اهتمام الفقهاء بهذا الالتزام.

والذى أميل إليه ما ذهب إليه جمهور المالكية من منع الزيادة إلا الشئ اليسير لايضر والرجوع فى ذلك لأهل المعرفة، لأن هذا هو ما يتفق مع المنطق والعدالة حيث لا ضرر.

---

(١) حاشية الدسوقى والشرح الكبير ٣٦٦/٣، ونحوه الخرشى ٥٧/٦، التاج والإكليل ١٤٧/٥.
(٢) القوانين الفقهية ص ٣٥٥.
(٣) مغنى المحتاج ١٩١/٢.
(٤) روضة الطالبين ٢١٩/٤، نهاية المحتاج ٤٢٠/٤.
(٥) البحر الزخار ٩٧/٥.

الفصل الثانى
الجوار الرأسى فى القانون
(ملكية الطبقات والشقق)

يقصد بملكية الطبقات:

أن يتعدد مالكو البناء على أن يستقل كل منهم بطبقة فيه، ويكون له عليها ملكية تامة.

ويطلق عليها أحيانا، ملكية السفل والعلو، لأن صاحب السفل وهو الدور الأرضى، مالك له ملكية خالصة، أساسه، وجدرانه، وسقفه، ونوافذه، وأبوابه، فضلا عن الأرض التى شيد عليها. ويكون لصاحب العلو حق القرار على السفل، ويطلق عليه حق التعلى، ويملك الطبقة التى تعلوه ملكية خالصة، أرضيتها، وجدرانها، وسقفها، وأبوابها، ونوافذها.

لذلك: قضى فى المادة ٥٧/٣٦ من التقنين القديم بأن (على مالك الطبقة السفلى إجراء ما يلزم لصيانة السقف والأخشاب الحاملة له إذ إنها تعتبر ملكا له، وعلى مالك الطبقة العليا صيانة أرضية طبقته من بلاط أو ألواح، وعليه أيضاً إجراء ما يلزم لصيانة السلم من ابتداء الموضع الذى لا ينتفع به صاحب الطبقة السفلى) ثم نظمت ملكية الطبقات فى المواد ٩٥٨ وما بعدها من التقنين الجديد وقد أخذ ذلك التنظيم من الفقه الإسلامى.

أما ملكية الشقق:

فيقصد بها: انقسام البناء إلى عدة أجزاء أو شقق، يكون كل منها طبقة أو أكثر من طبقة وفى الغالب جزء من طبقة، لكل منها مالك يستقل بها، ومن ثم له عليها ملكية خالصة.

فى حين أن الأرض التى شيد عليها البناء، وهيكله – كأساساته وجدرانه – ملكية شائعة لجميع الملاك، شيوعا جبريا، بحيث تقتصر الملكية المفرزة لكل منهم على الجدران الثانوية داخل الشقة والأبواب فى داخلها..... وقد استحدثت ملكية الشقق فى التقنين الحديث فى المواد ٨٥٦ وما بعدها[١].

---

(١) د/ محمود زكى، السابق فقرة ١١٥ ص ٢١٠ وما بعدها.

وقد ذهب الفقه الوضعى، إى القول بوجود نظامين مستقلين لملكية الطبقات والشقق فى مصر.

النظام الأول:

ملكية الطبقات، ومصدره الشريعة الإسلامية، ولا يطبق هذا النظام إلا إذا تبين من سندات الملك أحذ الشركاء به.

النظام الثانى:

ملكية الشقق، حيث يشمل البناء إلى جانب الملكيات المفرزة ملكية شائعة، وهذا النظام هو الأصل الواجب التطبيق ما لم يوجد فى سندات الملكية ما يخالفه.

وعلى ذلك أقسم هذا الفصل إلى مبحثين.

المبحث الأول: النظام العام لملكية الطبقات أو الشقق.

المبحث الثانى: النظام الاتفاقى لملكية الطبقات (العلو والسفل)

وسوف أبين ذلك بشئ من التفصيل.

المبحث الأول
النظام العام لملكية الطبقات أو الشقق

لقد أدخل التقنين المدنى الجديد، النظام الفرنسى فى ملكية الطبقات أو الشقق، وهذا النظام يقوم على أن هيكل العمارة كله يعتبر مملوكاً ملكية شائعة، ويضم هذا الهيكل الأرض والحوائط الرئيسية والأساسات والمدخل والأسطح والسلالم والمصاعد والدهاليز والأفنية، أما الطبقات أو الشقق فيما لا يدخل منها فى هيكل العمارة فتكون مملوكة ملكية مفرزة.

وقد أراد المشرع من نقل هذا النظام، أن يشجع انتشار ملكية الطبقات بين أفراد الطبقة المتوسطة، توقعا لأزمة المساكن وازدياد عدد السكان. وهذا ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى بقولها: (وقد نقل هذا التنظيم من القانون الفرنسى الصادر فى ٢٨ يونيه سنة ١٩٣٨ وقصد من نقله تشجيع انتشار ملكية الطبقات بين أفراد الطبقة المتوسطة ذات الإيراد المحدود، فهذه لا يستطيع الفرد منها أن يملك منزلا كاملا، ويؤثر على الاشتراك مع غيره فى الشيوع أن يستقل بملكية طبقة من طبقات المنزل، فإذا وضع نظام لتحديد العلاقات المستمرة بينه وبين جيرانه، كان فى هذا طريق لحسم المنازعات التى تنشأ عن هذه الملكية وسبب لتيسيرها)[1].

وحتى يتضح هذا النظام أحب أن أبين النقاط التالية:

١- الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة أو المفرزة.

٢- نصيب كل مالك فى الأجزاء المشتركة.

٣- تسجيل سندات الملكية فى حالة ملكية الطبقات والشقق.

٤- حقوق الشركاء وواجباتهم بالنسبة للأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة.

٥- إدارة الأجزاء المشتركة.

وسوف أبين ذلك بشئ من التفصيل.

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ح٦/١٠.

أولاً: الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة أو المفرزة.

الأصل: أن الأجزاء المشتركة يحددها السند المنشئ لملكية الطبقات، فإذا لم يتضمن هذا السند تحديد صفة جزء من الأجزاء، فيعتبر ملكية مشتركة إذا كان معدا للاستعمال المشترك، كما بين ذلك المشرع فى المادة ٨٥٦ الفقرة الأولى منها بقولها: (إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء فى ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع[1].

وأول ما يلاحظ على هذا النص: أن المعيار الذى وضعه المشرع فى تحديد الأجزاء المشتركة هو الإعداد للاستعمال المشترك بين الجميع.

ثم حرص المشرع بعد أن وضع هذا المعيار على ذكر بعض الأجزاء التى يشترك فيها الملاك على سبيل المثال، فقال فى النص السابق (..... وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا ما لم يوجد فى سندات الملك ما يخالفه).

ويلاحظ: أن العبرة بالإعداد للاستعمال المشترك، بصرف النظر عن الاستعمال الفعلى، فالسلم مثلا يعتبر مشتركا بين جميع الملاك، ولو كان بعضهم لا يستعمله فعلا، أو لا يستعمل إلا جزءا منه.

وبالإضافة إلى الأجزاء المشتركة بين الجميع، فهناك أجزاء مشتركة بين بعض الملاك فقط، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة ٨٥٦ بقولها: (والحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين).

هذه الأجزاء المشتركة، تعتبر مملوكة لجميع الملاك على وجه الاشتراك، وما دامت هذه الأجزاء قد أعدت للاستعمال المشترك، فإنه يجب بالضرورة أم تبقى على حال الشيوع الجبرى، ولذلك فهى لا تقبل القسمة وهذا ما نصت عليه صراحة الفقرة الثانية من المادة ٨٥٦ بقولها: (وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة).

أما الأجزاء المفرزة أو الخاصة بكل مالك، والتى يملكها ملكية مفرزة، فتقتصر

---

(١) د/ مصطفى الجمال، السابق فقرة ٩١ ص ١٥٤.

على ما أعد لاستعماله وحده، وتشمل ما يوجد داخل الطبقة أو الشقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنابيب المياه والغاز والكهرباء الداخلية، وما يكسو الأرضية من خشب أو بلاط، وما يكسو الجدران والسقف، وكذلك النوافذ والأبواب والشرفات.

