



مجلة المنتدى الأكاديمي (العلوم الإنسانية)

المجلد (9) العدد (1) 2025

ISSN (Print): 2710-446x , ISSN (Online): 2710-4478

تاريخ التقديم: 2025/01/07 ، تاريخ القبول: 2025/01/19 ، تاريخ النشر: 2025/01/22

الوصف القانوني لعقد (الشراكة بالوقت): دراسة مقارنة

محمد بشير محمد حامد

قسم القانون، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الأسمرية الإسلامية، زليتن، ليبيا

Hamd48376@gmail.com

المستخلص

اختلف الفقهاء بين مؤيد ومعارض حول الوصف القانوني لعقد الشراكة بالوقت، فبعضهم يرى أنه حق مُقرر للمستفيد بموجب عقد الشراكة بالوقت، والبعض الآخر يرى أنه عقد مشاركة، لكن صاحب حق الإقامة يُعد طرفاً في عقد الشراكة هذا، وفي ذات الوقت يسري على الشراكة بمفهومها القانوني ما يسري على العقود المُسمّاة، ووجب أن تتوافر فيه الأركان العامة للعقود: وهي الرضا والمحلل، والسبب، بالإضافة إلى نية الاشتراك. وقد تعرض الباحث بشيءٍ من التفصيل إلى أهم خصائص عقد البيع، حيثُ ركز على أهميته ووروده ضمن معظم القوانين ويلتزم فيه البائع بنقل ملكية المبيع بالإضافة إلى فوريته، وقد انتهى الباحث في دراسته هذه إلى عدم التوافق بين الفقهاء حول تحديد الوصف القانوني لهذا العقد، وذلك بعد إجراء عدة مقارنات مع عدة عقود أخرى مُشابهة ومع بعض القوانين التي كانت مُشابهة له في الوصف والتسمية والتكييف مع القانون الليبي بدراسة قرار اللجنة الشعبية العامة للسياحة والذي اتضح من خلاله أنه يعتبر عقد بيع في بعض الأحيان، وعقدًا يرتب حق منفعة في مواضع أخرى.

الكلمات المفتاحية: العقود القانونية، البيع، الشراكة بالوقت، دراسة مقارنة.

المقدمة

يعتبر عقد الشراكة بالوقت من بين العقود ذات الصيغ والصور التعاقدية التي ظهرت حديثاً، حيث يعد وليداً لواقع تجاري فرضته سلسلة من الظروف والغايات، ومما لا شك فيه أن التطور والانفتاح الاقتصادي في شتى مجالات الحياة كان له دور فعال في وجود هذا العقد، والذي يقوم على فكرة استثمار المنشآت السياحية باستغلال الإقامة على أساس الوقت، بحيث يسمح لكل فرد بالاستمتاع والإقامة فيها مدة زمنية معينة تقدر بالأسبوع أو بالأسبوعين طوال مدة سريان العقد، والذي أحياناً تكون مدته طويلة نوعاً ما، وبهذا يكون لكل متعاقد حق الإقامة فيها لمدة أسبوع في السنة مع ترك بقية الأسابيع في السنة لمنتهجين

آخرين تقرّر لهم نفس الحق على ذات الوحدة؛ أي أن انتفاع المستفيدين يحصل بالتناوب، فهذا ينتفع بها زمنًا وذاك ينتفع بها زمنًا آخر، ومن هنا يتحقق اشتراك عدد كبير من الناس في الانتفاع والاستفادة من المنشآت السياحية، وجرت معها الغاية في استغلالها بهذه الصورة.

ولقد أخذ هذا العقد في الانتشار والانتقال من بلد إلى آخر إلى أن وصل إلى أرجاءٍ مُختلفة من الوطن العربي، الذي لاقى فيه رواجًا وازدهارًا، حيث شهدت الشركات القائمة عليه إقبالًا كبيرًا، الأمر الذي حتم معه ضرورة تنظيمه وضبطه بقانون يتكفل ببيان ماهيته؛ وذلك للحفاظ على الهدف الذي وجد من أجله، كما ساهم تعدد الصيغ التي يرد عليها هذا العقد في صعوبة المهام على المشرعين في إرساء طبيعة موحدة وشاملة لكل خصائص عقد الشراكة بالوقت ومُميزاته، الأمر الذي ثارت معه إشكاليات تحديد التزامات أطرافه، وعلى الرغم من ذلك لا نستطيع القول بأن عقد الشراكة بالوقت قد وصل إلى مرحلة استقر فيها فقهيًا، فهو لا يزال يحتاج إلى المزيد من الدراسات والأبحاث الأكاديمية والشروح الفقهية .

أهمية الدراسة:

تهدف أهمية هذه الدراسة إلى تحديد الوصف القانوني لعقد الشراكة بالوقت والتي أثارت جدلاً وخلافًا فقهيين؛ بسبب التعدد في نظام هذا العقد المُنتمي إلى نظام واحد وهو عقد الشراكة بالوقت وهذا ما جعلنا نصر في اختيارنا على هذا الموضوع، حيث نقوم بعرض بعض الاتجاهات الفقهية التي قد تغيدنا في تحديد الوصف القانوني لهذا العقد مع عرض الأسانيد والحجج والانتقادات التي وجهت لهذه الآراء والاتجاهات بالرغم من قلة الدراسات والأبحاث في هذا الشأن.

إشكالية الدراسة:

يطرح هذا الموضوع مجموعة من الإشكاليات القانونية الناتجة في أغلبها عن غياب رؤية واضحة للنظام والوصف القانوني المطبق على عقد الشراكة بالوقت ؛ وذلك بسبب الطبيعة التي ينفرد بها هذا العقد؛ إذ يأتي على هيئة صيغ متعددة، فقد يكون عقد إيجار أو عقد بيع، كما يتخذ شكل الشركة بين المالك والمستفيد أو باعتباره عقدًا يرتب حق منفعة، وهذا يؤدي إلى اختلاف المراكز القانونية لأطراف العقد؛

خلاف في أن العلاقة بين مالك المرفق السياحي و مستغله هي علاقة عقدية، إذ أن كلٌّ منهما يرتبط بالآخر من خلال عقد الشراكة بالوقت إلا أن الصور التي يأتي عليها هذا العقد جعلت تكييفه ذات صعوبة بالغة، الأمر الذي أدى معه إلى اختلاف الفقهاء وتفرقهم إلى عدة اتجاهات ، فذهب رأي الى أنه عقد شركة، وذهب رأي ثانٍ إلى أنه عقد يرتب حق منفعة، وسوف نبين هذه الآراء ومقارنتها بالتشريع الليبي والقوانين المقارنة متى وجدت أوجه للمقارنة وذلك في فرعين مستقلين على النحو التالي:

الفرع الأول: الآراء التي تصنف هذا العقد وتصفه بأنه عقد شركة:

تعتبر الشراكة بالوقت عبارة عن عقد شركة؛ حيث يُمنح من خلاله المستفيد صفة الشريك في الشركة حق المشاركة بالوقت، ويرجع هذا الوصف القانوني إلى نشأة هذا العقد في فرنسا وكانت في ظل ما يُعرف بـ "شركات الملكية الدورية"، حيث اعتبروا أن المتعاقد مع هذه الشركات شريكاً فيها، وتقرر له حق الإقامة في المرافق السكني السياحي المملوك لهذه الشركات، وعلى الرغم من الاتفاق على الإطار العام فيما يتعلق بتحديد الوصف القانوني لهذا العقد، لكن هذا الاختلاف في تقرير حق الإقامة نتج عنه الانقسام إلى رأيين اثنين، منهم من يرى أنها حصة الشريك من أرباح الشركة، ومنهم من يرى أنها حصته في الشركة نفسها، وسنتناول هذه الآراء في نقطتين متتاليتين وذلك على النحو التالي:

أصحاب الرأي الأول⁽¹⁾: "يرى أصحاب هذا الرأي بأن حق الإقامة في المرفق السياحي المقرر للمستفيد بموجب عقد الشراكة بالوقت هو نصيبه أو حصته من ربح الشركة ؛ بمعنى أن المستفيد عندما يبرم عقداً، فإنه يدخل في شراكة بالوقت في هذه الشركة ، وتكون ثمرة شراكتها فيها هي حقه في الإقامة، وذلك إذا حققت الشركة أرباحاً، ويستند أصحاب هذا الرأي على أن المستفيد (الشريك) لم يشتر العقار أو المرفق السكني السياحي من الشركة ولم يستأجره ، وليس له حق عيني عليه، وبالتالي لا يمكن اعتباره إلا شريكاً فيها، ويكون حق الإقامة حصته من ربح الشركة"، إلا أن هذا الرأي واجه العديد من الانتقادات بسبب تعارضه مع غايات وأهداف هذا العقد ، إذ نجد أصحاب هذا الرأي "اعتبروا أن حق الإقامة في المرفق السياحي هي حصة الشريك من ربح الشركة؛ فلا يحق له حق الإقامة إلا إذا حققت الشركة ربحاً، وهذا يصطدم مع طبيعة عقد الشراكة بالوقت الذي يضيف مزايا وحقوقاً يتمتع بها الشريك

¹⁾ - chaloboulos et cabanac.ledvoit de joyissanasnceclyousivedans les cietede alloi28gyin 1938c.pl961.i.b36ets -Mile thibiejelestatut des immeubies en copropriet'e ropportau conger's des notaries de Bordeaux 1957, p70 .=

=مشار إليه لدى: حسن عبد الباسط جمعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة بالوقت، بدون دار نشر، 1997 ص70.

