

التنظيم القانوني لعقد اقتسام الوقت وآثاره في تشريع إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020: دراسة تحليلية

The legal framework for timeshare contracts and their effects in Dubai's ruling No. (14) of 2020: An analytical study

سلوى عبدول حسن عبدالله بالهوش

طالبة في سلك الدكتوراه

جامعة الشارقة كلية القانون – الشارقة – الإمارات العربية المتحدة

Prepared by Master's student: **Salwa Abdul Hassan Abdullah Balhoush**

University of Sharjah, College of Law – Sharjah, United Arab Emirates

إشراف أ. د. صالح أحمد الهيبي

Supervised by Prof. Dr. **Saleh Ahmed Al-Lahibi**

الملخص

يهدف هذا البحث إلى تحليل الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت وفقاً لقانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020، حيث يتناول البحث مفهوم عقد اقتسام الوقت وخصائصه الأساسية، بما في ذلك الحقوق والالتزامات التي تنشأ عنه لكل من المنشأة والمستفيد، ويستعرض البحث كذلك الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لصحة عقد اقتسام الوقت، بدءاً من كتابة العقد وتوثيقه وتسجيله في السجل العقاري، وصولاً إلى الالتزامات المالية والتزامات المحافظة على وحدة الإقامة، كما يناقش البحث الآثار القانونية المترتبة على العقد، خاصة فيما يتعلق بحقوق العدول والفسخ، وأهمية تسجيل الحقوق الناشئة عنه في السجل العقاري لضمان حماية المستفيدين، ويتناول البحث أيضاً النزاعات التي قد تنشأ عن العقد، سواء المتعلقة بالحقوق الزمنية أو تقديم الخدمات أو الالتزامات المتعلقة بالصيانة، ويستعرض البحث الآليات القانونية المتاحة لحل هذه النزاعات وفقاً لما ينص عليه قانون إمارة دبي، ويخلص إلى أن هذا القانون يوفر إطاراً قانونياً متكاملًا يعزز من شفافية العلاقة التعاقدية بين الأطراف، ويحقق الحماية اللازمة للمستفيدين والمنشآت، مما يساهم في تعزيز الثقة في نظام اقتسام الوقت وتطوير القطاع السياحي في الإمارة.

الكلمات المفتاحية: عقد اقتسام الوقت، قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020، الحقوق الزمنية، حق العدول، حق الفسخ، السجل العقاري، النزاعات العقارية، التزامات المنشأة، التزامات المستفيد.

Abstract

This research aims to analyze the legal nature of the timeshare contract according to Dubai Law No. (14) of 2020, where the study delves into the

concept of the timeshare contract and its key characteristics, including the rights and obligations arising from it for both the establishment and the beneficiary. The research also explores the formal and substantive conditions required for the validity of the timeshare contract, starting from the writing, authentication, and registration of the contract in the land registry, to the financial obligations and responsibilities related to the maintenance of the property. The study further discusses the legal effects of the contract, particularly with respect to the rights of withdrawal and termination, and the importance of registering the rights arising from the contract in the land registry to protect the beneficiaries. Additionally, the research addresses the potential disputes that may arise from the contract, whether related to time-based rights, service delivery, or maintenance obligations, and it examines the legal mechanisms available to resolve these disputes according to Dubai Law. The study concludes that this law provides a comprehensive legal framework that enhances transparency in contractual relationships between the parties and ensures the necessary protection for beneficiaries and establishments, thereby contributing to increased confidence in the timeshare system and the development of the tourism sector in the Emirate.

Keywords: Timeshare contract, Dubai Law No. (14) of 2020, time-based rights, right of withdrawal, right of termination, land registry, property disputes, obligations of the establishment, obligations of the beneficiary.

المقدمة

تُعد عقود اقتسام الوقت من العقود الحديثة التي ظهرت لتلبية احتياجات الأسواق العقارية والسياحية المتنامية، حيث تقدم بديلاً مرناً عن التملك التقليدي لوحدة الإقامة العقارية، ويتيح هذا النظام للمستفيدين الانتفاع بوحدة الإقامة خلال فترة زمنية محددة متكررة دون الحاجة إلى التملك الكامل للعقار (فرج، 2018)، وقد أتى تشريع إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 ليحدد إطاراً قانونياً متكاملًا ينظم هذا النوع من العقود، وذلك بهدف حماية حقوق الأطراف المتعاقدة وضمان سير العلاقات التعاقدية بشكل يتسم بالوضوح والشفافية، ويأتي هذا النظام ضمن مساعي الإمارة لتعزيز قطاعي السياحة والعقارات من خلال تقديم حلول مبتكرة تتناسب مع احتياجات المستثمرين والسياح على حد سواء.

يتناول هذا البحث بالدراسة والتحليل الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت في إطار التشريع المحلي لإمارة دبي، ويهدف إلى توضيح الحقوق والالتزامات الناشئة عن هذا العقد لكل من المنشأة والمستفيد، كما يعرض البحث الشروط اللازمة لصحة العقد سواء من حيث الشكل أو المضمون، حيث يبين أهمية كتابة العقد وتوثيقه وتسجيله في السجل العقاري لضمان حماية الأطراف المتعاقدة، ويدرس البحث كذلك العلاقة التعاقدية بين المنشأة والمستفيد من خلال استعراض الالتزامات التي تترتب على كل طرف بموجب هذا العقد، بدءاً من التزامات المنشأة بتقديم الوحدة بحالة صالحة للاستخدام، مروراً بالصيانة الدورية، ووصولاً إلى تقديم الخدمات الأساسية لوحدة الإقامة.

كما يتناول البحث الآثار القانونية لعقد اقتسام الوقت، خصوصاً حقوق المستفيد في العدول أو الفسخ عند إخلال المنشأة بالتزاماتها، موضحاً دورها في حمايته من التجاوزات. كما يبرز أهمية السجل العقاري في توثيق الحقوق الزمنية كضمان قانوني للانتفاع المشروع، وتسوية النزاعات حول الحصص الزمنية أو الاستخدام غير القانوني.

علاوة على ذلك، يناقش البحث النزاعات المحتملة في تنفيذ عقد اقتسام الوقت، موضحاً الآليات القانونية التي يوفرها قانون دبي لحلها بفعالية، سواء بسبب الإخلال بالخدمات أو التعدي على حقوق المستفيد. كما يستعرض سبل اللجوء إلى القضاء والوسائل البديلة كالتسوية الودية والوساطة، مما يضمن حماية الحقوق واستقرار العلاقات التعاقدية.

أولاً: أهمية البحث:

تتمثل الأهمية النظرية لهذا البحث في إثراء الفقه القانوني لعقود اقتسام الوقت، التي تلبي احتياجات السياحة والعقارات في دبي. يوضح البحث الإطار القانوني لهذا العقد وفق قانون دبي رقم (14) لسنة 2020، محللاً العلاقة التعاقدية بين المنشأة والمستفيد وحقوقهما والتزاماتهما. كما يسلط الضوء على الجوانب الغامضة في القانون، مع تقديم مراجعة نقدية لمسائل صحة العقد وحقوق العدول والفسخ، مما يعزز المعرفة القانونية المتخصصة.

كما يحمل البحث أهمية تطبيقية لأصحاب المصلحة في القطاعين العقاري والسياحي، خاصة في دبي التي تشهد تطوراً مستمرًا. يوضح الأبعاد العملية لعقد اقتسام الوقت وآليات تنظيمه وفق القانون، مما يساعد الشركات العقارية والمنشآت الفندقية

على الامتثال للتشريعات بفعالية. كما يوفر إطاراً لحماية حقوق المستفيدين، من خلال توضيح الأحكام المتعلقة بالتسجيل، العدول، والفسخ، مما يعزز الثقة في هذه العقود ويدعم تطوير المشاريع السياحية والعقارية.

ثانياً: أهداف البحث:

- 1- تحليل المفهوم القانوني لعقد اقتسام الوقت وفقاً لما ورد في قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020، وتوضيح تعريفه وخصائصه القانونية.
- 2- تحديد الشروط القانونية التي يجب توفرها لصحة عقد اقتسام الوقت، والتزامات الأطراف المتعاقدة (المنشأة والمستفيد) بموجب هذا العقد.
- 3- دراسة الآثار القانونية المترتبة على عقد اقتسام الوقت بما في ذلك حق العدول والفسخ، وتسجيل الحقوق، وحل النزاعات المتعلقة به.
- 4- اقتراح تحسينات أو تعديلات على قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 في حال وجود جوانب تستدعي التطوير بناءً على الدراسة التحليلية.

ثالثاً: مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة هذا البحث في التحديات القانونية التي يواجهها الأطراف المتعاقدة في عقود اقتسام الوقت، وخاصة تلك المتعلقة بحماية حقوق المستفيدين وضمان تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في العقد (Anderson, 2016)، حيث يمكن أن ينشأ عن هذا النوع من العقود نزاعات متعلقة بالحقوق الزمنية للانتفاع، تقديم الخدمات، أو إجراء الصيانة الدورية لوحدة الإقامة، ومن خلال دراسة قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020، تظهر الحاجة إلى فهم شامل لكيفية تنظيم هذا النوع من العقود وضمان حماية حقوق المستفيدين من أي تجاوزات قد تحدث من قبل المنشآت أو الأطراف الأخرى، إذ قد تترتب على عدم الالتزام بشروط العقد آثار قانونية معقدة تؤثر على استمرارية الانتفاع وتفتح المجال للنزاعات القانونية، مما يستدعي التركيز على مدى فعالية التشريعات الحالية في معالجة هذه التحديات وحماية الأطراف المتعاقدة (خالد، 2021).

رابعاً: منهج البحث:

يعتمد هذا البحث على المنهج التحليلي القانوني الذي يستهدف دراسة وتحليل النصوص القانونية الواردة في قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 الخاص بعقود اقتسام الوقت، حيث يتم التركيز على تحليل النصوص التي تتعلق بتحديد الحقوق والالتزامات لكل من المستفيد والمنشأة، مع النظر في الأطر القانونية المتعلقة بتسجيل الحقوق والنزاعات الناشئة عن هذا النوع من العقود، ويتم استخدام المنهج الوصفي لدراسة التطبيقات العملية للعقد من خلال توضيح طبيعة الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لصحة العقد، كما يعتمد البحث على المقارنة بين ما هو منصوص عليه في التشريع وما قد يظهر من حالات عملية على أرض الواقع، بهدف تحديد مدى فعالية هذه التشريعات في حماية حقوق الأطراف المتعاقدة وحل النزاعات الناشئة عن العقود، ويهدف هذا المنهج إلى توفير فهم شامل ودقيق لكيفية تنظيم هذا النوع من العقود في السياق القانوني الإماراتي.

