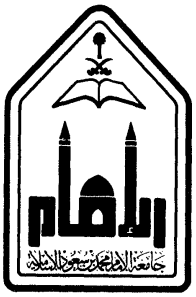
المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم العالي
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
المعهد العالي للقضاء
قسم السياسة الشرعية
(شعبة الأنظمة)



أحكام وشروط تسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية

(دراسة مقارنة)

بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في قسم السياسة الشرعية

إعداد

عمر بن عبدالعزيز التويجري

إشراف

د/ سليمان بن تركي التركي

العام الجامعي ١٤٣١هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمـــــة

المقدمة

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره ونتوب إليه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً.

وبعد...

فيشهد المجتمع الإنساني تطوراً ملحوظاً في مختلف جوانب الحياة، فتتجدد وسائل التعاملات بين أفراده، ولكن هذه التعاملات ليست على إطلاقها فمنها المقبول المعتبر، ومنها المذموم المهدر؛ وذلك وفق أحكام الشريعة الإسلامية وضوابطها.

وفي إطار التطور الذي يعم مختلف هذه التعاملات في الأنشطة المختلفة عرف قطاع السياحة والسفر هذا النوع من التعامل والذي أطلق عليه اسم Time share (التايم شير). وهناك تسميات أخرى متعددة لهذا النظام، مثل الملكية المتعاقبة، أو اقتسام الوقت، أو المشاركة بالوقت.

ونظراً لدخول هذه الخدمة إلى المملكة العربية السعودية، فإن الأمر يتطلب دراستها دراسة فقهية وقانونية، خاصة وأنها أصبحت واقعاً معاشاً، بل وينظر إليها على أنها أحد الروافد الهامة لنشاط السياحة، سواء على الصعيد الداخلي أو العالمي.

وقد أصدر مجلس الوزراء بالمملكة العربية السعودية القرار رقم (٢٠٦) في ١٨/ ٨/ ١٤٢٧هـ القاضي بالموافقة على نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، وقد تمت المصادقة عليه بالمرسوم الملكي رقم م ٥٢/ في ٢٠/ ٨/ ١٤٢٧هـ.

وهذا النظام يعزز التوقع بحدوث طفرة عقارية في المملكة بصفة عامة، وفي مكة المكرمة والمدينة المنورة بصفة خاصة.

وتستند فكرة النظام إلى نظرية الإجارة – بيع المنفعة – حيث يقوم البائع المرخص له بهذا العمل، ببيع حق الانتفاع من وحدة عقارية محددة لمدة معلومة، تمتد إلى سنة أو إلى سنوات محددة، ويعد نظام المشاركة بالوقت أحد أنظمة البيع السياحي لما يتميز به هذا النظام من سهولة الشـــراء، وانخفاض سعر التكلفة لمن يريد الاستمتاع بإجازة قصيرة -أسبوع أو أسبوعين مثلاً- دون أن تكون له قدره على شراء الوحدة ذاتها.

ولابد من الإشارة إلى أن فكرة هذا النظام، معمول بها في المملكة قبل صدور النظام، ولكن بسبب غياب الأحكام المنظمة لهذه العقود، فقد حصلت كثير من الإشكالات والتجاوزات، كما تورط البعض مع بعض الشركات الوهمية، التي باعت لهم سراباً وذهبت بأموالهم، سواء كان هذا المبيع داخل المملكة أو خارجها.

ومن حسنات هذا النظام ؛ إلزامه الشركات العاملة بفكرة المشاركة بالوقت قبل صدور النظام، بتصحيح وضعها وفقاً لأحكام النظام.

وفي تاريخ ٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ أصدر الأمين العام للهيئة العليا للسياحة، اللائحة التنفيذية لهذا النظام، وقد اشتملت هذه اللائحة على أحد عشر باباً، تناولت تفصيل وإيضاح ما أجمل في النظام.

من خلال ما سبق، فقد وقع اختياري على دراسة جزئية من النظام ولائحته التنفيذية وهي **"أحكام وشروط تسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية"** وتسويق العقد هو: الجزء المتقدم على إبرام العقد، ويعرف تسويق العقد بأنه: السعي لإقناع شخص بشراء وحدة عقارية سياحية لحصة زمنية واحدة أو أكثر وفقاً للنظام باستخدام وسائل التسويق النظامية بما في ذلك المسابقة والهدية.

وهذا التسويق له ضوابط وشروط هي محل دراستنا في هذا البحث دراسة قانونية مقارنة.

أما المرحلة التي تلي العقد من الآثار المترتبة على العقد، والعقوبات المترتبة

على مخالفة العقد، فقد سبق بحثها من قبل الباحث عبد الله العضيبي كما سيأتي بيانه في الدراسات السابقة.

ومن صور التسويق الإعلان عن الوحدات السكنية في وقف الملك عبدالعزيز في مكة المكرمة مثلاً.

أما شروط التسويق : فمنها ما يتعلق بشروط إصدار ترخيص، ومنها ما يتعلق بشروط التسويق للوحدات.

فما يتعلق بشروط إصدار ترخيص مثلاً: أن يكون البائع مسؤولا بالتضامن مع المسوق عن حقوق المشترين، وأن ينص على ذلك في الاتفاقيات المبرمة بين البائع والمسوق.

أما ما يتعلق بالتسويق مثلاً: أن يلتزم المسوق بكافة الأنظمة والتعليمات الصادرة داخل المملكة لتنظيم الأعمال الإعلانية والدعائية.

وختاماً أسأل الله العلي القدير أن يمدني بعونه وتوفيقه.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في عدة نقاط أجملها كالتالي :

أولاً: انتشار عقد المشاركة بالوقت في الآونة الأخيرة بين الناس ولا يتم غالباً هذا العقد إلا عن طريق المسوق.

ثانياً: ضبط المسوق بشروط وضوابط، تحفظ حقوق المشترين وتقلل من التلاعب من قبل المسوق.

ثالثاً: عدم دراسة هذا الموضوع من قبل دراسة نظامية، مما حرصني على ذلك.

رابعاً: بيان ارتباط النظام السعودي بالفقه الإسلامي ومقارنة به.

خامساً: مقارنة النظام السعودي بغيره من الأنظمة الأخرى.

أسباب اختيار الموضوع:

وقع اختياري لموضوع **"أحكام وشروط تسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية"** لأسباب منها:

١. لما للعقد من أهمية في حياة الناس، حيث أصبح أحد الروافد الهامة لنشاط السياحة،سواء على الصعيد الداخلي أو العالمي، وتبع ذلك أهمية تسويق العقد وضوابط ذلك وشروطه.

٢. صدور نظام المشاركة بالوقت ولائحته في الوحدات العقارية السياحية في المملكة مؤخراً، وعدم قيام أي من الباحثين بدراسة مسألة: تسويق العقد من خلال هذا النظام.

٣. أن فكرة هذا النظام معمول بها منذ أكثر من أربعين سنة في أوربا والولايات المتحدة الأمريكية، إلا أنها تعتبر حديثة النشأة في المملكة العربية السعودية، وقد جرى العمل بها في المملكة قبل صدور النظام، مما تسبب في كثير من الإشكالات والتجاوزات المتعلقة بالتسويق، وهذا شجعني على دراسة جزء من هذا النظام -المتعلق بتسويق العقد - دراسة تفصيلية، وبيان مدى ملائمتها لأحكام الشريعة الإسلامية.

٤. أن أغلب المشاكل الناجمة عن العقد سببها التسويق[1]، فمثلاً من المشاكل : عدم مطابقة الوحدة العقارية مواصفاتها للمعلن عنها عن طريق المسوق.

ولذلك فصلت اللائحة التنفيذية شروطه وضوابطه وهو الذي جعلني أهتم بهذه الجزئية، وبيان مدى ملائمتها لأحكام الشريعة.

---

(١) كما أخبرني بذلك أحد مستشاري التراخيص والجودة في الهيئة العليا للسياحة.

تساؤلات البحث:

- ما المراد بالمشاركة الوقت؟
- ما المراد بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية ؟
- ما حكم تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية وما تكييفه؟
- ما ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية في النظام وما حكمها؟
- ما شروط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية في النظام وما حكمها؟
- ما هي أبرز المشكلات القانونية المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية؟
- هل استوعب النظام كافة هذه المشكلات؟
- ما أبرز الحلول النظامية والشرعية لهذه المشكلات؟

مشكلة البحث:

حيث إن فكرة عقد المشاركة بالوقت من المسائل الحديثة التي لم يتطرق لها الفقهاء بالخصوص، وهي كثيرة الوقوع مما حدا بالمنظم أن يعالج جزئياته من خلال إصدار نظاماً خاص بالمشاركة بالوقت، فإن جهدي سيتركز على الإجابة عن السؤال الرئيس للبحث وهو مدى موافقة المواد المتعلقة بالتسويق في هذا النظام مع الفقه الإسلامي.

الدراسات السابقة :

بعد إطلاعي على موضوعات هذا البحث،وبعد البحث في المكتبات المركزية للجامعات السعودية، وجدت البحثين التاليين :

١- بحث **"عقد المشاركة في الوقت في الوحدات العقارية السياحية "**.

وهو بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير من المعهد العالي للقضاء ١٤٢٩هـ.

وقد تقدم به الباحث :" عبدالله بن صالح العضيبي ".

وقد تطرق الباحث في بحثه إلى جزء من نظام المشاركة في الوقت وهي المرحلة التي تلي إبرام العقد.

فقد تطرق إلى الآتي:

- ذكر في الفصل الأول أحكام عقد المشاركة في الوقت في الوحدات العقارية السياحية.
- ذكر في الفصل الثاني آثار عقد المشاركة في الوقت فذكر فيه الالتزامات والحقوق.
- وذكر في الفصل الثالث العقوبات المترتبة على المخالفات للنظام.

وهذا البحث قد أجاد فيه الباحث وأفاد، إلا أنه تكلم عن جزء من أجزاء النظام وهي كما ذكرت الآثار الناتجة عن العقد والعقوبات، أما أنا فسأتطرق للمرحلة السابقة على إبرام العقد وهي مرحلة التسويق وشروط هذا التسويق وضوابطه القانونية وهو ما لم يتكلم عنه الباحث الكريم.

ومرفق في هذا البحث النظام واللائحة التنفيذية له، وقد حددت منها المواد التي سأقوم بدراستها.

٢- بحث **"عقد المشاركة في الوقت: صوره وأحكامه"**.

تقدم به الباحث : زيد بن عبد العزيز الشثري، عام١٤٢٥ هـ،لنيل درجة الماجستير في الفقه المقارن، بالمعهد العالي للقضاء.

ولكن العلاقة أيضا بين هذا الموضوع، وبين الموضوع الذي سأتناوله بالبحث بعيدة الصلة، وذلك لأمور منها:

١- أن دراسته جاءت قبل صدور نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، والذي سبق وأن ذكرت أنه صدر بقرار مجلس الوزراء، رقم(٢٠٦) في ١٨-٨-١٤٢٧ هـ والمصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م ٥٢/ في ٢٠-٨-١٤٢٧هـ، كما أن اللائحة التنفيذية لهذا النظام، والتي وضحت وفصلت ما

أجمل فيه، لم تصدر إلا بتاريخ٦-٥-١٤٢٨هـ.

٢- أن دراسته جاءت فقهية صرفه، ولم يتناول البحث بالدراسة النظامية الناصعة والناقدة.

٣- أنه لم يتناول المسألة الدقيقة التي أتقيدها ببحثي هذا وهي التسويق السابق لمرحلة الإبرام.

منهج البحث :

ألتزم في إعداد هذا البحث المنهج الآتي:

١- أبدا في كل مسألة بدراستها وتصويرها في النظام السعودي، ثم مقارنة هذه المسألة بالنظام المصري، ثم أخضع ذلك كله لأحكام الفقه الإسلامي وقواعد الشريعة ومقاصدها.

٢- الاعتماد في الكتابة على المصادر الأصيلة في كل مسألة بحسبها.

٣- أورد التطبيقات المتعلقة بالموضوع لكل مسألة بحسبها بقدر الإمكان وهذه التطبيقات ذات شكلين:

(أ) تطبيقات عقدية مأخوذة من شركات تسويق الوحدات العقارية.

(ب) تطبيقات قضائية على المسألة محل البحث، في حال وجودها.

٤-التمهيد للمسألة بما يوضحها إن احتاج المقام ذلك.

٥- العناية بالتعريف بالألفاظ الغريبة والمصطلحات العلمية الواردة في البحث.

٦- اتبع في دراسة المسائل الخلافية الفقهية المنهج الآتي:

(أ)تحرير محل النزاع.

(ب)ذكر سبب الخلاف.

(جـ)ذكر الأقوال في المسألة ومن قال بها، وذلك وفق الراجح، ثم ذكر الأدلة مباشرة وما يرد عليها من اعتراضات والجواب عنها بعد ذكر الدليل، مع

ذكر الراجح ووجه ترجيحه إن أمكن.

٧- بحث المسألة بالمقدار الذي يناسب مقام ذكرها في البحث.

٨- إثبات ما أستفيده من المصادر بالمعنى، مع الإحالة على مصدره في الهامش، ما لم يتطلب المقام ذكر الكلام بنصه فأثبته بين قوسين وأكتب مصدره في الهامش.

٩- ترجمة الأعلام غير المشهورين الوارد ذكرهم في البحث.

١٠- عزو الآيات بذكر اسم السورة ورقم الآية في صدر البحث دون حاشيته.

١١-تخريج الأحاديث من كتب السنة،فإن كان الحديث في الصحيحين أو في أحدهما اكتفيت بتخريجه منهما.

١٢- الاعتناء بقواعد اللغة العربية،وعلامات الترقيم المتعارف عليها بقدر الإمكان.

١٣- وضع خاتمة في نهاية البحث تتضمن نتائج البحث والتوصيات المناسبة.

١٤- أتبع الرسالة بالفهارس المتعارف عليها.

خطة البحث:

يتكون هذا البحث من مقدمة، و تمهيد، وثلاثة فصول، وخاتمة، وذلك على النحو التالي :

المقدمة : وتشتمل على عدد من العناصر، كالتالي:

١- أهمية الموضوع.

٢- أسباب اختيار الموضوع.

٣- تساؤلات البحث.

٤- مشكلة البحث.

٥- الدراسات السابقة.

٦- منهج البحث.

٧- خطة البحث.

التمهيد: ويشتمل على أربعة مباحث :

المبحث الأول : التعريف بالمصطلحات الواردة في العنوان.

ويشتمل على خمسة مطالب:

المطلب الأول : التعريف بالتسويق ووسائله.

المطلب الثاني : تعريف الوحدات العقارية السياحية.

المطلب الثالث: تعريف عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

المطلب الرابع :بيان المقصود بتسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

المطلب الخامس : التعريف بوكيل التسويق في الوحدات العقارية السياحية.

المبحث الثاني:التطور التاريخي لعقد المشاركة بالوقت.

المبحث الثالث : بيان أوجه الاتفاق والاختلاف بين عقد التسويق وبين عقد الإعلان التجاري.

المبحث الرابع : تكييف عقد التسويق وحكمه.

الفصل الأول: شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية وضمانات الترخيص.

ويشتمل على مبحثين:

المبحث الأول: شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها وموقف الفقه من ذلك.

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول : شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها في النظام.

المطلب الثاني : شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها في الفقه.

المبحث الثاني: إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية، والضمانات المطلوبة له،وموقف الفقه منها.

ويشتمل على ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية في النظام.

المطلب الثاني: الضمانات المطلوبة لإصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية في النظام.

المطلب الثالث: موقف الفقه من إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية، والضمانات المطلوبة له.

الفصل الثاني: ضوابط تسويق الوحدات العقارية السياحية، وموقف الفقه منها.

ويشتمل على ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات.

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات في النظام.

المطلب الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات في الفقه.

المبحث الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق.

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق في النظام.

المطلب الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق في الفقه.

المبحث الثالث: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد.

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد في النظام.

المطلب الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد في الفقه.

الفصل الثالث: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية.

ويشتمل على مبحثين :

المبحث الأول: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية.

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية في النظام.

المطلب الثاني: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية في الفقه.

المبحث الثاني:المحكمة المختصة بنظر الدعاوى الناشئة عن تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية.

الخاتمة:

وفيها ملخص للبحث يشتمل على أبرز النتائج والتوصيات التي خرج بها البحث.

الملاحق:

الأنظمة واللوائح التي تضمنها البحث، وصور للعقود.

الفهارس : وتشتمل على الآتي :

١- فهرس الآيات القرآنية.

٢- فهرس الأحاديث والآثار.

٣- فهرس الأعلام.

٤- فهرس المصطلحات.

٥- فهرس المصادر والمراجع.

٦- فهرس الموضوعات.

التمهيد

ويشتمل على أربعة مباحث:

المبحث الأول: التعريف بالمصطلحات الواردة في العنوان.

المبحث الثاني: التطور التاريخي لعقد المشاركة بالوقت.

المبحث الثالث: بيان أوجه الإتفاق والإختلاف بين عقد التسويق وبين عقد الإعلان التجاري.

المبحث الرابع: تكييف عقد التسويق وحكمه.

المبحث الأول
التعريف بالمصطلحات الواردة في العنوان

ويشتمل على خمسة مطالب:

المطلب الأول: التعريف بالتسويق ووسائله.

المطلب الثاني: تعريف الوحدات العقارية السياحية.

المطلب الثالث: تعريف عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

المطلب الرابع: بيان المقصود بتسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

المطلب الخامس: التعريف بوكيل التسويق في الوحدات العقارية السياحية.

المطلب الأول
التعريف بالتسويق ووسائله

ويشتمل على فرعين:

الفرع الأول: التعريف بالتسويق.

وفيه مسائل:

المسألة الأول: تعريف التسويق في اللغة:

قال ابن فارس[1]: « السين والواو والقاف أصل واحد وهو حدو الشيء»[2].

يقال: ساقه يسوقه سوقًا.

والسُّوق مشتقة من هذا؛ لما يساق إليها من كل شيء، والجمع أسواق، وتسوّق القوم إذا باعوا واشتروا.

والساق للإنسان غيره، والجمع سُوق؛ إنما سميت بذلك لأن الماشي يتساق عليها.

ويقال امرأة سوقاء، ورجل أسوق إذا كان عظيم السَّاق، والمصدر السوق.

وسوق الحرب: حوقة القتال: وهي مشتقة من الأول[3].

---

(١) هو: أبوالحسين أحمد بن فارس بن زكريا بن محمد بن حبيب الرازي اللغوي، كان إمامًا في علوم شتى وكان مقيم بهمزان، وعليه اشتغل بديع الزمان الهمذاني، ومن مصنفاته: جامع التأويل في تفسير القرآن، وسيرة النبي ﷺ، وفقه اللغة، والمجمل في اللغة. توفي سنة تسعين وثلاثمائة بالري.

وفيات الأعيان (١/ ١١٨).

(٢) معجم مقاييس اللغة، لابن فارس، مادة « سوق » (٣/ ١١٧).

(٣) لسان العرب لأبي الفضل جمال الدين بن منظور، مادة « سوق » (١٠/ ١٦٧).

معجم مقاييس اللغة المرجع السابق.

المسألة الثانية: تعريف التسويق في الاصطلاح الفقهي:

لم يكن يعرف مصطلح التسويق عند الفقهاء السابقين، بل هو مصطلح حادث جاء في أوائل القرن الحالي، فبتتبع كتب الفقهاء لم أجد -حسب اطلاعي- على تعريف لهذا الفن والمصطلح الحادث، ولكن عرف قديمًا عند الفقهاء ما يسمى بالسمسرة وهو معنى موافق وقريب للتسويق، وهو في نظري التسويق بعينه وكان يتطور بتطور الحياة المعاصرة والتجارة، ولذا تعرف هنا السمسرة فنقول:

السمسرة مصدر، والفعل سمسر، والسمسار اسم من قام بالسمسرة، والجمع سماسرة [1].

والسمسار في اللغة:

يطلق لفظ السمسار في اللغة على معان عدة[2]، أبرزها ما يلي:

أولاً: يطلق على المتوسط بين البائع والمشتري لإمضاء البيع.

ثانيًا: يطلق على القيم بالأمر الحافظ له.

وفي الاصطلاح:

عرف الفقهاء السمسار بتعريفات متعددة منها:

١- السمسار هو: "المتوسط بين البائع والمشتري بأجر من غير أن يستأجر"[3].

٢- السمسار هو: "اسم لمن يعمل للغير بالأجر بيعًا وشراءً"[4].

٣- السمسار هو: "الدال على مكان السلعة وصاحبها"[5].

---

(١) مادة « سمسر » تاج العروس (٣/ ٢٨٠)، لسان العرب (٤/ ٣٨٠).

(٢) النهاية لابن الأثير (٢/ ٣٦٠)، لسان العرب (٤/ ٣٨١)، تاج العروس (٣/ ٢٨٠).

(٣) حاشية ابن عابدين (٥/ ٦٥٦).

(٤) المبسوط (١٥/ ١١٥).

(٥) الدر المختار (٥/ ١٣٦).

وهذه التعريفات متقاربة فيما بينها، إلا أن بعضها خص السمسار بصورة من صور عمله وبعضها لم يصرح بالأجرة.

وأما ذكر البيع والشراء دون غيره من العقود الأخرى، فهو من باب التغليب لكونه أصلها وأشهرها.

ولهذا يمكن أن نقول يعرف السمسار بأنه: هو المتوسط بين المتعاقدين بأجرة.

فهذا التعريف شامل لكل العقود، ومشتمل على الأجر.

وقد سمى الدكتور عبدالرحمن الأطرم رسالة له باسم الوساطة[1] التجارية؛ لأنها تضم عدة أسماء من أشهرها السمسرة، ولا يكاد التسويق يخرج عنها لأنه من الوساطة التجارية، ولكنه مصطلح حادث.

ولهذا جريت في هذا البحث عند التكييف بذكر لفظ الوساطة أو السمسرة؛ لأن التسويق معناها، وقد ذكرها الفقهاء في كتبهم.

وبعد تعريف الفقهاء أذكر التعاريف الحادثة لأهل هذا الفن تحت مسألة تعريف التسويق في النظام.

المسألة الثالثة: تعريف التسويق في اصطلاح أهل الفن والنظام.

هناك تعريفات كثيرة نذكر أهمها:

التعريف الأول:

عرفت الجمعية الأمريكية (AMA) التسويق بأنه: « العملية الخاصة بتخطيط

---

(٢) هذه رسالة دكتوارة بعنوان"الوساطة التجارية في المعاملات المالية" وهو دراسة لعقد السمسرة، وأحكامه الفقهية، وبعض صوره العملية، قدمت إلى قسم الفقة في كلية الشريعة في جامعة الإمام محمد ابن سعود الإسلامية بالرياض،للدكتور عبدالرحمن بن صالح الأطرم، وقد طبعت عن طريق دار إشبيليا للنشر والتوزيع الطبعة الأولى عام ١٤١٦هـ.

وتنفيذ، وخلق، وتسعير، وترويج، وتوزيع الأفكار أو الخدمات اللازمة لإتمام عمليات التبادل والتي تؤدي إلى إشباع حاجات الأفراد وتحقيق أهداف المنظمات »[1].

التعريف الثاني:

يعرف MC. CARTHY التسويق بأنه: « العملية الاجتماعية التي توجب التدفق الاقتصادي للمنتجات والخدمات من المنتج إلى المستهلك بطريقة تضمن التطابق بين العرض والطلب وتؤدي إلى تحقيق أهداف المجتمع »[2].

التعريف الثالث:

وعرف التسويق بأنه: « مجموعة الوسائل المتاحة للمؤسسات من أجل خلق الحفاظ وتنمية أسواقها أو مستهلكيها أو زبائنها »[3].

وفي إطار تعدد هذه التعاريف للتسويق فإن ذلك يرجع إلى العوامل التالية:

أ - حداثة التسويق كعلم وظهوره في أوائل القرن الحالي.

ب- اختلاف وجهة نظر الباحثين للتسويق، فهناك من يرى أنه علم له قواعده، وهناك من يعتبره فنًا يتصل بالجانب التطبيقي أكثر من ارتباطه بالأسس النظرية،وهناك من يراه مزيج من الفن والعلم.

جـ- تعدد التخصصات ومجالات المعرفة الأساسية التي ينتمي إليها الباحثون في التسويق[4].

---

(١) إدارة التسويق، أسس ومبادئ علمية، الدكتور/ محمد إبراهيم ص(١١).

(٢) أساسيات التسويق، للدكتور عبدالسلام أبو قحف (١/ ٥٢).

(٣) استراتيجية التسويق وتحديات المنافسة الدولية نقلاً عن التسويق الدولي في عالم متغير - مدخل ديناميكي استراتيجي، أحمد فلاح، ص(١٩).

(٤) استراتيجية التسويق وتحديات المنافسة الدولية، للدكتور/ عبدالرحمن عنتر.

أما تعريف التسويق في النظام السعودي:

فقد نص المنظم السعودي في نظام المشاركة بالوقت على التسويق، وجاء في المادة (١/ ٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية تعريف التسويق بقوله: « هو السعي لإقناع شخص بشراء وحدة عقارية سياحية لحصة زمنية محددة واحدة أو أكثر وفقًا للنظام باستخدام وسائل التسويق النظامية بما في ذلك المسابقة، والهدية، والجائزة! »[1].

(١) (١/ ٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي الصادرة في ٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ.

الفرع الثاني: تعريف الوسائل.

وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأول: تعريف الوسائل في اللغة:

الوسائل: جمع وسيلة، على وزن فعيلة، وقد تجيء الفعيلة بمعنى الآلة.

قال ابن فارس:" (وَسَلَ) الواو والسين واللام: كلمتان متباينتان جدًا.

الأولى الرَّغبة والطلب. يقال وَسَل، إذا رغب.

والواسِل: الراغب إلى الله -ﷻ-، وهو في قول لبيد:

بلى كلُّ ذي دين إلى الله واسلُ

ومن ذلك القياس الوسيلة.

والأخرى السرقة. يقال: أخذ إبله توسلاً"[1].

وقال الراغب الأصفهاني: "الوسيلة: التوصل إلى الشيء برغبة وهي أخص من الوصيلة؛ لتضمنها لمعنى الرغبة[2]، قال تعالى: ﴿وَٱبۡتَغُوٓاْ إِلَيۡهِ ٱلۡوَسِيلَةَ﴾"[3].

وقال الجوهري:" الوسيلة: ما يتقرب به إلى الغير، والجمعُ الوسيلُ والوسائلُ، والتوسيل، والتَوَسُّلُ واحد.

يقال: وسَّل فلانٌ إلى ربه وسيلة، وتوسَّلَ إليه بوسيلة، أي تقرب إليه بعمل"[4].

ومن كلام أهل اللغة السابق يظهر أن: الوسيلة والواسلة: ما يتوصل به إلى الشيء برغبته.

---

(١) معجم مقاييس اللغة، لأحمد بن فارس (٦/ ١١٠).

(٢) مفردات ألفاظ القرآن، للراغب الأصفهاني (١/ ٥٢٤).

(٣) سورة المائدة، الآية (٣٥).

(٤) مختار الصحاح، للجوهري (١/ ٣٠٠).

المسألة الثانية: تعريف الوسائل في الاصطلاح الفقهي.

لم أقف على تعريف عند الفقهاء للوسيلة بمفهومها العام، لكن لا تكاد تخرج الوسيلة عن معناها اللغوي فهي: « كل ما يتوصل به إلى الشيء برغبة ».

المسألة الثالثة: تعريف الوسائل في النظام.

بما أننا في صدر البحث عن التسويق للوحدات العقارية السياحية ووسائل تسويقها، فإن المنظم السعودي لم يعرف تعريف خاص بالوسائل للتسويق في النظام أو اللائحة ولكنه عند ذكر التعريف للتسويق في اللائحة عدد بعض من الوسائل بقوله:

التسويق: "السعي لإقناع شخص بشراء وحدة عقارية سياحية لحصة زمنية واحدة أو أكثر وفقًا للنظام، باستخدام وسائل التسويق النظامية بما في ذلك المسابقة، والهدية والجائزة" [1].

فهو نص على بعض الوسائل للتسويق كالمسابقة.

---

(١) (١م/ ٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي الصادرة بتاريخ ٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ.

المطلب الثاني
تعريف الوحدة العقارية السياحية

ويشتمل على فرعين:

الفرع الأول: تعريف الوحدة العقارية.

وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى: تعريف الوحدة العقارية في اللغة:

الوحدة:

قال ابن فارس: "الواو والحاء والدال أصلٌ واحد يدل على الانفراد من ذلك الوحدة"(١).

والواحد: أول عدد الحساب، بُني على انقطاع النظير وعوز المثل، والوَحيد بُني على الوحدة والانفراد عن الأصحاب من طريق بينونته عنهم(٢).

العقارية:

العقارية من العقار بالفتح مخففة، والعقار: هو المنزل والأرض والضيَّاع، يقال: ما له دارٌ ولا عَقارٌ، وخص بعضهم بالعقار النخل.

يقال للنخل خاصة من بين المال عَقار(٣).

وفي الحديث: « **من باع دارًا أو عقارًا** »(٤).

---

(١) معجم مقاييس اللغة لابن فارس (٦/ ٩٠) (٧٥٩) مادة: (وحد).

(٢) لسان العرب (١٥/ ٢٣١)، مادة: (وحد)، معجم متن اللغة لأحمد رضا (٥/ ٧١٦).

(٣) لسان العرب، لابن منظور (٩/ ٣١٦) مادة: (عقر).

(٤) رواه ابن ماجه، كتاب الرهون، باب حريم الشجر، برقم (٢٤٩٠) من حديث سعيد بن حريث قال سمعت رسول الله ﷺ يقول: « من باع دارًا أو عقارًا فلم يجعل ثمنه في مثله كان قمنا أن لا يبارك فيه ».

ورواه الإمام أحمد في مسنده من حديث سعيد بن حريث برقم (١٨٧٣٩) (٣١/ ٣٦)، تحقيق: شعيب =

فالعقار بالفتح هي الضيعة والنخل والأرض ونحوها.

المسألة الثانية: تعريف الوحدة العقارية في الاصطلاح الفقهي:

حسب اطلاعي لم أجد من الفقهاء من عرَّف الوحدة العقارية، ولكن بالتأمل والنظر نجد أن تعريفها في الفقه لا يبعد عن تعريفها في اللغة فهي "الوحدة من العقار من منزل أو غيره".

المسألة الثالثة: تعريف الوحدة العقارية في النظام:

عرَّف المنظم السعودي (م١/ ٢) الوحدة العقارية، فقال: "هي الدار أو الطبقة أو الشقة أو المرآب (الجراج أو الدكان) أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه، وإجراء حقوق الملكية عليه، والتصرف به مستقلاً عن أجزاء البناء الأخرى"[1].

وعُرِّف العقار: "بأنه مبنى أو جزء من مبنى ثابت مخصص للاستعمال سكنًا، مما يتعلق به الحق موضوع العقد"[2].

=

الأرنؤوط وقال في حاشيته: « حديث حسن بمتابعاته وشواهده ».

وقال الألباني: « وجملة القول؛ أن الحديث بمتباعاته وشاهده لا ينزل عن رتبة الحسن. والله أعلم ».

سلسلة الأحاديث الصحيحة (٥/ ٤٢٧)، مكتبة المعارف.

(١) نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر برقم ١٠ وتاريخ ٩/ ٢/ ١٤٢٣هـ.

(٢) المادة الأولى من نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية الصادر بتاريخ ١٣/ ٩/ ١٤٢٧هـ.

الفرع الثاني: تعريف السياحة.

وفيه ثلاثة مسائل:

المسألة الأولى: تعريف السياحة في اللغة:

قال ابن فارس: « السين والحاء أصل صحيح يدل على استمرار الشيء وذهابه.

يقال ساح في الأرض »[1].

قال الله تعالى: ﴿فَسِيحُواْ فِي ٱلْأَرْضِ أَرْبَعَةَ أَشْهُرٍ﴾[2].

والسياحة: مفارقة الأمصار والذهاب في الأرض للعبادة وأصله من سيْح من سيح الماء الجاري، فالسياحة بفتح الياء عي الذهاب وبكسرها هو من يسيح في الأرض للنميمة والشر بين الناس[3].

وقال في تاج العروس: بأن ما ذكره صاحب اللسان من كون السياحة هي: الذهاب في الأرض للعبادة والزهد إنما هو معنى اصطلاحي مقيد وهو محل تأمل، وأما السيوح والسَّيحَان والسَّيح: فإنه مطلق الذهاب في الأرض سواء كان للعبادة أو غيرها[4].

وبهذا يتبين أن السياحة في اللغة هي مطلق الذهاب في الأرض للعبادة أو للنزهة أو الاستماع أو غير ذلك.

---

(١) معجم مقاييس اللغة (٣/ ١٢٠)، مادة: (سيح).

(٢) سورة التوبة، الآية (٢).

(٣) لسان العرب (٦/ ٤٥٢)، مادة (سيح)، مختار الصحاح للرازي ص(٢٩٦)، مادة (سيح).

(٤) تاج العروس، للزبيدي (٢/ ١٦٨) بتصرف.

المسألة الثانية: تعريف السياحة في الفقه.

وردت السياحة في كلام الشارع بمعان متعددة ومتنوعة كالصيام، والجهاد، والأمان، والهجرة، والسير في الأرض وغيرها[1]، والمعنى الأخير (السير في الأرض)، هو المتعلق في بحثنا هذا.

فقد جاءت على ثلاثة مقاصد:

الأول: السياحة بمعنى السير في الأرض مطلقًا.

ومن ذلك قوله سبحانه: ﴿فَسِيحُواْ فِي ٱلْأَرْضِ أَرْبَعَةَ أَشْهُرٍ وَٱعْلَمُوٓاْ أَنَّكُمْ غَيْرُ مُعْجِزِي ٱللَّهِ وَأَنَّ ٱللَّهَ مُخْزِي ٱلْكَٰفِرِينَ ۝٢﴾[2].

فالمراد هو السير في الأرض.

قال ابن حجر: « فسيحوا: فسيروا »[3].

وفي فتح القدير: « هذا أمر منه سبحانه بالسياحة بعد الإخبار بتلك البراءة والسياحة: السير، يقال: ساح فلان في الأرض يسيح سياحة وسيوحًا وسيحانًا »[4].

وورد في السنة قول النبي ﷺ: « **إن لله ملائكة سياحين في الأرض فُضُلاً عن كُتَّابِ الناس فإذا وجدوا أقوامًا يذكرون الله تنادوا هلموا إلى بغيتكم فيجيئون فيحفون بهم إلى السماء الدنيا فيقول الله: أي شيء تركتم عبادي يصنعون؟ فيقولون: تركناهم يحمدونك ويمجدونك ويذكرونك...** » الحديث[5].

---

(١) تفسير القرآن العظيم، لابن أبي حاتم (٦/ ١٨٩٠)، وتفسير ابن كثير (٢/ ٤٨٤)، وفتح القدير للشوكاني (٢/ ٥٧٧)، والجامع لأحكام القرآن للقرطبي (١٠/ ٣٩٣).

(٢) سورة التوبة، الآية (٢).

(٣) فتح الباري (٨/ ١٧٣)، وذكر ابن العربي مثله في أحكام القرآن (٢/ ٨٩٤).

(٤) للشوكاني (٢/ ٤٧٧).

(٥) أخرجه الترمذي في سننه، كتاب الدعوات، باب ما جاء أن لله ملائكة سياحين في الأرض، وقال: =

الثاني: السياحة بمعنى السير في الأرض للاعتبار والتفكر وتعبد الله -ﷻ- بذلك.

فقد ذكر بعض المفسرين، -في قوله سبحانه: ﴿ٱلتَّـٰٓئِبُونَ ٱلْعَـٰبِدُونَ ٱلْحَـٰمِدُونَ ٱلسَّـٰٓئِحُونَ ٱلرَّٰكِعُونَ ٱلسَّـٰجِدُونَ ٱلْـَٔامِرُونَ بِٱلْمَعْرُوفِ وَٱلنَّاهُونَ عَنِ ٱلْمُنكَرِ وَٱلْحَـٰفِظُونَ لِحُدُودِ ٱللَّهِ ۗ وَبَشِّرِ ٱلْمُؤْمِنِينَ ﴿١١٢﴾﴾[1]-:

« هم الجائلون بأفكارهم في توحيد ربهم وملكوته، وما خلق من العبر، والسياحة في اللغة أصلها الذهاب على وجه الأرض كما يسيح الماء، وهي مما يعين العبد على الطاعة لانقطاعه عن الخلق ولما يحصل له من الاعتبار بالتفكر في مخلوقات الله سبحانه »[2].

الثالث: السياحة بمعنى السير في الأرض للمطلوب الشرعي والبحث عنه، عبادة لله وقربى لديه.

وذلك كالسفر للحج، وزيارة المساجد الثلاثة ونحو ذلك.

وفسر عكرمة[3] قوله سبحانه: ﴿ٱلتَّـٰٓئِبُونَ ٱلْعَـٰبِدُونَ ٱلْحَـٰمِدُونَ

=

حديث حسن صحيح، وقد روي عن أبي هريرة من غير هذا الوجه ص(٢٠٢٢) رقم (٣٦٠٠)، وأحمد في مسنده عن ابن مسعود (٢/ ٢٥١)، وله شاهد عند البخاري في كتاب الدعوات، باب فضل ذكر الله تعالى، ص(٥٣٨)، رقم (٦٤٠٨)، وعند مسلم في كتاب الذكر والدعاء والتوبة والاستغفار، باب فضل مجالس الذكر ص(١١٤٦)، رقم (٦٨٣٩/ ٢٥/ ٢٦٨٩).

وفضلاً: صفة للملائكة معناه أنهم ملائكة زائدون على الحفظة وغيرهم من المرتبين مع الخلائق.

تحفة الأحوذي، للمباركفوري (١٠/ ٥٨)، وشرح صحيح مسلم للنووي (١٧-١٨/ ١٨).

(١) سورة التوبة، الآية (١١٢).

(٢) فتح القدير، للشوكاني (٢/ ٥٧٧).

(٣) فتح القدير، للشوكاني (٢/ ٥٧٧) بتصرف، وقد أخرج ذلك عن عكرمة ابن أبي حاتم في تفسيره (٦/ ١٨٩٠)، والسيوطي في الدر المنثور (٧/ ٥٤٩).

=

ٱلسَّـٰٓئِحُونَ ٱلرَّٰكِعُونَ ٱلسَّٰجِدُونَ ٱلْـَٔامِرُونَ بِٱلْمَعْرُوفِ وَٱلنَّاهُونَ عَنِ ٱلْمُنكَرِ وَٱلْحَـٰفِظُونَ لِحُدُودِ ٱللَّهِ ۗ وَبَشِّرِ ٱلْمُؤْمِنِينَ ﴿١١٢﴾ ﴾[1]، بالمسافرين لطلب الحديث والعلم.

وقال ابن سعدي[2] -رحمه الله-: « فسرت السياحة بالصيام أو السياحة في طلب العلم، وفسرت بسياحة القلب في معرفة الله ومحبته، والإنابة إليه على الدوام والصحيح أن المراد بالسياحة: السفر في القربات كالحج، والعمرة، والجهاد، وطلب العلم، وصلة الأقارب ونحو ذلك »[3].

وعلى هذا فالسياحة في المفهوم الشرعي لها معنيان:

الأول: معنى عام شامل لكل ما تقدم وهو مطلق السير في الأرض الذي هو أصل الوضع اللغوي للسياحة والله تعالى يقول: ﴿قُرْءَانًا عَرَبِيًّا غَيْرَ ذِى عِوَجٍ لَّعَلَّهُمْ

=

وعكرمة هو: العلامة الحافظ المفسر أبوعبدالله القرشي مولاهم المدني البربري الأصل حدث عن ابن عباس وعائشة وأبي هريرة وابن عمر وغيرهم، وحدث عنه النخعي والشعبي وعمرو بن دينار وقتادة وخلق كثير، وقال البخاري: « ليس أحد من أصحابنا إلا وهو يحتج بعكرمة ». وقال النسائي: « ثقة ». وقال الذهبي: « خرّج له مسلم مقرونًا بطاووس في الحج، فالذين أهدروه كبار، والذين احتجوا به كبار، والله أعلم بالصواب ». ومات بالمدينة سنة خمس أو ست أو سبع ومائة.

سير أعلام النبلاء، للذهبي (٥/ ١٢-٣٦) بتصرف.

(١) سورة التوبة، الآية (١١٢).

(٢) هو: أبوعبدالله عبدالرحمن بن ناصر السعدي، من قبيلة تميم، ولد في عنيزة ١٣٠٧هـ، تربى يتيمًا، وطلب العلم وهو صغير حتى أصبح عالمًا ومرجعًا، ومن مؤلفاته: تفسيره المشهور، وحاشيته في الفقه الحنبلي هي الآن تحت التحقيق في قسم الفقه المقارن بالمعهد العالي للقضاء، توفي بعنيزة ١٣٧٦هـ.

المجموعة الكاملة لمؤلفات ابن سعدي (١/ ٥).

(٣) في: تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان تحقيق: عبدالرحمن اللويحق ص(٣٥٣).

يَتَّقُونَ ﴿٢٨﴾ ﴾[1].

فالأصل حمل الكلام على الحقيقة والأمر بالسير في القرآن قرينة على إرادة ذلك إضافة إلى الآيات والأحاديث الأخرى التي جاءت بهذا المعنى المطلق.

الثاني: معنى خاص وهو السير في الأرض بما يصدق عليه اسم السفر والمقصد منه طاعة الله، وأقوال السلف كلها تدور في هذا الفلك[2].

فهي داخلة في هذا المعنى إما مجازًا كالصيام والتفكر الذي عبر عنه ابن القيم بالسياحة القلبية أو حقيقة كالجهاد في سبيل الله والهجرة والسفر لطلب العلم والحج والعمرة، وبهذا تجتمع الأقوال ويكون اختلاف تنوع[3]، وهذا ما رجحه الشيخ عبدالرحمن بن سعدي حيث حمل السياحة على السفر في القربات فيدخل فيها كل ما تقدم[4].

المسألة الثالثة: تعريف السياحة في الأنظمة.

لقد عرفت السياحة بتعريفات عدة ولكن من أهمها:

أ- **التعريف الأول**:

« التنقل والحركة التي هي من خصائص الإنسان »[5].

---

(١) سورة الزمر، الآية (٢٨).

(٢) قال شيخ الإسلام: « إن السلف تذكر أقوالهم في الآية فيقع في عباراتهم تباين في الألفاظ يحسبها من لا علم عنده اختلافًا فيحكيها أقوالاً وليس كذلك فإن منهم من يعبر عن الشيء بلازمه أو بنظيره، ومنهم من ينص على الشيء بعينه والكل بمعنى واحد ».

مجموع فتاوى شيخ الإسلام، جمع ابن قاسم (١٣/ ٣٦٩).

(٣) الدعوة إلى الله في المواقع السياحية، للأحمد، ص(٣٧-٥٧) بتصرف.

(٤) تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان ص(٣٥٣).

(٥) السياحة والتشريعات والفندقية في لبنان والبلاد العربية، د. فوزي عطوي ص(٨٣).

وهذا التعريف قريب من المعنى اللغوي.

ب- التعريف الثاني:

« مجموعة العلاقات والظواهر الناجمة عن الرحلات والإقامة المؤقتة لأناس مسافرين أساسًا لأغراض ترويحية »[1].

جـ- التعريف الثالث:

« مجموعة من التنقلات البشرية والأنشطة المترتبة عليها والناجمة عن ابتعاد الإنسان عن موطنه، تحقيقًا لرغبة الانطلاق والتغيير »[2].

وأما المنظم السعودي فقد عرفها بكونها علمًا مركبًا، فقال: "الوحدات العقارية السياحية هي: الفنادق والشقق المفروشة والمنتجعات وغيرها من الوحدات المعدة للإيواء السياحي"[3].

وهذا لا يُعد تعريفًا للسياحة بل هو تعداد لمعنى الوحدات العقارية، ولم أجد -حسب اطلاعي- تعريفًا للسياحة عند المنظم السعودي[4].

---

(١) المرجع السابق.

(٢) أصول التسويق السياحي، لصبري عبدالسميع حسين، ص(٢٢٠).

(٣) المادة الأولى من نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي الصادر ١٣/ ٩/ ١٤٢٧هـ.

(٤) بحث عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، عبدالله بن صالح العضيبي، ص(٣٥-٣٦).

المطلب الثالث
تعريف عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية

وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: تعريف العقد.

وفيه ثلاثة مسائل:

المسألة الأولى: تعريف العقد في اللغة.

قال ابن فارس: « العين والقاف والدال أصل واحد يدل على شدٍ وشدة وثوق »[1].

والعقد: العهد، والجمع عُقود، وهي أوكد العُهود. ويقال: عاهدت إلى فلان في كذا وكذا، وتأويله ألزمته ذلك، والمعاقدة: المعاهدة. وعاقده: عاهده، وتعاقد القوم: تعاهدوا[2].

قال تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِ﴾[3].

قال الزجاج[4]: « خاطب الله المؤمنين بالوفاء بالعقود التي عقدها عليهم

---

(١) معجم مقاييس اللغة، ابن فارس (٦٧٩)، مادة: (عقد).

(٢) لسان العرب، ابن منظور (٩/ ٣٠٩)، مادة: (عقد).

(٣) سورة المائدة، الآية (١).

(٤) أبوإسحاق إبراهيم بن محمد بن السري بن سهل الزجاج النحوي، كان من أهل العلم بالأدب والدين، وكان يعمل بخرط الزجاج، ثم اشتغل بالأدب، فنسب إليه، من مصنفاته: معاني القرآن، والقروض، ومختصر النحو. توفي يوم الجمعة جمادى الآخرة من سنة عشر، وقيل إحدى عشر، وقيل ست عشر وثلاثمائة ببغداد.

وفيات الأعيان (١/ ٤٩).

والعقود التي يعقدها بعضهم على بعض على ما يوجبه الدين »[1].

والعقد: « الجمع بين أطراف الشيء، ويستعمل ذلك في الأجسام الصلبة، كعقد الحبل، وعقد البناء، ثم يستعار ذلك للمعاني. نحو: عقد البيع والعهد وغيرهما »[2].

فبهذا يصبح العقد فيه معنى الجمع، والربط، والشد، التوثيق.

المسألة الثانية: تعريف العقد في الاصطلاح الفقهي.

إن لفظة (عقد) عند الفقهاء تطلق على معنيين[3]:

المعنى الأول:

وهو معنى عام يطلق على: كل ما عزم المرء على فعله سواء أكان مقترنًا بإرادة أخرى أم كان بإرادة منفردة، ومنه قوله تعالى: ﴿لَا يُؤَاخِذُكُمُ ٱللَّهُ بِٱللَّغۡوِ فِيٓ أَيۡمَٰنِكُمۡ وَلَٰكِن يُؤَاخِذُكُم بِمَا عَقَّدتُّمُ ٱلۡأَيۡمَٰنَ﴾[4].

حيث ذكر الله لفظة (عقد) ويراد بها هنا ما يصدر من الإرادة المنفردة، وذلك أن حلف اليمين يكون بإرادة واحدة، ولم يكن المراد بهذه اللفظة هنا المعنى الاصطلاحي عند الفقهاء، بل هي هنا على المعنى العام للفظة التعاقد.

المعنى الثاني:

وهو المعنى الخاص -وهو المراد بالبحث-.

للفقهاء تعاريف عدة للعقد بمعناه الخاص، ومن التعريفات التي ذكرت عند

---

(١) معاني القرآن وإعرابه (٢/ ١١٢).

(٢) مفردات ألفاظ القرآن، الراغب الأصفهاني (١/ ٣٤١)، مادة: (عقد).

(٣) الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي ص(٢٢٩) وما بعدها. نظرية العقد والتعسف في استعمال الحق من وجهة الفقه الإسلامي (١٢-١٣).

(٤) سورة المائدة، الآية (٨٩).

الفقهاء المتقدمين « ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يظهر أثره في المحل »[1].

ويمكن أن يقال: « المعاملة التي يلتزمها الطرفان بربط الإيجاب بالقبول »[2].

