

تحديات تنظيم نزاعات وملكية الأراضي وأثرها على بيئة الأعمال في القطاع العقاري

إعداد الطالب/

عزام محمد عودة بريكييت

إشراف/

د.الفیصل عبد الحمید

د.فايز جراد

1.....	غلاف البحث
2.....	فهرس المحتويات:
4.....	قائمة الجداول:
4.....	فهرس الأشكال:
5.....	المستخلص: Abstract
5.....	Abstract
6.....	1. الفصل الأول مقدمة البحث
7.....	1.1 المقدمة
8.....	1.2 مشكلة الدراسة
9.....	1.3 أهمية الدراسة
9.....	1.4 أهداف الدراسة
9.....	1.5 تساؤلات الدراسة
10.....	1.6 فروض الدراسة
10.....	1.7 النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث
11.....	2. الفصل الثاني الدراسات السابقة
12.....	2.2 المقدمة
13.....	2.3 الدراسات السابقة
15.....	2.4 الإطار النظري
17.....	3. الفصل الثالث منهجية الدراسة
18.....	3.1 مقدمة
19.....	3.2 المنهجية وطرق البحث
20.....	3.3 مجتمع البحث
21.....	3.4 حدود البحث
23.....	4. الفصل الرابع النتائج والتوصيات

24.....	مقدمة	4.1
25.....	تحليل البيانات	4.2
26.....	النتائج	4.3
29.....	التوصيات	4.4
32.....	الفصل الخامس المناقشة والخاتمة	5
32.....	المناقشة	5.1
34.....	الخاتمة	5.2
36.....	المراجع	6
36.....	-المراجع العربية	6.1
37.....	-المراجع الأجنبية	6.2
39.....	غلاف البحث بالإنجليزية	

قائمة الجداول:

- جدول 1: تطور مدة تسوية النزاعات العقارية (2018-2023) 27
- جدول 2: نسب التوثيق العقاري الإلكتروني (2018-2023) 28
- جدول 3: نموذج حوكمة عقارية لتسوية النزاعات وتسجيل الملكيات 29

فهرس الأشكال:

- رسم توضيحي 1 : نسبة النزاعات بسبب قصور التوثيق 28

المستخلص : Abstract

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل التحديات التنظيمية والقانونية المرتبطة بملكية الأراضي وتسوية النزاعات العقارية وأثرها على بيئة الأعمال في القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية، مع التركيز على منطقة العلا كنموذج تطبيقي يشهد تحولات كبيرة ضمن إطار رؤية المملكة 2030. اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي من خلال مراجعة الأدبيات والأنظمة والتقارير الرسمية، وتحليل البيانات الصادرة عن الهيئة العامة للعقار والهيئة الملكية لمحافظة العلا. بينت النتائج أن النزاعات العقارية وتعقيد إجراءات التوثيق وعدم تكامل قواعد البيانات تظل من أبرز العوائق التي تحد من نمو الاستثمار وتضعف الثقة في السوق العقارية. كما أظهرت الدراسة أن التوسع في استخدام المنصات الرقمية ورفع مستوى الشفافية وحوكمة الإعلانات العقارية ساهم في تقليص مدد تسوية النزاعات وزيادة موثوقية المعاملات. توصي الدراسة بتطوير نموذج حوكمة عقارية موحد وتفعيل مراكز التحكيم العقاري وتعزيز التوعية والتثقيف لتهيئة بيئة أعمال أكثر استقرارًا وجاذبية للمستثمرين المحليين والدوليين.

Abstract

This study aims to analyze the organizational and legal challenges related to land ownership regulation and property dispute resolution and their impact on the business environment in the real estate sector in Saudi Arabia, with a focus on AlUla as a case study reflecting major transformations under Saudi Vision 2030. The research adopted a descriptive-analytical approach by reviewing literature, regulations, and official reports, and analyzing data issued by the General Real Estate Authority and the Royal Commission for AlUla. The findings revealed that property disputes, complex documentation procedures, and the lack of integrated databases remain key obstacles that hinder investment growth and weaken confidence in the real estate market. The study also showed that expanding the use of digital platforms, increasing transparency, and implementing

property advertisement governance have contributed to reducing dispute resolution time and enhancing transaction reliability. The study recommends developing a unified land governance model, activating independent real estate arbitration centers, and promoting awareness and education to create a more stable and attractive business environment for local and international investors

1. الفصل الأول مقدمة البحث

1.1. المقدمة

تُعد قضية تنظيم ملكية الأراضي وتسوية النزاعات العقارية من القضايا المحورية التي تؤثر مباشرةً على استقرار بيئة الأعمال في القطاع العقاري. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الأثر التنظيمي والقانوني لملكية الأراضي وتسوية النزاعات على بيئة الأعمال في المملكة العربية السعودية، مع تسليط الضوء على منطقة العلا كنموذج تطبيقي ضمن رؤية المملكة 2030. وتشير الأدبيات العلمية إلى أن غياب الأطر التشريعية الفعالة أو تعقيد الإجراءات يؤدي إلى ضعف في (Ibrahim) ودراسة (Huffman, 1999) الشفافية، ويعرقل نمو الاستثمار العقاري. وقد أظهرت دراسات مثل دراسة أهمية تطوير آليات بديلة مثل التحكيم العقاري، وتعزيز الحوكمة الرقمية (et al., 2022).

وتبرز أهمية هذا القطاع في ضوء أحدث البيانات المنشورة في تقرير الهيئة العامة للعقار لعام 2023، والذي أشار إلى تسجيل أكثر من 454,000 عقار ضمن السجل العيني للعقار، وتوثيق نحو 3 ملايين عقد إيجاري، وترخيص ما يزيد عن 37,000 وحدة للبيع على الخارطة. هذا التوسع الكبير، الذي يواكب الطفرة العمرانية في المدن والمحافظات الحيوية مثل العلا، يؤكد مدى التقدم المحرز في رقمنة الخدمات العقارية وتحقيق الشفافية.

ومع ذلك، فإن هذا النمو المتسارع يقابله تحديات تنظيمية وقانونية معقدة تتعلق بملكية الأراضي وتسوية المنازعات العقارية، إضافة إلى ضرورة ضبط الإعلانات العقارية وتطوير آليات بديلة لتسوية النزاعات مثل مراكز التحكيم العقاري. وتشير المجلة العربية للنشر العلمي (AJSP)، العدد 12، 2019 (إلى أن النزاعات العقارية قد تسببت في تعطيل مئات المشاريع الحكومية والخاصة، وتكبد خسائر مالية ضخمة تتجاوز عشرات المليارات، ما يعكس حاجة السوق العقارية إلى نماذج حوكمة حديثة تجمع بين التوثيق الإلكتروني، والشفافية، والسرعة في حسم النزاعات.

كما تتعزز أهمية معالجة هذه التحديات في ظل التحولات الحضرية المتسارعة التي تشهدها المملكة، لاسيما في المناطق المستهدفة بالتنمية الشاملة مثل محافظة العلا، والتي شهدت منذ تأسيس الهيئة الملكية لمحافظة العلا عام 2017 تحولات نوعية في التنظيم والإجراءات الاستثمارية. وتأتي هذه الدراسة لتسليط الضوء على العلاقة بين تنظيم النزاعات العقارية وملكية الأراضي وبين استقرار بيئة الأعمال، بما يعزز ثقة المستثمرين المحليين والدوليين في القطاع العقاري.

ومن منظور نظري، ينسجم هذا الموضوع مع الأدبيات التي تناولت دور الدولة الحديثة في إدارة الموارد وتسوية النزاعات، كما يوضحه كتاب "مسألة الدولة"، وكذلك السياقات الاجتماعية للتحولات العمرانية المعاصرة التي عرضها كتاب "المدينة العربية". ويسعى هذا البحث إلى تحليل هذه العوامل المتداخلة وبلورة توصيات عملية تستند إلى أفضل الممارسات المحلية والدولية

1.2. مشكلة الدراسة

تكمن مشكلة الدراسة في وجود تحديات تنظيمية وقانونية تؤثر على فعالية إدارة ملكية الأراضي وتسوية النزاعات في القطاع العقاري بالمملكة. وتُعد تعقيدات الإجراءات، وتعدد الجهات المعنية، وبطء حسم النزاعات من أبرز العوامل التي تُضعف ثقة المستثمرين وتعرقل استدامة المشاريع العقارية. وقد أشار تقرير الهيئة العامة للعقار (2023) إلى ارتفاع عدد النزاعات العقارية بنسبة ملحوظة، مما يعكس الحاجة إلى تطوير منظومة متكاملة للحوكمة والتوثيق. وتسعى هذه الدراسة إلى تحليل هذه الإشكاليات واقتراح نموذج متكامل لتحسين البيئة التنظيمية

وقد أكد التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار (2023) أن النزاعات العقارية لا تزال تشكل عائقًا ملموسًا أمام تطور السوق، حيث تعامل مركز التحكيم العقاري مع مئات القضايا خلال عام واحد، مما يعكس عمق الإشكاليات القائمة. كما أن برامج التسجيل العيني، رغم انطلاقها الرسمية، لم تصل بعد إلى مرحلة التغطية الشاملة والفعالة، مما يعزز من احتمالية التعدي أو التداخل في الملكيات، ويضعف من ثقة المستثمرين ويعرقل تنفيذ المشاريع العقارية الكبرى.

