مجلة جامعة جازان للعلوم الإنسانية
Jazan University Journal of Human Sciences (JUJHS)

العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني عند التحقق من التعاملات العقارية في الأنظمة السعودية

عبدالله علي نجمي
قسم القانون، كلية الشريعة والقانون، جامعة جازان، المملكة العربية السعودية

Preventive Justice in Achieving Legal Security when Verifying Real Estate Transactions in Saudi Laws

Abdullah Ali Najmi
Department of Law, College of Sharia and Law, Jazan University, Kingdom of Saudi Arabia

DOI	RECEIVED الاستلام	Edit التعديل	ACCEPTED القبول
https://doi.org/10.37575/h/edu/22002	2024/11/06	2025/01/29	2025/01/21
NO. OF PAGES عدد الصفحات	YEAR سنة العدد	VOLUME رقم المجلد	ISSUE رقم العدد
36	2025	3	13

الملخص

يهدف هذا البحث إلى التعريف بالعدالة الوقائية والأمن القانوني والتحقق من التعاملات العقارية بالكشف عن أحوالها في الأنظمة السابقة قبل التحقق وأسبابه، وتتبع محال العدالة الوقائية من قواعد أنظمة ومنصات وتطبيقات الكترونية؛ سواء حكومية أو خاصة معتمدة مفعلة للتحقق عنها، وبيان آثارها الإيجابية سواء على عقارات الدولة أو العقارات الخاصة في السعودية، **ومن أهم نتائجها** تحقيق الأمن القانوني لأطراف المعاملات العقارية والحد أو المنع من المنازعات بين الأطراف، والكشف المباشر عن صحة وثيقة الملكية العقارية؛ سواء للعقارات أو الحقوق الواقعة على العقار المسجلة تسجيلاً شخصياً أو تسجيلاً عينياً مع تميز صك التسجيل العيني بالحجية المطلقة، وممكِّن مهم للورثة في الكشف عن عقارات مورثهم أو أمواله في التركة والمساهمات العقارية، والحد من جرائم النصب والاحتيال والتلاعب في قيمة العقار أو الإعلان عنها وتعزيز الشفافية والموثوقية في المعلن والإعلان العقاري، **ومن أهم التوصيات** تفعيل أنظمة التحقق العقارية الخاصة بالهيئة العامة للعقارات ووزارة الإسكان والبلديات (للعقارات الخاصة) في منصة الكترونية موحدة ترتبط برقم صك الملكية العقاري، وربطها جميعاً آلياً بالمنصات الرقمية عند إتمام التعاملات العقارية، وخاصة نقل الملكية والإفراغ العقاري، والعمل على مزيد من أنظمة التحقق، ومنها تقارير نظام تطبيق الكود البناء السعودي، ومراحل الفرز وتنفيذ المشروعات العقارية على الخارطة.

الكلمات الافتتاحية: العدالة الوقائية، التعاملات العقارية، الأمن القانوني، التحقق، عقارات الدولة، العقارات الخاصة.

Abstract:

as in the case of real estate inheritance and real estate contributions that were not known after the death of the legator. This research aims to introduce preventive justice, legal security, and verification of real estate transactions by revealing their condition before verification and its causes, and tracing the areas of preventive justice from the bases of electronic systems, platforms, and applications, whether governmental or an approved, activated summary, to verify them and indicate their positive effects, whether on State or private properties in Saudi Arabia. Among its most important results of this study are: achieving legal security for the parties to real estate transactions, reducing or preventing disputes between the parties, and directly revealing the authenticity of the property ownership document, whether for properties or the rights due on the property registered personally or in-kind, with the in-kind registration document being characterized by absolute authenticity an important enabler of successors to reveal the properties of their legator or his/her money in real estate contributions. Results also indicate the role of preventive justice in reducing the crimes of fraud and manipulation of the value of the property or its advertisement, and enhancing transparency and reliability in the advertiser and real estate advertisement. Among the most important recommendations are: activating the real estate verification systems of the Real Estates General Authority, the Ministry of Housing and Municipalities (for private properties) in a unified electronic platform linked to the property title deed number, and linking all of them automatically to digital platforms for completing real estate transactions, especially ownership transfer and real estate registration, and working on more verification systems, including Implementation of the Saudi Building Code Reports, the division stages and implementation of real estate projects on the plan.

Keywords: Preventive Justice, Real Estate Transactions, Legal Security, Verification, State Properties, Private Properties.

المقدمة

تعاظم شأن الأموال العقارية في وقتنا المعاصر؛ حيث أصبح حجم تعاملاتها في ازدياد بين الأشخاص؛ سواء أكانوا طبعيين أم اعتباريين أم كانت هذه العقارات عقارات عامة (عقارات الدولة) أم عقارات خاصة. وتعد التعاملات العقارية من الأنشطة التي دخلت في المجالات التنموية والتجارية والاقتصادية والاستثمارية وغيرها، وكانت التعاملات العقارية تتعرض للوأد وعدم النفاذ عند إبرام عقود المعاوضة أو التبرعات أو أي تصرف عقاري آخر، وتتحول معه المعاملة من إبرام عقد أو تصرف إلى منازعة بين الأطراف وضياع للحقوق، وذلك لعدة أسباب، منها: ما يتعلق بصك الملكية العقارية وعدم سريانه، أو عدم معرفة الحقوق الواقعة على العقار المانعة من التصرف فيه، أو عدم صلاحية المباني وجاهزيتها للاستعمال والاستغلال المباشر، أو ما يتعلق بعدم معرفة القيمة السوقية للعقار، أو التلاعب فيما يرتبط ببيع المشروعات العقارية على الخارطة، أو فقد القدرة على معرفة عقارات أو أموال محلها العقارات، كالمساهمات العقارية والتركة العقارية خاصة عند وفاة المالك، وغيرها من حالات الغموض، التي كانت تنعدم فيها الوسائل المباشرة للتحقق. وعليه ظهرت الحاجة إلى العدالة الوقائية، وقد شُرِّعت أنظمة ومنصات وتطبيقات رقمية للتحقق من التعاملات العقارية، والتي كان من آثارها تحقيق الأمن القانوني؛ حيث ساعدت في استقرار المعاملات العقارية؛ مما عزَّز لدى المتعاملين الطمأنينة والموثوقية والشفافية، ووضع حدًا للمنازعات أو التعديات أو المخالفات أو الجرائم التي كان مصدرها التعاملات العقارية.

مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة البحث في قلة الأبحاث القانونية ذات الاختصاص بالعدالة الوقائية، عند التحقق من التعاملات العقارية وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في المملكة العربية السعودية، مما يستوجب معرفة هذا النوع من العدالة، ومدى مناسبته للقضاء على بعض الإشكالات والنزاعات والتعديات والجرائم والمخالفات السابقة، والمتغيرات التي تقع على الأموال العقارية؛ مما يؤثر على إتمام التعاملات العقارية بشكل نظامي؛ حيث كان السبب في العديد من النزاعات التي ترد للمحاكم المختصة مشاكلُ تتعلق بإثبات ملكية العقار من حيث مساحته وحدوده وأطواله، أو النصب أو الاحتيال أو الغبن في وجود العقار ذاته في الواقع أو قيمته، أو عدم سلامة العقار وجاهزيته للاستعمال أو الاستغلال، وخاصة عند بيع مشروعات عقارية على الخارطة، أو عند اندثار العقارات أو أموال المساهمات العقارية بموت ملاكها ، أو عند عدم وجود آلية للتأكد من صلاحية الممارسين للأنشطة العقارية؛ من حيث الترخيص لهم، والتي كانت تباشرها المكاتب العقارية، أو عدم التأكد من وهمية الإعلانات العقارية، وذلك لعدم وجود أنظمة العدالة الوقائية للتحقق من التعاملات العقارية قبل إبرامها بين الأطراف أو بعدها في حالات معينة، مما شكَّل أزمة حقيقية في تحقيق الأمن القانوني وحماية لاستقرار التعاملات العقارية، وكان لها تأثيرٌ مباشرٌ على الملكية العامة والخاصة للعقار من النواحي التنموية والاقتصادية والتجارية والاستثمارية، التي كفلت الدولة حمايتها شرعًا ونظامًا وفقاً لمواد الباب الرابع: المبادئ الاقتصادية من النظام الأساسي للحكم الصادر عام ١٤١٢هـ/١٩٩٢هـ.

وقد أثار هذا الموضوع رغبة الباحث في تتبع الأنظمة والمنصات والتطبيقات الرقمية التي تكوِّن ممكنات وأدوات للعدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية وآثارها في تحقيق الأمن القانوني.

أسئلة البحث:

السؤال الرئيس: ما العدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في المملكة العربية السعودية؟ ويتفرع عنه عدة أسئلة:

١. ما مفهوم العدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في المملكة العربية السعودية؟
٢. ما أحوال الأموال العقارية في الأنظمة السابقة قبل التحقق؟
٣. ما محال الأنظمة والمنصات الرقمية للعدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية؟
٤. ما آثار محال الأنظمة والمنصات الرقمية للعدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية في تحقيق الأمن القانوني؟

أهداف البحث:

١. بيان مفهوم العدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في المملكة العربية السعودية.
٢. معرفة أحوال الأموال العقارية في الأنظمة السابقة قبل التحقق.
٣. البحث والتحليل عن محال الأنظمة والمنصات الرقمية للعدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية.
٤. تتبع وبيان آثار محال الأنظمة والمنصات الرقمية للعدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية في تحقيق الأمن القانوني.

الدراسات السابقة:

عند البحث والتتبع في المكتبات الوطنية، وفي مراكز البحث العلمي المتخصصة، ومحركات البحث التقنية، لم أقف على دراسة مماثلة لهذا الموضوع، خاصة وأن الموضوع وهو العدالة الوقائية لم يبدأ الاهتمام به بشكل رسمي ومتخصص في المملكة العربية السعودية إلا في الثلث الأخير من عام ١٤٤١هـ، وكان أول إطلاق لها من وزير العدل السعودي بتاريخ: ١٤٤١/٩/١٩هـ [(١)]، ومن ثم أعلن عن تشكيل لجنة إشرافية للمبادرة برئاسته وعضوية نائب الوزير ومسؤولي الوزارة، وبتاريخ: ١٤٤٥/٦/١٨هـ أعلن وزير العدل السعودي عن إطلاق المرحلة الثانية من المبادرة [(٢)]. وعليه انتقلت مرحلة الأساس، وانتقلت العدالة الوقائية في المملكة العربية السعودية من الإشارة الضمنية إلى الصريحة والممنهجة وذات الاستراتيجية واضحة الأهداف عندما أعلنت كمبادرة من وزارة العدل[(٣)]، ولم أجد إلا مقالات صحفية كتعليق على تصريح وزير العدل بشأن بداية اهتمام الوزارة بالعدالة الوقائية، مع وجود بعض

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

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

(٣) البوابة الإلكترونية لوزارة العدل السعودية، عن الوزارة، عن رؤية المملكة٢٠٣٠، مبادرات وزارة العدل، تفعيل منظومة العدالة، https://www.moj.gov.sa/ar/Ministry/vision2030/Pages/Initiative.aspx

الدراسات المتعلقة بالملكية العقارية وفق الآتي:

١. الجرائم والمخالفات المتعلقة بصكوك الملكية العقارية في الأنظمة السعودية، شاكر أحمد الحذيفي، رسالة دكتوراه، الدراسات القضائية– قسم الشريعة –كلية الآداب والعلوم الإنسانية– جامعة الملك عبد العزيز، ١٤٤٤هـ، والرسالة معنية بالجرائم والمخالفات المتعلقة بالملكية العقارية، وقد يكون هذا البحث معالجا بعض الجرائم والمخالفات ومنها جرائم التزوير.

٢. تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، جابر بابا، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، ع١٤، المغرب، ٢٠١٦م، موضوعه مختص بالقانون المغربي، ومن جهة أخرى الموضوع يبين الأمن القانوني دون بيان للعدالة الوقائية بشكل مباشر.

منهج البحث:

اعتمدت في البحث على المنهج الوصفي المبني على الاستقراء والتحليل والاستنتاج للأنظمة والمنصات الرقمية والتطبيقات الحكومية ذات الاختصاص بالتحقق من التعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية، ببيان العدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية وآثارها في تحقيق الأمن القانوني، والكشف عن أحوال الأموال العقارية في الأنظمة السابقة قبل التحقق وأسبابه، وتتبع العدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية ببيان محلها وتحليل آثارها في تحقيق الأمن القانوني، ثم خاتمة ببيان النتائج والتوصيات.

خطة البحث:

قسمت هذه الدراسة مبحثًا تمهيديًّا ومبحثين رئيسين، هي:

المبحث التمهيدي: بيان مفهوم العدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية ودورها في تحقيق الأمن القانوني.

المبحث الأول: أحوال الأموال العقارية في الأنظمة السابقة قبل التحقق.

المبحث الثاني: محال العدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية وآثارها في تحقيق الأمن القانوني.

المبحث التمهيدي

بيان مفهوم العدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية ودورها في تحقيق الأمن القانون

ويشتمل على ثلاثة مطالب

المطلب الأول: تعريف العدالة الوقائية

أولاً: تعريف العدالة:

العدالة في اللغة: مصدر للفعل عدل يعدل عدلاً وعدالةً، العين والدال واللام أصلان صحيحان، ولكنهما متقابلان وهي بمعنى الاستواء[٤].

أما في الاصطلاح: فالعدالة "هيئَةٌ راسِخَةٌ تَدْعُو صَاحِبْهَا إلى الاستِقَامة على الدِّيْن، باجتِنَابِ الكبائِرِ، وَتَرْكِ الإِصْرَارِ عَلَى الصغَائِرِ، واستعمال المروءة بفعل ما يُجَمِّلَهُ، وتَرْكِ مَا يُشِيْنَهُ عُرْفاً وَعَادةً"[٥]، وبناء على هذا التعريف وُضِعَ ضابطان للعدالة هما التقوى والمروءة التي فيها أسمى معاني الأخلاق، ولكن هذه التعريف لعدالة الفرد، وهو محصور بمقاصده الشرعية في أبواب الحديث والقضاء وغيرها، أما العدالة المعنية في بحثنا فمفهومها أشمل بوصفها هدفًا وأساسًا ومقصدًا، في الشريعة الإسلامية

(٤) ابن فارس، معجم مقاييس اللغة ، (٢٦/٤).

(٥) تلمساني، أفنان محمد عبد المجيد عدالة الشهود عند الفقهاء، مجلة العدل، العدد: ٤٤، شوال/١٤٣٠هـ، (٢١٢-٢١٨)

والقانون، فقد عرَّفها ابن تيمية بأنها: " وضع الشيء في موضعه" [٦]. وهو وصف شمولي للعدل ومتوافق مع معناه اللغوي؛ فوضع الشيء في موضعه استواء واستقامة واتزان؛ ولهذا عُرِّف الظلم بوضع الشيء في غير موضعه، وبيَّنَ النظام الأساسي للحكم لعام ١٤١٢هـ في المادة: (٨) أن الحكم في المملكة العربية السعودية يقوم على ثلاثة أسس؛ ومنها العدل.

ثانياً: تعريف الوقائية:

الوقائية في اللغة: مصدر مفرد مضاف إلى ياء النسبة، فعله وقى، وتدل الواو والقاف والياء على دفع شيء بشيء بغيره، والوقاية اتخاذ ما يقي الشيء، ومثل: اتق الله: أي توقه أي اجعل بينك وبين ما يغضبه ما يقك من عقابه[٧]، وفُسِّرَ ذلك عن عَدِي بن حاتم رضي الله عنه قال: سمعت النبي ﷺ يقول: (اتَّقُوا النَّار ولو بِشِقِّ تمرة)[٨]، ومن معانيها الصيانة والحفظ وتجنب السوء والشر ؛ وقال تعالى: ﴿ فَاتَّقُوا النَّارَ الَّتِي وَقُودُهَا النَّاسُ وَالْحِجَارَةُ ۖ أُعِدَّتْ لِلْكَافِرِينَ﴾ **[سورة البقرة: ٢٤]**.

أما في الاصطلاح: فجاءت أغلب تعريفات الوقائية بمعنى المنع من حدوث ضرر والابتعاد عنه وتجنبه، وهو متطابق مع المعنى اللغوي[٩]، وأكثر ما استعمل في الوقاية الصحية والجنائية، وفي الاصطلاح: لا فرق بين الفقه الإسلامي والقوانين الأخرى في المعنى، بل الاختلاف يظهر في طرق الوقاية، ومن أبرز تعريفاتها: "مجموع تدابير وتعليمات هدفها أن تمنع تحقق الطارئ، أو أن تحد منه على الأقل أو حصول ضرر أو القيام بأفعال ضارة، عن طريق بذل الجهود لتدارك الأسباب والوسائل"[١٠]، وارتكز هذا التعريف على بيان طريقة الوقاية وهدفها ونتائجها، والتي تختلف باختلاف الحالة المراد الوقاية منها.

