

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 للملكية 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 ومصابيد 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 للباحث/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 بعمارتها 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، 35(40)، 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 المأجور في القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951م

المعدل (دراسة قانونية). مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، 6(2)، 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، 10(3)، ص 220

يخضع لقواعد تنظيمية دقيقة تغير من طبيعته القانونية ، تبعاً للغرض الذي أعد 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 .

175(3265)، 1-19.

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 (مذكرة 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 بتشديد 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- ISSN: 3079-7853 E-ISSN: 3079-7861 P-ISSN: 7861-3079

²²²⁵ (2)1 ص 279

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 والإيجار 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 1443هـ، 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 1443هـ

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 قيماً صحيحاً ، 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). تزامم 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 1438/4/25 هـ (الموافق 2017/01/23 م).
38. نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الصادر بتاريخ 1441/7/2 هـ (الموافق 2020/02/26 م).
39. نظام السجل العيني العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/91) بتاريخ 1443/9/19 هـ (الموافق 2022/04/20 م).
40. نظام الوساطة العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) بتاريخ 1443/11/30 هـ.
41. نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/44) بتاريخ 1445/3/10 هـ (الموافق 2023/09/25 م).
42. نظام تملك غير السعوديين للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/14) بتاريخ 1447/1/19 هـ.
43. نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/94) بتاريخ 1441/8/15 هـ.

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 (3-6-2024 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.

مجلة القانون والأعمال الدولية

International Journal of Law and Business



جامعة الحسن الأول سطات

UNIVERSITÉ HASSAN 1^{er} - SETTAT

www.Droitentreprise.com



مجلة القانون والأعمال الدولية مجلة علمية محكمة حكومية تصدر عن
جامعة الحسن الأول المغرب - مختبر البحث قانون الأعمال -
كلية العلوم القانونية والسياسية - سطات

ISSN:2509-0291 / impact factor 2.998



نشر أكاديمي محكم



معايير دولية



رؤية عالمية



<https://doi.org/10.63585/VLQV1532>

مجلة القانون والأعمال الدولية

VOLUME 11 | ISSUE 05 | NUMBER 66

الإصدار رقم 66 أكتوبر 2026

بمشاركة باحثين وأساتذة من 16 جنسية



محاور الإصدار رقم 66

القانون الجنائي	قانون الأسرة وعلوم الفقه	قانون المال والأعمال	الرقمنة والذكاء الاصطناعي
القانون الرياضي	الشغل والحماية الاجتماعية	العقار والتعمير	المساطر الإجرائية
القانون الدستوري	القانون الإداري	القانون الدولي	القانون البيئي
الدراسات بالفرنسية	الإدارة الصحية بالإنجليزية	الدراسات بالإنجليزية	العلوم السياسية

الإدارة الأكاديمية و النشر :

الاستاذ محمد افقيير

المدير المسؤول :

الدكتور مصطفى الفوري

إدارة التحرير :

الدكتور رياض فخري



ISSN: 2509-0291

impact factor 2.998



www.droitentreprise.com



mforki22@gmail.com



00212687407665



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مجلة القانون والأعمال الدولية

Revue internationale du droit des affaires



جامعة الحسن الأول
UNIVERSITÉ HASSAN 1ER



تصدر عن
جامعة الحسن الأول بسطات

مجلة حكومية تابعة لجامعة الحسن الأول بسطات



Mforki22@gmail.com



www.droitentreprise.com



00212687407665

الاعتمادات الدولية والفهرسة



للأرشفة الدولية
وجمالية حقوق المؤلف



مؤسسة
أكبر قاعدة بيانات للمجلات
الدولية المحكمة



دليل دولي للمجلات الأكاديمية
بوفر معلومات موثوقة عن
المجلات والناشرين في
مختلف المجالات



تغطي هذه القاعدة من أكبر
وأوسع قواعد المعلومات
الإلكترونية في المكتبات الأكاديمية



معامل التأثير والاستشهادات
المرجعي العربي
Arab Citation &
Impact Factor



منصة أكاديمية متخصصة في تجميع
وفهرسة المعلومات البحثية
المحتوى العلمي لزيادة اكتشاف
الأبحاث وربطها



معرف رقمي دائم (DOI)
يستخدم لمحاكاة المحتوى
الأكاديمي وتسهيل الوصول إليه



منظمة عامة لتوثيق
الأنشطة البحثية والعلمية
للأفراد على مستوى عالمي



بعمل على تسجيل العقود علي
كيانات البحث وربطها بمعرفها، بما
وبقفا ونقشها واناحة
لستخدامها



معتمدة من طرف
HAL SCIENCE
الخزينة البيفية الفرنسية
للأبحاث العلمي العالمج



قاعدة بيانات بحثية عالمية
اكتشاف الإنتاج العلمي وتتبع
الاستشهادات والروابط البحثية



قاعدة بيانات دولية للفهرسة
وتقييم المجلات العلمية وفق
معايير الجودة الأكاديمية



مكتبة رقمية عالمية تتيح الوصول
إلى الكتب والأبحاث والوثائق
بصيغة إلكترونية



منصة لاكتشاف وإدارة
المصادر والمراجع
العلمية



منظمة ISSN لترقيم
المجلات الدولية المحكمة



قاعدة بيانات فهرسة المجلات
العلمية تشمل: الأبحاث والنشر
(ISSN) وتصنيف ذي المجلات
الفهرسية والمقالات



منصة عالمية تعتمد علي الذكاء
الاصطناعي لاكتشاف الأبحاث
وتحليلها وتوفرها الباحثين
حول العالم



منصة تساعد الأبحاث واعتماد مية
التدريس في اكتناش المجلات
المختلفة بمجلات المعامم



قاعدة بيانات العربية لتتبع
الوصول إلى المجلات المجلات
والبحوث الأكاديمية



محرك بحث أكاديمي عالمي
يُدار من جامعة بيلفيلد الألمانية
يعمل على فهرسة الأبحاث العلمية
عالية الجودة من مختلف التخصصات



مؤسسة SCIRP
تصنيف المجلات العلمية الدولي



قاعدة بيانات فهرسة
المجلات الأكاديمية والبحثية
من مختلف التخصصات



من أهم الأنظمة الحديثة للتعريف
بالمواقع العلمية الإلكترونية عبر
منح كل رابط رقماً تعريفياً فريداً



بوابة بحث من الوصول إلى
الأبحاث والبيانات المفتوحة
المتوفرة من مصادر متعددة



ZDB - قاعدة بيانات الدوريات الألمانية
تعد ZDB أكبر قاعدة بيانات للدوريات في ألمانيا،
وتوفر معلومات بيبليوغرافية دقيقة حول المجلات
والناشرين، بما في ذلك رقم التعريف (ZDB-ID)،
الISSN، اللغات، والنهات والمفتوح.



المعهد المغربي للإعلام
العلمي والتقني



مؤسسة
قاعدة بيانات المجلات الدولية



ISSN: 2509-0291

CC BY 4.0

Online - Open Access

اللغات: العربية، والإنجليزية



مجلة علمية محكمة
تسهم في نشر الثقافة القانونية والاقتصادية
على المستويين الدولي والوطني

ISSN : 2509-0291
ملف الصحافة : 2017-05



مجلة حكومية
تصدر عن جامعة
الحسن الأول
سطات



تم نشر هذا المؤلف بدعم من

جامعة الحسن الأول بسات دعم البحث العلمي

مجلة القانون والأعمال الدولية

الإيداع القانوني	: ISSN: 2509-0291- 2019 PE0018
ملف الصحافة	: 05 / 2017 ص
الطبع	: دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع – الرباط شارع الحسن الثاني زنقة طونكان عمارة 23، رقم 2، ديور الجامع الرباط المغرب
المدير المسؤول	: الدكتور مصطفى الفوري
الهاتف	: 00212-6-87-40-65
البريد الإلكتروني	: Mforki22@gmail.com
الموقع الرسمي للمجلة	: www.droitentreprise.com http://doi.org/10.63585/VLQV1532
رابط DOI لهذا الاصدار	

تخلي أسرة تحرير المجلة مسؤوليتها عن أي انتهاك لحقوق الملكية الفكرية

جميع الحقوق محفوظة لمجلة القانون والأعمال الدولية © 2026

مجلة القانون والأعمال الدولية

منصة علمية دولية محكمة في القانون والأعمال



إدارة هيئة التحرير



أ.د. رياض فخري : مدير مخبر البحث قانون الأعمال جامعة الحسن الأول بسطات
أ.د. طارق مصدق : أستاذ التعليم العالي بجامعة الحسن الأول بسطات

