

عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية Time sharing contract in real estate units

إيمان بلعياضي* ليلي بعناش*
جامعة الأمير عبد القادر قسنطينة جامعة الأمير عبد القادر قسنطينة

batacheleila2018@gmail.com Imane.belayadi@gmai.com
البريد المهني: i.beliadi@univ_emir.dz

تاريخ الارسال: 2020/09/19 تاريخ القبول 2021/04/03 تاريخ النشر:

ملخص:

يعتبر عقد المشاركة بالوقت من أهم العقود التي ظهرت جديدا في مجال السياحة، وهو العقد الذي يتيح للشخص حصة في وحدة عقارية من أجل إقامة سياحية أو له حق الانتفاع بها مع اشتراك آخرين معه في باقي الحصص على أن يتقاسموا هذه الوحدة العقارية بينهم، وأصبح عقد المشاركة بالوقت شائعا وذو استخدام واسع على المستوى العالمي عموما، وعلى الدول التي يقوم اقتصادها على المنشآت السياحية خاصة، لما له من تأثير كبير في تحقيق الاستثمار على الجانب السياحي.

الكلمات المفتاحية: وحدة سكنية، العقار، شركاء، الإيجار، الوقت

ABSTRACT:

The time-share contract is one of the most important contracts that have emerged in the field of tourism, and it is the contract that allows a person a share in a real estate unit for the sake of a tourist residence or he has the right to use it with others participating with him in the remaining shares, provided that they share this real estate unit among them, and the time-sharing contract became It is common and widely used at the global level in general, and for countries whose economy is based on tourism facilities in particular, because of its great impact in achieving investmen

Keywords : Housing, real estate, partners, rent, time

المؤلف المرسل: إيمان بلعياضي

مقدمة:

يعد نظام المشاركة بالوقت أحد أهم دعائم صناعة السياحة في العالم، ويمثل أحد أسرع القطاعات تطورا ونموا، ولقد تعددت الأقوال حول نشأة هذا النظام وتاريخ ظهوره، وبعد الاطلاع تبين أنه قد بدأ في بداية الستينات في أوروبا، ومع التوسع الاقتصادي بين دول العالم انتقل هذا النظام من دولة إلى دولة ومن صورة إلى صورة إلى أن وصل إلى الشرق الأوسط.

وأصبح عقد المشاركة بالوقت من العقود المهمة التي ظهرت في مجال السياحة، حيث تقوم فكرة العقد على إشراك أكبر عدد ممكن من الناس للاستفادة من المنتجعات السياحية والفنادق لقضاء أيام العطل والإجازات، فبدلا من أن يشتري المستفيد مبنى كاملا لا يستعمله إلا وقتا محددا من السنة وبسعر قد يكون باهظا أو يستأجره، فإنه يتعاقد مع مالك المنشأة السياحية على شراء حصة في وحدة فندقية أو سياحية أو شراء منفعتها، وفي كلا الحالتين له حق الإقامة في هذه الوحدة العقارية لوقت محدد في كل عام أدناه أسبوع وأكثره شهر، مما يجعل المتعاقدون الآخرون يستفيدون من باقي الوقت.

وتكمن أهمية البحث في كون عقد المشاركة أصبح من العقود ذات الاستخدام المؤقت، مما أدى إلى تعدد الحقوق والمراكز القانونية التي تنتج عن هذا العقد.

وعلى هذا الأساس نطرح الإشكالية التالية: ما المقصود بعقد المشاركة بالوقت كآلية جديدة لتملك الوحدات العقارية؟

نهدف من خلال هذه الورقة البحثية معالجة موضوع عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية، وبيان الكيفية التي يتم بموجبها الانتفاع والاستفادة والاستغلال للوحدة السياحية من الفنادق والمنتجعات السياحية عن طريق اشتراك عدد من الأفراد معه، وتحديد آثاره بالنسبة للمالك والمستفيد.

لقد اعتمدنا في معالجة هذا الموضوع على المنهج الوصفي، وذلك من أجل وصف عقد المشاركة بالوقت، ومعرفة صورته وأهميته، وأهم أحكام هذا النوع من العقود بما أنه من العقود الجديدة.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة كان لا بد من التعرف على عقد المشاركة بالوقت، ومعرفة أركانه، وصولا إلى الآثار المترتبة عليه، وذلك من خلال الخطة التالية:

المبحث الأول: مفهوم عقد المشاركة بالوقت.

المبحث الثاني: أركان عقد المشاركة بالوقت وآثاره.

المبحث الأول: مفهوم عقد المشاركة بالوقت.

