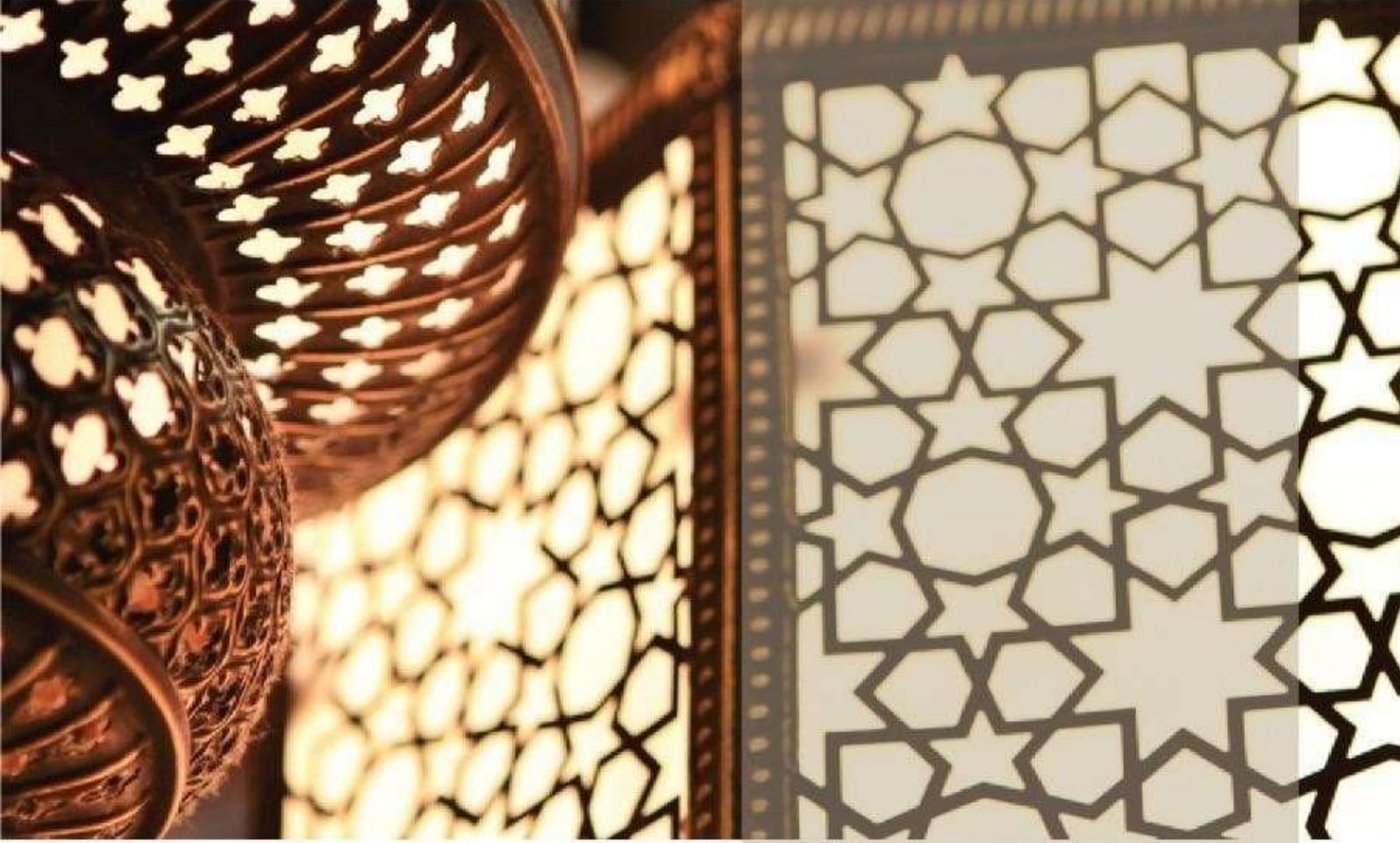




رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



مجلة

جامعة الملك خالد للعلوم الشرعية
والدراسات الإسلامية

علمية - دورية - محكمة

المجلد: السابع عشر العدد : الثاني

التاريخ: ١٤٤٢هـ - ٢٠٢١م



**مجلة جامعة الملك خالد
للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية
علمية - دورية - محكمة**

عزيزي الباحث.... الترقيم الأصلي لهذا العدد هو (الترقيم القديم: المجلد (٢٩) العدد (٢)، ولغرض توثيق إصدارات المجلة تمهيداً لإدراجها في قواعد بيانات عالمية، تم إعادة الترقيم بطريقة تسلسلية كما هو ظاهر على غلاف المجلة الخارجي. في حال رغبتكم الحصول على أي مستند رسمي لإثبات ذلك، يمكنكم التواصل مع هيئة التحرير على ايميل المجلة: almajallah@kku.edu.sa.

رقم إيداع ١٤٢٤/٨١٤

بتاريخ ١١/٢/١٤٢٤هـ

الرقم الدولي المعياري (ردمك)

١٦٥٨-١١٨٠

الإشراف والتحرير

المشرف العام

أ.د. فالح بن رجاء الله السلمي

رئيس الجامعة

نائب المشرف العام

د. حامد بن مجدوع القرني

وكيل الجامعة للدراسات العليا والبحث العلمي

رئيس التحرير

أ.د. خالد بن محمد القرني

الهيئة الإستشارية

عضو هيئة كبار العلماء (سابقاً)

معالي الشيخ الأستاذ الدكتور عبد الوهاب أبو سليمان

عضو هيئة كبار العلماء (سابقاً)

الشيخ الأستاذ الدكتور سعد الخثلان

عضو هيئة كبار العلماء (سابقاً)

الشيخ الدكتور قيس المبارك

عضو هيئة كبار علماء الأزهر

فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور أحمد معبد عبد الكريم

أستاذ التفسير وعلومه

فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور زاهر بن عواض الأحمري

أستاذ العقيدة والمذاهب المعاصرة

فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور ناصر بن عبد الكريم العقل

أستاذ أصول الفقه

فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور عياض بن نامي السلمي

أستاذ الثقافة الإسلامية

فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور عبد الرحمن الزنيدي

أعضاء هيئة التحرير

رئيس هيئة التحرير

أ.د. خالد بن محمد القرني

أستاذ العقيدة والمذاهب المعاصرة / جامعة الملك خالد.

أ.د. محمد بن ظافر الشهري

أستاذ السنة وعلومها، وعميد كلية الشريعة وأصول الدين / جامعة الملك خالد.

أ.د. جبريل بن محمد حسن البصيلي

عضو هيئة كبار العلماء، وأستاذ أصول الفقه / جامعة الملك خالد.

أ.د. يحيى بن عبد الله البكري

أستاذ السنة وعلومها / جامعة الملك خالد.

أ.د. كمال مولود جحيش

أستاذ المذاهب المعاصرة / جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية / الجزائر

أ.د. منيرة بنت محمد الدوسري

أستاذ التفسير وعلوم القرآن / جامعة الإمام عبدالرحمن بن فيصل بالدمام.

أ.د. عبد الرزاق مبروك بالعقروز

أستاذ الفلسفة / جامعة محمد لمين دباغين سطيف ٣ / الجزائر.

أ.د. أحمد آل سعد الغامدي

أستاذ الفقه / جامعة الملك خالد.

أ.د. عرفات أحمد مقبل السهيلي

أستاذ علم الأديان / جامعة تعز / اليمن

د. محمد بن علي القرني

أستاذ الأنظمة المشارك / جامعة الملك خالد.

د. محمد بن سالم الشغيببي

الأستاذ المساعد بقسم الدراسات الإسلامية / جامعة الملك خالد.

رؤية المجلة:

ريادة إقليمية في نشر البحث العلمي وسعي للوصول لأفضل تصنيف عالمي في مجالات نشر البحوث.

رسالة المجلة:

إثراء الحركة العلمية بخدمة العلم الشرعي بفروعه المختلفة ، وإتاحة الفرصة للباحثين لنشر أبحاثهم فيها لتكون واجهة ثقافية مشرقة للجامعة .

قيم المجلة:

- ١ . الأمانة .
- ٢ . العدل .
- ٣ . الوسطية .
- ٤ . الإتقان .

أهداف المجلة:

- ١ . خدمة البحث العلمي الشرعي الدقيق وفق المنهج الصحيح .
- ٢ . معالجة المشكلات المعاصرة والقضايا المستجدة وفق الأصول الشرعية .
- ٣ . إثراء الحركة العلمية بالبحوث المتميزة بما يحقق رؤية الجامعة ورسالتها وأهدافها .
- ٤ . إيجاد وسيلة لنشر العلوم الشرعية تمكن الباحثين من نشر بحوثهم وفق منهج البحث العلمي .
- ٥ . التواصل العلمي والبحثي مع علماء الإسلام في كل مكان .
- ٦ . الاهتمام بتحقيق التراث الإسلامي ونشره .

عنوان المجلة:

مجلة جامعة الملك خالد للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية

أبها ص.ب: (٩٠١٠)

وتتم المراسلات باسم رئيس هيئة تحرير المجلة:

Email: almajallah@kku.edu.sa

الموقع الإلكتروني للمجلة

(<https://jisais.kku.edu.sa>)

أولاً - شروط النشر:

١. أن يتقيد البحث بالضوابط الشرعية والسياسات التعليمية والأنظمة المرعية للمملكة العربية السعودية.
٢. أن يتصف البحث بالأصالة والجدة.
٣. التقيد بقواعد البحث العلمي المتعارف عليها.
٤. يمكن للبحث أن يكون جزءاً من كتاب للباحث، أو مستلاً من رسالة نال بها درجة علمية.
٥. إذا كان البحث قد سبق نشره في منافذ نشر أخرى فلا تتحمل المجلة أية تبعات قانونية حيال ذلك.
٦. ألا يزيد عدد كلمات البحث عن عشرة آلاف كلمة، وفي حال الزيادة على ذلك فيعامل باعتبارها أكثر من بحث.
٧. يشتمل الملخص على: عنوان البحث، ومشكلة البحث، وأسئلته، والمنهج المتبع، وأهم النتائج.
٨. تشتمل مقدمة البحث على: عنوان الدراسة، ومشكلة البحث، أسئلته، والمنهج المتبع، والدراسات السابقة، والإضافة العلمية، ثم يذكر مخطط البحث وطريقة ترتيبه.

ثانياً - تعليمات النشر:

- يقدم الباحث عمله من خلال الإرسال على الإيميل الخاص للمجلة: (almajallah@kku.edu.sa)، مدوناً بنظام (word) وفق الآتي:
 - نوع الخط (Traditional Arabic).
 - نمط المتن: (١٦)، والهوامش والمراجع: (١٢) والعناوين (١٨).
- يرفق مع البحث ما يأتي:
 - ملخص باللغتين العربية والانجليزية لا يزيد عن (٢٠٠) كلمة.
 - إرفاق ما يثبت اعتماد ترجمة الملخص باللغة الإنجليزية من مركز متخصص، بحيث يكون الختم على ذات الترجمة في الـ pdf المرفق.
 - ملخص السيرة الذاتية، يتضمن: (الاسم، الدرجة العلمية، التخصص الدقيق، العمل الحالي، أهم الإنجازات العلمية، عنوان المراسلة، والبريد الإلكتروني، رقم الهاتف).
- التزام التوثيق والإشارة إلى مصادر البحث وفق الطريقة الآتية:

(/https://nashr.qurancomplex.gov.sa/site).

- يجب أن تكون بيانات المراجع الملحقة في آخر البحث كاملةً وغير مختصرة لكل مرجع، وأن يلتزم في كتابتها بأسلوب MLA.

ثالثاً - إجراءات التحكيم والنشر:

- تخضع جميع البحوث للتحكيم العلمي، وفق اللوائح والأنظمة والضوابط العلمية المتعارف عليها.
- ترتيب البحوث عند نشرها يخضع لاعتبارات فنية، والأصل في ذلك مراعاة الترتيب الزمني.
- تحتفظ المجلة بحقوقها في نشر البحث في العدد المناسب، أو إعادة نشره في أي صورة كانت.
- تعبر المواد المنشورة عن آراء كاتبها، ولا تعبر بالضرورة عن رأي المجلة.

