

عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية والآثار المترتبة على اعتماده: مقارنة مع بعض التشريعات العربية

نورة بنت عبدالرزاق الدرع

أستاذ مساعد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الملك سعود
الرياض، المملكة العربية السعودية

(قدم للنشر في ١/٧/١٤٤١هـ، وقبل للنشر في ١٧/٦/١٤٤٢هـ)

ملخص البحث. يتناول البحث عقد الإيجار الموحد وإلزام الوسطاء العقاريين تسجيله في الشبكة الإلكترونية لنظام إيجار وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) بتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٧هـ. فمن المتعارف عليه أن الأصل في العقود هي الرضائية وللأطراف التعاقدية الحرية في إبرام ما يشاؤون من عقود، وتحديد الالتزامات التي تترتب على تلك العقود، إلا أن هناك بعض القيود التي قد تفرض على تلك الحرية. ونظراً لأهمية عقد الإيجار فقد تدخل المنظم السعودي بإصدار قرارات مجلس الوزراء والتي فرضت بعض الشكليات الواجب مراعاتها من قبل المتعاقدين في عقد الإيجار والتي تهدف إلى تنظيم القطاع العقاري من خلال الحد من فرص التنازع أمام السلطات القضائية والتنفيذية. لذلك تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على العقد الموحد للإيجار ومعرفة مدى توافقه مع أحكام الفقه الإسلامي، وأهم النتائج القانونية التي تترتب عليه وعلى إلزامية تسجيله في الشبكة الإلكترونية، وعلى الجزاء المترتب على عدم الالتزام به في ضوء قرارات مجلس الوزراء، ومقارنتها مع بعض التشريعات العربية. الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، عقد الإيجار الموحد، الوسطاء العقاريون، شبكة إيجار إلكترونية، سند تنفيذي، التسجيل، الشكلية.

THE IMPACT OF THE IMPLEMENTATION OF UNIFIED TENANCY CONTRACT IN SAUDI ARABIA: A COMPARATIVE STUDY WITH SOME ARAB COUNTRIES

Norah Abdulrazaq Alderaa

*Assistant Professor, College of Law and Political Science, King Saud University
Riyadh, Saudi Arabia*

(Received 01/07/1441 H., Accepted for Publication 17/06/1442 H.)

Abstract. The research discusses the unified tenancy contract and the obligation of the real estate brokers to register all leases for residential units through the Leasing Services Network - Ejar network - pursuant to the Council of Ministers decision No. (405) dated 22/9/1437 H. It has long been recognized that contracting parties are free to bind themselves to the terms, conditions, and stipulations freely and voluntarily agreed to. However According to the Council of Ministers decisions that aiming at regulating the real estate sector by reducing the chances for disputes before the judicial and executive powers, there are some formalities that have to be complied with before a party can exercise their contractual rights or comply with their contractual obligation. Therefore, the study aims to explore the impact of implementation of unified tenancy contract in Saudi Arabia, and the effects resulting from breaching this formality.

Keywords: Lease agreement, Unified tenancy contract, Real estate broker, Leasing Services Network, Registration, Writ of execution, Formality.

مقدمة

يعتبر عقد الإيجار من العقود المهمة لكثرة التعامل بها، ومن المعلوم أن من أهم خصائص عقد الإيجار العامة إضافة لكونه عقداً ملزماً لجانين وعقداً زمنياً أو مؤقتاً، أنه عقد رضائي يكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول بين طرفيه وهما المؤجر والمستأجر، دون اشتراط شكلية معينة.

وهذا ما كان معمولاً به في المملكة العربية السعودية، حيث كان العقد يبرم بين المؤجر والمستأجر أو عن طريق الاستعانة بوسيط عقاري. وفي حالة حدوث أي خلاف يتعلق بالعقد فيتم اللجوء إلى المحاكم العامة للفصل في النزاع.

إلا أنه بعد إنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار أصبح العمل بالعقد الموحد للإيجار وتسجيله أمراً إلزامياً في المملكة العربية السعودية وذلك بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٧هـ. الأمر الذي يستلزم البحث في بنود العقد الموحد ومعرفة مدى توافقه مع أحكام الفقه الإسلامي.

بالإضافة لقرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨هـ والذي نص على عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية. وقرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣/٤/١٤٣٥هـ والذي اعتبر عقد الإيجار المسجل في حكم السند التنفيذي.

يترتب على تلك القرارات آثاراً قانونية تؤثر على طبيعة عقد الإيجار ومن ثم خصائصه وحجيته أمام القضاء والتي تستوجب البحث فيها ودراستها وتحليلها، ومقارنتها مع بعض التشريعات العربية.

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في إلزامية العمل بعقد الإيجار الموحد وتسجيله في الشبكة الإلكترونية "إيجار" وصدر قرار

مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) بعدم اعتبار أي عقد إيجار آخر غير الموحد عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية، فهل هذا العقد جاء موافقاً لأحكام الفقه الإسلامي أم أنه يتضمن نصوصاً تخالف أحكام الفقه الإسلامي؟ وهل هذا العقد يحقق مصلحة طرفيه معاً وهو ما يعرف بالتوازن العقدي، أم أنه يغلب مصلحة أحدهما على الآخر؟ حيث يستعرض البحث نموذج العقد وبنوده لمعرفة ما يحققه من مصالح لكل طرف، من خلال بحث الحقوق والالتزامات المتولدة عن العقد، وهل أصبح عقد الإيجار في المملكة العربية السعودية عقداً شكلياً؟ وما هي الآثار التي تترتب على اعتماد عقد الإيجار الموحد في العمل؟ يهتم هذا البحث بمعالجة كل هذه التساؤلات.

أهمية الدراسة

تتجلى أهمية الدراسة في صدور قرار مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٧هـ والذي بناء عليه أصبح العمل بعقد الإيجار الموحد أمراً إلزامياً بالإضافة إلى إلزامية تسجيله في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار، وما سترتب عليه من آثار قانونية.

أهداف الدراسة

تهدف الدراسة إلى معرفة المسائل التالية:

- ١- مدى توافق بنود العقد الموحد للإيجار مع أحكام الفقه الإسلامي.
- ٢- الأثر القانوني المترتب على اعتماد عقد الإيجار الموحد وإلزامية العمل ببنوده.
- ٣- الأثر القانوني المترتب على إلزامية تسجيل عقود الإيجار السكنية في الشبكة الإلكترونية لخدمات إيجار Ejar تطبيقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٧هـ، ومقارنة ذلك ببعض التشريعات العربية.

٤ - الأثر القانوني المترتب على اعتبار عقد الإيجار المسجل في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار سنداً تنفيذياً وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣/٤/١٤٣٥هـ.

خطة الدراسة

ستتناول الدراسة البحث في الآثار المترتبة على إلزامية عقد الإيجار الموحد وإلزامية تسجيله في الشبكة الإلكترونية وفق منهج تحليلي قانوني في ضوء أبرز اللوائح والقرارات التي صدرت مؤخراً والمتعلقة بعقد الإيجار وذلك في ثلاثة مباحث كالتالي:

- المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار:
 - المطلب الأول: أهمية عقد الإيجار وتعريفه.
 - المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار.
- المبحث الثاني: مزايا عقد الإيجار الموحد ومدى توافقه مع أحكام الفقه الإسلامي:
 - المطلب الأول: مزايا عقد الإيجار الموحد وفائدته.
 - المطلب الثاني: مدى توافق عقد الإيجار الموحد مع أحكام الفقه الإسلامي.
- المبحث الثالث: الأحكام المترتبة على تسجيل عقد الإيجار واعتباره سنداً تنفيذياً:
 - المطلب الأول: الأحكام المترتبة على إلزامية تسجيل عقود الإيجار الموحدة في الشبكة الإلكترونية "إيجار".
 - المطلب الثاني: الأحكام المترتبة على اعتبار عقد الإيجار الموحد والمسجل في الشبكة الإلكترونية "إيجار" سنداً تنفيذياً.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار

المطلب الأول: أهمية عقد الإيجار وتعريفه

أهمية عقد الإيجار

ثبتت مشروعية الإيجار في القرآن والسنة وإجماع الفقهاء، فمن القرآن الكريم: ﴿أَسْكُوهُمْ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا

تُضَارُّوهُمْ لِأُضْطَرُّوا عَلَيْهِمْ وَإِنْ كُنْ أُولَئِكَ حَمَلَ عَلَيْهِمْ حَتَّى يَصْعَنَ حَمَلَهُمْ فَإِنْ أَضْعَنَ لَكُمْ فَتَأْتُوهُمْ أَجُورَهُمْ وَأَتَمِرُوا بِبَيْتِكُمْ يَمْعُورُفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَتَرْضَعُ لَهُ أُخْرَى ۖ﴾^(١)، أما من السنة ما رواه البخاري في صحيحه من حديث أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي ﷺ قال: "ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكَل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره"^(٢)، وأيضاً ما رواه أبو سعيد الخدري رضي الله عنه أن الرسول ﷺ قال: "من استأجر أجيراً فليعلمه أجره"^(٣)، كما أجمع أهل العلم على مشروعية الإجارة منذ عهد الصحابة وحتى الآن.

فشرع الإيجار لتلبية احتياجات الناس، فعقد الإيجار يعتبر من أقدم وأهم العقود المدنية بعد عقد البيع وذلك لأهميته من الناحية الاجتماعية والقانونية والاقتصادية.

فمن الناحية الاجتماعية فهو يحقق مصالح لكل من المستأجرين والمؤجرين كلا بحسب احتياجه، خاصة مع تزايد الإقبال على عقد الإيجار فوفقاً للمسح الديموجرافي لعام ٢٠١٦م والذي صدر من الهيئة العامة للإحصاء بلغت نسبة الأسر السعودية المستأجرة نحو ٣٤,٣٥٪ في عام ٢٠١٦م على مستوى جميع مدن وقرى المملكة^(٤)، بينما في عام ٢٠١٨م بلغت نسبة المساكن المستأجرة من أسر سعودية ٦٣,٣٧٪ وذلك وفقاً لنشرة المساكن الصادرة من الهيئة العامة للإحصاء في منتصف عام ٢٠١٨م^(٥).

(١) سورة الطلاق، الآية (٦).

(٢) رواه البخاري، الشرح المبسر لصحيح البخاري: محمد علي الصابوني، المكتبة العصرية، لبنان، (٢٠١٣م)، رقم (٢٢٢٧-٢٢٧٥) في البيوع والإجارة.

(٣) السنن الكبرى، أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخراساني البيهقي: دار الكتب العلمية، بيروت، (٢٠٠٣م)، ج (٦)، ص ١٢٠.

(٤) الهيئة العامة للإحصاء، المسح الديموجرافي لعام ٢٠١٦م، www.stats.gov.sa.

(٥) الهيئة العامة للإحصاء، نشرة المساكن لمنتصف عام ٢٠١٨م، www.stats.gov.sa.