أما الأرضية فى حد ذاتها، والشقق والجدران الرئيسية فهى تكون من الأجزاء المشتركة[1].

ثانياً: نصيب كل مالك فى الأجزاء المشتركة:

نص المشرع على أن يكون نصيب كل مالك فى الأجزاء المشتركة بين الجميع «بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار»(م٢/٨٥٦)، وتظهر أهمية تحديد نصيب المالك فى هذه الأجزاء من عدة نواح، فإذا استحق الملاك مقابلا لجزء من هذه الأجزاء، كما لو باعوا جزءا من الأرض المحيطة بالدار، أو نزعت الدولة ملكية جزء منها، أو تعدى الغير على شئ من الأجزاء المشتركة فالتزم بالتعويض فيوزع المقابل على الشركاء كل بحسب نصيبه، كما أنه على أساس نصيب كل مالك يقدر رأيه عند حساب الأغنية المطلوبة لاتخاذ القرارات الخاصة بإدارة الأجزاء المشتركة، وأيضاً توزع التكاليف المشتركة على الملاك بنسبة قيمة حصصهم فى الأجزاء الشائعة.

وإذا كان المشرع قد حدد نصيب كل مالك فى الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى المبنى، فإنه لم يضع أساساً لتحديد هذه القيمة ولم يبين الوقت الذى تحدد فيه.

ويرى بعض الفقهاء[2] أن أساس تقدير الجزء الذى للشريك فى الدار هو أولاً مساحة هذا الجزء وثانياً موقعه. أما إذا وجدت بداخل الطابق أو الشقة أشياء مرتفعة

---

(١) د/ منصور، السابق فقرة ١٠١ ص ٢٥٠ وما بعدها، د/ الصدة السابق فقرة ١٨١ ص ٢٦٩، د/محمد عرفة السابق ص ٢٢١ وما بعدها، د/ السنهورى الوسيط ج٨ ص ١٠١٧ وما بعدها فقرة ٦٢٢ وما بعدها، د/ البدراوى، السابق فقرة ١٧٤ ص ٢٤٩ وما بعدها، د/ محمود زكى، السابق فقرة ١١٧ ص ٢١٩، د/ مصطفى الجمال، السابق فقرة ٩١ ص ١٥٤، د/ أحمد سلامة، السابق فقرة ١٥٨، ١٥٩ ص ٤٤٦: ٤٤٩، د/ توفيق فرج، السابق فقرة ١٥٤، ١٥٥، ١٥٦ ص ٢٨٨ وما بعدها، د/ إسماعيل غانم، السابق فقرة ١٥٠ ص ٣٤٩، د/ خالد محمود زكى ملكية الطبقات (رسالة دكتوراه من جامعة الإسكندرية سنة ١٩٧٧ ص ١٩٩.

(٢) د/ منصور، السابق فقرة ١٠٢ ص ٢٥٣.

القيمة كأنواع جيدة من الأخشاب والأدوات الصحية وأعمال الزينة فلا تدخل في الاعتبار عند تقدير قيمتها. أما الوقت الذى يجب أن تحدد فيه الحصة، فلم يحدد المشرع المصرى ذلك الوقت.

وقد ثار الخلاف بين الفقهاء فيه.

فذهب البعض[1] إلى أن القيمة تقدر وقت النزاع الذى تثور بشأنه مسألة التقدير، وبناء على هذا الرأى يدخل فى حساب هذه القيمة ما يكون قد لحق هذا النصيب من زيادة أو نقص فى قيمته بعد الإنشاء كما لو أصبح الحى الموجود به البناء حيا تجاريا مما يمكن معه استخدام الطبقات السفلى فى البناء كمحلات تجارية بما يزيد فى قيمتها دون قيمة الطبقات العليا.

وذهب البعض الآخر[2] إلى الاعتداد بقيمة البناء وقت إنشاء الدار، دفعا لما قد يثور من منازعات فيما لو قلنا بالتقدير وقت النزاع، ونحن نتفق مع هؤلاء، لأن الاعتداد بما يطرأ على قيمة الأجزاء الخاصة من تغييرات من شأنه أن يثير المنازعات بين الملاك كلما دعت الحاجة إلى تحديد نصيب كل منهم.

ثالثاً: تسجيل سندات الملكية فى حالة ملكية الطبقات والشقق:

لم ينص المشرع بنصوص خاصة على تسجيل سندات الملكية فى هذا الصدد، ولهذا يكون من المتعين تطبيق القواعد العامة فى هذا الصدد بالنسبة لتسجيل جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية، أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك بحيث يترتب على عدم التسجيل، أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوى الشأن ولا

---

(١) د/ محمد عرفة، السابق ص ٢٢٦، وله أيضاً شرح القانون المدنى الجديد ح١ ص ٢٧٩، د/ السيد المغازى (ملكية طبقات المنازل فقرة ٣٢ ص ٦٥ وما بعدها، د/ البدراوى، السابق ص ٢٥٥ فقرة ١٧٤.

(٢) د/ السنهورى، الوسيط ح٨ ص ١٠٢١ فقرة ٦٢٥، د/ إسماعيل غانم السابق فقرة ١٥٣ ص ٣٥٦، ٣٥٧، د/ منصور، السابق فقرة ١٠٢ ص ٢٥٤، د/مصطفى الجمال، السابق فقرة ٩٢ ص ١٥٦، د/أحمد سلامة، السابق فقرة ١٦٠ ص ٤٥١، د/ مصطفى الجارحى ملكية الشقق فقرة ١٣ ص ٢٦، د/محمود زكى، السابق فقرة ١٢١ ص ٢٢٣، د/ خالد محمد الرسالة السابقة ص ٢٧٩، د/ نبيلة رسلان، الوجيز فى الحقوق العينية الأصلية ص ٢٠٦.

بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن[1].

رابعاً: حقوق الشركاء والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المشتركة والأجزاء المفرزة:

أ – الأجزاء المشتركة:

إن الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع لكل مالك فيها بنسبة الجزء الذى يملكه ملكية مفرزة والشيوع فيه إجبارى، ويترتب على ذلك أن حقوق والتزامات الشركاء تخضع للحاكم العامة للشيوع الإجبارى. وقد طبق المشرع هذه الأحكام فيما يلى:

١– **الانتفاع بالأجزاء المشتركة:** لكل شريك سلطة واسعة فى الانتفاع بالأجزاء المشتركة فمن حق جميع ملاك الشقق استعمال هذه الأجزاء المشتركة، بشرط ألا يغير من تخصيصها أو يضر بباقى الشركاء[2]، إذ تقضى القواعد العامة: أنه على المالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، وألا يحول دون استعمال باقى الشركاء لحقوقهم (طبقاً لنص المادة ١/٨٥٧).

فسلطة الاستعمال مقيدة بعدة قيود منها: استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وعلى ذلك لا يجوز للشريك أن يستعمل المدخل والممرات أو السلم فى عرض منتجاته أو بضائعه كما أنه يجب على المالك ألا يستعمل الأجزاء المشتركة استعمالا غير مشروع، لأن ذلك فيه خروج عن الغرض الذى أعدت له، كانتظار الفاجرات لزبائنهن فى المدخل، كما يجب ألا يستعمل الأجزاء المشتركة إلا لخدمة الجزء الذى يملكه فى الدار وليس لخدمة عقارات أخرى، كما أنه لا يجوز للمالك أن يصل شقته بمنزل آخر يملكه بجوار العمارة، وذلك بفتح باب فى الحائط المشترك إلا إذا أذن باقى الشركاء ولا يجوز أن يضع لافتة لقريب أو صديق على الحوائط الرئيسية[3].

---

(١) د/ توفيق فرج، السابق فقرة ١٥٧ ص ٢٩٢.
(٢) د/ حسن كيرة، السابق ١٨١ ص ٦٠٠.
(٣) د/ مصطفى الجارحى، السابق فقرة ٣٢ ص ٤٧، ٤٨.