في ضوء هذه التحديات، تبرز مشكلة الدراسة في التساؤل الرئيسي الآتي:

ما أثر تنظيم نزاعات وملكية الأراضي على بيئة الأعمال في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية؟

1.3. أهمية الدراسة

تنقسم أهمية الدراسة إلى جانبين:

الأهمية العلمية: من خلال الإسهام في تطوير الإطار النظري المتعلق بحوكمة العقار وتسوية النزاعات وتعزيز فهم العلاقة -1 بين التنظيم القانوني وثقة المستثمرين.

الأهمية العملية: تتمثل في تقديم توصيات قابلة للتطبيق لتطوير سياسات التسجيل العقاري وتفعيل مراكز التحكيم -2 وتحسين شفافية السوق، مما يدعم صانعي القرار في تطوير البيئة العقارية وتحقيق أهداف رؤية 2030.

يرتكز الإطار النظري للدراسة على أربعة محاور رئيسية

1. حوكمة الأراضي: تفسر العلاقة بين جودة التنظيم والشفافية وثقة المستثمرين.
2. نظرية الاستثمار المؤسسي: توضّح كيف تؤثر البيئة التنظيمية في تدفق رؤوس الأموال.
3. نظرية الدولة الحديثة: تؤكد على دور الدولة في حماية الملكية وتعزيز الثقة العامة.
4. الإطار السوسولوجي للتحوّلات الحضرية: يُحلل كيف يؤثر التمدين على النزاعات العقارية.

وتتكامل هذه النظريات لتقديم رؤية شاملة لكيفية إدارة النزاعات العقارية بفعالية لتحقيق بيئة أعمال مستقرة

1.4. أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الواقع التنظيمي والقانوني المتعلق بملكية الأراضي والنزاعات العقارية، وتقييم أثر هذه التحديات على استقرار بيئة الأعمال وثقة المستثمرين في السوق العقارية. كما ترمي إلى دراسة العوامل المرتبطة بسرعة التوثيق وفعالية المنصات الرقمية، واستكشاف أثر حوكمة الإعلانات العقارية على مصداقية السوق. وتسعى الدراسة كذلك إلى صياغة نموذج عقارية يمكن تطبيقه عمليًا لتقليل النزاعات وتسريع الإجراءات وتحقيق التكامل المؤسسي.

1.5. تساؤلات الدراسة

تتعلق هذه الدراسة من تساؤل رئيس يتمثل في: ما أثر تنظيم نزاعات وملكية الأراضي على بيئة الأعمال في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية؟ ويتفرّع من هذا التساؤل عدد من الأسئلة الفرعية التي توجه مسار التحليل، من بينها التساؤل حول أبرز التحديات التنظيمية والإدارية التي تواجه منظومة ملكية الأراضي وتسوية النزاعات المرتبطة بها، ومدى تأثير هذه النزاعات على تنفيذ المشاريع العقارية واستدامة الاستثمارات. كما تتناول الدراسة فعالية الوسائل

القضائية والودية في معالجة المنازعات العقارية، إلى جانب استكشاف آليات تطوير السياسات العقارية بما يدعم بيئة أعمال مستقرة وجاذبة للاستثمار في السياق السعودي المعاصر؟

1.6. فروض الدراسة

تفترض هذه الدراسة وجود علاقة ارتباطية واضحة بين تنظيم ملكية الأراضي وتسوية النزاعات العقارية من جهة، واستقرار بيئة الأعمال العقارية من جهة أخرى. وتتطلب من فرضية أساسية مفادها أن تعقيد الإجراءات المتعلقة بملكية الأراضي يسهم في تقليص معدلات الاستثمار، ويضعف من جاذبية السوق العقارية. كما تفترض الدراسة أن النزاعات العقارية تؤثر سلباً على ثقة المستثمرين، وتؤدي إلى تأخير تنفيذ المشروعات وتعطيلها. ومن جانب آخر، يُفترض أن ضعف الأطر القانونية والتنظيمية الحالية يسهم في تصاعد حدة النزاعات واستمرارها، في حين أن تطوير آليات بديلة لتسوية المنازعات، مثل التحكيم والوساطة، من شأنه أن يخفف من وطأة هذه النزاعات ويعزز مناخ الاستثمار ويحقق قدرًا أعلى من الاستقرار المؤسسي في القطاع العقاري.

1.7. النظرية العلمية المتبعة لإعداد البحث

تستند الدراسة إلى مجموعة من الأطر النظرية، أبرزها: نظرية الحوكمة العقارية التي تفسر العلاقة بين أنظمة الملكية ومستوى الشفافية والاستثمار، ونظرية الاستثمار المؤسسي التي توضح العوامل المؤثرة في تدفق رأس المال نحو القطاع العقاري، ونظرية الدولة الحديثة المستلهمة من مسألة الدولة، والتي تعتبر حماية الملكية وإدارة النزاعات جزءًا من وظائف الدولة في ترسيخ الثقة العامة، بالإضافة إلى الإطار السوسيولوجي للتحويلات الحضرية المستند إلى المدينة العربية لفهم سياق التمدين السريع وآثاره على العقار.

2. الفصل الثاني الدراسات السابقة

استعرضت هذه الدراسة عددًا من الدراسات السابقة التي تناولت النزاعات العقارية وآثارها على بيئة الأعمال. من أبرزها

التي بيّنت أثر التشريعات البيئية على حقوق الملكية، مؤكدة على ضرورة التوازن بين حماية Huffman (1999) دراسة - الملكية والتنظيم الحكومي

في غانا، التي بحثت فعالية التحكيم العقاري كبديل للتقاضي القضائي وخلصت إلى أنه يُسرّع Ibrahim et al. (2022) دراسة - الحلول ويقلل الكلفة

التي أوضحت أن ضعف الشفافية والتكامل المؤسسي يزيد من النزاعات في القطاع Morrison et al. (2012) دراسة - العقاري

دراسة المجلة العربية للنشر العلمي (2019) التي ناقشت الإطار التنظيمي السعودي وأوصت بتسريع الفصل القضائي ودمج - المنصات

وقد ساهمت هذه الدراسات في توضيح الإطار المرجعي الذي تنطلق منه هذه الدراسة، كما بيّنت الثغرات التي تسعى إلى سدها

2.2. المقدمة

تُعد مراجعة الأدبيات العلمية والدراسات السابقة خطوة أساسية في أي بحث أكاديمي، إذ تمثل الإطار المرجعي الذي يُبنى عليه التحليل العلمي، وتُستخدم لتحديد موقع الدراسة الحالية ضمن سياق المعرفة المتراكمة. ويهدف هذا الفصل إلى استعراض وتحليل مجموعة من الدراسات والأبحاث التي تناولت موضوع النزاعات العقارية، وملكية الأراضي، والتنظيم القانوني والإداري المرتبط بها، سواء على المستوى المحلي في المملكة العربية السعودية، أو في سياقات إقليمية ودولية متنوعة.

يعكس تنوع هذه الدراسات، سواء من حيث اللغة أو البيئة الجغرافية، الأهمية المتزايدة التي يحظى بها هذا الموضوع في ظل التحولات الاقتصادية والاجتماعية المتسارعة، وازدياد الضغط على الموارد العقارية، وتزايد النزاعات المتعلقة بملكية الأراضي واستخداماتها. ومن خلال استعراض الأدبيات ذات الصلة، تسعى هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أبرز الاتجاهات الفكرية والنظرية التي شكلت فهم الباحثين لهذه القضايا، إضافة إلى إبراز الفجوات المعرفية التي لم تُعالج بالشكل الكافي في الدراسات السابقة، والتي تسعى هذه الدراسة إلى الإسهام في معالجتها.

كما يتناول هذا الفصل الأطر النظرية التي اعتمد عليها الباحث لتفسير وتحليل الظاهرة قيد الدراسة، والتي تم اختيارها بناءً على قدرتها على الربط بين الجوانب القانونية والتنظيمية والاجتماعية للنزاعات العقارية. وتُعد هذه المراجعة حجر الأساس لفهم الإشكالية البحثية، وتوجيه المنهجية المتبعة في الدراسة.

