



## حق المستفيد على الحصة الزمنية في الوحدات العقارية المستثمرة بنظام اقتسام الوقت (دراسة مقارنة)

د. ناصر خليل جلال

أستاذ القانون المدني المساعد

### الملخص

إن حق المستفيد على الحصة الزمنية في الوحدات العقارية المستثمرة بنظام اقتسام الوقت يتعلق بقيام المستثمر بتقسيم مدد الانتفاع بالوحدة أو الوحدات العقارية إلى حصص زمنية تتناسب مع حصة المستفيد. حيث تثير مسألة تقسيم الوحدات العقارية إلى حصص زمنية، وكذلك حقوق المستفيد على هذه الحصص خلافات قانونية على الصعيدين التشريعي والفقهي، سواء في الأنظمة القانونية التي تعتمد قوانين خاصة شرعت في هذا الصدد أم تلك التي تستند على القواعد العامة الواردة في القانون المدني.

إضافة إلى أن تحديد طبيعة حق المستفيد على الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت في أنظمة قانونية مختلفة، ومدى دور وكفاية القواعد العامة في مجاراة الإشكاليات التي تظهر في تطبيق نظام اقتسام الوقت، وأيضاً مدى نجاعة النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد في الأنظمة القانونية التي شرعت قوانين خاصة لمواجهة هذه الإشكاليات يعتبر جوهر موضوع الدراسة.

وقد أجرينا الدراسة من خلال مبحثين خصصنا الأول لماهية عقد اقتسام الوقت والذي بحثنا فيه الحقوق التي تنشأ للمستفيد من خلال هذا العقد. أما الثاني فلمعالجة مسألة انتفاع المستفيد من الحصة الزمنية وإدارتها.

# The right of the beneficiary on the real estate units According to timeshare system

## (Comparative Study)

**Dr. Naser Khalil Jalal**

Assistant Prof. of Civil Law

### Abstract

The right of the beneficiary on the real estate units, which are invested by timeshare system, depends on the fact that the investor division for utilization times from real estate unit or units to times corresponds with the beneficiary shares. The question of the division of real estate units to timeshares as well as the rights of beneficiary on these shares has been raised legal disputes at both the legislative and doctrinal sides for those legal systems that rely special laws issued in this regard, or those that are based on the general rules contained in the Civil Code.

In addition to that, determining the nature of the right of the beneficiary times in the timeshare system in various legal systems, the role and adequacy of the general rules to deal with the problems that appear in the applying of the time share system and the extent of the efficacy of the legal provisions governing this contract in the legal systems issued special laws to address these problems, is consider the essence of subject of the study.

The study was conducted during the two sections. Allocated the first to the nature of timeshare contract in which we seek to explain beneficiary rights that arise from this contract. In the second section, we searched the beneficiary utilization issue from the timeshares, and management the time.

## المقدمة :

يعد قطاع السياحة من القطاعات المهمة والمؤثرة في اقتصاديات الكثير من الدول، وتعمل حكومات هذه الدول على تشجيع هذا القطاع وتمييزه لأجل جذب رؤوس الأموال وخصوصاً الأجنبية منها والتي تؤدي في المحصلة النهائية إلى زيادة واردات الدولة وانتعاش الاقتصاد الوطني، وفي هذا الإطار فإنها تدعم وتشجع ما يستحدثه القطاع الخاص في مجال السياحة من أساليب تؤدي إلى تنشيط الحركة السياحية، وقد تجلى ذلك أيضاً عندما ابتدع المستثمرون أسلوباً ونمطاً اقتسام الوقت في قطاع السياحة. فقد كان لهذا الأسلوب دوراً واضحاً في استقطاب المستثمرين والسياح على السواء. فالوحدات العقارية السياحية المعروضة بموجب نظام اقتسام الوقت تكون أرخص مقارنة بما هو معروض من الوحدات العقارية وفق الأساليب الأخرى، وهذا ما أدى إلى إقبال متزايد للسياح على هذه الوحدات التي تعمل بنظام اقتسام الوقت، وزيادة الإقبال هذه كانت لها الأثر البالغ في دخول المستثمرين لأجل استغلال أموالهم في هذا القطاع. من هنا تدخل المشرع في بعض الدول لتنظيم أسلوب اقتسام الوقت في الانتفاع من الوحدات العقارية السياحية.

وينبني نظام اقتسام الوقت في الوحدات العقارية السياحية على تقسيم مدد الانتفاع بالوحدة أو الوحدات العقارية إلى حصص زمنية تتناسب مع حصة المستفيد. ويثير مسألة تقسيم الوحدات العقارية إلى حصص زمنية وكذلك حقوق المستفيد على هذه الحصص خلافات قانونية على الصعيدين التشريعي والفقهية، سواء تلك التي تعتمد قوانين خاصة شرعت في هذا الصدد أم تلك التي تستند على القواعد العامة الواردة في القانون المدني، من حيث صورة اقتسام الوقت والأساس الذي يقوم عليه. فعقد اقتسام الوقت في استغلال الوحدات العقارية تقوم على صورتين أساسيتين: تتمثل الأولى بتأسيس حق عيني للمستفيد على الوحدة العقارية والتي تقوم في الغالب على عنصر الملكية بقيام أكثر من مستفيد بشراء الوحدات العقارية أو حصص زمنية على ذات الوحدة العقارية للانتفاع منها في أوقات مختلفة. وقد يتجلى تأسيس حق عيني للمستفيد في قيام المشروع بتخصيص حق انتفاع أو حق استعمال على الوحدة العقارية للانتفاع للمستفيد منها في إطار نظام اقتسام الوقت. أما الصورة الثانية، من عقود اقتسام الوقت فإنها تؤسس حقوق شخصية للمستفيد على الوحدة العقارية أو الحصص الزمنية كتأجيرها للمستفيد لمدة طويلة وقد يتم تأسيس حق شخصي للمستفيد من خلال منحه حق انتفاع من نوع خاص على الحصص الزمنية<sup>(١)</sup>.

(١) القانون عدد ٤٦ لسنة ١٩٩٧ المؤرخ في ١٤ جويلية ١٩٩٧ المتعلق بالإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت التونسي الملغي الذي كان ينص في الفصل الثالث منه على أنه: «يعتبر الانتفاع بالإقامة بنظام اقتسام الوقت حقاً شخصياً ويكون قابلاً للإحالة بين الأحياء أو بسبب الموت».

ونظراً لكون نظام اقتسام الوقت حديث العهد خصوصاً بالنسبة لدول منطقة الشرق الأوسط، وحتى تلك التي يشغل القطاع السياحي جانباً مهماً من اقتصادها الوطني، يلاحظ وجود إشكالات قانونية تتمحور حول طبيعة العقد وتكييفه القانوني والذي يعتبر مهماً لتحديد القواعد القانونية التي تخضع لها، ومن بين الإشكاليات القانونية أيضاً ما يتعلق بتكييف الحق على الحصص الزمنية في الوحدة العقارية بين المستفيدين ومدى كفاية القواعد العامة وخصوصاً أحكام المهياة الزمانية والمكانية، وأيضاً مشاكل إدارة الحصص الزمنية والوحدات العقارية. فأهمية الموضوع يدفعنا لمعالجة جوانب الضعف والوهن في إطار تشريعات الدول محل الدراسة المقارنة للوصول إلى الحلول المثلى والمقترحات ذات الجدوى في هذا المضمار.

### مشكلة البحث:

تنصب مشكلة البحث في معرفة الإشكاليات القانونية التي تواجه طبيعة حق المستفيد على الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت في أنظمة قانونية مختلفة، ومدى دور وكفاية القواعد العامة في مجارة الإشكاليات التي تظهر في تطبيق نظام اقتسام الوقت. وأيضاً مدى نجاعة النصوص القانونية المنظمة للموضوع في الأنظمة القانونية التي شرعت قوانين خاصة لمواجهة هذه الإشكاليات ووضع الحلول الكفيلة بها.

### نطاق البحث:

ينحصر نطاق البحث من حيث الموضوع بحق المستفيد على الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت والذي يقتضي الحديث عن العقد المنشئ لهذا الحق وماهية هذا الحق وانتفاع المستفيد منه أيضاً. ولأجل دراسة الموضوع فقد ارتأينا أن نختار ثلاثة قوانين لإجراء المقارنة: الأول، القانون العراقي: الذي لم ينظم الموضوع ونجد الأرضية مهياً في المستقبل القريب لتطبيق نظام اقتسام الوقت في المنتجعات السياحية في الشمال والمواقع السياحية الدينية في الجنوب في ظل الارتفاع المتزايد لأسعار العقارات، والثاني، القانون البحريني: الذي نظم الموضوع من خلال قرار أصدرته وزارة التجارة والصناعة، أما في الثالث، فقد اخترنا القانون التركي: الذي نظم الموضوع والذي أهتدى في تنظيمه هذا بالتوجيهات الأوروبية الصادرة عن الاتحاد الأوروبي، هذا بالإضافة إلى كونها من الدول السياحية التي يلجأ فيها المستثمرون بكثرة إلى المشروعات المقامة بنظام اقتسام الوقت.

**إشكالية المصطلح:**

يطلق على التعامل باقتسام الوقت في اللغة الإنجليزية مصطلح الـ Time Share وتعمد الترجمة إلى العربية على مصطلح Share التي تعني الحصة (النصيب، السهم)، أو الاقتسام (المقاسمة، القسمة). وإلى جانب اقتسام الوقت فقد تمت الترجمة إلى المشاركة في الوقت<sup>(٢)</sup> أيضاً، وهناك من يسميه بالمهاياة الزمانية على أساس أنها عبارة معروفة في القانون المدني<sup>(٣)</sup>.

مع ذلك لنا ملاحظات على استعمال بعض من هذه المسميات، فبالنسبة للمشاركة في الوقت نلاحظ أن الأطراف لا يشتركون في الوقت بل يقتسمونه بينهم بشكل منتظم للانتفاع بالوحدة العقارية السياحية، ذلك أن مصطلح المشاركة في الوقت يوحي بأنهم يستفيدون من الوحدات العقارية ويشتركون فيه في وقت واحد وليس هذا هو المقصود بالتعامل في هذه الوحدات على أساس نظام اقتسام الوقت<sup>(٤)</sup>.

أما بخصوص من يذهب إلى استعمال المهاياة الزمانية للدلالة على الـ Time Share ، فعلى الرغم من أن جانباً من جوانب التعامل على أساس اقتسام الوقت يمكن تكييفه كمهاياة زمانية غير أن كل جوانب هذا التعامل لا يمكن إحاطته من خلال المهاياة، وإلا لما كانت دول لها قوانين مدنية تنظم أحكام المهاياة أن تلجأ إلى تنظيم اقتسام الوقت من خلال إصدار قوانين خاصة بذلك. بالإضافة إلى ما سبق فإنه من الممكن أن تكييف بعض صور الاقتسام في الوقت في بعض جوانبها على أنها مهاياة مكانية. أضف إلى ما سبق ذكره بأن المهاياة الزمانية توجد في حال وجود ملكية شائعة يتهاىء الشركاء فيما بينهم لأجل الانتفاع بملكهم المشاع. غير أن اقتسام الوقت يمكن أن يرد في بعض الأحوال على المنفعة دون الملكية أي أن رغبة الوحدة العقارية تبقى لدى المستثمر. لا بل من الممكن أن لا تنشأ للمستفيد على الوحدة العقارية السياحية سوى حق شخصي لا عيني. كل ما سبق يدعم التوجه الذي يأخذ بمصطلح اقتسام الوقت لإطلاقه على هذا الضرب من التعامل.

(٢) ينظر: نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي رقم م/٥٢ لسنة ١٤٢٧ هـ.

(٣) ينظر: د. رفيق يونس المصري، ندوة حوار الأرباء بعنوان المشاركة في الوقت Time Share، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، كلية الاقتصاد والإدارة، جامعة الملك عبدالعزيز - جدة، ١٤٢٥/٤/٢٨ هـ الموافق ١٦/٦/٢٠٠٤ م. ص ٢، بحث متاح على العنوان الإلكتروني الآتي:

[www.kantakji.com/fiqh/Files/Finance/Ashum.doc](http://www.kantakji.com/fiqh/Files/Finance/Ashum.doc)

(٤) هناك من يرى أن المشاركة في الوقت يراد به وقت الانتفاع بالوحدة المشتركة، أي يراد به المشاركة في الانتفاع زمنياً. وبعبارة أخرى أن معنى المشاركة في الوقت يقتصر فقط على الصورة الثانية من صور التعامل على أساس اقتسام الوقت. أي تلك الواردة على الانتفاع من الوحدات العقارية. وبالتالي يخرج عن هذه الصورة صورة بيع الوحدات العقارية. للمزيد ينظر: د. رفيق يونس المصري، مصدر سابق، ص ٢.

## الإطار التشريعي للموضوع:

تباينت مواقف القوانين محل الدراسة من المعالجة التشريعية للموضوع فوقاً للقانون العراقي وحيث لا يوجد تنظيم تشريعي في هذا الخصوص يخضع عقد اقتسام الوقت والحقوق الناشئة عنه لأحكام القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وبعض القوانين المكملة لأحكام هذا القانون. أما ما يخص القانون البحريني، فيلاحظ وجود القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٠٧ الصادر عن وزارة التجارة والصناعة بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات، إلا أنه في حالة عدم وجود نصوص تعالج الموضوع في هذا القرار يرجع عندها للأحكام المنصوص عليها في القانون المدني البحريني رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١ والقوانين الأخرى ذات الصلة. أما القانون التركي فيلاحظ فيه وجود تعليمات صادرة عن وزارة التجارة والصناعة بشأن أسس وأصول تطبيق عقود اقتسام الوقت<sup>(٥)</sup> لسنة ٢٠٠٣ والذي اقتبس معظم أحكامه من التوجيه الأوروبي الملغي الخاص باقتسام الوقت رقم ٩٤/٤٧ لسنة ١٩٩٤<sup>(٦)</sup>. وفي حالة عدم وجود نص يعالج موضوعاً ما في هذه التعليمات فإن هناك النصوص الخاصة بعقد اقتسام الوقت في قانون حماية المستهلك التركي رقم ٤٠٧٧ لسنة ١٩٩٥ المعدل بالقانون رقم ٤٨٢٢ لسنة ٢٠٠٣ هي التي تكون محلاً للتطبيق، وطبعاً عند عدم وجود نص في القانون الأخير فإن المرجع يكون أحكام القانون المدني رقم ٤٧٢١ لسنة ٢٠٠١ وقانون الالتزامات التركي رقم ٦٠٩٨ لسنة ٢٠١١ والقوانين الأخرى ذات الصلة.

## منهجية البحث:

إن دراسة «حق الاستفادة على الحصة الزمنية في الوحدات العقارية المستثمرة بنظام اقتسام الوقت» وما يتعلق به من إشكاليات يستلزم معالجته في بحثين. نكرس المبحث الأول لدراسة ماهية عقد اقتسام الوقت إذ نبحث فيه عن الحقوق التي تنشأ للاستفيد من خلال هذا العقد. أما المبحث الثاني فنخصصه لمعالجة انتفاع المستفيد من الحصة الزمنية وإدارتها. ونتبع في كل ذلك المنهج التحليلي المقارن.

- 5) Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik, Resmi Gazete Tarihi: 3.06.2003 Resmi Gazete Sayısı: 25137
- 6) Directive 94/47/EC of the European Parliament and the Council of 26 October 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis.

## المبحث الأول

### ماهية عقد اقتسام الوقت

نرى في هذا المبحث التطرق في ثلاثة مطالب لكل من مفهوم نظام اقتسام الوقت، والتكيف القانوني لعقد اقتسام الوقت، وعناصر هذا العقد.

## المطلب الأول

### مفهوم نظام اقتسام الوقت

ليبيان مفهوم نظام اقتسام الوقت، يقتضي التطرق في ثلاثة فروع لكل من لمحة عن ظهور هذا النظام تطوره، وتعريفه، وأخيراً صورته.

## الفرع الأول

### لمحة عن ظهور نظام اقتسام الوقت وتطوره

ظهر نظام اقتسام الوقت إلى واقع التطبيق لأول مرة في عام ١٩٦٠ كفكرة لإحدى الفنادق الصغيرة (Aleksandr Nette) في سويسرا عندما ابتدع الفندق المذكور طريقة لانتفاع المستفيدين الشركاء بشكل دوري من مرافقه. وانتقلت الفكرة بعد ذلك إلى الفنادق الموجودة على جبال الألب في فرنسا<sup>(٧)</sup>. إلا أن التطور الحقيقي لهذا النظام كان في العام ١٩٧٠ في الولايات المتحدة الأمريكية ومنها انتقل مفهوم نظام اقتسام الوقت بشكله المتطور إلى أوروبا والعديد من دول العالم التي تلعب السياحة دوراً مهماً في إيراداتها<sup>(٨)</sup>.

وكان لموسم الصيف الطويل نسبياً التي تتمتع بها ولاية فلوريدا أثر في زيادة مبيعات العقارات فيها، كونها منطقة سياحية تتمتع بمناخ خلاب. وكنيجة طبيعية لازدهار سوق العقارات هذه قام المستثمرون بإقامة منشآت سياحية جديدة وعلى نطاق واسع لتغطية الطلب على الوحدات العقارية<sup>(٩)</sup>. إلا أن أزمة النفط العالمية انعكست بشكل سلبي على السوق مما أدى إلى حدوث خلل في نشاط سوق العقارات السياحية وتوقف عمليات البيع فجأة، وهذا ما أدى بالمستثمرين إلى التفكير والبحث عن بدائل ووسائل لتنشيط السوق وإعادة الحياة إليه، وقد توصلوا في النهاية إلى

- 7) David A. Bowen, Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense, Loyola Consumer Law Review, (2006). P. 461.
- 8) Paul Barron, The Louisiana Timesharing Act: An Analysis and Assessment, Tulane Law Review, (1984). P. 866.
- 9) Diane M. Messer, Comment: An Overview of Time-Sharing and The Tennessee Time-Share Act: Are Purchasers Now Protected?, Tennessee Law Review, (1986). P. 780.



عرض بيع الوحدة العقارية نفسها إلى عدد من الأشخاص من خلال تقسيم استعمالها إلى أسابيع. وبالفعل تكللت لطريقتهم هذه أي (لنظام بيع الوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت) النجاح. فقد ازداد الطلب بفضل هذه الوسيلة على العقارات بتسويق الوحدات السياحية إلى مشترين متعددين<sup>(١٠)</sup>.

