



كلية القانون
College of Law

Tikrit University Journal for Rights

Journal Homepage : <http://tujr.tu.edu.iq/index.php/t>

Legal Regulations for Commercial Real Estate Transactions in the Kingdom of Saudi Arabia In Light of Digital Transformation and Vision 2030

Prof. Dr. Zubaida Abdulhadi Atim

College of Law, Prince Sultan University, Kingdom of Saudi Arabia

zatim@psu.edu.sa

Article info.

Article history:

- Received 1 November 2025
- Accepted 17 November 2025
- Available online 1 March 2026

Keywords:

- Commercial real estate transactions
- digital transformation
- real estate governance
- Saudi real estate regulation
- commercial regulations
- real estate investment
- commercial register
- real estate registration
- Kingdom Vision 2030.

Abstract: In recent years, the Kingdom of Saudi Arabia has witnessed legislative transformations within the framework of Vision 2030, aimed at achieving sustainable development and building a sustainable economy. This includes adopting digital transformation in judicial, commercial, and investment procedures and services. This transformation has contributed to the governance of the real estate investment sector and the establishment of an integrated real estate system, encouraging investors to enter the real estate investment market. This transformation is embodied in the establishment of a legal governance system that integrates digital transformation with real estate authorities in regulation, development, and oversight. This has been accompanied by the issuance of several real estate legal regulations serving both civil and commercial transactions. These regulations aim to build a robust legal and regulatory framework for real estate in the Kingdom of Saudi Arabia, guaranteeing the rights of all stakeholders. Based on this, this study, entitled "The

Legal Regulation of Commercial Real Estate Transactions in the Kingdom of Saudi Arabia in Light of Digital Transformation and Vision 2030," highlights the importance of the study's focus on the legal rules governing the real estate investment sector. The study aims to identify modern commercial real estate regulations and therefore employs a descriptive, analytical, and comparative approach through in-depth analysis of these real estate regulations. The modern Saudi commercial character is relevant, and the bodies related to real estate governance and real estate management are among the most important results that the study reached, which is that the Saudi legal system has strengths represented in clear legal legislation supported by digital transformation. One of the most important recommendations is the need to develop the mechanism of judicial oversight of commercial real estate, through the establishment of specialized judicial circuits within commercial courts to consider disputes related to real estate transactions, in line with the legislative development and digital transformation of the commercial sector.

التنظيم القانوني للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية

في ظل التحول الرقمي ورؤية ٢٠٣٠ م

د. زبيدة عبد الهادي اتييم

كلية القانون, جامعة الامير سلطان, المملكة العربية السعودية

zatim@psu.edu.sa

معلومات البحث :	الخلاصة:
تواريخ البحث: - الاستلام : ١ / تشرين الثاني / ٢٠٢٥ - القبول : ١٧ / تشرين الثاني / ٢٠٢٥ - النشر المباشر: ١ / آذار / ٢٠٢٦	شهدت المملكة العربية السعودية في السنوات الأخيرة ، تحولات تشريعية في إطار رؤية ٢٠٣٠ ، أستهذفت تحقيق التنمية المستدامة و بناء اقتصاد مستدام ، بجانب تبني التحول الرقمي في الإجراءات والخدمات العدلية والتجارية والاستثمارية ، وقد أسهم هذا التحول في حوكمة القطاع العقاري الاستثماري وبناء منظومة عقارية تكاملية ، شجعت المستثمرين ، لدخول سوق الاستثمارات العقارية ، تجسد هذ التحول في بناء منظومة للحوكمة القانونية: دمجت بين التحول الرقمي والهيئات المعنية بالعقارات في التنظيم والتطوير والرقابة ، مع صدور عدد من الأنظمة القانونية العقارية تخدم المعاملات المدنية والتجارية معاً ، التي أستهذفت بناء هيكله الاطار القانوني والتنظيمي للعقارات بالمملكة العربية السعودية ، ضماناً لحقوق جميع أطراف المصلحة ، انطلاقاً من ذلك جاءت هذه الدراسة بعنوان : التنظيم القانوني للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية في ظل التحول الرقمي ورؤية ٢٠٣٠ م ، حيث تبرز أهمية الدراسة من أهتمامها بالقواعد القانونية المنظمة للقطاع العقاري الاستثماري ، و هدفت الدراسة إلى التعرف على القواعد العقارية التجارية الحديثة ، لذا أتبعنا المنهج الوصفي التحليلي المقارن عبر التحليل العميق لتلك الأنظمة العقارية ذات الطابع التجاري السعودية الحديثة ذات الصلة ، والهيئات ذات الصلة بالحوكمة العقارية وإدارة الملكية العقارية ، ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة ، أن النظام القانوني السعودي له نقاط قوة تتمثل في تشريعات قانونية واضحة مدعمة بالتحول الرقمي ، ومن أهم التوصيات ضرورة تطوير آلية الرقابة القضائية على العقارات التجارية ، من خلال إنشاء دوائر قضائية متخصصة داخل المحاكم التجارية للنظر في المنازعات المرتبطة بالمعاملات العقارية ، بما يواكب التطور التشريعي

الكلمات المفتاحية :
- المعاملات العقارية التجارية

- التحول الرقمي

- الحوكمة العقارية

- الأنظمة العقارية السعودية

- الأنظمة التجارية

- الاستثمار العقاري

- السجل التجاري

- التسجيل العقاري

- رؤية المملكة ٢٠٣٠

المقدمة : تعتبر المعاملات العقارية ، من أهم مرتكزات رؤية ٢٠٣٠م ،

باعتبارها أحد المحاور المحورية للتنمية الاقتصادية ، حيث حظيت بتطور تشريعي وتنظيمي ، أركز على التحول الرقمي ورفع كفاءة الحوكمة في القطاع العقاري ، لأرتباطها بالاستثمار العقاري ، عبر إطاراً قانونياً صارماً ، هدف إلى حفظ الحقوق الفردية وتنظيم تداولها ، وذلك من أجل تحقيق التوازن بين حماية الحقوق الخاصة وتحقيق المصلحة العامة ، يتمثل هذا الإطار القانوني في مجموعة من الأنظمة القانونية العقارية : نظام المعاملات المدنية ٢٠٢٣م ونظام ملكية وفرز الوحدة العقارية وإدارتها ١٤٤٤هـ ونظام التسجيل العيني ١٤٤٤ ونظام نزاع الملكية ١٤٤٤ ونظام الوساطة العقارية ١٤٤٤هـ ولوائحها التنفيذية ذات الصلة ، وآخرها نظام تملك غير السعوديين هـ ١٤٤٧ ، بالإضافة للهيئة العقارية التي أنشئت من هذا المنطلق^١ بجانب تحديثات في أنظمة الاستثمار ، مع التجهيز لمقترح مشروع للقانون التجاري السعودي.

أن التنظيم القانوني للقطاع العقاري ذا الطابع التجاري ، معزز للشفافية والثقة بين أصحاب العلاقة التعاقدية ، ويحمي حقوقهم ، ويحسن جودة المعاملات التجارية ، مما ينعكس آثاره على أستاذة السوق العقارية ، ويرفع كفاءة الشركات الاستثمارية^٢ ، لأنه يتجاوز العلاقة بين الأشخاص ذي الصلة بالعقار ، ليصبح منظومة قانونية تنظم اكتساب الملكية وانتقالها وحمايتها ، وقواعد الإنتفاع بالعقار ، ابتداءً من ملكية الوحدات العقارية والتسجيل العيني والوساطة العقارية^٣ ، وصولاً للمنصات الرقمية المتصلة بالمعاملات تلك ، ويتعزز ذلك الارتباط من خلال ارتباط تلك المنظومة العقارية مع قواعد المسؤولية المدنية في نظام المعاملات

^١ <https://rega.gov.sa/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%86%D8%B8%D9%85%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D9%84%D9%88%D8%A7%D8%A6%D8%AD-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%AF%D9%84%D8%A9>

^٢ Batarseh, F. A., Freeman, L., & Huang, C. H. (2021). A survey on artificial intelligence assurance. *Journal of Big Data*, 8(1). <https://doi.org/10.1186/s40537-021-00445-7>

^٣ عدلي، أمير خالد. (١٩٩٢). تملك العقارات بوضع اليد في القانون المدني المصري وقوانين الدول العربية مع المقارنة بالفقه الإسلامي: على ضوء أحدث أحكام النقض وما توصل إليه الفقه الإسكندرية: منشأة المعارف.

المدينة ومسئولية حارس البناء^١، مما يرسخ إطاراً تشريعياً، لحماية أطراف العلاقة العقارية، ولا سيما أن الحوكمة العقارية تعتبر أيضاً، محل اهتمام دولياً، وذلك من خلال مأسسته الهيئات الدولية ذات الصلة، من معايير ومبادئ عقارية أرشادية، هدفت إلى تعزيز الثقة والشفافية بين المتعاملين في السوق العقارية الوطنية، ومن أهم تلك المبادئ الدولية: الإطار العالمي لحوكمة الأراضي و مكونات تسجيل الملكية و مبادئ الحوكمة الرشيدة، للأراضي الصادرة عن البنك الدولي، لتقييم الحوكمة العقارية LGAF 2. و أرشادات الفاو لحوكمة حيازة الأراضي^٣، بالإضافة إلى أن الحوكمة العقارية، أحدي ركائز أهداف التنمية المستدامة، باعتبار أن العقار مرتبط بحق الإنسان، واستقراره الاجتماعي والاقتصادي وإستدامة المجتمعات^٤، ولذلك فإن تحليل النظام القانوني للمعاملات العقارية التجارية، يعتبر أمراً ضرورياً، لفهم كيفية مساهمة التنظيم القانوني في حماية الحقوق عبر القواعد القانونية، التي تعزز استقرار المعاملات التجارية، ما يستلزم القيام بالتحليل العميق للتشريعات المنظمة للعقار التجاري والاستثماري في المملكة العربية السعودية، من أجل الوصول إلى رؤية متكاملة تحدد حدود الحوكمة العقارية، وقدرتها على رفع كفاءة الاستثمارات العقارية، وفقاً لمستهدفات رؤية ٢٠٣٠.

مشكلة البحث:

ومن هذا المنطلق تبرز مشكلة الدراسة في السؤال الرئيسي التالي: إلى أي مدى كان التنظيم القانوني الحديث للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في المملكة العربية السعودية، محققاً للحوكمة التجارية لها، بصورة فعالة على ضوء التحول الرقمي، بما يحمي الحقوق ويضمن استقرار المعاملات التجارية؟ وهل تلك المنظومة القانونية القائمة، كافية لتغطية جميع تلك المعاملات، أم هناك فجوة قانونية جعلت بعض المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري، خارج نطاق

١ نظام المعاملات السعودي الصادر بالتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤ هـ الموافق: ٢٠٢٣/٠٦/١٨ م

2 https://ideas.repec.org/b/wbk/wbpubs/2376.html?utm_source=chatgpt.com

٣ منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (الفاو). (2012). الإرشادات الطوعية للحوكمة الرشيدة لحيازة الأراضي ومسايد الأسماك والغابات في سياق الأمن الغذائي الوطني. روما: منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة.