محتويات العدد

م	عنوان البحث	اسم الباحث	الصفحات
١	الميزان وحقيقته عند أهل السنة والجماعة ومخالفهم	د. علي بن جابر بن صالح العلياني (جامعة الملك خالد)	٦١-٤
٢	ترشيد استخدام وسائل التواصل الاجتماعي في ضوء آيات الصدق في القرآن الكريم	د. صادق قاسم حسن مدد (جامعة الملك خالد)	١٠٠-٦٢
٣	منهج الشيخ ابن عثيمين في كتابه أحكام من القرآن الكريم دراسة تحليلية	الباحثة: فاطمة محمد علي عسيري (جامعة الملك خالد)	١٣١-١٠١
٤	الفن الدرامي وآثاره الفكرية دراسة عقدية	د. أحمد بن علي الزامل عسيري (جامعة الملك خالد)	١٧٣-١٣٢
٥	قبض ما يباع به الدين وتطبيقاته المعاصرة دراسة تأصيلية استنباطية	د. نايف بن جمعان الجريدان (جامعة حائل)	٢٠٦-١٧٤
٦	سلطة جهة الإدارة في إيجار واستئجار العقارات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي	د. علي بن موسى علي فقيهي (جامعة الملك خالد)	٢٦٢-٢٠٧
٧	آثار تسجيل عقد الإيجار الموحد وجزاء الإخلال به دراسة تحليلية في النظام السعودي	د. محمد بن عواد الأحمد (جامعة حائل)	٣٠١-٢٦٣
٨	مسوغات كتمان الرواية عن النبي ﷺ دراسة حديثة موضوعية	د. علي بن يحيى حدادي (جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية)	٣٤٧-٣٠٢
٩	ثقافة التنمية في السنة النبوية وصلتها بالدور التنموي للمرأة في المملكة العربية السعودية	د. ماريه بسام محمد عبد الرحمن (جامعة الحدود الشمالية)	٣٩٣-٣٤٨
١٠	حديث قدوم وفد عبد القيس "رواية ودراية"	أ. د. يحيى بن عبد الله البكري الشهري (جامعة الملك خالد)	٤٥٥-٣٩٤

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين، والصلاة والسلام على أكمل الخلق سيد الثقلين: محمد بن عبد الله النبي الأمين، وعلى آله وأصحابه والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين. وبعد:

فإنَّ البحثَ العلمي يجد مكانته العميقة في الحياة البشرية كونه السبيل الذي يتحقق من خلاله اكتشاف الوجود، واتساع المعرفة بالموجودات، وتقنينها في علوم لها أسسها وأصولها وتاريخها التراكمي الذي يصل الجيل السابق بمن يخلفه؛ بل أصبح البحث العلمي هو طريق الاختراع والإبداع البشري الذي يكشف من خلاله الإنسان الحاجات والمشكلات ويحاول أن يحلها بأساليب وطرق جديدة، وهكذا إلى ما لا نهاية.

ورحلة البحث العلمي رحلة ثرية تسلمنا إلى التأكيد على الدور البارز والمكانة العظيمة بل والشريفة التي يحتلها الباحث العلمي في المجتمع؛ فمن جهة هو الشخص المونوط به والمعول عليه في الكشف الحثيث عن الحقائق، ومن جهة أخرى هو الشخص الملزم بترجمة تلك الممتلكات المعرفية التي توصل إليها ونقلها بكل أمانة وصدق.

والعقيدة الإسلامية جاءت صريحة في الحث على العلم والتعلم وإطلاق العنان للكشف للإفادة الدينية والدينية معاً؛ فقد قال المولى عليه السلام: ﴿قُلْ سِيرُوا فِي الْأَرْضِ فَانظُرُوا كَيْفَ بَدَأَ الْخَلْقَ ثُمَّ اللَّهُ يُنشِئُ النَّشْأَةَ الْآخِرَةَ إِنَّ اللَّهَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ﴾ [العنكبوت: ٢٠]، وفي شأن مكانة طالب العلم قال عليه السلام: "من سلك طريقاً يلتمس فيه علماً سهل الله له طريقاً إلى الجنة، وإن الملائكة لتضع أجنحتها لطالب العلم رضا بما يصنع، وإن العالم ليستغفر له من في السماوات ومن في الأرض، حتى الحيتان في الماء، وفضل العالم على العابد كفضل القمر على سائر الكواكب، وإن العلماء ورثة الأنبياء، إن الأنبياء لم يورثوا ديناراً ولا درهماً، وإنما ورثوا العلم، فمن أخذه أخذ بحظ وافر". وهذه الدلائل الصريحة تجعل الباحث وطالب العلم أمام مصدر متعالٍ لمسؤوليته وأمانته التي تحمّلها أمام الله عز وجل قبل أي أحدٍ آخر؛ فمسؤولية الباحث مسؤولية أخلاقية تجب مصدر الإلزام بها من الله عليه السلام ثم الضمير والفطرة الإنسانية المجبولة على حب الصدق والأمانة وبغض العمل بنقيضها.

وعظم حجم المسؤولية في البحث العلمي يلزمه انقياد الباحث للمنظومة الأخلاقية التي يتطلبها البحث العلمي، والتي يأتي في مقدمتها: الحرص على تقوى الله عز وجل ومراقبته في كل ما يأتي عليه نظره أو يسلم له من استنتاجات، ثم التزام العمل بالموضوعية وإلغاء التحيزات والآراء الذاتية التي تسهم في بتر الحقائق عن سياقها والعمل الانتقائي الذي يتطلب أن تكون الحقيقة أو المقدمة سابقة وناجزة في ذهن الباحث قبل شروعه في البحث؛ وهذا يعني أن الباحث لا يقوم بواجب التتبع والملاحظة ثم التفسير والاستنتاج بطرق سليمة ومتوافقة مع ما يقف عليه من معلومات، فهو لا يتأثر - كما هو في الحقيقة لا يؤثر - بما يقف عليه من معلومات، ولا يتفاعل معها بأدواته، ولا يتعامل وفق منهج مطلقاً؛ لأن التزام المنهج في البحث وتحديدته يتطلب من الباحث التسليم بأمورٍ ورفضٍ أخرى

وهكذا وفق موضوع دراسته و مجال بحثه، وما سبق يسلمنا بوضوح إلى أن نقرر بأن الباحث هنا لا يقوم ببحثٍ علمي، ولا يقوم بدوره كباحثٍ وطالبٍ علمٍ أصلاً.

وقد يقع الباحث في المجال الشرعي في هذا النوع من الممارسات عندما يقرن قضية: الدعوة والوعظ بالبحث العلمي؛ إذ من الممكن - وهذا نلاحظه في الأوساط العلمية الأكاديمية - أن يقوم الباحث من منطلق الدعوة إلى بحث الأفكار والمعتقدات والمذاهب وهذا قد يحمله على أن يستحضر مقدماته ونتائجه قبل أن يشرع في البحث، ويجعله هذا الاستحضار المسبق يارس التعسف الذي يفضي إلى صحة مقدماته في نظره، وأن لا يتفاعل مع ما قد يرد عليه من حقائق أو مشتركات فيما يدرسه، وقد يهدم المنهجية العلمية أو لا يستعملها أصلاً في البحث؛ بل قد يجد نفسه يقع في التعميم غير المنطقي، وقد يضعف الإسلام من جهة إرادة خدمته والدعوة إليه؛ ذلك أن حقل الدعوة يستند إلى نتائج البحث العلمي السليم لا العكس، فالأول - وهو البحث هنا - مقدم وأساس للثاني - وهي الدعوة -.

وهذا النوع من الممارسات التي قد يقوم بها بعض الباحثين الشرعيين يحمل أبعاداً سلبية عظيمة الأثر؛ فهذه الممارسات من مولدات: الجمود وعدم التجديد وعدم التفاعل مع الواقع المعاصر للدين والمتدينين، كما تؤدي إلى زيادة ترسيخ الاختلافات وتحريم تجاوزها إلى النظر إلى المشتركات والأصول، وإلى فقر المنهجيات والأفكار والموضوعات التي يلزم بحثها والتطرق إليها في المجال الشرعي، كما تؤدي إلى جمود اللغة العلمية في الأبحاث الشرعية والاكتفاء بالتقليد والنقل ونحو ذلك من الآثار السلبية التي قد تضعف الدين الإسلامي وتضر بمكانته العلمية.

وما أؤكد عليه هنا هو من منطلق الرغبة في إشعار الباحث العلمي في المجال الشرعي - بمختلف فروعهِ في: العقيدة أو التفسير والفقه وغيرها - بخطورة الجناية العلمية التي يسببها هذا النوع من الممارسة في البحث العلمي على الحقول العلمية الشرعية، وأن هذه الممارسات هي من أكبر مسببات وجود أجيال من الباحثين وطلاب العلم الذين ينتمون إلى المجال الشرعي جاهلين به، بل ولا يستطيعون الإفادة منه والدعوة إلى الإسلام بصورة صحيحة، وقد أشار النبي ﷺ إلى ذلك حينما قال: "إن الله لا يقبض العلم انتزاعاً ينتزعه من العباد، ولكن يقبض العلم بقبض العلماء، حتى إذا لم يُبقِ عالماً اتخذ الناس رؤوساً جهالاً، فسئلوا فأفتوا بغير علم، فضلوا وأضلوا"؛ فكأنه عليه الصلاة والسلام قد خص العلماء بسماة أهمها العلم بما يقولون، وطريق العلم هو البحث الصادق الذي يطلب التفاني والإخلاص ومراقبة الله تعالى في الغيب والشهادة، والجاهل هو من كانت أهواؤه مقدمة على كل ما يتصل ويصل إليه من معارف، فهي قائمة على عدم الإخلاص والصدق، والحق لا يتنصر إلا بالحقيقة.

هذا وصلى الله وسلم على معلمنا الأول وقدوتنا الأولى نبينا محمد ﷺ

رئيس التحرير

أ. د. خالد بن محمد القرني

**آثار تسجيل عقد الإيجار الموحد وجزاء الإخلال به
دراسة تحليلية في النظام السعودي**

إعداد

د. محمد بن عواد الأحمدى

**الأستاذ المشارك بقسم القانون
كلية الشريعة والقانون - جامعة حائل**

ملخص البحث

ناقش البحث الآثار النظامية المترتبة على تسجيل عقد الإيجار الموحد، والمتمثلة في منحه قوة في الإثبات والتنفيذ أسوة بالعقود الموثقة، كما ناقش الجزاء المترتب على الإخلال بتسجيل العقد، والذي يتمثل في سلب العقد غير المسجل الآثار الإدارية التي ترتبها جهة الإدارة على عقد إيجار الوحدات السكنية، وسلبه الحماية القضائية التنفيذية.

وقد توصل البحث إلى عدة نتائج، كان من أهمها: أن لعقد الإيجار الموحد حجية مطلقة في الإثبات، فلا يقبل الطعن فيه إلا بمخالفته للأصول الشرعية والنظامية أو بالطعن عليه بالتزوير، ويعتبر سنداً تنفيذياً. كما إن عقد الإيجار غير المسجل يعتبر عقداً صحيحاً نافذاً لازماً، ولا يصح الامتناع عن سماع الدعوى به.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار الموحد، إيجار، سند تنفيذي.



Abstract

The research discussed the legal effects of registering a standardized lease, which gives it the power to proofing and enforcing, just like the documented contracts, as it also discussed the penalties of breaching the contract registration, which represents depredateing the unregistered contract its administrative effects, that the administration arranges on the leasing contract for the residential units, and depredateing it its executive judicial protection.

The research reached several findings, the most important of which was that the standard lease contract has an absolute authenticity of proof, an appeal against it shall not be accepted unless it violates the Sharee'ah principles and legal systems or by challenging it with forgery, and its considered an executive bond, as the unregistered lease contract is considered a valid and necessary enforceable contract, and it will not be considered correct to use it to refrain from hearing the lawsuit.

Keywords: standardized lease, lease, executive bond.



مُقَدِّمَةٌ

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على رسول الله عليه أفضل الصلاة وأتم التسليم، وبعد؛

فيعد قطاع التأجير العقاري من القطاعات الاستثمارية المهمة، والتي تتجه الدولة إلى تطويره، وتعزيز الثقة به، وتحفيز الاستثمار فيه، ورفع كفاءته، وتعزيز مساهمته في الناتج المحلي؛ وذلك من خلال عدد من المبادرات الواعدة، ويأتي منها تنظيم صيغ التأجير للوحدات السكنية من خلال نموذج موحد، ومنحه امتيازات ترفع من درجة منافسته.

هذه الجهود الرائدة تحتاج إلى دعم علمي من الباحثين المختصين -كل في فنه- بهدف مواكبة تلك الجهود، وتعزيزها علمياً ومجتمعياً، وترشيد مبادراتها، وتسديدها.

ومن هنا جاءت فكرة موضوع البحث لتتناول عقد الإيجار الموحد من خلال ما تفرد به عن غيره من تسجيله على شبكة إيجار الإلكترونية، فكان عنوان البحث: آثار تسجيل عقد الإيجار الموحد وجزاء الإخلال به (دراسة تحليلية في النظام السعودي).
والله المسئول أن يبارك في الجهد، وينفع به.

أهمية الموضوع:

تنبع أهمية الموضوع من التوجه الرسمي إلى تنظيم قطاع التأجير العقاري، مما ترتب على ذلك شيوع العمل بهذه الصيغة الإيجارية الحديثة في قطاع التأجير العقاري السكني. ولا شك أن شيوع العمل بعقد من العقود الحديثة يعكس مدى حيوية موضوعاته، وجدتها، ويزيد من أهمية الأبحاث النظامية المتعلقة به، والتي تقف عند مشكلاته، فتحلها، وعند ما كان غامضاً من أحكامه، فتوضحه، وعند ما يحتاج إلى تعديل أو إضافة، فتقترحه، وهذه من أهم ثمار البحوث النظامية.

أسباب اختيار الموضوع:

دفعني لاختيار موضوع البحث عدد من الأسباب، أهمها ما يأتي:

١. محاولة تحرير مدلولات قرارات مجلس الوزراء الصادرة بخصوص عقد الإيجار الموحد.

