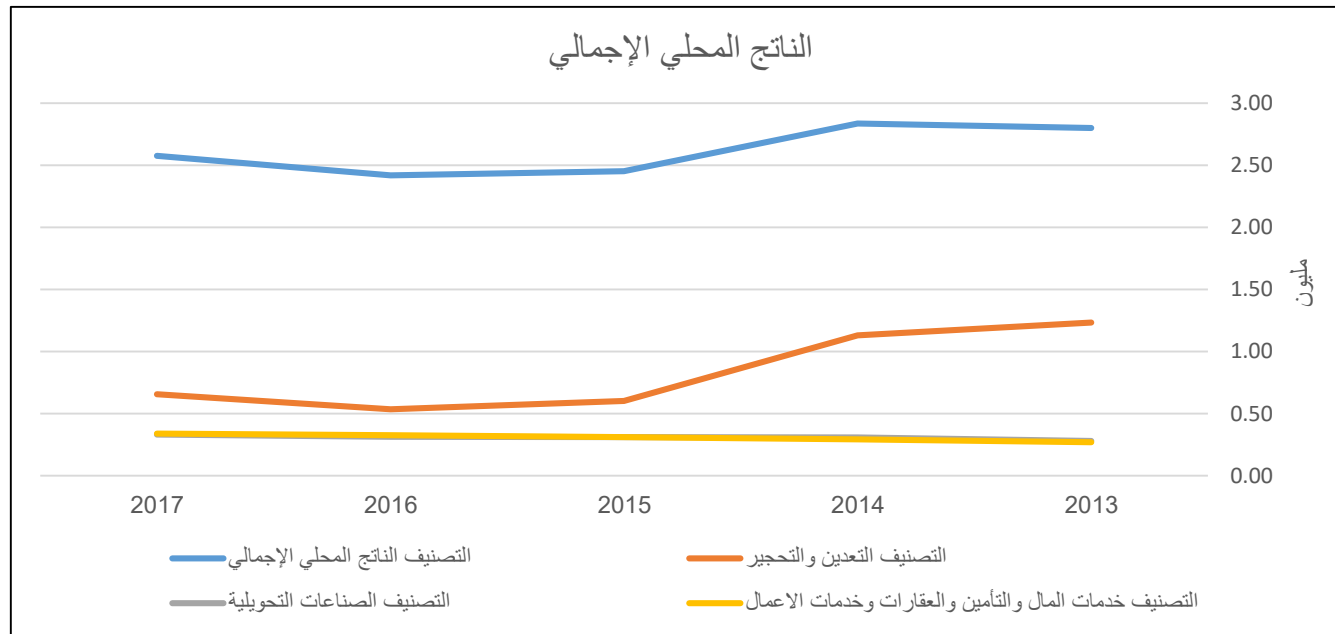


تقييم فعالية نظام التسجيل العيني للعقار - محافظة حریملاء حالة دراسية

المقدمة

تقدر مساحة المملكة العربية السعودية أكثر من 2.250.000 كيلومتر مربع وقد أولت هذه الدولة منذ تأسيسها الاهتمام بتنظيم أمور الدولة ومنها ما يتعلق بتنظيم الملكية العقارية وحمايتها كون الثروة العقارية ذات أهمية كبرى في اقتصاد كل بلد - ويعتبر سوق العقار من أكبر القطاعات الاقتصادية تأثيراً في الناتج المحلي الإجمالي في المملكة بعد النفط والصناعات البترولية في السنوات الأخيرة، ولا ترجع الأهمية إلى قيمتها المادية فحسب، بل لأنها تشكل عنصراً هاماً ورئيسياً في تدعيم البناء الاجتماعي والاقتصادي في أي بلد.



حيث سنّت الدولة عدد من الأنظمة والقرارات التي تهدف في مجملها إلى حماية الملكية العامة والخاصة، ومن ثم وضع الخطط والبرامج للتصرف بالملكية العامة سواء كان ذلك من خلال المنح التي تقدم للمواطنين أو من خلال البيع والتأجير اللذان يعدان رافدا جيدا من روافد تنمية إيرادات البلديات، فضلا عن تلك الأراضي التي خصصت للأجهزة الحكومية وللمرافق العامة من مساجد ومرافق تعليمية وصحية واجتماعية وحدائق وملاعب.

هناك أنظمة متعددة تناولت الأحكام المتعلقة بتسجيل العقارات في المملكة، وتفرقت مواد التسجيل فيما بينها مثل:

- نظام كتاب العدل.
- نظام تركيز مسئوليات القضاء الشرعي.
- تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية.
- نظام القضاء.
- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.
- نظام الرهن العقاري المسجل.
- نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- نظام تملك مواطني المجلس للعقار.
- نظام التسجيل العيني للعقار.

