

**دور التنظيم القانوني لملكية الوحدات
العقارية وفرزها وإدارتها في تحفيز أنشطة
التطوير العقاري**

**The Role of Legal Regulation of
Ownership, Partitioning, and Management
of Real Estate Units in Stimulating Real
Estate Development Activities**

إعداد

د / إبراهيم بن مذكر بن صالح العتيبي
أستاذ القانون الخاص المساعد - قسم الأنظمة - كلية الشريعة والأنظمة
جامعة تبوك - تبوك - المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني: Imathker@ut.edu.sa

Dr. Ibrahim Mathker Saleh Alotaibi
Assistant Professor in Private Law
Department of Law, University of Tabuk
Tabuk, Saud Arabia
Email: Imathker@ut.edu.sa

دور التنظيم القانوني لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في تحفيز أنشطة التطوير العقاري

مخلص البحث

تناولت الدراسة موضوع التنظيم القانوني لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في تحفيز أنشطة التطوير العقاري، حيث يعتبر مجال التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية على رأس المجالات الاستثمارية التي يشارك فيها العديد من أصحاب المهن والتخصصات، بحيث يشمل فئات متعددة في القطاعين الخاص والعام ويؤثر بشكل مباشر في الوضع الاقتصادي العام.

وتقدم التشريعات ذات العلاقة بأنشطة التطوير العقاري تحفيزاً هاماً لأنشطة التطوير العقاري، وذلك على الرغم من أن المشرع السعودي لم يضع تشريع شامل ينظم ملكية الوحدات العقارية بشكل مستقل، ويعالج كافة الأمور الخاصة بها، بل وضع في نفس الوقت عدد من الأنظمة كفلت الحماية القانونية لأي نشاط عقاري تحت الإنشاء، تماشياً مع برنامج التحول الوطني (٢٠٢٠)، ورؤية المملكة (٢٠٣٠).

أضاه لأنظمة التسجيل العيني وأنظمة التمويل العقاري التي لم تضع بشكل كامل تنظيم قانوني محفز للأنشطة ذات العلاقة بملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، وقد خلصت الدراسة إلى ضرورة العمل على سن نظام خاص يشمل كافة الأنشطة المتعلقة بالتطوير العقاري، وتهيئة البيئة المحفزة للأنشطة ذات العلاقة بملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

Abstract

The study addresses the legal framework governing the ownership, partition, and management of real estate units to stimulate real estate development activities. Real estate development in the Kingdom of Saudi Arabia is considered one of the top investment sectors involving various professionals and specialties, encompassing diverse categories in both the private and public sectors and directly impacting the general economic situation.

Legislation related to real estate development activities provides significant incentives for such endeavors, despite the absence of comprehensive legislation specifically regulating real estate unit ownership independently and addressing all related matters. Instead, the Saudi legislator has enacted several laws ensuring legal protection for any developing real estate activity, in line with the National Transformation Program (2020) and the Kingdom's Vision (2030).

Furthermore, land registration systems and real estate financing regulations have not fully established a legal framework conducive to activities related to the ownership, partition, and

management of real estate units. The study concludes the necessity of establishing a dedicated system encompassing all activities related to real estate development and creating an environment conducive to activities involving the ownership, partition, and management of real estate units.

مقدمة

يعتبر مجال التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية من أكبر المجالات التي تحاط باهتمام واسع النطاق من المملكة، حيث يعد قطاع العقارات من أكثر القطاعات مساهمة في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية، ويقع ضمن القطاعات التي تحرص المملكة على نموها بشكل كبير تحقيقاً لرؤيتها ٢٠٣٠، حيث يتم تنظيم قطاع العقارات من خلال تطوير وتنفيذ معايير تنظيمية عالية الجودة وتشجيع الابتكار وتطوير المهارات وتحسين التواصل في القطاع وتحقيق الاستدامة الاقتصادية.

وقد أولت المملكة العربية السعودية كل اهتماماتها في الفترة الأخيرة من خلال سياستها التشريعية المنظمة لكافة الأمور المتعلقة بالأنشطة العقارية سواء من ناحية حماية ملكية العقار وتسجيلها في سجلات معينة، وأيضاً وضع تنظيم قانوني خاص بفرز الوحدات العقارية في العقارات المشتركة، وكيفية إدارتها، كما وضع المنظم أنظمة خاصة بملكية العقار للأشخاص الأجانب وأيضاً أنظمة التسجيل العيني وأنظمة التمويل العقاري، بل والأكثر من ذلك قام وضع نظام خاص بالبيع على الخارطة وهذا من أجل تحفيز تطوير أنشطة التطوير العقاري، كما أنها قامت بإنشاء عدة هيئات تعمل سواء بشكل مستقل أو بالتعاون بعضها البعض على تقديم مجموعة من الحوافز والضمانات والحماية والدعم للمطور العقاري والمشتريين من أجل التحفيز على الاستثمار في القطاع العقاري بمعنى أن المملكة العربية السعودية رسمت للقطاع العقاري سياسة وتشريعات خاصة تعمل على بث الطمأنينة والثقة في نفس المستثمر العقاري.

أولاً: موضوع البحث

ينصب موضوع البحث على بيان دور التنظيم القانوني لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في تحفيز أنشطة التطوير العقاري، وذلك من خلال بيان ماهية التشريعات الخاصة بملكية العقارات وفرزها وإدارتها وأيضاً تسجيلها وبيان أهمية هذه التشريعات في التطوير العقاري، ودورها في توفير الضمانات الكافية للمتعاملين على هذه الوحدات، مع توضيح للمميزات والحوافز والضمانات التي تقدمها هذه السياسات التشريعية والتي تجعل المملكة الوجهة الاستثمارية للشركات الأجنبية، ومدى قدرة المملكة من خلال تبني سياسات، وذلك من خلال رؤية المملكة ٢٠٣٠ وتخطيطها لاستقطاب الشركات الأجنبية والمحلية للاستثمار أموالهم في القطاع العقاري داخل المملكة.

ثانياً: أهمية البحث

تبرز أهمية البحث في بيان الأهمية الكبيرة للسياسات والتشريعات الخاصة بملكية الوحدات وتسجيلها وفرزها ودورها في صناعة التطوير العقاري الذي أصبح منتشرًا في الآونة الأخيرة بعد نجاح كبير من المشروعات الاستثمارية العقارية، خاصة بعدما تم تطوير عدد كبير من المدن الصناعية التي قيل عنها أنها لم تعد في ظل مشروعات التطوير قاصرة على التصنيع فقط بل أصبحت تلك المدن تشكل تجمعات سكنية ومجمعات عمرانية مستدامة متكاملة الأنشطة والخدمات لقاطنيها.

ثالثاً: إشكالية البحث

تتمثل مشكلة الدراسة في التساؤل الرئيسي المتمثل في بيان دور التشريعات الخاصة بملكية العقارات وفرزها وإدارتها داخل المملكة العربية السعودية في تحفيز أنشطة التطوير العقاري، خاصة بعض تعرض الاستثمار العقاري الأجنبي وخاصة قطاع

التطوير العقاري للكثير من التخطيط خلال الفترة الماضية عقب الأحداث السياسية التي مرت بها بعض الدول والتي أدت الى تعثر الكثير من الشركات الأجنبية في تنفيذ مشروعاتها والوفاء بالتزاماتها بسبب تعطل تلك المشروعات وضياع حقوق المشترين فيها الأمر الذي أدى الى قيام الدولة بسحب الأراضي المخصصة للتطوير من بعض المطورين وشركات التطوير العقاري، والتساؤل أيضا يدور حول بيان دور التشريعات القانونية الخاصة بالتعامل على العقارات في توفير الضمانات القانونية والحماية القانونية للمتعاملين على الوحدات العقارية.

رابعاً: الدراسات السابقة

١- دراسة على، راوية سليمان عبد الرحمن (٢٠١٦)

حيث تهدف هذه الدراسة في بيان الأهمية العظيمة للدور الذي يلعبه القطاع العقاري في الاقتصاد والمجتمع فقد ركزت عليه مؤسسات التنمية الاقتصادية في السودان، مع بيان لماهية المشكالك والتحديات التي تواجه هذا القطاع، وكذلك التواصل الى الحلول الرؤي المستقبلية لقطاع الاستثمار العقاري^(١).

٢- دراسة بدوي، عمرو طه (٢٠٢٠)

حيث تهدف هذه الدراسة الى بيان مدى غياب التنظيم التشريعي لمزاولة نشاط التطوير العقاري في العديد من لدول ومنها جمهورية مصر العربية، مع بيان دور

(١) على، راوية سليمان عبد الرحمن (٢٠١٦): وسائل رفع كفاءة سوق الاستثمار العقاري في السودان في الفترة من ٢٠٠٠-٢٠١٤، رسالة دكتوراه، جامعة أم درمان الإسلامية، السودان.

التشريعات الخاصة بالتطوير العقاري في توفير الضمانات القانونية الخاصة بحماية حقوق المستثمرين في المشروعات العقارية^(١).

٣ - دراسة كشكول، رباب حسين (٢٠١٩)

حيث تكمن هذه الدراسة في بيان أهمية التطوير العقاري والذي يشكل الدعامه التي تعول عليها الدول لجذب المستثمرين نحو المشاريع الاستراتيجية بغية دعم مواردها الاقتصادية وذلك بمقتضى العمليات لتطوير العقارات^(٢).

خامسا: منهجية الدراسة:

يعتمد البحث على المنهجين التحليلي والمقارن، وذلك من خلال تحليل وبيان دور التشريعات الخاصة بالتعامل على الوحدات العقارية المفترزة في العقارات المشتركة وآليات إدارتها وصيانتها ودور أنظمة التسجيل العيني وأنظمة التمويل العقاري في تحفيز الأنشطة التطوير العقاري مع مقارنتها بالتشريعات الأخرى.

