

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 الإسلامي والتطبيق المعاصر»
الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩ هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨ م

المشاركة فى الوقت (TIME SHARE) فى 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

المشاركة فى الوقت

(TIME SHARE)

فى ميزان الإسلام

أ.د/عبد الفتاح محمود إدريس (✉)

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

فقد انتشر عقد المشاركة فى الوقت فى زماننا، واتخذ صوراً شتى قصد منها الاستفادة
من آثاره فى زمن الإمكانيات المحدودة والرغبات غير المحدودة، ونظراً لما يكتنف هذا العقد
أحياناً من جهالة أو غرر أو تغرير أو تدليس لا يكاد يخفى على من دخل فى علاقته، كانت
هذه الإطلاقة 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 معينة:
كجناح مثلاً أو غرفة أو شقة أو شاليه من وحدات المنتجعات السياحية: كالفنادق، أو الشقق
المفروشة، لمدة زمنية محددة: 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

المشاركة في الوقت « Time Share » في ميزان الإسلام

أ.د/ عبد الفتاح إدريس

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

وقد نشأ عقد المشاركة في الوقت (TIME SHARE) أول الأمر في سويسرا سنة ١٩٦٣م، عن طريق مؤسسة Hapimag، وكان بطريق شراء عدد من النقاط وليس الأسابيع وفكرة النقاط: هي قيام المؤسسة بتقييم الفنادق، وإعطاء كل فندق عدداً معيناً من النقاط تبعاً 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، وبدأت فكرة هذا النظام عندما وجد الناس صعوبة في 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 في مكان واحد، أما نظام المشاركة في الوقت بالصورة الموجودة الآن، فقد بدأ في فرنسا عام ١٩٦٧م، وكان أول منتج سياحي طبق نظام المشاركة في الوقت بجوار سانت أتين في جبال الألب الفرنسية عام ١٩٦٦م، وظهر هذا النظام في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٦٩م، حيث أدى ارتفاع أسعار النفط في سبعينيات القرن الماضي 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 لزمان معين من كل عام، أما في بريطانيا فقد بدأ العمل بهذا النظام عام ١٩٧٥م، وأطلق على هذا النظام المشاركة الزمنية أو المشاركة في الوقت ثم انتشر هذا النظام وأصبح معمولاً به في كثير من دول العالم .

الفرع الثاني

شروط تملك المنفعة في الإجارة

المنفعة في 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 عرضاً: كسكنى الدار وركوب السيارة، أو كان مادة: كثمر الشجر وأجرة الشقة، وهو ما يسميه الفقهاء: الغلة^(١)، وقد عرف المنفعة بعض الفقهاء بقوله: ما لا يمكن الإشارة إليه حساً دون إضافة، يمكن استيفاؤه غير جزء مما أضيف إليه^(٢)، ومعنى التعريف: أن المنفعة شيء لا يمكن عقلاً الإشارة إليه حساً دون إضافة، كركوب السيارة وسكنى الدار، بخلاف السيارة والدار فإنهما مما يمكن الإشارة إليهما حساً دون إضافة .

وقد اعتبر الفقهاء في المنفعة شروطاً لا يصح عقد الإجارة إلا بها، من هذه الشروط:

