



## ندوة

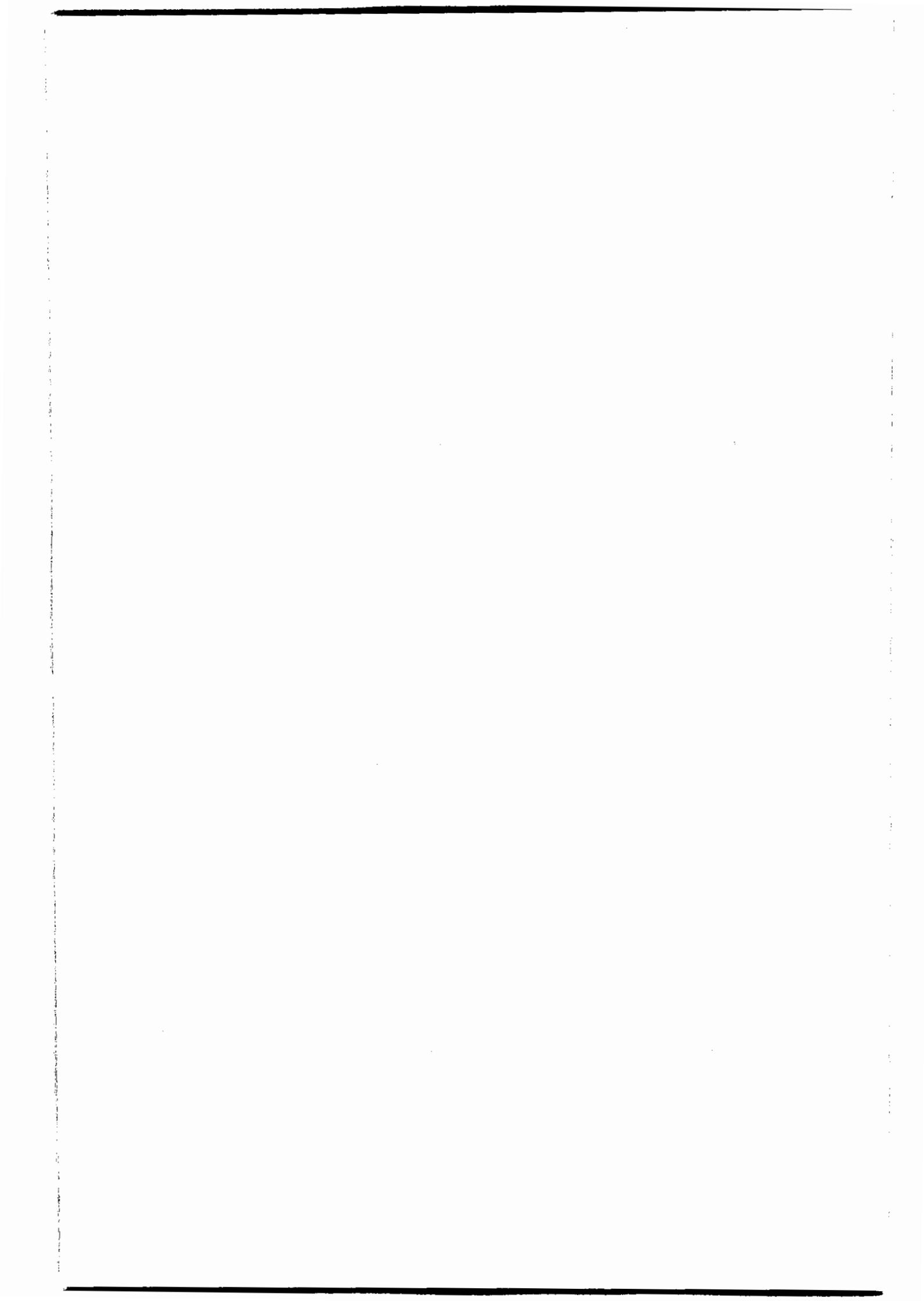
المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر»  
الأحد: ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

# التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت «التايم شير» من منظور إسلامي

الأستاذ

**محمد محمد الغزالي**

المدرس المساعد بمركز صالح كامل  
للاقتصاد الإسلامي - جامعة الأزهر



## التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت «التايم شير» من منظور إسلامي

الأستاذ/ محمد محمد الغزالي (\*)

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 الاقتصادي 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 محلي ودولي 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 في التايم شير

ويتكون من المطالب الآتية:

المطلب الأول : المفهوم والنشأة .

المطلب الثاني : الفكرة والصور التطبيقية .

المطلب الثالث : ميزات وسلبيات .

## المطلب الأول المفهوم والنشأة

### تعريف التايم شير:

يمكن تعريف نظام المشاركة بالوقت: بأنه النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة سكنية، أو حق انتفاع أو استعمال بها، مع اشتراك آخرين معه في باقى الحصص، على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم ، بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء أجازته<sup>(١)</sup>.

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 لمبادلتة بعقار آخر أحياناً»<sup>(٢)</sup>.

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<sup>(٣)</sup>.

### المصطلحات المستخدمة في 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 الاستفادة من المشاركة بالوقت - تايم شير - دار النهضة العربية - القاهرة - طبعة ١٩٩١ - ص ٥ .

(٢) زيد بن عبد العزيز الشثري- رسالة ماجستير في التايم شير، موقع الأسواق العربية <http://www.alaswaq.net>

(٣) حريدة الرياض اليومية، موقع على شبكة المعلومات الدولية <http://www.alriyadh.com>

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

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

#### بداية ظهور التايم شير ونشأته:

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

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 المشتري 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 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<sup>(١)</sup>.

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. نقلاً عن د/ وصال محمد أبو علم - المشاركة الزمنية في

مصر - النظرية والتطبيق - القاهرة ١٩٩٥ - ص ٦ .

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

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 منتج سياحي طبق نظام المشاركة في الوقت بجوار سانت أنتين 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 لزمان 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<sup>(١)</sup>.

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<sup>(٢)</sup>.

ورغم أن نظام التايم شير أو المشاركة بالوقت قد مضى على وجوده حول العالم ما يزيد على ٥٠ عاماً، إلا أنه يعد أمراً مستحدثاً في المنطقة<sup>(٣)</sup>.

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

(٢) د/ حسن عبد الباسط جميعي - التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت - التايم شير مصر: النسر الذهبي للطباعة - ص ٤.

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

## المطلب الثاني الفكرة والصورة التطبيقية

### نبذة عن نظام المشاركة بالوقت في مصر:

نظام المشاركة بالوقت والمعروف عالمياً باسم (تايم شير) هو من أهم الأنظمة المعمول بها في مجال السياحة عالمياً وفي مصر نظر لبساطة الفكرة التي يقوم عليها والمميزات التي يمنحها لملاك هذا النظام وقد تم تقنين هذا النظام في مصر وفقاً للقرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتنظيم التعامل في بيع وحدات المشاركة بالوقت وكذا القرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ الخاص بتنظيم تسويق وحدات المشاركة بالوقت وحفظ حقوق العملاء<sup>(١)</sup>.

### 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<sup>(٢)</sup> وبالتالي فإنه يمكن تقسيم مدة إشغال كل وحدة مكانية خلال السنة إلى خمسين وحدة زمنية كل منها أسبوع – حيث يترك عادة أسبوعان سنوياً للصيانة – ويتم بيع الخمسين أسبوعاً للراغبين كل حسب الوقت الذي يناسبه لقضاء إجازته بحيث يختلف السعر وفقاً 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 والاستثمار - <http://www.haayat.com>

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

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

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 المباعية 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<sup>(١)</sup>.

عدد المستفيدين من هذا النظام على مستوى العالم؟

وفي ٢٠٠٥/٧/١٩م وتشير الإحصائيات إلى أن عدد الأشخاص المالكين لبرنامج تايم شير في العالم يزيد عن ٧ ملايين شخص للإقامة في ما يزيد عن ٦٠٠٠ منتجع في ٩٥ دولة، ويفوق حجم المبيعات السنوية لهذا القطاع اليوم ١٠ مليارات دولار أمريكي<sup>(٢)</sup>.

وفي مقال نشر بتاريخ ٢٠٠٦: «تشير الأرقام إلى أن هناك أكثر من ٥ مليون عائلة على مستوى العالم تمتلك بنظام التايم شير، وهناك أكثر من ٤٩٨٧ فندق ومنتجع وقرية سياحية حول العالم مشتركة بهذا النظام<sup>(٣)</sup>.

**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 للاستثمار الفندقي الذي عقد مؤخراً عن آرائهم 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](http://albawaba.com) middle east news information

(٣) منتديات الصفا - <http://www.alsafa.net>

## التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت « التايم شير »

الأستاذ/ محمد محمد الغزالي

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

ويضيف قائلاً «إضافة لذلك من الممكن لخدمة تايم شير إطالة معدل فترة الإقامة لغاية ٧ ليالٍ 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 ملايين 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<sup>(١)</sup>.

### 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) albwaba.com middle east news information.

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

تعجب إذا اطّلت على صور متعددة كل صورة تختلف عن الصورة الأخرى وصور عقد المشاركة في الوقت لا تخرج عن عقد البيع وعقد الإجارة غالباً<sup>(١)</sup>.

ويتخذ نظام التايم شير إحدى صور ثلاث<sup>(٢)</sup>:

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<sup>(٣)</sup>.

### 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 اطّلت على صور متعددة كل صورة تختلف عن الصورة الأخرى وصور عقد المشاركة في الوقت لا تخرج عن عقد البيع وعقد الإجارة غالباً.

### التطبيق في القانون الفرنسي:

لقد نشأ نظام المشاركة في الوقت في فرنسا بشكل عملي في ٢٠ إبريل ١٩٦٧ 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 المسميات التجارية لتسويق هذا النظام ، واختلقت الصيغ التعاقدية المحددة للطبيعة القانونية للتعاقد ولحقوق المستفيدين من النظام في فرنسا<sup>(٤)</sup>.

ويبدو نظام المشاركة في الوقت مختلفاً عن الأنظمة القانونية المألوفة في 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 في المرجع السابق.

(٤) د / حسن عبد الباسط جمبوعى - مرجع سابق - ص ٤ .

والتجمع القانوني الذي يضم العديد من الأشخاص القانونية الطبيعية والمعنوية . ويتم تنظيم هذا النوع من أنواع الانتفاع بالعقار في القانون الفرنسي من خلال إنشاء شركة مالكة للوحدات العقارية محل المشاركة في الوقت بحيث تقوم هذه الشركة باختصاص كل من الشركاء فيها بحق في الإقامة بإحدى الوحدات المملوكة لها خلال مدة محددة من العام طوال حياة الشريك<sup>(١)</sup>.

وبالرجوع إلى النظام الفرنسي نجد أنه وبالرغم من أن المشرع الفرنسي في قانون ١٩٨٦ لم يتناول اقتسام الوقت إلا من خلال إفراغه في شكل الشركة إلا أنه من غير المختلف عليه أن المشرع الفرنسي لم يغلق الباب أمام الصيغ المختلفة الأخرى التي يمكن من خلالها تنفيذ نظام اقتسام الوقت ، شريطة ألا يتم العمل بها من خلال إنشاء شركات تخالف النموذج الذي فرضه هذا التشريع ، فهذا التشريع وعلى خلاف القانون الخاص بالشركات القائمة على إنشاء وبيع العقارات وتخصيصها والذي كان يطبق على شركات اقتسام الوقت قبل صدور قانون ١٩٨٦ وهو القانون الصادر في (١٦ يوليو ١٩٧١) وعلى خلاف قانون ١٠ يوليو ١٩٦٥ المطبق على الملكية الشائعة) لا يتعلق بالنظام العام إلا في صدد بعض النصوص الواردة فيه والتي ورد النص صراحة أو ضمناً على اعتبار أحكامها أمرة أو متعلقة بالنظام العام<sup>(٢)</sup>.

#### التطبيق في إنجلترا والبلاد الأنجلو أمريكية :

وفي إنجلترا والبلاد الأنجلو أمريكية نظاماً خاصاً للتعامل على الحصص الزمنية المخصصة لقضاء العطلات يعرف باسم النادي الأمين ، ويقوم هذا النظام كما يتضح من اسمه على إنشاء ناد يجمع في عضويته المستفيدين من أصحاب الحقوق في الإقامة على أن يتولى إدارة ملكية العقارات لضمان حقوقهم شخصاً موثقاً به يطلق عليه اصطلاحاً الأمين<sup>(٣)</sup>.

#### تقنين ممارسة التاييم شير في بعض الدول العربية:

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

(١) راجع ذلك تفصيلاً في د / حسن عبد الباسط جميعي - مرجع سابق - ص ٩.

(٢) المرجع السابق - ص ١١، ١٢.

(٣) المرجع السابق - ص ٩.

## ندوة

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

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 هذه المجمعات . 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 مخالفة لأنظمة وزارة التجارة التي يستغربون التزامها الصمت حيال مخالفات هذه المكاتب . 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 عبر تقديم جوائز قيمة للمتسوق وعائلته بعد إجابته على بعض الأسئلة .

#### التطبيق في المملكة العربية السعودية :

صدر قرار مجلس الوزراء السعودي بالموافقة على نظام المشاركة بالوقت، وصادر بموجبه مرسوم ملكي على أن ينشر في الجريدة الرسمية ليدخل حيز التنفيذ. ويسمى النظام الجديد اختصارا ب «التايم شير» أو المشاركة بالوقت أو الملكية المتعاقبة، وهو إحدى أدوات الملكية المشتركة ويقارب النكهة الإسلامية للمشاركة بالوقت المتمثلة بصكوك الانتفاع التي عمدت شركات في مكة المكرمة على إصدارها لتسويق الأبراج الفندقية فيها للمعتمدين من 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 أعلى 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 ٢٥ عاما، بعد أن كان موضوع الملكية لغير السعوديين أمرا عائقا أمام شراء عقارات في محيط الحرمين الشريفين، بالتالي فتح المجال لما يزيد على المليار مسلم في السعودية وباقي دول العالم من تملك العنارات في محيط الحرمين بشكل كامل أو تشاركي حسب النظام الجديد. ورغم أن نظام التايم شير أو المشاركة بالوقت قد مضى على

## التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت «التايم شير»

الأستاذ/ محمد محمد الغزالي

وجوده حول العالم ما يزيد على ٥٠ عاماً، إلا أنه يعد أمراً مستحدثاً في المنطقة، ويتوقع تقرير المزاي أن يعالج النظام عند تطبيقه القصور أو الاختلالات التي شهدتها السوق السعودي ما قبل إقرار النظام وبالتالي تشجيع الشركات على التوسع في الاستثمار في إنشاء مشاريع للملكية المشتركة وبمقابل ذلك تحفيز المشترين وتشجيعهم خصوصاً 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 مثلاً 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<sup>(١)</sup>.

