

نظام الاشتراك في الوقت "عقد التملك الزمني" (Time Sharing) صوره وتكييفه الفقهي

بحث مقدم للمجمع الفقهي في دورته الثامنة عشرة المنعقدة في
كوالالمبور بماليزيا

إعداد الدكتور: محمد أكرم لال الدين
قسم الفقه وأصوله
الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

وبعد: فإن نظام الاشتراك الوقت¹، أو Time sharing (التملك الزمني) يعتبر أحد العقود المهمة التي يتم التعامل بها على نطاق واسع وفي مجالات عديدة في الوقت الراهن، وقد شهد هذا النظام بشقيه البيع والإجارة، إقبالا ملحوظا وتزايد عدد الوحدات العقارية العاملة بموجبه تزايدا ملحوظا، ولهذا دعت الحاجة إلى معرفة الحكم الشرعي لهذا النظام بصوره المختلفة، وفي هذا السياق يأتي هذا البحث.

وتتضمن خطة البحث ما يلي:

- ◆ **المبحث الأول:** مفهوم عقد الاشتراك في الوقت ونشأته
- ◆ **المبحث الثاني:** صور عقد الاشتراك في الوقت
- ◆ **المبحث الثالث:** الفرق بين عقد البيع وعقد الإجارة في نظام الاشتراك في الوقت، وكيفية تطبيق هذا النظام
- ◆ **المبحث الرابع:** إيجابيات وسلبيات نظام الاشتراك في الوقت
- ◆ **المبحث الخامس:** التكيف الشرعي لنظام الاشتراك في الوقت
- ◆ **المبحث السادس:** المرونة في عقد الإجارة للأشياء من حيث الإضافة للمستقبل، وقسمة المنافع في حال الشروع
- ◆ **المبحث السابع:** تطبيق خيار التعيين في الإجارة لتنظيم تواريخ ومدد الانتفاع بين المشتركين في تملك المنفعة الشائعة
- ◆ **المبحث الثامن:** شرعية إصدار صكوك على حق التملك الزمني (صكوك الإجارة) وحكم نظام الاشتراك في الوقت بصوره المختلفة

المبحث الأول

مفهوم عقد الاشتراك في الوقت ونشأته وتطوره

أ- مفهومه:

عقد الاشتراك في الوقت هو: عقد على شراء عين أو ملكية منفعة، لفترة محددة، أو مشاعة في وحدة معينة أو موصوفة، في عقار معين، قابل للمبادلة بعقار آخر أحيانا.

¹ تستخدم هذه الورقة مصطلح (نظام الاشتراك في الوقت) بدلا من (التملك الزمني) لأن الأول هو الترجمة الدقيقة للمصطلح الإنجليزي: Time Sharing

وقد كان الغالب في عقد التملك الزمني أن يتم تطبيقه في مشاريع الإيواء السياحي كالعمرات والوحدات السكنية والفنادق والمنتجعات، ولكن مفهومه اتسع في السنوات الأخيرة من القرن الماضي ليشمل كل ما تضمنه المنتجعات السياحية وأماكن قضاء العطل من أدوات ومعدات، بما في ذلك اليختان والسفن السياحية والمنازل المتنقلة وغيرها².

وصورة هذا العقد -بشكل مختصر- هي: أن الشقة السكنية أو وحدة الفندق تقسم إلى 52 وحدة زمنية منفصلة، تمثل كل واحدة منها أسبوعاً، (في السنة 52 أسبوعاً) يتم بيع 51 وحدة منها وتترك الوحدة الأخرى (أسبوع) للصيانة كل سنة.

وتكون حصة كل مالك 51/1 من الوحدة التي يشترك فيها مالكون أكثر، وتمثل كل حصة أسبوعاً من العطلة³، ويحق للمشاركين في هذا البرنامج التصرف في حصصهم بقضاء عطلهم فيها، أو بالبيع، أو بالإيجار، أو الهبة، أو التوريث.

ب - نشأته وتطوره:

ظهر مفهوم المشاركة في الوقت، بادئ ذي بدء، كطريقة مبتكرة لمنح السياح خيارات متنوعة لقضاء عطلهم، فبدلاً من حجز أسبوع أو اثنين في أحد المنتجعات السياحية كل سنة، توفر فكرة الاشتراك في الوقت للسياح فرصة لشراء أو تأجير فترة زمنية محددة في موسم معين في أحد المنتجعات، وقد جعلت هذه الفكرة أماكن قضاء العطل في متناول الكثيرين ممن ليس باستطاعتهم امتلاك أماكن خاصة بهم ملكاً كاملاً، إضافة إلى المرونة التي يتسم بها هذا العقد من حيث استخدام الحصة الخاصة بكل مالك، إذ يحق للمالك استخدام حصته بنفسه، أو هبتها، أو تأجيرها، أو استبدالها بفترة زمنية أخرى في نفس المنتجع، أو في منتجعات أخرى في أماكن مختلفة بطريقة مباشرة، أو عن طريق وكالات مختصة.

وقد طبق هذا النظام لأول مرة في أوروبا، في ستينات القرن الماضي، فقد فتح الطيران التجاري إمكانات جديدة لقضاء العطل محدثاً بذلك نمواً كبيراً وتطوراً هائلاً في صناعة السفريات والسياحة، وكانت شركة التطوير الفرنسية Société des Grands Travaux de Marseille إحدى أول شركتين تعرضان منتجات بناء على عقد المشاركة في الوقت وكان ذلك في الفترة ما بين 1964-1968 وكان أول منتج تطبق فيه الصيغة الجديدة هو منتج Super Devoluy حيث رفعت الشركة المطورة لهذا المنتج شعاراً لتسويق الفكرة الجديدة، هو: (لا حاجة إلى تأجير الغرف فشاء الفندق أرخص) وحققت الصيغة الجديدة نتائج مرضية.

- أما الشركة الثانية فهي شركة: (Hapimag) السويسرية التي أسست بتاريخ 1963/9/23 والتي كانت تمتلك منتجعات سياحية بإيطاليا وأسبانيا وسويسرا.

- أما في الولايات المتحدة فقد بدأ العمل بهذا النظام سنة 1969م وكانت ولاية كاليفورنيا أول ولاية تتبنى هذا النظام، وهناك أطلق عليه اسم: (Timeshare) أي المشاركة في الوقت.

وقد أدت أزمة النفط التي شهدتها الولايات المتحدة في تلك الفترة، من جهة، ورغبة الكثير من الأمريكيين في تقليص نفقات السفر والسياحة، من جهة أخرى، إلى إقبال كبير على هذا النظام واتساع نطاقه.

² <http://www.tug2.net/advice/TimeShare-101.htm>

³ <http://www.thetimesharebeat.com/whatis.htm>

وقد شهد نظام المشاركة في الوقت تطورا مستمرا منذ ذلك الوقت وحتى اليوم خاصة مع ازدياد عدد السياح والمسافرين وتضاعف عدد المنتجعات وأماكن قضاء العطل في أنحاء العالم، حيث تبين إحصائيات سنة 2006 أنه يوجد بالولايات المتحدة وحدها 1604 من المنتجعات التي تتعامل بهذا النظام، وتضم هذه المنتجعات مجتمعة 154433 وحدة، إضافة إلى 5400 منتجع آخر موزعة على 100 بلد آخر في العالم⁴.

http://www.etimeshareresales.com/html/deeded_timeshare_vs__right_to_.html⁴

المبحث الثاني صور عقد الاشتراك في الوقت

أدى تعدد الشركات وتنوع أساليبها إلى تعدد صور هذا العقد وتنوع أساليب تطبيقه وعمد كثير من الشركات المطورة له إلى انتهاج أساليب الخداع والتضليل لجذب أكبر عدد من الزبناء، مما أساء إلى سمعة هذا النظام وولد مخاوف لدى الكثيرين تجاهه.

