جامعة بنها
كلية الحقوق
قسم القانون المدني

ماهية عقد الاشتراك السياحي بالوقت

جزء من رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق

إعداد الباحثة
أسماء عاطف عبد السلام عثمان

إشراف

أ.د/ سمير حامد عبد العزيز الجمال
أستاذ القانون المدني
ووكيل كلية الحقوق لشئون التعليم والطلاب
جامعة دمياط

أ.م.د/ محمد أحمد المعداوي
أستاذ مساعد بقسم القانون المدني
بكلية الحقوق جامعة بنها

العام الجامعي
٢٠٢١/٢٠٢٠

ماهية عقد الاشتراك السياحي بالوقت

المقدمة:

يعتبر عقد الاشتراك السياحي بالوقت من العقود السياحية المهمة المستحدثة. حيث أرّخ جانب من الباحثين بداية ظهوره: إلى عام ١٩٥٧م. ابتكره المستثمرون؛ لضمان استغلال منشآتهم على مدار السنة. وقد بدأت فكرته بشعار "لا تستأجر غرفة؛ بل اشتر فندقًا". فبدلًا من؛ أن يتعاقد المستهلك بموجب عقد الفندقة مع المنشأة الفندقية؛ لقضاء عطلته بإحدى وحداتها السكنية_ بشروط جديدة ومقابل تزداد قيمته سنويًا، يقوم: بالتعاقد معها بموجب عقد الاشتراك السياحي بالوقت؛ يحق له خلال الزمن المحدد بالعقد: الإقامة بالوحدة والانتفاع بمرافقها والحصول على الخدمات كل ذلك بمقابل أقل. وقد أقبل عليه الكثير من المستهلكين لإشباع حاجتهم المستمرة في ضمان هذه الإقامة المتميزة سنويًا. ولكن مع مرور الوقت عزف المستهلكون عن الإقبال عليه. وذلك لما أصابهم من ملل مترتب على: تكرار إقامتهم السنوية بنفس الوحدة السكنية وفي ذات الوقت. الأمر الذي أدى إلى ظهور نظام التبادل العالمي. الذي سمح لهم بمبادلة وحداتهم السكنية وحصصهم الزمنية؛ بما يتناسب مع رغباتهم. ويشترط لذلك حصولهم على عضوية بإحدى شركات التبادل.

وبالرغم من أهمية عقد الاشتراك السياحي بالوقت على الصعيد الوطني والدولي؛ إلا أن المشرع المصري لم ينظمه بقواعد خاصة به. واقتصر بتنظيمه بموجب قرارات صادرة عن وزارة السياحة؛ آخرها القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م. لذلك كان لابد من إلقاء الضوء عليه. بتناول مفهومه وخصائصه، وتنظيمه التشريعي بنوع من التفصيل. وهو ما سنتناوله تفصيلًا على النحو الآتي:

المبحث الأول: تعريف عقد الاشتراك السياحي بالوقت.

المبحث الثاني: خصائص عقد الاشتراك السياحي بالوقت،وتنظيمه التشريعي.

المبحث الأول
تعريف عقد الاشتراك السياحي بالوقت

تمهيد وتقسيم:

يعتبر من المسائل الدقيقة؛ وضع تعريف لعقد الاشتراك السياحي بالوقت ويرجع ذلك إلى: وجود فراغ تشريعي ينظمه. بل أن التشريعات التي تناولته بالتنظيم اختلفت في تكييفه وتسميته. لذلك فإنه سيتم تقسيم الدراسة في هذا الفصل إلى مبحثين. يتناول الأول: تعريف عقد الاشتراك السياحي بالوقت في الفقه. ويتناول الثاني: تعريف عقد الاشتراك السياحي بالوقت في القانون. وذلك على النحو الآتي:

مطلب أول: تعريف عقد الاشتراك السياحي بالوقت في الفقه.

مطلب ثاني: تعريف عقد الاشتراك السياحي بالوقت في القانون.

المطلب الأول

تعريف عقد الاشتراك السياحي بالوقت في الفقه

سيتم تناول بعض التعريفات التي وُضعت لعقد الاشتراك السياحي بالوقت في الفقه الإسلامي وكذلك في الفقه القانوني وذلك على النحو الآتي:

أولا: تعريف عقد الاشتراك السياحي بالوقت في الفقه الإسلامي:

يُعرَف العقد بوجه عام في الفقه الإسلامي بأنه: "هو كل التزام بين طرفين تنعقد إرادتهما على شيء، كالبيع والنكاح وغيرهما". والاشتراك يعني: "وجود نصيب لاثنين فأكثر في أمر واحد".(٥٣٥) وقد عرَّف هذا العقد؛ جانب من الباحثين الشرعيين، وجانب آخر؛ من المؤسسات الشرعية. ومن ثم سيتم عرض أهم تلك التعريفات.

١- أطلق مجمع الفقه الإسلامي عليه: عقد التملك الزمني المشترك؛ وعرَّفه بأنه "عقد تملك حصص شائعة؛ إما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوع، وإما على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لمدد متعاقبة؛ أو الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهايأة الزمنية، أو المهايأة المكانية، مع تطبيق خيار التعيين في بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة".(٥٣٦)

٢- ويعرَّفه جانب آخر من الفقه بأنه: "عقد يتم به؛ شراء منفعة لمدة محددة في عين مفرزة أو مشاعة في عقار محدد، يقبل المبادلة بعقار آخر، وأطلق عليه صك الانتفاع، الذي يقوم على أساس الإجارة أو بيع المنفعة، حيث يقوم البائع وهو في هذه الحالة الشركة المسوقة، والمرخص لها ببيع حق انتفاع وحدة عقارية محددة لمدة معلومة إلى المستفيد، كما أن مجموع المستأجرين الذين اشتروا منفعة العين يشتركون في ملكية الانتفاع بكامل منافع الوحدة العقارية ويبقى دور البائع الإشراف والإدارة على هذه الوحدة".(٥٣٧)

٣- ويُعِّرفه جانب ثالث بأنه: "عبارة عن منتج سياحي يقوم على: تملك وحدة سكنية على أساس الزمن، أو الحصول على حق الانتفاع بها ، حيث تقوم الجهة المالكة للوحدة السكنية أو المسوِّقة لها بتقسيم هذه الوحدة إلى وحدات زمنية متساوية (أسبوع أو أكثر)، ويقوم كل شخص بشراء وحدة أو أكثر. وينطوي العقد على: الاستفادة من الوحدة السكنية بقدر الوحدة الزمنية التي تم شراؤها، ويمكن تبادلها مع آخرين في مكان أخر، ويكون دور الجهة المالكة أو المسوقة إدارة الوحدات السكنية والإشراف عليها".(٥٣٨)

٤- واتجه جانب إلى أنه: "عقد اتفاق بين مجموعة من الناس يحصل بالتراكم وتنشأ به بينهم مشاركة في الحصول على منافع (وحدات الإقامة)، ويعرف أيضًا بأنه: "بمواطن سياحية أو أماكن المناسك الدينية ويتيح

---

(٥٣٥) أحمد بن عبد العزيز آل عميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العصر، الطبعة الأولى ١٤٢٣هـ _ ٢٠١١م، نشر مشترك، بنك البلاد_ دار الميمان للنشر والتوزيع، ص (٤٣٠-٤٣١).

(٥٣٦) القرار رقم: (١٧٠) (١٨-٨)، تعريف مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الثامنة عشرة في بوتراجايا (ماليزيا)، من ٢٤ إلى ٢٩ جمادي الآخر١٤٢٨هـ، الموافق ٩-١٤تموز (يوليو)، (٢٠٠٧)، والمشار إليه لدى: رمزي رشاد عبد الرحمن، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، (دراسة مقارنة) في ضوء القرار الوزاري (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م، كلية الحقوق، جامعة طنطا،ص(٧).

(٥٣٧) عبد الفتاح إدريس، المشاركة في الوقت (time share) في ميزان الإسلام، ندوة المشاركة الزمنية "التايم شير وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر- مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، مصر فبراير ٢٠٠٨، ص(١).

(٥٣٨) رفيق يونس المصري، بعنوان: المشاركة بالوقت (Timeshare)، بحث مقدم لمركز أبحاث الاقتصاد الاسلامي جامعة الملك عبد العزيز جدة ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م، منشور على الرابط التالي(www.islamic.net) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥م.

ذلك الاتفاق تقاسم الوحدات الزمنية فيما بينهم فهو أداة الإنشاء (ملكية مكان مشترك) علي الشيوع باقتسام الوقت أو(حق انتفاع مشترك) على الشيوع أيضًا لاقتسام الوقت.(٥٣٩)

٥- ويرى جانب آخر أنه: "ذلك العقد الذي فيه يشتري المشترك أو يستأجر وقتًا يمضيه في منشأة فندقية مملوكة لجهة معينة، وتختلف حقوق هذا المشترك باختلاف نوع العقد، بيعًا كان أم إجارة". وقد انتقد بعض الفقه هذا التعريف؛ لكونه جعل محل العقد منصبًا على الوقت، رغم أنه أداة قياس لا يمكن اعتبارها محلاً للعقد.(٥٤٠)

ثانيا: تعريف عقد الاشتراك السياحي بالوقت في الفقه القانوني:

١- قد عرَّفه الفقه الفرنسي بأنه: "شراء واحد أو أكثر من أسابيع العطلة في السنة ولعدة سنوات. مما يتيح الانتفاع بالوحدات السكنية بسعر مختلف باختلاف الوقت وجاذبية المكان للإقامة خلال العام.(٥٤١)

٢- وقد كيَّف الفقه الإنجليزي عقد الاشتراك السياحي بالوقت؛ بأنه عقد ملكية شائعة. وأن هذه الملكية لا تتم إلا في صورة الترست. ويقصد بالترست:"مجموعة التزامات تقع على عاتق شخص يسمى الأمين. هذه الالتزامات تتعلق بمال يملكه أو تحت تصرفه، ويكون مسئولًا عن إدارته وفقًا لسند الترست، وحالة عدم وجود سند تكون إدارته للمال وفقًا لمبادئ العدالة. وتعود منافع هذا المال على أشخاص يسمون المستفيدون، وليس للأمين، وإذا لم يكن هناك مستفيدون فيكون للغرض الذي يجيزه القانون، وقد يكون الأمين نفسه مستفيدًا وبالتالي ترجع إليه منافع المال".(٥٤٢)

٣- وعرَّفه جانب من الفقه بأنه: "العقد الذي بمقتضاه تلتزم أحد الشركات التي تستغل أو تدير المنتجعات أو القرى السياحية: بأن تمكن بطريق مباشر أو غير مباشر، شخص من الانتفاع بوحدة عقارية سكنية، أو استعمالها مدة زمنية سنوية محددة، أو قابلة للتحديد مقابل مبلغ معين تقدره حسب درجة ومستوى تجهيز الوحدة والموقع الكائنة به والفترة الزمنية السنوية التي تقع فيها الحصة الزمنية للمنتفع".(٥٤٣)

٤- وعَّرفه جانب آخر بأنه: "عقد يتم به شراء ملكية عين أو منفعة، لمدة محددة أو مشاعة في وحدة معينة وبعقار محدد وقابلاً لمبادلته بعقار آخر أحياناً".(٥٤٤)

٥- ويُعرفه جانب من الفقه بأنه: "الحق في إشغال وحدة عقارية أو أكثر، لمدة خمس فترات زمنية منفصلة أو أكثر على مدار خمس سنوات على الأقل..." وبذلك يكون أقر مدة خمس سنوات حد أدنى للتعاقد وقابلة للزيادة.(٥٤٥)

---

(٥٣٩) عبد الستار أبو غدة، عقد التملك الزمني بحث مقدم إلى الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي الدورة الثامنة عشر ماليزيا، ٢٠٠٧م، ص(٣).

(٥٤٠) شذى طاهر محمد لشياب، تحقيق معنى عقد التملك الزمني "timeshare"، دراسة شرعية قانونية مقارنة دار المنظومة، مج (٤٥)، ع(٤)، عام ٢٠١٨م، ص(٦٠).

