



كلية الشريعة والقانون بدمنهور



جامعة الأزهر

مجلة البحوث الفقهية والقانونية

مجلة علمية محكمة
تصدرها كلية الشريعة والقانون بدمنهور

بحث مستل من

العدد الثامن والأربعين - "إصدار يناير ٢٠٢٥م - ١٤٤٦هـ"

العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني للإعلان عن التصرف في الأموال العقارية

Preventive Justice in Achieving Legal Security for
Advertisements Transactions in Real Estate Assets

الباحث

عبدالله بن علي نجمي

محاضر بقسم القانون، كلية الشريعة والقانون

جامعة جازان، المملكة العربية السعودية

وباحث دكتوراه ببرنامج الدراسات القضائية

جامعة الملك عبدالعزيز بجده

مجلة البحوث الفقهية والقانونية
مجلة علمية عالمية متخصصة ومُحكّمة
من السادة أعضاء اللجنة العلمية الدائمة والقارئة
في كافة التخصصات والأقسام العلمية بجامعة الأزهر

المجلة مدرجة في الكشاف العربي للإستشهادات المرجعية ARABIC CITATION INDEX

على Clarivate Web of Science

المجلة مكشّفة في قاعدة معلومات العلوم الإسلامية والقانونية من ضمن قواعد بيانات دار المنظومة

المجلة حاصلة على تقييم ٧ من ٧ من المجلس الأعلى للجامعات

المجلة حاصلة على المرتبة الأولى على المستوى العربي في تخصص الدراسات الإسلامية

وتصنيف Q2 في تخصص القانون حسب تقييم معامل "ArCIF" العالمية

المجلة حاصلة على تقييم ٨ من المكتبة الرقمية لجامعة الأزهر

رقم الإيداع

٦٣٥٩

الترقيم الدولي

(ISSN-P): (1110-3779) - (ISSN-O): (2636-2805)

للتواصل مع المجلة

+201221067852

journal.sha.law.dam@azhar.edu.eg

موقع المجلة على بنك المعرفة المصري

<https://jlr.journals.ekb.eg>

التاريخ: 2024/10/20

الرقم: ARCIF 0260/L24

سعادة أ. د. رئيس تحرير مجلة البحوث الفقهية و القانونية المحترم
جامعة الأزهر، كلية الشريعة و القانون، دمنهور، مصر
تحية طيبة وبعد،،،

يسر معامل التأثير والاستشهادات المرجعية للمجلات العلمية العربية (أرسييف - ARCIF)، أحد مبادرات قاعدة بيانات "معرفوة" للإنتاج والمحتوى العلمي، إعلامكم بأنه قد أطلق التقرير السنوي التاسع للمجلات للعام 2024.

يخضع معامل التأثير "أرسييف Arcif" لإشراف "مجلس الإشراف والتنسيق" الذي يتكون من ممثلين لعدة جهات عربية ودولية: (مكتب اليونيسكو الإقليمي للتربية في الدول العربية ببيروت، لجنة الأمم المتحدة لغرب آسيا (الإسكوا)، مكتبة الاسكندرية، قاعدة بيانات معرفوة). بالإضافة للجنة علمية من خبراء وأكاديميين ذوي سمعة علمية رائدة من عدة دول عربية وبريطانيا.

ومن الجدير بالذكر بأن معامل "أرسييف Arcif" قام بالعمل على فحص ودراسة بيانات ما يزيد عن (5000) عنوان مجلة عربية علمية أو بحثية في مختلف التخصصات، والصادرة عن أكثر من (1500) هيئة علمية أو بحثية في العالم العربي. ونجح منها (1201) مجلة علمية فقط لتكون معتمدة ضمن المعايير العالمية لمعامل "أرسييف Arcif" في تقرير عام 2024.

ويسرنا تهنئتك وإعلامكم بأن مجلة البحوث الفقهية و القانونية الصادرة عن جامعة الأزهر، كلية الشريعة و القانون، دمنهور، مصر، قد نجحت في تحقيق معايير اعتماد معامل "أرسييف Arcif" المتوافقة مع المعايير العالمية، والتي يبلغ عددها (32) معياراً، وللاطلاع على هذه المعايير يمكنكم الدخول إلى الرابط التالي: <http://e-marefa.net/arcif/criteria>

وكان معامل "أرسييف Arcif" العام لمجلتكم لسنة 2024 (0.3827). وتهيئتم بحصول المجلة على:

- **المرتبة الأولى** في تخصص الدراسات الإسلامية من إجمالي عدد المجلات (103) على المستوى العربي، مع العلم أن متوسط معامل "أرسييف" لهذا التخصص كان (0.082). كما صنفت مجلتكم في هذا التخصص ضمن الفئة (Q1) وهي الفئة العليا.
- كما صنفت مجلتكم في تخصص القانون من إجمالي عدد المجلات (114) على المستوى العربي ضمن الفئة (Q2) وهي الفئة الوسطى المرتفعة، مع العلم أن متوسط معامل "أرسييف" لهذا التخصص كان (0.24).

راجين العلم أن حصول أي مجلة ما على مرتبة ضمن الأعلى (10) مجلات في تقرير معامل "أرسييف" لعام 2024 في أي تخصص، لا يعني حصول المجلة بشكل تلقائي على تصنيف مرتفع كصنيف فئة Q1 أو Q2، حيث يرتبط ذلك بإجمالي قيمة النقاط التي حصلت عليها من المعايير الخمسة المعتمدة لتصنيف مجلات تقرير "أرسييف" (للعام 2024) إلى فئات في مختلف التخصصات، ويمكن الاطلاع على هذه المعايير الخمسة من خلال الدخول إلى الرابط: <http://e-marefa.net/arcif>

وبإمكانكم الإعلان عن هذه النتيجة سواء على موقعكم الإلكتروني، أو على مواقع التواصل الاجتماعي، وكذلك الإشارة في النسخة الورقية لمجلتكم إلى معامل "أرسييف" الخاص بمجلتكم.

ختاماً، في حال رغبتكم الحصول على شهادة رسمية إلكترونية خاصة بنجاحكم في معامل "أرسييف"، نرجو التواصل معنا مشكورين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

أ.د. سامي الخزندار
رئيس مبادرة معامل التأثير

"أرسييف Arcif"



العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني للإعلان عن التصرف في الأموال العقارية

Preventive Justice in Achieving Legal Security for
Advertisements Transactions in Real Estate Assets

الباحث

عبدالله بن علي نجمي

محاضر بقسم القانون، كلية الشريعة والقانون

جامعة جازان، المملكة العربية السعودية

وباحث دكتوراه ببرنامج الدراسات القضائية

جامعة الملك عبدالعزيز بجده

العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني للإعلان عن التصرف في الأموال العقارية

عبدالله بن علي نجمي

قسم القانون، كلية الشريعة والقانون، جامعة جازان، جازان، المملكة العربية السعودية.

البريد الإلكتروني: abnajmi@jazanu.edu.sa

ملخص البحث:

تكمن مشكلة البحث أن بعض الإعلانات العقارية كانت وهمية ومصدرا للجرائم كالنصب والاحتيال والاستغلال الوظيفي ومحل نزاعات وقضايا لما فيه من غبن واستغلال للأفراد وضياع لحقوقهم وأموالهم ، **وتهدف الدراسة** إلى بيان العدالة الوقائية والأمن القانوني والإعلان والتصرف في الأموال العقارية، ومعرفة حال الإعلانات العقارية السابقة وأسبابها، البحث عن الأنظمة بوصفها محال للعدالة الوقائية عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية في المملكة العربية السعودية مع تتبع آثارها، **والمنهج المتبع** في البحث المنهج الوصفي المبني على الاستقراء والتحليل والاستنتاج للأنظمة السعودية ذات الاختصاص بالإعلان العقاري سواء لعقارات الدولة أو العقارات الخاصة، **ومن أهم النتائج** أنها أدت إلى حوكمة الإعلانات العقارية سواء المتعلقة بعقارات الدولة أو العقارات الخاصة، من حيث المعلن ومحتوى الإعلان ووسيلة الإعلان وتحديد أهداف الإعلان والمرخص لهم بالإعلان واستخدام الوسائل الإلكترونية للإعلان والذي كان له الأثر المباشر في تعزيز الشفافية والموثوقية في السوق العقاري السعودي، **ففي عقارات الدولة** أدت إلى تعزيز عدالة التقديم والمنافسة وتكافؤ الفرص والحد من استغلال النفوذ وتعارض المصالح وتحقيق العائد المالي الأفضل للمنافسات، **وفي العقارات الخاصة** الحد من الإعلانات الوهمية وجرائم النصب والاحتيال ومنع غير المرخص لهم من استغلال

السوق العقاري مما كان الأثر الإيجابي المباشر في انتعاش حجم التداولات العقارية وزيادتها، **ومن أهم التوصيات** تعزيز الرقابة والتفتيش على الإعلانات غير النظامية سواء التقليدية أو في وسائل التواصل الاجتماعي بواسطة استخدام أمثل للتقنيات العقارية والمسح الإلكتروني.

الكلمات المفتاحية: العدالة الوقائية، الأمن القانوني، الإعلان، التصرف، الأموال

العقارية.

Preventive Justice in Achieving Legal Security for Advertisements Transactions in Real Estate Assets

Abdullah Ali A Najmi

Department Of Law, College Of Sharia And Law, Jazan University,
Jazan, Kingdom Of Saudi Arabia.

E-mail: abnajmi@jazanu.edu.sa

Abstract:

The research problem lies in the fact that some real estate advertisements were fraudulent and became sources of crimes such as fraud, deception, abuse of authority, and were often the subject of disputes and litigation due to exploitation and the loss of individuals' rights and assets. The study aims to clarify the concept of preventive justice, legal security, advertising, and transactions in real estate assets, as well as to examine the state and causes of previous real estate advertisements. It further seeks to analyze the implications and effects of preventive justice when announcing real estate transactions in the Kingdom of Saudi Arabia. The study adopts a descriptive methodology based on induction, analysis, and inference of Saudi regulations related to real estate advertisement, whether for state-owned or private properties. One of the key findings is that real estate advertisement governance has been achieved for both state-owned and private properties. This includes regulating the advertisers, the content of the advertisements, the means of publication, defining the objectives of the advertisements, specifying the authorized advertisers, and utilizing electronic advertising platforms. These measures have directly enhanced transparency and trustworthiness in the Saudi real estate market. For state-owned properties, they have promoted fairness in submissions, competition, equal opportunities, reduced abuse of power and conflicts of interest, and achieved better financial returns from competitions. For private properties, the measures have reduced fraudulent advertisements and crimes, prevented unauthorized individuals from exploiting the real estate market, and positively impacted the growth and activity of real estate transactions. Among the key recommendations is the need to strengthen monitoring and

inspection of irregular advertisements, whether traditional or on social media platforms.

Keywords: Preventive Justice, Legal Security, Advertisement, Transactions, Real Estate Assets.

المقدمة

إن الإعلانات العقارية هي الرابطة بين ملاك العقارات وغيرهم من العموم، ومتى ما ضببت الإعلانات العقارية كانت مؤشراً إيجابياً على الحوكمة النظامية للقطاع العقاري، فقد كانت الإعلانات عن الأموال العقارية في التصرف في عقارات الدولة يبرز فيها الاستغلال الوظيفي، وتضارب المصالح، وعدم تكافؤ الفرص للمتقدمين وخاصة المستثمرين، ومن جهة أخرى في بعض الإجراءات النظامية التي تتطلب الإعلان عن العقار كانت مجرد إجراءات روتينية كالإعلان في حجج الاستحكام، أما العقارات الخاصة فكانت بعض الإعلانات العقارية مرتعاً للوهمة وجرائم النصب والاحتيال وغسل الأموال والغبن والخديعة، ولنا في المملكة العربية السعودية مثال في المساهمات العقارية التي شغلت الدولة وأجهزتها الحكومية على مر سنوات عدة، والتي لا تزال في معالجات لها إلى وقتنا الحاضر، وكانت الوسيلة لاستدراج المساهمين الإعلان عنها.

وعليه فإن المملكة العربية السعودية بدأت في إصدار أنظمة مختصة بالتصرفات العقارية ومن أسس هذه الأنظمة حوكمة الإعلانات العقارية، التي بضبطها ابتداءً حسن لإنائها لاحقاً، ومنعاً لدخول غير المرخصين للسوق العقاري واستغلاله.

مشكلة البحث:

تتمثل في قلة الأبحاث القانونية ذات الاختصاص بأنظمة العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني للإعلان عن التصرف في الأموال العقارية في المملكة العربية السعودية، مما يتطلب معرفة هذا النوع من العدالة ومدى مناسبته للقضاء على بعض الإشكالات والنزاعات والتعديات والجرائم والمخالفات السابقة ذات الصلة بالأموال العقارية وبما يحقق الأمن القانوني، حيث إن بعض الإعلانات العقارية في السابق كانت مصدراً من مصادر جرائم النصب والاحتيال، وكانت تحتوي على الخديعة

والوهم، مما شكل أزمة حقيقية في تحقيق مفهوم الأمن القانوني وحماية استقرار المعاملات العقارية، وكان لها تأثيرٌ مباشرٌ على الملكية العامة والخاصة للعقار من نواحٍ تنموية واقتصادية وتجارية واستثمارية والتي كفلت الدولة حمايتها شرعاً ونظاماً وفقاً لمواد الباب الرابع: المبادئ الاقتصادية من النظام الأساس للحكم الصادر عام ١٤١٢هـ/١٩٩٢هـ.

وقد أثار هذا الموضوع رغبة الباحث في تتبع إمكانات وأدوات العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني للإعلان عن التصرف في الأموال العقارية.

أسئلة البحث:

السؤال الرئيس: ما أنظمة العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية في المملكة العربية السعودية؟ ويتفرع عنه عدة أسئلة:

١. ما مفهوم العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية في المملكة العربية السعودية؟
٢. ما حال الإعلانات العقارية السابقة وأسبابها؟
٣. ما محال أنظمة العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية في الأنظمة السعودية؟
٤. ما آثار العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف

الأموال العقارية؟

أهداف البحث:

١. بيان مفهوم العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية.
٢. معرفة حال الإعلانات العقارية السابقة وأسبابها.

٣. البحث والتحليل لمحال أنظمة العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني للإعلان عن التصرف في الأموال العقارية في الأنظمة السعودية.

٤. تتبع آثار أنظمة العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية.

الدراسات السابقة:

بعد البحث والتتبع في المكتبات الوطنية، وفي مراكز البحث العلمي المتخصصة، ومحركات البحث التقنية، لم أقف على دراسة مماثلة لهذا الموضوع وخاصة أن موضوع العدالة الوقائية لم يبدأ الاهتمام به بشكل رسمي ومتخصص في المملكة العربية السعودية إلا في الثلث الأخير من العام ١٤٤١هـ، وكان أول إطلاق لها من وزير العدل السعودي بتاريخ: ١٩/٩/١٤٤١هـ^(١)، ومن ثم أعلن عن تشكيل لجنة إشرافية على المبادرة برئاسته وعضوية نائب الوزير ومسؤولي الوزارة، وبتاريخ: ١٨/٦/١٤٤٥هـ أعلن وزير العدل السعودي عن إطلاق المرحلة الثانية من المبادرة^(٢). وعليه انتقلت مرحلة أساس ونشأت العدالة الوقائية في المملكة العربية السعودية من الإشارة الضمنية إلى الصريحة والممنهجة وذات استراتيجية واضحة الأهداف عندما أعلنت بوصفها مبادرة من وزارة العدل^(٣)، ولم أجد إلا مقالات صحفية كتعليق على تصريح وزير العدل

(١) وكالة الأنباء السعودية واس، عام / وزير العدل: "العدالة الوقائية" تسبق القضائية والتنفيذية وتكامل معها تاريخ الخبر: ١٩/٩/١٤٤١هـ، <https://www.spa.gov.sa/2085309>.

(٢) وكالة الأنباء السعودية واس، عام / وزير العدل: تعزيز العدالة الوقائية يحول دون نشوء النزاعات ويوصل الحق لمستحقه، تاريخ الخبر: ٢٤/٦/١٤٤٤هـ، <https://www.spa.gov.sa/w1840811>

(٣) البوابة الالكترونية لوزارة العدل السعودية، عن الوزارة، عن رؤية المملكة ٢٠٣٠، مبادرات وزارة العدل، تفعيل منظومة العدالة

بشأن بداية اهتمامات الوزارة بالعدالة والوقائية، مع وجود بعض الدراسات المتعلقة بالملكية العقارية وفق التالي:

١. الجرائم والمخالفات المتعلقة بصكوك الملكية العقارية في الأنظمة السعودية، شاكر أحمد الحديفي، رسالة دكتوراه، الدراسات القضائية - قسم الشريعة - كلية الآداب والعلوم الإنسانية - جامعة الملك عبدالعزيز، ١٤٤٤هـ^(٤)، والرسالة معنية بالجرائم والمخالفات المتعلقة بالملكية العقارية وقد يكون هذا البحث معالجا لبعض الجرائم والمخالفات ومنها جرائم التزوير.

٢. تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، جابر بابا، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، ع١٤٤، المغرب، ٢٠١٦م^(٥)، محتواه مختص بالقانون المغربي.

منهج البحث:

اعتمدت في البحث على المنهج الوصفي المبني على الاستقراء والتحليل والاستنتاج للأنظمة السعودية ذات الاختصاص بالإعلان العقاري، ببيان مفهوم العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية بالتعريف الإجمالي للعدالة الوقائية والأمن القانوني والإعلان والأموال العقارية، وحال الإعلانات العقارية السابقة وأسبابها، والبحث والتحليل عن محال أنظمة

(٤) الحديفي، شاكر أحمد، الجرائم والمخالفات المتعلقة بصكوك الملكية العقارية في الأنظمة السعودية، رسالة دكتوراه، الدراسات القضائية - قسم الشريعة - كلية الآداب والعلوم الإنسانية - جامعة الملك عبدالعزيز، ١٤٤٤هـ.

(٥) جابر، جابر، تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد: ع١٤٤، المغرب،

العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية وآثارها حالياً في الأنظمة السعودية، ثم خاتمة ببيان النتائج والتوصيات.

حدود البحث:

الحد الموضوعي: تنحصر هذه الدراسة في القواعد النظامية ذات الاختصاص بالإعلانات العقارية التي تعد محلاً للعدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرفات في الأموال العقارية.

الحد المكاني: يركز هذا البحث على الأنظمة العقارية الصادرة في المملكة العربية السعودية.

الحد الزمني: من بداية إقرار مواد نظامية للإعلانات العقارية وخاصة لائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم: (٣٣٤) وتاريخ: ٧/٣/١٣٩٨هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزاري رقم: (١٧٠٤) وتاريخ: ١٦/٥/١٣٩٨هـ إلى وقت إعداد هذا البحث.

خطة البحث:

قسمت هذا البحث إلى مبحث تمهيدي ومبحثين رئيسيين، كما يأتي:
المبحث التمهيدي: التعريف بالعدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية.

المبحث الأول: حال الإعلانات العقارية السابقة عند التصرف في الأموال العقارية وأسبابها.

المبحث الثاني: محال العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية وآثارها.

المبحث التمهيدي:

التعريف بالعدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية

ويشتمل على أربعة مطالب

مع بداية اهتمام المملكة العربية السعودية بالأنظمة العقارية، جعلت من أسسها في تشريع هذه الأنظمة، أن تكون بعضاً من قواعدها النظامية ملتزمة بسمات العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني والتي تتميز بالحد من القضايا والنزاعات في المحاكم ومانعة للضرر قبل وقوعه ومحققة لاستقرار التصرفات العقارية ومنها الإعلانات العقارية.

المطلب الأول

ماهية العدالة الوقائية^(٦)

إنه وإن لم يوجد تعريف للعدالة الوقائية، إلا أن الباحث يرى أنه يمكن تعريفها: بأنها مجموعة من القواعد النظامية الملزمة ذات الحجية القانونية التي تحد أو تمنع من نشوء المنازعات، وتقرر الحق التام والناجز لمستحقه دون مماطلة أو تأخير أو اللجوء إلى قضاء الموضوع.

شرح التعريف:

مجموعة من القواعد النظامية الملزمة ذات الحجية القانونية: هذه القواعد هي أدوات وممكنات العدالة الوقائية التي تتضمنها الأنظمة والمنصات والتطبيقات الرقمية، ويجب أن تكون لها قوتها الملزمة وحجيتها القانونية عند تتبع إجراءاتها

(٦) بيان التعريف الإجمالي لعنوان البحث لأن الباحث قد سبق تفصيل العنوان في بحث بعنوان:

(العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني في حال التحقق عن الأموال العقارية عند نقل الملكية) مقبول للنشر في مجلة العلوم الإنسانية بجامعة جازان، بعنوان (العدالة الوقائية في التحقيق الأمن

القانوني عند التحقق عن التعاملات العقارية) برقم تسجيل: (٦٨٩) وتاريخ: ٦/١١/٢٠٢٤ م.