المدير المسؤول



أ.م. مصطفى الفوركي : مخبر البحث قانون الأعمال جامعة الحسن الأول بسطات

نائبة المدير المسؤول



أ.د. منى كامل تربيكي : أستاذة القانون الدولي بكليات الإمارات - محكم دولي

الإدارة الأكاديمية والنشر



أ.د. محمد أفقيير : متخصص في القانون المالي و الضريبي جامعة الحسن الأول بسطات

الإدارة التقنية



أ. محمد أمين اسماعيلي : باحث في العلوم القانونية - الإدارة التقنية

روابط مهمة



الموقع الإلكتروني : www.droitentreprise.com



صفحة المجلة : www.facebook.com/droitentreprise



البريد الإلكتروني : MFORKI22@GMAIL.COM



— جودة علمية .. رؤية دولية .. تأثير مستدام —



جامعة الحسن الأول
UNIVERSITÉ HASSAN 1^{ER}

هيئة تحرير المجلة

قانون الأعمال



- أ.د : رياض فخري : مدير مختبر البحث قانون الأعمال جامعة الحسن الأول بسطات - المغرب
- أ.د : طارق مصدق : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- أ.د : رشيد الطاهر : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- أ.د : عبد الكريم عباد : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- أ.د : منى مسلومي : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- أ.د : عائشة فضيل : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- أ.د : عز الدين بنستي : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بالدار البيضاء - المغرب
- أ.د : عبد الرحيم شميعة : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمكناس - المغرب
- أ.د : نادية قايدي : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة - المغرب
- أ.د : نادية النحلي : أستاذة التعليم العالي بكلية الشريعة بفاس - المغرب
- أ.د : زينب الفاسي الفهري : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بفاس - المغرب
- أ.د : المصطفى بوزمان : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية السويسي الرباط - المغرب
- أ.د : كريم أعراب : أستاذ التعليم العالي بمجموعة المعهد العالي للتجارة و ادارة المقاولات الرباط - المغرب
- د : ثاني بن علي ال ثاني : عضو محكمة التحكيم التابعة لغرفة التجارة الدولية بباريس ممثلاً دولة قطر - قطر
- د : عالي طوير : أستاذ التعليم العالي مؤهل بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية السويسي - المغرب
- د : سعد بهتي : أستاذ التعليم العالي مؤهل بجامعة ابن زهر اكادير - المغرب
- د : يونس الأزرق الحسوني : أستاذ التعليم العالي مؤهل بجامعة الحسن الأول بسطات - المغرب
- د : فاطمة برتاوش : أستاذة التعليم العالي مؤهلة بجامعة القاضي عياض مراكش - المغرب
- د : دينا إسماعيل أبو زيد : أستاذ مشارك في القانون المدني، قسم القانون الخاص بكلية الحقوق، جامعة الملك عبد العزيز - السعودية
- دة : آمال ناجي : أستاذة التعليم العالي مؤهلة بجامعة محمد الأول بوجدة - المغرب
- دة : ناهض حنان أستاذة باحثة في قانون الأعمال جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء - المغرب

القانون المدني



- أ.د : محمد بخنيف : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بفاس - المغرب
- أ.د : منير مهدي : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بالرباط - المغرب
- أ.د : زينب تاغيا : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة - المغرب
- أ.د : أمينة آيت حسين : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمراكش - المغرب
- أ.د : سعاد الزروالي : أستاذة القانون المدني بكلية الحقوق جامعة ظفار سلطنة عمان
- أ.د : ياسين المفقود : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و السياسية سطات - المغرب
- أ.د : نادية أيوب : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمراكش - المغرب
- د : محمد الحبيب بداغ : أستاذ التعليم العالي مؤهل بجامعة القاضي عياض - المغرب
- د : مريم خراج : أستاذة التعليم العالي مؤهلة بجامعة محمد بن عبد الله - المغرب
- د : نهله أحمد فوزي : أستاذ القانون المدني المساعد بكلية إدارة الأعمال قسم القانون جامعة الحدود الشمالية - المملكة العربية السعودية
- د : سيف هادي عبدالله الزويني : أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق - جامعة النهرين - العراق
- د : أسماء مصطفى عبد القادر غنيمات : أستاذة بكلية الحقوق جامعة البلقاء التطبيقية - المملكة الاردنية الهاشمية
- د : أحمد سمير الصوفي : أستاذ القانون المدني بكلية العلوم السياسية /جامعة كركوك - العراق
- د : عبدالرازق وهبه سيداحمد : أستاذ القانون المدني المساعد كلية الدراسات الانسانية و الادارية كليات عنبزة - السعودية
- د : رجائي عبد الرحمن عبد القادر عوض : أستاذ قانون المرافعات المساعد جامعة اوروك بغداد - العراق
- د : عمار شاكر محمود فيصل : أستاذ القانون المدني - جامعة تكريت - كلية القانون - العراق
- د : يوسف كبيطي : أستاذ محاضر بكلية العلوم القانونية و السياسية جامعة شعيب الدكالي الجديدة - المغرب





هيئة تحرير المجلة



القانون العقاري و الأسرة



- أ.د : ادريس الفاخوري: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة- المغرب
- أ.د : ادريس بلحساني : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة- المغرب
- أ.د : محمود ميسين: أستاذ التعليم العالي بجامعة ابن زهر أكادير - المغرب
- د : ياسين الكعيوش: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بفاس - المغرب
- د : محمد بومدين: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمكناس - المغرب
- د : محمد خلوقي : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- د : يونس الحكيم : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمكناس - المغرب
- د : حسناء جبران: أستاذة التعليم العالي بجامعة محمد الخامس - الرباط - المغرب

القانون الجنائي



- أ.د : الرشيد سيد حسن محمد: عميد سابق بكلية القانون جامعة الخرطوم , أستاذ مشارك بنفس الجامعة - السودان
- أ.د : علي بن خلفان بن علي الهنائي : أستاذ القانون الجنائي المشارك ورئيس قسم علوم الشرطة بكلية الشرطة بأكاديمية السلطان قابوس - سلطنة عمان
- أ.د : عبد الرحمن أسامة : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة- المغرب
- أ.د : خدوج فلاح : أستاذة التعليم العالي بكلية القانون والعلوم السياسية - بسطات - المغرب
- أ.د : بناصر حاجي: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة- المغرب
- أ.د : أحمد العلالي: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة- المغرب
- أ.د : حسن الحريية : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بفاس- المغرب
- أ.د : شعبان محمود محمد الهواري : أستاذ القانون الجنائي المشارك كلية القانون - جامعة خليج السدرة - ليبيا
- أ.د : نعمان عطا الله الهيّتي : أستاذ القانون بكلية القانون جامعة الشارقة - الامارات العربية المتحدة
- د : ابراهيم الغندور: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بفاس - المغرب
- د : ابراهيم أشويعر: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية مراكش - المغرب
- د : فيصل كرمات : أستاذ التعليم العالي بجامعة المولى اسماعيل - مكناس - المغرب
- د : عبد الواحد الدافي : أستاذ التعليم العالي بجامعة شعيب الدكالي - المغرب
- د : عبير حمدي محمد حسن : أستاذة القانون الجنائي مساعد - جامعة الملك عبد العزيز - المملكة العربية السعودية
- د : عبداتي الزيوكاي : أستاذ التعليم العالي بجامعة المولى اسماعيل - مكناس - المغرب
- د : أحمد اسامل كامل حسنية : أستاذ قانون الاجراءات الجزائية المساعد بكلية الحقوق جامعة ظفار - سلطنة عمان

قانون الشغل



- أ.د : عبد اللطيف الخالفي : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمراكش - المغرب
- أ.د : فاطمة حداد : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسلا - المغرب
- د : أمينة رضوان : رئيسة مجلة الرائدة في العلوم القانوني - المغرب
- د : لطيفة جبران: أستاذة التعليم العالي مؤهلة بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمراكش - المغرب



هيئة تحرير المجلة

قانون المعاملات الالكترونية



- أ.د : بشرى النبية : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس - المغرب
- أ.د : هشام البخفاوي: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة ابن زهر اكادير- المغرب
- أ.د : عبد الوهاب المعمري: أستاذ القانون / مساعد العميد لشؤون الجودة جامعة الاسراء - الاردن
- د : ضياء علي احمد نعمان : أستاذ زائر بكليات الحقوق بالمغرب
- د : محمد بومديان : أستاذ محاضر بجامعة المولى اسماعيل بمكناس - المغرب