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 ١٠ أيام للشخص المستفيد من التايم شير للانسحاب من العقد دون إبداء أسباب. العيسى قال في تصريحات لـ «عكاظ» إن الهيئة تلزم الشركة بفسخ العقد بدون أخذ مقابل كما أنه إذا اتضح خلال ٣ أشهر أن المعلومات التي قدمت من قبل الشركة للعميل فيها مغالطات وغير صحيحة عن موقع السكن مثلاً أو الخدمات التي تقدم ولم تكن بنفس المستوى المتفق عليه فإن 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. مؤكداً أن ما يحدث الآن من قبل بعض الشركات التي تقوم ببيع الليالي المجمع 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

## ندوة

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

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. مؤكداً على حرص الهيئة على تطبيق هذا النظام بشكل دقيق وخاصة فيما يتعلق بالرقابة على الجهات التي تقدم هذه الخدمة تلافياً لحدوث أية سلبيات تسبب الضرر للعميل أو المستثمر<sup>(١)</sup>.

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 طرقاً غير نظامية ووسائل نصب واحتيال لتسويق مشاريعهم، مشيراً 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 كل 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 / ١٤٢٨ هـ - 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 مؤخراً 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 مؤخراً لائحته التنفيذية بعد أن صدر به مرسوم ملكي في ٢٠ / ٨ / ١٤٢٧ هـ وكلفت الهيئة بالإشراف عليه، مع تحويل 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 مؤخراً 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<sup>(١)</sup>.

(١) أ / أحمد غاوي - التحذير من مسوقي "تايم شير" غير نظاميين - تحقيق - جريدة الرياض اليومية - العدد ١٤٢٨١ - الثلاثاء ١٧ رجب ١٤٢٨ هـ - ٣١ يوليو ٢٠٠٧ -

## ندوة

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

#### صورة لإهدار المال العربي 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 العقود الأخرين 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 وصولاً 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 ، فمثلاً حجم السياحة الإماراتية إلى بريطانيا سنوياً - كما يقول المدير الإقليمى لهيئة السياحة البريطانية فى دى 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 يخذعنا هذا التفاوت فزائر سويسرا غير زائر بريطانيا غير زائر سوريا أو مصر أو غيرها ، ويصل عدد السياح الإماراتيين إلى سويسرا سنوياً 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 يومياً فإذا ما تم حسابها على أساس - ٨٥ - ألف إماراتى يتوجهون إلى بريطانيا سنوياً ويقضون ما بين - ١٥ - ٢٠ - يوم فى المتوسط تكون يومياً حوالى ثلاثة ملايين و ٤٠٠ ألف دولار ليصل المعدل إلى - ٦٨٠ - مليون دولار سنوياً 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 مليار دولار ، وفى سويسرا - ٧٥ - مليون دولار ، وفى فرنسا مليار ونصف المليار ليصل الإجمالى ما يقرب من خمسة مليارات دولار تقريباً وهو رقم ضخم جداً قياساً بما يتم صرفه فى الدول العربية التى يضمن السائحون العرب بما ينفقونه فيها وكأنه قد

سرق منهم مع أنه يعود عليهم بشكل غير مباشر. ونحن إذ ننتقل من حسنا الوطني وشعورنا بمدى المسؤولية الملقاة على عاتق وكاهل أمتنا العربية والإسلامية فإنه ما دامت فرصة السياحة العربية متوفرة فإن إنفاق أموال المسلمين والعرب في 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 العربي في السياحة إلى أوروبا<sup>(١)</sup>.

إن التعاون السياحي على المستوى الدولي والإقليمي يعتبر أمراً حيوياً لتطور السياحة ونموها، ويبرر وجوب قيام هذا التعاون عدة اعتبارات أهمها:

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

٢ - تسهيل الرحلات السياحية الطويلة التي تتم عبر عدة دول، وذلك استجابة للاجاء السياحي المتزايد في زيارة أكثر من دولة في الرحلة الواحدة، ولا شك أن التعاون على النسق الإقليمي يؤدي إلى تحقيق مزايا سياحية لدول المنطقة جميعاً.

٣ - اتساع أنشطة المنظمات الدولية والإقليمية في المجال السياحي، ويعتبر الاشتراك في أعمال المؤتمرات الدولية والإقليمية التي تعقدتها هذه المنظمات إحدى صور التعاون، وعادة ما تكون الدول النامية في حاجة إلى المساعدات المالية والفنية التي تقدمها هذه المنظمات، ومن هنا يؤدي توثيق الصلات بين الأجهزة السياحية في الدولة النامية وهذه المنظمات إلى الحصول على المساعدات المالية والفنية المطلوبة<sup>(٢)</sup>.

(١) أ / رضا عبد العزيز - إحدى صور إهدار المال العربي - تحقيق - مجلة الاقتصاد الإسلامي - العدد ٢٠٨ - السنة الثامنة عشر - يوليو ١٩٩٨ - ص ٢٢ - ٢٧ - بتصرف .

(٢) د/ نبيل الروبي - اقتصاديات السياحة - مؤسسة الثقافة الجامعية الإسكندرية - بدون سنة نشر - ص ٣٩٠، ٤٠٠ .

### المطلب الثالث مميزات وسلبات

#### مميزات نظام المشاركة بالوقت والحقوق التي يتيحها للمنتفعين:

وأهم ما يميز هذا النظام مايلي:

يتيح للشخص أن يقضى أجازته كل عام هو وأفراد أسرته في وحدة سكنية مقابل مبلغ يدفعه مرة واحدة عند التعاقد ، وبالسعر السائد في ذلك الوقت ، وهذا يقضى على التضخم ؛ لأنه يتحاشى الارتفاع المستمر في أسعار الفنادق والشقق المفروشة ، ويوفر للمستفيد من هذا النظام الأعباء المالية الباهظة التي كان سيدفعها للإقامة في الفنادق أو الشقق المفروشة أثناء الأجازة إذ كل ما سيتكبده تكاليف الانتقال ، والطعام ، والمصروفات الشخصية، بينما يوفر مصاريف الإقامة التي تمثل خمسة وسبعون بالمائة من تكاليف الأجازة. هذا بالإضافة إلى أن هذا النظام يمكن المستفيد من قضاء أجازته في مسكن مؤسس تأثيث فاخر ، تتوافر فيه جميع وسائل الراحة ، والتي لا يمكن أن تتاح له هذه الإمكانية لولا نظام المشاركة بالوقت، كما يرفع عن كاهله ثمن حراسة الوحدة ، وكافة المشاكل الأخرى التي تتعرض لها الوحدات المماثلة ، والمملوكة ملكية خاصة ، كحدوث حريق أو تسرب مياه أو خلافه. كما أن هذا النظام يحقق للمستفيد أن يتمتع بكافة مزايا المالك ، فهو مسكنه الذي له كل الخصوصية والذي ينتفع به انتفاعاً كلياً ، يخرج ويعود إليه في أي وقت دون قيود ، كما يوفر له إمكانية الرجوع كل عام إلى نفس المسكن الذي ارتبط به ، واعتاد على تمضية أجازته فيه. وأخيراً فإن للمستفيد من نظام المشاركة بالوقت أن يصبح عضواً في شركات التبادل العالمية ، حيث يتمتع بنظام تبادل الأجازات العالمي ، فيتاح له أن يستبدل ما اشتراه وتملكه من وقت في أي من القرى المنضمة لنظام المشاركة بالوقت والتبادل العالمي داخل مصر أو خارجها<sup>(١)</sup>.

#### الحقوق التي يتيحها النظام للمنتفعين :

يتيح نظام المشاركة الزمنية للشخص شراء ملكية أو حق استعمال وحدة في المشروع 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 يمتلكها للغير

(١) د / سمير كامل - مرجع سابق - ص 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 الأجزاء بين دول العالم، فإنه - كما قدمنا - يكون للمشتري فرصة لتبادل الفترة الزمنية التي يمتلكها مع منتجات أخرى في نفس البلد أو في دول أخرى من العالم<sup>(١)</sup> .  
وأهم ما يميز هذا النظام الجديد من الناحية القانونية أنه يمزج بين عنصر المكان (الوحدة العقارية) وعنصر الزمان المتمثل في الوحدة الزمنية التي 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 باقي المستفيدين من ذات الوحدة طوال العام في ضوء الحصص الزمنية المقررة لكل مستفيد<sup>(٢)</sup>.

### سلبات نظام التأجيل:

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

١- يشككي 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- ارتباط 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 أحيان 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 جميعي - مرجع سابق، - ص ٤ .

## ندوة

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

٤- أنه قد لا يتاح للعميل بيع حصته إذا احتاج إلى ذلك، كما أن بعض المنتجات تشترط على المالكين أن يكون لها الحق في الاعتراض على بيع العميل حصته لغيره، وهذا الشرط غير جائز شرعاً، لكونه يناهض 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 الثاني الإطار التشريعي للتأجير

ويتكون من المطالب الآتية:

- المطلب الأول: التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت في القانون المصري
- المطلب الثاني: الآثار القانونية لعقد اقتسام الوقت طبقاً للتشريعات المصرية
- المطلب الثالث: الحكم الشرعي للتأجير

### المطلب الأول التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت في القانون المصري

بدايةً لم ينظم القانون المصري 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 نصاً قانونياً أو حكماً متعلقاً بالنظام العام . لذلك فإن اقتسام الوقت في مصر كان وبحسب الأصل لا يقيد تنظيمه ولا تحديد طبيعة حقوق المستفيدين فيه أى نص قانوني ، 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 حقاً إيجابياً يخضع لأحكام عقد الإيجار طويل المدة ، كما قد يكون حقاً عينياً عقارياً كحق الملكية أو حق الانتفاع أو حق الاستعمال ، بالإضافة إلى أن هذا الحق قد يكون حقاً شخصياً فى الإقامة بالوحدات المملوكة للشركة على غرار ما هو متبع فى ظل النظام القانونى الفرنسى. ولقد صدر مؤخراً 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 سنوياً فى وحدة مؤسسة ومجهزة للاستخدام اليومي » 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 وحيدتين

## ندوة

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

هما عقد الإيجار طويل المدة ، ونظام تقرير حق الانتفاع بالوحدات العقارية للمستفيدين من النظام. على أنه وبالرغم من ذلك التحديد الصريح في القرار الوزاري إلا أن تنظيم اقتسام الوقت في مصر يحتاج إلى تنظيم قانوني أكثر تفصيلاً وتقرير قواعد حماية للمستفيدين أكثر انضباطاً<sup>(١)</sup>.

ولعل هذا الاعتراض الأخير هو الذي دعا إلى إصدار القرار الوزاري رقم ٢٥٧ - في التاسع من يوليو لسنة ٢٠٠٦ - لتلافي ما يكون قد حدث من نقص في الجوانب القانونية والتنظيمية في القرار الوزاري السابق ولتنظيم تسويق وحدات اقتسام الوقت وحفظ حقوق العملاء تجاه الشركات باعتبار اقتسام الوقت يخرج عن نطاق حق الانتفاع العقاري الوارد بالقانون المدني المصري . ثم تلا ذلك في السابع والعشرون من يوليو لسنة ٢٠٠٦ - صدور عقد نموذجي بمرفقاته لبيع الحصص بنظام اقتسام الوقت طبقاً لما هو وارد بالقرارات الوزارية السابق ذكرها (القرار رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ - والقرار رقم ٢٥٧ - لسنة ٢٠٠٦)، - والذي كان قد نص على اعتماده بالقرار الوزاري رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ - ونص فيه تفصيلاً على كافة الإجراءات والبيانات والحقوق والإلتزامات الواجبة على جميع أطراف التعاقد والتي سنتعرض لها تفصيلاً فيما يلي.

وبداية أحب أن أتوه إلى أنه سيتم التعامل مع القرارات السابق بيانها على أنها منظومة قانونية واحدة بحيث يستكمل القرار الثاني ما لم يستكمله القرار الأول ويستكمل العقد النموذجي ومرفقاته ما لم يرد في القرارين السابقين بحيث يكون الجميع منظومة قانونية واحدة تكمل بعضها البعض وتضع القواعد والشروط والضوابط الحاكمة للتعاقد بنظام اقتسام الوقت . ونستند في اتجاهنا هذا إلى ما ورد في العقد النموذجي في 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 التي يجب التعامل على أساسها نظراً لأنها حوت كافة القواعد الأساسية والضوابط التنظيمية التي وردت في القرارين السابق بيانها .

ومن خلال مطالعتنا لهذه القرارات والعقد النموذجي ومرفقاته سنجد أن نص المادة الثانية عشر، الثالثة عشر ، من القرار ٩٦ هما النصان الوحيدان في القرار اللذان بينا التكيف

(١) د / حسن عبد الباسط جميعي - مرجع سابق - ص ٥٥ ، ٥٦ .

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

فيما عدا ذلك لم نجد فى القرار ٢٥٧ ما يشير إلى اتجاه المشرع فى هذا القرار إلى نفس التكييف السابق واعتماده الإيجار، وبيع المنفعة صورتان لعقد اقتسام الوقت ، لكننا نجد أن كافة العبارات الواردة فى هذا القرار تتبنى اعتماد بيع المنافع كصورة وحيدة فى التعامل 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 فقط ، وهو ما يعنى أن عقد اقتسام الوقت فى التشريع المصرى هو عقد على بيع حق الاستخدام لوحدة فندقية لمدة زمنية متكررة فى كل سنة ، وأنه يترتب على هذا العقد ما يترتب على ملكية حق الاستخدام المنفرع عن ملكية المنفعة . وهذا يعنى أيضاً أن تعاملنا فى عقد اقتسام الوقت سيكون من خلال الإطار التشريعى المنظم لهذا العقد والوارد تفصيلاً فى القرارات الوزارية، ومن خلال القواعد العامة المنظمة لحق الاستخدام ، والبند المنصوص عليها فى العقد ما لم تخالف نص أمر ورد بأى من القرارات الوزارية أو القواعد القانونية العامة .