- ١- أن تكون المنفعة مباحة شرعاً، فلا تصح الإجارة لاستيفاء منفعة محرمة، لأن المنفعة التي يراد استيفاؤها بالعقد في 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 ينفي الجهالة عنها، وذلك بوصفها بما تتضبط به، كبيان الغرض من إجارة العين، ونوع الاستغلال، كما تعلم المنفعة ببيان المدة التي تستوفى فيها: كشهر أو سنة أو نحوهما .
- ٣- أن تكون المنفعة مقدورة التسليم، فإن كانت تستوفى من عين ليست في حوزة المؤجر، فلا يصح عقد الإجارة باتفاق الفقهاء، لعجزه عن تمكين المستأجر من استيفاء المنفعة، ولا تجوز إجارة المشاع من غير الشريك عند أبي 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 فهي جائزة على الرواية المشهورة عن أبي حنيفة؛ لأن المعقود عليه مقدور الاستيفاء بدون مهياة، 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 في الروية المشهورة عن أبي 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 في إنشاء العقد عند ابتدائه يشترط لبقاء العقد، ويرى صاحبان وجمهور الفقهاء جواز إجارة المشاع مطلقاً من الشريك وغيره؛ لأن للمشاع منفعة، والتسليم ممكن بالتخلي أو بالتهايؤ، كما يجوز ذلك في البيع، والإجارة أحد نوعي البيع .
- ٤- أن لا يكون في العين التي تستوفى منها المنفعة ما يمنع استيفاء المنفعة منها، أو يفوت الاستيفاء ولو جزئياً، فإن كان بها عيب يخل بالانتفاع أو يمنعه كان للمستأجر فسخ العقد.
- ٥- أن تكون العين التي تستوفى منها المنفعة معلومة بما ينفي الجهالة عنها، بروية أو صفة إن كانت مما ينضبط بالوصف، فلا يصح عقد الإجارة على مجهول أو غير معين، لما يفرض إليه الجهالة والغرر في العين من النزاع، الذي حسم الشارع مادته وسد الذرائع إليه .
- ٦- أن لا تتضمن المنفعة استيفاء العين المؤجرة قصداً، سواء بالاستهلاك الكلي أو الجزئي للعين، لأن العقد يرد على منفعة العين وليس على استيفاء العين التي تستوفى منها المنفعة.
- ٧- أن تكون المنفعة مملوكة للمؤجر أو مآذونا له فيها، فلو تصرف فيما لا يملكه بغير إذن مالكه لم يصح، وتجوز إجارة العين المؤجرة بعد قبضها إذا أجرها المستأجر لمن يقوم مقامه في الانتفاع أو لمن هو دونه في ذلك، لأن المنفعة لما كانت مملوكة له جاز له أن يستوفىها بنفسه ونائبه لا بأكثر منه ضرراً لأنه لا يملك أن يستوفيه فينائبه أولى .
- ٨- أن تكون المنفعة مقصودة يعتاد استيفؤها بعقد الإجارة، ويجرى بها التعامل بين الناس، فلا يجوز استئجار الأشجار لتجفيف الثياب عليها أو الاستئلال بها؛ لأن هذه منفعة غير مقصودة من الشجر^(١).

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

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 في الحال، وتجعل مدة الإجارة موجودة تقديراً كأنها أعيان قائمة، ويترتب على هذا الخلاف: أن الملكية في الأجرة تثبت بمجرد العقد إذا أطلق عند الشافعية والحنابلة؛ لأن الإجارة معاوضة، فإذا أطلقت عن الشرط اقتضت الملك في 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 في أحد العوضين لا يثبت في العوض الآخر؛ لأن المساواة في العقود مطلوبة بين المتعاقدين .

وتجب الأجرة وتملك عند الحنفية والمالكية باسئراط تعجيلها في 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 في مقابلته تحقيقاً، للمعاوضة المطلقة وتسوية بين العاقدين في 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 في العقد شيء فلا يبي حنيفة قول هو مشهور المذهب وقول الصحابين: وهو أن الأجرة تجب حالاً فحالياً، 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 في الذمة اشترط فيها التسليم في 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 في الذمة جاز تأجيلها وتعجيلها، وفي حالة الإطلاق يجب تعجيلها، ويترتب أيضاً على الخلاف في 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 ما يقابلها من المنفعة؛ ويترتب على هذا الخلاف كذلك أن الإجارة المضافة إلى زمن مستقبل تجوز عند الحنفية والمالكية والحنابلة، لأن عقد الإجارة ينعقد شيئاً فشيئاً على حسب حدوث العقود عليه، فكان العقد مضافاً إلى وقت وجود المنفعة من طريق الدلالة الضمنية، ويرى الشافعية عدم صحة إجارة عين لمنفعة مستقبلية ما لم تكن المدة متصلة بالعقد؛ لأن الإجارة بيع المنفعة، وطريق جوازها عندهم: أن تجعل منافع المدة موجودة تقديراً عقيب العقد، إذ لا بد من أن يكون محل 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 في المستقبل.

