

أثر العقود الإلكترونية على التنظيم العقاري في السوق السعودي
دراسة مدى فعالية التحول الرقمي للعقود الإيجارية على منصة إيجار

Effects of Electronic Real Estate Contracts in the Saudi Market

A study of the Effectiveness of Digital Transformation of Rental

Contracts on Ejar Platform

رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في تخصص
إدارة المشاريع

إعداد:

القائدة: نوره العثمان / ٢٠٢٢٠٠٦٠٤٩

أسامه الحامضي / ٢٠٢١٢٠٠٥١٣٣

محمود عدنان / ٢٠٢٢٢٠٠٥٤٢٨

يحيى عطيف / ٢٠٢٢٢٢٠٠٥٧٣٤

إيمان اليابسي / ٢٠٢٢٢٠٠٥٧٢١

أمل بلوزير / ٢٠٢٢٢٠٠٥٦٢٥

عبد الرحمن العزي / ٢٠٢١٢٠٠٥١٧٩

عبد الرحمن الرشيد / ٢٠٢١٢٠٠٥٣١٥

عبد الله الزكري / ٢٠٢١٢٠٠٥٣٢٣

أسماء العثمان / ٢٠٢٢٢٠٠٦١٣٣

تحت إشراف:

د. وليد سليمان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجزء الأول: تمهيد

- الإهداء

- الشكر

- قائمة المحتويات

- قائمة الجداول والأشكال

- قائمة الملاحق

الإهداء

إلى كل من شجعونا على المثابرة طوال عمرنا، وإلى من كانوا خير سند لنا طوال مسيرتنا العلمية والعملية، إلى

من آمنوا بنا دائماً، وكانوا خير مُرشد لنا، إلى من بهم نعلو وعليهم نرتكز

إلى أُسْرنا وأصدقائنا وزملائنا

إلى كل من ساهم ولو بحرف واحد في حياتنا الدراسية

الشكر

أولاً، نحمد الله عز وجل الذي وفقنا وألهمنا الصحة والعافية والعزيمة لإتمام هذا البحث العلمي.

ثانياً، نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى جامعة الجميع الذكية أولاً، ثم إلى الدكتور وليد سليمان، المشرف على

هذا العمل على كل ما قدمه لنا من توجيهات ومعلومات أنار طريقنا بها، ونشكره أيضاً على دعمه وجهده

المبذول في سبيل إنهائنا لهذا العمل، كما نشكر الدكتورة فاطمة مصطفى على كل ما قدمته لنا من جهود

ثمينة أسهمت في نجاح هذا العمل.

ونتقدم بالشكر والتقدير أيضاً لعوائلنا وأصدقائنا على دعمهم المستمر لنا، وإيمانهم منقطع النظير بقدراتنا.

الباحثون

قائمة المحتويات

المحتويات	الصفحة
الجزء الأول: تمهيد.....	أ.....
الإهداء.....	ب.....
الشكر.....	ج.....
قائمة المحتويات.....	د.....
قائمة الجداول.....	و.....
قائمة الملاحق.....	ز.....
الجزء الثاني: الإطار النظري للدراسة.....	١.....
الفصل الأول: مشكلة الدراسة وأهميتها (Study Problem and Importance).....	٣.....
المبحث الأول: مشكلة الدراسة (Research Problem).....	٣.....
المبحث الثاني: أهمية الدراسة (Research Importance).....	٣.....
المبحث الثالث: أهداف الدراسة (Research Aims).....	٤.....
المبحث الرابع: أسئلة الدراسة (Research Questions).....	٥.....
المبحث الخامس: المنطلقات النظرية للدراسة (Research Hypothesis):.....	٥.....
الفصل الثاني: التحول الرقمي والعقود الإلكترونية (Digital Transformation and Electronic Contracts).....	٦.....
المبحث الأول: التحول الرقمي (Digital Transformation).....	٦.....
المبحث الثاني: العقود الإلكترونية (Electronic Contracts).....	٨.....
الفصل الثالث: التنظيم العقاري ومنصة إيجار (Real Estate Regularity and Ejar Platform).....	١٢.....
المبحث الأول: التنظيم العقاري في المملكة العربية السعودية (Real Estate Regularity in Saudi Arabia).....	١٢.....
المبحث الثاني: منصة إيجار (Ejar Platform).....	١٥.....
الجزء الثالث: الدراسة العملية واجراءاتها المنهجية.....	١٩.....
الفصل الرابع: الإجراءات المنهجية للدراسة (Methodological Procedures).....	٢١.....
المبحث الأول: أدوات الدراسة (Research Instrument).....	٢١.....
المبحث الثاني: صدق وثبات أداة الدراسة (Validity and Reliability of the Study Tool):.....	٢١.....
المبحث الثالث: مجالات الدراسة (Study Limitations):.....	٢٧.....

٢٩.....	الفصل الخامس: نتائج الدراسة الميدانية (Results of the Field Study)
٢٩.....	المبحث الأول: تحليل الاستبانة الخاصة بفئة المستأجرين (Analysis of the Tenants' Questionnaire):
٣٣.....	المبحث الثاني: تحليل الاستبانة الخاصة بفئة المؤجرين (Analysis of the Land Lords' Questionnaire):
٣٧.....	المبحث الثالث: الاستبانة الخاصة بفئة الوسطاء العقاريين (Analysis of the Real Estate Brokers' Questionnaire):
٤٢.....	الفصل السادس: تحليل النتائج والتصور المقترح (Analysis of the Results and Suggested Vision)
٤٢.....	المبحث الأول: تحليل ومناقشة نتائج الاستبانة الأولى والتي استهدفت المستأجرين (Analysis and Discussion of the First Questionnaire):
٤٤.....	المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الاستبانة الثانية والتي استهدفت المؤجرين (Analysis and Discussion of the Second Questionnaire):
٤٧.....	المبحث الثالث: تحليل ومناقشة نتائج الاستبانة الثالثة والتي استهدفت الوسطاء العقاريين (Analysis and Discussion of the Third Questionnaire):
٥٣.....	الجزء الرابع: ملاحق الدراسة.....
٥٤.....	المراجع.....
٥٧.....	الملاحق.....
٩٣.....	ملخص الدراسة باللغة العربية (Study Summary in Arabic)
٩٧.....	ملخص الدراسة باللغة الإنجليزية (Study Summary in English)

قائمة الجداول

رقم الجدول	العنوان	الصفحة
١-٣	تشيع وترتيب أسئلة الاستبانة الخاصة بفئة المستأجرين	٢٢
٢-٣	KMO and Bartlett's Test for the 1 st Questionnaire	٢٣
٣-٣	تشيع وترتيب أسئلة الاستبانة الخاصة بفئة المؤجرين	٢٤
٤-٣	KMO and Bartlett's Test for the 2 nd Questionnaire	٢٥
٥-٣	تشيع وترتيب أسئلة الاستبانة الخاصة بفئة الوسطاء العقاريين	٢٥
٦-٣	KMO and Bartlett's Test for the 3 rd Questionnaire	٢٦
٧-٣	إجابات أفراد عينة الدراسة (فئة المستأجرين) (ن = ٥٧)	٢٩
٨-٣	مقترحات المستأجرين لتحسين خدمة العقود الإلكترونية (ن = ٥٧)	٣٢
٩-٣	إجابات أفراد عينة الدراسة (فئة المؤجرين) (ن = ٥٠)	٣٣
١٠-٣	مقترحات المؤجرين لتحسين خدمة العقود الإلكترونية (ن = ٥٠)	٣٦
١١-٣	إجابات أفراد عينة الدراسة (فئة الوسطاء العقاريين) (ن = ٥٢)	٣٧
١٢-٣	مقترحات الوسطاء العقاريين لتحسين خدمة العقود الإلكترونية (ن = ٥٢)	٤٠

قائمة الملاحق

رقم الملحق	العنوان	الصفحة
١	الاستبانات الأولية	٥٨
٢	نموذج تحكيم الاستبانة	٦٦
٣	قائمة المحكمين وأهم التعديلات المقترحة	٧٥
٤	الاستبانات في صورتها النهائية	٨١
٥	ثبات الاستبانات	٩٠

الجزء الثاني: الإطار النظري

للدراسة

- الفصل الأول: مشكلة الدراسة وأهميتها
- الفصل الثاني: التحول الرقمي والعقود الإلكترونية
- الفصل الثالث: التنظيم العقاري ومنصة إيجار

المقدمة

مع التقدم التقني الكبير الذي يعيشه العالم اليوم، أصبحت معظم دول العالم تسعى إلى الاستفادة من هذا التقدم عن طريق اعتماده في معظم جوانب الحياة، وهو ما يعرف بالتحول الرقمي. وكان القطاع العقاري أحد هذه الجوانب التي سعت المملكة العربية السعودية إلى رقمته كجزء من رؤيتها (٢٠٣٠). وكان إنشاء منصة إيجار هو إحدى سبل اعتماد التحول الرقمي في هذا القطاع. وقد أنشئت هذه المنصة خصيصاً لإبرام العقود الإلكترونية عليها، واعتمادها بدلاً من العقود الورقية التقليدية. ويترتب على هذا التحول عدد من الإيجابيات والسلبيات على جميع المستفيدين منه. وتأتي هذه المقدمة كإطار لمكونات هذا الجزء من الدراسة، والذي يتضمن ثلاثة فصول، ويتناول الفصل الأول مشكلة هذه الدراسة وأهميتها وأهدافها، ويليه الفصل الثاني، والذي يتناول موضوع التحول الرقمي والعقود الإلكترونية والدراسات المتعلقة بهما، ثم يأتي الفصل الثالث، والذي يتناول التنظيم العقاري ومنصة إيجار والدراسات المتعلقة بهما.

الفصل الأول: مشكلة الدراسة وأهميتها (Research Problem and Importance)

يُعد التحول الرقمي في المجال العقاري أحد المواضيع الحديثة، والتي ظهرت في السنوات الأخيرة تبعاً لبدء تطبيقه بشكل عملي. وكأي تحول، يترتب عليه عدد من التغييرات التي تحتاج إلى دراسة. لذلك، جاء هذا الفصل من الدراسة لتحديد المشكلة التي قام عليها هذا البحث، وما تحمله دراسة في هذا الموضوع من أهمية نظرية وعملية، والأهداف التي تسعى إلى تحقيقها هذه الدراسة، والأسئلة التي تهدف للإجابة عنها، وأهم المنطلقات النظرية لها.

المبحث الأول: مشكلة الدراسة (Research Problem)

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 ٢٠٣٠. ويتضمن هذا الاهتمام صدور قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣هـ بشأن إنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار لجميع أنواع العقارات المؤجرة (منصة إيجار). ويترتب على إنشاء هذه المنصة والتسجيل فيها والاعتماد على العقود الإلكترونية الموحدة التي تقدمها بدلاً عن العقود الورقية التقليدية عدد من الآثار - إيجابية كانت أم سلبية - على كل من المستأجر، والمؤجر، والوسيط العقاري، كما يتضمن إنشاء هذه المنصة تغييرات في الحقوق والواجبات لكل فئة من الفئات الثلاث المعنية بهذا التحول، والتي قد لا يعلمونها. لذلك، دعت الحاجة إلى إنشاء دراسة تبحث في أهم الفروقات بين العقود الورقية التقليدية والعقود الإلكترونية الموحدة، وما يتضمنه كل نوع من مميزات وعيوب.

المبحث الثاني: أهمية الدراسة (Research Importance)

تكمن أهمية هذه الدراسة في جانبين:

أ. الجانب النظري (Theoretical Aspect):

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

ب. الجانب العملي (Practical Aspect):

تكمّن الأهمية العملية لهذه الدراسة في تناولها موضوع التحول الرقمي وأثاره 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 كل من قطاع المساكن المعدة للإيجار والقطاع التجاري من خلال منصة إيجار. بالإضافة إلى التطرق لأهم الخدمات المقدمة من قبل المنصة لكل من المستأجرين والمؤجرين والوسطاء العقاريين، كما تسلط الضوء على قضية الإقبال على العقارات، وهي من أهم القضايا في المملكة العربية السعودية، 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.

المبحث الثالث: أهداف الدراسة (Research Aims)

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، وتعزيز الثقة المتبادلة.
- التعرف على إمكانية الوصول إلى الخدمات، وإرساء ضوابط وآليات جودة الخدمات الرقمية المقدمة للمجتمع.

- قياس مدى تحسن التفاعل والتعامل بين أطراف العملية التعاقدية.

المبحث الرابع: أسئلة الدراسة (Research Questions)

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

كما تهدف هذه الدراسة أيضاً للإجابة عن الأسئلة التالية:

١. كيف أثر التحول الرقمي على السوق العقاري؟
٢. ماهي منصة إيجار؟
٣. ماهي أبرز التغيرات بين النظام الورقي في عقود الايجار والتحول الرقمي عبر منصة إيجار؟
٤. ماهي الآليات والضوابط الجديدة في ظل التحول الرقمي لعقود الإيجار؟
٥. إلى أي مدى يمكن تطبيق العقود الإلكترونية عن طريق منصة إيجار؟
٦. ما مدى فعالية الاستلام والتسليم الإلكتروني للوحدة السكنية من خلال منصة إيجار؟
٧. ما مدى رضا أطراف عملية التعاقد عن الخدمات المقدمة من قبل منصة إيجار؟

المبحث الخامس: المنطلقات النظرية للدراسة (Research Hypothesis):

١. يعود التحول الرقمي للعقود الإيجارية السعودية بفائدة كبيرة على السوق العقاري والمجتمع السعودي بشكل عام.
٢. حلت العقود الإلكترونية مشاكل عديدة يعاني منها السوق العقاري منذ زمن.
٣. أثر التحول الرقمي للعقود الإيجارية على القطاع السكني والتجاري.

الفصل الثاني: التحول الرقمي والعقود الإلكترونية (Digital Transformation and Electronic Contracts)

بدأ التحول الرقمي والثورة الرقمية في الظهور في منتصف القرن العشرين، واستمر هذا التحول في التقدم على نحو كبير وسريع أدى إلى تطور الحياة بشكل جذري على مدار السنوات الماضية حتى يومنا الحالي. وقد أُعدت هذه الدراسة بهدف دراسة أثر هذا التحول الرقمي على القطاع العقاري، ومدى تأثير تحويل العقود الورقية إلى إلكترونية. ويتناول هذا الفصل التحول الرقمي والعقود الإلكترونية في العالم بشكل عام وفي المملكة العربية السعودية بشكل خاص.

المبحث الأول: التحول الرقمي (Digital Transformation)

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 (٢٠٣٠)، والتي تهدف في مجملها للوصول إلى مجتمع رقمي حيوي. وفقاً لما نشرته وحدة التحول الرقمي، صدر أمر ملكي بإنشاء لجنة وطنية للتحول الرقمي في عام ٢٠١٧م. 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، ٢٠١٧).

دراسات سابقة تتعلق بالتحول الرقمي في المملكة العربية السعودية:

طُبّق التحول الرقمي على مجالات مختلفة في المملكة العربية السعودية، ويُعد التعليم أحد هذه المجالات. ففي دراسة قامت بها العتيبي والمفيز في عام ٢٠٢١، كان تحديد مفهوم حوكمة التحول الرقمي في المؤسسات التعليمية هو الهدف الرئيسي من هذه الدراسة. واستخدمت العتيبي والمفيز (٢٠٢١) 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 إطاراً رسمياً يهدف إلى ضبط جودة المخرجات مع المحافظة على خصوصية وسلامة البيانات والحصول على رضى جميع الأطراف ذات العلاقة بالمنظومة التعليمية". (العتيبي والمفيز، ٢٠٢١، ص ١). 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، ٢٠٢١، ص ١).

وفي دراسة أخرى تناولت أثر التحول الرقمي على إعادة الهيكلة التنظيمية، توصل أحمد وعبد الفتاح (٢٠٢٠) 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، ٢٠٢٠). وكان من أهم ما أوصى به الباحثان في هذه الدراسة هو "ضرورة وجود استراتيجية واضحة للتحول 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، ٢٠٢٠، ص ١٧).

أما فيما يتعلق بالتحول الرقمي وأثره في تقليل تكلفة الخدمات، فقد تناول الباحث الحمادي هذه القضية في دراسة استهدفت العاملين بالنيابة العامة بمنطقة مكة المكرمة عام ٢٠٢٠، واستخدم الباحث المنهج الوصفي والاستبانة لجمع المعلومات اللازمة وتحقيق أهداف هذه الدراسة. وأظهرت نتائج هذه الدراسة أن المشاركين في هذه الدراسة أجمعوا على أن التحول الرقمي بالنيابة العامة بمنطقة مكة المكرمة يسهم بدرجة كبيرة في تقليل التكلفة من وجهة نظر العاملين. كما أظهرت أن أهم ما يقدمه التحول 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، ٢٠٢٠). وكان من أبرز ما أوصى به الحمادي الحث على استبدال العمليات التقليدية بالعمليات الرقمية، وتدريب العاملين في مجال التحول الرقمي، وتوفير ما يلزم لمتابعة ومراقبة أداء التحول الرقمي، والاهتمام بتحديث تطبيقات التحول الرقمي بشكل مستمر (الحمادي، ٢٠٢٠).

المبحث الثاني: العقود الإلكترونية (Electronic Contracts)

تُستخدم العقود بشكل عام 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﴾ (١: المائدة). وتتعدد أنواع العقود حسب الحاجة إليها، فنجد عدة أنواع 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). إن المملكة العربية السعودية هي أحد أهم وأكبر الدول العربية الإسلامية التي تتخذ القرآن الكريم والسنة النبوية كمنهج 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 هذا المبدأ جاءت فكرة إنشاء عقود

إلكترونية تواكب التحول الرقمي الحديث، بل أصبح تحويل العقود من عقود ورقية إلى عقود إلكترونية مطلباً. ولم تكن المملكة العربية السعودية الدولة الوحيدة التي تستخدم العقود الإلكترونية، بل تستخدمها العديد من الدول الأخرى، مثل: قطر، مصر، الولايات المتحدة الأمريكية، وغيرها. ويمكن تعريف العقد الإلكتروني على أنه العقد الذي يُبرم عبر شبكة الإنترنت. ويمكن أن يكون التعاقد عبر الموقع الإلكتروني، أو البريد الإلكتروني، أو المحادثات عبر الإنترنت (الناصر، د.ت). ويُعد العقد الإلكتروني ملزماً كالعقد الورقي، إذ يلتزم كل طرف بتنفيذ ما يُتفق عليه في العقد.

مراحل إنشاء العقد الإلكتروني:

يُعد عدم وجود تواجد حسي لأطراف العقد أهم وأكبر اختلاف بين العقد الإلكتروني والورقي، ولكن العقد الإلكتروني -كأي نوع من العقود الأخرى- يتطلب أركاناً وقواعداً ليكون صحيحاً. ويمر العقد الإلكتروني بعدة مراحل أشارت إليها سويدان (٢٠٢١) في مقالة لها عن العقد الإلكتروني والعقود في العالم الافتراضي، وهي:

- ١- مرحلة الصياغة، وتشمل وضع نموذج للعقد يُدون فيه الشروط الملزمة لكل من أطراف العقد.
- ٢- مرحلة التكوين، وتشمل التفاعل والاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بالمواعيد النهائية للتسليم.
- ٣- مرحلة التنفيذ، وتشمل التسليم الفعلي لما سبق الاتفاق عليه مع التأكد من تطابق الشروط.

