



Tikrit University Journal for Rights

Journal Homepage : <http://tujr.tu.edu.iq/index.php/t>



## The most important contract

Lect. Safwan Mohammed Ahmed

College of Rights, Tikrit University, Salahuddin, Iraq

[safwanalomery@gmail.com](mailto:safwanalomery@gmail.com)

### Article info.

#### Article history:

- Received 30 Oct 2019
- Accepted 19 Nov 2019
- Available online 1 Dec 2019

#### Keywords:

- contract.
- ownership.
- time.
- subscriber.
- attached.

**Abstract:** The most important contract that the touring sanatorium deals with , is the time being of that contract . It is represented the temporal possession for a customer or a subscriber.Tourism became an important requirement for all individuals.This contract also represents a means to get rid of all obstacles which one may encounter in the crowding locations of tourism .Consequently it will provide convenient vacancies for residence in that touring site . And we intend to research in this field for its vital importance.

## عقد التملك الزمني المشترك

م. صفوان محمد احمد  
كلية الحقوق, جامعة تكريت, صلاح الدين, العراق  
[safwanalomery@gmail.com](mailto:safwanalomery@gmail.com)

**معلومات البحث :** الخلاصة : من اهم العقود التي يتناولها المرفق السياحي في الوقت الراهن هو عقد التملك الزمني المشترك حيث ان السياحة اصبحت مطلبا من قبل جميع الافراد , وكذلك يمثل هذا جسرا لعبور العقبات التي يصادفها المرء عند ازدحام الموقع السياحي بالجمهور وذلك من خلال توفير مكانا مناسباً للاقامة في الموقع السياحي ولاهمية هذا الموضوع اتخذناه ميدانا لبحثنا.

**تواريخ البحث:**  
- الاستلام : ٣٠ / تشرين الاول / ٢٠١٩  
- القبول : ١٩ / تشرين الثاني / ٢٠١٩  
- النشر المباشر : ١ / كانون الأول / ٢٠١٩

### الكلمات المفتاحية :

- عقد.
- التملك.
- الزمن.
- المشترك.
- المرفق.

© ٢٠١٩, كلية الحقوق, جامعة تكريت

### المقدمة :

لا نبالغ اذا قلنا ان المرفق السياحي اهم المرافق التي يسعى كل فرد في المجتمع الى الاستفادة منها. اذ ان المرفق السياحي بدأ يدخل في كثير من تفاصيل حياة الافراد واصبحت السياحة سلعة مهمة يطلبها الكثير حتى اولئك الافراد الذين تكون الساحة مطلباً ثانوياً لهم. اذ ان الافراد فريقان الاول يقدم على المرفق السياحي بشكل مباشرة اي يتجة مباشرة الى المواقع والاماكن السياحية اي ان غرضه الاساسي هو السياحة بينما الفريق الثاني فهم الذين يقدمون على المرفق السياحي بشكل غير مباشرة اي ان غرضهم المباشر لا يكون السياحة ولكن طبيعة عملهم قد تفرض عليهم ذلك كالاستاذ الجامعي عندما يكون مرفداً لمؤتمر مثلا او التاجر عندما يسافر لجلب بضاعة فهؤلاء وان كان قصدهم الاساس غير السياحة لكن بذات الوقت تحتل السياحة عندهم مكاناً فيصبح غرضهم غير المباشرة.

وبما ان السياحة اصبحت مطلبا للافراد الا ان اشباع هذا المطلب ليس بالامر الهين اذ ان المواقع السياحية في موسم السياحة قد تكون مكتظة بالسياح مما يجعل السائح في امر عسير في الحصول على المأوى المناسب او قد يجد هذا المأوى ولكن تكون صعوبات في الاستفادة من المرفق التابعة لهذا الموقع وبذلك تم ابتداء عقد التملك الزمني المشترك لموجهة هذه العقبات اذ ان الفرد بموجب هذا العقد

يكون مالكاً او مستأجراً للوحدة العقارية وبذلك يستطيع في كل وقت خلال موسم السياحة ان يجد مكاناً يقضي عطلة السياحة فيه ومن هنا اتت اهمية هذا العقد الذي اتخذناه موضوعاً لبحثنا.

### اهمية الموضوع

تأتي اهمية الموضوع من خلال اهمية المرفق السياحي حيث اضحى عقد التملك الزمني المشترك من اهم العقود السياحية وكذلك يعد هذا العقد من العقود التي تعالج المشاكل التي تثار بصدد المرافق السياحية.

### اسباب اختيار الموضوع

ان الاسباب التي دفعتنا الى اختيار الموضوع هي اهمية موضوع البحث حيث انه يتناول مرفق من المرافق الهامة الا وهو المرفق السياحي وكذلك قلة المراجع التي تناولت هذا الموضوع الهام.

### نطاق البحث

نتناول في بحثنا هذا عقد التملك الزمني في القانون العراقي مع الاشارة الى القانون المقارن كلما رأينا ذلك مهما.

**منهج البحث //** لقد اتخذنا في بحثنا هذا عدة مناهج هي المنهج التاريخي حيث بينا نشأة هذا العقد وكيفية تطوره والمنهج المقارن حيث استأنسنا بالانظمة القانونية في مصر والسعودية وعمان ومن ثم تحليل اراء الفقهاء ونصوص القانون.

**خطة البحث //** تناولنا موضوع البحث على مبحثين الاول يتناول التعريف بعقد التملك الزمني المشترك وفيه ثلاث مطالب اما المبحث الثاني يتناول احكام عقد التملك الزمني المشترك وفيه كذلك ثلاث

### مطالب وكما يأتي

- المبحث الأول : التعريف بعقد التملك الزمني المشترك .
- المطلب الأول : مفهوم عقد التملك الزمني المشترك.
- المطلب الثاني: خصائص عقد التملك الزمني المشترك.
- المطلب الثالث : تكييف عقد التملك الزمني المشترك.
- المبحث الثاني: احكام عقد التملك الزمني المشترك.
- المطلب الأول : اطراف عقد التملك الزمني المشترك.
- المطلب الثاني : عناصر محل عقد التملك الزمني المشترك.
- المطلب الثالث: التزامات اطراف عقد التملك الزمني المشترك.

ثم بعد ذلك نصل الى الخاتمة التي تحتوي اهم النتائج وتوصيات الباحث

والله من وراء القصد.

## المبحث الأول

### التعريف بعقد التملك الزمني المشترك

لامكانية فهم والإحاطة بأي عقد لابد من تحديد مفهوم هذا العقد وهذا ما نبينه في المطلب الأول من هذا المبحث ثم بيان الخصائص المميزة للعقد في مطلب الثاني وفي المطلب الثالث نحدد التكييف القانوني لهذا العقد.

