

عنوان البحث

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

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

إعداد الطالب/

عزام محمد بريكيث

إشراف/

العام الدراسي:

2025

مقدمة:

تُعد قضايا ملكية الأراضي والنزاعات العقارية من أبرز التحديات التي تواجه بيئة الأعمال في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، وذلك في ظل تنامي حجم الاستثمارات العقارية وتوسع المشروعات التنموية الكبرى التي يشهدها القطاع ضمن رؤية المملكة 2030. إذ تسهم تعقيدات إجراءات تسجيل الأراضي وغياب بعض الآليات الفعالة لحل النزاعات العقارية في إضعاف الثقة بالسوق العقارية، وتؤدي إلى تعطل تنفيذ المشروعات، وتكبّد خسائر مالية، وتراجع ثقة المستثمرين المحليين والدوليين.

وفي هذا الإطار، تكتسب دراسة الأبعاد القانونية والتنظيمية للنزاعات العقارية أهمية كبيرة لفهم أثرها على بيئة الأعمال وتحليل التحديات التي تعيق تحقيق استدامة الاستثمار العقاري. كما يعد الوقوف على مواطن القوة والقصور في الأنظمة القائمة خطوة ضرورية لتطوير السياسات والتشريعات الكفيلة بتعزيز الشفافية وحوكمة السوق العقارية.

لذلك، تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على طبيعة النزاعات العقارية في المملكة العربية السعودية، وتحليل تأثيرها على بيئة الأعمال في القطاع العقاري، واستعراض فعالية الأطر القانونية والتنظيمية ذات العلاقة، وصولاً إلى تقديم توصيات عملية تسهم في تحسين مناخ الاستثمار ورفع مستوى الثقة بالسوق العقارية

مشكلة الدراسة:

تواجه بيئة الأعمال في القطاع العقاري العديد من التحديات الناشئة عن تعقيد أنظمة ملكية الأراضي وغياب الآليات الفعالة لتسوية النزاعات العقارية، وهو ما ينعكس سلباً على سير المشروعات ويؤدي إلى خسائر مالية ملحوظة وتراجع ثقة المستثمرين. وعليه، تتمثل مشكلة الدراسة في محاولة الإجابة عن السؤال الرئيس الآتي:

ما أثر تنظيم نزاعات و ملكية الأراضي على بيئة الأعمال في القطاع العقاري؟

أهمية الدراسة:

تكمّن أهمية هذه الدراسة فيما يلي:

- تسليط الضوء على التحديات القانونية والإدارية المرتبطة بتنظيم ملكية الأراضي وإدارة النزاعات العقارية.
- توضيح أثر هذه التحديات على بيئة الأعمال والاستثمار العقاري، بما يسهم في بناء صورة أكثر شمولية لمخاطر الاستثمار.
- تقديم مقترحات وتوصيات عملية لتحسين بيئة الأعمال العقارية من خلال تطوير السياسات والتشريعات المتعلقة بتنظيم ملكية الأراضي وتسوية النزاعات.

أهداف الدراسة:

تسعى الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

1. تحليل واقع تنظيم ملكية الأراضي والنزاعات العقارية المرتبطة بها.
2. دراسة أثر النزاعات العقارية على أداء بيئة الأعمال والاستثمار العقاري.
3. تقييم مدى فعالية الأنظمة والتشريعات الحالية في تنظيم ملكية الأراضي وحل النزاعات.
4. تقديم توصيات تساهم في تعزيز مناخ الاستثمار العقاري وتحسين بيئة الأعمال.