بعدما بينا التكييف القانونى الراجح فى رأينا فننتقل إلى بيان مفهوم التأيم شير فى القانون المصرى.

#### أولاً: بيان مفهوم التأيم شير طبقاً للقانون المصرى :

واقع الأمر أن القرارات الوزارية والعقد النموذجى السابق الإشارة إليهم لم يقم أى منهم ببيان مفهوم نظام التأيم شير أو تعريفه على وجه التحديد ؛ مما اقتضى الاجتهاد فى وضع تعريف يتفق والنصوص الواردة فى هذه القرارات ، ويراعى الدقة قدر المستطاع مع كونه فضلاً عن ذلك جامعاً مانعاً ما أمكن ذلك ، من خلال التدقيق فيما ورد فى التشريع يمكن أن نعرف نظام اقتسام الوقت « التأيم شير » بأنه : « صيغة عقد يقرر ملكية استخدام وحدة عقارية ما فى منشأة فندقية معلومة بملحقاتها لمدة زمنية أقلها عادة أسبوع طبقاً للقوانين

## ندوة

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

والقرارات واللوائح المنظمة لتلك الصيغة ولما اتفق عليه المتعاقدان « ويمكننا أن نخرج محترزات هذا التعريف على النحو الآتي :

قولنا « صيغة » وردت للدلالة على أن نظام التايم شير يقصد به فى الأصل بيان كونه نظام للتعاقد يرتب حقوق وواجبات متبادلة بين طرفيه طبقاً للقوانين والقرارات الخاصة 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 وتراضيتهم على ترتيب آثار قانونية محددة كما وأنه ليس واقعة قانونية أو نظاماً عاماً لا يمكن مخالفته أو الخروج على مقتضياته فى كيفية تملك الوحدات والمنشآت 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 يترتب ذلك العقد للمتعاقد وأنه حق ملكية الاستخدام فقط وليس ملكية مطلقة للشئ محل التعاقد ، وهنا يكون الشئ محل التعاقد مجزأ إلى ملكية الرقبة و ملكية المنافع .

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

والحق العيني رابطة بين شخص وشئ مادي معين تخوله سلطة ممارسته ، 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 تفصيلاً 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 للملك في نظام التايم شير هي أسبوع كامل وليس أقل من ذلك، إلا باتفاق المتعاقدين ، ولم ننص في التعريف على تحديد تعيين هذا الأسبوع وتحديد قطعيأ حتى يتسنى للمتعاقد أن يتبادل هذا الأسبوع بغيره من الأسابيع ، أو يتبادله مع غيره من المنتفعين في 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 قانوني خاص تخضع له هذه المعاملة وأنها لا تخضع للقواعد العامة في التعاقد إلا فيما لم يرد بشأنه نص في التنظيم القانوني الخاص بها ، فهي 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 التي نظمها المشرع لأهميتها في التعامل .

وقولنا « ولما اتفق عليه المتعاقدان » لبيان أن لإرادة المتعاقدين دورها في تحديد بعض من بنود العقد التي لم يورد بها المشرع نصا أمر لا يجوز مخالفته ، فإذا كان أحد النصوص التي وردت في 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 تلقى الضوء على دور وزارة السياحة فى تنظيم نظام التايم شير:

#### أولاً: دور وزارة السياحة :

من خلال النصوص التشريعية يمكن أن نحدد دور وزارة السياحة فى عدة مهام

كمايلي:

#### أ - دور الوزارة كجهة تراخيص:

نص القرار ٩٦ فى المادة الثانية على أنه « لا يجوز إنشاء أو إدارة المنشآت الفندقية التى تدار بنظام اقتسام الوقت إلا بتراخيص من وزارة السياحة طبقاً للشروط والضوابط المنصوص عليها فى هذا القرار وبمراعاة أحكام قرار وزير السياحة رقم: ( ١٨١ لسنة 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 المختصة فى وزارة السياحة بعد استيفاء كافة الإجراءات والشروط اللازمة لذلك .وفى شأن بيان هذه الإجراءات والشروط نصت المادة عشرين من هذا القرار على ما يلى « يجب أن تتضمن 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 وفقاً للضوابط والشروط المذكورة بالموافقة المبدئية والتى يصدر بشأنها قرار من وزير السياحة » وعليه فإنه يجب أن تتضمن رخصة العمل بنظام اقتسام الوقت الصادرة من وزارة السياحة بيان بعدد الوحدات المخصصة للاستغلال بهذا النظام ؛ وذلك فى حالة تخصيص بعض وحدات المنشأة ، 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 بعد ذلك التصريح للمنشأة بالبيع والتسويق للوحدات المبينة بالترخيص وفقاً لما ينص عليه من ضوابط وشروط ترد فى الموافقة المبدئية الصادرة من جهة الوزارة.ولما لم يحتوى القرار ٩٦ على بيان كامل

وتفصيلي للشروط والضوابط اللازمة لمنح الترخيص على الوجه الذي لا يثير أى نزاع قانوني تدارك المشرع هذا فى القرار رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ ونص على بيان الاشتراطات اللازمة للحصول على رخصة تشغيل منتج بنظام اقتسام الوقت فى الآتى:

١ - أن يكون المنتج مكتمل البناء ( أو الحصول على ترخيص بالبيع من خلال 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 ... الخ ) .

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

٤ - شهادة قبول المنتج فى إحدى شركات التبادل الدولية فى حالة التبادل العالمى فقط .

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

٦ - بيان الخدمات والمصروفات التى يتم تغطيتها من خلال مصاريف الصيانة كما يجب أن يتضمن دورات الإحلال والتجديد والعناصر التى يشملها الإحلال ومن الواجب عمل مخصص للإحلال والتجديد يتناسب مع تكلفة دورات الإحلال والتجديد وطبقاً 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 المنتج مخصص فقط لاقتسام الوقت .

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

١٠ - أن يتقدم المالك بخطاب ضمان لوزارة السياحة تحدد قيمته نسبة إلى عدد الوحدات المعروضة للبيع وفقاً للآتى :

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ● - فنادق خمسة نجوم  | خمسة آلاف جنيه عن الوحدة ( وليس الأسبوع ) . |
| ● - فنادق أربعة نجوم | ثلاثة آلاف جنيه عن الوحدة .                 |
| ● - فنادق ثلاثة نجوم | ألفين جنيه عن الوحدة .                      |

## ندوة

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

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 ، و ٥٠ 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 معن 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 جيدا 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 إحدى شركات التبادل الدولية فى حالة التبادل العالمى فقط ( شركات التبادل هى مؤسسات أو شركات عالمية متعددة 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 تعاقد 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 أيضاً 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 تعاقداً بنظام اقتسام وقت محدد المدة - أى طبيعة الحق هنا حق عينى عقارى واقع على المنفعة لمدة محددة فى العقد ينتهى الحق بانتهائها - أم أنها تعاقداً 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 رقبية تكون للمالك الأسمى ، وملكية منفعة تكون ملك للمنتفع بعقد اقتسام الوقت - وستعرض لأحكام ذلك تفصيلاً فيما بعد .

## ندوة

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

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 آلاف جنيه عن كل وحدة معروضة للبيع ، والوحدة الأربع نجوم قيمة خطاب الضمان عنها ثلاثة آلاف 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 تفصيلاً عن تلك الهدايا ، ويبدو أن المشرع عنى بالهدايا هنا ما تقوم به بعض الشركات من منح أسبوع هدية للعملاء عند التعاقد ، فأوجب بيان ذلك تحديداً وكيفية استيفائها 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 المنفعين بوحداتها من ثلاث نسخ تودع إحداها وزارة السياحة .... » وتأكيدياً 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 ولسريران مفعولها » فأضاف النص الجديد نسخة رابعة تحفظ مع البائع ، وبين أن سريران مفعول التعاقد لا يتم بدون تسليم نسخة العقد إلى وزارة السياحة ، التى 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 التي 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 أولاً الاختصاص بتوثيق هذا العقد وإثباته في دفتر توثيق معد لذلك خصيصاً ، كما أن على الوزارة أن تقوم باعتماد نسخة عقد المنتفع ونسخة المستغل بما يفيد مراجعتها واعتمادها وإثباتها بالدفتر الرسمي المعد لذلك لدى جهة الإدارة المختصة بذلك في وزارة السياحة ، ثم تقوم بختم هذه النسخ بخاتم الوزارة الذي يثبت رسميتها .

ج - دور الوزارة كجهة إشراف ورقابة :

نص القرار ٩٦ في المادة الثامنة عشر على أن « يلتزم المستغل بإمسك 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 مندوبي وزارة السياحة الاطلاع على بيانات هذا الدفتر في أي وقت » واستكمالاً لبيان دور الوزارة في الإشراف والرقابة نص القرار ٢٥٧ في الضوابط التي أتى بها تحت عنوان « ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت » فنص في البند الثاني عشر من الفقرة أولاً على أن : « تشكل لجنة يكون هدفها عمل جولة ميدانية دورية لزيارة المنشآت الفندقية التي 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 وطبقاً لبرامج التفتيش التي تضعها وزارة السياحة » كما نص في 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 لطرفي النزاع » وإضافة للنصوص السابقة أضاف المشرع في بنود العقد النموذجي البند الرابع عشر الذي 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 ودياً وفي حالة تعذر الحل

## ندوة

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

الودى خلال (خمسة وأربعون يوماً) من تاريخ نشأته يحال إلى التحكيم طبقاً 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<sup>(١)</sup>، 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 بينهاها ومن خلال العقد النموذجى يتبين لنا أن عقد اقتسام الوقت ينطوى على علاقة بين طرفين هما البائع للحق، والمشتري 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 ، طبقاً لنصوص المواد التى بينهاها 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 ، إذا 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) اتشنت بالقرار الجمهورى رقم ٨٥ لسنة ١٩٦٨ ، والذى نص على إنشاء غرف سياحية وتنظيم اتحاد لها ، وعدل بموجب القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٨١ . انظر ذلك تفضيلاً فى د / هانى دويدار - مرجع سابق - ص ١١ .

له الأهلية القانونية العامة الصالحة لمباشرة كافة التصرفات التي تتاح لكل شركة بحسب نوعيتها القانونية ، كأن يكون قد تم شهرها ، وبيان نوعها ، وقيدتها 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 النموذجي 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 التي يتم فيها العمل فى اقتسام الوقت من خلال المستثمر الواحد أو الشركات التي لا تعد من قبيل المنشآت الفندقية<sup>(١)</sup> ولكنى أرى أن المشرع لم ينص صراحة على ما سبق لا من خلال القرار ٩٦ ولا من خلال القرار ٢٥٧ ولا من خلال العقد النموذجي ، فلم يرد فى أى منهم نص صريح يقصر بيع الوحدات التي 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 التي 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 - ص ٥٥ .

## ندوة

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

✻ - الطرف الثاني : (المشترى أو المستفيد).

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

#### ٢ - المبيع :

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

وقد نص في البند الأول من العقد النموذجي على أن يرفق به رسم كروكى يوضح محتويات وأبعاد الوحدة موضوع التعاقد ، وهو المرفق رقم (٣) من مرفقات العقد النموذجي . 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 في العقد النموذجي ، وأهم شروط خضوعه لنظام اقتسام الوقت كونه منشأة فندقية.

وتعتبر منشأة فندقية في 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 بتحديددها قرار من وزير السياحة . وتطبيقاً للقرار رقم - ٩٥ - لسنة ١٩٧٦ - تعتبر الشقق المفروشة المخصصة بصفة دائمة لإقامة السائحين من المنشآت الفندقية الخاضعة لأحكام القانون رقم واحد لسنة ١٩٧٣م<sup>(١)</sup>.

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 هي تلك الأماكن المعدة لتقديم خدمات ترويجية للعملاء .  
فهي تختلف عن المنشآت الفندقية في أنها لا تقدم للعملاء خدمة الإقامة فيها ، مع ملاحظة أن  
المنشأة الفندقية قد تحوى في إطار مشروعها منشأة سياحية أو أكثر<sup>(١)</sup>.

ويلاحظ أن عدد ملاك الوحدة المباعة قد يصل إلى خمسين مالك إذا كانت المنشآت  
تزاوّل 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 في القرار الوزاري ٢٥٧.

وفي 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<sup>(٢)</sup>.

#### 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 اليومي » 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 ، أو عقد 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 .

وفي القرار ٢٥٧ وفي بيان الشروط اللازمة للحصول على التصريحات من جهة وزارة السياحة يعود المشرع فيؤكد أنه يجب على المتقدم بطلب الترخيص أن يبين تحديداً نظام وطبيعة حقوق الملاك أو المنتفعين ويضع بين قوسين لبيان المراد بالجملة السابقة قوله (اقتسام وقت محدد المدة أم غير محدد .... تجزئة ملكية ) وبالرغم من عدم دقة الصياغة في هذا البند إلا أنه يمكن أن يحمل معناه على أن المشرع يؤكد بذلك أنه حصر التعامل بنظام اقتسام الوقت في النمطين السابق بيانهما في المادة الثانية عشر من القرار ٩٦ .

وفي العقد النموذجي في البند الثاني المعنون بالتعريفات يقول : « المصطلحات التالية تفسر كما يلي » وفي الفقرة الثانية فسر حق الانتفاع بنظام اقتسام الوقت بأنه « هو حق الاستخدام الفندقى لوحدة ذات سعة معينة لعدد من الأفراد يتم تحديده في العقد ..... الخ » 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 عيني يخول صاحبه الانتفاع بشئ مملوك للغير فيؤدي قيامه إلى تجزئة حق الملكية إلى انتفاع وملك رقة ، ويتميز حق الانتفاع بصفته العينية ، وبالتالي فهو يخول صاحبه سلطات مباشرة على الشئ الذي يرد عليه الحق ، تمكنه من الإفادة من حقه دون وساطة أحد<sup>(١)</sup>.

