

التكيف الفقهي والإشكال التسويقي لنظام الاشتراك الزمني

Juristic Adaptation and Marketing Problem
for Timeshare system

عبد الله شائف طربوش

(الرقم الجامعي 4070005)

بحث مقدم لاجل درجة الدكتوراه في الاقتصاد الإسلامي

كلية الاقتصاد والمعاملات

جامعة العلوم الإسلامية الماليزية

نيلاي

مايو 2010م

بسم الله الرحمن الرحيم

إقرار

أقر أن هذا البحث من عملي وجهدي الشخصي أما المقتطفات والاقتراسات فقد أشرت إلى مصادرها في هامش البحث.

التاريخ: 2101/5/17م

التوقيع: 

الاسم: عبدالله شائف طربوش

الرقم الجامعي : 4070005

العنوان: abduhashaef@yahoo.com

UNIVERSITI SAINS ISLAM MALAYSIA
جامعة العلوم الإسلامية الماليزية
ISLAMIC SCIENCE UNIVERSITY OF MALAYSIA

AUTHOR DECLARATION

I Acknowledge that the work in this thesis dissertation academic project is my own except for quotation and summaries which have duly acknowledge.

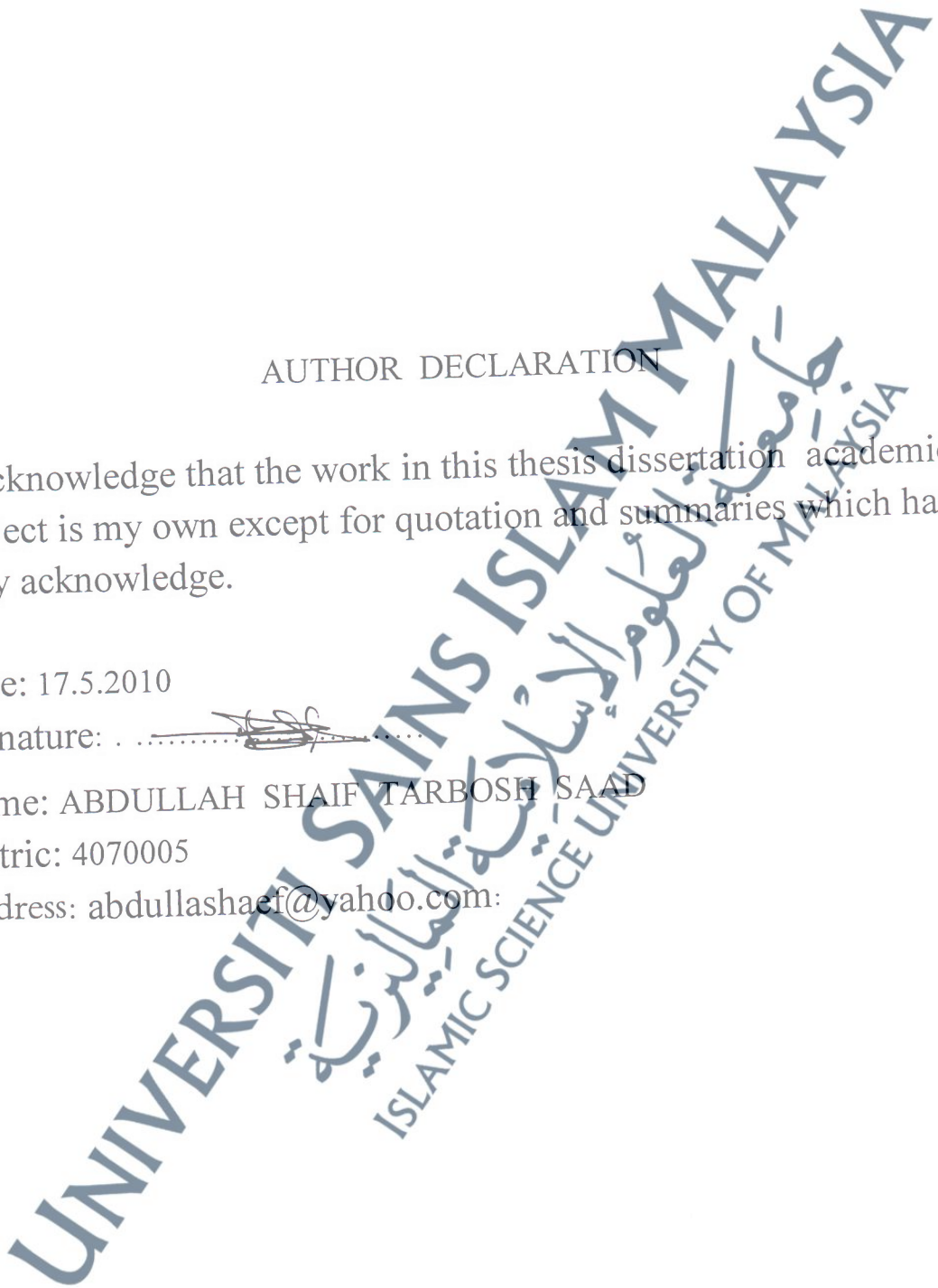
Date: 17.5.2010

Signature:

Name: ABDULLAH SHAIF TARBOSH SAAD

Metric: 4070005

Address: abdullashaef@yahoo.com:



السيرة الذاتية

عبدالله شائف طربوش ، الرقم الجامعي 4070005، ولد سنة 1952م في محافظة تعز ، الجمهورية اليمنية ، وتخرج من جامعة صنعاء عام 1990م قسم الدراسات الإسلامية (فقه مقارن) ، وحصل على الماجستير في عقود التمويل عام 2005م ، بتقدير امتياز ، وبدرجة 98% من الجامعة اليمنية في دراسته الموسومة " الإيجار بين التمويل والاستثمار " ، وقد أوصت لجنة المناقشة بطباعة الدراسة لجدتها وقيمتها العلمية .

الإهداء

إلى أولئك الأفاضل من علماء الأمة وخبرائها ومفكريها ممن أفنوا حياتهم بحثاً وتنقيباً وتحليلاً في تلمس أفضل الحلول وأجدها لمشكلات الأمة ومعضلاتها متقدمين ومعاصرين، ممن نتلمذ على أيديهم في الإفادة من علومهم وخبراتهم وتجاربهم صباح مساء، وإلى كل المستثمرين من أبناء هذه الأمة الذين يعتقدون أن المال مال الله وأنهم فيه مستخلفون ليس إلا، فجعلوا نصب أعينهم إنقاذ هذه الأمة من براثن التخلف عبر مشروع اقتصادي نهضوي يجمع بين الأصالة والمعاصرة، يستلهم الشريعة منهجاً، وأراء خبراء المال والاقتصاد وسيلة للتطوير والتجديد، ثم وضعوا كل ذلك موضع التنفيذ فملا انشئ لهم عزم ولا لانت لهم قناة، جعل الله ذلك في ميزان حسناتهم، وألهمنا السير على درجتهم، دراب الأصالة والتجديد والتطوير.

شكر وتقدير

أتوجه بالشكر والتقدير لأساتذتي الأجلاء في جامعة العلوم الإسلامية الماليزية ، لما بذلوه معي من تعاون وجهد في مسيرة التحضير لهذه الرسالة ، وأخص منهم بجزيل الشكر والتقدير والعرفان الاستاذ الدكتور داتو محمد مودا ، نائب رئيس الجامعة ، والدكتور /محمد شريف بشير محاضر سابق في كلية الاقتصاد والمعاملات ، والدكتور / محمد عون الرحيم بن مسعد ، المحاضر في كلية الشريعة والقانون ، على قبولهم الإشراف على رسالتي هذه على الرغم من كثرة شواغلهم وقلة فراغهم، والذي سُدلت كثيرا بشرف التعلم علي أيديهم ، وكذلك لما بذلوه من جهد ورعاية ، ولما أضافوه من علم وتجربة وفكر فكان لملاحظاتهم وتشجيعهم الأثر الكبير في إنجاز هذه الرسالة ، وإني أتوجه إلى الله تعالى أن يجزيهم على ذلك خير الجزاء ، وكذلك أتوجه بالشكر الجزيل والعرفان للأساتذ الدكتور / مصطفى حاجي بن محمد حنيفة ، عميد كلية الاقتصاد والمعاملات ، في جامعة العلوم الإسلامية الماليزية سابقاً، على كريم تعاونه و توجيهاته ورحابة صدره ودماثة خلقه وكذلك أتوجه بالشكر والعرفان للأستاذ الدكتور صمدي عميد كلية الاقتصاد والمعاملات ، على تعاونه الدائم وتوجيهاته القيمة.

كما أشكر الأخ العزيز الدكتور / محمود محمد علي محاضر في كلية اللغات الأساسية في الجامعة على تحفيزه الدائم وتشجيعه المتواصل ، ولكل من تعاون معي في إخراج هذه الدراسة إلى حيز الوجود ، سائلا المولى عز وجل أن يجعل ذلك في ميزان حسناتهم ، وأن يجزيهم عن ذلك أجزل الثواب.

ملخص البحث

تستهدف هذه الدراسة التوصل في إطارها النظري في عالم المال والاقتصاد والأعمال إلى تكييف فقهي لنظام الاشتراك الزمني من خلال تحقيق علمي تتضح فيه صيغ عقود هذا النظام المشروعة منها والمنوعة ، والتي لم تبت فيها المحامع الفقهية الإسلامية الدولية بشكل نهائي حتى الآن ، وفي الإطار التطبيقي تستهدف هذه الدراسة النزول الميداني لاستطلاع الرأي حول تصرفات غير مسؤولة تمثلت في النصب والاحتيال على العملاء من قبل مروجي هذه العقود وذلك من خلال استبانة ومعالجتها وتحليل مؤشرات إحصائياً، وقد اتبع الباحث المنهج الاستقرائي ، وذلك بتتبع الأفكار والأحكام المتعلقة بتكييف عقود هذا النظام ، ثم استخدم المنهج التحليلي من خلال استبانة خاصة صُمِّمَتْ لهذا الغرض للدراسة الميدانية ، ثم توصل الباحث في الإطار النظري إلى مجموعة من النتائج أهمها: شرعية قبول الإضافات والتعديلات في عقود نظام الاشتراك الزمني وذلك بإلحاقها بعقد متقدم وهو عقد الإسكان الذي ينسجم مع هذه العقود الهادفة في قطاع الإسكان إلى السكني أساساً، والدالة في حقيقتها بأنها عقد إيجار متكرر وأنها متفقة في العلة مع عقد الإيجار لأن الغرض من عقد الإيجار هو منفعة السكنى والإقامة ، والعلة مرتبطة بالحكم وجوداً وعدماً ، فلما كانت هذه العقود المخترجة على البيع والتأجير في وضعها السابق لاتقبل الإضافات والتعديلات كالتعامل بالتقسيط ، وتبادل الوحدات بوحدة قبل تسليمها ، والدالة في مضمونها على الإسكان فقد أُحِقَّت حالياً بعقد المقاولات والتعمير - والمركب من عقدي الاستصناع والإجارة - الذي يقبل شرعاً تلك الإضافات والتعديلات لاشتراكه في العلة مع عقود الإسكان حتى لا تتحول عقود هذا النظام إلى عقود سَلَمٍ من باب بيع الدين بالدين فتكون محظورة شرعاً، كذلك تم إخراج صيغ عقود هذا النظام المشروعة منها بنماذج وعقود مكتوبة تيسيراً لسلامة تطبيقها حتى تستقيم الضوابط الحاكمة لهذه العقود، حلاً لإشكالاتها القانونية والتنظيمية وتكييفها الفقهي ، وتمكن الباحث من النزول الميداني في الواقع الاجتماعي و الوقوف على مشكلات عقود هذا النظام التسويقية والأسباب الحقيقية لعمليات النصب والاحتيال من قبل مروجي عقود هذا النظام واقتراح أفضل المعالجات لحلها. وأخيراً بجانب تلك النتائج والإضافات التي استهدفها الباحث فإنه يرى أن التوازي الذي حققته هذه الدراسة بين التكييف الفقهي للعقود والمنتجات الإسلامية، والدراسة الميدانية لحل إشكالاتها العملية تشكل مصدراً للثقة بسلامة التوجه للمؤسسات المالية الإسلامية وسبيلاً أساسياً لتطويرها ، لأنه لاثقة في ظل مؤسسات لاتتحرى التاصيل الشرعي والالتزام بضوابطه ، ولاتطوير بغير بحوث علمية ميدانية تُقِيلُ العَنَارُ وتُصَحِّحُ المسار .

ABSTRACT

This study intends, within its theoretical framework, to arrive at a *fiqh* characterization of timesharing, a practice about which the international *fiqh* academies have not yet delivered a conclusive decision. The means for doing so is to clarify which contractual formats are lawful and which are prohibited. On the practical side, the study aims to examine the actual social problems associated with the contracts of this marketing system and the real reasons behind the slippery practices of its marketers. It also suggests the best solutions and methods for dealing with these problems. The researcher has employed an inductive methodology by examining the concepts and rules related to the *fiqh* characterization of the contracts of this system. Then an analytic methodology is employed by means of special investigation designed for that purpose in the field study. The researcher reached a number of conclusions; among the most important: It is lawful to accept additions and modifications to a timesharing contract; i.e., to precede it with a housing and residence contract that is harmonious with these contracts, which are themselves part of the housing sector and are fundamentally intended for the purpose of housing and which are in reality repetitive leasing contracts. The previous contractual basis of these contracts was sale followed by lease, and as such, they did not accept additions or modifications such as instalment payments or the exchange of some units for another before their delivery. The subject of these contracts is housing, which is why the contract currently being applied to them is a contract of construction and development, a composite of *istisna'* (manufacturing) and *ijarah* (lease), which does accept additions and modifications due to its compatibility with housing and residence contracts. What should not occur is for these contracts to turn into quasi-*salam* (forward) contracts that involve delayed delivery of both payment and the counter-value, which would mean sale of a debt for a debt, which is prohibited in the Shari'ah. The parameters of these contracts must be established and observed; that will resolve the legal and organizational problems, as well as the problems associated with their *fiqh* characterizations. The researcher was able to study these contracts as they are actually being applied, and he found that responsibility for the problems associated with them is distributed among three parties: the companies, the customers, and the government. The companies must bear a large share of the burden of responsibility, for they have given salespeople free rein to market them in dubious ways, tainted by fraud, enticement and trickery. Customers also share a portion of the blame for failing to consult those, such as lawyers, who are familiar with the nature of these contracts. They expose their wealth to great risks by failing to fully check out the permits of these companies, to find out how recently they were issued, and whether the contracts have been properly endorsed by the relevant authorities. The government also bears significant responsibility for not being vigilant in deterring those who casually play with the wealth and interests of citizens. Such persons should be arrested, tried, brought to account and subjected to the legal penalties that apply to them. That would, first of all, protect people's rights; moreover, it would contribute to security and stability. Finally, the researcher believes that financial institutions which do not take the trouble to properly define the *fiqh* characterizations of their contracts have no credibility. Also, there can be no progress without academic field research. That correct mistakes and puts industry practice on a paper footing.