(١) بدوي، عمرو طه (٢٠٢٠) النظام القانوني للتطوير العقاري" دراسة مقارنة، دار النهضة العربية القاهرة.

(٢) كشكول رباب حسين (٢٠١٩): المركز القانوني للمطور العقاري" دراسة مقارنة"، مكتبة كلية الحقوق، الجامعة المستنصرية، بغداد.

المبحث الأول

ماهية تطوير الأنشطة العقارية وحمايتها من خلال تسجيلها

تمهيد وتقسيم:

أن مجال التطوير العقاري في السعودية يعد من أفضل المجالات الاستثمارية التي تحرص وزارة الاستثمار السعودية على تحسين وتعزيز بيئتها، وخلق بيئة آمنة ذات جودة عالمية، وعلى الرغم من عدم وضع المنظم السعودي تشريع مستقل يتناول الأنشطة العقارية وتحفيز الاستثمار في هذا المجال، إلا أنه في نفس الوقت قد وضع عدة تشريعات مختلفة تضمن وتحفز تطوير الأنشطة العقارية بل وحمايتها، وبناء على ذلك سوف نقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: تحفيز أنشطة التطوير العقاري في ضوء التشريعات الخاصة
المطلب الثاني: ماهية حماية الأنشطة العقارية من خلال تسجيلها

المطلب الأول

تحفيز أنشطة التطوير العقاري في ضوء التشريعات الخاصة

بداية سوف نقوم بالتعرف على صناعة التطوير العقاري وذلك لما له من أهمية بالغه خاصة، ثم بعد ذلك نوضح الخطوة الأولى في أنشطة التطوير العقاري وذلك من خلال بيان التنظيم القانوني للأنشطة العقارية على الخارطة وذلك على النحو التالي.

الفرع الأول

مفهوم التطوير العقاري

لم تعد صناعة التطوير قاصرة على بعض الأشخاص كالمالك والمهندس والمقاول فقط، بل أصبحت عملية يشارك فيها العديد من أصحاب المهن والتخصصات بحيث تشمل المهندسين المعماريين والمخططين والمحامين والمصرفيين إلى جانب بعض الجهات الحكومية فلكل واحد منهم دوره في إنجاز مشروع التطوير، والجميع يعمل تحت إشراف وتنسيق المطور العقاري علاوة على وجود أشخاص آخرين يلعبون دوراً لا يقل أهمية عن دور الأشخاص^(١)

أولاً: تعريف التطوير العقاري: عرفه بعض الفقهاء بأنه " نوع من الأعمال التجارية ذات الأوجه المتعددة، والتي تشمل أنشطة تبدأ من نطاق الإصلاح والتجديد للمباني القائمة أو التأجير لها، وحتى شراء الأراضي الخالية ثم بيع الأراضي المطورة بعد ذلك، والمطورون العقاريين هم المنسقون بين الأنشطة المختلفة السابقة والذين يقومون بتحويل الأفكار المبتكرة على الورق إلى واقع على الأرض في شكل عقارات"^(٢).

تعريف المنظم السعودي للتطوير العقاري: لم يقم المنظم السعودي بوضع تشريع منظم لنشاطات التطوير العقاري على الرغم من كثرة وانتشار العديد من

(١) السكيت، خالد بن سكيت(٢٠٠٩): العمل العقاري وغياب تعليمه في المملكة العربية السعودية: التجربة الكندية مثلاً، بحث منشور في مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، جامعة الكويت، العدد (١٣٣)، ص٣٢.

(2) Bochenek, P. (2011). The speculation bubble on the real estate market in the USA in view of selected overinvestment theories. E-Finanse,p145

مشروعات التطوير العقاري الملحوظة في الفترة الأخيرة في المنطقة إلا أنه حرص على وضع العديد من الأنظمة والقوانين الخاصة التي تتعلق بالعقار، مثل التشريعات الخاصة بالتسجيل العيني والتشريعات الخاصة بملكية الوحدات وفرزها وإدارتها وأيضاً قوانين التمويل العقاري، والتي من شأنها تشجع على التطوير العقاري، إلا أن هناك غياب قانون خاص ينظم التطوير العقاري يوضح العلاقة بين ملاك الوحدات العقارية والشركات العاملة في مجال بناء وتطوير المشاريع العقارية ويحفز الاستثمار العقاري داخل إقليم المملكة العربية السعودية^(١)

أما بالنسبة لمفهوم الأنشطة العقارية فيقصد بها " 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)

الفرع الثاني

دور التنظيم القانوني في تحفيز أنشطة التطوير العقاري على الخارطة

أولاً: مفهوم البيع على الخارطة: يقصد بعقد البيع على الخارطة " أنه عقد يتملك بموجبه المشتري عقاراً لم يبدأ البائع بينائه بعد، أو لم يكتمل بناؤه حين التعاقد، وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها، مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها"^(٣).

(١) وقد حرصت بعض القوانين على وضع تعريف للتطوير العقاري، مثل قانون التطوير العقاري القطري رقم (٦) لسنة ٢٠١٤، وقانون التطوير العقاري البحريني رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤

(٢) المادة (١) من قانون تنظيم الهيئة العامة للعقار

(٣) النعيمي، ضحى محمد (٢٠١٢): مفهوم بيع العقار على الخارطة وتكييفه القانوني، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد ٤٩، ص ٢٣٢.

ثانياً: أهمية البيع على الخارطة لكل من البائع والمشتري والدولة: تكمن أهمية البيع على الخارطة بمشروعات التطوير العقاري في أنه يعد أحد أهم مصادر التمويل المباشر لهذه المشروعات بدون فائدة، وعلى الرغم من ذلك يظل هذا البيع محاطاً بالعديد من المخاطر ، إلا أن له أهمية بالنسبة لكل من المشتري والبائع، والدولة^(١).

ونظراً للمخاطر المحاطة بالبيع على الخارطة فقد تناولها المنظم السعودي في لوائح مستقلة تماماً عن الأنظمة الأخرى، خاصة أن المطور العقاري أو مالك المشروع يقوم بالتخطيط لبناء عدد من الوحدات العقارية على أرض مملوكة له، سواء كانت تلك الوحدات مستقلة بقرارها الأرض المقام عليها البناء، أو غير مستقلة وهي التي تشترك مع غيرها بالقرار، وهذا النوع تناوله المنظم السعودي ووضع له ضوابط خاصة ببيع الوحدات العقارية على الخارطة^(٢).

ثالثاً: الحماية القانونية التي أوردتها المنظم السعودي من خلال وضع بعض الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة: يكمن الهدف في تنظيم بيع العقار قيد الإنشاء هو ضبط هذا النشاط الحيوي، والحد من مخاطره، وحماية المستهلك لسلعة السكن التي تتعاضد أهميتها الماسة إليها، وحماية المشتري من الضرر الناتج عن عمليات النصب والاحتيال التي رافقت هذا النشاط الحاجة،

(١) الأودن، سمير عبد السميع (٢٠٠١): تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مطبعة الإشعاع للنشر، مصر، ص ٩.

(٢) قرار مجلس الوزراء رقم ٥٣٦ وتاريخ ٤/١٢/١٤٣٧هـ بشأن الموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة

ولتفادي ذلك تم وضع الضوابط الأتية من أجل توفير الحماية القانونية للمودعين والمشتريين^(١) ومنها:

١- فقد حظر مزاوله أنشطة بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة مهما كان غرضها، أو أسلوب تطويرها أو إنشائها، أو الإعلان عنها في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية، أو تسويقها في المملكة، أو العرض عنها في معارض؛ إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم لمزاوله النشاط من اللجنة^(٢).

٢- العمل على تشكيل لجنة في وزارة الإسكان بمشاركة كل من: وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومؤسسة النقد العربي السعودي، ووزارة التجارة والاستثمار، ووزارة العدل، والهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية، وعضوين من القطاع الخاص، يعينهم وزير الإسكان

٣- إعداد سجل خاص بالمطورين العقاريين بعد موافقة اللجنة المختصة على قيدهم ومنحهم شهادة لمزاوله مهنتهم.

٤- التنسيق بين وزارة الإسكان مع وزارة العدل على اتخاذ إجراء التهميش على سجل صك العقار المراد تطويره بعد التصرف في ملكية العقار، وذلك لضمان منع التصرفات الوهمية، وتوفير مستويات متقدمة من الثقة والأمان بين المتعاملين في هذا المجال، ولا يرفع التهميش إلا بطلب من وزارة الإسكان وتحدد الوزارة الحالات التي يرفع فيها التهميش.

(١) البديرات، محمد أحمد (٢٠٢١): حماية المشتري في أثناء التعاقد على بيع عقار على الخارطة في النظام السعودي، بحث منشور في مجلة جامعة الملك سعود، المجلد ٣٣، العدد ١، ص ٨٨.

(٢) إبراهيم، ولاء الدين (٢٠١٤): التطوير العقاري "دراسة مقارنة"، مطبوعات دائرة القضاء، إمارة أبو ظبي، الإمارات، الطبعة الأولى، ص ٢٧.

