

## التزامات المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار الموحد (دراسة مقارنة)

### The Parties' obligations of the Unified Lease Agreement (A Comparative Study)

إعداد:

الدكتور/ فيصل صطوف العساف

استشاري القانون المدني في كلية الحقوق بجامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية

Email [falassaf@kau.edu.sa](mailto:falassaf@kau.edu.sa)

الباحثة/ علا أحمد قطب

باحثة ماجستير في كلية الحقوق بجامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية

Email: [Aamqutub@kau.edu.sa](mailto:Aamqutub@kau.edu.sa)

#### المستخلص:

تعنى هذه الدراسة بتحليل الالتزامات القانونية المتبادلة بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية، وذلك بمقارنته بعقد الإيجار المؤكد قصير الأجل (Assured Shorthold Tenancy – AST) المعمول به في المملكة المتحدة. وقد استندت الدراسة إلى المنهج التحليلي والمقارن لتحديد أوجه التلاقي والاختلاف بين النظامين، ومدى تحقيق كل منهما للتوازن العقدي بين الطرفين، حيث جاء البحث في مبحث تمهيدي تضمن تعريف عقد الإيجار الموحد في النظام السعودي، وتعريف عقد الإيجار المضمون قصير الأجل (AST) في المملكة المتحدة وفي المبحث الأول التزامات وحقوق المؤجر في عقد الإيجار الموحد السعودي وفي عقد الإيجار المضمون البريطاني (AST)، وفي المبحث الثاني التزامات وحقوق المستأجر في عقد الإيجار الموحد السعودي وفي عقد الإيجار المضمون البريطاني (AST). بيّنت النتائج أن العقد السعودي يتميز بالإيجار وتوثيقه الإلكتروني الإلزامي، مما يمنحه حجية تنفيذية مباشرة، إلا أنه يفتقر إلى بعض النصوص التفصيلية التي تنظم التزامات جوهرية تتعلق باستخدام العين المؤجرة، وصيانتها، وتقاسم الأعباء المالية. في المقابل، يتسم العقد البريطاني بتحديد دقيق لالتزامات الطرفين، تغطي مختلف الجوانب العملية مثل السلوك، التأمين، وحماية العقار أثناء غياب المستأجر. وبناءً على ذلك، توصي الدراسة بإعادة النظر في بعض جوانب التنظيم الموضوعي للعقد السعودي، وإدراج بنود أكثر تفصيلاً في عقد الإيجار الموحد السعودي تتعلق بسلوك المستأجر، حيازة الحيوانات، وتنظيم دخول المؤجر، والنص بوضوح على الالتزامات الجوهرية مثل تسليم العقار وضمان عدم التعرض، مع إحالة صريحة إلى نظام المعاملات المدنية، وكذلك إضافة بند يلزم المؤجر بالتأمين على العقار ضد الكوارث، وتضمين تنظيم واضح للمرافق الترفيحية وبيان ما إذا كانت ضمن الأجرة أو لا.

**الكلمات المفتاحية:** عقد الإيجار الموحد، المؤجر، المستأجر، AST، شبكة إيجار، التزامات، توثيق، فسخ العقد، القانون السعودي، القانون البريطاني.

## The Parties' obligations of the Unified Lease Agreement (A Comparative Study)

Prepared by:

**Dr. Faisal Sattouf Al-Assaf**

Consultant in Civil Law, Faculty of Law, King Abdulaziz University, Saudi Arabia

**Ms. Ola Ahmed Qutub**

Master's Researcher, King Abdulaziz University, Saudi Arabia

### Abstract:

This study analyzes the legal obligations between the lessor and the lessee under the Unified Lease Contract in the Kingdom of Saudi Arabia, in comparison with the Assured Shorthold Tenancy (AST) used in the United Kingdom. The research adopts both analytical and comparative approaches to identify similarities and differences between the two legal systems, as well as to assess the extent to which each achieves contractual balance between the parties. The research included an introductory section that included a definition of the unified lease contract in the Saudi system, and a definition of the short-term assured lease contract (AST) in the United Kingdom. The first section included the obligations and rights of the landlord in the Saudi unified lease contract and in the British assured lease contract (AST), and the second section included the obligations and rights of the tenant. The findings reveal that the Saudi contract is characterized by brevity and mandatory electronic documentation, which grants it immediate enforceability. However, it lacks detailed provisions governing key obligations related to the use of the leased property, maintenance responsibilities, and the distribution of financial burdens. On the other hand, the British model provides precise definitions of the parties' obligations, covering various practical aspects such as behavior, insurance, and property protection during the tenant's absence. Accordingly, the study recommends revisiting certain substantive aspects of the Saudi lease contract to ensure greater clarity of mutual obligations and to enhance fairness and balance in the contractual relationship.

**Keywords:** Unified Lease Contract, Landlord, Tenant, AST, Ejar Network, Obligations, Documentation, Termination, Saudi Law, British Law.

## 1. المقدمة

الحمد لله الذي علم الإنسان ما لم يعلم، وصلى الله وسلم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

تُشكّل الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر جوهر العلاقة التعاقدية في عقود الإيجار، إذ تُحدّد حقوق كل طرف وواجباته تجاه الآخر، ما يجعل تنظيمها بدقة ضرورة لضمان استقرار تلك العلاقة. وفي ضوء الحاجة إلى ضبط هذه الالتزامات على نحو يحقق التوازن ويُقلل من النزاعات، أطلقت المملكة العربية السعودية "عقد الإيجار الموحد" عبر منصة إيجار ليكون أداة نظامية تضمن وضوح العلاقة التعاقدية، وتُحدّد التزامات الأطراف.

كما اعتمدت المملكة المتحدة نموذجًا خاصًا لتنظيم العلاقة الإيجارية يعرف بعقد الإيجار المضمون قصير الأجل (AST)، الذي يتميز بتفصيل دقيق للحقوق والالتزامات بين المؤجر والمستأجر.

ومن هنا، جاءت هذه الدراسة للبحث عن الآثار القانونية لعقد الإيجار الموحد في ضوء الالتزامات المتبادلة بين الطرفين، ومقارنتها بعقد الإيجار المضمون في القانون البريطاني، بهدف استخلاص أبرز الفروق والتوصية بما يعزز من فعالية النموذج السعودي.

### 1.1. مشكلة الدراسة:

رغم أن عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية ونظيره في المملكة المتحدة (AST) يهدفان إلى تنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر وضمان الحقوق المتبادلة، إلا أن التطبيق العملي لهذه العقود يكشف عن تحديات قانونية تتعلق بتنظيم الالتزامات والحقوق، من أبرزها: مدى وضوح توزيع مسؤوليات الصيانة، حدود التزامات الدفع، تنظيم الدخول إلى العقار، وتعامل العقود مع قضايا التأجير من الباطن، فترات الغياب، والسلوك داخل الوحدة السكنية. وبناءً على ذلك، تتمحور المشكلة البحثية حول السؤال الرئيس الآتي: إلى أي مدى يحقق عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية، مقارنة بعقد AST البريطاني، توازنًا في تنظيم الحقوق والالتزامات بين المؤجر والمستأجر؟

### 2.1. منهج البحث:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج التحليلي الذي يقوم على تحليل النصوص القانونية والتشريعات المتعلقة بعقد الإيجار الموحد في كل من المملكة العربية السعودية والمملكة المتحدة. كما تستعين الدراسة بالمنهج المقارن لإجراء مقارنة شاملة بين النظامين السعودي والبريطاني بهدف إبراز أوجه التشابه والاختلاف، وتقييم مدى تحقيق كل نظام للتوازن العادل بين حقوق المؤجر والمستأجر، بما يُسهم في تطوير التوصيات لتحسين النظام القانوني لعقد الإيجار الموحد.

### 3.1. مخطط الدراسة:

المقدمة وفيها: (مشكلة البحث وتساؤلاته، منهج البحث، مخطط الدراسة، النتائج المتوقعة للدراسة، مصطلحات البحث).

#### مبحث التمهيدي: ماهية عقد الإيجار الموحد

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار الموحد في النظام السعودي

المطلب الثاني: تعريف عقد الإيجار المضمون قصير الأجل (AST) في المملكة المتحدة

#### المبحث الأول: التزامات وحقوق المؤجر

- المطلب الأول: في عقد الإيجار الموحد السعودي

- المطلب الثاني: في عقد الإيجار المضمون البريطاني (AST)

**المبحث الثاني: التزامات وحقوق المستأجر**

- المطلب الأول: في عقد الإيجار الموحد السعودي

- المطلب الثاني: في عقد الإيجار المضمون البريطاني (AST)

**الخاتمة:** وتتضمن النتائج والتوصيات.

**الفهارس،** وتشمل: فهرس المصادر والمراجع.

## 2. الإطار النظري:

### المبحث التمهيدي: عقد الإيجار الموحد

نظرًا لأهمية القطاع العقاري في دعم التنمية الاقتصادية وتعزيز حركة الاستثمار، بات من الضروري مواكبة التطورات الحديثة في هذا المجال، لا سيما فيما يتعلق بتنظيم العقود الإيجارية. ومع التوجه نحو تطوير المنظومة العقارية في المملكة، ظهرت الحاجة إلى ابتكار نظام حديث يساهم في توحيد العقود الإيجارية، مما أسفر عن ظهور نظام عقد الإيجار الموحد، الذي يهدف إلى توثيق العقود إلكترونياً (الزهراني، 2020، ص. 15).