الحكومة ،مما يستدعي إيجاد إطار قانوني منظماً لها ؟ وعلى هامش هذا السؤال تتفرع الاسئلة التالية :

- كيف أسهم التحول الرقمي في تطوير المنظومة القانونية للحكومة التجارية للعقارات ؟ ومامدى جاهزية المنظومة القانونية في استيعاب السجلات الإلكترونية ومدى ضمان حجيئها في تقليل المنازعات أمام المحكمة التجارية ، وذلك وفقاً لسياسة التحول الرقمي ؟

- ما الهيئات النظامية التي تتولى مهمة الرقابة والأشراف على القطاع العقاري ذي الطبيعة التجاري في المملكة وما سلطاتها التنظيمية والرقابية ؟

الدراسات السابقة :

قلّة الدراسات البحثية السعودية في إطار القانون التجاري التي تناولت تفسير وتحليل حوكمة أنظمة المعاملات العقارية ،حيث أنصبت معظم الدراسات السابقة على موضوعات فرعية ،بعيدة عن الإطار القانوني للمنظومة العقارية الرقمية الحديثة ذات الطابع التجاري ، مثل الملكية المشتركة او القيود على التملك او قواعد الحيازة ،دون التعمق أستعراض التحول الرقمي العقاري ، مما ينبع عن فجوة بحثية ،تتطلب تقديم دراسات متخصصة تتستوعب التطور القانوني ، من تلك الدراسات السابقة : دراسة حميد بن إبراهيم بن محمد السهيمي القرني . بعنوان " القيود الواردة على حرية تملك العقار في المواقع المحمية والأثرية وما في حكمها وفقاً للنظام السعودي حيث ، ركزت هذه الدراسة على تحليل القيود التي يفرضها النظام السعودي على تملك العقارات الواقعة في المواقع المحمية والأثرية ، وأنتهت بضرورة إيجاد نظام شامل ينظم الملكية العقارية في المملكة ١ .

و دراسة (فراج) بعنوان : " المركز القانوني للمالك في الملكية العقارية المشتركة بالنظام السعودي " . التي هدفت الدراسة إلى تحديد المركز القانوني لمالك الجزء المشاع في الملكية المشتركة ، وخلصت إلى أن الملكية المشتركة لها دور في حفظ وحماية للعقار ،من خلال تنظيم العلاقة بين الملاك المشتركين ٢ مما يتضح أنها أهتمت بجزء محدود من العلاقة التعاقدية ودراسة أخرى للباحث : (بن عبدالله المجلي) بعنوان : " أثر الحيازة على الملكية دراسة فقهية مقارنة بنظام المعاملات المدنية السعودي " حيث تناولت دور الحيازة في الفقه ونظام

١ الباحث/حميد بن إبراهيم بن محمد السهيمي القرني * . (٢٠٢٣) . القيود الواردة على حرية تملك العقار في المواقع المحمية والأثرية وما في حكمها وفقاً للنظام السعودي الباحث/حميد بن إبراهيم بن محمد السهيمي القرني مجلة الأنلس للعلوم الإنسانية و الاجتماعية . 11(104) ،
٢ فراج & اسماء . (٢٠٢٤) . المركز القانوني للمالك في الملكية العقارية المشتركة بالنظام السعودي مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية . 241-223 ، 9(2) ،

المعاملات المدنية^١، وخلصت إلى قصور نظام المعاملات المدنية في تنظيم بعض قواعد الحيازة، حيث قدمت الدراسة مقارنة فقهية، لكنها لم تتناول الحوكمة العقارية، حيث أن الأنظمة العقارية السعودية محل الدراسة حديثة الأصدار.

أهمية البحث:

تتجلى الأهمية العلمية لهذا البحث في كونه يساهم في إثراء المعرفة القانونية المتعلقة بمنظومة الحوكمة التجارية للقطاع العقاري وذلك من خلال تحليل البنية التشريعية المنظمة لها بالمملكة العربية السعودية. بالإضافة إلى أهميته الأكاديمية باعتباره إضافة نوعية للأدبيات القانونية الحديثة، حيث يسعى إلى تحليل المنظومة العقارية ذات الطابع التجاري والبحث في القواعد المنظمة لها، مما يفتح آفاق جديدة لمزيد من الدراسات القانونية المتخصصة.

أهداف البحث :

يهدف هذا البحث الى تقديم تحليل للأطار المنظم للمعاملات العقارية التجارية من خلال :

١. أستعراض دور الهيئة العامة للعقار في التنظيم والاشراف على منظومة القطاع العقاري .
٢. التعرف على الأنظمة العقارية الحديثة ذات الطبيعة التجارية، في ضوء التحول التشريعي الذي شهدته المملكة العربية السعودية وفقاً مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ .
٣. تحليل مفهوم المعاملات التجارية في القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية، وبيان الاطار والأنظمة القانونية المنظمة لها، مع استكشاف أثر التحول الرقمي في تطوير تلك المعاملات وتعزيز كفاءتها وشفافيتها .
٤. بيان مدى التوافق بين الأنظمة الخاصة للقطاع العقاري ونظام القانون التجاري ونظام المعاملات المدنية ٢٠٢٣ م .
٥. تحليل التجربة التشريعية السعودية في تحديث الأنظمة العقارية لجذب الاستثمارات ، وأستكشاف مدى إمكانية التشريعات الاقليمية الاستفادة منها في تطوير منظومتها ، بما يحقق الأستدامة الاستثمارية للقطاع العقاري.

المنهجية :

أعتمد البحث على المنهج الوصفي الإستقرائي التحليلي ، فهو وصفي لأنه يتعرف على النصوص القانونية المنظمة للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية ، ويقوم على المنهج التحليلي :لأنه يحلل الأحكام الواردة في الأنظمة المنظمة للملكية والمعاملات العقارية وفي مقدمتها نظام الوحدات العقارية والسجل العقاري والملكية في نظام المعاملات المدنية السعودية ٢٠٢٣ والأنظمة العقارية و التجارية ذات الصلة ، بهدف الكشف عن مدى كفايتها في تنظيم العلاقات العقارية ذات الطابع التجاري ، بجانب أن البحث أعتمد على المنهج الأسستقرائي في تتبع التطور القانوني للأنظمة التجارية الحاكمة للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية ٢٠٣٠ وسياسة التحول الرقمي .

حدود الدراسة :

ينحصر نطاق هذه الدراسة على الإطار المتعلق بالقانون التجاري ، وذلك من خلال تحليل الأنظمة العقارية ذات الطابع التجاري ، التي تنظم العلاقات العقارية بين الأفراد أو بين الشركات التجارية داخل المملكة العربية السعودية ، من تمارس نشاطاً تجارياً استثمارياً عقارياً - المطورون العقاريون ، وشركات التطوير والإستثمار العقاري والمكاتب العقارية المرخصة والوسطاء التجاريين - ، ويقتصر البحث على الجوانب القانوني الخاصة بحماية الحقوق والحوكمة العقارية التجارية ، دون التطرق للجوانب الإدارية أو الميدانية .

أولاً: دور الهيئة العامة للعقار في تطوير المعاملات التجارية العقارية :

تأسست الهيئة العامة للعقار بموجب أمر قرار مجلس الوزراء رقم ٢٣٩ بتاريخ ٢٥ / ٤ / ١٤٣٨ ، بهدف تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي والتسجيل العيني للعقارات ، والإشراف عليه ، ورقابته وتنظيمه وتطويره ، من أجل تحقيق مستهدفات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري وفق رؤية ٢٠٣٠ م ١ ، ومن ضمن الأغراض الأساسية للهيئة : وفقاً للمادة (٣) من نظام الهيئة العامة للعقار ٢٠١٧م "تشجيع الاستثمار في الأنشطة العقارية، وتوفير البيئة مرنة للمنافسة العادلة بالإضافة إلى أن لديها سلطة الترخيص للأنشطة العقارية، والإشراف عليها ، وفي سبيل القيام بمهامها ،لقد أطلقت الهيئة منصات رقمية (إتمام وإيجار وغيرها ، لرفع جودة العمليات والأجراءات العقارية ، وتعزيز مستوى الثقة لدى المستثمرين ، كما أنها اسهمت في تحديث وأصدار الأنظمة

العقارية بالمملكة العربية السعودية ، أنعكست جهود الهيئة في خلق سوق عقارية ذات ثقة مع جذب الاستثمار إليها^١.

ثانياً: التنظيم القانوني للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية

:

سوف نستعرض الأطر القانونية التي تنظم وتحكم المعاملات التجارية العقارية في المملكة العربية السعودية ، إذ تعتبر هذه المعاملات من أهم الأنشطة الاقتصادية والاستثمارية ، لدورها المهم في دعم أهداف التنمية المستدامة . وقد ظهر ذلك بوضوح في توسع مشاريع الاستثمار والتطوير العقاري بالسعودية في السنوات الأخيرة ، وما رافقه من استجابة طبيعية ، لأحتياجات السوق العقارية . وبناءً على ذلك، سُنّ تعرض مفهوم المعاملات التجارية العقارية وبيان تكييفها القانوني:

مفهوم المعاملات التجارية العقارية وتكييفها القانوني:

يعرف العقار في اللغة : كل مال له أصل، كالدار أو الأرض أو النخل أو الضيعة أو غير ذلك^٢.

وأطلق النظام السعودي على الأرض عقاراً حيث تم تعريفها في المادة الأولى من نظام الوحدات العقارية المشتركة ٢٠٢٤ م بأنها : "العقار المخصص لتشييد بناء أو أكثر عليه بمرافقه وخدماته، ومستكملة فيه الإجراءات النظامية المعتمدة"^٣ وعرفته المادة (٢٢) نظام المعاملات المدنية السعودي ٢٠٢٣ م بأنه : " كلُّ شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله منه دون تلفٍ أو تغييرٍ في هيئته، وما عدا ذلك فهو منقول"

ووضح المشرع السعودي في نظام الهيئة العامة للعقار ٢٠١٧ م مفهوم الأنشطة العقارية بأنها : عمل أو مجموعة أعمال تنفذ لتوفير منتجات عقارية محددة، منها التطوير العقاري، والمساهمات العقارية، والبيع على الخارطة، ومزاولة خدمات الوساطة في بيع العقارات أو شراؤها أو تأجيرها.

ووفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة القسم (١٦ الخاص بالعقارات الاستثمارية حيث عُرف العقار الاستثماري بأنه أرض أو مبنى أو جزء

١ الهيئة العامة للعقار، التقارير السنوية وبرامج التحول الرقمي، الرياض، ٢٠٢٣.