### المطلب الأول

#### مفهوم عقد التملك الزمني المشترك

ظهر هذا العقد على الأكثر منتصف عام ١٩٦٠ في مجال الالب الفرنسية حيث كان هناك مصيف للتزلج يعرف باسم (Super devouluy) ، حيث ان الوافدين كانوا يقصدون هذا المصيف في فصل التزلج وكانوا بحاجة إلى مكان دائم في هذا المصيف ، ومن هنا تولدت الفكرة لدى مالك المصيف من أنه يمكن جذب أكبر عدد من السياح لو اجاز بعدد من هؤلاء السياح من تملك استعمال الغرف من فندقه الصغير في ذلك المنتجع لمدة زمنية محددة بدلاً من بيع ذلك الفندق بشكل كامل لمشتري واحد يكون له الحق وحده على جميع الغرف<sup>(١)</sup> ، وظهر هذا العقد بصورة المعروفة عليه في الوقت الحاضر في فرنسا عام ١٩٦٧ بواسطة شركة مارسليا والتي قدمت عرضاً في سوق السياحة كان شعاره " لا تستأجر الغرفة لكن اشتر الفندق ، فهو أقل ثمناً"<sup>(٢)</sup> ثم انتشر بعد ذلك فظهر في امريكا عام ١٩٦٩ وفي بريطانيا عام ١٩٧٥ م<sup>(٣)</sup> وعلى الرغم من كون هذا العقد ليس بالعقد الحديث الا انه لم ينظم قانونا في الدول العربية الا في عام ١٩٩٦ في مصر بموجب القرار المرقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ على الرغم من تطبيق هذا العقد عملياً قبل هذا القرار في مصر ، ومع ذلك فقد قصر هذا القرار التعامل بموجب هذا العقد على نمطين الأول عقد الايجار طويل المدة والثاني نظام تقرير حق الانتفاع بالوحدات العقارية للمستفيدين من هذا العقد<sup>(٤)</sup>.

(١) عبد الوهاب ابراهيم ابو سليمان ، عقد التملك الزمني " دراسة قانونية فقهية مقابلة " بحث مقدم لمجمع الفقه الاسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الاسلامي بجده في دورته الثامنة عشر المنعقدة بدولة ماليزيا في الفقرة ٢٤-٢٩ جمادي الاخرة عام ١٤٢٨ هـ الموافق ٩-١٤ يوليو عام ٢٠٠٧م، ص٣.

(٢) د. حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت ،دون دار النشر ،١٩٩٧، ص٤ في الهامش ٢.

(٣) د.صفاء فتوح جمعة ،عقد ملكية وتأجير العقار بالحصص الزمنية ، مكتبة الوفاء القانونية ، ط١، ٢٠١٥، ص١١.

(٤) ربا محمد بلوط ، الآثار المترتبة على العقد اقسام الوقت ، رسالة ماجستير ، جامعة الشرق الاوسط ، كلية الحقوق، ٢٠١٥، ص٢٣-٢٤.

ثم بعد ذلك تبني المشرع العماني هذا العقد لقانون لسياحة رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٢ وكذلك السعودية تبنت هذا العقد بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢٠٦ لسنة ١٤٢٧هـ-٢٠٠٦م.<sup>(١)</sup> وكذلك ظهر هذا العقد في الاردن عام ٢٠٠٦ الا أنه لا زال في الاردن يعد عقداً غير مسمى حيث ان المشرع الاردني لم ينظمه في تشريع خاص به<sup>(٢)</sup> .

اما في العراق لم نجد تشريع ينظم هذا العقد بشكل مفصل على حد اطلاقنا مما يعد هذا العقد الهام عقداً غير مسمى في العراق.

وتعود تسميات هذا العقد باختلاف السياسة التشريعية في الدول التي تأخذ بهذا العقد ، ففي فرنسا يسمى عقد الملكية الزمنية أو المتعاقبة بينما في بريطانيا يسمى عقد اقتسام الوقت وبهذه التسمية اخذت مصر وعمان والسعودية اما التسمية الفرنسية فقد اخذ بها مجمع الفقه الاسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الاسلامي في قراره المرقم ١٧٠ (٨-١٨) الصادر في دورته الثامنة عشرة المنعقدة في دولة ماليزيا من ٢٤-٢٩ جمادى الآخرة ١٤٢٨هـ-٩-١٤ يوليو ٢٠٠٧م حيث اجاز المجمع هذا العقد من الناحية الشرعية واسماه عقد التملك الزمني المشترك<sup>(٣)</sup> وقد تصدى الفقه لهذا العقد فتوالت تعاريفه لتحديد ماهيته فمنهم من عرفه بأنه عقد يخول استعمال العقارات والادوات او اي عين من الاعيان للانتفاع بها مدة معينة مقابل عوض مالي في صورة عقد اجازة<sup>(٤)</sup> .

ولنا ملاحظات على هذا التعريف

١- ان هذا الرأي يعرف عقد التملك المشترك بقوله " عقد يخول استعمال" وقد اغفل هذا التعريف عنصري الملكية الاخرين وهما عنصر الاستعمال والتصرف واقتصر فقط على عنصر الاستعمال .

٢- ان التعريف السابق تناول العقارات والادوات بينما محل هذا العقد هو العقار فقط.

٣- ان التعريف السابق قد قصر العقد على المنفعة " في صورة عقد اجازة" بينما هذا العقد يرد على المنفعة وكذلك الملكية على حد سواء .

(١) د. ياسر احمد بدر ، المشكلات العملية في عقد اقتسام الوقت ، شركة ناس للطباعة ، ط١ ، ٢٠١٦ ، ص١٠ .

(٢) ربا محمد بلوط ، الآثار المترتبة على العقد اقسام الوقت ، مرجع سابق ، ص٢٥-٢٦ .

(٣) د. ياسر احمد بدر ، المشكلات العملية في عقد اقتسام الوقت ، المرجع السابق ، ص٩-١٠ .

(٤) عبد الوهاب ابراهيم ابو سليمان ، عقد التملك الزمني ، مرجع سابق ، ص٥ .

وقد عرفه المجمع الفقه الاسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر (التعاون) الاسلامي بقوله "هو عقد على تملك حصص شائعة اما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوخ او على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة متعاقبة او الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة او المنفعة المستاجرة بالهاياة الزمنية او المهايأة المكانية مع تطبيق خيار التعيين في بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة (١) ،وقد اطلق هذا المجمع على هذا العقد تسمية عقد التملك الزمني المشترك وهي التسمية التي اخترناها عنواناً لبحثنا.