ABSTRAK

Tesis ini bertujuan mencari kerangka teori dalam bidang ekonomi, harta dan perniagaan mengikut kesesuaian fiqh Islam bagi sistem penyertaan bertempoh (*al-isytirak al-zamaniyy*) di mana sistem ini belum di muktamadkan oleh institusi-institusi fiqh Islam antarabangsa. Tesis ini juga menelaah beberapa kajian ilmiah yang membincangkan bentuk-bentuk akad atau transaksi yang berkaitan sama ada yang diharuskan mahupun sebaliknya dari segi syarak. Metodologi yang digunakan dalam kajian ini adalah pertama: Metodologi analisis, iaitu selain mengkaji idea-idea dan hukum-hakam yang berkaitan, ia juga menggunakan soal selidik khas yang dirangka untuk menyokong metodologi kajian lapangan. Kedua: Metodologi kajian lapangan, iaitu dengan meninjau secara langsung realiti masyarakat yang terlibat sama ada secara langsung ataupun tidak dengan pemasaran sistem penyertaan bertempoh (*al-isytirak al-zamaniyy*) serta meneliti punca sebenar penipuan yang timbul daripada sistem tersebut sekali gus memberikan cadangan terbaik sebagai jalan penyelesaian. Kajian mendapati pertama: Pembetulan penambahan dan penambahbaikan secara syar'iy ke atas akad sistem penyertaan bertempoh (*al-isytirak al-zamaniyy*) dengan mengaitkannya dengan akad terdahulu iaitu akad menduduki dan mendiami, yang pada asasnya sudah terintegrasi ke dalam akad tersebut. Kedua: Secara asasnya akad tersebut adalah akad *ijÉrat* (sewa) yang berulang. Kerana akad sewa dan jual beli yang terintegrasi dalam akad tersebut tidak menerima perubahan ataupun penambahan seperti jual beli secara ansur atau pertukaran satu unit dengan unit yang lain sebelum sempurna majlis penyerahan seperti mana yang ditunjukkan dalam akad tersebut untuk penempatan. Oleh yang sedemikian, akad jenis ini dikaitkan dengan akad pembinaan (*al-muqÉwalÉt*) yang mengandungi dua transaksi iaitu pembuatan (*al-istilnÉ*) dan penyewaan (*al-ijarÉt*) yang boleh dilakukan penambahan dan pembetulan. Hal ini lebih disebabkan kesesuaiannya dengan akad penempatan dan pendudukan secara syar'iy dan tidak bertukar kepada akad *salam* dalam konteks jualan hutang dengan hutang (*bay^o al-dayn bi al-dayn*) yang ditegah oleh syarak. Ini sebagai kayu ukur untuk memperbaiki pelaksanaan akad tersebut serta menjadi penyelesaian bagi permasalahan yang berkaitan dengan masalah undang-undang, pengurusan dan fiqh. Ketiga: Terdapat tiga impak yang ditanggung oleh tiga pihak, iaitu pihak syarikat, agen dan kerajaan. Pihak Syarikat akan menanggung impak kerugian yang besar kerana membiarkan pekerjaannya mempromosikan perkara/produk dengan cara penipuan atau cara yang syubhat (tidak jelas dari segi hukum syarak). Pihak agen pula menanggung impak kerugian kerana tidak merujuk kepada pihak yang berkaitan perihal akad ataupun transaksi seperti peguam dan juga tidak berhati-hati dengan memastikan kesahihan surat-surat atau dokumen yang diperlukan bagi suatu akad atau urusan rasmi. Pihak kerajaan juga menanggung impak kerana tidak mengambil berat ke atas harta dan kemaslahatan orang awam dengan melindungi hak-hak serta menjamin keselamatan dan keharmonian mereka. Keempat: Mana-mana institusi kewangan (Islam) yang mengabaikan apa yang menjadi ketetapan syarak dan tidak melakukan penambahbaikan dengan cara tinjauan ilmiah dan lapangan agar segera berbuat demikian.

المحتويات

ص	التفاصيل	م
أ، ب	إقرار الباحث	1.
ج	السيرة الذاتية	2.
د	الإهداء	3.
هـ	شكر وتقدير	4.
و	الملخص بالعربية	5.
ز	الملخص بالإنجليزية	6.
ح	الملخص بالملاوية	7.
ط	المحتويات	8.
1	الفصل التمهيدي	9.
2	مقدمة الدراسة	10.
5	مشكلة الدراسة	11.
5	أسئلة الدراسة	12.
5	فرضية الدراسة	13.
6	أهداف الدراسة	14.
7	أهمية الدراسة	15.
8	منهجية الدراسة	16.
8	مجتمع العينة	17.

10	الدراسات السابقة (دراسة نقدية معاصرة)	18.
11	دراسة الباحث : محمد علي القري	19.
21	دراسة الباحث : عبد الستار أبو غدة	20.
28	دراسة الباحث : عبد القاهر محمد قمر	21.
34	دراسة الباحث : محمد أكرم لال الدين	22.
39	دراسة الباحث : زيد عبد العزيز الشثري	23.
42	الخلاصة والنتائج للدراسات السابقة	24.
48	الباب الأول : نظام الاشتراك الزمني	25.
49	الفصل الأول : تعريف نظام الاشتراك الزمني	26.
49	المبحث الأول : تعريف وتمييز عقود نظام الاشتراك الزمني عن غيرها	27.
50	المطلب الأول : تعريف عقود نظام الاشتراك الزمني.	28.
56	المطلب الثاني : تمييز عقود نظام الاشتراك الزمني عن عقود بيع الأعيان والمنافع.	29.
75	المطلب الثالث : تمييز عقود نظام الاشتراك الزمني عن عقد المقاولة والتعمير.	30.
78	المبحث الثاني : نشأة نظام الاشتراك الزمني وخصائصه	31.
78	المطلب الأول : نشأة نظام الاشتراك الزمني ومراحل تطوره	32.
85	المطلب الثاني : خصائص عقود نظام الاشتراك الزمني	33.
89	الفصل الثاني : المكونات الأساسية لنظام الاشتراك الزمني والشروع	34.
90	المبحث الأول : مكونات نظام الاشتراك الزمني	35.
90	المطلب الأول : صيغة العقد	36.
93	المطلب الثاني : العاقدان	37.
94	المطلب الثالث : المعقود عليه	38.

98	المبحث الثاني: الشيوع والمهياة والتصرف في المال الشائع	39
98	المطلب الأول : تعريف الشيوع في اللغة والاصطلاح الفقهي	40
101	المطلب الثاني :المهياة (التقسيم التناوبي للملكية الشائعة) تعريفها ومشروعيتها.	41
103	المطلب الثالث : المهياة الزمانية والمكانية ومشروعية التصرفات في المال الشائع.	42
111	الباب الثاني : التكييف الفقهي لنظام الاشتراك الزمني ، وصوره عقود	43
112	الفصل الأول : التعريف والتكييف لنظام عقود الاشتراك الزمني ،	44
113	المبحث الأول : تعريف تكييف نظام الاشتراك الزمني وأهميته وطرقه	45
113	المطلب الأول : تعريف التكييف الفقهي لعقود نظام الاشتراك الزمني	46
115	المطلب الثاني : تمييز التكييف الفقهي عن غيره من المصطلحات الفقهية المتشابهة	47
122	المطلب الثالث : أهمية التكييف الفقهي في إنقاذ الاقتصاد العالمي المعاصر	48
125	المطلب الرابع : طرق التكييف الفقهي	49
127	المبحث الثاني : التصور البديل لمشكلات تكييف نظام الاشتراك الزمني	50
127	المطلب الأول : المسائل التي أشكل تكييفها وفقاً لعقدي البيع والإجارة	51
128	المطلب الثاني : التصور البديل لعقود نظام الاشتراك الزمني	52
132	المطلب الثالث : التكييف الفقهي لعقود نظام الاشتراك الزمني	53
147	المبحث الثالث : صور عقود نظام الاشتراك الزمني وانتهائها	54
147	المطلب الأول : صور عقود نظام الاشتراك الزمني المخترجة على عقد الإجارة	55
151	المطلب الثاني: صور عقود نظام الاشتراك الزمني المخترجة على عقد البيع عند القائلين بجوازها	56
159	المطلب الثالث : انتهاء عقود نظام الاشتراك الزمني	57
162	الفصل الثاني : مجالات نظام الاشتراك الزمني	58
163	المبحث الأول : نظام الاشتراك الزمني في مجال الإسكان والسياحة والنقل	59

163	المطلب الأول : نظام الاشتراك الزمني في مجال السياحة .	.60
175	المطلب الثاني : نظام الاشتراك الزمني في مجال الاسكان	.61
178	المطلب الثالث : نظام الاشتراك الزمني في مجال النقل والمواصلات	.62
180	المبحث الثاني : نظام الاشتراك الزمني في القطاع المالي والمصرفي	.63
180	المطلب الأول : عقد المراجعة وصناديق التأجير ، ونظام الاشتراك الزمني.	.64
189	المطلب الثاني : الصكوك تعريفها و أنواعها ومراحلها وأهدافها	.65
198	المطلب الثالث : صكوك التأجير ونظام الاشتراك الزمني	.66
204	الباب الثالث : الإشكال التسويقي لنظام الاشتراك الزمني	.67
205	الفصل الأول : التسويق وإشكالية تسويق نظام الاشتراك الزمني	.68
206	المبحث الأول : التسويق ، وأهميته ، وأهدافه وتطوره ، وتسويق نظام الاشتراك الزمني.	.69
206	المطلب الأول : تعريف التسويق لغةً واصطلاحاً	.70
209	المطلب الثاني : أهمية التسويق وأهدافه	.71
211	المطلب الثالث : تطور المفهوم التسويقي	.72
217	المبحث الثاني : الإشكال التسويقي لنظام الاشتراك الزمني	.73
217	المطلب الأول : تسويق نظام الاشتراك الزمني كمشكلة اجتماعية وأمنية	.74
219	المطلب الثاني : تسويق نظام الاشتراك الزمني عملية معقدة لقطاع السفر والسياحة	.75
220	المطلب الثالث : متضررو تسويق نظام الاشتراك الزمني يتحدثون عبر الصحافة	.76
225	الفصل الثاني : الدراسة التحليلية الميدانية	.77
226	المبحث الأول : الاستبانة أداة الدراسة	.78
226	المطلب الأول : أهداف وتصميم الاستبانة.	.79

229	المطلب الثاني : التحليل الإحصائي للاستبانة	.80
242	المبحث الثاني : نتائج التحليل الإحصائي ومؤشراته	.81
242	المطلب الأول : نتائج التحليل الإحصائي	.82
245	المطلب الثاني : خلاصة النتائج والمؤشرات	.83
246	الخاتمة :	.84
246	نتائج الدراسة	.85
252	مقترحات الدراسة	.86
255	المصادر والمرجع	.87
س	الفهارس والملاحق	.88
ع	فهرس الآيات القرآنية	.89
س	الملاحق :	.90
266	نظام اللائحة التنفيذية للمشاركة بالوقت	.91
273	ملاحق لنماذج من عقود الاشتراك الزمني	.92
290	قرار المجمع الفقهي الإسلامي بعقد المقابلة والتعمير	.93

فهرس الآيات القرآنية

الصفحة	رقم الآية	رقمها	السورة	م
٥٨	٤	٤	النساء	١
٦٢	٤	٤	النساء	٢
٦٣	٤١	٢٠	طه	٣
٦٦	٤	٤	النساء	٤
٦٩	٢٧	٢٨	القصص	٥
٦٩	٥٠	٣٣	الأحزاب	٦
٧٣	٤	٤	النساء	٧
٨٥	١	٥	المائدة	٨
٨٦	٢٩	٤	النساء	٩
٨٦	٤	٤	النساء	١٠
١٠٢	١٥٥	٢٦	الشعراء	١١
١٠٣	٢٨	٥٤	القمر	١٢
١٠٣	١٥٥	٢٦	الشعراء	١٣
١٢٩	١	٦	الأنعام	١٤
١٨٢	٢٧٥	٢	البقرة	١٥
١٨٩	٢٩	٥١	الذاريات	١٦
٢٥٤	٧	١٤	إبراهيم	١٧

الفصل التمهيدي

أولاً: مقدمة الدراسة

تمهيد/

1. مشكلة الدراسة

2. أسئلة الدراسة

3. فرضية الدراسة

4. أهداف الدراسة

5. أهمية الدراسة

6. منهجية الدراسة

7. مجتمع العينة

ثانياً: الدراسات السابقة (دراسة نقدية معاصرة)

1. دراسة الباحث: محمد علي القري

2. دراسة الباحث: عبدالستار أبو غدة

3. دراسة الباحث: عبد القادر محمد قمر

4. : دراسة الباحث: محمد أكرم آل الدين

5. دراسة الباحث: زيد الشثري

6. الخلاصة والنتائج للدراسات السابقة

مقدمة :

الحمد لله وكفى وسلام على عباده الذين اصطفى ، وبعد /

تهدف هذه الدراسة إلى التكييف الفقهي لنظام عقود الاشتراك الزمني ، هذه العقود التي ما زالت من القضايا المثيرة للجدل، والتي لم تحسم بعد مسائلها المجمع الفقهية الدولية بشكل نهائي ، وهو النظام الذي كان قد ظهر في الغرب في مطلع الستينيات من القرن الماضي مُحدثاً تنوعاً كبيراً في تطبيقاته، وطَفرةً كبيرةً أيضاً في مجال الطيران التجاري، وإقبالاً متزايداً في صناعة السفريات والاقتصاد السياحي في كثيرٍ من دول العالم، كذلك مما تستهدفه هذه الدراسة هو الإشكال التسويقي لهذا النظام والمتمثل في شيوع عمليات نصب واحتيال من قبل مروجي هذا النظام وذلك إجراء دراسة ميدانية تحاول الوقوف على الأسباب الحقيقية لهذه التصرفات غير المسؤولة ، واقتراح أفضل المعالجات لحلها

ويُعَدُّ التكييف الفقهي سرّيات المؤسسات المالية الإسلامية ووقود استمراريتها وأنه ما لم يواكب ويتواءم التوسع الأفقي لهذه المؤسسات نشاط بحثي اجتهادي متقدم يقوم به المتخصصون، في هذا المجال ، توضيحاً للمشروع من الممنوع والحلال من الحرام في مسائل الاختلاف في المعاملات المالية المعاصرة ، ،فأني لهذه الكيانات والمؤسسات أن تصمد وتستمر في وجه هذا الإعصار المالي المدمر فضلاً من أن تنمو وتتطور ؟ ومن غير هذه المؤسسات المالية الإسلامية مرشحة أن تقود المؤسسات المالية والاقتصادية في العالم اليوم ؟

والتكييف الفقهي هو المؤهل لهذه المؤسسات الذي لا يمتلكه الغرب في محنته المالية والاقتصادية المعاصرة ، وهو دليل من ثم على أن منهج الله فعلاً هو الحل ، والوقائع المنتزعة من واقع الأزمة المالية المعاصرة تعزز وتؤكد ذلك ، فالغريون يصْرُحون ويصْرِّحون بأن الاقتصاد الإسلامي هو الحل الأمثل للأزمة المالية والاقتصادية الراهنة وإلى ذلك

دعت كبرى الصحف الاقتصادية في أوروبا لتطبيق الشريعة الإسلامية في المجال الاقتصادي كحل أوحده للتخلص من برائن النظام الرأسمالي الذي يقف وراء الكارثة الاقتصادية التي تخيم على العالم اليوم حيث طالعتنا هذه الصحيفة بهذا العنوان: "أظن أننا بحاجة أكثر في هذه الأزمة إلى قراءة القرآن بدلاً من الإنجيل لفهم ما يحدث بنا وبمصارفنا" وتساءل الكاتب بأسلوب يقترب من التهكم من موقف الكنيسة مستسمحاً البابا "بنديكت السادس عشر" قائلاً: أظن أننا بحاجة أكثر في هذه الأزمة إلى قراءة "القرآن" بدلاً من "الإنجيل" لفهم ما يحدث بنا وبمصارفنا لأنه لو حاول القائمون على مصارفنا احترام ما ورد في "القرآن" من تعاليم وأحكام وطبقوها ما حلّ بنا ما حلّ من كوارث وأزماتٍ وما وصل بنا الحال إلى هذا الوضع المزري؛ لأن النقود لا تلد النقود!

وفي صحيفة أخرى يطالعنا هذا العنوان (1) هل تأهلت "وول استريت" لاعتناق مبادئ الشريعة الإسلامية؟ وهذا "رولان لاسكين" رئيس تحرير صحيفة لوجورنال دفايننس الفرنسية يتساءل بل يطالب بوضوح وجرأة أكثر في افتتاحية هذه الصحيفة بضرورة تطبيق الشريعة الإسلامية في المجال المالي والاقتصادي لوضع حدّ لهذه الأزمة التي تمز أسواق العالم من جراء التلاعب بقواعد التعامل والإفراط في المضاربات الوهمية غير المشروعة وتهدف هذه الرسالة تالياً إلى الوقوف على مشكلات عقود هذا النظام التسويقية والأسباب الحقيقية لعمليات النصب والاحتيال من قبل مروجي عقود هذا النظام واقتراح أفضل المعالجات لحلها.

ومن أجل أن تتم الاستفادة من هذا النظام في مجالات شتى، كان لا بد من وقفاتٍ ودراسات نقدية تكشف شرعيته، رفعاً لحرص قائمٍ وتلبيةً لحاجات اجتماعية متجددة تنتظم بها حياة الناس، وتكون رافداً من روافد نهوض الأمة واستقرارها، فهذا

(1) - نقل عن جريدة المصريون بتاريخ 1429/10/7 http://isegs.com/forum/showthread.php?t=2064

النظام شاء الله أن يكون محلاً لدراستي ، بالرغم من شحّة المراجع وندرتها فيه، نعم ما أكثر مشروعات هذا النظام لاسيما في الغرب لكنها فقط موجودة على الانترنت كمواقع شركات إعلانية ترويجية ليس إلا فلا تجد فيها ضالتك لأنها ليست مؤلفات أبحاثاً أو رسائل سابقة مثلاً حتى يمكن الاستفادة منها ، المهم أحاول إن شاء الله أن أسهم في هذه الدراسة ، واجتهد ولا آلو، سائلاً المولى عز وجل التوفيق والسداد ، فما هو يا ترى " نظام الاشتراك الزمني " هذا؟

تقوم فكرة هذا النظام على تقديم الخدمات التجارية والسياحية وإحداث اشتراك تناوبي يوظف الوحدات السكنية زمنياً، وكمثال من قطاع الإسكان ، سواءً تمثل ذلك في غرفةً في إحدى فنادق الديار المقدسة قرب الحرمين الشريفين، في مكة المكرمة أو المدينة المنورة أو "قبة" في منتجج ماء، وذلك بتقسيم السنة إلى خمسين أسبوعاً، باستبعاد أسبوعين منها للصيانة السنوية، ثم تُباع عند القائلين بالبيع أو تؤجر هذه الوحدة السكنية لخمسين شخصاً ينتفعون بها، لكل واحدٍ منهم أسبوعاً ، من خلال برنامج منظم، بدلاً من أن يستأجرها شخص واحد سنةً، وينتفع بها أسبوعاً فقط، وتظل بقية السنة مهملة، وهو يدفع المبالغ الطائلة مقابل حجزها ،

و في ضوء هذا النظام يدفع المتقدم سنوياً دفعة أول هي الإجارة أو الثمن في حالة الشراء عند القائلين به، ودفعة ثانيةً وهي: ما يدفعه مقابل النظافة والصيانة والحراسة وما إلى ذلك من نفقات تشغيلية للوحدة السكنية ، ويكون من حق هذا المنتفع بهذه الخدمة أن يُعيرها أو يُهدئها، أو يؤجرها لغيره، أو يستبدلها وحدةً سكنيةً في دولٍ أخرى من دول العالم بالتنسيق مع منظمات خاصة، وفي إطار برامج معدة لهذا الغرض، كما يحقُّ له توريثها لورثته عند القائلين بالبيع ، وهذه هي الفكرة التي قام عليها هذه النظام ، والتي تنوعت مجالاته في قطاعات متعددة كالإسكان والسياحة ، وقطاع النقل والمواصلات، والقطاع المالي والمصرفي .

1-مشكلة الدراسة

إن أبرز مشكلات عقود هذا النظام هو غياب التكييف الفقهي لبعض مسأله وأحكامه الأمر الذي سبب إرباكاً واضحاً اختلط فيها المشروع من الممنوع والحلال من الحرام كذلك وجود انحرافات مسلكية تطبيقية خطيرة تمثلت فيما يشاع من عمليات النصب والاحتيال، والتي تمارس من قبل بعض مسوّقي الشركات التي تتعامل مع عقود هذا النظام.

2- أسئلة الدراسة ؟

ويتفرع من تلك الإشكالية الآنفه الذكر أسئلة جزئية تمثلت في الآتي :

1. ما حقيقة عقود هذا النظام وتعريفها وخصائصها ؟
2. ما هي المكونات الأساسية لهذه العقود؟.
3. كيف يتم التوصل إلى تكييف فقهي لعقود هذا النظام وما هي الطرق السلمية المؤدية إلى ذلك ؟
4. في أي المجالات يمكن توظيف عقود هذا النظام؟
5. ماهو الإشكال التسويقي لعقود هذا النظام ؟
6. ما هي آلية الدراسة الميدانية لتلك الإشكالية ؟ وما هي الإجراءات اللازمة لإنجاز هذه المهمة وتحليلها إحصائياً؟

3- فرضية الدراسة :

1. عقود هذا النظام يروّج لها من خلال أنشطة تجارية وسياحية مختلفة ، في الأسواق التجارية العامة في وضح النهار مما يشير بأن هذه العقود مشروعة محسوم في شرعيتها وقانونيتها وصورها المختلفة فهل الأمر كذلك ؟

2. يشاع بأن هناك العديد من الانحرافات التطبيقية في الواقع تمارس من قبل مسوقي هذه الشركات ، تمثلت في النصب والاحتيال والتدليس وسلب مبالغ كبيرة من العملاء تعكس انطباعات سلبية لدى فئات واسعة من المتعاملين بهذا العقود، فهل الأمر كذلك أيضاً؟ .

4- أهداف الدراسة

الأهداف الرئيسة لهذه الدراسة هي: التوصل إلى تكييف فقهي لعقود هذا النظام، وحل إشكالاته التسويقية في واقع الحياة الاجتماعية ، ومن خلال هذين الهدفين يمكن تحقيق الأهداف التفصيلية الآتية:

1. التحديد الدقيق لتعريف نظام الاشتراك الزمني ، وتمييز عقودها عن غيرها.
2. تحقيق صور عقود هذا النظام المشروعة منها والممنوعة .
3. توضيح مكونات عقود الاشتراك الزمني .
4. التكييف الفقهي الواضح لعقود الاشتراك الزمني.
5. التعرف على مجالات عقود هذا النظام المختلفة ومعرفة ما يمكن ان تلعبه من أدوار استثمارية .
6. التأكد مما يشاع من تجاوزات وتصرفات غير مسؤولة من قبل بعض مروجي هذه العقود بالنزول الميداني وإجراء استطلاعات للرأي حول هذا القضية المثيرة للجدل ومعرفة حقيقة مشكلاتها وتحليلها واقتراح الحلول العملية المناسبة لمعالجتها.
7. تقديم تصور اقتصادي مقاصدي يهدف إلى تعزيز مسار السياحة الإسلامية والتي بدأت ترفع شعارها "لا للخمر" كبديل للسياحة التقليدية ، والحفاظ على أخلاق الأمة من "تسونامي" المخدرات والانحلال ، كل ذلك حتى تطلق فعالية قطاع السياحة في عالم اليوم ليلحق بركب قطاع البنوك الإسلامية ميلاداً ونشأة وامتداداً.

5- أهمية الدراسة

لهذه الدراسة أهمية خاصة تتمثل في الآتي :

1. كونها تتناول عقوداً جديدة تفتقر إلى التأصيل الشرعي والتكييف الفقهي.
 2. التكييف الفقهي للعقود الجديدة في المؤسسات الإسلامية يعمل على ثبات هذه المؤسسات واستمراريتها وتطويرها، لأنه يكسبها الوضوح في الرؤية الشرعية، مما يمكنها من إطلاق مشاريعها وتطبيقاتها بسهولة ويسر ويعزز الثقة بها ويتيحها المختلفة ويعمل على توسعها وامتدادها وازدياد شعبيتها.
 3. الإسهام في معالجة قضايا معاصرة معاشة يدور حولها جدل واسع في تأصيلها وتطبيقاتها، هو حضور اقتصادي إسلامي متميز يشعر بمخزون مرجعي زاخر في أصول هذا الاقتصاد وتطبيقاته ويدل دلالات واضحة على أنه قادر على مواكبة كل المتغيرات وكافة المستجدات، وحللت الأزمات، وإعادة بناء الاستقرار الحقيقي للاقتصادي العالمي الذي يعيش اليوم ظروفاً دقيقة عصبية.
 - 4- دراسة الانحرافات السلوكية التطبيقية كالنصب والاحتيال من قبل مسوّقي بعض الشركات الخاصة والتي تتبنى تطبيق هذه العقود هو معالجة لقضايا اجتماعية لها أبعادها ودلالاتها الاقتصادية والاجتماعية والأمنية.
- أما عن سبب اختيار مجتمع العينة هو المملكة العربية السعودية فقد تم بناءً على الأسباب الآتية :

- 5- تميّز المملكة بشكل أساسي بالتدفق السنوي الهائل من "ضيوف الرحمن" الحجاج والمعتمرين لبيت الله الحرام كذلك الثراء الهائل للآثار الإسلامية العظيمة فيها إذا ما توفرت فيها الخدمات المتميزة وبأسعارها المعقولة .

6- التنوع المناخي الذي تتميز به المملكة والذي يمكن أن يلعب دوراً بارزاً في جذب سياحي كبير. هذه الديار هي أقرب البيئات لتنفيذ مشاريع سياحية مؤسسية إسلامية عالمية بديلة تحقق موارد اقتصادية ضخمة وتحافظ على هوية أجيالها من الذوبان، وتُقدّم عبر هذه الخدمات النوعية نموذجاً للتعامل الحضاري يتناسب مع قدسية هذه البلاد ومكانتها العظيمة في قلوب المسلمين في شتى بقاع الأرض كإحياء ثقافي وتعارف حقيقي يزرع الألفة والمحبة، ويستهدف استثمار العلاقات البينية ثقافياً واجتماعياً واقتصادياً بين مختلف الأقطار والشعوب الإسلامية في عالم تتقارب ثقافته وتتجمع كياناته، عالمٌ مالم تنحو دَوُلُهُ النامية هذا المنحى فلا مستقبل لها تحت الشمس .

6- منهجية الدراسة:

- الجمع بين المنهج الاستقرائي الوصفي والتحليلي : فالمنهج الاستقرائي الوصفي ليتمكن الباحث من خلاله تتبع الجزئيات المتناثرة، للوصول إلى نتائج كلية تعالج مشكلة الدراسة وتحقيق أهدافها والمنهج التحليلي ليتمكن الباحث من خلاله الى الاستقراء الميداني لواقع هذا النظام وتحليله ، حتى تكامل الوسائل فتؤدي إلى أفضل النتائج.

- أما أدوات البحث المستخدمة فقد تمثلت في الاستبانة ومعالجتها إحصائياً.
- وفي التحقيق الفقهي اتبعت طريقة الدراسة الفقهية المقارنة ، دون تحيز لجهة أو لمذهب معين بل أنظر في الأدلة، ثم أخذ ما أراه أقوى دليلاً ، فإن لم أجد قولاً لفقهاء المذاهب الأربعة، أستعرض أقوال المعاصرين في هذه المسألة، فإن لم أجد أختار ما هو أقوى دليلاً وأرفق بالأمة وأوفق لروح العصر.

7- مجتمع العينة

مجتمع العينة هم المتعاملون مع هذه العقود في المملكة العربية السعودية ،

وسيتم اختيار عينة الدراسة بالطرق العشوائية تتعلق بالمتعاملين لعقود هذا النظام وتوزيعها وتجميع البيانات وتفريغها ثم المعالجة الإحصائية الآلية للبيانات ورصد مؤشراتها النهائية .

UNIVERSITI SAINS ISLAM MALAYSIA
جامعة العلوم الإسلامية الماليزية
ISLAMIC SCIENCE UNIVERSITY OF MALAYSIA

الدراسات السابقة (دراسة نقدية معاصرة)

الاهتمام بالدراسات السابقة :

تركز اهتمام الباحث في الدراسات السابقة على أن تقدم كدراسة نقدية معاصرة، وذلك منطلقاً من النقاط الآتية .

- 1 - أن يبدأ الباحث فعلاً من حيث انتهى غيره
- 2 - أن يشكل هذا التناول مدخلاً لتحديد بناءً عليه إضافة الباحث في هذه الدراسة بشكل واضح.
- 3 - اتسم تناول الباحث للدراسات السابقة بالمنحى النقدي التحليلي لكون الأوراق التي قدّمت في هذا المؤتمر⁽²⁾ تتعلق بنظام الاشتراك الزمني محور اهتمام هذه الدراسة ومحل البحث فيها .
- 4 - ندره المراجع لهذا الدراسة الأمر الذي يقتضي دراسة تحليلية يحاول الباحث فيها من سبر أعوار الكثير من المواقف والقضايا والمسائل لعل في ذلك انكشاف لبعض الأمور من خلال قراءات لما بين السطور .
- 5 - لما كان مكون أساسي من مكونات هذه الدراسة هو التكييف الفقهي هذا الموضوع الحيوي المهم الذي ينصب نشاط الجامع الفقهية الإسلامية الدولية عليه باعتبار المنتجات المالية الإسلامية التي لم تتضح بعد مشروعيتها لا يكسبها صفة المشروعية إلا اجتهات هذه المرجعيات الدولية " الجامع الفقهية" من خلال هذا الاجتهاد الجماعي المتقدم ، لذا سلط الباحث الضوء على الأوراق المقدمة في ذلك المؤتمر استطلاعاً لخلل غائر والتماساً لحلول تحسّم جدلاً دائراً، يدلي الباحث بدلوه محاولاً التنبيه عن أي ملاحظة يراها تقويمياً وتطويراً لهذا الإطار المرجعي المتميز " مجمع الفقه الإسلامي الدولي " التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي .

² - مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي. الدورة الثامنة عشرة والمنعقدة في "بوترا جايا ماليزيا" . من 24 - 28 جمادى الآخرة 1428هـ

1-دراسة الباحث: محمد علي القري "عقد المشاركة الزمني" التايم شير"

تمهيد :

هذه الدراسة مقدّمة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الثامنة عشرة والمنعقدة في "بوترا جايا ماليزيا"، من 24 - 28 جمادى الآخرة 1428هـ الموافق 9 - 13 تموز 2007م، للباحث محمد علي القري، تناول فيها جملة من قضايا عقد الاشتراك الزمني ومسائله بشكل موجز، وهي: تعريف الاشتراك الزمني، ونشأته، ومراحل تطوره، وبعض أحكامه وبحالاته، ثم تطرق إلى مستند الصور الكلية لهذا العقد، ومنها عقد الإجارة لأن نوع من أنواع عقد الاشتراك الزمني مُخرَج على أساسها، نوجز ما تطرق إليه وذلك على النحو الآتي:

استهل الباحث بذكر الطبيعة الترويجية للعقد وأشار إلى تعريف عرضي للعقد، وفي نشأة وتطور هذا العقد ذكر بأنه ظهر في قطاع السياحة في ستينيات القرن الميلادي المنصرم وقد جاء بهذه الصيغة خيراً للتسويق لترويج المشاريع السياحية، والغرض منه هو تمكين أصحاب الدحول المتدنية من الاستمتاع والوصول إلى وحدات سكنية ومنتجعات سياحية ذات مستوى عالٍ ما كان لهم من تحمّل تبعاتها المالية بالطرق المعتادة .

ثم شهد هذا العقد نمواً كبيراً، فبلغ عدد المشتركين فيه سنة 1999م أكثر من أربعة ملايين شخص موزعين على نحو 190 بلداً في العالم، بإيرادات تزيد عن ستة بلايين دولار أمريكي، بمعدل نمو يزيد عن 10% سنوياً، وبلغت أهم مؤشرات نجاح "التايم شير" في تحقيق أهداف المروجين له هو ما أظهرته دراسة قامت بها الجمعية الأمريكية لتطوير المنتجعات السياحية، "ARDA" والتي دلت على أن المشترك في برنامج الاشتراك الزمني يكرر قضاء الإجازة في المنتجع الذي اشترك فيه بمعدل 5.5 مرات كل عشر سنوات، بينما المعدل لمن لا يشترك في برنامج تملك زمني لا يزيد عن

2.7 كل عشر سنوات مما يدل على نجاح "التايم شير" في الترويج السياحي وهو الهدف الرئيس لهذا العقد.

ثم يضيف فيقول: إن عقد التملك الزمني قد مر بعدة مراحل إذ بدأ بالشركة ثم انتهى بالإجارة، وتمثل عملية المشاركة بأن يملك المشتري حصّةً مشاعةً من مجمع سكني سياحي، يتكون من وحدات ملكية أشبه بأسهم الشركة، ويترتب على ملكية كل وحدة ما يقابلها من المنافع مُقاساً بعدد الأيام، ثم يوثق هذا العقد بالطرق المعتادة، ويُسجّل لدى الجهات الرسمية، ويصبح بالفعل شريكاً في الملكية.

أما عملية الإجارة فتتم بطريقتين:

الأولى: بإبرام عقد إجارة مدتها أسبوع، أو مضاعفاته تتكرر كل سنة لمدة طويلة قد تصل إلى 99 عاماً.

الثانية: وهي العالية حالياً حيث يكون عقد الاشتراك الزمني ليس إلا عقد إجارة مع الجهة المالكة تحدد فيه مدته التي تكون في الغالب 30 سنة، أو نحو ذلك، ومعلوم أن محل التعاقد في الإجارة هو منافع الأصل، كأن يكون شقة أو غرفة أو نحو ذلك.

وبالنسبة لتحديد محل عقد الإجارة فإنه يتحدد من خلال طرق متعددة منها:

الطريقة الأولى: وتسمى الأسبوع الثابت (*fixed week*) وهي أبسط الطرق

وفيهما يُعطى المشترك أسبوعاً واحداً محدداً في السنة لغرفة، أو وحدة سكنية من حجم محدد في منتج معين على سبيل الإجارة، يتكرر ذلك الأسبوع في نفس المكان لعام، وتبلغ نسبة هذا العمل بهذه الطريقة من مجمل "التايم شير" نحو 33%.

الطريقة الثانية: وتسمى الأسبوع العائم (*floating week*) ويقصد بالعائم موسمياً

أوسنوياً، وعليه بالحجز قبل عدة أشهر ودفع رسوم في كل عملية حجز، وتبلغ نسبة العائم الموسمي في برامج "التايم شير" نحو 24% أما العائم السنوي في برامج "التايم شير"

فتبلغ نحو 26%.

الطريقة الثالثة: وتسمى طريقة النقاط، وهذه النقاط تستخدم كما لو كانت نقوداً، فلك أن تدخرها لعدة سنوات كما يمكنك أن تصرف نقاط أسبوعٍ وتحصل على يوم واحد في منتج أفضل منه. ثم لك أن تشتري بها أو أن تستأجر بها ما شئت وتتم هذه العمليات بواسطة شركات متخصصة لعمليات الوساطة وتبلغ هذه الطريقة نحو 17% من مجمل عمليات الاشتراك الزمني.

من مجالات استخدام الاشتراك الزمني

أذكر مقدم الدراسة بأن مجالات استخدام الاشتراك الزمني هي:

1. استخدامات المشاعر المقدسة في مكة والمدينة المنورة، في مكة في المباني

المجاورة للحرم المكي الشريف، وفي المدينة المنورة في المباني المجاورة للحرم المدني أيضاً.

2. المنتجعات السياحية مثل الشقق أو الشاليهات والغرف في الفنادق والفلل

والاستراحات

الطائرات واليخوت

تعد الطائرات واليخوت بشكل خاص نشاطاً جديداً ونامياً لعقد الاشتراك الزمني، وفيه يشترك مجموعة من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين في ملكية طائرة ويوكل إلى شركة متخصصة في "التأجير شير" أمر إدارة هذه المشاركة، ويجري على اليخوت ما يجري على الطائرات، والفارق أن اليخوت استخدامها غالباً ترفيهي بينما مستخدمي الطائرات أكثرهم من الشركات يتم توظيفها لأغراض النقل التجاري وغير ذلك من المهام المختلفة.

الخيول:

وتوظف هذه العقود في المجال الرياضي والترفيهي ففي ألمانيا مثلاً: تستخدم

طريقة "الاشتراك الزمني" في ملكية الخيول حيث تقدم بعض الاصطبلات هذه الفرصة

لحبي الخيول الذين ليس لديهم الوقت أو المال الكافي لامتلاكها والعناية بها وليس عليهم ضمن هذا البرنامج، إلا الاشتراك مع الاصطبل وآخرين في ملكية الحصان، الذي يتولى الاصطبل العناية به، ويخصص لكل واحد منهم وقتاً محدداً لركوبه (مرة أو مرتين في الأسبوع) و هذا نوع من أنواع الشراكة التي تحققها هذه العقود في هذا المجال الرياضي والترفيهي .

ثم تطرق بعد ذلك إلى أركان الإجارة، وشرعيتها، والمحل المتعاقد عليه في الإجارة وهو: المنفعة وشروطها، ثم طرق قسمة المنافع بطريقة المهايأة وهي: التناوب في قسمة المنافع، وهي أيضاً من المسائل المتصلة بـ"التايم شير" كنوع من أنواع القسمة للميراث الشرعي، فكما تقسم الممتلكات بالتحديد والإفراز كذلك تقسم بعض الأموال عن طريق المهايأة وهي التناوب في استيفاء المنافع، ومرجع ذلك العرف والعادة وهما معتبران عند جمهور الفقهاء في تعيين ما تقع عليه الإجارة في كيفية استيفاء المنفعة من الأصل المؤجر، كما سيرد لاحقاً.

ومن هنا يتضح أن عقد الاشتراك الزمني لا يخرج عن كونه عقد شركة أو عقد إجارة، فإذا انعقد على أساس الشركة فهو في أغلب أحواله جارٍ على أحكام الشركة عند جمهور الفقهاء، وإذا انعقد على أساس الإجارة فهو في أغلب أحواله جارٍ على أحكام الإجارة المشهورة عند جمهور الفقهاء، والجديد في العقد أنه: إجارة متكررة لأسبوع محدد، لأعوام متكررة، وهذا لا يأس به، ثم أضاف إلى أن هذه العقود لها جذورها في أرض الحرمين فقال: "وهو عمل الناس منذ القديم، فقد كان القادمون إلى أماكن الأسواق والحرمين ونحوها يرتبون استئجار أماكن محددة، للموسم فقط لسنوات متكررة.

وخلاصة ما توصلت إليه الدراسة في حكم عقد التملك الزمني "التايم شير" هوأنه: "يحقق مصالح جمّة للناس، ويسدُّ حاجةً مشروعة لهم، وفي نفس الوقت،

ليس في صيغتها الأساسية، ما يعترض عليه من الناحية الشرعية، ولذلك يقول مقدّم الدراسة بجوازها في الجملة، والله أعلم".

نقاط مهمة أشار إليها الباحث ونقد وتحليل:

من خلال النظر والتأمل في هذه الدراسة "عقد المشاركة الزمني" التائم شير" لمقدم الدراسة: محمد علي القرني بن عيد، يرى الباحث أن يتناول هذه الدراسة من خلال محورين اثنين هما:

الأول: نقاط مهمة أشارت إليها الدراسة، وهي الآتي:

1. إن "التائم شير" منتج تسويقي ترويجي اعتمد اسماً موحياً بالتملك ليحدث إيجاءاً نفسياً معيناً لدى المثقفي، فإن قيل للشخص إن لدينا برنامجاً يمكنك من تملك شقة في باريس مثلاً، فلا ريب أن في ذلك من الإغراء ما فيه.

2. تعتمد الحملات التسويقية لهذا العقد على ما يسمى بخلق الطلب -على حد تعبيره - التسويق المباشر والذي تستخدم الضغط النفسي بالهدايا والسحب والجوائز ودعوات العشاء الفاخرة "لتوريث" الزبائن بالتوقيع على عقود التائم شير.

3. تضمنت الدراسة إشارة متميزة حول وجود جذور تطبيقية تاريخية لهذا العقد في الديار المقدسة فأثناء حديث مقدم الدراسة عن الإجارة المتكررة قال: وهذا لا بأس به، وهو عمل الناس من القدم فقد كان القادمون إلى أماكن الأسواق والحرمين ونحوها، يرتّبون استئجار أماكن محددة للموسم فقط، لسنوات متكررة.

الثاني: النقد والتحليل:

يرى الباحث أن مع تلك القضايا المهمة التي تطرقت إليها الدراسة إلا أنها

انفردت إلى أمور مهمة أيضاً منها الآتي:.

1. مقدمة تمهيدية تعطي فكرة أولية عنها.
2. إثبات فهرس في مقدمتها، أو في نهايتها.
3. تعريف العقد كان غير مميز وغير مقصود.
4. العمومية في العرض.
5. اقتصار التوثيق على الجانب الفقهي.
6. مر الباحث على لفظة مهمة حول وجود جذور تطبيقية تاريخية لهذا العقد بصورة من الصور في الديار المقدسة، ولم يعلق على تلك اللفظة بشيء.

وبشيء من التفصيل يتناول الباحث النقاط الآتية الذكر وذلك على النحو الآتي:.

النقطة الأولى، وهي:

افتقار الدراسة إلى مقدمة تمهيدية تعطي فكرة أولية عن موضوع الدراسة ومنهجيتها وأهدافها، حتى يتهيأ القارئ من خلالها لاستقبال ما سيرد عليه من قضايا ومفاهيم تُيسّر له سبيل المتابعة والمشاركة والاستيعاب وتعينه على التركيز وعدم الشرود الذهني أثناء اطلاعه وقراءته.

النقطة الثانية، وهي:

إثبات فهرس في مقدمتها، أو في نهايتها، وهو ما كنا نود أن نتحفظنا به مقدّم الدراسة جزاه الله خيراً، لأن القارئ غالباً إذا تناول بحثاً أو كتاباً، فعادةً ما يبدأ بالنظر إلى الفهرس، يطل من خلاله إلى موضوعات البحث أو الكتاب ومباحثه المختلفة، وهو مسلك ميسّر ومهارة ضرورية لكل باحث، وهو مسلك فني معتبر، لاسيما للدراسات المقدمّة إلى مؤسسات علمية مرجعية دولية، فعندها يكون الأمر أولى وألزم.

النقطة الثالثة، وهي:

إن تعريف العقد الذي تناولته الدراسة، كان غير مميز وغير مقصود، كيف ذلك؟ بحثت عنه طويلاً في ثنايا الدراسة، وأخيراً وجدته في الصفحة الأولى أورده الباحث في معرض حديثه عن الصيغة التي يروج لها خبراء التسويق حيث قال: "والصيغة التي يروج لها في عقد التملك الزمني أو المشاركة بالوقت، والتي ترد في الإعلانات وبرامج الترويج أنه: "تملك منافع وحدة سكنية لمدة متكررة تبلغ أسبوعاً واحداً أو مضاعفاته، في منتج سياحي محدد" وقد نجحت هذه الصيغة في تحقيق غرض الترويج " انتهت عبارته ، ولي هنا تساؤلان اثنان:

أولاً: هل ما أورده الباحث عند ما قال: "تملك منافع وحدة سكنية لمدة متكررة تبلغ أسبوعاً واحداً أو مضاعفاته، في منتج سياحي محدد" هل هذا هو التعريف لعقد المشاركة الزمني موضوع الدراسة، فإن كان تعريفاً فما موقف مقدم الدراسة إذاً من هذا التعريف؟ لأنه لم يناقشه، ولم يشير بأنه هو التعريف المختار لديه ، ومن خلال تحليل التعريف الذي تناولته الدراسة يبدو أن التعريف غير دقيق لماذا؟ لأنه أغفل في تعريفه عنصراً مهماً من عناصر العقد ألا وهو عنصر التبادل والمقايضة، هذا أولاً .