وعلى الرغم من النجاحات السابقة الذكر التي حققها المستثمرون في البداية بواسطة نظام اقتسام الوقت. لوحظ بعد مضي عدة سنوات تراجع في مستويات الطلب على الوحدات نفسها العقارية من قبل مشترين متعددين واقتسام أوقات الانتفاع بها. وهذا ما أدى بالبحث عن أسباب التراجع هذه، فبعد البحث والتقصي تم التوصل إلى أن المشترين قد عزفوا عن اقتناء الوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت كونهم يظلون أسيري المناطق التي اشترروا فيها الوحدات السياحية، إذ أن ذلك يفرض عليهم قضاء العطلات كل سنة في ذات المكان وذات المنطقة مما يحرمهم بسبب دفع مبالغ كبيرة قضاء العطل في أماكن أخرى من الدولة أو دول العالم الأخرى. وهذا ما دعا إلى إيجاد فكرة تعديل وتغيير العطلات لأصحاب الحصص الزمنية على الوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت. وبالفعل فقد تأسس RCI- Resort Condominiums International في العام ١٩٧٤ ومركزها في Indianapolis وتقوم هذه المؤسسة بتوفير فرص تبديل الأسابيع على العقارات في المنطقة نفسها وفي وحدات عقارية أخرى لمشاريع تعود لمؤسسات أخرى لابل وتمكين المستفيدين الذين لهم حصة زمنية من تبديلها مع تلك التي في الدول الأخرى، وقد تأسس على نفس الغرار في عام ١٩٧٦ Interval International وذلك في Miami<sup>(١١)</sup>.

وكان لانتشار تطبيقات نظام اقتسام الوحدات العقارية في القارة الأوروبية بتأسيس المستثمرين حقوق عينية أو حقوق شخصية على الوحدات السياحية للمستفيدين، الدور البارز في إصدار الاتحاد الأوروبي للتوجيه الخاص بشأن نظام اقتسام الوقت رقم 94/47/EC الصادر بمواده الاثني عشر في ٢٦/١٠/١٩٩٤ والذي تم الأخذ به من قبل غالبية مشرعي دول أوروبا بحيث جعلتها جزءاً من قوانينها الداخلية. فعلى سبيل المثال القانون الألماني بشأن نظام اقتسام الوقت الذي أصبح نافذاً في ١/١/١٩٩٧ حيث تم اقتباس أحكامها من حيث حقوق والتزامات كل من المستفيد والمستثمر بكل تفاصيلها من التوجيه الأوروبي<sup>(١٢)</sup>.

ورغبةً من الاتحاد الأوروبي في مواكبة التطورات في مجال اقتسام الوقت، فقد أصدر التوجيه رقم ١٢٢/EC/٢٠٠٨ في الرابع عشر من كانون الثاني ٢٠٠٩ والخاص بحماية المستهلكين في مجال عقود اقتسام الوقت والعطل الطويلة الأجل وتبادلها وإعادة بيعها. والذي تم بموجبه إلغاء

10) Funda Çelebi, Devre Tatil Sözleşmesi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Bilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul, 2006, P. 15.

11) David A. Bowen, Op. Cit. P. 461

12) Funda Çelebi, Op. Cit., P. 20.

التوجيه الأوروبي المرقم ٤٧/EC/٩٤. ويلاحظ أن التوجيه الجديد قد جاء بأحكام أكثر شمولية وتفصيلاً من التوجيه الملغى، إذ نص على منح الاستفادة حق إعادة بيع حصته وكذلك حقه في تبادل العطلات.

عليه، ومن خلال عرض تطور تطبيقات اقتسام الوقت في النظم المقارنة يمكن أن نستنتج أنها تبنى على قيام المستثمر الذي يمتلك وحدات عقارية سياحية، بعرض حصص زمنية على هذه الوحدات للبيع أو الإيجار على سبيل الاشتراك في الانتفاع بالوحدة من قبل المشتريين أو المستأجرين، حيث يقوم المستفيد سواء كان مشترياً للحصة في الوحدة أو مستأجراً لها، بالانتفاع ضمن مدة محددة في كل سنة<sup>(١٣)</sup>.

## الفرع الثاني

### تعريف اقتسام الوقت

إن مفهوم التعامل بنظام اقتسام الوقت يكون أكثر وضوحاً فيما لو تم عرض بعض التعريفات الواردة بشأنه في الفقه والتشريع. ومن بين التعريفات الواردة في التشريعات بخصوص اقتسام الوقت نرى أن قانون الإيواء السياحي التونسي رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٨<sup>(١٤)</sup> قد عرف في فصله الثاني الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت بأنه «حق الانتفاع بالإقامة لمدة محددة في وحدة سياحية معدة لهذا الغرض طبقاً لمقتضيات هذا القانون»<sup>(١٥)</sup>.

وقد عرف قانون السياحة العماني في الفقرة (١٤) من المادة الثانية نظام اقتسام الوقت بأنه «النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية، أو الحصول على حق انتفاع أو حق استعمال للحصة بمشاركة آخرين في باقي الحصص، أو اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصة فيما بينهم، بحيث ينتفع كل منهم بها خلال المدة الزمنية المحددة له كل عام».

وعلى الرغم من التنظيم التشريعي لنظام اقتسام الوقت في البحرين من خلال القرار الخاص بتنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات، فإنه يلاحظ خلوه من تعريف لنظام أو لعقد اقتسام الوقت.

(١٣) د. رفيق يونس المصري، المصدر السابق، ص ٢.

(١٤) القانون عدد ٣٣ لسنة ٢٠٠٨ المؤرخ في ١٣ ماي ٢٠٠٨ المتعلق بالإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية الصادر في ١٦ ماي ٢٠٠٨.

(١٥) وتعرف نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودية المشاركة بالوقت في المادة الأولى منه بأنه «حق انتفاع شخص بوحدة عقارية سياحية لمدة محددة، أو قابلة للتحديد من السنة بموجب عقد». وتعرف المادة نفسها من النظام نفسه عقد المشاركة بالوقت على أنه: «عقد، أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه، أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية سياحية واحدة أو أكثر، لمدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة».

أما القانون رقم ٤٠٧٧ بشأن حماية المستهلك التركي وفي المادة (ب/٦) المضافة بقانون التعديل رقم ٤٨٢٢ فقد عرف عقد اقتسام الوقت بأنه «عقد اقتسام الوقت، هو العقد أو مجموعة العقود المبرمة لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات والتي تتضمن نقل حق استعمال أو التعهد بنقل حق استعمال وحدة أو أكثر من الوحدات العقارية واستعمالها دورياً لمدة لا تقل عن أسبوع واحد معيناً أو قابلاً للتعين. ويستلزم إبرام العقد الكتابة وتسليم نسخة منه إلى المستهلك».

وبموجب المادة الثانية من التوجيه الأوروبي فإن عقد اقتسام الوقت يعني «أي عقد أو مجموعة من العقود المبرمة لمدة ثلاث سنوات على الأقل والتي بموجبها يتم التعهد للمستفيد بصورة مباشرة أو غير مباشرة بنقل حق الملكية أو أي حق آخر يتعلق باستعمال واحد أو أكثر من العقارات لمدة محددة أو قابلة للتحديد في السنة والتي لا بد من أن لا تقل عن أسبوع واحد، وذلك في مقابل أجرة ثابتة».

عليه، يمكن تعريف عقد اقتسام الوقت، بأنه العقد المبرم بين المستفيد والمشروع (المستثمر) للوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت، والذي بموجبه يلتزم المستثمر بتزويد المستفيد بوحدة عقارية معينة أو قابلة للتعين للانتفاع منها والمرافق المشتركة للوحدات العقارية للمشروع في مدد دورية كل سنة خلال مدة استمرار العقد ويتحقق ذلك من خلال تعهده بتأسيس حقوق عينية أو شخصية للمستفيد مقابل أجر يلتزم به هذا الأخير.

## الفرع الثالث

### صور التعامل على الوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت

يبدو لنا من خلال الاطلاع على التعاريف السابقة أن التعامل على الوحدات العقارية السياحية بنظام اقتسام الوقت له صور متعددة من الممكن إيرادها وفق التقسيمات التالية:

أولاً: التقسيم الذي يعتمد على نقل ملكية رقبة الوحدة العقارية السياحية من عدمه: والذي بموجبه من الممكن أن يرد نظام اقتسام الوقت على صورتين: الأولى، تمكين المستفيد من منفعة الوحدة العقارية. ويتحقق ذلك في الغالب من خلال إبرام عقد إيجار أو من خلال إبرام عقود تمنح المستفيد حق منفعة أو حق استعمال على الوحدة العقارية<sup>(١٦)</sup>. ففي هذه الصورة تبقى ملكية ورقبة الوحدة العقارية للمستثمر على أن ينتفع المستفيد خلال أوقات دورية من كل عام استناداً على الحق الذي يخول إياه العقد المبرم مع المستثمر. أما الصورة الثانية من التعامل على الوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت فهي التي ترد على الملكية، بعبارة أخرى فإن ملكية الوحدة

16) Yvette C. Mendez, Timesharing and Realty Interests Under the Martin Act: Consumer or Investor Protection?, Fordham Urban Law Journal Volume 17, Issue 4, (1989), P. 506

العقارية السياحية تنتقل إلى المستفيد والذي يشترك مع عدد من المستفيدين في تلك الوحدة العقارية، إلا أن كل منهم يختص بفترة معينة خلال السنة الواحدة. حيث يحق للمستفيد ممارسة حقه كمالك وما يخوله ذلك من سلطات في استعمال واستغلال والتصرف في الوحدة العقارية السياحية.

ويلاحظ أن القوانين المنظمة للتعامل في الوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت تنتهج نهجاً مغايراً عن بعضها الآخر في الأخذ بصور اقتسام الوقت. فبعض التشريعات تأخذ بالصورة التي تبقى ملكية رقبة الوحدات العقارية السياحية للمستثمر وتمنح المستفيد الانتفاع منها فقط. في حين أن تشريعات أخرى تقسح المجال بالعقد من تمكين المستفيد من تملك الوحدة العقارية السياحية أو منحه حق الانتفاع من الوحدات العقارية بإبقاء حق رقبة الوحدات للمستثمر.

ثانياً: التقسيم الذي يعتمد على كيفية استخدام الوحدة العقارية السياحية: ووفق هذا التقسيم فإن الصورة الأولى يطلق عليها الوقت الثابت وفيه يستخدم المستفيد الوحدة السياحية في الوقت نفسه من كل عام. أما الصورة الثانية فيطلق عليها بالوقت العائم. حيث يحتفظ المستفيد بحقه في تغيير وقت استخدامه للوحدة العقارية السياحية خلال العام، ولكن على المستفيد استخدامه ضمن موسم واحد. أما الصورة الثالثة فيسمى بالوقت الدائر. بحيث يختلف الوقت في كل سنة ويدور على المستفيدين بحيث يجرب كل منهم كل الأوقات في السنة في قضاء عطلة ولا يحرم من وقت معين وذلك وفق ترتيب معين<sup>(١٧)</sup>.

ثالثاً: التقسيم الذي يقوم على أساس نوع الحق: والذي يؤسس من خلال إبرام المستفيد لعقد اقتسام الوقت مع المستثمر والذي يتجلى في صورتين أساسيتين الأولى تؤسس للمستفيد حقاً عينياً على الوحدة العقارية السياحية أما الصورة الثانية فهي تلك التي تمنح المستفيد حقاً شخصياً بالانتفاع من الوحدة العقارية.

إن أهم ما يمتاز به حق المستفيد في نظام اقتسام الوقت الذي يستند على الحق العيني هو أن حقه يكون مطلقاً، ذلك أن الحق العيني يمنح سلطة مباشرة للشخص على شيء معين ولهذا السبب فإنه يسري في مواجهة الكافة حيث ينشئ التزاماً سلبياً عليهم بالامتناع عن التعرض لصاحب الحق في الانتفاع به. وتتقسم الحقوق العينية من حيث السلطات التي تمنحها لصاحبها إلى قسمين: الأول وهو حق الملكية والتي تمنح أوسع السلطات للمالك، فحق الملكية أوسعها مدى

(١٧) نسرين محاسنة، عقد اقتسام الوقت (TimeShare): دراسة قانونية، القانون الأردني والقوانين المقارنة، مجلة أبحاث اليرموك، (سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية)، العدد (٣)، المجلد (٢٢)، جامعة اليرموك، إربد، أيلول ٢٠٠٧، ص.

من حيث السلطات، ومن ثم الحقوق المتفرعة عن حق الملكية كحق المنفعة وحق الاستعمال<sup>(١٨)</sup>. ويلاحظ في التطبيق اختلاف مشروع يتبنى نظام اقتسام الوقت إلى آخر في مدى ونوع الحق العيني الذي يقرره للمستفيد.

وفي هذا الإطار نرى أن محل الحق العيني أو الحق الشخصي أي الوحدات العقارية السياحية قد يكون بناء مستقلاً أو بناء في شقة أي بناء الطوابق. ولنا هنا أن نتساءل عن إمكانية كون محل عقد اقتسام الوقت جزءاً من بناء؟ نرى أن الإجابة على هذا التساؤل يدعونا للبحث عن معنى الوحدة العقارية السياحية الذي يرد عليه عقد اقتسام الوقت. إذ يلاحظ أن القانون البحريني من بين القوانين المقارنة قد عرف الوحدة العقارية السياحية بأنها «هي الشقة، أو الفيلا، أو الشاليه، أو الوحدة السكنية الفندقية»<sup>(١٩)</sup>. ومن هذا التعريف يظهر بأن عقد اقتسام الوقت لا يمكن أن يرد على جزء من الشقة أو الفيلا أو الشاليه أو الوحدة السكنية الفندقية بل لابد من أن يرد على الوحدة كلها. فالوحدة العقارية السياحية تفقد هذا الوصف وفق أغراض القانون المذكور فيما إذا جرى التعامل على جزء منها. ولكن ماذا بالنسبة للتعامل على المنتجع أو المجمع السياحي فهل من الممكن أن يكون محلاً لعقد اقتسام الوقت بصورة جزئية أي بعبارة أخرى أن يتبع المستثمر نظام اقتسام الوقت في جزء من المنتجع ويطبق نوعاً آخر من التعامل في الأجزاء الأخرى؟ نرى في هذا الصدد أن القانون البحريني في المادة الأولى منه قد عرف المنتجع أو المجمع السياحي بأنه «يشمل مجموعة شقق، فيلات، شاليهات، والوحدات السكنية بالفنادق، أو أي منها مجمعة يتم تسويقها بنظام المشاركة في الوقت». يظهر بصورة جلية من هذا النص أن المستثمر لا يستطيع أن يمارس نشاط نظام اقتسام الوقت بصورة جزئية، فعلى فرض لا يمكن للفندق مثلاً تأجير بعض غرفه بعقد اقتسام الوقت والبعض الآخر بإبرامه عقود النزول في الفندق. ونفس الحال يطبق بالنسبة للمجمعات السياحية الأخرى التي تتكون من الشقق والفيلات والشاليهات.

ولدى البحث عن ضرورة كون الوحدات العقارية السياحية معدة للسكن أو عدم اشتراط ذلك كي تكون هذه الوحدات محلاً لعقد اقتسام الوقت. نجد من الضروري أن يكون محل هذا العقد مما قد أعد لغرض الإقامة السياحية، ويدعم وجهة نظرنا هذا أن القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٠٧ الصادر عن وزارة التجارة والصناعة البحريني جاء تحت عنوان «تنظيم نشاط التسويق والبيع

(١٨) عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج ٨، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة الطبع، ص ٤٩٦. د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٧، ص ١٥-١٦.

(١٩) تعرف نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي في المادة الأولى الوحدات العقارية السياحية بأنها «الفنادق والشقق المفروشة والمنتجعات وغيرها من الوحدات المعدة للإيواء السياحي. بما في ذلك الوحدات العقارية السياحية الواقعة في مكة المكرمة والمدينة المنورة». كما وعرفت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للنظام المذكور الوحدة بأنها عقار أو جزء من عقار مقسم وقت إشغالها السنوي إلى فترات كل فترة يمكن بيعها بموجب عقد مشاركة بالوقت.

بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات»، وكذلك استعمال تعليمات أسس وأصول تطبيق عقود اقتسام الوقت التركي في أكثر من مادة لمصطلح تدوير العطل وأيضاً القانون التونسي الذي حمل تسمية «الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت»<sup>(٢٠)</sup>. فيبدو من هذه التوضيحات أن محل العقد لا بد من أن يكون الغرض منه الإقامة السياحية فغرض العطل من غير الممكن أن يكون لغير هذا الغرض ومصطلح الإيواء السياحي الذي جاء به القانون التونسي ما هو إلا الإقامة السياحية في الوحدة العقارية السياحية.

## المطلب الثاني

### التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت

إن تعريف عقد اقتسام الوقت وبيان صورته يضعنا بالطبيعة أمام ضرورة الكشف عن تكييفه قانونياً. إذ أن عملية التكييف القانوني لهذا العقد الذي يعتبر من بين العقود المستحدثة على غاية من الأهمية، سواءً بالنسبة للقوانين التي نظمتها تشريعياً أو التي لم تعالجها بتشريع خاص. إذ أنها تساعد على بيان القواعد القانونية التي تطبق على العقد في حالة عدم كفاية النصوص القانونية المنظمة لعقد اقتسام الوقت أو في حالة عدم وجود تنظيم تشريعي له بالمرة.

لقد اختلفت الآراء حول التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت، فقد ذهب اتجاه إلى عده عقد بيع وآخر عقد إيجار وثالث عقد يتم بموجبه تأسيس حق الاستعمال أو حق الاستغلال. ونفصل في معرض البحث عن هذا الموضوع دراسة التكييف القانوني في القوانين المقارنة التي نظمت الموضوع والقوانين التي لم تتطرق له.

## الفرع الأول

### التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت في التشريعات المنظمة له

نبحث في هذا الفرع التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت في كلا القانونين البحريني والتركي وذلك في نقطتين مستقلتين.

(٢٠) استلزم التوجيه الأوروبي النافذ شرط السكن ليس في الوحدة العقارية فحسب، بل للاستفادة في الوحدات التي تخصص لنظام تبادل العطلات أيضاً.

See: Article 2-1 from European Directive 2008/122/EC on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts. d) «exchange contract» means a contract under which a consumer, for consideration, joins an exchange system which allows that consumer access to overnight accommodation or other services in exchange for granting to other persons temporary access to the benefits of the rights deriving from that consumer's timeshare contract.