٥- العمل على إعادة النظر في الترخيص الخاص بمشروع التطوير العقاري وحددت اللجنة الحالات التي يجوز فيها إعادة النظر في التراخيص

٦- العمل على حماية حقوق المشترين والمودعين، فمن حق اللجنة في حالة عدم قدرة المطور العقاري على إكمال المشروع أو أوقف المشروع لمدة تزيد على ستة أشهر، اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين أو المشترين بالتشاور مع أمين الحساب والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة المبالغ المدفوعة للمودعين أو الممولين أو تصفية المشروع^(١)

٧- العمل على حماية المشترين والمودعين واتخاذ الإجراءات التحفظية على الأموال الثابتة أو المنقولة بما فيها الأوراق المالية والمحافظ الاستثمارية وأن تحيل المخالف إلى هيئة التحقيق والادعاء العام للنظر في إقامة دعوى أمام المحكمة الجزائية لتوقيع العقوبة فيحقه، وذلك في حالة اكتشاف أي عمليات احتيال أو تستر أو مماثلة في الوفاء بحقوق المودعين أو المشترين في الأنشطة المشمولة بهذه الضوابط^(٢)

رابعاً: تحفيز التطوير في الأنشطة العقارية على الخارطة من خلال اتخاذ عدة إجراءات: فقد قام المنظم السعودي ببعض الإجراءات التي عملت على تحفيز الأنشطة العقارية على الخارطة من بينها:

(١) البند الثامن الفقرة الثانية قرار مجلس الوزراء رقم ٥٣٦ وتاريخ ١٢/٤/١٤٣٧هـ بشأن الموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة

(٢) البند التاسع الفقرة الثالثة قرار مجلس الوزراء رقم ٥٣٦ وتاريخ ١٢/٤/١٤٣٧هـ

١- بخصوص الضرائب المستحقة في حالة البيع على الخارطة: فقد تم استثناء التصرف في العقار لمشاريع البيع على الخارطة من ضريبة التصرفات العقارية حيث أوضحت لجنة البيع أو التأجير على الخارطة "وافي"، أن التعديلات التي أجرتها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على اللائحة التنفيذية للتصرفات العقارية باستثناء التصرف في العقار من قبل أي شخص لمطور عقاري مرخص لمزاولة أنشطة البيع والتأجير على الخارطة وفقا للأنظمة واللوائح والضوابط والتعليمات السارية في المملكة على أن يكون العقار مخصصا لأحد مشاريع البيع على الخارطة وصادرا له قرار من لجنة البيع والتأجير على الخارطة بالترخيص^(١).

٢- بخصوص إجراءات تسجيل التصرفات الواردة على الخارطة: فقد وضع المنظم السعودي إجراءات وضوابط لتسجيل التصرفات التي ترد على الخارطة والتي من شأنها تحفز تطوير الأنشطة العقارية منها:

أ- إنشاء الجهة التي يحددها مجلس الوزراء سجلا للعقارات الموصوفة على الخارطة مرتبطا بالسجل العقاري، وتحدد اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل للعقار إجراءات إنشاء هذا السجل^(٢).

(١) الدليل التفصيلي لضريبة التصرفات العقارية التابع لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك

<https://zatca.gov.sa/ar/HelpCenter/guidelines/Documents/RETT%20Guideline.pdf>

(٢) هذا ما نصت المادة (٢٩) من نظام تسجيل العيني للعقار "تنشئ الجهة المختصة سجلا للعقارات الموصوفة على الخارطة مرتبطا بالسجل العقاري، وتحدد اللائحة إجراءات ذلك".

- ب- يسجل كافة التصرفات الواردة على العقارات على الخارطة في السجل المعد لذلك وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات التسجيل، ويصدر شهادة بذلك، ولا تكون هذه التصرفات نافذة أو منتجة لآثارها القانونية إلا بعد التسجيل^(١)
- ج- وضع المنظم التزام على مالك العقار عند اكتمال إنجاز العقار الموصوف على الخارطة^(٢).
- د- خول المنظم الجهة المعنية بإصدار التراخيص الخاصة بالعقارات الموصوف على الخارطة أن تقوم بتحويل بيانات العقار الى السجل العقاري وإصدار صلك تسجيل الملكية^(٣).

المطلب الثاني

ماهية حماية الأنشطة العقارية من خلال تسجيلها

تقوم طريقة السجل العيني على مجموعة من الوسائل الفنية التي تساعد على ضبط الملكية العقارية وتحريرها بطريقة لا تسمح بحدوث خلافات حولها بعد تدقيقها واعتمادها، وكل ما يدون في السجلات له حجية مطلقة^(٤).

(١) المادة (٣٠) من نظام التسجيل العيني للعقار، وأيضا المادة (٣٠) من اللائحة التنفيذية للتسجيل العيني للعقارات

(٢) المادة (١/٣١) من نظام التسجيل العيني للعقار

(٣) المادة (٢/٣١) من نظام التسجيل العيني للعقار

(٤) خليفة، محمد حلمي (١٩٧٨) حجية القيد في السجل العيني، دراسة مقارنة في تشريعات الدول العربية، بحث منشور في معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة، ص ٢٣.

الفرع الأول

دور نظام التسجيل العيني للعقارات في حماية وتحفيز أنشطة التطوير العقاري

أولاً: مفهوم نظام التسجيل العيني: يشكل التسجيل العيني للعقارات بمثابة القاسم المشترك لكل هذه الأنظمة وسيعزز قواعد الملكية على أسس حديثة ومتطورة، سواء تعلق الأمر باكتساب الحقوق ابتداءً أو عن طريق التصرفات القانونية، ومن أهم نتائج هذا النظام، تسهيل التعامل في الملكية العقارية حيث يكون للعقار تشخيص قانوني يضيف على التعاملات العقارية مزيداً من السرعة والمرونة تشبه تداول الأموال المنقولة^(١)

ثانياً: أهمية التسجيل العيني في توفير الحماية للمتعاملين على العقار: فيعتبر نظام التسجيل العيني بداية للتحويل من نظام الشهر الشخصي المعمول به في المملكة حيث يتم تسجيل التصرفات العقارية وفقاً لأسماء الأشخاص، وليس تبعاً لمواقع العقارات وليس الشهر الشخصي قوة ثبوت أو أثر على الحق المشهر وإنما يقتصر على إعلان الحق كما هو في حين تقوم طريقة التسجيل العيني على مجموعة من الوسائل النظامية والفنية التي تساعد على ضبط الملكية العقارية وتحديدتها بشكل لا

(١) الفيفي، سليمان بن جابر بن سالم (٢٠٠٠): أحكام قيد الحقوق في نظام التسجيل العيني للعقار" دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ص ٢٤.
ويقصد بالسجل العقاري بأنه مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وما له من حقوق وما عليه من التزامات والتعديلات التي تطرأ عليه تبعاً وهذا ما نصت عليه المادة (١/١) من اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار والصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم / ٧ / ب / ٣٨٨٧ وتاريخ ١٤ / ٢ / ١٤٢٣ هـ وقرار معالي وزير العدل رقم ٤٤٩٣ وتاريخ ١٤ / ٦ / ١٤٢٥ هـ ويتعميم معالي وزير العدل رقم ١٣ / ت / ٢٤٧٦ في ٢٣ / ٦ / ١٤٢٥ هـ

يسمح بحدوث خلافات تتعلق بالحقوق المسجلة بعد تدقيقها واعتمادها^(١)، وتكمن أهمية التسجيل العيني للعقارات في الآتي:

١- إنشاء سجل عقاري تثبت فيه الحقوق العقارية وما يطرا عليها من تعديلات ويكون لما تم تدوينه في السجلات قوة ثبوتية وحجية كاملة، ليس تجاه المتعاقدين فقط وإنما تشكل هذه القيود أيضا التزاما من الكافة بعدم التعرض لها وباحترامها^(٢).

٢- يؤمن السجل الرسمي نشوء الحق وزواله وفقا للنظام ويصبح قرينه قاطعة على الملكية

ويستنتج الباحث من ذلك الآتي: أن جميع العقود الرضائية والتي تنشئ التزامات بين المتعاقدين وتهدف الى إنشاء حق عيني أو نقله أو تعديله أو التنازل عنه لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ قيدها في السجل وتبقى العقود غير المسجلة مجرد التزامات بين أطراف تتيح لهم مراجعة القضاء لتنفيذ الالتزام.

٣- إمكانية الحصول على المعلومات من السجل العيني، حيث يمكن النظام جميع أصحاب الحقوق من الحصول على المعلومات التي يريدونها عن الوضع النظامي للعقارات المسجلة، فالحقوق المدونة في صحيفة العقار تعتبر وفقاً لذلك حجة على كافة الناس بما ورد فيها من بيانات، واستثنى النظام من أحقية

(١) عرفة، عبد الوهاب (١٩٩٨): المرجع الوسيط في الشهر العقاري بين النظرية العلمية والتطبيق العلمي، دار النهضة العربية، القاهرة، ص ٢٤.

(٢) المادة (٣) من نظم التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٣هـ،

الاطلاع على بيانات السجل العقاري العقارات التي تحدد الجهات المعنية أنها سرية^(١).

