

Time Ownership: An Analytical Study

DR. Abdul Razzaq Habani

Mohammed bin Abdullah University Faculty of Law – Fez City

Abstract : The modern era has become the subject of many modern transactions due to the activity of the economic movement that led to the emergence of new transactions have taken themselves a wide range between members of the community and represented in the system of time ownership, this new system that blends the place element is the real estate unit and the time component of time unit, which enables the beneficiary To benefit from the real estate unit during the year and over a number of years with the other beneficiaries in the same unit throughout the year in the light of the prescribed time share for each beneficiary.

Accordingly, we will divide this issue into two chapters. In the first chapter, we will deal with the legal nature of temporal ownership, and to To deal in the second chapter with the provisions of the contract of time-sharing or time ownership

الملكية الزمنية: دراسة تحليلية

الأستاذ عبد الرزاق حبابي

جامعة محمد بن عبد الله كلية الحقوق فاس

الملخص

اصبح العصر الحديث مخاضا لكثير من المعاملات الحديثة نظرا لنشاط الحركة الاقتصادية التي ادت الى ظهور معاملات جديدة اتخذت لنفسها مجالا رحبا بين افراد المجتمع والمتمثل في نظام الملكية الزمنية , هذا النظام الجديد الذي مزج عنصر المكان وهو الوحدة العقارية وعنصر الزمان المتمثل بالوحدة الزمنية , التي تمكن المستفيد من الانتفاع بالوحدة العقارية خلالها أثناء العام وعلى مدار عدد من السنوات مع باقي المستفيدين في ذات الوحدة طوال العام في ضوء الحصة الزمنية المقررة لكل مستفيد.

وعليه سنقسم هذا الموضوع الى فصلين نتناول في الفصل الاول الطبيعة القانونية للملكية الزمنية على ان نعالج في الفصل الثاني أحكام عقد المشاركة بالوقت او الملكية الزمنية

مقدمة

تعتبر الملكية الزمنية من الأنظمة القانونية المستحدثة حديثا والتي ظهرت في مجال السياحة ، وهي تقوم على إشراك عدد من الناس في الاستفادة من المنتجعات السياحية والشقق لقضاء أيام العطل والإجازات، إذ يتعاقد الزبون مع صاحب الشقة أو المنشأة السياحية على شراء أو الانتفاع بالشقة لوقت محدد من كل عام ويستفيد المتعاقدون الآخرون بالأيام الأخرى في السنة، وقد أجاز هذا العقد من الناحية الشرعية من مجمع الفقه الإسلامي الدولي وتبنته تشريعات محدودة¹ واتخذت كل جهة تسمية خاصة لهذا النظام، فهناك من أطلق عليه اسم عقد المشاركة بالوقت أو الملكية المتعددة أو الملكية التبادلية².

واشكالية الموضوع تكمن في محاولة إيجاد التوافق بين القانون الهادف إلى تنظيم التصرفات الإرادية من خلال إرساء قواعد قانونية تركز ما هو كائن وما يجب أن يكون، وبين تقنيات اقتصادية حديثة تسعى إلى توفير أفضل السبل لاستغلال بعض الحاجات الاجتماعية. وأمام واقع انتشار هذا النوع من التصرفات الماسة بالإرادة التعاقدية والمؤثرة على سلطاتها، أصبح من الملح والضروري الانكباب على الضبط القانوني لهذه المعاملات سواء على مستوى التكييف القانوني، وكذلك على مستوى التأسيس عن طريق وضع الضمانات القانونية الكفيلة بجعل هذه الأشكال من التعاقدات تخضع في شقها العام لنظرية الالتزامات والعقود وفي شقها الخاص لمدونة الحقوق العينية ككوابح مانعة لوقوع أي اختلالات أو تجاوزات من شأنها المس بالأمن التعاقدي للأفراد، ومن ثم بالنظام العام . لذلك فالتساءل المطروح هو هل الملكية الزمنية تحتل تأسيس قانوني قابل لإحتوائها؟ وإلى أي حد استطاعت

¹ اعترف به المشرع المصري في قرار وزاري، ونظمه المشرع في سلطنة عمان، وأيضا نظيره السعودي عند تنظيمه نظام المشاركة بالوقت بموجب القانون رقم 206 لسنة 1427 هـ وسنة 2006 أقر بحظر غير السعوديين من مزاوله نشاط المشاركة بالوقت على الوحدات العقارية السياحية الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، أو التسويق له أو اكتساب أي حق بموجب عقود المشاركة بالوقت بغير طريق الميراث.
² راجع في هذا الإطار، ندى حمدون ملا علو، عقد المشاركة بالوقت، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، السنة السادسة والعشرون، عدد 51، يوليو 2012، ص، 356. وكذا جمال فاخر النكاس، نظام الملكية السياحية، صوره ومزاياه وعيوبه، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق الكويتية، عدد 2، يونيو 1996، ص، 20.

