

# عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي (دراسة تحليلية)

الدكتور

**حسن حسين حسن آل سلمان**

الأستاذ المساعد بقسم الأنظمة بكلية العلوم الإدارية  
جامعة نجران - المملكة العربية السعودية



## عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي دراسة تحليلية

حسن حسين حسن آل سلمان

قسم الأنظمة، كلية العلوم الإدارية، نجران، المملكة العربية السعودية.

البريد الإلكتروني: hhalsalman@nu.edu.sa

ملخص البحث:

اشتمل البحث على أربعة مباحث وخاتمة وتوصيات، تحدثت في المبحث الأول في معنى عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي والمبادئ العامة للتعاقد في عقود العقارات، وأبرز ما جاء في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي الجديد من مبادئ بالتفصيل والشرح، وفي المبحث الثاني تحدثت عن العقارات في القوانين الوضعية وآثار التفرقة بين العقارات والمنقولات، ويظهر آثار هذه التفرقة في عدد من الأمور بينها البحث من حيث الحقوق العينية، والتقاضي والملكية والحيازة، وفي المبحث الثالث تحدثت عن إبرام عقود العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي في مطلبين، المطلب الأول بيع العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي وبينت جواز بيع الأراضي المملوكة للدولة المخصصة للجهات الحكومية بطريقة المزايدة وفق إجراءات محددة نص عليها قرار مجلس الوزراء رقم ١٥ وتاريخ ٢٤/٦/١٤٢٠، كما ظهر لي خلو نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحة التنفيذية من الإشارة إلى هذا الموضوع وبين الباحث ضرورة أن يستدرك المنظم حالة الصمت التشريعي ويضمن نظام المنافسات والمشتريات مواد تنظم بيع العقارات المخصصة للجهات الحكومية، وفي المطلب الثاني تحدثت عن

تأجير واستثمار العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي وبينت أن نظام المنافسات والمشتريات الحكومية أجاز تأجير واستثمار العقارات عن طريق المزايدة العامة وفق إجراءات نصت عليها المادة الحادية وستون ، وفي المبحث الرابع تحدثت عن إبرام عقود العقارات البلدية في النظام السعودي حيث أجازت لائحة التصرف بالعقارات البلدية بيع زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط، وفي المطلب الثاني تحدثت عن إيجار واستثمار العقارات البلدية في النظام السعودي وبينت اهتمام المنظم بالاستثمارات البلدية وتفصيل أحكامها في اللائحة الجديدة الصادر عام ١٤٤١ هـ ، ومن أهم التوصيات التي توصلت إليها أهمية تنوع طرق الاستثمار عن طريق الإيجار وعقد الامتياز وعقود b.o.t ، وضرورة وضع نظام خاص بتأجير واستثمار وبيع العقارات المملوكة للدولة سواء كانت مخصصة للجهات الحكومية أو البلديات بحيث يتضمن النظام آليات بيع هذه العقارات و تأجيرها أو استثمارها بما يتفق مع رؤية المملكة العربية السعودية ويحقق عائد استثماري يعود نفعه على المواطن والمقيم على أرض المملكة حسب ما أشار إليه قرار مجلس الوزراء رقم ٦٤٩١ بتاريخ ١٣ / ١١ / ١٤٤٠ هـ.

**الكلمات المفتاحية:** عقود، العقارات، المنقولات، الحكومية، البلدية.

## Governmental Real Estate In The Saudi System

### Study And Analysis

Hassan Hussein Hassan Al Salman

Department of Systems, College of Administrative Sciences, Najran,  
Saudi Arabia.

E-mail: hhalsalman@nu.edu.sa

#### **Abstract:**

The research included four sections, a conclusion and recommendations. In the first topic, I talked about the meaning of government real estate contracts in the Saudi system and the general principles of contracting in real estate contracts, and highlighted what was stated in the new Saudi government competition and procurement system of principles in detail and explanation, and in the second topic I talked about real estate in Man-made laws and regulations and the effects of the differentiation between real estate and contracting, and the effects of this distinction appear in a number of matters, including research in terms of rights in kind, litigation, ownership and possession, and in the third topic I talked about the conclusion of real estate contracts allocated to government agencies in the Saudi system in two demands, the first requirement selling Real estate allocated to government agencies in the Saudi system and indicated the permissibility of selling state-owned lands allocated to government agencies by way of auction in accordance with specific procedures stipulated by Cabinet Resolution No. The need for the regulator to redress the state of legislative silence and to ensure the competition and procurement system, articles regulating the sale of real estate allocated to local authorities Com, and in the second requirement, it talked about the rental and investment of real estate allocated to government agencies in the Saudi system, and indicated that the government competition and procurement system permitted the rental

and investment of real estate through public bidding according to procedures stipulated in Article Sixty-first, and in the fourth section, I talked about the conclusion of municipal real estate contracts in the system. Saudi Arabia, where the regulation for the disposal of municipal real estate permitted the sale of bonuses for grants, regulation fees and planning fees, and in the second requirement, I talked about renting and investing municipal real estate in the Saudi system and indicated the regulator's interest in municipal investments and detailing its provisions in the new regulation issued in 1441 AH, and one of the most important recommendations I reached is the importance of diversifying Methods of investment through lease, concession contract and bot contracts, and the need to establish a system for leasing, investing and selling state-owned properties, whether they are intended for government agencies or municipalities, so that the system includes mechanisms for selling, leasing or investing these properties in line with the vision of the Kingdom of Saudi Arabia and achieving a beneficial investment return. The citizen and the resident on the land of the Kingdom, as indicated by the decision of the Council of Ministers No. 6491 dated 11/13/1440 AH.

**Keywords:** Contracts, Real Estate, Movables, Governmental, Municipal.

## المقدمة

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن الدولة في العصر الحديث تبرم عقودها بأشكال متعددة تسعى من خلالها إلى المحافظة على المال العام وتوفير أكبر قدر من المال لخزينة الدولة واختيار أفضل الطرق للمحافظة على المصلحة العامة ، ومن هذه الطرق إبرام عقود العقارات الحكومية من خلال بيعها وتأجيرها واستثمارها بما يحقق المصلحة العامة من خلال وضع تنظيمات وتشريعات ولوائح وقرارات وتعميمات تضمن في مجموعها إبرام عقود العقارات الحكومية بشكل مميز ، ومن تلك الأنظمة نظام المنافسات والمشتريات ولائحة التصرف بالعقارات البلدية ومجموعة من القرارات التي سوف نعرضها ونبحثها ونتعرف على مدى ملاءمتها لرؤية المملكة ٢٠٢٠ وعلى مواكبة العالم الحديث والمتغيرات العالمية والاقتصادية من خلال هذا البحث تحت عنوان: (عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي -دراسة وتحليلية-)، وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات ولائحته التنفيذية، ولائحة التصرفات بالعقارات البلدية.

### أهمية الموضوع:

تبرز أهمية هذا البحث في دراسة وتحليل الآليات والضوابط الحكومية في بيع وتأجير واستثمار عقاراتها ومدى ملاءمة الأنظمة القائمة مع توجه الدولة في تنمية إيراداتها وزيادة دخلها ومواكبة التطورات الحديثة والتوسع الاقتصادي الذي يعيشه العالم اليوم وما تهدف إليه رؤية المملكة من تنمية الاقتصاد.

### أهداف البحث:

- ١- بيان المقصود بالعقارات الحكومية في النظام السعودي.
- ٢- توضيح المبادئ العامة للتعاقد في عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي.

٣- دراسة وتحليل نظام عقود العقارات الحكومية المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي.

٤- دراسة وتحليل لائحة التعاقد في عقود العقارات البلدية في النظام السعودي.

٥- تقديم بعض الحلول والمقترحات لرفع كفاءة التعاقد في عقود العقارات الحكومية.

### إشكالية وأسباب البحث:

تعدد الأنظمة واللوائح والقرارات التي تنظم التعاقد في عقود العقارات في النظام السعودي مما يتطلب إعادة النظر في هذه الأنظمة واللوائح والقرارات ومساعدة المنظم في إصدار نظام خاص بالعقارات الحكومية ينظم جميع الأمور المتعلقة بها، وهذا ما أشار إليه قرار مجلس الوزراء رقم (٦٤٩١) بتاريخ ١٣ / ١١ / ١٤٤٠ هـ حيث نص في الفقرة الثانية على: (استمرار العمل بالمواد ( الحادية والستين و الثالثة والستين، و الثالثة والتسعين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) بتاريخ ٤ / ٩ / ١٤٢٧ هـ ، وبالفصل التاسع عشر من لائحته التنفيذية المتعلق بتنظيم قواعد تأجير العقارات الحكومية و استثمارها وما يرتبط بذلك من أحكام إلى حين صدور النظام الخاص بتأجير العقارات و استثمارها والعمل بها.

### الدراسات السابقة:

لا يوجد فيما أطلعت عليه بحث قام بدراسة التعاقد في عقود العقارات في النظام

السعودي

### منهج البحث:

سنسير في هذا البحث وفقاً للمنهج التحليلي.



## خطة البحث:

يشمل البحث على مقدمة وأربعة مباحث والنتائج والتوصيات على النحو التالي:

**المبحث الأول: مفهوم عقود العقارات الحكومية والمبادئ العامة للتعاقد في عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي، وفيه مطلبان:**

المطلب الأول: مفهوم عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي.

المطلب الثاني: المبادئ العامة للتعاقد في عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي.

**المبحث الثاني: العقارات في القوانين الوضعية وآثار التفرقة بين العقارات والمنقولات، وفيه مطلبان:**

المطلب الأول: مفهوم العقارات وأنواعها في القوانين الوضعية.

المطلب الثاني: آثار التفرقة بين العقارات والمنقولات.

**المبحث الثالث: إبرام عقود العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي، وفيه مطلبان:**

المطلب الأول: بيع العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي.

المطلب الثاني: تأجير واستثمار العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي.

**المبحث الرابع: إبرام عقود العقارات البلدية في النظام السعودي، وفيه مطلبان:**

المطلب الأول: بيع العقارات البلدية في النظام السعودي.

المطلب الثاني: تأجير واستثمار العقارات البلدية في النظام السعودي.

**النتائج والتوصيات.**

## المبحث الأول:

مفهوم عقود العقارات الحكومية والمبادئ العامة للتعاقد فيها في النظام السعودي

تقسيم:

نتناول هذا المبحث من خلال مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: مفهوم عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي.

المطلب الثاني: المبادئ العامة للتعاقد في عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي.

## المطلب الأول:

مفهوم عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي

سوف أبين في هذا المطلب معنى العقود والعقارات في اللغة والاصطلاح في الفقه الإسلامي باختصار، باعتبار أن النظام السعودي يعتمد في النظام الخاص على ما هو مقرر في الشريعة الإسلامية ثم أبين الوصف العام لمعنى إبرام عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي على النحو التالي:

أولاً: معنى العقود في اللغة:

قال ابن فارس: العين والقاف والبدال تدل على شد وشدة وثوق<sup>(١)</sup>، والعقد: نقيض الحل عقد يعقده عقداً وانعقاداً، والمعاهدة المعاهدة<sup>(٢)</sup>، والعقود واحدها عقد وهي أكد العهود، يقال: عهدت إلى فلان في كذا وكذا، فتأويله ألزمته ذلك، فإذا قلت عاقده أو عقدت عليه، فتأويله أنك ألزمته ذلك باستيثاق<sup>(٣)</sup>.