وجاء إنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار كخطوة تنظيمية متقدمة تهدف إلى تعزيز موثوقية العقود الإيجارية وتوفير بيئة قانونية أكثر استقراراً. وفي هذا الإطار، أصبح تسجيل العقد الموحد للإيجار إلزامياً في المملكة العربية السعودية، بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (405) بتاريخ 1437/9/22هـ.<sup>(1)</sup>

وعليه، سيتم في هذا المبحث تناول الجوانب التالية:

**المطلب الأول: التعريف بعقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية**

**المطلب الثاني: التعريف بعقد الإيجار المضمون قصير الأجل في المملكة المتحدة**

### المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية

لم يُسن النظام السعودي تعريفاً محدداً لعقد الإيجار الموحد، إلا أنه يمكن الاستناد إلى التعريفات المعتمدة للعقود الإلكترونية بسبب التشابه الكبير بينهما في العديد من الخصائص. وبالرغم من غياب تعريف دقيق، يمكن اعتبار عقد الإيجار الموحد بمثابة عقد إلكتروني ينظم العلاقة الإيجارية والذي يعرف بأنه "العقد الذي تتلاقى فيه عروض السلع والخدمات التي يعبر عنها بالوسائل التكنولوجية المتعددة خصوصاً شبكة المعلومات الدولية (الأنترنت) من جانب أشخاص متواجدين في دولة أو دول مختلفة، بقبول يمكن التعبير عنه من خلال ذات الوسائط بإتمام العقد" (الزهراني، 2020، ص. 19).

كما تم تعريفه بأنه: "اتفاق" بين شخصين أو أكثر تتلاقى فيه إرادتين عبر وسيلة إلكترونية أيًا كانت تحقق التفاعل بينهما بقصد إحداث آثار قانونية تتمثل في إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء أي التزام" (السيد أحمد & السعيد رشا، 2018، ص. 70)

<sup>(1)</sup> قرار مجلس الوزراء رقم (405) القاضي بإلزام الوسطاء العقاريين بتسجيل عقود الإيجار على الشبكة الصادر بتاريخ 1437/9/22هـ.

وحيث أنه لا يختلف عقد الإيجار الإلكتروني في بنيته وتركيبه ومضمونه عن العقود بمفهومها العام، مما يجعله خاضعاً لأحكام النظرية العامة للعقد ولا يخرج عن تعريف العقد التقليدي، غير أن ما يميزه هو طبيعته الشكلية، حيث يتم إبرامه عبر الإنترنت، مما يجعله جزءاً من منظومة التعاملات الإلكترونية (السيد أحمد & السعيد رشا، 2018، ص. 66)

وفي المملكة العربية السعودية، كلف مجلس الوزراء وزارتي الإسكان والعدل بإعداد صيغة عقدية نموذجية لعقود الإيجار الخاصة بالعقارات السكنية، والتي تشمل كافة البيانات والالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار. وبناءً على ذلك، يمكن تعريف عقد الإيجار الموحد بأنه: وثيقة رسمية موحدة لتنظيم عقود إيجار العقارات السكنية، تتضمن جميع البيانات والالتزامات القانونية المرتبطة بالعقد (الأحمدي، 2021، ص. 272).

استناداً إلى ما سبق من تعريفات، فإن العقد الذي يتم عبر الإنترنت لا يختلف من حيث المراحل الجوهرية عن العقد التقليدي، إذ يقوم بدوره على تلاقي إرادتين، من خلال عرض يقدمه أحد الأطراف وموافقة الطرف الآخر عليه، بما يؤدي إلى قيام التزام قانوني. ومع ذلك، فإن مجرد تحقق الإيجاب والقبول لا يكون كافياً دائماً لانعقاد العقد الإلكتروني، حيث تتطلب بعض الأنظمة القانونية إتمام إجراءات إضافية، كالتسجيل أو توثيق العقد بصيغة إلكترونية رسمية، حتى يُعترف بوجوده القانوني. وهذا ما يجعل العقد الإلكتروني، في بعض الحالات، يأخذ طابعاً شكلياً، على خلاف العقود الرضائية التي ينعقد فيها العقد بمجرد اتفاق الطرفين دون حاجة إلى شكل معين.

### المطلب الثاني: تعريف عقد الإيجار الموحد في المملكة المتحدة

بالرغم من أن قانون المملكة المتحدة لا يقدم تعريفاً صريحاً للعقود الإلكترونية، إلا أن المادة 7 من قانون الاتصالات الإلكترونية لعام 2000 تحدد الإطار القانوني للاعتراف بها من خلال قبول التوقيعات الإلكترونية كوسيلة إثبات قانونية. وتؤكد هذه المادة أن التوقيع الإلكتروني، سواء كان مدمجاً في البيانات الإلكترونية أو مرتبطاً بها منطقياً، يُعد دليلاً قانونياً معترفاً به أمام المحاكم في المملكة المتحدة. وبذلك، تصبح العقود الإلكترونية ملزمة قانونياً وقابلة للتنفيذ، شريطة أن تستوفي الأركان الأساسية للعقد، والتي تشمل العرض، والقبول، والمقابل المالي، والنية القانونية. (United Kingdom, Electronic Communications Act, Section 7 (2000))

وأكد تقرير اللجنة القانونية في بريطانيا لعام 2019 بشأن التوقيعات الإلكترونية أن العقود المبرمة إلكترونياً، سواء باستخدام البريد الإلكتروني أو التوقيعات الرقمية، تعتبر ملزمة قانونياً في المحاكم البريطانية. وأوضح التقرير أن أي توقيع إلكتروني يُستخدم وفقاً للقوانين المعمول بها يتمتع بقوة قانونية، شريطة أن تتوفر الأدلة التي تثبت صحة التوقيع ونية الأطراف المتعاقدة. كما نصّ التقرير على أن المحاكم البريطانية تقبل التوقيعات الإلكترونية كوسيلة لإثبات صحة العقود الإلكترونية، ما لم يكن هناك نص قانوني يشترط شكلاً معيناً للعقد.<sup>(2)</sup>

أما عقد الإيجار المضمون قصير الأجل في المملكة المتحدة، والمعروف باسم (Assured Shorthold Tenancy (AST)، أي عقد الإيجار المضمون قصير الأجل وهو الشكل الأكثر شيوعاً لعقود الإيجار السكنية (Matthewman, 2019, pp. 76-77)، وتم تعريف هذا العقد في Housing Act 1988، المادة 1، حيث ينص القانون على أنه "يُعتبر عقد الإيجار الذي يتم

<sup>(2)</sup> Law commission (2019) Electronic execution of documents. The Law Commission of England and Wales.

بموجبه تأجير منزل سكني في إنجلترا كمسكن مستقل عقد إيجار مضمون وفقاً لأحكام هذا القانون" طالما أن (Housing Act, )  
: (1988, Chapter 50, Section 1

- أ. المستأجر، أو في حالة وجود مستأجرين مشتركين، كل مستأجر منهم هو شخص طبيعي
- ب. المستأجر، أو في حالة وجود مستأجرين مشتركين، على الأقل أحدهم يشغل المنزل كسكنه الوحيد أو الأساسي
- ج. لا يُعد عقد الإيجار من العقود التي استُبعدت من وصف الإيجار المضمون، وذلك وفقاً لما نصت عليه الفقرة (2) أو الفقرة (6) أدناه.

يتضح لنا من النص السابق، أن قانون الإسكان لعام 1988 لم يمنح الحماية القانونية لعقود الإيجار بصفة مطلقة، وإنما استثنى منها بعض الصور الخاصة التي لا تنطبق عليها صفة "الإيجار المضمون". ويرجع ذلك إلى طبيعة هذه العقود أو إلى صفة الأطراف فيها، أو إلى الغرض من الإيجار ذاته. فبعض هذه العقود تُبرم لأغراض مؤقتة، أو تخضع لاعتبارات تنظيمية وإدارية، أو تتعلق بمستأجرين ليسوا أفراداً طبيعيين. ومن هنا، فإن هذه الاستثناءات تهدف إلى التوازن بين حماية المستأجرين الحقيقيين من جهة، وعدم تحميل الملاك أو الجهات المقدمة للسكن التزامات لا تتفق مع طبيعة تلك الحالات من جهة أخرى.

#### المبحث الأول: التزامات المؤجر في عقد الإيجار الموحد

يقصد بآثار العقد الالتزامات والحقوق التي تنشأ عنه بمجرد انعقاده مستوفياً لشروطه القانونية. وبما أن الإيجار يُعد من العقود الملزمة للجانبين، فإنه يرتب على المؤجر مجموعة من الالتزامات التي تهدف جميعها إلى تحقيق غاية أساسية، وهي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة محددة مقابل أجر متفق عليها (عطوات سعاد & موسى سهام، مرجع سابق، ص. 63).