٢. حداثة موضوع البحث، وعدم وقوفي على بحوث علمية حوله تثري الساحة العلمية، وتضيف إلى المكتبة النظامية في المملكة.

أهداف البحث:

١. توضيح الأحكام النظامية المتعلقة بآثار تسجيل عقد الإيجار الموحد، ومحاولة إزالة الغموض الذي يكتنف بعضها.
٢. بيان ما يميز عقد الإيجار الموحد من أحكام انفرد بها عن بقية عقود إيجار الوحدات السكنية غير المسجلة.

تساؤلات البحث:

يثير البحث تساؤلاً رئيساً، وعدداً من التساؤلات الفرعية، وبيان ذلك ما الآتي:
التساؤل الرئيسي: ماهي الآثار النظامية الناشئة عن تسجيل عقد الإيجار الموحد؟ وما هي الجزاءات المقررة على الإخلال به؟

التساؤلات الفرعية:

- ما حكم تسجيل عقود إيجار الوحدات السكنية بالنسبة للوسطاء العقاريين؟
- ما حكم تسجيل عقود إيجار الوحدات السكنية بالنسبة لطرفي العقد؟
- ما هو مضمون القوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد، وما حدودها؟
- ما هو مضمون القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد، وما حدودها؟
- هل يؤثر عدم تسجيل عقد إيجار الوحدات السكنية على صحة العقد؟ وعلى نفاذه؟
- هل يصح الامتناع عن سماع الدعوى الموضوعية بالحقوق الناشئة عن عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل؟
- هل يؤثر عدم تسجيل عقد إيجار الوحدات السكنية على الآثار الإدارية المترتبة على العقد؟

منهج البحث:

انتهجت في هذا البحث المنهج الاستقرائي التحليلي، فقد قمت استقراء النصوص النظامية المتعلقة بموضوع البحث، وجمعها، ثم قمت بتحليلها، واستنباط الأحكام منها.

الدراسات السابقة:

لم أقف على أي دراسة علمية حول تسجيل عقد الإيجار الموحد، وما ينشأ عنه من آثار، وغاية ما وجدت حول عقد الإيجار الموحد ما يأتي:

• مقالة مختصرة منشورة في وسائل التواصل الاجتماعي، بعنوان: "عدم اعتبار عقد الإيجار المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية"، للقاضي الاستئناف عبد الرحمن التويجري.

• مقالة مختصرة منشورة في شبكة الإنترنت، بعنوان: "اختصاص قاضي التنفيذ في عقد الإيجار الموحد"، للقاضي خالد ابن جار الله المالكي.

وهاتان المقالتان تناقشان بعض جزئيات البحث، وباختصار، وبما يتناسب طرحه في وسائل التواصل الاجتماعي.

أما بحثي، فإنه يناقش من ناحية نظامية موضوع تسجيل عقد الإيجار الموحد، من جانب الآثار الناشئة عنه، ومن جانب ما يترتب على عدم تسجيله.

حدود البحث:

الحد الموضوعي:

• يقتصر البحث على المسائل المتعلقة بتسجيل عقد الإيجار الموحد فقط، وليس له علاقة بباقي مسائل العقد.

• يتقيد البحث بمناقشة تسجيل عقد الإيجار الموحد للأغراض السكنية، ويخرج بذلك عقد الإيجار الموحد للأغراض التجارية، وعقود الإيجار المسجلة والتي تكون الدولة طرفاً فيها.

الحد الزمني:

يتقيد البحث بمناقشة مسائله في ظل سريان قرارات مجلس الوزراء المنظمة لعقد الإيجار الموحد، وما تحيل إليه -صراحة أو ضمناً- من أنظمة ولوائح.

وهذه القرارات، هي:

١. قرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١) والصادر في ٣/٤/١٤٣٥هـ، والقاضي بأن تصدر وزارة الإسكان شبكة إلكترونية لخدمات الإيجار لتيسير إجراء التعاملات الإيجارية، وإثباتها.

٢. قرار مجلس الوزراء رقم: (٤٠٥) والصادر في ٢٢/٩/١٤٣٧هـ، والقاضي بإلزام الوسطاء العقاريين -المرخص لهم- بتسجيل عقود إيجار الوحدات السكنية والتجارية جميعها إلكترونياً من خلال الشبكة الإلكترونية الموافق على إنشائها بالقرار السابق.

٣. قرار مجلس الوزراء رقم: (٢٩٢) والصادر في ١٦/٥/١٤٣٨هـ، والقاضي بأن عقد الإيجار غير المسجل على الشبكة الإلكترونية لا يعتبر عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية.

يضاف إلى هذه القرارات تعميم وزير العدل رقم: (١٣/ت/٧٦٥٦) والصادر في ٤/٥/١٤٤٠هـ، والموجه إلى المحاكم كافة، والقاضي بمراعاة ما صدر من مجلس الوزراء بالقرار رقم: (٢٩٢)، والصادر في ١٦/٥/١٤٣٨هـ، في الدعاوى المتعلقة بهذا الشأن للعقود المبرمة بعد تاريخ هذا التعميم.

الحد المكاني:

يناقش البحث موضوع عقد الإيجار الموحد في ظل القواعد المنظمة له في المملكة العربية السعودية.

خطة البحث:

يتكون البحث من مقدمة، وثلاثة مباحث، وخاتمة تتضمن أبرز النتائج التي توصل لها البحث، والتوصيات التي يوصي بها الباحث، وتفصيل ذلك على النحو الآتي:

المقدمة: وفيها الإشارة إلى أهمية الموضوع، ومنهج البحث، وخطته.

المبحث الأول: التعريف بعقد الإيجار الموحد، وتسجيله.

المطلب الأول: التعريف بعقد الإيجار الموحد، والحكمة التنظيمية من تقريره.

المطلب الثاني: التعريف بتسجيل عقد الإيجار الموحد، وحكمه.

المبحث الثاني: آثار تسجيل عقد الإيجار الموحد.

المطلب الأول: القوة الشبوتية لعقد الإيجار الموحد.

المطلب الثاني: القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد.

المبحث الثالث: جزاء الإخلال بتسجيل عقد إيجار الوحدات السكنية.

المطلب الأول: حكم عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل.

المطلب الثاني: سلب الآثار الإدارية عن عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل.

المطلب الثالث: سلب الآثار القضائية عن عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل.

الخاتمة.



المبحث الأول

التعريف بعقد الإيجار الموحد وتسجيله

ويتضمن مطلبين، هما:

المطلب الأول: التعريف بعقد الإيجار الموحد، والحكمة التنظيمية من تقريره.

المطلب الثاني: التعريف بتسجيل عقد الإيجار الموحد، وحكمه.

المطلب الأول: التعريف بعقد الإيجار الموحد والحكمة التنظيمية من تقريره:

ويتضمن فرعين، هما:

الفرع الأول: التعريف بعقد الإيجار الموحد.

الفرع الثاني: الحكمة التنظيمية من تقرير عقد الإيجار الموحد.

الفرع الأول: التعريف بعقد الإيجار الموحد.

أولاً: تعريف عقد الإيجار العادي:

لم يسن المنظم السعودي نظاماً خاصاً ينظم عقد الإيجار العادي، فيرجع في تعريفه وأحكامه إلى أحكام الفقه الإسلامي، ونظراً لاختلاف عبارات الفقهاء في تعريفهم حسب اختلاف مذاهبهم، فسأكتفي بالرجوع إلى النظام (القانون) المدني الخليجي الموحد^(١) باعتباره مستمداً من أحكام الفقه الإسلامي^(٢)، وقد أقر في المملكة نظاماً مدني استرشادي^(٣)، وقد اختار النظام الموحد في تعريف عقد الإيجار أحد هذه التعريفات الفقهية، فجاء في المادة (٦٢٧) من النظام تعريف عقد الإيجار بأنه عبارة عن: "عقد تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم".

(١) يسمى بـ "وثيقة الكويت"، وهو أحد مشروعات النظامية التي أقرها وزراء العدل بدول المجلس، في اجتماعاتهم في أكتوبر ١٩٩٧م، ووافق عليه المجلس الأعلى لقادة المجلس في دورته الثامنة عشر في دولة الكويت في ديسمبر ١٩٩٧م،

قانون استرشادي لمدة أربع سنوات، تتجدد تلقائياً حال عدم ورود ملاحظات على مضمونه من الدول الأعضاء.

(٢) انظر: وثيقة الكويت للنظام (القانون) المدني الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، (ط٣)، الرياض، الأمانة

العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية، ١٤٣٢هـ، ص: ٣.

(٣) انظر: المرجع السابق، ص: ٣-٤.

وأما القوانين العربية، وفقها، فلهم عدة تعريفات، من أبرزها تعريف القانون المدني المصري^(١) في المادة (٥٥٨)، حيث عرف عقد الإيجار بأنه: "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

ثانياً: تعريف عقد الإيجار الموحد.

كلف مجلس الوزراء ووزارتي الإسكان والعدل لإعداد صيغة عقدية نموذجية لعقود الإيجار الواردة على العقارات للأغراض السكنية^(٢)، وتحتوي هذه الصيغة على كافة البيانات والالتزامات الناشئة عن عقد إيجار العقارات السكنية.

وعليه، يمكن تعريف عقد الإيجار الموحد بأنه: (وثيقة رسمية موحدة لعقود إيجار العقارات السكنية، تتضمن كافة البيانات والالتزامات الناشئة عن العقد).

الفرع الثاني: الحكمة التنظيمية من تقرير عقد الإيجار الموحد.

جاء تقرير المنظم السعودي لعقد الإيجار الموحد للوحدات السكنية؛ لتحقيق عددٍ من الحكم والغايات، وقد أشار قرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١) في البند الأول منه إلى غايتين منها، هما:

١. تيسير إبرام عقود إيجار الوحدات السكنية، من خلال نماذج رسمية موحدة، وما على طرفي العقد إلا إبداء الموافقة الإلكترونية عليها.
٢. تعزيز الثقة والأمان بين أطراف هذه العقود، فتموذج عقد الإيجار الموحد تم إعداده بالتعاون بين وزارتي العدل والإسكان، وتمت مراجعته من متخصصين شرعيين ونظاميين، ودخلت الدولة فيه وسيطاً بين طرفي العلاقة من خلال تسجيل العقد في شبكة إيجار إلكترونية والتي تشرف عليها وزارة الإسكان، مما منح العقد ثقةً ومصداقيةً عاليةً، ومما يعزز الثقة بين أطراف العلاقة الإيجارية في عقد الإيجار الموحد أن قرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١) في البند الخامس ألزم وزارة الإسكان بتوفير خدمة

(١) صدر القانون المدني المصري برقم: (١٣١)، في ١٩٤٨م.

(٢) صدر بذلك قرار مجلس الوزراء رقم: (٢٩٢) في ١٦/٥/١٤٣٨هـ.

الاستعلام على شبكة إيجار الإلكترونية عن السلوك الإيجاري لكل من المؤجر والمستأجر، مما يعني أن كلاً منهما يستطيع من خلال هذه الخدمة أن يقف على السلوك الإيجاري للطرف الآخر، ومدى تقيده بما ينشأ عن العقد من التزامات، بحيث يدخلان العلاقة الإيجارية على بينة من أمرهما، وهذا الخدمة لا تتاح إلا من خلال عقد الإيجار الموحد.

ويمكن أن يُضاف إلى ذلك غايات أخرى، منها ما يأتي:

1. تنظيم قطاع الإيجار العقاري في المملكة العربية السعودية، وتنظيمه، وتيسير أعماله، بما يحقق التوازن في القطاع وتعزيز الثقة به، ويسهم في تحفيز الاستثمار فيه^(١).
2. حفظ حقوق أطراف العملية الإيجارية (المستأجر، المؤجر، الوسيط العقاري)، من خلال عقود إيجار إلكترونية موحدة ومعتمدة من وزارة العدل^(٢).
3. تيسير إثبات هذه العقود أمام القضاء عند وجود نزاعات بين أطرافها؛ فالعقد محفوظ في شبكة إلكترونية خاضعة لإشراف جهة حكومية، وغير معرض للضياع، مما ييسر على طرفي العلاقة الإيجارية إثباتها عند الحاجة لذلك.
4. الارتقاء بعقود الإيجار الواردة على الوحدات السكنية إلى مصاف العقود الموثقة قضائياً، نظراً لشيوعها، واحتياج الكافة لها، فالناس في الأعم الأغلب بين مؤجرٍ ومستأجر، ولتوثيق هذا العقد آثاره النظامية التي سيتطرق لها البحث لاحقاً.
5. سرعة حل النزاعات؛ وذلك راجع إلى الحماية القضائية التنفيذية التي أسبغها المنظم السعودي على عقد الإيجار الموحد.
6. التخفيف من الأعباء التي على كاهل المحاكم، حيث إنها تنظر نزاعات تتعلق بعقود نموذجية موحدة ومسجلة، وكون هذه العقود معدة من جهات رسمية متخصصة،

(١) انظر: موقع إيجار على شبكة الانترنت على الرابط: <https://www.ejar.sa/ar/page/61>.

(٢) انظر: موقع إيجار على شبكة الانترنت على الرابط: <https://www.ejar.sa/ar/page/61>.