القانون الضريبي



- أ.د : عبد القادر تيعلاتي: عميد سابق بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسطات-المغرب
- أ.د : أحمد العلالي : عميد كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بطنجة - المغرب
- أ.د : محمد السيد عطية ببيرس : أستاذ القانون بكلية العلوم والدراسات الانسانية بالدوامي جامعة شفاء الامارات العربية المتحدة
- أ.د : إبراهيم أحطاب : أستاذ التعليم العالي بجامعة ابن زهر - أكادير - المغرب
- أ.د : محمد محمد عبد اللطيف : أستاذ القانون العام كلية الحقوق جامعة المنصورة مصر

القانون الإداري و الدستوري



- أ.د : ثامر محمد رخيص حسين : رئيس فرع القانون العام بكلية القانون جامعة الكوفة - العراق
- أ.د : عمر عبد الله عمر أمبارك : أستاذ مشارك بجامعة سرت - ليبيا
- أ.د : اكرامي بسيوني عبد الحي خطاب : أستاذ بجامعة شقراء - المملكة العربية السعودية
- أ.د : هالة علي : أستاذ مشارك في القانون الاداري - كلية الحقوق جامعة الاصاله - المملكة العربية السعودية
- أ.د : باسل علي عباس: أستاذ القانون باللغة الانجليزية - جامعة القادسية - العراق
- أ.د : الميلود بوطريكي أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة -المغرب
- د : ميثم منفي كاظم العميدي : أستاذ مساعد - جامعة الكاظم - العراق
- د : يونس مليح : أستاذ التعليم العالي بالكلية المتعددة التخصصات الرشيدية - المغرب
- د : ليلى طوير: أستاذة القانون العام بجامعة الحسن الثاني الدار البيضاء
- د : ميثم منفي كاظم العميدي أستاذ مساعد في قسم القانون اقسام بابل جامعة الكاظم العراق
- د : ولاء خليل حسين قديمات : أستاذة العلوم السياسية/جامعة الخليل - فلسطين

القانون الدولي و العلوم السياسية



- أ.د : العميد : وسام نعمت ابراهيم السعدي : عميد كلية الحقوق جامعة الموصل - العراق
- أ.د : منى كامل تركي : أستاذ القانون بكليات الحقوق - بالإمارات العربية المتحدة
- أ.د : محمد بوبوش : أستاذ التعليم العالي بالكلية المتعددة التخصصات بالناظور - المغرب
- أ.د : عبد الوهاب كريم : أستاذ التعليم العالي جامعة قابوس - سلطنة عمان
- أ.د : النذير صالح الخليفة عباس : أستاذ القانون الدولي بكليات العيزة الأهلية المملكة العربية السعودية
- أ.د : احمد ناصر حسين العيساوي : تدريسي في جامعة القاسم الخضراء أختصاص قانون دولي - العراق
- د : سعد عبدالله الجعدان : دكتور في القانون الدولي

العلوم الأمنية و الاستراتيجية



- أ.د : عبد القادر تيعلاتي: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسطات-المغرب

الرقمنة و التدبير



- د : ضياء نعمان: أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش - المغرب
- د : حنان الانصاري : أستاذة التدبير بجامعة القاضي عياض مراكش - المغرب
- د : مصطفى خياطي : أستاذ محاضر بجامعة الحسن الثاني الدار البيضاء - المغرب





الهيئة الاكاديمية و النشر



مجلة القانون والأعمال الدولية

- | | |
|---|---|
| <p>د. محمد دحاني : دكتور في القانون العام</p> <p>د. الهام سربوتي : دكتورة في القانون الخاص</p> <p>د. سماعيلي مصطفى : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. عبد الله المخلوق : دكتور في القانون العام</p> <p>د. محمد المعروفى : دكتور في العلوم القانونية و السياسية</p> <p>د. عبد اللطيف ازيور : دكتور في القانون العام</p> <p>د. محمد الحليمي : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. يونس الصالحي : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. حمزة جابر : باحث بصف الدكتوراه بجامعة ابن زهر أكادير</p> <p>ذ. محمد حفو : باحث في سلك الدكتوراه بكلية الحقوق وجدة</p> <p>ذ. وصال الشرقي : باحثة بصف الدكتوراه بكلية الحقوق السويسي</p> <p>ذ. دينيشي يونس : باحث بصف الدكتوراه بكلية الحقوق بسطات</p> <p>ذ. خديجة جليلي : باحثة بصف الدكتوراه بدار الحديث الحسنية</p> <p>د. عبد الكريم بالهدي : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. فاطمة أفقير : محامية بهيئة أكادير</p> <p>ذ. التوزاني محمد : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. عمر الفطواكي : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. حللمي سعيدة : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. المهدي البوعزيزي : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. الخضراوي عبد الهادي : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. ايمان مجدوب : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. بسمة خروبي : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. مجن محمد : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. هاجر جيور : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. هاجر ماحي : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. رشيد الدغور : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. صفاء خلوقي : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. عبد الواحد الركيكلي : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. مجن محمد : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. مصطفى رمضان عبد القادر
مدرس مساعد بجامعة دهوك التقنية - معهد ناكري -
ممثل المجلة في العراق</p> <p>ذ. عادل عبد الله عزيز
مدرس بجامعة التقنية الشمالية . الكلية التقنية
الادارية الموصل العراق</p> <p>ذ. باسل علي عباس
أستاذ بجامعة القادسية - العراق</p> <p>د. محمد حمدي عبد العليم علا -
كلية الحقوق جامعة طنطا مصر</p> | <p>د. الحسن اليوسي : دكتور في الحقوق إطار بوزارة الاقتصاد و المالية</p> <p>د. هشام بلخنفر : محام بهيئة اكادير - دكتور في الحقوق</p> <p>د. أسماء مقاص : دكتورة في الحقوق - مسؤولة العلاقات العامة بالمجلة -</p> <p>د. حكيمة مؤذن : دكتورة في العلوم القانونية والسياسية</p> <p>د. محمد بلحاج الفحصي : دكتور في الحقوق</p> <p>د. يوسف تملكوتان : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. نبيل لبيب : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. المهدي بوي : دكتور في الحقوق</p> <p>ذ. قمرية قباب : دكتورة في القانون الخاص</p> <p>د. خالد هيدان : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. يوسف كييطي : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. حيدا عز الدين : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. معاذ الخيار : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. محمد أويالاك : محام بهيئة الرباط</p> <p>ذ. نبيل سدري : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. بيشا حسان : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. مريم زان : دكتورة في القانون العام</p> <p>د. هودي لمخاغل : دكتورة في القانون الخاص</p> <p>د. معاذ الخيار : دكتور في القانون العام</p> <p>د. فضيل ناصري : دكتور في البلاغة و تحليل الخطاب</p> <p>د. عبد المغيث الحاكمي : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. عبد الاله شني : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. فردوس القاسمي : دكتورة في القانون الخاص</p> <p>د. يوسف ايت اعمر : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. زكرياء بليلاچ : دكتور في القانون العام و العلوم السياسية</p> <p>د. محمد الادريسيس حسني : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. عبد العزيز الهلالي : دكتور في القانون العام و العلوم السياسية</p> <p>د. محمد عبد الجليل الشيخ القاضي : دكتور في الحقوق -
رئيس مركز نواكشوط للدراسات القانونية و الإجتماعية</p> <p>د. محمد يحظيه ولد البكاي : دكتور في الحقوق -
ممثل المجلة في موريتانيا</p> <p>د. الريكاظ لحسن : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. كوثر الرفاعي : دكتورة في القانون الخاص</p> <p>د. فاطمة امراج : دكتورة في القانون العام و العلوم السياسية</p> |
|---|---|