بمجرد انعقاد العقد بين الطرفين بغض النظر عن تحقق الربح في الشركة ، فالمستفيد في عقد الشراكة باقتسام بالوقت يتحصل على حق في الإقامة بغض النظر عن تحصل الشركة على ربح أو من عدمه لتقوم بعد ذلك بقسمتها بين الشركاء ، وفي الحقيقة أن الأمر لا يهدف إلا للحصول على إقامة هادئة تبعده عن المصاريف الباهظة للإقامة والنفقات المرهقة لقضاء العطلة من خلال حق زمني على مرفق سكني، لذا يكون الأمر غير مقبول اعتبار حقه في إقامته في المرفق هو نصيبه في الربح ؛ ونظرا لما يرتبه ذلك من الحرمان في هذا الحق إذا ما منيت الشركة بالخسارة، كما يعاب أيضًا على هذا الرأي أنه حصر الانتفاع بالمرفق السكني السياحي للشركاء في الربح والخسارة؛ الأمر الذي يؤدي إلى عدم إمكانية تحقيق هذه الشركات لأية ربح أو مكسب؛ بسبب عدم السماح للغير بالانتفاع بها، كذلك يؤدي هذا الوصف إلى منع الشريك من التمتع بحق الإقامة إلا بعد التحصل على ربح، فإذا حققت الشركة ربحاً بعد هذا التقدير يُمنح حقه ، وإذا منيت بالخسائر مُنح منه ، في حين نجد الأمر بعكس ذلك في عقد الشراكة بالوقت" (1).

أما الرأي الثاني⁽²⁾: "فيرى أصحابه مثل ما رأوا أصحاب الرأي السابق وهو أن عقد الشراكة هو عقد شركة، إلا أن صاحب الحق في الإقامة يعتبر شريكاً في شركة المشاركة بالوقت، و تثبت له عدة حقوق ، كمثل حقه في الإقامة في المرفق السكني السياحي المملوك للشركة، وبالتالي فإن الحصة المقررة للشريك هنا تكون في الشركة ذاتها وليس في أرباحها، كما ذهب أنصار الرأي الأول، فالمستفيد طبقاً لهذا الاتجاه يقوم بالمساهمة في رأس مال الشركة، وتعتبر هذه المساهمة حصته فيها، وتعود ملكية هذه الحصة بعد تقديمها إلى الشركة، وتكون علاقة الشركة علاقة مديونية مع الشريك ، وبناءً على ذلك تكون الشركة في مركز الدائن في مطالبتها بدفع حصته"⁽³⁾، وفي المقابل تنشأ علاقة دائنية تلحق الشركة، وذلك في تمكينها للشريك من التمتع ببعض حقوقه التي من بينها حقه في الإقامة، فهذا الحق يعد أحد حقوق الشريك التي تمنح له نظير المساهمة في رأس مال الشركة.

وخلاصة ما توصل إليه أصحاب هذا الرأي أن حق الإقامة هو حق ذو طابع مستقل يتمتع به الشريك، إضافة إلى بعض الحقوق والمزايا الأخرى التي يستحقها بسبب مشاركته في رأس المال في

(1) هادي حسين الكعبي، محمد جعفر الالتزام قبل التعاقد بالإعلام، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، الصادرة عن كلية القانون /جامعة بابل، المجلد الخامس، العدد الثاني، 2015 ص 247.

² sant - alary r hom.these , p 200 ets

؛ مشار إليه لدي: هادي حسين الكعبي وآخرون، مرجع سابق، ص 246

³ محمد عمار تيار، النظرية العامة للشركات، محاضرات مطبوعة أقيمت على طلبة القانون بطرابلس، بدون دار نشر، 2011/2، ص 10.

الشركة، وعند مقارنة هذا الرأي بمفهوم الشركة من الجوانب التشريعية أو القانونية نجده يختلف عنها،⁽¹⁾ حيث، عرفت المادة (494) من القانون المدني الليبي الشركة بأنها: "عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع اقتصادي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح"، "فالعقد الشركة يجب أن تتوافر فيه الأركان العامة للعقد وهي الرضا والمحل والسبب، كما يجب أن تتوافر فيه أركان خاصة وهي أن يصدر العقد من شخصين أو أكثر ولكلٍ منهما حصته في الشركة، وأن يقسم كلاهما أرباح المشروع وخسائره، ويضاف إلى ذلك ركن آخر وهو نية الاشتراك؛ أي رغبة الشركاء في التعاون لتحقيق غرض الشركة"⁽²⁾، "ويلاحظ على تعريف (عقد الشركة) في القانون الليبي أن المشرع لم ينص على التزام الشركاء بالاشتراك في الخسارة، وأن هذا الإغفال ظهر في القانون الفرنسي أيضاً؛ الأمر الذي دفع عدداً من رجال الفقه إلى عدم الاعتداد به كتعريف، إلا أن بعض الفقهاء حاولوا تعليل ذلك، حيث أقروا أن الاشتراك في الخسارة مجرد شرط في عقد الشركة وليس الغرض الأساسي المقصود منه، فالغرض من تكوين الشركة السعي وراء الربح الذي لولاه لما تعاقد الشركاء، وأن الاشتراك في الخسارة يُفهم ضمناً إذ لا يُتصور قسمة الربح إلا بعد خصم الخسارة، وكذلك أغفل التعريف ذكر عنصر نية المشاركة وهي انصراف إرادة الشركاء إلى العمل سوياً وبروح الجماعة في اتجاه تحقيق الغرض المشترك، مع توقع بعض المخاطر التي ينطوي عليها استغلال مشروع الشركة"⁽³⁾. وكان لمحكمة النقض المصرية في هذا الشأن عبارات واضحة الدلالة حيث تقول "يشترط لقيام الشركة أن يوجد لدى الشركاء نية المشاركة في نشاط ذي تبعة وأن يساهم كل شريك في هذه التبعة"⁽⁴⁾، وهذه هي الأركان التي يقوم عليها عقد الشركة، فعند مقارنة وضع الشريك في عقد الشراكة بالوقت مع وضع الشريك في الشركة نجد أن المستفيد (الشريك) لا يريد سوى التحصل على إقامة مريحة في أحد المرافق التي تملكها الشركة بمقابل وبشروط تضعها الشركة، وبالتالي لا يهتم بعد أن يكون شريكاً، بكيفية إدارة الشركة وما تحققه من ربح أو ما يلحقها خسائر، وهو ما يعني تخلف أهم ركن من أركان الشركة وهو النية في المشاركة، وكما هو معلوم أن للشركات شخصية معنوية وذلك حتى يكون لها كيان مستقل عن مؤسسها، وتتمكن من تحقيق غرضها الذي وجدت من أجله، "ويترتب على اكتساب

¹ راجع القانون المدني الليبي في نص المادة المذكور أعلاه.

² مصطفى كمال طه، القانون التجاري، الدار الجامعية، الإسكندرية امصر، 1986، ص230.

³ محمد عمار تيار، المرجع السابق، ص1، 2.

⁴ راجع محمد عمار تيار، المرجع السابق في نفس الصفحة والموضع

الشركة للشخصية المعنوية عدة نتائج هامة، أبرزها أن تكون للشركة ذمة مالية مستقلة عن ذمم الشركاء، إذ بغير هذا الاستقلال لا يكون في الإمكان تحقيق غرض أو هدف الشركة، فأموال الشركة لا تعتبر ملكاً شائعاً، بل تعتبر هذه الأموال ملكاً لها، ويرتب علي هذا الاستقلال عدة نتائج أهمها الطبيعة المنقولة لحصة الشريك؛ بمعنى أن الحصة التي يقدمها الشريك في الشركة على وجه التملك تخرج عن ملكه لتصبح مملوكة للشركة⁽¹⁾؛ أي الشخص المعنوي، ولكن "ما نجد عليه شركات التي تتبنى هذا العقد (الشراكة بالوقت) أنها قائمة على أساس انتفاع الشريك بأموال الشركة وأصولها، حيث يوجد تعارض واضح بين وجود ذمة مالية مستقلة للشركة وبين انتفاع الشريك بالإقامة في الوحدات السكنية المملوكة للشركة اقتسام الوقت"⁽²⁾، "وكما أن اعتبار عقد الشراكة بالوقت عقد شركة فيها تهديد لمصالح الشريك، فالمستفيد (الشريك) في شركة اقتسام الوقت يجد نفسه مسؤولاً عن ديون الشركة بمقدار ما اكتتب به من أسهم، ومن ثم فإذا ما حجز دائنو الشركة على أموالها وتم التنفيذ عليها سيجد نفسه قد حرم من حق الإقامة، الأمر الذي لا يقصده المستفيد"⁽³⁾، كما أن قانون الأغلبية المعمول به في الشركات وسريانه على الأقل يجعل حق الإقامة المقررة للشريك مهدداً، ذلك لأن الشريك من واجبه الانصياع لقرارات الشركة المتمثلة بالجمعية العامة، ومن أخطر القرارات تغيير هدف ومجال الشركة، حيث يجد صاحب الحق في الإقامة محروماً من حقه، وبناءً على هذه الانتقادات وما تم عرضه يتبين لنا عدم توافق هذا الوصف والتكيف مع طبيعة هذا العقد، ومع القواعد العامة المنظمة للشركات في القانون الليبي، ومع قرار اللجنة الشعبية العامة (سابقاً) أيضاً، ولهذا يصعب تبنيه.