وعرفه كذلك بعض الفقه بأنه "عقد ملكية او تأجير حق الانتفاع معين محدود موصوف في مكان ما قابل للمبادلة بعقار آخر لفترة زمنية مشاعة او محددة بوقت معين في السنة (٢) . وهذا التعريف منتقد من جانبنا اذا يقصر العقد على حق الانتفع ومن المعلوم ان حق الانتفاع يقتضي بوفاء المنتفع بكل الاحوال بينما عقد التملك الزمني المشترك قد يكون بيعاً او ايجاراً وفي كلا الحالتين لا ينقضي بالفواه لذلك نحن نأخذ بالتعريف الذي وضعه مجمع الفقه الاسلامي الدولي . بعد ان بينا مفهوم هذا العقد فإنه لا بد من تحديد الخصائص المميزة لهذا العقد وهذا ما سنحدده في المطلب الثاني الآتي ذكره.

## المطلب الثاني

### خصائص عقد التملك الزمني المشترك

ان عقد تملك الزمني المشترك يتصف بعدة خصائص فهو عقد اذعان وعقد غير مسمى وعقد تجاري وعقد من عقود المدة وعقد شكلي ملزم للطرفين وكذلك عقد معارضة وسنوضح هذه الخصائص بما يلي:

١- عقد التملك الزمني المشترك عقد اذعان ، يعرف الفقه (٣) عقد الاذعان بأنه العقد الذي يسلم فيه احد الطرفين بشروط مقررة يضعها الطرف الاخر ولا يسمح بمناقشتها وذلك فيما يتعلق بسلع او مرافق ضرورية تكون محل احتكار قانوني او فعلي او تكون المنافسة محدودة النطاق بشأنها .

ففي عقود الاذعان يكون الطرف الضعيف امام خيارين أما القبول أو الرفض فلا مكان للمنافسة كما هو الحال في بقية العقود التي يكون المتعاقد في سعة وحرية في مناقشة شروط العقد وبالتالي امكانية

(١) قرار مجمع الفقه الاسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر (التعاون الاسلامي) رقم ١٧٠ (٨/١٨)، الدورة ١٨ في ماليزيا ٢٠٠٧م.

(٢) د. صفاء فتوح جمعة ،عقد ملكية وتأجير العقار بالحصص الزمنية،مرجع سابق، ص١٧-١٨.

(٣) د. عبد المنعم فرج الصدة ، عقود الاذعان في التشريع المصري ، رسالة دكتوراه قيمة جداً ، جامعة فؤاد الاول (القاهرة حالياً) كلية الحقوق ، مطبعة جامعة فؤاد الاول ، ١٩٤٦، ص٦٤.

رفض شروط وإضافة أخرى أما في عقود الإذعان فلا محل لمثل هذه المناقشات . وفي عقد التملك الزمني المشترك فلا يستطيع المتعاقد مع الشركات السياحية مناقشة هذه الشروط حيث أن هذه الشركات تقوم بأعداد شروطها مقدماً وعلى من يريد أن يدخل معها في علاقة تعاقدية أن يقبل دون مناقشة ، وذلك بالنظر لما يتوفر لدى هذه الشركات من قوة اقتصادية أو فنية<sup>(١)</sup> . أضف إلى ذلك أن عقد التملك الزمني المشترك يتعلق بمرفق مهم وهو المرافق السياحي الذي أصبح جزءاً من اهتمام الناس في أكثر دول العالم<sup>(٢)</sup> ، وهذا ما دفعنا إلى القول بأنه هذا العقد وهو عقد إذعان .

٢- عقد التملك الزمني المشترك عقد غير مسمى ، يعرف الفقه العقد الغير المسمى بأنه العقد الذي لم يرد له تنظيم خاص في المجموعة المدنية أو التجارية أو في القوانين التكميلية<sup>(٣)</sup> . حيث لم يتم تنظيمه في العراق وكثير من الدول العربية وحتى تلك التي نظمت هذا العقد مثل مصر فإن هذا التنظيم القانوني يشوبه الكثير من النقص على سبيل المثال لم يتم تحديد التكييف القانوني الصحيح لهذا العقد ولم يتم بيان التزامات المتعاقدين بشكل تفصيلي يمنع النزاع مسبقاً .

٣- عقد التملك الزمني المشترك عقد تجاري بالنسبة لصاحب المشروع (الشركة السياحية)<sup>(٤)</sup> ، ذلك أن العقد يعد تجارياً إذا كان يتضمن عملاً احترافياً أي تقدم خدمة للغير مقابل أجر بينما بالنسبة للسائح فإن عقد التملك الزمني المشترك يعد عقداً مدنياً .

٤- عقد التملك الزمني المشترك من عقود المدة ، يعرف الفقه عقد المدة بأنه ذلك العقد الذي قصد منه اشباع حاجة ذات اشباع مستمر أو دوري وهو لا يمكن أن يترتب بالزمن لذلك لا بد أن ينفذ باستمرار أو بشكل دوري فالزمن هنا هو الذي يحدد ماذا كان العقد مستمراً أو معنوياً فإذا كان الزمن عنصراً جوهرياً في العقد كنا أمام فوري التنفيذ<sup>(٥)</sup> . وهو عقد التملك الزمني المشترك من

(١) رابع بلعزوز ، النظام القانوني لعقد السياحة والاسفار في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة بومرداس ، كلية الحقوق والعلوم التجارية ، ٢٠٠٥ ، ص ٢٣ .

(٢) اليزا احمد عبد الله الدالي ، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت ، رسالة ماجستير ، جامعة عدن ، كلية الحقوق ، ٢٠١٦ ، ص ٤٣ .

(٣) د. عبد الحي حجازي ، النظرية العامة للالتزام ، ج٢ مصادر الالتزام ، مطبعة نهضة مصر بالجالة ، ١٩٥٤ ، ص ١١٥ .

(٤) اشراق صباح صاحب ، عقد المشاركة الزمنية التام شير ، مجلة رسالة الحقوق ، السنة الثانية ، العدد الاول ، ٢٠١٠ ، ص ١٩٧ .

(٥) د. عبد الحي حجازي ، عقد المدة او العقد المستمر والدوري التنفيذ ، رسالة دكتوراه قيمة جدا ، جامعة فؤاد الاول (القاهرة حالياً) ، كلية الحقوق ، مطبعة جامعة فؤاد الاول ، ١٩٥٠ ، ص ٢ .