المعلومة بعوض معلوم"، ونصت المادة (٥١٧) من ذات المجلة على أن: "الاستئجار والاكتراء هو تملك المنفعة المباحة المعلومة بعوض معلوم، الأجرة والكراء هو بدل المنفعة". ونصت المادة (٤٧٠) من مرشد الخيران: "عقد الإجارة هو تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجرة".

وهذا ما يميز عقد الإيجار عن عقد البيع، حيث إن عقد الإيجار يقع على ملكية منفعة العين المؤجرة لا على ملكية العين نفسها (السنهوري، ١٩٥٢م).

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار

- يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص نذكر أبرزها فيما يلي:
- الخاصية الأولى: عقد الإيجار من العقود الرضائية، فوفقاً للأصل لا يشترط إفراغ العقد في شكلية قانونية معينة، وإنما ينعقد بمجرد توافق الإرادتين (إرادة المؤجر وإرادة المستأجر) ولا يؤثر على هذه الصفة كتابة العقد، حيث تكون الكتابة كوسيلة للإثبات وليست شرطاً لانعقاد العقد (عبدالمجيد، ٢٠١٩م)، إلا أن بعض الأنظمة خرجت عن هذا الأصل باشتراط شكلية معينة لانعقاد العقد.
- الخاصية الثانية: عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، فيعتبر عقد الإيجار عقداً تبادلياً فينشأ بموجبه التزامات متقابلة على كل من المتعاقدين (المؤجر والمستأجر). فيكون كل منهما دائماً ومديناً، في الوقت ذاته. فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر وما يرتبط به من التزامات أخرى، والمستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها.
- الخاصية الثالثة: عقد الإيجار من عقود المدة أو العقود المستمرة، فيعتبر الزمن فيه معياراً هاماً وعنصراً جوهرياً لقياس التزامات الأطراف، فينشئ عقد الإيجار روابط قانونية تستمر في الزمان (بكر، ٢٠١٥م).

أما من الناحية القانونية فمع تزايد عدد عقود الإيجار سيزداد تبعاً لذلك عدد المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين مما يتبعه تزايد في أعداد الدعاوى المرفوعة أمام القضاء لذلك كانت هناك حاجة لتنظيم مسائل الإيجار.

ومن الناحية الاقتصادية فهو يمكن المؤجر من الاستثمار في العين المملوكة له عن طريق تأجيرها، أما من ناحية المستأجر فعقد الإيجار يمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة إن كان في حاجة إليها ولكن لا يستطيع شرائها (السنهوري، ١٩٥٢م).

فعقد الإيجار قد يقع على منافع الأعيان سواء كانت منقولة أو غير منقولة كإجارة الدور والمنازل وهذا هو محور موضوعنا في هذه الدراسة، وقد يرد على العمل كاستئجار العامل، فالمعقود عليه في هذا النوع من عقود الإيجار هو العمل ويطلق على الشخص المستأجر أجيراً (السيد سابق، ٢٠١١م).

فيعتبر عقد الإيجار من عقود المنفعة ويخضع للقواعد العامة في العقود بشكل عام وقواعد أخرى خاصة بعقد الإيجار.

تعريف الإيجار

الإجارة في اللغة هي مفهوم الأجرة وهي كراء الأجير وعرفها الفقهاء بأنها عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض (الموسوعة الفقهية الكويتية، ١٤٢٧هـ).

فعرف الحنفية الإجارة بأنها: "عقد على المنافع بعوض"، والمالكية بأنها: "تمليك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض"، أما الشافعية فعرفوها بأنها: "عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم وضعاً"، وعرفها الحنابلة بأنها: "عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم" (النووي، ٢٠١٠م). كما أوردت المادة (٥١٦) من مجلة الأحكام الشرعية تعريفاً للإيجار حيث نصت على: "الإجارة والإيجار والمكارة بمعنى واحد، وهو عقد تملك المنفعة المباحة

صكوك التملك ومن أبرزها صك ملكية العقار، صك المبايعة، صك منحة من الدولة، صك حجة استحكام. كما يجب ألا تكون ملكية العقار محل تنازع. كذلك يتميز العقد الموحد بضمان نظامية التعامل مع وسيط عقاري معتمد حيث يلتزم الوسيط في معاملاته بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة ورد المستندات والصكوك إلى الأطراف عند طلب ذلك.

• ثانياً: كذلك تحسين وتنظيم أداء قطاع الإيجار وتسهيل العملية الإيجارية وذلك بتوفير أدوات متطورة للتحقق من صحة بيانات المستأجر والمؤجر وتقديم خدمات إلكترونية عديدة والتي منها البحث عن وسطاء عقاريين معتمدين، والسداد الإلكتروني للقيمة الإيجارية عن طريق خدمات "سداد" بدلاً من التعامل النقدي عن طريق الوسيط بحيث يعتبر ذلك إثبات معتمد لعملية سداد قيمة الأجرة، حيث يتمكن أطراف العقد من اختيار السداد الشهري أو النصفى أو السنوي بما يلي احتياجات الأطراف بحيث يتمكن المستأجر من إدارة شؤونه المالية وسداد التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار بشكل ميسر، بحيث يتجنب سلبات توفير وسداد الإيجار كدفعة واحدة، كما يوفر العقد الإلكتروني الإشعارات الدورية عن العمليات المالية والتنبيهات الهامة.

• ثالثاً: إن عقد الإيجار الموحد يقلل من عدد القضايا المنظورة أمام القضاء والمتعلقة بمشاكل الإيجار، حيث يعد العقد الموحد للإيجار بمثابة سند تنفيذي معتمد لدى وزارة العدل والذي من شأنه تقليل فترات التقاضي والإجراءات المصاحبة لذلك من رفع الدعوى وحضور الجلسات، حيث يتمكن صاحب الحق في هذه الحالة سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أن يجبر المدين على تنفيذ التزامه من خلال التقدم لمحكمة التنفيذ مباشرة في إجراءات إلكترونية وذلك عن طريق طلب التنفيذ الإلكتروني بحيث يصدر استناداً إلى عقد الإيجار باعتباره

• الخاصية الرابعة: عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة، وهذا هو أبرز اختلاف بين عقد الإيجار وعقد البيع، حيث إن عقد البيع يرد على ملكية العين بينما عقد الإيجار يرد على منفعتها، ولا يمكن للمستأجر التصرف بالشيء المؤجر، حيث إنه ملتزم برده بعينه بعد مدة معينة.

• الخاصية الخامسة: عقد الإيجار من عقود المعاوضة، حيث يأخذ كل من المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) مقابلاً لما يعطيه، فالمؤجر يحصل على الأجرة مقابل تمكين المستأجر من حق الانتفاع بالشيء المؤجر.

المبحث الثاني:

مزايا عقد الإيجار الموحد

ومدى توافقه مع أحكام الفقه الإسلامي

يتناول هذا المبحث مزايا عقد الإيجار الموحد ومدى توافق أحكامه مع أحكام الفقه الإسلامي فيما يتعلق بقواعد عقد الإيجار.

المطلب الأول: مزايا عقد الإيجار الإلكتروني الموحد

تتجسد مزايا العقد الإلكتروني الموحد للإيجار في جوانب ثلاثة: أولها في حفظ حقوق أطراف العملية الإيجارية، وثانياً تسهيل وتنظيم وتوثيق عملية الإيجار، وثالثاً وأخيراً الحد من تدفق القضايا المتعلقة بمشاكل الإيجار لدى المحاكم العامة واختصار إجراءات النظر فيها.

• أولاً: من أبرز المزايا التي يقدمها العقد الإلكتروني الموحد هو توثيق عقد الإيجار وحفظ حقوق أطرافه حيث يتم من خلاله التحقق من هوية المستأجر والمؤجر قبل إتمام العقد وذلك عن طريق إدراج الهوية الوطنية، أو هوية المقيم للوافدين، أو هوية المواطن الخليجي أو هوية زائر. بالإضافة للتحقق من ملكية المؤجر للوحدة السكنية ويتم ذلك بإثبات ملكية العقار عن طريق إدراج

أولاً: التزامات المستأجر

نظمت المادة الخامسة من العقد الموحد للإيجار التزامات المستأجر والتي من أبرزها التزام المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها وفي المواعيد المتفق عليها وعند الإخلال بذلك فيمكن المؤجر المطالبة بالتنفيذ باعتبار أن عقد الإيجار الموحد والمسجل سنداً تنفيذياً، وهذا يتوافق مع أحكام الفقه الإسلامي حيث يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها فنصت مجلة الأحكام الشرعية في المادة (٦٦٨) على أن: "مطلق العقد يقتضي حلول الأجرة فتجب به كالثمن في البيع سواء في ذلك إجارة العين وإجارة المنفعة في الذمة ولا يملك المؤجر المطالبة بها قبل التسليم وبذل المنفعة"، ويندرج ضمن دفع الأجرة دفع فواتير الكهرباء والماء والغاز وفقاً لما هو متفق عليه في العقد.

كذلك التزام المستأجر باستخدام العين المؤجرة للغرض الأساسي وهو السكن، والتزامه بعدم إجراء أي تغيير في العين المؤجرة دون إذن أو موافقة خطية من المؤجر، فلا يجوز للمستأجر تحويل الدار المعدة للسكنى لمحل تجاري مثلاً حيث نص العقد صراحة أن الغرض منه هو السكن، وإذا استعمل المستأجر العين المؤجرة في وجه مخالف لما تم النص عليه فيعتبر مخالفاً بالتزاماته. كذلك يجب على المستأجر الامتناع عن أي تغيير في العين المؤجرة من شأنه الإضرار بها مثل هدم حائط أو بناء حائط دون موافقة المؤجر. ونجد أن ذلك متوافق مع أحكام الفقه الإسلامي حيث يجب أن يحافظ المستأجر على سلامة العين المؤجرة واستعمالها فيما أعدت له فنصت المادة (٥٨٦) من مجلة الأحكام الشرعية على أن: "ليس للمستأجر أن يخالف في استيفاء المنفعة الوجه المذكور في العقد..."، فيجب على المستأجر أن يبذل في المحافظة على المأجور العناية التي يبذلها الشخص العادي دون تقصير، فنصت المادة (٧٢١) من مجلة الأحكام الشرعية على أنه: "إذا خالف المستأجر في استيفاء المنفعة كان تعدياً فيضمن الأجور لو تلف، فمثلاً لو استأجر الدابة للركوب فحملها أو بالعكس فتلفت ضمنها".

سنداً تنفيذياً، أمراً تنفيذياً ينفذ فوراً وفق الإجراءات المنصوص عليها في نظام التنفيذ ولائحته التنفيذية. فمن شأن ذلك كله تقليل عدد قضايا الإيجار المرفوعة أمام القضاء العادي (المحاكم العامة).

بالإضافة لما سبق، يوفر عقد الإيجار الإلكتروني أداة إثبات حاسمة على قيام العلاقة الإيجارية، وخدمة التبليغ الإلكتروني عن مخالفات منشأة الوساطة العقارية، وتوفير البيانات والإحصاءات الدقيقة عن قطاع الإيجار السكني مما يساعد المؤجر (المستثمر) على فهم قطاع الإيجار العقاري والتعرف إلى جدوى الاستثمار فيه، والربط الإلكتروني بين الوسطاء العقاريين والخدمات البلدية مما يعزز التنافسية في قطاع الوساطة العقارية ويحفز الوسطاء لتقديم خدمات أفضل.