#### المطلب الأول: التزامات المؤجر في عقد الإيجار الموحد السعودي

نظمت المادة السادسة من عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية التزامات المؤجر التي تشمل صيانة العقار والأجزاء المشتركة، وضمان صحة قراءة العدادات، وتحمل رسوم الخدمات. كما يلتزم المؤجر وفقاً للمادة التاسعة من العقد بتحمل رسوم توثيق العقد، وبموجب المادة الثامنة بإعادة مبلغ الضمان للمستأجر، وتسليم العقار للمستأجر بحالة صالحة للاستخدام وفقاً للمادة السابعة. وسيتم تفصيلها على النحو الآتي:

#### أولاً: صيانة العقار والأجزاء المشتركة

تتضمن الفقرة الأولى من المادة السادسة في عقد الإيجار الموحد تحديداً واضحاً لمسؤوليات المؤجر تجاه: صيانة الأجزاء المشتركة والخدمات العامة للعقار، حيث أشارت إلى أن المؤجر ملزم بالقيام بأعمال الصيانة اللازمة لضمان استمرار استخدام المرافق العامة والخدمات المشتركة دون انقطاع، بما في ذلك المصاعد، وشبكات المياه والكهرباء، وخدمات النظافة. كما تؤكد الفقرة الأولى من نفس المادة على أن المؤجر مسؤول عن إصلاح أي خلل أو عطل يمكن أن يؤثر على سلامة المبنى أو استخدام هذه الخدمات، بشرط ألا يكون السبب راجعاً إلى سوء استخدام من قبل المستأجر (عقد الإيجار الموحد: المادة السادسة).

وتضيف الفقرة الثانية من ذات المادة أنه في حال امتنع المؤجر عن تنفيذ أعمال الصيانة المطلوبة خلال المدة المحددة، يحق للمستأجر اتخاذ إجراءات أخرى، منها التوجه إلى الجهة المختصة وطلب تقرير فني يثبت الحاجة إلى الإصلاحات. إذا استمرت

المشكلة، يمكن للمستأجر تنفيذ الإصلاحات بنفسه واسترداد التكاليف من المؤجر بناءً على التقرير الفني الموثق (عقد الإيجار الموحد، 2023، المادة السادسة).

وقد فرقت المادة السادسة بين نوعين من الترميمات: الترميمات الضرورية التي يتحمل المؤجر مسؤوليتها وتشمل إصلاحات أساسية تهدف إلى ضمان سلامة المبنى واستمرار الانتفاع به، والترميمات الاستهلاكية التي تقع على عاتق المستأجر وتقتصر على إصلاحات بسيطة ناتجة عن الاستعمال اليومي للعقار، مثل تغيير المصابيح المعطلة (الدرع نورة، 2023، ص. 51)

#### ثانياً: صحة قراءة العداد

تشير الفقرة الثالثة من المادة السادسة إلى أن المؤجر يتحمل المسؤولية الكاملة عن صحة ودقة بيانات عدادات الخدمات العامة، مثل المياه والكهرباء، وأي معلومات مرتبطة بها، وينطبق هذا الالتزام سواء كانت البيانات مذكورة في العقد أو في الطلب المقدم لنقل عدادات الخدمات من المؤجر إلى المستأجر، كما تؤكد هذه الفقرة أن المؤجر يتحمل جميع التكاليف والأضرار الناجمة عن أي أخطاء في إدخال البيانات المتعلقة بهذه العدادات (عقد الإيجار الموحد، 2023، المادة السادسة).

#### ثالثاً: رسوم الخدمات

تلزم الفقرة الرابعة من المادة السادسة المؤجر بتحمل جميع الرسوم التي قد تفرضها الجهات المختصة على الوحدات الإيجارية، باستثناء ما ورد في البند الحادي عشر (عقد الإيجار الموحد، 2023، المادة السادسة).

ويُفهم من الاستثناء الوارد في البند الحادي عشر أن التكاليف المتعلقة بالاستهلاك المباشر للوحدة الإيجارية، مثل فواتير الكهرباء، والمياه، والغاز، تقع على عاتق المستأجر، سواء من خلال توثيق العدادات باسمه أو دفع مبالغ مقطوعة يتم الاتفاق عليها مسبقاً. كما يشمل الاستثناء تكاليف مواقف السيارات، التي وإن لم تُفرض رسوم عليها في العقارات السكنية البحتة بحسب تنظيم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، إلا أن فرض الرسوم يظل قائماً في بعض أنواع العقارات الأخرى بحسب طبيعتها. وبالتالي، فإن البند الحادي عشر يوضح أن المقصود برسوم الخدمات التي لا يتحملها المؤجر هي الرسوم التشغيلية المرتبطة باستهلاك المستأجر أو استخدامه المباشر للخدمة، لا الرسوم الإدارية أو التنظيمية العامة التي تبقى ضمن التزام المؤجر (عقد الإيجار الموحد، 2023، المادة الحادية عشرة).

#### رابعاً: رسوم توثيق العقد

لوحظ أن العديد من المؤجرين يتجنبون توثيق العقود مع المستأجرين، مما يترك هؤلاء المستأجرين في موقف ضعيف، حيث يصبحون تحت سيطرة المؤجرين الذين قد يختارون السماح لهم بالاستمرار في الاستئجار أو يدعون عدم وجود عقد أصلاً، مما يتيح لهم طرد المستأجر بحجة عدم وجود سند قانوني يشغل به العقار (مرقس، 1992، ص. 625).

فذكر عقد الإيجار الموحد في الفقرة الأولى من المادة التاسعة، على التزام المؤجر بسداد المقابل المالي لتوثيق العقد في منصة إيجار، مع التأكيد على أنه لا يعفيه من هذه المسؤولية، حتى لو كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحميل المستأجر قيمة هذا المقابل المالي (عقد إيجار الموحد: المادة التاسعة، 2023).

#### خامساً: مبلغ الضمان

تشير الفقرة الثانية من المادة الثامنة من عقد الإيجار الموحد إلى ضرورة إعادة مبلغ الضمان -إن وجد- إلى المستأجر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخلاء الوحدة الإيجارية وإتمام إجراءات التسليم. ولكن في حال وجود أضرار أو تلفيات ناتجة عن استخدام

المستأجر، يتم خصم تكاليف الإصلاح أو أي مستحقات مترتبة، ثم يُعاد المبلغ المتبقي إلى المستأجر إن وُجد (عقد الإيجار الموحد، 2023، المادة الثامنة).

#### سادساً: تسليم العقار

تشير الفقرة الأولى من المادة السابعة من عقد الإيجار الموحد إلى أن المؤجر يلتزم بإتمام إجراءات تسليم الوحدة الإيجارية وفق النماذج المعتمدة من منصة إيجار وبما يتماشى مع الإجراءات والاشتراطات التي تنص عليها. أما الفقرة الثانية من المادة ذاتها، فتُلزم المؤجر بعدم إجراء أي تسليم للوحدة الإيجارية إلا عن طريق النماذج المعتمدة من إيجار، مما يضمن سير العملية بشكل نظامي ومطابق للضوابط المحددة (عقد الإيجار الموحد، 2023، المادة السابعة).

وحيث أن نصوص نظام المعاملات المدنية المتعلقة بعقد الإيجار تعتبر القواعد العامة التي يجب الرجوع إليها عند عدم وجود نصوص خاصة، فإنه تنص المادة 416/1 من نظام المعاملات المدنية على "1- على المؤجر تسليم المأجور وملحقاته في حال يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة"<sup>(3)</sup> بناءً على هذا النص، فإن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بشكل كامل دون وجود أي عوائق تحول دون ذلك، كما أن مفهوم التسليم لا يقتصر فقط على العين المؤجرة وحدها، بل يشمل أيضاً كافة الملحقات الضرورية المرتبطة بها، والتي لا يمكن تحقيق المنفعة المقصودة بدونها. ويتعين أن تكون هذه العين المؤجرة وملحقاتها في حالة صالحة تماماً لاستخدام المستأجر بالشكل المطلوب، وبما يضمن استفادته الكاملة من العين المؤجرة كما هو منصوص عليه في العقد. وفي حال كانت العين المؤجرة أو ملحقاتها غير صالحة للاستعمال أو تعرضت لأعطال أو أضرار قبل تسليمها، فإن للمستأجر الحق في رفض استلامها (العساف وأبا العلا، 2024، ص 190-191).

#### المطلب الثاني: التزامات المؤجر في عقد الإيجار المضمون قصير الأجل في المملكة المتحدة

ننتقل الآن إلى التزامات المؤجر في عقد الإيجار المضمون قصير الأجل بالمملكة المتحدة، المعروف باسم AST، حيث جاءت هذه الالتزامات وفق القسم D من الوثيقة على النحو التالي:

#### أولاً: تمكين المستأجر من حيازة العقار

يجب على المالك تمكين المستأجر من حيازة العقار عند بدء فترة الإيجار (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 35) ويتعين على المؤجر نقل الحيازة والسيطرة على العقار إلى المستأجر في بداية مدة الإيجار، وتوفير العقار في حالة ملائمة للسكن، وعلى المستأجر استلام العقار وفق محضر استلام والاتفاق على إشغاله وفقاً للشروط المحددة في العقد (Rose, 1973, pp. 15-17).

