

تاريخ الإرسال (2018-9-16)، تاريخ قبول النشر (2018-11-14)

* 1 د. حسام الدين محمود الدن

اسم الباحث:

الجامعة الإسلامية بغزة- كلية الشريعة والقانون

1 اسم الجامعة والبلد:

* البريد الإلكتروني للباحث المرسل:

E-mail address:

helden@iugaza.edu.ps

الطبيعية القانونية لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت وتطوره التشريعي والتاريخي

الملخص:

برزت في الآونة الأخيرة في فلسطين والمنطقة العربية العديد من التعاقدات والعلاقات القانونية المستحدثة، والتي تحتاج إلى تحليل وتأصيل للوقوف عند شروطها وأحكامها وآثارها، ووضع التكييف السليم لها، وتحديد الطبيعة القانونية لتلك العلاقات، والانعكاسات القانونية الناتجة عن هذا التوصيف والتكييف، مما يؤثر بشكل إيجابي ومباشر على الحقوق والالتزامات المنبثقة عن تلك العلاقات والتعاقدات، ويوضح حدود التعامل بها وأحكامها، بل وينتج عنها آثار ونتائج تختلف عن نظائرها من المعاملات والتعاقدات المشابهة لها. ولعل أهم النماذج التي نعكف على دراستها في هذا المضمار هو طبيعة العلاقة القانونية المتمثلة في تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت (التملك الزمني) والتي يجري الانتفاع بها بموجب حصص زمنية محددة، مع التعرض للإطار التشريعي الناظم لهذا النظام التعاقدية، ومدى توفيق المشرع الفلسطيني في تنظيمه، ومدى كفايته، وسبل، سبر أغواره، مع توجيه النصح للمشرع الفلسطيني لإصدار تشريع خاص بالتملك الزمني يحقق الغاية الاقتصادية والقانونية المبتغاة منه، مع تحقيق الحماية القانونية اللازمة للمتعاقدين.

كلمات مفتاحية: التملك الزمني، تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، نظام تعاقدية خاص، الاستثمار الزمني العقاري.

The legal nature of own shares in the system of time-sharing and its legislative and historical development Analytical descriptive study

Recently, in Palestine and the Arab region, there have been many new contracts and legal relations, which need to be analyzed and rooted in order to comply with their terms and conditions and their effects, and to determine the legal nature of these relations and the legal implications resulting from this characterization and adaptation, On the rights and obligations arising from those relationships and contracts, and clarifies the limits of dealing with them and their provisions, and even results in effects and results are different from their counterparts of transactions and contracts similar to them. Perhaps the most important model that we are studying in this regard is the nature of the legal relationship of the ownership of shares in the system of time-sharing (time ownership), which is being used under specific time periods, with exposure to the legislative framework governing this contractual system, and the extent ; As well as the extent to which the Palestinian legislator is qualified to organize, and the extent of its adequacy, and ways to explore its surroundings, while advising the Palestinian legislator to issue legislation on time ownership that achieves the desired economic and legal objective, while achieving the necessary legal protection for the contractors.

Time Ownership, Shares Owned by Time Sharing System, Special Contractual System, Real Time Investment

مقدمة

يترتب على سير أمور الحياة اليومية العديد من المستجدات والعلاقات القانونية المستحدثة، والتي تحتاج إلى تحليل وتأصيل للوقوف عند شروطها وأحكامها وآثارها، ووضع التكييف السليم لها وتحديد الطبيعة القانونية لتلك العلاقات، مما ينعكس بشكل إيجابي ومباشر على الحقوق والالتزامات المنبثقة عن تلك العلاقات والتعاقدات، بل وينتج عنها آثار ونتائج تختلف عن نظائرها من المعاملات والتعاقدات المشابهة لها.

ولعل أهم النماذج التي نعكف على دراستها في هذا المضمار هو طبيعة العلاقة القانونية المتمثلة في تملك الحصص الزمنية والتي يجري الانتفاع بها بنظام اقتسام الوقت. وتأتي هذه الدراسة الحديثة كنتاج للواقع العربي والفلسطيني الجديد، والمتمثل بسلوك الأفراد الطبيعيين والاعتباريين نحو نوع معين من التعاقدات القانونية المستحدثة، والتي تُبنى على أساس تملك حصة لعدة متعاقدين بنظام اقتسام الوقت، مما يحتم ضرورة إيجاد صيغة قانونية تواكب المتغيرات والحاجات المستحدثة على أرض الواقع، مع بيان آليات وأحكام تملك حصة من هذا القبيل، في مصيف أو قرية سياحية أو شاليه أثناء العام، أو في فصل الصيف، أو في خلال المواسم الدينية أو الرياضية وغيرها، سواء على الصعيد الفلسطيني أم العربي. ومن أهم ما تُعني به هذه الدراسة هو تسليط الضوء على العلاقة القانونية أو التعاقد المتعلقة بتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، وبيان ماهيته ومميزاته وعيوبه، والوصول إلى الطبيعة القانونية، وحقيقة هذه التصرفات القانونية، بما ينجم عن ذلك من آثار وتبعات وحقوق عينية وشخصية متعددة.

مشكلة الدراسة

تتمثل المشكلة الرئيسية في الدراسة في عدم وضوح مفهوم تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، وعدم استيعابها بشكل كافي من قبل القائمين على التشريع والفقهاء والقضاء، هذا بالإضافة إلى عدم تحديد الطبيعة القانونية لتملك الحصص بنظام الوقت في التشريع الفلسطيني والعديد من التشريعات المقارنة بشكل واضح ودقيق، مع اختلاف وتعدد آراء الفقهاء وأحكام القضاء بشأن ماهيتها وطبيعتها، مع غياب الآليات الإجرائية والتشريعية للتعامل مع مثل هذه العلاقات القانونية المستحدثة، مما قد يترتب عليه آثار ونتائج مغايرة ومختلفة من نظام قانوني لنظيره، ومن حكم قضائي لآخر، ومن رأي فقهي لنقيضه، وقد يصل الأمر إلى حد حدوث ثغرات وفجوات قانونية، بحيث ينبغي علينا كباحثين سدها وسره غورها.

أهمية الدراسة

نظراً لعدم وضوح معالم هذا النوع من العلاقات القانونية وماهيته وطبيعته القانونية والإجرائية، كان من المفيد تسليط الضوء عليها على نحو يكشف عن ذاتيتها ومكوناتها من جانب، وتوضيح طبيعتها القانونية، بما يترتب على ذلك من نتائج وآثار على درجة بالغة من الأهمية.

كما تتبع أهميتها كذلك من خلال بيان الحدود الإجرائية والحلول العملية والقانونية لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، والتطبيقات المعاصرة التي يتحقق بموجبها هذا النظام على أرض الواقع، مع تقديم النصح للمشرع الفلسطيني والعربي، وتوعية القضاء الفلسطيني بالتقافة القانونية الكافية التي تمكنه من القيام بدوره في الفصل في مثل تلك المنازعات، بما يمثله ذلك-على الوجه الآخر- من دفع عجلة الاستثمار، وتعزيز الموارد الاقتصادية الوطنية من خلال الأنظمة القانونية المبتكرة لسد الحاجات الإنسانية المستجدة، والمتزايدة على النحو الأمثل، بما يخدم المصالح العامة والخاصة على حد سواء.

أهداف الدراسة

تتمثل أهداف هذه الدراسة في العناصر الآتية :

1- بيان موقف المشرع الفلسطيني من تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت والتشريعات الناظمة له.

2- تحديد الطبيعة القانونية لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت.

- 3- تحديد مدى كفاية التشريعات الحالية لمعالجة هذا النوع من المعاملات المستحدثة، وهل يحتاج الأمر لخص هذه المعاملات والتعاقدات بتشريعات خاصة لشيوع التعامل بها بين الناس على غرار العقود المسماة.
- 4- تسليط الضوء على الواقع والتطبيق العملي لهذه الدراسة مع وضع الحلول العملية والقانونية لما قد يعترض هذه العلاقات القانونية الجديدة من عقبات وتعقيدات.
- 5- بحث المشرع الفلسطيني والعربي على وضع تنظيم قانوني مناسب يعالج هذا النوع من العلاقات القانونية المستحدثة تشجيعاً للاقتصاد والاستثمار الداخلي والخارجي.
- 6- إحاطة الفقه والقضاء بمزيد من الدراسات والأبحاث التي يستتير بها في بحثه وفصله في القضايا المتعلقة بهذا النوع من المعاملات القانونية.

تساؤلات الدراسة

- هل نظم المشرع الفلسطيني هذا النوع من العلاقات القانونية؟
ما هي القواعد القانونية المطبقة على هذا النوع من التعاملات؟
هل التشريعات الفلسطينية والعربية الحالية كافية لتنظيم هذه المسألة، وهل تحتاج لقانون خاص أم يمكن إجمالها في القواعد العامة؟

ما هي الطبيعة القانونية للتملك بنظام اقتسام الوقت؟

ما هي الآثار القانونية المترتبة على تحديد الطبيعة القانونية لهذا النوع من التعاقد؟

مدى نجاح التطبيقات العملية المتوقعة لمثل هذا النوع من العلاقات القانونية في الواقع الاستثماري الفلسطيني؟

منهجية الدراسة

اعتمد الباحث في هذه الدراسة منهجين علميين :

المنهج الوصفي التحليلي التأسيلي في إطار التشريعات العربية والأجنبية مع التركيز على موقف التشريع الفلسطيني من هذا النظام القانوني المستحدث.

خطة الدراسة

المبحث الأول

مفهوم تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت وملاح تطوره

المطلب الأول: مفهوم تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت

المطلب الثاني : ملاح تطور تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت

المبحث الثاني

خصائص تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت وتمييزه عن العقود والأنظمة القانونية المشابهة وطبيعته القانونية

المطلب الأول : خصائص عقد تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت

المطلب الثاني : تمييز تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت عن الأنظمة القانونية المشابهة وطبيعته القانونية

المبحث الثالث

التطور التشريعي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت

المطلب الأول : التطور التشريعي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في الدول الأجنبية

المطلب الثاني : التطور التشريعي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في الدول العربية

المطلب الثالث : التطور التشريعي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في فلسطين

المبحث الأول

مفهوم تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت وملاحظ تطوره

منذ الأزل والإنسان بطبيعته يبحث عن الكمال والتميز، بل وجبلت الطبيعة الإنسانية على التطور والاستحداث، والوصول إلى ما هو أفضل، وبعض من هذه الفكرة ما وصلت إليه الإنسانية اليوم من تطور علمي وتكنولوجي واجتماعي وقانوني هائل وفي جميع المجالات، مع استمرار الكفاح والطموح الإنساني حتى يومنا هذا.

ولعل أهم ما يعيننا في هذا المقام من جملة التطورات الإنسانية في المجال القانوني، هو أنظمة التملك والانتفاع الجديدة التي عكفت عليها العديد من الأفراد والجماعات في سبيل إشباع الحاجات الإنسانية المتنامية والمتجددة وعلى رأسها التملك والانتفاع. لكن الأمر من الناحية القانونية والإجرائية، لا يقف عند هذا الحد من اليسر أو السهولة في الإجراءات والتشريع والتنظيم! لاسيما إذا تجاوز الأمر حق الملكية بصورته البسيطة، أو حق الانتفاع بصوره التقليدية، حيث تعدى الأمر تلك المراحل، حيث جنح التشريع والفقهاء المقارن-وأيدوه واقع الحال- لابتكار نوع جديد من التملك بنظام المشاركة الزمنية، وهو ما نفضل تسميته بتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، مما يوجب علينا بيان ماهية هذه التعاملات والعلاقات، وطبيعتها، وهذا ما نسلط عليه الضوء في المطلب الأول من هذه الدراسة من خلال التعرض لمأهيته وبيان مفهومه.