(١) ابن فارس، أبي الحسين أحمد، معجم مقاييس اللغة، ج٤ ص٨٦، بيروت، دار الجبل، الطبعة

الثانية، ١٤٢٠هـ.

(٢) ابن منظور، محمد بن مكرم، لسان العرب، ج٣ ص٢٩٦، دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى.

(٣) الرازي، محمد بن أبي بكر، مختار الصحاح، ج١ ص١٨٦، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت،

١٤١٥هـ، تحقيق: محمود حاصر.

**ويتضح مما سبق أن مادة (عقد) في اللغة تأتي بعدة معاني منها:**

١ ( الربط والشد والتوثيق للأشياء المحسوسة مثل الحبل .

٢ ( الربط والعقد للأشياء غير المحسوسة مثل البيع .

٣ ( العهد والمعاهدة والإلزام .

والمعنى المقصود من هذه المعاني والذي يتفق مع البحث هو المعنى الثالث.

**ثانياً : معنى العقود اصطلاحاً في الفقه الإسلامي :**

يطلق العقد في الاصطلاح على معنيين عام وخاص :

أ - المعنى العام: وهو كل ما يعقد الشخص أن يفعله هو ، أو يعقد على غيره فعله على وجه إلزامه إياه ، وعلى ذلك فيسمى البيع والنكاح وسائر عقود المعاوضات عقوداً ، لأن كل واحد من طرفي العقد ألزم نفسه الوفاء به ، وسمي اليمين على المستقبل عقداً ، لأن الحالف ألزم نفسه الوفاء بما حلف عليه من الفعل أو الترك ، وكذلك العهد والأمان ، لأن معطيها قد ألزم نفسه الوفاء بها، وكذا كل ما شرط الإنسان على نفسه في شيء يفعله في المستقبل فهو عقد ، وكذلك النذور وما يجري مجرى ذلك<sup>(١)</sup>. ب - المعنى الخاص: وبهذا المعنى يطلق على ما ينشأ عن إرادتين لظهور أثره الشرعي في المحل ويؤخذ هذا من تعريفات الفقهاء للعقد ومنها تعريف الجرجاني : (العقد ربط أجزاء التصرف بالإيجاب والقبول شرعاً)<sup>(٢)</sup>.

(١) انظر: الجصاص، أبو بكر أحمد بن علي، أحكام القرآن، ج ٢ ص ٢٩٤ ، ٢٩٥، دار المعرفة ، وانظر: أبو زهرة، محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، ص ١٧٤، ١٧٥ ، دار الفكر العربي ، القاهرة، وانظر الزرقاء ، مصطفى أحمد ، المدخل الفقهي، ج ١ ص ٣٨١، وما بعدها ، دار القرن، الطبعة الأولى، ١٤١٨ هـ.

(٢) الجرجاني ، علي محمد ، التعريفات، ج ١ ص ١٩٦ ، دار الكتاب العربي، بيروت ، الطبعة الأولى ، ١٤٠٥ هـ ، تحقيق: إبراهيم الأبياري.

وفي مجلة الأحكام العدلية مادة ( ١٠٣ ) : (العقد التزام المتعاقدين وتعهدهما أمراً وهو عبارة عن ارتباط الإيجاب بالقبول)، وفي مادة ( ١٠٤ ) : (الانعقاد تعلق كل من الإيجاب والقبول بالآخر على وجه مشروع يظهر أثره في متعلقهما)<sup>(١)</sup>.

وبهذا يمكن القول بأن العقد: ارتباط الإيجاب بالقبول على وجه يثبت أثره في محله.

### ثالثاً: معنى العقارات في اللغة:

العقار بفتح العين هو المنزل والأرض والضياع ويقال ماله دار ولا عقار، وخص بعضهم بالعقار النخل يقال للنخل خاصة من بين المال عقار، والمعقّر الرجل كثير العقار وقيل العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخيل قال بعضهم وربما أطلق على المتاع والجمع عقارات<sup>(٢)</sup>.

### رابعاً: تعريف العقار في الاصطلاح:

عرف الحنفية العقار: بأنه الثابت الذي لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأراضي<sup>(٣)</sup>، فالعقار عندهم لا يشمل إلا الأرض خاصة، والمنقول<sup>(٤)</sup> يشمل ما عداها،

---

(١) جمعية المجلة، مجلة الأحكام العدلية، ج ١ ص ٢٩، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، ج ١ ص ٣١، كارخانة تجارة كتب، كراتشي.

(٢) ابن منظور، لسان العرب، ج ٤ ص ٥٩٧، مرجع سابق، الفيومي، أحمد بن محمد، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي ص ٢٢١، الطبعة الثانية، دار المعارف، تحقيق عبدالعظيم المشاوي

(٣) ابن همام، الكمال ابن همام الحنفي، فتح القدير، ج ٥ ص ٤٨، من إصدارات وزارة الشؤون الإسلامية والوقف والدعوة والإرشاد، المملكة العربية السعودية، مجلة الأحكام العدلية، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، ج ١ ص ٣١، مرجع سابق

(٤) المنقول عند الحنفي: هو ما يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر سواء بقي على صورته وهيئته الأولى أم تغيرت صورته وهيئته بالنقل والتحويل المادة (١٢٨) مجلة الأحكام العدلية، مرجع سابق

مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧١٥)  
وعليه فإن البناء والشجر في الأرض لا تعد عقارا الا تبعا للأرض، فلو بيعت الأرض  
المبنية أو المزروعة طبقت أحكام العقار عليها، أما لو بيع البناء أو الزرع وحده من غير  
الأرض فلا يطبق عليهما أحكام العقار .

وعرف المالكية العقار بأنه: اسم للأرض وما اتصل بها من بناء وشجر<sup>(١)</sup>، فالعقار عندهم  
يشمل ما يمكن نقله وتحويله أصلا كالأرض ، أو امكن تحويله ونقله مع تغيير صورته  
وهيئته عند النقل والتحويل كالبناء والشجر فالبناء بعد هدمه يصير أنقاضا، والشجر  
يصبح أخشابا<sup>(٢)</sup> ، والمنقول<sup>(٣)</sup> يشمل ما عداها .

ويلاحظ أن المالكية ضيقوا من دائرة المنقول ووسعوا في معنى العقار فيعتبرون الشجر  
والثمار والبناء من العقار باعتبار أنها جزء لا يتجزأ من العقار على عكس الحنفية.  
وعرف الشافعية العقار بأنه: الأرض والبناء والشجر<sup>(٤)</sup>.

وعرف الحنابلة العقار بأنه: أرض ودور وبساتين ونحوها<sup>(٥)</sup>، ويطلقون على الشجر  
والبناء عقارا بالتبعية فإذا انفصلت فليست عقارا قال البهوتي في كشف القناع ولا شفعة  
فيما ليس بعقار كشجر وحيوان وبناء منفرد عن الأرض<sup>(٦)</sup>.

---

(١) الدسوقي، محمد بن أحمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج ٣ ص ١٤٥، دار الفكر، بدون  
طبعة، وبدون تاريخ

(٢) ابن رشد، محمد بن أحمد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، ج ٤ ص ١٠١، دار الحديث، القاهرة،  
١٤٢٥ هـ

(٣) المنقول عند المالكية : هو ما أمكن نقله وتحويله من مكان الى آخر مع بقاءه ل هيئته وصورته الأولى ،  
المرجع السابق

(٤) الشربيني ، محمد بن أحمد الخطيب ، مغني المحتاج الى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، ج ٢ ص ٤٨٢ ،  
دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ، ١٤١٥ هـ

(٥) البهوتي ، منصور بن يونس ، كشف القناع على متن الإقناع ، ج ٥ ص ٤٩٥ ، دار الكتب العلمية ، بدون  
طبعة وبدون تاريخ

(٦) المرجع السابق، ج ٤ ص ١٤٠

ويترتب على هذا الاختلاف آثار متعددة في التطبيق على الفروع الفقهية، من بيع ووصية وشفعة وغيرها، ومن الآثار المترتبة عليه نفاذ البيع وحق التصرف فيه الذي هو محل البحث، حيث ذهب الأحناف إلى أن المشتري له حق التصرف في المبيع (العقار) قبل قبضه خلافاً للجمهور، وذلك لعدم تصور هلاك أو وقوع الغرر بعد الرؤية من المشتري، أما المنقول فلا يجوز التصرف قبل قبضه لما فيه من الغرر وخطر الهلاك، فهو عرضة للتلف<sup>(١)</sup>.

والمعتمد في النظام السعودي في الأحكام المدنية ما انتهى إليه المذهب الحنبلي وعليه فإن العقار في النظام السعودي يشمل الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر وعلى ذلك عرف المنظم السعودي<sup>(٢)</sup> عقارات الدولة: بأنها جميع الأراضي داخل المملكة المنفكة عن الملكية الخاصة - الثابتة بصك تملك - وجميع الأراضي والمباني المملوكة للدولة داخل المملكة وخارجها.

كما عرف المنظم السعودي العقارات البلدية بأنها: العقارات التي تملكها البلديات وفق الأنظمة والتعليمات<sup>(٣)</sup>.

---

(١) الزحيلي، وهبة بن مصطفى، الفقه الإسلامي وأدلته، ج٤ ص ٤٠، دار الفكر، سوريا، الطبعة الرابعة

(٢) لائحة التصرف في عقارات الدولة، الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة بعقارات الدولة رقم (٤-٦-٢٠٢٠ق) وتاريخ ٢٠/٩/١٤٤١هـ

(٣) لائحة التصرف بالعقارات البلدية، الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ

مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧١٧)  
وبعد هذا العرض يمكن وصف عقود العقارات الحكومية بأنها : ( عقود الجهات الحكومية المتصلة بأراضي الدولة وما تتصل بها من مبان ونحوه ، التي تبرمها مع الأفراد أو الشركات لخدمة المرافق العامة ، وتظهر فيها سلطة وسيادة الدولة حيث تتضمن شروط غير مألوفة في العقود الخاصة ) .

وبهذا يتبين لنا أن عقود العقارات الحكومية تعتبر صورة من صور العقود الإدارية ، حيث تتوافر فيها عناصر العقد الإداري وهي<sup>(١)</sup> :

- ١ - إبرام العقد من قبل جهة إدارية .
- ٢ - اتصال العقد بتنظيم وتسيير مرفق عام .
- ٣ - وجود شروط غير مألوفة في القانون الخاص .

وذلك وفقاً لما قرره ديوان المظالم السعودي في حكم له صدر سنة ١٤١٣هـ بأن العقود الإدارية هي تلك العقود التي تبرم على أساس التقاء إرادتين أو أكثر ، وتكون الإدارة طرفاً فيها ، وتتصل بسير مرفق عام ، وتظهر فيها شروط غير مألوفة في علاقات الأفراد فيما بينهم<sup>(٢)</sup> .

---

(١) انظر: البناء، محمود عاطف، العقود الإدارية، ص ٣٣٢، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، ١٤٢٨ هـ. ، شفيق، علي شفيق، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في المملكة، ص ٢٢٣ وما بعدها، الإدارة العامة للطباعة والنشر، معهد الإدارة العامة، ١٤٢٣ هـ.

(٢) نقلاً من الطهراوي ، هاني علي ، القانون الإداري السعودي ، ص ١٧٠ ، مكتب المحامي كاتب بن فهد الشمري ، الطبعة الأولى ، ١٤٣٧ هـ .