الفرع الثاني: الآراء التي وصفته بعقد يرتب حق منفعة:

يعرف حق الانتفاع بأنه: "حق عيني يعطي المنتفع الحق في الانتفاع بشيء مملوك للغير شريطة أن يحتفظ بذات الشيء، ورده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموت

¹ للمزيد من التفاصيل عن النتائج المترتبة على منح الشركة شخصية اعتبارية انظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الهبة والشركة، ج5، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت/ لبنان، 1998، ص292-300؛ مصطفى كمال طه، مرجع سابق، ص270-272؛ أنظر أيضاً: علي نديم الحمصي، الشركات المساهمة في ضوء القانون الوضعي والفقهاء الإسلاميين، مجد المؤسسة الجامعية للدراسة والنشر والتوزيع، بيروت/لبنان، 2003، ص44.

² هادي حسين الكعبي وآخرون، مرجع سابق، ص23.

³ محمد المرسي زهرة، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، بحث منشور بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية تصدر عن كلية الحقوق، جامعة عين شمس، العدد 1، سنة 35، 1993، ص166-169، انظر أيضاً حنان إبراهيم الزديوي، النظام القانوني لعقد المشاركة بالوقت، بحث مقدم لنيل درجة الليسانس في القانون/كلية الشريعة والقانون، الجامعة الأسمرية-ليبيا، العام الجامعي 2017-2018م، ص80.

المنتفع⁽¹⁾، "فحق الانتفاع هو حق عيني متفرع عن حق الملكية، يمنح بموجبه المنتفع حق استعمال الشيء أو استغلاله فقط، دون أن يكون في مكنته التصرف فيه، كما لو كان منزلاً، فإنه يحق له استعماله كالسكن، أو استغلاله وذلك بالحصول على ثماره، ولكنه لا يستطيع التصرف فيه بالبيع أو الهبة وغيرها من التصرفات الأخرى، إذ أن ملكيته تبقى لمالكه، ويكون المالك هنا هو مالك الرقبة"⁽²⁾. وفي ذات السياق استقر قضاء المحكمة العليا على أن المقصود بحق الانتفاع - "هو حق مؤقت مآله إلى الانقضاء بعودة المنفعة إلى مالك الرقبة من جديد، وينتهي على أية حال بوفاة المنتفع ولو لم ينته الأجل المتفق عليه، كما أن المنتفع مقيد في استعمال حق الانتفاع بالغرض المخصص له الشيء، وبحسب ما أعد له دون أن يكون له تغيير تخصصه، وبأن يبذل العناية في حفظه، وهو مسؤول عن هلاكه"⁽³⁾، غير أن مدى حق الانتفاع ومضمونه قد أصابه نوع من التغيير بعد صدور القانون رقم 7 لسنة 1986، وقد جسدت هذا الأمر المحكمة العليا في إحدى أحكامها الحديثة عندما ذهبت إلى: "أنه من المقرر أن حق الانتفاع وفقاً للقانون رقم 7/ 86 بشأن ملكية الأرض أوسع وأشمل من حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني، وبالتالي فإن صاحب حق الانتفاع بالمفهوم الجديد يحمي حقه بكافة الدعاوى والتي يحمي بها المالك عقاره وحقه العيني، مما يتعين معه الالتفات عن نعي الطاعن في هذا الخصوص"⁽⁴⁾.

وبما أن المستفيد في عقد الشراكة بالوقت يسعى من وراء إبرامه هذا العقد الحصول على منفعة متمثلة في الإقامة في مرفق سياحي تتوفر فيه الراحة وأدوات الترفيه، فهذا التشابه هو الذي دعا أصحاب هذا الرأي إلى وصفه بالعقد الذي يرتب حق المنفعة، حيث أحيانا يتم الاتفاق بين مالك المرفق السياحي أو مستغله من جهة، والمستفيد من جهة أخرى ويكون الحق في هذا العقد حق انتفاع، إلا أن هذا التكليف أو الوصف ظل قاصراً في الإلمام والجمع بين أحكام حق الانتفاع وأحكام ومزايا هذا العقد (الشراكة بالوقت)، فالاختلاف الأول يكمن في أن الانتفاع في عقد الشراكة هذا لا يقتصر على المستفيد فقط، بل يمتد ليشمل أفراد عائلته أو خلفه العام، لذلك نجد الحق في الإقامة هنا والممنوح للمستفيد بموجب عقد الشراكة بالوقت لا ينقضي بوفاته، وإنما ينتقل لخلفه العام (ورثته)، حيث نصت

(1) عبد الوهاب محمد البشكار، الوجيز في شرح القانون المدني الليبي الحقوق العينية، دار الكتب الوطنية، بنغازي/ليبيا، 2015م، ص148.

(2) سعد العسيلي، الأصول العامة لعلم القانون "المدخل إلى علم القانون"، دار ومكتبة الفضيل، بنغازي/ليبيا، 2012، ص255.

(3) طعن مدني رقم 54/35ق، 1/1/1990م، مجلة المحكمة العليا، ص26، ع3و4، ص73.

(4) طعن مدني 413/56ق، جلسة 4/4/2004، مجموعة أحكام المحكمة العليا، القضاء المدني - الجزء الثاني، ص798؛ مشار إليه لدى: سعد

العسيلي، الوجيز في مبادئ القانون، ط3، دار الفضيل للنشر والتوزيع، بنغازي/ليبيا، 2008، ص135.

المادة (7) من قرار اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً) على أنه : يكون للشخص ولورثته من بعده الانتفاع بوحدة فندقية أو سياحية مملوكة لغيره مقابل مبلغ مالي، وذلك لمدة زمنية محددة (أسبوع أو أكثر سنوياً) بالتناوب مع غيره من سائر المنتفعين المتعاقدين مع مالك الوحدة، ويجوز للمنتفع أن يتنازل عن حقه في الانتفاع بالوحدة إلى غيره في حدود المدة المتعاقد عليها⁽¹⁾، بينما "ينتهي حق الانتفاع بمجرد موت المنتفع أو بانتهاء الأجل المحدد له"⁽²⁾، وقد أكدت "المادة (1/ 997) من القانون المدني الليبي على ذلك حيث نصت: ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين ، فإن لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين"، فمن خلال هذين النصين يتضح وجود تعارض كبير وواضح بين حق الانتفاع، وعقد الشراكة بالوقت الذي جرى عليه التعامل بانتقال الحق الناشئ منه إلى ورثة المنتفع (المستفيد) ، وأيضاً "نصت بعض القوانين في الدول المنظمة لهذا العقد على انتقال حق الإقامة إلى الورثة"⁽³⁾، إضافة إلى أن طبيعة هذا العقد تقتضي انتقاله إلى ورثة المنتفع (المستفيد) ، حيث لو علم هذا الأخير عند التعاقد أن العقد ينقضي بمجرد وفاته ولا ينتقل إلى خلفه العام (الورثة) لم يقدم أساساً على التعاقد، "كما أن عدم انتقال هذا الحق إلى ورثة المنتفع (المستفيد) يجعله غير ذي أهمية وعديم الفائدة، خاصة أن الإقامة لا تقرر للمستفيد إلا لمدة محددة كأسبوع أو أسبوعين في السنة، وطيلة سريان مدة العقد الذي قد يكون طويل المدة نسبياً (30) سنة، فقد يبرم المنتفع (المستفيد) العقد ويموت دون أن ينتفع بحقه فمن باب العدالة أن ينتقل إلى ورثته، وبالتالي فإن الخلل لا يمكن اعتباره من جانب عقد الشراكة بالوقت؛ لأن هذا العقد ذو طبيعة خاصة، ومختلف عن جميع العقود، وكما أن مزاياه تحتم عليه أن يكون كذلك"⁽⁴⁾، وقد حاول البعض التغاضي عن هذه الفجوة وتغطيتها بحيلة قانونية، وهي اعتبار جميع أفراد عائلة المنتفع (زوجته_أولاده البالغين والقصر) أصحاب حق انتفاع، الأمر الذي يؤدي معه إلى عدم انقضاء حق الانتفاع بموت مورثهم، ولكن يمكن الرد على أصحاب هذا الرأي بأن الحق ينتهي بمجرد وفاة المنتفع، واستمرار أفراد الأسرة ينتفعون بهذا الحق يُعزى لأنهم أطراف في عقد الشراكة بالوقت، إذ لا مناص من

⁽¹⁾ انظر قرار اللجنة الشعبية العامة للسياحة سابقاً رقم (3) لسنة 2005. مادة (7).