٢ البدر، & عبدالله بن عبد الرحمن بن محمد. (٢٠٢٥). قاعدة: التصرف على الرعية منوط بالمصلحة وتطبيقاتها في المعاملات العقارية. مجلة الدراسات العربية. ٥١(٤)، ٢٤٤٤-٢٤٥٩

٣ نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها تاريخ الإصدار 1441/07/02 هـ الموافق : ٢٦/٠٢/٢٠٢٠ مـ

٤ المرسوم الملكي رقم (م/١٩١) بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩ هـ

من مبنى لو كليهما الذي يحتفظ به المالك، أو المستاجر بموجب عقد إيجار تمويلي بغرض كسب إيجار أو الاستفادة من الزيادة الرأسمالية في قيمته^١.

وعرف المنظم السعودي الأنشطة العقارية في نظام الهيئة العامة للعقار ٢٠١٧م "عمل أو مجموعة أعمال تنفذ لتوفير منتجات عقارية محددة، منها التطوير العقاري، والمساهمات العقارية، والبيع على الخارطة، ومزاولة خدمات الوساطة في بيع العقارات أو شراؤها أو تأجيرها^٢.

وعُرفت المعاملات العقارية التجارية في الفقه القانوني بأنها: مجموعة التصرفات والعقود القانونية التي يكون محلها عقار مخصص لممارسة استثماري، وتشمل البيع، والشراء، والإيجار، والتمويل، والتطوير، والوساطة العقارية، والرهن، وكل العمليات المرتبطة باستغلال العقار لتحقيق غاية تجارية أو ربحية، سواء تمت تلك العمليات بالطرق التقليدية أو عبر الوسائط الرقمية^٣، ووفقاً لذلك يمكن تعريفها بأنها التصرفات العقارية التجارية: التي تُبرم بهدف المضاربة وتحقيق الربح، أو التي تتم في إطار نشاط مهني منظم يتعلق بالعقار، كأعمال الوساطة والتسويق والتطوير العقاري، ويُستخلص من الفقه التجاري أن المعاملات العقارية تكون تجارية^٤:

١. إذا هدفت إلى تحقيق الربح.
 ٢. كانت ضمن نشاط تجاري مرخص له ومنتظم.
 ٣. إذا كان القائم بها تاجرًا أو شركة تجارية.
- الطبيعة القانونية للملكية العقارية:**

تقوم الطبيعة القانونية للملكية العقارية في معظم الأنظمة القانونية ومنها - النظام السعودي - على مبادئ أساسية، تتمثل في كونها سلطة مباشرة لمالك العقار، تخول له الحق في التصرف وإستعماله وإستغلاله، في حدود القوانين والأنظمة والتعليمات، ونظراً للأهمية الاقتصادية للملكية العقارية، ولاسيما في القطاع الإستثماري، تدخل المشرع لتنظيمها لحماية أطرافها، حيث وضع النظام السعودي أنظمة خاصة لتنمية الملكية الخاصة وضبط المعاملات فيها^٥.

لم يُبتعد المشرع السعودي في تحديد مفهوم الملكية، عن المفهوم التقليدي في الفقه القانوني، حيث عرفها في نظام المعاملات المدنية السعودي ٢٠٢٣م في

١ مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. (٢٠٢٥). التقرير المالي: المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة - القسم (١٦) الخاص بالعقارات الإستثمارية. لندن: مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS Foundation).

٢ تنظيم الهيئة العامة للعقار» صدر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٥ هـ (الموافق ٢٣ يناير ٢٠١٧م).

٣ نجاع نور الدين محجوبي العايش & نجاع نور الدين محجوبي العايش. الإستثمار العقاري في الجزائر. (Doctoral dissertation).

٤ بن صالح، & سارة. (٢٠٢١). القانون التجاري ماهية القانون التجاري، نظرية الأعمال-التجارية، نظرية التاجر، مدخل للمحل التجاري.

٥ بوكرم، & مريم. (٢٠٢٣). قيود المصلحة العامة الوارد على الملكية العقارية الخاصة (Doctoral dissertation). مذكرة لنيل درجة الماجستير كلية الحقوق -الشهيد اليخ العربي - الجزائر ص ٩

المادة (٦٠٨) بأنها: "حقٌ يخول المالك وحده في حدود النظام أستمعال الشيء المملوك وإستغلاله والتصرف فيه،

ويعتبر هذا الاقرار التشريعي بالملكية ، حماية مباشرة للملكية العقارية ذات الطابع التجاري^٢، كما أن تنظيم المشرع لحق الملكية، وطرق التصرف فيها ، يؤدي إلى خلق بيئة استثمارية آمنة ، مما يجعل الملكية العقارية ، ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالمعاملات التجارية كالتطوير العقاري والمساهمات العقارية والتمويل العقاري ، وغيرها من وسائل الاستثمار النظامية ، التي وضع لها المشرع أحكاماً خاصة تنظمها ، و تنقسم الملكية العقارية في النظام السعودي: إلى ملكية فردية و ملكية شائعة وفق نظام المعاملات المدنية ٢٠٢٣ م ونظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها^٣، مما يتضح أن حق التاجر فرداً كان او شركة عقارية - في التصرف او الإستغلال ، يعتبر ركيزة للتنظيم القانوني للمعاملات العقارية التجارية ، مما يستلزم إستعراض الطبيعة القانونية للحقوق العينية، التي تقع على العقار التجاري ، لدورها في تنظيم طرق إستغلاله ، وحماية المعاملات افسثمارية المرتبطة به.

الطبيعة القانونية للحقوق العينية التي ترد على العقار التجاري (الاستثماري)

:

الحق العيني العقاري هي سلطة مباشرة يقررها القانون لشخص معين دون وسيط على عقار محدد، ويكون الحق أصلياً وعينياً^٤ ، وقسمها المشرع السعودي في المادة (٢٦) من نظام المعاملات المدنية ٢٠٢٣ م إلى حقوق عينية أصلية وأخرى تبعية : فالحق العيني الأصلي : هو حق يخول لصاحبه سلطة مباشرة على العقار ، فالحق العيني الأصلي يقوم بذاته على الشيء محل الحق دون حاجة لرتباطه بدين أو إلتزام سابق ، ويمنح صاحبه : حق التملك ، وحق الإنقاع، وحق الإستعمال، وحق السكنى، وحق الإرتفاق، وحق الوقف، وما يدخل في حكمها بموجب النصوص القانونية^٥ ، أما الحقوق العينية التبعية فإنها لا تقوم مستقلة، بل تتولد لضمان الوفاء ، بالتزام قائم مسبق، ومن أبرزها : حق الرهن وحق الامتياز، وما يضاف إليها بنص نظامي^٦.

يتضح أن هذا التقسيم يُمثل بُعداً مهماً في التنظيم القانوني للعقارات ذات الطابع التجاري ، لأنه يحدد بدقة الطبيعة القانونية للسلطات التي يملكها مالك العقار،

١ نظام المعاملات المدنية السعودي. (٢٠٢٣). القسم الثالث: الحقوق العينية، الباب الأول: الحقوق العينية الأصلية، الفصل الأول: حق الملكية، المواد (٦٠٣-٦٩٧). الجريدة الرسمية - المملكة العربية السعودية.

٢ د. محمد فال عبد الدائم. (٢٠٢٤). الموازنة بين الملكية العقارية والملكية التجارية في عقد الكراء في القانون التجاري الموريتاني. المجلة الأفروآسيوية للبحث العلمي (AAJSR).

125-135

٣ نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها تاريخ الإصدار 1441/07/02 هـ الموافق : ٢٠٢٠/٠٢/٢٦ م

٤ خنتاش، نسرين، جابز، & سومية. (٢٠٢٤). طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري (Doctoral dissertation, مكتبة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعربريج).

٥ العايد & محمد بن صالح بن محمد. (٢٠٢٥). تزامن الحقوق العينية التبعية في نظام المعاملات المدنية السعودي دراسة تحليلية مقارنة. مجلة كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية. 3290-3211, 41(4) , 6 بوزارة، خ. & شعباني، ن. (٢٠٢٣). شهر الحقوق العينية التبعية (رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري تيزي وزو). ص ١٧.

ومدى نفاذ التصرفات العقارية وصحتها ، وبيان حدودها في مواجهة الغير ، وآليات تسجيلها وإشهارها ، ولاسيما مع إدخالها في منظومة التحول الرقمي ، عبر الاعتماد على الوثائق الالكترونية والتسجيل الرقمي والتوقيع الإلكتروني^١ ، بالإضافة إلى أن التفرقة بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية ، له أثر في حماية المؤسسات المالية ، التي تتولى عملية التمويل للمشروع العقاري، إذ يُمكنها هذا التنظيم من ترتيب حقوق أمتياز أو رهون عقارية تضمن استيفاء ديونها بالأولوية على جماعة الدائنين^٢ ، مما يعزز إستدامة بيئة الاستثمار العقاري ، بما ينعكس على تحقيق مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ م .

يتضح أن الحقوق العينية التي ترد على العقار، تعتبر ركيزة جوهرية للمعاملات العقارية الاستثمارية، لأنها تحدد الأطار القانوني للعقار بوصفه محلاً للمعاملة التجارية، سواء كانت بيعاً أو رهناً أو استثماراً ، ولا يمكن فهم آثارها إلا من خلال التعرف على طبيعة الحق العيني القائم على العقار، ومرتبته، فالحقوق العينية الأصلية، كالملكية والانتفاع والارتفاق، نجدها تُنشئ سلطات مباشرة لصاحبها على العقار، مع تحديد نطاق سلطته في الاستعمال والاستغلال والتصرف^٣، وهو أمر مهم ينعكس أثره مباشرة، على مدى حقه في إمكانية إبرام المعاملات التجارية ، أمّا الحقوق العينية التبعية، كالرهن والإمتياز، فتؤدي دوراً جوهرياً في ضمان الائتمان العقاري^٤ ، الذي يتطلب جملة من الاجراءات القانونية والتقنية ، من هذا المنطلق أتت رقمنة المعاملات العقارية بالمملكة العربية السعودية ، حيث أصبحت الحقوق التي تقع على العقارات تنقل وتكتسب وفق قواعد وأشرطات تسجيل قانونية ، ورقمية صارمة ، مما جعل معرفة نوع الحق العيني شرطاً أساسياً لسلامة وثقة المعاملة العقارية التجارية، مما ضمن الشفافية والثقة في السوق العقارية، حيث ألزم المشرع السعودي في نظام السجل العقاري الرقمي في المادة الأولى منه تسجيل جميع الحقوق العينية أصلية أو تبعية التي ترد على العقار في السجل العقاري^٥ ، فكان بذلك نظام السجل العقاري الجديد ، إطار قانوني ضامن لاستقرار السوق العقارية .

تصنيف العقارات في النظام السعودي :

يجب لتناول التنظيم القانوني للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية ، ان نميز أيضاً، بين صور العقارات ، وفق ما أقرر عليه النظام التجاري السعودي، وماورد في نظام المعاملات المدنية ٢٠٢٣م والأنظمة العقارية المكملة له حيث صنف المشرع السعودي العقار : عقار بطبيعته، وعقار بالمال؛ وعقار بالتخصيص^٦ ، ويعتبر هذا التصنيف ، مدخلاً جوهرياً

١ يونس أحمد آدم القفال. (٢٠٢٥). أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني. مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، (٨) ص ٣٤٢

٢ صويلح، ج. ، & محبوب، ل. (٢٠٢٣). التمويل العقاري (مذكرة ماجستير). جامعة ٨ ماي ١٩٤٥، كلية الحقوق والعلوم السياسية. ص ٩.