#### ثانياً: عدم التدخل في حق المستأجر في التمتع الهادئ بالعقار

يجب على المالك عدم التعرض للمستأجر في التمتع الهادئ بالعقار (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 35) ويشير حق "التمتع الهادئ" إلى حق المستأجر في العيش في العقار بوصفه منزله، دون تدخل من المالك أو أي شخص آخر. لا يجوز للمالك القيام بزيارات غير معلنة ويجب عليه الالتزام بشروط هذه الاتفاقية والقوانين ذات الصلة في جميع تعاملاته مع المستأجر. حتى لو أعطى المالك أو وكلاؤه إشعاراً بزياراتهم إلى العقار، فإن كثرة الزيارات أو قيامهم بها لأسباب غير كافية قد يعد انتهاكاً لحق المستأجر في التمتع الهادئ، وقد يصل ذلك إلى مستوى المضايقة (p. 35).

(3) نظام المعاملات المدنية الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/191) وتاريخ 11/29/1444هـ، المادة 416.

### ثالثًا: إصلاح وصيانة العقار

وفقًا للمادة 11 من قانون المالك والمستأجر لعام 1985 (الالتزامات المتعلقة بالإصلاح في عقود الإيجار القصيرة)، يجب على

المالك: (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 35)

أ. الحفاظ على هيكل العقار وأجزائه الخارجية في حالة جيدة (بما في ذلك المصارف، وأنابيب الصرف الخارجية، والمزاريب، والنوافذ الخارجية).

ب. الحفاظ على التركيبات الموجودة داخل العقار والتأكد من أنها بحالة جيدة وتعمل بشكل صحيح، وتشمل هذه التركيبات إمدادات المياه، والغاز، والكهرباء، والصرف الصحي (بما في ذلك الأحواض، والمغاسل، وأحواض الاستحمام، والمراحيض).

ج. الحفاظ على التركيبات الخاصة بتدفئة المكان وتسخين المياه والتأكد من أنها بحالة جيدة وتعمل بشكل صحيح.

ويخرج عما سبق بعض الأمور، وفقًا للمادة 11 من قانون المالك والمستأجر لعام 1985، فإن المالك غير ملزم بالآتي:

(Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 36)

أ. بإصلاح أي شيء يكون المستأجر مسؤولاً عن إصلاحه نتيجة لالتزامه بالعناية المعقولة بالعقار.

ب. بإعادة بناء العقار أو ترميمه في حال تعرضه للتدمير أو الضرر بسبب الحريق، أو العواصف، أو الفيضانات.

ج. بالحفاظ على صيانة أي عنصر يكون للمستأجر الحق في إزالته من العقار.

جدير بالإشارة إلى أن المالك يلتزم بضمان صلاحية العقار للسكن طوال فترة الإيجار، بما في ذلك صيانة الهيكل الخارجي كالجدران والسقف، بالإضافة إلى الخدمات الأساسية مثل المياه، الكهرباء، الغاز، الصرف الصحي، التدفئة، والمياه الساخنة. كما يجب عليه صيانة أي أثاث أو تجهيزات مذكورة في العقد، مع تنفيذ الإصلاحات المطلوبة خلال مدة زمنية معقولة بمجرد علمه بالحاجة إليها. ولا يتحمل المالك مسؤولية إعادة بناء العقار عند تدميره بسبب كوارث طبيعية، كما لا يُسأل عن الأضرار الناتجة عن إهمال المستأجر. إذا كان العقار جزءًا من مبنى يحتوي على أجزاء مشتركة، فيجب على المالك اتخاذ التدابير اللازمة للحفاظ على هذه الأجزاء المشتركة وضمان سلامة المستأجرين (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 37).

### رابعًا: التأمين على العين المؤجرة وتعليق دفع الإيجار

1- يجب على المالك تأمين العقار ضد الحريق، والفيضانات، والمخاطر الأخرى التي تشملها عادةً بوليصة التأمين الشاملة، كما يجب عليه بذل كل الجهود المعقولة لإصلاح أي أضرار ناتجة عن المخاطر المؤمن عليها في أقرب وقت ممكن، والمستأجر مسؤول عن ترتيب تأمين متعلق بأغراضه الشخصية (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 38).

2- يجب على المالك تزويد المستأجر بنسخة من بوليصة التأمين عند طلب المستأجر (p. 38).

3- إذا أصبح العقار غير صالح للسكن بسبب أضرار ناتجة عن مخاطر مشمولة بالتأمين، فإن المستأجر لا يكون ملزمًا بدفع الإيجار حتى يصبح العقار صالحًا للسكن مرة أخرى، ما لم يكن الضرر ناتجًا عن إهمال المستأجر أو إخفاقه في الامتثال لالتزاماته بموجب هذا الاتفاق (p. 38).

وتنص الفقرة الثالثة على أنه إذا أصبح العقار غير صالح للسكن بسبب أضرار ناجمة عن خطر مشمول بالتأمين، فلا يتعين على المستأجر دفع الإيجار حتى يصبح العقار صالحاً للسكن مرة أخرى، شريطة ألا يكون المستأجر مسؤولاً عن تلك الأضرار. على سبيل المثال، إذا تعرض العقار لأضرار جراء الفيضانات واضطر المستأجر إلى مغادرته أثناء الإصلاحات، فلن يكون المستأجر ملزماً بدفع الإيجار خلال هذه الفترة (p. 38).

وتختلف متطلبات التأمين للمؤجرين في المملكة المتحدة حسب نوع العقار والاتفاقيات بين الأطراف. ومع ذلك، هناك التزام عام يفرض على المؤجرين وهو ضمان تأمين العقارات المؤجرة ضد الكوارث الطبيعية المختلفة، بما في ذلك الحرائق والفيضانات، وذلك لضمان حماية العقار والمستأجرين من الأضرار الكبيرة التي قد تحدث نتيجة لتلك الحوادث (p. 38). ومن خلال استعراض وتحليل التزامات المؤجر في كل من عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية ونظيره في المملكة المتحدة (AST)، يتضح لنا وجود اختلافات جوهرية بين النظامين من حيث الشكل والمضمون، مما يعكس تفاوتاً في النهج التشريعي والتنظيمي المتبع في كل منهما.

فعلى الصعيد الشكلي، يتميز عقد الإيجار البريطاني بتنظيم هيكلي دقيق، حيث يُقسّم النموذج إلى أقسام واضحة ومنفصلة، تشمل التزامات المؤجر، والتزامات المستأجر، وغيرها من الأحكام ذات الصلة. كما يشتمل العقد على معلومات إرشادية تسهم في تفسير المصطلحات القانونية وتوضيح المقصود من بعض البنود، مع إبراز الأحكام المكملة التي تدعم فهم النصوص. هذه الهيكلة لا تسهّل فقط على المختصين التعامل مع العقد، بل تجعل محتواه أكثر وضوحاً بالنسبة لغير المتخصصين.

وفي المقابل، فإن العقد الموحد السعودي يميل إلى الاختصار والتركيز على النصوص الجوهرية فقط، دون تقسيم تفصيلي للقرارات أو إرشادات تفسيرية، مع اعتماده على الإحالة إلى نظام المعاملات المدنية كمرجع مكمل للعقد. وهذا الأسلوب قد لا يكون عملياً بالنسبة للمتعاملين العاديين الذين قد لا يكون لديهم دراية قانونية كافية للاطلاع على الأنظمة واستيعاب ما تحيله إليه العقود. أما من حيث الجانب الموضوعي، فيلاحظ أن عقد الإيجار البريطاني يتضمن أحكاماً تفصيلية تُنظم العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر بشكل دقيق. ومن أبرز ما يميزه هو النص الصريح على ضمان عدم التعرض للمستأجر - المعروف في بريطانيا بـ "التمتع الهادئ" (Quiet Enjoyment) - والذي يُعد حقاً جوهرياً يكفل للمستأجر استخدام العقار دون تدخل غير مبرر من المؤجر أو أي طرف آخر.

وفي حين لا يتطرق عقد الإيجار الموحد السعودي لهذا الحق بشكل مباشر، إلا أن نظام المعاملات المدنية السعودي يعالجه بشكل مفصل، وذلك من خلال المادة 423/1 من نظام المعاملات المدنية، حيث تنص على أنه "المؤجر أن يتمتع عن التعرض للمستأجر في استيفائه للمنفعة طوال مدة الإيجار، بما في ذلك أن يحدث المؤجر في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المقصودة، وإلا كان ضامناً. ويعد في حكم تعرض المؤجر التعرض الصادر من أحد تابعيه" (نظام المعاملات المدنية، المادة 423). كما أوردت الفقرة الأولى من المادة (424) من ذات النظام، أن "لا يضمن المؤجر التعرض الصادر من الغير إذا لم يكن مبنياً على سبب نظامي، على أنه إذا كان التعرض بسبب لا يد للمستأجر فيه، وترتب عليه حرمانه من الانتفاع بالمأجور؛ جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة" (نظام المعاملات المدنية، المادة 424).