أشكال التوقيع الإلكتروني لإثبات العقد الإلكتروني:

كما أشارت أيضاً سويدان (٢٠٢١) إلى أن هنالك عدة أنواع للتوقيع الإلكتروني المعتمد لإثبات قبول كل طرف من أطراف العقد، منها:

- ١- التوقيع الخطي الإلكتروني، ويتضمن تحويل صورة من التوقيع اليدوي إلى ملف إلكتروني.
- ٢- التوقيع الرقمي، ويتضمن مجموعة من الرموز المشفرة أو أرقام تستخدم لتحديد هوية صاحب التوقيع.
- ٣- التوقيع باستخدام القلم الإلكتروني، ويتضمن استخدام قلم محدد للتوقيع على شاشات الحاسب الآلي والأجهزة الذكية.

- ٤- التوقيع البيومتري، ويتضمن استخدام البصمات، مثل: بصمة الإصبع أو العين.

دراسات سابقة تتعلق بالعقد الإلكتروني:

نظراً للتقدم الإلكتروني الكبير الذي يعيشه العالم اليوم، ولما للعقود الإلكترونية من مزايا ملموسة في جميع أنحاء العالم، فقد اتجهت العديد من الدول إلى استخدام العقود الإلكترونية لأسباب متنوعة تختلف من دولة لأخرى. ففي دراسة روسية قامت بها كيريلوفا وآخرون عام ٢٠٢٠م، 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 العقود 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 عدداً 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).

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).

إجمالاً، يحمل التحول الرقمي في جميع المجالات داخل وخارج المملكة العربية السعودية أثراً إيجابياً ملحوظاً من عدة جوانب. وقد كان تسهيل الخدمات وسرعة الوصول إليها أحد أهم مميزات التحول الرقمي. ولكن، أظهرت بعض الدراسات السابقة في مجال التحول الرقمي أن بناء بيئة تلائم التحول الرقمي أمرٌ يتطلب استبدال

الهيكل القديمة بهياكل تنظيمية جديدة تتبنى استراتيجيات واضحة لعملية التحول الرقمي وتُوفر كوادربشرية مؤهلة لمواكبة هذا التحول.

الفصل الثالث: التنظيم العقاري ومنصة إيجار (Real Estate Regularity and Ejar Platform)

كان التنظيم العقاري وإنشاء العقود أحد الجوانب التي كان للتحويل الرقمي أثر عليها، إذ شهدت المملكة العربية السعودية في الآونة الأخيرة تغييراً جذرياً في آلية التنظيم العقاري من خلال إنشاء منصة إيجار، ويتكون الفصل الحالي من مبحثين رئيسيين، يتناول المبحث الأول التنظيم العقاري داخل المملكة العربية السعودية، في حين يتناول المبحث الثاني منصة إيجار.

المبحث الأول: التنظيم العقاري في المملكة العربية السعودية (Real Estate Regularity in Saudi Arabia)

كان للتحويل الرقمي في المملكة العربية السعودية أثر واضح على المجال العقاري، إذ شمل التحويل الرقمي عدة تغيرات على مستوى التنظيم العقاري وإبرام العقود، وقد جاء ذلك لمواكبة التطورات، إذ إن الأنظمة التقليدية السابقة لم تعد قادرة على تلبية المتطلبات الحالية، كما أن التحويل 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، إذ ساهمت الإجراءات الإلكترونيةية العقارية في تسهيل الوصول إلى الخدمة بين المؤجر والمستأجر بما يضمن حق كل طرف منهم. لذا، كان لابد من تسليط الضوء على دور التحويل الرقمي العقاري في تحسين كفاءة الخدمات العقارية.

الهيئة العامة للعقار

أُسست الهيئة العامة للعقار عام ٢٠١٧ بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩)، وهي هيئة سعودية تهدف بشكل رئيسي إلى تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي، ووضع المعايير له، والإشراف عليه لرفع كفاءته، وتشجيع الاستثمار فيه (الهيئة العامة للعقار). وقد ذكرت الهيئة على الموقع الرسمي لها بأن لها عدداً من الصلاحيات التي تؤهلها للوصول إلى أهدافها، ومن هذه الصلاحيات:

١- وضع الأنظمة واللوائح والسياسات المتعلقة بالنشاط العقاري.

٢- وضع الخطط اللازمة لممارسة ما تختص به، والإشراف على تنفيذه.

٣- ترخيص الأنشطة العقارية والإشراف عليها، ووضع المعايير الخاصة بها.

٤- نشر الوعي بأنظمة وأنشطة القطاع العقاري.

وقد رفعت الهيئة باستراتيجية للقطاع العقاري في نهاية عام ١٤٤٠ هـ، وكان من أهم أهداف هذه الإستراتيجية: الوصول إلى قطاع عقاري منظم، وشفاف، ومستدام، وجعله سوقاً حيوياً وجاذباً ويمنح الثقة للمشاركين، كما تهدف إلى تقديم خدمات مبتكرة، وتوطيد العلاقة بين المستثمر والمستفيد. وتقوم هذه الإستراتيجية على أربعة ركائز: حوكمة القطاع، وتمكين واستدامة القطاع، وفاعلية السوق، وخدمة الشركاء (الهيئة العامة للعقار). وتشمل ركيزة حوكمة القطاع العقاري وضع الأنظمة واللوائح والسياسات، وتحسين آليات الإشراف، وتطوير نماذج حوكمة، ووضع خطط تواصل فعالة. ومن بين ما تتضمنه هذه الركيزة نظام الوساطة العقارية، ونظام المساهمات العقارية، ونظام التسجيل العيني للعقار، ونظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، وإعداد لائحة للمزادات العقارية، ووضع ضوابط للتسويق الإلكتروني والإعلانات العقارية. في حين أن ركيزة تمكين واستدامة القطاع العقاري تُعنى بإنشاء قاعدة بيانات القطاع العقاري، ومنها منصة للمؤشرات العقارية، وإصدار معايير لتصنيف منشآت الوساطة العقارية، وتطوير الإشراف على التدريب، ووضع معايير التأهيل والاعتماد والتصنيف لجميع المتخصصين في مجال العقارات. كما تشمل اعتماد وثائق العمل الحر للعاملين بالقطاع العقاري، وقواعد اعتماد مزودي خدمات برنامج البناء المستدام. أما فيما يتعلق بركيزة فاعلية السوق، فهي تركز على أولوية تسجيل الأراضي والممتلكات، وتنفيذ الأنظمة واللوائح. ومن بين اختصاصها إنشاء سجل مركزي للأراضي والممتلكات، وبناء منصة إلكترونية للتسجيل العيني للعقار، ومبادرة إنشاء آلية للتدقيق والتطبيق والإشراف على الأنشطة العقارية ومتابعتها والتأكد من جودة التنفيذ. أما الركيزة الرابعة والأخيرة، والتي تُعنى بخدمة الشركاء، فقد أثمر عن مبادراتها إنشاء مركز التحكيم العقاري، وتطوير إجراءات وسياسات لحل النزاعات العقارية، وتنظيم حماية الحقوق العقارية، وتنظيم وتطوير اللوائح لخدمة مشاريع البيع على الخارطة والمساهمات العقارية، وتنظيم آليات مراقبة الإيجار. (البرقاوي، ٢٠٢٠).

دراسات تتعلق بالسوق العقاري في المملكة العربية السعودية

يُقصد بالسوق العقاري طريقة تبادل العقارات طوعياً 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 ٢٠١٩. اعتمد القائمون على هذه الدراسة على جمع البيانات من خلال إعداد أربع استبانات 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 ٢٠١٠ و ٢٠١٩م، شهد السوق المالي زيادة ونمواً في قطاع العقارات بما يقارب ٤٪ إلى ٧٪ سنوياً، ومضاعفة مساهمة العقارات في إجمالي الناتج المحلي من ٥٪ إلى ١٠٪ على مستوى المملكة (مزيج للاستشارات الهندسية، ٢٠١٩). من ناحية أخرى، وفقاً لدراسة قامت بها شركة صالح علي الغفيص للتقييم العقاري عام ٢٠٢١ م لدراسة السوق العقاري بالرياض، فقد واجه السوق العقاري ركوداً ملحوظاً منذ بداية عام ٢٠٢٠ 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 ٢٠٢١، وذلك خلال الربع الأول والثاني والثالث من العام ٢٠٢١ بشكل متصاعد مقارنة بنفس الفترات من العام ٢٠٢٠، حيث حقق المؤشر العام ارتفاعاً بنسبة ٢,٠% مقارنة بذات الفترة من العام ٢٠٢٠، كما حقق الربع الثاني ارتفاع بنسبة ٥,٠% مقارنة بذات الفترة من العام ٢٠٢٠. وحقق الربع الثالث ارتفاعاً بنسبة ٥,٠% مقارنة بذات الفترة من العام ٢٠٢٠ (شركة صالح علي الغفيص للتقييم العقاري، ٢٠٢٠).

أما فيما يتعلق برقمنة القطاع العقاري، ففي مقالة كتبها محمد مفتي عام ٢٠٢١، أوضح أن إدارة العقارات من خلال عمليات الشراء والتأجير والبيع بشكل تقليدي وعشوائي أدت إلى تأخير إنجاز المعاملات، والتكدس يومياً أمام كتابات العدل والمحاكم، وهو ما جعل البعض يلجؤون للمكاتب للقيام بمتابعة وإنجاز هذه المعاملات. وأوضح مفتي (٢٠٢١) 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 (٢٠٢١) 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.

المبحث الثاني: منصة إيجار (Ejar Platform)

تُعد المملكة العربية السعودية أحد أهم الدول التي تبنت ودعمت الرقمنة والتحول الرقمي في العديد من المجالات الحكومية والخاصة كجزء من رؤية ٢٠٣٠. وبدورها تسعى المملكة العربية السعودية اليوم إلى الوصول لمفهوم الحكومة الذكية. وقد كان العقار أحد المجالات التي شملها التحول الرقمي، إذ أنشئت منصة إلكترونية شاملة تسمى (إيجار) تتضمن تحويل العقود الورقية التقليدية إلى عقود إلكترونية. ولا 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. ألا وهي منصة 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، والمؤجر، والوسيط العقاري)، كما تقدم بدورها مجموعة من الحلول الإلكترونية التي تُسهّم 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، وتوضيح التزاماتهم وواجباتهم، مما يسهم 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 وملّاكها 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.

دراسات تتعلق بمنصة إيجار

جاءت المملكة العربية السعودية بحل لعدد من المشكلات المتعلقة بالعقود الإلكترونية، كالمشكلات التي ذكرتها كيريلوفا وآخرون (٢٠٢٠) في دراستهم المدرجة في الفصل الثاني من هذا الجزء، 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 ٢٠٢٠م، 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، ٢٠٢٠).

أما فيما يتعلق بالمشكلات والعيوب التي قد توجد في منصة إيجار، فقد تناولت الرحيلي والضحوي (٢٠٢٠) 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 سيساهم في إلغاء الاعتماد على وجود الوسيط العقاري، ويحافظ 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، ٢٠٢٠). وتوصي الباحثتان بإدارة العمليات العقارية والإيجار بالمملكة العربية السعودية من خلال البلوك تشين واستخدامها في رقمنة الأصول ونقل الملكيات وتسجيل الأراضي (الرحيلي، والضحوي، ٢٠٢٠).

أما من الناحية القضائية، فقد أوضح الشبراوي (٢٠٢٢) 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، ٢٠٢٢).

ختاماً، أوضحت الدراسات السابقة عن العقود الإلكترونية المبرمة على شبكة إيجار أن العقود الإلكترونية تُعد سنداً قضائياً وتحفظ حقوق أطراف العملية. كما أوصت إحدى الدراسات باستخدام تقنية البلوك تشين للتغلب على العقبات التي قد يواجهها الأشخاص في معاملاتهم العقارية. أما بالنسبة للجانب القضائي للعقود الإلكترونية، فقد 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 وسلبات على كل من المؤجر والمستأجر والوسيط العقاري.

الجزء الثالث: الدراسة العملية واجراءاتها المنهجية

- الفصل الرابع: الإجراءات المنهجية للدراسة
- الفصل الخامس: نتائج الدراسة الميدانية
- الفصل السادس: تحليل النتائج والتصور
المقترح

تمهيد:

انتهينا من الباب الثاني للدراسة، والذي تناول الإطار النظري للدراسة، وأهميتها، وأهدافها، وأهم الدراسات السابقة المتعلقة بها. وفي هذا الفصل من الدراسة، سيتناول الباحثون المنهج المتبع في تصميم وإعداد هذه الدراسة، وتُعد منهجية البحث إحدى أهم مراحل كتابة أي رسالة علمية. وتتكون هذه العملية من عدة مراحل تتضمن اختيار المنهج المناسب للموضوع المختار، واختيار الأداة المناسبة، والتحقق من صحة وثبات هذه الأداة، ثم تطبيقها على العينة المعنية، وعرض وتحليل نتائجها سعياً إلى اختبار مدى صحة فرضيات البحث. لذا، قُسم هذا الباب إلى ثلاثة فصول رئيسية، يتناول الفصل الأول الإجراءات المنهجية للدراسة، في حين يستعرض الباحثون نتائج الدراسة في الفصل الثاني، ويتناول الفصل الثالث تحليل هذه النتائج والتصور الناتج عنها.

الفصل الرابع: الإجراءات المنهجية للدراسة (Methodological Procedures)

اعتمدت 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 أحدثته 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. ويتكون هذا الفصل من ثلاثة مباحث، يتناول المبحث الأول الأدوات المستخدمة في الدراسة، بينما يتناول المبحث الثاني صدق وثبات هذه الأداة، في حين يتناول المبحث الثالث المجال المكاني والبشري والزمني لهذه الدراسة.

المبحث الأول: أدوات الدراسة (Research Instrument)

استخدمت أدوات تحليل إحصائية لإثبات نتائج هذه الدراسة، وهي: ثلاث استبانة إلكترونية تستهدف كل منها فئة واحدة من هذه الفئات الثلاث: المستأجرون، والمؤجرون، والوسطاء العقاريون. تكونت كل استبانة من عشرة أسئلة تجمع بين نوع الأسئلة المغلقة ومفتوحة النهاية والأسئلة الشاملة للنوعين معاً. وقد أعدت هذه الاستبانة باستخدام تطبيق يسمى نماذج قوئل (Google Forms)، وقد تم اختيار هذا التطبيق تحديداً لدقته في جمع البيانات وسهولة إيصاله لجميع المشاركين. وقد تم اختبار صدق وثبات كل استبانة على حدة قبل البدء في نشرها بصورتها النهائية وجمع المعلومات. بعد ذلك، جُمعت هذه الثلاثة استبانة في نموذج واحد مع الحرص على وصول كل استبانة إلى الفئة المستهدفة، واستخدم رابط واحد يشمل هذه الثلاث استبانة لتسهيل عملية النشر على منصات التواصل الاجتماعي. بعد الانتهاء من جمع البيانات المطلوبة، حُللت هذه البيانات باستخدام التطبيق ذاته، وستناقش هذه البيانات من قبل الباحثين لاحقاً.

المبحث الثاني: صدق وثبات أداة الدراسة (Validity and Reliability of the Study Tool):

يُعد إثبات صدق وثبات أداة الدراسة جانباً جوهرياً ورئيسياً من كل دراسة علمية تطبيقية، إذ يعكس مصداقية ووضوح الدراسة. ويُمكن تعريف صدق أداة الدراسة على أنه مدى قياس الأداة لما صممت لقياسه،

بينما تُعرف قدرة الأداة على قياس ما صممت لأجله في فترات زمنية مختلفة بثبات أداة الدراسة. ويُقاس صدق أداة الدراسة بطرق تختلف عن قياس ثباتها. وقد قرر الباحثون التحقق من صدق أداة هذه الدراسة عن طريق:

١. **الصدق الظاهري:** من خلال تحكيم الأداة من قبل خمسة مختصين في المجال العقاري واللغوي. وقد

عرضت الاستبانة الثلاثة في صورتها الأولية (ملحق رقم ١) على أربعة مختصين في المجال العقاري

ممن لديهم الخبرة الكافية فيما يتعلق بمنصة إيجار، وطلب منهم تحديد مدى انتماء الفقرات إلى

موضوع البحث وإلى الفئة المستهدفة من كل منها. أما فيما يتعلق بصياغة الأسئلة ودقتها اللغوية، فقد

عُرضت أسئلة الاستبانة الثلاثة على مدققة لغوية تتمتع بالخبرة العلمية والعملية الكافية في مجالها،

وطلب منها تقييمها لغوياً واقتراح التعديلات اللازمة (ملحق رقم ٢)، وقد قدموا جميعاً عدداً من

الاقتراحات والملاحظات الثمينة (ملحق رقم ٣). وقد أخذت جميع الملاحظات المقدمة من قبل هؤلاء

السادة المحكمين بعين الاعتبار، واستفاد الباحثون من آرائهم وملاحظاتهم إذ حُذفت بعض الفقرات،

وعُدلت أخرى ليصبح العدد الكلي للأسئلة عشرة أسئلة في الشكل النهائي لكل استبانة (ملحق رقم ٤).

٢. **التحليل العاملي:** وهو طريقة إحصائية تقوم بحساب صدق المقياس عن طريق قياس مدى انتماء كل

فقرة إلى المحور أو الاستبانة المدرجة فيها. وقد قرر الباحثون إجراء اختبار التحليل العاملي على برنامج

SPSS للتحقق من صدق أداة الدراسة بشكل إحصائي. وقد تم إجراء الاختبار على كل استبانة على

حدا بعد توزيع الاستبانات على عينة تجريبية بلغ عددها ٢٦ مستأجراً ومؤجراً ووسيطاً عقارياً، وكانت

النتائج كالتالي:

الجدول (١-٣) تشبع وترتيب أسئلة الاستبانة الخاصة بفئة المستأجرين

الرقم	الأسئلة	الترتيب	التشبع
١	ما مدى سهولة عملية توثيق عقدك في منصة إيجار؟	٢	٠.٧٥٠
٢	ما مدى رضاك عن خدمات العقد الموحد المقدمة من قبل منصة إيجار؟	١	٠.٨٠٨

٣	هل سبق وأن واجهتك مشاكل تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة إلكترونياً، كعدم مطابقتها للوصف؟	٩	٠.٥٢٤
٤	هل سبق وأن واجهتك مشاكل تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة بعقد ورقي، كعدم مطابقتها للوصف؟	٤	٠.٧٣٥
٥	من وجهة نظرك، ما هي أبرز ميزة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المستأجر:	٥	٠.٦٨١
٦	ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الإلكتروني:	٧	٠.٥٥٥
٧	ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي:	٨	٠.٥٥٤
٨	هل ترى أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية؟	٦	٠.٥٩٢
٩	بشكل عام، أيهما تفضل:	٣	٠.٧٤٩

يلاحظ من الجدول أعلاه أن أسئلة الاستبانة لفئة المستأجرين قد تشبعت بقيم أعلى من ٠,٣٠.

بقيم ما بين (٠,٥٢٤ و ٠,٨٠٨)، وتعتبر قيم تشبع مرتفعة. تشير إلى ثبات عالٍ للاستبانة.

جدول (٣-٢) KMO and Bartlett's Test for the 1st Questionnaire

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	.593
Bartlett's Test of Sphericity Approx. Chi-Square	49.732
df	36
Sig.	.0.4

من خلال الجدول أعلاه، نرى أن قيمة Sig لاختبار KMO تساوي ٠,٠٠٤ وهي أقل من ٠,٠٥، وهذا يشير إلى وجود تباين بين أسئلة استبانة المستأجرين.