التشريعات المقارنة تكييف هذه التصرفات الإرادية؟ وما مدى مساهمة الفقه والتشريع المغربي في إرساء إطار قانوني كفيل بتنظيم هذه التصرفات؟³

وعليه سنقسم هذا الموضوع الى فصلين نتناول في الفصل الاول الطبيعة القانونية للملكية الزمنية على ان نعالج في الفصل الثاني أحكام عقد المشاركة بالوقت او الملكية الزمنية

الفصل الاول

الطبيعة القانونية للملكية الزمنية

يفرض علينا هذا الموضوع، تسليط الضوء على مفهوم الملكية الزمنية وإبراز خصائصها

في (مبحث أول)، بعد ذلك سنحاول في مبحث ثاني التطرق إلى إرهاصات ومحاولات

أولية للتصنيف القانوني لحق الإقامة بالتناوب من خلال دراسة

مقارنة بالأنظمة السائدة والتكييفات القانونية المقترحة⁴.

المبحث الاول

ماهية الملكية الزمنية وخصائصها

في إطار نسق التأسيس المفاهيمي للملكية الزمنية لابد من انتعرض بإيجاز إلى ماهية الملكية الزمنية في (المطلب الأول)، ثم نحاول الوقوف على الخصائص المميزة للحق الذي تخوله هذه المؤسسة (المطلب الثاني)

³ http://ifttt.com/images/no_image_card.png

⁴ http://ifttt.com/images/no_image_card.png

المطلب الاول

ماهية الملكية الزمنية

يعد تعريف عقد المشاركة الزمنية من المسائل الدقيقة , وذلك لأنه من العقود الحديثة نسبيا واختلاط مفهومه ببعض أنواع العقود التقليدية وكذلك وجود فراغ تشريعي حول هذا الموضوع , واختلاف الأشكال القانونية والنظم التي يتخذها وقبل التطرق لهذا التعريف فقد أطلق عليه بعض التسميات التي أطلقت عليه , ففي اللغة الانكليزية تسمى هذه المعاملة بمعنى الحصة أو النصيب أو السهم أو الاقتسام أو المقاسمة وكان لهذا اثر (share) المشاركة في الوقت وكلمة (timeshare) في الترجمة العربية لهذا المصطلح فهو عند بعضهم المشاركة في الوقت , أو المشاركة الزمنية , أو اقتسام الوقت , أو الحصة الزمنية , وسميت مشاركة وذلك لان المشترين (المستفيدين) يشتركون في ملكية الوحدة أو الانتفاع بها , فهذا ينتفع بها زمنا , وهذا ينتفع بها زمنا آخر فهم يتعاقبون أي يتناوبون زمانياً على الانتفاع بمكان² وعندما يطلق اسم المشاركة في الوقت فلا يقصد منه الوقت المجرد وإنما يراد به وقت الانتفاع بالوحدة المشتركة أي المشاركة بالانتفاع⁽ⁱ⁾.

ولم يعرف المشرع المغربي عقد المشاركة بالوقت ولا توجد نصوص تشريعية تنظمه والمشرع الفرنسي ايضا لم يضع تعريفا لعقد المشاركة بالوقت في قانون شركات المشاركة بالوقت رقم 18\86 الصادر في 6 يناير لسنة 1968 , والذي يعتبر أول قانون صدر في فرنسا لتنظيم عقد المشاركة بالوقت , وإنما عرف هذه الشركات فقط في المادة الأولى بأنها " تلك الشركات التي يتم تكوينها بهدف تخصيص العقارات تخصيصاً جزئياً أو كلياً لاستخدام السكن بصفة رصينة من خلال تمكين الشركات من الاستمتاع والإقامة في هذه الوحدات من خلال حصص زمنية دورية بمقابل حصص مساهمتهم دون إن يكون سبيل ذلك ونقل حقوق الملكية أو أي حق من الحقوق العينية الأخرى "⁽ⁱⁱ⁾ , ألا أن المشرع الفرنسي عرفها في قانون المشاركة بالوقت (بآنة " عقد دائم لأكثر من عام L رقم 2009\888 الصادر في 22 يوليو 2009 في الفقرة (1) من المادة (61-121 واحد وبه يتم منح المستهلك خاصية الاستخدام السكني والتمتع بالإقامة في الممتلكات العقارية أو المنقولة لاستخدام السكن لفترات محددة او قابلة للتحديد " ⁽ⁱⁱⁱ⁾ , وكذلك عرفة الفقه بأنه " النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة سكنية , أو حق انتفاع أو استعمال بها مع اشتراك الآخرين معه في باقي الحصص , على إن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء اجازة ^(iv) , ومن خلال التعاريف يتبين أن نظام المشاركة الزمنية يتكون من شقين : الأول : هو مبدأ المشاركة ذاته فالمستفيد لا يتمتع بحقه في الانتفاع بالوحدة السياحية أيا كانت طبيعة هذا الحق وحدة وإنما يعتبر شريكا مع