وإنها لتحقيق أهدافها والأثر المتوقع منها، هذا من أهم الفروق بينها وبين العدالة القضائية^(٧) والعدالة التنفيذية^(٨)، والمصطلحات المشابهة لها مثل الحماية القانونية^(٩) والتدابير الاحترازية^(١٠).

التي تحد أو تمنع من نشوء المنازعات: هذه أهداف العدالة الوقائية لأنه بتحقيقها تكون لها آثار في تحقيق الأمن التعاقدى والقانونى والقضائى.

(٧) هي تحقيق الضمانات المقررة شرعا ونظاما لقيام السلطة القضائية باختصاصاتها الأصلية والتبعية، والالتزام بالقواعد الموضوعية والإجراءات الشكلية لرفع الدعوى والنظر فيها وإثباتها وإصدار الحكم وطرق الاعتراض والطعن على الحكم، للمزيد: الديرى، عبدالعال، تطوير النظام القضائى واستحقاقات العدالة الناجزة (دراسة نظرية حول بواعث الإصلاح وآلياته)، المركز القومى للإصدارات القانونية، القاهرة، الطبعة: الأولى، ٢٠١٢م، (١١).

(٨) هي تحقيق للضمانات المقررة شرعا ونظاما عند الفصل فى المنازعات التنفيذية أو إصدار قرارات على طلبات التنفيذ، للمزيد: نظام التنفيذ السعودى لعام ١٤٣٣هـ، ووزارة العدل، تقرير ملخص عن أهم المرئيات والملاحظات الواردة حول مشروع نظام التنفيذ الجديد، نسخة: ١-٢، ١٤٤٢/١١هـ، (٤).

(٩) الفرق بينها وبين الوقائية، الوقائية: تمنع وتجنب الضرر قبل وقوعه والحد من آثاره، وهي أخص من الحماية فهي متعلقة بحالات نظامية محددة، والحماية: هي وسائل تعطي صاحب المصلحة أو الحق للتصدي لأي اعتداء على حقه، وعليه فهي في الأغلب بعد وقوع الاعتداء أو الضرر، وهي متعلقة بجميع القواعد الشرعية الواجبة والقانونية الآمرة.

(١٠) الفرق بينها وبين الوقائية، التدابير الاحترازية: هي إجراءات ينص عليها القانون إلى جانب العقوبات أو المخالفات الأصلية للمساعدة في اكتشاف جريمة أو التحقق أو التحقيق فيها والحد من تبعاتها أو متعلقة بالمتهم أو المجرم للحد من خطورته، وعليه تتفق مع العدالة الوقائية أنها محددة بحالات معينة في القانون وملزمة، وتختلف عنها بأنها في الأغلب متعلقة بالأنظمة الجنائية وإجراءاتها، وتكون بعد الجريمة والضرر ومتعلقة بحالة مستقبلية مؤقته.

وتقرر الحق التام والناجز مستحقه دون مهادلة أو تأخير: بمجرد تطبيق قاعدة العدالة الوقائية فصاحب الحق يكون مستحقاً لحقه النظامي المقرر له في الأنظمة دون الحاجة إلى إجراءات قانونية أو قضائية أخرى ودون الحاجة للطرف الآخر والتودد إليه لاستيفاء حقه (من عليه الحق).

أو اللجوء إلى قضاء الموضوع: فالعدالة الوقائية تمنح الحق دون الحاجة للجوء إلى المحاكم بالمطالبة بهذا الحق، وهذا أحد أهم عوامل بروز العدالة الوقائية لتخفيف عبء كثرة القضايا على المحاكم.

المطلب الثاني تعريف الأمن القانوني

الأمن القانوني من المصطلحات التي تدخل في الفلسفة القانونية، فالبعض يعرفه بالنظر إلى محتواه^(١١) وهي أن تكون القواعد القانونية واضحة ودقيقة حتى يتمكن الأفراد من معرفة حقوقهم وواجباتهم، والبعض يعرفه بالنظر إلى المخاطبين^(١٢) من حيث حسن تنفيذ القانون عليهم أن لا يشعر البعض منهم بالفروق عند تنفيذه على بعضهم دون البعض مما يفقد الثقة فيه، وبدأ بوصفه نظرية في عام ١٩٦١م حين رسخ مبدأً دستورياً في المحكمة الدستورية في ألمانيا، ثم في العام التالي في محكمة العدل الأوروبية ثم في عام ١٩٨١م انتهجت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان^(١٣)، وكان محل اهتمام بين القانونيين حتى أصدر مجلس الدولة الفرنسي في تقريره السنوي لعام ٢٠٠٦م مفهوماً له وهو "يقتضي أن يكون المواطن قادراً على تحديد ما هو مباح وما هو محظور بموجب القانون الساري دون أن يستدعي ذلك من جانبه مجهودات إضافية، من أجل بلوغ هذه النتيجة، ويجب أن تكون القوانين الصادرة واضحة ومفهومة ولا تخضع في الزمن لتغييرات مفرطة وبالأخص غير متوقعة"^(١٤)، **ويمكن الباحث تعريف الأمن القانوني: بأنه إحصاء وإعداد وصياغة القواعد القانونية،**

(١١) كريم، محمد سالم، دور القضاء الدستوري في تحقيق الأمن القانوني، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، كانون الأول/ ٢٠١٧م، (ص: ٣١٨).

(١٢) المرجع السابق، (ص: ٢٢٠).

(١٣) بابا، تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، المجلد: ع ١٤، يوليو/ ٢٠١٦م، (ص: ٤١).

(١٤) جليل، بدوي، وعلي، هنان، مفهوم مبدأ الأمن القانوني ومتطلباته، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، الجزائر، يونيو/ ٢٠٢١م، (ص: ٥).

وحسن إعلانها للمخاطبين بها، وضمانة العدل في تنفيذها من جهة الاختصاص، ومشاركتهم في بلورة بعض أحكامها الخاصة بهم، وتحقق عناصر المعرفة للقواعد القانونية وسهولة الرجوع إليها عند الحاجة وتطبيقها والتوقع بحكمها، واستمرار العمل بها دون تعديل أو إلغاء قدر الإمكان.

شرح مفردات التعريف:

إحكام إعداد وصياغة القواعد القانونية: أن حسن إعداد القواعد القانونية ومشاركة الأفراد والجهات ذات العلاقة في صياغتها له آثار إيجابية في قبول تلكم القواعد والبداية في محاولة فهمها بل وإشعارهم بأهمية مشاركتهم وهذا ما يتم فعليا في منصة استطلاع^(١٥) في المملكة العربية السعودية، ومن العوامل المهمة في إضفاء الأمن القانوني في الصياغة:

أولاً: أن تكون القاعدة القانونية أساسها وأحكامها وقواعدها ومقاصدها من الشريعة الإسلامية تحقيقا لمنع الظلم الذي عاقبته الأمن الذي وعد الله به عباده المؤمنين قال تعالى: ﴿الَّذِينَ آمَنُوا وَلَمْ يَلْبِسُوا إِيمَانَهُمْ بِظُلْمٍ أُولَئِكَ لَهُمُ الْأَمْنُ وَهُمْ مُهْتَدُونَ﴾ (سورة الأنعام: ٨٢).

ثانياً: أن تكون هناك حاجة ملحة للقاعدة القانونية من قبل العموم.

ثالثاً: الصياغة وفق آخر الدراسات البحثية والاحصائية والقوانين المقارنة^(١٦).

(١٥) هي منصة الكترونية تابعة للمركز الوطني للتنافسية يتم من خلالها استطلاع آراء العامة والقطاع الحكومي والخاص في الأنظمة واللوائح المتعلقة بالاقتصاد والتنمية قبل إقرارها من جهات الاختصاص.

(١٦) قرار مجلس الوزراء رقم: (٧٣٠) وتاريخ: ٣٠/١١/١٤٣٨ هـ بشأن الضوابط التي يجب مراعاتها من الجهات الحكومية عند إعداد ودراسة مشروعات الأنظمة واللوائح وما في حكمها، وصدر أيضا من اللجنة التحضيرية لإصدار التشريعات القضائية دليل إرشادي.

رابعاً: الالتزام بالمبادئ التالية: المبدأ الأول: مبدأ عدم رجعية القانون عند نفاذه، المبدأ الثاني: مبدأ وضوح الحقوق المكتسبة للمخاطبين بها، المبدأ الثالث: مبدأ وضوح الصياغة لغويا وشرعيا ونظاميا.

حسن إعلانها للمخاطبين بها: هذا مؤشرا مهم لعلاقة السلطة التنظيمية أو المخول نظاما بإصدار الأنظمة مع المواطن في مراعاة طرق الإعلان الرسمية والمساعدة في بيان وتثقيف العامة بالقواعد القانونية بتفسيرها وبيان أهدافها.

ضمانة العدل^(١٧) في تنفيذها من جهة الاختصاص: حسن التعامل وتنفيذ القواعد القانونية وتطبيقها على العموم له آثاره في الأمن القانوني من حيث العدالة والمساواة على العموم وهو جانب مادي من قبل جهة الاختصاص مردوده على العموم وله عوامل معنوية تعزز الأمن القانوني لديهم، ولذلك يعبر عنه في وصف الدول المحققة لهذا الأمن بدولة القانون^(١٨) أو دولة سيادة القانون، وهذا من أهم الفروق بينه وبين الأمن التعاقدي^(١٩) والأمن القضائي^(٢٠).

(١٧) بابا، تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، (ص: ٤٧).

(١٨) بابا، تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، (ص: ٤١).

(١٩) وهي تحقيق الضمانات المقررة شرعا ونظاما لإنفاذ العقود وتنفيذها ذاتيا من حيث إنشاؤها وإنهاؤها أو تعديلها وبيان التزام أطرافها وأثرها دون اللجوء لوسائل أخرى لتنفيذها، للمزيد: مدني، مراد منذر عبداللطيف، شكلية البيوع العقارية ودورها في تحقيق الأمن التعاقدي، منشورات مجلة المهن القانونية والقضائية (سلسلة الدراسات والأبحاث المدنية والعقارية)، العدد: (٦،٥)، (ص: ٧).

(٢٠) يتلخص في المفهوم الواسع: وهو الثقة في السلطة القضائية من حيث الإنجاز والجودة، والمفهوم الضيق: هو مدى رقابة المحكمة العليا على سلامة تطبيق القضاء للأحكام الشرعية والأنظمة الصادرة موضوعا وشكلا، انظر: نظام القضاء السعودي لعام ١٤٢٨هـ، المادة: (ص: ١١).

ومشاركتهم في بلورة بعض أحكامها الخاصة بهم: إن إضفاء طابع المشاركة للعامّة في تحديد مراكزهم القانونية والمحافظة عليها لهو من أهم العوامل لبناء الأمن القانوني وهو مجال بحثنا العدالة الوقائية.

وتحقق عناصر المعرفة للقواعد القانونية وسهولة الرجوع إليها عند الحاجة وتطبيقها والتوقع بحكمها: عند وضوح ما المراد من القاعدة القانونية ويمكن الرجوع إلى هذه القواعد بطرق سهلة وميسرة مع إمكانية تطبيق القاعدة القانونية من المكلفين بدون مشقة من ناحية متطلبات القواعد الموضوعية والإجراءات الشكلية ومراعاة أحوال العامة قدر الإمكان مع قدرتهم على التوقع والتنبؤ لحكم القانون^(٢١).

واستمرار العمل بها دون تعديل أو إلغاء قدر الإمكان: هذا له أهميته في استقرار القانون وثباته وله عوامل معنوية على العامة مباشرة وتحاول جاهدة القوانين إلى تعزيزه تحت استقرار القوانين أو مبدأ الثبات التشريعي أو القوانين، وهذه ميزة لأحكام الشريعة الإسلامية حيث ثباتها قال تعالى ﴿الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَّمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا﴾ (سورة المائدة: ٣)، **وقدر الإمكان:** أي مراعاة ذلك ولكن هناك أحوال وظروف يستدعي العدل أكثر من أهمية استقرار القاعدة القانونية وثباتها، على أن يكون التعديل أو الإلغاء وفق نص نظامي عند الحاجة.

(٢١) هلا عبدالله الجربوع، مبدأ الأمن القانوني دراسة تحليلية في ضوء الأنظمة والتطبيقات القضائية في القانون السعودي، مجلة قضاء، العدد: ٣١، شوال/ ١٤٤٤ هـ، (ص: ٥٤٥).

المطلب الثالث تعريف الإعلان العقاري

أولاً: تعريف الإعلان لغة: الإعلان أصله من علن وهو المجاهرة^(٢٢) والشيوع والانتشار^(٢٣) والإظهار^(٢٤).

ثانياً: تعريف الإعلان اصطلاحاً: والمعنى الاصطلاحي للإعلان موافق للمعنى اللغوي من إظهار وانتشار وشيوع، واهتم الفقهاء في الإعلان في مسألة شروط صحة عقد النكاح،

ثالثاً: تعريف الاقتصاد الإسلامي للإعلان التجاري: عرّفه بأنه " فن التعريف المباح بالسلعة أو الخدمة أو المنشأة المباحة باستخدام وسائل الاتصال، وذلك مقابل أجر معين يدفعه المعلن"^(٢٥)،

وهذا التعريف يبين أن الإعلان لا يشتمل على إعلان السلع فقط كما كان في السابق بل يشمل الخدمة أو المنشأة، وهذا ما عليه الإعلانات عن العقارات، فقد يكون

(٢٢) محمد بن مكرم بن علي ابن منظور، لسان العرب، الحواشي: لليازجي وجماعة من اللغويين، دار صادر، بيروت: ط، الثالثة، ١٤١٤ هـ (٢٨٨/١٣).

(٢٣) إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي أبو نصر، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، الناشر: دار العلم للملايين - بيروت، الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م، (ص: ١٦٦)

(٢٤) أحمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، الجزء: ١، المطبعة الأميرية، القاهرة الطبعة: ٤، ١٩٢١ م، (ج: ٢/ ص: ٥٨٥).

(٢٥) علي عبد الكريم محمد المناصير، الإعلانات التجارية مفهومها وأحكامها في الفقه الإسلامي، رسالة دكتوراه في الفقه وأصوله، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، تموز ٢٠٠٧ م، (١٨).

الإعلان مباشرة عن العقار أو طلب خدمة بالبحث عن عقار أو الإعلان عن الشركات العقارية وماهية الخدمات التي تقدمها، وهنا نؤكد على ما يدخل في الإعلان العقاري وأهم وسائله وهو التسويق ومعناه: "نشاط الأعمال الذي يوجه انسياب السلع والخدمات من المنتج إلى المستهلك أو المستعمل"^(٢٦).

(٢٦) علي عبدالكريم محمد المناصير، الإعلانات التجارية مفهومها وأحكامها في الفقه الإسلامي.

(٢٧) كبيره، حسن، أصول القانون، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٣م، (ص: ٧٣٦).

(٢٨) الشلالى، أحمد عبدالله، قسمة حقوق الانتفاع والمنافع والحقوق المعنوية، مجلة

قضاء، الجمعية العلمية القضائية السعودية، العدد: ١٢، ١٤٤٠هـ، (١٢٦-١٢٧).

المطلب الرابع تعريف التصرف في الأموال العقارية

أولاً: تعريف: التصرف القانوني بشكل عام هو اتجاه إرادة الشخص لإحداث أثر قانوني ما إما بإنشاء أو تعديل أو نقل أو إنهاء حق^(٢٧) ، والتصرفات القانونية إما أن تكون بعوض أو غير عوض، ولكن محل بحثنا الإعلان العقاري الأصل فيه أن يكون بعوض، ولهذا فقد عرف التصرف العقاري في نظام ضريبة القيمة المضافة لعام ١٤٤٦ هـ ب " أي تصرف ناقل لملكية العقار أو ناقل لمنفعته بشكل دائم - بطريق مباشر أو غير مباشر - أو ناقل لمنفعته لمدة تزيد على (٥٠) عاماً. "، ولكن هنا فرق النظام نقل الملكية التام (حق الملكية) ونقل الملكية الناقص (حق الانتفاع المنفعة)^(٢٨).

ثانياً: مفهوم الأموال العقارية:

هو أحد تقسيمات المال في الفقه الإسلامي والقانون باعتبار أن كل نوع من الأموال العقارية والأموال المنقولة له خصوصية في الوصف والإجراء والأثر، وهذا ما عليه القوانين ومنها السعودي، ولكن يجب أن ندرك مالية العقارات وأهميتها كثرة وطنية مهمة يجب أن تخرج من مفهومها التقليدي في القانون المدني إلى مفهوم أوسع في تقنينها من حيث العقود والحقوق والتصرفات وسهولة التداول وإدارتها في المجالات السكنية والتجارية والبنكية والاقتصادية والاستثمارية، ومما لا شك فيه أن ذلك لن يكون إلا بوضع تقنين يضبط ملكيتها من حيث التسجيل ونقل الملكية والوساطة فيها والمساهمات والفرز والحقوق الواقعة عليها ورصد المتغيرات عليها،

ومن أهم تقسيمات الأموال العقارية في الأنظمة السعودية :
القسم الأول: عقارات الدولة: عقارات الدولة هي " جميع الأراضي والمباني المملوكة للدولة داخل المملكة وخارجها المنفكة عن الملكية الخاصة، الثابتة بصك تملك " (٢٩)(٣٠) ، وتنوع عقارات الدولة، فمنها ما هي أملاك عامة أو خصصت لجهة حكومية أو تحت إشرافها أو أملاك مخصصة للمنفعة العامة.

القسم الثاني: العقارات الخاصة: هي العقارات الثابت ملكيتها للأفراد سواء الطبيعيين أو الاعتباريين وفق الإجراءات الشرعية والنظامية ، وملكيتها إما أن تكون: ملكية تامة: ويتمتع مالكيها بالسلطات الثلاث التصرف والاستعمال والاستغلال. ملكية جزئية أو مجزأة : وهي التي يفقد مالكيها أو تكون للمنتفع بها بعض السلطات الثلاث.

ملكية مشتركة: وهو عقار لعدة أشخاص كل شريك وفق نسب أو حصص من العقار (٣١).

ملكية شائعة: وفي العقار " إذا تملك أكثر من شخص شيئاً دون أن تفرز حصة كل منهم فهم شركاء على الشيوع، وتكون حصصهم متساوية، ما لم يقر الدليل على خلاف ذلك " (٣٢).

(٢٩) تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة لعام ١٤٤٢ هـ، المادة: (١).

(٣٠) مع اختلاف تعريف عقارات الدولة في لائحة التصرف في عقارات الدولة لعام ١٤٤١ هـ، المادة:

(١)، من حيث التقديم والتأخير دون الأثر في اختلاف المعنى، ومع اختلافه أيضاً مع قواعد لمراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديلات لعام ١٤٤٢ هـ، المادة: (١) إضافة عقارات الدولة التي بدون صكوك.

(٣١) انظر: نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لعام ١٤٤١ هـ، المادة: (١)، العقار المشترك والأجزاء المشتركة

(٣٢) نظام المعاملات المدنية لعام ١٤٤٤ هـ، المادة: (٦١٩).

القسم الثالث: العقارات الوقفية: وهي العقارات التي أوقفها أشخاص أو جهات

وفقاً للأحكام الشرعية والإجراءات النظامية^(٣٣).

(٣٣) انظر: نظام الهيئة العامة للأوقاف لعام ١٤٣٧هـ.

المبحث الأول

حال الإعلانات العقارية السابقة عند التصرف في الأموال العقارية وأسبابها

الكشف عن حال الإعلانات العقارية في المملكة العربية السعودية ذات أهمية لقياس آثار الإعلانات قبل وبعد إقرار قواعد العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند التصرف في الأموال العقارية.

المطلب الأول

حال الإعلانات العقارية السابقة عند التصرف في الأموال العقارية

الإعلانات العقارية من أكثر الإعلانات التي انكشف فيها التلاعب والاحتيال وبشكل مباشر والبعض منها ليس فقط فيها جانب الخداع وإنما البعض منها وهمية لا وجود لها، وأساس التلاعب والاحتيال إما من صاحب العقار أو مقدم الإعلان أو محتوى الإعلان، وبيان حالها وفق الآتي:

أولاً: فيما يختص بصاحب العقار: من أهمها انعدام الشفافية إما من حيث ملكيته للعقار فيظهر فيما بعد وجود نزاع أو حقوق أخرى معلق بها ملكية العقار مثل الرهن أو أن منطقة موقع العقار لا تتوفر بها الخدمات العامة أو عيوب إنشائية متعلقة بالعقار أو فيما يتعلق بقيمة العقار وآلية دفعها، وجميعها تمثل معاناة لراغبي التملك.