ثالثاً: التعريف المركب للعدالة الوقائية:

بناء على ما سبق يمكن تعريف العدالة الوقائية 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.

رابعاً: شرح مفردات 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 وإنهائها لتحقيق أهدافها والأثر المتوقع منها، هذا من أهم الفروق بينها وبين العدالة القضائية[١١]

(٦) ابن تيمية، جامع المسائل، (١٦٣/٥).

(٧) ابن فارس، معجم مقاييس اللغة (١٣١/٦).

(٨) رواه البخاري في صحيحه، في كتاب الرقاق، باب من نوقش الحساب عذِّب (٢٣٩٥/٥)- (٦١٧٤)، ومسلم في صحيحه، في كتاب الزكاة باب الحث على الصدقة ولو بشق تمرة أو كلمة طيبة وأنها حجاب من النار(٧٠٣/٢-٧-٤) -(١٠١٦).

(٩) يعقوب، سحر جبار، الجزاءات الوقائية في القانون الإداري، دار الكتب والدراسات العربية،٢٠٢١م، (١٣).

(١٠) ورنو جيرار، معجم المصطلحات القانونية ترجمة: منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، بيروت،١٩٩٨م، (١٨٠٨/١).

(١١) هي تحقيق الضمانات المقررة شرعاً ونظاماً لقيام السلطة القضائية باختصاصاتها الأصلية والتبعية، والالتزام بالقواعد الموضوعية والإجراءات الشكلية لرفع الدعوى، والنظر فيها، وإثباتها، وإصدار الحكم، وطرق الاعتراض، والطعن على الحكم، للمزيد: الديربي، عبد العال، تطوير النظام القضائي واستحقاقات العدالة الناجزة (دراسة نظرية حول بواعث الإصلاح وآلياته)، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، الطبعة الأولى،٢٠١٢م، (١١).

والعدالة التنفيذية[١٢]، والمصطلحات المشابهة لها مثل الحماية القانونية[١٣] والتدابير الاحترازية[١٤].

"**التي تحد أو تمنع من نشوء المنازعات**" هذه أهداف العدالة الوقائية؛ لأنه بتحقيقها تكون لها آثار في تحقيق الأمن التعاقدي والقانوني والقضائي.

" **وتقرر الحق التام والناجز لمستحقه دون مماطلة أو تأخير**" بمجرد تطبيق قاعدة العدالة الوقائية فإن صاحب 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 (ممن عليه الحق).

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

المطلب الثاني: تعريف التحقق والتعاملات العقارية

أولاً: تعريف التحقق:

التحقق في اللغة: اسم مصدره تَحَقَّقَ وهو التثبت والتيقن من الأمر[١٥]. **وفي الاصطلاح:** هو إجراء وقائي يقرره النظام للتأكد من نظامية عنصر قانوني ما.

ثانياً: مفهوم التعاملات العقارية:

هي جميع التعاملات التي يكون محلها العقار وفق الأنظمة السعودية، **ولبيان هذه التعاملات العقارية التي تدخل في نطاق النظام يلزم بيان أمرين:**

الأمر الأول: أن النظام السعودي يُلْزِمُ بتسجيل ملكية العقار تسجيلاً نظامياً وفق الإجراءات الشرعية والنظامية السارية في المملكة العربية السعودية، وهي وثيقة ملكية عقارية سارية المفعول وفق الإجراءات الشرعية والنظامية، إما وفق التسجيل الشخصي للعقار (صك عقار إلكتروني محدَّث[١٦]) أو التسجيل العيني للعقار (صك تسجيل ملكية[١٧])، ويمكن التحقق من سريانها وفق المنصات الإلكترونية المتاحة نظاماً، ويخرج عن ذلك الصكوك الورقية غير

---

(١٢) هي تحقيق للضمانات المقررة شرعاً ونظاماً عند الفصل في المنازعات التنفيذية، أو إصدار قرارات على طلبات التنفيذ، للمزيد: نظام التنفيذ السعودي لعام ١٤٣٣هـ، وزارة العدل، تقرير ملخص عن أهم المرئيات والملاحظات الواردة حول مشروع نظام التنفيذ الجديد، نسخة:١-٢، ١٤٤٢/١١هـ، (٤).

(١٣) الفرق بينها وبين الوقائية، الوقائية: تمنع الضرر وتتجنبه قبل وقوعه وتَحدُّ 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.

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

(١٥) معجم الرياض للغة العربية المعاصرة، مجمع الملك سلمان العالمي للغة العربية
: https://dictionary.ksaa.gov.sa/result

(١٦) هو صك ملكية عقار إلكتروني يتميز باثني عشر رقما.

(١٧) نظام التسجيل العيني للعقار لعام :١٤٤٣هـ، المادة: (١)، صك تسجيل الملكية.

المحدثة والصكوك الموقوفة أو الملغية أو المنظورة في منصة إحكام[١٨].

الأمر الثاني: الحقوق العقارية: وهي ما وصفها نظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٣هـ في المادة: (١) "سلطة مباشرة مقرة نظاماً لشخص –ذي صفة طبيعية أو اعتبارية– أو أكثر على عقار معين تخوِّله التصرف فيه أو الاستئثار بمنافعه أو ببعضها"، والحقوق [١٩] نوعان:

النوع الأول: الحقوق العينية [٢٠]**، وتتفرع إلى:**

حقوق عينية أصلية، ومنها حق: (الملكية – الاستعمال ––حق السكنى – الاستغلال– الانتفاع–الارتفاق– حق الوقف– أي حق مقرر وفق الأنظمة.)

حقوق عينية تبعية؛ ومنها: (الرهن– الامتياز – الاختصاص– أي حق مقرر وفق الأنظمة).

النوع الثاني: الحقوق الشخصية [٢١]: والحق الشخصي هو الحق الذي يقرِّر فيه مالك العقار بالتزامات محلها العقار؛ مثل عقد الإيجار.

فالنظام السعودي خصَّص أنظمةَ تحققٍ عقاريةً تجمع بين النظام والتقنية، وتختص بصك الملكية، وقيمة العقار، والحقوق الواقعة على العقار، والمباني من حيث إنشاؤها وجاهزيتها، والممارسين للأنشطة العقارية، والإعلان العقاري، والمساهمات العقارية، والتحقق العام من العقار.

المطلب الثالث: مفهوم الأمن القانوني[٢٢]

أولاً: مفهوم الأمن القانوني.

يمكن بيان مفهوم الأمن الوقائي بأنه إحكام إعداد القواعد القانونية وصياغتها، 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 تعديلٍ أو إلغاءٍ قدرَ الإمكان.

ثانياً: شرح مفهوم الأمن القانوني:

"إحكام إعداد القواعد القانونية وصياغتها:" إن حسن إعداد القواعد القانونية ومشاركة الأفراد والجهات ذات العلاقة في صياغتها له آثار إيجابية في قبول تلكم القواعد والبداية في محاولة فهمها، بل إشعارهم بأهمية مشاركتهم، وهذا مُفَعَّلٌ في منصة استطلاع [٢٣] في المملكة العربية السعودية، ومن العوامل المهمة في إضفاء الأمن القانوني في الصياغة:

---

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

(١٩) نظام المعاملات المدنية السعودي لعام ١٤٤٤هـ، المادتان: (٢٥-٢٦).

(٢٠) للمزيد: العساف، فيصل صطوف، الحقوق العينية وفقا لنظام المعاملات المدنية السعودي، الشقري، ١٤٤٥هـ.

(٢١) للمزيد :نظام المعاملات المدنية السعودي لعام ١٤٤٤هـ، الفصل الخامس.

(٢٢) بدأت نظريةً في عام ١٩٦١م حين رسختْ مبدأً دستوريًّا في المحكمة الدستورية في ألمانيا، ثم في العام التالي في محكمة العدل الأوربية، ثم في عام ١٩٨١م انتهجته المحكمة الأوربية لحقوق الإنسان، ولكن مجلس الدولة الفرنسي في عام ٢٠٠٦م وضع له مفهوما وهو"يقتضي أن يكون المواطن قادرا 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 ومفهومه ولا تخضع في الزمن لتغييرات مفرطة وبالأخص غير متوقعة"، انظر: بابا، تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، المجلد: ع ١٤، يوليو/٢٠١٦م،(٤١)، جليل، بدوي، وعلي، هنان،مفهوم مبدأ الأمن القانوني ومتطلباته،مجلة دراسات في الوظيفة العامة،الجزائر،يونيو/٢٠٢١م، (٥).

(٢٣) منصة إلكترونية تابعة للمركز الوطني للتنافسية تُستَطلَعُ من خلالها آراء العامة والقطاع الحكومي والخاص في الأنظمة واللوائح المتعلقة بالاقتصاد والتنمية قبل إقرارها من جهات الاختصاص.

أولاً: أن تكون القاعدة القانونية في أساسها وأحكامها وقواعدها ومقاصدها من الشريعة الإسلامية تحقيقاً لمنع الظلم الذي عاقبته الأمنُ الذي وعد الله به عباده المؤمنين؛ قال تعالى: ﴿الَّذِينَ آمَنُوا وَلَمْ يَلْبِسُوا إِيمَانَهُم بِظُلْمٍ أُولَٰئِكَ لَهُمُ الْأَمْنُ وَهُم مُّهْتَدُونَ﴾ **[سورة الأنعام:٨٢].**

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

ثالثاً: الصياغة وفق آخر الدراسات البحثية والإحصائية والقوانين المقارنة [٢٤].

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 لغوياً وشرعياً ونظامياً.

"**حسن إعلانها للمخاطبين بها**" هذا مؤشرٌ مهمٌ لعلاقة السلطة التنظيمية أو المخول نظاماً بإصدار الأنظمة مع المواطن في مراعاة طرق الإعلان الرسمية، والمساعدة في بيان وتثقيف العامة بالقواعد القانونية بتفسيرها وبيان أهدافها.

"**ضمانة العدل**[٢٥] **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 تعزِّزُ الأمن القانوني لديهم، وذلك يُعبَّرُ عنه في وصف الدول المحققة لهذا الأمن بدولة القانون أو دولة سيادة القانون[٢٦]، وهذا من أهم الفروق بينه وبين الأمن التعاقدي[٢٧] والأمن القضائي[٢٨].

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

"**وتحقق عناصر المعرفة للقواعد القانونية، وسهولة الرجوع إليها عند الحاجة، وتطبيقها والتوقع بحكمها**" عند وضوح المراد من القاعدة القانونية، يمكن الرجوع إلى هذه القواعد بطرق سهلة وميسرة، مع إمكانية تطبيق القاعدة القانونية من قبل المكلفين بدون مشقة من ناحية متطلبات القواعد الموضوعية، والإجراءات الشكلية، ومراعاة أحوال العامة قدر الإمكان مع قدرتهم على التوقع والتنبؤ لحكم القانون[٢٩]، وهو ما حققته ممكِّنات وأدوات العدالة الوقائية عند التحقق من حال العقار قبل البدء في التعاملات العقارية، فمثلاً عندما يُعرَضُ عقارٌ على أحد الأشخاص

---

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

(٢٥) بابا، تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، المجلد: ع ١٤، يوليو/٢٠١٦م، (٤٧).

(٢٦) بابا، تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، (٤١).

(٢٧) 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: (٥،٦)،(٧).

(٢٨) 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: (١١).

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

للشراء تمكِّنُه العدالة الوقائية مباشرةً من التحقق من صحة الصك العقاري.

"**واستمرار العمل بها دون تعديل، أو إلغاء قدر الإمكان**" هذا له أهميته في استقرار القانون وثباته، وله عوامل معنوية على العامة مباشرة، وتحاول القوانين جاهدة تعزيز الاستقرار من خلال تحقيق مبدأ الثبات التشريعي، وهذه ميزة لأحكام الشريعة الإسلامية؛ حيث ثباتها قال تعالى ﴿ الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتْمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا ﴾ (سورة المائدة:٣)، وقدر الإمكان أي مراعاة ذلك، ولكن هناك أحوال وظروف تأتي أولوية تحقيق العدل بإلغاء أو تعديل القانون أهم وأولى من استقرار وثبات القوانين، ، على أن يكون التعديل أو الإلغاء وفق نص نظامي عند الحاجة الملحة.

المبحث الأول

أحوال الأموال العقارية في الأنظمة السابقة قبل التحقق

التحقق من الأموال العقارية قبل إبرام التعاملات العقارية مثل البيع والرهن كان في بعضها إن وجد فيكون وفق طريقة تقليدية قد يتوصل طالب التحقق فيها إلى نتيجة ولكن يتخللها عدة إجراءات ومراجعات للجهات المختصة وتتسم بطول الوقت والجهد وفي بعض الأحوال قد لا يتوصل إلى نتيجة، **ونبين ذلك في مطلبين.**

المطلب الأول: عقارات الدولة:

إن استحداث أنظمة لضبط التعاملات العقارية لعقارات الدولة، وذلك لتخصيصها لجهات حكومية، أو لمجالات التنمية والإسكان والاستثمار، أو القطاع غير الربحي؛ لأسباب المنفعة أو المصلحة العامة، ومن هذه الأنظمة على سبيل المثال: (نظام التخصيص لعام ١٤٤٢هـ، ضوابط تخصيص عقارات الدولة واستردادها لعام١٤٤٦هـ، ضوابط تخصيص عقارات الدولة للقطاع غير الربحي لعام ١٤٤٦هـ، لائحة التصرف في عقارات الدولة لعام ١٤٤٥هـ، ضوابط تخصيص العقارات واسترداد ومناقلة بين الجهات الحكومية لعام ١٤٤٢هـ، لائحة التصرف في العقارات البلدية لعام ١٤٤١هـ وغيرها من الأنظمة(٣٠)، التي فرضت أهمية حصر عقارات الدولة وتسجيلها للتحقق من صلاحيتها لتصرفات العقارية، ومنها الناقلة للملكية أو المنفعة.

أولاً: تعريف عقارات الدولة: هي " جميع الأراضي والمباني المملوكة للدولة داخل المملكة وخارجها المنفكة عن الملكية الخاصة، الثابتة بصك تملك"(٣١) (٣٢)، وتتنوع عقارات الدولة؛ فمنها ما هي أملاك عامة، أو خصصت لجهة حكومية أو تحت إشرافها، أو أملاك مخصصة للمنفعة العامة.

ثانيا: أحوال عقارات الدولة في الأنظمة السابقة قبل التحقق:

١. **من حيث جهة الاختصاص:** لم ينظم بشأنها ما يخص تسجيل ملكيتها، وأول جهة أنشئت للمحافظة على عقارات الدولة هي مصلحة أملاك الدولة التابعة لوزارة المالية في عام ١٤١٤هـ، ثم حُوِّلت إلى الهيئة العامة

(٣٠) للمزيد: البوابة الإلكترونية للهيئة العامة لعقارات الدولة، خدمات الشركاء، الأنظمة واللوائح، https://spga.gov.sa/regulations-and-policies

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

(٣٢) مع اختلاف تعريف عقارات الدولة في لائحة التصرف في عقارات الدولة لعام ١٤٤١هـ، المادة: (١) ، من حيث التقديم والتأخير دون الأثر في اختلاف المعنى، ومع اختلافه أيضا مع قواعد مراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديات لعام ١٤٤٢هـ، المادة : (أولا/٢).

لعقارات الدولة في عام ١٤٣٩هـ[٣٣]؛ وفق تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة لعام ١٤٤٢هـ، وحددت أهدافها[٣٤] واختصاصاتها[٣٥].

٢. **من حيث أحوال عقارات الدولة قبل التحقق:** لم يكن هناك شروط وضوابط منظمة لاستغلال الجهات الحكومية لعقارات الدولة؛ فقد كان يُخَصَّصُ للجهة الحكومية عقارٌ، ولا تستغله الاستغلال الأمثل، أو أن يكون مستغلاً من الجهة الحكومية، ثم تتركه لفترة دون استغلال؛ وذلك لعدم وجود آلية مباشرة للتحقق من استغلال الجهة الحكومية للعقارات، وعليه حاولت أملاك الدولة ضبط ذلك وفق الآتي:

- متابعة عقارات الدولة، ومن قراراتها تعميم رقم: (٢٩٥) وتاريخ: ١٤٢٠/٣/٢٠هـ والذي يحث الجهات الحكومية عند الاستغناء عن مبنى حكومي على إشعار مصلحة أملاك الدولة خلال وقت كافٍ قبل إخلائه.
- تعميم مصلحة أملاك الدولة برقم: (٢/٣٢٥) وتاريخ: ١٤٣٢/٦/٥هـ بخصوص عدم التصرف في أملاك الدولة إلا بعد الرفع لها.
- تعميم وزير المالية رقم: (١٨٤٠) وتاريخ:١٤٣٥/٣/٦هـ بشأن الملاحظات عند استغناء بعض الجهات الحكومية عن المباني وتركها خالية أو إشغالها بإدارة صغيرة.
- صدر أمر سامٍ رقم: (١٦٥٥٢) وتاريخ:١٤٣٥/٥/٢هـ بتأييد قرار وزير المالية بضرورة موافقة مصلحة أملاك الدولة قبل التصرف بأي عقار دولة.