خامساً: خطة البحث:

المبحث الأول: مفهوم عقد اقتسام الوقت.

المبحث الثاني: الأحكام القانونية لعقد اقتسام الوقت في قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020.

المبحث الثالث: الآثار القانونية لعقد اقتسام الوقت.

الخاتمة.

المبحث الأول: مفهوم عقد اقتسام الوقت

يعد عقد اقتسام الوقت من العقود الحديثة التي تنظم استخدام العقارات السياحية، مما يمنح المستفيدين حق الانتفاع بها لفترة زمنية محددة مقابل بدل مالي (إبراهيم، 2018). يساهم هذا النظام في دعم القطاعين السياحي والعقاري عبر توفير خيارات مرنة للسياح والمستثمرين، حيث يتيح للمستفيدين استخدام وحدات فندقية أو عقارية مصنفة وفق قانون دبي رقم (14) لسنة 2020. ينظم العقد العلاقة بين المنشأة والمستفيد، بما يضمن حقوق الطرفين، كما يتيح تبادل الحصص الزمنية عبر برامج متخصصة، مما يعزز مرونة الاستخدام ويساهم في تطوير القطاع السياحي وجذب الاستثمارات (Smith, 2020).

وللتعرف على مفهوم عقد اقتسام الوقت، تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف عقد اقتسام الوقت

إن الاهتمام بالسائح يتطلب وضع منظومة قانونية ملائمة تنسجم وتستجيب لمقتضيات خدمة السياحة وتطويرها، ومن ذلك العناية براحة السياح وسلامتهم وأمنهم، فضلاً عن الالتزام بتوفير أفضل الخدمات لهم قصد استقطابهم وتحفيزهم على توسيع نشاطهم السياحي وتكراره (بن صغير، 2019)، وفي هذا السياق، يُعدُّ عقد اقتسام الوقت من العقود الحديثة التي ظهرت لتنظيم استخدام العقارات السياحية بطريقة تمكن المستفيدين من الانتفاع بوحدات الإقامة لفترات زمنية محددة، حيث يتيح هذا العقد للمستفيد الحق في الانتفاع بوحدة الإقامة لقاء بدل مالي معلوم وفي فترة زمنية محددة وفقاً لشروط العقد المتفق عليها (العوضي، 2020)، ويعزز هذا النظام من مرونة استخدام العقارات السياحية مثل الفنادق والمنتجعات السياحية ويشجع على الاستثمار السياحي في إمارة دبي، ويتميز هذا العقد بتقديمه حماية قانونية واضحة للطرفين (المستفيد والمنشأة) من خلال تحديد حقوق والتزامات كل طرف، إضافة إلى كونه مشمولاً بنظام قانوني متكامل يضمن حماية حقوق المستفيدين في حالات العدول أو الفسخ أو النزاعات، ويعتبر هذا العقد وسيلة فعالة لتنشيط القطاع السياحي في دبي من خلال توفير بدائل سياحية مرنة ومتكاملة (Day, 2020). ومن هذا المنطلق يمكن التعرف على تعريف عقد اقتسام الوقت، وذلك على النحو التالي:

أولاً: تعريف عقد اقتسام الوقت في قانون دبي:

ينص "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 في المادة (2) على أن عقد اقتسام الوقت هو عقد قانوني يتم من خلاله بيع الحصص الزمنية للمستفيد مقابل بدل مالي معلوم"، حيث يُمنح المستفيد حق الانتفاع بوحدة الإقامة المحددة في العقد خلال فترة زمنية دورية، ويهدف هذا النظام إلى تنظيم استخدام الوحدات العقارية السياحية بشكل يوفر المرونة للمستفيدين دون

الحاجة إلى التملك الكامل، ويعزز من تطوير القطاع السياحي من خلال توفير بدائل إقامة متعددة ومبتكرة، إضافة إلى ذلك، يحدد العقد التفاصيل الخاصة بمدة الانتفاع والمقابل المالي وشروط استخدام الوحدة العقارية (إبراهيم، 2015).

يتمثل الجانب الأهم في عقد اقتسام الوقت في تحديد العلاقة بين المنشأة والمستفيد، حيث يلتزم الطرفان بما ورد في العقد من شروط و ضمانات تنظم حق الانتفاع بوحدة الإقامة، ويوفر هذا النظام حماية قانونية للمستفيد من خلال تسجيل العقد في السجل العقاري وفقاً لما جاء في المادة (21)، كما يُلزم العقد المنشأة بضمان عدم تعرض المستفيد لأي ضرر أو إعاقة في استخدامه لوحدة الإقامة خلال الفترة الزمنية المتفق عليها (Griffin, 2021).

ثانياً: مفهوم الحصة الزمنية في عقد اقتسام الوقت:

تعد الحصة الزمنية عنصراً أساسياً في عقد اقتسام الوقت، حيث تتيح للمستفيد الانتفاع بوحدة الإقامة لفترة محددة دون تملك كامل، وفقاً للعقد. وتنص "المادة (2) من قانون دبي رقم (14) لسنة 2020 على أن الحصة الزمنية تمنح استخداماً دورياً للعقار"، ما يجعلها خياراً مناسباً للراغبين في إقامة قصيرة الأجل ومتكررة. يضمن القانون حقوق المستفيد خلال الحصة الزمنية، كما يحدد معايير تقييمها، مثل مواسم الإقامة ومساحة الوحدة ومواصفاتها (الأنصاري، 2016).

علاوة على ذلك، يتيح القانون ترحيل الحصة الزمنية بشروط محددة، حيث يمكن للمستفيد تأجيل استخدامها لفترة لاحقة وفقاً للمادة (23). تعكس هذه الميزة مرونة عقد اقتسام الوقت، مما يسمح بتعديل أوقات الانتفاع وفقاً لاحتياجات المستفيدين دون فقدان حقوقهم. وتعد هذه المرونة من أبرز مزايا هذا النظام مقارنة بأنظمة التملك التقليدي (موسى، 2022).

ثالثاً: توثيق وتسجيل عقد اقتسام الوقت:

يشترط "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 في المادة (16) أن يتم توثيق عقد اقتسام الوقت كتابياً ويوقع عليه الطرفان"، حيث يتضمن العقد اسم وهوية الطرفين وتفاصيل وحدة الإقامة والبدل المالي المتفق عليه، بالإضافة إلى مدة الانتفاع والتزامات كل طرف، ويعد توثيق العقد خطوة جوهرية لضمان حقوق المستفيد، إذ "يلزم القانون المنشآت بتسجيل العقود في السجل العقاري وفقاً للمادة (21)"، ما يعزز من حماية حقوق المستفيد ويضمن استمرارية الانتفاع بالعقار ضمن الشروط المحددة (Beck, 2020).

ويعتبر التسجيل في السجل العقاري أحد أهم الإجراءات التي تكفل حماية المستفيد من المخالفات أو التعديات التي قد تؤثر على حقوقه في الانتفاع بالعقار، ويحدد القانون عقوبات واضحة في حالة عدم تسجيل العقد أو الإخلال بأي من التزامات المنشأة، مما يضمن بيئة قانونية آمنة للتعامل مع هذا النوع من العقود، كما أن التسجيل يتيح للمستفيد إمكانية متابعة حقوقه القانونية بشكل سليم ويقلل من فرص النزاعات القانونية بين الأطراف المتعاقدة (الحسن، 2020). كما أن التعاقد أصبح يبرم عن بعد من خلال شبكة الإنترنت، الأمر الذي يلقي على عاتق شركة السياحة والسفر باعتبارها الطرف المحترف، التزام بتزويد السائح بكافة المعلومات الضرورية عن مضمون العقد وبرنامج الرحلة السياحية، وذلك قبل التعاقد (المجدي، 2019).

وتستنتج الباحثة أن عقد اقتسام الوقت يمثل نظاماً حديثاً وفعالاً لتنظيم الانتفاع بالوحدات العقارية السياحية في إمارة دبي، حيث يوفر إطاراً قانونياً مرناً يحقق التوازن بين حقوق المستفيد والمنشأة، ويعزز من الشفافية والوضوح في التعامل مع العقود السياحية، كما أن اعتماد هذا النظام يساهم في تعزيز القطاع السياحي في الإمارة من خلال تقديم بدائل إقامة مرنة وغير تقليدية، إضافة إلى توفير حماية قانونية شاملة من خلال تسجيل العقود في السجل العقاري وضمان حقوق الأطراف وفقاً لما نص عليه قانون دبي رقم (14) لسنة 2020.

المطلب الثاني: خصائص عقد اقتسام الوقت

يتميز عقد اقتسام الوقت بتمكين المستفيد من الانتفاع بوحدة الإقامة لفترة محددة مقابل بدل مالي، ضمن إطار قانوني يحدد حقوق والتزامات الأطراف. يوفر هذا النظام حلاً مرناً للراغبين في الاستفادة من العقارات السياحية دون تملك دائم، مع ضمان حماية قانونية لاستمرارية حقوق المستفيدين وتنظيم الاستخدام الدوري للوحدة العقارية (Epstein, 2019). ومن هذا المنطلق يمكن التعرف على خصائص عقد اقتسام الوقت، وذلك على النحو التالي:

أولاً: المرونة الزمنية في الانتفاع:

تعد المرونة الزمنية من أبرز خصائص عقد اقتسام الوقت، حيث يتيح للمستفيد الانتفاع بوحدة الإقامة لفترة محددة ومتكررة سنوياً دون الحاجة إلى التملك الدائم. وتنص "المادة (2) من قانون دبي رقم (14) لسنة 2020 على أن الحصة الزمنية تمنح استخداماً دورياً للعقار"، مما يلبي احتياجات السياح والمستثمرين، ويوفر بديلاً مناسباً للإقامة قصيرة الأجل مع إمكانية التكرار سنوياً (شوقي، 2024).