عقود المدة حيث انه يرتب على عاتق المستثمر التزاماً يتضمن اداعات مستمرة فهو عقداً لا ينفذ تنفيذ فورياً<sup>(١)</sup> .

٥- عقد التملك الزمني المشترك عقد شكلي ، تعرف الفقه العقد الشكلي بأنه العقد الذي لا يكفي التراضي لانعقاده بل يجب ان يفرع هذا التراضي في شكل معين يحدده القانون وقد يكون هذا الشكل في ورقة رسمية او عرفية<sup>(٢)</sup> ولما كان عقد التملك الزمني المشترك يتعلق بمرفق هام هو مرفق السياحة وكانت كثير من الشركات تقوم بالاحتيايل على المتعاقدين فكان لزاماً على المشرع ان يتدخل لحماية المتعاقد من خلال تنظيم هذه العقود واشتراط الشكلية<sup>(٣)</sup> ، مما يجعل المتعاقد في طمأنينة وهو مقدم على التعاقد .

٦- عقد التملك الزمني المشترك عقد ملزم للجانبين ، يعرف الفقه العقود الملزمة للجانبين او العقود التبادلية بأنها العقود التي يتولد عنها التزامات متقابلة بمعنى ان كلا المتعاقدين يعد دائماً ومديناً للآخر<sup>(٤)</sup> ، حيث ان كلا الطرفين في عقد التملك الزمني المشترك ملزم تجاه المتعاقد الآخر فمالك الشركة السياحية ملزم بتسلم الوحدة العقارية مع كافة خدماتها في مقابل التزام المستفيد بتقديم كافة الالتزامات المالية المترتبة على عاتقه<sup>(٥)</sup>.

٧- عقد التملك الزمني المشترك معاوضة يعرف الفقه عقد المعاوضة بأنه العقد الذي اخذ به المتعاقد مقابلاً لما يعطي او بالتزام به<sup>(٦)</sup> ، حيث ان صاحب الشركة السياحة يقدم الوحدة العقارية مع خدماتها مقابل تقديم المتعاقد الاخر (المستفيد) تقديم المبالغ المالية لقاء تسلمه الوحدة العقارية فكلاهما دائن ومدين بذات الوقت.

<sup>(١)</sup> اشراق صباح صاحب ، عقد المشاركة الزمنية التام شير، المرجع السابق، ص١٩٧.

<sup>(٢)</sup> د. محمود عبد الرحمن محمد ، نظرية العامة للالتزامات ، ج١، مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، بالقاهرة ، ٢٠١١، ص٢٩.

<sup>(٣)</sup> المستشار بهاء المري ، احكام المنشآت الفندقية والسياحية واهم الانشطة والعقود المتعلقة بها ، منشأة المعارف بالاسكندرية ، ٢٠١٦، ص٣٤٧.

<sup>(٤)</sup> د. محمد وهيبة ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري ، المطبعة الاميرية ببولاق ، القاهرة ، ١٩٣٦، ص٣٢.

<sup>(٥)</sup> اليزا احمد عبد الله الدالي، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت ، المرجع سابق ، ص٤٠.

<sup>(٦)</sup> د. جلال محمد ابراهيم ، مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، ط٣ ، ٢٠١١، ص٢٢.



## المطلب الثالث

## تكييف عقد التملك الزمني المشترك

اختلف الفقه في تكييف عقد التملك الزمني المشترك باختلاف انواع هذا العقد فمنهم من يرى انه عقد بيع ومنهم من يرى انه عقد ايجار وغيرهم يرى انه عقد يرتب حق منفعة وفريق رابع يرى انه عقد مركب (مختلط) وسنحاول بيان رأي كل هؤلاء فيما يلي :

١- **عقد التملك الزمني المشترك عقد بيع** : يرى بعض الفقه<sup>(١)</sup> ان عقد التملك الزمني قد يكون عقد بيع وذلك عندما يكتسب المستفيد الحصص الزمنية من خلال عقد بيع ناقلة الملكية حصة شائعة في وحدة عقارية محددة او في مجموع العقارات الموجودة المشروع العقاري لقضاء العطلات ولا تقتصر البيع على الحصة الشائعة بل يشمل حصص شائعة في المرافق المشتركة الملحقة بالمشروع او الشركة السياحية من ملاعب وحدائق وحمامات سباحة مالم تمتع بتحفظ المنشأة البائعة للحصص الزمنية عن بيع هذه المرافق المشتركة وحتى اذا لم تبع هذه المرافق المشتركة فان في كل الاحوال يستفيد المتعاقد من هذه المرافق ذلك لان المستفيد وهو يقضي عطلة لا بد من ان يستفيد من كل المرافق المشتركة.

٢- **عقد التملك الزمني المشترك عقد ايجار** : وهناك رأي يذكره بعض الفقه<sup>(٢)</sup> وهو انه عقد ايجار اذ ان عقد التملك الزمني المشترك يمكن ان يرد على الانتفاع من الوحدة العقارية دون الرقبة التي تبقى مملوكة للشركة السياحية في مقابل مبلغ نقدي يدفعه المنتفع .

٣- **عقد التملك الزمني المشترك هو عقد منفعة** : فعقد التملك الزمني المشترك قد يرتب حقاً للمستفيد لمدة محدودة كل عام تتكرر الى اجل طويلة<sup>(٣)</sup> .

٤- **عقد التملك الزمني عقد اقامة فندقية**: يذهب رأي الى انه عقد اقامة فندقية وعقد الاقامة الفندقية وهو ذلك العقد الذي تتعهد بمقتضاه المنشأة الفندقية بأن تقدم لاحد العملاء او وكيله الايواء لمدة مؤقتة والطعام والشراب وان تصون وتحرس امتعته التي يحضرها معه الى الفندق وان تقدم له

(١) د. حسن عبد الباسط جمبيعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، مرجع سابق، ص ٢٨-٢٩.

(٢) د. ياسر احمد بدر ، المشكلات العملية في عقد اقتسام الوقت ، المرجع السابق ، ص ٣٢.

(٣) اليزا احمد عبد الله الدالي، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت ، المرجع سابق ، ص ٦١.

خدمات اخرى ثانوية وذلك مقابل مبلغ من المال يتم تقديره عادة طبقاً لنوع الاقامة والخدمات التابعة لها (١) .