من جانب آخر كانت عقارات الدولة محل اعتداء من قبل بعض الجهات أفراداً أو كياناتٍ، وهذا الأمر بسبب محدودية الأدوات النظامية لجهة أملاك الدولة، ولعدم وجود آلية فعالة، ومباشرة للتحقق من عقارات الدولة، وبناء عليه يلحظ عدم توفر وسائل تسجيل وحصر ملكية عقارات الدولة، مما يُصَعِّبُ على الجهة المختصة التحقق من عقارات الدولة عند التصرف فيها، مما يُبطِّءُ ويُضعف توجهات الدولة الاجتماعية والاقتصادية والاستثمارية والتنموية في الاستفادة من عقارات الدولة في تحقيق الأهداف العليا للدولة.

المطلب الثاني: العقارات الخاصة:

العقارات الخاصة هي محل معاملات مباشرة بين الأفراد فيما بينهم أو بين الكيانات، أو فيما بين الأفراد والكيانات، وكانت التعاملات العقارية فيما بينهم تحمل مخاطر لنزاعات مباشرة ومستقبلية، لعدم وجود آلية واضحة للتحقق من العقار وما يتعلق به من إجراءات للتعاملات العقارية.

أولاً: تعريف العقارات الخاصة: هي العقارات الثابتةُ ملكيتها للأفراد؛ سواء الطبيعيون أو الاعتباريون وفق الإجراءات الشرعية والنظامية، وملكيتها إما أن تكون:

ملكية تامة: يتمتع مالكها بالسلطات الثلاث التصرف والاستعمال والاستغلال.

ملكية جزئية أو مجزأة: هي التي يفقد مالكها أو تكون للمنتفع بها بعض السلطات الثلاث.

(٣٣) قرار مجلس الوزراء رقم: (٦٢١) وتاريخ: ١٤٣٩/١٢/٢٤هـ ، بشأن الترتيبات التنظيمية للهيئة العامة لعقارات الدولة.

(٣٤) تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة لعام ١٤٤٢هـ، المادة: (٣).

(٣٥) المرجع السابق، المادة: (٤).

ملكية مشتركة: وهو عقار لعدة أشخاص كل شريك وفق نسب أو حصص من العقار(٣٦).

ملكية شائعة: "إذا تملك أكثر من شخص شيئاً دون أن تفرز حصة كل منهم فهم شركاء على الشيوع، وتكون حصصهم متساوية، ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك"(٣٧)، ومحل الشيء هنا العقار.

ثانياً: أحوال العقارات الخاصة في الأنظمة السابقة قبل التحقق:

١. **من حيث جهة الاختصاص:** كانت العقارات الخاصة يختصُّ بتسجيل ملكيتها إما المحاكم، وهي صكوك حجج الاستحكام(٣٨)،أو صكوك الملكية التي تكون جهة اختصاصها كتابة العدل(٣٩) أو الأمانات أو البلديات(٤٠)، ثم حُوِّلت اختصاصات العقارات الخاصة، وخاصة التسجيل العيني للعقار للهيئة العامة للعقار.

٢. **من حيث أحوال العقارات الخاصة قبل التحقق:** لم يكن هناك وسائل مباشرة للتحقق من:

أولا: صحة الصك العقاري: كانت الوسيلة المثالية للتحقق الذهاب لمقر المحكمة مصدرة صك الاستحكام أو مقر كتابة العدل للتحقق من سجل الملكية العقارية (٤١)، والتي تظهر إجراءات طويلة للتحقق، وقد تكون من ضمن اختصاص كتابة العدل، أو ترسل إلى الإدارة المختصة في وزارة العدل، أو الأمانات والبلديات للتحقق من المنح والمخططات(٤٢)، بل في بعض الحالات حتى عند القيام بآلية التحقق هذه قد تصل إلى نتيجة عكسية بعد فترة زمنية، وهي عدم صحة الصك أو المنحة(٤٣)، بل ظهرت عدة أخطاء في الصكوك الورقية؛ ومنها:

- أعلنت منصة إحكام(٤٤) عدداً من الأخطاء الشكلية(٤٥)، ومن أهمها:(عدم وجود مساحة إجمالية للعقار–وجود مساحة **إجمالية للعقار بغير القياسات**

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

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

(٣٨) قد عرفت في نظام المرافعات الشرعية لعام ١٤٣٥هـ في المادة (٢٢٧) الملغية بالنص بأنها:" هو طلب صك بإثبات تملك عقار في غير مواجهة خصم ابتداءً. ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت"، ونصت المادة (٣١/ب) على اختصاص المحكمة العامة بإجراءات الاستحكام ،وإجراءات الاستحكام عن طريق القضاء مرت بمراحل عديدة وبتحولات بدأت بإجراءات يسيرة مثل إثبات الإحياء بشهادة الشهود إلى ما وصلت إليه من إجراءات نص عليها في نظام المرافعات الشرعية لعام ١٤٢١هـ في المواد(من ٢٤٨– إلى ٢٥٩)، وفي نظام المرافعات الشرعية لعام ١٤٣٥هـ في المواد (من ٢٢٧– إلى ٢٣٥) وجميع المواد ملغية بمرسوم ملكي مرسوم ملكي رقم: (م/١٠١) وتاريخ:١٤٤٢/١١/١٤هـ، بشأن تعديلات نظام المرافعات الشرعية لعام ١٤٣٥هـ ومن ضمنها إلغاء كل ما يتعلق بالاستحكام من مواد.

(٣٩) انظر: اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل لعام ١٤٢٥هـ.

(٤٠) انظر: نظام البلديات والقرى لعام ١٣٩٧هـ.

(٤١) انظر: اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل لعام ١٤٢٥هـ، المواد: (من ١٥–إلى ٢١).

(٤٢) انظر: نظام البلديات والقرى لعام ١٣٩٧هـ، المادة: (٥/١–٢).

(٤٣) تتلخص هذه الدعوى أن المدعي قام بالتحقق من البلدية محل منطقة العقار للتأكد من صحة الصك من حيث الازدواجية والتداخلات وأفادته بالصحة وسجل الصك في الحاسب الآلي وأقر من الإدارة المركزية للمنح بوزارة البلديات والإسكان ثم صدر له رخصة بناء وفق الإجراءات النظامية ثم منع قبل البلدية لاحقا من بعض الإجراءات بسبب اكتشاف ازدواجية عقار. المصدر: مجموعة الأحكام والمبادئ الإدارية لعام ١٤٤٠هـ، الصادرة من مكتب الشؤون الفنية بديوان المظالم، المجلد رقم: قرار إداري، القرار رقم: (٧).

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

(٤٥) حساب منصة إحكام في إكس، تاريخ الخبر: ٢٠٢٤/٨/٢١م: https://x.com/ehkaam_sa?lang=ar

المترية كالقيراط [٤٦] والمعاد[٤٧]والذراع والباع[٤٨] – الخطأ في ضبط المساحة الكلية للعقار؛ حيث يكون فعلياً ما دون في الصك غير مطابق للواقع– الخطأ في أطوال وحدود العقار – الخطأ في بيانات المالك: الخطأ في اسم المالك الحقيقي أو الفعلي للعقار، إما بكتابة اسمه خطأ أو عدم مطابقة رقم السجل المدني، أو الخطأ في أي من البيانات الجوهرية في بيان شخصية المالك).

- **إحداث بعض الطرق أو المرافق وغيرها على الصك:** معنى ذلك عدم مطابقة الصك الورقي مع الواقع الحالي والفعلي؛ إما بإحداث طرق أو أعمدة كهرباء أو اتصالات وغيرها، وهذا بسبب عدم فعالية الرقابة من الجهات المختصة مما يؤدي إلى مشاكل للمالك الجديد.
- **عدم وجود مطابقة للصك الورقي في الواقع:** وهذا الأثر نتيجة لجرائم تزوير الصكوك العقارية[٤٩] ، أو بيع شخص ما لا يملك[٥٠]، بأن يكون الصك ليس له مساحة كلية أو جزئية في الواقع؛ وذلك لانعدام التحقق.

ثانياً: صلاحية العقار وسلامته للاستعمال والاستغلال: فقد ظهرت مشاكل فنية وهندسية وقانونية للعقارات الجاهزة المعروضة للتملك من الفلل والعمائر والشقق السكنية والتجارية وغيرها من المباني الجاهزة المعدة للبيع، ظهرت عليها الكثير من المشاكل ، ففي عام ٢٠١٤م بَيَّنت بعض الإحصائيات أن ٨٠٪ من مشروعات شقق التمليك لا تلتزم بالمعايير الهندسية؛ ولذلك يتفاجأ المالك الجديد بظهور عيوب إنشائية في الأسقف والكهرباء والسباكة خاصة مع هطول الأمطار، والتعرض للنصب والاحتيال لعدم مطابقة العقد مع واقع العقار[٥١]، وأيضاً ظهور بعض المشاكل في بعض العقارات التي ينتهي مالكها من البناء، ولا تكون المنطقة مشمولة بالخدمات العامة كالكهرباء والماء والاتصالات وغيرها.

ثالثاً: قيمة العقار: كانت العقارات محل تلاعب في قيمة العقارات لانعدام ضابط لتحديد متوسط قيمة العقارات، وكانت معوقاً في فترات عدة لسياسات الدولة في توفير

---

(٤٦) القيراط: وهو معيارٌ في الوزن وفي القياس، اختلفت مقاديرُه باختلاف الأزمنة وهو اليوم في الوزن أربع قمحات، وفي وزن الذهب خاصة ثلاث قمحات وفي القياس جزء من أربعة وعشرين، وهو من الفدان يساوي خمسةً وسبعين ومائةَ متر. معجم المعاني الجامع https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar، .

(٤٧) المعاد: هو وحدة قياس للأرضي في غرب اليمن على ساحل البحر الأحمر ويساوي:٤٤٠٠ متر مربع ومنطقة جازان بالمملكة العربية السعودية يساوي:٣٦٠٠ متر مربع. هيكل نمير، جوانب من القيم التشكيلية لفن العمارة الصنعانية ، مجلة دراسات يمنية ، مركز الدراسات والبحوث اليمني ، صنعاء العدد ٣٥ ، يناير – مارس، ١٩٨٩ م ،(٢٠٧).

(٤٨) الباع: "مقياس يقارب في طوله الذراع، يتراوح بين ٥٥–٨٠ سنتيمترا حسب البلد أو الشيء المقيس"، الباع:" مسافة ما بَيْن اليدين إذا امتدت الذراعان يمينا وشمال". معجم الرياض للغة العربية المعاصرة، مجمع الملك سلمان العالمي للغة العربية: https://dictionary.ksaa.gov.sa/result.

(٤٩) 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، (٤٤٦).

(٥٠) في قضية تتلخص وقائعها في بيع المدعى عليه أرض للمدعي وسلم المدعي المدعى عليه الثمن وعند الطلب منه بيان موقع الأرض ومساحتها وأطوالها لم يتمكن البائع لأن البيع على أمر منحة ولم يصدر له صك ملكية نظامي عند البيع، وعليه حكم القاضي بعدم جواز البيع لبيع البائع مالا يملك، المصدر: وزارة العدل، مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤هـ، مركز البحوث، المجلد: الخامس، ١٤٣٦هـ، (٣٥٢).

(٥١) موقع مباشر السعودية نقلا عن جريدة اليوم، غياب الأنظمة واستغلال مستثمر وتدليس مسوّق والضحية: المشتري تاريخ الخبر:١٩/٧/١٤٣٥هـ، https://www.mubasher.info/news/2546709

السكن المناسب للمواطن، فأدى عدم ضبط قيمة العقارات إلى ارتفاعها مما شكَّل معاناة خاصة لمحدودي الدخل(٥٢) ، أو استغلالها في جرائم النصب والاحتيال وغسل الأموال وتمويل الإرهاب(٥٣).

رابعا: عدم ضبط التعامل واستقراره في نشاط بيع مشروعات عقارية على الخارطة: ظل هذا النشاط العقاري يمارس باجتهادات وقرارات وتعاميم وضوابط من بعض الجهات ولجنة مختصة لضبطها؛ وذلك كنمط نشاط عقاري بدأت الحاجة التجارية والاستثمارية والاقتصادية له، وبدأ في التوسع والانتشار، مما اضطر المنظم إلى إصدار أنظمة مختصة به، ومنها الضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة لعام ١٤٣٠هـ(٥٤) ولائحته التنفيذية لعام ١٤٣١هـ(٥٥)، وتعديلها لعام ١٤٣٤هـ(٥٦)، الضوابط المتعلقة ببيع وتأجير وحدات عقارية على الخارطة لعام ١٤٣٧هـ(٥٧)، وعدل عام ١٤٤٤هـ(٥٨)، ولكن كان يتخللها عدة إشكالات، ومنها الإعلانات الوهمية لبعض المشروعات العقارية على الخارطة أو عدم التزام المطورين العقارين أمام العملاء .

خامساً: صحة رخص الممارسين للأنشطة العقارية: وهم الكادر البشري الذي يقوم بإعداد وضبط المعاملات العقارية ومنها الوساطة فيها أو تقييمها، أو الترخيص للممارسين للأنشطة العقارية، ولبيان هذه المسألة علينا معرفة أن الكادر البشري المباشر للعمليات الميدانية للأنشطة العقارية يجب أن يكون ذا تأهيل وكفاءة وخبرة مع تحديث هذه الخبرة باستمرار؛ وذلك لاستخدام أفضل وأدق الأدوات والوسائل الفنية.

أما الأعمال الضبطية فتحتاج لضبط منظم معتمد للمراجعة والدقيق، وهذا ما يظهره ضبط بعض الصكوك إما بالخطأ في التدوين أو الخطأ في النسيان وعدم التدوين، من جهة أخرى كل من له صلة بالعقار خاصة فيما يتعلق بالتقييم يجب أن يكون مؤهلاً ومعتمداً، فقد دخل في القطاع العقاري غير المؤهلين مثل (خبير عقاري) كان له تأثير في توجهات وحال السوق العقاري (٥٩)، وكانت الجهة الخاصة التي تمارس هذا النشاط المكاتب العقارية بناء على لائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم: (٣٣٤) وتاريخ:١٣٩٨/٣/٧هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزاري رقم: (١٧٠٤)

(٥٢) البوابة الإلكترونية لجريدة الاقتصادية، الضوابط والمعايير الصارمة للتثمين العقاري تحد من التلاعب والتضخم وتضمن القيم العادلة، تاريخ الخبر:١٤٣١/٤/٤هـ
https://www.aleqt.com/2010/03/20/article_366277.html

(٥٣) اللائحة التنفيذية لنظام مكافحة غسل الأموال لعام ١٤٤٢هـ، المادة: (٢/١-٣).

(٥٤) قرار مجلس الوزراء رقم: (٧٣) وتاريخ:١٤٣٠/٣/١٢هـ، بشأن الضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة.

(٥٥) قرار مجلس الوزراء رقم: (٤٧) وتاريخ:٤ /١٤٣٤/٢هـ، بشأن تعديل ضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة.

(٥٦) قرار وزاري رقم: (٩٨٣) وتاريخ:٢ /١٤٣١/٢هـ، بشأن اللائحة التنفيذية لضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة.

(٥٧) قرار مجلس الوزراء رقم: (٥٣٦) وتاريخ:١٤٣٧/١٢/٤هـ ، بشأن الضوابط المتعلقة ببيع وتأجير وحدات عقارية على الخارطة

(٥٨) قرار مجلس الوزراء رقم: (٨٤٩) وتاريخ:٢ /١٤٤٤/١٢هـ ، بشأن تعديل الضوابط المتعلقة ببيع وتأجير وحدات عقارية على الخارطة.

(٥٩) البوابة الالكترونية لجريدة الرياض، خبير عقاري يؤثر على توجهات السوق العقاري، تاريخ الخبر:١٤٢٩/٥/٢٠هـ:
https://www.alriyadh.com/345299

وتاريخ:١٣٩٨/٥/١٦هـ وقرار وزاري بتعديل اللائحة رقم: (١) وتاريخ :١٤١٧/١/٢هـ، وهذا النظام بيَّنَ 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 يبيّن ماهيتها، ومع ذلك حتى الشرط الذي وُضِع 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 طغت العشوائية على المكاتب؛ سواء من حيث ترخيصها أو ضبط العمل فيها، أو التزامها بالنشاط المحدد لها علاوة على ذلك ظلت فترة من الزمن تُدَارُ 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 يخصُّ الإعلان العقاري لم يتطرق النظام ولائحته إلى ضبطه وتنظيمه، بل أكد فقط أن للعقار وثائقًا، وليس العقار محل نزاع، وأضاف في اللائحة التنفيذية في المادة :(٨) أنه يجب على مكتب العقار عند تَسلُّم الوثائق تسليم صاحب العقار إيصالاً بالتَّسلُّم مع تأكيد أن العقار ليس صادراً عليه قرار نزع ملكية للمنفعة العامة، والمتتبع للائحة 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).

