

تحقيق معنى عقد التملك الزمني (تايم شير - Timeshare) "دراسة شرعية قانونية مقارنة"

شذى طاهر محمد الشيايب، عبد المجيد محمود الصلاحين*

ملخص

تتناول هذه الدراسة عقد التملك الزمني (تايم شير - Timeshare) من حيث معناه ومفهومه في الأدبيات الشرعية والقانونية. وقد بينت هذه الدراسة أن عقد التملك الزمني: هو تمكين عددٍ من الأشخاص من الاختصاص بمنفعة عقارٍ أو منقولٍ على التعاقب الأبدى أو المؤقت مقابل عوضٍ مالي. أما التملك الزمني باعتبار ذات المنتفع فهو: اختصاصٌ بمنفعةٍ مقدرةٍ بوحدةٍ زمنيةٍ متواليةٍ - غير متتاليةٍ - على سبيل التأبيد أو التأقيت، وأما باعتبار صورة التملك الشكلية الظاهرة فهو: تعاقب عددٍ من الأشخاص على الاختصاص بمنافع عقارٍ أو منقولٍ مضبوطةٍ على التأبيد أو التأقيت، أو تقسيم منافع عقارٍ أو منقولٍ على عددٍ من الأشخاص مضبوطةٍ المقدار على أزمانٍ متواليةٍ أبداً أو مؤقتاً.

الكلمات الدالة: التملك الزمني، عقد التملك الزمني، تايم شير، Timeshare.

المقدمة

أولاً: إرساء أولى القواعد المعرفية اللازمة لتفصيل وإحكام قواعد وقوانين تشريعية ناضجة لعقد التملك الزمني تحقيقاً للتوازن العقدي بين أطراف العقد.

ثانياً: تزويدها المعنيين بأمر الاقتصاد الإسلامي - بحثاً وتسويقاً - بمثال عصري لصيغة استثمارية جديدة تُضم إلى صيغ الاستثمار الإسلامية المعهودة.

ثالثاً: مساهمتها في إيجاد دراسات علمية مؤصلة تهتم بالمفاهيم والمعاني التي من شأنها إعانة الباحثين في قسم تعريب المصطلحات الأجنبية الوافدة في إيجاد المفردات الأنسب المقابلة لمصطلح "التايم شير" الراجح في سوق العقارات السياحية العربية.

رابعاً: بيان مدى قدرة وحضور البحث الشرعي النظري المؤصل في استيعاب التصرفات العقدية المبتكرة وصلاحيته لكل جوانب النشاط الإنساني العملي والنظري في كل زمان.

مشكلة الدراسة

تبدو مشكلة الدراسة الأساسية في تحقيق مفهوم عقد التملك الزمني والوقوف على المعنى الأنسب للممارسة العملية له، وعليه جاءت هذه الدراسة لتجيب عما يلي:

أ. ما التسمية الأنسب لهذا العقد؟

ب. ما تعريف عقد التملك الزمني شرعاً وقانوناً؟

ج. ما الرأي الراجح في تعريف عقد التملك الزمني؟

بسم الله نستعين، والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين وبعد:

فإن هذا البحث يُعنى بأمر الوقوف على حقيقة عقد التملك الزمني؛ إذ بات إحدى صيغ الاستثمار حديثة الطرح نسبياً في الواقع العملي، التي لم تستوف حظها بعد من البحث والتأصيل الشرعي والقانوني على حدٍ سواء، مما يستدعي الحاجة إلى الحكم على مثل هذه الصيغة الجديدة؛ ذلك أن الحكم على الشيء فرعٌ عن تصوره.

أهمية الدراسة

تتبع أهمية هذه الدراسة من خلال تثبيتها لأولى اللبانات والقواعد المعرفية الأساسية اللازمة لكل واقعة مستجدة لا زالت مفتقرة إلى البحث العلمي، وهو ما يعدّ الرافد المعرفي الأمثل لإنشاء وصياغة قواعد وأطرٍ تشريعيةٍ نظريةٍ ناضجةٍ لمثل هذه الصيغ والعقود غير المسماة، التي من شأنها الحفاظ على مبدأ التوازن العقدي بين أطراف العقد.

ويمكن إجمال أهمية هذه الدراسة على وجه الخصوص من خلال النقاط التالية:

* كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن. تاريخ استلام البحث 2016/6/11، وتاريخ قبوله 2016/10/22.

منهجية الدراسة

تعتمد هذه الدراسة على المنهجين الوصفي والتحليلي القائمين على تتبع مصادر المعلومات، ثم معالجتها، وتحليلها لإعادة صياغتها وتأليفها من جديد على نحو يخدم موضوع الدراسة، وذلك من خلال الخطوات المنهجية التالية:-

- تحليل وتدبر ما جُمع من مادة علمية على نحو متأن.
- مقارنة وموازنة وجهات النظر المتعددة في الموضوع الواحد.
- استنباط وترجيح الوجهة الأنسب استناداً إلى الدليل.

الدراسات السابقة

أما عن الدراسات السابقة التي اختصت بأمر البحث في عقد التملك الزمني، فقد وقف الباحثان على عدد يسير من الأبحاث والدراسات الشرعية والقانونية التالية:

أولاً: عقد التملك الزمني، وهو بحثٌ للأستاذ الدكتور عبد الوهاب أبو سليمان منشور في مجلة البحوث الفقهية المعاصرة الإلكترونية، العدد 77، تاريخ النشر 2008/2/1، حيث قسّم بحثه إلى قسمين رئيسيين وخاتمة، جعل الأول منهما مختصاً بعرض تاريخ عقد التملك الزمني قانوناً وواقعاً عملياً ضمن أربعة مباحث، تناول في الأول: البداية التاريخية للعقد وتطوره، وفي الثاني: تعريف عقد التملك الزمني حسب أنواعه القانونية، ومجال تطبيقاته المعاصرة، وفي الثالث: توصيف عقد التملك الزمني من الناحية العملية في العقار وطرق إنجازه، أما الرابع فقد اختص بذكر خصائص عقد التملك الزمني وفوائده (في العقار خاصة).

وجعل القسم الثاني مختصاً بالدراسة الشرعية ضمن ستة مباحث عرض في الأول منها جانباً من المسلمات الفقهية يخضع لها البحث كالتعريف الفقهي للبيع والإجارة، وعلاقة الإجازات بالبيع، وضرورة اعتبار المقاصد الفقهية، واعتبار العرف الصحيح وتجذده، ثم عرض في المبحث الثاني تعريف عقد التملك الزمني وموضوعه وتكييفه الشرعي، وتناول في المبحث الثالث كيفية عقد الإجارة على منافع الأعيان، وفي الرابع خصائص عقد التملك الزمني في الميزان الفقهي، ثم تناول في المبحث الخامس مسألة ورود عقود على عقد التملك الزمني من حيث تصرف المالك في العين المؤجرة، ثم تصرف المستأجر في العين المستأجرة، وأخيراً تكلم عن حكم العقد لدى موت أحد العاقدين، ومسألة الصيانة، وذكر التطبيقات المعاصرة لهذا العقد، وأساليب إنجاز هذا العقد في البلاد العربية، ثم حكمه الشرعي وأدلته في المبحث السادس حيث سماه الجامع، ثم دون أهم النتائج والتوصيات في ختام بحثه.

ويحسب لهذا البحث فصل الدراسة الشرعية عن القانونية في

قسمٍ مستقلٍ، إضافة لذلك تطرقه لذكر عدة جوانب تتعلق بالعقد، كانت بمثابة إضاءات وخطوط عريضة استرشد بها الباحثان في رسم بعض موضوعات الدراسة، إلا أنّ مسألة تحقيق معنى مستقلٍ لعقد التملك الزمني بدت غير واضحة؛ إذ لم يرسم حدّ خاصٌ لمعنى العقد يفصله عما يشبهه من عقود البيع والإجارة.

ثانياً: عقد التملك الزمني بحثٌ من كتاب بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية، للأستاذ الدكتور عبد الستار أبو غدة، مجموعة دلة البركة، الجزء الثامن، الطبعة الأولى، 1428هـ، 2007م، عرض فيه نبذة عن تطور نظام التملك الزمني أو المشاركة الزمنية، ومميزاته الاقتصادية وتعريفه، وبين المبدأ الذي يقوم عليه نظام التملك الزمني، وفي سبيل بيان التكيف والحكم الشرعي الإجمالي لعقد التملك الزمني اكتفى بمجرد إيراد قرارات ندوة البركة والمعيّار الخاص بتزادف الإجراءات الوارد في كتاب المعايير الشرعية.