وبهذا يتضح أن العقد هو ما يتوقف فيه الالتزام على اجتماع إرادتين، أي على إيجاب وقبول، ففي عقد البيع مثلاً يكون الأثر الشرعي الذي يثبت في المحل المعقود عليه هو تمليك المبيع للمشتري بعد أن كان مملوكًا للبائع وتمليك الثمن للبائع، وبذلك يتم العقد بإيجاب وقبول وهذا هو الأثر الشرعي الذي يثبت في المحل المعقود عليه.

والمتتبع لكتب الفقهاء يجد أن كلا الاستعمالين -العام والخاص- سائغ، إلا أن التعريف بالمعنى الخاص هو المشهور وهو السائد عندهم وهو الأكثر تداولاً، وتعميم العقد على ما كان بإرادة منفردة فيه توسع في الاستعمال، وإطلاقه على ما كان فيه إيجاب وقبول بين إرادتين أقرب إلى الاصطلاح، بل إنه إذا أطلقت كلمة العقد يتبادر إلى الفهم المعنى الخاص[3].

المسألة الثالثة: تعريف العقد في النظام:

لقد عرفت بعض الأنظمة العربية العقد وشأنها في ذلك شأن القانون الفرنسي حينما عرف العقد بأنه « اتفاق يلتزم بمقتضاه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بإعطاء شيء أو بفعله أو بالامتناع عن فعله[4].

---

(١) حاشية ابن عابدين (٤/ ٥٠٥).

(٢) مجلة الأحكام الشرعية - أحمد عبدالله القاري (١٠٧).

(٣) نظرية العقد - محمد أبوزهرة (١٩١-٢٠٠).

(٤) المادة (١١٠١) من القانون الفرنسي، نقلاً عن نظرية العقد لسنهوري (٨٠).

وقد عرف القانون الأردني العقد بأنه « ارتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر وتوافقهما على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ويترتب عليه التزام كل منهما بما وجب عليه للآخر »[1].

أما القانون المصري والنظام السعودي فلم أجد تعريفًا للعقد عندهم، ولعلهم يرون أن التعريف ليس من مهمة القانون وإنما من مهمة الفقه.

وقد عرف الأستاذ السنهوري العقد بأنه « توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني سواء كان ذلك الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو تعديله »[2].

وبالنظر إلى تعريف العقد في الفقه الإسلامي وفي القانون الوضعي نجد أن تعريف العقد في القانون يتفق مع ما ذهب إليه فقهاء الشريعة في المعنى السائد عندهم وهو المعنى الخاص، ولا يتفق مع المعنى العام؛ لأن الإرادة المنفردة لا تسمى في القانون عقدًا.

ومن جهة أخرى، إذا أردنا الموازنة بين تعريف فقهاء الشريعة والقانون نجد أن تعريف الفقهاء أدق لأمور:

أولاً: أن تعريف العقد في الفقه الإسلامي أدق وأحكم لأنه مانع بخلاف تعريف القانون ووجه ذلك:

أن العقد في نظر الفقه ليس هو اتفاق الإرادتين نفسه بل الارتباط الذي يعتبره الشارع حاصلاً بهذا الاتفاق، بخلاف القانون، وتظهر ثمرة ذلك في حال بطلان العقد فالفقه الإسلامي لا يعتبره عقدًا ولا ينتج أثرًا بخلاف القانون.

ثانيًا: يفهم من تعريف الفقه الإسلامي للعقد ضرورة ارتباط الإيجاب

---

(١) المادة (٨٧) من القانون المدني الأردني لسنة ١٩٧٦، المنشور على الصفحة رقم (٢) من عدد الجريدة الرسمية رقم (٢٦٤٥) الصادر بتاريخ ١٩٧٦/ ٨/ ١م.

(٢) نظرية العقد للسنهوري (٨١).

بالقبول، بخلاف التعريف القانوني[1]، وهذا ظاهر في القانون الفرنسي.

وبناء على ما تقدم فإن تعريف الفقهاء أدق من تعريف القانون، وليس هذا بغريب فعلماء الشريعة يستنبطون كلامهم من وحي الكتاب والسنة النبوية المطهرة على صاحبها أفضل الصلاة وأتم التسليم.

(١) ضوابط العقود في الفقه الإسلامي - عدنان التركماني (٢٠-٢١).

الفرع الثاني: تعريف المشاركة.

وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى: تعريف المشاركة لغةً.

قال ابن فارس: « الشين والراء والكاف (شرك) أصلان، أحدهما يدل على مقارنة وخلاف انفراد، والآخر يدل على امتداد واستقامة، فالأول: الشركة، وهو أن يكون الشيء بين اثنين لا ينفرد به أحدهما »[1].

والمعنى الأول هو المراد.

وفي حديث ابن عباس -رضي الله عنهما- قال: قال ﷺ: « **المسلمون شركاء في ثلاث: في الكلأ، والماء، والنار** »[2].

والشِّرْكة والشَّركة سواء: مخالطة الشريكين. يقال: اشتركنا بمعنى تشاركنا، وقد اشترك الرجلان وتشاركا وشارك أحدهما الآخر.

والشريك: المشارك. والجمع أشراك وشركاء[3].

المسألة الثانية: تعريف المشاركة في اصطلاح الفقهاء.

والشركة بكسر الشين وسكون الراء أو فتح الشين وكسر الراء في اصطلاح الفقهاء: اختلاط النصيبين فصاعدًا بحيث لا يعرف أحد النصيبين من الآخر، فهي: اجتماع في استحقاق، أو تصرف.

---

(١) معجم مقاييس اللغة، لابن فارس (٥٥٧) مادة: (شرك).

(٢) سنن ابن ماجه، كتاب الرهون، باب المسلمون شركاء في ثلاث (٢٦٧)، برقم (٣٤٧٢)، وسنن أبي داود، أبواب الإجارة، باب في منع الماء (٣٨٧)، برقم (٣٤٧٧)، وصححه الألباني في إرواء الغليل (٦/ ٦)، برقم (١٥٥٢).

(٣) لسان العرب، لابن منظور (٧/ ٩٩)، مادة: (شرك).

فالأول: شركة ملك واستحقاق، والثاني: شركة عقود[1].

وقيل: هي ما يحدث بالاختيار بين اثنين فصاعدًا من الاختلاط لتحصيل الربح، وقد يحصل بغير قصد كالإرث: فهي إذنُ كل واحد من المشاركين لصاحبه في التصرف في ماله أو بدنه[2].

المسألة الثالثة: تعريف المشاركة في النظام.

عرف نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية المشاركة بالوقت بأنها: "حق انتفاع شخص بوحدة عقارية سياحية لمدة محددة أو قابلة للتجديد من السنة بموجب عقد المشاركة بالوقت"[3].

فالمشتري هو شريك في وحدة عقارية لمدة محددة، يشاركه غيره فيها باختلاف الوقت.

وعلى هذا فالمشاركة في اللغة واصطلاح الفقهاء والنظام كلها تدور حول الاختلاط وعدم الانفراد ففي اصطلاح الفقهاء كانت المشاركة اختلاط شخصين فصاعدًا في شيء معين ومثله النظام فالمشاركة بالوقت هي اختلاط الشخص بغيره من الأشخاص في عقار واحد.

وعلى هذا فكلها تدور حول مشاركة الشخص لغيره في شيء معين من عقار وغيره.

---

(١) الشرح الكبير، لأبي الفرج ابن قدامة (١٤/ ٥)، والإنصاف، للمرداوي (١٤/ ٥)، ونيل الأوطار، للشوكاني (٥/ ٣٩٠)، وأنيس الفقهاء للقونوي (١٩٣).

(٢) مواهب الجليل (٧/ ٦٤).

(٣) المادة الأولى من نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي الصادر في ١٣ رمضان ١٤٢٧هـ.

إلا أننا نقول إن تعريف الفقهاء -رحمهم الله تعالى- أوسع من تعريف النظام فالفقهاء جعلوا كل خلطة للشخص بغيره مشاركة فالمشاركة في المال للمضاربة شركة والمشاركة في الإرث شركة. أما النظام فخص تعريف المشاركة هنا باشتراك الشخص في الوحدة العقارية السياحية مع غيره فقط.

الفرع الثالث: تعريف الوقت.

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: تعريف الوقت ي اللغة.

قال ابن فارس: « الواو والقاف والتاء أصل يدل على حد الشيء ولكنها في زمان وغيره، ومنه الوقت: الزمان المعلوم »[1].

والوقت: مقدارٌ من الزمان، وكلُّ شيء قدَّرت له حينًا فهو مؤقَّت[2]. ووقت وموقّت: محدود.

وفي التنزيل العزيز: ﴿إِنَّ ٱلصَّلَوٰةَ كَانَتۡ عَلَى ٱلۡمُؤۡمِنِينَ كِتَٰبٗا مَّوۡقُوتٗا﴾[3]، أي مؤقتًا مُقدّرًا، مفروضًا ذا وقت معين تؤدى فيه لا تتقدمه ولا تتأخر عنه[4].

فالوقت مقدار من الزمن، والمشاركة به تكون اشتراك في مقدار من الزمان المحدد.

المسألة الثانية: تعريف الوقت في الاصطلاح الفقهي.

الوقت في الاصطلاح الفقهي: "بفتح الواو وسكون القاف، وهو المقدار المحدد من الدهر أو الزمان،وجمع أوقات"[5].

وقيل: الوقت:"الحد الواقع بين أمرين أحدهما معلوم سابق، والآخر معلوم به لاحق"[6].

والمشاركة بالوقت هو الاشتراك مع واحد أو أكثر في زمن محدد ومعين.

---

(١) معجم مقاييس اللغة (١١٠٠)، مادة: (وقت).

(٢) لسان العرب، لابن منظور (١٥/ ٣٦١)، مادة: (وقت).

(٣) سورة النساء، الآية (١٠٣).

(٤) أيسر التفاسير، أبوبكر الجزائري (١/ ٥٣٣)، تيسير الكريم الرحمن، لابن سعدي ص(١٦٢).

(٥) معجم لغة الفقهاء، حرف الواو، ص(٤٧٨).

(٦) التوقيف على مهمات التعريفات، المناوي، ص(٧٣١)، دار الفكر.

الفرع الرابع: تعريف عقد المشاركة بالوقت بصفته علمًا مركبًا.

عرف المنظم عقد المشاركة بالوقت بقوله: "عقد أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه، أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية وسياحية واحدة أو أكثر، لمدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة"(١).

شرح مفردات التعريف:

عقد أو مجموعة عقود: عقد؛ لأنه يتم بين طرفين، وقد يكون أكثر من عقد كالالتحاق بعقد نظام تبادل وحدات.

مقابل مبلغ مالي معين: أي أن يكون أحد العوضين مال معين ومحدد.

لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات: هذا اشتراط من المنظم بأن لا تقل مدة عقد المشاركة بالوقت عن ثلاث سنوات؛ لأن من سمة ذلك العقد طول المدة، فهو من عقود المدة.

ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع: أي أنه بمجرد ذلك العقد يستحق العاقد الانتفاع بالوحدة وهذه صورة الإجارة في عقد المشاركة بالوقت.

أو التنازل عنه: أي أن العاقد له أن يتنازل عن حقه في الانتفاع بالعين إلى غيره.

أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية وسياحية واحدة أو أكثر: أي أنه بذلك العقد يستحق العاقد وهو المستأجر جميع حقوقه بالاستعمال.

لمدة محددة: بأن يتم فيها التحديد بأسبوع معين، كالأسبوع الثالث من شهر

---

(١) المادة الأولى من نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي الصادر في ١٣ رمضان ١٤٢٧هـ.

رمضان لكل عام، وذلك لأن العقد المشاركة لا يملك العين بمفرده بل تكون مملوكة لعدد من الأشخاص، فليس له إلا حصة محددة في هذه الوحدة.

أو قابلة للتحديد من السنة: وهذه هي إحدى صور عقد المشاركة وهي أن تكون الحصة معلومة القدر، ومعينة الوحدة، ولكن من غير تحديد تاريخ معين، بل يبقى له الخيار في أي وقت طوال العام ونحو ذلك[1].

(١) بحث عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، عبدالله العضيبي، ص(٢٣-٢٤).

المطلب الرابع
بيان المقصود بتسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية

سبق وأن عرفنا التسويق وعرفنا عقد المشاركة بالوقت، وفي هذا المطلب سأبين ما هو المقصود بالتسويق في عقد المشاركة بالوقت.

عرّف المنظم في المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية التسويق لهذا العقد بقوله:

التسويق: "هو السعي لإقناع شخص بشراء وحدة عقارية سياحية لحصة زمنية واحدة، أو أكثر وفقًا للنظام باستخدام وسائل التسويق النظامية بما في ذلك المسابقة، والهدية، والجائزة"[1].

وبعد أن عرفنا فيما سبق التعريف اللغوي والاصطلاحي والنظامي لمفردات العنوان الرئيس، فإننا هنا نذكر عدة تعريفات لعقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية من حيث كونه علمًا مركبًا.

التعريف الأول:

هو: « النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة إقامة سياحية، أو له حق انتفاع بها، مع اشتراك آخرين معه في باقي الحصص، على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم، بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء إجازتهم »[2].

---

(١) (١م/ ٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) التشريعات السياحية والفندقية في مصر، ناريمان عبدالقادر (٢٣٧).

التعريف الثاني:

« تملك حصة زمنية مشاعة في عقار بأحد المنتجعات السياحية، والتي تخول المشتري الانتفاع بهذه الوحدة لفترة زمنية على أساس أسبوعي سنويًا، وحسب احتياج العميل لقضاء إجازته، وتدفع قيمة هذه الحصة مرة واحدة مدة الحياة أو لعدد من السنوات، ويستفاد منها حسب الأنظمة المعمول بها في دولة المنتجع السياحي »[1].

التعريف الثالث:

« معاملة تقوم على شراء ملكية رقبة أو منفعة وحدة (جناح، شقة، شالية) من وحدات المنتجعات السياحية (الفندقية، الشقق المفروشة) بالمدة (حصة) زمنية أسبوع أو مضاعفاته في كل سنة من السنوات المتفق عليها »[2].

التعريف الرابع:

« عقد يتم به شراء ملكية معينة أو منفعة مؤقتة، لمدة محددة أو مشاعة، في وحدة معينة، بعقار محدد قابلاً لمبادلته بعقار آخر أحيانًا »[3].

وهذه التعريف لا يبعد بعضها عن بعض فكلها تدور حول امتلاك عين أو منفعة مؤقتة محددة بزمن في وحدة عقارية.

إلا أننا نقول أن التعريف الراجح قد يكون أدق فقد زيد فيه قيد إمكانية التبادل بخلاف التعاريف السابقة.

---

(١) مذكرة غير مطبوعة بعنوان: دراسة حول نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات، هاني مصطفى مير، ص(٦).

(٢) المشاركة في الوقت، رفيق المصري، موضوع مطروح في موقع مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي بجامعة الملك عبدالعزيز، بجدة (www.islamiccenter.kaau.sa).

(٣) عقد المشاركة في الوقت صوره وأحكامه، زيد الشثري، ص(٢٧).

وعلى هذا يمكن أن نعيد صياغته فنقول « هو عقد يتم به شراء عين أو منفعة مؤقتة لوحدة معينة محددة بزمن أو قابلة للتحديد من السنة في عقار محدد قابل للتبديل ».

شرح مفردات التعريف:

عقد: وذلك لأنه يتم بين طرفين.

شراء: من شرى الشيء يشتريه، المقصود شراء وتملك العين أو المنفعة.

منفعة مؤقتة: حق استعمال العين على وجه الانتفاع لفترة محددة بعقد الإجارة.

وحدة معينة: أي: لشقة معينة أو غرفة معينة من عقار.

مدة: وذلك لأن عقد المشاركة في الوقت لا يملك العين بمفرده بل تكون مملوكة لعدد من الأشخاص، فليس له إلا حصة محددة في إحدى الوحدات.

محددة: بأن يتم بين المتعاقدين تحديد المدة بأسبوع معين من كل سنة وهكذا وبهذا يخرج غيرها من الوحدات المؤجرة للشخص بالكامل طوال العام.

قابلة للتحديد: وهذه هي إحدى صور عقد المشاركة، وهي أن تكون الحصة معلومة القدر، ومعينة الوحدة، ولكن من غير تحديد تاريخ معين بل يبقى له الخيار في أي وقت طوال العام أو في فترة الصيف مثلاً.

عقار محدد: والعقار يشمل الفنادق، والمنتجعات، والوحدات السكنية المفروشة.

قابل للتبديل: أي أن المشتري أو المستأجر في عقد المشاركة بالوقت يستطيع أن يبادل وحدته بوحدة أخرى[1].

---

(١) بحث عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، عبدالله العضيبي، ص(٣٩).

المطلب الخامس
التعريف بوكيل التسويق في الوحدات العقارية السياحية

وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى: تعريف الوكيل في اللغة.

قال ابن فارس « الواو والكاف واللام أصل صحيح يدل على اعتماد غيرك في أمرك »[1].

يقال وكله بأمر كذا توكيلاً والاسم الوكالة بفتح الواو وكسرها[2].

ووكيل الرجل الذي يقوم بأمره، وسمي وكيلاً لأن موكله قد وكل إليه القيام بأمره فهو موكول إله الأمر.

والوكيل على هذا القول فعيل بمعنى مفعول[3].

وإلى أصل الكلمة الذي هو الواو والكاف واللام يمكن أن ترد جميع المعاني[4] التي تفرعت عنه، ومن ذلك:

١- الاستسلام: يقال وكل بالله يكل. وتوكل عليه توكلاً، واتكل اتكالاً بمعنى استسلم إليه.

٢- العجز: يقال للعاجز كثير الاتكال على غيره وَكَلٌ، وَوْكلَهُ، تُكَلَهٌ، ومواكل.

٣- الحفظ: كما قال تعالى: ﴿لَآ إِلَٰهَ إِلَّا هُوَ فَٱتَّخِذْهُ وَكِيلًا﴾[5]. والتوكل على الله هو

---

(١) مقاييس اللغة (٦/ ١٣٦)، مادة (وكل).

(٢) مختار الصحاح (١/ ٣٠٦)، مادة (وكل).

(٣) لسان العرب (١١/ ٧٣٦)، مادة (وكل).

(٤) لسان العرب (١١/ ٧٣٤)، مادة (وكل)، والقاموس المحيط (١٣٨١)، مادة (وكل).

(٥) سورة المزمل، الآية (٩).

الركون إليه تعالى وحده، والعلم أنه تعالى هو الكافل لشؤون الرزق والأمر[1].

المسألة الثانية: تعريف الوكيل في اصطلاح الفقهاء.

عرف الفقهاء الوكيل بقولهم:

الوكيل: هو القائم بما فوض إليه من الأمور، وهو فعيل، بمعنى مفعول، أي موكول إليه الأمر »[2].

والوكيل هو أحد أركان الوكالة، وقد جاء في تعريف الفقهاء للوكالة عدة تعريفات أهمها :

١- تعريف الحنفية:

« عبارة عن إقامة الإنسان غيره مقام نفسه في تصرف معلوم »[3].

٢- تعريف المالكية:

« نيابة ذي حق غير ذي إمرة ولا عباد، لغيره فيه غير مشروط بموته »[4].

٣- تعريف الشافعية:

« تفويض شخص ماله فعله فيما يقبل النيابة إلى غيره ليفعله في حياته »[5].

٤- تعريف الحنابلة:

« استنابة جائز التصرف فعله فيما تدخله النيابة »[6].

وبعد هذه التعريفات السابقة يتضح لنا أن الوكيل هو من يقوم بشأن غيره، ولهذا فهو أحد أركان الوكالة.

---

(١) لسان العرب (١١/ ٧٣٤)، بتصرف.

(٢) العناية على الهداية (٧/ ٤٩٩).

(٣) العناية على الهداية المطبوع مع فتح القدير (٧/ ٤٩٩).

(٤) شرح منح الجليل (٣/ ٣٥٢).

(٥) مغني المحتاج (٢/ ٢١٧).

(٦) الروض المربع ص(٢٥٩)، الشرح الممتع على زاد المستقنع (٩/ ٣٢١).

المسألة الثالثة: تعريف الوكيل في النظام.

عرفت اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية في الفقرة التاسعة من المادة الأولى: وكيل التسويق في هذا العقد فقالت: وكيل التسويق هو: "شخص طبيعي أو معنوي يتعاقد مع البائع باعتباره وكيلاً عنه في أعمال التسويق لعقاره المخصص للمشاركة بالوقت"[1].

فالمنظم هنا خص الوكيل بهذا التعريف بالنيابة عن المالك في تسويق العقار المخصص للمشاركة بالوقت.

وهذا التعريف لا يخرج عن التعريف اللغوي والفقهي فكلها تعود على النيابة على الغير فيما تصل فيه النيابة. وهنا ينوب الشخص الطبيعي وهو الإنسان المعين أو المعنوي وهي الشرعية المعينة عن البائع الأصلي لكونه وكيلاً عنه في تسويق عقاره المخصص للمشاركة بالوقت.

فالتعريف النظامي لم يخرج عن التعريف اللغوي بل ولا الفقهي ولكنه خصه هنا بالنيابة عن الغير في تسويق العقار المخصص للمشاركة بالوقت.

وبهذا التعريف نكون قد أنهينا كل ما يتعلق بمصطلحات العنوان الرئيس وعرفنا كل واحد منها من حيث اللغة واصطلاح الفقهاء والنظام.

وننتقل بإذن الله للمبحث الثاني وهو التطور التاريخي لهذا العقد -عقد المشاركة بالوقت-.

---

(١) (١م/ ٩) اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية الصادرة بتاريخ ٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ.

المبحث الثاني
التطور التاريخي لعقد المشاركة بالوقت

ظهر مفهوم المشاركة في الوقت في بداية الأمر، كطريقة مبتكرة لمنح المنح السياح خيارات متنوعة لقضاء عطلهم، فبدلاً من حجز أسبوع أو اثنين في أحد المنتجعات السياحية كل سنة، توفر فكرة الاشتراك في الوقت للسياح فرصة لشراء أو تأجير فترة زمنية محددة في موسم معين في أحد المنتجعات، وقد جعلت هذه الفكرة أماكن قضاء العطل في متناول الكثيرين ممن ليس باستطاعتهم امتلاك أماكن خاصة بهم ملكًا كاملاً، إضافة إلى المرونة التي يتم بها هذا العقد من حيث استخدام الحصة الخاصة بكل مالك؛ إذ يحق للمالك استخدام حصة بنفسه، أو هبتها، أو تأجيرها، أو استبدالها بفترة زمنية أخرى في نفس المنتجع، أو في منتجعات أخرى في أماكن مختلفة بطريقة مباشرة، أو عن طريق وكالات مختصة[1].

ويعتقد أن هذا العقد بدأ وسط عام ١٩٦٠م في أوربا بجبال الألب الفرنسية في مصيف للتزلج يعرف باسم (Superdemoulay) بدأت قصة هذا النوع من العقود بقدوم الوافدين إلى هذا الموقع من ممارسي رياضة التزلج الذين يحتاجون إلى مكان دائم فيه في فصل التزلج.

فكر مالك المصيف أنه يمكن استثمار هذا المصيف بجذب عدد أكبر من السياح لو أنه أقر لعدد من المالكين حق تملك استعمال الغرف في منتجعه لفترة زمنية محدودة، فمن ثم حول فندقه الصغير إلى هذا النوع من التملك، بدلاً من بيعه لثري واحد بمبلغ مرتفع باهظ يكون له كامل الحق في جميع الغرف، وقد كانت فكرة ناجحة، وكانت إيذانًا بصناعة جديدة في عالم السياحة، تطورت الفكرة بانتقالها إلى

---

(١) نظام الاشتراك في الوقت صوره وتكييفه الفقهي، د/ محمد أكرم هلال الدين ص(٢-٣)، وهو بحث مقدم للمجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في الدورة الثامنة عشر (المنعقد في ماليزيا).

شمال أمريكا عام ١٩٦٩م عند أول صفقة (Leasehold timeshare) في الولايات المتحدة الأمريكية في ولاية هوائي، وأول وثيقة في هذا العقد في (Lake tahe) عام ١٩٧٣م، ثم بدأت العمارات الضخمة ذات الوحدات السكنية المتعددة بالتملك الفردي، والتملك الجماعي لكامل العقار، أطلق على هذا النوع منه الوحدات السكنية في اللغة الإنجليزية (Condomium).

وفي منتصف ١٩٧٠م بدأت هذه المشاريع في أمريكا وجزر البحر الكاريبي في التوسع والانتشار، وجد أصحاب العقارات أن مشاريعهم يسيطر عليها فكرة (التملك الزمني)، أو المشاركة في الوقت (Timeshare).

في عام ١٩٧٥م كان الموجود منها في أمريكا خمسة وأربعين مكانًا، تتم العقود فيها حسب هذا العقد، وصل عدد المشتركين عشرة آلاف شخص،وفي الوقت الحاضر يوجد أكثر من خمسة آلاف وأربعمائة مكانًا، عدد المشتركين حوالي ستة ملايين إلى سبعة ملايين مالكًا على مستوى العالم حسب هذا العقد[١].

وفي فرنسا نشأ قانون المشاركة في الوقت بشكل عملي في ٢٠ إبريل عام ١٩٧٦م بواسطة شركة مارسيليا التي قدمت في سوق السياحة عرضًا متميزًا كان شعاره (لا تستأجر الغرفة، ولكن اشتر الفندق) فهو أقل ثمنًا، ومنذ ذلك الوقت تعددت الأسماء التجارية لتسويق هذا العقد، واختلفت الصيغ التعاقدية المحددة للطبيعة القانونية للتعاقد، ولحقوق المستفيدين من النظام في فرنسا[٢].

وأصبح التملك الزمني (Timeshare)صناعة رائجة يصل رأس مالها تسعة بليون وأربعمائة ألف دولارًا أمريكيًا، تنتشر هذه المشاريع حسب هذا العقد بسرعة في البلاد الأوربية والأمريكية السياحية بشكل كبير.

---

(١) عقد التملك الزمني دراسة قانونية فقهية مقابلة، د/ عبدالوهاب أبوسليمان ص(٣-٤)، وهو بحث مقدم للمجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في الدورة الثامنة عشر المنعقدة في ماليزيا.

(٢) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، د/ حسن جميعي ص(٤).

ويوجد الآن فوق مائة دولة في العالم يوجد فيها هذا النوع من التملكات[1].

(١) للاستزادة ينظر عدة بحوث مقدمة للمجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في الدورة الثامنة عشر المنعقدة في ماليزيا، عقد التملك الزمني دراسة قانونية فقهية مقابلة، د/ عبدالوهاب أبوسليمان ص(٣-٤)، وعقد التملك الزمني د/ عبدالستار أبوغدة، ص(٣)، وعقد التملك الزمني، نور الدين شريعتمدار جزائري، ص(٣)، ونظام الاشتراك في الوقت، صوره وتكييفه الفقهي، د/ محمد أكرم هلال الدين ص(٢-٣)، والمشاركة الزمنية في مصر النظرية والتطبيق، د/ وصال محمد أبو علم ص(٦-١٠).

المبحث الثالث

بيان أوجه الاتفاق والاختلاف بين عقد التسويق وعقد الإعلان التجاري

ويشتمل على فرعين:

الفرع الأول: تعريف الإعلان التجاري.

وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى: تعريف الإعلان في اللغة.

الإعلان هو المجاهرة. علن الأمر يعلن علونًا ويعلن، وعلن يعلن علنًا، وعلانية فيهما إذا شاع وظهر، واعتلن، وعلنه وأعلنه وأعلن به »[1].

وإعلان مصدر فعلن أعلن المزيد بالهمزة، فأصل مادته « علن » على وزن نصر وضرب وكرم وطرح، يقال علن الأمر إذا ظهر وشاع[2].

المسألة الثانية: تعريف الإعلان في الاصطلاح.

جاء في الموسوعة الفقهية: الإعلان: « المجاهرة، ويلاحظ فيه قصد الشيوع والانتشار، والفقهاء يستعلمون كلمة إعلان فيما استعملها فيه أهل اللغة، بمعنى المبالغة في الإظهار »[3].

وجاء في موسوعة الفقه الإسلامي في تعريف الإعلان: « وبالنظر لاستعمال الفقهاء لكلمة (إعلان) يتبين أنهم لا يكادون يخرجون عن الاستعمال اللغوي لها، فهي بمعنى الإظهار والمجاهرة والإشاعة »[4].

---

(١) لسان العرب (١٣/ ٢٨٨)، مادة (علن).

(٢) موسوعة الفقه الإسلامي، القاهرة (١٧/ ٨).

(٣) الموسوعة الفقهية الكويتية (٥/ ٢٦١).

(٤) موسوعة الفقه الإسلامي (١٧/ ٨).

المسألة الثالثة: تعريف الإعلان في النظام.

عرف الإعلان بتعريفات عدة أهمها:

١- الإعلان عملية اتصالية تستهدف إحداث أثر محدد يتمثل في إقناع الجمهور المستهدف من قبل المعلن، ودفعه إلى سلوك يقدم على الشراء أو التعامل مع الخدمة المعلن عنها[١].

٢- هو فن إغراء الإفراد والجماعات من جمهور المتقبلين الحقيقيين والمرتقبين، على إنتاج السلوك الاستهلاكي وفق طريقة الجهة المعلنة[٢].

٣- هو الذي يقدم وسائل إعلانية مرئية أو مسموعة إلى الجمهور لإغرائه على شراء سلعة أو خدمة مقابل أجر مدفوع[٣].

٤- هو نشاط في العملية البيعية، يقدم للجمهور أفكارًا أو خدمات، لمصلحة مؤسسات تجارية تتوفى الربح وكسب الزبائن وزيادة عددهم، والتقبل الحسن لما يعلن[٤].

ويمكن تقسيم الإعلان إلى ثلاثة أنواع رئيسية بناءً على الهدف أو الغرض من الرسالة الإعلانية، وهذه الأنواع هي:

١- الإعلان التجاري.

٢- الإعلان غير التجاري.

٣- الإعلان عن المنظمة.

والذي يهمنا في مسألتنا هذه هو الإعلان التجاري: وهو الذي تقوم به

---

(١) عملية الاتصال الإعلاني، ص(١٩) نقلاً عن دور الإعلان في التسويق السياحي، ص(١٧).

(٢) الإعلان من منظور إسلامي، ص(٤٣)، نقلاً عن دور الإعلان في التسويق السياحي، ص(١٧).

(٣) التسويق د/ محمد سعيد عبدالفتاح، ص(٤٢٧).

(٤) دراسات في التربية الإعلامية، ص(١٦٠)، نقلاً عن دور الإعلان في التسويق السياحي، ص(١٨).

منشآت الأعمال؛ أي المنشآت التي تهدف إلى الربح[1].

أما تعريف التسويق فقد سبق بشيء من التفصيل.

الفرع الثاني: أوجه الاتفاق والاختلاف بين التسويق والإعلان.

المسألة الأولى: أوجه الإتفاق بينهما:

عند النظر في التسويق وتعريفه والإعلان التجاري يمكن أن نقول أن بينهما اتفاق من جهتين:

الأول: أن كلاهما أداة تشجيع على شراء السلعة أو استأجرها وليس مالكًا لها. فكلاهما إما أجير لمالك السلعة أو وكيلاً عنه.

الثانية: أنه ليس تجاه المعلن أو المسوق مسؤولية قبل المشتري للسلعة، أو المستأجر، في الأصل.

المسألة الثانية: أوجه الإختلاف بين التسويق والإعلان التجاري.

إن التسويق والإعلان التجاري بينهما اختلاف من عدة جهات:

الأولى: أن الإعلان التجاري جزء من التسويق، فالتسويق شامل للإعلان وغيره.

الثانية: أن الإعلان التجاري ليس له علاقة برواج السلعة أو عدمها، فمالك الإعلان مستحق للأجر وإن لم تجد السلعة رواجًا.

بخلاف التسويق فالمسوق لا يستحق الأجر إلا بعد رواج السلعة، بل هو شرط أساس.

الثالثة: أن العلاقة بين البائع والمعلن إما إجارة أو بيع للإعلان التجاري أو وكالة.

بخلاف المسوق فالعلاقة بينه وبين البائع إما إجارة أو وكالة.

هذا أوضح ما ظهر لي من أوجه الاتفاق والاختلاف بين الإعلان التجاري والتسويق. والله أعلم.

---

(١) التسويق النظرية والتطبيق، ص(٤٠٢).

المبحث الرابع
تكييف عقد التسويق وحكمه

وفيه مطلبان:

المطلب الأول
حكم عقد التسويق

يمكننا قبل البدء ببيان حكم عقد التسويق تبيين المراد بعقد التسويق في هذا البحث:

فنقول: هو عقد على عوض معلوم للوسيط مقابل عمل يجريه بين طرفين، لا نيابة عن أحدهما[1].

شرح التعريف:

عقد: سبق بيانه، وسمي هنا عقدًا: لأن التسويق هو ربطًا بين طرفين، وهذا أصل معنى العقد.

على عوض: من مال أو منفعة.

معلوم: يخرج به المجهول.

للوسيط: أي يستحقه الوسيط، وهو المسوق مقابل عمل: من تسويق وإعلان وغيرها.

يجريه بين طرفين: كبائع ومشتري، أو أجير ومستأجر.

لا نيابة عن أحدهما: يخرج هنا الوكالة. فليس التسويق هو عقد وكالة.

---

(١) هذا من حيث الأصل في التسويق، ولهذا سنبين في تكييفه أنه قد يكون وكالة وقد يكون إجارة أو جعالة بحسب العقد.

وهذا التعريف هو تعريف لعقد الوساطة التي من ضمنها التسويق وما يعرف عند الفقهاء بالسمسرة، والدلالة ونحوها.

الحكم:

لا خلاف بين المسلمين في مشروعية الوساطة، إذ كانت مهنة السمسرة رائجة موجودة في عصر النبوة والقرون المفضلة كما في حديث قيس بن أبي غرزة « كنا في عهد رسول الله ﷺ نُسَّمى السماسرة، فمر بنا رسول الله ﷺ فسمانا باسم هو أحسن منه فقال: يا معشر التجار: إن البيع يحضره اللغو والحلف فشوبوه بالصدقة »[1].

وحديث ابن عباس -رضي الله عنهما- قال: قال رسول الله ﷺ: « **لا تلقوا الركبان، ولا يبع حاضر لباد** »، قال: فقلت لابن عباس: ما قوله: « **لا يبع حاضر لباد؟** ».

---

(١) رواه أبوداود في سننه، وهذا لفظه وسكت عنه في كتاب البيوع، باب في التجارة يخالطها الحلف واللغو (٣٣١٩)، (٤/ ١١١)، والنسائي في سننه في كتاب البيوع، باب الأمر بالصدقة لمن لم يعتقد اليمين بقلبه في حال بيعه (٤٤٦٨)، وابن ماجه في سننه في كتاب التجارات، باب التوقي في التجارة، رقم الحديث (٢١٤٥)، وأحمد في المسند (٥٣٥٥)، والحاكم في المستدرك (٢/ ٥) كلهم من حديث قيس بن أبي غرزة، وأخرجه الترمذي أيضًا في سننه في كتاب البيوع، باب ما جاء في التجارة وتسمية النبي إياهم (١٢٢٥) (٢/ ٣٤١) لكن بلفظ: « **إن الشيطان والإثم يحضران البيع، فشوبوا بيعكم بالصدقة** »، وقال عنه الترمذي: « حديث قيس حديث حسن صحيح »، وقال عنه الحاكم: « حديث صحيح الإسناد ولم يخرجاه لما قدمت من تفرد أبي وائل بالرواية عن قيس بن أبي غرزة، و صحيح سنن أبي داود للألباني (٢/ ٦٤٠).

قال: لا يكون له سمسارًا[1].

قال ابن حجر: « فإن مفهومه: أنه يجوز أن يكون سمسارًا في بيع الحاضر للحاضر »[2].

وقد عقد البخاري باب في أجرة السمسرة، ذكر فيه تعليقًا قول ابن عباس وجملة آثارهم عن التابعين في مشروعيتها فقال: « باب أجر السمسرة، ولم ير ابن سيرين[3]، وعطاء[4]، وإبراهيم[5]، والحسن[6]، بأجر السمسار بأسًا، وقال ابن عباس: لا بأس أن يقول: بع هذا الثوب، فما زاد على كذا وكذا فهو لك، وقال ابن سيرين: إذا قال بعه بكذا فما كان من ربح فلك أو بيني وبينك فلا بأس به »[7].

وقد جرى على ذلك عمل المسلمين منذ ذلك الحين إلى عصرنا هذا، حرفة

---

(١) متفق عليه، واللفظ للبخاري، فتح الباري (٤/ ٤٧٠)، كتاب البيوع، باب هل يبيع حاضر لباد بغير أجر؟ وهل يعينه أو ينصحه؟ ورقمه (٢١٥٨)، ورواه مسلم في صحيحه قريبًا منه (٣/ ١١٥٧)، في كتاب البيوع، باب تحريم بيع تحريم بيع الحاضر للباد ورقمه (١٥١٢).

(٢) فتح الباري (٤/ ٤٥٢).

(٣) أبوبكر محمد بن سيرين البصري الأنصاري مولاهم من أئمة التابعين، توفي سنة (١١٠هـ)، وفيات الأعيان (٤/ ١٨١).

(٤) الإمام التابعي أبومحمد عطاء بن أبي رباح القرشي، مولاهم توفي سنة (١١٤هـ). تهذيب التهذيب (٧/ ١٩٩).

(٥) الإمام الفقيه إبراهيم بن يزيد بن قيس بن الأسود النخعي. توفي سنة (٩٦هـ). تهذيب التهذيب (١/ ١٧٧).

(٦) الإمام أبوسعيد الحسن بن أبي الحسن يسار البصري، من كبار التابعين. توفي سنة(١١٠هـ). وفيات الأعيان (٢/ ٦٨).

(٧) فتح الباري (٤/ ٤٥١).

علنية، ولم ينقل إنكارها ولا تغييرها[1].

وبهذا يتبين أن أصل مشروعية السمسرة لا خلاف فيه، وإنما حدث الخلاف عندهم في الإطلاق أو التقييد، أي هل تجوز مطلقًا سواء قد عمل السمسار فيها بالزمن أو بانتهاء العمل، وإذا قدرت بالعمل هل تكون في اليسير فقط؟ أو في اليسير والكثير؟

فذهب أصحاب القول الأول:

إلى أن السمسرة جائزة مطلقًا سواء قدرت بالزمن أو بالعمل، في اليسير والكثير.

وهو ظاهر قول إبراهيم النخعي وابن سيرين، وعطاء بن أبي رباح، وأحد القولين عند الحنفية[2]، والمشهور عند المالكية[3]، والظاهر من مذهب الشافعية[4]، وهو مذهب الحنابلة[5].

أدلة القول بالجواز مطلقًا:

يستدل لهذا القول بعدة أدلة منها:

الدليل الأول:

رواج العمل بالسمسرة في عصر النبي ﷺ وإقراره لعمل السماسرة كما تقدم من حديث قيس بن أبي غرزة « كنا في عهد رسول الله ﷺ نسمى السماسرة، فمر علينا رسول الله ﷺ فسمانا باسم هو أحسن منه، فقال يا معشر التجار... »

---

(١) الوساطة التجارية في المعاملات المالية، عبدالرحمن الأطرم ص(٦٧-٦٩).

(٢) المبسوط، للسرخسي (١٥/ ١١٥)، بدائع الصنائع (٥/ ٢٥٨٠).

(٣) الفواكه الدواني على الرسالة، لأبي زيد القيرواني (٢/ ١٦١)، والكافي لابن عبدالبر (٢/ ٧٥٦).

(٤) مغني المحتاج (٢/ ٣٣٥)/ وروضة الطالبين (٥/ ٢٥٧).

(٥) المغني (٥/ ٤٦٦)، والشرح الكبير (٣/ ٣٢٩)، وكشاف القناع (٤/ ١١).

الحديث[1]، وذلك من غير تقييد لها بزمن، أو بعمل.

الدليل الثاني:

أن السمسرة عقد متردد بين الإجارة، والجعالة والوكالة، فإن كانت مقدرة بالزمن فهي إجارة، والإجارة مشروعة بلا خلاف معتبرة وإن كانت مقدرة بالعمل فهي إجارة أو وكالة أو جعالة على الخلاف، والإجارة مشروعة بلا خلاف،والوكالة مشروعة عند الجميع، والجعالة مشهورة عند الجمهور، خلافًا للحنفية، فهي لا تخرج عن هذه العقود المشروعة سواء قدرت بالزمن أو بالعمل، فتكون السمسرة مشروعة مطلقًا.

الدليل الثالث:

الأصل في المعاملات الجواز والصحة ما لم يقم دليل على المنع، من المعاملات فتسري عليها هذه القاعدة.

الدليل الرابع:

أنه جاز عقد الإجارة عليها مقدرًا بالزمن، فيجوز مقدرًا بالعمل، كالخياطة يجوز تقديرها بالزمن والعمل[2].

القول الثاني:

أن السمسرة تجوز مقدرة بالزمن لا بالعمل، فإذا قدرت بالعمل لم تجز، والعقد فاسد.

وهذا هو مذهب الحنفية[3].

---

(١) سبق تخريجه ص (٤٠).

(٢) المغني (٥/ ٤٦٦، ٤٦٧).

(٣) المبسوط (١٥/ ١١٥)، بدائع الصنائع (٥/ ٢٥٨٠).

وقالوا في توجيه هذا القول: بأن جواز السمسرة المقدرة بالزمن إجارة معلومة المدة لا جهالة فيها فهي إذًا صحيحة، أما منعها إذا قدرت، بالعمل فلاشتمالها على الغرر والجهالة[1].

ونوقش قولهم من عدة أوجه:

أولاً: أن الغرر نسبي، وقد ورد الشرع باغتفار بعض أنواعه لحاجة الناس إليه كما في السلم والمساقاة، والمزارعة.

ثانيًا: إن الغرر أيضًا موجود في الصورة التي قلتم بجوازها وهي المقدرة بزمن، فلو كان سمسار على البيع مثلاً ولم يحصل البيع فإن الموسط لم ينتفع من عمل الوسيط، مع أن الوسيط يستحق الأجرة كاملة بانتهاء المدة[2].

القول الثالث:

أن السمسرة جائزة إذا قدرت بالزمن، وكذا إذا قدرت بالعمل إن كان العمل الذي تجري فيه الوساطة يسيرًا، أما إن كان كثيرًا فلا تجوز إلا بضرب الزمن.

وهذا هو القول الثاني للمالكية، بناء على أحد قوليهم في الجعالة: إنها لا تجوز إلا في القليل[3].

وتوجيه هذا القول:

وجه الجواز في التقدير بالزمن، معلوم مما سبق.

أما إذا قدرت بالعمل، فوجهتهم في التفريق بين القليل والكثير مبنية على ما يلحق السمار من الضرر والغرر، وبيان ذلك:

أولاً: أن السمسرة في الكثير تؤدي إلى انشغال السمار بها وانصرافه عن غيرها، مع

---

(١) رد المحتار (٩/ ١٠٧).

(٢) الوساطة التجارية ص(٨٤).

(٣) البيان والتحصيل (٨/ ٤١٩)، المدونة (٤/ ٤٥٧).

أنه لا يستحق عوضًا، وذلك إذا لم يتم العمل[1].

ثانيًا: أن الموسط قد ينتفع من عمل السمسار دون عوض للسمسار؛ لأنه لم يتم العمل، وبهذا انتفع الجاعل بعمل السمسار دون عوض[2].

ويناقش توجيههم:

بأن مجرد الكثرة لا تصح أن تكون علة للمنع من السمسرة، وما يقال فيها من الضرر يجاب عنه بما سبق من أدلة القول الأول، والإجابة على أدلة القول الثاني[3].

الترجيح:

يظهر لي -والعلم عند الله- رجحان القول بمشروعية السمسرة مطلقًا لأمور:

١- قوة أدلتهم مقابل مناقشة أدلة أصحاب الأقوال الأخرى.

٢- أن فيه تحقيق لمصالح الناس وحاجاتهم، ورفع الحرج عنهم وخصوصًا في هذا العصر بما لا يتعارض وأصول الشريعة.

وهذا الرأي ذهب إليه من المعاصرين الشيخ الدكتور/ عبدالرحمن بن صالح الأطرم[4]. وذهب إليه الباحث بندر بن صقر الذيابي[5].

---

(١) المدونة (٤/ ٤٥٨).

(٢) شرح منح الجليل على خليل (٤/ ٧).

(٣) الوساطة التجارية ص(٩٣).

(٤) الوساطة التجارية، ص(٩٤).

(٥) التسويق الشيكي، بندر بن صقر الذيابي، ص(٣٢).

المطلب الثاني
تكييف عقد التسويق

سبق وأن بينا بأن التسويق هو من الوساطة التجارية واشتهر اسم السمسرة عند الفقهاء ولم يكن يعرف لفظ التسويق، ولذلك نقول بأن عقد السمسرة لم يكن من العقود المستقلة بل ذكره الفقهاء في عدد من الأبواب أهمها الإجارة والجعالة، كما ذكر في البيع والوكالة والشفعة.

ولهذا يمكن حصر القول في موقعها من العقود بمسألتين:

المسألة الأولى: السمسرة المقدرة بالزمن.

المسألة الثانية: السمسرة المقدرة بالعمل.

المسألة الأولى: تكييف عقد السمسرة المقدرة بالزمن[1]

لا خلاف بين العمل في أن السمسرة المقدرة بالزمن هي من باب الإجارة[2]، ووجه اعتبارهم لها إجارة[3].

لأنها عمل مباح، وقد علم بتحديد زمنه، وقوبل بعوض معلوم، فتكون داخلة في معنى الإجارة الذي ذكره الفقهاء.

ويصح أن تكيف بأنها عقد جعالة[4].

وهذا التكييف تخريج على ما في مذهب الحنابلة من صحة الجعالة على المدة المعلومة، أو المجهولة، كما تصح في العمل المعلوم أو المجهول.

وهذا القول خلاف للمالكية[5] والشافعية[6] الذين لا يرون ضرب المدة في الجعالة.

أما الحنفية فلا يقولون بالجعالة أصلاً[7].

ويمكن أن يفرق بينهما من خلال صيغة العقد، أو دلالة عرفية أو قرينة، كأن ينص على لزومها وعدمه، أو ينص على أنها إجارة أو جعالة.

---

(١) إننا في صدد الكلام عن التسويق المعاصر لكن لجأنا للفظ السمسرة؛ لأنه هو المعروف عند الفقهاء كمصطلح فنقول: إن أغلب العقود التسويقية في العصر الحديث قائمة على العقد المقدر بالعمل وليس بالزمن فالمسوق يأخذ جزء من الثمن بعد تمام عملية الشراء أو الاستئجار حسب المتفق عليه بين المالك الأصل والمسوق.

(٢) المبسوط (١٥/ ١١٥)، الفواكه الدواني (٢/ ١٦١)، وروضة الطالبين (٥/ ٢٥٧)، والمغني لابن قدامة (٥/ ٤٦٦).

(٣) الوساطة التجارية (١٠٠-١٠٣).

(٤) المقنع (١٥٧)، ومطالب أولي النهى (٤/ ٢٠٧).

(٥) القوانين (٣٠٣).

(٦) روضة الطالبين (٥/ ٢٧٥).

(٧) المبسوط (١١/ ١٧).

أما إذا خلت مما يحددها فإنها تحمل على الإجارة اللازمة. طردًا للأصل في العقود وهو اللزوم[1].

وعلى هذا فإن كان عقد إجارة فهو عقد لازم لا يحق لأحدهما فسخه قبل انتهاء المدة،ويجري عليه ما يجري على الإجارة من أحكام[2].

وإن كان ظاهر العقد: عقد جعالة، فهو عقد جائز للطرفين، لكل واحد منهما الفسخ، ويجرى عليه ما يجرى على الجعالة من أحكام[3].

أما الوسيط[4] فيها:

فإن كيفت على أنها إجارة: فالوسيط أجير خاص أو أجير مشترك.

ويكون خاصًا[5] إذا كان الموسط مختص بجميع منافع الوسيط في الزمن المحدد.