## أولاً: القانون البحريني

يُلاحظ في الفقه ورود مصطلح عقد بيع الوقت وكذلك عقد استئجار الوقت<sup>(٢١)</sup>. وهذا يدعونا للتساؤل حول إمكانية بيع الوقت أو تأجيله في عقد اقتسام الوقت؟ وبعبارة أخرى إمكانية ورود التعامل على شراء أو بيع الوقت (الحصة الزمنية) في هذا النوع من العقود. وما يدفعنا لإثارة هذه النقطة أيضاً النص الوارد في المادة الأولى من القرار والصناعة بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات البحريني بأن «المشتري أو المنتفع: كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بشراء حصة زمنية بنظام المشاركة في الوقت». فعبارة شراء الحصة الزمنية الواردة في هذا النص محل نقاش. فالسؤال الذي قد يطرح نفسه هنا هل أن بيع الأسابيع ممكنة أم لا؟ في هذا الإطار ينزع الفقه اتجاهان حيث يذهب الأول إلى أنه من الممكن أن يرد عقد البيع على الوقت خصوصاً في عقد اقتسام الوقت<sup>(٢٢)</sup>. في حين يذهب اتجاه آخر بأنه من غير الممكن أن يبرم عقد بيع الوقت (بيع الحصة الزمنية) في عقد اقتسام الوقت. فعقد البيع من العقود الناقلة للملكية، وحق الملكية حق دائم لا يقتصرن بأجل والقول ببيع الوقت يجعل من الملكية حقاً مؤقتاً وهذا لا يجوز<sup>(٢٣)</sup>.

وبالنسبة للإجابة على التساؤلات السابقة في القانون البحريني فإننا نجد أن المادة الأولى منه ينص على تعريف الحصة الزمنية بأنه «فترة زمنية معينة في وحدة محددة، في أحد المنتجعات أو المجمعات السياحية والتي يخول من خلالها المشتري الانتفاع بهذه الوحدة سنوياً على أساس أسبوعي أو في أوقات محددة بشكل دوري لعدد من السنوات». فبموجب هذا النص فإن الحصة الزمنية هي فترة معينة في وحدة معينة أي أن العقد وارد على الوقت وبالانتفاع بالوحدة العقارية السياحية خلال هذا الوقت.

يتضح من الحكم السابق أن عقد اقتسام الوقت يرد على الحصة الزمنية (الوقت) وكذلك الانتفاع من وحدة عقارية سياحية. وفي هذا الخصوص لا يوجد أي مانع من بيع الحصة الزمنية إذ

(٢١) يُنظر: نسرين محاسنة، مصدر سابق، ص ١٠١٨. الأستاذ نزار بوعبان، الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت، محاضرة ختم التمرين، الهيئة الوطنية للمحامين بتونس، الفرع الجهوي بتونس، السنة القضائية: ٢٠١٠-٢٠١١، ص ١٦-١٧. متاح على العنوان الإلكتروني الآتي:

[www.attounissia.com.tn/details\\_article.php?t=70&a=23149](http://www.attounissia.com.tn/details_article.php?t=70&a=23149)

(٢٢) نسرين محاسنة، مصدر سابق، ص ١٠١٨. الأستاذ نزار بوعبان، مصدر سابق، ص ١٦-١٧.

(٢٣) د. ندى سالم حمدون ملا علو، عقد المشاركة بالوقت، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون التي تصدرها كلية القانون بجامعة الإمارات، العدد الواحد والخمسون، السنة السادسة والعشرون، يوليو ٢٠١٢، ص ٣٦٤. للتفصيل حول الديمومة في حق الملكية ينظر: د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، ١٩٨٢، ص ١٩.

أن المشرع البحريني جعله من قبيل الحقوق المالية<sup>(٢٤)</sup>، خصوصاً أنه وفق المادة (٣٨١) من القانون المدني البحريني فإن البيع هو «عقد على تملك شيء أو نقل حق مالي آخر لقاء ثمن نقدي...».

وفي السياق نفسه يلاحظ على القانون البحريني إيراد مصطلحات متناقضة، فعلى سبيل المثال يلاحظ أن المادة الأولى تعرف البائع أو المالك أو الموكل باعتباره «كل شخص طبيعي أو اعتباري يمتلك منتجاً أو مجعماً سياحياً مطروحاً للبيع بنظام المشاركة في الوقت»<sup>(٢٥)</sup>. أيضاً عرفت المادة نفسها كل من «المشتري أو المنتفع: كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بشراء حصة زمنية بنظام المشاركة في الوقت». فنرى هنا تناقضاً واضحاً بين التعريفين فالأول يلوح إلى أن عقد اقتسام الوقت يرد على بيع العقارات في حين أن الثانية تكشف النقاب عن أن عقد اقتسام الوقت يرد على الحصة الزمنية.

والملاحظ أيضاً أن المادة السابقة قد استعملت عبارة المنتفع أيضاً. فهل المقصود منها المشتري كونه ينتفع من الوحدة العقارية أم أنه شخص آخر؟ في الإجابة نستطيع القول بأن المشرع قد قصد من العبارتين نفس الشخص، باعتبار المشتري للحصة الزمنية هو من ينتفع بالوحدة العقارية. والدليل على ذلك أنه وفق المادة السابقة من التشريع البحريني أن المنتفع والمشتري هو كل من يشتري حصة زمنية بنظام اقتسام الوقت.

ونجد أن الرجوع إلى الأحكام الخاصة بالتزامات المستثمر في القانون البحريني يمكننا من تكييف عقد اقتسام الوقت في القانون المذكور. حيث ألزمت الفقرة (أ-١) من المادة السادسة من القرار الخاص باقتسام الوقت البحريني البائع (المستثمر) بأن يضمن العقد معلومات حول «... مدة الحصة الزمنية المشتراة وموعدها السنوي، وعدد سنوات هذه المدة. ويجب إلا تزيد مدة الانتفاع عن المدة المتبقية من العمر الافتراضي للعين موضوع العقد». إن نص هذه الفقرة يحثنا على التساؤل عن قصد المشرع من إيراد هذا الحكم، فهل أراد بأن يجعل من عقد اقتسام الوقت عقد إيجار، أم عقد يؤسس حقاً عينياً سواء كان بإيراد حق منفعة أو حق سكني على الوحدة العقارية السياحية، أو أن المشرع أراد بالفعل أن يجعل من الحصة الزمنية محلاً لعقد البيع؟ نجد أن الإجابة على هذا التساؤل تأتي من خلال الفقرة (ج-١) من المادة السادسة من نفس القانون التي تحدد سلطات المستفيد في عقد اقتسام الوقت بنصها على «تحديد مدى السلطات التي يخولها

(٢٤) للتفصيل ينظر: د. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الأول، البيع، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٩٧، ص ١٢٥. د. محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٦، ص ١٤٦-١٤٧. د. عدنان سرحان، شرح أحكام العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية، الجزء الأول، عقد البيع، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٥، ص ١٠٢.

(٢٥) وقد عرفت المادة الأولى من التشريع البحريني الخاص باقتسام الوقت السوق أو الوكيل بأنه «كل شخص طبيعي أو معنوي يكلفه المالك بمهام التسويق وبيع الحصص الزمنية بالمنتجع بنظام المشاركة في الوقت».



العقد للمشتري، فيما يتعلق باستعمال العين، واستغلالها، وحدودها، ومساحتها ومشمولاتها ودرجة جودتها، وكذلك مدى السلطات التي يخولها العقد للمشتري، فيما يتعلق بالتصرف في الحصة الزمنية وأولويتها إلى الورثة، وتحديد التزاماته قبل المالك، وباقي المنتفعين». ويلاحظ أن هذه الفقرة تميز بين نوعين من السلطات يمنحها العقد للمستفيد، الأول: تلك التي ترد على الوحدة العقارية وهي عبارة عن سلطتي الاستعمال والاستغلال، والثانية عبارة عن سلطات المستفيد على الحصة الزمنية والتي هي سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف. وبهذا يجزم المشرع بأنه قد أراد أن يجعل من الحصة الزمنية محلاً لعقد البيع. وما يدعم هذا التوجه هو نص الفقرة (ز) - (١) من المادة السادسة من نفس القانون على «تحديد ثمن الحصة الزمنية المشتراة». فاستخدام المشرع عبارة الثمن كدلالة على المقابل النقدي يقطع الشك باليقين بأنه لم يرد من ذلك سوى البيع، وإلا لما كان المشرع قد استعمل مصطلح الثمن<sup>(٢٦)</sup>.

استناداً لما سبق بيانه يمكن القول بأن عقد اقتسام الوقت وفق القانون البحريني هو عقد ذات طبيعة خاصة يتضمن بيع الحصة الزمنية للمستفيد وتمكين من الانتفاع من الوحدة العقارية السياحية. فلا يشمل هذا العقد فقط عناصر عقد البيع بل يشمل عناصر تعود لعقود مختلفة أخرى مثل عناصر عقد الإيجار فيما يتعلق بالانتفاع من الوحدة وعناصر عقد المقاولة فيما يخص الإدارة والقيام بأعمال صيانة الوحدات العقارية، حيث استجمع المشرع البحريني كل هذه العناصر في توليفة واحدة ليكون عقد اقتسام الوقت الذي نعتبره عقداً مسمّاة يختلف عن باقي العقود الأخرى حتى، وإن كان العنصر الغالب فيه البيع. وبذا يختلف هذا العقد عن مفهوم عقد البيع بمعناه التقليدي الوارد في القانون المدني.

### ثانياً: القانون التركي

لقد قضت التعليمات الصادرة عن وزارة التجارة والصناعة بشأن أسس وأصول تطبيق عقود اقتسام الوقت التركي بالتزام المستثمر بتوفير أسابيع إقامة للانتفاع في الوحدات العقارية في المشروع<sup>(٢٧)</sup>. مع ذلك فقد ساد الفقه التركي اختلاف في الرأي بصدد الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت قبل تعديل قانون حماية المستهلك التركي الذي أضاف إليه أحكاماً خاصة بعقد

(٢٦) ويؤيد رأينا في ذلك أن نظام اقتسام الوقت وكما رأينا في صدد الحديث عن نشأته قد ترعرع في كنف القانون الأمريكي الذي يختلف عن مفهوم ومنطق القوانين المدنية خصوصاً اللاتينية، فطبيعة عقد اقتسام الوقت هو الذي يفرض ذلك. مع ذلك فإن أي عقد يتحدد طبيعته وتكييفه حسب أركان هذا العقد وكذلك الالتزامات التي تفرضها على الأطراف.

27) F. h M. 4 Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve esasları Hakkında Yönetmelik. See Article 2 from Directive the European 94/47/EC.

وكان التوجيه الأوروبي الخاص باقتسام الوقت رقم ٩٤/٤٧ لسنة ١٩٩٤ الملغي قد نص على التزام المستثمر بصورة مباشرة أو غير مباشرة على التمهيد بتجهيز المستفيد بوحدة عقارية لمدد معينة أو قابلة للتعين، كما وأن التوجيه الأوروبي قد نص على المقصود بالوحدة العقارية أو الملكية العقارية بأنها تعني البناء أو جزء من البناء ويستعمل للإقامة بموجب الحقوق الناشئة عن العقد المشار إليه.

اقتسام الوقت. فلم يكن قبل هذا التعديل أي تنظيم للعقد المذكور في القانون التركي. حيث كان يتم الرجوع في حال وجود مسألة ما بصده إلى أحكام المادة (٢٦) من قانون الالتزامات التركي<sup>(٢٨)</sup> ضمن مبدأ حرية الإرادة في إبرام العقود باعتبارها من العقود غير المسماة. وكان الخلاف ينصب على العناصر التي ينتظم عقد اقتسام الوقت ومدى اتساقه مع أنواع العقود المسماة في القانون.

مع صدور قانون تعديل قانون حماية المستهلك التركي المذكور، وإصدار وزارة الصناعة والتجارة التركية للتعليمات الخاصة بنظام اقتسام الوقت ظهر الخلاف بخصوص استمرار كونه من العقود غير المسماة. لذا ارتأينا دراسة تكييف عقد اقتسام الوقت قبل صدور قانون التعديل المذكور وبعده.

### ١- التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت قبل تعديل قانون حماية المستهلك التركي

نظم قانون الالتزامات التركي تحت عنوان أنواع العقد المختلفة، العقود كثيرة الاستعمال في الحياة الاقتصادية والاجتماعية (العقود المسماة)، وترك إبرام غيرها من العقود لمبدأ حرية التعاقد محكوماً بالقواعد العامة في هذا القانون. وهذا ما يطلق عليه بالعقود غير المسماة والتي تنقسم بدورها إلى ثلاثة أنواع. الأول العقود غير المسماة ذات الطبيعة الخاصة (sui generis) وهي التي تتكون من عناصر خاصة لا تمت بأية صلة بالعقود المنظمة في القانون أي للعقود المسماة، والثاني، هي العقود غير المسماة المختلطة والتي تتكون من عناصر العقود المسماة إلا أنها تتكون وتتجمع بشكل غير مسبوق في القانون بحيث تؤدي إلى أن تفقد هذه العناصر لخصوصيتها وتتصهر لتشكل نوعاً جديداً من العقود وهي التي تسمى بالعقود المختلطة (contrats mixtes)، أما النوع الثالث فهي العقود المركبة (contrats complex) وهذه العقود تتكون من عناصر تعود لعقود المسماة إلا أنها في هذه الحالة لا تفقد خصوصيتها واستقلاليتها، ولكنها ترتبط مع بعضها البعض من حيث النفاذ ومن حيث الوجود<sup>(٢٩)</sup>.

وفيما يخص عقد اقتسام الوقت فإن الفقه التركي<sup>(٣٠)</sup> كان يذهب قبل تعديل قانون حماية المستهلك التركي إلى أنه يحتوي في الأقل على عنصر واحد من عناصر العقود المنظمة في القانون. كما وأن العناصر المكونة له تتحد بشكل مختلف عما هو موجود ومنصوص عليه في القانون؛ لذا

28) Türk Borçlar Kanunu 2011 Tarih ve 27836 Sayılı 26. Maddesine göre «Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler». Eski Borçlar Kanunu 1926 Tarih ve 366 Sayılı 19. maddesine takabuletmektedir. Bu maddeye göre « Madde 19 – Bir akdin mevzuu, kanunun gösterdiği hudut dairesinde, serbeste tayin olunabilir.

Kanunun kat'î surette emrelediği hukuki kaidelere veya kanuna muhalefet; ahlaka (adaba) veya umumi intizama yahut şahsi hükümlere müteallik haklara mugayir bulunmadıkça, iki tarafın yaptıkları mukaveleler muteberdir».

29) Tekinay/ Akman/ Burcuoglu/ Altop, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hukumler, Yedinci Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, P. 56. Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hukumler, 8. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2003, P. 192.

30) Funda Çelebi, Op. Cit., P. 57.

فقد تم اعتبار عقد اقتسام الوقت من العقود غير المسماة المختلطة، ذلك أنها تتكون في الأقل من عناصر إحدى العقود المسماة فهي تستجمع عناصر عقود مختلفة وتفقد كل منها استقلاليتها وتتصهر تماماً لتتألف عقداً جديداً. وبموجب هذا العقد غير المسماة المختلط يلتزم المستثمر بتخصيص حصة زمنية على وحدة عقارية في مقابل بدل الحصة والبدلات الدورية المنتظمة عن الخدمات والمصاريف الذي يلتزم به المستفيد. إذ ينطوي عقد اقتسام الوقت على الالتزام بعناصر لعقود مختلفة منظمة في القانون فمثلاً التزام المستثمر بتمكين المستفيد من الانتفاع من الوحدة العقارية في المدد المتفق عليها يشير إلى توافر عنصر عقد الإيجار، والالتزام بصيانة الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة أيضاً والقيام بإدارة المشروع والوحدات العقارية وإجراء أعمال التعمير والتنظيف وتنظيم النشاطات وغيرها من الخدمات، هي عناصر لعقد المقاولة.

ووفقاً لهذا الرأي فإن عقد اقتسام الوقت لا يمكن أن يكون بيعاً حتى ولو تضمن بيع حصص في الوحدة العقارية أو بيع حصص زمنية على الوحدة العقارية. فهذا العقد يظل من العقود غير المسماة المختلطة، كونها تتضمن عناصر ترجع لعقود أخرى ويكون عنصر البيع إحداها.

## ٢- التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت بعد تعديل قانون حماية المستهلك التركي

إن التعريف الذي جاءت به الفقرة (ب) من المادة السادسة من قانون تعديل قانون حماية المستهلك التركي قد حدد الانتفاع من الوحدات العقارية بمدة معينة. فالقانون لا يمنح المستفيد حقاً عينياً يسري في مقابل الكافة بل يلاحظ وجود حق شخصي يستند إلى العقد المبرم بين الطرفين والذي ينشئ التزامات متقابلة على الطرفين.

فبعد هذا التعديل وتنظيم القانون لعقد اقتسام الوقت طمح للسطح آراء مختلفة في الفقه حول بقاء هذا العقد تحت طائلة العقود غير المسماة، أو أن هذا التنظيم التشريعي جعل منه من العقود المسماة. فقد ذهب اتجاه إلى أن التفات المشرع إلى عقد اقتسام الوقت بهذا التنظيم وإصدار وزارة التجارة والصناعة التركية تعليمات خاصة بأصول عقد اقتسام الوقت، يدخله في نطاق العقود المسماة<sup>(٣١)</sup>. في حين أن رأياً آخر يذهب إلى عدم كفاية هذا التنظيم ليجعل منه عقداً مسماة فهو لا يتضمن تنظيمياً مفصلاً كما هو حال العقود المسماة في قانون الالتزامات التركي<sup>(٣٢)</sup>. وإن كنا نميل إلى الأخذ بالرأي الأول فإننا نجد أن هذا الخلاف مجرد نظري لا ينعكس على واقع التطبيق. فوفقاً لقاعدة الخاص يقيد العام تطبق أولاً ما هو منصوص بصدده عقد اقتسام الوقت في التعليمات الخاصة وكذلك قانون حماية المستهلك فإذا لم تسعف هذه الأحكام في معالجة الأمر يتم اللجوء إلى القواعد العامة المنصوص عليها في كل من قانون الالتزامات والقانون المدني التركيين.

31) Bkz. Funda Çelebi, Op. Cit., P. 58.

32) Ahmet Köse, Devre Tatil Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Selçuk Üniversitesi, Konya 2009, P. 35.