وقد سبق من خلال التعريف، بيان أن عقد المشاركة في الوقت عقد على شراء عين أو ملكية منفعة، أي أنه إما أن يكون عقد بيع أو عقد إجارة، وسنبين فيما يلي أهم صور كل واحد من هذين العقدين، كما هي مطبقة ضمن هذا النظام:

1- صور عقد البيع: (ويطلق عليها في هذا النظام: الملكية مدى الحياة) وأهم صورته:

أ- أن تكون الحصة المباعة معلومة ومحددة زمانا ومكانا، كأن يكون الزمان مثلا هو الأسبوع 26 من السنة التي تضم 52 أسبوعا، والمكان هو الوحدة 120، فتكون العين الواحدة مملوكة ملكا مشاعا بين عدد من الشركاء، يملك كل واحد منهم حصة محددة من عقار معين وفي زمن معين.

وتتفاوت الحصص في الأسعار تبعا لثباتها في الأهمية فبعض الأسابيع تكون أغلى من البعض الآخر، حسب المواسم التي تنقسم إلى ثلاثة أقسام في عرف أصحاب الوحدات العقارية التي تعمل وفق هذا النظام، بناء على كثرة الطلب:

- **الفترة الحمراء:** وهي التي يبلغ الطلب فيها أعلى مستوياته.

- **الفترة البيضاء:** وهي التي يكون الطلب فيها متوسطا.

- **الفترة الزرقاء:** وهي التي يبلغ الطلب فيها أدنى مستوياته.⁵

ويستخدم بعض المنتجعات الألوان: الأحمر والأصفر والأزرق على التوالي للفرات نفسها.

- ويحق للمالك في هذه الصورة من صور البيع أن يستخدم حصته المحددة وأن يؤجرها أو يهبها أو يستبدلها بحصة أخرى في نفس المنتجع، أو في منتجع آخر.

ب- أن تكون الحصة المباعة معلومة المدة، ولكنها غير محددة التاريخ، فيكون المالك يعرف عدد الأسابيع التي يملك، والفترة الزمنية التي يحق له أن يختار منها حصته، دون أن يكون هناك تحديد فترة زمنية بعينها، فمثلا قد تكون حصة المالك أسبوعا مشاعا في فصل الصيف، وله الحق أن يطالب بأي أسبوع خلال فصل الصيف، من الأسبوع 22 إلى الأسبوع 36، دون تحديد أسبوع بعينه، وفي هذه الصورة عادة لا يتم شراء وحدة بعينها ولكن يتم شراء حجم معين، فبدلا من تحديد وحدة معينة، يتم تحديد مواصفات الوحدة كعدد الغرف والحجم ومواصفات الأثاث، وغير ذلك.

ويتعين على المالك في هذا الصورة الاتصال مسبقا بالمنتج وحجز أسبوع معين خلال الفترة الزمنية التي تقع فيها حصته الشائعة، كما في المثال السابق.

وهذه الصورة هي المفضلة لمن لا يرغب في أن تكون حصته محددة في أسبوع بعينه كل سنة، إذ تخوله فرصة أوسع لاختيار الوقت المناسب ضمن إطار زمني محدد، ولكن بما أنه يحق لكل واحد من الشركاء الحجز في أي وقت يريده خلال الفترة المحددة فإن التأخر في الحجز قد يترتب عليه أن تكون الفترة المفضلة لدى المالك قد حجزت من قبل مالك آخر ولا يبقى أمامه إلا القبول بفترة أخرى لم تكن هي التي يريد، ولهذا يتعين على المالك في هذه الصورة أن يحجز حصته الشائعة قبل اليوم الذي يريد أن يبدأ فيه، بتسعة أشهر على الأقل، وستين على الأكثر.

ج- أن تكون الحصة المباعة غير محددة الزمان ولا المكان، وعادة ما يكون البائع في هذا القسم شركة لها مجموعة من المنتجات في أنحاء متفرقة من العالم، فلو أن أحد مطوري⁶ المنتجات - على سبيل المثال - يملك منتجاً في بريطانيا وآخر في إيطاليا، وثالثاً في فرنسا، فإن المشتري وفق هذه الصيغة يشتري حصة زمنية في وحدة من الوحدات وفق مواصفات معينة، دون تحديد المكان أو الزمان، ولكن عندما يريد استخدام حصته فإن الجهة المسؤولة عن المنتج تخبره عن الزمان والمكان المتوفرين⁷، وهذه الطريقة هي التي تتعامل بها نوادي العطل التي يعمل كثير منها وفق نظام النقاط الذي يخول المتعاملين به مرونة كبيرة فيما يتعلق باختيار مكان وزمان الحصة التي يريدون، ويقوم المتعاملون بهذا النظام بشراء نقاط تمثل وحدات بأحجام معينة وفترات زمنية، ويستخدمون هذه النقاط كنفود للحجز في وحدات مختلفة الأحجام في المنتجات التي تتعامل بهذا النظام، حسب رغبتهم، وفي المواسم التي يفضلون، ويختلف عدد النقاط التي يستحق صاحبها الحصول على الإقامة في المنتجعات، حسب درجة المنتجع، ونوع الإقامة ومدتها، والموسم الذي يريد الزبون، ويختلف نظام العمل بالنقاط من شركة إلى أخرى.

ومثال ذلك أن يشتري حصة هي أسبوع عيد الميلاد من كل سنة وفي وحدة يتم تحديد حجمها وموقعها، ثم يتم تحويل تلك الحصة إلى عدد معين من النقاط يتم الاتفاق عليه مسبقاً ويستطيع صاحب هذه النقاط أن يشتري بها حصصاً شائعة طوال السنة داخل المنتجعات التابعة لتلك الشركة⁸.

د- أن تكون الحصة المباعة معلومة المدة، ويتم وضع جدول يتم فيه تحديد وقت حصة كل مالك، على أن تخضع الحصص لنظام دوري بحيث لا يتكرر استخدام المالك لحصته في الوقت نفسه كل سنة، فلو استخدم مالك الأسبوع الخامس والعشرين، فإنه في السنة الأخرى يستخدم الأسبوع السادس والعشرين، وهكذا، ويعطي هذا النظام فرصاً متكافئة لكافة الشركاء للاستفادة من فترات العطل الأكثر شعبية.

2- صور عقد الإجارة:

⁶ <http://www.thetimesharebeat.com/whatis4.htm>

⁷ <http://www.timeshares-timeshares.com/timeshare-info.shtml>

⁸ <http://www.thetimesharebeat.com/whatis4.htm>

يخول عقد في الإجارة في نظام الاشتراك في الوقت المؤجر ملكية منافع شقة أو عقار لفترة زمنية محددة، ويتميز عقد الإجارة في هذا النظام بأن الإجارة تكون لفترة طويلة تتراوح من 20 إلى 90 سنة⁹، وأن الأجرة فيه تكون قليلة.