كما عرض الصيغ ذات العلاقة بالتملك الزمني كالبيع والإجارة وخيار التعيين... إلخ، عرضاً تعريفياً موجزاً، ثم عرض طرق تطبيق التملك الزمني، وقد أشار إلى دور المؤسسات المالية في تطبيق التملك الزمني، ممثلاً لذلك بصناديق التأجير في التملك الزمني، وصكوك التأجير في التملك الزمني، وتطبيقات نظام المشاركة الزمنية (Timeshare) في الأماكن المقدسة، وألمح أخيراً إلى صكوك الانتفاع في برج زرم، ثم ذكر المشكلات والعقبات في نظام التملك الزمني، وختم بحثه بالحديث عن التبادل ونظام المشاركة الزمنية في العالم.

رغم أنّ ما تميزت به هذه الدراسة من تنوع في الطرح، إلا أنّ الباحث استند إلى تكييف العقد على ما جاءت به الأبحاث القانونية مكتفياً بها عن التأصيل الفقهي الشرعي بما في ذلك تعريف عقد التملك الزمني.

ثالثاً: الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت بحث قانوني للباحث محمد مرسى زهرة، (1993م) منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصاد، العدد الأول، السنة الخامسة والثلاثون.

رابعاً: السياحة والعقود الدولية الجديدة "عقد المشاركة الزمنية" اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص"، بحث للباحث أحمد عبد الكريم سلامة، (2006م)، في مجلة حقوق البحرين، المجلد الثالث، العدد الثاني.

خامساً: عقد اقتسام الوقت (Timeshare): دراسة قانونية، القانون الأردني والقوانين المقارنة: بحث للباحثة نسرين محاسنة (عام 2007 م)، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد الثالث والعشرون، العدد الثالث، جامعة اليرموك.

غير أنّ هذه الأبحاث القانونية الثلاثة الأخيرة بحكم مجالها القانوني لم تُعنَ بأمر التأصيل لحقيقة عقد التملك الزمني

المبحث الأول

تسمية العقد

يتضمن هذا المبحث الحديث عن تسمية العقد؛ وأول اسم أطلق على هذا العقد عند نشأته اسم **التاييم شير** (Time Share)؛ أي الأسهم الزمنية أو الحصص الزمنية، ثم ما لبث أن تردد هذا العقد بين أسماء كثيرة، منها - على سبيل المثال لا الحصر - سيتم بحثها من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: اقتسام الوقت أو الزمن وتملك العطلات.

تكاد تكون هذه التسمية من أكثر أسماء العقد شيوعاً، وتداولاً بين القانونيين، وذوي الاختصاص السياحي، على الرغم من عدم صحتها؛ لأنَّ الوقت لا يصلح أن يكون محل قسمة واقتسام؛ إذ لا يصح بيع الوقت المجرد (المصري، 2004)؛ فالوقت هو المعيار الذي يقاس به قدر المنفعة المقصودة (الدريدر، بدون سنة نشر، وينظر عليش، 1989، زهرة، 1993).

ولم يحظَ هذا الموضوع باهتمام خاص من الباحثين القانونيين، باستثناء القانونية ندى سالم (ملا علو 2012)، فغاية ما كان ما يعينهم البحث في مضمون العقد وما يجري الاتفاق عليه، ومدى توفر التوازن العقدي بين أطراف العقد، ولعل ما يؤكد هذا قول محمد زهرة: "قما هو إذن التكييف القانوني الصحيح لهذا الحق الذي يسمى تارة ملكية، وتارة أخرى انتفاعاً، وتارة ثالثة استعمالاً؟" (زهرة، 1993) على الرغم من تسميته له باقتسام الوقت - حسب عنوان بحثه - ولعل السبب الأول في ذلك هو أثر الترجمة الحرفية لكلمة (Share)؛ فمن معانيها: "الحصة أو النصيب، أو الاقتسام أو المقاسمة أو القسمة" (المصري، 2004)، ثم إنّه - كما يقال دائماً - اصطلاح ولا مشاحة في الاصطلاح، ومع ذلك فقد وجد الباحثان عدم الاهتمام بموضوع الاسم قد انعكس على بعض الباحثين لدى بيانهم للفكرة التي يقوم عليها العقد، مثل كل من محمد مرسى زهرة ونسرين محاسنة، فبعدما بيّن "زهرة" أن النظام قائم على توزيع الانتفاع بالوحدة على أكثر من شخص، عاد ليقول - بالفقرة نفسها - بأن: "توزيع الوقت هو السمة المميزة للعقد" (زهرة، 1993)، ولعل لانقائه اسم "اقتسام الوقت" في بحثه الموسوم "الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت" أثر في ذلك، كما رأيت "محاسنة" بأن الوقت، هو محل العقد ابتداءً (محاسنة، 2007).

أمّا "تملك العطلات (Vacation Plans)" فهذا الاسم قد يجيء معطوفاً على اقتسام الوقت، وهو الاسم الوارد في بعض الأبحاث، والمصادر الأجنبية كالبحت المنشور عن لجنة التجارة الدولية، المعنية بحماية "المستهلك" (FTC، 2005)، و"نظام تملك العطلات واقتسام الوقت" (نظام تملك العطلات واقتسام الوقت،

الشرعي مطلقاً، وإنّما اهتمت بتأصيل البحث من ناحية قانونية بحتة.

وبعد فإن الجديد في هذه الدراسة هو تحرّي المعنى الأنسب في عقد التملك الزمني من خلال النظر والموازنة بين التأصيل الشرعي والقانوني فيما يتعلق بتحقيق عقد التملك الزمني، ومن ثم بيان الراجح منها وفق ما يُظهر الواقع العملي لممارسة هذه الصيغة من العقود.

هيكلة الدراسة

تم تقسيم هذه الدراسة إلى تمهيدٍ ومبحثين وخاتمةٍ، على النحو التالي:

المبحث الأول: تسمية العقد، وفيه المطالب التالية:-
المطلب الأول: اقتسام الوقت أو الزمن وتملك العطلات.
المطلب الثاني: المشاركة بالوقت (الوقتية أو بالزمن "الزمنية").
المطلب الثالث: الملكية الدورية المتعاقبة.
المطلب الرابع: الملكية الزمنية أو عقد التملك الزمني المشترك.

المبحث الثاني: التعريفات الواردة في عقد التملك الزمني، وفيه المطالب التالية:

المطلب الأول: تعريف منظمة السياحة العالمية.
المطلب الثاني: تعريف عقد التملك الزمني شرعاً.
المطلب الثالث: تعريف عقد التملك الزمني قانوناً.
الخاتمة: وفيها أهم نتائج الدراسة.

تمهيد

لا بد للباحثين قبل البدء ببيان مفهوم عقد التملك الزمني التعرض لموضوع تسمية العقد، خاصةً أنه ورد عدة أسماء لهذا العقد منذ نشأته، فلا بد من التطابق قدر الإمكان بين مضمون التعريف والمصطلح الذي يتناوله، صحيح أنه لا مشاحة في الاصطلاح في حال ترادف المصطلحات على ذات المعنى، خاصةً في المعاملات، لكن إذا تبيّن أنّ التباين في التعريفات التي تناولت هذا العقد جاء تبعاً لاختلاف التسمية المختارة، فعندئذ تظهر الحاجة إلى مبررٍ لتحرّي المصطلح المناسب؛ ذلك أنّ "المصطلحات العلمية أوعية العلم" (الأنصاري، 1997) - فليس البيع كالربا - ومن ثمّ لزم وضع مسألة تحرّي الدقة في تأصيل المصطلحات المعاصرة في الحساب؛ إذ باتت مسألة إثبات كيانٍ وهوية؛ فكان من المناسب تقديم مبحث يتعرض لأسماء العقد على المطلب الذي يعرض فيه تعريف عقد التملك الزمني.

تدخل تحت الإجارة بالمفهوم الشرعي، ولا غرابة في هذه المفارقة بين القانون والشرعية؛ ذلك أن الإجارة بالمفهوم القانوني تمنح المستأجر حقاً شخصياً هو حق الانتفاع في مقابلة المؤجر، بينما تعد الإجارة في الشريعة ملكاً للمنفعة تمنح مالها حقاً عينياً (العبادي، 1974)، فالاختلاف في التأصيل نتج عنه الاختلاف في التفريع، كما أن الوقت ليس هو محل الشراكة أو العقد، وقد سبق توضيح ذلك في الاسم السابق.

أما الإدعاء بأن هذه التسمية هي الأنسب كون أن عامل الزمن عنصر أساس- وهو أمر لا ينكر- فيصلح لضم هذا العقد إلى جملة العقود الزمنية باعتبار تقسيمها من حيث التراخي والفورية في ترتيب الالتزامات وطبيعتها، لا باعتباره محلاً للعقد تجري مقاسمته بين المشتركين، كما ذكر.