## المطلب الثاني:

### المبادئ العامة للتعاقد في عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي

الجدير بالذكر أن الإدارة عند إبرامها لعقود العقارات الحكومية مقيدة بعدة قيود لا مثيل لها في النظام الخاص، وذلك لتحقيق المصلحة العامة والحفاظ على المال العام، فالسلطة الإدارية هي المسؤولة على تحقيق النفع العام والتصرف في المال العام وتحقيق إيرادات عامة للدولة<sup>(١)</sup>، ولذا نصت المادة الثانية من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي الجديد الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ١٢٨ في ١٣ / ١١ / ١٤٤٠ هـ على الهدف من وضع هذا النظام حيث نصت على أنه: ( يهدف هذا النظام إلى الآتي:

- ١- تنظيم الإجراءات ذات الصلة بالأعمال والمشتريات، ومنع استغلال النفوذ وتأثير المصالح الشخصية فيها؛ وذلك حماية للمال العام.
- ٢- تحقيق أفضل قيمة للمال العام عند التعاقد على الأعمال والمشتريات وتنفيذها بأسعار تنافسية عادلة.
- ٣- تعزيز النزاهة والمنافسة، وتحقيق المساواة، وتوفير معاملة عادلة لي المتنافسين، تحقيقاً لمبدأ تكافؤ الفرص.
- ٤- ضمان الشفافية في جميع إجراءات الأعمال والمشتريات.
- ٥- تعزيز التنمية الاقتصادية..

---

(١) ذنبيات، محمد جمال، العقد الإداري، ص ٨١، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، الطبعة



مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧١٩)  
ولتحقيق هذه الغايات فإن هناك عدد من المبادئ والإجراءات التي تنظم إبرام عقود

العقارات الحكومية منها ما يلي :

### أولاً : مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص بين المتنافسين

ويقصد بهذا المبدأ في إبرام عقود العقارات الحكومية إتاحة الفرصة لجميع المتقدمين على المزايدة دون تمييز بين واحد وآخر أو تفضيل متعاقد على آخر لأي اعتبارات لا صلة لها بالمصلحة العامة متى تماثلت مراكزهم القانونية وتوافرت فيهم الشروط المطلوبة تجاه العملية التعاقدية<sup>(١)</sup>، حيث نصت المادة الرابعة من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الجديد على أنه: (يعطى جميع الأشخاص الراغبين في التعامل مع الجهة الحكومية، ممن تتوافر فيهم الشروط التي تؤهلهم لهذا التعامل، فرصاً متساوية ويعاملون على قدم المساواة).

### ثانياً: مبدأ الشفافية الإدارية

ويقصد بمبدأ الشفافية في مجال إبرام عقود العقارات الحكومية التزام الجهات الحكومية بإجراء العملية التعاقدية وفقاً للإجراءات التي حددها النظام وحق المتنافسين في الحصول على كافة المعلومات المتعلقة بهذه العملية ما لم يكن ذلك يتنافى مع الغاية من مبدأ الشفافية<sup>(٢)</sup>، حيث نصت المادة الخامسة من نظام المنافسات والمشتريات

---

(١) العجمي ، حمدي محمد العجمي ، المرجع في العقود الإدارية في المملكة العربية السعودية ، ص ١٥٣، الإدارة العامة للطباعة والنشر، بمعهد الإدارة العامة ، الرياض ، ١٣٩٥هـ ، وانظر، المصري ، صباح مصطفى ، العقود الإدارية ، ص ١٢٠، دار الكتاب الجامعي ، الرياض ، الطبعة الأولى ، ١٤٣٨هـ .  
(٢) العجمي ، حمدي محمد العجمي ، المرجع في العقود الإدارية ، ص ١٥٨ ، المرجع السابق .

على أن: (توفر للمتنافسين معلومات واضحة وموحدة عن الأعمال والمشتريات المطلوبة، ويمكنون من الحصول على هذه المعلومات في وقت محدد) وتعد الشفافية الإدارية أحد أهم المبادئ التي تحكم إبرام عقود العقارات الحكومية حيث نصت عليها أغلب أنظمة العقود الإدارية وأصبحت مطلباً وطنياً ودولياً<sup>(١)</sup>، ويعد ضماناً هامة لمنع أي تحايل أو اتفاق لأبعاد أحد المتنافسين<sup>(٢)</sup>.

### ثالثاً: حماية المال العام

يجب على الإدارة وهي بصدد إبرام عقود العقارات الحكومية أن تتخذ كافة الإجراءات والاحتياطات التي من شأنها الحفاظ على المال العام وعدم هدره<sup>(٣)</sup> كما نصت عليه المادة الثانية من نظام المنافسات والمشتريات فقرة (١) حيث نصت على: (يهدف هذا النظام إلى:

- ١ - تنظيم الإجراءات ذات الصلة بالأعمال والمشتريات، ومنع استغلال النفوذ وتأثير المصالح الشخصية فيها؛ وذلك حماية للمال العام.) وأكد المنظم السعودي على تحقيق مبدأ حماية المال في العديد من مواد النظام ومنها حرصه على طرح جميع المزايدات في منافسة عامة حيث نصت المادة السادسة من نظام

---

(١) شطناوي، علي خطار، النظرية العامة للعقود الإدارية في المملكة العربية السعودية، ص ٤٠، مكتبة الرشد، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٥ هـ، ٢٠١٤ م.

(٢) المصري، صباح مصطفى، العقود الإدارية، ص ١٢٣، مرجع سابق.

(٣) شطناوي، علي خطار، النظرية العامة للعقود الإدارية في المملكة العربية السعودية، ص ٤٣، مرجع سابق، وأنظر، المصري، صباح مصطفى، العقود الإدارية، ص ١٢٨، مرجع سابق.

مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧٢١)  
المنافسات والمشتريات الحكومية على): تخضع المنافسة العامة لمبادئ العلانية  
والشفافية وتكافؤ الفرص).

#### رابعاً: تعزيز التنمية الاقتصادية

ذلك من خلال الاهتمام وتعزيز الاقتصاد الداخلي حيث نص المنظم على أن تكون  
الأولوية في التعامل للمنشآت الصغيرة والمتوسطة وللشركات المدرجة في السوق  
المالية حيث نصت المادة التاسعة من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية على أن:  
(تكون الأولوية في التعامل للمنشآت الصغيرة والمتوسطة المحلية و للمحتوى  
المحلي، وللشركات المدرجة في السوق المالية، وتوضح اللائحة المشار إليها في  
الفقرة (٣) من المادة (السادسة وتسعين) من النظام آلية ذلك.

## المبحث الثاني:

### العقارات في القوانين الوضعية وآثار التفرقة بين العقارات والمنقولات

تقسيم:

نتناول هذا المبحث من خلال مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: مفهوم العقارات وأنواعها في القوانين الوضعية.

المطلب الثاني: آثار التفرقة بين العقارات والمنقولات.

المطلب الأول:

#### مفهوم العقارات وأنواعها في القوانين الوضعية

يقسم القانونيون الأشياء من حيث ثباتها و عدمه إلى عقارات، و منقولات، ويرجع أصل هذا التقسيم إلى القانون الروماني كما عرفه الفقه الإسلامي، وتبنته الأنظمة القانونية الوضعية، ويرجع قدم هذا التقسيم إلى نظرة المجتمعات القديمة إلى العقارات باعتبارها من أهم الثروات لدى الناس ومن أئمن عناصر الذمة المالية ولذا احيطت بحماية قانونية لم تتوافر في غيرها، وعلى الرغم من تغير نظرة المجتمع الحديث للأشياء من حيث قيمتها فلم تعد أهم عناصر الثروة هي العقارات فحسب وإنما أصبحت المنقولات قد تفوق في بعض الأحيان قيمة العقارات اضعافاً مضاعفة مثل: الجواهر والسيارات ومع ذلك بقيت هذه التفرقة في الفقه الحديث وما يترتب عليها من نتائج<sup>(١)</sup>.

وبناءً على ذلك تم التقسيم على أنه ما لم يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر فهو عقار، وما يمكن نقله وتحويله دون تغيير في صورته فهو منقول، فعنصر الثبات والاستقرار هو معيار التمييز بينهما، وبناءً على ذلك فإن العقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من مكانه إلى آخر دون تلف أو تغيير في هيئته ويشمل الأرض

---

(١) سليم، أيمن سعد وآخرون، المدخل لدراسة الأنظمة السعودية، ص ٢٠٤، دار حافظ للنشر

والتوزيع، جدة، الطبعة السابعة ١٤٣٨-٢٠١٧م.

مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧٢٣)  
وكل ما اتصل بها اتصال القرار وثبات كالمباني والغراس ونحوها، أما المنقولات فهو  
ما عدا ذلك من أشياء، أي كل شيء متحرك يمكن نقلها من مكان إلى آخر دون تلف أو  
تغيير في هيئته مثل السيارات والأثاث<sup>(١)</sup>.

### وعلى ذلك تقسم العقارات إلى ثلاثة أنواع:

**النوع الأول:** العقار بطبيعته وهو الشيء الثابت المستقر الذي لا يمكن نقله من مكان  
إلى آخر دون تلف أو تغيير في هيئته، وهذا يشمل الأراضي أين كان نوعها، والمباني،  
والأشجار الممتدة جذورها في الأرض.

ويعتبر من العقار بطبيعته الأشياء المكتملة للبناء كل الأبواب والشبابيك وغيرها طالما  
كانت متصلة بالبناء أما إذا انفصلت هذه الأشياء عن العقار فإنه يمكن نقلها من مكان إلى  
آخر دون إتلاف وبالتالي تصبح مقبولا، كذلك لا يعتبر عقارا أنقاض المباني<sup>(٢)</sup>.

**النوع الثاني:** العقار بالتخصيص وهو كل منقول وضعه صاحبه في عقار يملكه  
وخصصه لخدمة هذا العقار أو استغلاله، فالعقار بتخصيص هو بحسب طبيعة منقول،  
ولكنه يأخذ صفة العقار لأنه خصص لخدمة عقار معين واستغلاله، ومن ذلك الآلات  
والسيارات التي تخصص لخدمة المصانع أو الفنادق وغيرها<sup>(٣)</sup>.

---

(١) البديرات، محمد بن أحمد، المدخل لدراسة القانون دراسة خاصة في الأنظمة والحقوق في

المملكة العربية السعودية ص ٣٥٠، مكتبة المتنبى، الطبعة الثانية، ١٤٤٠ - ٢٠١٩م.

(٢) سليم، أيمن سعد وآخرون، المدخل لدراسة الأنظمة السعودية، ص ٢٠٥، مرجع سابق.

(٣) الزهراني، علي الزهراني، وآخرون، مبادئ علم القانون وفقا للأنظمة المعمول بها في المملكة

العربية السعودية، ص ٢٨٥، مكتبة جرير، الطبعة الثانية، ١٤٣٤ - ٢٠١٣م.

**ولكي يعتبر المنقول عقاراً بتخصيص يجب أن تتوافر له ثلاثة شروط:**

**الشروط الأول:- اتحاد مالك المنقول والعقار:** حيث يجب أن يكون المنقول والعقار مملوكاً لشخص واحد، والحكمة في هذا الشرط أن الغاية من فكرة التخصيص إخضاع المنقول لأحكام العقار بإلحاقه بالعقار في التنفيذ والتصرف فيه، بحيث لا ينفصل المنقول عن العقار وهذه الغاية لا تتحقق إلا إذا كان مالك العقار هو مالك المنقول<sup>(١)</sup>.