بالإضافة إلى ذلك، يتيح القانون للمستفيدين مرونة إضافية في استخدام الحصة الزمنية من خلال إمكانية ترجيل الانتفاع إلى فترة لاحقة وفقاً للمادة (23) من القانون، وهو ما يسمح للمستفيدين بتغيير أوقات استخدامهم لوحدة الإقامة بما يتناسب مع احتياجاتهم الشخصية دون فقدان حقهم في الانتفاع بالعقار، ويعتبر هذا الأمر من الميزات الأساسية التي تجعل عقد اقتسام الوقت جذاباً للأفراد الذين يفضلون المرونة في تنظيم أوقات إقامتهم (الخضيري، 2018).

ثانياً: حماية حقوق المستفيد:

يتميز عقد اقتسام الوقت بحماية قانونية شاملة لحقوق المستفيد، حيث تشترط "المادة (16) من قانون دبي رقم (14) لسنة 2020 أن يكون العقد مكتوباً وموقعاً، متضمناً تفاصيل الأطراف وشروط الانتفاع والبدل المالي لضمان الشفافية". كما يلزم القانون المنشأة بضمان حق المستفيد في الانتفاع بوحدة الإقامة خلال الفترة المتفق عليها دون عوائق (Russell, 2019).

علاوة على ذلك، ينص "القانون في المادة (21) على ضرورة تسجيل عقد اقتسام الوقت في السجل العقاري بعد انقضاء فترة العدول"، وهو ما يعزز من حماية المستفيد من أي مخالفات قد تتعرض لها حقوقه في الانتفاع بالعقار، ويعد هذا التسجيل ضماناً قانونية هامة تتيح للمستفيد اللجوء إلى القضاء في حالة الإخلال بأي من بنود العقد، مما يعزز من الثقة في هذا النوع من العقود ويشجع على استخدامه على نطاق واسع في القطاع السياحي (عبوي، 2016).

ثالثاً: سهولة التعاقد والمشاركة:

يوفر عقد اقتسام الوقت سهولة في التعاقد، حيث يكفي بتحديد الحصة الزمنية والمقابل المالي وشروط الانتفاع، مع تسجيله في السجل العقاري. وتنص "المادة (2) من قانون دبي رقم (14) لسنة 2020 على أنه أداة قانونية مرنة تتيح الانتفاع بوحدات الإقامة دون تملك كامل، مما يجعله خياراً مناسباً لمن يبحثون عن إقامة مرنة ومتكررة" (شوقي، 2024).

إلى جانب ذلك، يتيح العقد للمستفيدين "إمكانية تبادل الحصص الزمنية مع مستفيدين آخرين من خلال برامج تبادل الحصص الزمنية المنصوص عليها في المادة (26) من القانون"، وهو ما يسهل على المستفيدين تغيير وحدات الإقامة أو تغيير الفترات الزمنية للانتفاع بما يتناسب مع احتياجاتهم، ويعد هذا النظام حلاً مرناً يوفر المزيد من الخيارات والإمكانيات للأشخاص الراغبين في تجربة إقامة متميزة (McNulty, 2018).

وتستنتج الباحثة أن عقد اقتسام الوقت يشكل نظاماً قانونياً مرناً يتيح الانتفاع بالعقارات السياحية وفق إطار زمني محدد، مع ضمان حماية قانونية تعزز الثقة في التعامل مع المنشآت. كما يوفر مرونة زمنية ومالية، مما يجعله بديلاً مناسباً للتملك الكامل، إضافة إلى دوره في تنشيط القطاع السياحي في دبي وتقديم حلول مبتكرة للإقامة المرنة والمتكررة وفق قانون دبي رقم (14) لسنة 2020.

المبحث الثاني: الأحكام القانونية لعقد اقتسام الوقت في قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020

يحدد "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 ضوابط عقد اقتسام الوقت، حيث يشترط أن يكون العقد مكتوباً وموقعاً، متضمناً بيانات الأطراف، البذل المالي، وشروط الانتفاع". يمنح القانون المستفيد حق العدول خلال عشرة أيام من استلام العقد لحمايته من الاستغلال، مع إلزام تسجيله في السجل العقاري بعد انتهاء فترة العدول لضمان استمرارية الانتفاع. كما ينظم القانون آليات الفسخ وحق المستفيد في المطالبة بالتعويض عند الإخلال بالالتزامات، مما يوفر بيئة قانونية آمنة لهذا النوع من العقود (دعبس، 2010).

وللتعرف على الأحكام القانونية لعقد اقتسام الوقت في قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020، تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: شروط صحة عقد اقتسام الوقت

يشترط "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 لصحة عقد اقتسام الوقت توافر شروط شكلية وموضوعية تضمن قانونيته وحقوق الأطراف". تنظم هذه الشروط العلاقة بين المستفيد والمنشأة، ملزمة الطرفين بالواجبات المتفق عليها. يتطلب القانون توثيق العقد رسمياً وتسجيله وفق الشروط العامة للعقود، بهدف حماية المستفيد من التلاعب وضمان تنفيذ الإجراءات القانونية بشكل صحيح، مع الحفاظ على حقوق المنشأة (ناصر، 2018). ومن هذا المنطلق يمكن التعرف على شروط صحة عقد اقتسام الوقت، وذلك على النحو التالي:

أولاً: الشروط الشكلية لعقد اقتسام الوقت:

تمثل الشروط الشكلية لعقد اقتسام الوقت فيما يلي:

1- كتابة العقد وتوثيقه:

من أبرز الشروط الشكلية التي يجب أن تتوفر في عقد اقتسام الوقت أن يكون العقد مكتوباً وموقعاً من الطرفين، وفقاً لما نصت عليه "المادة (16) من قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020، حيث يتطلب القانون أن يتضمن العقد معلومات محددة عن هوية الطرفين، وتاريخ ومكان إبرام العقد، إضافة إلى التفاصيل المتعلقة بوحدة الإقامة"، ويُعد كتابة العقد شرطاً أساسياً لصحة العقد لضمان وضوح الالتزامات والحقوق لكل من المستفيد والمنشأة (النجار، 2017).

2- تسجيل العقد في السجل العقاري:

ينص "القانون في المادة (21) على ضرورة تسجيل عقد اقتسام الوقت في السجل العقاري بعد انتهاء فترة العدول"، حيث يشترط هذا التسجيل لضمان حقوق المستفيد وإثبات الحصة الزمنية التي يحق له الانتفاع بها، ويعتبر هذا الشرط ضرورياً لحماية المستفيد من أي مخالفات قد تحدث أثناء تنفيذ العقد، ويمنح المستفيد الحماية القانونية التي تضمن استمرارية حقه في الانتفاع بوحدة الإقامة، كما يضمن للمنشأة توثيق العقود بشكل رسمي (الربيعي، 2009).

ثانياً: الشروط الموضوعية لعقد اقتسام الوقت:

تمثل الشروط الموضوعية لعقد اقتسام الوقت فيما يلي:

1- تحديد الحصة الزمنية بدقة:

من الشروط الموضوعية الأساسية لعقد اقتسام الوقت تحديد الحصة الزمنية التي يحق للمستفيد الانتفاع بها بوحدة الإقامة، حيث يجب أن يتضمن العقد تفاصيل دقيقة عن الفترات الزمنية التي يمكن للمستفيد استخدامها، وفقاً "للمادة (2) من قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020"، ويشمل ذلك المدة الزمنية ومواسم الإقامة، كما يجب أن تكون هذه التفاصيل واضحة وصريحة في العقد لضمان تحديد أوقات الانتفاع بكل دقة بين المستفيد والمنشأة (محيي، 2016).

2- المقابل المالي المحدد:

من الشروط الموضوعية الأخرى أن يتضمن العقد تحديداً واضحاً للمقابل المالي الذي يلتزم المستفيد بدفعه مقابل الانتفاع بوحدة الإقامة، وفقاً لما نصت عليه "المادة (16) من القانون، ويجب أن يشمل العقد كافة التفاصيل المتعلقة بالمدفوعات المالية، بما في ذلك المبلغ المستحق وفترات الدفع وأي رسوم إضافية قد تنشأ عن استخدام المستفيد للوحدة"، ويأتي هذا الشرط لضمان عدم وجود أي غموض في الالتزامات المالية وحماية حقوق المنشأة في تحصيل المقابل المالي (زيدان، 2021).

3- الالتزامات المتعلقة بوحدة الإقامة:

ينص "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 في المادة (12) على ضرورة التزام المنشأة بتوفير وحدة الإقامة وفقاً للشروط المتفق عليها في العقد، ويجب أن تكون الوحدة في حالة صالحة للاستخدام وأن تتوافق مع المواصفات المحددة في العقد"، ويعد هذا الالتزام شرطاً أساسياً لضمان حصول المستفيد على الخدمة المتفق عليها دون إخلال من المنشأة، ويضمن القانون أن

يكون الانتفاع بوحدة الإقامة مطابقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد، مع الالتزام بتقديم الخدمات المطلوبة مثل الصيانة والكهرباء والماء (كاقي، 2016).

وتستنتج الباحثة أن صحة عقد اقتسام الوقت تعتمد على شروط شكلية، تشمل كتابة العقد وتوثيقه وتسجيله، وأخرى موضوعية، تتعلق بتحديد الحصة الزمنية، المقابل المالي، والالتزامات. يضمن الالتزام بهذه الشروط حقوق الأطراف ويعزز الثقة في هذا النوع من العقود، مما يدعم تطوير القطاع السياحي في دبي وفقاً لقانون دبي رقم (14) لسنة 2020.