## الفرع الثاني

### التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت في التشريعات غير المنظمة له

إن عقد اقتسام الوقت في القانون العراقي يخضع للقواعد العامة الواردة في القانون المدني، ويبرم في إطار حرية التعاقد، لعدم وجود تنظيم تشريعي خاص به في القانون المذكور، ونرى إمكانية إبرام عقد اقتسام الوقت في جميع صورته في حدود هذا الإطار، إذ يعتمد ذلك قبل كل شيء على الاتفاق المبرم بين الأطراف، فإذا اتخذ عقد اقتسام الوقت صورة البيع، نشأ عن العقد ملكية شائعة بين المستفيدين (الشركاء)، وإذا ظلت بعض الحصص الزمنية بلا بيع، ظلت ملكيتها للمستثمر (للشركة البائعة) ويكون مالكا على الشيوع مع باقي المستفيدين الذين اشتروا حصصاً زمنية. وقد يرد العقد في صورة عقد إيجار والذي ينشئ حقاً شخصياً للمستفيد. كما ومن الممكن أن ينشأ حقاً عينياً كحق انتفاع وارد على حصة شائعة في وحدة سياحية، ويلتزم الشركاء بالمصاريف وبالمحافظة على الوحدة السياحية، إلا أن الإدارة تظل في الغالب وحسب الاتفاق للمستثمر مالك المشروع.<sup>(٣٣)</sup> ومع ذلك يمكننا القول بأن عقد اقتسام الوقت وفق التفاصيل المعقدة التي يمتاز بها، يجعلها من العقود غير المسماة في القانون العراقي في كل الصور التي من الممكن أن يتخذها. فعلى سبيل المثال لو اتخذ العقد المذكور صورة البيع أو الإيجار ما أمكن عده بيعاً أو إيجاراً صرفاً، بل على الرغم من ذلك يتضمن عناصر تعود لعقود أخرى وهذه العناصر تختلف من عقد إلى آخر، ومن صورة إلى أخرى يتم الاتفاق عليها من قبل أطراف العقد. عليه، يمكن القول أنه في جميع الصور التي ترد عليه عقد اقتسام الوقت وفق القانون العراقي، وحيث إنه من العقود التي لم يخصصها المشرع بتنظيم خاص، فيعتبر من العقود غير المسماة. ونذهب إلى اعتبار العقد في هذا القانون من العقود غير المسماة المختلطة. كونها تتضمن عناصر تعود لعقود مسماة وأخرى غير موجودة في هذا النوع من العقود.

وعلى الرغم مما سبق ذكره، فإن إبرام العقد في ظل عدم وجود تشريع خاص باقتسام الوقت في النظام القانوني العراقي لا يخلو من محاذير عديدة. ومن بين تلك المحاذير عدم إمكان تطبيق كافة أحكام القانون المدني على هذا العقد لحدائته وطبيعته والنظام القانوني الذي نشأ فيه، فكل هذه الأمور تؤدي إلى عدم انسجامه تماماً مع أحكام القانون المدني. ونرى أن وجود مثل هذا الفراغ التشريعي في العراق قد يؤدي بالمستثمر إلى استغلال المستفيد الذي يدخل في تعامل معه. ومن هذا المنطلق نرى ضرورة تشريع اقتسام الوقت الذي يحتاج إلى قواعد تشريعية خاصة إذ لا يمكن الاكتفاء في هذا الخصوص بالقواعد العامة الواردة في القانون المدني.

(٣٣) نسرين محاسنة، مصدر سابق، ص ١٠٢٣.

David A. Bowen, David A. Bowen, Op. Cit. P. 478. Paul Barron, David A. Bowen, Op. Cit. P. 893, Robert M. Kessler, Note: VIII. Property: The North Carolina Time Share Act. North Carolina Law Review, (1984), P. 1356 .

## المطلب الثالث

### عناصر عقد اقتسام الوقت

إن عناصر عقد اقتسام الوقت يختلف فيما إذا كان منظماً في قانون خاص عنه إذا لم يكن منظماً على هذا الفرار وخاضعاً للقواعد العامة في القانون. لذا نتناول الموضوع في هذا المطلب بتقسيمه وفقاً للتوضيح المذكور.

## الفرع الأول

### عناصر عقد اقتسام الوقت وفقاً للقواعد العامة

سبق وأن بيّنا في التكييف القانوني لعقد اقتسام الوقت في القانون العراقي، بأنه وفقاً للقواعد العامة يعد من العقود المختلطة غير المسماة. وبموجب العقد المبرم بين المستثمر والمستفيد يتم تخصيص حصة زمنية على وحدة عقارية سياحية معينة أو قابلة للتعين لانتفاع المستفيد في مدد دورية معينة أو قابلة للتعين خلال السنة. ويختلف طبيعة العقد فيما إذا كان يمنح المستفيد حقاً عينياً أو حقاً شخصياً حسب العقد المبرم والصورة التي يختارها الأطراف. واستناداً على هذا التوضيح فإنه يمكن استنباط العناصر الأساسية لعقد اقتسام الوقت في الحالة التي يعد فيه من العقود المختلطة غير المسماة على النحو الآتي: الأول، مكان (وحدة عقارية سياحية) معين أو قابل للتعين. والثاني، مدة معينة أو قابلة للتعين. وفيما يخص طول مدة العقد موضوع البحث فهو يعد أهم ما يميزه عن الوقت القصير الموجود في العقود الأخرى التي تتشابه به كعقد الإيجار وعقد النزول في الفندق.

## الفرع الثاني

### عناصر عقد اقتسام الوقت وفقاً للقوانين الخاصة المنظمة له

سنحاول فيما يلي بيان عناصر عقد اقتسام الوقت في القوانين محل المقارنة التي تطرقت إلى العقد بالتنظيم، بعبارة أخرى في كلا القانونين البحريني والتركي.

### أولاً: تمكين المستفيد من الانتفاع بالوحدة العقارية السياحية

إن أي شخص يقدم على إبرام عقد اقتسام الوقت مع المستثمر فإنه ينبغي من وراء ذلك الانتفاع بوحدة عقارية سياحية خلال مدد دورية طيلة مدة العقد. لذا فإن الوحدة السياحية العقارية ومدة الانتفاع منها تعدان من العناصر الجوهرية في هذا العقد. عليه<sup>(٢٤)</sup>، لا يمكن وصف العقد بأنه اقتسام للوقت فيما إذا فقد أحد هذين العنصرين.

34) Mary Lou Savage, Colin M. Lancaster, Nicholas C. Bougopoulos, Time Share Regulation: The Wisconsin Model, Marquette Law Review, Volume 77, Issue 4 Summer (1994), P. 733.

فتعريف عقد اقتسام الوقت المنصوص عليه في الفقرة (هـ) من المادة الرابعة من التعليمات الخاصة بأسس وأصول تطبيق عقود اقتسام الوقت التركي، يستلزم أن يكون العقد وارداً على عقار. كما ويشترط بأن يكون العقار المذكور وحدة سكنية لقضاء العطل. وبموجب الحكم السابق أيضاً يلتزم المستثمر بتمكين المستفيد من الانتفاع أو التمتع بالتمكين من الانتفاع من عقار أو أكثر من عقارات أو وحدات المشروع. إلا أنه وفي هذا الإطار يلتزم المستثمر وفق العقد المبرم بتعيين العقارات التي ينتفع منها المستثمر خلال السنة. كما أن للأطراف أن يضعوا نصاً في العقد بخصوص تحديد الوحدات العقارية السياحية، وكذلك تحديد المنتجعات والمجمعات التي تتواجد فيها والتي سينتفع المستفيد خلال السنوات القادمة<sup>(٣٥)</sup>. وكذلك قد يتضمن العقد إمكانية انتفاع المستفيد من المجمعات الأخرى الذي أبرم صاحب المشروع معهم عقود خارج الدولة أو في داخلها، بعبارة أخرى تمكين المستفيد من الانتفاع بميزة تبادل العطلات التي توفرها نظام اقتسام الوقت<sup>(٣٦)</sup>.

وعلى الرغم من عدم وجود معيار ثابت للحالة التي لا بد من أن يكون عليها الوحدة العقارية، فإنه يشترط تثبيت الحالة التي ينبغي أن تكون عليها في العقد<sup>(٣٧)</sup>. بالإضافة إلى ما سبق يشترط أيضاً أن ينص العقد على كيفية انتفاع المستفيد من الوحدة العقارية، والمرافق المشتركة في المجمع السياحي من المسابح والحمامات والمطابخ ومواقع الترفيه المشتركة<sup>(٣٨)</sup>. وفي حالة عدم النص صراحة على الانتفاع بالأجزاء المشتركة فإن ذلك يعد قبولاً من قبل المستثمر بأحقية المستفيد بالانتفاع من جميع المرافق المشتركة للمشروع.

أما القانون البحريني فقد نص على ضرورة تمكين المستفيد من الانتفاع بالوحدة السياحية وتحديد الأساليب التي تكفل ذلك<sup>(٣٩)</sup>. فقد تم بيان المقصود بالوحدة السياحية بأنها الشقة، أو الفيلا، أو الشاليه، أو الوحدة السكنية الفندقية والتي تكون جزءاً من أجزاء المنتجع أو المجمع السياحي. كما وقد ألزم المستثمر بتحديد الوحدة التي سينتفع بها المستفيد طوال مدة العقد، وأيضاً عليه أن يبين في العقد حالة العقار وحدودها، ومساحتها ومشمولاتها ودرجة جودتها<sup>(٤٠)</sup>.

35) M. 5 Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esaslari Hakkında Yönetmelik

36) F. j M. 5 Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esaslari Hakkında Yönetmelik

37) F. c M. 5 Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esaslari Hakkında Yönetmeliğe göre «Sözleşme konusu taşınmazın fiili durumu ve yeri, taşınmaz inşaat halinde ise fiili durumu ve makul bir tamamlanma tarihi.»

38) F. e M. 5 Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esaslari Hakkında Yönetmeliğe göre «Tüketicinin yararlanabileceği yüzme havuzu, sauna ve benzeri ortak tesisler, ışıklandırma, su, bakım ve benzeri hizmetler ile bunlardan yararlanma şartları»

٣٩) الفقرة الخامسة من المادة السادسة من القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات البحريني.

٤٠) الفقرة (ج-١) المادة السادسة من القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات البحريني.

واستناداً إلى ذلك يلتزم المستثمر ليس فقط ببيان حالة الوحدة العقارية من الناحية المادية، بل عليه أيضاً الإفصاح عن الالتزامات المترتبة على الوحدة لصالح الغير وبالتحديد الرهون، ويلتزم كذلك بأن يبين حقوق المستفيد والوسائل المكفولة له تجاه حق الغير هذا<sup>(٤١)</sup>. وقد سار المشرع البحريني على نهج القوانين المنظمة لنظام اقتسام الوقت في إلزامه المستثمر بضرورة تحديد ما إذا كان العقد يتضمن نظام تبادل العطلات وكيفية الاستفادة من هذا النظام والآليات التي تعينه على الانتفاع منه<sup>(٤٢)</sup>.

### ثانياً: مدة الانتفاع

لقد سبق الذكر بأن مدة الانتفاع من الوحدة العقارية السياحية تعتبر من العناصر الجوهرية لعقد اقتسام الوقت وبدونه لا يمكن الحديث عن وجود هذا العقد.

ففي القانون التركي فإنه وبموجب الفقرة (هـ) من المادة الرابعة من التعليمات الخاصة بشأن اقتسام الوقت فإن العقد لا بد من أن يبرم لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات كما ويجب أن يتضمن تمكين المستفيد من الانتفاع من الوحدة العقارية السياحية لمدة معينة أو قابلة للتعين لا تقل هي الأخرى عن أسبوع لكل دورة. ومن الملاحظ أنه يجوز أن تكون هذه الأسابيع ثابتة أو متغيرة ولكن لا بد من أن لا تقل هذه المدد عن أسبوع. وكان التوجيه الأوروبي بشأن نظام اقتسام الوقت الملغى يشترط في المادة الثانية أيضاً على الأقل مدة اقتسام الوقت عن ثلاث سنوات ومدة الانتفاع الدورية عن أسبوع، أما التوجيه الأوروبي النافذ فقد اشترط في المادة الثانية بأن لا يقل مدة اقتسام الوقت عن سنة واحدة والمدة الدورية عن مدة انتفاع لدورة واحدة من دون تحديد المدة الدنيا للانتفاع<sup>(٤٣)</sup>.

ويظهر من الأحكام السابقة الذكر أن الأطراف يستطيعون الاتفاق على مدة أطول فيما بينهم عن المدة المحددة في القانون. ولكن ما الحكم فيما لو أنهم اتفقوا على مدة أقصر عن تلك المدد المحددة في القانون؟

في الحقيقة ظهر خلاف في الفقه التركي بخصوص اتفاق أطراف العقد على مدة انتفاع أقصر من مدة الأسبوع المنصوص عليها في تعليمات أصول وأسس اقتسام الوقت. فقد ذهب البعض إلى أن ذلك لا يولد أي أثر سلبي على العقد، سوى عدم خضوع العقد للتعليمات الخاصة باقتسام الوقت وقانون حماية المستهلك<sup>(٤٤)</sup>. إلا أن هذا القول لا يستقيم وهدف المشرع في هذا القانون

(٤١) الفقرة الثانية من المادة السادسة من القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات البحريني.

(٤٢) الفقرة (د-١) من المادة السادسة من القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات البحريني.

43) See Paragraph 1-a Article 2 from European Directive on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts

44) Bkz. Ahmet Köse, Op. Cit., P. 41.

إذ أن أغلب القواعد المنصوص عليها في القانون تعتبر أمرة. فما جاء في القانون يعتبر التزاماً على المستثمر لابد من أن يتقيد به وينفذه. ومع ذلك فإن المشرع التركي قد انتبه إلى مسألة كون مدة الانتفاع المتفق عليها من قبل الأطراف أقصر مما هو محدد في القانون، وذلك من خلال النص عليها في المادة السابعة من تعليمات أصول وأسس اقتسام الوقت والتي جاءت تحت عنوان نقصان الشروط الواجب توافرها في العقد، ووفقاً لهذا الحكم فإن للمستفيد وخلال ثلاثة أشهر من التأريخ الذي أبرم فيه العقد أن يقوم بإخطار المستثمر بتكملة النقص الذي يشوب العقد وذلك برفع مدة الانتفاع من الوحدة العقارية السياحية إلى الحد المقرر قانوناً وإلا فإنه وبانتهاء المدة المذكورة في الإخطار ينقضي العقد من تلقاء نفسه<sup>(٤٥)</sup>.

أما في القانون البحريني، وخلافاً للقانون التركي، يبدو لنا من خلال الاطلاع على نصوص القرار الخاص باقتسام الوقت البحريني بأنه لم ينص على المدة الصغرى التي ينبغي أن لا تقل عنها مدة العقد الوارد على الانتفاع بالحصة الزمنية وكذلك الحال بالنسبة لمدة الانتفاع السنوية من الوحدة العقارية طيلة مدة العقد. ولكنه مع ذلك فقد وضع حداً ينبغي أن لا يزيد فيه مدة الانتفاع بالحصة الزمنية عن المدة المتبقية من العمر الافتراضي للوحدة العقارية<sup>(٤٦)</sup>. ونرى أن المشرع البحريني قد وافق نهج التوجيه الأوروبي الخاص بحماية المستهلكين في مجال عقود اقتسام الوقت النافذ<sup>(٤٧)</sup>، حينما نص في المادة الأولى من القرار الخاص باقتسام الوقت البحريني بأن العقد الذي يرد على الحصة الزمنية لابد من أن يكون لعدد من السنوات، أي أنه لابد من أن يزيد عن سنة واحدة، وقد أشار الحكم السابق إلى مدة الانتفاع من الوحدة العقارية والتي لابد من أن تكون سنوية. ونرى أن القانون البحريني كان متميزاً في أنه لم يجعل حد أدنى لاستمرار مدة العقد الوارد على الحصة الزمنية وكذلك بالنسبة لمدة الانتفاع الدورية، إلا أنه مع ذلك نجد أن المشرع المذكور كان قد نص في المادة الأولى أن الحصة الزمنية يستعمل من قبل المستفيد «سنوياً» وأكد على هذا الاتجاه في الفقرة (أ-١) من المادة السادسة بقولها «وموعدها السنوي» وكان الأولى أن يقول دورياً، فبموجب القوانين المقارنة من الممكن أن تتكرر الانتفاع من الوحدة العقارية بصورة دورية ولمرات متعددة خلال السنة الواحدة في حين أن ذلك غير ممكن بموجب القانون البحريني فلا بد من الانتفاع مرة واحدة خلال السنة.

45) M. 7 Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik.

٤٦) الفقرة (أ-١) من المادة السادسة من القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات البحريني.

47) See: Article 2-1 from European Directive 2008/122/EC on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts. (a) «timeshare contract» means a contract of a duration of more than one year under which a consumer, for consideration, acquires the right to use one or more overnight accommodation for more than one period of occupation.



## ثالثاً: البديل في عقد اقتسام الوقت

إن عقد اقتسام الوقت سواء تم اعتباره من العقود المسماة أو غير المسماة فإنه يعد من عقود المعاوضة. إذ يلتزم المستفيد بأن يدفع عوضاً في مقابل انتفاعه بالحصة الزمنية في الوحدة السياحية<sup>(٤٨)</sup>. فمقابل التزام المستثمر بتجهيز الوحدة العقارية السياحية يقع التزام على المستفيد بالوفاء بالتزامه بالمقابل النقدي والذي يشكل العوض في هذا العقد<sup>(٤٩)</sup>.

فمقابل التزام المستثمر بتوفير الوحدة السياحية، وكذلك التزاماته بتمكين المستفيد من الانتفاع من المرافق المشتركة للوحدة العقارية وملحقاته وأيضاً بتنظيف وصيانة وتعمير وتشغيل وإدارة المنتجع السياحي، يقع على عاتق المستفيد التزام أساسي بدفع مبلغ من النقود.

ويبدو أنه في موضوع التزام المستفيد بدفع مبلغ من النقود لابد من التمييز بين نوعين من البديل: الأول، وهو مبلغ من النقود يلتزم المستفيد بدفعه مقابل التزام المستثمر بتدوير العطل أي بتخصيص الحصة الزمنية الناشئة عن عقد اقتسام الوقت، والذي يدفع مرة واحدة ودفعة واحدة وهو أداء فوري التنفيذ. والنوع الثاني من البديل، وهو ما يلتزم المستفيد بدفعه لانتظام عمل نظام اقتسام الوقت، والذي يُدفع سنوياً والذي من حيث الطبيعة تعتبر من الالتزامات الدورية فهو بدل خدمات المنتجع والوحدة والمرافق المشتركة والذي يتضمن المصاريف القانونية كالضرائب والمصاريف العامة كمقابل لإدارة المنتجع. وقد أشار إلى هذين البديلين كل من التعليمات الخاصة باقتسام الوقت التركي<sup>(٥٠)</sup> في الفقرة (هـ) من المادة الخامسة وكذلك القرار الخاص باقتسام الوقت البحريني في الفقرتين (ز-و) من المادة السادسة<sup>(٥١)</sup>.