٤- يتعايش هذا النظام مع الأنظمة العقارية الأخرى التي تتنوع بتنوع الأملاك العقارية في المملكة، ويخضع كل نوع من هذه الأملاك لقوانين خاصة تعالج أوضاعها من حيث ثبوت الملكية ووسائل الحماية، وتهدف جميعها إلى خلق نوع من الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية، فقد سن المنظم السعودي منذ بداية توحيد المملكة أنظمة عقارية وفقاً لنظام الشهر الشخصي تستند في جذورها إلى مبادئ الشريعة الإسلامية، ومن هذه الأنظمة الآتي:

١- نظام أملاك البلديات: المنظمة بموجب المرسوم رقم ٦٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١٥ هـ

٢- أنظمة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: المنظمة بموجب المرسوم م/ ٦٥ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١٦ هـ

٣- نظام الأملاك العامة: والمنظمة بموجب الأمر السامي رقم ٧٤٤٨ وتاريخ ١٣٩٥/٣/٦

٤- نظام أملاك الدولة الخاصة المنظمة بموجب الأمر السامي رقم ٢/٤٩٩٨ وتاريخ ١٤٠٠/٧/١٧ هـ

٥- نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم رقم م/ ١٥ وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧ هـ

(١) المادة (٦) من نظم التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٣ هـ

٦- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها المنظمة بموجب المرسوم رقم م/٥
وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ

ثالثاً: الحجية المطلقة للقيد في السجل العيني: يضمن التسجيل في قيود السجل العيني نشوء الحق وزواله وانتهائه وفقاً للنظام، ويصبح قرينة قانونية قاطعة على الملكية دون سواه من الوثائق المثبتة للحقوق الشخصية، ويرتب على القيد في السجل، نتائج وآثار بالغة الأهمية تمتد إلى جميع الناس في كل ما يتعلق بالحق العيني، وتصبح العقود غير المسجلة مجرد التزامات شخصية بين أطرافها تتيح لهم مراجعة القضاء لتنفيذ الالتزام، وقد جعل النظام شكلية التسجيل من أركان العقد نفسه في كل ما يتعلق بحقوق الغير، حيث إن انعقاده يتوقف على القيد في السجل وفق الإجراءات والشروط التي حددها النظام الذي فرض شكلاً معيناً للتصرف، فلا ينعقد إلا باستيفاء هذا الشكل، فيبيع العقار لا ينعقد إلا بتمام التسجيل في السجل العقاري المخصص لذلك^(١)

ومقتضى هذه الحجية أن السندات الرسمية التي تتضمن حقوق المالكين وغيرهم من أصحاب الحقوق العينية، والتي تصدر وفقاً للإجراءات الرسمية تكون حجة على الناس كافة بما دون فيها، ما لم يطعن بها بالتزوير أو بمخالفتها للأصول الشرعية، وهذا الطعن لا يؤثر في صحة السندات ولا يقلل من حجيتها ما لم يتم إبطالها بحكم صادر عن محكمة مختصة اكتسب الدرجة القطعية، أو بالمصادقة بين صاحب السند وخصمه، ولا تكفي هذه المصادقة لسقوط حجية السند حتى يصدر مكانه سند جديد^(٢).

(١) الحاج صالح، عبد الحميد (٢٠٠٥): الحجية المطلقة للقيد في نظام التسجيل العيني للعقارات "دراسة للنظام في المملكة العربية السعودية"، بحث منشور في معهد الإدارة العامة، العدد ١، ص ٢٤.

(٢) عبد الله، عز الدين (١٩٩٨): الحماية الخاصة بالدائنين في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ص ١٠٢.

كما أن الحماية الشاملة لصاحب القيد ولكن هذه الحماية لا تكتسب صفتها النهائية إلا بعد مرور سنتين من تاريخ القيد، وبانتهاء تلك المدة أو برد الاعتراضات التي يمكن أن تقع خلالها تكون الحقوق العينية قد ثبتت بشكل قاطع، وحسمت جميع النزاعات التي يمكن أن تنشأ بين أصحاب الحقوق الأصلية وبين المدعين الذين ردت المحكمة اعتراضاتهم بشكل نهائي^(١).

رابعاً: الآثار الناتجة على تسجيل التصرفات الواردة على العقارات في المملكة العربية السعودية: فالقيد في السجل العيني أثر منشئ للحقوق العقارية، ونظراً لصفة القيد الشاملة فإن الأثر المنشئ يشمل جميع الحقوق المقيدة سواء أكانت أصلياً أم تبعية وسواء أكانت محل تصرفات منشأة أو ناقلة، مقررة أو كاشفة، ولا تقتصر الحجية على ما تم تدوينه أولاً في السجل العقاري، وإنما يشمل ذلك التغيير في البيانات الواردة فيه، فلا يجوز ذلك إلا بناء على طلب ممن يملك حق التصرف في تلك الحقوق أو بموجب أحكام قضائية حازت حجية الشيء المحكوم به^(٢).

رأى الباحث في نظام السجل العيني بشأن الأثر المنشئ للحقوق: فبمطالعة النظام في المملكة لم يتضمن صراحة ما يشير إلى أن القيد في السجل العيني هو مصدر الحقوق العينية المسجلة، إلا أننا نرى بأن القيد في السجل العيني يعتبر مصدراً للحق العيني دون الحاجة إلى أن يتضمن التشريع المتعلق بالسجل العيني نصاً يقضى بذلك؛ لأنه ينهض على قواعد معينة تميزه عن أنظمة التسجيل الأخرى، ومنها مبدأ الشهر والقيد

(١) أبو السعود، رمضان (٢٠٠١): الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ص ١٢.

(٢) الفضل، منذر (١٩٩٦) النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دار الثقافة، عمان، ص ٦٥.

المطلق، وأن اعتبار القيد في السجل العيني هو مصدر للحق، يأتي كنتيجة حتمية لهذا المبدأ.

وهذا يفسر عدم تأثر الحق الذي تم قيده في السجل بما قد يلحق بالتصرف من عيوب، بمعنى أن نظام السجل العيني يفصل بين الحق بعد قيده والتصرف الذي تناول هذا الحق، ومعنى ذلك أن التصرف لا يعد في هذا النظام سبباً من أسباب كسب الحق العيني، وإنما القيد وحده هو الذي يعد سبباً أو مصدراً للحق المسجل، كما انه بالإضافة الى الأثر المنشئ للحق نجد أيضاً أثر مباشر يظهر في تطهير الحقوق من كل ما يلحق بها من عيوب ذلك أن القيد في السجل يمنح من يتم لصاحبه حقا جديدا ذا حجية مطلقة وغير قابل للطعن^(١)

الفرع الثاني

دور الهيئة العامة للعقار في المملكة العربية السعودية في تخفيف أنشطة التطوير العقاري

ظهرت الحاجة إلى هيئة عليا للعقار تكون مهمتها توحيد الأنظمة والتشريعات في جميع المناطق بلا استثناء، وتلتزم بتطوير ورسم السياسات الخاصة بالقطاع العقاري، ونظرا للتطور الذي وصل إليه حجم ونوع ومستوى الاستثمار العقاري السعودي، حيث بات السوق العقاري السعودي في المملكة يصنف ضمن أكبر الأسواق العالمية^(٢)

(١) الحاج صالح، عبد الحميد (٢٠٠٥): الحجية المطلقة للقيد في نظام التسجيل العيني للعقارات "دراسة للنظام في المملكة العربية السعودية، بحث منشور في معهد الإدارة العامة، س٤٥، ١٤، ص ٢٤.

(٢) تم إنشاء الهيئة العامة للعقار السعودية، بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) في الجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٥ / ٤ / ١٤٣٨ هـ

وتعد الهيئة العامة للعقار في النظام السعودي هيئة مستقلة ماليا وإداريا يترأسها وزير الإسكان، وتتولى تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي والمساهمة في تطويره والإشراف عليه لرفع كفاءته وتشجيع الاستثمار فيه بما يتفق مع الأهداف التنموية في الجانب الاقتصادي والاجتماعي وذلك امتدادا للدعم المتواصل لتنظيم وتنمية القطاع العقاري بالمملكة^(١)

ويكمن الغرض الأساسي للهيئة هو العمل على تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي والإشراف عليه وتطويره لرفع كفاءته وتشجيع الاستثمار فيه بما يتفق مع أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي سبيل تحقيق هذا الغرض تتمتع الهيئة بالعديد من الصلاحيات اللازمة لذلك^(٢)

(١) العتيبي، عناد بن بندر (٢٠١٨): اختصاصات الهيئة العامة للعقار في النظام السعودي، رسالة ماجستير، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، ص ٨٠.

(٢) المادة (٣) نظام تنظيم الهيئة العامة للعقار

المبحث الثاني

ماهية تملك الأنشطة العقارية ونظام تمويلها

تمهيد وتقسيم:

تعمل المملكة العربية السعودية على تحفيز أنشطة التطوير العقاري من خلال وضع تنظيم قانوني لتملك الوحدات العقارية في التشريعات العقارية المشتركة، وأيضاً وضع تنظيم قانوني لكيفية تمويله الأنشطة العقارية، وبناء عليه سوف نقوم بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين على النحو التالي

المطلب الأول: الأحكام الخاصة بملكية العقار في النظام السعودي ودورها في تحفيز أنشطة التطوير العقاري

المطلب الثاني: التمويل العقاري ودوره في تطوير الأنشطة العقارية

المطلب الأول

الأحكام الخاصة بملكية العقار في النظام السعودي ودورها في تحفيز أنشطة التطوير العقاري

سن المنظم السعودي أحكام خاصة بتملك الوحدات العقارية من خلال تنظيم خاص يبين فيه كيفية تملك الوحدات العقارية المفروزة في العقارات المشتركة وذلك أثناء تنفيذ أنشطة المشروعات، وأيضاً بين كافة الأحكام الخاصة بفرز، وتملك هذه الوحدات،

ووضع الأليات الخاصة لكيفية إدارة هذه الوحدات المفرزة في العقار المشترك، كما انه تناول تنظيم الأحكام الخاصة بتملك الأجانب للوحدات العقارية داخل المملكة العربية السعودية، وماهية القيود الواردة على هذا التملك.

الفرع الأول

التنظيم القانوني لفرز وحماية وإدارة الوحدات العقارية

أولاً: الأحكام الخاصة بفرز العقار ومدى فاعلية النظام في تناول كافة الأمور المتعلقة بفرز العقار مما كان له الأثر الفعال في تطوير الأنشطة العقارية

١- الحق في إفراز الوحدات العقارية في العقار المشترك: فكل مالك قطعة أرض الحق في أن يبني عليها عقار ويفرزه الى وحدات عقارية مفرزة مستقلة، وأيضا يكون الحق في إصدار صك ملكية لكل وحدة عقارية مفرزة على حدة، وذلك طبقا لما هو متبع وفقا للإجراءات النظامية المعتمدة^(١).

