الطبيعة القانونية لعقد المشاركة بالوقت – Time share

م.م.أحمد عبد الحسين كاظم الياسري

جامعة بابل

Email: Ahmed.alyaseri@yahoo.com

تكتسب مسألة تحديد الطبيعة القانونية لعقد من العقود أهمية خاصة، وهذه الأهمية تنشأ بسبب تصنيف العقود إلى مسماة وغير مسماة بما يترتب عليه من خضوع الأولى دون الثانية لتنظيم تشريعي خاص ولولا هذا التقسيم لخضعت جميع العقود للنظرية العامة العقد ، وقد يصف المتعاقدان العقد الذي أبرماه وصفاً إتفاقياً إلا أن هذا الوصف الاتفاقي قد يكون غير صحيح أو صوري أو أريد به التحايل على القانون ، للتهرب من تطبيق أحكام القانون الناظمة للعقد إذا كان مسمىً ، لذا نجد أن الفقه والقضاء يتولى مهمة تكييفه بتحديد ما إذا كان مسمىً قد أسمى القانون شرائطه وظروفه القانونية بنصوص محددة أو كان عقد غير مسمى.

ومن هذه العقود الحديثة غير المسماة والذي برز في الآونة الأخيرة في مجال السياحة (عقد المشاركة بالوقت - **Time share)** ، وهذا العقد يقوم على استثمار الوقت لتوزيع الانتفاع بالوحدة السكنية في الأماكن السياحية على أكثر من شخص ، لقضاء أيام العطل أو الإجازات أو المواسم الدينية، فبدلاً من أن يشتري الشخص وحدة سكنية لا يستعملها إلا وقتاً محدداً من السنة وبثمن قد يكون باهظاً ليحتجزه بدون مبرر بغرض استعمالها لمدة شهر أو أقل ، أو يسعى جاهداً للبحث عن وحدة سكنية في مواسم السياحة ليستأجرها فلا يجد ، فانه يتعاقد مع مالك الوحدة السكنية السياحية لغرض التمتع بحق الإقامة في هذه الوحدة السياحية لوقت محدد من كل عام قد يكون أسبوعاً أو أسبوعين أو أكثر ولسنوات طويلة قد تصل إلى عشرين أو ثلاثين سنة أو أكثر، بينما يستفيد المتعاقدون الآخرون من باقي الوقت في السنة.

وعلى الرغم من الفوائد العملية الجمة التي يحققها هذا العقد ، إلا انه رافقته الكثير من الإشكاليات القانونية ، ففضلاً عن حداثته وما رافق ظهوره من عمليات الاحتيال أو إيقاع المستهلك (المستفيد) بالغلط أو التغرير باستعمال تسميات لهذا العقد تدلل على انه مالكاً للوحدة السياحية ، تأتي في طليعة هذه الإشكاليات ، مشكلة تحديد طبيعته القانونية ، فحداثة هذا العقد ما تجعل معه تحديد طبيعته القانونية من الصعوبة بمكان ، دفعتنا لِأَن نعقد لها هذا البحث ، إذ أن فقه القانون المدني قد تفرقت به السبل في تحديد التوصيف القانوني لهذا العقد باتجاهات متعددة، وتبعته في ذلك التشريعات المقارنة الخاصة بتنظيم هذا العقد ، فهي أيضاً اختلفت بتحديد طبيعته القانونية ، فمن اتجاه يعده عقد شركة واتجاه آخر يراه عقد بيع ، واتجاه ثالث يرتب حق انتفاع ، واتجاه رابع يوصفه بأنه عقد إيجار.

ومن أجل تسليط الضوء على هذه الاتجاهات وتحليلها في تكييف عقد المشاركة بالوقت وترجيح أحدها في ضوء ما يتوافق مع القواعد العامة في القانون المدني العراقي ، عقدنا هذا البحث المتواضع.