ويرى البعض[1] أنه بهذا القيد يقترب الشيوع فى هذه الأجزاء من الارتفاق من ناحيتين: أنه لا يمكن أن يوجد إلا لمصلحة العقارات وليس لمصلحة الأشخاص، وأنه بالتالى لا يمكن أن يفيد إلا العقارات التى وضع فى خدمتها.

ومن القيود: ألا يحاول دون استعمال باقى الشركاء لحقوقهم.

فإذا كان بين الأجزاء المشتركة ما يقتضى استعماله تناوب الملاك كحجرة الغسيل مثلاً، فيجب أن يتيح كل مالك للآخر فرصة استعمالها على الوجه المألوف.

أما ما عدا ذلك فيجوز للمالك استعمال الأجزاء المشتركة للانتفاع بملكه، فله مثلا أن يضع عند باب شقته لافته تبين اسمه ومهنته، بل له أن يضع مثل هذه اللافته على الحوائط الخارجية للعمارة فى الجزء المقابل لشقته أو على الباب الخارجى، بل إنه إذا كانت شقته داخلية أو مرتفعة فإن له أن يضع اللافتة على أى جزء من الحوائط الخارجية، أو على الباب الخارجى، أيهما أكثر ملائمة وأقل ضرراً للملاك، وذلك لأنه على الشيوع، ويشترط ألا تلحق اللافتة للملاك الآخرين ضررا غير مألوف عرفا، وللمالك أن يحفر كوة فى الحائط المشترك، أو يثبت دولاب، وله أن يقوم بإدخال أنابيب المياه والكهرباء الخاصة به فى الحائط المشترك[2].

٢- إدخال التعديلات فى الأجزاء المشتركة:

نصت المادة ٢/٨٥٧ على أنه (ولا يجوز إحداث أى تعديل فى الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك، حتى عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل الذى يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة من شانه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء، دون أن يغير من تخصيصها، أو يلحق الضرر بالملاك الأخريين).

فطبقا لهذا النص: الأصل أن تكون التعديلات بموافقة الجميع، إلا أن القانون أجاز لأى من الملاك أن يقوم بأى تعديل على نفقته الخاصة وذلك مقيد بخمسة قيود:

الأول: ألا يترتب عليه تغيير فى تخصيص الأجزاء المشتركة.

الثانى: ألا يترتب عليه ضرر بالملاك الآخرين.

---

(١) د/ مصطفى الجارحى فقرة ٣٢ ص ٤٨، د/ إسماعيل غانم ص ١٥٣ هامش ١.

(٢) د/ الجارحى فقرة ٣٢ ص ٤٨، د/ منصور، السابق فقرة ١٠٣ ص ٢٥٦، د/السنهورى، السابق فقرة ٦٢٥ ص ١٠٢٢.

الثالث: أن يكون من شأن هذا التعديل تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة.

الرابع: أن يكون ذلك التعديل على نفقة الشريك الذى يستقل بإحداث التعديل[1].

الخامس: الحصول على إذن من الاتحاد إذا كان هناك اتحاد[2].

وتطبيقا لما تقدم: يكون للمالك أن يوسع السلم على نفقته أو أن ينقل المصعد إلى مكان أليق.

٣- عدم جواز قسمة الأجزاء الشائعة وعدم جواز التصرف فيها استقلالا:

نصت المادة ٢/٨٥٦ على ما يلى (وهذه الأجزاء المشتركة من الدار، لا تقبل القسمة، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار، وليس لمالك أن يتصرف فى نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذى يملكه). فطبقا لهذا النص لا يجوز لأى من الملاك طلب قسمة هذه الأجزاء، ولا يجوز التصرف فيها بصفة مستقلة، والمنع من التصرف هنا يشمل التصرفات الناقلة للملكية كما يشمل الرهن وهذا المنع إنما هو فى الأجزاء التى لا تقبل القسمة، أما ما يقبل القسمة، كما لو وجد بالعقار قسم غير مبنى فإنه يجوز التصرف فيه استقلالا، لأنه ليس بلازم لاستعمال البناء أو الانتفاع به[3].

٤- المساهمة فى التكاليف المشتركة:

قد يقتضى حفظ الأشياء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها نفقات، كثمن الكهرباء اللازمة لإنارة المدخل والسلم وتشغيل المصعد، وكنفقات إصلاح الأنابيب الرئيسية للمياه وللمجارى، فعلى من تكون هذه النفقات؟ أجابت على ذلك المادة ٨٥٨ بقولها (على كل مالك أن يشترك فى تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها، ويكون نصيبه من هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك.

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ج٦ ص ١٦٠، د/ نبيلة رسلان، الوجيز فى الحقوق العينية الأصلية ص ٢٠٤.

(٢) د/ أحمد سلامة، السابق فقرة ١٦١ ص ٤٥٣، د/ السنهورى، السابق فقرة ٦٢٥ ص ١٠٢٣، د/ البدراوى، السابق فقرة ١٧٦ ص ٥٤.

(٣) د/ توفيق فرج، السابق فقرة ١٥٨ ص ٢٩٦، د/ منصور، السابق فقرة ١٠٣ ص ٢٥٥.

٢- ولا يحق لمالك أن يتخلى عن نصيبه فى الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك فى التكاليف المتقدمة الذكر.

يخلص من هذا النص:

أن كل مالك يجب أن يتحمل نصيبه فى تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة، ويتحدد هذا النصيب وفقاً لاتحاد الملاك إن وجد، وإن لم يوجد تحمل كل منهم بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار، بصرف النظر عن نسبة انتفاع كل منهم لها... ولما كان التزام الشركاء التزاما عينيا، وكانت القاعدة فى الالتزامات العينية هى إمكان تخلص الملتزم من التزامه بالتخلى عن الحق العينى المبنى عليه الالتزام، نص المشرع على عدم أحقية المالك فى التخلى عن نصيبه الشائع (م٢/٨٥٨) وذلك لأن انتفاعه بملكيته المفرزة للطبقة أو الشقة يفترض بالضرورة انتفاعه بالأشياء المشتركة، ولكن إذا كان يمتنع على المالك التخلص من التزامه بالتخلى عن نصيبه الشائع فى الأجزاء المشتركة، فهو يستطيع التخلص منه بالتخلى عن نصيبه المفرز فى الطبقة أو الشقة، ونصيبه الشائع فى الأجزاء المشتركة معا.

وإذا كون ملاط الطبقات أو الشقق اتحادا، جاز لهذا الاتحاد أن يمنح قرضا لأحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته، وكل قرض يمنحه الاتحاد لهذا الغرض يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه الشريك المقترض وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة من العقار، وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده (م٨٦٩)[1].

ب- الأجزاء المفرزة أو الخاصة:

سبق أن قلنا أن ملكية الطبقات، تشتمل على نوعين من الملكية، ملكية مفرزة وهى الطبقات أو الشقق التى يملكها ملاك متعددون، وملكية شائعة شيوعا جبريا على الأجزاء المشتركة. ولكل مالك فى الملكية المفرزة أن يستعمل كافة السلطات التى له

---

(١) د/ إسماعيل غانم، فقرة ١٥٢ ص ٣٥٥، د/ محمد عرفة، السابق ٢٢٥، د/البدراوى، السابق فقرة ١٧٧، ١٧٨ ص ٢٥٤: ٢٥٦، د/ أحمد سلامة، السابق فقرة ١٦٣ ص ٤٥٣ وما بعدها، د/السنهورى، السابق فقرة ٦٢٦ ص ١٠٢٣ وما بعدها، د/ حسن كيرة، السابق فقرة ١٨٢ ص ٦٠١ وما بعدها، د/مصطفى الجمال، السابق فقرة ٩٣ ص ١٥٧، د/ محمود زكى، السابق فقرة ١٢٢ ص٢٣٠. د/ توفيق فرج، السابق فقرة ١٥٩ ص ٢٩٧، د/مصطفى الجارحى فقرة ٣٧ وما بعدها.