آخرين في الاستفادة من هذه الوحدة . ثانيا : إن هذه المشاركة في الانتفاع لا تتم في نفس الوقت , وإنما يتم اقتسام وقت الانتفاع بالوحدة بين جميع الشركاء , بحيث يستقل كل منهم بالوحدة فترة محددة من الوقت .⁵

ومن خلال استقراءنا لهذه التعاريف يتضح لنا وبجلاء الإشكال المفاهيمي المطروح؛ فأول ما يؤخذ على هذه الأخيرة، أنها مجرد أوصاف عامة لهذه المؤسسة العقدية، فهذه التعاريف لا تخوض في كنه جوهر الحق المخول من طرف هذا النوع من التصرف بقدر ما تحاول التطرق إلى تقنيات هذا التصرف . كما نسجل أنها لم تتطرق لدولية التبادل كصفة لصيقة بهذا النوع من العقود، بل نجد عدم إجماع شبه عام حول طبيعة الحق موضوع هذا التصرف، فتارة هو حق ملكية ومرة هو حق انتفاع وقد يوصف بحق استعمال . ويبقى أن هذا التضارب وهذا التناقض وعدم الاستقرار في تعريف هذه المؤسسة العقدية يعود أولاً؛ إلى قصور المؤسسة الفقهية في صياغة التعاريف بقدر ما تلعب دوراً أساسياً في الشرح والتفسير . و من جهة ثانية إلى الطبيعة الدولية لهذا النوع من التملك خاصة وأنه حسب ظننا فالملكية الزمنية هي بمثابة شبه ملكية عابرة للقارات، فهو حق متنقل في المكان والزمان وبالتالي يخضع بالدرجة الأولى لمفاهيم القانون الدولي الخاص؛ ونظن أنه تم إغفال هذا المعطى، الأمر الذي صعب مهمة التكييف والحصر القانوني لمفاهيم هذا النوع من التصرفات .⁶

المطلب الثاني

خصائص عقد المشاركة بالوقت

أو الملكية الزمنية

يتميز عقد الملكية الزمنية بمجموعة من الخصائص يمكن إستنتاجها من هذه التعريفات وهي :

أولاً: عقد معاوضة.

⁵ qu.edu.iq/repository/wp-content/uploads/2018/05/البحث-المنشور.docx

⁶ http://ifttt.com/images/no_image_card.png

كما هو معلوم أن عقد المعاوضة هو العقد الذي ينشأ عنه التزام إرادي حر بين المتعاقدين، إذ يأخذ فيه كل من العاقدين مقابلاً لما أعطى أو لما التزم به،⁷ فالمستفيد في عقد المشاركة بالوقت يمتلك حصة أو منفعة في وحدة سياحية مقابل مبلغ مالي معين يدفعه إلى مالك المنشأة الذي بدوره يمكن المستفيد من الحصول على المطلوب من التعاقد، وبذلك ينطبق على هذا العقد، وصف عقد معاوضة لأن كل واحد من المتعاقدين يعطي مقابلاً لما يأخذ.⁸

ثانياً: عقد تبادلي.

إذ ينشأ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين فتشغل هذه الالتزامات كلا من طرفيها على سبيل التقابل، فكل منهما دائن ومدين للطرف الآخر، والشيء الجوهرى فيه أنه ينشئ منذ تكوينه التزامات متقابلة.⁹

ثالثاً: عقد شكلي.

كما هو معلوم فإن عقد المشاركة بالوقت عقد يرد على العقار، ونظراً لخطورة التصرفات الواردة على العقار فإن معظم التشريعات المنظمة لهذا النوع من العقود جعلت هذا العقد شكلياً، أي أن الشكلية تعتبر ركناً أساسياً في العقد وألزمت الأطراف بتسجيله وإلا كان باطلاً.¹⁰

رابعاً: عقد زمني.