سادساً: صحة بيانات الملاك عند نقل الملكية: لم تكن توجد وسيلة ضابطة لتحديث بيانات ملاك العقارات عند نقل ملكية العقار، وكان الاعتماد على الطريقة الورقية التي يدخل فيها بعض الأخطاء البشرية في إنهاء نقل ملكية العقار بالطريقة النظامية المتبعة في حينها؛ مما يؤدي إلى عدم تغير المالك، ومن جهة أخرى عدم تحديث بيانات الملاك حال وفاتهم أو نقل ملكيتهم عن طريق الهبة أو الوصية أو الوقف إذا لم يتم توثيقها بدقة عند المحاكم الشرعية وكتابات العدل وقد يكون سبب ذلك صعوبة الإجراءات.

سابعاً: عدم وجود أنظمة لمعالجة بعض الآثار السلبية: النظام لا يشرع إلا لحاجة أو معالجة السلبيات، ومن أكثر الآثار السلبية التي كانت تحتاج إلى معالجات عاجلة ما يتعلق بالتحقق من صلاحية المباني الجاهزة المعدة للتمليك من الجوانب الإنشائية والهندسية؛ سواء أكانت خاصة بعقار محدد أم بالمجمع السكني بكامله، ومنها أيضاً ما يتعلق بارتفاع أسعار العقارات المطرد دون معايير إشرافية ورقابية مطابقة للواقع.

ثامناً: عدم توفر وسائل التقنية الحديثة في السابق: لكل زمن وسائل وأدوات، وهذه الأدوات لم تكن متاحة بالشكل الذي يمكن معه معالجة كل أثر سلبي مع وجود بعض الاجتهادات العدلية والأجهزة الحكومية المعنية بحسب الوسائل المتاحة والممكنة.

تاسعاً: الازدواجية في تحديد المرجعيات في حال حاجة العملاء التحقق من بعض المعلومات والبيانات: ومن أبرز الأمثلة على ذلك التمويل العقاري الذي كان فيه تمكين

للبنوك دون أنظمة تنظم علاقاتها مع العملاء والتحقق من حالتهم الائتمانية وقدرتهم المالية، والمساهمات العقارية التي كانت تدار وفق آلية تتسم بالعشوائية مما أظهر عدة قضايا تعثر[٦٠]، والمشروعات العقارية على الخارطة كان لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية، ثم تحولت إلى الإسكان بعض الاختصاصات إلى وزارة التجارة.

وبعد تتبع حال التحقق من المعاملات العقارية في الأنظمة السابقة يظهر الحاجة إلى أنظمة العدالة الوقائية لتحقيق الأمن القانوني، مما يعزِّز الشفافية والوضوح والموثوقية لدى جميع أطراف المعاملات العقارية.

المبحث الثاني

محال العدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية وآثارها في ترسيخ الأمن القانوني

لتتبع مواضع العدالة الوقائية عند التحقق من التعاملات العقارية وآثارها في ترسيخ الأمن القانوني في الأنظمة والمنصات والتطبيقات الرقمية السعودية، **نبين ذلك في مطلبين:**

المطلب الأول: عقارات الدولة

من صدور قرار تحويل مصلحة أملاك الدولة إلى الهيئة العامة لعقارات الدولة في عام ١٤٣٩هـ[٦١]، وإصدار تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة لعام ١٤٤٢هـ، تحولت الأنظمة ذات الاختصاص بها إلى نظرة تعزز من القيمة السوقية لعقار الدولة في الاقتصاد الوطني، فهي أيضاً أصبحت داخلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في التحقق، **في حالتين:**

الحالة الأولى: إستراتيجية الاحتياج الحكومي:

بين ماهياتها ومهامها في البوابة الإلكترونية للهيئة العامة لعقارات الدولة في أيقونة خدمات الشركاء (الاحتياج الحكومي [٦٢]، ومن ضمن أهم معايير التحقق من استغلال الجهة الحكومية للعقار ما نص عليه في ضوابط تخصيص واسترداد ومناقلة العقارات بين الجهات الحكومية لعام ١٤٤٢هـ في المادة: (١٠) والتي نصت على أسباب الاسترداد وهي:

١.مضي ثلاث سنوات من تاريخ استلام الجهة الحكومية للعقار وتركه شاغراً.

٢. إن استغنت الجهة الحكومية من ذاتها عن العقار أو انتهاء الغرض من تملك العقار من قبل الجهة.

٣. استعمال العقار من قبل الجهة الحكومية لغير ما خصص له.

٤. صدور تقرير فني يقرر عدم صلاحية العقار لاستخدام الجهة الحكومية.

٥. عدم استغلال الجهة الحكومية لمساحة العقار بنسبة تصل إلى ٥٠٪ من المساحة الإجمالية المكتبية للعقار.

وهذه الأسباب أصبحت في محل المعايير الفنية للتحقق من استغلال الجهة الحكومية للعقار.

(٦٠) للمزيد: البوابة الإلكترونية لجريدة الجزيرة، تحدث عن تاريخها وأثرها والأسباب والحلول للمتعثر منها. إبراهيم بن سعيدان: ابن يحيان أول من بدأ المساهمات العقارية في الرياض، تاريخ:١٤٢٥/٩/٢٤هـ، https://www.al-jazirah.com/2004/20041107/ec14.htm

(٦١) قرار مجلس الوزراء رقم: (٦٢١) وتاريخ: ١٤٣٩/١٢/٢٤هـ، بشأن الترتيبات التنظيمية للهيئة العامة لعقارات الدولة.

(٦٢) البوابة الإلكترونية للهيئة العامة لعقارات الدولة، خدمات الشركاء، الاحتياج الحكومي، https://spga.gov.sa/governmental-needs

الحالة الثانية: منصة انتفاع(٦٣).

وهي مصدر الخدمات الإلكترونية الحكومية لتعزيز أعمال التحقق من عقارات الدولة وفق الآتي:

١. خدمات إلكترونية ملزمة للجهات الحكومية عند طلب عقار، وحصر عقارات الدولة في الداخل والخارج، بالإضافة إلى خدمة الاستغناء عن عقار دولة لدى أي جهة حكومية، وطلب إصدار صك باسم عقارات الدولة لصالح أي جهة حكومية بموجب قرار تخصيص(٦٤)، فجميع هذه الخدمات الإلكترونية تمثل أدوات تحقق للهيئة العامة لعقارات الدولة في تحقيق إستراتيجية الاحتياج الحكومية.

٢. خدمة طلب الإفادة الإلكترونية والمباشرة المقدمة من وزارة الصناعة والثروة المعدنية إلى الهيئة العامة لعقارات الدولة، وهي الجهة المختصة بناء على نظام الثروة المعدنية لعام ١٤٤٢هـ، والتي من ضمن مبادراتها حوكمة الأراضي الحكومية ورقمنتها(٦٥).

وتتمثل العدالة الوقائية في التحقق من حال عقارات الدولة وآثارها في تحقيق الأمن القانوني، وفق الآتي:

١. أسهم في الوصول إلى الاحتياج الفعلي للجهة الحكومية من عقارات.
٢. استرداد مساحات عقارية لعقارات حكومية، والاستفادة منها في مشاريع تنموية أخرى تقدر بـ(٧٠٠) مليون متر مربع(٦٦).
٣. انخفاض القيمة الإيجارية للجهات الحكومية بحوالي (٧٠٠) مليون ريال سعودي(٦٧).
٤. القدرة على تخصيص مساحات عقارية للجهات الحكومية تقدر بـ(١.٣) مليار متر مربع(٦٨).
٥. الحوكمة الإلكترونية المنظمة والفعالة والسريعة للتواصل بين الهيئة العامة لعقارات الدولة والجهات الحكومية.
٦. تحسين الخطط المستقبلية ودراسات الجدوى للاستغلال الأمثل الثنائي للثروة المعدنية وعقارات الدولة، والذي ترجع انعكاساته على الاقتصاد الوطني.
٧. أحد وسائل انخفاض القيمة الإجمالية لتعويض نزع ملكية العقار للمنفعة العامة من قبل وزارة الصناعة والثروة المعدنية.
٨. أسهمت في الكشف الاستباقي عن أي اعتداء على عقارات الدولة.

المطلب الثاني: العقارات الخاصة

الهيئة العامة للعقارات في استراتيجيتها حددت التحديات التي تواجه القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، ومنها " الحاجة إلى تطوير الخدمات للشركاء في القطاع: (المواطن – المستثمر –الوسيط–المطور – مقدم الخدمات

(٦٣) عن المنصة:" هي منصةٌ إلكترونية تابعة للهيئة العامة لعقارات الدولة تقدم كافة الخدمات العقارية، وتسهّل إنجاز الطلبات إلكترونياً للمستفيدين كالجهات الحكومية، والقطاع الخاص والأفراد". المصدر: منصة انتفاع الرئيسة، عن انتفاع، https://www.entifa.sa/#/about-us

(٦٤) منصة انتفاع، الرئيسة، الخدمات الإلكترونية، الجهات الحكومية، https://www.entifa.sa/#/electronic-services

(٦٥) البوابة الإلكترونية لوزارة الصناعة والثروة المعدنية،المبادرات، مبادرة حوكمة الأراضي الحكومية ورقمنتها، https://mim.gov.sa/initiatives/1614/

(٦٦) منصة انتفاع، الرئيسة، https://www.entifa.sa/#/home

(٦٧) منصة انتفاع، https://www.entifa.sa/#/home

(٦٨) المرجع السابق.

العقارية") ومن أهمها موثوقية التعاملات العقارية [٦٩]، وأيضاً من ركائز الهيئة حوكمة القطاع وفاعلية وتمكين واستدامة السوق ومن أهدافها قطاع عقاري مستدام وسوق حيوي وجاذب يمنح الثقة للمشاركين [٧٠]، فالقراءة التحليلية لهذه الاستراتيجية نجد وكأنها وضعت يدها على نقاط الضعف التي تتمثل في مشاكل القطاع العقاري، وعلى أساسها سعت الدولة ممثلة في الهيئة بإصدار ممكنات نظامية وإلكترونية للتحقق عن حال العقار قبل نقل ملكيته، والرصد لأعمالها يستدل على ذلك في كل نظام ومنصة إلكترونية للتحقق صدرت بعد إنشاء الهيئة العامة للعقار بتاريخ: ١٤٣٨/٤/٢٥هـ.

الفرع الأول: التحقق من صك ملكية العقار أو الاستحقاق في المنح والدعم السكني.

من الحاجات الضرورية لأطراف التعاملات العقارية التعامل بوضوح وشفافية وموثوقية فيما بينهم، ولذلك وفرت لهم ممكنات وأدوات العدالة الوقائية تمنح صاحب التعامل الطمأنينة عند القيام بعمليات التحقق.

أولاً: منصة البورصة العقارية[٧١]: بتاريخ: ١٤٤٠/٧/٤هـ أعلنت وزارة العدل عن مبادرة التحقق من الصك العقاري عن طريق الدخول إلى خدماتها الإلكترونية: (كتابات العدل أو الرهون والعقارات– التحقق من الصك العقاري) [٧٢]، ثم طورت هذه الخدمة بأن نقلت إلى منصة البورصة العقارية[٧٣] بالدخول إلى أيقونة الاستعلام عن الصكوك العقارية، وشروط التحقق تتطلب إدخال رقم وثيقة الصك المحدث أو رقم وثيقة الهوية العقارية مع رقم السجل المدني لأحد الملاك أو تاريخ إصدار الوثيقة، وتظهر مباشرة تفاصيل الصك إذا كان صحيحاً، ووفقاً لهذه الخدمات للتحقق يمكن أي مواطن أو مقيم أو جهة حكومية أو خاصة التحقق من عقاراتهم المملوكة عن طريق خيار (العقارات المملوكة)؛ فتظهر مباشرة كل العقارات المملوكة للمواطن والمقيم أو من يوكله نظاماً، وقد وفَّرت خدمة هذا التحقق لمدير الشركة المالكة للعقارات عن طريق إرفاقه وكالة نظامية تمكنه من إدارة حسابه في البورصة العقارية[٧٤]، ومن الخدمات التحقق من عقارات المورث؛ سواء لأحد الورثة أو الجهات الحكومية، ومباشرة تظهر جميع عقارات المورث، مع التأكيد أن هذه الخدمة متاحة لمن يملك صكاً عقارياً محدثاً أو صكَّ هويةٍ عقاريةٍ، ويمكن للمشتري الذي يرغب بشراء أي عقار طلب الصك العقاري المحدَّث، وإدخال البيانات للتحقق من صلاحية العقار للبيع، فبعد الإدخال يظهر هل هذا الصك العقار سارٍ أو موقوف أو ملغٍ أو محجوز؟ بالتالي الحالات الثلاث الأخيرة تبيّن عدم قدرة مالك الصك على التصرف بالعقار بنقل الملكية.

---

(٦٩) الهيئة العامة للعقار،الإستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري المحدثة والملخص التنفيذي لها، بتاريخ:١٤٤٢/٤/٢٣هـ.

(٧٠) المرجع السابق، (٩).

(٧١) "منصة رقمية تقدم خدمات تداول العقارات بيع وشراء، وخدمات الرهن والتمويل العقاري، إضافة إلى خدمات إصدار الصكوك لطلبات فرز ودمج العقارات باستخدام الهوية العقارية، كما تتيح البورصة خيارات متعددة للمؤشرات والاستعلام عن العقارات بكل يسر وسهولة وثقة، وتعد منصة متكاملة بإدارة الثروة العقارية." ، الإدارة العامة للإعلام والاتصال المؤسسي، الدليل الإرشادي للبورصة العقارية، وزارة العدل، الإصدار الثاني،(٢).

(٧٢) منصة ناجز، الرهون والعقارات، https://new.najiz.sa/applications/landing/e-services/1fbc0e13-5375-4765-a68f-9869ef57c692.

(٧٣) البوابة الإلكترونية للبورصة العقارية، الاستعلام عن صك عقاري: https://srem.moj.gov.sa/deed-inquiry

(٧٤) الإدارة العامة للإعلام والاتصال المؤسسي، الدليل الإرشادي للبورصة العقارية، وزارة العدل، الإصدار الثاني، الأسئلة الشائعة، الوكالات.

ثانياً: منصة واثق [٧٥]:المنصة توفر الخدمة مجاناً أو بمقابل مالي رمزي [٧٦]، ويمكن التحقق من طريق الدخول إلى منصة واثق [٧٧]: (الخدمات–الصكوك العقارية المرتبطة بوزارة العدل)، وهي تظهر كذلك حال صلاحية الصك وإمكانية إجراء المالك للتصرفات العقارية عليه، ومنها نقل ملكية العقار.

