

التنظيم القانوني للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في المملكة العربية السعودية: نحو

منظومة تشريعية مستدامة

الدكتورة : زبيدة عبد الهادي اتييم

كلية القانون - جامعة الأمير سلطان

الملخص :

شهدت المملكة العربية السعودية في السنوات الأخيرة ، تحولات تشريعية في إطار رؤية 2030 ، أستهدف 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 هذا التحول في بناء منظومة عقارية قانونية مستدامة :دمجت بين التحول الرقمي والاستثمار والهيئات المعنية بالعقارات في التنظيم والتطوير والرقابة ، مع صدور عدد من الأنظمة القانونية العقارية تخدم المعاملات المدنية والتجارية معاً ، حيث أستهدف 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 ذات الطابع التجاري في المملكة العربية السعودية: نحو منظومة تشريعية مستدامة" ، حيث تبرز أهمية الدراسة من أهتمامها بالقواعد القانونية المنظمة للقطاع العقاري الاستثماري ، وهدفت الدراسة إلى التعرف على القواعد العقارية التجارية الحديثة ، لذا أتبعنا المنهج الوصفي التحليلي المقارن عبر التحليل العميق لتلك الأنظمة العقارية الحديثة ذات الطابع التجاري ، 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 داعمة للاستثمار مرتبطة بالتحول الرقمي الذي ينصب في تحقيق اهداف التنمية المستدامة ولاسيما الهدف 11 و 16 ، ومن أهم التوصيات ضرورة تطوير آلية الرقابة القضائية على العقارات ذات الطابع التجاري ، من خلال إنشاء دوائر قضائية متخصصة داخل المحاكم التجارية للنظر في المنازعات المرتبطة بها ، بما يواكب التطور التشريعي والتحول الرقمي للقطاع العقاري الاستثماري .

الكلمات المفتاحية :

التنظيم القانوني، المعاملات العقارية ، التجارية ، التحول الرقمي ، الحوكمة العقارية، السجل التجاري، التسجيل العقاري، الاستدامة التشريعية.

The Legal Regulation of Commercial Real Estate Transactions in the Kingdom of Saudi Arabia: Towards a Sustainable Legislative Framework

Abdalhadi Atim Dr.Zbida

zatim@psu.edu.sa

Abstract

In recent years, the Kingdom of Saudi Arabia has witnessed significant legislative transformations within the framework of Saudi Vision 2030. These transformations have aimed to achieve sustainable development, build a sustainable economy, and promote digital transformation in judicial, commercial, and investment-related procedures and services. This transformation has contributed to strengthening the governance of the real estate investment sector and establishing an integrated real estate ecosystem that encourages investors to enter the real estate investment market. These developments have been reflected in the establishment of a sustainable legal framework for the real estate sector that integrates digital transformation and investment with the regulatory, developmental, and supervisory roles of the authorities concerned with real estate affairs. They have also been accompanied by the enactment of several real estate laws governing both civil and commercial transactions. Such legislation seeks to restructure the legal and regulatory framework of the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia and safeguard the rights and interests of all stakeholders.

Against this background, the present study, entitled "Legal Regulation of Commercial Real Estate Transactions in the Kingdom of Saudi Arabia: Towards a Sustainable Legislative Framework," highlights the importance of the legal rules governing the real estate investment sector. It aims to identify and examine the modern legal rules applicable to commercial real estate transactions.

To achieve its objectives, the study adopts a descriptive, analytical, and comparative approach through an in-depth analysis of recent real estate laws and regulations governing transactions of a commercial nature. It also examines the authorities responsible for real estate governance and the administration of real estate ownership. The study concludes that the Saudi legal system possesses several strengths, most notably a clear legislative framework that supports investment and is closely aligned with digital transformation. This framework contributes to achieving the Sustainable Development Goals, particularly Goal 11 on sustainable cities and communities and Goal 16 on peace, justice, and strong institutions.

Among its principal recommendations, the study emphasizes the need to develop mechanisms of judicial oversight for commercial real estate transactions. It specifically recommends establishing specialized judicial circuits within the commercial courts to adjudicate disputes arising from such transactions, thereby ensuring that the judicial system keeps pace with legislative developments and the digital transformation of the real estate investment sector.

Keywords: Legal Regulation; Real Estate Transactions; Commercial Transactions; Digital Transformation; Commercial Register; Real Estate Registration; Legislative Sustainability.

المقدمة

تعتبر المعاملات العقارية ، من أهم مرتكزات رؤية 2030 م ، باعتبارها أحد المحاور المحورية للتنمية الاقتصادية ، حيث حظيت بتطور تشريعي وتنظيمي ، ارتكز على التحول الرقمي ورفع كفاءة حوكمة التشريعات المنظمة للقطاع العقاري ، لارتباطها بالاستثمار ، عبر إطاراً قانونياً صارماً ، يهدف إلى حفظ الحقوق الفردية وتنظيم تداولها ، من أجل تحقيق التوازن بين حماية الحقوق تحقيقاً للمصلحة العامة، يتمثل هذا الإطار القانوني في مجموعة من الأنظمة العقارية : التي تتمثل في نظام المعاملات المدنية 2023 م صدر بالمرسوم الملكي رقم م/191 وتاريخ 1444/11/29 هـ ، نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها²¹⁷⁵، ونظام التسجيل العيني للعقار تاريخ الإصدار 19/09/1443²¹⁷⁶ ،

نظام الوساطة العقارية تاريخ الإصدار 30/11/1443 هـ الموافق : 2022/06/29 م²¹⁷⁷ ، وآخرها نظام تملك غير السعوديين هـ 2025 والذي دخل حيز التنفيذ في يناير 2026 م الذي أجاز لغير السعودي المسلم المقيم في المملكة إقامة نظامية ، أن يملك عقاراً واحداً مخصصاً لسكنه خارج النطاقات الجغرافية المعتمدة، عدا مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة ، وأخضع كل الشركات السعودية التي يشارك فيها غير السعوديين في رأس مالها والشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية لضوابط محددة²¹⁷⁸ ، بالإضافة لمنظومة الهيئة العقارية التي أنشئت من هذا المنطلق²¹⁷⁹ إلى جانب تحديثات في النظام التجاري السعودي (نظام المحكمة التجارية)، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/32) وتاريخ 1350/1/1 هـ، الموافق 1931/5/18 م ، حيث قد أدخل المنظم السعودي على أحكامه تعديلات ، أضفت الصفة التجارية على بعض المعاملات العقارية بضوابط وشروط محددة .

ويُعد التنظيم القانوني للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري ، امراً معززاً للشفافية والثقة بين أصحاب العلاقة التعاقدية ، لأنه يحسن جودتها ، مما ينعكس أثره على استدامة السوق العقارية ، ويرفع كفاءة الشركات الاستثمارية²¹⁸⁰ ، لأنه يتضمن العلاقة بين الأشخاص ذي الصلة بالعقار ، و منظومة اكتساب الملكية وانتقالها وحمايتها ، بالإضافة إلى قواعد الانتفاع بالعقار ، ابتداءً من ملكية الوحدات العقارية والتسجيل العيني والوساطة العقارية²¹⁸¹ ، وصولاً للمنصات الرقمية المتصلة بالمعاملات تلك ، ويتعزز ذلك الارتباط من خلال ارتباط تلك المنظومة العقارية مع قواعد المسؤولية المدنية في نظام المعاملات المدنية²¹⁸² ، بالإضافة مارسته الهيئات الدولية ذات الصلة ، من معايير ومبادئ عقارية إرشادية ، 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 LGAF²¹⁸³ و إرشادات الفاو لحوكمة حيازة الأراضي²¹⁸⁴.

²¹⁷⁵ الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/85 وتاريخ 1441/7/2 هـ ، تاريخ النشر 18/07/1441 هـ الموافق : 2020/03/13 م

²¹⁷⁶ الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/91) وتاريخ 19/9/1443 هـ و تاريخ النشر 12/10/1443 هـ الموافق : 2022/05/13 م

²¹⁷⁷ المرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 30/11/1443 هـ ، 1443 تاريخ النشر 23/12/1443 هـ الموافق : 2022/07/22 م

²¹⁷⁸ نظام تملك غير السعوديين للعقار، خاصة المواد: الأولى، والثانية، والثالثة، والرابعة، والثامنة، والتاسعة، والرابعة عشرة، والخامسة عشرة، مرسوم ملكي رقم (م/14) وتاريخ 19/1/1447 هـ

²¹⁷⁹ <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%88%D8%A7%D8%A6%D8%AD-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%AF%D9%84%D8%A9/>

²¹⁸⁰ العتيبي، & أ. د/إبراهيم بن مذكر بن صالح. (2024). دور التنظيم القانوني لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في تحفيز أنشطة التطوير العقاري. مجلة البحوث القانونية والاقتصادية (المنصورة)، 14(87)، 122-73.

²¹⁸¹ عدلي، أمير خالد. (1992). 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. مصر

²¹⁸² نظام المعاملات السعودي الصادر بالتاريخ 29/11/1444 هـ الموافق : 2023/06/18 م

²¹⁸³ https://ideas.repec.org/b/wbk/wbpubs/2376.html?utm_source=chatgpt.com

²¹⁸⁴ منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (الفاو). (2012). الإرشادات الطوعية للحوكمة الرشيدة لحيازة الأراضي ومصادر الأسماك والغابات في سياق الأمن الغذائي الوطني. روما: منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة.

