

## حقوق المستفيد وطرق حمايته في عقد التمليك الزمني

( التايم شير Time Share ) "دراسة فقهية مقارنة "

نغم إسماعيل محمود

قسم الفقه المقارن، كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بسوهاج - جامعة الأزهر، سوهاج، مصر.

البريد الإلكتروني: NaghamIsmail.79@azhar.edu.eg

### المخلص:

تتناول هذه الدراسة حقوق المستفيد وطرق حمايته في عقد التمليك الزمني ( التايم شير Time Share )، من حيث بيان أهم هذه الحقوق والتي منها حق المستفيد سواء كان مالكاً للوحدة السياحية أو مستأجراً لها في الحصول على النشرة التفصيلية الموضح بها الوصف الدقيق للوحدة السياحية محل التعاقد والمواعيد المهمة، وجدولاً تفصيلياً بتوزيع الحصص الزمانية والمكانية والفترات المقررة للمستفيد، واللائحة المنظمة للانتفاع بالأجزاء المشتركة، وحقه في تسلم الوحدة المعقود عليها في الموعد وبالمواصفات الموجودة بالعقد، وحقه في الإقامة في الوحدة المعقود عليها والتصرف فيها بكافة التصرفات القانونية، كالبيع والتأجير والهبة والعارية والوقف والميراث والوصية والمبادلة لخصته بحصة أخرى في وقت آخر أو مكان آخر، وتأصيل ذلك تأصيلاً فقهياً، بالإضافة إلى حقه في إلغاء العقد والتراجع عنه في المدة المقررة، مع بيان أهم المميزات التي يتمتع بها المستفيد في هذا النظام، وأهم الصعوبات التي يتعرض لها، وطرق حمايته منها قبل إبرام العقد وبعده.

**الكلمات المفتاحية:** حقوق - المستفيد - طرق الحماية - عقد التمليك الزمني -

التايم شير.

## **Rights of the Beneficiaries and Ways to Protect them in a Timeshare Contract: A Comparative Juristic Study**

**Naghah Ismail Mahmoud,**

**Department of Comparative Jurisprudence, Faculty of Islamic and Arabic Studies for Females, Al-Azhar University in Suhaj, Egypt**

**E-mail: NaghamIsmail.79@azhar.edu.eg**

### **Abstract:**

**This research study tackles the topic of the rights of the beneficiaries and ways to protect them in a time share contract. It focuses on the beneficiary's rights, as a buyer or a tenant of the tourist unit, to obtain a detailed brochure with an accurate description of the unit mentioned in the contract and important dates. The brochure should stipulate the beneficiary's right to stay in the unit and to conduct any legal transactions such as selling it, renting it, giving it away as a gift, bequeathing it, donating it as an endowment, regarding it as part of one's own property in the will, or exchanging it for another timeshare unit at another place or time. All of this is to be authorized in accordance with the Islamic jurisprudence. The beneficiary should also have the right to cancel the contract or ask for a refund within the stipulated period. The study also focuses on ways to protect the beneficiary before and after signing the contract.**

**Keywords: Rights of the beneficiary –Ways to protect the beneficiary– Timeshare contract –Timeshare**

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### مقدمة

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين نبينا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه ومن سار على هديه إلى يوم الدين .

أما بعد ؛؛؛

إن الإسلام هو دين الوسطية والعدل قال تعالى : { وَكَذَلِكَ جَعَلْنَاكُمْ أُمَّةً وَسَطًا لَتَكُونُوا شُهَدَاءَ عَلَى النَّاسِ... }<sup>(١)</sup> ؛ لأنه من لدن حكيم خبير ، فهو من يقرر حقوق الفرد والمجتمع ، ويقيم توازناً بينهما على أساس التعاون المتبادل بين الأفراد والجماعات ، بحيث لا تطغى حقوق الفرد على المجتمع ، ولا تطغى حقوق المجتمع على الأفراد ، لذلك قرر الإسلام حق الفرد في التملك ومنحه حق الانتفاع والاستثمار لماله ووضع له من الشروط والضوابط ما يحقق هذا التوازن ، ولقد ظهرت في الآونة الأخيرة الكثير من المعاملات الحديثة نتيجة لنشاط الحركة الاقتصادية في العالم بشكل عام وتأثر واقعا المحلي بهذه الحركة وهذا النشاط بشكل خاص ، ومما لا شك فيه أن من أهم مميزات وخصائص الشريعة الإسلامية المرونة وأنها صالحة لكل زمان ومكان ؛ لاشتمالها على كثير من القواعد الكلية التي جعلتها لا تضيق باستيعاب كل الفروع الحديثة التي تحتاج لبيان الحكم الشرعي ، ووضع الضوابط والشروط لتصحيح بعض العقود ، وتقديم البدائل الشرعية التي يزخر بها الفقه الإسلامي وأقوال المجتهدين من فقهاء العصر الحديث ، ومن هذه الصور الحديثة عقد التمليك الزمني ( Time Share )

(١) سورة البقرة الآية : ١٤٣ .

ويهدف هذا النوع من العقود إلى تمكين أكبر عدد من الأشخاص من الانتفاع بالوحدات السياحية ، فبدلاً من أن يشتري شخص واحد وحدة سياحية فينتفع بها زمناً قصيراً من العام ، وتترك بقية العام دون استغلال ، ويتحمل المشتري تكاليف صيانة العين وحده ، كان من المناسب تملك هذه الوحدات العقارية السياحية لأكثر عدد من المشتركين بحيث يتم الانتفاع بالعين على مدار العام من جهة ، وتوزيع نفقات وتكاليف العين عليهم جميعاً مما يخفف النفقات ، وبذلك يتمكن أصحاب الدخول المتوسطة من الانتفاع بالوحدات السياحية ، والتي كان من الصعب عليهم الانتفاع بها قبل ظهور هذا النظام لارتفاع التكلفة عليهم ، لكن بعد توزيع هذه النفقات على مجموع المشتركين في العين الواحدة ؛ صارت التكاليف أقل بكثير ، بحيث يمكن لذوي الدخل المتوسطة تحملها ، ولضعف جانب المستفيد احببت أن القي الضوء على حقوقه وطرق حمايته ، خاصة وأن هذا الموضوع تم تناوله من الناحية القانونية فقط ، لكنه لم ينل حظه من الناحية الشرعية ، إلا من خلال عرضه بشكل موجز تبعاً للحديث عن عقد التمليك الزمني (Time Share) فهناك عدة دراسات سابقة تكلمت عن عقد التمليك الزمني بشكل عام ، لكن لا توجد دراسة متخصصة في الحديث عن حقوق المستفيد ، خاصة من الناحية الشرعية ، وقد جاء هذا البحث لبيان حقوق المستفيد و تأصيلها تأصيلاً فقهياً مع بيان طرق حماية المستفيد و أهم الضمانات والامتيازات التي يتمتع بها في عقد التمليك الزمني .

### ويمكن اجمال أهمية الموضوع في النقاط التالية :

- ١- بيان قدرة الشريعة الإسلامية على استيعاب كل التصرفات والعقود المبتكرة ، وصلاحياتها لكل جوانب النشاط الاقتصادي في كل زمان ومكان .

٢- التأصيل الشرعي لحقوق المستفيد في عقد التمليك الزمني ( Time Share ) والمساعدة في تقديم المعرفة لكل من يعنيه أمر هذا العقد سواء كان على مستوى الأفراد المستفيدين من هذا العقد أو الراغبين في التعامل به ، أو على مستوى المجتمع الذي يقع التعامل بهذا العقد على أراضيه .

٣- بيان حقوق المستفيد في عقد التمليك الزمني ( Time Share ) ، وطرق حمايته من خلال بيان أهم خصائص هذا العقد والمميزات التي يتمتع بها المستفيد .

### مشكلة الدراسة :

تبدو مشكلة الدراسة في الحاجة الملحة لبيان حقوق المستفيد و التأصيل الشرعي لها ، فما زال عقد التمليك الزمني من العقود الحديثة التي يشوبها الكثير من الغموض واللبس ، الأمر الذي يترتب عليه استغلال الكثير من الأفراد في مقابل الشركات السياحية العاملة في هذا المجال ؛ بحكم تفوقها المعرفي بتفاصيل عقد التمليك الزمني .

### تساؤلات البحث :

البحث يعالج عدة تساؤلات تحسن الإجابة عنها، وملخصها في الأسئلة التالية:

- ١- ما المقصود بعقد التمليك الزمني ؟
- ٢- ما هي أهم صور عقد التمليك الزمني ؟
- ٣- ما هي أهم حقوق المستفيد في عقد التمليك الزمني ؟
- ٤- ما هي الحماية المقررة للمستفيد في عقد التمليك الزمني ؟
- ٥- ما هي ضمانات وامتيازات المستفيد في عقد التمليك الزمني ؟

## منهج البحث :

سلكت بعون الله وتوفيقه في هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي في سبيل الوصول للحكم الشرعي .

## خطة البحث :

يتكون هذا البحث من مقدمة وتمهيد ومبحثين وخاتمة على النحو التالي :

**المقدمة :** وبها مدخل للتعريف بالموضوع لبيان أهميته ، ومشكلة البحث ، وتساؤلاته ، ومنهج البحث ، وخطة البحث .

**التمهيد :** ماهية عقد التمليك الزمني ويشتمل على ثلاثة مطالب :

**المطلب الأول :** تعريف عقد التمليك الزمني .

**المطلب الثاني :** صور عقد التمليك الزمني .

**المطلب الثالث :** تقسيم المواسم السياحية .

**المبحث الأول :** حقوق المستفيد ويشتمل على خمسة مطالب .

**المطلب الأول :** حق المستفيد في الحصول على النشرة التفصيلية المتعلقة

بعقد التمليك الزمني.

**المطلب الثاني :** حق المستفيد في تسلم الوحدة المعقود عليها في الموعد

المحدد وبالمواصفات الموجودة بالعقد .

**المطلب الثالث :** حق المستفيد في الانتفاع بالوحدة طوال مدة إقامته .

**المطلب الرابع :** حق المستفيد بإجراء التصرفات القانونية على ملكية الوحدة

الخاصة به .

**المطلب الخامس :** حق المستفيد في إلغاء العقد أو التراجع عنه .

**المبحث الثاني : الحماية المقررة للمستفيد في عقد التمليك الزمني ويشتمل على**  
مطلبين .

**المطلب الأول : الحماية المقررة للمستفيد في عقد التمليك الزمني.**

**المطلب الثاني : ضمانات وامتيازات المستفيد في عقد التمليك الزمني.**

**الخاتمة : وتشمل على أهم النتائج والتوصيات .**

**المراجع :**

**فهرس الموضوعات .**

أسأل الله العلي القدير أن يجنبني الخطأ والزلل ، وأن يرزقني الإخلاص

والتوفيق في القول والعمل ، وأن يتقبله وينفع به إنه ولي ذلك والقادر عليه .

## التمهيد

### ماهية عقد التمليك الزمني

ويشتمل ثلاثة مطالب :

- المطلب الأول : تعريف عقد التمليك الزمني .
- المطلب الثاني : صور عقد التمليك الزمني .
- المطلب الثالث : تقسيم المواسم السياحية .

### المطلب الأول

#### تعريف عقد التمليك الزمني

إن الأساس الذي يقوم عليه عقد التمليك الزمني التزام كل واحد من الشركاء بأداء مبلغ محدد سواء كان ثمناً أو أجرة ، مقابل استعمال زمني محدد المقدار وقابل لتعيين الموعد ، مع المشاركة في تحمل المصروفات المتعلقة بالأماكن المنتفع بها من إدارة وصيانة ، فإذا كان هناك مبنى سكني ، فإنه يقسم إلى وحدات مكانية وكل وحدة مكانية إلى وحدات زمنية فيقسم العقار إلى مائة وحدة ثم تقسم كل وحدة إلى ( ٥٢ ) أسبوع ، يتم بيع أو تأجير ( ٥٠ ) أسبوع ويترك أسبوعين للصيانة .

## ويمكن تعريف عقد التمليك الزمني بعدة تعريفات منها :

- ١- عقد التملك الزمني هو: (عقد على عين، أو منفعة تأبدياً، أو تأقيتاً) . (١)
- هذا التعريف جمع بين أنواع عقود التمليك الزمني ، البيع المؤبد، وهو تملك دائم للعين ، والإجارة الموقوتة التي هي العقد على منافع الأعيان .
- ٢- عقد التملك الزمني هو : " اتفاق بين مجموعة من الناس يحصل بالترام وتنشأ به بينهم مشاركة في الحصول على منافع (وحدات الإقامة) بمواطن السياحة ، أو أماكن المناسك ، (٢) ويتيح ذلك الاتفاق تقاسم الوحدات الزمنية فيما بينهم ، فهو أداة لإنشاء ( ملكية مكان مشترك ) على الشيوع لاقتسام الوقت أو ( حق انتفاع مشترك ) على الشيوع أيضاً لاقتسام الوقت " (٣)
- ٣- وعرف مجمع الفقه الإسلامي عقد التمليك الزمني بأنه : « عقد على تملك حصص شائعة ، إما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوع ، أو على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لمدد متعاقبة ، أو الاستئجار لمنافع عين معلومة

(١) ينظر: عقد التمليك الزمني د/ عبد الوهاب أبو سليمان ص ( ١٧ ) ، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة في دورته الثامنة عشرة المنعقدة بدولة ماليزيا في الفترة ٢٤ - ٢٩ جمادى الآخرة عام ١٤٢٨ هـ / الموافق ٩ - ١٤ - يوليو عام ٢٠٠٧ م .

(٢) تعتبر صكوك الانتفاع في برج زمزم نوع من أنواع المشاركة الزمنية التي تقوم على الإجارة طويلة المدة للوحدات بجوار الحرم المكي الشريف خدمة لعباد الرحمن والتي قد تمتد إلى ٢٤ سنة بأجرة محددة سلفاً . ينظر : عقد التمليك الزمني ، د/ عبد الستار أبو غدة ، ص ( ٣ ) ، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الثامنة عشرة كوالامبور ٢٠٠٧/٧/٩ م .

(٣) المرجع السابق ، ص (٣) .

لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهاياة الزمانية،<sup>(١)</sup> أو المهاياة المكانية<sup>(٢)</sup>، مع تطبيق خيار التعيين<sup>(٣)</sup> في بعض الحالات؛ لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة<sup>(٤)</sup>»

(١) المهاياة الزمانية: هي أن ينتفع كل واحد من الشريكين على التعاقب بجميع العين المشتركة مدة مساوية لمدة انتفاع صاحبه، أو بنسبة حصته، كما لو تهايا اثنان على أن يزرع أحدهما الأرض المشتركة بينهما سنة والآخر سنة أخرى، أو على سكنى أحد صاحبي الدار المشتركة بينهما مناوبة سنة لكل واحد منهما. ينظر: بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٤/ ٥٢)، درر الحكام شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر خواجه أمين أفندي (ت: ١٣٥٣هـ)، (٣/ ١٨٦)، الناشر: دار الجيل، ط: الأولى ١٤١١هـ - ١١٩٩١م

(٢) المهاياة المكانية: هي أن يخص كل واحد من الشريكين ببعض المال المشترك بنسبة حصته، فيتم الانتفاع معاً في وقت واحد. ففي المهاياة في دار تجمع منفعة أحدهما في جزء من الدار، ومنفعة الآخر في جزء آخر. ينظر: الفقه الإسلامي وأدلته، أ. د. وهبة ابن مصطفى الزحيلي، (٦/ ٤٧٨١)، الناشر: دار الفكر - سورية - دمشق، الطبعة: الرابعة، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام (٣/ ١٩٠).

(٣) خيار التعيين: هو أن يكون للعاقد حق تعيين أحد الأشياء الثلاثة المختلفة في الثمن والصفة التي ذكرت في العقد، فإذا عين الواحد صار محل العقد معلوماً بعد أن كان مجهولاً بعض الجهالة. ينظر: الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي (٤/ ٣١٠٧)، رد المحتار على الدر المختار لابن عابدين (٤/ ٥٨٥)، ط: دار الفكر، ط: الثانية ١٤١٤هـ - ١٩٩٢م.

(٤) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة التعاون الإسلامي، ص (٥٥٣) في دورته الثامنة عشرة من ٢٤ إلى ٢٩ جمادى الآخرة ١٤٢٨هـ - الموافق ٩-١٤ يوليو ٢٠٠٧م، ط: الأمانة العامة للأوقاف بالشارقة - الإمارات العربية المتحدة.

## المطلب الثاني

### صور عقد التمليك الزمني

إن عقد التمليك الزمني إما أن يرد على العين والمنفعة وهو ما يسمى ( بالملك الكامل ) فيشترط فيها أن تكون العين مملوكة للبائع ، أو على منفعة محددة المدة غير محددة التاريخ لكنها قابلة للتحديد ( كأسبوع مثلاً ) ، فيشترط فيها أن تكون مباحة شرعاً ، ومعلومة بما ينفي عنها الجهالة ، ومقدور على تسليمها ، وليس في العين ما يمنع استيفاء المنفعة منها ، وأن تكون المنفعة مملوكة للمؤجر أو مآذون له في التصرف فيها ويمكن توضيح ذلك كالتالي :

### الفرع الأول

#### صور عقد التمليك الزمني

**الصورة الأولى :** ترد على ملكية العقار فتنقل الرقبة إلى المستفيد الذي يشترك مع عدد من المستفيدين في تلك الوحدة العقارية ، إلا أن كلاً منهم يختص بفترة معينة خلال السنة الواحدة ، وتسمى بـ ( الملكية الكاملة ) . (١)

التكييف الفقهي لهذه الصورة : تكيف هذه الصورة على أنها شركة ملك : وهي ملك اثنين أو أكثر عيناً أو ديناً بأي سبب جبري كالميراث ، أو اختياري كالبيع ، ولو متعاقباً ، ولكل شريك التصرف بهذا الملك بما لا يضر صاحبه لعدم

(١) ينظر: حق المستفيد على الحصة الزمنية في الوحدات العقارية المستثمرة بنظام اقتسام الوقت "دراسة مقارنة" د / ناصر خليل جلال ، مجلة الحقوق ، المجلد (١١)، العدد (٢) ، ص ( ٣١٧ ) ، جامعة صلاح الدين أربيل - العراق .

تضمنها الوكالة<sup>(١)</sup> ، فصح له بيع حصته ولو من غير شريكه بلا إذن إلا في صورة الخط ،<sup>(٢)</sup> وشركة الملك جائزة شرعاً .<sup>(٣)</sup>

### الصورة الثانية من عقد التمليك الزمني : تمكين المستفيد من منفعة

الوحدة السياحية ، ويتحقق ذلك في الغالب من خلال إبرام عقد إيجار ، أو من خلال إبرام عقود تمنح المستفيد حق منفعة أو حق استعمال للوحدة السياحية ، وفي هذه الصورة تبقى ملكية رقبه الوحدة العقارية للمستثمر ويسمى ( التمليك

(١) ينظر: درر الحكام شرح مجلة الأحكام ( ٢٤ / ٣ ) ، بداية المجتهد ونهاية المقتصد لابن رشد الحفيد ( ٣٥ / ٤ ) ط: دار الحديث القاهرة ، ٥١٤٢٥ - ٢٠٠٤ م ، الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي ( ٥٧ / ٧ ) ، الناشر: دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق ، الطبعة: الرابعة، ١٤١٣ هـ - ١٩٩٢ م ،  
الروض المربع شرح زاد المستقنع للبهوتي (ص: ٤٠٠) ، ط: دار المؤيد مؤسسة الرسالة.

(٢) وبناء عليه : فلا مانع شرعاً من بيع و شراء حصة شائعة من عقار ، والاتفاق بين المالكين على استخدام المنفعة بطريق المهايأة ( قسمة المنافع زمانياً أو مكانياً ) ، سواء تم الاتفاق على المهايأة بين المالكين مباشرة أو من خلال الجهة الموكول إليها إدارة العقار المشاع ، وفي حال كان العقار موصوفاً في الذمة ، أو غير محدد كان له خيار التعيين في اختيار واحداً من ثلاثة أماكن ، ينظر :عقد التمليك الزمني ، د/ عبد الستار أبو غدة ، ص ( ٦ ، ٥ ) .

(٣) ينظر: الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار للحصكفي ( ص ٣٦٢ ) ، الاختيار لتعليل المختار للموصلي ( ١٢ / ٣ ) ط: مطبعة الحلبي ١٣٥٦ - ١٩٣٧ م ، بداية المجتهد ( ٣٥ / ٤ ) ، الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي ( ٥٧ / ٧ ) ، الروض المربع ، ( ص ٤٠٠ ) ، المغني لابن قدامة ( ٣ / ٥ ) ط: مكتبة القاهرة .

الناقص ) أي للمنفعة فقط ، سواء كان الوقت محدداً ومعلوم البداية والنهاية أو غير محدد كأسبوع من السنة غير معلوم البداية والنهاية . (١)

### التكييف الفقهي لهذه الصورة :

تكيف هذه الصورة على أنها إجارة طويلة ، أو إجارة المشاع وهي عقود جائزة شرعاً مالم يؤدي عدم التعيين إلى نزاع ، وإلا فالعقد باطل لمنافاته مقاصد

(١) كما نصت هيئة المحاسبة على أحوال عقد الإجارة وهو ما ينطبق على الصورة الثانية من عقد التمليك الزمني وهي كالتالي : ( ١/٢/٤ ) يجوز إبرام عقود إيجار لفترات متغايرة لمستأجرين متعددين بحيث لا يشترك عقدان في مدة واحدة على عين واحدة ، وهذه الحالة تسمى ( ترادف الإجازات )؛ لأن كل إجارة منها تكون رديفة ( لاحقة ) للأخرى ، وليست مترامنة مع بعضها ، وذلك على أساس الإجارة المضافة للمستقبل .  
( ٣/٢/٤ ) يجوز أن تتوارد عقود الإجارة لعدة أشخاص على منفعة معينة لعين واحدة ومدة محددة دون تعيين زمن معين لشخص معين ، بل يحق لكل منهم استيفاء المنفعة في الزمن الذي يتم تخصيصه له عند الاستخدام تبعاً للعرف ، وهذه الحالة من صور المهايأة الزمانية في استيفاء المنفعة ( Time Sharing )

( ٤/٢/٤ ) يجوز للمستأجر تشريك آخرين معه فيما ملكه من منافع ؛ بتمليكهم حصصاً فيها قبل إيجارها من الباطن ، فيصبحون معه شركاء في منفعة العين المستأجرة ، وبعد تملكهم للمنفعة وتأجيرهم للعين من الباطن يستحق كل شريك حصة من الأجرة بقدر مشاركته .  
( ٢/١/٥ ) يجوز أن تكون محل الإجارة حصة من عين مملوكة على الشيوع ، سواء أكان المستأجر شريكاً فيها للمؤجر أم لم يكن شريكاً فيها ، ويكون انتفاع المستأجر بتلك الحصة بالطريقة التي كان ينتفع بها المالك ( قسمة المنافع بالمهايأة الزمانية أو المكانية ) أو بطريقة أخرى بموافقة الشريك الآخر ، المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية التي تم اعتمادها حتى صفر ١٤٣٩ هـ - نوفمبر ٢٠١٧ م ، ( ص ٢٤٥ ، ٢٤٦ ) ، المنامة ١٤٣٧ هـ .

## الشريعة . (١)

وبناء عليه : فلا مانع شرعاً من بيع و شراء حق التمليك الزمني ؛ وذلك بالتعاقد على تمليك منفعة العقار لفترة زمنية معلومة المقدار معينة التاريخ ، أو غير محددة البداية والنهاية يتم الاتفاق عليها لاحقاً ، مع ضبط مواصفات المباني وفي حال كان العقار موصوفاً في الذمة ، أو غير محدد كان له خيار التعيين في اختيار واحداً من ثلاثة أماكن . (٢)

## الفرع الثاني

### الأصل في مشروعية عقد التمليك الزمني

ويمكن تأصيل هذا العقد بناء على مشروعية قسمة المهايأة (قسمة المنافع) إذ يعتبر عقد التمليك الزمني نوعاً من المهايأة الزمانية ، ولا خلاف بين الفقهاء المعاصرين في جواز عقد التمليك الزمني، وأنه عقد يتضمن صوراً مختلطة من العقود هي في مجملها جائزة وصحيحة ما لم تؤدي إلى الغرر، وإلا فالعقد باطل. (٣)

(١) ينظر : رد المحتار على الدر المختار لابن عابدين ( ٩١/٦ ) ط: دار الفكر ، ط: الثانية ١٤١٤-١٩٩٢م ، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل للحطاب ( ٥ / ٤١٧ ) ط: دار الفكر ، ط: الثانية ١٤١٤-١٩٩٢م ، المجموع شرح المذهب للنسوي ( ٥٨/١٥ ) ط: دار الفكر ، الكافي في فقه الإمام أحمد لابن قدامة المقدسي ( ١٨٢/٢ ) ط: دار الكتب العلمية ، ط: الأولى ١٤١٤-١٩٩٢م .

(٢) ينظر : عقد التمليك الزمني ، د/ عبد الستار أبو غدة ، ص ( ٥ ، ٦ ) .

(٣) ينظر: عقد التمليك الزمني ، د/ عبد الستار أبو غدة ، ص ( ٥ ) ، عقد المشاركة الزمنية ( التايم شير ) د/ محمد علي القري ( ص ١٢ ) ، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثامنة عشرة ، حق المستفيد على الحصة الزمنية في الوحدات العقارية المستثمرة بنظام اقتسام الوقت ( دراسة مقارنة ) د/ ناصر خليل جلال ( ص ٢٩٥ ) بحث في مجلة الحقوق العدد (٢) المجلد (١١) .

## ويمكن توضيح ذلك من خلال مسألتين :

### المسألة الأولى : تعريف المهايأة :

المهايأة لغة : مفاعلة من التهيئة ، و(هايأة) في الأمر وَعَلَيْهِ وَأَفْقَهُ وَ(هيأ) فَلَانَ الْأَمْرَ تَهْيِئَةً وَتَهْيِئَةً أَصْلَحَهُ وَيَسْرَهُ وَفِي التَّنْزِيلِ الْعَزِيزِ ﴿... وَهَيَّئْ لَنَا مِنْ أَمْرِنَا رَشَدًا ۝﴾<sup>(١)</sup> وهياً الشَّيْءَ أَعَدَّهُ وَكَيْفَهُ لِتَحْقِيقِ غَرَضٍ خَاصٍ ، يُقَالُ هَيَّأَ الْمَصْنَعُ لِبَدءِ الْإِنْتِاجِ وَهَيَّأَ الطَّعَامَ وَ(تهيأ) الْقَوْمُ عَلَى الْأَمْرِ تَوَافَقُوا وَتَمَاءَلُوا وَ(تهيأ) لِلْأَمْرِ تَأَهَّبَ لَهُ وَأَعَدَّ نَفْسَهُ لِمَزَاوَلَتِهِ وَ(المُهايأة) الْأَمْرَ الْمُتَهَيَّأَ عَلَيْهِ .<sup>(٢)</sup>

أو مشتقة من المهانأة ؛ لأن كل واحد هنا صاحبه بما دفعه له للانتفاع به .<sup>(٣)</sup>

المهايأة اصطلاحاً : تدور عبارات الفقهاء في تعريف المهايأة حول معنى واحد وهو قسمة المنافع على التعاقب والتناوب .<sup>(٤)</sup>

(١) سورة الكهف الآية ( ١٠ ) .

(٢) ينظر : المعجم الوسيط لمجمع اللغة العربية بالقاهرة (إبراهيم مصطفى / أحمد الزيات /

حامد عبد القادر / محمد النجار) (٢ / ١٠٠٢) ، الناشر: دار الدعوة.

(٣) ينظر : بلغة السالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير (٢/

٢٣٧) ، مكتبة مصطفى البابي الحلبي ، عام النشر: ١٣٧٢ هـ - ١٩٥٢ م .

(٤) ينظر : التعريفات لعلي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني (ص: ٢٣٧) ،

الناشر: دار الكتب العلمية بيروت - لبنان الطبعة: الأولى ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م ، التعريفات

الفقهية لمحمد عميم الإحسان المجددي البركتي (ص: ٢٢٢) ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٤هـ -

٢٠٠٣م ، التوقيف على مهمات التعاريف للمناوي ص ( ٦٨٦٩ ) ، الناشر: عالم الكتب -

القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٤١٠هـ - ١٩٩٠م

عند الحنفية : جمع المنافع على التعاقب بصفة وقتية (١)  
قال الزيلعي رحمه الله : " الْمُهَيَّأَةُ مُشْتَقَّةٌ مِنْ الْهَيْئَةِ وَهِيَ الْحَالَةُ الظَّاهِرَةُ  
لِلْمُتَهَيِّئِ لِلشَّيْءِ ، وَالتَّهَيُّؤُ تَفَاعُلٌ مِنْهَا وَهُوَ أَنْ يَتَوَاضَعُوا عَلَى أَمْرٍ فَيَتَرَضَوْا بِهِ  
وَحَقِيقَتُهُ أَنَّ كُلًّا مِنْهُمْ يَرْضَى بِهَيْئَةٍ وَاحِدَةٍ وَيَخْتَارُهَا " . (٢)

عند المالكية : هي اختصاص كل شريك على شريكه بمنفعة متحد أو متعدّد  
في زمن، كخدمة عبْدٍ وركوب دابة ولو كشهر، وسكنى دار، وزرع أرض ولو  
سنين. (٣)

فتعين الزمن شرطاً عند المالكية إذ به يعرف قدر الانتفاع ، وإلا فسدت  
المهياة عند الشافعية والحنابلة :

قال النووي رحمه الله : " تَقْسَمُ الْمَنَافِعُ كَمَا تُقْسَمُ الْأَعْيَانُ ، وَطَرِيقُ قِسْمَتِهَا  
الْمُهَيَّأَةُ مِائِوَمَةً أَوْ مُشَاهِرَةً أَوْ مُسَانَهَةً " (٤)

(١) ينظر : الهداية في شرح بداية المبتدي للمرغيناني ( ٣٣٤/٤ ) ط: دار احياء التراث  
العربي - بيروت - لبنان ، البناية شرح الهداية للعيني ( ٤٦٣/١١ ) ، الناشر: دار الكتب  
العلمية - بيروت، لبنان الطبعة: الأولى، ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م ، تبين الحقائق شرح  
كنز الدقائق لفخر الدين الزيلعي ( ٢٧٦/٥ ) الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق  
القاهرة ، الطبعة: الأولى: ١٣١٣ هـ.

(٢) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق للزيلعي ( ٢٧٦/٥ ) .

(٣) ينظر : أسهل المدارك «شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك» للكشناوي ،  
(٤٥/٣) الناشر: دار الفكر، بيروت، الطبعة: الثانية .

(٤) روضة الطالبين وعمدة المفتين لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (١١/  
٢١٧) الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان الطبعة: الثالثة، ١٤١٢ هـ -

. . م ١٩٩١

قال ابن قدامة رحمه الله : " إذا كانت بينهما عين، فأرادا قسمة منافعها بالمهياة، بأن تجعل في يد أحدهما مدة، وفي يد الآخر مثلها، جاز؛ لأن المنافع كالأعيان، فجازت قسمتها " (١)

### المسألة الثانية : حكم المهياة :

يرى الفقهاء رحمهم الله مشروعية المهياة استحساناً للحاجة إليها ، وأن محلها المنافع دون الأعيان (٢) وقد استدلوا على مشروعية المهياة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول :

(١) الكافي في فقه الإمام أحمد (٤ / ٢٤٩) .

(٢) ينظر : الأصل المعروف بالمبسوط للشيباني ( ٢٢٤ ) الناشر: إدارة القرآن والعلوم الإسلامية - كراتشي ، البناية شرح الهداية ( ١١ / ٤٦٣ ) ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق لابن نجيم ( ٨ / ١٧٩ ) الناشر: دار الكتاب الإسلامي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ( ٥ / ٢٧٦ ) ، أسهل المدارك «شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك» (٣ / ٤٥) ، التاج والإكليل لمختصر خليل لأبي عبد الله المواق ( ٧ / ٤٠٥ ) ، الناشر: دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى، ١٤١٦هـ - ١٩٩٤م ، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني للنفراوي ( ٢ / ٢٤٢ ) ، الناشر: دار الفكر ، تاريخ النشر: ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م ، المختصر الفقهي لابن عرفة ( ٧ / ٤١٩ ) ، الطبعة: الأولى، ١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤م ، شرح مختصر خليل للخرشي ( ٦ / ١٨٤ ) ، الناشر: دار الفكر للطباعة - بيروت ، حاشية الصاوي على الشرح الصغير ( ٢ / ٢٣٧ ) ، روضة الطالبين وعمدة المفتين ( ١١ / ٢١٧ ) ، مختصر الإنصاف والشرح الكبير (مطبوع ضمن مجموعة مؤلفات الشيخ محمد بن عبد الوهاب، الجزء الثاني) (ص: ٧٨٠)، الناشر : مطابع الرياض ، ط: الأولى ، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل للحجاوي (٤ / ٤١٣)، الناشر : دار المعرفة بيروت - لبنان ، الكافي في فقه الإمام أحمد (٤ / ٢٤٩)، كشاف القناع عن متن الإقناع للبهوتي (٦ / ٣٧٣)، الناشر : دار الكتب العلمية .

