



جامعة الجميع الذكية
كلية الإدارة – إدارة مشريع

أثر العقود الإلكترونية على التنظيم العقاري في السوق السعودي دراسة مدى فعالية التحول الرقمي على شبكة إيجار

Effects of Electronic Real Estate Contracts in The Saudi Markets

A Study of Extent Effectiveness of The Digital Transformation on Ejar System

مقترح رسالة ماجستير

مشرف المقرر/ د. وليد سليمان

سنة : 1444-2022

إعداد الطلاب:

القائدة : نوره العثمان / 20222006049

محمود عدنان / 20222005428

ايمان اليابسي / 20222005721

عبدالرحمن العنزي / 20212005179

عبدالله الزكري / 20212005323

أسماء العثمان / 20222006133

أسامة الحامضي / 20212005133

يحيى عطيف / 202222005734

أمل بأوزير / 20222005625

عبدالرحمن الرشيد / 20212005315

1- المقدمة

تُستخدم العقود منذ قديم الزمان كوسيلة لكسب المال، وقد أحل الدين الإسلامي التعاقد بين الأطراف بشكلٍ يضمن حق كل طرف منهم. وعرف الدين الإسلامي التعاقد على أنه: ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع، ويُقصد بالإيجاب ما يعرضه الطرف الأول، بينما يُقصد بالقبول ما يقبله الطرف الثاني. ويُعد العقد ملزماً للطرفين، وقد أوجب الدين الإسلامي الوفاء بالعقود، قال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ (1: المائدة). تتعدد أنواع العقود حسب الحاجة إليها، فنجد عدة أنواعٍ من العقود حولنا، مثل: عقود النكاح، وعقود البيع، وعقود الإيجار، وغيرها. وأهم ما يجب تواجده ليكون أي عقد صحيحاً هو وجود صيغة للعقد، ومتعاقدان، ومعقود عليه- أي الشيء المباع. (العقود في الإسلام، د.ت، <https://islamic-content.com/term/161>) إن المملكة العربية السعودية هي أحد أهم وأكبر الدول العربية الإسلامية التي تتخذ القرآن الكريم والسنة النبوية كنهجٍ رئيسي لها، لذلك، نجد أن المملكة العربية السعودية تهتم بحفظ وضمان حقوق الأفراد والشركات منذ قديم الزمان وحتى يومنا الحالي. ومع التقدم التقني الذي انتشر بشكل واسع حول العالم، أصبح من الضروري مواكبة هذا التقدم والاستفادة منه في جميع جوانب الحياة بما يتفق مع ما جاء في القرآن والسنة. ومن هنا أتت حركة التحول الرقمي في المملكة العربية السعودية. يُعرف التحول الرقمي بأنه تفعيل التكنولوجيا الرقمية من قبل المؤسسات الحكومية أو شركات القطاع الخاص في مجال تقديم الخدمات. ويأتي تفعيل التحول الرقمي في المملكة العربية السعودية كضرورة لكافة الوزارات والهيئات الحكومية والمنظمات التي تسعى إلى التطوير والتحسين، وهو يشكل جزءاً حيوياً فاعلاً في تنفيذ الخدمات المقدمة للمستفيدين، بل أصبح المعيار الأساسي الذي يقاس به تقدم المجتمعات. وتُعد المملكة العربية السعودية من أوائل الدول العربية التي تبنت هذا التحول الرقمي وريادة الأعمال في المجتمع السعودي في خطوة هامة لمساعدتها على تحقيق رؤية المملكة العربية السعودية (2030)، والتي تهدف في مجملها للوصول إلى مجتمع رقمي حيوي.

وفقاً لما نشرته وحدة التحول الرقمي، صدر أمرٌ ملكي بإنشاء لجنة وطنية للتحول الرقمي في عام 2017م. كما أُطلق برنامج التحول الوطني الرقمي سعياً لتحقيق التميز في الأداء الحكومي، وتأسيس البنية التحتية اللازمة لتحسين عوامل

التمكين الاقتصادي ورفع مستوى المعيشة، ومن أبرز أبعاده الاستراتيجية تعزيز التنمية المجتمعية والإسهام في تمكين القطاع الخاص (وحدة التحول الرقمي، 2017).

كان التنظيم العقاري وإنشاء العقود أحد هذه الجوانب التي كان للتحول الرقمي أثر عليها إذ شهدت المملكة العربية السعودية في الآونة الأخيرة تغيراً جذرياً في آلية التنظيم العقاري من خلال إنشاء منصة إيجار، وقد جاء ذلك لمواكبة التطورات، إذ إن الأنظمة التقليدية السابقة لم تعد قادرة على تلبية المتطلبات الحالية، كما أن التحول الرقمي على المستوى العقاري له أهمية عظمى في بناء ميزة تنافسية، وهو الأمر الذي ساهم في تعزيز الثقة بالتعاملات الرقمية والبعد عن التعاملات الورقية. لذلك، نجد أن التطور التكنولوجي الحاصل أدى إلى إحداث قفزة نوعية في المجال العقاري حيث ساهمت الإجراءات الإلكترونية العقارية في تسهيل الوصول إلى الخدمة بين المؤجر والمستأجر بما يضمن حق كل طرف منهم. لذا، كان لابد من تسليط الضوء على دور التحول الرقمي العقاري في تحسين كفاءة الخدمات الحكومية والعقارية.