المطلب الأول

مفهوم تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت

أولاً : التعريف اللغوي

يُسمى تملك الحصص باللغة الإنجليزية "Time Share"، وكلمة Share بمعنى الحصة (أو النصيب، أو السهم)، أو الاقتسام (أو المقاسمة أو القسمة)، أو المحاصصة (توزيع الحصص)، وانعكس هذا المعنى على الترجمة العربية لهذا المصطلح، فهو بمعنى "مشاركة في الوقت"، أو: "مشاركة في الزمن"، أو: "مشاركة زمنية"، أو: "اقتسام الوقت"، أو: "الحصص الزمنية"⁽¹⁾.

ثانياً: التعريف التشريعي

لم يعرف المشرع الفلسطيني تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، وهذا أمر ليس بغريب، حيث أن المشرع الفلسطيني لم ينظم هذه النوع من التعاملات، لذا سنستعيض عن ذلك بالتعريفات التشريعية التي وردت في الأنظمة القانونية المقارنة. بينما عرفه نظام المشاركة بالوقت السعودي⁽²⁾ في مادته الأولى بقوله "المشاركة بالوقت هو حق انتفاع شخص بوحدة عقارية سياحية لمدة محددة، أو قابلة للتحديد من السنة بموجب عقد المشاركة بالوقت".

فعقد التملك الزمني بنظام اقتسام الوقت هو عقد أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه، أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية سياحية واحدة أو أكثر، لمدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة .

ثالثاً: التعريف الفقهي

لعل أو ما أطلق على هذا النظام من التسميات هو "الأسهم الزمنية أو الحصص الزمنية" فهذه أول تسمية عُرف بها عقد التملك الزمني، وأول ظهور له على الصعيد الدولي كان كمنتج سياحي جديد ذو مميزات ومحفزات غير تقليدية لدى جمهور السياح،

(1) المصري، رفيق يونس، ندوة حوار الأربعاء بعنوان المشاركة في الوقت، ص 2.

(1) نظام المشاركة بالوقت السعودي الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/٥٢)، بتاريخ: ٢٠ / ٨ / ١٤٢٧ هـ.

وقد أخذت تتوارد عليه في البلاد الإسلامية والعربية فيما بعد تسميات عديدة أخرى، كتسميته باقتسام الوقت أو الزمن، وتملك العطلات، والمشاركة بالوقت أو بالزمن، والملكية الدورية أو المتعاقبة، والملكية الزمنية أو عقد التملك الزمني المشترك⁽¹⁾. ذهب رأي في الفقه⁽²⁾ تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت بأنه "توزيع الانتفاع بعقار (أو منقول) بين عدة أشخاص، بحيث لا يكون لكل منهم الحق في شغل هذا العقار أو المنقول إلا لمدة قصيرة من الزمن سنوياً، وذلك لمدة طويلة، وربما بصفة دائمة". ويعرفه البعض الآخر⁽³⁾ بأنه "النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة إقامة سياحية أو له حق انتفاع بها، مع اشتراك آخرين معه في باقي الحصص، على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم، بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء إجازته".

ويرى الباحث، أن التعريف الأمثل لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت بأنه "نظام تعاقدي خاص، يمكن المتعاقد المستفيد من الحصول على حصة زمنية دائمة بالانتفاع في عقار تُحدد بتاريخ معين أو تكون قابلة للاختيار والتحديد، لغايات سياحية واجتماعية مختلفة، لقاء مقابل مالي معين يدفعه للمستثمر، مع الالتزام بشروط والتزامات معينة". وهذا التعريف -من وجهة نظر الباحث- اشتمل على جميع أركان وخصائص التملك الزمني، مما يعد إلى حد ما تعريفاً جامعاً ومانعاً.

المطلب الثاني

التطور التاريخي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت

الفرع الأول- التطور التاريخي على الصعيد الدولي:

في الحقيقة بدأ هذا النوع من العلاقات القانونية في الظهور والتطور في فرنسا، وفي سويسرا، وما لبث أن انتشر في أمريكا عام 1969م، وأعقب ذلك ظهوره في أوروبا والعديد من بلدان العالم. ثم بزغ إلى حيز الظهور في بعض البلدان العربية، ومنها مصر عام 1986م، وتلتها المملكة العربية السعودية، وهذا النظام أخذ في التمدد والانتشار إلى الآن في العديد من الدول العربية والإسلامية على حد سواء⁽⁴⁾.

والواقع أن هذا النوع من التعاملات القانونية الجديدة أخذت طابعاً عالمياً ملموساً، وحظيت بحماية بعض المؤسسات الأجنبية المساندة، منها الجمعية الأمريكية لتطوير المنتجات وغيرها⁽⁵⁾، ومجلس المشاركة في الوقت في بريطانيا، ومنظمة المشاركة في الوقت في القارة الأوروبية، بالإضافة إلى العديد من الشركات المتخصصة بتنظيم الرحلات السياحية، والشركات العالمية المتخصصة بتبادل العطلات (الإجازات)، ومنها شركة (RCI)⁽⁶⁾ العالمية على سبيل المثال لا الحصر.

(2) المصري، المشاركة في الوقت "Timeshare"، ص19، ملا علو، عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنة، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العدد26، (2012م)، ص362 وما بعدها. والبركة، الحلقة الفقهية الرابعة للقضايا المصرفية المعاصرة، وقرارات وتوصيات ندوة البركة العاشرة للاقتصاد الإسلامي، جدة، 1995، قرار رقم 10/1، ومجمع الفقه الإسلامي الدولي، عقد التملك الزمني المشترك، ماليزيا، الدورة الثامنة عشرة، 2007م، قرار رقم: 8/170-18.

(3) زهرة، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، مجلة العلوم القانونية والاقتصاد، العدد1، السنة الخامسة والثلاثون 993، ص130.

(4) عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية الشركات السياحية التنظيم القانوني للإرشاد السياحي نظام اقتسام الوقت (TIME SHARE) في مصر، (ط1)، ج1، ص237.

(1) عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية، ج1، ص232. وأبو غدة، بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية، ج8، ص58. بوعبان، الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت، ص28.

(2) وهي ما تعرف بـ "American Resort & Residential Development Association (ARRDA)

(3) وهي ما تعرف بـ "Resort Condominiums International Europe Ltd".

ولا شك أن نظام "التبادل بين الحصص" الخاضعة لنظام التملك الزمني يتزايد على المستوى الدولي بين الحين والآخر، بل إن المرونة التي يمتاز بها هذا النظام تزيد في درجة الإقبال عليه والرغبة فيه، لأن المستفيد من هذا النوع من التعاقدات السياحية في الواقع، قد لا يرغب في قضاء إجازته كل سنة في المنتجع نفسه، أو في الزمن نفسه وإنما دائماً يرغب في التغيير والتبديل، فهنا اجتمعت من حيث المبدأ الرغبة الاستثمارية للشركات والمستثمرين، مع الرغبة في التعاقد والحصول على الخدمة السياحية الجديدة من قبل المتعاقدين.

وعوداً على بدء، وامتداداً للعرض التاريخي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، وتحديداً في عام 1960م، عمد مالك مصيف للتزلج في جبال الألب في فرنسا؛ بتطبيق هذا النظام في مراحل نشأته الأولى، حيث قام ببيع حق تملك استعمال الغرف في منتجعه لفترة زمنية محدودة بدلاً من بيعه لثري واحد بمبلغ مرتفع؛ جاذباً بذلك أكبر عدد من النزلاء لمصيفه، و بالفعل أثبت نجاح هذه الفكرة على نزله الصغير، فكانت انطلاقة نوعية لصناعة قانونية جديدة، وأفق واعد معاصر في عالم السياحة⁽¹⁾.

وفي عام 1963م في سويسرا قامت مؤسسة (Habimag) ببيع حق الانتفاع أو الإشغال لوحدة الإقامة فقط، دون تملك المشتري الوحدة ملكية حقيقية، وذلك على أساس عدد من النقاط لا الأسابيع، بحيث يكون المقابل أو القيمة المالية للمستفيد مدفوعة الأجر مقدماً، حيث تقوم المؤسسة بإعطاء كل فندق عدداً من النقاط يتناسب مع مستوى الفندق ومميزاته، ومن ثم يتم بيع المشتري عدداً من النقاط تشبه نظام الأسهم إلى حد كبير - بحسب ما يناسب إمكانياته المادية، وبحسب رغبته في تحديد المدة الزمنية التي يحتاج أن يقيم فيها، بحيث يكون من حق المتعاقد (المنتفع) اختيار الفندق أو الشاليه أو القرية السياحية التي تستهويه، ثم يحدد الموعد أو التاريخ الذي يناسبه، شريطة إبلاغ الجهة المتعاقدة معه مسبقاً، أي قبل الموعد الذي يرغب فيه بوقت كافٍ، لتمكين الجهة المتعاقدة من إتمام تلك العملية⁽²⁾، وإدارة العملية بشكل مرن ومنظم.

وفي عام 1967م، بدأ "نظام المشاركة بالوقت" بالتبلور بشكل أوضح، وذلك من خلال استقرار نظام شراء الأسابيع بشكل عملي ومنظم من خلال شركة (مارسيليا) التي سوّقت لفكرتها انطلاقاً من فكرة دعائية ذكية مفادها (لا تستأجر الغرفة، ولكن اشتر الفندق فهو أقل ثمناً)⁽³⁾. ومنذ ذلك الوقت أخذ هذا النوع من التعاملات بالانتشار تحت مسميات عدة، كما تنوعت صيغ التعاقد به، وفقاً للطبيعة القانونية المحددة له من نظام قانوني لآخر، ومن بلد لآخر، ووفقاً للحقوق التي يتمتع بها المستفيدين في العقود التي يبرمونها فيما بينهم، وبناءً على الشروط الخاصة التي يتعاقدون بموجبها، وتلا تلك المرحلة بوقت قصير بداية التعامل بهذا النظام في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1969م⁽⁴⁾، كما أسلفنا.

ومن هذا المنطلق التاريخي، نشأت فكرة توزيع تكاليف الوحدة الواحدة على أكثر من فرد، مقابل استخدامه الوحدة لفترة زمنية محددة من كل عام، وأطلق على هذا النظام "نظام المشاركة بالوقت، أو المشاركة الزمنية المعروف بـ "Time

(4) أبو سليمان، عقد التملك الزمني، ع77، ص2.

(1) عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية، ج1، ص231. وأبو غدة، بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية، ج8، ص58.

(2) أبو سليمان، عقد التملك الزمني، ع77، ص2، وأبو غدة، بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية، ج8، ص58.

(3) عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية، ج1، ص232. وأبو غدة، بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية، ج8، ص58. بوعبان، الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت، ص28.

Share⁽¹⁾. وما لبث أن اطرد العمل بهذا النظام في بريطانيا، وتحديداً في عام 1975م، ثم انتشر العمل بهذه الفكرة في دول البحر الأبيض المتوسط بوساطة شركات بريطانية متعددة⁽²⁾.

الفرع الثاني - التطور التاريخي على الصعيد العربي :

لم يُسجل التطور التاريخي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت على الصعيد العربي اختراقاً ملحوظاً، إلا أنه سُجل أول دخول لهذه المعاملة إلى الدول العربية عام 1986م، حيث شهدت جمهورية مصر العربية أول تعامل بهذا النظام⁽³⁾، ثم بدأ التعامل بهذا النظام بالاطراد والانتشار في العديد من الدول العربية والإسلامية⁽⁴⁾، ومنها المملكة العربية السعودية وبلاد المغرب العربي مثل تونس والمغرب تحديداً، وغيرها من الدول غير العربية على غرار الجمهورية التركية⁽⁵⁾.

