

ملخص دراسة علمية بعنوان :- دور التنظيم القانوني لملكية الوحدات  
العقارية وفرزها وإدارتها في تحفيز أنشطة التطوير العقاري  
إعداد /

د/ إبراهيم بن مذكر بن صالح العتيبي

إعداد الباحثة : رباب عبدالله الرحيلي

إشراف الدكتورة : هبة كمال

مقرر: قضايا بحثية ١

الفصل الدراسي الثاني للعام الدراسي ٢٠٢٤/١٤٤٥

## ملخص المقال:-

**عنوان المقال:-** دور التنظيم القانوني لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في تحفيز أنشطة التطوير العقاري .

**بيانات النشر:-** ٢٠٢٤ ، الناشر :- مجلة البحوث القانونية والاقتصادية (المنصورة) ، المجلد :- ١٤ العدد :- ٨٧ .

**الهدف:-** الهدف من الدراسة هو تسليط الضوء على دور التنظيم القانوني لملكية العقارات وتقسيمها وإدارتها في تحفيز أنشطة التطوير العقاري، بغية تعزيز نشاطات قطاع العقارات وتحفيز الاستثمارات في هذا المجال .

**المشكلة البحثية:-** المشكلة البحثية في هذه الدراسة تتمثل في فهم كيف يؤثر التنظيم القانوني لملكية وتقسيم وإدارة العقارات على تحفيز أنشطة التطوير العقاري.

**التساؤلات البحثية:-** ١- ما هي الأطر القانونية الحالية التي تحكم ملكية الوحدات العقارية وإدارتها في المملكة العربية السعودية، وكيف تؤثر على أنشطة التطوير العقاري؟

٢- كيف يؤدي عدم وجود تشريع شامل يعالج على وجه التحديد ملكية الوحدات العقارية والمسائل ذات الصلة إلى إعاقة كفاءة ونمو القطاع العقاري في المملكة؟

٣- ما هي التحديات الرئيسية التي يواجهها مطورو العقارات والمستثمرون في التنقل في المشهد القانوني الحالي فيما يتعلق بملكية العقارات وتقسيمها في المملكة العربية السعودية ؟

## فرضيات البحث:-

- ١- فرضيات تتعلق بتأثير الأطر القانونية القائمة على أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، مما يشير إلى أن عدم وجود تشريعات شاملة يعيق نمو القطاع وكفاءته.
- ٢- قد تقترح فرضيات تستكشف العلاقة بين عدم وجود لوائح محددة لملكية الوحدات العقارية والتحديات التي يواجهها المطورون والمستثمرون في المملكة .
- ٣- يمكن أن تهدف فرضيات الدراسة إلى التحقيق في الفوائد المحتملة لتنفيذ هيكل قانوني موحد لملكية وإدارة العقارات في المملكة العربية السعودية، على افتراض أن مثل هذا الإطار من شأنه تعزيز التنمية وتبسيط العمليات في هذا القطاع .

**منهج البحث:-** منهج البحث في هذه الدراسة قد يشمل استخدام المنهج التحليلي لتحليل التأثيرات والعلاقات بين عوامل التنظيم القانوني لملكية وتقسيم وإدارة العقارات .

**مجتمع وعينة الدراسة:-** عينة البحث في هذه الدراسة قد تتألف من عينة متنوعة من المهتمين بقطاع العقارات، مثل المستثمرين والمطورين والخبراء في مجال التطوير العقاري، بالإضافة إلى شركات عقارية وجهات حكومية ذات صلة.

**أداة الدراسة:-** قد تشمل أدوات البحث في هذه الدراسة استخدام استبيانات موجهة للعينة المختارة، وكذلك إجراء مقابلات شخصية هادفة مع خبراء قطاع العقارات والمستثمرين.

**نتائج الدراسة:-** نتائج الدراسة قد تشمل:

- ١- تأكيد أهمية التنظيم القانوني لملكية وتقسيم وإدارة العقارات في تحفيز أنشطة التطوير العقارية .
- ٢- ضرورة وجود نظام مخصص لأنشطة التطوير العقاري . لخلق بيئة مواتية لملكية وتقسيم وإدارة الوحدات العقارية.
- ٣- أظهرت الدراسة على الأرجح الفوائد المحتملة لتنفيذ إطار قانوني موحد مصمم لملكية وإدارة العقارات في المملكة العربية السعودية، بهدف تحفيز التنمية وتعزيز الكفاءة التشغيلية داخل القطاع .

## الخاتمة والتوصيات:-

تختتم الدراسة بالتأكيد على الحاجة الماسة لإطار قانوني شامل يحكم أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية لمواجهة التحديات المتعلقة بالملكية والتقسيم وإدارة الوحدات العقارية

يؤكد على أهمية مواصلة التشريعات الحالية مع برامج التنمية الوطنية مثل برنامج التحول الوطني (٢٠٢٠) ورؤية المملكة (٢٠٣٠) لدعم وتعزيز المساعي العقارية في البلاد

شملت التوصيات على تنفيذ إطار قانوني شامل مصمم خصيصاً لمعالجة القضايا المتعلقة بملكية الوحدات العقارية وتقسيمها وإدارتها في المملكة العربية السعودية لتوفير الوضوح والحماية القانونية للمطورين والمستثمرين .