### المصادر المنشئة لحق الانتفاع :

تقضى المادة ٩٨٥ مدنى بأن<sup>(٢)</sup>:

- ١- حق الانتفاع يكسب بعمل قانونى أو بالشفعة أو بالتقادم .
- ٢- ويجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد 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 الرقة لنفسه ، ويبيع منافعها لغيره، أو العكس ، حيث أن ذلك من التصرفات التى تنفرع عن حق الملكية ، حيث نصت

(١) د / عادل جبرى محمد حبيب - التنظيم القانونى للملكية والحقوق المتفرعة عنها - دراسة مقارنة بالفانونين المصرى والفرنسى وبفقه الشريعة الإسلامية - الأندلس للنشر والتوزيع - طنطا - ١٩٩١ - ص ٧١ .

(٢) الجامع للقوانين المصرية - نقابة المحامين بالغربية - الإصدار الأول - ص ١٣٥ .

المادة - ٨٠٢ - مدني على أن « لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه »<sup>(١)</sup>.

وحق الاستعمال هو : حق استخدام الشيء استخداما ماديا لصالحه الشخصي ، وذلك طبقا لما أعد له الشيء . فإذا كان ما يرد عليه الحق بناء كان له أن يستعمله بنفسه فيسكنه ، ويمتد نطاق الاستعمال على الشيء كما هو الشأن بالنسبة للمالك ، فله ما للمالك على الشيء من حقوق ، أي أن له أن يستعمله كما لو كان ملكه ، وإن كان ينبغي أن يراعى أنه مهما قيل في هذا الشأن من مساواة المنتفع بالمالك من حيث الاستعمال ، إلا أن المنتفع يتقيد دائما بالغرض الذي أعد الشيء لأجله ، ولا يستطيع أن يغير من إعداد الشيء إلا بإذن المالك<sup>(٢)</sup>.

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

وبخصوص عقد الإيجار في نظام اقتسام الوقت نجد أن المشرع قد نص كما بينا على أنه في 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 في العقد النموذجي .

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

(١) الجامع للقوانين المصرية - المرجع السابق - ص ١١٠ .

(٢) د / عادل جبري محمد حبيب - مرجع سابق - ص ٧٧ .

## ندوة

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

ويرى أحد الباحثين أنه يجب أن تقتصر حالة الشيوخ ما بين ملاك الوحدة الواحدة - التجمع المعماري الواحد - عليهم فقط ، دون باقى الملاك فى بقية وحدات المنتج ، وعلل ذلك بأن امتلاك كل ملاك المنتج لكل وحدة فيه على الشيوخ سيؤدى إلى صعوبة تسجيل هذه الملكيات<sup>(١)</sup>.

ونرى أنه بالرغم من وجاهة ذلك الرأى إلا أنه يصعب تطبيقه عملياً لأنه يحتاج إلى إدارة جيدة ، ولأنه يؤدى إلى تضيق حالة الشيوخ ، ويؤدى إلى اختصاص بعض الملاك بتجمع معمارى واحد ، مما لا يجوز معه انتفاعهم بغيره ، ولا يجوز لغيرهم الانتفاع به ، وذلك مما يتنافى مع طبيعة نظام اقتسام الوقت .

أما عن ملكية الملحقات فهى بطبيعة الحال أيضاً واقعة على الشيوخ ، فليس للمتعاقد 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 على الوحدات حق الانتفاع كل فى خلال مدة انتفاعه ، فمثل الحق هنا واحد ، يمتلكه كثيرون . وهو هنا من قبيل المنفعة العامة التى يشترك فى ملكيتها كافة الملاك . واقد نص العقد النموذجى على أن جميع مكونات المنتج تعد للمنفعة العامة لجميع نزلاء القرية مثل (الشاطئ، حمامات السباحة ، الحدائق ، الطرق والممرات ، المطاعم العامة ، الملاعب)، ويضاف إلى ذلك دور العبادة والترفيه والمكتبات وغير ذلك من الملحقات المنصوص عليها فى عقد الارتفاق .

#### ٣ - الثمن :

الثمن هو المقابل الذى يدفعه المشتري لحق الانتفاع إلى البائع ، ويجوز أن يكون بأية عملة يتفقان عليها ، وفى حالة عدم تحديده فإنه يكون بعملة البلد محل المبيع ، وعامة فإن 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 المشتري 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 تفصيلاً فى - د / سمير كاما، - مرجع سابق - ص ١٢ .

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

وتتفاوت الحصص في الأسعار تبعاً لتفاوتها في ، السعة العددية للأفراد المتفق عليها في العقد ، وتصنيفها بالدرجة الفندقية ( ثلاث نجوم - أربع نجوم - خمس نجوم ) فلكل منها سعره ، وأيضاً بحسب رقم الأسبوع في الموسم المتفق عليه ، فبعض الأسابيع تكون أعلى 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 متوسطاً.
- الفترة الزرقاء: وهي التي يبلغ الطلب فيها أدنى مستوياته .

وهذه المواسم السياحية المختلفة حددت بناء على دراسة علمية لكل مدينة وكل دولة مع الأخذ في الاعتبار درجات الحرارة والرطوبة ، ومواسم تدفق السياح إليها ، علماً بأن المشتري في الموسم الأحمر يحق له الاستمتاع في أي وقت على مدار العام ، بينما المشتري في الموسم الأبيض يستمتع فقط بالفترة الزمنية لهذا الموسم بالإضافة إلى الفترة الزمنية التي تشمل الموسم الأزرق . أما المشتري في الموسم الأزرق يحق له الاستمتاع بأجازته في الفترة الزمنية لهذا الموسم فقط<sup>(١)</sup>.

وقد نص المشرع في البند الأول من العقد النموذجي على أن من مرفقات العقد التقويم السنوي الذي يوضح أسابيع الموسم المتوسط والموسم المرتفع ، وهو المرفق رقم (٥) من مرفقات العقد النموذجي.

### ثالثاً : الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد :

بيننا قبلاً أن العقد يعنى النقاء إرادتين على ترتيب آثار قانونية معينة ، وتعيين هذه الآثار قد يتم من جهة تنظيم تشريعي ولا دخل لإرادة المتعاقدين فيه إلا تراضيهما بالتعاقد وعلى قبول كافة الآثار التي يربتها المشرع عليه ، وقد يتم ترتيب الآثار بتلاقي إرادة المتعاقدين على

(١) انظر ذلك تفصيلاً في - د / سمير كامل - مرجع سابق - ص ١٤ ، وانظر في ذلك أيضاً - د / ناريمان عبد القادر - التشريعات الفندقية والسياحية - الشركات السياحية والتنظيم القانوني للإرشاد السياحي ونظام اقتسام الوقت في مصر - دار النهضة العربية - القاهرة - طبعة ١٩٩٩ - الجزء الأول - ص ٢٤٩ .

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

ترتيب آثار محددة لم ينص الشارع عليها ، أو أنه نص عليها ونص على إمكان مخالفة المتعاقدين لها .

وفي حالة ترتيب آثار قاطعة من جهة المشرع على عقد ما ، ونصه على عدم جواز مخالفتها ، فإن ذلك يعنى أن مخالفتها يعد خروجاً على مقتضيات العقد ، وعلى القواعد 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 النحو الآتى

ويلى ذلك بيان كيفية انقضاء هذا العقد:

أولاً : حقوق البائع والتزاماته .

ثانياً : حقوق المنتفع والتزاماته .

ثالثاً : انقضاء عقد اقتسام الوقت.

أولاً : حقوق البائع والتزاماته :

طبقاً للقرار ٩٦ ، والقرار ٢٥٧ ، والعقد النموذجى ومرفقاته ، فإن للبائع حقوق وعليه

التزامات ، وذلك تفصيلاً على النحو الآتى:

أ - حقوق البائع :

⊗ - الحق فى الثمن :

إن أول حق للبائع عند إتمام التعاقد هو الحصول على الثمن المحدد للمبيع بالكيفية 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 طبقاً للقواعد واللوائح المنصوص عليها فى نموذج التعليمات واللوائح الداخلية لاستخدام وحدات اقتسام الوقت والمرفق منها صورة ملحقة بالعقد - وهى المرفق رقم أربعة - من مرفقات العقد النموذجى لنظام اقتسام الوقت .

وإعمالاً لهذا النموذج فإن للمالك أو من ينوب عنه فى الإدارة أن يقوم بتنظيم استخدام المنتفعين ومرافقيهم للوحدة المتفق عليها وكافه ملحقاتها ، على الوجه الذى يراه غير مخل بالنظام العام والآداب العامة وغير مخالف للقانون ، كذلك له أن ينظم مواعيد استلام وتسليم

الوحدات ، بالشكل الذى يكفل عدم تداخل مواعيد المنتفعين بعضها فى بعض ، كما أن له أن ينظم النواحي الأمنية فى المنتج بكامله كالاطلاع على كارنيهات عضوية المنتفعين بالمنتج وبطاقاتهم الشخصية وكذا مرافقيهم ، كما أن له الاطلاع على كروت الحجز المسبقة وأعداد المرافقين وعدم مخالفتها لما هو متفق عليه بالعقد ، كذلك له تنظيم انتفاع النزلاء بالمنافع العامة للمنتج ، كتنظيم دور الملاهى والترويح والملاعب والنوادي والشواطئ وحمامات السباحة والمطاعم العامة ، وكيفية ارتياد هذه الأماكن وكيفية وحدود استخداماتها ومواعيد 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 اصطحاب كافة الأدوات التى قد تسبب الإزعاج للنزلاء ، أو تسيئ إلى الشكل الحضارى للمنتج ، أو تقلل من تصنيفه الفندقى .

#### ❁ - الحق فى الرسوم والمصروفات السنوية :

كذلك للمالك الحق فى استيفاء كافة الرسوم والمصاريف السنوية ، والمنصوص عليها فى العقد ، والمبينة تفصيلا فى نموذج البيان التفصيلي بمصروفات الصيانة وما تشملها ، وهو المرفق رقم ( ٢ ) من مرفقات العقد النموذجي ، والذى نص فيه على أن مصروفات الصيانة تشمل الآتى « استهلاك الكهرباء - الحراسة - نصيب الأسبوع فى تجديد أثاث وأجهزة ومعدات الوحدة - مصروفات الحجز - استهلاك مياه - الضريبة العقارية المستحقة على الوحدة - نصيب الوحدة من عقود الصيانة المختلفة ( مثال : إنذار الحريق - التكييفات ..... ألخ ) وكذا مصاريف الاستعلام والمتابعة ومنها على سبيل المثال لا الحصر الاتصالات التليفونية التى تجرى مع العميل للتأكد من صحة البيانات الشخصية والمالية الخاصة به مثل (الاسم - التليفون - العنوان - قيمة التعاقد - قيمة الأقساط وتواريخ استحقاقها - نوع الأسبوع والموسم المتعاقد عليه ) وكذلك الخطابات المسجلة والمرسلة للعملاء فى بداية كل عام لإخطارهم بقيمة مبلغ الصيانة السنوى المستحق عليهم وكذلك الفاكسات المرسلة للعملاء لتأكيد الحجز الخاص بهم وأيضاً الاتصالات التليفونية التى تجرى مع العملاء قبل موعد الأقساط للتأكيد معهم على سداد الأقساط فى مواعيدها ..... ألخ » وحماية لحق المنتفع من مغالاة بعض الملاك ولحماية حق البائع فى استيفاء هذه المصروفات نص فى القرار ٢٥٧ على أن من بين شروط الحصول على الترخيص للتشغيل أن يرفق بطلب الترخيص بيان بكافة

## ندوة

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

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 إعمالاً 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 إعمالاً 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 فنتمثل 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 إعمالاً للمادة الرابعة من القرار ٩٦ .

❖ - يلتزم المستغل بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال مدة إقامتهم ، وأن يزود المنشأة بمحلات لبيع السلع المستخدمة في الاستهلاك اليومي ، ما لم يتفق على غير ذلك ، وذلك إعمالاً للمادة الخامسة من القرار ٩٦ ، وأضاف عقد حماية المشتري - وهو المرفق رقم (١) من مرفقات العقد النموذجي - في البند الثاني عشر ، خدمات التنظيف وتشمل التنظيف لمرتين كل أسبوع ، وتقدم ضمن مصاريف الصيانة ، وفي 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 في ذلك أعمال الإحلال والتجديد لجميع الأثاث والتجهيزات الداخلية بما يجعلها دائماً فى مستوى جيد وجاهزة للاستخدام طبقاً للمعايير السياحية لفنادق ، وذلك إعمالاً للمادة السادسة من القرار ٩٦ ، والبند العاشر من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧ ، والفقرة الثانية من البند السابع من العقد النموذجي .

❖ - لا يجوز لمستغلي 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 إعمالاً للمادة السابعة من القرار ٩٦ .

❖ - يجب أن تشمل الوحدات المخصصة للاستغلال بنظام اقتسام الوقت على كل ما يلزم من مفروشات وأدوات وتجهيزات لمعيشة المنتفع وأسرته أو نويه وأن تكون الوحدات مناسبة ومطابقة للاشتراطات الهندسية والإنشائية التي يصدر بها قرار من وزير السياحة ، وذلك إعمالاً 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 إعمالاً للبند الخامس من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧ ، والبند الحادى عشر فى عقد حماية المشتري - وهو المرفق رقم (١) من مرفقات العقد النموذجي - .

❖ - تلتزم الشركة البائعة بالتأمين على الوحدة تأميناً شاملاً ضد كافة المخاطر ، وذلك إعمالاً 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 ،

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

وبشروط عدم وجود متأخرات مالية على الطرف الثاني ، وذلك إعمالاً لفقرة الأولى من البند السابع من العقد النموذجي.

❖ - يلتزم الطرف الأول - المستغل - بإتمام الحجز المطلوب من الطرف الثاني للإهداء أو الاستضافة ؛ بشرط سداد كامل الثمن ، وسداد مصروفات الصيانة السنوية المستحقة على الطرف الثاني بانتظام في مواعيدها ، وذلك إعمالاً للبند الثامن من عقد حماية المشتري السابق بيانه.

❖ - يجب على مستغلي المنشآت الفندقية التي تعاملت بنظام اقتسام الوقت قبل العمل بالقرار ٩٦ أن توفق أوضاعها وفقاً لأحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به . وذلك إعمالاً للمادة واحد وعشرون من القرار ٩٦ .

❖ - على الشركات التي تقدم هدايا للعملاء بغرض تحفيزهم أن تكون تلك الهدايا معلنة عنها بوضوح وكذا ضوابط استخدامها وأن تكون هناك شفافية في إعلام العملاء بها ، وأن تكون ملحقة بالعقد ، وعلى مطبوعات معتمدة من الشركة .