المطلب الثاني: التزامات المنشأة وفق عقد اقتسام الوقت

تلتزم المنشأة في عقد اقتسام الوقت بتنفيذ الشروط المتفق عليها لضمان تنفيذ العقد بشكل سليم وحماية حقوق المستفيد. تشمل هذه الالتزامات توفير بيئة قانونية آمنة، وضمان جودة الانتفاع بوحدة الإقامة، وتقديم الخدمات وفق العقد. كما تتضمن الصيانة الدورية، توفير الخدمات الأساسية، وضمان حقوق المستفيد خلال فترة الانتفاع (Wood, 2015). ومن هذا المنطلق يمكن التعرف على التزامات المنشأة وفق عقد اقتسام الوقت، وذلك على النحو التالي:

أولاً: توفير وحدة الإقامة بحالة صالحة:

يجب على المنشأة ضمان توافق الوحدة مع المواصفات المتفق عليها من حيث المساحة والموقع والمرافق، والتأكد من خلوها من أي عوائق تؤثر على استخدامها. يتيح القانون للمستفيد المطالبة بإصلاح أي مشكلة أو الحصول على وحدة بديلة مطابقة للشروط المتفق عليها (Jones, 2017).

ثانياً: إجراء الصيانة الدورية:

تنص "المادة (12) من قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 على أن المنشأة ملزمة بإجراء الصيانة الدورية لوحدة الإقامة"، بما يشمل أعمال الإحلال والتجديد للأثاث والتجهيزات الداخلية والخارجية، ويعد هذا الالتزام ضرورياً لضمان أن تبقى وحدة الإقامة في حالة جيدة على مدار فترة الانتفاع، كما يجب أن تتم الصيانة وفقاً للمقاييس والمعايير المعتمدة لدى الجهات المختصة، ويأتي هذا الالتزام لحماية المستفيد من أي مشكلات قد تنشأ عن سوء الصيانة أو الإهمال في الحفاظ على جودة الوحدة (عشي، 2018).

بالإضافة إلى ذلك، تلتزم المنشأة بترك مدة كافية خلال السنة لا يتم فيها استغلال الوحدة لإجراء أعمال الصيانة، بما يشمل أعمال الإحلال والتجديد، ويجب أن تتم هذه الأعمال بما لا يؤثر على حق المستفيد في الانتفاع بوحدة الإقامة خلال الحصة الزمنية المتفق عليها، ويضمن القانون أن تكون هذه الصيانة جزءاً من التزام المنشأة بتقديم الوحدة بحالة جيدة ومستعدة للاستخدام طوال فترة الانتفاع (Warner, 2017).

ثالثاً: تقديم الخدمات الأساسية:

"يجب على المنشأة توفير الخدمات الأساسية، مثل الكهرباء والماء والإنترنت، دون فرض رسوم إضافية، وفقاً للمادة (12) من القانون". يعد هذا الالتزام جوهرياً في عقد اقتسام الوقت، لضمان حصول المستفيد على الخدمات الضرورية دون تكاليف غير منصوص عليها في العقد (سالم، 2019).

تلتزم المنشأة بتوفير بيئة إقامة هادئة ومستقرة، بما يشمل استخدام المرافق المشتركة والخدمات الإضافية المتفق عليها (سليمان، 2009). كما يجب ضمان توافق الخدمات مع مستوى الجودة المحدد في العقد، لضمان تجربة إقامة مريحة دون عوائق تتعلق بالخدمات الأساسية (Lee, 2018).

وتستنتج الباحثة أن التزامات المنشأة وفق عقد اقتسام الوقت تعد ركيزة أساسية لضمان تنفيذ العقد بشكل سليم وحماية حقوق المستفيد، حيث تشمل هذه الالتزامات توفير وحدة الإقامة بحالة صالحة، إجراء الصيانة الدورية وفق المعايير المحددة، وتقديم الخدمات الأساسية دون تكاليف إضافية، ويضمن قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 أن تكون هذه الالتزامات محددة وواضحة في العقد، مما يعزز من ثقة المستفيد في التعامل مع هذا النوع من العقود ويدعم تطور القطاع السياحي في الإمارة بشكل مستدام.

المطلب الثالث: التزامات المستفيد وفق عقد اقتسام الوقت

يعد المستفيد أحد الأطراف الأساسية في عقد اقتسام الوقت، وله مجموعة من الالتزامات التي تهدف إلى ضمان تنفيذ العقد بشكل متوازن ومتكامل، حيث ينظم "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 هذه الالتزامات لضمان الحفاظ على حقوق المنشأة من جهة، وضمان انتفاع المستفيد بوحدة الإقامة دون الإخلال بالشروط التعاقدية"، وتأتي هذه الالتزامات في إطار الحفاظ على وحدة الإقامة واستخدامها بالشكل المتفق عليه، وكذلك الالتزام بالمقابل المالي المتفق عليه مع المنشأة، ويعتبر التزام المستفيد جزءاً لا يتجزأ من استمرارية العقد وضمان سيره وفقاً للأحكام القانونية (عبد، 2016). ومن هذا المنطلق يمكن التعرف على التزامات المستفيد وفق عقد اقتسام الوقت، وذلك على النحو التالي:

أولاً: تسديد المقابل المالي:

من أبرز التزامات المستفيد المنصوص عليها في "المادة (15) من قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 هو الالتزام بتسديد المقابل المالي المتفق عليه للمنشأة"، حيث يتعين على المستفيد دفع المبلغ المالي في المواعيد المحددة وفقاً لما نص عليه العقد، ويشمل ذلك تسديد قيمة الحصة الزمنية مقابل الانتفاع بوحدة الإقامة، ويعد هذا الالتزام من الأمور الأساسية لضمان استمرارية العلاقة التعاقدية بين الطرفين، حيث إن أي تأخير أو تقصير في تسديد المبلغ المالي قد يؤدي إلى الإخلال بالعقد أو فسخه (ياسين، 2016).

إلى جانب ذلك، يُعتبر تسديد المقابل المالي جزءاً من التزامات المستفيد القانونية لضمان حقه في الانتفاع بوحدة الإقامة، كما أن عدم الالتزام بهذا الشرط قد يؤدي إلى خسارة حق الانتفاع أو تحميل المستفيد غرامات مالية إضافية، ويهدف هذا الالتزام

إلى الحفاظ على العلاقة التعاقدية وتنظيم المسؤوليات المالية بين الطرفين بشكل يضمن استمرار العقد دون أي مشكلات (عبيد، 2019).

ثانياً: المحافظة على وحدة الإقامة:

يُلزم "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 في المادة (15) المستفيد بالحفاظ على وحدة الإقامة خلال فترة الانتفاع بها"، ويشمل ذلك استخدام الوحدة بشكل يتناسب مع الغرض المعد له دون إحداث أي ضرر أو تغيير في الوحدة العقارية، ويجب على المستفيد الالتزام بالشروط التعاقدية المتعلقة باستخدام الوحدة وعدم القيام بأي تحسينات أو إنشاءات إلا بعد الحصول على موافقة المنشأة، ويهدف هذا الالتزام إلى حماية الوحدة من أي تعديلات غير مرخصة قد تؤثر على صلاحيتها للاستخدام المستقبلي (منجد، 2018).

علاوة على ذلك، في حال انتهاء فترة الانتفاع، يلتزم المستفيد بإعادة الوحدة إلى المنشأة بالحالة التي تسلمها بها، كما هو منصوص عليه في العقد، ويعتبر هذا الالتزام من الضمانات التي توفر الحماية للمنشأة من أي ضرر قد ينشأ عن استخدام المستفيد لوحدة الإقامة، وبهذا يتم الحفاظ على الوحدة العقارية في حالة جيدة لاستفادة المستفيدين الآخرين منها في الفترات الزمنية المتفق عليها (Law, 2016).

ثالثاً: عدم التنازل عن الحصة الزمنية دون موافقة:

من ضمن التزامات المستفيد وفق "المادة (24) من قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 هو عدم التنازل عن الحصة الزمنية للغير إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من المنشأة"، حيث يجب على المستفيد إخطار المنشأة بنيتة في التنازل عن الحصة الزمنية لأي شخص آخر قبل حلول موعد الانتفاع الدوري المتفق عليه في العقد، ويعد هذا الالتزام ضرورياً لضمان تنظيم عملية الانتفاع بوحدة الإقامة وعدم انتقال الحقوق والالتزامات إلى شخص آخر دون علم المنشأة. إضافة إلى ذلك، في حال التنازل عن الحصة الزمنية، فإن المنشأة تحتفظ بحقها في الرجوع إلى المستفيد والمستفيد الجديد في حال وقوع أي إخلال بشروط العقد أو إلحاق ضرر بوحدة الإقامة، ويهدف هذا الالتزام إلى حماية مصالح المنشأة وضمان أن يكون أي تغيير في المستفيد خاضعاً لموافقة قانونية ومكتوبة، مما يعزز من استمرارية الالتزام بالشروط التعاقدية والحفاظ على حقوق الطرفين (زيدان، 2021).

وتستنتج الباحثة أن التزامات المستفيد وفق عقد اقتسام الوقت تساهم في تنظيم العلاقة التعاقدية بشكل متوازن يحفظ حقوق الطرفين، حيث تشمل هذه الالتزامات تسديد المقابل المالي في المواعيد المحددة، والمحافظة على وحدة الإقامة وعدم إحداث أي تغييرات غير مرخصة، بالإضافة إلى عدم التنازل عن الحصة الزمنية للغير دون موافقة المنشأة، ويضمن قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 هذه الالتزامات بشكل دقيق وواضح، مما يساهم في تعزيز الثقة بين الأطراف وتحقيق الفائدة المتبادلة من خلال هذا النوع من العقود.

المبحث الثالث: الآثار القانونية لعقد اقتسام الوقت

يترتب على عقد اقتسام الوقت آثار قانونية تنظم حقوق والتزامات الأطراف، مما يضمن استقرار العلاقة التعاقدية. يمنح القانون المستفيد حق الانتفاع خلال الحصة الزمنية المحددة، مع إمكانية العدول عن العقد دون تكاليف إضافية. كما يُشترط تسجيل العقد في السجل العقاري لضمان حقوق المستفيد وحمايته من أي تجاوزات. من جهة أخرى، يلتزم المستفيد بالحفاظ على الوحدة العقارية واستخدامها وفق الغرض المحدد، ويحق له طلب فسخ العقد في حال إخلال المنشأة بشروطه. تتضمن هذه الآثار القانونية توازن الحقوق والتزامات بين الأطراف (Griffin, 2021).