(541) Roger sâint- Alary, la joaissance de biens immobihers â temps partiel et la loin 98-566 du 8 juillet 1999, Recueil Dalloz 1999 p.147.

(٥٤٢) حسين عذاب السكيني، نظام المشاركة في الوقت في الوحدات العقارية السياحية، دراسة مقارنة، طبعة أولى دار النهضة العربية، القاهرة، عام ٢٠١٨م، ص(٣٤٢).

(٥٤٣) محمد المرسى زهرة، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية تصدر عن كلية الحقوق _ جامعة عين شمس _ العدد (١)، مجلد (٣٥) لعام ١٩٩٣م، ص ١٣٠. وكذلك: أحمد عبد الكريم سلامة، عقد المشاركة الزمنية الدولي، مرجع سابق، ص (٣١).

(٥٤٤) تعريف الباحث (زيد بن عبد العزيز الشثري) في رسالته الأولى على مستوي السعودية، مشار إليه: محمد محمد الغزالي، مرجع سابق، ص (٢)

المطلب الثاني

تعريف عقد الاشتراك السياحي بالوقت في القانون المقارن

بالتأمل في التشريعات المنظمة للعقد محل الدراسة، لُوحظ أن منها ما لم يضع تعريفًا للعقد، كالقانون رقم ١٨/٨٦ الصادر في ٦ يناير عام ١٩٨٦م (رغم أنه أول قانون فرنسي صدر؛ لتنظيم العقد بشركات تخصيص العقارات للاستعمال بنظام اقتسام الوقت). وكذلك القانون الإنجليزي عام ١٩٩٢م، والقانون الألماني الصادر في ٢٠ سبتمبر عام ١٩٩٦م، والقانون الفرنسي رقم ٥٦٦/٩٨ الصادر في ٨ يوليو عام ١٩٩٨م المتضمن تطبيق التوجيه الأوروبي رقم ٤٧/٩٤ الصادر من البرلمان الأوروبي ومجلس الاتحاد الأوروبي في ٢٦ أكتوبر عام ١٩٩٤م، بشأن حماية أصحاب الحقوق في العقود الواردة على استعمال الأموال العقارية بنظام المشاركة الزمنية.(٥٤٦)

كما أن المشرع المصري اقتصر على تنظيمه بموجب قرارات صادرة من وزارة السياحة. فقد أصدر القرار رقم (٩٦) لسنة ١٩٩٦والذي حدد طرق التعاقد وفق هذا العقد على نمطين: إما الإيجار طويل المدة، أو البيع مع تجزئة الملكية.(٥٤٧) ثم صدر القرار رقم (٢٥٧) لسنة ٢٠٠٦؛ لمعالجة القصور المترتب على القرار الوزاري السابق، ولتنظيم تسويق وحدات اقتسام الوقت، وحفظ حقوق العملاء اتجاه الشركات؛ باعتباره من العقود الخارجة عن نطاق حدود حق الانتفاع العقاري الوارد بالقانون المدني المصري وصدر العقد النموذجي بمرفقاته لبيع الحصص من خلال ابرام عقد الاشتراك السياحي بالوقت. إلا أن صدور هذا القرار؛ لم يُغير من نمط إبرام العقد.(٥٤٨) وصدر القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لعام٢٠١٠م والساري حاليًا.(٥٤٩) ولم يضع أيضًا تعريفًا للعقد وإنما اكتفى بتحديد الصيغة القانونية التي يتم التعاقد بها.

أما عن نطاق التعريفات التي وضعت لهذا العقد فمنها:

١- عرَّفته المادة الثانية من التوجيه الأوربي الجديد رقم (١٢٢) لسنة ٢٠٠٨ بأنه: "عقد معاوضة، تزيد مدته على سنة واحدة، يحصل بموجبه المستهلك على الحق في الانتفاع بمكان واحد أو أكثر، مخصص للإقامة ولا تزيد عن فترة إشغال واحدة". ويؤخذ على هذا التعريف؛ عدم تحديده الطبيعة القانونية للعقد. مما يجعل مالك أو مستغل المنشأة حرًا في اختيار صورة التعاقد التي تُرضيه؛ دون الاهتمام بمصلحة الطرف الآخر في العقد والذي قد يؤثر بالسلب على إعمال نظام تبادل العطلات.(٥٥٠)

---

(٥٤٥) نص البند (١٤) من الفقرة (١٠٢-١) من مقترح (Model Real Estate time-share) القانون النموذجي للمشاركة في الوقت في الوحدات العقارية. تقدمت به، اللجنة الوطنية لتوحيد تشريعات الولايات، مشار إليه حسين عذاب السكيني، مرجع سابق، ص (٨١) وما بعدها.

(٥٤٦) أحمد عبد الكريم سلامة، عقد المشاركة الزمنية الدولي: تأملات في القانون الدولي الخاص السياحي، مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية _ مصر، ع (٤)، يوليو _ ديسمبر عام ٢٠٠٠م، رقم MD: ١١٥٣٠٤، ص(٣٠-٣١).

(٥٤٧) هشام محمد القاضي، التنظيم القانوني لنظام اقتسام الوقت في مصر، ندوة المشاركة الزمنية (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر. مصر، فبراير ٢٠٠٨م، ص (٥٠٤).

(٥٤٨) محمد محمد الغزالي، التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت (التايم شير) من منظور إسلامي، ندوة المشاركة الزمنية (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر، مصر، فبراير٢٠٠٨م، القاهرة، ص (٢٠-٢١)

(٥٤٩) القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لعام ٢٠١٠ الصادر من وزارة السياحة، نشر في الجريدة الرسمية العدد(٩٨)، الصادر بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٩م.

(16) Dhurgham fadhil Hussein Al-Ali, modernisingn Iraq: Alegislative Proposal to Requlate timesharing Agreements in Iraq, A Thesis Submitted to the university of bangor, school of law in Fulfilment of the requirements for the award of degree of Doctor of Philosophy, july 2017, p:31.

٢- وكذلك عرَّفته منظمة السياحة العالمية بأنه: "حق الجمهور في تملك عطلة، والتمتع بفترة من الوقت كل عام، في أي وسيلة إقامة سياحية مجهزة بعدد من الخدمات والتسهيلات".(٥٥١)

٣- وعرَّف المشرع السعودي نظام المشاركة بالوقت؛ بموجب القرار رقم (٢٠٦) لعام ١٤٢٧هـ، ٢٠٠٧م، في الفقرة (٣) من المادة الأولى منه بأنه: "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".(٥٥٢)

٤- كما عرَّفه المشرع العماني، بأنه: "النظام الذي يتيح لشخص؛ 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".(٥٥٣)

٥- وقد عَّرفه مدير إدارة اقتسام الوقت بوزارة السياحة المصرية بأنه "النظام الذي يتيح للشخص؛ شراء حصة في وحدة إقامة سياحية، وله حق الانتفاع بها مع اشتراك آخرين معه في باقي الحصص على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم بحيث يحصل كل منهم على فترة زمنية من الوقت لقضاء أجازته بأسعار تتناسب مع أي دخل".(٥٥٤)

ويتضح من التعريفات السابقة أن: جميعها تتفق في كون أطراف العقد هم مالك المنتجع أو المنشأة الفندقية، والمستفيد من إبرام هذا العقد. سواء تم التعاقد بينهما بصورة مباشرة، أو كان هناك وسيطًا. واختلفوا فيما بينهم في تحديد طبيعة الحق الناشئ عن العقد. فبعضها اعتبره حق ملكية، والبعض الآخر اعتبره حق ناقل لمنفعة الوحدة السكنية، واتجاه ثالث نظمه في صورة شركة، وهناك من لم يضع له تكييفًا وتركه لإرادة المتعاقدين.

المبحث الثاني

خصائص عقد الاشتراك السياحي بالوقت وتنظيمه التشريعي

تقسيم:

يتناول هذا المبحث خصائص عقد الاشتراك السياحي بالوقت في مطلب أول ثم يليه في مطلب ثاني: تناول التنظيم القانوني له. وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول: خصائص عقد الاشتراك السياحي بالوقت.

المطلب الثاني: التنظيم التشريعي لعقد الاشتراك السياحي بالوقت.

---

(٥٥١) وفاء عثمان، عقود المشاركة بالوقت "timeshare"، بحث منشور بمجلة التحكيم العربي " مجلة متخصصة تصدرها الأمانة العامة للاتحاد العربي للتحكيم الدولي" دار النهضة العربية، ع(١٨)، يونيو ٢٠١٢ ص(١٩٥).

(٥٥٢) نظام المشاركة بالوقت بالسعودية- في الوحدات العقارية السياحية عام ١٤٢٧هـ، قرار رقم (٢٠٦) تاريخ ١٤٢٧/٨/٢٨هـ، وكذلك تعريف المشرع التونسي في الفصل الثاني من القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٨م.

(٥٥٣) قانون السياحي العماني رقم (٣٣) لعام ٢٠٠٢م، المادة (٢)، الفقرة (١٤).

(٥٥٤) نيفر توفيق، نظام اقتسام الوقت تعريفه ونشأته وأساليب تطبيقه، بحث منشور في ندوة المشاركة الزمنية (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر (مصر)، الهيئة المسئولة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، القاهرة، فبراير ٢٠٠٨م، ص (١).

المطلب الأول

خصائص عقد الاشتراك السياحي بالوقت

يتسم عقد الاشتراك السياحي بالوقت بعدد من الخصائص كغيره من العقود وبتطبيق التقسيمات التي أفرزتها التطورات الاقتصادية والاجتماعية[٥٥٥] من تقسيمات جديدة على العقد محل الدراسة يتبين أنه: من عقود المعاوضة، والملزمة للجانبين، والتي يلزمها تحقق الشكلية. كما أنه من عقود الإذعان، وعقود ذات الثقة المشروعة. وفيما يلي سيتم تناول هذه الخصائص باعتبارها من الخصائص العامة ثم يتناول الخصائص التي يستأثر بها عقد الاشتراك السياحي بالوقت دون غيره وذلك على النحو الآتي:

أولاً: الخصائص العامة التي يتسم بها عقد الاشتراك السياحي بالوقت:

وسيتم تناولها وفقًا للتقسيم الجديد للعقود؛ من حيث: تكوين العقد، وصفة أطرفه، وموضوعه، والقواعد التي تحكمه، ومدة نفاذه، وآثاره.

١- **خصائص عقد الاشتراك السياحي بالوقت من حيث طريقة تكوينه:** يتميز عقد الاشتراك السياحي بالوقت؛ بأنه من العقود الشكلية. ومن عقود الإذعان وسيتم تناول كل منهما في نقطة مستقلة:

أ- **عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقدًا شكليًا**: الأصل في العقود المدنية؛ هو الرضائية. فبمجرد تلاقي الإيجاب بالقبول ينشأ العقد. إلا أن هناك عقود لخطورة الآثار المترتبة عليها؛ اشترط فيها المشرع شكلًا معينًا؛ لتجنب أي ضرر قد يُلحَق بمصلحة أحد المتعاقدين.[٥٥٦] ويعتبر العقد محل الدراسة من تلك العقود. وذلك لقيامة على مرفق مهم وهو السياحة، إضافة إلى ما يعانيه من قصور تشريعي.[٥٥٧]

والشكلية هنا شرط؛ لا لإثبات العقد فقط وإنما لقيامه وإبرامه. وهذا ما قررته التشريعات المنظمة للعقد؛ حيث أناطت تسجيل العقد لدى جهة رسمية معينة واعتبرت العقد الغير مسجل عقدًا باطلًا. وذلك لتجنب كل طريق مفتوح للاحتيال على المستهلكين، أو بظهور شركات وهمية. فأصبح التسجيل هو الأداة المادية للمراقبة الفعالة على جميع العقود المبرمة وحماية أكيدة لمصلحة المستفيد من إبرام عقود مع مستهلكين آخرين عن نفس الوحدة ونفس الفترة المتعاقد عليها.