28	الابتكار في البحث العلمي المدعوم بالذكاء الاصطناعي الوكيل الاتجاهات والتطبيقات والتحديات الناشئة الدكتورة: خلود محمد النجاوي عضو هيئة التدريس بكلية الشرطة - الإمارات العربية المتحدة
46	الحق في الخصوصية الرقمية وأثر انتهاكه في قيام المسؤولية المدنية والجزائية في التشريع العماني الدكتور: نزار حمدي قشطة رئيس قسم القانون العام - كلية الحقوق - جامعة الشرقية (محافظة الشرقية - سلطنة عمان) المحامي: إبراهيم بن خلفان السليمي محام وباحث في القانون العام - كلية الحقوق - جامعة الشرقية (محافظة الشرقية - سلطنة عمان)
68	التضليل السيبراني وهندسة الإدراك الرقمي: نحو إعادة بناء الحماية القانونية لنزاهة المعلومات والسيادة الإدراكية في عصر الذكاء الاصطناعي الدكتور: يونس مليح أستاذ محاضر مؤهل بجامعة مولاي إسماعيل - مكناس - كلية العلوم القانونية والسياسية بالرشيدية عضو فريق البحث في الدراسات القانونية والاجتماعية والسياسية
82	الذكاء الاصطناعي وتطبيقاته في المجال الشرطي: دراسة تحليلية في ضوء التجربة الإماراتية والممارسات الدولية الدكتور: خالد عبد الله الزعابي عضو هيئة التدريس بكلية الشرطة - أبو ظبي
94	أثر التحول الرقمي على كفاءة اتخاذ القرار الإداري: دراسة تطبيقية على مؤسسة أطباء بلا حدود في قطاع غزة الدكتور: أحمد فرج أحمد أبو جزر أستاذ مساعد في تخصص إدارة الأعمال - جامعة فلسطين - قطاع غزة
111	حماية الأطفال من الاستخدام الرقمي الإشكالي دراسة مقارنة للسياسات التشريعية والتنظيمية والوقائية في الإمارات والمملكة المتحدة وأستراليا الباحث : علي حمود حمدان النعيمي عضو هيئة التدريس بكلية الشرطة - الإمارات العربية المتحدة
130	الذكاء الاصطناعي وإشكالية المحتويات الزائفة الدكتورة: سميرة أصبان دكتورة في القانون العام والعلوم السياسية - جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء
142	حدود حرية النشر عبر منصات التواصل الاجتماعي في مواجهة حق الطفل في الخصوصية: دراسة تحليلية مقارنة في التشريع القطري الباحث: سعود عبد العزيز البوهاشم السيد باحث متخصص في العلوم القانونية
158	الوساطة الإلكترونية في تسوية المنازعات الدكتورة: نبيلة الغشيم دكتوراه في القانون الخاص

167	إمكانات توظيف الذكاء الاصطناعي التوليدي في تصميم استراتيجيات تعلم تكيفية لتعزيز الوعي بالأمن السيبراني - دراسة تحليلية المقدم الدكتورة : بدرية علي الحوسني عضو هيئة تدريس في كلية الشرطة/ دولة الإمارات العربية المتحدة والطالب الباحث : عبدالله محمد عمر القاسمي
188	حماية المعطيات الشخصية بالمغرب في ظل تصاعد التهديدات السيبرانية: مقارنة قانونية تقنية لتحقيق التوازن بين الأمن والخصوصية الباحثة : حسناء الشقوري باحثة بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية بطنجة - جامعة عبد المالك السعدي
204	التحيز الخوارزمي في القرارات الإدارية المبنية على خوارزميات الذكاء الاصطناعي: دراسة تحليلية مقارنة الباحثة: مشاعل عابد الحربي طالبة ماجستير - قسم القانون العام - كلية الحقوق - جامعة الملك عبد العزيز - المملكة العربية السعودية
233	الحماية الجنائية للأنظمة الذكية والمعلوماتية في التشريع القطري: دراسة تحليلية الباحث: تميم ياسر عبد الله محمد البلوشي باحث متخصص في العلوم القانونية
252	الرقمنة والتواصل السياسي: الفرص والتحديات الباحث: رضوان النكادي باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس الباحث يوسف الإدريسي باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس تحت إشراف الأستاذ الدكتور: محمد فقيهي أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس، تخصص القانون الدستوري وعلم السياسة
265	قانون الضمان الاجتماعي في مواجهة التحديات الرقمية والاجتماعية الباحثة فرح الزوجال باحثة بسلك الدكتوراه القانون الخاص - مختبر القانون والمجتمع والرقمنة - جامعة عبد المالك السعدي بطنجة
279	توظيف تقنية البلوك تشين في إجراءات الترخيص التشغيلي للاستثمار الأجنبي بالمملكة العربية السعودية الدكتور : علاء الدين محمد سيد محمد أبو عقيل أستاذ القانون الإداري المشارك - كلية الحقوق - جامعة الملك عبد العزيز
304	رقمنة السجل التجاري في القانون المغربي والمقارن: قراءة في الإطار القانوني ومستجدات الإصلاح الدكتور : عبد الحميد اشتوك دكتور في القانون الخاص - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادير - جامعة ابن زهر -
319	أثر الاقتصاد الرقمي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر: دراسة مقارنة بين فلسطين ومصر (2008-2024) الباحث: هشام عبد الكريم إبراهيم الكحلوت باحث دكتوراه - قسم الاقتصاد - جامعة البطانة

التحول الرقمي في مجال الشركات التجارية الباحث: أيوب بنقاسم طالب باحث بسلك الدكتوراه في القانون الخاص جامعة محمد الخامس بالرباط - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال - مركز دراسات الدكتوراه في القانون والاقتصاد تحت إشراف الدكتور: علال فالي أستاذ التعليم العالي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط.	334
عيوب الإرادة في العقود الإلكترونية - بين كفاية القواعد التقليدية و متطلبات الثقة الرقمية - الباحثة : فاطمة الزهراء جبارة طالبة باحثة بسلك الدكتوراه	343
● محور قانون المال و الأعمال	
الحماية الجنائية للاستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية في ضوء رؤية 2030 الأستاذ الدكتور: شاكر بن مقبل العصيمي أستاذ القانون الجنائي المشارك - عميد كلية العدالة الجنائية وعلوم الجريمة جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية - الرياض - المملكة العربية السعودية	365
رهن السندات في القانون الموريتاني دراسة تحليلية مقارنة في ضوء إصلاح الضمانات المنقولة الدكتور: العالم الحسن عالي أستاذ متعاون بكلية العلوم القانونية والسياسية - جامعة نواكشوط	375
الآثار القانونية المترتبة على فسخ عقد التأمين الصحي وفقا للقواعد الخاصة بعقود التأمين في التشريع الأردني الدكتور: فيصل موسى الحباري أستاذ مساعد - كلية الحقوق، قسم القانون الخاص - جامعة الإسراء - عمان، الأردن الدكتور: علي محمد الزعبي أستاذ القانون المدني - كلية الحقوق، قسم القانون الخاص - جامعة الإسراء - عمان، الأردن	385
الالتزامات القانونية الناشئة عن العقود التجارية في ظل التحول الرقمي في الأردن (دراسة تطبيقية على عقود البيع الإلكتروني والخدمات الرقمية) الأستاذ الدكتور: عبد الله حميد الغوييري أستاذ القانون التجاري المشارك - جامعة لوسيل - قطر الدكتور: أسعد خليفة سلمان بني حسن أستاذ القانون التجاري المساعد - نقابة المحامين الأردنيين الأستاذ الدكتور: عثمان النور عثمان الحاج أستاذ القانون التجاري المشارك - جامعة لوسيل - قطر	401
دعوى المنافسة غير المشروعة كوسيلة لحماية العلامة التجارية: دراسة مقارنة الدكتور: مولاي أحمد سالم أستاذ متعاون بجامعة نواكشوط - موريتانيا	419
البيانات الشخصية كعنصر في الأصل التجاري: إشكالية التوفيق بين تسليع الزبناء وحماية المعطيات الشخصية الدكتورة: إيمان التيس أستاذة باحثة بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - جامعة مولاي إسماعيل - مكناس	435

آليات تحديد خصوم المرافعة من طرف جهاز السنديك الدكتور: جمال حميدا دكتور في القانون الخاص	441
مسطرة الإعفاء في قانون المنافسة المغربي والفرنسي الباحثة: غيثة الدريوش طالبة باحثة بسلك الدكتوراه - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال - جامعة محمد الخامس بالرباط تحت إشراف الأستاذة الدكتورة: بشرى النية أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال - جامعة محمد الخامس بالرباط	451
آليات تحسين مناخ الأعمال بين تنزيل النموذج التنموي الجديد وقانون الإطار للإصلاح الجبائي الباحث: عبد المجيد زيان باحث بسلك الدكتوراه - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية المحمدية - جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء	461
خصوصية التنفيذ على أسهم شركات المساهمة المدرجة بالبورصة الباحث: ادوحسين المحفوظ باحث بسلك الدكتوراه - مختبر القانون والمجتمع، تكوين الدكتوراه في العلوم القانونية والسياسية - جامعة ابن زهر أكادير	475
فعالية الضمانات العينية المقيدة في مواجهة مساطر صعوبات المرافعة: دراسة تحليلية في ضوء التشريع المغربي الباحث: عبد العالي الزنافري طالب باحث بسلك الدكتوراه - كلية العلوم القانونية والسياسية - جامعة ابن طفيل القنيطرة	489
الوساطة بين القانون 95.17 و قانون المسطرة المدنية الدكتورة نهال اللواح أستاذة جامعية بكلية الحقوق بطنجة الكاتبة العامة للمركز المغربي للتحكيم ومنازعات الأعمال رئيسة تحرير المجلة المغربية للتحكيم العربي و الدولي	503
مسؤولية الناقل البحري في ضوء الاتفاقيات الدولية والنظام البحري التجاري السعودي: دراسة تحليلية مقارنة الباحثة : منار محمد الغامدي باحثة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الملك عبدالعزيز تحت إشراف الدكتورة : هادية أحمد بالخير أستاذ مشارك في القانون التجاري، كلية الحقوق، جامعة الملك عبدالعزيز	508
حدود سلطة المحكم في التحكيم التجاري الدولي الباحثة : عفاف صبار طالبة في سلك الدكتوراه جامعة القاضي عياض مراكش	544
أثر استراتيجيات ريادة الأعمال على التعليم الجامعي لدى الجامعات الفلسطينية في المحافظات الجنوبية الفلسطينية الباحث : مروان محمد ثابت مشتهى باحث اكاديمي-تخصص إدارة الأعمال	556