## أولاً من الكتاب :

- ١- قال تعالى : {قَالَ هَذِهِ نَاقَةٌ لَهَا شِرْبٌ وَلَكُمْ شِرْبُ يَوْمٍ مَعْلُومٍ} (١)  
٢- قال تعالى : {وَنَبِّئُهُمْ أَنَّ الْمَاءَ قِسْمَةٌ بَيْنَهُمْ كُلُّ شِرْبٍ مُحْتَضَرٌ} (٢)

## وجه الدلالة من الآيتين الكريمتين :

دلت الآيتان على أن لهم يوم يستقون فيه، وللناقة يوم تشرب فيه، أي تشرب الناقة ماء البئر يوماً وأنتم تشربون لبنها ثم تصدر عنكم اليوم الآخر وتشربون أنتم ماء البئر ، وَهَذَا هُوَ مَعْنَى الْمُهَيَّأَةِ (٣).

## ثانياً من السنة :

- ١- عن ابن مسعود قال: كانوا يوم بدر بين كل ثلاثة نفر بعيرٌ، وكان زميل النبي - صلى الله عليه وسلم - عليٌّ وأبو لبابة، قال: وكان إذا كانت عقبة النبي - صلى الله عليه وسلم - قال له: اركب حتى نمشي عنك، فيقول: "ما أنتما بأقوى مني، وما أنا بأغنى عن الأجر منكما". (٤)

(١) سورة الشعراء الآية (١٥٥) .

(٢) سورة القمر الآية (٢٨) .

(٣) ينظر : تفسير القرآن العظيم لابن كثير ( ٤٤٠/٣ ) ، الناشر: دار طيبة للنشر والتوزيع الطبعة: الثانية ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩ م، تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام لعبد الرحمن ابن ناصر بن عبد الله السعدي (ص: ٥٩٦) الناشر: مؤسسة الرسالة الطبعة: الأولى ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠ م .

(٤) مسند الإمام أحمد بن حنبل ( ٣٩٦٥/١٠٢/٤ ) مسند بني هاشم ، مسند عبد الله بن مسعود رضي الله عنه ، الناشر: مؤسسة الرسالة الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م صحيح ابن حبان بترتيب ابن بلبان ( ٤٧٣٣/٣٥/١١ ) كتاب السير ، باب فروض الجهاد ذكر إباحة تعاقب الجماعة البعير الواحد في الغزو عند عدم القدرة على غيره ، الناشر: مؤسسة الرسالة بيروت ط: الثانية، ١٤١٤ - ١٩٩٣، الطبعة: الأولى، ١٤١٠هـ -

٢- عَنْ عُقْبَةَ بْنِ عَامِرٍ قَالَ: كُنَّا نَتَنَاطَبُ رَعِيَةَ الْبَابِ فَجَاءَتْ نَوْبِي أَرْعَاهَا فَرَوَّحْتُهَا بِالْعِشَاءِ فَأَدْرَكْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَائِمًا يَخْطُبُ فَأَدْرَكْتُ مِنْ قَوْلِهِ: «مَا مِنْكُمْ»، ثُمَّ ذَكَرَ بِطَوْلِهِ بِمِثْلِهِ إِنَّا أَنَّهُ قَالَ: ثُمَّ، يَقُولُ: «أَشْهَدُ أَنْ لَّا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ إِنَّا فَتَحْنَا لَهُ أَبْوَابَ الْجَنَّةِ الثَّمَانِيَةِ يَدْخُلُ مِنْ أَيِّهَا شَاءَ»، وَقَالَ فِيهِ: «بِوَجْهِهِ وَقَلْبِهِ إِنَّا وَجَبْنَا لَهُ الْجَنَّةَ»<sup>(١)</sup>

=١٩٨٩م، السنن الكبرى للنسائي ( ٨/١٠٩/٨٧٥٦ ) كتاب السير باب الاعتقَاب في الدابة ، الناشر: مؤسسة الرسالة - بيروت الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م ، المستدرك على الصحيحين للحاكم ( ٣/٢٣/٢٩٩٤ ) كتاب المغازي والسرايا الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت الطبعة: الأولى، ١٤١١ - ١٩٩٠ .

قال الحاكم : " هذا حديث صحيح على شرط مسلم ولم يخرجاه " ينظر : المستدرك (٣/٢٣) قال الوادعي : " هذا حديث حسن " ينظر : الجامع الصحيح مما ليس في الصحيحين لأبي عبد الرحمن مقبل بن هادي الوادعي (٣/٢٨٣/٢٠٥٥) ، الناشر: دار الآثار للنشر والتوزيع، صنعاء - اليمن ، الطبعة: الرابعة، ١٤٣٤ هـ - ٢٠١٣ م.

(١) المسند الصحيح المُخَرَّج على صحيح مُسلم لأبي عوانة (١/١٩١/٦٠٧) كتاب الطهارة باب الترغيب في الوضوء وثواب اسباغهِ وثواب من يقول بعد فراغهِ من وضوئهِ أشهد أن لا إله إلا الله وأن محمدًا عبده ورسوله وبيان ثوابه ، الطبعة: الأولى، ١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤ م، الكفاية في علم الرواية للخطيب البغدادي ( ص ٤٠٠ ) ، باب ذكر المحفوظ عن أئمة أصحاب الحديث في أصح الأسانيد ، الناشر: المكتبة العلمية - المدينة المنورة ، حلية الأولياء وطبقات الأصفياء للأصبهاني ( ٢/٩ ) ، كتاب ذكر أهل الصفة باب عقبة بن عامر الجهني وذكر عقبة بن عامر ، طبعة : دار الكتب العلمية بيروت لبنان ودار الفكر، رواه مسلم بلفظ " كَانَتْ عَلَيْنَا رَعَايَةُ الْبَابِ فَجَاءَتْ نَوْبِي فَرَوَّحْتُهَا بِعِشْيِي فَأَدْرَكْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَائِمًا يُحَدِّثُ النَّاسَ .... " . ينظر : المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم ، المؤلف: مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري ( ١/٢٠٩/٢٣٤ ) ، كتاب الطهارة ، باب الذكر المستحب عقب الوضوء ، الناشر: دار إحياء التراث العربي - بيروت .

٣- عَنْ سَهْلِ بْنِ سَعْدٍ، أَنَّ امْرَأَةً عَرَضَتْ نَفْسَهَا عَلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، فَقَالَ لَهُ رَجُلٌ: يَا رَسُولَ اللَّهِ زَوِّجْنِيهَا، فَقَالَ: «مَا عِنْدَكَ؟» قَالَ: مَا عِنْدِي شَيْءٌ، قَالَ: «أَذْهَبُ فَالْتَمِسْ وَلَوْ خَاتَمًا مِنْ حَدِيدٍ»، فَذَهَبَ ثُمَّ رَجَعَ، فَقَالَ: لَا وَاللَّهِ مَا وَجَدْتُ شَيْئًا وَلَا خَاتَمًا مِنْ حَدِيدٍ، وَلَكِنْ هَذَا إِزَارِي وَلَهَا نِصْفُهُ - قَالَ سَهْلٌ: وَمَا لَهُ رِذَاءٌ - فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «وَمَا تَصْنَعُ بِإِزَارِكَ، إِنْ لَبِسْتَهُ لَمْ يَكُنْ عَلَيْهَا مِنْهُ شَيْءٌ، وَإِنْ لَبِسْتَهُ لَمْ يَكُنْ عَلَيْكَ مِنْهُ شَيْءٌ.....» (١)

### وجه الدلالة من الأحاديث :

دللت الأحاديث على أن قسمة ما لا ينقسم ولا يحتمل الاجتماع على منفعة في وقت واحد أنه يقسم بطريق المهايأة . (٢)

### ثالثاً من الإجماع :

وَعَلَى جَوَازِهَا - أي جواز المهايأة - إجماع الأمة (٣)

### رابعاً من المعقول :

١- أن المهايأة قسمة المنافع ، يُصار إليها لتكميل استيفاء المنفعة لتعذر الاجتماع على عين واحدة في الانتفاع بها ؛ فكانت المهايأة جمعاً للمنافع في زمان

(١) الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه صحيح البخاري ( ٥١٢١/١٣/٧ ) كتاب النكاح ، باب عرض المرأة نفسها على الرجل الصالح ، الناشر: دار طوق النجاة ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ .  
(٢) ينظر : الموسوعة الفقهية الكويتية (٣٣ / ٢٥٠) ، ط: الثانية ، دار السلاسل - الكويت .

(٣) موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي تأليف / جماعة من العلماء (٧ / ١٥٥) ، الناشر: دار الفضيلة للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية ، الطبعة: الأولى :

واحد كما أن القسمة جمع النصيب الشائع في مكان معين ،فجازت المهايأة  
ضرورة قسمة الأعيان . (١)

٢- أنه لو لم تشرع قسمة المنافع ؛ لضاعت منافع كثيرة ، وتعطلت أعيان إنما  
خلقها الله - سبحانه وتعالى - لينتفع بها ، ولا يستقيم هذا في عقل أو شرع  
حكيم . (٢)

من خلال العرض السابق لحكم المهايأة والأدلة الدالة على مشروعيتها يتبين  
جواز عقد التمليك الزمني على الوحدات السياحية تحصيلاً لمنافع المستفيدين بناء  
على الأمور المشتركة بين المهايأة وعقد التمليك الزمني . (٣)

(١) ينظر : تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ( ٢٧٦/٥ ) ، البناية شرح الهداية ( ١١ / ٤٦٢ ) .

(٢) ينظر : الموسوعة الفقهية الكويتية ( ٣٣ / ٢٥٠ ) .

(٣) وبه صدر قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي  
المنعقدة في دورته الثامنة عشرة بشأن عقد التمليك الزمني وهذا نصه : " يجوز شرعا  
شراء حصة مشاعة في عين واستئجار حصة مشاعة في منفعة محددة لمدة مع الاتفاق  
بين الملاك للعين أو المنفعة على استخدامها بطريقة المهايأة ( قسمة المنافع ) زمانياً أو  
مكانياً سواء اتفق على المهايأة بين الملاك مباشرة أو من خلال الجهة الموكول إليها إدارة  
الملكية المشتركة ...." ، قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشرة ،  
القرار رقم ١٧٠ ( ١٨/٨ ) المنعقدة في ماليزيا عام ٢٠٠٧ م .

## المطلب الثالث

### تقسيم المواسم السياحية

جرت عادة الشركات التي تقوم ببيع الوحدات طبقاً لنظام اقتسام الوقت على تقسيم المواسم السياحية إلى ثلاثة أقسام وهي الموسم العالي الأحمر والموسم المتوسط الأبيض والموسم المنخفض الأزرق .

علماً بأن المشتري في الموسم الأحمر يحق له الاستمتاع في أي وقت على مدار السنة، في حين أن المشتري في الموسم الأبيض يستمتع فقط في الفترة الزمنية في الموسم بالإضافة إلى الفترة الزمنية التي تشمل الموسم الأزرق ، أما المشتري في الموسم الأزرق فيحق له الاستمتاع بإجازته في الفترة الزمنية لهذا الموسم فقط .

وحددت المواسم السياحية المختلفة بناء على دراسة علمية لكل مدينة في كل دولة مع الأخذ في الاعتبار درجات الحرارة والرطوبة ومواسم تدفق السياحة.<sup>(١)</sup>

(١) ينظر: عقد التمليك الزمني ، د / عبد الستار أبو غدة ص (١٨).

## المبحث الأول حقوق المستفيد

ويشتمل على خمسة مطالب

**المطلب الأول :** حق المستفيد في الحصول على النشرة التفصيلية في عقد التمليك الزممي.

**المطلب الثاني :** حق المستفيد في تسلم الوحدة المعقود عليها في الموعد المحدد وبالمواصفات الموجودة بالعقد .

**المطلب الثالث :** حق المستفيد في الانتفاع بالوحدة طوال مدة إقامته .

**المطلب الرابع :** حق المستفيد بإجراء التصرفات القانونية على ملكية الوحدة الخاصة به .

**المطلب الخامس :** حق المستفيد في إلغاء العقد أو التراجع عنه .

## المطلب الأول

### حق المستفيد<sup>(١)</sup> في الحصول على النشرة التفصيلية

#### في عقد التمليك الزمني

يرتب عقد التمليك الزمني للمستفيد من الوحدة محل العقد بعض الحقوق منها الحصول على نسخة من النشرة التفصيلية ، وهي تتضمن عدة أمور من أهمها :

#### الفرع الأول

##### محتويات النشرة

يجب أن تحتوي النشرة التفصيلية على جميع المعلومات الخاصة بالعقد ، والمنشأة محل العقد ، والمعلومات الخاصة بالعاقدين ؛ لتعريف المستفيد بالنظام والحقوق والالتزامات المترتبة على جميع الأطراف، وتشمل النشرة التفصيلية على ثلاث وثائق مهمة :

**الوثيقة الأولى :** تتضمن الوصف الدقيق للوحدات العقارية والأجزاء المشتركة والمخصصة لانتفاع المستفيد صاحب الحصة في الشركة .<sup>(٢)</sup>

**الوثيقة الثانية :** تحوي جدولاً تفصيلياً لتوزيع الحصص المكانية والزمانية ، والفترات المقررة للمستفيدين ، مع بيان بداية ونهاية الفترة المقررة لانتفاع كل شريك .<sup>(٣)</sup>

(١) ينظر : المستفيد في عقد التمليك الزمني : هو إما مشتر يمتلك العين بدون حدود زمنية ، وإما مشتر لمنافع العين في حدود زمنية. ينظر : عقد التمليك الزمني د/ عبد الوهاب أبو سليمان ص ( ١٠ ) .

(٢) ينظر : المادة ( ١٤ ) من قرار وزير السياحة المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

(٣) ينظر : المادة ( ٩ ) من قرار وزير السياحة المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

**الوثيقة الثالثة :** تتضمن اللائحة الداخلية المنظمة للانتفاع وأغراض استعمال الوحدات المخصصة للمستفيدين ، أو الانتفاع بالأجزاء المشتركة ، ومحددة نصيب كل حصة من الحصص ، مع بيان اختلاف النفقة بحسب الفترة الزمنية المقررة للانتفاع سواء من حيث المدة أو الموسم . (١)

## الفرع الثاني

### أهمية النشرة التفصيلية

يلتزم البائع بتزويد المستفيد بالنشرة التفصيلية للوحدة محل التعاقد ، (٢) مع ضمانه لصحة المعلومات الواردة في النشرة ، وأن تكون بلغة يفهمها المستفيد - إذا كانت الشركة أجنبية وتمارس أعمالها بدولة غير دولتها - ولذلك يشترط أن تكون بلغة المستفيد الرسمية ، كما يلتزم المالك في هذه الحال بإرفاق نسخة مترجمة من العقد بلغة المستفيد أو باللغة الموجود بها المنشأة ، وأن تكون الترجمة من قبل مكتب ترجمة معترف به ، وتظهر أهمية النشرة فيما يترتب على ذلك من حيث أن وضوح هذه البيانات والمعلومات للمستفيد تمكنه من إبرام العقد بناء على هذه المعلومات . (٣)

(١) ينظر: عقد اقتسام الوقت دراسة مقارنة بين القانون الأردني والقوانين المقارنة د/نسرين محاسنة ، ص ٢٧ بحث منشور بجامعة اليرموك ٢٠٠٥ م ، المادة (١٥) من قرار وزير السياحة المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

(٢) وهو ما قرره مجمع الفقه الإسلامي بشأن عقد التمليك الزمني : " يشترط لتطبيق المبدأ المشار إليه (بشأن عقد التمليك الزمني) استيفاء المتطلبات الشرعية للعقد ، بيعاً كان أو إجازةً " ، قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشرة ، بشأن عقد التمليك الزمني القرار رقم ١٧٠ (١٨/٨) .

(٣) ينظر : الفقرة (٣) من المادة (٣١) من قرار وزير السياحة المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

## الفرع الثالث

### الآثار المترتبة على الإخلال بالنشرة

إن من أهم واجبات المالك تسليم المستفيد نسخة من النشرة التفصيلية للوحدة محل التعاقد ، والموضح فيها كافة المعلومات والبيانات والتفاصيل منعا للغرر ، عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ، وَعَنْ بَيْعِ الْغَرْرِ» (١) .

لذلك فإن حمل المستفيد على التعاقد دون إعطائه نسخة من النشرة التفصيلية رغم طلب المستفيد لها يعد جرماً جزائياً تعاقب عليه الشركة المالكة أو شركة الإدارة (٢).

خاصة وأن الإخلال بهذا الحق يلحق ضرراً بالمستفيد وهو أمر منهي عنه ، لما رواه عمرو بن يحيى المازني (٣) عَنْ أَبِيهِ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - قَالَ: «لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ» (٤).

(١) صحيح مسلم ( ٣ / ١١٥٣ / ١٥١٣ ) كتاب البيوع ، باب بطلان الحصة والبيع الذي فيه الغرر .

(٢) ينظر : المادة ( ٣٤ ) من قرار وزير السياحة المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

(٣) هو: عمرو بن يحيى بن عمارة بن أبي حسن الأنصاري المازني المدني التابعي. من شيوخ مالك قال أبو حاتم: هو ثقة ، روى له البخاري ومسلم. ينظر: تهذيب الأسماء واللغات للنووي ج٢ص٣٥ ط: دار الكتب العلمية، ميزان الاعتدال في نقد الرجال للذهبي ج٣ ص ٢٩٣ .

(٤) الموطأ للإمام مالك بن أنس ( ٤ / ١٠٧٨ / ٢٧٥٨ )، كتاب الأفضية ، باب القضاء في الرفق الطبعة: الأولى، ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م، المسند للإمام الشافعي ( ١ / ٢٢٤ / ٥٧٥ ) باب الشفعة، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان ، عام النشر: ١٤٠٠ هـ ، مسند الإمام أحمد بن حنبل ( ٥ / ٥٥ / ٢٨٦٥ ) ، سنن ابن ماجه ( ٢ / ٧٨٤ / ٢٣٤٠ ) باب

## المطلب الثاني

### حق المستفيد في تسلم الوحدة المعقود عليها في الموعد المحدد

#### وبالمواصفات الموجودة بالعقد

يترتب على عقد التمليك الزمني حق المستفيد في استلام الوحدة محل العقد حسب نص المادة ( ١٩ ) من قرار وزير السياحة المصري رقم ( ١٥٠ ) لسنة ٢٠١٠م « يتسلم العميل المنتفع الوحدة عن كل حصة سنوية للانتفاع بموجب نموذج معد لذلك يشمل كل تجهيزات الوحدة ويتعهد المنتفع باستعمال الوحدة المنتفع بها في الغرض المتعاقد عليه، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد وألا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام ..... ويتم تسليم الوحدة بعد انتهاء الأسبوع بموجب النموذج المعد لذلك والذي تم استلام الوحدة قبل بدء الانتفاع بموجبه. » (١)

وحق المستفيد في تسلم الوحدة في الموعد وبالمواصفات الموجودة بالعقد ثابت بالكتاب والسنة والأثر:

#### أولاً : من الكتاب :

قال تعالى : { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ... } (٢)

=من بنى في حقه ما يضر بجاره، المجالسة وجواهر العلم للدينوري ( ٧ / ٢٥٩ / ٣١٦٠ ) ، طبعة : دار ابن حزم (بيروت - لبنان) ، تاريخ النشر : ١٩٤١ هـ ، المستدرك على الصحيحين ( ٢ / ٦٦ / ٢٣٤٥ ) ، قال عنه: هذا حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم ولم يخرجاه ، السنن الكبرى للبيهقي ( ٢ / ٣٠٣ / ٢٠٨٨ ) ، كتاب البيوع باب ارتفاق الرجل بجدار غيره .

(١) ينظر : المادة (١٩) من القرار الوزاري المصري رقم ( ١٥٠ ) لسنة ٢٠١٠م .

(٢) سورة المائدة الآية رقم (١) .

## وجه الدلالة من الآية الكريمة :

في الآية أمر بالوفاء بكل عقد ، والعقد: كل اتفاق يتم بين اثنين فأكثر؛ مكتوباً كان أو غير مكتوب فالبيع عقد، والوفاء به عدم الغش، وحسن المعاملة، والوعد عقد، والوفاء به إنجازه، ويقاس على ذلك سائر الاتفاقات التي تحمل بين طبيعتها حقوقاً والتزامات فمن شرط أمراً لزمة الوفاء به شرعاً . (١)

## ثانياً : من السنة :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ- أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ وَالصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ» (٢)

## وجه الدلالة من الحديث :

الحديث واضح الدلالة في وجوب الوفاء بالشروط الجائزة شرعاً ، وتسلم المستفيد لحصته بالموصفات الموجودة بالعقد من الشروط الجائزة شرعاً ؛ لأنها من مقتضيات العقد . (٣)

(١) ينظر : أوضح التفاسير للشيخ / محمد الخطيب ( ١٢٤/١ ) ، ط: المطبعة المصرية ومكتبتها ، ط: السادسة ٥١٣٨٣-١٩٦٤ م .

(٢) المستدرک علی الصحیحین للحاکم ( ٥٧/٢ / ٢٣٠٩ ) ، سنن أبي داود ( ٣ / ٣٠٤ / ٣٥٩٤ ) باب في الصلح ، الناشر : المكتبة العصرية ، صيدا-بيروت ، سنن الدارقطني ( ٢٧٧/٣ / ٢٨٩٤ ) كتاب البيوع ، الناشر: مؤسسة الرسالة، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م ، قال عنه الألباني " صحيح " ينظر : إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل للألباني ( ١٤٢ / ١٣٠٣ ) ، الناشر: المكتب الإسلامي - بيروت الطبعة: الثانية ١٤٠٥ هـ .

(٣) ينظر: التتوير شرح الجامع الصغير لمحمد بن إسماعيل بن صلاح بن محمد الحسني، الكحلاني ثم الصنعاني ( ١٠ / ٨٢ / ٩١٩٤ ) ، الناشر: مكتبة دار السلام، الرياض ، الطبعة: الأولى، ١٤٣٢ هـ .

### ثالثاً : من الأثر:

١- قَالَ شَرِيحٌ: «مَنْ شَرَطَ عَلَى نَفْسِهِ طَائِعًا غَيْرَ مُكْرَهٍ فَهُوَ عَلَيْهِ» (١)

**وجه الدلالة من الأثر:** دل الأثر على أن الطرفان ملزمان بما اتفقا عليه في العقد وقد روى **إِنَّ رَجُلًا بَاعَ طَعَامًا وَقَالَ إِنَّ لَمْ آتِكَ الْأَرْبَعَاءَ فَلَيْسَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ بَيْعٌ فَلَمَّ يَجِيءُ فَقَالَ شَرِيحٌ لِلْمُشْتَرِي: "أَنْتَ أَخْلَفْتَ فَقَضَى عَلَيْهِ"** (٢) ، مما يدل على أن الشركة المالكة ملزمة بتمكين المستفيد من حقوقه في الوحدة السياحية بموجب العقد ، وفي حال خالفت بنود العقد كان من حق المستفيد مقاضاتها . (٣)

(١) صحيح البخاري ، ( ١٩٨/٣ ) ، مختصر صحيح الإمام البخاري للألباني ( ٦١٢/٢٤٠/٢ ) ط: مكتبة المعارف للنشر ، ط: الأولى ١٤٢٢-٢٠٠٢ م ، الْمُخْتَصَرُ النَّصِيحُ فِي تَهْذِيبِ الْكِتَابِ الْجَامِعِ الصَّحِيحِ لِلْمُهَلَّبِ بْنِ أَحْمَدَ بْنِ أَبِي صُفْرَةَ أُسَيْدِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ الْأَسَدِيِّ الْأَنْدَلُسِيِّ، المَرِيي ( ٢٠٩/٣ ) ، الناشر: دار التوحيد، دار أهل السنة - الرياض ، الطبعة: الأولى، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩ م .

(٢) ينظر : الكواكب الدراري في شرح صحيح البخاري للكرماني ( ٢٥٤٨/٥٦/١٢ ) ، ط: دار إحياء التراث العربي بيروت لبنان ، ط: الأولى ١٣٥٦هـ - ١٩٣٧ م .

(٣) وهو ما قرره مجمع الفقه الإسلامي بشأن عقد التمليك الرمي : (ب) " يشترط لتطبيق المبدأ المشار إليه ( التمليك الرمي المشترك ) استيفاء المتطلبات الشرعية للعقد ، ببيعاً كان أو إجارة "

(ج) يجب في حالة الإجارة أن يلتزم المؤجر بتكاليف الصيانة الأساسية التي يتوقف عليها الانتفاع ، أما الصيانة التشغيلية والدورية فيجوز اشتراطها على المستأجر ، وإذا قام بها المؤجر فلا يتحمل المستأجر إلا تكلفة المثل أو ما يتفق عليه الطرفان ، أما في حالة البيع فيتحملها المالك ؛ باعتبارها من أعباء الملكية ، وذلك بنسبة حصته الزمانية ، والمكانية في الملكية المشتركة " ، قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشرة ، القرار رقم ١٧٠ (١٨/٨) .

١- قَالَ عُمَرُ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ : «إِنَّ مَقَاطِعَ الْحُقُوقِ عِنْدَ الشُّرُوطِ وَلَكَ مَا شَرَطْتَ» (١) .

**وجه الدلالة من الأثر :** دل كلام سيدنا عمر - رضي الله عنه - على أن الفصل بين الحقوق إنما يتحدد تبعاً للشروط التي يشترطها المتعاقدان، فالمشترط على نفسه قيد نفسه بالشرط فيجب عليه الوفاء بما اشترط . (٢)

لذلك يجب تحديد عدد وسعة ومواصفات الوحدات المخصصة للبيع بنظام عقد التمليك الزمني ، وأن تتطابق هذه المواصفات مع ما هو مدون بالعقد ، وأن تشمل الوحدات على كل ما يلزم من مفروشات وأدوات لمعيشة المستفيد وذويه وبيان ما تستوعبه كل وحدة من عدد الأفراد فمثلاً : الوحدة المعدة لفردين تتكون من غرفة فندقية مزدوجة مزودة ببعض أدوات المائدة وسخان للمشروبات ومكيفة الهواء - أما الوحدة المعدة لأربعة أفراد فتتكون من غرفة نوم وغرفة معيشة لا تقل عن ٤٠ م ٢ بها فراش لنوم فردين على الأقل وحمام ومطبخ ومكيفة الهواء - أما الوحدة المعدة لستة أفراد فتتكون من غرفتي نوم وغرفة معيشة

(١) عنون به الإمام البخاري الشروط في المهر عند عقدة النكاح ينظر : صحيح البخاري (١٩٠/٣) كتاب النكاح ، باب الشروط في المهر عند عقدة النكاح ، سنن سعيد بن منصور (٢١١/١ / ٦٦٢ ) ، كتاب الوصايا باب ما جاء في الشروط في النكاح ط: الدار السلفية ، الهند ، السنن الكبرى للبيهقي ( ٤٠٧/٧ / ١٤٤٣٨ ) ، كتاب الصداق باب الشروط في النكاح ، مختصر صحيح البخاري (٢٢٦/٢ / ٦٠٤ ) ، كتاب الشروط باب الشروط في المهر عند عقدة النكاح .

قال عنه الألباني : صحيح . ينظر : إرواء الغليل ( ٣٠٣/٦ / ١٨٩٢ ) .

(٢) ينظر : موسوعة القواعد الفقهية لأبي الحارث الغزي ( ١٠ / ٨٠٩ ) ، ط: مؤسسة الرسالة ، ط: الأولى ١٤٢٤-٢٠٠٣ م .

لا تقل عن ٢٤٠ بها فراش لنوم فردين على الأقل وحمامين ومطبخ ومكيفة الهواء. (١)

## المطلب الثالث

### حق المستفيد في الاستعمال الشخصي بالإقامة

#### في الوحدة السياحية

يشمل عقد التمليك الزمني ما يسمى بـ ( الملكية الكاملة ) في حال شراء العين نفسها ، وما يسمى بـ ( الملكية الناقصة ) في حال كان العقد على المنفعة فقط ، وفي كلتا الحالتين فمن حق المستفيد : الانتفاع بالإقامة في المنشأة وما يخصها من تسهيلات وأماكن عامة تابعة لها طبقاً للشروط المنصوص عليها في العقد ؛ لأن ملك الأشياء لم يشرع إلا من أجل الحصول على منفعه المشروعة بسبب ثبوت حقه في الحصة الشائعة المتفق عليها ، واختصاصه بملك العين أو المنفعة يمكنه من الانتفاع بالإقامة في الوحدة والتصرف فيها إلا إذا وجد مانع شرعي يمنع من ذلك وهذا باتفاق الفقهاء رحمهم الله . (٢)

- (١) ينظر : المادة (٣١) من القرار الوزاري المصري رقم ( ١٥٠ ) لسنة ٢٠١٠ م .  
(٢) ينظر : رد المحتار على الدر المختار ( ٤٤٧/٥ ) ، المبسوط للسرخسي ( ١٨٧/٢٣ ) ، بدائع الصنائع ( ٢٩/٥ ) ، تبيين الحقائق ( ٦٣/٥ ) ، الذخيرة للقرافي ( ٥/٥ ) ، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل ( ٢٢٤/٤ ) ، أسنى المطالب في شرح روض الطالب ( ٥٣/٢ ) ، حاشية البجيرمي على الخطيب = تحفة الحبيب على شرح الخطيب ( ٥٨ /١ ) ، نهاية المطالب في دراية المذهب ( ٢١٧ /٧ ) ، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى ( ١٤٥ /٢ ) .

نصت المادّة (١١٨٥) من مجلة الأحكام العدلية على أنه " كما يجوز لكل واحد من أرباب الحصص بعد المهايأة زماناً أو مكاناً أن يستعمل العقار المشترك في نوبته " . (١)

وجاء في الذخيرة للقرافي : " لأن مقتضى الشركة الانتفاع بالعين المشتركة " . (٢)

وفي مواهب الجليل في شرح مختصر خليل: " الملك إباحة شرعية في عين أو منفعة يقتضي تمكن صاحبها من الانتفاع بتلك العين أو المنفعة وأخذ العوض عنها من حيث هي كذلك " . (٣)

وفي حاشية البجيرمي على الخطيب: " غاية البيع الصحيح حل الانتفاع بالمبيع، (٤)

وفي نهاية المطب في دراية المذهب : " أن المشتري يتسلط على الانتفاع بالمبيع بتسليط البائع إياه؛ فإن عقد البائع إذا صح، اقتضى ذلك " . (٥)

وفي مطالب أولى النهي: " أن من ملك شيئاً ملك التصرف فيه كيف شاء " . (٦)

يتضح من نصوص الفقهاء أنه يحق لمالك الوحدة السياحية الانتفاع بالوحدة بالإقامة فيها والانتفاع بها والتصرف فيها باعتبار ذلك من مقتضيات العقد ، وكما

(١) مجلة الأحكام العدلية المؤلف: لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية ( ص : ٢٢٩ ) ، المحقق: نجيب هواويني ، الناشر: نور محمد، كراتشي .

(٢) الذخيرة للقرافي (٨ / ٧٢) .

(٣) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٤ / ٢٢٤) .

(٤) حاشية البجيرمي على الخطيب = تحفة الحبيب على شرح الخطيب (١ / ٥٨) .

(٥) نهاية المطب في دراية المذهب لإمام الحرمين الجويني ، (٧ / ٢١٧) ، الناشر: دار المنهاج الطبعة: الأولى، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م .

(٦) مطالب أولى النهي في شرح غاية المنتهى (٢ / ١٤٥) .