سنتناول في هذا المبحث تحديد مقصود عقد المشاركة بالوقت، وبيان الخصائص التي يركز عليها في مطلب أول، وفي المطلب الثاني صور هذا العقد.

المطلب الأول: التعريف بعقد المشاركة بالوقت.

قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، تناولنا في الفرع الأول تعريف عقد المشاركة بالوقت، والفرع الثاني الخصائص

الفرع الأول: تعريف عقد المشاركة بالوقت .

عقد المشاركة بالوقت 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 السنة¹. كما يعتبر عقد المشاركة بالوقت، عقد يرد على شراء عين أو ملكية منفعة، لفترة محددة أو مشاعة في وحدة معينة أو موصوفة، في عقار معين قابل للمبادلة في عقار آخر أحيانا، ويمكن تعريفه كذلك بأنه: النظام الذي يتيح للشخص حصة في وحدة إقامة سياحية أو له حتى الانتفاع بها مع اشتراك آخرين معه في باقي الحصص على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم، بحيث يحصل كل واحد منهم على فترة من الوقت لقضاء إجازته². ويطلق إسم المشاركة في الوقت فلا يقصد منه الوقت المجرد وإنما يراد به وقت الانتفاع بالوحدة المشتركة، أي المشاركة بالانتفاع³. وعرف عقد المشاركة كذلك بأنه معاملة تقوم على شراء ملكية رقبة أو منفعة وحدة (جناح، شقة، شاليه من وحدات المنتجعات السياحية)، لمدة

¹ نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، الموسوعة الشاملة، تاريخ

الإطلاع: 2019/02/01، islamport.com/l/sas/7161/1.htm.

² فيصل طایل القضاة: عقد المشاركة بالوقت، بحث منشور، كلية الحقوق، قسم القانون التجاري والبحري، جامعة عين شمس، 1438هـ، 2017م، ص 10.

³ ريا الصفار، عقد الانتفاع بالعقار على وجه المشاركة الزمنية في القانون الدولي الخاص، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 2012، ص 30.

زمنية (حصّة زمنية) أسبوع أو مضاعفاته في كل سنة من السنوات المنقذ عليها بين الأطراف¹.

ولقد عرف مجلس مجمع الفقه الإسلامي عقد المشاركة بالوقت بأنه: " عقد على تملك حصص شائعة، إما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوغ، أو على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لمدد متعاقبة، أو الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهاياة الزمانية، أو المهاياة المكانية، مع تطبيق خيار التعيين في بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة"².

نستنتج من التعريف السابق للمجمع الفقهي أنه اعتمد على نوعية العقد فقط دون التطرق إلى محله، والتي يجب أن يكون عليها عقد المشاركة بالوقت والمتمثلة في الوحدات العقارية السياحية، كما أهمل التعريف أطراف العقد ولم يحدد المقابل الذي يدفعه المستفيد لكي يملك هذه الحصّة الشائعة أو يملك منفعتها أو حتى استعمالها.

بالرجوع إلى القانون، فإن عقد المشاركة بالوقت من العقود الجديدة والغير منظمة قانونيا إلا في القليل من الدول الأجنبية والعربية، ومن بين التعاريف الصادرة من الدول المنظمة لهذا العقد:

- عرف القانون الفرنسي الصادر في 1986 وفي التعديل 1998 بأنه: " كل عقد أو مجموعة عقود تبرم لمدة ثلاث سنوات على الأقل والتي بمقتضاها ينقل مباشرة أو بطريق غير مباشر ولقاء ثمن إجمالي حقا عينا أو أي حق آخر في استعمال واحد أو أكثر من الأموال العقارية لمدة محددة من السنة أو قابلة للتحديد والتي لا تقل عن أسبوع"³.

- وعرفت منظمة السياحة العالمية مفهوم اقتسام الوقت في عام 1996 على أنه: " حق الجمهور في تملك عطلة والتمتع بفترة من الوقت كل عام في أي وسيلة إقامة سياحية مجهزة لعدد من الخدمات والتسهيلات"⁴.

أما المشرع الجزائري كعادته لم يقدم لنا تعريفالعقد المشاركة بالوقت، وعليه يعتبر من العقود الغير المسماة، وبالرجوع إلى الأحكام

¹ أحمد العميرة: نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة،

ط1، دار الميمان، المملكة العربية السعودية، 1432هـ، 2011م، ص 432

² ينظر : القرار رقم 170 في الجزء 18، مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الثامنة عشرة في بورتاجايا، ماليزيا، 1428هـ، 2007م، ص 08.