• محور قانون الأسرة وعلوم الفقه

577	حماية النسب واستقرار الأسرة من المخاطر الرقمية: دراسة موضوعية ومقاصدية معمقة لاختبارات الأنساب التجارية في ضوء مدونة الأسرة المغربية الدكتورة: سناء المتدين أستاذة زائرة بكلية العلوم القانونية والسياسية بطنجة
588	منهج الإمام البيضاوي في ضوء القراءات القرآنية: دراسة تحليلية الباحث: بلال جبر خميس عماد محاضر أكاديمي غير متفرغ بالجامعة الإسلامية - قطاع غزة
601	منظومة القيم الصوفية ورهان النموذج التنموي المغربي: مقارنة قانونية مؤسسية الباحث: عبد الإله ذهبي طالب باحث بسلك الدكتوراه جامعة سيدي محمد بن عبد الله - ظهر المهرز - فاس - المغرب
621	فتاوى الإمام ابن باز الفقهية الواردة في كتاب مجموع فتاوى الإمام ابن باز (زكاة الفطر) الباحث: عمرو زهير محمود نوفل باحث في العلوم الشرعية والإسلامية

• محور القانون الجنائي

638	الضمانات الجنائية الإجرائية للدليل الرقمي - دراسة مقارنة الدكتور: إبراهيم عبد الصمد صالح البلوشي عضو هيئة التدريس بكلية الشرطة - دولة الإمارات العربية المتحدة
658	المسؤولية الجنائية الدولية عن "التحريض الألي" على الإبادة الجماعية الدكتور: علي ناجي صالح الأعوج الأستاذ المشارك بقسم القانون الدولي العام - كلية الشريعة والقانون - جامعة صنعاء
714	التفتيش الجنائي على ضوء قانون المسطرة الجنائية الجديد 03.23 الدكتورة: سكينه غزاوي دكتورة في القانون الخاص أستاذة زائرة بكلية العلوم القانونية والسياسية - جامعة الحسن الأول بسات
727	سرقة القوى المحرزة الباحث نور الدين طارق الرجبي باحث بسلك الدكتوراه
742	المصادرة والإجراءات التحفظية في مكافحة غسل الأموال الباحث: الجازي الكبيسي كلية القانون - جامعة لوسيل - دولة قطر
757	دور مبدأ إقليمية القانون الجنائي في تحديد الاختصاص القضائي للجرائم الإلكترونية الباحث: المهدي لهبي باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي - الرباط

764	المحكمة الجنائية الدولية: حدود العدالة الجنائية في ظل التوازنات السياسية الدولية - دراسة تقييمية الباحثة: فلة رياض هاشم أبو الرب شعبة القانون العام والعلوم السياسية - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي - الرباط
781	مدى ارتباط جريمة الفساد بغسل الأموال دراسة تحليلية على ضوء اتفاقيتي غسل الأموال ومكافحة الفساد الأستاذة الباحثة: روضة محمد علي العبد الله جامعة لوسيل - دولة قطر
795	الحماية الجنائية للبيانات الشخصية في قطر الباحث: صالح فرج صالح مبارك التركي باحث متخصص في العلوم القانونية والجنائية
808	دور النيابة العامة في جرائم الشيك الباحث: هشام حدادي باحث بسلك الدكتوراه في كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس
● محور القوانين المسطرية و الاجرائية	
825	الحماية القانونية للمتطوع في دولة الإمارات العربية المتحدة (دراسة تحليلية مقارنة في ضوء التشريع الاتحادي والتنظيم المحلي في إمارتي دبي وأبوظبي) الدكتور: عبد الله سالم محمد فاضل الحضرمي عضو هيئة التدريس - كلية الشرطة وزارة الداخلية - دولة الإمارات العربية المتحدة
837	مبدأ سلطان الإرادة في العقد وحدوده في ظل التدخل التشريعي - دراسة في ضوء قانون الالتزامات والعقود والنصوص ذات الصلة - الدكتور: محفوظ أحمد سيد عبد الله دكتور في القانون الخاص
853	إشكالية التضخم التشريعي وأثره على الأمن القانوني الدكتور: أمحمد الأحمد دكتور في العلوم القانونية والسياسية أستاذ زائر بجامعة محمد الخامس بالرباط - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي
867	نظام الضمان في التشريع الجمركي بالمغرب الدكتور: عجان عزيز دكتور في القانون الخاص - تخصص العلوم الجنائية
887	الإلغاء الاستباقي للعقد كآلية لمواجهة خطر الإخلال المتوقع - دراسة مقارنة الباحثة: تمارا سعد مغامس باحثة بسلك الدكتوراه تخصص: القانون الخاص - الجامعة الإسلامية في لبنان
907	التدخل القضائي في تأويل العقد الاستهلاكي: بين أسس حماية التوازن وحدود الأمن التعاقدية. الباحثة: دعاء الشلي باحثة بسلك الدكتوراه

التسليم في العقود العينية: دراسة في المفهوم والطبيعة والوظائف في التشريع الموريتاني الدكتور : مولاي عبد الرحمن اد/ مولاي إسماعيل دكتور في القانون الخاص	919
سبب رفع دعوى إشهار إفلاس المدين في المدارس القانونية المعاصرة والشريعة الإسلامية "دراسة فقهية تطبيقية تطبيقاً على النظام القانوني السوداني" الدكتور: سامي عبد الحميد إبراهيم أحمد الأستاذ المشارك بكلية الحقوق جامعة الملك فيصل المملكة العربية السعودية وكلية الشريعة جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية-السودان.	931
• محاور قانون العقار و التعمير	
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	959
الرهن العقاري بين الفقه المالكي والقانون الموريتاني الدكتور: محمد الأمين أحمد أستاذ متعاون بجامعة نواكشوط	980
دور فقه المحافظة العقارية في تكريس ضوابط النظام العام التعاقدية الدكتور: عبد الهادي رشدي دكتور في الحقوق عضو مركز الرحامنة للأبحاث والدراسات القانونية والاجتماعية والإنسانية أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس - المغرب	997
توثيق التصرفات الواردة على تقسيم العقارات: دراسة تحليلية في ضوء القانون 25.90 الباحث: الحسن أندوري باحث بسلك الدكتوراه في القانون الخاص - الكلية المتعددة التخصصات بتازة - جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس الدكتورة: ابتسام علمي أستاذة باحثة في القانون الخاص - الكلية المتعددة التخصصات بتازة - جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس	1031
القرارات السلبية للمحافظ على الأملاك العقارية في مسطرة التحفيظ العقاري: بين سلطة الإلغاء والرفض وضمانات المشروعية الباحثة: كوثر الغزال طالبة باحثة بسلك الدكتوراه - كلية العلوم القانونية والسياسية بتازة - جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس الأستاذة الدكتورة: ابتسام علمي أستاذة محاضرة مؤهلة - كلية العلوم القانونية والسياسية بتازة - جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس	1047
تطبيقات الخبرة في منازعات العقار ورقابة القضاء عليها الباحث: سفيان شايب باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال - جامعة محمد الخامس بالرباط	1065