يثبت حق الإقامة والانتفاع لمالك الوحدة يثبت أيضاً لمالك المنفعة وذلك باتفاق الفقهاء رحمهم الله <sup>(١)</sup> فللمستأجر أن يستوفي المنفعة بنفسه أو أن يؤجرها لغيره ما لم يؤثر ذلك سلباً على العين ، لأنه يملك المنفعة فله أن يباشرها بنفسه ، وأن يستوفيهما بغيره ، وأن يتصرف في المنفعة تصرف المالك في أملاكهم على ما جرت به العادة . <sup>(٢)</sup>

وهذه بعض نصوص الفقهاء الدالة على حق المستأجر في الإقامة في العين المستأجرة :

### ورد في الاختيار لتعليل المختار :

"وَإِنْ اسْتَأْجَرَ دَارًا أَوْ حَانُوتًا فَلَهُ أَنْ يَسْكُنَهَا وَيُسْكِنَهَا مِنْ شَاءَ وَيَعْمَلُ فِيهَا مَا شَاءَ " . <sup>(٣)</sup>

وجاء في مواهب الجليل : " وَمَنْ أَكْتَرَى دَارًا فَلَهُ أَنْ يَسْكُنَهَا ، أَوْ يُسْكِنَهَا أَوْ يُؤْجِرَهَا مِنْ مُؤْجِرِهَا ، أَوْ أَجْنَبِيٍّ مِثْلَ الْآجِرِ ، أَوْ أَقَلَّ ، أَوْ أَكْثَرَ " <sup>(٤)</sup>

(١) ينظر : الأشباه والنظائر لابن نجيم ( ص : ١٤٣ ) ، الفروق = أنوار البروق في أنواع الفروق لأبي العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي ( المتوفى : ٦٨٤هـ ) ، ( ١٨٧/١ ) الناشر : عالم الكتب ، الطبعة : بدون طبعة وبدون تاريخ ، نهاية المحتاج ( ١١٨/٥ ) ، كشاف القناع ( ٥٧/٤ ) .

(٢) ملك المنفعة أعم وأشمل من حق الانتفاع ، ينظر : مدونة الحقوق العينية ص ( ١٨ ) وزارة العدل ، المادة ( ٥٥٨ ) من القانون المدني المصري .

(٣) الاختيار لتعليل المختار للموصلي ( ٥١/٢ ) .

(٤) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل للحطاب ( ٥ / ٤١٧ ) .

وقال أبو محمد في المعونة: " إذا اكرت داراً فله أن يسكنها بنفسه وله أن يكرها من غيره لأنه ملك منافعها " (١)

وجاء في المجموع: " وله أن يستوفى المنفعة بنفسه وبغيره، فإن اكرت داراً ليسكنها فله أن يسكنها مثله ومن هو دونه في الضرر، ولا يسكنها من هو أضر منه " . (٢)

وجاء في الشرح الكبير: " وللمستأجر استيفاء المنفعة بنفسه وبمثله، [ولا يجوز بمن هو أكثر ضرراً منه، ولا بمن يخالف ضرره ضرره] كل من استأجر عيناً لمنفعتها فله أن يستوفى المنفعة بنفسه وبمثله، فإذا اكرت داراً للسكنى فله أن يسكنها مثله؛ لأنه لم يزد على استيفاء حقه، ولأنه حقه، فجاز أن يستوفيه بنفسه وبوكيله إذا كان مثله " . (٣)

وبناء عليه: تلتزم الشركة المالكة أو شركة الإدارة بموجب العقد بالامتناع عن الأعمال التي من شأنها أن تحول بين المستفيد في عقد التمليك الزمني وبين انتفاعه بحصته، كذلك على الشركة المالكة أن تمتنع عن أي تصرف يمكن أن يضر بالمستفيد، فلا يجوز للشركة المالكة أن تبيع العقار المنتفع به وتسجل هذا البيع قبل أن يسجل المستفيد ( المستأجر ) السند المنشئ لحقه.

(١) المعونة على مذهب عالم المدينة «الإمام مالك بن أنس» لأبي محمد عبد الوهاب بن علي

ابن نصر الثعلبي البغدادي المالكي (المتوفى: ٤٢٢هـ) ( ١٠٩٦ ) ، المحقق: حميش

عبد الحق ، الناشر: المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز - مكة المكرمة.

(٢) المجموع شرح المهذب (مع تكملة السبكي والمطيعي) ( ٥٣/١٥ ) .

(٣) الشرح الكبير لشمس الدين ابن قدامة المقدسي ، ( ٣٩٤/١٤ ) الناشر: هجر للطباعة

والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة - جمهورية مصر العربية ، الطبعة: الأولى،

١٤١٥هـ - ١٩٩٥ م .

## المطلب الرابع

### حق المستفيد بإجراء التصرفات القانونية

#### على ملكية الوحدة الخاصة به

من الحقوق المقررة للمستفيد في عقد التمليك الزمني حق التصرف في الوحدة السياحية أو الفندقية ، إذا كان المستفيد مالكا للعين ملكية كاملة ، يحق له استعمال العين واستغلالها بالبيع والمبادلة والتأجير والهبة ، فتصح كل هذه التصرفات من المالك للوحدة ملكية كاملة أو مؤبدة .

أما إذا كان عقد التمليك الزمني منصب على الإيجار فقط وهو ما يسمى بالملكية الناقصة ؛ فتظل العين للمالك و يحق للمستفيد (المستأجر ) استعمال العين لمدة محددة من كل عام ، وينتهي حقه بانتهاء مدة الإجارة ، ويحق له أيضاً مبادلة منفعة الوحدة السياحية بمنفعة وحدة أخرى سواء بنفس المنتجع أو بمنتجع آخر ، وسواء بنفس الدولة أو بدولة أخرى ، مع مشتركين آخرين ، كما يحق له أن يتصرف بحق الانتفاع الخاص به بالبيع أو الإيجار أو الهبة أو الإعارة أو الميراث أو الوصية ، مع بقاء ملكية العين للمالك .

وبناء عليه : فإنه يحق للمستفيد في عقد التمليك الزمني سواء أكان ملكاً للعين أم مالكاً للمنفعة فقط أن يتصرف بحقه سواء بمقابل أو من غير مقابل عن طريق إحدى التصرفات السابقة ، ويستوي أن يكون التصرف صادراً لأحد المستفيدين من الشركاء على الشيوع أم لشخص آخر من غير الشركاء. (١)

(١) ينظر : التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت دكتور / حسن عبد الباسط جمعي ص ٩٢ ، طبعة : ١٩٩٧ م ، المادة ( ٢٢ ) من القرار الوزاري المصري رقم ( ١٥٠ ) لسنة ٢٠١٠ م .

ويمكن تفصيل الموضوع على النحو التالي :

## الفرع الأول

### بيع المستفيد حصته في عقد التمليك الزمني

إن تصرف المستفيد في حصته بالبيع من مقتضيات العقد ، وقد دلت الشريعة

على إباحة السعي طلباً للرزق الحلال في كثير من نصوصها منها :

١- قوله تعالى : { ... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ ... }<sup>(١)</sup>

٢- قال تعالى : { لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلاً مِنْ رَبِّكُمْ ... }<sup>(٢)</sup>

وجه الدلالة من الآيتين الكريمتين :

الآيتان عامتان في جميع منافع الدنيا والآخرة.<sup>(٣)</sup>

وفي تصرف المستفيد في حصته بالبيع ابتغاء لفضل الله وطلباً للنماء ، لكن

يشترط لجواز تصرف المستفيد في حصته بالبيع أن يكون مالكا للعين المتصرف

فيها أو للمنفعة ؛ لنهي النبي - صلى الله عليه وسلم - عن بيع الإنسان ما لم

يملك ، فعن حكيم بن حزام، أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَهُ: «لَا تَبِعْ مَا

لَيْسَ عِنْدَكَ»<sup>(٤)</sup>

(١) سورة البقرة الآية رقم ٢٧٥ .

(٢) سورة البقرة الآية رقم ١٩٨ .

(٣) ينظر : أحكام القرآن للجصاص ج ١ ص ٣٨٦ ، الناشر: دار إحياء التراث العربي -

بيروت ، غريب القرآن لابن قتيبة ج ١ ص ٧٢ ، المحقق: سعيد اللحام ط: بدون تاريخ .

(٤) السنن الكبرى للبيهقي ( ٢ / ٢٤٠ / ١٨٥٩ ) ، كتاب البيوع باب خيار الرؤية ، السنن

الكبرى للنسائي ( ٦ / ٥٩ / ٦١٦٢ ) ، كتاب البيوع ، باب ما ليس عند البائع ، سنن أبي داود

( ٣ / ٢٨٣ / ٣٥٠٣ ) كتاب البيوع باب في الرجل يبيع ما ليس عنده ، سنن ابن ماجه

( ٢ / ٧٣٧ / ٢١٨٧ ) كتاب البيوع باب النهي عن بيع ما ليس عندك وعن ربح ما لم يضمن

فإذا ثبت ملك المستفيد للحصة الزمنية جاز له التصرف فيها بالبيع وغيره من التصرفات الشرعية ، وانتقلت جميع الحقوق والالتزامات التي كانت للمستفيد للمالك الجديد ، ووجب على البائع أن يلحق بالعقد كافة الوثائق والبيانات المحددة للحصص والنشرات التفصيلية ، والمخططات الهندسية . (١)

لكن تعتبر فرص إعادة بيع الوحدات السياحية بنظام عقد التمليك الزمني ضعيفة إلى حد كبير لصعوبة وجود مشترٍ تتلاءم ظروفه مع نفس الفترات الزمنية المعروضة للبيع ، وتفضيل المشتري الجديد للشراء من الشركات المالكة ، للحصول على تسهيلات ومميزات . (٢)

لكن ما حكم تصرف المالك في العين المستأجرة ، إذا أراد المستفيد ( المالك ) للوحدة السياحية أن يجري عقد البيع بعد قيامه بتأجير حصته في عقد التمليك الزمني ، بالرغم من شغل الوحدة السياحية بحق المستأجر ؟  
لا خلاف بين الفقهاء - رحمهم الله تعالى - في جواز عقد البيع الصادرة من المالك تزامناً مع حق المستأجر في استيفاء منفعته ؛ لأن المعقود عليه في

= مسند أحمد ( ٢٤/٢٦ ) مسند المكيين ، مسند حكيم بن حزام عن النبي صلى الله عليه وسلم .

قال ابن الملقن : " هذا الحديث صحيح " ، البدر المنير في تخريج الأحاديث والآثار الواقعة في الشرح الكبير لابن الملقن سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري (المتوفى: ٨٠٤هـ) ، ( ٤٤٨/٦ ) ، الناشر: دار الهجرة للنشر والتوزيع - الرياض-السعودية ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م .

(١) ينظر: التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت دكتور/ حسن عبد الباسط جمعي ص ٩٢ .

(٢) ينظر : عقد التمليك الزمني د/ عبد الستار أبو غدة ص ٢٤ .

الإجارة غير المعقود عليه في البيع ، لكن هل يملك المستأجر ان ينقض هذا العقد التالي لحقه في الإجارة ؟

اختلف الفقهاء في حق المستأجر في نقض عقد البيع التالي لحقه في الإجارة على قولين :

**القول الأول :** للمستأجر أن ينقض البيع ، وإذا نقضه لا يعود جائزاً ، رواه الطحاوي عن أبي حنيفة ومحمد ، <sup>(١)</sup> والشافعي في رواية له . <sup>(٢)</sup>

### دليل القول الأول:

أن البائع غير قادر على تسليم العين للمشتري ؛ لأن يد المستأجر حائلة عن التسليم بحق لازم ، وحق الإنسان يجب صيانته عن الإبطال ما أمكن ، وقد أمكن صيانته هنا بجعل العقد صحيحاً في حق المشتري ، موقوفاً على إجازة المستأجر صيانة للحقين ، ومراعاة للجانبين ، ولا منافاة بينهما . <sup>(٣)</sup>

**القول الثاني :** البيع نافذ من غير إجازة المستأجر . وبه قال أبو يوسف <sup>(٤)</sup> ، ومالك <sup>(٥)</sup> ، والشافعي في الأظهر <sup>(٦)</sup> ، وأحمد . <sup>(٧)</sup>

(١) ينظر : بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤ / ٢٠٧)

(٢) ينظر : نهاية المحتاج للرملي ( ٣٢٨ / ٥ ) ط: دار الفكر، ط: أخيرة ٥١٤٠٤ - ١٩٨٤م.

(٣) ينظر : بدائع الصنائع (٤ / ٢٠٨)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج للرملي ( ٣٢٨ / ٥ )

(٤) ينظر : بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤ / ٢٠٧)

(٥) ينظر : التاج والإكليل ( ٥٠٣ / ٧ ) .

(٦) ينظر : نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج للرملي ( ٣٢٨ / ٥ ) .

(٧) ينظر : شرح منتهى الإرادات = دقائق أولي النهى لشرح المنتهى للبهوتي ( ٢ / ٢٦٩ ) ط:

عالم الكتب ط: الأولى ٥١٤١٤ - ١٩٩٣ م .

## دليل القول الثاني :

أن البيع صادر من محله لأن الرقبة ملك للمؤجر ، وحق المستأجر محصور في المنفعة، ومحل البيع العين، ولا حق للمستأجر فيها ، فلا يملك نقض البيع. (١)  
قال المواق رحمه الله : " قَوْلُ مَالِكٍ وَأَبْنِ الْقَاسِمِ أَنَّ الْبَيْعَ وَالْإِجَارَةَ جَائِزٌ فِي الْمَبِيعِ وَغَيْرِهِ إِلَّا أَنَّهُ يُشْتَرَطُ إِذَا كَانَتْ الْإِجَارَةُ فِي الْمَبِيعِ أَنْ يَكُونَ مِمَّا يُعْرَفُ وَجْهُ خُرُوجِهِ كَالثُّوبِ عَلَى أَنْ عَلَى الْبَائِعِ خِيَاطَتُهُ" (٢)

قال الرملي رحمه الله : " (فَلَوْ) (بَاعَهَا لِغَيْرِهِ) أَوْ وَقَفَهَا أَوْ وَهَبَهَا أَوْ أَوْصَى بِهَا وَقَدْ قُدِّرَتْ الْإِجَارَةُ بِزَمَنِ (جَازٍ فِي النَّظَرِ) وَإِنْ لَمْ يَأْذَنْ الْمُكْتَرِي لِمَا مَرَّ مِنْ اخْتِلَافِ الْمُرْدِينَ، وَيَدُّ الْمُسْتَأْجِرِ لَا تُعَدُّ حَائِلَةً فِي الرَّقَبَةِ لِأَنَّ يَدَهُ عَلَيْهَا يَدُ أَمَانَةٍ، وَمَنْ ثُمَّ لَمْ يُنْعَ الْمُشْتَرِي مِنْ تَسَلُّمِهَا لِحِظَةٍ لَطِيفَةٍ لِيَسْتَقَرَّ مَلِكُهُ ثُمَّ يَرْجِعُ لِلْمُسْتَأْجِرِ وَيُعْتَفَرُ ذَلِكَ الْقَدْرُ الْيَسِيرُ لِلضَّرُورَةِ" (٣) .

قال البهوتي رحمه الله : " (وَلَا تَنْفَسُخُ) الْإِجَارَةُ (بِبَيْعٍ وَلَا هَبَةٍ) لِعَيْنِ مُوجَّرةٍ (وَلَوْ) كَانَ الْبَيْعُ أَوْ الْهَبَةُ (لِلْمُسْتَأْجِرِ) ؛ لِأَنَّهُ مَلِكُ الْمَنْفَعَةِ بِعَقْدِ الْإِجَارَةِ ثُمَّ مَلِكُ الْعَيْنِ بِعَقْدِ الْبَيْعِ أَوْ الْهَبَةِ، فَلَمْ يَتَنَافَيَا، كَمَا لَوْ مَلِكُ الثَّمَرَةِ بِعَقْدِ ثُمَّ مَلِكُ الْعَيْنِ بِعَقْدِ آخَرَ، (وَلَا) تَبْطُلُ الْإِجَارَةُ (بِوَقْفٍ) عَيْنِ مُوجَّرةٍ (وَلَا بِانْتِقَالِ) الْمَلِكِ فِيهَا (بِإِثْتِ) أَوْ وَصِيَّةٍ أَوْ نِكَاحٍ أَوْ خُلْعٍ أَوْ طَلَاقٍ أَوْ صُلْحٍ وَنَحْوِهِ) كَجَعَالَةٍ، لَوُرُودِهَا عَلَى مَا يَمْلِكُهُ الْمُؤَجَّرُ مِنْ الْعَيْنِ الْمَسْلُوبَةِ النَّفْعِ زَمَنَ الْإِجَارَةِ. " (٤)

(١) ينظر : بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٤ / ٢٠٨).

(٢) التاج والإكليل ( ٥٠٣ / ٧ ) .

(٣) نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج للرملي ( ٥ / ٣٢٨ ) .

(٤) شرح منتهى الإرادات للبهوتي ( ٢ / ٢٦٩ ) .

مما يدل على أنه لا يوجد ما يمنع المستفيد المالك للعين من عقد البيع تزامناً مع عقد الإجارة ، لعدم التعارض بين العقدين .

### القول الراجح :

مما لا شك فيه أن تصحيح العقود ما أمكن أولى من القول بإبطالها ، وقد اتفق الفقهاء على صحة عقد البيع، لكن لما تعلق به حق المستأجر وجب التوقف صيانة لحقه المشروع ، خاصة وأن المالك لا يملك التصرف في الوحدة السياحية إلا بعد إخطار الشركة المالكة أو شركة الإدارة حفاظاً على المستوى المطلوب في المنتجع ، فوجب التوقف على رضا المستأجر من باب أولى ، إلى حين انتهاء مدة الإجارة ، حتى لو انتهت الإجارة صار العقد لازماً في حق البائع والمشتري ولا يصح فسخه .

## الفرع الثاني

### تأجير المستفيد لخصته في عقد التمليك الزمني

إذا كان المستفيد مالكاً للوحدة السياحية بعقد التمليك الزمني لفترة محددة ورغب في تأجيرها فلا يوجد ما يمنع من صحة هذا التصرف بشرط أن تكون مدة الإجارة متفقة مع المدة التي يملكها المستفيد وذلك باتفاق الفقهاء .<sup>(١)</sup>

(١) ينظر : الفتاوى الهندية المؤلف: لجنة علماء برئاسة نظام الدين البخاري ( ٤٢٥/٤ ) الناشر: دار الفكر ، الطبعة: الثانية، ١٣١٠ هـ ، أسهل المدارك " شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك " للكشناوي ( ٣٢١/٢ ) ، ط: دار الفكر بيروت لبنان ط: الثانية ، الإشراف على نكت مسائل الخلاف للقاضي عبد الوهاب ( ٦٥٢/٢ ) ط: دار ابن حزم ط: الأولى ١٩٩٩-٥١٤٢٠م ، إعانة الطالبين في حل ألفاظ فتح المعين " للبكري ( ١٢٩/٣ ) ط: دار الفكر ، ط: الأولى ١٩٩٧-٥١٤١٨م ، الأم للإمام الشافعي ( ١٤/٤ ) ط: دار المعرفة بيروت ١٩٩٠-٥١٤١٠م ، الاقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل ( ٢٨٣/٢ ) .

أما إذا كان عقد التمليك الزمني وارداً على المنفعة فقط فهل من حق المستفيد (المستأجر) للوحدة السياحية أن يؤجر الوحدة السياحية لغيره ؟  
**الإجابة عن هذا السؤال في خمس مسائل :**

**المسألة الأولى:** إيجار المستفيد ( المستأجر ) للوحدة السياحية لغير المؤجر:  
لا خلاف بين الفقهاء في أن للمستأجر أن يستوفي المنفعة بنفسه ، لكنهم اختلفوا في جواز استيفاء المستأجر للمنفعة بغيره عن طريق تأجير الوحدة السياحية لغيره على قولين :

**القول الأول :** للمستأجر أن يستوفي المنفعة بنفسه أو بغيره  
فله إيجار الوحدة المستأجرة إلى غير المؤجر بعد قبضها في مدة العقد ما دامت العين لا تتأثر باختلاف المستعمل ، وهو مذهب جمهور الفقهاء ، الحنفية<sup>(١)</sup> ، والمالكية<sup>(٢)</sup> ، والشافعية<sup>(٣)</sup> ، والأصح عند

(١) ينظر : الفتاوى الهندية ( ٤ / ٢٥٥ ) ، البحر الرائق ( ٥ / ٢٣٦ ) ، رد الحتار على الدر المختار ( ٦ / ٩١ ) ، المحيط البرهاني في الفقه النعماني فقه الإمام أبي حنيفة رضي الله عنه لأبي المعالي برهان الدين محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مازة البخاري الحنفي ، ( ٧ / ٤٢٩ ) ، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م.

(٢) ينظر : الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني ( ٢ / ١١٦ ) ، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل ( ٥ / ٤١٧ ) ، الشامل في فقه الإمام مالك ليهرام بن عبد الله بن عبد العزيز بن عمر بن عوض ، أبو البقاء، تاج الدين السلمي الدميريّ الدميّطيّ المالكي ( ٢ / ٧٨٤ ) ، الناشر: مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م.

(٣) ينظر : المهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي ( ٢ / ٢٥٨ ) ، الناشر: دار الكتب العلمية المجموع شرح المهذب ( ١٥ / ٥٨ ) ، تحفة المحتاج في شرح المنهاج لابن حجر الهيثمي ( ٤ / ٤٠٢ ) ، الناشر : المكتبة التجارية الكبرى ، ط: ١٣٥٧ هـ - ١٩٨٣ م ، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج للخطيب الشربيني ( ٣ / ٤٤ ) ، الناشر: دار الكتب العلمية ، الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م .

الحنابلة . (١).

وقد أجازته كثير من فقهاء السلف سواء أكان بمثل الأجرة أم بزيادة :

١- لأن المنفعة ملك له يتصرف فيها كيفما شاء .

٢- أن هذا ربح بما قد ضمن فيطيب له كما في بيع العين . (٢)

### دليل القول الأول :

قياس الإجارة على البيع ، فكما يجوز بيع المبيع بعد قبضه فكذا تجوز إجارة

المستأجر للوحدة السياحية إذا قبضها . (٣)

قال نظام الدين البلخي: " وَإِذَا اسْتَأْجَرَ دَارًا وَقَبَضَهَا ثُمَّ آجَرَهَا فَإِنَّهُ يَجُوزُ أَنْ

آجَرَهَا بِمِثْلِ مَا اسْتَأْجَرَهَا أَوْ أَقَلَّ، وَإِنْ آجَرَهَا بِأَكْثَرَ مِمَّا اسْتَأْجَرَهَا فَهِيَ جَائِزَةٌ

أَيْضًا لِأَنَّهَا إِنْ كَانَتْ الْأَجْرَةُ الثَّانِيَّةُ مِنْ جِنْسِ الْأَجْرَةِ الْأُولَى فَإِنَّ الزِّيَادَةَ لَا تَطِيبُ

لَهُ وَيَتَصَدَّقُ بِهَا، وَإِنْ كَانَتْ مِنْ خِلَافِ جِنْسِهَا طَابَتْ لَهُ الزِّيَادَةُ " (٤)

قال الحطاب رحمه الله : "وَمَنْ أَكْثَرَى دَارًا فَلَهُ أَنْ يَسْكُنَهَا، أَوْ يَسْكُنَهَا أَوْ

يُؤَجِّرَهَا مِنْ مُؤَجَّرِهَا، أَوْ أَجْنَبِيٍّ مِثْلَ الْآجِرِ، أَوْ أَقَلَّ، أَوْ أَكْثَرَ ... إِذَا اسْتَأْجَرَ الرَّجُلُ

دَارًا لِيَسْكُنَهَا، أَوْ دَابَّةً لِيَرْكَبَهَا وَنَحْوَ ذَلِكَ لَمْ يَتَعَيَّنْ عَلَيْهِ أَنْ يَسْكُنَهَا، أَوْ يَرْكَبَهَا هُوَ

بِنَفْسِهِ، وَلَوْ عَيَّنَ نَفْسَهُ لِلسُّكْنَى، أَوْ لِلرُّكُوبِ بَلْ لَهُ أَنْ يَسْكُنَهَا أَوْ يَرْكَبَهَا لِمَنْ شَاءَ

مِمَّنْ هُوَ فِي رِفْقِهِ فِي السُّكْنَى، وَفِي خِفَّتِهِ فِي الرُّكُوبِ وَحَدِّقْهُ فِي الْمَسِيرِ، وَذَلِكَ؛

(١) ينظر : الفروع لمحمد بن مفلح بن محمد بن مفرج، أبو عبد الله، شمس الدين المقدسي الراميني

ثم الصالحي الحنبلي (١٦٩/٧) ، الناشر: مؤسسة الرسالة ، الطبعة: الأولى ١٤٢٤ هـ -

٢٠٠٣ م ، الكافي في فقه الإمام أحمد ( ١٨٣/٢ ) ، دقائق أولى النهى لشرح المنتهى المعروف

بشرح منتهى الإرادات للبهوتي ( ٢٦٩/٢ ) .

(٢) ينظر : المحيط البرهاني في الفقه النعماني ( ٤٢٩/٧ ) .

(٣) ينظر : المجموع شرح المهذب ( ٥٨/١٥ ) .

(٤) الفتاوى الهندية ( ٤٢٥/٤ ) .

لأنَّهُ قَدْ مَلَكَ الْمَنْفَعَةَ بِالْعَقْدِ فَلَهُ أَنْ يُمْلِكَهَا لِمَنْ شَاءَ كَسَائِرِ أَمْلاكِهِ، وَلِهَذَا يَكُونُ لَهُ إِجَارَةٌ مَا اسْتَأْجَرَهُ مِمَّنْ شَاءَ بِمَا شَاءَ" (١)

قال شهاب الدين النفراوي : " وَحُكْمُ الْإِقْدَامِ عَلَى إِجَارَةِ الْمُسْتَأْجِرِ لِمَا اسْتَأْجَرَهُ مِنْ غَيْرِ إِذْنِ الْمُؤَجَّرِ الْجَوَازُ إِنْ كَانَ دَارًا" . (٢)

قال النووي رحمه الله : " وللمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة إذا قبضها لأن الإجارة كالبيع وبيع المبيع يجوز بعد القبض فكذاك إجارة المستأجر، ويجوز من المؤجر وغيره كما يجوز بيع المبيع من البائع وغيره " . (٣)

قال ابن قدامة رحمه الله : "وله أن يؤجر العين؛ لأن الإجارة كالبيع، وبيع المبيع جائز، وكذلك إجارة المستأجر، ويجوز أن يؤجرها للمؤجر وغيره، كما يجوز بيع المبيع للبائع وغيره " (٤)

**القول الثاني :** منع استيفاء منفعة الوحدة المستأجرة من غير المستأجر وهو قول القاضي من الحنابلة . (٥)

**دليل القول الثاني :** عن عمرو بن شعيب، عن أبيه، عن جده، أن النبي - صلى الله عليه وسلم - " نهى عن بيع وسلف، ونهى عن بيعتين في بيعة، ونهى عن ربح ما لم يضمن " . (٦)

(١) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل ( ٤١٧/٥ ) .

(٢) الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني ( ١١٦/٢ ) .

(٣) المجموع شرح المذهب ( ٥٨/١٥ ) .

(٤) الكافي في فقه الإمام أحمد ( ١٨٣/٢ ) .

(٥) ينظر : تصحيح الفروع للمرداوي ( ١٧٠/٧ ) .

(٦) السنن الكبير للبيهقي ( ١١ / ٢٨٩ / ١١٠٢٥ ) ، كتاب البيوع ، باب ما ورد في غبن المسترسل ، شرح السنة للبخاري ، ( ٨ / ٤٤٤ / ٢١١٢ ) كتاب البيوع ، باب النهي عن بيعتين في بيعة وعن بيع وسلف ، الناشر: المكتب الإسلامي - دمشق، بيروت ، الطبعة: الثانية،

## وجه الدلالة من الحديث :

نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع ما لم يضمن هو أن يبيع ما اشتراه قبل أن يقبضه، فلا يصح، لأنه لم يدخل بالقبض في ضمانه، والمنافع لم تدخل في ضمان المستأجر فلم يجز له التصرف فيها . (١)

## ونوقش :

بأن قبض العين قام مقام قبض المنافع ، بدليل أنه يجوز له التصرف فيها فجاز العقد. (٢)

**القول الراجح :** بعد عرض أقوال الفقهاء ودليل كل قول يتبين لي - والله أعلم - رجحان القول الأول لجمهور الفقهاء القائل بجواز تأجير العين المستأجرة بعد

= ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م، السنن الكبرى للنسائي ( ٦١٦٠/٥٩/٦ ) كتاب البيوع باب ما ليس عند البائع ، المستدرک على الصحيحين ( ٢١٨٥/٢١/٢ ) كتاب البيوع باب حديث إسماعيل بن جعفر بن أبي كثير ، سنن أبي داود ( ٣٥٠٤/٢٨٣/٣ ) كتاب البيوع باب في الرجل يبيع ما ليس عنده ، الناشر: المكتبة العصرية، صيدا - بيروت، سنن الترمذي ( ١٢٣٤/٥٢٦/٢ ) كتاب البيوع باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك ، الناشر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي - مصر الطبعة: الثانية، ١٣٩٥ هـ - ١٩٧٥ م.

قال ابن حجر : حديث حسن . ينظر : أنيس الساري في تخريج وتحقق الأحاديث التي ذكرها الحافظ ابن حجر العسقلاني في فتح الباري لأبي حذيفة، نبيل بن منصور بن يعقوب بن سلطان البصرة الكويتي ( ٣٩٩٠/٥٦٩٩/٨ ) ، الناشر: مؤسساة السّماحة، الطبعة: الأولى، ١٤٢٦ هـ - ٢٠٠٥ م.

(١) ينظر : شرح السنة للبغوي ( ١٤٤/٨ ) .

(٢) ينظر: المجموع شرح المهذب ( ٦٠/١٥ ) .

قبض العين ، لأن قبض الوحدة السياحية يقوم مقام قبض المنافع ، فجاز له التصرف فيها بالإيجار لغير المؤجر .<sup>(١)</sup>

**المسألة الثانية:** إيجار المستفيد ( المستأجر ) للوحدة السياحية للمؤجر :

إذا أراد المستأجر للوحدة السياحية تأجيرها للمؤجر نفسه فهل يصح هذا

العقد؟

اختلف الفقهاء رحمهم الله في جواز تأجير العين المستأجرة للمؤجر على

قولين : (٢)

**القول الأول :** يجوز تأجير العين المستأجرة للمؤجر نفسه مطلقاً قبل القبض

أو بعده ، وإليه ذهب المالكية<sup>(٣)</sup> ، والشافعية<sup>(٤)</sup> ، وأحد الوجهين عند الحنابلة ،

(١) وهو ما يتوافق مع المعيار الشرعي ( ٣/٣ ) الصادر من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية حيث نص على أنه : " يجوز لمن استأجر عيناً أن يؤجرها لغير المالك بمثل الأجرة أو بأقل أو بأكثر بأجرة حالة أو مؤجلة ( وهو ما يسمى التأجير من الباطن ) ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقة منه " ، المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ( ص : ٢٤٣ ) .

(٢) قَالَ ابْنُ الْمُنْكَرِ رَحِمَهُ اللَّهُ : تَظَهَّرَ فَائِدَةُ الْخِلَافِ فِي إِجَارَةِ الْمُسْتَأْجِرِ قَبْلَ قَبْضِهِ إِنْ قُنْنَا: مَوْرِدَ الْعَقْدِ الْعَيْنِ صَحَّتْ الْإِجَارَةُ، وَإِلَّا فَسَدَتْ؛ لِأَنَّ الْمَنَافِعَ غَيْرَ مَقْبُوضَةَ " ، معني المحتاج ( ٤٤٢ / ٣ ) .

(٣) ينظر : مواهب الجليل ( ٤١٧/٥ ) ، تصحيح الفروع ( ١٦٩ / ٧ ) ، التفريع في فقه الإمام مالك بن أنس - رحمه الله - لابن الجلاب ( ١٣٩ / ٢ ) ، ط: دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ٢٠٠٧-٥١٤٢٨م

(٤) ينظر : المهذب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي ( ٢ / ٢٥٨ ) ، المجموع شرح المهذب ( ٥٨ / ١٥ ) ، تصحيح الفروع ( ١٦٩ / ٧ ) ، معني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ( ٤٤٢ / ٣ ) .