مشكلة البحث :

تبرز مشكلة الدراسة في السؤال الرئيسي التالي : إلى أي مدى كان التنظيم القانوني الحديث للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في المملكة العربية السعودية ، محققاً للاستدامة التشريعية لها ، بصورة فعالة على ضوء التحول الرقمي ، بما يحمي الحقوق ويضمن استقرار المعاملات العقارية تلك ؟ وهل تلك المنظومة القانونية القائمة ، كافية لتغطية جميع تلك المعاملات ، أم هناك فجوة قانونية جعلت بعض المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري ، خارج نطاق التنظيم ، مما يستدعي إيجاد إطار قانوني منظم لها ؟ وعلى هامش هذا السؤال تتفرع الاسئلة التالية :

- كيف أسهم التحول الرقمي في تطوير المنظومة القانونية للعقارات ذات الطابع التجاري ؟ وما مدى جاهزية المنظومة القانونية في استيعاب السجلات الإلكترونية ومدى ضمان حجيتها في تقليل المنازعات أمام المحكمة التجارية ؟ وما مدى انعكاس ذلك على تحقيق الاستقرار والاستدامة التشريعية للمنظومة العقارات ذات الطابع التجاري ؟

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

- ما التحديات التنظيمية والتقنية التي تحد من فاعلية التحول الرقمي في المعاملات العقارية التجارية ؟

- إلى أي مدى ينعكس التحول الرقمي على تحقيق الاستقرار والمرونة والاستدامة التشريعية للمنظومة العقارية في المملكة ؟

الدراسات السابقة :

قلة الدراسات البحثية السعودية في إطار القانون التجاري التي تناولت تفسير وتحليل حوكمة أنظمة المعاملات العقارية ، حيث انصبت معظم الدراسات السابقة على موضوعات فرعية ، بعيدة عن الإطار القانوني للمنظومة العقارية الرقمية الحديثة ذات الطابع التجاري ، مثل الملكية المشتركة أو القيود على التملك أو قواعد الحيابة ، دون التعمق ، مما يُنبع عن فجوة بحثية ، تتطلب تقديم دراسات متخصصة تستوعب التطور القانوني الحديث ، من تلك الدراسات السابقة : دراسة حميد بن إبراهيم بن محمد السهيبي 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 ، وأنهت بضرورة إيجاد نظام شامل ينظم الملكية العقارية في المملكة ²¹⁸⁵ ، و دراسة (الباحث 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 ²¹⁸⁶ مما يتضح أنها اهتمت بجزء محدود من العلاقة التعاقدية ودراسة أخرى للباحث : (بن عبدالله المجلي) بعنوان : " أثر الحيابة على الملكية دراسة فقهية أخرى مقارنة التي تناولت دور الحيابة في الفقه ونظام المعاملات المدنية السعودي 2023م ²¹⁸⁷ ، وخلصت إلى قصور نظام المعاملات المدنية في تنظيم بعض قواعد الحيابة ، حيث قدمت الدراسة مقارنة فقهية ، لكنها لم تتناول الحوكمة العقارية ، حيث أن الأنظمة العقارية السعودية محل الدراسة حديثة الإصدار .

²¹⁸⁵ الباحث/حميد بن إبراهيم بن محمد السهيبي القرني * (2023). القيود الواردة على حرية تملك العقار في المواقع المحمية والأثرية وما في حكمها وفقاً للنظام السعودي الباحث/حميد بن إبراهيم بن محمد السهيبي القرني. مجلة الأندلس للعلوم الإنسانية والاجتماعية، 11(104).

²¹⁸⁶ فراج، & اسماء. (2024). المركز القانوني للمالك في الملكية العقارية المشتركة بالنظام السعودي. مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، 9(2)، 223-241.

²¹⁸⁷ بن عبدالله المجلي، & عبدالحميد. (2024). أثر الحيابة على الملكية دراسة فقهية مقارنة بنظام المعاملات المدنية السعودي The Effect Of Tenure On Ownership A Jurisprudential Study Compared To The Saudi Civil Transactions System. مجلة البحوث الفقهية والقانونية، 36(45)، 1217-1317.

أهمية البحث:

تتجلى الأهمية العلمية لهذا البحث في كونه يساهم في إثراء المعرفة القانونية المتعلقة بمنظومة المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري وذلك من خلال التعرف على البنية التشريعية المنظمة لها بالمملكة العربية السعودية ، حيث يسعى إلى تحليل المنظومة التشريعية والتنظيمية الحاكمة لها ، بما يساهم في فتح الآفاق أمام دراسات قانونية حديثة .

أهداف البحث :

يهدف هذا البحث إلى تقديم تحليل التنظيم القانوني للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري من خلال :

1. التعرف على المعاملات العقارية الحديثة ذات الطبيعة التجارية ، في ضوء التحول التشريعي الذي شهدته المملكة العربية السعودية .
 2. تحليل مفهوم المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في المملكة العربية السعودية ، وبيان إطارها التنظيمي ، مع بيان أثر التحول الرقمي في تطوير تنظيمها ، وتعزيز الشفافية والكفاءة ، واثار ذلك على تحقيق الاستدامة التشريعية لتلك المعاملات .
 3. بيان مدى التوافق بين الأنظمة الخاصة للمعاملات العقارية والنظام التجاري السعودي ونظام المعاملات المدنية 2023 م .
 4. استعراض دور الهيئة العامة للعقار في التنظيم والإشراف على منظومة القطاع العقاري .
 5. تحليل التجربة التشريعية السعودية في تحديث الأنظمة العقارية لجذب الاستثمارات ، واستكشاف مدى إمكانية التشريعات الإقليمية الاستفادة منها في تطوير منظومتها ، بما يحقق الاستدامة للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري .
- المنهجية :

اعتمد البحث على المنهج الوصفي الاستقرائي التحليلي ، فهو وصفي لأنه يتعرف على النصوص القانونية المنظمة للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري 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 2023 والأنظمة العقارية و التجارية ذات الصلة ، بهدف الكشف عن مدى كفايتها في تنظيم العلاقات العقارية ذات الطابع التجاري ، بجانب أن الباحث اعتمد على المنهج الاستقرائي في تتبع التطور التشريعي للأنظمة التجارية المنظمة للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية في ظل رؤية 2030 وسياسة التحول الرقمي .

حدود الدراسة :

ينحصر نطاق هذه الدراسة على تحليل المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري ، بين الأفراد أو بين الشركات التجارية داخل المملكة العربية السعودية ، التي تمارس نشاطاً تجارياً استثمارياً عقارياً - المطورون العقاريون ، وشركات التطوير والاستثمار العقاري والمكاتب العقارية المرخصة والوسطاء التجاريين ، ويقتصر البحث على الجوانب القانوني الخاصة بحماية الحقوق والتنظيم القانوني للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري ، دون التطرق للجوانب الإدارية أو الميدانية . وبالتالي لا يشمل نظام تملك غير سعودي للعقار الصادر 19/01/1447 هـ الموافق : 2025/07/14 م ، سوف نستعرض الأنظمة التي تحكم المعاملات العقارية التجارية 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 ، لاحتياجات السوق العقارية . وبناءً على ذلك ، سُنْعرض مفهوم المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري وبيان الطبيعة القانونية:

المبحث الأول: التنظيم القانوني للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في المملكة العربية السعودية وطبيعتها القانونية:

المطلب الأول: مفهوم المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري:

يعرف العقار في اللغة: كل مال له أصل، كالدار أو الأرض أو النخل أو الضيعة أو غير ذلك 2188. وأطلق النظام السعودي على الأرض عقاراً حيث تم تعريفها في المادة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها بأنها 1441هـ. "العقار المخصص لتشييد بناء أو أكثر ومرافقه وخدماته، ومكتملة فيه الإجراءات النظامية المعتمدة. 2189" وعرفته المادة (22) نظام المعاملات المدنية السعودي 2023م بأنه 2190: "كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير في هيئته، وما عدا ذلك فهو منقول" وعرفت المادة الأولى من نظام التسجيل العيني العقاري السعودي 1443هـ العقار بأنه "قطعة من الأرض وما تحتها وما فوقها ويستثنى من ذلك الثروات الطبيعية، والعلو غير المأذون بعماره واستغلاله- وما عليها من بناء أو ملحقات ثابتة أو مزروعات أو مصانع أو منشآت أخرى"

ووفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة القسم (16) الخاص بالعقارات الاستثمارية، حيث عرف العقار الاستثماري بأنه أرض أو مبنى أو جزء من مبنى أو كليهما الذي يحتفظ به المالك، أو المستاجر بموجب عقد إيجار تمويلي بغرض كسب إيجار أو الاستفادة من الزيادة الرأسمالية في قيمته 2191.

من تلك التعريفات يتضح أن العقار باعتباره مالا له قيمة قانونية واستثمارية، إلا أنها لا تعني أن العقار يعتبر تجارياً بذاته، أو أن جميع المعاملات التي تقع عليه معاملات تجارية، حيث تتحدد الصفة التجارية للمعاملة حسب طبيعتها، وغرضها وصفة أطرافها والنظام الواجب التطبيق، وأن كان المنظم السعودي لم يأتي بمصطلح معاملة عقارية تجارية إلا أنه عرف الأنشطة العقارية في نظام الهيئة العامة للعقار 2017م "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 2192.

وعُرفت المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في الفقه القانوني بأنها: مجموعة التصرفات والعقود القانونية التي يكون محلها عقار مخصص لممارسة استثمارية، 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 2193، "ووفقاً لذلك يمكن تعريفها بأنها التصرفات العقارية التجارية: التي تُبرم بهدف المضاربة وتحقيق الربح، أو التي تتم في إطار نشاط مهني منظم يتعلق بالعقار، بأعمال الوساطة والتسويق والتطوير العقاري، و يُستخلص من الفقه التجاري أن المعاملات العقارية تكون تجارية إذا استوفت شروط محددة تتمثل: 2194:

1. إذا هدفت إلى تحقيق الربح.
2. كانت ضمن نشاط تجاري مرخص له ومنظم.

2188. ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي وآخرون، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط 21994م، ج 2، مادة عقر، ص 597. البدر، & عبدالله بن عبد الرحمن بن محمد. (2025).

قاعدة: التصرف على الرعية منوط بالمصلحة وتطبيقها في المعاملات العقارية. مجلة الدراسات العربية، 51(4)، 2444-2409.

2189 نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها تاريخ الإصدار 02/07/1441 هـ الموافق: 02/02/2020 م.

2190 المرسوم الملكي رقم (م/191) بتاريخ 1444/11/29هـ.

2191 مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. (2025م). التقرير المالي: المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة - القسم (16) الخاص بالعقارات الاستثمارية. لندن: مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS Foundation).

2192 تنظيم الهيئة العامة للعقار» صدر بقرار مجلس الوزراء رقم (239) بتاريخ 1438/4/25 هـ (الموافق 23 يناير 2017م).

2193 نجاع نور الدين محجوبي العايش، & نجاع نور الدين محجوبي العايش. الاستثمار العقاري في الجزائر (Doctoral dissertation).

2194 بن صالح، & سارة. (2021). القانون التجاري ماهية القانون التجاري، نظرية الأعمال التجارية، نظرية التاجر، مدخل للمحل التجاري.

3. إذا كان القائم بها تاجراً أو شركة تجارية مرخصة وفق الأنظمة المعمول بها داخل المملكة العربية السعودية .