## رابعاً: الشكلية

استوجبت التعليمات الخاصة باقتسام الوقت التركي ضرورة استيفاء عقد اقتسام الوقت

- 48) Kai-Li Chi, Perspectives on Timeshare Ownership: An Exploratory Study of Markets in China, A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Master Of Science Degree In Hotel Administration Williams F. Harrah College of Hotel Administration, University Of Nevada, Las Vegas, December 2009, P. 13.
- 49) Pathak Madan, The Economics Contract Value: A Study do the Resort Timsharing Market in the Visitor Lodging Industry in the State of Hawaii, A Dissertation Submitted to the Graduate of the University of Hawaii in Partial Fulfillment of the Requirement, for the Degree of Doctor of Philosophy in Economics, Hawaii, December 1989, P. 5.
- 50) F. h M. 5 Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliğe göre. «Sözleşme konusu hakkın kullanılması karşılığı olarak tüketici tarafından ödenecek bedel, ortak tesislerin ve hizmetlerin kullanımı için ödenecek bedel, vergi, harç gibi zorunlu yasal giderler ve genel idari masrafların ne şekilde hesaplanacağına ilişkin açıklamalar».

(٥١) تنص المادة السادسة من القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات البحريني، «ز- تحديد ثمن الحصة الزمنية المشتراة. ح- تحديد الالتزامات المالية التي تقع على عاتق المشتري، سواء تلك التي يتعين سدادها لحكومة الدولة التي يقع فيها المنتجع كالضرائب والرسوم، أو تلك التي يلزم سدادها إلى إدارة المنتجع من مصروفات الإدارة والحراسة والصيانة الدورية ومقابل استهلاك الكهرباء والماء».

لشكالية الكتابة وتسليم نسخة موقعة من قبل الطرفين إلى المستهلك<sup>(٥٢)</sup>. ولكن ما هو الأثر المترتب على عدم استيفاء عقد اقتسام الوقت للشكالية المنصوص عليها في هذه التعليمات؟

لقد أجابت على هذا التساؤل المادة السابعة من التعليمات المذكورة والمخصصة لبيان حكم نقصان الشروط الواجب توافرها في عقد اقتسام الوقت. وبموجب هذا الحكم الذي يطبق على عدم مراعاة شكل الكتابة أيضاً، فإن للمستهفيد وخلال ثلاثة أشهر من تأريخ إبرام العقد أن يقوم بالإخطار والطلب بإكمال النواقص خلال هذه المدة، وإلا فإنه بانقضاء هذه المدة سينقضي العقد من تلقاء نفسه. ومن الجدير بالذكر أن نفس التعليمات لم تشترط نوعاً معيناً من الشكالية لابد من مراعاته في الإخطار، مع ذلك فإن سهولة الإثبات تقتضي بأن يكون الإخطار كتابياً.

أما القانون البحريني، فقد ألزم القرار الخاص باقتسام الوقت في المادة الرابعة منه المستثمر بإعداد عقود نموذجية لتسويق وبيع الوحدات السياحية وتقديم صور منها لوزارة الصناعة والتجارة، إذ أن ذلك يعد في الوقت نفسه من شروط منح الترخيص للمستثمر للعمل في مجال المشاريع السياحية بنظام اقتسام الوقت. بالإضافة إلى ذلك فإنه وفقاً للقرار المذكور لابد من أن يكون العقد المبرم بشأن الحصة الزمنية محرراً باللغة العربية، مع جواز تحريره باللغة الأجنبية، إلا أنه في هذه الحالة لابد من إرفاق العقد بترجمة معتمدة باللغة العربية. ولابد لإبرام العقد من توقيعه من قبل الطرفين وأن يكون موثقاً أمام الجهة الرسمية المختصة<sup>(٥٣)</sup>. ولكن ماذا لو لم يراعى الشكل المطلوب هذا في إبرام العقد؟ لقد سكت القرار السابق عن الإجابة على هذا التساؤل. عليه نرى هنا ضرورة الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني البحريني وبالتحديد المادة (٦٩) والذي ينص على أنه «لا يلزم في العقد شكل معين، ومع ذلك إذا فرض القانون شكلاً معيناً لانعقاد العقد، ولم يراع هذا الشكل في إبرامه، وقع باطلاً». واستناداً على هذا الحكم يعد عقد اقتسام الوقت الذي لم يستوفى الشكل المطلوب قانوناً باطلاً. على العكس من القانون التركي الذي سبق وأن اتضح لنا بأن له موقفاً مغايراً في خصوص الأثر المترتب على تخلف الشكالية المطلوبة قانوناً في عقد اقتسام الوقت، إذ أنه لم يرتب عليه بطلان هذا العقد. ونرى أن موقف القانون البحريني في هذا الخصوص وإن كان ينسجم مع حكم القواعد العامة للقانون، إلا أن حكم القانون التركي أقرب إلى تحقيق العدل من خلال إعطاء فرصة لإنقاذ العقد، خصوصاً أنه في مجال نظام اقتسام الوقت حيث يكون هدف المشرع حماية المستهلك<sup>(٥٤)</sup>، بالإضافة إلى أن المستهلك الذي يقدم على إبرام العقد ينبغي قدر المستطاع أن لا يصطدم بمصير بطلان العقد الذي أبرمه لأجل قضاء عطله.

52) M. 5 Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik.

٥٣) الفقرة الأولى من المادة السادسة من القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات البحريني.

54) For a more detailed explanation of the consumer protection in the Time Share contracts See: Yvette C. Mendez, Op. Cit., P. 526.

## المبحث الثاني

### انتفاع المستفيد من الحصة الزمنية وإدارتها

إن حادثة التعامل بنظام اقتسام الوقت هو أحد أسباب عدم تنظيمها في أغلب التشريعات، وتركها تخضع لحكم القواعد العامة الواردة في القانون المدني. وبالاعتماد على التوضيحات السابقة بخصوص صور اقتسام الوقت، وكذلك أحكام القوانين المقارنة فإن حق المستفيد في الحصة الزمنية على الوحدة العقارية السياحية قد يكون حقاً شخصياً يخضع لأحكام عقد الإيجار فيما إذا كانت الوحدة قد تم تخصيصها للمستفيد من خلال عقد الإيجار، وقد يكون حق المستفيد في الحصة الزمنية على الوحدة العقارية السياحية حقاً عينياً عقارياً كحق الملكية أو حق الانتفاع أو حق الاستعمال.

إن إدارة الحصة الزمنية ترتبط بشكل وثيق مع تحديد طبيعة حق المستفيد على الحصة الزمنية، ففيما إذا كان العقد المبرم بينهما إيجاراً، عندئذ يخضع كل ما يتعلق بهذه العلاقة لأحكام هذا العقد. وقد يتقرر للمستفيد بموجب التعاقد حقوق عينية عقارية على وحدة معينة أو مجموع وحدات المشروع العقاري السياحي. هذا إضافة إلى أن طبيعة الحق على الحصة الزمنية وإدارته، تختلف في القوانين المنظمة لاقتسام الوقت عن تلك التي لم تنظمه. عليه نرى تقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب: نخصص الأول، لطبيعة حق المستفيد في الحصة الزمنية في نظام اقتسام الوقت فيما نعالج في الثاني، طبيعة الحق العيني المقرر في نظام اقتسام الوقت. ونتطرق في الثالث إلى مدى موثمة القواعد العامة للقانون المدني مع الانتفاع بالحصة الزمنية بنظام اقتسام الوقت. ونبحث في المطلب الرابع إدارة الحصة الزمنية على الوحدة العقارية.

## المطلب الأول

### طبيعة حق المستفيد في الحصة الزمنية في نظام اقتسام الوقت

إن لتحديد حق المستفيد بكونه حق شخصي أو حق عيني، إضافة لأثره على إدارة الحصة الزمنية، دوراً في بيان سلطات المستفيد على محل الحق. فسلطات حق المستفيد تكون أوسع وأقوى فيما لو وصف بأنه حق عيني لا شخصي، ولو وصف بأنه حق عيني فإن سلطات المستفيد تصل إلى أوسع مدياتها فيما لو كان حق ملكية مقارنة بباقي الحقوق العينية<sup>(٥٥)</sup>. ويتوقف تحديد طبيعة حق

(٥٥) د. رضا عبدالحليم عبدالمجيد عبدالباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، الكتاب الأول الوجيز في الحقوق

العينية الأصلية، الملكية، كلية الحقوق، مركز التعليم المفتوح، جامعة بنها، ٢٠٠٩، ص ١٢. د. محمد حسين منصور، مصدر

سابق، ص ١٥-١٦.

المستفيد على النصوص القانونية التي تعالج اقتسام الوقت في حالة وجود تنظيم قانوني خاص به، وفي حالة عدم وجود مثل هذا التنظيم فإن طبيعة حق المستفيد يتحدد بموجب العقد المبرم بين الطرفين.

وبتطبيق مفهوم كلا الحقين على التعامل في العقارات بنظام اقتسام الوقت. نرى بأنه في حالة كون حق المستفيد ملكية شائعة للوحدة العقارية فإنه ينتفع من الوحدة مباشرة على عكس الحال فيما لو كان هذا الحق قائماً على أساس الحق الشخصي وبالتحديد من خلال إبرام عقد إيجار على الوحدة العقارية السياحة. فالمستفيد لا يستطيع الاستفادة من الحق في هذه الحالة من دون تدخل المستثمر.

وفي حال كون الحق المقرر للمستفيد على الحصة الزمنية في مجال اقتسام الوقت حقاً عينياً، يثور نقاش حول ورود هذا الحق على الوحدة العقارية ذاتها أو على الزمن. إذ يذهب رأي إلى أن المستفيد يعتبر صاحباً لحق عيني محله حصة زمنية تتكرر بصورة دورية كل عام وهذه الدورية تستمر بشكل دائم إذا كان هذا الحق العيني حق ملكية وتكون للمدة المحددة قانوناً أو اتفاقاً فيما لو كان حق انتفاع أو استعمال<sup>(٥٦)</sup>.

ويرد على هذا الرأي اتجاه آخر في الفقه إن الحصة الزمنية ليست محلاً مادياً يمكن أن يقع عليه الحق العيني فالزمن ليس الهدف الوحيد الذي يصبو إليه المستفيد من نظام اقتسام الوقت بل إن الاستفادة لا تتحقق إلا من خلال ممارسة هذا الحق من خلال الحصة الزمنية على محل مادي يتمثل في الوحدة العقارية التي يقيم فيها المستفيد<sup>(٥٧)</sup>. ففي هذا الخصوص لابد من التمييز بين محل الحق العيني ومحل الانتفاع بهذا الحق. لذا فإن محل الحق العيني المقرر للمستفيد في نظام اقتسام الوقت هو حق عيني شائع سواء كان حق ملكية أو انتفاع أو استعمال يكون محلها الوحدة العقارية المخصصة لممارسة هذا الحق أو مجموع وحدات المشروع في حالة عدم تعيين الوحدة التي يمارس عليها الحق<sup>(٥٨)</sup>.

ونرى، أنه وإن كان لكل من الآراء السابقة أسانيداً وحججها، فأنتنا نحذو اتجاههاً مختلفاً يقوم على عدم إنكار الاتجاهين السابقين بشكل تام. إذ أن المشرع وهو منشئ القاعدة القانونية قد يكون له رأي مختلف في الموضوع. فمن خلال دراستنا للقوانين المقارنة لاحظنا أن القانون البحريني في القرار الخاص بشأن اقتسام الوقت يقر بيع الحصة الزمنية ويؤسس الحق العيني عليها، إذ أن المستفيد يعتبر مالكاً ليس للوحدة العقارية التي يستفيد منها بل للحصة الزمنية. وهذا

٥٦ ينظر د. حسن عبد الباسط جمعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت Time Share، دار الكتب المصري، ١٩٩٧، ص ٦٦.

٥٧ د. ندى سالم حمدون ملا علو، مصدر سابق، ص ٤٠٨.

٥٨ د. حسن عبد الباسط جمعي، مصدر سابق، ص ٦٨.

الاتجاه يتمشى مع ما تستلزمه نقل الملكية وتأسيس الحقوق العينية من إجراءات شكلية وإجراءات أخرى معقدة بالنسبة لنقل الملكية للأجانب، فالغالب أن الذين يقتنون الحصص الزمنية هم من الأجانب، فإذا لم يسمح لهم المشرع بتملك العقارات ولم يكن لديهم خيارات أخرى كتملك الحصص الزمنية لاصطدم المستفيدون الأجانب بعوائق قانونية تمنعهم عن اقتناء الحصص الزمنية، ويترتب على ذلك كساد وعدم نجاح المشروع الاستثماري الذي تبنى نظام اقتسام الوقت، والذي ما وجد سوى لتحقيق هذا الهدف. في حين أن من القوانين المقارنة ما تمنح المستفيد حقاً شخصياً بالحصصة الزمنية على الوحدة العقارية السياحية وذلك بحق استعمالها في أوقات دورية. وهذا هو اتجاه المشرع التركي في التعليمات الخاصة باقتسام الوقت التركي. في الوقت الذي كان التوجيه الأوروبي الملغي يقر بنظام اقتسام الوقت حقاً عينياً على الوحدة العقارية والانتفاع بها من خلال حصته الزمنية.

وليس فقط في الأنظمة القانونية المقارنة التي توجد فيها تشريعات خاصة بشأن اقتسام الوقت بل حتى في تلك غير المنظمة للموضوع، فإنه وطالما كان العقد غير مسماة فإنه يمكن للأطراف أن يؤسسوا بموجبه حقاً شخصياً أو حقاً عينياً. ولكن ونظراً لطول مدد عقود اقتسام الوقت وعدم وجود قوانين خاصة تحمي المستفيد في هذا الموضوع وأيضاً عدم ارتقاء قوة الحقوق الشخصية والسلطات التي تمنحها للمستفيد إلى مصاف الحقوق العينية، فإننا نعتقد أنه في حالة تبنى أي مستثمر لمشروع يتعامل بنظام اقتسام الوقت في العراق، لا يقدم المستفيدين على إبرام عقود اقتسام الوقت مع المستثمرين، إذا لم تكن تمنحهم حقوقاً عينية على الوحدة العقارية السياحية. عليه، يمكن القول بأنه في ظل القانون المدني العراقي فإن عقد اقتسام الوقت يمنح المستفيد في الغالب حقاً عينياً بموجب الحصصة الزمنية يمكنه من تملك أو انتفاع أو استعمال الوحدة السياحية.

## المطلب الثاني

### طبيعة الحق العيني المقرر في نظام اقتسام الوقت

إن العقود المبرمة على الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت بين المستفيد والمستثمر هي عقود ترتب حقاً عينياً على الحصصة الزمنية باعتبارها من الأموال المعنوية أو حقوقاً عينية عقارية على الوحدة السياحية كونها من الأموال المادية، ويتولى القانون أو العقد تنظيم سلطات المستفيد عندما يكون الحق العيني مقررراً على الحصصة الزمنية ذاتها والذي لا يكون شائعاً، أما في حالة ترتيب حق عيني عقاري للمستفيد على الوحدة السياحية، فإنه يكون في الغالب إما حق ملكية أو حق انتفاع أو حق استعمال شائع. إن مسألة شيوع هذه الحقوق تدفعنا كي نتناول في الفروع القادمة

أنواع الحقوق العينية العقارية التي تترتب على الحصاص الزمنية بنظام اقتسام الوقت بموجب القانون المدني العراقي، لعدم إمكان ذلك في القانونين الآخرين محل المقارنة، إذ أنه بموجب القانون البحريني يتم تأسيس حق الملكية على الحصة الزمنية والتي يتم بها الانتفاع من الوحدة العقارية السياحية، في حين يؤسس للمستفيد من عقد اقتسام الوقت في القانون التركي حقاً شخصياً يُمكنه من الانتفاع بالوحدة العقارية السياحية. كما وبعيننا دراسة الموضوع في الفروع التالية وفق النسق المذكور في تحديد مدى كفاية القواعد العامة للقانون المدني في معالجة جوانب الحقوق العينية المقررة بعقد اقتسام الوقت.

## الفرع الأول

### ترتيب حق ملكية للمستفيد على الوحدة العقارية السياحية

لقد سبق القول بأن المستفيد قد يكتسب الحصة الزمنية بنظام اقتسام الوقت من خلال اكتساب حق الملكية على الوحدة العقارية السياحية أو مجموع الوحدات العقارية في المشروع السياحي. ويدخل في بيع الحصة الشائعة للوحدة العقارية السياحية أحياناً الحصة الشائعة في مجموع مرافق المشروع كالمساح وصالات الملاعب والملاهي وغيرها. مع ذلك قد يحتفظ المستثمر بملكية المرافق المشتركة، إلا أنه في هذه الحالة يلتزم بتمكين المستفيد بالانتفاع منها. وإذا امتنع المستثمر عن تنفيذ هذا الالتزام كان للمستفيد أن يجبره على تنفيذه أي أن يطالبه بالتنفيذ العيني الجبري أو تنفيذ الالتزام بطريق التعويض<sup>(٥٩)</sup> أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى<sup>(٦٠)</sup>.

وظالما كانت الملكية في هذه الحالة ملكية شائعة يقوم المستفيد بالانتفاع منها لمدة محددة من السنة ويتناوب المستفيدون على الانتفاع بالوحدة العقارية السياحية حسب الحصاص الزمنية المحددة وفق العقود المبرمة مع المستثمر. فلا يتحقق انتفاع المستفيد في هذه الحالة إلا من خلال المهياة<sup>(٦١)</sup>. ولابد من التساؤل هنا عن أي من قواعد المهياة تطبق؟ فهل أن قواعد المهياة الزمانية

٥٩ - تنص المادة (٢٤٦) من القانون المدني العراقي «١ - يجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً. ٢ - على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً».

٦٠ - تنص الفقرة الأولى من المادة (١٧٧) من القانون المدني العراقي «في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد الإعذار أن يطلب الفسخ مع التعويض إن كان له مقتضى على أنه يجوز للمحكمة أن تنظر المدين إلى أجل، كما يجوز لها أن ترفض طلب الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام في جملته».