الجدول (٣-٣) تشيع وترتيب أسئلة الاستبانة الخاصة بفئة المؤجرين

الرقم	الأسئلة	الترتيب	التشيع
١	ما مدى سهولة عملية توثيق عقدك في منصة إيجار؟	٥	٠,٥٨٣
٢	ما مدى رضاك عن خدمات العقد الإلكتروني الموحد، كمتابعة العقود الإيجارية الخاصة بك على منصة إيجار؟	٩	٠,٥٠٢
٣	هل ترى أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تنظيم العملية الإيجارية؟	٧	٠,٥٤٣
٤	كيف أثر اعتماد العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات؟	٤	٠,٦٨٤
٥	من وجهة نظرك، ماهي أعظم سلبية تواجه المؤجرين جراء اعتماد العقود الإلكترونية على منصة إيجار؟	٣	٠,٧٩٥
٦	من وجهة نظرك، ما هي أعظم فائدة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المؤجر:	٦	٠,٥٥٢
٧	ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي:	١	٠,٩٧٨

٨	هل ترى أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية؟	٢	٠,٩٤٠
٩	بشكل عام، أيهما تفضل:	٨	٠,٥١٨

يلاحظ من الجدول أعلاه أن أسئلة الاستبانة لفئة المؤجرين تشبعت بقيم أعلى من ٠,٣٠، بقيم ما بين (٠,٥٠٢ و ٠,٩٧٨)، فتعتبر قيم تشبع مرتفعة تشير إلى ثباتٍ عالٍ للاستبانة.

جدول (٣-٤) KMO and Bartlett's Test for the 2nd Questionnaire

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	.620
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square
	96.539
	df
	36
	Sig.
	.000

من خلال الجدول أعلاه، نرى أن قيمة Sig. لاختبار KMO تساوي ٠,٠٠٠ وهي أقل من ٠,٠٥، وهذا يشير إلى وجود تباين بين أسئلة استبانة المؤجرين.

الجدول (٣-٥) تشبع وترتيب أسئلة الاستبانة الخاصة بفئة الوسطاء العقاريين

الرقم	الأسئلة	الترتيب	التشبع
١	ما مدى سهولة التسجيل والدخول وإبرام العقد على منصة إيجار؟	٦	٠,٧١٤
٢	هل ترى أن مبالغ السعي مجزية في حالة العقود الإلكترونية الموحدة	٧	٠,٦٩٦

٣	من الناحية المالية، تُعد مبالغ السعي مجزية أكثر في:	٩	٠,٥٣٧
٤	كان دور الوسيط العقاري جوهرياً أكثر في:	٤	٠,٧٣١
٥	النسبة الأكبر استفادةً من العقود الالكترونية تعود إلى:	٨	٠,٦٣٢
٦	كان الإقبال على المكاتب العقارية أكبر في:	٥	٠,٧١٩
٧	من وجهة نظرك، ماهي أعظم إيجابية للوسطاء العقاريين من منصة إيجار؟	٣	٠,٧٣٦
٨	من وجهة نظرك، ماهي أبرز الصعوبات التي واجهتك خلال ممارسة الوساطة العقارية على منصة إيجار؟	١	٠,٧٨٧
٩	بشكل عام، أيهما تفضل:	٣	٠,٧٥٧

يلاحظ من الجدول أعلاه أن اسئلة الاستبانة لفئة الوسطاء العقاريين تشبعت بقيم أعلى من ٠,٣٠، بقيم ما بين (٠,٥٣٧ و ٠,٧٧٨)، وتعتبر قيم تشبع مرتفعة تشير إلى ثبات عالٍ للاستبانة.

جدول (٦-٣) KMO and Bartlett's Test for the 3rd Questionnaire

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	.467
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square
	67.907
	df
	36
	Sig.
	.001

من خلال الجدول أعلاه، نرى أن قيمة Sig لاختبار KMO تساوي ٠,٠٠١ وهي أقل من ٠,٠٥، وهذا يشير إلى وجود تباين بين أسئلة استبانة الوسطاء العقاريين.

أما فيما يتعلق بقياس ثبات أداة الدراسة، فقد اعتمد الباحثون على قياس الاتساق الداخلي باستخدام معامل ألفا كرونباخ، وهو أحد أفضل طرق حساب معامل الثبات. وينحصر معامل ألفا كرونباخ بين العددين صفراً وواحد، وكلما اقترب المعامل من الرقم واحد، كلما دل ذلك على ثبات الأداة. وتضمنت هذه العملية توزيع الاستبانات الثلاثة على عينة استطلاعية بلغ عددها الكلي ستة وعشرين مستأجراً ومؤجراً ووسيطاً عقارياً، ومن ثم إدخال نتائج هذه الدراسة الاستطلاعية إلى برنامج SPSS والذي بدوره قام بحساب معامل ألفا كرونباخ لكل استبانة على حدة. وقد كانت معاملات ألفا كرونباخ أعلى من (٠,٧٠) في كل منها، وهو ما يدل على ثبات الأداة المستخدمة في هذه الدراسة (ملحق رقم ٥).

المبحث الثالث: مجالات الدراسة (Study Limitations):

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

أ. المجال المكاني

يتضمن المجال المكاني نشر الاستبانات الثلاثة على المشاركين المستهدفين المتواجدين داخل مدينة الدمام الواقعة شرق المملكة العربية السعودية حصراً نظراً لضيق الوقت المعلن لإنهاء هذه الدراسة، وعدم قدرة الباحثين على الوصول إلى الفئات المستهدفة خارج هذه الحدود الجغرافية.

ب. المجال البشري وعينة الدراسة

تم اختيار عينة الدراسة بالطريقة العشوائية الطبقية، والتي تتضمن تقسيم مجتمع الدراسة إلى طبقات، يتميز أفراد كل طبقة منها بسميزات تختلف عن أفراد الطبقات الأخرى. ومن هنا تم تقسيم العينة في هذه الدراسة إلى ثلاث طبقات، مستأجرون، ومؤجرون، ووسطاء عقاريون. ونظراً لصعوبة حصر عدد مجتمع الدراسة، وتغيره

بشكل مستمر، وبعد سؤال المختصين، فقد قُدر العدد الكلي لمجتمع الدراسة الذي يشمل المستأجرين والمؤجرين والوسطاء العقاريين في مدينة الدمام ب ٣٢٠٠ - منهم ١١٦٠ مستأجراً، و ١٠٠٠ مؤجراً، و ١٠٤٠ وسيطاً عقارياً. وقد قرر الباحثون اعتماد نسبة ٥٪ من كل طبقة كعينة للدراسة. ويتضمن المجال البشري نشر الاستبانات الثلاثة على العينة المُختارة من الذكور والإناث من مختلف الجنسيات والأعمار، شريطة أن يكونوا من سكان مدينة الدمام في المملكة العربية السعودية. كما كان جميع المشاركين في هذه الاستبانات قد استخدموا منصة إيجار، وعلى دراية جيدة بهذه المنصة وأهدافها. ومن المهم الإشارة إلى أنه تم إعلام جميع المشاركين بطبيعة الدراسة وأهدافها قبل المشاركة فيها، وبأن البيانات المجموعة ستستخدم لغرض الدراسة فقط.

ت. المجال الزمني

يتضمن المجال الزمني نشر الاستبانات الثلاثة وجمع البيانات وتحليلها ومناقشة نتائجها في مدة لا تتجاوز الثلاثين يوماً من الربع الأخير لعام ٢٠٢٢م. وقد أتيحت الاستبانات إلكترونياً لمدة أسبوع واحد، وجمعت النتائج وكانت جاهزة للتحليل بعد انتهاء هذا الأسبوع.

الفصل الخامس: نتائج الدراسة الميدانية (Results of the Field Study)

تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى قياس أثر التحول الرقمي على القطاع العقاري داخل المملكة العربية السعودية، وكيف أثر تحويل العقود الورقية التقليدية إلى عقود إلكترونية موحدة على منصة إيجار على كل من المستأجرين، والمؤجرين، والوسطاء العقاريين. وقد قرر الباحثون إعداد ثلاث استبانات مختلفة تستهدف كل منها إحدى هذه الفئات الثلاث لدراسة الموضوع من جميع الجوانب. وقد استهدفت الاستبانة الأولى فئة المستأجرين في مدينة الدمام، والذين بلغ عددهم ٥٧ مستأجراً -بعد استبعاد إحدى الإجابات غير الصالحة-، في حين استهدفت الاستبانة الثانية فئة المؤجرين في مدينة الدمام، والذين بلغ عددهم ٥٠ مؤجراً، أما الاستبانة الثالثة فقد استهدفت فئة الوسطاء العقاريين في مدينة الدمام، والذين بلغ عددهم ٥٢ وسيطاً عقارياً. ويُعد استخدام الأسلوب الإحصائي في أي دراسة وسيلة تضمن تحقيق الأهداف المرجوة من وراء تطبيقها. لذا، تمت معالجة بيانات الدراسة إحصائياً باستخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية الإصدار ٢٥. (SPSS Version 25)، وفيما يلي يستعرض الباحثون أهم النتائج التي توصلت إليها كل استبانة منها في مبحث منفرد. وقد تم إيجاد الجداول التكرارية (التكرارات والنسب المئوية) والتي توضح إجابات أفراد عينة البحث على الاستبانات الثلاثة (المستأجرين، المؤجرين، الوسطاء العقاريين).

المبحث الأول: تحليل الاستبانة الخاصة بفئة المستأجرين (Analysis of the Tenants' Questionnaire):

الجدول (٣-٧) إجابات أفراد عينة الدراسة (فئة المستأجرين) (ن = ٥٧)

السؤال	التكرار	النسبة (%)
ما مدى سهولة عملية توثيق عقدك في منصة إيجار؟		
سهلة	٣٤	٥٩,٦*
سهلة إلى حد ما	١٣	٢٢,٨

مقبولة	٤	٧
صعبة	٦	١٠,٥
ما مدى رضاك عن خدمات العقد الموحد المقدمة من قبل منصة إيجار؟		
راضي جداً	٢٨	*٤٩,٢
راضي	٢١	٣٦,٨
محايد	٦	١٠,٥
غير راضي	٢	٣,٥
هل سبق وأن واجهتك مشكلات تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة إلكترونياً، كعدم مطابقتها للوصف؟		
نعم	٧	١٢,٣
لا	٣٦	*٦٣,٢
ربما	٧	١٢,٣
لا أعلم	٧	١٢,٣
هل سبق وأن واجهتك مشكلات تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة بعقد ورقي، كعدم مطابقتها للوصف؟		
نعم	١٦	٢٨,١
لا	٣٢	*٥٦,١
ربما	٦	١٠,٥
لا أعلم	٣	٥,٣
ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الإلكتروني؟		
عدم إلمامك بكيفية الاستفادة من منصة إيجار بشكل ملائم	١٤	٢٤,٦
زيادة في الرسوم الإيجارية	١٦	٢٨,١
لم تواجهني أي مشكلة	٢٥	*٤٣,٩
غير ذلك ...	٢	٣,٦
ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي؟		

١٠,٥	٦	عدم قدرتك على التأكد من بيانات المؤجر أو الوسيط العقاري
*٤٣,٩	٢٥	فقدان /إتلاف العقد الورقي
١٩,٣	١١	صعوبة المطالبة بالحقوق القضائية
٢٦,٣	١٥	لم تواجهني أي مشكلة
من وجهة نظرك، ما هي أبرز ميزة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المستأجر؟		
٢١,١	١٢	ضمان استلام وحدة سكنية /تجارية سليمة وتوافق المعايير
٣٣,٣	١٩	ضمان وجود سندات الدفع بأنه قد سلم مبلغ الإيجار في وقته
*٣٦,٨	٢١	ضمان وجود سند قضائي يمكنه من خلاله التقدم للمحكمة والمطالبة بحقوقه
٨,٨	٥	لا يوجد أي ميزة
هل ترى أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية؟		
*٥٦,١	٣٢	نعم
٢١,١	١٢	لا
١٠,٥	٦	ربما
١٢,٣	٧	لا أعلم
بشكل عام، أيهما تفضل؟		
*٧٥,٤	٤٣	العقود الالكترونية على منصة إيجار
٧,٠	٤	العقود الورقية التقليدية
١٥,٨	٩	كلاهما
١,٨	١	لا أحد منهما

*تشير إلى النسبة الأعلى

يوضح الجدول رقم (٧-٣) إجابات أفراد عينة الدراسة المستأجرين، حيث أن معظمهم يرون أن عملية توثيق العقد في منصة إيجار سهلة بنسبة ٥٩,٦٪، ونسبة ٤٩,٢٪ منهم راضون جداً عن خدمات العقد الموحد المقدمة من قبل منصة إيجار، ونسبة ٦٣,٢٪ من فئة المستأجرين لم تواجههم مشكلات تتعلق بالمصادقية في الوحدة

العقارية المستأجرة إلكترونياً، كعدم مطابقتها للوصف، ونسبة ٥٦,١٪ منهم لم تواجههم أيضاً مشكلات تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة بعقد ورقي، كعدم مطابقتها للوصف. وأن غالبيتهم بنسبة ٤٣,٩٪ لم تواجههم مشكلات في إبرام العقد الإلكتروني، في حين أن النسبة عينها يرون أن فقدان /إتلاف العقد الورقي تمثل أبرز مشكلة واجهتهم في إبرام العقد الورقي. ويرى ٣٦,٨٪ منهم أن أبرز ميزة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المستأجر تتمثل في ضمان وجود سند قضائي يمكنه من خلاله التقدم للمحكمة والمطالبة بحقوقه. كما نجد أن ٥٦,١٪ من المستأجرين يرون أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية. و٧٥,٤٪ يفضلون العقود الالكترونية على منصة إيجار.

من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

الجدول (٨-٣) مقترحات المستأجرين لتحسين خدمة العقود الإلكترونية (ن = ٥٧)

المقترح	التكرار	النسبة (%)
التعاون المشترك مع الجهات الحكومية حيث تظهر في النظام بمجرد إبرام العقد لتحقيق الرقابة والضمان لجميع الاطراف بالتالي يسهل تقييم العقار او المطالبة لاي حقوق.	١	١,٨
العقد الالكتروني سنوي يا حبذا لو يتم اضافة خيار جعله شهري في حال دعت الحاجة اليه	١	١,٨
المصادقية	١	١,٨
ان تكون العقود الالكترونية موثقه من ابشر	١	١,٨
ان تكون سهله وسريعة في الاستخدام	١	١,٨
ان يكون لدى المستأجر المام بالأنظمة وقوانين العقود	١	١,٨
تحسين الموقع فقط لأنه يعلق بعض الاحيان	١	١,٨
تسهيل بعض الاجراءات المتعلقة بالمستأجر	١	١,٨
تسهيل طلبات البيانات وعدم ربطها بأبشر	١	١,٨

١,٨	١	زيادة المصداقية
١,٨	١	سهولة اضافة البيانات
١,٨	١	ضمان الحقوق للطرفين ومراعاة ظرف المستأجر الصعبة
١,٨	١	وجود لجنة تقييم خاصة بتقييم ومطابقة الوحدات السكنية للوصف والتأكد من تكافؤ السعر للوحدة السكنية حيث لا توجد رقابة في هذا الموضوع
١,٨	١	وضع باركود لكل عمارة يوضح العقود لكل شقه مستأجره فيها بحيث يفهم الذي ينوي الاستئجار كم شقه مؤجره وفارغة وتوحيد منصة الكترونية لعرضها أفضل من الذهاب والبحث لمكاتب العقار والمسوقين..
١٥,٩	٩	لا يوجد
٥٧,٩	٣٣	لم يجابوا

يوضح الجدول رقم (٣-٨) مقترحات المستأجرين لتحسين خدمة العقود الإلكترونية، حيث ذكر بعض منهم مقترحات، بينما البعض منهم لم تكن لديه أي مقترحات بنسبة ١٥,٩٪.

المبحث الثاني: تحليل الاستبانة الخاصة بفئة المؤجرين (Analysis of the Land Lords' Questionnaire):

الجدول (٣-٩) إجابات أفراد عينة الدراسة (فئة المؤجرين) (ن = ٥٠)

السؤال	التكرار	النسبة (%)
ما مدى سهولة عملية توثيق عقدك في منصة إيجار؟		
سهلة	٣٧	٧٤,٠*
سهلة إلى حد ما	٨	١٦,٠

مقبولة	٥	١٠
صعبة	٠	٠
ما مدى رضاك عن خدمات العقد الإلكتروني الموحد، كمتابعة العقود الإيجارية الخاصة بك على منصة إيجار؟		
راضي جداً	٣٥	*٧٠,٠
راضي	١١	٢٢,٠
محايد	٣	٦,٠
غير راضي	١	٢,٠
هل ترى أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تنظيم العملية الإيجارية؟		
نعم	٤٨	*٩٦,٠
لا	١	٢,٠
ربما	١	٢,٠
لا أعلم	٠	٠
كيف أثر اعتماد العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات؟		
قل اقبال المستأجرين على العقارات	٢	٤,٠
زاد اقبال المستأجرين على العقارات	١٤	٢٨,٠
لم يؤثر العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات	٢٥	*٥٠,٠
لا أعلم	٩	١٨,٠
من وجهة نظرك، ما هي أعظم فائدة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المؤجر؟		
ضمان استلام مبلغ الايجار في الوقت المحدد	١٦	٣٢,٠
كون العقد الإلكتروني سنداً تنفيذياً	٢٩	*٥٨,٠
التعامل مع وسيط عقاري معتمد	٤	٨,٠
لا أجد أي فائدة	١	٢,٠
من وجهة نظرك، ماهي أعظم سلبية تواجه المؤجرين جراء اعتماد العقود الإلكترونية على منصة إيجار؟		

٢٠,٠	١٠	انقطاع الفائدة المكتسبة من حساب المواطن
٨,٠	٤	حصرتملك العقارات
٢٦,٠	١٣	وجود رسوم مالية مستحقة لتسجيل العقد وتوثيقه في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار
*٤٦,٠	٢٣	لا أرى أي سلبية للعقود الإلكترونية على المنصة
ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي؟		
٢٠,٠	١٠	عدم قدرتك على التأكد من بيانات المستأجر
٢,٠	١	عدم وجود طرق دفع متنوعة
٣٨,٠	١٩	فقدان أو تلف العقد الورقي
*٤٠,٠	٢٠	لم تواجهني أي مشكلة
هل ترى أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية؟		
*٥٦,٠	٢٨	نعم
٢٤,٠	١٢	لا
١٤,٠	٧	ربما
٦,٠	٣	لا أعلم
بشكل عام، أيهما تفضل:		
*٨٢,٠	٤١	العقود الإلكترونية على منصة إيجار
٤,٠	٢	العقود الورقية التقليدية
١٤,٠	٧	كليهما
٠	٠	لا أحد منهما

* تشير إلى النسبة الأعلى

يوضح الجدول رقم (٩-٣) إجابات أفراد عينة الدراسة المؤجرين ، حيث أن معظمهم بنسبة ٧٤٪ يرون أن عملية توثيق عقودهم في منصة إيجار سهلة ، و ٧٠٪ منهم راضون جداً عن خدمات العقد الإلكتروني الموحد، كمتابعة العقود الإيجارية الخاصة بهم على منصة إيجار، و ٩٦٪ منهم يرون أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تنظيم العملية الإيجارية، ونصفهم بنسبة ٥٠٪ يرون عدم تأثير العقد الإلكتروني على إقبال المستأجرين على العقارات، بينما ٥٨٪ منهم يرون أن أعظم فائدة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المؤجر هي كون العقد الإلكتروني سنداً تنفيذياً. و ٤٦٪ من المؤجرين يعتقدون عدم وجود أي سلبية للعقود الإلكترونية على منصة إيجار، و ٤٠٪ لم تواجههم مشكلات في إبرام العقد الورقي، بينما ٥٦,٠ % منهم يرون أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية. ونجد أن ٨٢٪ من المؤجرين بشكل عام يفضلون العقود الإلكترونية على منصة إيجار.