يكون عقد المشاركة بالوقت عقداً فورياً عند بيع حصص شائعة للمستفيد، إذ بمجرد إبرام عقد البيع تنتقل ملكية الحصص للمشتري الذي لا يستطيع أن ينتفع بهذه الحصص إلا في فترة محددة من السنة.

وقد يكون عقد المشاركة بالوقت من العقود المستمرة كما هو الحال في حالة تأجير وحدة سكنية، إذ ينتفع المستفيد بها خلال فترات مختلفة.¹¹

⁷ إدريس العلوي العبدلاوي، النظرية العامة للالتزام، نظرية العقد، الطبعة الأولى 1996، مطبعة النجاح الجديدة، ص، 151.

⁸ ندى سالم حمدون، عقد المشاركة بالوقت، مجلة الشريعة والقانون، السنة السادسة والعشرون، عدد 51، يوليو 2012، ص، 357.

⁹ العلوي العبدلاوي، مرجع سابق، ص، 138.

¹⁰ نص المشرع السعودي في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الفقرة 4 من المادة 21 على مايلي "بحرر العقد من ثلاث نسخ، نسختين للبائع والمشتري ونسخة ترسل إلى الهيئة لإيداعها في السجل بعد دفع رسم التسجيل خلال فترة خمسة أيام". راجع كذلك في هذا الإطار، ندى سالم حمدون، المرجع السابق، ص، 380.

¹¹ ندى سالم حمدون، المرجع السابق، ص،

المبحث الثاني

التكييف القانوني لعقد الملكية الزمنية.

يجب علينا معرفة أن هذا العقد قد ينتج عن شراء حق الإقامة في شقة سكنية لمدة معينة وخلال سنة محددة، ويكون هذا الشخص هو صاحب هذا الحق، وقد ينتج أيضا هذا العقد عن حصول الشخص على انتفاع في شقة معينة مقابل أجل محدد ولمدة محددة وخلال سنة محددة، لكن هذا العقد قد ينتهي بالمدة المتفق عليها. وعلى هذا الأساس فإن التكييف الحقيقي للملكية الزمنية يمكن حصره كما يلي¹²:

. حق عيني كأساس للملكية الزمنية.

الحق العيني العقاري طبقا للمادة 8 من مدونة الحقوق العينية المغربية هو " سلطة مباشرة يخولها القانون لشخص معين على عقار معين، ويكون الحق العيني أصليا أو تبعا".

والحق العيني الأصلي، هو الحق الذي يقوم بذاته من غير حاجة إلى آخر يستند إليه، والحقوق العينية الاصلية نصت عليها المادة 9 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية و هي:

1. حق الملكية

2. حق الارتفاق والتحملات العقارية

¹² عبد العلي حفيظ، حق الإقامة بالتناوب، رسالة في إطار دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، الرباط، السنة الجامعية 2001-2002، ص، 34. وكذا ندى سالم حمدون، المرجع السابق، ص، 361. وكذا عبد الحق الصافي، ملكية الشقق والطبقات في القانون المغربي، واقع وآفاق، مطبعة النجاح الجديدة، طبعة 1991، ص، 18 و19.

3. حق الانتفاع
4. حق العمري
5. حق الاستعمال
6. حق السطحية
7. حق الكراء الطويل الأمد
8. حق الحبس
9. حق الزينة
10. حق الهواء والعلية
11. الحقوق العرفية الإسلامي

أما الحق العيني التبعية فهو الحق الذي لا يقوم بذاته، وإنما يستند في قيامه على وجود حق شخصي يكون ضمانا للوفاء به، والحقوق العينية التبعية هي: الإمتيازات، الرهن الحيازي، الرهن الرسمي.

ومن خلال استعراض المواد 8 و9 و10 من مدونة الحقوق العينية وربطها بالمادة 11 من نفس المدونة، يتبين أن الحقوق العينية وردت على سبيل الحصر لا المثال، إذ لا يجوز إنشاء أي حق عيني آخر إلا بقانون، لذلك يمكن الحسم بأن حق الملكية الزمنية لا يمكن إضافته إلى تعداد الحقوق العينية المنصوص عليها في المدونة أعلاه لأن المشرع المغربي لم ينص عليه، ويتفادى بذلك إشكالية تكييف هذا الحق .