أما الأجير المشترك[6]: فإذا كان الموسط لا يختص بجميع منافع الوسيط في هذا الزمن المحدد، بل يعمل له ولغيره مدة العقد.

أما إن كيفت على أنها جعالة: كما عند الحنابلة:

فيكون الوسيط حينئذٍ عامل جعالة[7].

---

(١) الوساطة التجارية ص(١٠٤).

(٢) بدائع الصنائع (٦/ ٢٦٢٣)، مواهب الجليل (٥/ ٣٨٩)، والمهذب للشيرازي (١/ ٤٠٧)، والمغني لابن قدامة (٥/ ٤٤٨).

(٣) الروض المربع (٥/ ٤٩٨، ٤٩٩)، وانظر: تكييف مفصل في كتاب الوساطة التجارية ص(٩٥) وما بعدها.

(٤) وهو ما يسمى بالمسوّق في عقد التسويق.

(٥) وسمي أجيراً خاصًا: لاختصاص المستأجر بنفعه مدة الإجارة، بحيث لا يعمل لغيره المغني (٥/ ٥٢٤).

(٦) وسمي أجيراً مشتركًا: لأنه يتقبل أعمالاً لأكثر من شخص في وقت واحد المغني(٥/ ٥٢٥).

(٧) الوساطة التجارية (١٠٦-١٠٨).

المسألة الثانية: تكييف عقد السمسرة المقدرة بالعمل.

اختلف أهل العلم -رحمهم الله تعالى- في تكييف السمسرة إذا قدرت بانتهاء العمل على أربعة أقوال نبينها كالتالي:

القول الأول:

أن السمسرة المقدرة بالعمل جعالة، وهذا مذهب المالكية[1].

وتوجيه قولهم باعتبارها جعالة:

أن غاية العمل في السمسرة مجهولة، إذ أن تمام عمل السمسار يرتبط بوجود من يتم به التعاقد، وهذا ليس في مقدور الوسيط، فتكون جعالة، لأن الجعالة تصح على ما جهل من الأعمال[2].

القول الثاني:

إن السمسرة المقدرة بالعمل إجارة، و هذا قول من أجازها من الحنفية[3].

ومنهم من يقول بعدم جواز السمسرة المقدرة بالعمل؛ لأنها من باب الإجارة الفاسدة[4].

وتوجيه قولهم في اعتبارها إجارة:

أن السمسرة مقابلة عمل بعوض، والعوض معلوم، والعمل معلوم نوعه مجهول غايته، وهذه الجهالة يعفى عنها للحاجة. فتكون إجارة صحيحة.

أما عند من منعها: فلا يعفى عن هذه الجهالة فتكون إجارة فاسدة[5].

---

(١) المدونة (٤/ ٤٥٦).

(٢) المقدمات ص(٦٢٤).

(٣) حاشية ابن عابدين (٦/ ٦٣).

(٤) بدائع الصنائع (٥/ ٢٥٨٠).

(٥) الوساطة التجارية (١١٣).

القول الثالث:

أنه يصح اعتبارها إجارة أو جعالة.

وهذا قول الشافعية[1]، والحنابلة[2].

ووجه كونها إجارة: لأنها عقد على عمل معلوم بعوض، وتمامه ممكن في الجملة، لأن السلع لا تنفك عن راغب غالبًا؛ فهي إذًا إجارة، وقد صحت الإجارة على السمسرة المقدرة بالزمن فتصح مقدرة بالعمل[3].

أما كونها جعالة:

فلأن الجعالة تصح فيما تصح الإجارة، عليه من الأعمال، كما تصح على العمل المجهول، ولما كانت السمسرة مما يصح الاستئجار عليه عندهم فيصح أن تكون على الجعالة[4].

ويكون التفريق كما سبق في السمسرة المقدرة بالزمن من الصيغة للعقد، أو القرينة أو العرف.

القول الرابع:

أن السمسرة المقدرة بالعمل وكالة. وهذا القول ورد عن بعض الفقهاء الحنفية والمالكية والحنابلة.

ووجه عدها وكالة: أنه اعتُبِرَ عمل الوسيط من باب النيابة، فاشتركت مع الوكالة في هذا المعنى ودخلت فيها[5].

---

(١) روضة الطالبين (٥/ ١٧٨)، ومغني المحتاج (٢/ ٣٣٥).

(٢) المغني (٥/ ٤٦٦-٤٦٧).

(٣) المرجع السابق.

(٤) مغني المحتاج (٢/ ٤٣٠)، والمغني (٥/ ٧٢٥)، والإنصاف (٦/ ٩٨٩).

(٥) الوساطة التجارية (١١٥-١١٨).

وبعد عرض الأقوال السابقة تبين أن عقد السمسرة لا يخرج عن عقود ثلاثة هي الوكالة والإجارة والجعالة.

ويصعب القول بإلحاقه بواحد منها فقط لما يترتب عليه من أخذ جميع أحكامه دون غيره، ثم إنه قد يخالفه بعض الشيء ولذا نقول بأن عقد السمسرة المقدر بالعمل هو أقرب للجعالة من غيره -وإن كان إجارة في بعض الأحيان على حسب القرائن- لأن السمسرة أقرب من حيث المعنى للجعالة: فالجعالة مال معلوم لمن يعمل له عملاً مباحًا ولو مجهول، أو مدة ولو مجهولة.

وهي أقرب أيضًا من حيث صفة العقد: لأن عقد الجعالة جائز، وحمل الوساطة عليه دافعًا للحرج المترتب على القول بلزومها كالإجارة.

ولهذا نقول: بأن عقد السمسرة بعمل عقد جائز لا يلزم الطرفين الاستمرار فيه، ويجوز لكل واحد منهما فسخه ما لم يتم العمل فإذا تم العمل فقد لزم.

ما لم يكن هناك قرائن أو صيغة في العقد توجب لزوم العقد فإنه حينئذٍ يكون لازم ويجري عليه ما يري على الإجارة.

فالسمسرة عقد متردد بين أبواب ثلاثة لا يمكن حمله على أحدهما إلا بقرينة بينة أو عرف أو صيغة للعقد. والله أعلم.

وبهذا نكون قد ختمنا الفصل التمهيدي بعد تعريفنا للمصطلاحات الواردة في العنوان وتاريخ تطور عقد المشاركة بالوقت ثم ذكرنا أوجه الاتفاق والاختلاف بين التسويق والإعلان وختمنا هذا الفصل التمهيدي بتكييف عقد التسويق وحكمه المتضمن تردده بين الإجارة والجعالة والوكالة وهو جائز من حيث الأصل.

الفصل الأول

شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية وضمانات الترخيص

ويشتمل على مبحثين:

المبحث الأول: شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها، وموقف الفقه من ذلك.

المبحث الثاني: إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية والضمانات المطلوبة له، وموقف الفقه منها.

الفصل الأول

شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية وضمانات الترخيص

بعدما أنهينا الفصل التمهيدي فإننا سنبدأ في هذا الفصل الحديث عن شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية وضمانات الترخيص.

وجعلنا هذا الفصل على مبحثين: الأول: الشروط وهو ما سنتحدث عنه في المبحث القادم، وهو يتضمن الشروط اللازم توفرها لإخراج ترخيص بتسويق عقد المشاركة بالوقت سواء كانت الوحدات داخل المملكة أم خارجها، وموقف الفقه الإسلامي من هذه الشروط سواءً كانت خارج المملكة أم داخلها وفيما يلي بيان هذا المبحث.

المبحث الأول
شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها، وموقف الفقه من ذلك

ويشتمل على مطالبين:

المطلب الأول: شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها في النظام.

المطلب الثاني: شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها في الفقه.

المطلب الأول
شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها في النظام

من المعلوم أن معظم التعاقد بنظام المشاركة بالوقت يتم عن طريق المسوقين ولهذا فالمنظم السعودي لم يجعل الأمر متاح لكل من أراد أن يسوق لعقار المشاركة بالوقت، بل جعل ذلك منظمًا منضبطًا بضوابط فألزم كل من أراد التسويق -سواء كانت العقارات المسوق لها داخل المملكة أم خارجها- بإخراج ترخيص يخوله بأن يسوق ما لديه ولا يتمكن من إخراج ترخيص إلا بتوافر شروط تمكنه من الحصول على هذا الترخيص، وهذه الشروط هي محل بحثنا في هذا المطلب وقد جعلناها على مسألتين الأولى الشروط المتعلقة بالترخيص لتسويق الوحدات داخل المملكة والمسألة الثانية الشروط المتعلقة بالترخيص لتسويق الوحدات التي تقع خارج المملكة.

المسألة الأولى: شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة في النظام.

منع المنظم السعودي التسويق لبيع الوحدات العقارية السياحية إلا بعد التسجيل والحصول على ترخيص من الهيئة العليا للسياحة.

حيث جاء في المادة الثانية من نظام المشاركة بالوقت: « لا يجوز لأي شخص الإعلان عن نشاط المشاركة بالوقت أو التسويق له، ما لم يتضمن ذلك الإعلان أو التسويق ما يلي:

١- رقم تصريح الهيئة للجهة المعلنة[1].

وجاء في نص المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية شروط الترخيص لتسويق

---

(١) المادة (٢) من نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية الصادر بتاريخ ١٣/ ٩/ ١٤٢٧هـ.

الوحدات العقارية داخل المملكة حيث نصت المادة على عدم جواز التسويق بقولها « لا يجوز التسويق أو الإعلان عن بيع الوحدات العقارية السياحية بنظام المشاركة بالوقت التي تقع داخل المملكة إلا بعد تسجيلها في الهيئة والحصول على ترخيص بتسويقها وفقًا للضوابط التالية »[1].

ولهذا يجب عليه أمران:

الأول: التسجيل في الهيئة:

ذكرت المادة الثانية من اللائحة التنفيذية السجل بقولها: وهو بمعنى أن يعد سجل عام في الهيئة يسمى « سجل نشاط المشاركة بالوقت »، وهذا السجل يشمل البيانات المتعلقة بالنشاط على أن يكون من بينها:

أ- طلبات التسجيل والترخيص للنشاط.

ب- معلومات عن البائع والمشتري.

جـ- العقارات الواقعة في المملكة والمخصصة لنظام المشاركة بالوقت.

د- بيانات الرخص الصادرة.

هـ- تحديث بيانات التراخيص[2].

الأمر الثاني: هو الحصول على ترخيص بالتسويق.

و هذا الترخيص لا يمكن إلا بشروط نذكرها فيما بعد.

وفيما يخص المنع من التسويق إلا بعد الحصول على ترخيص، فقد جاء في شأن المنشآت الفندقية والسياحية في مصر ما نصه: « لا يجوز إنشاء أو إقامة المنشآت

---

(١) المادة (٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية ٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ.

(٢) المادة (٢) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات السياحية ٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ.

الفندقية السياحية أو استغلالها أو إدارتها إلا بترخيص من وزارة السياحة طبقًا للشروط والإجراءات التي يصدر بها قرار وزير السياحة »[1].

وجاء في المادة (٢٢) من القرار رقم (١٨١) لسنة ١٩٧٣م ما نصه « لا يجوز لأي شخص أن يستغل منشأة فندقية أو سياحية أو يعمل مديرًا لها أو مشرفًا على العمال فيها إلا بعد حصوله على ترخيص خاص في ذلك »[2].

وهذا القانون والقرار ليس صريحًا بوجوب الترخيص للتسويق بل هو صريح في الإنشاء والإدارة دون التسويق.

وهذا القرار لم يكن موفقًا لأنه اقتصر في تحديد المنشآت التي تخضع لأحكامه على تلك التي تنشئ وتدير المنشآت الفندقية التي تدار بنظام اقتسام الوقت، وهو ما يعني بالضرورة عدم شمول هذا القرار لجميع المنشآت التي تعمل في تسويق الحصص الزمنية.

ولعل قصور هذا القرار هو الذي يجعل تدخل المشرع بتنظيم تشريعي متكامل لنظام اقتسام الوقت أمرًا ضروريًا »[3].

ولعل وجوب الترخيص هو الأولى والأفضل حماية لحقوق المستفيدين ولذلك ذهب التوجه الأوربي إلى ضرورة تسجيل الشركات والمؤسسات العاملة في مجال اقتسام الوقت في سجل خاص بجهة حكومية تحددها كل دولة على حدة على أن يكون ذلك تابعًا لموقع العقارات التي تقع عليها حقوق الإقامة[4].

---

(١) المادة الثانية من القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٣م.

(٢) المادة (٢٢) من القرار رقم (١٨١) لسنة ١٩٧٣م المنشور في ٢٢/ ٨/ ١٩٧٤م.

(٣) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، د/ حسن جميعي ص(١١٢).

(٤) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت ص(١١١).

وجاء أيضًا في القانون التونسي للمشاركة بالوقت وجوب الحصول على التراخيص اللازمة قبل مواصلة تسويق المنتج.

ولهذا نقول إن المنظم السعودي قد أحسن لما ألزم البائع والمسوق على حصول ترخيص قبل التسويق أو الإعلان عن بيع الوحدات بنظام المشاركة بالوقت.

وبعد القول بوجوب الحصول على ترخيص من أجل التسويق فنقول: ما هي الشروط اللازم توفرها للحصول على ترخيص تسويق الوحدات داخل المملكة؟ جاء في نص المادة الثانية من نظام المشاركة بالوقت والمادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت كما سبق من المنع من التسويق إلا بعد الحصول على ترخيص ثم جاء في نص المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية الضوابط اللازمة للحصول على ترخيص التسويق وهي كالتالي:

١- « أن يكون لدى البائع ترخيص لمزاولة النشاط »[١].

أي بمعنى أنه من شروط الحصول على ترخيص لتسويق وحدات عقارية، يشترط أن تكون هذه الوحدات مرخص لبائعها أيضًا بمزاولة نشاط المشاركة بالوقت من قبل الهيئة.

فإذا لم يكن لدى البائع الأصل ترخيص، لم يستطع المسوق تسويقها.

٢- « أن يكون لدى مقدم طلب التسويق سجل تجاري »[٢].

وذلك بأن يكون لدى المسوق سجل تجاري قائم بوزارة التجارة.

٣- « تقديم بيان بعدد الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت، موضحًا به المدينة، الموقع، المساحة، وصف المحتويات والتجهيزات، عدد الحصص

---

(١) (٨م/ ١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

(٢) (٨م/ ٢) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

الزمنية، الثمن المقدر لها وكيفية سداده »[1].

وهذا من أجل ضبط المنشآت المراد تسويقها ومعرفة مدى صلاحيتها.

ولهذا جاء في القانون المصري في المادة الأولى من القرار الوزاري رقم ١٨١ لسنة ١٩٧٣م شروط وإجراءات الترخيص بإقامة المنشآت الفندقية والسياحية.

١- يقدم طلب الترخيص إلى إدارة تراخيص المنشآت الفندقية والسياحية على النموذج المعد ذلك، متضمنًا اسم الطالب ولقبه وجنسيته وصناعته وسنهُ، ومحل إقامته وعنوانه، ونوع المنشأة موضوع الطلب، وعنوانها واسم مالك العقار، وموقع المنشأة، والاسم التجاري المقترح للمنشأة، وعدد الأشخاص الذين يمكن إيوائهم إذا كانت المنشأة فندقية أو عدد المقاعد أو الأشخاص الذين تتسع لهم المنشأة إذا كانت منشأة سياحية،واسم مستغل المنشأة ومديرها أو المشرف عليها ولقبه...، والقيمة الإيجارية السنوية للمنشأة... والمحركات المستعملة في المنشأة ونوعها وكيفية تشغيلها... »[2].

٤- « تقديم الضمانات المنصوص عليها في اللائحة »[3].

وهذه الفقرة هي محل بحثنا لاحقًا في المطلب الثاني من المبحث القادم -إن شاء الله تعالى-.

٥- « تقديم نماذج العقود الخاصة بالوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة في

---

(١) (٨م/ ٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

(٢) المادة الأولى من القرار الوزاري رقم (١٨١) لسنة ١٩٧٣م، وقد أحال النظام المصري للمشاركة بالوقت في المادة الثانية على هذا القرار.

و: التشريعات الفندقية والسياحية ص(١٦٣).

(٣) (٨م/ ٤) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

الوقت، موضحًا بها حقوق والتزامات الطرفين بما يتفق مع أحكام النظام »[١].

أي بأن يقدم المسوق نماذج للعقود المراد تسويقها موضحًا الحقوق والالتزامات بشرط عدم مخالفة هذه الأحكام للنظام[٢].

٦- « بيان طريقة إدارة الوحدات وخدمات ما بعد البيع والرسوم المستحقة »[٣].

وذلك بأن يقدم المسوق طريقة إدارة الوحدات من قبل مالكيها وخدمات ما بعد البيع من الصيانة ونقل الأسبوع وغيره، والرسوم المستحقة على المشتري خلال التحاقه بإحدى الوحدات[٤].

٧- « تقديم شهادة عضوية الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت في إحدى برامج التبادل المعتمدة في الداخل والخارج إن وجدت »[٥].

وذلك بأن يكون المنتج أو المنشأة منتسبة لعضوية إحدى الشركات التي تتيح خدمة تبادل الأسابيع والغرف كشركة R.C.I مثلاً، وتقديم شهادة هذه العضوية في حال وجودها[٦].

٨- « تقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع، والتفويضات الصادرة من البائع

---

(١) (٨م/ ٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

(٢) سوف أرفق صور للعقود وأبين عليها ذلك.

(٣) (٨م/ ٦) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

(٤) وسوف أرفق عقد كامل مبين نظام الوحدات وطريقة إدارتها، وعقد المشتري مع المسوق وسداد المبالغ المتفق عليها، وكذلك الحقوق للمشتري والتزامات البائع.

(٥) (٨م/ ٧) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

(٦) هي كبرى شركات التبادل في العالم، أسسها كريستال وجون دبهان في ولاية أنديانا بالولايات المتحدة الأمريكية سنة ١٩٧٤م، وبلغت عدد المنتجعات المشتركة مع R.C.I في عام ١٩٩٤م « ٣٠٠٠ » منتجع في أكثر من ٨٠ دولة « المشاركة الزمنية في مصر » د/ وصال ص(٢٠-٢١).

للمسوق التي تخوله حق طرح تلك الوحدات للبيع، والتوقيع على العقود وقبض الثمن بعد اعتمادها من الهيئة »[1].

وذلك لمعرفة مدى وكالة المسوق واتفاقه مع البائع حتى يكون في ذلك حفظ لحق البائع والمشتري الذي يريد التعاقد مع المسوق.

٩- « أن يكون البائع مسؤولاً بالتضامن مع المسوق عن حقوق المشترين، وأن ينص على ذلك في الاتفاقيات المبرمة بين البائع والمسوق »[2].

هذا الشرط هو لمجرد حفظ حقوق المشترين قبل المسوقين، وذلك تفاديًا للغش أو الخداع من قبل المسوق، وهذا الشرط يحتاج نظرة تأمل من الناحية الفقهية سوف أبسطها في محلها بإذن الله في المطلب القادم.

١٠- « التعهد بتمكين الهيئة من مراجعة أي مستند يتعلق بالمشروع عند طلبه »[3].

١١- « سداد المقابل المالي للترخيص بالتسويق »[4].

المسألة الثانية: شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية خارج المملكة في النظام.

منع المنظم السعودي التسويق لبيع الوحدات العقارية السياحية التي تقع خارج المملكة بنظام المشاركة بالوقت إلا بعد تسجيلها في الهيئة العليا للسياحة والحصول على ترخيص بتسويقها من الهيئة العليا للسياحة.

جاء في المادة الثانية من نظام المشاركة بالوقت قوله « لا يجوز لأي شخص الإعلان عن نشاط المشاركة بالوقت أو التسويق له، ما لم يتضمن ذلك الإعلان أو

---

(١) (٨م/ ٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

(٢) (٨م/ ٩) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

(٣) (٨م/ ١٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

(٤) (٨م/ ١١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت الصادر بتاريخ ٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ.

التسويق ما يلي:

رقم تصريح الهيئة للجهة المعلنة[1].

وهذا المنع صريح، دون تخصص لما كانت داخل المملكة أو خارجها، فهي لم تفرق بينهما، بمعنى أن الأمر ممنوع من الإعلان أو التسويق أيًا كان ما لم يحصل على ترخيص.

ويؤيد ذلك ما جاء في المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت حيث جاء فيها ما يلي:

لا يجوز التسويق أو الإعلان داخل المملكة عن بيع الوحدات العقارية السياحية التي تقع خارج المملكة بنظام المشاركة بالوقت إلا بعد تسجيلها في الهيئة والحصول على ترخيص بتسويقها وفقًا للضوابط »[2].

وقد سبق في المسألة الأولى الكلام حول المنع من التسويق إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة داخل المملكة ويجرى عليه ما يجرى على الإعلان أو التسويق لوحدات خارج المملكة.

وبعد القول بالمنع من الإعلان أو التسويق إلا بحصول على ترخيص لتسويق الوحدات الواقعة خارج المملكة نبين الضوابط والشروط اللازمة لإخراج تصريح لتسويق الوحدات الواقعة خارج المملكة.

فنص المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية: لا يجوز التسويق أو الإعلان داخل المملكة عن بيع الوحدات العقارية السياحية التي تقع خارج المملكة بنظام المشاركة

---

(١) المادة الثانية من نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية الصادر بتاريخ ١٣/ ٩/ ١٤٢٧هـ.

(٢) المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

بالوقت إلا بعد تسجيلها في الهيئة والحصول على ترخيص بتسويقها وفقًا للضوابط التالية:

١- « التزام طالب الترخيص بكافة الشروط المطلوبة للترخيص بتسويق الوحدات الواقعة داخل المملكة »[١].

وهذه تكلمنا عنها في المسألة الأولى بشيء من التفصيل.

٢- « أن تشمل البيانات المقدمة من طالب الترخيص عدد الوحدات المراد تسويقها في المملكة بنظام المشاركة بالوقت، الدولة، والمدينة، والموقع، والمساحة، وصف المحتويات والتجهيزات، عدد الحصص الزمنية، الثمن المقدر لها وكيفية سداده، الرسوم والضرائب -إن وجدت- »[٢].

وكل هذه الأشياء حتى تكون الهيئة العليا للسياحة على علم تام بهذه المنشأة ومحتوياتها، وذلك حفظ لحق المشتري والبعد عن الخداع والمشاكل، وقد سبق مثل هذا الشرط في الشروط داخل المملكة وتكلمنا عنه بشيء من التفصيل ويجري على هذا ما يجري على السابق من التفصيل، إلا أن هذا الشرط زاد بعض الأشياء الخارجية كذكر اسم الدولة والرسوم والضرائب -إن وجدت- المفروضة من قبل الدولة مكان المنشأة على هذه المنشأة.

٣- « تقديم المستندات التي تثبت ملكية البائع للعقار ونسخة من الترخيص الصادر له لممارسة نشاط المشاركة بالوقت »[٣].

وهذا لازم بتقديم ما يثبت ملكية البائع للعقار وقد سبق من الشروط المطلوبة

---

(١) [٩م/ ١] من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت الصادر بتاريخ ٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ.

(٢) [٩م/ ٢] من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٣) [٩م/ ٣] من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

في الترخيص داخل المملكة في الفقرة الثامنة « تقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع والتفويضات الصادرة من البائع للمسوق التي تخوله حق طرح تلك الوحدات للبيع، والتوقيع على العقود وقبض الثمن بعد اعتمادها من الهيئة »، وقد ألزم المنظم باستيفاء هذه أيضًا في الوحدات خارج المملكة، ولهذا يجب عليه أن يثبت ملكية البائع للعقار، وأيضًا يثبت التفويض له بتسويقها بموجب الفقرة السابقة.

وأيضًا يجب على المسوق إحضار نسخة من الترخيص الصادر لمالك العقار لممارسة نشاط المشاركة بالوقت وهذا معلوم فمعظم الدول تمنع من العمل بنظام المشاركة بالوقت إلا بترخيص للمنشأة يحق له بموجبه استغلالها بنظام المشاركة بالوقت.

ولذلك جاء في القانون المصري للمشاركة بالوقت في القرار ٩٦/ ١٩٩٦م الإحالة على القرار رقم ١٨١ لسنة ١٩٧٣م من ناحية الترخيص وما يتطلب له.

وجاء في القرار ١٨١ لسنة ١٩٧٣م، قوله: « لا يجوز إنشاء أو إقامة منشأة فندقية أو سياحية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك »[١].

وقد سبق ذكر التوجه الأوربي إلى ضرورة تسجيل الشركات والمؤسسات العاملة في مجال اقتسام الوقت في سجل خاص بجهة حكومية تحددها كل دولة على حدة على أن يكون ذلك تابعًا لموقع العقارات التي تقع عليها حقوق الإقامة[٢].

ومما سبق يتضح أن معظم الدول تمنع التعامل بالمشاركة بالوقت من المنشآت ما

---

(١) المادة ٢ من القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣م، والقرار رقم ١٨١ لسنة ١٩٧٣م.

(٢) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت ص(١١١).

لم تحصل على ترخيص من قبل الجهة المخولة لها.

ولذلك فالمنظم السعودي شرط على المسوق إحضار نسخة من الرخصة المتعمدة لهذه المنشأة لممارسة نشاط المشاركة بالوقت، حتى يرخص للمسوق بتسويقها ما دامت مرخصة لممارسة النشاط.

٤- « أن تكون جميع المستندات المقدمة صادرة من الجهات الرسمية في دولة المقر ومصادق عليها من سفارتها في المملكة »[١].

ويقصد بذلك صك ملكية البائع للعقار وكذلك رخصة صاحب العقار لممارسة نشاط المشاركة بالوقت.

ويجب عليه مصادقة هذه الأوراق من سفارة بلد المقر في المملكة العربية السعودية.

٥- « تقديم نماذج العقود الخاصة بالوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة في الوقت، موضحًا بها حقوق والتزامات الطرفين مع إيضاح الإجراءات المتبعة لبيع تلك الوحدات للمشترين وإجراءات تسجيلها وما يترتب على ذلك حسب الأنظمة المتبعة في دولة المقر »[٢].

بمعنى أنه يلزم المسوق أن يقدم نموذج للهيئة من العقود الخاصة بالوحدات المراد تسويقها، بشرط تضمن هذا العقد حقوق والتزامات الطرفين، مع إيضاح الإجراءات المتبعة -في الدولة بلد المنشأة- لبيع تلك الوحدات للمشترين، ويبين إجراءات تسجيلها وما يترتب على ذلك حسب نظام دولة المنشأة.

ولذلك جاء في القانون المصري في شروط التعاقد بنظام اقتسام الوقت.

---

(١) [٩م/ ٤] من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) [٩م/ ٥] من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

« تحرير عقود بين مستغلي المنشآت الفندقية الخاضعة لأحكام هذا القرار وبين المنتفعين بوحداتها من ثلاث نسخ، تودع إحداها وزارة السياحة، وتبدأ مدة سريان العقد من تاريخ تسليم الوحدة للمنتفع »[1].

ولهذا فالمنظم السعودي يطلب من المسوق مثلاً نموذج من هذه النماذج السابقة في القرار المصري مستوفيًا الشروط في الفقرة من بيان الالتزامات والحقوق وغيرها.

٦- « تقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع والتفويضات الصادرة من البائع للمسوق التي تخوله حق طرح تلك الوحدات للبيع، والتوقيع على العقود وقبض الثمن معتمدة من جهة الاختصاص في دولة المقر، ومصادقة عليها من سفارة دولة المقر في المملكة »[2].

وهذه الفقرة سبق شرحها في الفقرة الثامنة من المادة الثامنة داخل المملكة العربية السعودية إلا أنه في هذه الفقرة لما كانت المنشأة خارج المملكة ألزم باعتماد هذه الاتفاقيات من قبل جهة الاختصاص في بلد المنشأة الأصل.

وأوجب بمصادقتها من قبل السفارة التابعة لبلد المنشأة الأصل في المملكة العربية السعودية.

٧- « أن ترفق بالوثائق والمستندات المحررة بغير اللغة العربية ترجمة لها إلى اللغة العربية من أحد مكاتب الترجمة المعتمدة بالمملكة »[3].

---

(١) المادة الثالثة من القرار رقم ٩٦/ ١٩٩٦م.

و التشريعات الفندقية والسياحية، د/ ناريمان عبدالقادر، ص(٢٦٣).

(٢) [٩م/ ٦] من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٣) [٩م/ ٧] من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

سبق في الشروط للحصول على ترخيص للتسويق وحدات خارج المملكة عدة طلبات لمستندات وعقود رسمية من البلاد الخارجية التي تقع فيها تلك المنشآت، ومما لا شك فيه أن عدد من تلك المنشآت تقع في بلاد أجنبية فتصبح عقودها ومستنداتها الرسمية بلغة تلك البلاد.

ولذلك اشترطت الهيئة هذا الشرط، وهو إذا كانت العقود والوثائق بغير العربية يجب أن ترفق معها ترجمة للغة العربية مع اعتماد تلك الترجمة من المكاتب المعتمدة بالمملكة.

المطلب الثاني
شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها في الفقه

إذا نظرنا إلى الفقه الإسلامي فإنه لا يوجد ما يسمى بشروط الترخيص للتسويق، وهذا لا يعني أنه يمنع العمل بهذه الشروط التي تخص الترخيص بحكم أنها غير موجودة في الفقه، بل بالنظر إلى القواعد والمقاصد الشرعية والعمل بالسياسة الشرعية أنها تؤيد مثل هذه الإجراءات والشروط للترخيص بتسويق الوحدات العقارية السياحية، و لهذا فإنها تكون خاضعة لما يضعه ولي الأمر من تنظيمات تقوم على جلب المصالح، أو دفع المفاسد كما عليه سلفنا الصالح، على أن يكون موزونًا بالموازين الشرعية الدقيقة، لا بموازين الأهواء والمطامع والشهوات والمصالح الخاصة؛ لأن التقدير بذلك يخرج الأحكام عن دائرة السياسة الشرعية بل عن الشرعية كلها إلى دائرة الأحكام والقوانين الوضعية[1]، فوضع ولي الأمر شروطًا لإخراج تصريح تسويق الوحدات العقارية السياحية؛ لمعرفته من كون الناس في هذا الزمان كثروا وتعددت المصالح والمطامع الدافعة لجلب الأموال بحقها أو بغير حقها، فرأى من المصلحة أن يخضع عملية التسويق لتصريح يمنحه تسويق هذه العقارات حفاظًا على أموال الناس، وإقلالاً من المشكلات والخلافات، ولهذا يجب طاعة ولي الأمر فيما وضعه من تنظيمات امتثالاً لقول الله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَطِيعُواْ ٱللَّهَ وَأَطِيعُواْ ٱلرَّسُولَ وَأُوْلِي ٱلۡأَمۡرِ مِنكُمۡ﴾[2].

---

(١) المدخل إلى السياسة الشرعية، عبدالعال عطوه ص(١٢١، ١٢٤، ١٢٧).

(٢) سورة النساء، الآية (٥٩).

ولذا يقول الكاساني: « ولو أمرهم بشيء لا يدرون أينتفعون به أم لا فينبغي لهم أن يطيعوه فيه إذا لم يعلموا كونه معصية »[1].

ولذا تجب طاعة ولي الأمر ما لم تكن هناك معصية يقول النبي ﷺ: « **السمع والطاعة على المرء المسلم فيما أحب وكره ما لم يأمر بمعصية فإذا أمر بمعصية فلا سمع ولا طاعة** »[2].

ويجب أيضًا أن يكون الأمر في المعروف، أي فيما يطيقه المأمور، لما روي عن علي بن أبي طالب -رضي الله عنه- أنه قال: بعث النبي ﷺ سرية، وأمر عليهم رجلاً من الأنصار وأمرهم أن يطيعوه فغضب عليهم وقال: أليس من أمر النبي ﷺ أن تطيعوني، قالوا: بلى. قال: عزمت عليكم لما جمعتم حطبًا وأوقدتم نارًا، ثم دخلتم فيها، فجمعوا حطبًا فأوقدوا، فلما هموا بالدخول فقام ينظر بعضهم إلى بعض، قال بعضهم: إنما تبعنا النبي ﷺ فرارًا من النار، أفندخلها؟ فإذا هم كذلك إذ خمدت النار، وسكن غضبه فذكر للنبي ﷺ فقال: « **لو دخلوها ما خرجوا منها أبدًا، إنما الطاعة في المعروف** »[3].

وبعد هذا نقول: إننا عندما نمعن النظر في هذه الشروط نجد أنها لا معصية فيها لله -سبحانه وتعالى- كما أنها مما يطيقه الإنسان، وهي مع هذا تحقق مصلحة للمجتمع وتحفظ حقوق الناس وترتب الأمور، فهي مما سن ولي الأمر اللازم طاعته فيها لما سبق.

وهذا القول منطبق على عامة الشروط إلا أنه ينبغي النظر في شرطان بشيء من التفصيل هما:

---

(١) بدائع الصنائع (٧/ ١٠٠).

(٢) أخرجه البخاري، باب السمع والطاعة للإمام ما لم تكن معصيته (١٣/ ١٥١)، حديث رقم (٧١٤٤).

(٣) أخرجه البخاري، باب السمع والطاعة للإمام ما لم تكن معصية (١٣/ ١٥١)، وحديث رقم (٧١٤٥).

أولاً: الشرط التاسع من الشروط داخل المملكة:

« أن يكون البائع مسؤولاً بالتضامن مع المسوق عن حقوق المشترين، وأن ينص على ذلك في الاتفاقيات المبرمة بين البائع والمسوق »[١].

وهذا الشرط مندرج تحت مسألة الضمان بموجب هذا الشرط

والضمان في اللغة :

يطلق على معان منها :

أولا: الكفالة والالتزام[٢].

ثانيا: الغرم[٣].

فيقال: (ضمنت الشيء فانا ضامن : أي التزمته وضمنته الشيء ألزمته، وضمنته الشيء، ألزمته إياه، والضمين الكفيل والكافل)[٤].

فالضمان :الكفالة والالتزام، والضامن الكفيل أو الملتزم أو الغارم[٥].

أما الضمان في اصطلاح الفقهاء:

فإنه : "شغل الذمة بواجب يطلب الوفاء به إذا توافرت شروطه"[٦].

أو بعبارة أخرى" هو شغل الذمة بما يجب الوفاء به من مال أو عمل"[٧].

أو يقال :"هو التزام جائز التصرف ما وجب أو يجب على غيره من حق

---

(١) [م/ ٩] من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) المعجم الوسيط ١/ ٥٤٤ مادة ضمن.

(٣) المرجع السابق.

(٤) المصباح المنير ٢/ ٥٣٦ مادة ضمن.

(٥) المعجم الوسيط ١/ ٥٤٤ مادة ضمن.

(٦) الضمان في الفقه الإسلامي، تاليف علي الخفيف، ٤٢٣.

(٧) المرجع السابق.

مالي"[1].

وهذا التعريف أرجح؛ لأنه شمل ما كان واجب على المضمون عنه وما سوف يجب.

ومدار مسألتنا هو ما قد يؤول إلى الوجوب.

فالوسيط يضمن للمشتري تجاه البائع، وهذا ليس واجب بالحال بل قد يجب على الوسيط ضمان وقد لا يجب. وهذه المسألة محل خلاف بين العلماء:

القول الأول :

أن هذا الضمان يصح.

وهو قول الحنفية والمالكية والشافعية في القديم والحنابلة[2].

وأدلتهم في ذلك :

الدليل الأول :

قوله تعالى : ﴿وَلِمَن جَآءَ بِهِۦ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا۠ بِهِۦ زَعِيمٌ﴾[3].

وجه الدلالة :

أن يوسف عليه الصلاة والسلام ضمن حمل بعير لمن يأتي بالصاع، وهو ضمان ما لم يجب لأن الصاع لم يأت بعد.

٢- قول رسول الله ﷺ في خطبته عام حجة الوداع « **الدين مقضي والعارية مؤداة**

---

(١) الشرح الممتع ٩/ ١٨٢.

(٢) بدائع الصنائع ٧/ ٣٤١١، فتح القدير ٧/ ١٨٣، الاختيار ٢/ ١٦٩، بداية المجتهد ٢/ ٣٣٠، جواهر الإكليل ٢/ ١١٠، المغني ٤/ ٤٠١، الروض المربع ٥/ ١٠٦، روضة الطالبين ٤/ ٢٤٤، مغني المحتاج ٢/ ٢٥١.

(٣) سورة يوسف، الآية (٧٢).

والمنحة مردودة والزعيم غارم »[1]. ولفظ « **الزعيم غارم** » يشمل كل ضامن سواء أضمن ما وجب أم ما لم يجب[2].

القول الثاني:

أن هذا الضمان لا يصح.

و قول الشافعية والظاهرية وابن أبي ليلى[3].

وأدلتهم في ذلك:

١-أن ضمان ما لم يجب يعد من المخاطر فلا يصح[4].

٢-أن الضمان وثيقة بالحق فلا يسبقه، كالشهادة[5].

الترجيح:

الذي يظهر لي والله أعلم أن القول الأول هو الراجح؛ لقوة أدلتهم، ولما في ذلك من التيسير على الناس، ثم إن الأصل في المعاملات الحل إلا ما قام دليل على منعه. والله أعلم.

وينبني على هذه المسألة مسألة أخرى هي مسألتنا : **ضمان الدرك**: ويسمى

---

(١) رواه أبو داود، في كتاب البيوع، باب في تضمين العارية، حديث (٣٥٦٥)، ورواه الترمذي في كتاب البيوع، باب ما جاء في أن العارية مؤداة، حديث (١٢٥٦)، وقال الترمذي حديث حسن غريب، وكلاهما من طريق أبي أمامة الباهلي.

وقد صححه الألباني في صحيح الجامع برقم (٤١١٦).

(٢) المغني ٤/ ٤٠١.

(٣) الأم ٣/ ٢٢٩، روضة الطالبين ٤/ ٢٤٤، مغني المحتاج ٢/ ٢٠٠، شرح المنهج ٣/ ٣٧٩، المحلى ٨/ ٥٣٣.

(٤) الأم ٣/ ٢٢٩.

(٥) روضة الطالبين ٤/ ٢٤٤، مغني المحتاج ٢/ ٢٠١.

أيضاً بضمان العهدة؛ لالتزام الضامن ما عهده البائع رده[1].

والمقصود بضمان الدرك أو ضمان العهدة: هو ضمان الثمن عند استحقاق المبيع[2]، أو هو ضمان الثمن للمشتري إن خرج المبيع مستحقًا أو معيبًا أو ناقصًا. وضمان المبيع للبائع إن خرج الثمن مستحقاً أو معيباً أو ناقصاً[3] أو هو ضمان الثمن أو جزء منه عن المشتري للبائع أو العكس[4]. وقد اختلف العلماء فى حكم ضمان الدرك على قولين:

القول الأول: أنه يصح:

وهو قول الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة فى المذهب عندهم[5].

ودليلهم علي ذلك:

١- أن الحاجة تدعو إلى الوثيقة على البائع والوثائق ثلاثة: الشهادة والرهن والضمان.

فأما الشهادة فلا يستوفى منها الحق، وأما الرهن فلا يجوز فى ذلك بالإجماع لأنه يؤدي إلى أن يبقى أبدا مرهوناً، فلم يبق إلا الضمان[6].

٢- لا يضمن إلا ما كان واجبا حال العقد؛ لأنه إنما يتعلق بالضمان حكم إذا خرج مستحقاً أو معيباً حال العقد ومتى كان كذلك فقد ضمن ما وجب حين

---

(١) روضة الطالبين ٤/ ٢٤٦، مغني المحتاج ٢/ ٢٠١.

(٢) بدائع الصنائع ٧/ ٣٤٢٠، حاشية ابن عابدين ٤/ ٢٦٤، المدونة ٥/ ٢٩٦.

(٣) مغني المحتاج ٢/ ٢٠١، شرح المنهج ٣/ ٣٧٩، ٣٨٠.

(٤) المغني ٤/ ٤٠٣، الإنصاف ٥/ ١٩٨.

(٥) بدائع الصنائع ٧/ ٣٤٢٠، حاشية ابن عابدين ٤/ ٢٦٤، المدونة ٥/ ٢٦٩، مغني المحتاج ٢/ ٢٠١، شرح المنهج ٣/ ٣٧٩، ٣٨٠، المغني ٤/ ٤٠٣، الإنصاف ٥/ ١٩٨، الروض المربع ٥/ ١٠٤، ١٠٥.

(٦) المغني ٤/ ٤٠٣، مغني المحتاج ٢/ ٢٠١.

العقد[1].

القول الثاني: أنه لا يصح.

وهو قول الشافعية والحنابلة [2].

ودليلهم علي ذلك: أنه ضمان ما لم يجب وهو باطل[3].

الترجيح:

يظهر لي والله أعلم أن القول بالصحة هو الراجح ؛لقوة أدلتهم، ولما في ذلك من الراحة لمن ضمن له، وأيضا فبه تيسير للمضمون عنه. والله أعلم.

وبهذا يتضح أن هذا الشرط هو من باب الضمان وهو جائز، بحكم رضى الضامن -المسوق- به؛ لأنه من شروط الترخيص.

وعلى هذا فهو شرط من ولي الأمر لازم ؛ لما يترتب عليه من حفظ حقوق المشترين، فالبائع والمسوق مسؤولان بالتضامن تجاه المشتري بناء على هذا الشرط.

ولكن ينبغي أن يعلم أن للمشتري مطالبة من شاء منهما -البائع أو المسوق- ويرجع المسوق على البائع في حال وفائه عنه ؛ لأن البائع هو الأصيل إن كان ناوٍ للرجوع عليه. والله أعلم.

---

(١) المرجع السابق.

(٢) روضة الطالبين ٤/ ٢٤٦، مغني المحتاج ٢/ ٢٠١، الإنصاف ٥/ ١٩٨.

(٣) مغني المحتاج ٢/ ٢٠١.

ثانيًا: الشرط الحادي عشر من الشروط داخل المملكة: « سداد المقابل المالي للترخيص بالتسويق »[1].

الترخيص بالتسويق في أصله مباح شرعا، أما المقابل الذي يؤخذ مقابل هذا الترخيص فنقول هل هو من المكوس والضرائب المحرمة أم ماذا؟

فنقول تعريف المكس في اللغة:

١- المكوس : جمع مكسٍ، وأصل المكس: النّقص والظلم، ودراهم كانت تؤخذ من بائعي السّلع في الأسواق في الجاهليّة، أو درهم كان يأخذه المصدّق بعد فراغه من الصّدقة.

ويطلق المكس -كذلك - على الضّريبة يأخذها المكّاس ممّن يدخل البلد من التجّار.

وقال ابن عابدين : المكس ما يأخذه العشّار.

والماكس : هو الّذي يأخذ من أموال النّاس شيئاً مرتّباً في الغالب، ويقال له العشّار لأنّه يأخذ العشور في كثيرٍ من البلاد.

ولا يخرج المعنى الاصطلاحي عن المعنى اللغويّ[2].

ومن الألفاظ ذات الصّلة:

(الضريبة)

فالضريبة في اللغة :

مؤنث الضرب وهو الرأس والموكل بالقداح أو الذي يضرب بها وهو ما يفرض على الملك والعمل والدخل للدولة وتختلف باختلاف القوانين والأحوال

---

(١) [٨م/ ١١] من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) الموسوعة الفقهية الكويتية ٤٠/ ٣٧١، ٣٧٢.

وجمعها ضرائب[1].

والضريبة في اصطلاح الفقهاء:

جاء في الموسوعة الكويتية :(الضّرائب جمع ضريبةٍ، وهي الّتي تؤخذ في الأرصاد والجزية ونحوها.

وهي أيضاً : ما يأخذه الماكس).

والصّلة بين المكس والضريبة أنّ الضّريبة أعم[2].

حكم المكس والضرائب :

اتفق العلماء رحمهم الله تعالى على تحريم الضريبة الظالمة، وهى التى فيها ظلم واعتداء على أموال الناس بدون حق، ويُطلق عليها (المكوس) وهى مُحرمة بإجماع الفقهاء، بل وعدها بعضهم من الكبائر.

قال في "مطالب أولي النهى[3]: (يحرم تعشير أموال المسلمين -أي أخذ عشرها- والكلف -أي الضرائب- التي ضربها الملوك على الناس بغير طريق شرعي إجماعا. قال القاضي : لا يسوغ فيها اجتهاد) اهـ.

وقال ابن حجر المكي[4]: (الكبيرة الثلاثون بعد المائة : جباية المكوس، والدخول في شيء من توابعها كالكتابة عليها، لا بقصد حفظ حقوق الناس إلى أن ترد إليهم إن تيسر. وهو داخل في قوله تعالى : ﴿إِنَّمَا ٱلسَّبِيلُ عَلَى ٱلَّذِينَ يَظْلِمُونَ ٱلنَّاسَ

---

(1) المعجم الوسيط مادة ضرب ١/ ٥٣٧، ولسان العرب ٨/ ٥٥.

(2) الموسوعة الفقهية الكويتية ٤٠/ ٣٧١، ٣٧٢.

(٣) مطالب أولي النهى (٢/ ٦١٩).

(٤) الزواجر عن اقتراف الكبائر (١/ ١٨٠).

وَيَبْغُونَ فِي ٱلْأَرْضِ بِغَيْرِ ٱلْحَقِّ ۚ أُو۟لَٰٓئِكَ لَهُمْ عَذَابٌ أَلِيمٌ ﴿٤٢﴾ ﴾[1].

والمكاس بسائر أنواعه : من جابي المكس، وكاتبه، وشاهده، ووازنه، وكائله، وغيرهم من أكبر أعوان الظلمة، بل هم من الظلمة أنفسهم، فإنهم يأخذون ما لا يستحقونه، ويدفعونه لمن لا يستحقه، ولهذا لا يدخل صاحب مكس الجنة، لأن لحمه ينبت من حرام.

وأيضا : فلأنهم تقلدوا بمظالم العباد، ومن أين للمكاس يوم القيامة أن يؤدي الناس ما أخذ منهم، إنما يأخذون من حسناته، إن كان له حسنات، وهو داخل في قوله صلى الله عليه وسلم في الحديث الصحيح : « **أتدرون من المفلس؟**» قالوا : يا رسول الله، المفلس فينا من لا درهم له ولا متاع. قال : « **إن المفلس من أمتي من يأتي يوم القيامة بصلاة وزكاة وصيام، وقد شتم هذا، وضرب هذا، وأخذ مال هذا، فيأخذ هذا من حسناته، وهذا من حسناته، فإن فنيت حسناته قبل أن يقضي ما عليه أخذ من سيئاتهم فطرح عليه ثم طرح في النار** ».

وعن عقبة بن عامر –رضي الله عنه– أنه سمع رسول الله ﷺ يقول : « **لا يدخل الجنة صاحب مكس** ».

قال البغوي : يريد بصاحب المكس الذي يأخذ من التجار إذا مروا عليه مكسا باسم العشر. أي الزكاة.

قال الحافظ المنذري : أما الآن فإنهم يأخذون مكسا باسم العشر، ومكسا آخر ليس له اسم، بل شيء يأخذونه حراما وسحتا، ويأكلونه في بطونهم نارا حجتهم فيه داحضة عند ربهم، وعليهم غضب، ولهم عذاب شديد. اهـ.

واختلفوا فيما عدا ذلك على قولين :

---

(١) سورة الشورى، الآية (٤٢).

القول الأول :

الجواز بشروطه :وهو قول للحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة.

أ- الحنفية:

يرى الحنفية جواز فرض الضرائب على الناس، إذا كانت هناك حاجة تدعو إليها؛ حيث يسمونها النوائب (النوائب: جمع نائبة، وهي اسم لما ينوب الفرد من جهة السلطان بحق أو بباطل، ونوائب الرعية: ما يضربه السلطان من حوائج على الرعية؛ كإصلاح القناطر والطرق وغيرها)[1]، فقد جاء في حاشية رد المحتار ما نصه: (زمن النوائب ما يكون بالحق؛ كري النهر المشترك للعامة، وأجرة الحارس للمحلة والمُسمى الخفير، وما وظف للإمام ليجهز به الجيوش، وفداء الأسرى، بأن احتاج إلى ذلك ولم يكن في بيت المال شيء فوظف على الناس ذلك)، ويتابع فيقول: (وينبغي تقييد ذلك بما إذا لم يوجد في بيت المال ما يكفي لذلك)[2].