المطلب الثاني : صور العقارات محل المعاملة التجارية في النظام السعودي :

يجب عند تناول التنظيم القانوني للمعاملات العقارية التجارية في المملكة العربية السعودية ، أن نميز أيضاً ، بين صور العقارات ، وفق ما استقر عليه النظام التجاري السعودي ، و ماورد في نظام المعاملات المدنية 2023م والأنظمة العقارية المكملة له ، و يعتبر هذا التصنيف ، مدخلاً جوهرياً لتحديد نطاق العقارات ، التي يجوز أن تكون محلاً للأعمال التجارية ، وما يترتب عليها من آثار قانونية ، بتحديد ما يقع تحت اختصاص أحكام النظام التجاري ، وما يدخل في ولاية المحكمة التجارية²¹⁹⁵ ، أيضاً هذا التصنيف يوفر إطاراً قانونياً ، للتعرف على العقارات التي يدخل في نطاقها التسجيل العيني العقاري في المملكة العربية السعودية²¹⁹⁶ ، والعقارات التي تُعد مجالاً للاستثمار وممارسة الأنشطة التجارية ، مما يُسهم في ضبط أحكام التنظيم القانوني للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري حيث صنف المشرع السعودي العقار إلى : عقار بطبيعته ، وعقار بالمال ، و عقار بالتخصيص²¹⁹⁷.

أولاً : العقار بطبيعته : هو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف ، ويدخل في ذلك الأراضي والمباني والمنشآت الثابتة ، ولقد قدم نظام التسجيل العيني للعقار العام 1443هـ تعريفاً قانونياً دقيقاً للعقار ، حيث نصت المادة الأولى منه بأن العقار هو " قطعة من الأرض وما تحتها وما فوقها " ²¹⁹⁸ يعتبر هذا التعريف تطوراً قانونياً في التنظيم العقاري ، و جاء متفقاً مع ما قرره المنظم السعودي في نظام المعاملات المدنية تحديداً في المادة (608) التي قضت بأن كل من تملك أرضاً تملك ما فوقها وما تحتها إلى الحد الذي يمكنه في التمتع بها ' علواً عمقاً ، ما لم يوجد قيداً قانونياً أو اتفاقاً . مما يتضح أن المشرع السعودي توسع في التعريف ليشمل كل العناصر المتصلة بالأرض اتصال قرار ودوام .

ثانياً : العقار بالتخصيص : و يُعرف العقار بالتخصيص بأنه المنقول الذي يرتبط وجوده بالعقار بطبيعته ، وأعد لخدمة العقار واستغلاله ، مما يعتبر جزءاً منه ومتصلاً به اتصال قرار ، ويُشترط اعتبار المنقول عقاراً بالتخصيص اتحاد الذمة - أن يكون مالك العقار هو ذاته ، مالك المنقول ، حتى يتحقق الربط القانوني وتُسجل باسم المالك ضمن عناصر العقار²¹⁹⁹ ، ومن أمثلتها المصاعد وأنظمة التكييف ، حيث اعتبرها 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 ، حيث عرفها نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة لسنة 1441هـ في المادة الأولى منه : بأنها المنقول الذي يضعه مالكة في عقار له ، رصداً على خدمة العقار أو استغلاله على سبيل الدوام ، ولو لم يكن متصلاً بالعقار اتصال قرار²²⁰⁰ . " واتسق ذلك التعريف مع ما جاء في المادة (2 / 22) من نظام المعاملات المدنية السعودية 2023 م م التي عرفت العقار بالتخصيص بأنه : " منقول يضعه مالكة في عقار له ، رصداً 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 إلا بعد وجودها فعلاً²²⁰¹ ، لأزرباطها بمشروع عقاري تحت التطوير ، مثل الأراضي المخصصة للبناء قبل تشييدها ، وتأتي أهمية هذا النوع في أنه

²¹⁹⁵ ميشيل ، & د. جورج نبيل . (2023) . حجية الدفاتر التجارية الإلكترونية في الإثبات في النظام السعودي | Authentic electronic business books in proof In the Saudi

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

²¹⁹⁶ بوابة الهيئة العامة للعقار السعودية - . <https://rega.gov.sa/>

²¹⁹⁷ هناء محمد مسلم حسن 1 ، د. حسن رشيد حنتوش 1 . (2025) . حق امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في المجاور في القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951م

المعدل (دراسة قانونية) . مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية ، (2) 6 ، 522-495 . العراق

²¹⁹⁸ بوابة الهيئة العامة للعقار السعودية - نظام السجل العقاري . <https://rega.gov.sa/>

²¹⁹⁹ عبد الكريم سعد المطيري ، أحمد محمد الهلالي ، بلال عبدالعزيز الحنايا ، رائد عبدالله العربي ، & عبدالرحمن معتق المعتق . (2026) . أحكام حق الملكية في نظام المعاملات المدنية السعودية . المجلة الدولية للبحوث العلمية ، (5) 5 .

²²⁰⁰ نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة لسنة 1441 هـ الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 94) وتاريخ 15 / 8 / 1441هـ

²²⁰¹ زهرة ، محمد الربيعي . (1986) . العقار بحسب المال : دراسة مقارنة - القسم الثاني . مجلة الحقوق ، جامعة الكويت ، (3) 10 ، ص 220

يخضع لقواعد تنظيمية دقيقة تغير من طبيعته القانونية ، تبعاً للغرض الذي أُعد له ، حيث نظم المشرع السعودي أحكامه في نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لسنة 1445هـ ، حيث عرف المشروع العقاري في المادة الأولى منه " بأنه : مشروع عقاري يراد تطويره لبيع أو تأجير أراضي مطورة أو وحدات عقارية على الخارطة ، قبل البدء في تنفيذه أو في أثناء أعمال الإنشاء والتطوير بحسب التصميم أو المخطط المتفق عليه²²⁰².

وهذا التوسع في مفهوم العقار ، يعكس حرص المشرع السعودي ، على تغطية جميع العناصر المرتبطة بالمشروع العقاري التجاري ، حتى تلك التي لم تتحول فعلياً إلى عقار ثابت بعد ، وذلك حفاظاً على المراكز القانونية للمستثمرين والمتعاملين في السوق العقارية وتأميناً ، واستمرارية للمشروعات التجارية .

المطلب الثالث : الطبيعة القانونية للحقوق العينية التي ترد على العقار محل المعاملة التجارية :

الحق العيني العقاري : هي سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين دون وسيط على عقار محدد ، ويكون الحق أصلياً وعينياً²²⁰³ ، وقسمها المشرع السعودي في المادة (26) من نظام المعاملات المدنية 2023م 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 لارتباطه بدين أو إلزام سابق ، ويُمنح صاحبه : حق التملك ، وحق الانتفاع ، وحق الاستعمال ، وحق السكنى ، وحق الارتفاق ، وحق الوقف ، وما يدخل في حكمها بموجب النصوص القانونية²²⁰⁴ ، وأهم تلك الحقوق حق الملكية حيث 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 واستعماله واستغلاله ، في حدود القوانين والأنظمة والتعليمات ، ونظراً للأهمية الاقتصادية للملكية العقارية ، ولاسيما في القطاع التجاري والاستثماري ، تدخل المشرع لتنظيمها لحماية أطرافها ، حيث وضع النظام السعودي أنظمة خاصة لتنمية الملكية الخاصة وضبط المعاملات فيها ولاسيما التجارية 2205 حيث لم يُبتعد المشرع السعودي في تحديد مفهوم الملكية ، عن المفهوم التقليدي في الفقه القانوني ، حيث عرفها في نظام المعاملات المدنية السعودي 2023م في المادة (608) بأنها : " حق يخول المالك وحده في حدود النظام استعمال الشيء المملوك واستغلاله والتصرف فيه²²⁰⁶ ، ويعتبر هذا الاقرار التشريعي بالملكية ، حماية مباشرة للملكية العقارية ذات الطابع التجاري ، كما أن تنظيم المشرع لحق الملكية ، وطرق التصرف فيها ، يؤدي إلى خلق بيئة استثمارية آمنة²²⁰⁷ .

و تنقسم الملكية العقارية التجارية في النظام السعودي : إلى ملكية فردية و ملكية شائعة وفق نظام المعاملات المدنية 2023 م ونظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها²²⁰⁸

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 نظامي²²⁰⁹ .

²²⁰² نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لسنة 1445هـ مرسوم ملكي رقم (م/44) وتاريخ 10/3/1445هـ

²²⁰³ فيصل ربيع الرشيد ، عبدالله مريح الرشيد ، سلطان سعدي الرشيد ، & بجاد غانم الحمود . (2026). أثر التسجيل العيني للعقار على حماية الحقوق العينية في النظام السعودي : دراسة تحليلية في ضوء نظام المعاملات المدنية السعودي والتطبيقات القضائية الحديثة . المجلة الدولية للبحوث العلمية ، 5(6).

²²⁰⁴ العايد ، & محمد بن صالح بن محمد . (2025). تزامن الحقوق العينية التبعية في نظام المعاملات المدنية السعودي دراسة تحليلية مقارنة . مجلة كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ، 41(4) ، 3211-3290.

²²⁰⁵ الحسين ، ح. ش. حمادة ، م. م. (2015). القانون التجاري : الأعمال التجارية ، التاجر ، المحل التجاري (ط2). دار الجامعة ، السعودية

²²⁰⁶ نظام المعاملات المدنية السعودي . (2023). القسم الثالث : الحقوق العينية ، الباب الأول : الحقوق العينية الأصلية ، الفصل الأول : حق الملكية ، المواد (603-697) . الجريدة الرسمية - المملكة العربية السعودية .

²²⁰⁷ محمد فال عبد الدائم . (2024). الموازنة بين الملكية العقارية والملكية التجارية في عقد الكراء في القانون التجاري الموريتاني . المجلة الأفروآسيوية للبحث العلمي (AAJSR) ، 125-135.

²²⁰⁸ نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها تاريخ الاصدار 02/07/1441 هـ الموافق : 2020/02/26 م

²²⁰⁹ أمينة ناعمي . (2015). توثيق التصرفات العقارية على ضوء مدونة الحقوق العينية و اجتهادات محكمة النقض . مجلة القيس المغربية للدراسات القانونية و القضائية .