**ثانياً : حقوق المنتفع والتزاماته :**

طبقاً للقرار ٩٦ ، والقرار ٢٥٧ ، والعقد النموذجي ومرفقاته ، فإن للمنتفع حقوق وعليه التزامات ، وذلك تفصيلاً على النحو الآتي :

**أ - حقوق المنتفع :**

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

❖ - يجوز للمشتري اكتساب عضوية شركات التبادل السياحي العالمي التي يدخل معها البائع في اتفاقيات ، وفقاً للشروط التي تحددها هذه الشركات ، ويتولى البائع اتخاذ الإجراءات اللازمة لاكتساب المشتري تلك العضوية لمدة عامين ثم تجدد بعد ذلك حسب رغبة المشتري وبمعرفة . وذلك إعمالاً للبند الحادي عشر من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧ ، والبند الثاني عشر من العقد النموذجي .

❖ - يمنح - العميل - مهلة عشرة أيام للعدول عن التعاقد وتحسب المهلة من تاريخ تقديم العقد لوزارة السياحة. وذلك إعمالاً للبند الثاني عشر من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧

❖ - يحق للمشتري أن يتصرف في حق الانتفاع المخصص بكافة أنواع التصرفات القانونية بعد الرجوع إلى البائع على أن يكون ذلك مقابل مبلغ تنازل ٥% من آخر سعر مععلن

وطبقاً للقوانين والأعراف المعمول بها في هذا الشأن كما يحق له أن يؤجره للغير على طريقته الخاصة بشرط علم البائع وذلك لتطبيق النظام في كل حالة من الحالات التصرف ، ومنعاً للإخلال بالحق العام لمجموع المنتفعين مع مراعاة أحكام العقد والذي يقبل المشتري 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 الحادي عشر من العقد النموذجي .

#### ب - التزامات المنتفع :

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

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

❁ - يتعهد المنتفع باستعمال العين في الغرض المتعاقد عليه ، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد وألا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام ، وإذا وقع أي 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 أي إزعاج ، وفي حالة مخالفة ذلك يحق للمستغل فسخ العقد مع رد باقي مستحقاته . وذلك إعمالاً للمادة التاسعة من القرار ٩٦ .

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

## المشاركة الزمنية «التأجير» ، حقوق الارتفاق بين المظنون، إسلامي والتطبيق المعاصر»

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

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

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

❁ - كما لا يجوز للمشتري إجراء أى تعديلات بالوحدة التي ينتفع بها كما لا يجوز طلب قسمتها للحصول على حصة مفرزة لعدم قابليتها للتجزئة بحسب الغرض الذي أنشئت من أجله . نص الفقرة الثالثة من البند الثامن من العقد النموذجي .

❁ - يقر المشتري بتنازله بتنازله نهائياً لا رجوع فيه عن حق الشفعة المقررة قانوناً بالنسبة لباقي الحصص الشائعة كما يقر بأن هذا التنازل يتعدى أثره إلى كل من يخلفه . نص الفقرة الرابعة من البند الثامن من العقد النموذجي .

❁ - يلتزم المشتري والأشخاص المصرح لهم بالانتفاع بصفتهم نزلاء بالقرية بكافة التعليمات واللوائح التي تضعها إدارة القرية حفاظاً على حقوق جميع النزلاء والمظهر الحضاري للقرية . نص الفقرة الخامسة من البند الثامن من العقد النموذجي .

❁ - يلتزم المشتري 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 النموذجي .

❁ - يلتزم المشتري بعدد الأشخاص المصرح لهم بالانتفاع بهذا التعاقد بما فيهم الأطفال حتى سن اثنا عشر عاماً . نص الفقرة السابعة من البند الثامن من العقد النموذجي .

### رابعاً : انقضاء عقد اقتسام الوقت :

طبقاً للقواعد العامة في انقضاء حق الانتفاع ينقضي حق الاستخدام باعتباره متولداً من حق الانتفاع ، وفي هذا أورد القانون المدني بصدد كلامه عن حق الاستعمال وحق السكنى في المادتين (٩٩٦ ، ٩٩٧) بعض القواعد التي يخضع لها هذان الحقان ، فعرض لنطاق كل منهما

وللطابع الشخصي لهذين الحقيين ، وجعل الأصل هو عدم جواز النزول عنهما . وفيما عدا ما أورده القانون في هاتين المادتين نصت المادة (٩٩٨) على أن تسرى الأحكام الخاصة بحق الانتفاع ، متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقيين ، 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 التي ينقضى بها حق الانتفاع في الآتي<sup>(١)</sup>:

١ - ينقضى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين في 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 في نظام اقتسام الوقت ، وسمح بتوريث المنفعة وانتقالها إلى ورثة المنتفع ، وذلك في حدود خلفه العام . ويجب ألا نتوسع هنا في مفهوم الخلف العام ؛ حيث أن ما قرره المشرع هنا هو استثناء من القواعد العامة التي تقضى بانتهاء حق المنفعة بموت المنتفع على أية حال حتى قبل انقضاء الأجل المحدد في العقد<sup>(٢)</sup>.

وعلى ذلك يقتصر إرث الحق هنا على أسرة المتوفى وهم زوجته وجميع أبنائه القصر والبالغ أصحاب حق الانتفاع بالوحدة السكنية بحيث ينقضى الانتفاع بوفااتهم جميعاً ، أو بانتهاء ميعاده ، وإذا انقضى حق الانتفاع لأي سبب من أسباب انقضائه عادت ملكية الوحدة كاملة إلى مالك الرقبة ، أي مالك المشروع<sup>(٣)</sup>.

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

(١) د / عادل جبري محمد - مرجع سابق ص ٩٢ .

(٢) انظر الجامع للقوانين المصرية - القانون المدني - المادة (٩٣٣ - فقره ١) ص ١٣٦

(٣) ناريمان عبد القادر - مرجع سابق - ص ٢٦٦ .

## ندوة

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

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 الشيء المنتفع به كلياً فإذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المنتفع ، ألزم بإعادة الشيء إلى أصله على سبيل التعويض ويعود حق الانتفاع .

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

٥ - ينقضى حق الانتفاع بتملكه بالتقادم .

٦ - ينقضى حق الانتفاع بنزول المنتفع عن حقه فيه .

٧ - ينقضى حق الانتفاع إذا اجتمعت في شخص واحد صفتا المنتفع والمالك .

٨ - كذلك ينقضى حق الانتفاع بفسخ العقد بناء على إخلال أحد طرفيه بأى من الالتزامات الملقاة على عاتقه ، والتي تعطى للطرف الآخر حق طلب الفسخ للإخلال بأحد الإلتزامات الجوهرية التي تستوجب فسخ العقد عند تخلف الملتزم عن الوفاء بها، وفي 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 قضائي 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 في البند السادس من الفقرة ثانياً من القرار ٢٥٧ وأكد أنه في حالة عدم سداد المشتري لدفعتين متتاليتين في 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 ومماثلة عند رفع قضية لفسخ العقد إعمالاً للمادة العاشرة ، وكفى المستغل ذلك باعتباره العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حكم قضائي ، عند تحقق الشرط وإنذار المنتفع على النحو المبين .

كذلك نص في المادة التاسعة من القرار ٩٦ على أن يتعهد المنتفع باستعمال العين في 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 ، وفي حالة مخالفة ذلك يحق للمستغل فسخ العقد مع رد باقى مستحقاته .

### المطلب الثالث

#### الحكم الشرعي لتأيم شير

بعد أن بينا تفصيلاً التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت، والقواعد والشروط الأساسية لهذا العقد ننتقل إلى بيان تكييفه الشرعي، 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 التي تحتاج إلى بيان حكمها الفقهي، وعليه سنقسم بيان وجهة النظر الإسلامية في عقد اقتسام الوقت وكافة جوانبه التي بينها على النحو الآتي .

أولاً : التكييف الفقهي لعقد اقتسام الوقت .

ثانياً : أركان عقد اقتسام الوقت .

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

#### أولاً : التكييف الفقهي لعقد اقتسام الوقت

من خلال دراستنا القانونية لعقد التأيم شير تبين لنا أن له صور عديدة في الواقع العملي، ولكن المشرع المصري عندما نظم معاملات التأيم شير في مصر حصرها في صورة واحدة وهي التي بينها تفصيلاً في ما سماه المشرع المصري عقد اقتسام الوقت ، وقد كان الإطار التشريعي المنظم لهذه المعاملة محصوراً في القرارات الوزارية السابق الإشارة إليها والتي بينها تفصيلاً في الجانب القانوني ، وقد انتهينا إلى أن المشرع المصري كيف تلك المعاملة على أنها عقد بيع منفعة الاستخدام .

وأرى هنا أنه بعد ما بيناه من تفاصيل هذا العقد أن التكييف الفقهي له لن يختلف عن التكييف القانوني، فهو عقد على منفعة محددة من منافع الوحدة العقارية التي يقع عليها التعاقد، وبيع المنافع من المعاملات التي بين الفقه الإسلامي أحكامها بالتفصيل في عقد الإجارة، وهو ما يعني أن أحكام عقد الإجارة في الفقه الإسلامي ستكون هي الإطار التشريعي المنظم لمعاملة اقتسام الوقت، وهو ما سنتعرض له تفصيلاً فيما يلي عند بيان أركان العقد على منفعة الاستخدام باعتبارها صورة من صور المنفعة التي تتمتع بعقد الإجارة .

ومن ثم للوقوف على مدى مشروعية أحكام عقد اقتسام الوقت في إطارها القانوني الذي بيناه من قبل فإن ذلك سيكون من خلال بيان مدى توافقها مع أحكام عقد الإجارة في الفقه الإسلامي .

وفى الشريعة الإسلامية تعتبر الإجارة المثل المستقل فى مجال المعاوضة على المنافع<sup>(١)</sup>.

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 فى الإجارة خاص بالمنفعة فقط، وأنه نقل مؤقت بزمن محدد فى حين أن البيع نقل لملكية المنفعة والرقبة معاً، أو لإحدهما على سبيل التأبيد، ومن جانب آخر فإن البيع لا يجوز إلا أن يكون منجزاً فى حين أن الإجارة تقبل الإضافة حتى التعليق. ومن جانب ثالث فإن البيع يقتضى استيفاء المبيع دفعة واحدة، فى حين أن الإجارة تقتضى استيفاء المنفعة خلال الزمن المحدد. وأيضاً إنه ليس هناك تلازم بين ما يجوز بيعه وما لا يجوز وبين ما تجوز إجارته وما لا تجوز، فالإنسان لا يباع، ولكنه يؤجر، والطعام لا يؤجر، ولكنه يباع<sup>(٢)</sup>.  
وأود أن أوضح أن هناك فارق كبير ما بين أحكام عقد الإيجار فى القانون الوضعى، 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 ناقص. أما فى القانون فإن المعاوضة على الانتفاع لا تتمثل فى عقد الإيجار لأن عقد الإيجار فى 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 مواجهته بأى 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 - ص ٦٨ .  
(٢) د / على محيى الدين القره داغى - الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة - الإجارة المنتهية بالتملك دراسة فقهية مقارنة - مجلة مجمع الفقه الإسلامى - الدورة الثانية عشر - المجلد الأول - ص ٤٤٥ .

ج - 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 مالكة<sup>(١)</sup> .

### ثانياً : أركان عقد اقتسام الوقت

تعرضنا تفصيلاً 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 وبيّنوا أحكامه فى مواطن فقهية عديدة ، وذلك حين تحدثوا عن قسمة المهايأة ، والتى سنعرفها عما قريب .

وقد بينت قبلاً أن المشرع المصرى لم يضع تعريفاً 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 تفصيلاً من الناحية القانونية فإننا سنبينها الآن من الناحية الشرعية .

(١) د / محمود على عبد الجزاد - مرجع سابق - ص ٧٢ .

## ندوة

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

فبعد الاستخدام عقد له أركانه وشروطه التي نص عليها في التشريعات الوضعية التي نظمت العلاقة ما بين أطرافه كما عرفنا من قبل، ولما كان تكييف العقد من الناحية الفقهية لم يختلف مع تكييفه القانوني فإن ذلك يعني أن تتوافر له نفس الأركان السابق توافرها في الجانب القانوني، ولكن بصيغة شرعية ويعني ذلك أن يكون للعقد صيغة ومتعاقدان ومبيع وثمن، وهو ما سنبينه تفصيلاً على النحو التالي :

١- الصيغة وهي (الإيجاب والقبول) الدالان على التراضي على كافة ما ورد في التعاقد من شروط وحقوق والتزامات وما سيرتبه من آثار .

وتبين لنا من خلال ما سبق في الجانب القانوني أن التايم شير هو في حد ذاته صيغة تعاقدية لترتيب آثار شرعية يتفق عليها المتعاقدان، وقد وقع التعامل هنا على بيع منفعة، ومن ثم فإنه يجب أن يتوافر لدينا أولاً أركان عقد بيع، ثم أركان عقد الإيجارة الذي هو بيع المنفعة.

#### أما أركان عقد البيع :

يرى الجمهور ( المالكية والشافعية والحنابلة ) أن الصيغة هي (الإيجاب أو القبول) أو مجموع الصيغة والعاقدين ( البائع والمشتري ) والمعقود عليه أو محل العقد ( المبيع والثمن). هذه كلها أركان البيع<sup>(١)</sup>.

#### أما أركان عقد الإيجارة:

فلإيجارة ثلاثة أركان وهي:

العاقدان (المؤجر والمستأجر)، الصيغة (الإيجاب والقبول)، والمعقود عليه (الأجرة والمنفعة). والحنفية حصروا أركانها في الإيجاب والقبول<sup>(٢)</sup>.

#### الركن الأول : الصيغة :

وعرف صاحب اللباب صيغة الإيجارة فقال: «هي لفظ، أو ما يقوم مقامه، يدل على تمليك المنفعة بعوض»، وقد أطل الفقهاء النفس فيها ولاسيما في الألفاظ التي تتعقد بها الإيجارة مثل لفظ الإيجارة والكراء، حيث تتعقد بهما دون خلاف، وهل تتعقد بلفظ البيع؟ فيه خلاف. فجمهور الفقهاء على أن الإيجارة تتعقد بأي لفظ دال على المقصود بالإيجارة، لأن العبرة في العقود بالمقصود والمعاني لا بالألفاظ والمباني، ولذلك تتعقد بـ (وهبت منافعها لك

(١) الموسوعة الفقهية الكويتية - مرجع سابق - الجزء التاسع ص ١٠ .