ب- المالكية:

قالوا يحق للإمام أن يوظف الضرائب لظروف خاصة، يقول الإمام القرطبي: (واتفق العلماء على أنه إذا نزلت بالمسلمين حاجة بعد أداء الزكاة، فإنه يجب صرف المال إليها)[3]؛ والمقصود بالمال هنا غير مال الزكاة، وإنما أُخذ من قوله تعالى: ﴿وَءَاتَى ٱلْمَالَ عَلَىٰ حُبِّهِۦ﴾[4]، وقال الإمام مالك: (يجب على الناس فداء أسراهم وإن استغرق ذلك أموالهم)[5].

---

(١) قواعد الفقه، محمد عميم البركتي، ص(٥٣٥).

(٢) حاشية ابن عابدين، (٢/ ٣٣٦-٣٣٧).

(٣) الجامع لأحكام القرآن، القرطبي، (٢/ ٢٤٢).

(٤) سورة البقرة، الآية (١٧٧).

(٥) أحكام القرآن، أبو بكر العربي، (١/ ٦٠).

جـ- الشافعية:

يقرون شرعية الضرائب على الأغنياء إذا احتاج الإمام من أجل مصلحة عامة؛ وفي ذلك يقول الإمام الغزالي: (إذا خلت الأيدي من الأموال، ولم يكن من مال المصالح ما يفي بخراجات العسكر، ولو تفرق العسكر واشتغلوا بالكسب لخيف دخول العدو ديار المسلمين، أو خيف ثوران الفتنة من أهل الغرامة في بلاد الإسلام؛ جاز للإمام أن يوظف على الأغنياء مقدار كفاية الجند)[1].

وفتوى الشيخ عز الدين بن عبد السلام للملك المظفر قطز في فرض الضرائب على الناس لأجل الاستعداد والتجهيز لقتال التتار، (إنه إذا طرق العدو بلاد الإسلام وجب على العالم قتالهم، وجاز لكم أن تأخذوا من الرعية ما تستعينون به على جهادكم بشرط أن لا يبقى في بيت المال شيء، وأن تبيعوا ما لكم من الحوائص المذهبة، والآلات النفيسة، ويقتصر كل الجند على مركوبه وسلاحه، ويتساووا هم والعامة، وأما أخذ الأموال من العامة مع بقايا في أيدي الجند من الأموال والآلات الفاخرة فلا)[2].

د- أما فقهاء الحنابلة:

فقد أجازوا فرضيتها وسموها الكلف السلطانية، واعتبروها من الجهاد بالمال، وفي ذلك يقول ابن تيمية في الفتاوى إذ يعتبر أن الكلف السلطانية أو ما يأخذه السلطان من أموال الأغنياء يُعد من قبيل الجهاد بالمال؛ فيقول: (وإذا طلب منهم شيئًا يؤخذ على أموالهم ورءوسهم، مثل الكلف السلطانية التي توضع عليهم كلهم، إما على عدد رءوسهم، أو على عدد دوابهم، أو على أكثر من الخراج الواجب

---

(١) المستصفي من علم الأصول، الغزالي، (١/ ٤٢٦).

(٢) النجوم الزاهرة في ملوك مصر والقاهرة، أبو المحاسن يوسف بن تغري بردة، (٧/ ٧٢-٧٣).

بالشرع، أو تؤخذ منهم الكلف التي أحدثت في غير الأجناس الشرعية، كما يُوضع على المتابعين للطعام والثياب والدواب والفاكهة وغير ذلك، يُؤخذ منهم إذا باعوا، ويُؤخذ تارة من البائعين، وتارة من المشترين)[1].

وأدلة هذا الفريق:

الدليل الأول:

استدل هذا الفريق بقول الله عز وجل: ﴿لَّيْسَ ٱلْبِرَّ أَن تُوَلُّوا۟ وُجُوهَكُمْ قِبَلَ ٱلْمَشْرِقِ وَٱلْمَغْرِبِ وَلَٰكِنَّ ٱلْبِرَّ مَنْ ءَامَنَ بِٱللَّهِ وَٱلْيَوْمِ ٱلْءَاخِرِ وَٱلْمَلَٰٓئِكَةِ وَٱلْكِتَٰبِ وَٱلنَّبِيِّۦنَ وَءَاتَى ٱلْمَالَ عَلَىٰ حُبِّهِۦ ذَوِى ٱلْقُرْبَىٰ وَٱلْيَتَٰمَىٰ وَٱلْمَسَٰكِينَ وَٱبْنَ ٱلسَّبِيلِ وَٱلسَّآئِلِينَ وَفِى ٱلرِّقَابِ وَأَقَامَ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتَى ٱلزَّكَوٰةَ وَٱلْمُوفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَٰهَدُوا۟ ۖ وَٱلصَّٰبِرِينَ فِى ٱلْبَأْسَآءِ وَٱلضَّرَّآءِ وَحِينَ ٱلْبَأْسِ ۗ أُو۟لَٰٓئِكَ ٱلَّذِينَ صَدَقُوا۟ ۖ وَأُو۟لَٰٓئِكَ هُمُ ٱلْمُتَّقُونَ ﴿١٧٧﴾﴾[2].

وجه الاستدلال في الآية الكريمة:

أن الله تعالى نص على إيتاء الزكاة كما نص على إيتاء المال لذوي القربى واليتامى والمساكين؛ مما يدل على أن المراد بإيتاء المال في الآية غير الزكاة، وأن في المال حقًا سوى الزكاة، يقول الفخر الرازي: (واختلفوا في المراد من هذا الإيتاء؛ فقال قوم: إنها الزكاة وهذا ضعيف؛ وذلك لأنه تعالى عطف الزكاة عليه بقوله: ﴿وَأَقَامَ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتَى ٱلزَّكَوٰةَ﴾، ومن حق المعطوف والمعطوف عليه أن يتغايرا، فثبت أن المراد به غير الزكاة.. وإن كان غير الزكاة إلا أنه من الواجبات)[3].

---

(١) الفتاوى، ابن تيمية، (٣٠/ ٤٠-٤١).

(٢) سورة البقرة، الآية (١٧٧).

(٣) التفسير الكبير ومفاتيح الغيب، الرازي، (٣/ ٤٣-٤٤).

الدليل الثاني:

عن أبي سعيد الخدري عن النبي ﷺ: « **من كان له فضل زاد؛ فليعد به على من لا زاد له** »، قال: فذكر من أصناف المال ما ذكر؛ حتى رأينا أنه لا حق لأحد منا في فضل(١).

الدليل الثالث:

عن علي -رضي الله عنه- قال: قال رسول الله ﷺ : « **إن الله فرض على أغنياء المسلمين في أموالهم قدر الذي يسع فقراءهم، ولن يجهد الفقراء إلا إذا جاعوا وعروا مما يصنع أغنياؤهم، ألا وإن الله محاسبهم يوم القيامة حسابًا شديدًا، ومعذبهم عذابًا نكرًا** »(٢).

الدليل الرابع:

عن عبدالرحمن بن أبي بكر رضي الله عنه أن أصحاب الصفة كانوا أناسًا فقراء، وأن النبي ﷺ قال مرة: « **من كان عنده طعام اثنين فليذهب بثالث، ومن عنده طعام أربعة فليذهب بخامس أو سادس** »، وإن أبا بكر جاء بثلاثة وانطلق النبي ﷺ بعشرة(٣).

الدليل الخامس: بعض الآثار.

١- ما ورد عن الفاروق عمر -رضي الله عنه- أنه قال: (لو استقبلت من أمري ما استدبرت؛ لأخذت فضول أموال الأغنياء فقسمتها على فقرائهم)، وبهذا يرى عمر أنه يجوز لولي الأمر أن يفرض على الأغنياء من الصدقات غير الزكاة قدرًا تُسد به

---

(١) رواه مسلم، (٤٦١٤).

(٢) رواه الطبراني في الأوسط، (٣٧١٧)، وقال الهيثمي: (ثابت من رجال الصحيح وبقية رجاله وثقوا وفيهم كلام)، مجمع الزوائد، (٣/ ١٩٧).

(٣) متفق عليه، رواه البخاري، (٣٥٨١)، ومسلم، (٥٤٨٦).

حاجة الفقراء، ويُمحى به الفقر من المجتمع، كما ذهب إلى ذلك أبو هريرة وابن عباس وابن عمر وأبو ذر وعائشة وفاطمة بنت قيس -رضي الله عنهم-[1].

٢- وصح عن الشعبي ومجاهد وعطاء وطاووس من التابعين -رحمهم الله-، أن في المال حقًا سوى الزكاة[2]، وهذه الأقوال لم تلق تعارضًا؛ فتكون بمثابة إجماع سكوتي على جواز فرض ضريبة مع الزكاة عند عدم كفايتها لسد حاجات الفقراء.

القول الثاني: المانعون لفرض الضرائب:

يرى هذا الفريق أن الحق الوحيد في المال هو الزكاة، فمن أخرج زكاة ماله فقد برئت ذمته، ولا يجوز بعد ذلك التعرض لما في يده من أموال دون حق، ولا يُطالب بشيء إلا أن يتطوع رغبة بالأجر من الله تعالى.

أدلة القول الثاني:

١- ما رواه أبو هريرة -رضي الله عنه- أن أعرابيًا أتى النبي ﷺ، فقال: دلني على عمل إذا عملته دخلت الجنة، فقال: « **تعبد الله ولا تشرك به شيئًا، وتقم الصلاة المكتوبة، وتؤدي الزكاة المفروضة، وتصوم رمضان** »، قال: والذي نفسي بيده، لا أزيد على هذا شيئًا ولا أنقص منه، فلما ولى قال رسول الله ﷺ: « **من سره أن ينظر إلى رجل من أهل الجنة فلينظر إلى هذا** »[3]، ففي هذا الحديث أعلن الرجل أنه

---

(١) الأموال، أبو عبيد القاسم بن سلام، ص(٤٩٥)، الجامع، القرطبي، (١/ ٢٤١)، المحلى، ابن حزم، (٦/ ٢٢٥).

(٢) المحلى، ابن حزم، (٦/ ٢٢٥)، الجامع، القرطبي، (١/ ٢٤١-٢٤٢)، الأموال، أبو عبيد القاسم بن سلام، ص(٤٩٥-٤٩٦)، فقه الزكاة، القرضاوي، (٢/ ٩٨٣).

(٣) متفق عليه، رواه البخاري، (١٣٩٧)، ومسلم، (١١٦)]، وفي رواية قال عليه السلام: (إن صدق الأعرابي؛ دخل الجنة)، رواه الترمذي، (٦٢٢)، وصححه الألباني في صحيح سنن الترمذي، (٦١٩).

لا يزيد على الزكاة المفروضة ولا ينقص، فرضي رسول الله ﷺ وأخبر أنه من أهل الجنة.

٢- روى الترمذي عن أبي هريرة، أن النبي ﷺ قال: (**إذا أديت زكاة مالك؛ فقد قضيت ما عليك**)[١]، ومن قضى ما عليه في ماله، لم يكن عليه حق فيه ولا يُطالب بإخراج شيء آخر على سبيل الوجوب.

٣- ما رواه ابن ماجة عن الشعبي عن فاطمة بنت قيس، أنها سمعته -تعني رسول الله ﷺ يقول: (**ليس في المال حق سوى الزكاة**)[٢]. وقالوا: إن ما جاء في بعض النصوص من إثبات حقوق في المال غير الزكاة مطلوبة على سبيل الاستحباب لا على سبيل الوجوب والالتزام كما في حق الضيف، أو قالوا: بأنها حقوق واجبة قبل الزكاة، فلما فُرضت الزكاة نسخت كل حق كان قبلها[٣].

٤- احترام الملكية الشخصية؛ إذ أن الإسلام احترم الملكية الشخصية، وجعل كل إنسان أحق بماله، وحرم الأموال كما حرم الدماء والأعراض، والضرائب مهما يقول القائلون في تبريرها وتفسيرها ليست إلا مصادرة جزء من المال يُؤخذ من أربابه قسرًا وكرهًا.

٥- الأحاديث الواردة بذم المكس ومنع العشور؛ فلقد جاءت الأحاديث النبوية بذم المكوس والقائمين عليها وتوعدهم بالنار والحرمان من الجنة، فعن رويفع ابن ثابت: سمعت رسول الله ﷺ يقول: (**إن صاحب المكس في النار**)[٤].

---

(١) رواه ابن حبان، (٣٢١٦)، وحسنه الألباني في صحيح الترغيب والترهيب، (١٧١٩).

(٢) رواه ابن ماجه، (١٨٦١)، وضعفه الألباني في ضعيف سنن ابن ماجه، (١٧٨٩).

(٣) فقه الزكاة، القرضاوي، (٢/ ٩٦٧).

(٤) رواه أحمد في مسنده، (١٧٤٦٤)، وصححه الألباني في صحيح الترغيب والترهيب، (٧٨٧).

وعن عقبة بن عامر، أنه سمع رسول الله ﷺ يقول: « **لا يدخل الجنة صاحب مكس** »[1].

الترجيح[2]:

رجح الدكتور عيسى العمري رأي المجيزين لفرض الضريبة وذلك للأسباب التالية:

١- قوة أدلة المجيزين، وذلك لاعتمادهم على شواهد من القرآن الكريم وما قال به المفسرون، وكذا نصوص من السنة النبوية الصحيحة، وما استشهدوا به من آثار واردة عن الصحابة والتابعين، ومن المعقول كلها تدل على جواز فرض الضريبة عند الضرورة. فالقاعدة الشرعية تقول "الضرورات تبيح المحظورات.

٢- إن رأيهم يتفق مع قواعد الشريعة ومقاصدها العامة، وهي تحقيق مصالح الأمة، وإقامة مجتمع متعاون على الخير. وهذا هو الأصل من فرض الضريبة.

٣- ردهم على مخالفيهم المانعين، وتفنيد حججهم بالحجة والمنطق. وبيان ضعف ما اعتمدوا عليه من حديث، وتوضيح معنى بعضه الآخر بأنه لا يصلح للاحتجاج به في هذا المجال، وليس فيما قالوه ما يدل على حظر فرض ضريبة مالية على الناس عند الضرورة لتحقيق مصالح مستجدة أو دفع خطر داهم،

---

(١) رواه أبو داود، (٢٩٣٩)، وضعفه الألباني في ضعيف سنن أبي داود، (٢٩٣٧)، وقال السخاوي في المقاصد الحسنة: رواه أبو داود وأحمد وغيرهما عن عقبة بن عامر به مرفوعًا، وصححه ابن خزيمة والحاكم، (١/ ٧٢٩)، وعدَّ الذهبي المكس من الكبائر، وقال: (المكاس من أكبر أعوان الظلمة، بل هو من الظلمة أنفسهم؛ فإنه يأخذ ما لا يستحق، ويعطيه من لا يستحق) كتاب الكبائر، الذهبي، ص(١١٢). يرجع في تقرير هذين القولين والأدلة إلى بحث بين الضرائب والزكاة... دراسة في الحكم الشرعي. د.عيسى صالح العمري، وهو بحث منشور في موقع رسالة الإسلام.

(٢) المرجع السابق.

شريطة أن تقدر الضرورة بقدرها وتنتهي بزوال الحاجة. والله أعلم.

قلت وعلى القول بالجواز عند من أجازها فهي بشروطها من الحاجة وبصفة استثنائية وبشرط انفاق المال على الوجه المشروع،وهذا واضح من كلام العلماء. والله أعلم.

الفتاوى المعاصرة :

الأولى :

سئلت اللجنة الدائمة للإفتاء عن العمل في البنوك الربوية أو العمل بمصلحة الجمارك أو العمل بمصلحة الضرائب، وأن العمل في الجمارك يقوم على فحص البضائع المباحة والمحرمة كالخمور والتبغ، وتحديد الرسوم الجمركية عليها.

فأجابت: إذا كان العمل بمصلحة الضرائب على الصفة التي ذكرت فهو محرم أيضا ؛ لما فيه من الظلم والاعتساف، ولما فيه من إقرار المحرمات وجباية الضرائب عليها) اهـ[1].

السؤال الثاني[2] :

هل يجوز العمل كمحاسب ومحصل في ضريبة الدخل؟ وجزاكم الله خيرا.

الجواب: الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد: الضرائب والمكوس التي تؤخذ من الناس بغير حق محرمة ولا تجوز؛ لقول الله

---

(١) فتاوى اللجنة الدائمة (١٥/ ٦٤).

(٢) كان هذا سؤال في موقع الإسلام اليوم بعنوان العمل في تحصيل ضريبة الدخل، وقد أجاب عليه د. خالد بن علي المشيقح، التصنيف الفهرسة/ المعاملات/ الإجارة والجعالة التاريخ ٢٥/ ٠٨/ ١٤٢٥هـ.

عز وجل: ﴿وَلَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ﴾[1]. وقول النبي ﷺ: « **لا يحل مال امرئ إلا بطيب نفس منه** »[2].. وقوله ﷺ : « **لا يحلبن أحد شاة أحد إلا بإذنه** »[3]. وإذا كان كذلك فإنه لا يجوز العمل بمثل هذه المكوس والضرائب التي تؤخذ بغير حق. والله أعلم.

السؤال الثالث[4]:

هل الضرائب التي تفرضها الدولة على مواطنيها المغتربين واجب الالتزام بها؟ وهل يجوز التحايل عليها؟ علما أنها أحيانا تكون فوق طاقة الشخص، وأحيانا تكون أكثر من حصاد غربته، أفيدونا أفادكم الله.

الجواب: الحمد لله وحده، وبعد: الأصل في الإسلام أن من أدى الواجبات الشرعية التي عليه في ماله فإنه لا يجوز بعد ذلك التعرض لما في يده من أموال، ولا يحل لأحد أن يأخذ منه شيئا إلا برضاه؛ لقول النبي ﷺ: « **لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيبة نفس منه** »[5].

عن عقبة بن عامر -رضي الله عنه- مرفوعا :« **لا يدخل الجنة صاحب مكس** »[6].

---

(١) سورة البقرة، الآية (١٨٨).

(٢) أخرجه أحمد (٢٠٦٩٥).

(٣) أخرجه البخاري (٢٤٣٥) ومسلم (١٧٢٦).

(٤) كان هذا سؤال في موقع الإسلام اليوم بعنوان ضرائب الدولة على المغتربين للشيخ :هاني بن عبدالله الجبير التصنيف الفهرسة/ المعاملات/ مسائل متفرقة التاريخ ٢٨/ ٥/ ١٤٢٣.

(٥) أحمد (٥/ ٢٧)، أبو يعلى (١٥٧٠)، ابن حبان (٥٩٧٨) بسند صحيح، وجاء في السنة ترهيب من أخذ المكوس، وهي نسبة يأخذها الرؤساء أو المتنفذون من التجار إذا مروا بلادهم.

(٦) أبوداود (٢٩٣٧)، الدارمي (١٦٦٨)، الحاكم (١/ ٤٠٤) وصححه ووافقه الذهبي، وأخرجه أحمد =

وذلك أن أخذ الأموال من الناس والتجار يؤذن بفساد الآمال وكساد الأسواق إلى غير ذلك من المفاسد.

هذا هو الأصل أن أخذ الضرائب من الناس، ومصادرة شيء من أموالهم أو ممتلكاتهم من الظلم المحرم، لكن إن خلت خزينة الدولة من الأموال ولم يكن بيد ولاة الأمور ما يفي بمصالح الأمة فإن جملة من أهل العلم أجازوا أن يرتب الإمام على الأغنياء الموسرين من رعيته مقدارا لا يضرهم يحصل به دفع المفسدة إلى أن تزول الحاجة، وهذا عندهم من باب دفع الضرر العام باحتمال ضرر خاص وهو أصل مقرر في الشرع، واشترطوا لذلك أن يكون تصرف الإمام مبنيا على تحري المصلحة، وأن يكون فعله مؤقتا بوقت الحاجة وأن يرد الحاكم وحاشيته ما عندهم من أموال فائضة إلى بيت المال وفي هذا القول وجاهة وقوة كما ترى. وبناء عليه فإن تحققت هذه الشروط فلا يجوز لمن توجهت عليه الضريبة أن يتهرب منها أو يتحايل على إسقاطها، وإن لم تتحقق فإن له أن يتهرب منها أو يتحايل على إسقاطها بما لا يوقعه في ضرر، هذا ما يظهر لي، والله الموفق والهادي لا إله إلا هو.

السؤال الثالث[1]:

ما حكم الضرائب الحكومية على المسلمين من الحاكم المسلم؟ وهل تعتبر رسوم الإقامة وتجديد الجواز ورسوم رخص المحلات ورسوم رخص القيادة وغيرها من الضرائب؟أم لا؟ وما الدليل؟

=

(٤/ ١٤٣)، وابن خزيمة (٤/ ٥١).

(١) كان هذا سؤال في موقع الإسلام اليوم بعنوان الضرائب الحكومية للشيخ : سعود بن عبدالله الفنيسان التصنيف الفهرسة/ المعاملات/ مسائل متفرقة التاريخ ٠٥/ ٠٥/ ١٤٢٦هـ.

الجواب: وعليكم السلام ورحمة الله وبركاته. الأصل أن لا توضع الضريبة على المسلمين إلا إذا دعت إليها ضرورة شرعية أو حاجة ملحَّة، كأن يعجز بيت المال أو خزينة الدولة عن تيسير وتسهيل الخدمات، وما يصلح شؤون الرعية، أو أن توضع الضرائب للحد من الإسراف والتجاوز والتعدي على المال والحق العام ونحو ذلك، وفي كل حال يتعين أن تكون الضريبة -إذا وضعت- غير ظالمة أو مكلفة أو مرهقة لأوساط الناس وضعفائهم، وما ذكر في السؤال هو من أنواع الضرائب المتعارف عليها اليوم.

وقد ذكر شيخ الإسلام ابن تيمية أن ما يأخذه الملوك من الكلف - يعني: الضرائب- التي يضربونها على الناس قد أفتى بها طائفةٌ من الفقهاء طائفةً من الملوك، فأجازوا لهم وضع هذه الوظائف (الضرائب) كما فعل أبو المعالي الجويني في كتابه (غياث الأمم)، وكما ذكر ذلك بعض الحنفية، وما قبض بتأويل - يعني الضرائب هذه- فإنه يسوغ للمسلم أن يشتريه ممن قبضه، وإن كان المشتري يعتقد أن ذلك العقد محرم. مجموع الفتاوى (٢٩/ ٢٦٤-٢٦٥)، وهذه الكلف دخلها التأويل والشبهة، ومنها ما هو ظلم محض.

والخلاصة: بعد هذا نقول: أن الأصل في رسوم الرخص الحرمة وعدم الجواز إلا ما كان بحدود التكاليف الحقيقية التي تكلف الدولة لإصدار الرخصة فهي تعد من قبيل الرسوم الإدارية وما زاد عن التكلفة الحقيقية فهو من الضرائب المحرمة، هذا ما ظهر لي والله اعلم.

المبحث الثاني

إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية، والضمانات المطلوبة له، وموقف الفقه منها

ويشتمل على ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية في النظام.

المطلب الثاني: الضمانات المطلوبة لإصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية في النظام.

المطلب الثالث: موقف الفقه من إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية، والضمانات المطلوبة له.

المطلب الأول
إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية في النظام

سبق وأن بينا في المبحث السابق شروط الترخيص للتسويق وموقف الفقه منها، وفي هذا المبحث سنبين إخراج الترخيص والمدة المحددة له والضمانات المطلوبة لإصدار الترخيص ثم بعد ذلك سنبين موقف الفقه من إصدار الترخيص والضمانات المطلوبة لإصداره وسنبدأ في المطلب الأول إصدار الترخيص فنقول:

جاء في نص المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية ما يلي: « تدرس الهيئة طلب الترخيص بالتسويق خلال ستين يومًا من تاريخ اكتمال تقديم الوثائق والبيانات المطلوبة بموجب هذه اللائحة وتصدر ترخيص التسويق لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة[1].

ولذلك كل من أراد أن يصدر رخصة للتسويق لنظام المشاركة بالوقت فإنه يلزمه ما يلي[2]:

١- تعبئة نموذج طلب إصدار أو تجديد رخص التسويق لنشاط المشاركة بالوقت.

٢- تسجيل العقار لدى الإدارة المركزية.

٣- دراسة طلب صاحب الترخيص وذلك من خلال التأكد من صحة البيانات واكتمال المتطلبات والشروط اللازمة.

ثم بعد ذلك تصدر الهيئة قرارها بالقبول أو الرفض.

---

(١) المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت الصادرة بتاريخ ٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ.

(٢) سوف أرفق الآلية لإصدار رخص التسويق أو تجديد، لنشاط المشاركة بالوقت الصادرة من الإدارة العامة للتراخيص والجودة في الهيئة العليا للسياحة بتاريخ ١٨/ ٤/ ١٤٢٨هـ.

فإن كان القرار مرفوضًا بينت الهيئة سبب الرفض[1]، أما إن كان القرار بالقبول أصدر له توصية من الأمين العام.

وبعد ذلك يمنح رخصة التسويق.

ولهذا ففي المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية بينت الهيئة أنه بعد اكتمال الوثائق المطلوبة والبيانات السابق ذكرها، أن الهيئة تدرس الطلب وذلك خلال مدة قدرها ستون يومًا من تاريخ اكتمال الوثائق[2].

أما القانون المصري فقد جاء في القرار الوزاري رقم ٩٦/ ١٩٩٦م المتضمن الإحالة على القرار رقم ١٨١/ ١٩٧٣م بشأن التراخيص جاء فيه: « يبت في الطلب خلال شهر على الأكثر من تقديمه مع إخطار صاحب الشأن بالرأي »[3].

أما مدة الترخيص في النظام السعودي: فقد بينت المادة العاشرة المدة بقولها « وتصدر ترخيص التسويق لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة »[4].

فالمنظم السعودي حدد مدة الترخيص بثلاث سنوات قابلة للتجديد.

أما في القانون المصري فقد جاء في نص المادة الرابعة عشر من القرار رقم ١٨١/ ١٩٧٣م ما نصه « التراخيص التي تعطى للطالب تكون دائمة ما لم ينص على تجديد مدتها، ويجوز تجديد التراخيص المحددة بعد أداء رسم يعادل رسم المعاينة.

---

(١) أسباب الرفض تعود إلى مخالفة شرط من شروط الترخيص أو وجود نقص في المتطلبات اللازمة لإخراج الترخيص، وتمنح الهيئة صاحب الطلب مدة قدرها ٣٠ يومًا بعد الرفض وتبيين سببه لإكمال الناقص، فإن تأخر عنها صار طلبه لاغيًا. « نموذج ٢٢ » أسباب رفض طلب إصدار رخصة تسويق.

(٢) المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٣) التشريعات السياحية والفندقية، د/ ناريمان عبدالقادر، ص(١٦٤).

(٤) المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

كما يجوز إعطاء تراخيص مؤقتة عن المنشآت التي تقام بصفة عرضية في المناسبات كالموالد والأعياد والمعارض وتعطى هذه التراخيص بالشروط والأوضاع التي يقررها المدير العام لإدارة تراخيص المنشآت الفندقية والسياحية »[1].

ولكنه جاء أيضًا في نفس القرار في المادة الرابعة والعشرون ما نصه: « يؤدي عند تقديم طلب الترخيص المنصوص عليه في المادة السابقة ستمائة مليم.

فإذا تضمن الطلب أكثر من عمل يؤدي رسم قدره جنية ولا يرد هذا الرسم بأية حال.

ويصرف الترخيص بعد التحقيق من استيفاء الطالب للشروط ويسري لمدة ثلاثة سنوات من تاريخ صدوره ويجوز تجديه لمدد أخرى مماثلة، على أن يقدم طلب التجديد قبل انتهاء مدة الترخيص بشهر على الأقل وإلا اعتبر لاغيًا ويحصل عن كل تجديد رسم قدره ثلاثمائة مليم ولو تضمن أكثر من عمل »[2].

ويتضح أن هذا الترخيص هو لمستغل المنشأة أو منشئها.

وهذا واضح من نص المادة الثانية من القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ والمادة ٢٢ من القرار رقم ١٨١ لسنة ١٩٧٣ حيث منعت الإنشاء أو الاستغلال إلا بعد الحصول على ترخيص، ولهذا يمكن أن يلحق المسوق بالمستغل ويكون ترخيصه بناء على القول بلزوم الترخيص في مصر له بهذه المدة المحددة القابلة للتجديد.

وبهذا يكون القانون المصري متوافق مع النظام السعودي في تحديد المدة.

---

(١) المادة الرابعة عشر من القرار رقم ١٨١/ ١٩٧٣م بشأن إجراءات الترخيص بالمنشآت الفندقية والسياحية بمصر.

(٢) المادة الرابعة والعشرون من القرار رقم (١٨١، ١٩٧٣م) بشأن إجراءات الترخيص بالمنشآت الفندقية والسياحة المصرية.

المطلب الثاني
الضمانات المطلوبة لإصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية في النظام

جاء في نص المادة السابعة والعشرون من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية ما نصه: « يجب على كل من البائع والمسوق تقديم الضمانات المطلوبة للحصول على التراخيص من الهيئة وذلك وفقًا لنوعية الترخيص المراد استخراجه لمزاولة نشاط المشاركة بالوقت وذلك على النحو التالي:

« ثانيًا: الضمانات المطلوبة لإصدار ترخيص تسويق

١- يقدم طالب ترخيص التسويق ضمانًا بنكيًا من أحد البنوك المعتمدة في المملكة باسم الهيئة، يكون قابلاً للصرف وساري المفعول طوال مدة الرخصة، بقيمة نصف مليون ريال سعودي، ويتم تجديد الضمان قبل كل تجديد للترخيص ولا يتم الإفراج عن الضمان إلا بخطاب من الهيئة »[1].

سبق في الحديث السابق من شروط إخراج ترخيص في الفقرة الرابعة تقديم الضمان المنصوص عليه في اللائحة.

وهنا في هذه المادة بينت أنه يلزم كل شخص يريد إخراج رخصة للتسويق أن يقدم للهيئة العليا للسياحة ضمانًا بنكيًا من أحد البنوك المعتمدة في المملكة باسمها وقيمة هذا الضمان، كما هو موضح في المادة نصف مليون ريال ويجب أن يكون الضمان ساري المفعول طوال مدة الترخيص وهي ثلاث سنوات -كما سبق- وفي حين تجديد الترخيص يجدد الضمان لثلاث سنوات أخرى قبل تجديد الرخصة.

---

(١) المادة السابعة والعشرون من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

وهذا الضمان ساري المفعول خلال هذه المدة ما لم يتم الإفراج عنه بخطال من الهيئة وذلك في حالة إلغاء الترخيص مثلاً.

فإن الهيئة تفرج عن الضمان بعد ثلاثة أشهر من تاريخ إنهاء الترخيص[1].

وهذا كله في النظام السعودي، أما القانون المصري فلم أجد في القرار رقم ٩٦/ ١٩٩٦م، وأيضًا القرار رقم ١/ ١٩٧٣م، وأيضًا القرار رقم ١٨١/ ١٩٧٣م ما يدل على وجوب الضمان لا لرخصة الإنشاء ولا غيرها -على حسب فهمي للقرار-[2].

(١) [٧م/ ٤] من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) راجع القرار رقم ٩٦/ ١٩٩٦ المنشور في جريدة الوقائع المصرية العدد ١٦٦ بتاريخ ٢٧ يوليو ١٩٩٦.

والقانون رقم ١/ ١٩٧٣ المنشور في الوقائع المصرية العدد ١١٤ بتاريخ ١٨ مايو ١٩٧٥م.

والقرار رقم ١٨١/ ١٩٧٣م المنشور في الوقائع المصرية العدد ١٩١ بتاريخ ٢٢ أغسطس ١٩٧٤م.

المطلب الثالث
موقف الفقه من إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية، والضمانات المطلوبة له

أولاً: ما يتعلق بالترخيص.

إذا نظرنا إلى الفقه الإسلامي فإنه لا يوجد ما يسمى بإصدار ترخيص للتسويق، وهذا لا يعني أنه يمنع العمل بها بحكم أنها غير موجودة عند الفقهاء، بل بالنظر إلى القواعد والمقاصد الشرعية، والعمل بالسياسة الشرعية أنها تؤيد مثل هذه الإجراءات لإصدار ترخيص للتسويق، ولهذا فإنها تكون خاضعة لما يضعه ولي الأمر من تنظيمات تقوم على جلب المصالح أو دفع المفاسد، بشرط أن لا تكون مخالفة للشريعة الإسلامية، فإلزام ولي الأمر بإصدار ترخيص، من أجل تنظيم أمور الناس، والحفاظ على حقوقهم، ولهذا تجب طاعته في ذلك لأن هذا من الطاعة بالمعروف؛ لأنه بالنظر إلى هذه التراخيص نجد أنها مما يتحقق فيها شروط الطاعة السالفة الذكر[1]، من الموافقة للشريعة وإمكانية العمل بها.

فعلى هذا نقول إن إصدار التراخيص داخل فيما يلزم به ولي الأمر الواجب الطاعة لتحقق شروط الطاعة، وكونه يحقق مصلحة للأمة جميعًا ويرتب أمورها فهذه التراخيص من باب السياسة الشرعية.

---

(١) سبق في المطلب الثاني من المبحث السابق الكلام بشيء من التفصيل عن شروط الطاعة والعمل بالسياسة الشرعية.

ثانيًا: ما يتعلق بالضمانات:

ينبغي علينا قبل الخوض في الضمان أو نعرفه فنقول: الضمان المصرفي: « هو تعهد قطعي مقيد بزمن محدد غير قابل للرجوع يصدر من البنك بناء على طلب طرف آخر « عميل فيه » بدفع مبلغ معين لأمر جهة أخرى مستفيدة من هذا العميل، لقاء قيام العميل بالدخول في مناقصة أو تنفيذ مشروع بأداء حسن، ليكون استيفاء المستفيد من هذا التعهد « خطاب الضمان » متى تأخر أو قصر العميل، في تنفيذ ما التزم به المستفيد، في مناقصة أو مشروع ونحوها، ويرجع البنك بعد على العميل بما دفعه عنه للمستفيد ».

وبناء على هذا التعريف تبين أن خطاب الضمان من حيث هو جائز؛ لأنه إما أن يكون كفالة أو وكالة، وهما جائزان في الشريعة؛ إلا إذا اقترن بهما ما يفسدهما، وبيان ذلك أن خطاب الضمان إذا كان غير مغطى فهو كفالة، وإذا كان مغطى فهو وكالة؛ فإذا لم يكن للعميل رصيد يكفي لتغطية قيمة العقد المتفق عليه؛ فالبنك كافل أو ضامن له، وإن كان له رصيد كاف فالبنك وكيل عنه، وقد قرر جمهور أهل العلم عدم جواز أخذ العوض على الكفالة « الضمان » وذلك للأدلة:

١- أنه يؤول إلى قرض جر نفعًا، ووجه ذلك: أنه في حال أداء الضامن « المصدر » عن المضمون « العميل طالب الضمان » يكون العوض مقابل هذا الدفع الذي هو بمثابة قرض في ذمة المضمون عنه.

٢- أن عقد الضمان مبناه في الشرع على الإرفاق والإحسان، وفي أخذ العوض عليه، دفع لهذا المقصد الشرعي.

٣- في حالة استيفاء المضمون له من مطالب الضمان، يكون أخذ الضامن للعوض بلا حق، وهذا من أكل أموال الناس بالباطل.

وخطاب الضمان له أنواع شتى باعتبارات مختلفة، فباعتبار الجهة الطالبة له

ينقسم إلى نوعين:

أولاً: خطاب الضمان الابتدائي.

ثانيًا: خطاب الضمان الانتهائي، وينقسم إلى ثلاثة أنواع:

أ- خطاب ضمان ليس له غطاء أصلاً.

ب- خطاب ضمان له غطاء كامل.

جـ- خطاب ضمان له غطاء لنسبة منه -غير كامل-.

وبناء على المعطيات السابقة التي بينت التكييف الشرعي لخطاب الضمان مع أنواعه صدر قرار المجمع الفقهي الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، والمنعقد في جدة عام ١٤٠٦هـ/ ١٩٨٥م وهذا نصه:

١- أن خطاب الضمان بأنواعه الابتدائي والنهائي لا يخلو إما أن يكون بغطاء أو بدونه، فإن كان بدون غطاء فهو: ضم ذمة الضامن إلى ذمة غيرهم، فيما يلزم حالاً أو مالاً، وهذه حقيقة ما يعني في الفقه الإسلامي باسم: (الضمان) أو (الكفالة).

وإن كان خطاب الضمان بغطاء فالعلاقة بين طالب خطاب الضمان وبين مصدره هي (الوكالة) والوكالة تصح بأجر أو بدون مع بقاء علاقة الكفالة لصالح المستفيد (المكفل له).

٢- أن الكفالة هي عقد تبرع يقصد للإرفاق والإحسان، وقد قرر الفقهاء عدم جواز أخذ العوض على الكفالة؛ لأنه في حالة أداء الكفيل مبلغ الضمان يشبه القرض الذي جر نفعًا على المقرض، وذلك ممنوع شرعًا.

ولذلك قرر المجمع ما يلي:

أولاً: أن خطاب الضمان لا يجوز أخذ الأجر عليه لقاء عملية الضمان (والتي يراعى فيها عادة مبلغ الضمان ومدته) سواء كان بغطاء أو بدونه.

ثانيًا: أما المصاريف الإدارية لإصدار خطاب الضمان بنوعيه فجائز شرعًا، مع مراعاة عدم الزيادة على أجر المثل، وفي حالة تقديم غطاء كلي أو جزئي، يجوز أن يراعى في تقدير المصاريف لإصدار خطاب الضمان ما قد تتطلبه المهنة الفعلية لأداء ذلك الغطاء[1].

وعلى هذا يتبين أن الضمان في أصله جائز شرعًا ولهذا يكون داخلاً فيما سنه ولي الأمر من أنظمة وتعليمات، تنظم للناس أمورهم وتحفظ حقوقهم فهو لازم بإلزام ولي الأمر به، ثم إنه يحفظ حقوق الناس من المسوقين فلا يمكنهم التلاعب والغش؛ لأنهم محصورون بهذا الضمان الذي يكفي في الغالب لغطاء حقوق الناس في حال التلاعب أو الغش.

وعلى هذا يكون الضمان المطلوب ما يتحقق فيه شروط الطاعة لولي الأمر من الموافقة للشريعة الإسلامية وإمكانية العمل بها.

فعلى هذا يكون خطاب الضمان داخل فيما يلزم به ولي الأمر الواجب الطاعة فيه لموافقته للشريعة الإسلامية، ثم إن فيه تحقق لمصلحة الأمة بحفظ حقوقهم مقابل طلب الهيئة من المسوق لهذا الضمان. والله أعلم.

---

(١) كانت هذه إجابة لسؤال في موقع شبكه المشكاة الإسلامية، تحت عنوان: ما حكم خطاب الضمان المعرفي، وقد حدد السائل سؤاله بحكم الضمان المطلوب للمنافسات الحكومية، وقد أجاب على هذا الدكتور/ عبدالحي يوسف.

و موقع الإسلام سؤال وجواب، للشيخ محمد صالح المنجد فتوى رقم (١٤٧٩١٦) وفتوى رقم (٩٧٢٦٨).

وراجع ص(٢٥) من قرارات مجمع الفقه الإسلامي.

الفصل الثاني
ضوابط تسويق الوحدات العقارية السياحية، وموقف الفقه منها

ويشتمل على ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات.

المبحث الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق.

المبحث الثالث: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد.

المبحث الأول

ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات في النظام.

المطلب الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات في الفقه.

المطلب الأول

ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات في النظام

نصت اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في المادة الثامنة والعشرون على ضوابط التسويق، وفيما يلي نص الضوابط المتعلقة بالإعلان.

الضابط الأول:

« يشمل التسويق كل وسائل التسويق والإعلان المعروفة »[1].

بما في ذلك من إنشاء بروشورات خاصة بالمنتجعات والإعلان في الجرائد والمجلات والتلفزيون والراديو وغيرها من اللافتات في الطرق، والإعلانات المضيئة والإعلانات على المباني وغيرها.

وقد جاء في نص المادة الأولى من قواعد تنظم لوحات الدعاية والإعلان: « يقصد باللوحات والإعلانات في تطبيق أحكام هذه القواعد جميع وسائل الإعلان التالية[2]:

١- لوحات الدعاية وتشمل كافة أنواع اللوحات المضاءة، والعادية، والمتغيرة ذاتيًا الواقعة على الأرصفة وأعمدة الإنارة والميادين وتقاطعات الشوارع داخل حدود المدن.

٢- اللوحات الإرشادية المضاءة والعادية الخاصة بالمحلات التجارية.

٣- لوحات الدعاية الواقعة في الممتلكات الخاصة.

---

(١) (١٨م/ ٢) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) المادة الأولى من قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان الصادر بتاريخ ٢٨/ ١٢/ ١٤١٢هـ ونشر في جريدة أم القرى في العدد (٣٤١٣) وتاريخ ٢٤/ ١/ ١٤١٣هـ.

٤- لوحات الدعاية على الحافلات داخل حدود المدن لغير مالك الحافلة أو صفة النقل.
٥- لوحات الدعاية الواقعة على الطرق.
٦- لوحات الدعاية الواقعة بالمدن والملاعب الرياضية الخاضعة لإشراف الرئاسة العامة للشباب ».

إلى غير ذلك من الوسائل الدعائية، أو ما يتعلق بالنشر من الصحف والمجلات وغيرها.

الضابط الثاني:

« لا يحق لأي مسوق استخدام شعارات الهيئة أو أية جهة حكومية أخرى، ولا يجب أن توحي برامجه التسويقية أنها موجهة من الهيئة أو أية جهة حكومية أخرى، وعليه أن يوضح في كل برامجه أنها تخص منشآت خاصة مرخص لها من الهيئة لممارسة النشاط »[1].

وعلى هذا فلا يكون إعلان المسوق موهمًا بأنه تابع لأي جهة حكومية سواء الهيئة العليا للسياحة أو غيرها، بل لا بد أن يكون إعلانه وتسويقه يحمل شعارات مؤسسته دون غيرها من الشعارات الحكومية خشية الإيهام، إلا أنه عليه أن يوضح من خلال تسويقه أن المنشأة المسوق لها مرخصة من قبل الهيئة العليا للسياحة، وهذا لا يتنافى مع المنع من وضع شعارات حكومية خلال عملية التسويق والإعلان.

وكل هذا من أجل الإبعاد عن الإيهام أن المسوق تابع للهيئة العليا للسياحة بل عليه أن يبين فقط أن هذه المنشأة مرخصة من قبل الهيئة العليا، وأيضًا المسوق مرخص له من قبل الهيئة العليا للسياحة.

---

(١) (١٢م/ ٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

الضابط الثالث:

« يلتزم وكيل التسويق بكافة الأنظمة والتعليمات الصادرة داخل المملكة لتنظيم الأعمال الإعلانية والدعائية »[1].

ومعنى هذا أن تكون أطر التسويق داخلة تحت الأنظمة السعودية دون مخالفة لها ومن ذلك أنظمة الإعلان وهما:

١- نظام المطبوعات والنشر[2].

٢- قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان[3].

وبعد ذكر ضوابط الإعلان المتعلقة بالتسويق في اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت، نذكر الضوابط المتعلقة بالإعلان في الأنظمة الخاصة لها:

جاء في المادة الخامسة عشر من قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان ما نصه: « يجب أن يكون الإعلان منسجمًا مع عادات وتقاليد البلد، وأن تتلاءم مادة الإعلان مع الذوق السليم مع مراعاة أن تكون الصور والكتابات في إطار الآداب الإسلامية، وأن تراعى قواعد اللغة العربية الفصحى في نص الإعلان »[4].

وجاء في نظام المطبوعات والنشر ما يلي:

المادة الثالثة: « أن يكون من أهداف المطبوعات والنشر الدعوة إلى الدين الحنيف ومكارم الأخلاق، والإرشاد إلى كل ما فيه الخير والصلاح، ونشر الثقافة

---

(١) (٢٨م/ ٤) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

(٢) نظام المطبوعات والنشر الصادر بتاريخ ٣/ ٩/ ١٤٢١هـ ورقم (م/ ٣٢) ونشر في جريدة أم القرى بتاريخ ٢٦/ ٩/ ١٤٢١هـ.

(٣) قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان الصادر بتاريخ ٢٨/ ١٢/ ١٤١٢هـ وبرقم (م/ ٣٥)، ونشر في جريدة أم القرى بتاريخ ٢٤/ ١/ ١٤١٣هـ.

(٤) المادة الخامسة من قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان الصادر بتاريخ ٢٨/ ١٢/ ١٤١٢هـ.

والمعرفة »[1].

وجاء في المادة الثامنة:

« حرية التعبير عن الرأي مكفولة بمختلف وسائل النشر في نطاق الأحكام الشرعية والنظامية »[2].

وغيرها من المواد المتعلقة بضوابط الإعلان في كلا النظامين.

(١) المادة الثالثة من نظام المطبوعات النشر الصادر بتاريخ ٣/ ٩/ ١٤٢١هـ.

(٢) المادة الثامنة من نظام المطبوعات النشر الصادر بتاريخ ٣/ ٩/ ١٤٢١هـ.

المطلب الثاني

ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات في الفقه

عندما نمعن النظر في استخدام الإعلان نجد أنه مستخدم بأشكال متعددة منذ بداية نزول الوحي على النبي ﷺ ولذلك يقول الله تعالى: ﴿ وَإِذَا رَأَوْا۟ تِجَٰرَةً أَوْ لَهْوًا ٱنفَضُّوٓا۟ إِلَيْهَا وَتَرَكُوكَ قَآئِمًا ۚ قُلْ مَا عِندَ ٱللَّهِ خَيْرٌ مِّنَ ٱللَّهْوِ وَمِنَ ٱلتِّجَٰرَةِ ۚ وَٱللَّهُ خَيْرُ ٱلرَّٰزِقِينَ ﴿١١﴾ ﴾[1].

والسبب في نزول هذه الآية: « أنه جاء عير من الشام، فانفتل الناس إليها، حتى لم يبق إلا اثنا عشر رجلاً، وكان الذي قدم بها دحية بن خليفة الكلبي، عند مجاعة وغلاء السعر، وكان معه جميع ما يحتاج الناس إليه: من بر، ودقيق، وغيره، فنزل عند أحجار الزيت -مكان- وضرب بالطبل، ليؤذن الناس بقدومه »[2].

ولذا كان يعد الضرب بالطبل إعلانًا عن بضاعة وصلت، وفي أيامنا المعاصرة لا ينفي الإسلام أن الإعلان ضرورة اقتصادية، ولكنه يحرم استخدام الصور العارية، والملصقات الرخيصة المبتذلة وسيلة للإعلان.

فالإسلام لم يمنع استخدام الإعلان في الترويج للسلع والخدمات ما دام لا يتنافى مع الصدق والمصارحة والمناصحة، أما إذا كان الهدف من ورائه التضليل، فهو نوع من الغش يأباه الإسلام[3].

وحرم الإسلام الإعلان الكاذب الذي يصف مواصفات معينة غير متوفرة

---

(١) سورة الجمعة، الآية (١١).

(٢) الجامع لأحكام القرآن ص(١٠٩).

(٣) آداب السوق في الإسلام ص(٦٢).

في خدمات محددة، أو التسويق لأمور محرمة، ولهذا يقول عيساوي في كتابه « الإسلام يلزم المعلنين الامتناع التام عن الإعلان لكل أشكال الخدمات المحرمة، كما هو حال الكثير من الصحف، والقنوات السمعية البصرية، التي تعلن عن ألعاب الميسر، والياناصيب، واللهو، والسياحة الخليعة، والسهرات الماجنة »[1].

ولهذا يجب أن يكون الإعلان في حدود الكلمة المؤدبة والعبارة المهذبة، والصورة الواضحة الجلية، في غير غلو أو إسراف، فالإعلان في حد ذاته -أمر مباح تدعو إليه الرغبة في الربح، والزيادة في الكسب[2].