وعلى هذا الأساس، لا يكون علينا إلا أن نتساءل حول إمكانية اعتبار هذا الحق، أي حق الملكية الزمنية، حق ملكية أم يمكن اعتباره من الحقوق العينية التبعية، أي أنه يدخل في إطار الرهن الحيازي؟

بالنسبة للصورة الأولى المتعلقة باعتبار حق الملكية أساس للملكية الزمنية ، هو تكييف سليم عندما يتعلق الأمر بشراء شقة للإقامة فيها خلال مدة معينة وسنة محددة، إذ يتناوب الأشخاص على هذه الشقة خلال المدة المحددة لهم في العقد، إذ يعد كل واحد من هؤلاء الأشخاص مالكا لهاته الشقة في فترة إقامته، أما القول بأن اقتزان الملكية بأجل يتنافر مع طبيعة الملكية التي تقضي بعدم التأقيت، أي أن خاصية الدوام هي التي تميز الملكية عن باقي الحقوق،

فإن هذا القول مردود لأن ملكية الشقق والطبقات في بدايتها كانت محط نقاشات لكن مع مرور الوقت أصبحت الملكية المشتركة أمر واقع، لذلك فالمستفيد من الملكية الزمنية له كامل الصلاحيات خلال المدة المحددة في العقد، إذ يجوز له بيع حقه لشخص آخر أو رهنه أو كرائه أو التصرف فيه بجميع أشكال التصرفات القانونية شرط عدم الإضرار بحقوق الآخرين¹³، وهذه الالتزامات نلاحظ أنها مفروضة أيضا على الشخص الذي يملك شقة في ملكية الشقق والطبقات، وهذا الطرح هو الذي تبناه الأستاذ الحاج ابن محمد السلمي حيث عالج هذا التصرف باسم الملكية المتعددة للشقق والطبقات ذات المنفعة المقتسمة بالتناوب الزمني للإقامات ذات الطبيعة السياحية أو المنفعة المتعددة بين عدة أشخاص.

ونظرا لأن المشرع المغربي قد نص على الحقوق الواجب إشهارها حصريا ، فإنه لا يمكن تسجيل هذا الحق وفقا لنظام الشركات العقارية الخاصة، وبذلك أوجد الأستاذ منطقا وأساسا قانونيا في النظام العقاري من خلال الرهن الحيازي، وهذا نفسه ما تبنته المحافظة العقارية بالمغرب إذ اعتبرت حق الملكية الزمنية رهنا حيازيا وقامت بتسجيله حماية لحقوق الأطراف، وذلك بناء على دراسة قامت بها المؤسسة المذكورة¹⁴، لكن في الواقع ، كان على المحافظة العقارية تسجيل حق الملكية الزمنية على أساس أنه حق ملكية وليس على أساس رهن حيازي، لأن هذا الأخير يجب أن يكون لمدة معينة وأيضا فإن الحماية المتوخاة من هذا الأساس يصعب تحقيقها لأن اعتبار الدائنين المرتهنين الحائزين لحق الملكية الزمنية في رتبة واحدة لا يمكن تحقيقه لأن إعطاءهم نفس الرتبة يقتضي تقديم طلب تسجيل الرهن في نفس الوقت، لأن ترتيب الأولوية بين الحقوق المثبتة على العقار الواحد تابع لترتيب التسجيلات¹⁵.

حق عيني: الكراء الطويل الأمد.

من المسلم به أن حق الملكية الزمنية هو حق يمكن أن ينتقل إلى الورثة عند وفاة المستفيد من الملكية الزمنية. وبأن هذا الحق في هذه الصورة يختلف عن حق الملكية الزمنية في الصورة الأولى التي يشتري فيها المستفيد حصة في شقة للإقامة فيها خلال مدة معينة من كل سنة على الدوام.

¹³ يمكن في هذه الحالة إخضاع الملكية الزمنية لظهير 25 دجنبر وذلك في حالة شراء شخص مدة محددة في شقة ، أو منتجع سياحي وقام بكرائه لأن المستفيد من الحق هو المالك له ملكية دائمة حتى وإن كانت متقطعة، وفي تطبيق هذا القانون حماية للمؤجر والمستأجر خصوصا وإن هذا النظام لا تنظمه قوانين خاصة.

¹⁴ استشارة قانونية قامت بها المحافظة العقارية المغربية بتاريخ 28 أبريل 1992 بالرباط، رقم الدراسة 1502. انظر في نفس الإطار، الحاج ابن محمد السلمي، ملكية الشقق والطبقات ذات المنفعة المقتسمة، الندوة المشتركة حول ملكية الشقق والطبقات في النظام العقاري المغربي، طنجة، 15 و16 ماي 1992. وكذا، الحسين بلحساني، الحق في التناوب على العقارات المخصصة للإقامة السياحية مددا مقتسمة، المجلة المغربية للإقتصاد والقانون، العدد الثامن 2003، ص، 126.