⁽²⁾ هادي حسين الكعي وآخرون، مرجع سابق، ص 255.

⁽³⁾ نصت المادة 4/5 من نظام المشاركة بالوقت السعودي على أن: "ينتقل حق المشتري في عقد المشاركة بالوقت إلى ورثته بعد وفاته... وكذلك المادة (84) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني والتي تنص على أن تبرم المنشأة الفندقية والسياحية عقود مع راغي الانتفاع بنظام اقتسام الوقت يكون محلها - حق انتفاع باقتسام الوقت: وفيه يكون للشخص ولورثته من بعده الانتفاع بوحدة فندقية أو سياحية مملوكة لغيره مقابل مبلغ نقدي"

⁽⁴⁾ لمزيد من التفاصيل راجع: هادي حسين الكعي، مرجع سابق، ص 255

تطبيق القواعد العامة في حق الانتفاع، فالحق هنا وفي هذه الحالة - وبحسب حيلة أصحاب هذا الرأي - لم ينتقل بالميراث، والسبب أن جميع أفراد الأسرة منتفعون، فلا يتأثر انتفاعهم بموت مورثهم، كما لا يمكن الأخذ بهذا الرأي لصعوبته، وعدم توافقه مع الواقع العملي في عقد الشراكة بالوقت، إذ أن نماذج هذه العقود تشير صراحة إلى أن المتعاقد (الموقع) هو شخص واحد وهو المستفيد دون أن يكون (الموقع على العقد) المستفيد وأسرته، وأيضاً هذا الرأي لا يتفق مع القواعد العامة في الأهلية، حيث يوجد بين أفراد الأسرة صغير غير مميز (لم يبلغ السابعة)، فكيف يمكن اعتباره متعاقدًا ويسمح له بالتوقيع على العقد في حين أن جميع تصرفاته باطلة وإن أذن له وليه⁽¹⁾، كما أن هذا الوصف أو التكيف يتعارض وللمرة الثانية مع الأحكام العامة لحق الانتفاع الذي يعتبر حقًا عينيًا يمارسه المنتفع ولا يحتاج تدخلًا أو وساطة من أحد، فلا يكون على المالك الذي يرتب حق منفعة على ملكه أي التزام، بل يترك المنتفع ينتفع بملكه وفق الغرض الذي أُعد له، "أما المنتفع (المستفيد) في عقد الشراكة بالوقت يكون ليس بمقدوره الانتفاع بالمرفق السياحي بمفرده ودون تدخل من مالك المنشأة؛ لأن هذا الأخير هو المسؤول عن تجهيز وصيانة وإعداد ونظافة الوحدة ليستعملها المستفيد"⁽²⁾، وعلى الرغم من هذا التعارض، فقد أخذت القوانين المنظمة لمثل هذا العقد (الشراكة بالوقت) بهذا الوصف ومنها القانون السعودي الخاص ب (نظام المشاركة بالوقت) رقم (206) لسنة (2007) في المادة (1) حين عرف عقد الشراكة بالوقت "بأنه : عقد أو مجموعة عقود يتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه"..... وكذلك "قانون السياحة العماني في الفقرة (19) من المادة (2) منه والتي نصت على عقد الشراكة بالوقت بأنه: نظام اقتسام الوقت: النظام الذي يتيح الحصول على حق انتفاع"⁽³⁾.

أما "بخصوص المشرع المصري فقد تناول هذا العقد في القرار الصادر عن وزير السياحة المصري، والذي نص في المادة (8) فيه على أنه: يتم طرح الوحدات التي تدار

(1) انظر محمد المرسي زهره، الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، مرجع سابق، ص 167.

(2) ندى حمدون ملا علو، عقد المشاركة بالوقت، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون/جامعة الإمارات، العدد 51، ص 26، يوليو 2012، ص 426.

(3) قانون السياحة العماني رقم (33) لسنة (2002).

بنظام اقتسام الوقت للاستغلال بطريق الانتفاع بحصة زمنية محددة زمنياً يحتفظ المالك بحق الرقبة⁽¹⁾.....

وتم أيضاً الأخذ بهذا الوصف، "في القرار الصادر عن اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً)، حيث نصت المادة (7) على أنه : يبرم مالك الوحدة الفندقية أو السياحية عقوداً مع راغبي الانتفاع بنظام اقتسام الوقت يكون محلها (1) ملكية حصة شائعة في أقسام الوقت..(2) حق انتفاع واقتسام الوقت : وفيه يكون للشخص ولورثته من بعده الانتفاع بوحدة فندقية أو سياحية مملوكة لغيره مقابل مبلغ مالي ، وذلك لمدة زمنية محدودة (أسبوع أو أكثر سنوياً) بالتناوب مع غيره من سائر المنتفعين المتعاقدين مع مالك الوحدة، ويجوز للمنتفع أن يتنازل عن حقه في الانتفاع بالوحدة إلى غيره في حدود المدة المتعاقد عليها"⁽²⁾.

والجدير بالذكر أن العقد الذي يرتب حق منفعة هو عقد بيع إذا كان بمقابل، إلا أننا نجد أن هناك من يخالف هذا الرأي، وبنى مخالفته على عدة أسانيد منها:

1- "ورود عقد البيع في أغلب القوانين المدنية ضمن باب العقود المسماة، إذ يرتب أثراً والتزاماً هامين على البائع وهو الالتزام بنقل ملكية الشيء المبيع، ومن خصائص الملكية أنها حق دائم لا يمكن توقيتها بمدة معينة، وذلك خلافاً للمنفعة التي غالباً ما يحدد لها أجل تنتهي به، وإذا لم يحدد لها أجل فإنها تنتهي بموت المنتفع حتماً"⁽³⁾.

2- "إن من خصائص عقد البيع أنه عقد ملزم للجانبين، حيث يشتمل على التزامات لكل متعاقد لصالح المتعاقد الآخر، فيكون البائع والمشتري دائناً ومديناً في نفس الوقت⁽⁴⁾، في حين أن القانون قد نص على التزامات المنتفع فقط عند تنظيمه لحق المنفعة، وأياً كان كسب حق المنفعة بالعقد أو غيره"⁽⁵⁾.

⁽¹⁾ يلاحظ في هذا المقام أن المشرع المصري في القرار الصادر عن وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010، فقد أخذ بهذا التكييف، وقرر في نفس الوقت بانتقال الحق الناشئ عن المشاركة بالوقت إلى ورثته المستفيد بموجب نص المادة 23 وبهذا يكون المشرع قد خرج على القواعد العامة بانتهاء حق الانتفاع بوفاء المنتفع بنص خاص.

⁽²⁾ القرار رقم (3) لسنة (2005) الصادر عن اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً)،

⁽³⁾ ندى حمدون ملا علو، مرجع سابق، ص 427.

⁽⁴⁾ فايز أحمد عبد الرحمن، عقد البيع في التشريع الليبي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 29.

⁽⁵⁾ لمزيد من التفاصيل عن التزامات المنتفع انظر: عمر القاسمي، الزيادة في الحقوق العينية الأصلية، دار السنهوري القانونية للعلوم السياسية، بدون مكان النشر، بدون سنة نشر، ص 81، 82؛ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، إسكندرية، 2001، ص 521-526.

3- "عندما تنتقل الملكية بموجب عقد البيع، فإنه يترتب عليها أن يصبح المشتري مالكا، ومن القواعد الثابتة في الملكية أنه لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي نص عليها القانون، وبالطريقة التي حددها هذا القانون، إلا أن للمالك في حق الانتفاع الاعتراض على الاستعمال غير المشروع أو غير المتفق مع طبيعة الشيء، وأن يطالب بتأمينات أو يطلب من المحكمة أن يبتزع العين من المنتفع وتسليمها إلى عدل يتولى إدارتها، وقد يصل الأمر تبعا لخطورة الحال إلى أن تحكم المحكمة بانتهاء حق المنفعة، وهذا يتناقض مع قواعد الملكية التي تنتقل بموجب عقد البيع"⁽¹⁾.

4- من خصائص عقد البيع أنه عقد فوري، أي لا يعد الزمن من العناصر الجوهرية، في حين أن العقد الذي محله منفعة يكون الزمن فيه عنصرا جوهريا؛ لأنه يصعب تقدير المنفعة إلا بالزمن، وأي عقد يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه يعد من العقود المستمرة، وهذا يتناقض مع طبيعة عقد البيع الذي يكون عقدا فوريا دائما، وبالتالي فإن العقد الذي يترتب حق منفعة لا يحتاج إلى وصفه بأنه عقد بيع أو مقايضه أو هبة أو غير ذلك؛ لأنه عقد قائم بذاته، وهو لم يكن عقدا من العقود المسماة، فلم يُنظم له المشرع أحكاما خاصة له يدخل من خلالها في طائفة العقود المسماة وإنما تضمنه في أحكام الحقوق العينية الأصلية، ومن جانب آخر لا يمكن تطبيق أحكام عقد الإيجار رغم وجود تشابه بين حق المنفعة والإيجار خاصة بالنسبة إلى المحل، فكلاهما يرد على منفعة"⁽²⁾، غير أن الحق الناشئ عن العقد يختلف في الإيجار عنه في حق المنفعة، فالأول حق شخصي، أما الثاني حق عيني"⁽³⁾.