المطلب الثاني: مدى توافق عقد الإيجار الموحد مع أحكام الفقه الإسلامي

ذكرنا أن تسجيل عقود الإيجار في شبكة إيجار أصبح أمراً إلزامياً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨هـ بشأن قواعد تعزيز الثقة في سوق تأجير المساكن حيث نص القرار على: "عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية، وأن تضع وزارتا العدل والإسكان الشروط والمتطلبات الواجب توافرها في العقد حتى يمكن اعتباره مسجلاً في الشبكة الإلكترونية، والحالات التي يمكن شمولها بذلك، بما فيها حالة امتناع أحد طرفي العقد عن تسجيله".

فبالنظر لنموذج العقد الموحد نجد أنه يشتمل على بيانات العقد الإيجاري والتي منها بيانات كلاً من المؤجر والمستأجر والوسيط العقاري، وبيانات العين المؤجرة، والتزامات المستأجر والمؤجر وذلك من خلال ١٦ مادة، ولا يمكن للأطراف التعديل على تلك البنود أو المواد، لذلك وجب البحث في مدى توافق تلك المواد مع أحكام الفقه الإسلامي.

نجد أيضاً أن المادة الخامسة تضمنت التزام المستأجر بإعادة العين المؤجرة عند انتهاء العقد بالحالة التي تسلمها فيها، وذلك بتسليمها بتوقيع نموذج التسليم المنصوص عليه في المادة التاسعة من عقد الإيجار والتي نظمت عملية تسليم الوحدة الإيجارية، فيجب على المستأجر إخلاء العقار وتمكين المؤجر من وضع يده عليه ويعتبر المستأجر مخالفاً بالتزامه في حالة بقاء العين المؤجرة تحت يده دون حق ويترتب على ذلك تعويض المؤجر عن تلك الفترة ونجد أن ذلك متوافقاً مع أحكام الفقه الإسلامي، فنصت المادة (٥٧٨) من مجلة الأحكام الشرعية على أن: "يلزم مستأجر الدار والحمام بعد انقضاء مدة الإجارة تفريغ بالوعة وكنيف وتنظيفها من كل ما حصل بفعله من قمامة وزبل ونحوهما".

كذلك من التزامات المستأجر أن يلتزم بتمكين المؤجر من عمل الترميمات والإصلاحات التي تكون ضرورية وعاجلة للعين المؤجرة حيث إن من التزامات المؤجر صيانة العين المؤجرة لإبقائها صالحة للاستعمال في الغرض المقصود منها.

ثانياً: التزامات المؤجر

نظمت المادة السادسة التزامات المؤجر والتي من أهمها دفع نفقات الصيانة الدورية للعقار المؤجر واللازمة للانتفاع به، كذلك يلتزم المؤجر بإجراء صيانة للمحافظة على سلامة العين المؤجرة وإصلاح أي عطل يؤثر على تمكين المستأجر من الانتفاع المطلوب من العين المؤجرة وقد تضمن العقد الموحد على أمثلة لتلك الأعطال كتهريب المياه من الجدران أو الأسقف وهبوط الأسقف والتصدعات الجوهريّة التي تؤثر على سلامة العين المؤجرة، وذلك كله ما لم يكن السبب يعود للمستأجر. كذلك نجد أن المادة السادسة فرقّت بين الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر والترميمات التأجيلية التي تكون من مسؤولية المستأجر وهي الالتزامات البسيطة مثل إصلاح زجاج النوافذ ومفاتيح الكهرباء والتي يحتاج لها العقار نتيجة الانتفاع به. وعلى الرغم من أن الفقه الإسلامي لم يتطرق للصيانة كالتزام من التزامات المؤجر

إلا أنه يمكن الاستدلال على وجودها من حيث المضمون حيث إن الصيانة تكون ضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة والمؤجر ملتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فذكر في المغني أنه لا يجوز اشتراط مدة التعطيل على المستأجر، لأنه لا يجوز أن يؤجر مدة لا يمكن الانتفاع في بعضها (ابن قدامة، ١٩٩٧م). كذلك نصت المادة (٤٧٨) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "لو فات الانتفاع بالمأجور بالكلية سقطت الأجرة، مثلاً لو احتاج الحمام إلى تعمیر وتعطل في أثناء تعميره تسقط حصة تلك المدة من الأجرة...".

كذلك من التزامات المؤجر التي تضمنها عقد الإيجار الموحد هو بقاء عقد الإيجار سارياً طوال مدته حتى لو انتقلت ملكية العين المؤجرة للمالك آخر، وذلك أيضاً يتوافق مع أحكام الفقه الإسلامي فالقاعدة الشرعية تنص على أن المستأجر يملك المنفعة، فالمستأجر هو أحق بالمنفعة العين من المشتري الجديد، حيث إنه استحقها قبله. وذكر ابن رجب في القاعدة السادسة والثلاثين من قواعده، والقسم الثاني أن تكون إجارته بملكه ثم تنتقل إلى غيره وهو أنواع وقال في ثانيهما أن ينتقل الملك إلى من خلفه في ماله ويقوم مقامه ويتلقى الملك عنه فلا اعتراض له على عقوده، بل هو منفذ لها وذلك كالوارث والمشتري.

وعلى الرغم من توافق التزامات المؤجر السابق ذكرها، إلا أن العقد الموحد أغفل النص على أهم التزامات المؤجر وهي التزامه بتسليم العين المؤجرة^(٦) وملحقاتها والتزامه بضمان

(٦) نجد أن أغلب التشريعات المدنية نصت على هذا الالتزام باعتباره أهم التزامات المؤجر، حيث نصت عليه المادة (٥٦٤) من القانون المدني المصري والمادة (١٥) من قانون رقم ٢٦ لعام ٢٠٠٧م بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي، والمادة (٩/أ) من قانون إيجار العقارات البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٤م المعدل بالقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٢٠م، والمادة (٧) من قانون إيجار العقارات الكويتي رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م، والمادة (٤٧٦) من القانون المدني الجزائري الصادر بالأمر رقم ٥٨ لسنة ١٩٧٥م والمعدل بالأمر رقم ٥٥ لسنة ٢٠٠٧م.

ثالثاً: فسخ العقد

نظمت المادة السابعة من العقد الموحد حالات فسخ العقد حيث نصت بأن العقد يفسخ من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي إذا أخل أحد المتعاقدين بأي من التزاماتها المنصوص عليها في العقد وذلك بعد إنذاره من الطرف المتضرر وعدم تنفيذ التزامه خلال ١٥ يوماً من تاريخ الإنذار. ومن المعلوم أن العقد الملزم لجانبين لا يفسخ وفقاً لأحكام الفقه الإسلامي نتيجة عدم التزام أحد الطرفين بتنفيذ التزامه، إلا أنه يجوز أنه يشترط أحد المتعاقدين أو كلاهما بوضع شرط في العقد بإعطائهما الحق في الفسخ إذا تحققت أمور معينة، (الشامسي، ٢٠١٠م)، وهذا ما تحقق في عقد الإيجار الموحد حيث إن القاعدة هي عدم جواز فسخ العقد، والاستثناء منها هو الاتفاق على أنه يقع الفسخ عند الإخلال بتنفيذ الالتزامات وهذا يتوافق مع نظرية الفسخ في الفقه الإسلامي حيث إن ذلك يعتبر من الشروط الصحيحة المعتبرة. فمن القرارات القضائية التي أقرها مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة ما يلي: "الفسخ المتفق عليه: إذا فسخه من قد شرط يفسخ به العقد"^(٨)، وكذلك: "الأصل في الشروط الصحة ما لم تخالف نصاً، أو قاعدة شرعية"^(٩)

رابعاً: انقضاء العقد

حددت المادة الثامنة الحالات التي يعد فيها العقد منقضاً وهي إذا أصبح العقار آيلاً للسقوط بتقرير معتمد من جهة حكومية مختصة، وفي حالة امتلاك الدولة للعقار أو في حالة إصدار قرارات بتعديل أنظمة البناء مما يترتب عليه تعذر استخدام العين المؤجرة،

التعرض وضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة^(١٠). فالالتزام الأساسي للمؤجر هو تسليم العين المؤجرة فيجب أن يكون تسليم العين خالياً من الموانع التي تمنع المستأجر من الانتفاع بالعين، فنصت المادة (٥٧٤) من مجلة الأحكام الشرعية على أنه: "يلزم المؤجر تسليم المأجور في أول مدة الإجارة بما يعد تسليماً عرفاً". فيجب تسليمها فارغة من أمتعة المؤجر، فنصت المادة (٦٢٨) من مجلة الأحكام الشرعية على أن: "لا يصح إجارة أرض مشغولة ببناء أو غرس لغير المستأجر وكذلك الدار المشغولة بأمتعة كثيرة يتعذر تحويلها...".

كذلك من التزامات المؤجر ضمان التعرض والعيوب الخفية، فغصب العين المؤجرة من المؤجر أو الامتناع عن تسليمها يعتبر من قبيل التعرض الشخصي من المؤجر فنصت المادة (٦٧٨) من مجلة الأحكام الشرعية على ما يلي: "إذا غصب المؤجر العين المؤجرة فلا يستحق أجرة مطلقاً...". كذلك عليه ضمان تعرض الغير للمستأجر كأن يقوم الغير بغصب العين فإن لم يتمكن المستأجر من استرداد العين فله أن يطلب الفسخ فنصت المادة (٦٩٣) من مجلة الأحكام الشرعية على أنه: "إذا اغتصب غير المؤجر المأجور العين لمدة خير المستأجر بين الفسخ والإمضاء...". بالإضافة ل ضمان التعرض فإن المؤجر يلتزم بضمان العيوب الخفية فهي كخيار العيب في البيع حيث إن العقد يقتضي سلامة البدل من العيب فإن لم يسلم منه فقد فاته رضاء المستأجر فله الفسخ وقد نصت في ذلك مجلة الأحكام الشرعية في المادة (٦٨٢): "للمستأجر خيار العيب إذ وجد بالمأجور عيباً كان به حين العقد ولم يعلم"، وعرفت المجلة العيب في المادة (٦٨٤) بأنه: "هو ما يوجب نقص المنفعة وتفاوت الأجرة ويعرف بذلك بشهادة أهل الخبرة".

(٨) قرار رقم (م ق د) (٤/٣٧٣)، (٢٣/١٤٢٨هـ)، المبادئ

والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامية بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا، مركز البحوث بوزارة العدل، الرياض، ١، (٢٠١٧م)، ص ٤٦.

(٩) قرار رقم (م ق د) (٤/٤٤٢)، (١٣/٧/١٤١٩هـ)، مرجع سابق،

ص ٤٥.