كما يغطي العقد البريطاني موضوع التأمين على العقار ضد المخاطر الطبيعية، وهو أمر يُعد من الضمانات الجوهرية التي تساهم في حماية المستأجر من الخسائر الناتجة عن الكوارث، بينما لا يُعالج عقد الإيجار السعودي هذا الموضوع ضمن نصوصه،

بل يقتصر على ذكر مبلغ الضمان الذي يدفعه المستأجر ويُرد له عند تسليم العقار بحالة جيدة. وكذلك، يتفوق العقد البريطاني من حيث وضوح تحديد المسؤوليات المتعلقة بالصيانة والإصلاحات، حيث يُبين ما يقع على عاتق المؤجر، وما يتوجب على المستأجر، بشكل مفصل ودقيق، مما يُقلل من النزاعات المحتملة. بينما يظل عقد الإيجار السعودي غامضًا في هذا الجانب، مع الاعتماد مجددًا على الإحالة إلى النصوص العامة وهي نصوص نظام المعاملات المدنية المتعلقة بهذا الشأن.

ومن هنا، يتضح أن النظام السعودي - رغم عدم تضمينه لهذه التفاصيل ضمن نص العقد - إلا أنه لم يُغفلها من الناحية النظامية، إذ عالجها بوضوح ضمن نصوص نظام المعاملات المدنية، مما يستوجب الإشارة إلى هذه الأحكام أو التنبيه إليها في متن العقد نفسه.

وبناء عليه، فإننا نرى بأن يتضمن عقد الإيجار الموحد السعودي إحالة واضحة تُشير إلى أن الأحكام غير المنصوص عليها ضمن النموذج تُستكمل وتُفسر بالرجوع إلى نظام المعاملات المدنية، وذلك تحقيقًا لمبدأ الشفافية، وتعزيزًا لفهم الأطراف لحقوقهم والتزاماتهم. فغالبية المتعاملين مع هذه العقود من غير المختصين القانونيين، وقد يظنون أن غياب النص يعني غياب الحكم، مما يؤدي إلى جهل بالضمانات النظامية أو تفریط في الحقوق. ونعتقد أن من شأن هذه الإضافة أن تُسهم في رفع مستوى الوعي النظامي، وتحقيق توازن أكبر في العلاقة التعاقدية.

### المبحث الثاني: التزامات المستأجر

في مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، تترتب عليه مجموعة من الالتزامات التي تُعد في ذات الوقت حقوقًا للمؤجر، والتي يتحمل المستأجر المسؤولية في حال الإخلال بها. وتُعتبر هذه الالتزامات جوهرية، ويجب على المستأجر الامتنثال لها بغض النظر عن نوع عقد الإيجار، سواء تعلق بعقار أو منقول، أو كان الإيجار ذا طابع مادي أو تجاري (عطوات سعاد & موسى سهام، مرجع سابق، ص. 63).

### المطلب الأول: التزامات المستأجر في عقد الإيجار الموحد السعودي

نظمت المادة الخامسة من عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية التزامات المستأجر التي تشمل سداد الأجرة وفق الوسائل المحددة في العقد، والالتزام بسداد الأجرة في المواعيد المحددة، استخدام الوحدة وفق الغرض المخصص لها، والامتناع عن التأجير من الباطن بدون إذن، والسماح بإجراء الصيانة والإصلاحات الضرورية، وتسليم العقار بعد انتهاء العقد، والالتزام بعدم إزالة التحسينات، والالتزام بدفع فواتير الخدمات، والحفاظ على العقار، والالتزام بالصيانة الاستهلاكية، وسيتم تفصيلها على النحو الآتي:

#### أولاً: سداد الإيجار وفق الوسائل المحددة في العقد

تشير الفقرة الثالثة من المادة الرابعة إلى أن المستأجر ملزم بالسداد حسب وسيلة الدفع المحددة في البند (11) من ذات العقد، ويلتزم بإثبات ذلك في منصة إيجار ولا يعتد بأي إثبات خلاف ذلك (منصة إيجار، 2023، عقد الإيجار الموحد: المادة الرابعة). وحيث أوضحت منصة إيجار بأنه سداد الأجرة في عقود الإيجار السكني إلزاميًا عبر منصة إيجار، ولن يتم الاعتراف بالتحويلات الشخصية المباشرة إلى المؤجر كإثبات لسداد الدفعات (سبق، "إلزامية الدفع عبر مدى وسداد للعقود السكنية الجديدة بدءًا من 15 يناير"، 2024)

**ثانياً: سداد الإيجار في المواعيد المحددة**

تشير المادة الخامسة إلى أن المستأجر ملزم بدفع قيمة الأجرة في المواعيد المتفق عليها من خلال إحدى وسائل الدفع الإلكترونية المعتمدة في إيجار المنصوص عليها في البند رقم (11) (منصة إيجار، 2023، عقد الإيجار الموحد: المادة الخامسة). ومن أبرز الالتزامات التي يفرضها عقد الإيجار على المستأجر هو التزامه بدفع الأجرة. حيث يتعين على المستأجر دفع الأجرة سواء قام بالانتفاع الفعلي بالعين المؤجرة أم لم يقم بذلك، طالما أن المؤجر قد مكنه من الانتفاع بالعقار (العساف & أبا العلا، مرجع سابق، ص. 208).

**ثالثاً: الالتزام باستخدام الوحدة وفق الغرض المحدد**

تشير الفقرة الثانية من المادة الخامسة إلى أنه المستأجر ملزم باستخدام الوحدات الإيجارية للغرض المخصص لها وهو السكني وفق الاستعمال المعتاد لذلك بحيث لا يُسمح له بتحويلها إلى نشاط تجاري أو استخدامها بطريقة تخالف الأنظمة المحلية والأعراف والتقاليد في المملكة العربية السعودية (منصة إيجار، 2023، عقد الإيجار الموحد: المادة الخامسة). وتنص المادة 431 من نظام المعاملات المدنية على ما يلي: "يلتزم المستأجر باستعمال المأجور في حدود المنفعة المتفق عليها في العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم باستعماله بحسب ما أعد له" (نظام المعاملات المدنية، المادة 431).

**رابعاً: الامتناع عن التأجير من الباطن بدون إذن**

تشير الفقرة الثالثة من المادة الخامسة إلى أنه لا يحق للمستأجر تأجير الوحدة أو جزء منها من الباطن، إلا إذا نص العقد على ذلك بوضوح أو حصل على موافقة كتابية من المؤجر (منصة إيجار، 2023، عقد الإيجار الموحد: المادة الخامسة). والمقصود بالتأجير من الباطن في هذا السياق هو تمكين المستأجر الأصلي من منح حقه، كلياً أو جزئياً، في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى طرف آخر مقابل أجر متفق عليها بينهما. ويشمل ذلك جميع صور التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو الترك، سواء كان ذلك صريحاً أو مستتراً تحت غطاء عقد آخر، مثل الوكالة أو غيرها، حيث تعتمد المحكمة في تقدير العلاقة على حقيقتها الفعلية بغض النظر عن الشكل الظاهري للعقد (مرقس، 1992، ص. 125).

**خامساً: السماح بإجراء الصيانة والإصلاحات الضرورية**

تشير الفقرة الرابعة من المادة الخامسة إلى أن المستأجر السماح للمؤجر بالدخول إلى العقار لإجراء أي إصلاحات ضرورية، وعدم عرقلة عمليات الصيانة من قبل المؤجر التي يراها المؤجر ضرورية للحفاظ على العقار (منصة إيجار، 2023، عقد الإيجار الموحد: المادة الخامسة).

تنظم نصوص نظام المعاملات المدنية في المملكة العربية السعودية توزيع مسؤوليات الصيانة بين المؤجر والمستأجر، حيث نصت المادة (419) من النظام على أن المؤجر يلتزم بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحاً للانتفاع، بما في ذلك إصلاح أي خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة. كما أجازت المادة المذكورة للمستأجر، في حال تأخر المؤجر عن إجراء هذه الإصلاحات بعد إعداره، أن يحصل على إذن من المحكمة لتنفيذها مع حقه في الرجوع على المؤجر بما أنفق، أو أن يقوم بها مباشرة دون إذن المحكمة إذا كانت من الأمور المستعجلة أو اليسيرة عرفاً، مع التزامه بتقديم حساب مفصل للمؤجر. كما نصت المادة على أنه يجوز للطرفين الاتفاق على خلاف ذلك. وبناءً على هذا النص، يُفهم أن الصيانة الأساسية أو

الطارئة التي تؤثر على صلاحية العقار للانتفاع - مثل الأعطال الهيكلية أو تسربات المياه أو مشكلات الكهرباء - تقع على عاتق المؤجر، بينما تُعد الصيانة الاستهلاكية أو الناتجة عن الاستخدام المعتاد، من مسؤولية المستأجر، إذا لم يُتفق على خلاف ذلك. وعليه، فإن النظام يمنح مرونة للطرفين في تحديد الالتزامات، ويُحيل إلى العرف في حال عدم وجود اتفاق صريح (نظام المعاملات المدنية، المادة 419).

#### سادساً: تسليم العقار بعد انتهاء العقد

تشير الفقرة الخامسة من المادة الخامسة إلى أنه في حال انتهاء العقد وعدم تجديده، يلتزم المستأجر بتسليم الوحدة إلى المؤجر بالحالة التي كانت عليها عند الاستئجار، ما لم يتم الاتفاق على تعديلات خلال فترة العقد (منصة إيجار، 2023، عقد الإيجار الموحد: المادة الخامسة).