المطلب الثالث: الملكية الدورية أو المتعاقبة.

هذه التسمية قليلة الورد على ألسنة الباحثين، نادرة التداول رغم ما توحى به التسمية من كيفية الانتفاع، والتي من شأنها إبراز السمة الجوهرية لشكل هذه الملكية، وقد ورد الإدعاء بعدم دقة هذه التسمية (سلامة، 2006)؛ إذ يفهم منها أنه ما إن تنتهي ملكية قائمة لأحد المنتفعين حتى تعقبه ملكية آخر، وهذا غير منطبق على ملكية الحصص في هذا العقد؛ إذ قد تنشأ في وقت واحد، لكن حق الاستعمال لحق الإقامة هو الذي يجري فيه التعاقب لا الملكية.

إلا أن الجواب عن ذلك ورد في آخر الاعتراض ذاته، بقول: "لكن حق الاستعمال لحق الإقامة هو الذي يجري فيه التعاقب لا الملكية"، فحق الملكية عام فجاءت إضافة الدورية أو المتعاقبة لتبرز شكلاً آخر من أشكال الملكية، أو لتخصص هذا الحق على نحو مختلف (سلامة، 2006)، فهذه الإضافة أقرب لبيان وتوضيح طبيعة هذا التملك، لا نقض ما أضيفت إليه.

المطلب الرابع: الملكية الزمنية أو عقد التملك الزمني المشترك.

وقد اعترض بعض الباحثين على تسمية العقد، الملكية الزمنية أو عقد التملك؛ معللاً ذلك بما يلي:-

1. إضافة الزمن تناقض أهم خصائص الملكية ألا وهي الدوام، ويقاؤها ما بقي المحل قائماً، ولا عبرة باستعماله أو إهماله؛ فاقتران الملك بالزمن يعود على هذه الخاصية بالنقض، أي تنتهي بانتهائه، وهو غير جائز، وغير مطابق للواقع تماماً، لأن المالك لهذه الحصة يملكها على الدوام، إلا أنه لا يمكن من استعمال محل الملك إلا في الزمن المضروب له من كل عام، لكن من حقه التصرف به بقية التصرفات التي يمنحها له حق الملكية من هبة أو بيع أو تنازل في أي وقت أراد ذلك، فإطلاق

(2011) هو الاسم الذي تم الاصطلاح عليه من قبل المقنن الأردني.

ولا مفارقة في هذا الجمع؛ ذلك أن الموضوع برمته يكاد ينحصر في وقت العطلات، والإجازات، غير أن إضافة التملك إلى العطلة ليس منضبطاً، فيرد عليه ما يرد على تسمية اقتسام الوقت.

المطلب الثاني: المشاركة بالوقت (الوقتية) أو بالزمن (الزمنية).

وسميت مشاركة لأن المنتفعين يشتركون في ملكية الوحدة أو الانتفاع بها، ولا يجري ذلك في زمن واحد، بل هذا ينتفع بها زمناً، وذلك في زمن آخر (المصري، 2004).

ويرى بعض الباحثين أن هذه التسمية هي الأنسب للعقد لسببين هما:

1. إنها جامعة لصورتى العقد (سواء أكان المنتفع مستأجراً، أم صاحب حق منفعة أم صاحب حق استعمال)، فلفظ المشاركة يعم كل صور التعاقد.

2. عدم إغفال التسمية لعنصر (الوقت أو الزمن)، فلم نقرنه بالملكية كما في غيرها من التسميات، وهذا يدل على أن مضمون العقد يركز على الزمن أو الوقت؛ إذ أن الهدف الأساس من التعاقد هو تمكين المستفيد من الانتفاع بالوحدة السياحية مدة محددة من السنة تتكرر كل عام ولمدة طويلة نسبياً تختلف من عقد لآخر، وبالمقابل هناك من يشارك هذا المستفيد بالوقت؛ لأنه بانتهاء الزمن المحدد للانتفاع أحدهم سيبدأ زمن الانتفاع لآخر؛ بغض النظر أكان المستفيد مالاً للرقبة أم للمنفعة فقط، وعليه فالمستفيدون يتقاسمون الوقت عند انتفاعهم بالوحدة السياحية (ملاعلو، 2012).

ومع ما ذكر من أسباب تبين أن تسمية العقد "المشاركة بالوقت أو الزمن" هي الأنسب، إلا أنه يرد بالقول: بأن المشاركة قائمة على الشبوع، وتقسيم منافع محل العقد على فترات زمنية ابتداءً من شأنه إزالة الشبوع منذ إبرام العقد مع المنتفع أصلاً، ويظهر ذلك من خلال النص: "ولا يجري ذلك في زمن واحد، بل هذا ينتفع بها زمناً، وذلك في زمن آخر".

وعلى فرض وجود المشاركة فعلاً، فلا يصدق هذا اللفظ على شموله لجميع أنواع عقد التملك الزمني حسب الصور المطروحة للانتفاع سواء أكان مستأجراً أو صاحب حق منفعة أو حق استعمال؛ فما طرح من صور لا يمثل كل أنواع التملك بعقد التملك الزمني، فكل ما عرض من صور محله المنفعة دون الرقبة، فلا يشمل كل الأنواع الواردة على عقد التملك الزمني - كما يُظن - وإن تعددت صور الانتفاع، فالكل يصدق على تملك المنفعة قطعاً، وليس بالضرورة أن يتبع تملك الرقبة، وكلها قد

بالمعاني المرغوبة، ذات التأثير النفسي المحبب لدى المتلقي؛ إذ عادةً ما يقال: للعميل أو المستفيد نبيعك وحدة سكنية، وأنت مالك لها، ومن هذا القبيل، في حين لا يعدو العقد أن يكون عقد إجارة طويلة، والوحدة السياحية تبقى ملكاً للمنشأة أو الشركة السياحية (ملاعلو، 2012).

إلا أن الباحثين يريان أن استبعاد اسم من بين عدة أسماء لمجرد إحائه بمعنى محبب للنفس، ليس بالسبب الكافي، ما دام أن فكرة التغرير أو محاولة الإيهام بغير الواقع، خارج حساب المروج أو البائع، بل إن أمر انتقاء ألفاظ معينة، والدعاية لما يراد بيعه يكاد يكون من القواعد المستقرة في عرف محترفي العمل التجاري، والمُسوقين، وغاية ما في الأمر أن لا يحتمل كلام المُسوق ما من شأنه إيقاع الطرف الآخر بشيء من اللبس أو الوهم المخالف لما وقع في ذهن المشتري، ولم يعد من الصعوبة بمكان تبين مدى موافقة ما خوطب به من صيغ وألفاظ لما هو معروض عليه كتابياً في صيغة العقد وما يتضمنه من تفاصيل، بالإضافة إلى ضرورة استفساره عما يجمله من أمور قد تشكّل عليه في ثانياً صيغة العقد قبل إبرامه، وإمضائه، وأساساً ما تدخلت كثير من التقنيات لتنظيم هذا العقد والنظر فيه مؤخراً إلا بُغية تعزيز مبدأ التوازن العقدي بين أطرافه بالدرجة الأولى ومراعاة للجانب الأضعف - كما يجري تعليقه (سلامة، 2006) - ألا وهو المنتفع "المشتري".

وعودّ على بدء، كثرة تردد العقد بين عدة تسميات دليل على عدم استقرار واستواء هذه المعاملة واقعياً وتقنياً. وعليه فالذي يرجحه الباحثان أن لا غضاضة في تسمية العقد: بالملكية الدورية أو المتعاقبة أو عقد التملك الزمني؛ نظراً لظهور مناسبة هذه الأسماء لمضمون مسمّاهما، وإن كان هناك مبرر لتقديم تسمية "عقد التملك الزمني" عليها؛ ليس لأنه أكثر مطابقة، وإنما اعتباراً لشبه الاتفاق على هذا الاصطلاح من قبل هيئات بحثية إسلامية عُيّنت بأمر بحثه، والتأسيس له تشريعياً، حيث صدر قرار بعنوان "بيع حق التملك الزمني" ضمن مجموعة قرارات وتوصيات دلة البركة (ندوة، 2007)، وبمثله أصدر مجمع الفقه الإسلامي الدولي في قراره رقم: 170 (8-8) في دورته الثامنة عشرة المنعقدة في ماليزيا سنة 2007م، تحت اسم "عقد التملك الزمني المشترك"؛ فاختيار تسمية -التملك الزمني- دون سواه يعد تأسياً بما تم الاصطلاح عليه من قبل علماء ننق بعلمهم، وحرصهم على اختيار أكثر الاسماء اتفاقاً -بشكل جماعي- من شأنها أن تؤسس لمرجعية عصرية لكثير من صيغ المعاملات المعاصرة مع مرور الزمان، جاعلةً من مضامينها مواد قانونية ولوائح تنظيمية سهلة التداول - بإذن الله.