٣ صالح ناصر العتيبي. (٢٠٢٢). جدوى الحيازة في كسب الحقوق العينية ما بين حق الملكية والحقوق الأخرى. مجلة الحقوق، ٤٦ (٢). ص ١٤٣

٤ فقير، & فايزة. (٢٠٢١). دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري. مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، (٢) ص ١٢٥-١٠٥. ص ١٠٦

٥ المادة (الأولى) من نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٩١/م) وتاريخ ١٩٩٣/٠٩/١٩ هـ.

٦ هناء محمد مسلم حسن، د. حسن رشيد حنتوش. (٢٠٢٥). حق أمتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في المجاور في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١م

المعدل (دراسة قانونية). مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، (٢) ٤٩٥-٥٢٢. العراق

لتحديد نطاق العقارات ، التي يجوز أن تكون محلاً للأعمال التجارية ، وما يترتب عليها من آثار قانونية ، بتحديد ما يقع تحت اختصاص أحكام القانون التجاري ، وما يدخل في ولاية المحكمة التجارية ١ ، أيضاً هذا التصنيف يوفر إطاراً قانونياً ، للتعرف على العقارات التي يدخل في نطاقها قواعد التسجيل العيني العقاري في المملكة العربية السعودية ٢ ، ، والعقارات التي تعتبر مجالا للاستثمار وممارسة الأنشطة التجارية ، مما يسهم في ضبط احكام التنظيم القانوني للمعاملات العقارية التجارية ،
العقار بطبيعته :

باعتباره كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف، ويدخل في ذلك الأراضي والمباني والمنشآت الثابتة ، ولقد قدم نظام السجل العيني العقاري لعام ١٤٤٣ تعريف قانوني دقيق للعقار ، حيث نصت المادة الأولى منه بأن العقار هو "قطعة من الأرض وما تحتها وما فوقها" ٣ " يعتبر هذا التعريف تطوراً قانونياً في التنظيم العقاري، وجاء متفقاً مع ماقرره المشرع في نظام المعاملات المدنية تحديداً المادة (٦٠٨) التي قضت بأن كل من تملك أرضاً تملك ما فوقها وما تحتها إلى الحد الذي يمكنه في التمتع بها علوًا وعمقًا ، ما لم يوجد قيوداً قانوني أو اتفاقي . مما يتضح أن المشرع السعودي توسع في التعريف ليشمل جميع للعناصر المتصلة بالأرض اتصال قرار ودوام .

العقار بالتخصيص: ويُعرف العقار بالتخصيص بأنه المنقول الذي يرتبط وجوده بالعقار بطبيعته ، وأعد لخدمة العقار واستغلاله ، مما يعتبر جزءاً منه ومتصلاً به اتصال قرار ، ويُشترط لأعتبار المنقول عقاراً بالتخصيص اتحاد الذمة - أن يكون مالك العقار هو ذاته ، مالك المنقول - حتى يتحقق الربط القانوني ، وتسجل باسم المالك ضمن عناصر العقار ٤ ، ومن أمثلتها المصاعد وأنظمة التكييف ، أعتبرها المشرع عقاراً حكماً لا بطبيعتها ، حيث هدف النظام إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات ، وحتى يضمن سريان الأحكام المطبقة على العقار الأصلي عليها سواء فيما يتعلق بالحجز أو التسجيل العيني للعقار والتأمينات ، ولقد عرفها نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة ١٤٤١ السنة هـ في المادة الأولى منه : بأنها المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له ، رسداً على خدمة العقار أو استغلاله على سبيل الدوام ، ولو لم يكن متصلاً بالعقار اتصال قرار ٥ . " واتسق ذلك التعريف مع ما جاء في المادة ٢٢ من نظام المعاملات المدنية السعودية ٢٠٢٣ م و عُرف العقار بالتخصيص أيضاً : بمنقول يضعه مالكه في عقار له ، رسداً على خدمة العقار ، أو استغلاله على سبيل الدوام ولو لم يكن متصلاً به اتصال قرار .

العقارات بالمال : فهي عقارات مستقبلية لم توجد بعد ، لكن وجودها في المستقبل مؤكداً ، ولا تنتقل الملكية الا بعد وجودها فعلاً ٦ ، لأرتباطها بمشروع عقاري تحت التطوير ، مثل الأراضي المخصصة للبناء قبل تشييدها ، وتأتي أهمية هذا النوع في أنه يخضع لقواعد تنظيمية دقيقة تغير من طبيعته القانونية ، تبعاً للغرض الذي أُعد له ، حيث نظم المشرع السعودي أحكامه في نظام بيع وتأجير مشروعات

١ ميشيل ج. د. جورج نيل. (٢٠٢٣). حجية الدفاتر التجارية الإلكترونية في الإثبات في النظام السعودي Authentic electronic business books in proof In the Saudi

system. مجلة البحوث الفقهية والقانونية. 469-423, (40) 35 ,

٢ بوابة الهيئة العامة للعقار السعودية - . <https://rega.gov.sa>

٣ بوابة الهيئة العامة للعقار السعودية - نظام السجل العقاري . <https://rega.gov.sa>

٤ خويصرة، م. ب. (٢٠١٣). النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة. مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن - جامعة الجزائر، (٣)، ص ٢٨ .

٥ نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة ١٤٤١ السنة هـ الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٩٤) وتاريخ ١٥ / ٨ / ١٤٤١ هـ

٦ زهرة، محمد المرسي. (١٩٨٦). العقار بحسب المال: دراسة مقارنة - القسم الثاني. مجلة الحقوق، جامعة الكويت، ١٠ (٣)، ص ٢٢٠

عقارية على الخارطة لسنة ١٤٤٥هـ، الذي عرف المشروع العقاري في المادة الأولى منه " بأنه :مشروع عقاري يراد تطويره لبيع أو تأجير أراضٍ مطورة أو وحدات عقارية على الخارطة، قبل البدء في تنفيذه أو في أثناء أعمال الإنشاء والتطوير بحسب التصميم أو المخطط المتفق عليه^١.

وهذا التوسع في مفهوم العقار، يعكس حرص المشرع السعودي ، على تغطية جميع العناصر المرتبطة بالمشروع العقاري، حتى تلك التي لم تتحول فعلياً إلى عقار ثابت بعد، وذلك حفاظاً على المراكز القانونية للمستثمرين والمتعاملين في السوق العقارية وتأميناً لأستمرارية المشروعات، حيث نظم المشرع أهم المعاملات العقارية التجارية ، بأنظمة خاصة، حكمت إطارها القانوني، بما يُعزّز دورها في دعم الاستثمار العقاري ، وقد جاءت تلك الأنظمة الخاصة ، ضماناً للشفافية والامتثال لأحكامها ، بالإضافة إلى مواكبة التحول الرقمي في القطاع العقاري ، الذي تشرف عليه الهيئة العامة للعقار (عقار) .

الإطار النظامي لحوكمة المعاملات العقارية في البيئة التجارية:

نظم المشرع السعودي المعاملات العقارية فأخضعها للقواعد العامة في نظام المعاملات المدنية ٢٠٢٣م، مع تخصيص أنظمة خاصة للمعاملات العقارية، تراعي طبيعتها، ولاسيما عند ممارستها في إطار النشاط التجاري أو الاستثماري، حيث تتولى ممارسة الأنشطة العقارية ، شركات تجارية مرخصة وفق أنظمة ولوائح وزارة التجارة والاستثمار و الشؤون البلدية والقروية والإسكان، تتمثل في : شركة التطوير العقاري ، شركة الإستثمار العقاري ، شركة الوساطة العقارية، شركة إدارة الممتلكات العقارية ٢، ولقد أهتم النظام السعودي بالقطاع العقاري، فأصدر مجموعة من الأنظمة واللوائح التنفيذية، التي تحكم تعاملاته، من أهم تلك المعاملات التي خضعت لتنظيم ٣: بيع وإيجار المشروع العقاري ، الوساطة العقارية، والإستثمار العقاري، المنصات العقارية الإلكترونية ، والرهن العقاري، والتسويق العقاري، المساهمات العقارية ، وسوف نستعرض ذلك ، مع الأنظمة التي تحكمها، بما يتيح فهماً واضحاً للإطار القانوني ، المنظم لها ، ودورها في تعزيز الثقة في السوق العقارية :

أولاً : بيع مشروعات عقارية على الخارطة :

نظم المشرع السعودي قواعد عقد البيع العامة تنظيمياً واضحاً في نظام المعاملات المدنية السعودي لسنة ٢٠٢٣ م، حيث عرف البيع في المادة (٣٠٧) منه "بأنه عقد يُملّك بمقتضاه البائع المبيع للمشتري مقابل ثمنٍ نقدي ، ويعتبر شراء العقارات من أجل بيعها عملاً تجارياً في النظام التجاري الحديث ٤، وهو مفهوم يعكس الطبيعة التقليدية لعقد البيع ، فوفقاً للمادة (٢) من نظام المحكمة التجارية السعودي إذا باع مالك الأرض أو المزارع فيها غلتها بمعرفته، أو باع مالك العقار عقاره أو اشترى أحد عقارا أو أي شيء لا لبيعها ولا إيجارها بل للاستعمال فلا يعد شيء من ذلك عملاً تجارياً، بمفهوم المخالفة يفهم ان بيع

١ نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لسنة ١٤٤٥هـ مرسوم ملكي رقم (٤٤/م) وتاريخ ١٠/٣/١٤٤٥هـ

٢ البوابة الرسمية لصندوق الاستثمارات – المملكة العربية السعودية ٢٠٢٥ <https://www.pif.gov.sa/ar/our-investments/ou>

٣ الموقع الرسمي للهيئة العامة للعقار <https://rega.gov.sa>

٤ حسين شحادة المرجع السابق ص ٥٧

العقار بهدف الربح هو عملاً تجارياً، ولقد نصت عليه المادة (٦) من مشروع القانون التجاري السعودي صراحة صراحة حيث تعد أعمال شراء العقارات بقصد إعادة بيعها، أو تأجيرها بربح: أعمالاً تجارية إذا كانت مزاولتها على سبيل الاحتراف، سواء بحالتها الأصلية أو بعد تحويلها أو تجزئتها، أو استئجارها بقصد إعادة تأجيرها^١. بالتالي أن البيع والشراء للعقارات، يعتبر نوعاً من أنواع الأعمال التجارية بطبيعتها، إذا توفرت فيها شروط محددة، تتمثل في الاحتراف والاستقلالية، في مباشرة العمل التجاري، بالإضافة للأهلية التجارية، وتحقيق نية الربح^٢، فوفقاً للأنظمة السارية في المملكة، أن شراء العقارات التجارية في السعودية، يعني تملك الأفراد أو الكيانات لمبانٍ، أو أراضي تُستخدم لأغراض تجارية، مثل المراكز التجارية أو المكاتب أو المعارض أو المصانع. أو تطويرها عقارياً^٣، مما يعتبر استثماراً للعقار، حيث له صندوقاً خاصاً بالمملكة يشرف على الاستثمار العقاري (صندوق الاستثمار العقاري) الذي عرف الاستثمار في لائحته التنفيذية بأنه برنامج استثمار عقاري مشترك، يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق^٤.