يتضح أن هذا التقسيم يُمثل بعداً مهماً في التنظيم القانوني للعقارات ذات الطابع التجاري ، لأنه يحدد بدقة الطبيعة القانونية للسلطات التي يملكها مالك العقار، 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 الإلكتروني²²¹⁰ ، بالإضافة إلى أن التفرقة بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية ، له أثر في حماية الشركات التجارية ، التي تتولى عملية التمويل للمشروع العقاري²²¹¹ ، إذ يُمكنها هذا التنظيم من إنشاء حقوق امتياز أو رهون عقارية مسجلة تضمن استيفاء ديونها بالأولوية على الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة، التي تتحدد بحسب رقم القيد وتاريخ التسجيل، مع مراعاة حقوق الامتياز التي تقرها النصوص النظامية²²¹² ، وذلك وفقاً لما نصت المادة 21 من نظام الرهن العقاري السعودي لسنة 1433هـ التي قررت أن: يسري أثر الرهن المسجل في مواجهة الغير من تاريخ تسجيله " 2213 ووفقاً المادة 719 من نظام المعاملات المدنية السعودي 2023م (تسري على الحقوق العينية التبعية النصوص النظامية الخاصة بها).

مما يتضح أن الحقوق العينية التي ترد على العقار، تعتبر ركيزة جوهرية للمعاملات العقارية التجارية ، لأنها تحدد الأطار القانوني للعقار بوصفه محلاً للمعاملة التجارية ، سواء كانت بيعاً أو رهناً أو استثماراً²²¹⁴ ، لاهميتها ألزم المشرع السعودي في نظام التسجيل العيني للعقار 1443هـ في المادة (4) منه أنه يجب تسجيل جميع الحقوق العينية أصلية أو تبعية التي ترد على العقار في السجل العقاري الرقمي²²¹⁵ . بالتالي يُعد نظام السجل العيني العقاري الجديد ، إطار قانوني ضامن لاستقرار السوق العقارية وهو أمر هام . ينعكس أثره مباشرةً ، على المعاملات التجارية ، أما الحقوق العينية التبعية، كالرهن والإمتياز، فيؤدي دوراً جوهرياً في ضمان الائتمان العقاري²²¹⁶ ، الذي يتطلب جملة من الإجراءات القانونية والتقنية ، من هذا المنطلق أتت رقمنة المعاملات العقارية بالمملكة العربية السعودية ، حيث أن جميع تلك الحقوق لا تكون نافذة ومنتجة لأثارها القضائية والإدارية إلا بالتسجيل الرقمي .

المبحث الثاني: الإطار القانوني لأهم المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري :

تخضع المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في الأصل للقواعد العامة في نظام المعاملات المدنية السعودي 2023م، مع تخصيص أنظمة خاصة تنظم كل معاملة وفق طبيعتها ، كما تخضع للنظام التجاري السعودي في حالة اكتسبت الصفة التجارية أو عند ممارستها في إطار النشاط العقاري الاستثماري ، بصفة احترافية و بقصد تحقيق الربح ولاسيما إذا كانت متصلة بأعمال تجارية أصلية ، و تتولى ممارسة المعاملات العقارية التجارية تلك بالسعودية ، شركات تجارية مرخصة وفق أنظمة ولوائح وزارة التجارة والاستثمار والشؤون البلدية والقروية والإسكان، تتمثل في : شركة التطوير العقاري ، شركة الاستثمار العقاري ، شركة الوساطة العقارية ، شركة إدارة الممتلكات العقارية²²¹⁷ ، من أهم صور المعاملات التي خضعت للتنظيم²²¹⁸ : بيع وإيجار المشروع العقاري ، والوساطة العقارية، والاستثمار العقاري، المنصات العقارية الإلكترونية ، والرهن العقاري، والتسويق العقاري،

²²¹⁰ يونس أحمد آدم القدال. (2025). أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني. مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، 5(8)، ص.342

²²¹¹ عبد الله صالح، & دينا. (2025). الرهن التجاري ودوره في دعم التمويل والاستثمار في النظام السعودي (دراسة مقارنة) / The Commercial Mortgage and Its Role in (دراسة مقارنة) (2025). مجلة الشريعة والقانون بالقاهرة، 46(46)، 2479-2413.

²²¹² صويلح، ج.، & محبوب، ل. (2023). التمويل العقاري (مذكره ماجستير). جامعة 8 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية. ص.9.

²²¹³ مرسوم ملكي رقم م / 49 بتاريخ 13 / 8 / 1433

²²¹⁴ صالح ناصر العتيبي. (2022). جدوى الحيازة في كسب الحقوق العينية ما بين حق الملكية والحقوق الأخرى. مجلة الحقوق، 46(2)، ص.143

²²¹⁵ المادة (الأولى) من نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/91) وتاريخ 19/09/1443هـ

²²¹⁶ فقير، & فايزة. (2021). دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري. مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، 5(2)، 105-125. ص.106

²²¹⁷ البوابة الرسمية لصندوق الاستثمارات - المملكة العربية السعودية 2025م <https://www.pif.gov.sa/ar/our-investments/ou>

²²¹⁸ الموقع الرسمي للهيئة العامة للعقار <https://rega.gov.sa/>

المساهمات العقارية، وسوف نستعرض ذلك، مع الأنظمة التي تحكمها، بما يتيح فهماً واضحاً للإطار القانوني، الذي ينظمها، ودورها في تعزيز الاستدامة التشريعية:

المطلب الأول: بيع مشروعات عقارية على الخارطة:

نظم المنظم السعودي قواعد عقد البيع العامة تنظيمياً واضحاً في نظام المعاملات المدنية السعودي لسنة 2023 م، حيث عرف البيع في المادة (307) منه "بأنه عقد يملك بمقتضاه البائع المبيع للمشتري مقابل ثمن نقدي، ويعتبر شراء العقارات من أجل بيعها عملاً تجارياً في النظام التجاري الحديث"²²¹⁹، وهو مفهوم يعكس الطبيعة التقليدية لعقد البيع، فوفقاً للمادة (3) من النظام التجاري السعودي (نظام المحكمة التجارية سابقاً) إذا باع مالك الأرض أو المزارع فيها غلتها بمعرفته، أو باع مالك العقار عقاره أو اشترى أحد عقاراً أو أي شيء لا لبيعها ولا إيجارها بل للاستعمال، فلا يعد شيء من ذلك عملاً تجارياً، بمفهوم المخالفة، يفهم أن بيع العقار بهدف الربح هو عملاً تجارياً، ولقد نصت عليه المادة (6) من مشروع القانون التجاري السعودي 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.²²²⁰ 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، مع الأهلية التجارية، وتحقق الربح²²²¹، فوفقاً للأنظمة في المملكة، يقصد بشراء العقارات التجارية في السعودية، تملك الأفراد أو الكيانات لمباين، أو أراضي تُستخدم لأغراض تجارية، مثل المراكز التجارية أو المكاتب أو المعارض أو المصانع. أو تطويرها عقارياً²²²²، وما 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 إليه²²²³.

أيضا ظهرت في السوق التجارية السعودية، صور 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 تنفيذها²²²⁴، حيث نظمته المشرع في نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لسنة 1445هـ، و عبّر عن هذا النوع من الأنشطة، بالمشروع العقاري حيث عرفته المادة الأولى من النظام، بأنه مشروع يراد تطويره لبيع أو تأجير أراضي مطورة أو وحدات عقارية على الخارطة، قبل البدء في تنفيذه أو في أثناء أعمال الإنشاء والتطوير بحسب التصميم أو المخطط المتفق عليه²²²⁵. ويُعد المشروع العقاري بأنه مجموعة من الأنشطة المترابطة غير الروتينية، لها بدايات ونهايات زمنية -محددة، يتم تنفيذها من قبل تاجر أو شركة مرخص لها،

²²¹⁹ الحسين، ح. ش: حمادة، م. م. (2015). المرجع السابق ص 57

²²²⁰ منصة استطلاع - مشروع القانون التجاري السعودي 2021 <https://istitlaa.ncc.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

²²²¹ الحسين، ح. ش.، & حمادة، م. م. (2015). القانون التجاري: الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري (الطبعة 2). مطبعة دار الجامعة. المملكة العربية السعودية. ص 115.

²²²² نظام التسجيل العيني للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/91) وتاريخ 1443/9/19هـ، المادة (1): نظام المساهمات العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/203) وتاريخ 1444/12/28هـ، المادة (1): ونظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/44) وتاريخ 1445/4/10هـ، المادة (1): ونظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/191) وتاريخ 1444/11/29هـ، المادة (22).

²²²³ صدرت لائحة صناديق الاستثمار العقاري بموجب قرار هيئة السوق المالية رقم 1-193-2006 بتاريخ 1427/6/19هـ (الموافق 2006/7/15م)

²²²⁴ م. م عبد الله صادق حبيب. (2025). أثر بيع العقار على الخريطة في حقوق الأطراف المعنية. مجلة دجلة للعلوم الانسانية- E-ISSN: 3079-7853 P-ISSN: 7861-3079,

(2)1، ص 279

²²²⁵ نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لسنة 1445هـ تاريخ الإصدار 10/03/1445هـ الموافق: 2023/09/25 م

لتحقيق أهداف محددة في إطار معايير التكلفة ، والزمن ، والجودة ، المخطط لها ، ويمكن تعريف المشروع العقاري التجاري في الفقه التجاري بأنه تكرار للأعمال التجارية العقارية على وجه الاحتراف²²²⁶.

المتطلبات الإجرائية للمشروع العقاري التجاري :

حظر المنظم السعودي ممارسة نشاط البيع أو التأجير على الخارطة البيع إلا بشروط محددة ، وفقاً للمادة (3) من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة 1445هـ " 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 :

1- قيد المطور - وهو الشخص ذو الصفة الاعتبارية المرخص له بمزاولة نشاط امتلاك العقارات أو استئجارها من أجل تطويرها وبيعها أو تأجيرها²²²⁷ في سجل قيد المطورين.