من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

الجدول (١٠-٣) مقترحات المؤجرين لتحسين خدمة العقود الإلكترونية (ن = ٥٠)

النسبة (%)	التكرار	المقترح
٢	١	اضافة تأمين على المستأجر في حالة وجود اي ضرر في العقار يتم تصليحه من التامين وإذا لم يكن هناك اضرار يرجع مبلغ التامين للمستأجر
٢	١	اعتماد اضافة وحدات عقارية، وعقود جديدة عن طريق المؤجر وليس عن طريق الوسيط العقاري
٢	١	التطوير
٢	١	ان تكون العقود حافظه لحقوق كلا الطرفين المؤجر والمستأجر
٢	١	ان لا تربط بحساب المواطن حيث هناك اجحاف بحق المواطن الذي لديه التزامات ماليه كثيره
٢	١	تخفيض المبالغ المدفوعة للمنصة

٢	١	تطوير الموقع
٢	١	تقليل الرسوم
٢	١	تقليل تكلفة الخدمة .إمكانية إضافة أي مواد يرغب بها الطرفين.
٢	١	تقليل رسوم الرسوم المالية للتسجيل
٢	١	تنوع وسائل الدفع الالكتروني + تطبيق يسهل الوصول للموقع
٢	١	ربطها بتأشيرة الخروج والعودة
٢	١	ضرورة اضافة الشروط من قبل المؤجر مع ابقاء العقد سند تنفيذي
٢	١	ليت هناك تسهيلات من خلال اعتماد الوكلاء ومتابعة العقود، الفاتورة سهلة الدفع على المستأجر، تسليم السندات حال السداد إلكترونياً
٢	١	نأمل الاستمرارية للأفضل
٨,٠	٣	لا يوجد
٦٢	٣١	لم يجابوا

يوضح الجدول رقم (٣-١٠) مقترحات المؤجرين لتحسين خدمة العقود الإلكترونية حيث ذكر بعض منهم مقترحات، بينما البعض لم تكن لديه أي مقترحات بنسبة ٨٪.

المبحث الثالث: الاستبانة الخاصة بفئة الوسطاء العقاريين (Analysis of the Real Estate Brokers' Questionnaire):

الجدول (٣-١١) إجابات أفراد عينة الدراسة (فئة الوسطاء العقاريين) (ن=٥٢)

السؤال	التكرار	النسبة (%)
ما مدى سهولة التسجيل والدخول وإبرام العقد على منصة إيجار؟		

سهلة	٤٠	٧٦,٩*
سهلة إلى حد ما	٥	٩,٦
مقبولة	٦	١١,٥
صعبة	١	١,٩
هل ترى أن مبالغ السعي مجزية في حالة العقود الإلكترونية الموحدة؟		
نعم	٢٣	*٤٤,٢
لا	١٨	٣٤,٦
ربما	١٠	١٩,٢
لا أعلم	١	١,٩
من الناحية المالية، تُعد مبالغ السعي مجزية أكثر في:		
العقود الإلكترونية	١٤	٢٣,١
العقود الورقية	١٢	٢٦,٩
كليهما	٢٣	*٤٤,٢
لا أحد منهما	٣	٥,٨
كان دور الوسيط العقاري جوهرياً أكثر في:		
العقود الورقية	٣٦	*٦٩,٢
العقود الإلكترونية	٣	٥,٨
كليهما	١٣	٢٥,٠
لا أرى دوراً جوهرياً للوسيط العقاري	٠	٠
كان الإقبال على المكاتب العقارية أكبر في:		
العقود الورقية التقليدية	٦	١١,٥
العقود الإلكترونية الموحدة	٣٦	٦٩,٢*
كليهما	١٠	١٩,٢
لا أحد منهما	٠	٠

النسبة الأكبر استفادةً من العقود الالكترونية تعود إلى:		
المنشآت التجارية	١٦	٣٠,٨
الأفراد الراغبين بالوحدات السكنية	٢	٣,٨
كليهما	٣٤	٦٥,٤*
لا أحد منهما	٠	٠
من وجهة نظرك، ماهي أعظم إيجابية للوسطاء العقاريين من منصة إيجار؟		
ضرورة وجودهم إذا لا تتم عملية التعاقد دون وجود وسيط عقاري	٣٧	٧١,٢*
وجود مبالغ سعي مجزية	٣	٥,٨
توفر دورات تدريبية معتمدة تساعد على تأهيل المنشأة والعاملين فيها في مجال الوساطة العقارية	١٢	٢٣,١
لم أجد أي إيجابية تستحق الذكر	٠	٠
من وجهة نظرك، ماهي أبرز الصعوبات التي واجهتك خلال ممارسة الوساطة العقارية على منصة إيجار؟		
الحصول على الوساطة العقارية المعتمدة	٣	٥,٣
وجود رسوم مفروضة على الوسيط العقاري	١	١,٩
اعتماد عقد إلكتروني موحد وجمع البيانات المطلوبة والتأكد من صحتها	٦	١١,٥
لم تواجهني أي صعوبة	٤٢	٨٠,٨*
بشكل عام، أيهما تفضل:		
العقود الالكترونية على منصة إيجار	٤١	*٧٨,٨
العقود الورقية التقليدية	١	١,٩
كليهما	١٠	١٩,٢
لا أحد منهما	٠	٠

* تشير إلى النسبة الأعلى

يوضح الجدول رقم (٣-١١) إجابات أفراد عينة الدراسة، وهم الوسطاء العقاريون، حيث أن معظمهم ٧٦,٩٪ يرون أن عملية التسجيل والدخول وإبرام العقد على منصة إيجار سهلة، و ٤٢,٣٪ يرون أن مبالغ السعي مجزية في حالة العقود الإلكترونية الموحدة، وغالبيتهم بنسبة ٤٤,٢٪ يذكرون أن مبالغ السعي مجزية أكثر في العقود الإلكترونية والورقية معاً و ٦٩,٢٪ يرون أن دور الوسيط العقاري جوهري أكثر في العقود الإلكترونية وأن الإقبال على المكاتب العقارية أكبر في العقود الإلكترونية الموحدة، ونسبة ٦٥,٤٪ من الوسطاء العقاريين يرون أن النسبة الأكبر استفادةً من العقود الإلكترونية تعود إلى المنشآت التجارية. ونسبة ٧١,٢٪ منهم يرون أن أعظم إيجابية للوسطاء العقاريين من منصة إيجار تتمثل في ضرورة وجودهم إذا لا تتم عملية التعاقد دون وجود وسيط عقاري. وغالبيتهم بنسبة ٨٠,٨٪ منهم لم تواجههم صعوبات خلال ممارسة الوساطة العقارية على منصة إيجار. و ٧٨,٨ % منهم يفضلون بشكل عام العقود الإلكترونية على منصة إيجار.

من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

الجدول (٣-١٢) مقترحات الوسطاء العقاريين لتحسين خدمة العقود الإلكترونية (ن=٥٢)

المقترح	التكرار	النسبة (%)
إضافة مرونة في خانة شروط العقد	١	١,٩
اثبات حق الوسيط في السعي في العقد الإلكتروني	١	١,٩
المتابعة الدائمة للاستمرارية للأفضل	١	١,٩
تثقيف العملاء الراغبين في الشراء والبيع للوحدات السكنية بدور الوسيط او المسوق لعدم ثقتهم في التفويض الذي يعملونه كأنه إذا عمل التفويض انتهى دوره فيما يملك وهذا غير صحيح المسوق يمكنه عرض الوحدات السكنية في سكني او اي موقع عقاري يسوق تأجير او بيع الوحدات السكنية وانه هو فقط من يفرغ او يوثق هذا العقار وان التفويض من شروط التسويق والوساطة العقارية	١	١,٩
تخصيص مكاتب معتمده بدقة في احياء ومحاوله دراسة اسعار الوسيط العقاري بحيث يستفيد من دخله وكذلك تكون مقبولة للعامة	١	١,٩
تسهيل الدخول إلى منصة إيجار وتبسيطها للأحسن	١	١,٩

١,٩	١	تقنين الاحياء بأسعار محدده بعيد عن مبالغة الملاك الايجار
١,٩	١	توحيد السعي بشكل رسمي حيث ان بعض مكاتب الخدمات والوسطاء اسعارهم مختلفة
١,٩	١	جزيتم كل خير على هذا الاستبيان؛ ويقترح تحسين وتطوير خدمة العقود الإلكترونية، بشكل دائم ومستمر حتى تعم الفائدة للجميع.
١,٩	١	وجود تقارير أكثر تفصيلا وامكانية استخراج التقارير على برامج مساعدة لأغراض التحليل.
٦	٣	لا يوجد
٧٥,٠	٣٩	لم يجابوا

يوضح الجدول رقم (١٢-٣) مقترحات الوسطاء العقاريين لتحسين خدمة العقود الإلكترونية، حيث ذكر

بعض منهم مقترحات، بينما البعض لم تكن لديه أي مقترحات بنسبة ٦٪.

الفصل السادس: تحليل النتائج والتصور المقترح (Analysis of the Results and the Suggested Vision)

كان تطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية ورقمته أحد أهداف رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. وقد كان تحويل العقود الورقية إلى عقود إلكترونية على منصة إيجار أحد أهداف هذا التحول. ولهذا التحول آثار على السوق العقاري ككل، وعلى كل من المستأجرين والمؤجرين والوسطاء العقاريين، ونظراً لعدم وجود دراسات سابقة تتطرق إلى قياس هذا الأثر، فقد قرر الباحثون القيام بهذه الدراسة لقياس أثر تحويل العقود الورقية إلى عقود إلكترونية على منصة إيجار. وفي سبيل الوصول إلى هذا الهدف، أنشأ الباحثون ثلاث استبانات وزعت كل منها على طرف من أطراف العملية الإيجارية المتواجدين في مدينة الدمام. ويشمل الفصل السابق نتائج هذه الاستبانات، في حين أن الفصل الحالي يتناول تحليل نتائج كل استبانة في مبحث منفرد وينتهي بتوصيات الباحثين.

المبحث الأول: تحليل ومناقشة نتائج الاستبانة الأولى والتي استهدفت المستأجرين (Analysis :(and Discussion of the First Questionnaire

يوضح الجدول (٧-٣) أعلاه أن الغالبية العظمى من المستأجرين يرون أن عملية توثيق عقودهم الإلكترونية على منصة إيجار سهلة أو سهلة إلى حد ما، وهو أمر متوقع، إذ إن المنصة تتمتع بالسرعة والدقة في آن واحد، كما تدل نسبة الرضا هذه على أن المملكة العربية السعودية قد اهتمت بتطوير الهياكل التنظيمية لتسهيل التحول الرقمي، وهو ما يتفق مع ما أشار عليه أحمد وعبد الفتاح (٢٠٢٠) في دراستهما المذكورة سابقاً في الباب الثاني بخصوص الحاجة إلى إعادة هيكلة وتنظيم الإدارة بما يتناسب مع التطورات القائمة. ومع ذلك، يرى بعض المشاركين أن عملية توثيق العقد صعبة، ويعتقد الباحثون أن ذلك يعود إلى كون المنصة حديثة ولا يُلم جميع المستأجرين بالطريقة الصحيحة لاستخدامها. ومن ناحية أخرى، غالبية المشاركين عبروا عن رضاهم عن الخدمات التي تقدمها المنصة. أما فيما يتعلق بالمشاكل التي قد تواجه المستأجرين في الوحدة العقارية المستأجرة إلكترونياً، فقد سُئل المستأجرون عما إذا واجهتهم مشكلة تتعلق بالمصادقية، كعدم مطابقتها للوصف، وقد

كانت إجابة جل المشاركين - ٦٣,٢ في المائة - أنهم لم يواجهوا أي مشكلات تتعلق بالمصادقية في العين العقارية المستأجرة إلكترونياً، في حين أن نسبة مقارنة جداً - ٥٦,١ في المائة - من المستأجرين المشاركين لم يواجهوا أي مشكلات تتعلق بالمصادقية في العين العقارية المستأجرة بعقد ورقي أيضاً. ويشير هذا الأمر إلى أن المصادقية صفة تتوفر في كل من العقود الإلكترونية والعقود الورقية على حد سواء، ويدل أيضاً على سهولة الاستلام والتسليم للوحدة العقارية - سواء كانت عملية الاستئجار بعقد إلكتروني أم ورقي. أما عند سؤال المستأجرين المشاركين في هذه الاستبانة عن المشكلات التي واجهتهم في إبرام العقد الإلكتروني، فقد كانت إجابة الأغلبية أنه لم تواجههم أي مشكلات، ولكن ما يقارب ثلث المشاركين اتفقوا على أن أبرز مشكلة واجهتهم هو أن الرسوم الإيجارية قد ازدادت في العقود الإلكترونية عما كانت عليه في العقود الورقية. وتتعارض هذه النتيجة مع ما توصل إليه الحمادي (٢٠٢٠) في دراسته المذكورة في الباب الثاني، والتي تنص على أن التحول الرقمي قد ساهم في تقليل التكلفة، ويرى الباحثون أن ما توصل إليه الحمادي صحيح إن نظرنا إلى التكلفة من ناحية الجهة المقدمة للخدمة، ولكن الجهة المستقبلية للخدمة تدفع مبلغاً أكبر للتمتع بما يقدمه التحول الرقمي. ومن ناحية أخرى، كان عدم الإلمام بكيفية الاستفادة من المنصة بشكل ملائم هو أبرز مشكلة واجهت ما يقارب ربع المشاركين، لذا يرى الباحثون أن توفير إرشادات مفصلة أو مقاطع فيديو مصورة لكيفية الاستفادة المستأجرين تحديداً من المنصة سيكون ذو أثر جوهري على تسهيل الاستفادة من الخدمات المتوفرة. أما عند سؤالهم عن أبرز المشكلات التي واجهتهم في إبرام العقد الورقي، وعلى الرغم من أن ما يقارب ربع المشاركين لم يواجهوا أي مشكلات، فقد كان فقدان أو تلف العقد الورقي هو أبرز مشكلة واجهت الغالبية، جاء بعدها صعوبة المطالبة بالحقوق القضائية. وتعد هاتين المشكلتين من أبرز الفروقات بين العقد الإلكتروني والورقي، وقد قدمت منصة إيجار حلولاً جوهرياً لهذه المشكلات عن طريق العقد الإلكتروني الموحد والموثق، والذي يعد سنداً قضائياً فاعلاً، وهي من أهم المميزات التي قدمتها هذه المنصة. وقد كان ضمان وجود سند قضائي يمكن من خلاله التقدم للمحكمة والمطالبة بالحقوق أيضاً أبرز ميزة اختارها غالبية المشاركين عند سؤالهم عن أبرز ميزة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المستأجر. جاء بعدها ضمان وجود سندات الدفع بأن المستأجر قد سلم مبلغ الإيجار في وقته، وقد كانت مشكلة إثبات دفع المستأجر للقيمة الإيجارية إحدى أهم المشكلات وأكثرها شيوعاً في المحاكم قبل ظهور العقود الإلكترونية الموحدة، إذ كانت العملية الإيجارية عشوائية إلى حد كبير دون وجود رقابة كافية.

وقد اشترطت المنصة وجود وسيط عقاري معتمد لإتمام عملية إبرام العقد الإلكتروني، لذا يُعد دور الوسيط العقاري أساسياً لإبرام العقد الإلكتروني، أما عند سؤال المشاركين عما إذا كانوا يرون أن الوسيط العقاري له دور فعال في إبرام العقد الورقي، فقد كانت إجابة ما يزيد عن نصف المشاركين بأن الوسيط العقاري له دور فعال في إبرام العقد الورقي، وهو ما يشير إلى أن وجود الوسيط العقاري يعود بفائدة كبيرة في عملية إبرام العقود سواء كانت ورقية أم إلكترونية. وكانت قد اقترحت الباحثتان الرحيلي والضحوي (٢٠٢٠) في دراسة سابقة ذُكرت في الباب الثاني من هذه الدراسة إمكانية الاستغناء عن وجود الوسيط العقاري في إبرام العقود الإلكترونية عن طريق استخدام تقنية البلوك تشين بهدف تسريع عملية الاستئجار والتأجير. وعند سؤال المشاركين عما يفضلونه من بين نوعي العقود هذه، فقد أعرب ما يزيد عن ثلاثة أرباع المشاركين أنهم يفضلون العقود الإلكترونية عن سواها.

يوضح الجدول (٨-٣) اقتراحات المشاركون لتحسين خدمة العقود الإلكترونية، وكان أبرز ما اقترحه المستأجرون المشاركون وضع باركود لكل عمارة يوضح عدد الشقق المستأجرة والفارغة، ووجود لجنة تقييم خاصة بتقييم مطابقة الوحدات السكنية للوصف والتأكد من ملائمة السعر للوحدة السكنية، وربط المنصة بالجهات الحكومية. ويتوافق الاقتراح الأخير مع المشكلة التي ناقشتها الرحيلي والضحوي (٢٠٢٠) في الدراسة المذكورة سابقاً في الفصل الثاني، وهي عدم وجود رابط يربط بين قطاع الإيجار العقاري والجهات المقدمة للخدمات، وقد اقترحت الباحثتان استخدام تقنية البلوك تشين لحل هذه المشكلة.

المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الاستبانة الثانية والتي استهدفت المؤجرين (Analysis and Discussion of the Second Questionnaire)

يوضح الجدول (٩-٣) أعلاه أن الغالبية العظمى من المؤجرين المشاركين في هذه الدراسة يرون أن عملية توثيق عقودهم على منصة إيجار هي في الأصل عملية سهلة، وهو ما يتوافق مع ما يراه غالبية المستأجرين أيضاً، وهذا دليل واضح على أن الحكومة السعودية والجهات المعنية قد اهتمت بتيسير عملية توثيق العقود الإلكترونية، مما يجعله حافزاً لجميع المستأجرين والمؤجرين ليوثقوا عقودهم على منصة إيجار. ومن الجدير بالذكر أن لا أحد من المؤجرين المشاركين في هذه الدراسة رأى أن عملية توثيق العقد في منصة إيجار صعبة.