وتكمن أهمية هذا العقد في كون كثير من الدول لا تسمح قوانينها للأجنبي بملكية العقارات، أو تتشدد في السماح له بذلك، فيكون عقد الإجارة هو السبيل الوحيد إلى تطوير منتجعات تقوم على نظام التملك الزمني، في هذه الدول، ومع ما تكتسبه هذه الميزة من أهمية، إلا أنه يؤخذ على هذا النظام أنه غالباً ما تتولى إدارته شركات خاصة غير تابعة للمالك أو المطور، وهو ما يترتب عليه ضياع حقوق المؤجرين غالباً، عند اختفاء هذه الشركات لسبب ما.

- ومن الشروط التي يتضمنها عقد الإجارة في هذا النظام اشترط صيانة العين على المستأجر وهذا أمر غير جائز باتفاق، لأن ذلك يؤدي إلى جهالة الأجرة فنفسد الإجارة بهذا الاشتراط¹⁰.

⁹ http://www.etimeshareresales.com/html/deeded_timeshare_vs_right_to_.html

¹⁰ أبو غدة، عبد الستار. الإجارة، ص75

و صور عقد الإجارة في هذا النظام هي:

أ- أن تكون الحصة المؤجرة معلومة المدة، محددة الزمان والمكان، كان يؤجر أسبوعين في بداية الشهر الخامس من كل سنة في الشقة رقم 20 من الوحدة رقم 3 لمدة 30 سنة.

ب- أن تكون الحصة المؤجرة معلومة المدة، محددة المكان، لكنها مشاعة، ضمن فترة زمنية محددة، وذلك كأن يؤجر أسبوعاً، في شقة محددة بمنتجع بعينه، على أن يكون هذا الأسبوع في الفترة ما بين شهر 4 إلى شهر 7، لكن دون تحديد أسبوع بعينه، بل يبقى الأمر مفتوحاً على أي أسبوع يختاره المستأجر خلال هذه الفترة.

ج- أن تكون الحصة المؤجرة معلومة القدر وفي وحدة معينة، دون تحديد تاريخ معين بل يبقى له أن يختار في أي وقت طوال العام، في أي موسم شاء.

د- أن تكون الحصة المؤجرة محددة الزمان، لكنها غير محددة المكان.

المبحث الثالث

الفرق بين عقد البيع وعقد الإجارة في نظام الاشتراك في الوقت،

وكيفية تطبيق هذا النظام

أ- الفرق بين عقد البيع وعقد الإجارة في نظام الاشتراك في الوقت:

بعد بيان صور كل من عقدي البيع والإجارة في نظام الاشتراك في الوقت، نتناول في هذه الفقرة بعض الفروق الجوهرية بين هذين العقدين، كما يطبقهما هذا النظام.

1- في عقد البيع يتسلم المالك وثيقة تنص على ملكيته لحصته المحددة زماناً ومكاناً، وهذه الوثيقة تكون مسجلة لدى وكالة الحكومة المحلية المعنية بذلك، ويحق

للمالك التصرف في حصته ببيعها أو هبتها أو غير ذلك من الحقوق التي يخولها عقد البيع للمشتري.

- أما في عقد الإجارة فإن المستأجر له حق الانتفاع بالعين خلال المدة المحددة التي ينص عليها العقد، وله أن يهب حقه في الانتفاع أو يبيعه لطرف ثالث، لكن عند انتهاء المدة تعود العين إلى المالك الحقيقي في كل الأحوال.

2- في عقد البيع تنتقل ملكية العقار من المطور إلى المالكين، فكل ما زادت الحصص المباعة، كل ما قلت حصة المطور إلى أن يكون المنتج مملوكا بالكامل لأصحاب الحصص الشائعة، وفي هذه الحالة إذا أفلس المطور فإن ذلك لا يكون له تأثير على المالكين، لأن العقار قد خرج عن ملكه.

- أما في عقد الإجارة فإن المطور يحتفظ بحقه في بيع العقار، بما في ذلك نظام الاشتراك في الوقت، لطرف ثالث، ويحق له أيضا أن يجري بعض التعديلات على طبيعة البرنامج كزيادة الأجرة السنوية، ولا يحق للمستأجرين معارضة أي قرار من هذا القبيل يتخذه المالك أو المسير، وفي حالة إغلاق المنتج أو توقف المسير عن العمل فإن المستأجرين تضيع حقوقهم دون أي تعويض.

3- في عقد البيع تتولى هيئة خاصة مكونة من مالكي الحصص المسؤولية الكاملة عن إدارة المنتج وفق مقتضيات وثائق البرنامج، بما في ذلك دفع رسوم سنوية من قبل المالكين الذين يعتبرون أعضاء في هذه الهيئة بشكل تلقائي ويحق لكل صاحب حصة التصويت على القرارات التي يتطلب اتخاذها تصويتا، كانتخاب مجلس إدارة يشرف على الهيئة، ويتولى هذا المجلس تعيين شركة تشرف على تسيير المنتج وإدارته.

- أما في عقد الإجارة فإن إدارة المنتج تكون من اختصاص المطور أو المسير، وليس للمستأجرين دخل فيها.

ومن خلال هذه الفروق يتبين أن عقد الإجارة في إطار هذا النظام قد تضيع معه حقوق المؤجرين في حال إفلاس المالك أو المطور، وقد يروحون ضحية أي قرار يتخذه المالك أو المطور ولا يخدم مصالحهم، ما دامت القوانين المنظمة لهذا العقد لا تخولهم التدخل في الأمور الإدارية، كما أن إطلاق يد المطور أو المسير في زيادة الأجرة السنوية متى ما أراد ذلك قد يفتح الباب أمام ابتزاز المؤجرين ورفع الأسعار عليهم، دون أن يكون لهم الحق في الاعتراض أو الرفض.

ب- كيفية تطبيق نظام الاشتراك في الوقت:

يبدو مفهوم نظام الاشتراك في الوقت سهلا من الناحية النظرية، ولكن عملية تحويل هذا النظام من مفهوم إلى حقيقة، عملية لا تخلو من التعقيد، وسنبين فيما يلي أهم المراحل التي يمر بهذا النظام ليتحول من فكرة إلى منتج، وذلك من خلال الوقوف على العناصر الفاعلة التي تشكل مجموعها هذا النظام:

1- مطورا المنتجعات

وهؤلاء هم الذين يقومون ببناء المنتجعات التي تطبق نظام الاشتراك في الوقت، ويحددون خصائصها والطريقة التي ستتم بها إدارتها في المستقبل، وعند ما تصبح المنتجعات جاهزة للبيع يقوم المطورون بوضع الآليات اللازمة لحماية حقوق المالكين، وفقا للإطار القانوني للبلد الذي يوجد فيه المنتج.