وكان أول ظهور للتعاظمي مع هذا النظام في الخليج العربي وإن كان بعد وقت متأخر - عام 2003م، لاسيما بعد أن قامت شركة سعودية تسمى شركة "طيبة" في المدينة المنورة بطرح أول برنامج من هذا النوع في المملكة وأسمته (تقاسم)، ثم ذاع التعامل بهذا النظام وانتشر في مكة المكرمة، مع إنشاء (وقف الملك عبد العزيز)، والمسمى (برج زمزم)⁽⁶⁾. وهذا إلى أن انتقل الأمر إلى المملكة الأردنية الهاشمية، حيث لم يبدأ العمل بهذا النظام إلا حديثاً، وتحديداً عام 2009م، عندما قامت شركة تراث لتطوير المشاريع السياحية والعقارية بطرح هذا النوع من التعامل تحت اسم (بيع الحصص الشائعة) من خلال مشروع منتج وفندق البحيرة المقام في البحر الميت⁽⁷⁾. وأعقب ذلك تمدد هذا النظام الحديث في العديد من الدول العربية الأخرى رويداً رويداً حتى وصل الأمر إلى ما هو عليه اليوم، من التشريع والتنظيم والتطوير، والذي - بلا شك - قطع شوطاً لا بأس به من التنظيم والتقنين، ومع ذلك لا تزال تلك الأنظمة القانونية النامية بحاجة إلى المزيد من البحث والتطوير والتنظيم لهذا النوع من التعاملات الاستثمارية المعاصرة.

المبحث الثاني

خصائص تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت وتمييزه عن الأنظمة المشابهة

المطلب الأول - خصائص تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت ومميزاته وعيوبه:

تناول الباحث في هذا المطلب خصائص عقد تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في الفرع الأول، ثم تعرض لمزاياه وعيوبه في الفرعين الثاني والثالث، وذلك على النحو الآتي :

(4) عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية، ج1، ص232. أبو غدة، بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية، ج8، ص59. ومنشورات الاتحاد الأوروبي: FTC.

(5) عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية، ج1، ص232. وأبو غدة، بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية، ج8، ص59.

(6) عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية، ج1، ص233.

(7) المصري، المشاركة في الوقت "Time Share"، ندوة حوار الأربعاء، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة عبد العزيز، 2004م، ص19.

(8) بوعبان، الإيواء بنظام اقتسام الوقت، الهيئة الوطنية للمحامين، الفرع الجهوي، تونس، 2011م، ص28.

(1) أبو سليمان، عقد التملك الزمني، ع77، ص1. والعسيري، مستجدات أحكام العقار، ص166.

(2) عبادة، الشباب، عقد التملك الزمني " التايم شير" مفهومه، جوهره، أنظمته، واقعه العملي، تكييفه وحكمه الشرعي، بحث منشور في المجلة الأردنية للدراسات الإسلامية، مجلد 13، العدد الثاني، 1438هـ/ 2017م، ص195.

الفرع الأول - خصائص عقد تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت :

أولاً- تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت عقد زمني :

العقد الزمني أو الممتد هو العقد الذي يعتبر فيه الزمن عنصراً جوهرياً، بحيث يتحدد محل العقد على أساس الزمن. مثل عقد العمل وعقد الإيجار⁽¹⁾. ولا يختلف اثنان على أن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت هو عقد زمني، بل ويعد الزمن عنصراً جوهرياً فيه، ومن دواعي تأكيد ذلك أن الكثير من الشراح يسمونه بعقد التملك الزمني.

ثانياً- تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت عقد مركب :

العقد المختلط (المركب) هو العقد الذي يجمع بين عدة عقود معاصرة، امتزج بعضها ببعض الآخر، وعادة ما تكون من العقود غير المسماة. ومثالها، العقد المبرم بين صاحب الفندق والنزيل، بما يحتويه هذا العقد من عقود مختلفة في آن واحد، فهو عقد إيجار لغرفة نوم نزول الفندق، وعقد بيع وجبات طعام وتقديم خدمات للنزيل، وعقد ودیعة لأمانات النزول... الخ. فإذا تناقضت أحكام العقود المختلطة، فالقواعد العامة في القانون تقتضي ترجيح أحدهما باعتباره العقد الرئيس وتطبيق أحكامه⁽²⁾.

وبالنظر لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت نجد أنه يتسم بذات الخاصية فهو يقدم بيعاً لملكية من جانب، وتمكين الانتفاع من جانب آخر، وتقديم خدمات صيانة، وخدمات حراسة، وخدمات متعددة لإشباع حاجات المتعاقدين في مقابل معين، وخدمات عديدة أخرى تقوم بها الشركات القائمة على المشروع لتحقيق الكمال والرفاهية ونجاح المشروع من جميع الجوانب.

ثالثاً- تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت يقترب من عقود الإذعان :

عقود الإذعان هي العقود التي لا يكون للمتعاقد بموجبها مساحة من المساومة والمناقشة في بنود وشروط العقد، أو أنها تكون في مساحة ضيقة ومحدودة⁽³⁾.

ومن أهم الشروط الواجب توافرها حتى يكون العقد من عقود الإذعان:

- 1- أن يكون محل العقد سلعة أو خدمة ضرورية لا يمكن الاستغناء عنها.
 - 2- احتكار الموجب للسلعة أو الخدمة احتكاراً قانونياً أو فعلياً أو محدودية المنافسة.
 - 3- أن يوجه الإيجاب للجمهور كافة ولزمن غير محدد.
 - 4- أن يكون الإيجاب مكتوباً على نموذج لا يقبل التعديل.
 - 5- أن ترجح معظم الشروط مصلحة الطرف الموجب بتخفيف مسؤوليته، وتشديد مسؤولية الطرف الموجب له "الضعيف".
- وباستعراض الشروط السابقة، والأحكام التي تنتم بها عقود الإذعان، نلاحظ أن التملك الزمني يقرب بشكل كبير منها، وينطبق عليه العديد من أحكامها، لدرجة تبرر انطباق أحكام عقد الإذعان عليه في كثير من الحالات، وإن كان من وجهة نظر الباحث - أنه يتقارب ولا يتطابق بالكلية مع أحكام شروط عقد الإذعان، لاسيما أن الأخير يجب أن يتعلق بسلعة أو خدمة ضرورية ولا يمكن الاستغناء عنها، على غرار المياه والكهرباء والغاز والاتصالات وغيرها، مما يتأكد معه حقيقة مفادها أن التملك الزمني -وبحق- ليس من قبيل عقود الإذعان.

رابعاً- تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت عقد شكلي :

العقد الشكلي هو ما لا يكفي التراضي لانعقاده، بل يجب اتباع شكل معين نص عليه القانون، كالكتابة أو التسجيل أو الشهر، وقد يكون العقد رضائي فيقبل شكلياً بإرادة الطرفين، والمرجع في هذه الحالة هو نية الطرفين⁽¹⁾. ومن أمثلة العقود الشكلية، عقد (الرهن الرسمي - الشركة).

(3) الفار، مصادر الالتزام، دار الثقافة، 1998، ص 37.

(4) الدن، الوجيز في شرح القانون المدني الفلسطيني "النظرية العامة للالتزام"، مطبعة الجزيرة، فلسطين 2018، ص 15.

(1) المرجع السابق، ص 16.

ومن الواضح، أن التملك الزمني بنظام اقتسام الوقت لا يمكن تصوره قانوناً ما لم يكن مكتوباً، بل أن كثير من التشريعات لا تعترف بهذا التصرف ولا تعتبره قانونياً ومنتجاً لآثاره وموجوداً ما لم يكن مكتوباً، ومن المعلوم أن الكتابة صورة من صور الشكلية، وهي في ذات الوقت شرط أساسي في التملك الزمني، بما يمكن مع القول بأن التملك الزمني -وبحق- هو تصرف شكلي، لاسيما أن الشكلية قد تكون بنص القانون كأصل عام، وقد تكون باتفاق الأطراف على أن العقد لا ينعقد إلا بكتابته كعقد التأمين على سبيل المثال، أو بتسجيله وإشهاره كعقد الشركة.

خامساً- تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت (غير لازم) يمكن فسخه بالإرادة المنفردة :

من خصائص عقد تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، أنه تصرف غير لازم، أي أن المتعاقد يستطيع فسخ العقد والتحلل من التزاماته بإرادته المنفردة، فهو يتسم بجانب من اليسر والمرونة تمكن المتعاقد من عدم التقيد بالتزاماته التعاقدية التي قررها مبدأ العقد سريعة المتعاقدين الذي تقرره المبادئ العامة في القانون، وهذا بدايةً مع تحمل جميع الآثار القانونية المترتبة على هذا الفسخ وفق شروط العقد (الشروط الخاصة) والشروط القانونية التي نص عليها المشرع على وجه العموم.

الفرع الثاني : مزايا تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت⁽²⁾

يُعد التملك الزمني بنظام اقتسام الوقت أداة استثمارية ناجعة، ويمثل استراتيجية جديدة ذات جدوى اقتصادية عالية لكل من يرغب بتحقيق الانتفاع الشخصي سواء (كمتعاقد أو مستفيد) أم بتحقيق الاستثمار العقاري (كمستثمر)، ويتجلى ذلك من خلال تمكين التملك الزمني للمتعاقد من إعادة البيع أو التأجير في حال عدم توفر رغبة المالك بالانتفاع الذاتي (شخصياً)، فلا يعطل العقار لعدم الانتفاع الفعلي على غرار التصرفات التقليدية التي تتم في العقارات، مما يعود على المالك بالفائدة المادية والاقتصادية.

1- التملك الزمني يمكن ذوي الدخل المتوسطة من ولوج القطاع السياحي، لأن تكاليف البناء والتأثيث والنظافة والصيانة والحراسة والتأمين والضريبة تتوزع على عدد كبير من الأشخاص، بدلاً من أن يتحملها شخص واحد، فتزيد من فرص مشاركة هذه الشريحة بشكل أكبر .

2- مرونة الاستخدام وتنوعه فالتملك الزمني يعطي المنتفع أو المستفيد فرصة جيدة في التبديل، وتغيير مكان الإقامة متى أراد ذلك، شريطة الإبلاغ المسبق عن الرغبة في التبادل بوقت كافٍ.

3- التملك الزمني يُسهم في تشجيع السياحة الداخلية ويدعمها باعتباره رافداً من روافد الاقتصاد الوطني في فلسطين وسائر البلدان العربية، فضلاً على إمكانية توزيع السياح على مختلف مواسم السنة، لتخفيف الضغط عن مواسم الذروة، سيما عندما يزداد عدد السياح، مع ما يؤدي إلى الإشغال المفرط، وإجهاد البنية الأساسية وإفساد البيئة المثالية المأمولة.

4- التملك الزمني يساعد في توفير مبالغ كبيرة كان من الممكن أن تتجه للبدائل الأخرى، مثل الإقامة في الفنادق أو شراء وحدات خاصة، كما يمكن هذا النظام الفرد بأن يستثمر حقه في الانتفاع للمدة المتاحة له للغير، مثل الإيجار إذا كانت ظروف عمله أو إقامته لا تسمح له بالاستفادة بالمدة المحددة له بموجب العقد، بحيث يمكنه أن يجمع بين صفتي المستهلك والمستثمر معاً.

5- بعض أنظمة التملك تسمح بتبادل الأماكن لدى المنتفعين بمعرفة الشركة المنظمة، وذلك من قبيل تغيير الأماكن والتجديد والتغيير، حتى لا يكون هناك نوع من الملل بالنزول في مكان واحد طوال الوقت.

(2) السنهوري، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 127-128.

(1) العسيري، مستجدات احكام العقار وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية، الأردن، جامعة مؤتة، رسالة ماجستير غير منشورة، 2009، ص177 وما بعدها.

- 6- التملك الزمني يوفر نفقات التجهيز للوحدات والصيانة والاستهلاك، وما إلى ذلك، فالمتعاقد-بدايةً- يدفع ثمن هذه الخدمة غالباً على أقساط، دون الدخول في تفاصيل بناء الوحدة أو تجهيزها أو صيانتها بنفسه، فضلاً على أن الأعباء تتوزع على الجميع ويكون العبء مشتركاً.
- 7- التملك الزمني يساعد على إيجاد فرص عمل جديدة، ويزيد من الطلب على تشغيل وسائل النقل الجوي والبحري والبري، والمطاعم ومرافق الخدمة المتنوعة وسائر المنشآت ذات العلاقة.