وبصيغة نموذجية موحدة، يقلل من النزاعات حولها، كما إن توثيقها إلكترونياً ومنحها حماية قضائية خاصة ساهم أكثر في التخفيف هذه الأعباء.

٧. تطوير مهنة الوساطة العقارية؛ وتنظيمها حيث يعتبر التسجيل واجباً مناطاً بالوسطاء العقاريين، لا يصح لهم مباشرة الوساطة دون هذه الوسيلة الرسمية، وإلا وقع الوسيط تحت طائلة المسؤولية الجزائية.



المطلب الثاني

التعريف بتسجيل عقد الإيجار الموحد، وحكمه

ويتضمن فرعين، هما:

الفرع الأول: التعريف بتسجيل عقد الإيجار الموحد.

الفرع الثاني: حكم تسجيل عقد الإيجار الموحد.

الفرع الأول: التعريف بتسجيل عقد الإيجار الموحد.

المقصود بعملية التسجيل في الفقه القانوني عموماً، هو نقل صورة محرر معين في سجل رسمي معد لذلك^(١)، وتسجيل المحررات من حيث الأصل هو وسيلة نظامية لإشهار التصرفات القانونية العقارية التي تتضمنها هذه المحررات^(٢)، وقد يقصد به مجرد توثيقها، وحفظ حقوق أصحابها.

(١) انظر: معجم القانون، مجموعة باحثين، مجمع اللغة العربية (ب.ط، القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٤٢٠هـ)، ص: ٧٠.

(٢) انظر: شرح التأمينات العينية، عبد الوهاب البنداري (ط ٢، القاهرة، المطبعة العالمية، ١٩٧٢م)، ص: ١٤٦-١٤٧، معجم القانون، ص: ٧٠.

وقد استخدم المنظم السعودي عملية التسجيل في عقود أخرى غير عقد الإيجار الموحد، ومن ذلك عقد الرهن العقاري المسجل^(١)، حيث أوجب تسجيله في المادة (١) من نظام الرهن العقاري المسجل حسب أحكام نظام التسجيل العيني للعقار.

وفي نطاق عقد الإيجار الموحد، فإن المقصود من تسجيله، هو: توثيقه إلكترونياً وفق النموذج الموحد على شبكة إيجار الإلكترونية (<https://www.ejar.sa/ar>)، وقد أشار قرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١) في البند الأول منه إلى أن القصد من تسجيله هو التوثيق؛ وذلك في نضه على اعتبار عقد الإيجار الموحد في حكم العقود الموثقة.

وشبكة إيجار الإلكترونية، هي: شبكة إلكترونية أنشأتها وزارة الإسكان بموجب قرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١)، وأطلقتها بالتعاون مع وزارة العدل في ٢٧/٥/١٤٣٩هـ؛ كما جاء في تعميم معالي وزير العدل رقم: (١٣/ت/٧٦٥٦)، ويتولى الإشراف الإداري عليها وزارة الإسكان، كما يتولى العقاريون المرخص لهم تسجيل هذه العقود على الشبكة، بموجب قرار مجلس الوزراء رقم: (٤٠٥).

الفرع الثاني: حكم تسجيل عقد الإيجار الموحد.

أوجب المنظم السعودي على الوسطاء العقاريين - المرخص لهم - تسجيل عقد الإيجار الموحد على شبكة إيجار الإلكترونية، وقرر إيقاع العقوبة على من يخالف ذلك، وقد جاء ذلك في قرار مجلس الوزراء رقم: (٤٠٥) في البند الأول والذي ينص على أنه: "يُلزم الوسطاء العقاريون - المرخص لهم - بتسجيل جميع عقود إيجار الوحدات السكنية والتجارية إلكترونياً من خلال الشبكة الإلكترونية الموافق على إنشائها بقرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١) بتاريخ: ٣/٤/١٤٣٥هـ، ومن يخالف ذلك تطبق عليه العقوبات الواردة في لائحة تنظيم المكاتب العقارية..".

هذا الإيجاب - كما يتضح من نص القرار - موجهة للوسطاء العقاريين فقط، وليس فيه، ولا في غيره من قرارات مجلس الوزراء المتعلقة بتنظيم عقد الإيجار الموحد، إلزامٌ لطرفي العقد

(١) صدر نظام الرهن العقاري المسجل بالمرسوم الملكي رقم: (م/٤٩) بتاريخ (١٣/٨/١٤٣٣هـ).

بتسجيله، وإبرامه وفق الصيغة الإيجارية الإلكترونية، ومعلوم أن عقد الإيجار من حيث الأصل عقدٌ رضائي، يكفي لانعقاده التراضي - دون اشتراط إفراغه في شكل معين من حيث الأصل - وقد يحدث في الواقع أن تُبرم عقود إيجار الوحدات السكنية شفاهية، أو من خلال عقود عرفية، والأصل صحتها، ما لم يأت ما يبطلها، ولو أراد المنظم السعودي إلزام الكافة بتسجيل عقود إيجار الوحدات السكنية لنص على ذلك، وعلق الإيجاب بهم. وعليه، فتسجيل عقود إيجار الوحدات السكنية واجبٌ على الوسطاء العقاريين فقط، ولا يجب على طرفي العقد.



المبحث الثاني

آثار تسجيل عقد الإيجار الموحد

ويتضمن مطلبين، هما:

المطلب الأول: القوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد.

المطلب الثاني: القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد.

المطلب الأول: القوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد.

الفرع الأول: مفهوم القوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد، وأساسها النظامي.

مفهوم القوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد.

المقصود بالقوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد ما له من حجية نظامية في إثبات ما تضمنه من تصرف، وما نشأ عنه من حقوق والتزامات أمام الجهات القضائية المختصة، وأهمية الإثبات تكمن بالدرجة الأولى في حفظ الحقوق، وقطع المنازعة فيها، وغني عن القول إن اكتساب العقد للحجية يضيف عليه مزيداً من الثقة والأمان بين أطرافه، وهذا مقصد مهم للمنظم السعودي، أفصح عنه في قرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١) في البند الأول منه، كما سبق بيان ذلك.

وفي سبيل تحقيق مقصد الثقة والأمان لعقد الإيجار الموحد لم يكتف المنظم السعودي بالقوة الثبوتية البسيطة الثابتة له باعتباره محرراً إلكترونياً^(١)، بل أسبغ على عقد الإيجار الموحد حكم أقوى المحررات إثباتاً وتنفيذاً، حيث اعتبره في حكم العقود الموثقة؛ وذلك في قرار

(١) الكتابة دليل إثبات، كما جاء في المادة: (١٣٩) من نظام المرافعات الشرعية، والصادر بالمرسوم الملكي رقم: (١/م) بتاريخ: (١١/١/١٤٣٥هـ)، حيث نصت على أن: "الكتابة التي يكون بها الإثبات، إما أن تدون في ورقة سمية أو في ورقة عادية"، والمحرر الإلكتروني - متى ما استوفى متطلباته - يعتبر كذلك دليل إثبات، ولا ينقص من ذلك أن تحريره تم إلكترونياً، كما جاء في المادة (١/٥) من نظام التعاملات الإلكترونية، والصادر بالمرسوم الملكي رقم: (١٣/م) بتاريخ: (٨/٣/١٤٢٨هـ): "يكون للتعاملات والسجلات والتوقيعات الإلكترونية حجيتها الملزمة أولاً يجوز نفي صحتها أو قابليتها للتنفيذ أولاً منع تنفيذها بسبب أنها تمت - كلياً أو جزئياً - بشكل إلكتروني"، وكذلك ما جاء في المادة: (١/٩) من النظام والتي نصت على أنه: "يقبل التعامل الإلكتروني أو التوقيع الإلكتروني دليلاً في الإثبات إذا استوفى سجله الإلكتروني متطلبات حكم المادة (الثامنة) من هذا النظام".

مجلس الوزراء رقم: (١٣١) في البند السادس منه؛ حيث جاء فيه: "تكون عقود الإيجار المبرمة من خلال الشبكة التي وقعها عضو الشبكة خطأً أو إلكترونياً في حكم العقود الموثقة في الإثبات والتنفيذ".

الأساس النظامي للقوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد.

الأساس النظامي للقوة الثبوتية للمحركات الموثقة عموماً ولعقد الإيجار الموحد خصوصاً يقوم على أن توثيق المحركات من الموثق المختص متى ما استوفى شروطه يعتبر قرينة نظامية على سلامتها من الناحية المادية، وعلى صدورهما من الأشخاص الذين وقعوا عليها^(١)، فيفترض النظام طالما أن المحرر قد استوفى شروطه الرسمية، أن ما اشتمل عليه صحيحٌ وموافقٌ للواقع، وهذا مبني على الثقة المفترضة في أعمال الموثقين.

الفرع الثاني: مضمون القوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد وحدودها.

حتى نقف على مضمون القوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد، وحدودها، وفق ما جاء في قرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١) في البند السادس منه، فإن علينا أولاً أن نبين المقصود بالعقود الموثقة ثم نحدد قوتها الثبوتية التي ألحق المنظم السعودي عقدَ الإيجار الموحد بها. يمكن تعريف العقود الموثقة بأنها: العقود التي تم تحريرها بمعرفة الموثقين المختصين، وفي حدود اختصاصهم، وفقاً للشكل الذي رسمه النظام^(٢).

وباستقراء الأنظمة السعودية نجد أن للعقود الموثقة ثلاث صور، هي:

١. العقود التي وُثِّقت من خلال كتابات العدل، باعتبار أن مهمتها الرئيسة - كما جاء في

(١) انظر: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عبد الرزاق بن أحمد السنهوري، (طبعة جديدة، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٩م)، ج: ٢، ص: ١٤٣، شرح قواعد الإثبات الموضوعية، دراسة مقارنة، خالد السيد محمد عبد المجيد موسى، (ط١، الرياض، مكتبة القانون والاقتصاد، ١٤٣٥هـ)، ص: ٩٣.

(٢) انظر: القوة التنفيذية للمحركات الموثقة، أحمد خليفة شرقاوي، (ب. ط، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٧م)، ص: ٢٧، السندات التنفيذية الأجنبية وإجراءات تنفيذها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي، محمد بن علي القرني، (ط١، الجزيرة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، ١٤٣٧هـ)، ص: ٢٩٥، بتصرف وإعادة صياغة.

المادة (٧٤) من نظام القضاء^(١) توثيق العقود والإقرارات.

٢. العقود التي وُثِّقت من خلال الموثقين المرخص لهم بموجب نظام التوثيق^(٢)، ولائحة الموثقين، وأعمالهم^(٣).

٣. عقود الزواج التي يقوم بتوثيقها مأذونو الأئحة المرخص لهم، ووفقاً لنظام التوثيق.

وقد قام المنظم السعودي في نظام التوثيق بتنظيم أحكام هذه العقود من حيث ما لها من قوة في الإثبات، وذلك ضمن تنظيمه للأحكام المتعلقة بعموم الأوراق الصادرة من كتابات العدل ومن الموثقين ومن مأذوني الأئحة، ثم أعقب ذلك بالمادة: (٤١) والتي بينت حدود هذه القوة الثبوتية، فنصت على أن: "الوثائق الصادرة وفق النظام لها قوة في الإثبات، وتعد سنداً تنفيذياً فيما تضمنته من التزام، ويجب العمل بمضمونها أمام المحاكم بلا بينة إضافية ولا يجوز الطعن فيها. ولا تلغى الوثائق الصادرة وفق النظام إلا بحكم قضائي تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو النظامية أو تزويرها، وذلك بعد مرافعة مستكملة إجراءاتها الشرعية والنظامية". وتعد هذه المادة هي المرجع الرئيسي في تحديد مضمون وحدود القوة الثبوتية للعقود الموثقة عموماً، ولعقد الإيجار الموحد خصوصاً.

ويتضح من المادة أعلاه أن مضمون القوة الثبوتية للعقود الموثقة، وحدودها، تتمثل فيما يأتي:

١. عدم حاجة هذه العقود إلى بينة إضافية في إثبات ما اشتملت عليه؛ فهي حجة قائمة بذاتها، وتكفي منفردة لبناء الحكم القضائي عليها.

٢. إن النص على وجوب العمل بمضمون ما وُثِّق بموجب نظام التوثيق، دون استثناء شيء من ذلك، يقتضي وجوب العمل بكل ما اشتمل عليه العقد أو الصك الموثق له،

(١) تنص المادة (٧٤) من نظام القضاء، والصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/٧٨) بتاريخ: (١٩/٩/١٤٢٨هـ)، على أنه:

تختص كتابات العدل بتوثيق العقود وضبط الإقرارات فيما عدا الأوقاف والوصايا، ويجوز أن يعهد ببعض هذه

الاختصاصات إلى الغير، وذلك وفق لائحة تصدر بقرار من وزير العدل بناء على موافقة المجلس الأعلى للقضاء.

(٢) صدر نظام التوثيق بالمرسوم الملكي رقم: (م/١٦٤)، في (١٩/١١/١٤٤١هـ).

(٣) صدرت لائحة الموثقين، وأعمالهم، بقرار من وزير العدل رقم: (١١٢٧) في (١١/٣/١٤٤٠هـ).