أيضا ظهرت في السوق التجارية السعودية، صورة حديثة للمعاملات العقارية التجارية، يتمثل في بيع العقار على الخريطة، هو صورة حديثة من التعاقد يستهدف إلى بيع وحدات عقارية قبل اكتمال البناء أو أثناء البناء، حيث عُرف بأنه اتفاق يتعهد بموجبه مالك المشروع أو مطور عقار، بنقل ملكية وحدة عقارية معينة إلى المشتري مقابل ثمن محدد، على أن يلتزم بتشييد البناء وفق معايير ومواصفات محددة في العقد وتسليمه الوحدة للمشتري عند اكتمال تنفيذها^٥، حيث نظمته المشرع في نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخريطة لسنة ١٤٤٥هـ، و عبّر عن هذا النوع من الأنشطة، بالمشروع العقاري الذي عرفته المادة الأولى من النظام، بأنه مشروع يراد تطويره لبيع أو تأجير أرض مطورة أو وحدات عقارية على الخريطة، قبل البدء في تنفيذه أو في أثناء أعمال الإنشاء والتطوير بحسب التصميم أو المخطط المتفق عليه^٦. ويُعد المشروع العقاري بأنه مجموعة من الأنشطة المترابطة غير الروتينية، لها بدايات ونهايات زمنية محددة، يتم تنفيذها من قبل تاجر أو شركة مرخص لها، لتحقيق أهداف محددة في إطار معايير التكلفة، والزمن، والجودة، المخطط لها، ويمكن تعريف المشروع العقاري

١ منصة استطلاع - مشروع القانون التجاري السعودي ٢٠٢١ <https://istitlaa.ncc.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

٢ الحسين، ح. ش. & حمادة، م. م. (٢٠١٥). القانون التجاري: الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري (الطبعة ٢). مطبعة دار الجامعة. المملكة العربية السعودية. ص ١١٥.

٣ النظام ظل نافذاً إلى أن تم استبداله مؤخراً بنظام تملك غير السعوديين للعقار الذي صدر بمرسوم ملكي رقم (١٤/م) بتاريخ ١٤٤٧/٠١/١٩هـ. صدرت لائحة صناديق الاستثمار العقاري بموجب قرار هيئة السوق المالية رقم ١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٤٢٧/٦/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥م)

٥ م. م. عبد الله صادق حبيب. (٢٠٢٥). أثر بيع العقار على الخريطة في حقوق الأطراف المعنية. مجلة دجلة للعلوم الانسانية. P-ISSN: 3079-7853 E-ISSN: 3079-7861

١(٢). ص ٢٧٩

٦ نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخريطة لسنة ١٤٤٥هـ تاريخ الإصدار 1445/03/10هـ الموافق : ٢٠٢٣/٠٩/٢٥ م

التجاري في الفقه التجاري بأنه تكرر للأعمال التجارية العقارية على وجه الاحتراف^١.

المتطلبات الاجرائية للمشروع العقاري :

حظر المشرع السعودي ممارسة نشاط البيع أو التأجير على الخارطة البيع إلا بشروط محددة ، فوفقاً للمادة (٣) من نظام بيع وتأجير المشروعات العقارية ٢٠٢٣م

بأنه لا يجوز لأي مطور عقاري ،مزاولة نشاط بيع أو تأجير المشروعات العقارية على الخارطة ،أو الإعلان عنها أو إقامة معارض لها ، إلا عند توفر شرطين هما :

أ- قيد المطور - وهو الشخص ذو الصفة الاعتبارية المرخص له بمزاولة نشاط أملاك العقارات أو إستئجارها ،من أجل تطويرها وبيعها أو تأجيرها^٢ - في سجل قيد المطورين.

ب- حصول المشروع العقاري على رخصة نظامية من الجهة المختصة، ووفقاً للمادة (٦) من نظام بيع وتأجير المشروعات العقارية ٢٠٢٣م هناك اشتراطات قانونية يجب على المطور إستيفائها للحصول على تلك الرخصة ، منها تقديم طلب يتضمن الوثائق التالية^٣:

١. سجل تجاري ساري المفعول.
 ٢. شهادة عضوية الغرفة التجارية.
 ٣. السجل الائتماني من جهة مرخصة للخدمات الائتمانية.
 ٤. رخصة بناء سارية للمشروع.
 ٥. صك الملكية ساري للعقار المراد تطويره.
 ٦. الاتفاقيات المبرمة مع مالك الأرض أو مالك المنفعة، وكذلك اتفاقيات المطور الرئيس مع المطور الفرعي (إن وجدت).
 ٧. التصاميم والمخططات الهندسية المعتمدة من الجهات المختصة.
 ٨. عقد مع مكتب استشاري يتوافق مع النظام واللائحة.
 ٩. نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري، يتضمن مواعيد تسليم محددة باليوم وبما لا يتعارض مع الشريعة الإسلامية والنظام.
 ١٠. اتفاقية فتح حساب ضمان لدى بنك مرخص داخل المملكة.
- ثانياً : المساهمة العقارية :

عُرف المساهم في المادة الأولى من نظام المساهمة العقارية ١٤٤٤هـ بأنه الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية، وعُرفت المساهمة العقارية : بأنها مجموعة من العمليات التي يشترك فيها شخصان أو أكثر بقصد الاستثمار و المتاجرة ، وذلك من خلال المساهمة ، في إنجاز

١ علي فوزي الموسوي & ايمان حمزة حسين. (٢٠١٨). أنواع المشروع المشترك. Journal of Legal Sciences, 33(4), 186-217. مجلة العلوم القانونية / كلية القانون - جامعة بغداد العدد الخاص الثالث- الجزء الثاني / ١٠٢ -ص ١٩٠

٢ المادة الاولى من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخريطة ١٤٤٥هـ

٣ بوابة الهيئة العامة للعقار /https://rega.gov.sa/ نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخريطة تاريخ الإصدار 1445/03/10

وتطوير مشروع عقاري مُعد للبيع أو الإيجار^١، وفق اشتراطات قانونية محددة تحددها وزارة البلديات والاسكان بالسعودية^٢، واعتبرت تلك العمليات في حكم الأعمال التجارية وفق ما نصت عليه المادة (٢/د) من النظام التجاري السعودي ١٤٩٠هـ يُعتبر من الأعمال التجارية جميع المقاولات المتعلقة بإنشاء مباني^٣

وتم تعريف المساهمة في المادة الأولى من نظام المساهمة العقارية ١٤٤٤هـ " بأنها مشروع تطوير عقاري يشترك فيه مجموعة من الأشخاص لأجل تحقيق منفعة، ويكون ذلك بتملك عقار وتطويره إلى سكني أو تجاري أو صناعي أو زراعي وغير ذلك، ثم بيع وإنهاء المساهمة، ولا يشمل ذلك الصناديق الاستثمارية العقارية^٤.

المتطلبات الاجرائية للمساهمة العقارية : لقد اشترط النظام مجموعة من المتطلبات القانونية، التي يجب توافرها فيها ، حتي تُكتسب شكلها القانوني في السوق العقارية ، تتمثل في :

أ - الحصول على رخصة مزاولة النشاط من الهيئة العامة للعقار^٥.

الحصول على موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يُعد شرطاً جوهرياً لطرح المساهمة العقارية ، إذ لا يجوز طرحها ولا الإعلان عنها ولا تسويقها ولا جمع الأموال لها إلا بعد الموافقة المسبقة من الهيئة^٦، ولقد أصدرت هيئة السوق المالية السعودية، مجموعة من الضوابط القانونية الخاصة ، بشهادات المساهمة العقارية ، بهدف تنظيمها وتسجيلها وطرحها بالمملكة العربية السعودية^٧، بما يحمي حقوق المستثمرين العقاريين ، ويأتي ذلك من منطلق صلاحيات هيئة السوق المالية ،في تنظيم سجل المساهمين وإصدار شهادات المساهمة ، وبالتنسيق مع الهيئة العامة للعقار ،في تنظيم جمع الأموال للمساهمات العقارية ،بهدف تهيئة بيئة استثمارية عقارية ، لتكن أكثر جاذبية ،مع تعزيز تدفق الاستثمارات إليها^٨ ، وأستلزم الملحق (١) للائحة شهادة المساهمة العقارية ٢٠٢٤م مجموعة من المتطلبات القانونية الرقمية ، في أشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية : يجب كتابة أسم و رخصة المؤسسة المالية التي يتم الطرح من خلالها ، وتقديم سجل لجميع

١ قفري إبراهيم محمد، & ماجدة. (٢٠٢٤). المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية دراسة في القانون المدني المصري. مجلة الشريعة والقانون بالقاهرة، ٤٣(٤٣).

٢ نظام اشتراطات انشاء المباني السعودي لسنة ٢٠٢٤م <https://momah.gov.sa>

٣ النظام التجاري (نظام المحكمة التجارية) صدر بمرسوم ملكي رقم م / ٢ وتاريخ ١٠ / ١١ / ١٣٩٠ هـ

٤ مرسوم ملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤ هـ، قرار مجلس الوزراء رقم (٨٨١) وتاريخ ٢٣/١٢/١٤٤٤ هـ.

٥ المادة ٣ من تنظيم الهيئة العامة للعقار - مرسوم ملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤ هـ.

٦ م ٤ من نظام المساهمات العقارية ١٤٤٤هـ

٧ تعليمات الطرح الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية ،بموجب القرار رقم ٣ - ٢٠٢٤م بناء على نظام السوق المالية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم ٣٠ تاريخ ١٤٢٤/٦/٢

هونظام المساهمة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م٢٠٣ وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤هـ

٨ الموقع الرسمي لهيئة السوق المالية : <https://cma.gov.sa/>

المساهمين مع الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات لجميع المساهمات العقارية، وتحديد رأس المال ، ومدة المساهمة العقارية ١.

أطراف المساهمة العقارية :

إستناداً إلى نظام المساهمة العقارية وتعليمات هيئة سوق المال ، تتكون المساهمة العقارية من مجموعة من الأطراف الرئيسيين ، هم المساهم والمرخص له والاستشاري الهندسي والمقاول ، وذلك بحكم ارتباطهم بالمشروع ، حيث لكل منهم دور جوهري ، في مراحل الطرح والتنفيذ والإدارة للمشروع العقاري بما يضمن سير المشروع وفق الضوابط القانونية ٢.