والوجه الثاني لهم انه لا يجوز قبل القبض بناء على عدم جواز بيع ما لم يقبض . (١)

### وجه قول المالكية والشافعية وأحد الوجهين عند الحنابلة :

- ١- أنه يجوز إجارتها للمؤجر نفسه ولو قبل القبض ، لأنها في قبضته ، ولقوة جانب المؤجر لم يشترط فيه هذا القبض التقديري بخلاف غيره . (٢)
- ٢- أن المنافع لا تصير مقبوضة بقبض العين ، فلم يؤثر قبض العين فيها .
- ٣- تجوز إجارتها بمثل الأجرة وزيادة ، قياساً على البيع برأس المال وزيادة . (٣)

قال الحطاب رحمه الله : "وَمَنْ أَكْتَرَى دَارًا فَلَهُ أَنْ يَسْكُنَهَا، أَوْ يُسْكِنَهَا أَوْ يُؤَجِّرَهَا مِنْ مُؤَجِّرِهَا، أَوْ أَجْنَبِيٍّ مِثْلِ الْآجِرِ، أَوْ أَقَلِّ، أَوْ أَكْثَرَ ... لِأَنَّهُ قَدْ مَلَكَ الْمَنْفَعَةَ بِالْعَقْدِ فَلَهُ أَنْ يُمْلِكَهَا لِمَنْ شَاءَ كَسَائِرِ أَمْلاكِهِ، وَلِهَذَا يَكُونُ لَهُ إِجَارَةُ مَا اسْتَأْجَرَهُ مِمَّنْ شَاءَ بِمَا شَاءَ" (٤)

قال الشيرازي رحمه الله : "وللمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة إذا قبضها لأن الإجارة كالبيع وبيع المبيع يجوز بعد القبض فكذاك إجارة المستأجر ، ويجوز من المؤجر وغيره كما يجوز بيع المبيع من البائع وغيره" (٥)

(١) ينظر : تصحيح الفروع ( ١٧٠/٧ ) ، الكافي في فقه الإمام أحمد ( ١٨٣/٢ ) .

(٢) ينظر : تحفة المحتاج في شرح المنهاج ( ٤٠٢ /٤ ) .

(٣) ينظر : المجموع شرح المذهب ( ٥٨/١٥ ) ، الكافي في فقه الإمام أحمد ( ١٨٣/٢ ) .

(٤) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل ( ٤١٧/٥ ) .

(٥) المذهب في فقه الإمام الشافعي للشيرازي ( ٢٥٨ /٢ ) .

## وجه قول الحنابلة في الوجه الثاني :

أنه لا يجوز تأجير العين المستأجرة للمؤجر نفسه قبل القبض قياساً على البيع لأن المنافع لم تدخل في ضمانه لعدم قبض العين المستأجرة ، حيث إن قبض العين يقوم مقام قبض المنافع ، فلم تجز إيجارها ، كبيع الطعام قبل قبضه . (١)

**القول الثاني :** لا يجوز تأجير العين المستأجرة للمؤجر نفسه مطلقاً قبل القبض

أو بعده وإليه ذهب الحنفية (٢) ، والحنابلة في رواية لهم (٣) .

**وجه القول الثاني :** إن إيجارها للمؤجر تناقض ، لأن المستأجر مطالب بالأجرة

للمؤجر فيصبح مديناً ودائناً من جهة واحدة وهذا تناقض (٤) .

**القول الرابع :** هو ما ذهب إليه أصحاب القول الأول ( جمهور الفقهاء ) من

القول بجواز إيجار العين المستأجرة من المؤجر نفسه مطلقاً ؛ لأنه إذا جاز

إيجارها للغير فإن إيجارها للمؤجر يجوز من باب أولى . (٥)

(١) ينظر : الكافي في فقه الإمام أحمد ( ١٨٣/٢ ) .

(٢) ينظر : حاشية ابن عابدين ( ٩١/٦ ) .

(٣) ينظر : تصحيح الفروع ( ١٧٠/٧ ) .

(٤) ينظر : الموسوعة الكويتية ( ٢٦٨/١ ) .

(٥) وهو ما يتوافق مع المعيار الشرعي التاسع : ( ٣/٣ ) " يجوز لمن استأجر عيناً أن يؤجرها لغير

المالك بمثل الأجرة أو بأقل أو بأكثر ، بأجرة حالة أو مؤجلة ( وهو ما يسمى التأجير من الباطن )

ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقة منه" .

(٤/٣) " يجوز للمستأجر إيجار العين لمالكها نفسه في مدة الإجارة الأولى بأقل من الأجرة الأولى

أو بمثلها أو بأكثر منها إذا كانت الأجرتان معجلتين ، ولا يجوز ذلك إذا كان يترتب عليها عقد عينة

بتغيير في الأجرة أو في الأجل ، مثل أن تقع الإجارة الأولى بمائة دينار حالة ، ثم يؤجرها

المستأجر إلى نفس المؤجر بمائة وعشرة مؤجلة ، أو أن تقع الإجارة الأولى بمائة وعشرة مؤجلة

ثم تقع الإجارة الثانية بمائة نقداً ، أو أن تكون الأجرة في الإجارتين واحدة ، غير أنها في الأولى

مؤجلة بشهر ، وفي الثانية بشهرين " . المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات

المالية الإسلامية ( ص ٢٤٣ ) .

### المسألة الثالثة : آلية تأجير الوحدة السياحية المستأجرة .

من حق المستفيد إذا كان لا يرغب في سكنى الوحدة السياحية أن يؤجرها للغير أو للمؤجر نفسه لكن يجب على المستفيد اتباع بعض الخطوات من أهمها :

١- اخطار الشركة قبل حلول المدة المنتفع بها للاستعلام السنوي بشهرين على الأقل.

٢- اخطار الشركة باسم المستأجر ومرافقيه ووظائفهم ومكان إقامتهم ودرجة القرابة فيما بينهم .

٣- تستحق الشركة في حالة التأجير (١٠% ) من قيمة المبلغ المعلوم كمصروفات للصيانة أو مبلغ ( ١٠% ) من قيمة الإيجار أيهما كان أكبر .

٤- يلتزم المستفيد بسداد المبلغ قبل تنفيذ الإيجار ، ومن حق الشركة أن تعترض على التأجير ويكون قرارها برفض التأجير ؛ وذلك للحفاظ على المستوى اللائق للمنتجع ، وفي حالة مضي أسبوع من تاريخ ابلاغها ولم تعترض فهذا يعني صدور الموافقة الضمنية على التأجير ، وفي حالة الرفض يكون من حق المستفيد اقتراح اسم مستأجر آخر .<sup>(١)</sup>

### المسألة الرابعة : الأثر المترتب على حق الانتفاع :

التمليك الزمني الذي يقوم على أساس الملكية الناقصة المتمثلة في ( حق

الانتفاع ) يرتب عدة أمور من أهمها :

٥- أن صاحب حق الانتفاع له سلطة القيام بالتصرفات القانونية مثل البيع

للمنفعة (التأجير من الباطن) أو ( الإعارة ) بجانب سلطة الاستعمال أو الاستغلال،

(١) ينظر : المادة (٨) من القرار الوزاري المصري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦م ، والمادة (٢٠)

من القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

ولكن ليس له سلطة القيام بالتصرفات المادية التي من شأنها إما إزالة الشيء من الوجود أو تغييره أو تحويله إلى شيء آخر مختلف . (١)

٦- إن حق الانتفاع حق عيني وبالتالي وجب لإنشائه شهر التصرف أو الحكم المثبت له، وجاز رهنه رهنا رسميا .

٧- أن حق الانتفاع مؤقت، فأنشأؤه يجب أن يقترن بتحديد أجل معين، فإذا حدد له أجل، فإنه ينتهي بحلول هذا الأجل، وإذا لم يحدد للانتفاع أجل، فإنه يعد مقرراً لحياة المنتفع، فينتهي بوفاته ولا ينتقل إلى ورثته ، وذلك خلافاً لحق الملكية الذي لا يقبل التاقيت. (٢)

### المسألة الخامسة : أشكال حق الانتفاع في وحدة إقامة سياحية :

يتضمن حق الانتفاع في وحدة إقامة سياحية عدة أشكال وهي كالتالي :

#### ١- إيجار الإجازة :

يقصد بذلك أن يقوم الشخص باستئجار وحدة ( محددة المواصفات وليست وحدة معينة ) وما يخصها من تسهيلات عامة في المنتجع لفترة زمنية محددة لمدى معين من السنين ، ويعتبر الشكل القانوني في هذه الحالة : إيجاراً مدفوعاً مقدماً ، ( والإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ) . (٣)

(١) ينظر : المادة ( ٣١ ) من قرار وزير السياحة المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

(٢) ينظر : المادة ( ١/٩٩٣ ) من القانون المدني المصري .

(٣) ينظر : المادة ( ٥٥٨ ) من القانون المدني المصري ، المادة ( ٨٠ ) من مدونة الحقوق العينية .

والقاعدة : ( أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إجباراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بتصريح من السلطة المختصة ) . (١)

ولذلك فإن الشركات التي لا تملك المشروعات ( كالشركات التي تتمتع بحق الامتياز ) لا يحق لها التعاقد مع المشتري بنظام التمليك الزمني على أساس إيجار الإجازة ، وإنما لها أن تختار صيغة أخرى مثل التصريح بالإجازة ، أو عضوية النادي .

## ٢- التصريح بالإجازة :

هذا الشكل يمنح مالك المشروع للمرخص له تصريحاً يعطيه الحق في أن يستعمل الوحدة المتعاقد عليها لمدة معينة سنوياً لعدد معين من السنين .

## ٣- عضوية النادي :

أن يشتري الشخص عضوية ناد يقوم على إقامة المشروع لعدد معين من السنوات، وتمكنه هذه العضوية من استخدام الوحدة المتعاقد عليها في إطار زمن معين خلال كل سنة من السنوات التي تعاقد على عضوية النادي فيها ، سواء كان النادي مالكاً أو مستأجراً أو متولياً إدارة المشروع المطروح طبقاً لنظام اقتسام الوقت .

فعضوية النادي تعطي المشتري عضوية في منظمة تشتري أو تستأجر جزءاً من منتج لاستخدام الأعضاء ، وللمشتريين الحق في استخدام الوحدة المملوكة للنادي لمدة محددة كل عام . (٢)

وبذلك يتبين أن حق المستفيد في الانتفاع بالوحدة السياحية ، حق أصيل في عقد التمليك الزمني ، يتيح له تحصيل المنفعة بنفسه بكل صور الانتفاع ، أو

(١) ينظر : المادة ( ٥٥٩ ) من القانون المدني المصري .

(٢) ينظر : عقد التمليك الزمني ، د / عبد الستار أبو غدة ص ( ١٦ ، ١٧ ) .

الإذن للغير بالانتفاع به وكافة المرافق التابعة له حسب المنصوص عليه بالعقد .

### الفرع الثالث

#### مبادلة المستفيد لحصته الزمنية بحصة أخرى في مكان آخر

قد يشعر المستفيد بالملل من ارتباطه بمكان واحد سنوياً لقضاء العطلة مما يضطره للبحث عن حل لهذه المشكلة عن طريق التبادل بين المنتجعات السياحية ، لذلك يلجأ بعض الناس للإقدام على التعامل بنظام عقد التمليك الزمني للاستفادة من هذه الميزة ؛ فهي تتيح للمستفيد التنقل بين المنتجعات عن طريق شركات عالمية متخصصة في هذا الشأن مثل :

شركة ( R. C.I ) ( Resort Condominium International )

وشركة ( II ) ( Interval International ) .<sup>(١)</sup>

يمكن تخريج مبادلة الحصة الزمنية في عقد التمليك الزمني على جواز المهياة بين المنافع ؛ حيث يرى الفقهاء رحمهم الله مشروعية المهياة استحساناً للحاجة إليها ، وأن محلها المنافع دون الأعيان<sup>(٢)</sup> .

(١) ينظر : عقد التمليك الزمني ، لعبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان ( ص ٢٧ ) .

(٢) ينظر : الأصل للشيباني ( ٢٢٤ ) ، البناية شرح الهداية ( ٤٦٣/١١ ) ، البحر الرائق

( ١٧٩/٨ ) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ( ٢٧٦/٥ ) ، أسهل المدارك ( ٤٥ /٣ ) ، التاج

والإكليل لمختصر خليل ( ٤٠٥/٧ ) ، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني

( ٢٤٢ /٢ ) ، المختصر الفقهي لابن عرفة ( ٤١٩/٧ ) ، شرح مختصر خليل للخرشي

( ١٨٤/٦ ) ، حاشية الصاوي على الشرح الصغير ، ( ٢٣٧ /٢ ) ، روضة الطالبين وعمدة

المفتين ( ٢١٧ /١١ ) ، مختصر الإنصاف ( ٧٨٠ /٢ ) ، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل

( ٤ /٤١٣ ) ، الكافي في فقه الإمام أحمد ( ٢٤٩ /٤ ) ، كشاف القناع عن متن الإقناع

( ٣٧٣/٦ ) .

قال الزيلعي رحمه الله : " وَهِيَ جَائِزَةٌ فِيمَا ذَكَرَهُ الشَّيْخُ اسْتِحْسَانًا وَالْقِيَاسُ أَنْ لَا تَجُوزَ؛ لِأَنَّهَا مُبَادَلَةٌ الْمَنْفَعَةِ بِجِنْسِهَا؛ لِأَنَّ كُلَّ وَاحِدٍ مِنَ الشَّرِيكَيْنِ يَنْتَفِعُ فِي نَوْبَتِهِ بِمِلْكِ شَرِيكِهِ عَوَضًا عَنْ انْتِفَاعِ شَرِيكِهِ بِمِلْكِهِ فِي نَوْبَتِهِ، وَلَكِنْ تَرَكَ ذَلِكَ بِالْكِتَابِ وَالسُّنَّةِ، وَإِجْمَاعِ الْأُمَّةِ " (١)

### الأدلة الدالة على مشروعية المبادلة تخريباً على مشروعية المهايأة :

**أولاً من الكتاب :** قال تعالى : {قَالَ هَذِهِ نَاقَةٌ لَهَا شِرْبٌ وَلَكُمْ شِرْبُ يَوْمٍ مَعْلُومٍ}. (٢)

وقال تعالى : {وَنَبِّئُهُمْ أَنَّ الْمَاءَ قِسْمَةٌ بَيْنَهُمْ كُلُّ شِرْبٍ مُحْتَضَرٌ} (٣)

### وجه الدلالة من الآيتين :

دلت الآيتان على أن لهم يوم يستقون فيه، وللناقة يوم تشرب فيه، أي تشرب الناقة ماء البئر يوماً وأنتم تشربون لبنها ثم تصدر عنكم اليوم الآخر وتشربون أنتم ماء البئر، وهذا هو معنى المهايأة (٤).

وهو نفس المعنى المقصود من التبادل في عقد التمليك الزمني ؛ فهو يتيح

للمستفيد التبادل مع الآخر في الوحدة التي يمتلكها مقابل انتفاع الآخر بوحده،

وهو ما يتوافق مع معنى المهايأة من أنها مفاعلة من التهايو وهو أن يتواضعوا

على أمر فيتراضوا به . (٥)

(١) ينظر : تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق ( ٢٧٦/٥ ) .

(٢) سورة الشعراء الآية (١٥٥) .

(٣) سورة القمر الآية (٢٨) .

(٤) ينظر : تفسير القرآن العظيم لابن كثير ( ٤٤٠/٣ ) ، تفسير الكريم الرحمن للسعدي (ص: ٥٩٦).

(٥) وقد نصت المادة (١١١٦) من مجلة الأحكام على أن ( القِسْمَةُ مِنْ جِهَةٍ إِفْرَازٍ وَمِنْ جِهَةٍ

مُبَادَلَةٍ) مما يدل على أن المبادلة نوع من المهايأة المشروعة . ينظر : درر الحكام في

شرح مجلة الأحكام (٣/ ١٠٠).

**ثانياً من السنة :** عن ابن مسعود قال: كانوا يوم بدر بين كل ثلاثة نفر بعير، وكان زميل النبي - صلى الله عليه وسلم - عليّ وأبو لبابة، قال: وكان إذا كانت عقبة النبي - صلى الله عليه وسلم - قالوا له: اركب حتى نمشي عنك، فيقول: "ما أنتما بأقوى مني، وما أنا بأغنى عن الأجر منكما".<sup>(١)</sup>

١- عَنْ عُقْبَةَ بْنِ عَامِرٍ قَالَ: كُنَّا نَتَنَابَوُ رَعِيَّةَ الْبَيْلِ فَجَاءَتْ نَوْبِي أَرْعَاهَا فَرَوَحْتُهَا بِالْعِشَاءِ فَأَدْرَكْتُ رَسُولَ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - فَأَنَّمَا يَخْطُبُ...<sup>(٢)</sup>

٢- عَنْ سَهْلِ بْنِ سَعْدٍ، أَنَّ امْرَأَةً عَرَضَتْ نَفْسَهَا عَلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، فَقَالَ لَهُ رَجُلٌ: يَا رَسُولَ اللَّهِ زَوِّجْنِيهَا، فَقَالَ: «مَا عِنْدَكَ؟» قَالَ: مَا عِنْدِي شَيْءٌ، قَالَ: «أَذْهَبُ فَالْتَمِسْ وَلَوْ خَاتَمًا مِنْ حَدِيدٍ»، فَذَهَبَ ثُمَّ رَجَعَ، فَقَالَ: لَا وَاللَّهِ مَا وَجَدْتُ شَيْئًا وَلَا خَاتَمًا مِنْ حَدِيدٍ، وَلَكِنْ هَذَا إِزَارِي وَلَهَا نِصْفُهُ - قَالَ سَهْلٌ: وَمَا لَهُ رِذَاءٌ - فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «وَمَا تَصْنَعُ بِإِزَارِكَ، إِنْ لَبِسْتَهُ لَمْ يَكُنْ عَلَيْهَا مِنْهُ شَيْءٌ، وَإِنْ لَبِسْتَهُ لَمْ يَكُنْ عَلَيْكَ مِنْهُ شَيْءٌ...»<sup>(٣)</sup>

**وجه الدلالة من الأحاديث :** دلت الأحاديث على أن قسمة ما لا ينقسم ولا يحتمل الاجتماع على منفعة في وقت واحد أنه يقسم بطريق المهايأة<sup>(٤)</sup> ، وإذا جازت المهايأة على عين واحدة تحصيلاً لمنافع كلا المتعاقدين ؛ فلأن تجوز

(١) سبق تخريجه ( ص ) .

(٢) سبق تخريجه ( ص ) .

(٣) سبق تخريجه ( ص ) .

(٤) ينظر : الموسوعة الفقهية الكويتية (٣٣/ ٢٥٠) .

المبادلة بين وحدتين من باب أولى رعاية لاختلاف حاجات الناس ، وتغيرها بتغير الأوقات واختلاف الظروف . (١)

**ثالثاً من الإجماع : وَعَلَى جَوَازِهَا - أي جواز المهياة - إجماعُ الأمةِ . (٢)**

**رابعاً من المعقول :**

١- أن المهياة قسمة المنافع ، يُصار إليها لتكميل استيفاء المنفعة لتعذر الاجتماع على عين واحدة في الانتفاع بها ؛ فكانت المهياة جمعاً للمنافع في زمان واحد كما أن القسمة جمع النصيب الشائع في مكان معين ، فجازت المهياة ضرورة كقسمة الأعيان . (٣)

٢- أنه لو لم تشرع قسمة المنافع ؛ لضاعت منافع كثيرة ، وتعطلت أعيان إنما خلقها الله - سبحانه وتعالى - لينتفع بها ، ولا يستقيم هذا في عقل أو شرع حكيم . (٤)

من خلال العرض السابق لحكم المهياة والأدلة الدالة على مشروعيتها يتبين جواز التبادل بين الوحدات السياحية تحصيلاً لمنافع المستفيدين في عقد التمليك الزمني بناء على الأمور المشتركة بين المهياة وعقد التمليك الزمني ومن أهمها :

(١) وقد نص مجمع الفقه الإسلامي في قراراته بشأن عقد التمليك الزمني على أنه : " لا مانع من التبادل للحصص في التمليك الزمني المشترك بين مالكي العين أو المنفعة على الشيوخ سواء تم التبادل مباشرة بين الملاك ، أو عن طريق الشركات المتخصصة بالتبادل " ، قرارات مجمع الفقه الإسلامي بشأن عقد التمليك الزمني ، الدورة الثامنة عشرة ، ( القرار رقم ( ١٨/٨/١٧٠ ) .

(٢) ينظر : موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي (٧/ ١٥٥) .

(٣) ينظر : تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ( ٥/ ٢٧٦ ) ، البناية شرح الهداية ( ١١/ ٤٦٢ ) .

(٤) ينظر : الموسوعة الفقهية الكويتية ( ٣٣/ ٢٥٠ ) .

(١) أن المهايأة محلها المنفعة بعين من الأعيان واحدة ، أو متعددة وهذا متحقق في التبادل في عقد التمك الزمني .

(٢) أن المهايأة يُحدد الانتفاع فيها بين الشريكين، أو الشركاء بزمان معين ومحدد كأسبوع ، أو شهر ، أو سنة حسبما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين ، وهذا هو الأساس في عقد التمك الزمني ، وبحسبه يكون الاستبدال بين الأطراف في هذا العقد .

(٣) أن التراضي اختياراً بين الأطراف شرط أساس سواء في المهايأة أو عقد التمك الزمني.

(٤) اختصاص كل واحد بالنفقة في المدة التي انتفع بها من العين ، كما هو واجب في المهايأة فهو أحد مسؤوليات كل طرف في عقد التمك الزمني . (١)

هذا بالإضافة إلى بعض القيود الأخرى التي تتضمنها وثيقة عقد التبادل في التمك الزمني التي من شأنها تحقيق العدالة بين كل الأطراف ، وتفادي وجود أسباب النزاع والخصومة ، وهذا مقصد شرعي يحرص عليه الفقه الإسلامي في جميع العقود .

**وقد دلت نصوص الفقهاء على هذا الحكم منها :**

قال بدر الدين العيني رحمه الله : " يجوز عندهم إجارة سكن دار بسكنى دار أخرى " . (٢)

(١) ينظر: عقد التمليك الزمني ، لعبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان ( ص ٣١ ) .

(٢) البناية شرح الهداية (١٠ / ٢٢٦) .

قال الشيباني رحمه الله : " ولو كانت المهايأة في دارين في مصرين كان جائزاً". (١)

قال القرافي رحمه الله : " تَجُوزُ سُكْنَى دَارٍ بِسُكْنَى دَارٍ أُخْرَى وَكُلُّ مَا جَازَ إِجَارَتُهُ جَازَ أَجْرُهُ وَقَالَهُ أَحْمَدُ وَ (ش) قِيَاسًا لِلْمَنَافِعِ عَلَى الْأَعْيَانِ ". (٢)

وقال النووي رحمه الله : تُقَسَّمُ الْمَنَافِعُ كَمَا تُقَسَّمُ الْأَعْيَانُ ، وَطَرِيقُ قِسْمَتِهَا الْمُهَيَّأَةُ مِثْلَ مِثْلِهَا أَوْ مُشَاهَرَةً أَوْ مُسَانَهَةً ". (٣)

قال السنكي رحمه الله : ( يَجُوزُ كَوْنُ الْأَجْرَةِ مُنْفَعَةً فَإِنْ أَجَّرَ دَارًا بِمُنْفَعَةٍ دَارَيْنِ أَوْ حُلِيِّ ذَهَبٍ بِذَهَبٍ جَازَ وَلَا يُشْتَرَطُ الْقَبْضُ فِي الْمَجْلِسِ ". (٤)

وقال الحجاوي رحمه الله : " وإن تراضيا على قسم المنافع: كدار منفعتها لهما: مثل دار وقف عليهما أو مستأجرة أو ملك لهما فاقترسهما مهايأة بزمان: بأن تجعل الدار في يد أحدهما شهرا أو عاما ونحوه وفي يد الآخر مثلها أو بمكان: كسكنى هذا في بيت والآخر في بيت ونحوه - جاز ؛ لأن المنافع كالأعيان فإن اتفقا على المهايأة وطلب أحدهما تطويل الدور الذي يأخذ فيه نصيبه وطلب الآخر تقصيره - اختص كل واحد بنفخته وكسبه في مدته ". (٥)

### المسألة الثالثة : آلية التبادل بين الوحدات السياحية :

عند الرغبة في إجراء عملية التبادل يقوم العضو بإيداع الفترة الزمنية الخاصة به في بنك الإجازات ( Space Bank ) لدى شركات التبادل ، نظير

(١) الأصل للشيباني ط قطر (٦١٧ / ١٠) .

(٢) الذخيرة لأبي العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي (٥ / ٣٩٠) ، الناشر: دار الغرب الإسلامي- بيروت الطبعة: الأولى، ١٩٩٤ م.

(٣) روضة الطالبين وعمدة المفتين (١١ / ٢١٧) .

(٤) أسنى المطالب في شرح روض الطالب للسنكي (٢ / ٤٠٥) ، ط: دار الكتاب الإسلامي .

(٥) الإفتناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل (٤ / ٤١٣) .

رسوم للعضوية ورسوم للتبادل ، بحيث يمكنه حجز الأسابيع غير المستعملة من بعض الأعضاء ، وترك فترته الزمنية للآخرين من راغبي التبادل ، حيث تتم عملية التبادل على مرحلتين :

- ١- مرحلة إيداع الأسابيع المستغنى عنها من قبل مالكها لدى بنك (R.C.I .
- ٢- مرحلة السحب من الأسابيع المودعة في الأماكن التي يرغب العضو في السفر إليها ( Exchange ) .<sup>(١)</sup>

ويتحكم في عملية التبادل عدة أمور من أهمها : تناسب مقدار الإجارة في الأصل مع المكان المرغوب في التحول إليه ، الموسم السنوي ، حجم الوحدة السكنية وعدد الغرف ، أولوية الحجز والإيداع ، الطلب على المنتج ، المستوى النوعي للمكان من حيث البناء والتجهيزات .<sup>(٢)</sup>

(١) وقد نصت المادة ( ٢١ ) من قرار وزير السياحة المصري رقم (١٥٠) لسنة (٢٠١٠) على أنه " يحق للمنتفع بعد إخطار الشركة قبل حلول المدة بشهر .... مبادلة المدة المحددة له مع منتفع آخر في ذات الوحدة أو في وحدات مماثلة في منشأة أخرى مستوفاة الشكل القانوني طبقاً لهذا القرار، سواء داخل الجمهورية أو خارجها بحسب الشروط والأوضاع المبينة في بالعقد شريطة أن يكون قد سدد مصروفات الصيانة السنوية في مواعيدها المتفق عليها بالعقد ، أو سدها وقبلتها الشركة ، وتلتزم الشركة بإنهاء كافة إجراءات التبادل مع إلزام العميل بسداد كافة الالتزامات المالية الخاصة برسوم واشتراكات العضوية بشركة التبادل ...." ، المادة ( ٢١ ) من قرار وزير السياحة المصري رقم (١٥٠) لسنة (٢٠١٠) .

(٢) ينظر: أثر نظام المشاركة الزمنية على إنعاش حركة السياحة في مصر د/ وصال محمد أبو علم ( ص ٥٣-٥٦ ) ط: السياحة والفنادق ١٩٩٣ م .

## الفرع الرابع

### حق المستفيد في انتقال حصته بالإرث أو الوصية

لا خلاف بين الفقهاء - رحمهم الله - في انتقال حق المستفيد إلى ورثته عند وفاته بالإرث والوصية إذا كان المستفيد مالكاً للوحدة السياحية ، لكنهم اختلفوا فيما لو كان المستفيد مستأجراً للوحدة السياحية في انفساخ عقد الاجارة إلى قولين : (١)

**القول الأول :** لا يفسخ العقد بموت أحد المتعاقدين ويورث عقد الكراء ، وهو مذهب جمهور الفقهاء المالكية (٢) ، والشافعية (٣) ،

(١) يرجع سبب الخلاف في هذه المسألة إلى أن المنافع تعتبر مالاً متقوماً بذاتها عند جمهور الفقهاء ، فتورث المنافع عند موت المالك كسائر الأموال ، أما عند الحنفية فالمنافع لا تتقوم عندهم إلا إذا جرى عليها عقد ، فإذا مات أحد العاقدين زال التقوم عنها بزوال العقد .

(٢) ينظر : بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٤ / ١٥) ، أسهل المدارك للكشناوي ( ٣٣١ / ٢ ) ، التفريع في فقه الإمام مالك بن أنس - رحمه الله - ( ١٣٩ / ٢ ) ، عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة لأبي محمد جلال الدين عبد الله بن نجم بن شاس بن نزار الجذامي السعدي المالكي ( ٩٤٠ / ٣ ) ، الناشر: دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٣ هـ - ٢٠٠٣ م .

(٣) ينظر : الحاوي الكبير للماوردي ( ٣٥٩ / ٥ ) ، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان ط: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م ، نهاية المطالب في دراية المذهب لإمام الحرمين الجويني ( ٨٩ / ٨ ) ، التهذيب في فقه الإمام الشافعي للبيغوي ( ٤٤٩ / ٤ ) ط: دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م ، فتح الرحمن بشرح زيد ابن رسلان للرملي ( ص ٦٨٣ ) ط: دار المنهاج ، ط: الأولى ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م .

والحنابلة<sup>(١)</sup> ، وإسحاق ، وأبو ثور<sup>(٢)</sup>.

### وجه القول الأول :

- ١- أنه عقد معاوضة ؛ فلم يفسخ بموت أحد المتعاقدين كالبيع .<sup>(٣)</sup>
  - ٢- أنه عقد قد استقر لزومه فلم يجز أن يلحقه ما يغير أصله .<sup>(٤)</sup>
- قال القاضي عبد الوهاب رحمه الله : " لا تبطل الإجارة لموت أحد المتعاقدين مع بقاء العين المستأجرة وإمكان استيفاء المنافع".<sup>(٥)</sup>
- قال الرمي رحمه الله : " لا تبطل الإجارة بموت عاقدتها أو أحدهما بل يقوم وارث من مات منهما مقام موروثه".<sup>(٦)</sup>
- قال البهوتي رحمه الله : " (وَلَا) تَبْطُلُ الْإِجَارَةُ (بِوَفِّ) عَيْنٍ مُؤَجَّرَةٍ (وَلَا) بِانْتِقَالِ الْمَلِكِ فِيهَا (بِارِثٍ أَوْ وَصِيَّةٍ أَوْ نِكَاحٍ أَوْ خُلْعٍ أَوْ طَلَاقٍ أَوْ صُلْحٍ وَنَحْوِهِ)".<sup>(٧)</sup>

(١) ينظر : شرح منتهى الإرادات (٢/ ٢٦٩) ، كشاف القناع عن متن الإقناع (٣/ ٥٦٧) ، كشف المخدرات والرياض المزهرات لشرح أخصر المختصرات لعبد الرحمن بن عبد الله ابن أحمد البعلبي الخلوتي الحنبلي (٢/ ٤٧٥) ، الناشر: دار البشائر الإسلامية - لبنان - بيروت الطبعة: الأولى، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢م ، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى للرحبياني (٣/ ٦٦٥) ، الناشر: المكتب الإسلامي ، الطبعة: الثانية، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م .

(٢) ينظر: بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٤/ ١٥) .

(٣) ينظر: بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٤/ ١٥) ، المغني لابن قدامة (٥/ ٣٤٧) .

(٤) ينظر: الحاوي الكبير (٥/ ٣٥٩) ، نهاية المطالب في دراية المذهب (٨/ ٨٩) .

(٥) المعونة على مذهب عالم المدينة للقاضي عبد الوهاب (ص: ١٠٩٦) .

(٦) غاية البيان شرح زيد ابن رسلان للرملي (ص: ٢٢٦) ، ط: دار المعرفة بيروت .

(٧) شرح منتهى الإرادات = دقائق أولي النهى لشرح المنتهى (٢/ ٢٦٩) .

**ونوقش :** بأن قياس الإجارة على البيع قياس مع الفارق.

قال السرخسي رحمه الله : " أَنَّ الْمَنْفَعَةَ عَرَضٌ يُقَوِّمُ بِالْعَيْنِ ، وَالْعَيْنُ جَوْهَرٌ يُقَوِّمُ بِهِ الْعَرَضُ ، وَلَمَّا يَخْفَى عَلَى أَحَدِ التَّفَاوُتِ بَيْنَهُمَا " . (١)

**القول الثاني :** ينفسخ العقد بموت أحد المتعاقدين وهو مذهب الحنفية (٢) ، والثوري والليث بن سعد . (٣)

قال الزيلعي رحمه الله : " وَتَنْفَسِخُ بِمَوْتِ أَحَدِ الْمُتَعَاقِدِينَ إِنْ عَقَدَهَا لِنَفْسِهِ " . (٤)

قال الغنيمي رحمه الله : " وَإِذَا مَاتَ أَحَدُ الْمُتَعَاقِدِينَ وَقَدْ عَقَدَ الْإِجَارَةَ لِنَفْسِهِ انْفَسَخَتِ الْإِجَارَةُ ، وَإِنْ عَقَدَهَا لِغَيْرِهِ لَمْ تَنْفَسَخْ " . (٥)

### **دليل القول الثاني :**

١- أنه لو عقدها لنفسه انفسخت الإجارة بموت أحد المتعاقدين ؛ لأنه لو بقي العقد بعد موت أحد المتعاقدين ؛ تصير المنفعة المملوكة به أو الأجرة لغير العاقد

(١) المبسوط للسرخسي (١١ / ٨٠) ، ط: دار المعرفة بيروت ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م .