فيتضمن ذلك ما يتعلق بشخصية المتعاقدين وأهليتهما، ورضاهما، وتاريخ العقد، والتوقيعات، وغير ذلك مما تضمنه العقد أو الصك الموثق له^(١).

٣. إن قوة الإثبات لهذه العقود لا تقتصر على أطرافها، بل تتجاوز ذلك إلى أن تكون ذات حجية مطلقة حتى أمام الغير^(٢)، وذلك أن المنظم أطلق في لفظه عندما أثبت ما لها من قوة في الإثبات، ولم يقيد قوتها الثبوتية بين الأطراف فقط، والأصل أن اللفظ المطلق يبقى على إطلاقه، ولا يقيد من دون وجود دليل على التقييد.

٤. عدم جواز الطعن فيها بالإنكار، حيث اعتبر النظام أنها تمثل الحقيقة، ولا يجوز إلغاؤها إلا بحكم قضائي، بناء على أحد الأسباب الثلاثة الآتية:

- مخالفة مضمون العقد، أو الصك الموثق له لمقتضى الأصول الشرعية.
- مخالفة مضمون العقد، أو الصك الموثق له لمقتضى الأصول النظامية.
- ثبوت التزوير.

وعليه، وبعد أن تم تحديد مضمون وحدود القوة الثبوتية للعقود الموثقة، يتضح لنا أن المنظم السعودي قد منح عقد الإيجار الموحد حجية مطلقة في الإثبات أمام الجهات القضائية المختصة، بالمضمون والحدود المشار إليها آنفاً، وجعله دليلاً قاطعاً على كل ما اشتمل عليه من تصرف والتزامات، فالتمسك به يعفي صاحبه من عبء إثباته، ولا يلزمه بإقامة الدليل على صحته، وإنما ينتقل عبء نقضه على الطرف الذي شك في صحته، وفي حدود معينة، لا تتجاوز الأسباب الثلاثة التي سبق ذكرها آنفاً.

(١) انظر: الوسيط في شرح التنظيم القضائي الجديد بالمملكة العربية السعودية، أحمد صالح مخلوف، (ب. ط، الرياض، مركز البحوث بمعهد الإدارة العامة، ١٤٣٤هـ)، ص: ٤٤٤، بتصرف.

(٢) انظر: المرجع السابق، نفس الموضوع.

القوة الثبوتية لصور عقد الإيجار الموحد :

وبناءً على كون عقد الإيجار الموحد محرراً رسمياً^(١)؛ لكونه يُسجل في شبكة إلكترونية، أنشأتها وتشرف على أعمالها جهة رسمية، وفق إجراءات وأوضاع معينة، فإن القوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد تمتد إلى الصور التي نُقلت منه خطياً أو تصويرياً، وصدرت من موظف عام أو في حدود اختصاصه، وصدّق على مطابقتها لأصلها، ولا تقتصر على أصل العقد فقط، فقد جاء في المادة: (١٤٧) من نظام المرافعات الشرعية ما نصه: "إذا كان أصل الورقة الرسمية موجوداً، فإن الصورة التي نقلت منها خطياً أو تصويرياً، وصدرت من موظف عام في حدود اختصاصه - صدّق على مطابقتها لأصلها - تكون لها قوة الورقة الرسمية الأصلية بالقدر الذي يقرر فيه بمطابقته الصورة للأصل".

ولا يجوز لكل من طرفي العقد - في هذه الحالة - إذا وقع لديهما شك في مطابقة الصورة للأصل إلا أن يطلبوا مراجعتها على الصورة الأصلية التي أخذت منها^(٢)، فإن ثبت التطابق بقيت على حجيتها المطلقة، وإلا كان له أن يطعن عليها بالتزوير، فقد جاءت المادة: (١٤٧) من نظام المرافعات الشرعية لتنص على أنه: "... وتعد الصورة المصدقة مطابقة للأصل، ما لم ينازع في ذلك أحد الخصوم، وفي هذه الحالة تراجع الصورة على الأصل، وكل صورة غير مصدقة بما يفيد مطابقتها لأصلها لا تصلح للاحتجاج".

وعليه، فلو صدقت صور من عقد الإيجار الموحد بعد تعبئة بياناتها من الإدارة المختصة المشرفة على موقع إيجار الإلكتروني في وزارة الإسكان باعتبارها الجهة المشرفة، فإن لهذه الصور الحجية نفسها التي لأصل العقد.



(١) يعبر المنظم السعودي عن المحرر الرسمي بـ "الورقة الرسمية"، وقد عرف نظام المرافعات الشرعية في المادة: (١٣٩) الورقة الرسمية بأنها: "هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأوضاع النظامية وفي حدود سلطته واختصاصه".

(٢) انظر: الواضح في شرح وسائل الإثبات، منذر عبد الكريم القضاة، (ط ١، الرياض، مكتبة الرشد، ١٤٣٦هـ)، ص: ٧٦، بتصرف.

المطلب الثاني

القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد

ويتضمن فرعين، هما:

الفرع الأول: مفهوم القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد، وأساسها النظامي.

الفرع الثاني: حدود القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد.

الفرع الأول: مفهوم القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد وأساسها النظامي.

مفهوم القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد:

يقصد بالقوة التنفيذية: "الأثر المترتب على وجود السند التنفيذي، وتتضمن عنصري الإلزام والإجبار اللذين يضمنان الوفاء والأداء، وهي قوة نظامية مستقلة عن قوة القانون العامة لإجراء التنفيذ الجبري، وتنقضي بانقضاء سببها؛ أي: بتنفيذها"^(١).

ويمكن تعريفها كذلك بأنها: (قوة نظامية مستقلة عن القوة العامة للنظام، تنشأ هذه القوة بمجرد اعتبار الوثيقة المثبتة للحق سنداً تنفيذياً، وتتضمن عنصري الإلزام والإجبار اللذين يضمنان الوفاء والأداء، وتكسب هذه القوة من تثبت له حق إجراء التنفيذ الجبري، وتنقضي بتنفيذه).

وقد اعتبر المنظم السعودي عقد الإيجار الموحد في حكم العقود الموثقة؛ فله ما لها من قوة تنفيذية، بمعنى أن للدائن بأي حق من الحقوق الناشئة عن العقد أن يلجأ إلى قاضي التنفيذ لإجبار المدين على الوفاء بما عليه من التزام، ودون أن يكون محتاجاً إلى اللجوء إلى قاضي الموضوع لإصدار حكم قضائي، وذلك متى ما كان الحق مستوفياً لشروط التنفيذ الجبري، فقد جاء في قرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١) في البند السادس منه، ما نصه: "تكون عقود الإيجار المبرمة من خلال الشبكة التي وقعها عضو الشبكة خطياً أو إلكترونياً في حكم العقود الموثقة في الإثبات والتنفيذ".

(١) القوة التنفيذية لمحاضر الصلح القضائي في الفقه الإسلامي والنظام السعودي، محمد علي القرني، بحث محكم منشور في مجلة الملك خالد للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية، في العدد (٢) لعام ١٤٣٨ هـ، ص: ٣٣٨.

ولتحديد حكم العقود الموثقة من حيث التنفيذ الجبري لها، ومدى كونها سندات تنفيذية، نجد أن:

- المادة: (٥ / ٩) من نظام التنفيذ السعودي^(١) بيّنت أن العقود والمحركات الموثقة تعتبر من السندات التنفيذية؛ حيث عدت من ضمن السندات التنفيذية: "العقود والمحركات الموثقة".
- المادة: (٤٦) من نظام التوثيق بيّنت أن الأوراق الصادرة من كتابات العدل، ومن الموثقين ومن مأذوني الأنكحة المرخص لهم تعتبر سندات تنفيذية، وقد سبق ذكر نصها.
- المادة: (١٤) من لائحة الموثقين جاء فيها أن: "العقود والإقرارات - وفق هذه اللائحة - يكون لها ما لصكوك كتاب العدل من قوة الإثبات، وتعد سندات تنفيذية".

الأساس النظامي للقوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد:

يختلف الفقه القانوني حول الأساس الذي تقوم عليه القوة التنفيذية للمحركات الموثقة عموماً ومنها عقد الإيجار الموحد، ولهم في ذلك عدة نظريات، من أبرزها ما يأتي:

١. تقوم القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد على أساس الطبيعة القضائية لهذا النوع من المحركات، حيث إن المحركات الموثقة عموماً نشأت في الوسط القضائي، وكان القضاة هم من يباشر أعمال التوثيق للمحركات، أو على الأقل يتم ذلك تحت إشرافهم. وقد انتقد هذا الرأي بأنه لم يعد مقبولاً في الوقت الحالي، فالتوثيق تقوم به مكاتب مستقلة عن المحاكم، وتتبع للقطاع الخاص في كثير من الأحوال.
٢. تقوم القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد على أساس الإرادة العقدية لطرفيه، واتجاهها إلى تأكيد التصرف العقدي الصادر منها، وفقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، مما يستلزم الخضوع لهذه الإرادة، وما يترتب عليها من آثار. وقد انتقد هذا الرأي بأنه يلزم معه اعتبار العقود العرفية سندات تنفيذية إذا اتجهت إرادة الأطراف إلى ذلك، وهذا غير صحيح.

(١) صدر نظام التنفيذ بالمرسوم الملكي رقم: (م/٥٣)، بتاريخ: (١٣/٨/١٤٣٣هـ).

٣. تقوم القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد على أساس إرادة المدين، ورضائه مقدماً بالتنفيذ عليه بمقتضى عقد الإيجار الموحد ذاته، دون الحاجة إلى حكم قضائي.

وانتقد هذا الرأي بأن الإرادة لا تفترض.

٤. تقوم القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد على أساس الثقة المفترضة في أعمال الموثقين، مما يترتب عليه اعتبار ما تضمنه عقد الإيجار الموحد من تصرف والتزامات ثابتاً على وجه مؤكّد قابلٍ للتنفيذ.

وقد انتقد هذا الرأي بأن الثقة في الأحكام القضائية أكبر، ومع ذلك فليست كل أحكام القضائية تكتسب القوة التنفيذية، كما أن عنصر الثقة يمكن أن يمتد إلى الموظف العام فيجعل المحرر الرسمي سنداً تنفيذياً، وهذا غير صحيح.

٥. تقوم القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد على أساس إرادة المنظم نفسه؛ فهو من أسبغ عليه القوة التنفيذية، وفق إجراءات معينة.

وهذه النظرية يتجه لها جمهور فقهاء القانون؛ لوجاهتها وسلامتها من الاعتراض المسقط لها، بخلاف باقي النظريات فلا تسلم من المعارض الراجح^(١).

الفرع الثاني: حدود القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد.

إن ما أثبتته المنظم السعودي لعقد الإيجار الموحد من قوة تنفيذية، لا يقتضي أن كل ما تضمنه العقد من حقوق تكون محلاً للتنفيذ الجبري، فهذه القوة حدودٌ تنتهي إليها، فلا تتجاوزها، هي:

الحد الأول: يجب أن يتوفر في الحق الموضوعي شروط معينة حتى يحظى بالحماية القضائية التنفيذية، وقد ذكرت المادة: (٩) من نظام التنفيذ هذه الشروط، فنصت على أنه: "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي لحق محدد المقدار، حال الأداء"، ويقتضي هذا أن يتحقق

(١) انظر: السندات التنفيذية الأجنبية، ص: ٣٣١-٣٣٤، بتصرف، أصول التنفيذ الجبري، وفقاً لقانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، سيد أحمد محمود، (ب. ط، المحلة الكبرى، دار الكتب القانونية، ٢٠٠٨)، ص: ٤٧٤-٤٧٦، بتصرف.

في الحق الموضوعي شرطان، هما:

١. أن يكون الحق محدد المقدار.
٢. أن يكون حال الأداء^(١).

وعليه، فإن مما يدخل في حدود الحماية القضائية التنفيذية ما يأتي:

- الحق في الأجرة المنصوص عليها في العقد، إذا حل وقت الوفاء بها، تعتبر حقاً قابلاً للتنفيذ الجبري، لكونه محدد المقدار، وحال الأداء، سواء كانت الأجرة شهرية أو سنوية^(٢).
 - حق المستأجر في استلام العين المؤجرة، وتمكينه من الانتفاع بها بعد سريان مدة العقد، يعتبر حقاً محدد المقدار؛ لكونها معينة في العقد بصفاتها، تعييناً نافياً للجهالة، وتسليمها يعتبر حقاً حال الأداء.
 - حق المؤجر في إخلاء العين المؤجرة لانقضاء العقد، وذلك إذا اختار عند إبرام العقد أن مدة الإيجار تنتهي بانتهاء مدة العقد، ولا يتجدد تلقائياً، فإن الحماية التنفيذية لعقد الإيجار الموحد تمتد إلى هذا الحق، إذا تأكد القاضي من انتهاء مدة العقد، حيث إنه محدد المقدار، وحال الأداء^(٣).
- ومن الحقوق التي تحتاج إلى نظر وتأمل حق المؤجر في تسديد المستأجر لفواتير الكهرباء والماء والغاز التي عليه، فيتنازع ذلك ثلاثة آراء، هي:

الأول: قبول الطلب، سواء نص على مبلغ الفاتورة أو نص على تحمل المستأجر للسداد

(١) انظر: أصول التنفيذ الجبري، وفقاً لنظام التنفيذ السعودي، ولائحته التنفيذية الجديدة، هشام موفق عوض، وجمال عبد الرحمن محمد علي (ط ٢، الرياض، مكتبة الشقري، ١٤٣٩هـ)، ص: ٩١-٩٤، الوسيط في شرح نظام التنفيذ، خالد حسن أحمد (ط ١، الجيزة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، ١٤٣٦هـ)، ص: ٧٥-٧٧.