2- حصول المشروع العقاري على رخصة نظامية من الجهة المختصة، ووفقاً للمادة (6) من ذات النظام ، هناك اشتراطات قانونية يجب على المطور استيفائها للحصول على تلك الرخصة ، منها تقديم طلب يتضمن الوثائق التالية²²²⁸:

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

المطلب الثاني : المساهمة العقارية :

عُرف المساهم في المادة الأولى من نظام المساهمة العقارية 1444هـ بأنه الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية²²²⁹، وعُرفت المساهمة العقارية : بأنها مجموعة من العمليات التي يشترك فيها شخصان أو أكثر بقصد الاستثمار والمتاجرة ، وذلك من خلال المساهمة ، في إنجاز وتطوير مشروع عقاري مُعد للبيع أو الإيجار²²³⁰، وفق اشتراطات قانونية محددة تحددها وزارة البلديات والإسكان بالسعودية²²³¹، واعتبرت تلك العمليات في حكم الأعمال التجارية وفق ما نصت عليه المادة (2/د) من النظام التجاري السعودي 1350هـ يعد من الأعمال التجارية جميع المقاولات المتعلقة بإنشاء مباني ونحوها...²²³² وتم تعريف المساهمة في المادة الأولى من نظام المساهمة العقارية 1444هـ " 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 العقارية²²³³.

المتطلبات الإجرائية للمساهمة العقارية : لقد اشترط النظام مجموعة من المتطلبات القانونية ، التي يجب توافرها فيها ، حتى تكتسب شكلها القانوني في السوق العقارية ، تتمثل في :

أ - الحصول على رخصة مزاولة النشاط من الهيئة العامة للعقار²²³⁴.

²²²⁶ علي فوزي الموسوي، & إيمان حمزة حسين. (2018). أنواع المشروع المشترك. Journal of Legal Sciences, 33(4), 186-217. مجلة العلوم القانونية / كلية القانون - جامعة

بغداد العدد الخاص الثالث- الجزء الثاني / 102 -ص 190

²²²⁷ المادة الأولى من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخريطة 1445هـ مرسوم ملكي رقم (م/44) وتاريخ 10/3/1445هـ

²²²⁸ بوابة الهيئة العامة للعقار / <https://rega.gov.sa> / نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخريطة تاريخ الإصدار 03/10/1445

²²²⁹ مرسوم ملكي رقم (م/203) وتاريخ 28/12/1444هـ

²²³⁰ قدرى إبراهيم محمد، & ماجدة. (2024). المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية دراسة في القانون المدني المصري. مجلة الشريعة والقانون بالقاهرة، 43(43).

²²³¹ نظام اشتراطات انشاء المباني السعودي لسنة 2024م <https://momah.gov.sa/>

²²³² النظام التجاري (نظام المحكمة التجارية) صدر بمرسوم ملكي رقم م / 2 وتاريخ 15 / 1 / 1390هـ

²²³³ مرسوم ملكي رقم (م/203) وتاريخ 28/12/1444هـ، قرار مجلس الوزراء رقم (881) وتاريخ 23/12/1444هـ

²²³⁴ المادة 3 من تنظيم الهيئة العامة للعقار - مرسوم ملكي رقم (م/203) وتاريخ 28/12/1444هـ

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 الهيئة²²³⁵، ولقد أصدرت هيئة السوق المالية السعودية، مجموعة من الضوابط القانونية الخاصة، بشهادات المساهمة العقارية، بهدف تنظيمها وتسجيلها وطرحها بالمملكة العربية السعودية²²³⁶، 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، لتكون أكثر جاذبية، مع تعزيز تدفق الاستثمارات إليها²²³⁷، واستلزم الملحق (1) لللائحة شهادة المساهمة العقارية 2024م مجموعة من المتطلبات القانونية الرقمية، في أسعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية: يجب كتابة إسم ورخصة المؤسسة المالية التي يتم الطرح من خلالها، وتقديم سجل لجميع المساهمين مع الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات لجميع المساهمات العقارية، وتحديد رأس المال، ومدة المساهمة العقارية²²³⁸.

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 ارتباطها بالمشروع، حيث لكل منهم دور جوهري، في مراحل الطرح والتنفيذ والإدارة للمشروع العقاري، بما يضمن سير المشروع وفق الضوابط القانونية التالية: 2239.

- 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 للمادة الأولى من نظام السجل العيني العقاري السعودي 2022م الوثيقة صادرة عن السجل العقاري لإثبات بيانات عقار مطابقة للسجل، والتي تتضمن: موقع العقار، وحدوده، ووصفه، واستعماله، وما يتبعه من حقوق والتزامات، وبيانات مالكة²²⁴⁰، ويتفق اشتراط ثبوت الملكية وصحة سندها مع القواعد العامة المقررة في نظام المعاملات المدنية لسنة 2023م حيث تنص المادة 655 من النظام على " تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار والمنقول بالعقد متى ورد على محل مملوك للمتصرف وفقاً للنصوص النظامية، كما تنص المادة 657 إذا اشترط نص نظامي إجراء معيناً لانتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى فإن انتقال هذه الحقوق لا تنتقل إلا باستكمال ذلك الإجراء، مما يوضح أن المنظم السعودي ضمن حماية أموال المساهمين من أي مخاطر متعلقة بالنزاعات المستقبلية مع اشتراط الشكلية والرقمية لعقد المساهمة.

- أن يكون العقار محل المساهمة العقارية قد حصل على جميع الموافقات اللازمة لتطويره من الجهات المختصة وفقاً للمادة 4/2، ولقد حددت المادة 3/8 من اللائحة التنفيذية هذه الموافقات، حسب الأحوال وطبيعة المشروع بالموافقات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، ووزارة العدل، صندوق التنمية العقارية، وهيئة المقاولين، والدفاع المدني وهيئة المساحة، وأي جهة تنظيمية مرتبطة بالقطاع العقاري التي يتطلب الأمر التنسيق معها²²⁴¹.

المطلب الثالث: الوساطة العقارية:

تمارس الوساطة في السعودية عبر مكاتب تجارية أو شركات عقارية تتمتع الوكالة بالعمولة والسمسرة معاً، ولقد ميز النظام التجاري السعودي بين السمسرة والوكالة بالعمولة، وأن كان كلاهما نشاطاً تجاري، إلا أنهما يختلفان من حيث الطبيعة

²²³⁵ م 4 من نظام المساهمات العقارية 1444هـ

²²³⁶ تعليمات الطرح الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية، بموجب القرار رقم 3-6-2024م بناء على نظام السوق المالية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم 30 تاريخ 1424/6/2 هـ ونظام المساهمة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م 203 وتاريخ 1444/12/28هـ

²²³⁷ الموقع الرسمي لهيئة السوق المالية : <https://cma.gov.sa/>

²²³⁸ الملحق (1) من أسعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية 2024م

²²³⁹ قدري إبراهيم محمد، & ماجدة. (2024). المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية دراسة في القانون المدني المصري. مجلة الشريعة والقانون بالقاهرة، 43(43). ص 1354

²²⁴⁰ نظام السجل العيني العقاري السعودي، تاريخ الإصدار 19/09/1443 هـ الموافق : 2022/04/20 - مرسوم ملكي رقم (م/91) وتاريخ 19/9/1443 هـ

²²⁴¹ المادة 4 من نظام الهيئة العامة للعقار تاريخ الإصدار 25/04/1438 هـ الموافق : 2017/01/23 م اللائحة التنفيذية لنظام المساهمة العقارية يناير 2024م

القانونية لكل منهما²²⁴²: حيث عُرف المنظم السعودي في القانون التجاري السعودي 1350 هـ الوكيل بالعمولة بأنه: الذي يتعاطى التجارة بالوصاية والنيابة ويجري معاملاته باسمه أو بعنوان شركة ما لحساب موكله، و تُعد من الأعمال التجارية التي اختصها النظام التجاري بأحكام خاصة، و نصت المادة (2/ ج) من نظام القانون التجاري السعودي أيضاً يعتبر من الأعمال التجارية الدلالة (السمسرة)، وعرفت المادة (30) من نفس النظام: الدلال أو الوسيط بأنه "الدلال الذي يتوسط بين البائع والمشتري لإتمام البيع بأجرة"²²⁴³، فالوساطة العقارية بالمفهوم الحديث تجمع بين الوكالة أو السمسرة، لأن عقد الوساطة يجمع بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد - الذي يخول له نظاماً، الحق في التصرف أو الاستعمال أو الاستغلال للعقار - بهدف إتمام معاملة أو صفقة عقارية²²⁴⁴، ولقد نظم المشرع السعودي قواعد خاصة للوساطة العقارية، في نظام الوساطة العقارية 2023، حيث عُرف عقد الوساطة بأنه: "اتفاق بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد من الوساطة العقارية؛ لإتمام صفقة عقارية أو تقديم خدمة عقارية"²²⁴⁵ ويجوز ممارسة الوساطة من شخص طبيعي أو شركة مرخصة لها.

يتضح من المادة الأولى من نظام الوساطة العقارية 2023م، أن النظام العقاري في مفهومه للوساطة العقارية التجارية، قد يتسع ليشمل البيع والايجار والتطوير والتسويق العقاري، وإدارة العقار والمزادات العقارية، وكل الخدمات العقارية المرخصة له نظاماً.

المتطلبات الإجرائية للوساطة العقارية:

ولقد وضع النظام مجموعة من الاشتراطات القانونية، التي يجب توافرها في معاملات الوساطة العقارية تتمثل في التالي:²²⁴⁶

- 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 إلى ذلك حددت المادة (10) من نظام الوساطة العقارية 1443 هـ، متطلبات قانونية أخرى، على الوسطاء الالتزام بها تتمثل في التالي:

- ممارسة نشاط الوساطة العقارية بنفسه إذا كان شخصاً طبيعياً، أو بوساطة المدير المسؤول أو أحد تابعيه المرخص له إذا كان شخصاً معنوياً.
- عدم الإضرار بمصلحة المتعاملين.
- إبلاغ الهيئة في حالة تعديل ممارسة نشاط الوساطة العقارية.
- الالتزام بعدم إفشاء 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 يتعلق بالعقار.
- الشفافية والمصادقية والكفاءة في تقديم خدمات المعاملات العقارية.

²²⁴² بن عبد الرحمن بن خلف سلماني الشمري، & عادل. (2021). الطبيعة النظامية عقد الوكالة بالعمولة في النظام السعودي. مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، 44(44)، 80-170.

²²⁴³ النظام التجاري (نظام المحكمة التجارية) الصادر بمرسوم ملكي رقم م/2 وتاريخ 15/1/1390 هـ

²²⁴⁴ الأحمرى، & علي بن عبدالله يحي شطفان. (2025). 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، 48(48)، 5746-5671.