ثانياً: قوله " تملك منافع وحدة سكنية لمدة متكررة تبلغ أسبوعاً واحداً أو مضاعفاته، في منتج سياحي محدد" فهو قصر عمل هذه العقود في الجانب العقاري فحسب ولم يشير إلى جانب المنقولات التي تحدث عنها في معرض حديثه عن النقل الجوي والنقل البحري والاشترك في رياضة الخيول وكل هذه منقولات، لم يتضمنها التعريف؟ وهذا على سبيل المثال لا الحصر، فيتجلى بوضوح من خلال سؤال مهم جداً أطره هنا، وهو كيف سيضبط مسار دراسة لم يحسم بعد تعريفها؟ والحقيقة أن هولاء الأعلام عليهم مسؤوليات جسام ، ولعل كثرة الأعباء تدعهم في بعض الأحيان

لا يتمكنون من المراجعة الدقيقة لبعض أعمالهم فيما نحسب ، وأقول وهم أعلم وأدرى أن عليهم أن يحسنوا أولاً ثم بعد ذلك يتحملوا من المسؤوليات ما يطيقون، سدد الله خطاهم ، ونفع بعلمهم وجزاهم الله عن هذه الأمة خير الجزاء .

النقطة الرابعة، وهي العمومية في العرض:

فعلى سبيل المثال تناول مقدم هذه الدراسة في دراسته صوراً من صور عقد الاشتراك الرمزي إلا أنه لم يتطرق من خلال هذا التناول إلى إعطاء حكم شرعي فيها، والغرض من هذه الدراسة أصلاً هو معرفة المشروع من الممنوع من صور هذا العقود.

النقطة الخامسة، وهي اقتصار التوثيق على الجانب الفقهي:

وقد تمثل ذلك في الآتي:

1. صفحات الدراسة بلغت (15) صفحة، في (7) صفحات منها يتحدث مقدم الدراسة عن "التائم شير" لم يُشر فيها إلى مرجع واحد ، وتحديداً من ص(2 - 8).
2. عندما كان مقدم الدراسة يتحدث عن عقد الإجارة في (7) صفحات أخرى أورد (10) مراجع فقهية أساسية متنوعة، وتحديداً من ص(9 - 15)، مما يدل على اقتصار التوثيق على الجانب الفقهي، فون الجانب الاقتصادي ولا أدري لماذا هذا الجانب الأخير كان غائباً؟

النقطة السادسة: وجود جذور تطبيقية تاريخية لهذا العقد في الديار المقدسة

ذكر إشارة مهمة حول وجود جذور تطبيقية تاريخية لهذا العقد في الديار المقدسة فأثناء حديث مقدم الدراسة عن الإجارة المتكررة قال: وهذا لا بأس به، وهو عمل الناس من القدم فقد كان القادمون إلى أماكن الأسواق والحرمين ونحوها، يُرتَّبون استئجار أماكن محددة لموسم فقط، لسنوات متكررة، هكذا ولم يعلق عليها، وهي في الحقيقة لفترة تدل على أن للاشتراك الزمني في الديار المقدسة جذوراً تاريخية تحتاج إلى تنقيب، وأن هذه العقود ليست كلها عقوداً جديدة جاءتنا من الغرب وحده.

وتعليقاً لهذه اللفته التي ذكرها مقدّم هذه الدراسة يضيف الباحث صورة أخرى لا زالت تمارس في مجال المياه والرّي في بعض البلاد الإسلامية أذكر منها اليمن كون هذه التجربة في منطقة الباحث لا زالت قائمة، وتحديداً في السدود التي لها أراضي تعتمد على مياهها، فطريقة تقسيم المياه فيها يتم بتقسيم مساحة الأراضي إلى وحدات زمنية معيارية صغيرة، وبعد ذلك كل مساحة من الأرض تأخذ من الزمن ما يتناسب ومساحتها، من خلال دورة ري تناوبية وعندما يُتصَرَّفُ بالأرض بشتى التصرفات مثل الرهن أو البيع أو الإجارة أو الإرث، تنتقل هذه الوحدات الزمنية مع الأرض.

خلاصة التحليل والتقييم لدراسة الباحث: محمد القري

وكخلاصة لما تناوله الباحث في نقده وتحليله نورد النقاط الآتية:

1. افتقرت الدراسة إلى مقدمة تمهيدية تحيط بفكرة أولية عنها،
2. عدم إثبات فهرس في مقدمتها،
3. إن تعريف العقد الذي تناولته الدراسة كان غير مميز وغير مقصود، كيف

ذلك؟ لأنه لم يناقشه أو يقره على جهة التصريح، ثم كذلك أغفل التعريف عنصر المقايضة والتبادل لهذه العقود، وحصرها في الجانب العقاري فحسب، دون المنقولات

4. لم يتطرق من خلال دراسته إلى صور هذه العقود حتى نتعرف على الحكم الشرعي فيها.

5. اقتصر التوثيق على الجانب الفقهي، بينما التوثيق للجانب الاقتصادي كان ضعيفاً؟

6. أثناء حديث مقدّم الدراسة أورد مثلاً عن الإجارة المتكررة من الديار المقدسة قديماً لم يعلق على الإشارة التي أوردتها وهي وجود جذور تطبيقية تاريخية لهذا العقد بصورة من الصور في الديار المقدسة.

2-دراسة الباحث: عبد الستار أبو غدة "

Timesharing contract (عقد المشاركة الزمني)

عهد:
هذه الدراسة مقدّمة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الثامنة عشرة والمنعقدة في - "بوثرا جايا ماليزيا" ، من 24 . 28 / جمادى الآخرة /1428هـ الموافق 9 . 13 / تموز 2007م، للباحث عبد الستار أبو غدة، تناول فيها جملة من قضايا عقد الاشتراك الزمني مثل: تعريف الاشتراك الزمني، ونشأته، ومراحل تطوره، وبعض أحكامه، والتأجير بطريقة المهايأة الزمنية أو المكانية، وطرق تطبيق الملكية فيه في الديار المقدسة، ومسائل من عقد الإجارة نوجز ما تطرق إليه صاحب هذه الدراسة وذلك على النحو الآتي:

استهل الباحث بتعريف العقد بأنّه "اتفاق بين مجموعة من الناس يحصل بالتراكم، وتنشأ به بينهم مشاركة في الحصول على منافع (وحدات إقامة) بمواطن السياحة أو أماكن المسك، ويتيح ذلك الاتفاق تقاسم الوحدات الزمنية فيما بينهم، فهو أداة لإنشاء (ملكية مكان مشترك) على الشيوع لأقتسام الوقت، أو (حق انتفاع مشترك) على الشيوع أيضاً لأقتسام الوقت".

ثم تطرق إلى نشأة وتطور هذا العقد فقال: إنّه طبّق لأول مرة في "سويسرا" في ستينيات القرن الماضي عام 1963م عن طريق شركة (Hapimag)، أما نظام الشراء في فرنسا فقد بدأ في سنة 1967م، وأما في الولايات المتحدة فقد بدأ العمل بهذا النظام سنة 1967م. وقد أدت أزمة النفط في تلك الفترة إلى إقبال كبير على هذا النظام واتّسع نطاقه، أما نظام الشراء في المملكة المتحدة فقد بدأ في اسكتلندا سنة 1975م، ثم انتشرت الفكرة ليست فقط في المجتمعات البريطانية؛ ولكن أيضاً في البحر المتوسط بواسطة شركات بريطانية.

ثم تحدث بعد ذلك عن نظام "اقتسام الوقت" أي عن هذه العقود عقود الاشتراك الزمني فأشار إلى أنه بدلاً من شراء الشخص شقة وتأثيرها وهو لا يحتاجها في السنة إلا أسبوعاً مثلاً، ويذهب ما أنفقه فيها من أثاث هدرًا، جاءت فكرة هذه العقود لتلافي الإهدار وتحقيق الكثير من السهولة في العمل. وأشار إلى أن الإجارة لفترة طويلة تتراوح بين 20 - 90 سنة، ليس هناك من مانع شرعي لها، بل وكذلك الشراء عند القائلين به بحيث تبقى العين المستأجرة عادة إلى مثل تلك المدة، ثم انتقل إلى نقطة أخرى وهي: التأجير بطريقة المهايأة الزمانية أو المكانية:

والمهايأة هي التقسيم بالتناوب وهي نوعان: المهايأة الزمانية هي: تأجير المالك حصصاً شائعة لأكثر من واحد على أن يتم انتفاع المؤجرين في فترات مختلفة مع بقاء الشيء ذاته ملوكاً لهم جميعاً ملكية شائعة، وأضيف فأقول: وهي التي تمثلها الآن هذه العقود.

أما المهايأة المكانية فهي: أن يختص كل من الشركاء بجزء مفرز مُقسَّم يوازي حصته في الشيء الشائع ينتفع به مدة معينة، ويتخلى في الوقت ذاته عن حقه في الانتفاع بباقي الأجزاء خلال هذه المدة، وأريد المسألة إيضاحاً فأقول: وهي قسمة مؤقتة كل يأخذ ما يقارب حصته ينتفع به إلى أن تتم قسمة شرعية لهذه الممتلكات. وفي بيان مدة المنفعة قال: إنه لا يشترط في بيان مدة المنفعة في الإجارة أن تكون متصلة بزمن إبرام عقدها بل تصح إضافتها للمستقبل ثم يتطرق إلى بعض سلبيات هذا العقد فيقول:

1. إن بيع العميل لخصته صارت من أصعب الأشياء، وقد يُعترض على البائع

إذا أراد بيعها للغير.

2. عدم وجود نظام رقابي حكومي لتوفير الحماية لمستخدمي هذا النظام.

ثم تحدث عن طريق تطبيق عقد الاشتراك الزمني فبين أنها تتم بطريقتين وهما:

أ - طريقة الملكية الكاملة (طريقة البيع).

ب - طريقة الملكية الناقصة (طريقة الإجارة).

3. أما طريقة الملكية الكاملة (طريقة البيع) فيُسدّد ثمن وحدة الإقامة السياحية في نظام أقسام الوقت مقابل ثمن إجمالي يتفق عليه منذ البداية، ويدفع جميعه عند التوقيع على العقد

4. وأما طريقة الملكية الناقصة (طريقة الإجارة) فتتم عن طريق الاستئجار وإعادة التأجير، حيث تقوم الجهة الممولة بشراء استئجار الاشتراك الزمني لصالحها بأجرة حالّة بعد الحصول على الوعد الملزم من عميلها بشراء ، ثم يقوّم (استئجار) نفس التملك الزمني بالأجل.

وفيما يتعلق بصناديق التأجير في عقد الاشتراك الزمني أشار إلى انه: ليس بالضرورة أن تستمر الأصول المؤجرة كما هي، فقد يقتضي الأمر تجديدها، وذلك بالبيع المبتدأ أو بالبيع اللاحق للتأجير المتفاهم عليه طبقاً لأسلوب الإجارة المنتهية بالتملك، كما يمكن أن تكون موجودات الصندوق الزمنية حسب نظام عقد الاشتراك الزمني، وأنه يصح تداول وحدة الصندوق لأنها منافع وهي قابلة للتداول.

أما صكوك التأجير في عقد الاشتراك الزمني فقد أشار إلى جواز إصدار صكوك عقد الاشتراك الزمني بناءً على إجارة صكوك الإجارة باعتبار أن عقد الاشتراك الزمني لا يخرج في الغالب عن عقد الإجارة وعقد البيع في الفقه الإسلامي، ومن خلال الحصول مباشرة على الصكوك في مرحلة التأسيس أو الشراء، ممن حصل عليه باعتبار الصكوك قابلةً للتداول لأنها تمثل منافع لا ديوناً.

ثم تطرق إلى تطبيقات نظام عقد الاشتراك الزمني "Time share" في

الأماكن المقدسة، فبين أن نظام المشاركة بالمنفعة المتوائمة مع الشريعة الإسلامية يعتمد على أساس بيع العين السكنية لفترة زمنية محددة؛ تبدأ من أسبوع ومضاعفاتها بسعر

ثابت إلى مدة عشرين عاماً، ويتيح النظام حرية التصرف الكامل في الوحدة السكنية خلال الفترة الزمنية، بالانتفاع أو البيع أو التأجير أو الهبة أو التوريث للغير، وبالنسبة لصكوك الانتفاع في زمن محدد بين أنه: هو نوع من أنواع الإجارة طويلة المدة قد تمتد إلى 24 عاماً بأجرة محددة سلفاً، وتُعتبر تطبيقاً لعقد الاشتراك الزمني "Time share" وتقوم على تأجير وحداتٍ بجوار الحرم المكي الشريف، تبدأ بأجرة أقل من ستة آلاف ريال على أن يأخذ المتفع في كل سنة ثلاثة أيام.

ما توصل إليه الباحث من خلال هذه الدراسة

توصل الباحث من خلال دراسته هذه إلى النقاط الآتية :

الحكم الإجمالي لعقد الاشتراك الزمني، حيث قال: "لا مانع شرعاً من شراء حق الاشتراك الزمني، وذلك بالتعاقد على تملك عين العقار على التأييد أو منفعة العقار لفترة زمنية معلومة المقدار معينة التاريخ، مع ضبط مواصفات المباني، وأضاف بأنه لا مانع أيضاً من توارد عقود شراء حقوق اشتراك زمني عديدة لا تزيد مددها عن حجم المنافع مكاناً وزماناً في عقد البيع الأول، وفي حال تأجيرها يكون استيفاء المستأجرين للمنافع من حيث تحديد تاريخ الانتفاع، حسب الضوابط التي يضعها المؤجر أو مدير العقارات، بما يتيح الانتفاع لجميع المستأجرين بالمقادير للفترة الزمنية المتعاقد عليها معهم، وهذا بمثابة احتفاظ المؤجر بحق خيار التعيين طبقاً للضوابط المشروعة المعلنة للمشتري وللمستأجرين، وفيما يتعلق ببيع حصة مشاعة من عقار مع استخدام المنفعة بالمهاياة (قسمة المنافع بالتناوب زماناً ومكانياً) فهو جائز مباشرة أو من خلال الجهة الموكل إليها إدارة العقار المشاع. ونص البند 3/2/4 للهيئة الشرعية الموحدة للبركة مؤكداً لما جاء في

قرارات ندوة البركة.⁽³⁾ بأنه : يجوز توارد الإجارة لعدة أشخاص على منفعة معينة لعينٍ واحدة، ومدة محددة دون تعيين زمن لشخص معين، بل يحق لكل منهم استيفاء المنفعة في الزمن الذي يتم تخصيصه له عند الاستخدام تبعاً للعرف، وهذه الحالة من صور المهياة الزمانية في استيفاء المنفعة "Time sharing".

نقاط مهمة أشار إليها الباحث ونقد وتحليل

من خلال النظر والتأمل في هذه الدراسة "عقد المشاركة الزمني *Timesharing contract*، للباحث: "عبد الستار أبو غدة" يرى الباحث أن يتناول هذه الدراسة من محال محورين اثنين هما:

الأول: نقطتان مهمتان أشارت إليهما الدراسة هما:

1. طبيعة التناول للدراسة ينبئ عن سعة خبرة وعلم.
2. اتسم التناول للدراسة بالمنحى القانوني والشرعي

الثاني: النقد والتحليل

يرى الباحث أن الدراسة افتقرت إلى أمور مهمة منها:

1. غياب دقة التعريف للعقد كمدخل لضبط مسار الدراسة.
 2. غياب وضوح منهجية التكيف الفقهي للعقد والذي هو الغرض الأساس من وجهة نظر الباحث من الاستكتاب.
 3. خلو الدراسة من صور العقد التي تلور الدراسة حولها،
- وبشيء من التفصيل يتناول الباحث النقاط الآنفة الذكر وذلك على النحو

الآتي:

⁽³⁾-قرارات ندوة البركة. القرار (1/10) و(2/10). والندوة العاشرة عام 1415هـ. 1995م. وفتاوى الهيئة الشرعية

. النقطة الأولى وهي: غياب دقة التعريف.