ولأن كل مقدمة تؤدي إلى نتيجة، فإننا نستنتج بعد هذا العرض أن حق الانتفاع في عقد الشراكة بالوقت يخالف حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني، وأن اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً) أخذت بالوصف والتكييف الذي يرى أن عقد الشراكة بالوقت هو عقد يترتب حق منفعة، وأوردت أحكامها في قرار صادر عن أمين اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً)، وبعد الدراسات المتأنية لوحظ على هذه الأحكام ورودها في "تشريع فرعي"⁽⁴⁾ كوروده في لائحة تنفيذية معارضه

⁽¹⁾ انظر عمر القاسمي، مرجع سابق، ص 82 وما بعدها، رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 526، أيضا: ندى حمدون ملا علو، مرجع سابق، ص 429

⁽²⁾ ندى حمدون ملا علو، مرجع سابق، ص 427، 428، 429، البرزا أحمد الدالي، مرجع سابق، ص 61 وما بعدها.

⁽³⁾ عمر القاسمي، المرجع السابق، ص 7.

⁽⁴⁾ يقصد بالتشريع الفرعي: هو التشريع التفصيلي الذي يصدر عن السلطة التنفيذية بما لها من اختصاص أصيل منصوص عليه في الدستور، ليسهل تنفيذ القوانين الصادرة من السلطة التشريعية، أو لتنظيم المرافق العامة أو المحافظة على الأمن والصحة العامة؛ غالب على الدواوي، المدخل إلى علم القانون، دار وائل للطباعة والنشر، ط 7، عمان/الأردن، 2004، ص 128.

للأحكام الواردة في التشريع العادي (القانون) ، وهذا يعد خروجاً على المبدأ المعروف في نظرية القانون (تدرج التشريع)، ومن المسلم به أن هذا المبدأ يقضي بوجود تقييد القاعدة الأدنى بالقاعدة الأعلى، وبالتالي لا يجوز للائحة مخالفة القانون ، وقد أكدت المحكمة العليا هذا المبدأ في حكم صادر عنها رقم (63/46) حيث قضت بأن "من المقرر أن التدرج بين التشريعات في القوة يقتضى خضوع الأدنى منها للأعلى؛ فكل تشريع يستمد قوته من مطابقته لقواعد التشريع الذي يعلوه، وهو ما يقتضى أن التشريع الفرعي أو اللائحي ينبغي ألا يخالف القانون... (1)"، ويضاف إلى ذلك أن الحقوق العينية الواردة في التشريع العادي على سبيل الحصر، وبالتالي فإن إنشاء حق عيني جديد لا بد أن يكون بتشريع عادي يحمل نفس القوة والدرجة وليس بتشريع فرعي، وهو ما لم تتم مراعاته عند إنشاء حق الانتفاع باقتسام الوقت بموجب قرار لائحي (2)".

وعطفاً على ما ذكر يمكن القول بعدم إمكانية وصف هذا العقد (عقد الشراكة بالوقت) بأنه عقد يرتب حق منفعة على الرغم من أنه يُجنى من ورائه منفعة متجسدة في حق الإقامة، إلا أنه لا يمكن اعتباره كذلك؛ لأن حق الانتفاع حق متفرع عن حق الملكية، وحيث تناوله المشرع بالتفصيل في القانون المدني، وأحكامه متعارضة مع حق الانتفاع المقررة في عقد الشراكة بالوقت، لذا نرى أن على المشرع أن يزيل التداخل الحاصل في هذا الشأن، وأن ينظم هذا العقد بأحكام تتناسب وطبيعته الخاصة في قرارات أو قوانين خاصة.

المطلب الثاني: الوصف القانوني لعقد الشراكة بالوقت بوصفه عقد بيع لحصة شائعة وبوصفه عقد إيجار

تمهيد وتقسيم:

بالإضافة إلى ما سبق عرضه من آراء واتجاهات، حاول آخرون تكييف هذا العقد بما يتماشى مع أحكامه وطبيعته، ولكن هذه المرة يختلف عما سبق، حيث لاقت هذه النظريات في تكييفها لهذا العقد (الشراكة بالوقت) قبولا وترحيبا من قبل بعض الفقهاء؛ وذلك لملاءمتها لطبيعة ووصف العقد، فمنهم من رأى بأنه عقد بيع إذا كان وارداً في صورة تملك لحصة شائعة، ومنهم من يرى بأنه عقد

(1) طعن جنائي رقم (63/46 ق) جلسة 22/11/2000 بجملة المحكمة العليا السنة الخامسة والثلاثون والسادسة والثلاثون، ص 328؛ مشار إليه لدى: سعد سالم العسيلي، الوجيز في مبادئ القانون، مرجع سابق، ص 63، 64.

(2) يوسف مختار المسيطري، عقد المشاركة بالوقت "دراسة تحليلية مقارنة"، مجلة العلوم الشرعية والقانونية، تصدر عن كلية القانون بالخمسة، جامعة المرقب، العدد 1، لسنة 2017، ص 304، 305.

إيجار، وبناء على ذلك سنتناول هذين الاتجاهين ومقارنتها مع التشريع الليبي والقوانين المقارنة متى وجدت أوجه للمقارنة وذلك في فرعين على النحو التالي:

الفرع الأول: الآراء التي تصفه وتصنفه بأنه عقد بيع لحصة على الشيوخ:

عرف المشرع الليبي، "عقد البيع بأنه: عقد يلتزم به البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي"⁽¹⁾، وبالتالي فإن الأثر المباشر المترتب على عقد البيع هو انتقال ملكية الشيء المبيع من البائع إلى المشتري في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري للبائع، إلا أن نقل الملكية في هذا العقد ليس لحصة مفرزة في مرفق سكني سياحي، وإنما لحصة شائعة يشترك فيها عدد من المستفيدين الآخرين، إذ ليس هناك ما يمنع في القانون من أن يشتري شخص مرفق سياحي يملكه بمفرده ولا يشاركه فيه أحد، إلا أنها تتعارض مع الفكرة التي يقوم عليها هذا العقد (الشراكة بالوقت)، والتي تستند على أساس التوزيع في الانتفاع بالمرفق السكني على أكثر من شخص، كما أنها تتنافى مع الغاية التي يقصدها أطراف هذا العقد، فمالك المرفق السياحي أو مستغله يضع نُصب عينيه الحصول على مقابل ضخم وتسويق هذه المرفق بواسطة عقد الشراكة بالوقت، ويسعى المنتفع (المستفيد) بدوره إلى بذل أقل جهد وتوفير النفقات الباهظة، فهذا البيع أو طريقة الشراء هذه تعجز عن تحقيق ذلك الهدف، بالتالي لا تعتبر الملكية العقارية المفرزة إحدى غايات عقد الشراكة بالوقت"⁽²⁾.

وذهب رأي "إلى تكييف مثل هذه العقود (عقد الشراكة بالوقت) بأنه عقد بيع لحصة شائعة، وبموجب هذا العقد يصبح المشتري (المستفيد) مالكاً ملغاً تاماً لحصته الشائعة"⁽³⁾، إلا أنه "لا يستطيع الانتفاع بها إلا لمدة معينة ومحددة في العقد المبرم بين الطرفين، وذلك لوجود منتفعين آخرين يملكون حصصاً في هذا المرفق السياحي نفسه، بحيث أن كل طرف يستخدم حصته في الوقت المحدد له"⁽⁴⁾، "فطريقة الانتفاع هذه جعلت البعض يطلق على تسميتها (بالملكية الدورية أو الزمانية)، إلا أنه عند النظر في هذه التسمية نجدها محل نظر في الواقع، لأن من بين شروط وخصائص الملكية هي عنصر الديمومة، ولكن بالمقابل لا

⁽¹⁾ المادة 407 من القانون المدني الليبي لسنة 1953.

⁽²⁾ حسام الدين الأهواني، قانون السياحة مصر، بدون دار نشر 2001-2002 ص 126.

⁽³⁾ محمد المرسي زهرة، الفصل القانوني لعناصر الأرض "دراسة مقارنة، القسم الأول، بحث منشور في مجلة الحقوق الكويتية، تصدر عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، العدد 2، السنة 11، شوال 1407 هـ - يونيو 1987، ص 164.

⁽⁴⁾ إليزا أحمد الدالي، التنظيم القانوني لعقد الشراكة بالوقت، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة عدن، كلية الحقوق 2016، ص 44.

يعني ذلك الديمومة المطلقة، وإنما يعتبر حق دائم يدوم ما بقي المحل (محل العقد)، ولا يجب أن يقترن حق الملكية بأجل واقف أو فاسخ⁽¹⁾، والحقيقة التي تدور وراء هذه التسمية (هي ديمومة الملكية، ودورية الاستغلال وتعاقبه).