أن يكون العقار محل المساهمة العقارية، مملوكاً بموجب صك تسجيل ملكية ساري المفعول، ثابتة سلامته، بناءً على إفادة من الجهة التي أصدرته ، ويقصد بالصك وفقاً المادة الأولى من نظام السجل العيني العقاري السعودي ٢٠٢٢م الوثيقة صادرة عن السجل العقاري لإثبات بيانات عقار مطابقة للسجل ، والتي تتضمن: موقع العقار، وحدوده، ووصفه، واستعماله، وما يتبعه من حقوق والتزامات، وبيانات مالكه ٣

- أن يكون العقار محل المساهمة العقارية ، قد حصل على جميع الموافقات اللازمة لتطويره من الجهات المختصة ، كوزارة البلديات والإسكان ، ووزارة العدل ، صندوق التنمية العقارية ، وهيئة المقاولين ، والدفاع المدني وهيئة المساحة ، وأي جهة تنظيمية مرتبطة بالقطاع العقاري التي يتطلب الأمر التنسيق معها ٤.

ثالثاً - الوساطة العقارية:

تمارس الوساطة في السعودية عبر مكاتب تجارية أو شركات عقارية تمتنهن الوكالة بالعمولة والسمسرة معاً ، و لقد ميز القانون التجاري السعودي بين السمسرة والوكالة بالعمولة ، وأن كان كلاهما نشاط تجاري ، إلا انهما يختلفان من حيث الطبيعة القانونية لكل منهما ٥: حيث عُرف المنظم السعودي في القانون التجاري السعودي ١٣٩٠ هـ الوكيل بالعمولة بأنه : الذي يتعاطى التجارة بالوصاية والنيابة ويجري معاملاته باسمه أو بعنوان شركة ما لحساب موكله، و تُعد من الأعمال التجارية التي أختصها النظام التجاري بأحكام خاصة ، و نصت المادة (٢ / ج) من نظام القانون التجاري السعودي أيضاً يعتبر من

١ الملحق (١) من أشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية ٢٠٢٤م

٢ قدرى إبراهيم محمد، & ماجدة. (٢٠٢٤). المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية دراسة في القانون المدني المصري. مجلة الشريعة والقانون بالقاهرة، ٤٣(٤٣). ص ١٣٥

٣ نظام السجل العيني العقاري السعودي ، تاريخ الإصدار ١٩/٠٩/١٤٤٣ هـ الموافق : ٢٠/٠٤/٢٠٢٢ - مرسوم ملكي رقم (٩١/م) وتاريخ ١٩/٩/١٤٤٣ هـ.

٤ المادة ٤ من نظام الهيئة العامة للعقار تاريخ الاصدار ٢٥/٠٤/١٤٣٨ هـ الموافق : ٢٠١٧/٠١/٢٣ م

٥ بن عبد الرحمن بن خلف سلماني الشمري & عادل. (٢٠٢١). الطبيعة النظامية لعقد الوكالة بالعمولة في النظام السعودي. مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، ٨٠-١٧٠، ٤٤(44).

الأعمال التجارية الدلالة (السمسرة) ، وعرفتھا المادة (٣٠) من نفس النظام : الدلال أو الوسيط بأنه " الدلال الذي يتوسط بين البائع والمشتري لإتمام البيع بأجرة"^١ ، فالوساطة العقارية بالمفهوم الحديث تجمع بين الوكالة والسمسرة ، لأن عقد الوساطة يجمع بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد - الذي يخول له نظاماً ، الحق في التصرف أو الاستعمال أو الاستغلال للعقار - بهدف أتمام معاملة أو صفقة عقارية ^٢ ، ولقد نظم المشرع السعودي قواعد خاصة للوساطة العقارية ، في نظام الوساطة العقارية ٢٠٢٣ ، حيث عُرف عقد الوساطة بأنه : " اتفاق بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد من الوساطة العقارية؛ لإتمام صفقة عقارية أو تقديم خدمة عقارية"^٣. ويجوز ممارسة الوساطة من شخص طبيعي أو شركة مرخصة لها .

يتضح من المادة الأولى من نظام الوساطة العقارية ٢٠٢٣ م ، أن النظام العقاري في مفهومه للوساطة ، قد أوسع لتشمل البيع والإيجار والتطوير والتسويق العقاري ، وإدارة العقار والمزادات العقارية ، وكل الخدمات العقارية المرخصة له نظاماً .

المتطلبات الاجرائية للوساطة العقارية :

- ولقد وضع النظام مجموعة من الاشتراطات القانونية ، التي يجب توافرها في معاملات الوساطة العقارية ٤ :
- الحصول على رخصة من الهيئة العامة للعقار ، بمزاولة الوساطة.
- أن يكون عقد الوساطة مكتوباً ، ومحدد المدة وأن يودع الوسيط نسخة من العقد لدى الهيئة ،
- أن يسجل الوسيط جميع عقود الوساطة التي يوقعها ، وجميع الصفقات العقارية التي أكملها ، في المنصة الإلكترونية الخاصة .
- بالإضافة الى ذلك حددت المادة (١٠) من نظام الوساطة العقارية ١٤٤٣ هـ -متطلبات قانونية أخرى ، على الوسطاء الالتزام بها :
- ممارسة نشاط الوساطة العقارية بنفسه إذا كان شخصاً طبيعياً، أو بوساطة المدير المسؤول أو أحد تابعيه المرخص له إذا كان شخصاً معنوياً.
- بعدم الاضرار بمصلحة المتعاملين.
- إبلاغ الهيئة في حالة تعديل ممارسة نشاط الوساطة العقارية.
- الالتزام بعدم إنشاء أسرار المعاملات محل الوساطة .
- التأكد من صحة معلومات أطراف المعاملات محل الوساطة، وعدم تقديم معلومات مضللة.
- أظهار اسمه ورقم ترخيصه ، في أي إعلان، أو منشور متعلق بالعقار.
- الشفافية والمصداقية والكفاءة في تقديم خدمات المعاملات العقارية
- التحول الرقمي في تطوير المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري:**

يُعرف التحول الرقمي Digital Transformation بأنه عملية تحويل البيانات إلى شكل رقمي من أجل معالجتها إلكترونياً ، بواسطة الحاسب الآلي،

١ النظام التجاري (نظام المحكمة التجارية) الصادر بمرسوم ملكي رقم م / ٢ / وتاريخ ١٥ / ١ / ١٣٩٠ هـ

٢ الأحمرى ، & علي بن عبدالله يحي شطفان. (٢٠٢٥). المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي والفقه الإسلامي/ The Criminal Responsibility Of The Real Estate Broker In The Saudi Regulations And Islamic Jurisprudence. مجلة البحوث الفقهية والقانونية. ٤٨ (٤٨)، ٥٧٤٦-٥٦٧١.

٣ نظام الوساطة العقارية . الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ٣٠/١١/١٤٤٣ هـ

٤ المواد ٤ و ٦ و ١١ من نظام الوساطة العقارية ١٤٤٣ هـ

أو عملية تحويل المعلومات من صيغة مادية وورقية إلى الصيغة الرقمية^١، وبرز تأثير التحول الرقمي كخيار استراتيجي محوري، وفق استراتيجية الحكومة الرقمية التي أطلقت في ٢٠٢٣م^٢، حيث سعت المملكة العربية السعودية في بناء اقتصاد معرفي، يتفق مع مستهدفات رؤية ٢٠٣٠، حيث ألزمت جميع الجهات الحكومية والمؤسسات المالية والتجارية، على تبني التحول الرقمي في خدماتها، ومن تلك الجهات الهيئة العامة للعقار، إلى جانب الجهات المنظمة للاستثمار والتجارة في المملكة، وأنعكس تأثير هذا التحول على تطوير الخدمات، وتعزيز بيئة ممارسة المعاملات، مع خلق بيئة جاذبة للاستثمار، ولا سيما مع توظيف تقنيات الذكاء الاصطناعي، التي أسهمت في تسريع عجلة المعاملات والخدمات بكفاءة وشفافية، بما يعزز استدامة بيئة الأعمال وجودة الخدمات^٣ وقد صاحب هذا التحول، تشييد منصات رقمية متقدمة على المستوى الحكومي والقطاعي الوطني، لتقديم الخدمات للمستفيدين بفاعلية، مما أدى إلى تطوير مجالات المعاملات العقارية التجارية ورفع كفاءتها، وتسريع إجراءات التوثيق والتسجيل، والحد من الاعتماد على المعاملات الورقية، ومن أبرز تلك المنصات الإلكترونية المعنية بالمعاملات التجارية والاستثمارية في القطاع العقاري: منصة نفاذ وإيجار ووسيط، إضافة إلى القيد الرقمي للسجل التجاري، للمؤسسات الفردية أو الشركات العقارية واستعلام^٤ سوف نتناول السجل التجاري باعتباره، شرطاً قانونياً تنطأ به الهيئة العامة للعقار للرخصة العقارية، لممارسة المعاملات العقارية، ثم نتناول التوثيق العقاري، وتسجيل العقار محل المعاملة، باعتبارهما من الركائز القانونية للموثوقية، التي تضمن سلامة التصرفات العقارية وتحمي حقوق المتعاملين، وتمنع المنازعات المستقبلية:

- السجل التجاري :

أن السجل التجاري يُعد من أهم الأدوات القانونية والتنظيمية، وذلك وفق لما حدده المشرع السعودي في المادة (٢) من نظام السجل التجاري ١٤٤٦ هـ، التي أقرت بأن النظام يهدف إلى تسيير ممارسة مزاولة الأعمال التجارية في المملكة، لما يحققه من تعزيز لمبادئ الشفافية وبناء الثقة في المعاملات التجارية، وهذا ما ينصرف أثره أيضاً إلى المعاملات العقارية، متى كان الهدف من ممارستها ذا طابع تجاري.

وتُعتبر الشركات التي تعمل في مجال القطاع العقاري، شركات تجارية، وذلك سواء كان نشاطها تطويراً للعقارات أو استثماراً أو وساطة عقارية أو مساهمة، مما يتطلب قيدها في السجل التجاري، حيث هو نظام قانوني إلكتروني للشهر والاستعلام، الهدف منه جمع البيانات الخاصة بالتجار

١ أحمد ع. د/محمد فتحي عبد الرحمن. (٢٠٢١). التحول الرقمي للجامعات. إبداعات تربوية 2536-9407 ONLINE ISSN: 2537-0685 PRINT ISSN: 2537-0685, 19(19), 9-29.

٢ استراتيجية الحكومة الرقمية ٢٠٢٣م <https://my.gov.sa/ar/content/digital-strategy>

٣ الراعي، ريم. (٢٠٢٢). الحكومة الرقمية في ضوء برامج التحول الرقمي وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠: هيئة الحكومة الرقمية نموذجاً. المجلة العربية الدولية لتكنولوجيا المعلومات والبيانات. 62-15, 2(2),

٤ إدارة المنصات -هيئة الحكومة الرقمية السعودية ٢٠٢٥ <https://dga.gov.sa/ar/listing-services/platforms-management>

وتسجيل أسماءهم أفراداً أو شركات، والغاية من السجل إضفاء الصفة القانونية على المعاملات أو الأنشطة التجارية^١، وهذا ما أتجه إليه المشرع السعودي، الذي عرف السجل التجاري في المادة الأولى من نظام السجل التجاري السعودي ١٤٤٦ هـ بأنه: سجل يحتوي على بيانات التجار من خلال قاعدة بيانات إلكترونية مركزية، مع إلزام جميع التجار بالقيّد أفراداً أو شركات تجارية أو فروع الشركات الأجنبية والوكالات التجارية^٢. فالأنظمة العقارية السعودية وعلى رأسها نظام الوساطة العقارية، لم تُخضع كل معاملة عقارية لاشتراط السجل التجاري، وإنما قيّدته على المعاملات العقارية، التي تُمارس كنشاط تجاري.