ثانياً: فيما يختص بالعلن: كان السوق العقاري مصدراً للتلاعب والخداع عن طريق أسماء وأوصاف وهمية مثل خبير عقاري أو مستثمر عقاري وغيرها، أو عن طريق انتشار مكاتب عقارية مرخصة بعضها ترخيصاً عاماً والبعض منها غير مرخص^(٣٤)، مع وجود الكثير من العمالة الوافدة غير المنضبطة تعمل لدى هذه المكاتب^(٣٥)، وانعدام وجود نظام لدخول مجال الإعلان والتسويق العقاري^(٣٦)، مما

(٣٤) البوابة الالكترونية لجريدة الرياض، فوضى المكاتب العقارية، تاريخ الخبر:

<https://www.alriyadh.com/905572>، ١٤٣٥ / ٢ / ١٩هـ

(٣٥) البوابة الالكترونية لجريدة الرياض، ترحيل غير السعوديين في المكاتب العقارية وترخيصها

من وزارة التجارة وربطها ب (شمس)، تاريخ الخبر: ٢٩ / ٣ / ١٤٣٥

<https://www.alriyadh.com/905572>

(٣٦) البوابة الالكترونية لجريدة اليوم، التنافس العقاري يقتل المصداقية وبقضي على المنافسين،

تاريخ الخبر: ١١ / ١١ / ٢٠٠٣م، <https://www.alyaum.com/articles/126116>

سهل عمليات الاحتيال والنصب لبعض الكيانات العقارية الوهمية^(٣٧) سواء من حيث نشاطها في بيع وشراء العقارات أو المساهمات العقارية^(٣٨)، وكانت مصدرًا مهمًا لجرائم غسل الأموال^(٣٩)، وغيرها من الجرائم.

ثالثًا: المحتوى الإعلاني أو التسويقي: المحتوى الإعلاني والتسويقي هو أداة جذب لراغبي التملك، وضبط هذا المحتوى من حيث بيان أوصافه الحقيقية هو يهتم راغبي التملك، فأى تلاعب أو إخفاء لبعض المعلومات يكون هدف صاحب العقار والمعلن الغش والاحتيال ووسيلة للإعلان الوهمي^(٤٠)، وهذا المحتوى تتلخص مشاكله في إبراز العقار أو ما يتعلق به بغير حقيقته الواقعية بل يكون مبالغًا في الإعلان لجذب العملاء أو أن يكون محتوى وهميًا في الأصل ولذلك كشف عن عقارات يسوق لها دون علم أصحابها^(٤١)، وكانت من ممارساتها المساهمات العقارية.

(٣٧) البوابة الالكترونية لجريدة الشرق الأوسط، شمس نظام إلزامي يعيد ترتيب مكاتب العقار في السعودية، تاريخ الخبر: ٢٩/٤/١٤٣٥هـ، <https://aawsat.com/home/article/47756>

(٣٨) البوابة الالكترونية لجريدة الاقتصادية، المساهمات العقارية بين المخاطرة والريح، تاريخ الخبر: ١١/١١/٢٠٢١م،

https://www.aleqt.com/2021/11/11/article_2208071.html
(٣٩) FATF، GUIDANCE FOR A RISK-BASED APPROACH REAL ESTATE SECTOR، FATF، Paris، 2022، (٩).

(٤٠) البوابة الالكترونية لجريدة الرياض، خبراء يحضرون من مغبة الوقوع فيس شركاء الشركات العقارية الوهمية، تاريخ الخبر: ٥/٩/١٤٢٧هـ، <https://www.alriyadh.com/189708>

(٤١) البوابة الالكترونية لجريدة الوطن، الكشف عن عقارات يتم الترويج لها دون علم أصحابها، تاريخ الخبر: ٧/١/١٤٤٥هـ، <https://www.alwatan.com.sa/article/1130790>

المطلب الثاني

أسباب حال الإعلانات العقارية السابقة عند التصرف في الأموال العقارية

عند بيان حال الإعلانات العقارية السابقة لزم أن يبين أسباب وصول هذه الإعلانات العقارية إلى هذا الحال.

السبب الأول: الإعلان بوصفه شرطاً من شروط حجج الاستحكام.

كانت وسائل الإعلان عند إجراءات طلب تملك عقار بحجة الاستحكام المقرره في نظام المرافعات الشرعية لعام ١٤٢١هـ المادة: (٢٥٤) النشر في إحدى صحف التي تصدر في منطقة العقار أو الصحف الأكثر انتشاراً في منطقة العقار وعند عدم وجودهما الإعلان على باب المحكمة والإمارة أو المحافظة أو المركز، وعدلت في نظام المرافعات الشرعية لعام ١٤٣٥هـ المادة: (٢٣١) بأن ألغت الإعلان على باب المحكمة والإمارة وغيرها، وهذه الوسائل كان هدفها التحقق من ملكية العقار لآخرين، والملاحظ عليها بدائيتها مع مرور الزمن ولا تحقق هدف النظام من الإعلان بل كانت من الإجراءات الروتينية التي تتم فقط لاستكمال إجراءات حجة الاستحكام، خاصة أن الصحف كانت في بعض مناطق العقار لا تنشر، وليس من المفترض على كل واحد الذهاب إلى مقر الإمارة أو المحافظة أو المركز ليطلع على العديد من الإعلانات المرتبطة بإجراءات حجج الاستحكام، وعليه كان الإعلان غير محقق أهدافه.

السبب الثاني: عدم تحديث الأنظمة وتطبيقها.

في سبيل معالجة الدولة لهذا السبب فقد أولت الدولة، العقار اهتماماً لا حدود له؛ إيماناً منها بأهميته للمواطن والمقيم وللإقتصاد الوطني للدولة ودوره المهم في التنمية ومراحلها ولذلك حرصت الدولة على الحوكمة النظامية للقطاع العقاري، ومن ذلك المكاتب العقارية، فقد أصدرت الأنظمة التالية:

أولاً: لائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم: (٣٣٤) وتاريخ: ١٣٩٨/٣/٧هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزاري رقم: (١٧٠٤) وتاريخ: ١٣٩٨/٥/١٦هـ. وقرار وزاري بتعديل اللائحة رقم: (١) وتاريخ: ١٤١٧/١/٢هـ.

وهذا النظام بين في مقدمته أن المكاتب العقارية تجارية، وفي المادة: (١) أنه يجب أن يحصل على سجل تجاري لممارسة نشاطه، وفي المادة: (٤) ألزمت المكاتب العقارية بعدم البيع أو التوسط في عقار إلا بوثائق ملكية وألا تكون محلاً للنزاع، وفي حال المخالفة يكون المكتب هو المسؤول عن الأضرار. وفعلياً هذا النظام لم يكن مطبقاً في الواقع لعمومية بعض المصطلحات مثل وثائق الملكية فلم يبين ماهيتها ومع ذلك حتى الشرط الذي وضع ضابطاً لمعيار هذه الوثائق وهو ألا يكون العقار محلاً لنزاع فهو شرط لا يمكن معرفته سابقاً إلا من المالك ذاته أو تتبعه بالذهاب إلى المحكمة وكتابة العدل الواقع فيها العقار ولم تكن المكاتب العقارية تهتم به للجهد وللوقت الذي قد تحتاجه عملية التتبع هذا من جانب، ومن جانب آخر طغى على المكاتب العشوائية سواء من حيث ترخيصها أو ضبط العمل فيها أو التزامها بالنشاط المحدد لها علاوة على ذلك ظلت فترة من الزمن تدار فعلياً من الأجانب مع عدم مناسبة العقوبات عند مخالفة اللائحة وفق المادة: (٧) والتي كانت ما بين غرامة لا تتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال سعودي وإغلاق المكتب لمدة سنة أو إغلاقه نهائياً، وفيما يخص الإعلان العقاري لم يتطرق النظام ولائحته إلى ضبطه وتنظيمه بل أكد فقط أن للعقار وثائق وليس العقار محل نزاع وأضاف في اللائحة التنفيذية في المادة: (٨) أنه يجب على مكتب العقار عند استلام الوثائق تسليم صاحب العقار إيصالاً بالاستلام مع التأكيد على أن العقار ليس صادراً عليه قرار نزع ملكية للمنفعة العامة، والمتتبع لللائحة واللائحة التنفيذية المعدلة يلحظ أن هدفها حوكمة المكاتب

العقارية من حيث الترخيص وشروط مالك أو ملاك المكتب ونشاط المكتب وكيفية ممارسة النشاط والعمولات والمخالفات والعقوبات، وقد ألغيت اللائحة وفقاً لنظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ المادة: (٢٢).

ثانياً: نظام شمس^(٤٢): وهو نتيجة للجنة مشكلة من عدة جهات حكومية لمعالجة أوضاع المكاتب العقارية بإشراف من إمارة منطقة الرياض، وهو نظام ألزم المكاتب العقارية في منطقة الرياض بتحسين أوضاعها خلال ثلاثة أشهر وذلك بضرورة الحصول على ترخيص من وزارة التجارة وأمانة منطقة الرياض وربط كل المكاتب العقارية بنظام شمس، وتوطين المكاتب العقارية بالسعوديين فقط والتزام المكاتب العقارية بممارسة النشاط العقاري دون أنشطة أخرى، وبعدها بشهر ألزمت وزارة الإسكان جميع المكاتب العقارية في المملكة بضرورة الالتزام بنظام شمس، وكان من أهدافه القضاء على المكاتب العقارية والسماسة الوهميين والمجهولين علاوة على تأكيد توطين العقار السعودي^(٤٣)، واستحداث مثل هذه التنظيمات دلالة واضحة على عدم تطبيق اللوائح المنظمة للمكاتب العقارية والتي كانت هي مدار الوساطة العقارية.

ثالثاً: فيما يخص المساهمات العقارية: ظلت المساهمات العقارية تشكل هما لعدة جهات حكومية ومنها وزارة العدل والتجارة وغيرها من الوزارات التي أصبحت هذه المساهمات مسألة رأي عام داخل المجتمع لزيادة عدد المتضررين منها ولتعثرها

(٤٢) البوابة الالكترونية لجريدة الرياض، إمارة الرياض تمهل المكاتب العقارية ٣ أشهر لتطبيق

التنظيمات الجديدة، تاريخ الخبر: ٢٩/٣/١٤٣٥هـ، <https://www.alriyadh.com/905572>

(٤٣) البوابة الالكترونية لجريدة الشرق الأوسط، شمس نظام إلزامي يعيد ترتيب مكاتب العقار في

السعودية، تاريخ الخبر: ٢٩/٤/١٤٣٥هـ، <https://aawsat.com/home/article/47756>

بل أصبحت وسيلة من وسائل النصب والاحتيال، وكان الإعلان لها مصدر ثقة للمواطنين والمقيمين، وقد مرت بمراحل^(٤٤) وهي:

المرحلة الأولى: المساهمات العقارية لما قبل عام ١٤٠٣هـ وهذه لم يتخذ قرار بتصنيفتها.

المرحلة الثانية: المساهمات العقارية ما بين (١٤٠٣هـ - ١٤٢٤هـ) واتخذ قرار بتصنيفتها خلال ثلاث سنوات.

المرحلة الثالثة: المساهمات العقارية لما بعد ١٤٢٤هـ فرق قرار وزير التجارة والصناعة بين المساهمات على الأراضي الخام وهذه تصنف في مدة أقصاها ثلاث سنوات أما المساهمات الخاصة بالوحدات العقارية فخلال سنتين من تسلمها من المقاول.

وقد صدرت عدة قرارات وأوامر سامية بشأن المساهمات العقارية، وهي **كالتالي:**
الأول: الأمر السامي رقم: (٧/ي/٢١١٤) وتاريخ: ٨/٩/١٤٠٣هـ بشأن عدم الإعلان عن المساهمات العقارية في الصحف المحلية إلا بعد استيفاء عدد من الشروط وضوابط الإعلان عنها، ومنها قيد المكتب في الغرفة التجارية والتصنيفية خلال ثلاث سنوات وبيان قيمة السهم الواحد واعتماد المخطط.

الثاني: القرار الصادر من وزير التجارة والصناعة برقم: (٥٩٦٦) وتاريخ: ٢/١٢/١٤٢٤هـ بشأن ضوابط طرح المساهمات العقارية، ومن القرارات المتخذة عند طرح المساهمات العقارية يجب إصدار ترخيص من وزارة التجارة

(٤٤) البوابة الالكترونية لجريدة الاقتصادية، قراءة في مفهوم تعثر المساهمات العقارية وأسبابه، تاريخ الخبير: ١

والصناعة وحددت ضوابط للإعلان ومنها تحديدها بصياغة معتمدة من الوزارة وإعلانها لمرة واحدة في صحيفة يومية تصدر في منطقة المساهمة^(٤٥).

الثالث: قرار مجلس الوزراء رقم: (٢٢٠) وتاريخ: ٢٢/٨/١٤٢٦ هـ بشأن الضوابط المتعلقة بالمساهمات العقارية ومنها لا يجوز الإعلان عن المساهمات العقارية إلا بعد استيفاء الشروط والإجراءات التالية:

١. أن تكون الأرض محل المساهمة أو ما بني عليها مملوكة بصك شرعي ونظامي وبموجب إفادة من الجهة مصدرة الصك.

٢. أن تكون ملكية الأرض باسم المتقدم بطلب طرح المساهمة ولا تقل مساهمته عن ٢٠٪ من المساهمات.

٣. أن تكون الأرض موافقاً عليها من البلدية والأمانة بوصفها مخططاً وفق إفادة رسمية تحتوي على رقم قرار الاعتماد وتاريخه.

٤. موافقة وزير التجارة والصناعة على توصية اللجنة المشكلة بشأن تقدير قيمة الأرض.

٥. التهميش على صك الأرض وفق آلية تتفق عليها هيئة السوق المالية ووزارة العدل ليكون الصك مخصص للمساهمة دون التصرف فيه.

٦. تقديم طلب فتح صندوق استثماري إلى هيئة السوق المالية وفق نظام الهيئة ولائحته.

(٤٥) البوابة الالكترونية لوزارة التجارة، مركز المعرفة، أخبار الوزارة، تاريخ الخبر: ٢

٧. يجب أن يتضمن الإعلان: (رقم موافقة وزارة التجارة والصناعة وتاريخها - رقم ترخيص هيئة السوق المالية وتاريخها - رقم اعتماد المخطط من البلدية أو الأمانة وتاريخه).

الرابع: قرار وزير التجارة والصناعة رقم: (١-٦٦) وتاريخ: ١٤٢٧/٦/٧هـ بشأن الموافقة المبدئية لطرح المساهمات العقارية ومنها لا يجوز الإعلان عن المساهمة العقارية إلا بعد الحصول على: (رقم موافقة المبدئية ووزارة التجارة والصناعة وتاريخها - رقم ترخيص هيئة السوق المالية وتاريخها - رقم اعتماد المخطط من البلدية أو الأمانة).

الخامس: قرار مجلس الوزراء رقم: (٥٧) وتاريخ: ١٤٤٢/١/٢٠هـ بشأن تعديل قرار مجلس الوزراء رقم: (٢٢٠) وتاريخ: ١٤٢٦/٨/٢٢هـ بشأن الضوابط المتعلقة بالمساهمات العقارية بأن يكون مشروطاً بموافقة الجهة المختصة ثم يقوم صاحب الطلب بفتح صندوق استثماري للمساهمة، ثم صدر أمر سام رقم: (١٧١٠٣) وتاريخ: ١٤٤٢/٣/٢٦هـ بشأن بيان أن الجهة المختصة الواردة في القرار السابق هي الهيئة العامة للعقار.

وفي عام ١٤٢٩هـ صدر قرار من مجلس الوزراء بتشكيل لجنة المساهمات العقارية والتي توالى بشأنها القرارات المنظمة لعملها، ومع كل هذه القرارات والأوامر استمرت عشر المساهمات العقارية والتي كان من أهم أسبابها عدم الالتزام بما قرر من أدوات نظامية.

السبب الثالث: عدم وجود رقابة مستمرة على الكيانات ذات العلاقة بالنشاط العقاري.

كانت المكاتب العقارية هي ذات الحصة الكبرى في توجيه النشاط العقاري، ومرت هذه المكاتب بمراحل كلما قلت الرقابة عليها كلما تجاوزت الأنظمة المرعية

إما بتوسيع أنشطتها أو بتشغيل الأجانب فيها أو بظهور مشاكل أخرى بعدم الالتزام بالأنظمة المرعية في إبرام عقود غير موافقة للنظام وبعمولات غير مستحقة، بل من قلة الرقابة ظهرت فيما بين هذه المكاتب مكاتب عقارية وهمية وسماسة مجهولين، والمشكلة الأبرز في ظل هذه العشوائية تجاذب المسؤولية في حالات الضرر بين مالك العقار وبين ملاك المكاتب العقارية أو السماسرة أو الدلالين، وقد يكون ناشئاً عن عدم وجود جهة إشرافية على القطاع العقاري، فالجهات ذات العلاقة بالعقار تتحرك فيها الرقابة وفق ما يخصها من صلاحيات دون الاهتمام بصلاحيات الجهات الأخرى، ومع انعدام الرقابة الفعلية ظهرت بعض الإعلانات وخاصة عن المساهمات العقارية التي في ظاهرها تطبيق النظام وهي فعليا مخالفة له مثل شرط وجود صك شرعي ونظامي للأرض المساهمة العقارية فهي عند إعلانها تكون فعلا الأرض عليها صك شرعي ونظامي برقم وتاريخ ولكن ليست لمؤسس المساهمة بل لغيره^(٤٦)، ولهذا عندما كانت وزارة الداخلية مهتمة بالجوانب الأمنية ذات العلاقة بالأنظمة العقارية استحدثت نظام شמוש^(٤٧)، وقد مر بمراحل من عام ١٤١٤ هـ إلى أن أصبح نظاماً سارياً في عام ١٤٣٥ هـ باسم (نظام شמוש الأمني).

(٤٦) البوابة الالكترونية لجريدة الاقتصادية، قراءة في مفهوم تعثر المساهمات العقارية وأسبابه

تاريخ الخبر: ١

https://www.aleqt.com/2009/05/01/article_82823.html، ٢٠٠٩ / ٥ / م

(٤٧) وهو "شبكة المعلومات الوطنية السياحية" أحد الروافد المهمة التي تساعد في حفظ الأمن في المملكة العربية السعودية وذلك بتناقل بيانات المتعاملين مع القطاع الخاص من المواطنين والمقيمين إلى الجهات المستفيدة من القطاعات الأمنية والحكومية وذلك باستخدام أنظمة تقنية وآمنة للحد من المخاطر الناجمة من تبادل المعلومات، كما تسعى لنشر الوعي الحاسوبي لدى القطاع الخاص. وتهدف شמוש لفتح قناة تبادل المعلومات لتطوير التعاون المشترك في

السبب الرابع: عدم وجود الممارسين المؤهلين للقيام بأعمال الإعلان العقاري.

في عرضنا للآثار السلبية وأسبابها دائما يظهر لنا تسليم المكاتب العقارية لبعض الوافدين غير المؤهلين لممارسة الإعلان العقاري الذي بطبيعته يحتاج مؤهلين وذوي خبرة، بل إن المكاتب العقارية في فترة من الزمن كان يسيرها من لا يجيد القراءة والكتابة من السعوديين ودليل ذلك تعديل اللائحة التنفيذية بقرار وزاري رقم: (١) وتاريخ: ٢/ ١/ ١٤١٧هـ لتعديل المادة: (٢) منها وينص التعديل على: (ز-تعهد بتفويض سعودي يجيد القراءة والكتابة بالتوقيع في حالة عدم إيجاده صاحب المكتب للقراءة والكتابة)، والنشاط العقاري مع تطوره لا يحتاج فقط لإجادة القراءة والكتابة بل تحتاج إلى مؤهلات فنية وخبرات لممارسة النشاط العقاري وخاصة الإعلانات العقارية، علاوة على ذلك كان من أسباب تعثر المساهمات العقارية عدم وجود مؤهلين ممارسين ولديهم خبرات في تحديد القيمة الاسمية للمساهمة وقيمة الأرض ومناسبتها للمصروفات الفعلية والتي تحتاج لدراسة جدوى، وأدى انعكاس قيمة السهم المتدنية وارتفاع مصروفات تهيئة المخططات أو الوحدات العقارية إلى ارتفاع قيمة بيعها مما قد يؤدي إلى عدم الإقبال عليها وبالتالي الدخول إلى مرحلة تعثر^(٤٨).

وبعد استعراض الآثار السلبية وأسبابها يتجلى أن أهم كيان كان له الشأن في النشاط العقاري وأهم وسيلة اقتصادية لتنمية النشاط العقاري دخلنا في عشوائية بسبب جمود النظام أو تعدد القرارات وعدم تطبيقها والرقابة عليها وانعدام ما يركز على تنظيم وضبط الإعلان العقاري الذي دخل في عشوائية المكاتب العقارية، وقلّة المؤهلين لممارسة النشاط العقاري.