الفرع الثالث - مثالب تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت⁽¹⁾:

لا يخفى على أحد بأن أي نظام عقدي أو قانوني قد تعثر به بعض المثالب والعيوب، فرغم المزايا العديدة التي سبق بيانها إلا أن هناك بعض المثالب التي سبقت لهذا النظام. وعلى رغم وجود هذه العيوب من الناحية الفعلية، إلا أن معظم هذه العيوب تعود للقائمين على تطبيق وتنفيذ هذه المشاريع، ورغبتهم في المضاربة فيها، وليس بسبب يعود للنظام التملكي نفسه، وأهم هذه المثالب ما يلي :

1- إيهام الشركات المسوقة بوجود بعض المزايا أو الحقوق للمنتفعين رغم عدم وجودها، أو أنها موجودة بصورة أقل جودة، سيما أنهم قد لا يحسنون قراءة وفهم عقود الخدمة ذات الطبيعة الخاصة، مما يجعلهم عند الممارسة الحقيقية يشعرون بأنهم تعرضوا لعملية تلاعب، خاصة وأن أسلوب التسويق لهذا النظام فيه صورة من الإصرار وتكرار المحاولة، حيث تتم مقابل العملاء في الأسواق التجارية، والنوادي، والشوارع العامة، بل ويتم وعدهم بهدايا ومزايا لحضور حفلات التسويق، مع وجود إلحاح ممل من قبل المسوقين على العملاء بشكل كبير، للحصول على أكبر فرص ممكنة لتسويق هذا النظام تحقيقاً للربح السريع.

2- الجهل بحقيقة التملك الزمني: كثير من المتعاملين بهذا النوع من التصرفات يجهلون حقيقته، وماهية هذا التصرف وطبيعته القانونية وآثاره، ويغفلون عن أهم مزاياه وعيوبه، وهذا أمر ليس بغريب، فهو لازال نظام حديث النشأة نسبياً، ولم تستقر أحكام وقواعده في العديد من الأنظمة القانونية المقارنة، ولم تتناوله الأحكام القضائية بشيء من التفسير والتأصيل إلى حد كبير، بل إن بعض الأنظمة العربية ومنها فلسطين، لم يتطرق الجهاز القضائي فيها لهذا النوع من التعاملات بالكلية.

3- الفراغ التشريعي المرتبط بتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت: إن عدم وجود تشريع خاص يحكم تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت من شأنه أن يحقق نوع من الفراغ التشريعي في هذا المجال، ويعقد الأمور ويشتت الآراء حول هذا النوع من التصرفات وطبيعتها ومآلاتها، ويجعلها محط اجتهاد، ما لم يكن اختلاف! ومن ثم أن تكون مورد خطأ أو صواب من قبل القائمين على تنظيم هذه التصرفات والتعامل فيها بطبيعة الحال، والحلقة الأخرى التي تليهم من رجال السلطة العامة والقضاة وغيرهم من ذوي العلاقة بتلك التعاملات بشكل مباشر كسلطة الأراضي، ووزارة الإسكان، ووزارة التجارة والاقتصاد الوطني وغيرهم.

4- صعوبة إعادة التصرف أو البيع: يتخذ كثير من المروجين من فكرة إعادة البيع الذي يمنحه عقد التملك الزمني مبعث إغراء لمن يرجى منه الإقدام على التعاقد(المنتفع) من خلال إعلامه بإمكانية استثمار هذا الحق بسهولة، لكن واقع الأمر غير ذلك؛ سيما أن مسألة إعادة البيع لصالح المنتفع ليست بالسهلة كما هي بالنسبة لصاحب المنتج، لذا تنصح لجنة التجارة الدولية المسؤولة عن حماية المستهلكين بعدم الإقدام على شراء "الأسهم أو الحصص الزمنية" طمعاً في استثمارها بإعادة البيع، لأنّ

(1) بوعبان، الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت، مرجع سابق، ص29، 30. عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية، ج1، مرجع سابق، ص255-ص259.

قيمة إعادة البيع لتلك الحصص ستكون عرضة للخسارة بنسبة قد تصل إلى خمسين بالمائة (50%) من قيمته، إن لم يكن أكثر⁽¹⁾؛ لأنه عادة ما تكون قيمة الحصص المشتراة أقل من قيمة الدفع⁽²⁾، كما أن صاحب المنتج أو المستثمر غالباً ما تجتهد في البيع والتسويق لمصلحته، ولا يكثر كثيراً بمصير الحصص المعروضة من غيره، ولا يهتم بتسويقها فعلياً بشكل جدي.

5- الصعوبات التي تعترض عملية التبادل مع الأماكن أو الحصص الأخرى⁽³⁾ : في الحقيقة، إن مدى توفر فرص لمكان قضاء الإجازة مغايرة لتلك التي سبق الإقامة فيها وبمستوى لائق وفي ظرف زمني ملائم أمر ليس باليسير، فمن يرغب بتبديل مكان الإقامة المعهود في مكان آخر ينبغي عليه إبلاغ الإدارة بوقت سابق كافٍ؛ أي قبل حلول الفترة الزمنية المحددة له بتسعين يوماً على الأقل؛ لذا تعد الصعوبة في التبادل من ضمن أسباب عدم الرضا عن هذا النوع من التملك، وخصوصاً عند من لم يعتد تنظيم وقته أثناء قضاء العطلة السياحية أو الترفيهية، وهذا فضلاً على عدم إمكانية توفر البديل المناسب في الوقت المرغوب (المُحبذ)، فيكون التبادل من الأصل غير مقبول وغير مرضي، حتى لو كانت المدة الزمنية كافية وتسمح بذلك.

المطلب الثاني

تميز تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت عن العقود والأنظمة القانونية المشابهة وطبيعته القانونية

اختلفت الآراء وتشعبت حول الطبيعة القانونية لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، فهناك من يرى أنها حق انتفاع، وآخر يرى أنه قسمة مهائية، وغيرهما يرى أنها قسمة مال شائع وتجزئته، والبعض يعتبرونه بيعاً أو إيجاراً... الخ، إلا أن هذا الأمر ليس بهذه السهولة، وبالتالي سنتعرض لهذه الطبيعة بشيء من التفصيل، وصولاً إلى التكييف القانوني الأفضل والأصوب لهذا النوع المستحدث من التعاملات القانونية.

أولاً- تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت وعقود المعاوضة :

قبل الخوض في الطبيعة القانونية لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت من حيث كونه من قبيل عقود المعاوضة أم من عقود التبرع، ينبغي أولاً التفرقة بين عقود المعاوضة وعقود التبرع، ثم بيان أيلولة التملك الزمني محل البحث لأي منهما. فعقد المعاوضة هو الذي يتلقى فيه كل من المتعاقدين عوضاً لما أعطاه (مقابل) أي فيه التزامات متقابلة لطرفي العقد مثل (البيع، المقايضة، الإجارة). أما عقد التبرع فهو العقد الذي لا يأخذ فيه أحد المتعاقدين عوضاً لما أعطاه (كالهبة بدون مقابل، الوديعة غير المأجورة).

والتفرقة بين عقود المعاوضات وعقود التبرع لها أهمية كبيرة تتضح من خلال العناصر التالية :

- 1- ضمان المتبرع أخف من ضمان المعاوض.
- 2- مسئولية المتبرع أخف من مسئولية المعاوض.
- 3- الغلط في شخص المتعاقد لا اعتبار له في عقود المعاوضة، بخلاف عقد الشركة مثلاً، الذي تكون فيه شخصية المتعاقد محل اعتبار، وكذلك الرسام والطبيب المشهور.
- 4- أحكام أهلية المعاوض تختلف عن المتبرع، لأن نقص أهلية المتبرع تبطل العقد، بينما نقص أهلية المعاوض تجعل تصرفه قابلاً للإبطال لمصلحة ناقص الأهلية، بينما يكون تصرف المعاوض موقوفاً على إجازة الولي في بعض التشريعات العربية، مثل القانون المدني الأردني.

يتبين من العرض السابق أن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت هو بلا أدنى شك من عقود المعاوضة وليس من عقود التبرع. والحقيقة أنه لا يوجد ما يمنع الشخص أن يتبرع بأي شيء يملكه ويتصرف فيه قانوناً، ومنها التملك الزمني، إلا أن هذا الأمر

(2) أبو سليمان، عقد التملك الزمني، ع 77، ص 2.

(2) FTC, Time and Time Again: Buying and Selling Timeshares and Vacation Plans, page: 1.

(1) عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية، ج 1، ص 255، 256.

يعود لإرادة الشخص من حيث قبوله لمبدأ التبرع ، فالأصل أنه يجب على الشخص أن يعطي مقابلاً لما يأخذ، وأن يأخذ مقابلاً لما يعطي، وهو ما يعرف بالتبادلية أو العوض (المقابل).

ثانياً- تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت وحق الانتفاع :

مفهوم حق الانتفاع : حق الانتفاع هو حق عيني أصلي يخول صاحبة الانتفاع بشيء مملوك للغير غير قابل للاستهلاك، على أن يردده إلى صاحبه في نهاية حق الانتفاع. وهو حق يمنح صاحبه سلطة استعمال واستغلال شيء يخص الغير، دون سلطة التصرف، نظراً لأن حق الانتفاع يقتصر على المنفعة دون الرقبة، ويسقط حتماً بموت المنتفع⁽¹⁾. وقد عرفته مجلة الأحكام العدلية بأنه " حق المنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله إلا أن هذا التعريف منتقد، سيما أنه أوسع مما يجب، فهو يشمل أي حق للشخص في الانتفاع بملك غيره واستغلاله، فيدخل حق الانتفاع في نطاقه، كما يدخل حق المستأجر وحق المحنك. بينما عرفه الفقه المقارن بأنه "الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع، الذي يجب أن ينتهي حتماً بموت المنتفع⁽²⁾. وعرفته محكمة النقض بقولها " حق الانتفاع ينقرر للمنتفع من صاحب حق الملكية، ومن ثم فهو حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتماً بموت المنتفع، بما لازمه أن يكون المنتفع شخصاً آخر غير مالك الرقبة، ولا يقال لمن يملك المال ملكية كاملة أنه يملك كلاً من الرقبة وحق الانتفاع، بل أن انتفاعه بالمال لا يتغير مباشرة لحق الانتفاع، وإنما هو مباشرة لحق الملكية الكاملة"⁽³⁾.

ولا يخفى على أحد، أن حق الانتفاع يرد على مال مملوك للغير، وغير قابل للاستهلاك، حيث أن المنتفع ملتزم برده إلى صاحبه إما في نهاية مدة الحق، وإما عند موت المنتفع، إلا أن هذا الأمر يتعارض تماماً مع طبيعة التملك الزمني بنظام اقتسام الوقت، حيث أنه يمكن أن يكون مؤبداً، ولا تقتصر مدته على حياة المتعاقد، فقد تمتد لخلفه العام والخاص، فهو ملك يورث، ولا يلتزم المتعاقد برد الملك إلى صاحبه طالما أنه ملتزم بالشروط وبجميع الالتزامات التي رتبها عليه العقد. ولعل هذا أهم ما يميز حق الانتفاع عن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، حيث أن الأخير لا ينتهي بموت صاحب الحق فيه، ويمكن أن ينتقل إلى ورثته، وتعتمد الكثير من الشركات المستثمرة في مجال التملك الزمني إلى تسويق هذه الفكرة باعتبارها ميزة وحافز يشجع المتعاقد المستفيد على الإقدام والتعاقد على شراء الحصة الزمنية، باعتبار هذا النوع من العلاقات القانونية مختلف ومتميز عن حق الانتفاع رغم اقتراب الفكرتين من بعضهما.