ويعتقد الباحثون أن ذلك يعود لكون المؤجرين يعتمدون بشكل كلي على الوسطاء العقاريين والمسوقين لعرض الوحدات العقارية الخاصة بهم، وإنشاء العقد الإلكتروني وإجراء عملية التعاقد. إضافة إلى ذلك، فقد كانت الغالبية العظمى من المؤجرين قد أعربوا عن رضاهم عما تقدمه منصة إيجار من خدمات تخدم المؤجر، على سبيل المثال: إتاحة متابعة المؤجرين للعقود الخاصة بهم على المنصة. وتجب الإشارة هنا إلى أن منصة إيجار كانت قد قدمت عدداً من المزايا للمؤجرين، منها: تسهيل تسلم الدفعات، وتسهيل الوصول إلى الوسطاء العقاريين عن طريق تطبيق (وسطاء عقاريون)، وتوفير بيانات وإحصاءات دقيقة (منصة إيجار). وكان أهم أهداف المنصة تنظيم قطاع الإيجار العقاري، لذا رأى الباحثون ضرورة سؤال المؤجرين عما إذا كانت المنصة قد حققت هذا الهدف كونهم مالكي العقارات وأكثر فئة قد تستشعر وجود تنظيم عقاري من عدمه. ومن المفاجئ أن إجابة جميع المؤجرين تقريباً كانت أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تنظيم العملية الإيجارية، وهو دليل قوي على أن المنصة قد أحرزت تقدماً ملحوظاً في تحسين وتطوير القطاع العقاري والعمليات الإيجارية، وهو ما يجيب على سؤال هذه الدراسة عن أثر التحول الرقمي على السوق العقاري. كما تتفق هذه النتيجة بدورها مع نتائج الدراسة التي قامت بها كيريلوفا وآخرون (٢٠٢٠)، والتي تنص على أن المعاملات الإلكترونية أصبحت طريقة فعالة لتنظيم العلاقة بين الأطراف وهي ذات كفاءة عالية. وقد كانت الجهات المعنية قد ألزمت جميع الأفراد من المؤجرين والمستأجرين والمؤسسات التجارية بتوثيق عقودهم العقارية على المنصة، وترتبط هذه العقود الإلكترونية بالجهات الحكومية بشكل مباشر، إذ لا يستطيع من لا يملك هوية وطنية سارية -على سبيل المثال- من الاستئجار أو التأجير كإحدى آليات وضوابط التحول الرقمي لعقود الإيجار، مما دعا الباحثين لسؤال المؤجرين عما إذا كان الإقبال على وحداتهم العقارية قد تأثر كنتيجة لهذه الآليات والضوابط الجديدة. وكانت إجابة نصف المشاركين أن العقود الإلكترونية لم تؤثر على إقبال المستأجرين على العقارات، في حين أن ما يزيد عن ربع المشاركين اعتقدوا أن العقود الإلكترونية قد ساهمت في زيادة الإقبال على العقارات. ويعتقد الباحثون أن زيادة الإقبال على العقارات جاء جراء ما تحمله العقود الإلكترونية من مميزات وحفظ لحقوق جميع الأطراف. وقد سئل المشاركون عن أعظم فائدة للعقود الإلكترونية فيما يتعلق بحفظ حقوق المؤجرين، وقد كان كون العقد الإلكتروني سنداً تنفيذياً هو أبرز فائدة للعقود الإلكترونية بالنسبة إلى ما يزيد عن نصف المشاركين في هذه الاستبانة، ويتفق كل من المؤجرين والمستأجرين في كون هذه الميزة أهم ميزة تقدمها العقود الإلكترونية لكل منهما. جاء بعده ضمان استلام مبلغ الإيجار في الوقت المحدد، وهي أيضاً إحدى أكثر المشكلات

العقارية شيوعاً في المحاكم المعنية، وقد جاء إيجار بحل جذري لهذه المشكلة عن طريق السماح للمؤجر بالتبليغ عن تأخير المستأجر في سداد الإيجار، واتخاذ الإجراءات اللازمة دون الحاجة لزيارة المحكمة. ومن ناحية أخرى، سئل المؤجرون عن أعظم سلبية واجهتهم جراء اعتماد عقودهم الإلكترونية على منصة إيجار. وقد كانت إجابة ما يقارب نصف المشاركين بعدم وجود أي سلبية للعقود الإلكترونية على المنصة، ولكن ما يزيد عن ربعهم يرون أن وجود رسوم مستحقة لتسجيل العقد وتوثيقه في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار هو أبرز سلبية للعقود الإلكترونية. وتجب الإشارة هنا إلى أن المؤجر هو من يلتزم بدفع مبلغ قدره ١٢٥ ريالاً سعودياً لكل سنة عن كل وحدة عقارية سكنية يقوم بتسجيلها، كما يلتزم بدفع مبلغ قدره ٢٠٠ ريال للسنة الأولى و ٤٠٠ ريال عن كل سنة إضافية كرسوم لعقد الإيجار التجاري، وهو من يلتزم أيضاً بدفع كل الرسوم التي يمكن أن تفرضها الجهات المختصة (منصة إيجار). وتتفق هذه النسبة من المؤجرين مع ما يقارب ثلث المستأجرين الذين يرون أن زيادة الرسوم العقارية هي أعظم سلبية للعقود الإلكترونية. ويُستنتج من هاتين النسبتين أن تكلفة التمتع بمميزات التحول الرقمي للعقود الإيجارية قد تكون مرتفعة إلى حد ما بالنسبة لعدد كبير من المستأجرين والمؤجرين. ويمكن القول إنها إحدى سلبيات تحول العقود الورقية إلى إلكترونية.

من جانب آخر، سئل المؤجرون عن أبرز مشكلة واجهتهم في إبرام العقود الورقية، وأشارت النتائج إلى أن نسبة المؤجرين الذين لم يواجهوا أي مشكلات في إبرام العقد الورقي قريبة جداً من نسبة المؤجرين الذين واجهوا مشكلة فقدان أو تلف العقد الورقي (٤٠:٣٨). وقد كانت مشكلة فقدان أو تلف العقد الورقي هي أبرز مشكلة واجهت المستأجرين في إبرام العقود الورقية أيضاً. وقد جاءت منصة إيجار بحل جذري لهذه المشكلة بتوثيق العقود على منصة إيجار، إذ لا يمكن فقدانها أو إتلافها من قبل أي طرف. ومن الجدير بالذكر أن ٢٠ في المائة من المؤجرين يعتقدون أن عدم القدرة على التأكد من بيانات المستأجر هي أبرز مشكلة واجهتهم في إبرام العقد الورقي. وقد جاءت المنصة بحل لهذه المشكلة أيضاً، إذ لا يتم إبرام العقد إلا باستخدام البيانات الصحيحة والمسجلة في الجهات الحكومية، مما يمنع التزوير بشكل كلي. وتُعد هاتين الميزتين من أهم إيجابيات تحول العقود الورقية إلى عقود إلكترونية. وبالحديث عن العقود الورقية، فقد سئل المؤجرون في هذه الدراسة عما إذا كان دور الوسيط العقاري فعالاً في إبرام العقود الورقية. وأشارت النتائج إلى أن ما يزيد عن نصف المؤجرين المشاركين يرون أن للوسيط العقاري دوراً فعالاً في إبرام العقود الورقية. وكانت النسبة عينها من المستأجرين

يرون أن للوسيط العقاري دوراً فعالاً في إبرام العقد الورقي. ويشير هذا الاتفاق إلى ثبوت الحاجة لوجود الوسيط العقاري سواء كان العقد ورقياً أم إلكترونياً. أما عند سؤال المؤجرين عن نوع العقود التي يفضلونها، فقد كانت إجابة ٨٢ في المائة منهم أنهم يفضلون العقود الإلكترونية على منصة إيجار، ويعتقد الباحثون أن هذه النسبة المرتفعة تعود إلى ما يحمله العقد الإلكتروني من مميزات وحفظ للحقوق. وقد أتاح الباحثون للمؤجرين فرصة اقتراح تحسينات يرغبون بها في المنصة (جدول (٣-١٠)). وقد كانت أبرز الاقتراحات التي اقترحوها: السماح بإضافة شروط المؤجر مع بقاء العقد سنداً تنفيذياً، وألا ترتبط بحساب المواطن، والسماح بإضافة وحدات عقارية وعقود جديدة عن طريق المؤجر دون الحاجة للوسيط العقاري، وهذا يتفق مع ما اقترحتة الرحيلي والضحوي (٢٠٢٠) بشأن اعتماد تقنية البلوك تشين لحل مشكلة الاعتماد على الوسيط العقاري لإبرام أي عقد، وإدراج خدمة التأمين على المستأجر إذ يكون هذا التأمين مسؤولاً عن إصلاح أية أضرار في العين المؤجرة. ويرى الباحثون أن هذه الاقتراحات ستساهم بشكل كبير في تحسين وتطوير خدمة العقود الإلكترونية على المنصة.

المبحث الثالث: تحليل ومناقشة نتائج الاستبانة الثالثة والتي استهدفت الوسطاء العقاريين (Analysis and Discussion of the Third Questionnaire)

يوضح الجدول (٣-١١) أعلاه إجابات الوسطاء العقاريين، ويوضح وجهة نظرهم عند سؤالهم عن مدى سهولة عملية التسجيل والدخول وإبرام العقد على منصة إيجار. وقد كانت إجابة الغالبية العظمى من الوسطاء العقاريين أنها عملية سهلة. ومن الجدير بالذكر هنا أن الجهات المختصة توفر دورات تدريبية مخصصة لتأهيل الوسطاء العقاريين في مجال الوساطة العقارية، مما ساهم في تيسير عملية دخولهم وتسجيلهم وإبرامهم للعقود الإلكترونية على المنصة. ومن المتعارف عليه أن للوسطاء العقاريين مبالغ مستحقة جراء سعيهم، تُعرف بمبالغ السعي، ويعتقد الباحثون أن هذه المبالغ قد اختلفت مع التحول الرقمي، لذا سئل الوسطاء العقاريون عما إذا كانت تُعد مبالغ السعي مجزية لهم في العقود الإلكترونية. وكانت الإجابات متنوعة، إذ يرى ما يقارب ٤٢ في المائة منهم أن مبالغ السعي في العقود الإلكترونية الموحدة مجزية، ولكن ما يزيد عن ٣٤ في المائة منهم أيضاً يرون عكس ذلك. ويعتقد الباحثون أن هذا التباين يعود إلى حقيقة عدم وجود مبالغ سعي موحدة، أي أنه يتم

الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بعمولة الوسيط العقاري، ولكن الهيئة العامة للعقار أكدت أنه لا يحق للوسطاء العقاريين الحصول على ما يزيد عن نسبة ٢,٥ في المائة من قيمة الصفقة العقارية إن كانت بيعاً، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجاراً كعمولة للوسيط العقاري، كما يجب أن يتفق الأطراف فيما يتعلق بالطرف الذي يتحمل هذه العمولة. أما عند سؤالهم عن نوع العقود الذي يتضمن مبالغ سعي مجزية أكثر لهم، فقد كانت الإجابات متنوعة أيضاً، فيرى ما يقارب ٤٢ في المائة منهم أن مبالغ السعي مجزية في كل من العقود الورقية والإلكترونية، ومن ناحية أخرى، يرى ما يقارب ٢٧ في المائة منهم أن مبالغ السعي مجزية أكثر في حالة العقود الورقية، في حين أن ما يزيد عن ٢٣ في المائة منهم يرون أن مبالغ السعي مجزية أكثر في العقود الإلكترونية. ويعتقد الباحثون أن اختلاف الآراء هذا يرجع إلى أن كل وسيط عقاري له الحرية في وضع مبلغ السعي الذي يراه مناسباً ويقبل به الأطراف سواء كان العقد ورقياً أم إلكترونياً، ولكن مبالغ السعي لم يكن لها حد أقصى عندما كانت العقود ورقية، على عكس الوضع في العقود الإلكترونية. وقد سئل الوسطاء العقاريون المشاركون عن نوع العقود الذي يكون فيه دور الوسيط العقاري جوهرياً أكثر، وقد كانت إجابة ما يقارب ٧٠ في المائة منهم أن دور الوسيط العقاري جوهري أكثر في العقود الإلكترونية. ويعتقد الباحثون أن سبب ذلك يرجع إلى أن العقد الإلكتروني لا يتم إبرامه دون وجود وسيط عقاري، وبالتالي، جميع العقود الإلكترونية تحتاج إلى وسطاء عقاريين ليتم إبرامها، ولا يتم الاعتراف بأي عقد يبرم دون وجودهم. ومن ناحية أخرى، يرى ربع الوسطاء العقاريين المشاركين في هذه الدراسة أن دور الوسيط العقاري كان جوهرياً في كل من العقود الورقية والإلكترونية على حد سواء، ولا شك أن في ذلك نوع من الصحة، إذ إن كلاً من المستأجرين والمؤجرين المشاركين في هذه الدراسة كانوا قد اتفقوا على وجود دور فعال للوسيط العقاري في إبرام العقود الورقية. وهو ما يدل على حقيقة وجود دور فعال للوسيط العقاري حتى قبل وجود العقود الإلكترونية وإلزام المستأجرين والمؤجرين بالتعامل مع الوسطاء العقاريين لإبرام عقودهم الإلكترونية. وقد تضمنت الاستبانة سؤالاً للوسطاء العقاريين عن نوع العقود الذي كان الإقبال فيه على المكاتب العقارية أكبر، وكانت إجابة الغالبية العظمى منهم أن إقبال المستأجرين والمؤجرين على المكاتب العقارية كان أكبر في زمن العقود الإلكترونية، وهو ما يتفق مع النتائج والأسباب المذكورة في الأسطر السابقة.

وقد كانت المملكة العربية السعودية قد ألزمت جميع سكان المملكة العربية السعودية من مواطنين ومقيمين، سواء كانوا مؤجرين أم مستأجرين بتوثيق عقودهم العقارية سكنية كانت أم تجارية على منصة إيجار كتابعة للتحويل الرقمي في السوق العقاري، والذي هو في الأصل جزء من أهداف رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. وعلى الرغم من هذا الإلزام، إلا أن الباحثين يعتقدون أن هنالك تفاوتاً في حجم الإقبال على العقود الإلكترونية بين المنشآت التجارية والأفراد الراغبين بالوحدات السكنية. وقد سُئل الوسطاء العقاريون عن النسبة الأكثر استفادة من العقود الإلكترونية، وأظهرت النتائج أن غالبيتهم يرون أن كلاً من المنشآت التجارية والأفراد الراغبين بالوحدات السكنية يستفيدون من العقود الإلكترونية على حد سواء، وهو أمر متوقع، ويعود في الأصل لإلزام الدولة لهم جميعاً بتوثيق عقودهم. ومع ذلك، فإن ما يقارب ٣١ في المائة من الوسطاء العقاريين يعتقدون أن المنشآت التجارية هم الأكثر استفادة من هذا التحويل الرقمي للعقود. ويعتقد الباحثون أن ذلك يرجع لسببين: أحدهما أن ملاك المنشآت التجارية يستفيدون من مميزات العقود الإلكترونية بشكل أكبر من الأفراد الراغبين بالوحدات السكنية، ومن الأمثلة على ذلك: أن إيجار يتيح للمستأجرين في القطاع التجاري التأجير بالباطن، وتضمن جميع أنواع العقارات التجارية ضمن خياراته بمراحل تدريجية، وغيرها من الخدمات، ثانيهما أن الأفراد في القطاع التجاري يلتزمون بالقوانين بشكل أكبر تفادياً للعقوبات التي قد تصل إلى إغلاق منشأتهم التجارية ومنعهم من مواصلة نشاطهم التجاري.

أما عند سؤال الوسطاء العقاريين عن أبرز فائدة تعود عليهم من منصة إيجار، فقد كان رأي الغالبية العظمى منهم أن ضرورة وجودهم لإتمام عملية التعاقد هو أبرز وأعظم إيجابية للعقود الإلكترونية بالنسبة للوسطاء العقاريين. ويرى ما يزيد عن ٢٣ في المائة منهم أن توفر دورات تدريبية معتمدة تساعد على تأهيل المنشأة والعاملين فيها في مجال الوساطة العقارية هو أعظم إيجابية تقدمها منصة إيجار للوسطاء العقاريين. ولا شك أن تقديم مثل هذه الدورات التعليمية والتدريبية أمر لا يقدر بثمن، إذ تمهد الطريق لكل من يرغب بممارسة الوساطة العقارية بطريقة قانونية سليمة.

من جانب آخر، سُئل الوسطاء العقاريون عن أبرز الصعوبات التي واجهتهم خلال ممارسة الوساطة العقارية على منصة إيجار. وكان من المفاجئ أن ما يزيد عن ٨٠ في المائة منهم لم يواجهوا أية صعوبات. ويعتقد الباحثون أن ذلك يعود للجهود المبذولة من قبل المنصة لتوعية وتدريب الوسطاء العقاريين على ممارسة الوساطة العقارية

بشكل صحيح، مما يختصر عليهم الكثير من الوقت في ارتكاب الأخطاء والتعلم منها، ويجنبهم الوقوع في المشكلات القانونية وتحمل المخالفات المالية. أما عند سؤالهم عن نوع العقود المفضل لديهم فقد كانت إجابة الغالبية العظمى منهم متوافقة مع الغالبية العظمى من المستأجرين والمؤجرين المشاركين في هذه الدراسة، وهي أنهم يفضلون العقود الإلكترونية على منصة إيجار. وقد أتاح الباحثون للوسطاء العقاريين فرصة اقتراح تحسينات يرغبون بها في المنصة (جدول (٣-١٢)). وقد كانت أبرز الاقتراحات التي اقترحوها: تقديم تقارير أكثر تفصيلاً، وتثقيف المؤجرين والمستأجرين بدور الوسيط العقاري، وتطوير ومتابعة المنصة بشكل مستمر، وتسهيل الاستخدام. ومن الجدير بالذكر أن هنالك عدداً من الاقتراحات المشتركة بين الفئات الثلاث المستهدفة في هذه الدراسة، منها تسهيل الاستخدام، وتطوير وتحسين المنصة، وغيرها من الاقتراحات.

بشكل عام، تدعم النتائج في مجملها فرضيات هذا البحث، إذ أثبتت أن التحول الرقمي واعتماد العقود الإلكترونية بدلاً عن العقود الورقية قد ساهم في تنظيم العملية الإيجارية، والتي هي أحد أعمدة السوق العقاري. كما حسن العلاقات وزاد الثقة بين أفراد المجتمع السعودي. إضافة إلى ذلك، حلت العقود الإلكترونية العديد من المشاكل التي كان يعاني منها السوق العقاري منذ زمن. ومن الأمثلة على ذلك: فقدان وتلف العقود الورقية، سهولة تزوير العقود الورقية، التكديس أمام المحاكم للمطالبة بالحقوق، التخلف عن السداد في الموعد المحدد، وغيرها من المشكلات التي لطالما واجهت السوق العقاري السعودي. أما عند الحديث عن القطاعين السكني والإيجاري، فقد أثبتت النتائج أن العقود الإلكترونية قد ساهمت في تنظيم كل منهما، فعلى سبيل المثال: يلتزم المؤجر بتسليم وحدة عقارية خالية من العيوب، في حين يلتزم المستأجر بدفع الإيجار في الوقت المحدد.