٥- عقد التملك الزمني المشترك هو عقد مركب (مختلط) : ويعرف هذا الرأي العقد المركب بأنه العقد الذي يتضمن عدة عمليات قانونية في اطار صفقة واحدة ، وتطبق على العقد المركب احكام العقود المختلفة التي يشتمل عليها وان تعذر فتطبق احكام العقد الذي يعد هو العقد الرئيسي (٢) . فعقد التملك الزمني المشترك هو خليط من عدة عقود كالبيع والايجار والمقاوله.... الخ لذلك فهو عقد مركب (مختلط).

## المبحث الثاني

### احكام عقد التملك الزمني المشترك

بعد ما تعرفنا على هذا العقد في المبحث الاول من مفهوم وخصائص وتكييف فانه اصبح لزاماً علينا ان نبين في هذا المبحث احكام هذا العقد لكي يكتمل الاطار العام لهذا العقد لذا سوف نقسم هذا المبحث على ثلاثة مطالب الاول نبين فيه اطراف هذا العقد اما المطلب الثاني فسوف يكون مختص ببيان عناصر محل هذا العقد وختاماً يكون المطلب الثالث الذي يتناول حقوق والتزامات اطراف هذا العقد.

### المطلب الاول

#### اطراف عقد التملك الزمني المشترك

ان اطراف عقد التملك الزمني المشترك هما مالك الوحدة العقارية والمستفيد.

١- مالك الوحدة العقارية (المستثمر) : وهو صاحب او مالك المشروع او من يقوم مقامه في استغلال هذا المشروع (٣) . ومالك المشروع هذا قد يكون شخصاً طبيعياً وقد يكون شخصاً معنوياً وقد يكون مالك المشروع هو ذاته او قد يكون وكيلاً ويسمى وكيل التسويق بشرط ان يكون بين المالك وهذا الوكيل عقد وكالة وكذلك يجب ان يكون هذا الوكيل تاجراً ولديه سجل تجاري (٤) ، ويجب ان

(١) اليزا احمد عبد الله الدالي، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت ، المرجع سابق ،ص٦٣.

(٢) المستشار بهاء المري ، احكام المنشآت الفندقية والسياحية واهم الانشطة والعقود المتعلقة بها ، المرجع السابق ، ص٣٧٧

(٣) المستشار بهاء المري، المرجع السابق ، ص٣٦٠.

(٤) د. صفاء فتوح جمعة ، عقد ملكية وتاجير العقار بالحصص الزمنية ، مرجع سابق ص٦٤-٦٨.

يكون مالك الوحدة العقارية كامل الاهلية لا يشوبها عارض وان تكون ارادته حرة غير معيبة بعيب من عيوب الرضا كالاكراه او الغلط والغبن مع التغرير او الاستغلال ويجب ان يكون العقد خالي من الغش فاي غش يقوم به المستثمر يجعل العقد باطلاً ويتحمل المستثمر التعويض كأن تحدد مدة العقد باسبوع من كل عام في المنشأة السياحية ويكشف بعدها المستفيد انه يستطيع الاستفادة من ثلاثة ايام فقط (١) .

٢- المستفيد : وهو الطرف الاخر في العقد ويجب ان يكون كامل الاهلية غير معيبة بعارض وذا ارادة حرة غير مشوبة بعيب من عيوب الارادة كالاكراه او الغلط او الغبن مع التغرير او الاستغلال (٢) . وقد يكون المستفيد شخصاً طبيعياً او شخصاً معنوياً وقد يكون حقه في المنشأة السياحية حقاً عينياً اذا كان مالكاً لحصة الزمنية او قد يكون حقه حقاً شخصياً اذا كان مستأجراً لهذه الحصة (٣) .

### المطلب الثاني

#### عناصر محل التملك الزمني المشترك

ان محل عقد التملك الزمني المشترك هو الوحدة العقارية والزمن والخدمة والمقابل النقدي (٤) . وهنا نبين مفهوم هذه العناصر فالوحدة العقارية هي عماد هذا العقد اذ لو لا وجود هذه الوحدة لا يمكن لعقد التملك الزمني ان ينشأ اذ ان ملكية المستفيد او حق المنفعة العائد له (اي المستفيد) ترد على هذه الوحدة العقارية وان مجموعة الوحدات العقارية يؤدي الى نشؤ المشروع السياحي والمشروع السياحي يتألف من منشآت فندقية او سياحية وقد عرف قانون السياحة العماني رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٢م المشروع السياحي والمنشأة الفندقية والمنشأة السياحية ففي المادة (٩) من هذا القانون عرفت المشروع السياحي بأنه " كل نشاط يتعلق بالسياحة يقوم به الاشخاص الطبيعيون او المعنويون سواء كان ذلك استغلال او ادارة المناطق والمواقع السياحية او اقامة المنشآت الفندقية ، والقرى والمخيمات السياحية او مزاوله اعمال النقل السياحي او الشركات او مكاتب السفر والسياحة، وفي المادة (١٠) عرفت المنشأة الفندقية بأنها : (أ- الفنادق ، ب - النزل المعدة لاقامة وخدمة السياح ، ج- المنتجعات والقرى السياحية ، د- السفن السياحية وما اليها ، هـ- الشقق الفندقية والاستراحات والاماكن الاخرى المعدة لاقامة السياح والتي يصدر بتحديددها قرار من

(١) ربا محمد بلوط ، الآثار المترتبة على العقد اقسام الوقت ، مرجع سابق، ص٣٨-٣٩.

(٢) ربا محمد بلوط ، الآثار المترتبة على العقد اقسام الوقت ، مرجع سابق، ص٣٨.

(٣) د.صفاء فتوح جمعة ، عقد ملكية وتأجير العقار بالحصص الزمنية ، مرجع السابق ، ص٦٨.

(٤) فيصل طایل سلمان القضاة ، عقد المشاركة في الوقت ، دون مكان نشر ، ١٤٣٨ هـ - ٢٠١٧م، ص٤٣.

الوزير ) اما المادة (١١) فقد عرفت المنشأة السياحية بأنها : (أ- الاماكن المهيأة لاستقبال السياح وتقديم المأكولات والمشروبات لهم مثل المطاعم والمقاهي ومنشآت الترفيه والاندية المخصصة التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير) والسؤال الهام هنا هل يمكن ان يقع عقد التملك الزمني المشترك على الوحدة العقارية غير الموجودة ؟ يذهب الرأي الراجح في الفقه (١) الى انه بالامكان ان يرد هذا العقد على الوحدات العقارية غير الموجودة ولكن بشرط ان تكون هذه الوحدة قابلة للوجود مستقبلاً وهذا تطبيقاً للقواعد العامة التي تقضي بان محل العقد يجب ان يكون موجوداً او قابلاً للوجود.