ومن ناحية أخرى، لا يقتصر حق الانتفاع على العقارات وحدها، بل يمتد للمنقولات، فقد تكون الأخيرة محلاً لحق الانتفاع، فهل ينطبق هذا الأمر على تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت؟ والإجابة هنا واضحة تماماً بالنفي، ويستوي في ذلك المنقول المادي والمعنوي، كحق المؤلف وحق المخترع، أضف إلى ذلك أن حق الانتفاع يمكن أن يرد على المجموع من المال

(1) سوار، الحقوق العينية الأصلية، مطابع الأديب، دمشق، 1969، ص 570.

(2) فقد قضت محكمة النقض المصرية بأن : " لما كانت المادة 558 من القانون المدني قد عرفت عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء مدة معينة لقاء أجر معلوم، فإنه قد يلتبس بعقد تقرير حق الانتفاع و مقابله، باعتبار أن كلاً من المنتفع و المستأجر ينتفع بشيء لا يملكه مدة معينة لقاء جعل من المال، إلا أن حق الانتفاع حق عيني يلزم تسجيله فتصبح للمنتفع سلطة على الشيء المنتفع به دون وساطة مالك الرقبة، في حين أن حق المستأجر بطبيعته حق شخصي يجعل المستأجر دائناً للمؤجر بالانتفاع بالعين المؤجرة، و القاعدة العامة أن موت المستأجر لا ينهي عقد الإيجار، بل تنتقل الحقوق و الالتزامات الناشئة عنه إلى ورثته، وذلك بخلاف عقد الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع طبقاً للمادة 1/993 من القانون المدني حتى قبل انقضاء الأجل المعين له لما ينطوي عليه من انتقاص من حق الملكية.... الطعن رقم 4741 لسنة 71 ق - جلسة 2009/4/28.

(3) نقض مدني مصري، الطعن رقم (8583) لسنة 66 قضائية، جلسة 1998/04/15، مجموعة المكتب الفني 49، ج 1، ص 322.

(كالمتجر والتركة). والناظر بإمعان لهذين النظامين القانونيين يجد هناك اختلافاً جوهرياً آخر بين حق الانتفاع والتملك الزمني بنظام اقتسام الوقت، لاسيما أن الأخير لا يرد إلا على العقارات دون المنقولات بما يؤكد وجود فرق واضح بينهما. فضلاً على ما تقدم، فإن حق الانتفاع حق مؤقت، ويعتبر قيداً حقيقياً على حرية تداول الأموال والتصرف فيها، فالمنتفع لا يستطيع التصرف في الشيء لكونه لا يملك الرقبة، كما أن مالك الرقبة لا يستطيع التصرف فيها وحدها دون منفعتها، لأنه ليس من السهل العثور على مشترٍ يقبل شراء العقار أو الشيء الذي تقرر عليه حق الانتفاع. ولعل هذه هي الحكمة من تقييد المشرع لهذا الحق ببقائه فترة حياة المنتفع، فيعود الانتفاع لمالك الرقبة -وهو العنصر الآخر من عناصر حق الملكية- بموت المنتفع، وتعود له الحرية الكاملة في التصرف في ملكه. وهذا أيضاً يخالف التملك الزمني، حيث أن المتعاقد أو المستفيد يمكنه التصرف بهذا الحق وقتما يشاء، طالما التزم بالشروط التعاقدية المنفق عليها بين الطرفين، وكان الاتفاق الرضائي لا يمنع من ذلك ولا يقيد.

والواقع أن هذا الرأي -رغم وجاهته- يخالف ما انتهى إليه رأي في الفقه⁽¹⁾ من اعتبار عقد التملك الزمني عبارة عن ملكية حصة شائعة، أو حق الانتفاع بوحدة سكنية أو حق استعمال الوحدة السكنية⁽²⁾. وأخيراً تجدر الإشارة إلى أن مجمع الفقه الإسلامي الدولي⁽³⁾ المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقدة في دورته الثامنة عشرة (2007) قرر وهو بصدد تكييفه لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، قرر أن التملك الزمني المشترك ينقسم إلى قسمين هما:

الأول: تملك تام (للعين والمنفعة) بشراء حصة شائعة بعقد البيع للانتفاع المشترك في مدد متعاقبة.

الثاني: تملك ناقص (للمنفعة فقط) باستئجار حصة شائعة من المنفعة بعقد إيجار بهدف الانتفاع المشترك في مدد متعاقبة. ولا شك أن هذه وجهة نظر أخرى تجعل مهمة وضع تكييف دقيق للتملك الزمني بحاجة إلى مزيداً من البحث والتدقيق كما سنرى فيما بعد.

ثالثاً - تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت والمهياة: تنقسم المهياة إلى نوعان، مهياة زمانية ومهياة مكانية، والمقصود للعرض والدراسة في هذه المقام هي المهياة الزمانية، لأنها الأقرب والأكثر شبيهاً مع التملك الزمني، لذا تعرض لها الباحث بشيء من التفصيل، بينما تعرض للمهياة الكمانية على نحو من الإيجاز، بما يناسب الغرض من البحث. المقصود بالمهياة الزمانية: المهياة الزمانية هي تناوب الشركاء بالانتفاع بجميع المال المشترك، بمدد تتناسب مع حصته في هذا المال. وقد نصت المادة (974) من القانون المدني الفلسطيني رقم (4) لسنة 2012، على أنه "يجوز أن تكون قسمة المهياة بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك كل منهم لمدة محددة تتناسب مع حصته"⁽⁴⁾.

كما ورد في مجلة الأحكام العدلية، وتحديداً في نص المادة (1174) منها بأن "المهياة هي قسمة المنافع". ففي المهياة الزمانية يتم مبادلة المنفعة بالمنفعة عن طريق التساوي بين الشركاء في الانتفاع بالمال الشائع كله، فيحصل الشريك في نوبته على نصيب باقي الشركاء في منفعتهم بالمال الشائع، في مقابل حصول شركائه، كل في نوبته على نصيبه هو في منفعته بالمال. أما في المهياة الكمانية يتم التبادل بين المنافع عن طريق انتفاع الشريك بجزء مفرز من المال الشائع، وفي مقابل ذلك يحصل هذا الشريك على نصيب الشركاء الآخرين في منفعة هذا الجزء، في مقابل حصول الشركاء الآخرين على نصيبه في منفعة الأجزاء المفرزة الأخرى من المال محل المهياة في ذات الوقت.

(1) سلامة، السياحة والعقود الدولية الجديدة، م3، ع2، ص20 وما بعدها.

(2) المرجع السابق، م3، ع2، ص23 وما بعدها.

(3) قرار رقم: 170 (8-18) مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشرة المنعقدة في ماليزيا في عام 2007م، المنشور على موقع مجمع الفقه الدولي الإسلامي: <http://www.iifa-aifi.org/2257.html>.

(4) ويقابلها نص المادة 1176 من مجلة الأحكام العدلية، والمادة 847 من القانون المدني المصري، والمادة 1055 من القانون المدني الأردني.

وباستعراض أهم خصائص المهايأة المكانية، نجد أن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت يختلف تماماً عن المهايأة المكانية، فالأخيرة - وإن كانت تتضمن الانتفاع بالحصصة بشكل تام- إلا أنها تكون في مقابل انتفاع الشريك بحصصة مكانية أخرى في نفس الوقت (كمقابل)، وهذا أمر لم يقل به أحد في التملك الزمني لا من قريب ولا من بعيد، والمقابل في التملك الزمني يكون نقدياً في السواد الأعظم من الحالات.

ومن جانب آخر، فإن مدة المهايأة الزمانية لا بد أن يتفق عليها الشركاء بينهم، ويمكن أن يتفقوا كذلك على من يبدأ بالانتفاع أولاً، وهذا الأمر لا يتحقق في التملك الزمني. كما أن مجلة الأحكام العدلية حددت دورها مبدأً يتم من خلاله تحديد أو اختيار الشريك الذي يبدأ بالانتفاع أولاً، وذلك من خلال إجراء القرعة بين الشركاء لمعرفة من سيبدأ بالانتفاع، وفقاً لنص المادة 1180 منها. وهذا الأمر أيضاً لا يمكن تصوره في تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، فلا يوجد أي اتفاق بين الشركاء على المدد التي سينتفع بها الشريك الآخر، بل إن الأمر مناط بإرادته وحدها، وبمقدار المقابل أو الثمن الذي سيدفعه المتعاقد في مقابل الحصول على تملك حصصة زمنية معينة-والذي دائماً ما يكون نقدياً-.

كما أن نظام القرعة -وإن كان يمكن إعماله في التملك الزمني- إلا أنه غير مطبق من الناحية العملية، كما أن النتائج التي تنجم عنه تكون غير مناسبة وغير مرضية للمتعاملين، وقد تكون مدعاة لإحجام المتعاقدين عن التعامل بنظام التملك الزمني، سيما أن المدة التملكية للحصصة قد تقع في غير الوقت الذي يناسب المتعاقد أو المستفيد، كأن تكون في بداية العام الدراسي أو نهاية موسم الصيف أو الأعياد على سبيل المثال، ومن ثم يكون من شأنها أن تقيد انتفاع المتعاقد المستفيد في ملكه، وبذلك فأنا نجد أن التملك الزمني يختلف عن المهايأة الزمنية في محور جوهري.

والأكثر من ذلك، أن قسمة المهايأة تخضع من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير، ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم، وطرق الإثبات، لأحكام عقد الإيجار، مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة⁽¹⁾. فالمشرع الفلسطيني قرر سريان أحكام عقد الإيجار على قسمة المهايأة بنوعيتها، الزمانية والمكانية، فقسمة المهايأة هي بالأصل مبادلة منفعة بمنفعة. وبالتالي يسري عليها أحكام عقد الإيجار، والتي يمكن تسليط الضوء على أهم تلك الأحكام فيما يلي :

1- من حيث حقوق والتزامات المنتهيين : بموجب أحكام المهايأة يصبح كل واحد من الشركاء، بحكم المؤجر والمستأجر في مواجهة الآخر.

2- من حيث الإثبات : تخضع المهايأة إلى القواعد العامة في الإثبات التي يخضع لها عقد الإيجار.

3- من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير :

الغير هو كل من يتلقى ملكية المال الشائع كالمشتري، حيث يصبح -بعد أن تنتقل له الملكية- خلفاً خاصاً للبائع، وحتى يتسنى للشركاء الذين اتفقوا على المهايأة الاحتجاج بها في مواجهة المالك الجديد للمال (الغير) يجب أن تكون المهايأة ثابتة التاريخ، وسابقة لتاريخ عقد البيع، وذلك وفقاً لأحكام قواعد الاستخلاف الخاص في الحقوق.

وباستعراض الفروق والأحكام السابقة، نجد أنه لا يمكن إخضاع التملك الزمني لأحكام المهايأة المكانية أو الزمانية، فجل أحكامها بنص القانوني تتماشى مع أحكام عقد الإيجار، وهو أمر غير مقبول من حيث الطبيعة القانونية أو النتيجة، ويحتاج إلى مزيد من التعمق والبحث لبيان الفروق، وهذا ما نسلط عليه الضوء بمزيد من التوضيح والبيان فيما يلي.

رابعاً - تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت وعقد الإيجار :

(1) نص المادة (975) من القانون المدني الفلسطيني رقم 4 لسنة 2012م، ويقابلها نص المادة 1174 من مجلة الأحكام العدلية، والمادة 1179 منها، وكذلك المادة 848 من القانون المدني المصري، والمادة 1056 من القانون المدني الأردني.

عرف المشرع الفلسطيني عقد الإيجار بأنه " عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"⁽¹⁾. كما عرفت المادة (405) من مجلة الأحكام العدلية عقد الإيجار بأنه: " بيع المنفعة المعلومة بعوض معلوم".

كما عرفته محكمة النقض المصرية بدورها بأنه: "التزام المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفعه المستأجر"⁽²⁾.