ثالثاً: السجل العقاري [٧٨]: تتاح خدمة التحقق من الصكوك العقارية عن طريق الدخول إلى منصة السجل العقاري[٧٩] (الخدمات– التحقق من صك ملكية)، ومن شروط التحقق أن يكون العقار قد سجل في التسجيل العيني الأول، والخطوات تتكون من (إدخال رقم العقار –وتاريخ إصدار النسخة) أو مسح رمز الاستجابة السريعة على الصك، وهذه الخدمة تبين هل العقار خالٍ من أي حقوق عينية ويمكن إبرام التصرفات العقارية ومنها نقل الملكية؟ أما الصحيفة العقارية[٨٠] فقد نصَّت اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٤هـ في المادة: (٨) أنه لا يحق الاطلاع على الصحيفة العقارية إلا من المالك ومن يمثله نظاماً، والمحاكم والجهات القضائية، والوارث عن مورثه، والجهات الحكومية ذات العلاقة عن طريق خطاب رسمي، وأتاح النظام الربط الآلي مع الجهات القضائية والحكومية المختصة، وبالمقارنة بين التحقق من طريق البورصة العقارية والسجل العقاري، على أن السجل العقاري أدق؛ حيث إن العقار عند انتهاء مراحل التسجيل العيني الأول يكتسب الحجية المطلقة بناء على نظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٣هـ المـــــادة:(٤ /١)، ومعنى ذلك حتى لو تبيَّن لاحقاً أن لشخص آخر غير مالك العقار حقاً في ملكية هذا العقار، فليس له إلا المطالبة بالتعويض من المتسبب وفقاً للمادة: (٢/١١) **من ذات النظام.**

رابعا: التحقق من رهن العقار وما يتبعه:

الطريقة الأولى: عن طريق منصة ناجز[٨١]هذه الخدمة للتحقق من صحة رهن العقار واستمراره، وذلك بإدخال (رقم وثيقة الرهن – تاريخ الإصدار – رقم هوية المتحقق)، وبها يتمكن الأفراد والجهات الحكومية من حقيقة هذا الرهن

(٧٥) " خدمة إلكترونية تتيح للجهات المستفيدة آلية التحقق المباشر من البيانات التجارية والعدلية عن طريق الربط الإلكتروني بين أنظمة العميل وقواعد البيانات التجارية بتقنية واجهة برمجة التطبيقات (API) للحصول على بيانات موثوقة ومتنوعة ومحدثة من مصدرها الأساسي بشكل لحظي، وبأعلى درجات الأمان لمستخدميها بما لا يتعارض مع سياسة خصوصية المعلومات.". موقع منشآت: https://mazaya.monshaat.gov.sa/mazaya/8239

(٧٦) وفق باقة مجانية وباقات برسوم مالية مقابل الاشتراك:https://developer.wathq.sa/ar/Pricing

(٧٧) منصة واثق: https://developer.wathq.sa/ar/api/13

(٧٨) " الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني للعقار (السجل العقاري) هي الشركة المسؤولة عن تنفيذ الأعمال التشغيلية للتسجيل العيني للعقار بشكلٍ حصري في المملكة العربية السعودية. يسعى السجل العقاري إلى تلبية كافة الاحتياجات العقارية وفقًا لأفضل الممارسات العالمية في القطاع وذلك عبر تأسيس بنية تحتية على مراحل زمنية متسلسلة، تهدف إلى إثراء القطاع العقاري بالمملكة وإعادة تشكيله عبر تقديم حلول ابتكارية مصممة لتسهيل تجربة ملاك العقار وتعزيز اتخاذ القرارات من قبل المستثمرين والشركاء في القطاع. تكمن قيمة السجل العقاري بتبني الابتكار في تقديم خدمات معززة بالتقنية، وتحقيق الشفافية والموثوقية عبر المخرجات النهائية التي تجعل حلم المستقبل العقاري واقعًا ملموسًا. المصدر: منصة السجل العقاري: https://rer.sa/about-us

(٧٩) منصة السجل العقاري: https://eservices.rer.sa/#/title-verification

(٨٠) الفرق بين تسجيل الملكية العقارية والصحيفة العقارية: أن التسجل فيه بيانات محددة ومختصرة أما الصحيفة العقارية ففيها تفاصيل ووثائق أكثر، للمزيد: اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (١٦) الصحيفة العقارية والمادة: (١٩) صك تسجل الملكية العقاري.

(٨١) تطبيق ناجز، خدمات التحقق، التحقق من رهن أعيان، https://new.najiz.sa/applications/mortgages/verify

وصلاحيته ومدى إمكانية تنفيذه أو إبرام تصرف آخر على هذا العقار، وهذا التحقق مصدره نظام الرهن العقاري المسجل لعام ١٤٣٣هـ، فليس هناك اعتبارٌ للرهن العقاري في المملكة العربية السعودية إلا ما سُجِّل وفق النظام الآنف.

الطريقة الثانية: عن طريق سمة(٨٢)؛ وذلك بطلب تقرير من صاحب المصلحة لمعرفة الحالة الائتمانية عن مالك العقار أو المشتري؛ سواء كانت شركة عن طريق خدمات أعمال أو فرداً عن طريق خدمات (ملم)، أما أعضاء سمة فيحصلوا على تقرير مباشر من سمة بعد موافقة العميل، وخاصة عنده طلبه تمويلاً عقارياً، بالإضافة إلى أنها وسيلة للتحقق العام عن الحالة الائتمانية للمستفيد لدى جهات التمويل خاصة(٨٣).

الطريقة الثالثة: عن طريق السجل الموحد للحقوق على الأموال المنقولة(٨٤)، ومن ضمن الأموال المنقولة العقار (٨٥) بالتخصيص(٨٦)، ويكون ذلك عن طريق خدمة البحث في السجل إما بواسطة إدخال رقم(الضامن-الهوية الوطنية-رقم الهيكل-رقم تسجيل الإشهار)، ويمكن التحقق من البحث بعد البحث الأولي بإدخال الرقم المرجعي الذي ظهر في البحث الأولي، والتحقق هنا له أهميته عن التصرف بالعقار، وبما في داخله من أثاث وأجهزة وغيرها من قبل المالك، فللمشتري التحقق من سلامة العقار بالتخصيص من تصرف المالك فيه كضمان، مع أهمية أن النظام السعودي لا يقرِّر أي ضمان للعقار بالتخصيص إلا إذا سجل وفق نظام ضمان حقوق بالأموال المنقولة لعام ١٤٤١هـ.

خامساً: التحقق من الحصول على منحة أرض من منصة بلدي(٨٧): بدأت هذه الخدمة في تاريخ:٢٠٢٣/٦/١م، وهي خدمة توفِّر الاستعلام عن منحة أراضٍ(٨٨) لكل من تقدم بطلب سابق على منح أراضٍ، والتي كانت البلديات تعلن عن مستحقيها، ويتطلب أمر التحقق الدخول على منصة بلدي من النفاذ الوطني، ثم الخدمات ثم الاستعلام عن منح الأراضي، ثم تظهر لك المنحة السكنية وتفاصيلها إن كانت لديك منحة، هذا لمن سبق وصدر له أمر منحة،

---

(٨٢) " شركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) أعمالها تحت إشراف ورقابة البنك السعودي المركزي (SAMA)، لتقديم المعلومات الائتمانية والخدمات المرتبطة بها للأفراد والشركات. وَوُفِقَ على إنشاء وكالة سمة للتصنيف الائتماني من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم ٠٨-١٥٠٠١ في ٢٠١٦/٠١/٠٧ م لتكون أول وكالة تصنيف سعودية مرخصة لتقديم أعمالها في مجال التصنيف الائتماني، موقع تصنيف: https://www.tassnief.com/Arabic/Pages/History.aspx

(٨٣) للمزيد: نظام المعلومات الائتمانية لعام ١٤٢٩هـ، ولائحته التنفيذية (بدون تاريخ نشر)، ونظام التمويل العقاري لعام ١٤٣٣هـ، المادة: (٧).

(٨٤) " هي منصة حكومية لتسجيل إشهار حقوق الضمان على الأموال المنقولة والتعديل عليها وإنهائها، والبحث في الإشهارات المسجلة واستخراج تقارير البحث "، للمزيد: البوابة الإلكترونية للمركز السعودي للأعمال، السجل الموحد للحقوق على الأموال المنقولة، https://scr.bc.gov.sa/index.aspx?lang=ar-SA

(٨٥) انظر: نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة ١٤٤١هـ، المادة: (٣/ط).

(٨٦) العقار بالتخصيص هو: " مال منقول ملحق بعقار بشكل ثابت لخدمته استغلاله." وأعيد تعريف "العقار بالتخصيص بالمنقول الذي يضعه مالكه في عقار له رصداً على خدمة العقار أو استغلاله على سبيل الدوام ولو لم يكن متصلاً بالعقار اتصال قرار الفرق بينهما أن التعريف الأخير اشترط شرط الدوام لخدمة واستغلال العقار لاعتباره عقارا بالتخصيص. انظر: نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة لعام ١٤٤١هـ، المادة: (١)، العقار بالتخصيص، ونظام المعاملات المدنية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٢٢).

(٨٧) هي منصة خاصة بالخدمات الرقمية المقدمة من وزارة الإسكان والبلديات: https://balady.gov.sa/ar/services/

(٨٨) منصة بلدي، الاستعلام عن أراضي المنح: https://balady.gov.sa/ar/services/

وفي حالة عدم وجودها تظهر رسالة (لا توجد بيانات منح)، وهذا التحقق يمكن المستفيد أو ورثته أو المتعاملين معه من التحقق هل فعلاً لديه منحة نظامية أو لا؟ مع التأكيد أنه صدر أمر ملكي عام ١٤٣٤هـ بإيقاف إصدار المنح عن طريق البلديات والأمانات، وتحولت إلى وزارة الإسكان.

سادساً: التحقق من حالة الاستحقاق للدعم السكني من منصة سكني[٨٩]: عند صدور أمر التوقف عن منح الأراضي تحولت لبرنامج الدعم "سكني" وفقاً لتنظيم الدعم السكني ولائحته التنفيذية لعام ١٤٣٥هـ ، والتي تضمن أهم مواد لشروط الاستحقاق، ووفرت خدمة الاستعلام عن مدى استحقاق المواطن لدعم السكني بالدخول إلى "منصة سكني" عن طريق النفاذ الوطني، ثم الخدمات، ثم الاستعلام عن الاستحقاق للدعم السكني[٩٠]، ثم تظهر قائمة بشروط وأحكام، وعند الموافقة يجب استكمال الملف الشخصي، بعدها يظهر لك الاستحقاق وأنواعه، ومنها الحصول على أحد منتجات "سكني"، ومنها الوحدات الجاهزة، والوحدات تحت الإنشاء، أو على الخارطة، أو أرضك دعمك[٩١]، والتي قد يتملكها المواطن في نهاية الوفاء بالتزاماته، وهنا عند ارتباط المنصة بأنظمة الإلكترونية أخرى والتي تظهر مدى استحقاق المواطن للدعم دون تدخل أو قرار بشري تعزز من عدالة التقديم بين المواطنين.

سابعاً: التحقق من قوائم الملاك: عند رغبة المشتري لشراء وحدة عقارية مفرزة له أن يتحقق قبل الشراء عن قوائم الملاك واشتراكهم، ويطلع على نظامها الأساسي؛ وذلك بالدخول إلى منصة ملاك[٩٢] كالتالي: (الخدمات الالكترونية – الاستعلام عن جمعية الملاك[٩٣] واشتراكاتها بإدخال : (رقم الصك – رقم الجوال –رقم تحقق)، وهذا للعقار غير المسجل تسجيلاً عينياً، أما العقار المسجل تسجيلاً عينياً؛ فيمكن التحقق من طريق السجل العقاري، ثم قوائم الملاك[٩٤]، وله طريقتان للتحقق؛ إما برقم العقار أو عن طريق موقع العقار؛ بإدخال اسم (المنطقة–المحافظة – الحي– رقم المخطط (اختياري).

وتتمثل العدالة الوقائية في التحقق من صك ملكية العقار، أو الاستحقاق في المنح والدعم السكني، وآثارها في تحقيق الأمن القانوني، في الآتي:

١. التأكد من نظامية صكوك الملكية في كل وقت.
٢. التأكد من صلاحية الصك العقاري لنقل الملكية بطريقة مباشرة وسهلة.

(٨٩) هي منصة خاصة بالخدمات الرقمية المقدمة من وزارة الإسكان والبلديات، ويتوفر تطبيق (بلدي) للأجهزة الذكية: https://balady.gov.sa/ar/services/

(٩٠) منصة سكني، التحقق من حالة الاستحقاق: https://sakani.sa/app/eligibility/check

(٩١) منصة سكني، منتجات سكني: https://sakani.sa/products

(٩٢) هي منصة خاصة بالخدمات الرقمية المقدمة من وزارة الإسكان والبلديات، ويتوفر تطبيق (بلدي) للأجهزة الذكية: https://balady.gov.sa/ar/services/

(٩٣) "تمكين مُلّاك وشاغلي الوحدات العقارية ذات الملكية المشتركة من إنشاء جمعية مُلّاك؛ لتنظيم خدمات إدارة المرافق والأجزاء المشتركة مثل المداخل والمصاعد والممرات، بما يسهم في حفظ الحقوق وحسن الانتفاع، ويعزز ثقافة التعايش المشترك": منصة ملاك، الخدمات الإلكترونية، الاستعلام عن جمعية الملاك واشتراكاتها: https://mullak.rega.gov.sa/public-page/

(٩٤) منصة السجل العقاري، قوائم الملاك، https://eservices.rer.sa/#/search-property/published-title

٣. التأكد من صحة الحقوق الواقعة على العقار، أو ما يتبعه كالرهن والضمان، والتي قد تمنع من نقل ملكية العقار.
٤. التأكد من حالتي الحصول على المنح والاستحقاق للدعم السكني للمواطنين، وهي تسهل على المواطن معرفة استحقاقه مباشرةً، ودون إشغاله بالحضور إلى مقر الجهة الحكومية.
٥. التحقق من العقار في السجل العقاري أدق؛ حيث به يكتسب العقار الحجية المطلقة، وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٣هـ في المادة: (١/٤).
٦. إعطاء التصور التام عن العقار؛ لاتخاذ القرار المناسب لمن يرغب بتملكه.
٧. وسيلة تتسم بالمرونة للجهات الحكومية والقضائية؛ للتأكد من صكوك الملكية والتصرفات الواقعة عليها.
٨. وسيلة مهمة للجهات الحكومية والقضائية؛ للتحقق من تملك العقارات للأفراد أو الكيانات.
٩. القضاء على الصكوك المزورة.
١٠. الحد من قضايا الجهالة في محل العقار، أو ما يرتبط به من حقوق.

الفرع الثاني: التحقق من صلاحية المباني وجاهزيتها.

إن اتخاذ قرار تملك مسكن أو مبنى يحتاج إلى معرفة تامة بتفاصيل المبنى؛ تبين مدى صلاحيته وجاهزيته للسكن أو أي استعمال أو استغلال أخرى يحتاجه من يرغب الشراء.

أولاً: منصة السجل العقاري: العقارات المسجلة في السجل العقاري وفق نظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٣هـ ولائحته التنفيذية لعام ١٤٤٤هـ تبيّن أن كل ما يتعلق بالعقار من رخص إنشاء وترميم مثبتة في صحيفة العقار في الملف الخاص الذي يحتوي على (رخص البناء، والترميم، والمخططات الهندسية، وشهادة التقييم، والتثمين، ووثائق التأمين وغيرها) (٩٥)، وعليه لراغب التملك أن يطلب من مالك العقار الاطلاع على صحيفة العقار، فالاطلاع على صحيفة العقار تبين لك تاريخه الإنشائي وغيرها من أدوات التقييم والتثمين التي تساعدك بصورة واضحة في اتخاذ قرار الشراء.

ثانياً: نظام قيم خدمات إلكترونية (٩٦) من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (٩٧): هذه المبادرة الخاصة بتقييم العقار من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حدَّد أهدافها وفق الآتي:(الربط بين المستفيدين، ومنشآت التقييم العقاري بسهولة–التركيز على المنشآت الصغيرة، والمتوسطة لتحفيزها، وتمكينها في خدمات التقييم العقاري– المساهمة في حلول رقمية عند رفع تقارير التقييم لتحسين جودتها)، ومن خصائص هذا النظام أنه لا يتعامل إلا مع

(٩٥) اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (١٩/١٦).

(٩٦) " تقييم العقار مبادرة من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين تهدف للربط الإلكتروني بين المستفيدين من خدمات التقييم ومنشآت التقييم المرخصة، حيث يتيح للمستفيدين الحصول على العديد من العروض لتنفيذ عملية التقييم والمفاضلة بينهم ومتابعة جميع خطوات العملية وادارتها بشكل كامل عن طريق نظام" قيّم" البوابة الالكترونية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين: https://qaym.sa/

(٩٧) " الجهة المنظمة لمهنة التقييم في المملكة العربية السعودية، نعمل على وضع الأنظمة والتشريعات التي تتيح للمقيّمين ممارسة أعمالهم وفقًا لمعايير التقييم الدولية، كما نُقدم البرامج التأهيلية لاعتماد الممارسين لهذه المهنة بناءً على أسس علمية وممارسات معتمدة، إيماناً بمساهمة مهنة التقييم في حفظ الحقوق وتحقيق العدالة بين المستفيدين، وتعزيز الثقة والشفافية في السوق، وخلق بيئة جاذبة للاستثمار بما يتماشى مع رؤية ٢٠٣٠". البوابة الالكترونية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين:

(٩٨) https://taqeem.gov.sa/about-us/

المنشآت المرخصة، ويمكن للمستفيد من الحصول على عروض عديدة، ومتابعة مراحل التقييم إلكترونياً وحفظها؛ وفق عقد نموذجي موحد لحفظ حقوق جميع الأطراف، مع توفير طريقة دفع إلكتروني، وطريقة تقديم الطلب بالدخول إلى "نظام قيم" للتقييم العقاري : (طلب جديد بإدخال جميع بيانات العقار، والغرض من التقييم- اختيار أحد العروض - دفع الأتعاب- استلام التقييم)، والهيئة حدَّدت فروع التقييم، ومن ضمنها تقييم العقارات، وبينت فيه كيفية ممارسته وأبرز أغراضه، وعضويات التقييم وقائمتهم وشروط منح الترخيص والزمالة، والتزامات العضوية والتزامات المرخص له بالتقييم، مع إصدار دليل المنشآت المرخصة لمزاولة التقييم العقاري[٩٨]، وهذا الدليل صنف المنشآت على درجتين: منشآت مصنفة من وكالة سمة[٩٩]، ومنشآت مرخصة وحددها بحسب المناطق الإدارية بالمملكة العربية السعودية، وبناء على هذه الآلية تسطيع التأكد بطريقة هندسية من صلاحية العقار وسلامته قبل اتخاذ قرار الشراء.