أ. منصة إيجار

لا تُعد العقود العقارية أمراً حديثاً، بل توجد العقود ويُعامل بها منذ مئات السنين. ولكن، مع التحول الرقمي الحديث، أصبح تحويل هذه العقود من عقود ورقية إلى عقود إلكترونية مطلباً. ومن هنا أتت الحاجة إلى إنشاء منصة مختصة بإنشاء العقود الإلكترونية. تُعرف هذه المنصة بمنصة إيجار، وهي شبكة إلكترونية متكاملة تهدف بشكل رئيسي إلى تنظيم قطاع الإيجار العقاري في المملكة العربية السعودية، كما تضمن حفظ حقوق أطراف العملية الإيجارية (المستأجر، المؤجر، الوسيط العقاري)، كما تقدم بدورها مجموعة من الحلول الإلكترونية التي تُسهل في تطوير قطاع الإيجار العقاري وتنظيمه وتيسير أعماله بما يحقق التوازن في القطاع ويعزز الثقة به، ويسهم في تحفيز الاستثمار فيه. ويُعد المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري أهم المستهدفين من قبل هذه المنصة، إذ تدعوهم إلى التسجيل فيها بهدف تنظيم قطاع الإيجار العقاري السكني والتجاري، وتوضيح التزاماتهم وواجباتهم، مما يساهم في حفظ حقوقهم، وذلك من خلال عقد الإيجار الإلكتروني الموحد الذي تركز عليه العملية الإيجارية. ويُقصد بالمستأجر من أراد الاستئجار من المواطنين والمقيمين، بينما يُقصد بالمؤجرين المستثمرون في العقارات السكنية والتجارية وملاكها من الأفراد والمنشآت

أو وكلائهم، أما الوسيط العقاري فيقصد به مكاتب العقارات وشركات الوساطة العقارية التي تملك سجلاً تجارياً سارياً يتضمن نشاطاً بممارسة تأجير العقارات وإدارتها، وتكون مملوكة بالكامل للمواطنين، أو لمن تنطبق عليهم صفة الوساطة ومتطلباتها في (إيجار)، والذين يقومون بتأجير العقارات المملوكة لهم أو مسجلة بأسماء منشآت يملكونها. يهدف استخدام منصة إيجار إلى تحقيق عدة أهداف، من أهمها: توثيق العقود، وتسجيل بيانات الوحدات العقارية على هذه الشبكة، وتفعيل استخدامها كسندات تنفيذية، وتقليص النزاعات المتصلة بقطاع الإيجار العقاري وتخفيف العبء على الجهات القضائية، وتحقيق التكامل الرقمي مع القطاعين الحكومي والخاص، مما يعزز الأمن الوطني، ويحقق الأهداف الوطنية في التحول الرقمي (منصة إيجار). وقد جاءت هذه الدراسة باحثة عن أبرز الفروقات بين النظام الورقي التقليدي والنظام الإلكتروني الحديث باستخدام منصة إيجار، وما يترتب على هذا التحول الرقمي من إيجابيات وسلبيات.

2- مشكلة الدراسة

في ظل التطور التقني المتسارع، والتحول الرقمي الذي نعيشه اليوم، لوحظ في السنوات الأخيرة اهتمام كبير في تنظيم السوق العقاري من أجل رفع كفاءة الخدمات المقدمة، مما أحدث نقلة نوعية تواكب رؤية المملكة العربية السعودية 2030. ويتضمن هذا الاهتمام صدور قرار مجلس الوزراء رقم (131) وتاريخ 1435/4/3هـ بشأن إنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار لجميع أنواع العقارات المؤجرة (منصة إيجار). ويترب على إنشاء هذه المنصة والتسجيل فيها والاعتماد على العقود الإلكترونية الموحدة التي تقدمها عدد من الآثار على كل من المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري، والتي قد لا يعلمونها. لذلك، دعت الحاجة إلى إنشاء دراسة تبحث في أهم الفروقات بين العقود الورقية التقليدية والعقود الإلكترونية الموحدة، وما تتضمنه من مميزات وعيوب لكل منهم.

3- أهمية الدراسة

تكمن أهمية هذه الدراسة في جانبين:

أ. الجانب النظري:

تكمن الأهمية النظرية لهذه الدراسة في قلة أو عدم وجود دراسات تقيس حجم التغير الناتج عن التحول الرقمي واعتماد العقد الإلكتروني في المجال العقاري في المملكة العربية السعودية.