2- التسويق والبيع:

يعتبر نظام الاشتراك في الوقت منتجا معقدا وعالي القيمة نسبيا، مقارنة مع نظام قضاء العطل التقليدي، ولهذا تسارع الشركات المطورة بعد اكتمال مشاريع

الاشتراك في الوقت إلى القيام بحملات مكثفة للبيع والتسويق تنفق عليها مبالغ طائلة، بهدف بيع الوحدات التي تم تطويرها وإقناع الزبون بإعطاء الوقت الكافي لفهم هذا النظام والاطلاع على الفرص التي يتيحها، وقد تتولى الشركة المطورة عملية التسويق بنفسها، وقد تعهد بذلك إلى شركة أخرى متخصصة في البيع والتسويق، وتعتمد الشركات المسوقة إلى استخدام الحوافز المالية لجلب المستهدفين لحضور حملات الإشهار التي تنظمها، وتوجه انتقادات شديدة لحملات الترويج، حيث تتهم بأنها تنهج أسلوباً يقوم على الإلحاح الشديد مع تقديم عروض خيالية تكون مصحوبة بالخداع والغش أحياناً، مما أساء إلى سمعة هذه الصناعة.

3- الإدارة والصيانة:

بعد انتهاء المطور من المنتج المعد لتطبيق نظام المشاركة في الوقت، فإن إدارته إما أن تكون بيد المطور، وإما أن تتولاها جمعية المالكين، أو تكلف بها شركة مختصة في الإدارة وفي كل الحالات يدفع المشاركون رسوماً سنوية لتغطية تكاليف الصيانة والتنظيف والماء والكهرباء والتأمين والضرائب، إضافة إلى تكاليف التسهيلات المشتركة، كملاعب التنيس والمساح وغير ذلك من التسهيلات الأخرى المتوفرة في المنتج، ويتعين على المنظمات الإدارية العمل بقرب مع شركات التبادل لضمان الاستغلال الأمثل لطاقة المنتج وإعطاء الأعضاء أكبر قدر ممكن من المرونة عند ما يريدون قضاء عطلهم سواء في منتجعاتهم أو في منتجعات في أماكن أخرى مختلفة من العالم.¹¹

4- نظام التبادل:

يعتبر نظام التبادل أهم عوامل جذب الزبون إلى نظام الاشتراك في الوقت، حيث يستطيع من خلاله أصحاب الحصص مقايضة حصصهم بخصص أخرى في أوقات مختلفة، وأماكن أخرى يفضلونها، وتتم هذه المقايضة، إما بطريقة مباشرة بين المشتركين فيما بينهم، وإما عن طريق شركات تسمى شركات التبادل تعمل كوسيط بين المالكين لتسهيل عملية المقايضة والتبادل، وأهم شركات التبادل شركتا:

1. Resort Condominiums International (RCI)

2. Interval International

وأغلب المنتجعات السياحية التي تعمل وفق نظام الاشتراك في الوقت مرتبطة بإحدى هاتين الشركتين، وكل أصحاب حصص منتجعات ما يصبحون تلقائياً أعضاء في شركة التبادل التي يرتبط بها ذلك المنتج، وتعمل هذه الشركات كبنوك لخصص نظام الاشتراك في الوقت بحيث إذا فضل أي من المالكين عدم استخدام حصته، فإنه يودعها عند هذه الشركات ويمكنه فيما بعد أن يستعيض عنها بحصة أخرى مماثلة - في وقت آخر، أو في مكان آخر تكون مودعة من قبل زبون آخر لدى الشركة، كما توفر هذه الشركات لأعضائها خدمات حجز تذاكر الطيران وتأجير السيارات وغير ذلك من الخدمات.¹²

<http://www.ote->

[info.com/index.php?option=com_content&task=section&id=3&Itemid=31](http://www.ote-)

<http://www.ote->

[info.com/index.php?option=com_content&task=section&id=3&Itemid=31](http://www.ote-)¹²

المبحث الرابع

إيجابيات وسلبيات نظام الاشتراك في الوقت

كأي نظام آخر، يحتوي نظام الاشتراك في الوقت بنوعيه: البيع والإيجار، على بعض الصفات الإيجابية التي تخدم مصالح المتعاملين بهذا النظام وترغبهم فيه على حساب النظام التقليدي لقضاء العطل، وفي المقابل هناك بعض المنغصات وجوانب النقص التي يحتوي عليها هذا النظام، وسنبين فيما يلي أهم إيجابيات وسلبيات هذا النظام.

أ- الإيجابيات:

- 1- يحق للمالك التصرف في حصته بالهبة أو البيع أو الإيجار، أو غير ذلك من مقتضيات عقد البيع وعقد الإجارة.
- 2- أنه أكثر اقتصادا من النظام التقليدي لقضاء العطل، فبدلا من شراء وحدة سكنية وتحمل تكاليفها طوال السنة، لقضاء عطلة قد لا تتجاوز عدة أسابيع، فإن نظام الاشتراك في الوقت يعطي المتعاملين به مرونة أكثر، بحيث يدفعون مقابل الفترة التي سيقضونها فحسب، دون أن يكون عليهم تحمل نفقات مكان من أماكن قضاء العطل طوال السنة في الوقت الذي لا تتجاوز فيه العطلة بضعة أسابيع، في أغلب الأحوال.
- 3- يؤمن لأصاحبه مكانا لقضاء عطلته، لأن حصته مضمونة له في وقتها.
- 4- مناسب للعائلات الكبيرة، لأن الوحدات التي يوفرها تتسع لعدد من الأفراد.
- 5- يحق للمالك أن يقايض حصته بحصة من أخرى، من خلال نظام التبادل الموجود في أغلب المنتجعات التي تطبق نظام الاشتراك في الوقت.

ب - السلبيات:

- 1- يشتكي الزبناء من ارتفاع الرسوم في الوحدات العقارية العاملة بموجبه نظام الاشتراك في الوقت، إلى حد يصعب معه على المالك الاحتفاظ بحصته نتيجة العبء المادي جراء هذه الرسوم، فهناك رسوم الصيانة، ورسوم مالكي الوحدات، ورسوم مبادلة الحصص والضرائب، وهناك رسوم أخرى لا يتم إطلاع الزبناء عليها قبل شراء حصصهم، من قبل المطور أو المسير.
- 2- ارتبط نظام لاشتراك في الوقت في الأذهان بعمليات الغش والاحتيال التي تحت أحيانا في إطار التعامل بهذا النظام، حيث يدفع الزبناء أموالهم دون الحصول على خدمات ويحدث هذا في أحيان كثيرة.
- 3- أنه يصعب في الواقع مبادلة حصة العميل بحصة أخرى، في الفترة التي يرغب فيها لاحتمال وجود عملاء كثيرين يريدون تلك الفترة نفسها، كما أنه لا يمكن للعميل أن يحدد في آخر لحظة أين يريد أن يقضي حصته ضمن هذا النظام، لأن الترتيبات يجب أن تتم قبل الوقت المقرر لقضاء العطلة بفترة طويلة.
- 4- أنه قد لا يتاح للعميل بيع حصته إذا احتاج إلى ذلك، كما أن بعض المنتجعات تشتترط على المالكين أن يكون لها الحق في الاعتراض على بيع العميل حصته لغيره، وهذا الشرط غير جائز شرعا، لكونه ينافي مقصود العقد ومقتضاه، لأن من مقاصد ومقتضيات عقد البيع أن تكون تصرفات المشتري نافذة في المبيع، فيصح العقد ويبطل الشرط، وهذا هو المختار في الشروط الفاسدة.