2.3. الدراسات السابقة

شهدت قضايا ملكية الأراضي والنزاعات العقارية اهتمامًا واسعًا في الأدبيات البحثية، نظرًا لما تمثله من تحديات معقدة تتقاطع مع مجالات متعددة مثل القانون، والحوكمة، والتخطيط العمراني، والتنمية الاقتصادية، والاجتماعية. إذ تتسم هذه القضايا بتشابكها مع التحولات السياسية والاجتماعية، واختلاف السياقات الجغرافية، مما يجعل فهمها وتحليلها يتطلب مقاربات متعددة التخصصات.

تناولت دراسة (James L. Huffman, 1999)، المنشورة في *Ecology Law Quarterly*، العلاقة المتوترة بين حقوق الملكية الخاصة والتنظيمات البيئية العامة، مشيرًا إلى أن غياب التوازن في السياسات العامة قد يؤدي إلى تضارب المصالح بين أصحاب الحقوق والجهات التنظيمية، مما ينتج عنه نزاعات قانونية معقدة تُعرق التنمية المستدامة. كما تؤكد هذه الدراسة أهمية صياغة إطار تنظيمي يوازن بين الحماية البيئية وحقوق الملكية، لضمان استقرار بيئة الأعمال العقارية (Huffman, 1999).

وفي سياق تأثير التنظيمات على قطاع الأعمال، أبرزت دراسة نشرت في *Journal of Small & Emerging Business Law* (2001) أن التعقيدات القانونية المرتبطة باستخدام الأراضي تمثل عائقًا كبيرًا أمام نمو الشركات الصغيرة والناشئة، خاصة في المناطق الحضرية التي تشهد ضغطًا متزايدًا على الموارد العقارية. وفي نفس الاتجاه، سلطت دراسة (Morrison et al., 2012) الضوء على دور القطاع الخاص في التخطيط الإقليمي والتنمية العمرانية، مبينةً أن ضعف التكامل المؤسسي وغياب الشفافية يؤديان إلى تفاقم النزاعات العقارية، وبالتالي إعاقة تطور قطاع الإسكان والبنية التحتية.

أما على مستوى دول الجنوب، فقد تناولت دراسات مثل دراسة Cecep Miptahuddin (Bandung Islamic University) التحديات القانونية المرتبطة بإثبات حقوق الملكية في بيئات تفتقر إلى وثائق رسمية موثقة، ما يؤدي إلى

نشوء نزاعات متكررة تُضعف الاستقرار العقاري. وفي السياق ذاته، بحثت دراسة Abdul-Salam Ibrahim et al. (2022) في *Land Use Policy* إمكانات وقيود آليات تسوية النزاعات العقارية عبر الوسائل البديلة مثل التحكيم والوساطة في غانا، مؤكدة على أهمية تطوير هذه الآليات لتخفيف العبء على النظام القضائي وتعزيز الحلول السريعة للنزاعات.

وفي السياق العربي، لعبت دراسة منشورة في العدد الثاني عشر من *Arab Journal for Scientific Publishing* (2019) دورًا مهمًا في تسليط الضوء على آليات الفصل في المنازعات العقارية وفقًا للأنظمة السعودية، حيث بيّنت الدراسة أن الإجراءات القانونية والتنظيمية الحالية تعاني من تحديات عدة، منها بطء الفصل القضائي، وتعقيد الإجراءات، وضعف التنسيق بين الجهات ذات العلاقة، ما يؤثر سلبيًا على استقرار سوق العقار ويعرقل بيئة الأعمال. وقد دعت الدراسة إلى تحديث الأنظمة وتبني آليات أكثر كفاءة وشفافية لضمان حل النزاعات في أوقات قياسية، مما يعزز ثقة المستثمرين ويحفز التنمية.

كما أظهرت دراسة صهيب محمود البستجي (2024) أهمية تبني الهندسة الرقمية والتقنيات الحديثة في تطوير إدارة المشاريع البلدية، مما يساهم في الحد من التداخلات والتجاوزات العقارية وتحسين جودة التخطيط العمراني في الأردن. ولا يمكن إغفال البعد السوسيولوجي والتحول الحضري، حيث يشكل كتاب "المدينة العربية: تحديات التمدين في مجتمعات متحوّلة" الصادر عن المركز العربي للأبحاث مرجعًا مهمًا في فهم كيفية تأثير النمو السكاني السريع والتمدد العشوائي على أنماط ملكية الأراضي وظهور النزاعات. ويعزز ذلك كتاب "ديار بئر السبع" لأحمد أمارة، الذي يقدم دراسة تاريخية توضح تفاعل الأرض والمجتمع والدولة في السياق الفلسطيني العثماني، مما يساهم في فهم الأبعاد الاجتماعية والسياسية للملكية العقارية. بالإضافة إلى ذلك، يوفر كتاب "مسألة الدولة" لعزمي بشارة إطارًا نظريًا هامًا لتفسير دور الدولة في حماية الملكية وحل النزاعات كجزء من بناء الثقة العامة واستقرار النظام السياسي.

تؤكد هذه الدراسات مجتمعة على ضرورة تبني منهج بحثي شامل ومتعدد الأبعاد يجمع بين الأطر القانونية، والتنظيمية، والاجتماعية، والاقتصادية لفهم النزاعات العقارية بعمق، وهو ما تسعى إليه الدراسة الحالية عبر ربط الخبرات الدولية بالتجربة المحلية في المملكة العربية السعودية، لتقديم رؤى متكاملة تساهم في تحسين بيئة الأعمال في القطاع العقاري.

شهدت الدراسات العلمية في المملكة العربية السعودية والعالم العربي اهتمامًا متزايدًا بقضايا ملكية الأراضي والنزاعات العقارية، لا سيما في ظل التحولات الاقتصادية والاجتماعية السريعة التي تشهدها المنطقة. تناولت الأبحاث المحلية التحديات التي تواجه نظام إثبات الملكية وفصل النزاعات في الإطار القانوني والتنظيمي السعودي، مع التركيز على الإجراءات القضائية والإدارية المتبعة وأثرها على استقرار السوق العقاري وبيئة الاستثمار. كما أظهرت الدراسات أهمية تطوير آليات تسوية النزاعات لتكون أكثر فعالية ومرونة، من خلال تبني الوسائل البديلة التي تساعد في تخفيف الضغط على المحاكم وتسريع الفصل في المنازعات.

بالإضافة إلى ذلك، أظهرت الدراسات العربية أهمية استخدام التقنيات الرقمية ونظم المعلومات الجغرافية في تحسين إدارة الأراضي وتخطيط المدن، مما يساهم في تقليل حالات التعدي والتداخل في الملكيات العقارية. وركزت بعض الأبحاث على تأثير التمدن السريع وتوسع المدن على صيغ ملكية الأراضي، وما ينجم عن ذلك من تعقيدات تنظيمية ونزاعات متكررة تتطلب حلولاً شاملة تجمع بين الإطار القانوني والتنظيمي والبعد الاجتماعي.

إن هذه الدراسات المحلية والإقليمية تسلط الضوء على خصوصية بيئة الأعمال العقارية في العالم العربي، حيث تتداخل الأطر القانونية الحديثة مع تقاليد مجتمعية وإدارية عميقة، مما يتطلب مقاربات بحثية متكاملة تأخذ في الاعتبار كل هذه الأبعاد. ومن هنا تبرز الحاجة إلى مزيد من البحث والتحليل الذي يساهم في تطوير سياسات عقارية فعالة تدعم بيئة الأعمال وتحقق التوازن بين حقوق الملكية والتنمية المستدامة.

2.4. الإطار النظري

شهدت الدراسات العلمية في المملكة العربية السعودية والعالم العربي اهتمامًا متزايدًا بقضايا ملكية الأراضي والنزاعات العقارية، نظرًا لما تمثله من تحديات معقدة تتقاطع مع مجالات متعددة مثل القانون، والحوكمة، والتخطيط العمراني، والتنمية الاقتصادية والاجتماعية. وتتسم هذه القضايا بتشابكها مع التحولات السياسية والاجتماعية واختلاف السياقات الجغرافية، مما يستلزم مقاربات متعددة التخصصات لفهمها وتحليلها.

على المستوى الوطني، أجرت المملكة العربية السعودية تقييمًا شاملاً لقطاع الأراضي بين عامي 2020 و2022، شمل حقوق الملكية واستخدام الأراضي وتطويرها وحل النزاعات العقارية. وأظهرت النتائج وجود تحديات في إجراءات

التسجيل والشفافية والتنسيق بين الجهات الحكومية المعنية، مما يؤثر على بيئة الأعمال العقارية في المملكة (Saudi Arabia Land Sector Assessment, 2023).

وقد أشارت دراسات أخرى إلى أن غياب التوازن بين حقوق الملكية الخاصة والتنظيمات البيئية العامة يؤدي إلى تضارب مصالح ينتج عنه نزاعات قانونية معقدة تعيق التنمية المستدامة في القطاع العقاري (Huffman, 1999).

