

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص الإدارة



التسجيل العيني للعقار والتحول الرقمي

إعداد الطالب/ م. عبدالله بن صالح العجاجي

إشراف/ د. وليد سليمان

العام الدراسي: الفصل الدراسي الثاني لعام 2023

مقدمة:

بدأ نظام التسجيل العيني للعقار في المملكة في عام 1423هـ ولم تلاقي التجربة ذاك الوقت النجاح الكافي لإتمام تسجيل المنطقة المحددة لأعمال التسجيل. وفي العام الماضي صدر تحديث على نظام التسجيل العيني للعقار في تاريخ 1443/9/19 والذي أقرت فيه الدولة طريقة حوكمة أعمال التسجيل العيني في تفاصيل النظام وكذلك صدور اللائحة التنفيذية للتسجيل العيني للعقار في تاريخ 1444/1/27هـ والذي تضمن العديد من التفاصيل التي تبين كيفية وآلية أعمال التسجيل العيني للعقار.

تم اختيار هذا الموضوع كونه جديد في الساحة ولم يتم التطرق له بشكل موسع لخدمة أعمال التسجيل العيني للعقار في المملكة، ودعونا في البداية نعرض على عدد من التعريفات في التسجيل العيني للعقار لتوضح الصورة والتي قد تم اشتقاقها من نظام التسجيل العيني للعقار:

- السجل العقاري: مجموعة وثائق تبين أوصاف العقار وموقعه وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك، في ضوء الوثائق المعتمدة نظاماً.
- التسجيل العيني: جعل العقار محل الحق العقاري أساساً لقيد الحق.
- التسجيل العيني الأول: تسجيل العقار باسم مالكه لأول مرة في السجل العقاري، وفقاً للإجراءات الواردة في النظام واللائحة.
- المسجل العقاري: من يقوم بتوثيق التسجيل العيني الأول، وما يرد على العقار من تصرفات أو تغييرات في وصفه، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
- المنطقة العقارية: موقع أرض يحدده قرار صادر من الجهة المختصة، يكون خاضعاً لأحكام النظام واللائحة.
- مك تسجيل الملكية: وثيقة صادرة عن السجل العقاري لإثبات بيانات عقار مطابقة للسجل، وفقاً للنموذج الذي تحدده اللائحة، تتضمن: موقع العقار، وحدوده، ووصفه، واستعماله، وما يتبعه من حقوق والتزامات، وبيانات مالكه، وأي بيانات أخرى تحددها اللائحة.
- الخارطة: رسم هندسي مساحي مبني على نظام إحداثيات وطني، يبين: موقع العقار، وحدوده، ومعالمه، وأرقامه، ومساحته، وأي بيانات رقمية وتصويرية أخرى.
- المالك: شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية يثبت السجل العقاري حق ملكية عقار له.
- المقابل المالي: مبلغ مستحق مقابل خدمات التسجيل العيني وفقاً للنظام واللائحة.

وقد وجد هذا التحديث للنظام للتغلب على عدد من التحديات في القطاع العقاري في المملكة، ويمكن أن نلخصها كالآتي:

1- حفظ موثوقية التملك

2- حفظ تاريخ العقار

3- دقة معلومات العقار

4- حماية المتعاملين في القطاع

وتعمل حاليا الجهة المشرفة الهيئة العامة للعقار والشركة المشغلة للسجل العقاري على تطوير وتنفيذ عدد من آليات العمل لإثراء تجربة المستفيد المستخدم للعقار وكذلك أصحاب المصلحة المتأثرين مثل أصحاب الحقوق والالتزامات على العقار.

وإذا أخذنا أحد هذه التحديات (حفظ موثوقية التملك) لبحث الإشكاليات التي ممكن أن تطرأ في هذا الشأن ووضع الحلول المناسبة لتطبيقها ومساعدة أصحاب المصلحة، وعند النظر لهذا التحدي وبحث أسباب نشأته كلها تعود إلى طريقة إصدار مك الملكية ومدى تحقيق آلية البحث للطريقة المناسبة.