ولمن استأجر عينا للسكنى فإن له الانتفاع بها كيف شاء من السكنى بنفسه أو إسكان غيره بالإجارة أو بالإعارة، وله أن يضع فيه متاعه وغيره، غير أنه لا يستعملها فيما يضر البناء ويوهنه، والدليل عليه أن الإجارة للانتفاع، والدور ونحوها معدة للانتفاع بها بالسكنى، والناس في العادة لا يتفاوتون في السكنى، فكانت أوجه الانتفاع معلومة من غير تسمية أو تعيين^(١).

(١) بدائع الصنائع ٤/٢٠١، ٢٠٣، نتائج الأفكار ٧/١٥٢، الزيلعي: تبين الحقائق ٥/١٤٨، المبسوط ١٥/١٠٨، ابن رشد: بداية المجتهد ٢/٢٢٤، الدردير: شرح الكبير وحاشية الدسوقي عليه ٤/٤، القوانين الفقهية ٢٧٥/٢٧٦، الشيرازي: مهذب ١/٣٩٦، مغنى المحتاج ٢/٣٣٤، ٣٣٨، المغنى ٥/٤٠٠، ٤٠٦، ٤٠٨.

الفرع الرابع

صور المشاركة في الوقت وحكمها

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

الصورة الأولى:

تتمثل في صور عقد البيع ويعبرون عنها في العقود بالبيع مدى الحياة، والتي تتمثل في 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 التي يتم استيفائها فيها، والتي يتم تقسيمها إلى ثلاثة أقسام: الأوقات ذات الطلب المرتفع، والأوقات ذات الطلب المتوسط، والأوقات ذات الطلب المنخفض، ويملك المشارك في هذه الصورة حصة محددة، بحيث لا يحتاج إلى التنسيق المسبق لتحديد حصته، بل يذهب إلى العين لاستيفاء منفعتها في وقته المحدد، ويكون مختصا بهذه العين في هذه الفترة؛ لأن كل مالك لمنفعة هذه الوحدة قد تم تحديد حصته أثناء البيع .

❖ الحكم الشرعي لهذه الصورة:

الشركة في ملك المنافع فقط أو في ملك الأعيان فقط أو في 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 في ملك المنافع فقط: الاشتراك في إجارة العين أرضا كانت أو مزرعة أو شقة أو بيتا أو نحوها، واشتراك الموصى لهم في منفعة العين الموصى بمنفعتها، واشتراك المستعيرين في منفعة العين المستعارة عند من يرى من الفقهاء أن العارية تفيد تملك منفعة العين المعارة للمستعير^(١)، واشتراك الموهوب لهم في 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: البيهجة شرح التحفة ٢٧٠٤/٢، الجمل: حاشيته على شرح منهج الطلاب ٥٢/٣،

المرداوي: الإتصاف ١٠١/٦.

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظر الإسلامي والتطبيق المعاصر»

الموقوف عليهم في منفعة الوقف^(١)، ومن قبيل الشركة في ملك الأعيان فقط: الاشتراك في ملكية الورثة للعين الموصى بمنفعتها للغير، أو اشتراك الواقفين في ملكية العين الموقوفة منزوعة المنافع، على قول من يرى من الفقهاء أن ملك الموقوف لا يزول عن مالكة^(٢)، ومن قبيل الشركة في ملك العين ومنفعتها معا: اشتراك الورثة في تملك المال الموروث رقبة ومنفعة، واشتراك اثنين أو أكثر في شراء عقار أو نحوه، ليكون لهم ملك رقبته ومنفعته، واشتراك اثنين أو أكثر في تملك الأشياء المباحة التي لا مالك لها، أو الاشتراك في تملك الموات بإحيائه، فإن هذا كله مما تجيزه الشريعة الإسلامية^(٣).