(٢) انظر: اختصاص قاضي التنفيذ في عقد الإيجار الموحد، خالد بن جار الله المالكي، مقالة منشورة في شبكة الانترنت، بتصرف وإعادة صياغة.

(٣) انظر: المرجع السابق، بتصرف وإعادة صياغة.

دون تحديد مبلغ معين؛ كونه منصوصاً عليه في العقد على وجه العموم، ويدخل تبعاً في السند التنفيذي.

الثاني: عدم قبول الطلب؛ لكون مبلغ الفاتورة ليس محددًا في السند التنفيذي.

الثالث: التفصيل بناءً على اختلاف الأحوال، وهو الراجح، فعقد الإيجار الموحد ينص

في المادة: (٧/٥) على أن للمؤجر خيارين في ذلك، هما:

• أن يحدد مبلغاً ثابتاً مقابل استهلاك الكهرباء والماء والغاز، ففي هذه الحالة يكون الحق في استيفاء هذه المبالغ مشمولاً بالتنفيذ الجبري، إذا حل وقت الوفاء؛ لكونه محدد المقدر، وحال الأداء.

• أن يضع رقم عداد الكهرباء التابع للشقة المؤجرة، فيكون المستأجر مسؤولاً عنه، دون أن يحدد له مبلغاً ثابتاً، وفي هذه الحالة لا يكون الحق مشمولاً بالتنفيذ الجبري؛ لكونه غير محدد المقدار، فعلى المؤجر عند النزاع اللجوء إلى قاضي الموضوع^(١).

ومما يخرج عن نطاق وحدود الحماية التنفيذية لعقد الإيجار الموحد الحق في التعويض عن الضرر الناشئ عن الإخلال بأي من التزامات العقد، بما في ذلك المصاريف والأتعاب الناشئة عن ملاحظة أي من الطرفين في سداد الأقساط أو مصاريف الصيانة، وقد جاء النص على هذا الحق صريحاً في المادة العاشرة من عقد الإيجار الموحد بعنوان: "تكاليف تسوية الخلافات"، والسبب في خروجه عن نطاق الحماية التنفيذية هو عدم تحديد مقداره في السند التنفيذي، فتكون من اختصاص قاضي الموضوع.

الحد الثاني: يخرج عن اختصاص قاضي التنفيذ المنازعات المتعلقة بموضوع الحق^(٢)، فلا

تحظى بحماية تنفيذية، كما جاء في المادة: (٦/٣) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ^(٣)، والتي تنص على أن: "كل منازعة متعلقة بموضوع الحق فهي من اختصاص قاضي الموضوع،

(١) انظر: المرجع السابق، بتصرف وإعادة صياغة.

(٢) انظر: الوسيط في شرح نظام التنفيذ، ص: ٤٥.

(٣) صدرت اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ بقرار وزير العدل رقم: (٥٢٦) بتاريخ (٢٠/٢/١٤٣٩هـ).

كالمنازعة في ملكية العين محل التنفيذ، أو المنازعة المتعلقة بإخلال طرفي التعاقد، أو أحدهما بالتزاماته الواردة في العقد، كعقود المقاولات والتوريد ونحو ذلك".

فلو أخل المستأجر بأحد بنود العقد، فلجأ المؤجر إلى قاضي التنفيذ طالباً بالتنفيذ الجبري بإخلاء العين المؤجرة، لإخلال المستأجر بنود العقد، فإن الحماية القضائية التنفيذية لعقد الإيجار الموحد لا تمتد إلى هذا الطلب؛ لأنه متعلق بموضوع الحق^(١)، وهذا من اختصاص قاضي الموضوع، حيث إن المؤجر في دعواه سيستند إلى أن المادة السابعة من عقد الإيجار الموحد تنص على انفساح العقد من تلقاء نفسه، من دون حاجة إلى إنذار، أو تنبيه، أو حكم قضائي، إذا أخل أحد الأطراف بأي من التزامات الناشئة عن العقد، وطالما انفسخ العقد، فالواجب إخلاء العين محل الإيجار، ولكن غاب عن المؤجر أن قاضي الموضوع هو من يختص بتحديد مدى إخلال المستأجر بالتزاماته، فهذه منازعة تحتاج إلى من يفصل فيها موضوعاً، وليست محلاً للتنفيذ.

الحد الثالث: يخرج عن اختصاص قاضي التنفيذ النزاعات التي تحتاج إلى تقرير أو إنشاء أحكام أو مراكز نظامية؛ كالحكم ببطالان العقد، أو فسخه، أو انقضائه، أو الحكم ببراءة الذمة، فالحق محل التنفيذ هو ما تضمن إلزاماً يقتضي تنفيذاً جبرياً^(٢)، فقد نصت المادة: (٣/٩) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ على أنه: "السند واجب التنفيذ هو ما تضمن إلزاماً أو التزاماً".

الحد الرابع: عدم الإضافة أو التعديل على الصيغة النموذجية للعقد، فإذا عدل أو أضيف عليها، بقي العقد صحيحاً، ولكن تزول قوته التنفيذية، حيث إن القوة التنفيذية حكمٌ نظامي ممنوح -على سبيل الاستثناء- لصيغة معينة، وله محل معين، فإذا عدلت الصيغة النموذجية، أو أضيف إليها، تغير محل الحكم، وتغير المحل يستدعي تغير الحكم.



(١) انظر: اختصاص قاضي التنفيذ في عقد الإيجار الموحد، بتصرف وإعادة صياغة.

(٢) انظر: الوسيط في شرح نظام المرافعات الشرعية، ولائحته التنفيذية، طلعت دويدار، (ط١)، جدة، دار حافظ للنشر والتوزيع، ١٤٢٨هـ)، ص: ٢٠٦-٢٠٧، أصول التنفيذ الجبري، وفقاً لنظام التنفيذ السعودي، ولائحته التنفيذية الجديدة، ص: ١٤-١٥، ١٦٢.

المبحث الثالث

جزاء الإخلال بتسجيل عقود إيجار الوحدات السكنية

ويتضمن ثلاثة مطالب، هي:

المطلب الأول: حكم عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل.

المطلب الثاني: سلب الآثار الإدارية.

المطلب الثالث: سلب الآثار القضائية.

المطلب الأول: حكم عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل:

الأصل أن عقد الإيجار من العقود الرضائية، والتي يكفي التراضي لانعقادها، دون أن يشترط إفراغ ذلك التراضي في شكل معين^(١)، وهذا أمر مستقر ولا إشكال فيه، والسؤال الذي يبحث فيه هذا المطلب هو تحديد الجزاء المترتب على الإخلال بالتسجيل على طبيعة عقد إيجار الوحدات السكنية، من خلال البحث في حكم العقد نفسه، وهل عدم التسجيل يؤثر على صحته، أم لا؟

للإجابة على ذلك نحتاج أن نقف ونتأمل قرار مجلس الوزراء رقم: (٢٩٢) في بنده الأول، والذي جاء فيه: "عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية"، ونبحث عن مدى دلالة هذه العبارة، وتأثير ما تضمنته على حكم عقد الإيجار غير المسجل، وطبيعته.

لأول وهلة، قد يُظن أن هذا النص يجعل من التسجيل شرط انعقاد، فيتحول من عقد رضائي إلى عقد شكلي، فيكون العقد غير المسجل باطلاً؛ وذلك أن القرار أعلاه نفى صحة عقد الإيجار غير المسجل، وهذا تفسير واردٌ، حسب هذه الصياغة.

ويمكن الاعتراض على ذلك أن المنظم لو أراد البطلان لنصّ عليه، فيما أن يصف العقد غير المسجل بأنه عقد باطل، أو يكتفى بالنص على عدم صحة العقد غير المسجل فقط، دون

(١) انظر: الوسيط شرح القانون المدني الجديد، ج: ٦، ص: ٤.

أن ينفي ترتيبه للآثار الإدارية والقضائية، فبطلان العقد معنى واضحٌ وجلي في حقيقته وآثاره، فلا يقتضي الأمر توضيحه.

وعليه، فالذي يترجح عندي أنه يفهم من صياغة العبارة بالصورة المشار إليها، مع النص على عدم إنتاج عقد الإيجار غير المسجل لآثاره الإدارية والقضائية، أن النفي لم يرد على صحة العقد؛ بل ورد على إنتاج العقد لآثاره الإدارية والقضائية، فيكون عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل باقٍ على أصله من الصحة، والنفاد، واللزوم، دون أن يتأثر انعقاده بعدم التسجيل، فالأصل بقاء ما كان على ما كان^(١)، واليقين لا يزول بالشك^(٢)، فالقاعدة - كما أسلفت أنفاً - أن عقود الإيجار عقود رضائية، تصح، وتنفذ، وتكون لازمة، متى ما توفرت أركانها مستوفية لشروطها.



المطلب الثاني

سلب الآثار الإدارية

جاء نص قرار مجلس الوزراء رقم: (٢٩٢) في البند الأول منه ليكشف عن آثار عدم تسجيل عقد إيجار الوحدات السكنية في شبكة إيجار الإلكترونية، وهي في حقيقتها جزاءات يقررها المنظم السعودي لعدم تسجيل العقد، وأول هذه الآثار: هو عدم ترتب الآثار الإدارية على العقد غير المسجل.

بداية، يجب أن نلاحظ أن المقصود بالآثار في عبارة: "... غير منتج لآثاره الإدارية والقضائية"، هو آثار العقد، فالضمير يرجع إلى عقد الإيجار غير المسجل، والمراد بالآثار الإدارية في هذا المقام - كما يظهر لي - كل ما ترتبه جهات الإدارة المختلفة من آثار على عقود إيجار الوحدات السكنية، كما في الخدمات الحكومية التي تقدم في نطاق جغرافي معين، وتقتضي من الشخص ليحصل عليها أن يثبت إقامته داخل هذا النطاق، ونحو ذلك.

(١) المادة رقم: (٤) من النظام المدني الموحد لدول مجلس التعاون الخليجي.

(٢) المادة: (٣) من النظام المدني الموحد لدول مجلس التعاون الخليجي.

وعليه، فقد سلب المنظم السعودي بموجب القرار -المشار له أنفاً- عن عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل كافة الآثار الإدارية التي ترتبها جهات الإدارة على عقد الإيجار، فعموم النص السالب لهذه الآثار عن عقد الإيجار غير المسجل يقتضي أن يعم الحكم الآثار الإدارية كافة، ولا يُستثنى منها أي أثر إداري، طالما أن النص لم يستثن شيئاً منها، وحتى يستثنى أثر منها، فلا بد من صدور قرار مماثل من الجهة نفسها المصدرة للقرار أو جهة أعلى منها.

وتقييد الآثار المنفية أو المسلوقة في القرار بوصف "الإدارية" يقتضي قصر الحكم بالسلب أو النفي عليها فقط، وعدم تعديته إلى غيرها من الآثار، وعليه، فالآثار الناشئة عن العقد تبقى كما هي صحيحة، نافذة، لازمة.

ويبدو أن الحكمة التي يبتغيها المنظم بسلبه هذه الآثار عن عقد الإيجار غير المسجل هي دفع المستأجر إلى تسجيله عبر شبكة إيجار الإلكترونية حتى تنفذ هذه الآثار، ويستفيد منها في تعاملاته الإدارية، فسلبها بمثابة الجزاء الذي يقرره المنظم على طرفي العقد -ولاسيما المستأجر- لعدم قيامهم بالتسجيل.



المطلب الثالث

سلب الآثار القضائية

ينص قرار مجلس الوزراء رقم: (٢٩٢) على أثر عدم تسجيل عقد إيجار الوحدات السكنية على الآثار القضائية، فقد سلب القرار عن عقد الإيجار غير المسجل كافة الآثار القضائية المترتبة عليه.

وسلب الآثار القضائية عن عقد الإيجار غير المسجل، ونفي ترتبها عليه، يمتثل أكثر من تفسير، سأقف على ما ظهر لي من هذه التفسيرات المحتملة، وعلى أسانيدها، وما يرد على كلٍ منها، وبيان ذلك كالآتي:

التفسير الأول: قد يقال إن المقصود إن عقد الإيجار غير المسجل لا ينشئ التزامات مدنية^(١)، قابلة للإلزام بها قضاء، بل ينشئ التزامات طبيعية^(٢)، غير قابلة للإلزام، فيعتبر العقد صحيحاً ديانة لا قضاء، كما يعبر الفقهاء، ويكون عقداً غير منتج لآثاره القضائية، فلا تسمع الدعوى به أمام القضاء.