٦١ - المهياة هي قسمة للمال الشائع يتناوب فيها الشركاء على اقتسام منافع الشيء الشائع دون الملكية التي تبقى شائعة فيما بينهم. فإذا تناوب الشركاء الانتفاع بجميع المال الشائع مدة تتناسب مع حصة كل منهم تكون المهياة زمانية. وفيما إذا انتفع كل منهم بجزء من العين الشائع تكون المهياة مكانية. للمزيد يراجع د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ٢٠١٠، ص ١١٣. فالمهياة هي قسمة منافع لا أعيان. ينظر شاكر ناصر حيدر، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول في حق الملكية، مطبعة المعارف بغداد، ١٩٥٩، ص ٤٧٨.

أم المكانية هي التي تجد مجالاً للتطبيق؟ طبعاً إن قواعد المهايأة الزمانية هي التي تحدد وقت انتفاع المستفيدين بالوحدة العقارية المملوكة على الشيوع. وفقاً لذلك يتم الاتفاق على تناوب المستفيدين باعتبارهم شركاء على الشيوع في الانتفاع بالوحدة العقارية، والأصل أن يكون لكل منهم مدة تتناسب مع مقدار حصته<sup>(٦٢)</sup>. إلا أنه في حالة ما إذا كان للمستفيد حق ملكية شائعة على مجموع الوحدات العقارية للمشروع السياحي هنا لا بد من اللجوء إلى أحكام كل من المهايأة الزمانية والمكانية معاً، حيث لا بد من المهايأة الزمانية لأجل تحديد وقت انتفاع المستفيدين من الوحدة العقارية وهذا لا يتم إلا بعد تحديد الوحدة من بين مجموع الوحدات التي يشترك الأطراف فيها من خلال المهايأة المكانية<sup>(٦٣)</sup>. وبعبارة أخرى فإن تمكين المستفيد الذي له حق الملكية الشائعة من الانتفاع بوحدة معينة من بين مجموع الوحدات العقارية تكون من خلال المهايأة المكانية، في حين أن تحديد وقت انتفاع المستفيد بالوحدة العقارية المعينة له مكانياً يكون من خلال المهايأة الزمانية<sup>(٦٤)</sup>.

## الفرع الثاني

### ترتيب حق منفعة للمستفيد على الوحدة العقارية السياحية

قد يقوم المستثمر من خلال عقد بيع الحصص الزمنية وفقاً لنظام اقتسام الوقت بالتنازل عن حق منفعة شائع على وحدة معينة من وحدات المشروع أو على مجموع وحداته. واستناداً على العقد المبرم هذا بين الطرفين يحتفظ المستثمر بسلطة التصرف في حين يمنح المستفيد كونه صاحب حق منفعة سلطتي استعمال واستغلال حصته في الوحدة العقارية ومرافق المشروع المشتركة والتي له الحق عليها. وهذا ينسجم مع نص المادة (١٢٤٩) من القانون المدني العراقي في أنه «يصح أن تملك منافع الأعيان دون رقبته سواء كانت الأعيان عقاراً أو منقولاً». ووفق هذا التقدير فإن المستثمر سيبقى مالكاً لوحدات المشروع العقارية كونه يحتفظ بالرقبة وبالتالي بسلطة التصرف عليها<sup>(٦٥)</sup>.

(٦٢) تنص الفقرة الثانية من المادة (١٠٧٨) من القانون المدني العراقي على «ويصح أن تكون المهايأة زمانية، بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال الشائع كل منهم لمدة تتناسب مع حصته». وكذلك ينظر محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد بدون سنة النشر، ص ١٠٧.

(٦٣) تنص الفقرة الأولى من المادة (١٠٧٨) من القانون المدني العراقي على أنه «يجوز الاتفاق ما بين الشركاء على قسمة المال الشائع مهايأة، فيختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع، ولا يصح الاتفاق على قسمة المهايأة لمدة تزيد على خمس سنين، فإذا لم تشترط لها مدة حسب مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك شركاءه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب في التجديد». ينظر أيضاً في هذا السياق: محمد طه البشير ود. غني حسون طه، مصدر سابق، ص ١٠٦.

(٦٤) د. حسن عبدالباسط جميعي، مصدر سابق، ص ٦٠.

(٦٥) للمزيد ينظر د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٠، ص ٢٣٨.

وبموجب العقد<sup>(٦٦)</sup> المبرم يستطيع المستفيد الانتفاع من وحدة أو من وحدات المشروع السياحي خلال المدة المحددة<sup>(٦٧)</sup> وهذا يعني أن صاحب حق المنفعة يكتسب هذا الحق على الشيوع. فلا يوجد أي مانع في القانون العراقي بشأن اكتساب عدة أشخاص لحق المنفعة، خصوصاً أن القانون المدني العراقي يشير بصراحة إلى أن حق المنفعة هي تملك لمنافع الأعيان<sup>(٦٨)</sup>. وطالما كانت المهياة قسمة للمنافع<sup>(٦٩)</sup> أمكن لأصحاب حق المنفعة على الشيوع من الاتفاق على تنظيم الانتفاع من الوحدة العقارية من خلال المهياة الزمانية إذا كان حق المنفعة وارداً على الوحدة العقارية والمهياة المكانية والزمانية إذا كان حق المنفعة مؤسساً على مجموع وحدات المشروع السياحي.

و للمستفيد في حالة اكتسابه حق منفعة على الوحدة العقارية أن يتصرف في هذا الحق معاوضة أو تبرعاً، إلا إذا كان العقد الذي أنشأ هذا الحق ينص على خلاف ذلك، إذ أن هذا التصرف في حق المنفعة لا يؤدي إلى زوالها<sup>(٧٠)</sup>. ولما كانت في هذه الصورة من صور اكتساب الحصة الزمنية على الوحدة العقارية لا تنقل الرقبة إلى المستفيد، فإن من المؤكد أن حق المنفعة المترتب على هذه الوحدة سينقضي وفقاً لأحكام القانون المدني بانقضاء الأجل المعين في العقد فإن لم يعين له أجل عد مقررراً لمدى حياة المستفيد، مع ذلك فهو ينتهي على كل حال بموت المستفيد حتى قبل انقضاء الأجل المعين<sup>(٧١)</sup>. كذلك ينقضي حق منفعة المستفيد بهلاك الوحدة العقارية وذلك لتخلف محل الحق. غير أنه إذا عوض المستثمر باعتباره المالك للمشروع السياحي انتقل المنفعة إلى هذا التعويض<sup>(٧٢)</sup>. غير أننا لا نجد انطباق هذا الحكم في موضوع الانتفاع بالحصة الزمنية في اقتسام الوقت إلا إذا كان التعويض عينياً وبوحدة عقارية سياحية. كما وينقضي حق المنفعة إذا كان هلاك الوحدة العقارية راجعاً إلى خطأ المستثمر، ولكن للمستفيد في هذه الحالة المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر. وإذا لم يكن ذلك راجعاً إلى خطأ المستثمر فإنه لا يجبر بإعادة الوحدة العقارية إلى

٦٦ الأصل أن يكتسب حق المنفعة بالعقد ويفهم ذلك من منطوق المادة (١٢٥٠) من القانون المدني العراقي التي تنص على أنه «يكسب حق المنفعة بالعقد وبالوصية ويجوز كذلك أن يحتج الحائز لهذا الحق بالتقادم». وأيضاً المادة (١٢٥١) من القانون المدني العراقي التي تنص هي الأخرى على أنه «يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع، وكذلك الأحكام المقررة في المواد الآتية».

٦٧ في هذا الخصوص تنص المادة (١٢٥٢) من القانون المدني العراقي على أنه «للمنتفع أن يستعمل الشيء المنتفع به وتوابعه، وله أن يستولي على ثماره مدة انتفاعه به وله نتاج المواشي، وعليه أن يعوض منها ما نفق من الأصل».

٦٨ المادة (١٢٤٩) من نفس القانون.

٦٩ ينظر د. محمد وحيد الدين سوار، مصدر سابق، ص ١١٣.

٧٠ المادة (١٢٥٣) من القانون المدني العراقي.

٧١ المادة (١٢٥٧) من نفس القانون.

٧٢ المادة (١٢٥٨) من نفس القانون. وينظر أيضاً: محمد طه البشير ود. غني حسون طه، مصدر سابق، ص ٣٠٩.



أصله ولكن إذا أعادها رجع حق المنفعة للمستفيد إذا لم يكن الهلاك بسببه<sup>(٧٣)</sup>. وينتهي حق منفعة المستفيد على الوحدة العقارية أيضاً بعدم استعمالها مدة خمس عشرة سنة<sup>(٧٤)</sup>.

إضافةً إلى ما سبق يلتزم المستفيد بالمحافظة على الوحدة العقارية وأن يبذل من العناية في حفظه ما يبذله الشخص المعتاد، كما ويلتزم المستفيد باستعمال العين بشكل مشروع ومتفق مع طبيعته، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام للمستثمر أن يعترض وأن يطالب بتقديم تأمينات، فإن لم يقدمها المستفيد أو بقي على الرغم من اعتراض المستثمر يستعمل العين استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها فللمحكمة أن تنزعها من يده وتسلمها إلى عدل يتولى إدارتها وللمحكمة تبعاً لخطورة الحال أن تحكم بانتهاء حق الانتفاع<sup>(٧٥)</sup>.

### الفرع الثالث

#### ترتيب حق استعمال للمستفيد على الوحدة العقارية السياحية

من بين صور حق المستفيد في الانتفاع بالحصة الزمنية بنظام اقتسام الوقت، ما يكون بتأسيس حق استعمال على الوحدة العقارية. وحق الاستعمال بموجب نص المادة (١٢٦١) من القانون المدني العراقي هو تملك المنفعة القاصر على الاستعمال أو السكني. ووفقاً لذلك فإن المستثمر سيبقى مالكاً لرقبة الوحدة العقارية السياحية، ولا يتنازل سوى عن سلطة الاستعمال إذ يحتفظ لنفسه بسلطتي التصرف والاستغلال<sup>(٧٦)</sup>. ويتميز حق الاستعمال في هذا الصدد بأن نطاقه يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته في خاصة أنفسهم<sup>(٧٧)</sup>. وكذلك فإنه لا يجوز للمستفيد من أن يتنازل عن حق استعماله للوحدة العقارية السياحية للغير، إلا بناء على شرط صريح ومبرر قوي<sup>(٧٨)</sup>. وفيما عدا ما تم التطرق إليه من أحكام خاصة تطبق على حق الاستعمال الأحكام المتعلقة بحق المنفعة<sup>(٧٩)</sup>. من حيث إمكان المستفيدين بكونهم أصحاب حق استعمال على الشيوع من الانتفاع من الوحدة السياحية من خلال قسمة المهايأة. وأيضاً ما يتعلق من أحكام بانقضاء حق استعمال المستفيد للحصص الزمنية.

(٧٣) المادة (١٢٥٨) من القانون المدني العراقي وينظر أيضاً: محمد طه البشير ود. غني حسون طه، مصدر سابق، ص ٣٠٩.

(٧٤) المادة (١٢٦٠) من نفس القانون.

(٧٥) الفقرتين الأولى والثانية من المادة (١٢٥٤) من نفس القانون.

(٧٦) شاكر ناصر حيدر، الموجز في الحقوق العينية الأصلية، مطبعة أسعد، بغداد، ١٩٧١، ص ٢٥٨.

(٧٧) المادة (١٢٦٢) من القانون المدني العراقي.

(٧٨) المادة (١٢٦٣) من نفس القانون. كما ينظر: د. محمد علي عرفة، التقنين المدني الجديد، الطبعة الثالثة، مكتبة النهضة

المصرية، القاهرة، ١٩٥٥، ص ٧٢١.

(٧٩) المادة (١٢٦٥) من القانون المدني العراقي.

## المطلب الثالث

### مدى موائمة القواعد العامة للقانون المدني

#### مع الانتفاع بالحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت

بعد أن تطرقنا فيما سبق في صدد تحديد طبيعة الحق العيني المقرر بنظام اقتسام الوقت، تبين لنا أنه بموجب القواعد العامة في القانون المدني فإن حق المستفيد وبمختلف صورته يكون حقاً شائعاً ولا يمكن الانتفاع منه إلا من خلال قسمة المهايأة. ونرى فيما يلي معالجة مدى موائمة وانسجام كل من قواعد الشيوخ وقواعد المهايأة مع اكتساب الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت.

## الفرع الأول

### مدى موائمة قواعد الشيوخ

#### مع الانتفاع بالحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت

لا يخفى الميزة التي تتحقق للمستفيد في نظام اقتسام الوقت فيما لو تم اعتبار حقه عينياً لا شخصياً. إلا أن اعتباره حقاً عينياً شائعاً بمقتضى قواعد القانون المدني تصطدم بعوائق قانونية في هذا السبيل، من بين ذلك ما نصت عليه المادة (١٠٧٠) من القانون المدني العراقي بأن «لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو شرط، ولا يجوز بمقتضى الشرط أن تمنع القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنين، فإذا اتفق الشركاء على البقاء في الشيوخ مدة أطول أو مدة غير معينة، فلا يكون الاتفاق معتبراً إلا لمدة خمس سنين، وينفذ شرط البقاء في الشيوخ في حق الشريك وفي حق من يخالفه...». ووفق النص المتقدم لا يجوز إجبار الشريك الشائع بموجب الاتفاق على البقاء شريكاً على الشيوخ مدة تزيد على خمس سنين، وقد توصلنا من خلال دراسة موضوع البحث أن طبيعة الانتفاع بالحصص الزمنية في نظام اقتسام الوقت مستمرة وطويلة الأمد، فمدتها تطول لأكثر من خمس سنوات. مع ذلك فإن إقدام أي من الشركاء في ظل وجود الحكم السابق بطلب تقسيم الوحدة العقارية التي ترتبت عليها الحق العيني يتناقض تماماً مع استمرارية المشروع السياحي بنظام اقتسام الوقت، إذ أنه يؤدي في نهاية المطاف إلى تقسيم الوحدات العقارية بين المستفيدين ومن ثم تؤدي إلى فشل المشروع السياحي بأكمله.

ويذهب اتجاه إلى إمكان اعتبار حق الشيوخ في إطار نظام اقتسام الوقت شيوخاً إجبارياً، إذ أن المادة (١٠٧٠) من القانون المدني العراقي السابقة الذكر استثنت إمكان الشريك الشائع من طلب القسمة، فيما إذا كان هناك حالة شيوخ إجباري، وفي هذا الخصوص فقد نصت أيضاً المادة (١٠٨١) من القانون المدني العراقي على أنه «ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا إزالة شيوخه

إذا تبين أن الغرض الذي أعد له هذا المال أنه يجب أن يكون دائماً على الشيوع». لذا فإن الشيوع الموجود في نظام اقتسام الوقت هو شيوع إجباري لذا لا ضير من القول بأن الانتفاع بالحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت لا يتعارض مع قواعد الشيوع الواردة في القانون المدني<sup>(٨٠)</sup>.

إلا أننا نرى أنه بموجب نص المادة (١٠٧٠) لا يمكن القول بوجود حالة شيوع إجباري، لسبب بسيط، وهو أن نص القانون هو الذي يجعل من شيوع ما إجبارياً، ولا نجد نصاً قانونياً واحداً على الأقل في التشريع العراقي يجعل من تعدد المستفيدين في الوحدات العقارية السياحية وما عليها من حق عيني شيوعاً إجبارياً. أما اعتبار حق المستفيد العيني شائعاً شيوعاً إجبارياً بموجب المادة (١٠٨١) والذي يعتمد على الغرض الذي أعد له العين، أي أنه إذا كان الغرض من الوحدة العقارية السياحية هو أن يبقى على الشيوع كان ذلك إجبارياً. فإننا لا نتفق مع وجهة النظر هذه أيضاً بل نشاطر الرأي مع من يرى بأن حصص المستفيدين (الشركاء على الشيوع) إجبارياً يترتب عليه تضييق سلطات المستفيد في استعمال وإدارة المال الشائع فيلتزم بعدم المساس بحقوق غيره من المستفيدين في الوحدة أو الوحدات العقارية التي تعتبر أموالاً مشاعة وكذلك عدم قدرته على التدخل في تغيير تخصيصه<sup>(٨١)</sup>.

## الفرع الثاني

### مدى موثمة قواعد قسمة المهايأة

#### مع الانتفاع بالحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت

إن اعتبار حق المستفيد على الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت وفقاً لنصوص القانون المدني العراقي حقاً عينياً شائعاً، يؤدي بنا إلى تطبيق أحكام المهايأة الواردة في نفس القانون، كي يتمكن المستفيد باعتباره صاحب حق عيني شائع من الانتفاع بحصته الزمنية الواردة على الوحدة العقارية السياحية. وتختلف المهايأة بحسب ما إذا كان نظام اقتسام الوقت قد ورد على وحدة عقارية معينة أو مجموع الوحدات العقارية ففي الحالة الأولى تجري المهايأة على ذات الوحدة العقارية بين المستفيدين على الشيوع منها وفي الحالة الثانية تجري المهايأة على مجموع الوحدات العقارية.

إلا أن مسألة تطبيق قواعد المهايأة على أنتفاع المستفيد بالحصص الزمنية المقررة بنظام اقتسام الوقت ليس بهذا اليسر، إذ أن ذلك يصطدم بعوائق قانونية ناشئة عن طبيعة المهايأة، منها القيد الذي أورده القانون على حرية الشركاء بعدم إجازته الاتفاق على قسمة المهايأة المكانية لمدة

(٨٠) ينظر د. حسن عبدالباسط جميعي، مصدر سابق، ص ٧٦.

(٨١) د. حسن عبدالباسط جميعي، المصدر السابق، ص ٧٦.

تزيد على خمس سنين<sup>(٨٢)</sup>. ويذهب الفقه إلى إمكان الاتفاق على تجديد المهاية كل خمس سنوات باعتبار عدم وجود أي حائل قانوني أمام ذلك<sup>(٨٣)</sup>. واستناداً على ما سبق فإنه إذا قلنا بتطبيق قواعد المهاية المكانية على أنتفاع المستفيد من الوحدة العقارية بنظام اقتسام الوقت لاقتضى ذلك تجديده كل خمس سنوات، وهذا بالفعل ما لا يستقيم وطبيعة التعامل على الوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت.