- 5- أن المستأجرين وفق هذا النظام قد تذهب حقوقهم أدراج الرياح، إذا أفلس المطور أو المسير أو قرر أحدهما بيع العقار إلى طرف آخر.
- 6- يحق للمطور أو المسير رفع الأجرة السنوية على المستأجرين، متى ما أراد ذلك.

المبحث الخامس

التكليف الشرعي لنظام الاشتراك في الوقت (التملك الزمني)

إذا نظرنا إلى صور عقد التملك الزمني السابقة نجد أنها كلها تعود إلى عقد البيع وعقد الإجارة، وفيما يلي نحاول تكيف هذه الصور، تكيفا فقهيًا، مع بيان حكم كل واحدة منها في الفقه الإسلامي.

أ- تكيف صور عقد البيع:

1- تكيف الصورة الأولى:

وهي التي يشترك فيها عدد من الأشخاص في ملكية وحدة عقارية معينة، مع بيان حصة كل شريك وتحديد الفترة الزمنية التي يملكها.

فهذه الصورة ليس فيها ما يخالف شروط البيع في الفقه الإسلامي، فهي شركة ملك، إذ هي عبارة عن اشتراك عدد من الأشخاص في ملكية عين واحدة، مع بيان حصة كل واحد منهم، وليس هناك مانع شرعي من ذلك، وعليه تكون هذه الصورة من صور عقد البيع في هذا النظام جائزة، لعدم اقترانها بما يخل بشروط البيع¹³.

2- تكيف الصورة الثانية:

وهي التي تكون حصة المشتري فيها معلومة من حيث عدد الأسابيع التي يملكها، ولكنها غير معلومة التاريخ، فهو يملك فترة زمنية محددة، وله أن يختار فترته تلك ضمن إطار زمني محدد، ولكن دون أن يتم النص على تاريخ معين، فيكون العقد عبارة عن بيع فترة زمنية مشاعة غير محددة، وقد نص الفقهاء جواز بيع المشاع، إذا كان من جملة معلومة، يقول الإمام النووي في المجموع: (يجوز بيع الجزء الشائع من كل جملة معلومة من دار أو أرض أو عبد أو صبرة أو ثمرة أو غيرها، لعدم الغرر)¹⁴.

وجاء في فتوى اللجنة الدائمة للبحوث والإفتاء في المملكة العربية السعودية، رقم 1115 - 14 \ 11 \ 1395 هـ، بخصوص بيع الحصة المشاع تملكها في قطعة أرض معروفة الحدود والمساحة والموقع: (لا بأس بتداول الحصة المشاع تملكها في عقار معروف الحدود والمساحة والموقع، إذا كانت نسبتها إليه معلومة، كأن تكون ربعه أو ثمنه أو ربع عشره أو نحو ذلك، لا بأس بتداولها بيعاً وشراءً وهبة وإرثاً ورهنًا وغير ذلك من التصرفات الشرعية فيما يملكه المرء، لانتهاء المانع الشرعي).¹⁵

وبهذا يتبين جواز هذه الصورة ما دام المكان محددًا ومعروفًا، والغرر منتفياً أو يسيراً، لأنه وإن لم يكن هناك تاريخ محدد لبداية الفترة الزمنية لحصة المالك في هذه الصورة بشكل دقيق، فإن شيوعها يكون ضمن إطار زمني محدد ومبين في العقد، من أسبوع كذا، إلى أسبوع كذا، على سبيل المثال، فيكون الغرر يسيراً، وينتفي هذا الغرر اليسير إذا تم تحديد الفترة الزمنية والاتفاق عليها بين المالكين فيما بينهم، بعد إبرام العقد مع المطور أو المسير.

3- تكيف الصورة الثالثة:

¹³ المرجع نفسه، ص 57

¹⁴ النووي، يحيى بن شرف الدين، المجموع شرح المذهب ج9، ص 347، مطبعة المنيرية، د. ط: د. ت

¹⁵ مجلة مجمع البحوث الإسلامية، العدد: 7، ج7، ص 125، الإصدار: من رجب - شوال 1409 هـ

وهي التي تكون فيها الحصة الزمنية محددة، من حيث عدد الأسابيع ومواصفات وحجم الشقق، دون أن يكون ذلك محددًا بمكان أو زمان معين، وإنما عندما يريد المشتري استخدام حصته ويبلغ المسير بذلك فإنه يعطى أي مكان شاغر يتفق مع مواصفات حصته، في إحدى الأماكن التابعة للشركة المطورة أو المسيرة التي عادة ما تكون مالكة أو مسيرة لعدد من العقارات التي تتعامل وفق هذا النظام في أماكن مختلفة من العالم وهو ما يعني أن المالك قد يقضي فترته الزمنية في مكان مختلف كل سنة، وفق ما هو متوفر لدى المطور أو المسير، عندما يريد المالك استخدام فترته.

ولا يخفى ما في هذه الصورة من جهالة، إذ جمعت بين جهالة الزمان والمكان، فالمشتري لا يشتري حصة معلومة الزمان والمكان، وإنما تبقى حصته متوقفة على وجود مكان شاغر لدى البائع الذي قد يعطيه مكانًا مختلفًا كل سنة، حسب ما هو متوفر لديه، وفي ذلك إخلال بالشروط التي يجب أن تتوفر في المعقود عليه، إذا لا بد أن يكون معلوماً للمشتري¹⁶.

وغالبا ما تعتمد الشركات بيع حصص تزيد مددها عن حجم المنافع زمانا ومكانا، مما يجعل استخدام كل مالك لحصته في سنة واحدة أمرا مستحيلا، لأن عدد الحصص أكثر من عدد أيام السنة، وهذا ما يزيد من الغرر الموجود في هذه المعاملة، ومن هنا فإن الباحث يميل إلى منع هذه الصورة، لوجود هذا الغرر.

¹⁶ أبو غدة، عبد الستار. أوفوا بالعقود، ص11، مرجع سابق.

4- تكييف الصورة الرابعة:

- وهي التي تكون الحصة المباعة فيها معلومة المدة، والمكان معلوماً، أما الزمان فيتم تحديده وفق نظام دوري، بحيث لا يتكرر استخدام المالك لحصته في الوقت نفسه كل سنة، بهدف تمكين كل مالك على حدة من الاستفادة من حصته في فترات العطل الأكثر شعبية بشكل دوري.

ويرى الباحث أن هذه الصورة لا يوجد ما يمنع منها شرعاً، لخلوها من الغرر، لأن النظام الدوري الذي يتم استخدامه فيها ليس فيه جهالة، إذا بإمكان أي مالك أن يحدد تاريخ بدء فترته، من خلال عملية حسابية بسيطة.