ب. الجانب العملي:

تكمن الأهمية العملية لهذه الدراسة في تناولها موضوع التحول الرقمي وآثاره على الجانب العقاري في المملكة العربية السعودية. كما تكمن في بحث أثر تيسير إجراء التعاملات الإلكترونية وإثباتها لتعزيز الثقة بين أطرافها، وتسجيل الالتزامات المتبادلة بين المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين في قطاع المساكن المعدة للإيجار من خلال منصة إيجار. بالإضافة إلى تسليط الضوء على قضية الإسكان، وهي من أهم القضايا في المملكة العربية السعودية بشكل خاص، ومن التحديات الراهنة والمستقبلية التي تواجه الدول والمجتمعات. كما يؤمل من نتائج هذه الدراسة أن تساهم في تصغير الفجوة بين الطبقات والأطراف المجتمعية وإيضاح أثر التحول الرقمي وما يحمله من إيجابيات وسلبيات في تنظيم السوق العقاري والخدمات المقدمة من المستثمرين للمستفيدين.

4- أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى:

- التعرف على أثر التحول الرقمي على كافة القطاعات بشكل عام، وعلى القطاع العقاري بشكل خاص.
- التعرف على الوضع الحالي لعقود الإيجار عبر منصة إيجار في المملكة العربية السعودية.
- معرفة إيجابيات وسلبيات تغيير النظام السابق الورقي وتحويله إلى نظام إلكتروني يتواءم مع التحول الرقمي.
- بيان درجة حماية البيانات الرقمية، والشفافية، وضمان متطلبات الاستقلالية، وتعزيز الثقة المتبادلة.
- التعرف على إمكانية الوصول إلى الخدمات، وإرساء ضوابط وآليات وجودة الخدمات الرقمية المقدمة للمجتمع.
- قياس مدى تحسن التفاعل والتعامل بين أطراف العملية التعاقدية.

5- أسئلة الدراسة

تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى الإجابة عن السؤال: ما مدى تأثير تحويل العقود العقارية الورقية إلى عقود إلكترونية من خلال منصة إيجار؟ وماهي هي مميزات وعيوب هذا التحول؟

تهدف هذه الدراسة أيضاً للإجابة عن الأسئلة التالية:

1. كيف أثر التحول الرقمي على السوق العقاري؟
2. ماهي منصة إيجار؟
3. ماهو العقد الورقي؟
4. ماهو العقد الإلكتروني؟
5. ماهي أبرز التغيرات بين النظام الورقي في عقود الايجار والتحول الرقمي عبر منصة إيجار؟
6. ماهي الآليات والضوابط الجديدة في ظل التحول الرقمي لعقود الايجار؟
7. إلى أي مدى يمكن تطبيق العقود الإلكترونية عن طريق منصة إيجار؟
8. ما مدى فعالية الاستلام والتسليم الإلكتروني للوحدة السكنية من خلال منصة ايجار؟

6- الدراسات السابقة والإطار النظري

مع الانتشار الواسع للتكنولوجيا والتقدم التقني الكبير الذي تُوصِل إليه في عصرنا الحالي، أصبح استخدام التقنية والاستفادة القصوى منها أحد أهم معايير تقدم الشعوب والدول. وتُعد المملكة العربية السعودية أحد أهم هذه الدول التي تبنت ودعمت الرقمنة والتحول الرقمي في العديد من المجالات الحكومية والخاصة كجزء من رؤية 2030. وبدورها تسعى المملكة العربية السعودية اليوم إلى الوصول لمفهوم الحكومة الذكية. وقد كان المجال العقاري أحد المجالات التي شملها التحول الرقمي إذ أنشئت منصة إلكترونية شاملة تسمى (إيجار)، وتتضمن تحويل العقود الورقية التقليدية إلى عقود إلكترونية موحدة تضمن حقوق كل من الأطراف المشاركين. تتضمن الأسطر القادمة بعض الدراسات السابقة

المتعلقة بالتحول الرقمي في المملكة العربية السعودية، وأثره على السوق العقاري، وما دور منصة إيجار في تسهيل عملية التعاقد.

أ- دراسات تتعلق بالتحول الرقمي في المملكة العربية السعودية

طُبق التحول الرقمي على مجالات مختلفة في المملكة العربية السعودية، ويُعد التعليم أحد هذه المجالات. ففي دراسة قامت بها العتيبي والمفيز في عام 2021، كان تحديد مفهوم حوكمة التحول الرقمي في المؤسسات التعليمية هو الهدف الرئيسي من هذه الدراسة. واستخدمت العتيبي والمفيز (2021) المنهج الوصفي التحليلي من خلال العودة للأدبيات والدراسات النظرية والتطبيقية والممارسات العالمية السابقة فيما يتعلق بحوكمة التحول الرقمي، وأظهرت نتائج هذه الدراسة أن حوكمة التحول الرقمي في المؤسسات التعليمية تعني "إتباع استراتيجية أو إطارًا رسميًا يهدف إلى ضبط جودة المخرجات مع المحافظة على خصوصية وسلامة البيانات والحصول على رضى جميع الأطراف ذات العلاقة بالمنظومة التعليمية". (العتيبي والمفيز، 2021، ص 1). كما أظهرت النتائج أيضاً أن هذا التحول الرقمي في المؤسسات التعليمية سيؤدي إلى تكون هيكل قائم على السلطات والإدارة، والمساءلة، والموارد والخدمات، والتقنيات وتكنولوجيا العمليات التشغيلية. ومن جهة أخرى، أشارت النتائج إلى وجود بعض التحديات التي بدورها قد تعيق نجاح عملية حوكمة التحول الرقمي في المؤسسات التعليمية. ومن أهم هذه التحديات عدم وجود استراتيجيات واضحة لهذه العملية، وعدم ملائمة الثقافة التنظيمية للإدارات التعليمية لتطبيق هذا النوع من الحوكمة، ومحدودية الكوادر البشرية المؤهلة في هذا المجال (العتيبي والمفيز، 2021، ص 1).

