



ندوة

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

التنظيم القانوني لنظام اقتسام الوقت في مصر

الأستاذ

هشام محمد القاضي

المدرس المساعد بمركز صالح كامل
للاقتصاد الإسلامي - جامعة الأزهر

التنظيم القانوني لنظام اقتسام الوقت في مصر

الأستاذ/ هشام محمد القاضي (*)

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

وقد نشأ هذا النظام في البداية في سويسرا، ثم انتقل إلى فرنسا، وبشكل عملي في ٢٠ إبريل عام ١٩٦٧ بواسطة شركة مارسيلسا التي قدمت في 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 في فرنسا^(١).

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

وتأخذ هذه الشركة شكل الشركة المدنية وتخضع لأحكامها عدا المسؤولية المطلقة للشركاء^(٢)؛ حيث تكون مسؤولية الشركاء في هذه الشركات محدودة بمقدار حصة كل منهم في الشركة.

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

(*) المدرس المساعد بمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي - جامعة الأزهر.

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

(٢) المرجع السابق - ص ١٦

المشاركة الرأسمالية «الديمقراطية» وحقوق «الزمن» من المنظر الإسلامي والتطبيق المعاصر»

صالحة للإقامة فيها، وتشتمل على جميع الأغراض التي يحتاجون إليها، وكذلك يتوافر فيها جميع المرافق من مياه وكهرباء ووسائل اتصال وغيرها، وكل ذلك بمبالغ مالية في 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 في نظام اقتسام الوقت يوفر للشخص الحصول على ما يريد من وحدة عقارية لقضاء عطلته في مقابل مبالغ مالية قليلة، وبذلك يستطيع الاستفادة من باقى أمواله وتوجيهها في استثمارات أخرى أو مشروعات مفيدة له.

وأهم ما يميز هذا النظام من الناحية القانونية أنه يمزج بين عنصر المكان (الوحدة العقارية) وعنصر الزمان المتمثل في الحصة الزمنية التي يتمكن المستفيد من الانتفاع بالوحدة العقارية خلالها أثناء العام، وعلى مدار عدد من السنوات^(١).

وقد بدأ تطبيق هذا النظام في مصر منذ الثمانينات من القرن الماضي، وتم وضع التنظيم القانوني له بعد ذلك، وكان أول تشريع قانوني 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^(٢) فقط والتي تعد كذلك وفقاً لأحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ وذلك

(١) المرجع السابق - الموضع السابق.

(٢) تعتبر منشأة فندقية الفنادق والبنسيوهات والقرى السياحية والفنادق العامة والبواخر السياحية وما إليها من الأماكن المعدة لإقامة السياح وكذا الاستراحات والبيوت والشقق المفروشة التى يصدر بتحديددها 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 الثانى: الآثار المترتبة على التعاقد بنظام اقتسام الوقت

المطلب الثالث: ضمانات التنفيذ وامتيازاته فى نظام اقتسام الوقت

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

التنظيم المصرى

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 الطبيعية 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 اليومي».

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 بوفاء المنتفع، ويورث لخلفه العام، مع عدم قابلية الوحدة للانقسام، أو البيع

التنظيم القانوني لنظام اقتسام الوقت في مصر

الأستاذ/ هشام محمد القاضي

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

ففي هذا النص من القرار الوزاري خروج عن القواعد المنظمة لحق الانتفاع في القانون المدني؛ حيث إنه من المعلوم أن حق الانتفاع حق مؤقت بطبيعته، ولذا فهو ينتهي بانتهاء الأجل المتفق عليه أو موت المنتفع أيهما أقرب (مادة ١/٩٩٣ من القانون المدني). كما ينتهي هذا الحق بعدم الاستعمال لمدة خمس عشرة سنة (مادة ٩٩٥ من القانون المدني) أي 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 في المادة ١٤ من القرار الوزاري السابق حيث نصت على أنه « في حالة الاستغلال عن طريق الإيجار طويل المدة يجب ألا تقل مدة العقد عن عشرين عاماً تبدأ من تاريخ تسليم الوحدة للمنتفع، أما في حالة تجزئة الملكية فيجوز أن تحدد مدة الاستغلال في العقد، أو أن تكون طوال حياة المنتفع، وفي حالة عدم تحديد مدة فيعتبر البيع بيعاً غير محدد المدة».

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

فعقد الإيجار موقوف بمدة معينة يتفق عليها المتعاقدان، وطول المدة وقصرها يتوقف على إرادتهما، فإذا أرادا ذلك أثبتاه في العقد، دون حاجة لنص قانوني يلزمهما بطول المدة أو قصرها. وينتهي العقد بانتهاء المدة المعينة فيه دون حاجة إلى تنبيهه بالإخلاء (مادة ٥٩٨ من القانون المدني) في حين أن نظام اقتسام الوقت يورث للخلف العام والخاص^(١).