ثالثاً: منصة بلدي: توفر منصة بلدي عدة خدمات للتحقق من المباني، وهي كالآتي:

١. **التحقق من رخصة البناء**[١٠٠]: وقد بدأت بتاريخ:٢٠٢٢/١١/١٥م، عن طريق الدخول إلى استعلام عن رخصة بناء بإدخال البيانات الآتية:(تحديد الأمانة والبلدية - ورقم الرخصة الموحد من الصادر الأمانة- نوع هوية صاحب الرخصة ورقمها) ، وهذه الرخصة ملزمة بناء على نظام تطبيق الكود السعودي للبناء لعام ١٤٣٨هـ المادة:(١) حيث عرفها " إذنٌ بالبناء يصدره الجهاز البلدي "، وتحدد تاريخ الرخصة، ووصف المبنى، والحدود، والأبعاد والارتدادات بالمتر، وعرض مكونات البناء والواجهة، والموقع العام، والموقع بالصورة الفضائية مع بيانات المكتب المصمم والمقاول المنفذ، ويمكن من خلالها التحقق من تاريخ إنشاء المبنى وتقرير دراسة التربة، ومن معرفة الشركة المصممة والمنفذة، ومن وجود التأمين الإلزامي ضد العيوب الخفية للمقاول المنفذ، ومن متابعة مراحل الالتزام بنظام تطبيق كود البناء السعودي.

---

(٩٩) الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين-تقييم العقارات-، دليل المنشآت المرخصة لمزاولة التقييم العقاري،٢٠٢٤/٦/٢٤م
\https://www.taqeem.sa/LicencesRequests/Organizations.php

(١٠٠) منصة بلدي، الاستعلامات، استعلام عن رخصة بناء: https://apps.balady.gov.sa/Eservices/Inquiries/inquiry

(١٠١) منصة بلدي، الاستعلامات، استعلام عن قرار مساحي: https://apps.balady.gov.sa/Eservices/Inquiries/InquerySurveyReport

٢. **التحقق من القرار المساحي**(١٠١): بدأت الخدمة في ٢٠٢٣/٩/١٧م، ويكون التحقق بإدخال (منطقة الأمانة –رقم التقرير– نوع هوية المالك–رقم هوية المالك)، والقرار المساحي يُطلَبُ لعدة أعمال عقارية، وتتمحور عموماً في إضافة بيانات لصك الملكية كرقم المخطط أو القطعة، أو تعديل بيانات في الصك كالمساحة والأطوال، أو للفرز أو الدمج، أو تحديث صك ورقي، أو تعديل صك إلكتروني وغيرها(١٠٢)، والحاجة إلى التحقق هنا عندما ترغب بشراء عقار ولكن صك ملكية العقار ورقي أو غير مفرز، فالقرار المساحي مؤشر جزئي على صحة إجراءات تحديث أو إصدار الصك العقاري المحدث(١٠٣).

٣. **التحقق من البنية التحتية للخدمات المقدمة لموقع العقار**(١٠٤): بالاستعلام عن مستكشف التغطية لخدمات البنية التحتية (الكهرباء–المياه–الصرف الصحي)؛ وذلك (بتحديد الأمانة والبلدية–رقم المبنى والرقم الإضافي والرمز البريدي للعنوان الوطني)، هذه الخدمة تمكِّن المستفيد الذي يرغب بالتملك من معرفة الخدمات المتوفرة للعقار من كهرباء ومياه وصرف صحي.

٤. **التحقق من المالك على شهادة الإشغال أو إتمام البناء**(١٠٥): وهي" إذنٌ بإشغال المبنى يصدره الجهاز البلدي بعد التأكد من مطابقته للكود "(١٠٦)، وهي شرط لإيصال التيار الكهربائي(١٠٧)، وهذه الشهادة يجب توفرها من مالك العقار، وليتأكد من يرغب بالشراء أن العقار جاهز للاستخدام دون أي ملاحظات على البناء أو جهات حكومية أخرى.

٥. **التحقق من حصول المالك على شهادة الامتثال للمباني**(١٠٨): وهي شهادة تصدر لملاك المباني؛ سواء القائمة أو الجديدة وفق الحد الأدنى للمعايير المحددة لتشوه البصري(١٠٩)، وخاصة للمباني الواقعة على الطرق التجارية، ويمكن التحقق من توفرها عن طريق المكتب الهندسي المفوض من المالك أو من حساب المالك في منصة بلدي، وهذه الشهادة تدل على أن مالك البناء ملتزم التزاماً تاماً

(١٠٢) للمزيد: لمعرفة جميع أغراض القرار المساحي، البوابة الإلكترونية لأمانة الرياض، إصدار قرار مساحي، اختيار عرض القرار المساحي،
https://eservices.alriyadh.gov.sa/pages/BLS/QararMessahy/ChoiceQararType.aspx?ServiceCode

(١٠٣) انظر: اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لعام ١٤٤١هـ، (٤/١/د)

(١٠٤) منصة بلدي، الاستعلامات، مستكشف التغطية لخدمات البنية التحتية:
https://apps.balady.gov.sa/Eservices/Inquiries/inquiry

(١٠٥) منصة بلدي، خدمات الرخص الإنشائية، شهادة الأشغال:
https://apps.balady.gov.sa/Eservices/Building/Occupancy

(١٠٦) نظام تطبيق كود البناء السعودي لعام ١٤٣٨هـ، المادة: (١).

(١٠٧) المادة: (٩) من نظام تطبيق الكود السعودي للبناء لعام ١٤٣٨هـ عدلت بمرسوم ملكي رقم (م/١٥) وتاريخ:١٤٤١/١/١٩هـ، بالصيغة الآتية:" لا يجوز إشغال البناء إلا بموجب شهادة إشغال بحسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود، وفقاً للإجراءات والمدد التي تحددها اللوائح"، ثم عدلت في جلسة مجلس الوزراء بتاريخ:١٤٤٦/٤/٥هـ بالصيغة الآتية: " لا يجوز إشغال البناء إلا بموجب شهادة إشغال بحسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود، وفقاً للإجراءات والمدد التي تحددها اللوائح، وتعد شهادة الإشغال شرطًا أساسيًا للإطلاق الكلي للتيار الكهربائي"

(١٠٨) منصة بلدي، خدمات الرخص الإنشائية، شهادة الامتثال للمباني:
https://balady.gov.sa/ar/services/

(١٠٩) دليل إجراءات شهادة امتثال المباني لعام ١٤٤٤هـ، النسخة: ٢.

بالأنظمة، وأن العقار ليس عليه أي ملاحظات نظامية من قبل البلدية، وجاهز للاستعمال والاستغلال من قبل المشتري.

رابعا: حصول مالك العقار أو المطور العقاري على شهادة البناء المستدام (١١٠): هي خدمة لتقييم المباني السكنية والتجارية والجاهزة، ويتنوع التقييم، النوع الأول: تقييم جودة المباني، وهو مخصص للمباني التي تحت الإنشاء، ويأتي وعلى سبع مراحل، وعند الاجتياز يُمنَح شهادة جودة تنفيذ. النوع الثاني: تقييم المباني الجاهزة من حيث جودة العقار، ويُقدَّم عند الانتهاء تقرير تفصيلي عن العقار(١١١)، وشهادة الاستدامة التي تحتوي على درجات مستدام: (ذهبي–فضي–ماسي–برونزي–أخضر)، وكان البرنامج مخصصاً للمطورين العقاريين، وأتيح حالياً حتى للأفراد، وجميع الخدمات والتقارير والتواصل مع الملاك والمقيمين (المهندسين والمكاتب الهندسية)، والتقارير عن طريق تطبيق (البناء المستدام)، وهذه الآلية للتحقق من أفضل الطرق الحديثة للتأكد من الجاهزية الإنشائية والانتهائية للعقار من قبل البداية في أساس المبنى إلى مراحل التشطيب النهائية.

وتتمثل العدالة الوقائية في التحقق من صلاحية المباني، وجاهزيتها، وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في الآتي:

١. التحقق المنضبط لحال المباني وملحقاتها.
٢. الكشف عن أي عيوب خفية أو ظاهرة في المباني.
٣. الكشف عن حال العقار من حيث توفر الخدمات العامة من كهرباء ومياه واتصالات وغيرها.
٤. توفير وسائل للتحقق من تاريخ إنشاء المباني.
٥. حوكمة اختصاص التقييم المعتمد بتأهيل المقيمين المعتمدين من أفراد ومنشآت والعناية بمتابعتهم وتقييمهم وتصنيفهم.
٦. منع غير المؤهلين في تقييم العقار من دخوله.
٧. التأكد من جاهزية المبنى وصلاحيته للتملك والاستخدام المباشر.
٨. منع حالات التلاعب في البناء والتشييد الرديء.
٩. وسائل مباشرة ومرنة ويسيرة لمن يرغب في الشراء للتأكد من جاهزية المبنى وسلامته وصلاحيته للاستعمال والاستغلال مباشرة بعد التملك.
١٠. التحقق من جاهزية المبنى من قبل الجهات التجارية والاستثمارية عند تتبع آلية تخولهم اتخاذ القرار المناسب عن دراسة جدوى أي مشروع تجاري.
١١. الاهتمام والعناية لدى المطورين العقاريين وغيرهم من الملاك بالاهتمام بالبناء والتشييد وفق نظام تطبيق كود البناء السعودي لعام ١٤٣٨هـ.
١٢. الحد من النزاعات بشأن عيوب المباني ورداءة المباني، وسوء تشييدها وبنائها.

(١١٠) هو" أحد البرامج المنبثقة من برنامج الإسكان تحت إشراف وزارة البلديات والإسكان بهدف تحقيق معايير الاستدامة في الأبنية السكنية والتجارية ومجتمعات الأحياء، ورفع كفاءة استهلاك الطاقة والمياه، وتحسين جودة الحياة." المصدر: منصة البناء المستدام، من نحن: https://mostadam.sa/ar/about

(١١١) منصة البناء المستدام، الخدمات: https://mostadam.sa/ar/services

الفرع الثالث: التحقق من قيمة العقار وقيمة ضريبة التصرفات العقارية:

أولاً: منصة البورصة العقارية(١١٢): بواسطة أيقونة المؤشرات بإمكان من يرغب بشراء عقار وبتحديد بيانات العقار والتحقق من قيمته من خلال إدخال بيانات العقار وفق الآتي: (المدينة- رقم المخطط- رقم القطعة – المساحة- السعر-الهوية العقارية-نوع العقار- قيود العقار) أو بتحديد بيانات الصفقة؛ فتظهر كل النتائج، وتستخدم هذه الأيقونة للبحث عن العقارات، وهناك طرق أخرى لمعرفة قيمة العقار والتحقق منه بتوفره في المنصة العقارية، وهي الصفقات المباشرة وانعكاس لكل صفقة انعقدت بواسطة منصة البورصة العقارية، والتي تعطِي مؤشرات مباشرة عن أسعار السوق، مع إمكانية تتبع المؤشر العقاري بشكل يوم وأسبوعي وشهري وسنوي؛ لمعرفة مؤشرات ارتفاع السوق العقاري أو انخفاضه وغيرها من المؤشرات الاقتصادية.

ثانياً: منصة المؤشرات العقارية: انطلقت هذه المنصة في تاريخ: ١٤٤٥/٦/٢٢هـ، وهي عبارة " عن مجموعة أرقام ونسب تستدل بها على اتجاه السوق العقاري في المملكة العربية السعودية. (١١٣)، ويمكن التحقق من قيمة العقار باختيار أيقونة المبيعات وإدخال الآتي: (اسم المدينة- الحي-الفترة الزمنية-استخدام العقار (سكني-تجاري-زراعي) -نوع العقار (شقة – فيلا-أرض)، وبالضغط على الاطلاع على البيانات تظهر النتائج لمتوسط وأعلى وأقل متوسط سعر للمتر المربع؛ مع عدد الصفقات، وإجمالي قيمة ومساحة الصفقات، مع تميز المنصة بإتاحة خيارات المقارنة بين المدن والأحياء لقيمة العقار.

ثالثاً: التحقق بواسطة منصة سكني: من ضمن أيقونات منصة سكني السوق العقاري(١١٤) لشراء وحدة عقارية، وتظهر نوع الوحدات؛ إما ضواحٍ سكنية كبرى، أو وحدات عقارية، وعند الضغط على خيارات أي مشروع يظهر في المحتوى: (عرض مرئي- تعريف عن المشروع – قيمة الوحدة السوقية- اسم مطور المشروع – عرض كتيب – عرض مخطط)، ويمكن من يرغب بالشراء ابتداء بالتحقق من تفاصيل المشروع، وهي متاحة للعموم، وليس فقط لمستفيدي الدعم السكني والشراء إما نقدي أو تمويل عقاري، وتنوع ما بين فلل وشقق وتاون هاوس.

رابعا: التحقق من قيمة ضريبة التصرفات العقارية (١١٥): هي ضريبة مقررة على التصرفات العقارية (١١٦) بنسبة ٥٪، وقد حدَّد النظام التصرفات العقارية المفروض عليها الضريبة(١١٧)والمعفية منها(١١٨)وآلية استحقاقها

---

(١١٢) منصة البورصة العقارية، المؤشرات: https://srem.moj.gov.sa/realestate-stock-indexes

(١١٣) الهيئة العامة للعقار، منصة المؤشرات العقارية: https://rei.rega.gov.sa/faq

(١١٤) منصة سكني، السوق العقاري، الشراء، https://sakani.sa/app/marketplace?marketplace_purpose=buy

(١١٥) بدأ فرض الضريبة على العقار من بداية فرض ضريبة القيمة المضافة في يناير/٢٠١٨م بناء على نظام ضريبة القيمة المضافة لعام ١٤٣٨هـ وكان ٥٪، ثم ارتفعت ضريبة القيمة المضافة في مع بداية مايو/٢٠٢٠م إلى ١٥٪ بناء على الأمر الملكي رقم: (أ/٦٣٨) والذي نص على تعديل المادة: (٢) من نظام ضريبة القيمة المضافة لعام ١٤٣٨هـ، ثم في ٤/أكتوبر/ ٢٠٢٠م فرضت نسبة ٥٪ بناء على القرار الوزاري رقم:(٧١٢) وتاريخ:١٤٤٢/٢/١٥هـ بشأن صدور اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية وأدخلت على هذه اللائحة عدة تعديلات وأخرها كان في:١٤٤٥/٩/٢هـ والمعمول بها حاليا، مع الإحاطة بصدور نظام التصرفات العقارية بمرسوم ملكي رقم: (م/٨٤) وتاريخ:١٤٤٦/٣/١٩هـ ونشر بتاريخ:١٤٤٦/٤/٨هـ وسيكون نفاذاً بعد ٩٠ يوما من تاريخ نشره.

(١١٦) انظر: اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية لعام ١٤٤٥هـ، المادة: (١)، تعريف التصرف العقاري.

(١١٧) انظر: لائحة التصرفات العقارية لعام ١٤٤٥هـ،المادة: (٢).

(١١٨) المرجع السابق، المادة: (٣).

ودفعها[١١٩]، وجميع التصرفات العقارية؛ سواء المفروضة عليها قيمة الضريبة العقارية أو المعفية نظاماً، ولا تستكمل إجراءات نقلها وتسجيلها والإفراغ العقاري إلا بتسجيل التصرف العقاري ودفع الضريبة أو الإعفاء منها، والحصول على الرقم المرجعي لفاتورة السداد، والتي يمكن التحقق من صحتها بواسطة خدمات التصرفات العقارية أيقونة الاستعلام عن الفاتورة بإدخال بيانات الفاتورة : (الرقم–القيمة –الرقم المرجعي–التاريخ)[١٢٠]، وهذا التحقق يوفر خدمة مباشرة للجهات الحكومية التي لها علاقة بالتعاملات العقارية بالتأكد من إتمام دفع قيمة ضريبة التصرفات العقارية، وخاصة في التصرفات العقارية في منصة البورصة، ولا يستكمل الإفراغ إلا بالرقم المرجعي والتحقق منه، وكذلك منصة السجل العقاري؛ سواء كان التصرف بعوض أو غير عوض، ومنصة سكني فيما يتعلق بحالات الإعفاء كذلك عند توثيق التصرفات العقارية عن الموثق، ولها أهمية أخرى عند طلب استرداد قيمة الضريبة في حالات نظامية محددة.