(٧) نصت على هذا الالتزام المادة (٥٧٦) من القانون المدني المصري، والمادة (١٧) من قانون رقم ٢٦ لعام ٢٠٠٧م بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي، والمادة (٩/ب) من قانون إيجار العقارات البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٤م المعدل بالقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٢٠م.

سادساً: إخلاء العقار

نظمت المادة الثانية عشر الحالات التي يتم فيها إخلاء العين المؤجرة بطلب من المؤجر وهي تتعلق بإخلال المستأجر بتنفيذ التزاماته ومنها إخلال المستأجر بدفع قيمة الإيجار خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إشعاره من قبل المؤجر وللأطراف الاتفاق كتابياً على مدة أخرى. وذلك يمكن للمؤجر طلب الإخلاء في حالة إخلال المستأجر بالتزامه بعدم التأجير من الباطن إذا تم الاتفاق على ذلك وفقاً للبند رقم (٩) من عقد الإيجار الموحد. وفي حالة قيام المستأجر بتعريض سلامة العين المؤجرة للخطر بإحداث تغييرات في العين المؤجرة أو بسبب إهماله الجسيم أو في السماح للغير بذلك. كذلك في حالة استخدام العين المؤجرة في غير الغرض التي تم من أجله التأجير أو تم استعمالها لأغراض غير مشروعة أو لا أخلاقية، وأخيراً في حالة فشل المستأجر في الالتزام بشروط العقد خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بمراجعة تلك الشروط.

ونجد أن هذا متوافق مع أحكام الفقه الإسلامي حيث إن من أسباب إخلاء العقار قبل انتهاء مدته هو إخلال المستأجر بالتزاماته كتأجير من الباطن دون موافقة المؤجر، إذا اشترط في العقد التزام المستأجر بعدم التأجير. حيث إن الأصل مشروعية ذلك حيث إنه يملك المنفعة، فذكر في كشاف القناع: "أن تكون المنفعة مملوكة للمستأجر أو مأذوناً له فيها، لأنها بيع المنافع فاشترط فيها ذلك كالبيع، فلو أجر ما لا يملكه ولا أذن له فيه لم يصح كبيعه"، إلا أنه إذا اشترط في عقد الإيجار التزام المستأجر بعدم التأجير من الباطن إلا بموافقة المؤجر ففي هذه الحالة لا يصح أن يؤجرها لغيره، لقول الرسول ﷺ: "المسلمون على شروطهم"^(١٠)، وجاء في المحلى: "ومن استأجر داراً، ثم أجرها بأكثر مما استأجرها به، أو بأقل، أو بمثله، فهو حلال جائز؛ إلا أن تكون المعاقدة وقعت على أن يسكنها بنفسه".

وأخيراً في حالات القوة القاهرة. ويترتب على ذلك التزام المستأجر بإعادة العين المؤجرة خلال ٣٠ يوماً من حدوث ما يوجب الانقضاء والتزام المؤجر بإعادة ما تبقى من قيمة الإيجار عن المدة المتبقية للعقد بعد إخلاء المستأجر للعقار. وهذه الأحكام تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية فقال الخرقي: "فإن جاء أمر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد، لزمه من الأجر بقدر انتفاعه" (المغني، ١٩٩٧م). فالعذر العام يؤخذ به حيث إنه يمنع الانتفاع بالعين المؤجرة فلا أجر عليها كما لو هدمت العين لسبب قاهر وهذا قول الحنابلة والحنفية وابن صلاح والرويانى من الشافعية (أبو سرحان، ٢٠١٣م).

خامساً: سريان عقد الإيجار

نصت المادة الحادية عشرة على بدء سريان عقد الإيجار من تاريخ توقيعه وينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها، ويتجدد العقد لمدة ماثلة في حالة عدم إخطار أحد الطرفين للآخر برغبته في عدم التجديد وذلك قبل ٦٠ يوماً من تاريخ انتهاء العقد وفقاً لما نصت عليه المادة الثالثة. فنجد أن المادة لم تترك الخيار للأطراف على تحديد تاريخ بدء سريان عقد الإيجار وإنما يبدأ سريانه من تاريخ التوقيع، وعلى الرغم من عدم وجود مخالفة لأحكام الفقه الإسلامي في ذلك، إلا أننا نرى أنه من الأفضل ترك الحرية للأطراف لتحديد تاريخ بدء السريان فنصت المادة (٥٦٤) من مجلة الأحكام الشرعية على أن: "ابتداء مدة الإجارة يعتبر من الوقت الذي سمي به في العقد وعند عدم ذكره يعتبر من حين العقد". وذلك بشرط ألا يكون التاريخ مجهولاً، حيث إن الجهل بزمان ابتداء العقد يؤدي إلى الجهل بمدته وهذا يطله، قال في المغني: "وإن اكرت فسطاطاً إلى مكة ولم يقل متى أخرج فالكراء فاسد وبه قال أبو ثور وهو قياس قول الشافعي، وقال أصحاب الرأي: يجوز استحساناً بخلاف القياس، ولنا: أنها مدة غير معلومة الابتداء فلم يجوز، كما لو قال أجرتك داري من حين يخرج الحاج إلى آخر السنة".

(١٠) سنن الترمذي، مختصر الأحكام مستخرج الطوسي على جامع الترمذي، أبي علي الحسن بن علي الطوسي، مؤسسة الريان، بيروت، (٢٠٠٨م)، رقم ١٣٥٢.

سابعاً: المدة

المطلب الأول: الأحكام المترتبة على إلزامية تسجيل عقود

الإيجار الموحدة في الشبكة الإلكترونية "إيجار"

ذكرنا سابقاً أن القاعدة في العقود أنها رضائية أي يكفي لانعقادها اقتران الإيجاب بالقبول، فالذي يكون العقد هو رضا الأطراف المتعاقدة، وهذا هو الحال بالنسبة لعقد الإيجار فيكفي لانعقاده توافق رضا كل من أطرافه (المؤجر والمستأجر).

وبما أن الرضائية تعتبر هي القاعدة العامة التي تحكم العلاقات القانونية فإن الاستثناء من هذه القاعدة هي الشكلية وهي ما لا يتم انعقاده بمجرد اقتران القبول بالإيجاب بل يجب اتباع شكلية معينة يحددها المنظم حتى ينعد التصرف وينتج آثاره القانونية. فالمنظم له الحق في تحديد طبيعة العقود بجعلها عقوداً شكلية بدلاً من كونها عقوداً رضائية بحسب الأصل، ويتم اشتراط هذه الشكلية في العقود لخطورة العقد المبرم وحتى لا يكون هناك وسيلة للطعن في هذا العقد إلا عن طريق التزوير، ومن أمثلة العقود الشكلية عقد الهبة في القانون المصري (السنهوري، ١٩٩٨م). فوفقاً للمادة (١/٤٨٨) مدني مصري حيث نصت على أنه: "تكون الهبة بورقة رسمية، وإلا وقعت باطلة...". على عكس هبة المنقول التي لا تعتبر عقداً شكلياً بل عينياً كما نصت المادة (٢/٤٨٨) من ذات القانون المدني المصري: "ومع ذلك يجوز في المنقول أن تتم الهبة بالقبض، دون الحاجة إلى ورقة رسمية"، وللشكلية صور كثيرة من أهمها التسجيل.

ويجب قبل البحث في معرفة الشكلية المطلوبة في عقد الإيجار في المملكة العربية السعودية يجدر بنا أولاً تحديد مفهوم الشكلية في العقود، وثانياً التفرقة بين الشكلية القانونية والشكلية الاتفاقية، ومحاولة استقراء موقف المنظم السعودي من الشكلية في عقد الإيجار الموحد، وأخيراً معرفة موقف بعض التشريعات العربية من الشكلية في عقود الإيجار والأثر المترتب عليها.

بالإطلاع على منصة إيجار الإلكترونية نجد أنها لا تتيح إمكانية إنشاء عقد إيجار تقل مدته عن ثلاثة أشهر أو تزيد عن خمس سنوات، على الرغم من عدم النص على ذلك في بنود عقد الإيجار الموحد أو في قرارات مجلس الوزراء والمتعلقة بتسجيل عقد الإيجار الموحد، ففي هذه الحالة ما هو مصير العقد الذي يتم إبرامه والذي تقل مدته عن ثلاثة أشهر؟ أو في حالة رغبة المتعاقدين في إبرام عقد إيجار تزيد مدته عن خمسة سنوات؟ وهل يعتبر استثناء من الشكلية الواردة على عقد الإيجار الذي تزيد عن ثلاثة أشهر؟

بالإطلاع على تعريف عقد الإيجار سواء في الفقه الإسلامي أو في القوانين المدنية نجد أنه لم يتم تحديد مدة زمنية محددة للإيجار وإنما يرد العقد على أي مدة قليلة كانت أو كثيرة، فلا يوجد حد أدنى يجوز الاتفاق عليها. وحيث إن قرار مجلس الوزراء لم ينص على استثناء العقود التي تقل مدتها عن ثلاثة أشهر أو تزيد عن خمس سنوات من الشكلية، فنجد أن ذلك خلافاً في النظام يلزم تصحيحه، بحيث يشمل جميع العقود بغض النظر عن المدة الإيجارية.

المبحث الثالث:

الأحكام المترتبة على قرارات مجلس الوزراء والتي جاءت

بالإلزامية تسجيل عقود الإيجار الموحدة في الشبكة الإلكترونية

في هذا المبحث سيتم تناول أهم الأحكام المترتبة على إلزامية العمل بعقد الإيجار الموحد وإلزامية تسجيله في شبكة إيجار الإلكترونية والتي سيتم دراستها في مطلبين كالتالي:

- المطلب الأول: الأحكام المترتبة على إلزامية تسجيل عقود الإيجار الموحدة في الشبكة الإلكترونية "إيجار".
- المطلب الثاني: الأحكام المترتبة على اعتبار عقد الإيجار الموحد والمسجل في الشبكة الإلكترونية "إيجار" سنداً تنفيذياً.

أولاً: مفهوم الشكلية

الشكل في اللغة هو صورة الشيء المحسوسة والمتوهمه وجمعها أشكال (ابن منظور، ٢٠١١م)، أما اصطلاحاً فهناك العديد من التعريفات للشكلية وتمثل في الغالب الشكلية التي يشترطها المنظم لانعقاد بعض التصرفات القانونية، حيث عرفها البعض بأنها عبارة عن أسلوب محدد للتعبير عن الإرادة يفرض بصورة إلزامية من قبل المنظم ويكون عنصراً أساسياً في إنشاء العقد (عبدالحافظ، ٢٠٠٠م)، فهو صورة خاصة من صور التعبير عن الإرادة يفرضها المنظم (الشرقاوي، ١٩٧٦م). وعرفت كذلك بأنها الأسلوب المحدد الذي يتعين أن يكون الرداء الذي تظهر به الإرادة عند التعبير عن نفسها (بن عمو، ٢٠٠٨م).