الأعمال. "المصدر: البوابة الالكترونية لمديرية الأمن العام (وزارة الداخلية)

blsxSrb9pGLyFQ8CweuSTrQ7AOa7KR4RFFelEs1BqNfFtM768H6o4f

(٤٨) البوابة الالكترونية لجريدة الاقتصادية، قراءة في مفهوم تعثر المساهمات العقارية

وأسبابه، تاريخ الخبير: ١

https://www.aleqt.com/2009/05/01/article_82823.html، ٢٠٠٩م / ٥ /

المبحث الثاني
مجال العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني
عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية

ويشتمل على مطلبين

إن الإعلانات العقارية مرت بمراحل قد تكون مناسبة لفترة زمنية محددة، ولكن في وقت المعاصر ضبط الإعلانات العقارية وأساس مهم في الأنظمة ذات الاختصاص العقاري، وخاصة أن بداية التصرفات العقارية، ولذلك قررت في الأنظمة العقارية ضوابط وشروط ومعايير وأدوات تمثل أنظمة العدالة الوقائية في تحقيق الأمن العقاري، وذلك عند الالتزام بهذه المحال أدت إلى آثار إيجابية على القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.

المطلب الأول مجال العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية عقارات الدولة

إن العقارات المملوكة للدولة أو التي تتطلب المنفعة أو المصلحة العامة تملكها من قبل الدولة، خصصت الأنظمة السعودية قواعد نظامية سواء موضوعية أو شكلية للعناية والمحافظة عليها وعلى المال العام، وفي ظل تطور القطاع العقاري عموماً، كان هناك تحول في عقارات الدولة حيث نظمت طرق استغلالها في المجالات الاستثمارية خاصة وذلك سعيًا من الجهات ذات الاختصاص بعقارات الدولة بالإعلان عن الفرص الاستثمارية لعقارات الدولة أو كيفية الإعلان عند حاجة جهة حكومية لمبانٍ عقارية أو الإعلانات المفروضة وفق أنظمة معينة، وقد فرضت على الموظف العام المباشر التزامات على الإعلان عن التصرف بعقارات الدولة بالالتزام بمدونة قواعد السلوك الوظيفي وأخلاقيات الوظيفة العامة لعام ١٤٣٧هـ ولائحة تنظيم سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية لعام ١٤٤١هـ.

الفرع الأول الإعلان بناءً على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت لعام ١٤٢٤هـ

قد تضطر الدولة إلى نزع الملكيات الخاصة للمنفعة والمصلحة العامة وفق شروط وضوابط حددت وفق هذا النظام، فقد ألزم النظام عند صدور الموافقة على إجراءات نزع ملكية خاصة لعقار الإعلان عنه في الجريدة الرسمية وصحيفتين يومية^(٤٩)، ومعظم الجهات الحكومية التي تبدأ في نزع الملكية الخاصة لعقار بعد صدور الموافقة يكون الإعلانات ورفع الطلبات والمستندات عن طريق موقع الكتروني للجهة الحكومية مثل نزع العقارات للمنفعة العامة لهيئة تطوير بوابة الدرعية^(٥٠)، وسبب تحقيق المادة للعدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني مع قدم صدور هذا النظام وهو من بداية صدوره اعتنى النظام بالإعلان وفي عدة وسائل لكي لا تكون هناك نزع ملكية غير منظمة من قبل الجهات الحكومية فالفصل بين الجهة الحكومية وصاحب العقار المنزوع ملكيته الإعلان، فهو إذن له ببداية إجراءات رفع طلبات التعويض العادل، ومما عزز في موثوقية إعلانات نزع الملكية وفق هذا النظام هو ماتم عند إنشاء منصة الكترونية للجريدة الرسمية (جريدة أم القرى) والتي تعلن جميع قرارات نزع الملكية وكما بينا آنفاً أن الجهة الحكومية تعلن في موقعها ووسائل التواصل الاجتماعي التي تتبع لها عن قرار الموافقة بنزع الملكية، والذي به تلزم الجهة الحكومية البدء بإجراءات تعويض مالك العقار المنزوع.

(٤٩) نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت لعام ١٤٢٤هـ، المادة: (٢/٥).

(٥٠) البوابة الالكترونية لهيئة تطوير بوابة الدرعية، أخبارنا،
[https://dgda.gov.sa/media-center/news/news-articles/announcement-](https://dgda.gov.sa/media-center/news/news-articles/announcement-khozama.aspx?lang=ar-sa)

الفرع الثاني

الإعلان بناءً على قواعد وآلية النظر في طلبات تملك العقارات لعام ١٤٤٣هـ^(٥١)

بعد فترة زمنية طويلة لنظر طلبات التملك العقاري للمواطنين في المحاكم عن طريق حجج الاستحكام^(٥٢)، أعلن عن قواعد وآلية النظر في طلبات تملك العقارات لعام ١٤٤٣هـ، ومن مراحله مرحلة الإعلان، فبعد صدور توصية لجان النظر بتملك العقار للشخص مقدم الطلب يجب على الأمانة العامة للجان إعلان التوصية للعموم بما في ذلك الجهات الحكومية بواسطة منصة إحكام^(٥٣) ولمدة (٣٠) يوماً، وهذا الإعلان يمكن العموم من المعارضة في حالة وجود استحقاق تملك على هذا العقار للغير، ففي حالة عدم معارضة الجهة الحكومية أو الأفراد على العقار المعلن ليس لها المعارضة لاحقاً بأي حال من الأحوال، وقد خصصت منصة إحكام أيقونة للإعلانات^(٥٤) عن العقارات محل نظر التملك ويمكن إدخال: (اسم المنطقة - اسم المدينة - نوع العقار - مساحة العقار) وتظهر جميع الإعلانات للمستفيد، وهي بهذا أنهت مرحلة من مراحل الإعلان الشكلي الذي لم يحقق هدفه النظامي، والذي قد كان يستغل من قبل سيء النية لتملك أراضي الدولة أو الغير.

(٥١) قواعد وآلية النظر في طلبات تملك العقارات لعام ١٤٤٣هـ، المادة: (٢٢).

(٥٢) وهو " هو طلب صك بإثبات تملك عقار في غير مواجهة خصم ابتداءً. ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت "، ورد هذا التعريف في نظام المرافعات الشرعية لعام ١٤٣٥هـ، المادة: (٢٢١)، وقد ألغيت أغلب مواد (الباب الثالث عشر) من النظام بناءً على مرسوم ملكي رقم: (م/١٠١) وتاريخ: ١٤/١١/١٤٤٢هـ.

(٥٣) عن المنصة: " منصة إلكترونية تابعة للهيئة العامة لعقارات الدولة لاستقبال طلبات تملك وتعديل العقارات "، المصدر: منصة إحكام، <https://ehkaam.sa>

(٥٤) منصة إحكام، الإعلانات، <https://ehkaam.sa/published-ads>

الفرع الثالث

الإعلان بناءً على ضوابط تملك الدولة للعقار لعام ١٤٤٤هـ

لتقديم الخدمات العامة تحتاج أجهزة الدولة لعقارات لتباشر اختصاصاتها المقررة عليها نظاماً، وعند حاجة الجهة الحكومية لعقار تقدم طلب تملك عقار على أن تلتزم بضوابط وإجراءات محددة قبل الإعلان وعند الإعلان، والشروط الواجب توفرها قبل إعلان الجهة الحكومية عند طلب تملك العقار هي: (عدم توفر عقار لدى الجهة الحكومية غير مستغل ويلبي احتياجها- عدم توفر عقار من عقارات الدولة يلبي الاحتياج- موافقة مجلس الهيئة العامة لعقارات الدولة للجهات الحكومية التي ليس لديها صلاحية التملك المباشر- توفر الاعتماد المالي لدى الجهة الحكومية لتملك العقار^(٥٥))، ومن الشروط القبلية للإعلان بيان استيفاء الجهة الحكومية للنموذج المعد من الهيئة المبين لمواصفات العقار والذي يتضمن (الموقع (المدينة)- نوع العقار- الغرض من التملك- المواصفات التفصيلية للعقار- بيان للعقارات التي تملكها الجهة طالبة التملك_ وأي شروط أخرى تطلبها الهيئة^(٥٦))، وعلى الهيئة قبل الإعلان التأكد من الاحتياج الفعلي للجهة وتقدير القيمة للعقار^(٥٧) من قبل ثلاثة مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين^(٥٨)، وحددت ضوابط الإعلان عند رغبة الجهة حكومية تملك عقار^(٥٩)، وهي وفق التالي:

(٥٥) ضوابط تملك الدولة للعقار لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٣).

(٥٦) المرجع السابق، المادة: (٧).

(٥٧) المرجع السابق، المادة: (٨).

(٥٨) المرجع السابق، المادة: (١ / ١٠).

(٥٩) المرجع السابق، المادة: (١١).

١. أن تكون هناك كراسة للمنافسة وتحتوي على مواصفات العقار بشرط ألا تكون المواصفات تفصيلية لعقار معين.
٢. ضبط الإعلان من حيث مدته (ثلاثون يوماً إذا كان كلفة العقار التقديرية أقل من مائة مليون وستون يوماً في حالة كان كلفة العقار التقديرية أكثر من مائة مليون)، وتحديد وقت تقديم العروض ومكانها وفتح العروض.
٣. أن يكون الإعلان في البوابة الالكترونية للهيئة العامة لعقارات الدولة. وتقدم العروض بعد الإعلان عن طريق البوابة الالكترونية في ملفين الكترونيين مشفرين للعرض الفني والعرض المالي^(٦٠)، مع الإحاطة أنه من بداية رفع الطلب عن طريق الجهة الحكومية والإعلان وتقديم العروض جميعها محوكة الكترونياً عن طريق منصة انتفاع^(٦١).

(٦٠) المرجع السابق، المادة: (١ / ١٢).

(٦١) "هي منصة إلكترونية تابعة للهيئة العامة لعقارات الدولة تقدم كافة الخدمات العقارية، وتسهّل إنجاز الطلبات إلكترونياً للمستخدمين كالجهاز الحكومية، والقطاع الخاص والأفراد" البوابة الالكترونية لمنصة انتفاع، الرئيسية، عن انتفاع، <https://www.entifa.sa/#/about-us>

الفرع الرابع

الإعلان بناءً على لائحة التصرف في عقارات الدولة لعام ١٤٤٥هـ

بينت اللائحة في المادة: (٤) أشكال تصرف الهيئة العامة لعقارات الدولة في العقار إما (تخصيص-الاستثمار- البيع-المعاوضة- التأجير)، وباستثناء التخصيص يكون التصرف وفق أعلى عائد مالي^(٦٢)، وبيّنت اللائحة في الفصل السادس إجراءات الطرح والترسية ونصت على ضوابط، منها:

١. المعاملة بالتساوي بين المستثمرين المؤهلين.
٢. المزايدة تتطلب العلانية والشفافية وتكافؤ الفرص.
٣. منع أعضاء المجلس ومنسوبي الهيئة من دخول في منافسة أي تصرف في اللائحة مع التأكيد أن الشخص الذي له مصلحة مع الهيئة الإفصاح عنها ولمجلس الهيئة اتخاذ القرار.
٤. أن تعد الهيئة جميع المواصفات والشروط والوثائق والمعلومات التي سيعلن عنها في مزايدة.
٥. وسائل إعلان المنافسة في منصة انتفاع والوسائل الالكترونية التي تراها مناسبة أو إذا كان من المشروعات الكبرى أو ذات التخصص التقني والفني تكون بدعوى من الهيئة للمزايدة.
٦. توفير الهيئة نسخًا الكترونية وورقية للوثائق المزايدة.
٧. تسلم العروض إما بطريقة الكترونية مشفرة في منصة الكترونية أو موقع الهيئة أو حضورياً في مقر الهيئة في ظرف مختوم وفق ما تحدده الهيئة من آلية مع استكمال صاحب العرض لجميع الروط في المزايدة العامة.

(٦٢) لائحة التصرف في عقارات الدولة لعام ١٤٤٥هـ، المادة: (٥).

٨. الالتزام بالمدة المحددة لتقديم العروض.
٩. تلتزم الهيئة قبل ترسية المزاد على إعلان أسماء المستثمرين مع قيمة عرضه.
١٠. تحديد مدة تقديم العروض ب ٩٠ يوما وقد تزيد لمدة مماثلة.
١١. فرض ضمان ابتدائي لتقديم كراسات المزايمة ويرد بعد الترسية ويستثنى من ذلك الاتفاق المباشر أو أن تكون الجهة المتقدمة حكومية أو من المنشآت المتوسطة والصغيرة المحلية وإذا انسحبت تمنع من الدخول في المزايدات لمدة سنتين.
١٢. عند تقديم عرض واحد فلا يقبل إلا في حالة أن تكون أسعاره مماثلة للسوق وموافقة محافظ الهيئة العامة لعقارات الدولة-تقديم ضمان نهائي.
١٣. الإعلان للمشروعات الاستثمارية إما في مزايدة عامة لعموم المستثمرين أو الإعلان عن تأهيل عدد من المستثمرين لكل منها آليته في اللائحة.
١٤. جواز البيع أو التأجير بالمزاد العلني إما في موقع العقار أو مقر الهيئة أو عن طريق وسيلة إلكترونية وتحت تنظيم لجنة تشكل بقرار من المحافظ ولا نقل عن ثلاثة أشخاص أحدهم مؤهله نظامي.
١٥. اللجان المختصة: لجنة تقدير، لجنة فتح مظاريف، فحص العروض، الاستثمار، لجنة النظر في تظلمات المستثمرين، ويتجلى بعد استعراض هذه الضوابط أن اللائحة حوكت إجراءات الطرح والترسية وفق إجراءات اتسمت بالعلانية والشفافية والتنوع في الطرح والحسم في الترسية.
١٦. مع نص اللائحة على تشكيل لجان للتقدير وفتح المظاريف والعروض والاستثمار والنظر في تظلمات المستثمرين^(٦٣).

(٦٣) لائحة التصرف في عقارات الدولة لعام ١٤٤٥هـ، المواد: (٥٣-٥٤-٥٥-٥٦-٥٧).

الفرع الخامس

الإعلان بناء على اللائحة التنفيذية لنظام التخصيص^(٦٤) لعام ١٤٤٥هـ

هو أحد برامج رؤية السعودية ٢٠٣٠ وقد عرف في نظام التخصيص في المادة :
 (١) التخصيص هو " الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو نقل ملكية الأصول"،
 وفيما يخص الإعلان نصت اللائحة في الفصل (الحادي عشر) على إلزام الجهة
 التنفيذية عند الموافقة على طرح مشروع للتخصيص وقبل بدء الطرح بالقيام بحملة
 تسويقية ميدانية وإعلانية والتواصل مع المستثمرين ذوي العلاقة والتخصص سواء
 داخل المملكة أو خارجها^(٦٥)، أوجبت على الجهة التنفيذية الإعلان عن مشاريع
 التخصيص وكل مرحلة خاصة بها، وأعطتها صلاحية التنسيق مع الهيئة العامة لتسويق
 الاستثمار^(٦٦) وحددت الهدف وهو خلق أدوات جذب لعدد من المستثمرين داخل
 المملكة وخارجها وتعزيز التنافسية لمشاريع التخصيص، وتنوعت وسائل الإعلان
 وأهمها الإعلان في الموقع الإلكتروني للمركز الوطني للتخصيص والهيئة السعودية
 لتسويق الاستثمار والجهة التنفيذية وكل الوسائل الإلكترونية والتقليدية للإعلان مع
 أهمية مطابقتها للإعلان في المركز الوطني للتخصيص والجهة التنفيذية^(٦٧). وهذا

(٦٤) عن البرنامج: " أحد برامج تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ التي تم اعتمادها من مجلس الشؤون
 الاقتصادية والتنمية . حيث يشكل البرنامج داعما مهما لحركة التنمية الاقتصادية الوطنية ويهدف
 إلى تعزيز دور القطاع الخاص في تقديم الخدمات وإتاحة الأصول الحكومية أمامه، مما يحسن من
 جودة الخدمات المقدمة بشكل عام ويسهم في تقليل تكاليفها، ويعزز من تركيز الحكومة على
 الدور التشريعي والتنظيمي المنوط بها. علاوة على ذلك، يسعى البرنامج إلى جذب الاستثمارات
 المحلية والأجنبية المباشرة"، المصدر: البوابة الإلكترونية للمركز الوطني للتخصيص، برنامج

التخصيص، https://www.ncp.gov.sa/ar/Pages/Privatization_Program

(٦٥) اللائحة التنفيذية لنظام التخصيص لعام ١٤٤٥هـ: المادة: (١٢٧).

(٦٦) ترتيبات الهيئة السعودية لتسويق الاستثمار لعام ١٤٤٤هـ.

(٦٧) اللائحة التنفيذية لنظام التخصيص لعام ١٤٤٥هـ: المادة: (١٢٨).

التنوع للوصول لأكبر شريحة من المستثمرين المهتمين بمشاريع التخصيص، فكلما زاد عدد المستثمرين كانت الخيارات أوسع للجهة التنفيذية لاختيار الأفضل للتعاقد معه لتنفيذ مشروع التخصيص، ومن الوسائل الأخرى إقامة مؤتمرات للمستثمرين^(٦٨)، والمركز الوطني للتخصيص عزز ذلك باستحداث ثلاث أيقونات تسويقية وإعلانية وهي:

١. **بوابة المستثمرين^(٦٩)**: وتبين القطاعات المستهدفة للتخصيص ومنها عقارات الدولة، والمشاريع وفق مرحلته (سجل مشاريع التخصيص): (مشروع قيد الطرح - فرصة مستقبلية - مبادرات مغلقة) وكل مشروع يبين وصف وتفاصيل ونطاق ومراحل الحالة والمرحلة الزمنية للمشروع.
٢. **بوابة المعرفة^(٧٠)**: وهي مخصصة لمصادر التعلم والدورات التدريبية، والمنشورات وفيها الأبحاث والدراسات والاستبيانات والإحصائيات وخاصة الدراسات بنشر كل مشروع تم تخصيص دراسة عنه.
٣. **المكتبة الرقمية^(٧١)**: وفيها مستندات للتسويق تبين تفاصيل برنامج التخصيص.

(٦٨) لائحة التصرف في عقارات الدولة لعام ١٤٤٥هـ، الفصل (الثاني عشر).

(٦٩) البوابة الالكترونية للمركز الوطني للتخصيص، بوابة المستثمرين، <https://investors.ncp.gov.sa>

(٧٠) البوابة الالكترونية للمركز الوطني للتخصيص، بوابة المعرفة، <https://www.ncp.gov.sa/ar/Knowledge>

(٧١) البوابة الالكترونية للمركز الوطني للتخصيص، المركز الإعلامي، المكتبة الرقمية، <https://www.ncp.gov.sa/ar/Pages/Digital-Library.aspx>

الفرع السادس

الإعلان بناءً على لائحة التصرف في العقارات البلدية^(٧٢) لعام ١٤٤١هـ

العقارات التي تدخل في نطاق البلديات يمكن التصرف فيها بالبيع والمعاوضة بعقار وبلاستثمار والتأجير، وبينت اللائحة في المادة: (١٤) طريقتين لطرح العقارات البلدية إما عن طريق الإعلان عن المنافسة العامة لعموم المستثمرين أو الإعلان عن تأهيل عدد من المستثمرين وفق متطلبات فنية أو مالية، ولكل طريقة ضوابط للإعلان وفق التالي:

الطريقة الأولى: الإعلان عن المنافسة العامة وضوابطها:

١. الإعلان عنها في البوابة الالكترونية الخاصة بأمانة المنطقة التي يتبع العقار للاختصاص المكاني للبلدية التابعة لها، وفي الجريدة الرسمية (أم القرى)^(٧٣).
٢. الضمانة لجميع المستثمرين لدخول المنافسة العامة بشرط أن يستبعد المستثمر الذي صدر بحقه حكم أو قرار من جهة قضائية تثبت تعثره في مشروع استثماري خلال سنتين من صدور الحكم والقرار.
٣. توحيد الزمن لتقديم المعلومات الكاملة والموحدة للمستثمرين عن العقار محل المنافسة، مع توحيد مدة تقديم العروض.

(٧٢) هي "العقارات التي تملكها البلدية وفق الأنظمة والتعليمات"، المصدر: لائحة التصرف في العقارات البلدية لعام ١٤٤١هـ، المادة: (١).

(٧٣) مع أن لائحة التصرف في العقارات البلدية لعام ١٤٤١هـ، المادة: (١٤/٢/١) نصت على الموقع الالكتروني للبلدية التي يقع العقار ضمن اختصاصها المكاني، وفي صحيفتين محليتين إحداهما أكثر انتشاراً في المدينة أو المحافظة أو المركز.

٤. توحيد وتحديد موعد ومكان فتح المظاريف في الإعلان والتي يشترط أن تكون مختومة ولا تفتح إلا في الموعد والمكان المحدد في الإعلان وأن لا يتجاوز فتح المظاريف (٣٠) يوما من تاريخ الإعلان.

٥. إلزام البلدية التي يقع العقار محل المنافسة في اختصاصها الجغرافي بتحديد قيمة كراسة المواصفات والمقاييس، مع إلزام المستثمر بتقديم ضمان بنكي لا تقل عن (٢٥٪) في التصرف بالبيع وفي حالات التصرف الأخرى (٢٠٪) من قيمة العطاء السنوي.