³ أحمد عبد الكريم سلامة : عقد المشاركة الزمنية أو اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000م، ص 143

⁴ أبو علم وصال: دراسة لصناعة المشاركة بالوقت في مصر، المؤتمر العلمي

السنوي الرابع لجامعة حلوان، مطبعة الإسراء، القاهرة، 2005، ص 131

العامة فإن عقد المشاركة بالوقت هو عقد يلتزم بمقتضاه المالك أن ينقل للمستفيد حق الانتفاع بالوحدة السكنية.

الفرع الثاني: خصائص عقد المشاركة بالوقت.

يتميز عقد المشاركة بالوقت بعدة خصائص تميزه عن باقي العقود الأخرى التي قد تلتقي معه في بعض خصائصه ومن أهم خصائص عقد المشاركة بالوقت ما يلي:

أولاً: عقد المشاركة بالوقت عقد زمني: حيث يعد عقد المشاركة بالوقت من العقود الزمنية التي لا يمكن أن تقوم بدون عنصر الزمن، وذلك لأن الزمن عنصراً جوهرياً في هذا العقد، أساسه أنه قائم على استثمار الوقت، واسم العقد مستمد منه، وذلكبتحديد المدة فيه سواء كانت المدة أسبوعاً أو شهراً في السنة!¹

ويعرف العقد الزمني بأنه " العقد الذي يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، بحيث يكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد"².

ثانياً: عقد المشاركة بالوقت هو عقد غير مسمى: يعتبر هذا العقد من العقود الغير مسماة، ذلك أن المشرع الجزائري لم يخصه باسم معين، ولم يخص له تنظيم قانوني خاص به كعقد البيع وعقد الإيجار وغير ذلك من العقود، وبالتالي فإن عقد المشاركة بالوقت يخضع للقواعد العامة في الالتزامات والتي تخضع لها كافة العقود الأخرى.

ثالثاً: عقد المشاركة بالوقت هو عقد معاوضة: ذلك أن كل طرف فيه يأخذ مقابل ما يعطيه، إذ يحصل المتعاقد أجراً على ما يأخذ من منفعة العين، ويأخذ مقابل ما يعطيه، وهذا لا يمنع وصفه بأنه عقد معاوضة أن يكون انتفاع الأطراف محدد بمدة زمنية، وهو في الحقيقة يميز عقد المشاركة بالوقت عن باقي العقود خاصة عقد العارية والذي يكون فيه استعمال المعير للشيء المعار دون عوض يقدمه هذا الأخير إلى المعير³.

¹ ينظر: اشراق صاحب: عقد المشاركة الزمنية، بحث منشور، مجلة رسالة الحقوق، كلية الحقوق، جامعة كربلاء، مجلد 02، العدد 1، 2010، ص197.

² سوزان علي حسن: التشريعات السياحية والفندقية، د ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004م، ص32.

³ ينظر: هلال شعوة: الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط3، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 1436هـ، 2015م، ص 15-16.

رابعاً: هو عقد ملزم للجانبين: يعتبر عقد المشاركة بالوقت من العقود الملزمة للجانبين لأنه ينشئ التزامات متقابلة في ذمة عاقيه، بحيث يكون كل منهما في ذات الوقت دائناً ومديناً للآخر، وتعتبر التزامات كل من المتعاقدين هي سبب التزامات المتعاقد الآخر، فمالك المنشأة يلتزم بتسليم الوحدة السياحية إلى المنتفع أو المستفيد في الوقت المتفق عليه بين الطرفين كما عليه أن يلتزم أيضاً بأعمال الصيانة للوحدات والأجزاء المشتركة مثل الحدائق والملاعب وكذلك يلتزم أيضاً بدفع كافة الالتزامات المالية المترتبة عليه من دفع الأجرة أو ثمن الحصة وكذلك مبالغ الصيانة الدورية وهناك التزامات أخرى¹.

خامساً: عقد المشاركة بالوقت هو عقد شكلي: يعتبر عقد المشاركة بالوقت من العقود المهمة والتي تتطلب تنفيذها فترات طويلة ومتكررة كل عام وينصب هذا العقد على مرفق السياحة، ويتعلق بشركاء كثيرين على محل واحد ولمدة متتالية، ولذلك كان من الضروري أن يكون هذا العقد شكلياً حماية للمستفيد وحتى لا تقع النزاعات بين الشركاء².

المطلب الثاني: صور عقد المشاركة بالوقت

ويتضمن عقد المشاركة بالوقت صورتين.

الفرع الأول: عقد بيع لحصة شائعة.