من خلال التعريفات السابقة، يتبين أن عقد الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يُمكن المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل بدل ما يلتزم به المستأجر. وهذا أمر من الجلي تماماً أنه يخالف الطبيعة الخاصة بالتملك الزمني، فالأخير لا يوجد به مؤجر ولا مستأجر، وهذا من الناحية الشكلية، كما أن التملك الزمني لا يقتصر على مدة معينة- ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك- كما أن المقابل يكون على صورة ثمن، وليس أجرة منجمة لأشهر أو أسابيع أو أيام على غرار عقد الإيجار، ما لم يتفق الأطراف على تقسيط معين للثمن بطبيعة الحال. وأخيراً فإن عقد الإيجار يعتبر من العقود التي ترتب حقوقاً شخصية، بيد أن التملك الزمني لا يرتب حقوقاً شخصية لا يمكن للدائن الحصول على حقه بموجبها إلا من خلال المدين، وإنما هو حق عيني يرد على عقار، ويمكن أن يورث، يجب على المستأجر إعادة العين المؤجرة في نهاية مدة التعاقد. وعليه، فإن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت ليس إيجاراً، وهذا فضلاً عن أن عقد الإيجار قد يرد على العقار وعلى المنقول على حد سواء كما سبق أن ذكرنا، وهذا أمر يخالف طبيعة تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت.

وعلى الرغم من أن التملك الزمني يشبه حق المنتفع وحق المستأجر لدرجة قد تجعل أي منهم يلتبس بالآخر، وذلك من زاوية أن كل من المنتفع والمستأجر ينتفع بشيء لا يملكه ولمدة معينة⁽³⁾، -على اعتبار الإيجار والانتفاع لا يتعلقان بملكية الرقبة- إلا أنهما يختلفان عن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في هذه الجزئية، حيث يُعد تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت مالكاً لها، إلا أن ملكيته معلقة على شرط أو شروط بحيث يكون من شأنها فسخ العقد، سيما إذا أخل مالك الحصص بالشروط أو الالتزامات الواردة في عقد نقل ملكية الحصص الزمنية، كأن يمتنع عن دفع الثمن أو يتخلف عن أداء الالتزامات والمصاريف المترتبة عليه، أو يتأخر عن أدائها لفترة معينة متفق عليها، أو لا يمكن للمتعاقدين أن يتغاضى عنها ويتسامح فيها وفق القواعد العامة. كما أن حق الانتفاع لا يتضمن سوى التزاماً عاماً على عاتق مالك الرقبة، هو أن يترك صاحب حق الانتفاع ينتفع بالشيء محل الحق، ولذلك فإن أهم ما يميز حق الانتفاع وتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت عن الإيجار بصفة أساسية هو أن المتملك أو المنتفع إنما يستفيد بالشيء محل الانتفاع دون وساطة صاحبه (حق عيني)، أما المستأجر فلا يتسنى له هذا الانتفاع إلا بواسطة المؤجر للشئ (حق شخصي). ناهيك أن حق الانتفاع قد يكون بعوض أو بدون، أم تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، فيعتبر من عقود المعاوضات، والتي ترتب التزامات متقابلة في ذم المتعاقدين، على غرار عقد البيع والإيجار... الخ.

خامساً - تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت وعقد البيع :

البيع هو أن يتحصل المشتري على الشيء المبيع في مقابل الثمن الذي يدفعه للبائع، غير أن المشتري لا يتمكن من المبيع وحيازته تامة وسليمة، إلا إذا قام البائع بعمل ما شأنه تمليك هذا المبيع للمشتري، وتمكينه من التصرف فيه، مع امتناعه عن كل عمل يحول دون تصرف المشتري في المبيع، مع ضمان عدم التعرض له من الناحية المادية والقانونية.

(1) المادة (604) من القانون المدني الفلسطيني، يقابلها وبذات الصياغة المادة 558 من القانون المدني المصري.

(2) نقض مدني مصري، جلسة 2001/4/8م، الطعن رقم 4279 لسنة 63 ق، مجلة المحاماة، العدد الثاني، 2002م، القاعدة رقم 16، ص 133.

(3) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني في الحيابة المكسبة للملكية ودعاوى الحيابة وحق الانتفاع وحق الارتفاق، الطبعة الثانية 1993، ص 1627، 1626.

وغني عن البيان، أنه بمقتضى العقد يكون البائع ملزماً بتسليم المبيع وضمان عدم التعرض والاستحقاق، وكذلك ضمان العيوب الخفية للمشتري⁽¹⁾. فيمتاز عقد البيع بأنه عقد ملزم للجانبين، أي بوجود طرفين بائع ومشتري، بحيث يرتب التزامات متقابلة في ذمة كليهما، كما أن عقد البيع كأصل عام يُعدّ عقداً فورياً ولا يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً فيه. فالبائع - بدوره - يلتزم بنقل ملكية أحد الأشياء أو أحد الحقوق المالية التي يملكها، والمشتري يلتزم بدفع الثمن للبائع. وعقد البيع - كما سبق الذكر - من عقود المعاوضة لابد فيه من مقابل، والمقابل يكون دائماً نقدياً، فهو يختلف عن عقد المقايضة، وعقد الهبة، ونقل الملكية يكون فيه مؤبداً وغير قابل للعودة للبائع - كأصل عام - طالما أن المشتري التزم بالشروط المتفق عليها، ولا يترتب على المشتري - بعد البيع - للبائع أي مصاريف أو رسوم دورية أو إضافية، وهذا الأمر يخالف روح ومضمون تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، الذي بدوره يتضمن العديد من الالتزامات الدورية من هذا القبيل.

وعلى صعيد آخر، يجب أن يكون الثمن جدياً لا صورياً ولا تافهاً ولا بخساً، كما يعدّ عقد البيع من العقود الرضائية حيث تكفي لانعقاده إرادة البائع مع إرادة المشتري، فالقانون لم يشترط لانعقاده أن تفرغ في شكل معين، وعلى وجه الخصوص بالنسبة للمنقولات، ومن ثم فهو من العقود التي تتعدّد بتراضي الطرفين البائع والمشتري. أما تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت فهو لابد أن يكون مكتوباً حتى يعترف به القانون ويرتب آثاره، فإذا كان عقد البيع عقاراً من العقارات أو أحد الحقوق العينية الأصلية، فإن العقد لا ينقل الملكية وإنما يتأخر هذا الأثر إلى أن يتم اتخاذ إجراءات التسجيل والقيّد. فهو من وجهة نظر الباحث أقرب ما يكون للعقد الشكلي من العقد الرضائي، على غرار عقد بيع العقار في العديد من الأنظمة القانونية المقارنة.

والواقع أن عقد البيع يرد على الأشياء العقارية والمنقولة، وبالتالي يصح أن يكون محله حقا من الحقوق العينية الأصلية، كحق انتفاع أو حق ارتفاق، كما يجوز أن يكون محله حقا من الحقوق المالية الشخصية كما في (حوالة الحق)، وكذلك يجوز أن يكون محله الحقوق الذهنية (الملكية الأدبية والفنية والصناعية)، وهذا الأمر غير ممكن في عقود التملك الزمني، كما أن عقد البيع يُعتبر بالنسبة للبائع بيعاً، وبالنسبة للمشتري شراء، ولقد كان الرومان قديماً يراعون هذا التكييف المركب لعقد البيع فيسمونه الشراء والبيع. وعلى الرغم من التشابه الكبير بين عقد البيع وتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، إلا أنه هناك العديد من الفروقات التي تجعل كل منهما أمراً مختلفاً، وله مميزات تميزه عن الآخر.

وصفوة القول، أن عقد البيع يرد على العقارات والمنقولات على حد سواء، بينما تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت لا يرد إلا على العقارات فقط. كما أن عقد البيع عقد رضائي ما لم ينص القانون على الشكلية أو يتفق الأطراف على خلاف ذلك، بينما تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت هو عقد شكلي يلزم كتابته على أقل تقدير. وأخيراً فإن عقد البيع لا يرتب التزامات ومصروفات دورية أخرى، فالالتزامات المشتري تنتهي بإتمام كامل الثمن، وهو أمر غير متصور في التملك الزمني حيث يظل المتعاقد المستفيد ملتزم بدفع جميع المصاريف والاستهلاكات الدورية المختلفة، وأي صيانة ترد على الحصّة محل التعاقد.

والأكثر من ذلك - ومن الناحية الشكلية - أن عقد البيع يعتبر من العقود المسماة، بل من أهم وأشهر العقود المسماة، بينما تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت ليس من العقود المسماة، ولم يخصه المشرع بنظام قانوني معين، ولم ينظم أحكامه، وإن كان الباحث يأمل من المشرع الفلسطيني أن يتدارك ذلك في المستقبل القريب بإذن الله، وأن يواكب التطورات الدولية والاستثمارية والسياحية، من خلال خص هذا النوع من أنواع العقود والتصرفات بقانون معين، وتنظيم أحكامها على غرار العقود المسماة المشهورة كالبيع والإيجار والهبة وغيرها، لتنظيم الأمر بشكل شمولي، ولتعميم الفوائد العملية والقانونية على جميع الصّعد.

(1) كلوب، موجز الأحكام العامة لعقد البيع، الطبعة الأولى، 2015، ص 211 وما بعدها.

وخلاصة القول، نرى بأن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، لا يعتبر بيعاً، وإن اقتربت أحكامه من عقد البيع، ولا يعد إيجاراً لوجود العديد من الفروقات الجوهرية بينهما، ولا هو بحق انتفاع، كما يختلف عن المهياة بنوعيتها اختلافاً واضحاً، فقد بيّنا فيما سبق إلى وجود العديد من التباينات فيما بينهما.

ويرى الباحث، أن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت هو نظام تعاقدية من نوع خاص، يحتاج إلى تشريع خاص ومستقل، وأنظمة ولوائح خاصة تحكمه، وقرارات دورية تنظم أحكامه، بحيث يرقى هذا التقنين التشريعي إلى مصاف العقود المسماة التي أضحت اليوم على درجة كبيرة من الأهمية بين جمهور المتعاقدين، مما حدا بالمشرع إلى الاضطلاع بدوره الدستوري والتشريعي، والقيام بإصدار العديد من التشريعات الخاصة لمثل هذه الأنواع من العقود، على غرار عقود الإيجار وعقود العمل وعقود التجارة، وغيرها من التشريعات التي تنظم أحكام العقود المسماة على اختلاف أنواعها، والتي انبثقت عن القانون المدني كأصل عام.

المبحث الثالث

التطور التشريعي والتاريخي لنظام تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت

تعرض الباحث في هذا المبحث للتطور التشريعي والتاريخي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في الدول الأجنبية كفرنسا وبريطانيا وأمريكا، ثم تناول التطور التشريعي له في الدول العربية كمصر والأردن، وأخيراً تعرض للواقع التشريعي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في فلسطين، وذلك على النحو الآتي :

المطلب الأول

التطور التشريعي والتاريخي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في الدول الأجنبية

الفرع الأول - التطور التشريعي والتاريخي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في فرنسا :

في عمق القارة الأوروبية، وتحديداً في أواسط 1960م ظهر التملك بنظام اقتسام الوقت في منتجع أو مصيف بجبال الألب الفرنسية، ونظراً لاحتياج السياح لموقع دائم للإقامة فيه في فصل التزلج، طبق مالك المصيف (نظام اقتسام الوقت) وجذب أكبر عدد من السياح، وانتهى الأمر باستقرار فكرة مفادها إقرار عدد من المستفيدين بحق استعمال الغرف لفترة زمنية محددة، بدلاً من أن يبيع المكان أو الغرفة لشخص واحد بمبلغ باهظ، ويمتلكه ملكية تامة، وما لبث أن حوّل نظام نزله الصغير إلى هذا النوع من التملك، وكانت فكرة وبداية ناجحة، وبقي هو المالك الوحيد للعقار (الفندق) مع استمرار حصوله على المال جراء استثماره، وكانت إيذاناً ببدء صناعة جديدة في عالم السياحة⁽¹⁾.