وتتمثل العدالة الوقائية في التحقق من قيمة العقارات، وقيمة ضريبة التصرفات العقارية، وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في الآتي:

١. الحد من التلاعب في قيمة العقارات غير المرتبطة بالقيمة الفعلية للسوق.
٢. مساعدة من يسعى في التملك بمعرفة القيمة مع تمكنه بالمقارنة مع أسعار عقارات بين الأحياء والمدن وغيرها.
٣. تتبع قيمة العقارات واكتشاف أسباب هذه القيمة والحد من الأسعار غير المبررة للجهات الحكومية ذات العلاقة.
٤. الانعكاس المباشر لقيمة الشراء والذي يعزز من الشفافية في السوق العقاري.
٥. التأسيس لنموذجية التعامل مع العقارات بوصفها سلعًا قابلة للتداول.
٦. الكشف المباشر عن بعض جرائم غسيل الأموال في العقارات[١٢١]، والتي قد تكون من وسائلها بيع العقار بقيمة مرتفعة جداً أو منخفضة جداً، وبالتالي تستطيع الجهات الرقابية تتبع بعض العمليات كبيع العقارات المشبوهة مع مقارنتها بالمؤشرات العقارية.
٧. التحقق الآلي والمباشر عن الوفاء والالتزام بقيمة ضريبة التصرفات العقارية؛ سواء للجهات الحكومية أو الخاصة كالبنوك.

الفرع الرابع: التحقق من ترخيص المشروعات العقارية على الخارطة(منصة وافي[١٢٢]**):** هو" مشروع عقاري يراد تطويره لبيع أو تأجير أراضٍ مطورة أو وحدات عقارية على الخارطة، قبل البدء في تنفيذه أو في أثناء أعمال الإنشاء

(١١٩) المرجع السابق، المادة: (٤).

(١٢٠) البوابة الإلكترونية لهيئة الزكاة والضريبة والدخل،خدمات التصرفات العقارية، الاستعلام عن فاتورة، https://rett.zatca.gov.sa/bills

(١٢١) الحذيفي، الجرائم والمخالفات المتعلقة بصكوك الملكية العقارية في الأنظمة السعودية، (٥٢٤).

(١٢٢) هي " الجهة المختصة بتنظيم والإشراف على نشاط بيع وتأجير المشاريع العقارية على الخارطة قبل أو اثناء تطويرها سابقا وربطت حاليا بالهيئة العامة للعقار – الخدمات الالكترونية–بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، وإصدار تراخيص مزاولة نشاط البيع والتأجير على الخارطة في المملكة العربية السعودية بغض النظر عن نوع العقار أو الغرض منه، كما يعمل على مراقبة سوق البيع على الخارطة وضبط المشاريع المخالفة". وربط البرنامج حالية بالبوابة الإلكترونية للهيئة العامة للعقار– الخدمات الإلكترونية – البيع وتأجير المشروعات على الخارطة. المصدر: الهيئة العامة للعقار، الخدمات الإلكترونية، بيع وتأجير مشروعات على الخارطة: https://rega.gov.sa

والتطوير بحسب التصميم أو المخطط المتفق عليه"[١٢٣])، وبيع المشروعات العقارية على الخارطة من أهم الأنشطة التي بدأت تتوسع، وتنتشر في المجال التجاري والاستثماري، وهي شكل جديد من أشكال الأنشطة لتداول العقار، وهذا النشاط يحتاج إلى دقة ومتابعة ورصد، والتأكد من المشروعات البيع على الخارطة المرخص لها ذات أهمية في اتخاذ القرار من المستفيدين، ولمنع العمليات الوهمية والنصب والاحتيال والغبن، ولذلك أتيح في منصة وافي خدمة التحقق من الترخيص لبيع مشروع عقاري على الخارطة بالدخول إلى المنصة، واختيار المشاريع المرخصة وتحديد: (المدينة–نوع المشروع –نوع الوحدة – حالة المشروع)، وتتيح الهيئة عن طريق المنصة البيانات الآتية للاطلاع من العموم[١٢٤]: (اسم المشروع – بيانات صك الملكية –بيانات المخطط المعتمد وموقعه ومساحته وعدد وحداته وأنواعها ومكوناتها– بيانات الموردين–بيانات ومواصفات تنفيذ المشروع – تقارير سير العمل والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني–اسم المطور وتصنيفه– اسم المكتب الاستشاري والمحاسب القانوني والوسيط العقاري–مدة المشروع العقاري من حيث تاريخ البدء والتسليم– استطلاع آراء المشترين بشأن ما يقدمه المطور من خدمات).

وتتمثل العدالة الوقائية في التحقق من بيع المشروعات العقارية على الخارطة، وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في الآتي:

١. التحقق من نظامية المشروع، وحصوله على التراخيص النظامية.
٢. الاطلاع على كافة البيانات والمعلومات والمخططات بشأن المشروع، والقائمين عليه التي تساعد المستفيد على اتخاذ القرار المناسب.
٣. وسيلة ضمان موثوقة لبيع المشروعات العقارية على الخارطة وتسهيل وإتاحة المعلومات للمستثمرين.
٤. تعزيز الشفافية بين المستفيد والجهة الحكومية المختصة والمطور العقاري.
٥. منع حالات التلاعب والاحتيال التي كانت تواكب بداية هذا النشاط.

الفرع الخامس: التحقق من المساهمات العقارية:

شكلت المساهمات العقارية عبئا على القطاع العقاري لسنوات مما أدى إلى اهتمام الدولة في البحث عن حلول لضبطها ومن الحلول تشكيل لجنة المساهمات العقارية (تصفية) التي حَلَّ محلها مركز الإسناد والتصفية (إنفاذ) عام ١٤٤٥هـ، ويمكن التحقق من المساهمات والمساهمين بالدخول إلى البوابة الإلكترونية إنفاذ [١٢٥] ثم المساهمات وفيها خياران للبحث:

(١٢٣) نظام بيع وتأجير المشروعات العقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ، المادة: (١) المشروع العقاري.

(١٢٤) اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير المشروعات العقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ، المادة: (٢٤).

(١٢٥) لازالت البوابة ببيانات لجنة المساهمة العقارية (تصفية)، فقط عدل اسم البوابة إلى (إنفاذ)، وعند الضغط على الرئيسة تظهر عبارة (إحلال مركز الإسناد والتصفية (إنفاذ) محل لجنة المساهمات العقارية (تصفية)) ووسائل التواصل مع نفاذ، البوابة الإلكترونية إنفاذ سابقا تصفية: https://tasfiah.infath.gov.sa/eservices، وبتصفح البوابة الإلكترونية الرسمية لمركز الإسناد والتصفية (إنفاذ)، لا يوجد أي خدمات للمساهمات العقارية، البوابة الإلكترونية لمركز الإسناد والتصفية (إنفاذ): https://infath.gov.sa/web/guest/about-infath

الخيار الأول: المساهمات بإدخال: (صاحب المساهمة – اسم المساهمة – المدينة – حالة المساهمة: (تمت التصفية–متابعة من قبل اللجنة– خارج الاختصاص)، ثم تظهر المساهمات، وفيها أيقونة تبين تفاصيل المساهمة.

الخيار الثاني: اسم المساهمين بإدخال: (بيانات المساهم (جزء من الاسم – رقم الهوية) –اسم المساهمة–صاحب المساهمة–المدينة –الحالة)، ثم بعد البحث تظهر البيانات بالإضافة إلى الاستحقاق، وغالبا تظهر (شيكات أو تحديث بيانات)، ثم الإجراء المطلوب، وغالبا يظهر (التواصل مع اللجنة).

وتتمثل العدالة الوقائية في التحقق من المساهمات العقارية، وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في الآتي:

١. معرفة حال أموال المساهمة والمساهمين.
٢. معرفة المساهم، وما الإجراء المطلوب منه.
٣. وسيلة مهمة في استيفاء حقوق المساهمين.
٤. إمكانية المتابعة المستمرة عن طريق بوابة إنفاذ.
٥. وسيلة لمعرفة الورثة ما لمورثهم من مساهمات.

الفرع السادس: التحقق الذاتي عن طريق تطبيق توكلنا(١٢٦): وفَّر تطبيق توكلنا للمواطن والمقيم محفظة عقارية إلكترونية تظهر كل الصكوك العقارية؛ سواء الصك العقاري الإلكتروني المحدث أو صك التسجيل العيني العقاري بالدخول إلى التطبيق، ثم معلوماتي ومستنداتي، ويمكن لأي طرف عند التعامل مع الآخر التأكد من مالك الحساب في توكلنا أنَّ صك الملكية من الصكوك في محفظته الإلكترونية في توكلنا وسارٍ.

وتتمثل العدالة الوقائية في التحقق من طريق تطبيق توكلنا، وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في الآتي:

١. استشعار المالك العقاري بالأمن القانوني.
٢. المتابعة المباشرة لأملاكه العقارية، وما قد يلحقها من تغييرات.
٣. تعزيز أعلى درجات الشفافية والموثوقية لدى مالك العقار.
٤. إتاحة التحقق المباشر بين الأفراد عن صك الملكية العقاري، لتعزيز الشفافية والموثوقية في التعاملات العاجلة.

الفرع السابع: التحقق العام من العقار: من الخدمات الإلكترونية المقدمة من الهيئة العامة للعقار (البوابة الجيومكانية(١٢٧): التمكن من البحث عن: (مشاريع وافي– الوسطاء العقاريون–مكاتب فرز الوحدات–مناطق التسجيل العيني–جمعية الملاك)، والتحقق بالدخول إلى أحد خدماتها، وتحدد المنطقة والمدينة، وما يلزم من تحديد لكل خدمة، وتظهر النتائج مقرونة بالخريطة، ومن مميزاتها عند الضغط على يسار الشاشة يظهر مفتاح الخريطة، وفيها استعمالات الأراضي من : (سكني –زراعي –تجاري– صناعي –متعدد الاستخدام – معالم تاريخية – مرافق

(١٢٦) هو " يهدف تطبيق "توكلنا" إلى أن يكون الرفيق الرقمي للتعامل مع الأفراد على مستوى المملكة، والارتقاء بجودة حياة المجتمع بتقديم خدمات شاملة ومتكاملة ومتناغمة، تثري تجربة المواطن والمقيم والزائر." تطبيق توكلنا، عن توكلنا: https://ta.sdaia.gov.sa/#about

(١٢٧) عن الخدمة: " بوابة إلكترونية لعرض البيانات المكانية والوصفية التي تهم القطاع العقاري عبر مجموعة من الخرائط التفاعلية وتشمل بيانات المناطق والمدن والأحياء وقطع الأراضي ونقاط الاهتمام (التعليمية، الدينية، الصحية، مرافق الضيافة) ومشاريع البيع على الخارطة (وافي) ومكاتب الوساطة والمكاتب الهندسية المعتمدة في فرز الوحدات العقارية والمناطق العقارية المعلنة للتسجيل العيني للعقار، بالإضافة إلى خدمة البحث والاستعلام عن البيانات المكانية."البوابة الإلكترونية للهيئة العامة للعقار، الخدمات الإلكترونية، البوابة الجيومكانية، https://rega.gov.sa

عامة- خدمات عامة - أخرى) ولكل منها لون يميِّز استعمالها.

وللخدمة دليل استخدام يبين طريقة الاستعلام عن: (قطع الأراضي-خدمات تعليمية-خدمات دينية-خدمات صحية-الخدمات المالية-البرامج والمبادرات-الخرائط الحرارية-الإحصاءات).

وتتمثل العدالة الوقائية في التحقق من العقار العام، وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في الآتي:

١. توفير بيانات مباشرة، ومحدثة مدعومة بالصور.
٢. المساعدة في الكشف عن المواقع العقارية بشكل محدث ومباشر.
٣. جمع أغلب خدمات التحقق في بوابة إلكترونية واحدة.
٤. أداة بحث مهمة لدراسة الجدوى للمشاريع التجارية والاستثمارية والاقتصادية، وكل المشاريع الحكومية والخاصة.
٥. عند الرغبة في اختيار موقع عقاري بإمكانك التحقق المباشر عن توفر جميع الخدمات.
٦. يمكن التحقق المباشر عن مبادرات وبرامج وزارة البلديات والإسكان والهيئة العامة للعقار.

الفرع الثامن: التحقق من الممارسين العقاريين أو المرتبط مهنهم بالتعاملات العقارية: إن جميع الممارسين العقاريين أو المرتبطة أعمالهم بالتعاملات العقارية يتطلَّب منهم النظام الحصول على ترخيص وفق شروط ومتطلبات ومؤهلات فرضتها الأنظمة العقارية؛ ولذلك **شرعت وسائل للتحقق من تراخيص المرخص لهم في الأنشطة العقارية: ومنها:**

١. **الموثق:** بالدخول إلى منصة موثق (١٢٨)، ثم أيقونة طلب موثق وتدخل: (الخدمة المطلوبة (الإفراغ العقاري مثلاً) - والمدينة)، وتظهر قائمة بأسماء الموثقين المرخصين.
٢. **الوسيط العقاري:** وفرَّت خدمة التحقق (١٢٩) من هذه التراخيص لمن يرغب بالتعامل مع الوسطاء العقارين بالاستعلام عن المنصات الإلكترونية المرخصة (١٣٠)، والوسيط العقاري أو الاستعلام عن ترخيص الإعلان العقاري (١٣١) ، والفرق بينهما أن الاستعلام عن الوسيط العقاري للتأكد من حصوله على الترخيص من الهيئة العامة للعقار وسريانه، وترخيص الإعلان العقاري وحصول الوسيط العقاري على ترخيص للإعلان عن عقار معين بذاته؛ فيتطلب منه النظام الحصول على ترخيص لكل عقار يرد الإعلان عنه(١٣٢) ، مع التأكيد أن إعلان الوسيط العقاري على منصات وسائل التواصل الاجتماعي يتطلب منه الحصول على ترخيص موثوق(١٣٣)، وقد وفرت هيئة تنظيم الإعلام خدمة التحقق من

(١٢٨) هي " خدمة إلكترونية تمكن الأفراد والشركات من الحصول على خدمات التوثيق العدلي وتوثيق معاملاتهم القانونية في أي وقت وأي مكان". تطبيق الموثق- عن الموثق: https://mwathiq.sa/#home

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

(١٣٠) الهيئة العامة للعقار، الخدمات الإلكترونية، الوساطة العقارية، المنصات المرخصة: https://rega.gov.sa/

(١٣١) البوابة الإلكترونية للهيئة العامة للعقار، الخدمات الإلكترونية، الوساطة العقارية:https://rega.gov.sa

(١٣٢) اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ، المادة: (٦).

(١٣٣) "موثوق خدمة تتيح تسجيل الأفراد لترخيص تقديم الإعلانات على مواقع التواصل الاجتماعي. حيث يعدُّ الترخيص إلزاميا لمزاولة الإعلانات للأفراد" البوابة الإلكترونية للهيئة العامة لتنظيم الإعلام، الخدمات الإلكترونية: https://mawthooq.gamr.gov.sa/

المرخص لهم بإدخال(المنصة –اسم الحساب) (١٣٤).

٣. **المسجل العقاري:** بالدخول إلى منصة السجل العقاري، ثم قائمة المسجلين العقارين المعتمدين، ثم إدخال (المنطقة – المدينة)، وتظهر القائمة بالمسجلين وبيانات التواصل معهم(١٣٥).

٤. **المهندسين والمقاولين:** وفرَّت خدمة التحقق في منصة بلدي(١٣٦) (التحقق من شهادة التصنيف والتأهيل) والتحقق العام يكون إما برقم: (التصنيف– السجل التجاري–الرقم الوطني الموحد– اسم المقاول أو المكتب)، والتحقق المتقدم يكون بإدخال (النوع–المدينة–درجة الشهادة– بدايتها ونهايتها).

٥. **منشآت التقييم العقاري:** وفرت الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وسيلة تحقق للمنشآت المعتمدة للتقييم ومنها التقييم العقاري بالدخول إلى البوابة الإلكترونية للهيئة ثم خدمات الهيئة ثم منشآت تقييم والتي تتطلب إدخال البيانات الآتية للمنشأة:(رقم العضوية أو اسم المنشأة أو عنوان البريد الإلكتروني–التصنيف– الفرع – المنطقة) (١٣٧)، وهذا الخدمة في حالة طلب تقييم عقار تطلب من المقيم شهادة التصنيف والتي بواسطة بياناتها تتحقق من صحة شهادة المنشأة واعتمدها.

وتتمثل العدالة الوقائية في التحقق من الممارسين للأنشطة العقارية، وآثارها في تحقيق الأمن القانوني في الآتي:

١. قدرة المستفيدين من التعامل معهم بموثوقية.
٢. السهولة والمرونة في الوصول لهم، وطلب الخدمات منهم.
٣. الحد من الممارسين غير النظاميين في القطاع العقاري ومنعهم.
٤. الترخيص لا يحصل عليه إلا ذو مؤهل وتأهيل مما يبعث الطمأنينة للمتعاملين معهم.
٥. منح خيارات متعددة للمستفيدين لاتخاذ القرار المناسب في اختيار الممارس المرخص.
٦. عدم توفير الحماية النظامية للمتعاملين مع الممارسين غير المرخص لهم.