²²⁴⁵ نظام الوساطة العقارية. ال صادر بمرسوم ملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠ هـ

²²⁴⁶ المواد 4 و 6 و 11 من نظام الوساطة العقارية 1443 هـ

وتجد هذه الاشتراطات أساسها المدني في المادة الفقرة الأولى من المادة الأولى من نظام المعاملات المدنية 2023م التي تقرر تطبيق أحكام قواعد نظام المعاملات بما لا يخل بالنصوص النظامية الخاصة ، وبالتالي نظام الوساطة العقارية يعد المصدر المباشر للالتزامات الوسيط العقاري ، بينما يعتبر نظام المعاملات المدنية والنظام التجاري لهما دوراً تكميلياً تفسيري ، ، بالإضافة إلى ذلك ألزمت المادة 95 من نظام المعاملات المدنية على ضرورة تنفيذ العقد وفقاً لمقتضيات حسن النية ، أيضاً تتفق هذه الالتزامات مع القواعد الفقهية التي قننها المادة 720 من نظام المعاملات المدنية السعودي 2023م ولاسيما قواعد " الضرر يزال " ، العادة محكمة ، والمعروف عرفاً كالمشروط شرطاً ، وما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب ، وبالتالي ان التنظيم القانوني للالتزامات الوسيط يقوم على تكامل الانظمة مع نظام الوساطة العقارية حيث يحدد هذا الأخير الواجبات المهنية الخاصة بينما القواعد العامة تحدد الأسس العقدية الواجب الالتزام بها القائمة على حسن النية والإفصاح والعناية .

ويتفق هذا التوجه مع النظام التجاري السعودي (نظام المحكمة التجارية) حيث نصت المادة 31 منه على حقوق الدلال وواجباته وما يستحقه من اجرة وواجبت المادة 32 على قيد أعمال الوساطة وبيانات المتعاملين والعقد والتمن وشروط المعاملة قيدها صحياً ، كما شددت المادة 143 من ذات النظام على النزاهة في ممارسة أعمال الوساطة فنصت على تجريم أفعال الفساد أو الغش في المعاملة ، وهي وواجبات تتماشى مع مبدأ حسن النية ، مما يتضح تكامل هذه الالتزامات التجارية مع ما قرره المادة 10 من نظام الوساطة العقارية .

ويتفق الإطار النظامي للمعاملات العقارية التجارية تلك مع الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري في المملكة ، التي تهدف الى إنشاء قطاع عقاري شفاف مستدام من خلال رفع مستوى الشفافية وتطوير آليات الإشراف واستدامة الأصول العقارية²²⁴⁷ ، بما يحقق أهداف التنمية المستدامة ولا سيما الهدف الحادي عشر المتعلق بالمدن والمجتمعات المستدامة ، والهدف السادس عشر المتعلق ببناء مؤسسات فعالة وخاضعة للمساءلة

المبحث الثالث : التحول الرقمي والاستدامة التشريعية للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري:

أدى التطور المتسارع في تقنيات الاتصالات الى إحداث تحولات جوهرية في طبيعة المعاملات القانونية ، ووسائل إبرامها وتوثيقها وحجيتها ، حيث لم يعد التحول الرقمي مقتصر على تحويل الإجراءات الورقية الى اجراءات الكترونية ، بل نجده أصبح وسيلة لاعادة بناء الأطر القانونية والتنظيمية ، على أسس تعتمد على السرعة والشفافية والعدالة والنزاهة ودقة البيانات²²⁴⁸ ، ويرتبط التحول الرقمي بالاستدامة التشريعية ، حيث يدعم التحول الرقمي التطوير الاقتصادي والاستثماري²²⁴⁹ ، واستقرار الانظمة والقواعد التي تنظم المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري ، بينما تضمن الاستدامة التشريعية مرونتها وقدرتها على مواكبة التطورات المستقبلية ، والمعالجة الفعالة على ما يفرضه التطبيق على أرض الواقع ، مع المحافظة على اليقين وحماية أطراف المعاملات²²⁵⁰ .

يُعرف التحول الرقمي Digital Transformation بأنه عملية تحويل البيانات إلى شكل رقمي من أجل معالجتها إلكترونياً ، بواسطة الحاسب الآلي ، أو عملية تحويل المعلومات من صيغة مادية وورقية إلى الصيغة الرقمية²²⁵¹ ، وبرز تأثير التحول الرقمي كخيار استراتيجي محوري ، وفق استراتيجية الحكومة الرقمية التي أطلقت في 2023م ، حيث سعت المملكة العربية السعودية في بناء اقتصاد معرفي ، يتفق مع مستهدفات رؤية 2030²²⁵² ، حيث ألزمت جميع الجهات الحكومية والمؤسسات المالية والتجارية

2247 الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري بقرار مجلس الوزراء رقم (252) في 1442/04/23هـ

2248 القحطاني، & عايض بن علي. (2023). دور التحول الرقمي في تحقيق التنمية المستدامة في إطار رؤية المملكة 2030. *المجلة العربية للمعلوماتية وأمن المعلومات* -115، (11)، 4.

152.

2249 إبراهيم المديدي. (2026). التحول الرقمي في البحث الجغرافي بالمغرب: الفرص والتحديات. *مجلة عطاء للدراسات والأبحاث*، (19)، 106-126.

2250 عبد الولي محمد صالح المغربي. (2023). الاستدامة في أحكام التشريع الإسلامي وأثرها على الفرد والمجتمع. *مجلة الباحث الجامعي للعلوم الانسانية* . 45-1 ،

2251 أحمد، د/ محمد فتحي عبد الرحمن. (2021). التحول الرقمي للجامعات. *إبداعات تربوية*، 19، (19)، 9-29. PRINT ISSN: 2537-0685 ONLINE ISSN: 2536-9407

2252 استراتيجية الحكومة الرقمية 2023م <https://my.gov.sa/ar/content/digital-strategy>

، على تبني التحول الرقمي في خدماتها ، ومن تلك الجهات الهيئة العامة للعقار ، إلى جانب الجهات المنظمة للاستثمار والتجارة في المملكة ، مع توظيف تقنيات الذكاء الاصطناعي ، التي أسهمت في تسريع عجلة المعاملات العقارية التجارية والخدمات بكفاءة وشفافية. ²²⁵³ وقد صاحب هذا التحول ، إطلاق منصات رقمية متقدمة على المستوى الحكومي والقطاع الخاص ، لتقديم الخدمات للمستفيدين بفاعلية وتسريع إجراءات التوثيق والتسجيل ، والحد من الاعتماد على المعاملات الورقية ، ومن أبرز تلك المنصات الالكترونية المعنية بالمعاملات التجارية في القطاع العقاري : منصة نفاذ وإيجار ووسيط ، إضافة إلى القيد الرقمي للسجل التجاري ، للمؤسسات الفردية والشركات العقارية ²²⁵⁴.

سوف نتناول السجل التجاري باعتباره ، شرطاً قانونياً تتطلبه الهيئة العامة للعقار للرخصة العقارية ، لممارسة المعاملات العقارية التجارية ، ويعتبر التوثيق العقاري ، وتسجيل العقار محل المعاملة التجارية ، من الركائز القانونية للموثوقية ، التي تضمن سلامة التصرفات العقارية وتحمي حقوق المتعاملين ، وتمنع المنازعات المستقبلية :

المطلب الأول: السجل التجاري :

أن السجل التجاري يُعد من أهم الأدوات القانونية والتنظيمية ، وذلك وفق لما حدده المشرع السعودي في المادة (2) من نظام السجل التجاري 1446 هـ ، التي أقرت بأن النظام يهدف إلى تسيير ممارسة مزاوله الأعمال التجارية في المملكة ، لما يحققه من تعزيز مبادئ الشفافية وبناء الثقة في المعاملات التجارية ²²⁵⁵ ، وهذا ما ينصرف أثره أيضاً إلى المعاملات العقارية ، متى كان الهدف من ممارستها ذات الطابع تجاري.

و تُعتبر الشركات المؤسسة وفق نظام الشركات السعودي لسنة 1443 هـ 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 نصت المادة (5) من نظام السجل التجاري : يجب على كل تاجر القيد في السجل التجاري ، وكما نصت المادة (9) نظام الشركات التجارية السعودي لسنة 1443 هـ على "تكتسب الشركة الشخصية الاعتبارية ، بعد قيدها في السجل التجاري ²²⁵⁶ ، وعرف السجل التجاري في المادة الأولى من نظام السجل التجاري السعودي 1446 هـ بأنه : سجل يحتوي على بيانات التجار من خلال قاعدة بيانات إلكترونية مركزية ، مع إلزام جميع التجار بالقيد أفراداً أو شركات تجارية أو فروع الشركات الأجنبية والوكالات التجارية ²²⁵⁷ ، حيث هو نظام قانوني إلكتروني للشهر والاستعلام ، الهدف منه جمع البيانات الخاصة بالتجار وتسجيل أسمائهم أفراداً أو شركات ، والغاية من السجل إضفاء الصفة القانونية على المعاملات أو الأنشطة التجارية ²²⁵⁸.

الأنظمة العقارية السعودية وعلى رأسها نظام الوساطة العقارية ، لم تُضع كل معاملة عقارية لاشتراط السجل التجاري ، وإنما قيدته على المعاملات العقارية ، التي تُمارس كنشاط تجاري حيث نصت المادة (3) من اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لسنة 1445 هـ ²²⁵⁹ اشترطت لقيد الشخص الاعتباري في سجل المطورين وجود سجل تجاري ساري المفعول وقضت المادة 6 من نفس اللائحة التنفيذية على : " يشترط لاعتماد المكتب الاستشاري للمشروع العقاري من ضمن الشروط وجود سجل تجاري ساري المفعول.

²²⁵³ الرايني، & ريم. (2022). الحكومة الرقمية في ضوء برامج التحول الرقمي وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠: هيئة الحكومة الرقمية أنموذجاً. المجلة العربية الدولية لتكنولوجيا المعلومات والبيانات، 2(2)، 15-62.

²²⁵⁴ إدارة المنصات -هيئة الحكومة الرقمية السعودية 2025 <https://dga.gov.sa/ar/listing-services/platforms-management>

²²⁵⁵ مرسوم ملكي رقم (م/83) وتاريخ 19/3/1446 هـ

²²⁵⁶ نظام الشركات السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م 132 وتاريخ 1443/12/1 هـ

²²⁵⁷ المواد 2-35-8 من نظام السجل التجاري مرسوم ملكي رقم (م/83) وتاريخ 19/3/1446 هـ الصادر قرار مجلس الوزراء رقم (237) وتاريخ 14/3/1446 هـ

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

²²⁵⁸ طالب موسى. (1979). السجل التجاري لدولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة قانونية مقارنة مع السجل التجاري العراقي. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، 19(5).