## المطلب الرابع

### إدارة الحصة الزمنية على الوحدة العقارية

إن إدارة الحصص الزمنية في نظام اقتسام الوقت تعد من الأمور الحساسة، حيث يتناوب المستفيدون في أوقات متفق عليها. فضبط هذه المواعيد وعدم تداخلها، وكذلك صيانة وترميم الوحدات كل هذه الأمور وغيرها تحتاج إلى إدارة فعالة ومنظمة. لذا نرى في هذا المطلب معالجة كل من إدارة الوحدات في القوانين المنظمة لنظام اقتسام الوقت وبعدها في ظل أحكام القانون المدني بالنسبة للقانون العراقي كل في فرع مستقل.

## الفرع الأول

### إدارة الحصة الزمنية بنظام اقتسام الوقت

#### في ظل أحكام القوانين المنظمة لنظام اقتسام الوقت

نرى دراسة هذا الفرع من خلال نقطتين نعرج في الأول إلى الواقع التشريعي في إدارة الحصص الزمنية في القوانين محل الدراسة المقارنة، ومن ثم الواقع التطبيقي لذلك.

#### أولاً: الواقع التشريعي

لم ترد نصوص تفصيلية بخصوص إدارة الحصص الزمنية في القرار الخاص بنظام اقتسام الوقت البحريني، مع ذلك فقد وردت أمارات إلى إجراء الإدارة على الحصص المذكورة في هذا القانون. فقد نص على ضرورة ذكر الالتزامات المالية للمستفيد في العقد تجاه «إدارة المنتجع»<sup>(٨٤)</sup>.

(٨٢) الفقرة الأولى من المادة (١٠٧٨) من القانون المدني العراقي.

(٨٣) د. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، شركة مكتبة ومطبعة البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الثانية، ١٩٦٤، ص ٢٥٦.

د. صلاح الدين الناهي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، بغداد، ١٩٦١، ص ١١٩. د. محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد، في حق الملكية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، مطبعة جامعة القاهرة، القاهرة ١٩٥٤، ص ٤٥٤.

(٨٤) الفقرة (ح) من المادة السادسة من القرار بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات البحريني.

أما بالنسبة للتعليمات الخاصة باقتسام الوقت التركي، فقد ألزم المستثمر أن يُضْمَن العقد عبارات صريحة بخصوص شكل وكيفية إدارة العقار<sup>(٨٥)</sup>. كما وألزم التعليمات نفسها أيضاً بأن يُضْمَن المستثمر في الكراسيات الإعلانية brochures توضيحات بخصوص إدارة الوحدات العقارية<sup>(٨٦)</sup>.

وكان التنظيم الأوروبي الملغي الخاص باقتسام الوقت قد نص في الملحق أن من بين الموضوعات التي لا بد من أن تتضمنها عقد اقتسام الوقت المعلومات المتعلقة بإدارة ملكية العقارات<sup>(٨٧)</sup>.

أما التنظيم الأوروبي الجديد فقد نص في الملحق على شروط ومعايير المعلومات الواجب توافرها في عقد اقتسام الوقت، فقد ألزم المستثمر أن يذكر في العقد الأجور والمصاريف بشكل دقيق بحيث لا يترك مجالاً للشك ومن بين ذلك مصاريف إدارة الوحدات العقارية<sup>(٨٨)</sup>. كما وقد ألزم التوجيه الأوروبي المذكور المستثمر بذكر المعلومات الخاصة بكيفية إدارة الوحدات العقارية ومدى تأثير ذلك على المستفيد ودور هذا الأخير في اتخاذ القرارات المتعلقة بالمسألة<sup>(٨٩)</sup>.

يبدو لنا مما سبق أن القوانين المقارنة التي نظمت التعامل في الوحدات العقارية السياحية بنظام اقتسام الوقت قد أشارت بصورة صريحة إلى أن إدارة الوحدات السياحية تستلزم مصاريف دورية، وانطلاقاً من ذلك فإن إدارة الوحدات العقارية تتم إما من قبل المستثمر أو من قبل شركة متخصصة في مجال الإدارة حيث يبرم المستثمر عقد إدارة معه. فإدارة الوحدة السياحية ومجموع الوحدات التي تتألف منها المنتجعات السياحية التي تنتهج نظام اقتسام الوقت على غاية من الصعوبة والدقة وتحتاج إلى أساليب وخبرة فنية لا يقدر عليها إلا شركات على قدر عال من الاحترافية.

### ثانياً: الواقع التطبيقي

إن المستفيدين في عقد اقتسام الوقت يقيمون في مناطق بعيدة عن المجمعات السياحية، وأيضاً في مناطق مختلفة كل عن الآخر. لهذا السبب فإن لعبهم لدور فعال في عمل النظام وإدارته غير ممكن بالمرّة، عليه قد يتعهد المستثمر بموجب عقد اقتسام الوقت بتشغيل وإدارة المنتجع والوحدات السياحية. كما قد يتم إدارة المنتجع السياحي من قبل شخص آخر محترف، وذلك

85) F. f M. 4 Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve esasları Hakkında Yönetmelik.

86) M. 10 Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul ve esasları Hakkında Yönetmelik.

87) Paragraph g from Annex of the European Directive 94/47/EC on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis.

88) Paragraph 4 -part3 -Annex I from European Directive 2008/122/EC on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts.

89) Paragraph 6 -part3 -Annex I from European Directive 2008/122/EC on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts.

استناداً إلى عقد يبرم بينه وبين المستثمر الذي يتخلى له عن إدارة الوحدات العقارية<sup>(٩٠)</sup>. فالحياة المعاصرة بكل ميادينها خصوصاً التجارية منها تقوم على الحرفية والتركيز على التخصص في أداء الأعمال. فقد بدأت بعض الشركات التجارية الكبيرة تستعين بشركات أخرى تكون مهامها تنظيم الإدارة فيها. وفي هذا الإطار يمكن القول بأنه يتم في الغالب اللجوء إلى إبرام عقد الإدارة (Management Contract).

إن قطاع اقتسام الوقت شأنه شأن بقية القطاعات التجارية فهو بحاجة إلى تنظيم وإدارة منظمة لتحقيق النجاح المتمثل بالربح. ولاشك أن مثل هذا الأمر يحتاج إلى أشخاص يتمتعون بالخبرة والمعرفة في هذا المجال، ولا يتحقق ذلك في الغالب إلا من خلال إبرام عقود الإدارة. وقد عرف هذا العقد في الفقه بأنه "العقد الذي يلتزم به أحد الأطراف والذي يطلق عليه بالإداري، بالإدارة الكلية أو الجزئية لمؤسسة ما في مقابل عوض يلتزم بدفعه صاحب المؤسسة"<sup>(٩١)</sup>. ويكون الإداري في الغالب شخصاً معنوياً ومع ذلك لا يوجد مانع من أن يكون شخصاً طبيعياً. ويأخذ الإداري على عاتقه تشغيل وإدارة مشروع مؤسس حديثاً، وأحياناً يقوم بإدارة مؤسسة موجودة مسبقاً وفق تقنيات أحدث وبطرق تحقق أرباحاً أكثر من قبل<sup>(٩٢)</sup>.

وفي نظام اقتسام الوقت فإن الإداري لابد من أن يعمل بشكل منسجم مع أهداف هذا النظام، بحيث يضمن استعمال المستفيدين للوحدات السياحية في المنتجع بشكل دوري وحسب العقد المبرم بينهم وبين المستثمر، كما ويلتزم الإداري بأن يعمل على حماية المنتجع والمحافظة على الوحدات السياحية الموجودة فيه، ويلتزم أيضاً بأن ينفذ أعمال الصيانة الدورية والتعمير عندما يستلزم الأمر ذلك. إذ أن الإداري عليه القيام بكل ما يمكن من أجل ضمان الانتفاع بالمنتجع السياحي على الوجه المطلوب. ونظراً لما تتطلبه الإدارة في مجال اقتسام الوقت من خبرة وتقنية عالية فإنه في الغالب يكون الإداري الذي يعمل في هذا الحقل شخصاً معنوياً ممثلاً بشركة تجارية.

90) Prof. Dr. Atilla Altop, Yönetim Danışmanlığı Sözleşmesi (Management Consulting Agreement), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2003, P.5. () Mary Lou Savage, Colin M. Lancaster, Nicholas C. Bougopoulos, Op. Cit., P. 733.

٩١) إن التكييف القانوني لعقد الإدارة الذي يجد تطبيقاً له حتى في قطاع اقتسام الوقت محل اختلاف في الفقه، فيموجب رأي فإن عقد الإدارة لا يمكن إقحامها داخل أي من العقود المنظمة في القانون. لذا يعتبر من العقود غير المسماة. وبذهب هذا الرأي إلى عدم احتواء هذا العقد على عناصر العقود المنظمة في القانون، وبالتالي لا يمكن اعتباره من العقود غير المسماة المختلطة. في حين يذهب رأي آخر إلى أن عقد الإدارة هو عقد مختلط مستجمع جزئياً لعناصر عقدي العمل والوكالة إلا أن الرأي الراجح في الفقه يتجه إلى عد عقد الإدارة بأنه عقد غير مسمى ذات طبيعة خاصة. Bkz. Funda Çelebi, Op. Cit., P. 188.

٩٢) ويلاحظ أن المجمعات السكنية غير السياحية هي الأخرى قد تلجأ إلى إبرام عقد الإدارة مع مثل هذه الشركات، وكذلك الممكن الاستعانة بهذا النمط من العقود لإدارة سلسلة الفنادق وحتى القرى السياحية التي لا تعتمد نظام اقتسام الوقت،

حيث يلتزم الإداري بنقل التكنولوجيا في الإدارة know how

أما الطرف الآخر في عقد الإدارة فهو صاحب المشروع أي المستثمر الذي يلتزم بدفع العوض وتمكين الإداري من القيام بتنفيذ التزاماته.

ويتضح مما سبق أن عقد إدارة الوحدات العقارية في نظام اقتسام الوقت يتضمن قيام الإداري بأعمال مادية وتصرفات قانونية. فتشغيل العقارات محل اقتسام الوقت، وكذلك صيانتها وتعميرها هي وملحقاتها وحمايتها وحفظها، كلها من قبيل الأعمال المادية التي يقوم بها الإداري. كما يقوم الإداري بتصرفات قانونية كأن يبرم العقود لأجل تشغيل الوحدات العقارية، على سبيل المثال قيامه بإبرام عقود لأجل أحواض السباحة أو القيام بتأجير وبيع الحصص في حال طلب المستثمر صاحب المشروع منه ذلك.

وعلى الإداري أن ينفذ التزاماته بما ينسجم مع مصلحة المستفيدين. ومع ذلك فلا يملك هؤلاء إصدار التوجيهات للإداري، ذلك أنه لا يخضع لإشراف وتوجيه أحد في تنفيذ التزاماته بل يؤديها بصورة مستقلة. ففي حال عدم تنفيذ الإداري لالتزاماته فلا يملك المستفيدون الحق في عزل الإداري، إذ أنهم ليسوا طرفاً في العقد معه، فهذا العقد قد تم إبرامه بين المستثمر للمشروع السياحي من جهة والإداري المحترف من جهة أخرى، مع ذلك فإن لهم الاحتجاج على عدم تنفيذ الالتزامات ولكن في مقابل المستثمر الذي يرتبطون معه ليس بعقد الإدارة بل بعقد اقتسام الوقت، إذ يلتزم المستفيدون من الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت بموجب هذا العقد بدفع البدلين الأول الفوري التنفيذ عن انتقال الحق والثاني الأجرة السنوية المستمرة التنفيذ عن الإدارة والخدمات الأخرى، عليه فإن للمستفيد أن يحتج بأي خلل في أعمال الإدارة تجاه المستثمر ويعتبر هذا إخلالاً في نظر المستفيد قد تم من قبل المستثمر وليس الإداري<sup>(٩٣)</sup>.

## الفرع الثاني

### إدارة الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت في ظل أحكام القانون المدني

تبين لنا أن عقد اقتسام الوقت إذا ما أبرم في ظل أحكام القانون العراقي، يؤدي في غالب الأمر إلى تأسيس حق عيني على الوحدة العقارية السياحية. وطالما كان هذا الحق يؤسس لعدد من الأشخاص وعلى نفس العين، كان لا بد من اعتباره في ضوء هذا القانون حقاً عينياً شائعاً. عليه، لا بد من إدارة المنتج السياحي وفق أحكام إدارة المال الشائع والذي يكون فيه الإدارة من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك<sup>(٩٤)</sup>. وكذلك وفق أحكام القانون المذكور فإن ما يستقر عليه رأي أصحاب القدر الأكبر من الحصص في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع

93) Funda Çelebi, Op. Cit., P. 198.

٩٤) الفقرة الأولى من المادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي.

حتى الأقلية التي خالفت هذا الرأي، إلا أنه في حالة عدم وجود أغلبية فإن لأحد الشركاء أن يطلب من المحكمة اتخاذ ما يلزم من الإجراءات التي تقتضيه الضرورة، وللمحكمة أن تستجيب لذلك كما ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع، وللأغلبية أيضاً أن تختار مديراً وأن تحدد مدى سلطته في الإدارة<sup>(٩٥)</sup>.

في الحقيقة نجد عدم مواءمة الأحكام الخاصة بإدارة المال الشائع مع إدارة الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت. إذ من غير الممكن أن يدير المستفيدون باعتبارهم شركاء على الشيوخ الوحدة السياحية مجتمعين، ذلك أن كل منهم ينتفع من الوحدة في أوقات دورية بعبارة أخرى لا يلتقي المستفيدون من الوحدة العقارية نفسها في الوقت نفسه كي ينتفعوا منها مجتمعين. إضافة إلى ذلك قد يبدو حكم القانون المدني العراقي ممكن التطبيق فيما لو تعلق الأمر بقرار الأغلبية أو في حالة تعيين مدير يقوم بإدارة المال الشائع، إلا أن مثل هذه النظرة تتلاشى فيما إذا علمنا أن الإدارة في نظام اقتسام الوقت لا تنصب على الوحدة الواحدة بحيث يستقل المستفيدون من كل وحدة بإدارتها باعتبارهم أصحاب حقوق عينية على الشيوخ، بل الغالب أن الإدارة لا بد من أن تكون شاملة لكل الوحدات العقارية الموجودة في المنتجع بالإضافة إلى المرافق الخدمية والترفيهية والسياحية وغيرها الموجودة في المنتجع السياحي، ففي الغالب لا يكون حق المستفيد على كل وحدات المنتجع بل تتحدد بوحدة من وحدات المنتجع، وبالتالي حتى لو قلنا بأن المستفيدين هم شركاء على الشيوخ فإن ذلك الشيوخ لا ينصب في هذه الحالة إلا على الوحدة العقارية، عليه ليس لهم الحق في إدارة كل المنتجع باعتبارهم شركاء على الشيوخ سواء مجتمعين أو من خلال تعيين مدير، ذلك أنهم ليسوا شركاء على الشيوخ. وبهذا نستنتج عدم كفاية ومواءمة قواعد إدارة المال الشائع في التطبيق على إدارة الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت.

على هذا ذهب جانب من الفقه<sup>(٩٦)</sup> في حالة عدم وجود نص خاص يعالج مسألة إدارة الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت إلى تطبيق أحكام إدارة ملكية الطوابق والشقق. وبالرجوع إلى أحكام قانون ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي نجد أنه ينص في الفقرة الأولى من المادة التاسعة على أنه «تؤسس بحكم هذا القانون جمعية بين الملاك لإدارة الاجزاء المشتركة في البناء وتتمتع بالشخصية المعنوية لهذا الغرض» كما وتنص الفقرة الثانية من نفس القانون على أنه «يعتبر جميع ملاك الطوابق أو الشقق أو شاغليها الفعليين أعضاء في الجمعية ويكون الشاغل

(٩٥) الفقرة الثانية من المادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي. كما وتنص الفقرة الثالثة من المادة نفسها من القانون المذكور على أنه «وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين، عد وكيلاً عنهم». وتنص المادة (١٠٦٧) من القانون نفسه على أنه «نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة من الشيوخ أو المقررة على المال، يتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته».

(٩٦) ينظر د. حسن عبد الباسط، جميعي، مصدر سابق، ص ٧٩.



الفعلي للطابق أو للشقة ممثلاً للمالكها في علاقته بالجمعية ويحل محله في الحقوق والواجبات عدا ما كان ملازماً لصفة المالك».

في الواقع فإنه من خلال استعراض الأحكام السالفة الذكر نجد أنه من غير الممكن تطبيق أحكام الإدارة في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق على إدارة الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت، وذلك لعدة أسباب يمكن أن نجملها في النقاط التالية:

- ١- لو افترضنا بإمكانية تطبيق القانون المذكور على إدارة الحصص الزمنية في الحالات الخاصة باكتساب المستفيد من نظام اقتسام الوقت لحق الملكية على الوحدات العقارية السياحية، لما أمكن تطبيقه في الحالات التي تؤسس عقد اقتسام الوقت حق انتفاع أو استعمال للمستفيد على الوحدة أو الوحدات العقارية للمنتجع السياحي. فالجمعية التي تتولى تنظيم إدارة الشقق والطوابق تشكل بين الملاك. ولهذا فقد أطلق المشرع عليه تسمية جمعية الملاك. فالشغل الفعلي للشقة والطابق من غير الملاك وإن كانوا أعضاء في جمعية الملاك فإن ذلك لا يعني بالضرورة أن يكون عضواً في هذه الجمعية أصالة بل قد يكون ممثلاً عن المالك الأصلي. وهذا دليل صريح على عدم تطبيق هذا الحكم على المستفيدين في نظام اقتسام الوقت الذين ترتب لهم حق انتفاع أو حق استعمال على الوحدات العقارية والمرافق المشتركة.
- ٢- إن الجمعية المشكلة في إطار قانون الطوابق والشقق تهدف إلى تنظيم وإدارة الأجزاء المشتركة للطوابق والشقق<sup>(٩٧)</sup>، إذن فهي لا تهدف إلى تنظيم الإدارة في الوحدة العقارية الواحدة في حال تأسس الحقوق العينية عليها. واستناداً لذلك لا يمكن تنظيم الحصص الزمنية على الوحدة العقارية إذ أن الإدارة في نظام اقتسام الوقت تنصب على تنظيم الأوقات الدورية للانتفاع من الوحدة ذاتها من جهة، والانتفاع من المرافق المشتركة من جهة أخرى.
- ٣- إن قانون الطوابق والشقق تهدف إلى تنظيم إدارة الطوابق والشقق، في الوقت الذي لا يشترط أن تكون الوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت طابقاً أو شقة، فقد تكون هذه الوحدات من قبيل الفيلات أو الشاليهات أو الوحدات السكنية الفندقية وغيرها. لذا فإنه من الواضح عدم إمكان تطبيق القانون المذكور على الوحدات العقارية هذه محل نظام اقتسام الوقت.
- ٤- نقطة أخيرة وهي أن قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي قد اعتبر لأغراض الإدارة أصحاب الطابق أو الشقة الواحدة أو من يمثلهم شخصاً واحداً بالنسبة للعضوية

(٩٧) تنظر: المادة العاشرة من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي التي تنص على أنه «أولاً - تضع جمعية الملاك نظاماً داخلياً لتأمين حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة للبناء وإدارتها .  
ثانياً - تخضع جمعية الملاك إلى أحكام قانون التعاون المرقم ب ١٥ لسنة ١٩٩٢ في ما يتعلق بتنظيم الحسابات والرقابة والإشراف على الجمعية».