وفي دراسة أخرى تناولت أثر التحول الرقمي على إعادة الهيكلة التنظيمية، توصل أحمد وعبد الفتاح (2020) إلى أن مواكبة التحول الرقمي ليس عملية سهلة، بل يتطلب تطبيقه إعادة هيكلة وتنظيم الإدارة بما يتناسب مع التطورات القائمة، أي أن الهياكل التنظيمية التقليدية لم تعد ملائمة للتحول الرقمي، وأن اللجوء لفرق تجمع بين عدة وظائف- كالأعمال وتكنولوجيا المعلومات والقيادة التنفيذية- والتحول الإستراتيجي هي أفضل الحلول لمواكبة الرقمنة (أحمد، وعبد الفتاح، 2020). وكان من أهم ما أوصى به

الباحثان في هذه الدراسة هو "ضرورة وجود استراتيجية واضحة للتحويل الرقمي لدى كافة قطاعات الدولة" و "تنمية وتطوير وبناء قوى عاملة رقمية من خلال التدريب اللازم للتغلب على فجوة المهارات الرقمية ومهارات العاملين الحالية" (أحمد، وعبد الفتاح، 2020، ص 17).

أما فيما يتعلق بالتحويل الرقمي وأثره في تقليل تكلفة الخدمات، فقد تناول الباحث الحمادي هذه القضية في دراسة استهدفت العاملين بالنيابة العامة بمنطقة مكة المكرمة عام 2020، واستخدم الباحث المنهج الوصفي والاستبانة لجمع المعلومات اللازمة وتحقيق أهداف هذه الدراسة. أظهرت نتائج هذه الدراسة أن المشاركين في هذه الدراسة أجمعوا على أن التحويل الرقمي بالنيابة العامة بمنطقة مكة المكرمة يسهم بدرجة كبيرة في تقليل التكلفة من وجهة نظر العاملين. كما أظهرت أن أهم ما يقدمه التحويل الرقمي للنيابة العامة هو أنه يوفر موارد مالية كبيرة بأقل تكلفة مالية، ويوفر المرونة اللازمة لإنهاء الإجراءات الإدارية بأقل تكلفة، كما يخفف الأعباء المالية على المستفيدين من الخدمات، إضافةً إلى أنه يمكن عرض الخدمات في أي وقت وبأقل مجهود (الحمادي، 2020). وكان من أبرز ما أوصى به الحمادي الحث على استبدال العمليات التقليدية بالعمليات الرقمية، وتدريب العاملين في مجال التحويل الرقمي، وتوفير ما يلزم لمتابعة ومراقبة أداء التحويل الرقمي، والاهتمام بتحديث تطبيقات التحويل الرقمي بشكل مستمر (الحمادي، 2020).

ب. دراسات تتعلق بالسوق العقاري في المملكة العربية السعودية

يُقصد بالسوق العقاري طريقة لتبادل العقارات طوعاً بين شخصين أو أكثر، حيث يكون أحد الطرفين بائعاً والآخر مشترٍ. وينقسم سوق العقارات إلى عقارات سكنية-مثل الشقق والفلل-وعقارات تجارية-مثل المكاتب والمتاجر. وتكمن أهمية متابعة السوق العقاري فيما له من تأثير مهم على تطورات الاقتصاد الكلي والاستقرار المالي. فيما يتعلق بالقطاع العقاري، قام مكتب مزيج للاستشارات الإدارية والتسويقية بدراسة استطلاعية للقطاع العقاري في مدينة بريدة عام 2019. اعتمد القائمون على هذه الدراسة على جمع البيانات من خلال إعداد أربع استبيانات في سبيل دراسة واقع القطاع السكني في مدينة بريدة بعد التغيرات الهيكلية والاقتصادية التي شهدتها المملكة العربية السعودية في السنوات الأخيرة. ومن أهم ما

ذكر في هذه الدراسة أنه في الفترة ما بين 2010 و2019م، شهد السوق المالي زيادة ونمواً في قطاع العقارات بما يقارب 4% إلى 7% سنوياً، ومضاعفة مساهمة العقارات في إجمالي الناتج المحلي من 5% إلى 10% على مستوى المملكة (مزيح للاستشارات الهندسية، 2019). من ناحية أخرى، وفقاً لدراسة قامت بها شركة صالح علي الغفيص للتقييم العقاري عام 2021 م لدراسة السوق العقاري بالرياض، فقد واجه السوق العقاري ركوداً ملحوظاً منذ بداية عام 2020 بسبب جائحة وباء كورونا (Covid-19). وذكر فيها أيضاً أن بيانات الهيئة العامة للإحصاء تشير إلى ارتفاع مؤشر أسعار العقارات بالمملكة العربية السعودية منذ بداية العام 2021 وذلك خلال الربع الأول والثاني والثالث من العام 2021 بشكل متصاعد مقارنة بنفس الفترات من العام 2020 حيث حقق المؤشر العام ارتفاعاً بنسبة 2.0% مقارنة بذات الفترة من العام 2020، كما حقق الربع الثاني ارتفاعاً بنسبة 5.0% مقارنة بذات الفترة من العام 2020 وحقق الربع الثالث ارتفاعاً بنسبة 5.0% مقارنة بذات الفترة من العام 2020 (شركة صالح علي الغفيص للتقييم العقاري، 2020).

أما فيما يتعلق برقمنة القطاع العقاري، ففي مقالة كتبها محمد مفتي عام 2021، أوضح أن إدارة العقارات من خلال عمليات الشراء والتأجير والبيع بشكل تقليدي وعشوائي أدت إلى تأخير إنجاز المعاملات والتكديس يومياً أمام كتابات العدل والمحاكم، وهو ما جعل البعض يلجؤون للمكاتب للقيام بمتابعة وإنجاز هذه المعاملات. وأوضح مفتي (2021) أن الصكوك الإلكترونية المرتبطة بالسجل المدني للمواطن تساهم في حصر تملك العقارات، كما أن عقود الإيجار الموثقة تساهم في تنظيم عملية التأجير بين المالك والمستأجر والذي بدوره يقضي على العشوائية في تأجير العقارات، بالإضافة إلى أنها تساهم في حل المنازعات القضائية بين المالك والمستأجر، وذلك بأن المتضرر يستطيع التقدم ببلاغ فوري إلكتروني في حال تخلف المستأجر عن سداد الإيجار. وأشار مفتي (2021) أيضاً إلى أن أهم وأعظم ما حققته رقمنة العقارات هو إنشاء البورصة العقارية التي تنظم عمليات الشراء والبيع، وتتيح للمالك عرض عقاره للبيع عبرها ومن ثم الحصول على السعر المناسب. كما تشرف الدولة على قطاع العقارات من خلال هذه المنصة، فتمنع حدوث أي تجاوزات أو زيادة غير مبررة في أسعار العقارات.

ت. دراسات تتعلق بالعقود الإلكترونية ومنصة إيجار

نظراً للتقدم الإلكتروني الكبير الذي يعيشه العالم اليوم، ولما للعقود الإلكترونية مزايا ملموسة في جميع أنحاء العالم، فقد اتجهت العديد من الدول إلى استخدام العقود الإلكترونية لأسباب متنوعة تختلف من دولة لأخرى. في دراسة روسية قامت بها كيريلوفا وآخرون عام 2020م، كان الهدف الرئيسي للباحثين هو دراسة خصائص المعاملات الإلكترونية ومدى نطاق فعاليتها. استخدم الباحثون في هذه الدراسة مناهج متنوعة للوصول إلى هذا الهدف، وكانت أهم النتائج التي توصلوا إليها هو أن المعاملات الإلكترونية أصبحت طريقة فعالة لتنظيم العلاقة بين الأطراف، مع الأخذ بعين الاعتبار المصالح المشتركة بينهم. كما أشارت أيضاً إلى أهم مميزات العقود الإلكترونية، وهي أن المعلومات المقدمة في العقد الإلكترونية ذات كفاءة عالية، وينخفض خطر تزوير العقود الإلكترونية، كما تزداد درجة الخصوصية في إتمام المعاملة الإلكترونية. ولكن، من ناحية أخرى، أظهرت النتائج ذاتها أن هنالك عدد من المشاكل التي يواجهها الناس في إتمام العقد الإلكتروني على الإنترنت. وتتمثل هذه المشكلات في أن الروسيين يصعب عليهم إثبات حقيقة توقيع العقد، ومكانه، وصحة البيانات المسجلة فيه. كما يمكن للبعض اختراق معلومات شروط العقد السرية. (Kirillova et al., 2020).

من جهة أخرى، جاءت المملكة العربية السعودية بحل لهذه المشكلات المذكورة في الدراسة أعلاه من خلال إنشاء منصة حكومية إلكترونية متكاملة تسمى (إيجار). تهدف هذه المنصة بشكل رئيسي إلى تقديم عقود إلكترونية موحدة في المجال العقاري. ومن أهم مميزات عقد التأجير الإلكتروني في السعودية، والتي أشار إليها الدوسري في مقالته المنشورة عام 2020م، هو أن هذا العقد الإلكتروني المبرم من خلال منصة (إيجار) يعتبر سنداً تنفيذياً أمام القضاء، كما أنه يتيح التحقق من صحة بيانات المؤجر والمستأجر، ويُقدم خيارات متنوعة فيما يتعلق بالدفع، إذ يستطيع الأطراف تحديد آلية الدفع -نقدية كانت أم إلكترونية- إما لمدة سنة أو نصف سنة أو ربع سنة. وذكر أيضاً أن من أهم مميزات العقد الإلكتروني أنه يضمن للمستأجر قيام المؤجر بالصيانة والترميمات الدورية المرتبطة بسلامة العين المؤجرة. كما يوفر العقد الإلكتروني بنداً إرادياً يتحدث عن الضمان. أما من ناحية مميزات العقد الإلكتروني للوسطاء العقاريين،

فإن منصة إيجار لا تقبل أي عقد إلا من خلال وسيط عقاري مسجل في المنصة يُؤمن له قاعدة بيانات متخصصة تتيح له حفظ واسترجاع جميع العقود الإلكترونية بشكل إلكتروني (الدوسري، 2020).