وفي هذه الحالة نجد أن مالك المرافق السياحية أو مستغلاها يقوم بتجزئتها إلى أجزاء ويسمى كل جزء منها بالمرفق، ومن ثم يعرضها على عدة أشخاص، ويشترى كل شخص منهم حصة في ذلك المرفق السياحي، و يترتب على ذلك أنه يقع على مالك المرفق السياحي أو مستغله الالتزامات التي تقع على عاتق البائع في نقل الملكية، وتسليم المبيع، وضمان التعرض والاستحقاق، وضمان العيوب الخفية، مقابل التزام المشتري بدفع الثمن والمصروفات، وتسليم المبيع ويصبح بعد ذلك المستفيد (المشتري) مالكا على الشيوع مع مستفيدين آخرين (ملاك)⁽²⁾، وهذه الصورة لعقد الشراكة بالوقت أخذ بها القانون العماني في تنظيمه للسياحة، وذلك بموجب: "المادة (2) في الفقرة (14) منه، حيث نصت على أن نظام اقتسام الوقت هو النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية"⁽³⁾.....

كذلك أخذ بها المشرع المصري في "قرار وزير السياحة، في المادة (8) منه على أنه: يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما بطريق الانتفاع حصة محددة زمنياً يحتفظ المالك بحق الرقبة أو بطريق تجزئة الملكية للوحدات، بحيث يصبح المشتري مالكا على الشيوع طبقاً لأحكام ملكية المال الشائع، ويتمتع بحق الانتفاع والرقبة"⁽⁴⁾.

وبالنظر إلى "قرار اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً) والذي نص على هذه الصورة في المادة (7) بأنه: يبرم مالك الوحدة الفندقية أو السياحية عقوداً مع راغبي الانتفاع بنظام اقتسام الوقت يكون محلها ملكية حصة شائعة في اقتسام الوقت وفيها يملك أكثر من شخص ملكية مشتركة بالوحدة الفندقية أو السياحية ويتناوبون على الانتفاع بها المدة الزمنية

⁽¹⁾ مسعود الإمامي، البيع الزماني (تحليل فقهي حقوقي للعقد المشاركة بالوقت) بحث منشور في مجلة فقه آل البيت، العدد 57، السنة 2010/15 ص 75، انظر أيضاً في دوام حق الملكية: رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 29 و عبد الوهاب محمد البشكار، مرجع سابق، ص 27؛ محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، ج 1، ط 2، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997، ص 39.

⁽²⁾ ندى حمدون ملاعلو، مرجع سابق، ص 422.

⁽³⁾ قانون السياحة العماني رقم 33 لسنة 2002 ولائحته التنفيذية.

⁽⁴⁾ قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010.

المتفق عليها (أسبوع أو أكثر سنويا) هم وورثتهم من بعدهم" (1)، وأيضًا نص على هذه الصورة "مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الثامنة عشرة في بوتا راجيا 9 في ماليزيا في الفترة ما بين 24-29 جمادى الآخرة 1428 هـ الموافق 9-14 يوليو 2007م عند تعريفه لعقد التملك الزمني بأنه: عقد تملك حصص شائعة، إما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوخ،..." (2). وهكذا يصبح المستفيد هنا (مالكا)، إلا أنه لا يحق له الانتفاع إلا لمدة معلومة ومعينة مسبقًا في العقد، لذلك "يرى بعض الفقه أن هذا التحديد آنف الذكر لمدة الانتفاع ما هو إلا قسم المهايأة" (3)، "وتطبق أحكام المهايأة في تنظيم انتفاع الشركاء بالوحدة السياحية، وخاصة أحكام المهايأة الزمانية، إلا أننا نجد أن المهايأة الناشئة عن عقد الشراكة بالوقت التي تتكفل بترتيب حق انتفاع كل شريك بالوحدة السياحية لمدة معينة من السنة (أسبوع أو أسبوعين) مدتها طويلة تصل إلى (50) سنة" (4)، وفي المقابل نجد أن المشرع الليبي قد قيد مدة المهايأة بمدة لا تزيد عن خمس سنوات، فإذا زادت تم انقاص المدة إلى هذا الحد، أما إذا لم يشترط لها مدة معينة أو انتهت المدة المتفق عليها، ولم يحصل اتفاق جديد كانت مدتها سنة واحدة تتجدد تلقائياً (5)، فهنا نكون أمام عقبة، ولكننا يمكن تقاؤها بالرأي الذي يذهب إلى: "إمكانية تجديد هذه المدة كل خمس سنوات، إلا أننا قد نواجه معضلة حقيقية في حال ما إذا رفض أحد الشركاء التجديد، وبالتالي لا نكون أمام مهايأة ما لم يحصل الاتفاق بين جميع الشركاء؛ ذلك لأن اتفاق جميع الشركاء عنصر هام وجوهري في وجود المهايأة إلا أنه في بعض الأحيان

(1) القرار رقم (3) لسنة (2005) الصادر عن اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً)،

(2) انظر موقع منظمة التعاون الإسلامي التابعة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي في تعريفه لعقد التملك الزمني في القرار رقم 170 (18/8) <https://iifa-aifi.org/ar/2276.html> تم زيارته يوم الخميس 2025/1/1.

(3) للمزيد من التفاصيل انظر: نصوص المواد 850 - 853 من القانون المدني الليبي؛ انظر أيضا في هذا الشأن حمدي محمد إسماعيل سلطح، أحكام قسمة المهايأة في القانون المدني والفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، الدار الجامعية الجديد للنشر، الإسكندرية، 2009؛ عبد الوهاب محمد البشكار، الوجيز في الحقوق العينية، ص 77 وما بعدها.

(4) للمهايأة نوعان: مكانية وزمانية، فالمهايأة المكانية: وهي أن يختص كل واحد من الشريكين، ببعض المال المشترك بنسبة حصته، فيتم الانتفاع معاً في وقت واحد؛ أما المهايأة الزمانية: فهي التناوب على الانتفاع بالعين المشتركة كاملة مدة معلومة من الزمن تتناسب في جانب كل من الشريكين أو الشركاء مع نصيبه في العين المشتركة؛ محمد عبد الرحمن الصويني، أحكام قسمة المهايأة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، أطروحة دكتوراه، دار الفكر الجامعي، 2001، ص 240.

(5) عبد الوهاب محمد البشكار، المرجع السابق، ص 78.

تكون النصوص الخاصة بتحديد مدة قسمة المهايأة خاصة بالشيوع العادي، أما الشيوع الذي نحن بصده في عقد الشراكة بالوقت فهو شيوع إجباري ، والشيوع يكون إجبارياً إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال وجوب إبقائه على الشيوع⁽¹⁾.

ومما لا شك في ذلك أن العقد السالف الذكر ما نشأ إلا لغرض إبقاء المال في حالة شيوع عندما يكون هذا المال شائعاً، وبالتالي تنتفي الغاية من حصر المهايأة في أجل معين، "وكما أنه يترتب على اعتبار الشيوع في عقد الشراكة بالوقت شيوعاً إجبارياً عدم السماح للمستفيد (الشريك) المطالبة بقسمة المال الشائع"⁽²⁾، وهذا ما أكدته "قرار اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً) في المادة (8) منه على أنه: لا يجوز تقسيم الوحدة الفندقية أو السياحية المنتفع بها بنظام اقتسام الوقت، فإذا طالب الورثة بقيمة تلك الوحدة يتولى المالك بيعها لحسابهم"⁽³⁾.

ويمكن القول بأن هذا التكييف والوصف متطابق إلى حد ما مع طبيعة هذا العقد محل الدراسة (عقد الشراكة بالوقت)، فهو طبقاً لهذا الرأي يعتبر عقد بيع لحصة مملوكة على الشيوع (شائعة) يملك فيها المستفيد كل الحقوق الواردة على الملكية، مثل حق الاستعمال والانتفاع والمبادلة والتأجير والبيع والإقراض والهبة، وفي اعتقادنا أن هذا الرأي يتماشى مع طبيعة ووصف هذا العقد (عقد الشراكة بالوقت) في صورته الأولى وهي تملك حصة شائعة، والذي أخذ بها قرار اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً) رقم (3) لسنة (2005).

الفرع الثاني: الآراء التي تصفه وتصنفه بأنه عقد إيجار:

"عرفت المادة (557) من القانون المدني الليبي عقد الإيجار بأنه: عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"، "فقد الإيجار يتميز بعدة خصائص"⁽⁴⁾ منها أنه : عقد رضائي؛ أي لا يشترط لانعقاده شكل معين، ومن عقود المعاوضة، كما أنه عقد ملزم للجانبين، حيث يلزم المؤجر بتمكين المستأجر منه من الانتفاع بالعين المؤجرة، والتزامه كذلك برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار وصيانتها، وبالمقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة

⁽¹⁾ حيث نصت المادة (854) من القانون المدني الليبي "ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوع".

⁽²⁾ أنظر: هادي حسين الكعي وآخرون، مرجع سابق، ص 252، 253.

⁽³⁾ قرار اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً) مرجع سابق.

⁽⁴⁾ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت / لبنان، 1998، ص4.