الطريقة الثانية: الإعلان عن تأهيل عدد من المستثمرين وفق متطلبات فنية أو مالية وضوابطها:

١. أن توجه الدعوة لعدد لا يقل عن خمسة مستثمرين وللوزير الصلاحية (وزير البلديات والإسكان) في تحديد الحد الأدنى للعدد عند عدم تقدم خمسة مستثمرين بشرط ألا يكون مستثمر واحد.

٢. الاختصاص فقط للمشاريع النوعية التي تتطلب تقنيات عالية، ويلتزم وزير البلديات والإسكان بتحديداتها.

وعند عدم توفر هذه الشروط تلتزم البلديات بإعادتها بالطريقة الأولى.

مع صلاحية لجنة الاستثمار^(٧٤) في إلغاء المنافسة العامة في حال اقتضاء المصلحة العامة وفق التصرف في العقار أو عدم مناسبة العروض أو عدم التوصل إلى نتيجة عن التفاوض مع المنافسين، مع تأكيد النظام النص على لجنتي تقدير^(٧٥) وفتح مظاريف^(٧٦).

(٧٤) لائحة التصرف في العقارات البلدية لعام ١٤٤١هـ، المادة: (١٧).

(٧٥) المرجع السابق، المادة: (١٥).

(٧٦) المرجع السابق، المادة: (١٦).

الفرع السابع الإعلان بواسطة منصة اعتماد^(٧٧)

ألزم نظام المنافسات والمشتريات الحكومية لعام ١٤٤٠ هـ ولائحته التنفيذية لعام ١٤٤١ هـ، جميع الجهات الحكومية بالالتزام بمنصة اعتماد في المنافسات الصادرة من الجهة الحكومية وتتبع إجراءاتها من إعلان وطرح وعروض وفتح مظاريف واعتماد الجهة المتعاقد معها وغيرها من الخدمات حيث من أهداف النظام حماية المال العام من استغلال النفوذ والتأثر بالمصالح الشخصية وتحقيق العائد الأفضل والعدالة التنافسية والشفافية والمساواة والفرص المتكافئة تعزيزاً للتنمية الاقتصادية^(٧٨)، ونص النظام على إنشاء بوابة إلكترونية حددت الجهة المشرفة عليها واختصاصها ومنها جمع المعلومات والبيانات والمنافسات الحكومية ونشرها والالتزام بمواد النظام وتطبيقه في البوابة الإلكترونية واعتماد النماذج النموذجية للمنافسة والتأهيل المسبق والعقود من قبل وزير المالية^(٧٩)، ومن ضمن خدمات المنصة استعراض المنافسات المطروحة^(٨٠) وتضمن الدخول على (المنافسات - دعوات التأهيل - الإعلانات -

(٧٧) عن المنصة: "منصة إلكترونية تهدف إلى تعزيز الشراكة بين الجهات الحكومية والقطاع الخاص والأفراد من أجل تحقيق مستهدفات المشاريع التنموية في المملكة العربية السعودية، وتحقيق التحول الرقمي للخدمات، وتعزيز المحتوى المحلي وزيادة مشاركة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في التنمية الاقتصادية، ورفع مستوى الشفافية وكفاءة الإنفاق". المصدر: المركز الوطني لتنظيم الموارد الحكومية، الحلول والمنتجات، منصة اعتماد، <https://ncgr.gov.sa/ar/Eitmad/Pages/default.aspx>.

(٧٨) نظام المنافسات والمشتريات الحكومية لعام ١٤٤٠ هـ، المادة: (٢).

(٧٩) المرجع السابق، المادة: (١٣).

(٨٠) منصة اعتماد، الخدمات الإلكترونية، استعراض المنافسات المطروحة، المنافسات، الإعلانات، <https://tenders.etimad.sa/Tender/AllTendersForVisitor>

مشاريع المنافسات المستقبلية) ومتاحة للاطلاع بتسجيل الدخول للمفوضين من الجهات الحكومية والقطاع الخاص والأفراد، وعليه أتمتة جميع المنافسات الحكومية ومنها المتعلقة بعقارات الدولة بواسطة منصة اعتماد.

وتتمثل آثار العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في عقارات الدولة، كالتالي:

١. تحقيق عدالة التقدير.
٢. تحقيق عدالة المنافسة.
٣. الالتزام بالوسائل الاعلانية الالكترونية لجذب عدد كافٍ ونوعي من المستثمرين للمنافسة على استثمار عقارات الدولة.
٤. تعزيز أعلى درجات الشفافية فيما يخص عقارات الدولة.
٥. إتاحة الفرص الاستثمارية لجميع المستثمرين.
٦. تفعيل الشفافية والموثوقية المعلوماتية للمشاريع ذات المصلحة العامة.
٧. حفظ الحقوق للمواطنين في طلبات تملك العقار ونزع ملكية العقار للمصلحة العامة.
٨. تشكيل اللجان المختصة لمتابعة كل ما يتعلق بالتصرف بعقارات الدولة ومنها مراحل قبل وأثناء وبعد الإعلان.
٩. تفعيل التقنية في تطبيق الأنظمة ذات الاختصاص في المنافسات الحكومية.
١٠. حفظ حقوق المنافسين في المنافسات ذات العلاقة بعقارات الدولة.
١١. تحقيق العوائد المالية الأفضل لمنافسات عقارات الدولة.
١٢. الالتزام بمنصة اعتماد لتوثيق جميع مراحل المنافسات الحكومية ومنها مرحلة الإعلانات العقارية.

المطلب الثاني
مجال العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند
الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية في العقارات الخاصة

العقارات الخاصة التي تعود ملكيتها للأفراد والمنشآت الخاصة، كان الإعلان فيها دون نظام ضابط للعقار محل الإعلان أو المعلن أو محتوى الإعلان أو حتى وسيلة الإعلانات، والتي كان الإعلان إذا كان في وسائل إعلام رسمية كالصحف الورقية كان مصدر ثقة ولكن مع الوقت أصبح البعض منها مصدر تضليل، وكانت الوسيلة الوحيدة التي لها نظام ينظم وجودها المكاتب العقارية وأصبح البعض منها وسيلة نصب واحتيال دون خوف أو منع، وعندما بدأ التحول الجذري لضبط القطاع العقاري في المملكة بإنشاء الهيئة العامة للعقار عام ١٤٣٨هـ، وصدور نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ والتي من أهم مواده إلغاء لائحة تنظيم المكاتب العقارية لعام

١٣٩٨هـ^(٨١).

(٨١) نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ، المادة: (١)

الفرع الأول

الإعلان بناءً على نظام التسجيل العيني للعقار ١٤٤٣هـ

من أعمال التسجيل العيني الأول للعقار بناءً على نظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٣هـ الإعلان عن المناطق العقارية التي ستخضع للتسجيل العيني للعقار، وقد بدأ التسجيل العيني للعقار الميداني الأول بتاريخ: ١٧ / ١٠ / ١٤٤٤هـ في حي الفلاح بمدينة الرياض، حرص المنظم عند تحديد المنطقة العقارية محل التسجيل العيني الأول للعقار إلزام النظام جهة الاختصاص بأعمال السجل العقاري بضرورة الإعلان عن المناطق العقارية قبل وأثناء أعمال التسجيل العيني الأول^(٨٢)، ولما يترتب على هذا الإعلان والتسجيل من آثار قد تصل إلى عقوبات مدنية ومنها عدم استطاعة مالك العقار بعد انتهاء مدة التسجيل العيني للعقار إبرام أي تصرف وتقرر عليه غرامات مالية تصل إلى مائة ألف ريال عند عدم التسجيل، فقد حرص المنظم على تنوع وسائل الإعلان عن المناطق الجغرافية وهي في الجريدة الرسمية (جريدة أم القرى) وجريدة أخرى في منطقة العقار المعلن ومنصة السجل العقاري وجميع منصات التواصل الاجتماعي التي تتبع الهيئة العامة للعقار وفي مداخل المناطق العقارية محل إعلان التسجيل العيني الأول، وبالإضافة إلى تفعيل تطبيق السجل العقاري عن طريق الأجهزة الذكية أيقونة (تمكين الوصول إلى الموقع) وعند ربط موقع العقار بالأجهزة الذكية يتمكن التطبيق من التنبيه عن المناطق العقارية المعلن عنها منك وعليه يمكن صاحب العقار إعداد متطلبات التسجيل العيني ومتابعة بدايته في منطقة عقاره، ومن الخدمات تحديد موقع العقار للتسجيل العيني للعقار ويرتبط مباشرة بأعمال التسجيل العيني الأول، وبالإضافة أن هذه الخدمة تنبه مالك العقار عن أي خدمات ستضاف مستقبلاً على خدمات التطبيق العقاري.

(٨٢) نظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٣هـ، المادة: (١ / ٧)، واللائحة التنفيذية لعام ١٤٤٤هـ،

المادة: (١ / ٩).

الفرع الثاني

الإعلان بناء على نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ

من أهم الآثار السلبية التي تأثر بها القطاع العقاري تنظيم العلاقة ما بين البائع والمشتري والوسيط بينهما ومنها الإعلان عن العقار، وعليه صدر نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ ولائحته التنفيذية لعام ١٤٤٤هـ ومن محال العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عن الإعلان عن الأموال العقارية التالي:

المحل الأول: ضبط النشاط العقاري بضبط مصطلحات الوساطة العقارية^(٨٣) والتي

بينت العديد من المصطلحات منها:

الوساطة العقارية: وعرفت "بأنها عملية التوسط في إتمام الصفقات العقارية، وأن يكون ذلك بمقابل عمولة، ويشمل عمليات التوسط من خلال وسائل التقنية الالكترونية من منصات ومواقع التواصل الاجتماعي"، وهذا التعريف يبين وظيفة الوسيط العقاري، ومن جانب آخر جمع بين الوساطة التقليدية والوساطة الحديثة التي تكون عن طريق وسائل التقنية، ويقر بضرورة أن تكون هذه الوساطة بمقابل فمتى ما كانت الوساطة بدون مقابل لا تدخل في نطاق نظام الوساطة.

الخدمات العقارية والخدمات العقارية المكملة لها: وهي "التسويق وإدارة العقار

وبيعه وبيع منفعة أو تأجيريه وأي نشاط آخر متعلق بخدمات العقار يقرر وفق أنظمة خاصة، وتقدم الخدمات عن طريق التسويق العقاري والاعلانات العقارية وإدارة المرافق والاستشارات والتحليلات العقارية والمزادات العقارية"، في هذا المصطلح قرر المنظم تضمين جل الخدمات العقارية أو المكملة لها ضمن نطاق الوساطة حتى لا تخرج بعض الخدمات عن نطاق النظام وتستغل بشكل سلبى وتكون مصدر ثغرة للتهرب من نظام الوساطة لأن القطاع العقاري منظومة متكاملة.

(٨٣) نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ، المادة: (١)، المادة: (٢٢)

التسويق العقاري: وهو "الترويج لمنتج عقاري بوسائل إعلانية ودعائية"، خص المنظم التسويق العقاري بتعريف في الوساطة العقارية لأنه من أهم الأعمال التي يطلبها ملاك العقار للترويج عن عقاراتهم من الوسيط العقاري.

الصفقة العقارية: وهي "إما أن تكون ببيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعته"، بين هنا الهدف من التصرفات العقارية.

عقد الوساطة: هو "الاتفاق الذي يكون طرفاه الوسيط العقاري والمستفيد من الوساطة والهدف من العقد إما تقديم خدمة عقارية أو إتمام صفقة"، وضح هنا ماهية عقد الوساطة من حيث الالتزام والأطراف والهدف منه، والمعيار الأهم لعقد الوساطة هو الهدف الذي ربط إما بتقديم خدمة عقارية أو إتمام صفقة عقارية.

الوسيط العقاري: هو "الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص بتقديم الوساطة العقارية وخدماتها"، وربط هنا الوسيط العقاري بضرورة الترخيص له.

إن حوكمة الوساطة العقارية من حيث التعريف بالعقد وأطرافه وأعمال الوساطة العقارية، وبيان أهم أعمال الوساطة العقارية وهو التسويق العقاري له أهميته وضرورته حيث أن هذا النظام سيحكم ويضبط العلاقات بين الوسطاء العقاريين والمستفيدين في القطاع العقاري الذي كان يتسم بالعشوائية في الماضي سواء من حيث الممارس أو نطاق أعمال الوساطة، وبهذه المصطلحات حوكم النشاط بتحديدته وتحديد خدماته وأهدافه بكل وضوح.

المحل الثاني: حوكمة الممارس للنشاط العقاري.

أولاً: لا يمكن ممارسة الوساطة العقارية إلا بترخيص من الهيئة العامة للعقار^(٨٤)، وبينت لائحة الترخيص^(٨٥) وهو ما يمنح من قبل الهيئة العامة للعقار لشخص طبيعي أو اعتباري يعطيه الحق في ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية.

ثانياً: الترخيص للإعلان العقاري^(٨٦) لكل عقار: هو رخصة للإعلان العقاري سواء المسموع أو المقروء أو المرئي للتصرف بالعقار.

ثالثاً: وفرت الهيئة العامة للعقارات في البوابة الالكترونية خدمة التقديم على تراخيص (فال) الخاصة بالوساطة العقارية ومنها التسويق والإعلان العقاري وشروط هذه الخدمة الآتي: (عقد وساطة ساري ومحدد فيه النشاط التسويقي والإعلاني - صورة حقيقية وذات جودة عالية للعقار - تحديد عنوان العقار^{(٨٧)(٨٨)}

رابعاً: وفرت خدمة التحقق^(٨٩) من هذه التراخيص لمن يرغب التعامل مع الوسطاء العقاريين بالاستعلام عن المنصات الالكترونية المرخصة^(٩٠)، والوسيط العقاري أو

(٨٤) نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ، المادة: (١/٤).

(٨٥) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (١) الترخيص.

(٨٦) المرجع السابق، المادة: (١) ترخيص الإعلان العقاري.

(٨٧) الهيئة العامة للعقار، دليل رخص نظام الوساطة العقارية (الدليل الاجرائي لرخص فال)، (٢١).

(٨٨) أعلن عن ضوابط الإعلانات العقارية بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار برقم: (٣/١٤/م/٢١) وتاريخ: ١٢/١٠/١٤٤٢هـ، ولكن ضمناً هذه الضوابط ألغيت بصدور نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ ولائحته التنفيذية لعام ١٤٤٤هـ.

(٨٩) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (١٢).

(٩٠) البوابة الالكترونية للهيئة العامة للعقار، الخدمات الالكترونية، الوساطة العقارية، المنصات

الاستعلام عن ترخيص الإعلان العقاري^(٩١) والفرق بينهما أن الاستعلام عن الوسيط العقاري للتأكد من حصوله على الترخيص من الهيئة العامة للعقار وسريانه وترخيص الإعلان العقاري حصول الوسيط العقاري على ترخيص للإعلان عن عقار معين بذاته فيطلب منه النظام الحصول على ترخيص لكل عقار يرد الإعلان له^(٩٢)، وعند الإعلان في وسائل التواصل الاجتماعي يتطلب منه الحصول على ترخيص إضافي من الهيئة العامة لتنظيم الإعلام للأفراد رخصة موثقة وللمنشآت ترخيص مكاتب الدعاية والإعلام: الإعلامية والمرئية والمسموعة ومكاتب التسويق ووكالات الدعايات^(٩٣) وفق الشروط والضوابط الخاصة بترخيص تقديم الأفراد للمحتوى الإعلاني عبر منصات التواصل الاجتماعي^(٩٤).

خامساً: فرض شروط لمن يطلب الحصول على تراخيص التسويق والإعلان العقاري سواء أشخاص طبيعيين أو اعتباريين، **وفق التالي:**

الأشخاص الطبيعيين^(٩٥):

الشرط الأول: ألا يقل عمر المتقدم عن ١٨ عاماً.

(٩١) البوابة الالكترونية للهيئة العامة للعقار، الخدمات الالكترونية، الوساطة العقارية، الاستعلام

عن الوسيط العقاري والإعلان العقاري، [/https://rega.gov.sa](https://rega.gov.sa)

(٩٢) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤ هـ، المادة: (٦).

(٩٣) الشروط والضوابط الخاصة بترخيص تقديم الأفراد للمحتوى الإعلاني عبر منصات التواصل

الاجتماعي، (٢/٢).

(٩٤) المرجع السابق، (٢/٣/ب).

(٩٥) المرجع السابق، المادة: (٣).

الشرط الثاني: كمال الأهلية للمتقدم وخلو سجله من الأحكام الجنائية المخلة بالأمانة والشرط إلا في حالة رد اعتباره.

الشرط الثالث: أن يجتاز المتقدم البرامج التأهيلية لكل نشاط ومن ضمنها الدورات في مجال التسويق العقاري والإعلانات (التسويق العقاري^(٩٦)) _ التسويق العقاري الإلكتروني^(٩٧) _ الوساطة العقارية^(٩٨) وانعقاد الدورات عن بعد ولكل دورة رسوم محددة وتنفذ الدورات عن طريق المعهد العقاري السعودي^(٩٩).

(٩٦) محتوى هذه الدورة: (دراسة السوق العقاري-التسويق الإلكتروني سلوك المستهلك العقاري_ المنتجات العقارية وترويجها_ قوانين العقار_ البيع الشخصي_ أخلاقيات المسوق العقاري).

(٩٧) محتوى هذه الدورة: (مفهوم التسويق العقاري الإلكتروني وأهدافه-استراتيجياته-العلامة التجارية مفهومها وأهميتها وأمثلة عليها_ محركات البحث الإلكتروني وتحسينها_ المواقع الإلكترونية أهميتها وأنواعها وأمثلة عليها_ التسويق من خلال البريد الإلكتروني ووسائل التواصل الاجتماعي-الحملات الإلكترونية للإعلانات العقارية إطلاقها وترويجها_ بناء قاعدة بيانات العملاء).

(٩٨) محتوى هذه الدورة: (أساسيات وأخلاقيات ونظام الوساطة العقارية_ المسؤولية النظامية للوسطاء العقاريين).

(٩٩) هو معهد متخصص في نشر أفضل الممارسات العالمية في القطاع العقاري ويعتبر الذراع الأكاديمي للهيئة العامة للعقار افتتح بتاريخ: ٢ / ٨ / ٢٠١٧ م، ويُعتبر أحد المبادرات التي أطلقتها وزارة الإسكان لتحقيق رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ بحيث يشكل أول كيان تعليمي متخصص في مجال العلوم العقارية في المملكة، وذلك بالتعاون مع شركاء وبيوت خبرة محليين ودوليين في المجال العقاري. ويختص بتوفير التدريب والتأهيل للمهنيين الممارسين في القطاع العقاري السعودي، ومنحهم شهادات احترافية تمكنهم من دخول سوق العمل بكفاءة عالية نظراً لكون القطاع العقاري يُعد أكبر قطاع اقتصادي غير نفطي في المملكة العربية السعودية". المصدر: البوابة الإلكترونية للمعهد العقاري السعودي، المعهد،

وكل ذلك من شروط وطلبات والتزامات للرخص وإصدارها يظهر للمتقدم عند التقديم على طلب الرخصة مع إقراره بالالتزام وصحة المعلومات^(١٠٠) وعند الانتهاء من تعبئة البيانات والوثائق والمعلومات وعند التأكيد على توثيق العقد تعاد نص المادة: (١٦) من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ والتي حددت المعلومات والوثائق المطلوبة لعقد الوساطة ولا يوثق العقد إلا بتأكيد عليها بالموافقة^(١٠١)، ومن ثم يتاح له خدمة إنشاء إصدار ترخيص الإعلان لعقار.

الأشخاص الاعتباريين^(١٠٢):

الشرط الأول: أن يكون لديه سجل تجاري سارٍ ومحدد الأنشطة المراد الحصول على ترخيص عليها.

الشرط الثاني: كمال الأهلية للمدير المسؤول وخلو سجله من الأحكام الجنائية المخلة بالأمانة والشرط إلا في حالة رد اعتباره.

الشرط الثالث: أن يكون المدير المسؤول مؤهلاً وفق ما تقرره الهيئة.

وحددت اللائحة متطلبات التقديم على الرخصة وآلياتها من حيث التقديم والإصدار والاعتراض^(١٠٣)، ومدتها^(١٠٤) وتجديدها^(١٠٥) وآلية طلب إلغائها^(١٠٦)

(١٠٠) الهيئة العامة للعقار دليل رخص نظام الوساطة العقارية (الدليل الاجرائي لرخص فال)، (٧-٨).

(١٠١) الهيئة العامة للعقار دليل رخص نظام الوساطة العقارية (الدليل الاجرائي لرخص فال)، (٧-٨)، (١٨).

(١٠٢) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٤).

(١٠٣) المرجع السابق، المادة: (٥).

(١٠٤) المرجع السابق، المادة: (٧).

(١٠٥) المرجع السابق، المادة: (٨).

(١٠٦) المرجع السابق، المادة: (٩).

