

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم: الإدارة

التسجيل العقاري والتحول الرقمي

Real Estate Registration and Digital Transformation



التسجيل العقاري والتحول الرقمي

Real Estate Registration and Digital Transformation

الإعداد: م. عبدالله بن صالح العجاجي

الإشراف: 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 المعتبرة 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 حالياً الجهة المشرعة الهيئة العامة للعقار والجهة 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 كآلاتي:

أولاً: رسم آليات العمل المقترحة

| # | خطوات الآلية          |
|---|-----------------------|
| 1 | تعبئة عند إكمال البحث |

ثانياً: الأسباب الجذرية التي تم بحثها في البيانات المرصودة

| # | السبب                 | الحل المقترح          |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1 | تعبئة عند إكمال البحث | تعبئة عند إكمال البحث |
| 2 | تعبئة عند إكمال البحث | تعبئة عند إكمال البحث |

ثالثاً: التصور للخدمات اللاحقة كان كآلاتي:

| # | الخدمة                |
|---|-----------------------|
| 1 | تعبئة عند إكمال البحث |
| 2 | تعبئة عند إكمال البحث |

ثالثاً: تصور دور الجهات المتعلقة بالتسجيل العيني للعقار كآلاتي:

| # | الخدمة                | الدور الرئيسي         |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1 | تعبئة عند إكمال البحث | تعبئة عند إكمال البحث |
| 2 | تعبئة عند إكمال البحث | تعبئة عند إكمال البحث |

## الخاتمة:

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 مك ملكية للتسجيل الأول) ووجد أن آلية البحث للتأكد من الملكية العقار مع كافة الأطراف ومن ضمنهم الجهات التابعة لوزارة العدل وكذلك وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان كانت بحاجة لتطوير وتحسين في إثبات الملكية العقارية.

## المراجع والمصادر المقترحة:

- نظام التسجيل العيني للعقار
- اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار
- اللوائح التفصيلية لدى الجهات ذات العلاقة (وزارة العدل، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان)