

## مسودة

ضوابط تصحيح مخالفات الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر  
بناءً على ما نصت عليه الفقرة (١) من البند (تاسعاً) من الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر  
الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٧٣) وتاريخ ١٤٤٧/٤/٢ هـ

## ضوابط تصحيح مخالفات الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر

أولاً:

لأغراض تطبيق هذه الضوابط يقصد بالكلمات والعبارات الآتية، حيثما وردت المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

١- الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

٢- الأحكام النظامية: الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٣) وتاريخ ١٤٤٧/٤/٢ هـ.

٣- المخالفة: أي فعل أو امتناع عن فعل يعد مخالفاً لما ورد في البند (ثانياً) أو (رابعاً) أو (سابعاً) من الأحكام النظامية ثبت بموجب قرار من اللجنة المشكلة في الهيئة للنظر في المخالفات، بناء على المادة (العشرون) من نظام الوساطة العقارية.

٤- تصحيح المخالفة: الإجراء اللازم لإزالة المخالفة ومعالجة آثارها خلال المدة المحددة لتصحيحها، بما يعيد الوضع إلى حالته المتوافقة مع الأحكام النظامية.

ثانياً:

تطبق هذه الضوابط على كل من ثبتت عليه مخالفة للأحكام النظامية.

ثالثاً:

يجب على المخالف تصحيح المخالفة خلال المدة المحددة في قرار اللجنة المشكلة في الهيئة للنظر في المخالفات وبما لا يتجاوز (١٠) أيام عمل من تاريخ التبليغ بقرار المخالفة.

رابعاً:

يلزم على كل من ارتكب مخالفة أن يقوم بتصحيحها وفقاً للآتي:

| م | المخالفة                                                                                                            | آلية تصحيح المخالفة                                                                              |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ١ | زيادة المؤجر لقيمة الأجرة الإجمالية للعقار في مدينة الرياض.                                                         | تصحيح قيمة الأجرة الإجمالية للأجرة بما يتفق مع الأحكام النظامية خلال المدة المحددة بقرار اللجنة. |
| ٢ | زيادة الأجرة الإجمالية للعقار الشاغر في مدينة الرياض عن قيمة آخر عقد إيجار                                          | تصحيح قيمة الأجرة الإجمالية للأجرة بما يتفق مع الأحكام النظامية خلال المدة المحددة بقرار اللجنة. |
| ٣ | عدم تقديم المؤجر في عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار؛ بطلب تسجيل العقد في الشبكة         | تسجيل عقد الإيجار في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار "إيجار".                                  |
| ٤ | امتناع المؤجر في مدينة الرياض عن تجديد عقد الإيجار وإلزام المستأجر بإخلاء العقار في غير الحالات المحددة في الأحكام. | تجديد عقد الإيجار حال استمرار رغبة المستأجر بالتجديد.                                            |

خامساً:

في حال مضت مدة تصحيح المخالفة ولم يقم المخالف بالتصحيح، فللهيئة تعديل الأجرة الإجمالية، أو تجديد عقد الإيجار - بحسب الأحوال- بما يتفق مع الأحكام النظامية.

سادساً:

إذا تعذر تصحيح المخالفة بسبب قيام المؤجر بتأجير العقار إلى مستأجر آخر -حسن النية- بالمخالفة للأحكام النظامية، مع استمرار رغبة المستأجر السابق في تجديد إيجار ذات العين؛ فتُفهم الأطراف بالتوجه إلى المحكمة المختصة للفصل في النزاع.

سابعاً:

لا يخل تطبيق هذه الضوابط بحق المتضرر طلب التعويض من المتسبب لدى المحكمة المختصة.

ثامناً:

يعمل بهذه الضوابط من تاريخ اعتمادها، ونشرها في موقع الهيئة.

مسودة