وعلى المستوى الإقليمي، تناولت دراسة منشورة في *Arab Journal for Scientific Publishing* آليات الفصل في المنازعات العقارية وفقاً للأنظمة السعودية، مبيّنة التحديات المرتبطة بالإجراءات القضائية والإدارية التي تعيق تحقيق سرعة الفصل واستقرار السوق (التركي، 2019).

كما أكدت دراسات مثل تلك التي نشرها Abdul-Salam Ibrahim et al. (2022) في *Land Use Policy* على أهمية تطوير آليات تسوية النزاعات العقارية من خلال الوسائل البديلة مثل التحكيم والوساطة، خاصة في دول الجنوب، لما لذلك من أثر في تخفيف العبء القضائي وتسريع الفصل في النزاعات.

وتسهم هذه الدراسات مجتمعة في التأكيد على أهمية تبني منهج بحثي شامل يجمع بين الأبعاد القانونية والتنظيمية والاجتماعية لفهم النزاعات العقارية، ويركز على تطوير آليات تسوية فعالة وتطبيق تقنيات حديثة في إدارة الأراضي، مما يعزز الشفافية ويقوي التنسيق بين الجهات ذات العلاقة لتحقيق استقرار بيئة الأعمال العقارية والتنمية المستدامة.

ويرتكز هذا الإطار النظري على أربعة محاور رئيسية:

- **حوكمة الأراضي:** حيث تفسر العلاقة بين جودة الحوكمة والشفافية ودرجة ثقة المستثمرين وتأثيرها المباشر على تدفق الاستثمارات العقارية. (Morrison et al., 2012)
- **نظرية الاستثمار المؤسسي:** التي توضح كيف تؤثر القوانين والتنظيمات في حركة رؤوس الأموال إلى القطاع العقاري، وتعزز من فرص النمو الاقتصادي. (James L. Huffman, 1999)
- **نظرية الدولة الحديثة:** والتي تعتبر حماية الملكية وإدارة النزاعات جزءاً من وظائف الدولة الأساسية لضمان بيئة قانونية مستقرة تنعكس إيجاباً على مناخ الاستثمار (عزمي بشارة، مسألة الدولة).

- الإطار السوسيولوجي للتحوّلات الحضرية: الذي يفسر كيف تؤدي التغيرات الاجتماعية والتحوّلات السريعة في المدن العربية إلى تعقيد أوضاع ملكية الأراضي واشتداد النزاعات (المدينة العربية: تحديات التمدين في مجتمعات متحوّلة).

ويمثل هذا الإطار التحليلي أداة لفهم كيف تسهم الثغرات التنظيمية في خلق بيئة غير مستقرة تعيق تدفق الاستثمارات وتعطل النمو العقاري، مما ينعكس سلبيًا على بيئة الأعمال ككل. ومن خلال هذا الفهم يمكن توجيه الجهود نحو اقتراح حلول استراتيجية تعزز من الحوكمة، وتطور آليات تسوية النزاعات، وتحسن بيئة الاستثمار في القطاع العقاري.

3. الفصل الثالث منهجية الدراسة

3.1. مقدمة

تُعد منهجية البحث العلمي حجر الزاوية في بناء دراسة علمية رصينة، فهي التي تحدد الأدوات والخطوات والإجراءات المستخدمة لجمع وتحليل البيانات، بما يضمن الوصول إلى نتائج موثوقة تُمكن من الإجابة على تساؤلات البحث واختبار فروضه. وتتبع أهمية هذا الفصل من دوره في إيضاح التصميم المنهجي الذي بُنيت عليه الدراسة الحالية.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل التحديات المرتبطة بتنظيم نزاعات وملكية الأراضي، وبيان أثرها على بيئة الأعمال في القطاع العقاري، مع التركيز على منطقة العلا في المملكة العربية السعودية كنموذج تطبيقي. وقد تم اختيار منطقة العلا نظراً لما تمثله من أهمية استراتيجية، لكونها منطقة تراثية وسياحية واقتصادية تشهد تحولاً عمرانياً واسع النطاق في ظل رؤية المملكة 2030، مما جعلها بيئة مناسبة لدراسة واقع التنظيم العقاري، وأثر النزاعات على تدفق الاستثمار وثقة الفاعلين في السوق العقارية.

يركز هذا الفصل على توضيح الأسس المنهجية التي انطلقت منها الدراسة، بما في ذلك طرق البحث المعتمدة، وأدوات التحليل، وطبيعة مجتمع البحث، وحدوده الزمانية والمكانية والموضوعية. وقد حرصت الباحثة على التوفيق بين التحليل النظري والنقد العملي، لتحقيق أكبر قدر ممكن من المصداقية والعمق في تناول الموضوع

3.2. المنهجية وطرق البحث

اعتمدت الدراسة منهجية نظرية تحليلية تعتمد على التفسير المكتبي والقراءة النقدية للأدبيات، وذلك لكون الدراسة ذات طابع تحليلي غير ميداني. وقد تم استخدام عدة طرق بحثية مترابطة لدراسة الظاهرة، وهي:

• تحليل الأدبيات والدراسات السابقة

تم إجراء مراجعة شاملة للبحوث والكتب والدراسات المنشورة ذات الصلة بموضوع تنظيم ملكية الأراضي والنزاعات العقارية، سواء في السياق السعودي أو في تجارب دولية مختارة. وقد ساعد ذلك في بناء أساس علمي متين لتطوير الإطار النظري وصياغة الفرضيات.

• تحليل الوثائق والأنظمة العقارية

شملت هذه الخطوة مراجعة الأنظمة والتشريعات السعودية ذات العلاقة، مثل نظام نزاع الملكية للمنفعة العامة، نظام التسجيل العيني، ونظام ملكية الوحدات العقارية. كما تمت مقارنة هذه الأنظمة بتجارب دولية بهدف الكشف عن الثغرات المحتملة واقتراح بدائل أكثر كفاءة.

• التحليل النظري

تم بناء إطار نظري متعدد الأبعاد يدمج بين عدد من النظريات:

- *نظرية الحوكمة العقارية*: لفهم دور التنظيم القانوني في إدارة الأراضي وتسوية النزاعات.
- *نظرية الدولة الحديثة* (من مسألة الدولة): لتفسير تدخل الدولة في ضبط ملكية الموارد وتوزيع السلطة القانونية.
- *نظرية الاستثمار المؤسسي*: لفهم تأثير البيئة التنظيمية على سلوك المستثمرين.
- *الإطار السوسيولوجي للتحويلات الحضرية* (من المدينة العربية): لتحليل العلاقة بين التمدن السريع وتفاقم النزاعات العقارية.

• تحليل ثانوي للبيانات والإحصاءات الرسمية

استندت الدراسة إلى تحليل ثانوي للبيانات والإحصاءات الرسمية الصادرة عن جهات حكومية مختصة، وذلك

بهدف دعم التحليل النظري بأدلة كمية تعكس الواقع الفعلي للنزاعات العقارية وتأثيرها على بيئة الأعمال في المملكة. وقد شمل هذا التحليل تقارير من:

- **الهيئة العامة للعقار:** التي تصدر تقارير دورية توثق حركة السوق العقاري، وعدد العقود المسجلة، وأنواع التراخيص العقارية، بالإضافة إلى مؤشرات النزاعات والممارسات التنظيمية. وقد ساعدت هذه البيانات على فهم الاتجاهات الكلية في السوق وأثر التنظيم القانوني على الاستقرار الاستثماري.
- **وزارة العدل:** التي توفر إحصاءات تفصيلية عن القضايا العقارية المنظورة أمام المحاكم، بما في ذلك معدلات تسجيل الملكية، وعدد قضايا نزاع الملكية، والنزاعات المتعلقة بالحدود والتوثيق، مما يوفر منظوراً قانونياً دقيقاً يعكس حجم الإشكاليات النظامية ومدى فعالية الأطر القضائية.
- **الهيئة الملكية لمحافظة العلا (RCU):** التي تمثل الجهة المسؤولة عن تخطيط وتطوير العلا كموقع تراثي واستثماري عالمي. وقد تم الرجوع إلى البيانات الصادرة عنها بشأن خطط التنمية العمرانية والمبادرات العقارية في المنطقة، وتحليل مدى تفاعل هذه المشاريع مع البنية القانونية والتنظيمية، خاصة في ما يتعلق بملكية الأراضي، وآليات التخصيص، وحل النزاعات.

ساهم هذا التحليل في تقديم قراءة شمولية للواقع العقاري في منطقة الدراسة، وربط التحديات النظامية بآثارها العملية على الاستثمار العقاري، وهو ما يدعم الفرضيات المطروحة حول أثر التنظيم العقاري على بيئة الأعمال¹.