يتم اكتساب الحصص الزمنية في بعض عقود اقتسام الوقت من خلال عقد بيع لملكية حصة شائعة في وحدة عقارية محددة أو في مجموع العقارات الموجودة بالمشروع العقاري المخصص لقضاء العطلات، ويشمل بيع لحصة شائعة في بعض الأحيان بيع حصة شائعة في مجموع المرافق المشتركة التي يتضمنها المشروع من ملاعب وحدائق وحمامات سباحة وغيرها، ما لم تحفظ المنشأة البائعة للحصص الزمنية بالاحتفاظ بملكية المرافق المشتركة³.

وعليه فإن المستفيد وفقاً لهذه الصورة يملك ملكية تامة الوقت المتعاقد عليه في وحدة من وحدات المشروع ويعتبر هذا الشكل هو عقد بيع لحصة شائعة

¹ ينظر: أيمن فوزي المستكاوي: عقد الفندقة والالتزامات والحقوق الناشئة عنه، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، د ط، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2008م، ص 59.

² رمزي الشبيخ: التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، بحث منشور، كلية الحقوق، جامعة طنطا، د س ن، ص 29.

³ ضمير المعموري M شهد كازن الدهان، عقد المشاركة بالوقت، بحث منشور، مجلة العلوم الإنسانية، القاهرة، 2019م، ص 08.

في وحدة عقارية سياحية والملكية الشائعة هي الملكية التي يتعدد فيها أصحابها¹.

وإن عقد المشاركة بالوقت هو عبارة عن تحديد مدة انتفاع لكل من المشتري و مالك الوحدة السكنية يقوم بتقسيمها إلى أجزاء كل له جزء وتسمى بالوحدة العقارية، وبيعها إلى أشخاص متعددين، ويصبح مالك على الشيوع مع الملاك الآخرين الذين يشترون بالمقابل الحصص الباقية، وإذا وجدت حصص لم يتم بيعها تظل تابعة لمالك الوحدة العقارية ، وعبارة أخرى نجد أن طريقة الانتفاع والتحديد للمدة ما هو إلا قسمة المهياة².

الفرع الثاني: حق الانتفاع بوحدة سكنية عقارية.

قد يتفق عقد المشاركة بالوقت في جانبه العملي مع العقد الذي يترتب عليه حق انتفاع، فكلا الطرفين يرتبان حقا بمقتضاه يكون لصاحبه حق استعمال الشيء واستغلاله، فضلا عن التصرف فيه، على أن ملكية الرقبة تبقى للمالك³، فحق الانتفاع هو حق عيني أصلي متفرع من حق الملكية يعطي لصاحبه سلطة استعمال الشيء واستغلاله، وهو يرد على شيء مملوك للغير⁴.

وهذا ما دعا الفقه إلى تكييف عقد المشاركة بالوقت على أنه عقد يرتب حق الانتفاع، ويتميز هذا الحق بأنه حق مؤقت، فهو ينتهي أساسا بوفاء صاحبه، إلا إذا حددت فيه مدة فإنه ينتهي بانتهائها، حتى ولو كان المستفيد لا يزال حيا، وفي عقد المشاركة بالوقت فان البائع يحتفظ بملكية الوحدات السكنية، ويخول المستفيد حقا لانتفاع بالإقامة في الوحدة فترة زمنية كل عام، كما يلتزم المستفيد كالمستفيد بالمحافظة على الوحدة السكنية وردها عند نهاية مدة الانتفاع، كما يمكن ان ينشأ حق الانتفاع مملوك لعدة أشخاص على الشيوع ، وبهذا يتناوبون علحقا لانتفاع بالوحدة السكنية في نظام

¹ ينظر : أحمد عيسى الجبوري: قسمة المال الشائع – دراسة مقارنة – رسالة

ماجستير، كلية القانون، جامعة بابل، 2006م، ص 12.

² المهياة هي اتفاق مؤقت بين الشركاء على الشيوع، يراد به تنظيم الانتفاع بالمال الشائع في فترة حياة الشيوع، ولا يراد به إنهاء حالة الشيوع. - أحمد عبد العال أبو قرين: حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع – دراسة تطبيقية لملكية الشفق والطبقات في المملكة العربية السعودية والقانون المقارن، ط1، 1420هـ، 1999م، ص 153.

عبد المنعم البدر اوي : شرح القانون المدني في الحقوق العينية الاصلية، دار الكتاب العربي، مصر، 1956م، ص274.³

⁴ أنور طلبية : المطول في شرح القانون المدني، ط1، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2004م، ج14، ص208.

المشاركة بالوقت مع بقاء ملكية الرقبة للشركة المالكة مع تطبيق أحكام المهياة الزمنية فيما بين المنتفعين، وعليه فإن الشخص في حالة حق الانتفاع بنظام اقتسام الوقت قد يقوم بتأجير وحدة سكنية وقتية وما يلحقها من تسهيلات عامة في المنتج لفترة محددة على مدى معين من السنوات بمثابة عقد إيجار مدفوع مقدماً¹.