(٢) ينظر: مختصر القدوري في الفقه الحنفي لأحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان أبو الحسين القدوري ( ص ١٠٥ ) ، الناشر: دار الكتب العلمية ، الطبعة: الأولى، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م ، الاختيار لتعليل المختار ( ٢ / ٦١ ) ، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ( ٥ / ١٤٤ ) ، اللباب في شرح الكتاب لعبد الغني بن طالب بن حمادة بن إبراهيم الغنيمي دمشقي الميداني الحنفي ( ٢ / ١٠٥ ) ، الناشر: المكتبة العلمية ، البناية شرح الهداية ( ١٠ / ٣٤٥ ) .

(٣) ينظر: بداية المجتهد ونهاية المقتصد ( ٤ / ١٥ ) .

(٤) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ( ٥ / ١٤٤ ) .

(٥) اللباب في شرح الكتاب ( ٢ / ١٠٥ ) .

مستحقة بالعقد ، لأنه ينتقل بالموت إلى الوارث ، وذلك باطل ، أما لو عقدها لغيره لم تنفسخ الإجارة ؛ لأنه يصبح كالوكيل والوصي والمتولي في الوقف . (١)

٢- أن المنافع تحصل شيئاً فشيئاً ، فإذا مات المؤجر فالمنافع التي تستحق بالعقد هي التي تحدث على ملكه ، وقد فات بموته ؛ فتبطل الإجارة لفوات المعقود عليه ؛ لأن رقبة العين تنتقل إلى الوارث ، والمنفعة تحدث على ملكه فلم يكن هو عاقداً ولا راضياً به . (٢)

### ونوقش :

٣- بأن انتقال الملك للورثة انتقال بطريق صحيح شرعاً و عرفاً ؛ فلا يمكن أن يؤدي إلى بطلان العقد الصحيح المستقر وإنما يحل الوارث محل المورث .

٤- أن العبرة بإمكانية استيفاء المنفعة ، وهي ممكنة لبقائها وعدم وجود ما يمنع من استيفائها ؛ فيبقى العقد حتى انتهاء مدته . (٣)

### القول الراجح :

هو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء القائلين بصحة عقد الإجارة وعدم انفساخه بسبب موت أحد المتعاقدين ؛ لأنه يؤدي إلى استقرار الأمور المالية ، والثقة التامة فيما يبرم من عقود ، أما التفصيل الذي ذهب إليه الحنفية فإنه قل أن يلتفت إليه العاقد ، فهو حين يبرم عقد الإجارة يبرمه لنفسه ، ومثله ( عقد التمليك الرمزي ) فهو كغيره من العقود ينتقل تلقائياً إلى الورثة ، وانتقال الملك بالإرث

(١) ينظر: العناية شرح الهداية لمحمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين أبو عبد الله ابن الشيخ شمس الدين ابن الشيخ جمال الدين الرومي البابرني (المتوفى: ٧٨٦هـ-) ، (٩ / ١٤٥) ، الناشر: دار الفكر .

(٢) ينظر: تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق (٥ / ١٤٤) .

(٣) ينظر : غاية البيان (ص: ٢٢٦) ، المعونة على مذهب عالم المدينة (ص: ١٠٩٦).

إلى الورثة هو نقل لأصل الرقبة المكتراة إلى ملك الورثة مباشرة بطريقة شرعية ، وهو انتقال معترف به شرعاً و عرفاً ، والقول ببطلان عقد سابق بسبب الموت ، برغم انتقاله بطريق مشروع إلى الورثة ، أو إلى جهة أخرى يؤدي إلى زعزعة حركة السوق المالية ، وعدم الوثوق حتى بالعقود الصحيحة ، خاصة وأن مقصود العقد هو المنفعة والمنفعة باقية يمكن استيفاؤها ، فلا يوجد ما يمنع استمرار العقد إلى نهاية المدة . (١)

وقد أجاز المشرع المصري توريث حق الانتفاع في عقد التمليك الزمني وانتقال المنفعة إلى ورثة المنتفع ، وذلك بحدود الخلف العام ؛ فيقتصر على أسرة المتوفى وهم زوجته وأولاده حصراً بناء على العقد المبرم وبنفس الشروط ودون زيادة أي مصاريف على العقد حيث نصت المادة (١١) من قرار وزير السياحة المصري رقم ( ٩٦ ) لسنة ١٩٩٦ م " مع مراعاة أحكام القانون المدني ، لا ينتهي عقد الانتفاع بوفاة المنتفع ويورث لخلفه العام .. " (٢)

وهو ما يتوافق مع نص المادة ( ٢٣ ) من قرار وزير السياحة المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م حيث نصت المادة على أنه " لا ينتهي عقد الانتفاع محدد المدة أو الملكية على الشيوخ بوفاة المنتفع ويمتد حقه إلى خلفه العام مع عدم قابلية الوحدة للانقسام أو البيع بالمزاد العلني... " (٣)

وكذلك المادة ( ٣١ ) من نفس القرار " ... يمتد هذا الحق للخلف العام دون شروط وإلى الخلف الخاص " (٤) .

(١) ينظر : عقد التمليك الزمني د/ عبد الوهاب أبو سليمان ( ص ٣٦ ) .

(٢) المادة (١١) من قرار وزير السياحة المصري رقم (٩٦) لسنة ١٩٩٦ م .

(٣) المادة (٢٣) من القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

(٤) المادة (٣١) من القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

## الفرع الخامس

### وقف<sup>(١)</sup> المستفيد حصته في عقد التمليك الزمني

إذا ما أراد المستفيد أن يوقف حصته في عقد التمليك الزمني ، فهل يصح تصرفه ؟

لا يخلو حال المستفيد من أمرين ، إما أن يكون مالكا للوحدة السياحية ، وإما أن يكون مستأجراً لها وبيان ذلك كالتالي :

**المسألة الأولى :** إذا كان المستفيد (مالكاً) للوحدة السياحية :

لا خلاف بين الفقهاء<sup>(٢)</sup> - رحمهم الله تعالى - في جواز الوقف إذا كانت الرقبة مملوكة للواقف ؛ لأن معنى الوقف متحقق فيها واستدلوا على جواز ذلك :

(١) الوقف لغة : الحبس يقال وقفت الدار على المساكين وفقاً . ينظر : القاموس المحيط للفيروز آبادي (ص: ٨٦٠) ط: مؤسسة الرسالة ط: الثامنة ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م ، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية لأبي نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي (٤/١٤٤٠) ، الناشر: دار العلم للملايين - بيروت الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م .  
الوقف اصطلاحاً: عند الحنفية : حبس العين على ملك الواقف والتصدق بالمنفعة .  
عند المالكية : إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازماً بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديراً .  
عند الشافعية: حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح .

عند الحنابلة : تحبب الأصل وتسبيل المنفعة . ينظر : البناية شرح الهداية ( ٤٣٣/٧ ) ، المختصر الفقهي لابن عرفة (٤٢٩/٨) ، أسنى المطالب في شرح روض الطالب (٤٥٧/٢) ، الإتناف في معرفة الراجح من الخلاف لعلاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرادوي (٣٦١ / ١٦) ط: هجر للطباعة: الأولى ١٤١٥هـ - ١٩٩٥ م .

(٢) ينظر: البناية شرح الهداية ( ٤٣٣/٧ ) ، الاختيار لتعليل المختار (٤٠/٣) ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق (٥ / ٢٠٣) ، أسهل المدارك للكشناوي ( ٣ / ١٠٠) ، شرح

بما روي عَنْ نَافِعٍ، عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قَالَ: أَصَابَ عُمَرُ بِخَبِيرٍ أَرْضًا، فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، فَقَالَ: أَصَبْتُ أَرْضًا لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ أَنْفَسَ مِنْهُ، فَكَيْفَ تَأْمُرُنِي بِهِ؟ قَالَ: «إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا»، فَتَصَدَّقَ عُمَرُ أَنَّهُ لَا يَبَاعُ أَصْلُهَا وَلَا يُوهَبُ وَلَا يُورَثُ فِي الْفُقَرَاءِ، وَالْقُرْبَى وَالرَّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَالضَّيْفِ وَابْنِ السَّبِيلِ، لَا جُنَاحَ عَلَيَّ مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ، أَوْ يُطْعِمَ صَدِيقًا غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ فِيهِ . (١)

### وجه الدلالة من الحديث :

الحديث دليل على صحة الوقف والحبس على جهات القربات ، وعليه أكابر السلف والصالحين من إخراج أنفس الأموال عندهم لله تعالى . (٢)

ولما كان المستفيد مالكا للعين والمنفعة صح الوقف لتحقيق شرطه ، ولما كان الوقف يقتضي منع الواقف من التصرف في العين بالبيع والهبة والإرث ، ترتب على ذلك خروج العين الموقوفة من ملك المستفيد (٣) ؛ لأنه لم يعد لبقائها على

=مختصر خليل للخرشي (٧/ ٧٨) ، التاج والإكليل لمختصر خليل (٦٢٦/٧) ، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع للخطيب الشربيني (٢/ ٣٦٠) ، ط: دار الفكر بيروت ، أسنى المطالب شرح روض الطالب للسنيكي (٢/ ٤٥٧) ، البيان في مذهب الإمام الشافعي للعمرائي (٨/ ٦٠) ط: دار المنهاج جدة ط: الأولى ٥١٤٢١-٢٠٠٠م ، الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي (٥/ ١٥) ، الاتصاف (١٦/ ٣٦١) ، الروض المربع (٤٥٤).

(١) صحيح البخاري (٤/ ٢٧٧٢) كتاب الشروط باب الوقف كيف يكتب ، صحيح مسلم (٣/ ١٢٥٥/١٦٣٢) كتاب الوصية باب الوقف .

(٢) إحكام الأحكام شرح عمدة الأحكام لابن دقيق العيد (٢/ ١٥١) ط: مطبعة السنة المحمدية.

(٣) اختلف الفقهاء في خروج الموقوف من ملك الواقف على ثلاثة أقوال :

القول الأول : أن الموقوف لا يخرج من ملك الواقف ، ويملك التصرف فيه بكل انواع التصرفات وهو عقد غير لازم يجوز له الرجوع عنه في أي وقت ، وهو قول أبي حنيفة .

ملكه معنى . (١)

**المسألة الثانية :** إذا كان المستفيد ( مستأجراً ) للوحدة السياحية :

اختلف الفقهاء في حكم وقف المستفيد ( المستأجر ) لحصته على قولين :

القول الأول : لا يجوز وقف العين المستأجرة ، وإليه ذهب جمهور الفقهاء

الحنفية (٢) ، والشافعية ، (٣) والحنابلة (٤) .

=القول الثاني : أن الموقوف لا يخرج من ملك الواقف ولا يملك التصرف فيه سواء

بعوض أو بدون عوض والعقد لازم لا يجوز له الرجوع فيه ، وهو قول المالكية .

القول الثالث : أن الموقوف يخرج من ملك الواقف فلا يملك التصرف فيه ، ولا يدخل في

ملك الموقوف عليه وإنما يكون الملك فيه لله - تعالى - ، وهو قول أبي يوسف ومحمد

والإمام الشافعي والإمام أحمد وهو القول الراجح ، ينظر : الاختيار لتعليل المختار

( ٤١/٣ ) ، الأصل للشيباني ( ٦٧/١٢ ) ، أسهل المدارك ( ١٠٣/٣ ) ، إعانة الطالبين

( ١٨٨/٣ ) ، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع للخطيب الشربيني ( ٣٦٣/٢ ) ، البيان

( ٥٨/٨ ) ، الإتصاف ( ٣٦٨/١٦ ) .

(١) وهو ما يتوافق مع نص المادة (الأولى) من قانون العدل والإتصاف أن الوقف هو :

" حبس العين عن تملكها لأحد من العباد ، والتصدق بالمنفعة على الفقراء ولو في الجملة

أو على وجه من وجوه البر " ، المادة (الأولى) من قانون العدل والإتصاف للقضاء على

مشكلات الأوقاف للمرحوم / محمد قدرى باشا ، ( ص ٣ ) ط: المطبعة الكبرى الأميرية

ببولاق مصر المحمية ط: الطبعة الثانية ٥١٣١٣ - ١٨٩٥ م .

(٢) ينظر: الأصل للشيباني ( ٧٣/١٢ ) ، البنائة ( ٤٣٣/٧ ) ، الاختيار لتعليل المختار ( ٤٠/٣ ) .

(٣) ينظر: إعانة الطالبين في حل ألفاظ فتح المعين للبكري ( ١٨٨/٣ ) ، الغرر البهية في شرح

البهجة الوردية للسنيكي ( ٣٦٦/٣ ) ط: المطبعة الميمنية .

(٤) ينظر: الإتصاف ( ٣٦١/١٦ ) ، الروض المربع شرح زاد المستنقع للبهوتي (٤٥٤) .

وجه قول الجمهور : أن الوقف معناه حبس العين على ملك الواقف والتصدق بالمنفعة ، ولما كانت المنفعة تابعة للعين والعين غير مملوكة للواقف ، فلم يصح وقف المنفعة وحدها دون الأصل ، باعتبارها تبع للأصل في الحكم . (١)

قال ابن نجيم رحمه الله : " مِنْ شَرَأْنِيهِ الْمَلِكُ وَقَتَ الْوَقْفِ " (٢)

قال ابن حجر رحمه الله : " فَلَا يَصِحُّ وَقْفُ الْمُنْفَعَةِ " (٣)

القول الثاني : جواز وقف العين المستأجرة وهو قول المالكية . (٤)

وجه قول المالكية : أنه يشترط في الموقوف ملك عينه أو منفعه ، لأن المقصود هو حصول النفع في وجوه البر وذلك يتأتى بملك العين تارة وبملك المنفعة المستأجرة تارة أخرى (٥)

- (١) ينظر : الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي (٥ / ١٥) ، البيان في مذهب الإمام الشافعي للعمري ( ٨ / ٦٠ ) ، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع للخطيب الشربيني ( ٢ / ٣٦٠ ) .
- (٢) البحر الرائق شرح كنز الدقائق (٥ / ٢٠٣) .
- (٣) تحفة المحتاج في شرح المنهاج لابن حجر الهيتمي (٦ / ٢٣٧) ط: ١٣٥٧-١٩٨٣ م .
- (٤) ينظر: الثمر الداني شرح رسالة ابن أبي زيد القيرواني لصالح بن عبد السميع الآبي الأزهري (ص: ٥٥٦) ط: مكتبة الثقافة ، الذخيرة للقرافي (٦ / ٣٣٩) ، التوضيح في شرح المختصر الفرعي لابن الحاجب لخليل بن إسحاق بن موسى، ضياء الدين الجندي المالكي المصري ( ٢٧٩/٧ ) الناشر: مركز نجيبويه ط: الأولى، ١٤٢٩هـ — ٢٠٠٨ م ، الذخيرة للقرافي (٦ / ٣٣٩)، بلغة السالك لأقرب المسالك (٤ / ٩٨) .
- (٥) ينظر : الشرح الكبير للشيخ الدردير (٤ / ٧٦) ، حاشية الصاوي على الشرح الصغير (٤ / ٩٨) .

وهذا القول يوافق مذهب المالكية ؛ لأنهم لا يشترطون التأبيد في الوقف ، فيجوز عندهم التبرع بالمنفعة العين مع بقاء الرقبة على ملك الواقف ، وكذلك التبرع بالمنفعة المملوكة بالأجرة خلال مدة الإجارة .

قال الشيخ الدردير رحمه الله : " شَمَلُ مِلْكِ الدَّاتِ وَمِلْكِ الْمُنْفَعَةِ فِذَا قَالَ (وَإِنْ) كَانَ الْمَلِكُ الْمُدْلُولُ عَلَيْهِ بِمَمْلُوكٍ (بِأَجْرَةٍ) كَدَارٍ اسْتَأْجَرَهَا مَدَّةً مَعْلُومَةً فَلَهُ وَقْفٌ مَنْفَعَتِهَا فِي تِلْكَ الْمُدَّةِ وَيَنْقُضِي الْوَقْفُ بِانْقِضَائِهَا؛ لِأَنَّهُ لَا يُشْتَرَطُ فِيهِ التَّأْبِيدُ " . (١)

**القول الراجح :**

بعد عرض اقوال الفقهاء ووجه قول كل منهم يتبين لي - والله أعلم - أن المستفيد إذا كان مالكا للمنفعة فقط دون العين فلا يحق له وقف نصيبه في الوحدة السياحية ؛ لأن الوقف يقتضي خروج ملك العين الموقوفة عن ملك الواقف . (٢)

قال ابن مودود الموصلي رحمه الله : " وَعِنْدَهُمَا (أَي الصَّاحِبِينَ) هُوَ إِزَالَةُ الْعَيْنِ عَنِ مِلْكِهِ إِلَى اللَّهِ - تَعَالَى - وَجَعَلُهُ مَحْبُوسًا عَلَى حُكْمِ مَلِكِ اللَّهِ

(١) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٤ / ٧٦) .

(٢) لم يتعرض المشرع المصري لحق المستفيد - في عقد التمليك الزمني - في وقف حصته بشكل صريح لكن نصت المادة (٢٢) من قرار وزير السياحة المصري في قراره رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م على أنه : " يحق للعميل ومن بعده خلفه العام أو الخاص التنازل والتصرف في الحصة المباعة وفق نوعية الحق المشتري به ( انتفاع - بيع مدى الحياة - تجزئة الملكية ) ويتم ذلك من خلال الشركة المالكة أو شركة الإدارة ... " ، مما يعني أن تصرف المستفيد بوقف حصته موقوف على موافقة الشركة المالكة أو شركة الإدارة ، حفاظاً على المستوى السياحي اللائق للمنتج أو القرية أو المنشأة . ينظر : المادة (٢٢) من قرار وزير السياحة المصري في قراره رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م ، والمادة (٢٠) من نفس القرار .

- تَعَالَى - عَلَى وَجْهِ يَصِلُ نَفْعُهُ إِلَى عِبَادِهِ، فَوَجَبَ أَنْ يَخْرُجَ عَنْ مِلْكِهِ وَيَخْلُصَ لِلَّهِ - تَعَالَى - وَيَصِيرَ مُحَرَّرًا عَنِ التَّمْلِيكِ لِيَسْتَدِيمَ نَفْعَهُ وَيَسْتَمِرَّ وَقْفَهُ لِلْعِبَادِ. " (١)

وفي عقد الإجارة تبقى ملكية العين على ملك المؤجر ( الشركة المالكة ) فلا يجوز إفراد المنفعة بحكم خاص بها دون الأصل باعتبارها تبعاً للأصل والتابع لا ينفرد بالحكم . (٢)

## الفرع السادس

### حق المستفيد في التنازل عن حصته

من حقوق المستفيد في نظام التمليك الزمني حقه في التنازل عن حصته عن طرق الإهداء بشرط إخطار الشركة قبل حلول المدة المنتفع بها بشهرين على الأقل ، متضمناً اسم المهدي إليه ومرافقيه ووظائفهم، ومحال إقامتهم ، ودرجة قرابتهم للمنتفع ، وتستحق الشركة في هذه الحال ( ١٠ % ) من قيمة المبلغ المعلوم كمصروفات صيانة ، ويلتزم العميل بسداد المبلغ قبل تنفيذ الإهداء ويستثنى من ذلك السداد حالة الإهداء للأقارب من الدرجة الأولى أو الزوج والزوجة ، ويحق للشركة رفض الإهداء لغير الأقارب حتى الدرجة الرابعة حفاظاً على المستوى اللائق للمنتفع وذلك خلال أسبوع من تاريخ إبلاغها ، ومضي أسبوع دون اعتراض يعني الموافقة على الإهداء . (٣)

(١) الاختيار لتعليل المختار (٣ / ٤١) .

(٢) ينظر : الأشباه والنظائر لابن نجيم ( ص ١٠٢ ) ط: دار الكتب العلمية بيروت لبنان

ط: الأولى ٥١٤١٩ - ١٩٩٩ م .

(٣) ينظر : المادة (٢٢) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

ولا خلاف بين الفقهاء - رحمهم الله - <sup>(١)</sup> في أحقية مالك العقار في التصرف فيما يملكه عن طريق الهبة <sup>(٢)</sup> ، أو العارية <sup>(٣)</sup> ، فيستفيد الموهوب له التصرف في الشيء كما يستفيده بعقد المعاوضة ، فمن ملك عيناً ملكاً صحيحاً جاز له أن يملكها غيره من غير أن يتوقف التمليك على عوض يأخذه صاحب العين من الموهوب له ، أو أن يملكه منفعتها من غير عوض ، وكذلك من ملك

(١) ينظر : البناية ( ١٥٩/١٠ ) ، أسهل المدارك ( ٨٧/٣ ) ، الشرح الكبير ( ٩٧/٤ ) ، إعانة الطالبين ( ١٦٨/٣ ) ، الإتناف ( ٦٦/١٥ ) .

(٢) الهبة لغة : من أوهب له الشيء أدام له ، ووهبه له أعطاه إياه بلا عوض . ينظر : الصحاح ( ٢٣٥/١ ) ، المعجم الوسيط ( ١٠٥٩/٢ ) مادة وهب .  
الهبة شرعاً : عند الحنفية : تمليك لمال بلا عوض .

عند المالكية : تمليك من له التبرع ذاتاً تنقل شرعاً بلا عوض .  
عند الشافعية : تمليك تطوع في حياة لا لإكرام ولا ثواب أو احتياج .

عند الحنابلة : تمليك في حياته بغير عوض . ينظر : البناية ( ١٥٩/١٠ ) ، أسهل المدارك ( ٨٧/٣ ) ، الشرح الكبير ( ٩٧/٤ ) ، إعانة الطالبين ( ١٦٨/٣ ) ، الإتناف ( ٥/١٧ ) .

(٣) العارية لغة : منسوبة إلى العار ؛ لأن طلبها عار وعيب ، وأعاره الشيء : أعطاه إياه عارية ، والأعور : الذي عور فلم تقض حاجته ولم يصب ما طلب . ينظر : الصحاح ( ٧٦١/٢ ) ، المعجم الوسيط ( ٦٣٦/٢ )

العارية شرعاً : عند الحنفية : هبة المنافع ولا تكون إلا فيما ينتفع به مع بقاء عينه .  
عند المالكية : تمليك منفعة عين مباحة بلا عوض .

عند الشافعية : اباحة الانتفاع بما يحل الانتفاع به مع بقاء عينه .  
عند الحنابلة : العين المأخوذة من مالك أو مالك منفعتها أو مأذونها للانتفاع بها مطلقاً أو

زماً معيناً بلا عوض من الآخذ لها . ينظر : الاختيار لتعليل المختار ( ٥٥/٣ ) ، أسهل المدارك ( ٣٠/٣ ) ، الشرح الكبير ( ٩٧/٤ ) ، أسنى المطالب ( ٣٢٤/٢ ) ، الأسئلة والأجوبة ( ٣٨٤/٥ ) ، الإفتاح في فقه الإمام أحمد ( ٣٣١/٢ ) .

منفعة شيء ملك استيفاء المنفعة بنفسه أو أن يملكها لغيره عن طريق العارية فيقع التمليك على المنفعة وليس على العين ، فيملك الانتفاع<sup>(١)</sup> بالعين دون التصرف فيها ، لكن ليس له سلطة القيام بالتصرفات المادية التي من شأنها إزالة الشيء من الوجود أو تغييره أو تحويله إلى شيء آخر مختلف ، وإذا لم يحدد للانتفاع أجل ، فإنه يعد مقررًا لحياة المنتفع ، فينتهي بوفاته ولا ينتقل إلى ورثته<sup>(٢)</sup> ، خلافاً لحق الملكية الذي لا يقبل التاقيت .<sup>(٣)</sup>

## المطلب الخامس

### حق المستفيد في إلغاء العقد أو التراجع عنه

يتيح عقد التمليك الزمني للمستفيد الخيار في إلغاء العقد أو التراجع عنه للتفكير في مدى جدوى العقد بالنسبة له ، ومدى تحقيقه لمصالحه ، واستشارة من يثق فيه من أهل الخبرة في هذا المجال ، ليصل إلى القرار المناسب سواء بالمضي في العقد أو طلب إلغائه والتراجع عنه ، لضمان توقيع المستفيد على العقد بإرادة حرة دون ضغط من مندوب التسويق أو الشركة البائعة ، وتختلف مدة الخيار باختلاف القوانين المنظمة لعقد التمليك الزمني في كل دولة ، وغالباً ما تتراوح بين ثلاثة أيام إلى أسبوعين ، وقد تصل إلى شهر ، ولا بد من النص في العقد على أنه يحق للمستفيد في هذه الفترة الرجوع عن العقد بإرادته المنفردة

(١) حق الانتفاع : حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله وتنقضي

مدته لزوماً بموت المنتفع . المادة (٧٩) من مدونة الحقوق العينية .

(٢) ينظر : المادة (١/٩٩٣) القانون المدني المصري ، الموسوعة الوافية في شرح القانون

المدني بمذاهب الفقه وأحكام القضاء الحديثة للمستشار / أنور العمروسي ( ٨٢/٨ )

ط: الخامسة ٢٠١٢/٢١٣ م .

(٣) ينظر : عقد التمليك الزمني ، د/ عبد الستار أبو غدة ، ص (١٦) .

دون ترتيب أية مسؤولية قانونية عليه فله أن يستعيد الثمن دون أن تترتب عليه أية مصاريف سوى المصروفات الإدارية التي تكبدتها الشركة وسددها للوزارة والغرفة ، وفي حال سدد المستفيد الدفعة الأولى من قيمة العقد يخضم ما قيمته (١٠%) من الدفعة الأولى التي سدها كمقدم تعاقد ويسترد الباقي دون تحمل الشرط الجزائي ، كما يتحتم على الشركة المالكة تزويد المستفيد وقت انعقاد العقد بنموذج خاص للإلغاء والتراجع عن العقد مع تحديد المدة ، ويحظر على الشركة المالكة اخفاء أو تجاهل لفت نظر المستفيد لحق الإلغاء خلال المدة المحددة . (١)

تجدر الإشارة إلى أنه لا يحق للمستفيد التنازل عن هذا الحق حتى ولو صرح بذلك كتابة أو وجد بند بالعقد ينص على ذلك ، فيظل حقه بإلغاء العقد قائماً . (٢)

في حال اختار المستفيد التراجع عن العقد ورغب في إغائه ؛ فإنه يجب عليه إخطار البائع وإعلامه برغبته في إلغاء العقد بأي وسيلة اتصال سواء بالفاكس أو الإيميل أو أي وسيلة أخرى ، ويجب أن يتضمن العقد النص على طريقة وآلية الإخطار فيما بين الطرفين ، ويتعين الالتزام بها ، وبمجرد استلام الإشعار وخلال فترة قصيرة يلتزم البائع بإعادة جميع المبالغ التي استلمها من المستفيد ، إلا إذا كان المستفيد قد استخدم الوحدة السياحية وانتفع بها ، فيترتب على ذلك دفع بعض المبالغ التي تتناسب مع خدمة الانتفاع ، فيلزم المستفيد بدفع أجر المثل . (٣)

(١) ينظر: المادة (٣١) من القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

(٢) ينظر: الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت إعداد / ربا محمد بلوط (ص: ١١٣) ،

رسالة ماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص جامعة الشرق الأوسط ٢٠١٥ م ، المادة

(١٦) من القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

(٣) ينظر: المادة (٣١) من القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

يحق للمستفيد مقاضاة الشركة المالكة في حال امتنعت عن رد ما دفعه

المستفيد . (١)

ولا شك أن شرط الخيار للمستفيد للتروي في مدى مناسبة العقد من عدم مناسبة يتوافق مع مشروعية خيار الشرط (٢) عند جمهور الفقهاء ، وتوضيح ذلك لابد من بيان خلاف الفقهاء في مشروعية خيار الشرط وبيان المدة المعتد بها في خيار الشرط على الوجه التالي :

## الفرع الأول

### مشروعية خيار الشرط

اختلف الفقهاء في مشروعية خيار الشرط على قولين :

**القول الأول :** مشروعية خيار الشرط ويكون لمن شرطه الحق في إمضاء

البيع أو فسخه في المدة المشروطة ، وهو مذهب جمهور الفقهاء الحنفية ، (٣)

(١) ينظر : المادة (٣٤) من القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

(٢) الخيار لغة : من الخير ، ضد الشر ، والخيار الاسم من الاختيار ، يقال خيرته بين شيئين

أي فوضت إليه الخيار ، ينظر : الصحاح تاج اللغة و صحاح العربية ( ٦٥٠/٢ : ٦٥٢ ) .

خيار الشرط اصطلاحاً : وهو أن يشترط المتبايعان أو أحدهما الخيار إلى مدة معلومة ، أو

هو: ما يثبت لاحد المتعاقدين من الاختيار بين الامضاء والفسخ ، ينظر : رد المحتار على

الدر المختار ( ٥٦٧/٤ ) .

(٣) ينظر: الأصل المعروف بالمبسوط للشيباني ( ٢٨٠/٥ ) ، الجوهر النيرة على مختصر

القدوري للزبيدي ( ١٩٠/١ ) ط: المطبعة الخيرية ، ط: الأولى ١٣٢٢هـ ، الميسوط

للسرخسي ( ٣٣/٢١ ) ، الاختيار لتعليق المختار للموصلي ( ١٢/٢ ) ، البحر الرائق شرح

كنز الدقائق لابن نجيم ( ٣ / ٦ ) .

والمالكية (١) والشافعية (٢) والحنابلة (٣) .

**واستدلوا على مشروعية خيار الشرط بأدلة منها :**

**أولاً : من الكتاب :**

عموم الأدلة الدالة على وجوب الوفاء بالعهود والعقود والشروط ،منها قوله تعالى : { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ... } (٤)

وجه الدلالة من الآية الكريمة : أمر الله بالوفاء بكل عقد ، والعقد: كل اتفاق يتم بين اثنين فأكثر؛ مكتوباً كان أو غير مكتوب وعدم الغش، وحسن المعاملة والوعد - أيأ كان - عقد ، والوفاء به إنجازه ويقاس على ذلك سائر الاتفاقات التي تحمل بين طياتها حقوقاً ، ومنها خيار الشرط على وجه العموم ، والخيار المشروط في عقد التمليك الزمني على وجه الخصوص ، فهو حق للمستفيد يعينه على اتخاذ القرار واتمام العقد فكان الوفاء به مشروعاً . (٥)

(١) ينظر: أسهل المدارك شرح ارشاد السالك للكشناوي ( ٢٨٥/٢ ) ، الاشراف على نكت مسائل الخلاف للقاضي عبد الوهاب ( ٥٢٤/٢ ) ، التلقين في الفقه المالكي للقاضي عبد الوهاب( ١٤٣/٢ ) ط: دار الكتب العلمية ، ط: الأولى ٥١٤٢٥ - ٢٠٠٤ م ، الذخيرة للقرافي ( ٢٣/٥ ) .

(٢) ينظر: أسنى المطالب في شرح روض الطالب للسنيكي ( ٥٢/٢ ) ، إعانة الطالبين في حل ألفاظ فتح المعين للبكري ( ٣٥/٣ ) ، البيان في مذهب الإمام الشافعي للعمراني ( ٢٩/٥ ) .

(٣) ينظر: الاقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل للحجاوي ( ٨٥/٢ ) ، الأسئلة والأجوبة الفقهية لأبي محمد عبد العزيز السلطان ( ٢١/٤ ) ط: بدون طبعة ، الاتصاف في معرفة الراجح من الخلاف ( ١٧٨ /١١ ) .

(٤) سورة المائدة الآية رقم ( ١ ) .

(٥) ينظر : أوضح التفاسير لمحمد الخطيب ( ١٢٤ /١ ) .

## ثانياً : من السنة :

١- عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: «الْمُتَبَايَعَانِ كُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ عَلَى صَاحِبِهِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا، إِلَّا بَيْعَ الْخِيَارِ»<sup>(١)</sup>.