فالشكلية هي قيد على مبدأ سلطان الإرادة الذي يعتد بالإرادة وحدها مجردة من أي شكلية، فالمنظم في اشتراط الشكلية هو يشترط أن يتم التعبير عن الإرادة بوسيلة معينة كالكتابة أو التسجيل، فالإرادة هي أمر باطن لا يمكن التعرف عليه إلا عن طريق إظهارها والتعبير عنها بطريق ملموس لتنتج آثارها القانونية، كما أن وجود الشكلية لا يعني الاستغناء عن الإرادة وإنما يجب التأكد من وجود إرادة سليمة خالية من العيوب. فهي مجرد خروج عن الأصل العام وهو الرضائية فتكون الشكلية خروجاً عن هذا الأصل ولا تتم إلا بحالات استثنائية.

ثانياً: التفرقة بين الشكلية القانونية والشكلية الاتفاقية

الشكلية الاتفاقية هي أن يتفق الأطراف على شكلية معينة للتعبير عن الإرادة كالكتابة مثلاً وقد يكون اللجوء لتلك الشكلية لغرض الإثبات وفي هذه الحالة يبقى العقد عقداً رضائياً حيث لا يعتبر فيه الشكل ركناً من أركان العقد وإنما يكفي فيه التراضي لإنتاج آثاره القانونية، وقد يكون الاتفاق على تلك الشكلية ليس لمجرد الإثبات وإنما لانعقاد العقد وهنا يثور التساؤل حول ما إذا كان العقد سيتحول لعقد شكلي أم

يستمر كعقد رضائي، وفي ذلك خلاف لا نرى أهمية التطرق له

في هذه الدراسة. (السنهوري، ١٩٩٨م).

أما الشكلية القانونية فتكون باشتراط المنظم شكلية معينة لانعقاد التصرف القانوني بحيث تكون تلك الشكلية عنصراً جوهرياً في العقد يترتب على تخلفها اعتبار العقد باطلاً وغالباً يكون اشتراطها لتحقيق أهداف معينة تتجسد في الغالب في مصالح الأطراف كتسهيل إثباته أو توضيح أهمية التصرف، أو حماية للغير وقد تكون لتحديد طبيعة العقد وآثاره. (العجارمة، ٢٠١٨م).

فيمكن القول إن الشكلية الاتفاقية مصدرها الاتفاق أما الشكلية القانونية فمصدرها القانون، كذلك صفة الإلزام لا تتوفر إلا في الشكلية القانونية بحيث يكون المتعاقدان ملزمين بالأخذ بها لاعتبار التصرف صحيحاً منتجاً لآثاره القانونية، أما في الشكلية الاتفاقية فلا تتوفر بها صفة الإلزام إذا كانت لغرض الإثبات بحيث تترك حرية الأطراف تحديد الشكل التي يتم التعبير به عن الإرادة، وبذلك تعتبر الشكلية الاتفاقية تطبيقاً لمبدأ الرضائية في التصرفات بينما الشكلية القانونية تعتبر استثناء منها. أما إذا انفق الأطراف على أن تكون الشكلية للانعقاد، أصبح العقد شكلياً، وتختلف الشكل في هذه الحالة يؤدي إلى بطلان العقد كالشكلية التي يتطلبها القانون لانعقاد العقد.

ثالثاً: موقف بعض التشريعات العربية من الشكلية في عقود

الإيجار والأثر المترتب عليها

لقد اهتمت العديد من النظم القانونية العربية بعقد الإيجار وحمايته بكافة الطرق والتي من ضمنها اشتراط تسجيله^(١١).

(١١) يعتبر عقد الإيجار في القانون المدني المصري عقداً رضائياً لا يشترط لانعقاده شكل خاص، إلا أن القانون استثنى إيجار الأراضي الزراعية من الرضائية حيث نصت المادة (٣٦) من قانون الإصلاح الزراعي رقم (١٧٨) لسنة ١٩٥٢م، أن عقد الإيجار مزارعة يجب أن يكون ثابتاً بالكتابة ويحتفظ بنسخة بالجمعية التعاونية الزراعية.

ف نجد أن المرسوم السلطاني رقم (٦) لسنة ١٩٨٩م وتعديلاته لسنة ٢٠١٠م في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها جاء بنص مشابه، حيث نصت المادة (٢) على ما يلي: "يلتزم المؤجر بأن يقوم بتسجيل العقد لدى البلدية المختصة طبقاً للنموذج الذي يعد لهذا الغرض..."، ونصت المادة (٤) على أن: "يترتب على عدم تسجيل عقد الإيجار وسداد الرسوم المقررة له خلال شهر من تاريخ إبرامه، عدم جواز الاعتداد به أمام أي جهة رسمية في السلطنة بالإضافة إلى دفع غرامة مالية تعادل ثلاثة أضعاف الرسم المقرر ويجب اتخاذ إجراءات تسجيل العقد ودفع الرسوم المقررة بعد ذلك". فيتضح من خلال النصين أن عقد الإيجار أصبح كذلك عقداً شكلياً ونجد أن القانون العماني تشدد في اشتراط الشكلية حيث لم يكتفي بترتب البطلان كجزاء على الإخلال بالشكلية المطلوبة وهي التسجيل وإنما أيضاً فرض غرامة مالية على المخالفين لتلك الشكلية، وعلى الرغم من ذلك فنجد أن أحكام المحكمة العليا تضمنت إمكانية إثبات العلاقة الإيجارية عن طريق الأطراف حتى مع عدم مراعاة الشكلية المطلوبة، حيث تضمن نص الحكم: "أما فيما يخص عدم توثيق عقد الإيجار فإن نص المرسوم السلطاني رقم (٦) لا يمنع المؤجر من المطالبة بحقه تجاه المستأجر طالما يعترف له المستأجر بالعلاقة الإيجارية ويقر له بالديونية وهو الحاصل حسبما ثبت بالأوراق"^(١) وأيضاً: "وحيث إننا نوافق على أن عقد الإيجار المبرم ولعدم تسجيله لدى البلدية لا يعتد به ولا يجوز تقديمه للإثبات في الدعوى، ولكن في كل الدعاوى المدنية التي لا تسجل، فإن العلاقة الإيجارية تكون في حاجة للإثبات بطرق الإثبات المختلفة، علماً أن العقد بتوثيقه لدى البلدية يعتبر مستنداً رسمياً حجة على الطرفين..."، وهذا ما يؤكد ترتب التزامات شخصية على كل من المؤجر والمستأجر على الرغم من بطلان العقد.

ف نجد القانون الجزائري توسع في اشتراط الشكلية، حيث نصت المادة (٤٦٧) من القانون المدني الجزائري على أن: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً". فبناء على نص هذه المادة نجد أن عقد الإيجار أصبح عقداً شكلياً وفقاً للقانون الجزائري، لا يكفي أن يتفق أطرافه على التعاقد بل يجب أن يفرغ في شكل معين وهو الكتابة، فتعتبر ركناً من أركان العقد بحيث يترتب على تخلفها بطلان العقد كما هو منصوص عليه في المادة. ويجب الإشارة إلى أن المادة السابقة لم تشترط أن تكون الكتابة رسمية وإنما من الممكن أن تكون في ورقة عرفية ثابتة التاريخ، إلا أن المادة (٢١) من المرسوم التشريعي رقم (٩٣/٠٣) بعد تعديلها في عام ٢٠٠٨م نصت على أن: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابياً بتاريخ مسمى". فبذلك أصبحت الشكلية المفروضة هي الكتابة وفقاً للنموذج المعتمد وأي مخالفة لذلك سيكون عقد الإيجار فيه باطلاً.

وهذا ذات المضمون الذي جاء به القانون الإماراتي حيث نصت المادة (٤) من قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦م وبشأن قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار في إمارة أبو ظبي على أن: "(١) تسجل كافة عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القرار أو التي تبرم بعد العمل به في سجل عقود الإيجار، كما يؤشر في نفس السجل بأي تعديل يطرأ على تلك العقود بعد تسجيلها. (٢) لا يعتد أمام الجهات المختصة إلا بعقود الإيجار المسجلة وفقاً لأحكام هذا القرار ولا تقبل وتوقف أي معاملة تتطلب عقد إيجار ما لم يكن مسجلاً في البلدية المعنية..." والمادة (١/٤) من قانون رقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٧م بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي على أن: "تسجل لدى المؤسسة كافة عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأية تعديلات تطرأ على تلك العقود". فنجد أن القانون الإماراتي يترتب بطلان عقد الإيجار في حالة عدم مراعاة الشكلية المنصوص عليها وهي التسجيل.

(١٢) الحكم الصادر من المحكمة العليا، طعن رقم (٤٧) بتاريخ

أما في القانون البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤م والمعدل بالقانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠م فنصت المادة (٣) من قانون إيجار العقارات على أن: "أ) تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابة، ويجب تسجيل تلك العقود وأي تعديل يطرأ عليها خلال شهر من تاريخ إبرامها. (ب) يجوز إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات"، كذلك نصت المادة (٨/أ) على أن: "لا تقبل اللجنة الدعاوى أو المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار غير المسجل". فنجد أن القانون البحريني اشترط في عقود الإيجار أن تكون مكتوبة وأن تكون مسجلة، إلا أن القانون كان صريحاً بأن أطراف العلاقة الإيجارية يمكنهم إثبات تلك الواقعة بكافة طرق الإثبات، إلا أن المنازعة لن تنظر من قبل اللجنة المنصوص عليها في القانون، وإنما تكون من اختصاص المحاكم. فبذلك يمكن القول إن الشكلية في القانون البحريني لا تعتبر ركناً من أركان العقد ولا يترتب على تخلفها بطلانه وإنما فقط عدم قبول الدعاوى أمام اللجنة المختصة.

رابعاً: موقف المنظم السعودي من الشكلية في عقد الإيجار الموحد

بالنظر لعقد الإيجار في المملكة العربية السعودية قبل اعتماد العقد الموحد للإيجار، نجد أنه عقد رضائي حيث يتم بمجرد توافق رضا كل من المؤجر والمستأجر على إبرام العقد، ولكن في حالة اتفاق الأطراف على إتيانه بشكل معين كالكتابة مثلاً بقصد تعليق وجود العقد على توافرها وليس لمجرد توفير أداة لإثباته، ففي هذه الحالة يكون مصدر الشكلية هو الاتفاق. وإذا كان الهدف منها لمجرد توفير أداة إثبات فيكون في هذه الحالة الشكل مطلوباً للإثبات، فما دام العقد يكفي لانعقاده رضا الأطراف فالعقد رضائي حتى لو تمت كتابته من قبل الأطراف (السنهوري، ١٩٩٨م)، فالكتابة في هذه الحالة لا دور لها في انعقاد العقد.

ولكن بعد قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣/٤/١٤٣٥هـ بشأن إنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار والذي نص على ما يلي: "أولاً: تنشئ وزارة الإسكان شبكة إلكترونية لخدمات الإيجار، لتيسير إجراء التعاملات الإيجارية وإثباتها لتعزيز الثقة بين أطرافها وتسجيل الالتزامات المتبادلة بين المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين في قطاع المساكن المعدة للإيجار...".

وقرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨هـ بشأن قواعد تعزيز الثقة بسوق إيجار المساكن والذي نص على ما يلي: "أولاً: عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية، وأن تضع وزارتات العدل والإسكان الشروط والمتطلبات اللازمة لتوافرها في العقد حتى يمكن اعتباره مسجلاً في الشبكة الإلكترونية والحالات التي يمكن شمولها بذلك، بما فيها حالة امتناع أحد طرفي العقد عن تسجيله...".

كذلك قرار مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٧هـ والقاضي بإلزام الوسطاء العقاريين بتسجيل عقود الإيجار على الشبكة والذي نص على ما يلي: "يلزم الوسطاء العقاريين المرخص لهم بتسجيل جميع عقود إيجار الوحدات السكنية والتجارية إلكترونياً من خلال الشبكة الإلكترونية الموافق على إنشائها بقرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣/٤/١٤٣٥هـ، ومن يخالف ذلك تطبق عليه العقوبات الواردة في لائحة تنظيم المكاتب العقارية...".

يتبين من هذه النصوص أن عقد الإيجار لن يكون صحيحاً ولا منتجاً لآثاره القضائية والإدارية إلا بعد تسجيله في شبكة إيجار الإلكترونية والتي تشترط لتسجيل العقد أن يكون بصورة العقد الموحد للإيجار والذي سبق شرح أبرز بنوده ومواده في المبحث السابق وقد صدر تعميم قضائي من وزير العدل لكافة الجهات التابعة للوزارة برقم (١٣/ت/٧٦٥٦)

٢٠٠٤م). كذلك لا يمكن تصحيح العقد لأن العقد هو في حكم العدم ولا يمكن تصحيح تصرف غير موجود من الأساس (الحكيم، ١٩٦٣م)، ولكن يمكن إعادة إبرام العقد مرة أخرى مع مراعاة ركن الشكلية وفي هذه الحالة سيكون تاريخ إنشاء التصرف هو تاريخ إعادته وليس من تاريخ العقد الباطل، حيث إنه لا يعتبر صحيحاً بأثر رجعي (السنهوري، ١٩٥٢م). حيث إن العقد وإن كان باطلاً ولا تلحقه الإجازة، إلا إنه من الممكن أن يتحول الى عقد آخر جديد بتوافر شروط الانعقاد، كما أن البطلان قد يكون جزئياً لا يلحق العقد كله، فيكون صحيحاً في جزء منه وباطلاً في الجزء الآخر.

• ثالثاً: الدفع ببطلان العقد في هذه الحالة لا يزول بالتقادم فهو باطل بطلاناً مطلقاً لذلك يجوز للأطراف الدفع بالبطلان في أي وقت مهما طال الزمن حيث إن طول الزمن لا يتحول معه العدم إلى وجود (سلطان، ٢٠١٦م). فالدفع بالبطلان لا يتقادم ولا يمنع من سماع الدعوى، فلو تم إبرام عقد إيجار تخلف فيه ركن الشكل ولم يتم تنفيذه وطالب أحد الأطراف الآخر بالتنفيذ فيكون من حق الطرف الآخر الامتناع عن التنفيذ والدفع ببطلان العقد.

وبالنظر لقرارات مجلس الوزراء السابق ذكرها، يتضح لنا من نص قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨هـ أن عقد الإيجار لن يكون عقداً صحيحاً ولا منتجاً لآثاره القضائية والإدارية في حالة تخلف الشكل، فذلك يجعل عقد الإيجار عقداً شكلياً وتعتبر فيه الشكلية ركناً من أركانه.

وحيث إن اعتبار عقد الإيجار عقداً باطلاً معناه عدم انعقاد العقد وبالتالي عدم وجوده وعدم ترتب أي أثر قانوني عليه (الكليبولي، ١٩٩٨م). فالعقد الباطل هو العقد غير الصحيح وهو العقد الذي اختل فيه أمر من الأمور التي اعتبرها الشارع، سواء كان ذلك في ركن من أركانه أو وصف من أوصافه (الزحيلي، ٢٠١١م). إلا أننا نجد أن عقد الإيجار غير

بالتأكيد على عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً للعقود المبرمة بعد تاريخ ١٤٤٠/٥/٤هـ.

فهل معنى هذا أن عقد الإيجار أصبح عقداً شكلياً لا يكفي لانعقاده توافق إرادة الأطراف فيه، ويجب أن تكون تلك الإرادة بالشكل الذي تم النص عليه وهو أن يكون وفقاً للعقد الموحد للإيجار وأن يكون مسجلاً في شبكة إيجار الإلكترونية، وبالتالي يصبح هذا الشكل ركناً من أركان العقد بالإضافة لأركان عقد الإيجار الأخرى وهي الرضا والمحل والسبب، أم أن عقد الإيجار يبقى عقداً رضائياً وأن الشكلية المطلوبة هي فقط للإثبات وليست ركناً لانعقاد؟

للإجابة على ذلك يتحتم معرفة الجزاء المترتب على تخلف الشكلية كركن من أركان عقد الإيجار. فقد كان هناك خلاف فقهي فيما يتعلق بالجزاء المترتب على تخلف الشكلية كركن في العقد (الصيرفي، ١٩٩٢م)، إلا أن ما استقر عليه الفقه هو اعتبار العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً في حالة تخلف الشكل الذي اشترطه القانون لانعقاد التصرف. ويمكن تعريف البطلان بأنه: "الجزاء القانوني على عدم استجماع العقد لأركانه كاملة مستوفية لشروطها" (السنهوري، ١٩٥٢م). ويترتب على اعتبار عقد الإيجار باطلاً بطلاناً مطلقاً عدة أمور نذكرها بالآتي:

• أولاً: عدم جواز المطالبة بتنفيذ عقد الإيجار. ذكرنا أنه يترتب على بطلان العقد عدم ترتب أي آثار قانونية فإن لم يتم البدء بتنفيذ التزامات المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) فلا يلتزم أي منهما تجاه الآخر بشي، ولا يمكن لأي منهما مطالبة الآخر بتنفيذ الالتزامات التي تم الاتفاق عليها بموجب عقد الإيجار الباطل.

• ثانياً: أن العقد في هذه الحالة لا يقبل الإجازة حيث إن العقد الباطل عقد لا وجود له وهو تصرف معدوم، والعدم لا يمكن إجازته من قبل أي شخص حتى ولو كان الشخص الذي تقررت الشكلية لمصلحته (معروف،

المسجل يترتب عليه التزاماً على المستأجر نظراً لانتفاعه بالعين المؤجرة على الرغم من عدم صحته وهو دفع تعويض، فعندما يقوم المستأجر باستيفاء المنفعة أو جزء منها فلا يمكن ردها، فلا بد من المستأجر أن يدفع أجره المثل، وهذا هو الأفضل منعاً من حدوث نزاعات وضياع الحقوق بعدم إمكانية المطالبة بها.

وقد يقيس البعض عقد الإيجار غير المسجل بعقد بيع العقار غير المسجل، حيث إنه على الرغم من اشتراط تسجيل العقار المبيع حتى تنتقل الملكية، إلا أنه حتى على الرغم من عدم تسجيله يعتبر بيعاً ينتج آثاره وينتج التزامات شخصية على كل من البائع والمشتري (البدرأوي، ١٩٦٣م). إلا أن هذا يعتبر قياساً مع الفارق حيث إن عقد البيع غير المسجل ينتج التزامات شخصية وذلك في القوانين التي تجعل التسجيل شرطاً لانتقال الملكية وليس ركناً من أركان العقد، والحال ليس كذلك في الشكلية التي يتطلبها القانون كركن في عقد الإيجار، فتخلف تسجيل عقد الإيجار يجعله باطلاً بطلاناً مطلقاً فلا ينتج آثاراً قانونية. فتخلفه يجعل العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا يترتب آثاراً قانونية ولذلك يقضي بأجره المثل فهي أثر لبطلان العقد وتعتبر من قبيل التعويض، وليس لكون العقد ينتج آثاراً وإلا كان المستأجر ملزماً بالأجرة المتفق عليها مقابل الانتفاع الذي يستحيل إعادته.

ففي حالة أنه تم إبرام عقد الإيجار دون استيفاء الشكلية المطلوبة وتم استيفاء المنفعة أو جزء منها لزم أجره المثل فقال ابن قدامة في المغني: "إن استوفى المنفعة في العقد الفاسد، فعليه أجره المثل وبه قال مالك والشافعي"، فمن تسلم عيناً بإجارة فاسدة، وفرغت المدة لزمه أجره المثل (الحجاوي، ٢٠٠٣م). ولا يلزم لأجرة المثل انقضاء المدة كاملة فحتى لو انقضى بعضاً من المدة فعليه أجره المثل لمدة انتفاعه بالعين (السيوطي، ٢٠٠٨م). كذلك نص المادة (٦٦٢) من مجلة الأحكام الشرعية: "إذا سمي في العقد ما لا يصح أجره وجب أجره المثل".

ونجد من المبادئ والقرارات القضائية الصادرة من مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة ما أكد على ذلك فنص القرار على ما يلي: "على القاضي أن ينظر في عقد الاتفاق، فإن كان صحيحاً أعمله، وإلا فليس للمدعي إلا أجره مثله بعد معرفتها"^(١٣)، كذلك: "تقدير الاستحقاق إما يكون بموجب عقد متفق عليه، فالأجرة فيه ثابتة المقدار في حال مطابقة العمل للعقد، وفي حال عدم العقد فينظر إلى الأجرة وقت التنفيذ"^(١٤).

وحيث إن قرار مجلس الوزراء اعتبر العقد غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً غير صحيح فليس للمدعي في هذه الحالة إلا أجره المثل، فالقرار لم ينص على منع سماع الدعوى في حالة عدم التسجيل وبالتالي فإن المؤجر يستحق تعويضاً عن المدة التي قام المستأجر بالانتفاع بها بالعين المؤجرة وذلك عن طريق تقديرها بأجرة المثل. وتطبيقاً على ذلك ما تضمنه الحكم القضائي الصادر من المحكمة العامة بالدمام: "ولأن استلام الشركة المدعية للمستودعات التسعة وانتفاعها بها للفترة من ١٢/١٠/٢٠٠٦م حتى ٢٦/٩/٢٠٠٧م لم يبنى على عقد إيجار صحيح لذا فقد رأيت الكتابة هيئة النظر لتقدير أجره المثل..."^(١٥)

المطلب الثاني: الأحكام المترتبة على اعتبار عقد الإيجار الموحد والمسجل في الشبكة الإلكترونية "إيجار" سنداً تنفيذياً

وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣/٤/١٤٣٥هـ بشأن إنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار والذي ينص على أنه: "تكون عقود الإيجار المبرمة من خلال الشبكة التي وقعها عضو الشبكة خطياً أو إلكترونياً في حكم العقود الموثقة من حيث الإثبات

(١٣) قرار رقم (م ق د، ٣/٣، ١/٥/١٤٢١هـ)، مرجع سابق، ص ٩٥.

(١٤) قرار رقم (م ق د، ٣/٣٥٣، ٣/١٧/١٤٢٠هـ)، مرجع سابق، ص ٩٥.