وانقضائها^(١٠٧) وفق الدليل الإجرائي لرخص نظام الوساطة العقارية، وكيفية الحصول على ترخيص للخدمات العقارية المكتملة^(١٠٨). ويفوض مدير المنشأة بوكالة الكترونية لإدارة حساب المنشأة الالكترونية بإنشاء طلبات إصدار الرخص ومنها الإعلان العقاري^(١٠٩)، ويلتزم مفوض المنشأة بكل الشروط والالتزامات والوثائق المطلوبة للترخيص مع تأكيد المنصة للمعلومات والوثائق لعقد الوساطة وللاستمرار يؤكد على الموافقة عليها^(١١٠)، ثم يتاح إنشاء إصدار ترخيص إعلان عقاري^(١١١).

المحل الثالث: إلزام الوسيط العقاري بالالتزامات^(١١٢) التالية:

الالتزام الأول: إفصاح الوسيط العقاري أو الموافقة كتابة عند تضارب المصالح أو احتمالياتها وخاصة إذا كان وسيطاً لطرفي عقد الوساطة في آن واحد وعند إفشاء الأسرار والبيانات والمعلومات التي تحصل عليها بسبب ممارسته الوساطة العقارية، وهنا تقرير من المنظم على رضائية طرفي العقد والمنظم وضع هذا الشرط لصالحهم فلهم رفضه أو الموافقة عليه لأن النتيجة والضرر إن وجد مآله إليهما لا إلى الغير.

الالتزام الثاني: عدم الإفشاء عن الصفقات العقارية وأطرافها وهذا التزام فيه مراعاة من المنظم بأهمية السرية في بعض المعاملات التجارية.

(١٠٧) لمرجع السابق، المادة: (١٠).

(١٠٨) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤ هـ، المادة: (١٢).

(١٠٩) الهيئة العامة للعقار دليل رخص نظام الوساطة العقارية (الدليل الاجرائي لرخص فال)، (٢٧).

(١١٠) المرجع السابق، (٥١).

(١١١) المرجع السابق، (٥٢).

(١١٢) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤ هـ، المادة: (١٤).

الالتزام الثالث: إطلاع أطراف العقد على كل المعلومات والبيانات والوثائق المتعلقة بالصفقة العقارية. وهذا الالتزام يدل على اهتمام المنظم بشفافية الوسيط العقاري فكل معلومة أو بيان أو وثيقة لها أهميتها لدى كل طرف وتقدير أهميتها يرجع للأطراف لا الوسيط العقاري.

الالتزام الرابع: وضع رقم ترخيصه كوسيط عقاري في كل معاملاته في الوساطة والخدمات العقارية، وذلك لسهولة التحقق من ترخيصه عند الحاجة هذا من جانب، من جانب آخر تأكيد من المنظم على أن هوية الوسيط العقاري هو رقم ترخيصه.

الالتزام الخامس: عدم التوسط في عقار ممنوع من التصرف في حال كون الوساطة أو الخدمة العقارية لا يمكن تنفيذها، والمنع هنا قيد بالتنفيذ لكي لا يكون ذلك وسيلة لبعض الوسطاء من استغلال مثل هذه الحالات وهو يعلم أنه لا يمكن تنفيذها.

الالتزام السادس: الالتزام بالتزامات العقد الأساس للوساطة وذلك عند إبرام الوسيط العقاري لذات العقد عقد وساطة مع وسيط عقاري آخر، والمنظم اهتم بتنفيذ الالتزامات الأساسية في العقد لصالح أطرافه، ولكن مراعاة لشخصية العقود حيث إن اختيار هذا الوسيط العقاري كان له اعتباراته وعليه كان الأولى بأن قيد ذلك بالموافقة الكتابية من قبل البائع خاصة وأن هذا يعد من إفشاء الصفقات العقارية التي بينت في الالتزام الثاني آنفاً، والهيئة العامة للعقار تقوم بالعمل باستمرار على تحديد بيانات ومعلومات عقد الوساطة العقارية لتلافي أي سلبيات تظهر مباشرة.

الالتزام السابع: التزامه بكل ما يصدر من الهيئة العامة للعقار بضوابط وأدلة ذات الاختصاص بالأنشطة^(١١٣)، وأهمية هذا الالتزام أن الوسيط العقاري ملزم بكل تحديث يتعلق بالأنشطة العقارية حتى لا تكون هناك مخالفات تلحق بأعماله وضرر يلحق بعملائه، وأحسن المنظم في ربط مدة الترخيص بسنة حتى يمكن المرخص له عند طلب التمديد معرفة ما صدر من الضوابط والأدلة أو يكون شرط التمديد مقترناً بمعرفة ما استحدث من ضوابط وأدلة.

الالتزام الثامن: التزام الوسيط بنماذج عقود الوساطة التي اعتمدت من الهيئة العامة للعقار^(١١٤)، وهذا الالتزام له أهميته في ضبط عقود الوساطة ومن أهم مستلزمات العدالة الوقائية في الوساطة العقارية فالعقود النموذجية تتميز بحوكمتها وفق الأنظمة المرعية مع تحديث الهيئة لهذه العقود النموذجية، والنظام قد حدد البيانات اللازمة لعقود الوساطة والتي من خلالها تقديم خدمة الإعلان العقاري سواء بين الوسيط العقاري ومالك العقار أو المنفعة^(١١٥) أو الوسيط العقاري والمشتري^(١١٦) أو فيما بين الوسطاء العقاريين^(١١٧). وكل هذه الالتزامات تؤكد عليها المنصة الإلكترونية (فال

(١١٣) لوحظ تناقض في اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤ هـ، في المادة: (٧) وهي التي تنص على مدة الترخيص لمدة سنة وإمكانية تمديدها لمدة خمس سنوات، وبين المادة: (١٠/١٤) التي تطلب من المرخص له الإبلاغ عن التوقف عن الوساطة العقارية لمدة تتجاوز السنة بل ولم تذكر حالة من حالات انقضاء الترخيص في المادة: (١٠)، والأولى أن يربط تمديد الترخيص ببيان الأعمال التي أبرمها الوسيط خلال سنة، علاوة على ذلك فعليا يمكن أن تطلب رخصة تصل مدتها لخمس سنوات فأدخل التمديد بوصفه مدة أصيلة وليس تمديداً.

(١١٤) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤ هـ، المادة: (١/١٥).

(١١٥) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤ هـ، المادة: (١/١٦).

(١١٦) المرجع السابق، المادة: (٢/١٦).

(١١٧) عن رخصة فال "صفحة الخدمات الإلكترونية للوساطة العقارية، تقدم للأفراد والمنشآت العقارية تراخيص" فال "لممارسة الأنشطة العقارية، بالإضافة إلى خدمات الوساطة المبتكرة، سعياً لتنظيم وتحسين الخدمات المقدمة في السوق العقاري، وحماية المستفيدين، ورفع الثقة في

رخص^(١١٨) بل وتكرر التأكيد عليه ولا تتم التراخيص ولا عقود الوساطة إلا بإقراره وموافقة على الالتزامات.

المحل الرابع: حسم المسائل المتعلقة بمبلغ العربون^(١١٩)، وفق التالي:

أولاً: تحديد بنسبة ٥٪ من قيمة الصفقة العقارية وعند تجاوز النسبة يكون المبلغ المتجاوز فيه من ضمن قيمة الصفقة.

ثانياً: أن يدون كتابة على مبلغ العربون، وإذا لم يدون يعتبر من قيمة الصفقة وعليه عند فسخ عقد الوساطة يعاد المبلغ لصاحبه ولا يستحقه البائع.

ثالثاً: مبلغ العربون تأكيد على المضي في إبرام الصفقة من قبل الأطراف ولكن في حالة تعثر الصفقة فيحدد سبب التعثر إذا كان من المشتري دون عيب في العقار فالبائع مستحق للعربون، وإذا كان التعثر بسبب لا يعود إلى المشتري فيعاد له مبلغ العربون.

رابعاً: يمنع الوسيط العقاري من الاحتفاظ بالعربون ضماناً لحقه، لأنه يؤدي إلى الاختلال في العربون والهدف منه والتداخل في معاملات المرتبطة بالوساطة العقارية.

المحل الخامس: تفعيل الرقابة والتفتيش^(١٢٠). تحديد المخالفات^(١٢١) وكيفية استقبالها وضبطها^(١٢٢) وعقوبتها^(١٢٣) وتشكيل لجنة لنظر المخالفات وإقرار العقوبات^(١٢٤) وآلية عملها^(١٢٥)، ويكون ذلك:

السوق وتحفيز النشاط العقاري " المصدر: الهيئة العامة للعقار، الخدمات الالكترونية، الوساطة العقارية، <https://rega.gov.sa>

(١١٨) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٣/١٦).

(١١٩) نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ، المادة: (١٣).

(١٢٠) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٢٤).

(١٢١) نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ، المادة: (١٨).

(١٢٢) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٢٥).

(١٢٣) نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ، المادة: (١٩).

(١٢٤) المرجع السابق، المادة: (٢٠).

(١٢٥) اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٢٦).

أولاً: الاستعانة بالقطاع العام والخاص في الرقابة والتفتيش واستقبال البلاغات والشكاوى: منحت اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية الهيئة العامة للعقار الاستعانة بالقطاع الحكومي أو الخاص أو بهما معا لتفعيل الرقابة والتفتيش وبالتالي مباشرة الفرق الميدانية للرقابة والتفتيش بعض الحالات، ونوعت وسائل تقديم البلاغات والشكاوى إما عن طريق البوابة الالكترونية للهيئة العامة للعقار^(١٢٦) أو تلقيها على الرقم (١٩٩٠١١).

ثانياً: المخالفات العامة للنظام وهي: (الممارسة دون ترخيص-تقديم معلومات غير صحيحة للحصول على ترخيص-تقديم معلومات مضللة أو إخفاء معلومات جوهرية بشأن عقار) **والمخالفات الخاصة** عن مخالفة أي مادة من مواد النظام أو اللائحة التنفيذية.

ثالثاً: العقوبات: (الإنذار_ تعليق الترخيص لمدة سنة_ إلغاء الترخيص_ غرامة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف ريال سعودي_ وتضاعف الغرامة في حال تكرارها خلال ٣ سنوات_ إذا شكلت المخالفة وفق نظام الوساطة العقارية مخالفة أخرى وفق نظام آخر تطبق العقوبة الأشد^(١٢٧) _ عند إلغاء الترخيص يمنع من الحصول عليها لمدة ٣ سنوات).

وتتمثل آثار العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية (الوساطة العقارية)، في التالي:

١. تأهيل المرخص لهم بدورات وبرامج للإعلان والتسويق يجب عليهم حضورها واجتيازها.

٢. وضع دليل تصنيف للمرخص لهم كل بحسب أهمية النشاط.

(١٢٦) البوابة الالكترونية للهيئة العامة للعقارات، <https://rega.gov.sa>

(١٢٧) نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ، المادة: (٢١).

٣. إلزامية أن يكون لكل مشروع عقاري رخصة إعلان عقاري مخصصة له، مع إلزامه برخصة خاصة بالإعلان في وسائل التواصل الاجتماعي.
٤. إتمام طلب الرخص للإعلان العقاري من حيث تقديم طلب الرخصة والفرقة بين طلب الشخص الطبيعي والاعتباري ونموذجية الطلبات وتوحيدها في الأنظمة.
٥. ضبط شكل الإعلان وبياناته.
٦. توفير وسائل التحقق من المرخص لهم ومن الإعلان العقاري.
٧. حوكمة الممارس للإعلان والتسويق العقاري (الوسيط العقاري) من حيث شروط الترخيص لهم وتأهيلهم والتزامات ممارسة النشاط الإعلاني والتسويقي للعقار وإصدار الرخصة والاعتراض عند رفضها وتجديدها وانقضائها.
٨. من أهم الالتزامات على الوسيط العقاري الإفصاح والشفافية لكل ما يتعلق بعقد الوساطة.
٩. وضع رقم ترخيص للوسيط العقاري يجب التعامل فيه لكل تعاملاته الإعلانية والتسويقية وللعموم التحقق من رقم ترخيصه وسريانه.
١٠. منع الوسيط العقاري من الإعلان عن العقارات غير المملوكة بصك محدث إلا في حالة سجل هيئة المدن الاقتصادية، وكذلك العقارات الممنوع التصرف فيها كالعقارات المرهونة.
١١. ضبط مسائل العربون من حيث استلامه واستحقاقه.
١٢. الالتزام بنماذج الهيئة العامة للعقارات.
١٣. تفعيل الرقابة والتفتيش والضبط من حيث تحديد الجهة وأحقية الاستعانة بالقطاع العام والخاص في بعض الخدمات والمساهمات والمشروعات العقارية وآلية الضبط ومحاضره.

١٤ . تحديد لجان لنظر المخالفات وإيقاع العقوبات وبيان آلية تشكيلها وعملها وإصدار العقوبات.

١٥ . تدرج العقوبات التي قد تصل إلى السجن والغرامات.

١٦ . توسيع وتحديث وتوفير وسائل تلقي الشكاوى والبلاغات من المتضررين وغيرهم.

الفرع الثالث

الإعلان بناء على نظام المساهمات العقارية لعام ١٤٤٥هـ

المساهمات العقارية عند استغلالها في السابق كان عن طريق إعلانها للعموم ليؤكد لهم موثوقيتها، وعليه فإن نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية لعام ١٤٤٥هـ قنن إعلان المساهمات العقارية وتسويقها، ومن مجال العدالة الوقائية التالي:

المحل الأول: شروط الإعلان والتسويق للمساهمات العقارية^(١٢٨)، وهي كالآتي:

الشرط الأول: أن يكون العقار محل المساهمة العقارية مملوكا بصك ملكية ساري المفعول، ويجب أن يتضمن إفادة بذلك من الجهة مصدرة الصك، وهذا الشرط يمثل التأكد والتحقق التام من محل المساهمة العقارية حيث أكد على سريان الصك بل التأكيد على ذلك من الجهة مصدرة الصك.

الشرط الثاني: أن يكون هذا المحل للمساهمة العقارية حاصلًا على الموافقة اللازمة لتطويره، والشرط هنا اهتم بالهدف من المساهمة العقارية هو تطوير العقار كتهيئة لمخطط أراضٍ خام أو كبناء وحدات سكنية.

الشرط الثالث: الحصول على موافقة هيئة السوق المالية وترخيص الهيئة العامة للعقارات.

المحل الثاني: شروط الإعلان والتسويق لطرح شهادات المساهمات العقارية أو جمع الأموال لها، وهي كالتالي:

الشرط الأول: أن يكون الطرح بواسطة مؤسسة مالية مرخص لها في أعمال الترتيب^(١٢٩)، وعليها بذل العناية المهنية من التأكد من استيفاء المرخص له جميع

(١٢٨) نظام المساهمات العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٤).

(١٢٩) تعليمات طرح شهادة المساهمات العقارية لعام ١٤٤٥هـ، (ثالثا/ ١)

المتطلبات، وبعد الترخيص^(١٣٠) البدء بعمل إجراءات المرخص له على الإعلانات الترويجية المتعلقة بالطرح^(١٣١) ملتزماً بتقديم معلومات وافية وكافية وواضحة إلى المستثمرين حيث تكون مساعدة لهم في اتخاذ قرارهم الاستثماري، والتأكد أن الإعلانات ذات العلاقة بطرح المساهمات العقارية وفق متطلبات لائحتي مؤسسات السوق المالية لعام ١٤٢٦هـ والمعدلة عام ١٤٤٥هـ ولائحة أعمال الأوراق المالية لعام ١٤٢٦هـ والمعدلة عام ١٤٤١هـ .

الشرط الثاني: لا يكون الإعلان عن الطرح وجمع الأموال^(١٣٢) إلا بعد انتقال ملكية العقار إلى المساهمة العقارية وللمالك أن يشترط أن البيع معلق على سداد المبلغ في وقت محدد وعند عدم اكتمال الطرح وجمع الأموال تعاد ملكية العقار إلى مالكة الأساس بخطاب من الهيئة العامة للعقار وتنتقل الملكية خلال خمسة أيام عمل من تاريخ صدور الترخيص، أما الحصة العينية كمحل للمساهمة العقارية فيلزم عند تقديمها أن يكون المساهم مالكا لها ملكية نظامية وتضمن في اتفاقية المساهمة ولا يمكن التصرف بحصصه السنة الأولى من المساهمة والسنة الثانية إلى الانتهاء من المساهمة فقط يحق له التصرف بـ ٥٠٪ من الحصص فهي تكون ضامنة للمساهمين.

الشرط الثالث: إما أن يكون طرح المساهمات العقارية طرْحاً عاماً^(١٣٣) أو طرْحاً خاصاً^(١٣٤).

(١٣٠) المرجع السابق، (سادسا/ ب)

(١٣١) المرجع السابق، (سادسا/ أ/ ٢)

(١٣٢) اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية لعام ١٤٤٥هـ، المادة: (٦).

(١٣٣) تعليمات طرح شهادة المساهمات العقارية لعام ١٤٤٥هـ، (خامسا).

(١٣٤) المرجع السابق، (رابعا).

الشرط الرابع: الالتزام بملاحق رقم: (٥-٦-٧) والتي تمثل نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية وإقرار المؤسسة المالية وإقرار المرخص له.

وتتمثل آثار العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية (المساهمات العقارية)، في التالي:

١. حصر خدمة الإعلان والتسويق العقاري للخدمات والمساهمات العقارية على المرخص لهم.

٢. تقنين شروط الإعلان والتسويق للمساهمات العقارية.

٣. النص صراحة على ضبط ملكية العقار محل المساهمة العقارية والتحقق من سريانه والتحقق من الجهات ذات الاختصاص من إمكانية تطويره.

٤. ضرورة الحصول على ترخيص هيئة سوق المال والهيئة العامة للعقار.

٥. تقنين شروط طرح شهادات المساهمات العقارية وجمع الأموال.

الفرع الرابع

الإعلان بناء لائحة صناديق الاستثمار العقاري لعام ١٤٤٢هـ

الوحدات الاستثمارية من الأوراق المالية في هيئة السوق المالية السعودي^(١٣٥)، وتدخل في تعاملات الصناديق الاستثمارية العقارية بأنواعها^(١٣٦)، وأوجب النظام على مدير الصندوق بتعليمات عامة للإعلانات المختصة بالصناديق الاستثمارية ومنها العقارية، والتعليمات^(١٣٧) هي:

١. **ما يتعلق بلغة الإعلان**: الأصل أن يكون الإعلان باللغة العربية ويمكن أن يكون باللغة الإنجليزية بشرط انطباقه مع الإعلان باللغة العربية وعند وجود تعارض بينهما يعمل بالإعلان باللغة العربية، مع التأكيد بالالتزام بقواعد اللغة السليمة عند صياغة الإعلان.

٢. **فيما يتعلق بزمان الإعلان**: يحظر الإعلان وقت جلسات تداول السوق المالية السعودية اليومية.

٣. **فيما يتعلق بالمحتوى**: الوضوح في عنوان ومحتوى الإعلان ومباشر للهدف من الإعلان، ويكف أن يكون مدوناً اسم الصندوق الاستثماري المعتمد من هيئة السوق المالية السعودي.

٤. **فيما يتعلق بأثر الإعلان**: يلتزم مدير الصندوق بتحديث بيانات الصندوق المتعلقة بالإعلان على كافة وسائل التي أعلن عنها الصندوق.

(١٣٥) نظام السوق المالي لعام ١٤٢٤هـ، (٢/ج).

(١٣٦) لائحة صناديق الاستثمار العقاري لعام ١٤٤٢هـ، المادة: (١٠).

(١٣٧) التعليمات الخاصة بالصناديق الاستثمارية لعام ١٤٤٢هـ، التعليمات العامة.

وفيما يخص التعليمات الخاصة فقد نصت على نماذج محددة لوسيلة الإعلان وعنوانه ومحتواه التفصيلي وأيضا حددت الحالات الملزمة للإعلانات سواء للصناديق الاستثمارية العقارية العامة أو الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة^(١٣٨)، وعليه هذه التعليمات محددة الشكل والمحتوى والحالة مع التأكيد أن وسائل الإعلان الملزمة هي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق الاستثماري ولسوق المالية السعودي^(١٤٠).

وتتمثل آثار العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية (الصناديق الاستثمارية)، في التالي:

١. حوكمة إعلاناتها من حيث المعلن والوسيلة والعنوان والمحتوى.
٢. ضبط حالات الإعلان الملزمة.
٣. تعزيز أعلى درجات الشفافية.

^(١٣٨) ولبين الفروق بين الصناديق الاستثمارية العامة والمتداولة بناء على لائحة صناديق الاستثمار العقاري لعام ١٤٤٢هـ، أولاً: العام يكون تمويله بالاشتراك النقدي أو العيني أو معاً أو الاقتراض ويختلف عنه المتداول أنه لا يقبل الاشتراك العيني فقط، ثانياً: من حيث الأغراض العام: التطوير الأولي ثم البيع أو التطوير الإنشائي ثم البيع أو بهما معا لكن بهدف التأجير لفترة زمنية ثم البيع أو تملك عقارات مطورة تطويراً إنشائياً بهدف التأجير لمدة زمنية ثم البيع والمتداول الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة للحصول على دخل دوري وتأجيري، ثالثاً: من حيث المدة: العام مدة قصيرة أو متوسطة والمتداول مدة طويلة، رابعاً: من حيث التداول العام عن طريق مدير الصندوق المتداول عن طريق التداول.