وتنص الفقرة الأولى من المادة 435 من نظام المعاملات المدنية على أنه: "يلتزم المستأجر برد المأجور إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار بالحال التي تسلمه بها، ويُستثنى من ذلك ما يقتضيه الاستعمال المعتاد." (نظام المعاملات المدنية، المادة 435). ووفقاً للنص الوارد في الفقرة الأولى من المادة المذكورة، يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار بالحالة التي تسلمها عليها. كما يلتزم المستأجر برد أي ملحقات للعين المؤجرة قد تسلمها (العساف & أبا العلا، مرجع سابق، ص. 215).

#### سابعاً: عدم إزالة التحسينات

تشير الفقرة السادسة من المادة الخامسة إلى أن المستأجر ملزم بعدم إزالة التحسينات، أو أعمال الديكور الثابتة والتي لا يمكن نقلها، أو أي إضافات مقامة على الوحدات الإيجارية، أو القيام بأي إجراء يترتب عليه تعديل على الوحدة الإيجارية، قبل الحصول على موافقة المؤجر أو وكيله من خلال إيجار، ما لم يكن له الصلاحية في ذلك حسب الصلاحيات الممنوحة له بموجب العقد وفقاً للبند رقم (10) (منصة إيجار، 2023، عقد الإيجار الموحد: المادة الخامسة).

وتنص المادة 432 من نظام المعاملات المدنية على أنه: "ليس للمستأجر أن يحدث في المأجور تغييراً دون إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزمه إصلاح المأجور ولا يلحق ضرراً به." (نظام المعاملات المدنية، المادة 432).

#### ثامناً: الالتزام بدفع فواتير الخدمات

تشير الفقرة السابعة من المادة الخامسة إلى أن المستأجر مسؤول عن دفع جميع فواتير الخدمات مثل الكهرباء، المياه، والغاز، وتُسجَل الفواتير باسمه طوال فترة الإيجار ما لم تكن متضمنة في الإيجار (عقد الإيجار الموحد: المادة الخامسة). يشير هذا النص إلى أن المستأجر يتحمل المسؤولية المالية الكاملة عن فواتير الخدمات الأساسية، ما لم ينص العقد صراحةً على تضمينها ضمن قيمة الإيجار. ويعكس هذا الالتزام مبدأ تحميل المستخدم الفعلي تكلفة استهلاكه، مما يضمن عدالة توزيع الأعباء المالية بين المؤجر والمستأجر.

#### تاسعاً: الحفاظ على العقار

تشير الفقرة الثامنة من المادة الخامسة إلى أن المستأجر ملزم بالمحافظة على العقار وعدم التسبب في أي أضرار ناتجة عن سوء الاستخدام، يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأجزاء المشتركة التابعة للعقار المشتمل على الوحدات الإيجارية المؤجرة، وأن يستعملها استعمالاً صالحاً (عقد الإيجار الموحد: المادة الخامسة).

وتنص الفقرة الأولى من المادة 430 من نظام المعاملات المدنية على ما يلي: "يلتزم المستأجر بأن يحافظ على المأجور محافظة الشخص المعتاد" (نظام المعاملات المدنية، المادة 430).

يتضح من النص السابق أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يعد التزامًا ببذل عناية، وليس تحقق نتيجة محددة، فإذا قام المستأجر بتقديم العناية اللازمة، يكون قد وفى بالتزامه دون أن يكون مطالبًا بتحقيق هدف معين. وبالتالي، يجب أن يبذل المستأجر عناية الشخص المعتاد في الحفاظ على العين المؤجرة فإذا ما هلكت فإنها تهلك على حساب المؤجر (العساف & أبا العلا، مرجع سابق، ص. 212).

#### عاشراً: الالتزام بالصيانة الاستهلاكية

تشير الفقرة التاسعة من المادة الخامسة إلى أن المستأجر ملزم بالقيام بجميع تكاليف الصيانة الاستهلاكية المعنقدة المترتبة على الانتفاع بالوحدات الإيجارية (عقد الإيجار الموحد، المادة الخامسة).

ووفقاً للمادة 433 من نظام المعاملات المدنية يلتزم المستأجر بإجراء هذه الترميمات التي جرى العرف على أنه مكلف بها (نظام المعاملات المدنية، المادة 433).

#### المطلب الثاني: التزامات المستأجر في عقد الإيجار المضمون قصير الأجل في المملكة المتحدة

نأتي الآن إلى التزامات المستأجر في عقد الإيجار المضمون قصير الأجل بالمملكة المتحدة، المعروف باسم AST ، حيث جاءت هذه الالتزامات وفق القسم C من الوثيقة على النحو التالي:

#### أولاً: دفع الأجرة

تشير المادة الأولى من التزامات المؤجر في وثيقة الإيجار على أنه "يجب على المستأجر دفع الأجرة مقدماً، في أو قبل التواريخ المتفق عليها" (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 26) حيث أن الطريقة السائدة لتحديد الإيجار في المملكة المتحدة عادةً ما تنص على دفع الإيجار للوحدة (مقدماً على أساس ربع سنوي) وفقاً للمتفق عليه بين الأطراف. فإن تعذر الاتفاق، فإنها تقدر وفق أجرة المثل (Orr, Gardner, Jackson, & White, 2022, p. 8).

#### ثانياً: دفع ضريبة المجلس والمرافق والرسوم الأخرى

تشير المادة الثانية من التزامات المستأجر في عقد الإيجار إلى أن المستأجر ملزم بدفع جميع الضرائب المستحقة للمجلس المحلي المعني فيما يخص العقار خلال فترة الإيجار، باستثناء الحالات التي يتم فيها تضمين الدفع في الإيجار.

كما يلزم المستأجر بدفع جميع الرسوم المستحقة للموردين المعنيين فيما يخص استهلاك الكهرباء أو الغاز أو المياه، بما في ذلك الصرف الصحي، المستخدمة في العقار أو المزودة له خلال فترة الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، يجب على المستأجر دفع الرسوم المتعلقة بخدمات الهاتف، أو القنوات الفضائية أو الكابل أو الإنترنت المستخدمة في العقار طوال مدة الإيجار، باستثناء الحالات التي يكون فيها الدفع مشمولاً في الإيجار (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 26).

وإذا تم فصل أي من الخدمات المذكورة نتيجة لعدم التزام المستأجر بدفع الرسوم المستحقة، فإن تكلفة إعادة توصيل الخدمة ستكون على عاتق المستأجر. كما يجب على المستأجر دفع أي رسوم ترخيص تلفزيوني مستحقة فيما يخص العقار خلال فترة الإيجار، إلا إذا كان الدفع مشمولاً في الإيجار (p. 26).

كما أتاح عقد الإيجار البريطاني (AST) مرونة أوسع في تحديد المرافق المشتركة والرسوم المرتبطة بها، فقد ورد في البند (B3.2) إشارة إلى "المرافق المشتركة الأخرى"، والتي يمكن أن تشمل خدمات مثل: مواقف السيارات، الحدائق، الصالات الرياضية، أو غيرها، ويُترك مجال لكتابتها أو توضيحها عند إعداد العقد. كما نص البند (B7.1) على إمكانية شمول هذه الخدمات ضمن الإيجار من عدمه، وذلك من خلال اختيار البنود التي تنطبق (كهرباء، ماء، إنترنت، أو "خدمات أخرى"). وتُسجّل هذه المعلومات بشكل صريح ( Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, Section B, ) (Clauses B3.2 & B7.1, pp. 13, 15

### ثالثاً: استخدام العقار، الحيوانات الأليفة والسلوك المحظور

ينقسم هذا البند إلى ثلاثة مواضيع رئيسية: الاستعمال المخصص للعقار، والاحتفاظ بالحيوانات الأليفة، والسلوك المحظور.

#### 1. الاستعمال المخصص للعقار

يجب على المستأجر أن يشغل العقار كمقر إقامته الوحيد أو الرئيسي. ولا يجوز له استخدام العقار لأغراض تجارية أو صناعية أو مهنية إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المالك، ويجب ألا يتم حجب هذه الموافقة أو تأخيرها دون سبب معقول (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 27).

#### 2. الاحتفاظ بالحيوانات الأليفة

وحيث أنه تعد "علاقة الإنسان بحيوانه الأليف" أمراً أساسياً للعديد من المستأجرين في بناء منزل في قطاع الإيجارات الخاص، إلا أن العثور على عقود إيجار "صديقة للحيوانات الأليفة" يعد صعباً، مما يسبب تحديات كبيرة للمستأجرين الذين يمتلكون حيوانات أليفة. قد يستغرق مالكو الحيوانات الأليفة وقتاً أطول في العثور على منزل، وقد يضطرون لقبول عقارات في حالة سيئة أو في مناطق أقل جاذبية وأكثر تكلفة. رغم التركيز على التحديات، تشير بعض الأدلة إلى أن أصحاب العقارات يقرون عقود الإيجار "الصديقة للحيوانات الأليفة" لزيادة الاستقرار وطول مدة الإقامة. كما يمكن أن تسهم الاجتماعات المبدئية مع الحيوانات الأليفة والتقييمات المهنية في مساعدة أصحاب العقارات على اتخاذ قرارات مدروسة (Rolfe, et al, 2023, p. 126).