البحث:

ومن الجيد أن نشير أن التطرق لهذا الموضوع سيساعد في عملية التطوير من كافة الجهات المختلفة وهناك عدة مبادرات يمكن أن تحسن وتسرع من حوكمة القطاع وتضيف إلى تجربة المستفيد النهائي ونخص منها:

- تحسين موثوقية وتكامل الجهات في التعامل مع بيانات الملكية العقارية
- بناء تصور للخدمات الإضافية اللاحقة على البيانات الموجودة بعد عملية تحسينها
- توحيد وتوضيح أدوار الجهات المتعلقة بالتسجيل العيني للعقار

وستكون آلية البحث وفق الآتي:

- تكوين فريق عمل من كافة الأطراف
- رسم الآلية المقترحة لخدمات التسجيل العيني التي تم اختيارها (إصدار مك ملكية للتسجيل الأول)
- جمع بيانات مكوك البيانات العقارية المتاحة في المنطقة المعلنة
- وضع تصور للخدمات الإضافية اللاحقة بناء على ما تم مناقشته وجمعه
- توضيح أدوار الجهات المتعلقة بالتسجيل العيني للعقار بناء على ما تم رصده من خدمات للتسجيل العيني
- عرض النتائج على مختص من أصحاب المصلحة من الهيئة للمراجعة والموافقة

النتائج بناء على ما تم في البحث كالآتي:

أولاً: رسم آليات العمل المقترحة

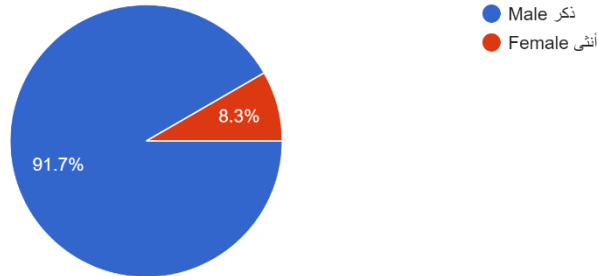
#	خطوات الآلية	المسؤولية
1	تهيئة وجمع البيانات (مكوك الملكية، العقارات المرسومة)	الشركة
2	ربط بيانات مكوك الملكية مع العقار المرسوم	الشركة
3	تجهيز تقرير للبيانات المربوطة في المنطقة المقترحة للإعلان	الشركة
4	تجهيز خطاب للموافقة على الإعلان	الشركة
5	إرسال الخطاب إلى اللجنة المختصة في الهيئة	الشركة
6	الموافقة أو طلب التعديل	الهيئة
7	تنفيذ القرار	الشركة

ثانياً: الأسباب الجذرية التي تم بحثها في البيانات المرصودة

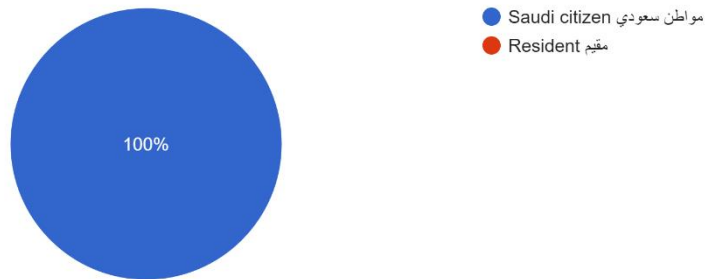
#	السبب	الحل المقترح
1	دقة وجودة البيانات للعقارات	إعادة تصوير المنطقة العقارية ورسمها من جديد
2	اختلاف البيانات عن الواقع	توحيد قواعد البيانات والمعياري المستخدم للرسم والمطابقة
3	موثوقية العقارات المسجلة	مراجعة دورية للمكوك المسجلة ورفع التصحيحات اللازمة للهيئة لأخذ القرار

ثالثاً: تم وضع استبيان لدراسة آراء المستفيدين وكانت على النحو الآتي:

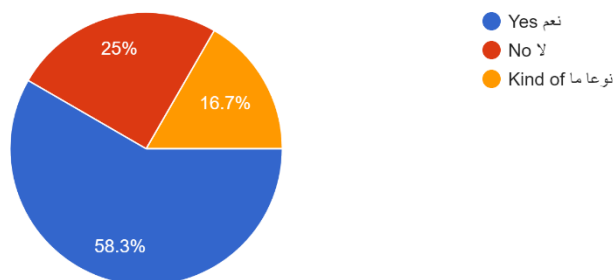
Gender الجنس
12 responses



Beneficiary Identity هوية المستفيد
12 responses

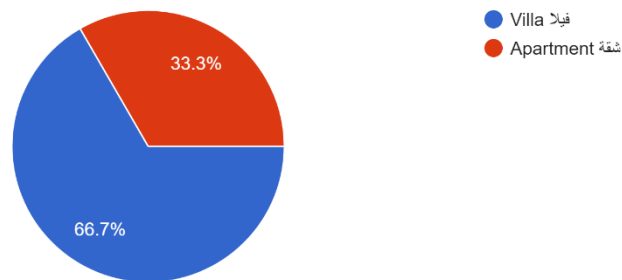


Do you have the basics to of Real estate registration according to Law and Regulation? هل لديك معرفة
بمتطلبات التسجيل العقاري وفق النظام واللائحة؟
12 responses



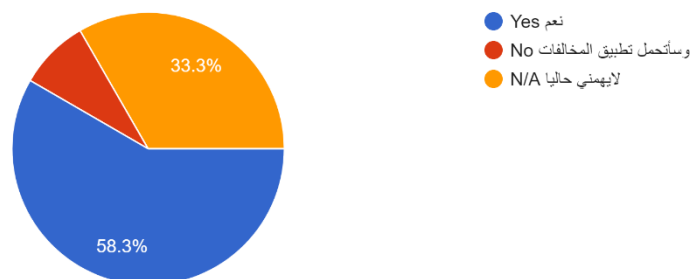
Real estate type نوع العقار المستخدم

12 responses



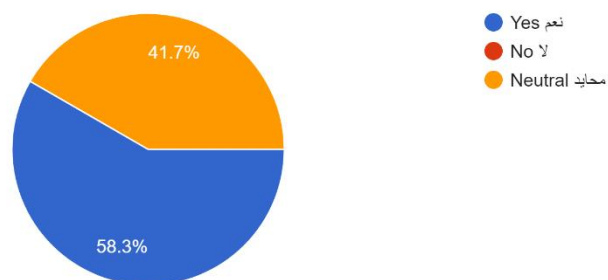
When announcing the neighborhood you live on it will you apply to register your real estate or support to finalize it? عند إعلان الحي الذي تسكن فيه هل ستقوم بالتسجيل العقاري أو تسعى لإتمام عملية التسجيل

12 responses



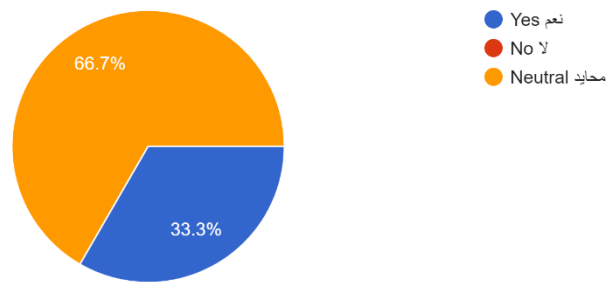
I'm satisfied with RER customer service أنا راضي عن خدمة العملاء في شركة السجل العقاري

12 responses



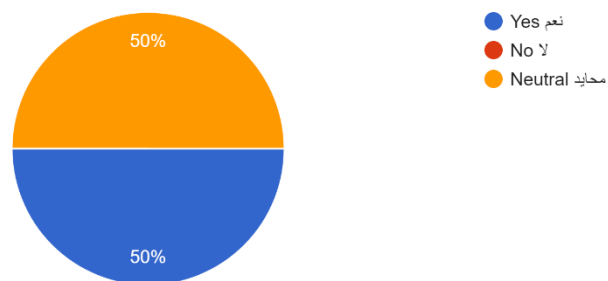
I'm satisfied with current RER online services أنا راضي عن الخدمات الرقمية للسجل العقاري