1083	المرأة السلالية ورهان التنمية المستدامة وفق القوانين الجديدة الباحث: مصطفى بن لغريسي طالب باحث بسلك الدكتوراه - الكلية المتعددة التخصصات بالرشيدية - جامعة مولاي إسماعيل مكناس الدكتور: عبد العالي لعديري أستاذ باحث - الكلية المتعددة التخصصات بالرشيدية - جامعة مولاي إسماعيل مكناس
1094	المكانة الجديدة للمرأة السلالية بين حيف الأعراف وتدخل القانون الباحثة: إيمان فضلي طالبة باحثة بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين السبع - جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء مختبر الهندسة متعددة التخصصات للأعمال والمهارات الناعمة والتدبير والقانون (LIASMAD) محامية بهيئة المحامين بسات
	• محور قانون الشغل و الحماية الاجتماعية
1110	اختراعات الأجراء: أية مقارنة قانونية لحماية حقوق أطراف عقد الشغل؟ الدكتورة: نادية المشيشي أستاذة باحثة في قانون الأعمال كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال - جامعة محمد الخامس بالرباط
1122	كرونولوجيا الاجتهاد القضائي بشأن الطبيعة القانونية لمسطرة الفصل بسبب الخطأ الجسيم (دراسة تحليلية نقدية) الدكتور: رشيد الزعيم دكتور في القانون الخاص - جامعة محمد الخامس بالرباط كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - سلا
1134	مفتشية الشغل بين الرقابة والوساطة في منازعات الشغل الباحثة : شيماء الجباري الحسني باحثة بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - عين السبع، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء الدكتورة: ابتسام بلحداد أستاذة التعليم العالي - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - عين السبع، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء
1146	التعليم التقني والمهني وتمكين المرأة في فلسطين: دراسة حالة في الكلية الجامعية الذكية للتعليم الحديث الباحثة : آسيا القواسمي باحثة بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بطنجة - جامعة عبد المالك السعدي - المملكة المغربية الأستاذ الدكتور: توفيق السعيد أستاذ التعليم العالي - جامعة عبد المالك السعدي - المملكة المغربية
1159	أثر القيادة الابتكارية على التميز المؤسسي لدى العاملين في مجمع الشفاء الطبي بقطاع غزة الباحث: رائد خميس محمود حماد متخصص في إدارة الأعمال - قطاع غزة
1180	دور الوكالة الوطنية لإنعاش التشغيل والكفاءات في إرساء أسس الدولة الاجتماعية الباحث: عياد باتي باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والسياسية - جامعة الحسن الأول بسات، مختبر البحث في قانون الأعمال مفتش الشغل من الدرجة الثانية

1192	مفتش الشغل بين الرقابة والتصالح: دراسة في ازدواجية الوظيفة وآثارها على علاقات الشغل الدكتورة : وسيلة جلال دكتورة في القانون الخاص
1205	مسطرة الاستماع للأجير في ضوء التحول الرقمي الباحث: مراد البورقادي باحث في سلك الدكتوراة، مختبر الدراسات والأبحاث في القانون الخاص، الهندسة القانونية والتنمية المستدامة، كلية العلوم القانونية والسياسية - جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس - متخصص في قضايا قانون الشغل وتدير العلاقات المهنية
● محور القانون الرياضي	
1215	تحولات عقود الرعاية الرياضية في ضوء الممارسة القانونية الدكتور: محمد الحليمي دكتور في الحقوق أستاذ زائر بالكلية المتعددة التخصصات بالعرائش
1231	حماية القاصر في الرياضة: بين النظرية والممارسة الدكتور: يوسف أبويعقوب دكتور في الحقوق أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والسياسية بتطوان الدكتورة: أحلام عليمي أستاذة باحثة بكلية العلوم القانونية والسياسية بتطوان - منسقة ماستر المنازعات والتحويلات الرقمية رئيسة فريق البحث في السياسة الجنائية والأمن الأسري والعقاري بمختبر الدراسات والأبحاث القانونية والسياسية والتنمية
1241	مكافحة تعاطي المنشطات في المجال الرياضي: دراسة في مدى ملائمة التشريعات الوطنية للمقتضيات الدولية - حالة القانون رقم 06.23 الدكتور: حميد اسليماني دكتور في القانون العام والعلوم السياسية - أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسلا
● محور القانون البيئي	
1258	قراءة في القوانين البيئية بالمغرب الدكتور: وليد حديديوي دكتور في القانون العام والعلوم السياسية، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء
1269	الطاقات المتجددة والهيدروجين الأخضر: "من الأمن الطاقى إلى السيادة الطاقية" الدكتور المصطفى حيان دكتور في القانون العام والعلوم السياسية باحث في السياسات العمومية جامعة القاضي عياض، مراكش أستاذ زائر بكلية الحقوق بالمغرب
محور القانون الدولي	
1282	مدى كفاية قواعد القانون الدولي الإنساني لحماية المدنيين أثناء حرب المدن (حرب السودان 15 أبريل 2023م - نموذجاً) الدكتور موسى محمد مصباح استاذ مشارك كلية القانون، جامعة النيلين - السودان
1298	الحصانات والامتيازات الدبلوماسية للمبعوث الدبلوماسي في فقه المالكية والقانون الدولي دراسة فقهية قانونية مقارنة. الدكتور : مهدي بن عبد الكريم الصوتي باحث من جامعة القرويين كلية الشريعة-أكادير.

تطور الذكاء الاصطناعي وخروجه عن السيطرة تهديدات ومخاطر الدكتور سيف محمد سيف السويدي عضو هيئة التدريس - كلية الشرطة - أبوظبي بالاشتراك مع الدكتور ممدوح خليل البحر عضو هيئة التدريس - كلية الشرطة - أبوظبي	1320
أزمة الهجرة والنزوح القسري في ظل النزاعات في غرب إفريقيا الباحثة : ليلي اليحيوي باحثة في القانون الدولي بجامعة محمد الخامس الرباط	1342
المغرب والعمق الأفريقي: الأبعاد الجيواقتصادية والأمنية لمبادرة الأطلسي ومشروع أنبوب الغاز (نيجيريا - المغرب) الباحث : إبراهيم النويحي باحث في السنة الخامسة من سلك الدكتوراه في القانون العام والعلوم السياسية كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالمحمدية	1359
النزاع في منطقة الأحواز (إيران) الباحثة / بدور آل خليفة طالبة في ماجستير في الشؤون الدولية والسياسات العامة جامعة لوسيل دولة قطر بإشراف الدكتور / محمد اوريا	1373
الشرق الأوسط ما بعد الحرب الإيرانية الأمريكية: تحولات القوة وإعادة تشكيل النظام الإقليمي الباحث : بدر بتال العتيبي باحث في الشؤون الدولية والسياسات العامة حاصل على درجة الماجستير في الشؤون الدولية والسياسات العامة	1387
● محور القانون الإداري	
هل أن أوان التحكيم الضريبي في المغرب؟ من منطق الحظر إلى إمكان بناء عدالة جبائية بديلة دراسة تحليلية في القانون المغربي على ضوء مستجدات 2026 الدكتور مصطفى الفوركي دكتور في القانون الخاص	1407
المصادر الشرعية للقضاء الإداري السعودي الدكتور فيصل بن صبر اللويش الشمري الأستاذ المساعد بقسم القانون في كلية الشريعة والقانون بجامعة حائل	1428
وقف تنفيذ القرار الإداري السلبي دراسة مقارنة المحامي الدكتور انمار هيثم نعمة الساعدي رئيس القسم القانوني كلية القانون جامعة اوروك-بغداد المحامي الدكتور رجب محمد ندا رئيس قسم القضايا بالإصلاح الزراعي محاضر القانون الإداري بكلية القانون مصر الدكتور رجائي عبدالرحمن عبدالقادر عوض أستاذ قانون المرافعات المدنية المساعد كلية القانون جامعة اوروك -بغداد	1449

1467	"التعويض غير النقدي في القضاء الإداري السعودي" الدكتور : محمد بن عبدالله بن محمد الملحم أستاذ مساعد-كلية الحقوق-جامعة الملك فيصل بالأحساء-المملكة العربية السعودية
1487	"البرامج الميزانية" كرافعة لتكريس نجاعة المالية العمومية وتعزيز المسؤولية التدبيرية الدكتور: فهد فيلالي، دكتور في القانون العام جامعة سيدي محمد بن عبد الله إطار إداري وباحث في التدبير العمومي والحكامة المالية
1508	دور الآليات الحديثة للتدبير والتسويق الترابي في ضمان تنافسية المجال الدكتور هشام عميد دكتور في القانون العام والعلوم السياسية جامعة الحسن الأول- سطات
1524	سلطة التعيين في الوظائف السامية في دول المغرب العربي الدكتور سيد محمد محمد فاضل أستاذ القانون متعاون بجامعة نواكشوط- موريتانيا
1535	التحكيم في منازعات عقود المقاولات العمومية وحدود التحول في ضوء مستجدات قانون التحكيم المغربي الجديد رقم 95.17 الدكتور محمد علالي دكتور في القانون الاقتصادي أستاذ باحث بالمركز الجهوي لمهن التربية والتكوين لجهة سوس ماسة/أكادير
1561	العدالة الضريبية بالمغرب: بين الحق والواجب الدكتور إبراهيم بنفراج أستاذ زائر بجامعة ابن زهر
1581	المنهجية الجديدة لإعداد مشروع قانون مالية السنة بالمغرب في ضوء الكتلة الدستورية للمالية العمومية الدكتور : محمد أحتيتيش دكتور في القانون العام، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس
1596	تطور شروط المصلحة في دعوى الإلغاء بين التوسع والتقيد القضائي: دراسة تحليلية مقارنة الدكتور عبد القادر يوسف شامخ أستاذ متعاون مع كلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة نواكشوط
1609	الرقابة الجبائية في ظل التحول الرقمي بالمغرب الباحثة : جهان المليح طالبة باحثة بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسلا
• محور القانون الدستوري	
1626	حرية التعبير في موريتانيا، دراسة في الحماية الدستورية وواقع الممارسة الدكتور الطاهر ولد أحمد أستاذ متعاون بجامعة نواكشوط
1641	أسس الملكية الدستورية في المغرب الدكتور سيد محمد محمد فاضل أستاذ القانون متعاون بجامعة نواكشوط