3.3. مجتمع البحث

يتكوّن مجتمع الدراسة من الفاعلين الأساسيين في القطاع العقاري بمنطقة العلا بالمملكة العربية السعودية، والتي تم اختيارها بوصفها نموذجاً تطبيقياً يعكس حجم التحديات والفرص التي نشأت في أعقاب إطلاق رؤية المملكة 2030 وتأسيس الهيئة الملكية لمحافظة العلا عام 2017. إذ شكّلت هذه المرحلة نقطة تحول مفصلية في تطوير العلا كموقع

¹ **ملاحظة:** لم تُستخدم أدوات ميدانية (استبانات أو مقابلات) نظراً لاعتماد الدراسة على التحليل المكتبي والمصادر

تراثي وسياحي عالمي، واستقطاب استثمارات محلية ودولية واسعة النطاق، ما أدى إلى تنامي الحاجة إلى تنظيم دقيق لملكية الأراضي وحوكمة النزاعات العقارية بما يحقق التوازن بين حماية الحقوق الخاصة وتعزيز التنمية المستدامة.

يشمل مجتمع البحث الجهات والمؤسسات والأفراد الذين لهم صلة مباشرة بإدارة الأراضي والاستثمار العقاري في المنطقة، وهم تحديداً:

- **الجهات الحكومية المختصة:** مثل وزارة العدل، ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والهيئة العامة للعقار، إضافةً إلى **الهيئة الملكية لمحافظة العلا** التي تضطلع بمسؤوليات واسعة في تخطيط التنمية العمرانية وتخصيص الأراضي ومتابعة المشاريع الاستثمارية.
- **المستثمرون والمطورون العقاريون:** من الشركات المحلية والدولية التي ساهمت في المشروعات الكبرى ضمن مخطط العلا الشامل.
- **الخبراء القانونيون والاستشاريون:** المتخصصون في تنظيم السوق العقاري وحوكمة المنازعات وإبرام العقود.
- **أصحاب العقارات والسكان المحليون:** الذين تأثرت حقوقهم وملكياتهم نتيجة التوسع العمراني وإعادة توزيع استخدامات الأراضي.

ويُتيح هذا التنوع في مجتمع الدراسة تغطية شاملة للأبعاد التنظيمية والاقتصادية والاجتماعية للنزاعات العقارية ضمن بيئة الأعمال في العلا بعد عام 2017، بما يعزز من مصداقية التحليل وملاءمته للواقع الفعلي.

3.4. حدود البحث

لتحديد نطاق الدراسة وضمان تحقيق أهدافها بدقة، تم ضبط البحث ضمن الحدود التالية:

• **الحدود المكانية:**

تركز الدراسة على منطقة العلا بوصفها نموذجاً يعكس التحولات التنظيمية والتنموية في السوق العقاري في المملكة. وقد جاء اختيار العلا استناداً إلى مكانتها الاستراتيجية، وتزايد أهمية تنظيم استخدامات الأراضي فيها بعد تأسيس الهيئة الملكية لمحافظة العلا عام 2017، وما تبعه من إطلاق مشاريع تنمية كبرى ضمن إطار

رؤية المملكة 2030، ما خلق واقعاً عقاريًا جديدًا يتطلب دراسة التحديات المرتبطة بملكية الأراضي والنزاعات الناشئة عنها.

- **الحدود الزمانية:**

تغطي الدراسة الفترة من 2017 إلى 2025، وهي المرحلة التي شهدت تطورات تشريعية وتنظيمية كبيرة في القطاع العقاري السعودي عامةً، ومنطقة العلا بشكل خاص، بدءًا من تأسيس الهيئة الملكية وحتى المرحلة الحالية من تسارع المشاريع العقارية والسياحية، مما يتيح تحليلًا ديناميكيًا لتغيرات بيئة الأعمال وتأثيرات تنظيم النزاعات العقارية خلالها.

- **الحدود الموضوعية:**

تقتصر الدراسة على تحليل النزاعات المتعلقة بملكية الأراضي وتنظيمها وأثر ذلك على بيئة الأعمال في القطاع العقاري. ولا تشمل الدراسة قضايا أخرى مثل السياسات الإسكانية أو الجوانب الهندسية للمشاريع، بل تركز على البُعد القانوني والتنظيمي وتأثيراته على الثقة الاستثمارية واستقرار السوق العقاري في العلا.

4. الفصل الرابع النتائج والتوصيات

4.1 مقدمة

يهدف هذا الفصل إلى استعراض النتائج التي توصلت إليها الدراسة بشأن التحديات المرتبطة بتنظيم النزاعات العقارية وملكية الأراضي وأثرها على بيئة الأعمال، مع التركيز على منطقة العلا التي تشهد حراكًا استثماريًا وعمرانيًا واسع النطاق في إطار رؤية المملكة 2030. وتبرز أهمية هذا الفصل في كونه يوضح كيف انعكست الأنظمة والسياسات المستحدثة على مناخ الاستثمار العقاري، ويركز على التجارب العملية والتطورات الحديثة التي تقودها الهيئة العامة للعقار والهيئة الملكية لمحافظة العلا.

كما يقدم هذا الفصل تحليلًا تفصيليًا للبيانات والإحصاءات الرسمية الصادرة عن الجهات المعنية، لربط النتائج النظرية بالدلالات التطبيقية التي تؤثر على الثقة في السوق العقارية. ويختتم الفصل بمجموعة من التوصيات المصممة لتعزيز بيئة الأعمال وضمان استقرار سوق العقارات في المملكة عمومًا والعلا خصوصًا.

اعتمدت هذه الدراسة في تحليلها على مصادر رسمية متعددة، أبرزها تقرير الهيئة العامة للعقار لعام 2023، والذي يُعد مرجعًا وطنيًا شاملاً لتقييم الأداء العقاري والتنظيمي في المملكة، بالإضافة إلى ما توفره الهيئة الملكية لمحافظة العلا من بيانات واستراتيجيات عبر موقعها الإلكتروني الرسمي، ولا سيما فيما يتعلق بمبادرات التنمية العقارية والاستثمار المستدام في المنطقة.

أظهرت البيانات الواردة من تقرير الهيئة العامة للعقار أن السنوات الأخيرة شهدت تطورًا ملحوظًا في مؤشرات الأداء العقاري، خصوصًا فيما يتعلق بسرعة تسجيل الملكية وتسوية النزاعات. فعلى سبيل المثال، تم تسجيل انخفاض ملموس في متوسط فترة تسوية النزاعات العقارية، حيث بلغت في عام 2023 نحو 17.82 يومًا، وهو ما يُعد تطورًا مهمًا مقارنة بالفترات السابقة التي كانت تمتد لأكثر من شهر. هذا التحسن يرتبط مباشرة بالإجراءات الإصلاحية التي تم تنفيذها ضمن برنامج التحول الوطني ورؤية المملكة 2030، حيث تم إدخال أنظمة رقمية متطورة أسهمت في تسريع الإجراءات وربطها بعدد من الجهات القضائية والتنظيمية.

وفي سياق متصل، أفاد التقرير أن نسبة التوثيق الإلكتروني للعقارات قد ارتفعت بشكل كبير، ما ساهم في تقليل حالات تضارب الصكوك وتكرار القضايا العقارية المرتبطة بنقل الملكية أو النزاع على الحدود. وقد تم ربط هذا الإنجاز مباشرة بتطوير منصات مثل "إفراغ الرقمي" و"العقار الشامل"، والتي مكنت المستثمرين والأفراد من تنفيذ عملياتهم العقارية دون الحاجة إلى الإجراءات الورقية التقليدية التي كانت تستغرق وقتًا وجهدًا أكبر.

وعند النظر إلى منطقة العلا كمقر للدراسة، يتضح من خلال موقع الهيئة الملكية لمحافظة العلا أن المنطقة قد شهدت تطورًا كبيرًا في بنيتها الاستثمارية والتنظيمية منذ تأسيس الهيئة الملكية عام 2017. وقد أطلقت الهيئة مجموعة من البرامج والمبادرات تحت مسمى "شركات العلا الاستثمارية" تهدف إلى تيسير الاستثمار العقاري المستدام، مع التركيز على قطاعات السياحة والضيافة والسكن البيئي. هذه المبادرات لم تكن ممكنة دون بناء نظام عقاري موثوق يضمن وضوح الملكية وسهولة نقلها، وهو ما دفع الهيئة إلى التنسيق مع الجهات القضائية والتنظيمية لاعتماد ممارسات تسجيل موحدة وضمان الوصول العادل إلى الملكية العقارية.