ب- **عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقد إذعان:** الأصل في العقود التفاوض والمساومة لإبرام عقد يُرضي أطرافه. باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين إلا أن العقد محل الدراسة من عقود الإذعان؛ والتي اتجه الفقه التقليدي إلى تحديده بأنه: "عقد ينفرد فيه أحد المتعاقدين (مالك أو مستغل المنشأة أو وكيلهما) بوضع شروطه في نموذج مكتوب، ويعرضه على المتعاقد الآخر (المستهلك) الذي لا يكون أمامه إلا قبولها بأكملها، أو رفضها بدون مساومة أو مفاوضة".[٥٥٨]

---

(٥٥٥) تنقسم العقود من حيث؛ صفة المتعاقد إلى: عقود استهلاكية، مهنية، وعقود الثقة المشروعة، وعقود ذات الاعتبار الموضوعي. ومن حيث موضوعها؛ إلى: عقود تقع على؛ الأموال، تقديم خدمات، وعقود بسيطة ومركبة أو مختلطة. ومن حيث القواعد المنظمة لها إلى: عقود مدنية، وإدارية، وتجارية. ووفقًا للتنظيم القانوني الخاص بها؛ تنقسم إلى: عقود مسماة، وأخرى غير مسماة. ومن حيث؛ آثار العقد: فإما أن يكون عقدًا ملزمًا لجانب واحد، أو ملزمًا للجانبين.

(٥٥٦) عزيز قاسم الخفاجى، الشكلية في التصرفات القانونية، بحث منشور في مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية تصدر عن كلية القانون- جامعة القادسية، مج(١)، ع(١)، ٢٠٠٩.

(٥٥٧) سمير كامل، النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت time share، دار النهضة العربية القاهرة،١٩٩١، ص(٢٣٧).

(٥٥٨) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ج(١)، ٢٠٠٧- ٢٠٠٨، ص(١٢٢).

ولكن تدَّخل الفقه الحديث بوضع عدد من الخصائص لتمييزه عن غيره من العقود باعتباره يخرج عن الأصل العام.(٥٥٩) ومن أهم هذه الخصائص: أن عقد الإذعان يرد على: سلع أو مرافق ضرورية بالنسبة للمستهلك أو المنتفع. وأن الموجب في العقد: له مركز اقتصادي متفوق عن الطرف الآخر لاحتكاره الفعلي أو القانوني لهذا المنتج.(٥٦٠) كما أن الإيجاب في العقد: عام، مُوَّجه للجميع. يُمكنهم الاطلاع عليه في أي وقت لكونه مُدرجًا في نموذج مُعّد مُسبقًا.(٥٦١)

وبتطبيق هذه الخصائص على العقد محل الدراسة فإن: محل عقد الاشتراك السياحي بالوقت يرد على مرفق مهم وهو السياحة، وأن هناك فئات مهتمة بالسياحة؛ وتوفير الإقامة الفندقية سنويًا؛ لقضاء الإجازات. فهذا يجعله يتسم بأول سمة من سمات عقد الإذعان. ومن جانب آخر؛ فإن الموجب فيه يحتكر هذا المرفق احتكارًا فعليًا. فإن كان للمستهلكين قضاء إجازاتهم بالوحدات الفندقية بإبرامهم عقد الفندقة؛ وذلك بحجز غرفة فترة بالفندق. أو بتأجير شقة سكنية للإقامة فيها خلال فترة الإجازة، إلا أن هذه الطرق لا تُخوِّل للمستهلكين المزايا التي يمنحها لهم العقد محل الدراسة. وأهم تلك المزايا توفير الوحدة السكنية للإقامة بها سنويًا خلال الفترة المحددة بالعقد وبصورة متكررة ومتوالية في السنوات التالية، نظير ثمن منخفض مع إمكانية استبدالها بوحدة أخرى، وتقديم الخدمات الفندقية للمستفيد أثناء إقامته. وقد اقتصرت إدارة وتسويق هذا النظام؛ على الشركات والمنشآت الفندقية الحاصلة على ترخيص من الجهات الرسمية. وبذلك تمارس هذا النشاط على سبيل الاحتراف.(٥٦٢)

وهذا ما يصبغ على عقد الاشتراك السياحي بالوقت صبغة الإذعان. حيث يتمتع الطرف القوي فيه بمركز اقتصادي فائق، ويحتاج الطرف الضعيف إلى الحماية القانونية. ووفقًا للقواعد العامة؛ يحق للقضاء ممارسة سلطته في إعادة التوازن العقدي باستبعاد؛ أو تعديل أي شرط تعسفي، وتفسير الشك لصالح الطرف الضعيف، وهو ما لا يحققه الإتجاه التقليدي.(٥٦٣)

٢- **خصائص عقد الاشتراك السياحي بالوقت من حيث صفة أطرافه:** ويعتبر عقد الاشتراك السياحي بالوقت: من عقود الاستهلاك. كما أنه من العقود ذات الثقة المشروعة:

أ- **عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقدًا استهلاكيًا:** رغم عدم وجود طائفة من العقود مسماة "بعقود الاستهلاك"؛ إلا أن هذا النوع ظهر ليغطي العديد من أنواع العقود المعروفة؛ كالبيع، القرض، الإيجار.(٥٦٤) وكذلك الأمر بالنسبة للمستهلك؛ فلا يمكن حصر مسمى؛ المستهلكين على طائفة بعينها، لأن جميع الأفراد في المجتمع وبدرجات متفاوتة؛ مستهلكين. حتى من كان يمارس منهم نشاطًا إنتاجيًا؛ فهو مستهلك في عقود أخرى. ويعتبر قانون الاستهلاك من أهم القوانين التي اهتمت بالتمييز بين المستهلك والمهني باعتباره فرع قانوني جديد. يقوم على: حماية المستهلك؛ لضعف مركزه الاقتصادي أو الفني في العقد، مما يجعله غير مُلِم بظروفه وملابساته

---

(٥٥٩) م (١٠٤) من التقنيين المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٨٤، وتعديلاته، الصادر في ١٩٤٨/٧/٢٩م.

(٥٦٠) قرار محكمة النقض المصرية الطعن رقم ١٤٨ جلسة ١٩٦٩/٦/٣ حيث نص على أنه: "يجب لكي يعتبر العقد عقد إذعان (على ما جرى به قضاء محكمة النقض) أن: يتضمن احتكارها قانوناً أو فعلياً، أو في القليل سيطرة على السلعة أو المرفق تجعل المنافسة فيها محدودة النطاق".

(٥٦١) حكم محكمة النقض جلسة ١٩٨٢/١/٢، الطعن رقم (٧٤٩) لسنة (٤٦)ق ، مجموعة المكتب الفني، س (٣٣) ج (١)، قاعدة (١٣).

(٥٦٢) لمزيد من التفاصيل؛ راجع: ضحى محمد سعيد عبد الله النعمان، المسئولية المدنية لمتعهدي السفر والسياحة، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، مقدمة إلى كلية القانون، جامعة الموصل، عام ٢٠٠١، ص (٤٧).

(٥٦٣) سمير كامل، مرجع سابق، ص (٢٣٨: ٢٤٠).

(٥٦٤) لمزيد من التفاصيل؛ راجع: أيمن مصطفى أحمد البقلي، الحماية الخاصة لرضا المستهلك في عقد اقتسام الوقت، كلية الحقوق، جامعة أسيوط، ص (٤٧).

فضلاً عن وقوعه ضحية لوسائل الدعاية التي يلجأ إليها المهني المحترف لتسويق وترويج منتجه. أما المهني؛ فلديه كافة المعلومات والبيانات اللازمة لإبرام التعاقد، ومن ثم فهو ليس بحاجة إلى حماية قانونية خاصة كالمستهلك.(٥٦٥)

ويهدف قانون الاستهلاك؛ إلى تنظيم العلاقة بين المهنيين والمستهلكين من جهة، وإعادة التوازن إلى هذه العلاقة العقدية من جهة أخرى. من خلال تقرير حقوق للمستهلكين؛ تعد في حد ذاتها التزامات على عاتق المهنيين، بالإضافة إلى ما قرره المشرع لقاضي الموضوع حيث منحه؛ سلطة تعديل أو إلغاء الشروط التي يتضح له أنها تعسفية وتلحق ضررًا بمصلحة المستهلك.(٥٦٦)

وبتطبيق ذلك على العقد محل الدراسة: فقد قررت التشريعات المقارنة الزام مالك أو مستغل المنشأة بإعلام المستهلك قبل التعاقد بمجموعة من البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقد ومضمونه.(٥٦٧) ووضعت النصوص التشريعية اللازمة لحماية المستهلك من الشروط التعسفية.(٥٦٨)

ب- **عقد الاشتراك السياحي بالوقت من العقود ذات الثقة:** وتعتبر عقود الثقة المشروعة: تلك التي يُعتد فيها بشخصية أحد المتعاقدين، أو بتوافر صفة من صفاته لتكون محل اعتبار عند التعاقد. وتعتبر شخصية مالك أو مستغل المنشأة في عقد الاشتراك السياحي بالوقت محل اعتبار. فلا يحق له ممارسة هذا النشاط إلا بعد حصوله على ترخيص من الجهات الرسمية وإلا كان العقد باطلًا. كما أن العقد لا يُقدم خدمة ملموسة يمكن عرضها ومعاينتها عبر وسائل الدعاية؛ لهذا يفترض المستفيد في شخص مالك أو مستغل المنشأة المصداقية ويضع ثقته فيه لإبرام العقد.(٥٦٩)

ويترتب على اعتبار عقد الاشتراك السياحي بالوقت؛ عقدًا من عقود الثقة المشروعة عدة نتائج أهمها: التأكيد على التزامات مالك أو مستغل المنشأة ومراقبة تنفيذه لهذه الالتزامات مراعاة لمصلحة المستفيد وحماية للثقة التي أولاها عند التعاقد. كما أنه في حالة الوقوع في غلط جوهري يتعلق بشخص مالك المنشأة الفندقية؛ أو مستغلها، أو في صفة من صفاته قد يفتح المجال أمام المستفيد للمطالبة بفسخ العقد.(٥٧٠)

ومما يجب بيانه: أن الثقة المشروعة المقصودة هنا، ليست مجرد اعتبارات حسن النية التي تستلزمها القواعد العامة في تنفيذ العقود، بل هي نوع خاص من الثقة التي تتوافر في بعض أنواع العقود، وتؤدي إلى اعتبارات تفوق مبدأ حسن النية، الذي ينصرف إلى إلزام المتعاقد بتنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يواجه حسن النية.(٥٧١)

---

(٥٦٥) محمد عبد الله المؤيد، التكييف القانوني لعقود المشاركة الزمنية السياحية عبر الحدود وتسوية منازعتها، بحث منشور بمجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، ع(٢٨)، (يناير_ يوليو)، ٢٠١٣م، ص (٦٤٣:٦٤٤).

(٥٦٦) تنص م (٢٨) من قانون حماية المستهلك رقم (١٨١) لسنة ٢٠١٨م بأنه: " يقع باطلاً كل شرط يرد في عقد أو وثيقة أو مستند أو غير ذلك مما يتعلق بالتعاقد مع المستهلك، إذا كان من شأنه خفض أي من التزامات المورد الواردة بهذا القانون أو لائحته التنفيذية أو إعفاؤه منها".

(٥٦٧) لمزيد من التفاصيل راجع: الباب الثالث من قانون حماية المستهلك المشار إليه سابقًا.

(٥٦٨) أحمد عبد الكريم سلامة، مرجع سابق، ص (٣٥).

(٥٦٩) رابح بلعزوز، النظام القانوني لعقد السياحة والأسفار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة بومرداس،٢٠٠٥م، ص (٢٧).

(٥٧٠) م (١/١٤٨) من التقنين المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨م تنص على: "يجب تنفيذ العقد طبقًا لما اشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية".

(٥٧١) جمال عبد الرحمن محمد علي، العقد السياحي، مطبعة كلية العلوم بني سويف، القاهرة، مصر ٢٠٠٣، ص (٦٢).