٢- الحق في إعادة فرز الوحدات العقارية: فقد أجاز المنظم السعودي إعادة فرز الوحدات العقارية في العقار المشترك أو جزء منه أو تغيير الغرض من استعماله ويكون ذلك بعد موافقة الجمعية العامة وموافقة الدائن المرتهن في حاله إذا كان هناك ديون، ولكن وضع قيد وهو ألا يخل بحق المتضرر في اللجوء الى المحكمة المختصة، كما أنه يجب بناء على هذا التعديل أن يتم تعديل مخطط العقار المشترك بما يتفق مع إعادة فرز الوحدات أو تغيير استعمالها وذلك بعد موافقة الجهات المختصة على هذا^(٢).

(١) المادة (١/٢) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها واردة لعام ١٤٤١ هـ

(٢) المادة (٣) من نظام ملكية الوحدات العقارية -

ثانياً: الأحكام الخاصة بحماية الملكية: تناول المنظم أحكام خاصة بحماية الملكية العقارية: تعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق العينية الأصلية فهي تخول المالك كافة السلطات على الشيء من تصرف واستغلال واستعمال، وقد تناول النظام السعودي في المادة (١٧) من النظام الأساسي للحكم حق الملكية^(١).

كما أفرد المنظم السعودي حق ملكية الوحدات العقارية في تشريع خاص، فقد نص على أن للشركاء عند بناء عقار مشترك أن يتضمن وينص عقد الشركة على أسماء أصحاب الحصص العينية وأصحاب الحصص النقدية، ووصف الأرض التي يتم البناء عليها وكافة الأوراق الخاصة بملكية الأرض المعدة للبناء، كما أن من حق الشركاء أن يقوموا بتقسيم العقار المشترك وإفراز كل شريك بوحدة مفرزة ومستقلة وفي حالة عدم الاتفاق على القسمة فيما بينهم يتم اللجوء إلى المحكمة المختصة لكي تتناول القسمة بينهم^(٢).

كما وضعت بعض الالتزامات تقع على مالك العقار أو الوحدة المفترزة في حالة عرض الوحدة للبيع وذلك كنوع من تحفيز أنشطة التطوير العقاري وأيضا الاستثمار في مجال العقارات ومن بين هذه الالتزامات هو الإفصاح عن جميع المعلومات الخاصة بمواصفات الوحدة وملاحقها وجميع الحقوق المرتبطة بها وان يعد وصفا كافيا للعقار المشترك ومحتوياته وان يخبره بأي تغيير من الممكن أن يطرا على تلك المعلومات قبل إبرام عقد البيع ونقل الملكية^(٣).

(١) المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم في المملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي رقم أ/٩٠ وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ

(٢) المادة (٥) من نظام ملكية الوحدات العقارية

(٣) المادة (٦) من نظام ملكية الوحدات العقارية -

كما أن النظام ضمن في مخالفة البائع لهذه الالتزامات أن المشتري له حق فسخ عقد البيع خلال ثلاثين يوم من تاريخ توقيعه أو من تاريخ العلم إذا كانت هذه المعلومات جوهرية ويترتب على هذه المعلومات ضرر كبير بالمشتري وعدم حصوله على المنفعة الكاملة من العقار^(١).

كما وضع النظام كيفية ممارسة المالك لحقوقه سواء في الانتفاع بالوحدة العقارية المفردة أو بالأجزاء المشتركة وذلك بالحد الذي لا يضر بجيرانه وان يراعى الآداب العامة والأعراف في استعمال للعقار وبما لا يتعارض مع الاستعمال المخصص لها^(٢).

ثالثاً: الأحكام الخاصة بإدارة الوحدات العقارية: يكون إدارة الوحدات العقارية من خلال جمعية الملاك لما لها من دور بارز في ضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وجودة إدارته، فكان لإنشاء جمعية الملاك أثر مهم في زيادة الاطمئنان والإقبال على أنشطة التطوير العقاري من تملك الشقق السكنية من جهة، ومن جهة أخرى المحافظة على الثروة العقارية، الأمر الذي بين مدى فاعلية نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولائحته التنفيذية في الحث على تأسيس جمعيات الملاك والإلزام به^(٣).

١ - تأسيس جمعية الملاك والخاصة بإدارة الوحدات العقارية المفردة: حيث نصت المادة (١٢) من النظام على الأحكام الخاصة بتأسيس جمعية بين الملاك لإدارة

(١) المادة (٣/٦) من نظام ملكية الوحدات العقارية

(٢) المادة (٩) من نظام ملكية الوحدات العقارية

(٣) الهيمي، علي بن عبد الله (٢٠٢٠): تأسيس جمعية الملاك المشتركين بين الالتزام والمسئولية المدنية "دراسة مقارنة"، بحث منشور في مجلة جامعة شقراء، العدد ١٣، ص ٥.

العقار المشترك في حاله بلوغ ملاك الوحدات العقارية المفرزة في عقار مشترك ثلاثة فأكثر، وألزمهم بان تسجل الجمعية لدى الهيئة، ولم يتغافل المنظم عن تشكيل الجمعية حتى في البيع على الخارطة بل قرر أن يكون تسجيل جمعية الملاك اعتبار من تاريخ البدء في تسليم ثاني وحدة عقارية مفرزة وذلك في حالة بيع الوحدات العقارية المفرزة^(١).

كما أن المنظم السعودي حرص على تمتع الجمعية بالشخصية المعنوية المستقلة بعد تسجيلها وفق للنظام وبهذا تكون لها ذمة مالية مستقلة عن ملاك الوحدات العقارية والأعضاء الخاصة بالجمعية^(٢)، وتعتبر جمعية الملاك ممثلة للملاك فيما يتعلق بالتصرفات التي تنشأ عن الأجزاء المشتركة^(٣)، كما أن قبول شراء وحدة عقارية مفرزة في عقار مشترك له جمعية ملاك يعتبر قبول ضمنى بالنظام الأساسي والتزاما منه لما تصدره الجمعية العامة لجمعية الملاك من قرارات^(٤)

كما أنه يكون لكل جمعية ملاك نظام أساسي يضمن حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته بما لا يتعارض مع أحكام النظام ويعد توافره شرطا وجوبيا لتسجيل الجمعية وتحدد اللائحة الأحكام الواجب توافرها وتشمل الأحكام قواعد عمل الجمعية العامة للمدير، الأحكام الخاصة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها، تحديد مبلغ اشتراك الملاك المطلوب سداده من اجل إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء

(١) المادة (١/١٢) من نظام ملكية الوحدات العقارية

(٢) المادة (٢/١٢) من نظام ملكية الوحدات العقارية

(٣) المادة (١٤) من نظام ملكية الوحدات العقارية

(٤) المادة (١٦) من نظام ملكية الوحدات العقارية

المشتركة، تحديد بداية السنة المالية لجمعية الملاك وأيضا القواعد الخاصة بانقضاء جمعية الملاك وإجراءات تصفيتهما^(١).

كما أنه في حالة تأجير الوحدة العقارية المفزرة يظل المالك ملزما أمام جمعية الملاك والغير بجميع الحقوق والواجبات المتعلقة بالوحدة العقارية المفزرة والأجزاء المشتركة ما لم يتفق مع المستأجر على غير ذلك، كما أنه يجوز للمستأجرين لعقار مملوك لشخص واحد وتزيد عقود الإيجار الخاص بهم عن خمس سنوات الاتفاق مع المالك على تأسيس جمعية ملاك وفقا لأحكام النظام وذلك بغرض إدارة وصيانة العقار^(٢).

٢- تأسيس جمعية المجمع والخاصة بإدارة الوحدات العقارية المشتركة ضمن

مجمع عقاري: فللملاك في العقارات المشتركة التي تقع ضمن مجمع عقاري الحق في إنشاء جمعية ذات شخصية معنوية مستقلة تسمى جمعية المجمع تضم ممثلا أو أكثر عن جمعية الملاك في كل عقار مشترك يقع ضمن المجمع العقاري أو ممثل عن الملاك في حالة إذا لم يكن للعقار المشترك جمعية ملاك، ويطبق نفس الأحكام الخاصة لجمعية أملاك على جمعية المجمع في حدود ما يتفق مع طبيعتها^(٣).

كما أن هناك التزام يقع على جمعية الأملاك في أنها لا يحق لها أن تقيد حقوق الملاك في التصرف بوحدته العقارية المفزرة أو الانتفاع بها أو الانتفاع

(١) المادة (٤/١٢) من نظام ملكية الوحدات العقارية

(٢) المادة (٢٣) من نظام ملكية الوحدات العقارية

(٣) المادة (١٣) من نظام ملكية الوحدات العقارية

بالأجزاء المشتركة وذلك في حدود الأغراض التي أعدت من أجلها وبما لا يضر بباقي الملاك (١)

أما بخصوص الجمعية العامة للجمعية الملاك فتتكون من جميع الملاك، وتختص الجمعية العامة بجميع الأمور المتعلقة بجمعية الملاك من الاطلاع على تقرير المدير والخاص بإدارة العقار المشترك، ومناقشة الميزانية السنوية، وتعين المدير (٢)، وفي حالة اذا تعددت ملاك الوحدة المفترزة وجب عليهم أن يختاروا من بينهم من يمثلهم في الجمعية العامة، وان جميع قرارات الجمعية تكون ملزمة لجميع الشركاء في الوحدة المفترزة كلا بحسب حصته في تلك الوحدة (٣)

٣- الأحكام الخاصة بالمسئولية المدنية عن عدم القيام بتأسيس جمعية الملاك:

يلاحظ أن نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولائحته التنفيذية، لم يشير إلى مسؤولية الملاك المشتركين عن الإخلال بالتزامهم المفروض عليهم بموجب النظام والمتمثل في عدم القيام بتأسيس جمعية الملاك ومن ثم الاضطلاع بدورها في حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وضمان حسن الانتفاع بها، في حين أكد مسؤولية جمعية الملاك عن الأضرار التي تلحق بأحد الملاك أو الغير، وذلك في المادة (١٢) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، حيث تنص المادة على أنه تعتبر جمعية الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ومسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالملاك أو الغير، ولها الحق في مراجعة الجهات المختلفة ومطالبة المتسبب في الضرر بإزالته، ويلاحظ في نص هذه

(١) المادة (١٦) من نظام ملكية الوحدات العقارية

(٢) المادة (١٨) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها واردة لعام ١٤٤١ هـ

(٣) المادة (١٧) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها واردة لعام ١٤٤١ هـ

المادة تأسيس المسؤولية على أساس الحراسة، وجعلها مناطة بجمعية الملاك، وهذا النص له أهمية كبيرة ووجوده يؤسس للمستند النظامي الذي يمكن من خلاله مساءلة جمعية الملاك عند تقصيرها وحصول أضرار لأحد الملاك أو الغير نتيجة للتقصير في القيام بالمهام المناطة بها^(١).