ومن ثم فإن اشتراك اثنين أو أكثر في تملك منفعة وحدة سكنية في منتج سياحي أو فندق أو نحوهما، ليكون لكل واحد منهم حصة محددة من منفعة هذه الوحدة في 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 في ملكية منفعة هذه العين، كل بمقدار ما يقابل الزمن الذي يستوفى فيه المنفعة في توقيته من العام، أن كان صيفا أو شتاء أو نحو ذلك، إذا تم تحديد مقدار المنفعة وزمان استيفائها والعوض الذي يقابلها بالغا ما بلغ، وأدلة مشروعية الإجارة تدل لجواز هذه الصورة، لتوافر شروط صحة الإجارة فيها، بما يرتب آثار عقده عليه.

الصورة الثانية:

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

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

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

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

﴿الحكم الشرعي لهذه الصورة:﴾

إن المبيع إن كان منفعة مقدره بالوقت، إلا أن تاريخ استيفائها غير محدد، أمر تجيزه الشريعة الإسلامية، فقد قال الحق سبحانه على لسان شعيب حين قال لموسى عليهما السلام: ﴿إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى أَبْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ﴾^(١)، فالمنفعة التي يراد استيفاؤها محددة المدة معلومة المقدار، إلا أن تاريخ استيفائها غير معلوم، وقد قص القرآن الكريم علينا ذلك من غير تكبر، فدل على جوازه، وهو وإن كان من شرع من قبلنا إلا أنه لم يرد في شريعتنا ما ينسخه أو يخالفه، وقياسا على جواز الاستصناع وإجارة الأجير المشترك، التي علم مقدار المنفعة في العقدين بالعمل، وإن جهل وقت استيفاء الصنعة في الأول والمستأجر عليه في 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 في أي زمن من العين التي تستوفى منها خلاف بين المتعاقدين، أو بين هذا المستأجر وسائر مستأجري الوحدة التي تستوفى منها المنفعة، ويجب على مسوق منافع الوحدة السكنية أن ينظم بعد التعاقد استيفاءهم لمنافعها دون أن يحدث تعارض في زمان هذه الاستيفاء^(٢).

إلا أنه إذا لم يتم بتحديد زمان لكل منهم يستوفى فيه حصته من المنفعة، فقد يتصور تعارض مصالحهم عند رغبة كل منهم استيفاءها في زمان بعينه هو عين الزمان الذي رغبه سائرهم دون غيره من بقية الأزمنة، فإذا كانت العين المؤجرة واحدة، ولا تتسع لجميعهم في نفس الزمان الذي يريدون استيفاء منفعة العين فيه، فإن نزاعا قد يقوم بينهم في 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 في الزمان المحدد من خرجت له القرعة، وعلى الباقيين المهابة بينهم لاستيفاء منافع العين دون أن يترتب عليه نزاع، لأن الفرض أنهم اشتروا حصصا معلومة من منفعة العين، إلا أن تاريخ استيفائها شائع في حق

(١) من الآية ٢٧ من سورة القصص.

(٢) كتابنا: أحكام عقد البيع / ٦٨ - ٦٩.

الجميع، فلا مزية لأحدهم على غيره في أن يكون أولى من غيره باستيفاء المنفعة في هذا الزمان .

الصورة الثالثة:

تتمثل في بيع حصة محددة، إلا أن استيفاءها غير محدد الزمان، وكذلك غير محدد المكان، والبائع في بعض الأحيان شركة لها فروع في بعض مدن العالم، كأن يكون لها مثلا، منتج في أمريكا، وآخر في فرنسا، وثالث في أسبانيا، فالمشتري اشترى أسبوعًا صفته محددة، ومضبوطة بضوابط معينة، كأن يشتري منفعة جناح في أحد الفنادق الموجودة بهذه المنتجعات، والتي تعتمد مواصفات ليست محددة بمكان معين .