٣- **خصائص عقد الاشتراك السياحي بالوقت من حيث موضوع العقد:** فهو من العقود غير المسماة، كما أنه من العقود المركبة عند البعض لكونه من وجهة نظرهم يتكون من مجموعة عقود مسماة:

أ- **عقد الاشتراك السياحي بالوقت من العقود الغير مسماة:** العقود بطبيعتها إما عقود مسماة، أو عقود غير مسماة، ولعل معيار التفرقة بين هذين النوعين في القانون الحديث؛ هو وجود أو عدم وجود تنظيم تشريعي خاص به ينظمه ويحدد أحكامه.(٥٧٢) فإذا وُجِد التنظيم التشريعي كان عقدًا مسمى. وخلاف ذلك يجعله عقدًا غير مسمى. والعقد محل الدراسة؛ من العقود المسماة في بعض الدول؛ مثل فرنسا وإنجلترا. ولكن في دول أخرى يعتبر من العقود الغير مسماة كما هو الحال في جمهورية مصر العربية حيث لم يتم تنظيمه إلا بموجب القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م.(٥٧٣)

ب- **عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقدًا مركبًا:** فالعقد المركب؛ مزيج من عقود متعددة، اختلطت جميعًا واندمجت لتصير عقدًا واحدًا.(٥٧٤) وهو ما يتحقق في عقد الاشتراك السياحي بالوقت؛ لما يتضمنه من عدة عقود مسماة. فهو بمثابة عقد انتفاع؛ بالنسبة للوحدة الفندقية ومرافقها. وعقد عمل؛ بالنسبة لأداء الخدمة. وبيع فيما يتعلق بالطعام والشراب. ووديعة بالنسبة لحفظ الأمتعة. وإيجار؛ للخزائن الحديدية لدى الوحدة الفندقية وبناء عليه؛ فإن عقد الاشتراك السياحي بالوقت من العقود المركبة من وجهة نظر بعض الفقه.(٥٧٥)

ولتحديد طبيعته؛ يجب تغليب العقد الذي يعتبر هو الأصل في مجمل هذه العمليات بحيث يتفق مع الغرض المقصود منها، ويُجرَى حكمه على العقد ككل.(٥٧٦) ولتطبيق ذلك على العقد محل الدراسة؛ فإنه لا يقتصر على توفير الإقامة للمستفيد بل إن مالك المنشأة أو مستغلها يلتزم بتوفير بعض الخدمات السياحية الأخرى مثل (نادي وملعب جولف، ملاعب تنس ومسابح،...) بل قد يتعهد كذلك بنقل المستفيد من المنتجع السياحي إلى الأماكن السياحية أو الأثرية أو الدينية.(٥٧٧) وقد ذهب جانب من الفقه؛ إلى تقرير حق المستفيد في استخدام هذه المرافق والانتفاع بها، ولو لم يتضمن العقد نصاً يُبيح ذلك. ذلك لأن الهدف من إبرام العقد هو تمكين المستفيد من قضاء العطلة في وحدة فندقية، يحق له فيها استخدام المرافق المرتبطة بالوحدة.(٥٧٨)

٤- **خصائص عقد الاشتراك السياحي بالوقت من حيث القواعد التي تحكمه:** يعتبر العقد محل الدراسة عقدًا تجارياً؛ بالنسبة لمالك أو مستغل المنشأة الفندقية. وذلك لكونه مهنيًا محترفًا، يستهدف تحقيق ربح. ومن ثم؛ يخضع العقد بالنسبة إليه لأحكام القانون التجاري. كما أنه يعتبر عقدًا مدنيًا؛ بالنسبة للمستفيد حيث يهدف من جراء إبرامه للعقد؛

---

(٥٧٢) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، (العقد- العمل غير المشروع-الإثراء بلا سبب- القانون)، تنقيح المستشار/ أحمد مدحت المراغي، رئيس محكمة النقض الأسبق، ج(١)، ط٢٠٠٤، ص(١٣٠، ١٣١).

(٥٧٣) اختلفت المسميات التي تم وضعها لهذا النظام، فأسماه البعض بنظام التايم شير، وأطلق عليه البعض: نظام المشاركة بالوقت، ونظام التملك الزمني. وقد أسماه القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ بنظام اقتسام الوقت "التايم شير" في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية.

(٥٧٤) عبدالرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص(١٣٢).

(٥٧٥) أحمد محمد الرفاعي؛ العقود المسماة، عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٩، ص (٩).

(٥٧٦) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص (١٣٢).

(٥٧٧) نادرة محمود سالم، التشريعات السياحية والفندقية في جمهورية مصر العربية والاستثمار السياحي من منظور إسلامي، دار النهضة العربية، بدون سنة طبع، ص (١٣٦).

(٥٧٨) أحمد محمد الرفاعي، مرجع سابق، ص (٩).

الحصول على إقامة هادئة مستقرة في مكان سياحي معين، والاستفادة بالخدمات والانتفاع بالمرافق المشتركة. وهو بذلك يهدف إلى تحقيق غرض مدني لا يتعلق بالربح. ومن ثم؛ خضوعه لأحكام القانون المدني.[٥٧٩]

كما يتميز عقد الاشتراك السياحي بالوقت، بأنه عقدًا دوليًا. ويتضح ذلك بصورة واضحة؛ حالة تطبيقه نظام التبادل. حيث فيه: يحق للمستفيد قضاء عطلته في وحدة فندقية أخرى غير تلك التي تعاقد عليها. وفي هذه الحالة؛ يجب التمييز بين:

أ- إذا كان مالك أو مستغل المنشأة؛ يملك أو يستغل منشآت فندقية أخرى في المناطق المرغوب الإقامة بها، فيظل العقد واحدًا. تجاريًا بالنسبة لمالك المنشأة الفندقية ومدنيًا بالنسبة للمستفيد.

ب- أو إذا كان مالك أو مستغل المنشأة الفندقية: لا يملك أو لا يستغل منشآت فندقية في المناطق المحددة لإعمال التبادل. فيتعاقد مع منشآت أخرى؛ ليقيم المستفيد فيها خلال المدة المحددة له.[٥٨٠] فهو في هذه الحالة يربطه علاقة تجارية بطبيعتها مع متعاقد محترف آخر (مالك المنشأة الفندقية؛ التي سيتم إقامة المستفيد بها بالتبادل بحصته في المنشأة الفندقية المتعاقد عليها)، ومن ثم؛ تطبق على العقد المبرم بينهما؛ أحكام القانون التجاري. أما بالنسبة للمستفيد؛ فيظل العقد؛ عقدًا مدنيًا خاضعًا لأحكام القانون المدني.

وهنا يُثار التساؤل حول النظام القانوني الذي يخضع له العقد؛ طالما كان العقد مدنيًا بالنسبة للمستفيد، وتجاريًا بالنسبة لمالك أو مستغل المنشأة، خاصة في المسائل المتعلقة بالاختصاص القضائي؛ والإثبات، فأي منهما واجب التطبيق؟

بالرجوع إلى فقه القانون التجاري؛ فقد أطلق على هذا النوع من الأنشطة مصطلح: "الأعمال التجارية المختلطة". إذ أن العمل يكون تجارياً بالنسبة لأحد الأطراف، ومدنيًا بالنسبة للطرف الآخر كما هو الحال في عقد الاشتراك السياحي بالوقت.[٥٨١] ويثير الباحث تساؤله هذا؛ لأهميته في تحديد نطاق الاختصاص القضائي. حيث لا يجوز لمالك الوحدة الفندقية رفع دعوى على المستهلك (الطرف المدني) إلا أمام المحاكم المدنية. كذلك بالنسبة للمسائل المتعلقة بالإثبات، فإن للمستهلك التمسك بوسائل الإثبات التجارية في مواجهة مالك المنشأة الفندقية، بينما يلتزم الأخير بوسائل الإثبات المدنية في مواجهة المستهلك. وهو ما يتضح معه ضمانات حماية المستفيد في العقد محل الدراسة.[٥٨٢] لذلك يُهيب الباحث بالمشرع مراعاة تحديد الجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاعات الناشئة عن عقد الاشتراك السياحي بالوقت بقواعد خاصة تتلاءم مع طبيعته.

٥- **عقد الاشتراك السياحي بالوقت من حيث مدة نفاذه:** ويعتبر عقد الاشتراك السياحي بالوقت من العقود الزمنية؛ لما يلعبه الزمن من دور أساسي في تمكين المستفيد من الانتفاع بالعين محل العقد؛ وتحديد التزامات المتعاقدين. إضافة إلى كونه عقد محدد.

أ- **عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقدًا محددًا:** والعقد المحدد؛ هو ذلك العقد الذي فيه: "يستطيع كلا المتعاقدين وقت تمام العقد؛ تحديد القدر الذي أُعطى، والقدر الذي أُخِذ، حتى ولو كان القدران غير متعادلين". وفي العقد

---

(٥٧٩) محمد عبد الله المؤيد، مرجع سابق، ص (٦٢٥).

(٥٨٠) أحمد عبد الكريم سلامة، مرجع سابق، ص (٣٩).

(٥٨١) م (١٧) من القانون التجاري المصري، رقم (١٧) لسنة ١٩٩٩، وتنص على: "إذا كان العقد تجاريًا بالنسبة لأحد طرفيه؛ فلا تسرى أحكام القانون التجاري إلا على التزامات هذا الطرف وحده، وتجرى على الالتزامات الطرف الآخر أحكام القانون المدني ما لم ينص القانون على غير ذلك".

(٥٨٢) أحمد السعيد الزقرد، عقد النزول في الفندق، التزامات الفندقي ومسئوليته المدنية في مواجهة السائح أو العميل، سلسلة البحوث القانونية والاقتصادية، ع (٣٨)، ١٩٩٩م، ص (١٣٧).

محل الدراسة؛ يحدد الطرفان وقت إبرام العقد وكافة الالتزامات والحقوق وكل ما يتعلق بالعقد؛ تحديدًا دقيقًا.[٥٨٣]

ب- عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقدًا زمنيًا: فالزمن قوام العقد وأساسه؛ به يتحدد محل العقد، وتقدر الالتزامات المترتبة على إبرامه. والعقود الزمنية نوعان: مستمرة، ودورية. وباعتبار عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقدًا زمنيًا، فهو قد يأتي في صورة: عقد زمني مستمر؛ لأن فيه المستفيد ينتفع بالوحدة السكنية فترة زمنية محددة من كل عام طيلة بقاء العقد قائمًا. وقد يأتي في صورة عقد دوري؛ لأن المنفعة فيه يتم تداولها بالتناوب والتعاقب. وبحلول المدة المتفق عليها؛ للإقامة بالوحدة السكنية والانتفاع بمرافقها يتحقق الغرض من التعاقد.[٥٨٤] وبذلك يعتبر عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقدًا زمنيًا مستمرًا ودوريًا في آن واحد.

ومن التشريعات المقارنة التي اعتبرته؛ عقدًا زمنيًا: المشرع السعودي[٥٨٥] ونظيره المشرع العماني[٥٨٦]؛ والقرار الوزاري المصري رقم(١٥٠) لسنة ٢٠١٠.

ويترتب على اعتبار عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقدًا زمنيًا؛ آثار قانونية هامة، أهمها: تحديد طرق الفسخ، والإعذار، والبطلان. كما إنه ترد عليه بعض الاستثناءات؛ وأهمها: استحالة تنفيذ العقد إذا انقضت الفترة الزمنية المحددة لإقامة المستهلك، بدون تنفيذ. إلا إن الحال يختلف في عقد الاشتراك السياحي بالوقت حيث يكون للمستفيد أحقية تأجيل الفترة المحددة له للإقامة بالوحدة إلى العام أو الأعوام التالية. شريطة إخطار مالك أو مستغل المنشأة الفندقية برغبته في الترحيل. ويُراعى في ذلك حقوق باقي المستفيدين. وبذلك يُتاح له الفرصة لتنفيذ الالتزام في المستقبل طالما تحقق شرط الإخطار.