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

المشاركة الرهنية «النديم شير» بحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر»

والنصوص السابقة من القرار الوزاري تبين الطبيعة العقدية لنظام اقتسام الوقت، وأنه عبارة عن عقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت، كما بين ذلك أيضاً القرار الوزاري رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ الخاص باعتماد عقد نموذجي 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) التي يملكها، والمرافق المشتركة والخدمات المتاحة بالمشروع الذي 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.

وفي ضوء القرارات الوزارية التي تنظم هذا العقد وكذلك القواعد العامة للعقد في القانون المدني يمكن استخلاص خصائص هذا العقد في الآتي:

- (١) انظر في هذا المعنى التعامل على الوحدات العقارية ص ١٣٧ مرجع سابق.
- (٢) الوحدة العقارية التي يتم التعاقد عليها بنظام اقتسام الوقت تسمى وحدة الانتفاع وهي 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 غرفتي نوم وحمامين ومطبخ وغرفة معيشة. (ص ٣ من القرار الوزاري رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ الخاص باعتماد عقد نموذجي لبيع حصة بنظام اقتسام الوقت).

التنظيم القانوني لنظام اقتسام الوقت في مصر

الأستاذ/ هشام محمد القاضي

١- أنه عقد غير مسمى^(١)

عقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت يعد من العقود غير المسماة حيث لم ينص عليه التقنين المدني المصري، ولم يرتب له أحكاماً تتعلق به. ولذلك يجب على القاضي أن يستنتج الأحكام الخاصة به مراعيًا في ذلك الغرض الذي يسعى المتعاقدون إلى تحقيقه، ويجب على القاضي أن يطبق عليه القواعد العامة في نظرية الالتزام، وهو في سبيل هذه الغاية سيبدل جهداً لتطبيق المبادئ العامة ليوافق بينه وبين الهدف الذي يسعى المتعاقدون إلى تحقيقه، ويجب عليه أن يسعى للتعرف على النية الحقيقية للمتعاقدين دون الوقوف على المعنى الحرفي للألفاظ مستهدياً في ذلك بطبيعة التعامل، وبما يوجد بين المتعاملين من ثقة وأمان^(٢).

٢- أنه عقد رضائي^(٣)

حيث يكفي لانعقاده وترتيب آثاره عليه اقتران القبول بالإيجاب بين طرفيه، ولا يشترط إفراغه في شكل خاص حتى يمكن الاعتداد به وترتيب آثاره عليه، فقد انعقد كتابة بعقد عرفي أو رسمي، وقد انعقد مشافهة، أو بأي طريق آخر من طرق التعبير عن الإرادة.

(١) العقود المسماة هي التي نص عليها القانون المصري، ورتب أحكامها كعقد البيع والإيجار والشركة.... أما العقود غير المسماة فهي ما لم تخصص باسم معين، وهي تخضع في تكوينها وأحكامها للقواعد العامة التي قررت لجميع العقود شأنها في 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 السنهوري ص ١٢٣ - دار الفكر - بيروت.

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

(٣) العقد الرضائي هو ما كان يكفي في انعقاده اقتران القبول بالإيجاب؛ فرضا الطرفين وحده هو الذي يكون العقد. (نظرية العقد. ص ١١٢ مرجع سابق) ويقابله العقد الشكلي 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 مقابلًا لما يعطي، فالبايع للحصة يأخذ مقابلًا من المستفيد أو المنتفع يتمثل في المقابل النقدي الذي يدفعه مقابل الإقامة في الوحدة العقارية محل العقد في الوقت المحدد، والمستفيد أو المنتفع ينتفع بالإقامة في الوحدة العقارية في المدة المحددة له في مقابل ما يدفعه.

٤- أنه عقد تبادلي أو ملزم للجانبين^(٢)

وذلك لأن عقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت يولد التزامات متبادلة في ذمة كل طرف من أطرافه، فبائع الحصة الزمنية في الوحدة العقارية يلتزم بناء على هذا العقد بعدة التزامات يكون الغرض منها تمكين المستفيد أو المنتفع من الانتفاع بالوحدة العقارية المحددة في المدة المحددة له، والمستفيد أو المنتفع أيضاً يلتزم بعدة التزامات أهمها دفع ما يجب عليه من المستحقات المالية، والحفاظ على الوحدة العقارية، واستعمالها في 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 في الوحدة العقارية وانتفاعه بها، والتزامه بردها في نهاية الأسبوع المقرر له، وعقد وديعة بالنسبة للموجودات بالوحدة

(١) عقد المعاوضة هو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلًا لما أعطاه، فالبايع عقد معاوضة بالنسبة للبايع لأنه يأخذ الثمن في مقابل نقل ملكية الشئ المبيع، وبالنسبة للمشتري لأنه يأخذ الشئ المبيع في مقابل الثمن. (نظرية العقد ص ١٣٥) ويقابله عقد التبرع وهو العقد الذي لا يأخذ فيه المتعاقد مقابلًا لما أعطاه، ولا يعطي المتعاقد الآخر مقابلًا لما أخذه، ومثال ذلك عقد عارية الاستعمال. (المرجع السابق ص ١٣٦).