الحكم الشرعي لهذه الصورة:

سبق أن بينا أنه يشترط في العين التي تستوفى منها المنفعة أن تكون معلومة بما ينفي الجهالة عنها، برؤية أو صفة إن كانت مما ينضبط بالوصف، فلا يصح عقد الإجارة على مجهول أو غير معين، لما يفضى إليه الجهالة والغرر في العين من النزاع، الذي حسم الشارع مادته وسد الذرائع إليه، وأن تكون المنفعة مملوكة للموخر أو مأذونا له فيها، والمنفعة في هذه الصورة معلومة، إلا أن تاريخ استيفائها غير محدد والعين التي تستوفى منها معلوم بالوصف، وهي عين مملوكة لمن يسوق منفعتها، وحكم هذه الصورة لا يختلف كثيرا عن سابقتها، فيما يتعلق بعدم تحديد الزمن الذي تستوفى فيه المنفعة، وهذا لا يمنع من مشروعية التعاقد على هذه المنفعة، وأما عدم تحديد العين التي تستوفى منها المنفعة، فإنه لا يحول دون مشروعية هذه الصورة كذلك، إذا كانت تنضبط بالصفة، ووصفت بما ينفي الجهالة عنها، وذلك لا تنافي جمهور الفقهاء على مشروعية إجارة العين الموصوفة^(١)، ومن ثم فإن عدم تحديد زمان استيفاء المنفعة أو العين التي تستوفى منها لا يحول دون مشروعية هذه الصورة من صور المشاركة في الوقت، إذا ما تم وصف العين التي تستوفى منها المنفعة بما ينفي الجهالة عنها، وحدد زمان استيفاء المنفعة بعد التعاقد.

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

(١) النووي: منهاج الطالبين ٧٨/١، مغني المحتاج ٣٥٨/٢، المغني ٣٠٢/٥، البهوتي: كشف القناع

توفقا جزئيا، ونحو ذلك، فإنه قد يثور نزاع بشأن ما يتحملة مالك المنفعة في هذه الصورة، بحسبان العين التي 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 في 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 في زمان انتفاع المستأجر بها أو في زمان انتفاع غيره، وبهذا يرتفع النزاع وتحسم مادته في هذه الصورة .

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

الصورة الرابعة:

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

الحكم الشرعي لهذه الصورة:

وهذه الصورة من صور التعاقد لا تمنعها الشريعة الإسلامية كذلك، لأن المنفعة المباعة محددة ومعلومة، وزمان استيفائها محدد معلوم كذلك، وأما العين التي 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

المشاركة الزمنية «التايم شير» بحقوق الارتفاق بين المستور الإسلامي والتطبيق المعاصر»

غير معينة ولا موصوفة أو كانت موصوفة بما لا تتضبط به، فإن الجهالة والغرر يكتنفانها، ولا يصح إيراد العقد على استيفاء منفعتها، لما سبق ذكره من اشتراط الفقهاء لصحة الإجارة: من أن تكون العين التي تستوفى منها المنفعة معلومة بما ينفي الجهالة عنها، برؤية أو صفة إن كانت مما ينضبط بالوصف، فلا يصح عقد الإجارة على مجهول أو غير معين، لما يفضى إليه الجهالة والغرر في العين من النزاع، الذي حسم الشارع مادته وسد الذرائع إليه .

الفرع الخامس

ما يخوله ملك المنفعة بالمشاركة في الوقت

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

المذهب الأول:

يرى أصحابه أن المستأجر يملك المنفعة بمجرد العقد في الحال، وإن كانت تستوفي بالتدريج على ملكه بعد ذلك، وهو ما ذهب إليه الشافعية والحنابلة^(١).

المذهب الثاني:

يرى من ذهب إليه أن المستأجر لا يملك المنفعة حالاً بعد العقد عليها، وإنما يملكها شيئاً فشيئاً على حسب حدوثها، لأنها معدومة وتحدث على ملكه، وهو ما ذهب إليه جمهور الحنفية والمالكية^(٢).