أنظمة التسجيل العقاري بالمملكة

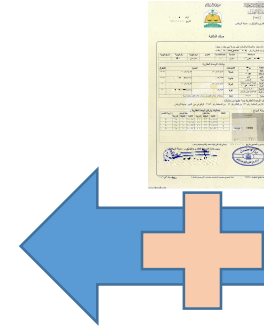
يتخذ من الشخص أساس لقيد الحقوق في السجل المعد لذلك
يعتمد إثبات الحقوق في السجل على أسماء أصحابها وأرقام
الصكوك



نظام التسجيل الشخصي



يتخذ نظام التسجيل العيني للعقار من الوحدة العقارية أساساً
لإنشاء السجل العقاري وإفراد صحيفة مستقلة من صحائف
السجل لكل عقار يقيد فيها جميع البيانات المتعلقة به من حيث
حالته الشرعية والوصفية كما تثبت فيها جميع التغيرات التي تطرأ
على هاتين الحالتين بحيث تكون هذه الصفحة صورة صادقة ودقيقة
لحالة العقار.



نظام التسجيل العيني للعقار



يقوم النظام على أساس المسح الفني الدقيق للوحدة العقارية بحيث يكون لكل وحدة عقارية خارطة مستقلة تبين
موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها ومعالمها وما عليها من منشآت وأرقام الوحدات المجاورة لها .

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بـ : مدينة الرياض

الرقم
التاريخ ١٠ / ٨ / ١٤٣٥

صك الملكية

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

فإن الوحدة العقارية رقم : ■■■■■■ ملك لـ

م	اسم المالك	الجنسية	الحصة/النسبة	العنوان	نوع الهوية	رقم الهوية	تاريخ الهوية
١	■ ■ ■ ■ ■	سعودي	١٠٠		سجل مدني	■ ■ ■ ■ ■	

بيانات الوحدة العقارية

رقم القطعة	القطعة	الاتجاهات	الحدود	الاطوال
رقم القطعة	■ ■ ■ ■ ■	شمالاً	شارع عرض ٢٠ م	٢٣,٨٥
رقم البلك	■ ■ ■ ■ ■	جنوباً	شارع عرض ٢٠ م	٢٣,٨٥
رقم المخطط	■ ■ ■ ■ ■	شرقاً	شارع عرض ٢٠ م	٣١
اسم الحي	الخير	غرباً	شارع عرض ٢٠ م	٣١
المنطقة	الرياض			
نوع الوحدة	قطعة الأرض السكنية			
رقم الصك	■ ■ ■ ■ ■			
تاريخ الصك	١٤٣٤ / ٨ / ٢٠			
مصدر الصك	كتابة العدل الأولى بالرياض			
المساحة	٧٢٩,٣٩			

وصف الوحدة العقارية وما عليها من منشآت :

قطعة الأرض السكنية رقم ١٦٩ من البلك رقم ٤٦ من المخطط رقم ٣٤٨٢ الواقع في حي الخير بمدينة الرياض .

خريطة الموقع :

الزاوية الانكسار	خط العرض		خط الطول		النقطة
	الدرجة	الدقيقة	الدرجة	الدقيقة	
٩٠	٢٥	٦	٢١,٩٥٣	٤٦	أ
٩٠	٢٥	٦	٢١,٩٨	٤٦	ب
٩٠	٢٥	٦	٢٠,٩٧٢	٤٦	ج
٩٠	٢٥	٦	٢٠,٩٤٦	٤٦	د

وعليه جرى التصديق بتاريخ ١٠ / ٨ / ١٤٣٥ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم ،