ثم إن كلمة "التملك" تعم في معناها الملك التام والملك

الملكية الزمنية موح بصلاحيّة التصرفات التي يمنحها حق الملك بحدود تلك الفترة الزمنية فقط (ملا علو، 2012).

ويمكن الإجابة عن ذلك: بأن إضافة الزمنية لا يعني مناقضة دوام الملكية؛ وإنما المراد تخصيص الذي يراد به البيان والإيضاح لمضمون هذا الشكل غير المعهود من التملك بما يميزه عما هو معهود، تماماً كما جرى الإطلاق "ملكية تامة" و"ملكية ناقصة"، فالملكية التامة تعطي كامل الصلاحيات الشرعية للمالك على كامل العين (الرقة والمنفعة)، أما الناقصة فتمنحه مثل تلك الصلاحيات على المنفعة فقط، والملكية الزمنية تمنح المالك كامل الصلاحيات في الفترة الزمنية المخصصة له، وتمنحه أكثرها خارج تلك الفترة لتعلق حق الغير بها، كشركة الملك؛ إذ الشريك مأذون التصرف بما لا يضر شريكه، وهنا الشريك مأذون التصرف في الفترة المخصصة له، فلا منافاة؛ لأن هذا المانع "مانع عارض" (الزرقا، 2004)، وفي خارج تلك الفترة له بعض التصرفات التي ليس من شأنها المساس بالأساس الذي قام عليه هذا الشكل من الملك ابتداءً، وليس لأن ملكه انتهى بحدود فترته الزمنية، فالمالك قائم طيلة موجه.

كما أن إضافة "الزمنية" إلى العقود بات أحد أنواع التقسيمات المعتمدة والمستقرة في نظرية العقد بالنظر إلى تراخي أو فورية ترتب آثار العقد من حيث الزمان.

2. هذه التسمية غير جامعة لكل صور العقد، فالمنتفع في عقد التملك الزمني، يجوز له إما شراء الحصة أو الانتفاع بها مدة زمنية طويلة، فالقول بالتملك أو الملكية غير شامل لصورة الانتفاع أو الاستئجار لفترة طويلة، لأن الملك باقٍ للشركة أو المنشأة السياحية (ملاعلو، 2012).

يردّ على ذلك: بأن التملك إما أن يكون تاماً أو ناقصاً، ومن شأن إطلاق التملك بلا تقييد بأي منهما أن يصدق على كلا النوعين، ولا يقال: بأن تقييده بالزمني قصر لفظ "الملك" في معناه وأثر المترتب؛ لأن المراد بيان كيفية إدارة التصرف لا أكثر.

3. من شأن هذه التسمية إثارة تساؤلات حول تحديد محل العقد، فالمتعاقّد أو المستفيد هل يملك زمناً؟ وهل هو مفهوم جديد للملكية؟ فطالما كانت الملكية تتحدد بمكان معين، وشيء محدد، أصبحت تتحدد بالزمن؟

ويمكن الإجابة عن ذلك: بأن مجرد إثارة التسمية للتساؤلات لا يعني عدم مناسبتها للمسمّى، فإثارة التساؤلات ربما كان سببها استحداث شكل غير معهود في التعامل من ذي قبل، ولا يعني بالضرورة عدم توفر مناسبة بين الاسم والمسمّى.

4. يُنتقى هذا المصطلح من دون غيره لهدف ترويجي وتوسيعي، فالمروج عادة ما يحرص على انتقاء الألفاظ الموحية

2- التعبير "بتملك عطلة"، والعطلة فترة من الزمان لا يصح أن تكون محلاً للملك، كما سبق وأن بيّنا هذا في موضوع تسمية العقد.

المطلب الثاني: تعريف عقد التملك الزمني شرعاً:

تم البحث في "عقد التملك الزمني" شرعاً على نحوين: فردي من قبل بعض الباحثين، وجماعي مؤسسي من قبل بعض الهيئات الشرعية والتشريعات ذات المنحى الشرعي، فكان لكلا الجانبين التعريفات التالية:-

• الجانب الأول: تعريف الباحثين الشرعيين لعقد التملك الزمني.

نصّ عددٌ يسيرٌ من الباحثين الشرعيين على تعريف عقد التملك الزمني؛ إذ لازال تأصيل البحث في عقد التملك الزمني من ناحية فقهية شرعية حديث النظر قليله، وفيما يلي بسطها.

1. تعريف رفيق المصري: المشاركة في الوقت " Time Share ": "هذه المعاملة تقوم على شراء ملكية رقبة أو منفعة وحدة (جناح، غرفة، شقة، شاليه) من وحدات المنتجعات السياحية (الفنادق، الشقق المفروشة، لمدة (حصّة زمنية: أسبوع أو مضاعفاته من كل سنة من السنوات المتفق عليها، ويختلف الثمن باختلاف الزمن، إذ يرتفع في مواسم الذروة، وينخفض في غيرها، ويمكن دفعه معجلاً أو مقسطاً على أقساط دورية (شهرية، سنوية...))، وغالباً ما تحصل هذه الأقساط كلها قبل تمكين المشتري من الانتفاع، ويتم الشراء من مالك المنتج، أو من الوكيل المسوق". (المصري، 2004)

وبذلك يكون "المصري" قد حظي بميزة سبق؛ وكان أول من تعرض لتعريف هذا العقد- حسبما اطلع الباحثان.

والملاحظة التي سرعان ما تؤخذ على هذا التعريف أنّه يكاد يكون أبعد عن المنطق العلمي المعهود لدى تعريف مصطلح ما؛ إذ أنّ المعروض أشبه ما يكون بشرح وتوضيح نظام "المشاركة في الوقت" - كما سمّاه، مع التحفظ السابق ذكره في موضوع التسمية- منه لتعريف جامع مانع محدود الألفاظ؛ إلّا أن يكون قصده من إطلاق كلمة تعريف على ما قدم من عرض طويل بيان مفهوم النظام ككل، وتوضيح آلية عمله، فإن كان الأمر كذلك، فمن الأولى تسمية ما تقدم مفهوم أو شرح لنظام "المشاركة بالوقت"، فيُعذر الدكتور المصري.

2. تعريف عبد الستار أبو غدة، حيث عرّف عقد التملك الزمني فقال: "عقد التملك الزمني: هو اتفاق بين مجموعة من الناس يحصل بالتراكم، وتنشأ بينهم مشاركة في الحصول على منافع (وحدات الإقامة) بمواطن السياحة أو أماكن المناسك، ويتيح ذلك الاتفاق تقاسم الوحدات الزمنية فيما بينهم؛ فهو على

الناقص، وإضافة "الزمني" فيه إبراز لدور عنصر الزمن في هذه الصيغة بشكل أكد من جملة العقود الزمنية التي يتبعها؛ وذلك من خلال أمور: أولها في الفترة الزمنية المضروبة لتحقيق المنفعة لكل متعاقد في ثايلها، ثم في دوران تلك المدة مع كل عام؛ إمّا على سبيل التأبيد أو التأقيت الطويل، ثم في اعتمادها- تلك المدة- كفاصل زمنية تعبر بحق عن قدر المنفعة المقصودة من هذه المعاملة.

وفي ضوء ما تقدم يتبين أنّه لا ضرورة لإضافة كلمة "المشارك" إلى عقد التملك الزمني؛ حتى لا يفهم من المصطلح غير المعنى المقصود من هذه المعاملة، وأساساً لا اشتراك حقيقةً بين مجموع المنتفعين - كما قد يُظن.

المبحث الثاني

التعريفات الواردة في عقد التملك الزمني.

في سبيل بيان مفهوم عقد التملك الزمني تعرّض عدد من الباحثين في المجالين الشرعي والقانوني لتعريف عقد التملك الزمني، كما عرضت لتعريفه قلة من التشريعات والهيئات العلمية البحثية، غير أنّنا سنصدها بتعريف منظمة السياحة العالمية، ثم نردفه بعرض لتعريفات الباحثين الشرعيين متنوعة بتعريفات الهيئات العلمية ثم التشريعات ذات المرجعية الإسلامية، قاصدين من وراء هذا الأسلوب في العرض بيان تدرج المفهوم تاريخياً في الأدبيات البحثية الشرعية، ومن ثم نعرض للجانب القانوني بنفس النهج- إن شاء الله- يعقبه تحليل وموازنة بين الجانبين على عموم ما تم عرضه، ثم بيان المفهوم المختار والمناسب لموضوع الدراسة، وذلك من خلال المطالب التالية.