على ملكه من استعمال واستغلال وتصرف، فللمالك أن يستعمل الجزء الذى يخصه بنفسه أو يستغله بتأجيره مثلا، ويلاحظ فى خصوص سلطة المالك فى هذا أن على المالك ألا يغلو فى استعمال ملكه إلى الحد الذى يضر بالجار ضررا غير مألوف، ولهذا القيد أهميته فى ملكية الطبقات لما يميز الجوار فى هذه الملكية من طابع خاص، إذ أن أجزاء البناء المملوكة مفرزة ليس إلا أجزاء من بناء واحد، وبالتالى فلا يجوز لأى مالك أن يقوم بعمل فى الجزء الخاص به يؤدى إلى الإضعاف من متانة البناء أو تشويه مظهره.

وللمالك أيضاً أن يتصرف فى الجزء الذى يملكه وحده، فله أن يبيعه أو يهبه أو يوصى به أو يرهنه، وله أن يقسم طبقته أو شقته ويتصرف فى كل جزء منها على استقلال. ولا يجوز لباقى الملاك أن يعترضوا على ذلك بالقول أن التجزئة من شأنها أن تزيد فى عدد الملاك. ومع ذلك يجوز الاتفاق على أنه لا يجوز للشريك أن يتصرف فى طابقه أو شقته إلى شخص أجنبى إلا بعد موافقتهم، وكذلك يصح الاتفاق على أنه لا يجوز لأى منهم أن يقسم طابقه أو شقته إلى أجزاء يتصرف فى كل جزء منها لشخص.

ومثل هذا الشرط يعتبر صحيحاً نظراً لمشروعية المصلحة التى يرمى إلى تحقيقها، ويأخذ حكم الشرط المانع من التصرف[1].

خامساً: إدارة الأجزاء المشتركة:

تتم إدارة الجزاء المشتركة، إما طبقاً لقواعد الإدارة فى الملكية الشائعة العادية، وإما عن طريق تكوين اتحاد الملاك، يضع بموافقة جميع الأعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته (م ٨٦٣) غير أن المشرع جعل تكوين مثل هذا الاتحاد أمرا اختياريا متروكا لتقدير الملاك (م٨٦٢/١) وعلى ذلك تتم إدارة الأجزاء المشتركة فى ملكية الطبقات وفقاً لأحد نظامين:

---

(١) د/ إسماعيل غانم، السابق فقرة ١٥١ ص ٣٥١، د/ منصور، السابق فقرة ١٠٣ ص ٢٥٤، د/مصطفى الجمال، السابق فقرة ٩٣ ص ١٥٨، د/ توفيق فرج السابق فقرة ١٦٤ ص ٣٠١، د/مصطفى الجارحى، السابق فقرات ١٥: ٢٥ ص ٢٨: ٤٢، د/ الصدة، السابق فقرة ١٨٤ ص ٢٧١ وما بعدها.

النظام الأول:

نظام إدارة الأموال الشائعة شيوعا عادياً، وإدارة هذه الأموال تتم بواسطة الشركاء على الشيوع مباشرة أو عن طريق مدير يعينه هؤلاء الشركاء.

النظام الثانى:

عن طريق تكوين اتحاد بين الملاك، يتمتع بالشخصية الاعتبارية، ويكون له ممثل قانونى هو مأمور الاتحاد (م ٨٦٢: ٨٦٩).

واختيار أحد النظامين متروك للشركاء. وإذا رأى ملاك الطبقات تكوين اتحاد فيما بينهم، فيجب أن يتفق رأيهم جميعا على ذلك، ولا تستطيع الأغلبية أن تفرض الاتحاد على الأقلية، نظرا لأن القانون يخول مأمور الاتحاد سلطات أوسع من سلطات المدير العادى للشيوع.

وإذا وضع مثل هذا النظام كان هو المرجع فى كل ما يعرض بشأن الانتفاع والإدارة ويسرى النظام الذى يضعه الاتحاد على خلفاء الشركاء، بالرغم من عدم نص المشرع على ذلك صراحة، وتكون قرارات الاتحاد ملزمة إذا كان جميع ذوى الشأن قد دعوا إلى الاجتماع بكتاب موصى عليه. وصدر القرار من أغلبية الملاك، وتكفى الأغلبية المطلقة (وهى النصف + واحد) حتى فيما يتعلق بأعمال الإدارة غير العادية، وتنفذ هذه القرارات عن طريق مأمور الاتحاد» طبقاً للمادة ١/٨٦».

وتقع نفقات إدارة الأجزاء المشتركة بواسطة اتحاد الملاك على جميع هؤلاء الملاك بنسبة أنصبتهم وإذا لم يتيسر لأحد الوفاء بنصيبه كان للاتحاد أن يمنحه قرضا كما سبق القول[1].

---

(١) د/ لبيب شنب، السابق فقرة ٣٢٣، د/ منصور، السابق فقرة ١٠٤ ص ٢٥٧ وما بعدها، د/ البدراوى السابق فقرة ١٨١ ص ٢٦١، د/ حسن كيرة، السابق فقرة ١٨٣ ص ٦٠٢ وما بعدها، د/ السنهورى، السابق فقرة ٦٢٧ ص ١٠٢٥ وما بعدها، د/ مصطفى الجمال، السابق فقرة ٩٤ ص ١٥٩.

المبحث الثانى
النظام الاتفاقى لملكية الطبقات (العلو والسفل)

كان نظام السفل والعلو هو النظام السائد فى ملكية الطبقات فى عهد التقنين المدنى السابق، وقد أخذت أهميته تتناقص بانتشار العمارات الكبيرة التى يتلاءم معها نظام الطبقات المفرزة والشيوع الإجبارى، على أن نظام السفل والعلو لا يزال موجودا من مخلفات العهد القديم، ولكن لا يطبق إلا إذا اتفق عليه ذوو الشأن فى سندات ملكياتهم، إذ يقوم هذا النظام على أن مالك كل طبقة يملك وحده كل ما بها من جدران، كما يملك سقفها، ويكون لصاحب كل طابق من الطبقات العليا حق القرار على ما تحته[1].

وحق القرار الذى لصاحب العلو على السفل حق عينى، إذ يرد مباشرة على شئ هو السفل، ومن ثم فهو يتضمن فرض التزامات على صاحب السفل لتمكين صاحب العلو من مباشرة حقه، وأخرى على صاحب العلو لتحديد مضمون حقه، وهى التزامات عينية يستطيع الملتزم بها أن يتخلص منها إذا هو تخلى عن حقه[2].

وسوف أبين التزامات صاحب السفل ثم التزامات صاحب العلو.

أولا: التزامات صاحب السفل:

إن مرد هذه الالتزامات: هو أن لصاحب السفل والعلو حقا فى ملك الآخر، وبناءا على ذلك يلتزم صاحب السفل بما يأتى:

١- أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو.

٢- أن يعيد بناء السفل إذا انهدم.

وسوف أبين ذلك بشئ من التفصيل.

الالتزام الأول: القيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو.

نصت على هذا الالتزام المادة ٨٥٩ بقولها: (١- على صاحب السفل أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو.

٢- فإذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات، جاز للقاضى أن يأمر ببيع السفل، ويجوز فى كل حال لقاضى الأمور المستعجلة أن يأمر بإجراء الترميمات العاجلة).

---

(١) د/ السنهورى، السابق فقرة ٦١٥ ص ١٠٠٩، د/ إسماعيل غانم، السابق ص ٣١٤.
(٢) د/ منصور، السابق فقرة ١٠٥ ص ٢٦٤.

يؤخذ من هذا النص:أن على صاحب السفل أن يقوم بكل الأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو، كأن يصلح جدار داخل شقته يرتكز عليه العلو، أو يرمم السقف الذى تستند إليه أرضية العلو. هذا الالتزام يعتبر قيدا على سلطات مالك السفل، لأن الأصل أن للمالك أن يترك ملكه يتخرب ولا يرد على هذا الأصل إلا استثناءات مرجعها الجوار، والجوار الرأسى أشد من الجوار الأفقى فى هذا الشأن حيث يضاف إلى الجوار حق القرار.