**الشروط الثاني:- أن يخصص المنقول لخدمة العقار أو استغلاله:** بحيث تنشأ علاقة مباشرة بين المنقول والعقار، ويجب أن يكون هذا التخصيص مستمراً لا عرضياً بحيث يتوافر له طابع الثبات، وأن يكون التخصيص في فائدة العقار وليس لمصلحة المالك الشخصية فالسيارة التي يستخدمها صاحب المصنع لتنقلاته الشخصية هو وأسرته لا تعتبر عقاراً بتخصيص، بعكس السيارات التي تستخدم لنقل البضائع من المصنع إلى العملاء تعتبر عقاراً بتخصيص<sup>(٢)</sup>.

**الشروط الثالث: أن يصدر التخصيص من المالك،** فإذا استعار مستأجر الأرض من مالكة منقولاً مملوكاً لهذا المالك وخصمه لاستغلال الأرض، فلا يعتبر هذا المنقول عقاراً بالتخصيص رغم أنه مملوك لصاحب الأرض. والحكمة في هذا الشرط هي أن الغاية من التخصيص تقتضي أن يكون المالك هو الذي ألحق المنقول بالعقار سوى بنفسه أو بواسطة من ينوب<sup>(٣)</sup>.

---

(١) الزهراني، علي الزهراني، وآخرون، مبادئ علم القانون وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة

العربية السعودية، ص ٢٨٦، مرجع سابق المرجع السابق، ص ٢٨٦

(٢) المرجع السابق، ص ٢٨٦.

(٣) المرجع السابق نفس الصفحة.

مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧٢٥)  
ويترتب على اعتبار المنقول عقاراً بتخصيص، سريان أحكام العقار عليه من حيث  
الحجز فلا يجوز الحجز على المنقول مستقلاً عن العقار الذي خصص لخدمته أو  
استغلاله، كما أن التنفيذ على العقار يشمل ولو لم يذكر في تنبيه نزع الملكية، وكذلك  
فإن التصرف في العقار بطبيعته يشمل العقار بالتخصيص، فبيع الأرض الزراعية يشمل  
مكينة الري والآلات الزراعية مثلاً.

ويزول عن المنقول صفة العقار بالتخصيص إذ زال هذا إلتخصيص من مالك العقار  
حيث أن اعتبار المنقول عقاراً بتخصيص حكم غير متعلق بالنظام العام قرر لتحقيق  
مصلحة مالك العقار، ويستطيع بإرادته المفردة أن يغير من هذا الحكم فلا يعتبر المنقول  
المملوك له الذي خصص لخدمة عقار مملوك له أيضاً عقاراً بالتخصيص وإنما يعتبره  
منقول وعند ذلك يجوز الحجز على هذا المنقول منفصلاً عن العقار<sup>(١)</sup>.

**النوع الثالث:** عقارات تبعية، الحقوق العينية العقارية والدعاوى المتعلقة بها تعد  
عقارات بالتبعية، والحقوق العينية العقارية هي ملكية العقارات، ولانتفاع المترتب على  
العقارات، وحق السكنى والاستعمال، والرهن العقاري والامتيازات العقارية .  
والدعاوى العينية العقارية تستند إلى حق عيني عقاري و تهدف إلى حمايته، سواء كان  
من الحقوق العينية الاصلية أو التبعية مثل دعوة استحقاق العقار ودعوى تثبيت أو إنكار  
حق من حقوق العينية العقارية الاصلية مثل الانتفاع والارتفاق ويلحق بها كذلك دعاوى

---

(١) الزهراني، علي الزهراني، وآخرون، مبادئ علم القانون وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة  
العربية السعودية، ص ٢٨٦، مرجع سابق، وسليم، أيمن سعد وآخرون، المدخل لدراسة الأنظمة  
السعودية، ص ٢٠٦، مرجع سابق.

الحيازة العقارية، مثل: دعوى استرداد الحيازة، و دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة<sup>(١)</sup>.

أما المقولات فيعتبر الشيء منقولاً إذا كان غير ثابت في حيزه، ويمكن نقلها من مكان إلى آخر دون تلف وتنقسم المقولات إلى نوعين:

**النوع الأول:** المنقول بطبيعته وهو كل ما ليس عقار أو عقار بالتخصيص، فكل شيء مادي يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف أو تغيير في هيئته يعد منقولاً، مثل: الحيوانات والنقود والكتب والأثاث وغيرها

**النوع الثاني:** المنقول بحسب المآل وهو الشيء الثابت في حيزه المستقر فيه، ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف وستؤول في القريب العاجل إلى منقول بطبيعته، مثل المباني المعدة للهدم، والشجر المعدة للقطع، و الثمار والمحاصيل الزراعية التي أوشكت على النضج قبل حصادها كل هذه الأشياء عقارات بطبيعتها، ولكن يعتبرها القانون منقولات بحسب المآل وعلى ذلك ينطبق عليها أحكام المنقول فإذا بيعت هذه الأشياء فإن أحكام بيع المنقول هي التي تسري عليها، وتنتقل ملكيتها بمجرد العقد لا بالتسجيل وتخصص محكمة موطن المدعي عليه بنظر المنازعات المتعلقة بها لا لمحكمة التي توجد في دائرتها .

ويجب أن تتفق إرادة المتعاقدين على اعتبار الشيء منقولاً بحسب المآل، فلا يجوز للبائع أن ينفرد باعتبار عقار مملوك له منقولاً بحسب المآل إذا لم يوافق على ذلك مشتري هذا العقار، لأن اعتبار العقار منقولاً بحسب المآل يجب أن يتم بإرادة

---

(١) البديرات، محمد بن أحمد، المدخل لدراسة القانون، ص ٣٥٣، مرجع سابق



مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧٢٧)  
المتعاقدين ولا يقع بحكم القانون أو بإرادة أحدهما، هذه القاعدة ولكن استثناءً من هذه  
القاعدة يعتبر القانون بعض الأشياء منقولة بحسب المآل دون النظر إلى إرادة المتعاقدين  
كما في حالة حجز الثمار المتصلة والمزروعات القائمة قبل نضجها<sup>(١)</sup>.

---

(١) سليم، أيمن سعد وآخرون المدخلي دراسة الأنظمة السعودية ص ٢٠٧، والزهراني، علي  
الزهراني وآخرون، مبادئ علم القانون، ص ٢٨٦، مراجع سابقة .

## المطلب الثاني:

### آثار التفرقة بين العقارات والمنقولات.

- تظهر أهمية التفرقة بين العقارات والمنقولات في عدد من النتائج<sup>(١)</sup> من أهمها ما يلي:
- ١- بعض الحقوق العينية لا ترد إلا على عقار كحق الارتفاق، وحق السكنى، وحق الرهن الرسمي، وحق الاختصاص.
  - ٢- من حيث التقاضي، فإنه تحديد جهة القضاء المختصة بنظر النزاع في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية الواردة على عقار تدخل في اختصاص المحكمة الكائن في دائرتها موقع العقار، أما الدعاوى المتعلقة في المنقول فالاختصاص في محكمة موطن المدعي عليه، كذلك إجراءات التنفيذ على العقار تختلف عن إجراءات التنفيذ عن المنقول.
  - ٣- تنتقل الملكية والحقوق العينية على المنقول بمجرد العقد، بينما تنتقل الحقوق العينية على العقار بالإشهار عن طريق التسجيل، ولا يكفي مجرد العقد لانتقالها.
  - ٤- حيازة العقار متميزة عن ملكيته، إذ ليس من الضروري أن يكون الحائز للعقار مالكا له أما بالنسبة للمنقول فالحيازة هي سند الحائز حيث تحميه قاعدة (لحيازة في المنقول سند الحائز).

---

(١) خليل، سيد عبدالله محمد، المدخل لدراسة القانون وفقاً لأحدث التعديلات التشريعية والآراء الفقهية والأحكام القضائية، ص ٢٨٤، مكتبة المتنبى، الطبعة الأولى، ١٤٣٩-٢٠١٨، وسليم، أيمن سعد وآخرون، المدخل دراسة الأنظمة السعودية ص ٢٠٨، و الزهراني، علي الزهراني وآخرون، مبادئ علم القانون، ص ٢٨٨، البديرات، محمد بن أحمد، المدخل لدراسة القانون، ص ٣٥٥، مرجع سابق .

### المبحث الثالث:

#### إبرام عقود العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي

تقسيم:

نتناول هذا المبحث من خلال مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: بيع العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي.

المطلب الثاني: تأجير واستثمار العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي.

#### المطلب الأول:

##### بيع العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي.

نص قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٠ وتاريخ ٢٤ / ٦ / ١٤٢٠هـ، على جواز بيع الأراضي المملوكة للدولة المخصصة للجهات الحكومية بطريقة المزايدة<sup>(١)</sup> وفق إجراءات محددة<sup>(٢)</sup> حيث نص القرار على أنه: (أولاً: يجوز بيع الأراضي المملوكة للدولة المخصصة لبعض الجهات الحكومية التي لم تعد صالحة لإقامة مشروعاتها عليها وذلك وفق الإجراءات التالية:

---

(١) وهي: طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروطاً، سوء من الناحية المالية، أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها، أنظر: المطوع، سالم صالح، العقود الإدارية على ضوء المنافسات والمشتريات السعودي، ص ٧٠، مرجع سابق، وقيل هي: مجموعة من الإجراءات تتخذها الإدارة في سبيل الحصول على أفضل الأسعار إما زيادة أو نقصاناً، فأفضل الأسعار للإدارة في المناقصة هو أقل الأسعار، وأفضل الأسعار في المزايدة هو أعلى الأسعار، أنظر: المصري، صباح مصطفى المصري، العقود الإدارية، ص ١٣٦، مرجع سابق.

(٢) العجمي، المرجع في العقود الإدارية، ص ٢٢٢ وما بعدها، مرجع سابق.

- ١ - تكون لجنة من وزارة المالية والاقتصاد الوطني والجهة المعنية لحصر تلك الأراضي وتحديد أقيامها التقديرية ووضع الإجراءات التي سيتم اتباعها عند طرح تلك الأراضي للبيع.
- ٢ - يكون البيع عن طريق المزايمة العامة أو عن طريق إعلان عدد من تجار العقار لا يقل عددهم عن سبعة بتقديم عروضهم داخل ظروف مختومة.
- ٣ - يقوم كل من يشترك في المزاد أو يقدم عرضاً وفقاً لما سبق بدفع عربون لا تقل قيمته عن (١٠٪) من قيمة العقار التقديرية بشيك مصرفي باسم وزارة المالية والاقتصاد الوطني
- ٤ - يتم فتح المظاريف والبت في العروض من قبل لجنة مكونة من وزارة المالية والاقتصاد الوطني والجهة المعنية .
- ٥ - يوقع عقد بيع مع من رسا عليه المزاد أو من تم اختيار عرضه ينص على الآتي :
  - أ - تقديم شيك مصرفي باسم وزارة المالية والاقتصاد الوطني بما تبقى من قيمة الأرض خلال مدة معينة تحدد في العقد
  - ب - في حالة عدم الالتزام بتنفيذ العقد تقوم اللجنة المشار إليها في الفقرة (٤) أعلاه بإلغائه ويصبح العربون من حق وزارة المالية والاقتصاد الوطني، ويتم التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه
  - ج - يتم توريد أقيام تلك الأراضي كإيرادات عامة لصالح الخزينة ويرصد مقابلها في الميزانية الجهة المعنية في السنة المالية التي تم التوريد خلالها للصرف منها على مشروعاتها ...)

مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧٣١)

ولأهمية هذه المسألة ولخلو نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية من الإشارة إليها وتنظيمها، فإن الباحث يرى أنه من الضروري أن يستدرك المشرع حالة الصمت التشريعي ويضمن نظام المنافسات والمشتريات مواد تنظم بيع العقارات المخصصة للجهات الحكومية التي لم تعد صالحة لإقامة مشروعاتها عليها، وذلك لتحقيق المصلحة العامة والحفاظ على المال العام وحمايته من الهدر والضياع وتحقيق موارد مالية لخزينة الدولة وتحقيق تنمية دائمة للبلد .

## المطلب الثاني:

### تأجير واستثمار العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي.

مر تأجير واستثمار العقارات المخصصة للجهات الحكومية بعدة مراحل كما يلي :

**المرحلة الأولى :** نظم القرار الصادر من وزير المالية بتاريخ ١٩ / ١ / ١٣٦٠ هـ والمسمى -بتعليمات إجارة عقار الدولة- عمليات المزايدة العلنية لتأجير العقارات التابعة للجهات الحكومية غير المخصصة للنفع العام وظل سارياً رغم صدور نظام تأمين المشتريات الحكومة السابق الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ١٤ في ٧ / ٤ / ١٣٩٧ هـ لعدم تعرضه لأحكام تأجير واستثمار عقارات الدولة .

**المرحلة الثانية :** ثم صدرت لائحة التصرف بالعقارات البلدية بالأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/ ٣٨٣١٣ في ٢٤ / ٩ / ١٤٢٣ هـ، والتي تضمنت أحكام بيع وتأجير العقارات البلدية .

**المرحلة الثالثة :** صدور نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٨م) وتاريخ ٤ / ٩ / ١٤٢٧ هـ ولائحته التنفيذية ، حيث تضمن النظام ولائحته عدد من المواد التي تنظم عمليات تأجير واستثمار العقارات التي تملكها الدولة وما زال العمل قائماً بها الى الآن رغم صدور نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الجديد الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ١٢٨ وتاريخ ١٣ / ١١ / ١٤٤٠ هـ<sup>(١)</sup>.

---

(١) وهذا ما أشار إليه قرار مجلس الوزراء رقم ٦٤٩١ بتاريخ ١٣ / ١١ / ١٤٤٠ هـ حيث نص في الفقرة الثانية على: (استمرار العمل بالمواد (الحادية والستين و الثالثة والستين، و الثالثة والتسعين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) بتاريخ ٤ / ٩ / ١٤٢٧ هـ ، وبالفصل التاسع عشر من لائحته التنفيذية المتعلق بتنظيم قواعد تأجير العقارات

مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧٣٣)

حيث أجاز نظام المنافسات والمشتريات للجهات الحكومية تأجير أو استثمار العقارات التي تملكها بطريقة المزايدة العامة دون أن يضع أية تفاصيل لإبرام تلك العقود<sup>(١)</sup> وأحال بيانها إلى اللائحة التنفيذية للنظام<sup>(٢)</sup>، حيث نصت المادة الحادية والستون على أنه: (فيما لم يرد فيه نص خاص، يكون تأجير واستثمار العقارات التي تملكها الدولة - مما لم يسعر رسمياً - عن طريق المزايدة العامة، وفقاً للإجراءات الموضحة في اللائحة التنفيذية لهذا النظام).

وقد بينت اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية ضوابط تأجير واستثمار عقارات الدولة على النحو التالي:

١ - ان يكون العقار المراد تأجيره أو استثماره واقعاً في إطار الاختصاص المكاني والإداري لجهة الإدارة الراغبة في التعاقد<sup>(٣)</sup>، فلا يجوز لجهة حكومية أن تؤجر أو تستثمر عقاراً يدخل ضمن اختصاص جهة حكومية أخرى<sup>(٤)</sup>، حيث نصت المادة الخامسة والعشرون بعد المائة من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية على

---

الحكومية و استثمارها وما يرتبط بذلك من أحكام إلى حين صدور النظام الخاص بتأجير العقارات واستثمارها والعمل بها.

(١) المرجع السابق، ص ١٦٨.

(٢) المواد من (١٢٥) إلى (١٤٩) الفصل التاسع عشر من اللائحة التنفيذية.

(٣) الخولي، عمر فتحي، الوجيز في العقود الإدارية، ص ١٦٩، بدون دار نشر، الطبعة الثانية،

١٤٣٣-٢٠١٢م.

(٤) المطوع، العقود الإدارية، ص ٣٦٣، مرجع سابق.

أنه : (يجوز للجهات الحكومية تأجير أو استثمار ما يدخل ضمن نطاق اختصاصها من العقارات المملوكة للدولة من الأراضي والمباني ...).

٢- أن يكون العقار المراد تأجيره أو استثماره مملوكاً للجهة الحكومية فلا يجوز لها أن تأجر أو تستثمر عقار ليس مملوكاً لها، سواء كانت ملكية مفرزة بصك خاص ومسجلة في مصلحة أملاك الدولة بوزارة المالية ، أو ملكية واقعية تستند إلى الأصل العام المقرر نظاماً وهو أن جميع الأراضي والثروات ملك للدولة ما لم يثبت خلاف ذلك<sup>(١)</sup>.

٣- التنسيق مع وزارة المالية ممثلة في مصلحة أملاك الدولة قبل البدء بتأجير العقار أو إبرام عقود استثمارية كبيرة على الأراضي المملوكة للدولة، بحكم أن مصلحة أملاك الدولة هي الجهة المختصة بحفظ صكوك تلك العقارات، وذلك لتثبيت ملكية الأراضي باسم جهة الإدارة أولاً لضمان عدم الاعتداء عليه أو ادعاء إحيائها مستقبلاً من قبل أحد الأفراد أو الجماعات<sup>(٢)</sup> ، حيث نصت المادة الخامسة والعشرون بعد المئة من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية على أنه : (... وعلى الجهة الحكومية تحديد مناطق الاستثمار في المشاريع الاستثمارية بالتنسيق مع وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة) )

(١) الخولي ، عمر فتحي ، الوجيز في العقود الإدارية ، ص ١٦٩ ، مرجع سابق .

(٢) الخولي ، عمر فتحي ، الوجيز في العقود الإدارية ، ص ١٧٠ ، مرجع سابق ، وانظر ، المطوع ،

العقود الإدارية ، ص ٣٦٣ ، مرجع سابق .



٤ - على الجهة الحكومية قبل الإعلان عن المزايدة العامة ، القيام بإعداد وثائق و شروط ومواصفات التأجير أو الاستثمار<sup>(١)</sup> ، حيث نصت المادة السابعة والعشرون بعد المئة من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية على أنه: (تقوم الجهة الحكومية قبل الإعلان عن المزايدة العامة ، بإعداد وثائق وشروط ومواصفات التأجير أو الاستثمار ، التي ينبغي أن تشمل على كافة المعلومات المتعلقة بالمزايدة ، كالشروط العامة للتعاقد ، وكميات ونوع الأعمال ، والإنشاءات ، والتجهيزات ، المراد إقامتها في الموقع ، ومدة الإيجار أو الاستثمار).

٥ - تقدير الحد الأدنى للأجرة أو عوائد الاستثمار وفقاً للأسعار السائدة ، مع مراعاة العناصر المؤثرة في تقدير الأجرة ، حتى تستطيع الجهة الحكومية الحكم على الأسعار المقدمة بشكل دقيق<sup>(٢)</sup> ، حيث نصت المادة التاسعة والعشرون بعد المئة من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية على أنه : (تقوم الجهة الحكومية بتقدير الحد الأدنى للأجرة أو عوائد الاستثمار وفقاً للأسعار السائدة ، مع مراعاة العناصر المؤثرة في تقدير الأجرة أو عوائد الاستثمار ، بموجب محضر تعده لجنة فنية متخصصة تكونها الجهة لهذا الغرض ، لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة ، وبمشاركة عضو من وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة) ، ويوضع التقدير في مظروف مختوم ، لا يفتح إلا من قبل رئيس لجنة فحص عروض التأجير والاستثمار ، بحضور كامل أعضائها).

(١) المطوع ، العقود الإدارية ، ص ٣٦٤ ، مرجع سابق .

(٢) العجمي ، حمدي محمد ، القانون الإداري في المملكة دراسة مقارنة ، ص ١٨٩ ، دار الاجادة ،

١٤٣٩هـ ، وانظر ، المطوع ، العقود الإدارية ، ص ٣٦٤ ، مرجع سابق .

وفي حالة الإعلان عن المزايدة ولم يتقدم إلا عرض واحد، يعاد الإعلان مرة أخرى ، فإن لم يتقدم إلا عرض واحد تستكمل إجراءات الترسية بعد موافقة صاحب الصلاحية<sup>(١)</sup> ، وفقاً للمادة السادسة والثلاثون بعد المئة من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

٦- الإعلان عن التأجير أو الاستثمار وفقاً لقواعد وإجراءات الإعلان عن المنافسات العامة المقررة في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ، وإذا كان المشروع المطروح للاستثمار من المشاريع الكبيرة أو من المشاريع التي تحتاج إلى تخصص فني أو تقني فإن على الإدارة فضلاً عن الإعلان أن تدعو المختصين في المجال المطروح للاستثمار مع إبلاغ أمانة مجلس الغرف التجارية الصناعية بذلك<sup>(٢)</sup> ، حيث نصت المادة السادسة والعشرون بعد المئة من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية على أنه : (يتم الإعلان عن التأجير أو الاستثمار وفقاً لقواعد وإجراءات الإعلان عن المنافسات العامة ، كما يتم إلى جانب ذلك دعوة المتخصصين في المجال المطروح للاستثمار ، وإبلاغ أمانة مجلس الغرف التجارية الصناعية بذلك ، إذا كان من المشاريع الاستثمارية الكبيرة أو ذات التخصص التقني والفني).

---

(١) العجمي ، حمدي محمد ، القانون الإداري في المملكة دراسة مقارنة ، ص ١٨٩ ، مرجع سابق

(٢) الخولي ، عمر فتحي ، الوجيز في العقود الإدارية ، ص ١٧٠ ، مرجع سابق ، وانظر ، المطوع ،

العقود الإدارية ، ص ٣٦٥ ، مرجع سابق.

٧- عدم التأجير أو الاستثمار مع الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الممنوع التعامل معهم وفقاً لأحكام المادة الثالثة عشرة<sup>(١)</sup> من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية، حيث نصت المادة الثامنة والعشرون بعد المئة من النظام نفسه على أنه: ( لا يجوز إبرام عقود التأجير أو الاستثمار مع الأشخاص الممنوع التعامل معهم وفقاً لأحكام المادة (الثالثة عشرة) من هذه اللائحة)

(١) تنص على أنه: (لا يجوز التعامل وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة مع الأشخاص المشار إليهم فيما يلي :

- ١- موظفو الحكومة ، ويستثنى من ذلك :
- أ- الأعمال غير التجارية إذا صرح لهم بمزاوتها .
- ب- شراء كتب من تأليفهم سواء منهم مباشرة أو من الناشرين أو المكتبات .
- ج- تكليفهم بأعمال فنية أو شراء حق الملكية الأدبية أو الفنية أو مصنفااتهم .
- د- الدخول في المزايدات العلنية ، إذا كانت الأشياء المرغوب في شرائها لاستعمالهم الخاص .
- ٢- المسجونون بجرم أثناء اتخاذ إجراءات التعاقد .
- ٣- من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم حتى يرد إليهم اعتبارهم .
- ٤- المفلسون ، أو من طلبوا إشهار إفلاسهم ، أو ثبت إعسارهم ، أو صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة .
- ٥- الشركات التي جرى حلها أو تصفيتها .
- ٦- من لم يبلغ من العمر ثمانية عشر عاماً .
- ٧- ناقصو الأهلية .
- ٨- من صدر قرار بمنع التعامل معهم من الجهات المخولة بذلك نظاماً ، أو بحكم قضائي ، حتى تنتهي مدة المنع من التعامل .

