

دور منصة إيجار في تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية وانعكاسه
على الثقة بالسوق: دراسة ميدانية على المستفيدين في مدينة الرياض
إعداد الطالب/

بندر خالد عبدالله الشثري
الرقم الجامعي: ٢٠٢١٢٠٢١٣٠
إشراف/

د. الفیصل عبد الحمید
د. فايز جراد

العام الدراسي:
٢٠٢٦

أولاً: المقدمة

تُعد أخلاقيات البحث العلمي حجر الزاوية في العمل الأكاديمي الرصين، فهي تمثل المنظومة القيمية التي تنظم العلاقة بين الباحث ومجتمعه العلمي من جهة، وبينه وبين موضوع بحثه والمشاركين فيه من جهة أخرى. وتعرف أخلاقيات البحث العلمي بأنها "مجموعة المبادئ والمعايير الأخلاقية التي توجه سلوك الباحثين في جميع مراحل البحث، بدءاً من تصميم الدراسة ومروراً بجمع البيانات وتحليلها وانتهاءً بنشر النتائج وتوثيقها" (Resnik, 2020, p. 4) ويؤكد كل من Shamoo & Resnik (2015) على أن أخلاقيات البحث العلمي لا تقتصر على تجنب الانتهاكات الواضحة كالتزوير والانتحال، بل تمتد لتشمل الالتزام بالنزاهة الفكرية، والشفافية في الإجراءات، والمسؤولية تجاه المجتمع والمشاركين في البحث.

تتبع الأهمية الجوهرية لهذا التقرير من كونه يسعى إلى تمكين الباحث من استيعاب المبادئ الأخلاقية الأساسية في البحث العلمي وتطبيقها عملياً على موضوع بحثه. فالباحث في مرحلة الماجستير يحتاج إلى أدوات منهجية وأخلاقية تمكنه من إنتاج معرفة موثوقة تخدم المجتمع العلمي والمجتمع المدني على حد سواء. وفي هذا السياق، فإن دراسة أخلاقيات البحث ليست مجرد مطلب أكاديمي شكلي، بل هي ضرورة منهجية تضمن سلامة البحث ومصداقيته، وتحمي حقوق جميع الأطراف ذات العلاقة.

يهدف هذا التقرير إلى تحقيق عدة أهداف رئيسية: أولاً، تقديم تعريف شامل ومتكامل لأخلاقيات البحث العلمي وأهميتها في السياق الأكاديمي. ثانياً، استعراض المبادئ الأساسية لأخلاقيات البحث ومناقشة القضايا الأخلاقية الأكثر شيوعاً في الممارسة البحثية. ثالثاً، التعريف بالقواعد واللوائح المنظمة لأخلاقيات البحث على المستويين المحلي والدولي. وأخيراً - وهو الأهم - تطبيق هذه المبادئ الأخلاقية بشكل عملي على موضوع بحث الطالب حول "دور منصة إيجار في تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية وانعكاسه على الثقة بالسوق: دراسة ميدانية على المستفيدين في مدينة الرياض"، مما يعكس قدرة الطالب على الربط بين المعرفة النظرية والتطبيق العملي.

وينطلق هذا التقرير من قناعة راسخة بأن الالتزام بالأخلاقيات البحثية ليس عائقاً أمام الإبداع العلمي، بل هو شرط أساسي لاستدامة الثقة في العملية البحثية. فالباحث الأمين هو القادر على بناء سمعة أكاديمية قوية تسهم في تراكم المعرفة الرصينة. وفي عالم أصبحت فيه البيانات متاحة بسهولة، والتكنولوجيا تسهل عمليات النسخ والنشر، تزداد أهمية التمسك بالأمانة العلمية كقيمة مركزية في العمل الأكاديمي.

ثانياً: أهمية أخلاقيات البحث العلمي

تحتل أخلاقيات البحث العلمي مكانة محورية في العملية الأكاديمية، ولا يمكن المبالغة في تقدير دورها في ضمان جودة ومصداقية المخرجات البحثية. فالأخلاقيات ليست مجرد مجموعة من القيود التي تكبل الباحث، بل هي إطار تنظيمي يعزز ثقة المجتمع في العلم والعلماء. وتتجلى أهمية أخلاقيات البحث العلمي في عدة جوانب رئيسية:

ضمان جودة ومصداقية النتائج البحثية

تسهم الممارسات الأخلاقية السليمة في إنتاج نتائج بحثية دقيقة وموثوقة. فعندما يلتزم الباحث بالأمانة العلمية في جمع البيانات وتحليلها، فإنه يضمن أن النتائج تعكس الواقع الحقيقي للظاهرة المدروسة. وهذا بدوره يتيح للباحثين الآخرين الاعتماد على هذه النتائج في بناء أبحاثهم، مما يخلق تراكمًا معرفيًا موثوقًا. يشير Bryman (2015) و Bell إلى أن المصداقية البحثية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالشفافية في توثيق الإجراءات المنهجية، فالدراسة التي تفتقر إلى التوثيق الأخلاقي السليم لا يمكن الوثوق في نتائجها بغض النظر عن حجمها أو تعقيدها.

حماية حقوق المشاركين في البحث

يمثل المشاركون في البحث العلمي - سواء كانوا أفراداً أو مؤسسات - الفئة الأكثر تأثراً بالممارسات الأخلاقية للباحث. وتضمن أخلاقيات البحث حماية خصوصية المشاركين، وتأمين بياناتهم الشخصية، وضمان عدم تعرضهم لأي ضرر نفسي أو اجتماعي أو قانوني نتيجة مشاركتهم في الدراسة. ففي البحوث الاجتماعية والإدارية التي تتناول مواضيع حساسة مثل الرضا الوظيفي، الأداء المؤسسي، أو تقييم الخدمات - كما في حالة دراسة منصة إيجار - قد يكون للمشاركين مخاوف تتعلق بسرية إجاباتهم وتأثيرها على علاقتهم بمقدمي الخدمة. (Oliver, 2010)

تعزيز ثقة المجتمع في البحث العلمي

ترتبط سمعة المؤسسات الأكاديمية والباحثين ارتباطاً وثيقاً بالتزامهم بالمعايير الأخلاقية. فالحوادث الأخلاقية -كفضائح التزوير أو الانتحال - لا تضر بسمعة المتورطين فيها فحسب، بل تطل المجتمع الأكاديمي بأكمله وتقلل من ثقة الجمهور في العلم. وتؤكد (Israel & Hay, 2006) أن استمرارية الدعم المجتمعي والمؤسسي للبحث العلمي يتوقف على مدى التزام الباحثين بالممارسات الأخلاقية التي تحمي مصالح جميع الأطراف.

الامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية

تفرض العديد من الدول والمؤسسات الأكاديمية متطلبات قانونية وتنظيمية صارمة تتعلق بأخلاقيات البحث، خاصة في البحوث التي تشمل مشاركة بشرية. وتتطلب معظم الجامعات - بما فيها جامعة ميدأوشن - الحصول على موافقة لجنة أخلاقيات البحث (Institutional Review Board - IRB) قبل البدء في أي دراسة بحثية. كما أن عدم الامتثال لهذه المتطلبات قد يؤدي إلى عواقب قانونية ومهنية خطيرة، تصل إلى حد الحرمان من الدرجة العلمية أو الطرد من البرنامج الأكاديمي. (Israel & Hay, 2006)

تعزيز التعاون العلمي الدولي

في عصر العولمة العلمية، أصبح التعاون بين الباحثين من مختلف الدول أمراً شائعاً. ويلتزم الباحثون في هذه الشراكات بمعايير أخلاقية مشتركة تسهل تبادل البيانات والأفكار. وتعد المواثيق الدولية مثل إعلان هلسنكي (Declaration of Helsinki) والإرشادات الدولية لأخلاقيات البحث الطبي والاجتماعي مرجعيات أساسية تضمن توافق الممارسات البحثية عبر الحدود.

ربط الأخلاقيات بموضوع البحث الحالي

في سياق دراسة منصة "إيجار"، تتجلى أهمية الأخلاقيات على نحو خاص. فالدراسة تتعامل مع بيانات تتعلق بالتجارب الإيجارية للأفراد، وهي بطبيعتها بيانات حساسة تتعلق بالمعاملات المالية والسكنية. كما أن المشاركين في الدراسة (مستفيدين من منصة إيجار) قد يكون لديهم تحفظات على مشاركة تجاربهم الخاصة مع جهة خارجية. لذلك، فإن الالتزام بأخلاقيات البحث في هذه الدراسة ليس مجرد مطلب أكاديمي، بل هو ضرورة أخلاقية وقانونية لضمان حماية حقوق المشاركين وتعزيز مصداقية النتائج.

ثالثاً: المبادئ الأساسية لأخلاقيات البحث العلمي

تقوم أخلاقيات البحث العلمي على مجموعة من المبادئ الأساسية التي تشكل الإطار المرجعي للسلوك البحثي المسؤول. ويمكن إرجاع جذور هذه المبادئ إلى تقارير أخلاقية كبرى مثل تقرير بلمونت (The Belmont Report) في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٧٩، والذي حدد ثلاثة مبادئ رئيسية هي: احترام الأشخاص، الإحسان، والعدالة. (National Commission for the Protection of Human Subjects, 1979). وسنستعرض في هذا الجزء أهم المبادئ الأخلاقية مع تقديم أمثلة توضيحية من سياق بحث الطالب.

الأمانة العلمية (Scientific Honesty)

التعريف: تعني الأمانة العلمية التزام الباحث بالصدق والدقة في جميع مراحل البحث، بدءاً من تصميم الدراسة، مروراً بجمع البيانات وتحليلها، وانتهاءً بنشر النتائج وتوثيق المراجع. وهي تشمل الالتزام بعدم تلفيق البيانات أو تزويرها أو تحريفها.

عند دراسة تأثير منصة "إيجار" على تعزيز الشفافية، يجب على الباحث الإبلاغ بصدق عن استجابات المشاركين حتى لو كانت بعض النتائج لا تدعم فرضيات البحث المتوقعة. على سبيل المثال، إذا أظهرت البيانات أن نسبة كبيرة من المستفيدين لا يرون تحسناً في الشفافية، فلا يجوز للباحث حذف هذه الإجابات أو تعديلها لتناسب الفرضية.

النزاهة (Integrity)

التعريف: تشير النزاهة إلى التزام الباحث بمبادئه الأخلاقية والقيمية في جميع مراحل البحث، حتى في غياب الرقابة الخارجية. وهي تتضمن الرفض القاطع لأي شكل من أشكال الانتحال أو التزوير أو التضليل.

في مراجعة الدراسات السابقة حول منصة "إيجار"، قد يجد الباحث دراسات مشابهة لبحثه. وتتطلب النزاهة العلمية الإشارة إلى هذه الدراسات وتوثيقها بدقة، حتى لو كانت تنقص من أصالة البحث أو تنافس نتيجته.

الموضوعية (Objectivity)

التعريف: تعني الموضوعية تجنب التحيز الشخصي في تصميم البحث وجمع البيانات وتحليلها وتفسير النتائج. يجب على الباحث أن يكون محايداً وألا يسمح لمعتقداته الشخصية أو انتماءاته بتوجيه نتائج البحث.

إذا كان الباحث نفسه مستفيداً من منصة "إيجار" ولديه تجربة إيجابية أو سلبية معها، فيجب عليه أن يكون واعياً لهذا التحيز المحتمل وأن يتخذ إجراءات للحد من تأثيره، مثل استخدام استبيانات موحدة، والاعتماد على التحليل الإحصائي الموضوعي، وتوضيح أي تضارب محتمل في المصالح.

السرية والخصوصية (Confidentiality & Privacy)

التعريف: يعني مبدأ السرية حماية هوية المشاركين في البحث وبياناتهم الشخصية من الكشف غير المصرح به. بينما تشير الخصوصية إلى حق المشاركين في تحديد مقدار المعلومات التي يرغبون في مشاركتها.

في دراسة منصة "إيجار"، قد يحتوي الاستبيان على معلومات شخصية عن المشاركين مثل العمر، الجنس، المهنة، وعدد العقود الإيجارية. من غير الأخلاقي مشاركة هذه المعلومات مع أطراف ثالثة أو نشرها بأي شكل يسمح بتحديد هوية المشاركين. لذلك، يجب استخدام رموز رقمية بدلاً من الأسماء، وحفظ البيانات في ملفات مشفرة.

الموافقة المستنيرة (Informed Consent)

التعريف: تعني الموافقة المستنيرة حصول الباحث على موافقة طوعية وواضحة من المشاركين في البحث بعد تزويدهم بمعلومات كافية عن طبيعة الدراسة، أهدافها، إجراءاتها، المخاطر المحتملة، وطريقة استخدام البيانات. ويجب أن تكون الموافقة مكتوبة وموقعة من المشارك.

عند توزيع الاستبيان الإلكتروني على مستخدمي منصة "إيجار" في مدينة الرياض، يجب أن تتضمن الصفحة الأولى من الاستبيان نموذج موافقة مستنيرة يشرح للشخص المشارك: (أ) الغرض من الدراسة وأهميتها، (ب) أن المشاركة تطوعية ويمكن الانسحاب في أي وقت، (ج) كيفية التعامل مع البيانات وضمان السرية، (د) معلومات الاتصال بالباحث والمشرفين. ولا يجوز للباحث البدء في جمع البيانات إلا بعد تقديم هذه المعلومات وحصوله على موافقة صريحة من المشاركين.

العدالة والإنصاف (Justice & Fairness)

التعريف: يعني مبدأ العدالة توزيع أعباء وفوائد البحث بشكل عادل بين جميع فئات المجتمع. ويجب ألا يتم استغلال فئات معينة (كالفئات الضعيفة أو المهمشة) للمشاركة في أبحاث لا تعود عليهم بفائدة مباشرة.

يجب أن تشمل عينة الدراسة جميع فئات مستخدمي منصة "إيجار" في الرياض، بما في ذلك المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين. ولا يجوز استبعاد فئة معينة لمجرد سهولة الوصول إلى فئة أخرى، بل يجب أن تعكس العينة تنوع المجتمع المدروس.

المسؤولية الاجتماعية (Social Responsibility)

التعريف: تعني مسؤولية الباحث تجاه المجتمع والنظر في الآثار المحتملة لنتائج البحث على الفئات المختلفة والمجتمع ككل.

نتائج دراسة منصة "إيجار" قد تؤثر على سياسات الهيئة العامة للعقار والجهات التنظيمية. لذلك، يتحمل الباحث مسؤولية تقديم نتائج دقيقة ومتوازنة يمكن أن تسهم في تحسين الخدمات وحماية حقوق جميع الأطراف دون التحيز لطرف على حساب آخر.

رابعاً: القضايا الأخلاقية في البحث العلمي

تمثل القضايا والمشكلات الأخلاقية تحديات حقيقية تواجه الباحثين في جميع المجالات. وفهم هذه القضايا والتعرف على كيفية تجنبها يسهم بشكل كبير في تحسين جودة الممارسة البحثية. وفيما يلي استعراض لأهم القضايا الأخلاقية في البحث مع أمثلة واقعية وافتراسية:

الانتحال العلمي (Plagiarism)

الانتحال العلمي هو استخدام أعمال أو أفكار أو نصوص الآخرين دون نسبها إليهم بشكل مناسب. ويعد من أخطر الانتهاكات الأكاديمية وقد يؤدي إلى عقوبات تصل إلى الفصل من البرنامج الأكاديمي.

الأشكال المختلفة للانتحال:

- **الانتحال الكامل:** نسخ عمل كامل لشخص آخر وتقديمه كعمل خاص.
 - **الانتحال الجزئي:** نسخ أجزاء من مصادر متعددة دون توثيق.
 - **الانتحال الذاتي:** إعادة استخدام أعمال سابقة للباحث نفسه دون الإشارة إليها.
 - **الانتحال بالترجمة:** ترجمة نصوص من لغة أجنبية دون نسبها إلى المصدر الأصلي.
- في مراجعة الإطار النظري لدراسة منصة "إيجار"، قد يعتمد الباحث على ترجمة فقرات كاملة من دراسة أجنبية عن المنصات العقارية الرقمية دون ذكر المصدر. هذا يعد انتحالاً علمياً حتى لو كانت الترجمة بكلمات الباحث نفسه.

كيفية تجنب الانتحال:

- استخدام الاقتباس المباشر مع علامات التنصيص والتوثيق.
- إعادة صياغة الأفكار بأسلوب الباحث مع ذكر المصدر.
- توثيق جميع المراجع المستخدمة وفق أسلوب APA.
- استخدام برامج الكشف عن الانتحال (مثل Turnitin) للتأكد من سلامة العمل.

تزوير البيانات وتلفيقها (Data Fabrication & Falsification)

يشير تلفيق البيانات إلى اختلاق بيانات غير حقيقية لم تحدث فعلاً. أما تزوير البيانات فيعني التلاعب بالبيانات الحقيقية أو تغييرها أو حذف أجزاء منها لتتناسب مع النتائج المرغوبة.

في دراسة منصة "إيجار"، قد يقوم الباحث بإضافة استجابات وهمية للاستبيان لزيادة حجم العينة أو لتعزيز الفرضيات التي يدعمها. أو قد يقوم بحذف استجابات معينة لا تدعم فرضية البحث بدعوى أنها "شاذة" (outliers) دون مبرر إحصائي.

العواقب المحتملة:

- استبعاد الدراسة وفقدان الدرجة العلمية.
- الإضرار بسمعة الباحث والمؤسسة الأكاديمية.
- تضليل القرارات والسياسات المبنية على النتائج المزيفة.

التحيز في البحث (Bias in Research)

التحيز هو الانحياز المنهجي أو اللاواعي الذي يؤثر على أي مرحلة من مراحل البحث، بدءاً من صياغة أسئلة البحث وحتى تفسير النتائج.

أنواع التحيز الشائعة:

- تحيز الاختيار: اختيار عينة غير ممثلة للمجتمع المدروس.
- تحيز التأكيد: التركيز على البيانات التي تدعم الفرضيات وتجاهل ما يناقضها.
- تحيز صياغة الأسئلة: صياغة أسئلة الاستبيان بطريقة توجيهية تقود المستجيب لإجابة معينة.
- تحيز النشر: نشر النتائج الإيجابية فقط وتجاهل النتائج السلبية.

في دراسة منصة "إيجار"، إذا قام الباحث بتوزيع الاستبيان على مجموعة من المستأجرين المعروفين بتجاربهم الإيجابية مع المنصة فقط (مثلاً من خلال مجموعات واتساب مغلقة)، فإن ذلك يؤدي إلى تحيز الاختيار ولا يعكس آراء جميع المستخدمين.

انتهاك الخصوصية (Privacy Violation)

يحدث انتهاك الخصوصية عندما يقوم الباحث بجمع أو استخدام أو نشر معلومات شخصية عن المشاركين دون موافقتهم الصريحة، أو عندما يفشل في حماية هذه المعلومات من الوصول غير المصرح به. قيام الباحث بنشر مقتطفات من إجابات المشاركين في الدراسة مصحوبة بأسمائهم الحقيقية أو أرقام هوياتهم، مما يعرضهم لخطر قانوني أو اجتماعي، خاصة إذا كانت إجاباتهم تتضمن انتقادات لمالك العقار أو الجهات التنظيمية.

تضارب المصالح (Conflict of Interest)

يحدث تضارب المصالح عندما تكون للباحث مصالح شخصية أو مالية أو مهنية قد تؤثر على موضوعيته في البحث أو تفسيره للنتائج.

إذا كان الباحث يعمل مستشاراً للهيئة العامة للعقار أو كان له علاقة تجارية مع الشركة المشغلة لمنصة "إيجار"، فإن ذلك يشكل تضارباً في المصالح قد يؤثر على حيادية البحث. وحتى إذا كان الباحث واثقاً من موضوعيته، فإن مجرد وجود التضارب المحتمل يتطلب الإفصاح عنه.

عدم الإفصاح عن القيود (Failure to Disclose Limitations)

من غير الأخلاقي أن يتجاهل الباحث القيود المنهجية في دراسته أو يقلل من شأنها. الإفصاح الصريح عن القيود يظهر النزاهة العلمية ويساعد الباحثين الآخرين في تفسير النتائج بشكل صحيح.

في دراسة منصة "إيجار"، من المهم الإفصاح عن أن العينة تقتصر على مدينة الرياض فقط، وأن النتائج قد لا تكون قابلة للتعميم على مدن أخرى. وكذلك، الإفصاح عن أي تحديات واجهت جمع البيانات كانخفاض معدل الاستجابة.

الاستغلال البحثي (Research Exploitation)

يحدث الاستغلال البحثي عندما يستفيد الباحث من ضعف المشاركين أو حاجتهم دون تقديم مقابل عادل أو حماية كافية لهم.

لا يجوز للباحث الضغط على المشاركين للإجابة على أسئلة حساسة حول دخلهم أو أوضاعهم السكنية بحجة أن البحث سيساعد في تحسين الخدمات، خاصة إذا كانت المشاركة مرتبطة بالحصول على خدمة معينة أو مكافأة.

خامساً: القواعد واللوائح المنظمة لأخلاقيات البحث العلمي

يشكل تنظيم الممارسات الأخلاقية في البحث العلمي ضرورة مؤسسية تضمن الامتثال للمعايير الدولية وتحمي جميع الأطراف المعنية. وتتنوع هذه القواعد واللوائح بين المستوى الدولي والمحلي والمؤسسي.

لجان أخلاقيات البحث (Institutional Review Boards - IRBs)

تعد لجان أخلاقيات البحث (IRB) الآلية المؤسسية الأساسية لمراجعة البحوث التي تشمل مشاركة بشرية. وتتكون هذه اللجان عادة من أعضاء متعددي التخصصات (باحثين، قانونيين، أطباء، ممثلين عن المجتمع) للتأكد من أن التصميم البحثي يتوافق مع المعايير الأخلاقية قبل البدء في التنفيذ.

الوظائف الرئيسية للجنة:

- مراجعة خطط البحث للتأكد من حماية حقوق المشاركين.
- التأكد من وجود موافقة مستنيرة مناسبة.
- تقييم المخاطر المحتملة مقابل الفوائد المتوقعة.
- متابعة تقدم البحث للتأكد من الالتزام بالخطة المعتمدة.

إعلان هلسنكي (Declaration of Helsinki)

صدر لأول مرة عام ١٩٦٤ من قبل الجمعية الطبية العالمية، ويعتبر أحد أهم الوثائق المرجعية في أخلاقيات البحث الطبي والاجتماعي. يركز الإعلان على مبدأ احترام الأشخاص، وضرورة الموافقة المستنيرة، وتقييم المخاطر مقابل الفوائد، ومراعاة حقوق الفئات الضعيفة.

تقرير بلمونت (The Belmont Report)

صدر عام ١٩٧٩ في الولايات المتحدة، ويحدد ثلاثة مبادئ أساسية لأخلاقيات البحث:

- **احترام الأشخاص (Respect for Persons):** الاعتراف باستقلالية المشاركين وحماية ذوي الاستقلالية المحدودة.
- **الإحسان (Beneficence):** تعظيم الفوائد وتقليل المخاطر المحتملة.
- **العدالة (Justice):** التوزيع العادل لأعباء وفوائد البحث.

دليل APA لأخلاقيات البحث (APA Ethics Code)

صدر عن الجمعية الأمريكية لعلم النفس (APA)، ويوفر إرشادات مفصلة حول الممارسات الأخلاقية في البحث النفسي والاجتماعي. يتضمن الدليل مبادئ عامة ومعايير محددة تغطي جوانب مثل الموافقة، الخداع البحثي، تحليل البيانات، والنشر.

الوائح المحلية في المملكة العربية السعودية

على المستوى المحلي، توجد جهات تنظيمية في المملكة العربية السعودية تشرف على أخلاقيات البحث، منها:

- **الهيئة السعودية للتخصصات الصحية:** تضع معايير لأخلاقيات البحث في المجالات الصحية.
- **اللجنة الوطنية لأخلاقيات الحيوية (NCBE):** تشرف على البحوث البيولوجية والطبية.
- **لجان أخلاقيات البحث في الجامعات السعودية:** توجد في كل جامعة لجنة مستقلة تراجع البحوث الأكاديمية.

أهمية الالتزام بهذه القواعد في بحث الطالب

بالنسبة لدراسة منصة "إيجار" التي تشمل مشاركة بشرية (مستفيدين من المنصة)، يجب على الباحث الحصول على موافقة لجنة أخلاقيات البحث في جامعة ميدأوشن قبل البدء في أي إجراءات جمع بيانات. ويتطلب ذلك تقديم خطة بحث مفصلة تشمل: وصف الدراسة، وكيفية اختيار المشاركين، ونموذج الموافقة المستنيرة، وإجراءات حماية البيانات، وتقييم المخاطر المحتملة.

سادساً: التطبيق العملي على موضوع البحث

يعد هذا الجزء جوهر التقرير، حيث يقوم الباحث بتطبيق المبادئ والقواعد الأخلاقية التي تم استعراضها نظرياً على موضوع بحثه الفعلي " دور منصة إيجار في تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية وانعكاسه على الثقة بالسوق: دراسة ميدانية على المستفيدين في مدينة الرياض. "

وصف الدراسة ومنهجيتها

تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وتستخدم استبانة إلكترونية كأداة رئيسية لجمع البيانات. يتضمن الاستبيان ٣١ فقرة موزعة على أربعة أبعاد رئيسية للمتغير التابع (حماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية وتعزيز الشفافية)، وهي:

- **البعد الأول: الشفافية المعلوماتية (٤ فقرات)**
 - **البعد الثاني: التوثيق الإلكتروني للعقد (٤ فقرات)**
 - **البعد الثالث: آليات فض النزاعات وحماية الحقوق (٤ فقرات)**
 - **البعد الرابع: مؤشر سلوك الإيجار (٤ فقرات)**
- بالإضافة إلى مقياس المتغير المستقل (منصة إيجار) المكون من ١٠ فقرات، وقسم للبيانات الديموغرافية المكون من ٥ فقرات.
- مجتمع الدراسة:** جميع المستفيدين المسجلين في منصة "إيجار" في مدينة الرياض، والذين يقدر عددهم بحوالي ٩٣٥,٨٩٠ مستفيداً نشطاً.
- عينة الدراسة:** تم اختيار عينة عشوائية طبقية متناسبة مكونة من ٣٨٤ مفردة على الأقل وفقاً لمعادلة ستيفن تومسون، مع توزيع ٤٥٠ استبانة لتعويض الاستجابات الناقصة.

تطبيق مبدأ الموافقة المستنيرة

تم تصميم نموذج الموافقة المستنيرة كجزء لا يتجزأ من الاستبيان الإلكتروني، بحيث يظهر في الصفحة الأولى قبل الشروع في الإجابة. ويتضمن النموذج العناصر التالية:

العنوان والغرض من الدراسة: أنت مدعو للمشاركة في دراسة علمية تهدف إلى تقييم دور منصة إيجار في تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية. هذه الدراسة تعد جزءاً من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في إدارة العقارات من جامعة ميدأوشن.

وصف الإجراءات: سيُطلب منك الإجابة على استبيان إلكتروني يتكون من ٣١ فقرة، يتناول تجربتك مع منصة إيجار وتصورك لدورها في تعزيز الشفافية وحماية الحقوق. يستغرق إكمال الاستبيان حوالي ١٥-٢٠ دقيقة.

المخاطر والفوائد: لا توجد مخاطر متوقعة من مشاركتك في هذه الدراسة. قد لا تعود عليك فائدة مباشرة من المشاركة، لكن نتائج الدراسة ستسهم في تطوير خدمات منصة إيجار وتحسين تجربة المستخدمين".

السرية: جميع المعلومات التي تقدمها ستكون سرية تماماً. سيتم استخدام رموز رقمية بدلاً من الأسماء، ولن يتم مشاركة بياناتك الشخصية مع أي جهة خارجية. سيتم تخزين البيانات في ملفات مشفرة محمية بكلمة مرور ولا يمكن الوصول إليها إلا من قبل الباحث والمشرفين".

الطوعية: مشاركتك في هذه الدراسة تطوعية تماماً. لك الحق في رفض المشاركة أو الانسحاب في أي وقت دون أي عواقب أو تأثير على علاقتك بمنصة إيجار أو أي جهة أخرى".

معلومات الاتصال: للاستفسارات أو الاستفسارات حول حقوقك كمشارك، يمكنك الاتصال بالباحث بندر خالد الشثري على البريد الإلكتروني [البريد الإلكتروني]، أو المشرفين د. الفيصل عبد الحميد ود. فايز جراد".

زر الموافقة: بالنقر على زر 'أوافق وأبدأ الاستبيان'، فإنك تؤكد أنك قرأت المعلومات أعلاه وتوافق طواعية على المشاركة في هذه الدراسة".

تطبيق مبدأ السرية والخصوصية

تم وضع إجراءات صارمة لحماية بيانات المشاركين في الدراسة، وتشمل:

أثناء جمع البيانات:

- لا يُطلب من المشاركين تقديم أسمائهم الحقيقية أو أرقام هوياتهم.
- يتم استخدام منصة استبيانات إلكترونية آمنة Google Forms أو SurveyMonkey مع إعدادات خصوصية مشددة.
- يتم تعطيل خاصية تتبع عناوين IP للمشاركين لضمان عدم تتبع هوياتهم.
- جميع البيانات تُنقل عبر بروتوكول HTTPS المشفر.

أثناء تحليل البيانات:

- يتم استبدال أي معرفات محتملة (مثل البريد الإلكتروني إن وجد) بأكواد رقمية فريدة قبل بدء التحليل.
- تُحفظ البيانات الخام في ملف Excel مشفر بكلمة مرور قوية.
- يقتصر الوصول إلى البيانات على الباحث والمشرفين فقط.