(٢) د / على محيي الدين القره داغي - مرجع سابق - ص ٤٤٩ .

شهرًا بألف درهم)، و(بعثها لك لمدة شهر بمائة درهم)، أو نحو ذلك مما يفهم منه بوضوح حسب العرف السائد لمعنى الإجارة ومقاصدها<sup>(١)</sup>.

ويشترط في صيغة الإجارة ما يلي<sup>(٢)</sup>:

١- تتجَزُ 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: أجزتكَ هذه الدار في بداية الشهر القادم، فهذا جائز عند جماهير الفقهاء خلافاً للشافعية إلا إذا كانت يسيرة جداً كأن تعقد الإجارة ليلًا 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 في هذه المعاملة فيمكن بيانها على النحو الآتي:

الركن الثاني: المتعاقدان .

وهما هنا البائع (المؤجر)، والمشتري (المستأجر) فقد توافرا على النحو الذي بيناه سابقاً.

ويشترط فيهما من الناحية الشرعية كل ما اشترطه القانون من توافر أهلية التعاقد وأهلية التصرفات الناقلة للملكية ، أي 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 ولي الأمر له حق تنظيم المعاملات على الوجه الذي يضمن عدم اختلالها ، وعدم ضياع حقوق المتعاقدين ، وعد تعامل من لا خبرة لديه في أمور قد تضر بالصالح العام للمجتمع ، فذلك الشرط من قبل

(١) د / على محيى الدين القره داغى مرجع سابق- ص ٤٤٥ .

(٢) المرجع السابق- ص ٤٥٠ ، ٤٥١ .

## ندوة

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

السياسة الشرعية التي 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 فى سوقنا إلا من فقه وإلا أكل الربا»<sup>(١)</sup>.

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 فى الذمة أو الأشخاص، وذلك لبيان مرجع المنفعة وإلا فإن الإجارة لا تقع إلا على المنفعة، فهى هدفها الأساسى ومقصدها الأصلى، ولكن بما أن هذه المنفعة لا بد لها من محل يتعلق به من عين معينة، أو موصوفة فى الذمة، أو الشخص فقد يعبر عنها بمحلها ومتعلقها<sup>(٢)</sup>.

ومن الناحية الشرعية يشترط فى المنفعة التى تكون محلاً للإجارة الشروط التالية<sup>(٣)</sup>:

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

٢- أن تكون المنفعة منقومة أى أن تكون لها قيمة مقصودة حسب العرف، فلا تصح إجارة التافه الحقير الذى 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 فى 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 - ج ٢/ص ٢٤٧

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

(٣) المرجع السابق - ص ٤٥٥ .

والقاعدة العامة هنا هي: أن كل ما صح أن يكون ثمناً في البيع صح أن يكون أجرة في الإجازات، سواء كان نقداً (دراهم، ودنانير) أو عيناً، أو منفعة، ولذلك اشترط الجمهور في الأجرة ما اشترط في الثمن<sup>(١)</sup>.

وقد بينا قبلاً كيف أن المشرع المصري من خلال الشروط التي وضعها في 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 الفقهي منها**  
من خلال دراستنا للإطار التشريعي لعقد اقتسام الوقت بينا بالتفصيل كافة الحقوق والالتزامات المتولدة عن هذا العقد، وبالتدقيق في هذه الحقوق والالتزامات نجد أنها تثير عدة مسائل هي في حاجة إلى بيان أحكامها الفقهية ، وبتناولنا بيان هذه المسائل على النحو الآتي ومن خلال السؤال وإجابته سنكون ألمانا بكافة جوانب عقد اقتسام الوقت وبيننا أحكامها في الفقه الإسلامي :

**المسألة الأولى : حكم بيع المشاع ، وملكية منفعة الاستخدام على الشيوع.**

هل هي من الأمور الجائزة أم لا ؟ .

تعرف الملكية التامة في الشريعة الإسلامية بأنها : ما اجتمعت فيها ملكية عين الشيء ومنفعته في يد شخص واحد ، فإذا اجتمعت في يد شخص واحد ملكية العين وملكية المنفعة ، وصف ملكه بأنه : ملك تام ، والملك إذا أطلق أريد به الملك التام<sup>(٢)</sup>.

والملكية الشائعة في الشريعة الإسلامية ما تعلقت بجزء نسبي من شيء معين نتيجة اشتراك أكثر من واحد في ذلك الشيء بنسب معينة - كنصف أو ربع أو ثمن - ولكن هذه النسب غير محدودة أو مفرزة ، ويكون إفراد هذه النسب عن طريق القسمة وكل جزء من المملوك على الشيوع يصدق عليه أنه مملوك لجميع الملاك المشتركين ، وهذا ما يسميه الفقهاء بالحصّة الشائعة ، لشيوع هذا الجزء وانتشاره في جميع أجزاء الشيء ، لذا عرف الفقهاء الحصّة الشائعة بأنها : السهم الساري إلى كل جزء من أجزاء المال المشترك ، أما في القانون الوضعي فإن الملكية الشائعة هي : التي تثبت لأكثر من شخص على شيء واحد ويكون لكل واحد منهم حصّة تنسب إلى الشيء في مجموعه ( كالنصف ، والربع ) وفي هذا تنص

(١) المرجع السابق - ص ٤٥٢ .

(٢) د / محمود على عبد الجواد - مرجع سابق - ص ١٩ .

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

المادة (٨٢٥) مدنى على أنه « إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه ، فهم شركاء على الشيوع ، وتحسب الحصص متساوية ما لم يقر دليل على غير ذلك<sup>(١)</sup> . 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 أجاز مجمع الفقه الإسلامي بيع الأسهم في الشركات، وهو بيع مشاع، وذلك بقراره رقم ٧/١/٦٥ المتخذ في مؤتمره السابع المنعقد بجدة في ذي القعدة ١٤١٢ هـ<sup>(٢)</sup> .

وعليه فإنه لا خلاف في جواز ملكية المنفعة على الشيوع ما دام من الجائز بيعها فإن البيع لا يكون إلا من المالك .

المسألة الثانية: كيفية اقتسام المنافع الشائعة ، او بمعنى أدق كيف يستوفى كل شريك حقه من محل المنفعة المملوك على الشيوع ؟ .

القسمة من العقود الشرعية، فإذا كانت المنفعة مملوكة لاثنتين أو أكثر وكانت مشاعة من حيث الزمان والمكان فلهن قسمة المنافع وإفرازها من حيث الزمان والمكان ولقد حظى أمر اقتسام المنفعة المملوكة على الشيوع بين الشركاء باهتمام الفقهاء في كافة المذاهب الفقهية، 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<sup>(٣)</sup> .

وهذه المسألة في حاجة إلى بيان بعض جوانبها تفصيلاً نظراً لأهميتها في عقد اقتسام الوقت القائم في 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 : تهاياً القوم تهايوأ من الهيئة، جعلوا لكل واحد هيئة معلومة والمراد النوبة . وهي شرعاً : قسمة المنافع : لأن كل واحد فيها، إما أن

(١) المرجع السابق - ص ١٦ .

(٢) د / منذر قحف - الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة - مجلة مجمع الفقه الإسلامي - الدورة الثانية عشر - المجلد الأول - ص ٣٧٦ .

(٣) الموسوعة الفقهية - وزار الأوقاف والشئون الإسلامية بالكريت - وزارة الأوقاف الكويتية - الجزء 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 عوضاً عن انتفاع شريكه بملكه ، لكن ترك القياس إلى القول بجوازها استحساناً ، لما قام من دلائل مشروعيتها إذ هذه المشروعية ثابتة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول : أما الكتاب : فقوله عز اسمه - حكاية عن نبيه صالح يخاطب قومه: ﴿هَٰذِهِ نَاقَةٌ هَٰذَا شَرْبُهَا وَلَٰكُم مَّاءٌ يَوْمَ مَعْلُومٍ﴾<sup>(١)</sup> 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 يعير 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 مهراً 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 منفعة في وقت واحد - أن يقسم على التهاؤ . 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<sup>(٢)</sup>.

وأما عن محل قسمة المنافع : فتكون قسمة المنافع إذا صادفت محلها ، وترضى عليها الشركاء ، أو طلبها أحدهم والقسمة العينية غير ممكنة ، أو ممكنة ولكن لم يطلبها شريك آخر ، والمنفعة غير متفاوتة تفاوتاً يعتد به . أو تعذر الاجتماع على الانتفاع . والمنافع ، كما هو فرض الكلام ، أي منافع الأعيان التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء أعيانها ، فلا يصح التهاؤ على الكتابة من محبرة مثلاً ، ولا على الغلات المتمثلة أعياناً بطبيعتها كالثمار واللين؛ لأن

(١) سورة الشعراء: الآية ١٥٥.

(٢) الموسوعة الفقهية - مرجع سابق - الجزء الثالث والثلاثون ص 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 بالمهاياة : 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 المهاياة على نحو ما سلف للمعنى ذاته ، ومثل الحنفية لذلك برجلين تواضعا في بكرة بينهما على أن تكون عند كل واحد منهما خمسة عشر يوما، يحلب لبنا، 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<sup>(١)</sup>.

وإذا تمت قسمة المنافع على الصحة ، ترتبت عليها آثارها ، ومن هذه الآثار<sup>(٢)</sup> :  
 أولا : عدم لزومها : بمعنى أن لكل شريك أن ينقض المهاياة متى شاء ، لكن هذا مشروط بشرائط ثلاث عند الحنفية : الشريطة الأولى : أن تكون القسمة عن تراض ، فلا يملك شريك الانفراد بنقض قسمة الإيجاب ، وإلا لغا معنى الإيجاب 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 المهاياة ، 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 المهاياة ، 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 ص ٢٥١ ، ٢٥٢ .

(٢) المرجع السابق - ص ٢٥٧ .

قسمة المنافع غير لازمة ، وقد ذهب ابن تيمية إلى أنها لا تكون غير لازمة إلا بعد انقضاء الدور ( يعني في المهياة الزمانية ) أما في أثائه فلا ، ولكنهم لم يلتفتوا إليه ، واكتفوا بأن من استوفى من المنافع شيئاً لم يستوف شريكه مثله ، تكون عليه أجره مثل حصة شريكه ، كما لو تلفت العين ، وهذا هو مقتضى كلام عياض في المهياة المكانية ، أما المهياة الزمانية فلازمة باتفاق المالكية ، وقد علم أنها عندهم لا تكون إلا زمانية ، فحكمها للزوم 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 إحداها ، أو انهدمت الدار ، أو الداران أو إحداها ، لفوات محل القسمة ، وهذا ما لا يحتمل الخلاف .

رابعا : أنه لا ضمان إذا انتهت بغير فسح ، قال الحنفية : إذا تهايا في دابتين استخداما، فماتت إحداها ، انتقضت المهياة . ولو نددت إحداها الشهر كله ، واستخدم الآخر الشهر كله ، فلا ضمان ولا أجره ، وكان يجب أن يكون عليه نصف أجره المثل ، ولو عطب أحد الخادمين في خدمة من شرط له هذا الخادم فلا ضمان عليه ، وكذا المنزل لو انهدم ، وهذا الذي أشاروا إلى استنراكه بقولهم : وكان يجب أن يضمن نصف أجره المثل هو مذهب الشافعية والحنابلة .

خامسا : اختصاص كل شريك بالتصرف فيما وقع له بالمهياة 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 المهياة الزمانية حتى يستطيع كل شريك استيفاء حقه متمثلا قدر الإمكان مع حقوق بقية الشركاء .

المسألة الثالثة: حكم اشتراط كتابة العقد وإيداع إحدى نسخه في 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

## ندوة

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

تشرط توثيق الملكية بصك خطي في العقار، وهو أمر اعتبره الفقهاء المعاصرون من المصالح العامة التي تحافظ على الحقوق<sup>(١)</sup>.

المسألة الرابعة : هل يتمتع على المالك بائع حق المنفعة التصرف بأي شكل من الأشكال في الرقبة التي 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 وبانفاسها بانتقال ملك العين إلى الوارث. فإذا باع المالك عيناً مؤجرة، ولم يستثن منافعتها 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 بحلولة 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 يخالف أي نص شرعي يتعلق بالإجارة أو البيع، وبخاصة أنها شروط لا تتنافى مع مقتضى العقد بل إنها تؤكد. ومن جهة أخرى فإن الشريعة لا تمنع ورود بعض العقود الأخرى على الإجارة نحو الوصية والهبية، فضلاً عن البيع، فيمكن للمالك أن يبيع أو يهب أو يقف العين المؤجرة، دون أن يؤثر ذلك على حقوق المستأجر<sup>(٢)</sup>.

المسألة الخامسة: حكم التعاقد على بيع منفعة الاستخدام العقارى لوحدة سكنية لم يكتمل بناءها بعد، كأن يشترط في العقد أن يكون التسليم بعد الانتهاء من البناء، أو تحديد أجل الاستلام بعد سنة من التعاقد مثلاً؟.

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 - ص ٣٧٣.

(٢) المرجع السابق - ص ٣٧٤، ٣٧٥.

كما اتفقت المذاهب الثلاثة (عدا الشافعية) على جواز إضافة إجارة العين المعينة إلى زمن مستقبل<sup>(١)</sup>.

المسألة السادسة: ما حكم تأييد الانتفاع المنصوص عليه في 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 الإجازات، 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<sup>(٢)</sup>.

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<sup>(٣)</sup>.  
وقياساً على ذلك ومن باب أولى جواز أن يقوم المنتفع بتوكيل مالك رقبه محل المنفعة بصيانتها وإدارتها.

المسألة الثامنة: ما الحكم في اشتراط البائع على المنتفع عدم الأخذ بالشفعة في أي حصة يود بيعها أحد الشركاء الآخرين في نفس المنفعة؟.

يقول بعض المذاهب بحق الشفعة للشريك، والأصل في الشفعة أنها في العقار، وما يلحق به، وعند من يقول بالشفعة في الشركة، حتى في غير العقار، فإن الشفعة تسقط بالتسليم وترك المخاصمة عند بعضهم، وتسقط عند الجميع بالشرط، أي إذا تم التصريح في عقد الإجارة نفسه، أو في صكوك التأجير، بأن جميع الشركاء في الملك يتنازلون عن حقهم في الشفعة. لذلك نرى أن مثل هذا النص في العقد يقطع الخلاف<sup>(٤)</sup>.