وختاماً يمكن أن نستنتج، أن عقد المشاركة بالوقت يجمع بين صورتين إما تملك العين أو تملك منفعتها، وعلى هذا الأساس يمكن تعريف عقد المشاركة بالوقت بأنه: تملك حصة في وحدة عقارية سياحية أو فندقية أو تملك منفعتها لمدة معينة، على أن ينتفع المستفيد لمدة محددة من السنة وذلك بمقابل نقدي يدفعه لمالك الوحدة.

المبحث الثاني: أركان عقد المشاركة بالوقت وآثاره.

سنتناول فيه مطلبين، المطلب الأول نتكلم عن أركان العقد، والمطلب الثاني الآثار.

المطلب الأول: أركان عقد المشاركة بالوقت:

يقوم عقد المشاركة بالوقت كغيره من العقود على عدة أركان، منها أركان عامة التي تشبه كافة العقود وهي الرضا والمحل والسبب والشكلية لأن عقد المشاركة بالوقت هو من العقود الشكلية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى هناك أركان خاصة والتي تنحصر في ذاتية عقد المشاركة بالوقت والمتمثلة في أطراف العقد ومدة الانتفاع، والمقابل النقدي المتفق عليه.

الفرع الأول: الأركان العامة لعقد المشاركة بالوقت.

استناداً على الأركان العامة للعقد، وبما أن العقد هو توافق إرادتين على إنشاء التزام، واستناداً للتعريف فالعقد يتوفر على الأركان التالية:

أولاً: الرضا: يمثل الرضا الركن الأساسي للعقد إذ بدونه لا يمكن أن ينشأ أي عقد من العقود، وهي عبارة عن توافق إرادتي العاقدين على إبرام العقد، وبالتالي تحتوي على عنصرين هما: الإيجاب والقبول.

وفي موضوع دراستنا يبرم عقد المشاركة بالوقت بين طرفين كاملي الأهلية من أجل توفر شرط صحة الرضا، وخالية من أية عوارض أو

¹أحمد عبد الكريم سلامة: مرجع سابق، ص 140.

عيوب تمس الرضا: الغلط والتدليس و الغبن والإكراه، وأن يصدر الرضا من المشترك والمستفيد من عقد المشاركة بكامل حريته.

يكون الإيجاب صادر من مالك المنشأة (البائع أو المؤجر المؤقت)، وقد يكون شخصا طبيعيا أو شركة أو وكيل، يقابله قبول من المشترك أو المستفيد الذي يطمح للاستفادة من العقد وقضاء عطلته، ويجب أن يتوافق الإيجاب والقبول بين الطرفين حتى يكون الرضا صحيحا¹.

ثانيا: المحل: محل العقد، هو محل الإلتزام الذي ينشئه، وبالتالي قد يتعدد محل العقد بتعدد الإلتزامات التي تنتج عنه²، فعقد المشاركة بالوقت يولد التزامات بحسب صورة العقد، فقد يكون محل العقد بصورة نقل ملكية حصة في وحدة سكنية، أو نقل المنفعة للمستفيد، وفي كلا الحالتين يبقى مالك الوحدة العقارية مسؤولا منذ وقت إبرام العقد عن تمكين المستفيد من الاستفادة من الوحدة السياحية المحددة، والمرافق التابعة لها المشتركة بين جميع الملاك كالحدائق والمسبح وغيرها، وذلك مقابل مبلغ مالي يلتزم المستفيد من تأمينه لمالك الوحدة العقارية السياحية، وذلك مقابل استفادته³.

وبالرجوع إلى الأحكام العامة للمحل لا بد من توفره على شروط والتي ذكرتها المواد من 92 إلى 96 من القانون المدني الجزائري وهذه الشروط هي:

- أن يكون محل الإلتزام ممكنا وغير مستحيل، وفي عقد المشاركة بالوقت أن تكون الوحدة العقارية السياحية منشأة فعلا وبالتالي لا تكون مشكلة في تعيين المحل.
- أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وذلك بتعيين الوقت اللازم وتحديد الخدمات التي يتلقاها المستفيد من مالك المنشأة أو مستغلها وتحديد المقابل المالي.
- أن يكون مشروعاً، بحيث يتم استغلال الشقة السكنية بما لا يخالف نص أمر في القانون ولا يخالف النظام العام والآداب العامة⁴.