ت- تكييف صور عقد الإجارة:

يتميز عقد الإجارة في نظام الاشتراك في الوقت بأن الإجارة فيه تكون لفترة طويلة تتراوح بين 20 و90 سنة، وليس هناك ما نع شرعي من أن تكون الإجارة لهذه المدة الطويلة، إذا كانت العين المؤجرة تبقى عادة إلى مثل تلك المدة، يقول ابن قدامة في المغني: (ولا تتقدر أكثر مدة الإجارة، بل تجوز إجارة العين المدة التي تبقى فيها وإن كثرت. وهذا قول كافة أهل العلم. إلا أن أصحاب الشافعي اختلفوا في مذهبه فمنهم من قال: له قولان: أحدهما كقول سائر أهل العلم. وهو الصحيح. الثاني لا يجوز أكثر من سنة لأن الحاجة لا تدعو إلى أكثر منها. ومنهم من قال: له قول ثالث أنها لا تجوز أكثر من ثلاثين سنة، لأن الغالب أن الأعيان لا تبقى أكثر منها وتتغير الأسعار والأجر)¹⁷

وبناء عليه فإن الراجح هو جواز الإجارة الطويلة في هذه الحالة لأن الجهالة منتفية، ولأن الحاجة تدعو إليها.¹⁸

1- تكييف الصورة الأولى من صور عقد الإجارة:

وهي التي تكون فيها الفترة المؤجرة معلومة الزمان والمكان، في كل سنة، لعدد من السنوات محدد يتم الاتفاق عليه في العقد، وهذه الصورة لا غبار على جوازها لاتفاقها مع شروط عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

2- تكييف الصورة الثانية:

وهي التي تكون فيها الفترة المؤجرة معلومة المدة، محددة المكان، لكنها مشاعة، ضمن فترة زمنية محددة، وذلك كأن يؤجر أسبوعاً، في شقة محددة بمنتجع بعينه، على أن يكون هذا الأسبوع في الفترة ما بين شهر 4 إلى شهر 7، لكن دون تحديد أسبوع بعينه، بل يبقى الأمر مفتوحاً على أي أسبوع يختاره المستأجر خلال هذه الفترة، وعليه أن يبلغ الإدارة مسبقاً بموعد بدء استخدام حصته، لكي يتم الترتيب لذلك، فهذه الصورة إذا هي عبارة عن تأجير المالك حصصاً شائعة لأكثر من واحد على أن يتم انتفاع المؤجرين في فترات مختلفة عن طريق التخلية أو المهياة، وهذا جائز عند جماهير العلماء من الحنفية¹⁹ والمالكية²⁰ والشافعية²¹ ووجه عند الحنابلة²².

17 ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، المغني، ج5، ص253، دار إحياء التراث العربي، ط1، 1405هـ.

18 انظر: الكاساني، أبو بكر بن مسعود. بدائع الصنائع، ج4، ص181، دار الكتب العلمية، ط2، 1406هـ.

19 المرجع نفسه، ص182.

20 الخطاب، محمد عبد الرحمن، مواهب الجليل، ج5، ص440، دار الفطر، ط3، 1412هـ.

21 الشيرازي، أبو إسحاق. المجموع. ج1، ص395.

22 ابن قدامة عبد الله بن أحمد. المغني، ج5، ص253 وما بعدها، مرجع سابق.

3- تكيف الصورة الثالثة:

وهي التي تكون فيها فترة الإجارة معلومة القدر وفي وحدة معينة، لكن دون تحديد تاريخ معين للبدء، بل يبقى للمؤجر الخيار في تحديد متى يستخدم فترته، في أي موسم شاء طوال السنة.

وهذه الصورة فيها جهالة كبيرة لعدم تحديد فترة استخدام الحصة وتركها مفتوحة على جميع كل أشهر العام، مع العلم أن أسعار الإيجار تختلف باختلاف المواسم تبعاً لاختلاف شعبية هذه المواسم بين أصحاب العطل والسياح، فيكون في عدم تحديد تاريخ الفترة بهذا الشكل غرر كبير، وعليه فإن الباحث يميل إلى منع هذه الصورة - مع أن الأصل في تأجير المشاع الجواز - نتيجة لهذه الجهالة التي قد تفضي إلى حصول الغبن في حق المستأجر لاختلاف قدر الأجرة بحسب أهمية الموسم كما أنها قد تؤدي إلى نزاع بين المؤجر والمستأجر، خاصة إذا أخذنا في الحسبان كثرة أساليب الغش والاحتيال التي يمارسها أغلب المطورين والمسيرين في العقارات التي تعمل وفق هذا النظام.

4- تكيف الصورة الرابعة:

وهي التي تكون فيها الفترة محددة الزمان، غير محددة المكان، وهذه الصورة فيها غرر قد يفضي إلى النزاع، لعدم تحديد المكان، وهذا يخالف ما يشترط في الإجارة من تعيين محلها.

ولهذا يميل الباحث إلى القول بعدم جواز هذه الصورة.

- بقي أن نبين في هذا الإطار أن هناك أموراً لا بد من التنبيه لها وإعادة النظر فيها، ومن ذلك ضمان عدم ضياع حقوق المستأجرين في حالة ما إذا قرر المطور بيع العقار لطرف آخر.

قد اتفق الفقهاء على جواز بيع العين المؤجرة لأجنبي قبل انقضاء مدة عقد الإجارة إذا أذن المستأجر بذلك، وذهب الجمهور إلى أن عقد الإجارة لا ينتهي أو لا يفسخ نتيجة لهذا البيع، وذهب الحنفية إلى انفساخ أو انتهاء عقد الإجارة في باقي المدة، إذا بيعت العين المؤجرة، إذا كان البيع بموافقة المستأجر.

- أما إذا حصل البيع بغير إذن المستأجر فالجمهور على جواز ذلك أيضاً، وخالف في ذلك الشافعية، في مقابل الأظهر عندهم، والحنيفة في رواية في المذهب، والصحيح المختار عند الحنفية جواز ذلك، لكن البيع يكون موقوفاً على سقوط حق المستأجر في منفعة العين المؤجرة، إما بانتهاء المدة، وإما بإجازة عقد البيع.

ولا حق لمشتري العين المؤجرة في فسخ الإجارة قبل انتهائها إذا كان على علم بها، أما إذا كان جاهلاً بها فإن الإجارة تكون بمثابة عيب في المبيع، يثبت له بموجبه حق خيار الفسخ²³.

وأيضاً فإن تمكين المطور أو المسير من رفع الأجرة السنوية على المؤجرين، متى ما أراد ذلك يفتح الباب أمام لمطورين والمسيرين لايتزاز الزبناء، ورفع الأسعار وفق أهوائهم ورغباتهم فلا بد من ضبط قدر الأجرة عند العقد

²³ عبد القادر، عبد الرحمن محمد، الوسيط في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، ص 455-462، دار النهضة العربية بالقاهرة، 1413هـ.

والالتزام بذلك، فالأجرة يشترط فيها ما يشترط في الثمن من العلم بقدرها وتحديده، وإلا بطل العقد إذا كانت الجهالة مفضية إلى النزاع.²⁴

ومع هذا فإنه نظرا لطول مدة الإجارة في نظام الاشتراك في الوقت، ونظرا لتغير أسعار الأجرة، فإنه يمكن أن يتم الاتفاق على تحديد الأجرة عن الفترة الأولى واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات، بشرط أن تكون أجرة المثل منضبطة، أو مربوطة بمعيار معين، بحيث لا يكون هناك مجال للنزاع.²⁵

24 أبو غدة، عبد الستار. أوفوا بالعقود، ص33، ط1، 1417هـ.

25 أبو غدة عبد الستار. الإجارة، ص 39، مرجع سابق

المبحث السادس

المرونة في عقد الإجارة للأشياء من حيث الإضافة للمستقبل،

وقسمة المنافع في حال الشئوع

يتناول هذا المبحث إحدى أهم مميزات عقد الإجارة، وهي قابليته للإضافة إلى المستقبل، إضافة إلى تقسيم المنافع بين الشركاء، في حال الشئوع.