أما فيما يتعلق بالمشكلات والعيوب التي قد توجد في منصة إيجار، فقد تناولت الرحيلي والضحوي (2020) مشكلتين رئيسيتين في دراسة حول تطوير قطاع الإيجار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية. أول هاتين المشكلتين هو عدم وجود رابط يربط بين قطاع الإيجار العقاري والجهات المقدمة للخدمات مثل: الكهرباء، والمياه، والاتصالات وغيرها، ثانيهما هو الحاجة إلى وجود وسيط عقاري بين المالك والمستأجر، والذي بدونه لا يمكن إتمام العملية بشكل إلكتروني. وكان من أهم أهداف هذه الدراسة اقتراح تطبيق تقنية البلوك تشين (Blockchain) – وهي شبكة لا مركزية تعمل على إدارة المعلومات أو العمليات- لحل هذه المشكلات. وقد أُستخدم منهج تحليل الحالة للوصول إلى هذا الهدف. ومن أبرز ما وصلت إليه نتائج هذه الدراسة هو أن استخدام تقنية البلوك تشين ستساهم في إلغاء الاعتماد على وجود الوسيط العقاري، وتحافظ على صحة البيانات وأمنها. كما أن العقود الذكية المعدة من خلال البلوك تشين ستسمح بربط فواتير الخدمات بالمستخدم الفعلي للوحدة سواء كان مؤجراً أو مستأجراً، وهو ما سيحقق بدوره الشفافية والأمان، ويكون حلاً لمشكلة سداد المستحقات على الوحدات وتوثيق الفواتير وعمليات السداد بدقة. كما أنها ستيسر عملية الإيجار وتقلل العمليات اللازمة وزمن إتمام المعاملات (الرحيلي، والضحوي، 2020). وتوصي الباحثتان بإدارة العمليات العقارية والإيجار بالمملكة العربية السعودية من خلال البلوك تشين واستخدامها في رقمنة الأصول ونقل الملكيات وتسجيل الأراضي (الرحيلي، والضحوي، 2020).

ومن الناحية الشرعية للعقود الإلكترونية، فقد قام الناصر (د.ت) بتسليط الضوء على الحكم الشرعي للعقود الإلكترونية في دراسة فقهية مقارنة. وكان من النتائج التي توصل إليها هو أن العقود في الدين الإسلامي مبنية على التراضي بين الطرفين دون النظر إلى الوسيلة سواء كانت إلكترونية أم ورقية. كما أن الإنترنت يُعد وسيلة كتابة معتبرة شرعاً إذ تتشابه مع التعاقد عن طريق الرسول والبريد العادي. وهو تعاقد بين طرفين حاضرين من حيث الزمان دون المكان، والأهم أن يوجد إيجاب وقبول واضح، وهو أحد

شروط العقد السليم. إضافةً إلى ذلك، فقد ظهر للباحث أن استخدام التوقيع الإلكتروني لإثبات العقد الإلكتروني أمرٌ جائزٌ شرعاً ولا بأس به (الناصر، د.ت). وبما أن منصة إيجار قائمة على أساس التعاقد باستخدام العقود الإلكترونية، فإنه يجوز شرعاً -بإذن الله- التعاقد الإلكتروني من خلالها.

أما من الناحية القضائية، فقد أوضح الشبراوي (2022) في مقالة سلط الضوء فيها على الحكم القضائي للدعاوي الناشئة لعقود الإيجار غير المسجلة إلكترونياً، أن وزارة العدل أصدرت تعميماً يتضمن التأكيد على الوزارات القضائية بعدم النظر في الدعاوي الناشئة عن عقود الإيجار غير المسجلة إلكترونياً، وذكر أيضاً أن لاعتبار العقد سنداً قضائياً فلا بد أن يكون إما مسجلاً بشكل نظامي على الشبكة، أو أن يكون مبرماً خارج الشبكة وقد اتفق الطرفان على تسجيله داخل الشبكة وبصيغة العقد الموحد. أما إن كان العقد ورقياً وقد اتفق الطرفان على تسجيله في الشبكة ولكن اختلفا فيما يتعلق بالصيغة الموحدة، فلا يُعد سنداً قضائياً (الشبراوي، 2022).