يقول الدكتور/ مصطفى عبدالقادر « إن الاستفادة من التطورات العلمية والتقنية في ميدان الإعلان والترويج التي تعين السياح في تلبية رغباتهم وقضاء مصالحهم في حدود الشريعة الإسلامية، مما يؤدي إلى الارتقاء في طريقة وأساليب التسويق السياحي، وينتج عن ذلك زيادة توافد السياح إلى البلاد الإسلامية، مراعين مشاعر المسلمين في سلوكهم، أمور يطلبها الإسلام ولا يقف حجر عثرة في طريق التقدم؛ لأنه أساس كل تقدم في حياة البشر »[3].

ولهذا يمكن أن نجمل الضوابط الشرعية للإعلان في النقاط التالية:

أولاً: الالتزام بتسويق السياحة المشروعة في الإسلام والابتعاد عن الأماكن المشبوهة التي تثير الغرائز وتؤدي إلى الفساد.

ثانيًا: التزام الصدق في الإعلان وتجنب الكذب، ويقول النبي ﷺ: « **إياكم والكذب فإن الكذب يهدي إلى الفجور وإن الفجور يهدي إلى النار وإن الرجل**

---

(١) الإعلان من منظور إسلامي، ص(٩١).

(٢) آداب السوق في الإسلام، ص(٦٤).

(٣) دور الإعلان في التسويق السياحي، ص(٩٩).

ليكذب ويتحرى الكذب حتى يكتب عند الله كذابًا وعليكم بالصدق فإن الصدق يهدي إلى البر وإن البر يهدي إلى الجنة وإن الرجل ليصدق ويتحرى الصدق حتى يكتب عند الله صديقًا »[1].

والصدق ركيزة أساسية في جميع المعاملات، لاسيما في البيع، فقد قال النبي ﷺ: « **البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما، وإن كتما وكذبا محقت بركة بيعهما** »[2]، ومن لوازم تحري الصدق والعمل به تجنب الإطراء والمبالغات، في وصف السلع والخدمات فإن تعاطي ذلك مجانب للصدق والبيان.

ثالثًا: إبراز شخصية المعلن في الإعلان، حيث تفيد المعلومات عبر الإعلان عن طبيعة المعلن وحالته ووضعيته سواء كان شركة أو فردًا.

رابعًا: استخدام وسائل الاتصال المباحة شرعًا من مقروءة ومسموعة ومرئية، على أن يجتنب وسائل الإعلام التي تسوق بعض الأماكن الماجنة، كي يجنّب أخلاق المجتمع بعض الصور والإعلانات غير الأخلاقية، التي تنشر وتعرض في بعض وسائل الاتصال.

خامسًا: يجب أن يتجنب المعلن الألفاظ البذيئة والصور المحرمة، ويكون الإعلان في حدود العبارة المهذبة والصورة الجائزة[3].

---

(١) أخرجه مسلم من حديث عبدالله بن مسعود في كتابه البر والصلة والآداب (٦٨٠٣)،وأخرجه أيضًا الترمذي (٢٠٩٩).

(٢) رواه البخاري في كتاب البيوع، باب إذا بيّن البيعان ولم يكتما ونصحا، رقم (٢٠٧٩)، (٢/ ٨٢-٨٣). ومسلم في كتاب البيوع، باب الصدق في البيع والبيان، رقم (١٥٣٢)، (٣/ ١١٦٤)، من حديث حكيم ابن حزام -رضي الله عنه-.

(٣) دور الإعلان في التسويق السياحي، ص(١٠١) بتصرف.

سادسًا: أن يحسن المسوق القصد في إعلانه ودعايته، وذلك بأن يكون مقصوده تعريف الناس بمزايا سلعته وخدماته، وأن يطلعهم على ما لا يعرفون من ذلك، وما يحتاجونه من معلومات عنها [1].

سابعًا: أن يتجنب الغش والتدليس في إعلانه ودعايته، وذلك بأن يزين السلعة أو يخفي عيوبها أو يمدحها بما ليس فيها، فإن ذلك كله محرم.

ثامنًا: ألا يكون في إعلانه ودعايته ما يدعو إلى الإسراف والتبذير؛ لكونهما من المناهي الشرعية، قال تعالى: ﴿وَلَا تُسْرِفُوٓاْ إِنَّهُۥ لَا يُحِبُّ ٱلْمُسْرِفِينَ﴾[2]، وقال تعالى: ﴿وَلَا تُبَذِّرْ تَبْذِيرًا ﴿٢٦﴾ إِنَّ ٱلْمُبَذِّرِينَ كَانُوٓاْ إِخْوَٰنَ ٱلشَّيَٰطِينِ ۖ وَكَانَ ٱلشَّيْطَٰنُ لِرَبِّهِۦ كَفُورًا﴾[3].

تاسعًا: ألا تكون الدعاية والإعلان باهظي التكاليف يتحمل عبئها المستهلك، بل يجب أن يكونا قاصرين على ما يحصل به المقصود من التعريف بالسلع والخدمات من غير زيادة تجر إلى رفع أسعارها[4].

---

(١) معامل القربة في أحكام الحسبة ص(٧٢).

(٢) سورة الأنعام، آية (١٤١).

(٣) سورة الإسراء، آية (٢٦، ٢٧).

(٤) آداب السوق في الإسلام، ص(٦٣).

المبحث الثاني

ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق في النظام.

المطلب الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق في الفقه.

المطلب الأول

ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق في النظام

نصت اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية في المادة الثامنة والعشرون على ضوابط التسويق عامة وقد أفردت ما يخص المسوق في هذا المطلب وفيما يلي عرض الضوابط الخاصة به:

الضابط الأول:

« لا يحق لأي بائع مباشرة أو من خلال وكيل التسويق، التسويق للعقار إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة »[1].

وهذا الضابط يلزم بأن يكون التسويق لعقار مرخص له من قبل الهيئة العليا للسياحة، وقد سبق في الفصل الأول الكلام عن الإلزام بالحصول على الترخيص للمسوق والعقار.

الضابط الثاني:

« لا يحق لوكيل التسويق افتتاح أي مكتب فرعي للتسويق إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة وموافقة على الموقع، مع التزامه بشروط الجهات المعنية الأخرى، على أن يضع لوحة على كل مركز تسويق توضح اسم النشاط، مع اسم المسوق المرخص له، ويمكن إضافة اسم البائع أو العقار »[2].

سبق في الفصل الأول الكلام عن شروط الحصول على ترخيص للمسوق ووجوب إخراجه وفي هذا الضابط نصت اللائحة على وجوب ترخيص للوكيل

---

(١) (٢٨م/ ١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.

(٢) (٢٨م/ ٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

أيضًا عند فتح فرع للمسوق وموافقة الهيئة العليا للسياحة على موقعه والتزامه بشروط الجهات الحكومية الأخرى كالبلدية ووزارة التجارة وغيرها.

واشترطت اللائحة على الوكيل وضع لوحة على كل مركز تابع للمسوق موضحًا فيها اسم النشاط واسم المسوق المرخص من قبل الهيئة، ويحق له أن يضع فيها اسم البائع أو العقار.

الضابط الثالث:

« على وكيل التسويق تقديم المستند المعتمد لأي مشتر، والتأكد من إطلاع المشتري عليه قبل إبرامه للعقد »[1].

ألزمت المادة الثالثة من نظام المشاركة بالوقت في فقرتها الأولى البائع بأن يقدم لمن يطلب معلومات حول العقار المرتبط بالمشاركة بالوقت مستندًا يشتمل على معلومات كاملة ودقيقة عن ذلك العقار بحسب التفاصيل المحددة في اللائحة وتعد جميع المعلومات جزءً لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت.

وفي الفقرة الثانية من نفس المادة ألزمت البائع باعتماد المستند من الهيئة العليا للسياحة ومراجعته بقولها: « أن يقدم نسخة من المستند المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة إلى الهيئة للمراجعة والاعتماد، وذلك قبل الإعلان عنه أو قبل عرضه للجمهور لبيعه[2].

وقد جاء في المادة الثانية عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت ما نصه: « يعد البائع مستندًا مكتوبًا ومؤرخًا، يوضح بالتفصيل جميع المعلومات

---

(١) (٢٨م/ ٧) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) المادة الثالثة من نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية الصادر بتاريخ ١٣/ ٩/ ١٤٢٧هـ.

حول البائع والعقار ومخطط المشاركة بالوقت بحيث يشمل على الأقل البيانات الآتية:

١- اسم البائع،ورقم سجله التجاري... »[١]. إلى آخر البيانات.

وبعد هذا فاللائحة ألزمت وكيل التسويق بتقديم هذا المستند المشار إليه سابقًا، ويلزم إطلاع المشتري عليه قبل إبرامه للعقد.

الضابط الرابع:

« في حال التسويق لعقار خارج المملكة، فإن على المسوق تقديم المعلومات التفصيلية اللازمة للمشتري، والتي تم تقديمها واعتمادها من الهيئة »[٢].

سبق في الفصل الأول حول الكلام عن شروط الترخيص لتسويق الوحدات خارج المملكة عدة التزامات على المسوق إحضارها للحصول على الترخيص.

وفي هذه الفقرة ألزمت المسوق بأن يقدم للمشتري إذا كان العقار خارج المملكة جميع البيانات المطلوبة منه في شروط الترخيص كالمستندات التي تثبت ملكية البائع للعقار، ونماذج العقود الخاصة بالوحدات، والاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع وغيرها من المعلومات التي تفيد المشتري.

الضابط الخامس:

« تقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع، والتفويضات الصادرة من البائع للمسوق والتي تمنحه حق طرح تلك الوحدات للبيع، والتوقيع على العقود وقبض الثمن مصدقًا عليها من جهات الاختصاص في المملكة »[٣].

---

(١) (م١٢) من اللائمة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) (٢٨م/ ٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٣) (٢٨م/ ٩) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

يلزم المسوق تجاه المشتري تقديم كل ما يفيد صحة تصرفه وملكيته لذلك كتقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع وتفويض البائع له، بشرط أن تكون هذه مصدقة من قبل الجهات المختصة ومعتمدة من قبل هيئة السياحة.

وقد سبق في شروط إصدار الترخيص للمسوق تقديم هذه الاتفاقيات وتصديقها.

وعلى هذا فالمسوق ملزم بإبرازها للمشتري إثباتًا للملكية بالتصرف فيها وبيعها، وحفاظًا لحق المشتري من التلاعب؛ فبتقديمها يكون المشتري على ثقة تجاه المسوق مما يقدم من عقارات وغيرها.

الضابط السادس:

« إبراز رخصة التسويق الصادرة من قبل الهيئة العليا للسياحة عند عملية التسويق في الأماكن العامة والأسواق »[1].

وهذا الضابط جاء بإلزام المسوق إبراز رخصته حفاظًا على أموال الناس من المتلاعبين، والمخادعين الذين ليس لهم عقار ولا غيره ممن يبيعون الناس من السراب، ويأخذون أموال الناس بالباطل، ولذلك لا يستطيع أي مسوق إخراج رخصة إلا بعد تمحيص وإثباتات كافية مقدمة للهيئة العليا للسياحة.

وقد أحسن المنظم حينما ألزم بهذا الضابط لحفظ حقوق الناس، وتفاديًا لوقوع المشكلات.

الضابط السابع:

« أن يقدم المسوق تعهدًا بتنفيذ شروط العقد المبرم مع المشتري ومطابقة الوحدات والمرافق والخدمات محل العقد للمخططات والشروط التي تم على

---

(١) (٢٨م/ ١١) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

أساسها توقيع العقد »[1].

وهذا الضابط واضح بإلزام المسوق بالتعهد بتنفيذ شروط العقد المبرم، وأن تكون الوحدات والخدمات المتفق عليها في العقد مطابقة لمحل العقد في الواقع.

الضابط الثامن:

« أن يقدم المسوق تعهدًا بتسليم المشتري عقد بيع سجل أمام الجهات الرسمية المختصة في دولة المقر خلال ثلاثة أشهر من تحرير العقد الابتدائي »[2].

وهذا الإلزام واضح بتعهد المسوق بتسليم المشتري العقد الرسمي في الجهات المختصة في الدولة الواقع فيها المنشأة خلال ثلاثة أشهر من توقيع العقد الابتدائي.

الضابط التاسع:

« التعهد من قبل المسوق خلال عملية التسويق بالابتعاد عن أساليب الضغط والإلحاح المبالغ فيها في البيع لنظام المشاركة بالوقت وكذلك إعطاء الوعود البراقة للمشتري والتي لا تتفق مع الواقع ولا مع ما سوف يواجه المشتري »[3].

وهذا الضابط قد أحسن المنظم حينما نص عليه لما نجده من تذمر كثير من الناس من الضغط عليهم من قبل المسوقين والوعود الغير متفقه مع الواقع،وعلى هذا فقد جعل المنظم هذا الضابط لمنع المسوقين من خداع المشترين، وعليه حينئذٍ يجوز للمشتري التراجع عن العقد في حال عدم صحة المعلومات، ولذلك نصت المادة الثانية والعشرون من اللائحة جواز انسحاب المشتري من العقد خلال عشرة

---

(١) (٢٨م/ ١٢) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) (٢٨م/ ١٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٣) (٢٨م/ ١٤) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

أيام دون أي سبب، وخلال ثلاثة أشهر في حال الإخلال بما يتعلق بالمستند المنصوص عليه في المادة الثانية عشرة من هذه اللائحة مما يترتب عليه عدم صحة بعض المعلومات(١).

وقد منح التوجه الأوربي المشتري المهلة للتراجع عن العقد ليتلافى المنظم طرق التسويق التعسفية.

ثم إن اللجنة الاقتصادية والاجتماعية للسوق الأوربية أوصت بحظر التسويق عن طريق توزيع المنشورات في الشوارع أو عن طريق زيارة المنازل لما في ذلك من اقتحام غير مبرر وضغط غير مقبول على إرادة المتعاقدين(٢).

الضابط العاشر:

« التعهد من قبل المسوق على ضمان صحة المعلومات التي يقدمها للمشتري خلال عملية التسويق »(٣).

وقد سبق في الضابط الثالث تقديم المسوق المستند التي يشتمل على جميع المعلومات عن العقار والمصادق عليه من قبل الهيئة العليا للسياحة.

وفي هذا الضابط يتعهد المسوق بصحة المعلومات المقدمة للمشتري خلال عملية التسويق، لضمان صحة المعلومات.

---

(١) راجع اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، د/ حسن جميعي، ص(١٠١) بتصرف.

(٣) (٢٨م/ ١٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

المطلب الثاني

ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق في الفقه

تكلم الفقهاء -رحمهم الله تعالى- عن الحقوق المتعلقة بالعقد هل تلزم الوسيط أم لا مثل: استلام الثمن من المشتري، وتقاضي ما أجل منه وقت حلوله، وتسليم المبيع وغيرها مما يتعلق بالبيع.

وفي الإجارة من تسليم محل المنفعة للمستأجر واستلام الأجرة منه، ومطالبته بإصلاح ما أتلفه، وتسديد ما استحق عليه من مبالغ للماء وغيرها.

فهذه الحقوق هل يلزم الوسيط « المسوق » القيام بها وتكون من عمله أم لا؟

نقول إن الأمر لا يخلو من حالتين:

الأولى: إما أن يكون الوسيط وكيلاً في العقد، فإن كان وكيلاً فيأخذ حكمه ويبني على مسألة حقوق العقد في الوكالة هل تتعلق بالوكيل أو بالموكل، فنقول: إن الوكيل يملك من التصرفات ما يقتضيه الإذن من الموكل من جهة النطق والتصرف[1]، وحقوق العقد تتعلق بالوكيل لأنها من مقتضى العقد[2].

الحالة الثانية: أن يكون غير وكيل وفي هذا الحالة لا يخلو من أمرين:

الأول: أن يكون هناك عرف معتبر أو شرط فإن وجد عرف أو شرط يقضي بذلك عمل به.

الثاني: أن لا يكون هناك عرف ولا شرط، فهنا اختلاف الفقهاء على قولين:

الأول: أنها لا تلزمه، ولو تصرف فقبض مثلاً ضمن ما تلف أوضاع.

---

(١) المغني (٢/ ٥٧٠).

(٢) الشرح الممتع (٩/ ٣٧٥).

وتوجيه هذا القول:

بأن مقتضى عقد الوساطة لا يشملها، فلا تلزم الوسيط.

القول الثاني: أنه يلزم الوسيط القيام بهذه الحقوق.

والراجح: هو القول الأول.

لأن الأجرة مقابلة بعمله، وهو الوساطة فلا يتعدى غيرها، وإجراء العقد ليس إليه إنما هو لصاحب السلعة مثلاً فلا تتعلق حقوقه بالوسيط[1].

وعلى هذا نقول إن إلزام المنظم المسوق بهذه الضوابط هو من الشروط اللازم فعلها وعليه تكون الحقوق بناء على هذه الشروط من ولي الأمر على المسوق؛ لأنه أمر من ولي الأمر متحقق فيه شرط الطاعة من الجواز والموافقة للشريعة كما بينا في المسألة السابقة، ومن المقدور عليه من قبل المأمور،وعليه فهذه الضوابط لازمة بإلزام ولي الأمر بها. والله أعلم.

(١) راجع الوساطة التجارية في المعاملات المالية ص(٢٢١-٢٢٣) بتصرف.

المبحث الثالث

ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد في النظام.

المطلب الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد في الفقه.

المطلب الأول

ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد في النظام

نصت المادة الثامنة والعشرون من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت على ضوابط التسويق عامة وقد أفردت في هذا المطلب الضوابط الخاصة بالعقد وهي كالتالي:

الضابط الأول:

« يجب تضمين جميع المواد التسويقية وبشكل واضح وصريح بأن لكل مشترٍ حسب النظام الحق في إلغاء العقد والانسحاب منه حسب ما تنص عليه هذه اللائحة »[1].

وعلى هذا يلزم البائع أو المسوق أن يكون العقد مصرحًا فيه بأن المشتري له حق الإلغاء حسب النظام، وهذا من أجل ضمان حق المشتري قِبَل البائع حتى لا ينخدع بالإعلانات أو الوعود، ولهذا منح هذا الحق بموجب هذا النظام وقد سبق في الضابط التاسع من المبحث السابق الكلام بشيء من التفصيل عن هذا الحق والانسحاب من العقد.

الضابط الثاني:

« أن يكون نظام المشاركة بالوقت مصرحًا به في الدولة التي تقع المنشأة بها إذا كان التسويق لوحدات خارج المملكة »[2].

وهذا الضابط حماية لحق المشترين، حيث شرطت الهيئة على البائع إذا كانت

---

(١) (٢٨م/ ٦) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت.

(٢) (٢٨م/ ١٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياسية.

الوحدات خارج المملكة أن يكون نظام المشاركة بالوقت مصرحًا به في تلك الدولة، وبالتالي يمكن للبائع عرض تلك الوحدات الواقعة خارج المملكة، وهذا لا شك كله حفظًا لحقوق الناس، ما دامت المعاملة خاضعة لنظام موجود في أي دولة.

المطلب الثاني

ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد في الفقه

حينما نظر في كتب الفقهاء -رحمهم الله تعالى- نجد أنهم تكلموا عن كل عقد لوحده بصفة تفصيلية وتكلموا عن كل مسألة لوحدها، ومع ذلك فإنهم لم يتركوا جانب الضبط والتقعيد الذي من خلاله يحكم على العقد بصحة أو بطلان، أو جواز أو تحريم، ولهذا عندما نتبع كلامهم قِبَل العقود وهذه الضوابط نجد أنهم وضعوا ضابط أساس تجاه هذه العقود وهو: أن الأصل في المعاملات والعقود الصحة والحل:

وهذا هو أهم شيء في الباب وأساسه وهذا هو قول الجمهور[1] واختيار شيخ الإسلام ابن تيمية -رحمه الله- تعالى وقال[2]: عليه أكثر أصول أحمد ومالك، وبعض أصول أبي حنيفة والشافعي، واستدل عليه بأدلة منها:

الدليل الأول:

الآيات التي فيها الأمر بالوفاء بالعقود والعهود، كقول الله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِ﴾[3] وقوله: ﴿وَأَوۡفُواْ بِٱلۡعَهۡدِۖ إِنَّ ٱلۡعَهۡدَ كَانَ مَسۡـُٔولٗا﴾[4]، ونحو ذلك من الآيات.

وجه الدلالة:

أن الله -جلَّ وعلا- أمر بالوفاء بالعقود والعهود مطلقاً، وهذا يشمل كل

---

(١) إعلام الموقعين (١/ ٣٤٤).

(٢) القواعد النورانية لشيخ الإسلام ابن تيمية ص(٢١٠).

(٣) سورة المائدة، جزء آية: (١).

(٤) سورة الإسراء، جزء آية: (٣٤).

تعاقد خلا من المخالفات الشرعيَّة؛ فدلّ ذلك على أن الأصل في المعاملات الإباحة لا الحظر[1].

الثاني:

الأحاديث التي فيها أن ما سكت الشارع عنه من الأعيان، أو المعاملات، فهو عفو، لا يجوز الحكم بتحريمه.

ومن ذلك قول النبي ﷺ: « **إن الله فرض فرائض، فلا تضيعوها، ونهى عن أشياء فلا تنتهكوها، وحدّ حدوداً فلا تعتدوها، وسكت عن أشياء من غير نسيان فلا تبحثوا عنها** »[2].

وقول النبي ﷺ: « **الحلال ما أحلَّ الله في كتابه، والحرام ما حرم الله في كتابه، وما سكت عنه، فهو مما عفا عنكم** » [3]، وغير ذلك مما هو في هذا المعنى.

---

(١) تفسير المنار (٦/ ١٢١). وهذا موجود أيضاً في القواعد النورانية.

(٢) رواه الدارقطني بهذا اللفظ، في كتاب الرضاع، رقم (٤٢)، (٤/ ١٨٣-١٨٤)، والطبراني في الكبير، رقم (٨٥٩)، (٢٢/ ٢٢١)، والبيهقي في كتاب الضحايا - باب ما لم يذكر تحريمه، ولا كان في معنى ما ذكر تحريمه مما يؤكل أو يشرب - (١٠/ ١٢-١٣)، كلهم من حديث أبي ثعلبة الخشني -رضي الله عنه-.

وقد حسّنه النووي في الأربعين رقم (٣٠) ص (٨٤)، وقال عنه الهيثمي في مجمع الزوائد (١/ ١٧١): "رجاله رجال الصحيح"؛ أما ابن رجب فقد ذكر للحديث علتين في شرحه على الأربعين (٢/ ١٥٠)، وقال الحافظ ابن حجر في المطالب العالية (٣/ ٧٢): "رجاله ثقات، إلا أنه منقطع".

(٣) رواه الترمذي بهذا اللفظ في كتاب اللباس - باب ما جاء في لبس الفراء -، رقم (١٧٢٦)، (٤/ ٢٢٠)، وابن ماجه في كتاب الأطعمة - باب أكل الجبن والسمن، رقم (٣٣٦٧)، (٢/ ١١١٧)؛ كلاهما من طريق سيف بن هارون البَرْجمي عن سليمان التيمي عن أبي عثمان عن سلمان الفارسي - رضي الله عنه -.

وقال الترمذي: "هذا حديث غريب، لا نعرفه مرفوعاً إلا من هذا الوجه، وروى سفيان وغيره عن سليمان التيمي عن أبي عثمان عن سلمان من قوله، وكأن الحديث الموقوف أصح، وسألت البخاري عن =

وجه الدلالة:

أفادت هذه الأحاديث أن الأشياء في حكم الشرع على ثلاثة أقسام:

الأول: ما أحلَّه الله فهو حلال.

الثاني: ما حرَّمه الله فهو حرام.

الثالث: ما سكت عنه فلم يذكره بتحليل ولا تحريم فهو معفو عنه، لا حرج على فاعله[1]، قال ابن القيم-رحمه الله- في بيان حكم هذا القسم الثالث: « فكل شرط، وعقد، ومعاملة سكت عنها، فإنه لا يجوز القول بتحريمها »[2]، ولما ذكر المجد ابن تيمية هذه الأحاديث في منتقى الأخبار[3]، ترجم لها، فقال: « باب في أن الأصل في الأعيان، والأشياء الإباحة إلى أن يرد منع، أو إلزام »، وكذا صنع ابن حجر أيضاً، لما ذكر حديث « إن الله فرض فرائض... » في

=

هذا الحديث، فقال: ما أراه محفوظاً، روى سفيان عن سليمان التيمي عن سلمان موقوفاً، قال البخاري: وسيف بن هارون مقارب الحديث"، وقال الذهبي في التلخيص (٤/ ١١): "ضعّفه جماعة". وقد روى الحاكم شاهداً لهذا الحديث في كتاب التفسير (٢/ ٢٧٥)؛ من طريق أبي الدرداء -رضي الله عنه- وفي آخره: "وما سكت عنه فهو عفو، فاقبلوا من الله عافيته، فإن الله لم يكن لينسى شيئاً"، وتلا قول الله - تعالى -: ﴿وَمَا كَانَ رَبُّكَ نَسِيّاً﴾ [سورة مريم، جزء آية: ٦٤]، وقال عنه: "حديث صحيح الإسناد، ولم يخرجاه"، ووافقه الذهبي، وقال عنه صاحب مجمع الزوائد (١/ ١٧١): "إسناده حسن، ورجاله ثقات"، وقد نقل الحافظ ابن حجر في فتح الباري (١٣/ ٢٦٦) عن البزار أنه قال في الحديث: "سنده صالح".

(١) الاستقامة لابن تيمية (١/ ٤٣٥)، الموافقات للشاطبي (١/ ١٦٢)، جامع العلوم والحكم (٢/ ١٧٠).

(٢) إعلام الموقعين (١/ ٣٤٤- ٣٤٥)، وينظر: (١/ ٣٨٣).

(٣) (٢/ ٨١٦).

كتاب المطالب العالية[1] فقال: « باب البيان بأن أصل الأشياء الإباحة ».

الثالث:

أنه لا يشترط في صحة العقود إذن خاص من الشارع، قال شيخ الإسلام ابن تيمية: « فإن المسلمين إذا تعاقدوا بينهم عقوداً، ولم يكونوا يعلمون لا تحريمها، ولا تحليلها،فإن الفقهاء جميعهم فيما أعلمه يصححونها، إذا لم يعتقدوا تحريمها. وإن كان العاقد لم يكن حينئذ يعلم تحليلها لا باجتهاد ولا بتقليد، ولا يقول أحد: لا يصح العقد إلا الذي يعتقد أن الشارع أحله، فلو كان إذن الشارع الخاص شرطاً في صحة العقود، لم يصح عقد، إلا بعد ثبوت إذنه »[2].

القول الثاني:

الأصل في المعاملات الحظر.

وهو قول الأبهري من المالكية[3]، وابن حزم من الظاهرية[4].

أدلة القول الثاني:

الأول:

قول الله – تعالى–: ﴿وَمَن يَتَعَدَّ حُدُودَ ٱللَّهِ فَأُوْلَٰٓئِكَ هُمُ ٱلظَّٰلِمُونَ﴾[5].

وجه الدلالة:

أن الله –ﷻ– حرم تعدي حدوده، وحكم على من تعداها بأنه ظالم، فمن قال

---

(١) (٣/ ٧٢).

(٢) مجموع الفتاوى (٢٩/ ١٥٩)، وغياث الأمم في التياث الظلم ص (٤٩٥)، الموافقات للشاطبي (١/ ٣٩-٤٠).

(٣) إحكام الفصول في أحكام الأصول للجصاص (٦٨١)، نثر الورود شرح مراقي السعود (١/ ٤٤).

(٤) الإحكام في أصول الأحكام لابن حزم (٥/ ١٥-١٦).

(٥) سورة البقرة، جزء آية: (٢٢٩).

بأن الأصل في المعاملات الإباحة فقد تعدى حدود الله -تعالى- بإباحة ما منع.

المناقشة:

نوقش هذا بأن « تعدي حدود الله هو تحريم ما أحلَّه الله، أو إباحة ما حرّمه الله، أو إسقاط ما أوجبه؛ لا إباحة ما سكت عنه وعفا عنه، بل تحريمه هو نفس تعدي حدوده »[1].

الثاني:

قول الله - تعالى-: ﴿الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ﴾[2].

وجه الدلالة:

إخبار الله -تعالى- الأمة بإكمال الدين، فمن أباح العقود التي لم تجئ في الشرع، فقد زاد في الدين ما ليس منه[3].

المناقشة:

نوقش هذا بأن من كمال الشريعة، وبديع نظامها أنها دلت على إباحة المعاملات التي يحتاجها الناس في دنياهم، فالشريعة قد جاءت في باب المعاملات بالآداب الحسنة، فحرمت منها ما فيه فساد، وأوجبت ما لا بد منه، وكرهت مالا ينبغي، وندبت إلى ما فيه مصلحة راجحة، وما لم يرد في الشريعة تحريمه أو إباحته فهو مسكوت عنه[4].

---

(١) إعلام الموقعين (١/ ٣٤٨).

(٢) سورة المائدة، جزء آية: (٣).

(٣) القواعد النورانية ص (٢١٠).

(٤) غياث الأمم في التياث الظلم ص (٤٩٥)، الموافقات للشاطبي (٢/ ٢٢٥-٢٢٦)، إعلام الموقعين (١/ ٣٥٠).

الثالث:

قول النبي ﷺ: « **من عمل عملاً ليس عليه أمرنا فهو رد** »[1].

وجه الدلالة:

أن كل عقد لم يرد في الشرع إباحته فهو مردود ممنوع، فصح بهذا الحديث بطلان كل عقد، إلا عقداً جاء النص، أو الإجماع بإباحته[2].

المناقشة:

نوقش هذا: بعدم التسليم فإن الحديث ليس فيه ما يدل على أن الأصل في المعاملات الحظر، وذلك أن النبي ﷺ أخبر بأن من عمل عملاً عقداً، أو شرطاً، أو غير ذلك يخالف ما عليه أمره ﷺ فهو مردود باطل، وهذا لا إشكال فيه، فهو محل اتفاق؛ وإنما الكلام فيما لم يرد فيه عن النبي ﷺ شيء، فلا يمكن أن يقال في مثل هذا: إنه ليس على أمر النبي ﷺ، فلا يتم الاستدلال به على أن الأصل في المعاملات الحظر.

الترجيح:

بعد عرض قولي العلماء في هذه المسألة، وأدلتهم، ومناقشات الأدلة، تبين أن القول الأول، وهو أن الأصل في المعاملات الإباحة، أرجح من القول بالحظر؛ لقوة أدلته، وسلامتها من المناقشة، وضعف أدلة القائلين بأن الأصل الحظر، وعدم انفكاكها عن المناقشات، ولما في هذا القول من المشقة والحرج الذي لا تأتي به شريعة أرحم

---

(١) رواه البخاري بهذا اللفظ معلقاً في كتاب البيوع - باب النجش - (٢/ ١٠٠)، وموصولاً بلفظ"من أحدث في أمرنا هذا ما ليس منه فهو رد"في كتاب الصلح - باب إذا اصطلحوا على صلح جور فالصلح مردود -، رقم (٢٦٩٧)، (٢/ ٢٦٧)، ورواه مسلم بهذا اللفظ في كتاب الأقضية - باب نقض الأحكام الباطلة، ورد محدثات الأمور -، رقم (١٧١٨)، (٣/ ١٣٤٤)؛ من حديث عائشة - رضي الله عنها -.

(٢) الإحكام في أصول الأحكام لابن حزم (٥/ ٤٢).

الراحمين؛ فليس للناس بدٌّ من المعاملات والعقود، فتكليفهم طلب الدليل لكل ما يتعاملون به مما لا دليل على منعه يتضمن تعطيل مصالح الناس وإلحاق المشقة والعنت بهم، قال الجويني: « ووضوح الحاجة إليها -أي إلى إباحة العقود التي لم يأت في الشرع تحريمها- يغني عن تكلف بسطٍ فيها، فليصدروا العقود عن التراضي، فهو الأصل الذي لا يغمض ما بقي من الشرع أصل، وليجروا العقود على حكم الصحة »[1]، وقال شيخ الإسلام ابن تيمية: « والأصل في هذا أنه لا يحرم على الناس من المعاملات التي يحتاجون إليها إلا ما دل الكتاب والسنة على تحريمه »[2].

وإذا تقرر هذا الأصل فإن التحريم يدور حول أصول معروفة أبرزها ثلاثة:

١-الظلم.

٢-الغرر.

٣-الربا.

قال شيخ الإسلام ابن تيمية: « فإن عامة ما نهى عنه الكتاب والسنة من المعاملات، يعود إلى تحقيق العدل، والنهي عن الظلم؛ دقه وجله، مثل أكل المال بالباطل، وجنسه من الربا والميسر »[3].

الأصل الأول: الظلم.

الظلم في اللغة: وضع الشيء في غير موضعه تعدياً[4].

---

(١) غياث الأمم في التياث الظلم ص (٤٩٥).

(٢) مجموع الفتاوى (٢٨/ ٣٨٦). و للاستزادة من الأقوال والمناقشات راجع الحوافز التجارية التسويقية ص(١٦، ٣١).

(٣) مجموع الفتاوى (٢٨/ ٣٨٥).

(٤) معجم المقاييس في اللغة، مادة (ظلم)، ص (٦٤١)، لسان العرب، مادة (ظلم)، (١٢/ ٣٧٣).

أما الظلم في الشرع: فهو فعل المحظور، وترك المأمور، فكل مجاوزة للشرع، ظلم محرم، سواء كانت بزيادة أو نقصان[1].

وأدلة تحريمه:

الأول: اتفقت الشرائع الإلهية على وجوب العدل في كل شيء وعلى كل أحد؛ وتحريم الظلم في كل شيء وعلى كل أحد، وتأكيداً لوجوب العدل، وتحريم الظلم، حرم الله الظلم على نفسه أولاً، ثم جعله بين الخلق محرماً، فقال تعالى في الحديث الإلهي: « **يا عبادي إني حرمت الظلم على نفسي، وجعلته بينكم محرماً** »[2]، فالظلم لا يباح شيء منه بحال، والعدل واجب في جميع الأحوال[3].

الثاني: جاءت نصوص الوحيين آمرة بالعدل؛ ناهية عن الظلم وأكل المال بالباطل فمن ذلك قول الله -تعالى-: ﴿وَلَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ وَتُدْلُواْ بِهَآ إِلَى ٱلْحُكَّامِ لِتَأْكُلُواْ فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ بِٱلْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾﴾[4].

الثالث: إجماع أهل العلم على تحريم أخذ أموال الناس ظلماً وعَدْواً[5].

فتبين من هذا كله أن العدل، ومنع الظلم، أصل واجب في جميع المعاملات، من البياعات والإجارات، والمشاركات، والوكالات،والهبات، ونحو ذلك؛ لأنه لا

---

(١) مفردات ألفاظ القرآن، مادة (ظلم)، ص (٥٣٧)، الذريعة إلى مكارم الشريعة ص (٣٥٧)، تهذيب الأسماء واللغات، مادة (أسا)، (٣/ ٨)، ومادة (ظلم)، (٣/ ١٩٤)، مجموع الفتاوى (١٨/ ١٥٧)، طريق الهجرتين لابن القيم ص (٣٣٣).

(٢) رواه مسلم في كتاب البر والصلة والآداب - باب تحريم الظلم -، رقم (٢٥٧٧)، (٤/ ١٩٩٤)، من حديث أبي ذر - ﷺ -.

(٣) مجموع الفتاوى (٣٠/ ٢٣٧-٢٤٠).

(٤) سورة البقرة، آية: (١٨٨).

(٥) مراتب الإجماع ص (٦٧).

تستقيم للناس معاملاتهم إلا بذلك[1].

الأصل الثاني: الغرر.

الغرر في اللغة: اسم مصدر ل (غَرَّر)[2]، وهو دائر على معنى؛ النقصان[3]، والخطر[4]، والتعرض للهلكة[5]، والجهل[6].

أما في الاصطلاح: عرّفه شيخ الإسلام ابن تيمية، فقال: « الغرر: هو المجهول العاقبة »[7].

وبالنظر إلى هذه التعريفات، يتبين أن أجمعها هو تعريف الغرر بأنه: ما لا يعلم حصوله، أو لا تعرف حقيقته ومقداره[8].

أدلة تحريمه:

الأصل في ذلك ما رواه أبو هريرة -رضي الله عنه- قال: « **نهى رسول الله ﷺ عن بيع**

---

(١) مجموع الفتاوى (٢٨/ ٣٨٥).

(٢) العين، مادة (غر)، (٤/ ٣٤٦)، معجم المقاييس في اللغة، مادة (غرّ)، ص (٨٠٩)، لسان العرب، مادة (غرر)، (٥/ ١٣).

(٣) معجم المقاييس في اللغة، مادة (غرّ)، ص (٨٠٩).

(٤) الصحاح، مادة (غرر)، (٢/ ٧٦٨)، لسان العرب، مادة (غرر)، (٥/ ١٣)، المصباح المنير، مادة (غ ر ر)، ص (٢٣٠).

(٥) لسان العرب، مادة (غرر)، (٥/ ١٣-١٤)، المعجم الوسيط، مادة (غرّ)، ص (٦٤٨).

(٦) لسان العرب، مادة (غرر)، (٥/ ١٤).

(٧) القواعد النورانية ص (١٦١).

(٨) زاد المعاد (٥/ ٨١٨)، إعلام الموقعين (٢/ ٩)، والغرر وأثره في العقود ص (٥٣ - ٥٤).

الغرر »[1]، وقد دخل تحت هذا النهي مسائل كثيرة؛ فمن ذلك النهي عن بيع حَبَل الحَبَلة[2]، والملاقيح[3]، والمضامين[4]، ونحو ذلك من البياعات التي هي نوع من الغرر[5]، المجهول العاقبة، الدائر بين العطب والسلامة، سواء كان الغرر في العقد أو العوض أو الأجلَّ[6].

ومما ينبغي ملاحظته في معرفة الغرر الممنوع أن نهي الشارع عن الغرر لا يمكن حمله على الإطلاق الذي يقتضيه لفظ النهي، بل يجب فيه النظر إلى مقصود الشارع، ولا يتبع فيه اللفظ بمجرده، فإن ذلك يؤدي إلى إغلاق باب البيع، وليس ذلك مقصوداً للشارع[7]، إذ لا تكاد تخلو معاملة من شيء من الغرر[8]؛ ولذلك اشترط

---

(١) رواه مسلم في كتاب البيوع - باب بطلان بيع الحصاة، والبيع الذي فيه غرر -، رقم (١٥١٣)، (٣/ ١١٥٣).

(٢) حَبَل الحبلةَ: بفتح الجميع، الولد الذي في بطن الناقة.

النهاية في غريب الحديث والأثر، مادة (ح ب ل)، (١/ ٣٣٤)، المصباح المنير، مادة (ح ب ل)، ص(٦٦).

(٣) الملاقيح: وهو ما في بطون النوق من الأجنة.

النهاية في غريب الحديث والأثر، مادة (لقح)، (٤/ ٢٦٣)، المصباح المنير، مادة (ل ق ح)، ص (٢٨٦).

(٤) المضامين: جمع مضمون، وهو ما في أصلاب الفحول.

النهاية في غريب الحديث والأثر، مادة (ضمن)، (٤/ ٢٦٣)، المصباح المنير، مادة (ض م ن)، ص (١٨٩).

(٥) القواعد النورانية ص (١٣٨)،زاد المعاد (٥/ ٨١٨)،الموافقات للشاطبي (٣/ ١٥١-١٥٢).

(٦) المنتقى للباجي (٥/ ٤١)، المعلم بفوائد مسلم (٢/ ٢٤٤- ٢٤٥).

(٧) الموافقات للشاطبي (٢/ ١٤)، (٣/ ١٥١-١٥٢).

(٨) عقد الجواهر الثمينة (٢/ ٤١٩)، المنتقى للباجي (٥/ ٤١).

العلماء رحمهم الله أوصافاً للغرر المؤثر، لابد من وجودها، وهي كما يلي:

ضوابط الغرر المنوع:

أولاً: أن يكون الغرر كثيراً غالباً على العقد.

فقد أجمع العلماء على أن يسير الغرر لا يمنع صحة العقود[1]، إذ لا يمكن التحرز منه بالكلية[2]، وذلك كجواز شرب ماء السقاء بعوض، ودخول الحمام بأجرة مع اختلاف الناس في استعمال الماء، أو مكثهم في الحمام، وما أشبه ذلك[3].

ثانياً: أن يمكن التحرز من الغرر دون حرج ومشقة.

فقد أجمع أهل العلم[4]، على أن ما لا يمكن التحرز فيه من الغرر إلا بمشقة كالغرر الحاصل في أساسات الجدران، وداخل بطون الحيوان، أو آخر الثمار التي بدا صلاح بعضها دون بعض، فإنه مما يتسامح فيه، ويعفى عنه[5].

ثالثاً: ألاَّ تدعو إلى الغرر حاجة عامة.

فإن الحاجات العامة تنزل منزلة الضرورات، قال الجويني: « الحاجة في حق الناس كافة تنزل منزلة الضرورة »[6]، وضابط هذه الحاجة هي كل ما لو تركه

---

(١) حكى هذا الإجماع: ابن رشد في بداية المجتهد (٢/ ١٥٥)، والقرافي في الفروق (٣/ ٢٦٥)، والنووي في المجموع شرح المهذب (٩/ ٢٥٨).

(٢) بداية المجتهد (٢/ ١٥٥، ١٥٧)، الذخيرة للقرافي (٥/ ٩٣)، الفروق للقرافي (٣/ ٢٦٥-٢٦٦)، المجموع شرح المهذب (٩/ ٢٥٨).

(٣) المجموع شرح المهذب (٩/ ٢٥٨)، زاد المعاد (٥/ ٨٢١)، الموافقات للشاطبي (٤/ ١٥٨).

(٤) حكى هذا الإجماع: النووي في المجموع شرح المهذب (٩/ ٢٥٨)، وابن القيم في زاد المعاد (٥/ ٨٢٠).

(٥) المجموع شرح المهذب (٩/ ٢٥٨)، زاد المعاد (٥/ ٨٢٠)، الموافقات للشاطبي (٤/ ١٥٨).

(٦) غياث الأمم في التياث الظلم ص (٤٧٨-٤٧٩).

الناس لتضرروا في الحال، أو المآل[1]، فإذا دعت حاجة الناس إلى معاملة فيها غرر لا تتم إلا به؛ فإنه يكون من الغرر المعفو عنه.

ومما استدل به أهل العلم على إباحة ما تدعو الحاجة إليه من الغرر؛ أحاديث النهي عن بيع الثمار حتى يبدو صلاحها، ومنها حديث ابن عمر، -رضي الله عنهما- « نهى رسول الله ﷺ عن بيع الثمار حتى يبدو صلاحها، نهى البائع والمبتاع ».

وجه الدلالة:

أن النبي ﷺ أرخص في ابتياع ثمر النخل بعد بدو صلاحه مبقاة إلى كمال صلاحه، وإن كان بعض أجزائها لم يخلق، فدل ذلك على إباحة ما تدعو إليه الحاجة من الغرر[2].

رابعاً: أن يكون الغرر أصلاً غير تابع.

فإن الغرر التابع مما يعفى عنه؛ لأنه يثبت تبعاً ما لا يثبت استقلالاً، قال شيخ الإسلام ابن تيمية في بيان دليل ذلك: « وجوّز النبي ﷺ إذا باع نخلاً قد أُبِّرت أن يشترط المبتاع ثمرتها[3]، فيكون قد اشترى ثمرة قبل بدو صلاحها، لكن على وجه التبع للأصل، فظهر أنه يجوز من الغرر اليسير ضمناً وتبعاً ما لا يجوز من غيره »[4].

---

(١) المصدر السابق ص (٤٨١).

(٢) مجموع الفتاوى (٢٠/ ٣٤١)، إعلام الموقعين (٢/ ٦-٧).

(٣) يشير إلى حديث ابن عمر - رضي الله عنهما - أن النبي ﷺ قال: "من ابتاع نخلاً بعد أن تؤبر، فثمرتها للبائع الذي باعها، إلا أن يشترط المبتاع".
وقد رواه البخاري في كتاب البيوع - باب الرجل يكون له ثمر أو شرب في حائط أو نخل -، رقم (٢٣٧٩)، (٢/ ١٦٩)، ومسلم في كتاب البيوع - باب من باع نخلاً عليها ثمر -، رقم (١٥٤٣)، (٣/ ١١٧٢).

(٤) مجموع الفتاوى (٢٩/ ٢٦).

خامساً: أن يكون الغرر في عقود المعاوضات، وما فيه شائبة معاوضة كالنكاح.

أما عقود التبرعات، كالصدقة، والهبة، والإبراء، وما أشبه ذلك، فالصحيح من قولي أهل العلم أنه لا يمنع الغرر فيها؛لأن الأصل هو الإباحة[1].

الأصل الثالث :الربا :

في اللغة: هو الزيادة تقول: ربا الشيء إذا زاد[2]، ومنه قول الله تعالى: ﴿وَمَآ ءَاتَيْتُم مِّن رِّبًا لِّيَرْبُوَاْ فِيٓ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ فَلَا يَرْبُواْ عِندَ ٱللَّهِ﴾[3].

وأما في اصطلاح الفقهاء، فيتناول أمرين في الجملة:

أولاً: ربا الجاهلية (ربا القرض): وهو الزيادة في الدين مقابل التأجيل، سواء اشترطت عند حلول الأجل، أو في بداية الأجل[4].

ثانياً: ربا البيوع، وهو نوعان:

الأول: ربا الفضل: وهو الزيادة في أحد البدلين الربويين المتفقين جنساً[5].

الثاني: ربا النسيئة: وهو تأخير القبض في أحد البدلين الربويين المتفقين في علة الربا، وليس أحدهما نقداً[6].

---

(١) مجموع الفتاوى (٣١/ ٢٧٠-٢٧١)، الإنصاف (٧/ ١٣٣).

(٢) الصحاح، مادة (ربا)، (٦/ ٢٣٤٩)، لسان العرب، مادة (ربا)، (١٤/ ٣٠٤)، المصباح المنير، مادة (ربا)، ص (١١٤-١١٥).

(٣) سورة الروم، جزء آية: (٣٩).

(٤) الربا والمعاملات المعاصرة ص (١٥٢-١٦٠)، الجامع في أصول الربا ص (٢٢-٢٦).

(٥) الربا والمعاملات المعاصرة ص (٥٥)، الجامع في أصول الربا ص (٧٤).

(٦) كشاف القناع (٣/ ٢٦٣-٢٦٤)، مطالب أولي النهى (٣/ ١٧٠).

أدلة تحريمه:

تحريم الربا أصل من أصول الشريعة في باب المعاملات، وهو معلوم من الدين بالضرورة[1]، فإن تحريمه ثابت بالكتاب، والسنة، والإجماع.

فمن أدلة الكتاب:

قول الله -تعالى-: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُواْ ٱلرِّبَوٰٓاْ أَضۡعَٰفٗا مُّضَٰعَفَةٗۖ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ لَعَلَّكُمۡ تُفۡلِحُونَ ١٣٠ ﴾[2].

ومن أدلة السنة:

حديث جابر - رضي الله عنه - « **لعن رسول الله ﷺ آكل الربا، وموكله، وكاتبه، وشاهديه** »[3].

أما الإجماع فقد أجمع أهل العلم على أصل تحريم الربا في المعاملات إجماعاً قطعياً[4]، بل قال بعض أهل العلم: إن تحريم الربا مما اتفقت عليه الشرائع[5].

وبهذا يتبين الأصول التي تقوم عليها العقود من الصحة والبطلان، والحل والتحريم، والله أعلم[6].

---

(١) المقدمات والممهدات (٢/ ٨).

(٢) سورة آل عمران، آية: (١٣٠).

(٣) رواه مسلم بهذا اللفظ في كتاب المساقاة - باب لعن آكل الربا وموكله -، رقم (١٥٩٨)، (٣/ ١٢١٩)، ورواه أيضاً عن ابن مسعود، - رضي الله عنه -، رقم (١٥٩٧)، وليس فيه ذكر الكاتب والشاهدين، وبنحو هذا رواه البخاري في كتاب البيوع - باب موكل الربا -، رقم (٢٠٨٦)، (٢/ ٨٤)، من حديث أبي جحيفة - رضي الله عنه -.