تساؤلات الدراسة

تتمحور تساؤلات الدراسة حول ما يلي:

1. ما أبرز التحديات القانونية والإدارية المرتبطة بملكية الأراضي في القطاع العقاري؟
2. كيف تؤثر النزاعات العقارية على أداء المشاريع ومستوى الثقة لدى المستثمرين؟
3. ما مدى فاعلية الأطر القانونية والتنظيمية الحالية في معالجة النزاعات العقارية والحد منها؟

فروض الدراسة:

تتطلب الدراسة من الفروض التالية:

1. توجد علاقة طردية ذات دلالة إحصائية بين تعقيد إجراءات ملكية الأراضي وتراجع معدلات الاستثمار العقاري.
2. تؤدي النزاعات العقارية إلى إضعاف مستوى الثقة لدى المستثمرين في بيئة الأعمال العقارية.
3. ضعف الأطر القانونية والتنظيمية يسهم في تصاعد حدة النزاعات العقارية واستمرارها.

الدراسات السابقة:

سيتم استعراض مجموعة من الدراسات العلمية السابقة ذات الصلة بتنظيم ملكية الأراضي، وحوكمة العقارات، وإدارة النزاعات العقارية، مع التركيز على الأبحاث التي تناولت أثر هذه العوامل على بيئة الأعمال والاستثمار العقاري محلياً ودولياً.

المنطلقات النظرية للدراسة:

تكز الدراسة على عدد من الأطر النظرية، أهمها:

- **نظرية الحوكمة العقارية** التي توضح كيفية تنظيم وإدارة حقوق الملكية.
- **نظرية الاستثمار المؤسسي** التي تفسر العوامل المؤثرة في قرارات الاستثمار.
- **نماذج تحليل المخاطر القانونية** في بيئة الأعمال، لفهم انعكاسات النزاعات على النشاط الاستثماري.

المنهجية وطرق البحث:

تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي بهدف وصف وتحليل واقع تنظيم ملكية الأراضي والنزاعات المرتبطة بها. كما ستستخدم المنهج المقارن لتحليل تجارب دولية أو نماذج تنظيمية مشابهة. وستتم عملية جمع البيانات من خلال استبانة موجهة إلى عينة من الخبراء والمستثمرين في القطاع العقاري، إلى جانب مقابلات شبه مهيكلة وتحليل الوثائق والبيانات ذات الصلة.

أدوات الدراسة :

نظراً لطبيعة الدراسة النظرية وعدم توفر الوقت الكافي لإجراء استبانات أو مقابلات، ستعتمد الدراسة على الأدوات التالية:

- **تحليل الأدبيات والدراسات السابقة:** مراجعة منهجية للبحوث والكتب والتقارير العلمية ذات الصلة بتنظيم ملكية الأراضي والنزاعات العقارية وأثرها على بيئة الأعمال.
- **تحليل الوثائق والتشريعات:** دراسة القوانين والأنظمة العقارية المعمول بها في المملكة العربية السعودية، مع مقارنتها بالتجارب الدولية ذات العلاقة.
- **التحليل النظري:** بناء إطار نظري لتفسير العلاقة بين تنظيم النزاعات العقارية وبيئة الأعمال بالاعتماد على النظريات والنماذج المعتمدة في مجال الحوكمة والاستثمار.

حدود الدراسة :

تحدد هذه الدراسة حدودها وفقاً لما يلي:

- **الحدود المكانية:** تركز الدراسة على السوق العقاري في منطقة العلا بالمملكة العربية السعودية، وذلك لتحليل النزاعات وملكيات الأراضي ضمن هذا السياق الجغرافي المحدد.
- **الحدود الزمنية:** تعتمد الدراسة على البيانات والمعلومات التي تغطي الفترة الزمنية الممتدة من عام 2017 وحتى عام 2025، بهدف استعراض التطورات والتغيرات خلال هذه المرحلة.
- **الحدود الموضوعية:** تقتصر الدراسة على بحث النزاعات المتعلقة بملكية الأراضي وتأثيراتها على بيئة الأعمال في القطاع العقاري، دون التطرق إلى جوانب أخرى غير ذات صلة مباشرة بموضوع النزاعات وملكيات الأراضي.

المراجع:

- أمارة، أ. (2018). *بديار 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/hnsj51/53.5>. (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/c3xohggnn/-التقرير-السنوي-للهيئة-العامة-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 التمدين في مجتمعات متحولة*. 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>