#### 3. السلوك المحظور

كما أنه لا يجوز للمستأجر استخدام العقار لأي أغراض غير قانونية أو غير أخلاقية أو مضطربة أو معادية للمجتمع. كما يجب على المستأجر تجنب القيام بأي تصرفات قد تُعتبر مصدر إزعاج أو إزعاج معقول لسكان العقارات المجاورة.

#### رابعاً: العناية بالعقار وصيانه وإعادة طلائه

أشارت الفقرة الأولى من هذا البند إلى أن المستأجر عليه العناية بالعقار وجميع العناصر المدرجة في قائمة الجرد، بما في ذلك ( Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 28):

- أ. اتخاذ التدابير المعقولة للحفاظ على تهوية وتدفئة العقار بشكل مناسب لتجنب إلحاق الضرر بالعقار.
- ب. اتخاذ التدابير المناسبة لمنع حدوث أضرار ناتجة عن الصقيع لأنابيب المياه، شريطة أن تكون الأنابيب معزولة بشكل كافٍ عند بدء الإيجار.
- ت. التخلص من جميع النفايات بطريقة مناسبة وفي الأوقات المناسبة.

وأضاف هذا البند أنه لا يجوز للمستأجر إجراء أي تعديلات أو تغييرات على العقار أو إعادة طلائه دون موافقة كتابية مسبقة من المالك. ويجب على المستأجر إبلاغ المالك بأي إصلاحات لازمة للعقار أو العناصر الموجودة في قائمة الجرد بأسرع وقت ممكن. (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2020, p. 29)

#### خامساً: أمن العقار وفترات الغياب التي تزيد عن 28 يوماً

لا يجوز للمستأجر ترك العقار غير مشغول لأكثر من 28 يوماً متتالية دون إخطار المالك كتابياً. كما يجب على المستأجر اتخاذ التدابير المناسبة لضمان أمن العقار عندما يكون غير مشغول. (Department for Levelling Up, Housing and Communities, Section D: Landlord's obligations, 2020, p. 30)

وفي معظم عقود الإيجار السكنية، يُلزم المستأجرون بإبلاغ المالك أو الوكيل المسؤول إذا كان العقار سيترك غير مشغول لفترة ممتدة، والتي غالباً ما تُحدد في العقد بأنها تتجاوز 14 أو 28 يوماً متتالية. ويتعين على المستأجر إخطار المالك خطياً أو عبر الوسائل المتفق عليها مسبقاً، مع ذكر المدة المتوقعة لغيابه وأي تفاصيل ذات صلة (Easthope, 2014, pp. 579–596).

#### سادساً: دخول العقار من قبل المالك أو وكيله

يتم تقسيم هذا البند إلى أربعة أنواع من الوصول: الوصول الروتيني، الوصول لأغراض البيع أو إعادة تأجير العقار، الوصول خلال فترات الغياب لأكثر من 28 يوماً، والوصول الطارئ، وسيتم توضيحهم على النحو التالي:

#### 1. الوصول الروتيني

بما أن المؤجر قد قدم للمستأجر إشعاراً كتابياً قبل 24 ساعة على الأقل، يجب على المستأجر منح المؤجر (أو أي شخص يعمل نيابة عن المؤجر) الوصول إلى العقار في أوقات معقولة من اليوم للأغراض التالية: (Department for Levelling Up, Housing and Communities, Section D: Landlord's obligations, 2020, p. 30)

أ. لفحص حالة العقار واحتياجاته من الإصلاحات

ب. للقيام بالواجبات الإصلاحية للمؤجر وأي التزامات أخرى بموجب هذا الاتفاق

ج. لإجراء أي فحوصات يتطلبها القانون - على سبيل المثال لا الحصر - فحوصات السلامة المتعلقة بالغاز، وفحوصات السلامة من الحريق، وفحوصات أي أجهزة إنذار للدخان أو أول أكسيد الكربون المثبتة في العقار، وأداء أي أعمال أو إصلاحات أو صيانة أو تركيب (بما في ذلك تركيب أجهزة إنذار الدخان أو أول أكسيد الكربون) يتطلبها القانون.

#### 2. الوصول لأغراض البيع أو إعادة تأجير العقار

بما أن المؤجر قد قدم للمستأجر إشعاراً كتابياً قبل 24 ساعة على الأقل، يجب على المستأجر منح المؤجر (أو أي شخص يعمل نيابة عن المؤجر) الوصول إلى العقار في أوقات معقولة من اليوم في الحالات التالية للأغراض المحددة:

(Department for Levelling Up, Housing and Communities, Section D, 2020, p. 31)

أ. عندما يكون المستأجر قد قدم إشعاراً بموجب البند F2 الخاصة بفترة فسخ العقد الممتدة 3 أشهر من جانب المستأجر، لعرض العقار على المستأجرين أو المشترين المحتملين، أو وكلاء الإيجار أو وكلاء العقارات، ولكن فقط خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدة الإيجار.

ب. عندما يكون المؤجر قد قدم إشعارًا للمستأجر بموجب البند F5 يعلن فيه نيته بيع العقار، لعرض العقار على وكلاء العقارات أو المشترين المحتملين.

ج. خلال الشهر الأخير من مدة الإيجار، لأي من الأغراض المذكورة في الفقرة (أ) أعلاه.

### 3. الوصول خلال فترات الغياب لأكثر من 28 يومًا

يوافق المستأجر على أنه إذا كان العقار غير مشغول لمدة تزيد عن 28 يومًا متتالية، يحق للمؤجر الوصول إلى العقار خلال تلك الفترة لأغراض الحفاظ على التأمين على العقار واتخاذ الإجراءات التي قد تكون ضرورية بشكل معقول لتقليل خطر حدوث أضرار للعقار خلال تلك الفترة. (p. 31).

### 4. الوصول الطارئ

يجب على المستأجر منح المؤجر (أو الأشخاص الذين يعملون نيابة عن المؤجر) الوصول الفوري إلى العقار في حالة حدوث طارئ في العقار (Department for Levelling Up, Housing and Communities, Section D, 2020, p. 31).

### سابعًا: التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار لطرف آخر أو تأجير العقار بالكامل لأي فترة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المالك. كما يمكن للمستأجر طلب تأجير جزء من العقار، ولكن يجب الحصول على موافقة كتابية من المالك، ولا يجوز للمالك رفض الطلب دون سبب معقول (Department for Levelling Up, Housing and Communities, Section D, 2020, p. 32).

تنص المادة 15 من قانون الإسكان لعام 1988 على أنه لا يجوز للمستأجر في أي عقد إيجار مضمون، بما في ذلك عقود الإيجار المضمون قصير الأجل (AST)، أن يقوم بتأجير العقار من الباطن أو التنازل عن حيازته الكاملة أو الجزئية دون موافقة المالك" (Muir, 2016, p. 90).

### ثامنًا: إخلاء العقار عند نهاية الإيجار

يجب على المستأجر إعادة العقار بحالة نظيفة وبنفس الحالة التي كان عليها عند بدء الإيجار، مع استثناء التآكل الطبيعي. كما يجب على المستأجر إزالة جميع ممتلكاته الشخصية وجميع النفايات عند نهاية الإيجار، وفي حال تركت أي ممتلكات، يحق للمالك التصرف بها (Department for Levelling Up, Housing and Communities, Section D, 2020, p. 32).

### رأي الباحثة:

من الناحية الشكلية، كما تم التطرق إليه في المقارنة بين التزامات المؤجر في عقد الإيجار السعودي الموحد وعقد الإيجار البريطاني (AST)، فإن كلا العقدين يشتركان في بعض الجوانب التي تتعلق بحقوق وواجبات الأطراف، مع بعض الاختلافات الملحوظة في كيفية تنظيم هذه الالتزامات. ولتفادي التكرار، يتم إحالة القارئ إلى ما تم ذكره سابقًا من تفاصيل تتعلق بالشكلية. ونرى من الناحية الموضوعية أن عقد الإيجار السعودي كان أكثر وضوحًا في تحديد وسائل سداد الإيجار، حيث تطرق إلى الشروط المتعلقة بكيفية دفع الإيجار بشكل منظم. في المقابل، كان العقد البريطاني أقل تفصيلاً في هذا المجال، ولكنه أظهر تميزاً في تنظيم التزامات المستأجرين في أمور أخرى، حيث نصت المادة الثانية من العقد البريطاني على أنه في حال عدم الالتزام بالدفع، يتم فرض جزاء على الإخلال بذلك وتحمل ما يترتب عليه من تبعات لإعادة توصيل الخدمة بعد انقطاعها.