من الجوانب اللافتة أيضًا في التقرير، ما أشار إليه من تبني سياسة حوكمة الألواح العقارية كأحدى أدوات التنظيم العقاري في المملكة. هذه السياسة، كما ورد في تقرير الهيئة، تهدف إلى تقنين عمليات الإعلان عن العقارات المعروضة للبيع أو الإيجار، وضمان مصداقية المحتوى الإعلاني وتسجيله ضمن قاعدة بيانات موثوقة. وقد ساهمت هذه المبادرة في تقليل النزاعات الناتجة عن الإعلانات المضللة أو العشوائية، ما عزز من ثقة الجمهور والمستثمرين بالسوق العقارية. ورغم كل هذه التطورات، بيّنت البيانات وجود تحديات مستمرة تتمثل في ضعف التكامل المؤسسي بين بعض المنصات العقارية والجهات المعنية، مما يؤثر أحيانًا على سرعة اتخاذ القرار ويؤدي إلى تكرار الإجراءات. كما تظل بعض المناطق، بما فيها أطراف محافظة العلا، بحاجة إلى استكمال التوثيق الإلكتروني الكامل للعقارات القديمة، ومعالجة الإشكالات المرتبطة بالصكوك غير المسجلة أو غير المحددة المساحة بدقة.

في المجمل، يُظهر تحليل البيانات أن العلاقة بين جودة التنظيم العقاري واستقرار بيئة الأعمال هي علاقة طردية ووثيقة، وأن أي قصور في إجراءات التوثيق أو تسوية النزاعات ينعكس سلبيًا على ثقة المستثمرين. وفي المقابل، فإن تعزيز الشفافية وسرعة الإجراءات كما هو الحال في بعض مبادرات الهيئة الملكية للعلا يُعدّ نموذجًا يُحتذى في الحوكمة العقارية، وله أثر مباشر على جاذبية الاستثمار وتحفيز النمو العقاري في المنطقة.

4.3 النتائج

أظهرت نتائج الدراسة بعد تحليل البيانات والمصادر الرسمية أن البيئة العقارية في المملكة العربية السعودية، وخاصة في منطقة العلا، تمر بمرحلة تحوّل مهمة على المستويين التنظيمي والاستثماري. وقد برزت عدة مخرجات أساسية توضّح العلاقة الوثيقة بين تحسين حوكمة العقار وتسوية النزاعات من جهة، وتعزيز مناخ الاستثمار العقاري من جهة أخرى.

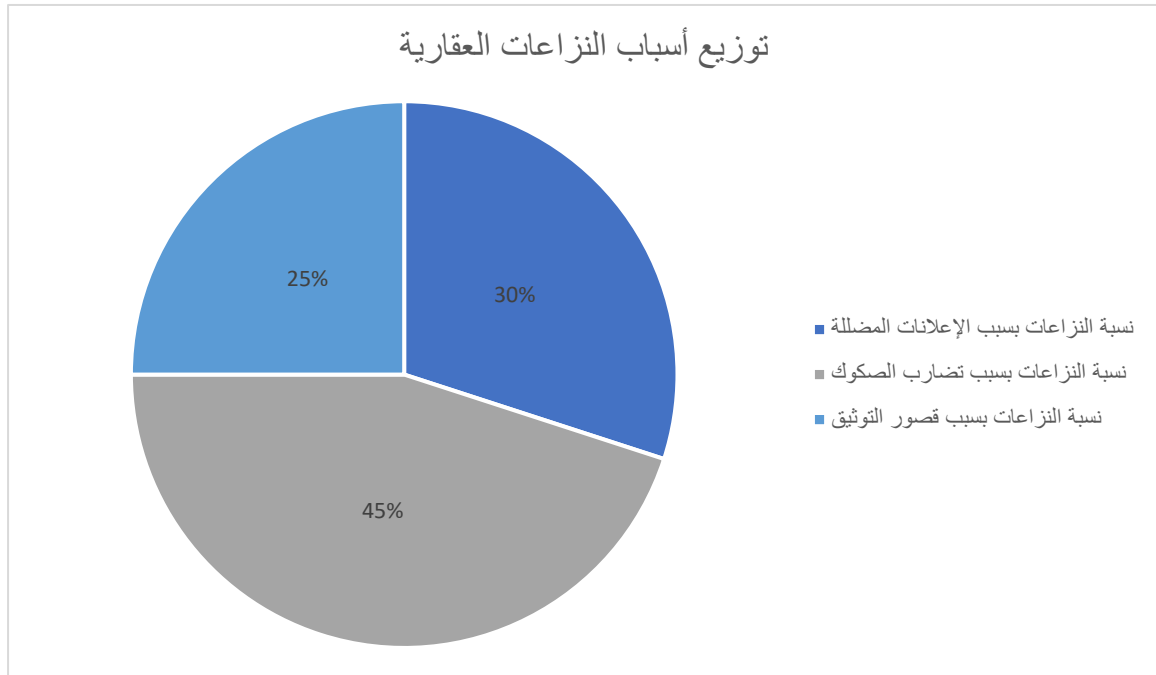
تبيّن أن تحسين سرعة وكفاءة تسوية النزاعات العقارية ساهم بشكل مباشر في تعزيز بيئة الأعمال وزيادة ثقة المستثمرين. وقد انعكس ذلك في انخفاض متوسط المدة الزمنية اللازمة لتسوية النزاع العقاري إلى حوالي 17.82 يومًا في عام 2023، مقارنةً بفترات سابقة كانت تتجاوز شهرًا كاملاً في بعض الحالات. هذا التطور يعكس فعالية جهود

الرقمنة والتنسيق بين الجهات المعنية، وهو ما يتضح في جدول (1) الذي يبين تطور مدة التسوية العقارية خلال السنوات الماضية:

جدول 1: تطور مدة تسوية النزاعات العقارية (2018-2023)

السنة	متوسط مدة التسوية (يوم)
2018	45
2019	39
2020	28
2021	23
2022	20
2023	17.82

ومن النتائج البارزة أيضًا اتساع نطاق تطبيق سياسات حوكمة الإعلانات العقارية، والتي ظهرت جليًا في مبادرة "حوكمة الألواح العقارية" كما ورد من تقرير الهيئة العامة للعقار. إذ ألزمت هذه السياسة الوسطاء والجهات المعلنة بإظهار تفاصيل العقار ورقم الترخيص والصكوك الموثقة في جميع الإعلانات، وهو ما ساهم في رفع مستوى الشفافية والضبط القانوني. وقد انعكست هذه المبادرة إيجابيًا على الحد من النزاعات الناشئة عن الإعلانات المضللة، حيث يشير الرسم البياني رقم (1) إلى أن نسبة النزاعات بسبب الإعلانات المضللة تشكل حوالي 30% من إجمالي النزاعات العقارية.



يمكنك تمثيل هذه النسب بشكل دائري لإظهار التوزيع النسبي بوضوح

وبالنظر إلى منطقة العلا تحديدًا، كشفت النتائج أن تأسيس الهيئة الملكية لمحافظة العلا عام 2017 شكّل تحولاً مؤسسياً بارزاً ساهم في رفع جاهزية المنطقة لاستقطاب الاستثمارات الكبرى. فقد تراكمت عمليات التخطيط العمراني والاستثماري مع تطوير إجراءات التوثيق العقاري وضمان حماية حقوق الملكية، ما جعل العلا بيئة استثمارية واعدة مقارنةً بغيرها من المناطق الناشئة. ومع ذلك، بيّنت البيانات استمرار بعض التحديات، مثل الصكوك التاريخية غير الموثقة رقمياً وضعف تكامل قواعد البيانات، مما يؤثر أحياناً على سرعة الإجراءات.

كما أظهرت النتائج أن رفع نسبة التوثيق الإلكتروني للعقارات كان من أهم عوامل زيادة الاستثمارات العقارية وثقة المستثمرين. فوفقاً للبيانات، ارتفعت نسبة التوثيق الإلكتروني من 42% في عام 2018 إلى 85% في عام 2023، كما يوضح جدول(2):

جدول 2: نسب التوثيق العقاري الإلكتروني (2018-2023)

السنة	نسبة التوثيق الإلكتروني
2018	42%
2019	55%

68%	2020
75%	2021
80%	2022
85%	2023

علاوةً على ذلك، أوضحت النتائج أن تعزيز الشفافية والحوكمة قلل من تقديرات الخسائر المالية المحتملة للنزاعات العقارية التي كانت تصل سابقاً إلى مئات الملايين من الريالات سنوياً. وتؤكد هذه المؤشرات أن استمرار الرقمنة والتكامل بين المنصات الإلكترونية هو السبيل الأمثل لتحقيق استقرار بيئة الأعمال واستدامة الاستثمار العقاري بما ينسجم مع أهداف رؤية المملكة 2030.

في المجمل، عكست نتائج الدراسة صورة متوازنة لمشهد العقار السعودي: حيث برزت إنجازات لافتة في تحديث الإجراءات، وتسريعها، ورفع مستوى الشفافية، يقابلها استمرار بعض التحديات المتعلقة بتكامل قواعد البيانات وتوثيق السجلات القديمة. وتؤكد هذه النتائج على أهمية تبني نموذج حوكمة عقارية مرنة يوازن بين حماية الملكيات وتعزيز الاستثمار.