أخيراً، تشير الدراسات السابقة إلى أن التحول الرقمي في جميع المجالات داخل وخارج المملكة العربية السعودية يحمل أثراً إيجابياً ملحوظاً من عدة جوانب. وقد كان تسهيل الخدمات وسرعة الوصول إليها أحد أهم مميزات التحول الرقمي. ولكن، أظهرت الدراسات السابقة أن بناء بيئة تلائم التحول الرقمي أمرٌ يتطلب استبدال الهياكل القديمة بهياكل تنظيمية جديدة تتبنى استراتيجيات واضحة لعملية التحول الرقمي وتُوفر كوادراً بشرية مؤهلة لمواكبة هذا التحول. أما فيما يتعلق بالسوق العقاري، فقد أشارت الدراسات السابقة إلى أن إدارة العقارات من خلال عمليات الشراء والتأجير والبيع بشكل تقليدي وعشوائي يؤدي إلى تأخير إنجاز المعاملات. كما أن أهم إنجاز لرقمنة العقار هو إنشاء البورصة العقارية، والتي بدورها تنظم عمليات البيع والشراء وتتيح للحكومة الإشراف على هذه العمليات. أما بالنسبة للعقود الإلكترونية المبرمة على شبكة إيجار، فقد وضحت الدراسات السابقة أن المعاملات الإلكترونية تنظم العلاقة بين أطراف المعاملة. وأوصت إحدى الدراسات باستخدام تقنية البلوك تشين للتغلب على العقبات التي قد يواجهها الأشخاص في معاملاتهم العقارية. أما بالنسبة للجانبين الديني والقضائي للعقود الإلكترونية، فقد أكدت الدراسات السابقة على جواز التعامل بالعقود الإلكترونية. قضائياً، أوصت وزارة العدل بعدم النظر في الدعاوي الناشئة عن عقود الإيجار غير المسجلة إلكترونياً. ومع ذلك، لا توجد دراسات سابقة تتناول منصة إيجار بشكل مباشر، وتأثير اعتماد

إبرام العقود الإلكترونية عليها، وما تحمله هذه العملية من إيجابيات وسلبيات على كل من المؤجر والمستأجر والوسيط العقاري.

7- المنطلقات النظرية للدراسة:

1. يعود التحول الرقمي للعقود الإيجارية السعودية بفائدة كبيرة على السوق العقاري والمجتمع السعودي بشكل عام.

2. حلت العقود الإلكترونية مشاكل عديدة يعاني منها السوق العقاري منذ زمن.

3. أثر التحول الرقمي للعقود الإيجارية على القطاع السكني والتجاري.

8- المنهجية وطرق البحث

من المخطط له أن تعتمد هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، وهو منهج يتناسب مع أهداف الدراسة إذ إنه منهج يتبنى فكرة جمع معلومات دقيقة عن موضوع معين ثم تحليلها وتفسيرها، ووضع النتائج والحلول بعد ذلك. يتضمن تطبيق المنهج الوصفي التحليلي في هذه الدراسة دراسة وتحليل التغير الذي أحدثه التحول الرقمي في المجال العقاري، وكيف أثر استبدال العقد الورقي التقليدي بالعقد الإلكتروني على كل من المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري من خلال أدوات تحليل إحصائية.

9- أدوات الدراسة

من المخطط له أن يتم إثبات نتائج هذه الدراسة بواسطة استخدام أدوات تحليل إحصائية، وهي: ثلاث استبيانات إلكترونية يستهدف كل منها فئة واحدة من هذه الفئات الثلاث: المستأجرون، والمؤجرون، والوسطاء العقاريون. وستكون الأسئلة المدرجة في كل استبيان جامعة بين نوعي الأسئلة المغلقة ومفتوحة النهاية. وسيتم إعداد هذه الاستبيانات عن طريق تطبيق يسمى نماذج قوئل (Google Forms)، وقد أُختير هذا التطبيق تحديداً لدقته في جمع البيانات وسهولة إيصاله لجميع المشاركين. وستوزع الاستبيانات إلكترونياً من خلال منصات التواصل الاجتماعي. بعد الانتهاء من جمع

البيانات المطلوبة، سيتم تحليل هذه البيانات باستخدام التطبيق ذاته، وستناقش هذه البيانات من قبل الباحثين لاحقاً.

10- مجالات الدراسة:

كأي دراسة أخرى، تتضمن هذه الدراسة ثلاث مجالات مختلفة، وهي:

أ. المجال المكاني

يتضمن المجال المكاني نشر الاستبيانات الثلاثة على المشاركين المستهدفين المتواجدين داخل المملكة العربية السعودية حصراً نظراً لاختلاف الأنظمة العقارية المطبقة من دولة لأخرى.

ب. المجال البشري

يتضمن المجال البشري نشر الاستبيانات الثلاثة على ثلاث فئات من المشاركين ممن لهم علاقة بالعقود الإلكترونية وبالتحول الرقمي في المجال العقاري، وهم المستأجرون، والمؤجرون، والوسطاء العقاريون من الذكور والإناث من مختلف الجنسيات والأعمار شريطة أن يكونوا من سكان المملكة العربية السعودية. كما يجب أن يكون جميع المشاركين في هذه الاستبيانات قد استخدموا منصة إيجار، وعلى دراية جيدة بهذه المنصة وأهدافها. ومن المهم الإشارة إلى أنه سيتم إعلام جميع المشاركين بطبيعة الدراسة وأهدافها قبل المشاركة فيها، وبأن هوياتهم ستبقى سرية وستستخدم لغرض جمع البيانات فقط.