(٤) وممن حكاه: ابن حزم في مراتب الإجماع ص (١٠٣)، وابن رشد في المقدمات والممهدات (٢/ ٨)، والماوردي في الحاوي الكبير (٥/ ٧٤)، والنووي في المجموع شرح المهذب (٩/ ٣٩١)، وشيخ الإسلام ابن تيمية في مجموع الفتاوى (٢٩/ ٤١٩).

(٥) المقدمات والممهدات (٢/ ٥)، الحاوي الكبير (٥/ ٧٤).

(٦) في تقرير هذه الأصول المسابقات التجارية التسويقية ص(٥٠/ ١٦). بتصرف يسير.

بعد ما أنهينا الحديث عن ضوابط العقود الشرعية، نقرر هنا أركان العقد اللازمة عند الفقهاء فنقول:

اختلف أهل العلم -رحمهم الله- في تحديد أركان العقد على قولين:

القول الأول:

أن أركان العقد ثلاثة وهي:

الأول: الصيغة والمراد بها الإيجاب والقبول.

الثاني: العاقدان اللذان يصدران الإيجاب والقبول.

الثالث: المحل: وهو المعقود عليه.

وبهذا قال جمهور العلماء من المالكية[١] والشافعية[٢]، والحنابلة[٣].

القول الثاني:

للعقد ركن واحد وهو الصيغة. أما العاقدان والمحل فمما يستلزمه وجود الصيغة، وليسا من الأركان؛ وذلك لأن ما عدا الصيغة ليس جزءًا من حقيقة العقد وإن كان يتوقف عليه[٤].

وهذا مذهب الحنفية[٥].

وعند النظر في الخلاف بينهما نجد أنه خلاف نظري لا يترتب عليه نتائج في العمل[٦].

---

(١) الشرح الصغير (٣/ ١٣-١٤).

(٢) تحفة الطلاب بهامش حاشية الشرقاوي (٢/ ٣).

(٣) كشاف القناع (٣/ ١٤٦).

(٤) الاختيار لتحليل المختار (٢/ ٤).

(٥) الفتاوى الهندية (١/ ٢٦٧).

(٦) المدخل لدراسة الفقه الإسلامي لحسين حامد حسان ص(٢٣٩).

الخلاصة:

بعدما ذكرنا ضوابط العقود الشرعية، وأركان العقود، يتبين لنا أن كل عقد خلى من الظلم والغرر والربا وتمت أركان العقد فهو عقد صحيح جائز شرعًا، وإن كان حادثًا، وعلى هذه الضوابط تقاس جميع العقود والمعاملات، وإن شاب العقد ما يحرمه من غش أو تدليس فهو محرم من أجل ذلك، وإن خلى العقد من أركانه أو جزء منها فهو غير صحيح، حتى تكتمل أركانه.

وعليه نقول إن الضوابط الموضوعة في عقد التسويق ليس فيها ما يمنعها أو يحرمها، لخلوها من المحاذير الشرعية السالفة الذكر، بل يجب معها أن تكتمل أركان العقد وحينها تكون صحيحة جائزة والعلم عند الله.

الفصل الثالث
العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية

ويشتمل على مبحثين:

المبحث الأول: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية.

المبحث الثاني: المحكمة المختصر بنظر الدعاوى الناشئة عن تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية.

المبحث الأول
العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية في النظام.

المطلب الثاني: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية في الفقه.

المطلب الأول
العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية في النظام

رتب المنظم السعودي في نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية عدة عقوبات على مخالفة النظام: نجملها فيما يلي:

المخالفة الأولى:

كل من أعلن عن نشاط المشاركة بالوقت أو التسويق له، ولم يتضمن إعلانه أو تسويقه ما يلي:

١- رقم ترخيص الهيئة للجهة المعلنة.

٢- مستند يشتمل على معلومات كاملة، ودقيقة عن ذلك العقار من حقوق، وواجبات الطرفين، والمبالغ المستحقة، وتواريخها.

فإنه يعاقب بغرامة مالية لا تزيد على ثلاثمائة ألف ريال، أو بإيقاف الترخيص مدة لا تزيد على سنة واحدة، أو بهما جميعًا[١].

المخالفة الثانية:

كل من لم يقدم نسخة من المستند المشتمل على المعلومات الكاملة، والدقيقة عن ذلك العقار إلى الهيئة للمراجعة، والاعتماد، قبل الإعلان عنه، أو قبل عرضه للجمهور لبيعه، فإنه يعاقب بغرامة مالية لا تزيد عن ثلاثمائة ألف ريال، أو بإيقاف الترخيص مدة لا تزيد على سنة واحدة أو بهما جميعًا[٢].

---

(١) (١١م/ ٣) من نظام المشاركة بالوقت، (٢م/ ٢) من النظام، (٢١م/ ٢) من اللائحة التنفيذية.

(٢) (١١م/ ٣) من نظام المشاركة بالوقت.

المخالفة الثالثة:

كل من لم يبلغ الهيئة، وكذلك المشتري، أو المستأجر بأي تغيير يطرأ على المعلومات المقدمة في ذلك المستند قبل إبرام عقد المشاركة بالوقت، أو لم يتضمن العقد نصًا صريحًا بذلك التغيير، فإنه يعاقب بغرامة مالية لا تزيد على ثلاثمائة ألف ريال، أو بإيقاف الترخيص لمدة لا تزيد على سنة واحدة، أو بهما معًا[1].

المخالفة الرابعة:

كل من لم يقدم لمن يطلب معلومات حول العقار المرتبط بالمشاركة بالوقت مستندًا يشتمل على المعلومات الكاملة، والدقيقة عن ذلك العقار، فإنه يعاقب بغرامة مالية لا تزيد عن مائة وخمسين ألف ريال، أو بإيقاف الترخيص مدة ستة أشهر، أو بهما معًا[2].

المخالفة الخامسة:

كل من يرتكب أي مخالفة لأي حكم من أحكام هذا النظام، ولم يرد بشأنها عقوبة خاصة، فإنه يعاقب بغرامة مالية لا تزيد على مائة ألف ريال[3].

قاعدة مهمة في العقوبات:

تجوز مضاعفة الحد الأعلى من العقوبات عند تكرر أي من المخالفة الواردة في النظام[4].

---

(١) (١١م/ ٣) من نظام المشاركة بالوقت.

(٢) (١١م/ ٤) من نظام المشاركة بالوقت.

(٣) (١١م/ ٥) من نظام المشاركة بالوقت.

(٤) (١١٢/ ٦) من نظام المشاركة بالوقت.

المطلب الثاني
العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية في الفقه

العقوبة:

جزاء شرعي على فعل محرم أو ترك واجب أو سنة أو فعل مكروه، ومنها ما هو مقدر، ومنها ما هو غير مقدر[1].

وإذا نظرنا إلى المقصد والغرض من العقوبة في الشريعة الإسلامية، وجدناها تدور بشكل عام على إصلاح أحوال العباد، وذلك عن طريق إلزامهم بالحقوق والواجبات وتحذيرهم من الجرائم التي تخل بالمجتمع ومصالحه العامة، فهي تقوم على تقويم الفرد وإصلاحه وإعادة تأهيله، كما أن الفساد والسوء لا يقطع دابره إلا الزجر بالعقوبات، إذا المقصود من العقوبات هو إصلاح المجتمع والنظام العام[2].

وعند النظر في الفقه الإسلامي نجد أنه قسم الجرائم بحسب جسامة العقوبة المقررة عليها إلى ثلاثة أقسام:

١- جرائم الحدود وهي:

الزنا، والقذف، وشرب الخمر، والسرقة، والحرابة، والبغي، والردة.

٢- جرائم القصاص والدية:

القتل العمد، القتل شبه العمد، القتل الخطأ، الجناية على ما دون النفس عمدًا، الجناية على ما دون النفس خطا.

---

(١) معين الحكام للطرابلسي ص(١٩٥)، والتشريع الجنائي الإسلامي لعبدالقادر عودة (١/ ٥٢٤).

(٢) الفقه الجنائي الإسلامي، للدكتور فتحي الطيب (٧٩-٨٠).

٣- جرائم التعزير:

والتعزير في اللغة: التأديب.

وفي اصطلاح الفقهاء: « التأديب على معصية لا حد فيها ولا كفارة »[١].

وجاء في مجموع الفتاوى: « وقد أجمع العلماء على أن التعزير مشروع في كل معصية لا حد فيها ولا كفارة »[٢].

ولهذا نجد أن العقوبات المتعلقة بالتسويق في الوحدات العقارية السياحية في النظام السعودي داخلة تحت جرائم التعزير.

فالفقه الإسلامي لم يحدد مقدار عقوبة كل جريمة تعزيرية، واكتفى بتقرير مجموعة من العقوبات تبدأ بالأخف وتنتهي بالأشد، ويترك الاختيار بعد ذلك للقاضي بحيث ينظر في كل جريمة وما يلائمها وكل مجرم وما يلائمه.

أما تحديد الجرائم التعزيرية كجرائم الحدود مثلاً، فإن الشريعة الإسلامية لم تنص على كل جريمة تعزيرية، بل بعضها نصت عليه واعتبرته جريمة، مثل الربا والرشوة، والبعض الآخر تركته لولي الأمر، ويعتبر هذا القسم هو الأكبر في جرائم التعزير، كما أن الشريعة لم تترك لولي الأمر الحرية والتشهي في النص على ما هو جريمة تعزيرية، بل جعلت تصرفاته خاضعة لعدم مخالفته للنصوص الشرعية والمبادئ العامة.

وإعطاء الشريعة الإسلامية ولي الأمر حق التشريع فيما هو جريمة تعزيرية لمقصود تتغياه، وهو تمكينه من تنظيم الجماعة والمحافظة على مصالح المجتمع ونظامه العام، ومعالجة الظروف الطارئة.

---

(١) مطالب أولي النهى وشرح المنتهى (٦/ ٢٢٠).

(٢) مجموعة فتاوى شيخ الإسلام (٣٠/ ٣٩).

ومن هنا يتضح أن ما منعه ولي الأمر في جرائم التعزير فهو مؤقتًا، يكون اليوم ممنوعا وغدًا مباحًا إذا اقتضت المصلحة ذلك، وأما ما نصت عليه الشريعة الإسلامية فهو محرمًا دائمًا[1].

واتفق الأئمة أن العقوبة التعزيرية قد تكون بالتوبيخ والصفع والحبس والجلد[2].

وجاء في الطرق الحكمية: « والعقوبات منها ما هو مقدر، ومنها ما هو غير مقدر، وتختلف مقاديرها وأجناسها وصفاتها باختلاف أحوال الجرائم، وكبرها، وصغرها، وبحسب حال المذنب نفسه. والتعزير منه ما يكون بالتوبيخ، وبالزجر، وبالكلام، ومنه ما يكون بالحبس، ومنه ما يكون بالنفي، ومنه ما يكون بالضرب »[3].

أما ما يتعلق بالتعزير بالمال فقد اختلف العلماء في هذه المسألة على ثلاثة أقوال:

القول الأول: الجواز مطلقًا.

وذهب إلى هذا القول أبي يوسف، وأحد قولي الأحناف[4]، وهو قول الشافعي في القديم[5]، وهو قول عند المالكية[6] وأحمد[7] في مواضع مخصوصة من مذهبيهما.

---

(١) التشريع الجنائي الإسلامي (١/ ٦٩-١٣١).

(٢) رد المحتار على الدر المختار (٤/ ٦٢)، وتبصرة الحكام (٢/ ٢٩٧)، والطرق الحكمية لابن القيم ص(٢٩٤).

(٣) الطرق الحكمية لابن القيم ص(٢٤٤).

(٤) تبيين الحقائق (٣/ ٢٠٨)، البحر الرائق (٥/ ٤٥).

(٥) معالم القربة في طلب الحسنة ص(١٩٤-١٩٥).

(٦) حاشية العدوي على شرح مختصر خليل للخرشي (٨/ ١١٠)، تبصرة الحكام لابن فرحون (٢/ ٢٩١-٢٩٢).

(٧) الاختيارات العلمية (٥/ ٥٣٠)، الطرق الحكمية ص(٢٢٤-٢٢٨)، مجموع الفتاوى (٢٨/ ١١٣-١١٨).

ونصر هذا القول شيخ الإسلام ابن تيمية، وتلميذه ابن القيم، قال ابن القيم -رحمه الله-: « وأما التعزير بالعقوبات المالية، فمشروع أيضًا في مواضع مخصوصة في مذهب مالك، وأحمد، وأحد قولي الشافعي، وقد جاءت السنة عن رسول الله ﷺ وعن أصحابه بذلك... »[1].

ويقول شيخ الإسلام -رحمه الله-: « وكما أن العقوبات البدنية تارة تكون جزاء على ما حظى كقطع السابق، وتارة تكون دفعًا عن المستقبل كقتل القاتل فكذلك المالية فإن منها ما هو من باب إزالة المنكر وهي تنقسم كالبدنية إلى إتلاف وإلى تغيير وإلى تمليك الغير.

فالأول المنكرات من الأعيان والصفات يجوز إتلاف محلها تبعًا لها مثل الأصنام عند أكثر الفقهاء وهو مذهب مالك وأشهر الروايتين عن أحمد.

أما التغيير فمثل ما روى أبوداود عند عبدالله بن عمر عن النبي ﷺ « أنه نهى عن كسر سكة المسلمين الجائزة بينهم إلا من بأس ».

« فإن كانت الدراهم أو الدنانير الجائزة فيها بأس كسرت، وأما التغريم فمثل ما روى أبوداود وغيره عن النبي ﷺ فيمن سرقه من الثمن المعلقة قبل أن يؤوبه الجريمة أنه عليه جلدات نكال وغرمه مرتين »[2].

أدلة القول الأول:

الدليل الأول:

حديث بهز بن حكيم عن أبيه عن جده أن رسول الله ﷺ قال: « **في كل سائمة إبل في أربعين بنت لبون، ولا يُفرّق إبل عن حسابها، من أعطاها مُؤتجراً فله أجرها، ومن منعها فإنا آخذوها وشَطْرَ مَالِه، عَزمة من عزمات ربنا عز وجل لا يحل**

---

(١) الطرق الحكمية ص(٢٢٤-٢٢٨).

(٢) مجموع الفتوى (٢٨/ ١١٤، ١١٨).

لآل محمد منها شيء »[1].

قال ابن القيم: وقد قال علي بن المديني: حديث بهز بن حكيم عن أبيه عن جده صحيح. وقال الإمام أحمد: بهز ابن حكيم عن أبيه عن جده صحيح. وليس لمن ردّ هذا الحدث حُجة، ودعوى نسخه دعوى باطلة إذ هي دعوى ما لا دليل عليه، وفي ثبوت شرعية العقوبات المالية عدة أحاديث عن النبي ﷺ لم يثبت نسخها بحجة، وعَمِلَ بها الخلفاء بعده[2].

وقال الشوكاني: وثَبَت عنه ﷺ أنه قال -فَذَكَرَه- [3].

وقال الألباني: حَسَن[4].

وخلاصة القول أن هذا الحديث حَسَن من أجل الكلام في رواية بهز بن حكيم عن أبيه عن جدِّه، « وجَدّ بهز بن حكيم اسمه معاوية بن حيدة القشيري »[5].

مناقشة الدليل:

اعترض المانعون من العقوبة المالية على الاستدلال بهذا الحديث بعدة اعتراضات:

الإعتراض الأول:

الاختلاف في رواية بهز عن أبيه عن جده، وتضعيفها مطلقاً. قال ابن حجر [6]: (وقال الشافعي ليس بحجة وهذا الحديث لا يثبته أهل العلم

---

(١) رواه الإمام أحمد (ح ٢٠٠٥٣) وأبو داود (ح ١٥٧٥) والنسائي (ح ٢٤٤٤) وغيرهم.

(٢) حاشية ابن القيم على سُنن أبي داود (٤/ ٣١٩).

(٣) السيل الجرار (٢/ ١٥).

(٤) صحيح سنن أبي داود (ح ١٣٩٣).

(٥) جامع الترمذي (٣/ ٤٥).

(٦) في تلخيص الحبير(٢/ ١٦١).

بالحديث ولو ثبت لقلنا به.

الاعتراض الثاني: أن هذا الحديث منسوخ.

قال البيهقي[1]: (واستدل الشافعي على نسخه بحديث البراء بن عازب فيما أفسدت ناقته[2]. فلم ينقل عن النبي ﷺ في تلك القصة أنه أضعف الغرامة بل نقل فيها حكمه بالضمان فقط. فيحتمل أن يكون هذا من ذاك).

مناقشة هذه الاعتراضات:

الاعتراض الأول:

ويجاب عن هذا الاعتراض بذكر كلام العلماء في إسناد بهز عن أبيه عن جده، ومن صحح هذا الحديث من العلماء.

هو بهز بن حكيم بن معاوية بن حيدة، أبو عبد الملك القشيري. وهو موثق عند الجمهور كما قال الحافظ في الفتح[3]، فقد وثقه: يحيى بن معين، وعلي ابن المديني، والنسائي، والترمذي، والحاكم، وغيرهم.

الجواب عن الاعتراض الثاني:

قال ابن القيم[4]: « وأما معارضته بحديث البراء في قصة ناقته ففي غاية الضعف فإن العقوبة إنما تسوغ إذا كان المعاقب متعديا بمنع واجب أو

---

(١) معرفة السنن والآثار (٣/ / ٢٤١).

(٢) صحيح لغيره: أخرجه أبو داود (٣٥٧٠)(٢/ ٣٢١)، وابن ماجه (٢٣٣٢)(٢/ ٧٨١)، وأحمد (٤/ ٢٩٥)، (٥/ ٤٣٥، ٤٣٦)، وغيرهم من طرق أن (ناقة للبراء دخلت حائطا فأفسدت فيه فقضى رسول الله ﷺ أن على أهل الحوائط حفظها بالنهار وان ما أفسدت المواشي بالليل ضامن على أهلها) وصححه الألباني في الإرواء (١٥٢٧)، والصحيحة (٢٣٨).

(٣) فتح الباري (١٣/ ٣٥٥.

(٤) تهذيب السنن (٤/ ٣١٩).

ارتكاب محظور وأما ما تولد من غير جنايته وقصده فلا يسوغ أحد عقوبته عليه ».

وقال الشوكاني[1]: « وزعم الشافعي أن الناسخ حديث ناقة البراء لأنه ﷺ حكم عليه بضمان ما أفسدت ولم ينقل أنه ﷺ في تلك القضية أضعف الغرامة ولا يخفى أن تركه ﷺ للمعاقبة بأخذ المال في هذه القضية لا يستلزم الترك مطلقا ولا يصلح للتمسك به على عدم الجواز وجعله ناسخا البتة ».

قلت: ولا يصح القول بالنسخ لعدم المعارضة بين الحديثين، ولإمكان الجمع بينهما وإنما يتجه القول بالنسخ إن كان حديث البراء فيه ترك التضمين مطلقاً، وليس الأمر كذلك فحديث البراء فيه التضمين في حالة النهار فقط دون حالة الليل، فلم تصح المعارضة، وإلى نحو ذلك نحا الإمام الشافعي، قال ابن حجر[2] « قول الشافعي أخذنا بحديث البراء لثبوته ومعرفة رجاله ولا يخالفه حديث « العجماء جبار »؛ لأنه من العام والمراد به الخاص فلما قال العجماء جبار وقضى فيما أفسدت العجماء بشيء في حال دون حال دل ذلك على أن ما أصابت العجماء من جرح وغيره في حال جبار وفي حال غير جبار.

الدليل الثاني:

حديث عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال: سُئل رسول الله ﷺ عن الثمر المعلَّق. فقال: « **من أصاب منه بِفِيهِ من ذي حاجة غير مُتّخِذ خُبْنَة[3] فلا شيء عليه، ومن خَرَج بشيء فعليه غرامة مِثليه والعقوبة، ومن سَرَق منه شيئا بعد أن**

---

(١) نيل الأوطار (٤/ ١٨٠).

(٢) فتح الباري (١٢/ ٢٥٨).

(٣) قال ابن الأثير في النهاية (٢/ ٩): الخبنة معطف الإزار وطرف الثوب، أي لا يأخذ منه في ثوبه، يَقال: أخبن الرجل إذا خبأ شيئا في خُبنة ثوبه أو سراويله.

يؤويه الجُرين [1] فبلغ ثمن المِجَنّ فعليه القطع » [2].

وفي رواية قال سمعت رجلاً من مُزينة يَسأل رسول الله ﷺ عن الحَرِيسَة[3] التي تُوجد في مراتعها. قال: فيها ثمنها مرتين وضَرْب نكال، وما أُخِذ من عَطَنِه[4] ففيه القطع إذا بلغ ما يُؤخذ من ذلك ثمن المجن.

قال: يا رسول الله فالثمار وما أُخذ منها في أكمامها ؟ قال: إن أخذ بِفَمِه ولم يَتَّخِذَ خَبنة فليس عليه شيء، ومن احتمل فعليه ثمنه مرتين وضرب نكال، وما أُخِذ مِنْ أجرانه ففيه القطع إذا بلغ ما يُؤخذ من ذلك ثمن المِجَنّ.

قال الطحاوي: « هذا الحديث تلقّت العلماء مَتْنَه بالقبول »[5].

وقال الألباني: « حسن »[6].

وجه الاستدلال بالحديث:

ووجه الاستدلال بالحديث ظاهر في إثبات غرامة المثل على من سرق مما يحرس بالجبل من غير حرز، وعلى من احتمل من الثمار المعلقة وخرج بها.

---

(١) الجرين: البيدر الذي يداس فيه الطعام، والموضع الذي تُجفف فيه الثمار. (التعاريف للمناوي ١/ ٢٤٠)

(٢) رواه الإمام أحمد (ح ٦٦٨٣) وأبو داود (ح ١٧١٠) والنسائي (ح ٤٩٥٨) ورواه الترمذي (ح ١٢٨٩) مُختَصراً، وقال: هذا حديث حسن.

(٣) قال ابن الأثير في النهاية (١/ ٣٦٧): والحريسة فعيلة بمعنى مفعولة، أي أن لها من يحرسها ويحفظها، ومنهم من يجعل الحريسة السَّرِقة نفسها،يُقال: حرس يحرس حرساً إذا سرق، فهو حارس ومحترس... ويُقال للشاة التي يُدركها الليل قبل أن تصل إلى مراحها حريسة، وفلان يأكل الحرسات إذا سرق أغنام الناس وأكلها، والاحتراس أن يسرق الشيء من المرعى.

(٤) قال ابن الأثير في النهاية (٣/ ٢٥٨): عطنه أي مَراحه.

(٥) نيل الأوطار (٧/ ٣٠١).

(٦) صحيح سُنن أبي داود (ح ١٥٠٤) وصحيح سُنن النسائي (ح ٤٥٩٣).

مناقشة الدليل:

وقد عارض المانعون هذا الحديث بما أخرجه أبو داود و غيره [1] من حديث رافع بن خديج -رضي الله عنه- مرفوعا: « **لا قطع في ثمر ولا كثر** ».

مناقشة هذا الإعتراض:

ولا معارضة بين الحديثين والجمع بينهما بأن يقال أنه لا قطع في الثمر لمن أخذ بفمه ولم يتخذ خبنة، وأيضاً في حق من احتمل من الثمار المعلقة وخرج بها، وأما القطع فهو في حق من أخذ من أجرانه إذا بلغ ما يؤخذ من ذلك ثمن المجن.

الدليل الثالث:

عَمَل الصحابة رضي الله عنهم بالعقوبات المالية،

وقال شيخ الإسلام ابن تيمية: والتعزير بالعقوبات المالية مشروع أيضا في مواضع مخصوصة في مذهب مالك في المشهور عنه، ومذهب أحمد في مواضع بلا نزاع عنه، وفى مواضع فيها نزاع عنه، والشافعي في قول، وإن تنازعوا في تفصيل ذلك كما دلّت عليه سنة رسول الله ﷺ في مثل إباحته سَلْب الذي يصطاد في حرم المدينة لمن وَجَدَه، ومثل أمْره بِكسْر دِنان الخمر وشقّ ظُروفه، ومثل أمره عبد الله ابن عمر بِحَرْق الثوبين المعصفرين، وقال له: أغْسِلْهُما؟ قال: لا، بل أحرقهما.... ومِثْل أمْر عمر بن الخطاب وعلى بن أبى طالب بتحريق المكان الذي يباع فيه الخمر ومثل أخذ شطر مال مانع الزكاة، ومثل تحريق عثمان بن عفان المصاحف المخالفة للإمام، وتحريق عمر بن الخطاب لكُتب الأوائل، وأمْره بتحريق قصر سعد بن أبى وقاص الذي بناه لما أراد أن يحتجب عن الناس، فأرسل محمد بن مسلمة وأمره أن يُحَرّقه

---

(١) أخرجه أبوداود (٤٣٨٨)(٢/ ٥٤١)، والترمذي (١٤٤٩)(٤/ ٥٢)، والنسائي (٨/ ٨٧)، وابن ماجه (٢٥٦٣) (٢/ ٨٦٥)، وأحمد (٣/ ٤٦٣)، (٤/ ١٤٠، ١٤٢)، والدارمي (٢٣٠٤) (٣/ ٢٢٨)، الحديث صححه الألباني في الإرواء (٢٤١٤)، وصححه الأرناؤوط في هامش المسند.

عليه، فذهب فَحَرّقه عليه، وهذه القضايا كلها صحيحة معروفة عند أهل العلم بذلك، ونظائرها متعددة [1].

الدليل الرابع:

دليل عقلي: وهو إذا كان يجوز أن يُعزّر بالقتل، فالمال لا شك أنه دون النّفس فيُمكن أن يُعزّر به.

وممن يُجوِّز التعزير بالقتل في الذنوب الكبار - أصحاب أبى حنيفة في مواضع يُسَمُّون القتل فيها سياسة، كقتل من تكرر لواطه، أو قَتْله بالمثقل، فإنهم يُجوِّزون قتله سياسة وتعزيرا [2].

كما أن الصحابة -رضي الله عنهم- قاتَلُوا من فرّق بين الصلاة والزكاة، وقاتلوا من مَنَع الزكاة.

فهذه الأحاديث بمجموعها صحيحة، وإن تُكلِّم في بعض أسانيدها، إلا أن ما يُخص البحث هو ما يتعلّق بالعقوبات المالية، وهذا واضح في الأحاديث إجمالاً.

القول الثاني: المنع مطلقا.

وهو قول جمهور أصحاب المذاهب الأربعة[3].

قال ابن قدامة (والتعزير يكون بالضرب والحبس والتوبيخ ولا يجوز قطع شيء منه ولا جرحه ولا أخذ ماله لأن الشرع لم يرد بشيء من ذلك عن أحد يقتدي به ولأن الواجب أدب والتأديب لا يكون بالإتلاف)[4].

---

(١) مجموع الفتاوى (٢٨/ ١١٠).

(٢) مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (٣٥/ ٤٠٦).

(٣) فتح القدير (٥/ ٣٤٥).

(٤) المغني (٩/ ١٤٩).

أدلة القول الثاني:

١- قوله تعالى في سورة البقرة: ﴿وَلَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ وَتُدْلُواْ بِهَآ إِلَى ٱلْحُكَّامِ لِتَأْكُلُواْ فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ بِٱلْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾﴾[1].

٢- قوله تعالى في سورة النساء: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ﴾[2].

٣- حديث أبي بكرة رضي الله عنه مرفوعاً: « **إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام كحرمة يومكم هذا في شهركم هذا في بلدكم هذا فليبلغ الشاهد الغائب** »[3].

إلى غير ذلك من الأدلة العامة.

٤- استدلوا بأن هذه الأدلة التي ذكرها أهل القول الأول كانت في بداية الإسلام وأنها نسخت.

مناقشة هذه الأدلة:

ونوقشت هذه الأدلة بأنها عامة، وأدلة الفريق الأول أخص فيجمع بينهما ببناء العام على الخاص، فتحمل الأدلة العامة على غير حال مرتكب المعاصي التي تستوجب التعزير.

أما دعوى النسخ فيقال:

أولاً: لا يُقال بالنّسخ إلا بشروط ثلاثة:

أحدها: أن يتعذّر الجمع بين النصوص، فإن أمكن الجمع فلا يُعدل عنه.

---

(١) سورة البقرة، الآية (١٨٨).

(٢) سورة النساء، الآية (٢٩).

(٣) رواه البخاري (١٦٥٤)(٢/ ٦٢٠)، ومسلم (١٦٧٩) (٣/ ١٣٠٥).

وثانيها: أن يُعرف التاريخ، فيُعرف المُتقدِّم من المتأخِّر.

وثالثها: أن تتكافأ الأدلة من حيث الصحة.

قال ابن حزم: القولين إذا تَعارضا وأمكن أن يُستَثْنَى أحدهما من الآخر فيُسْتَعملان جميعاً لم يَجُز غير ذلك، وسواء أيقنّا أيهما أول أو لم نُوقِن، ولا يجوز القول بالنسخ في ذلك إلا ببرهان جلي من نص أو إجماع أو تعارض لا يمكن معه استثناء أحدهما من الآخر[1].

وقال في مناقشة خصومه: فنقول لهم -وبالله تعالى نتأيد -: إن كان هذا الخبر عندكم حجة فخُذُوا بما فيه من أن مانع الزكاة تؤخذ منه وشطر إبله زيادة !

فإن قلتم: هذا منسوخ. قلنا لكم: هذه دعوى بلا حجة[2].

وقال شيخ الإسلام ابن تيمية: ومن قال: إن العقوبات المالية منسوخة وأطلق ذلك عن أصحاب مالك وأحمد فقد غلِط على مذهبهما، ومن قاله مُطلقا من أي مذهب كان فقد قال قولاً بلا دليل، ولم يجيء عن النبي ﷺ شيء قط يقتضى أنه حرّم جميع العقوبات المالية، بل أخْذ الخلفاء الراشدين وأكابر أصحابه بذلك بعد موته دليل على أن ذلك مُحْكَم غير منسوخ، وعامة هذه الصور منصوصة عن أحمد ومالك وأصحابه، وبعضها قول عند الشافعي باعتبار ما بلغه من الحديث، ومذهب مالك وأحمد وغيرهما أن العقوبات المالية كالبدنية تنقسم إلى: ما يُوافق الشرع، وإلى ما يخالفه. وليست العقوبة المالية منسوخة عندهما، والمُدَّعون للنسخ ليس معهم حجة بالنسخ لا من كتاب ولا سنة، وهذا شأن كثير ممن يخالف النصوص الصحيحة والسنة الثابتة بلا حجة إلا مجرد دعوى النسخ، وإذا طُولِبَ بالناسخ لم

---

(١) الإحكام في أصول الأحكام (٤/ ٤٧٠) وشرح مختصر الروضة للطوفي (٢/ ٣٤٠).

(٢) المُحلَّى (٦/ ٥٧) ثم ذَكَر بعد ذلك تضعيفه لحديث عمرو بن شعيب، ورَدّ ابن حجر تضعيفه كما تقدّم.

يكن معه حجة[1].

وقال الشيخ أحمد شاكر: إذا تعارض حديثان ظاهراً، فإن أمكن الجمع بينهما فلا يُعدَل عنه إلى غيره بِحالٍ، ويجب العمل بهما[2].

وقال الشنقيطي: وإنما قلنا إن هذا القول أرجح عندنا -يقصد عدم النسخ- لأن الجمع واجب إذا أمكن، وهو مقدم على الترجيح بين الأدلة كما علم في الأصول[3].

وقال الشيخ ابن باز تعليقاً على قول ابن حجر: " وتُعُقِّب بأنه منسوخ كما قيل في العقوبة بالمال "[4]: وجزم الشارح بالنّسخ ليس بجيِّد، والصواب: عدم النسخ لأدلة كثيرة معروفة في محلِّها، منها: حديث الباب، وإنما المنسوخ التعذيب بالنار[5]، فَثَبت بهذا أن الأحاديث مُحْكَمة وليست بمنسوخة، وذلك لأمور:

١ – ثبوت الأحاديث ولا مُعارِض لها.

٢ – عدم معرفة المُتقدِّم من المتأخِّر.

٣ – إمكانية الجمع بين الأحاديث.

٤ – عمل الصحابة والتابعين بها، بل وعمل الخلفاء والأئمة من بعدهم.

القول الثالث: منع التعزير بالمال، وتجويزه في المال.

وهو قول عند المالكية:

---

(١) مجموع الفتاوى (٢٨/ ١١١).

(٢) الباعث الحثيث (٢/ ٤٨٢).

(٣) أضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن (٢/ ٣٠٤).

(٤) الفتح (٢/ ١٣٠).

(٥) حاشية على فتح الباري (٢/ ١٣٠).

قال الأخميمي « قال أبو إسحاق الشاطي: العقوبة المالية عند مالك ضربان، أخذه عقوبة عن الجناية، وإتلاف ما فيه الجناية، أو عوض عقوبة للجاني، والأول العقوبة بالمال، ولا مرية في أنه غير صحيح، والثاني العقوبة فيه وهي ثابتة عنده. انتهى.

قال الشيخ محمد العربي الفاسي: العقوبة المالية قسمان: إتلاف ما وقعت به المعصية، وأخذ مالاً تعلق له بالجناية، فالأول عقوبة في المال وهي ثابتة عند مالك، والثانية عقوبة بالمال وهي ممنوعة. انتهى »[1].

الترجيح:

بعد ذكر الأقوال والمناقشة واثبات الجمع بين الأحاديث الواردة وعدم الحجة في النسخ كما رجح ذلك جمع من العلماء تبين والعلم عند الله أن القول بصحة التعزير بالمال بعد ثبوت الأدلة هو الراجح.

وهذا القول هو المرجح عند شيخ الإسلام، وأكثر المعاصرين كالشنقيطي وابن باز رحمهم الله جميعا، كما أعد الباحث عبد الرحمن السحيم بحثا قيما[2] رجح فيه عدم النسخ، والباحث محمود المنياوي[3] وغيرهم، والعلم عند الله.

---

(١) فصل الأقوال، نقلاً عن بحث في حكم التعزير بالمال، لمحمود المنياوي، وهو بحث منشور في موقع الألوكة.

(٢) العقوبات المالية، عبدالرحمن بن عبدالله السحيم ، في مكتبة مشكاة الإسلام وهو بحث قيم جمع فيه الباحث الأدلة واثبت عدم حجة النسخ، وهو بحث قيم جدا.

(٣) بحث قيم منشور للباحث أبو المنذر محمود بن محمد بن مصطفى المنياوي، في موقع الألوكة على هذا الرابط http://majles.alukah.net/showthread.php?t=**٢٩٢١٠**

مسألة:

قال عبد الرحمن السحيم في خاتمة رسالته العقوبات المالية: (ينبغي التفريق بين العقوبات المالية وبين المكوس (الضرائب)، فالعقوبات المالية بِحقّ وقد عمل بها النبي ﷺ وخلفاؤه من بعده.

أما المكوس فقد حذّر النبي ﷺ منها أبلغ تحذير، ويكفي في هذا الباب قوله عليه الصلاة والسلام: لا يدخل الجنة صاحب مَكس. يعني: العَشَّار[1].

معنى التعزير بالمال:

(قال ابن نجيم[2]: (وأفاد في البزازية أن معنى التعزير بأخذ المال على القول به إمساك شيء من ماله عنه مدة لينزجر ثم يعيده الحاكم إليه لا أن يأخذه الحاكم لنفسه أو لبيت المال كما يتوهمه الظلمة إذ لا يجوز لأحد من المسلمين أخذ مال أحد بغير سبب شرعي وفي المجتبى لم يذكر كيفية الأخذ وأرى أن يأخذها فيمسكها فإن أيس من توبته يصرفها إلى ما يرى).

ولكن نقول: ظاهر قوله ﷺ في حديث بهز بن حكيم عن أبيه عن جده: (ولا يحل لآل محمد منها شيء) ظاهره أن هذا الشطر المأخوذ له حكم الأصل، وهو الصدقة، لقوله صلى الله عليه وسلم: (ولا يحل لآل محمد منها شيء)، وهو ظاهر تقسيم ابن تيمية حيث جعل القسم الثالث: وهو التعزير بالمال: تمليك الغير، وهو أيضاً معنى القسمين الأولين من الإتلاف أو التغيير، فكلاهما فيه إزالة المنكر من يد فاعله.

---

(١) العقوبات المالية ص (٢٦، ٢٧).

(٢) البحر الرائق (٥/ ٤٥).

وقد جاء في فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء[1]-: « ويوضع مال التعزير حيث يرى الحكمان شرعًا في بيت المال أو في وجه من وجوه البر والمعروف ».

وبعد أن اتضح لنا رجحان القول بجواز التعزير بالمال، يكون ما وضعه ولي الأمر من التنظيمات التي فيها عقوبة تعزيرية لا تخالف الشريعة الإسلامية، وتعتبر من السياسة الشرعية التي يجب العمل بها، بل إن الفقهاء اعتبروا السياسة الشرعية والعقوبة مترادفتين، ودل عليه تعريف بعضهم للسياسية الشرعية أنها: التعزير، ومنهم من قال: إنها شرع مغلظ[2].

إذا فالعقوبات التعزيرية التي وضعها ولي الأمر في نظام المشاركة بالوقت في الوحدة العقارية السياحية، إنما هي من العقوبات التعزيرية. والعلم عند الله.

---

(١) فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء - (١/ ٢٢٥).

(٢) رد المحتار على الدر المختار ٤/ ١٥.

المبحث الثاني
المحكمة المختصة بنظر الدعاوى الناشئة عن تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية

نصت المادة العاشرة من نظام المشاركة بالوقت على تشكيل لجنة، أو عدة لجان -بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة-.

لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يكون أحدهم مستشاراً نظامياً، ويتم تشكيلها بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة وذلك للنظر في مخالفات أحكام هذا النظام، وإيقاع العقوبات المنصوص عليها فيه.

ويعتمد قرارات هذه اللجنة أمين عام الهيئة.

ولا يُسقط ذلك حق طلب المتضرر التعويض عما أصابه من ضرر نتيجة مخالفة أحكام هذا النظام.

فيحق له التظلم من قرارات اللجنة أمام ديوان المظالم، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ الإبلاغ بالقرار. ولا يكتسب القرار الصفة النهائية ووجوب النفاذ، إلا بعد مضي تلك المدة، أو صدور حكم من الديوان يؤيد قرار اللجنة[1].

وبالتالي يتضح لنا أن ديوان المظالم هو الجهة القضائية المختصة بنظر الدعوى في حال عدم رضى المحكوم عليه، بقرار اللجنة المخولة للفصل في القضية في بادئ الأمر.

وتشكيل هذه اللجنة -من وجهة نظري- لا تتعارض واستقالا القضاء، لأن أحكام اللجنة ليست نهائية فاصلة بل جعل المنظم للمحكوم عليه الاعتراض أمام

---

(١) (١٠م) من النظام، (٣١م - ٤١م) من اللائحة التنفيذية.

ديوان المظالم خلال مدة ستين يوم، وهذا يعني أن ديوان المظالم هو الجهة القضائية الفاصلة في حال عدم الرضى، ولهذا يكون القضاء مستقل. وليس هناك أي تعارض بين هذه اللجنة، واستقلال القضاء مادام حكمها خاضع للاعتراض أمام ديوان المظالم... والعلم عند الله.

الخاتمـــة

الخاتمة

الحمد لله الذي من علي بإتمام هذا البحث المتواضع وهو أحكام وشروط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية، وقد استفدت منه فوائد كثيرة، أُجملها في أهم النتائج التالية:

١- أن التسويق لا يكاد يخرج عن مسمى السمسرة عند الفقهاء وما شابهها، ولذلك يمكن أن يعرف بأنه: التوسط بين المتعاقدين باجر.

٢- أن التسويق في النظام السعودي لا يكاد يخرج عن التعريف السابق للفقهاء فهو: (السعي لإقناع شخص بشراء وحدة عقارية سياحية لحصة زمنية...باستخدام وسائل التسويق...).

٣- الوسائل في التسويق هي كل ما رغب في الشراء من الهدايا والإعلانات وغيرها.

٤- عقد المشاركة في الوقت هو: عقد يبرم مقابل مبلغ مالي، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويتم بموجبه إنشاء حق يتعلق باستعمال وحدة عقارية وسياحية، لمدة محددة.

٥- أول ظهور للمشاركة بالوقت هي عام ١٩٦٠م في جبال الألب في فرنسا.

٦- الفرق بين الإعلان والتسويق أن التسويق أعم من الإعلان فالإعلان جزء من التسويق.

٧- الأصل في التسويق المشروعية مطلقا على الصحيح من أقوال أهل العلم.

٨- التسويق المقدر بزمن هي إجارة على قول الأغلب من أهل العلم، وتصح كونها جعالة عند الحنابلة.

٩- التسويق القدر بعمل متردد بين الإجارة والجعالة والوكالة على الصحيح،

وتحديد ذلك بالشرط القرينة أو العقد.

١٠- أن شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها،صحيحة لازمة.

١١- تضمين الوسيط صحيح بموجب الشرط اللازم، وهو من باب الضمان، ويرجع الوسيط على الموسط ولا يتحمل التبعة.

١٢- المقابل المالي المفروض للتراخيص الحكومية ومنها ترخيص التسويق، جائزإذا كان بحدود التكلفة الفعلية للرخصة، أما إن لم يكن تكلفة فلا تجوز هذه الرسوم.

١٣- أن الأصل جواز التسويق لوحدات خارج المملكة ما لم تتضمن المنشأة سياحة محرمة.

١٤- الضمانات المطلوبة من المسوق جائزة في أصلها ما لم تتضمن محرم كالعمولة على الكفالة (غير المغطى).

١٥- ينبغي أن يلتزم المعلن بشروط الهيئة، وأن الأصل في الإعلان الجواز مع تجنب المحرمات في الإعلان.

١٦- الحقوق المتعلقة بالعقد على المسوق بموجب الشرط اللازم من قبل الهيئة.

١٧- أن الأصل في العقود والمعاملات الصحة والجواز، ولا يحرم منها الا ما ورد النص بتحريمه.

١٨- العقد يكون صحيحًا إذا كملت أركانه وخلا من المحاذير الشرعية.

١٩- العقوبات المقدرة من قبل النظام جائزة صحيحة بناء على جواز التعزير بالمال وغيره على الصحيح من أقوال أهل العلم.

٢٠- المحكمة المختصة بالنظر في القضايا هي ديوان المظالم، ولا تتعارض اللجنة معه، لأنه في حال عدم الرضا تحال للديوان، وإنما فصل اللجنة ملزم في حال

عدم الاعتراض.

٢١- أهمية دراسة مثل هذه الأنظمة ومقارنتها بالشريعة، تجاه الباحثين وطلاب العلم، لبيان صحيحها من فاسده، حتى يكون الناس على بينة من أمرهم قبل هذه الأنظمة.

وبعد هذا، أسال الله العلي القدير، أن يرزقني الإخلاص في القول والعمل، وأن يكتب له القبول، إنه ولي ذلك والقادر عليه.

وفي الختام أتقدم بالشكر الجزيل لمشرفي الدكتور/ سليمان بن تركي التركي. فلقد استفدت منه الكثير خلال هذا البحث، فله مني جزيل الشكر وخالص الدعاء بالتوفيق والسداد.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لمناقش الرسالة الدكتور/ سامر دلالعة فلقد وجدت منه النقد البناء والإرشاد الجميل في هذا البحث المتواضع؛ فله مني خالص الدعاء بالتوفيق والرشاد والسداد.

كما أتقدم بالشكر لكل من ساعدني في إعداد هذا البحث المتواضع، فجزاهم الله عني خير الجزاء .

وآخر دعوانا، أن الحمد لله رب العالمين، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله وصحبه أجمعين.

الفهـارس

فهـــــــــرس الآيـــــــــات القرآنيـــــــــة.

فهـــــــــرس الأحاديـــــــــث والآثـــــــــار.

فهـــــــــرس الأعـــــــــلام.

فهـــــــــرس المـــــــــصطلحات.

فهـــــــــرس المـــــــــصادر والمراجـــــــــع.

فهـــــــــرس الموضـــــــــوعات.