أدلة المذهبين:

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

المعقول:

- ١- إن الملك عبارة عن حكم يحصل به تصرف مخصوص، والمنفعة المستقبلية يجوز لمالك العين أن يتصرف فيها تصرفه في 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 حكماً فتملك بالعقد، وإلا لما جاز العقد عليها، لعدم جواز العقد على المعدوم.
- استدل أصحاب المذهب الثاني على أن المنفعة في الإجارة لا تملك حالاً بعد العقد عليها، بل تملك شيئاً فشيئاً، بما يلي:

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

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

المعقول:

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

أورد عليه:

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

الرأى الراجع:

والذى تركن النفس إليه من المذهبين - بعد الوقوف على أدلتهم، 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 فى الحال إذا خلت من شرط خيار فيها لأحد الطرفين، واكتملت لها أركانها وشروط صحتها، ومن هذه الآثار: ثبوت الملك فى بنلى 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، فیر العقد عليها وتنتقل به ملكيتها، ولا يكون ملكا لمعدوم بل يكون ملكا لموجود .

وتأسيسا على الرأى الراجع 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 يستوفىها 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، كشهري مثلا، وأراد أن يستبدل هذه الحصة 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 المقدره بشهر فى الداخل، منفعة مناظرة إلا أنها مقدره 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 في الوقت

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

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

ومن أهم شروط عقد المشاركة في الوقت احتفاظ البائع بحقه في 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 في 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 التي باعت منافع الوحدات في المبنى هي التي تتولى إدارة العقار، بحسبانها مالكة لعيته، وهذا إن تم باشتراك منها في عقد بيع المنافع أو المشاركة في الوقت، فإن ذلك لا تمنعه الشريعة، بحسبانها يحقق تنظيما لاستيفاء كل متعاقد على منفعة المنفعة التي 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 المشتري أن يشاركه في منفعتها زيد من الناس أو عمرو دون اختيار منه في مشاركتهم له، شرط لا تمنعه الشريعة الإسلامية كذلك، لأن بائع المنفعة يملك رقة العين ومنفعتها بحسب الأصل، فله أن يبيع المنفعة لمن شاء دون أن يحجر أحد عليه حقه في ذلك، وحق من اشترى حصة من منفعة عين محصور في هذه الحصة من المنافع، فلا يتجاوزها إلى باقى الحصص التي يملكها مالك العين، والتي له بمقتضى ملكيته لها أن يتصرف فيها تصرف الملاك، بالبيع أو الهبة أو الوصية أو نحو ذلك .

وأما استحقاق الأجرة في عقد المشاركة في الوقت، فقد سبق أن بينا أن الأجرة تملك عند الحنفية والمالكية باشتراك تعجيلها في 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 في 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 في إجارة العين، فإن كانت الأجرة في الذمة جاز تعجيلها وتأجيلها، ويجب تعجيلها عند الإطلاق، ويترتب على الخلاف في 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، خلافاً للشافعية والحنابلة كما مر .

وفي حال التأخر في الأجرة قد يشترط بعض بائعي المنفعة في عقد المشاركة في الوقت، حلول باقى أقساط الأجرة عند التأخر في سداد قسط منها، وبعضهم يشترط فسخ العقد لقاء ذلك، إلا أنه عند النظر في حكم هذا الاشتراط فإنه يجب أن يراعى ما اشترط في العقد متعلقاً بالأجرة، وعمّا إذا كانت تجب معجلة أو مؤجلة أو أطلق أمرها في العقد، وإن كنت أرى أن الأجرة عوض يقابلها 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، قياساً على جواز حبس العين المبيعة في مقابل ثمنها حتى يبذله مبتاعها، ولأنه مما يقتضيه العقد وفاء بعوض فيه، وأما حلول باقى أقساط الأجرة في حال تأخر المستأجر عن سداد قسط منها، فإنه لا يجوز إلا باشتراك في العقد، لأن الأجل حق للمدين، فلا ينبغي أن يحرمه إلا إذا كان بمقتضى شرط جزائي رضى به في 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