ت. المجال الزمني

يتضمن المجال الزمني نشر الاستبيانات الثلاثة وجمع البيانات وتحليلها في مدة لا تتجاوز الثلاثين يوماً من الربع الأخير لعام 2022م. نظراً لقصر الوقت المعطى لإنهاء هذه الدراسة، فمن المتوقع أن يكون النطاق البحثي محدوداً.

11- التبويب المقترح وفق الخطة الزمنية:

1. العنوان: أثر العقود الإلكترونية على التنظيم العقاري في السوق السعودي

2. المقدمة

3. مشكلة الدراسة

4. أهمية الدراسة

5. أهداف وأسئلة الدراسة

6. الدراسات السابقة والإطار النظري:

أ- دراسات تتعلق بالتحول الرقمي في المملكة العربية السعودية

ب- دراسات تتعلق بالسوق العقاري في المملكة العربية السعودية

ت- دراسات تتعلق بالعقود الإلكترونية ومنصة إيجار

7. المنهجية وطرق البحث

أ- المشاركون

ب- النموذج

ت- الأدوات

ث- الخطوات

8. النتائج والمناقشة

أ- نتائج الاستبيان الأول ومناقشتها

ب- نتائج الاستبيان الثاني ومناقشتها

ت- نتائج الاستبيان الثالث ومناقشتها

9. الخاتمة

10. المراجع

11. الملاحق

المراجع العربية:

أحمد، حسين، وعبد الفتاح، عهد. (2020، أكتوبر). أثر التحول الرقمي على إعادة الهيكلة التنظيمية. بحث
مقدم في مؤتمر التحول الرقمي. تم الاسترجاع من: [اثر التحول الرقمي على إعادة الهيكلة](#)

الجمهرة. (د.ت). العقود في الإسلام. تم الاسترجاع من: [الجمهرة - العقود في الإسلام](#)

الحمادي، نواف. (2020). التحول الرقمي وأثره في تقليل تكلفة الخدمات من وجهة نظر العاملين بالنيابة العامة بمنطقة مكة المكرمة (رسالة ماجستير). تم الاسترجاع من: [المستودع الرقمي المؤسسي لجامعة نايف العربية للعلوم الأمنية](#)

الدوسري، محمد. (2020، فبراير، 16). مزايا عقد التأجير الإلكتروني بالسعودية. محمد الدوسري. تم
الاسترجاع من: [مزايا عقد التأجير الإلكتروني بالسعودية](#)

الرحيلي، مدى، والضحوي، هناء (2020). تطوير قطاع الإيجار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية: دراسة مقترحة لتطبيق تقنية البلوك تشين (Blockchain). دار جامعة حمد بن خليفة للنشر. 2020 (1). تم الاسترجاع من: [كيوساينس - دار جامعة حمد بن خليفة للنشر](#)

الشبراوي، عدنان، (2022، يوليو، 20). >> العدل: لا نظر للدعاوى الناشئة لعقود الإيجار غير المسجلة إلكترونياً>>. جريدة عكاظ. تم الاسترجاع من: [جريدة عكاظ](#).

شركة صالح علي الغفيص للتقييم العقاري. (2021). دراسة السوق العقاري بالرياض 2020-2021. تم
الاسترجاع من: [شركة صالح علي الغفيص للتقييم العقاري](#)

العتيبي، سامية، والمفيز، خولة (2021). حوكمة التحول الرقمي في الإدارات التعليمية بالمملكة العربية السعودية في ضوء الممارسات العالمية. مجلة الفنون والأدب وعلوم الإنسانيات والاجتماع. (66). 192 - 216. تم الاسترجاع من: [مجلة الفنون والأدب وعلوم الإنسانيات والاجتماع](#)

مفتي، محمد. (2021، ديسمبر، 3). رقمنة العقارات. العربية. تم الاسترجاع من: [رقمنة العقارات - العربية](#)

مكتب مزيج للاستشارات الإدارية والتسويقية. (2021). دراسة استطلاعية للقطاع العقاري في مدينة بريدة.
تم الاسترجاع من: [غرفة القصيم](#)

منصة إيجار. (د.ت). عن إيجار. تم الاسترجاع من: [منصة إيجار](#)

الناصر، عبد الله. (2003). العقود الإلكترونية: دراسة فقهية مقارنة. تم الاسترجاع من: [دراسة فقهية مقارنة](#)

وحدة التحول الرقمي. (د.ت). التحول الرقمي الوطني في أرقام. تم الاسترجاع من: [وحدة التحول الرقمي](#)

المراجع الأجنبية:

Kirillova, E. A., Zenin, S. S., Kovaleva, O. A., Baskakova, N. P., & Fatkulin, S. T. (2020). LEGAL STATUS, CLASSIFICATION, AND FEATURES OF ELECTRONIC CONTRACTS. *REVISTA INCLUSIONOS*, 7, 325–336. <https://doi.org/10.15332/dt.inv.2020.01202>