٨- تقدم عروض الاستئجار أو الاستثمار على الوثائق الأصلية المستلمة من الجهة الحكومية، في ظروف مختومة. ويجب على صاحب العرض استكمال كافة شروط التأجير أو الاستثمار المطروحة في المزايدة العامة، وفقاً لأحكام المادة الثانية والثلاثون بعد المئة من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية، ويجب أن يقدم صاحب العرض ضماناً بنكياً على نحو ما نصت عليه المادة الثالثة والثلاثون بعد المئة من اللائحة حيث نصت على أنه :

(أ) - يقدم مع العرض ضمان بنكي بنسبة (٥٪) من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار، وإن كانت العملية تأجيراً دون استثمار يكون الضمان بنسبة ١٥٪ من الأجرة السنوية، وترد الضمانات إلى أصحاب العروض غير المقبولة بعد الترسية.

ب - يجوز تخفيض نسبة الضمان البنكي في عقود الاستثمار إلى ١٥٪ من الأجرة السنوية، بعد استكمال التجهيزات الإنشائية).

ويجوز للجهات الحكومية إجراء المزايدة العلنية المفتوحة في التأجير والاستثمار، في موقع العقار أو في الجهة الحكومية، وتكون الجهة لجنة لإجراء المزاد لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة على أن يكون من بينهم عضو من وزارة المالية<sup>(١)</sup>.

وتعد اللجنة محضراً بإجراءات المزايدة وأعلى سعر وصل إليه المزاد، وترفع محضرها إلى لجنة فحص عروض التأجير والاستثمار، ويجوز قبول المبالغ النقدية أو الشيك المصرفي ضمانات في المزايدة العلنية، وتستكمل إجراءات الترسية وفقاً

---

(١) العجمي ، حمدي محمد العجمي ، المرجع في العقود الإدارية ، ص ٢٢٧ ، مرجع سابق

مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧٣٩)

لأحكام المزايمة بواسطة الظروف المختومة وفقاً لأحكام المادة السابعة والثلاثون بعد المئة من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

ويرى الباحث أنه على المنظم إعادة النظر في هذه الإجراءات بما يتوافق مع نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الجديد من حيث إجراءات طرح المنافسة حيث نصت المادة السادسة عشر على أن: (تطرح إجراءات المنافسات والمشتريات الحكومية من خلال البوابة - ما لم يتعد ذلك لأسباب فنية أو لأسباب تتعلق بالأمن الوطني - وفقاً لما توضيحه اللائحة) وذلك لان طرح المنافسات من خلال البوابة الإلكترونية يتوافق مع التطور الاقتصادي العالمي والتحول الرقمي وأتمتة المعاملات الحكومية التي تسعى إليها حكومة خادم الحرمين الشريفين وولي عهده الأمين من خلال رؤية المملكة ٢٠٣٠.

## المبحث الرابع:

### إبرام عقود العقارات البلدية في النظام السعودي

تقسيم:

تتناول هذا المبحث من خلال مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: بيع العقارات البلدية في النظام السعودي.

المطلب الثاني: تأجير واستثمار العقارات البلدية في النظام السعودي

المطلب الأول:

بيع عقارات البلدية في النظام السعودي.

تشمل العقارات البلدية الأراضي والمباني والشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة وما يخصص للمرافق أو الخدمات العامة وزوائد التنظيم وزوائد المنح وزوائد التخطيط والشواطئ الساحلية وأي عقارات أخرى تؤول ملكيتها للبلدية، أو أن يكون البلدية حق الانتفاع بها نظاما كما بينت ذلك المادة الثانية من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

حيث أجازت لائحة التصرف في العقارات البلدية<sup>(١)</sup> بيع زوائد المنح<sup>(٢)</sup> وزوائد التنظيم<sup>(٣)</sup> وزوائد التخطيط<sup>(٤)</sup> عن طريق المنافسة العامة، حيث نصت المادة الثالثة على أنه: (يجوز بقرار من الوزير التصرف في زوائد المنح وزوائد التنظيمية وزوائد التخطيط وفقا للقواعد الآتية:

(١) لائحة التصرف بالعقارات البلدية صدرت بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في

١٤٤١/٦/٢٩ هـ

(٢) زوائد المنح: مساحة الأرض المخصصة للممنوح التي تزيد على المساحة المقررة في أمر

المنح.

(٣) زوائد التخطيط: مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مخططات الأراضي.

(٤) زوائد التنظيم: مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مناطق سكنية قائمة.

- ١- تقدر قيمة زوائد المنح وزوائد التنظيمية وزوائد التخطيط من قبل لجنة التقدير<sup>(١)</sup>.
- ٢- تباع زوائد المنح على الممنوح، وتراعي اللجنة أن تكون القيمة بسعر السوق وقت البيع.
- ٣- تباع لمالك العقار المجاور زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي لا تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها، أو لا يمكن للبلدية استثمارها، وذلك بسعر السوق وقت البيع.
- ٤- تباع أو تستثمر زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها، عن طريق المنافسة العامة<sup>(٢)</sup>.

---

(١) بينت المادة الخامسة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية كيفية تشكيل اللجنة ومهام عملها حيث نصت على أن : (لجنة التقدير:

١- تشكل لجنة التقدير بقرار من الوزير من أربعة أعضاء يمثلون البلدية، وزارة المالية، وإمارة المنطقة، والهيئة العامة للعقارات الدولة، وتكون اللجنة برئاسة رئيس البلدية أو موظف من البلدية لا تقل مرتبته عن الثانية عشر تكون مهمات هذه اللجنة الآتي :

١- تقدير قيمة الزوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي يتقرب بيعها لعدم إمكانية استثمارها  
٢- تقدير قيمة إيجار وحدات العقار المخصصة للنفع العام والنشاط الخدمي.

(٢) بينت المادة الرابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية أحكام طرح العقارات البلدية عن طريق المنافسة العامة حيث نصت على أن : (لجنة التقدير:

١- تشكل لجنة التقدير بقرار من الوزير من أربعة أعضاء يمثلون البلدية، وزارة المالية، وإمارة المنطقة، والهيئة العامة للعقارات الدولة، وتكون اللجنة برئاسة رئيس البلدية أو موظف من البلدية لا تقل مرتبته عن الثانية عشر

٥- تباع زوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي يتعدد المجاورون لها، التي لا تسمح أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة عليها، أو لا يمكن البلدية استثمارها، عن طريق المنافسة علنية تقتصر عليهم وذلك بعد تعديل خطوط التنظيم.

ويجوز للوزير تفويض من يراه بشأن بيع زوائد المنح والزوائد التنظيم والزوائد التخطيط).

وحددت اللائحة الأحكام العامة لبيع العقارات البلدية في المنافسة العامة حيث نصت المادة الرابعة عشر من لائحة التصرف في العقارات البلدية على أنه: (ثانياً: يراعى في المنافسة العامة الأحكام الآتية:

١- الإعلان عن المنافسة في الموقع الإلكتروني للبلدية وفي صحيفتين محليتين على الأقل أحدهما واسعة الانتشار في المدينة، أو المحافظة، أو المركز التي تقع فيها المنافسة.

٢- ضمان حق الدخول في المنافسة العامة لجميع المستثمرين المؤهلين مع توفير فرص ومعاملة متساوية.

٣- استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

---

تكون مهمات هذه اللجنة الآتي :

- ١- تقدير قيمة الزوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط التي يتقرب بيعها لعدم إمكانية استثمارها
- ٢- تقدير قيمة إيجار وحدات العقار المخصصة للنفع العام والنشاط الخدمي.



٤- توفير معلومات كاملة وموحدة عن العقار المطروح في المنافسة العامة وتمكين المستثمرين من الحصول على هذه المعلومات في زمن واحد وتحديد موعد واحد لتقديم العروض.

٥- تحديد زمن العروض ومكانها عند الإعلان عن المنافسة على أن تكون العروض في المظاريف مختومة لا يجوز فتحها إلا في الموعد المحدد، وألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان وتاريخ فتح المظاريف عن (ثلاثين) يوماً.

٦- تحدد البلدية قيمة كراسة الشروط والمواصفات التي ستستوفى من المتنافسين.

٧- تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي أو ضمان بنكي يمثل (٥٪) قيمة العرض في حالة البيع.

ويرى الباحث أن من النقاط التي سكت عنها المنظم ولم تشملها لائحة التصرف بالعقارات البلدية بيع العقارات البلدية غير الصالحة للاستعمال أو الاستغلال مثل بعض الحدائق في المخططات القديمة التي لم تعد صالحة للاستعمال أو الاستغلال أو بعض القطع التي لم تستعمل من قبل البلدية وأصبحت غير صالحة للاستعمال أو الاستغلال أو بعض المباني التي يمكن الاستغناء عنها، ويقترح الباحث بيع مثل هذه العقارات وتوريد قيمها لصندوق الاستثمارات العامة والاستفادة من قيمها لتحقيق التنمية المحلية ورفع إيرادات صندوق الاستثمارات العامة، وجعل صلاحية بيع مثل هذه العقارات للوزير أو أمين المنطقة أو رئيس بلدية المحافظة بناء على القيمة السوقية للعقار بحيث إذا كانت قيمة العقار تتجاوز ٥٠٠٠٠ ألف ريال سعودي فتكون من صلاحية الوزير

عمود العقارات الحكومية في النظام السعودي (دراسة تحليلية)

(١٧٤٤)

وإذا كانت أقل من ذلك تكون من صلاحيات أمين المنطقة أو رئيس البلدية في المحافظة.

## المطلب الثاني:

### إيجار واستثمار العقارات البلدية في النظام السعودي.

من خلال أطلاعي على اللائحة القديمة للتصرف بالعقارات البلدية واللائحة الجديدة الصادرة عام ١٤٤١هـ ألاحظ اهتمام المنظم بالاستثمارات البلدية وتفصيل أحكامها بما يتوافق مع التطور المحلي والعالمي ويحقق مستهدفات رؤية المملكة في تحقيق التنمية وفتح آفاق استثمارية جديدة مما يصعب أفرادها في مطلب واحد حيث أنها محل بحث مستقل ولكن سوف أشير إلى أهم النقاط التي تطرقت إليها اللائحة الجديدة وبعض النقاط التي يمكن إضافتها والنظر فيها مستقبلاً بما يحقق التنمية المستدامة والاستثمار الأمثل.

حيث نظمت لائحة التصرف بالعقارات البلدية الغرض من التأجير وطريقة تنفيذه، حيث نصت المادة الثامنة من اللائحة على أن: (تستثمر العقارات البلدية في أنواع النشاط الاستثماري الذي تسمح به الأنظمة والتعليمات وتحدد المواقع والمساحات اللازمة لهذه الأنواع من النشاط وفق احتياجات كل مدينة، أو محافظة، أو مركز).