²²⁵⁹ https://www.uqn.gov.sa/details?p=24924&utm_source=chatgpt.com

المطلب الثاني: السجل العقاري الرقمي وحجتيه :

وفقا للمادة (657) من نظام المعاملات المدنية السعودي 2023م قررت أنه: إذا اشترط نص نظامي إجراءً لانتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى، فأنها لا تنتقل إلا باستكمال ذلك الإجراء، ولقد اشترط المشرع السعودي قيد التصرفات والحقوق العينية في السجل العقاري، وعرف السجل في المادة الأولى من نظام التسجيل العيني العقاري السعودي 1443هـ بأنه: "مجموعة وثائق تبين أوصاف العقار وموقعه وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك، في ضوء الوثائق المعتمدة نظاماً"، وتنص المادة (4) من ذات النظام 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، -لجميع المعاملات ولاسيما التجارية-، باعتبار أن التسجيل العيني العقاري، أداة رقمية نظامية منشئة للحقوق العينية العقارية، مما ينتج عنه كسب الحقوق الحجية والنفوذ القانوني تجاه كافة 2261 ووفقاً للمادة 13 من نظام التسجيل العيني العقاري أوجبت تسجيل جميع التصرفات اللاحقة للتسجيل العيني التي يترتب عليها إنشاء حق عيني أصلي أو تبعية أو نقله أو تغييره أو زواله، فقررت: "لا تكون تلك الحقوق نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التسجيل"، و يقصد بالتسجيل توثيق الحقوق العينية الأصلية والتبعية في السجل العقاري، وبذلك يعتبر السجل العيني الرقمي هو إحدى صور الحماية القانونية للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري، عبر إعلام الغير، بجميع التصرفات التي تقع على العقار والمالك الحقيقي، من خلال تسجيل جميع المعاملات الواردة على العقار، وإشهارها للعامة 2262، واشترط المشرع السعودي في المادة (8) من ذات النظام متطلبات إلزامية تتمثل في: أن يكون للعقار صك ملكية نظامي مستوفياً للمتطلبات القانونية التي حددها الانظمة ذات الصلة، وأن تكون بياناته الجيومكانية مكتملة، بحيث يتم تحديد موقع العقار وحدوده ومستواه الهندسي بطريقة دقيقة، كما أن النظام يضمن إلزامية تسجيل التصرفات اللاحقة بعد التسجيل العيني الأول، بحيث تُسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي تنشئ حقوقاً عينية جديدة، أو تنقلها أو تغيرها أو تزيلها، وفي سبيل ضمان المتعاملين بتنفيذ متطلبات السجل العقاري كالتشريعات المقارنة (2263)، اعتمد النظام نهجاً جزائياً، بتقرير عقوبات على مخالفات متطلبات التسجيل العيني العقاري، وبالتالي تعاقب الشركات التجارية العقارية أو العاملين في القطاع التجاري العقاري، وفقاً للمادة (35) بغرامة لا تتجاوز مائة ألف ريال كل في حالة ثبت امتناعها عن تقديم المعلومات أو المستندات الضرورية للتسجيل أو إخفاءها، أو لم تقم بتقديم طلب التسجيل في المدة المحددة نظاماً.

إن التحقق من سلامة المعاملة العقارية التجارية يقتضي الرجوع إلى سجلين الأول السجل العقاري للتأكد من ملكية العقار وأوصافه والحقوق الواردة عليه، والثاني السجل التجاري للتأكد من الصفة التجارية للمتصرف ونشاطه و شكله النظامي ومدى سلطتها في إبرام التصرف، وتوضح أهمية هذا التكامل عند نشوء نزاع عقاري تجاري، حيث إذا كانت المنازعة بسبب الأعمال التجارية الأصلية أو التبعية ينعقد الاختصاص هنا للمحكمة التجارية وفقاً للمادة (2/1/16) من نظام المحكمة التجارية 1441هـ 2264، وتلتزم المحكمة التجارية بحجية السجل العقاري وفق المادة (1/4) التي نصت على "يكون للسجل العقاري الحجية المطلقة

2260 التسجيل العيني العقاري الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/91) وتاريخ 19/09/1443

2261 نورا الحجاجي. (2026). الإصلاح التشريعي وحماية الحقوق والحريات: تحولات المنظومة القانونية ورهانات المرحلة-دراسة تحليلية موسعة في ضوء المستجدات التشريعية والدستورية بالمغرب. مجلة العلوم القانونية، 14(6)، 286-322.

2262 السعيدية، بنت راشد بن سعيد. (2023). الحماية المدنية للملكية العقارية في السجل العقاري العماني: (دراسة تحليلية) (Master's thesis, Sultan Qaboos University). (Oman).

2263 . ايناس مكي عبد نصار. (2025). أثر حماية الغير حسن النية على استقرار قيود التسجيل العقاري-دراسة تطبيقية مقارنة. مجلة اشور للعلوم القانونية و السياسية تصدر عن الجمعية العراقية للعلوم القانونية، 32(3)، 731-789.

2264 مرسوم ملكي رقم (م/93) وتاريخ 15/8/1441هـ

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.

دور الهيئة العامة للعقار في الاستدامة التشريعية للمعاملات العقارية :

تأسست الهيئة العامة للعقار بموجب أمر قرار مجلس الوزراء رقم 239 بتاريخ 25/4/1438، بهدف تنظيم النشاط العقاري غير الحكومي والتسجيل العيني للعقارات، والإشراف عليه، ورقابته وتنظيمه وتطويره، من أجل تحقيق مستهدفات الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري وفق رؤية 2030 م، وفقاً للمادة (3) من نظام الهيئة العامة للعقار 2017م " 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.

بالإضافة إلى أن لديها سلطة الترخيص للأنشطة العقارية، والإشراف عليها، ولقد أسهمت في تحقيق الاستدامة التشريعية 2265، ورفع جودة المعاملات والإجراءات العقارية ولاسيما الاستثمارية، مما انعكس على رفع مستوى الثقة لدى المستثمرين، ويُعد إسهامها في تحديث وإصدار الأنظمة العقارية التي تناولناها سابقاً بالتحليل، جهداً حقيقياً في تحقيق تلك الاستدامة التشريعية، مما خلق سوقاً عقارية، جاذبة للاستثمار التجاري في المملكة العربية السعودية.

الخاتمة :

تناول هذا البحث التنظيم القانوني للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في المملكة العربية السعودية : نحو منظومة تشريعية مستدامة"، حيث أسهم التنظيم القانوني للمعاملات العقارية ولاسيما التجارية في تحقيق الحماية الفعالة لتلك المعاملات، كما تؤكد الدراسة أن مواكبة التطور التكنولوجي استدعى من المنظم السعودي، تحديث الأطر القانونية الحاكمة للقطاع العقاري التجاري، بما يحقق تنظيماً متكاملًا لمختلف المعاملات العقارية الحديثة، مما أسهم في تحقيق الاستدامة التشريعية في السوق العقارية، ودعم مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030م، وهو ما يعد متماشياً مع الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة المتعلق بجعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع، ومستدامة والهدف 16 المتعلق ببناء مؤسسات فعالة وخاضعة للمساءلة ولقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج وتوصيات : أهم النتائج تتمثل في التالي :

وجود أنظمة حديثة ذات طبيعة خاصة بتنظيم القطاع العقاري، شملت تنظيم الأنشطة العقارية ذات الطابع التجاري، بالإضافة إلى وجود القواعد العامة الواردة في نظام المعاملات المدنية 2023م، وقواعد النظام التجاري السعودي 1350 هـ، حيث حققت التوازن بين الأنشطة العقارية ذات الطابع التجاري، بما كفل حماية حقوق أصحاب المصلحة في المعاملة العقارية سواء كانوا مطورين أو مساهمين أو وسطاء عقاريين.

حدد المشرع في نظام المعاملات المدنية السعودي لسنة 2023م الطبيعة القانونية للحقوق العينية الواردة على العقار. ظهور أنماط حديثة من المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في السوق العقارية السعودية، نتيجة التطور التشريعي والتحول الرقمي، وسياسة الانفتاح الاستثماري وفق رؤية 2030م.

اهتم المشرع السعودي بإدخال برامج التحول الرقمي في المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري، من خلال تطوير منصات رقمية متخصصة لخدمة المتعاملين، مع اشتراط متطلبات خاصة لذلك، سواء في السجل التجاري أو السجل العقاري، مما ساهم في رفع موثوقية المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري.

تحققت الاستدامة التشريعية لما للهيئة العامة للعقار، لما لها من اختصاصات في تنظيم السوق العقارية والرقابة عليها، وإرساء دعائم التحول الرقمي في هذه المعاملات

تتمثل التوصيات في التالي :

المزيد من التوعية القانونية بالأحكام المنظمة للحقوق العينية التي ترد على المعاملات العقارية ذات الطابع التجاري ، بما يكفل وضوح طبيعتها وأثارها القانونية .

تعزيز التكامل بين نظم المعاملات العقارية الخاصة والنظام التجاري السعودي ، بما يحقق وضوحاً أكبر في الأحكام المنظمة لها ، ويمنع من أي تدخل أو تعارض بينها.

ضرورة إيجاد نظام خاص بالمعاملات العقارية التجارية ، وفصلها عن المعاملات المدنية ، لمواءمة متطلبات الاستثمار العقاري ، ويحد من المخاطر القانونية .

ضرورة بناء آلية موحدة 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 .

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 :

اولاً : المراجع العربية:

1. أحمد، & محمد فتحي عبد الرحمن. (2021). التحول الرقمي للجامعات. إبداعات تربوية، 19(19)، 9-29. PRINT ISSN:

2537-0685 ONLINE ISSN: 2536-9407

2. أمينة ناعمي. (2015). توثيق التصرفات العقارية على ضوء مدونة الحقوق العينية و اجتهادات محكمة النقض. مجلة القبس المغربية للدراسات القانونية و القضائية، 175(3265)، 1-19.

3. الأحمرى، & على بن عبدالله يحي شطفان. (2025). 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، 48(48)، 5671- 5746.