رئيس إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بـ : مدينة الرياض

وزير العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بمدينة الرياض

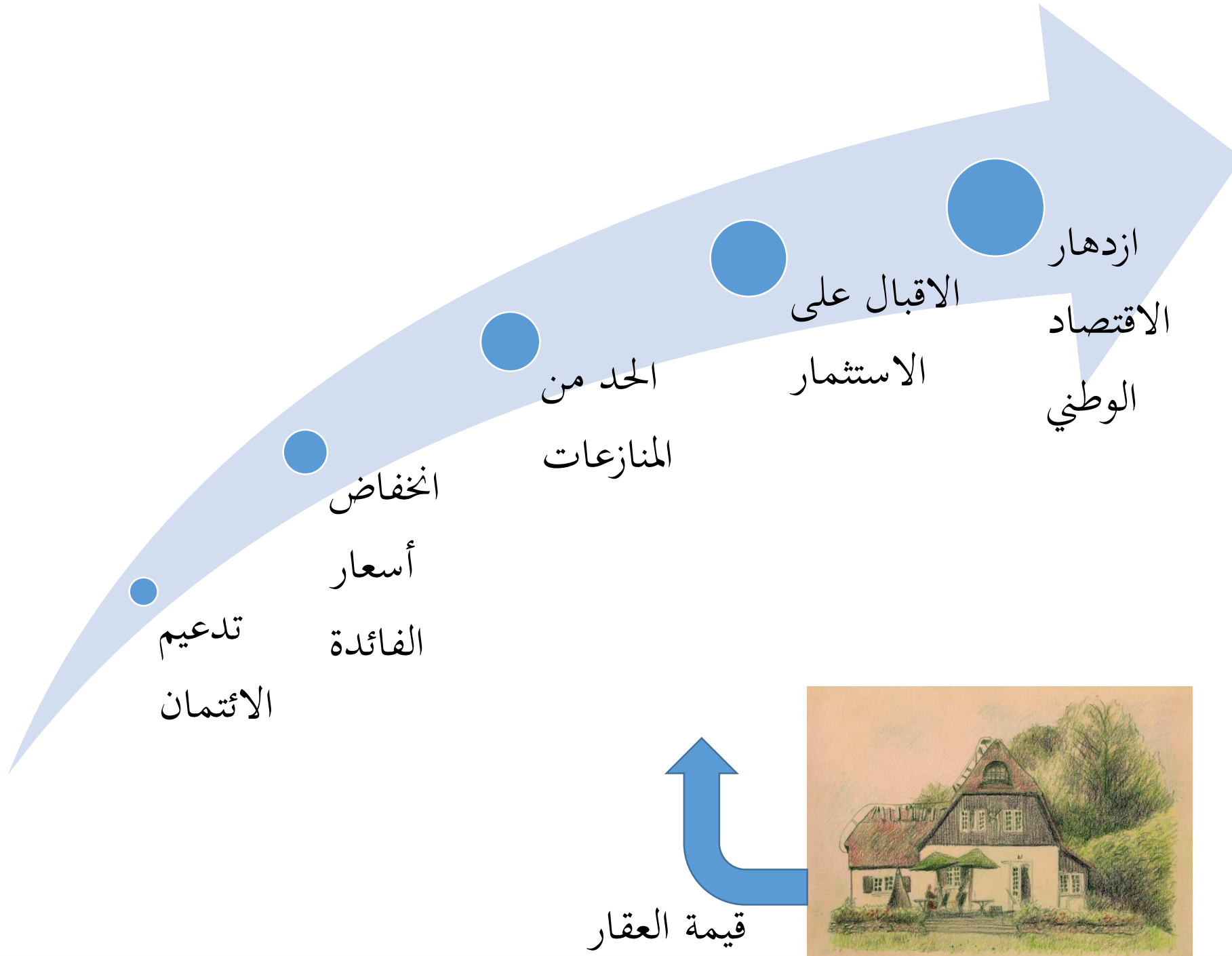
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٤٤٧١ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

صفحة ٣ من ١٠٣

www.alriyadh.com

صك الملكية

مزايا تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار



جدول مقارنة بين نظام التسجيل الشخصي والتسجيل العيني للعقار

نظام التسجيل الشخصي	نظام التسجيل العيني للعقار
الدقة	لا يوجد فيه معلومات فنية دقيقة
الصفة الشرعية	قابل للطعن في التسجيل
أساس التسجيل	يعتمد في التسجيل على مالك العقار
رقم السجل	يعتمد في التسجيل على التسلسل الرقمي لكل صك في السنة الواحدة
نظام الكتروني	لا يوجد نظام الكتروني موحد بين الجهتين
العوائد المالية	لا يوجد أي عائد مالي للدولة

- 1- تفعيل الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم 39198 وتاريخ 18/6/1437هـ والبالغ رأس مالها 1 مليار ريال والتي تهدف إلى دعم الوزارتين في تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار.
- 2- دعم نظام التسجيل العيني للعقار وذلك بإسنادها إلى هيئة متخصصة للتسجيل العيني للعقار أسوة بالهيئة العامة للعقار وذلك لتطبيق النظام على كافة أرجاء المملكة.
- 3- تخصيص برامج أكاديمية متخصصة في تغطية النقص الحاصل في السوق في مجال نظام التسجيل العيني للعقار سواء من قانونيين متخصصين أو فنيين مهندسين في نظام التسجيل العقاري أو مساحين عقاريين أو ما تحتاجه الدوائر العقارية من وظائف أخرى.
- 4- بناء القدرات البشرية وتطويرها سواء في القطاع البلدي أو قطاع وزارة العدل.
- 5- تكثيف الجانب الإعلامي للتوعية بأهمية التسجيل العيني للعقار سواء للأفراد أو الجهات الحكومية أو شبه حكومية أو الخاصة.
- 6- إصدار تشريعات ملزمة للجهات الحكومية بتسجيل عقاراتها في نظام التسجيل العيني للعقار.
- 7- تعديل القيد الأول بحيث يكون بمقابل رسوم مالية لتحفيز الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العيني للعقار.
- 8- دعوة بيوت الخبرة العالمية المتخصصة في التسجيل العيني للعقار بالمساهمة في بناء الأنظمة والتشريعات ونقل أفضل الممارسات العالمية للسوق المحلي.
- 9- تحفيز القطاع الخاص لسد الحاجة والنقص في السوق لمتطلبات تنفيذ نظام التسجيل العيني للعقار.

شكرا لكم