^(١٣٩) التعليمات الخاصة بالصناديق الاستثمارية لعام ١٤٤٢هـ، (الباب الثاني)

^(١٤٠) للاطلاع على بعض الإعلانات الدخول: البوابة الإلكترونية لهيئة السوق المالية السعودي، السوق المال، الإعلانات والصناديق الاستثمارية المرخصة

- ٤ . فيها حفظ للحقوق المشتركين والمساهمين.
- ٥ . الإعلانات رقابة ذاتية على أعمال مدير الصندوق.
- ٦ . هذه الحوكمة كانت سببا لاستقرار الصناديق الاستثمارية.
- ٧ . وسيلة ضمان لمن يرغب المساهمة فيها.

الفرع الخامس

الإعلان ببناء نظام بيع وتأجير المشروعات عقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ

مع تطور القطاع العقاري بدأت تظهر أنشطة عقارية حديثة ومنها بيع مشروعات عقارية على الخارطة وهو بيع المشروعات العقارية حال صدور الموافقات النظامية على بداية إنشائها^(١٤١)، وقد اعتنى المنظم بشأن الإعلان لهذه المشروعات، ومن محال العدالة الوقائية التالي:

المحل الأول: لا يمكن ممارسة بيع العقار على الخارطة إلا لمن حصل على رخصة^(١٤٢) وقيد في سجل قيد المطورين^(١٤٣) وقد حدد شروطاً لقيد الأشخاص الاعتباريين والأشخاص الطبيعيين^(١٤٤).

المحل الثاني: حصول المشروع على ترخيص وفق شروط محددة في النظام^(١٤٥).

المحل الثالث: التشدد في الترخيص للتسويق للمشروعات العقارية على الخارطة

ونفرك بين حالتين:

الحالة الأولى: تسويق مشروعات عقارية لا تتطلب حجز أموال من المشتريين فقد

قيدت مدة الإعلان ب (١٨٠) يوماً تمدد لمدة أو مدد مماثلة^(١٤٦).

(١٤١) عرف المشروع العقاري نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ، المادة: (١)، "مشروع عقاري يراد تطويره لبيع أو تأجير أراضٍ مطورة أو وحدات عقارية على الخارطة، قبل البدء في تنفيذه أو في أثناء أعمال الإنشاء والتطوير بحسب التصميم أو المخطط المتفق عليه."

(١٤٢) نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ، المادة: (٣).

(١٤٣) المرجع السابق، المادة: (١)، تسجيل قيد المطورين.

(١٤٤) اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ، المادة: (٥).

(١٤٥) نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ، المادة: (٦).

(١٤٦) اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ، المادة:

الحالة الثانية: تسويق مشروعات عقارية تتطلب حجز أموال من المشتريين^(١٤٧)

وفي هذه الحالة يجب على المطور العقاري الإفصاح عن المشروع وحاله والمخططات المستقبلية وعدم الاستلام من المشتريين (٥٪) من قيمة الوحدات العقارية وإيداع جميع مبالغ الحجوزات في حساب الضمان^(١٤٨) وفي حال انتهاء الفترة الزمنية المرخصة للتسويق والمطور العقاري لم يستكمل إجراءات رخصة المشروع تعيد الهيئة العامة للعقار المبالغ للمشتريين.

المحل الرابع: التشدد في عقوبة ممارسة بيع مشروع عقاري على الخارطة دون

ترخيص قد تصل عقوبتها بالسجن لمدة خمس سنوات أو غرامة لا تزيد عن عشرة مليون ريال سعودي أو بهما مع مراعاة عدم الإخلال بعقوبات أشد وفق نظام آخر^(١٤٩).

وتتمثل آثار العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية (بيع المشروعات العقارية على الخارطة)، في التالي:

١. ضبط شروط الترخيص للمطورين العقاريين.
٢. إلزام الهيئة العامة للعقار بإنشاء سجل قيد للمطورين العقاريين.
٣. فرض شروط على المشروع محل الترخيص للبيع على الخارطة.
٤. التحوط في الإعلان وتسويق بيع المشروعات العقارية على الخارطة سواء أكانت مشروعات تتطلب حجز أموال أو عدم حجز أموال.
٥. فرض عقوبات عند عدم الالتزام بضوابط الإعلان وتسويق بيع المشروعات العقارية على الخارطة.

(١٤٧) المرجع السابق، المادة: (١٠).

(١٤٨) نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥ هـ، المادة: (١)، حساب الضمان.

(١٤٩) اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية لعام ١٤٤٤ هـ، المادة: (١/٢٤).

الفرع السادس

الإعلان في اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية لعام ١٤٤٤هـ

من الأساليب المتطورة لبيع العقارات في المملكة البيع بالمزاد العلني ولذلك اهتم المنظم بتنظيم النشاط وضبطه، ومن ذلك الإعلان عن المزادات العقارية.

أولاً: المزادات العقارية بواسطة الهيئة العامة للعقار.

المزاد العقاري: "المزايدة العلنية على عقار من بيعه أو بيع منفعه أو تأجير

للولصول بثمنه إلى أعلى قدر ويشمل ذلك المزادات الإلكترونية"^(١٥٠)، **ومن مجال**

العدالة الوقائية التالي:

المحل الأول: الشروط الإضافية والخاصة للترخيص للمزاد العقاري بالوسائل

الإلكترونية^(١٥١)، وهي:

الشرط الأول: الحصول على جميع التراخيص اللازمة للممارسة النشاط ومنها

الترخيص كوسيط عقاري.

الشرط الثاني: الربط الإلكتروني بين منصة المرخص له ومنصة الهيئة العامة

للعقارات (فال رخص) والتعهد بضمان سلامة العمليات المباشرة والمنفذة في

المنصة الإلكترونية، وإعادة عملياتها في حالتي الخلل التقني أو رصد مخالفة،

والتعهد بنشر كافة بيانات المزادات المنفذة عبر منصة المرخص له في منصة الهيئة

العامة للعقار، وربط منصة المرخص له بمنصة النفاذ الوطني وهي الوسيلة الإلكترونية

الوحيدة لدخول المستفيدين.

المحل الثاني: فرض التزامات على المرخص له^(١٥٢)، **ومن أهمها:**

(١٥٠) المرجع السابق، المادة: (١)، المزاد العقاري.

(١٥١) المرجع السابق، المادة: (٢).

(١٥٢) اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٣).

الالتزام الأول: الإعلان عن نشرة المزاد العقاري^(١٥٣) قبل موعد إقامته بخمسة أيام كحد أدنى.

الالتزام الثاني: إقامة المزاد العقاري خلال سريان عقد الوساطة العقارية.

الالتزام الثالث: أخذ جميع الموافقات اللازمة من جهات ذات الاختصاص لإقامة المزاد العقاري.

الالتزام الرابع: ممارسة الخدمة من قبل أشخاص مؤهلين ومسجلين لدى الهيئة العامة للعقار.

الالتزام الخامس: حفظ جميع ما يتعلق بالمزاد العقاري من نشرات وبيانات وسجلات وتسجيلات لوقائع المزاد المرئية والمستندات لمدة خمس سنوات من تاريخ انتهاء المزاد العلني.

المحل الثالث: تضمين عقد الوساطة العقارية لتقديم خدمة المزاد العقاري **البيانات الإضافية**^(١٥٤) **الآتية:** (المدة والتاريخ وطريقة المزاد العقاري- نوع التصرف بالعقار محل المزاد _ الحد الأدنى لقيمة التصرف في العقار محل المزاد لترسيته وللبداء بالمزاد - مبلغ الدخول في المزاد إن وجد بشرطين أن لا يتجاوز (٥٪) من قيمة العقار بناء على تقييم مقيم معتمد ويحدد نوع المبلغ هل هو عربون أو مقدم ثمن أو تأمين مسترد- المدة الزمنية المحددة لترسيه العقار بعد المزايدة للسعر الأعلى ومدى الإمكانية لتمديدتها لمدة مماثلة مرة واحدة فقط- مدد وآليات استلام وتسليم الثمن بعد الترسية- الأحكام المتعلقة بالعقار محل المزاد من خيار مجلس و شرط وعربون وحق شفعة وغيرها).

(١٥٣) المرجع السابق، المادة: (٨).

(١٥٤) المرجع السابق، المادة: (٤).

المحل الرابع: إنشاء سجل للمزادات العقارية في المنصة الالكترونية للهيئة العامة للعقار^(١٥٥) **مشملة على التالي:** (سجل بيان للمرخص لهم - بيانات جميع المزادات الالكترونية وغيرها - نشر المؤشرات للمزات بشكل دوري).

المحل الرابع: مكنت الهيئة العامة للعقار الوطاء العقاريين من تقديم طلب لإقامة مزاد عقاري في منصة الهيئة وفق نموذج معتمد وبيانات ومتطلبات للمزاد العقاري ومحلله على أن يقدم الطلب قبل خمسة عشر يوماً من إقامة المزاد العقاري^(١٥٦).

ثانياً: المزادات العقارية لمركز الإسناد والتصفيية (إنفاذ).

أعمال تصفية الأموال العقارية نظراً لطبيعتها تحتاج إلى احترافية عالية في أعمالها، وعليه أنشئ مركز الإسناد والتصفيية (إنفاذ) بناء على قرار مجلس الوزراء رقم: (٤١٥) وتاريخ: ١٩ / ٧ / ١٤٤٠هـ بشأن تنظيم مركز الإسناد والتصفيية^(١٥٧)، ومن الخدمات المقدمة من المركز (التصفييات^(١٥٨) وأقسامها:

(١٥٥) المرجع السابق، المادة: (٥).

(١٥٦) اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٦).

(١٥٧) عن المركز "يعد مركز الإسناد والتصفيية «إنفاذ» مركزاً حكومياً ذا صفة اعتبارية، مستقلاً إدارياً ومالياً، يسعى إلى تحقيق التعاون بين الجهات القضائية والحكومية في مهام التصفية والبيع للأصول التي تسندها إليه الجهات القضائية، أو التي ليس في شأنها نزاع قضائي منظور، وذلك من خلال إسنادها إلى الجهات المتخصصة فنياً والإشراف على أعمالها؛ بما يسهم في الحفاظ على قيم الأصول وتسريع عملية استيفاء الحقوق، وتحقيق القيمة العادلة والاقتصادية التي يضطلع المركز بها.

المصدر: البوابة الالكترونية لمركز الإسناد والتصفيية (إنفاذ)، عن إنفاذ.
(١٥٨) التصفيات عن الخدمة^{٤٤}. هي مجموعة الأعمال التي تهدف إلى إنهاء العمليات الجارية لتسوية جميع الحقوق والديون، بقصد تحديد الصافي من الأموال لقسمته على الأطراف ذات العلاقة، بالتالي فإن الغاية من إجراء التصفية هي قسمة الأموال بعد الوفاء بالديون والالتزامات تجاه

- تصفية الأملاك العامة.
- تصفية الأملاك الخاصة.
- تصفية أملاك الأفراد.
- التصفية القضائية.

ومراحل التصفية: (إنشاء الطلب _ الاستلام والدراسة (التقييم والتصنيف) _

تعيين مزودي الخدمة (التسويق والبيع عن طريق المزاد) _ التحصيل والتحويل _
الإفراغ ونقل الملكية)، ومرحلة الإفراغ ونقل الملكية يشرف على إجراءاتها المركز،
وكل هذه المراحل تنفذ وفق قواعد وأعمال مركز الإسناد والتصفية لعام ١٤٤٤ هـ
وأدلة المركز^(١٥٩).

من الأيقونات المهمة في البوابة الالكترونية لمركز الإسناد والتصفية (إنفاذ)

المزادات والتي تتوفر فيها خدمتان:

الغير، ويعمل مركز الإسناد والتصفية «إنفاذ» كبيت خبرة مساند في الإشراف على تصفية الأصول
المنقولة وغير المنقولة، وتعيين الخبراء ومزودي الخدمة، والإشراف على إقامة المزادات، وكل ما
يتعلق بعملية تصفية الأصول. يقوم مركز الإسناد والتصفية بتصفية الشركات والشركات والصناديق
والمساهمات، وبيع الأصول، وغيرها من الأصول التي تسندها إليه الجهات القضائية والحكومية،
أو ما يتقدم بها القطاع الخاص أو الأفراد، وفقاً للإجراءات النظامية، من خلال إسنادها إلى الجهات
المتخصصة فنياً في قطاع الأعمال والإشراف على أعمالها؛ لغرض تسريع عملية استيفاء الحقوق
وتعظيم قيم الأصول" المصدر: البوابة الالكترونية لمركز الإسناد والتصفية (إنفاذ)، الخدمات،
التصفيات.

(١٥٩) دليل وكيل البيع، الإصدار الثالث لعام ٢٠٢٣م، دليل أعمال المقيم العقاري، الإصدار الأول

لعام ٢٠٢٣م.

الخدمة الأولى^(١٦٠): المزادات وهي خدمة لإعلان المزادات العقارية التي تعتمد من المركز ويبين في إعلان المزاد العقاري: عرض بياني ملخص وفق الآتي: (تاريخ ووقت بداية المزاد-والزمن المتبقي من المزاد_ اسم وكيل البيع_ المدينة_ المنطقة الإدارية_ نوع الأصل_ نوع المزاد_ (والعقارات المعروضة في المزاد بعرض: نوع العقار_ رقم الصك_ الحي_ المساحة_ مبلغ الدخول) مع تحديد موقع العقار عن طريق الخرائط ومرفق (البرشور) الإعلان الذي فيه بيان تفصيلي عن المزاد (من حيث تاريخه ووقته ونوع كل عقار ومساحته وحدوده وأطواله ورقم الصك ورقم المخطط والقطعة إن وجد ومبلغ شحن المحفظة: (هو مبلغ الدخول إلى المزاد في حالة رسو المزاد عليه يكون جزءاً من قيمة العقار وفي حالة رسا على غيره يعاد المبلغ (ووصف العقار وصور العقار ورابط لموقع العقار والتقرير المساحي وللمزيد من الصور - شروط المزاد-طريقة المشاركة في المزاد)

الخدمة الثانية: منصات المزادات المعتمدة^(١٦١).

وتظهر المنصات الإلكترونية المعتمدة للمزادات لدى (إنفاذ).
ويتميز إعلان المزاد في (إنفاذ) بالشفافية العالية من حيث دقة البيانات وتفصيلها مع الصور والوثائق المهمة لكل عقار.
وتتمثل آثار العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية (المزادات العقارية)، في التالي:

(١٦٠) البوابة الإلكترونية لمركز الإسناد والتصنيفية (إنفاذ)، الخدمات، المزادات، المزادات

https://infath.gov.sa/web/guest/auctions?sort=ddm__keyword

(١٦١) البوابة الإلكترونية لمركز الإسناد والتصنيفية (إنفاذ)، الخدمات، المزادات، المزادات

https://infath.gov.sa/web/guest/auctions?sort=ddm__keyword

١. فرض شروط إضافية عند إقامة مزاد عقاري الكتروني.
٢. الربط الالكتروني للمنصة الالكترونية الخاصة مع منصة الالكترونية التابعة للهيئة العامة للعقارات.
٣. فرض التزامات على المرخص له بالمزاد العقاري.
٤. الالتزام بالمدد ومنها إعلان نشرة المزاد العقاري قبل مواعده بخمسة أيام إلزام أن يكون المزاد خلال سريان عقد الوساطة العقارية.
٥. الالتزام بأخذ موافقات جميع الجهات ذات العلاقة بالمزاد العقاري.
٦. الالتزام بتكليف المؤهلين فقط لممارسة أعمال المزاد العقاري مع سريان ترخيص كل واحد منهم.
٧. فرض التزام المرخص له بحفظ كل ما يتعلق بالمزاد العقاري من نشرات وبيانات وسجلات وتسجيلات لوقائع المزاد المرئية والمستندات لمدة خمس سنوات من تاريخ انتهاء المزاد العلني.
٨. الالتزام ببيانات إضافية إذا كان عقد الوساطة العقارية لتقديم المزاد العقاري.
٩. إلزام الهيئة العامة للعقارات بإنشاء سجل للمزادات العقارية.
١٠. توفير تقديم جميع طلبات الترخيص للمزاد العقاري وغيره من الخدمات ذات العلاقة بالمزاد العلني الكترونيا.
١١. توحيد جهة الاختصاص فيما يتعلق بالمزادات العقارية بمركز إسناد وتصفية إنفاذ.
١٢. ضبط أعمال ومراحل التنفيذ والتصفية على العقارات بالمركز.
١٣. تعزيز الشفافية في المعلومة والاجراء بالمركز.

١٤. الحوكمة الالكترونية لطلبات البيع بالمزاد العقاري ومتابعة وإنهاء جميع

مراحلها.

١٥. مصدر طمأنينة لأطراف البيع بالمزاد العقاري من حيث وضوح الإجراءات

المتبعة.

الفرع السابع

الإعلان في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لعام ١٤٤١هـ

من الأنماط السكنية التي بدأ انتشارها في السعودية المجمعات العقارية والتي يتعدد فيها الملاك وتتعدد فيها ملكية المرافق المشتركة ، ألزم النظام المالك عند الرغبة في بيع وحدة عقارية مفرزة أن يفصح في بيان عن جميع ما يتعلق بالوحدة العقارية المفرزة من معلومات خاصة بمواصفاتها وملاحقها^(١٦٣)، وفق التالي:

١. وصف كافٍ للعقار المشترك.
٢. الحقوق والالتزامات المرتبطة بالوحدة.
٣. تنظيم ملكية العقار ومحتوياته وإدارته.
٤. إشعار المشتري بأي تغييرات قد تطرأ قبل توقيع عقد البيع ونقل الملكية.
٥. اعتبار ما سبق جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع.
٦. حددت اللائحة البيانات المهمة في بيان الإفصاح^(١٦٣).
٧. ألزمت اللائحة الهيئة العامة للعقار باعتماد نموذج للإفصاح^(١٦٤).

لما تمثله ملكية الوحدات العقارية بطبيعة خاصة وهي تعدد الملاك لعقار ذي كتلة واحدة يفترقون في ملكية بعضه ويشتركون في ملكية البعض لذلك بين المنظم بيانات الإفصاح الضرورية مع اعتماد نموذج للإفصاح.

(١٦٢) نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لعام ١٤٤١هـ، المادة: (٦).

(١٦٣) اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لعام ١٤٤١هـ المادة: (٧).

(١٦٤) البوابة الالكترونية للهيئة العامة للعقار، برنامج جمعيات الملاك، الأنظمة واللوائح، نموذج

الإفصاح بيان الإفصاح، <https://mullak.rega.gov.sa/public-page/356>

وتتمثل آثار العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية (ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإداراتها)، في التالي:

١. الالتزام ببيانات إفصاح عن الوحدة العقارية من قبل المالك.
٢. الالتزام بنموذج الإفصاح المعتمد من قبل الهيئة.
٣. فرض الإفصاح عما يطرأ على الوحدة العقارية من تغييرات قبل إبرام العقد.
٤. تعزيز عدالة المنافسة والتقديم لعموم المتقدمين.
٥. خلق أدوات لتعزيز الشفافية لعقارات الدولة.
٦. عند إلزام الجهات الحكومية بالإعلان عن المشروعات يعزز من حوكمة الأعمال الاستثمارية للجهات الحكومية وكيفية ضبطها.
٧. وضوح الجهة الإشرافية العامة (هيئة العقارات العامة) والجهات الخاصة المختصة بالإعلانات العقارية بكل نشاط (الوساطة العقارية-المساهمات العقارية _ بيع المشروعات العقارية على الخارطة _ المزادات العقارية).

الخاتمة

بعد عرض العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف العقاري ببيان ماهيتها وحالتها قواعد الإعلان العقاري في الأنظمة العقارية كمحال للعدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني وتتبع آثارها، توصل الباحث إلى النتائج والتوصيات التالية:

النتائج والتوصيات

أولاً: النتائج:

١. حرص المنظم وفق أعلى المعايير حوكمة الإعلانات لعقارات الدولة، لتعزيز منع الاستغلال الوظيفي والمنافسة العادلة وتكافؤ الفرص بين المستثمرين.
٢. حوكمة إعلانات عقارات الدولة أوجد مستثمرين عاليي الكفاءة.
٣. كان للحوكمة الأثر في رفع القيمة السوقية لعقارات الدولة.
٤. الإلزام بالوسائل الإعلانية الالكترونية حقق الهدف من للوصول للعائد المالي الأعلى لمنافسات عقارات الدولة.
٥. الحوكمة الإجرائية لما قبل الإعلان وأثناء وتوحيد المنافسات العقارية الحكومية في منصة اعتماد حد من استغلال النفوذ والمصالح الشخصية وتعزيز عدالة المنافسة والتقديم.
٦. إعلانات منصة إحكام فيها حماية مزدوجة لمقدم الطلب وللغير سواء جهة حكومية أو أفراد في المعارضة النظامية.
٧. تنوع طرق الإعلان عن المناطق العقارية الخاضعة للتسجيل العيني سهل من انسيابية التسجيل العيني الأول للعقار حيث سجل (٤٥٤.٣١٦) عقاراً^(١٦٥).