## وجه الدلالة من الحديث :

قوله: " إلا بيع الخيار " أصل في جواز بيع الخيار المطلق والمقيد ، والحديث واضح الدلالة في أنه لا يلزم البيع بين المتعاقدين حتى يتفرقا، إلا إذا اشترط أحدهما أو كلاهما الخيار مدة معلومة فإن الخيار باق إلى مضي الأجل المشروط ، مما يدل على مشروعية خيار الشرط .<sup>(٢)</sup>

## ونوqش :

بأن المراد منه : قول أحدهما للآخر " اختر " وليس المقصود منه عقد البيع على خيار مدة مسماة ؛ لأن النبي صلى الله عليه وسلم قال : " إن كان البيع عن خيار فقد وجب البيع"<sup>(٣)</sup> ، وهذا يتفق مع خيار المجلس ويخالف حكم البيع المعقود على خيار مدة مسماة عندكم.<sup>(٤)</sup>

(١) صحيح البخاري ( ٢١١١/٦٤/٣ ) ، كتاب البيوع ، باب البيعان بالخيار ما لم يتفرقا ، صحيح مسلم ( ١٥٣١/١١٦٣/٣ ) ، كتاب البيوع ، باب ثبوت خيار المجلس للمتبايعين .  
(٢) ينظر : إكمال المعلم بفوائد مسلم للقاضي عياض ( ١٥٩/٥ ) طبعة : دار الوفاء ط: الأولى ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م ، الكواكب الدراري في شرح صحيح البخاري للكرماني ( ١٩٨٣/٨/١٠ ) .

(٣) صحيح مسلم ( ١٥٣١/١١٦٣/٣ ) كتاب البيوع باب ثبوت خيار المجلس للمتبايعين .

(٤) ينظر: المحلى بالآثار لأبي محمد بن حزم الظاهري ( ٢٣٤/٧ ) ط: دار الفكر بيروت .

**وأجيب :** بأن هذا التفسير يعارضه تفسير جمهور الفقهاء لمعنى قوله صلى

الله عليه وسلم «...إِلَّا بَيْعَ الْخِيَارِ» بأن المقصود منه جواز خيار الشرط . (١)  
٢- عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَنْ ابْتَاعَ شَاةً  
مُصْرَاةً (٢) فَهُوَ فِيهَا بِالْخِيَارِ ثَلَاثَةَ أَيَّامٍ، إِنْ شَاءَ أَمْسَكَهَا، وَإِنْ شَاءَ رَدَّهَا، وَرَدَّ  
مَعَهَا صَاعًا مِنْ تَمْرٍ». (٣)

**وجه الدلالة من الحديث :**

الحديث نص في ثبوت الخيار للمشتري حيث أوجب النبي صلى الله عليه وسلم للخيار للمشتري الخيار ثلاثة أيام ، إن رضي بالعقد أتمه وإن سخطه فسخه . (٤)

(١) ينظر: الاستذكار لأبي عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي ( ٥٣٩ / ٦ ) ط: دار الكتب العلمية ، الطبعة: الأولى، ١٤٢١ - ٢٠٠٠ م ، البدر التمام شرح بلوغ المرام للمغربي ( ١٦١/٦ ) ط: دار هجر الطبعة الأولى ١٤٢٨ هـ .  
(٢) مصراة : أصل التصرية : حبس الماء وجمعه ، يقال : صريت الماء ، إذا حبسته مكانه ، ويقصد به الشاة أو الناقة إذا تركت دون حلب أياماً حتى يجتمع اللبن في ضرعها ، فيظن المشتري أن ذلك منها كل يوم لا يتغير فيعتر بذلك، فيشتري، وهذا الفعل سبب لإثبات خيار الرد ، ينظر : الإفصاح عن معاني الصحاح لابن هبيرة ( ٢٩٨/٦ ) ط: دار الوطن ١٤١٧ هـ .

(٣) صحيح مسلم ( ١٥٢٤/١١٥٨/٣ ) ، كتاب البيوع ، باب حكم بيع المصراة ، صحيح البخاري ( ٢١٥١/٧١/٣ ) ، كتاب البيوع ، باب إن شاء رد المصراة وفي حلبتها صاع من تمر .

(٤) ينظر: أعلام الحديث للخطابي ( ١٠٥٠/٢ ) ط: جامعة أم القرى ط: الأولى ١٤٠٩ هـ - ١٩٨٨ م .

٢- عَنْ ابْنِ عُمَرَ، قَالَ: كَانَ حَبَّانُ بْنُ مُنْقَذٍ (١) رَجُلًا ضَعِيفًا وَكَانَ قَدْ سُفِعَ أَوْ قَالَ: سُفِعَ فِي رَأْسِهِ مَأْمُومَةً فَجَعَلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَهُ الْخِيَارَ فِيمَا اشْتَرَى ثَلَاثًا، وَكَانَ قَدْ ثَقُلَ لِسَانُهُ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: " بَعْ وَقُلْ: لَأَ خِلَابِيَّةٌ " (٢) فَكُنْتُ أَسْمَعُهُ يَقُولُ: لَأَ خِلَابِيَّةٌ لَأَ خِلَابِيَّةٌ " (٣)

(١) تعددت الروايات في صاحب القصة قيل: إن الذي جعل له رسول الله صلى الله عليه وسلم الخيار هو حبان بن منقذ ، وقيل هو: منقذ بن عمرو المازني الأنصاري، مدني ، له صحبة، هو جد محمد بن يحيى بن حبان ، كان قد أصابته ضربة في رأسه فتغير لسانه وعقله، فجعله رسول الله صلى الله عليه وسلم في بيعته بالخيار ثلاث ليال، وذلك لأنه شكا إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم أنه يخدع في البيوع.. ينظر : أسد الغابة في معرفة الصحابة لابن الأثير ( ١٠٢٥/٦٦٦/١ ) ط: دار الجيل بيروت ، ط: الأولى ١٤١٢-١٩٩٢م ، الاستيعاب في معرفة الأصحاب لابن عبد البر ( ١٤٥٢/٤ ) ط: دار الجيل بيروت ط: الأولى ١٤١٢-١٩٩٢ م .

(٢) الخِلاَبَةُ: الخديعة باللسان ، مصدر خَلَبْتُ الرجل ، إذا خَدَعْتَهُ ، ينظر : أعلام الحديث (١٠٣٣/٢) ، الصحاح (١٢٢/١) .

(٣) السنن الصغير للبيهقي (١٨٧٠/٢٤٢/٢) ، كتاب البيوع باب خيار المتبايعين ، الطبعة الأولى ١٤١٠-١٩٨٩م ، السنن الكبرى للبيهقي ( ١٠٥٩/٤٤٩/٥ ) كتاب البيوع ، باب الدليل على أن لا يجوز شرط الخيار في البيع أكثر من ثلاثة أيام ، مسند الحميدي لأبي بكر عبد الله بن الزبير بن عيسى بن عبيد الله القرشي الأسدي الحميدي ( ٦٧٧/٥٣٧/١ ) باب أحاديث عبد الله بن عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - ، الناشر: دار السقا، دمشق - سوريا ، الطبعة: الأولى، ١٩٩٦ م .

قال الألباني : وبالجملة فالحديث حسن ، ينظر : سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فهمها وفوائدها لأبي عبد الرحمن محمد ناصر الدين، بن الحاج نوح بن نجاتي بن آدم، الأشقودري الألباني ( ٨٨٣/٦ ) ط: مكتبة المعارف الرياض ، الطبعة الأولى .

## وجه الدلالة من الحديث :

دل الحديث على أن لكل واحد من المتعاقدين أن يشترط الخيار لنفسه إن شاء أمسك وإن شاء رد ؛ لأنه لا يكاد يسلم أحد من مطلق الغبن في كثير من الأحوال. (١)

**ونوقش :** بأن كل هذه الأحاديث لا حجة فيها على إثبات خيار الشرط وإنما هي واردة في خيار العيب للمشتري في المصراة ، أو لمن قال " لا خلافة " ، سواء أحب البائع أم كره ، وليس الأمر راجعاً إلى اختيار المتعاقدين . (٢)

ويمكن أن يجاب : بأنه ليس هناك فرق بين أن يشترط الخيار بلفظ " لا خلافة " وبين ان يشترطه بلفظ آخر ؛ لأن المقصود هو رفع الغبن وتحقيق حاجة المتعاقدين ، خاصة وأنه ورد بلفظ " لا خيابة " في صحيح مسلم .

قال ابن حجر رحمه الله : " وَبَالِغِ بْنِ حَزْمٍ فِي جُمُودِهِ فَقَالَ لَوْ قَالَ نَا خَدِيعَةَ أَوْ نَا غَشٍّ أَوْ مَا أَشْبَهَ ذَلِكَ لَمْ يَكُنْ لَهُ الْخِيَارُ حَتَّى يَقُولَ نَا خِيَابَةَ وَمِنْ أَسْهَلِ مَا يُرَدُّ بِهِ عَلَيْهِ أَنَّهُ ثَبِتَ فِي صَحِيحِ مُسْلِمٍ أَنَّهُ كَانَ يَقُولُ نَا خِيَابَةَ ... وَبِالذَّلِ الْمُعْجَمَةِ بَدَلَ اللَّامِ " لا خذابة " أَيْضًا وَكَأَنَّهُ كَانَ لَا يُفْصِحُ بِاللَّامِ لِلثُّغَةِ لِسَانِهِ وَمَعَ ذَلِكَ لَمْ يَتَغَيَّرِ الْحُكْمُ فِي حَقِّهِ عِنْدَ أَحَدٍ مِنَ الصَّحَابَةِ الَّذِينَ كَانُوا يَشْهَدُونَ لَهُ بِأَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ جَعَلَهُ بِالْخِيَارِ فِدْلًا عَلَى أَنَّهُمْ اِكْتَفَوْا فِي ذَلِكَ بِالْمَعْنَى... " (٣)

(١) ينظر : الاستنكار لابن عبد البر ( ٦ / ٥٣٩ ) ، البدر التمام شرح بلوغ المرام للمغربي ( ١٦١ / ٦ ) .

(٢) ينظر : المحلى بالآثار لابن حزم الظاهري ( ٧ / ٢٣٤ ) .

(٣) فتح الباري شرح صحيح البخاري لأحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني ( ٣٣٨ / ٤ ) ، ط: دار المعرفة بيروت ٥١٣٧٩ .

٣- عموم الأحاديث التي تدل على اعتبار الشروط في العقود منها :

ما روي عن كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني، عن أبيه، عن جدّه  
عن النبي صلى الله عليه وسلم: «المُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرَطَ حَرَمَ حَالًا  
أَوْ شَرَطَ أَحَلَّ حَرَامًا»<sup>(١)</sup>

**ونوقش:** بأن الشروط الجائزة هي التي ورد النص عليها في الكتاب  
والسنة ، <sup>(٢)</sup> بدليل قوله صلى الله عليه وسلم " ...مَا كَانَ مِنْ شَرَطٍ لَيْسَ فِي  
كِتَابِ اللَّهِ فَهُوَ بَاطِلٌ، وَإِنْ كَانَ مِائَةَ شَرَطٍ، فَضَاءَ اللَّهُ أَحَقُّ، وَشَرَطُ اللَّهِ  
أَوْثَقُ... " <sup>(٣)</sup>

**وأجيب :**

١- بأن اشتراط الخيار مدة معلومة لنفع المتبايعين ودفع الغرر والغبن عنهما  
من الشروط المشروعة والتي يقتضيها العقد .

(١) السنن الصغير للبيهقي ( ٢١٠٦/٣٠٧/٢ ) كتاب البيوع ، باب الشركة ، السنن الكبرى  
للبيهقي ( ١١٤٢٩/١٣١/٦ ) كتاب البيوع ، باب الشركة وغيرها ، المستدرک على  
الصحيحين ( ٢٣٠٩/٥٧/٢ ) كتاب البيوع ، باب حديث أبي هريرة ، المعجم الكبير  
لسليمان بن أحمد بن أيوب بن مطير اللخمي الشامي، أبو القاسم الطبراني ( ٣٠/٢٢/١٧ )  
باب العين - عمرو بن عوف المزني ، دار النشر: مكتبة ابن تيمية - القاهرة الطبعة:  
الثانية ، سنن أبي داود ( ٣٥٩٤/٣٠٤/٣ ) باب في الصلح .

قال الألباني : حديث صحيح . إرواء الغليل للألباني ( ١٣٠٣/١٤٢/٥ ) .

(٢) ينظر: المحلى بالآثار لابن حزم الظاهري ( ٢٣٤/٧ ) .

(٣) صحيح البخاري ( ٢١٦٨/٧٣/٣ ) كتاب البيوع باب إذا اشترط شروطاً في البيع لا تحل ،  
صحيح مسلم ( ١٥٠٤/١١٤٢/٢ ) كتاب البيوع باب إنما الولاء لمن أعتق .

قال ابن تيمية رحمه الله : " وَتَصَحُّ الشُّرُوطِ الَّتِي لَمْ تُخَالَفِ الشَّرْعَ فِي جَمِيعِ الْعُقُودِ " . (١)

وقال في موطن آخر : " جَاءَ الْكِتَابُ وَالسُّنَّةُ بِالْأَمْرِ بِالْوَفَاءِ بِالْعُهُودِ وَالشُّرُوطِ وَالْمَوَاقِيقِ وَالْعُقُودِ، وَبِإِدَاءِ الْأَمَانَةِ وَرِعَايَةِ ذَلِكَ، وَالنَّهْيِ عَنِ الْغَدْرِ وَنَقْضِ الْعُهُودِ وَالْخِيَانَةِ وَالتَّشْدِيدِ عَلَى مَنْ يَفْعَلُ ذَلِكَ، وَلَوْ كَانَ الْأَصْلُ فِيهَا الْحُظْرَ وَالْفَسَادَ، إِلَّا مَا أَبَاحَهُ الشَّرْعُ لَمْ يَجْزُ أَنْ يُؤْمَرَ بِهَا مُطْلَقًا وَيُدْمَمَ مِنْ نَقْضِهَا وَعَدْرٍ مُطْلَقًا .. " . (٢)

٢- أن المقصود من الشروط هو إيجاب ما لم يكن واجباً ولا حراماً ، وعدم الإيجاب ليس نفيًا لمقصود العقد حتى يكون المشترك مناقضاً للشرع ، والمشترط ليس له أن يبيح ما حرمه الله ولا أن يحرم ما أباحه الله فإن فعل ذلك فقد أبطل حكم الله ، وكذلك ليس له أن يسقط ما أوجبه الله ؛ وإنما له أن يوجب ما لم يكن واجباً بدون الشرط ، وهو ما لا خلاف عليه . (٣)

٣- أن العقود والشروط من باب الأفعال العادية ، والأصل فيها عدم التحريم ، فيستصحب عدم التحريم فيها حتى يدل دليل على التحريم ، كما أن الأعيان الأصل فيها عدم التحريم لقوله تعالى : { ... وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلَّا مَا

(١) الفتاوى الكبرى لابن تيمية لتقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي الدمشقي (٥ / ٣٨٩) ط: دار الكتب العلمية ط: الأولى ٥١٤٠٨ - ١٩٨٧ م .  
(٢) ينظر : الفتاوى الكبرى لابن تيمية (٤ / ٨٨) .  
(٣) ينظر: المرجع السابق (٤ / ٨٩) .

اضْطُررْتُمْ إِلَيْهِ...} (١) ، فإنه عام في الأعيان والأفعال إذا لم تكن حراماً ، لم تكن فاسدة ؛ لأن الفساد ينشأ من التحريم ، فإن لم تكن فاسدة كانت صحيحة . (٢)

**ثالثاً :** من الاجماع : نقل غير واحد من العلماء الاجماع على مشروعية خيار الشرط (٣)

قال السنكي رحمه الله : " وَيَجُوزُ لِلْعَاقِدَيْنِ (شَرْطُهُ) أَيِ الْخِيَارِ (لَهُمَا وَلِأَحَدِهِمَا) بِالْإِجْمَاعِ " (٤)

قال القاضي عياض رحمه الله : " ولا خلاف فيه على الجملة " (٥)

**رابعاً من العقول :** أنه حق مقدر معتمد الشرط، فيرجع في تقديره إلى شرطه كالأجل. (٦)

**القول الثاني :** عدم مشروعية خيار الشرط ، وهو قول الثوري وابن أبي شبرمة (٧) ، وابن حزم الظاهري (٨).

(١) سورة الأنعام الآية رقم ( ١١٩ ) .

(٢) ينظر: القواعد النورانية الفقهية لابن تيمية ( ص ٢٧٦ ) ، ط: دار ابن الجوزي ، ط: الأولى ١٤٢٢هـ -

(٣) ينظر : أسنى المطالب ( ٥٢/٢ ) ، إعانة الطالبين في حل ألفاظ فتح المعين للبكري ( ٣٥/٣ ) .

(٤) أسنى المطالب في شرح روض الطالب ( ٥٢/٢ ) .

(٥) إكمال المعلم بفوائد مسلم للقاضي عياض ( ١٥٩/٥ ) .

(٦) ينظر: الأسئلة والأجوبة الفقهية لعبد العزيز السلطان ( ٢١/٤ ) .

(٧) ينظر: الاستذكار لابن عبد البر ( ٤٨٤/٦ ) .

(٨) ينظر: المحلى بالآثار لابن حزم الظاهري ( ٢٣٤/٧ ) .

قال ابن حزم : " وَكُلُّ بَيْعٍ وَقَعَ بِشَرْطِ خِيَارِ اللَّبَائِعِ ، أَوْ لِلْمُشْتَرِي ، أَوْ لَهُمَا جَمِيعًا ، أَوْ لغيرِهِمَا خِيَارَ سَاعَةٍ ، أَوْ يَوْمٍ ، أَوْ ثَلَاثَةِ أَيَّامٍ ، أَوْ أَكْثَرَ أَوْ أَقَلَّ : فَهُوَ بَاطِلٌ تَخِيرًا إِنْفَادَهُ أَوْ لَمْ يَتَّخِرًا " (١)

### استدل الظاهرية على عدم جواز خيار الشرط : بالسنة والمعقول :

أولاً : من السنة : عَنِ ابْنِ عُمَرَ ، عَنِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ : «إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فُكِّلَ وَاحِدٌ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَنْفَرَقَا ، وَكَانَا جَمِيعًا ، أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ ، فَإِنْ خَيْرَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَتَبَايَعَا عَلَى ذَلِكَ ، فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ ، وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ تَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرَكَ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ ، فَقَدْ وَجَبَ الْبَيْعُ» (٢)

### وجه الدلالة من الحديث :

أن المقصود من الخيار الوارد في الحديث هو خيار المجلس والذي ينتهي بالتفرق ، قَالَ أَبُو مُحَمَّدٍ رَحِمَهُ اللَّهُ : " هَذَا الْحَدِيثُ يَرْفَعُ كُلَّ إِشْكَالٍ ، وَيَبَيِّنُ كُلَّ إِجْمَالٍ ، وَيُبْطِلُ التَّأْوِيلَاتِ الْمَكْذُوبَةَ الَّتِي شَغَبَ بِهَا الْمُخَالَفُونَ " . (٣)

ويمكن أن يناقش : بأن هذا الحديث خاص بخيار المجلس ، وما استدل به الجمهور عام في جواز الشروط الصحيحة ومنها خيار الشرط .

ثانياً : من المعقول : أن الأصل في البيع اللزوم إلا ما قام الدليل على جوازه

كما في خيار المجلس وخيار الغبن . (٤)

(١) المرجع السابق ( ٢٣٤/٧ ) .

(٢) صحيح مسلم ( ١٥٣١/١١٦٣/٣ ) كتاب البيوع باب ثبوت خيار المجلس للمتبايعين .

(٣) المحلى بالآثار لابن حزم الظاهري ( ٢٣٤/٧ ) .

(٤) ينظر : المرجع السابق ( ٢٣٤/٧ ) .

## القول الراجح :

بعد عرض أقوال الفقهاء وأدلتهم ومناقشتها وبيان الرد عليها يتبين لي - والله أعلم - رجحان ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من صحة خيار الشرط ، لدفع الغبن عن المتعاقدين وتحقيق مصالح الناس في معاملاتهم ، وهو ما يتوافق مع المهلة التي يمنحها المشرع للمستفيد في عقد التمليك الزمني خاصة وأنه مازال يكتنفه الكثير من الغموض ، فكانت الحاجة داعية إلى حماية المستفيد بمنحه فترة أو مهلة للتروي والتفكير في مدى توافق عقد التمليك الزمني مع مصالحه ، وتلبية احتياجاته ، وتناسبه مع مدخراته ، وإمكانية الاستفادة منه .

## الفرع الثاني مدة خيار الشرط

### اختلف الفقهاء في المدة المسموح بها في خيار الشرط إلى قولين :

**القول الأول:** أنه لا حد له ، وأن الشرط لازم إلى الوقت الذي شرطه المتعاقدان ، لكن يجوز أن يضرب لكل سلعة من الأجل مقدار ما تختبر فيه ؛ لتفاوت السلع في ذلك ، وإليه ذهب الإمام مالك<sup>(١)</sup> ، وأحمد<sup>(٢)</sup> ، وأبو يوسف

(١) ينظر: أسهل المدارك شرح ارشاد السالك ( ٢/٢٨٥ ) ، الاشراف على نكت مسائل الخلاف ( ٢/٥٢٤ ) ، التلقين في الفقه المالكي للقاضي عبد الوهاب ( ٢/١٤٣ ) ، الذخيرة للقرافي ( ٢٣/٥ ) .

(٢) ينظر: الافتناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل للحجاوي ( ٢/٨٥ ) ، الأسئلة والأجوبة الفقهية لعبد العزيز السلطان ( ٤/٢١ ) ، الاتصاف في معرفة الراجح من الخلاف للمرداوي ( ١١/١٧٨ ) .

ومحمد بن الحسن صاحب الإمام أبي حنيفة<sup>(١)</sup>، وإسحاق وأبو ثور وابن أبي ليلى  
والعبري ، وفقهاء الحديث ،<sup>(٢)</sup> وهو اختيار ابن القيم .<sup>(٣)</sup>

### أدلة أصحاب القول الأول :

١- عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ  
وَسَلَّمَ، قَالَ: «الْمُتَبَايَعَانِ كُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ عَلَى صَاحِبِهِ مَا لَمْ يَنْفَرَقَا، إِلَّا بِنِعْ  
الْخِيَارِ». <sup>(٤)</sup>

**وجه الدلالة من الحديث :** الحديث بإطلاقه يدل على مشروعية خيار الشرط  
دون تقييد بمدة محددة ، وإنما يرجع في تحديدها إلى حاجة المتبايعين ونوع  
السلعة .<sup>(٥)</sup>

٢- ما رواه كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني، عن أبيه، عن  
جده عن النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرَطَ حَرَمَ  
حَلَالًا أَوْ شَرَطَ أَحَلَّ حَرَامًا»<sup>(٦)</sup>

(١) ينظر: الجوهرة النيرة على مختصر القدوري للزبيدي ( ١٩١/١ ) ، المبسوط للسرخسي  
( ٣٣/٢١ ) ، الاختيار لتعليل المختار ( ١٢/٢ ) ، البحر الرائق لابن نجيم ( ٣ / ٦ ) ، البنائة  
شرح الهداية ( ٥٤/٨ ) .

(٢) ينظر: أسهل المدارك شرح ارشاد السالك ( ٢٨٥/٢ ) .

(٣) ينظر: إعلام الموقعين عن رب العالمين المؤلف: محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد  
شمس الدين ابن قيم الجوزية ( ٤٩٧/٣ ) ط: دار الكتب العلمية بيروت ، ط: الأولى  
١٤١١-١٩٩١ م .

(٤) سبق تخريجه ص ( ) .

(٥) ينظر: إكمال المعلم بفوائد مسلم ( ١٦٠/٥ ) ، اعلام الموقعين عن رب العالمين  
(٤٩٧/٣) .

(٦) سبق تخريجه ص ( ) .

### وجه الدلالة من الحديث : دل الحديث على وجوب الوفاء بالشروط على

اطلاق دون تقييد بمدة ، وإنما يقدر بقدر الحاجة ، ويتفاوت بتفاوت المبيعات . (١)  
القول الثاني : أن خيار الشرط لا يعدو ثلاثة أيام ، ولا تجوز الزيادة عليه ،  
فإن زاد فسخ البيع ، وإليه ذهب الإمام أبي حنيفة (٢) ، والشافعي (٣) ، وزفر (٤) ،  
والأوزاعي ، والليث بن سعد (٥) .

### أدلة أصحاب القول الثاني :

١- عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَنْ ابْتَاعَ شَاةً  
مُصْرَاةً فَهُوَ فِيهَا بِالْخِيَارِ ثَلَاثَةَ أَيَّامٍ، إِنْ شَاءَ أَمْسَكَهَا، وَإِنْ شَاءَ رَدَّهَا، وَرَدَّ مَعَهَا  
صَاعًا مِنْ تَمْرٍ» . (٦)

### وجه الدلالة من الحديث : الحديث أصل في الخيار وأنه لا يكون أكثر من

ثلاثة أيام . (٧)

(١) ينظر : الاستذكار لابن عبد البر (٤٨٤/٦) .

(٢) ينظر : الأصل المعروف بالمبسوط للشيباني (٢٨٠/٥) ، الجوهرة النيرة على مختصر

القدوري للزبيدي (١٩١/١) ، المبسوط للسرخسي (٣٣/٢١) ، الاختيار لتعليل المختار

للموصلني (١٢/٢) ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق لابن نجيم (٣/٦) .

(٣) ينظر : أسنى المطالب في شرح روض الطالب للسنيكي (٥٢/٢) ، إعانة الطالبين في حل

ألفاظ فتح المعين للبكري (٣٥/٣) ، البيان في مذهب الإمام الشافعي للعمرائي (٢٩/٥) .

(٤) ينظر : الجوهرة النيرة على مختصر القدوري للزبيدي (١٩١/١) .

(٥) ينظر : الاستذكار لابن عبد البر (٤٨٤/٦) .

(٦) سبق تخريجه ص ( ) .

(٧) ينظر : التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد لابن عبد البر (٢١٩/١٨) ط: وزارة

وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية - المغرب ٥١٣٨٧ .

٢- عَنْ ابْنِ عُمَرَ، قَالَ: كَانَ حَبَّانُ بْنُ مُنْفَذٍ رَجُلًا ضَعِيفًا وَكَانَ قَدْ سَفَعَ أَوْ قَالَ: صَفَعَ فِي رَأْسِهِ مَأْمُومَةً فَجَعَلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَهُ الْخِيَارَ فِيمَا اشْتَرَى ثَلَاثًا، وَكَانَ قَدْ ثَقُلَ لِسَانُهُ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: " بَعِ وَقُلْ: لَأَا خِلَابَةَ " فَكُنْتُ أَسْمَعُهُ يَقُولُ: لَأَا خِلَابَةَ لَأَا خِلَابَةَ " (١)

**وجه الدلالة:** دل الحديث على أن حاجة البائع والمشتري إلى دفع الغبن تندفع بالثلاث ؛ فبقي ما وراءه على الأصل ، فلا تجوز الزيادة على ذلك . (٢)

**ونوقش:** بأن ظاهر الحديث لم يتعرض للمنع من الزيادة على الثلاثة بوجه من الوجوه ؛ وإنما يدل على أن المدة المذكورة في حديث حبان بن منقذ، إنما جعلها له الرسول صلى الله عليه وسلم بمجرد البيع، وإن لم يشترط ذلك ؛ لأنه كان يُغلبُ في البيوع، فجعل له ثلاثاً في كل سلعة يشتريها، سواء شرط ذلك، أو لم يشترطه. (٣)

**القول الراجح:** هو ما ذهب إليه أصحاب القول الأول القائلين بعدم تحديد خيار الشرط بمدة محددة ، وإنما يرجع فيه إلى حاجة المتعاقدين واختلاف السلع ؛ خاصة وأن الشارع لم يمنع من الزيادة على الثلاثة، ولم يجعلها حداً فاصلاً بين ما يجوز من المدة وما لا يجوز.

**وعليه:** فإن مقصد الشارع من مشروعية خيار الشرط ، وإرجاع تحديد المهلة المستحقة للمستفيد في التفكير والتروي بموجب عقد التمليك الزمني وإلى القرارات المنظمة لذلك ؛ يتلائم مع مقاصد الشريعة وقواعدها العامة ، في المحافظة على حقوق المتعاقدين ودفع الغبن والغرر عنهم .

(١) سبق تخريجه ص ( ) .

(٢) ينظر : الاختيار لتعليل المختار (٢/ ١٣) .

(٣) ينظر : الأسئلة والأجوبة الفقهية (٤/ ١٢٢) .

## المبحث الثاني

### طرق حماية المستفيد في عقد التمليك الزمني.

ويشتمل على مطلبين :

**المطلب الأول :** الحماية المقررة للمستفيد في عقد التمليك الزمني.

**المطلب الثاني :** ضمانات وامتيازات المستفيد في عقد التمليك الزمني.

### المطلب الأول

#### الحماية المقررة للمستفيد في عقد التمليك الزمني

لما كان عقد التمليك الزمني يكتنفه الكثير من المخاطر التي يمكن أن تضر بالمستفيد وتجعله فريسة سهلة لعمليات النصب ، لما ينطوي عليه من إغراءات في عملية الدعاية والتسويق دعت الحاجة لتوفير وسائل تحمي المستفيد من الوقوع في شبكات الشركات الغير جادة ، وتترج طرق الحماية على مرحلتين ، منها ما يوفر الحماية للمستفيد قبل العقد ، ومنها ما يوفر الحماية أثناء إبرام العقد .

### الفرع الأول

#### طرق حماية المستفيد قبل انعقاد العقد

تعتبر هذه المرحلة من أهم وأخطر المراحل التي يمر بها المستفيد في عقد التمليك الزمني ، لما يترتب عليها من تهيئة المستفيد للتوقيع على العقد في حال اقتنع بكامل إرادته بمضمون العقد وشروطه دون أية ضغوط أو إغراءات من الشركات الراغبة في اجتذاب أكبر قدر من العملاء عن طريق الدعاية الكاذبة والمحاصرة النفسية .

وفيما يلي أهم المخاطر التي يتعرض لها المستفيد في هذه المرحلة و أهم

الوسيل والوسائل الداعمة لحماية للمستفيد منها :

### ❖ استعمال مصطلح البيع أو الملكية :

مما يوحي للمستفيد بحقه في التملك التام للوحدات السياحية ، كما في التملك العادي للعقارات ، وإيهامه بالحصول على وثيقة عقارية تثبت حقه في العقار على التأييد ؛ بينما هي في الأصل وثيقة تثبت ملكية أسابيع لمدة معينة ، وليست ملكية عقارية لكامل الوقت . (١)

### ❖ تضخيم المزايا عند التعاقد :

إن المبالغة في عرض المزايا وتضخيمها للعميل ، واستخدام أسلوب الضغط ، وإغرائه بعمل عقد تمهيدي وتقديم عربون لحمله على التعاقد ، وعدم تحديد الزمن المخصص للانتفاع أو الموسم السياحي المطلوب أو درجة المنتج السياحي موضوع العقد ، وعدم صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات السياحية ، أو بشركات التبادل ، يترتب عليه ضياع كثير من حقوق المستفيد . (٢)

### ويمكن حماية المستفيد من هذه المخاطر عن طريق :

١ - إلزام شركات التسويق لعقد التمليك الزمني بعمل منشورات توضح حقوق والتزامات الطرفين في العقد ، بعد الحصول على ترخيص من وزارة السياحة :  
تعتبر هذه المنشورات وسيلة من وسائل حماية المستفيد ، لأنها تعمل على توعية المستفيد بحقوقه ، كما تعتبر مستند يرجع إليه عند وجود نزاع بين المستفيد والشركة الراعية لهذا العقد ؛ فيستطيع المستفيد الرجوع للقضاء لإقامة دعوى فسخ العقد ؛ لعدم قيام الشركة بتنفيذ التزاماتها . (٣)

(١) ينظر: المادة رقم (١٠) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

(٢) ينظر : الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت إعداد / ربا محمد بلوط ( ص ١١٨ : ١٢٠ ) .