¹⁵ عبد العلي حفيظ، المرجع السابق، ص، 63 و64.

إذ يحصل المستفيد في هذه الصورة الثانية على منفعة الإقامة في شقة خلال مدة معينة من كل سنة حسب الاتفاق المقرر في العقد.

وعليه في هذه الحالة يمكن اعتبار حق المستفيد، إذا أردنا حماية حقه وتسجيله في المحافظة العقارية، أنه كراء طويل الأمد،¹⁶ لأنه يشترك معه في مجموعة من الخصائص التي يمكن عند تبيانها أن يتجلى لنا بوضوح إمكانية إسقاطها على الصورة الثانية للملكية الزمنية التي يكون فيها الشخص قد حصل على منفعة الحصة خلال المدة المحددة في العقد¹⁷.

لذلك فإن خصائص الكراء الطويل الأمد هي :

- حق عيني إذ يمنح صاحبه حقا عينيا يوليه ميزة التتبع وميزة الأولوية كما أنه قابل للرهن الرسمي.
- يجوز لصاحبه أن يتصرف فيه كما يجيز للغير الحجز عليه حسب شروط الحجز العقاري.
- أنه كراء ينقضي بانقضاء مدته ولا يقبل عن طريق التجديد الضمني.
- أنه حق مؤقت تتراوح مدته بين حد أدنى لا يمكن أن يقل عن 10 سنوات وحد أقصى لا يتجاوز 40 سنة.

- ينشأ الكراء الطويل الأمد عن طريق العقد.
- أن هذا الحق ينتقل إلى الورثة بوفاة المالك.

من خلال تبيان هذه الخصائص¹⁸ يتبين لنا أنها تشترك مع الصورة الثانية للملكية الزمنية التي يتعاقد فيها المستفيد مع صاحب الشقة أو المنشأة، بالانتفاع بالشقة لوقت محدد في السنة وذلك لمدة قد لا تتجاوز 20 سنة مثلا هذا يؤكد أن الملكية الزمنية مؤقتة، تنتهي مدتها بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد الذي أبرم بين الأطراف، وهذا العقد يخول المستفيد إمكانية التنازل عنه للغير، لكن شرط احترام الأجل كما أن هذا الحق يمكن أن ينتقل إلى الورثة بوفاة المستفيد، بنفس الحقوق ونفس الالتزامات التي كان يتمتع بها المتوفي، إذ يجوز لهم الاستفادة بهذا الحق طبقا للمدة المحددة في العقد¹⁹.

¹⁶ عرف المشرع المغربي الكراء الطويل الأمد في مدونة الحقوق العينية في مادتها 121 بأنه "يحول للمستأجر حقا عينيا قابلا للرهن الرسمي ويمكن تفويت هذا الحق وحجزه طبقا للشروط المقررة في الحجز العقاري ويجب أن يكون هذا الكراء لمدة تفوق عشر سنوات دون أن تتجاوز أربعين سنة وينقضي بانقضائه".

¹⁷ الفاخوري إدريس، الحقوق العينية....

¹⁸ أشار إليها الدكتور الفاخوري إدريس، الحقوق العينية طبقا لمدونة الحقوق العينية، دار النشر الجسور، ط1، سنة 2012، ص.

¹⁹ عبد العالي حفيظ، المرجع السابق، ص 27.

الفصل الثاني

أحكام عقد المشاركة بالوقت

نتناول فيها أحكام التزامات مالك المنشأة أو الشركة صاحبة المشروع التي يستوجب عليها القانون أن تلتزم بإعلام المستفيد وتبصيره بمضمون العقد وشروطه قبل التعاقد ، ثم الالتزام بصيانة المنشأة وأيضا تستوجب أحكام عقد المشاركة بالوقت معرفة التزامات المستفيد المتمثلة في المحافظة على الوحدة واستعمالها وفق الغرض التي أعدت له.

المبحث الاول:

التزامات مالك المنشأة أو الشركة:

أ. الإلتزام بإعلام وتبصير المستفيد:

يعتبر الإلتزام بالتبصير أو بالإدلاء بالمعلومات والبيانات المتعلقة بالعقد من الموضوعات الحديثة التي خصها رجال القانون الوضعي بأهمية خاصة، وهي الحالة التي يقر فيها القانون على المهني أن يشعر المتعاقد الآخر بجوهر محل العقد ومكوناته وهو يمثل أقوى الوسائل القانونية التي يمكن أن تمنح للطرف الضعيف لتحقيق التوازن العقدي لحظة إبرام العقد. والالتزام بالإعلام²⁰ في مجال عقد المشاركة بالوقت يلتزم بموجبه المسوق بأن يقدم للمستفيد المعلومات الجوهرية والبيانات التوضيحية عن العقد المراد إبرامه.