ويرى الباحث أنه كان يتعين على المنظم السعودي أن يتناول معالجة مشكلة عدم تأسيس الجمعية، والمسؤولية الناشئة عن الإخلال بعدم تأسيس جمعية الملاك، في مادة خاصة في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، ويلزم أن نوضح أن عدم تناول المنظم لأحكام المسؤولية في نص خاص، هنا يمكن الرجوع الى القواعد العامة المتعلقة بالمسؤولية وفقا لأحكام الفقه الإسلامي سواء أكان مسؤولية عقدية أم تقصيرية.

رابعاً: دور نظام المرافعات الشرعية السعودي في حماية الملكية العقارية: تناول نظام المرافعات الشرعية السعودي حماية العقار بأساليب متعددة تتنوع باختلاف الاعتداء الواقع على هذا العقار، وتظهر هذه العناية في إضفاء النظام السعودي صفة الاستعجال على الدعوى المتعلقة بالعقار في أمور معينة تتطلب حماية عاجلة للحقوق العقارية، حيث نصت المادة (٢٠٦) من نظام المرافعات الشرعية على " تشمل الدعوى المستعجلة ما يأتي وذكر منها دعوى منع التعرض للحيازة ودعوى استردادها ودعوى وقف الأعمال الجديدة^(٢).

(١) محي الدين، شوان (٢٠١٢): المسؤولية عن حراسة الأشياء التي تتطلب عناية خاصة، منشورات الحلبي، بيروت، الطبعة الأولى، ص ١٨.

(٢) عدلي، أمير خالد (١٩٩٢): الحماية المدنية والجنائية لواضع اليد على العقار، دار منشأة المعارف، الإسكندرية، ص ١٠٧.

ويرى الباحث أن الدعاوى التي تناولها نظام المرافعات الشرعية تعتبر من الدعاوى المستعجلة وذلك من أجل حماية حق الملكية وحيازتها وهذا له شأن عظيم في تحفيز أنشطة التطوير العقاري، فأى اعتداء على العقار سواء في الحيازة سواء بوضع اليد أو بالتعرض للعقار أو القيام بأعمال في هذا العقار، تناولها نظام المرافعات بشئ من التفصيل وعلى وجه السرعة.

الفرع الثاني

التنظيم القانوني لتملك الوحدات العقارية لغير السعوديين ودوره في تحفيز أنشطة التطوير العقاري

سمح نظام التملك في المملكة العربية السعودية بتملك غير السعوديين للعقار واستثماره، وقد نظم له نظام خاص بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١هـ.

أولاً: بالنسبة لتملك المستثمر الأجنبي للعقار في المملكة العربية السعودية: يجوز للمستثمر غير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص، كما يجوز استئجار العقار المشار إليه مع مراعاة ما ورد في المادة الخامسة من هذا النظام^(١).

كما حدد فترة زمنية معينة، وهي خمسة أعوام لاستثمار العقار من ملكيته، وذلك من أجل منع أي مجال لمنافسة غير مشروعة لدي المستثمرين في الاحتفاظ

(١) المادة (١) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره لعام ١٤٢١هـ.

بالعقار، رغبة في إحداث تغيير في خارطة الأسعار من خلال التحكم في عامل العرض في سوق العقار بالمملكة.

ثانياً: بالنسبة لتملك الأشخاص الطبيعيين للعقار في المملكة العربية السعودية: فقد سمح للمنظم السعودي يسمح للأشخاص غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية المقيمين في المملكة إقامة نظامية بتملك العقار لسكنهم الخاص، وذلك بعد الترخيص لهم من وزارة الداخلية^(١)

ثالثاً: القيود الذي وضعها المنظم السعودي لتملك غير السعوديين للوحدات العقارية: يلاحظ أن المنظم السعودي قد قيد حق تملك العقار للأجانب، حيث أنه فرض قيوداً نظامياً لا يسمح لغير السعوديين اكتساب حق الملكية، أو حق الارتفاق، أو حق الانتفاع على العقار وذلك في الحالات الآتية

١- القيد الأول: والخاص باشتراط مبدأ المعاملة بالمثل في تملك الوحدات العقارية:^(٢)

٢- القيد الثاني: عدم اكتساب حق الملكية أو الارتفاق أو الانتفاع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة^(٣).

٣- القيد الثالث: يتمثل في الزامية الحصول على الموافقة بالتملك سواء من وزير الداخلية، وفي حالات من وزير الخارجية، وأيضا من رئيس مجلس الوزراء.

(١) المادة (٢) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره لعام ١٤٢١هـ

(٢) المادة (٣، ٤) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره لعام ١٤٢١هـ

(٣) المادة (٥) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره لعام ١٤٢١هـ

المطلب الثاني

التمويل العقاري ودوره في تطوير الأنشطة العقارية

تعتبر وظيفة التمويل إحدى الوظائف الأساسية وتشمل هذه الوظيفة تدبير الأموال اللازمة لإقامة المشروع وما يلزم من مال لتشغيله يعد إنشاءه وتقدير كيفية استخدام الأموال المتاحة بأكبر قدر من الكفاية، وسوف نقوم ببيان نظام التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية ثم بيان دور الدعم الحكومي من خلال الصناديق الخاصة بالتمويل العقاري ودورها في تمويل المشروعات العقارية وتسجيع اللجوء إلى الاستثمار في المجال العقاري.

الفرع الأول

دور نظام التمويل العقاري في تحفيز أنشطة التطوير العقاري

أولاً: ماهية التمويل العقاري: اختلف الفقهاء في تعريفهم لمصطلح اتفاق التمويل العقاري وذلك بسبب اختلاف الزاوية التي يُنظر من خلالها إلى هذا الاتفاق.

الاتجاه الأول: ركز في تعريفه لاتفاق التمويل العقاري على العملية التمويلية ذاتها، فعرّفه بأنه نظام يتعامل مع قضية تمويل الإسكان من خلال تقديم تسهيلات مالية لفترة زمنية طويلة، كما يقدم التمويل اللازم لشراء العقار على أن يسدد ثمنه على أقساط شهرية وتنتقل ملكية العقار نهائياً إلى المشتري بعد سداد المبلغ^(١)

(١) الصغير، محمد مهدي (٢٠١٠)، النظام القانوني للتمويل العقاري "دراسة في القانون المدني"، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، ص ٧٢.

=

ووفقا لهذا الاتجاه أيضا تم تعريفه بأنه " النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة، بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإجراءات المعتدلة"^(١).

الاتجاه الثاني: ركز في تعريفه لاتفاق التمويل العقاري على العملية القانونية، وبذلك فإن التمويل العقاري هو "كل عملية مالية في إطار قانوني يكون من شأنها توفير الموارد المالية أو ذات القيمة المالية اللازمة للقيام بعملية عقارية استثمارية أو استهلاكية وذلك بواسطة جهات معينة"^(٢).

الرأى الذى يرجحه الباحث بشأن تعريف التمويل العقاري في إطار عملية التطوير العقاري: فيمكن تعريفه بأنه "النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة، بهدف منح الائتمان في مجال تملك العقارات مقابل تقديم المقترض ل ضمانات تقبلها تلك المؤسسات"

=

ونستنتج من هذا التعريف أنه لا يركز على اتفاق التمويل بقدر ما يركز على العملية التمويلية ذاتها، كما أن هذا التعريف لا يتسم بالدقة حيث لا يتوافر خصائص التعريف العلمية، كما أنه بذات الوقت لم يحدد الجهات التي تقوم بعملية التمويل.

(١) عبد الفضيل، محمود (٢٠٠٨) دور القطاع المالي غير المصرفي في النشاط الاقتصادي، التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، ص ٤.

ويلاحظ على هذا التعريف أنه لم يركز كذلك على التمويل بوصفه عملية قانونية، بالإضافة إلى أنه لم يشر إلى أن منح الائتمان لا يكون إلا من خلال تقديم الضمانات من جانب طالب التمويل.

(٢) سليم، أيمن سعد (٢٠٠٥)، مشكلات اتفاق التمويل العقاري" دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية، القاهرة، ص ٢٤

ويظهر أهمية التمويل العقاري في أنه يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق في الاقتصاد خاصة الإسكان الاقتصادي والمتوسط كما يعمل على تنشيط السوق العقاري نتيجة ازدياد الطلب على الوحدات السكنية، وتبسيط السوق العقاري يمثل ركناً أساساً مما جعلها تمثل مجالاً خصباً من مجالات الاستثمار، وتشجيع المستثمرين بمختلف مستوياتهم على دخول ذلك المجال تحقيقاً للمنفعة وحصولاً على العائد من استثمار أموالهم في القومي^(١)

ثانياً: طبيعة التمويل العقاري في نظام التمويل العقاري السعودي: فقد عرفه المنظم السعودي بأنه " عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن"، كما عرف الممول العقاري بأنه " البنوك التجارية وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري"^(٢).