وهذا ما يشير له خطاب وسعادة وكيل وزارة العدل للشئون القضائية الموجه إلى رئيس المحكمة العامة بالخبر، جواباً على خطابه رقم: (٤٠٤٢٨٤٢٩٣) في ١٩/١٢/١٤٤٠هـ، حيث فسر عبارة (غير منتج لآثاره القضائية) بعدم سماع دعوى الأجرة في عقود الإيجار غير المسجل، والمبرمة بعد تاريخ تعميم وزير العدل رقم: (٧٦٥٦/ت/١٣)، وتاريخ ٤/٥/١٤٤٠هـ، وسماع الدعوى على العقود المبرمة قبل التاريخ المشار له.

وقد يقال إن هذا الفهم يتأسس بناءً على أن القرار نفي أن يكون العقد غير المسجل منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية، دون تخصيص لأثر دون أثر، والقاعدة أن اللفظ العام يبقى على عمومته، ما لم يرد له مخصص، ومن تلك الآثار الحق في سماع الدعوى به.

التفسير الثاني: قد يقال إن المقصود بالأثر القضائي المنفي في القرار هو تنفيذ العقد من قبل قضاء التنفيذ، فالأثر القضائي المترتب على العقد هو تنفيذه جبرياً، وليس النظر فيه للحكم عليه، فنظر الدعوى لا يسمى أثراً قضائياً، وبناءً على ذلك، فالعقد غير المسجل عقدٌ صحيحٌ، يخضع في إثباته للنظر القضائي من قبل قاضي الموضوع، بينما العقد المسجل، فله أثر قضائي مباشر، وهو تنفيذه دون حاجة إلى النظر الموضوعي فيه^(٣).

(١) الالتزام المدني هو: وهو الالتزام الذي تتوفر له الحماية النظامية من السلطة المختصة، بحيث يمكن للدائن استيفاؤه من المدين رغماً عنه إن امتنع عن الوفاء به اختياراً، راجع في ذلك: أحكام الالتزام في ضوء قواعد الفقه الإسلامي والأنظمة السعودية، دراسة مقارنة، بلحاج العربي، (ط ٢، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٤٣٦هـ)، ص: ٣٤.

(٢) الالتزام الطبيعي هو: الالتزام الذي لا تتوفر له الحماية النظامية من السلطة المختصة، فلا يستطيع الدائن إجبار مدينه على الوفاء به، ولكن لو قام المدين بالوفاء به اختياراً صح منه، وبرئت به ذمته، ولم يعتبر تبرعاً منه، راجع في ذلك: المرجع السابق، ص ٣٥.

(٣) انظر: عدم اعتبار عقد الإيجار المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية، مقالة منشورة في وسائل التواصل الاجتماعي، عبد الرحمن التويجري.

التفسير الثالث: قد يقال إن لفظ العقد في العبارة لا يقصد به العلاقة العقدية الناتجة عن ارتباط القبول بالإيجاب، بل يقصد بالعقد الوثيقة المكتوبة، ويكون المقصود بإبطال هذه الوثيقة كوسيلة إثبات للعقد، دون أن تتعرض العبارة إلى حكم العلاقة العقدية نفسه، ولا يعني هذا إبطال سائر وسائل الإثبات الأخرى، فيصح عندئذ إثبات العلاقة الإيجارية بسائر وسائل الإثبات^(١).

وعليه، فالعلاقة العقدية صحيحة، وقابلة للنظر القضائي.

والذي يظهر لي بعد ذكر ما سبق من احتمالات في تفسير العبارة أعلاه أقرره في النقاط الآتية:

أولاً: مضمون الوظيفة القضائية، وغايتها يتمثل في منح الحماية القضائية لمن يستحقها، ووسيلة الأفراد للوصول إلى هذه الحماية هي الدعوى^(٢)، وهذه الحماية تتمثل في القرار القضائي الصادر لصالح صاحب الحق الموضوعي أو المركز القانوني المعتدى عليه^(٣)، وتتخذ هذه الحماية ثلاث صور رئيسة، هي:

- القضاء الموضوعي، ويهدف إلى تقرير أو إنشاء حق أو مركز قانوني، أو إلزام المحكوم عليه بأداء معين.
- القضاء المستعجل، ويهدف إلى توفير الحماية الوقتية العاجلة لحقوق الخصوم ومصالحهم، ريثما يحصلون على الحماية القضائية الموضوعية.
- قضاء التنفيذ، ويهدف إلى تنفيذ ما صدر من القضاء الموضوعي على المحكوم عليه^(٤).

(١) انظر: المرجع السابق، بتصرف وإعادة صياغة.

(٢) انظر: الوسيط في شرح نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية بالمملكة العربية السعودية، ص: ٢٠٤.

(٣) انظر: إجراءات الفصل في المنازعات المدنية الناشئة عن الأوقاف في النظام السعودي، محمد بن علي القرني (ط١)، الرياض، مركز البحوث والدراسات الوقفية، ١٤٤١هـ)، ص: ٣١.

(٤) انظر: الوسيط في شرح نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية بالمملكة العربية السعودية، ص: ٢٠٤-٢٠٧، ٢١٨، أصول التنفيذ الجبري، وفقاً لنظام التنفيذ السعودي، ولائحته التنفيذية الجديدة، ص: ١٤-١٥، إجراءات الفصل في المنازعات المدنية الناشئة عن الأوقاف، ص ٣١-٣٣.

ثانياً: يترتب على ما سبق، أن المقصود بالآثار القضائية للعقد، هي: الآثار التي تنشأ عن العقد، وتحظى بحماية قضائية.

ثالثاً: الحماية القضائية التي يتصور أن يحظى بها عقد من العقود، هي: الحماية التنفيذية أو قضاء التنفيذ، والمتمثلة بكون العقد سنداً تنفيذياً، يرتب بمفرده - دون حكم من قاضي الموضوع - حماية قضائية لمستحقها من طرفي العقد، أما الحماية الموضوعية أو المستعجلة، فليست واردة في هذا الموطن؛ لأنها لا تنشأ إلا عن حكم أو قرار أو أمر قضائي. وعليه، فالآثار القضائية - محل البحث - تنشأ عن العقد، لا باعتباره عقداً، بل باعتباره سنداً تنفيذياً.

رابعاً: على الرغم من ترجيحي لهذا التفسير، إلا أنه يشكل عليه أن القرار على هذا التفسير لا يأتي بمعنى جديد إلا في حدود نفيه لترتب الآثار الإدارية على العقد غير المسجل، حيث إن الحماية التنفيذية لعقد الإيجار الموحد قد سبق وقررها قرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١) بتاريخ: ٣/٤/١٤٣٥هـ في البند السادس منه، ونفيها عن العقد غير المسجل لا يحتاج إلى تقرير، بل هذا هو الأصل؛ فالقاعدة العامة أن العقود ليست سندات تنفيذية، وإسباغ الصفة التنفيذية عليها خروج عن الأصل، ولا يثبت إلا استثناء فيما نص عليه المنظم، وترجيحي لما ذكرت لكون القرار لا يستقيم معناه إلا على النحو المشار له.

خامساً: تفسير القرار بهذا المعنى يقتضي سماع الدعوى في سائر الحقوق الناشئة عن عقد الإيجار غير المسجل، مما يعني عدم وجاهة تفسيره بعدم سماع الدعوى، وذلك لما يأتي:

من الناحية الشكلية: إن تفسير العبارة بعدم سماع الدعوى مخالف لقواعد وأصول تفسير النصوص النظامية، والقاضية بأن تفسير النص الغامض يصدر من الجهة نفسها التي تولت إصداره، وبالإجراءات نفسها اللازمة لصدوره، أو من جهة أعلى منها^(١)، ويستثنى من

(١) انظر: السلطة التنظيمية في المملكة، محمد بن عبد الله المرزوقي، (ط ١، الرياض، مكتبة العبيكان، ١٤٢٥هـ)، ص: ٩٨، المدخل لدراسة العلوم القانونية، خالد عبد العزيز الرويس، ورزق مقبول الرئيس، (ط ٨، الرياض، مكتبة الشقري، ١٤٤١هـ)، ص: ١٧٩، المدخل لدراسة الأنظمة القانونية في المملكة، محمد جبر الألفي (ط ٢، الرياض، دار التحير، ١٤٤١هـ)، ص: ٢١٣-٢١٤.

ذلك ما إذا فوضت الجهة المصدرة للنص النظامي في تفسيره جهةً قضائيةً أو إداريةً أدنى منها، فيصح صدور التفسير منها، ويكتسب تفسيرها نفس القوة الملزمة التي للتفسير الصادر من المنظم نفسه^(١)، وأما إذا صدر التفسير من غير الجهة الذي تولت إصدار النص، ومن دون تفويض رسمي لها، فإن تفسيرها لا يكون نافذاً ولا ملزماً، ويكون محلاً للطعن عليه بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية، والنص محل البحث والدراسة قد ورد بقرار من مجلس الوزراء، ولم ينب وزارة العدل في تفسيره، فلا يصح عندئذٍ للوزارة أن تقوم بتفسيره، ولا يعتبر تفسيرها له نافذاً ولا ملزماً.

ويؤكد ذلك ما ورد في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم: (٦/٢/١٢) بتاريخ: ١٨ / ٤ / ١٤٠١ هـ من أن تفسير الأنظمة، وتقييد مدلولها، أو قصر دلالاته على شيء دون غيره من اختصاص الجهة التي لها حق إصدارها، فإذا لم تحدد مدلولها، فالأصل عموم الدلالة.

من الناحية الموضوعية: إن المنفي في القرار هو آثار العقد التي تحظى بحماية قضائية، وسماع الدعوى لا يعتبر أثراً من آثار العقد، بل هو حقٌ مستقلٌ عن العقد، ووفقاً لما ذهب إليه البعض، والباحث يتفق معه، فإن سماع الدعوى يعتبر أثراً من آثار الدعوى الصحيحة المستوفاة لشروطها^(٢)، والأصل بقاء ما كان على ما كان.

وبناءً على ذلك يترجح للباحث في تفسير قرار مجلس الوزراء أن عقد الإيجار غير المسجل عقدٌ صحيحٌ نافذٌ لازمٌ، باقٍ على أصله كعقدٍ رضائي، لا يشترط التسجيل لانعقاده، ولا لنفاذه، ولا للزومه، ويترتب على عدم تسجيله فقدان الحماية التنفيذية الممنوحة لعقود إيجار الوحدات السكنية المسجلة.

(١) انظر: المدخل لدراسة العلوم القانونية، ص: ١٧٩، المدخل لدراسة الأنظمة القانونية في المملكة، ص: ٢١٣-٢١٤.
(٢) انظر: قواعد المرافعات الشرعية، فقهاً ونظاماً، سعد بن محمد بن ظفير، (ب. ط. ب. ن. ١٤٣٢ هـ)، ص: ١٠٣، الدعوى القضائية في الفقه الإسلامي، عدنان الدقيان، (ط١، الدمام، دار ابن الجوزي، ١٤٢٩ هـ)، ص: ٢٣٤، بتصرف.

ومع هذا، فإنه لا يظهر لي ما يمنع من أن يكتسب عقد إيجار الوحدات السكنية قوة في الإثبات والتنفيذ من دون أن يسجل في الشبكة الإلكترونية، وذلك من خلال توثيقه عن طريق:

- كتاب العدل، بموجب المادة: (٧٤) من نظام القضاء: "تختص كتابات العدل بتوثيق العقود وضبط الإقرارات فيما عدا الأوقاف والوصايا، ويجوز أن يعهد ببعض هذه الاختصاصات إلى الغير، وذلك وفق لائحة تصدر بقرار من وزير العدل بناءً على موافقة المجلس الأعلى للقضاء".
- الموثقين المرخص لهم بموجب المادة: (٢) من لائحة الموثقين، وأعمالهم، والتي تنص على أنه: "مع عدم الإخلال بما لكتاب العدل من اختصاص في المادة: (٧٤) من نظام القضاء يعهد إلى الموثق توثيق العقود والإقرارات في الآتي: خامساً: عقود الإجارة". وهذه نصوص عامة، وسارية، ولا يصح إخراج عقد من العقود من مضمون أحكامها إلا بمخصص واضح، وقرارات مجلس الوزراء المتعلقة بتنظيم عقد الإيجار الموحد لم تستثن عقد إيجار الوحدات السكنية من عموم هذه النصوص، فلم تنص على عدم جواز توثيقه من خلال كتاب العدل أو الموثقين، إنما غاية ما تدل عليه هو إلزام الوسطاء العقاريين بتسجيله إلكترونياً، والتسجيل الإلكتروني عبر الشبكة يختلف في حقيقته عن توثيق كتابات العدل أو الموثقين المرخص لهم.



الختام

وفي الختام، أحمد الله تعالى على تيسيره، وأسأله أن يتقبل هذا العمل وينفع به، إنه ولي ذلك والقادر عليه. وأود أن أشير في هذا المقام إلى أبرز النتائج والتوصيات التي توصل إليها البحث.