فهرس الآيات القرآنية

الآيـــــــة	رقمها	الصفحة
سورة البقرة		
﴿وَءَاتَى ٱلْمَالَ عَلَىٰ حُبِّهِۦ﴾	١٧٧	٩٥
﴿لَّيْسَ ٱلْبِرَّ أَن تُوَلُّوا۟ وُجُوهَكُمْ قِبَلَ ٱلْمَشْرِقِ وَٱلْمَغْرِبِ وَلَٰكِنَّ ٱلْبِرَّ مَنْ ءَامَنَ بِٱللَّهِ وَٱلْيَوْمِ ٱلْءَاخِرِ وَٱلْمَلَٰٓئِكَةِ وَٱلْكِتَٰبِ وَٱلنَّبِيِّۦنَ وَءَاتَى ٱلْمَالَ عَلَىٰ حُبِّهِۦ ذَوِى ٱلْقُرْبَىٰ وَٱلْيَتَٰمَىٰ وَٱلْمَسَٰكِينَ وَٱبْنَ ٱلسَّبِيلِ وَٱلسَّآئِلِينَ وَفِى ٱلرِّقَابِ وَأَقَامَ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتَى ٱلزَّكَوٰةَ وَٱلْمُوفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَٰهَدُوا۟ ۖ وَٱلصَّٰبِرِينَ فِى ٱلْبَأْسَآءِ وَٱلضَّرَّآءِ وَحِينَ ٱلْبَأْسِ ۗ أُو۟لَٰٓئِكَ ٱلَّذِينَ صَدَقُوا۟ ۖ وَأُو۟لَٰٓئِكَ هُمُ ٱلْمُتَّقُونَ ﴿١٧٧﴾﴾	١٧٧	٩٧
﴿وَلَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ﴾	١٨٨	١٠٣
﴿وَلَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ وَتُدْلُوا۟ بِهَآ إِلَى ٱلْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا۟ فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ بِٱلْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾﴾	١٨٨	١٤٥، ١٦٨
﴿وَمَن يَتَعَدَّ حُدُودَ ٱللَّهِ فَأُو۟لَٰٓئِكَ هُمُ ٱلظَّٰلِمُونَ﴾	٢٢٩	١٤١
سورة آل عمران		
﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوا۟ ٱلرِّبَوٰٓا۟ أَضْعَٰفًا مُّضَٰعَفَةً ۖ وَٱتَّقُوا۟ ٱللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٣٠﴾﴾	١٣٠	١٥١
سورة النساء		
﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ﴾	٢٩	١٦٨

الآيـــــــة	رقمها	الصفحة
﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَطِيعُواْ ٱللَّهَ وَأَطِيعُواْ ٱلرَّسُولَ وَأُوْلِي ٱلۡأَمۡرِ مِنكُمۡ﴾	٥٩	٨٥
﴿إِنَّ ٱلصَّلَوٰةَ كَانَتۡ عَلَى ٱلۡمُؤۡمِنِينَ كِتَٰبٗا مَّوۡقُوتٗا﴾	١٠٣	٤١
سورة المائدة		
﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِ﴾	١	١٣٨،٣٣
﴿الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ﴾	٣٣	١٤٦
﴿وَٱبۡتَغُوٓاْ إِلَيۡهِ ٱلۡوَسِيلَةَ﴾	٣٥	٢٣
﴿لَا يُؤَاخِذُكُمُ ٱللَّهُ بِٱللَّغۡوِ فِيٓ أَيۡمَٰنِكُمۡ وَلَٰكِن يُؤَاخِذُكُم بِمَا عَقَّدتُّمُ ٱلۡأَيۡمَٰنَ﴾	٨٩	٣٤
سورة الأنعام		
﴿وَلَا تُسۡرِفُوٓاْۚ إِنَّهُۥ لَا يُحِبُّ ٱلۡمُسۡرِفِينَ﴾	١٤١	١٢٥
سورة التوبة		
﴿فَسِيحُواْ فِي ٱلۡأَرۡضِ أَرۡبَعَةَ أَشۡهُرٖ﴾	٢	٢٧
﴿فَسِيحُواْ فِي ٱلۡأَرۡضِ أَرۡبَعَةَ أَشۡهُرٖ وَٱعۡلَمُوٓاْ أَنَّكُمۡ غَيۡرُ مُعۡجِزِي ٱللَّهِ وَأَنَّ ٱللَّهَ مُخۡزِي ٱلۡكَٰفِرِينَ ﴿٢﴾﴾	٢	٢٨
﴿وَٱبۡتَغُوٓاْ إِلَيۡهِ ٱلۡوَسِيلَةَ﴾	٣٥	٢٣
﴿ٱلتَّٰٓئِبُونَ ٱلۡعَٰبِدُونَ ٱلۡحَٰمِدُونَ ٱلسَّٰٓئِحُونَ ٱلرَّٰكِعُونَ ٱلسَّٰجِدُونَ ٱلۡأٓمِرُونَ بِٱلۡمَعۡرُوفِ وَٱلنَّاهُونَ عَنِ ٱلۡمُنكَرِ وَٱلۡحَٰفِظُونَ لِحُدُودِ ٱللَّهِۗ وَبَشِّرِ ٱلۡمُؤۡمِنِينَ ﴿١١٢﴾﴾	١١٢	٣٠،٢٩
سورة يوسف		

الآيـــــــة	رقمها	الصفحة
﴿وَلِمَن جَآءَ بِهِۦ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا۠ بِهِۦ زَعِيمٌ﴾	٧٢	٨٨
سورة الإسراء		
﴿وَلَا تُبَذِّرْ تَبْذِيرًا ﴿٢٦﴾ إِنَّ ٱلْمُبَذِّرِينَ كَانُوٓا۟ إِخْوَٰنَ ٱلشَّيَٰطِينِ ۖ وَكَانَ ٱلشَّيْطَٰنُ لِرَبِّهِۦ كَفُورًا﴾	٢٦، ٢٧	١٢٥
﴿وَأَوْفُوا۟ بِٱلْعَهْدِ ۖ إِنَّ ٱلْعَهْدَ كَانَ مَسْـُٔولًا﴾	٣٤	١٣٨
سورة مريم		
﴿وَمَا كَانَ رَبُّكَ نَسِيًّا﴾	٦٤	١٤٠
سورة الروم		
﴿وَمَآ ءَاتَيْتُم مِّن رِّبًا لِّيَرْبُوَا۟ فِىٓ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ فَلَا يَرْبُوا۟ عِندَ ٱللَّهِ﴾	٣٩	١٥٠
سورة الزمر		
﴿قُرْءَانًا عَرَبِيًّا غَيْرَ ذِى عِوَجٍ لَّعَلَّهُمْ يَتَّقُونَ ﴿٢٨﴾﴾	٢٨	٣١
سورة الشورى		
﴿إِنَّمَا ٱلسَّبِيلُ عَلَى ٱلَّذِينَ يَظْلِمُونَ ٱلنَّاسَ وَيَبْغُونَ فِى ٱلْأَرْضِ بِغَيْرِ ٱلْحَقِّ ۚ أُو۟لَٰٓئِكَ لَهُمْ عَذَابٌ أَلِيمٌ ﴿٤٢﴾﴾	٤٢	٩٤
سورة الجمعة		
﴿وَإِذَا رَأَوْا۟ تِجَٰرَةً أَوْ لَهْوًا ٱنفَضُّوٓا۟ إِلَيْهَا وَتَرَكُوكَ قَآئِمًا ۚ قُلْ مَا عِندَ ٱللَّهِ خَيْرٌ مِّنَ ٱللَّهْوِ وَمِنَ ٱلتِّجَٰرَةِ ۚ وَٱللَّهُ خَيْرُ ٱلرَّٰزِقِينَ ﴿١١﴾﴾	١١	١٢٢
سورة المزمل		
﴿لَآ إِلَٰهَ إِلَّا هُوَ فَٱتَّخِذْهُ وَكِيلًا﴾	٩	٤٩

فهرس الأحاديث والآثار

طـرف الحديـث أو الأثر	الصفحة
إذا أديت زكاة مالك؛ فقد قضيت ما عليك	١٠٠
إن الله فرض على أغنياء المسلمين في أموالهم قدر الذي يسع فقراءهم	٩٨
إن الله فرض فرائض، فلا تضيعوها، ونهى عن أشياء فلا تنتهكوها	١٣٩
إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام كحرمة يومكم هذا	١٦٨
إن صاحب المكس في النار	١٠٠
إن لله ملائكة سياحين في الأرض فُضُلاً عن كُتَّابِ الناس	٢٨
إياكم والكذب فإن الكذب يهدي إلى الفجور	١٢٣
البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما	١٢٤
الحلال ما أحلَّ الله في كتابه، والحرام ما حرم الله في كتابه	١٣٩
الدين مقضي والعارية مؤداة والمنحة مردودة والزعيم غارم	٨٨
نهى رسول الله ﷺ عن بيع الغرر	١٤٦
السمع والطاعة على المرء المسلم فيما أحب وكره	٨٦
في كل سائمة إبل في أربعين بنت لبون	١٦١
كنا في عهد رسول الله ﷺ نُسَّمي السماسرة	٥٧
لا تلقوا الركبان، ولا يبع حاضر لباد	٥٧
لا قطع في ثمر ولا كثر	١٦٦
لا يحل مال امرئ إلا بطيب نفس منه	١٠٣
لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيبة نفس منه	١٠٣
لا يدخل الجنة صاحب مكس	٩٤، ١٠١

طـرف الحديـث أو الأثر	الصفحة
لعن رسول الله ﷺ آكل الربا، وموكله، وكاتبه، وشاهديه	١٥١
لو دخلوها ما خرجوا منها أبدًا، إنما الطاعة في المعروف	٨٦
ليس في المال حق سوى الزكاة	١٠٠
من أصاب منه بِفِيهِ من ذي حاجة غير مُتّخِذ خُبْنَة فلا شيء عليه	١٦٤
من باع دارًا أو عقارًا	٢٥
من سره أن ينظر إلى رجل من أهل الجنة فلينظر إلى هذا	٩٩
من عمل عملاً ليس عليه أمرنا فهو رد	١٤٣
من كان عنده طعام اثنين فليذهب بثالث	٩٨
يا عبادي إني حرمت الظلم على نفسي، وجعلته بينكم محرماً	١٤٥

فهرس الأعلام

العلـــم	رقم الصفحة
إبراهيم النخعي	٥٨
ابن سعدي	٣٠
ابن سيرين	٥٨
ابن فارس	١٨
الحسن البصري	٥٨
الزجاج	٣٣
عطاء	٥٨
عكرمة	٢٩

فهرس المصطلحات

الكلمـــة	الصفحة
الجرين	١٦٥
حَبَل الحبلةَ	١٤٧
المضامين	١٤٧
الملاقيح	١٤٧

فهرس المصادر والمراجع

١- أحكام الرجوع في عقود المعاوضات المالية، د. فضل الرحيم محمد عثمان، دار كنوز إشبيليا، الطبعة الأولى، ١٤٢٧هـ.

٢- إحكام الفصول في أحكام الأصول، لأبي الوليد الباجي، تحقيق: عبدالمجيد تركي، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٠٧هـ، ١٩٨٦م.

٣- أحكام القرآن، للإمام أبي بكر الجصاص، تحقيق: محمد الصادق قمحاوي، دار إحياء التراث، بيروت، لبنان، ١٤٠٥هـ.

٤- الإحكام في أصول الأحكام، تأليف: علي بن حزم الأندلسي الظاهري، تحقيق لجنة من العلماء، دار الجيل، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، ١٤٠٧هـ، ١٩٨٧م.

٥- آداب السوق في الإسلام، لعبدالحفيظ فرغلي، الأولى ١٤٠٨هـ، دار الصحوة للنشر، القاهرة.

٦- إدارة التسويق، أسس ومبادئ علمية، تأليف د/ محمد إبراهيم، القاهرة، مكتبة عين شمس، ١٩٧٧م.

٧- إرشاد الفحول إلى تحقيق الحق من علم الأصول، تأليف: محمد بن علي بن محمد الشوكاني، دار الفكر، بيروت، لبنان ١٤١٢هـ.

٨- إرواء الغليل، للشيخ محمد ناصر الدين الألباني، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٣٩٩هـ، ١٩٧٩م.

٩- استراتيجي التسويق الدولي وتحديات المنافسة، الدكتور عبدالرحمن بن عنتر، المؤتمر العلمي الأول حول « اقتصاديات الأعمال في ظل عالم متغير »، عمان،

الأردن، ٢٠٠٣م.
١٠- أساسيات التسويق، د/ عبدالسلام أبوقحف، جامعة الإسكندرية، كلية التجارة، قسم إدارة الأعمال، ١٩٩٦م.
١١- الاستقامة، لشيخ الإسلام ابن تيمية، تحقيق: محمد رشاد سالم، مطبوعات جامعة الإمام، الأولى ١٤٠٣هـ.
١٢- أصول التسويق السياحي، عبدالسميع صبري، جامعة حلوان، مصر.
١٣- أضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن، تأليف الشيخ الشنقيطي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الثانية، ١٤٢٤هـ، تخريج محمد بن عبدالعزيز الخالدي.
١٤- الإعلام من منظور إسلامي، تأليف: أحمد عيادي، الناشر: دار أخبار اليوم.
١٥- إعلام الموقعين عن رب العالمين، تأليف: ابن قيم الجوزية، تحقيق محمد محيي الدين عبدالحميد، الطبعة الأولى، دار الفكر.
١٦- الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي، لمحمد يوسف موسى، دار الفكر العربي ١٤١٧هـ.
١٧- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب المبجل أحمد بن حنبل، تأليف: علاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان المرداوي، تحقيق الشيخ محمد حامد الفقي، مكتبة السنة المحمدية، الطبعة الأولى ١٣٧٥هـ،١٩٥٦م.
١٨- أنيس الفقهاء، تأليف الشيخ: قاسم القونوي، تحقيق الدكتور أحمد بن عبدالرزاق الكبيسي، دار الوفاء، السعودية، جدة، الطبعة الأولى ١٤٠٦هـ، ١٩٨٦م.
١٩- أيسر التفاسير، تأليف أبي بكر الجزائري، طبعة دار العلوم والحكم، طبعة ١٤١٥هـ.

٢٠- الباعث الحثيث شرح اختصار علوم الحديث، تأليف الشيخ أحمد شاكر، دار العاصمة، الرياض، الأولى ١٤١٥هـ، تحقيق علي بن حسن الحلبي.
٢١- البحر الرائق شرح كنز الدقائق، تأليف: زين الدين إبراهيم بن محمد بن نجيم، دار الكتاب الإسلامي، الطبعة الثانية.
٢٢- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، تأليف: علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني، الناشر: زكريا علي يوسف، مطبعة القلعة، بمصر.
٢٣- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، تأليف: أبي الوليد محمد بن أحمد بن رشد « الحفيد »، الطبعة الثانية ١٣٧٠هـ، مصطفى البابي الحلبي.
٢٤- البيان والتحصيل، لأبي الوليد ابن رشد القرطبي، تحقيق: سعيد أعراب، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، ١٤٠٨هـ.
٢٥- تاج العروس من جواهر القاموس، تأليف: محمد مرتضى الزبيدي. الطبعة الأولى، ١٣٠٦. بالمطبعة الخيرية بجمالية مصر.
٢٦- تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام. للشيخ أبي عبدالله محمد ابن فرحون اليعمري، مكتبة الكليات الأزهرية، الأزهر، القاهرة، الطبعة الأولى (١٤٠٦هـ، ١٩٨٦م).
٢٧- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق. تأليف عثمان بن علي الزيلعي. الطبعة الثانية، دار المعرفة بيروت.
٢٨- تحفة الأحوذي شرح جامع الترمذي. تأليف: محمد عبد الرحمن المبار كفوري. دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، طبعة ١٤٠٤هـ.
٢٩- التسويق (النظرية والتطبيق). للدكتور: شريف أحمد شريف العاصي، (١٩٩١م).
٣٠- التشريع الجنائي الإسلامي مقارنا بالقانون الوضعي، تأليف الشيخ:

عبدالقادر عودة. دار التراث للطبع والنشر، القاهرة، طبعة ١٩٤٩.
٣١- التشريعات السياحية والفندقية، تأليف الدكتورة: سـوزان عـلي حـسن، دار الجامعة الجديدة للنشر،٢٠٠١م.
٣٢- التشريعات السياحية والفندقية في جمهورية مصر العربية والاستثمار السياحي من منظور إسلامي. تـأليف الـدكتورة:نـادرة محمـد سـالم. النـاشر النهـضة العربية ٣٤ شارع عبد الخالق ثروت ـ القاهرة.
٣٣- التشريعات الفندقية والسياحية، تأليف الدكتورة: ناريمان عبد القادر.
٣٤- التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، تـأليف: الـدكتور حسن عبد الباسط جميعي. كلية الحقوق جامعة القاهرة، ١٩٩٧م.
٣٥- تفسير ابن كثير. للحافظ ابن كثير، تحقيق الدكتور: محمد إبراهيم البنا، ومحمد أحمد عاشور، وعبدالعزيز غنيم، الشعب، القاهرة
٣٦- تفسير المنار. للإمام محمد رشيد رضـا، دار المعرفـة بـيروت، لبنـان، الطبعـة الثانية.
٣٧- التخليص. للحافظ الذهبي، إشراف الدكتور: يوسف عبدالرحمن المرعشلي، دار المعرفة، بيروت، لبنان، طبعة ١٤٠٦هـ.
٣٨- التمهيد في أصول الفقه. لأبي الخطـابي محفـوظ بـن أحمـد الكلـوذاني، تحقيـق الدكتور: مفيد محمد أبو عمشة، الطبعة الأولى (١٩٨٥،١٤٠٦م).
٣٩- تهذيب الأسماء واللغات. لأبي زكريا النووي، دار الكتب العلميـة، بـيروت، لبنان.
٤٠- تهذيب التهذيب. لأحمد بن علي بن حجر، دار الفكر، بيروت، الطبعـة الأولى ١٤٠٤هـ.
٤١- التوقيف على مهمات التعاريف. تأليف: محمد عبـدالرؤوف المنـاوي، تحقيـق

الدكتور: محمد رضوان الداية. دار الفكر، دمشق، الطبعة الأولى (١٤١٠هـ-١٩٩٠م).

٤٢- تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان. للشيخ عبدالرحمن بن ناصر السعدي، تصحيح: محمد سليمان البسام، دار الذخائر، الدمام (١٤١٤هـ، ١٩٩٤م).

٤٣- جامع العلوم والحكم في شرح خمسين حديثاً من جوامع الكلم. للحافظ ابن رجب البغدادي، تحقيق: شعيب الأرناؤوط، إبراهيم باجس، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٤١١هـ، ١٩٩١م).

٤٤- الجامع في أصول الربا. للدكتور: رفيق يونس المصري، دار القلم، دمشق، صابوني، الدار الشامية، بيروت، الطبعة الأولى (١٤١٢هـ، ١٩٩١م).

٤٥- الجامع لأحكام القرآن. لأبي عبدالله محمد القرطبي، حقيقه: أبوإسحاق إبراهيم اطفيش، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان (١٤٠٥هـ، ١٩٨٥م).

٤٦- حاشية ابن عابدين، المسماة [حاشية رد المحتار على الدر المختار: شرح تنوير الأبصار]. لمحمد أمين الشهير بابن عابدين، دار الفكر، الطبعة الثانية (١٣٨٦هـ، ١٩٦٦م).

٤٧- حاشية العدوي على شرح الخرشي لمختصر خليل،تأليف الشيخ: علي العدوي،دار صادر بيروت، وهو بهامش شرح الخرشي على مختصر خليل.

٤٨- الحاوي الكبير. لعلي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري، تحقيق الشيخ: على محمد معوض، وعادل أحمد عبدالموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٤١٤هـ ١٩٩٤م).

٤٩- الحوافز التجارية التسويقية وأحكامها في الفقه الإسلامي.تأليف خالد

المصلح، دار ابن الجوزي بالدمام، ١٤٢٠هـ.
٥٠- الدر المنثور، تأليف:الإمام عبد الرحمن بن الكمال جلال الدين السيوطي، الناشر: دار الفكر، بيروت، ١٩٩٣
٥١- دور الإعلان في التسويق السياحي،تأليف الدكتور:مصطفى عبد القادر، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، ١٤٢٣هـ.
٥٢- الذخيرة. لأحمد بن إدريس القرافي، تحقي الأستاذ: محمد بوخبزة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان الطبعة الأولى (١٩٩٤م).
٥٣- الذريعة إلى مكارم الشريعة. لأبي القاسم الأصفهاني، تحقيق الدكتور: أبواليزيد العجمي. دار الوفاء، المنصورة، الطبعة الثانية (١٤٠٨هـ، ١٩٨٧م).
٥٤- الربا والمعاملات المصرفية في نظر الشريعة الإسلامية. للشيخ: عمر بن عبدالعزيز المترك، دار العاصمة، الرياض، النشرة الأولى (١٤١٤هـ).
٥٥- الروض المربع. للشيخ منصور البهوتي، تحقيق: بشير محمد عيون، مكتبة المؤيد، الطبعة الأولى (١٤١١هـ).
٥٦- روضة الطالبين وعمدة المفتين. للإمام شرف الدين يحيي بن زكريا النووي، المكتب الإسلامي، بيروت، دمشق، الطبعة الثانية (١٤٠٥هـ،١٩٨٥م).
٥٧- زاد المعاد في هدي خير العباد. لابن قيم الجوزية، تحقيق: شعيب الأرناؤوط، وعبدالقادر الأرناؤوط، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الثالثة عشر ١٤٠٦هـ.
٥٨- سلسلة الأحاديث الصحيحة. للشيخ محمد ناصر الدين الألباني، المكتب الإسلامي. بيروت، دمشق، الطبعة الثالثة (١٤٠٣هـ، ١٩٨٣م).
٥٩- سنن أبي داود. لسليمان بن الأشعث السجستاني، دار الحديث، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٣٨٩هـ، ١٩٦٩م).
٦٠- سنن ابن ماجه. لمحمد بن يزيد القزويني، تحقيق: محمد فؤاد عبدالباقي،

مطبعة دار إحياء الكتب العربية، ١٣٩٥هـ.

٦١- سنن الترمذي. لمحمد بن عيسى بن سورة، تحقيق: إبراهيم عطوة عوض، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الثانية، (١٣٩٥هـ ١٩٧٥م).

٦٢- سنن النسائي. لأبي عبدالرحمن أحمد بن شعيب النسائي، اعتنى به: عبدالفتاح أبو غدة، دار البشائر الإسلامية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى المفهرسة، بيروت ١٤٠٦هـ، ١٩٨٦م.

٦٣- سير أعلام النبلاء. تأليف: محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، تحقيق: شعيب الأرناؤوط، وآخرون. مؤسسة الرسالة، بيروت، الثانية ١٤٠٥هـ.

٦٤- السيل الجرار المتدفق على حدائق الأزهار/ الشوكاني؛ تحقيق محمود إبراهيم زايد، محمود أمين، القاهرة: وزارة الأوقاف، ١٤٠٤هـ.

٦٥- الأشباه والنظائر. للشيخ زين العابدين بن إبراهيم بن نجيم، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الأولى ١٤١٩هـ.

٦٦- شرح صحيح مسلم، لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي. دار الفكر، بيروت، الطبعة الثالثة.

٦٧- شرح فتح القدير. للإمام كمال الدين محمد بن عبدالواحد المعروف بابن الهمام الحنفي، دار الفكر، الطبعة الثانية.

٦٨- شرح القواعد الفقهية، لأحمد بن الشيخ محمد الزرقا، دار القلم، دمشق، الطبعة الثانية: ١٤٠٩هـ، ١٩٨٩م، صححه وعلق عليه مصطفى أحمد الزرقا

٦٩- الشرح الكبير. لابن أبي عمر ابن قدامة المقدسي، تحقيق الدكتور: عبدالله بن عبدالمحسن التركي، هجر للطباعة والنشر، الطبعة الأولى (١٤١٥هـ، ١٩٩٥م).

٧٠- الشرح الصغير " شرح أقرب المسالك ": لأبي البركات أحمد بن محمد بن أحمد الدردير المالكي، مطبوع مع حاشية الصاوي، طبع: دار المعرفة، بيروت، ١٣٩٨هـ

٧١- شرخ مختصر الروضة. لسليمان بن عبدالقوي بن عبدالكريم بن سعيد الطوفي، تحقيق الدكتور: عبدالله بن عبدالمحسن التركي، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى (١٤٠٧هـ، ١٩٨٧م).

٧٢- الشرح الممتع على زاد المستقنع، للشيخ محمد بن عثيمين.دار ابن الجوزي، الطبعة الاولى،١٤٢٥.

٧٣- شرح منتهى الإرادات. للشيخ: منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، المكتبة الفيصلية، مكة المكرمة.

٧٤- شرح منح الجليل على مختصر خليل، للشيخ: محمد عليش. الناشر مكتبة النجاح، طرابلس، ليبيا.

٧٥- صحيح البخاري. لأبي عبدالله محمد بن إسماعيل البخاري، تحقيق: محب الدين الخطيب، ترقيم: محمد فؤاد عبدالباقي، المطبعة السّلفية ومكتبتها القاهرة، الطبعة الأولى (١٤٠٣هـ).

٧٦- صحيح سنن النسائي. صححه: محمد ناصر الدين الألباني، مكتب التربية العربي لدول الخليج، الرياض، الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ، ١٩٨٩م).

٧٧- صحيح مسلم بشرح النووي. لمسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري، دار الفكر (١٤٠١هـ ١٩٨١م).

٧٨- صحيح مسلم. للإمام: أبي الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النسيابوري، تحقيق: محمد فؤاد عبدالباقي، مطبعة دار إحياء الكتب العربية.

٧٩- الضمان في الفقه الإسلامي . تأليف :علي الخفيف، الناشر دار الفكر العربي،

الطبعة (٢٠٠٠م).

٨٠- الطرق الحكمية في السياسة الشرعية. لابن القيم الجوزية، تحقيق: بشير محمد عيون. مكتبة المؤيد، الطائف، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى (١٤١٠هـ، ١٩٨٩م).

٨١- طريق الهجرتين وباب السعادتين. لابن القيم الجوزية، تحقيق: عمر بن محمود أبو عمر، دار ابن القيم، الدمام، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى (١٤٠٩هـ، ١٩٨٨م).

٨٢- عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة. لعبدالله بن نجم بن شاس، تحقيق الدكتور: محمد أبو الأجفان، أ/ عبدالحفيظ منصور، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٤١٥هـ، ١٩٩٥م).

٨٣- العناية شرح الهداية، تأليف: محمد بن محمود البابرتي، نشر دار إحياء التراث. بيروت.

٨٤- الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي. للبروفسور الصديق محمد الأمين الضرير، الطبعة الثانية (١٤١٦هـ ١٩٩٥م).

٨٥- غياث الأمم في التياث الظلم. لعبدالملك بن عبدالله الجويني، تحقيق الدكتور: عبدالعظيم الديب، مطبعة نهضة مصر، الطبعة الثانية (١٤٠١هـ).

٨٦- الفتاوي الكبرى. لشيخ الإسلام ابن تيمية، تحقيق: محمد عبدالقادر عطا، ومصطفى عبدالقادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ، ١٩٨٧م).

٨٧- فتح الباري بشرح صحيح البخاري. لأحمد بن علي بن حجر العسقلاني، عبدالعزيز بن عبدالله بن باز، محمد فؤاد عبدالباقي، مكتبة الرياض الحديثة، ١٣٩٨هـ.

٨٨- الفروق. لأبي العباس الصنهاجي المشهور بالقرافي، دار المعرفة، بيروت لبنان.
٨٩- فصل الأقوال في الجواب عن حادثة السؤال ونفي العقوبة بالمال محمد بن محمد كمال الدين الاخميمي، الشهير بالقصير،مطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ١٣٤٠هـ،١٩١٢م.
٩٠- الفواكه الدواني. للشيخ: أحمد بن غنيم النفراوي، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الثالثة (١٣٧٤هـ، ١٩٥٥م).
٩١- القاموس المحيط. للفيروز آبادي، تحقيق: مكتب التراث في مؤسسة الرسالة، مؤسسة الرسالة، الطبعة الثانية (١٤٠٧هـ، ١٩٨٧م).
٩٢- القواعد الفقهية. للدكتور يعقوب بن عبدالوهاب، مكتبة الرشد، الرياض، الطبعة الأولى (١٤١٨هـ).
٩٣- القواعد النورانية الفقهية. لشيخ الإسلام ابن تيمية، تحقيق: محمد حامد الفقي، إدارة ترجمان السنة، لاهور، باكستان، الطبعة الأولى (١٤٠٢هـ ١٩٨٢م).
٩٤- القوانين الفقهية لابن جُزَيّ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الأولى ١٤١٨هـ.
٩٥- كتاب السنن، علي بن عمر الدارقطني، تصحيح: عبد الله هاشم اليمني،دار المحاسن للطباعة، مصر، ١٣٨٦هـ، ١٩٦٦م.
٩٦- الكافي في فقه المدينة المالكي. لابن عبدالبر القرطبي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٤٠٧هـ، ١٩٨٧م).
٩٧- كتاب العين. للخليل بن أحمد الفراهيدي، تحقيق الدكتور: مهدي المخزومي، و الدكتور: إبراهيم السامرائي، مؤسسة الأعلمي للمطبوعات، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ،١٩٨٨م).

٩٨- كشاف القناع عن متن الإقناع. لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي، عالم الكتب، بيروت، ١٤٢٣هـ.
٩٩- لسان العرب. للإمام أبي الفضل محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري. دار صادر، بيروت، ١٩٩٧م.
١٠٠- المبسوط. لشمس الدين السرخسي، دار المعرف، بيروت، لبنان، (١٤٠٦هـ،١٩٨٦م.
١٠١- مجلة الأحكام الشرعية، أحمد بن عبدالله القاري، تحقيق عبدالوهاب أبوسليمان، ومحمد بن إبراهيم علي، عام ١٤٠١هـ، تهامة، جدة.
١٠٢- المجموع شرح المهذب. لمحيي الدين بن شرف النووي، دار الفكر.
١٠٣- مجمع الزوائد ومنبع الفوائد. لعلي بن أبي بكر الهيثمي، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة (١٤٠٢هـ، ١٩٨٢م
١٠٤- المجموعة الكاملة لمؤلفات الشيخ عبدالرحمن السعدي، مركز صالح ابن صالح الثقافي، عنيزة، المملكة العربية السعودية، الطبعة الثانية (١٤١٢هـ، ١٩٩٢م).
١٠٥- المحرر الوجيز في تفسير الكتاب العزيز، لابن عطية الأندلسي، تحقيق المجلس العلمي بفاس، ١٤١٣هـ
١٠٦- مجموع الفتاوى. لشيخ الإسلام أحمد بن تيمية، دار عالم الكتب، الرياض، الأولى ١٤١١هـ.
١٠٧- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثامن.
١٠٨- المَحلّى. لعلي بن أحمد بن سعيد بن حزم، تحقيق: أحمد بن شاكر، دار التراث، القاهرة، الطبعة الأولى.
١٠٩- مختار الصحاح. لمحمد بن أبي بكر بن عبدالقادر الرازي، دار مكتبة الهلال، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٩٨٣م).

١١٠- المدخل الفقهي العام. مصطفى أحمد الزرقا. دار الفكر، الطبعة التاسعة (١٩٦٧م،١٩٦٨م).
١١١- المدخل للسياسة الشرعية، تأليف عبد العال عطوة، وزارة التعليم العالي، إدارة الثقافة والنشر، ١٤١٤ هـ
١١٢- المدونة الكبرى، للإمام مالك بن انس.دار صادر بيروت.
١١٣- مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والمعتقدات. لابن حزم، دار الآفاق الجديدة، بيروت، الطبعة الثانية ١٤٠٠هـ.
١١٤- مسائل السمسرة، تأليف أبي العباس الإبياني التونسي، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٦٥م.
١١٥- المستدرك. لحافظ أبي عبدالله الحاكم النسيابوري، بإشراف الدكتور: يوسف عبدالرحمن المرعشلي، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ١٤١٨هـ.
١١٦- المُسْنَد. للإمام أحمد بن حنبل، المكتب الإسلامي، ١٣٨٩هـ.
١١٧- المشاركة الزمنية في مصر النظرية والتطبيق، تأليف الدكتورة: وصال محمد أبوعلم ١٩٩٥م.
١١٨- المصباح المنير. أحمد بن محمد على الفيومي المقريء، المكتبة العصرية، صيدا، بيروت، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ ١٩٩٦م.
١١٩- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهي. لمصطفى السيوطي الرحيباني، الطبعة الثانية، ١٤١٥هـ.
١٢٠- المطالب العالية بزوائد المسانيد الثمانية. للحافظ ابن حجر بن علي العسقلاني، تحقيق الشيخ: حبيب الرحمن الأعظمي، دار المعرفة، بيروت، لبنان.
١٢١- معالم القربة في أحكام الحسبة. لمحمد بن محمد القرشي، تحقيق: روبن

ليوي، مكتبة التنبي، القاهرة.
١٢٢- معاني القرآن وإعرابه، للزجاج أبي إسحاق إبراهيم بن السري (ت:٣١١هـ)، شرح وتعليق: عبد الجليل عبده شلبي، عالم الكتب، ط١، ١٤٠٨هـ
١٢٣- معجم المقاييس في اللغة. لأحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق: شهاب الدين أبو عمرو، دار الفكر، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٤١٥، ١٩٩٥م).
١٢٤- معجم متن اللغة للعلامة اللغوي الشيخ أحمد رضا، الناشر: دار مكتبة الحياة، بيروت، ١٣٨٠هـ.
١٢٥- معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء. للدكتور: نزيه حماد، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الطبعة الثالثة (١٤١٥هـ، ١٩٩٥م).
١٢٦- معرفة السنن والآثار. لأبي بكر البيهقي، تحقيق الدكتور: عبدالمعطي أمين قلعجي، دار الوعي، حلب، القاهرة، الطبعة الأولى (١٤١١هـ، ١٩٩١م).
١٢٧- المعلم بفوائد مسلم. للإمام أبي عبدالله محمد المازري، تحقيق فضيلة الشيخ: محمد الشاذلي النيف. الدار التونسية للنشر، الطبعة الثانية
١٢٨- معين الحكام فيما يتردد بين الخصمين من الأحكام، تأليف علاء الدين أبي الحسن علي بن خليل الطرابلسي. نشر مصطفى البابي الحلبي، بمصر الطبعة الثانية ١٩٩٣هـ.
١٢٩- المغني.لابن قدامة، تحقيق الدكتور: عبدالله بن عبدالمحسن التركي، والدكتور. عبدالفتاح محمد الحلو، هجر للطباعة والنشر، القاهرة، الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ، ١٩٨٨م).
١٣٠- مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج. لمحمد الخطيب، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، (١٣٧٧هـ، ١٩٥٨م).
١٣١- مفردات ألفاظ القرآن. للأصفهاني، تحقيق: صفوان عدنان داوودي، دار

القلم بدمشق، الدار الشامية، بيروت، الثانية ١٤١٨هـ.
١٣٢- المقدمات والممهدات. لمحمد بن أحمد بن رشد القرطبي، تحقيق الدكتور: محمد حجي، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى (١٤٠٨هـ، ١٩٨٨م).
١٣٣- المقنع في فقه الإمام أحمد. لموفق الدين ابن قدامة المقدسي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
١٣٤- الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية محمد أبوزهرة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٣٩٦هـ.
١٣٥- المنتقى من أخبار المصطفى، ز، لعبدالسلام بن تيمية الحراني، وقف على تصحيحه: محمد حامد الفقي، دار المعرفة، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية (١٣٩٨هـ، ١٩٧٨م).
١٣٦- المهذب في فقه الإمام الشافعي. لأبي إسحاق الشيرازي، تحقيق الدكتور: محمد الزحيلي، دار القلم، دمشق، الدار الشامية، بيروت، الطبعة الأولى (١٤١٧هـ، ١٩٩٦م).
١٣٧- مواهب الجلَّيل لشرح مختصر خليل. لمحمد بن محمد المغربي. دار الفكر، الطبعة الثالثة (١٤١٢هـ ١٩٩٢م).
١٣٨- الموافقات في أصول الشريعة. لإبراهيم بن موسى اللخمي الغرناطي المالكي، دار المعرفة، بيروت لبنان.
١٣٩- الموسوعة الفقهية. لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، الطبعة الثانية (١٤٠٧هـ ١٩٨٧م).
١٤٠- موسوعة الفقه الإسلامي. يصدرها المجلَّس الأعلى للشؤون الإسلامية. وزارة الأوقاف، القاهرة، جمهورية مصر العربية (١٤١٠هـ، ١٩٩٠م).

١٤١- نثر الورود على مراقي السعود. للشيخ: محمد الأمين بن محمد المختار الشنقيطي، تحقيق الدكتور: محمد ولد سيدي ولد حبيب الشنقيطي، محمد محمود محمد الخضر القاضي، الطبعة الأولى (١٤١٥هـ ١٩٩٥م).
١٤٢- نظرية العقد .تأليف: عبد الرزاق السنهوري .الناشر: دار الفكر. الطبعة: ٢٠٠٣م.
١٤٣- النهاية في غريب الحديث والأثر. لابن الأثير المبارك محمد بن الجزري، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي، ومحمود محمد الطناحي، المكتبة الإسلامية.
١٤٤- نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخيار،ﷺ. لمحمد ابن علي بن محمد الشوكاني، تحقيق: طه عبدالرؤوف سعد، ومصطفى محمد الهواري، مكتبة المعارف بالرياض
١٤٥- الوساطة التجارية في المعاملات المالية. لعبدالرحمن بن صالح الأطرم، مركز الدراسات والإعلام، درا إشبيليا، الرياض، الطبعة الأولى (١٤١٦هـ، ١٩٩٥م
١٤٦- الوسيط في شرح القانون المدني. لعبدالرازق أحمد السنهوري، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان
١٤٧- وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان. لأبي العباس بن أحمد بن خلكان، تحقيق الدكتور: إحسان عباس، دار صادر، بيروت، ١٩٧٢م.

البحوث والرسائل العلمية:

١- التسويق الشبكي تكييفه وأحكامه الفقهية، إعداد، بندر بن صقر الذيابي وهو بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير من المعهد العالي للقضاء ١٤٢٦ هـ.

٢- حكم التعزير بالمال. تأليف. محمود المنياوي، وهو بحث منشور في موقع الألوكة.

٣- عقد التملك الزمني، إعداد الدكتور عبدالستار أبوغدة، وهو بحث مقدم للمجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في الدورة الثامنة عشر المنعقدة في ماليزيا.

٤- عقد التملك الزمني. إعداد الدكتور عبد الوهاب أبوسليمان، وهو بحث مقدم للمجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في الدورة الثامنة عشر المنعقدة في ماليزيا.

٥- عقد التملك الزمني، إعداد الدكتور نور الدين شريعتمدار جزائري، وهو بحث مقدم للمجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في الدورة الثامنة عشر المنعقدة في ماليزيا.

٦- "عقد المشاركة في الوقت في الوحدات العقارية السياحية ". تقدم به الباحث: عبدالله بن صالح العضيبي وهو بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير من المعهد العالي للقضاء ١٤٢٩هـ.

٧- "عقد المشاركة في الوقت:صوره وأحكامه". تقدم به الباحث: زيد بن عبدالعزيز الشثري، عام١٤٢٥ هـ، لنيل درجة الماجستير في الفقه المقارن، بالمعهد العالي للقضاء.

٨- العقوبات الماليَّة، تأليف، عبد الرحمن بن عبد الله بن صالح السحيم. مكتبة مشكاة الإسلام.

٩- مذكرة غير مطبوعة بعنوان: دراسة حول نشاط التسويق والبيع بنظام المشاركة في الوقت وتبادل العطلات، هاني مصطفى مير.
١٠- المشاركة في الوقت، رفيق المصري. موضوع مطروح في موقع مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي بجامعة الملك عبدالعزيز بجدة (www.islamiccenter.kaau.sa).
١١- نظام الاشتراك في الوقت صوره وتكييفه الفقهي، إعداد الدكتور:محمد أكرم هلال الدين، وهو بحث مقدم للمجمع الفقهي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في الدورة الثامنة عشر المنعقدة في ماليزيا.

الأنظمة واللوائح :

١- نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٥٢) بتاريخ ٢٠/ ٠٨/ ١٤٢٧هـ
٢- اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، الصادرة بتاريخ ٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ
٣- نظام المطبوعات والنشر، الصادر بالمرسوم رقم (م/ ٢٣) وتاريخ ٣/ ٩/ ١٤٢١هـ والمنشور في جريدة أم القرى عدد(٣٨٢٥)، وتاريخ ٢٦/ ٩/ ١٤٢١هـ.
٤- القانون المصري رقم ١ لسنة ١٩٧٣ في شأن المنشآت الفندقية والسياحية، نشرته الجريدة الرسمية العدد رقم (٩) بتاريخ ١/ ٣/ ١٩٧٣م.
٥- القانون المدني الأردني لسنة ١٩٧٦ المنشور على الصفحة رقم (٢) من عدد الجريدة الرسمية رقم (٢٦٤٥) الصادر بتاريخ ١٩٧٦/ ٨/ ١ م
٦- قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان، الصادر بالمرسوم رقم (م/ ٣٥) وتاريخ ٢٨/ ١٢/ ١٤١٢ هـ. والمنشور في جريدة أم القرى(٣٤١٣) وتاريخ

٢٤/ ١/ ١٤١٣هـ.

٧- قرار وزير السياحة المصري رقم (١٨١) لسنة ١٩٧٣م، بشروط وإجراءات الترخيص بالمنشات الفندقية والسياحية، والمنشور في الوقائع المصرية عدد(١٩١)، وتاريخ ٢٢/ ٨/ ١٩٧٤م.

٨- القرار الوزاري المصري رقم (٢٠٧) لسنة ٢٠٠٦م، المتضمن ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت.

المواقع الإلكترونية:

١- موقع شبكة الألوكة، إشراف: الشيخ: سعد بن عبدالله الحميد، على الرابط http://www.alukah.net/.

٢- موقع الإسلام اليوم، إشراف الشيخ : سلمان بن فهد العودة، على الرابط www.ISLAMTODAY.NET

٣- موقع الإسلام سؤال وجواب، إشراف الشيخ: محمد صالح المنجد، على الرابط www.islam. qa.com/ar

الملاحـــــــــــــق

المواد المتعلقة بالتسويق :

أولاً: المواد المتعلقة بالتسويق في النظام:

المادة الثانية : الترخيص بمزاولة النشاط:

١- لا يجوز لأي شخص مزاولة نشاط المشاركة بالوقت قبل الحصول على ترخيص من الهيئة بعد توافر الشروط.

٢- لا يجوز الإعلان عن نشاط المشاركة بالوقت أو التسويق له، ما لم يتضمن ذلك الإعلان أو التسويق ما يأتي :

(أ) رقم ترخيص الهيئة للجهة المعلنة.

(ب) إمكان الحصول على المستند المشار إليه في الفقرة (١)من المادة(الثالثة)من هذا النظام، والمكان الذي يمكن الحصول عليه منه.

المادة الحادية عشر:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في نظام آخر، ومن دون المساس بحقوق الغير:

١- يعاقب كل مخالف للحكم الفقرة (١)من المادة (الثانية) من هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على ٥٠٠ألف ريال.

٣- يعاقب كل مخالف للحكم الوارد في الفقرة (٢) من المادة (الثانية)، بغرامة مالية لا تزيد على ٣٠٠ ألف ريال، أو بإيقاف الترخيص مدة لا تزيد على سنة واحدة، أو بهما معا.

ثانياً: المواد المتعلقة بالتسويق في اللائحة التنفيذية :

المادة الثامنة: شروط الترخيص لتسويق وحدات داخل المملكة:

لا يجوز التسويق أو الإعلان عن بيع الوحدات العقارية السياحية بنظام المشاركة بالوقت التي تقع داخل المملكة إلا بعد تسجيلها في الهيئة والحصول على ترخيص بتسويقها وفقًا للضوابط التالية:

١- أن يكون لدى البائع ترخيص لمزاولة النشاط.

٢- أن يكون لدى مقدم طلب التسويق سجل تجاري.

٣- تقديم بيان بعدد الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت، موضحاً به المدينة، الموقع، المساحة، وصف المحتويات والتجهيزات، عدد الحصص الزمنية، الثمن المقدر لها وكيفية سداده.

٤- تقديم الضمانات المنصوص عليها في هذه اللائحة.

٥- تقديم نماذج العقود الخاصة بالوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة في الوقت، موضحاً بها حقوق والتزامات الطرفين بما يتفق مع أحكام النظام.

٦- بيان طريقة إدارة الوحدات وخدمات ما بعد البيع والرسوم المستحقة.

٧- تقديم شهادة عضوية الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت في إحدى برامج التبادل المعتمدة في الداخل والخارج إن وجدت.

٨- تقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع، والتفويضات الصادرة من البائع للمسوق التي تخوله حق طرح تلك الوحدات للبيع، والتوقيع على العقود وقبض الثمن بعد اعتمادها من الهيئة.

٩- أن يكون البائع مسؤولاً بالتضامن مع المسوق عن حقوق المشترين، وأن ينص على ذلك في الاتفاقيات المبرمة بين البائع والمسوق.

١٠- التعهد بتمكين الهيئة من مراجعة أي مستند يتعلق بالمشروع عند طلبه.

١١- سداد المقابل المالي للترخيص بالتسويق.

المادة التاسعة : شروط الترخيص لتسويق وحدات خارج المملكة:

لا يجوز التسويق أو الإعلان داخل المملكة عن بيع الوحدات العقارية السياحية التي تقع خارج المملكة بنظام المشاركة بالوقت إلا بعد تسجيلها في الهيئة والحصول على ترخيص بتسويقها وفقًا للضوابط التالية:

١- التزام طالب الترخيص بكافة الشروط المطلوبة للترخيص بتسويق الوحدات الواقعة داخل المملكة.

٢- أن تشمل البيانات المقدمة من طالب الترخيص عدد الوحدات المراد تسويقها في المملكة بنظام المشاركة بالوقت، الدولة، المدينة، الموقع، المساحة، وصف المحتويات والتجهيزات، عدد الحصص الزمنية، الثمن المقدر لها وآلية سداده، الرسوم والضرائب (إن وجدت).

٣- تقديم المستندات التي تثبت ملكية البائع للعقار، ونسخة من الترخيص الصادر له لممارسة نشاط المشاركة بالوقت.

٤- أن تكون جميع المستندات المقدمة صادرة من الجهات الرسمية في دولة المقر ومصادق عليها من سفارتها في المملكة.

٥- تقديم نماذج العقود الخاصة بالوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة في الوقت، موضحا بها

حقوق والتزامات الطرفين مع إيضاح الإجراءات المتبعة لبيع تلك الوحدات للمشترين وإجراءات تسجيلها وما يترتب على ذلك حسب الأنظمة المتبعة في دولة المقر.

٦- تقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع،والتفويضات الصادرة من البائع للمسوق التي تخوله حق طرح تلك الوحدات للبيع، والتوقيع على العقود وقبض الثمن _معتمدة من جهة الاختصاص في دولة المقر، ومصادق عليها من سفارة دولة المقر في المملكة.

٧- أن ترفق بالوثائق والمستندات المحررة بغير اللغة العربية ترجمة لها إلى اللغة العربية من أحد مكاتب الترجمة المعتمدة بالمملكة.

المادة العاشرة : إصدار ترخيص التسويق:

تدرس الهيئة طلب الترخيص بالتسويق خلال ستين يوما من تاريخ اكتمال تقديم الوثائق والبيانات المطلوبة بموجب هذه اللائحة، وتصدر ترخيص التسويق لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة.

المادة السابعة والعشرون: الضمانات:

يجب على كل من البائع والمسوق تقديم الضمانات المطلوبة للحصول على التراخيص من الهيئة وذلك وفقًا لنوعية الترخيص المراد استخراجه لمزاولة نشاط المشاركة بالوقت وذلك على النحو الآتي:

ثانيًا: الضمانات المطلوبة لإصدار ترخيص تسويق:

١- يقدم طالب ترخيص التسويق ضمانًا بنكيًا من أحد البنوك المعتمدة في المملكة باسم الهيئة يكون قابلاً للصرف وساري المفعول طوال مدة الرخصة بقيمة نصف مليون ريال سعودي، ويتم تجديد الضمان قبل كل تجديد للترخيص ولا يتم الإفراج عن الضمان إلا بخطاب من الهيئة.

المادة الثامنة والعشرون: ضوابط التسويق :

١- لا يحق لأي بائع مباشرة أو من خلال وكيل التسويق، التسويق للعقار إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة.

٢- يشمل التسويق كل وسائل التسويق والإعلان المعروفة.

٣- لا يحق لأي مسوق استخدام شعارات الهيئة أو أية جهة حكومية أخرى، ولا يجب أن توحي برامجه التسويقية أنها موجهة من الهيئة أو أية جهة حكومية أخرى، وعليه أن يوضح في كل برامجه أنها تخص منشآت خاصة مرخص لها من الهيئة لممارسة النشاط.

٤- يلتزم وكيل التسويق بكافة الأنظمة والتعليمات الصادرة داخل المملكة لتنظيم الأعمال الإعلانية والدعائية.

٥- لا يحق لوكيل التسويق افتتاح أي مكتب فرعي للتسويق إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة وموافقة على الموقع، مع التزامه بشروط الجهات المعنية الأخرى، على أن يضع لوحة على كل مركز تسويق توضح اسم النشاط، مع اسم المسوق المرخص له، ويمكن إضافة اسم البائع أو العقار.

٦- يجب تضمين جميع المواد التسويقية وبشكل واضح وصريح بأن لكل مشترٍ حسب النظام الحق في إلغاء العقد والانسحاب منه حسب ما تنص عليه هذه اللائحة.

٧- على وكيل التسويق تقديم المستند المعتمد لأي مشتر، والتأكد من إطلاع المشتري عليه قبل إبرامه للعقد.

٨- في حال التسويق لعقار خارج المملكة، فإن على المسوق تقديم المعلومات التفصيلية اللازمة للمشتري، والتي تم تقديمها واعتمادها من الهيئة.

٩- تقديم الاتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع، والتفويضات الصادرة من البائع للمسوق والتي تمنحه حق طرح تلك الوحدات للبيع، والتوقيع على العقود وقبض الثمن – مصدق عليها من جهات الاختصاص في المملكة.

١٠- أن يكون نظام المشاركة بالوقت مصرح به في الدولة التي تقع المنشأة بها إذا كان التسويق لوحدات خارج المملكة.

١١- إبراز رخصة التسويق الصادرة من قبل الهيئة عند عملية التسويق في الأماكن العامة والأسواق.

١٢- أن يقدم المسوق تعهدا بتنفيذ شروط العقد المبرم مع المشتري ومطابقة الوحدات والمرافق والخدمات محل العقد للمخططات والشروط التي تم على أساسها توقيع العقد.

١٣- أن يقدم المسوق تعهدا بتسليم المشتري عقد بيع مسجل أمام الجهات الرسمية المختصة في دولة المقر خلال ثلاثة أشهر من تحرير العقد الابتدائي.

١٤- التعهد من قبل المسوق خلال عملية التسويق بالابتعاد عن أساليب الضغط والإلحاح المبالغ فيها في البيع لنظام المشاركة بالوقت وكذلك إعطاء الوعود البراقة للمشتري والتي لا تتفق مع الواقع ولا مع ما سوف يواجه المشتري.

١٥- التعهد من قبل المسوق على ضمان صحة المعلومات التي يقدمها للمشتري خلال عملية التسويق.

المادة الحادية والثلاثون: التحقيق والفصل :

تختص لجان التحقيق والفصل في المخالفات التي يصدر بتشكيلها قرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة بالنظر في مخالفات أحكام النظام، وإيقاع العقوبات المترتبة على المخالفات وفق ما هو منصوص علية بالنظام، وتعتمد قرارات اللجنة من الأمين العام.