ويشترط لقيام هذا الالتزام، وجود وهن فى السفل لدرجة أن العلو يصبح مهددا بالسقوط، يستوى أن يكون هذا الوهن راجعا لقدم فى السفل أو راجعا لخطأ صاحب السفل أو لخطأ غيره. وبدهى: أن الأعمال والترميمات التى يلتزم بها صاحب السفل هى الأعمال الخاصة بالسفل، فلا يلتزم صاحب السفل بإجراء أى أعمال أو ترميمات فى العلو لمنع سقوطه، كما لو كان العلو مهددا بالسقوط بسبب حالته السيئة، لأنه لا يلتزم شخص بإصلاح ملك غيره[1].

وإذا أخل صاحب السفل بالتزامه ولم يقم بالأعمال اللازمة، فإن كانت الترميمات اللازمة عاجلة ولا تحتمل التأخير يكون لصاحب العلو أن يلجأ إلى قاضى الأمور المستعجلة ليأمر بإجرائها، أما إذا لم تكن عاجلة فيجب الالتجاء إلى القضاء العادى[2].

وإذا كان المشرع لم ينص فى المادة ٨٥٩ إلا على سلطة القاضى فى بيع السفل، إلا أن هذا لا يحول دون مالك العلو وطلب القيام بما يلزم من ترميم على نفقة صاحب السفل، لأن هذا هو مقتضى القواعد العامة فى تنفيذ الالتزام علينا جبرا على المدين (م١/٢٠٩).

وعلى ذلك إذا امتنع صاحب السفل عن أجراء الترميمات، كان لصاحب العلو الخيار بين أمور ثلاثة:

---

(١) د/ مصطفى الجارحى، السابق فقرات ٦٨،٦٩،٧٠ ص ٩٠: ٩٤.

(٢) د/ منصور، السابق فقرة ١٠٦ ص ٢٦٧، د/ السنهورى السابق فقرة ٦١٧ ص ١٠١١، د/ السيد المغازى، السابق فقرة ٦٠ ص ١١٢، د/ حسن كيرة، السابق فقرة ١٨٥ ص ٦٠٥.

١- أن يطلب من القضاء إلزام صاحب السفل بإجراء هذه الترميمات، ويجوز الالتجاء فى ذلك للقضاء المستعجل إذا كانت الترميمات المطلوبة عاجلة (م٨٥٩/١).

٢- أن يقوم هو بترميم السفل على نفقة صاحبه بعد الحصول على ترخيص من القضاء بذلك أو بدون ترخيص فى حالة الاستعجال (م٢٠٩).

ويستطيع صاحب العلو فى هذه الحالة أن يحبس السفل تحت يده إلى أن يستوفى من صاحبه نفقات الترميم، وفقاً للقواعد العامة للحق فى الحبس.

٣- أن يطلب من القاضى أن يأمر ببيع السفل، مع إلزام المشترى بالقيام بالترميم المطلوب (م٨٥٩/٢)[١].

والقاضى يجيب صاحب العلو إلى ما يطلب من ذلك، إذا وجد مبررا لإجابة الطلب[٢].

ويلاحظ: أنه فى جميع الأحوال، يكون لصاحب السفل أن يتخلص من التزامه بالترميم أو بدفع ما صرف عليه بالتخلى عن ملكية السفل لأن التزامه التزام عينى، وإذ يتخلى فإن ملكية السفل تؤول إلى صاحب العلو بعد مراعاة إجراءات التسجيل[٣].

الالتزام الثانى: إعادة بناء السفل إذا انهدم:

نصت المادة ٨٦٠ على هذا الالتزام بقولها: (١- إذا انهدم البناء وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله فإذا امتنع جاز للقاضى أن يأمر ببيع السفل، إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه. ٢- وفى الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدى ما فى ذمته، ويجوز له أيضاً أن يحصل على إذن فى إيجار السفل أو سكناه استيفاء لحقه).

---

(١) د/ لبيب شنب، السابق فقرة ٣٢٨ ص ٣٣٥، ٣٣٦، د/ إسماعيل غانم السابق فقرة ١٩٦٣ ص٣٧٥، د/ السنهورى، السابق فقرة ٦١٧ ص ١٠١١، ١٠١٢، د/ محمد عرفة السابق ص ٢٢٨، ٢٢٩، د/البدراوى السابق فقرة ١٨٠ ص ٢٥٨، د/ حسن كيرة السابق فقرة ١٨٥ ص ٦٠٥.

(٢) د/ السنهورى السابق فقرة / ٦١ ص ١٠١٢.

(٣) د/ الصدة السابق فقرة ١٨٥ ص ٢٧٣، د/ أحمد سلامة السابق فقرة ١٥٥ ص ٤٤٣، مجموعة الأعمال التحضيرية ١٦٧/٦.

ويؤخذ من هذا النص: أن القانون يفرض على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله فى حالة انهدامه، وفى حالة انهدام السفل يجب التمييز بين ما إذا كان انهدام البناء بخطأ صاحب العلو أو شخص يسأل عنه، أو كان الانهدام بغير خطأ صاحب العلو.

فإن كان بخطأ صاحب العلو رجع صاحب السفل على صاحب العلو بالتعويض، ولم يكن ملزما بإعادة بناء السفل، ولكنه إذا أعاد بناءه فعلا، رجع لصاحب العلو حقه فى القرار على السفل بعد أن يكون قد دفع التعويض لصاحب السفل، ومن ثم يجوز له أن يبنى علوه من جديد مستقرا على السفل، وإن كان انهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو سواء كان الانهدام بخطأ صاحب السفل أم بغير خطأه فإن على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله، لأن لصاحب العلو حق القرار عليه، فيعيد صاحب العلو بناء علوه مستقرا على السفل.

ويلاحظ: بأنه لو انهدم البناء بخطأ صاحب السفل، ففى هذه الحالة يجب عليه تعويض صاحب العلو عن الضرر الذى يصيبه من جراء هدم علوه ثم إعادة بنائه.

وبدهى: أنه لو انهدم العلو وحده، لا شأن لصاحب السفل فى إعادته، بل يرجع صاحب العلو على من يكون قد تسبب فى الانهدام[1].

وإذا كان السفل آيلا للسقوط دون أن ينهدم، لا يجوز لصاحب العلو أن يطلب هدم البناء وإعادة بناء السفل بدعوى أن البناء آيل للسقوط، ولكن له فى هذه الحالة أن يلجأ إلى السلطة الإدارية المختصة لتأمر بهدم البناء أولا، ثم يطالب بتنفيذ الأمر بالهدم.

وإذا امتنع صاحب السفل عن إعادة بنائه فى الأحوال التى يجب عليه فيها ذلك، كان لصاحب العلو الخيار بين أمرين:

١- أن يطلب من القاضى الإذن له بإعادة بناء السفل على نفقة صاحبه.

٢- أن يطلب من القاضى أن يأمر ببيع السفل جبرا على مالكه (م٨٦٠/١) وفى هذه الحالة يلتزم المشترى بإعادة بناء السفل ولا يوجد ما يمنع من أن يكون المشترى هو صاحب العلو نفسه، وعند ذلك يبنى السفل والعلو، ويكون مالكا لهما معا، ولكنه فى

(١) د/ السنهورى، السابق فقرة ٦١٨ ص ١٠١٣، ١٠١٤.

هذه الحالة لا يجبر على البناء، فله أن يبنى السفل دون العلو، وله ألا يبنى أيا منهما، فهذا حقه[1].

ومما تجدر الإشارة إليه: أنه إذا اختار صاحب العلو بناء السفل على نفقة صاحبه، كان له أن يمنع صاحب السفل من الانتفاع بسفله حتى يؤدى له ما أنفقه فى إعادة البناء، كما يكون له أن يحصل على إذن من القضاء فى إيجار السفل أو الانتفاع به بنفسه، وأن يخصم قيمة الأجرة أو الانتفاع بماله فى ذمة صاحب السفل (م ٢/٨٦٠) وقد قصد بهذا الحكم الخاص منع تعطيل الانتفاع بالسفل بعد إعادة بنائه[2].

ويجوز للمحكمة أن تأمر بتقسيط ما ينفق فى هذا السبيل على دفعات دورية تيسيراً على صاحب السفل إن طلب منها ذلك (م٢/٣٤٦) وفى هذه الحالة لا يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع، ما دام قائما بالوفاء بالأقساط فى مواعيد استحقاقها[3].