وإجراء الترميمات الإيجارية، وأيضًا من: (عقود المدة) إذ يعد الزمن عنصرًا جوهريًا وأساسيًا؛ لأنه هو المقياس هنا، حيث يقاس به الانتفاع الذي يلتزم المؤجر بدفعه للمستأجر، وكما أنه يرد على منفعة على العين دون رقبته (ملكيتها)، وهذا ما يميزه عن عقد البيع' فعند مطابقة خصائص هذا العقد بعقد الشراكة بالوقت وما يحمله من حقوق وما يميزه من خصائص نجد تشابهًا كبيرًا بينهما، فهذا التشابه هو الذي دفعهم إلى تكييفه ووصفه بأنه عقد إيجار، "وذهب رأي في الفقه إلى وصف هذا العقد أيضًا بأنه عقد إيجار، وذلك من خلال النظر إليه من جانب الخصائص، فكل العقدتين يردُّ على المنافع دون الأعيان، فالمستأجر في عقد الإيجار، والمستفيد في عقد الشراكة بالوقت ينتفعان بالعين دون رقبتهما، وذلك مقابل عوض مالي يلتزم كل منهما بدفعه للطرف الآخر، كما أن العقدتين محددان بمدة معينة سواء كانت هذه المدة طويلة أو قصيرة ينتهي العقد بانتهائها، إلا أن هذا العقد غالبًا ما تكون مدته طويلة، وذلك لأن طول المدة في العقد يرتبط طرديًا بتحقيق الغاية منه"⁽¹⁾، فضلاً عما تقدم يمكن القول بأن هناك خصائص أخرى يشترك بها هذان العقدان، وهي انهما من عقود المعاوضة ومن العقود الملزمة للجانبين، ومن باب دعم وجهة نظرنا بالأسانيد القانونية، فقد نصت بعض التشريعات صراحة على أن يكون التعاقد بموجب نظام المشاركة بالوقت عن طريق الإيجار الطويل، ومنها "قرار وزير السياحة المصري (الملغي) والمعدل بالقرار الجديد سالف الذكر والذي نص بموجب المادة (12) منه على أن: يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما عن طريق الإيجار طويل المدة"⁽²⁾.

وعلى الرغم من هذا التشابه الكبير بين كلا العقدتين، إلا أنه من الصعب وصفه بعقد (إيجار)؛ لعدة أسباب منها عدم تطابق مركز المستفيد في عقد الشراكة بالوقت مع وضع و مركز المستأجر الذي يحق له قانونًا أن يحدث بعض التعديلات اللازمة للعين المؤجرة، أما المستفيد في عقدنا هذا (عقد الشراكة بالوقت) فلا يحق له إجراء أي تعديل أو تغيير في المرفق السياحي محل العقد؛ وذلك بسبب أن المستفيد لا ينتفع بالمرفق السياحي بمفرده، وإنما يشترك معه فيها مستفيدون آخرون، بالرغم من وجود بعض القوانين متنافيه مع هذا الرأي ومنها "القانون المدني المصري الذي نص في المادة (579) بأنه: لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرًا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ

⁽¹⁾ عمر بن عبد العزيز التويجري، أحكام وشروط تسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية "دراسة مقارنة"، رسالة مقدمة إلى المعهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، المملكة العربية السعودية، العام الجامعي 1431هـ، ص5.

⁽²⁾ قرار وزير السياحة المصري رقم 96 لسنة 1996 الملغي والمعدل بالقرار رقم 150 لسنة 2010.

عنه أي ضرر للمؤجر"⁽¹⁾، "إلا أن صراحة هذا النص تنتهي عن إجراء أي تعديل أصلاً، وجاءت الإباحة في إجراء التعديلات استثناءً بعد الموافقة من قبل المؤجر ودون أن يلحقه أي ضرر، فهنا تساوت الأوضاع بين المؤجر في عقد الإيجار، والمستفيد في عقد (الشراكة بالوقت)، وبالتالي يحق لهذا الأخير (المستفيد) إجراء التغييرات والتعديلات بشرط موافقة مالك المرفق أو مستغله، فإذا خالف المستفيد هذا الشرط بإجراء تعديلات دون موافقة المرفق السياحي أو مستغله، فإنه يكون قد خالف النص التشريعي الذي يسمح بإجراء التعديل بالضوابط والقيود المنصوص عليها، كما أنه قد يلحق مالك المرفق السياحي أو مستغله ضرراً، وعندما تُرفض هذه التغييرات يجعلها في تعارض مع أهواء المستفيدين ورغباتهم، وهو الأمر الذي يؤدي إلى فسخ العقد، وتجب مراعاة مقتضيات الشرط الذي يُفيد بعزوف المُستفيد عن إجراء تعديلات على المرفق محل التعاقد"⁽²⁾، "وإذا ما أخل المستفيد بهذا الشرط، فللمالك (المؤجر) اللجوء إلى القضاء مطالباً بمنعه من ذلك، وإزالة المحدثات فضلاً عن حقه في المطالبة بفسخ العقد، هذا من جانب، ومن جانب آخر فقد اعترض بعض الفقهاء عن المدة في عقد المشاركة (الشراكة) بالوقت، حيث يرون بأن مدة هذا العقد تتجاوز مدة الإيجار، ويمكن الرد على هذا بأن المشرع عندما تناول عقد الإيجار بالتنظيم لم يحدد له مدة معينة، وإنما ترك الحرية للمتعاقدين في تحديد مدة العقد، وهذا كان واضحاً من خلال تعريفه لعقد الإيجار عندما نص على مُصطلح ((مدة معينة))، ولذلك فللمؤجر والمستأجر حرية الاتفاق على تحديد مدة الإيجار دون التقيد بحد زمني أدنى أو أقصى، ولا يوجد ما يمنع قانوناً من إبرام عقد إيجار مدته تزيد عن (50) سنة"⁽³⁾.

وبناءً على ما سبق يتضح لنا رد أصحاب هذا الرأي على الانتقادات التي وجهت إليهم بأسانيد وتبريرات قانونية ومنطقية تتفق وطبيعة عقد الشراكة بالوقت في صورته الثانية، وهي تملك منفعة، وهذا هو التكييف الراجح الذي نراه حيث يتفق وطبيعة هذا العقد، وفي هذا الإطار يثور التساؤل عن وصف العقود التي تبرمها الشركات السياحية مع زبائنها السياح، والعقود التي تبرمها مع الأطراف الأخرى لتلبية حاجيات وطلبات زبائنها المتعاقد معهم...؟ وللإجابة على هذا التساؤل فإن تكييف هذه العقود ستقتصر على نموذج من هذه الشركات في إطار عقود الحج والعمرة، وحقيقة وفي سبيل الوصول لهذا التكييف تم التواصل مع شركة متخصصة في إبرام هذا النوعية من العقود وهي (شركة باب العمرة للسفر والسياحة)

⁽¹⁾ المادة (580) من القانون المدني المصري.

⁽²⁾ عبد القاهر محمد أحمد قمر، عقود التام شير، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا، 2007.

⁽³⁾ محمد المرسي زهرة، الفصل القانوني لعناصر الأرض "دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 206.

في ليبيا، والتي على إثر المعلومات التي تحصلنا عليها من هذه الشركة استتجنا أنه لا مناص بأن العقد المبرم بين شركة (باب العمرة للسفر والسياحة) والسائح (الحاج أو المعتمر) يعتبر عقدًا لرحلة سياحية، فهذا يظهر من خلال الالتزامات الواجبة على الشركة، فهذه الأخيرة ملزمة بتوفير التأشيرة وتذكرة السفر وتذاكر النقل الداخلي، وفي المقابل يلتزم السائح (الحاج أو المعتمر) بدفع المبلغ المالي نظير كل هذه الخدمات، مما يعني ذلك دفع الثمن ودفع المصروفات وتسليم المبيع، وإضافة إلى كل ما سبق يمكن اعتباره عقد إيجار - إذا كان واردًا في صورة تملك منفعة - حصة في مرفق سياحي؛ حيث يلتزم مالك هذا المرفق أو مستغله على ضوء هذا التكييف والوصف (بالالتزامات المؤجر) من تسليم العين المأجورة، والتزامه بضمان التعرض والاستحقاق، وضمان العيوب الخفية، والصيانة، مقابل التزام المستفيد (المستأجر) بدفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة، واستعمالها وفق الغرض المعدة له وردها عند انتهاء مدة الإيجار، وبكل ما سبق ذكره إلا أننا - نرى - بأنه لا يمكن الأخذ بهاذين الوصفين أو التكييفين بشكل مطلق؛ نظرًا لوجود تعارض بين أحكام هذه العقود من جهة، وعقد (الشراكة بالوقت) من جهة أخرى، فعند تكييف العقد على أنه عقد تملك مرفق سياحي لحصة شائعة، يمكن معه القول بأنه عقد بيع، ولكن عند التمعن في تفاصيله والتعمق في حيثياته، تتضح الفروقات التي يصعب معها تكييفه بذلك، فالمعروف عن عقد البيع هو افتراض عنصر الرضائية، بينما نجد أن (عقد الشراكة بالوقت) يفترض عنصر الشكالية، حيث تكون الشكالية فيه ركنًا وليست للإثبات، حيث يعتبر عقد الشراكة بالوقت باطلًا إذا لم يتم تسجيله؛ ذلك لأن التسجيل يمنع الأطراف الأخرى في العقد من إبرام أكثر من عقد لأكثر من مستفيد ولمدة زمنية واحدة؛ مما يؤدي إلى حدوث خلل في الالتزامات الملقاة على عاتق الأطراف وضياع الفائدة من هذا العقد.