المستخلصات (Extractions):

إجمالاً، يمكن تلخيص نتائج جميع الاستبانات المذكورة أعلاه فيما يلي:

- ١- ساهم العقد الإلكتروني في تنظيم العملية الإيجارية وهو ما يجيب عن سؤال هذه الدراسة عن كيفية تأثير التحول الرقمي على القطاع العقاري السكني والتجاري.
- ٢- أكدت النتائج أن هنالك عدداً من التشابهات بين العقد الورقي والعقد الإلكتروني، منها: أن للوسيط العقاري دور فعال في إبرام كل من العقود الورقية والإلكترونية، كما أن المستأجرين لم يواجهوا أي مشكلات تتعلق بالمصادقية في العين المؤجرة بعقد ورقي أو إلكتروني، وقد كانت مبالغ السعي المستحقة للوسطاء العقاريين مجزية في نوعي العقود على حد سواء.
- ٣- أكدت النتائج أن هنالك عدداً من الاختلافات بين العقد الورقي والإلكتروني، منها: أن غالبية المستأجرين والمؤجرين لم يواجهوا مشكلات في العقود الإلكترونية، في حين كان فقدان أو تلف العقد الورقي أبرز مشكلة واجهتهم، كما أن كون العقد الإلكتروني سنداً تنفيذياً وضماناً لكل من المستأجر والمؤجر باستلام وتسليم المبالغ المستحقة كان أبرز ميزة افتقدتها العقود الورقية التقليدية.
- ٤- جاءت العقود الإلكترونية بحلول لمشكلات عديدة عانى منها السوق العقاري قديماً، منها: التكدس أمام المحاكم للمطالبة بالحقوق، والتزوير، وعدم القدرة على إثبات المدفوعات المالية، وغيرها من المشكلات المرتبطة بالعقود الورقية.
- ٥- لم يتأثر إقبال المستأجرين على العقارات على الرغم من اعتماد آليات وضوابط جديدة لإبرام العقود الإلكترونية، مثل: فرض رسوم إيجارية، وضرورة وجود وسيط عقاري، وربط العقد بالجهات الحكومية.
- ٦- يستفيد كل من المنشآت التجارية والأفراد الراغبين بالوحدات السكنية من العقود الإلكترونية، إذ تتوفر عقود إلكترونية مخصصة لكل فئة منهم.
- ٧- لم يواجه المشاركون أي مشكلات تتعلق بالمصادقية في استلام وتسليم الوحدة العقارية من خلال منصة إيجار، وهو ما يدل على سهولة الاستلام والتسليم للوحدة العقارية المستأجرة إلكترونياً.
- ٨- أعرب غالبية المستأجرين والمؤجرين عن رضاهم عن الخدمات المقدمة من قبل منصة إيجار، كما أكدوا أنهم يفضلون العقود الإلكترونية على العقود الورقية التقليدية.
- ٩- يُعد وجود رسوم إيجارية عالية أحد أكبر سلبيات التحول الرقمي في المجال العقاري من وجهة نظر المؤجرين والمستأجرين.

التوصيات (Recommendations):

يوصي الباحثون بما يلي:

- ١- تسهيل إجراءات توثيق العقد الإلكتروني، وتوفير المعلومات الكافية لكل من المستأجرين والمؤجرين فيما يتعلق بالاستفادة من المنصة بشكل أفضل.
- ٢- تزويد جميع أطراف العملية الإجارية بما يحتاجون إلى معرفته من حقوق وواجبات.
- ٣- إبداء المزيد من الاهتمام بالجانب المالي وإعادة دراسة الرسوم المفروضة بما يتناسب مع مصلحة جميع أطراف العملية الإجارية.

الجزء الرابع: ملاحق الدراسة

- مراجع الدراسة العربية والأجنبية
- ملاحق الدراسة
- ملخص الدراسة باللغة العربية
- ملخص الدراسة باللغة الإنجليزية

المراجع

مراجع الدراسة العربية:

القرآن الكريم، سورة المائدة.

أحمد، حسين، وعبد الفتاح، عهد. (٢٠٢٠، أكتوبر). أثر التحول الرقمي على إعادة الهيكلة التنظيمية. بحث مقدم في مؤتمر التحول الرقمي. تم الاسترجاع من: https://www.researchgate.net/publication/349886763_athr_althwl_alrqmy_ly_aadt_alhykl

البرقاوي، عبد الله، (٢٠٢٠، ديسمبر، ٩). الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري.. ٤ ركائز وتهدف تنمية القطاع وبمشاركة الجهات المعنية. صحيفة سبق الإلكترونية. تم الاسترجاع من: <https://sabq.org/saudia/vkqtcp>

الجمهرة. (د.ت). العقود في الإسلام. تم الاسترجاع من: <https://islamic-content.com/term/161>
الحمادي، نواف. (٢٠٢٠). التحول الرقمي وأثره في تقليل تكلفة الخدمات من وجهة نظر العاملين بالنيابة العامة بمنطقة مكة المكرمة (رسالة ماجستير). تم الاسترجاع من: <http://repository.nauss.edu.sa/handle/123456789/66813>

الدوسري، محمد. (٢٠٢٠، فبراير، ١٦). مزايا عقد التأجير الإلكتروني بالسعودية. محمد الدوسري. تم الاسترجاع من: <https://bit.ly/3WcouYn>

الرحيلي، مدى، والضحوي، هناء (٢٠٢٠). 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. ٢٠٢٠ (١). تم الاسترجاع من: <https://www.qscience.com/content/journals/10.5339/jist.2020.5>

سويدان، دارين، (٢٠٢١). العقد الإلكتروني والعقود في العالم الافتراضي. موسوعة ودق القانونية. تم الاسترجاع من: <https://shortest.link/8Hay>

الشبراوي، عدنان، (٢٠٢٢، يوليو، ٢٠). << العدل >>: لا نظر للدعاوى الناشئة لعقود الإيجار غير المسجلة إلكترونياً>>. جريدة عكاظ. تم الاسترجاع من: <https://www.okaz.com.sa/news/local/2110581>

شركة صالح علي الغفيص للتقييم العقاري. (٢٠٢١). دراسة السوق العقاري بالرياض ٢٠٢٠ - ٢٠٢١. تم الاسترجاع من: <https://t.co/G50Te9I5GO>

العتيبي، سامية، والمفيز، خولة (٢٠٢١). حوكمة التحول الرقمي في الإدارات التعليمية بالمملكة العربية السعودية في ضوء الممارسات العالمية. مجلة الفنون والأدب وعلوم الإنسانيات والاجتماع. (٦٦). ١٩٢ - ٢١٦. تم الاسترجاع من: <https://doi.org/10.33193/JALHSS.66.2021.462>

مفتي، محمد. (٢٠٢١، ديسمبر، ٣). رقمنة العقارات. العربية. تم الاسترجاع من: <https://www.alarabiya.net/amp/saudi->

[today/views/2021/12/03/%D8%B1%D9%82%D9%85%D9%86%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA](https://today.views/2021/12/03/%D8%B1%D9%82%D9%85%D9%86%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA)

مكتب مزيج للاستشارات الإدارية والتسويقية. (٢٠٢١). *دراسة استطلاعية للقطاع العقاري في مدينة بريدة*. تم الاسترجاع من: <https://shortest.link/6r4Y>

منصة إيجار. (د.ت). *عن إيجار*. تم الاسترجاع من: <https://www.ejar.sa/ar/page/61>

الناصر، عبد الله. (٢٠٠٣). *العقود الإلكترونية: دراسة فقهية مقارنة*. تم الاسترجاع من: <https://elibrary.medi.u.edu.my/books/MAL06166.pdf>

الهيئة العامة للعقار. (د.ت). *تنظيم الهيئة العامة للعقار*. تم الاسترجاع من: <https://shortest.link/8KQx>

وحدة التحول الرقمي. (د.ت). *التحول الرقمي الوطني في أرقام*. تم الاسترجاع من: <https://ndu.gov.sa>

مراجع الدراسة الإنجليزية:

Kirillova, E. A., Zenin, S. S., Kovaleva, O. A., Baskakova, N. P., & Fatkulín, 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>

الملاحق

ملحق رقم (١)
الاستبانات الأولية

أثر العقود الإلكترونية على التنظيم العقاري في السوق السعودي

هذا الاستطلاع هو جزء من رسالة ماجستير لمجموعة من طلاب ماجستير إدارة المشاريع بجامعة الجميع الذكية. تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى قياس مدى تأثير تحويل العقود العقارية الورقية إلى عقود إلكترونية من خلال منصة إيجار، وما يحمله هذا التحول من مميزات وعيوب لكل من المستأجر، والمؤجر، والوسيط العقاري.

هل أنت:

- مستأجر
- مؤجر
- وسيط عقاري

الاستبانة الخاصة بفئة المستأجرين

١. ما مدى سهولة التسجيل والدخول إلى منصة إيجار؟

(١) سهلة

(٢) سهلة نوعاً ما

(٣) غير سهلة

(٤) لا أعلم

٢. ما مدى رضاك عن خدمات العقد الموحد، والدفع الإلكتروني، والتجديد التلقائي

المقدمة من قبل منصة إيجار؟

(١) راضي جداً

(٢) راضي

(٣) محايد

(٤) غير راضي

(٥) غير راضي على الإطلاق

٣. هل ترى أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تيسير عملية العثور على وحدة سكنية ملائمة واستلامها؟

(١) نعم

(٢) لا

(٣) إلى حد ما

٤. هل سبق وأن واجهتك مشاكل تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة إلكترونياً، كعدم مطابقتها للوصف؟

(١) نعم

(٢) لا

٥. هل سبق وأن واجهتك مشاكل تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة بعقد ورقي، كعدم مطابقتها للوصف؟

(١) نعم

(٢) لا

٦. من وجهة نظرك، ما هي أعظم فائدة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المستأجر:

(١) ضمن له استلام وحدة سكنية سليمة وتوافق المعايير

(٢) ضمن له وجود أدلة موثقة بأنه قد سلم مبلغ الإيجار في وقته

(٣) ضمن له وجود سند قضائي يمكنه من خلاله التقدم للمحكمة والمطالبة بحقوقه

٧. ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الإلكتروني:

(١) عدم إتمام بكيفية الاستفادة من منصة إيجار بشكل ملائم

(٢) عدم وجود رابط يربط بين قطاع الإيجار العقاري والجهات المقدمة للخدمات، كالمياه والكهرباء

(٣) عدم القدرة على إتمام عملية الاستئجار دون وجود وسيط عقاري

(٤) لم تواجهني أي مشكلة

٨. ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي:

- (١) عدم قدرتك على التأكد من بيانات المؤجر
- (٢) عدم وجود طرق دفع متنوعة
- (٣) عدم توفر وحدات عقارية مناسبة لدى مكاتب العقار
- (٤) لم تواجهني أي مشكلة

٩. هل ترى أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية؟

- (١) نعم
- (٢) لا
- (٣) لا أعلم

١٠. بشكل عام، أيهم تفضل:

- (١) العقود الإلكترونية على منصة إيجار
- (٢) العقود الورقية التقليدية

١١. من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

الاستبانة الخاصة بفئة المؤجرين

١. ما مدى سهولة التسجيل والدخول إلى منصة إيجار؟

- (٥) سهلة
- (٦) سهلة نوعاً ما
- (٧) غير سهلة
- (٨) لا أعلم

٢. كيف أثر اعتماد العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات؟

(١) قل اقبال المستأجرين على العقارات

(٢) زاد اقبال المستأجرين على العقارات

(٣) لم يؤثر العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات

٣. هل ترى أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تسريع عملية العثور على المستأجر المناسب؟

(١) نعم

(٢) لا

(٣) لا أعلم

٤. ما مدى رضاك عن خدمات العقد الموحد، والدفع الإلكتروني، والتجديد التلقائي

المقدمة من قبل منصة إيجار؟

(١) راضي جداً

(٢) راضي

(٣) محايد

(٤) غير راضي

(٥) غير راضي على الإطلاق

٥. من وجهة نظرك، ماهي أعظم سلبية تواجه المؤجرين جراء اعتماد العقود الإلكترونية

على منصة إيجار؟

(١) انقطاع الفائدة المكتسبة من حساب المواطن

(٢) حصر تملك العقارات

(٣) وجود رسوم مالية مستحقة لتسجيل العقد وتوثيقه في الشبكة الإلكترونية

لخدمات الإيجار

(٤) لا أرى أي سلبية للعقود الإلكترونية على المنصة

٦. من وجهة نظرك، ما هي أعظم فائدة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق

المؤجر:

(١) ضمان استلام مبلغ الايجار في الوقت المحدد

٢) كون العقد الإلكتروني سنداً تنفيذياً

٣) التعامل مع وسيط عقاري معتمد

٤) لا أجد أي فائدة

٧. ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي:

١) عدم قدرتك على التأكد من بيانات المستأجر

٢) عدم وجود طرق دفع متنوعة

٣) عدم وجود مكاتب عقارية محددة حاصلة على الاعتماد

٤) لم تواجهني أي مشكلة

٨. هل ترى أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية؟

١) نعم

٢) لا

٣) لا أعلم

٩. بشكل عام، أيهم تفضل:

١) العقود الإلكترونية على منصة إيجار

٢) العقود الورقية التقليدية

١٠. من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

الاستبانة الخاصة بفئة الوسطاء العقاريين:

١. ما مدى سهولة التسجيل والدخول إلى منصة إيجار؟

- (١) سهلة
- (٢) سهلة نوعاً ما
- (٣) غير سهلة
- (٤) لا أعلم

٢. هل ترى أن مبالغ السعي مجزية في حالة العقود الإلكترونية الموحدة؟

- (١) نعم
- (٢) لا
- (٣) لا أعلم

٣. من الناحية المالية، تُعد مبالغ السعي مجزية أكثر في:

- (١) العقود الإلكترونية
- (٢) العقود الورقية

٤. كان دور الوسيط العقاري جوهرياً أكثر في:

- (١) العقود الورقية
- (٢) العقود الإلكترونية

٥. أيهم أكثر إقبالاً على العقود الإلكترونية:

- (١) المنشآت التجارية
- (٢) الأفراد الراغبين بالوحدات السكنية
- (٣) كلاهما
- (٤) لا أحد منهما

٦. كان الإقبال على المكاتب العقارية أكبر في:

(١) العقود الورقية التقليدية

(٢) العقود الإلكترونية الموحدة

٧. من وجهة نظرك، ماهي أعظم إيجابية للوسطاء العقاريين من منصة إيجار؟

(١) ضرورة وجودهم إذا لا تتم عملية التعاقد دون وجود وسيط عقاري

(٢) وجود مبالغ سعي مجزية

(٣) توفر دورات تدريبية معتمدة تساعد على تأهيل المنشأة والعاملين فيها في مجال

الوساطة العقارية

(٤) لم أجد أي إيجابية تستحق الذكر

٨. من وجهة نظرك، ماهي أبرز الصعوبات التي واجهتك خلال ممارسة الوساطة العقارية

على منصة إيجار؟

(١) الحاجة إلى وجود سجل تجاري فعال

(٢) الحصول على الوساطة العقارية المعتمدة

(٣) وجود رسوم مفروضة على الوسيط العقاري

(٤) اعتماد عقد إلكتروني موحد وجمع البيانات المطلوبة والتأكد من صحتها

(٥) لم تواجهني أي صعوبة

٩. بشكل عام، أيهم تفضل:

(١) العقود الإلكترونية على منصة إيجار

(٢) العقود الورقية التقليدية

١٠. من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

ملحق رقم (٢)
نموذج تحكيم الاستبانة

بسم الله الرحمن الرحيم

تحكيم استبانة

المحترم\هـ .

الأستاذ\هـ الفاضل\هـ:

يقوم الباحثون بإجراء دراسة بعنوان (أثر العقود الإلكترونية على التنظيم العقاري في السوق السعودي) وهي دراسة تطبيقية على كل من المستأجرين والمؤجرين والوسطاء العقاريين في المملكة العربية السعودية، وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في تخصص إدارة المشاريع - كلية الإدارة- جامعة الجميع الذكية. ولتحقيق أهداف هذه الدراسة، صممت هذه الاستبانة المكون من ثلاثة أجزاء:

- الجزء الأول: وقيس أثر تحويل العقود الورقية إلى إلكترونية على فئة المستأجرين.

- الجزء الثاني: وقيس أثر تحويل العقود الورقية إلى إلكترونية على فئة المؤجرين.

- الجزء الثالث: وقيس أثر تحويل العقود الورقية إلى إلكترونية على فئة الوسطاء العقاريين.

لذا، نرجو التفضل بقراءة هذه الفقرات وإبداء الرأي بمدى مناسبتها لموضوع الدراسة، ومدى انتمائها للبعد الذي أدرجت فيه، ومدى وضوحها لغوياً

مع فائق الشكر والتقدير لحسن تعاونكم ومساعدتكم.

الباحثون

معلومات المحكم:

الاسم	اللقب العلمي	المهنة	التخصص العلمي	التوقيع

تاريخ التحكيم: \ ٢٠٢٢ م

- الجزء الأول: يقيس أثر تحويل العقود الورقية إلى إلكترونية على فئة المستأجرين.

السؤال	مفتوح \ مغلق	ملائم	غير ملائم	الملاحظات
ما مدى سهولة التسجيل والدخول إلى منصة إيجار؟ ١. سهلة ٢. سهلة نوعا ما ٣. غير سهلة ٤. لا اعلم	مغلق			
ما مدى رضاك عن خدمات العقد الموحد، والدفع الإلكتروني، والتجديد التلقائي المقدمة من قبل منصة إيجار؟ ١. راضي جدا ٢. راضي ٣. محايد ٤. غير راضي ٥. غير راضي على الإطلاق	مغلق			
هل ترى أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تيسير عملية العثور على وحدة سكنية ملائمة واستلامها؟ ١. نعم ٢. لا ٣. إلى حد ما	مغلق			
هل سبق وأن واجهتك مشاكل تتعلق بالمصداقية في الوحدة العقارية المستأجرة إلكترونيا، كعدم مطابقتها للوصف؟ ١. نعم ٢. لا	مغلق			
هل سبق وأن واجهتك مشاكل تتعلق بالمصداقية في الوحدة العقارية المستأجرة بعقد ورقي، كعدم مطابقتها للوصف؟	مغلق			

				١. نعم ٢. لا
			مغلق	من وجهة نظرك، ما هي أعظم فائدة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المستأجر: ١. ضمن له استلام وحدة سكنية سليمة وتوافق المعايير ٢. ضمن له وجود أدلة موثقة بأنه قد سلم مبلغ الإيجار في وقته ٣. ضمن له وجود سند قضائي يمكنه من خلاله التقدم للمحكمة والمطالبة بحقوقه
			مغلق	ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الإلكتروني: ١. عدم إلمامك بكيفية الاستفادة من منصة إيجار بشكل ملائم ٢. عدم وجود رابط يربط بين قطاع الإيجار العقاري والجهات المقدمة للخدمات، كالمياه والكهرباء ٣. عدم القدرة على إتمام عملية الاستئجار دون وجود وسيط عقاري ٤. لم تواجهي أي مشكلة
			مغلق	ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي: ١. عدم قدرتك على التأكد من بيانات المؤجر ٢. عدم وجود طرق دفع متنوعة ٣. عدم توفر وحدات عقارية مناسبة لدى مكاتب العقار ٤. لم تواجهي أي مشكلة
			مغلق	هل ترى أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية؟ ١. نعم ٢. لا

				٣. لا أعلم
			مغلق	بشكل عام، أيهما تفضل: ١. العقود الإلكترونية على منصة إيجار ٢. العقود الورقية التقليدية
			مفتوح	من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

- الجزء الثاني: وقيس أثر تحويل العقود الورقية إلى إلكترونية على فئة المؤجرين.