4.4 التوصيات

استناداً إلى نتائج الدراسة وتحليل البيانات الرسمية وتقارير الهيئة العامة للعقار والهيئة الملكية لمحافظة العلا، تقدم هذه الدراسة مجموعة من التوصيات التي تمثل خارطة طريق لتحسين تنظيم ملكية الأراضي وتسوية النزاعات وتعزيز بيئة الأعمال العقارية في المملكة عموماً ومنطقة العلا خصوصاً.

توصي الدراسة بضرورة إعداد نموذج حوكمة عقارية شامل وموحد يدمج بين إجراءات التوثيق والتسجيل وتسوية النزاعات ضمن منصة رقمية مركزية متصلة بأنظمة وزارة العدل والهيئة العامة للعقار والهيئة الملكية لمحافظة العلا. من شأن هذا النموذج أن يمكّن جميع الأطراف ذات العلاقة من تسجيل الملكيات ورفع النزاعات ومتابعتها وحلّها إلكترونياً، بما يحقق قدرًا أكبر من الشفافية والسرعة ويحدّ من تكرار القضايا العالقة. ويمكن الاطلاع على العناصر التفصيلية لهذا النموذج في جدول (3) المرفق أدناه، والذي يوضّح الأدوار والمسؤوليات لكل جهة معنية:

جدول 3: نموذج حوكمة عقارية لتسوية النزاعات وتسجيل الملكيات

البند	الإجراء	الجهة المسؤولة
-------	---------	----------------

التوثيق الرقمي الموحد	إنشاء منصة إلكترونية موحدة لتسجيل جميع الصكوك العقارية وربطها بالبرق بوزارة العدل والهيئة العامة للعقار والهيئة الملكية للعلا	وزارة العدل - الهيئة العامة للعقار الهيئة الملكية لمحافظة العلا
إدارة النزاعات والتحكيم	إنشاء مركز تحكيم عقاري مستقل لتسوية النزاعات خلال مدة لا تتجاوز 20 يومًا مع إتاحة خيار التحكيم الإلكتروني والمتابعة الرقمية.	الهيئة العامة للعقار - مركز التحكيم العقاري الهيئة الملكية لمحافظة العلا
حوكمة الإعلانات العقارية	إلزام جميع الإعلانات العقارية بذكر: رقم الصك، اسم المالك، حالة التوثيق، رقم الترخيص، اعتماد الوسيط العقاري	الهيئة العامة للعقار الهيئة الملكية لمحافظة العلا
التوعية والتثقيف	تنفيذ برامج توعوية دورية عبر الإعلام وورش العمل، وتقديم كتيبات إرشادية للمواطنين والمستثمرين حول حقوقهم وخطوات التسجيل والاعتراض والتحكيم.	الهيئة العامة للعقار - وزارة الإعلام الهيئة الملكية لمحافظة العلا
تقارير الأداء والشفافية	نشر تقارير فصلية وإحصاءات عن: معدلات النزاعات العقارية، مدة التسوية، نسب التوثيق الإلكتروني، حجم الاستثمارات الجديدة، وتقدير الخسائر الاقتصادية المهذرة.	الهيئة العامة للعقار - وزارة الاقتصاد الهيئة الملكية لمحافظة العلا

مثل هذا الجدول إطارًا عمليًا يمكن تطبيقه لتوزيع المسؤوليات بوضوح وتقوية التنسيق المؤسسي بين الجهات ذات العلاقة. كما يُبرز الحاجة إلى الربط الإلكتروني الشامل وضمان جودة المعلومات وتدفقها بسلاسة بين الأطراف المختلفة.

بالإضافة إلى ذلك، ترى الدراسة أن تسريع رقمنة الملكيات القديمة وإتمام الأرشفة الرقمية يُعدّ خطوة جوهرية لتقليل النزاعات وتسريع الإجراءات. ومن المهم أن تتوافق هذه العملية مع خطة زمنية واضحة وتخصيص فرق دعم فني وقانوني لمساعدة المواطنين والمستثمرين في استكمال التوثيق.

ومن التوصيات المهمة كذلك تفعيل ضوابط حوكمة الإعلانات العقارية على نطاق وطني بحيث تُطبّق سياسة حوكمة الألواح العقارية الواردة في تقرير الهيئة العامة للعقار لعام 2023 على جميع أشكال الإعلانات سواء الورقية أو الرقمية. ويُتوقع أن يساهم هذا الإجراء في زيادة مصداقية السوق العقارية ورفع مستوى حماية المستهلكين.

وفي سياق تسوية النزاعات، تؤكد الدراسة أهمية إنشاء مركز تحكيم عقاري مستقل يتمتع بالاستقلالية والصلاحيات الكافية للفصل في القضايا العقارية في آجال زمنية قصيرة لا تتجاوز 20 يومًا، بما يوفر بدائل فعالة بعيدًا عن طول الإجراءات القضائية التقليدية ويتيح خيارات التحكيم الإلكتروني.

كما ترى الدراسة ضرورة تكليف الجهات المختصة بقياس الخسائر الاقتصادية الناجمة عن النزاعات العقارية وتقدير حجم الفرص الاستثمارية المهددة، عبر إعداد تقارير سنوية مفصلة تساهم في تحسين السياسات وتوجيه الاستثمارات بشكل أفضل.

ولا تقل التوعية والنتقيف أهميةً عن الخطوات التنظيمية، إذ توصي الدراسة بإطلاق حملة وطنية شاملة للتوعية والنتقيف العقاري موجهة للملاك والمستثمرين لتعزيز ثقافة الوثيق الإلكتروني ومعرفة الحقوق والواجبات وخيارات التحكيم والصلح.

وأخيرًا، تشدد الدراسة على أهمية تشجيع الاستثمار الأجنبي في منطقة العلا عبر تقديم حوافز مدروسة تشمل إعفاءات ضريبية مشروطة وضمانات قانونية لحماية رأس المال وآليات واضحة لتسجيل الملكيات، بما يحقق التوازن بين مصالح المستثمرين والاعتبارات التنموية والاجتماعية للمنطقة.

5. الفصل الخامس المناقشة والخاتمة

5.1. المناقشة

تأتي هذه الدراسة في سياق الاهتمام المتزايد بتطوير قطاع العقار في المملكة العربية السعودية وتعزيز دوره كركيزة أساسية ضمن مستهدفات رؤية 2030. وقد سعت إلى استكشاف أثر تنظيم ملكية الأراضي وتسوية النزاعات العقارية

على بيئة الأعمال، مع التركيز على محافظة العلا كنموذج تطبيقي يجمع بين التحديات التوثيق التقليدي والتحول نحو الرقمنة والحوكمة.

تتوافق نتائج الدراسة مع ما أورده التركي (2019) في تحليله للنزاعات العقارية في السعودية، حيث أكد أن التعقيد التشريعي وتداخل الاختصاصات وضعف التكامل المؤسسي تعد من أبرز معوقات تسوية النزاعات وتحقيق استقرار السوق. وقد أثبتت الدراسة الحالية أن هذه الإشكاليات لم تزل قائمة رغم تطور أنظمة التسجيل العيني وتأسيس مراكز التحكيم العقاري، وهو ما ظهر في استمرار مئات القضايا العقارية سنوياً، وفق تقرير الهيئة العامة للعقار. (2023)

وبمقارنة هذه النتائج مع دراسات دولية، يتضح أن التحديات السعودية ليست فريدة، بل تماثل ما رصده Ibrahim et al. (2022) في غانا، حيث أسهم غياب آليات بديلة سريعة لحل النزاعات العقارية في إبطاء حركة الاستثمار. كما أكد Miptahuddin (2023) أن غموض الإجراءات والتعّدّد التنظيمي يضعف حماية حقوق الملكية، وهو ما ظهر كذلك في البيانات المتعلقة بتأخر تسوية النزاعات في المملكة، رغم تقليص متوسط مدتها إلى نحو 17 يوماً بعد إدخال منصات رقمية.

ومن زاوية نظرية، يمكن تفسير هذه التحديات في ضوء نظرية الدولة الحديثة كما عرضها بشارة (2017) ، والتي ترى أن الدولة مسؤولة عن تأطير العلاقة بين القطاع الخاص والمصلحة العامة وتأسيس أنظمة قادرة على استباق النزاعات وضمان الشفافية. وتدل مؤشرات الدراسة على تحسّن ملحوظ في هذا الإطار، ولا سيما من خلال مبادرة "حوكمة الإعلانات العقارية" التي مثلت تحولاً نوعياً نحو ضبط السوق وتحقيق العدالة المعلوماتية.