بعد انتهاء الدراسة:

- سيتم الاحتفاظ بالبيانات لمدة ٣ سنوات بعد انتهاء الدراسة، ثم حذفها بشكل نهائي وأمن.
- لن تُستخدم البيانات في أي دراسات أخرى دون الحصول على موافقة جديدة من المشاركين.

- عند نشر النتائج، سيتم تقديمها بشكل إحصائي مجمع لا يسمح بتحديد هوية أي مشارك.

4. المحافظة على الموضوعية وتجنب التحيز

اتخذ الباحث عدة إجراءات لضمان الموضوعية والحد من التحيز في الدراسة:

في تصميم الاستبيان:

- تم صياغة أسئلة الاستبيان بشكل محايد دون توجيه للمستجيب نحو إجابة معينة.
- تم استخدام مقياس ليكرت الخماسي المتوازن (موافق بشدة، موافق، محايد، غير موافق، غير موافق بشدة) لتوفير خيارات متكافئة.
- تم ترتيب الفقرات بشكل عشوائي نسبياً لتجنب تأثير ترتيب الأسئلة على الإجابات.
- تمت مراجعة الاستبيان من قبل المشرفين الأكاديميين للتأكد من خلوه من الأسئلة التوجيهية.

في اختيار العينة:

- تم اعتماد أسلوب العينة العشوائية الطبقية لضمان تمثيل جميع فئات المستفيدين (مؤجرين، مستأجرين، وسطاء عقاريين).
- تم تحديد الطبقات بناءً على نوع المستفيد (مؤجر/مستأجر/وسيط) لضمان تناسب العينة مع مجتمع الدراسة.
- تم توزيع الاستبيان عبر قنوات متعددة (البريد الإلكتروني، منصات التواصل الاجتماعي، مجموعات المستخدمين) للوصول إلى أوسع شريحة ممكنة.

في التحليل الإحصائي:

- تم استخدام اختبارات إحصائية موضوعية مثل تحليل الانحدار الخطي البسيط والمتعدد لاختبار الفرضيات.
- تم الإبلاغ عن جميع النتائج (بما في ذلك النتائج غير المعنوية إحصائياً) دون انتقاء.
- تم إجراء اختبارات للتأكد من صحة البيانات وخلوها من القيم الشاذة قبل التحليل.

التعامل مع تضارب المصالح

أفصح الباحث عن أي تضارب محتمل في المصالح في بداية الاستبيان وفي التقرير النهائي للدراسة:

"يقر الباحث بأنه لا توجد له أي علاقة مالية أو تجارية مع الهيئة العامة للعقار أو الشركة المشغلة لمنصة إيجار. الدراسة تجري لأغراض أكاديمية بحثية ولا تتلقى تمويلاً من أي جهة خارجية. كما أن الباحث ليس موظفاً لدى أي من الجهات المعنية بإدارة وتشغيل المنصة".

التعامل مع البيانات الحساسة

نظراً لأن الاستبيان قد يتضمن أسئلة حول التجارب الإجبارية للمشاركين والتي قد تكون حساسة، تم اتخاذ الإجراءات التالية:

- تم توجيه المشاركين إلى أنهم غير ملزمين بالإجابة على أي سؤال يشعرون بعدم الراحة تجاهه.
- تم توضيح أن الإجابات لن تؤثر بأي شكل على علاقة المشاركين بمنصة إيجار أو الجهات العقارية.
- تم التأكيد على أن البيانات ستستخدم للأغراض البحثية فقط ولن تُستخدم لأي غرض تنظيمي أو رقابي.
- تم تصميم الأسئلة بطريقة لا تطلب معلومات محددة يمكن أن تعرض المشارك للمساءلة القانونية (مثل تفاصيل العقود المحددة أو المبالغ المالية الدقيقة)

الالتزام بالأمانة العلمية في توثيق المراجع

تتطلب الدراسة توثيقاً دقيقاً لجميع المصادر المستخدمة في الإطار النظري والدراسات السابقة. وقد التزم الباحث بالآتي:

- استخدام نمط APA (الإصدار السابع) في توثيق جميع المراجع العربية والأجنبية.
- الإشارة إلى جميع الدراسات السابقة المستخدمة سواء في النص أو في قائمة المراجع.
- عدم استخدام أي مصدر دون الإشارة إليه.
- استخدام برنامج الكشف عن الانتحال (Turnitin) للتأكد من خلو التقرير من أي انتحال علمي.
- توثيق الاقتباسات المباشرة بعلامات التنصيص وذكر رقم الصفحة.

حماية الفئات الضعيفة

في مجتمع الدراسة (مستفيدو منصة إيجار في الرياض)، قد تشمل الفئات التي تستحق حماية خاصة: **المستأجرون ذوو الدخل المحدود**: قد يترددون في مشاركة تجاربهم خوفاً من التأثير على علاقتهم بالمؤجر. تم التعامل مع ذلك بالتأكيد على سرية الردود واستحالة تتبعها للمشارك.

الوافدون والعمالة: قد يكون لديهم مخاوف قانونية تتعلق بإقامتهم. تم توضيح أن الدراسة أكاديمية بحتة ولا تهدف إلى أي غرض تنظيمي.

