المستخلص

في إطار توحيد عقد الإيجار قامت وزارة الإسكان بالتعاون مع وزارة العدل بتطوير واعتماد عقد إيجار موحد بصيغة تحفظ حقوق جميع الأطراف فيه، المؤجر والمستأجر والوسيط العقاري. يهدف نظام الإيجار إلى تنظيم العلاقة بين أطراف العقد وتسهيلها، وتعزيز الثقة بالعقد مما يحفز على الاستثمار، حيث إن تعدد العقود المستخدمة لتوثيق الإيجار هو عائق أمام تنظيم قطاع العقار، فمن مميزات العقد الموحد: أولاً: أنه يعد كسند تنفيذي أمام القضاء، فلا حاجة للمعترض - مؤجراً كان أو مستأجراً- أن يذهب إلى المحكمة العامة كي يستصدر حكماً قطعياً بحقه ومن ثم يذهب بصك الحكم إلى محكمة التنفيذ لكي ينفذ الحكم، فمع العقد الموحد أصبح الاعتراض أسهل، فكل ما على المعترض القيام به هو الذهاب بالعقد إلى محكمة التنفيذ، مما يخفف العبء على القضاء؛ لتقليصه عدد القضايا المرفوعة المتعلقة بالإيجار. ثانيًا: أنه بالإمكان اختيار آلية الدفع (سنوي – نصف سنوي- ربع سنوي) بالإضافة إلى سهولة الدفع حيث أنه يمكن الدفع الكتر ونيا. ثالثاً: من أهم الميزات في هذا العقد للمستأجر هو وجود بند يتعلق بإلزام المؤجر بالقيام بالصيانة الدورية المتعلقة بسلامة المبنى لتمكين المستأجر من الانتفاع به. رابعاً: يساعد في التحول الرقمي الوطني الذي يتناسب مع رؤية المملكة ٢٠٣٠. وقد تم دراسة هذا العقد تحت عنوان: "أحكام عقد الإيجار الموحد في النظام السعودي"، وقد تم دراسة الموضوع من خلال عدة محاور، وهي: معرفة ما هو عقد الإيجار الإلكتروني. التعرف على التكييف القانوني للعقد الإلكتروني من حيث وسيلته المتمثلة في شكله الإلكتروني. اختلاف عقد الإيجار الموحد(الإلكتروني) عن العقد الورقي. معرفة آثار عقد الإيجار الموحد (الإلكتروني) على أطرافه والغير. ما هو الوضع القانوني لعقد الإيجار الورقي، وهل يعتبر وسيلة إثبات أم لا؟ وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج، منها: إن عقد الإيجار الإلكتروني الموحد يؤدي إلى تعزيز المناخ الاستثماري وجذب الاستثمارات الدولية للمملكة، وذلك لما يشتمل عليه هذا العقد من بنود إيجابية تحفظ حقوق جميع أطرافه. يساهم عقد الإيجار الإلكتروني الموحد في الحصول على إحصاءات حول المستأجرين من السعوديين والمقيمين ما يفيد خطط وزارة الإسكان، وخطط وزارة التخطيط وجميع الجهات المعنية بالتخطيط لتقدير وتوفير الاحتياجات الخدمية بصورة دقيقة. يساهم عقد الإيجار الإلكتروني الموحد في تقليص عدد القضايا المتعلقة بالإيجارات لدى المحاكم ، مما يؤدي إلى تفرغ القضاء للقضايا الأخرى. يساهم عقد الإيجار الإلكتروني الموحد في وضوح البنود المتعلقة بالإيجار لدى كافة المتعاملين به. إن اعتبار العقد الإيجاري سندا تنفيذياً ملزما يحقق الكثير من الإيجابيات، خاصة عندما تكون هناك حاجة إلى اللجوء للقضاء.

Abstract

Within the framework of the standardization of the lease, the Ministry of Housing, in cooperation with the Ministry of Justice, developed and adopted a unified lease in a form that preserves the rights of all parties to it, the lessor, the lessee and the real estate broker. The objective of the lease system is to regulate and facilitate the relationship between the parties to the contract, and to enhance confidence in the contract, which will stimulate investment. Firstly, it is considered as an executive deed before the judiciary. The objector to do is to go to the court of execution, which reduces the burden on the judiciary to reduce the number of cases filed for rent. Second, it is possible to choose the mechanism of payment (annual - semi-annual - quarterly) in addition to the ease of payment as it can be paid electronically. Third: One of the most important features in this contract for the tenant is the existence of a clause relating to the obligation of the lessor to perform periodic maintenance related to the safety of the building to enable the tenant to use it. Fourth, it helps in the national digital transformation that is in line with the Kingdom's Vision 2030. This contract has been studied under the title: "The provisions of the unified lease in the Saudi system". The subject has been studied through several axes, namely: Find out what is an electronic lease. Identify the legal adaptation of the electronic contract in terms of its means of electronic form. Different lease contract (electronic) from paper contract. Know the effects of the unified lease (electronic) on the parties and others. What is the legal status of the paper lease, is it a means of proof or not. The study reached several results, including: The unified electronic lease contract is conducive to enhancing the investment climate and attracting international investments to the Kingdom, because of the positive provisions of this contract that preserve the rights of all parties. The unified electronic lease contract contributes to obtaining statistics about Saudi and expatriate tenants, benefiting the plans of the Ministry of Housing, the plans of the Ministry of Planning and all planning authorities to accurately estimate and provide service needs. The standard electronic lease contract reduces the number of rental cases in the courts, leading to a full-time judiciary for other cases. The unified electronic lease contract contributes to the clarity of the items related to the lease to all dealers. The fact that a lease is considered a binding executive deed has many advantages, especially when there is a need to resort to justice.