النتائج:

1. تسجيل عقود الإيجار السكنية واجبٌ على الوسطاء العقاريين فقط، ولا يجب على طرفي العقد.
2. منح المنظم السعودي عقد الإيجار الموحد قوة ثبوتية أمام الجهات القضائية المختصة، فلا يصح الطعن عليه إلا بمخالفتها للأصول الشرعية أو النظامية أو بالتزوير.
3. تمتد القوة الثبوتية لعقد الإيجار الموحد إلى الصور التي نقلت منه خطياً أو تصويراً، وصدرت من موظف عام في حدود اختصاصه، وصدّق على مطابقتها لأصلها، ولا تقتصر على أصل العقد فقط.
4. الأساس النظامي للقوة الثبوتية للمحركات الموثقة عموماً لعقد الإيجار الموحد خصوصاً يقوم على أن توثيق المحركات من الموظف المختص متى ما استوفى شروطه يعتبر قرينة نظامية على سلامتها من الناحية المادية، وعلى صدورهما من الأشخاص الذين وقعوا عليها.
5. منح المنظم السعودي عقد الإيجار الموحد قوة تنفيذية؛ بمعنى أن للدائن بأي حق من الحقوق الناشئة عن العقد أن يلجأ إلى قاضي التنفيذ لإجبار المدين على الوفاء بما عليه من التزام، طالما أن الحق قد استوفى شروط التنفيذ الجبري.
6. تقوم القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموحد على أساس إرادة المنظم نفسه، فهو من أسبغ عليها القوة التنفيذية وفق إجراءات معينة.
7. عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل باقٍ على أصله من الصحة، والنفاذ، واللزوم.

٨. سلب المنظم السعودي عن عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل الآثار الإدارية كافة التي ترتبها جهات الإدارة على عقد الإيجار.
٩. سلب المنظم عن عقد إيجار الوحدات السكنية غير المسجل الحماية القضائية التنفيذية، فلا يكون سنداً تنفيذياً.
١٠. عدم تسجيل عقد إيجار الوحدات السكنية لا يمنع من سماع الدعوى الموضوعية به.
١١. لا يوجد ما يمنع من أن يكتسب عقد إيجار الوحدات السكنية قوة في الإثبات والتنفيذ من دون أن يسجل في الشبكة الإلكترونية، وذلك من خلال توثيقه عبر كتاب العدل أو الموثقين المرخص لهم.

التوصيات:

أولاً: أوصي بإصدار لائحة تنظيمية من مجلس الوزراء لعقد الإيجار الموحد للأغراض السكنية، تجمع مضمون قرارات مجلس الوزراء، ويضاف إليها ما تستدعيه الحاجة.

ثانياً: إن كان المنظم قصد من قرار مجلس الوزراء رقم: (٢٩٢) ما توصل إليه البحث، من نفي الحماية القضائية التنفيذية عن عقد الإيجار غير المسجل، فالبند الأول من القرار لا يضيف شيئاً إلا في حدود سلب الآثار الإدارية عن العقد غير المسجل، فأرى أن يعدل ليقتصر على المعنى الجديد فقط؛ حتى لا يقع لبس في فهمه، وإن كان يقصد معنى غير ذلك، فأرى أن الصياغة غير مناسبة، وتحتاج إلى تعديل.

تم بحمد الله



قائمة المراجع

أولاً: الكتب القانونية

١. إجراءات الفصل في المنازعات المدنية الناشئة عن الأوقاف في النظام السعودي، محمد بن علي القرني، (ط ١، الرياض، مركز البحوث والدراسات الوقفية، ١٤٤١هـ).
٢. أحكام الالتزام في ضوء قواعد الفقه الإسلامي والأنظمة السعودية، دراسة مقارنة، بلحاج العربي، (ط ٢، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٤٣٦هـ).
٣. أصول التنفيذ الجبري، وفقاً لقانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، سيد أحمد محمود، (ب. ط، المحلة الكبرى، دار الكتب القانونية، ٢٠٠٨م).
٤. أصول التنفيذ الجبري، وفقاً لنظام التنفيذ السعودي، ولائحته التنفيذية الجديدة، هشام موفق عوض، وجمال عبد الرحمن محمد علي (ط ٢، الرياض، مكتبة الشقري، ١٤٣٩هـ).
٥. الدعوى القضائية في الفقه الإسلامي، عدنان الدقيان (ط ١، الدمام، دار ابن الجوزي، ١٤٢٩هـ).
٦. السلطة التنظيمية في المملكة، محمد بن عبد الله المرزوقي، (ط ١، الرياض، مكتبة العبيكان، ١٤٢٥هـ).
٧. السندات التنفيذية الأجنبية وإجراءات تنفيذها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي، محمد بن علي القرني، (ط ١، الجيزة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، ١٤٣٧هـ).
٨. شرح التأمينات العينية، عبد الوهاب البنداري (ط ٢، القاهرة، المطبعة العالمية، ١٩٧٢م).
٩. شرح قواعد الإثبات الموضوعية، دراسة مقارنة، خالد السيد محمد عبد المجيد موسى (ط ١، الرياض، مكتبة القانون والاقتصاد، ١٤٣٥هـ).

١٠. قواعد المرافعات الشرعية، فقهاً ونظاماً، سعد بن محمد بن محمد بن ظفير، (ب. ط، ب. ن، ١٤٣٢هـ).
١١. القوة التنفيذية للمحرمات الموثقة، أحمد خليفة شرقاوي، (ب. ط، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٧م).
١٢. القوة التنفيذية لمحاضر الصلح القضائي في الفقه الإسلامي والنظام السعودي، محمد علي القرني، بحث محكم منشور في مجلة الملك خالد للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية، في العدد (٢)، في ١٤٣٨هـ.
١٣. المدخل لدراسة الأنظمة القانونية في المملكة، محمد جبر الألفي (ط٢)، الرياض، دار التحجير، ١٤٤١هـ).
١٤. المدخل لدراسة العلوم القانونية، خالد عبد العزيز الرويس، ورزق مقبول الريس، (ط٨، الرياض، مكتبة الشقري، ١٤٤١هـ).
١٥. معجم القانون، مجموعة باحثين، مجمع اللغة العربية (ب. ط، القاهرة، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ١٤٢٠هـ).
١٦. الواضح في شرح وسائل الإثبات، منذر عبد الكريم القضاة، (ط ١، الرياض، مكتبة الرشد، ١٤٣٦هـ).
١٧. وثيقة الكويت للنظام (القانون) المدني الموحد لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، (ط٣، الرياض، الأمانة العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية، ١٤٣٢هـ).
١٨. الوسيط في شرح التنظيم القضائي الجديد بالمملكة العربية السعودية، أحمد صالح مخلوف، (ب. ط، الرياض، مركز البحوث بمعهد الإدارة العامة، ١٤٣٤هـ).
١٩. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عبد الرزاق بن أحمد السنهوري، (طبعة جديدة، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٩م).

٢٠. الوسيط في شرح نظام التنفيذ، خالد حسن أحمد (ط ١)، الجيزة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، ١٤٣٦هـ).

٢١. الوسيط في شرح نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية، طلعت دويدار (ط ١)، جدة، دار حافظ للنشر والتوزيع، ١٤٢٨هـ).

ثانياً: المقالات:

٢٢. اختصاص قاضي التنفيذ في عقد الإيجار الموحد، خالد بن جار الله المالكي، مقالة منشورة في وسائل التواصل الاجتماعي.

٢٣. عدم اعتبار عقد الإيجار المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية، عبد الرحمن التويجري، مقالة منشورة في وسائل التواصل الاجتماعي.

ثالثاً: الأنظمة والقوانين:

٢٤. القانون المدني المصري برقم: (١٣١)، في ١٩٤٨م.

٢٥. اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ بقرار وزير العدل رقم: (٥٢٦) بتاريخ: (٢٠/٢/١٤٣٩هـ).

٢٦. لائحة الموثقين، وأعمالهم، بقرار من وزير العدل رقم: (١١٢٧) في (١١/٣/١٤٤٠هـ).

٢٧. النظام (القانون) المدني الموحد لدول مجلس التعاون الخليجي، والموافق عليه من المجلس الأعلى لقادة المجلس في دورته الثامنة عشر في دولة الكويت في ديسمبر ١٩٩٧م.

٢٨. نظام التعاملات الإلكترونية، والصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/١٣)، بتاريخ: (٨/٣/١٤٢٨هـ).

٢٩. نظام التنفيذ بالمرسوم الملكي رقم: (م/٥٣)، بتاريخ: (١٣/٨/١٤٣٣هـ).

٣٠. نظام التوثيق بالمرسوم الملكي رقم: (م/١٦٤)، في (١٩/١١/١٤٤١هـ).

٣١. نظام الرهن العقاري المسجل بالمرسوم الملكي رقم: (م/٤٩) بتاريخ: (١٣/٨/١٤٣٣هـ).

٣٢. نظام القضاء، والصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/٧٨) بتاريخ: (١٩/٩/١٤٢٨هـ).

٣٣. المرافعات الشرعية، والصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/١) بتاريخ: (١١/١/١٤٣٥هـ).

رابعاً: القرارات ذات العلاقة:

٣٤. قرار مجلس الوزراء رقم: (١٣١) والصادر في ٣/٤/١٤٣٥هـ. والقاضي بأن تصدر وزارة الإسكان شبكة إلكترونية لخدمات الإيجار لتيسير إجراء التعاملات الإيجارية، وإثباتها.

٣٥. قرار مجلس الوزراء رقم: (٤٠٥) والصادر في ٢٢/٩/١٤٣٧هـ، والقاضي بإلزام الوسطاء العقاريين - المرخص لهم - بتسجيل جميع عقود إيجار الوحدات السكنية والتجارية إلكترونياً من خلال الشبكة الإلكترونية.

٣٦. قرار مجلس الوزراء رقم: (٢٩٢) والصادر: في ١٦/٥/١٤٣٨هـ، والقاضي بأن عقد الإيجار غير المسجل على الشبكة الإلكترونية لا يعتبر عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية.

خامساً: المواقع على شبكة الانترنت:

٣٧. موقع إيجار الإلكتروني.



Publication Rules

- All research papers must adhere to Sharia guidelines, educational policies, and regulations of the Kingdom of Saudi Arabia.
- Manuscripts submitted should represent original and novel works.
- Adherence to well established scientific methodology.
- If the research paper has been previously published elsewhere in any form, JSSIS does not bear any legal consequences for this.
- The research paper can be part of a book or derived from a thesis in which the author obtained a degree.
- Original manuscripts should not exceed 10,000 words in length. If exceeds it shall be treated as more than one research paper.
- Arabic and English abstracts should include the following: research topic, research problem, objectives, methodology, and the most important results.
- Research introduction should present title, research problem, questions, methodology, literature, main contribution, and plan.

Publication guidelines

- Authors should submit their works through the journal's email: almajallah@kku.edu.sa
- Font: Traditional Arabic.
- Body Font Size: (16), footnotes and references: (12), titles: (18).
- **The researcher must attach the following:**
 - A summary of up to (200) words in both English and Arabic. English summary should be certified by accredited translation body.
 - Curriculum Vitae, including: (Name, scientific degree, area of specialization, current employment, important scientific achievements, correspondence address, e-mail address, mobile number)
- **Adherence to the following documentation and referencing methods of research sources:**
 - Citing the book title and author(s), including any publication information.
 - Inserting footnotes at the bottom of each page, and footnotes numbers should be between brackets.
 - Writing the Quranic verses in accordance to the Uthmani script followed by their reference, and can be downloaded from the following link: <https://nashr.qurancomplex.gov.sa/site/>
 - The bibliography attached at the end of the research paper must be complete and not concise for each reference, and must be written in MLA style.

Review and Publication Process

1. All research will be subject to scientific review, in accordance to the widely recognized scientific rules and regulations.
2. The order of research papers when published will be subject to technical and chronological considerations.
3. The journal reserves the right to publish the research paper in the edition it deems suitable, or republish it in any form if it considers that necessary.
4. The published material expresses the opinions of its authors and does not necessarily reflect the opinion of the journal.

Journal Title

King Khalid University Journal for Sharia Sciences and Islamic Studies. Abha: (9010)

Correspondence should be directed to the Chairman of the Journal's Editorial Board Email: almajallah@kku.edu.sa

King Khalid University's Journal of Sharia Sciences and Islamic Studies

Vision:

To become the region's leading journal in academic research publication and be classified in the ranks of the world's top journals for research publications.

Mission:

To enrich scientific movement by advancing the research of Sharia studies in all its different branches, and provide researchers with the opportunity to publish their work on a platform that will become the University's cultural and inspired interface.

Values:

- Trust
- Fairness
- Moderation
- Perfection

Journal's Objectives:

1. Serving specialised research in religious sciences in accordance to the correct approach.
2. Addressing contemporary problems and emerging issues in accordance to Sharia principles.
3. Enriching the scientific movement with distinguished research to achieve the university's' vision, mission and goals.
4. Finding a method of publishing religious sciences to enable researchers to publish their research in accordance to the scientific research process.
5. Scientific and research communication with specialists in the field of Islamic Studies everywhere.
6. Focus on studying and publishing the Islamic heritage.

One: Publishing Rules:

1. The research must be categorized as original and inventive.
2. The research must comply with the widely accepted rules of scientific research.
3. The research must not be derived from a book, or a dissertation or a thesis by which the author has obtained a degree.
4. The research must not have been previously published, or sent for publication in another scientific or periodical journal.