السجل العقاري الرقمي وحجيته:

يعرف السجل في المادة الأولى من نظام السجل العقاري السعودي ١٤٤٣ هـ^٣ بأنه: "مجموعة وثائق تبين أوصاف العقار وموقعه وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك، في ضوء الوثائق المعتبرة نظاماً، وتنص المادة (٤) من نظام السجل العقاري العيني أيضاً على: "يكون للسجل العقاري الحجية المطلقة في الإثبات وفقاً لأحكام النظام، ويعمل بمضمونه، أمام القضاء والجهات كافة بلا بينة إضافية، ولا يجوز الطعن فيه إلا إذا كان الطعن بسبب خطأ كتابي أو تزوير"، وبالتالي يُعد نظام التسجيل العيني للعقار في المملكة العربية السعودية أساساً محورياً، لضبط وتنظيم الملكية العقارية، للمعاملات المدنية والتجارية معاً -، باعتبار أن التسجيل العيني العقاري، أداة رقمية نظامية منشئة للحقوق العينية العقارية، والتي تُكسب تلك الحقوق حجيته ونفاذها القانوني تجاه كافة^٤، بما يحقق استقرار المعاملات العقارية ويعزز الثقة في البيئة الاستثمارية العقارية، فوفقاً لنظام السجل العيني العقاري، يقصد بالتسجيل توثيق الحقوق العينية الأصلية والتبعية في السجل العقاري، وبذلك يعتبر السجل العيني الرقمي هو إحدى صور الحماية القانونية للعقارات عبر إعلام الغير، بجميع التصرفات التي تقع على العقار والمالك الحقيقي، من خلال تسجيل جميع المعاملات الواردة على العقار، وإشهاره للعامة^٥، وأشترط المشرع السعودي في المادة (٨) من نظام السجل العقاري متطلبات إلزامية تتمثل في: أن يكون للعقار صك ملكية نظامي مستوفياً للمتطلبات القانونية التي حددتها الأنظمة ذات الصلة^٦، وأن تكون بياناته الجيومكانية مكتملة، بحيث يتم تحديد موقع العقار

١ طالب موسى. (١٩٧٩). السجل التجاري لدولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة قانونية مقارنة مع السجل التجاري العراقي. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، ٥ (١٩).

٢ المواد ٢-٦-٣٥-٨٠ من نظام السجل التجاري مرسوم ملكي رقم (٨٣/م) وتاريخ ١٩/٣/١٤٤٦ هـ الصادر قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٧) وتاريخ ١٤/٣/١٤٤٦ هـ.

<https://mc.gov.sa/ar>

٣ السجل العيني العقاري الصادر بمرسوم ملكي رقم (م) ٩١/ وتاريخ 1443/09/19

٤ بن حميد، أمال، سعيدات & لويضة. (2023). منازعات التقييم في السجل العقاري (Doctoral dissertation, مكتبة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي

برج بوغريج).

٥ السعيدية، بنت راشد بن سعيد. (٢٠٢٣). الحماية المدنية للملكية العقارية في السجل العقاري العماني: (دراسة تحليلية) (Master's thesis, Sultan Qaboos University (Oman)).

وحدوده ومستواه الهندسي بطريقة دقيقة ، كما أن النظام يضمن إلزامية تسجيل التصرفات اللاحقة بعد التسجيل العيني الأول، بحيث تُسجّل في السجل العقاري جميع التصرفات التي تنشئ حقوقاً عينية جديدة، أو تنقلها أو تغيّرها أو تزيلها ، وفي سبيل ضمان المتعاملين بتنفيذ متطلبات السجل العقاري كالتشريعات المقارنة^١ ، اعتمد النظام نهجاً جزائياً ،بتقرير عقوبات على مخالفات متطلبات التسجيل العيني العقاري ،وبالتالي تعاقب الشركات التجارية العقارية او العاملين في القطاع التجاري العقاري ،وفقاً للمادة (٣٥) بغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال كل في حالة ثبت امتناعها عن تقديم المعلومات أو المستندات الضرورية للتسجيل او اخفاءها ، أو لم تقم بتقديم بطلب التسجيل في المدة المحددة نظاماً

١ أ.م. د ايناس مكي عبد نصار. (٢٠٢٥). أثر حماية الغير حسن النية على إستقرار قيود التسجيل العقاري-دراسة تطبيقية مقارنة مجلة اشور للعلوم القانونية و السياسية تصدر عن الجمعية العراقية للعلوم القانونية.789-731, 2(3) ,

الخاتمة :

تناول هذا البحث التنظيم القانوني للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في المملكة العربية السعودية في ظل التحول الرقمي ، حيث أسهمت حوكمة القطاع العقاري تعزيز كفاءة الانظمة ، وتحقيق حماية فعالة للحقوق ، كما تؤكد الدراسة أن مواكبة التطور التكنولوجي أستدعى من المنظم السعودي ، تحديث الأطر القانونية الحاكمة للقطاع العقاري ، بما يحقق تنظيمًا متكاملًا لمختلف المعاملات العقارية الحديثة ، مما أسهم في تحقيق إستدامة في السوق الاستثمارية العقارية ، ودعم مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠م ، ولقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج تتمثل في :

- للهيئة العامة للعقار دوراً كبيراً في تهيئة مناخ الاستثمار العقاري في المملكة ، عبر دورها الرقابي والتنظيمي والإشرافي للسوق العقارية
- إلى جانب القواعد العامة الواردة في نظام المعاملات المدنية ٢٠٢٣م ، صدرت في المملكة ، أنظمة خاصة بتنظيم القطاع العقاري ، شملت تنظيم الأنشطة العقارية ذات الطابع التجاري ، ذلك بما يتوافق مع طبيعتها التجارية والاستثمارية ، وبما يحقق التوازن بين الأحكام المدنية والأحكام التجارية ، بما يكفل حماية حقوق أصحاب المصلحة في المعاملة العقارية سواء كانوا مطورين أو مساهمين أو وسطاء عقاريين .
- أهتم النظام السعودي بالتحول الرقمي في المعاملات العقارية، من خلال تطوير منصات رقمية متخصصة لخدمة المتعاملين في القطاع العقاري ، مع اشتراط استيفاء متطلبات الإلكترونية ، في كل من تسجيل النشاط التجاري والتسجيل العقاري ، بأعتبارهما دعامتين أساسيتين لتنظيم المعاملات العقارية ، مما ساهم في تعزيز الشفافية في السوق العقارية ورفع موثوقية المعاملات العقارية التجارية .

التوصيات :

- ضرورة بناء آلية واحدة ذات تكامل رقمي، بين السجل العقاري والسجل التجاري، فيما يتعلق بالأنشطة العقارية ذات الطابع التجاري والاستثماري ، بما يحقق توحيد البيانات ورفع كفاءة الإجراءات العقارية التجارية .
- ضرورة نظام خاص بالمعاملات العقارية التجارية ، وفصلها عن المعاملات المدنية ، لمؤامة متطلبات الإستثمار العقاري ، ويحد من المخاطر القانونية .
- تطوير آلية الرقابة القضائية على العقارات التجارية ، من خلال إنشاء دوائر قضائية متخصصة داخل المحاكم التجارية ، للنظر في المنازعات المرتبطة بالمعاملات العقارية بما يواكب التطور التشريعي والتحول الرقمي للقطاع التجاري

المراجع :

أولاً: المراجع الأجنبية :

1. Batarseh, F. A., Freeman, L., & Huang, C. H. (2021). A survey on artificial intelligence assurance. *Journal of Big Data*, 8(1). <https://doi.org/10.1186/s40537-021-00445-7>
2. Moawad, A. M. K. (2023). *The Advantages of Islamic Investment and Its Impact on Sustainable Development. Malaysian Journal of Syariah and Law*, 11(2), 381-395.

ثانياً: المراجع العربية:

١. أحمد & د/محمد فتحي عبد الرحمن. (٢٠٢١). التحول الرقمي للجامعات. إبداعات تربوية-9, 19(19), 29. PRINT ISSN: 2537-0685 ONLINE ISSN: 2536-9407
<https://scholar.google.com/scholar?hl>
٢. الأحمرى, & علي بن عبدالله يحي شطفان. (٢٠٢٥). المسؤولية الجنائية للوسيط العقاري في النظام السعودي والفقه الإسلامي *The Criminal Responsibility Of The Real Estate Broker In Saudi Regulations And Islamic Jurisprudence*. مجلة البحوث الفقهية والقانونية, ٤٨(٤٨), ٥٧٤٦-٥٦٧١. <https://scholar.google.com/scholar?hl>
٣. إيناس مكي عبد نصار. (2025). أثر حماية الغير حسن النية على استقرار قيود التسجيل العقاري. مجلة آشور للعلوم القانونية والسياسية، ٢ (3)، 789.٧٣١-
٤. البدر، عبدالله بن عبدالرحمن بن محمد. (2025). قاعدة: التصرف على الرعية منوط بالمصلحة وتطبيقاتها في المعاملات العقارية. مجلة الدراسات العربية، ٥١ (4)، 2444.٢٤٠٩-
٥. الحسين، ح. ش؛ حمادة، م. م. (2015). *القانون التجاري: الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري* (ط٢). دار الجامعة، السعودية.
٦. الرابعي، ريم. (2022). الحكومة الرقمية في ضوء برامج التحول الرقمي وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. *المجلة العربية الدولية لتكنولوجيا المعلومات والبيانات*، ٢ (2)، 62.١٥-
٧. العايد & محمد بن صالح بن محمد. (٢٠٢٥). تزامم الحقوق العينية التبعية في نظام المعاملات المدنية السعودي دراسة تحليلية مقارنة. مجلة كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالاسكندرية. 3211-3290, 41(4),
٨. بن عبدالرحمن بن خلف سلماني الشمري، عادل. (2021). الطبيعة النظامية لعقد الوكالة بالعمولة في النظام السعودي. مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، ٤٤ (44)، ٨٠، 170.
٩. بن عبدالله المجلي، عبد الحميد. (2024). أثر الحيازة على الملكية: دراسة فقهية مقارنة بنظام المعاملات المدنية السعودي. مجلة البحوث الفقهية والقانونية، ٣٦ (45)، 1317.١٢١٨-
١٠. بن حميد، آمال؛ سعيدات، لويظة. (2023). منازعات الترقيم في السجل العقاري (أطروحة دكتوراه). جامعة محمد البشير الإبراهيمي، الجزائر.
١١. بن صالح، سارة. (2021). القانون التجاري: ماهية القانون التجاري، نظرية الأعمال التجارية، نظرية التاجر، مدخل للمحل التجاري. <https://scholar.google.com/scholar?hl>
١٢. بوكرم، & مريم. (٢٠٢٣). قيود المصلحة العامة الوارد على الملكية العقارية الخاصة (Doctoral dissertation). مذكرة لنيل درجة الماجستير كلية الحقوق -الشهيد البيخ العربي -الجزائر
١٣. بوزرارة، خديجة؛ شعباني، ن. (2023). شهر الحقوق العينية التبعية (رسالة ماجستير). جامعة مولود معمري، تيزي وزو <http://oldspace.univ-tebessa.dz:8080/xmlui/handle/123456789/10072>
١٤. حميد بن إبراهيم بن محمد السهيمي القرني. (2023). القيود الواردة على حرية تملك العقار في المواقع المحمية والأثرية وما في حكمها وفقاً للنظام السعودي. مجلة الأندلس للعلوم الإنسانية والاجتماعية، ١١ (104).
١٥. خنتاش، نسرين، جازير، & سومية. (٢٠٢٤). طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري (Doctoral dissertation), مكتبة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريش .
١٦. خويوة، م. ب. (٢٠١٣). النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة. مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن - جامعة الجزائر، (٣)،
١٧. زهرة، محمد المرسى. (1986). العقار بحسب المال: دراسة مقارنة - القسم الثاني. مجلة الحقوق، ١٠ (3). <https://scholar.google.com/scholar?hl>
١٨. صالح ناصر العتيبي. (2022). جدوى الحيازة في كسب الحقوق العينية ما بين حق الملكية والحقوق الأخرى. مجلة الحقوق، ٤٦. <https://scholar.google.com/scholar?hl>