في الجمعية<sup>(٩٨)</sup>. وهذا ما لا يمكن تطبيقه في الإدارة الخاصة بالحصص الزمنية في نظام اقتسام الوقت. فالأشخاص الذين هم أصحاب حصص زمنية وحقوق على الوحدة العقارية لا يمكن بالنسبة للإدارة اعتبارهم شخصاً واحداً كون كل المستفيدين بحاجة إلى تنظيم وإدارة لخصصهم.

### الخاتمة

في نهاية بحثنا هذا توصلنا إلى عدة استنتاجات وقدمنا فيها عدة توصيات نعرضها تباعاً:

#### أولاً: استنتاجات البحث

- ١- وجود مصطلحات عدة تطلق على التعامل بنظام اقتسام الوقت ناشئة عن ترجمة مصطلح الـ Time Share إلى العربية. فبالإضافة إلى اقتسام الوقت فقد تمت الترجمة إلى المشاركة في الوقت أيضاً، وكذلك المهايأة الزمانية. وفضلنا استعمال مصطلح اقتسام الوقت كون الأطراف لا يشتركون في الوقت بل يقتسمونه فيما بينهم بشكل منتظم للانتفاع بالوحدة العقارية السياحية، فمصطلح المشاركة في الوقت يوحي بأنهم يستفيدون من الوحدات العقارية ويشتركون فيه في الوقت نفسه. وعلى الرغم من أن جانباً من جوانب التعامل على أساس اقتسام الوقت يمكن تكييفه كمهايأة زمانية غير أن كل جوانب هذا التعامل لا يمكن إحاطته من خلال المهايأة؛ لذا لا يمكن إطلاق هذه التسمية عليه.
- ٢- يمكن تعريف عقد اقتسام الوقت، بأنه العقد المبرم بين المستفيد والمشروع (المستثمر) للوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت، والذي بموجبه يلتزم المستثمر بتزويد المستفيد بوحدة عقارية معينة أو قابلة للتعين للانتفاع منها والمرافق المشتركة للوحدات العقارية للمشروع في مدد دورية كل سنة خلال مدة استمرار العقد ويتحقق ذلك من خلال تعهده بتأسيس حقوق عينية أو شخصية للمستفيد مقابل أجر يلتزم به هذا الأخير.
- ٣- من الممكن أن يرد نظام اقتسام الوقت على صورتين: الأولى، تمكين المستفيد من منفعة الوحدة العقارية. ويتحقق ذلك في الغالب من خلال إبرام عقد إيجار أو من خلال إبرام عقود تمنح المستفيد حق منفعة أو حق استعمال على الوحدة العقارية، ففي هذه الصورة تبقى ملكية ورقبة الوحدة العقارية للمستثمر. أما الصورة الثانية من التعامل على الوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت فهي التي ترد على الملكية، بعبارة أخرى فإن ملكية الوحدة العقارية السياحية تنتقل إلى المستفيد والذي يشترك مع عدد من المستفيدين في تلك الوحدة

- العقارية، إلا أن كلاً منهم يختص بفترة معينة خلال السنة الواحدة.
- ٤- لا يستطيع المستثمر أن يمارس نشاط نظام اقتسام الوقت بصورة جزئية، فلا يمكن للفندق مثلاً تأجير بعض غرفه بعقد اقتسام الوقت والبعض الآخر بإبرامه عقود النزول في الفندق. ونفس الحال يطبق بالنسبة للمجمعات السياحية الأخرى التي تتكون من الشقق والفيلات والشاليهات.
- ٥- لا بد من أن يكون الغرض من الوحدات العقارية السياحية محل عقد اقتسام الوقت الإقامة السياحية، فضاء العطل من غير الممكن أن يكون لغرض هذا الغرض.
- ٦- إن عقد اقتسام الوقت وفق القانون البحريني هو عقد ذات طبيعة خاصة يتضمن نقل ملكية الحصة الزمنية وتمكين مالك الحصة من كل السلطات عليها، وأيضاً تمكينه من استغلال واستعمال الوحدة العقارية السياحية. مع ذلك فإن هذا العقد لا يشمل فقط عناصر عقد البيع بل يشمل عناصر تعود لعقود مختلفة أخرى مثل عناصر عقد الإيجار فيما يتعلق بالانتفاع من الوحدة وعناصر عقد المقاولة فيما يخص الإدارة والقيام بأعمال صيانة الوحدات العقارية، حيث استجمع المشرع البحريني كل هذه العناصر في توليفة واحدة ليكون عقد اقتسام الوقت الذي نعتبره عقداً مسماةً يختلف عن باقي العقود الأخرى.
- ٧- يلتزم المستفيد في عقد اقتسام الوقت بدفع مبلغ من النقود والذي يتضمن نوعي البديل: الأول، وهو كمقابل لتدوير العطل أي بتخصيص المستثمر للحصص الزمنية الناشئة عن عقد اقتسام الوقت، والذي يدفع مرة واحدة ودفعة واحدة وهو أداء فوري التنفيذ. والنوع الثاني من البديل، وهو ما يُدفع سنوياً كمقابل لخدمات المنتجع والوحدة والمرافق المشتركة والذي يتضمن المصاريف القانونية كالضرائب والمصاريف العامة كمقابل لإدارة المنتجع والذي يعد من حيث الطبيعة تعتبر من الالتزامات الدورية.
- ٨- إن حق المستفيد بنظام اقتسام الوقت في القانون العراقي يؤدي في الغالب وفي ظل عدم وجود تشريع خاص بالموضوع إلى تطبيق أحكام القانون المدني وبالتحديد ما يتعلق بالشبوع. إلا أنه وفق أحكام القانون المذكور لا يمكن إجبار الشريك الشائع بموجب الاتفاق على البقاء شريكاً على الشبوع مدة تزيد على خمس سنين، وهذا ما لا ينسجم مع طبيعة الانتفاع بالحصص الزمنية في نظام اقتسام الوقت المستمرة والطويلة الأمد.
- ٩- يتضمن عقد إدارة الوحدات العقارية في نظام اقتسام الوقت قيام الإداري بأعمال مادية وتصرفات قانونية. فتشغيل العقارات محل اقتسام الوقت، وكذلك صيانتها وتعميرها هي وملحقاتها وحمايتها وحفظها، جلها من قبيل الأعمال المادية التي يقوم بها الإداري. كما يقوم الإداري بتصرفات قانونية كأن يبرم العقود لأجل تشغيل الوحدات العقارية.

١٠- عدم موثمة الأحكام الخاصة بإدارة المال الشائع مع إدارة الحصص الزمنية بنظام اقتسام الوقت. إذ من غير الممكن أن يدير المستفيدون باعتبارهم شركاء على الشيوخ الوحدة السياحية مجتمعين، ذلك أن كلاً منهم ينتفع من الوحدة في أوقات دورية بعبارة أخرى لا يلتقي المستفيدون من الوحدة العقارية نفسها في الوقت نفسه كي ينتفعوا منها مجتمعين. إضافة إلى أن حكم القانون المدني العراقي الخاص بقرار الأغلبية أو في حالة تعيين مدير يقوم بإدارة المال الشائع، غير ممكن التطبيق في هذا المجال أيضاً.

١١- عدم موثمة قواعد قانون الطوابق والشقق بخصوص إدارة الحصص الزمنية في الحالات الخاصة باكتساب المستفيد من نظام اقتسام الوقت لحق الملكية على الوحدات العقارية السياحية. فالجمعية التي تتولى تنظيم إدارة الشقق والطوابق تشكل بين الملاك. بينما قد يترتب للمستفيدين في نظام اقتسام الوقت حق انتفاع أو حق استعمال وليس حق ملكية على الوحدات العقارية والمرافق المشتركة. من جانب آخر فإن الجمعية المشكلة في إطار قانون الطوابق والشقق تهدف إلى تنظيم وإدارة الأجزاء المشتركة للطوابق والشقق، إذن فهي لا تهدف إلى تنظيم الإدارة في الوحدة العقارية الواحدة واستناداً لذلك لا يمكن تنظيم الحصص الزمنية على الوحدة العقارية إذ أن الإدارة في نظام اقتسام الوقت تنصب على تنظيم الأوقات الدورية للانتفاع من الوحدة ذاتها من جهة، والانتفاع من المرافق المشتركة من جهة أخرى.

### ثانياً: التوصيات

١- ندعو المشرع العراقي بإصدار قانون بشأن اقتسام الوقت إذ لا يمكن الاكتفاء في هذا الخصوص بالقواعد العامة الواردة في القانون المدني، والذي من شأنه أن يشجع قطاع السياحة في البلد. كما ونوصي المشرع البحريني إلى إصدار قانون بشأن اقتسام الوقت وعدم الاكتفاء في هذا الخصوص بالقرار الصادر عن وزارة التجارة والصناعة. ونجد أن ذلك قد يكون وسيلة لسد الثغرات وتلافي المثالب التي تشوب القرار المذكور.

٢- نرى ضرورة تضمين القوانين التي تعالج عقود اقتسام الوقت نصوصاً تضيي حماية خاصة للمستفيد من العقد، خصوصاً إذا كان نهج المشرع يقوم على عدم تأسيس حق عيني عقاري للمستفيد على الوحدة العقارية السياحية. ومن شأن ذلك أن يؤدي إلى قطع الطريق أمام المستثمر من استغلال المستفيد الذي يدخل في تعامل معه من جهة. ومن جهة أخرى يؤدي الأمر إلى تشجيع السياح الأجانب على اقتناء حصص زمنية بنظام اقتسام الوقت.

٣- نقترح على المشرع في الدول التي أخذنا قوانينها بالمقارنة بضرورة إعداد لائحة تنفيذية خاصة بعقد اقتسام الوقت النموذجي والذي يلتزم المستثمر بمراعاتها عند إبرام العقود مع المستفيدين.

- ٤- نوصي المشرع البحريني بتعديل حكم المادتين الأولى والسادسة من القرار الخاص باقتسام الوقت القاضيتين "باستعمال المستفيد للحصة الزمنية سنوياً" وجعلها "باستعمال المستفيد للحصة الزمنية دورياً" ، ويترتب على ذلك إمكان الانتفاع من الحصة الزمنية على الوحدة العقارية عدة مرات خلال السنة الواحدة.
- ٥- نرى من الضروري تنظيم أحكام إدارة الحصص الزمنية على الوحدات العقارية وكذلك إدارة الوحدات العقارية في المنتج السياحي بشكل يؤدي إلى السماح بقيام شركات محترفة بأعمال الإدارة المذكورة.
- ٦- نحث المشرعين العراقي والبحريني بالأخذ بنظر الاعتبار الحكم الذي أورده المشرع التركي بخصوص اتفاق الأطراف في عقد اقتسام الوقت على مدة انتفاع أقل من تلك المنصوص عليها في القانون والقاضي بحق المستفيد وخلال ثلاثة أشهر من التأريخ الذي أبرم فيه العقد أن يقوم بإخطار المستثمر بتكملة النقص الذي يشوب العقد وذلك برفع مدة الانتفاع من الوحدة العقارية السياحية إلى الحد المقرر قانوناً وإلا فإنه وبانتهاء المدة المذكورة في الإخطار ينقضي العقد من تلقاء نفسه.

## قائمة المصادر

## أولاً: الكتب

١. د. حسن عبدالباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت Time Share، دار الكتب المصري، ١٩٩٧.
٢. د. رضا عبدالحليم عبدالمجيد عبدالباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، الكتاب الأول الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الملكية، كلية الحقوق، مركز التعليم المفتوح، جامعة بنها، ٢٠٠٩.
٣. شاكرا ناصر حيدر، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول في حق الملكية، مطبعة المعارف بغداد، ١٩٥٩.
٤. شاكرا ناصر حيدر، الموجز في الحقوق العينية الأصلية، مطبعة أسعد، بغداد، ١٩٧١.
٥. د. صلاح الدين الناهي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، بغداد، ١٩٦١.
٦. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج ٨، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة الطبع.
٧. د. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، شركة مكتبة ومطبعة البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الثانية، ١٩٦٤.
٨. د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، ١٩٨٢.
٩. د. عدنان سرحان، شرح أحكام العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية، الجزء الأول، عقد البيع، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٥.
١٠. د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٧.
١١. محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد بدون سنة النشر.
١٢. د. محمد علي عرفة، شرح القانون المدني الجديد، في حق الملكية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، مطبعة جامعة القاهرة، القاهرة، ١٩٥٤.
١٣. د. محمد علي عرفة، التقنين المدني الجديد، الطبعة الثالثة، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة، ١٩٥٥.
١٤. د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ٢٠١٠.

١٥. د. محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٦.

١٦. د. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الأول، البيع، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٩٧.

١٧. د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٠.

#### ثانياً: الأبحاث والدراسات

١٨. د. رفيق يونس المصري، ندوة حوار الأربعاء بعنوان المشاركة في الوقت Time Share، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، كلية الاقتصاد والإدارة، جامعة الملك عبدالعزيز - جدة، ٢٨/٤/١٤٢٥ هـ الموافق ١٦/٦/٢٠٠٤ م. ص ٢، بحث متاح على العنوان الإلكتروني الآتي: [www.kantakji.com/fiqh/Files/Finance/Ashum.doc](http://www.kantakji.com/fiqh/Files/Finance/Ashum.doc)

١٩. د. ندى سالم حمدون ملا علو، عقد المشاركة بالوقت، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون التي تصدرها كلية القانون بجامعة الإمارات، العدد الواحد والخمسون، السنة السادسة والعشرون، يوليو ٢٠١٢.

٢٠. الأستاذ نزار بوعبان، الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت، محاضرة ختم التمرين، الهيئة الوطنية للمحاميين بتونس، الفرع الجهوي بتونس، السنة القضائية: ٢٠١٠-٢٠١١، ص ١٦-١٧. متاح على العنوان الإلكتروني الآتي: [www.attounissia.com.tn/details\\_article.php?t=70&a=23149](http://www.attounissia.com.tn/details_article.php?t=70&a=23149)

٢١. نسرين محاسنة، عقد اقتسام الوقت (TimeShare): دراسة قانونية، القانون الأردني والقوانين المقارنة، مجلة أبحاث اليرموك، (سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية)، العدد (٣)، المجلد (٢٣)، جامعة اليرموك، أربد، أيلول ٢٠٠٧.

#### ثالثاً: القوانين والأنظمة

٢٢. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

٢٣. قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقية رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠.

٢٤. القانون المدني البحريني رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١.

٢٥. القرار رقم (٤) لسنة ٢٠٠٧ الصادر عن وزارة التجارة والصناعة بشأن تنظيم نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات.

٢٦. نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي رقم (م/٥٢) لسنة ١٤٢٧ هـ.

٢٧. اللائحة التنفيذية نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي لسنة ١٤٢٨ هـ.

٢٨. القانون عدد ٤٦ لسنة ١٩٩٧ المؤرخ في ١٤ جويلية ١٩٩٧ المتعلق بالإيواء السياحي بنظام

اقتسام الوقت التونسي الملغى .

٢٩. القانون عدد ٣٣ لسنة ٢٠٠٨ المؤرخ في ١٣ ماي ٢٠٠٨ المتعلق بالإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية الصادر في ١٦ ماي ٢٠٠٨.

30. European Directive 94/47/EC on the on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis.
31. European Directive 2008/122/EC on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts.
32. Türk Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik, Resmi Gazete Tarihi: 3.06.2003 Resmi Gazete Sayısı: 25137
33. Türk Borçlar Kanunu 2011 Tarih ve 27836 Sayılı
34. Eski Türk Borçlar Kanunu 1926 Tarih ve 366 Sayılı
35. Türk Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun 1995 Tarih Ve 4077 Sayılı

#### **Fourth: Books & Studies**

36. Ahmet Köse, Devre Tatil Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Selçuk Üniversitesi, Konya 2009.
37. Prof. Dr. Atilla Altop, Yönetim Danışmanlığı Sözleşmesi (Management Consulting Agreement), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2003.
38. David A. Bowen, Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense, Loyola Consumer Law Review, (2006).
39. Diane M. Messer, Comment: An Overview of Time-Sharing and The Tennessee Time-Share Act: Are Purchasers Now Protected?, Tennessee Law Review, (1986).
40. Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hukumlar, 8. Bası, Beta Yayınevi. İstanbul 2003.
41. Funda Çelebi, Devre Tatil Sözleşmesi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Bilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul, 2006.
42. Kai-Li Chi, Perspectives on Timeshare Ownership: An Exploratory Study of Markets in China, A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Master Of Science Degree In Hotel Administration Williams F. Harrah College Of Hotel Administration, University Of Nevada, Las Vegas, December 2009.



43. Mary Lou Savage, Colin M. Lancaster, Nicholas C. Bougopoulos, Time Share Regulation: The Wisconsin Model, Marquette Law Review, Volume 77, Issue 4 Summer (1994).
44. Pathak Madan, The Economics Contract Value: A Study do the Resort Timsharing Market in the Visitor Lodging Industry in the State of Hawaii, A Dissertation Submitted to the Graduate of the University of Hawaii in Partial Fulfillment of the Requirement, for the Degree of Doctor of Philosophy in Economics, Hawaii, December 1989.
45. Paul Barron, The Louisiana Timesharing Act: An Analysis and Assessment, Tulane Law Review. (1984).
46. Robert M. Kessler, Note: VIII. Property: The North Carolina Time Share Act. North Carolina Law Review, (1984).
47. Tekinay/ Akman/ Burcuoglu/ Altop, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hukumler, Yedinci Bası, Filiz Kitabevi, Istanbul 1993.
48. Yvette C. Mendez, Timesharing and Realty Interests Under the Martin Act: Consumer or Investor Protection?, Fordham Urban Law Journal Volume 17, Issue 4, 506, (1989).