¹ محمد صبري السعدي: شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة

للإلتزامات، ط4، دار الهدى، الجزائر، 2009م، ص 82-83

² ينظر المادة 92 وما بعدها من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

³ ندى حمدون : عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنة، مقال منشور، مجلة الشريعة والقانون، كلية الحقوق، العدد 51، العراق، 2012، ص 407-408.

⁴ المادة 96 من الأمر 58 /75 المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

ثالثاً:السبب:وهو الغاية أو الغرض الذي يسعى الملتزم إلى تحقيقه من وراء تحمله الالتزام، فالشخص لا يبرم عقداً من العقود إلا إذا كان هناك باعناً أو بواعث تدفعه إلى ذلك، والسبب وراء عقد المشاركة بالوقت هو قضاء عطلة في مكان سياحي معين مقابل دفع مبلغ من المال متفق عليه بين أطراف العقد.

رابعاً:الشكلية: يعتبر عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية من العقود الشكلية، وتم استحداث هذا الأمر بعد ظهور الاحتيال على المواطنين والشركات السياحية الوهمية، ويتم إفراغ محتوى عقد المشاركة بالوقت في شكل معين وهذا بناء على رضا الطرفين.

الفرع الثاني: الأركان الخاصة بعقد المشاركة بالوقت.

أولاً:أطراف العقد: تنحصر أطراف العقد الأساسي بالمتعاقدين اللذين يبرمان العقد وهما المشتري أو ما يسمى بالمستفيد والطرف الثاني هو مالك الوحدة العقارية السياحية أو مستغلها، وهو البائع.

1/- المستفيد:يمثل عقد المشاركة بالوقت بالنسبة للمشتري استثماراً عن طريق شراء عطلة في المستقبل بسعر اليوم، ويتمتع المشتري بالإقامة على أعلى مستوى من الجودة، كما يستطيع شراء الوقت الذي يحتاجه لقضاء عطلة في وحدة عقارية سياحية أو فندقية كاملة الخدمات ومجهزة لذلك¹.

فيتملك المستفيد حصة من وحدة عقارية سياحية، أو يمتلك منفعة حصة لينتفع بها في مدة محددة تتكرر كل عام، ويكون الشخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينتقل إليه الحق محل عقد المشاركة بالوقت.

2/- مالك الوحدة العقارية أو مستغلها:يقصد بالوحدة العقارية السياحية كل وحدة موجودة في مبنى أو فندق، ومالكها قد يكون شخص طبيعي أو معنوي يتعامل مع الحصص الزمنية، وذلك عن طريق التصرف في حق من الحقوق العينية، أو من خلال التزامه في مواجهة المستفيد بتوفير الإقامة له.

ثانياً:مدة الانتفاع: يعد عنصر الوقت من أهم الأركان في عقد المشاركة بالوقت، لأن فكرة العقد أساساً تقوم على استثمار الوقت وجلب أكبر عدد

¹ صاحب اشراق صباح: مرجع سابق، ص 200

من المستفيدين لقضاء عطلاتهم في الوحدات العقارية السياحية والفندقية، وتقسيم حصصهم على أيام السنة.

وبالتالي فإن مدة الانتفاع بالوحدة العقارية هي الفترة التي يستطيع من خلالها المستفيد الانتفاع بالوحدة السياحية، ويتكرر بشكل دوري سنويا وتخضع الحصة إلى أحكام المهاية الزمنية، فلا يجوز أن يبرم العقد دون تحديد المدة، لأن المدة هي العنصر الفعال للعقد، ويجب تحديد الأيام بشكل مفصل حتى لا يؤدي إلى إلحاق الضرر بالمستفيدين الذين تعلق حقوقهم بباقي أسابيع السنة، ويصبح العقد باطلا لبطلان المحل وهي مدة العقد¹.

ثالثا: الخدمة: حيث أن المتعاقد يستفيد من الخدمات والمميزات التي يحصل عليها بمجرد التعاقد، وهي الإقامة في الوحدة العقارية السياحية واستغلالها بهدف الانتفاع بالمرافق التابعة لها مثل المسابح والحدائق والملاعب وغيرها، وتتحقق هذه الخدمة للمستفيدين من العقد سواء كانوا مالكين أو منتفعين فقط.

رابعا: المقابل النقدي (الثمن): يعتبر المقابل النقدي أو ما يسمى في القانون الجزائري بالثمن محلا للتعاقد، حيث يستفيد المتعاقد من وحدة عقارية سياحية مقابل التزامه بدفع مبلغ إلى المالك، ويكون المبلغ متفق عليه من كلا الطرفين مع تحديد نوع المبلغ ووضع لطريقة الدفع ومواعيده².