إن تعريف العقد الذي تناولته الدراسة كان غير دقيق فقد أغفل في تعريفه عنصراً مهماً من عناصر العقد ألا وهو عنصر التبادل والمقايضة، ونص تعريف العقد كما أورده مقدّم الدراسة بأنه "اتفاق بين مجموعة من الناس يحصل بالتراكم، وتنشأ به بينهم مشاركة في الحصول على منافع (وحدات إقامة) بمواطن السياحة أو أماكن النسك، ويتيح ذلك الاتفاق تقاسم الوحدات الزمنية فيما بينهم، فهو أداة لإنشاء (ملكية مكان مشترك) على الشيوخ لاقتسام الوقت، أو حق انتفاع مشترك) على الشيوخ أيضاً لاقتسام الوقت" أهد فصاحب الدراسة لوحظ أنه لم يُشير في التعريف من قريب أو بعيد حول نقطة التبادل أو المقايضة.

ومفهوم التبادل ونشأته وأهميته في نظر مقدّم الدراسة أشار إليه وأشاد به في ثنايا دراسته لكنني في التعريف لم أجد له أثراً، ويورده هنا بإيجاز فيقول: إن من لا يرغب أن يعود إلى مكان عطلة الذي تم التعاقد عليه، بإمكانه أن يستبدل عنه مكاناً آخر، في إطار القطر الذي هو فيه أو خارجه لقضاء عطلته، ويتم ذلك بالتنسيق مع الجهة المختصة التي تم التعاقد معها.

وأما عن نشأة التبادل والمقايضة، فقد ذكر أن الحاجة دعت إلى التبادل من خلال سؤال أحّ في طرحه الزبائن وهو أنهم قالوا: "نفترض أننا لا نرغب في الرجوع لنفس المنتج لفترة نفس الأسبوع عاماً بعد عامٍ فما الحل؟ فكان الحل هو نظام التبادل. وأما عن أهمية التبادل والمقايضة يضيف في موضع آخر من الدراسة فيقول: "وتدُلّ الإحصائيات على أن التبادل أو المقايضة هو السبب الأول في تحفيز مالك أو مقتني نظام المشاركة في الوقت عند اتخاذه قرار الدخول في هذا النظام من عدمه، ثم يضيف في مكان آخر من الدراسة قائلاً: "وبدون خاصية مرونة التبادل ما

كان يتسنى لنظام المشاركة في الوقت أن ينمو".⁽⁴⁾ ومع هذه الأهمية للتبادل والمقايضة التي تحدث عنها مقدم الدراسة إلا إنني لم أجد لها في تعريفه أثراً .

النقطة الثانية وهي:

غياب المنهجية في تكييف العقد وتمثل هذه النقطة في الآتي:

1. لم تتضح خطوات التكييف الشرعي بشكل منهجي .
2. لم تتضح أيضاً عناصر العقد ومكوناته الأساسية،
3. لم نجد بالتالي مناقشة لكل عنصر وإعطائه الحكم الشرعي المناسب.

النقطة الثالثة :

وهي غياب صور هذا العقد، التي تمثل التطبيقات العملية للعقد ، بمختلف أحواله وأحكامه بطريقة يسهل تصوُّرها واستخراج الأحكام المناسبة لها وتنفيذها .
 خلاصة التحليل والتقييم لدراسة الباحث : عبد الستار أبو غدة
 وكخلاصة لما تناول الباحث في نقده وتحليله نورد النقاط الآتية.
 غياب دقة التعريف: إن تعريف العقد الذي تناولته الدراسة كان غير دقيق فقد أغفل في التعريف عنصراً مهماً من عناصر العقد ألا وهو عنصر التبادل والمقايضة.
 غياب منهجية التكييف الفقهي للعقد، ويتمثل هذا التكييف من وجهة نظر الباحث في الآتي:

1. توضيح خطوات التكييف الشرعي المعتبر.
2. تحديد عناصر العقد ومكونات الأساسية.
3. مناقشة كل عنصر وإعطائه الحكم الشرعي المناسب

(4) أبوغدة . عبد الستار . 2007م. " عقد المشاركة الزممي *Timesharing contract* ". ماليزيا :جمع الفقه الإسلامي

الدولي. الدورة الثامنة عشرة. والمنعقدة في "بوترا جايا ماليزيا ". من 24 . 28/ جمادى الآخرة/1428هـ الموافق 9- 13/ تموز. ص11-16.

3- دراسة الباحث: عبد أكرم محمد أحمد قمر "عقود Timeshare"

دراسة فقهية للمنتجات التقليدية ومحاولة لابتكار تكييف بديل

مهيد:

هذه الدراسة مقدّمة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الثامنة عشرة والمنعقدة في . "بوترا جايا في ماليزيا" من 24 - 28 / جمادى الآخرة/1428هـ الموافق 9 - 13 / تموز 2007م، للباحث عبد القاهر محمد أحمد قمر، تناول فيها جملة من قضايا عقد الاشتراك الزمني، ومسائله، وهي: تعريف الاشتراك الزمني، ونشأته، ومراحل تطوره، وبعض أحكامه ومجالاته، ثم تطرّق إلى مستند الصور الكلية لهذا العقد، والتأجير بطريقة المهياة الزمنية أو المكانية، ودعا إلى تصوّر بديل لعقد الاشتراك الزمني، ووضّح بعضاً من سلبياته ثم تناول مسائل من عقد الإجارة، نوجز ما تناولته هذه الدراسة وذلك على النحو الآتي:

استهل حديثه عن تعريف العقد قائلاً: "النائم شير" اسم جنس، تندرج تحته أنواع وصور كثيرة، لها أسماء عديدة منها: المشاركة في الوقت، والتملك الزمني، وتقاسم الملكية، وتبادل العطلات، وغير ذلك، وقد كثرت الأنواع لكثرة هذه البرامج التي تطرحها الشركات.⁽⁵⁾

وأشار في موضع آخر حول تعريف العقد أيضاً فقال: "كما أن التملك الزمني أو بتعبير أدق "الاشتراك الزمني" هو الإجارة بعينها والإجارة عقد معروف، ولما كانت هناك إجارة متكررة كل سنة، فينبغي أن يقال "الإجارة الدورية" وإذا أطلقنا على "النائم شير" هذا المصطلح فيتكرر وقوعنا في مشكلة عدم اشتماله على تبادل الوحدات أهد، وهنا نلاحظ أنه كان يحاول جاهداً الوصول إلى تعريف جامع مانع، لكنه لم يتمكن من ذلك.

(5) قمر . عبد القاهر محمد أحمد. 2007م. "عقود Timeshare" دراسة فقهية للمنتجات التقليدية ومحاولة لابتكار تكييف

ثم انتقل إلى نقطة أخرى من نقاط دراسته وهي نشأة هذه العقود وتطورها فقال: إن نشأة وتطور هذه العقود ظهر في أوروبا في ستينيات القرن الماضي لتمكين الناس من التمتع بقضاء إجازاتهم بتكلفة أقل، فعوضاً عن شراء عقار، وتأثيثه في مصيف، وتركه مهملاً طوال العام، تشارك مجموعة في عقد "التائم شير" الذي يقلل لهم التكلفة، ويزيد لهم في الخدمات، ويستفيد بالتالي عشرات الناس من المبنى الواحد طوال العام.⁽⁶⁾

ثم أضاف قائلاً بأن خلاصة العقد أن: الطرف الثاني يحصل على حق السكن أو الإقامة في فندق لمدة أسبوع في كل سنة، ويكون له الحق في تبادل حقه مع حق شخص آخر في مكان آخر، وذلك لمدة طويلة منتهية أحياناً أو غير منتهية، ويدفع الثمن مرتين، مرة عند التعاقد، ويكون عادةً مبلغاً كبيراً، ومرة أخرى سنوياً، ويقصد مقدّم الدراسة أن الدفعة الأولى هي الإجارة، والدفعة الثانية هي: ما يدفعه المنتفع مقابل النظافة والصيانة والحراسة وما إلى ذلك من نفقات تشغيلية للوحدة السكنية.

1. يصرح بأن تكييفه الفقهي هو: أنه تأجيري دوري متكرر لسنوات معدودة.

وأن طابعه هو أن: هذه المعاملة يجري العمل بها في الفنادق والوحدات السكنية الفخمة، التي تحمل طابعاً خدمياً، أكثر من حملها طابعاً عقارياً.

2. ويبين أن هدفه هو: الحصول على خدمة، وهي إقامة سكنية مرفهة عالية المستوى.

3. ويقول بأن تطبيقاته هو: برنامج أو عقد "التائم شير" لا يخلو عن الصورية

التي تصل إلى درجة التحايل والتلاعب بالتسميات أو التغييرات الشكلية.

4. أما عن أهم صور: "التائم شير" والأحكام الشرعية الواردة عليه وهي: بيع

(6) - قمر. عبد القاهر محمد أحمد. "عقود Timeshare" دراسة فقهية للمنتجات التقليدية ومحاولة لابتكار تكييف بديل مرجع

حصص مشاعة من عقار بيعاً رسمياً صحيحاً، مبنياً على المهايأة، وهي جائزة شرعاً، ويرى مقدّم الدراسة أنّ هناك صوراً عديدة تحتاج إلى بحث، وتحقيق، وتأصيل.

5. وذهب مقدّم الدراسة إلى جواز الإجارة لفترة طويلة تتراوح ما بين 20 - 90 سنة، وليس هناك من مانع شرعي من أن تكون الإجارة لهذه المدة الطويلة، إذا كانت العين المؤجّرة تبقى عادةً إلى مثل تلك المدة. وأن التأجير بطريقة التخلية والمهايأة وهو تأجير المالك حصصاً شائعةً لأكثر من واحد على أن يتم انتفاع المؤجرين في فترات مختلفة، هو جائز عند جمهور العلماء. وبالنسبة لإضافة الإجارة للمستقبل، وهو يحتاج إليه في عقد التملك الزمني لتأجير شقق مثلاً أو أي سلع أخرى لم تكتمل بعد، على أنه عقد موصوف بالذمة هو جائز عند جمهور العلماء أيضاً.

ثم أشار إلى جواز إصدار صكوك عقد الاشتراك الزمني بناء على إجازة صكوك الإجارة باعتبار أن عقد الاشتراك الزمني لا يخرج في الغالب عن عقد الإجارة وعقد البيع في الفقه الإسلامي، وعلى هذا الأساس فليس هناك من مانع من إصدار صكوك على حق الاشتراك الزمني مع مراعاة الضوابط الشرعية في ذلك، وهي مسألة تحتاج إلى تفصيل.

وتطرق إلى أن اشتراط صيانة العين على المستأجر هو أمر غير جائز باتفاق الفقهاء، حيث يفضي إلى جهالة لأجرة فتفسد الإجارة بهذا الشرط. وبين أن سلبات هذا العقد الآتي:

1. عدم ضمان حقوق المستأجرين في حالة ما إذا قرر المطوّر بيع العقار لطرف آخر.
2. رفع الأجرة السنوية من قبل المطوّر والمسير حسب أهوائهم ورجائهم ابتزازاً للمستأجرين.
3. صعوبة التبادل واحتياجه إلى حجز، وفترة انتظار طويلة.
4. بيع العميل لحصته صارت من أصعب الأشياء.

5- ضعف الضوابط القانونية أدى إلى تسرب الغش والاحتيال في تطبيقات هذا العقد أما إذا أفلس المطور، أو المسير أو أحدهما، وبيع العقار إلى طرف آخر فحقوق المستأجرين تذهب أدراج الرياح.

ما توصل إليه الباحث من خلال هذه الدراسة هو الآتي:

1. إن نظام الاشتراك في الوقت بقسميه البيع والإجارة يرجع في الغالب إلى عقد البيع وعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، وعليه يكون حكمه الجواز من حيث المبدأ.
 2. هناك بعض الشروط التي يتضمنها نظام الاشتراك في الوقت بقسميه، لا بد من مراجعتها لمقتضى العقد أو مقصوده، من وجهة نظر الشرع، ومن خلال اطلاع الباحث يرى أن مقدم الدراسة لم يبين هذه الشروط ولم يُشير إلى أيٍّ منها.
 3. يجوز إصدار صكوك على حقوق عقد الاشتراك الزمني، مع مراعاة الضوابط الشرعية ذلك وعدم زيادة الصكوك المصدرة عن حجم المنافذ الموجودة، وكما ذكر في موضع آخر بناءً على إجازة صكوك الإجارة، فإن صكوك عقود الاشتراك الزمني جائزة باعتبارها لا تخرج في الغالب عن عقد الإجارة وعقد البيع في الفقه الإسلامي، وأن تلك الصكوك قابلة للتداول لأنها تمثل منافع لا ديوناً.
- والواقع أن هذه الدراسة التي تقدم بها الباحث/عبد القاهر محمد قمر هي أكثر المحاولات بحثاً عن معالجة عملية لبعض الاختلالات الشرعية في هذا العقود.

نقاط مهمة أشار إليها الباحث ونقد وتحليل

من خلال النظر والتأمل في هذه الدراسة: "عقود *Timeshare*" دراسة فقهية للمنتجات التقليدية ومحاولة لابتكار تكييف بديل "لمقدم هذه الدراسة: عبد القاهر محمد أحمد قمر" يرى الباحث أن يتناول هذه الدراسة من خلال محورين اثنين هما:

الأول: نقاط مهمة أشارت إليها الدراسة وهي :

1. إنَّ هدف هذه العقود هو: الحصول على خدمة، وهي إقامة سكنية مرفهة عالية المستوى.

2. إنَّ تطبيقات هذه العقود، لا تخلو عن الصورية التي تصل إلى درجة التحايل

3. والتلاعب بالتسميات أو التغييرات الشكلية.

4. ويرى الباحث أن طبيعة التناول للدراسة كان منهجياً ابتكارياً، كذلك أفرد المبحث

الرابع والأخير لدراسة مقترح بديل لعقود الاشتراك الزمني "التايم شير" ومحاولة تخرّيج

المسائل في هذه العقود والتي هي محل إشكال كبير، وقد استفاد الباحث منه كثيراً.

الثاني: النقد والتحليل :

استهل مقدّم الدراسة تعريفه للعقد فقال: والتايم شير "اسم جنس، تندرج تحته

أنواع وصور كثيرة، لها أسماء عديدة منها: المشاركة في الوقت، والتملك الزمني، وتقاسم

الملكية، وتبادل العطلات، وغير ذلك، وقد كثرت الأنواع لهذه البرامج التي تطرحها

الشركات. وأشار في موضع آخر حول تعريف العقد أيضاً فقال: "كما أن التملك الزمني

أو بتعبير أدق " الاشتراك الزمني" هو الإجارة بعينها والإجارة عقد معروف، ولما كانت

هناك إجارة متكررة كل سنة، فينبغي أن يقال "الإجارة الدورية" وإذا أطلقنا على

"التايم شير" هذا المصطلح فيتكرر وقوعنا في مشكلة عدم اشتماله على تبادل

الوحدات". (7)

ويرى الباحث أن عدم إعطاء تعريف دقيق لهذا العقد، كان قد أضر بالبحث ضرراً

بليغاً.