اما العنصر الثاني في محل عقد التملك الزمني المشترك فهو عنصر الزمن او الوقت وهو عنصر رئيس في هذا العقد ذلك فكرة هذا النظام تقوم على استثمار الوقت وتوزيعه بين المستفيدين بحيث يشمل اكبر عدد من الناس في قضاء العطلات والاجازات في المنتجعات السياحية فالزمن اذاً هو المدة التي يستطيع خلالها المستفيد ان ينتفع بالوحدة العقارية السياحية فعلاً<sup>(٢)</sup> . ويمكن تحديد المدة عند التعاقد ولكن لاضير فيما لو فوض المستفيد للمستثمر في تحديد هذه المدة في وقت لاحق<sup>(٣)</sup> أما العنصر الثالث من عناصر المحل فهو الخدمة التي يقدمها المستثمر (مالك منشأة) حيث ان هدف العميل من شراء حصة في الوحدة العقارية او الانتفاع بها هو الانتفاع بجميع مرافق هذه الوحدة العقارية اي الانتفاع بجميع الخدمات الفندقية او السياحية التي يقدمها مالك المنشأة السياحية ، اذ لولا هذه الخدمات لما اقدم المستفيد على التعاقد ، وطبقاً للقواعد العامة يجب ان يكون هذه الخدمات معينة ويجب ان تكون ممكنة اي غير مستحيلة<sup>(٤)</sup>.

اما العنصر الرابع وهو المقابل النقدي ، حيث ان على المستفيد مقابل المنفعة التي عادت عليه يكون ملزم بدفع المقابل النقدي لهذه المنفعة وهذا المقابل يختلف باختلاف العلاقة التعاقدية والموسم المختار للتعاقد ومستوى الاثاث والتجهيز للوحدة العقارية السياحية والاجزاء المشتركة وعدد الاشخاص المرخص

(١) المستشار بهاء المري ، احكام المنشآت الفندقية والسياحية واهم الانشطة والعقود المتعلقة بها ، المرجع السابق ، ص ٣٥٦.

(٢) اليزا احمد عبد الله الدالي، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت ، مرجع سابق ، ص ٣٣-٣٤.

(٣) د. حسن عبد الباسط جمعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت ، مرجع سابق ، ص ١٤٥-١٤٦، هامش ٢٤١.

(٤) المستشار بهاء المري ، احكام المنشآت الفندقية والسياحية ، مرجع سابق ، ص ٣٥٨-٣٥٩.

لهم الاستفادة من العقد ويجب ان يكون هذا المقابل النقدي محدداً وكذلك يجب تحديد طريقة الدفع اذا كان الدفع كلياً او جزئياً<sup>(١)</sup> .

### المطلب الثالث

#### التزامات اطراف عقد لتملك لزمني المشترك

سبق وان قلنا عند كلامنا عن خصائص عقد التملك الزمني المشترك انه عقد ملزم للجانبين وعقد معارضة وهذه الخصيصتين تجعل من طرفي العقد دائن ومدين بذات الوقت فكل من هؤلاء ياخذ مقابلاً لما اعطاه وبما ان عقد التملك الزمني المشترك عقد ملزم للجانبين وعقد معارضة فانه يولد التزامات في عاتق طرفيه المستثمر (مالك المنشأة) السياحية والمستفيد (العميل) وهذا ما سنحاول توضيحه بما سيأتي:

١- التزامات المستثمر (مالك المنشأة): يترتب في عاتق المستثمر عدة التزامات هي تسليم الوحدة العقارية وتقديم الخدمات وصيانة الوحدة العقارية والالتزام بضمان السلامة والالتزام بالتبصير فاول التزام يترتب في عاتق المستثمر هو تسليم الوحدة العقارية للمستفيد اذ بدون التسليم يستحيل امكانية الاستفادة من المنشأة السياحية . ويعرف جانب من الفقه<sup>(٢)</sup> التسليم بأنه الاجراء الذي يقصد به تمكين المشتري من المبيع بحيث يستطيع ان يباشر عليه سلطاته كمالك دون ان يمنعه من ذلك اي عائق . ويتم تسليم هذه الوحدة من خلال وضع هذه الوحدة تحت المستفيد وضماً يتمكن معه من جيازتها والانتفاع بها دون عائق في الوقت المحدد المتفق عليه<sup>(٣)</sup>. اما الالتزام الثاني الذي يترتب في ذمة المستثمر فهو تقديم الخدمات ويمكننا تعريف هذه الخدمات بأنها المنافع التي يلتزم بتقديمها المستثمر للمستفيد . ويقوم مالك المنشأة (المستثمر) بتقديم هذه الخدمات بنفسه او عن طريق التعاقد مع ادارة فنية مؤهلة لهذا النشاط اي مؤهلة بأدارة المرافق السياحية ويتم ذلك عندما لا يكون المستثمر ممن له الخبرة في هذا المجال<sup>(٤)</sup> والالتزام الثالث هو صيانة الوحدة العقارية وهذا الالتزام واحد من اهم الالتزامات التي تترتب في عاتق المستثمر اذ من غير اعمال الصيانة فلا يمكن للمستفيد ان ينتفع من الوحدة العقارية الانتفاع الامثل . ويعرف جانب من الفقه عقداً للصيانة بأنه " اتفاق على الاعمال اللازمة البقاء عين

<sup>(١)</sup> صفاء فتوح جمعة ،عقد ملكية وتأجير العقار بالحصص الزمنية ، مرجع سابق ، ص٧٣-٧٤.

<sup>(٢)</sup> استاذنا د.محمد السعيد رشدي ، شرح احكام عقد البيع في ضوء الفقه والفضاء ، دون ذكر مكان وسنة النشر، ص١٤٢.

<sup>(٣)</sup> د. ياسر احمد بدر ، المشكلات العملية في عقد اقتسام الوقت ، المرجع السابق ، ص١٥.

<sup>(٤)</sup> اليزا احمد عبد الله الدالي، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت ، المرجع سابق ، ص٨٣.