السؤال	مفتوح؟ مغلق	ملائم	غير ملائم	الملاحظات
ما مدى سهولة التسجيل والدخول إلى منصة إيجار؟ ١. سهلة ٢. سهلة نوعاً ما ٣. غير سهلة ٤. لا أعلم	مغلق			
كيف أثر اعتماد العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات ١. قل اقبال المستأجرين على العقارات ٢. زاد اقبال المستأجرين على العقارات ٣. لم يؤثر العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات	مغلق			

			مغلق	هل ترى أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تسريع عملية العثور على المستأجر المناسب؟ ١. نعم ٢. لا ٣. لا أعلم
			مغلق	ما مدى رضاك عن خدمات العقد الموحد، والدفع الإلكتروني، والتجديد التلقائي المقدمة من قبل منصة إيجار؟ ١. راضي جدا ٢. راضي ٣. محايد ٤. غير راضي ٥. غير راضي على الإطلاق
			مغلق	من وجهة نظرك، ماهي أعظم سلبية تواجه المؤجرين جراء اعتماد العقود الإلكترونية على منصة إيجار؟ ١. انقطاع الفائدة المكتسبة من حساب المواطن ٢. حصر تملك العقارات ٣. وجود رسوم مالية مستحقة لتسجيل العقد وتوثيقه في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار ٤. لا أرى أي سلبية للعقود الإلكترونية على المنصة
			مغلق	من وجهة نظرك، ماهي أعظم فائدة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المؤجر: ١. ضمان استلام مبلغ الإيجار في الوقت المحدد

				٢. كون العقد الإلكتروني سندا تنفيذيا ٣. التعامل مع وسيط عقاري معتمد ٤. لا أجد أي فائدة
			مغلق	ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي: ١. عدم قدرتك على التأكد من بيانات المستأجر ٢. عدم وجود طرق دفع متنوعة ٣. عدم وجود مكاتب عقارية محددة حاصلة على الاعتماد ٤. لم تواجهني أي مشكلة
			مغلق	بشكل عام، أيهما تفضل: ١. العقود الإلكترونية على منصة إيجار ٢. العقود الورقية التقليدية
			مغلق	هل ترى أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية؟ ١. نعم ٢. لا ٣. لا أعلم
			مفتوح	من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

- الجزء الثالث: وقيس أثر تحويل العقود الورقية إلى إلكترونية على فئة الوسطاء العقاريين.

السؤال	مفتوح؟ مغلق	ملائم	غير ملائم	الملاحظات
ما مدى سهولة التسجيل والدخول إلى منصة إيجار؟	مغلق			

				١. سهلة ٢. سهلة نوعاً ما ٣. غير سهلة ٤. لا أعلم
			مغلق	هل ترى أن مبالغ السعي مجزية في حالة العقود الإلكترونية الموحدة ١. نعم ٢. لا ٣. لا أعلم
			مغلق	من الناحية المالية، تُعد مبالغ السعي مجزية أكثر في: ١. العقود الإلكترونية ٢. العقود الورقية
			مغلق	كان دور الوسيط العقاري جوهرياً أكثر في: ١. العقود الورقية ٢. العقود الإلكترونية
			مغلق	أهم أكثر إقبالاً على العقود الإلكترونية: ١. المنشآت التجارية ٢. الأفراد الراغبين بالوحدات السكنية ٣. كلاهما ٤. لا أحد منهما
			مغلق	كان الإقبال على المكاتب العقارية أكبر في: ١. العقود الورقية التقليدية ٢. العقود الإلكترونية الموحدة
			مغلق	من وجهة نظرك، ماهي أعظم إيجابية للوسطاء العقاريين من منصة إيجار؟ ١. ضرورة وجودهم إذا لا تتم عملية التعاقد دون وجود وسيط عقاري

				٢. وجود مبالغ سعي مجزية ٣. توفر دورات تدريبية معتمدة تساعد على تأهيل المنشأة والعاملين فيها في مجال الوساطة العقارية ٤. لم أجد أي إيجابية تستحق الذكر
			مغلق	من وجهة نظرك، ما هي أبرز الصعوبات التي واجهتك خلال ممارسة الوساطة العقارية على منصة إيجار؟ ١. الحاجة إلى وجود سجل تجاري فعال ٢. الحصول على الوساطة العقارية المعتمدة ٣. وجود رسوم مفروضة على الوسيط العقاري ٤. اعتماد عقد إلكتروني موحد وجمع البيانات المطلوبة والتأكد من صحتها ٥. لم تواجهني أي صعوبة
			مغلق	بشكل عام، أمهم تفضل: ١. العقود الالكترونية على منصة ايجار ٢. العقود الورقية التقليدية
			مفتوح	من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

ملحق رقم (٣)

قائمة المحكمين وأهم التعديلات المقترحة

قائمة المحكمين:

الاسم	اللقب العلمي	المهنة	التخصص العلمي	البريد الإلكتروني
ريم الخريش	أستاذة	مترجمة ومدققة لغوية	لغات وترجمة	Reem.alkhoraish@gmail.com
عبد الله العتيبي	مستشار قانوني	مدير إدارة التحقيق في الهيئة العامة للعقار	قانون	a.m.alotiby@hotmail.com
محمد عبد العزيز التركي	محامي	محامي	قانون	m.alturky@gmail.com
فهد الباري	أستاذ	أخصائي تدريب في المعهد العقاري السعودي	قانون	Fahad.albary@hotmail.com
وليد منشي	أستاذ	مدير عام التنظيم العقاري	إدارة أعمال	Waleed.manshi@hotmail.com

أهم التعديلات المقترحة:

الاستبانة الأولى	
التعديل المقترح	الفقرة
تغيير السؤال إلى: ما مدى سهولة توثيق عقدك الإلكتروني في منصة إيجار؟	ما مدى سهولة التسجيل والدخول إلى منصة إيجار؟ ١. سهلة ٢. سهلة نوعاً ما ٣. غير سهلة ٤. لا أعلم
إذا كان الاسم ينتهي بـ"أ" منقوص، تحذف الـ"أ" ويضاف تنوين كسر نيابة عنها. راضي = راضٍ	ما مدى رضاك عن خدمات العقد الموحد، والدفع الإلكتروني، والتجديد التلقائي المقدمة من قبل منصة إيجار؟ ١. راضي جداً ٢. راضي ٣. محايد ٤. غير راضي ٥. غير راضي على الإطلاق
حذف الفقرة كونها غير صحيحة، فنظراً لوجود تطبيق عقار، فإنه لا يوجد علاقة مباشرة بين العقد الإلكتروني وسهولة العثور على وحدة سكنية ملائمة	هل ترى أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تيسير عملية العثور على وحدة سكنية ملائمة واستلامها؟ ١. نعم ٢. لا ٣. إلى حد ما
يُفضل إضافة خيار ثالث، مثل: ربما أولاً أعلم	هل سبق وأن واجهتك مشاكل تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة إلكترونياً، كعدم مطابقتها للوصف؟ ١. نعم ٢. لا
يُفضل إضافة خيار ثالث، مثل: ربما أولاً أعلم	هل سبق وأن واجهتك مشاكل تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة بعقد ورقي، كعدم مطابقتها للوصف؟ ١. نعم ٢. لا
تكتب كلمة الاستفادة على هذا النحو: استفادة كلمة إبرام تُكتب بهمزة قطع: إبرام	ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الإلكتروني: ١. عدم إتمامك بكيفية الاستفادة من منصة إيجار بشكل ملائم

الاختيارين رقم ٢ و ٣ غير ملائمين، أقترح إزالتها أو استبدالهما باختيارين آخرين.	٢. عدم وجود رابط يربط بين قطاع الإيجار العقاري والجهات المقدمة للخدمات، كالمياه والكهرباء ٣. عدم القدرة على إتمام عملية الاستئجار دون وجود وسيط عقاري ٤. لم تواجهني أي مشكلة
كلمة إبرام تُكتب بهمزة قطع: إبرام حذف أو استبدال الفقرة الثالثة من الاختيارات إضافة فقرة كالتالي: صعوبة المطالبة بالحقوق في العقد الورقي	ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي: ١. عدم قدرتك على التأكد من بيانات المؤجر ٢. عدم وجود طرق دفع متنوعة ٣. عدم توفر وحدات عقارية مناسبة لدى مكاتب العقار ٤. لم تواجهني أي مشكلة
نظراً لوجود خيارين فقط، فإنه من المستحسن استبدال كلمة (أيهم) ب(أيهما).	بشكل عام، أيهم تفضل: ١. العقود الإلكترونية على منصة إيجار ٢. العقود الورقية التقليدية

الاستبانة الثانية	
التعديل المقترح	الفقرة
تغيير السؤال إلى: ما مدى سهولة توثيق عقدك الإلكتروني في منصة إيجار؟	ما مدى سهولة التسجيل والدخول إلى منصة إيجار؟ ١. سهلة ٢. سهلة نوعاً ما ٣. غير سهلة ٤. لا أعلم
مراجعة صياغة هذا السؤال	كيف أثر اعتماد العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات ١. قل اقبال المستأجرين على العقارات ٢. زاد اقبال المستأجرين على العقارات ٣. لم يؤثر العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات
إضافة خيار: ربما	هل ترى أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تسريع عملية العثور على المستأجر المناسب؟ ٤. نعم ٥. لا ٦. لا أعلم

يُفضل الاكتفاء بالسؤال عن خدمة واحدة فقط في كل مرة، السؤال عن الدفع الإلكتروني والتجديد التلقائي كل على حدة يُفضل الاكتفاء بأربعة اختيارات لإحداث موازنة في الاستبانة	ما مدى رضاك عن خدمات العقد الموحد، والدفع الإلكتروني، والتجديد التلقائي المقدمة من قبل منصة إيجار؟ ١. راضي جداً ٢. راضي ٣. محايد ٤. غير راضي ٥. غير راضي على الإطلاق
كلمة إبرام تُكتب بهمزة قطع: إبرام حذف الفقرة الثالثة أو استبدالها بأخرى كونها غير صحيحة	ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي: ١. عدم قدرتك على التأكد من بيانات المستأجر ٢. عدم وجود طرق دفع متنوعة ٣. عدم وجود مكاتب عقارية محددة حاصلة على الاعتماد ٤. لم تواجهني أي مشكلة
نظراً لوجود خيارين فقط، فإنه من المستحسن استبدال كلمة (أيهم) ب(أيهما) أو زيادة الفقرات.	بشكل عام، أيهم تفضل: ١. العقود الإلكترونية على منصة إيجار ٢. العقود الورقية التقليدية

الاستبانة الثالثة	
التعديل المقترح	الفقرة
إضافة خيار: كلاهما	من الناحية المالية، تُعد مبالغ السعي مجزية أكثر في: ١. العقود الإلكترونية ٢. العقود الورقية
إضافة خيار: كلاهما وقعت كلمة (جوهري) في محل خبر كان، لذلك فإنها منصوبة وتكتب هكذا: جوهرياً	كان دور الوسيط العقاري جوهرياً أكثر في: ١. العقود الورقية ٢. العقود الإلكترونية
فكرة جيدة، ولكن لا بأس بإعادة النظر في الصياغة	أيهم أكثر إقبالاً على العقود الإلكترونية: ٥. المنشآت التجارية ٦. الأفراد الراغبين بالوحدات السكنية ٧. كلاهما ٨. لا أحد منهما

يُفضل الاكتفاء بأربعة اختيارات لإحداث موازنة في الاستبانة	من وجهة نظرك، ما هي أبرز الصعوبات التي واجهتك خلال ممارسة الوساطة العقارية على منصة إيجار؟ ١. الحاجة إلى وجود سجل تجاري فعال ٢. الحصول على الوساطة العقارية المعتمدة ٣. وجود رسوم مفروضة على الوسيط العقاري ٤. اعتماد عقد إلكتروني موحد وجمع البيانات المطلوبة والتأكد من صحتها ٥. لم تواجهني أي صعوبة
إضافة خيار: كلاهما كون المكاتب العقارية لها دور في كلا الحالتين	كان الإقبال على المكاتب العقارية أكبر في: ١. العقود الورقية التقليدية ٢. العقود الإلكترونية الموحدة

ملحق رقم (٤)
الاستبانات في صورتها النهائية

أثر العقود الإلكترونية على التنظيم العقاري في السوق السعودي

هذا الاستطلاع هو جزء من رسالة ماجستير لمجموعة من طلاب ماجستير إدارة المشاريع بجامعة الجميع الذكية. تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى قياس مدى تأثير تحويل العقود العقارية الورقية إلى عقود إلكترونية من خلال منصة إيجار، وما يحمله هذا التحول من مميزات وعيوب لكل من المستأجر، والمؤجر، والوسيط العقاري.

هل أنت:

- مستأجر
- مؤجر
- وسيط عقاري

الاستبانة الخاصة بفئة المستأجرين

١. ما مدى سهولة عملية توثيق عقدك في منصة إيجار؟

(١) سهلة

(٢) سهلة إلى حد ما

(٣) مقبولة

(٤) صعبة

٢. ما مدى رضاك عن خدمات العقد الموحد المقدمة من قبل منصة إيجار؟

(١) راضٍ جداً

(٢) راضٍ

(٣) محايد

(٤) غير راضٍ

٣. هل سبق وأن واجهتك مشاكل تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة إلكترونياً، كعدم مطابقتها للوصف؟

- (١) نعم
- (٢) لا
- (٣) ربما
- (٤) لا أعلم

٤. هل سبق وأن واجهتك مشاكل تتعلق بالمصادقية في الوحدة العقارية المستأجرة بعقد ورقي، كعدم مطابقتها للوصف؟

- (١) نعم
- (٢) لا
- (٣) ربما
- (٤) لا أعلم

٥. ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الإلكتروني:

- (١) عدم إتمام بكيفية الاستفادة من منصة إيجار بشكل ملائم
- (٢) زيادة في الرسوم الإيجارية
- (٣) لم تواجهني أي مشكلة
- (٤) غير ذلك ...

٦. ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي:

- (١) عدم قدرتك على التأكد من بيانات المؤجر أو الوسيط العقاري
- (٢) فقدان / إتلاف العقد الورقي
- (٣) صعوبة المطالبة بالحقوق القضائية
- (٤) لم تواجهني أي مشكلة

٧. من وجهة نظرك، ما هي أبرز ميزة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المستأجر:

- (١) ضمان استلام وحدة سكنية / تجارية سليمة وتوافق المعايير
- (٢) ضمان وجود سندات الدفع بأنه قد سلم مبلغ الإيجار في وقته

- ٣) ضمان وجود سند قضائي يمكنه من خلاله التقدم للمحكمة والمطالبة بحقوقه
٤) لا يوجد أي ميزة

٨. هل ترى أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية؟

- ١) نعم
٢) لا
٣) ربما
٤) لا أعلم

٩. بشكل عام، أيهما تفضل:

- ١) العقود الإلكترونية على منصة إيجار
٢) العقود الورقية التقليدية
٣) كلاهما
٤) لا أحد منهما

١٠. من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

الاستبانة الخاصة بفئة المؤجرين

١. ما مدى سهولة عملية توثيق عقدك في منصة إيجار؟

- ١) سهلة
٢) سهلة إلى حد ما
٣) مقبولة
٤) صعبة

٢. ما مدى رضاك عن خدمات العقد الإلكتروني الموحد، كمتابعة العقود الإيجارية

الخاصة بك على منصة إيجار؟

- ١) راضٍ جداً

- (٢) راضي
- (٣) محايد
- (٤) غير راضي

٣. هل ترى أن العقد الإلكتروني قد ساهم في تنظيم العملية الإيجارية؟

- (١) نعم
- (٢) لا
- (٣) ربما
- (٤) لا أعلم

٤. كيف أثر اعتماد العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات؟

- (١) قل اقبال المستأجرين على العقارات
- (٢) زاد اقبال المستأجرين على العقارات
- (٣) لم يؤثر العقد الإلكتروني على اقبال المستأجرين على العقارات
- (٤) لا أعلم

٥. من وجهة نظرك، ما هي أعظم فائدة للعقد الإلكتروني فيما يتعلق بحفظ حقوق المؤجر:

- (١) ضمان استلام مبلغ الايجار في الوقت المحدد
- (٢) كون العقد الإلكتروني سنداً تنفيذياً
- (٣) التعامل مع وسيط عقاري معتمد
- (٤) لا أجد أي فائدة

٦. من وجهة نظرك، ما هي أعظم سلبية تواجه المؤجرين جراء اعتماد العقود الإلكترونية على منصة إيجار؟

- (١) انقطاع الفائدة المكتسبة من حساب المواطن
- (٢) حصر تملك العقارات

٣) وجود رسوم مالية مستحقة لتسجيل العقد وتوثيقه في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار

٤) لا أرى أي سلبية للعقود الإلكترونية على المنصة

٧. ما أبرز مشكلة واجهتك في إبرام العقد الورقي:

١) عدم قدرتك على التأكد من بيانات المستأجر

٢) عدم وجود طرق دفع متنوعة

٣) فقدان أو تلف العقد الورقي

٤) لم تواجهني أي مشكلة

٨. هل ترى أن الوسيط العقاري كان له دور فعال في إبرام العقود الورقية؟

١) نعم

٢) لا

٣) ربما

٤) لا أعلم

٩. بشكل عام، أيهما تفضل:

١) العقود الإلكترونية على منصة إيجار

٢) العقود الورقية التقليدية

٣) كلاهما

٤) لا أحد منهما

١٠. من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

الاستبانة الخاصة بفئة الوسطاء العقاريين:

١. ما مدى سهولة التسجيل والدخول وإبرام العقد على منصة إيجار؟

- (١) سهلة
- (٢) سهلة إلى حد ما
- (٣) مقبولة
- (٤) صعبة

٢. هل ترى أن مبالغ السعي مجزية في حالة العقود الإلكترونية الموحدة؟

- (١) نعم
- (٢) لا
- (٣) ربما
- (٤) لا أعلم

٣. من الناحية المالية، تُعد مبالغ السعي مجزية أكثر في:

- (١) العقود الإلكترونية
- (٢) العقود الورقية
- (٣) كليهما
- (٤) لا أحد منهما

٤. كان دور الوسيط العقاري جوهرياً أكثر في:

- (١) العقود الورقية
- (٢) العقود الإلكترونية
- (٣) كليهما
- (٤) لا أرى دوراً جوهرياً للوسيط العقاري

٥. كان الإقبال على المكاتب العقارية أكبر في:

- (١) العقود الورقية التقليدية
- (٢) العقود الإلكترونية الموحدة
- (٣) كليهما

(٤) لا أحد منهما

٦. النسبة الأكبر استفادةً من العقود الالكترونية تعود إلى:

(١) المنشآت التجارية

(٢) الأفراد الراغبين بالوحدات السكنية

(٣) كليهما

(٤) لا أحد منهما

٧. من وجهة نظرك، ماهي أعظم إيجابية للوسطاء العقاريين من منصة ايجار؟

(١) ضرورة وجودهم إذا لا تتم عملية التعاقد دون وجود وسيط عقاري

(٢) وجود مبالغ سعي مجزية

(٣) توفر دورات تدريبية معتمدة تساعد على تأهيل المنشأة والعاملين فيها في مجال

الوساطة العقارية

(٤) لم أجد أي إيجابية تستحق الذكر

٨. من وجهة نظرك، ماهي أبرز الصعوبات التي واجهتك خلال ممارسة الوساطة العقارية

على منصة إيجار؟

(١) الحصول على الوساطة العقارية المعتمدة

(٢) وجود رسوم مفروضة على الوسيط العقاري

(٣) اعتماد عقد إلكتروني موحد وجمع البيانات المطلوبة والتأكد من صحتها

(٤) لم تواجهني أي صعوبة

٩. بشكل عام، أيهما تفضل:

(١) العقود الالكترونية على منصة ايجار

(٢) العقود الورقية التقليدية

(٣) كليهما

(٤) لا أحد منهما

١٠. من وجهة نظرك، ما الذي تقترحه لتحسين خدمة العقود الإلكترونية؟

ملحق رقم (٥)
ثبات الاستبانات

ثبات الاستبانة الأولى

Reliability

Scale: ALL VARIABLES

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	9	75.0
	Excluded ^a	3	25.0
	Total	12	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.707	9

ثبات الاستبانة الثانية

Reliability

Scale: ALL VARIABLES

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	9	75.0
	Excluded ^a	3	25.0
	Total	12	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.707	9