أ- المرونة في عقد الإجارة للأشياء من حيث الإضافة للمستقبل:

يعتبر جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية الإجارة نوعاً من أنواع البيع، لكونها تفيد التملك لكل واحد من المتعاقدين - المؤجر والمستأجر - فهي عندهم بيع لمنافع الأشياء، وقد خصها الشرع باسم يميزها عن البيع العادي كبيع الذوات والأعيان، وعن بقية أنواع البيوع الأخرى كالسلم والصرف وغيرها²⁶.

والإجارة أوسع من البيع العادي،²⁷ ومما يميزها عنه أنه يجوز إضافتها إلى المستقبل، عند جمهور العلماء ولا يلزم أن تكون منجزة، ولكن الحنفية يعتبرون عقد الإجارة في هذه الحالة عقداً غير لازم، فاللازم عندهم هو الإجارة المنجزة فقط.

أما الشافعية فلهم تفصيل في المسألة، فعندهم إذا كان عقد الإجارة وارداً على منفعة عين معينة فيشترط في هذه الحالة التنجيز، أي أن تلي المدة المحددة في العقد هذا العقد مباشرة ولا يجوز إضافة العقد إلى المستقبل.

أما إذا كان عقد الإجارة وارداً على منفعة في الزمة، فلا يشترط لصحة الإجارة أن يكون العقد منجزاً، وإنما يجوز أن يكون مضافاً إلى أجل محدد في المستقبل.²⁸

ب- قسمة المنافع في حال الشئوع (المهياة بنوعها المكانية والزمنية)

المهياة هي: أن يتفق الشركاء على تقسيم منفعة الملك المشاع بينهم بحسب الزمان أو المكان مع بقاء هذا الملك مشاعاً بينهم، كأن يتفق اثنان أو أكثر على أن يسكن كل واحد منهم الدار المشاعة بينهم، لمدة شهر، مثلاً.

فالمهياة إذاً، هي نوع من أنواع قسمة منافع الأعيان يتم تطبيقه عندما لا يكون الملك المشاع قابلاً للقسمة قسمة إفران، كأن يرتب على ذلك عدم تحقق الفائدة أو ضياع الغرض المقصود، أو نحو ذلك مما لا تصح معه قسمة الإفران التي يفرز ويميز فيها نصيب كل شريك.

وكما يجوز استخدام المهياة لاقتسام منافع العين المملوكة ملكاً مشاعاً، فإنه يجوز ذلك أيضاً في عقد الإجارة، حيث يجوز أن يستخدم المستأجرون منافع العين المستأجرة المشاعة عن طريق المهياة فيتم الاتفاق بينهم على تحديد فترة زمنية لا تنتفع كل واحد منهم بهذه العين²⁹، فإن كانت العين المستأجرة داراً سكنها كل واحد منهم فترة معينة، وإن كانت سيارة أو دابة أو آلة ركبها أو استعملها كل واحد

²⁶ عبد القادر، عبد الرحمن محمد. الوسيط في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، ص10، مرجع سابق.

²⁷ الكاساني، أبو بكر بن مسعود. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج4، ص185، مرجع سابق.

²⁸ عبد القادر، عبد الرحمن محمد. الوسيط في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، ص156-161، وكتاب:

الإجارة، لعبد الستار أبي غدة، ص19، مرجع سابق

²⁹ أبو غدة، عبد الستار، أوفوا بالعقود، ص58، وعبد القادر، عبد الرحمن محمد. الوسيط في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، ص292-293، مراجع سابقة.

من الشركاء المستأجرين لفترة معينة على أن يتم الاتفاق بينهم على تنظيم ذلك بحيث لا تكون هنالك جهالة مفضية إلى النزاع تخل بالعقد.

المبحث السابع

تطبيق خيار التعيين في الإجارة

لتنظيم تواريخ ومدد الانتفاع بين المشتركين في تملك المنفعة الشائعة

- يتناول هذا المبحث تعريف خيار التعيين و شروطه وإمكانية تطبيقه في عقد الإجارة لضبط تواريخ ومدد الانتفاع في إجارة المشاع.

- تعريف خيار التعيين:

هو حق العاقد في تعيين واحد من الأشياء التي وقع عليها العقد في مدة محددة، كان يشترى أحد ثوبين أو ثلاثة غير معين على أن يأخذ أيهما شاء على أنه بالخيار ثلاثة أيام،³⁰ وخيار التعيين أثبتته الحنفية استحساناً، لحاجة المشتري إلى دفع الغبن واختيار الأوفق، لأن المشتري قد لا يكون متأكداً من النوع الذي يحتاج إليه من أنواع متشابهة فيتيح له خيار التعيين الفرصة للنظر فيما يصلح له، واستدل الأحناف لمشروعية خيار التعيين بالقياس على خيار الشرط، لأنه في معنى ما ورد فيه الشرع، وهو خيار الشرط، فجاز إلحاقه به.

واختلف الأحناف هل يلزم لجواز البيع مع خيار تعيين اشترط خيار الشرط أم أنه يمكن اشتراط خيار التعيين وحده.³¹

- شروط قيام خيار التعيين:

- 1- أن يذكر شرط التعيين في صيغة العقد، ويكون ذلك في الإيجاب والقبول وبعبارة صريحة في خيار التعيين، وإلا كان العقد فاسداً لجهالة.
- 2- أن يكون موضع الخيار من القيميات، لا من المثليات، لأنه لا معنى لاشتراطه في المثليات لتساوي أفرادها.
- 3- أن تكون مدة الخيار معلومة، وحدد لها الأمام أبو حنيفة هذه بثلاثة أيام، وهي طلاقة عند الصاحبين بشرط أن تكون معلومة.
- 4- أن لا يزيد أفراد خيار التعيين على ثلاثة، فلا يجوز أن يكون تكون الأشياء التي يختار من بينها أكثر من ثلاثة.³²

³⁰ ابن عابدين، محمد أمين بن عمر. رد المحتار على الدر المختار، ج4، ص586 دار الكتب العلمية، د.ط، 1412هـ.

³¹ ابن الهمام، كمال الدين بن عبد الواحد. فتح القدير، ج6، ص325-330، دار الفكر، د.ط، د.ت.

³² ابن عابدين، محمد أمين بن عمر. رد المحتار على الدر المختار، ج4، ص586، مرجع سابق. والموسوعة الفقهية الكويتية، ج3، ص53-54.

تطبيق خيار التعيين لضبط تواريخ ومدد الانتفاع في إجارة المشاع

وقد أجاز الحنفية خيار التعيين في الإجارة استحساناً قياساً على جوازه عندهم في البيع كأن يخير المؤجر المستأجر في إجارة إحدى عينيْن أو ثلاثة، لا أكثر، كما هو في البيع - كما تقدم - وذلك كأن يقول أجزتك إحدى هاتين الدارين بخمسة دراهم لأي منهما اخترت، أو هذه بعشرة والأخرى بثمانية، كما أجازوا التخيير فيها بين مسافتين مختلفتين بأجرين، أو بين عمليْن كذلك، وليس هناك خلاف بين الأحناف في عدم اشتراط الخيار معه في العقد، وعدم اشتراط التوقيت، بخلاف البيع، لأن باب الإجارة أوسع.³³

- أما عن تطبيق خيار التعيين في عقد الإجارة في نظام التملك الزمني لتحديد مدد وتواريخ الانتفاع في إجارة المشاع، فإن قصر أفراد هذا الخيار على ثلاثة أشياء يحد من خيارات الزبون، إذ سيكون عليه أن يختار واحداً من ثلاثة تواريخ لقضاء حصته، بينما نجد أن المهياة أكثر مرونة وأنسب للمستأجرين، لأن الخيارات فيها ليست محدودة بعدد معين، بل يكون لكل واحد الخيار في أن يختار ما يناسبه ويتمشى مع ظروفه.