ويمكن التأسيس لهذا الإلتزام انطلاقا مما ينص عليه الفصل 231 من ق ل ع الذي يوجب ضرورة تنفيذ الإلتزام بحسن نية، وهو مبدأ يشمل حتى مرحلة ما قبل إبرام العقد عن طريق ما يسمى بحسن النية ما قبل العقدي²¹ مع

²⁰ سمير منتصر، الإلتزام بالتبصير، دار النهضة العربية، بدون طبعة وبدون تاريخ، ص7.

²¹ راجع في هذا الإطار عبد العالي حفيظ، م س، ص117.

تحديد محل التعاقد بدقة، وأن تكون البيانات الخاصة بالعقد واضحة، وكذا البيانات الخاصة بالمسوق يجب أن تكون صحيحة، إذ عليه أن يبين صفته هل هو المالك للمنشأة أم له حق الانتفاع فيها فقط أم غير ذلك. 22

ب . الالتزام بالصيانة:

عقد الصيانة²³ هو عقد مستحدث مستقل ، تنطبق عليه الأحكام العامة للعقود، وهو في حقيقته عقد معاوضة يترتب عليه التزام طرف بفحص وإصلاح ما تحتاجه آلة أو شيء آخر من إصلاحات دورية أو طارئة لمدة معلومة مقابل عوض معلوم. 24

وهذا الالتزام يمكن تطبيقه في حق الملكية الزمنية إذ نص العقد على التزام صاحب الشركة المنشأة أو العمارة بالصيانة، لكن في الواقع أن صاحب الشركة قد يقوم ببيع الحصص في كل شقة لأصحابها ويختارون شركة خاصة بالصيانة لتحل محلهم في الصيانة مقابل مبلغ مالي يقدم إليها كما هو الحال في ملكية الشقق والطبقات، وقد يبيع صاحب الشركة الحصص في الشقق وتحمل الشركة الصيانة مقابل مبلغ مالي يقدم إليها. 25

المبحث الثاني

التزامات المستفيد:

أ. التزام المستفيد بأداء مبلغ مالي إلى صاحب المنشأة أو الشقة:

إن أهم التزام يقع على عاتق المستفيد تسديد المقابل النقدي لمالك المنشأة أو مستغلها في وقت معين من كل عام²⁶، وهذا ينطبق على الصورة التي يتفق فيها الزبون مع مالك المنشأة أو الشقة على الإنتفاع بالعين مقابل مبلغ

²² ندى سالم حمدون، م س، ص، 448.

²³ القيام بالصيانة وجميع الإصلاحات التي تتطلبها الأبنية الموجودة وقت العقد أو التي تم إنشاؤها تنفيذا لبنود العقد نص عليها المشرع المغربي في المادة 17 من مدونة الحقوق العينية عند معالجته للكرء الطويل الأمد.

²⁴ العياشي الصادق قداد، الدورة العشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ص1.

²⁵ ندى سالم حمدون، م س، ص، 459.

²⁶ ندى سالم حمدون، م س، ص، 460.

مالي يؤدي سنويا، أما عندما يشتري الزيتون حصة في الشقة فإنه يدفع ثمن البيع دفعة واحدة، وفي هاته الصورة لا يلتزم إلا بأداء أقساط النظافة والحراسة التي قد يتفق عليها الشركاء في الملك.

ب . التزام المستفيد باستعمال العين فيما أعدت له:

طبقا للقواعد العامة يلتزم المستفيد باستعمال المحل حسبما وقع الاتفاق عليه فإن لم يوجد هناك اتفاق وجب على المستفيد أن يستعمل المحل بحسب ما أعدت له، بحيث لا يجوز له تحويل المحل المعد للسكن إلى محل تجاري أو مكتب تجاري؛ لأن استعمال الشيء استعمالا يخالف ما وضع له من حقوق للمالك يرتب عليه فسخ العقد.²⁷

ج . التزام المستفيد بالمحافظة على العين المتفق عليها للإقامة فيها.

إذ يلتزم المستفيد بأن يبدل في المحافظة على الشقة محل الإقامة بالتناوب، العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه، وتقع عليه مسؤولية تحمل النفقات اللازمة لحفظه وصيانتته.

ويعتبر الالتزام بالمحافظة من أهم الالتزامات في الملكية الزمنية إذ مباشرة بعد انتهاء حق المستفيد في الاستفادة من حصته في الشقة يحل محله مستفيد آخر وهذا يستوجب انضباط في المحافظة على العين.