وللتعرف على الآثار القانونية لعقد اقتسام الوقت، تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: حق العدول والفسخ في عقد اقتسام الوقت

يُعتبر حق العدول والفسخ من الآثار القانونية المهمة في عقد اقتسام الوقت، حيث يمنح هذا الحق للمستفيد إمكانية التراجع عن العقد أو إنجائه في حالات محددة تضمن حماية حقوقه وضمان عدم تعرضه لأي التزامات إضافية غير متفق عليها، وينص "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 على ضوابط واضحة تمكن المستفيد من ممارسة حق العدول خلال فترة زمنية محددة، إضافة إلى حق الفسخ في حالات إخلال المنشأة بالتزاماتها المنصوص عليها في العقد"، ويأتي هذا الحق كإجراء حماية إضافي للمستفيد من أي استغلال قد ينشأ عن العقد أو نتيجة عدم التزام المنشأة بالشروط المتفق عليها (العوضي، 2020). ومن هذا المنطلق يمكن التعرف على حق العدول والفسخ في عقد اقتسام الوقت، وذلك على النحو التالي:

أولاً: حق العدول عن العقد:

ينص "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 في المادة (17) على أن للمستفيد الحق في العدول عن عقد اقتسام الوقت خلال مدة عشرة أيام من تاريخ توقيع العقد"، ويعد هذا الحق وسيلة لحماية المستفيد من اتخاذ قرارات قد تكون متسارعة أو غير مدروسة، حيث يُمنح المستفيد مهلة زمنية يمكنه خلالها مراجعة تفاصيل العقد والتأكد من قدرته على الالتزام بالشروط المقررة، دون الحاجة إلى تقديم أي مبررات للعدول، ويأتي هذا الحق في إطار تعزيز الشفافية بين المستفيد والمنشأة وضمان عدم وقوع المستفيد تحت ضغوط مالية أو قانونية غير متوقعة (خالد، 2021).

بالإضافة إلى ذلك، لا يتحمل المستفيد أي أعباء مالية نتيجة ممارسة حقه في العدول، حيث يُلغى العقد دون أي تبعات قانونية أو مالية على الطرفين، ويعتبر هذا الإجراء جزءاً من حماية حقوق المستفيد وضمان عدم تعرضه لأي استغلال من قبل المنشأة، ويعد هذا الحق أحد الأدوات القانونية التي توفر للمستفيد فرصة التراجع عن العقد في حال كان غير متأكد من مدى استفادته من وحدة الإقامة أو في حال تغيرت ظروفه الشخصية خلال الفترة المحددة (Anderson, 2016).

كما يتعين على المستفيد، في حال رغبته في ممارسة حق العدول، أن يقدم إخطاراً مكتوباً إلى المنشأة بواسطة البريد المسجل أو البريد الإلكتروني، وفقاً لما هو منصوص عليه في العقد، ويأتي هذا الشرط لضمان وجود دليل رسمي على رغبة المستفيد في العدول، مما يضمن عدم حدوث أي نزاعات لاحقة بين الطرفين حول ممارسة هذا الحق (Smith, 2020).

ثانياً: حق الفسخ بإرادة المستفيد:

يمنح "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 في المادة (18) المستفيد الحق في فسخ عقد اقتسام الوقت بإرادته المنفردة في حالات محددة، مثل عدم قيام المنشأة بتنفيذ التزاماتها المنصوص عليها في العقد، ويشمل ذلك عدم تسليم وحدة الإقامة في الموعد المتفق عليه أو عدم تقديم الخدمات المطلوبة بشكل يلائم الشروط المقررة في العقد، ويعد هذا الحق وسيلة لضمان أن المنشأة تلتزم بتقديم الوحدة والخدمات المطلوبة وفقاً للمواصفات المتفق عليها"، وفي حال عدم التزامها بذلك، يحق للمستفيد إنهاء العقد والمطالبة بتعويض عن أي أضرار قد تلحق به (شوقي، 2024).

إلى جانب ذلك، يمكن للمستفيد فسخ العقد إذا تبين أن المنشأة غير مرخصة أو غير مسجلة لدى الجهات المختصة، حيث يمنح القانون المستفيد حق الفسخ في هذه الحالة دون تحمل أي أعباء مالية، ويهدف هذا الإجراء إلى حماية المستفيد من أي تعاملات غير قانونية قد تؤثر على حقه في الانتفاع بوحدة الإقامة، ويعد هذا الحق جزءاً من تعزيز الثقة بين المستفيد والمنشأة وتوفير بيئة قانونية آمنة للتعامل مع هذا النوع من العقود (McNulty, 2018).

وُشترط على المستفيد، في حال رغبته في فسخ العقد، أن يقوم بتقديم إشعار مكتوب إلى المنشأة، حيث يتوجب على المنشأة الالتزام بقرار الفسخ وإعادة أي مبالغ مالية مدفوعة من قبل المستفيد، ويعتبر هذا الإجراء جزءاً من ضمان حقوق المستفيد في حال عدم التزام المنشأة بالشروط المتفق عليها (إبراهيم، 2018).

ثالثاً: إجراءات الفسخ وآثاره:

ينص "القانون في المادة (19) على الإجراءات التي يجب أن تتبع عند فسخ عقد اقتسام الوقت، حيث يتعين على المستفيد أن يقدم إشعاراً مكتوباً إلى المنشأة بواسطة البريد المسجل أو البريد الإلكتروني، ويجب أن يحتوي الإشعار على تفاصيل واضحة حول الأسباب التي دعت المستفيد إلى فسخ العقد، ويأتي هذا الشرط لضمان أن تكون عملية الفسخ موثقة بشكل رسمي وتحتوي على جميع التفاصيل اللازمة لتجنب أي نزاعات مستقبلية بين الطرفين"، كما يضمن هذا الإجراء وجود دليل قانوني واضح على رغبة المستفيد في إنهاء العقد (موسى، 2022).

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة إعادة أي مبالغ مالية قد دفعها المستفيد مسبقاً، ويشمل ذلك المبالغ المتعلقة بالحصصة الزمنية أو أي رسوم إضافية تم دفعها، ويجب أن تتم عملية الاسترداد خلال فترة زمنية محددة وفقاً لما نص عليه العقد، ويأتي هذا الشرط لضمان عدم تعرض المستفيد لأي خسائر مالية نتيجة فسخ العقد، كما يضمن القانون أن تكون المنشأة ملتزمة بإعادة الحقوق المالية للمستفيد بشكل كامل وسريع (خالد، 2021).

ويعد الفسخ نتيجة إخلال المنشأة بالتزاماتها من أهم الحقوق التي يتمتع بها المستفيد، حيث يمنح القانون المستفيد حق إنهاء العقد والمطالبة بالتعويض عن أي أضرار قد لحقت به نتيجة عدم تنفيذ المنشأة للشروط المتفق عليها، ويشمل ذلك تعويض المستفيد عن أي خسائر مالية أو معنوية قد تكون نشأت نتيجة الإخلال بالعقد، مما يضمن حماية كاملة لحقوق المستفيد (Law, 2016).

وتستنتج الباحثة أن حق العدول والفسخ في عقد اقتسام الوقت يعد من أهم الضمانات القانونية التي يوفرها قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 للمستفيد، حيث يتيح له العدول خلال فترة زمنية محددة دون أي التزامات مالية، ويمنحه الحق في فسخ العقد في حال عدم التزام المنشأة بتقديم الخدمات المتفق عليها، كما يوفر القانون إجراءات واضحة لضمان حقوق المستفيد سواء من حيث إعادة المبالغ المالية أو المطالبة بالتعويض، ويأتي هذا الحق كجزء من جهود التشريع الإماراتي في تنظيم العلاقة بين المستفيد والمنشأة وتعزيز الثقة في العقود السياحية.

المطلب الثاني: تسجيل الحقوق الناشئة عن عقد اقتسام الوقت

يعد تسجيل الحقوق الناشئة عن عقد اقتسام الوقت من الخطوات الأساسية التي تكفل حماية المستفيد وتضمن حقه في الانتفاع بوحدة الإقامة وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد، ويهدف التسجيل في السجل العقاري إلى توفير ضمانات قانونية تُثبت حقوق المستفيد وتمنع أي تلاعب أو انتهاكات من قبل المنشأة أو أي طرف ثالث، وقد نص "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 على ضرورة تسجيل الحقوق الناشئة عن عقد اقتسام الوقت لضمان الشفافية والحماية القانونية لكلا الطرفين"، كما يهدف التسجيل إلى توثيق العلاقة التعاقدية ومنح المستفيد القدرة على الاستفادة من الحماية التي يوفرها النظام القانوني في حال نشأت أي نزاعات تتعلق بالعقد (شوقي، 2024). ومن هذا المنطلق يمكن التعرف على تسجيل الحقوق الناشئة عن عقد اقتسام الوقت، وذلك على النحو التالي:

أولاً: إجراءات تسجيل عقد اقتسام الوقت:

ينص "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 في المادة (21) على ضرورة تسجيل الحقوق الناشئة عن عقد اقتسام الوقت في السجل العقاري، حيث يتعين على المنشأة تسجيل العقد فور انتهاء فترة العدول المنصوص عليها في المادة (17)"، ويعتبر هذا الإجراء ضرورياً لضمان حقوق المستفيد في الانتفاع بوحدة الإقامة، ويتم التسجيل وفقاً للقوانين والإجراءات المعتمدة لدى الجهات العقارية المختصة في الإمارة، ويشمل هذا التسجيل كافة البيانات المتعلقة بالوحدة، الحصة الزمنية، وأي شروط خاصة مرتبطة بالانتفاع (شوقي، 2024).

إلى جانب ذلك، يلزم القانون المنشآت بالتعاون الكامل مع الجهات العقارية لضمان تسجيل العقد في أقرب وقت ممكن بعد انتهاء فترة العدول، حيث تلزم المنشأة بتقديم كافة المستندات اللازمة لإتمام عملية التسجيل بشكل قانوني، ويأتي هذا الالتزام لضمان حماية المستفيد من أي تأخير أو تلاعب قد يحدث في توثيق حقوقه، ويعزز هذا الإجراء من موثوقية العلاقة التعاقدية ويضمن حق المستفيد في اللجوء إلى القضاء في حال حدوث أي نزاع يتعلق بالوحدة أو الحصة الزمنية (Day, 2020).