نرتئي بعد هذا العرض المفصل بأن يتم تكييف ووصف هذا العقد (الشراكة بالوقت) بأنه عقد ذو طبيعة خاصة، شاملاً لجميع خصائصه التي جعلته يتميز عن غيره من العقود، حيث يتضح في هذا العقد جمعه لخصائص تميز أكثر من عقد، إلا أنه لا يتطابق مع أي منها منفردًا، فهو عقد قائم بذاته ومستقل، وفي نهاية الأمر فإن تكييف هذا العقد يختلف بحسب المرفق أو الهيئة التي يكون فيها، وإن لتحديد شكل هذه الهيئة أو المرفق أثرًا في توضيح الالتزامات الملقاة على أطراف هذا العقد (عقد الشراكة بالوقت).

الخاتمة

وفي خاتمة بحثنا هذا نورد أهم النتائج والتوصيات:

أولاً/ النتائج:

- لم يكن تعريف (عقد الشراكة بالوقت) جامعاً لكل خصائصه ومزاياه، حيث اقتصر تعريفات على جانب معين دون الجوانب الأخرى، واختلفت مسمياته التي أطلقت عليه بين التشريعات التي نظمتها؛ ويرجع ذلك إلى حداثة هذا العقد.
- انعدام التوافق بين الفقهاء حول تحديد الوصف القانوني لهذا العقد، بالرغم من توافق الأركان العامة للعقد وعقد الشراكة بالوقت وتشابهه مع غيره من العقود التي يشترك معها في بعض الخصائص؛ وقد يكون هذا الاختلاف ناتجاً عن الطبيعة الخاصة التي يمتاز بها هذا العقد.
- تعدد الصور التي ينعقد بها هذا العقد، وهو ما جعل الفقهاء في حالة من عدم التوافق وحدوث اللبس في تكييفه فمنهم مثلاً من يراه عقد شركة ومنهم من يراه حق انتفاع ومنهم من يراه عقد إيجار ومنهم من يرى بأنه عقد بيع، إلا أنه يتضح من خلال قرار اللجنة الشعبية العامة للسياحة (سابقاً) أنه يمكن اعتباره عقد بيع في بعض الأحيان، وعقدًا يرتب حق منفعة في مواضع أخرى وكل هذا مبني على كيفية الشروط التعاقد والبنود في العقد.

ثانياً/ التوصيات:

- نوصي المشرع الليبي بضرورة الاعتناء بالقطاع السياحي؛ باعتباره يمثل قيمة اقتصادية وأهمية كبرى وخصوصاً في وقتنا الحاضر وأخذ به بعين الاعتبار مستقبلاً في منظومة التشريعات، ومحاولة تكييف هذا العقد تكييفاً ملائماً لخصائصه ومميزاته، وباعتباره من العقود الحديثة المتعلقة بالسياحة وكونه ذا طبيعة خاصة وحتى لا ينفرد أصحاب هذه المرافق السياحية بوضع البنود بطريق الإذعان أي "غير قابلة للتعديل والتفاوض".
- ضرورة التشديد في الالتزام بالإعلام عند التعاقد والإفصاح والشفافية بين مالك المرفق أو مستغله في الالتزامات والحقوق التي تقع على عاتق المتعاقد أو لصالحه (المستفيد).

المصادر والمراجع

- أبو السعود، رمضان (2001). الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها-، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- الإمامي، مسعود (2010). البيع الزمني (تحليل فقهي حقوقي للعقد الشراكة بالوقت) بحث منشور في مجلة فقه آل البيت، العدد 57، السنة 15.
- الأهواني، حسام الدين (2002/2001). قانون السياحة مصر، بدون دار نشر.
- البشكار، عبد الوهاب محمد (2015). الوجيز في شرح القانون المدني الليبي الحقوق العينية، دار الكتب الوطنية، بنغازي، ليبيا.
- التوجيهي، عمر بن عبد العزيز (1431هـ). أحكام وشروط تسويق عقد الشراكة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية "دراسة مقارنة"، رسالة مقدمة إلى المعهد العالي للقضاء في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، المملكة العربية السعودية.
- تيبار، محمد عمار (د.ت.). النظرية العامة للشركات، محاضرات مطبوعة أقيمت على طلبة القانون بجامعة طرابلس.
- جميبي، حسن عبد الباسط (1997). التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة بالوقت، بدون دار نشر.
- الحمصي، علي نديم (2003). الشركات المساهمة في ضوء القانون الوضعي والفقه الإسلامي، مجد المؤسسة الجامعية للدراسة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان.
- الدالي، إليزا أحمد الدالي (2016). التنظيم القانوني لعقد الشراكة بالوقت، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة عدن، كلية الحقوق.
- الدواوي، غالب علي (2004). المدخل إلى علم القانون، دار وائل للطباعة والنشر، ط7، عمان، الأردن.
- الزديوي، حنان إبراهيم (2018/2017). النظام القانوني لعقد المشاركة بالوقت، بحث مقدم لنيل درجة الليسانس في القانون/كلية الشريعة والقانون، الجامعة الأسمرية، ليبيا.
- زهرة، محمد المرسي (1987). الفصل القانوني لعناصر الأرض "دراسة مقارنة، القسم الأول، مجلة الحقوق الكويتية، تصدر عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، العدد 2، السنة 11.
- زهرة، محمد المرسي (1993). الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية تصدر عن كلية الحقوق، جامعة عين شمس، العدد 1، سنة 35، ص166-169.
- سلطح، حمدي محمد إسماعيل (2009). أحكام قسمة المهايأة في القانون المدني والفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، الدار الجامعية الجديد للنشر، الإسكندرية.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد (1998). الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الهبة والشركة، ج5، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد (1998). الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.

- سوار، محمد وحيد الدين (1997). حق الملكية في ذاته في القانون المدني، ج 1، ط2، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
- الصويني، محمد عبد الرحمن (2001). أحكام القسمة المهايأة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، أطروحة دكتوراه، دار الفكر الجامعي.
- طه، مصطفى كمال (1986). القانون التجاري، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر.
- عبد الرحمن، فايز أحمد (2006). عقد البيع في التشريع الليبي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر.
- العسيلي، سعد (2008). الوجيز في مبادئ القانون، ط3، دار الفضيل للنشر والتوزيع، بنغازي، ليبيا.
- العسيلي، سعد (2012). الأصول العامة لعلم القانون "المدخل إلى علم القانون"، ط1، دار ومكتبة الفضيل، بنغازي/ليبيا.
- علو، ندى حمدون ملا (2012). عقد الشراكة بالوقت، دراسة مقارنة، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات، العدد 51، س26.
- القاسمي، عمر (د.ت.). الزيادة في الحقوق العينة الأصلية، دار السنهوري القانونية للعلوم السياسية، بدون مكان النشر.
- قانون السياحة العماني رقم 33 لسنة 2002 ولائحته التنفيذية.
- القانون المدني الليبي لسنة 1953
- القانون المدني المصري لسنة 1948
- قانون نظام المشاركة بالوقت السعودي رقم 206 لسنة 2007.
- قرار وزير السياحة المصري رقم 150 لسنة 2010.
- قمر، عبد القاهر محمد أحمد (2007). عقود التايم شير، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثامنة عشرة، ماليزيا.
- الكعبي، هادي حسين؛ جعفر، محمد (2015). الالتزام قبل التعاقد بالإعلام، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، الصادرة عن كلية القانون، جامعة بابل، المجلد الخامس، العدد الثاني.
- مجلة المحكمة العليا، س26، ع3 و4.
- المستيري، يوسف مختار (2017). عقد الشراكة بالوقت "دراسة تحليلية مقارنة"، مجلة العلوم الشرعية والقانونية، تصدر عن كلية القانون بالخمسة، جامعة المرقب، العدد1.
- موقع <https://iifa-aifi.org/ar/2276.html>

Legal Description of the Contract (Time Partnership): A Comparative Study

Mohamed Bashir Mohamed Hamed

Department of Law, Faculty of Sharia and Law, Alasmarya Islamic University,
Zliten, Libya

Abstract

Jurists differed between supporters and opponents regarding the legal description of the time partnership contract. Some of them see it as a right granted to the beneficiary under the time partnership contract, while others see it as a partnership contract. However, the owner of the residence right is considered a party to this partnership contract. At the same time, the legal concept of the partnership applies to the named contracts, and the general elements of contracts must be present in it: consent, the annulment, the reason, in addition to the intention to participate. The researcher discussed in some detail the most important characteristics of the sale contract, where he focused on its importance and its inclusion in most laws, and in which the seller is obligated to transfer ownership of the sold item in addition to its immediacy. The researcher concluded in this study that there is no agreement among jurists regarding determining the legal description of this contract, after conducting several comparisons with several other similar contracts and with some laws that were similar to it in description, name, and adaptation with Libyan law by studying the decision of the General People's Committee for Tourism, which made it clear that it is considered a sale contract in some cases, and a contract that arranges a right of benefit in other places.

Keywords: Legal contracts, sale, timeshare, comparative study.