وفيما يخص المرافق المشتركة، يُلاحظ أن عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية يتفق مع نظيره في المملكة المتحدة من حيث تحميل المؤجر مسؤولية صيانة المرافق والخدمات المشتركة، كالمصاعد، وشبكات المياه والكهرباء، وخدمات النظافة، في حين تُحمّل فواتير الخدمات الاستهلاكية الناتجة عن استخدام تلك المرافق على المستأجر. ومع ذلك، يظهر اختلاف جوهري بين العقدين فيما يتعلق بالتعامل مع مواقف السيارات والمرافق الترفيهية؛ إذ اعتبر العقد السعودي مواقف السيارات جزءًا من القيمة الإيجارية دون فرض رسوم مستقلة عليها، وذلك وفقًا لاشتراطات تنظيمية من الجهات البلدية، بينما أتاح عقد الإيجار البريطاني مرونة أكبر، حيث يُمكن الاتفاق على رسوم منفصلة لاستخدام مواقف السيارات، أو مرافق ترفيهية كالمساح، أو الأندية الرياضية، أو الحدائق المشتركة، وخصص لها بنودًا واضحة وخانات محددة ضمن العقد تُبيّن ما إذا كانت هذه الخدمات مشمولة في الإيجار أو تُستحق عنها رسوم إضافية.

بالإضافة إلى ذلك، يتميز العقد البريطاني بتوسع كبير في استخدام العقار، حيث لم يقتصر على تنظيم الإيجار السكني فقط، بل شمل أيضًا تنظيم حيازة الحيوانات الأليفة. كما تطرق العقد البريطاني إلى سلوك المستأجرين من حيث احترام حقوق الجيران في التمتع بالهدوء وعدم الإضرار بهم. وعلى عكس ذلك، فإن العقد السعودي لم يتناول هذه الأمور واقتصر على استخدام العقار للغرض المخصص له. كما أن العقد البريطاني كان أكثر تفصيلاً في صيانة العقار، حيث أوجب على المستأجر العناية بالعقار من حيث صيانتته، إعادة طلائه، والتخلص من النفايات.

من الأمور التي أغفلها العقد السعودي والتي تميز بها العقد البريطاني هي تنظيم أمن العقار في فترات غياب المستأجرين لفترات طويلة تتجاوز 28 يوماً، حيث يلزم المستأجر بإبلاغ المالك أو الوكيل إذا كان العقار سيظل غير مشغول لفترة طويلة. كما أن العقد البريطاني تطرق إلى دخول المالك إلى العقار في حالات مختلفة، مثل الزيارات الروتينية أو لأغراض البيع أو في حالات غياب المستأجر لأكثر من 28 يوماً أو في الحالات الطارئة، وهو ما يفتقر إليه العقد السعودي.

كما يتفق النظامان السعودي والبريطاني على منع المستأجر من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر الكتابية المسبقة، مع اختلاف في مستوى التفصيل والحماية. فقد اشترط العقد السعودي النص الصريح أو الموافقة الكتابية، واعتبر أي تصرف دون ذلك مخالفة، مع ترك تقدير العلاقة الفعلية للقضاء عند وجود تحايل.

أما في النظام البريطاني، فقد نص قانون الإسكان لعام 1988 صراحة على عدم جواز التنازل أو التأجير من الباطن دون إذن، مع إلزام المؤجر بعدم الرفض التعسفي إذا كان الطلب متعلقاً بجزء من العقار.

وبناءً على هذه المقارنة، فإننا نوصي بأن يتم تحسين العقد السعودي الموحد من خلال إضافة تفاصيل أكثر وضوحاً بشأن التزامات، مثل التزامات المستأجر تجاه سلوك الشخص المقيم داخل الوحدة، واقتناء الحيوانات الأليفة، بالإضافة إلى ضرورة النص على التزام المستأجر بإخطار المؤجر في حال الغياب عن الوحدة لفترات طويلة، وتنظيم دخول المؤجر إلى العقار في الحالات الطارئة أو عند الحاجة لأعمال صيانة ضرورية بشكل يحقق التوازن ويمنع الاستغلال أو التعدي.

كما نوصي بإضافة بند خاص يتعلق بالمرافق الترفيهية والخدمات الإضافية يوضح ما إذا كانت مشمولة ضمن القيمة الإيجارية أو تُستحق عنها رسوم مستقلة، وهو ما من شأنه تحقيق شفافية أكبر وتقليل فرص نشوء الخلافات بين الأطراف مستقبلاً.

### 3. الخاتمة

بعد استعراض وتحليل الآثار القانونية لعقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية، ومقارنتها بعقد الإيجار المضمون قصير الأجل (AST) في المملكة المتحدة، يتضح أن لكل من النظامين خصائص مميزة على مستوى تنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، إلا أن درجة التفصيل والوضوح في تحديد الالتزامات تختلف بينهما. وقد أظهرت الدراسة أن عقد الإيجار الموحد السعودي يُركّز على تبسيط الإجراءات وتوثيق العلاقة من خلال منصة "إيجار"، مما يسهل تنفيذ الالتزامات ويُسرّع من الوصول للحق عبر السند التنفيذي. في المقابل، يتميز العقد البريطاني بهيكله دقيقة وتفصيل شامل لجميع الحقوق والواجبات اليومية للطرفين، بما في ذلك ما يتعلق بالسلوك، والمرافق الترفيحية، وتأمين العقار، وفترات الغياب.

#### ومن أبرز النتائج التي خلصت إليها الدراسة:

- أن العقد السعودي يحتاج إلى تعزيز صيغته من حيث التفاصيل التطبيقية، لتقليل الغموض لدى المتعاقدين، خاصة في الالتزامات المرتبطة بالصيانة والاستخدام والسلوك.
- أن النظام البريطاني يوفر حماية أوسع للمستأجر من خلال نصوص صريحة تُغطي مختلف جوانب العلاقة الإيجارية.
- أن العقود الإلكترونية، سواء في السعودية أو بريطانيا، تمثل خطوة متقدمة في تعزيز الشفافية وتقليل النزاعات، لكنها بحاجة إلى تكييف تشريعي دائم مع متغيرات السوق.

#### ومن أبرز التوصيات التي تم التوصل إليها:

1. إدراج بنود أكثر تفصيلاً في عقد الإيجار الموحد السعودي تتعلق بسلوك المستأجر، حيازة الحيوانات، وتنظيم دخول المؤجر.
2. النص بوضوح على الالتزامات الجوهرية مثل تسليم العقار وضمان عدم التعرض، مع إحالة صريحة إلى نظام المعاملات المدنية.
3. إضافة بند يُلزم المؤجر بالتأمين على العقار ضد الكوارث.
4. تضمين تنظيم واضح للمرافق الترفيحية وبيان ما إذا كانت ضمن الأجرة أو لا.

### 4. المراجع

#### القرآن والسنة:

القرآن الكريم، سورة القصص

سنن ابن ماجه، رقم 2443، صحيح. رواه ابن ماجه وصححه الألباني في "صحيح سنن ابن ماجه" (512/2)

#### 1.4. الأنظمة واللوائح:

نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 191 بتاريخ 29 ذو القعدة 1444 هـ.

نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 53 بتاريخ 1433/8/13 هـ.

قانون الإسكان لعام 1988 (Housing Act 1988).

#### 2.4. القرارات والتعاميم:

قرار مجلس الوزراء رقم (405) القاضي بإلزام الوسطاء العقاريين بتسجيل عقود الإيجار على الشبكة.  
قرار مجلس الوزراء رقم (292) وتاريخ 1438/5/16 هـ بشأن قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن.  
قرار مجلس الوزراء رقم (131) وتاريخ 1435/4/3 هـ بشأن إنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار.

#### 3.4. الكتب:

العساف، فيصل وأبا العلا، سلطان (2024) العقود المدنية، الشقري للنشر وتقنية المعلومات.  
مرقس، سليمان (1992) قانون إيجار الأماكن، دار الثقافة للنشر.

#### 4.4. الدراسات العلمية:

الزهراني، خالد سعد (2020) أحكام عقد الإيجار الموحد في النظام السعودي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.  
الأحمدي، محمد بن عواد (2021)، آثار تسجيل عقد الإيجار الموحد وجزاء الإخلال به: دراسة تحليلية في النظام. السعودي،  
مجلة جامعة الملك خالد للعلوم الشرعية والدراسات الإسلامية، مج 17 عدد 2.  
الدرع، نورة بنت عبد الرزاق (2023) عقد الإيجار الموحد في المملكة العربية السعودية والآثار المترتبة على اعتماده: مقارنة  
مع بعض التشريعات العربية، جامعة الملك سعود، الرياض.

Matthewman, Matthew. (2020). Home Truths: A Socio-Legal Exploration of the Private Rental Sector and the Home Experiences of Generation Rent. PhD Thesis, University of Sheffield, UK.

#### 5.4. الوثائق الاسترشادية:

منصة إيجار. 2023، 21 نوفمبر، عقد إيجار الموحد: مسترجع من:

<https://www.ejar.sa/sites/default/files/2023-11-21-عقد%20إيجار%20الموحد-2023-11-21.pdf>

#### 6.4. المراجع الأجنبية:

Department for Levelling Up, Housing and Communities. (2020). Model agreement for an assured shorthold tenancy and accompanying guidance (Section D: Landlord's obligations)

Law commission (2019). Electronic execution of documents. The Law Commission of England and Wales. Retrieved from: <https://lawcom.gov.uk/electronic-signatures-are-valid-confirms-law-commission/>

United Kingdom. (2000). Electronic Communications Act 2000, Section 7. Retrieved from: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2000/7/section/7>

Doi: <http://doi.org/10.52133/ijrsp.v6.67.6>