4. إيناس مكي عبد نصار. (2025). أثر حماية الغير حسن النية على استقرار قيود التسجيل العقاري. مجلة آشور للعلوم القانونية والسياسية، 2، 731 789، (3)

5. إبراهيم المديدي. (2026). التحول الرقمي في البحث الجغرافي بالمغرب: الفرص والتحديات. مجلة عطاء للدراسات والأبحاث، 19(19)، 106-126. Google scholar

6. البدر، عبدالله بن عبد الرحمن بن محمد. (2025). قاعدة: التصرف على الرعية منوط بالمصلحة وتطبيقاتها في المعاملات العقارية. مجلة الدراسات العربية، 51، 2444. 2409، (4) كلية دار العلوم المنيا، مصر

7. الحسين، ح. ش؛ حمادة، م. م. (2015). القانون التجاري: الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري (ط2). دار الجامعة، السعودية.

8. الراعي، ريم. (2022). الحكومة الرقمية في ضوء برامج التحول الرقمي وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030. المجلة العربية الدولية لتكنولوجيا المعلومات والبيانات، 2، 62-15، (2)

9. العايد، & محمد بن صالح بن محمد. (2025). تزامن الحقوق العينية التبعية في نظام المعاملات المدنية السعودي دراسة تحليلية مقارنة. مجلة كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية. 41(4)، 3211-3290.

10. القحطاني، & عايض بن علي. (2023). دور التحول الرقمي في تحقيق التنمية المستدامة في إطار رؤية المملكة 2030.

المجلة العربية للمعلوماتية وأمن المعلومات. 115-152، (11)، 4

11. بن عبد الرحمن بن خلف سلماني الشمري، عادل. (2021). الطبيعة النظامية لعقد الوكالة بالعمولة في النظام السعودي. مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، 44، 80 170. (44) مصر
12. بن عبد الله المجلي، عبد الحميد. (2024). أثر الحيازة على الملكية: دراسة فقهية مقارنة بنظام المعاملات المدنية السعودي. مجلة البحوث الفقهية والقانونية، 36، 1218.1317. (45)
13. عماد الوردي. (2025). عقد المغارسة في ضوء مدونة الحقوق العينية والعمل القضائي المغربي. Majalat Monazaat Al- Aamal, (96), 448 المغرب
- بن صالح، سارة. (2021). القانون التجاري: ماهية القانون التجاري، نظرية الأعمال التجارية، نظرية التاجر، جامعة 8 ماي 1945 بقالة، الجزائر (كلية الحقوق والعلوم السياسية).
14. حميد بن إبراهيم بن محمد السهمي القرني. (2023). القيود الواردة على حرية تملك العقار في المواقع المحمية والأثرية وما في حكمها وفقاً للنظام السعودي. مجلة الأندلس للعلوم الإنسانية والاجتماعية، 11، (104)
15. زهرة، محمد المرسي. (1986). العقار بحسب المال: دراسة مقارنة – القسم الثاني. مجلة الحقوق، 10، (3). جامعة الكويت
16. صالح ناصر العتيبي. (2022). جدوى الحيازة في كسب الحقوق العينية ما بين حق الملكية والحقوق الأخرى. مجلة الحقوق، جامعة الكويت
17. شريف، فريد؛ زيتوني، سمير. (2020). السجل التجاري الإلكتروني (أطروحة دكتوراه). جامعة محمد البشير الإبراهيمي. Google scholar
18. صويلح، ج.، & محبوب، ل. (2023). التمويل العقاري (مذكرة ماجستير). جامعة 8 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية. الجزائر
19. طالب موسى. (1979). السجل التجاري لدولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة قانونية مقارنة مع السجل التجاري العراقي. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، 5(19). DOI: <https://doi.org/10.34120/jgaps.v5i19.525>
20. عدلي، أمير خالد. (1992). تملك العقارات بوضع اليد في القانون المدني المصري وقوانين الدول العربية مع المقارنة بالفقه الإسلامي. الإسكندرية: منشأة المعارف. مصر
21. عبد الله صادق حبيب، محمد. (2025). أثر بيع العقار على الخريطة في حقوق الأطراف المعنية. مجلة دجلة للعلوم الإنسانية، 1 (2). العراق
22. عبد الكريم سعد المطيري، أحمد محمد الهلالي، بلال عبدالعزيز الحنايا، رائد عبدالله العربي، & عبد الرحمن معتق المعتق. (2026). أحكام حق الملكية في نظام المعاملات المدنية السعودي. المجلة الدولية للبحوث العلمية، 5(5).
23. علي فوزي الموسوي؛ إيمان حمزة حسين. (2018). أنواع المشروع المشترك. 186–33(4)، Journal of Legal Sciences، 217 كلية القانون، جامعة بغداد google scholar
24. عبد الله صالح، & دينا. (2025). الرهن التجاري ودوره في دعم التمويل والاستثمار في النظام السعودي (دراسة مقارنة) / The Commercial Mortgage and Its Role in Supporting Financing and Investment in the Saudi Legal System (A Comparative Study). مجلة الشريعة والقانون بالقاهرة، 46(46)، 2479-2413.
25. عبد الولي محمد صالح المغربي. (2023). الاستدانة في أحكام التشريع الإسلامي وأثرها على الفرد والمجتمع. مجلة الباحث الجامعي للعلوم الإنسانية، 1-45. Google scholar

26. فقير، فايزة. (2021). دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري. مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، 5(2)، 105-125.
27. فراج، أسماء. (2024). المركز القانوني للمالك في الملكية العقارية المشتركة بالنظام السعودي. مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، 2(2)، 223-241. [google scholar](#)
28. فيصل رويج الرشيد، عبدالله مريح الرشيد، سلطان سعدي الرشيد، & بجاد غانم الحمود. (2026). أثر التسجيل العيني للعقار على حماية الحقوق العينية في النظام السعودي: دراسة تحليلية في ضوء نظام المعاملات المدنية السعودي والتطبيقات القضائية الحديثة. المجلة الدولية للبحوث العلمية، 5(6).
29. قدري إبراهيم محمد، ماجدة. (2024). المسؤولية التعاقدية لمدير المساهمة العقارية. مجلة الشريعة والقانون بالقاهرة، 43(43). [جامعة الأزهر](#)
30. السعيدية، بنت راشد بن سعيد. (2023). الحماية المدنية للملكية العقارية في السجل العقاري العماني (رسالة ماجستير). جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان.
31. محمد فال عبد الدائم. (2024). الموازنة بين الملكية العقارية والملكية التجارية في عقد الكراء في القانون التجاري الموريتاني. المجلة الأفروآسيوية للبحث العلمي (AAJSR)، 135-125. [google scholar](#)
32. ميشيل، & د. جورج نبيل. (2023). حجية الدفاتر التجارية الإلكترونية في الإثبات في النظام السعودي | Authentic electronic business books in proof In the Saudi system. مجلة البحوث الفقهية والقانونية، 35(40)، 469-423. جامعة الأزهر
33. نجاح نور الدين محجوبي العايش، & نجاح نور الدين محجوبي العايش. الاستثمار العقاري في الجزائر (Doctoral dissertation). - [google scholar](#)
34. نورا الحجاجي. (2026). الإصلاح التشريعي وحماية الحقوق والحريات: تحولات المنظومة القانونية ورهانات المرحلة-دراسة تحليلية موسعة في ضوء المستجدات التشريعية والدستورية بالمغرب. مجلة العلوم القانونية، 14(6)، 322-286.
35. يونس أحمد آدم القدال. (2025). أثر التحول الرقمي على الحقوق العينية في القانون المدني. مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، [google scholar](#)
36. 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، 6(2)، 522-495. العراق
- ثانياً: الأنظمة السعودية واللوائح والتعليمات التنظيمية:
37. نظام الهيئة العامة للعقار، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (239) بتاريخ 1438/4/25هـ (الموافق 2017/01/23م).
38. نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الصادر بتاريخ 1441/7/2هـ (الموافق 2020/02/26م).
39. نظام السجل العيني العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/91) بتاريخ 1443/9/19هـ (الموافق 2022/04/20م).
40. نظام الوساطة العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) بتاريخ 1443/11/30هـ.
41. نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/44) بتاريخ 1445/3/10هـ (الموافق 2023/09/25م).
42. نظام تملك غير السعوديين للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/14) بتاريخ 1447/1/19هـ.
43. نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/94) بتاريخ 1441/8/15هـ.

44. اللائحة التنفيذية لنظام المساهمة العقارية الصادرة بقرار من مجلس الهيئة العامة للعقار رقم ق/م /إ/هـ و تاريخ 1445/7/18 هـ
45. نظام المعاملات المدنية السعودي، الصادر بتاريخ 1444/11/29 هـ (الموافق 2023/06/18 م).
46. نظام المحكمة التجارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/2) بتاريخ 1350/1/15 هـ
47. نظام السجل التجاري، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/83) بتاريخ 1446/3/19 هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم (237) بتاريخ 1446/3/14 هـ. لائحة صناديق الاستثمار العقاري، الصادرة بقرار هيئة السوق المالية رقم (1-193-2006) بتاريخ 1427/6/19 هـ (الموافق 2006/7/15 م).
48. تعليمات الطرح، الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (3-2024-6 م)، استناداً إلى:
49. نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) بتاريخ 1424/6/2 هـ
50. نظام المساهمة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/203) بتاريخ 1444/12/28 هـ
51. الملحق (1) من إشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية، 2024 م.
ثالثاً: الاستراتيجيات الوطنية والجهات الحكومية:
52. استراتيجية الحكومة الرقمية، المملكة العربية السعودية، (2023-2030).
53. ضوابط تسجيل وإدارة النطاقات والمنصات والخدمات الحكومية الرقمية»، وقد نُشرت بتاريخ 3 سبتمبر 2024 م إدارة المنصات – هيئة الحكومة الرقمية السعودية، 2025 م.
54. الهيئة العامة للعقار، الهيئة العامة للعقار، التقرير السنوي لعام 2023 م.
55. الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري بقرار مجلس الوزراء رقم (252) في 1442/04/23 هـ
56. لائحة صناديق الاستثمار العقاري بموجب قرار هيئة السوق المالية رقم 1-193-2006 بتاريخ 1427/6/19 هـ (الموافق 2006/7/15 م)
57. نظام التسجيل العيني العقاري السعودي ، تاريخ الإصدار 19/09/1443 هـ الموافق : 2022/04/20 - مرسوم ملكي رقم (م/91) وتاريخ 19/9/1443 هـ
58. مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. (2025 م). التقرير المالي: المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة القسم (16) الخاص بالعقارات الاستثمارية. لندن: مؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS Foundation).
59. 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.

رابعاً: المراجع الأجنبية :

60. 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>
- 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.