كما يشمل التسجيل توثيق كافة التفاصيل المتعلقة بالحصة الزمنية ووحدة الإقامة، بما في ذلك المساحة والموقع والمواصفات الفنية للوحدة، ويعتبر هذا التوثيق جزءاً أساسياً من إجراءات ضمان حق المستفيد في الانتفاع بوحدة الإقامة بشكل قانوني وموثق (إبراهيم، 2015).

ثانياً: آثار عدم تسجيل عقد اقتسام الوقت:

يترتب على عدم تسجيل الحقوق الناشئة عن عقد اقتسام الوقت آثار قانونية هامة قد تؤثر على المستفيد والمنشأة، حيث ينص "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 في المادة (21) على أن أي تصرف ناقل أو مقيد للحصة الزمنية يكون باطلاً إذا لم يتم تسجيل العقد في السجل العقاري"، ويعد هذا البطلان ضماناً للمستفيد من أي محاولات لنقل حقوقه إلى طرف ثالث دون موافقته أو علمه، ويضمن هذا الإجراء حماية الحقوق العقارية للمستفيد ويمنع حدوث أي نزاعات مستقبلية تتعلق بالوحدة (خالد، 2021).

بالإضافة إلى ذلك، في حالة عدم تسجيل العقد، قد يجد المستفيد نفسه في وضع قانوني غير محمي، حيث قد يتعرض لفقدان حقه في الانتفاع بوحدة الإقامة، ويعد هذا الأمر خطراً يواجهه المستفيدين في حال لم تقم المنشأة بتسجيل العقد بشكل قانوني وسليم، ويهدف القانون إلى تجنب مثل هذه المشكلات من خلال فرض التزامات صارمة على المنشأة لتسجيل العقود في الوقت المحدد وضمان عدم تعرض المستفيد لأي ضرر (Russell, 2019).

كما يلزم القانون المنشأة بتسجيل العقد بمجرد انتهاء فترة العدول، مما يعني أن أي تأخير في التسجيل يُعتبر إخلالاً بالتزامات المنشأة ويعطي المستفيد الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لحماية حقوقه، ويعد هذا الالتزام جزءاً من إطار شامل لحماية المستفيدين من أي محاولات لعرقلة حقوقهم القانونية (Beck, 2020).

ثالثاً: الحقوق المحمية بعد تسجيل العقد:

بعد إتمام عملية تسجيل الحقوق الناشئة عن عقد اقتسام الوقت، يتمتع المستفيد بحماية قانونية كاملة تضمن حقه في الانتفاع بوحدة الإقامة وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد، ويشمل ذلك حقه في استخدام الوحدة خلال الحصة الزمنية المحددة دون أي تدخل أو قيود من قبل المنشأة أو أي طرف آخر، وتنص "المادة (21) على أن تسجيل العقد في السجل العقاري يُعد ضماناً لحقوق المستفيد، حيث يمنع أي طرف من المساس بحقوقه دون موافقته الصريحة" (الحسن، 2020).

إلى جانب ذلك، يوفر التسجيل للمستفيد الحماية من أي نزاعات قد تنشأ حول وحدة الإقامة أو الحصة الزمنية، حيث يمكنه اللجوء إلى الجهات القضائية للدفاع عن حقوقه المسجلة في السجل العقاري، وبأبي هذا التسجيل ليعزز من شفافية العلاقة التعاقدية ويضمن حقوق المستفيد في الانتفاع بالوحدة بشكل كامل ومستقر، كما يمكن للمستفيد استخدام السجل العقاري كدليل قانوني يُثبت حقوقه في حال نشأت أي خلافات حول العقد (Warner, 2017).

كما يمكن للمستفيد الاستفادة من الحقوق المسجلة في حالات النزاع عن الحصة الزمنية أو تبادلها مع مستفيدين آخرين، حيث يسمح التسجيل بتنفيذ هذه العمليات بطريقة قانونية تضمن استمرارية حق المستفيد دون التأثير على حقوقه القانونية، ويعد هذا التسجيل أداة قوية لحماية الحقوق وتنظيم العلاقة التعاقدية بين المستفيد والمنشأة (موسى، 2022).

وتستنتج الباحثة أن تسجيل الحقوق الناشئة عن عقد اقتسام الوقت يمثل أحد الركائز القانونية الأساسية التي تضمن حقوق المستفيد وتحميه من أي تجاوزات قد تحدث من المنشأة أو أي طرف ثالث، حيث يضمن القانون في إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 أن تكون عملية التسجيل جزءاً لا يتجزأ من العلاقة التعاقدية، ويمنح المستفيد الحق في الانتفاع بوحدة الإقامة بشكل

قانوني وموثق، ويعد هذا الإجراء ضماناً قانونياً يحمي حقوق المستفيدين من أي نزاعات أو مشاكل قد تنشأ مستقبلاً، كما يساهم في تعزيز الثقة في هذا النوع من العقود وتنظيم العلاقة بين الأطراف المتعاقدة بشكل متوازن ومستقر.

المطلب الثالث: النزاعات المتعلقة بعقد اقتسام الوقت

قد ينشأ عن عقد اقتسام الوقت العديد من النزاعات بين المستفيد والمنشأة أو بين أطراف أخرى، وذلك نتيجة عدم التزام أحد الأطراف بالشروط المتفق عليها في العقد أو سوء الفهم حول الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد، حيث إن النزاعات قد تتعلق بالحقوق الزمنية للانتفاع بوحدة الإقامة، أو عدم تقديم الخدمات المتفق عليها، أو الإخلال بشروط الصيانة، وقد حدد "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 آليات واضحة لحل النزاعات المتعلقة بعقد اقتسام الوقت بما يكفل حماية حقوق جميع الأطراف وضمان تنفيذ العقد وفقاً للإجراءات القانونية المتبعة"، وتأتي هذه الآليات لضمان استقرار العلاقة التعاقدية وتحقيق الحماية الكاملة للمستفيدين والمنشآت على حد سواء (شوقي، 2024). ومن هذا المنطلق يمكن التعرف على النزاعات المتعلقة بعقد اقتسام الوقت، وذلك على النحو التالي:

أولاً: النزاعات المتعلقة بالحقوق الزمنية للانتفاع:

من أكثر النزاعات التي قد تنشأ في عقود اقتسام الوقت هي تلك المتعلقة بالحقوق الزمنية للانتفاع بوحدة الإقامة، حيث قد يواجه المستفيد مشاكل تتعلق بعدم تمكنه من الانتفاع بالوحدة خلال الحصة الزمنية المتفق عليها في العقد، وينص "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 في المادة (16) على أن العقد يجب أن يتضمن تحديداً واضحاً للحصة الزمنية المخصصة للمستفيد، وأي إخلال في هذا الشأن قد يؤدي إلى نشوب نزاع بين الأطراف المتعاقدة، ويعد انتهاك هذا الحق من جانب المنشأة سبباً كافياً للمستفيد للمطالبة بفسخ العقد أو تعويضه عن الأضرار التي لحقت به نتيجة عدم الانتفاع" (موسى، 2022).

بالإضافة إلى ذلك، قد تنشأ نزاعات إذا لم تقم المنشأة بتسجيل الحقوق الزمنية للمستفيد في السجل العقاري وفقاً لما نصت عليه "المادة (21) من القانون، حيث إن عدم التسجيل يمكن أن يؤدي إلى فقدان المستفيد لحقه في الانتفاع أو تعارض حقوقه مع حقوق مستفيدين آخرين"، ويأتي التسجيل كإجراء ضروري لتجنب النزاعات وضمان وضوح الحصص الزمنية وتحديدتها بشكل قانوني وموثق، ويعزز التسجيل من حماية حقوق المستفيد ويضمن عدم تداخل الحصص الزمنية بين الأطراف (نجد، 2018).

أيضاً، يمكن أن تنشأ نزاعات بين المستفيدين أنفسهم فيما يتعلق بترتيب الحصص الزمنية إذا لم يتم تنظيمها بشكل دقيق، وقد يتطلب الأمر تدخل الجهات القضائية أو الجهات المعنية بحل النزاعات لتسوية هذه الخلافات وضمان توزيع الحصص بشكل عادل يتماشى مع العقد المبرم بين الأطراف (Epstein, 2019).

ثانياً: النزاعات المتعلقة بعدم تقديم الخدمات:

من النزاعات الشائعة في عقود اقتسام الوقت تلك المتعلقة بعدم تقديم المنشأة للخدمات المتفق عليها في العقد، حيث يتعين على المنشأة "تقديم الخدمات الأساسية لوحدة الإقامة مثل الكهرباء، المياه، الصيانة، والخدمات الأخرى المتفق عليها وفقاً

للمادة (12) من قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020"، وفي حال فشل المنشأة في تقديم هذه الخدمات بالشكل المطلوب، يحق للمستفيد المطالبة بتعويض أو فسخ العقد بناءً على عدم التزام المنشأة، ويعتبر هذا الإخلال سبباً أساسياً للنزاعات التي قد تؤثر على العلاقة التعاقدية بين الطرفين (شوقي، 2024).

بالإضافة إلى ذلك، قد تنشأ نزاعات إذا قدمت المنشأة خدمات أقل من المستوى المتفق عليه أو لم تقم بإجراء الصيانة الدورية لوحدة الإقامة، وهو ما قد يؤدي إلى تدهور حالة الوحدة وإعاقة المستفيد من الانتفاع بها بشكل صحيح، ويمنح القانون للمستفيد الحق في المطالبة بإصلاح الوضع أو التقدم بشكوى إلى الجهات المختصة للنظر في النزاع واتخاذ الإجراءات اللازمة لحل المشكلة (Smith, 2020).

أيضاً، قد يواجه المستفيد نزاعات تتعلق برسوم إضافية قد تفرضها المنشأة دون اتفاق مسبق في العقد، حيث ينص القانون على أن أي رسوم إضافية يجب أن تكون محددة في العقد بوضوح، وأي رسوم غير منصوص عليها تُعتبر مخالفة، ويحق للمستفيد الاعتراض عليها والمطالبة بتسويتها أو إلغائها (Day, 2020).