بمماثلة مليء، وإنما عجزا من معسر بها، وقد قال الحق سبحانه: ﴿وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾^(١)، ولما كان عقد إجارة العين يرتب التزامات متقابلة على المؤجر والمستأجر، وكان من بينها التزام المستأجر ببذل الأجرة عن المدة التي استوفى فيها منفعة العين، فإن الإخلال بهذا الالتزام يصلح مسوغا لإنهاء العقد إذا اشترط ذلك في صلب العقد، للإخلال بالالتزام العقدي 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 تحصى، بل كادت أن تقترن عقود بيع المشاركة فى الوقت بالنصب الفج، والاحتياى الذى لا يخفى على السذج لابتذال أموال الناس، فضلا عن تضييع أوقاتهم فيما لا يفيد إلا مسوقوه، ومن ذلك ما يلى:

- 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 يشتري 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، لتضييع 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 والتغزير، 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 الذي كُذب 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 تاماً، ولذا فإن بوسعه أن يفسخ العقد الذي اشتمل على ذلك، وكذا الإخلال بالالتزام العقدي يخول للطرف الآخر المنفذ لالتزامه التعاقدى فسخ العقد، ومما يدل لجواز استعمال خيار الفسخ في الحالات السابقة، ما يلي:

١- عن محمد بن يحيى بن حبان قال: " كان جدى منقذ بن عمرو قد أصابته أمة في رأسه، فكسرت لسانه، وكان لا يدع على ذلك التجارة، وكان لا يزال يغبن، فأتى النبي ﷺ فذكر ذلك له، فقال له: إذا أنت بايعت فقل: لا خلاية، ثم أنت في كل سلعة ابتعتها بالخيار ثلاث ليال، فإن رضيت فأمسك، وإن سخطت فاردها على صاحبها " (١).

٢- روى عن أبي هريرة رضى الله عنه أن رسول الله ﷺ قال: « لا تصروا الإبل والغنم فمن ابتاعها بعد فهو بخير النظرين بعد أن يحلبها، فإن رضيها أمسكها وإن سخطها ردها وصاعاً من تمر» (٢).

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

(١) أخرجه البيهقي والدارقطني في سننهما وسكتا عنه، وقال الكناي: هذا إسناد ضعيف لأن في سننه ابن إسحاق وهو مدلس، إلا أن لهذا الحديث شاهد من حديث أنس رواه أصحاب السنن الأربعة، وسكت عنه ابن حجر في الفتح. (سنن البيهقي ٢٧٣/٥، سنن الدارقطني ٥٥/٣، الكناي: مصباح الزجاجة ٥٢/٣، ابن حجر: فتح الباري ٣٣٧/٤).

(٢) التصرية: حبس اللبن في ضرع الدابة أياماً، لإيهام المبتاع لأنها كثيرة اللبن وليست كذلك، والحديث أخرجه البخاري ومسلم في الصحيحين. (صحيح البخاري ٧٥٥/٢، صحيح مسلم ١١٥٥/٣).

(٣) الكشح: ما بين الخاصرة والضلع الخلفي، والحديث أخرجه الحاكم من حديث كعب بن عجرة، وسكت عنه، وقال: إنما هي: أسماء بنت النعمان الغفارية، وأخرجه من حديث زيد بن كعب أو كعب بن زيد على الشك كل من أحمد والبيهقي وسعيد بن منصور وابن عدي، وأخرجه من حديث ابن عمر البيهقي وأبو نعيم، وضعف سننه ابن حجر والشوكاني وابن حزم. (الحاكم: المستدرک ٣٦/٤، البيهقي: السنن الكبرى ٢٥٦/٧، الشوكاني: نيل الأوطار ٢٩٨/٦، ابن حجر: تلخيص الحبير ١٣٩/٣، ابن حزم: المحلى ١١٥/١٠).

ندوة

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

٤- روى عن أبي هريرة رضي الله عنه «أن رسول الله صلى الله عليه وسلم مر على صبرة طعام، فأدخل يده فيها فنالت أصابعه بللاً، فقال: ما هذا يا صاحب الطعام؟، قال: أصابته السماء يا رسول الله، قال: أفلا جعلته فوق الطعام كي يراه الناس، من غش فليس مني»^(١).