٢-خصائص عقد الاشتراك بالوقت من حيث آثاره:

ويعتبر عقد الاشتراك السياحي بالوقت، من عقود المعاوضة، والملزمة للجانبين:

أ - عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقد معاوضة: عقود المعاوضة هي: "تلك العقود التي يلتزم بمقتضاها أحد المتعاقدين بدفع ثمن لقاء الخدمات التي يتلقاها من المتعاقد الآخر، بمعنى أن كل من المتعاقدين يأخذ فيه مقابلاً لما أعطاه".[٥٨٧] ويعتبر عقد الاشتراك السياحي بالوقت؛ من عقود المعاوضة وذلك لأن مالك المنشأة الفندقية يلتزم من جانبه بتمكين المستفيد من الإقامة بالوحدة السكنية وذلك في الوقت المحدد نظير أداء المستفيد الالتزامات المالية المحددة بالعقد.

والعوض الذي يدفعه المستفيد للحصول على ملكية حصة في الوحدة السكنية أو منفعتها هو دائمًا مبلغ من النقود (وإن اختلفت تسميته وفقًا لطبيعة العقد).

ب- عقد الاشتراك السياحي بالوقت عقد ملزم للجانبين: فالعقد الملزم للجانبين ذلك العقد الذي: "يُرتِب التزامات متقابلة في ذمة كلا المتعاقدين، فيصير كل منهما ملتزمًا اتجاه الآخر بالتزامات تعتبر في حد ذاتها؛ حقوقًا للمتعاقد الآخر".[٥٨٨] وهو ما يتحقق في عقد الاشتراك السياحي بالوقت. فيلتزم مالك المنشأة الفندقية أو مستغلها؛ بتسليم الوحدة السكنية المتعاقد عليها في الوقت المحدد للمستفيد، وإعمال الصيانة اللازمة للوحدات

---

(٥٨٣) لمزيد من التفاصيل راجع: عبد الرزاق أحمد السنهوري، ج (١)، ط(٢٠٠٤) المرجع السابق، ص (١٣٦، ١٣٧).

(٥٨٤) سمير كامل، مرجع سابق، ص (٢٣٢).

(٥٨٥) الفقرة (٣) من المادة (١) من نظام المشاركة بالوقت السعودي.

(٥٨٦) الفقرة (١٤) من المادة (٢) من التشريع العماني.

(٥٨٧) عبد الرزاق أحمد السنهوري، ج (١)، المرجع سابق، ط(٢٠٠٧)، ص (١٦٨).

(٥٨٨) محمد السعيد رشدي، الموجز في النظرية العامة للالتزام، بدون سنة طبع، ص(١٥).

السكنية ومرافقها والالتزام بتقديم كافة الخدمات الفندقية الأساسية للمستفيد. وفي المقابل يلتزم المستفيد بتسديد كافة الالتزامات المالية المقررة عليه، والالتزام باستخدام الوحدة ومرافقها الاستخدام المألوف، وعدم إجراء أي تصرف إلا بعد إخطار مالك أو مستغل المنشأة.(٥٨٩) ولا يجوز إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته وإلا كان للطرف الآخر عدم تنفيذ التزامه هو الآخر ومقاضاته.(٥٩٠)

وبذلك يكون تم تناول الخصائص العامة لعقد الاشتراك السياحي بالوقت وفيما يلي سيتم تناول الخصائص الخاصة به:

ثانيا: الخصائص الخاصة بعقد الاشتراك السياحي بالوقت:

يتميز عقد الاشتراك السياحي بالوقت بعدد من الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود. أهمها:

١- أنه من العقود الْمرِّوجة للسياحة. فمن خلاله يتمكن المستفيد من الإقامة بالوحدات السكنية، واستخدام مرافقها بصورة متكررة ومتوالية من كل عام. ويحتفظ مالك المنشأة أو مستغلها بحقه في الإدارة سواء قام بذلك بنفسه؛ أو استعان بشركات الإدارة المتخصصة.(٥٩١)

٢- يترتب على إبرامه؛ القضاء على التضخم. لما يتيحه للمستفيدين من الإقامة بالوحدة السكنية المتفق عليها، وتقديم الخدمات اللازمة لهم خلالها. وذلك مقابل مبلغ محدد يؤديه إلى مالك أو مستغل المنشأة.(٥٩٢)

٣- فيه يتم إعمال نظام التبادل. حيث يسمح للمستفيد مبادلة حصته الزمنية بحصة أخرى، أو حصته المكانية بحصة أخرى سواء داخل البلاد؛ أو خارجها.(٥٩٣) غير أن هذه المبادلة قد تكون غير متاحة طيلة الوقت، فقد يُعلِن المستفيد رغبته في الإقامة بوحدة سكنية أخرى خلال الوقت المحدد له، إلا أن المكان الذي اختاره كان مزدحمًا بعملاء آخرين. ولهذا أوجد المشرع التزام على المستفيد بإخطار المنشأة برغبته هذه، قبل عطلته بوقت كاف حتى يتسنى لمالك أو مستغل المنشأة اتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك.(وهو ما سيتم تناوله تفصيلًا في موضعه)

٤- يُخَّول للمستفيد أحقية العدول عن التعاقد خلال مدة محددة. يحق له خلالها التفكير والتروي في المزايا التي ستعود عليه من إبرامه هذا العقد.(٥٩٤)

٥- وأهم ما يميز هذا العقد من الناحية القانونية؛ مزجه بين عنصر المكان (الوحدة العقارية) وعنصر الزمان (الوحدة الزمنية). حيث لا يتمكن المستفيد من الإقامة بالوحدة السكنية والانتفاع بمرافقها

---

(٥٨٩) اليزا أحمد عبدالله الدالي، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت (دراسة مقارنة) أطروحة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص (تخصص القانون التجاري)، كلية الحقوق، جامعة عدن، الجمهورية اليمنية، ٢٠١٦م. ، ص (٤٠).

(٥٩٠) عبد الرزاق أحمد السنهوري، ج (١)، المرجع السابق، ص (١٠٦).

(٥٩١) فتحية إسماعيل محمد مشعل، حكم عقد المشاركة في الوقت: (time share)، بحث فقهي مقارن، مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد، جامعة الأزهر، مج (١٥)، ع (٤٣)، عام ٢٠١١م.ص (١٢٣:١٢٤).

(٥٩٢) محمد محمد الغزالي، مرجع سابق، ص (١٦).

(٥٩٣) حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، دار الكتب المصرية القاهرة، ١٩٩٧م، ص (٤٨).

(٥٩٤) عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد التملك الزمني (timeshare)، دراسة قانونية مقابلة، بحث مقدم لمجمع الفقه الاسلامي بجدة في دورته الثامنة عشر المنعقد بدولة ماليزيا في الفترة من (٢٤- ٢٩) جمادي الاخر ١٤٢٨هـ_ الموافق (٩- ١٤) يوليو ٢٠٠٧م، ص (١٥).

كل عام؛ إلا بتحقق الوقت المحدد له.[٥٩٥] وأن التناوب بين المستفيدين؛ هو الفكرة الأساسية التي يقوم عليها. حيث يتم تسليم الوحدة السكنية لأكثر من مستفيد، خلال المدة المحددة لكل منهم على حدا. وتتم الإقامة بالتناوب بينهم.[٥٩٦] وستتضح هذه الخصائص أكثر عند التمييز بين هذا العقد وغيره من العقود المشابهة له.

وبناءً على ما سبق؛ فإنه تم عرض أهم الخصائص التي تميز العقد عن غيره من العقد. كما اتضح أن للعقد خصائص أخرى يستأثر بها دون غيره من العقود كما سبق بيانه. وفيما يلي سيتم تناول التنظيم القانوني لهذا العقد في بعض الدول التي ظهر فيها وتناولته بالتنظيم.

(٥٩٥) محمد محمد الغزالي، مرجع سابق، ص (١٧).

(٥٩٦) فتحية إسماعيل محمد مشعل، مرجع سابق، ص (١٢٤).

المطلب الثاني

التنظيم التشريعي لعقد الاشتراك السياحي بالوقت

تعددت الآراء حول نشأة هذا العقد وتاريخ ظهوره. وبالبحث؛ تبيَّن أن بدايته كانت في أوائل القرن العشرين في أوروبا. ومع الانفتاح الاقتصادي؛ انتقل من بلد إلى آخر. وتعددت صوره خلال مراحل تطوره. فقد بدأ نشاطًا تجاريًا، ثم صار عقدًا يُرتب التزامات على عاتق طرفيه.

أما عن تنظيمه القانوني؛ فهناك دول نظمته ووضعت له معايير وضوابط تحكمه، ودول أخرى لم تتناوله بالتنظيم؛ رغم ممارستها لهذا النوع من التعاقد الأمر الذي أدى إلى ظهور شركات وهمية تستخدم الغش والنصب والاحتيال على المستهلكين لإغرائهم بالتعاقد. وبذلك سيتم تناول التطور القانوني والتاريخي لهذا العقد في بعض الدول كما يلي:

أولاً: التنظيم التشريعي لعقد الاشتراك السياحي بالوقت في المملكة المتحدة:

عرِفته المملكة المتحدة؛ تحديداً في اسكتلندا عام ١٩٥٧م.[٥٩٧] وذلك بواسطة شركات بريطانية. حيث تزايدت المشروعات السياحية. واتفق المستثمرون على وضع إطار أخلاقي لهذا النظام، تقتصر قواعده على حماية المستهلكين فقط؛ دون تناول هذا العقد بالتنظيم.[٥٩٨] وقد زادت الشكاوى من هذا النظام؛ فنظمه المشرع الإنجليزي تشريعيًا. حيث أصدر تشريعًا يتناول حماية المستهلك في نظام الاشتراك السياحي بالوقت عام ١٩٩٢. ثم أدخل عليه تعديلات في عام ١٩٩٧. ثم ألغى التشريعين سالفي الذكر؛ وأدمج التوجيه الأوروبي الثاني في ٢٠٠٨.[٥٩٩] وتم إصدار تشريع خاص بمشاريع الاشتراك السياحي بالوقت في إنجلترا عام٢٠١١م.[٦٠٠] وذلك لينظم جميع العمليات التي تتم بنظام الاشتراك السياحي بالوقت، حيث يتناول: "قانون المشاركة بالوقت؛ ومنتجات العطلة، وإعادة البيع، وعقود التبادل". وتم إصدار اللوائح الخاصة به وفقًا للمادة (١٦) من التوجيه الأوروبي.[٦٠١] ودخلت حيز التنفيذ في ٢٣فبراير ٢٠١١.

وقد استخدمت الشركات السياحية صيغًا متعددة لهذا النظام، إلا أن صيغة النادي الأمين أو الترست هي الأكثر شيوعًا.[٦٠٢] وهو عبارة عن: "اتحاد غير مدمج؛ يتفق أعضاؤه على الالتزام بمجموعة مشتركة من القواعد، وينتخبون لجنة من بينهم لتمثيل مصالحهم".[٦٠٣] وترجع جذور الترست إلى القانون العام وقضاء العدالة في القانون الإنجليزي.

وتقوم فكرته على: قيام المستثمر ببناء العقارات والمرافق المخصصة لقضاء العطلات، باسم "Restore". وبعد ذلك؛ ينقل ملكيتها بشكل مؤقت إلى شخص يسمى "الأمين"، وذلك وفقًا لعقد خاص يسمى "اتفاق الثقة".[٦٠٤] يحوز

---

(٥٩٧) الشاذلي بن عميرة، دور القوانين والتشريعات العربية في تحقيق الأمن السياحي، كلية التدريب- تونس ص(٤٥).

(598) House of lords, European Union Committee, Protecting the Consumers of Timeshare Products, Report, London, P. (17).

(٥٩٩) حسين عذاب السكيي، مرجع سابق، ص(٣٢٠).

(600) the Timeshare, Holiday Products, Re-sale and Exchange Contracts Regulations 2010.

(601) Directive 2008/122/EC of the European Parliament and of the Council of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday products, resale and exchange contracts [2009] OJ L33/10.

(602) the clup is un unincorporqted association whose membprs agree to be bound by a common set of ruls and who together elect a committee to represent their interests, see,Dhurgham fadhil Hussein Al-Ali, OP.cit,P: (127).