المطلب الأول: تعريف منظمة السياحة العالمية:

عرّفت منظمة السياحة العالمية هذا العقد بأنّه: "حق الجمهور في تملك عطلة، والتمتع بفترة من الوقت كل عام في أي وسيلة إقامة سياحية مجهزة بعددٍ من الخدمات والتسهيلات" (الصاوي، 2009).

ويؤخذ على هذا التعريف ما يلي:

1- التعبير "بحق الجمهور"؛ إذ يوحي بأن حق مجموع المنتفعين من الوحدات السياحية من جملة الحقوق الممنوحة لعامة الناس كحقوق الجمهور الممنوحة للانتفاع بالمرافق العامة، فلا يظهر في التعريف أي أثر للالتزامات التي يُنتجها العقد، ومنها المادية، أو استثنائاً مالك المنشأة بإدارة عملية تعاقد المنتفعين المأجورة، والتي من شأنها تمييز هذه المعاملة وما ترتبه من حقوق عن غيرها من الحقوق التي يتم تحصيلها بعقدٍ أو بغير عقد، وعليه فلا يكون هذا التعريف مانعاً.

(2008)، أي لم يورد هذا التعريف باعتباره متبنيًا له، وإنما حسب ما يقال فيه، إلا أنه قد يكون لإيراد- أبي سليمان- هذا التعريف في خاتمة بحثه دون تدوينه لتعريفه الجامع المانع الأول سبباً فيما التبس على الناقل عنه.

يكاد يكون أكثر التعريفات انسجاماً مع الأصول العلمية الواجب مراعاتها عند التصدي لتعريف أي مصطلح علمي، إلا أنه يؤخذ عليه قصر إيراد على نوع واحد من أنواع التملك التي يرد عليها العقد؛ ألا وهو الإجارة فقط "تمليك المنافع".

• الجانب الثاني: تعريف بعض الهيئات البحثية الشرعية، والتشريعات الإسلامية "عقد التملك الزمني":

1. تعريف مجمع الفقه الإسلامي الدولي.

ورد تعريف عقد التملك الزمني في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بعد إضافة كلمة (المشترك) ليصبح المصطلح "عقد التملك الزمني المشترك: هو عقدٌ على تملك حصص شائعة، إما على سبيل شراء العين معلومةً على الشيوع أو على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومةً لمدة متعاقبة، أو الاستئجار لمنافع عين معلومةً لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهاياة الزمانية أو المهاياة المكانية، مع تطبيق خيار التعيين في بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة". (مجمع، 2007).

ويرد عليه المأخذ السابق الذكر: من طول وإسهاب يتنافى والأصول المرعية في التعريفات.

2. تعريف المقتن السعودي:

أما بالنسبة للقانون السعودي الصادر بالمرسوم الملكي السعودي رقم (م/52) لسنة 1427هـ، فقد أطلق على نظام عقد التملك الزمني "نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية"، إذ عرّف المشاركة بالوقت في الفقرة الأولى من المادة الأولى، ثم أرفدها بتعريف عقد المشاركة بالوقت في الفقرة التالية لها من نفس المادة على النحو التالي:

"المشاركة بالوقت: حق انتفاع شخص بوحدة عقارية سياحية لمدة محددة أو قابلةً للتحديد من السنة بموجب عقد المشاركة الزمنية".

"عقد المشاركة بالوقت: عقد أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ ماليٍّ معينٍ 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 قابلةً للتحديد من السنة".

فالذي استرعى نظر المقتن السعودي في الفقرة الأولى هو طبيعة محل العقد، في حين كثر في الفقرة الثانية استعمال أداة التخيير "أو" مما يورث فهم أكثر من معنى محتمل للمصطلح

الشيوع لاقتسام الوقت أو حق انتفاع مشترك) على الشيوع أيضاً لاقتسام الوقت" (أبو غدة، 2007).

ويؤخذ على هذا التعريف ما أخذ على سابقه من الإطالة، ثم إنه ليس ثمة اتفاق يجري أساساً بين مجموعة من الناس - الذين يعينهم - وإنما هو توافق، أي من قبيل توافر الرغبات على أمر ما بلا ضرورة توافر إرادات فيما بينهم ليتم الاتفاق الذي ذكره، وهو ما أكدته بتعبيره بلفظ "تراكم"، بالإضافة إلى أنه لا مشاركة حقيقية بين مجموعة الناس، لأنها أزيلت ابتداءً بتحديد حجم المنفعة المرغوبة ببيان الفترة الزمنية، كما أن الوحدات الزمانية ليست محلاً للتقاسم، بل هي وحدة لتقدير المقسوم، وفرق بين مقدار محل القسمة، ووحدة تقديرها، ثم كيف يكون النظام أداة لإنشاء (ملكية مكان مشترك).... إلخ؛ ثم يتيح ذلك التقاسم الشيوع، فالاضطراب واضح في التعريف.

3. تعريف محمد أكرم الدين في بحثه "نظام الاشتراك في الوقت" المقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشرة المنعقد في ماليزيا سنة 2007م بأنه: "عقدٌ على شراء عين أو ملكية منفعة لفترة محددة أو مشاعة في وحدة معينة أو موصوفة في عقار معين قابل للمبادلة بعقار آخر (الوقفي، 2016، بلوط، 2015).

رغم محاولة هذا التعريف لعدّ صور وأنواع التملك الزمني المحتملة الورود على صيغة العقد، وإتيانه على ذكر ميزة إمكانية التبادل بعقار آخر والتي هي من أهم ميزات هذا العقد عن غيره، إلا أنه يؤخذ عليه عدم بيانه لكيفية الانتفاع بحسب هذا النوع غير المعهود من التملك.

4. تعريف عبد الوهاب أبو سليمان في بحثه عقد التملك الزمني حيث قال إنه: "عقدٌ على عين، أو منفعة مباحةً تأبيداً، أو تأقيناً" (أبو سليمان، 2008).

وقد أخذ على هذا التعريف عدم وضوحه من حيث بيان المدة والشراكة وغير ذلك مما يميز هذا العقد عن غيره من عقود البيع والإجارة العادية المعروفة، وبالتالي فإن التعريف لا يكون مانعاً من دخول البيع والإجارة في مفهومه (العسيري، 2009).

ونسبت الباحثة ندى سالم في موضوع "التملك الزمني" التعريف التالي: "تملك المنافع لقضاء فترة زمنية محددة: أسبوعاً أو شهراً في العام لشقة موصوفة في الذمة في بلد معين أو بلدان عديدة معينة" إلى عبد الوهاب أبو سليمان (ملاعلو، 2012)، غير أنه بالتحقق وتحري التعريفات الواردة في العقد وجدنا أن هذا التعريف الأخير "تملك المنافع..." قد أورده الباحث أبو سليمان بحسب الواقع والقانون (أبو سليمان، 2008)؛ إذ مهد لمبحث الدراسة الشرعية التي عُنيت بأمر التأصيل للعقد فقهاً بمبحث يعرض الواقع العملي والقانوني للعقد (أبو سليمان،

قوله: "وربما بصفة دائمة".

3. تعريف ناريمان عبد القادر: "اقتسام الوقت: 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" (عبد القادر، 1999).

يرد على هذا التعريف ما ورد سابقاً من عدم دقة التسمية بالإضافة للغموض الذي يورثه استعمال لفظ "يتيح" واشتراك" فالتعبير الأول "يتيح" يعم ما كان على سبيل إباحة وإذن من طرف لآخر وهو ما يثبت بغير عقد، ويحتل ما يحكم به العقد من التزام على أحد الطرفين للآخر، ثم إنه لا اشتراك بين الحصص أساساً كما تقدم بيانه، إذ يجري بيعها مقسومة ابتداءً.

4. تعريف أحمد عبد الكريم سلامة: "عقد الانتفاع بوحدة سكنية سياحية بنظام اقتسام الوقت: هو العقد الذي بمقتضاه تلتزم إحدى الشركات التي تستغل أو تدير المنتجعات أو القرى السياحية بأن تُمكن بطريق مباشر أو غير مباشر شخصاً من الانتفاع بوحدة عقارية سكنية أو استعمالها، مدة زمنية سنوية محددة أو قابلة للتحديد، مقابل مبلغ معين يتم تقديره، حسب درجة ومستوى تجهيز الوحدة، والموقع الكائنة به والفترة الزمنية التي تقع فيها الحصة الزمنية للمنفع" (سلامة، 2006).