وأخيراً: يجوز لصاحب السفل أن يتخلص من هذا الالتزام بالتخلى عن ملكية طبقته لأنه التزام عينى[4].

ثانياً التزامات صاحب العلو:

يجب على صاحب العلو أن يمتنع عن كل ما من شأنه الإضرار بصاحب السفل كما يجب عليه أن يقوم بما يلزم فى العلو لمنع حدوث الضرر بصاحب السفل.

ولم يتعرض المشرع لالتزامات صاحب العلو، إلا فى المادة ٨٦١ التى تنص على أنه (لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد فى ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفل).

ويؤخذ من هذا النص أنه يمتنع على صاحب العلو أن يزيد فى ارتفاعه بنائه إذا كان من شأن هذه الزيادة الإضرار بالسفل.

---

(١) د/ السنهورى، السابق فقرة ٦١٨ ص ١٠١٤، د/ شنب، السابق فقرة ٣٢٨ ص ٣٣٦، د/ محمود زكى، السابق فقرة ١٣٢.
(٢) د/ إسماعيل غانم، السابق فقرة ١٦٣ ص ٣٧٢، د/ منصور، السابق فقرة ١٠٦ ص ٢٦٦.
(٣) د/ محمد عرفه، السابق ص ٢٣١.
(٤) د/ الصدة، السابق فقرة ١٨٥ ص ٢٧٣، د/ البدراوى، السابق فقرة ١٨٠ ص٢٦٠، د/ حسن كيرة، السابق فقرة ١٨٥ ص ٦٠٦، مجموعة الأعمال التحضيرية ٦/١٦٧.

وعلى ذلك: لا يجوز لصاحب العلو أن يبنى طابقا فوق علوه إذا نجم عن ذلك ضرر لصاحب السفل ولما كان العلو مملوكا ملكية مفرزة لصاحبه، فإنه يحق له أن يبنى فوق سطحه مع مراعاة أمرين:

١- أن يكون العبء من بناء الطابق الجديد لا يضر بالسفل، وأن تتحمله أساسات البناء.

٢- وألا يكون فى بنائه للطابق الجديد مخالفة للوائح البناء ونظمه.

كذلك: لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد فى ارتفاع علوه – دون أن يبنى طابقا جديدا – إذا كانت الزيادة فى الارتفاع تضر بالسفل، فإن لم تكن تضر جاز له ذلك.

وأيضاً يلتزم صاحب العلو بأن يقوم بعمل ما يلزم فى علوه لمنع حدوث الضرر بالسفل، فعليه أن يتلى صيانة وترميم سطح أرضية طبقته من بلاط أو أخشاب، حتى ى تنكشف فيترتب على ذلك الإضرار بسقف السفل. أما صيانة قواعد الأرضيات فلا يتحملها صاحب العلو كما كان فى التقنين القديم م ٥٧/٣٦ بل يتحملها جميع الملاك لكونها من الأجزاء المشتركة[١] ويرى البعض أن إصلاح الأرضية على صاحب العلو[٢].

(١) د/ السنهورى، السابق فقرة ٦٢٠ ص ١٠١٦، البدراوى، السابق فقرة ١٨٠ ص ٢٦٠، د/ حسن كيرة، السابق فقرة ١٨٦ ص ٦٠٧، د/ الصدة، السابق فقرة ١٨٦ ص ٢٧٥، د/ إسماعيل غانم، السابق فقرة ١٦٤ ص ٢٧٥، ٢٧٦، د/ محمود زكى، السابق فقرة ١٣٣، ص ٢٥٠، د/ أحمد سلامة، السابق فقرة ١٥٧ ص ٤٤٥، د/ مصطفى الجارحى ص ١٠٠.

(٢) د/ محمد عرفة، السابق ص ٢٣٢، د/ نبيلة رسلان، السابق ص ٢١٤.

الفصل الثالث
الموازنة بين الفقه الإسلامى والقانون الوضعى
من حيث الجوار الرأسى

بعد هذا العرض المفصل للفقه الإسلامى والقانون الوضعى يتضح ما يلى:

أولا:

إن الهيكل العام للهول والسفل فى الفقه الإسلامى يقوم على أن مالك الطابق يملك كل ما يتعلق به من أجزاء فيملك مثلا صاحب السفل الأراضى التى يقام عليه البناء ويملك الدور السفلى بكل جدرانه الرئيسية وما يتعلق بذلك، مع ملاحظة أن السفل فى اصطلاح الفقهاء هو ما نزل عن غيره ليشمل الوسط بالنسبة لما فوقه. ويملك صاحب العلو الدور العلوى من جدران وما يتعلق بعلوه كالسلم فهو ملك لصاحب العلو عند جمهور الفقهاء.

هذا هو الأصل فى الفقه الإسلامى، إلا إذا قام الدليل على خلاف ذلك، وقد بين الفقهاء أن الأشياء التى هى للاستعمال المشترك تكون ملكيتها بين صاحب العلو والسفل مشتركة بينهما كما بين ذلك الفقهاء فى ملكية الدهليز والسلم والجدران والسقف.

أما فى القانون الوضعى: فالهيكل العام للعلو والسفل (ملكية الطبقات والشقق) يقوم على أن هيكل الدور يعتبر مملوكا ملكية مشتركة، ويضم هذا الهيكل الأرض والأساسات والجدران الرئيسية والدهاليز ونحو ذلك أما مالا يدخل فى هيكل العمارة فتكون مملوكة ملكية خاصة. هذا إذا لم يوجد فى سندات الملك ما يخالف ذلك.

هذا هو الأصل فى القانون، إلا أنه يجوز على سبيل الاستثناء أن يتفقوا على أن يكون مالك كل طبقة يملك كل ما بها من جدارن وكذلك سقفها ويكون لصاحب كل طابق حق القرار على ما تحته.

نخلص إذن: أن الأصل فى الفقه الإسلامى، استثناء فى القانون والعكس كذلك.

ثانياً:

إن الفقه الإسلامى بين أن صاحب السفل يملك السفل بكل ما يتعلق به، وصاحب العلو يملك العلو بكل ما يتعلق به إلا إذا وجد ما يخالف ذلك.

أما القانون المصرى فقد حدد فى المادة ٢/٨٥٦ نصيب كل مالك فـى الأجـزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار، إلا أنه لم يحدد الأسـاس لتحديـد هـذه القيمة، ولم يبين الوقت الذى تحدد فيه، وهذا يعد قصورا فـى التـشريع، كـان الأول بالمشرع أن يبين ذلك بنصوص واضحة وصريحة، حتى لا تتشعب أراء شراح القانون وتتابين، فكما رأينا أن لشراح القانون لهم رأيان البعض يرى أن ذلك يتحدد وقت النزاع – أى وقت المطالبة – وعليه فيدخل فى التقدير ما لحق البناء من الزيادة والنقـصان، والبعض يرى أن العبرة فى التحديد وقت الإنشاء دفعاً لما يثار من منازعات، أما أساس هذا التقدير فقد بين ذلك بعض الفقهاء بأنه بموقع ومساحة الجزء.

ثالثاً:

الفقه الإسلامى بين الحكم فيما لو انهدم السفل أو وهن ولم يبن أو يصلح صاحب السفل سفله، وبنى صاحب العلو من غير إذن صاحب السفل أو إذن الإمام، بأنه فى هذه الحالة يعد متبرعا إذا كان فى إمكانه أن يحصل على هذا الإذن، أما إذا كان الحـصول على هذا الإذن غير ممكن فلا يكون متبرعا بل له الرجوع بما أنفـق، أمـا القـانون المصرى فلم يفرق فى الحكم بين حالة الإذن من صاحب السفل أو الإمام وحالة عـدم الإذن وجعل له الرجوع دائماً طبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب.

رابعاً:

الفقه الإسلامى يبين الحكم فيما لو بنى صاحب العلو بإذن صاحب الـسفل أو إذن الإمام كيف يحصل على حقه، وتنوعت حلول الفقهاء فى كيفية الحـصول علـى هـذا الحق، ويرى البعض أن لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من الانتفاع بسفله ومـن السكنى فيه حتى يؤدى ما عليه.