(7) - قمر. عبد القاهر محمد أحمد. 2007م. "عقود Timeshare" دراسة فقهية للمنتجات التقليدية ومحاولة لابتكار تكييف بديل

خلاصة التحليل والتقييم لدراسة الباحث: عبد القادر محمد أحمد قمر

وكخلاصة لما تناوله الباحث في نقده وتحليله نوجز ذلك في الآتي :

مع الأفكار الابتكارية التي اشتملت عليها هذه الدراسة، وسعة اطلاع الباحث، إلاّ

أن عدم اجتهاده في إعطاء تعريف دقيق لهذا العقد كان قد أضر بمستوى الدراسة

ضرراً كبيراً.

UNIVERSITI SAINS ISLAM MALAYSIA
جامعة العلوم الإسلامية الماليزية
ISLAMIC SCIENCE UNIVERSITY OF MALAYSIA

4-المبحث الرابع: دراسة الباحث: محمد أكرم لال الدين

"نظام الاشتراك في الوقت" (عقد التملك الزمني) صورته وتكييفه الفقهي.

تمهيد:

هذه الدراسة مقدّمة أيضاً لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الثامنة عشرة والمنعقدة في "بوترا جايا، ماليزيا" من 24 - 28/جمادى الآخرة/1428هـ الموافق 9 - 13/تموز 2007م، للباحث محمد أكرم لال الدين، تناول فيها جملة من قضايا عقد الاشتراك الزمني ومسائله منها: تعريف الاشتراك الزمني، ونشأته، ومراحل تطوره، وبعض أحكامه وصوره، ثم تطرق إلى التأجير بطريقة المهैयाة الزمانية أو المكانية، ومسائل من عقد الإجارة وبعض العوائق التي تعترض هذا العقد نوجز ما ورد فيها وذلك على النحو الآتي:

بدأ مقدم الدراسة بتعريف العقد قائلاً: إنّ "عقد التملك الزمني هو عقد على شراء عين أو ملكية منفعة، لفترة محددة، أو مشاعة في وحدة موصوفة، في عقار معين، قابل للمبادلة بعقار آخر أحياناً، وعن نشأة وتطور هذا العقد ذكر بأنه: طُبِّقَ هذا النظام لأول مرة في فرنسا، في ستينيات القرن الماضي ما بين 1964 - 1968م محدثاً بذلك نمواً كبيراً، وتطوراً هائلاً في صناعة السفريات والسياحة، وكانت شركة التطوير الفرنسية: (*Societe des Grand Travaux de Marseills*)

إحدى أول شركتين تُعرضان منتجات بناءً على عقد المشاركة. وأن الشركة الثانية هي شركة (*Hapimag*) السويسرية بالرغم أنها أسست في 1963/9/23م والتي كانت تمتلك منتجات سياحية بإيطاليا وأسبانيا وسويسرا. أما في الولايات المتحدة فقد بدأ العمل بهذا النظام سنة 1969م في ولاية كاليفورنيا أول ولاية تتبنى هذا النظام، وهناك أطلق عليه: اسم (*Timeshare*) أي المشاركة في الوقت، وقد أدت أزمة النفط في تلك الفترة إلى إقبال كبير على هذا النظام واتساع نطاقه، ثم شهد نمواً كبيراً أيضاً فتُبِينُ

إحصائيات سنة 2006م أنه يوجد في الولايات المتحدة وحدها 1604 منتجاً تتعامل بهذا النظام ، وتضم هذه المنتجعات مجتمعة 154,433 وحدة، إضافة إلى 5400 منتجع آخر موزعة على 100 بلدٍ آخر في العالم.⁽⁸⁾

ثم تطرق إلى بعض المسائل في الإجارة، فذهب إلى جواز الإجارة الطويلة التي تتراوح بين 20 - 90 سنة، وأنه ليس هناك من مانع شرعي من أن تكون الإجارة لهذه المدة الطويلة، إذا كانت العين المؤجرة تبقى عادةً إلى مثل تلك المدة، لأن الجهالة منتفية، والحاجة تدعو إليها.

وأشار إلى جواز التأجير بطريقة التخلية والمهاياة، وهو تأجير المالك حصصاً شائعة لأكثر من واحد على أن يتم انتفاع المؤجرين في فترات مختلفة، وهي من أنواع قسمة منافع الأعيان عندما يكون الملك المشاع غير قابل للقسمة قسمة إفران وفصل ، كأن يترتب على ذلك عدم تحقق الفائدة أو ضياع الغرض المقصود.

وذهب إلى جواز إضافة الإجارة للمستقبل كما هو الراجح عند جمهور العلماء، لأهميتها في عقد الاشتراك الزمني، للتأجير شقق لم تكتمل بعد، على أنها عقود موصوفة بالذمة.

ثم أضاف بأن إصدار صكوك عقود الاشتراك الزمني جائزة؛ بناءً على إجازة صكوك الإجارة باعتبار أن عقد الاشتراك الزمني لا يخرج في الغالب عن عقد الإجارة وعقد البيع في الفقه الإسلامي، وعلى هذا الأساس فليس هناك من مانع من إصدار صكوك على حق الاشتراك الزمني مع مراعاة الضوابط الشرعية في ذلك، ويرى مقدّم الرسالة أن هذه مسألة تحتاج إلى تفصيل.

(8) - لال الدين محمد أكرم. 2007م. "نظام الاشتراك في الوقت. (عقد التملك الزمني) صورته وتكييفه الفقهي. مجمع الفقه الإسلامي الدولي. الدورة الثامنة عشرة والمنعقدة في. "بوترا جايا ماليزيا". من 24.28 جمادى الآخرة/1428هـ الموافق 9 -13 تموز 3ص.

ثم بين أن اشتراط صيانة العين على المستأجر هو أمر غير جائز باتفاق

الفقهاء، حيث يفضي إلى جهالة الأجرة فتفسد الإجارة بهذا الشرط.

ثم تطرق إلى صور عقد الإجارة في هذا النظام وهي الآتي:

أ- أن تكون الحصة المؤجرة معلومة المدة، محددة الزمان والمكان، كأن يؤجر أسبوعين في بداية الشهر الخامس من كل سنة للشقة رقم 20، من الوحدة رقم 3 لمدة 30 سنة، فهذه الصورة لا غبار على جوازها لاتفاقها مع شروط عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

ب- أن تكون الحصة المؤجرة معلومة المدة، محددة المكان، لكنها مشاعة ضمن فترة زمنية محددة، وذلك كأن يؤجر أسبوعاً في شقة محددة بمنتهج بعينه، على أن يكون هذا الأسبوع في الفترة ما بين شهر 4 إلى شهر 7، لكن دون تحديد أسبوع بعينه، بل يبقى الأمر مفتوحاً على أي أسبوع يختاره المستأجر خلال هذه الفترة، فهذه الصورة عبارة عن تأجير المالك حصصاً شائعة لأكثر من واحد على أن يتم انتفاع المؤجرين في فترات مختلفة عن طريق التخلية أو المهاية وهي جائزة عند الجمهور.

ج- أن تكون الحصة المؤجرة معلومة القدر وفي وحدة معينة، دون تحديد تاريخ معين بل يبقى له أن يختار في أي وقت طوال العام، في أي موسم شاء، وهذه الصورة فيها جهالة كبيرة، لعدم تحديد فترة استخدام الحصة وتركها مفتوحة على كل أشهر العام.

د- أن تكون الحصة المؤجرة محددة الزمان، لكنها غير محددة المكان، وهذه الصورة فيها غرر قد يفضي إلى النزاع، لعدم تحديد المكان، وهذا يخالف ما يشترط في الإجارة، من تعيين محلها، ولهذا ذهب مقدّم الدراسة إلى عدم جوازها.

وفي صور البيع لم يعثر الباحث إلا على صورة واحدة: وهي التي تكون الحصة

المبيّعة فيها معلومة الزمان، والمكان، أما الزمان فيتم تحديده وفق نظام دوري، بحيث لا

يتكرر استخدام المالك لحصته في الوقت نفسه لكل سنة، بهدف تمكين كل مالك على

حدة من الاستفادة من حصته في فترات العطل الأكثر شعبية بشكل دوري، وقد ذهب مقدّم الدراسة إلى جواز هذه الصورة لخلوّها من الغرر، وخلوّ النظام الدوري من الجهالة لإمكان تحديده بعملية حسابية بسيطة.

عوائق أمام التعامل بهذا العقد نَبّه مقدّم الدراسة إلى بعضها مثل:

- أ- عدم ضمان حقوق المستأجرين في حالة ما إذا قرر المطور بيع العقار لطرفٍ آخر.
- ب- ابتزاز المستأجرين برفع الأجرة السنوية من قبل المطور والمسير حسب أهوائهما ورغباتهما.
- ج- صعوبة التبادل واحتياجه إلى حجز وفترة انتظام طويلة.
- د- بيع العميل لخصته صارت من أصعب الأشياء، وقد يتعرض البائع إلى أذى إذا أراد بيعها للغير.

هـ- ضعف الضوابط القانونية أدى إلى تسرب الغش والاحتيال في تطبيقات هذا العقد.

أما إذا أفلس المطور أو المسير أو أحدهما وبيع العقار إلى طرف آخر فحقوق المستأجرين قد تذهب أدراج الرياح.

ما توصل إليه مقدّم الدراسة هو الآتي:

- 1- إن نظام الاشتراك في الوقت هو عقد على شراء عين أو ملكية منفعة، أي لا يخرج عن كونه عقداً من عقود البيع أو الإجارة، وعليه يكون حكمه الجواز من حيث المبدأ.
- 2- هناك بعض الشروط التي يتضمنها نظام الاشتراك في الوقت بقسميه، يدخل فيها الغرر هنا أو هناك ولا بد من مراجعتها لمخالفتها لمقتضى العقد.

3- يجوز إصدار صكوك على حقوق التملك الزمني، مع مراعاة الضوابط الشرعية في ذلك وعدم زيادة الصكوك المصدرة عن حجم المنافذ الموجودة، بناء على إجازة صكوك الإجارة باعتبار أن عقد الاشتراك الزمني لا يخرج في الغالب عن عقد الإجارة وعقد البيع في الفقه

نقاط مهمة أشار إليها الباحث ونقد وتحليل :

من خلال النظر والتأمل في هذه الدراسة (عقد التملك الزمني) صورته وتكييفه الفقهي). للباحث محمد أكرم لال الدين يرى الباحث أن يتناول هذه الدراسة من خلال محورين اثنين هما:

الأول: نقاط مهمة أشارت إليها الدراسة.

- 1- طبيعة التناول للدراسة كان منهجياً، كما أن أسلوب التناول كان سلساً وسهلاً.
- 2- لوحظ بأن التوزيع لصفحات الدراسة كان عادلاً، فعلى سبيل المثال احتلت صور العقد وتكييفها فقهيًا، قرابة 30% من الدراسة وهي نسبة تتناسب مع أهمية مثل هذا الموضوع.
- 3- أيضاً تكلم في محاور كثيرة بكلام دقيق وجيز

الثاني: النقد والتحليل:

أغفل مقدم الرسالة الإشارة إلى اشتغال المنقولات في تعريفه حتى تندرج بقية مجالات الاشتراك الزمني كالنقل الجوي والبحري والرياضة كرياضة الخيول والقوارب وغير ذلك من المجالات التي أشار إليها الباحث في مواضع من هذه الرسالة .
 خلاصة التحليل والتقييم لدراسة الباحث : محمد أكرم لال الدين
 وكخلاصة لما تناوله الباحث في نقده وتحليله وما اشتملت عليه الدراسة من إشارات نوجز ذلك في النقاط الآتية.

- 1- أغفل صاحب الدراسة الإشارة إلى ذكر المنقولات واقتصر على العقار في تعريفه .
- 2- طبيعة التناول للدراسة كان منهجياً، كما أن أسلوب التناول كان سلساً وواضحاً.
- 3- لوحظ بأن التوزيع لصفحات الدراسة كان عادلاً، فعلى سبيل المثال احتلت صور

العقد وتكييفها فقهياً، قرابة 30% من الدراسة وهي نسبة تتناسب مع أهمية مثل هذا الموضوع.

4- تحدث أيضاً في محاور كثيرة بكلام دقيق وجيز

5 - دراسة الباحث: زيد بن عبد العزيز الشثري "عقود البيع والتأجير .بنظام المشاركة

بالوقت، صورته وأحكامه."

تمهيد :

هذه الدراسة مقدّمة للمعهد العالي للقضاء في الرياض التابع لجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في الرياض، كبحث تكميلي للحصول على درجة الماجستير، 2005م، تناول فيها جملة من قضايا عقد الاشتراك الزمني ومسائله، وهي: تعريف الاشتراك الزمني، ونشأته، ومراحل تطوره، وبعض أحكامه وصوره، نوجز ما ورد فيها، وذلك على النحو الآتي:

استهل الباحث دراسته الموسومة بـ: "صور عقد المشاركة في الوقت وأحكامه"

كثيراً من أحكام العقد وصوره، حيث اعرف نظام المشاركة في الوقت بأنه: (عقد يتم به شراء ملكية عين أو منفعة، لمدة محددة أو مشاعة في وحدة معينة وبعقار أو منقول محدد وقابلاً لمبادلتته بآخر أحياناً). إلا إذا ارتبط بعقد البيع جهالة أو غرراً، والمتمثل في صورة واحدة وهي بيع حصة مشاعة غير محددة الزمان والمكان، فقد رجح مقدم الدراسة عدم جوازها لجهالة المكان المعقود عليه؛ ولما اشتملت عليه هذه الصورة من غرر.

وتوصل مقدم الدراسة طبقاً لما نقلته صحيفة "الاقتصادية" السعودية ليوم

السبت 9 / 4 . 2005م، إلى جواز نظام التبادل وأن أصله يرجع إلى مسألة إجارة منفعة

من جنسها، كما رجح مقدّم الدراسة جواز الإجارة الطويلة ما دام يغلب على الظن

بقاء المعقود عليه، ورأى مقدّم الدراسة جواز إجارة الشيء قبل قبضه، وجواز البيع أو التأجير حتى وإن كان المبنى تحت الإنشاء وهو ما يعرف بـ (الموصوف في الذمة).