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

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

العقارية من أمتعة وأدوات وأجهزة، وعقد عمل بالنسبة للالتزام بنظافة الوحدة وحراستها. وبيع بالنسبة لترتيب حق عيني 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 الأساسى، 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 الأثار المترتبة على التعاقد بنظام اقتسام الوقت

إذا نشأ عقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت صحيحاً فإنه يترتب التزامات في ذمة كل من طرفيه، ويعطى لكل منهما حقاً مقابل ما يتحمله من التزامات، وعلى ذلك فإن الأثار التي تترتب على هذا العقد هي عبارة عن الالتزامات التي تنشأ عنه، والحقوق التي يقررها هذا العقد لكل من طرفيه. والالتزامات التي يترتبها العقد في ذمة أى من المتعاقدين تتضمن بذاتها الحقوق التي تثبت للمتعاقد الآخر؛ ولذا سوف يتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين على النحو التالي:

الفرع الأول: التزامات مالك المنشأة التي تدار بنظام اقتسام الوقت
الفرع الثاني: التزامات المستفيد أو المنتفع بالوحدة العقارية في المنشأة التي تدار بنظام اقتسام الوقت

الفرع الأول

التزامات مالك المنشأة التي تدار بنظام اقتسام الوقت

حددت القرارات الوزارية الخاصة بنظام اقتسام الوقت الالتزامات التي ينبغي أن

يلتزم بها مالك المنشأة التي تدار بنظام اقتسام الوقت في عدة أمور تتمثل في الآتي:

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

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

٣ - تزويد المنشأة بمحلات لبيع السلع المستخدمة في الاستهلاك اليومي ما لم يتفق على غير ذلك^(٣).

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

ويحظر عليه الآتي:

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 الوزاري 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 الثاني

التزامات المستفيد أو المنتفع بالوحدة العقارية في المنشأة التي تدار بنظام اقتسام الوقت

نظمت القرارات الوزارية المتعلقة بنظام اقتسام الوقت للالتزامات التي يجب أن يلتزم بها المستفيد أو المنتفع بالوحدة العقارية في المنشأة التي تدار بنظام اقتسام الوقت في الآتي:

- ١ - سداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليه مقابل الانتفاع بالوحدة مضافاً إليها مصاريف الصيانة الدورية^(١) التي يحددها مالك المنشأة والمعتمدة من وزارة السياحة متضمنة الرسوم والضرائب المقررة قانوناً خلال مدة استعمالها السنوي^(٢).
- ٢ - استعمال الوحدة العقارية في 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 لباقي الحصص الشائعة، كما يقر بأن هذا التنازل يتعدى أثره إلى كل من يخلفه^(٥).

(١) حدد القرار الوزاري رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ مصروفات الصيانة في الآتي: ١- استهلاك الكهرباء
٢- الحراسة ٣- نصيب الأسبوع في تجديد أثاث وأجهزة ومعدات الوحدة ٤- نظافة الوحدة ٥- استهلاك المياه ٦- الضريبة العقارية المستحقة على الوحدة ٧- نصيب الوحدة من عقود الصيانة المختلفة مثل إذار الحريق- التكييفات ٨- الإمداد بالمواد الفندقية (شامبو-صابون..)- ٩- استعلام ومتابعة ومنها على سبيل المثال الاتصالات التليفونية التي تجرى مع العميل للتأكد من صحة البيانات الشخصية والمالية الخاصة به، وكذلك الخطابات المسجلة والمرسلة للعملاء في بداية كل عام.....الخ.

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

(٣) مادة ٩ من القرار السابق

(٤) مادة ٩ من القرار السابق

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

- ٥ - الالتزام بكافة التعليمات واللوائح التي 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)، وفي حالة الزيادة يتم تحصيل قيمة الإقامة للعدد الزائد عن المحدد للمستفيد.
- ٨ - الالتزام برد الوحدة لمالكها في نهاية المدة المخصصة له بحالة جيدة كما تسلمها، وعدم ترك متعلقاته بها.