ويرى أكثر الفقهاء أن الرجوع عليه يكون بما أنفق وقت البنـاء، وقيـل وقـت الرجوع، وإليه ذهب الحنفية وبعض الشافعية وبعض الحنابلة.

ويرى البعض الآخر أنه يجبر على البناء أو البيع لمن يبنى، ولا يبنى صـاحب العلو، وإلى هذا ذهب المالكية، ويرى البعض الآخر أن صاحب العلو يبنـى بعـد إذن صاحب السفل أو إذن الحاكم، ولكن لا يمنع صاحب السفل من السكنى بل يكون ما أنفقه

فى ذمة صاحب السفل يرده فى حالة الميسرة، وإلى هذا ذهب الشافعية فى المشهور عنهم وبعض الحنابلة، ولا يختلف الحكم فى حالة الترميم عما سبق. **أما فى القانون المصرى** فقد نصت المادة ٨٥٩ على سلطة القاضى فى بيع السفل فقط فى حالة الترميمات اللازمة للسفل. إلا أن شراح القانون يرون أن لصاحب العلو أن يقوم بترميم السفل على نفقة صاحبه بعد الحصول على ترخيص من القضاء بذلك، أو بدون ترخيص فى حالة الاستعجال طبقاً للقواعد العامة كما سبق القول، أما فى حالة إعادة السفل فقد نصت المادة ٨٦٠ على أمرين، يجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله، فإذا امتنع جاز للقاضى أن يأمر ببيع السفل إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه، وفى حالة الأخيرة له منع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدى ما فى ذمته، ويجوز له أيضا أن يحصل على إذن فى إيجار السفل أو سكناه استيفاء لحقه.

مما سبق يتبين أن الفقه الإسلامى أدق من التشريع الوضعى الذى به أوجه قصور.

ملحق الندوة
التقرير السنوى لعام ٢٠٠٧م
عن نشاط شعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية

التقرير السنوي لعام ٢٠٠٧

عن نشاط شعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية

تمشياً مع السياسة الأصيلة لمجلس الإدارة واهتمامه وحرصه الدائم على إزالة أى معوقات وحل أى مشكلات تواجه المنشآت الفندقية واستمرارا فى دعم ومساندة شعبة اقتسام الوقت وذلك بهدف دراسة المشاكل الخاصة بنشاط اقتسام الوقت بمصر والعمل علي وضع الضوابط المنظمة لهذا النشاط بالتعاون مع وزارة السياحة.

ولايخفي على حضراتكم أن نشاط المشاركة بالوقت هو أحد دعائم صناعة السياحة في العالم كما أنه يمثل أسرع القطاعات من حيث معدل النمو وهذا ما تشير إليه وتؤكده التقارير الدولية حيث إن هناك أكثر من ٥ ملايين أسرة مشتركة في التايم شير حول العالم يتنقلون بين أكثر من ١٠٠ دولة.

ونظراً لأهمية نشاط المشاركة بالنسبة للقطاع السياحي فقد قامت شعبة اقتسام الوقت بتشكيل مجلس إدارتها من السادة المهنيين في هذا المجال والذي اعتمده مجلس إدارة الغرفة وذلك علي النحو التالي :

١- السيد الأستاذ/ عادل الشربيني	رئيسا
٢- السيدة الأستاذة / عفاف أمين	عضوا
٣- السيد الأستاذ/ نادر حسن فائق	عضوا
٤- السيد الأستاذ/ أحمد بلبع	عضوا
٥- السيد الأستاذ/ أحمد عواد	عضوا
٦- السيد الأستاذ/ مكرم مهني	عضوا
٧- السيد الأستاذ/ خال النيال	عضوا
٨- السيد الأستاذ / حمادة أبو العينين	عضوا

ويسعدني أن أتقدم لسيادتكم بالتقرير التالي موضحاً بعض أعمال الشعبة:

تشكيل لجنة تفتيش على المنشآت الفندقية التي تعمل بنظام اقتسام الوقت

لأول مرة تشارك الشعبة بتحديد ممثليها في اللجنة العليا للتفتيش علي الفنادق مشاركة مع وزارة السياحة للتفتيش على المنشآت الفندقية التي تمتلك وحدات تعمل بنظام اقتسام الوقت وكانت البداية المرور والتفتيش علي جميع الوحدات بفنادق البحر الأحمر والغردقة والجولة الثانية كانت لفنادق جنوب سيناء وشرم الشيخ وكانت لتلك اللجان ملاحظاتها الدقيقة والتي تم إخطار تلك المنشآت للعمل علي تلافيها.

تشكيل لجنة لمراجعة وحل شكاوي اقتسام الوقت

الهدف الأول لتلك اللجنة هو العمل علي حل المشاكل التي ترد للشعبة بالتنسيق مع وزارة السياحة علي أن تكون قرارات اللجنة ملزمة لطرفي النزاع ٠

وتجتمع اللجنة مرتين شهريا، وبالفعل قامت بحل معظم المشاكل التي تقدم بها بعض المواطنين لمقر الشعبة أو الوزارة ملتزمة بشعار أن العميل دائما علي حق إلى أن يثبت العكس واللجنة مستعدة لتلقي أي شكوى من أي مواطن يتعرض لموقف يخالف عقد التايم شير وأن قرارات اللجنة ملزمة لطرفي النزاع.

وضع مواصفات للوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت

– حتى الآن لم يتم وضع مواصفات تقييم للوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت بمصر مع العلم بان العديد من دول العالم التي تطبق نظام التايم شير قامت بعمل مواصفات لتلك الوحدات، وقد أن الأوان للعمل علي وضع مواصفات تقييم للتايم شير في مصر وذلك علي ضوء خلفية صدور قرار السيد وزير السياحة رقم ٤٣٩ لسنة ٢٠٠٦ الخاص بالمواصفات الجديدة ٠

- هناك أهمية وضرورة كبيرة في وجود مواصفات تقييم لوحدات التايم شير بمصر علي غرار ما هو مطبق عالميا.

وقد اتخذ مجلس إدارة الشعبة بجلسته المنعقد بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٨م في هذا الشأن الآتي:

تشكيل لجنة من:

- أعضاء من شعبة اقتسام الوقت بالغرفة .
- أعضاء من مجلس إدارة غرفة المنشآت الفندقية .
- أعضاء من ممثلي وزارة السياحة .

يكون هدفها مراجعة المواصفات المطبقة علي وحدات التايم شير في الدول الأجنبية والمتقدمة في مجال اقتسام الوقت وكذلك المواصفات المطبقة علي الوحدات التي تدار بمعرفة شركات الإدارة العالمية ، تمهيدا لمراجعتها واستخراج المناسب منها بحيث تطبق علي وحدات التايم شير بجمهورية مصر العربية

مراجعة النتائج والآثار المترتبة على صدور ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت

لقد مضي العام علي صدور القرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ والصادر بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٩ الخاص بضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت وقد تمت مراجعة السلبيات والايجابيات التي ترتبت على صدور تلك الضوابط.

ومن جانبنا كأعضاء في شعبة اقتسام الوقت بالغرفة نعتبر أن صدور القرار الوزاري الخاص بضوابط البيع في الوحدات المخصصة لاقتسام الوقت قد ساهم بشكل كبير في حل المشاكل التي ترد للوزارة والشعبة والخاصة بهذا النشاط وبالتالي أدت هذه الضوابط إلى استقرار هذا النشاط.