ويلزم أن نوضح أن المنظم السعودي قد قصر المستفيد من التمويل العقاري هو الشخص الطبيعي فقط ولا يحق للشخص المعنوي الحصول على التمويل العقاري^(٣)، في حين أن بعض القوانين أطلق عليه اسم المستثمر ولا يقتصر على الشخص الطبيعي وإنما يشمل الشخص المعنوي^(٤).

(١) عبد الحميد، ثروت (٢٠٠٢): اتفاق التمويل العقاري، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة، ص ١٤.

(٢) المادة (١) من نظام التمويل العقاري لعام ١٤٣٣ هـ.

(٣) المادة (١) من نظام التمويل العقاري لعام ١٤٣٣ هـ.

(٤) المادة (٦) من قرار رئيس مجلس الوزراء المصري رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري، وأيضاً المادة (١) من القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٥ السوري والخاص بتأسيس شركات التمويل العقاري وشركات إعادة تمويل عقاري.

وضع المنظم السعودي شروط معينة لممارسة التمويل العقاري وذلك لضمان حسن سير العملية العقارية، فيلزم أولاً الحصول على التراخيص من الجهات الرسمية^(١)، كما أن يلزم أن يمارس الممول العقاري كافة أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية وذلك بناء على ما تقرره اللجان الشرعية المنصوص عليها في نظام مراقبة شركات التمويل وأيضاً لا بد ألا يخالف سلامة النظام المالي وعدالة التعامل^(٢)

ومن قبيل التشجيع على الاستثمار في المجال العقاري أيضاً، أنه يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من الوزير منح حوافز ضريبية للاستثمار في الأوراق المالية العقارية^(٣)

الفرع الثاني

الدعم الحكومي التمويلي ودوره في تطوير الأنشطة العقارية

أولاً: صندوق التنمية العقاري ودوره الفعال في تمويل الأنشطة العقارية: يعمل صندوق التنمية العقارية على تخصيص جزء من ميزانيته المعتمدة ضمانات ومعونات لدعم التمويل العقاري لمستحقي الدعم وجمعيات الإسكان وتنظيم اللائحة كيفية ذلك^(٤)

(١) المادة (٢) من نظام التمويل العقاري لعام ١٤٣٣ هـ.

(٢) المادة (٣) من نظام التمويل العقاري لعام ١٤٣٣ هـ.

(٣) المادة (٣) من نظام التمويل العقاري لعام ١٤٣٣ هـ.

(٤) المادة (١٠) من نظام التمويل العقاري لعام ١٤٣٣ هـ.

وتضمن الحكومة السعودية الوفاء بالالتزامات المالية التي تترتب على ضمانات صندوق التنمية العقارية لدعم التمويل العقاري وذلك في حدود ما يعتمد لتلك الضمانات في ميزانية الصندوق^(١)

وقد بدأ صندوق التنمية العقارية السعودي أعماله ونشاطه في عام ١٣٩٤ هـ، يهدف الصندوق إلى تطوير قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية وتمكين المواطنين من الحصول على قروض لبناء مساكن مريحة وملائمة تمكنهم من المشاركة في عمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تنشدها المملكة. إذ أن موضوع الإسكان في المملكة كان في مقدمة الاختناقات التي واجهت التنمية الاقتصادية في أوائل سنوات الخطط التنموية الاقتصادية التي بدأت في عام ١٣٩٠ هـ بسبب التزايد السريع في الطلب على الوحدات السكنية من جانب المواطنين والمقيمين. وكان لا بد في مثل هذه الحالة من أن تسارع الحكومة لتدعيم قدرة القطاع الخاص على زيادة حجم الاستثمار في المباني السكنية وتحقق ذلك بتقديم جرعة قوية من التمويل عن طريق صندوق التنمية العقارية السعودي^(٢).

ثانياً: شركات إعادة التمويل العقاري: كما أنه يؤسس الصندوق أو أي جهة مملوكة له بالكامل بعد الموافقة المبدئية من المؤسسة شركة مساهمة يطلق عليها " الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري يكون الغرض منها إعادة التمويل العقاري، ويكون الغرض منها دعوة المساهمين للمشاركة في ملكيتها بعد الحصول على

(١) المادة (٩) من نظام التمويل العقاري لعام ١٤٣٣ هـ

(٢) عيسى ، سيد(٢٠٠٩): التنمية الاقتصادية بالمملكة العربية السعودية، مطابع المجد التجارية، الرياض، ص٨٣

خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها، وبعد استيفاء المتطلبات النظامية والإشرافية والحصول على موافقة المؤسسة^(١)

وتهدف شركات إعادة تمويل النشاط العقاري الى تسهيل تداول حقوق عقود التمويل العقاري وتسهيل تدفق الأموال إليها وذلك بغرض تحقيق النمو والاستقرار في السوق الثانوية للتمويل العقاري، وتوفير سيولة للسوق الثانوية، وتوفير سبل أفضل للممولين العقاريين لتمويل تملك المستفيدين للسكن، وتعزيز سيولة استثمارات التمويل العقاري، وضمان حسن توزيع رأس المال الاستثماري المخصص للتمويل العقاري في مختلف المناطق والفئات، القيام بدور الوسيط بني القطاع ومصادر التمويل المحلية والأجنبية^(٢)

ثالثاً: تمويل الأنشطة العقارية عن طريق البنك العقاري: يعتبر البنك العقاري بنك متخصص في تقديم سلف عقارية بضمان عقار أو أطيان زراعية أو أراض قابلة للزراعة، أو أراض بور يمكن استصلاحها، أو أراض معدة للبناء، أو تقديم قروض لجمعيات أو هيئات لبناء مساكن للأفراد أو الحكومة، أو لتأسيس شركات مساهمة لإنشاء مساكن أو شركات عقارية، أو إقراض هذه الشركات بضمان أوراق مالية^(٣).

(١) المادة (١٨) من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري

(٢) المادة (١٨) من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري

(٣) محمد حسنى خليل (٢٠٠١) إدارة وتنظيم المصارف العقارية، دار الهنا للطباعة ، بيروت، ص ١٧.

الخاتمة

تظهر أهمية التطوير العقاري لأي دولة من خلال التشريعات واللوائح الخاصة التي تنظم أليات سير أنشطة التطوير العقاري، فقد أصبح الاستثمار في القطاع العقاري هو حديث اليوم لأي دولة ويقاس تقدم الدولة في هذا المجال من خلال إحاطته بالقوانين واللوائح التي توفر الضمانات القانونية للمطور العقاري وتشجيعه على التطوير والاستثمار في العقارات، وسوف نوضح ما توصلنا إليه من نتائج وتوصيات.

أولاً: النتائج

١- على الرغم من أن المنظم السعودي لم يضع تشريع خاص ومستقل يعالج كافة الأمور الخاصة بالأنشطة العقارية يوضح العلاقة بين ملاك الوحدات العقارية والشركات العاملة في مجال بناء وتطوير المشاريع العقارية ويحفز الاستثمار العقاري داخل إقليم المملكة العربية السعودية منذ بدايتها مروراً بتمويلها وحتى تنفيذ المشروع العقاري، وبيان الأحكام الخاصة بمخالفة الأنشطة والعقوبات المنصوص عليها، إلا أنه وضع العديد من الأنظمة والقوانين الخاصة التي تتعلق بالعقار، مثل التشريعات الخاصة بالتسجيل العيني والتشريعات الخاصة بملكية الوحدات وفرزها وإدارتها وأيضاً قوانين التمويل العقاري، والتي من شأنها تشجع على التطوير العقاري

٢- كفل المنظم السعودي الحماية القانونية الكاملة لأي نشاط عقاري تحت الإنشاء، تماشياً مع برنامج التحول الوطني (٢٠٢٠)، ورؤية المملكة (٢٠٣٠) لتحسين الأداء العقاري وتنمية قطاع الإسكان ورفع نسبة التملك

٣- استثنى المنظم السعودي التصرفات التي تتم على الخارطة من الضرائب العقارية المستحقة وذلك كنوع من التحفيز على تطوير الأنشطة العقارية، كما وضع له ضوابط خاصة بالتسجيل العيني للوحدات المباعة على الخارطة وذلك من أجل توفير الحماية اللازمة لأنشطة البيع، بالإضافة الى وضع التزامات خاصة على المطور العقاري وآليات تنظيم الأنشطة العقارية على الخارطة.

٤- وضع المنظم السعودي نظام تسجيل عيني يقوم بتسجيل كافة الحقوق الواردة على العقار في سجلات خاصة لها أثر منشئ للحقوق، وتتمتع بالحجية المطلقة،

٥- يحمى للمنظم السعودي تناوله كافة الأمور المتعلقة بملكية الوحدات العقارية المفروزة في العقارات المشتركة، وبيان أحكام الخاصة بأحقيته سواء في التصرف في ملكية للوحدة المفروزة والانتفاع بالأجزاء المشتركة، وأيضا آليات الخاصة بإدارة العقار المشترك والمسئولية الناتجة عن الأضرار الواقعة عليه، وقام المنظم أيضا بوضع القيود الخاصة بتملك الأجانب للعقارات بالمملكة العربية السعودية.

٧- تناول المنظم السعودي نظام التمويل العقاري بأن سن له نظام خاص به ووضع له الضوابط الخاصة للحصول على التمويل، سواء الحصص على التراخيص من الجهات المعنية، وأن يمارس الممول العقاري كافة أعمال التمويل العقاري فيما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

ثانيا: التوصيات

- ١- العمل على سن نظام خاص يشمل كافة الأنشطة المتعلقة بالتطوير العقاري.
- ٢- العمل على تهيئة البيئة التعليمية المناسبة التي تعتم بمجال تطوير الأنشطة العقارية وذلك من خلال زيادة البرامج التعليمية والتدريبية والتشجيع على ذلك، بل نقل

تجارب بعض الدول المتقدمة في هذا المجال وتدريبها، والأفضل أُلزام المطور العقاري على الحصول على الشهادة من البرامج التعليمية والتدريبية من قبيل الشروط الأساسية لمنحة رخصة المطور العقاري.