صالحة الاداء وظيفتها مقابل عوض (١) . ان مالك الوحدة العقارية يجب ان يقوم بجميع اعمال الصيانة اللازمة لبقاء الوحدة العقارية ومرافقها في حالة تشغيل دائم ولا يستطيع مالك الوحدة العقارية التخلص من هذا الالتزام بأثباته بذل عناية الشخص المعتاد لانه ملزم حسب رأينا بتحقيق نتيجة وهو دوام سير عمل الوحدة العقارية ومرافقها اما الالتزام السابع فهو الالتزام بضمان السلامة حيث يذهب جانب من الفقه بحق ان صاحب المنشأة السياحية ملزم بضمان سلامة المستفيد وهو التزام ثانوي يلتزم به مالك المنشأة طيلة وجود المستفيد في منشأته ولا تبرأ ذمة مالك المنشأة من هذا الالتزام الا اذا اقام الدليل ان ضرر المستفيد كان بسبب اجنبي (٢) والالتزام الخامس هو الالتزام بالتبصير والذي يعرفه جانب من الفقه (٣) بأنه " تنبيهه او اعلام طالب التعاقد بمعلومات من شأنها لقاء الضوء على واقعة ما او عنصر ما من عناصر التعاقد المرفع حتى يكون الطالب على بينة من امرة بحيث يتخذ القرار الذي يراه مناسباً في ضوء حاجته وهدفه من ابرام العقد . ونحن نرى ان الالتزام بالتبصير ينشأ في ذمة مالك المنشأة في مدة المفاوضات العقدية وقبل ابرام العقد.

اما الالتزامات التي تنشأ في عاتق المستفيد فنذكرها تباعاً :

١- التزام بدفع المقابل النقدي : حيث ان المستفيد يجب ان يدفع المقابل النقدي لقاء تملكه او استئجار الوحدة العقارية وهذا المقابل قد يكون ثمناً عندما يشتري المستفيد الوحدة العقارية او قد يكون المقابل اجرة في حالة كون المستفيد مستأجراً لهذه الوحدة العقارية وينفرد المستثمر وحده بتحديد هذا المقابل وطرق ومواعيد دفعه (٤) .

٢- الالتزام باستعمال الوحدة العقارية وفقاً لما اعدت له هذه الوحدة وهذا الالتزام بديهي من وجهة نظرنا وبذات الوقت مهم حيث ان استعمال الشيء وفقاً لما اعد له يحقق المنفعة المرجاة في هذه المنشأة لذلك يرى جانب من الفقه (٥) بحق ان استعمال الوحدة العقارية لا يقتصر على الاستعمال وفقاً لما اعدله بل يرى هذا الراي ان هذا الاستعمال يجب ان تتوافر فيه شروط اربعة هي :

أ- ان يكون استعمال الوحدة العقارية ومرافقها وفقاً لما اعدت له.

(١) الشيخ محمد يونس عمر البيرقدار ، عقد الصيانة في الفقه الاسلامي ، دراسة فقهية مقارنة بالقانون ، رسالة ماجستير ، كلية الدراسات العليا ، جامعة الكويت ، ٢٠٠٢ ، ص ٤٤ .

(٢) د. محمود جمال الدين زكي ، مشكلات المسؤولية المدنية ، ج ١ ، مطبعة جامعة القاهرة ، ١٩٧٨ ، ص ٣٣٧ .

(٣) د. سهير منتصر ، الالتزام بالتبصير ، دار النهضة العربية ، ١٩٩٠ ، ص ٤١ .

(٤) د. صفاء فتوح جمعة ، عقد ملكية وتأجير العقار بالحصص الزمنية ، مرجع سابق ، ص ٨٩-٩٠ .

(٥) د. محمد المنجي ، المرافق المشتركة في العقار ، منشأة المعارف بالاسكندرية ، ط ١ ، ١٩٨٨ ، ص ٢٤ .

- ب- ان يكون استعمال الوحدة العقارية ومرافقها على وجه لا يضر بذات الوحدة العقارية .  
ت- ان يكون استعمال الوحدة العقارية ومرافقها بشكل لا يحول دون استعمال باقي الشركاء .  
ث- ان يكون استعمال الوحدة العقارية ومرافقها في سبيل الانتفاع بالجزء المفوز المملوك له في الوحدة العقارية.

### الخاتمة :

في ختام بحثنا هذا توصلنا الى عدة نتائج وعدد من التوصيات نذكرها تباعاً

### أولاً: النتائج

- ١- ان عقد التملك الزمني المشترك هو عقد غير مسمى حيث لم يتم تنظيمه في العراق.
- ٢- ان عقد التملك الزمني المشترك يرد على العقارات فقط وكذلك المنقولات التي تاخذ حكم العقار.
- ٣- ان عقد التملك الزمني المشترك يمكن ان يرد الملكية ويمكن ان يرد على المنفعة كما لو ان المستفيد منه مستأجراً.
- ٤- ان عقد التملك الزمني المشترك هو عقد مركب فلا هو عقد بيع فقط او ايجاراً وانما هو خليط من اكثر من عقد.
- ٥- ان عقد التملك الزمني المشترك لا ينقضي بموت المستفيد فهو ليس بحق منفعة وانما هو عقد.
- ٦- ان اطراف عقد التملك الزمني المشترك قد يكونوا اشخاص طبيعيين وقد يكونوا اشخاصاً معنويين.
- ٧- ان عقد التملك الزمني المشترك يفرض التزامات متبادلة على طرفيه وكذلك يترتب حقوقاً لكلا الاطراف.

### ثانياً: التوصيات

- ١- على المشرع العراقي ان يولى هذا العقد الهام قدر من الاهمية من خلال تنظيمه تشريعياً.
- ٢- على المشرع العراقي عند تنظيمه لهذا العقد الهام ان يحدد من خلال وضع تعريفاً يمنع النزاع مستقبلاً.
- ٣- على المشرع العراقي ان يحدد المحكمة المختصة بنظر النزاع بين المستثمر والمستفيد خصوصاً عندما يكون الموقع السياحي في العراقي ويكون السائح شخصاً اجنبياً.