(١) المرجع السابق - ص ٣٧٦.

(٢-٤) المرجع السابق - ص ٣٧٨، ٣٨٠.

## ندوة

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

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، ببيعاً، وإجارة، 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<sup>(١)</sup>.

المسألة العاشرة: ما الحكم في اشتراط البائع على المنتفع عدم التصرف في العين المبيعة بأي نوع من أنواع التصرفات- معاوضة أو تبرعاً- 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 تبرعاً- 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. وأيضاً 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<sup>(٢)</sup>.

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 - ص ٣٧٧.

(٢) د / حسن على الشاذلي - الإيجار المنهي بالتمليك - مجلة مجمع الفقه الإسلامي - الدورة الخامسة - المجلد الرابع - ص ٢٦٣٦

وانظر أيضاً د/ علي محيي الدين القره داغي - مرجع سابق - ص ٤٩٥

المالكية، ووجه للشافعية، ووجه للحنابلة، جواز التصرف في العين المستأجرة قبل القبض بإيجارها لآخر مطلقاً، وقيد الحنفية ذلك بالعقار دون المنقول<sup>(١)</sup>.

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 أملكهم لأن كل واحد منهم يملك من النهر بقدر ذلك ، وذلك بأن ينصب خشبة في عرض النهر فيها تقوب متساوية أو متفاوتة على قدر حصصهم . وليس لأحدهم التصرف في النهر المشترك بينهم بتوسيع فم النهر أو تضيقه ولا بناء قنطرة عليه إلا برضاهم . وعمارته عليهم بحسب الملك لاشتراكهم في الملك والانتفاع ، ولهم أن يقتصموا مهاية بأن يسقي كل واحد يوماً أو بعضهم يوماً فأكثر بحسب حصته ، ولكل منهم الرجوع عن المهاية متى شاء ، ولهم أن يقتصموا بكل ما يتوصل به لإعطاء كل ذي حق حقه من الماء<sup>(٢)</sup>.

المسألة الثالثة عشر: ما حكم اشتراط التزام المنتفع بنفقات الصيانة السنوية والدورية وغيرها من النفقات؟.

في 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 .

وفي القانون الوضعي لا تخرج التزامات المنتفع عن هذه الالتزامات<sup>(٣)</sup>.

ومن الالتزامات التي تقع على عاتق المنتفع في الشريعة الإسلامية الإلتزام بالنفقة على محل الانتفاع ، وذلك لأنه ملزم بالمحافظة عليه ، وهذا يقتضى الإنفاق عليه ، ولكن هذا الإلتزام 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<sup>(٤)</sup>.

(١) د / على محيى الدين القره داغى - مرجع سابق - ص ٤٤٥ .

(٢) الموسوعة الفقهية - مرجع سابق - الخامس والعشرون ص ٣٧٤

(٣) د / محمود على عبد الجواد - مرجع سابق - ص ١٤٢ ، ١٤٥ .

## ندوة

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

أما في القانون الوضعي فإن المنتفع يلتزم بصيانة الشيء المنتفع به وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة ، والعلة في ذلك أن الشيء المنتفع به في يده ، ومن مصلحته أن يحفظه ويصونه من التلف ، وهذا يقتضى إلزامه بالإنفاق عليه . ويلزم المنتفع بكل التكاليف المعتادة ، كالضرائب العقارية ، والرسوم التي 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<sup>(١)</sup>.

المسألة الرابعة عشر: ما الحكم لو طلب أحد المنتفعين على المشاع حق الشفعة في حصة شريكه التي يرغب في بيعها ؟ .

الشركة المجيزة للشفعة هي الشركة في الملك فقط ، فتثبت الشفعة للشريك في رقبعة العقار . أما الشركة في ملك المنفعة فلا تثبت فيها الشفعة عند الجمهور ، وفي قول لمالك للشريك في المنفعة المطالبة بالشفعة أيضا . قال الشيخ عثيمين : ( لا شفعة لشريك في كراء ، فإن أكثرى 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<sup>(٢)</sup>.

(١) د / محمود على عبد الجواد - المرجع السابق - ص ١٤٨ .

(٢) الموسوعة الفقهية - مرجع سابق - السادس والعشرون ص ١٣٩

## المبحث الثالث أثار التاييم شير

ويتكون من مطلبين:

- المطلب الأول : الأهمية الاقتصادية لقطاع السياحة .
- المطلب الثاني : الآثار الاقتصادية للتاييم شير .

### المطلب الأول الأهمية الاقتصادية لقطاع السياحة

تهدف التنمية السياحية إلى الإسهام في زيادة الدخل الفردي الحقيقي ومن هنا تكون التنمية السياحية وسيلة للتنمية الاقتصادية ، وبهذه المثابة تعتمد التنمية الاقتصادية على القطاع السياحي . وبدرجات متفاوتة، في زيادة الدخل القومي والدخل الحقيقي للفرد من خلال دفع المتغيرات السياحية في المجتمع للنمو بأسرع من معدل النمو الطبيعي ، أي أن التنمية السياحية تعتبر في هذه الحالة نموا إراديا مدفوعاً وهناك مؤشرات عديدة تنبئ عن هذا النمو في قطاع السياحة الدولية لعل في مقدمتها : زيادة عدد السائحين وعدد الليالي السياحية والإنفاق السياحي والإيرادات السياحية وغيرها من المؤشرات<sup>(١)</sup>.

ويمكننا أن نتعرف تفصيلاً على مدى أهمية قطاع السياح بالنسبة للاقتصاد العالمي والمحلي 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 ، وخصوصاً خلال النصف الثاني من القرن العشرين ، أحد المكونات الهامة في الهيكل الاقتصادي في كثير من الدول ، وبعد أن أصبحت السياحة تمثل أكثر من ٦% من الناتج العالمي خلال العام ١٩٧٧ ، فقد بلغ إسهام السياحة الدولية وحدها - بخلاف السياحة الداخلية - في الناتج القومي الإجمالي عام ١٩٧٥ - ٤,٧% في النمسا و ١,٥% في اليابان ، و ٤ ، ٣% في أسبانيا ، ٣% في سويسرا كما بلغ إسهام القطاع السياحي في الناتج المحلي الإجمالي ٥% في كندا عام ١٩٧٦ . ويكاد يجمع كتاب اقتصاديات السياحة على أن الدول النامية يجب

(١) د/ نبيل الروي - مرجع سابق - ص ١١ .

## ندوة

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

إذا توافرت لديها المغريات السياحية أن تلجأ - لاعتبارات كثيرة - إلى القطاع السياحي لزيادة معدلات النمو فيها<sup>(١)</sup>.

وتعتبر صناعة السياحة من أهم الأنشطة الاقتصادية وأسرعها نمواً على مستوى العالم، فهي تمثل ما يربو على ثلث حجم تجارة الخدمات العالمية والتي تُعد عماد الاقتصاد الحديث في الألفية الجديدة وذلك بما توفره من مساهمات كبيرة في شتى المجالات ومناحي الحياة في عالمنا المعاصر . فضلاً عن أن السياحة العالمية قد توسعت بضعف معدل نمو الإنتاج العالمي<sup>(٢)</sup>.

والسياحة فضلاً عن كونها وسيلة إعلام وتنقيف وجسراً هاماً من جسور التقارب والتفاهم بين الشعوب ، هي أيضاً وبالدرجة الأولى ، قطاع هام وأساسي من قطاعات النشاط الاقتصادي العام ، حتى أصبحت اقتصاديات الكثير من دول العالم تعتمد عليها اعتماداً كبيراً ، فدولة مثل أسبانيا وصلت نسبة ما حققته السياحة في مجمل دخلها القومي - ١٩٩٧ - بما يعادل ٢٢% تقريباً ، وهو ما يعنى في بساطة أن الإسهام الذي يشارك به النشاط السياحي كمورد من موارد الدخل القومي قد أصبح من الحقائق المسلم بها لدى الجميع<sup>(٣)</sup>.

#### ثانياً: الأهمية الاقتصادية للسياحة في مصر

إن السياحة في مصر أصبحت ركيزة أساسية من ركائز النشاط الاقتصادي حيث أصبح الدخل السياحي في مصر يمثل نحو ٢٥% من إجمالي النقد الأجنبي الوارد إلى مصر سنوياً ، وعلى الرغم من أن صناعة السياحة في مصر حققت معدلات نمو غير مسبوقه 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 . وفي 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 الروبي - المرجع السابق - ص ٥ .

(٢) د / مصطفى عبد الفتاح الطمبداوى - تفعيل القدرات التنافسية لمضاعفة السياحة العربية إلى مصر - بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوى العشرون - صناعة الخدمات في الوطن العربي رؤية مستقبلية - جامعة المنصورة - كلية التجارة - ٢٠ - ٢٢ أبريل ٢٤٠٠ - المجلد الثاني - ص ٤ .

(٣) مبارك بالأسود مبارك - السياحة مصدر جديد للدخل القومي - مقال - مجلة الاقتصاد الإسلامي - العدد ٢١١ - السنة الثامنة عشر - أكتوبر ١٩٩٨ - ص ٥ .

٢٠٠٢ - ٢٠٠٧ - تستهدف تحقيق نمو متزايد في الحركة السياحية من خلال زيادة عدد الليالي السياحية بنحو ٦، ١١ % ، لتعظيم مساهمة السياحة في الدخل القومي من خلال الإنفاق السياحي . وتحقيق نمو متزايد في الإيرادات السياحية يبلغ نحو ٦،٦ مليار دولار في نهاية الخطة بمعدل نمو يقدر بنحو ١٤% عما تحقق عام ٢٠٠٢ - ٢٠٠٣ - وقدر بنحو ٣،٨ مليار دولار<sup>(١)</sup>.

وإذا كانت السياحة اليوم محط الأنظار ومحل اهتمام على مستوى المسؤولين والمتخصصين دعامة الشعب فلم يأت ذلك من فراغ وإنما ناتج من أن السياحة تلعب دوراً هاماً على المستوى الاقتصادي والاجتماعي بالنسبة للمجتمع المصري .

فعلى المستوى الاقتصادي فإن السياحة تعتبر المصدر الأول للعملة الصعبة التي تحتاجها خطط التنمية في مصر وطبقاً لإحصائيات البنك المركزي فإن السياحة حققت في آخر عام - ٢٠٠٤ - ٦،٢ مليار دولار تذهب مباشرة لقطاع الأعمال وليس للحكومة كما أنها ساهمت بما يقرب من ٤ مليار جنيه مصري في موارد الموازنة العامة للدولة في شكل جمارك وضرائب وعلى المستوى الاجتماعي فإن الدراسات توضح أن السياحة باعتبارها صناعة الضيافة وتعتمداً اعتماداً كبيراً على العنصر البشري ساهمت في خلق ٢،٢ مليون فرصة عمل مباشرة في الأنشطة السياحية وغير مباشرة في الصناعات المغذية للسياحة والتي تقدرها منظمة السياحة العالمية بـ ٧٢ صناعة<sup>(٢)</sup>.

وبالرجوع إلى أرقام ميزان المدفوعات نجد أن مدفوعات المصريين للسفر للخارج (سياحة وعمرة وخلافه) خلال عام ٢٠٠١/٢٠٠٢ (آخر بيانات متاحة) تبلغ ١١٦٦ مليون دولار. وعدد الحجاج والمعتمرين المصريين على مدار السنة يبلغ حوالي ٦٠٠ ألف معتمر وحاج (طبقاً لبيانات وزارة السياحة). ومتوسط الإنفاق على الحج والعمرة للفرد الواحد حوالي ٦٠٠٠ جنيه أي حوالي ١٠٠٠ دولار منها حوالي ٢٠٠٠ جنيه أي ٣٣٠ دولار تصرف بالعملة المحلية (تذاكر السفر - ملابس - حقائب) والباقي حوالي ٤٠٠٠ جنيه تصرف بالعملة الأجنبية أي حوالي ٦٧٠ دولار أو ما يقابلها بالريال السعودي. وبالتالي تكون مدفوعات الحج والعمرة حوالي - ٦٧٠ دولار × ٦٠٠٠٠٠ حاج = ٤٠٢ مليون دولار. وبما أن مدفوعات

(١) د / مصطفى عبد الفتاح الطمبداوى - مرجع سابق - ص ٣، ٤ بتصرف.

(٢) أ/ عادل عبد العزيز - الإمكانيات والقدرات السياحية في مصر - ندوة « السياحة في مصر من منظور إسلامي واقتصادي » - جامعة الأزهر مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي - السبت: ٢٤ شوال ١٤٢٦هـ الموافق ٢٦ نوفمبر ٢٠٠٥م - ص ١.

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

المصريين للسفر للخارج تبلغ كما سبق القول ١١٦٦ مليون دولار إذا فإن ما يخص الحج والعمرة منها هو نسبة ٣٤,٤% والباقي ونسبته ٦٥,٦% يدفع للسياحة في الدول الأوروبية 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<sup>(١)</sup>.

ثالثاً: أسباب الاهتمام العالمي بالتنمية السياحية:

وتعود أسباب الاهتمام بالتنمية السياحية في مختلف دول العالم إلى عدد من الآثار الإيجابية على المستويين الجزئي والكلّي.