ثبات الاستبانة الثالثة

Reliability

Scale: ALL VARIABLES

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	9	75.0
	Excluded ^a	3	25.0
	Total	12	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.707	9

ملخص الدراسة باللغة العربية (Study Summary in Arabic)

أثر العقود الإلكترونية على التنظيم العقاري في السوق السعودي دراسة لمدى فعالية التحول الرقمي للعقود الإيجارية على منصة إيجار

مع التقدم التقني الكبير الذي يعيشه العالم اليوم، أصبحت معظم دول العالم تسعى إلى الاستفادة من هذا التقدم عن طريق اعتماده في معظم جوانب الحياة، وهو ما يعرف بالتحول الرقمي. ويُمكن تعريف التحول الرقمي على أنه 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، وكان القطاع العقاري أحد هذه الجوانب التي سعت المملكة العربية السعودية إلى رقمته كجزء من رؤيتها (٢٠٣٠). ومن هذا المبدأ جاءت فكرة إنشاء عقود إلكترونية تواكب التحول الرقمي الحديث، بل أصبح تحويل العقود من عقود ورقية إلى عقود إلكترونية مطلباً. ويمكن تعريف العقد الإلكتروني على أنه العقد الذي يُبرم عبر شبكة الإنترنت. ويمكن أن يكون التعاقد عبر الموقع الإلكتروني، أو البريد الإلكتروني، أو المحادثات عبر الإنترنت. ويمر إنشاء العقد الإلكتروني بعدد من المراحل، ويتم إثبات قبول أطراف العقد بطرق مختلفة، كالتوقيع الخطي الإلكتروني، والتوقيع الرقمي، وغيرها. وقد كانت الهيئة العامة للعقار هي المسؤولة بشكل رئيسي عن تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي، ووضع المعايير له، والإشراف عليه لرفع كفاءته، وتشجيع الاستثمار فيه. وقد كانت منصة إيجار هي وسيلة تطبيق التحول الرقمي على القطاع العقاري، وهي شبكة إلكترونية متكاملة تهدف بشكل رئيسي إلى تنظيم قطاع الإيجار العقاري في المملكة العربية السعودية، وقد أنشئت هذه المنصة خصيصاً لإبرام العقود الإلكترونية عليها، واعتمادها بدلاً من العقود الورقية التقليدية. ويترتب على إنشاء هذه المنصة والتسجيل فيها والاعتماد على العقود الإلكترونية الموحدة التي تقدمها بدلاً عن العقود الورقية التقليدية عدد من الآثار - إيجابية كانت أم سلبية- على كل من المستأجر، والمؤجر، والوسيط العقاري، كما يتضمن إنشاء هذه المنصة تغييرات في الحقوق

والواجبات لكل فئة من الفئات الثلاث المعنية بهذا التحول، والتي قد لا يعلمونها. لذلك، دعت الحاجة إلى إنشاء دراسة تبحث في أهم الفروقات بين العقود الورقية التقليدية والعقود الإلكترونية الموحدة، وما يتضمنه كل نوع من مميزات وعيوب.

وكانت أهم فرضيات هذه الدراسة كالتالي:

١. يعود التحول الرقمي للعقود الإيجارية السعودية بفائدة كبيرة على السوق العقاري والمجتمع السعودي

بشكل عام.

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

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

وتهدف 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، 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.

تكمن أهمية هذه الدراسة في جانبين، أولهما، قلة أو عدم وجود دراسات سابقة تتناول التحول الرقمي في السوق العقاري وما تحمله منصة إيجار من إيجابيات وسلبيات لأطراف العملية الإيجارية. ثانيهما، هو تناولها لموضوع 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 كل من قطاع المساكن المعدة للإيجار والقطاع التجاري من خلال منصة إيجار. بالإضافة إلى التطرق لأهم الخدمات المقدمة من قبل المنصة ولقضية الإقبال على العقارات.

تبنت هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، والذي يتضمن 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 تضمنت ثلاث استبانات إلكترونية استهدفت كل منها فئة واحدة من هذه الفئات الثلاث. وتكونت كل استبانة من عشرة أسئلة، وصممت جميع الاستبانات باستخدام تطبيق نماذج قوئل (Google Forms). وقد خضعت كل استبانة منها لاختبارات الصدق والثبات، فعُرضت الصورة الأولى لكل منها على خمسة محكمين من أهل الاختصاص كمرحلة أولى للتحقق من صدق أداة الدراسة، وبعد الاستفادة من ملاحظاتهم وتعديل أسئلة الاستبانات، وُزعت الاستبانات على عينة استطلاعية بلغ عددها ٢٦ مستأجراً ومؤجراً ووسيطاً عقارياً، وتم قياس صدق الأداة إحصائياً باستخدام اختبار التحليل العاملي على برنامج SPSS لكل استبانة على حدة. وأشارت نتائج هذا الاختبار إلى صدق أداة الدراسة. أما فيما يتعلق بقياس ثبات أداة الدراسة، فقد اعتمد الباحثون على قياس الاتساق الداخلي باستخدام معامل ألفا كرونباخ على برنامج SPSS، وقد كانت معاملات ألفا كرونباخ أعلى من (٠,٧٠) في كل استبانة، وهو ما يدل على ثبات الأداة المستخدمة في هذه الدراسة. وُزعت بعد ذلك الاستبانات في صورتها النهائية على عينة الدراسة الفعلية، والتي تم اختيارها بالطريقة العشوائية الطبقية، وتضمنت ١٦٠ مشاركاً - منهم ٥٨ مستأجراً، و ٥٠ مؤجراً، و ٥٢ وسيطاً عقارياً- من الذكور والإناث من مختلف الجنسيات والأعمار، شريطة أن يكونوا من سكان مدينة الدمام في المملكة العربية السعودية حصراً. أما المجال الزمني فيتضمن نشر الاستبانات الثلاثة وجمع البيانات وتحليلها ومناقشة نتائجها في مدة لا تتجاوز الثلاثين يوماً من الربع الأخير لعام ٢٠٢٢م. وقد أتيحت الاستبانات إلكترونياً لمدة أسبوع واحد، وجمعت النتائج وكانت جاهزة للتحليل بعد انتهاء هذا الأسبوع.

بعد جمع النتائج، تمت معالجة البيانات إحصائياً باستخدام برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية الإصدار ٢٥. (SPSS Version 25)، وقد عُولجت بيانات كل استبانة على حدة. وتضمنت أهم النتائج الكلية للاستبانات الثلاثة ما يلي:

١- أثر التحول الرقمي على القطاع العقاري من خلال مساهمة العقد الإلكتروني في تنظيم العملية الإيجارية.

٢- هنالك عددٌ من التشابهات والاختلافات بين العقد الورقي والعقد الإلكتروني، منها: أن للوسيط العقاري دور فعال في إبرام كل من العقود الورقية والإلكترونية، كما أن المستأجرين لم يواجهوا أي مشكلات تتعلق بالمصادقية في العين المؤجرة بعقد ورقي أو إلكتروني، وقد كانت مبالغ السعي المستحقة للوسطاء العقاريين مجزية في نوعي العقود على حد سواء. ومن ناحية أخرى، لم يواجه غالبية المستأجرين والمؤجرين مشكلات في العقود الإلكترونية، في حين كان فقدان أو تلف العقد الورقي أبرز مشكلة واجهتهم، كما أن كون العقد الإلكتروني سنداً تنفيذياً وضماناً لكل من المستأجر والمؤجر باستلام وتسليم المبالغ المستحقة كان أبرز ميزة افتقدتها العقود الورقية التقليدية.

٣- جاءت العقود الإلكترونية بحلول لمشكلات عديدة عانى منها السوق العقاري قديماً، منها: التكديس أمام المحاكم للمطالبة بالحقوق، والتزوير، وغيرها من المشكلات المرتبطة بالعقود الورقية.

٤- يستفيد كل من المنشآت التجارية والأفراد الراغبين بالوحدات السكنية من العقود الإلكترونية على حد سواء، ولم يتأثر إقبالهم على العقارات على الرغم من اعتماد آليات وضوابط جديدة لإبرام العقود الإلكترونية.

٥- يُعد وجود رسوم إيجارية عالية أحد أكبر سلبيات التحول الرقمي في المجال العقاري من وجهة نظر المؤجرين والمستأجرين.

وكان أهم ما أوصى به الباحثون هو:

١- تسهيل إجراءات توثيق العقد الإلكتروني، وتوفير المعلومات الكافية لكل من المستأجرين والمؤجرين فيما يتعلق بالاستفادة من المنصة بشكل أفضل.

٢- تزويد جميع أطراف العملية الإيجارية بما يحتاجون إلى معرفته من حقوق وواجبات.

٣- إبداء المزيد من الاهتمام بالجانب المالي وإعادة دراسة الرسوم المفروضة بما يتناسب مع مصلحة جميع أطراف العملية الإيجارية.

ملخص الدراسة باللغة الإنجليزية (Study Summary in English)

Effects of Electronic Real Estate Contracts in the Saudi Market

A study of the Effectiveness of Digital Transformation of Rental Contracts on Ejar Platform

With the great technical progress the world is experiencing today, most countries in the world are seeking to benefit from this progress by adopting it in most aspects of life, which is known as digital transformation. Digital transformation can be defined as the activation of digital technology by government institutions or private sector companies in the field of service provision. Activating digital transformation in the Kingdom of Saudi Arabia is a necessity for all ministries, government agencies, and organizations that seek development and improvement. The real estate sector was one of these aspects that the Kingdom of Saudi Arabia sought to digitize as a part of its Vision (2030). From this principle came the idea of creating electronic contracts that keep pace with the modern digital transformation. Indeed, the conversion of paper contracts into electronic contracts has become a requirement. An electronic contract can be defined as a contract concluded over the Internet. The contract can be through the website, email, or online chat. The establishment of the electronic contract goes through a number of stages, and the acceptance of the parties in the contract is proven in various ways, such as an electronic written signature, a digital signature, and others. The Real Estate General Authority was mainly responsible for organizing non-governmental real estate activity, setting standards for it, and supervising it to raise its efficiency and encourage investment in it. Ejar platform was the means of applying digital transformation to the real estate sector. It is an integrated electronic network that mainly aims to regulate the real estate rental sector in the Kingdom

of Saudi Arabia. This platform was created specifically to conclude electronic contracts and adopt them instead of the traditional paper contracts. The establishment of this platform, registration on it, and the reliance on unified electronic contracts that it offers instead of the traditional paper contracts have a number of effects - positive or negative - on each tenant, landlord, and real estate broker. The establishment of this platform also includes changes in the rights and duties of each category of the three categories involved in this transformation, which they may not know about. Therefore, there was a need to create a study that looks at the most important differences between traditional paper contracts and unified electronic contracts, and the advantages and disadvantages of each type.

The most important hypotheses of this study were as follows:

- 1- The digital transformation of Saudi lease contracts is of great benefit to the real estate market and Saudi society in general.
- 2- Electronic contracts have solved many problems that the real estate market has been suffering from for a long time.
- 3- The digital transformation of lease contracts had an impact on the residential and commercial sectors.

This study mainly aimed to:

- Identify the impact of digital transformation on all sectors in general, and on the real estate sector in particular.
- Know the current status of lease contracts through Ejar platform in the Kingdom of Saudi Arabia.
- Know the pros and cons of changing the previous paper system and converting it into an electronic system that copes with digital transformation.

- Demonstrate the degree of digital data protection, transparency, and enhancing mutual trust.
- Identify the possibility of accessing services, and establish controls, mechanisms, and quality of digital services provided to the community.
- Measure the extent of enhancement in interaction and dealing between the parties in the contractual process.

The importance of this study lies in two aspects, the first of which is the lack or absence of previous studies dealing with digital transformation in the real estate market and the pros and cons of Ejar platform for the parties in the rental process. Second, it deals with the issue of digital transformation and its effects on the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia. It also lies in examining the impact of facilitating electronic transactions and affirming them to enhance trust between their parties, and recording mutual obligations between landlords, tenants, and real estate brokers in both the rental housing sector and the commercial sector through Ejar platform. In addition, addressing the most important services provided by the platform and the issue of real estate demand.

This study adopted the descriptive analytical approach, which includes studying and analyzing the change made by the digital transformation in the real estate field, and how the replacement of the traditional paper contract with the electronic contract affected each of the tenant, landlord, and real estate broker through statistical analysis tools. They included three electronic questionnaires, each targeting a category of these three categories. Each questionnaire consisted of ten questions, and all questionnaires were designed using the Google Forms application. Each one was subjected to validity and reliability tests, so the initial form of each of them was given to five specialized arbitrators as a first stage to verify the validity of the study tool. After considering their notes and modifying the questions of the questionnaires, they were distributed among an exploratory sample of 26 tenants,

landlords, and real estate brokers. Then, the validity of the tool was measured statistically using the factorial analysis test on the SPSS program for each questionnaire separately. The results of this test indicated the validity of the study tool. As for measuring the stability of the study tool, the researchers relied on measuring internal consistency using Cronbach's alpha coefficient on the SPSS program. Cronbach's alpha coefficients were higher than (0.70) in each questionnaire, which indicates the stability of the tool used in this study. After that, the questionnaires were distributed in their final form to the actual study sample, which was chosen in a stratified random way, and included 160 participants - including 58 tenants, 50 landlords, and 52 real estate brokers - males and females of different nationalities and ages, provided that they are residents of the city of Dammam in Saudi Arabia exclusively. As for the time frame, it included publishing the three questionnaires, collecting data, analyzing them, and discussing their results, within a period not exceeding thirty days from the last quarter of 2022 AD. The questionnaires were made available online for one week, and the results were collected and ready for analysis after that week.

After collecting the results, the data were processed statistically using the Statistical Package for Social Sciences version 25 (SPSS Version 25), and the data of each questionnaire was processed separately. The most important overall results of the three questionnaires included the following:

1. Digital transformation has an impact on the real estate sector through the contribution of the electronic contract in organizing the rental process.
2. There are a number of similarities and differences between the paper contract and the electronic contract, including the real estate broker has an effective role in concluding both paper and electronic contracts, the tenants did not face any problems related to credibility in the property leased with a paper or electronic contract, and the payable amounts of money of the real estate brokers were rewarding in both types of contracts. On the other hand, the

majority of tenants and landlords did not face problems with electronic contracts, while the loss or damage of the paper contract was the most prominent problem they faced, and the fact that the electronic contract was an executive document and a guarantee for both the tenant and the landlord to receive and deliver the payable amounts of money was the most prominent feature that traditional paper contracts lacked.

3. Electronic contracts came with solutions to many problems that the real estate market suffered from in the past, including crowding before the courts to claim rights, forgery, and other problems related to paper contracts.
4. Both commercial institutions and individuals interested in housing units benefit from electronic contracts alike, and their demand for real estate has not been affected despite the adoption of new mechanisms and controls for concluding electronic contracts.
5. The presence of high rental fees is one of the biggest drawbacks of digital transformation in the real estate field from the points of view of landlords and tenants.

The most important recommendations of the researchers were:

1. Facilitating the procedures for documenting the electronic contract, and providing sufficient information for both tenants and landlords regarding making better use of the platform.
2. Providing all parties in the rental process with what they need to know in terms of rights and duties.
3. Showing more interest in the financial aspect and re-examining the fees imposed in a manner commensurate with the interest of all parties in the rental process.

مستخلص الدراسة باللغة العربية

(Abstract in Arabic)

كانت المملكة العربية السعودية إحدى الدول التي تبنت التحول الرقمي في العديد من القطاعات، ومن أهمها القطاع العقاري. وتضمن التحول الرقمي في المجال العقاري إنشاء شبكة إلكترونية متكاملة لجميع أنواع العقارات المؤجرة، تسمى (منصة إيجار). ويترتب على إنشاء هذه المنصة عدد من الإيجابيات والسلبيات على كل من أطراف العملية الإيجارية، وهم: المستأجر، والمؤجر، والوسيط العقاري. ونظراً لقلّة أو عدم وجود دراسات سابقة تتناول أثر التحول الرقمي واعتماد العقود الإلكترونية على القطاع العقاري السعودي، ونظراً لما تحمله دراسة عن هذا الموضوع من أثر في تنظيم السوق العقاري السعودي وإيضاح للتغيرات التي يحملها هذا التحول، فقد كان من الضروري إنشاء دراسة تتناول أثر العقود الإلكترونية على التنظيم العقاري في السوق السعودي. وقد اعتمدت هذه الدراسة العلمية المنهج الوصفي التحليلي لدراسة الموضوع، وكانت الأداة المستخدمة فيها هي إعداد ثلاث استبانات تستهدف كل واحدة منها إحدى هذه الفئات الثلاث: المستأجرون، والمؤجرون، والوسطاء العقاريون في مدينة الدمام. وقد بلغ العدد الكلي للمشاركين في هذه الدراسة ١٥٩ مستأجراً ومؤجراً ووسيطاً عقارياً من مختلف الأعمار والجنسيات شريطة أن يكونوا مواطنين أو مقيمين في مدينة الدمام الواقعة في المملكة العربية السعودية.

وكان من أهم نتائج هذه الدراسة هو أن للعقود الإلكترونية أثر واضح على تنظيم العملية الإيجارية، كما أن اعتماد آليات وضوابط جديدة لإبرام العقود الإلكترونية لم يؤثر على إقبال المستأجرين على العقارات. إضافة إلى ذلك، كانت أهم ميزة للعقد الإلكتروني هو كونه سنداً تنفيذياً، في حين كان وجود رسوم إيجارية عالية هو أحد أكبر سلبيات التحول الرقمي في المجال العقاري السعودي.

ومن أهم ما أوصى به الباحثون هو تيسير وتحسين خدمة توثيق العقد الإلكتروني بشكل مستمر، وإبداء المزيد من الاهتمام بالجانب المالي وإعادة النظر في الرسوم المفروضة بما يتناسب مع جميع أطراف العملية الإيجارية.

مستخلص الدراسة باللغة الإنجليزية

(Abstract in English)

The Kingdom of Saudi Arabia was one of the countries that adopted digital transformation in many sectors, the most important of which is the real estate sector. The digital transformation in the real estate sector included the establishment of an integrated electronic network for all types of rental properties, called (Ejar Platform). The establishment of this platform contains a number of pros and cons for each of the rental process parties, namely: the tenant, the landlord, and the real estate broker. Due to the lack or absence of previous studies dealing with the impact of digital transformation and the adoption of electronic contracts on the Saudi real estate sector, and due to the impact of a study on this subject on organizing the Saudi real estate market and explaining the changes that this transformation brings, it was necessary to create a study talking about the impact of electronic contracts on real estate regulation in the Saudi market.

This scientific study adopted the descriptive analytical approach to study the issue, and the tool used in it was the preparation of three questionnaires, each targeting one of these three categories: tenants, landlords, and real estate brokers in the city of Dammam. The total number of participants in this study was 159 tenants, landlords and real estate brokers of different ages and nationalities who are citizens or residents of Dammam City.

One of the most important results of this study was that electronic contracts had a clear impact on regulating the rental process, and that the adoption of new mechanisms and controls for concluding electronic contracts did not affect the tenants' demand for real estate. In addition, the most important advantage of the electronic contract was that it was an executive document, while the presence of

high rental fees was one of the biggest drawbacks of digital transformation in the Saudi real estate field.

One of the most important recommendations of the researchers is to continuously improve and facilitate the electronic contract documentation service, to show more interest in the financial aspect, and to reconsider the fees imposed in proportion to all parties to the rental process.