المركز الدستوري لمنظمة التحرير الفلسطينية وأثره في بنية النظام الدستوري الفلسطيني الباحثة : مرام عوض عامر نصار باحثة في سلك الدكتوراه في القانون العام بحث مستخلص من أطروحة الدكتوراه الموسومة بعنوان الإرادة الدولية في وضع الدساتير الوطنية (فلسطين نموذجاً) دراسة تحليلية وصفية	1650
من الشرعية الانتخابية إلى شرعية الانجاز في النظام الدستوري المغربي الدكتور : أنوار التازي دكتور في القانون العام والعلوم السياسية جامعة الحسن الثاني -الدار البيضاء	1673
• محور العلوم السياسية	
اللجان النيابية لتقصي الحقائق في الممارسة البرلمانية المغربية دراسة على ضوء تجارب وممارسات دولية مقارنة - الدكتور : محمد سكي أستاذ محاضر مؤهل بجامعة محمد الخامس، الرباط باحث في القانون الدستوري والعلوم السياسية كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية، سلا	1688
الأحزاب السياسية وتكوين الكفاءات وإنتاج النخب السياسية: الوظائف، الآليات، وحدود الفعل الحزبي " دراسة حالة المغرب" الباحثة : الزهرة اباحني طالبة في سلك الدكتوراه جامعة محمد الخامس الرباط كلية العلوم القانونية والاقتصادية و الاجتماعية سلا	1710
• محور الدراسات والأبحاث باللغة الإنجليزية	
Minimum Wages and Overtime Premium in Light of Saudi Labor Law and the Fair Labor Standards Act (FLSA) Dr. Osama Abdulrahman Alkhamis Assistant Professor of Civil Law, Private law Department, College of Law, King Faisal University, Alahsa, Kingdom of Saudi Arabia	1724
Relationship Between Administrative, Strategic, and Training Dimensions of Total Quality Management and Performance Evaluation in Public Healthcare Facilities in the Gaza Strip Yousef. M. A. Alghoul Department of Business Administration, College of Graduate Studies, University of Al-Butana, Sudan Human Resources Planning Department, Planning and Performance Unit, Palestinian Ministry of Health, Gaza,	1749
Russia's Palestine Discourse in the Context of the Ukraine War: Anti-Westernism or a Principled Stance? Üniversite adı: Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Danışman: Prof.Dr. MEHMET SEYFETTİN EROL İKTİSADİ VE İDARİ BİLİMLER FAKÜLTESİ ULUSLARARASI İLİŞKİLER Öğrenci: Adı- soyadı: OSAMA T.A. MORTAGA	1771

Pollen grains and their evidentiary value in criminal investigations. Saleem Isaaf Alazab 1 Associate Professor in the Department of Law. Faculty of Law, Al-Balqa Applied University, Jordan. dr.alazab@bau.edu.jo. ORCID: https://orcid.org/0009-0001-0544-620X. Ali Ahmad Alzubi 1 Associate Professor in the Department of Law. Faculty of Law, Al-Balqa Applied University, Jordan. alialzubi@bau.edu.jo. ORCID: https://orcid.org/0009-0005-6602-101X. Sabah Mousa Abd Alrhmman Al Momani 1 Associate Professor. in the Department of Law. Faculty of Law, Al- Balqa Applied University, Jordan, Sabah.momani@bau.edu.jo, ORCID: https://orcid.org/0009-0007-8849-8470. Wael Hakam Qutishat Teacher, in the Department of Law. Faculty of Law, Al-Balqa Applied University, Jordan, 1 wael.qutishat@bau.edu.jo, ORCID: https://orcid.org/0009-0006-8843-5368.	1804
Concept of Ambiguity in Law and Language First Author of the study: El JAILI EL HAGMOHAMED ABDALLA OMER PhD Researcher in Law, University of Gezira -Faculty of Law – Sudan. Legal Advisor – Altameer Ltd Company – Riyadh – Kingdom of Saudi Arabia P.O. Box 10493 Riyadh 11433. E-mail : eljaili_net@yahoo.com Second Author of the study: Prof : Jodah Ibrahim MohamedElnor Rahama. Professor in Law, University of Gezira -Faculty of Law – Sudan	1815
• محور الدراسات والأبحاث باللغة الإنجليزية "محور الإدارة الصحية"	
Mechanisms for Rationalizing Antibiotic Misuse among Patients in Primary Healthcare Centers in the Southern Governorates of Palestine Dr.Mohammed A. M. Abu Rayya Health consultant PhD Health Management	1883
The Impact of The Crises Challenges on The Performance of Healthcare Providers At AL- Shifa Medical Complex- Gaza Strip Dr.Wael Abdel Majeed Abdel Kareem Okasha - MOH - Gaza - PhD in Health Management	1909
محور الدراسات والأبحاث باللغة الفرنسية	
La gouvernance sportive en droit marocain (première partie) : un édifice normatif inachevé — la loi n° 30-09 et ses textes d'application Dr. Samir ABAKIL Équipe de recherche Management et Gouvernance du Sport Institut Royal de Formation des Cadres de la Jeunesse et des Sports (IRFC), Rabat	1935
L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE ET LE DROIT DES AFFAIRES AU MAROC : OPPORTUNITÉS, RISQUES JURIDIQUES ET PERSPECTIVES DE RÉGULATION Pr. Lamyae SAHRANE Maître de conférences habilitée à la FSJES de Mohammedia Laboratoire étude et recherche en droit privé et public et digitalisation Doctorante-chercheuse Nour El Houda KERMICHE Doctorante à la Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales de Mohammedia Laboratoire étude et recherche en droit privé et public et digitalisation Université Hassan II Casablanca - MAROC	1949
Le financement participatif : Apports et risques DR . Mohamed KELLATI Enseignant chercheur, FSJP, UCD, El-Jadida	1964



La justice administrative marocaine à la lumière de la réforme du code de procédure civile n° 58.25 : transformations procédurales et enjeux de l'efficacité judiciaire Youssef Latrach Faculté des Sciences juridiques et politiques Université Sidi Mohamed Ben Abdellah - Fès	1973
La sauvegarde des entreprises en difficulté en droit marocain : fondements, mécanismes et limites Dr. Chaimaa MAROUFI Docteure en droit privé	1989
L'ÉGALITÉ DES CHANCES DANS LE DROIT DE SPORT : APPROCHE JURIDIQUE EN DROIT MAROCAIN Dr. Badre FASSI FIHRI Docteur en droit - Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales de Fès	1999
La coopération maroco-espagnole de lutte contre l'immigration clandestine Dr. Brahim NAITOUGARZ Docteur et chercheur en droit international et relations internationales	2007
Le consentement résiduel. Stratification de l'adhésion organisationnelle et défaisance non simultanée Dr. Salma KADIRI ALAOUI Docteure en sociologie des organisations Faculté des Sciences Humaines et Sociales, Université Ibn Tofail, Kénitra, Maroc	2021
La protection de l'assuré contre les clauses abusives : étude comparée des droits marocain et français Dr. Siham LAKBOUCHI Docteure en droit privé - Université Hassan II, Casablanca - MAROC Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales de Aïn Chock	2032
La preuve électronique : reconnaissance juridique et difficultés probatoires en droit marocain Dr. Asseya ABLI Docteure en droit	2041
LES DROITS DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE FACE À LA REVOLUTION NUMERIQUE : PRINCIPES, DEFIS ET EVOLUTIONS PREVUES Chercheuse KOUASSI Amino Désirée Colombe Doctorante en droit privé - Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales, Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, Fès Encadrée par M. Abdellah MARGHICH professeur de l'enseignement supérieur à la même faculté	2058
Le consommateur entre adhésion et négociation dans les contrats de consommation électroniques El Alaoui Mohammed Doctorant Université Moulay Ismaïl (UMI) - Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales - Meknès Laboratoire : Droit et Développement Professeur encadrant : Pr. El Bakkay EL MAAZOUZ	2069
L'intelligence artificielle comme levier de transformation des politiques éducatives : opportunités, risques et perspectives pour le système marocain EHIRI NAAMA Faculté des sciences de l'éducation - Rabat Laboratoire de recherche sur l'analyse et l'évaluation des systèmes d'éducation et de formation - Rabat	2079