(٣) ينظر: المادة (٤) من القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

- ٢- تخويل المستفيد أجل أو مهلة للتفكير والتدبر .
- ٣- تمتع المستفيد بحق الرجوع عن العقد .
- ٤- تمكين المستفيد من فسخ العقد بعد شهرين من إبرامه ، إذا لم يتمكن المستفيد من الانتفاع بالحصّة .
- ٥- منع البائع من فرض أي التزام مالي على المستفيد ، أو تلقي أي أداء مالي خلال مدة السماح بخلاف قيمة الأسابيع التي استفاد منها العميل .<sup>(١)</sup>

## الفرع الثاني

### طرق حماية المستفيد أثناء إبرام العقد

- ١- صياغة العقد بشكل دقيق وعدم الاعتماد على النماذج الجاهزة :  
إن عناية المستفيد بصياغة العقد بشكل دقيق ومناقشة جميع التفاصيل والشروط المدونة بالعقد يحميه من الوقوع ضحية للتسرع والتوقيع على نموذج جاهز مدون به مجموعة من الشروط التي ربما لا يرغب في التوقيع عليها لو أمعن النظر فيها ، مثل إلزامه بتحمل مصاريف صيانة العقار حتى في حالة عدم الاستفادة من أسبوعه أو ترحيله ، وعدم علمه بأنه يستطيع الرجوع عن العقد بعد إبرامه ولمدة معينة ، أو في حالة النزاع قد يوجب العقد إرجاع النزاع إلى لجنة تحكيم أو محكمة معينة ، فيكون ملزماً بهذه الشروط دون علمه بها ، بالإضافة إلى اعتماده على الشرح الشفهي الصادر من مندوب التسويق ، أو كون العقد مكتوب بلغة مخالفة للغة المستفيد أو البلد الذي أبرم به العقد دون وجود ترجمة معتمدة من مكتب معتمد ؛ كل ذلك يفقد المستفيد الحماية التي تؤمن له مرحلة إبرام العقد وتنفيذه .

(١) ينظر: المادة (١٦) من القرار الوزاري المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .

## ٢- حماية المستفيد في مواجهة الأداء المالي المسبق :

في بعض الأحيان يلتزم المستفيد في عقد التمليك الزمني بأداء مالي معين ومحدد في العقد ، ويتم أخذ جزء منه في حال تمت الموافقة على التعاقد كدفعة أولية أو عربون ، وإن من شأن هذا التصرف أن يفقد المستفيد هذه المبالغ إذا ما فكر في التراجع عن العقد ؛ لذلك يحظر على المالك استلام أي مبالغ من المستفيد إلا بعد مرور مدة التراجع عن العقد. (١)

## ٣- إلغاء الترخيص الصادر للمنشأة الفندقية :

اشتمل عقد التمليك الزمني على شروط وضوابط تضمن للمستفيد الحماية اللازمة فإذا خالفت الشركة المالكة أو المفوضة بالإدارة هذه الشروط والضوابط وقع عليها الجزاء المنصوص عليه في المادة ( ٣٤ ) من قرار وزير السياحة رقم ( ١٥٠ ) لسنة ٢٠١٠م حيث نصت على أنه " مع عدم الإخلال بما ورد بمواد القانون رقم ( ١ ) لسنة ١٩٧٣ م ، والقرار الوزاري رقم (١٨١) لسنة ١٩٧٣ م ، وتعديلاته في هذا الخصوص يجوز بقرار مسبب من وزير السياحة إلغاء الترخيص الصادر للمنشأة الفندقية المصرح لها بأن تدار بنظام اقتسام الوقت ، وكذلك الترخيص الصادر لشركة الإدارة المفوض لها بإدارة المنشأة ، أو الغلق إدارياً ، أو وقفها مؤقتاً بحسب ما يراه وزير السياحة ..... " (٢)

(١) ينظر : الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت إعداد / ربا محمد بلوط ( ص ١٢١ : ١٢٢ ) .

(٢) المادة رقم ( ٣٤ ) من قرار وزير السياحة رقم ( ١٥٠ ) لسنة ٢٠١٠ م .

## المطلب الثاني

### ضمانات وامتيازات المستفيد في عقد التمليك الزمني

#### الفرع الأول

##### ضمانات المستفيد في عقد التمليك الزمني:

يمكن استخلاص الضمانات المقررة لحماية المستفيد ، وضمان حقه في الانتفاع من الوحدة السياحية محل العقد ، وضمان تنفيذ العقد بأكمل صورة ضماناً لحسن سير التعاقد وحماية للمستفيد من سيطرة مالك المنشأة أو مستغلها باعتباره الطرف الأقوى الذي يضع الشروط ويعمل على تنفيذها وذلك من خلال نصوص المواد القانونية وقرارات وزير السياحة ، ومن أهم هذه الضمانات ما يلي:

١- لا يجوز انشاء أو إدارة المنشآت الفندقية أو السياحية التي تدار بنظام اقتسام الوقت إلا بترخيص من وزارة السياحة ، طبقاً للشروط والضوابط المنصوص عليها في القوانين أو القرارات المنظمة لذلك . (١)

٢- يقتصر التسويق بنظام اقتسام الوقت على الشركات المالكة للمنشآت الفندقية المرخص بها من وزارة السياحة ، وشركات الإدارة الفندقية التي تدير المنشأة أو المنتجع الكائن به وحدات اقتسام الوقت والمفوضة رسمياً بوكالة صادرة من الشركة المالكة دون غيرها. (٢)

٣- تنعقد مسؤولية الشركة المالكة أو شركة الإدارة صاحبة الحق في التسويق أمام وزارة السياحة عن جميع التعاقدات التي تتم مع العملاء باسم الشركة المالكة متى ثبت أن للشركة المالكة أو شركة الإدارة صاحبة الحق في

- (١) ينظر: المادة رقم (٢) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .  
(٢) ينظر: المادة رقم (٣) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .

التسويق دور في التعاقد وبما لا يخل من حق العميل المنتفع من الرجوع على أي منها قانوناً في جهات أخرى خلاف وزارة السياحة .<sup>(١)</sup>

٤- تحرر العقود بين الشركة المالكة للمنشأة الفندقية أو السياحية وبين المستفيدين وفقاً لنموذج خاص تعده وزارة السياحة بحيث لا يخالف القواعد العامة للعقود ، وفي حال تم انعقاد العقد مع شركة الإدارة تنصرف آثار هذه العقود إلى الشركة المالكة للوحدات طبقاً لأحكام الوكالة في القانون المدني ، على أن تحرر هذه العقود من نسختين ، تودع صورة منها بعد مراجعتها بوزارة السياحة ، وصورة بشعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية ونسخة أصلية بيد الشركة ، ونسخة أصلية أخرى بيد المنتفع .

٥- تبدأ مدة سريان العقد من تاريخ الانتفاع من الحصة المتعاقد عليها ، أو اعتماد العقد من وزارة السياحة أيهما كان أولاً .

٦- مطالبة المستفيد بمراجعة العقد بكافة بنوده وشروطه بدقة قبل التوقيع عليه حتى يتأكد من تفهمه الكامل للعقد وبنوده ، وكيفية الاستفادة من نظام التمليك الزمني.<sup>(٢)</sup>

٧- يجب ان يتضمن العقد النص على أن تمنح المستفيد مهلة شهر لعدوله عن التعاقد<sup>(٣)</sup>.

٨- تلتزم الشركة المالكة بعمل سجل لإثبات الحصص المباعة بنظام اقتسام الوقت لكل قرية أو منتجع أو منشأة .<sup>(٤)</sup>

- (١) ينظر: المادة رقم (٥) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .
- (٢) ينظر: المادة رقم (٦) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .
- (٣) ينظر: المادة رقم (٣١) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .
- (٤) ينظر: المادة رقم (٧) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .

٩- تلتزم الشركة بتقديم بيان بأسعار الوحدات المخصصة لنظام اقتسام الوقت إلى الإدارة المختصة بوزارة السياحة قبل إبرام التعاقدات ، ويترتب عليها الالتزام بالأسعار المقدمة بحيث تطابق العقود المبرمة ، وفي حال زيادة أسعار العقود عن الأسعار المعتمدة تمتنع الإدارة المختصة بوزارة السياحة عن توثيق واعتماد تلك العقود ، لذلك يعد خطاب الضمان المقدم من الشركة المالكة وسيلة ضغط على الشركة حتى تقوم بالتزاماتها على أكمل وجه ، وفي حال قيام الشركة المالكة بإدخال تغييرات بالزيادة على الأسعار يتعين عليها تقديمها للوزارة وبعد اعتمادها يجب الالتزام بها لمدة لا تقل عن سنة . (١)

١٠- تشكل لجنة فنية يصدر بتحديداتها قرار من رئيس قطاع الفنادق والقرى السياحية يكون هدفها عمل جولة ميدانية دورية لزيارة المنشآت الفندقية والسياحية التي تعمل بنظام اقتسام الوقت ، وتكون برئاسة ممثل من قطاع الفنادق وعضوية ممثلين من مفتشي وزارة السياحة ومن شعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية ؛ للوقوف على مستوى تلك المنشآت الفندقية ، ومدى التزامها بالمواصفات الفندقية طبقاً لبرامج التفتيش التي تضعها الوزارة (٢)

١١- تشكل لجنة لفض المنازعات والشكاوى الواردة بشأن بيع أو تأجير أو التنازل وكل ما يتعلق بنظام اقتسام الوقت ، وتقوم برفع تقريرها إلى وزير السياحة لاتخاذ اللازم نحو المنشأة ، في غير الأحوال التي تكون من اختصاص القضاء . (٣)

- (١) ينظر: المادة رقم (١٢) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .
- (٢) ينظر: المادة رقم (٣٢) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .
- (٣) ينظر: المادة رقم (٣٣) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .

## الفرع الثاني

### امتيازات المستفيد في عقد التمليك الزمني

لا شك أن أي عقد من العقود لا يخلو من عدة امتيازات لكل طرف من أطراف العقد ، تشجعه على التعاقد ، وقد تضمن عقد التمليك الزمني عدة امتيازات ضمنها له المشرع ، لحمايته باعتباره الطرف الأضعف ، ومن أهم هذه الامتيازات :

١- يحق للمستفيد في عقد التمليك الزمني جميع التصرفات القانونية كالبيع والتأجير والإهداء والترحيل والمبادلة للحصة المنتفع بها ، فضلاً عن حقه في استضافة أشخاص آخرين معه .

٢- حق المستفيد في اكتساب عضوية شركات التبادل السياحي العالمي بعد سداد رسوم العضوية . (١)

٣- حق المستفيد في شراء أكثر من أسبوع بذات القرية أو المنشأة أو المنتجع السياحي وبحد أقصى ثلاثة أسابيع للعقد الواحد . (٢)

٤- يحق للمستفيد تجزئة أسبوعه إلى فترتين خلال السنة ، مقابل سداد المصروفات المترتبة على هذه التجزئة وفقاً للوائح المنظمة لذلك . (٣)

٥- يحق للمستفيد طلب تغيير الفترة الزمنية له أو ترحيل الانتفاع إلى عام مقبل وبحد أقصى عامان ، أو مبادلة الوحدة المحددة له مع منتفع آخر في ذات الوحدة ، أو وحدات أخرى مماثلة لها في منشأة أخرى داخل الجمهورية أو خارجها بشرط إخطار مالك المنشأة أو مستغلها بذلك قبل حلول المدة المحددة له

- (١) ينظر: المادة رقم (٣١) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .
- (٢) ينظر: المادة رقم (١١) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .
- (٣) ينظر: المادة رقم (٩) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .

بشهر ، على أن يقوم المستفيد بإيداع الأسابيع الخاصة به في إحدى شركات التبادل العالمية ، مع قيامه بسداد جميع المستحقات المالية بما فيها تكاليف الصيانة. (١)

٦- يحق للمستفيد وأسرته أو ذويه الانتفاع بجميع المرافق والتجهيزات التابعة للمنشأة الموجود بها الوحدة مثل المسابح والحدايق والملاعب والمطاعم. (٢)

٧- في حال إخطار الشركة المالكة بعدم رغبة المستفيد في الانتفاع بالأسبوع الخاص به بنفسه أو بالتأجير أو الإهداء أو الترحيل أو المبادلة ، فلا يلتزم بسداد مصاريف الصيانة المقررة عليه كاملة في هذه الأعوام ، وإنما يلتزم فقط بنسبة ٢٥% من مصروفات الصيانة المقررة للعام الذي أخطر عنه ، ويحدد شهري يناير وفبراير كموعدا لسدادها عن كل عام . (٣)

- (١) ينظر: المادة رقم (٢١) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .
- (٢) ينظر: المادة رقم (٢٦) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .
- (٣) ينظر: المادة رقم (١١) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م .

## الخاتمة

بعد ان بينت حقوق المستفيد في عقد التملك الزمني والضمانات والامتيازات المقررة لحمايته من الاستغلال أو الوقوع فريسة للشركات غير الجادة ؛ نتيجة لما يكتنف هذا العقد من الغموض ، وقلة معلومات المستفيدين ، ووفرة معلومات الشركات العاملة في هذا المجال ، أكون قد وصلت إلى نهاية الرحلة ، بذكر أهم **النتائج والتوصيات التي توصلت إليها من خلال هذا البحث :**

- ١- إن الأساس الذي يقوم عليه عقد التملك الزمني التزام كل واحد من الشركاء بأداء مبلغ محدد سواء كان ثمناً أو أجرة ، مقابل استعمال زمني محدد المقدار وقابل لتعيين الموعد ، مع المشاركة في تحمل المصروفات المتعلقة بالأماكن المنتفع بها من إدارة وصيانة .
- ٢- يعتبر عقد التملك الزمني نوعاً من المهايأة الزمانية ، ولا خلاف بين الفقهاء المعاصرين في جوازه ، وأنه عقد يتضمن صوراً مختلطة من العقود هي في مجملها جائزة وصحيحة ما لم تؤدي إلى الغرر، وإلا فالعقد باطل .
- ٣- تعتبر النشرة التفصيلية للوحدة محل التعاقد ، من أهم حقوق المستفيد التي تعينه على إبرام العقد ، والتي يتعين على الشركة المالكة أو شركة الإدارة تزويد المستفيد بها مع ضمانها لصحة المعلومات الواردة في النشرة ؛ وأن تكون بلغة يفهمها المستفيد - إذا كانت الشركة أجنبية وتمارس أعمالها بدولة غير دولتها - ولذلك يشترط أن تكون بلغة المستفيد الرسمية ، كما تلتزم الشركة المالكة في هذه الحال بإرفاق نسخة مترجمة من العقد بلغة المستفيد أو باللغة الموجود بها المنشأة ، وأن تكون الترجمة من قبل مكتب ترجمة معترف به .

- ٤- حق المستفيد في تسلم الوحدة في الموعد وبالمواصفات الموجودة بالعقد ثابت بالكتاب والسنة والأثر ، ومرتب على مدى الدراسة الجيدة من قبل المستفيد لنموذج العقد المعد من قبل الشركة المالكة غالباً ، وإي قصور في هذه المواصفات يرتب على الشركة المالكة الجزاءات الواردة في المادة (٣٤) من قرار وزير السياحة رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠م ، فضلا عن حق المستفيد في مقاضاة الشركة .
- ٥- يحق للمستفيد سواء كان مالكاً للعين او للمنفعة فقط ، الانتفاع بالإقامة في المنشأة وما يخصها من تسهيلات وأماكن عامة تابعة لها للفترة المنصوص عليها في العقد .
- ٦- إن صاحب حق الانتفاع في عقد التمليك الزمني له سلطة القيام بالتصرفات القانونية مثل البيع للمنفعة (التأجير من الباطن) أو (الإعارة) بجانب سلطة الاستعمال أو الاستغلال، ولكن ليس له سلطة القيام بالتصرفات المادية التي من شأنها إما إزالة الشيء من الوجود أو تغييره أو تحويله إلى شيء آخر مختلف .
- ٧- يحق للمستفيد في عقد التمليك الزمني سواء أكان مالكاً للعين أم مالكاً للمنفعة فقط أن يتصرف بهذا الحق سواء بمقابل أو من غير مقابل عن طريق إحدى التصرفات الناقلة للملكية ، ويستوي أن يكون التصرف صادراً لأحد المستفيدين من الشركاء على الشيوع أم لشخص آخر من غير الشركاء .
- ٨- لا يوجد ما يمنع المستفيد المالك للعين من إجراء عقد بيع تزامناً مع عقد الإجارة ، لعدم التعارض بين العقدين .

- ٩- جواز مبادلة الحصّة الزمنية في عقد التمليك الزمني على أساس المهايأة بين المنافع ، بعد إخطار الشركة قبل حلول المدة بشهر ، ويتحكم في عملية التبادل عدة أمور من أهمها : تناسب مقدار الإجارة في الأصل مع المكان المرغوب في التحول إليه ، و الموسم السنوي ، وحجم الوحدة السكنية وعدد الغرف ، وأولوية الحجز والإيداع ، والطلب على المنتج ، و المستوى النوعي للمكان من حيث البناء والتجهيزات .
- ١٠- ثبوت توريث حق الانتفاع في عقد التمليك الزمني وانتقال المنفعة إلى ورثة المنتفع ، وذلك بحدود الخلف العام والخاص ؛ فيقتصر على أسرة المتوفى وهم زوجته وأولاده حصراً بناء على العقد المبرم وبنفس الشروط ودون زيادة أي مصاريف على العقد .
- ١١- صحة الوقف من المستفيد إذا كان مالكا للعين والمنفعة لتحقق شرطه ، و ترتب على ذلك خروج العين الموقوفة من ملك المستفيد ، و لما كان الوقف يقتضي منع الواقف من التصرف في العين بالبيع والهبة والإرث ، ، فلم يعد لبقائها على ملكه معنى .
- ١٢- لا بد من النص في العقد على أنه يحق للمستفيد الرجوع عن العقد بإرادته المنفردة دون ترتيب أية مسؤولية قانونية عليه ، فله أن يستعيد الثمن دون أن تترتب عليه أية مصاريف سوى المصروفات الإدارية التي تكبدتها الشركة وسددها للوزارة والغرفة ، وتختلف المهلة باختلاف الدول ، وغالبا ما تتراوح بين ثلاثة أيام إلى أسبوعين ،وقد تصل إلى شهر ، وهو ما يتوافق مع مشروعية خيار الشرط عند جمهور الفقهاء ، خاصة وأن عقد التمليك الزمني مازال يكتنفه الكثير من الغموض ، فكانت الحاجة داعية إلى حماية المستفيد بمنحه فترة أو مهلة للتروي والتفكير في مدى توافق عقد

التمليك الزمني مع مصالحه ، وتلبية احتياجاته ، وتناسبه مع مدخراته ،  
وامكانية الاستفادة منه .

١٣- حق المستفيد في اكتساب عضوية شركات التبادل السياحي العالمي بعد سداد رسوم العضوية .

١٤- يحق للمستفيد طلب تغيير الفترة الزمنية له أو ترحيل الانتفاع إلى عام مقبل  
وبحد أقصى عامان ، أو مبادلة الوحدة المحددة له مع منتفع آخر في ذات  
الوحدة ، أو وحدات أخرى مماثلة لها في منشأة أخرى داخل الجمهورية أو  
خارجها .

١٥- من أكثر المخاطر التي يتعرض لها المستفيد في عقد التمليك الزمني :  
استعمال مصطلح البيع أو الملكية مما يوحي للمستفيد بحقه في التملك التام  
للوحدات السياحية وكذلك المبالغة في عرض المزايا وتضخيمها للعميل ،  
واستخدام أسلوب الضغط ، وإغرائه بعمل عقد تمهيدي وتقديم عربون  
لحمله على التعاقد ، وعدم تحديد الزمن المخصص للانتفاع أو الموسم  
السياحي المطلوب أو درجة المنتج السياحي موضوع العقد ، وعدم صحة  
المعلومات المتعلقة بالوحدات السياحية ، أو بشركات التبادل .

١٦- من أهم طرق حماية المستفيد قبل انعقاد العقد : إلزام شركات التسويق لعقد  
التمليك الزمني بعمل منشورات توضح حقوق والتزامات الطرفين في العقد  
بعد الحصول على ترخيص من وزارة السياحة ، وتخويل المستفيد أجل أو  
مهلة للتفكير والتدبر تمنح المستفيد حق الرجوع عن العقد ، وكذلك تمكين  
المستفيد من فسخ العقد بعد شهرين من إبرامه إذا لم يتمكن المستفيد من  
الانتفاع بالحصة ، ومنع البائع من فرض أي التزام مالي على المستفيد ، أو

تلقى أي أداء مالي خلال مدة السماح بخلاف قيمة الأسابيع التي استفاد منها العميل .

١٧- من أهم طرق حماية المستفيد أثناء إبرام العقد: صياغة العقد بشكل دقيق وعدم الاعتماد على النماذج الجاهزة ، و حظر استلام أي مبالغ من المستفيد إلا بعد مرور مدة التراجع عن العقد ، وكذلك الغاء الترخيص الصادر للمنشأة الفندقية في حال مخالفة الشركة المالكه للشروط والمواصفات والضوابط الواردة على عقد التمليك الزمني .

١٨- وضع المشرع عدة ضمانات وامتيازات تكفل للمستفيد حقوقه في عقد التمليك الزمني ، وترغبه في الاقدام على التعاقد بهذا النظام من أهمها :

❖ قصر التسويق على الشركة المالكه أو شركة الإدارة حماية

للمستفيد من الشركات غير المرخص لها .

❖ مطالبة المستفيد بمراجعة العقد بكافة بنوده وشروطه بدقة قبل

التوقيع عليه حتى يتأكد من تفهمه الكامل للعقد وبنوده، وكيفية الاستفادة

منه .

❖ تشكل لجنة فنية يصدر بتحديدھا قرار من رئيس قطاع الفنادق والقرى

السياحية يكون هدفها عمل جولة ميدانية دورية لزيارة المنشآت الفندقية

والسياحية التي تعمل بنظام التمليك الزمني .

❖ تشكل لجنة لفض المنازعات والشكاوى الواردة بشأن بيع أو تأجير أو

التنازل وكل ما يتعلق بنظام التمليك الزمني .

## أهم التوصيات :

١- حث المؤسسات العلمية على عقد الندوات والمؤتمرات لبيان أحكام العقود المعاصرة وتبصير المجتمع بالأحكام الفقهية المتعلقة بالمعاملات الجديدة والتي منها حقوق المستفيد في عقد التمليك الرمي .

٢- تفعيل دور الحكومة في سن اللوائح الأنظمة الداعمة لحق المستفيد ووضع الضوابط اللازمة لحماية المستفيد من ابتزاز الشركات غير المصرح لها .

٣- حث وزارة السياحة على ضرورة متابعة المؤسسات الاقتصادية القائمة على إدارة هذا النوع من العقود على ضرورة الاهتمام بالنشرات التفصيلية لما لها من أهمية قصوى في توعية المستفيد بحقوقه ، حتى لا يقع المستفيد فريسة لاستغلال أصحاب الشركات المالكة العاملة بهذا النظام .

وفي النهاية أسأل الله العلي القدير أن يتقبل عملي ويجعله خالصاً لوجهه الكريم وأن ينفع به ، وأستعير في هذا المقام ما كتبه أستاذ البلغاء، القاضي، الفاضل: عبد الرحيم البيساني، إلى العماد الأصفهاني، معذراً عن كلام استدركه عليه: إنه قد وقع لي شيء، وما أدري أوقع لك أم لا؟ وما أنا أخبرك به، وذلك أني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتابه في يومه، إلا قال في غده: لو غير هذا لكان أحسن، ولو زيد لكان يستحسن، ولو قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على استيلاء النقص على جلة البشر. (١)

(١) كشف الظنون عن أسامي الكتب والفنون لحاجي خليفة ( ١٤/١ ) ، الناشر: مكتبة المثنى - بغداد تاريخ النشر: ١٩٤١م.

## المرجع

١. القرآن الكريم
٢. الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت إعداد / ربا محمد بلوط ، رسالة ماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص جامعة الشرق الأوسط ٢٠١٥ م .
٣. أثر نظام المشاركة الزمنية على إنعاش حركة السياحة في مصر د/ وصال محمد أبو علم ، ط: السياحة والفنادق ١٩٩٣ م .
٤. أحكام الأحكام شرح عمدة الأحكام لابن دقيق العيد ، ط: مطبعة السنة المحمدية.
٥. أحكام القرآن لأحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي (المتوفى: ٣٧٠هـ) المحقق: محمد صادق القمحاوي - الناشر: دار إحياء التراث العربي - بيروت ط: ١٤٠٥ هـ .
٦. الاختيار لتعليل المختار لعبد الله بن محمود بن مودود الموصللي البلدحي، مجد الدين أبو الفضل الحنفي (المتوفى: ٦٨٣هـ) ، الناشر: مطبعة الحلبي - القاهرة (وصورتها دار الكتب العلمية - بيروت، وغيرها) ، تاريخ النشر: ١٣٥٦ هـ - ١٩٣٧ م .
٧. إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل لمحمد ناصر الدين الألباني (المتوفى: ١٤٢٠هـ) إشراف: زهير الشاويش الناشر: المكتب الإسلامي - بيروت الطبعة: الثانية ١٤٠٥ هـ .
٨. الاستذكار لأبي عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي (المتوفى: ٤٦٣هـ)، تحقيق: سالم محمد عطا، محمد علي معوض ، الناشر: دار الكتب العلمية ، بيروت ، الطبعة: الأولى، ١٤٢١ - ٢٠٠٠ .
٩. الاستيعاب في معرفة الأصحاب لأبي عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر تحقيق / علي محمد البيجاوي طبعة : دار الجيل بيروت الطبعة الأولى ١٤١٢ هـ - ١٩٩٢ م .

- ١٠.. أسد الغابة في معرفة الصحابة لعز الدين بن الأثير أبي الحسن علي ابن محمد الجزري  
( ٥٥٥ : ٦٣٠ هـ ) ط: دار الجيل بيروت ، ط: الأولى ٥١٤١٢-١٩٩٢ م .
- ١١.. أسنى المطالب في شرح روض الطالب لذكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنكي (المتوفى: ٩٢٦هـ) ، الناشر: دار الكتاب الإسلامي .
- ١٢.. أسهل المدارك «شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك» لأبي بكر بن حسن بن عبد الله الكشناوي (ت: ١٣٩٧ هـ) الناشر: دار الفكر، بيروت، الطبعة: الثانية .
- ١٣.. الأسئلة والأجوبة الفقهية لأبي محمد عبد العزيز بن محمد بن عبد الرحمن بن عبد المحسن السلطان (المتوفى: ١٤٢٢هـ) ، ط: بدون طبعة .
- ١٤.. الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان لزين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري (المتوفى: ٩٧٠هـ) وضع حواشيه وخرج أحاديثه: الشيخ زكريا عميرات الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت ، ط: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م .
- ١٥.. الإشراف على نكت مسائل الخلاف للقاضي أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر البغدادي المالكي (٤٢٢هـ) المحقق: الحبيب بن طاهر الناشر: دار ابن حزم الطبعة: الأولى، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩ م .
- ١٦.. الأصل المعروف بالمبسوط لأبي عبد الله محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني (ت: ١٨٩هـ) المحقق: أبو الوفا الأفغاني الناشر: إدارة القرآن والعلوم الإسلامية - كراتشي .
- ١٧.. إعانة الطالبين في حل ألفاظ فتح المعين للبكري طبعة : دار الفكر للطباعة والنشر ، ط : الأولى ١٤١٨هـ - ١٩٩٧ م .
- ١٨.. أعلام الحديث ( شرح صحيح البخاري ) للخطابي طبعة : جامعة أم القرى الطبعة : الأولى ١٤٠٩هـ - ١٩٨٨ م .

١٩.. إعلام الموقعين عن رب العالمين لمحمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين ابن قيم الجوزية (المتوفى: ٧٥١هـ)، تحقيق: محمد عبد السلام إبراهيم، الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤١١هـ - ١٩٩١م.

٢٠.. الإفصاح عن معاني الصحاح ليحيى بن (هَيْبَرَة بن) محمد بن هبيرة الذهلي الشيباني، أبو المظفر، عون الدين (المتوفى: ٥٦٠هـ) المحقق: فؤاد عبد المنعم أحمد الناشر: دار الوطن - سنة النشر: ١٤١٧هـ.

٢١.. الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع لشمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (المتوفى: ٩٧٧هـ) المحقق: مكتب البحوث والدراسات، الناشر: دار الفكر - بيروت .

٢٢.. الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل لموسى بن أحمد بن موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجاوي المقدسي، ثم الصالحي، شرف الدين، أبو النجا (المتوفى: ٩٦٨هـ) المحقق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي الناشر: دار المعرفة بيروت - لبنان.

٢٣.. إكمال المعلم بفوائد مسلم لعياض بن موسى بن عياض بن عمرو اليحصبي السبتي، أبو الفضل (المتوفى: ٥٤٤هـ)، المحقق: الدكتور يحيى إسماعيل، الناشر: دار الوفاء للطباعة، مصر، ط: الأولى، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م.

٢٤.. الأم للشافعي أبي عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع ابن عبد المطلب بن عبد مناف المطلب القرشي المكي (المتوفى: ٢٠٤هـ) الناشر: دار المعرفة - بيروت الطبعة: بدون طبعة سنة النشر: ١٤١٠هـ/١٩٩٠م .

٢٥.. الإتيان في معرفة الراجح من الخلاف (المطبوع مع المقنع والشرح الكبير) لعلاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرادوي (المتوفى: ٨٨٥هـ) تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي - الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو، الناشر: هجر للطباعة والنشر، القاهرة - جمهورية مصر العربية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م.

٢٦.. أنيسُ السَّاري في تخريج وتَحقيق الأحاديث التي ذكرها الحافظ ابن حجر العسقلاني في فَتْح البَّاري لأبي حذيفة، نبيل بن منصور بن يعقوب بن سلطان البصارة الكويتي ، المحقق: نبيل بن منصور بن يعقوب البصارة ، الناشر: مؤسَّسة السَّمَّاحة، مؤسَّسة الرِّيَّان، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥ .

٢٧.. أوضح التفاسير لمحمد عبد اللطيف بن الخطيب (المتوفى: ١٤٠٢هـ) الناشر: المطبعة المصرية ومكبتها ، الطبعة: السادسة، رمضان ١٣٨٣ هـ - فبراير ١٩٦٤ م .

٢٨.. البحر الرائق شرح كنز الدقائق لزين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري (المتوفى: ٩٧٠هـ) ، الناشر: دار الكتاب الإسلامي.

٢٩.. بداية المجتهد ونهاية المقتصد لأبي الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (المتوفى: ٥٩٥هـ) الناشر: دار الحديث - القاهرة تاريخ النشر: ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤ م .

٣٠.. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع لعلاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى: ٥٨٧هـ) الناشر: دار الكتب العلمية ط: الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م .

٣١.. البدرُ التمام شرح بلوغ المرام للحسين بن محمد بن سعيد اللاعي، المعروف بالمعربي (ت: ١١١٩ هـ) المحقق: علي بن عبد الله الزين الناشر: دار هجر، ط: الأولى ١٤٢٨هـ .

٣٢.. البدر المنير في تخريج الأحاديث والآثار الواقعة في الشرح الكبير لابن الملتن سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري (المتوفى: ٨٠٤هـ)، المحقق: مصطفى أبو الغيط وعبد الله بن سليمان وياسر بن كمال ، الناشر: دار الهجرة للنشر والتوزيع - الرياض-السعودية الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م .

- ٣٣.. بلغة السالك لأقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير لأحمد بن محمد الصاوي المالكي ، صححه: لجنة برئاسة الشيخ أحمد سعد علي ، الناشر: مكتبة مصطفى البابي الحلبي ، عام النشر: ١٣٧٢ هـ - ١٩٥٢ م .
- ٣٤.. البناية شرح الهداية لأبي محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد ابن حسين الغيتابي الحنفي بدر الدين العيني (المتوفى: ٨٥٥هـ) الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان الطبعة: الأولى، ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م .
- ٣٥.. البيان في مذهب الإمام الشافعي لأبي الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني الشافعي (المتوفى: ٥٥٨هـ) المحقق: قاسم محمد النوري الناشر: دار المنهاج، جدة الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠ م .
- ٣٦.. التاج والإكليل لمختصر خليل لمحمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف العبيري الغرناطي، أبو عبد الله المواق المالكي (المتوفى: ٨٩٧هـ) الناشر: دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى، ١٤١٦ هـ - ١٩٩٤ م .
- ٣٧.. تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي لعثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزيبي الحنفي (ت: ٧٤٣ هـ) ، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، القاهرة الطبعة: الأولى، ١٣١٣ هـ .
- ٣٨.. تحفة المحتاج في شرح المنهاج لأحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي ، الناشر: المكتبة التجارية الكبرى ، بمصر لصاحبها مصطفى محمد الطبعة: بدون طبعة عام النشر: ١٣٥٧ هـ - ١٩٨٣ م .
- ٣٩.. التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت دكتور / حسن عبد الباسط جمعي، ط: ١٩٩٧ م.
- ٤٠.. التعريفات لعلي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني (ت: ٨١٦هـ) المحقق: ضبطه وصححه جماعة من العلماء الناشر: دار الكتب العلمية بيروت - لبنان الطبعة: الأولى ١٤٠٣ هـ - ١٩٨٣ م.