(٦٠٣) حسين عذاب السيكني، مرجع سابق، ص (٣١٧).

(604) Durgham Fadhil Hussein Al- Ali, op. cit, p:(128:139).

الأمين هذه الملكية عن طريق شركته أو أحد فروعها، والتي في الغالب؛ تكون في صورة شركات الفرد الواحد. ويتم وضع قواعد تنظيمية تعتبر بمثابة "دستور النادي" ويجب الالتزام بها.

ثانيا: التنظيم التشريعي لعقد الاشتراك السياحي بالوقت في سويسرا:

ظهر عقد الاشتراك السياحي بالوقت في سويسرا عام ١٩٦٣م، من خلال مؤسسة (Hapimage). يقوم العمل فيها على أساس: شراء عدد من النقاط وليس الأسابيع. ووفقاً لهذا النظام كان المشتري لا يملك وحدة الإقامة ملكية حقيقية، وإنما كان له حق الانتفاع بالوحدة الفندقية المتفق عليها لعدد معين من السنين مدفوعة الأجر مقدمًا.(٦٠٥)

وتقوم فكرة النقاط على أساس: قيام المؤسسة بتقسيم الفنادق. وإعطاء كل فندق عدداً معيناً من النقاط وفقًا لمستواه ومميزاته. ويقوم المشترى بشراء عدد معين من هذه النقاط وفقًا لإمكانياته المادية. فعلى سبيل المثال: إذا كان للمشتري (١٢) نقطة؛ فهذا يعطيه الحق في قضاء أسبوع سنويًا في فندق (١٢) نقطة أو أسبوعين في فندق (٦) نقاط، أو ثلاثة أسابيع في فندق (٤) نقاط. ويكون له الحق في اختيار الفندق، والمنطقة، والتاريخ الذي يناسبه، شريطة إخبار المؤسسة قبل الوقت المطلوب بمدة كافية لاتخاذ اللازم.(٦٠٦)

وذهب أحد الباحثين إلى أنه: قد بدأت فكرة هذا النظام؛ عندما وجد الناس صعوبة في الحجز من سنة لأخرى لقضاء الإجازة. فأجرى المسافرون اتفاقيات مُسبقة؛ للحجز المبكر لعدد من السنوات المقبلة. فبدأت مؤسسة (Hapimage) في مدينة (baar) السويسرية؛ بالتنظيم والترتيب بين المسافرين والفنادق. هذه كانت بداية الفكرة بحجز عدد من النقاط؛ وليس شراء أسابيع معينة أو مشاعة في مكان واحد. وفي سبيل ذلك؛ قامت الشركة بشراء عدد من المنشآت الفندقية في مناطق متعددة في أوربا، أهمها: إيطاليا، وإسبانيا.(٦٠٧)

ثالثا: التنظيم التشريعي لعقد الاشتراك السياحي بالوقت في فرنسا:

ظهر عقد الاشتراك السياحي بالوقت في فرنسا عام ١٩٦٧م. حيث رفعت إحدى المنتجعات السياحية والتابعة لشركة مرسليا شعارًا نصه: "لا تستأجر غرفة واشتر الفندق فهو أقل ثمنًا".(٦٠٨) كوسيلة منها لتزويد عملائها بمكان دائم للإقامة فيه خلال فترة التزلج بجبال الألب.

وتقوم فكرته على: توزيع حق الإقامة بغرفة واحدة في المنتجع؛ على أكثر من مستهلك وذلك خلال فترات زمنية مختلفة، مع الاحتفاظ بحق ملكية المنتجع وإداراته لمالكه.(٦٠٩) وكان ذلك بداية صناعة جديدة في عالم السياحة.(٦١٠) تطورت فكرته وتوسعت لتشمل: منتجعات ذات أغراض سياحية متعددة، والبيوت السكنية المتحركة، والعقارات بالتخصيص؛ كاليخت والطائرات، وغيرها.

وقد مرَّ هذا النظام بمراحل تشريعية أربعة؛ المرحلة الأولى: يطبق فيها ملاك المنتجعات القواعد العامة المتعلقة بالملكية الشائعة، وملكية الطبقات. وكيّفه بعضهم بأنه نظام ينشئ حقًا عينيًا؛ يعطي للمستهلكين حق تملك حصة بالفندق، فترة زمنية محددة ومستمرة طيلة بقاء العقد قائمًا. وكيَّفه البعض الآخر؛ بأنه شركة (سواء مساهمة، مدنية، غير

---

(605) lisa Ann schreier, timeshare vacation for Dummies, Wiley First edition, 2005, p(24).

(٦٠٦) إبراهيم عبادة، شذى لشياب، عقد التملك الزمني "التايم شير" مفهومة، وجوهر، أنظمته؛ واقعه العملي، تكييفه حكمه الشرعي، بحث منشور في المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، مج (١٣)، ع (٢)، ٢٧ سبتمبر ٢٠١٦م، ص (٢٠٣).

(٦٠٧) حسين عذاب السكيني، مرجع سابق، ص(٨).

(608) Dhurgham Fadhil Hussein Al-Ali, Modernising Iraq: A legislative,op.cit.,P (165).

(٦٠٩) الشاذلي بن عميرة، رحماني، مرجع سابق، ص (٢٠).

(٦١٠) أحمد عبد العزيز العميرة، مرجع سابق، ص (٤٣٧).

ذلك).[٦١١] وفي المرحلة الثانية: تدخل المشرع بوضع تشريع جديد؛ يُقرر تطبيق نظام الشركة. فوضع قانون "شركات البناء" رقم (٥٧٩) في ١٦ يوليو ١٩٧١م. بغرض منح الشركاء حقوقًا شخصية، تُخوِّل لهم حق الإقامة ولكن هذه الصيغة لم تتوائم مع نظام الاشتراك السياحي بالوقت. لأن المالك في هذا النظام يظل مسئولاً عن الإدارة.[٦١٢] أما المرحلة الثالثة فبدأت: بصدور القانون رقم (١٨) الصادر في يناير١٩٨٦ بشأن شركات تخصيص العقار؛ للانتفاع به وفقًا لنظام الاشتراك السياحي بالوقت. واعتمد أيضًا نظام الشركة، ولكن نظمها على أساس: اقتسام الوقت؛ للانتفاع بالعقار وليس تعدد الملكية. والهدف من هذا القانون تعزيز حقوق الشركاء في استخدام ممتلكات المشاركة بالوقت، وتطبيق قانون الشركات الفرنسي وتكييفه مع أغراض العقد.[٦١٣] وفي المرحلة الرابعة: أصدر الاتحاد الأوربي التوجيه رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٤، والخاص بحماية المستهلك في نظام الاشتراك السياحي بالوقت، وتم إلغائه بصدور التوجيه رقم (١٢٢) لسنة ٢٠٠٨م[٦١٤] الذي لم يأت بجديد بشأن تحديد الطبيعة القانونية لعقد الاشتراك السياحي بالوقت. إلا أنه تم إدخالهما كتعديلات على قانون حماية المستهلك الفرنسي (قانون الاستهلاك) وليس لتنظيم هذا العقد.

وقد نظَّم المشرع الفرنسي نظام الاشتراك السياحي بالوقت من خلال تشريعين منفصلين؛ التشريع الأول: رقم (١٨) لسنة ١٩٨٦م؛ والذي اعتمد شكل الشركة في تنظيم الاشتراك السياحي بالوقت. والتشريع الثاني (الساري حاليًا لديها): رقم (٨٨٨) لسنة٢٠٠٩؛ والخاص بحماية المستهلك في عقد الاشراك السياحي بالوقت. والذي تتضمن إدماج التوجيه الأوروبي رقم (١٢٢) لسنة ٢٠٠٨ في قانون الاستهلاك. وبذلك اعتمد المشرع الفرنسي نظام الشركة في تطبيق نظام الاشتراك السياحي بالوقت، وجعل الأحكام المنظمة لعقد الشركة هي الواجبة التطبيق.[٦١٥]

رابعًا: التنظيم التشريعي لعقد الاشتراك السياحي بالوقت في الولايات المتحدة الأمريكية:

ظهر هذا العقد في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٦٩م. حيث استخدمه ملاك الشقق والعقارات السكنية؛ عقب الأزمة الاقتصادية الناجمة عن رفع أسعار النفط. فرغم وفرة المعروض من الشقق السكنية؛ إلا أن المستهلكين عزفوا عن الشراء. مما دفع الملاك إلى فكرة توزيع تكاليف الوحدة السكنية الواحدة على أكثر من فرد، نظير إقامة كل منهم بها مدة محددة من السنة وبصورة دورية ومتوالية.[٦١٦]

وسُرعان ما تطور نظام الاشتراك السياحي بالوقت بالولايات المتحدة الأمريكية؛ فمَّر بمرحلتين؛ المرحلة الأولى: اعتمد فيها المشروعون على السوابق القضائية والخاصة؛ بالملكية الشائعة، وملكية الشقق والطبقات. أما المرحلة الثانية فقد وضع تشريع ينظمه.[٦١٧] وقسمه إلى مستويين؛ المستوى الأول: يتمثل في تشريع ولاية فلوريدا الصادر عام

(611) Abdel Hady Elawady, La propriete a temps partage (timeshare), these de doctorat, universite de paris 1, (Arrete du 30 mars 1992) p.(42).

(612) francois collart Dutilleul, Marine friant perrot, Jouissance dimmeuble a temps partage, Dalloz, 2010, p.13.

(613) Paragraph (1) of Article (1) of the 1986 Timeshare Law.

(614)Directive 2008/122/EC of the European Parliament and of the Council of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday products, resale and exchange contracts [2009] OJ L33/10.

(٦١٥) لمزيد من التفاصيل راجع: حسن عبد الباسط جميعي، مرجع سابق، ص(١٤ وما بعدها)، حسين عذاب السكيني، مرجع سابق، ص(٢٤٧:٢٥٠).

(616) Sukarrn sharama and Nimit Chowdhary, Leveraging Tourism: The Business of Timeshare, south Asian journal of tourism and heritage, 2012, vol.5, no.1, p.(112).

(617) Dhurgham fadhil Hussein Al. Ali, modernizing Iraq: op. cit. p.(13).

١٩٨١. ويعتبر أفضل تنظيم قانوني وُضِع لهذا النظام ثم توالت التشريعات بعد ذلك؛ فصدر تشريع ولاية كاليفورنيا أيضًا في نفس العام. وتم إدخال تعديلات على تشريعات قائمة بالفعل. أما المستوي الثاني يكمن في التشريعات النموذجية (المقترحات القانونية)؛ والتي وضعتها الهيئات المعنية؛ لمساندة السلطات التشريعية بالولايات المتحدة الأمريكية، في إيجاد نظام قانوني يتناسب مع تشريعاتها المختلفة. وقد وضع المقترح الأول(MRETSA)[٦١٨]: اللجنة الوطنية لتوحيد تشريعات الولايات. واعتبرت الحق الناشئ عن هذا النظام؛ حق ملكية أو أحد الحقوق المتفرعة عنه. في حين وضع المقترح الآخر(MTSOA)[٦١٩]: مجلس منتجعات الاشتراك السياحي بالوقت، والجمعية الوطنية لملاك العقارات، وتم تكييف الحق الناشئ عنه بأنه حق استعمال دوري لوحدة عقارية. وقد أخذت بعض الولايات بالمقترح الأول، وجانب آخر أخذ بالمقترح الثاني، في حين ذهب جانب ثالث إلي؛ الأخذ بالمقترح الأول مع إضافة نوع ثالث إليه هو الحق الشخصي؛ باعتبار أن العقد يرد على منقول وعقار).[٦٢٠]

خامسًا: التنظيم التشريعي لعقد الاشتراك السياحي بالوقت في بعض الدول العربية:

تطور عقد الاشتراك السياحي بالوقت تطوراً ملحوظاً، وذلك بفضل منظمة (R.C.I) الرائدة عالميًا في نظام تبادل العطلات. والتي عملت على نشر هذا العقد في أغلب دول العالم إلى أن وصلت إلى الشرق الأوسط. ورغم انتشار عقد الاشتراك السياحي بالوقت في العالم، وقُدِّر وجوده على ما يزيد على خمسين سنة إلا أنه يعد شكلاً مستحدثًا في المنطقة العربية بأكملها. وفيما يلي سيتم إلقاء الضوء على عدد من الدول العربية المستخدمة له:

١- التنظيم التشريعي لعقد الاشتراك السياحي بالوقت في المملكة العربية السعودية:

اهتمت بعض المؤسسات والوكالات السياحية بشرح مفهوم هذا النظام، وتوضيح مميزاته. وترسيخ فكرة إصدار قانون خاص ينظمه من الناحية القانونية.[٦٢١]

ويرى جانب من الفقه[٦٢٢] أن هذا النظام؛ يعود أصله إلى التراث الإسلامي حيث طبقته الحجاز بمسمى "الحكر". وفي نجد (أهل القصيم) يسمونه "الصبر"؛ فيه تُحجز الأرض وتؤجر منفعتها لمدة عشرين أو خمسة و عشرين أو تسعين سنة ثم ينتهي. ويشترط لشرعيته تحديد الزمن والمدة والمكان، إلا أنه لم يتطور. ثم جرى العمل في الشركات والمؤسسات الفندقية بالسعودية؛ على إصدار صكوك انتفاع لتسويق الوحدات الفندقية للسياح. وتعددت مسمياته: بيع المنفعة، مشاركة مع بعض كمنتج مفيد للطرفين. وكانت هذه أول تجربة داخل المملكة، خاصة في مكة المكرمة.