المطلب الثاني: آثار عقد المشاركة بالوقت

يترتب على عقد المشاركة بالوقت التزامات تقع على كلا طرفي العقد، وهو ما سيتم توضيحه فيما يلي:

الفرع الأول: التزامات المالك الشريك في عقد المشاركة بالوقت.

تقع على عاتق الشركات المالكة مجموعة من الالتزامات، وتتمثل في النقاط التالية باختصار³:

¹ ندى سالم حمدون: مرجع سابق، ص 415.

² تراجع أحكام المادة 363 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ ينظر : رمزي الشيخ: مرجع سابق، ص 46-50.

-الالتزام بالاطار بالتعاقدات، حيث تلتزم الشركة المالكة بإعلام وزارة السياحة بصورة من التعاقدات التي تمت مع المستفيدين، وذلك من أجل مراقبة هذه التعاقدات لتحقيق مصلحة المستفيد وإعطاء الثقة في عمل هذه الشركات.

-الالتزام بنفس الأسعار التي تحددها الشركات المالكة ولا يجوز العدول عنها.

-الإلتزام بتسليم الوحدة العقارية للمستفيد في الموعد المحدد بالعقد كاملة التآئيث والتجهيز والمرافق صالحة للإنتفاع بها في الغرض المتفق عليه، ولا يجوز لها تغيير مكان الإنتفاع بمنشأة أخرى بذات درجة التقييم السياحي إلا برغبة مسبقة من المستفيد.

- الإلتزام بتقديم الخدمات الفندقية، وذلك بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال مدة إقامتهم.

-الإلتزام بالصيانة والنظافة، حيث تلتزم الشركة بنظافة وصيانة الوحدات ومحتوياتها وتجديد الأثاث والتجهيزات الداخلية وغير ذلك.

الفرع الثاني: التزامات المستفيد بعقد المشاركة بالوقت.

ينشأ على عقد المشاركة بالوقت عدة التزامات تقع على عاتق المستفيد يتوجب عليه القيام بها، ومن بين هذه الالتزامات هي:

-الالتزام بدفع الأجرة (المقابل)، حيث يتمثل في التزام المستفيد من دفع الأجرة، وهو يعتبر التزام جوهري وأساسي، حيث يدفع المستفيد مقابل إقامته في الغرفة أو المسكن، وكذا يدفع قيمة الخدمات المتنوعة التي تقدم إليه¹.

-الالتزام المستفيد باستعمال العين بحسب ما أعدت له، حيث يلتزم المستفيد من استعمال العين على النحو المتفق عليه مع الشركات.

-الالتزام بتسليم الوحدة والمحافظة عليها واستعمالها وفق الغرض المتعاقد عليه، فهو يعد مسؤولاً عما يصيب العين أو محتوياتها من أضرار قد تؤدي

¹ ينظر: محمد خفاجي، التشريعات السياحية والفندقية، التنظيم القانوني لحقوق المنشأة الفندقية والسياحة والإرشاد السياحي والعاملين، ط11، دار الهناء، الاسكندرية، 2006-2007م، ص317.

إلى هلاك العين أو تلف بأحد محتوياتها نتيجة استعماله لتلك العين أو محتوياتها استعمالاً غير مألوف، حيث يحل بواجب المحافظة عليها¹.

-الالتزام بإخطار الشركة – في حالة الإيجار أو الإهداء للغير – قبل حلول المدة المنتفع بها للاستعلام السنوي بشهرين على الأقل².

¹Limited charles :winston , english law, personal educated, stuart wild, england, 2010, p 854.

²رمزي الشيخ: مرجع سابق، ص53.

خاتمة:

يعد عقد المشاركة بالوقت من العقود التي انتشرت حديثا في الدول الأجنبية والعربية، وهو من أهم عناصر النشاط السياحي لما له من دور تنموي، وعليه قام عدد من المشرعين بتنظيمه كالمشرع الفرنسي والسعودي وغيره، ولوحظ في الدراسة أن المشرع الجزائري لم ينظم أو يشرع قانون لضمان وتطبيق نظام عقد المشاركة بالوقت وترك تنظيمه للقواعد العامة في القانون المدني.

ومن أهم النتائج التي توصلنا إليها:

- أهمية عقد المشاركة بالوقت في تنشيط حركة السياحة وتوفير رأس المال اللازم للاستثمار في هذا المجال، لأنه من خلال هذا العقد يمكن توفير رأس المال اللازم من أجل الاستثمار في قطاع السياحة.
- اشتراك العديد من المستفيدين بهذا العقد يقلل التكاليف الباهضة التي يمكن أن يدفعها الشخص إذا ما رغب في السياحة بالتعاقد.
- عقد المشاركة بالوقت من العقود الجديدة، والذي يعتبر نازلة من النوازل المستجدة في العقار، والمشرع الجزائري لا يزال يأخذ إلا بعقد الفندقية، ولكن هذا النظام الجديد أحسن بكثير.
- تعدد صور عقد المشاركة بالوقت، فقد يكون للمستفيد حصة شائعة في وحدة فندقية، وله حق الانتفاع فيها مدى الحياة، وقد يكون له حق شخصي بمقتضى عقد الإيجار.