المادة الثانية والثلاثون:

تنعقد لجنة التحقيق والفصل في المخالفات بحضور غالبية أعضائها ويكون انعقاد اللجنة في المقر الرئيس للهيئة أو في أي مقر آخر تراه اللجنة، وتصدر قراراتها بالأغلبية.

المادة الثالثة والثلاثون:

تقوم اللجنة بوضع إجراءات عملها، ويتم اعتماد هذه الإجراءات من الأمين العام.

المادة الرابعة والثلاثون:

يجب ألا يكون لأي عضو في اللجنة أية علاقة مالية أو مصلحة مع أي شخص يرتكب مخالفة للنظام، وعند النظر في أي موضوع يكون لأي عضو من أعضاء اللجنة علاقة به أو مصلحة فيجب عليه التنحي وعدم مشاركة اللجنة في نظر ذلك الموضوع.

المادة الخامسة والثلاثون:

يصدر الأمين العام قرارًا بتشكيل أمانة سر للجنة مكونة من أمين سر وعدد من الموظفين الذين يقومون بالمساندة الفنية والإدارية لأعمال اللجنة.

ومن مهام أمانة السر ما يلي:

١ .كتابة محاضر اللجنة وتنظيم اجتماعاتها، واستقبال المراجعين.

٢ .التنسيق بين اللجنة وذوي الشأن من داخل الهيئة أو خارجها، بما في ذلك مواعيد الجلسات والتبليغ بها وبقراراتها.

٣ .أعمال النسخ وحفظ الدعاوى والملفات والقرارات الصادرة من اللجنة وحكم ديوان المظالم المتعلق بها

٤ .لأمين السر مخاطبة الجهات الإدارية، فيما يكلفه فيه رئيس اللجنة.

المادة السادسة والثلاثون:

يتم تحديد المكافآت الشهرية لأعضاء اللجنة ورئيسها بقرار من مجلس إدارة الهيئة.

المادة السابعة والثلاثون:

للجنة بكامل هيئتها أن تنتقل لمعاينة محل المخالفة أو أن تنتدب أحد أعضائها أو من تراه لذلك.

المادة الثامنة والثلاثون:

يجوز للجنة الاستئناس برأي من تراه من المختصين والخبراء أو من موظفي الهيئة فيما يعرض عليها من مخالفات لهذا النظام، دون أن يكون له حق التصويت.

المادة التاسعة والثلاثون:

يجوز التظلم من قرار اللجنة أمام ديوان المظالم خلال ستين يومًا من تاريخ الإبلاغ قرار العقوبة بعد اعتماده.

المادة الأربعون:

يكتسب قرار العقوبة المعتمد من الأمين العام الصفة النهائية ويكون واجب النفاذ إذا مضت المدة المحددة للتظلم دون تقديمه، أو إذا صدر حكم من ديوان المظالم يؤيد القرار اللجنة.

المادة الحادية والأربعون:

لا يخل قرار لجنة التحقيق و الفصل في المخالفات بحق المتضرر في طلب التعويض أمام الجهة القضائية المختصة عما أصابه من ضرر نتيجة مخالفة أحكام هذا النظام.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. . .

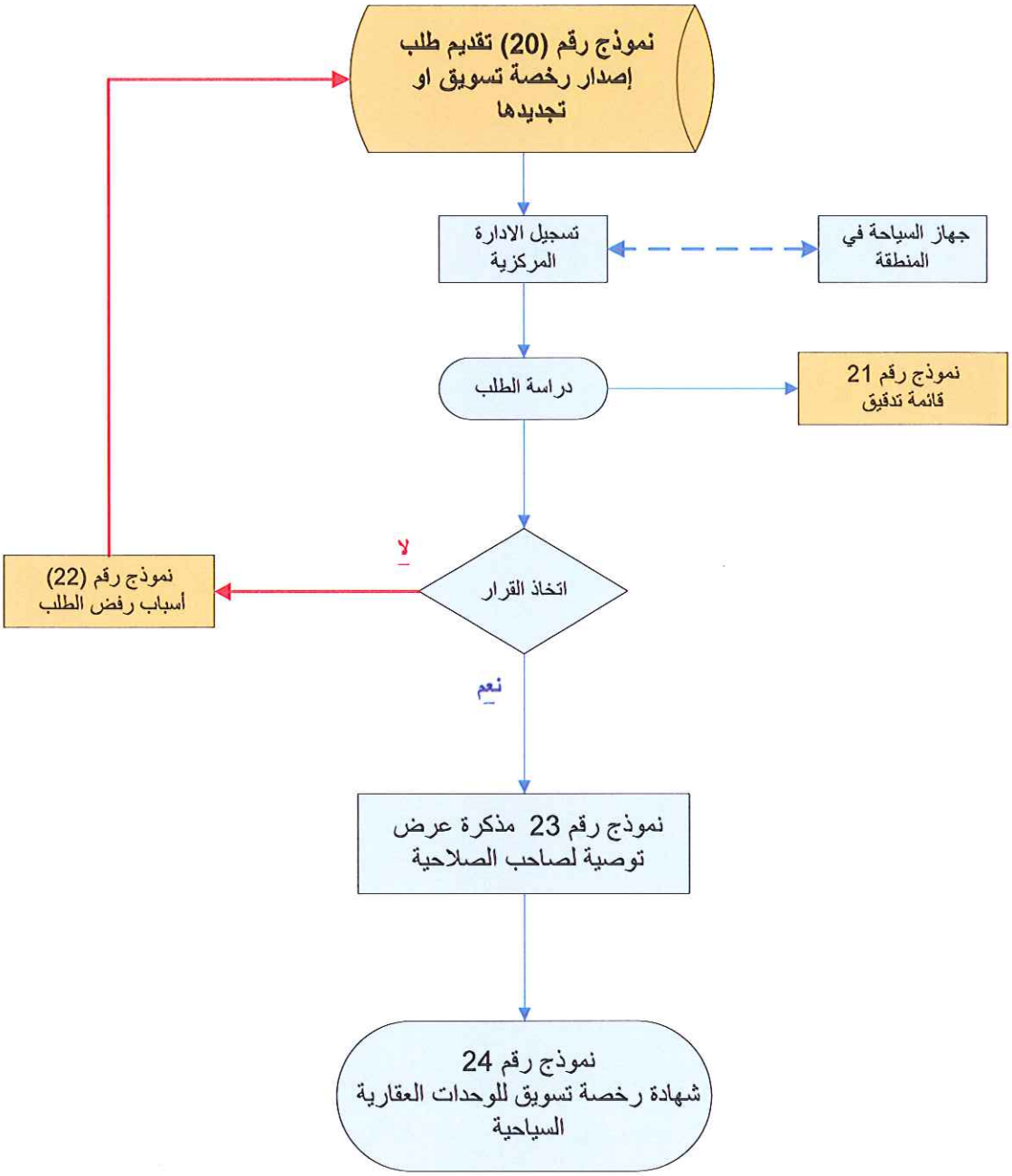
الهيئة العليا للسياحة
Supreme Commission for Tourism

دليل إصدار تراخيص
لمزاولة نظام المشاركة بالوقت
في المملكة العربية السعودية

الإدارة العامة للتراخيص والجودة

١٨/٠٤/١٤٢٨هـ الموافق ٠٥/٠٥/٢٠٠٧

4 – آلية إصدار رخص تسويق او تجديدها لنشاط المشاركة بالوقت



نموذج (٢٠) طلب إصدار أو تجديد رخص التسويق لنشاط المشاركة بالوقت

تاريخ استلام الطلب

ترخيص جديد ○ تجديد الترخيص ○ مكتب رئيسي ☐ مكتب فرعي ☐

رقم رخصة التسويق: تاريخه: مصدره :

رقم ترخيص مالك العقار:

اسم وكيل التسويق:

رقم السجل المدني: تاريخه : مصدره :

ص. ب : الرمز البريدي: المدينة:

هاتف: جوال : فاكس :

البريد الإلكتروني:

رقم السجل التجاري: تاريخه : مصدره :

موقع المشروع المخصص لنشاط المشاركة بالوقت:

داخل المملكة ○ خارج المملكة ○

اسم الدولة المدينة : الحي :

ص. ب : الرمز البريدي: المدينة:

هاتف : جوال : فاكس :

البريد الإلكتروني:

بيانات عن المنشأة المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت:

الاسم التجاري للمنشأة :

اسم مدير المنشاة:

رقم الهوية: تاريخه : مصدره :

هاتف : جوال : فاكس :

البريد الإلكتروني:

وصف شامل للعقار المراد تسويقة:

نوع الوحدات العقارية السياحية

فندق ○ وحدات سكنية مفروشة ○ قرية سياحية ○ شقق فندقية ○

تصنيف الوحدات المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت:

درجة أولى: ○ أربع نجوم : ○ خمسة نجوم : ○

عدد الوحدات المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت (غرفة نوم واحدة) : مساحة الوحدة

عدد الوحدات المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت (عدد ٢ غرفة نوم): مساحة الوحدة

عدد الوحدات المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت (عدد ٣ غرفة نوم): مساحة الوحدة

عدد الوحدات المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت (عدد ٤ غرفة نوم فأكثر): مساحة الوحدة

عدد الحصص الزمنية المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت:

(٥٠) أسبوع ○ (أخرى) حدد عدد الأسابيع:

الخدمات الأساسية المتوفرة في العقار للوحدات العقارية السياحة المخصصة لنشاط المشاركة بالوقت:

يوجد مطبخ لكل وحدة ☐ يوجد صالة معيشة لكل وحدة ☐ مطعم رئيسي للعقار: ☐

مطعم كوفي شوب للعقار: ☐ كافتريا: ☐ مقهى: ☐ صالة حفلات: ☐ صالة مؤتمرات: ☐

المرافق الترفيهية:

حمام سباحة: ☐ خارجي ☐ داخلي ☐

حمام سباحة للأطفال: ☐ خارجي ☐ داخلي ☐

صالة ألعاب رياضية : ☐ صالة بلياردو: ☐ طاولة تنس: ☐ حمام بخار: ☐ حمام سونا: ☐

ملعب تنس ارضي : ☐ ملعب إسكواش: ☐ ملعب كرة السلة وكرة الطائرة : ☐

هل يوجد صالة ترفيهية للنساء ؟ نعم ○ لا ○

نموذج رقم (٢١) قائمة المتطلبات إصدار رخصة تسويق أو تجديدها سواء داخل أو خارج المملكة

١٨. مراجعة نموذج طلب إصدار ترخيص أو التجديد لرخصة التسويق ○

١٩. التأكد من صحة الوثائق المقدمة و مطابقتها مع الأصول ○

٢٠. التأكد من صلاحية التراخيص من الجهات الحكومية ذات الصلة ○

٢١. تقديم بيان بعدد الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت ○

٢٢. تقديم نموذج من العقد الخاصة بالوحدات المراد تسويقها موضحة بها حقوق وإلتزامات الطرفين بما يتفق مع أحكام النظام ○

٢٣. تقديم شهادة عضوية في برنامج تبادل المعتمدة (إن وجدت) ○

٢٤. تقديم بيان طريقة إدارة الوحدات وخدمات ما بعد البيع والرسوم المستحقة ○

٢٥. تقديم الإتفاقيات المبرمة بين المسوق والبائع سواء داخل المملكة او خارجها ○

٢٦. تقديم التفويضات الصادرة من البائع للمسوق سواء داخل المملكة او خارجها ○

٢٧. تقديم تعهد يمكن الهيئة بمراجعة أي مستند يتعلق بالمشروع حين الطلب ○

٢٨. تقديم المستندات التي تثبت ملكية البائع للعقار سواء داخل المملكة او خارجها ○

٢٩. تقديم نسخة من الترخيص الصادر له لمزاولة نشاط المشاركة بالوقت سواء داخل المملكة او خارجها ○

٣٠. جميع المستندات المقدمة صادرة من جهة رسمية في دولة المقر ومصادق عليها من سفارتها في المملكة ○

٣١. إرفاق ترجمة للوثائق المحررة بلغة غير عربية من مكاتب معتمدة في المملكة ○

٣٢. زيارة ميدانية للموقع للتأكد من صحة المعلومات المقدمة ○

٣٣. توفير الضمانات المنصوص عليها في ألائحة التنفيذية لتسويق نشاط المشاركة بالوقت ○

٣٤. مراجعة بيانات التأمين على العقار تشمل الطرف الثالث على الأقل ○

٣٥. تسديد المقابل المالي لإصدار الترخيص ○

اسم مدقق البيانات: _____ التاريخ: _____

نموذج رقم (22) أسباب رفض طلب إصدار رخصة تسويق

التاريخ: رقم الترخيص:

المكرم مقدم طلب السيد/

السلام عليكم ورحمة الله وبركاتة ،،،

نفيدكم بأنة تم رفض طلبكم للأسباب التالية:

لذا نأمل منكم الإسراع في إستكمال النواقص الموضحة أعلاة في خلال (٣٠) يوم من التاريخ أعلاة وفي حال التأخر عن الموعد المحدد سوف يتم إلغاء طلبكم.

مدير عام إدارة التراخيص والجودة

نموذج رقم (٢٣)
مذكرة داخلية

إلى/ سمو الأمين العام

من / نائب الأمين العام للاستثمار المكلف

الموضوع/ التوقيع على نقل ملكية ترخيص مزاولة نشاط المشاركة بالوقت

العرض:

- الطلب مقدم من ----------ترخيص رقم ---- وتاريخ ----------، بخصوص طلب رخصة تسويق لنشاط المشاركة بالوقت
- اكتمال كافة متطلبات نقل ملكية ترخيص مزاولة نشاط المشاركة بالوقت.

التوصية:

- آمل من سموكم الكريم التفضل بالاطلاع و الاعتماد.

التوجيه:

.....

نموذج (24) شهادة تسويق نشاط المشاركة بالوقت

رقم الترخيص : _____ رئـيســـي ○ فـــرعـي ○ مسلسل الفرع: _____

اسم المسوق رباعياً: _____

الاسم التجاري للمسوق : _____

تشهد الهيئة العليا للسياحة بأنه تم إصدار ترخيص للمنشاة الموضحة أعلاة
بتسويق نشاط المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية بمدينة: _____

تنتهي صلاحية الشهادة في _____ بموجب الإيصال رقم _____ وتاريخ _____

مدير عام التراخيص والجودة

الأمين العام

عقد بيع حصص شائعة

أنه في يوم ..... الموافق ..... م تم الإتفاق بين كل من :

١. السيد / ، سعودي الجنسية ، سجل مدني رقم ، وعنوانه : ص.ب. ، بصفته مالك

ويشار إليه هنا بالطرف الأول

.2

الإسم : Name :	وعنوانه : Address :
الجنسية : Nationality :	العنوان البريدي: Post Address :
رقم إثبات الشخصية : I.D. No. :	هاتف المنزل : Home Tel.:
النوع : Type :	هاتف العمل : Office Tel.:
تاريخ الميلاد : Date Of Birth :	النقال : Mobile :
بريد إلكتروني : E-Mail :	الفاكس : Fax :

ويشار إليه هنا بالطرف الثاني

تمهيـــــــد

لما كان الطرف الأول يمتلك فندق منازل العين ميركيور جراند بمكة المكرمة ويقع في حي العزيزية بالمملكة العربية السعودية ومقام على أرض مساحتها 3750 متر مربع وبمساحة إجمالية للمباني قدرها 21228 متر مربع بموجب التفاصيل الواردة في النشرة التسويقية المرفقة . ويشار إليه فيما بعد بفندق منازل العين ويرغب في بيع منفعة وحدات الإقامة وعددها 159 وحدة والتي تـقع في الأدوار من الدور الأول وحتى الدور الثامن وعددها ثمانية أدوار وإجمالي مساحتها 6521.7 متر مربع كمنفـعة شائعة للعين المؤثثة ، وتشكل في مجموعها 10,000,100 حصة منفعة شائعة (ويشار إليها فيما بعد بـ "الحصص الشائعة") .

وحيث أن الطرف الثاني يرغب في شراء عدد محدد من الحصص الشائعة ، فقد تلاقت إرادة الطرفين على التعاقد فيما بينهما بموجب الشروط والأحكام الآتية : -

أولاً : يعتبر التمهيد السابق أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً لشروطه وأحكامه .

ثانياً : باع الطرف الأول للطرف الثاني القابل لذلك عدد ..... حصة من الحصص الشائعة لمدة التعاقد بمبلغ وقدره ..... وفق التفاصيل الواردة في الملحق (1) من هذا العقد .

ثالثاً : ينتفع كل شريك في منفعة العين مقابل حصصه الشائعة فيها (التي هي ملكية شائعة في المنفعة دون العين) بجزء من العين ولفترة زمنية محددة كل عام تبدأ مع بداية عام ..... هجري وتنتهي عام ..... هجري "مدة العقد ") وبنسبة حصة الشريك في المنفعة الشائعة ويكون ذلك منسوباً إلى إجمالي الحصص في المنفعة الشائعة للعين. ويتم تعيين الجزء المنتفع به وتاريخ الإنتفاع بالإتفاق بين الطرفين بموجب الملحق (1) .

رابعاً : في حال عـدم سداد الطرف الثاني لكامل قيمة حصصه الشائعة يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد دون الحاجة إلى إنذار أو تقـاض ، على أن يعيد الطرف الأول إلى الطرف الثاني ما دفعه من مبالغ مخصوماً منها الضرر الفعلي الذي لحق بالطرف الأول ويخصم منها أيضا قيمة فترات الإنتفاع التي قد يكون إنتفع بها الطرف الثاني و/أو تعاقب عليها الزمن مقومة بالأسعار الرسمية المعلنة من قبل المشغل الفندقي للوحدات .

خامساً : يحق للطرف الثاني بيع أو رهن أو توريث الإنتفاع لطرف ثالث مع تحمله لكافة المصاريف الإدارية المترتبة على ذلك .

سادساً : يحق للطرف الثاني الإنسحاب من العقد خلال عشرة أيام دون إبداء أي سبب .

سابعاً : وكل الطرف الأول شركة الصفوة الراقية للإستثمار والتطوير العقاري (شركة سعودية الجنسية) أو من يمثلها بموجب إتفاق بينهما للقيام بمهمة إنهاء إجراءات هذا العقد وإستلام كافة المتحصلات النقدية الناتجة عنه . وعليه ، تكون مسئولية شركة الصفوة ومن يمثلها في هذا العقد محصورة في توريد المبالغ اللازمة إلى الطرف الأول وتسليم شهادة الحصص الشائعة إلى الطرف الثاني وتسليم كل من الطرفين نسخة موقعة من هذا العقد

ثامناً : حرر هذا العقد من نسخة أصلية وثلاث نسخ مكربنة ، تبقى النسخة الأصلية في حوزة الطرف الأول ، وبيد كل من الطرف الثاني وشركة الصفوة للإستثمار والتطوير العقاري ووكيلها نسخة مكربنة .

تاسعاً : تسرى على هذا العقد قوانين المملكة العربية السعودية وتكون محاكم المملكة العربية السعودية صاحبة الإختصاص القضائي الحصري في نظر أي نزاع ينشأ عن هذا العقد .

الطرف الأول	الطرف الثاني
الإسم :	الإسم :
توقيع المخول :	توقيع المخول :
التاريخ :	التاريخ :

الرياض – حـــي الحمـــــراء – طريق المـــلك عبدالله هاتف: 248999 1 966+ فاكس: 2403221 1 966+ ص.ب 4058 الرياض 1316
جـــدة – شـــارع الستـــين – مركز العبد اللطيف بلازا هاتف: 2574222 2 966+ فاكس: 2574333 2 966+ ص.ب 112585 جدة 21371
الخبـــر – الكورنيش الجنـوبي – شارع الامير تركـــي هاتف: 8814747 3 966+ فاكس: 8814848 3 966+ ص.ب 75070 الخبر 31952

www.safwa.com.sa
info@.safwa.com.sa

ملحق (1)
تعيين الجزء المنتفع به وتاريخ الإنتفاع

الطرف الأول : السـيـد /

الطرف الثاني :

بموجبه إتفق الطرفان على أن ينتفع الطرف الثاني بالعين بما يقابل حصصه الشائعة وفق التفاصيل أدناه : -

	رقم الشهادة	نوع الوحدة	رقم الوحدة	الفترة الزمنية للإنتفاع	تاريخ الإستخدام للعام الأول من	تاريخ الإستخدام للعام الأول إلى	آخر سنة إنتفاع	قيمة الحصص الشائعة ( )	عدد الحصص الشائعة
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
المجموع									

- هذا ومن المتفق عليه بين الطرفين أنه تم تقسيم العام الهجري إلى 47 فترة إنتفاع وفقاً لجدول الفترات الملحق بالنشرة التسويقية المرفقة . وأن غرف النوم خصصت لشخصين والصالات لطفلين دون 13 سنة أو شخص واحد .

الطرف الأول	الطرف الثاني
الإسم :	الإسم :
توقيع المخول :	توقيع المخول :
التاريخ :	التاريخ :

الرياض – حـــي الحمـــراء – طريق المـــلك عبدالله هاتف : 248999 1 966+ فاكس : 2403221 1 966+ ص. ب 4058 الرياض 1316
جـــدة – شـــارع الستـــين – مركز العبد اللطيف بلازا هاتف : 2574222 2 966+ فاكس : 2574333 2 966+ ص. ب 112585 جدة 21371
الخبـــر – الكورنيش الجنـوبي – شارع الامير تركـــي هاتف : 8814747 3 966+ فاكس : 8814848 3 966+ ص. ب 75070 الخبر 31952

www.safwa.com.sa
info@.safwa.com.sa

عقـــد بيـــع

إنـه في يوم الخميس الموافق ٢٠٠٤/٧/٢٢ م

تم الاتفاق والتراضي والتعاقد بين كلاً من :-

أولاً : مؤسسة وصوبق المنشآت السياحية والكائن مقرها في جدة / مكة المكرمة (رخصة مكتب رقم٢ - ص.) (سجل تجاري رقم [redacted]) بصفتها - وكيـــلاً لشركة ( ) سجل تجاري رقم ( ) مركزها في بارك - وادي حمانا.

[redacted]

ثانياً : السيـــــد :-
الوظيفـــــة :-
جواز سفر رقـــم :-
بطاقة أحوال رقم :-
المقيـــم في :- المدينة المنورة
الجنسيـة : - سعودي
صادر من :-
تاريخ الإصدار :-
صادر من :- المدينة المنورة
تاريخ الإصدار :- ١٤١٨/٧/١ هـ
الرمز البريدي :-
صندوق البريد :- ١٠٢٠
تليفـون المنزل :-
تليفـون المنزل :-
تليفـون جـوال :-
فـــاكس :-

[redacted]

البنـــد الأول

يعتبر عقد حماية المشتري المرفق مع هذا العقد والموقع عليه من الطرفين جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمما لـــه .

البنـــد الثاني

باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات القانونية والفعلية الطرف الأول (البائع) بصفته إلى الطرف الثاني (المشتري) القابل لذلك ما هو عدد(واحد) أسبوع في الموسم (الأزرق) لعدد (٢) أشخاص في ملتجع (بابن لاند - لبنان).

البنـــد الثالـــث

تم هذا البيع بثمن إجمالي وقدره (٢١٥٠٠) ريال سعودي فقط لا غير
فقط (واحد وعشرون الف وخمسمائة) ريال سعودي فقط لا غير

وبذلك قد تم دفع دفعة أولى وقدرها (٧٥٢٥) ريال سعودي فقط لا غير
فقط (سبعة الاف وخمسمائة وخمس وعشرون) ريال سعودي فقط لا غير

وتعهد الطرف الثانى (المشترى) بسداد المبلغ على النحو المبين بالجدول التالى :-

م	المبلغ المستحق	تاريخ الأستحقاق
1	776 R.S	22/8/2004
2	776 R.S	22/9/2004
3	776 R.S	22/10/2004
4	776 R.S	22/11/2004
5	776 R.S	22/12/2004
6	776 R.S	22/1/2005
7	776 R.S	22/2/2005
8	776 R.S	22/3/2005
9	776 R.S	22/4/2005

م	المبلغ المستحق	تاريخ الأستحقاق
10	776 R.S	22/5/2005
11	776 R.S	22/6/2005
12	776 R.S	22/7/2005
13	776 R.S	22/8/2005
14	776 R.S	22/9/2005
15	776 R.S	22/10/2006
16	776 R.S	22/11/2005
17	776 R.S	22/12/2005
18	776 R.S	22/1/2006

وأقر الطرف الثانى (المشترى) إنه فى حالة عدم السداد لقسطين متتاليين فى موعد إستحقاقهما حسب الجدول المبين أعلاه تسدد جميع الأقساط المتأخرة فى مدة اقصاها ١٥ يوم من تاريخ آخر قسط متأخر للطرف الأول (البائع) نقداً . وفى حالة عدم السداد خلال المدة المذكورة يحق للطرف الأول (البائع) فسخ التعاقد دون سابق إنذار ويتم خصم ٣٥% من القيمة الإجمالية للتعاقد كتعويض عن الضرر بالأضافة إلى خصم القيمة الإيجارية والخدمات الاضافية كمقابل حق الإنتفاع وذلك بخصم الأقساط المدفوعة. وفى حالة الغاء الطرف الثانى (المشترى) للتعاقد يحق للطرف الأول (البائع) خصم ٣٥% من إجمالى قيمة التعاقد بالاضافة إلى خصم القيمة الإيجارية والخدمات الإضافية كمقابل حق الإنتفاع أو إيداع الأسابيع فى البايز لاند.

البنـــد الرابع

تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة لها ذات القوة والأثر القانونى .

الطرف الأول (البائع)
عن مؤسسة

الطرف الثانى (المشترى)

الأســـم :-

التوقيـــع :-

جدة - شارع التحلية الرئيسي - عمارة دار الحجاز-٢- ط١ - هاتف: - فاكس:
Jeddah, Tahlia St., Dar Al-Hijaz -2- Bldg., 1st. Floor. - Tel: ...0; Fax: ...
E-mail:info@badrworld.com.sa - www.badrworld.com.sa

00966484758 37

عقد حماية للمشتري

١. العقد الموقع بين مؤسسة عالم بدر والسيد / عقد نهائي لا رجوع فيه وقد تم الإطلاع والموافقة على كافة نصوصه و أحكامه .

٢. تقوم مؤسسة بتسليم الطرف المشتري العقد النهائي الصادر من شركة (بابن لاند - لبنان) والمخصص فيه عدد افراد الأسرة والموسم وكذلك الوحدة المشتراة بنظام إقتسام الوقت والمذكور فيه عدد الحصص المخصصة له بناء على التعاقد مع مؤسسة عالم بدر - بعد سداد مقدم التعاقد بالكامل (٣٥%) من إجمالي قيمة التعاقد.

٣. من حق الطرف المشتري أن يوصي او يهب أو ينقل سند الملكية الخاص بالوحدة محل العقد رقم (٥٨٨)الصادر من شركة (بابن لاند - لبنان) إلى أي شخص آخر وذلك بعد سداد كامل قيمة الوحدة.

٤. يدرك المشتري أنه قد قام بالإطلاع على العقد الصادر من شركة (بابن لاند - لبنان) و انه موافق على كافة شروطه واحكامه.

٥. يدرك المشتري بأنه يستطيع التبادل (أسبوع /اسابيع) العطلات التي يملكها من خلال هذا التعاقد مع اكثر من ٣٥٠٠ منتجع في أكثر من (٩٥) دولة حول العالم والمشتركة في منظمة ال (R.C.I) وأنه هناك رسم مستحق الدفع للطرف المعني ال (R.C.I) من جراء القيام بمثل هذا العمل.

٦. تقوم مؤسسة بمنح عضوية ال (R.C.I) عبر البابن لاند من لبنان وهي مخصصة بعملية التبادل مجانا لمدة سنتين وسوف يقوم المشتري بدفع رسوم تجديد تلك العضوية إذا رغب في ذلك.

٧. تقوم مؤسسة بإعفاء المشتري من رسوم الصيانة للعام الأول فقط.

٨. يستطيع المشتري تأجير العطلات (لأسبوع / أسابيع) شخصيا و بأي ثمن يريد أو بتقديم طلب لمؤسسة عالم بدر التي سوف تقوم بمساعدته في هذا الشأن - إن أمكن - وأنه يوجد رسم مستحق الدفع قيمته ٢٠% إذا تم التأجير بشكل فعلي بالفرض وإن لم يكن هناك أي ضمان للتأجير من قبل قسم خدمة العملاء للشركة .

٩. يستطيع المشتري ترحيل رصيده من (الأسبوع / الأسابيع) لمدة عامين مقبلين واستغلالهم مجتمعين بعد ذلك او تأجيرهم او إستضافة أي شخص يريده.

١٠. يستطيع المشتري أن يبيع (أسبوع / أسابيع) العطلات شخصيا أو عن طريق مؤسسة عالم بدر إن أمكن بأي سعر يريده أو حسب ما تطلبه مؤسسة عالم بدر في حالة إمكانية إتمام هذا البيع مقابل رسم ١٥%.

١١. يمتلك المشتري حق إستغلال غير منقطع ويورث في منتجع(بابن - لبنان) وكذلك عضوية ال (R.C.I) بشرط وفائه بكافة الأحكام والشروط .

جدة - شارع التحلية الرئيسي - عمارة دار الحجاز-٢- ط١ - هاتف: ٠٢/ ٦٦٨٨٨١٠ - فاكس: ٠٢/ ٦٦٨٨٨٢٠
Jeddah, Tahlia St., Dar Al-Hijaz -2- Bldg., 1st. Floor. - Tel: (02) 66 888 10; Fax: (02) 66 888 20
E-mail:info@badrworld.com.sa - www.badrworld.com.sa

00966484758387

١٢. يدرك المشترى بأنه لا يستطيع التبادل مع المنتجعات الأخرى المنضمة لدى ال (R.C.I) الا عن طريقها وان مؤسسة عالم بدر سوف تقوم بمتابعة طلب الحجز الخاص به مع ال (R.C.I) بعد ذلك لإتمام عملية حجز الإجازة المطلوبة.

١٣. سوف يقوم المشترى بإستلام العقد المخصص فرسه الحصص التى يمتلكها فى منتجع (بايسن لاند - لبنان) عن طريق مؤسسة عالم بدر وبطاقة عضوية ال (R.C.I) بعد ذلك عن طريق البريد الدولى.

١٤. يقر المشترى بعد تمعن مدروس وبكامل الوعى والفهم لوضعه المالى ولمسئولياته كلها الصريحة والمشروحة والراهنة والمستقبلية ، بأن هذا الأتفاق لا يشكل أى عائق مادى عليه أو على عائلته. وان هنالك بند جزائي ٣٥% ملزم من قيمة العقد .

١٥. يدرك المشترى بأن هذا الإقرار بالإضافة الى عقد الشراء يشكل العقد النهائى بينه وبين مؤسسة عالم بدر .

١٦. من المعلوم أن مدة أسبوع العطلات هى سبعة ليالى متتالية.

١٧. هذا الإتفاق ملزم للطرفين ويقر الطرفان بأن (الأسبوع / الأسابيع) المشتراة تم تخصيصها بمجرد التوقيع على هذا العقد وبالتالى فهو ملزم ونهائى.

١٨. نتعهد نحن مؤسسة عالم بدر ببذل كل ما لدينا من جهد لخدمة وراحة وسعادة عملائنا على أكبر قدر ممكن للإستفادة من هذا النظام الناجح فى جميع أنحاء العالم.

١٩. يتعهد الطرف المشترى بسداد كامل قيمة العقد على النحو الموضح بالملحق المرفق بهذا العقد (بشيكات بنكية) أو بحوالات على حسابنا بالبنك التالى :-

شركة الراجحي المصرفية للإستثمار

فرع: شارع عبدالله عريف

الإسم:

حساب رقم:

٢٠. يمنح العميل مرفقات خاصة بتوضيح وشرح النظام للرجوع إليها وقت الحاجة.

التوقيع لصالح مؤسسة

الاسم:

التوقيع

المشتـــرى

الاسم:

التوقيع:

جدة - شارع التحلية الرئيسي - عمارة دار الحجاز-٢- ط١ - هاتف: - فاكس: ٦٦٨٨٨٢٠ /٠٢
Jeddah, Tahlia St., Dar Al-Hijaz -2- Bldg., 1st. Floor. - Tel . Fax. 20
E-mail:info@badrworld.com.sa - www.badrworld.com.sa

FEB-18-2000 12:04 FROM:COLLEGE OF ENGINEERING 00966484758837

النظام الداخلي
لمنتجع باين لاند - وادي حمانا - لبنان

منتجع " باين لاند " هو منتجع سياحي مكون من مجموعة أماكن إقامة ومركز ترفيهي . حيث يقوم هذا المركز الترفيهي (النادي) بتقديم الخدمات لأماكن الإقامة .

تتكون أماكن الإقامة من شاليهات حجرية وفيلات. وهي مصممة لإستقبال وحدات إقامة مفروشة ومجهزة خاضعة للخدمة لشخصين - أربعة - ستة أو ثمانية أشخاص . يعود لادارة المنتجع حق اضافة وحدات سكنية جديدة.

يتكون النادي من مبنىً يحتوي على فندق (٥٠ غرفة)، بالإضافة إلى مركز الإدارة، الاستقبال، مطاعم، قاعات، وخدمات رياضية وترفيهية .

لقد صممت أماكن الإقامة كي يتم استثمارها " بنظام المشاركة في الوقت" وقد حدد عقد البيع شكل الملكية وطريقة بيعها، استثمارها، أو نقل ملكيتها ويحدد النظام الداخلي للمنتجع تفاصيل وشروط الانتفاع لمالكي الأسهم في أماكن الإقامة.

وحيث أن المشتري ، يتحول وبحسب عقد الشراء إلى مالك اسهم- فانه، أيضاً ومن خلال العقد يستفيد من خدمات النادي بحسب ما ورد في هذا النظام، كما يستفيد من خدمة تبادل العطلات من خلال شركة R.C.I والتي ينتسب اليها المنتجع تحت رقم ٦٣٢٥.

تقوم إدارة المنتجع بتأمين انتساب الشاري الى شركة R.C.I حيث يتم تسديد اشتراكه لمدة سنتين فيصبح له الحق في تبادل / وحدته / أسبوعه بوحدة أخرى لها نفس المواصفات المذكورة في العقد (وصف حقوق الملكية) .

يصبح للشاري الحق في الاستفادة من الأسابيع الإضافية، وكافة المميزات التي تقدمها شركة R.C.I.

تقوم منظمة التبادل منفردة بتحديد القواعد والشروط الخاصة بتقديم الخدمات والتسهيلات لأعضائها.

شروط الإقامة في المنتجع :

لقد حدد بند وصف حقوق الملكية رسوم الصيانة للسنة الأولى وهي رسوم تشمل التالي :
١- صيانة المشروع ، القيام بأعمال الإصلاح والإحلال ، التجميل والتحديث للمنتجع وللوحدات والأجهزة والأثاث بما في ذلك الأرضيات والمناظر الطبيعية .

جدة - شارع التحلية الرئيسي - عمارة دار الحجاز-٢- ط١ - هاتف: ٠٢/ ٦٦٨٨٨١٠ - فاكس: ٠٢/ ٦٦٨٨٨٢٠
Jeddah, Tahlia St., Dar Al-Hijaz -2- Bldg., 1st. Floor. - Tel: (02) 66 888 10; Fax: (02) 66 888 20
E-mail:info@badrworld.com.sa - www.badrworld.com.sa

009664847583?
FEB-18-2000 12:08 FROM:COLLEGE OF ENGINEERI

٢- القيام بتنظيف الوحدات ، امدادها بالمناشف وملايات الأسرة النظيفة مرتين أسبوعيا وكذلك تزويد الوحدة بالكهرباء والمياه الباردة والساخنة .
٣- توفير وصيانة الوسائل الترفيهية والنشاطات الترفيهية والخدماتية .
٤- توفير تغطية تأمينية شاملة ضد الحريق وتأمين ضد المسؤولية المدنية العاجلة تجاه الغير .
٥- إن التخلف عن تسديد رسوم الصيانة لأكثر من شهرين عن موعد استحقاقها يُجيز لادارة المنتجع ودون الحاجة للإبلاغ أو الإنذار تأجير هذا الأسبوع واستيفاء الرسوم وتسليم الشاري باقي المبلغ وذلك بعد حسم رسم التأجير وضرائب القيمة التأجيرية. وتضمن إدارة المنتجع عدم الزيادة في رسوم الصيانة للسنوات ٢٠٠٣-٢٠٠٥.

يكلف مجموع مالكي الأسهم في العقارات المخصصة للإقامة لجنة مكونة من ثلاثة إلى ستة أشخاص تكون مهمتها التأكد من حسن تنفيذ النظام الداخلي والاقتراح على إدارة المنتجع أجراء تعديلات لا تتعارض مع مضمون عقد الشراء . إن إدارة المنتجع مخولة وحدها إجراء تعديلات على النظام الداخلي على أن تلحظ اقتراحات ورغبات المالكين.

- للمشتري الحق في إعارة وحدته / أسبوعه / أو إهدائها بعد أخذ موافقة خطية من الإدارة .
- للمشتري الحق في تأجير وحدته وذلك مباشرة أو عبر إدارة المنتجع.
- في حالة التأجير المباشر يجب أخذ موافقة الإدارة المسبقة على المستأجر ودفع رسم الضريبةالمتوجبة قانوناً .
- في حال قيام ادارة المنتجع بعملية التأجير فهي تستوفي عمولة قدرها ١٥% من قيمة التأجير بالإضافة إلى رسم الضريبة القانوني وتقوم بتسديد المبلغ المتبقي لمالك الأسبوع .
- في حال تم التأجير ،الإهداء أو الإعارة مباشرة من الشاري فهو يتحمل كامل المسؤولية من بالنسبة لسلوك المنتفعين فيما ينتج من أضرار قد تصيب ممتلكات المنتجع أو تلحق الضرر بالأشخاص وذلك باستثناء الحوادث الطبيعية والإستهلاكات العادية .
- أية أضرار تصيب الممتلكات أو الأشخاص باستثناء الحوادث الطبيعية أو الاستهلاكات العادية هي على عاتق المالك. إن تسديد مبالغها في حال وجودها شرط من شروط الاستخدام حيث يخضع عدم تسديدها لنظام التخلف عن تسديد رسوم الصيانة المذكور في فترة سابقة.
- يقوم الشاري بتحديد رقم اسبوعه الثابت والذي قام بشرائه من خلال العقد. يصبح هذا الأسبوع ملكاً له ومحجوز لاستقباله سنوياً . يحق للمشتري تبديل موعد أسبوعه . داخل المنتجع اذا ما رغب في ذلك .
- تقع على عاتق إدارة المنتجع تأمين هذا التبديل على أساس الأولوية والشغور حين يصبح موعد الأسبوع المحدد في العقد في تصرف الإدارة .
- إن تبديل موعد الأسبوع ومكانه خارج المنتجع يخضع لشروط التبادل الخاصة بشركة R.C.I.
- يحق لادارة المنتجع تبديل موقع الوحدة المذكورة في العقد كملكية للشاري عند قيامه باستخدام حقه في الاقامة ، شرط تطابق أو تجاوز تلك الوحدة السكنية اتساعاً وتجهيزاً مع الوحدة المذكورة في العقد.

- إن موعد الدخول للراغبين باستخدام اسبوعهم هو يوم الخميس الساعة الثانية من بعد الظهر وموعد المغادرة يوم الخميس الساعة الثانية عشر ظهراً .
- يقوم البائع بتسجيل هذا العقد لدى الدوائر المختصة حيث يتم نقل ملكية الأسهم إلى مالكيها وذلك بعد الانتهاء من بيع الحصص و أعمال الإفراز أن كلفة رسم التسجيل للأسهم في الدوائر العقارية هي على عاتق الشاري .
- تقوم إدارة المنتجع وبعد الانتهاء من بيع الوحدات من توفير خدمة إعادة البيع في حال رغبة المشتري بذلك ، على أن يستوفي البائع (المنتجع) رسوماً قدرها ١٠% من قيمة البيع .
- إن عدد الأشخاص المذكورين في العقد هو العدد المحدد للإقامة في المنتجع أو في عملية التبادل .
- للمشتري الحق والأولوية في تبديل وحدته / أسبوعه / بأخرى أكثر اتساعاً بعد أن يسدد فرق السعر وفق الأسعار المعلنة في حينه .
- للمقيم الحق في استقبال الضيوف في وحدته دون منامة الضيوف داخل الوحدة .
- يراعي مالك الوحدة طاقة وحدته وعدم ازعاج المالكين الآخرين .
- إن استئجار غرف فندقية أو وحدات سكنية غير مباعة من قبل ضيوف المالكين تخضع لحسومات تحددها الادارة سنوياً .
- يتحمل المشتري أية أضرار تنتج عن سلوك ضيوفه.
- يترجب على ضيوف مالكي الأسابيع دفع رسوم استخدام الوسائل الترفيهية والرياضية عند رغبتهم باستخدامها .
- إن الكهرباء ،المياه الساخنة ،التأمين والخدمة الفندقية هي جميعها مشمولة برسوم الصيانة .
- أية خدمة اضافية تكون خاضعة لرسوم تحددها الإدارة .
- للمشتري الحق بالاستخدام المجاني لـ : المسابح الداخلية والخارجية ، ملاعب الأطفال ، النادي الرياضي، السونا ، الحمام التركي ، ملاعب كرة السلة والطائرة. أما المنشآت الأخرى فهي خاضعة إما لرسوم تحددها الإدارة (كالرماية والفروسية) أو لرسوم رمزية بهدف تنظيمها كالتنس والتسلق وركوب الدراجات والحضانة وغيرها .
- يتقيد الشاري خلال فترة إقامته بالهدوء ، نظافة الأماكن العامة ، احترام البيئة ، المحافظة على الأشجار وحماية الطيور والحيوانات البرية.
- تمنع كافة أشكال الصيد البري وبأية وسيلة كانت.
- إن الأسلحة النارية بكل أنواعها محظور اقتناؤها أو استخدامها داخل المنتجع. تسلم الأسلحة المرخصة الزاماً إلى موظفي الاستقبال .
- توفر الإدارة خدمة صناديق للأمانات وذلك للمجوهرات والأموال الخاصة حيث أن الإدارة غير مسؤولة عن فقدانها داخل المنتجع .
- تؤمن الإدارة حراسة أمنية على مدار الساعة.
- توفر الادارة مراقبة المسابح وملاعب الأطفال .
- لا يسمح باستخدام السيارات للتجول داخل المنتجع . حيث توفر الإدارة مواقف لها .
- إن سيارات الضيوف خاضعة لرسوم التوقف في المواقف .

009664847583?
FEB-18-2008 12:08 FROM:COLLEGE OF

- يمنع منعاً باتاً غسيل السيارات أو نشر الملابس على الشرفات أو استخدام مياه الري في الحدائق والممرات .
- لا يسمح للمشتركين باستقدام الحيوانات الأليفة إلا بموافقة الادارة.
- يحظر على المقيمين تسلق الأشجار أو قطف الزهور البرية أو المزروعة .
- إن المنتجع يسمح لمالكي الأسهم باستخدام المنتجع على مدار السنة وذلك مقابل رسوم مخفضة تعلن سنوياً.
- يحق للمشتري استئجار أسابيع إضافية وذلك برسوم تأجيرية مخفضة شرط توفرها.
- يحق للمشتري مراكمة أسبوعه لسنة واحدة أو استعارة أسبوع من السنة اللاحقة على قاعدة الشغور .
- إن كل المقيمين ومالكي الأسابيع خاضعون حكماً للقوانين اللبنانية المرعية الاجراء. في حال عدم معرفتهم لهذه القوانين أو لبعضها فبامكانهم استيضاحها من ادارة المنتجع . إن الادارة غير مسؤولة عن أي تصرف داخل المنتجع يتعارض مع ما ورد أعلاه .

ادارة المنتجع

جدة - شارع التحلية الرئيسي - عمارة دار الحجاز-٢- ط١ - هاتف: ٠٢/ ٦٦٨٨٨١٠ - فاكس: ٠٢/ ٦٦٨٨٨٢٠
Jeddah, Tahlia St., Dar Al-Hijaz -2- Bldg., 1st. Floor. - Tel: (02) 66 888 10; Fax: (02) 66 888 20
E-mail:info@badrworld.com.sa - www.badrworld.com.sa

فهــرس الموضوعــات

الموضـــــــوع	الصفحـة
المقدمة: ----------	٣
أهمية الموضوع. ----------	٦
أسباب اختيار الموضوع. ----------	٧
تساؤلات البحث. ----------	٨
مشكلة البحث. ----------	٨
الدراسات السابقة. ----------	٨
منهج البحث. ----------	١٠
خطة البحث. ----------	١٢
التمهيد: ----------	١٦
المبحث الأول : التعريف بالمصطلحات الواردة في العنوان. --------	١٧
المطلب الأول : التعريف بالتسويق ووسائله. ----------	١٨
المطلب الثاني : تعريف الوحدات العقارية السياحية. ----------	٢٥
المطلب الثالث: تعريف عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية.	٣٣
المطلب الرابع : بيان المقصود بتسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية. ----------	٤٤
المطلب الخامس : التعريف بوكيل التسويق في الوحدات العقارية السياحية.	٤٧
المبحث الثاني: التطور التاريخي لعقد المشاركة بالوقت. ----------	٥٠
المبحث الثالث: بيان أوجه الاتفاق والاختلاف بين عقد التسويق وبين عقد الإعلان التجاري. ----------	٥٣

الموضـــــــوع	الصفحـة
المبحث الرابع : تكييف عقد التسويق وحكمه. ----------	٥٦
المطلب الأول: حكم عقد التسويق ----------	٥٦
المطلب الثاني: تكييف عقد التسويق ----------	٦٣
الفصل الأول: شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية وضمانات الترخيص. -	٦٩
المبحث الأول: شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها وموقف الفقه من ذلك. -----	٧١
المطلب الأول : شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها في النظام. ----------	٧٢
المطلب الثاني : شروط الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية داخل المملكة وخارجها في الفقه. ----------	٨٥
المبحث الثاني: إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية، والضمانات المطلوبة له، وموقف الفقه منها. --------	١٠٦
المطلب الأول: إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية في النظام. ----------	١٠٧
المطلب الثاني: الضمانات المطلوبة لإصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية في النظام. ----------	١١٠
المطلب الثالث: موقف الفقه من إصدار الترخيص لتسويق الوحدات العقارية السياحية، والضمانات المطلوبة له. ---------	١١٢
الفصل الثاني: ضوابط تسويق الوحدات العقارية السياحية، وموقف الفقه منها.	١١٦
المبحث الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات. ----------	١١٧

الموضـــــــوع **الصفحـة**

المطلب الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات في النظام. ----------١١٨
المطلب الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالإعلانات في الفقه. ----------١٢٢
المبحث الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق. ----------١٢٦
المطلب الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق في النظام. ----------١٢٧
المطلب الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالمسوق في الفقه. ----------١٣٣
المبحث الثالث: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد. ١٣٥
المطلب الأول: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد في النظام. ----------١٣٦
المطلب الثاني: ضوابط تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية المتعلقة بالعقد في الفقه. ----------١٣٨
الفصل الثالث: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية. ----------١٥٤
المبحث الأول: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية. ----------١٥٥
المطلب الأول: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية في النظام. ----------١٥٦

الموضـــــــوع **الصفحـة**

المطلب الثاني: العقوبات على المخالفات المتعلقة بتسويق عقد الوحدات العقارية السياحية في الفقه. ----------١٥٨

المبحث الثاني: المحكمة المختصة بنظر الدعاوى الناشئة عن تسويق عقد الوحدات العقارية السياحية. ----------١٧٤

الخاتمـة: ----------١٧٦

الفهارس : ----------١٨٠

- فهرس الآيات القرآنية. ----------١٨١
- فهرس الأحاديث والآثار. ----------١٨٤
- فهرس الأعلام. ----------١٨٦
- فهرس المصطلحات. ----------١٨٧
- فهرس المصادر والمراجع. ----------١٨٨

الملاحـــق

- فهرس الموضوعات.----------٢٠٦