ثالثاً: النزاعات المتعلقة بالإخلال بشروط الصيانة:

تشكل الصيانة جزءاً أساسياً من التزامات المنشأة في عقد اقتسام الوقت، وقد تنشأ النزاعات إذا لم تقم المنشأة بإجراء الصيانة اللازمة لوحدة الإقامة، مما يؤثر على صلاحية الوحدة للاستخدام، وتنص المادة (12) من قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 على أن المنشأة ملزمة بإجراء الصيانة الدورية لوحدة الإقامة، بما في ذلك أعمال الإحلال والتجديد، وبعد الإخلال بهذا الالتزام سبباً مشروعاً للمستفيد للمطالبة بتعويض عن الأضرار التي لحقت به نتيجة هذا الإهمال (موسى، 2022).

بالإضافة إلى ذلك، قد تنشأ النزاعات إذا تعرض المستفيد لأي عطل أو مشكلة فنية في الوحدة ولم تقم المنشأة بإصلاحها في الوقت المناسب، حيث قد يتسبب هذا الإخلال في عدم قدرة المستفيد على الانتفاع بوحدة الإقامة خلال الحصة الزمنية المتفق عليها، ويعد هذا سبباً كافياً للمطالبة بالتعويض أو الفسخ وفقاً للقانون، ويجب على المنشأة ضمان أن الوحدة بحالة صالحة للاستخدام خلال جميع فترات الانتفاع.

أيضاً، قد يتطلب حل هذه النزاعات تدخل الجهات المعنية بحل النزاعات العقارية، حيث يمكن للمستفيد التقدم بشكوى ضد المنشأة إذا لم تلتزم بتوفير الصيانة أو الخدمات المطلوبة، ويحق للمستفيد المطالبة بإصلاح الأعطال أو تقديم تعويضات عن الأضرار التي لحقت به نتيجة إخلال المنشأة بشروط الصيانة (Griffin, 2021).

وتستنتج الباحثة أن النزاعات المتعلقة بعقد اقتسام الوقت قد تنشأ في مجالات مختلفة مثل الحقوق الزمنية للانتفاع، عدم تقديم الخدمات المتفق عليها، والإخلال بشروط الصيانة، ويعد قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 أداة قوية لحماية حقوق المستفيد وتنظيم العلاقة التعاقدية بين الأطراف بشكل عادل ومنظم، حيث يوفر القانون آليات لحل النزاعات و ضمان حقوق المستفيد في الانتفاع بوحدة الإقامة وفقاً للشروط المتفق عليها، ويساهم في تعزيز الثقة في عقود اقتسام الوقت وتنظيم القطاع السياحي بشكل يحقق مصلحة جميع الأطراف.

الخلاصة

تشير نتائج هذا البحث إلى أن عقد اقتسام الوقت، كما نظمته إمارة دبي في قانونها رقم (14) لسنة 2020، يمثل تطوراً قانونياً مهماً في تنظيم العلاقات التعاقدية المتعلقة بالانتفاع العقاري والسياسي، حيث يتيح للمستفيدين الانتفاع بوحدات الإقامة لفترات زمنية محددة دون الحاجة إلى التملك الكامل للعقار، ويوفر إطاراً قانونياً شاملاً يحمي حقوق الأطراف المتعاقدة. يتضح من الدراسة أن القانون قد وضع مجموعة من الشروط الصارمة لضمان صحة العقد، بما في ذلك كتابة العقد وتوثيقه وتسجيله في السجل العقاري، مما يوفر ضمانات قانونية تهدف إلى حماية حقوق المستفيدين وضمان التزام المنشآت بالواجبات المتفق عليها.

كما أن البحث أظهر أن هناك تحديات قانونية قد تنشأ عن بعض الثغرات أو عدم وضوح بعض النصوص في القانون، مثل الحاجة إلى تحسين آليات تسجيل الحقوق، ووضع ضوابط أشد على المنشآت التي تتأخر في تقديم الخدمات أو الصيانة المطلوبة، ويُعتبر ذلك أمراً ضرورياً لضمان استمرارية العلاقة التعاقدية بشكل مستدام ومتكامل. وعلى الرغم من أن القانون يمنح المستفيدين حق العدول والفسخ في حالات محددة، إلا أن البحث يشير إلى ضرورة تعزيز هذه الحماية بإجراءات قانونية أكثر تفصيلاً ووضوحاً، مثل زيادة فترة العدول أو فرض غرامات على المنشآت المتأخرة في تقديم التزاماتها.

في الختام، يمثل قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 خطوة مهمة نحو تطوير عقود اقتسام الوقت كأداة قانونية فعالة تسهم في تعزيز القطاع السياحي والعقاري، ومع ذلك، فإن تحسين بعض مواد القانون وإضافة ضوابط أكثر دقة يمكن أن يساهم في تعزيز الشفافية بين الأطراف وتقليل النزاعات التي قد تنشأ عن هذه العقود. توصي الباحثة بضرورة مراجعة بعض جوانب القانون لضمان مواكبته للتطورات العقارية والسياحية المتسارعة في الإمارة، وبما يعزز من حماية حقوق المستفيدين ويزيد من ثقة الأطراف في هذا النظام التعاقدية الجديد.

أولاً: النتائج:

1- تُظهر نتائج هذا البحث أن عقد اقتسام الوقت في قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 يمثل أداة قانونية مرنة تتيح للمستفيدين الانتفاع بوحدات الإقامة في فترات زمنية محددة ودورية دون الحاجة إلى التملك الكامل للعقار، وهو ما يعكس التوجهات الحديثة في العقود العقارية والسياحية التي تهدف إلى تعزيز استخدام الوحدات العقارية السياحية بطريقة مستدامة ومنظمة، وقد نصت "المادة (2) على تعريف دقيق لهذا العقد بصفته عقداً يمنح المستفيد حق الانتفاع بوحدة الإقامة مقابل بدل مالي محدد"، مما يعزز من المرونة في الاستخدام ويحقق توازناً بين حقوق المستفيد والمنشأة.

2- من خلال الدراسة، تبين أن عقد اقتسام الوقت يمتاز بعدد من الخصائص الفريدة التي تتماشى مع التطورات القانونية في تنظيم العقود العقارية، حيث ينص "القانون في المادة (16) على ضرورة أن يكون العقد مكتوباً وموثقاً ليضمن الحماية القانونية للأطراف المتعاقدة"، كما أن هذا العقد يسمح بتحديد الحصة الزمنية التي يمكن للمستفيد الانتفاع بها بشكل دقيق، وهو

ما يعزز من وضوح الالتزامات ويحدد من النزاعات بين الأطراف، إضافة إلى أن هذا العقد يوفر مرونة قانونية تمكن الأطراف من التعديل أو التنازل عن الحقوق الزمنية بموافقة الطرفين، كما هو منصوص عليه في المادة (24).

3- أظهرت نتائج البحث أن "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 قد وضع شروطاً صارمة لضمان صحة عقد اقتسام الوقت، حيث تؤكد المادة (16) على ضرورة كتابة العقد وتوثيقه ليكون له حجية قانونية أمام القضاء، كما يبرز شرط تسجيل العقد في السجل العقاري كضمانة أساسية لحماية حقوق المستفيدين، وفقاً لما نصت عليه المادة (21)"، وتعتبر هذه الشروط الشكلية والموضوعية من الركائز التي تضمن تنفيذ العقد بطريقة سليمة وتحافظ على حقوق الأطراف المتعاقدة، مما يقلل من فرص حدوث النزاعات.

4- أظهرت النتائج أن "قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 قد نص على مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المنشأة لضمان حماية حقوق المستفيدين، وتشمل هذه الالتزامات توفير وحدة الإقامة في حالة صلاحة للاستخدام وفقاً لما نصت عليه المادة (14)"، إضافة إلى إجراء الصيانة الدورية للوحدة وتقديم الخدمات الأساسية بشكل يلائم المعايير المتفق عليها في العقد، كما تلتزم المنشأة بتسجيل العقد في السجل العقاري لضمان حقوق المستفيد، وتعتبر هذه الالتزامات جزءاً لا يتجزأ من ضمان استمرارية العلاقة التعاقدية بين الطرفين.

5- توضح نتائج البحث أن المستفيد ملتزم بعدد من الالتزامات التي تهدف إلى الحفاظ على العلاقة التعاقدية المتوازنة، حيث تنص "المادة (15) من القانون على ضرورة تسديد المقابل المالي في المواعيد المحددة، بالإضافة إلى الالتزام بالمحافظة على وحدة الإقامة وعدم إحداث أي تغييرات أو تعديلات دون موافقة المنشأة، كما يجب على المستفيد استخدام الوحدة وفقاً للشروط المتفق عليها وعدم التنازل عن الحصة الزمنية إلا بموافقة المنشأة"، وهو ما يعزز من تنظيم العلاقة بين الطرفين ويحمي حقوق المنشأة.

6- من خلال تحليل "المادة (17) من قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020، يظهر أن للمستفيد الحق في العدول عن العقد خلال فترة عشرة أيام دون تحمل أي أعباء مالية"، مما يوفر حماية قانونية له في حال قرر التراجع عن قراره، كما يمكن للمستفيد فسخ العقد إذا لم تلتزم المنشأة بتنفيذ التزاماتها، ويعد هذا الحق وسيلة فعالة لحماية المستفيد من أي إخلال من قبل المنشأة، وهو ما يضمن استمرارية العلاقة التعاقدية في إطار قانوني منظم.

7- تبين نتائج البحث أن تسجيل الحقوق الناشئة عن عقد اقتسام الوقت يمثل عنصراً أساسياً لحماية حقوق المستفيدين، حيث نصت "المادة (21) على أن تسجيل العقد في السجل العقاري يمنح المستفيد حماية قانونية كاملة، ويساهم في توثيق العلاقة التعاقدية بشكل يضمن عدم تداخل الحصص الزمنية أو حدوث أي نزاعات تتعلق بحقوق الانتفاع"، ويعد التسجيل جزءاً من الضمانات التي يقدمها القانون لضمان استمرارية الحقوق وتوثيقها بشكل قانوني.