وتناول مقدّم الدراسة تاريخ المشاركة في الوقت على حد تعبيره وتطوره ، مشيراً إلى أنه نشأ في سويسرا عام 1963م عن طريق مؤسسة *Hapimag*. وكان يمارس بطريقة شراء عدد من النقاط وليس الأسابيع، وفكرة النقاط: هي قيام المؤسسة بتقييم الفنادق، وإعطاء كل فندق عدداً معيناً من النقاط تبعاً لمستوى الفندق ومميزاته، فيقوم المشتري بشراء عدد معين من النقاط بحسب إمكانيته المادية، مثال ذلك: إذا كان للمشتري (12) نقطة، فهذا يعطيه الحق في قضاء أسبوع سنوياً في فندق (12) نقطة أو أسبوعين في فندق (6) نقاط. أو ثلاثة أسابيع في فندق (4) نقاط، ويكون له الحق في اختيار الفندق والمنطقة والتاريخ الذي يناسبه، ولكن بشرط إجبار المؤسسة قبل الوقت المطلوب بمدة كافية لترتيب ذلك.

وأضاف: بأن الفكرة بدأت في هذا النظام عندما وجد الناس صعوبة في الحجز من سنة لأخرى، وذلك للحصول على فنادق لقضاء الإجازة، فبدأ المسافرون يقومون باتفاقيات مسبقة للحجز المبكر لعدد من السنوات المقبلة، فبدأت مؤسسة *Hapimag* بالتنظيم والترتيب بين المسافرين والفنادق، وهذه بداية الفكرة، فقد كانت تتم بحجز عدد من النقاط، وليس شراء أسابيع معينة أو مشاعة في مكان واحد. وقال: أما نظام المشاركة في الوقت بالصورة الموجودة الآن، فقد بدأ في فرنسا عام 1967. وكان أول منتجع سياحي طبق نظام المشاركة في الوقت بجوار "سانت أتيين" في جبال الألب الفرنسية عام 1966م " وظهر هذا النظام في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1969م. فقد أدى ارتفاع أسعار النقط في السبعينيات الميلادية، إلى ارتفاع كبير في الأسعار، وزيادة في معدلات التضخم، مما أدى إلى عزوف الأفراد عن الشراء بسبب ارتفاع الأسعار مع وجود أعداد كبيرة من المباني المخصصة للسياحة مثل المنتجعات والفنادق،

ومن هنا نشأت فكرة توزيع تكاليف الوحدة على أكثر من فرد، على أن يستخدم كل منهم هذه الوحدة لزمن معين من كل عام.

أما في بريطانيا فقد بدأ العمل بهذا النظام في عام 1975م، وأطلق على هذا النظام نظام المشاركة الزمنية أو المشاركة في الوقت ثم انتشر هذا النظام وأصبح معمولاً به في كثير من دول العالم ومنها السعودية، وأوضح الشثري أن عقد المشاركة في الوقت له صور كثيرة ومتعددة، ومع فتح المجال للشركات، وعدم إلزامها بصورة محددة، تعددت أساليبهم، وكثرت طرقهم. ولذلك كثر المتضررون من تلاعب هذه الشركات التي تخصص بعضها في الغش والتدليس والخداع مما أوجد عند كثير من الناس؛ التخوف والاحتراس من هذه العقود وأخذ صورة سيئة عنها، ولهذا فلا تعجب إذا اطلعت على صور متعددة كل صورة تختلف عن الصورة الأخرى وصور عقد المشاركة في الوقت لا تخرج عن عقد البيع وعقد الإجارة غالباً⁽⁹⁾.
النتائج التي توصلت إليها الدراسة:

هذه الدراسة لم تتمكن من الحصول عليها، ولكن من خلال متابعات ما نشر في الصحف عنها وحول أهم ما تناوله وأهم ما توصلت إليه استخلصت مما نشرته صحيفة "الاقتصادية" السعودية ليوم السبت 9 / 4 / 2005م النتائج الآتية:

- 1- جواز نظام التبادل وأن أصله يرجع إلى مسألة إجارة منفعة بمنفعة من جنسها.
- 2- جواز الإجارة الطويلة ما دام يغلب على الظن بقاء المعقود عليه.
- 3- جواز إجارة الشيء قبل قبضه. للمستأجرين
- 4- وجواز البيع أو التأجير حتى وإن كان المبنى تحت الإنشاء وهو ما يعرف بالإجارة (الموصوفة في الذمة).

(9) - صحيفة الرياض. 28 أبريل نيسان 2008م. مرجع سابق.

خلاصة التحليل والتقييم لدراسة الباحث : زيد الشثري

وكخلاصة لما تناوله الباحث في نقده وتحليله نوجز ذلك في الآتي :

من خلال التأمل فيما تمكن الباحث من الحصول عليه من مقتطفات من الصحافة، فقد وجد الباحث ضبطاً في التعاريف والعقود ورأيت أيضاً انتظاماً في المفاهيم مما يدل على جهد بذله الباحث زيد الشثري في رسالته نظرياً وعملياً.

الخلاصة والنتائج للدراسات السابقة

تمهيد:

لم تكن هناك ثمة خلافات كثيرة واضحة، فيما تناوله بعض الباحثين؛ الذين تمكن الباحث من الحصول على بعض ما كتبه في هذا المجال، ولهذا فقد أورد الباحث ما وجدته متفقاً عليه فيما بينهم من مكونات العقد الأساسية؛ وما اختلفوا فيه وما اتفقوا عليه من سليات قائمة في تطبيقات العقد وإجراءاته، إضافة إلى خلاصة الدراسة النقدية التحليلية السابقة وكل ذلك منحصراً في الجوارث الثلاثة الآتية:

الأول: مسائل الاتفاق في أساسيات العقد ومكوناته، وهي:

1. جواز عقد الاشتراك الزمني من حيث المبدأ.
2. جواز توارد الإجارة لعدة أشخاص.
3. جواز الإجارة الطويلة، ما دام يغلب على الظن بقاء العقود عليه.
4. جواز إجارة الشيء قبل قبضه، كأن يكون المبنى تحت الإنشاء، وهو ما يعرف بالمنفعة (الموصوفة بالذمة).
5. جواز نظام التبادل.

الثاني: الاختلاف حول تسمية العقد:

1. حيث مال الباحث: محمد علي القرني، إلى تسمية دراسته، بـ"عقد المشاركة الزمني" التائم شير.
2. ومال الباحث: زيد بن عبد العزيز الشثري، إلى تسمية دراسته، بـ"عقود البيع والتأجير بنظام المشاركة بالوقت، صوره وأحكامه".
3. ومال الباحث: محمد أكرم لال الدين، إلى تسمية دراسته، بـ"نظام الاشتراك في الوقت (عقد التملك الزمني) صوره وتكييفه الفقهي".
4. ومال الباحث: عبد القاهر محمد أحمد قمر، إلى تسمية دراسته، بـ"عقود Timeshare" دراسة فقهية للمنتجات التقليدية ومحاولة لابتكار تكييف بديل.
5. ومال الباحث: عبد الستار أبو غدة، إلى تسمية دراسته، بـ"عقد المشاركة

الزمني *Timesharing contract*

وخلاصة ما أشارت إليها التسميات نقطتان:

الأول: القاسم المشترك للأسماء التي وقع عليها الاختيار للدراسة الآنفه الذكر هو الاشتراك في الوقت.

الثاني: التقارب الكبير في المعنى

ولهذا أقول: لا مشاحة في الاصطلاح لأنه لا يمكن هناك ما يترتب عليه من أثر جوهرى يخل بحقيقة العقد ومساره وهدفه، والله أعلم.

الثالث: مسائل الاتفاق في بعض سلبيات تطبيقات العقود وإجراءاتها:

خلاصة ما أشار إليه مقدمي هذه الدراسات من سلبيات لهذه العقود هو الآتي:

1. عدم ضمان حقوق المستأجرين في حالة ما إذا أفلس أو قرّر المطور أو المسير بيع العقار لطرف آخر.

2. رفع الأجرة السنوية من قبل المطورين أو المسيرين حسب أهوائهم ورغباتهم ابتزازاً

3. صعوبة التبادل واحتياجه إلى حجز وفترة انتظار طويلة.
4. بيع العميل لحصته صارت من أصعب الأشياء، وقد يعترض على البائع إذا أراد بيعها للغير.
5. ضعف الضوابط القانونية أدى إلى تسرب الغش والاحتيال في تطبيقات هذا العقد.
6. ضعف النظام الرقابي الحكومي.

الخلاصة و النتائج للدراسات السابقة:

1. إن نظام الاشتراك في الوقت بقسميه البيع والإجارة يرجع في الغالب إلى عقد البيع وعقد الإجارة وفي الفقه الإسلامي، وعليه يكون حكمه الجواز من حيث المبدأ.
2. جواز الإجارة لفترة طويلة تتراوح ما بين 20 -90 سنة، وليس هناك من مانع شرعي من أن تكون الإجارة لهذه المدة الطويلة، إذا كانت العين المؤجرة تبقى عادة إلى مثل تلك المدة
3. إن بيع حصة مشاعة من عقار مع استخدام النفعة بالمهاياة (قسمة المنافع بالتناوب زمانياً ومكانياً) جائز، مباشرة أو من خلال الجهة الموكول إليها إدارة العقار المشاع.
4. في حال تأجير الوحدة السكنية، يكون استيفاء المستأجرين للمنافع من حيث تحديد تاريخ الانتفاع، حسب الضوابط التي يضعها المؤجر، أو مدير العقارات، بما يتيح الانتفاع لجميع المستأجرين للفترات الزمنية المتعاقد عليها معهم.
5. جواز نظام التبادل وأن أصله يرجع إلى مسألة إجارة منفعة بمنفعة من جنسه.
6. جواز البيع أو التأجير حتى وإن كان المبنى تحت الإنشاء وهو ما يعرف بالمنفعة (الموصوف في الذمة).

7. يجوز إصدار صكوك على حقوق التملك الزمني، مع مراعاة الضوابط الشرعية في ذلك وعدم زيادة الصكوك المصدرة عن حجم المنافذ الموجودة، بناء على إجازة صكوك الإجارة باعتبار أن عقد الاشتراك الزمني لا يخرج في الغالب عن الإجارة وعقد البيع في الفقه الإسلامي، وباعتبار تلك الصكوك قابلة للتداول لأنها تمثل منافع لا ديوناً.
8. هناك بعض الشروط التي يتضمنها نظام الاشتراك في الوقت بقسميه، يدخل فيها الغرر هنا أو هناك لا بدّ من مراجعتها لمخالفتها لمقتضى العقد.

خلاصة الدراسة التحليلية النقدية:

أولاً: خلاصة مقدم الدراسة : محمد علي القري.

وكخلاصة لهذه الدراسة التحليلية النقدية فإن الباحث يوجزها في النقاط الآتية:

1. افتقرت الدراسة إلى مقدمة تمهيدية تعطي فكرة أولية عنها، يتهياً القارئ من خلالها لاستقبال ما سيرد عليه من قضايا.
2. افتقرت الدراسة إلى إثبات فهرس في مقدمتها، أو في نهايتها وهو مسلك ميسر ومهارة ضرورية يحرص عليها الكثير من الباحثين، أما إن كانت هذه الدراسات تقدم إلى مؤسسات مرجعية دولية، فيبدو لي أن ذلك من باب أولى.
3. إن تعريف العقد الذي تناولته الدراسة كان قد أغفل فيها التبادل والمقايضة ، واقتصر فيها على العقار دون المنقولات .
4. لم يتطرق من خلال دراسته إلى صور العقد حتى نتعرف على الحكم الشرعي فيها.
5. اقتصار التوثيق على الجانب الفقهي، دون الجانب الاقتصادي .
6. أشار إلى وجود جذور تطبيقية تاريخية لهذا العقد بصورة من الصور في الديار

المقدسة ولم يعلق عليها، وهي الحقيقة لفتة تدل على أن في الديار المقدسة لعقد الاشتراك الزمني جذور تحتاج إلى تنقيب، وأن "التايم شير" ليس كله جديداً جاءنا من الغرب وحده.

ثانياً: خلاصة مقدم الدراسة: عبد الستار أبو غدة:

وكخلاصة لهذه الدراسة التحليلية النقدية فإن الباحث يوجزها في النقاط الآتية:

النقطة الأولى وهي: غياب دقة التعريف:

1. إن تعريف العقد الذي تناولته الدراسة غير دقيق أغفل في تعريفه عنصراً مهماً من عناصر العقد ألا وهو عنصر التبادل والمقايضة.

2. غياب الخطوات المنهجية للتكييف الفقهي ويمكن أن تتمثل هذه الخطوات في الآتي.

1. التحديد الواضح لعناصر العقد ومكوناته الأساسية.

2. مناقشة كل عنصر وإعطائه الحكم الشرعي المناسب.

ثالثاً: خلاصة مقدّم الدراسة : عبد القاهر محمد أحمد قمر

وكخلاصة لهذه الدراسة التحليلية النقدية فإن الباحث يوجزها في الآتي:

مع الأفكار الابتكارية التي اشتملت عليها هذه الدراسة، وسعة اطلاع الباحث، لكنه لم يتمكن من تعريف العقد تعريفاً دقيقاً الأمر الذي أضر بالدراسة ضرراً بليغاً .

رابعاً: خلاصة التحليل والتقويم: لدراسة : محمد أكرم لال الدين

وكخلاصة لهذه الدراسة التحليلية النقدية فإن الباحث يوجزها في

الآتي :

1. أغفل صاحب الدراسة الإشارة إلى اشتمال المنقولات في تعريفه حتى تندرج بقية مجالات

الاشتراك الزمني كالنقل الجوي والبحري والرياضة كرياضة الخيول والقوارب وغير ذلك من المجالات التي أشار إليها الباحث في مواضع من هذه الرسالة .

2. طبيعة تناول الدراسة كان منهجياً، كما أن أسلوب تناول كان سلساً وسهلاً.

3. لوحظ بأن التوزيع لصفحات الدراسة كان عادلاً، فعلى سبيل المثال احتلت صور العقد وتكييفها فقهاً قرابة 30% من الدراسة وهي نسبة تتناسب مع أهمية هذا الموضوع

4. أيضاً تكلم في محاور كثيرة بكلام دقيق وجيز.

خامساً: خلاصة التحليل والتقييم لدراسة : زيد الشثري

وكخلاصة لهذه الدراسة التحليلية النقدية فإن الباحث يوجزها في النقاط الآتية:

من خلال التأمل فيما تمكن الباحث من الحصول عليه من مقتطفات من الصحافة، ومن خلال بعض النقول المنسوبة إليه رأيت انتظاماً في المفاهيم مما يدل على جهد بذله الباحث زيد الشثري في رسالته نظرياً وعملياً

الباب الأول : نظام الاشتراك الزمني

تمهيد/

تقوم فكرة هذا الباب على إعطاء التعريفات الأساسية لهذا النظام التي يتميز بها عن غيره إضافة إلى تحديد أسسه ومكوناته وتوضيح فكرة الشيوخ والاشتراك في الملكية والتصرف في المال الشائع ، ويشتمل هذا الباب على فصلين :

الفصل الأول : تعريف نظام الاشتراك الزمني

الفصل الثاني : المكونات الأساسية لنظام الاشتراك الزمني والشيوخ

UNIVERSITI SAINS ISLAM MALAYSIA
 جامعة العلوم الإسلامية الماليزية
 ISLAMIC SCIENCE UNIVERSITY OF MALAYSIA