La responsabilité des prestataires de cloud face aux violations de la propriété intellectuelle générées par l'intelligence artificielle : enjeux juridiques et défis probatoires Abir OMRI Doctorante-chercheuse Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de Settât - Université Hassan 1er de Settât Pr. Soumaya AKKOUR Professeure de l'Enseignement Supérieur - Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de Settât - Université Hassan 1er de Settât	2094
La couverture sanitaire universelle au Maroc : un levier de la réforme du système de santé ELAMIM Abdelouahed Doctorant-chercheur Doctorant en droit public - FSJES Ain Chock, Casablanca	2112
L'adaptation du droit marocain de la concurrence face aux géants du numérique : entre impératifs d'innovation, compétitivité et souveraineté économique. AZEDDINE TANOUCHE Doctorant chercheur en droit privé Laboratoire : Essor, Droit, philosophie et société Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales, Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, Fès	2126
La loi n° 58.25 relative à la procédure civile Lecture des principales nouveautés et enjeux de mise en œuvre EL BAIR Ali Doctorant-chercheur Université Hassan 1er de Settât - Faculté des Sciences Juridiques, Économiques et Sociales de Settât Laboratoire de Droit des Affaires	2135
L'équivalence fonctionnelle comme grille de contrôle de l'audience à distance La décision n° 255/25 de la Cour constitutionnelle marocaine et la loi n° 58.25 portant code de procédure civile Doctorant-chercheur MEHDI Nordin Doctorant en droit privé Faculté des sciences juridiques et politiques de Tanger - Université Abdelmalek Essaâdi Thèse préparée sous la direction de Monsieur le Professeur Soufiane MASRAR Adresse de correspondance : maitre.nordinmehdi@gmail.com	2145
La profession libérale d'avocat et le droit de la concurrence Doctorant-chercheur Mohammed Faouzi CHERRAQI Doctorant en droit privé - Université Hassan II de Casablanca - FSJES Mohammedia Pr. Ahmed ALLALI Maître de conférences habilité en droit privé - Université Hassan II de Casablanca - FSJES Mohammedia	2170

كلمة افتتاحية للاصدار رقم 66 من مجلة القانون والأعمال الدولية

بسم الله الرحمن الرحيم

العدد السادس والستون من مجلة القانون والأعمال الدولية

يصدر العدد السادس والستون من مجلة القانون والأعمال الدولية في لحظة تتسارع فيها وتيرة الإصلاح التشريعي، وتتبدل فيها أدوات العمل القانوني ومناهج البحث فيه. فما كان بالأمس موضوعا لاجتهاد فقهي محدود صار اليوم مادة لنصوص قانونية مستحدثة، وما كان يعد من قبيل الافتراض التقني أصبح واقعا تفرضه الممارسة على القاضي والمجاني والمباحث على حد سواء. وفي هذا السياق تتحدد وظيفة المجلة العلمية: لا أن تواكب التحول وحده، بل أن تقيسه بميزان القاعدة القانونية، وتكشف ما فيه من مكاسب وما يعتريه من نقص.

وقد حرصت هيئة التحرير، في هذا العدد، على أن يكون البناء المعرفي للمجلة متوازنا في محاوره، متعدد المشارب في مواده. فقد توزعت الدراسات المنشورة بين القانون الخاص بفروعه، والقانون العام والعلوم السياسية، والقانون الجنائي، وقانون الأعمال، وقانون الشغل والحماية الاجتماعية، والقانون العقاري، والمساطر القانونية والقضائية، والقانون البيئي، والقانون الرياضي، إلى جانب الدراسات الشرعية وما يتصل بها من قضايا الأسرة والفقه، ومحور خاص بأثر الرقمنة والذكاء الاصطناعي في المنظومة القانونية، ومحور مستقل للدراسات المحررة باللغة الفرنسية.

وليس في هذا التنوع تشتيت، وإنما هو انعكاس لواقع القانون ذاته؛ إذ لم تعد الفروع القانونية جزرا معزولة، بل صارت الظاهرة الواحدة تستدعي أكثر من فرع وأكثر من منهج. ولذلك آثرنا في تقديم هذا العدد الإشارة العامة إلى محاوره دون الخوض في تفصيل كل دراسة على حدة، تاركين للقارئ أن يبني حكمه من النصوص نفسها.

ومن دواعي اعتزاز المجلة أن مواد هذا العدد وردت من باحثات وباحثين ينتمون إلى مؤسسات جامعية ومهنية متعددة داخل المغرب وخارجه، وأن بينهم أساتذة التعليم العالي وحاملي الدكتوراه والباحثين بسلك الدكتوراه وممارسي المهن القانونية. وهذا التعدد في المراتب والمشارب هو ما يمنح المجلة صفتها العلمية، ويجعلها فضاء للحوار بين النظرية والممارسة، لا منبرا لطرف دون آخر.

وقد خضعت جميع الدراسات المنشورة لمسطرة التحكيم العلمي المعتمدة بالمجلة، والتزمت هيئة التحرير في مراجعتها بمعايير الصياغة والتوثيق المقررة، مع الحفاظ على استقلالية كل باحث في آرائه واجتهاداته. فما يرد في هذه الدراسات من مواقف يلزم أصحابها وحدهم، ولا يعبر بالضرورة عن رأي المجلة.

وإننا إذ نضع هذا العدد بين يدي القارئ، نتقدم بالشكر إلى الباحثات والباحثين الذين أثروه بأعمالهم، وإلى السادة المحكمين على ما بذلوه من جهد في التقويم والتوجيه، وإلى كل من أسهم في إخراج هذا العمل إلى النور. ونجدد الدعوة إلى المشتغلين بالبحث القانوني للمساهمة في الأعداد المقبلة، بما يعزز رصيد المجلة ويخدم البحث العلمي في مجال القانون والأعمال. وبالله التوفيق.

والله ولي التوفيق

إدارة مجلة القانون والأعمال الدولية



كعادتها، تواصل مجلة القانون والأعمال الدولية ريادتها للمجلات القانونية العربية، وقد شهد الإصدار الأخير منها الموافقة على نشر 130 بحثًا بمشاركة 160 مشاركًا ما بين أستاذ جامعي ودكتور وباحث وممارس من 16 جنسية مختلفة.



هذه العسارة ناتجة بعد تحكيم أكثر من 360 بحثًا من طرف المحكمين المنضوين تحت لواء المجلة ومن مختلف الجنسيات، لأجل الوصول إلى أجود الأبحاث التي تستحق النشر.



إصدار شهر أكتوبر 2026

يعتبر الإصدار رقم 66 لمجلة القانون والأعمال الدولية من أجود الأعمال القانونية المحكمة، وقد شمل هذا الإصدار أبحاثًا من مختلف مشارب القانون موزعة على 16 محورا.



إحصائيات العدد 66

شمل الإصدار رقم 66 (130 بحثًا)



8

باللغة الإنجليزية



19

باللغة الفرنسية



103

باللغة العربية

الجنسيات المشاركة في هذا الإصدار

 السودان 5	 قطر 7	 الأردن 8	 موريتانيا 8	 السعودية 9	 الإمارات 9	 فلسطين 13	 المغرب 89
 ساحل العاج 1	 تركيا 1	 مصر 1	 البحرين 1	 اليمن 1	 العراق 2	 سلطنة عمان 2	 لبنان 3

عدد الأبحاث	محاور الإصدار رقم 66
20	محور الرقمنة والذكاء الاصطناعي
15	محور قانون المال والأعمال
4	محور قانون الأسرة وعلوم الفقه
10	محور القانون الجنائي
8	محور المساطر الإجرائية
8	محور العقار والتعمير
8	محور قانون الشغل والحماية الاجتماعية
3	محور القانون الرياضي
2	محور القانون البيئي
7	محور القانون الدولي
12	محور القانون الإداري
4	محور القانون الدستوري
2	محور العلوم السياسية
6	محور الدراسات والأبحاث باللغة الإنجليزية
2	محور الدراسات والأبحاث باللغة الإنجليزية: الإدارة الصحية
19	محور الدراسات والأبحاث باللغة الفرنسية
130 بحثًا	المجموع