كما أن تعزيز الأطر الرقمية ورفع نسبة التوثيق الإلكتروني إلى 85% (الهيئة العامة للعقار، 2023) يمثل خطوة محورية تبرهن على فعالية السياسات الإصلاحية، وتتسق مع ما أشار إليه Huffman (1999) بأن التنظيم الفعال للملكية يحقق التوازن بين الحيازة الخاصة والتنظيم الحكومي.

على الصعيد المحلي، يظهر من نتائج الدراسة أن محافظة العلا، بعد تأسيس الهيئة الملكية في 2017، أصبحت بيئة اختبارية لتجريب نماذج الحوكمة العقارية الحديثة، وتقديم حوافز استثمارية مشروطة بضمان التوثيق والامتثال التنظيمي، ما يؤكد وجاهة ما جاء في المجلة العربية للنشر العلمي (2019) بخصوص أهمية إيجاد إطار متكامل لضبط النزاعات.

ومع ذلك، ما زالت بعض التحديات مستمرة، مثل عدم استكمال أرشفة الصكوك القديمة، وغياب الربط الإلكتروني الكامل بين الجهات، واستمرار الإعلانات المضللة رغم السياسات المستحدثة. ومن هنا، تتأكد أهمية ما توصلت إليه هذه الدراسة من توصيات، ولا سيما إعداد نموذج حوكمة عقارية موحد، وتطوير مراكز التحكيم، والتوسع في الحملات التوعوية.

في ضوء ما تقدم، تبرهن هذه الدراسة على أن معالجة النزاعات العقارية لا تتطلب فقط تحسين النصوص النظامية، بل تقتضي أيضًا تفعيل الأدوات الرقمية والرقابية، وتعزيز الشفافية وتيسير إجراءات التوثيق، وهو ما يدعم ثقة المستثمرين ويحقق الاستدامة في التنمية العمرانية .

5.2. الخاتمة

تسعى هذه الدراسة إلى الإسهام في تطوير الفهم العلمي والعملية للتحديات التي تواجه تنظيم ملكية الأراضي وتسوية النزاعات العقارية في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على محافظة العلا كنموذج تطبيقي يبرز خصوصية المرحلة التحولية التي يشهدها القطاع العقاري ضمن رؤية المملكة 2030. وقد انطلقت الدراسة من تساؤل رئيس حول أثر هذه التحديات التنظيمية والقانونية على استقرار بيئة الأعمال وثقة المستثمرين، وخلصت من خلال التحليل النظري والميداني إلى جملة من النتائج المهمة.

أظهرت الدراسة أن بيئة الأعمال العقارية، رغم التطورات الملحوظة على صعيد التوثيق الإلكتروني ورفع نسبة التسجيل العيني إلى أكثر من 85% وفق تقرير الهيئة العامة للعقار (2023)، لا تزال تواجه صعوبات مرتبطة بتداخل الاختصاصات بين الجهات، وعدم اكتمال الأرشفة الرقمية للصكوك القديمة، وطول مدد تسوية النزاعات مقارنة بالمأمول. وقد تبين أن هذه التحديات تضعف من جاذبية السوق العقارية وتزيد من المخاطر الاستثمارية، خاصة في مناطق التوسع الحضري مثل العلا، التي شهدت منذ تأسيس هيئتها الملكية عام 2017 تحولات واسعة في التنظيم والتخطيط العمراني.

كما بينت النتائج أن إدخال مبادرات حوكمة الإعلانات العقارية وتفعيل المنصات الرقمية ساهم في تقليص النزاعات المرتبطة بالمعلومات المضللة، ورفع مستوى الشفافية والانضباط المهني، وهو ما يتسق مع ما أشارت إليه الأدبيات

الدولية مثل دراسة Ibrahim et al. (2022) حول أهمية الآليات الرقمية والحوكمة في تحقيق استقرار الأسواق العقارية. كذلك أكدت الدراسة أن تطوير نماذج بديلة لحل النزاعات، وفي مقدمتها مراكز التحكيم العقاري المستقلة، يشكل مسارًا حيويًا لمعالجة التراكم القائم للقضايا العقارية وتسريع البت فيها بما يحقق العدالة ويحفز الاستثمار. وفي ضوء هذه النتائج، اقترحت الدراسة جملة من التوصيات التي يُتوقع أن تسهم في تحسين كفاءة السوق العقارية واستدامة بيئة الأعمال، من أبرزها: استكمال مشروع التحول الرقمي للعقار وتكامل قواعد البيانات بين الجهات، إعداد نموذج حوكمة عقارية موحد يضمن الشفافية والوضوح، تفعيل مراكز التحكيم العقاري المستقلة كخيار بديل لتسوية النزاعات بسرعة، وتعزيز الحملات التوعوية لضمان إلمام الأطراف بحقوقهم وواجباتهم. كما شددت الدراسة على أهمية تحفيز الاستثمار الأجنبي في المناطق ذات الأولوية التنموية، وتقديم حوافز مالية وتشريعية مشروطة بامتنال المستثمرين للأنظمة العقارية.

ختامًا، تؤكد الدراسة أن استقرار السوق العقارية وتحقيق بيئة أعمال آمنة وشفافة يتطلبان مقاربة شمولية تدمج بين تحديث الأطر التشريعية وتفعيل الحوكمة الرقمية والرقابية وتبني سياسات التحكيم والتسوية السريعة. كما تعكس هذه الدراسة قيمة عملية في تقديم مقترحات قابلة للتطبيق يمكن أن تساند صناع القرار في تطوير السياسات العقارية، وتخدم أهداف التنمية المستدامة والرؤية الوطنية، وتحقق التوازن بين حماية الملكية الخاصة وتعزيز المصلحة العامة.

6. المراجع

6.1. -المراجع العربية

أمانة، أ. (2018). *ديار بئر السبع: جنوب فلسطين العثماني، الأرض والمجتمع والدولة*. بيروت: المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات.

البستنجي، ص. م. (2024). الهندسة الرقمية ودورها في تطوير إدارة المشاريع في البلديات. *مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية*, 53(5). <https://doi.org/10.53796/hnsj51/53>. (1).

التركي، س. ب. ع. (2019). الفصل في المنازعات العقارية وفقاً للأنظمة السعودية: دراسة مقارنة. *المجلة العربية للنشر العلمي*، العدد 12. تم الاسترجاع من <https://www.ajsp.net>

بشارة، ع. (2017). *مسألة الدولة: أطروحة في الفلسفة والنظرية والسياقات*. بيروت: المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات.

الهيئة العامة للعقار. (2023). *التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار لعام 2023*. المملكة العربية السعودية. تم الاسترجاع من <https://rega.gov.sa/media/c3xohgnn/الهيئة-العامّة-للعقار-لعام-2023.pdf>

الهيئة الملكية لمحافظة العلا. (2025). *الاستثمار في العلا*. تم الاسترجاع من <https://www.rcu.gov.sa/business-in-alula/investing-in-alula>

المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات. (2020). *المدينة العربية: تحديات التمدن في مجتمعات متحوّلة*. بيروت: المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات.

المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات. (2024). *الدولة العربية: بحث في المنشأ والمسار*. بيروت: المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات.

المجلة العربية للنشر العلمي. (2019). *الفصل في المنازعات العقارية وفقاً للأنظمة السعودية Arab Journal for Scientific Publishing*, العدد 12. تم الاسترجاع من <https://www.ajsp.net>

6.2. -المراجع الأجنبية

Huffman, J. L. (1999). Land Ownership and Environmental Regulation. *Ecology Law Quarterly*, 25(4), 591–601.

Huffman, J. L., & Howard, E. (2001). The Impact of Land Use Regulations on Small and Emerging Businesses. *Journal of Small and Emerging Business Law*, 5, 49.

Ibrahim, A.-S., Abubakari, M., Akanbang, B. A. A., & Kepe, T. (2022). Resolving land conflicts through Alternative Dispute Resolution: Exploring the motivations and challenges in Ghana. *Land Use Policy*, 120, 106272.

<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106272>

Miptahuddin, C. (2024). The Problem of Ownership of Land Rights is Reviewed Based on the Law and Government Regulations. *Advances In Social Humanities Research*, 2(5), Article 5. <https://doi.org/10.46799/adv.v2i5.250>

Morrison, T. H., Wilson, C., & Bell, M. (2012). The role of private corporations in regional planning and development: Opportunities and challenges for the governance of housing and land use. *Journal of Rural Studies*, 28(4), 478–489.

<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2012.09.001>

Sifuna, N. (2009). Public Regulation of the Use of Private Land: Opportunities and Challenges in Kenya. *Law, Environment and Development Journal*, 5, 38.

Midocean University

College of Management

Department of Business Administration

Title in English

Challenges of Regulating Land Ownership and Land Disputes and Their Impact on
the Business

Prepared by:

Azzam Mohammed A Brikeet

Supervised by:

Dr Fasel Abdo al hammed

Dr. Faise Grad

Year:2025