٨. نظام الوساطة العقارية حد من الإعلانات الوهمية وجرائم الاحتيال والنصب العقارية وعزز من موثوقية الإعلانات العقارية، حيث بين في التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار مسح (١٥٧٥٥) (١٦٦) إعلان عقاري عن طريق المسح الإلكتروني، مع إبرام عقود وساطة بإجمالي عدد (١١٩.٠٠٠) وعدد تراخيص الإعلان العقاري بلغت عدد (١٣٣.٥٠٠) (١٦٧).

٩. نظام المساهمات العقارية حد من المساهمات الوهمية والنزاعات اللاحقة لبعض المساهمات سابقاً.

١٠. لوائح هيئة السوق المالية ذات الاختصاص بصناديق الاستثمار العقاري ضبقت الإعلانات من جميع جوانبه مما عزز من موثوقية الاستثمار فيها.

١١. عززت الأنظمة الحديثة وضبطها للإعلانات من حجم تداول السوق العقاري.

ثانياً: التوصيات:

١. تعزيز الرقابة والتفتيش على الإعلانات غير النظامية سواء التقليدية أو في وسائل التواصل الاجتماعي، باستخدام التقنيات العقارية وتحديث آلية المسح الإلكتروني.

٢. إعادة النظر في العقوبات المقررة في نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ، لتقرر وفق حجم المخالفة وأثارها في الواقع، فإن النظام عاقب المخالف غير المرخص ولكن لم يعاقب المرخص له عند توكيل غيره بتسليمه بيانات رخصة الوساطة العقارية والتواصل مع العملاء.

(١٦٦) المرجع السابق، (ص: ٢١).

(١٦٧) المرجع السابق، (ص: ٧٤).

المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم.

ثانياً: الكتب.

١. ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي، لسان العرب، الحواشي: لليازجي وجماعة من اللغويين، دار صادر، بيروت، الطبعة: الثالثة ١٤١٤ هـ.
٢. الفارابي، إسماعيل بن حماد الجوهري أبو نصر، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للملايين - بيروت، الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ.
٣. الفيومي، أحمد بن محمد بن علي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، الجزء: ١، المطبعة الأميرية، القاهرة الطبعة: ٤، ١٩٢١ م.
٤. كيره، حسن، أصول القانون، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٣ م.
٥. المناصير، علي عبد الكريم محمد، الإعلانات التجارية مفهومها وأحكامها في الفقه الإسلامي، رسالة دكتوراه في الفقه وأصوله، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، تموز ٢٠٠٧ م.

ثالثاً: البحوث والمقالات والتقارير:

١. بابا، جابر، تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد: ١٤، المغرب، ٢٠١٦ م.
٢. الجربوع، هلا عبدالله، مبدأ الأمن القانوني دراسة تحليلية في ضوء الأنظمة والتطبيقات القضائية في القانون السعودي، مجلة قضاء، العدد: ٣١، شوال ١٤٤٤ هـ.
٣. جليل، بدوي، وعلي، هنان، مفهوم مبدأ الأمن القانوني ومتطلباته، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، الجزائر، يونيو/ ٢٠٢١ م

- ٤ . الحذيفي، شاكر أحمد، الجرائم والمخالفات المتعلقة بصكوك الملكية العقارية في الأنظمة السعودية، رسالة دكتوراه، الدراسات القضائية- قسم الشريعة - كلية الآداب والعلوم الإنسانية- جامعة الملك عبدالعزيز، ١٤٤٤هـ.
- ٥ . كريم، محمد سالم، دور القضاء الدستوري في تحقيق الأمن القانون، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، كانون الأول/ ٢٠١٧م.

٦ . الهيئة العامة للعقار، التقرير السنوي لعام ٢٠٢٣م.

رابعاً: الأنظمة واللوائح.

- ١ . نظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٣هـ
- ٢ . نظام السوق المالي لعام ١٤٢٤هـ.
- ٣ . نظام المعاملات المدنية لعام ١٤٤٤هـ
- ٤ . نظام المرافعات الشرعية لعام ١٤٣٥هـ
- ٥ . نظام المنافسات والمشتريات الحكومية لعام ١٤٤٠هـ.
- ٦ . نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ.
- ٧ . نظام الهيئة العامة للأوقاف لعام ١٤٣٧هـ
- ٨ . نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ.
- ٩ . نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لعام ١٤٤١هـ.
- ١٠ . نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت لعام ١٤٢٤هـ.
- ١١ . لائحة التصرف في عقارات الدولة لعام ١٤٤٥هـ
- ١٢ . اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية لعام ١٤٤٤هـ.
- ١٣ . اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ.
- ١٤ . اللائحة التنفيذية لنظام التخصيص لعام ١٤٤٥هـ.

١٥. اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ.

١٦. اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لعام ١٤٤١هـ.

١٧. لائحة صناديق الاستثمار العقاري لعام ١٤٤٢هـ.

١٨. ترتيبات الهيئة السعودية لتسويق الاستثمار لعام ١٤٤٤هـ.

١٩. تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة لعام ١٤٤٢هـ.

٢٠. التعليمات الخاصة بالصناديق الاستثمارية لعام ١٤٤٢هـ.

٢١. تعليمات طرح شهادة المساهمات العقارية لعام ١٤٤٥هـ.

٢٢. دليل وكيل البيع، الإصدار الثالث لعام ٢٠٢٣م.

٢٣. ضوابط تملك الدولة للعقار لعام ١٤٤٤هـ.

٢٤. قرار مجلس الوزراء رقم: (٧٣٠) وتاريخ: ٣٠/١١/١٤٣٨هـ بشأن

الضوابط التي يجب مراعاتها من الجهات الحكومية عند إعداد ودراسة مشروعات الأنظمة واللوائح وما في حكمها.

٢٥. قواعد وآلية النظر في طلبات تملك العقارات لعام ١٤٤٣هـ.

٢٦. الهيئة العامة للعقار، دليل رخص نظام الوساطة العقارية (الدليل الاجرائي لرخص فال).

٢٧. الهيئة العامة للعقار، دليل رخص نظام الوساطة العقارية (الدليل الاجرائي لنظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ).

خامسا: المواقع والبوابات والمنصات الالكترونية.

١. البوابة الالكترونية لجريدة الاقتصادية <https://www.aleqt.com>

- ٢ . البوابة الالكترونية لجريدة الرياض، <https://www.alriyadh.com>،
- ٣ . البوابة الالكترونية لجريدة الشرق الأوسط، <https://aawsat.com/home>،
- ٤ . البوابة الالكترونية لجريدة الوطن، <https://www.alwatan.com.sa>،
- ٥ . البوابة الالكترونية لجريدة اليوم، <https://www.alyaum.com>،
- ٦ . البوابة الالكترونية للمركز الوطني للتخصيص، بوابة المستثمرين،
<https://investors.ncp.gov.sa>
- ٦ . البوابة الالكترونية للمركز الوطني للتخصيص ، بوابة المعرفة،
<https://www.ncp.gov.sa/ar/Knowledge>
- ٧ . البوابة الالكترونية للمعهد العقاري السعودي،
<https://srei.sa/StaticContent/AboutIndex>
- ٨ . البوابة الالكترونية للهيئة العامة للعقار، برنامج جمعيات
الملاك، <https://mullak.rega.gov.sa/public>،
- ٩ . البوابة الالكترونية للوساطة العقارية <https://rega.gov.sa>
- ١٠ . البوابة الالكترونية لمركز الإسناد والتصفية (إنفاذ)،
<https://infath.gov.sa>
- ١١ . البوابة الالكترونية لهيئة السوق المالية
السعودي، <https://cma.org.sa/Market/NEWS/Pages/default.aspx>،
- ١٢ . البوابة الالكترونية لوزارة التجارة، مركز المعرفة،
<https://mc.gov.sa/ar/mediacenter>
- ١٣ . منصة إحكام ، <https://ehkaam.sa> ،
- ١٤ . منصة اء _____ تماماد
<https://ncgr.gov.sa/ar/Eitmad/Pages/default.aspx>

١٥ . منصة انتفاع، <https://www.entifa.sa/#/home>.

٢٨ . وكالة الأنباء السعودية واس، <https://www.spa.gov.sa/2085309>

٢٩ . البوابة الالكترونية لوزارة العدل السعودية،

<https://www.moj.gov.sa/ar/Ministry/vision2030/Pages/Initiative.aspx>

٣٠ . البوابة الالكترونية لمديرية الأمن العام (وزارة الداخلية)

[blsxSrb9pGLyFQ8CweuSTrQ7AOa7KR4RFFeIes1BqNfFtM768H6o4f](https://www.moj.gov.sa/ar/Ministry/vision2030/Pages/Initiative.aspx)

٣١ . البوابة الالكترونية لهيئة تطوير بوابة الدرعية،

٣٢ . [https://dgda.gov.sa/media-center/news/news-](https://dgda.gov.sa/media-center/news/news-articles/announcement-khozama.aspx?lang=ar-sa)

[articles/announcement-khozama.aspx?lang=ar-sa](https://dgda.gov.sa/media-center/news/news-articles/announcement-khozama.aspx?lang=ar-sa)

٣٣ . المركز الوطني لتنظيم الموارد الحكومية،

<https://ncgr.gov.sa/ar/Eitmad/Pages/default.aspx>

سادسا: المراجع الأجنبية.

GUIDANCE FOR A RISK-BASED APPROACH، FATF

،Paris، FATF، REAL ESTATE SECTOR، ٢٠٢٢.

References:**1: alquran alkarim.****2:alkutub.**

- abin manzuri, muhamad bin makram bin eulay, lisan alearabi, alhawashi: lilyazjii wajamaeat min allughawyin, dar sadr, bayrut, altabeata: althaalithat 1414h.
- alfarabi , 'ismaeil bin hamaad aljawharii 'abu nasr , alsihah taj allughat wasihah alearabiati, tahqiq: 'ahmad eabd alghafur eatara, dar aleilm lilmalayin -birut, altabeatu: alraabieat 1407 hi.
- alfiumi, 'ahmad bin muhamad bin eali , almisbah almunir fi ghurayb alsharh alkabir lilraafieii, aljuz'a: 1,almatbaeat al'amiriati, alqahirat altabeati: 4, 1921m.
- kirih, hasan , 'usul alqanuni, munsha'at almaearifi, al'iiskandiriati, 1993m.
- almanasyr, eali eabdalkarim muhamad , al'iieanat altijariat mafhumuha wa'ahkamuha fi alfiqh al'iislami, risalat dukturah fi alfiqh wa'usulihi, kuliyyat aldirasat aleulya, aljamieat al'urduniyata, tamuuz 2007m.

3: albuqhuth walmaqalat waltaqarir:

- baba, jabr,tajalyaat al'amn alqanunii fi himayat alhaqi waistiqrar almueamat aleaqariati, majalat almanarat lildirasat alqanuniat wal'iidariati, aledad:ea14, almaghrbi, 2016m.
- aljarbuea, hala eabdallah, mabda al'amn alqanunii dirasat tahliliatan fi daw' al'anzimat waltatbiqat alqadayiyat fi alqanun alsaeudii,mjalat qada'i, aleudad:31 ,shwal _ 1444hi.
- jlili, bidwi, waeali, hinani,mafhum mabda al'amn alqanunii wamutatalibatihi,majalat dirasat fi alwazifat aleamati, aljazayir, yunyu/2021m
- alhudhayfi, shakir 'ahmad ,aljarayim walmukhalafat almutaealiqat bisukuk almilkiat aleaqariat fi al'anzimat alsaeudiati, risalat dukturah, aldirasat alqadayiyati- qism alsharieat - kuliyyat aladab waleulum al'iinsaniati- jamieat almalik eabdialeaziza, 1444hi.
- krim, muhamad salim, dawr alqada' aldusturii fi tahqiq al'amn alqanuna, majalat alqadisiat lilqanun waleulum alsiyasiati, kuliyyat alhuquqi, kanun al'uqli/2017m.
- alhayyat aleamat lileaqari, altaqirir alsanawiu lieam 2023m.

4: al'anzima wallawayih.

- nizam altasjil aleaynii lileaqar lieam 1443h
- nizam alsuwq almalii lieam 1424hi.
- nizam almueamalat almadaniat lieam 1444h
- nizam almurafaeat alshareiat lieam 1435h
- nizam almunafasat walmushtarayat alhukumiat lieam 1440h.
- nizam alwisatat aleaqariat lieam 1443hi.
- nizam alhayyat aleamat lil'awqaf lieam 1437h
- nizam baye watajir mashrueat eqariat ealaa alkharitat lieam 1445hi.
- nizam milkiat alwahadat aleaqariat wafarziha wa'iidaratiha lieam 1441hi.
- nizam naze malikat aleaqarat lilmanfaeat aleamat wawade alyad almuaqat lieam 1424hi.
- layihat altasaruf fi eqarat aldawlat lieam 1445h
- allaayihat altanzimiat lilmuzadat aleaqariat lieam 1444hi.
- allaayihat altanfidhiat lilwisatat aleaqariat lieam 1444hi.
- allaayihat altanfidhiat linizam altakhsis lieam 1445hi.
- allaayihat altanfidhiat linizam baye watajir mashrueat eqariat ealaa alkharitat lieam 1445hi.
- allaayihat altanfidhiat linizam milkiat alwahadat aleaqariat wafarziha wa'iidaratiha lieam 1441hi.
- layihat sanadiq alastithmar aleaqarii lieam 1442h.
- tartibat alhayyat alsaeudiat litaswiq aliastithmar lieam 1444hi.
- tanzim alhayyat aleamat lieaqarat aldawlat lieam 1442h
- altaelimat alkhasat bialsanadiq aliastithmariat lieam 1442h.
- taelimat tarh shahadat almusahamat aleaqariat lieam 1445hi.
- dalil wakil albayei, al'iisdar althaalith lieam 2023m.
- dawabit tamaluk aldawlat lileaqar lieam 1444hi.
- qarar majlis alwuzara' raqama: (730) watarikhu:30/11/1438h bishan aldawabit alati yajib muraeatuha min aljihat alhukumiat eind 'iiedad wadirasat mashrueat al'anzimat wallawayih wama fi hukmaha.
- qawaeid waliat alnazar fi talabat tamlik aleaqarat lieam 1443hi.
- alhayyat aleamat lileaqari, dalil rukhas nizam alwisatat aleaqaria (aldalil alajrayiyi lirukhas fal).
- alhayyat aleamat lileaqar,dlil rakhas nizam alwisatat aleaqaria (aldalil alajrayiyu linizam alwisatat aleaqariat lieam 1443hi.

5: almawaqie walbawaabat walminasaat alilkitrunia.

- albawaabat alalkutrunitat lijaridat aliaqtisadiat
<https://www.aleqt.com>
- albawaabat alalkutrunitat lijaridat alrayad,
<https://www.alriyadh.com>
- albawaabat alalkutrunitat lijaridat alsharq al'awst,
<https://aawsat.com/home>
- albawaabat alalkutrunitat lijaridat alwatani,
<https://www.alwatan.com.sa>
- albawaabat alalkutrunitat lijaridat alyawm,
<https://www.alyaum.com>
- albawaabat alalkitrunitat lilmarkaz alwatani liltakhsisi, bawaabat almustathmirina,
<https://investors.ncp.gov.sa>
- albawaabat alalkitrunitat lilmarkaz alwatani liltakhsis , bawaabat almaerifati,
<https://www.ncp.gov.sa/ar/Knowledge>
- albawaabat alalkutrunitat lilmaehad aleaqarii alsueudii,
<https://srei.sa/StaticContent/AboutIndex>
- albawaabat alalkutrunitat lilhayyat aleamat lileaqari, barnamaj jameiaat almlaki,
<https://mullak.rega.gov.sa/public>
- albawaabat alalkutrunitat lilwisatat aleaqariati
<https://rega.gov.sa>
- albawaabat alalkitrunitat limarkaz al'iisnad waltasfia ('iinfadhi),
<https://infath.gov.sa>
- albawaabat alalkutrunitat lihayyat alsuwq almaliat alsaeudii,
<https://cma.org.sa/Market/NEWS/Pages/default.aspx>
- albawaabat alalkitrunitat liwazarat altijarati, markaz almaerifati,
<https://mc.gov.sa/ar/mediacenter>
- minasat 'iikhkam , <https://ehkaam.sa>
- minasat aetimad <https://ncgr.gov.sa/ar/Eitmad/Pages/default.aspx>.
- minasat antifaei, <https://www.entifa.sa/#/home> .
- wakalat al'anba' alsueudiat was, <https://www.spa.gov.sa/2085309>
- albawaabat alalkitrunitat liwazarat aleadl alsueudiati,
<https://www.moj.gov.sa/ar/Ministry/vision2030/Pages/Initiative.aspx>

- albawaabat alalkutrunitat limudiriati al'amn aleami (wizarat aldaakhiliati)
blsxSrb9pGLyFQ8CweuSTrQ7AOa7KR4RFFeIes1BqNfFtM768H6o4f
- albawaabat alalkutrunitat lihayyat tatwir bawaabat aldareiyati,
- <https://dgda.gov.sa/media-center/news/news-articles/announcement-khozama.aspx?lang=ar-sa>
- almarkaz alwatanii linuzum almawarid alhukumiati,
<https://ncgr.gov.sa/ar/Eitmad/Pages/default.aspx>.

فهرس الموضوعات

٥٥٨٥	..... المقدمة
٥٥٨٥	..... مشكلة البحث:
٥٥٨٦	..... أسئلة البحث:
٥٥٨٦	..... أهداف البحث:
٥٥٨٧	..... الدراسات السابقة:
٥٥٨٨	..... منهج البحث:
٥٥٨٩	..... حدود البحث:
٥٥٨٩	..... خطة البحث:
٥٥٩٠	..... المبحث التمهيدي: التعريف بالعدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية
٥٥٩٠	..... المطلب الأول ماهية العدالة الوقائية ^١
٥٥٩٣	..... المطلب الثاني تعريف الأمن القانوني
٥٥٩٧	..... المطلب الثالث تعريف الإعلان العقاري
٥٥٩٩	..... المطلب الرابع تعريف التصرف في الأموال العقارية
٥٦٠٢	..... المبحث الأول حال الإعلانات العقارية السابقة عند التصرف في الأموال العقارية وأسبابها
٥٦٠٢	..... المطلب الأول حال الإعلانات العقارية السابقة عند التصرف في الأموال العقارية
٥٦٠٤	..... المطلب الثاني أسباب حال الإعلانات العقارية السابقة عند التصرف في الأموال العقارية
٥٦١٢	..... المبحث الثاني مجال العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية
٥٦١٣	..... المطلب الأول مجال العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية
٥٦١٤	..... الفرع الأول الإعلان بناءً على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت لعام ١٤٢٤ هـ
٥٦١٥	..... الفرع الثاني الإعلان بناءً على قواعد وآلية النظر في طلبات تملك العقارات لعام ١٤٤٣ هـ ^٢
٥٦١٦	..... الفرع الثالث الإعلان بناءً على ضوابط تملك الدولة للعقار لعام ١٤٤٤ هـ
٥٦١٨	..... الفرع الرابع الإعلان بناءً على لائحة التصرف في عقارات الدولة لعام ١٤٤٥ هـ
٥٦٢٠	..... الفرع الخامس الإعلان بناءً على اللائحة التنفيذية لنظام التخصيص لعام ١٤٤٥ هـ
٥٦٢٢	..... الفرع السادس الإعلان بناءً على لائحة التصرف في العقارات البلدية لعام ١٤٤١ هـ
٥٦٢٤	..... الفرع السابع الإعلان بواسطة منصة اعتماد ^٣

المطلب الثاني مجال العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند الإعلان عن التصرف في الأموال العقارية في العقارات الخاصة	٥٦٢٦
الفرع الأول الإعلان بناء على نظام التسجيل العيني للعقار ١٤٤٣هـ	٥٦٢٧
الفرع الثاني الإعلان بناء على نظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٣هـ	٥٦٢٨
الفرع الثالث الإعلان بناء على نظام المساهمات العقارية لعام ١٤٤٥هـ	٥٦٤١
الفرع الرابع الإعلان بناء لائحة صناديق الاستثمار العقاري لعام ١٤٤٢هـ	٥٦٤٤
الفرع الخامس الإعلان بناء نظام بيع وتأجير المشروعات عقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ	٥٦٤٧
الفرع السادس الإعلان في اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية لعام ١٤٤٤هـ	٥٦٤٩
الفرع السابع الإعلان في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لعام ١٤٤١هـ	٥٦٥٦
الخاتمة	٥٦٥٨
النتائج والتوصيات	٥٦٥٨
أولاً: النتائج:	٥٦٥٨
ثانياً: التوصيات:	٥٦٥٩
المصادر والمراجع	٥٦٦٠
REFERENCES:	٥٦٦٥
فهرس الموضوعات	٥٦٦٩