الخاتمة

النتائج والتوصيات

أولا: النتائج: العدالة الوقائية في التحقق من التعاملات العقارية، وآثارها في تحقيق الأمن القانوني، وفق الآتي:

١. استهداف تعزيز مركز المملكة العربية السعودية في مؤشر فاعلية الحكومة من المركز ٨٠ إلى

(١٣٤) البوابة الإلكترونية للهيئة العامة لتنظيم الإعلام، الخدمات الإلكترونية، التحقق من حصول المعلن على ترخيص موثوق الشروط والضوابط الخاصة بترخيص تقديم الأفراد للمحتوى الإعلاني عبر منصات التواصل الاجتماعي: https://elaam.gamr.gov.sa/?check–celebrity–license

(١٣٥) منصة السجل العقاري، الرئيسة، قائمة المسجلين العقاريين المعتمدين: https://eservices.rer.sa/#/registrar–list

(١٣٦) منصة بلدي، التحقق من شهادة التصنيف والتأهيل: https://apps.balady.gov.sa/Eservices/MServices/Home/Anonymous?id=190

(١٣٧) البوابة الإلكترونية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، خدمات الهيئة، قائمة المنشآت، https://taqeem.gov.sa/facilities

المركز ٢٠ وفق التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار لعام ٢٠٢٣م [١٣٨].

٢. استهداف تعزيز مركز المملكة العربية السعودية في مؤشر التنافسية العالمية من المركز ٢٥ إلى المراكز ١٠ الأولى وفق التقرير السنوي للهيئة العامة للعقار لعام ٢٠٢٣م، ومركز مؤشر الحكومات الإلكترونية من المركز ٣٦ إلى المراكز الخمسة الأولى [١٣٩].

٣. بالإضافة لتحقيق الأمن القانوني يتم تحقيق الأمن التعاقدي؛ وذلك بالكشف المعلوم عن محل العقد (العقار).

٤. البيانات والمعلومات هي مرآه عاكسة لكل ما يتعلق بالعقار من ملكية وحقوق عليه وحال وقيمة، مما يمنح المستفيد اتخاذ الخيار الأنسب.

٥. القضاء على كشف حالات تزوير الصكوك مما يعرِّض بعض الأطراف لعمليات نصب واحتيال.

٦. التحقق من طريق منصة السجل العقاري في التسجيل العيني للعقار بشكل أدق؛ حيث إن العقار مكتسب فيها للحجية المطلقة.

٧. الحد من التلاعب في قيمة العقارات، والكشف المباشر عن متوسط الأسعار مع إمكانية المقارنة والتتبع اليومي للمؤشرات العقارية.

٨. التحقق المباشر من قيمة ضريبة التصرفات العقارية تمنع التلاعب من تواطؤ أطراف التصرف العقاري من إدخال ثمن تصرف عقاري غير حقيقي وواقعي؛ فلهيئة الزكاة والضريبة والدخل والجهات المختصة متابعة التحقق من الثمن الحقيقي ومراجعته المستمرة حتى بعد إتمام التصرف العقاري، وهذا فيه محافظة على المال العام للدولة.

٩. الحد من الجهالة في محل العقد وقيمته وحالته، والذي يُسبِّبُ غالباً خلافات مستقبلية بين الأطراف، خاصة فيما يتعلق بصلاحية الصك أو جاهزية المباني وسلامتها أو قيمة العقار، والتي كانت مواطن نزاعات في المحاكم والجهات الحكومية.

١٠. وسيلة مباشرة للجهات الحكومية عامة، والجهات القضائية والأفراد للتأكد من صحة بعض البيانات والصكوك؛ وذلك بالربط الإلكتروني بين الجهات ذات العلاقة فيما يخص التحقق من الملكية وحال العقار وقيمته.

١١. من أهم الوسائل للكشف عن التركة العقارية للمورث، وأمواله في المساهمات العقارية.

١٢. كشف تاريخ العقار وحاله بنائه وتشييده وجاهزيته بناء على مستندات قانونية وفحص هندسي مؤهل؛ مما قد يؤدي للكشف بعض العيوب وخاصة الخفية.

١٣. تعزيز جودة البناء العمراني عند معرفة المنفذين بطرق التحقق الدقيقة والمباشرة.

١٤. الكشف المبكر عن عدم صلاحية بعض المباني للتملك.

١٥. الكشف عن مدى توفر الخدمات الرئيسة للعقار (الكهرباء–الماء – الصرف الصحي) من الجهات الرسمية منعاً لتلاعب بعض الجهات الخاصة.

١٦. تعزيز الشفافية والموثوقية عند إتاحة التحقق من المرخص لهم من الممارسين للأنشطة العقارية.

---

(١٣٨) الهيئة العامة للعقار، التقرير السنوي لعام ٢٠٢٣م، (٤٠).

(١٣٩) المرجع السابق، (٤١).

١٧. التعامل مع العقارات بوصفها سلعًا قابلة للتداول الفوري والمباشر.

١٨. الحد من بعض القضايا في المحاكم التي كانت بسبب عدم القدرة على التحقق، وأبرزها صك الملكية العقارية وصحته وسريانه.

١٩. عززت العدالة الوقائية التحقق من العقار، وما يتعلق به من الموثوقية في القطاع العقاري السعودي.

ثانيا: التوصيات:

١. يوصي الباحث بتفعيل أنظمة التحقق العقارية الخاصة بالهيئة العامة للعقارات ووزارة الإسكان والبلديات (للعقارات الخاصة) في منصة إلكترونية موحدة، ترتبط برقم صك الملكية العقاري، وربطها جميعاً آلياً بالمنصات الرقمية لإتمام التعاملات العقارية، وخاصة نقل الملكية والإفراغ العقاري.

٢. يوصي الباحث بالتحديث المستمر والدوري لقياس مدى عمل أنظمة التحقق العقارية وفعاليتها وإدخال عمليات التحسين والتطوير عليها.

٣. يوصي الباحث بالعمل على المزيد من أنظمة التحقق العقارية مثل تقارير نظام تطبيق كود البناء السعودي ومحاضر الفرز والدمج المتعلقة بملكية الوحدات العقارية والمشروعات العقارية على الخارطة، وتقارير أعمال المطور العقاري في بيع المشروعات العقارية على الخارطة.

٤. يوصي الباحث بالعمل على أن تكون هناك مخرجات إلكترونية عند التحقق تبيّن زمن التحقق ونتيجة التحقق وهوية المتحقق، وذلك للرجوع لها عند الحاجة.

٥. يوصي الباحث بأن يكون متزامناً مع التحقق بيان تقييم للممارسين للأنشطة العقارية لقياس مدى جودة أعمالهم ورضا المستفيدين.

المراجع

أولا: القرآن الكريم.

ثانيا: الكتب والأبحاث.

ابن تيمية، أحمد عبد الحليم عبد السلام، جامع المسائل، راجعه: سليمان بن عبد الله العمير، جديع بن محمد الجديع، محمد أجمل الإصلاحي، دار عطاءات العلم، الرياض/ دار ابن حزم بيروت، ١٤٤٠هـ.

ابن فارس، أحمد ابن فارس بن زكريا الرازي، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، ١٣٩٩هـ.

الإدارة العامة للإعلام والاتصال المؤسسي، الدليل الإرشادي للبورصة العقارية، وزارة العدل، الإصدار الثاني.

بابا، جابر، تجليات الأمن القانوني في حماية الحق واستقرار المعاملات العقارية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد: ع١٤، المغرب، ٢٠١٦م.

البخاري، الإمام أبو عبد الله محمد بن اسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة بن بردزبة الجعفي، صحيح البخاري، طبعة بالأوفست عن طبعة دار الطباعة العامرة، حقوق الطبع محفوظة للناشر، ١٤٠١ هـ - ١٩٨١ م، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع.

تلمساني، أفنان محمد عبد المجيد، عدالة الشهود عند الفقهاء، مجلة العدل، العدد: ٤٤، شوال/١٤٣٠هـ.

الجربوع، هلا عبد الله، مبدأ الأمن القانوني دراسة تحليلية في ضوء الأنظمة والتطبيقات القضائية في القانون السعودي، مجلة قضاء، العدد:٣١، شوال _ ١٤٤٤هـ.

الجرجاني، الشريف علي بن محمد، التعريفات، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة: الثالثة، ١٤٠٨هـ.

جليل بدوي، وعلى هنان، مفهوم مبدأ الأمن القانوني ومتطلباته، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، الجزائر، يونيو/٢٠٢١م.

الحذيفي، شاكر أحمد، الجرائم والمخالفات المتعلقة بصكوك الملكية العقارية في الأنظمة السعودية، (خصائص تزوير صكوك الملكية العقارية الالكترونية)، رسالة دكتوراه، الدراسات القضائية _ قسم الشريعة _ كلية الآداب والعلوم الإنسانية _ جامعة الملك عبد العزيز، ١٤٤٤هـ.

الديربي، عبد العال، تطوير النظام القضائي واستحقاقات العدالة الناجزة (دراسة نظرية حول بواعث الإصلاح وآلياته)، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، الطبعة الأولى،٢٠١٢م.

ديوان المظالم، مجموعة الأحكام والمبادئ الإدارية لعام ١٤٤٠هـ، مكتب الشؤون الفنية، المجلد رقم: (٤).

الفيروز آبادي، القاموس المحيط، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة: الثامنة، ١٤٢٦هـ.

القوني، عبد الحليم عبد اللطيف، حسن النية وأثره في التصرفات في الفقه الإسلامي والقانون المدني، رسالة ماجستير، جامعة المنوفية كلية الحقوق ١٩٩٧م.

كريم، محمد سالم، دور القضاء الدستوري في تحقيق الأمن القانون، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، كانون الأول_٢٠١٧م.

الكيلاني، رشاد صلاح رشاد، الأمن الاجتماعي مفهومه تأصيله الشرعي وصلته بالمقاصد، المؤتمر الدولي الأمن الاجتماعي في التصور الإسلامي ١٣-١٤ شعبان ١٤٣٣هـ.

اللجنة التحضيرية لإعداد التشريعات القضائية، إعداد التشريعات وصياغتها، المركز الوطني للتنافسية، الإصدار الأول (دليل إرشادي)،١٤٤٤هـ.

مدني، مراد منذر عبد اللطيف، شكلية البيوع العقارية ودورها في تحقيق الأمن التعاقدي، منشورات مجلة المهن القانونية والقضائية (سلسلة الدراسات والأبحاث المدنية والعقارية)، العدد: (٦،٥).

مسلم، أبو الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري، الجامع الصحيح المسمى صحيح مسلم دار الجيل بيروت، دار الآفاق الجديدة، بيروت.

هيكل، نمير، جوانب من القيم التشكيلية لفن العمارة الصنعانية، مجلة دراسات يمنية، مركز الدراسات والبحوث اليمني، صنعاء العدد ٣٥، يناير – مارس، ١٩٨٩ م

الهيئة العامة للعقار، الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري المحدثة والملخص التنفيذي لها، بتاريخ: ١٤٤٢/٤/٢٣هـ.

وزارة العدل، تقرير ملخص عن أهم المرئيات والملاحظات الواردة حول مشروع نظام التنفيذ الجديد، نسخة:١-٢، ١٤٤٢/١١هـ.

وزارة العدل، مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤هـ، مركز البحوث، المجلد الخامس، ١٤٣٦هـ.

يعقوب، سحر جبار، الجزاءات الوقائية في القانون الإداري، دار الكتب والدراسات العربية،٢٠٢١م.

ثالثاً: الأنظمة واللوائح والقرارات.

١. نظام البلديات والقرى لعام ١٣٩٧هـ
٢. نظام التسجيل العيني للعقار لعام :١٤٤٣هـ
٣. نظام التمويل العقاري لعام ١٤٣٣هـ.
٤. نظام التنفيذ السعودي لعام ١٤٣٣هـ
٥. نظام القضاء السعودي لعام ١٤٢٨هـ
٦. نظام المرافعات الشرعية لعام ١٤٣٥هـ
٧. نظام المعاملات المدنية السعودي لعام ١٤٤٤هـ
٨. نظام المعلومات الائتمانية لعام ١٤٢٩هـ.
٩. نظام بيع وتأجير المشروعات العقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ
١٠. نظام تطبيق كود البناء السعودي لعام ١٤٣٨هـ.
١١. نظام ضريبة التصرفات العقارية لعام ١٤٤٦هـ
١٢. نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة ١٤٤١هـ
١٣. نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لعام ١٤٤١هـ
١٤. اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل لعام ١٤٢٥هـ
١٥. اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية لعام ١٤٤٥هـ
١٦. اللائحة التنفيذية للوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ.
١٧. اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار لعام ١٤٤٤هـ.
١٨. اللائحة التنفيذية لنظام المعلومات الائتمانية (بدون تاريخ نشر)
١٩. اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير المشروعات العقارية على الخارطة لعام ١٤٤٥هـ
٢٠. اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية لعام ١٤٤٤هـ
٢١. اللائحة التنفيذية لنظام مكافحة غسل الأموال لعام ١٤٤٢هـ
٢٢. اللائحة التنفيذية لنظام مكافحة غسل الأموال لعام ١٤٤٢هـ
٢٣. قرار مجلس الوزراء رقم: (٤٧) وتاريخ:٤ /١٤٣٤/٢هـ، بشأن تعديل ضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة.
٢٤. قرار مجلس الوزراء رقم: (٦٢١) وتاريخ: ١٤٣٩/١٢/٢٤هـ، بشأن الترتيبات التنظيمية للهيئة العامة لعقارات الدولة.
٢٥. قرار مجلس الوزراء رقم: (٧٣) وتاريخ:١٤٣٠/٣/١٢هـ، بشأن الضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة.
٢٦. قرار مجلس الوزراء رقم: (٧٣٠) وتاريخ:١٤٣٨/١١/٣٠هـ 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.

٢٧. قرار وزاري رقم: (٩٨٣) وتاريخ:٢ /٢/١٤٣١هـ، بشأن اللائحة التنفيذية لضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة

رابعاً: المنصات والتطبيقات والبوابة الرقمية:

١. البوابة الإلكترونية لجريدة الاقتصادية، https://www.aleqt.com.

٢. البوابة الإلكترونية لجريدة المدينة، https://www.al-madina.com.

٣. البوابة الإلكترونية لجريدة الوطن، https://www.alwatan.com.sa.

٤. البوابة الإلكترونية للبورصة العقارية، https://srem.moj.gov.sa.

٥. البوابة الإلكترونية للمركز السعودي للأعمال، السجل الموحد للحقوق على الأموال المنقولة،https://scr.bc.gov.sa/index.aspx?lang=ar-SA

٦. البوابة الإلكترونية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، https://taqeem.gov.sa.

٧. البوابة الإلكترونية للهيئة العامة لتنظيم الإعلام: https://elaam.gamr.gov.sa/?check-celebrity-license

٨. البوابة الإلكترونية للهيئة العامة لعقارات الدولة، https://spga.gov.sa.

٩. البوابة الإلكترونية للهيئة العامة للعقار ،https://rega.gov.sa .

١٠. البوابة الإلكترونية لمعجم المعاني الجامع، https://www.almaany.com.

١١. البوابة الإلكترونية لهيئة الزكاة والضريبة والدخل، https://rett.zatca.gov.sa/bills

١٢. البوابة الإلكترونية لوزارة العدل السعودية، https://www.moj.gov.sa/ar/Ministry/vision2030/Pages/Initiative.asp

١٣. تطبيق البناء المستدام، https://mostadam.sa/ar.

١٤. تطبيق توكلنا،https://ta.sdaia.gov.sa .

١٥. تطبيق ناجز، https://new.najiz.sa/applications/landing.

١٦. معجم الرياض للغة العربية المعاصرة، مجمع الملك سلمان العالمي للغة العربية: https://dictionary.ksaa.gov.sa/result.

١٧. منصة إحكام، https://ehkaam.sa.

١٨. منصة السجل العقاري، https://rer.sa.

١٩. منصة انتفاع، https://www.entifa.sa/#/home.

٢٠. منصة بلدي، https://balady.gov.sa/ar.

٢١. منصة سكني، https://sakani.sa.

٢٢. منصة سمة، https://www.simah.com/ar/business/Pages/default.aspx

٢٣. منصة ملاك، https://mullak-services.housing.gov.sa.

٢٤. منصة موثق،https://mwathiq.sa .

٢٥. منصة واثق، https://developer.wathq.sa.

٢٦. موقع منشآت: https://mazaya.monshaat.gov.sa/mazaya/8239

٢٧. وكالة الأنباء السعودية واس، https://www.spa.gov.sa/2085309.