8- أظهرت الدراسة أن النزاعات التي قد تنشأ عن عقد اقتسام الوقت غالباً ما تكون نتيجة إخلال المنشأة بالتزاماتها المتعلقة بتقديم الخدمات أو الصيانة، أو عدم تمكين المستفيد من الانتفاع بالحصة الزمنية المتفق عليها، وقد نصت المادة

(12) من القانون على أن المنشأة مسؤولة عن توفير الخدمات والصيانة، بينما تتيح المادة (19) للمستفيد اللجوء إلى القضاء في حال الإخلال بشروط العقد"، مما يعزز من دور القانون في حماية حقوق الأطراف وحل النزاعات بشكل قانوني ومنظم.

ثانياً: التوصيات:

1- تعديل المادة (17) لإطالة فترة العدول عن عقد اقتسام الوقت: توصي الباحثة بتعديل المادة (17) من قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 لزيادة فترة العدول من عشرة أيام إلى خمسة عشر يوماً، وذلك لمنح المستفيدين وقتاً كافياً لمراجعة العقد ودراسة تفاصيله بعناية أكبر قبل الالتزام النهائي، حيث إن هذه الزيادة ستعزز من حماية المستفيدين وتقلل من احتمالية اتخاذ قرارات متسعة.

2- إضافة مادة تنظم التنازل عن الحصة الزمنية بشكل أكثر وضوحاً: توصي الباحثة بإضافة مادة جديدة إلى القانون توضح الإجراءات والشروط اللازمة للتنازل عن الحصة الزمنية بين المستفيدين، بما يشمل تحديد الرسوم الإدارية المستحقة للمنشأة في حال حدوث التنازل، لضمان وضوح هذه الإجراءات وتقليل النزاعات التي قد تنشأ نتيجة التنازل غير المنظم.

3- إضافة مادة تفرض عقوبات واضحة على المنشأة في حال تأخير تسجيل العقد: توصي الباحثة بإضافة مادة جديدة تفرض عقوبات على المنشآت التي تتأخر في تسجيل عقد اقتسام الوقت في السجل العقاري وفقاً لما نصت عليه المادة (21)، حيث إن غياب العقوبات الواضحة قد يؤدي إلى تحايل المنشآت في تنفيذ هذا الإجراء الهام، مما قد يؤثر على حقوق المستفيدين ويعرضهم لمخاطر قانونية.

4- تعديل المادة (12) لتشمل معايير جودة تقديم الخدمات الأساسية: توصي الباحثة بتعديل "المادة (12) من قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 لتتضمن معايير محددة لجودة الخدمات الأساسية التي يجب على المنشأة تقديمها"، مثل معايير الصيانة والخدمات الفندقية، وذلك لضمان التزام المنشآت بتقديم مستوى مناسب من الخدمات وتحقيق رضا المستفيدين.

5- إضافة مادة تنظم آليات التحكيم في حل النزاعات الناشئة عن عقد اقتسام الوقت: توصي الباحثة بإضافة مادة جديدة تنظم آليات التحكيم كبديل لحل النزاعات المتعلقة بعقد اقتسام الوقت، وذلك لتسريع إجراءات حل النزاعات وتخفيف الأعباء عن القضاء، ويمكن أن تكون آليات التحكيم اختيارية أو إلزامية في بعض الحالات المتعلقة بالخدمات أو الحصة الزمنية.

6- تعديل المادة (15) لفرض غرامات على المستفيدين في حالة الإهمال الجسيم: توصي الباحثة بتعديل المادة (15) لتشمل فرض غرامات مالية على المستفيدين الذين يتسببون بإلحاق أضرار جسيمة بوحدة الإقامة نتيجة الإهمال أو سوء الاستخدام، وذلك لحماية المنشآت وضمان الحفاظ على حالة الوحدات العقارية، مع تحديد معايير واضحة لتقييم الضرر وتقدير الغرامات.

- 7- إضافة مادة تتعلق بتمديد الحصة الزمنية في حالات الطوارئ: توصي الباحثة بإضافة مادة جديدة إلى قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 تتيح للمستفيدين تمديد حصة الانتفاع الزمنية في حالات الطوارئ مثل الكوارث الطبيعية أو الأزمات الصحية، بحيث يتمكن المستفيد من استخدام الحصة الزمنية في فترة لاحقة إذا تعذر عليه الانتفاع بها خلال الفترة المتفق عليها لأسباب خارجة عن إرادته، وذلك لضمان حقوق المستفيدين في ظروف غير متوقعة.
- 8- إضافة مادة تلزم المنشآت بتقديم تقارير دورية عن حالة الوحدات العقارية: توصي الباحثة بإضافة مادة جديدة إلى قانون إمارة دبي رقم (14) لسنة 2020 تلزم المنشآت بتقديم تقارير دورية للمستفيدين حول حالة وحدة الإقامة ومستوى الصيانة والخدمات المقدمة، وذلك لتعزيز الشفافية بين الطرفين، وتمكين المستفيدين من متابعة حالة الوحدات التي يحق لهم الانتفاع بها وضمان تقديم الخدمات المطلوبة وفقاً للمعايير المتفق عليها.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية:

- (1) إبراهيم، خليفة (2018). الوسيط في القانون الدولي العام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- (2) إبراهيم، عبد القادر (2015). مدخل إلى جغرافية السياحة، دار الفكر العربي، القاهرة.
- (3) الأنصاري، رؤوف (2016). السياحة في العراق، شركة الأعلمي للمطبوعات، بيروت.
- (4) بن صغير، مراد (2019). المسؤولية المدنية لوكالات السياحة والسفر عن إخلالها بالتزامها بالإعلام، مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية، المجلد (16)، العدد (1)، جامعة الشارقة، الشارقة، ص 339-372.
- (5) الحسن، محمد (2020). دور العقود السياحية في تطوير القطاع السياحي، دار النهضة، القاهرة.
- (6) خالد، محمود (2021). السياحة والقانون في الإمارات، دار النهضة العلمية، دبي.
- (7) الخضيري، محسن أحمد (2018). السياحة البيئية وأسس استدامتها، دار الفكر العربي، عمان.
- (8) دعبس، يسرى (2010). السياحة مفهومها وأماطها، الملتقى المصري للإبداع والتنمية، القاهرة.
- (9) الربيعي، سعيد (2009). السياحة في سلطنة عمان، مكتبة بيروت، عمان.
- (10) زيدان، ناصر (2021). العقود السياحية وتنظيمها القانوني، دار النهضة العربية، بيروت.
- (11) سالم، أحمد (2019). تأثير السياحة على التنمية الاقتصادية في الإمارات، دار الفكر، دبي.
- (12) سليمان، عدلي أنيس (2009). السياحة العلاجية في مصر والعالم: دراسة جغرافية، دار النشر المصرية، القاهرة.

- (13) شوقي، رمضان (2024). السياحة البيئية في سلطنة عمان، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة.
- (14) عبده، حسين (2016). التحليل القانوني لعقود السياحة، دار المطبوعات الحديثة، القاهرة.
- (15) عبوي، زيد (2016). مبادئ السياحة الحديثة، المعتر للنشر والتوزيع، عمان.
- (16) عبيد، عماد (2019). تنظيم عقود السياحة في التشريع الإماراتي، دار الفكر، دبي.
- (17) عشي، صليحة محمد (2018). جغرافية السياحة في بلدان المغرب العربي، دار وائل للطباعة والنشر، عمان.
- (18) العوضي، محمود (2020). التنظيم القانوني لعقود اقتسام الوقت في الإمارات، دار النهضة العربية، دبي.
- (19) فرج، حسام الدين (2018). عقد الامتياز وأحكامه في الفقه الإسلامي، مكتبة حسن العصرية، بيروت.
- (20) كافي، مصطفى يوسف (2016). مدخل إلى علم السياحة، ألفا للوثائق، عمان.
- (21) مجيدري، المختار (2019). الحماية القانونية للسائح المغربي في النطاق التقليدي والإلكتروني "دراسة مقارنة"، مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية، المجلد (16)، العدد (2)، جامعة الشارقة، ص 221-248.
- (22) محمد، ياسر (2018). النظام القانوني لعقد الامتياز، منشأة المعارف، القاهرة.

- (23) محيي، محمد مسعد (2016). الاتجاهات الحديثة في السياحة، دار الفكر العربي، القاهرة.
- (24) موسى، جمال (2022). العقود العقارية والسياحة في الإمارات، دار الشروق، دبي.
- (25) ناصيف، إلياس (2018). العقود الدولية في القانون، دار المطبوعات، بيروت.
- (26) النجار، محمود (2017). التسويق السياحي في العالم العربي، دار النفائس، عمان.
- (27) ياسين، عادل (2016). السياحة في مصر: الحاضر والمستقبل، دار الهدى، القاهرة.

خامساً: المصادر والمراجع الأجنبية:

- (1) Daniel C. Beck (2020). International Timeshare Agreements and the Law, Routledge, London.
- (2) David McNulty (2018). Contractual Rights in Timeshare Agreements, Palgrave Macmillan, New York.
- (3) Elizabeth A. Warner (2017). Timeshare: A Consumer Protection Perspective, Routledge, London.
- (4) Helen Anderson (2016). Timeshare Regulation: Protecting Consumers and Ensuring Fair Contracts, McGraw-Hill Education, New York.
- (5) Jessica Jones (2017). Consumer Rights in Timeshare Agreements, Aspen Publishers, Boston.
- (6) John C. Smith (2020). The Regulation of Timeshares: A Legal Analysis, Springer, Berlin.
- (7) Mark Russell (2019). The Evolution of Timeshare Laws in the United States, West Academic Publishing, St. Paul.
- (8) Michael J. Griffin (2021). The Law and Business of Time-Share Property, John Wiley & Sons, Hoboken.
- (9) Philip Wood (2015). Law and Practice of Time-Share Ownership, Kluwer Law International, The Hague.
- (10) Richard A. Epstein (2019). Time-sharing and the Law: Contractual Protections for Consumers, Oxford University Press, New York.

(11) Thomas R. Lee (2018). Dispute Resolution in Timeshare Contracts, American Bar Association, Chicago.

(12) Timothy M. Law (2016). The Legal Framework of Timeshare Contracts: International Comparison, Cambridge University Press, Cambridge.

(13) William R. Day (2020). Time-Share Contracts in the European Union: Legal Challenges, Edward Elgar Publishing, Cheltenham.