ويتم ذلك عن طريق المنافسة العامة كما نصت عليه المادة السابعة من اللائحة نفسها حيث نصت على أن: (تستثمر العقارات البلدية عن طريق المنافسة العامة وفقاً للإجراءات الواردة في المادة (الرابعة عشر) من اللائحة)

وحدد المادة الرابعة عشر طرق المنافسة العامة حيث نصت على: (أولاً: طرح العقارات البلدية للمنافسة العامة بإحدى طريقتين الآتيتين:

الطريقة الأولى: الإعلان عن المنافسة العامة مع فتح الفرصة لجميع المستثمرين لتقديم عروضهم وفق الشروط والمواصفات المعتمدة للمشروع.

الطريقة الثانية: الإعلان عن الرغبة في تأهيل عدد من المستثمرين وفقاً لمتطلبات فنية أو مالية، على أن توجه الدعوة بعد ذلك للمستثمرين المؤهلين لتقديم عروضهم للمنافسة على المشروع وفقاً للبند (ثالثاً) من هذه المادة

ثالثاً: يشترط في طرح المشروع عن طريق التأهيل ما يأتي:

١- ألا يقل عدد المتنافسين الذين توجه إليهم الدعوة عن (خمسة) متنافسين، وتكون من صلاحية الوزير تخفيض هذا العدد في حال قل عدد المتنافسين عن (خمسة).  
٢- أن يكون للمشاريع النوعية، أو التي يتطلب الاستثمار فيها تقنية عالية، ويحدد الوزير هذه المشاريع.

٣- ألا يقبل العرض الوحيد في المنافسة التي تتم بعد التأهيل).

واستثنت اللائحة بعض العقارات من أن تأجر بطريقة المنافسة حيث نصت المادة العاشرة والحادية عشر منها على أنه: (مع مراعاة القيمة السوقية يستثنى من المنافسة العامة ما يلي:

١- عقود استثمار العقارات البلدية المبرمة مع الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تساهم فيها الدولة في استخدامها لأي من تجهيزات الخدمة الأساسية مثل الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي.

٢- العقار المخصص للنفع العام، والعقار المخصص للنشاط الخدمي الذي يرى الوزير استثناءه من المنافسة العامة، بشرط عدم التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن وأن يمارس المستثمر النشاط بنفسه ولا يجوز إبرام أكثر من عقد مع مستثمر واحد في مشروع مستثنى من المنافسات العامة إلا في حالة عدم وجود طلبات من مستثمرين آخرين.

٣- العقارات البلدية التي تحدد بقرار من الوزير لغرض إقامة أنشطة أو فعاليات مؤقتة وفق ضوابط تصدر بقرار من الوزير، على أن تقدم لجنة الاستثمار قيمة إيجارها، وذلك دون الإخلال بما تقضي به اللائحة من أحكام وما قرر نظاماً من أحكام أخرى ذات صلة.

٤- العقارات البلدية المستثمرة في المشروعات ذات الأفكار المبتكرة، والمشروعات الرائدة، والمميزة التي تهدف إلى تحقيق أغراض استثمارية أو تنمية أو اجتماعية وفقاً للضوابط التي تحدد بقرار من الوزير.

٥- العقارات التي تؤجر على منفذ المشروعات بما لا يتجاوز (ثلاث) سنوات قابلة للتمديد تبعاً لحاجة المشروع المنفذ.

٦- العقارات التي تؤجر لمعالجة أوضاع استثمار عقاري قائم.

كما نصت المادة الحادية عشر على: (تستثنى الأراضي المخصصة للحدائق العامة الواقعة في المخططات المملوكة للقطاع الخاص من الاستثمار في المنافسة العامة، ويعطي صاحب المخطط حق إنشائها واستثمارها، ويتم تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار، وفقاً لشروط الآتية:

١- أن يتم الإنشاء وفق المواصفات الفنية التي تحددها البلدية.

٢- أن يباشر المستثمر الإنشاء خلال فترة لا تتجاوز سنتين من تاريخ اعتماد المخطط. وفي حالة انقضاء هذه الفترة دون ممارسة صاحب المخطط حقه، وتستثمر البلدية تلك الأراضي وفقاً لأحكام اللائحة.

ويلاحظ الباحث كثرة تقييد كثير من الفقرات بالضوابط التي تحتاج إلى بيان من الوزير مما يضعف الاستثمار ويجعل الاستثمار المحلي غير واضح، حيث يرى الباحث ضرورة التقليل من هذه الضوابط وتضمينها اللائحة لتحقيق الاستثمار الأمثل.

كما بينت اللائحة جواز استثمار الأراضي الواقعة على شارع تجاري والأراضي الواقعة على السواحل والشواطئ وفقاً للضوابط التي يحددها الوزير<sup>(١)</sup>. ويرى الباحث ضرورة تنوع طرق استثمار هذا النوع من العقارات لما لها من أثر كبير في تحقيق التنمية والازدهار الاقتصادي الذي يعتبر أحد أهم أهداف رؤية المملكة بين الإيجار وعقود الامتياز<sup>(٢)</sup> وعقود B.O.T<sup>(٣)</sup>، لتحقيق التنمية وتنوع طرق الاستثمار مما جذب المستثمرين ويحقق إيرادات مالية جيدة. كما أجازت اللائحة استثمار الحدائق العامة والمشاريع المميزة بقرار من الوزير عن طريق المنافسة العامة من خلال المفاضلة بين ثلاث طرق<sup>(٤)</sup> مما يعود نفعه على المواطن وخلق

---

(١) انظر المادة الرابعة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

(٢) هو عقد يتولى الملتزم - سواء كان فرداً أو شركة - بمقتضى وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي، واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاه من المتنفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلاً عن الشروط التي تُضمنها الإدارة عقد الامتياز، أنظر، الوهبي، عبد الله الوهبي، القواعد المنظمة لي العقود الإدارية وتطبيقاتها في المملكة، ص ٣٤، مطابع الحميدي، ٢٠٠٢ م، الطبعة الأولى

(٣) هو عقد بموجبه يقوم المتعاقد بتمويل إنشاء مرفق عام لاستغلاله خلال مدة معينة وتطويره أثناء الاستغلال ثم يرده صالحاً للتشغيل وبحالة جيدة لجهة الإدارة عند نهاية المدة وهي وسيلة تلجأ إليها الإدارة العامة لإنشاء مرافقها وتطويرها ويتحمل الملتزم نفقات المشروع وأخطاره المالية ويتقاضى عوضاً في شكل رسوم يحصلها من المستفيدين وتكون مسؤولية:

أ- بناء المشروع.

ب- تشغيل المشروع.

ج- إعادة المشروع بعد انتهاء مدة الامتياز لدولة صالحاً للتشغيل.

انظر، المطوع، العقود الإدارية ص ١٨، مرجع سابق.

(٤) أنظر المادة الثانية عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧٤٩)  
بيئة محلية مثالية الاستمتاع في الحدائق والأماكن العامة على خلاف ما كان في اللائحة  
القديمة التي كانت تمنع استثمار الحدائق العامة.

ومن الجدير بالذكر أن اللائحة أعادة النظر في المدة الزمنية في عقود استثمار العقارات  
البلدية ورفعت المدة الايجارية الى خمسين سنة حيث نصت المادة الحادية والعشرون  
على: ( تحدد المدة الزمنية للعقود استثمار العقارات البلدية وفقاً لما يأتي:

١ - ثلاثة أشهر حد أقصى للعقارات البلدية التي تحدد بقرار من الوزير لغرض إقامة  
الأنشطة أو الفعاليات المؤقتة وفق ما ورد في الفقرة (٣) من المادة (العاشرة) من  
اللائحة.

٢- عشر سنوات حداً أقصى للعقود الآتية:

- أ- عقود استثمار المواقع المخصصة للوحات الإعلانية وآلات البيع الذاتي.
- ب- الأراضي التي لا يتضمن عقد استثمارها إقامة المباني ثابتة عليها من قبل المستثمر.
- ج- المباني التي لا يتضمن عقد استثمارها إضافة مبان ثابتة عليها أو إجراء أعمال ترميم  
شاملة لها من قبل المستثمر.
- د- الحدائق العامة المنفذة.

٣- خمس عشرة سنة حداً أقصى للمواقع المخصصة لأجهزة الصرف الآلي.

- ٤- خمس وعشرون سنة حداً أقصى للأراضي او المباني، التي يتضمن عقد استثمارها  
إقامة او إضافة مبان ثابتة عليها أو إجراء أعمال ترميم شاملة لها من قبل المستثمر،  
ويحدد الوزير هذه المشاريع

٥- خمسون سنة حداً أقصى للمشروعات الاستثمارية الكبرى التي لا تتحقق الجدوى الاستثمارية منها في أقل من خمسة وعشرون سنة وتساهم في دعم تنمية المدن والمحافظات والمراكز، ويحدد الوزير هذه المشاريع.



## النتائج والتوصيات

انتهيت في هذا البحث لأهم النتائج والتوصيات التالية:

أولاً- النتائج :

١ - للعقد في الاصطلاح معنيان معنى عام ومعنى الخاص والمقصود في بحثنا المعنى الخاص والذي انتهى إليه الباحث بأنه يمكن تعريف العقد بأنه ارتباط الإيجاب بالقبول على وجه يثبت أثرها في محله.

٢- المعتمد في النظام السعودي في الأحكام المدنية ما انتهى إليه المذهب الحنبلي وعليه فإن العقار في النظام السعودي يشمل الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر وعلى ذلك عرف المنظم السعودي عقارات الدولة: بأنها جميع الأراضي داخل المملكة المنفكة عن الملكية الخاصة- الثابتة بصك تملك- وجميع الأراضي والمباني المملوكة للدولة داخل المملكة وخارجها.

٣- يمكن وصف عقود العقارات الحكومية بأنها: عقود الجهات الحكومية المتصلة بأراضي الدولة وما تتصل بها من مبان ونحوه، التي تبرمها مع الأفراد أو الشركات لخدمة المرافق العامة، وتظهر فيها سلطة وسيادة الدولة حيث تتضمن شروط غير مألوفة في العقود الخاصة .

٤- تظهر أهمية التفرقة بين العقارات والمقاولات في الفقه الإسلامي في المعاملات والعقود مثل الوقف والهبة والبيع وغيرها من العقود كما ظهر ذلك في البحث، وعلى ذلك فإنه تعريف العقار له أهمية بالغة لما يترتب عليها من آثار في المعاملات والعقود.

٥- من أهم المبادئ العامة للتعاقد في عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي، مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص بين المتنافسين، مبدأ الشفافية الإدارية، حماية المال العام، تعزيز التنمية الاقتصادية.

٦ - يقسم القانونيون الأشياء من حيث ثباتها وعدمه إلى عقارات ومنقولات ، فالعقارات كل ما لم يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر ، وأما منقول ما يمكن نقله وتحويله دون تغيير في صورته ، فعنصر الثبات والاستقرار هو معيار التمييز بينهما ، وينقسم العقار في القانون إلى العقار بطبيعته ويقصد به الشيء الثابت المستقر الذي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر دون إتلاف أو تغيير في هيئته والنوع الثاني العقار بتخصيص وهو كل منقول وضعه صاحبه في عقار يملكه وخصصه لخدمة هذا العقار أو استغلال ، كما ينقسم المنقول إلى نوعين النوع الأول المنقول بطبيعته وهو كل ما ليس عقار أو عقارب بالتخصيص ، فهو كل شيء مادي يمكن نقله من مكان إلى آخر دون إتلاف أو تغيير في هيئته ، النوع الثاني المنقول بحسب المأل وهو الشيء الثابت في حيزه المستقر فيه ولا يمكن نقلها من مكان دون تلف وستؤول في القريب العاجل إلى من منقول بطبيعته مثل البناء المعدل للهدم والشجر المعدة للقطع ، ولكل نوع من هذه الأنواع شروطها التي وضعها نظام كما ظهر ذلك في البحث ، ويرى الباحث أنه يجب على المنظم السعودي عند وضع نظام خاص بتأجير العقارات واستثمارها مراعاة هذه الأنواع لما يترتب عليها من آثار قانونية كما ظهر ذلك في البحث .