١٩. شريف، فريد؛ زيتوني، سمير. (2020). السجل التجاري الإلكتروني (أطروحة دكتوراه). جامعة محمد البشير الإبراهيمي. <https://scholar.google.com/scholar?hl>

٢٠. صويلح، ج.، & محبوب، ل. (٢٠٢٣). التمويل العقاري (مذكرة ماجستير). جامعة ٨ ماي ١٩٤٥، كلية الحقوق والعلوم السياسية. الجزائر

٢١. طالب موسى. (١٩٧٩). السجل التجاري لدولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة قانونية مقارنة مع السجل التجاري العراقي. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية. (19) 5،

<https://journals.ku.edu.kw/jgaps/index.php/jgaps/article/view/525>

٢٢. عدلي، أمير خالد. (1992). *تملك العقارات بوضع اليد في القانون المدني المصري وقوانين الدول العربية مع المقارنة بالفقه الإسلامي*. الإسكندرية: منشأة المعارف.

٢٣. عبد الله صادق حبيب، محمد. (2025). أثر بيع العقار على الخريطة في حقوق الأطراف المعنية. مجلة دجلة للعلوم الإنسانية، ١ (2) العراق.

٢٤. علي فوزي الموسوي؛ إيمان حمزة حسين. (2018). أنواع المشروع المشترك. *Journal of Legal*

Sciences, ٣٣ (4)، ١٨٦. <https://scholar.google.com/scholar?hl> 217-.

٢٥. قدري إبراهيم محمد، ماجدة. (2024). المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية. *مجلة الشريعة*

والقانون بالقاهرة، ٤٣ (43). <https://scholar.google.com/scholar?hl>

٢٦. فقير، فايزة. (2021). دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري. مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ٥ (2)، 125. الجزائر.

٢٧. فراج، أسماء. (2024). المركز القانوني للمالك في الملكية العقارية المشتركة بالنظام السعودي. مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، ٩ (2)، 2٢٣. <https://scholar.google.com/scholar?hl> 241-.

٢٨. لسعيدية، بنت راشد بن سعيد. (2023). الحماية المدنية للملكية العقارية في السجل العقاري العماني (رسالة ماجستير). جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان.

٢٩. محمد فال عبد الدائم. (٢٠٢٤). الموازنة بين الملكية العقارية والملكية التجارية في عقد الكراء في القانون التجاري الموريتاني. المجلة الأفروآسيوية للبحث العلمي

125-135 (AAJSR).

٣٠. ميشيل، & د. جورج نبيل. (٢٠٢٣). حجية الدفاتر التجارية الإلكترونية في الإثبات في النظام السعودي | *Authentic electronic business books in proof In the Saudi system*. مجلة البحوث

الفقهية والقانونية، ٣٥ (٤٠)، ٤٢٣-٤٦٩. <https://scholar.google.com/scholar>

٣١. نجاع نور الدين محجوبي العايش & نجاع نور الدين محجوبي العايش. الاستثمار العقاري في الجزائر (Doctoral

dissertation). <https://dspace.univ-ouargla.dz/jspui/handle/123456789/19559>

٣٢. يونس أحمد آدم القدال. (2025). أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني. مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، ٥ (8). <https://scholar.google.com/scholar?hl>

٣٣. هناء محمد مسلم حسن؛ حسن رشيد حنتوش. (2025). حق امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في المأجور في القانون المدني العراقي. مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، ٦ (2)، ٤٩٥-522. العراق

ثالثاً : الأنظمة العقارية

١. تنظيم الهيئة العامة للعقار، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٥ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٢٣ م).

٢. نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الصادر بتاريخ ١٤٤١/٧/٢ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٢٦ م).

٣. نظام السجل العيني العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٩١/م) بتاريخ ١٤٤٣/٩/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٠ م).

٤. نظام الوساطة العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٣٠/م) بتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠ هـ.

٥. نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٤/م) بتاريخ ١٤٤٥/٣/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٢٥ م).

٦. نظام تملك غير السعوديين للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٤/م) بتاريخ ١٤٤٧/١/١٩ هـ.

٧. نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٩٤/م) بتاريخ ١٤٤١/٨/١٥ هـ.

رابعاً : الأنظمة التجارية ذات الصلة

٨. نظام المعاملات المدنية السعودي، الصادر بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٨ م).

٩. نظام المحكمة التجارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) بتاريخ ١٣٩٠/١/١٥هـ.
١٠. نظام السجل التجاري، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٨٣) بتاريخ ١٤٤٦/٣/١٩هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٧) بتاريخ ١٤٤٦/٣/١٤هـ.

خامساً : اللوائح والتعليمات التنظيمية

١١. لائحة صناديق الاستثمار العقاري، الصادرة بقرار هيئة السوق المالية رقم (١-١٩٣-٢٠٠٦) بتاريخ ١٤٢٧/٦/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥م).
١٢. تعليمات الطرح، الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٣-٦-٢٠٢٤م)، استناداً إلى:

- نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) بتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ.
- نظام المساهمة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) بتاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٨هـ.

١٣. الملحق (١) من إشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية، ٢٠٢٤م.

سادساً :الاستراتيجيات الوطنية والجهات الحكومية

١٤. استراتيجية الحكومة الرقمية، المملكة العربية السعودية، ٢٠٢٣م.
١٥. إدارة المنصات – هيئة الحكومة الرقمية السعودية، ٢٠٢٥م.
١٦. الهيئة العامة للعقار، التقارير السنوية وبرامج التحول الرقمي، الرياض، ٢٠٢٣م.

سابعاً : المعايير والوثائق الدولية

١٧. منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (الفاو). (2012). الإرشادات الطوعية للحكومة الرشيدة لحيازة الأراضي ومسايد الأسماك والغابات في سياق الأمن الغذائي الوطني. روما.
١٨. مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS Foundation). (2025). المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة – القسم (١٦) الخاص بالعقارات الاستثمارية. لندن

الأنظمة السعودية والتعليمات والمعايير الدولية :

١. نظام المعاملات السعودي الصادر بالتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩ هـ الموافق : ٢٠٢٣/٠٦/١٨ م
٢. تنظيم الهيئة العامة للعقار» صدر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٥ هـ (الموافق ٢٣ يناير ٢٠١٧م).

٣. نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها تاريخ الاصدار 1441/07/02 هـ الموافق : ٢٠٢٠/٠٢/٢٦ م
٤. نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لسنة ١٤٤٥هـ مرسوم ملكي رقم (٤٤/م) وتاريخ ١٤٤٥/٣/١٠هـ
٥. نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة لسنة ١٤٤١هـ الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٩٤/م) وتاريخ ١٤٤١/٨/١٥هـ
٦. لائحة صناديق الاستثمار العقاري بموجب قرار هيئة السوق المالية رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ بتاريخ ١٤٢٧/٦/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥م)
٧. ظام السجل العيني العقاري السعودي ، تاريخ الإصدار ١٤٤٣/٠٩/١٩ هـ الموافق : ٢٠٢٢/٠٤/٢٠ مرسوم ملكي رقم (٩١/م) وتاريخ ١٤٤٣/٩/١٩هـ
٨. نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لسنة ١٤٤٥هـ تاريخ الإصدار 1445/03/10 هـ الموافق : ٢٠٢٣/٠٩/٢٥ م
٩. نظام تملك غير السعوديين للعقار الذي صدر بمرسوم ملكي رقم (١٤/م) بتاريخ ١٤٤٧/٠١/١٩هـ
١٠. تعليمات الطرح الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية، بموجب القرار رقم ٣-٦-٢٠٢٤م بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم ٣٠ تاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ ونظام المساهمة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم ٢٠٣٢ وتاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٨هـ
١١. الملحق (١) من إشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية ٢٠٢٤م
١٢. نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها تاريخ الاصدار 1441/07/02 هـ الموافق : ٢٠٢٠/٠٢/٢٦ م

١٣. النظام التجاري (نظام المحكمة التجارية) الصادر بمرسوم ملكي رقم م / ٢ وتاريخ ١٥ / ١ / ١٣٩٠ هـ

١٤. نظام الوساطة العقارية . الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ١١/٣٠/١٤٤٣هـ

استراتيجية الحكومة الرقمية ٢٠٢٣ <https://my.gov.sa/ar/content/digital-strategy>

إدارة المنصات -هيئة الحكومة الرقمية السعودية ٢٠٢٥ <https://dga.gov.sa/ar/listing-services/platforms-management>

نظام السجل التجاري مرسوم ملكي رقم (م/٨٣) وتاريخ ١٩/٣/١٤٤٦ هـ الصادر قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٧) وتاريخ ١٤/٣/١٤٤٦ هـ

<https://mc.gov.sa/ar>

١٨. الهيئة العامة للعقار، التقارير السنوية وبرامج التحول الرقمي، الرياض، ٢٠٢٣. 1

١٩. منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (الفاو). (2012). الإرشادات الطوعية للحكومة الرشيدة لحيازة الأراضي ومسايد الأسماك والغابات في سياق

الأمن الغذائي الوطني . روما: منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة.

٢٠. مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. (٢٠٢٥م). التقرير المالي: المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة القسم (١٦) الخاص بالعقارات

الاستثمارية. لندن: مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS Foundation).