²⁷ مرسى محمد كامل، الملكية والحقوق العينية، المطبعة الرحمانية 1923، ص171.

الخاتمة

بعد ان انتهينا من دراسة الملكية الزمنية استخلصنا اهميتها والدور التي تلعبه في الاقتصاد الوطني وخرجنا بمجموعة من النتائج التوصيات

اولا النتائج

- الباحث في الملكية الزمنية يمكن ان يلاحظ اهمية هذه الملكية في المجال السياحي وفي تنشيط جميع القطاعات الاقتصادية
- رغم اهميتها الا ان معظم التشريعات لم تنظمها بعد مما يؤدي الى وجود فراغ تشريعي لم يواكب توسع هذا النظام رغم الاثار الايجابية له والآثار السلبية مما يستوجب تدخل المشرع لسد هذا الفراغ التشريعي بتحويل الملاك امكانية تحفيظ نصيهم لاعطاء هذا النظام الثقة في المعاملات العقارية
- ويجب أن ينصرف الاهتمام نحو حماية المستفيد باقرار ضمانات تصب في جوهرها إلى حماية المستهلك من خلال تكريس الرقابة الإدارية على الشركات الفندقية والتنصيب صراحة على مبدأ تبصير المستهلك في هذا النوع من العقود .
- عقد المشاركة في الوقت من العقود التي ظهرت في مجال السياحة، والهدف منه إشراك أكبر عدد من الناس في قضاء فترة الإجازة أو العطلة في المنتجعات السياحية والفنادق وبأقل تكلفة ممكنة .
- ..إن شيوع عقود اقتسام الوقت عالمياً قد ترتب عليه نشوء بعض المؤسسات الخاصة والتي حولت لنفسها اختصاصاً ببعض المنازعات بين المشتركين والشركات العاملة في اقتسام الوقت، الأمر الذي يخفف العبء عن المحاكم، خاصة إذا ما أخذنا بعين الاعتبار الطبيعة الفنية لعقد اقتسام الوقت.

ثانيا التوصيات

التوصيات يمكن إجمال التوصيات التي نوصي بها في هذا البحث فيما يلي

- ضرورة إصدار تشريع قانوني لسد الفراغ التشريعي

- تشديد الرقابة من وزارة السياحة على الشركات التي تعمل في مجال الملكية الزمنية

- وضع جزاءات رادعة على الشركات التي تخالف أحكام التعاقد بنظام اقتسام الوقت، حيث أن 15 القرارات الوزارية المتعلقة بنظام اقتسام الوقت قد خلت من أي نوع من أنواع العقوبات على مخالفة الشركات لأحكام هذا النظام.

قائمة المراجع

- ندى حمدون ملا علو، عقد المشاركة بالوقت، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، السنة السادسة والعشرون، عدد 51، يوليو 2012، ص، 356. وكذا - جمال فاخر النكاس، نظام الملكية السياحية، صوره ومزاياه وعيوبه، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق الكويتية، عدد 2، يونيو 1996.
- ¹ - إدريس العلوي العبدلاوي، النظرية العامة للإلتزام، نظرية العقد، الطبعة الأولى 1996، مطبعة النجاح الجديدة.
- عبد العلي حفيظ، حق الإقامة بالتناوب، رسالة في إطار دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية أكادال، الرباط، السنة الجامعية 2001. 2002.
- عبد الحق الصافي، ملكية الشقق والطبقات في القانون المغربي، واقع وآفاق، مطبعة النجاح الجديدة، طبعة 1991.
- الحاج ابن محمد السلمي، ملكية الشقق والطبقات ذات المنفعة المقتسمة، الندوة المشتركة حول ملكية الشقق والطبقات في النظام العقاري المغربي، طنجة، 15 و 16 ماي 1992.
- الحسين بلحساني، الحق في التناوب على العقارات المخصصة للإقامة السياحية مدداً مقتسمة، المجلة المغربية للإقتصاد والقانون، العدد الثامن 2003.
- الفاخوري إدريس، الحقوق العينية طبقاً لمدونة الحقوق العينية، دار النشر الجسور، ط 1، سنة 2012.
- سمير منتصر، الإلتزام بالتبصير، دار النهضة العربية، بدون طبعة وبدون تاريخ.
- راجع في هذا الإطار عبد العالي حفيظ، م س، ص 117.
- العياشي الصادق قداد، الدورة العشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي.
- مرسي محمد كامل، الملكية والحقوق العينية، المطبعة الرحمانية 1923.

-
- -