وجه الدلالة من الأحاديث السابقة:

أفادت هذه الأحاديث حرمة الغش والخديعة والتدليس والتغرير، كما أفادت أن من دلس عليه أو غش أو غبن أو خدع في معاملته الحق في فسخ العقد إذا لم يرض بالمضى فيه، وهذا يدل على أن من دخل في علاقة الاشتراك في 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، فضلاً عن إثم من أوقعه في ذلك.

(١) أخرجه مسلم في صحيحه ١/٩٩.

الفرع السابع

أهم النتائج المترتبة على البحث

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

- ١- المشاركة في الوقت أو (TIME SHARE) هو: عقد يتم به شراء منفعة لمدة محددة في عين مفرزة أو مشاعة في عقار محدد، يقبل المبادلة بعقار آخر، وهو يقوم على أساس شراء ملكية منفعة وحدة معينة لمدة زمنية محدودة، يختلف عوضها تبعاً للزمن المحدد لاستيفاء المنفعة من العام .
- ٢- هذا النظام وإن عرف في الغرب منذ خمسين سنة تقريباً، وجرى التعامل به هناك، إلا أن الشريعة الإسلامية لا تمنع التعامل به في جميع صورته، بحسبانه بيعاً لمنافع وحدات سكنية أقر الشارع بيعها والتعامل فيها، وتواترت أدلة الشرع على مشروعية التعامل فيها، إذا روعى في التصرفات الواردة على منافعها الشروط التي اعتبرها الفقهاء، ولم يفض التعامل عليها إلى محذور شرعي .
- ٣- إن نظام المشاركة في 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 المهابة في انتفاع المتعاقدين بالعين التي تستوفي منها المنفعة.
- ٤- يجوز تعجيل أجره المنفعة قبل استيفائها إذا اشترط ذلك في العقد أو عجلت من غير شرط أو مكن المنتفع من العين وإن لم يسكنها، تخريجاً على مذهب من يجيزه من الفقهاء، وإن كان الأولى أن لا تؤخذ إلا بعد استيفاء ما يقابلها من المنفعة، باعتبار الأجرة عوضاً لمنفعة، فلا يؤخذ إلا بعد استيفاء ما يقابله، فإذا استوفى المتعاقد مدة لمثلها أجره ولم يبذلها عن ملاءة، كان من حق المسوق حبس العين ومنع المتعاقد من الانتفاع بالعين بقية المدد المتعاقد عليها حتى يوفى ما عليه، ولا يجوز تعجيل أقساط الأجرة المؤجلة إلا باسئراط في العقد عند وجود مقتض له .
- ٥- يلتزم كل مالك منفعة بحصة معينة من المال للصيانة الدورية للعين المنتفع بها، تبعاً لمقدار المنفعة التي تعاقد عليها، بحيث تراعى في نسبتها حصة هذه المنفعة بالنسبة لباقي 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 في الوقت، فإن الشارع يحرم الأسلوب الذي يتبعه أكثر المنظمين والمسوقين لمنافع هذه الوحدات الآن، والذي يمتزج فيه الغش والخديعة بالاحتيال لأكل أموال الناس بالباطل، والتغريب بهم والتدليس عليهم، بغير إدخالهم في علاقة مغلقة 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 في تسويقها أو التعاقد عليها، أن يطالب بفسخ العقد إذا شاب إرادته عيب من عيوب الإرادة، أو وجد خلاف ما وصف له، فضلا عن حقه في المطالبة بتعويض عما أصابه من ضرر إذا نشأ عن تعاقد ضرر مادي أو معنوي .

٨- يجب على الجهات المعنية بوزارة السياحة والاقتصاد والداخلية أن تقوم بدورها الرقابى على المكاتب المنبئة في كل بلد، والتي تباع في 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 في المجتمع، بما يستتبعه ذلك من إغلاق مكاتب التسويق المخالفة، وتقديم أصحابها لمساءلتهم قانونيا على ما يقترفونه .