وهذا التعريف فيه تخصيص لمنفعة العقار بالعقد فقط، والتركيز على الاشتراك في باقي الحصص، مع أنه لا اشتراك بعد تعيين الفترة المخصصة لكل منفع أو حتى بيان مقدارها.

5. تعريف نسرین محاسنة: "يُقصد بهذا العقد أن المشترك يشتري أو يستأجر وقتاً يمضيه في منشأة فندقية مملوكة لجهة معينة، وتختلف حقوق هذا المشترك باختلاف نوع العقد، بعبارة كان أم إجارة" (محاسنة، 2007).

الملاحظة التي سرعان ما تؤخذ على هذا التعريف هي جعل الوقت محلاً للعقد؛ فحسب هذا التعريف الوقت هو ما يقع عليه الشراء أو الاستئجار، وهو ما لا يصح مطلقاً؛ فالوقت معيار للقياس ليس إلّا، وسبق أن تكرر بيان ذلك في ثنايا تحليل التسمية الأنسب من هذا البحث.

6. وخلص الباحث محمد الوقفي بعد اعتماده تسمية "اقتسام الوقت" وإيراده لمجمل التعريفات السابقة إلى القول بأنه: "تملك حصة في وحدة سياحية، فندقية، أو تملك منفعتها فقط لمدة معينة على أن ينتفع المستفيد لمدة محددة من السنة، وذلك بمقابل نقدي يدفعه لمالك الوحدة، أو مستغلها" (الوقفي، 2016).
لئن كان هذا التعريف حدد البيئة العقارية التي يشيع فيها إبرام مثل هذه العقود، إلا أنه يؤخذ عليه عدم بيانه كيفية الانتفاع المميزة لهذا العقد عن غيره من عقود التملك التقليدية، مثل ما

المراد تعريفه، وهو ما لا ينسجم والقواعد المعتمدة لدى تعريف المصطلحات، بالإضافة إلى أن حق الاستعمال قسم من الانتفاع لا قسم له، كما لا يتناول-الاستعمال- التنازل عن حق الانتفاع، فكأنه-المقنن السعودي- جعل من الاستعمال أصلاً يتفرع عنه الانتفاع، والتنازل، وهو ما لا ينضبط بالمفهوم الإسلامي، رغم امتثاله- التقنين السعودي- للأصول الإسلامية؛ لأن المنفعة أو الانتفاع لا تتفصل عن الزمن، فلا بد من صياغة تعريف جامع مانع.

المطلب الثالث : تعريف عقد التملك الزمني قانوناً

مع أن الباحث القانوني سبق نظيره الشرعي في معالجة عقد التملك الزمني نظرياً، إلا أن اهتمامه بتعريف عقد التملك الزمني وبيان حقيقته بدا يسيراً؛ إذ اختص قلة من القانونيين بأمر البحث فيه والعناية بتعريفه، في حين كان من النادر العثور على تعريف لهذا العقد في ثنايا التشريعات القانونية بشكل رسمي، وسيتم عرض ما وقف عليه من تعريف لهذا العقد قانونياً ضمن جانبين، جانب من قبل الباحثين القانونيين والجانب الآخر من قبل بعض التشريعات المنظمة لهذا العقد على النحو التالي:

• الجانب الأول: تعريف الباحثين القانونيين لعقد التملك الزمني.

أورد بعض القانونيين تعريفات متعددة لعقد التملك الزمني، ومن هذه التعريفات:

1. تعريف سمير كامل: "نظام المشاركة بالوقت، بأنه النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة سكنية، أو حق انتفاع أو استعمال 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" (كامل، 1991م).

إذا تم التغاضي عن عدم مراعاة دقة التسمية " المشاركة بالوقت" على اعتبار أن لا مشاحة في الاصطلاح، فالملاحظ اعتبار الباحث لصفة الاشتراك بين المالكين في الحصص، مع أنه لا اشتراك في واقع الحال مطلقاً، كما سبق وأن بينا عند تحررنا التسمية الأنسب.

2. تعريف محمد مرسي زهرة: "اقتسام الوقت: 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" (زهرة، 1993).

الملاحظ أن هذا التعريف سلط الضوء على طبيعة النظام، وجوهر الفكرة التي يقوم عليها، فلا يؤخذ عليه بعد عدم مراعاته دقة التسمية "اقتسام الوقت"، سوى وجود شيء من التردد لدى

1988م، بأنه: "حق الانتفاع بوحدة في المنشأة أو المشروع ولمدة (حصّة زمنية) من كل سنة من السنوات المتفق عليها بموجب عقد يبرم لهذه الغاية بين المشترك والمالك مقابل ثمن معلوم يختلف باختلاف الزمن".

يرد على تعريف المقنن الأردني ما ورد على التونسي من اقتصره على نوع واحد من أنواع عقد التملك الزمني، وهو بيع حق الانتفاع على الرغم من ترخيص وزارة السياحة لأول منتج سياحي وهو منتج البحيرة-تمّ تحصيل هذه المعلومة من خلال زيارة شخصية لأحد فروع إدارة هذا المنتج- وهو أول مشروع في الأردن قائم على هذا النظام، إلا أنه اختار بيع حصص المشاع-كما سمّاه-لا مجرد بيع حق الانتفاع، أو الإجارة الطويلة التي قصر القانون الأردني تنظيمه عليها.

نظر ومقارنة:

وبعد مراجعة متأنية لمجموع التعريفات الواردة في حق التملك الزمني على الصعيدين الفقهي الشرعي والقانوني الوضعي نسجل الآتي:-

1. الطابع الغالب على هذه التعريفات عدم امتثالها لقواعد تعريف المصطلحات العلمية، فكانت أقرب لشرح وتوضيح مبدأ عقد التملك الزمني منه للأصول العلمية لوضع حد لمصطلح علمي.

2. الجانب الشرعي متفق على أن "الوقت" ما هو إلا معيار قياس؛ فلا يكون محلاً للتملك بأي حال من الأحوال، أكان التملك تاماً أم ناقصاً، بخلاف الجانب القانوني؛ إذ وُجد من بينهم من صرح بأن الوقت هو محل التملك، فيُباع ويُشترى ويُستأجر، وعدّه المشرع العُماني إحدى صور الانتفاع التي يتنوع بها عقد التملك الزمني.

3. سبق الباحث القانوني نظيره الشرعي في معالجة موضوع التملك الزمني؛ فلم يتعرض أي من الباحثين الشرعيين لتعريف عقد التملك الزمني إلا قبيل أعوام معدودة؛ رغم أن العمل قد بدأ به في البلاد العربية قبل حوالي ثلاثة عقود من الزمان، ولا يُعاب تأخر التنظيم التشريعي عن وقائع الحياة-التأخر المقبول نسبياً لا الطويل، إذ لا يكون حينها تأخراً بل تخلفاً- ويمكن تعليل ذلك التأخر الطويل بحداثة النهضة البحثية في صيغ المعاملات المالية الإسلامية المعاصرة التي باتت تفرض نفسها بنفس قوتي في سوق المعاملات العالمية، بعد أن هدى الله بني الإسلام لموروثهم الرباني، وفتح بصيرتهم لينتقوا من خيرة ما يفد إليهم. وعقد التملك الزمني، وإن كان قد حظ رحاله في أراضي المسلمين منذ فترة ليست بالقصيرة، إلا أن محاولة نفي وإقصاء كل ما يمت لهذا الدين الحنيف بصلة، جعلت من بحثه شرعياً ما

أخذ على بعض ممن سبقه تعريف هذا العقد.

• الجانب الثاني تعريف عقد التملك الزمني في القوانين والتشريعات النازمة:

1. تعريف القانون العُماني:

وجاء تعريف عقد التملك الزمني بحسب قانون السياحة العُماني رقم (33) في المادة (14/2) لسنة 2002 بأنه: "النظام الذي يتيح للشخص شراء حصّة غير مفرزة في وحدة فندقية، أو سياحية، أو الحصول على حق انتفاع، أو حق استعمال للحصّة بمشاركة آخرين الحصّة في باقي الحصص، أو اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصّة فيما بينهم، بحيث ينتفع كل منهم بها خلال المدة الزمنية المحددة له كل عام".