ومن خلال هذه النتائج نضع الاقتراحات التالية:

- نهيب من المشرع الجزائري إصدار قانونينظم عقود المشاركة بالوقت تنظيما تفصيليا.
- أن يتضمن هذا القانون ضمانات لحماية المستفيد من عقد المشاركة بالوقت
- استغلال السياحة الجزائرية استغلالا جيدا، وذلك من خلال استثمار الوحدات العقارية الموجودة بالمناطق السياحية وجلب عدد كبير من السياح.

قائمة المراجع والمصادر:

أولا: المصادر.

- ✓ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 46-2000 المؤرخ في 01/03/2000 المتضمن المؤسسات الفندقية، الجريدة الرسمية رقم 10، المؤرخة في 01/03/2000،

- ✓ القرار رقم 170 في الجزء 18، مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الثامنة عشرة في يوتراجايا، ماليزيا، 1428هـ، 2007م.

ثانيا: قائمة المراجع.

أ- الكتب:

- ✓ أحمد العميرة: نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، ط1، دار الميمان، المملكة العربية السعودية، 1432هـ، 2011م.
- ✓ أحمد عبد العال أبوقرين: حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع – دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة العربية السعودية والقانون المقارن، ط1، 1420هـ، 1999م.
- ✓ أحمد عبد الكريم سلامة: عقد المشاركة الزمنية أو اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص، ط1، دار النهضة العربية، 2000
- ✓ أنور طلبة: المطول في شرح القانون المدني، ط1، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2004م، ج14.
- ✓ أيمن فوزي المستكاوي: عقد الفندقية والالتزامات والحقوق الناشئة عنه، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، د ط، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2008م
- ✓ سوزان علي حسن: التشريعات السياحية والفندقية، د ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004م.
- ✓ عبد المنعم البدر اوي: شرح القانون المدني في الحقوق العينية الاصلية، دار الكتاب العربي، مصر، 1956.
- ✓ محمد صبري السعدي: شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، ط4، دار الهدى، الجزائر، 2009م.
- ✓ محمد خفاجي: التشريعات السياحية والفندقية، التنظيم القانوني لحقوق المنشأة الفندقية والسياحة والإرشاد السياحي والعاملين، ط11، دار الهناء، الاسكندرية، 2006-2007م
- ✓ هلال شعوة: الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط3، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 1436هـ، 2015م
- ✓ Limited charles :winston , english law, personal educated, stuart wild, england, 2010

ب- الرسائل الجامعية:

- ✓ ربا الصفار: عقد الانتفاع بالعقار على وجه المشاركة الزمنية في القانون الدولي الخاص، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 2012
- ✓ أحمد عيسى الجبوري: قسمة المال الشائع – دراسة مقارنة – رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بابل، 2006م.

ج- المقالات في المجلات:

- ✓ رمزي الشيخ: التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، بحث منشور، كلية الحقوق، جامعة طنطا، د س ن.
- ✓ اشراق صاحب: عقد المشاركة الزمنية، بحث منشور، مجلة رسالة الحقوق، كلية الحقوق، جامعة كربلاء، مجلد 02، العدد1، 2010.
- ✓ فيصل طایل الفضاة: عقد المشاركة بالوقت، بحث منشور، كلية الحقوق، قسم القانون التجاري والبحري، جامعة عين شمس، 1438هـ، 2017م.

- ✓ ضمير المعموري:شهد كازنالدهان،عقد المشاركة بالوقت،بحث منشور،
مجلة العلوم الانسانية، القاهرة، العدد12، 2019
 - ✓ أبو علم وصال: دراسة لصناعة المشاركة بالوقت في مصر، المؤتمر العلمي
السنوي الرابع، جامعة حلون، مطبعة الإصرء، القاهرة، 2005، ص 131.
 - ✓ ندى حمدون: عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنة، مقال منشور، مجلة
الشريعة والقانون، كلية الحقوق، العدد 51، العراق، 2012.
- د- المواقع الالكترونية:
- ✓ نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، الموسوعة الشاملة،
تاريخ الاطلاع: 2019/02/01، islampport.com/1/sas/7161/1.htm.