12 responses

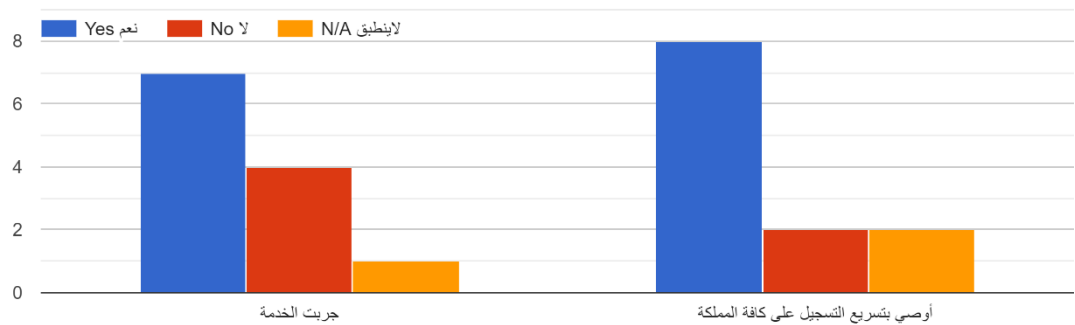


I'm satisfied with idea of RER services fees for subsequent transactions أنا راضي عن فكرة وجود رسوم مالية لخدمات التصرفات العقارية اللاحقة

12 responses



My ratings for RER service تقييمي لخدمات السجل العقاري



رابعاً: التصور للخدمات اللاحقة كان كآآتي:

#	الخدمة
1	استخدام البيانات المرصودة في بحث دقة أماكن العقارات
2	استخدام البيانات المسجلة الحالية في خدمات الدمج والفرز
3	استخدام البيانات المسجلة في خدمات البيع على الخارطة
4	استخدام البيانات المسجلة في خدمات البيع المختلفة

خامساً: تصور دور الجهات المتعلقة بالتسجيل العيني للعقار كآآتي:

#	الخدمة	الدور الرئيسي
1	خدمة البحث والمراجعة	استخدام البيانات المرصودة في بحث دقة أماكن العقارات
2	خدمة إصدار الصكوك للبيانات المرصودة	استخدام البيانات المسجلة الحالية في خدمات الدمج والفرز
3	خدمة إصدار الصكوك للبيانات المرصودة	استخدام البيانات المسجلة في خدمات البيع على الخارطة
4	خدمة إصدار الصكوك للبيانات المرصودة	استخدام البيانات المسجلة في خدمات البيع بأنواعه المختلفة

الخاتمة والتوصيات:

في نهاية البحث نحمد الله على إتمامه وتحقيق أهدافه لإتمام أعمال التسجيل العيني للعقار بطريقة ملائمة لجميع أصحاب المصلحة والتي تم استعراض آلية التسجيل العيني على الخدمات التي تم اختيارها (إصدار صك ملكية للتسجيل الأول) ووجد أن آلية البحث للتأكد من الملكية العقار مع كافة الأطراف ومن ضمنهم وزارة العدل وكذلك وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئة العامة لعقارات الدولة كانت بحاجة لتطوير وتحسين في إثبات الملكية العقارية وعملنا مع فريق العمل التوصيات الآتية:

- أن تكون عملية الاستفسار عن بيانات صك الملكية من خلال النظام الموحد
- أن تكون عملية إصدار صكوك الملكية في نظام موحد ومحوكمة عملياته للجميع
- أن تكون جميع العمليات رسم خارطة العقار (الجيومكانية) على منصة واحدة يمكن الرجوع في أي وقت

المراجع والمصادر المقترحة:

- نظام التسجيل العيني للعقار
- اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار
- اللوائح التفصيلية المرتبطة بإتمام أعمال التصرفات العقارية لدى الجهات ذات العلاقة (وزارة العدل، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، الهيئة العامة لعقارات الدولة)

Midocean University

College of Management

Department of Management

Real estate registry and Digital transformation

Prepared by: Eng. Abdullah S. Alajaji

Supervised by: Dr. Waleed Sulaiman

Year: 2nd semester of 2023