والواقع أن التملك الزمني نشأ في فرنسا وبشكل عملي وملحوظ، في العشرين من إبريل سنة 1967م بواسطة شركة تسمى "شركة مارسيليا"، حيث قدمت في سوق السياحة عرضاً مميزاً كان شعاره "لا تستأجر الغرفة لكن اشترِ الفندق فهو أقل ثمناً"، ومنذ ذلك اليوم تعددت المسميات التجارية لتسويق هذا النظام، واختلقت الصيغ التعاقدية المحددة للطبيعة القانونية للتعاقد، ولحقوق المستفيدين من هذا النظام في فرنسا⁽²⁾، وبدأت الانطلاقة العملية والقانونية لهذا النظام الجديد، وسن التشريعات واللوائح القانونية الناظمة لهذا النوع المستحدث من التعاملات.

الفرع الثاني - التطور التشريعي والتاريخي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في بريطانيا وأمريكا :

أولاً - التطور التشريعي والتاريخي لعقد اقتسام الوقت في بريطانيا :

(1) أبو سليمان، عقد التملك الزمني. مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، بدون سنة نشر ص 2.

(2) جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة بالوقت "Time share"، بدون مكان طبع، 1997، ص 4.

بدأ أول استخدام لنظام اقتسام الوقت في المملكة المتحدة في اسكتلندا عام 1957م من قبل شركات بريطانية خاصة⁽¹⁾، وفي ذلك الوقت كانت تقوم فكرة النظام على نظام خاص للتعامل على الحصص الزمنية المخصصة لقضاء العطلات، وكان يطلق عليها اسم (النادي الأمين)، وهو عبارة عن نادٍ يجتمع في عضويته المستفيدين من أصحاب الحقوق في الإقامة، على أن يتم اختيار شخص موثوق منهم يقوم على إدارة ملكية العقارات، وذلك لضمان حقوقهم، ويطلق على هذا الشخص اسم "الأمين"⁽²⁾. وتتخلص فكرة نظام الأمين، بأن يقوم المستثمر ببناء العقارات والمرافق المخصصة لقضاء العطلات، الذي تعرف باسم منتجج (Resort)، وبعد إتمام عملية البناء يتم نقل ملكية هذه العقارات بشكل مؤقت إلى الأمين، ومن خلال عقد خاص يسمى "بعقد اتفاق الثقة"⁽³⁾.

وبعد هذه المرحلة، يقوم الأمين بحيازة الملكية عن طريق شركته أو عن طريق أحد فروعها، وغالباً ما تكون من قبيل شركات الشخص الواحد، بحيث يكون الأمين - شخصاً واحداً - هو الشريك الوحيد، ويقوم المستثمر بتحديد شروط إشراف الأمين على المنتجج السياحي، ويعين التصرفات التي يمارسها على العقار، بحيث يقوم بذلك الأمين عن طريق شركتان، وأولاهما تكون متخصصة في التسويق، بحيث تتولى عملية تسويق الحصص الزمنية التي تتعلق بالإقامة، بينما تمارس الشركة الثانية الإدارة على الموقع السياحي ضمن مجموعة أعماله، ويؤسس الأمين نادٍ ينضم إليه أصحاب الحقوق في الحصص الزمنية التي يتم بيعها للمستفيدين.

ويعقب ذلك، أن يقوم الأمين بنقل كافة حقوق الإقامة منه إلى شركة التسويق باعتبارها عضواً في النادي، وتلتزم الأخيرة بتسويق حقوق الإقامة، وتقوم بوضع حقوق الإقامة تحت تصرف المستفيدين، والذين أصبحوا أعضاء في النادي، ويمنحون شهادة بعضوية النادي سيوقعها الأعضاء المؤسسون، مما يخولهم حق الإقامة من خلال هذه العضوية⁽⁴⁾ بعد تمام جميع الإجراءات والاشتراطات المطلوبة.

وبعد استقرار التعامل بهذا النظام في بريطانيا على أرض الواقع وبعد انتهاء عقد الخمسينات، بدأت عجلة التطوير تخط طريقها بقوة، وصدرت العديد من القوانين والأنظمة الداعمة لهذا الإطار الاستثماري الجديد، مما حدا بنظام التملك الزمني من أن يكون في طليعة التطور التشريعي في تلك الحقبة.

ثانياً - التطور التشريعي والتاريخي لعقد اقتسام الوقت في الولايات المتحدة الأمريكية :

بدأ التملك الزمني مراحل الأولى في الولايات المتحدة عام 1969م، وكان ذلك بصدد تسويق المنتجات السياحية التي أصابها الركود، نظراً لارتفاع أسعار البترول في تلك الفترة، وزيادة حجم التضخم، وإحجام الأفراد عن الشراء، مع توافر عدد

(1) صاحب، عقد المشاركة الزمنية التائم شير، مجلة رسالة الحقوق، العدد الأول، 2010، ص 192 وما بعدها.

(2) ويعرف الأمين بأنه الرقيب على حسن سير النظام ورقابة قواعده وحماية مصالح أعضاء النادي أصحاب حقوق الإقامة، ويمثل صفة مالك العقار بكافة عناصره، وهو الحارس على الأموال التي يدفعها الراغبون في الانضمام إلى النادي والحصول على حق الإقامة، حتى يتم نقل هذه الحقوق إليهم بصفة نهائية، وهو صاحب سلطة الإدارة والتصرف في الأموال التي نقلت إليه ملكيتها من خلال نظام الثقة، ويمثل موقع سلطة مستقلة عن المستثمر الذي يفقد كافة سلطاته على العقارات وعلى إدارة المشروع بمجرد إبرام عقد الثقة، ويتمتع الأمين باستقلالية عن باقي أعضاء النادي ولا يخضع لرقابتهم، ولكن يخضع لرقابة القاضي المختص، ويلتزم بحدود. الغزالي، محمد محمد، (2008) التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت " التائم شير" المشاركة الزمنية" التائم شير" وحقوق الارتفاع بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر، جامعة الأزهر ص 9.

(2) نظام الثقة : هو نظام مميز عرف في القانون الإنجليزي تعتبر الثقة فيه حجر الزاوية ولم يعرف في القانون اللاتيني ولم تعرفه النظم القانونية في فرنسا ومصر وبلجيكا ويتميز بطول مدة التأجير ويجمع فيه الأمين بين صفة الوكيل والمالك عن طريق الحيازة وصفة الأمين على الأموال التي يتم دفعها كعضوية للنادي والتي تخول حق الإقامة، نقلاً عن جميعي، حسن عبد الباسط، مرجع سابق، ص 9.

(3) جميعي، مرجع سابق، ص 10.

كبير من المنتجات السياحية، فعمدت الكثير من المؤسسات إلى اتباع نظام اقتسام الوقت للتخفيف من حدة المشكلة الاقتصادية آنذاك، وكسر حالة الكساد.

ولعل أهم المنظمات أو الشركات الدولية التي اشتهرت بهذا النهج في أمريكا في ذلك الحين هو "اتحاد راجاتز" (Ragtag Associates) وهي شركة دولية أسست في 1974م، وتعمل على دراسة وتسويق العقارات السياحية، وتقوم بدراسة المؤثرات والمتغيرات التي تحدث في السوق السياحية، وتعطي النصائح لزبائنها بشأن مشاريعهم، وقد رفعت في حينه شعاراً جذاباً فحواه "أنا نقود الزبون لكننا لا نسيطر على عملية اتخاذ قراره" ومن هنا نشأت فكرة توزيع تكاليف الوحدة على أكثر من فرد، وتوزيع الانتفاع بالمقابل.

وفي الحقيقة، كان الحدث الأهم في تلك الفترة، هو إنشاء أول شركة تبادل عالمية (RCL) في 1974م، حيث تم اعتبارها الشركة الرائدة عالمياً في نظام تبادل العطلات، وأسست باسم "منتجع الوحدات السكنية الدولية"، وذلك لتسهيل التبادل بين أصحاب الوحدات السكنية والسياح، فكان لها فضل السبق في انتشار صناعة اقتسام الوقت في أمريكا، وتم افتتاح أكثر من فرع لها في معظم دول العالم في الفترة ما بين 1974 - 2001م وقد تم افتتاح أول فرع لها خارج أمريكا في المكسيك وتحديداً في عام 1976م، وما لبثت عملية التطوير التشريعي في أمريكا بالتبلور والتطور، حتى وصلت الأنظمة والتشريعات الأمريكية من الاستقرار والتطور لما هي عليه اليوم.

المطلب الثاني

التطور التشريعي والتاريخي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في الدول العربية

أولاً - التطور التشريعي والتاريخي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في مصر:

رغم انتشار عقد اقتسام الوقت في العالم بأسره، واستقرار وجوده وتنظيمه على ما يزيد عن 50 عاماً، إلا أنه يعتبر نظاماً مستحدثاً وليداً في المنطقة العربية، فدخل نظام تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت إلى مصر في عام 1986م، عندما قامت إحدى حدى الشركات ببيع حق الانتفاع لمدة معينة، وتقدر بـ "سنة" لعدد معين من الوحدات الموجودة في إحدى القرى السياحية المصرية، خلال فترة زمنية محددة من كل 14 سنة، وتعد قرية (المرجان بفايد) أول قرية سياحية تطبق نظام اقتسام الوقت، إلا أن هذا المشروع ذو طابع محلي، ولم يتفرع ليأخذ الطابع الدولي أو يرقى إلى نظام التبادل الدولي⁽¹⁾. وما لبث أن دخل التطور التشريعي على الخط، فقامت وزارة السياحة المصرية بوضع نظام خاص بكيفية تنظيم تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، ووضعت شروط لإدارة اقتسام الوقت، ومنعت إنشاء أو إدارة المنشآت الفندقية التي تدار بهذا النظام إلا بترخيص من وزارة السياحة بقرار رقم 181 لعام 1973م، حيث نص القرار صراحة على أنه "لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي إنشاء أو إدارة المنشآت التي تدار بنظام اقتسام الوقت إلا بعد حصوله على ترخيص بذلك من الجهة المختصة في وزارة السياحة بعد استيفائه كافة الإجراءات والشروط اللازمة لذلك".

وفي عام 1987م أخذ يظهر البعد الدولي لنظام اقتسام الوقت في مصر، ووجدت أول قرية سياحية تعتمد نظام اقتسام الوقت على المستوى الدولي⁽²⁾ وانضمت شركة أنار (NR) لعضوية شركة التبادل العالمية (RCL)، ومنذ ذلك الوقت، ازدادت المشاريع السياحية في مصر التي تتعامل بنظام التبادل الداخلي والدولي.

ومع تأخر التنظيم القانوني لنظام اقتسام الوقت -رغم تطبيقه العملي في أواخر الثمانينات- فقد صدر قانون من المشرع المصري رقم (96) لسنة 1996، حيث قيّد المنشآت الفندقية التي تقوم على إنشاء أو إدارة اقتسام الوقت في التعامل بالحصص

(1) محاسنة، عقد اقتسام الوقت (Time Share) دراسة قانونية في القانون الأردني والقوانين المقارنة، جامعة اليرموك، 2007، ص8.

(1) عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية (الشركات السياحية التنظيم القانوني للإرشاد السياحي نظام اقتسام الوقت في مصر) القاهرة، 1998، ص

الزمنية، وقصر هذا التعامل على نمطين وحيدين هما عقد الأيجار طويل المدة، ونظام تقرير حق الانتفاع بالوحدات العقارية للمستفيدين من النظام. وعلى الرغم من صدور هذا القانون، إلا أن تنظيم اقتسام في مصر يحتاج إلى تنظيم قانوني أكثر تطوراً تفصيلاً، مع ضرورة تشريع قواعد خاصة لحماية المستفيدين والمتعاقدين بهذا النظام، بحيث تكون أكثر أماناً وانضباطاً⁽¹⁾. وأعتب ذلك، صدور القرار الوزاري رقم (477) لسنة 2005م الخاص باعتماد عقد نموذجي لبيع حصة بنظام المشاركة بالوقت، ونص على كافة الإجراءات والبيانات والحقوق والالتزامات الواجبة على جميع أطراف التعاقد، كما صدر القرار الوزاري رقم (257) لسنة 2006، والذي يحدد وينظم ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت، لتلافي أي نقص حاصل في الجوانب القانونية والتنظيمية، ولتنظيم تسويق وحدات اقتسام الوقت، وحفظ حقوق العملاء تجاه الشركات، باعتبار اقتسام الوقت يخرج عن نطاق حق الانتفاع العقاري الوارد في القانون المدني المصري، ولا طاقة للقواعد العامة في القانون وحدها تنظيم تلك التشعبات والمسائل.