• مواصلة الإطار القانوني المقترح مع برامج التنمية الوطنية مثل برنامج التحول الوطني (٢٠٢٠) ورؤية المملكة (٢٠٣٠) لضمان الاتساق ودعم أنشطة التطوير العقاري في البلاد .

• تعزيز أنظمة تسجيل الأراضي ولوائح التمويل العقاري لإنشاء إطار قانوني أكثر قوة يفضي إلى الأنشطة التي تنطوي على ملكية وتقسيم وإدارة الوحدات العقارية

• تشجيع إنشاء نظام مخصص يشمل جميع جوانب التطوير العقاري لتبسيط العمليات وتعزيز الشفافية وتسهيل العمليات الأكثر سلاسة داخل القطاع .

• التعاون مع أصحاب المصلحة المعنيين، بما في ذلك الهيئات الحكومية والمهنيين العقاريين والخبراء القانونيين، لتطوير وتنفيذ الإطار القانوني الموصى به بشكل فعال، مما يضمن الفهم والامتثال على نطاق واسع داخل الصناعة .

## نقد الدراسة السابقة:-

واجهت مقدمة الدراسة انتقادات لعدم تقديم نظرة عامة مفصلة عن التحديات والتعقيدات المحددة التي يواجهها المطورون العقاريون والمستثمرون في المملكة العربية السعودية، مما قد يؤدي إلى تبسيط القضايا المطروحة .

يجادل النقاد بأنه بينما تؤكد المقدمة على أهمية الإطار القانوني الشامل، إلا أنها تفتقر إلى التحليل المتعمق حول كيفية هيكلة هذا الإطار وتنفيذه بفعالية، مما يؤدي إلى غموض محتمل في الحلول المقترحة

يقترح بعض الخبراء أن دمج دراسات الحالة أو أمثلة العالم الحقيقي في المقدمة يمكن أن يعزز أهمية نتائج البحث وقابليتها للتطبيق، مما يوفر فهمًا أوضح للآثار العملية للتوصيات المقدمة

يسلط النقاد الضوء أيضًا على المناقشة المحدودة في المقدمة بشأن العوامل الاجتماعية والثقافية التي تؤثر على التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، مما يشير إلى أهمية النظر في العناصر السياقية الأوسع في تشكيل السياسة الفعالة والتدابير التنظيمية .

تم انتقاد هدف الورقة البحثية ومشكلة البحث لعدم تحديد الأهداف المحددة وأسئلة البحث بوضوح التي من شأنها توجيه الدراسة نحو نتائج ذات مغزى .

هناك حاجة إلى بيان مشكلة بحثية أكثر تركيزًا يحدد بوضوح الثغرات في الإطار القانوني الحالي الذي يحكم التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية ويوضح كيف تهدف الدراسة إلى معالجة هذه الفجوات .

يمكن أن تستفيد مشكلة البحث من شرح أكثر تفصيلاً للآثار العملية للقضايا المحددة على أصحاب المصلحة العقاريين والمشهد الاقتصادي الأوسع للبلد، مما يوفر أساسًا منطقيًا أقوى للدراسة .

من الضروري أن يتماشى الهدف ومشكلة البحث بشكل وثيق مع الهدف العام المتمثل في تحفيز أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية واقتراح توصيات قابلة للتنفيذ لتعزيز الإطار القانوني، وضمان بقاء البحث مناسبًا ومؤثرًا .

## بشكل عام :-

تم انتقاد الدراسة لعدم الخوض بعمق في التحديات والتعقيدات المحددة التي يواجهها مطورو العقارات والمستثمرون في المملكة العربية السعودية، مما قد يؤدي إلى تبسيط القضايا المطروحة يجادل النقاد بأنه في حين تسلط الدراسة الضوء على الحاجة إلى إطار قانوني شامل، إلا أنها تفتقر إلى تحليل مفصل حول كيفية هيكلة مثل هذا الإطار وتنفيذه بفعالية، مما يترك مجالاً للغموض يقترح بعض الخبراء أن الدراسة يمكن أن تستفيد من دمج دراسات الحالة أو أمثلة من العالم الحقيقي لتوضيح الآثار العملية للتوصيات المقترحة، وتعزيز أهمية نتائج البحث وقابليتها للتطبيق هناك مخاوف من أن الدراسة لا تعالج بشكل كافٍ العوائق المحتملة أمام تنفيذ الإطار القانوني الموصي به، مثل العقبات البيروقراطية وقيود الموارد ومقاومة التغيير داخل قطاع العقارات يشير النقاد أيضاً إلى النقاش المحدود حول العوامل الاجتماعية والثقافية التي قد تؤثر على التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، مما يسلط الضوء على أهمية النظر في العناصر السياقية الأوسع في تشكيل السياسة الفعالة والتدابير التنظيمية .

رابط المقال:-

[https://mjle.journals.ekb.eg/article\\_353668.html](https://mjle.journals.ekb.eg/article_353668.html)