فتعد السياحة أكثر القطاعات المكونة للنتاج المحلي في كثير من الدول غير البترولية، كما أن بعض الدول البترولية كدولة الإمارات العربية المتحدة قد أعطت السياحة أهمية كبيرة كقطاع رئيسي في الناتج المحلي الإجمالي ... وكذلك تمثل السياحة عاملاً هاماً في ميزان المدفوعات حيث تشير الإحصاءات إلى أن عوائد النقد الأجنبي المتحصل عليها بسبب السياحة على مستوى العالم قد بلغت ٤٧٦ بليون دولار عام ٢٠٠٠ ... أيضا يعد قطاع السياحة والسفر مصدراً رئيسياً للعمالة والتوظيف حيث تشير الإحصاءات إلى أن قطاع السياحة والسفر يستوعب أكثر من ١٩٢ مليون شخص على مستوى العالم حسباً لتقديرات المجلس العالمي للسفر والسياحة منهم ٧٣ مليون شخص في صناعة السياحة مباشرة.... ومن ناحية أخرى تسهم التنمية السياحية في زيادة الاستثمارات في البنى التحتية المتمثلة في الطرق والكبارى والمطارات والموانئ والمتاحف ومراكز المؤتمرات وغيرها بما يزيد من مستوى الرفاه الاقتصادي للسياح والمقيمين على حد سواء.... وكذلك تساعد التنمية السياحية على تنمية المناطق الريفية والنائية بما يسهم في تحقيق التنمية الإقليمية المتوازنة ويحد من الهجرة

(١) د/ محمد عبد الحليم عمر - ندوة حوارية حول تقويم تجربة تحرير سعر الصرف في مصر - جامعة الأزهر - مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي - الثلاثاء: ١٩ رجب ١٤٢٤هـ الموافق ١٦ سبتمبر ٢٠٠٣م - ص ١٩، والإحصائيات نقلاً عن - النشرة الإحصائية الشهرية للبنك المركزي عدد يوليو ٢٠٠٣م.

الداخلية إلى المدن الكبيرة المزدهمة، ودائماً ما يتم ذلك من خلال دور قطاع السياحة في تمويل الموازنة العامة للدول والمتمثلة في الضرائب والرسوم وغيرها<sup>(١)</sup>.

#### رابعاً: الأهمية الاقتصادية لسياحة التايم شير

يتبين لنا من خلال تعريف التايم شير وبيان مفهومه أنه عنصر من عناصر النشاط السياحي أو هو بمعنى أدق خدمة من الخدمات المكونة للنشاط السياحي بل ويمكن أن نعتبره أهم عناصر النشاط السياحي لو تعرفنا على قدر النفقات التي تخصصه مما ينفق على السياحة ، ولبيان ذلك يجب أن نتعرف أولاً على مفهوم الإنفاق السياحي.

#### أ - مفهوم الإنفاق السياحي:

الإنفاق السياحي هو : الإنفاق الذي يقوم به السائحون على مختلف السلع والخدمات السياحية وغير السياحية خلال إقامتهم بالدولة المضيفة<sup>(٢)</sup>.

#### ب - عناصر الإنفاق السياحي وحجم الإنفاق على عنصر الإقامة:

وللسائح أوجه إنفاق عامة كالمبيت والمأكل والمشرب والتنقل والمصاريف الثرية ، وأوجه إنفاق خاصة كشراء الهدايا والتذكارات والملابس والتحف بالإضافة إلى الإنفاق على الملاهي ودور الترويح وغيرها . ويختلف الإنفاق على كل عنصر من هذه العناصر باختلاف مستوى السائح وجنسيته وعاداته وسلوكه الإنفاقي ، كما يختلف باختلاف الباعث على السياحة ( ثقافية - علاجية - ترويحية - دينية - تعليمية الخ ..... ) وباختلاف هيكل صناعة السياحة في البلد المضيف ومستوى الأسعار فيها ، فالدولة التي تتميز بتنوع وسائل التسلية والملاهي مثلاً تقتطع من إنفاق السائح نسبة عالية على عكس دولة أخرى لا تتمتع بهذا النوع من المرغبات السياحية ، وفي بعض المناطق السياحية تستحوذ مشتريات السلع على معظم الإنفاق السياحي ، كما هو الحال في الموانئ التي تتميز بمنح إعفاءات جمركية ، ومن هنا لا يمكن تحديد نسبة ثابتة لكل عنصر من عناصر الإنفاق ، ولكن يمكن القول بصفة عامة أنه باستبعاد نفقات السفر عادة ما تستحوذ نفقات الإقامة والطعام على معدل يتراوح ما بين ٦٠ ،

(١) د / أكمل رمضان عبد القادر - السياحة المصرية في عصر العولمة - ندوة « السياحة في مصر من منظور إسلامي واقتصادي » جامعة الأزهر - مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي - السبت: ٢٤ شوال ١٤٢٦هـ الموافق ٢٦ نوفمبر ٢٠٠٥م - ص ١٢ - ١٨ - بتصرف .

(٢) د/ نبيل الروبي - مرجع سابق - ص ٦٣ .

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

٧٥% من الإنفاق السياحي، أما الباقي فإنه ينفق على وسائل النقل والترويج والتسلية والمشتريات وغيرها من العناصر<sup>(١)</sup>.

وبناء على ذلك فإن نظام اقتسام الوقت باعتباره أحد أهم عناصر النشاط السياحي يُعد بالدرجة الأولى من أهم عوامل تنشيط السياحة والترويج لها في وقتنا الحاضر والقادم أيضا إذا أحسن تفعيل هذا النظام بشكل جيد يحقق مصلحة كافة أطراف المشاركين فيه. ولا يخفى على أحد مكانة النشاط السياحي في سلم أولويات تنمية الدخل الفردي والجماعي على المستوى الاقتصادي الكلي والجزئي في أي دولة من الدول وخاصة الدول النامية التي هي في حاجة دائمة لإيجاد مصادر دخل متجددة وموارد أجنبية لازمة للتنمية.

### ج - حجم الإنفاق السياحي العالمي

فيما يتعلق بالإنفاق على السياحة سجلت ٤٥ دولة إنفاقاً على السياحة تجاوز البليون دولار عام ١٩٩٨، وتأتي الدول الصناعية الكبرى كالولايات المتحدة وألمانيا وبريطانيا واليابان في المقدمة، حيث يتراوح إنفاق هذه الدول مجتمعة بين ٢٩ إلى ٥٩ بليون دولار في السنة، وتمثل هذه الدول الأربع ما يقارب ثلث الإنفاق العالمي على السياحة. وقد أدى بروز تيار العولمة منذ المرحلة الأولى في النصف الثاني من القرن الماضي إلى تغير كبير ليس فقط في معدلات نمو السياحة كما سلف بيانه من الإحصاءات السابقة، وإنما أيضا في المقاصد السياحية، فقد كانت ولسنوات طويلة خمس عشر دولة فقط من دول أوروبا وأمريكا الشمالية تجتذب ما يقرب من ٩٧% من السائحين، وكانت السياحة في تلك السنوات مقصورة على مواسم معينة من السنة ولأغراض ترفيهية. غير أن الوضع سرعان ما تغير نتيجة لتفعيل دور الإعلام وتطور وسائل الاتصالات والمواصلات، بالإضافة لتتوع أغراض السياحة، وبالتالي دخلت دول جديدة تحت مظلة مناطق الجذب السياحي في آسيا وشمال أفريقيا وأمريكا اللاتينية ومنطقة البحر الكاريبي، ففي نهاية التسعينات لم تعد السياحة موجهة إلى خمس عشر دولة فقط كما هو الحال في الخمسينات، بل أصبحت أكثر من ٧٠ دولة تجتذب أكثر من مليون سائح سنويا بسبب الدعم القوي لقطاع السياحة في هذه الدول على مستوى القطاعين الحكومي والخاص وانخفضت نسبة الخمس عشر دولة السالف ذكرها من ٩٧% إلى ٦٢% من إجمالي

(١) د/ نبيل الروبي - مرجع سابق - ص ٦٤.

عدد السائحين. ومع ذلك تبقى كل من فرنسا وإيطاليا والولايات المتحدة وأسبانيا من بين أهم خمس دول سياحية على مدار الأربعين عاماً الماضية<sup>(١)</sup>.

وتشير توقعات منظمة السياحة العالمية لعام ٢٠٢٠ إلى أن دول الشرق الأوسط ستشهد نمواً مرتفعاً في السياحة يبلغ ٧,٧% سنوياً (المعدل الحالي ٤,١%) وذلك كأعلى معدل متوقع بالنسبة لجميع مناطق العالم. ومع ذلك تشير التوقعات إلى أن أوروبا ستبقى أكبر منطقة جذب سياحي رغم تباطؤ معدلات نمو السياح فيها... أما عن العام الماضي ٢٠٠٣ فقد أشار تقرير منظمة السياحة العالمية إلى أن السياحة العالمية مرت بفترة حرجة خلال هذا العام نتيجة عوامل عديدة منها حرب الخليج في العراق والتي لم تنته آثارها إلى الآن، وتفشي وباء سارس بشكل غير متوقع في جنوب شرق آسيا والوضع الاقتصادي العالمي والمتمثل في حالة الركود والتي استمرت حتى الربع الأخير من العام الماضي.... 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 في أعداد السياح بنسبة ٩% في إعداد السائحين إلى آسيا والمحيط الهادئ بمقدار ١٢ مليون سائح، وسجلت الأمريكتين انخفاضاً قدره ٢% بينما لم تسجل أوروبا أي زيادة ما في حين حقق الشرق الأوسط زيادة قدرها ٢,٧%<sup>(٢)</sup>.

### خامساً: السياحة في 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 في السنوات الأخيرة بيئة خصبة ومساندة لنمو نشاطات السياحة، مما جعل السياحة أحد أهم مظاهر العولمة في أيامنا المعاصرة وأبرز عوامل تفاعلها حيث يعدها بعض الباحثين الركن الثالث من أركان العولمة بعد الركن الأول المتمثل في ثورة المعلومات وتكنولوجيا الاتصالات والركن الثاني المتمثل في تحرير التجارة العالمية

(٢، ١) د / أكمل رمضان عبد القادر - مرجع سابق - ص ٦، ٧، ٨.

## المطلب الثاني الآثار الاقتصادية للتاييم شير

إن الموارد النقدية الناتجة من قطاع التاييم شير لها دور هاماً في اقتصاديات الدول المختلفة، فعلى سبيل المثال في حالة تحقق عجز في الميزان التجاري ، فإن الموارد السياحية الناشئة عن تفعيل نظام التاييم 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 الحضرية في الدولة بالإضافة إلى الحد من معدلات هجرة سكان هذه المناطق إلى العواصم الحضرية 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 الحضرية الجديدة وذلك على النحو التالي:

### ١. تدفق الدخل السياحي ودوره في زيادة الدخل القومي:

يمثل قطاع التاييم شير باعتباره عنصراً من عناصر النشاط السياحي مصدراً هاماً للحصول على النقد الأجنبي من خلال عمليات تملك الأجانب حصص في الوحدات التي تملك بنظام التاييم شير وبذلك يعد مصدراً من مصادر تمويل خطة التنمية الاقتصادية وعليه فمن الضروري وضع خطة استثمارية لتطوير نظام التاييم شير وتفعيله حتى يكون قادراً على استيعاب كافة الوحدات السياحية الموجودة بالفعل والتي يمكن أن تملك طبقاً لنظامه ثم تعمل على زيادتها مستقبلاً وعلى زيادة وخلق المناطق السياحية الجديدة .

ولا يخفى على أحد ما أهمية زيادة التدفقات النقدية الأجنبية الآتية للدولة من الخارج ودرها في تخفيض عجز الميزان التجاري للدولة ، كما لا يخفى علينا أيضاً دور التجارة غير المنظورة - والتي يشكل أهم عناصرها صناعة السياحة الدولية - في الإيرادات النقدية الداخلة للدول التي تهتم بهذا القطاع على المستوى العالمي.

وعلى الجانب الآخر ضرورة توفير وتنشيط خطط استثمارية على المستوى 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 الفنادق 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 فهي تعتبر مجالاً خصباً لفتح فرص عمل أمام جميع الخريجين من مختلف التخصصات ، واستثمارات السياحة تعتبر منخفضة نسبياً عن باقي القطاعات الإنتاجية الأخرى ، فإذا كان توظيف عامل جديد في الصناعة يتطلب استثمارات تتراوح ما بين - ٢٥٠٠ - ٣٠٠٠ - جنيه ، فإن توظيف العامل في مجال السياحة يحتاج ما يقرب من ألف جنيه ، وأشارت بعض الدراسات إلى أن النشاط السياحي ممثلاً في قطاع الفنادق يخلق ما بين - ٢،٧ - ٣ - فرص عمل مباشرة وغير مباشرة لكل غرفة فندقية<sup>(١)</sup>.

(١) د/ مصطفى عبد الفتاح الطمبداوى - مرجع سابق - ص ٤ .

### ٣. الدخل السياحي ودوره في إعادة التوازن لهيكل العمالة على المستوى

#### 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 فتبنى الفنادق ويريد أن يزور الأماكن السياحية فيحتاج لمرشد سياحي وهكذا - فحقاً إنها صناعة متشابكة مترابطة.

### ٤. الدخل السياحي ودوره في انتشار المجتمعات الحضرية 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 في إقامة وإنشاء وتعمير العديد من المدن الجديدة التي تؤدي إلى خلق مجتمعات عمرانية عديدة ، مما سيكون له أعظم الأثر في تشجيع السياحة إلى المناطق التي كانت تعد منذ قريب من المناطق النائية التي يعزف عن زيارتها السائح المحلي والأجنبي.

## نتائج البحث وتوصياته

### ١- نتائج البحث:

- أ - من خلال البحث تبين لنا أهمية دور القطاع السياحي بالنسبة للاقتصاد المحلى والدولى.
- ب - كذلك تبين لنا أهمية دور قطاع سياحة التايم شير باعتباره أحد أهم مكونات النشاط السياحي.
- ج - عرفنا من خلال البحث ضخامة حجم التعاملات التى تتم بنظام التايم شير والدور التتموى لهذا النشاط.
- د - عرفنا أيضا مدى اهتمام المشرع المصرى بالقطاع السياحي 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 تبيننا لنا أثناء البحث ومن خلال ما توصلنا إليه من نتائج يمكن أن نوصى بالآتى:

- أ - وجوب العمل على تصحيح المفاهيم الخاطئة التى تشوه الإسلام وإنه معادي للسياحة.
  - ب - بيان اهتمام الإسلام بالسياحة والاستفادة من الحضارات وحثمية التعارف بين الناس.
  - ج- العمل على الاجتهاد فى استنباط القواعد والأحكام الشرعية التى تضبط الأنشطة السياحية، وكافة مستجداتها التطبيقية، وبيان أثر ذلك فى تحقيق التنمية السياحية.
  - د - إن الالتزام بمبادئ الشريعة الصحيحة لا يؤثر على حجم الدخل الناتج من السياحة.
  - هـ - وجوب دراسة صناعة التايم شير فى ضوء المنهج الإسلامى ، 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 فى مصر للوصول بها إلى المستويات العالمية لتحقيق أعلى فائدة ممكنة للاقتصاد القومى .
  - 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