ويُلاحظ عدم التوافق في ثنايا النص التشريعي؛ إذ بعد تدرجه في تعداده لصور التملك المحتملة في عقد التملك الزمني من شراء للحصّة إلى ما هو أضيق تصرفاً كالاقتصار على شراء حق الانتفاع، عدّ مجرد حق الاستعمال -فقط- قسم ثالث، بحيث يُفهم من هذا التدرج في عدّ الصور أن حق الاستعمال ليس لمالكه قدر الصلاحيات التي يملكها بالقسمين السابقين، ثم عدّ اقتسام الوقت في الاستخدام قسم أخير، مع أن اقتسام الوقت-مع التحفظ على التسمية- هو جوهر عملية التملك بمرمتها في أي قسم أو صورة من الصور الثلاثة التي سبق عدّها، إضافة لتأكيد على صفة الاشتراك في جميع صور الملك الواردة في هذا العقد، وهو ما سبق تأكيد فيه في التملك الزمني غير مرة؛ إذ لا اشتراك فعلاً، فحصة الانتفاع المحققة للمالك مفرزة مقدرة تقديراً منضبطاً منفصلة تماماً عن غيرها.

2. تعريف القانون التونسي:

عرف المشرع التونسي التملك الزمني من خلال نظام الايواء السياحي بنظام اقتسام الوقت في الفصل الثاني من القانون رقم 33 المؤرخ في 13 ماي (أيار) لسنة 2008 بأنه: "حق الانتفاع بالإقامة لمدة محددة في وحدة سياحية معدة لهذا الغرض طبقاً لمقتضيات هذا القانون، ويكون هذا الحق قابلاً للإحالة والإعارة والكراء والمبادلة والميراث".

اقتصر المشرع التونسي على إيراد نوع واحد من أنواع عقد التملك الزمني، وهو بيع حق الانتفاع، وبين أن الوحدات السياحية هي ميدان سريان مثل هذا النوع من التملك، وفصل في عدّ صلاحيات تصرف المالك من إحالة، وإعارة... الخ، لكنّه لم يحدد سقفاً أعلى لمدة الانتفاع، بل تركها مطلقة عن أي تحديد.

3. تعريف القانون الأردني:

وعرّف القانون الأردني عقد التملك الزمني في مسودة قانون نظام تملك العطلات الصادر بمقتضى البند (7) المادة 2/ب لسنة 2011م، والمادة 16/أ من قانون السياحة رقم (20) لسنة

بداية الأسبوع وبه ينتهي؛ متحاشيةً بذلك مسألة اختلاف العد في السنوات الكبيسة؛ فمثلاً إذا بدأ الأسبوع رقم (1) الأول من شهر كانون الثاني بيوم الأحد فإن ذات اليوم وهو الأحد يكون نهاية المنتفع الأول وبداية دور المنتفع الثاني، وبذلك يبقى يوم الأحد هو فيصل البداية والنهاية لجميع الأسابيع الباقية في بقية السنة أو السنوات المقبلة، والتملك بهذه الطريقة يسمى بالملك الثابت، "Fixed Time" (عبد القادر، 1999، وينظر أبو غدة، 2007، FTC, 2005, RDO, 2009).

فإن لم يتم الاتفاق على مدة محددة تاريخ البداية والنهاية لكل سنة، وإنما اكتفي ببيان المقدار فقط أي أسبوع مثلاً أو ثلاثة أسابيع في موسم معين أو فصل معين مع مراعاة الالتزام بضرورة الحجز المسبق في مثل هذه الحالة، فإن هذا التملك بهذه الطريقة في هذا النظام يسمى بالملك العائم "Floating Time" (عبد القادر، 1999، وينظر أبو غدة، 2007، FTC, 2005, RDO, 2009).

الرأي الراجح:

وبعد ما تقدم من عرض نجد أن التطرق لعقد التملك الزمني من حيث المفهوم أفضل من رسمه داخل حد تعريف؛ ذلك أن هذا العقد وإن كان وسيلة من وسائل التملك بشكل مختلف، إلا أنه يكاد يكون نظاماً لتملك غير معهود؛ حيث يبقى الرباط العقدي بين أطراف العقد لمدة طويلة إن لم تكن أبدية؛ بمعنى أن الأمر لا ينتهي بمجرد التراضي، وإبرام العقد، ثم يذهب كل طرف في حال سبيله، حيث أن عقد التملك الزمني أشبه بعملية تملك منظمة مستديمة؛ إما لطول عمر العلاقة بين أطراف العقد، وإما لاستمرار تطوير أنظمة-نظام النقاط، التبادل، ونظام شراء الأسابيع.. إلخ- فرعية داخل النظام العقدي الكلي نفسه. هذا إذا ما أضيف إلى ما سبق أن عقد التملك الزمني له أنواع وصور تتباين ثم تتقاطع في نقطة تشكل جوهر النظام، فإذا أبينا إلا التعريف؛ سنجد أنفسنا مرغمين لتعريف كل نوع يحويه، ومن الصعب الجمع بينها في تعريف جامع مانع يخلو من المآخذ، مما يضطرنا للإكثار من ذكر كذا أو كذا؛ ليتسنى جمعها في ثنایا التعريف.

كما أن التعريف الحدي يتطلب تقديمه بالتعريف اللغوي لكل مفردة من مفردات التعريف، ثم الاصطلاحي باعتباره علماً مركباً، وكلها قللت بحثاً فلا فائدة ترجى من ذكرها مرة أخرى، كما أنها ليست ذات فائدة للبحث.

لذا يرى الباحثان أن التملك الزمني بالنظر إلى ذات المنتفع هو: اختصاص بمنفعة مقدرة بوحدات زمنية متوالية غير متتالية إما أبداً أو مؤقتاً.

قد يكون مدعاة سخرية، خاصة أن هذه الصيغة عادة ما تتبع الأنشطة السياحية، والتي لم يكن للبحوث الشرعية مدخل فيها من بعيد أو قريب في ذلك الزمان.

4. لوحظ تحري الباحث الشرعي لدقة التسمية بين اسم العقد ومسماه بشكل أكد من نظيره الباحث القانوني، فلم يعبأ الأخير بالموضوع كثيراً، ولعل السبب في وجود مثل هذه المفارقة أن تحري المصطلح وتخیر الاطلاق والتسمية الأنسب للحقائق والمضامين نهج علمي معتبر في ذهن الباحث الشرعي؛ فليس البيع مثل الربا؛ في حين قد يُفسر عدم اكتراث الباحث القانوني بمثل هذا التحري بأنه اصطلاح؛ ولا مشاحة في الاصطلاح، غير أنه من خلال الدراسة والبحث تبين قدر أهمية تحقيق المناسبة التامة بين الاسم والمسمى في إبعاد الإيهام والخلط بين صور هذا العقد الواردة عليه وبين ما يشاكلها من عقود تملك أخرى تقليدية، لا سيما المتعلقة بالملك الناقص الواردة على حقوق الانتفاع دون العين، أو الواردة على حصص عقارية مشتركة؛ فممارسة التملك الزمني في الواقع العملي يختلف كثيراً عما هو معهود، فلزم التمييز.

5. انفرد المشرع السعودي عن غيره من التشريعات القانونية بأمرين:

أولهما: تصريحه نصاً على أن ثلاث سنوات هي أقل مدة للتملك بحسب نظام هذا العقد؛ في حين تركتها بقية التشريعات القانونية مطلقة عن التحديد.

وثانيهما: تصريحه بأن الوحدات العقارية السياحية هي مكان سريان مثل هذا العقد، وسماها أحياناً بالوحدات السياحية؛ بينما حدد التشريع العماني والتونسي بأن تملك العين أو المنفعة ينشأ على الوحدات السياحية الفندقية فقط (الوقفي، 2016).

6. أكد الباحث الشرعي بأن عقد التملك الزمني ينحصر في نوعين: إما تملك رقبة محل المنفعة المقصودة "وهو الملك التام" أو تملك منفعة فقط أبداً أو لمدة طويلة وهو "الملك الناقص"، ويحتمل كلا النوعين أن يرد على حصص معينة أو موصوفة في الذمة، بحيث يُعرف مقدار حصص كل مالك "منتفع" من خلال مقدار بيان المدة الزمنية التي يُسمح له بها باستغلال ملكه في كل عام، لكن هذا التحديد تجده متفاوتاً في الجانب القانوني-الباحث، والتشريعات- بين موسع معد لصور التملك المحتملة، وبين مضيق وقاصر على حق الانتفاع فقط.