## المصادر :

١. د.محمد السعيد رشدي ، شرح احكام عقد البيع في ضوء الفقه والفضاء ، دون ذكر مكان وسنة النشر.
٢. اشراق صباح صاحب ، عقد المشاركة الزمنية التايم شير، مجلة رسالة الحقوق، السنة الثانية ، العدد الاول ، ٢٠١٠.
٣. جلال محمد ابراهيم ، مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، ط٣ ، ٢٠١١.
٤. حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت ،دون دار النشر، ١٩٩٧.
٥. رابح بلعزور، النظام القانوني لعقد السياحة والاسفار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير،جامعة بومرداس، كلية الحقوق والعلوم التجارية، ٢٠٠٥.
٦. ربا محمد بلوط ، الآثار المترتبة على العقد اقسام الوقت ، رسالة ماجستير ، جامعة الشرق الاوسط ، كلية الحقوق ، ٢٠١٥.
٧. سهير منتصر ، الالتزام بالتبصير ، والنهضة العربية ، ١٩٩٠.
٨. الشيخ محمد يونس عمر البيرقدار، عقد الصيانة في الفقه الاسلامي ، دراسة فقهية مقارنة بالقانون، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا ، جامعة الكويت ، ٢٠٠٢م.
٩. صفاء فتوح جمعة ، عقد ملكية وتأجير العقار بالحصص الزمنية ، مكتبة الوفاء القانونية ، ط ١ ، ٢٠١٥م.
١٠. عبد الحي حجازي ، النظرية العامة للالتزام ، ج٢ مصادر الالتزام ، مطبعة نهضة مصر بالفجالة ، ١٩٥٤.
١١. عبد المنعم فرج الصدة ، عقود الاذعان في التشريع المصري ، رسالة دكتوراه قيمة جداً ، جامعة فؤاد الاول (القاهرة حالياً) كلية الحقوق ، مطبعة جامعة فؤاد الاول ، ١٩٤٦.
١٢. عبد الوهاب ابراهيم ابو سليمان ، عقد التملك الزمني " دراسة قانونية فقهية مقابلة " بحث مقدم لمجمع الفقه الاسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الاسلامي بجده في دورته الثامنة عشر المنعقدة بدولة ماليزيا في الفترة ٢٤-٢٩ جمادي الاخرة عام ١٤٢٨ هـ الموافق ٩-١٤ يوليو عام ٢٠٠٧م.
١٣. فيصل طايل سلمان القضاة ، عقد المشاركة في الوقت ، دون مكان نسر ، ١٤٣٨ هـ - ٢٠١٧م.



١٤. قرار مجمع الفقه الاسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر (التعاون الاسلامي) رقم ١٧٠ (٨/١٨)، الدورة ١٨ في ماليزيا ٢٠٠٧م.
١٥. محمد المنجي ، المرافق المشتركة في العقار ، منشأة المعارف بالاسكندرية ، ط١ ، ١٩٨٨.
١٦. محمد وهيب ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري ، المطبعة الاميرية ببولاق ، القاهرة ، ١٩٣٦.
١٧. محمود جمال الدين زكي ، مشكلات المسؤولية المدنية ، ج١، مطبعة جامعة القاهرة ، ١٩٧٨.
١٨. محمود عبد الرحمن محمد ، نظرية العامة للالتزامات ، ج١، مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، بالقاهرة ، ٢٠١١.
١٩. المستشار بهاء المري ، احكام المنشآت الفندقية والسياحية واهم الانشطة والعقود المتعلقة بها ، منشأة المعارف بالاسكندرية ، ٢٠١٦.
٢٠. ياسر احمد بدر ، المشكلات العملية في عقد اقتسام الوقت ، شركة ناسى للطباعة ، ط١ ، ٢٠١٦.
٢١. اليزا احمد عبد الله الدالي ، التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت ، رسالة ماجستير ، جامعة عدن ، كلية الحقوق ، ٢٠١٦.

## Sources :

1. Dr. Muhammad Al-Saeed Rushdi, explaining the provisions of the contract of sale in the light of jurisprudence and space, without mentioning the place and year of publication.  
Ishraq Sabah Sahib, Time Share Contract, Time Message Magazine, Second Year, First Issue, 2010.
- Jalal Muhammad Ibrahim, Sources of Commitment, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, 3rd floor, 2011.
- Hassan Abdel-Baset Jamii, dealing with real estate units in a time-sharing system, without the publishing house, 1997.
5. Rabeh Belazour, The Legal System of the Tourism and Travel Contract in Algerian Legislation, Master Thesis, University of Boumerdes, Faculty of Law and Commercial Sciences, 2005.

6. Ruba Muhammad Ballout, Implications for the Contract, Sections of Time, Master Thesis, Middle East University, College of Law, 2015.
- .Suheir Montaser, Commitment to Insight, and the Arab Renaissance, 1990<sup>v</sup> .
8. Sheikh Muhammad Yunus Omar Al-Bayrakdar, Maintenance Contract in Islamic Jurisprudence, Comparative Jurisprudence Study in Law, Master Thesis, College of Graduate Studies, Kuwait University, 2002.
9. Safaa Fattouh Jumaa, Real Estate Ownership and Leasing Contract with Time Shares, Al-Wafa Legal Library, 1st Edition, 2015AD.
10. Abdel-Hayy Hegazy, The General Theory of Commitment, Part 2 Sources of Commitment, Renaissance Egypt Fjala Press, 1954.
11. Abdel Moneim Faraj Al-Sada, Compliance Contracts in Egyptian Legislation, A Very Valuable PhD Thesis, Fouad I University (Presently Cairo) College of Law, Fouad First University Press, 1946.
12. Abdul-Wahab Ibrahim Abu Sulaiman, "Time-ownership contract", "Legal Jurisprudence Study," research presented to the Islamic Fiqh Academy of the Organization of the Islamic Conference in Jeddah in its eighteenth session held in the State of Malaysia in Paragraph 24-29 Jumada Al-Akherah in 1428 AH corresponding to July 9-14 in the year 2007 m.
- Faisal Tayel Salman Al-Qudah, Contract for Participation in Time, Without a Place of Eagle, 1438 AH - 2017 CE<sup>v</sup>٣.
14. Resolution of the International Islamic Fiqh Academy of the Organization of the Militant (Islamic Cooperation) No. 170 (8/18), the 18th session in Malaysia 2007.
- Muhammad Al-Manji, Shared Facilities in the Real Estate, Al-Maaref Establishment, Alexandria, 1st Floor, 1988<sup>v</sup>٥.
- Muhammad Wahiba, General Theory of Obligations in the Egyptian Civil Law, Al-Amiriya Printing Press, Bulaq, Cairo, 1936<sup>v</sup>٦.
- Mahmoud Gamal El-Din Zaki, Civil Liability Problems, Part 1, Cairo University Press, 1978<sup>v</sup>٧.

18.Mahmoud Abdel-Rahman Muhammad, General Theory of Commitments, Part 1, Sources of Commitment, Arab Renaissance House, Cairo, 2011.

19.Counselor Bahaa Al-Marri, The Provisions of Hotel and Tourist Establishments and the Most Important Activities and Contracts Related to them, Al-Maaref Establishment in Alexandria, 2016.

Yasser Ahmed Badr, practical problems in the time-sharing contract, Nassi Printing Company, 1st edition, 2016٢٠.

21.Eliza Ahmed Abdullah Al-Dali, The Legal Organization of the Timeshare Contract, Master Thesis, Aden University, Faculty of Law, 2016.