٧ - تظهر أهمية التفرقة بين العقارات والمنقولات في عدد من أمور بينها البحث من حيث الحقوق العينية ، التقاضي ، الملكية ، الحيابة .

٨ - يجوز بيع الأراضي المملوكة للدولة المخصصة للجهات الحكومية بطريقة المزيدة العامة وفق إجراءات محددة نص عليها قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٠ وتاريخ ١٤٢٠ / ٦ / ٢٤ هـ .

مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧٥٣)

٩ - أجاز نظام المنافسات والمشتريات للجهات الحكومية تأجير أو استثمار العقارات التي تملكها بطريقة المزايدة العامة دون أن يضع أية تفاصيل لإبرام تلك العقود وأحال بيانها إلى اللائحة التنفيذية للنظام.

١٠ - أجازت لائحة التصرف في العقارات البلدية بيع زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط عن طريق المنافسة العامة، ولم تشر اللائحة إلى جواز بيع غيرها من العقارات المملوكة للبلديات.

١١ - اهتمام المنظم بالاستثمارات البلدية وتفصيل أحكامها بما يتوافق مع التطور المحلي والعالمي ويحقق مستهدفات رؤية المملكة في تحقيق التنمية وفتح آفاق استثمارية، حيث نظمت لائحة التصرف بالعقارات البلدية الغرض من التأجير وطريقة تنفيذه جميع الأحكام بالمتصلة بالاستثمار تفصيلاً دقيقاً كما ظهر في البحث.

### ثانياً. التوصيات:

١ - من الضروري وضع نظام خاص بتأجير واستثمار وبيع العقارات المملوكة للدولة سواءً كانت مخصصة للجهات الحكومية أو البلديات بحيث يتضمن النظام آليات بيع هذه العقارات و تأجيرها واستثمارها بما يتفق مع رؤية المملكة العربية السعودية ويحقق عائد استثماري يعود نفعه على المواطن والمقيم على أرض المملكة العربية السعودية ، وهذا ما أشار إليه قرار مجلس الوزراء رقم (٦٤٩١) بتاريخ ١٣ / ١١ / ١٤٤٠ هـ حيث نص في الفقرة الثانية على: (استمرار العمل بالمواد (الحادية والستين و الثالثة والستين، و الثالثة والتسعين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم(م/٥٨) بتاريخ ٤ / ٩ / ١٤٢٧ هـ ، وبالفصل التاسع عشر من لائحته

- التنفيذية المتعلقة بتنظيم قواعد تأجير العقارات الحكومية و استثمارها وما يرتبط بذلك من أحكام إلى حين صدور النظام الخاص بتأجير العقارات و استثمارها والعمل بها.
- ٢- على المنظم إعادة النظر في إجراءات استثمار و تأجير العقارات المخصصة للجهات الحكومية بما يتوافق مع نظام المنافسات و المشتريات الحكومية الجديد من حيث إجراءات طرح المنافسة العامة عن طريق البوابة الإلكترونية كما بينا في البحث.
- ٣- يوصي الباحث بتنظيم بيع العقارات البلدية غير الصالحة للاستعمال أو الاستغلال مثل بعض الحدائق في المخططات القديمة التي لم تعد صالحة للاستعمال أو الاستغلال أو بعض القطع التي لم تستعمل من قبل البلدية و أصبحت غير صالحة للاستعمال أو الاستغلال أو بعض المباني التي يمكن الاستغناء عنها، حيث لم تبينها لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- ٤- ضرورة تنوع طرق استثمار العقارات المملوكة للدولة بما يحقق التنمية و الازدهار الاقتصادي الذي يعتبر أحد أهم أهداف رؤية المملكة، بين الإيجار و عقود الامتياز و عقود B.O.T .
- ٥- يوصي الباحث بتقليل الضوابط التي تضمنتها لائحة التصرف بالعقارات البلدية و تضمينها اللائحة حتى يتم خلق بيئة استثمارية جيدة و جاذبة.

## المصادر والمراجع

### المراجع اللغوية:

١. الرازي، محمد بن أبي بكر، مختار الصحاح، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، ١٤١٥هـ، تحقيق: محمود حاضر.
٢. ابن فارس، أبي الحسين أحمد، معجم مقاييس اللغة، بيروت، دار الجبل، الطبعة الثانية، ١٤٢٠هـ.
٣. ابن منظور، محمد بن مكرم، لسان العرب، دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى.
٤. الفيومي، أحمد بن محمد، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي الطبعة الثانية، دار المعارف، تحقيق عبد العظيم المشاوي.

### مراجع الفقه الإسلامي :

١. ابن رشد، محمد بن أحمد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الحديث، القاهرة، ١٤٢٥هـ.
٢. ابن همام، الكمال ابن همام الحنفي، من إصدارات وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، المملكة العربية السعودية.
٣. أبو زهرة، محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية دار الفكر العربي، القاهرة.
٤. البهوتي ، منصور بن يونس ، كشاف القناع على متن الإقناع ، دار الكتب العلمية ، بدون طبعة وبدون تاريخ .
٥. الجرجاني، علي محمد، التعريفات دار الكتاب العربي، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٠٥هـ، تحقيق: إبراهيم الأبياري.
٦. الجصاص، أبو بكر أحمد بن علي، أحكام القرآن، دار المعرفة، بيروت.

٧. الدسوقي، محمد بن أحمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير دار الفكر، بدون طبعة، وبدون تاريخ.

٨. الزحيلي، وهبة بن مصطفى، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، سوريا، الطبعة الرابعة.

٩. الزرقاء، مصطفى أحمد، المدخل الفقهي، دار القرن، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ.

١٠. الشربيني، محمد بن أحمد الخطيب، مغني المحتاج الى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ.

### المراجع القانونية والوثائق :

١. الزهراني، علي الزهراني، وآخرون، مبادئ علم القانون وفقا للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، مكتبة جرير، الطبعة الثانية، ١٤٣٤-٢٠١٣م.

٢. شطناوي، علي خطار، النظرية العامة للعقود الإدارية في المملكة العربية السعودية، مكتبة الرشد، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٥هـ-٢٠١٤م.

٣. العجمي، حمدي محمد، القانون الإداري في المملكة دراسة مقارنة، دار الاجادة، ١٤٣٩هـ.

٤. العجمي، حمدي محمد العجمي، المرجع في العقود الإدارية في المملكة العربية السعودية، الإدارة العامة للطباعة والنشر، بمعهد الإدارة العامة، الرياض، ١٤٣٩هـ.

٥. المصري، صباح مصطفى، العقود الإدارية، دار الكتاب الجامعي، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٨هـ.

٦. الوهبي، عبد الله الوهبي، القواعد المنظمة للعقود الإدارية وتطبيقاتها في المملكة، مطابع الحميدي، ٢٠٠٢م، الطبعة الأولى.

- مجلة البحوث الفقهية والقانونية \* العدد السابع والثلاثون \* إصدار إبريل ٢٠٢٢م - ١٤٤٣هـ (١٧٥٧)
٧. البناء، محمود عاطف، العقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، ١٤٢٨ هـ.
٨. شفيق، علي شفيق، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في المملكة، الإدارة العامة للطباعة والنشر، معهد الإدارة العامة، ١٤٢٣ هـ.
٩. الطهراوي، هاني علي، القانون الإداري السعودي، مكتب المحامي كاتب بن فهد الشمري، الطبعة الأولى، ١٤٣٧ هـ.
١٠. خليل، سيد عبد الله محمد، المدخل لدراسة القانون وفقاً لأحدث التعديلات التشريعية والآراء الفقهية والأحكام القضائية، مكتبة المتنبّي، الطبعة الأولى، ١٤٣٩ - ٢٠١٨.
١١. سليم، أيمن سعد وآخرون، المدخل لدراسة الأنظمة السعودية، دار حافظ للنشر والتوزيع، جدة، الطبعة السابعة ١٤٣٨ - ٢٠١٧م.
١٢. البديرات، محمد بن أحمد، المدخل لدراسة القانون دراسة خاصة في الأنظمة والحقوق في المملكة العربية السعودية ص ٣٥٠، مكتبة المتنبّي، الطبعة الثانية، ١٤٤٠ - ٢٠١٩م.
١٣. الخولي، عمر فتحي، الوجيز في العقود الإدارية، بدون دار نشر، الطبعة الثانية، ١٤٣٣ - ٢٠١٢م.
١٤. ذنبيات، محمد جمال، العقد الإداري، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٣ هـ.
١٥. نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي الجديد الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ١٢٨ في ١٣ / ١١ / ١٤٤٠

١٦. نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨)

بتاريخ ٤/٩/١٤٢٧هـ

١٧. اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

١٨. لائحة التصرف بالعقارات البلدية، الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ

٢٩/٦/١٤٤١هـ.

١٩. لائحة التصرف بالعقارات البلدية صدرت بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في

٢٩/٦/١٤٤١هـ.

٢٠. لائحة التصرف في عقارات الدولة، الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة

بعقارات الدولة رقم (٤-٦-٢٠٢٠ق) وتاريخ ٢٠/٩/١٤٤١هـ.



## فهرس الموضوعات

١٧٠٩	المقدمة
١٧٠٩	أهمية الموضوع:
١٧٠٩	أهداف البحث:
١٧١٠	إشكالية وأسباب البحث:
١٧١٠	الدراسات السابقة:
١٧١٠	منهج البحث:
١٧١١	خطة البحث:
١٧١٢	المبحث الأول: مفهوم عقود العقارات الحكومية والمبادئ العامة للتعاقد فيها في النظام السعودي
١٧١٢	المطلب الأول: مفهوم عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي
١٧١٨	المطلب الثاني: المبادئ العامة للتعاقد في عقود العقارات الحكومية في النظام السعودي
١٧٢٢	المبحث الثاني: العقارات في القوانين الوضعية وأثار التفرقة بين العقارات والمنقولات
١٧٢٢	المطلب الأول: مفهوم العقارات وأنواعها في القوانين الوضعية
١٧٢٨	المطلب الثاني: أثار التفرقة بين العقارات والمنقولات
١٧٢٩	المبحث الثالث: إبرام عقود العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي
١٧٢٩	المطلب الأول: بيع العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي
١٧٣٢	المطلب الثاني: تأجير واستثمار العقارات المخصصة للجهات الحكومية في النظام السعودي
١٧٤٠	المبحث الرابع: إبرام عقود العقارات البلدية في النظام السعودي
١٧٤٠	المطلب الأول: بيع عقارات البلدية في النظام السعودي
١٧٤٥	المطلب الثاني: إيجار واستثمار العقارات البلدية في النظام السعودي
١٧٥١	النتائج والتوصيات
١٧٥١	أولاً- النتائج :
١٧٥٣	ثانياً- التوصيات:
١٧٥٥	المصادر والمراجع
١٧٥٩	فهرس الموضوعات