---

(618) Model Real Estate Time-share ACT.

(619) Model Time-share Ownership ACT.

(٦٢٠) حسين عذاب السكيني، مرجع سابق، ص (٨٣) وما بعدها.

(٦٢١) رُبا محمد البلوط، الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت، "The Implication Of Time Sharing contract"، قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، تشرين الثاني٢٠١٥، ص (٢٤).

(٦٢٢) صالح حبيب، مقال منشور بعنوان: "نظام المشاركة بالوقت سلبيات الماضي تحاصر تطلعات المستقبل"، مع عدم وفاء بعض الشركات بالتزامها وارتباطه بعمليات النصب والاحتيال، بتاريخ ٦رجب ١٤٢٨هـ، ع(١٤٢٧٠) وقد أضاف أيضاً أنه: " قد تم عمل دراسة على منطقة تسمى (محبس الجن) بالسعودية (مكة المكرمة تحديدًا)، وجد أن بها عدد(٣٦) برج لا تعمل إلا في موسم الحج وشهر رمضان فقط، وبرجان فقط يعملان طوال السنة ونادى بضرورة العمل وفق هذا العقد تشجيعًا للسياحة، على الرابط التالي:
http:\\www.alriyadh.com, 12/2/2018.

قد أصدر المشرع السعودي مرسومًا تشريعيًا، لُينظم العقد محل الدراسة وأطلق عليه: نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية. وأصدر لائحته التنفيذية.(٦٢٣)

٢- التنظيم التشريعي لعقد الاشتراك السياحي بالوقت في المملكة الأردنية الهاشمية:

عَرِفت المملكة الأردنية الهاشمية نظام الاشتراك السياحي بالوقت في عام ١٩٨٨م. حيث وُرِد بقانون السياحة رقم (٢٠) لسنة ١٩٨٨ تحديدًا للمهن السياحية والتي اشتملت على: "شركات اقتسام الوقت".(٦٢٤) وترتب على ذلك: أن أصدر المجلس الأعلى للسياحة القرار رقم (١) لسنة ١٩٩٩م والذي نص على: "اعتبار النشاط الذي تقوم به المنشآت السياحية والفندقية بأعمال اقتسام الوقت، أو بيعه، أو تأجير الوقت الخاص بمنشآتها ومنتجعاتها السياحية، أو التمليك الكامل بحصص محددة في المنتجعات من خلال نظام المشاركة بالوقت".(٦٢٥)

وفي عام ٢٠٠٨ نشرت وزارة السياحة والآثار؛ مسودة نظام تملك العطلات واقتسام الوقت. وذلك؛ لحماية المستهلك، ولمعالجة القصور المتعلقة بنظام الاشتراك السياحي بالوقت؛ نتيجة استغلال مالكي ومستغلي المنشآت الفندقية لعدم خبرة المستهلكين في هذا النظام. غير أن هذه المسودة لم يتم نشرها إلا في عام ٢٠١١م. وذلك عبر الموقع الالكتروني لديوان التشريع والرأي التابع لرئيس الوزراء. ولم يتم إقرارها لنشرها في الجريدة الرسمية للتطبيق الرسمي.(٦٢٦)

٣- التنظيم التشريعي لعقد الاشتراك السياحي بالوقت في جمهورية مصر العربية:

نشأ عقد الاشتراك السياحي بالوقت في مصر عام ١٩٨٦م. حيث قامت قرية سياحية بالساحل الشمالي؛ ببيع "حق الانتفاع" ببعض وحداتها السكنية. وذلك لفترة محددة سنويًا؛ ولمدة (١٤) سنة، مع إتاحة إعمال نظام التبادل. كما تعاملت به قرية سياحية أخرى بمنطقة فايد بالإسماعيلية. ثم انتشر بصورة أكبر. وتعددت المشروعات في أواخر الثمانينات وأوائل التسعينات، وأصبح يُشكل عنصراً حيوياً من مكونات الصناعة السياحية في الداخل والخارج، ومنتجًا سياحيًا جديدًا.(٦٢٧)

وقد تدخلت وزارة السياحة بتحديد طرق وأساليب تنظيم عقد الاشتراك السياحي بالوقت. ووضعت شروطًا لإدارته. وحصرت التعامل فيه على الشركات الحاصلة على التراخيص الخاصة بذلك، واستيفائه كافة الإجراءات والشروط اللازمة لذلك تطبيقاً للقرار رقم (١٨١) لسنة ١٩٧٣م. وفي عام ١٩٨٧م، بدأ البُعد الدولي للعقد في الظهور؛ حيث ظهرت أول قرية سياحية تعمل وفق عقد الاشتراك السياحي بالوقت على المستوى الدولي. وانضمت شركة أنار (N.R) لعضوية شركة التبادل العالمية (R.C.I)؛ وبدأت المشاريع السياحية في مصر في ازدياد مستمر، سواء بالعمل في المستوى المحلي أو الدولي كل على حد سواء.(٦٢٨)

---

(٦٢٣) نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، القرار رقم(٢٠٦) الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٨/١٨ والقرار رقم (٤٤٣) بتاريخ ١٤٣٥/١١/٢٠(الموافقة على التعديلات)، والقرار رقم (٥٨) بتاريخ ١٤٣٩/١/٢٠ (الموافقة على تعديلات النظام).

(٦٢٤) م (٢/ب) من قانون السياحة الأردني رقم (٢٠) لسنة ١٩٨٨.

(٦٢٥) محمد طايل سلمان القضاة، عقد اقتسام بالوقت (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية عمادة الدراسات العليا بجامعة آل البيت ، المفرق، الأردن،٢٠١٩، ص(١٠).

(٦٢٦) تحقيق: مروة العقاد، وإشراف: مصعب الشوابكة، بعنوان: شركات اقتسام الوقت، تحتال على زبائنها بآلاف الدنانير، منشور بتاريخ نوفمبر ٢٠١٥ بشبكة أريج "إعلاميون من أجل صحافة عربية استقصائية". تاريخ الدخول: السبت الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٩على الرابط التالي: http:\\www.addustour.com

(٦٢٧) نيفر توفيق، مرجع سابق، ص (١).

(٦٢٨) ناريمان عبد القادر، التشريعات السياحية والفندقية، التنظيم القانوني للإرشاد السياحي بنظام اقتسام الوقت "TIME SHARE" في مصر، ج (١)، دار النهضة العربية، (١٩٩٨- ١٩٩٩)، ص (٢٣٥).

ونتيجة ذلك الازدهار؛ تم إصدار القرار الوزاري رقم (٩٦) لسنة ١٩٩٦م. وقد نص على طريقين فقط لإدارة نظام الوقت؛ وهما: استغلال الوحدات إما بطريق الإيجار طويل المدة، أو البيع مع تجزئة الملكية بحيث: يحتفظ المستغل بملكية الرقبة، ويبيع للمنتفع حق الانتفاع لمدة محددة سنوياً. ثم صدر القرار الوزاري رقم (٢٥٧) لسنة ٢٠٠٦م، لتلافي أي قصور أو نقص في الجوانب القانونية والتنظيمية في القرار الوزاري السابق. ثم تلا ذلك؛ صدور العقد النموذجي بمرفقاته لبيع الحصص وفقاً للقرارات الوزارية السالف ذكرها.[٦٢٩] إلى أن صدر القرار الوزاري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م، بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت (التايم شير) في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية؛ والذي ألغى جميع القرارات سالفة الذكر. وصارت بنوده هي المنظمة للاشتراك السياحي بالوقت حتى الآن.

(٦٢٩) محمد محمد الغزالي، مرجع سابق، ص (١٩:٢٠).

الخاتمة:

وفي الختام؛ لقد تبيَّن أن عقد الاشتراك السياحي بالوقت من العقود المستحدثة، والتي لاقت اهتمامًا واسعًا من مالكي ومستغلي المنشآت الفندقية، وإقبال الكثير من المستهلكين راغبي التعاقد لتوفير إقامة كاملة ومستقرة أطول فترة ممكنة. تضمن لهم قضاء عطلاتهم سنويًا بدون تخطيط وسعي لإيجاد المكان المناسب للإقامة فيه. حيث يُخوِّل لهم هذا العقد الأحقية في الإقامة بوحدات سكنية مصنفة ومُقَّيمة بالتقييم الذي يرغبونه، ولهم أحقية تغيير منطقة الإقامة بل ووقت الإقامة من خلال اشتراكهم في عضوية التبادل بإحدى الشركات المتخصصة. وذلك كله مقابل مبلغ نقدي معلوم لهم أثناء التعاقد، ورسوم إدارية ومصاريف دورية نظير الصيانة والخدمات الدورية الأخرى. ورغم ذلك؛ فلم يتدخل المشرع المصري بتنظيم هذا العقد، إلا من خلال قرارات وزارية آخرها القرار الوزاري رقم(١٥٠) لسنة ٢٠١٠م. والذي تناوله بشيء من التفصيل، وإن كان به ثغرات كثيرة يلزم تدخل المشرع المصري لسد هذه الثغرات، وحماية المستهلك في مثل هذه العقود.

وقد تناولت الدراسة هنا؛ عقد الاشتراك السياحي بالوقت من حيث: تعريفه في الفقه، وفي القانون. ثم تناولنا خصائصه التي يشترك فيها مع غيره من العقود، وكذلك خصائصه التي ينفرد بها عن غير ه. ثم بيَّنا تنظيمه التشريعي والتاريخي في البلاد التي نظمته تشريعيًا. ويمكننا من سياق الدراسة أن نُعرِّف عقد الاشتراك السياحي بالوقت؛ بأنه: "عقد شكلي؛ محدد المدة، يُبرم بين مالك أو مستغل المنشأة الفندقية؛ المُرخص لها مزاولة النشاط أو الوكيل عنهما بتوكيل ساري؛ وبين المستفيد. بتمكين الأخير أو من يحل محله: من الإقامة الكاملة والمستقرة بالوحدة السكنية المحددة مسبقًا بالعقد. وذلك بالتناوب مع غيره من المستفيدين بصورة متوالية ومتكررة سنويًا. تتحدد مدتها مسبقًا في العقد؛ على ألا تقل عن ثلاثة أيام ولا تزيد على ثلاثة أسابيع، وذلك مقابل وفاءه بالالتزامات المالية المقررة بالعقد والمعتمدة من الوزارة، مع إمكانية إعمال نظام التبادل".[٦٣٠]

المراجع

أولًا: المراجع العربية:

١. إبراهيم عبادة، شذى لشياب، عقد التملك الزمني "التايم شير" مفهومة، وجوهر، أنظمته؛ واقعه العملي، تكييفه حكمه الشرعي، بحث منشور في المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، مج (١٣)، ع (٢)، ٢٧ سبتمبر ٢٠١٦م.

٢. أحمد السعيد الزقرد، عقد النزول في الفندق، التزامات الفندقي ومسئوليته المدنية في مواجهة السائح أو العميل، سلسلة البحوث القانونية والاقتصادية، ع (٣٨)، ١٩٩٩م.

٣. أحمد بن عبد العزيز آل عميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العصر، الطبعة الأولى ١٤٢٣هـ _ ٢٠١١م، نشر مشترك، بنك البلاد _ دار الميمان للنشر والتوزيع.

٤. أحمد عبد الكريم سلامة، عقد المشاركة الزمنية الدولي: تأملات في القانون الدولي الخاص السياحي، مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية _ مصر، ع (٤)، يوليو _ ديسمبر عام ٢٠٠٠م.

٥. أحمد محمد الرفاعي؛ العقود المسماة، عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٩.

٦. أيمن مصطفى أحمد البقلي، الحماية الخاصة لرضا المستهلك في عقد اقتسام الوقت، كلية الحقوق، جامعة أسيوط.

٧. جمال عبد الرحمن محمد علي، العقد السياحي، مطبعة كلية العلوم بني سويف، القاهرة، مصر ٢٠٠٣م.

٨. حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، دار الكتب المصرية القاهرة، ١٩٩٧م.

٩. حسين عذاب السكيني، نظام المشاركة في الوقت في الوحدات العقارية السياحية، دراسة مقارنة، طبعة أولى دار النهضة العربية، القاهرة، عام ٢٠١٨م.

١٠. رابح بلعزوز، النظام القانوني لعقد السياحة والأسفار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة بومرداس،٢٠٠٥م.

(٦٣٠) تعريف الباحثة: "لعقد الاشتراك السياحي بالوقت".

١١. رُبا محمد البلوط، الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت، "The Implication Of Time Sharing contract"، قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، تشرين الثاني٢٠١٥.
١٢. رفيق يونس المصري، بعنوان: المشاركة بالوقت (Timeshare)، بحث مقدم لمركز أبحاث الاقتصاد الاسلامي جامعة الملك عبد العزيز جدة ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م، منشور على الرابط التالي(www.islamic.net) بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥م.
١٣. سمير كامل، النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت time share، دار النهضة العربية القاهرة،١٩٩١.
١٤. الشاذلي بن عميرة، دور القوانين والتشريعات العربية في تحقيق الأمن السياحي، كلية التدريب- تونس.
١٥. شذى طاهر محمد لشياب، تحقيق معنى عقد التملك الزمني "timeshare"، دراسة شرعية قانونية مقارنة دار المنظومة، مج (٤٥)، ع(٤)، عام ٢٠١٨م.
١٦. صالح حبيب، مقال منشور بعنوان: "نظام المشاركة بالوقت سلبيات الماضي تحاصر تطلعات المستقبل"، مع عدم وفاء بعض الشركات بالتزامها وارتباطه بعمليات النصب والاحتيال، بتاريخ ٦رجب ١٤٢٨هـ، ع(١٤٢٧٠) وقد أضاف أيضاً أنه: " قد تم عمل دراسة على منطقة تسمى (محبس الجن) بالسعودية (مكة المكرمة تحديدًا)، وجد أن بها عدد(٣٦) برج لا تعمل إلا في موسم الحج وشهر رمضان فقط، وبرجان فقط يعملان طوال السنة ونادى بضرورة العمل وفق هذا العقد تشجيعًا للسياحة،على الرابط التالي: http:\\www.alriyadh.com, 12/2/2018.
١٧. ضحى محمد سعيد عبد الله النعمان، المسئولية المدنية لمتعهدي السفر والسياحة، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، مقدمة إلى كلية القانون، جامعة الموصل، عام ٢٠٠١.
١٨. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ج(١)، ٢٠٠٧-٢٠٠٨.
١٩. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، (العقد- العمل غير المشروع-الإثراء بلا سبب- القانون)، تنقيح المستشار/ أحمد مدحت المراغي، رئيس محكمة النقض الأسبق، ج(١)، ط٢٠٠٤.
٢٠. عبد الستار أبو غدة، عقد التملك الزمني بحث مقدم إلى الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي الدورة الثامنة عشر ماليزيا، ٢٠٠٧م.
٢١. عبد الفتاح إدريس، المشاركة في الوقت (time share) في ميزان الإسلام، ندوة المشاركة الزمنية "التايم شير وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر- مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، مصر فبراير ٢٠٠٨.
٢٢. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد التملك الزمني (timeshare)، دراسة قانونية مقابلة، بحث مقدم لمجمع الفقه الاسلامي بجدة في دورته الثامنة عشر المنعقد بدولة ماليزيا في الفترة من (٢٤- ٢٩) جمادي الاخر ١٤٢٨هـ_ الموافق (٩- ١٤) يوليو ٢٠٠٧م.
٢٣. عزيز قاسم الخفاجى، الشكلية في التصرفات القانونية، بحث منشور في مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية تصدر عن كلية القانون- جامعة القادسية، مج(١)، ع(١)، ٢٠٠٩.
٢٤. فتحية إسماعيل محمد مشعل، حكم عقد المشاركة في الوقت: (time share)، بحث فقهي مقارن، مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد، جامعة الأزهر، مج (١٥)، ع (٤٣)، عام ٢٠١١م.
٢٥. محمد السعيد رشدي، الموجز في النظرية العامة للالتزام، بدون سنة طبع.
٢٦. محمد المرسى زهرة، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية تصدر عن كلية الحقوق _ جامعة عين شمس _ العدد (١)، مجلد (٣٥) لعام ١٩٩٣م.
٢٧. محمد طايل سلمان القضاة، عقد اقتسام بالوقت (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية عمادة الدراسات العليا بجامعة آل البيت ، المفرق، الأردن،٢٠١٩.
٢٨. محمد عبد الله المؤيد، التكييف القانوني لعقود المشاركة الزمنية السياحية عبر الحدود وتسوية منازعتها، بحث منشور بمجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، ع(٢٨)، (يناير_ يوليو)، ٢٠١٣م.
٢٩. محمد محمد الغزالي، التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت (التايم شير) من منظور إسلامي، ندوة المشاركة الزمنية (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر، مصر، فبراير٢٠٠٨م، القاهرة.

٣٠. مروة العقاد، وإشراف: مصعب الشوابكة، تحقيق صحفي: بعنوان: شركات اقتسام الوقت، تحتال على زبائنها بآلاف الدنانير، منشور بتاريخ نوفمبر ٢٠١٥ بشبكة أريج "إعلاميون من أجل صحافة عربية استقصائية". تاريخ الدخول: السبت الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٩على الرابط التالي: http:\\www.addustour.com

٣١. نادرة محمود سالم، التشريعات السياحية والفندقية في جمهورية مصر العربية والاستثمار السياحي من منظور إسلامي، دار النهضة العربية، بدون سنة طبع.

٣٢. ناريمان عبد القادر، التشريعات السياحية والفندقية، التنظيم القانوني للإرشاد السياحي بنظام اقتسام الوقت "TIME SHARE" في مصر، ج (١)، دار النهضة العربية، (١٩٩٨- ١٩٩٩).

٣٣. نيفر توفيق، نظام اقتسام الوقت تعريفه ونشأته وأساليب تطبيقه، بحث منشور في ندوة المشاركة الزمنية (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر (مصر)، الهيئة المسئولة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، القاهرة، فبراير ٢٠٠٨م.

٣٤. هشام محمد القاضي، التنظيم القانوني لنظام اقتسام الوقت في مصر، ندوة المشاركة الزمنية (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر. مصر، فبراير ٢٠٠٨م.

٣٥. وفاء عثمان، عقود المشاركة بالوقت "timeshare"، بحث منشور بمجلة التحكيم العربي " مجلة متخصصة تصدرها الأمانة العامة للاتحاد العربي للتحكيم الدولي" دار النهضة العربية، ع(١٨)، يونيو ٢٠١٢م.

٣٦. اليزا أحمد عبدالله الدالي، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت (دراسة مقارنة) أطروحة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص (تخصص القانون التجاري)، كلية الحقوق، جامعة عدن، الجمهورية اليمنية، ٢٠١٦م.

ثانيًا: التشريعات:

٣٧. قانون السياحة العماني الصادر بالمرسوم رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٢، ولائحته التنفيذية، المنشور في الجريدة الرسمية العمانية، ع(٧١٦) الصادرة في ٢٠٠٢/٧/١.

٣٨. التقنيين المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨، وتعديلاته، الصادر في ١٩٤٨/٧/٢٩م.

٣٩. التوجيه الأوروبي رقم(١٢٢) لسنة ٢٠٠٨ للبرلمان الأوروبي والمجلس الأوروبي بتاريخ ١٤يناير ٢٠٠٩ بشأن حماية المستهلكين فيما يتعلق بجوانب محددة من المشاركة بالوقت، ومنتجات الاجازات طويلة الأجل، وإعادة البيع وعقود الصرف، المنشور في الجريدة الرسمية للبرلمان الأوروبي بالعدد (٢٠٠٩\١٠\ OJ L33) والصادر في ٢٠٠٩/٢/٣م.

٤٠. القانون التجاري المصري، رقم (١٧) لسنة ١٩٩٩.

٤١. قانون حماية المستهلك رقم (١٨١) لسنة ٢٠١٨م.

٤٢. القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لعام ٢٠١٠ الصادر من وزارة السياحة، نشر في الجريدة الرسمية العدد(٩٨)، الصادر بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٩م.

٤٣. نظام المشاركة بالوقت بالسعودية- في الوحدات العقارية السياحية عام ١٤٢٧هـ، قرار رقم (٢٠٦) تاريخ ١٤٢٧/٨/٢٨هـ.

٤٤. قانون الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت، رقم (٣٣) لسنة٢٠٠٨؛ المنشور في الجريدة الرسمية التونسية، ع(٤٠)، والصادر في ١٦مايو، ٢٠٠٨م.

ثالثًا: أحكام قضائية وقرارات:

٤٥. قرار محكمة النقض المصرية الطعن رقم ١٤٨ جلسة ١٩٦٩/٦/٣

٤٦. حكم محكمة النقض جلسة ١٩٨٢/١/٢، الطعن رقم (٧٤٩) لسنة (٤٦)ق ، مجموعة المكتب الفني، س (٣٣) ج (١)، قاعدة (١٣).

٤٧. القرار رقم: (١٧٠) (١٨-٨)، تعريف مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الثامنة عشرة في بوتراجايا (ماليزيا)، من ٢٤ إلى ٢٩ جمادي الآخر١٤٢٨هـ، الموافق ٩-١٤تموز (يوليو)، (٢٠٠٧).

رابعًا: المراجع الأجنبية:

48. Abdel Hady Elawady, La propriete a temps partage (timeshare), these de doctorat, universite de paris 1, (Arrete du 30 mars 1992) p.(42).
49. Dhurgham fadhil Hussein Al-Ali, modernisingn Iraq: Alegislative Proposal to Requlate timesharing Agreements in Iraq, A Thesis Submitted to the university of bangor, school of law in Fulfilment of the requirements for the award of degree of Doctor of Philosophy, july 2017, p:31.
50. francois collart Dutilleul, Marine friant perrot, Jouissance dimmeuble a temps partage, Dalloz, 2010, p.13.
51. House of lords, European Union Committee, Protecting the Consumers of Timeshare Products, Report, London, P.
52. lisa Ann schreier, timeshare vacation for Dummies, Wiley First edition, 2005, p(24).
53. Roger sâint- Alary, la joaissance de biens immobihers â temps partiel et la loin 98-566 du 8 juillet 1999, Recueil Dalloz 1999 p.147.
54. Sukarrn sharama and Nimit Chowdhary, Leveraging Tourism: The Business of Timeshare, south Asian journal of tourism and heritage, 2012, vol.5, no.1, p.(112).