٣- العمل على إنشاء لجنة شرعية عليا لها شخصية مستقلة وتكون رايها ملزم وشرط للحصول على تمويل عقاري، وتكون مهمتها تقوم بإصدار الفتاوى الخاصة بالأمور الشرعية في مجال الأنشطة العقارية والعمل على توحيدها وتفسيرها فيما لا يخالف سلامة النظام المالي وعدالة التعامل أحكام الشريعة الإسلامية، وذلك خوفا من تعدد الفتاوى والآراء الشرعية في حالة تعدد اللجان الشرعية.

المراجع

أولاً: المراجع العربية

- إبراهيم، ولاء الدين (٢٠١٤): التطوير العقاري " دراسة مقارنة "، مطبوعات دائرة القضاء، إمارة أبو ظبي، الإمارات، الطبعة الأولى،
- أبو السعود، رمضان (٢٠٠١): الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- الأنباري، محمد علي (٢٠١١): التحول نحو المدينة الخضراء، جامعة بابل .
- الأودن، سمير عبد السميع (٢٠٠١): تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مطبعة الإشعاع للنشر، مصر.
- البديرات، محمد أحمد (٢٠٢١): حماية المشتري في أثناء التعاقد على بيع عقار على الخارطة في النظام السعودي، بحث منشور في مجلة جامعة الملك سعود، المجلد ٣٣، العدد ١
- الجار الله، احمد جار الله وآخرون (١٤٣١ هـ) : تمويل الإسكان في المملكة العربية السعودية، بحث مقدم في الندوة الخاصة بالتنمية العمرانية الأولى، التطوير العقاري، والإسكان المستدام، بالدمام.
- الجبوري، سندس حميد (٢٠١٥): المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دراسة في ضوء قوانين إمارة دي، دار النهضة العربية، القاهرة.

الجميبي، حسن عبد الباسط (١٩٩٩): تحول نظام الشهر العقاري في مصر الى نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة،

الحاج صالح، عبد الحميد (٢٠٠٥): الحجية المطلقة للقيد في نظام التسجيل العيني للعقارات "دراسة للنظام في المملكة العربية السعودية، بحث منشور في معهد الإدارة العامة، س٤٥، ع١٤.

الحديثي، عبد اللطيف بن إبراهيم (٢٠١٤): رؤية مستقبلية لمستقبل سوق الإسكان بالمملكة العربية السعودية، بحث منشور في مجلة جامعة الملك خالد للعلوم الإنسانية، المجلد ١، العدد ٢.

الخليفة، ماجد بن سليمان عبد الله (١٤٣٨هـ): إجراءات التقاضي والتنفيذ "دراسة مقارنة على ضوء الفقه والأنظمة السعودية، مكتبة الملك الفهد الوطنية، الرياض.

السكيت، خالد بن سكيت (٢٠٠٩): العمل العقاري وغياب تعليمه في المملكة العربية السعودية: التجربة الكندية مثالا، بحث منشور في مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، جامعة الكويت، العدد ١٣٣

الشامسي، جاسم علي سالم: مسؤولية المطور العقاري وحقوق المستثمر في دبي بدولة الإمارات العربية.

الصادق، جهاد (١٩٨٨) : البنوك المتخصصة في الدول النامية ودورها في التنمية الاقتصادية دراسة تطبيقية عن المملكة العربية السعودية، بحث منشور في معهد الإدارة العامة ، العدد ٥٧.

- الصغير، محمد مهدي (٢٠١٠): النظام القانوني للتمويل العقاري "دراسة في القانون المدني"، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية.
- العتيبي، عناد بن بندر (٢٠١٨): اختصاصات الهيئة العامة للعقار في النظام السعودي، رسالة ماجستير، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية.
- الفضل، منذر (١٩٩٦): النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دار الثقافة، عمان.
- الفيفي، سليمان بن جابر بن سالم (٢٠٠٠): أحكام قيد الحقوق في نظام التسجيل العيني للعقار "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
- النعيمي، ضحي محمد (٢٠١٢): مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد ٤٩.
- الهشامي، علي بن عزان بن علي (٢٠١٤): الآثار القانونية للتسجيل العقاري "دراسة مقارنة"، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة المنصورة.
- الهشيمي، علي بن عبد الله (٢٠٢٠): تأسيس جمعية الملاك المشتركين بين الالتزام والمسئولية المدنية "دراسة مقارنة"، بحث منشور في مجلة جامعة شقراء، العدد ١٣.
- باهمام، علي (٢٠١٨): الإسكان في رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، مجلة العمارة والتخطيط، مجلد ٣٠، العدد ٢، جامعة الملك سعود، الرياض.
- بدوي، عمرو طه (٢٠٢٠): النظام القانوني للتطوير العقاري "دراسة مقارنة، دار النهضة العربية القاهرة،

حجازي، محمد عباس (٢٠٠٨): المصارف العقارية، تطويرها وتنظيمها، اتحاد المصارف العربية، بيروت.

حنفي، عبد الغفار حنفي؛ قرياقص، ورسمية زكي (٢٠٠١): سوق المال وتمويل المشروعات، دار الفكر الجامعي الإسكندرية.

خليفة، محمد حلمي (١٩٧٨): حجية القيد في السجل العيني، دراسة مقارنة في تشريعات الدول العربية، بحث منشور في معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة، ص ٢٣.

خليل ، محمد حسنى (٢٠٠١): إدارة وتنظيم المصارف العقارية، دار الهنا للطباعة ، بيروت.

سعد، نبيل إبراهيم (٢٠١٣): التمويل العقاري "دراسة مقارنة في القانون المدني"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية.

سليم، أيمن سعد (٢٠٠٥): مشكلات اتفاق التمويل العقاري "دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية، القاهرة،

عبد الحميد، ثروت (٢٠٠٢): اتفاق التمويل العقاري، مكتبة الجلاء الجديدة، المنصورة.

عبد الفضيل، محمود (٢٠٠٨): دور القطاع المالي غير المصرفي في النشاط الاقتصادي، التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة.

عبد الله، عز الدين (١٩٩٨): الحماية الخاصة بالدائنين في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة.

عدلي، أمير خالد (١٩٩٢): الحماية المدنية والجنائية لواضع اليد على العقار، دار منشأة المعارف، الإسكندرية.

عرفة، عبد الوهاب (١٩٩٨): المرجع الوسيط في الشهر العقاري بين النظرية العلمية والتطبيق العلمي، دار النهضة العربية، القاهرة.

على، رواية سليمان عبد الرحمن (٢٠١٦): وسائل رفع كفاءة سوق الاستثمار العقاري في السودان في الفترة من ٢٠٠٠ - ٢٠١٤، رسالة دكتوراه، جامعة أم درمان الإسلامية، السودان.

عيسى، سيد (٢٠٠٩): التنمية الاقتصادية بالمملكة العربية السعودية، مطابع المجد التجارية، الرياض.

محجوب، حسن (٢٠٠٩): تجربة السودان في مجال التمويل العقاري، بحث منشور في مجلة المصرفي، السودان، العدد ٥٣.

محي الدين، شوان (٢٠١٢): المسؤولية عن حراسة الأشياء التي تتطلب عناية خاصة، منشورات الحلبي، بيروت، الطبعة الأولى.

كزيز، نسرين (٢٠١٧): تطوير البناء العقار ينحو مجتمع مستدام - المباني الخضراء نموذجاً، بحث منشور في مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي - جامعة المسيلة، الجزائر.

كشكول رباب حسين (٢٠١٩): المركز القانوني للمطور العقاري "دراسة مقارنة"، مكتبة كلية الحقوق، الجامعة المستنصرية، بغداد.

يحيى، ياسين (١٩٨٢): نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة.

يكن، زهدى (١٩٩٨): السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت.

ثانيا: المراجع الأجنبية

- Daniel B. Kohlhepp(2012):** The Real Estate Development Matrix,The American Real Estate Society Meetings St. Petersburg, Florida.
- Bochenek, P. (2011):** The speculation bubble on the real estate market in the USA in view of selected overinvestment theories. E-Finanse.
- Chirs Atiasl,et Autres(1998),** Lexique Dron immobilier, Credit immobilier, Dalloz
- Mahran, H. A. (2012).** Financial intermediation and economic growth in saudi arabia: An empirical analysis, 1968-2010. Modern Economy.
- Saied, Mohammed, A. S., Trigunarsyah, B., & Susilawati, C. (2013).** Saudi arabia's sustainable housing limitations: The experts' views. Smart and Sustainable Built Environment.

ثالثا: القوانين والأنظمة واللوائح

النظام الأساسي للحكم في المملكة العربية السعودية

القواعد المنظمة لنشاط البيع على الخارطة للمشاريع الصغيرة أو المتوسطة والضوابط المنظمة لذلك

نظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٣ هـ ولائحته التنفيذية

قانون تنظيم الهيئة العامة للعقار

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها واردة لها لعام ١٤٤١ هـ ولائحته التنفيذية

اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية السعودي لعام ١٤٣٥ هـ

نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره لعام ١٤٢١ هـ

نظام التمويل العقاري السعودي لعام ١٤٣٣ هـ ولائحته التنفيذية

نظام رسوم الأراضي البيضاء السعودي

القانون المصري رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ والخاص بتملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء

قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩

قانون التطوير العقاري القطري رقم (٦) لسنة ٢٠١٤

قانون التطوير العقاري البحريني رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤

قانون التطوير العقاري في إمارة دبي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧

قرار رئيس مجلس الوزراء المصري رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري،

القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٥ السوري والخاص بتأسيس شركات التمويل العقاري وشركات إعادة تمويل عقاري.