كبار السن وذوو الإعاقة: تم تصميم الاستبيان الإلكتروني بشكل يتناسب مع مختلف القدرات، مع خط واضح واستخدام ألوان متباينة لتسهيل القراءة.

تقييم المخاطر والفوائد

المخاطر المحتملة:

- خطر نفسي ضئيل: قد يشعر بعض المشاركين بعدم الراحة عند الإجابة عن أسئلة تتعلق بتجاربيهم الإجارية السلبية.
- خطر اجتماعي ضئيل: احتمال شعور بعض المشاركين بالقلق من كشف معلومات عن وضعهم السكني.
- خطر الخصوصية: احتمال ضئيل لاختراق البيانات الإلكترونية رغم إجراءات الحماية المشددة.

الفوائد المحتملة:

- فائدة علمية: تسهم نتائج الدراسة في فهم دور المنصات الرقمية في تعزيز الشفافية في سوق الإيجارات.
- فائدة مجتمعية: قد تساعد النتائج في تحسين خدمات منصة إيجار وتطوير السياسات العقارية.
- فائدة فردية: لا توجد فائدة مباشرة للمشاركين، لكن قد يشعرون بالرضا للمساهمة في بحث علمي يخدم المجتمع.

تقييم نسبة المخاطر إلى الفوائد: المخاطر المحتملة ضئيلة جداً مقارنة بالفوائد العلمية والمجتمعية المتوقعة، خاصة مع الإجراءات الاحترازية المشددة التي تم وضعها لحماية المشاركين.

سابعاً: الخاتمة

في ختام هذا التقرير، يتأكد لنا أن أخلاقيات البحث العلمي ليست مجرد مجموعة من القواعد البيروقراطية التي تعيق تقدم البحث، بل هي الأساس المتين الذي تقوم عليه العملية البحثية السليمة. لقد تبين من خلال هذا التقرير أن الالتزام بالأخلاقيات البحثية يسهم بشكل مباشر في تعزيز جودة ومصداقية النتائج، ويحمي حقوق المشاركين في البحث، ويحافظ على سمعة الباحث والمؤسسة الأكاديمية، ويعزز ثقة المجتمع في العلم والعلماء. تم استعراض المبادئ الأساسية لأخلاقيات البحث العلمي بدءاً من الأمانة العلمية والنزاهة والموضوعية، ومروراً بالسرية والموافقة المستنيرة والعدالة، وانتهاءً بالمسؤولية الاجتماعية. كما تم مناقشة القضايا الأخلاقية الأكثر شيوعاً كالانتحال العلمي وتزوير البيانات والتحيز وانتهاك الخصوصية وتضارب المصالح، مع تقديم أمثلة توضيحية تساعد في فهم هذه القضايا وتجنبها.

أما الجزء التطبيقي من التقرير فقد مثل الاختبار الحقيقي لفهم الطالب لأخلاقيات البحث، حيث تم تطبيق المبادئ والقواعد الأخلاقية بشكل عملي ومنهجي على موضوع بحث الطالب حول "دور منصة إيجار في تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية". وقد تضمن التطبيق شرحاً مفصلاً لكيفية الحصول على الموافقة المستنيرة، وإجراءات حفظ السرية والخصوصية، وآليات ضمان الموضوعية وتجنب التحيز، والتعامل مع تضارب المصالح، وحماية الفئات الضعيفة، وتقييم المخاطر والفوائد.

ثامناً: المراجع

المراجع العربية

١. الشثري، بندر خالد. (2026). دور منصة إيجار في تعزيز الشفافية وحماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية وانعكاسه على الثقة بالسوق: دراسة ميدانية على المستفيدين في مدينة الرياض [رسالة ماجستير غير منشورة]. جامعة ميدأوشن.
٢. الخوالدة، محمد؛ بني يونس، محمد. (٢٠٢٠). أخلاقيات البحث العلمي وممارساتها في الجامعات الأردنية من وجهة نظر أعضاء هيئة التدريس. مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات التربوية والنفسية، ٢٨(4)، ٢٠٤-١٨٥.
٣. الشنقيطي، محمد الأمين. (2019). أخلاقيات البحث العلمي: المبادئ والمعايير والتطبيقات. الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية.

المراجع الأجنبية

1. National Commission for the Protection of Human Subjects of Biomedical and Behavioral Research. (1979). The Belmont Report: Ethical principles and guidelines for the protection of human subjects of research. U.S. Department of Health and Human Services.
2. Oliver, P. (2010). The student's guide to research ethics (2nd ed.). Open University Press.
3. Resnik, D. B. (2020). What is ethics in research & why is it important? National Institute of Environmental Health Sciences. Retrieved from <https://www.niehs.nih.gov/research/resources/bioethics/whatis>
4. Shamoo, A. E., & Resnik, D. B. (2015). Responsible conduct of research (3rd ed.). Oxford University Press
5. American Psychological Association. (2020). *Publication manual of the American Psychological Association* (7th ed.). Washington, DC: Author.
6. Bryman, A., & Bell, E. (2015). *Business research methods* (4th ed.). Oxford University Press.
7. Israel, M., & Hay, I. (2006). *Research ethics for social scientists*. Sage Publications..