ويحظر على المستفيد أو المنتفع الآتي^(٤):

- ١ - إجراء أية تعديلات بالوحدة محل التعاقد.
- ٢ - المطالبة بقسمة الوحدة للحصول على حصة مفرزة، وذلك لعدم قابليتها للتجزئة بحسب الغرض الذي أنشئت من أجله.
- ٣ - تأجير الوحدة محل التعاقد من الباطن، أو التنازل عنها للغير دون إخطار كتابي لمالك المنشأة قبل حلول المدة المحددة للاستعمال السنوي 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 الوزاري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ وانظر ص ٥ من القرار السابق فقرة ٢ .

المطلب الثالث

ضمانات المستفيد وامتيازاته في نظام اقتسام الوقت

ينقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: ضمانات المستفيد في نظام اقتسام الوقت

الفرع الثاني: امتيازات المستفيد في نظام اقتسام الوقت

الفرع الأول

ضمانات المستفيد في نظام اقتسام الوقت

من خلال القرارات الوزارية التي تنظم اقتسام الوقت يمكن استخلاص الضمانات المقررة للمستفيد في الآتي^(١):

- 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 التي 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 التي تقدم هدايا للعملاء بغرض تحفيزهم أن تكون تلك الهدايا معنوية بوضوح وكذا ضوابط استخدامها، وأن تكون هناك شفافية في إعلام العملاء بها، وأن تكون ملحقة بالعقد، وعلى مطبوعات الشركة.
- تشكيل لجنة يكون هدفها عمل جولة ميدانية دورية لزيارة المنشآت الفندقية التي تعمل بنظام اقتسام الوقت بحضور السيد رئيس الشعبة أو من ينوب عنه

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

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

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

الفرع الثاني

امتيازات المستفيد في نظام اقتسام الوقت

- منحت القرارات الوزارية المتعلقة بنظام اقتسام الوقت المستفيد مجموعة من الامتيازات عند دخوله في هذا النظام، ويمكن إجمالها فيما يلي^(١):
- إعطاء العميل الحق في تجزئة أسبوعه إلى فترتين وذلك مقابل سداد مصروفات التجزئة وفقاً للوائح المنظمة لذلك.
 - إعطاء العميل الحق في طلب تغيير الفترة الزمنية له، أو إعادة تأجير الوحدة لصالحه، أو مبادلة المدة المحددة له مع منتفع آخر في ذلت الوحدة أو في وحدات مماثلة في منشآت أخرى داخل الجمهورية أو خارجها، وفقاً للشروط والأوضاع التي تحدد ذلك بعد إخطار صاحب المنشأة بكتاب موسى عليه قبل حلول المدة المحددة له بأسبوع.
 - منح العميل الحق في الانتفاع بجميع المرافق الموجودة بالمشروع السياحي الذي توجد به الوحدة مثل الحدائق، والشاطئ، والطرق، والملاعب والمطاعم العامة... الخ.
 - إعطاء العميل الحق في التصرف في حق الانتفاع المخصص له بكافة أنواع التصرفات القانونية، وذلك بعد الرجوع إلى الطرف الأول، أو يؤجرها للغير على طريقته الخاصة أو ينيب الطرف الآخر في تأجيرها مقابل عمولة متفق عليها.
 - اكتساب العميل عضوية إحدى شركات التبادل العالمية وهي هيئات عالمية لها لوائح ونظمها الداخلية بعد سداد الاشتراك المقرر لذلك.
 - منح العميل الحق في تجميع أسابيع الملكية الخاصة به أو إيداعها في إحدى شركات التبادل العالمية، وهذه الشركات تسمح بتجميع الأسابيع لاستعمالها في 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 رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦. والقرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦، والقرار رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥.

- السماح لعملاء اقتسام الوقت وحدهم دون غيرهم من نزلاء القرية أو المشروع السياحي الكائن به الوحدة العقارية محل نظام اقتسام الوقت الحق في 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 اسحقاقهما. 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 سداه مصاريف الصيانة السنوية المتفق عليها بين الطرفين، مع حفظ حق المالك للوحدة العقارية فى تحصيل قيمة مصاريف الصيانة.

التوصيات

- يمكن إجمال التوصيات التي يوصى بها هذا البحث في ضرورة إصدار تشريع قانوني 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 التي تعمل في مجال اقتسام الوقت، وخاصة شركات التسويق.
 - إعطاء المستفيد الحق في فسخ العقد بإرادته المنفردة في مدة محددة دون أى مسئولية أو تحمل بأى شرط جزائي، أو أية نفقات أو مصروفات إدارية.
 - عدم قصر العمل في نظام اقتسام الوقت على المنشآت الفندقية، بل يمكن أن يسمح للشركات التي تستطيع العمل في هذا المجال بممارسة التعاقد من خلال هذا النظام.
 - وضع جزاءات رادعة على الشركات التي 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.