وعلى هذا تكون المهياة أنسب وأكثر مرونة.

³³ الموسوعة الفقهية، المجلس الأعلى للشؤون الإسلامية بمصر: <http://www.islamic-council.com/feqhux/2/51.asp>

المبحث الثامن

شرعية إصدار صكوك على عقد للاشتراك في الوقت (صكوك الإجارة)

وحكم نظام الاشتراك في الوقت بصوره المختلفة.

يتناول هذا المبحث حكم الشرعي في إصدار صكوك على عقد الاشتراك في الوقت، إضافة على حكم الاشتراك في الوقت بصوره المختلفة المتقدمة الذكر.

أ- شرعية إصدار صكوك على حق التملك الزمني

عرف مجمع الفقه الإسلامي سندات (صكوك) الإجارة بأنها: "سندات ذات قيمة متساوية، تمثل حصصاً شائعة، في ملكية أعيان أو منافع ذات دخل" والهدف من إصدار هذه الصكوك هو تحويل المنافع والأعيان في عقد الإجارة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق الثانوية، وقد أصدر مجمع الفقه الإسلامي القرار رقم 4 في الدورة الرابعة عشرة بخصوص صكوك الإجارة، حيث أجاز المجمع إصدار صكوك إجارة تمثل ملكية الأعيان المؤجرة للمستفيدين من منافعها، كما أجاز القرار أيضاً إصدار صكوك إجارة تمثل منافع الأعيان القابلة للتأجير، مع التزام الضوابط الشرعية اللازمة في إصدار مثل هذه الصكوك والتعامل بها في السوق الثانوية³⁴.

وعلا هذا الأساس فليس هناك مانع من إصدار صكوك على حق التملك الزمني، مع مراعاة الضوابط الشرعية في ذلك وعدم زيادة الصكوك التي يتم إصدارها عن حجم المنافع، كما تنهجه بعض الشركات التي تتعامل بنظام الاشتراك في الوقت.

حكم نظام الاشتراك في الوقت بصوره المختلفة:

رأينا من خلال ما سبق، أن صور نظام الاشتراك في الوقت لا تخرج في الغالب عن عقد الإجارة وعقد البيع في الفقه الإسلامي، وعليه يكون حكم عقد الاشتراك في الوقت الجواز من حيث العموم، وإن كانت هناك بعض الصور والشروط التي تخالف الشرع، كما تم بيانه في هذه البحث.

وقد صدرت في شأن نظام الاشتراك في الوقت فتوى جماعية عن الحلقة الفقهية الرابعة للبركة، ومما جاء في هذه الفتوى:

" لا مانع من شراء حق التملك الزمني وذلك بالتعاقد على تملك منفعة العقار لفترة زمنية معلومة القدر غير معينة التاريخ، مع ضبط مواصفات المباني. كما لا مانع من توارد عقود شراء حقوق تملك زمني عديدة لا تزيد مددها عن حجم المنافع مكانا وزمانا في عقد البيع الأول، وفي حال تأجيرها يكون استيفاء المستأجرين للمنافع من حيث تحديد تاريخ الانتفاع حسب الضوابط التي يضعها المؤجر أو مدير العقارات بما يتيح الانتفاع لجميع المستأجرين بالمقادير للفتترات الزمنية المتعاقد عليها معهم..."³⁵

³⁴ موقع مجمع الفقه الإسلامي على الإنترنت: <http://www.fiqhacademy.org.sa>

³⁵ أبو غدة، عبد الستار، الإجارة، ص179، مرجع سابق

خلاصة

في نهاية هذه الورقة يمكن أن نستخلص منها ما يلي:

- 1- أن نظام الاشتراك في الوقت بقسميه البيع والإجارة، يرجع في الغالب إلى عقد البيع وعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، وعليه يكون حكمه الجواز، من حيث المبدأ.
- 2- هناك بعض الشروط التي يتضمنها نظام الاشتراك في الوقت بقسميه، لا بد من مراجعتها لمخالفتها لمقتضى العقد أو مقصوده، من وجه نظر الشرع.
- 3- يجوز إصدار صكوك على حقوق التملك الزمني، مع مراعاة الضوابط الشرعية في ذلك وعدم زيادة الصكوك المصدرة عن حجم المنافع الموجودة.

نسأل الله تعالى التوفيق والسداد وأن ينفع بهذه الورقة.

إنه تعالى ولي ذلك والقادر عليه.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

المراجع

- ◆ ابن الهمام، كمال الدين بن عبد الواحد. **فتح القدير**، دار الفكر، د.ب.ت
- ◆ ابن عابدين، محمد أمين بن عمر. **رد المحتار على الدر المختار**، دار الكتب العلمية، د.ب.ت، 1412هـ
- ◆ ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، **المغني**، ج5، ص253، دار إحياء التراث العربي، ط1، 1405هـ
- ◆ أبو غدة، عبد الستار، **أوفوا بالعقود**، ط1، 1417هـ
- ◆ الخطاب، محمد عبد الرحمن، **مواهب الجليل**، دار الفطر، ط3، 1412هـ
- ◆ الكاساني، أبو بكر بن مسعود. **بدائع الصنائع**، دار الكتب العلمية، ط2، 1406هـ الشيرازي، أبو إسحاق. **المجموع**، د.ب.ت
- ◆ الموسوعة الفقهية، المجلس الأعلى للشؤون الإسلامية بمصر: <http://www.islamic-council.com/feqhux/2/51.asp>
- ◆ النووي، يحيى بن شرف الدين. **المجموع شرح المهذب**، مطبعة المنيرية، د.ب.ت
- ◆ عبد القادر، عبد الرحمن محمد. **الوسيط في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي**، دار النهضة العربية بالقاهرة، 1413هـ
- ◆ مجلة مجمع البحوث الإسلامية، العدد: 7، الإصدار: من رجب - شوال 1409هـ
- ◆ موقع مجمع الفقه الإسلامي على الإنترنت: [/http://www.fiqhacademy.org.sa](http://www.fiqhacademy.org.sa)
- ◆ http://www.etimeshareresales.com/html/deeded_timeshare_vs_right_to.html
- ◆ http://www.etimeshareresales.com/html/deeded_timeshare_vs_right_to.html
- ◆ <http://www.thetimesharebeat.com/whatis.htm>
- ◆ <http://www.thetimesharebeat.com/whatis4.htm>
- ◆ <http://www.thetimesharebeat.com/whatis4.htm>
- ◆ <http://www.timeshares-timeshares.com/timeshare-info.shtml>
- ◆ <http://www.tug2.net/advice/TimeShare-101.htm>