وهذا ما توضحه الأرقام المستخرجة من واقع البيانات المسجلة لـدي وزارة السياحة (إدارة اقتسام الوقت) منذ صدور القرار الوزاري بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٩ وحتى تاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٠ والتي بلغ عددها ٩٣٣٩عقد معتمد وبمقارنتها بعدد العقود الملغاه خلال تلك الفترة والتي بلغ عددها ١٨١ عقد ملغي يتضح لنا أن نسبة العقود الملغاه للعقود المعتمدة لايتجاوز ٩٣ر١% وهذا يوضح لنا مدي أهمية أن وضوح الضوابط وعلانيتها يؤدي في النهاية إلى الاستقرار والازدهار لنشاط التايم شير في مصر ٠

بعض المشاكل التي تظهر عند اعتماد العقود من وزارة السياحة

١- عدم موافقة وزارة السياحة على إلغاء العقود المعتمدة قبل صدور القرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ والمتمثلة في عدم قيام العميل بسداد الأقساط المستحقة عليه منذ فترة طويلة ٠

٢- قيام شركات التبادل العالمية بتعديل أجندة المواسم الخاصة بها (الأسبوع العالي – المتوسط – العادي) والتي تم التعاقد على أساسه ، وبالتالي قيام الشركات المالكة بمطالبة العميل بفرق سعر فمثلا إذا كان العميل متعاقد علي الموسم المتوسط وعند تعديل الأجندة أصبح أسبوعه يدخل ضمن الموسم العالي) فلماذا يتم مطالبته بفرق سعر الموسم.

٣- في حالة قيام العميل ببيع الأسبوع المملوك له بمعرفته فحسب بنود العقد تقوم الشركة المالكة بتحصيل نسبه ٥% من آخر سعر معلن والتساؤل هو كيفية حساب النسبة فهل تتم علي السعر الذي تم به الشراء أم على أساس سعر البيع الذي تم مؤخراً.

وعلي الفور قام السيد رئيس الشعبة بتحديد اجتماع مع السيد الأستاذ المستشار/ عصام عبد العزيز مستشار السيد وزير السياحة حدد موعد انعقاده بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٢٥ ضم السادة ممثلي شعبة التايم شير بالغرفة والسادة ممثلي وزارة السياحة أسفر عن النتائج التالية :

نتائج الاجتماع مع السيد الأستاذ المستشار القانوني للسيد وزير السياحة

أولا: الإلغاءات

١- بالنسبة لإلغاء العقود المعتمدة قبل صدور القرار الوزاري ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ (من جانب الشركات المالكة لقري تعمل بنظام اقتسام الوقت دون وجود فسخ رضائي من قبل العميل وذلك بالنسبة للعملاء الذين لم يسددوا الأقساط المستحقة عليهم للعقود المباعة لهم) تقرر الآتي:

- تلتزم الشركة المالكة بصدور إعلان بموجب حكم قضائي (محكمة او تحكيم) يصدر لصالحها بفسخ العقد وذلك طبقا للمادة العاشرة من القرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦م.

- دعوي بطلان (شهادة بعدم حصول استئناف في الحكم) وذلك بعد مرور ثلاثة أشهر من إعلان الحكم .

٢-بالنسبة لإلغاء العقود الجديدة المعتمدة بعد صدور القرار الوزاري ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ (وذلك من جانب الشركات المالكة لقري تعمل بنظام اقتسام الوقت لعدم سداد العميل الأقساط المستحقة عليه وذلك طبقا للبند رقم ٦ من المستندات والمعلومات الواجب إعلام العميل بها ويتضمنها العقد من القرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦) تقرر الآتى :

- تلتزم الشركة المالكة بإنذار العميل بإنذارين على عنوانه المثبت بالعقد وذلك علي يد محضر بالنسبة للعملاء المصريين بحيث لا تقل المدة عن ١٥ يوم بين الإنذار الأول والإنذار الذي يليه .

- وبالنسبة للعملاء الأجانب يتم الإنذار عن الطريق الدبلوماسي بحيث لا تقل المدة عن ٩٠ يوم بين الإنذار الأول والإنذار الذي يليه ٠
- تلتزم الشركة المالكة بتقديم تعهد مكتوب بمسئوليتها عن العقد المفسوخ وما يترتب عليه من آثار والتي يمكن ان يطالب بها العميل لاحقا- دون ادني مسئولية علي وزارة السياحة- وذلك بالنسبة للحالتين السابقتين.

ثانياً: مصاريف الصيانة المقررة بالعقود

من حق الشركات المالكة أن تتقدم لوزارة السياحة بطلب اعتماد أسعار الصيانة للعقود الجديدة وذلك بخلاف الأسعار المعتمدة السابقة علي العقود القديمة قبل صدور القرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ وبزيادة ١٠% من اصل المبلغ ٠

ثالثاً: البيع من طرف العميل للأسبوع المتعاقد عليه

يحق للعميل بيع الأسبوع الخاص به والمتعاقد عليه مع الشركة المالكة بعد احتساب مصاريف إدارية تسدد لحساب الشركة المالكة تقدر بنسبة ٥% يتم حسابها من أخر سعر معلن لدي وزارة السياحة وليس من سعر بيع الأسبوع المتعاقد عليه والذي تم علي أساسه الشراء ٠

رابعاً: شركات التبادل العالمية

في حالة قيام شركات التبادل العالمية بتغيير أو تعديل المواسم (بعضها أو كلها) بعد أن تم التعاقد مع بعض العملاء يجب الالتزام بالتالي :

أ- لايتم إجبار العملاء علي تغيير المواسم المتعاقد عليها مسبقا ٠

ب- تلتزم الشركات المالكة بالأجندة الخاصة بالمواسم (أي منذ بداية التعاقد) إذا كان التبادل داخل المنتجع ٠

ج- يحق لشركات التبادل العالمية تغيير أو تعديل المواسم (بعضها أو كلها) بعد أن تم التعاقد مع العملاء إذا كان التبادل خارج المنتجع ٠

نسبة احتساب حصص الملكية

أما فيما يخصه نسبة احتساب حصص الملكية وقيام الشركات المالكة لوحدات تعمل بنظام اقتسام الوقت بالبيع علي أساس أن حصص الملكية ٥٢ أسبوع أم ٥٠ أسبوع وفي ضوء الاختلاف في الرأي بين الشعبة والوزارة سوف يتم رفع مذكرة للسيد المستشار القانوني لوزير السياحة للوقوف علي رأي سيادته ٠

رأي الشعبة في طريقة حساب حصص الملكية كالتالي

- المنشآت الفندقية التي تعمل بنظام اقتسام الوقت فقط يتم احتساب حصص الملكية علي أساس ٥٠ أسبوع ويترك أسبوعين لإعمال الصيانه٠

- المنشآت التي تزاول نشاطها كمنشأة فندقية مع وجود وحدات تعمل بنظام اقتسام الوقت يتم احتساب حصص الملكية علي أساس ٥٢ أسبوع حيث إن أعمال الصيانة تتم بصفة دورية خلال العام٠

وحدات اقتسام الوقت علي الانترنت

استمرارا لمسيرة غرفة المنشآت الفندقية في دعم الفنادق الأعضاء بها ، فقد انتهت شركة أنتوكس لخدمات المعلومات والاتصالات من تصميم موقع الغرفة علي شبكة

المعلومات الدولية (الانترنت) www.eha.org.eg والذي يحتوي علي البيانات الخاصة بالفنادق الأعضاء بالغرفة.

ويتضمن الموقع جزء خاص عن نشاط اقتسام الوقت متضمنا ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت وبيانات القرى السياحية التي تدار بنظام التايم شير.

وفي نهاية هذا التقرير لا يسعنا إلا أن نتقدم بخالص شكرنا وعظيم تقديرنا للسيد الأستاذ/ زهير جرانه وزير السياحة والسيد الأستاذ/ فتحي نور رئيس مجلس إدارة غرفة المنشآت الفندقية والسيد المستشار/ عصام عبد العزيز المستشار القانوني للسيد وزير السياحة علي مجهوداتهم معنا ولا يفوتنا أن نؤكد علي صادق التعاون بين الشعبة وإدارة التايم شير بوزارة السياحة والعاملين بها وعلي رأسهم السيد الأستاذ/ احمد عطية رئيس الإدارة المركزية للفنادق والقري السياحية.

ونتمني من الله العلي القدير أن يوفقنا لما فيه صالح القطاع السياحي .

أمين الشعبة	رئيس الشعبة
ماهر أحمد	عادل الشربيني

طبع بمطبعة مركز صالح كامل
للاقتصاد الإسلامي - جامعة الأزهر بمدينة نصر
☎ : ٢٦١٠٣٠٨

رقم الإيداع: ٢٠٠٨/٥٢٩٢
الترقيم الدولى: I.S.B.N.
977-355-062-1