وتؤرخ هذه المدة الزمنية بدايتها ونهايتها من كل عام بدقة متناهية، لدرجة أنه أحياناً تقوم بعض الشركات العاملة بهذا النظام بتقسيم السنة- أو حتى عدة سنوات مقبلة- إلى أسابيع مانحة كل أسبوع رقماً معيناً، ولا تكفي بمجرد عد سبعة أيام من الأسبوع لتجري الدور بين المنتفعين، بل تجعل يوماً معيناً هو

1. تعدّ تسمية عقد التملك الزمني بهذا الاسم أو بالملكية المتعاقبة أو الدورية من أكثر التسميات مناسبة لمضمون العقد.
2. انتقاء اسم عقد التملك الزمني من بين بقية الأسماء؛ امتثالاً لشبه الاتفاق عليه من قبل هيئات بحثية إسلامية معتبرة.
3. الوقت معيار ضابطاً لقدر المنفعة؛ فلا يصلح محلاً للتملك مطلقاً.
4. حقيقة التملك الزمني نظراً لذات المنتفع هو: اختصاص بمنفعة مقدرة بوحدة زمنية متوالية-غير متتالية- إما أبداً أو مؤقتاً.
5. حقيقة عقد التملك الزمني نظراً لصورته الشكلية هو: تعاقب عدد من الأشخاص على الاختصاص بمنافع عقار أو منقول مضبوطة على التأبید أو التأكیت. أو تقسيم منافع عقار أو منقول مضبوطة على عدد من الأشخاص مضبوطة المقدار على أزمان متوالية أبداً أو مؤقتاً.
6. عقد التملك الزمني هو: تمكين عدد من الأشخاص من الاختصاص بمنفعة عقار أو منقول على التعاقب الأبدي أو المؤقت مقابل عوض مالي.

ويقصد بالتوالي أي التعاقب في تحقيق المنفعة، بحيث لا يتصل تحقيق المنتفع لمنفعته ببعضه البعض بلا انقطاع طيلة المدة المتفق عليها من بداية المدة إلى نهايتها، وإنما يحقق منفعة ضمن فترة زمنية محدودة المقدار بمعرفة البداية والنهاية مقطعة من ظرف زمني أكبر-كالأسبوع من السنة- بشكل أبدي أو حتى نهاية المدة المتفق عليها. أما التالي فيقصد به: المعنى المعهود من التتابع والاتصال في تحقيق المنفعة من بداية المدة المتفق عليها حتى نهايتها بلا انقطاع.

وبالنظر إلى صورة التملك الظاهرة فهي: تعاقب عدد من الأشخاص على الاختصاص بمنافع عقار أو منقول مضبوطة على التأبید أو التأكیت. أو تقسيم منافع عقار أو منقول على عدد من الأشخاص مضبوطة المقدار على أزمان متوالية أبداً أو مؤقتاً. أما عقد التملك الزمني فهو: تمكين عدد من الأشخاص من الاختصاص بمنفعة عقار أو منقول على التعاقب الأبدي أو المؤقت مقابل عوض مالي.

الخاتمة

وفي خاتمة هذا البحث تقررت النتائج التالية:

المصادر والمراجع

- العبادي، ع. (1974م) الملكية في الشريعة الإسلامية، الطبعة 4: الأردن، مكتبة الأقصى، ج1، ص243.
- عبد القادر، ن. (1998، 1999م) التشريعات الفندقية والسياحية الشركات السياحية التنظيم القانوني للإرشاد السياحي نظام اقتسام الوقت (Time Share) في مصر، الطبعة 1، دار النهضة العربية، القاهرة، ج1، ص237، 236، 231.
- العسيري، ع. (2009) مستجدات أحكام العقار وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن، ص160.
- عليش، م. (ت: 1299هـ) منح الجليل شرح مختصر خليل، الطبعة: بدون طبعة، عدد الأجزاء: 9، دار الفكر، بيروت، 1409هـ، 1989م. ج7، ص250.
- أبو غدة، ع. (1428هـ، 2007م) بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية لإسلامية، مجموعة دلة البركة، الطبعة الأولى ج8، ص58.
- كامل، س. (1991) النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت Timeshare، القاهرة، دار النهضة العربية، ص5.
- محاسنة، ن. (2007 م) عقد اقتسام الوقت (Timeshare): دراسة قانونية، القانون الأردني والقوانين المقارنة، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد الثالث والعشرين، جامعة اليرموك، العدد الثالث، ص1118، 1115.

- الأنصاري، ف. (1997م) أبجديات البحث في العلوم الشرعية "محاولة في التأصيل المنهجي"، الطبعة الأولى، سلسلة الحوار 27، الدار البيضاء، منشورات الفرقان، ص73.
- بلوط، ر. (2015) الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت "The Implication Of Time Sharing Contact"، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الشرق الاوسط، الأردن، ص2.
- بوعبان، ن. (2010 م -2011م) محاضرة ختم التمرين "الإيواء بنظام اقتسام الوقت" تونس، الهيئة الوطنية للمحامين الفرع الجهوي بتونس، ص30، 31.
- الزرقاء، م. (2004م) المدخل الفقهي العام، ط5، دار القلم، دمشق، ج1، ص334.
- زهرة، م. (1993م) الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت، منشور في مجلة العلوم القانونية والإقتصاد، السنة الخامسة والثلاثون، العدد الأول، ص131، 135، 130، 128، 130.
- سلامة، أ. (2006م) السياحة والعقود الدولية الجديدة عقد المشاركة الزمنية اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص، مجلة حقوق البحرين، المجلد الثالث، العدد الثاني، ص20، 21، 19.
- أبو سليمان، ع. (2008/2/1) عقد التملك الزمني، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، العدد 77، ص11، 3.

الأنظمة والقوانين

قانون السياحة العماني رقم (33) في المادة (14/2) لسنة 2002م.
 قانون المدني الأردني، رقم (43)، سنة 1976.
 نظام الايواء السياحي بنظام اقتسام الوقت في الفصل الثاني من
 القانون رقم 33 المؤرخ في 13 ماي (أيار) لسنة 2008.
 نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، الصادر
 بالمرسوم الملكي السعودي، رقم (م/52)، 1427هـ.
 نظام تملك العطلات واقتسام الوقت لسنة 2011، صادر بمقتضى
 البند (7) من الفقرة (ب) من المادة (2) والفقرة (أ) من المادة
 (16) من قانون السياحة رقم (20)، سنة 1988.

المراجع الأجنبية

Federal Trade Commission (2005) Ftc Facts For
 Consumers, Time and Time Again: Buying and
 Selling Timeshares and Vacation Plans, Bureau of
 Consumer and Business Education, p:2, 3, 4.
 The Christel DeHaan Tourism and Travel Research
 Institute (2009) RDO "restart development
 organization: "The European Timeshare Industry in
 2008. Market Characteristics & Economic Impacts,
 University of Nottingham" UK", P: 3.

المصري، ر. (28/4/1425هـ، 16/4/2004م) المشاركة في
 الوقت "Time Share"، ندوة حوار الأربعاء، مركز أبحاث
 الاقتصاد الإسلامي، جامعة عبد العزيز، جدة.
 ملاعلو، ن. (2012م) عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنة، مجلة
 الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العدد السادس والعشرون،
 ص 362، 366، 367، 363، 364، 365، 367.
 الوقفي، م. (2016) عقد اقتسام الوقت، رسالة ماجستير غير
 منشورة، جامعة اليرموك، الأردن، ص 14، 13، 15، 16

المواقع الالكترونية

الصاوي، ع. التايم شير بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر،
 متوفر على شبكة الإنترنت على الرابط: <http://iefpedia.com/arab/?p=2009>
 مجلة الوعي الإسلامي.

قرارات مجامع، ومؤتمرات

مجمع الفقه الإسلامي الدولي، (2007م) قرار رقم: 170 (8-18)
 في دورته الثامنة عشرة المنعقدة في ماليزيا.
 ندوة البركة، (1415هـ، 1995م) قرار رقم (10/1)، ندوة البركة
 العاشرة للاقتصاد الإسلامي، الحلقة الرابعة للقضايا المصرفية
 المعاصرة، جدة، السعودية.

Applying the Meaning of Temporal Possession "Time Sharing":**A Comparative Legal and Religious Study**

*Shatha T. Alshyab, Abd El-Majeed Alsalaheen**

ABSTRACT

This study deals with content of temporal possession "time sharing" according to its meaning and concept in the legal and religious models. It clarifies that a temporal possession "time sharing" is to enable a number of people to benefit from movable or immovable property eternally or temporarily for payment. Whereas in the temporal possession's contract the person can gain specified property for certain periods of time, but not sequenced ones, eternally or temporarily. On the other hand, the apparent temporal possession is to have number of people owning the same property successively, eternally or temporarily, or dividing the property benefits among a group of people for certain periods for each one temporarily or eternally.

Keywords: Timeshare, Timesharing Contract, Temporal Possession.

* Faculty of Sharia, Yarmouk University, Jordan. Received on 11/6/2016 and Accepted for Publication on 22/10/2016.