- ٤١ .. التعريفات الفقهية لمحمد عميم الإحسان المجددي البركتي، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
- ٤٢ .. التفريع في فقه الإمام مالك بن أنس - رحمه الله - لعبيد الله بن الحسين بن الحسن أبو القاسم ابن الجلباب المالكي (المتوفى: ٣٧٨هـ)، المحقق: سيد كسروي حسن، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م .
- ٤٣ .. تفسير القرآن العظيم لأبي الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير القرشي البصري ثم الدمشقي (المتوفى: ٧٧٤هـ) المحقق: سامي بن محمد سلامة الناشر: دار طيبة للنشر والتوزيع الطبعة: الثانية ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م .
- ٤٤ .. التلقين في الفقه المالكي لأبي محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي (المتوفى: ٤٢٢هـ) المحقق: أبي أويس محمد بو خبزة الحسني التطواني الناشر: دار الكتب العلمية الطبعة: الأولى ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م .
- ٤٥ .. التَّنْوِيرُ شَرْحُ الْجَامِعِ الصَّغِيرِ لِمُحَمَّدِ بْنِ إِسْمَاعِيلَ بْنِ صَاحِبِ بْنِ مُحَمَّدِ الْحَسَنِيِّ، الكحلاني ثم الصنعاني، أبو إبراهيم، عز الدين، المعروف كأسلافه بالأخير (المتوفى: ١١٨٢هـ)، المحقق: د. محمد إسحاق محمد إبراهيم، الناشر: مكتبة دار السلام، الرياض، الطبعة: الأولى، ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م .
- ٤٦ .. تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان لعبد الرحمن بن ناصر بن عبد الله السعدي (المتوفى: ١٣٧٦هـ) المحقق: عبد الرحمن بن معلا اللويحق الناشر: مؤسسة الرسالة الطبعة: الأولى ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م .
- ٤٧ .. التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد لأبي عمر يوسف بن عبد الله ابن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي (المتوفى: ٤٦٣هـ)، تحقيق: مصطفى بن أحمد العلوي، محمد عبد الكبير البكري، الناشر: وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية - المغرب، عام النشر: ١٣٨٧هـ .

٤٨.. تهذيب الأسماء واللغات لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ) عنيت بنشره وتصحيحه والتعليق عليه ومقابلة أصوله: شركة العلماء بمساعدة إدارة الطباعة المنيرية يطلب من: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان .

٤٩.. التهذيب في فقه الإمام الشافعي لمحيي السنة، أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء البغوي الشافعي (المتوفى: ٥١٦ هـ)، المحقق: عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م .

٥٠.. التوضيح في شرح المختصر الفرعي لابن الحاجب لخليل بن إسحاق بن موسى، ضياء الدين الجندي المالكي المصري (المتوفى: ٧٧٦هـ) المحقق: د. أحمد بن عبد الكريم نجيب . الناشر: مركز نجيبويه للمخطوطات، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م .

٥١.. التوقيف على مهمات التعاريف لزين الدين محمد المدعو بعبد الرؤوف بن تاج العارفين بن علي بن زين العابدين الحدادي ثم المناوي القاهري (المتوفى: ١٠٣١هـ)، الناشر: عالم الكتب ٣٨ عبد الخالق ثروت-القاهرة ، الطبعة: الأولى، ١٤١٠هـ-١٩٩٠م .

٥٢.. الثمر الداني شرح رسالة ابن أبي زيد القيرواني لصالح بن عبد السميع الآبي الأزهري (المتوفى: ١٣٣٥هـ) ، الناشر: المكتبة الثقافية - بيروت .

٥٣.. الجامع الصحيح مما ليس في الصحيحين لأبي عبد الرحمن مقبل بن هادي الوادعي (المتوفى: ١٤٢٢ هـ) الناشر: دار الآثار للنشر والتوزيع، صنعاء - اليمن، الطبعة: الرابعة، ١٤٣٤ هـ - ٢٠١٣ م

٥٤.. الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه = صحيح البخاري ، لمحمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري الجعفي ، المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر، الناشر: دار طوق النجاة ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢ هـ .

- ٥٥.. الجوهرة النيرة على مختصر القدوري لأبي بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي الزبيديّ اليمني الحنفي (المتوفى: ٨٠٠هـ) ، الناشر: المطبعة الخيرية ، الطبعة: الأولى، ١٣٢٢هـ .
- ٥٦.. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (المتوفى: ١٢٣٠هـ) ، الناشر: دار الفكر ، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ .
- ٥٧.. الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي وهو شرح مختصر المزني لأبي الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي (المتوفى : ٤٥٠هـ) المحقق: الشيخ علي محمد معوض - الشيخ عادل أحمد عبد الموجود الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان ط: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.
- ٥٨.. حق المستفيد على الحصة الزمنية في الوحدات العقارية المستثمرة بنظام اقتسام الوقت " دراسة مقارنة " د / ناصر خليل جلال ، مجلة الحقوق ، جامعة صلاح الدين أربيل - العراق.
- ٥٩.. حلية الأولياء وطبقات الأصفياء للحافظ/أبي نعيم أحمد بن عبد الله الأصفهاني المتوفى سنة ٤٣٠هـ طبعة : دار الكتب العلمية بيروت لبنان ودار الفكر.
- ٦٠.. الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار لمحمد بن علي بن محمد الحصني المعروف بعلاء الدين الحصفي الحنفي (المتوفى: ١٠٨٨هـ) المحقق: عبد المنعم خليل إبراهيم، الناشر: دار الكتب العلمية ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢ م .
- ٦١.. درر الحكام شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر خواجه أمين أفندي ( ت : ١٣٥٣هـ ) ، الناشر : دار الجيل ، ط: الأولى ١٤١١هـ - ١٩٩١ م .

- ٦٢.. الذخيرة لأبي العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي (المتوفى: ٦٨٤هـ) المحقق: محمد بو خبزة الناشر: دار الغرب الإسلامي- بيروت الطبعة: الأولى، ١٩٩٤ م.
- ٦٣.. رد المحتار على الدر المختار لابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي (المتوفى: ١٢٥٢هـ) الناشر: دار الفكر- بيروت الطبعة: الثانية، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.
- ٦٤.. الروض المربع شرح زاد المستنقع لمنصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١هـ) ، خرج أحاديثه: عبد القدوس محمد نذير ، الناشر: دار المؤيد - مؤسسة الرسالة .
- ٦٥.. روضة الطالبين وعمدة المفتين لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ) تحقيق: زهير الشاويش الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ - ١٩٩١ م .
- ٦٦.. سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها ، لأبي عبد الرحمن محمد ناصر الدين، بن الحاج نوح بن نجاتي بن آدم، الأشقودري الألباني (المتوفى: ١٤٢٠هـ) ، الناشر: مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، الرياض ، الطبعة: الأولى.
- ٦٧.. سنن الترمذي لمحمد بن عيسى بن سؤرة بن موسى بن الضحاك، الترمذي، أبو عيسى (المتوفى: ٢٧٩هـ) تحقيق وتعليق: أحمد محمد شاكر (ج ١ ، ٢) ومحمد فؤاد عبد الباقي (ج ٣) وإبراهيم عطوة عوض (ج ٤ ، ٥) الناشر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي - مصر الطبعة: الثانية، ١٣٩٥ هـ - ١٩٧٥ م.
- ٦٨.. سنن أبي داود لأبي داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السجستاني (المتوفى: ٢٧٥هـ) المحقق: محمد محيي الدين عبد الحميد الناشر: المكتبة العصرية، صيدا - بيروت.

٦٩.. سنن الدارقطني لأبي الحسن علي بن عمر بن أحمد بن مهدي بن مسعود بن النعمان بن دينار البغدادي الدارقطني (المتوفى: ٣٨٥هـ) حققه وضبط نصه وعلق عليه: شعيب الانرؤوط، حسن عبد المنعم شلبي، عبد اللطيف حرز الله، أحمد برهوم الناشر: مؤسسة الرسالة، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م .

٧٠.. سنن ابن ماجه لابن ماجه أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، وماجة اسم أبيه يزيد (المتوفى: ٢٧٣هـ) تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي الناشر: دار إحياء الكتب العربية - فيصل عيسى البابي الحلبي.

٧١.. السنن الكبرى للنسائي لأبي عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني، النسائي (المتوفى: ٣٠٣هـ) حققه وخرج أحاديثه: حسن عبد المنعم شلبي أشرف عليه: شعيب الأرنؤوط قدم له: عبد الله بن عبد المحسن التركي الناشر: مؤسسة الرسالة - بيروت الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م .

٧٢.. السنن الصغير للبيهقي ، لأحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخُسْرُوْجِرْدِي الخراساني، أبو بكر البيهقي (المتوفى: ٤٥٨هـ) ، المحقق: عبد المعطي أمين قلجعي ، دار النشر: جامعة الدراسات الإسلامية، كراتشي ، الطبعة: الأولى، ١٤١٠هـ - ١٩٨٩م .

٧٣.. السنن الكبير لأبي بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي ، تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي الناشر: مركز هجر للبحوث والدراسات العربية والإسلامية (الدكتور / عبد السند حسن يمامة) الطبعة: الأولى، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١١ م .

٧٤.. سنن سعيد بن منصور، لأبي عثمان سعيد بن منصور بن شعبة الخراساني الجوزجاني (المتوفى: ٢٢٧هـ) ، المحقق: حبيب الرحمن الأعظمي ، الناشر: الدار السلفية - الهند ، الطبعة: الأولى، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٢م .

٧٥.. الشامل في فقه الإمام مالك ، لبهرام بن عبد الله بن عبد العزيز بن عمر بن عوض، أبو البقاء، تاج الدين السلمي الدَمِيرِيّ الدَمِيَاظِيّ المالكي (المتوفى: ٨٠٥هـ) ، ضبطه وصححه: أحمد بن عبد الكريم نجيب ، الناشر: مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٩هـ — ٢٠٠٨م.

٧٦.. شرح السنة لمحيي السنة، أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء البغوي الشافعي ، تحقيق: شعيب الأرنؤوط-محمد زهير الشاويش ، الناشر: المكتب الإسلامي - دمشق، بيروت ، الطبعة: الثانية، ١٤٠٣هـ — ١٩٨٣م .

٧٧.. الشرح الكبير لشمس الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي (المتوفى: ٦٨٢ هـ) ، ، تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي - الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو ، الناشر: هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة - جمهورية مصر العربية ، الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٥ م .

٧٨.. شرح مختصر خليل للخرشي لمحمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله (المتوفى: ١١٠١هـ) الناشر: دار الفكر للطباعة - بيروت الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ .

٧٩.. دقائق أولى النهي لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإيرادات لمنصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١هـ) الناشر: عالم الكتب الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م .

٨٠.. الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية لأبي نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي (المتوفى: ٣٩٣هـ) تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار الناشر: دار العلم للملايين - بيروت الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م.

٨١.. صحيح ابن حبان بترتيب ابن بلبان لمحمد بن حبان بن أحمد بن حبان بن معاذ بن مَعْبَد، التميمي، أبو حاتم، الدارمي، البُسْتِي (ت: ٣٥٤هـ) المحقق: شعيب الأرنؤوط الناشر: مؤسسة الرسالة بيروت ط: الثانية، ١٤١٤ - ١٩٩٣.

٨٢.. عقد اقتسام الوقت دراسة مقارنة بين القانون الأردني والقوانين المقارنة د/نسرين محاسنة ، ص ٢٧ بحث منشور بجامعة اليرموك ٢٠٠٥ م .

٨٣.. عقد التمليك الزمني ( TIME SHARE ) دراسة فقهية مقارنة لعبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة ، في دورته الثامنة عشرة المنعقدة بماليزيا في الفترة ٢٤ - ٢٩ جمادى الآخرة عام ١٤٢٨هـ الموافق ٩-١٤ يوليو عام ٢٠٠٧ .

٨٤.. عقد التمليك الزمني ، د/ عبد الستار أبو غدة ، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الثامنة عشرة كوالالمبور ٩/٧/٢٠٠٧ م .

٨٥.. عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة لأبي محمد جلال الدين عبد الله بن نجم بن شاس بن نزار الجذامي السعدي المالكي (المتوفى: ٦١٦هـ) ، دراسة وتحقيق: أ. د. حميد بن محمد لحر ، الناشر: دار الغرب الإسلامي، بيروت ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٣ هـ - ٢٠٠٣ م .

٨٦.. عقد المشاركة الزمنية ( التايم شير ) د/ محمد علي القري ، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثامنة عشرة .

٨٧.. العناية شرح الهداية لمحمد بن محمد بن محمود، أكمل الدين أبو عبد الله ابن الشيخ شمس الدين ابن الشيخ جمال الدين الرومي البابرّي (المتوفى: ٧٨٦هـ) الناشر: دار الفكر - الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ .

٨٨.. غاية البيان شرح زيد ابن رسلان لشمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد ابن حمزة شهاب الدين الرملي (المتوفى: ١٠٠٤هـ) ، الناشر: دار المعرفة - بيروت .

- ٨٩.. الغرر البهية في شرح البهجة الوردية لذكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنكي (المتوفى: ٩٢٦هـ) الناشر: المطبعة الميمنية .
- ٩٠.. غريب القرآن لأبي محمد عبد الله بن مسلم بن قتيبة الدينوري (المتوفى: ٢٧٦هـ) المحقق: سعيد اللحام ط: بدون تاريخ
- ٩١.. الفتاوى الكبرى لابن تيمية تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم بن عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي الدمشقي (المتوفى: ٧٢٨هـ) ، الناشر: دار الكتب العلمية ، الطبعة: الأولى، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٧م.
- ٩٢.. الفتاوى الهندية ، المؤلف: لجنة علماء برئاسة نظام الدين البلخي ، الناشر: دار الفكر، الطبعة: الثانية، ١٣١٠ هـ .
- ٩٣.. فتح الباري شرح صحيح البخاري لأحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي الناشر: دار المعرفة - بيروت، ١٣٧٩هـ، رقم كتبه وأبوابه وأحاديثه: محمد فؤاد عبد الباقي قام بإخراجه وصححه وأشرف على طبعه: محب الدين الخطيب .
- ٩٤.. فتح الرحمن بشرح زيد ابن رسلان لشهاب الدين أبو العباس أحمد بن أحمد بن حمزة الرملي (المتوفى: ٩٥٧ هـ) ، عنى به: الشيخ سيد بن شلنتوت الشافعي ، الناشر: دار المنهاج، بيروت - لبنان ، الطبعة: الأولى، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م .
- ٩٥.. الفروع ومعه تصحيح الفروع لعلاء الدين علي بن سليمان المرادوي المؤلف: محمد بن مفلح بن محمد بن مفرج، أبو عبد الله، شمس الدين المقدسي الراميني ثم الصالحي الحنبلي (المتوفى: ٧٦٣هـ)، المحقق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، الناشر: مؤسسة الرسالة ، الطبعة: الأولى ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م .

- ٩٦.. الفروق = أنوار البروق في أنواع الفروق لأبي العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي (المتوفى: ٦٨٤هـ) ، الناشر: عالم الكتب ، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ
- ٩٧.. الفقه الإسلامي وأدلتها (الشامل للأدلة الشرعية والآراء المذهبية وأهم النظريات الفقهية وتحقيق الأحاديث النبوية وتخريجها) ، المؤلف: أ. د. وهبة بن مصطفى الزحيلي ، الناشر: دار الفكر - سورية - دمشق ، الطبعة: الرابعة .
- ٩٨.. الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي رحمه الله تعالى ، اشترك في تأليف هذه السلسلة: الدكتور مصطفى الخن، الدكتور مصطفى البغا، علي الشربجي ، الناشر: دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق ، الطبعة: الرابعة، ١٤١٣ هـ - ١٩٩٢ م .
- ٩٩.. الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني لأحمد بن غانم (أو غنيم) بن سالم ابن مهنا، شهاب الدين النفراوي الأزهرري المالكي (المتوفى: ١١٢٦هـ) الناشر: دار الفكر للطبعة: بدون طبعة تاريخ النشر: ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م .
١٠٠. القاموس المحيط لمجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروز آبادي (المتوفى: ٨١٧هـ) تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة بإشراف: محمد نعيم العرقسوسي الناشر: مؤسسة الرسالة للطباعة ، بيروت - لبنان الطبعة: الثامنة، ١٤٢٦ هـ - ٢٠٠٥ م .
- ١٠١ قانون العدل والإنصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف للمرحوم / محمد قدري باشا ، الصادر عليه قرار نظارة المعارف العمومية المؤرخ في ٧ ربيع الأول سنة ١٣١١ هـ ( ١٧ سبتمبر سنة ١٨٩٣ م ) نمرة ٣٣٧ بطبعه على نفقتها ، ط: المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق مصر المحمية ط: الطبعة الثانية ١٣١٣-١٨٩٥ م .

- ١٠٢ القانون المدني المصري .
- ١٠٣ القرار الوزاري المصري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ م .
- ١٠٤ قرار وزير السياحة المصري رقم (١٥٠) لسنة ٢٠١٠ م .
- ١٠٥ قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشرة ، المنعقدة في ماليزيا عام ٢٠٠٧ م
- ١٠٦ قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة التعاون الإسلامي ، في دورته الثامنة عشرة من ٢٤ إلى ٢٩ جمادى الآخرة ١٤٢٨ هـ - الموافق ٩ - ١٤ يوليو ٢٠٠٧ م ، ط :الأمانة العامة للأوقاف بالشارقة - الامارات العربية المتحدة .
- ١٠٧ القواعد النورانية الفقهية لتقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي الدمشقي (المتوفى: ٧٢٨هـ)، حققه وخرج أحاديثه: د أحمد بن محمد الخليل ، الناشر: دار ابن الجوزي ، بلد النشر: المملكة العربية السعودية ، ط: الأولى، ١٤٢٢هـ .
- ١٠٨ الكافي في فقه الإمام أحمد لأبي محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعيلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (المتوفى: ٦٢٠هـ) الناشر: دار الكتب العلمية ط: الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤ م.
- ١٠٩ كشاف القناع عن متن الإقناع لمنصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١هـ) الناشر: دار الكتب العلمية.
- ١١٠ كشف المخدرات والرياض المزهرات لشرح أخصر المختصرات لعبد الرحمن ابن عبد الله بن أحمد البعلبي الخلوتي الحنبلي (المتوفى: ١١٩٢هـ) المحقق: قابله بأصله وثلاثة أصول أخرى: محمد بن ناصر العجمي الناشر: دار البشائر الإسلامية - لبنان - بيروت الطبعة: الأولى، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢ م.

- ١١١ كشف الظنون عن أسامي الكتب والفنون لمصطفى بن عبد الله كاتب جلبي القسطنطيني المشهور باسم حاجي خليفة أو الحاج خليفة (المتوفى: ١٠٦٧هـ)، الناشر: مكتبة المثنى - بغداد تاريخ النشر: ١٩٤١م.
- ١١٢ الكفاية في علم الرواية لأبي بكر أحمد بن علي بن ثابت بن أحمد بن مهدي الخطيب البغدادي (المتوفى: ٤٦٣هـ)، المحقق: أبو عبدالله السورقي ، إبراهيم حمدي المدني ، الناشر: المكتبة العلمية - المدينة المنورة.
- ١١٣ الكواكب الدراري في شرح صحيح البخاري لمحمد بن يوسف بن علي بن سعيد، شمس الدين الكرمانى (المتوفى: ٧٨٦هـ) ، الناشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان ، طبعة أولى: ١٣٥٦هـ - ١٩٣٧م .
- ١١٤ اللباب في شرح الكتاب لعبد الغني بن طالب بن حمادة بن إبراهيم الغنيمي الدمشقي الميداني الحنفي (المتوفى: ١٢٩٨هـ) حققه، وفصله، وضبطه، وعلق حواشيه: محمد محيي الدين عبد الحميد الناشر: المكتبة العلمية.
- ١١٥ المبسوط لمحمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي (المتوفى: ٤٨٣هـ) الناشر: دار المعرفة - بيروت لطبعة: بدون طبعة تاريخ النشر: ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م .
- ١١٦ المجالسة وجواهر العلم لأبي بكر أحمد بن مروان الدينوري المالكي (المتوفى : ٣٣٣هـ) ، المحقق : أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان الناشر : جمعية التربية الإسلامية (البحرين - أم الحصم ) ، دار ابن حزم (بيروت - لبنان) ، تاريخ النشر : ١٤١٩هـ .
- ١١٧ مجلة الأحكام العدلية المؤلف: لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، المحقق: نجيب هوايني ، الناشر: نور محمد، كارخانه تجارت كتب، آرام باغ، كراتشي .
- ١١٨ المجموع شرح المهذب ((مع تكملة السبكي والمطيعي)) لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ) الناشر: دار الفكر .

١١٩ المحلى بالآثار لأبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي  
القرطبي الظاهري (المتوفى: ٤٥٦هـ) الناشر: دار الفكر - بيروت  
الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ .

١٢٠ المحيط البرهاني في الفقه النعماني فقه الإمام أبي حنيفة رضي الله عنه  
لأبي المعالي برهان الدين محمود بن أحمد بن عبد العزيز بن عمر بن مازة  
البخاري الحنفي (المتوفى: ٦١٦هـ) المحقق: عبد الكريم سامي الجندي  
الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ -  
٢٠٠٤ م.

١٢١ مختصر الإنصاف والشرح الكبير (مطبوع ضمن مجموعة مؤلفات الشيخ  
محمد بن عبد الوهاب، الجزء الثاني) لمحمد بن عبد الوهاب بن سليمان  
التميمي النجدي (المتوفى: ١٢٠٦هـ)، المحقق: عبد العزيز بن زيد  
الرومي، د. محمد بلتاجي، د. سيد حجاب ، الناشر: مطابع الرياض، الطبعة:  
الأولى .

١٢٢ مُختصر صحیح الإمام البخاري لأبي عبد الرحمن محمد ناصر الدين، بن  
الحاج نوح بن نجاتي بن آدم، الأشقودري الألباني (المتوفى: ١٤٢٠هـ) ،  
الناشر: مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، الرياض ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٢  
هـ - ٢٠٠٢ م

١٢٣ المختصر الفقهي لابن عرفة محمد بن محمد ابن عرفة الورغمي التونسي  
المالكي، أبو عبد الله (المتوفى: ٨٠٣ هـ) ، المحقق: د. حافظ عبد الرحمن  
محمد خير ، الناشر: مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية ، الطبعة:  
الأولى، ١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤ م.

١٢٤ مختصر القدوري في الفقه الحنفي لأحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان  
أبو الحسين القدوري (المتوفى: ٤٢٨هـ) ، المحقق: كامل محمد محمد عويضة ،  
الناشر: دار الكتب العلمية ، الطبعة: الأولى، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.

١٢٥ المُنْتَصِرُ النَّصِيحُ فِي تَهْذِيبِ الْكِتَابِ الْجَامِعِ الصَّحِيحِ لِلْمُهَلَّبِ بْنِ أَحْمَدَ بْنِ أَبِي صَفْرَةَ أَسِيدِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ الْأَسَدِيِّ الْأَنْدَلُسِيِّ، الْمَرِيْبِيِّ (المتوفى: ٤٣٥هـ) ،المحقق: أَحْمَدُ بْنُ فَارِسِ السَّلُومِ ، الناشر: دار التوحيد، الرياض ،الطبعة: الأولى، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩ م .

١٢٦ مدونة الحقوق العينية، وزارة العدل .

١٢٧ المسند الصَّحِيحُ الْمُخْرَجُ عَلَى صَحِيحِ مُسْلِمٍ لِأَبِي عَوَانَةَ يَعْقُوبَ بْنِ إِسْحَاقَ الْإِسْفَرَايِينِيَّ (المتوفى ٣١٦ هـ) تنسيق وإخراج: فريق من الباحثين الناشر: الجامعة الإسلامية، المملكة العربية السعودية الطبعة: الأولى، ١٤٣٥ هـ - ٢٠١٤ م .

١٢٨ مسند أبي داود الطيالسي لأبي داود سليمان بن داود بن الجارود الطيالسي البصري (المتوفى: ٢٠٤هـ) المحقق: الدكتور محمد بن عبد المحسن التركي الناشر: دار هجر - مصر الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م .

١٢٩ المسند على الصحيحين لأبي عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن محمد بن حمدويه بن نعيم بن الحكم الضبي الطهماني النيسابوري المعروف بابن البيع (المتوفى: ٤٠٥هـ) تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت الطبعة: الأولى، ١٤١١ - ١٩٩٠ .

١٣٠ مسند الإمام أحمد بن حنبل لأبي عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال ابن أسد الشيباني (المتوفى: ٢٤١هـ) المحقق: شعيب الأرنؤوط - عادل مرشد، وآخرون إشراف: د عبد الله بن عبد المحسن التركي الناشر: مؤسسة الرسالة الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م .

١٣١ مسند الحميدي لأبي بكر عبد الله بن الزبير بن عيسى بن عبيد الله القرشي الأسدي الحميدي المكي (المتوفى: ٢١٩هـ) ، حقق نصوصه وخرج أحاديثه: حسن سليم أسد الدارانيّ ، الناشر: دار السقا، دمشق - سوريا ، الطبعة: الأولى، ١٩٩٦ م .

- ١٣٢ المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم ،لمسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري (المتوفى: ٢٦١هـ) ،المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي ،الناشر: دار إحياء التراث العربي - بيروت .
- ١٣٣ المسند للإمام الشافعي أبو عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان ابن شافع ابن عبد المطلب بن عبد مناف المطلبي القرشي المكي (المتوفى: ٢٠٤هـ) الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان ، عام النشر: ١٤٠٠هـ .
- ١٣٤ مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى لمصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني مولدا ثم الدمشقي الحنبلي (المتوفى: ١٢٤٣هـ) الناشر: المكتب الإسلامي، الطبعة: الثانية، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م .
- ١٣٥ المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية التي تم اعتمادها حتى صفر ١٤٣٩هـ - نوفمبر ٢٠١٧م ، المناصة ١٤٣٧هـ .
- ١٣٦ المعجم الكبير لسليمان بن أحمد بن أيوب بن مطير اللخمي الشامي، أبو القاسم الطبراني (المتوفى: ٣٦٠هـ) المحقق: حمدي بن عبد المجيد السلفي دار النشر: مكتبة ابن تيمية - القاهرة الطبعة: الثانية.
- ١٣٧ المعجم الوسيط لمجمع اللغة العربية بالقاهرة (إبراهيم مصطفى / أحمد الزيات / حامد عبد القادر / محمد النجار) الناشر: دار الدعوة.
- ١٣٨ المعونة على مذهب عالم المدينة «الإمام مالك بن أنس» لأبي محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي (المتوفى: ٤٢٢هـ) ، المحقق: حميش عبد الحق ، الناشر: المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز - مكة المكرمة.

- ١٣٩ مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج لشمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني (المتوفى: ٩٧٧هـ) ، الناشر: دار الكتب العلمية ، ط: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م .
- ١٤٠ المغني لابن قدامة لأبي محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (المتوفى: ٦٢٠هـ) الناشر: مكتبة القاهرة .
- ١٤١ المهذب في فقه الإمام الشافعي لأبي إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (المتوفى: ٤٧٦هـ) الناشر: دار الكتب العلمية.
- ١٤٢ مواهب الجليل في شرح مختصر خليل لشمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب الرعيني المالكي (المتوفى: ٩٥٤هـ-)، الناشر: دار الفكر ، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م .
- ١٤٣ موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي إعداد: د. أسامة بن سعيد القحطاني، د. علي بن عبد العزيز بن أحمد الخضير، د. ظافر بن حسن العمري، د. فيصل بن محمد الوعلان، د. فهد بن صالح بن محمد اللحيدان، د. صالح بن عبيد الحربي، د. صالح بن ناعم العمري، د. عزيز بن فرحان بن محمد الحبلاني العنزي، د. محمد بن معيض آل دواس الشهراني، د. عبد الله بن سعد بن عبد العزيز المحارب، د. عادل بن محمد العبيسي ، الناشر: دار الفضيلة للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية ، الطبعة: الأولى، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م .
- ١٤٤ الموسوعة الفقهية الكويتية صادر عن: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية - الكويت الطبعة: (من ١٤٠٤ - ١٤٢٧هـ) ، الطبعة الثانية، دار السلاسل - الكويت .

- ١٤٥ مؤسوعة القواعد الفقهية لمحمد صدقي بن أحمد بن محمد آل بورنو أبو الحارث الغزي  
الناشر: مؤسسة الرسالة، بيروت - لبنان ، الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ — م. ٢٠٠٣.
- ١٤٦ الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني بمذاهب الفقه وأحكام القضاء الحديثة للمستشار / أنور العمروسي ( ٨٢/٨ ) طبعة : دار العدالة القاهرة ، الطبعة : الخامسة ٢٠١٢/٢٠١٣ م .
- ١٤٧ الموطأ لمالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني (المتوفى: ١٧٩هـ) المحقق: محمد مصطفى الأعظمي الناشر: مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان للأعمال الخيرية والإنسانية - أبو ظبي - ط: الأولى، ١٤٢٥ هـ - م. ٢٠٠٤.
- ١٤٨ ميزان الاعتدال في نقد الرجال لأبي عبد الله محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي (المتوفى: ٧٨٤هـ) تحقيق/ على محمد البيجاوي وفتحية على البيجاوي ط: دار الفكر العربي.
- ١٤٩ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج لشمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي (المتوفى: ١٠٠٤هـ) الناشر: دار الفكر، الطبعة: ط أخيرة - ١٤٠٤هـ/١٩٨٤ م .
- ١٥٠ نهاية المطلب في دراية المذهب لعبد الملك بن عبد الله بن يوسف بن محمد الجويني، أبو المعالي، ركن الدين، الملقب بإمام الحرمين (المتوفى: ٤٧٨هـ) حققه وصنع فهرسه: أ. د/ عبد العظيم محمود الديب الناشر: دار المنهاج الطبعة: الأولى، ١٤٢٨هـ-٢٠٠٧ م.
- ١٥١ الهداية في شرح بداية المبتدي لعلي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني المرغيناني، أبو الحسن برهان الدين (المتوفى: ٥٩٣هـ) المحقق: طلال يوسف الناشر: دار إحياء التراث العربي - بيروت - لبنان .

## فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
١٢٥٨	<b>المقدمة .</b>
١٢٦٣	<b>التمهيد :</b> ماهية عقد التمليك الزمني ويشتمل على ثلاثة مطالب :
١٢٦٣	المطلب الأول : تعريف عقد التمليك الزمني .
١٢٦٦	المطلب الثاني : صور عقد التمليك الزمني .
١٢٧٧	المطلب الثالث : تقسيم المواسم السياحية .
١٢٧٨	<b>المبحث الأول :</b> حقوق المستفيد ويشتمل على خمسة مطالب :
١٢٧٩	المطلب الأول : حق المستفيد في الحصول على النشرة التفصيلية المتعلقة بعقد التمليك الزمني.
١٢٨٢	المطلب الثاني : حق المستفيد في تسلم الوحدة المعقود عليها في الموعد المحدد وبالمواصفات الموجودة بالعقد .
١٢٨٦	المطلب الثالث : حق المستفيد في الانتفاع بالوحدة طوال مدة إقامته
١٢٩٠	المطلب الرابع : حق المستفيد بإجراء التصرفات القانونية على ملكية الوحدة الخاصة به .
١٣٢٥	المطلب الخامس : حق المستفيد في إلغاء العقد أو التراجع عنه
١٣٤١	<b>المبحث الثاني:</b> الحماية المقررة في عقد التمليك الزمني ويشتمل على مطلبين:
١٣٤١	المطلب الأول : الحماية المقررة للمستفيد في عقد التمليك الزمني.
١٣٤٥	المطلب الثاني : ضمانات وامتيازات المستفيد في عقد التمليك الزمني.
١٣٥٠	<b>الخاتمة :</b> وتشمل على أهم النتائج والتوصيات .
١٣٥٦	<b>المرجع .</b>
١٣٧٧	<b>فهرس الموضوعات.</b>