(١٥) المحكمة العامة بالدمام، قرار محكمة الاستئناف رقم (٣٤١٩١٠٤٣) تاريخ ١٧/٤/١٤٣٤هـ، مجموعة الأحكام

القضائية للعام ١٤٣٤هـ، مج (٦)، ص ٥٤.

واعتبرها كسند تنفيذي وهي محاضر الصلح بعد اعتمادها من مركز المصالحة، الأوراق التجارية، أحكام المحكمين المذيلة بأمر التنفيذ، العقود والمحركات الموثقة، العقود والأوراق الأخرى التي لها قوة سند التنفيذ بموجب النظام، وهذا سيجعل صاحب الحق في غير حاجة للجوء للقضاء العادي والترفيع إلا في حالات ضيقة، ويكون دور قاضي التنفيذ في فحص السند التنفيذي والتأكد من صحته واكتمال شروطه لاكتساب صفة السند التنفيذي.

ثانياً: الأثر المترتب على اعتبار عقد الإيجار الموحد سنداً تنفيذياً في بداية الأمر تجب الإشارة إلى أن المنظم السعودي لم يفرق بين تسجيل العقد وتوثيقه، فكل عقد يتم تسجيله فهو عقد موثق، فيكون التوثيق ناتجاً عن تسجيل العقد، وفي هذا أخذت بعض التشريعات كإمارة أبو ظبي حيث صدر قرار نائب رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٨م بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية، على اعتبار عقود الإيجار المسجلة لدى دائرة البلديات المختصة سنداً تنفيذية.

بينما نجد أن القانون البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤م والمعدل بموجب قانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠م فرق بين التسجيل والتوثيق فنصت المادة (٨/ب) من قانون إيجار العقارات على أن: "يجوز توثيق عقد الإيجار وفي هذه الحالة يكون العقد الموثق من السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية، ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد تحت إشراف قاضي محكمة التنفيذ". فوفقاً لنص المادة السابقة، لا يعتبر كل عقد مسجل سنداً تنفيذياً وإنما يجب توثيقه لدى مكاتب التوثيق. فيكون بذلك تسجيل العقد أمراً إلزامياً وفقاً للمادة (٣) ويكون شرطاً لقبول الدعاوى الإيجارية أمام لجنة المنازعات الإيجارية، أما توثيق العقد فهو أمر اختياري بين أطراف العقد.

والتنفيذ. وينسق وزير الإسكان مع وزير العدل في شأن الآلية اللازمة لوضع ذلك موضع التنفيذ، كما تنسق وزارة الإسكان مع هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات فيما يتعلق بتوفير التوقيع الإلكتروني".

يتبين أن عقد الإيجار المبرم من خلال شبكة إيجار في حكم العقد الموثق من حيث الإثبات والتنفيذ، والذي يعني الاعتراف به كسند تنفيذي وبالتالي - بحسب نظام التنفيذ - يستطيع صاحب الحق التوجه لقاضي التنفيذ مباشرة.

لذلك يتوجب في البداية البحث في مفهوم السند التنفيذي أولاً، ومن ثم معرفة الأثر المترتب على اعتبار عقد الإيجار الموحد سنداً تنفيذياً.

أولاً: مفهوم السند التنفيذي

إن اعتبار العقد سنداً تنفيذياً يعتبر كتمكين إجرائي يعطى للدائن طلب مباشرة التنفيذ في مواجهة المدين (محمود، ٢٠١٥م). وتم تعريف السند التنفيذي بأنه السند الذي يجوز التنفيذ بمقتضاه، والذي لا يشترط أن يكون حكماً أو قراراً صادراً من المحكمة أو اللجنة القضائية المختصة وإنما قد يكون صلحاً صادقه المحكمة أو قراراً تحكيمياً أو عقداً موثقاً وفقاً لنظام التوثيق، أو ورقة تجارية، أو محرراً عادياً تمت مصادقة المنفذ ضده عليه جزئياً أو كلياً (الشبرمي، ٢٠١٤م). ويدخل عقد الإيجار الموحد المسجل في الشبكة الإلكترونية من ضمن العقود الموثقة.

ويكون اختصاص التنفيذ الجبري لقاضي التنفيذ، ويجب أن يكون للتنفيذ مسوغ شرعي ونظامي يجعل لقاضي التنفيذ الصلاحية في الإجبار وذلك ما يسمى بمسند التنفيذ. وفي الأنظمة السابقة كان السند التنفيذي يقتصر فقط على الأحكام الصادرة من المحاكم والقرارات الصادرة من اللجان القضائية وشبه القضائية، إلا أن المادة التاسعة من نظام التنفيذ الحالي والصادر بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ أضافت سنداً أخرى

وباعتبار عقد الإيجار المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً موثقاً فإنه للطرف - الذي لديه حق في ذمة الطرف الآخر - الدخول إلى البوابة الإلكترونية لوزارة العدل والتقدم بطلب تنفيذ إلكتروني، ومن ثم اختيار (حقوق مالية) في حال الرغبة في استعادة أموال من المستأجر، أو اختيار (حقوق أخرى) في حال الرغبة في إخلاء العقار ومن ثم ينتقل إلى صفحة السندات التنفيذية واختيار سند (عقد إيجار موحد) وتعبئة البيانات ومن ثم إرسال الطلب.

وفي الغالب تكون طلبات التنفيذ متعلقة إما بتأخر سداد الأجرة المتفق عليها، أو طلب إخلاء العين المؤجرة إما لانتهاء العقد أو نتيجة الإخلال بأحد بنود العقد، أو طلب سداد الفواتير كالكهرباء أو الماء حيث إنها من التزامات المستأجر. فإذا كان المطالب به هو سداد الأجرة يجب أن تكون محددة المقدار وحالة الأداء، وذلك بناء على المادة التاسعة من نظام التنفيذ حيث نصت على أنه: "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي لحق محدد المقدار حال الأداء..."، فإذا لم يكن الحق كذلك فيتم رفض قبوله بناء على المادة نفسها.

فوفقاً لذلك يستطيع المؤجر الدائن - إذا حلت الأجرة ولم يقيم المدين بالسداد - التوجه لقاضي التنفيذ مباشرة للتنفيذ على المستأجر، بناء على سلطة القاضي في التنفيذ الجبري، فإن لم يقيم المدين بالسداد أو يفصح عن الأموال التي تكفي للوفاء بالدين خلال خمسة أيام من تاريخ تبليغه، فيكون لقاضي التنفيذ الأمر بمنعه من السفر، أو حبسه حتى يقوم بالسداد، وله كذلك الأمر بالإفصاح عن أموال المستأجر من الأصول العقارية أو المالية أو التجارية أو أي أصل آخر، والحجز عليها تمهيداً لبيعها بحيث يتمكن الدائن من استيفاء حقه منها، حيث إن جميع أموال المدين ضامنة لسداد ديونه، وبذلك لا يستطيع المدين التصرف في أمواله إذا تم الحجز عليها من قبل قاضي التنفيذ، ويمكن للقاضي أيضاً منع الجهات الحكومية أو المؤسسات المالية من التعامل مع المستأجر (المدين).

أما إذا كان المطالب به هو إخلاء العقار، فإذا كان السبب هو انتهاء مدة العقد فإن الاختصاص يكون لقاضي التنفيذ حيث إن الإخلاء يكون حالاً ويتطلب تنفيذاً جبرياً بناء على المادة الثانية من نظام التنفيذ، وتكون إجراءات الإخلاء وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية والسبعون من النظام.

بينما إذا كان طلب الإخلاء بسبب إخلال الطرف الآخر بالتزاماته المنصوص عليها في العقد فإن هذه الحالة تكون من اختصاص قاضي الموضوع (أحمد، ١٤٣٦هـ)، وذلك وفقاً للفقرة الرابعة من المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ الصادرة بالقرار رقم (٥٢٦) وتاريخ ٢٠/٢/١٤٣٩هـ حيث نصت على أنه: "كل منازعة متعلقة بموضوع الحق فهي من اختصاص قاضي الموضوع، كالمنازعة في ملكية العين محل التنفيذ، أو المنازعة المتعلقة بإخلال طرفي التعاقد أو أحدهما بالتزاماته الواردة في العقد، كعقود المقاولات والتوريد ونحو ذلك"، إلا أن المنازعات المتعلقة بموضوع الحق والتي منها إخلال أحد الطرفين بالتزاماته المنصوص عليها في العقد لا يترتب عليها وقف التنفيذ إلا بناء على قرار يصدر من قاضي الموضوع بوقف إجراءات التنفيذ وذلك وفقاً للمادة (٦/٦) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ حيث نصت على أن: "لا يحول وجود منازعة تنفيذ أو نزاع في موضوع السند التنفيذي من السير في إجراءات التنفيذ، ما لم تقرر الدائرة التي تنظر النزاع وقف التنفيذ - وفقاً لأحكام القضاء المستعجل -".

وإذا كان موضوع طلب التنفيذ سداد فواتير العين المؤجرة كالكهرباء أو الماء أو الغاز، فإن كان مقدار مبلغ الفاتورة محدداً في العقد وكان المبلغ حالاً ففي هذه الحالة تكون من اختصاص قاضي التنفيذ طبقاً للمادة التاسعة، أما إن لم يكن المبلغ محدداً في العقد بل تمت الإشارة إلى التزام المستأجر بسداد الفاتورة فقط ففي هذه الحالة يكون الاختصاص لقاضي الموضوع لعدم تحقق ما نصت عليه المادة التاسعة من النظام وهو أن يكون الحق محدد المقدار وحالاً (المالكي، ١٤٤١هـ).

المنفعة فإن المؤجر يستحق العوض عن طريق تقدير قيمة الانتفاع من العين المؤجرة بمقدار ثمن المثل وذلك على الرغم من اعتباره عقداً باطلاً.

٤- يتبين أن الفرق بين عقد الإيجار المسجل وغير المسجل يتمثل في اعتبار عقد الإيجار الموحد المسجل سنداً تنفيذياً ينظر فيه قضاء التنفيذ، بينما يعتبر عقد الإيجار غير المسجل سنداً عادياً غير تنفيذي وينظر فيه القضاء العادي (محكمة الموضوع) وهي المحاكم العامة وفي هذه الحالة سيتم تقدير أجرة المثل وليست الأجرة التي تم الاتفاق عليها.

٥- توافق بنود عقد الإيجار الموحد، مع أحكام الفقه الإسلامي، وذلك فيما يتعلق بالتزامات كل من المستأجر والمؤجر والأثر المترتب على إخلال أحدهما بالتزاماته وانقضاء العقد وفسخه.

٦- أضاف المنظم السعودي صفة السند التنفيذي على عقد الإيجار الموحد والمسجل في الشبكة الإلكترونية لنظام إيجار، فيكون العقد قابلاً للتنفيذ دون دعوى وينظر فيه قضاء التنفيذ لا الموضوع وهذا هو الأثر القضائي المترتب على التسجيل في الشبكة الإلكترونية، حيث إنه بدون اتباع تلك الشكلية لا يربط العقد أثره القضائي وهو كونه سنداً تنفيذياً.