ثانياً - التطور التشريعي التاريخي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في الأردن :

ظهر نظام تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في المملكة الأردنية الهاشمية بداية عام 2006م، أي منذ قرابة اثني عشر عاماً، وذلك رغم أنه نظام منتشر عالمياً منذ عشرات السنين، ويعدُّ من العقود الشائعة والمعروفة عالمياً منذ أمد بعيد. ولاشك أن هذا النظام أخذ حيزاً واسعاً من الجدل في العالم ككل - وذلك بسبب وضعه القانوني - وفي المملكة الأردنية الهاشمية على وجه الخصوص، بما أتبعه ذلك - وبمجرد أن وصل هذا النظام إلى المملكة - من ضرورة تنظيم طريقة التعامل مع هذا النظام، على غرار الدول المتقدمة، كونه نظام حديث الطرح محلياً، بل ويعاب عليه أنه لم يلق في الأردن أي رواج، كما أنه يُعد في طور النمو ولم ينضج بعد.

ومع ذلك، فقد بدأ هذا النظام بالانتشار في مناطق المملكة الأردنية ككل، وتحديداً في العاصمة الأردنية عمان، وبرزت العديد من الشكاوى التي ألزمت وزارة السياحة والآثار العامة الأردنية بضرورة متابعتها، وازدادت حدتها إلى أن وصلت إلى عشرات المخالفات. وكان السبب الأهم في ذلك يعود إلى النظام التسويقي السيء الذي يؤثر على التملك الزمني، ويحد من انتشاره، فضلاً على أنه كان يوجد نوع من الخوف بين المتعاملين به، فكان يعطي صداً حذر في عملية الانتشار والتطور. وبعد مرور بعض الوقت، إمعان العديد من أقطاب السياحة والاستثمار في المملكة الأردنية، وتدقيقهم لفكرة اقتسام الوقت، وجدت العديد من القطاعات السياحية أن الفكرة لا تضر بمصالحهم، ولا تتعارض معها، بل إن وجود فكرة التملك الزمني داعمة للقطاع السياحي ومحركة له. وما لبث أن عكف هؤلاء على تدعيم موقفهم بضرورة إقناع المواطن الأردني بهذه الفكرة، مع إزالة أي تأثير سلبي من ذهنه، وأضحى ضمن الثقافة السياحية في الأردن، أن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت هو حق الانتفاع لوحدة في المنشأة أو المشروع، ولمدة أول حصة زمنية من كل سنة من السنوات المتفق عليها، بموجب عقد يبرم لهذه الغاية بين المشترك والمالك مقابل ثمن معلوم يختلف باختلاف الزمن⁽²⁾.

وتشريعيًا وباعتبار هذا العقد من العقود الحديثة في الأردن - وإلى هذه اللحظة - لا يوجد تشريع متكامل ينظم الحقوق والواجبات بين المشترك والشركة السياحية، وعلى ذلك أطلق عليه البعض⁽³⁾ عبارة "عقد غير مسمى" سيما أن المشرع لم يتناوله بالتنظيم في تشريع خاص، وقد صدر نظام عام 2011م تحت مسمى نظام تملك العطلات واقتسام الوقت صادر بمقتضى المادة (7/5/2) والمادة (1/16) من قانون السياحة رقم (2) لعام 1988م.

(2) جميعي، مرجع سابق، ص 55-56.

(2) عبد الهادي، تملك العطلات واقتسام الوقت مفهوم سياحي جديد في المملكة، جريدة الدستور، 2011/4/5.

(2) سلامة، مرجع سابق ص 145.

وترتيباً على ما سبق، وتطبيقاً على الواقع في الأردن نلاحظ -ورغم كل هذه الشروط الكثيرة نسبياً- فإن الكثير من الشركات السياحية التي تتعامل باسم التايم شير لم تحصل على التراخيص اللازمة، وبذلك لا تخولها القيام بأي من الأعمال، ومن ثم فإن كثيراً من تلك الشركات تعطي وعود باطلة، وتنظم عقودها بعيداً عن التسجيل في دائرة الأراضي والتسجيل، وغني عن البيان أن كل تسجيل عقاري خارج دائرة التسجيل يعتبر باطلاً. وعلى الرغم من وجود هذا النظام، إلا أن المشرع الأردني -بدوره- لم يعالج المسائل المتعلقة بالحقوق والالتزامات لدى الطرفين، ولم يتعرض لحق المشترك في إنهاء العقد وتوثيقه، وقد أحال قرار المجلس الأعلى للسياحة المسألة على وزير السياحة، مفوضاً إياه إصدار تعليمات بشأن هذا النظام، والأهم من ذلك، أنه من -الناحية العملية في الأردن- قد تم إغلاق شعبة التايم شير دون أن يتم تعديل هذا النظام، دون أن يحقق التطور القانوني والتشريعي في هذا المجال أي ففزة تذكر.

المطلب الثالث

التطور التشريعي لتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت في فلسطين

يعتبر تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت تصرفاً وليداً في فلسطين، ولم يحظ بتنظيم تشريعي خاص لمعالجة مثل هذا النوع من التعاملات والتصرفات، ومن ثم فتخضع جميع تلك التصرفات المستحدثة للقواعد التقليدية لسائر العقود والتصرفات (القواعد العامة)، كعقد البيع وعقد الإيجار وحق الانتفاع وغيرها من العقود والتصرفات التي نظمها القانون المدني وقانون الإيجار وغيرها من القوانين الخاصة التي سنها المشرع الفلسطيني في سبيل تنظيم المعاملات المدنية والتجارية، وإرساءً للقواعد والأصول التي تحكم العقود المسماة التي تنتشر بكثافة في معاملات الناس اليومية على مدار الساعة، دون أن يخص هذا النوع من التعاملات بنظام أو بتشريع خاص، مما يعتبر فتور تشريعي، ونقص في التطور والمواكبة التشريعية على المستوى الفلسطيني للثورة التشريعية والقانونية التي تدور رحاها في العالم على مدار اليوم والساعة، مما حدا بالباحث أن يهيب بالمشرع الفلسطيني أن يتدارك هذا الأمر، ويصدر جميع التشريعات القانونية اللازمة لتنظيم هذا النوع من العلاقات القانونية والتعاملات المستحدثة، مواكبةً لروح التغيير والتطوير، ودعم الاستثمار والاستفادة على المستوى الأمثل للموارد في وطننا الحبيب فلسطين، وذلك على ضوء الإقبال المتزايد على الشاليهات والقرى والمرافق الترفيهية والسياحية والموسمية، التي تحتاج منا إلى وقفة تشريعية وقانونية مساندة حتى يتم توجيه البوصلة الاقتصادية الوطنية بالاتجاه الصحيح.

الخاتمة

لا شك في أن خاتمة كل شيء نهايته، وأن أحسن ما يُختم به الشيء أفضل، وأفضل ما يُمكن بيانه هو ما انتهينا إليه من نتائج وتوصيات يمكن الاستفادة منها، والتي يمكن إجمالها في النقاط الآتية:

أولاً - النتائج:

- 1- أن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت هو نظام تعاقدية مستحدث في المنطقة العربية عموماً، وفي فلسطين خصوصاً، وهو يصلح لغايات وأهداف سياحية ودينية ورياضية متعددة.
- 2- يُعد التملك الزمني أحد روافد الاستثمار والاستفادة المثلى للعقارات على المستوى المحلي والدولي.
- 3- أن نظام التملك الزمني يحتوي على العديد من المزايا، إلا أنه يشوبه بعض العيوب والمثالب التي تحتاج إلى معالجة تشريعية وإجرائية.
- 4- أن المشرع الفلسطيني والعديد من المشرعين العرب لم ينظموا تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت بتشريع خاص، تاركين الأمر للقواعد العامة في القانون.
- 5- أن الأنظمة العربية المقارنة التي نظمت التملك الزمني لا تزال في بداياتها وهي بحاجة للتغيير والتطوير.

- 6- أن تملك الحصص بنظام اقتسام الوقت هو عقد من طبيعة خاصة، وبالتالي يحتاج إلى تشريعات ومعالجة خاصة.
- 7- حقق التملك الزمني نجاحات عديدة في كثير من الدول الأجنبية والعربية، وحقق الكثير من الإيجابيات الاقتصادية والاستثمارية.
- 8- معظم الإخفاقات المتعلقة بعقد التملك الزمني تعود للتطبيق العملي على أرض الواقع من قبل الأفراد والشركات ولا تعود لعدم أهمية النظام أو عدم جدواه.
- 9- أن نظام تملك الحصص نظام واعد، ومن الممكن أن يلقي نجاحاً كبيراً ورواجاً في فلسطين طالما تم احتضانه وتنظيمه من الناحية التشريعية والاستثمارية.

ثانياً : التوصيات

- 1- نوصي المشرع الفلسطيني بوضع تشريع خاص بتملك الحصص بنظام اقتسام الوقت، وعدم الركون للقواعد العامة في القانون.
- 2- نوصي المشرع الفلسطيني بالاستفادة من بعض الأنظمة القانونية العربية المقارنة ذات التجربة على غرار النظام السعودي والمصري.
- 3- نوصي المشرع الفلسطيني بوضع ضمانات لحماية المتعاقدين بنظام التملك الزمني، وتوفير الحماية القانونية اللازمة للحيلولة دون وقوعهم ضحية الاحتيال والتضليل، وللحيلولة دون الإخفاق في تطوير الاستثمار في هذا المجال، وإعاقه نموه وتطوره العملي القانوني.
- 4- نوصي كل من وزارتي السياحة والاقتصاد الوطني والوزارات ذات العلاقة، بوضع اللوائح والقرارات الناظمة لهذه التعاملات، نظراً لحاجة فلسطين لها في المستقبل القريب، بحيث تشمل على ضوابط تقن عمل الشركات التي تتخبط في هذا المجال، وتحكم وتنظم تعاملاتها بشكل دقيق.
- 5- نوصي الجهات التشريعية والتنفيذية على وضع تسهيلات قانونية وإجرائية لتشجيع الشركات المحلية والأجنبية على الاستثمار في هذا المجال في فلسطين، لما في ذلك من دعم للاقتصاد وتخفيف البطالة، وتعزيز الاستفادة المثلى من الموارد العقارية الوطنية.
- 6- نوصي الوزارات المختصة والجامعات والمؤسسات ذات العلاقة بتنظيم مؤتمرات محلية ودولية، وعقد ورش عمل، وإعداد أيام دراسية وتوعوية، لتبصير الشرائح والنخب والمؤسسات الاستثمارية المختلفة بمزايا هذا النظام التعاقدية الجديد، وسبل تلافي سلبياته وعيوبه، وأهمية الاستثمار فيه.

- 22- محاسنة، نسرين (2007) عقد اقتسام الوقت (Time Share) دراسة قانونية في القانون الأردني والقوانين المقارنة، جامعة اليرموك.
- 23- المصري، رفيق يونس، (2004م) المشاركة في الوقت "Time Share"، ندوة حوار الأربعاء، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة عبد العزيز.
- 24- المصري، رفيق يونس، ندوة حوار الأربعاء بعنوان المشاركة في الوقت، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، 2004/6/16م.
- 25- ملا علو، وندي سالم حمدون، (2012) عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنة، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العدد 26.