ثانياً: التوصيات

١- لم ينص العقد الموحد للإيجار على أهم التزامين على المؤجر وهما التزامه بتسليم العين المؤجرة، والتزامه بضمان التعرض والعيوب الخفية، ونرى أن ذلك خلافاً في العقد الموحد يتوجب تعديله بإضافة هذين الالتزامين ضمن التزامات المؤجر.

٢- لم يعط العقد الموحد للإيجار الحرية للمتعاقدين في تحديد تاريخ بدء سريان العقد وإنما جاء ملزماً ببدء السريان من

وفي حالة عدم مراعاة الشكلية التي فرضها النظام وهي التسجيل الإلكتروني فإن العقد يفقد صفته كسند تنفيذي ويكون أشبه بالشيك غير المستوفي للشروط، حيث إن الشيك يعتبر كسند تنفيذي في حالة استوفى الشروط الشكلية النظامية، وفي حالة عدم استيفائه لها فيفقد الشيك صفته كورقة تجارية ومن ثم صفته كسند تنفيذي، إلا أن هذا لا يعني سقوط حق الساحب، فيمكنه في هذه الحالة تقديم الشيك كسند مديونية عادي لمحكمة الموضوع (تركي، ٢٠١٤م).

الخاتمة

نعرض في هذه الخاتمة أهم النتائج التي توصل إليها البحث، بالإضافة إلى مجموعة من التوصيات التي نرى أن من شأن الأخذ بها تحقيق العديد من المزايا لكل أطراف عقد الإيجار وللمجتمع السعودي، وتحقيق الأهداف المرجوة من العقد الموحد للإيجار.

أولاً: النتائج

١- توجه العديد من التشريعات العربية لاشتراط الشكلية في عقد الإيجار نظراً لأهميته ورغبة في حماية أطرافه، إلا أن الأثر المترتب على تخلف تلك الشكلية يختلف من تشريع لآخر.

٢- على الرغم من أن المنظم السعودي جعل من عقد الإيجار عقداً شكلياً لا ينعقد إلا باستيفاء الشكل المطلوب وهو تسجيله في الشبكة الإلكترونية وفقاً للعقد الموحد، إلا أن عقد الإيجار غير المسجل يربط التزاماً على المستأجر بدفع أجرة المثل وهي تعتبر تعويضاً عن المدة التي انتفع بها المستأجر بالعين المؤجرة وليست أجره.

٣- من الصعب القول بأن عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية غير منتج لآثاره، حيث إن المستأجر قد انتفع بالعين المؤجرة وحيث إنه لا يمكن إعادة هذا

باشا، محمد قدرى (٢٠١٢م). *مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية*. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.

البهوتي، منصور بن يونس (١٤٠٢هـ). *كشف القناع على متن الإقناع*. بيروت: دار الفكر.

البيهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخراساني (٢٠٠٣م). *السنن الكبرى*. ج (٦)، بيروت: دار الكتب العلمية.

الحجاوي، موسى بن أحمد (٢٠٠٣م). *زاد المستنقع*. الرياض: دار ابن خزيمة.

الزحيلي، وهبة مصطفى (٢٠١١م). *الفقه الإسلامي وأدلته*. دار الفكر.

السيوطي، مصطفى بن سعد (٢٠٠٨م). *مطالب أولي النهي في شرح غاية المنتهى*. بيروت: دار الكتب العلمية.

الصابوني، محمد علي (٢٠١٣م). *الشرح الميسر لصحيح البخاري*. لبنان: المكتبة العصرية.

الطوسي، أبي علي الحسن بن علي (٢٠٠٨م). *مختصر الأحكام مستخرج الطوسي على جامع الترمذي*. بيروت: مؤسسة الريان.

القاري، أحمد بن عبدالله (٢٠١٢م). *مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الإمام أحمد بن حنبل*. الرياض: مكتبة ديوان المحامين.

الكليبوي، عبدالرحمن بن محمد (١٩٩٨م). *مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر*. بيروت: دار الكتب العلمية، ٥٦٥ ص.

الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي (١٩٩٩م). *الحاوي الكبير*. بيروت: دار الكتب العلمية.

الموسوعة الفقهية الكويتية، صادر عن وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، (١٤٢٧هـ).

تاريخ توقيع العقد، وحيث إن تمكين الأطراف بتحديد تاريخ لاحق لبدء سريان العقد لا يخالف أحكام الفقه الإسلامي، ويحقق الكثير من الفوائد للأطراف نرى أهمية ترك بعض الحرية في ذلك للأطراف بشرط ألا يكون التاريخ مجهولاً.

٣- عدم إمكانية تسجيل عقود الإيجار التي تقل مدتها عن ثلاثة أشهر في الشبكة الإلكترونية أو تزيد عن خمس سنوات، على الرغم من عدم النص على ذلك في بنود عقد الإيجار الموحد أو في قرارات مجلس الوزراء والمتعلقة بتسجيل عقد الإيجار الموحد، وسكوت المنظم السعودي عن استثناء عقد الإيجار الذي تقل مدة الإيجار فيه عن ثلاثة أشهر أو تزيد عن خمس سنوات من الشكلية المطلوبة، وهذا يعتبر خللاً في النظام حيث إن هذا يخالف تعريف عقد الإيجار الذي لم يضع حداً أدنى للمدة الإيجارية، لذلك نرى إدراج خيار عقود الإيجار التي تقل مدتها عن ثلاثة أشهر أو تزيد عن خمس سنوات في الشبكة الإلكترونية والتمكين من تسجيلها توحيداً للإجراءات وتحقيقاً للأهداف والفوائد المرجوة من إنشاء الشبكة الإلكترونية. وإذا أراد المنظم استثناء عقود الإيجار الأقل من ثلاثة أشهر أو أكثر من خمس سنوات من التسجيل يجب أن يكون بنص خاص، لعدم أهميته.

المراجع

أولاً: الكتب اللغوية

ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم (٢٠١١م). *لسان العرب*. بيروت: دار صادر.

ثانياً: الكتب الشرعية

ابن قدامة، موفق الدين عبدالله بن أحمد (١٩٩٧م). *المغني*. الرياض: دار عالم الكتب.

الشرقاوي، جميل (١٩٧٦م). النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام. القاهرة: دار النهضة العربية.

عبدالحافظ، عبدالرشيد (٢٠٠٠م). التصرف الشكلي في الفقه الإسلامي والقانون. القاهرة: النسر الذهبي للطباعة.

عبدالمجيد، خالد السيد محمد (٢٠١٩م). العقود المدنية في المملكة العربية السعودية: البيع - الإيجار - الوكالة. المملكة

العربية السعودية: دار الكتاب الجامعي، ٤٦٦ ص.

محمود، عمر محمود (٢٠١٥م). الوسيط في نظام التنفيذ السعودي. جدة: خوارزم العلمية، ٣٨٣ ص.

رابعاً: المجالات والرسائل

أبو سرحان، أحمد شحدة (٢٠١٣م). فسخ الإجارة بالعدر في الفقه الإسلامي وموقف القانون المدني الأردني. مجلة

دراسات علوم الشريعة والقانون، الأردن، مج (٤٠)

ع (١).

الصيرفي، ياسر أحمد كامل (١٩٩٢م). التصرف القانوني الشكلي في القانون المدني المعاصر. رسالة دكتوراه،

كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ٤٥٧ ص.

المالكي، خالد بن جار الله (١٤٤١هـ). اختصاص قاضي التنفيذ في عقد إيجار الموحد.

مصطفى موسى العجارمة (٢٠١٨م). الشكلية كقيد يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقاً لأحكام القانون المدني

الأردني. مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث

الإنسانية والاجتماعية، ع (٤٥).

معروف، حسين عبدالقادر (٢٠٠٤م). فكرة الشكلية وتطبيقاتها في العقود. رسالة دكتوراه، جامعة بغداد.

خامساً: التشريعات والقرارات

• تعميم وزير العدل رقم (١٣/ت/٧٦٥٦) وتاريخ

٤/٥/١٤٤٠هـ.

النوي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف (٢٠١٠م). المجموع شرح المهذب. بيروت، دار الكتب العلمية.

ثالثاً: الكتب القانونية

أحمد، خالد حسن (١٤٣٦هـ). الوسيط في شرح نظام التنفيذ السعودي. الرياض: مركز الدراسات

العربية، ٦٨٣ ص.

البدرأوي، عبد المنعم (١٩٦٣م). دروس في القانون المدني: العقود المسماة. القاهرة: مطابع دار الكتاب العربي،

٦٠٨ ص.

بكر، عصمت عبدالمجيد (٢٠١٥م). نظرية العقد في القوانين المدنية العربية. بيروت: دار الكتب العلمية، ٧٠٤ ص.

بن عمو، نذير (٢٠٠٨م). العقود الخاصة: البيع والمعاوضة. تونس: المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، ٣٤٣ ص.

تركي، عرفات عبدالفتاح (٢٠١٤م). الوجيز في أحكام الشيك وفقاً للنظام السعودي. الرياض: مكتبة

القانون والاقتصاد، ٢٢٦ ص.

الحكيم، عبدالمجيد (١٩٦٣م). الوجيز في شرح القانون المدني: مصادر الالتزام. بغداد: شركة الطبع والنشر الأهلية.

سلطان، أنور (٢٠١٦م). مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٤١٥ ص.

السنهوري، عبدالرزاق أحمد (١٩٥٢م). الوسيط في شرح القانون المدني. ج (٦)، بيروت: دار إحياء التراث

العربي.

السنهوري، عبدالرزاق أحمد (١٩٩٨م). نظرية العقد. ج (١)، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٥٩٤ ص.

الشامسي، عمر علي (٢٠١٠م). فسخ العقد. القاهرة: المركز القومي للإصدارات القانونية، ٤٧٩ ص.

الشبرمي، عبدالعزيز بن عبدالرحمن (٢٠١٤م). شرح نظام التنفيذ. الرياض: مدار الوطن للنشر، ٣٥٦ ص.

- القانون المدني الجزائري رقم (٠٧-٠٥) والمؤرخ في ٢٠٠٧م.
 - قانون إيجار العقارات البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤م، والمعدل بالقانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠م.
 - قانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧م بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي.
 - قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (٣) لسنة ٢٠١٦م بشأن قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار في إمارة أبوظبي.
 - قرار مجلس الوزراء رقم (١٣١) وتاريخ ٣/٤/١٤٣٥هـ.
 - قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨هـ.
 - قرار مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٧هـ.
 - اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ السعودي الصادرة بالقرار رقم (٥٢٦) بتاريخ ٢٠/٢/١٤٣٩هـ.
 - المرسوم السلطاني رقم (٦) لسنة ١٩٨٩م وتعديلاته لسنة ٢٠١٠م في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها.
 - نظام التنفيذ السعودي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٣) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ.
- سادساً: المجموعات القضائية
- المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا، ووزارة العدل، الرياض، ٢٠١٧م.
 - مجموعة الأحكام القضائية للعام ١٤٣٤هـ، وزارة العدل، الرياض، ١٤٣٦هـ.