

نظام التسجيل العيني للعقار والأفاق المستقبلية

بقلم الشيخ إبراهيم بن محمد اليحيى *

الأدواجية في الملكية وتصحيح الملكيات القائمة في مواد
الأساسية ٧٨ مادة، و ٣٠٠ مادة في لائحته التنفيذية.

وقد صدر قرار فضيلة قاضي القيد الأول رقم (١) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٢٩هـ لبدء تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار في حريملاء وقد بدأنا والحمد لله تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار في محافظة حريملاء، تمهيدا لتعميم التطبيق في جميع مناطق المملكة بعد اعتماد اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار من قبل وزير العدل، وسيطبق نظام التسجيل العيني للعقار على مرحلتين، المرحلة الأولى وتسمى القيد الأول تحت إشراف كامل من قبل وزارة العدل، والثانية تسمى القيود التالية والتي تشمل انتقالات الملكية من البيع والشراء والتوقيفات التي تطرأ على العين من رهونات وتأجير من خلال كتابات العدل، وهناك لجنة رئيسية مشتركة بين وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية للعمل على تنفيذ نظام التسجيل العيني للعقار وقد شكلت بقرار من معالي وزير العدل ذي الرقم (٢٠٧٠) في ٢/٨/١٤٢٦هـ، ويتفرع منها لجان داخلية، وتعمل اللجان المشتركة الخاصة بإعداد وتطبيق النظام بكل جهد وعطاء في سبيل الانتهاء منها إلى أن أصبح العمل جاهزاً للبدء بعد أن تم تحديد المنطقة العقارية المقترحة والتي انطلقت أعمالها كما أشرت مسبقاً من العام الماضي ونؤمل انتهاءها في أقرب وقت ممكن، وسيكون تطبيق النظام نقلة نوعية كبيرة في المملكة ستظهر آثارها جلية بعد الانتهاء من تطبيقه حيث سيسفيد منه المواطنون وتحقق الغايات النبيلة من تطبيقه بالشكل الملائم.

وسيقضي النظام على كثير من الإشكاليات والمشاكل العقارية وكذلك الدعاوى التي تكون بسبب الخلافات وازدواجية الصكوك والمساهمات المتعثرة والإيجار والرهن وغير ذلك من المشاكل التي تتعلق بالعقار والتملك وسيرى المستفيدون من تطبيق النظام الفوائد المرجوة من تطبيقه. والمؤمل -إن شاء الله- أن يحقق هذا النظام أفاق مستقبلية للوطن والمواطن بما يضمن حقوق الجميع وفق الآلية والشروط والضوابط التي يحكمها النظام حتى يتحقق النجاح المطلوب لهذا النظام الذي يحظى بمتابعة مستمرة من معالي الوزير الشيخ الدكتور محمد بن عبد الكريم العيسى الذي لا يالوا جهداً في دعم ما فيه مصلحة الوطن والمواطن جزاه الله خيراً ونسال الله العلي القدير أن نوفق في المراحل المقبلة في تطبيق هذا النظام مع أخواننا في وزارة البلدية والقروية إنه سميع مجيب الدعاء.

اهتمت حكومة خادم الحرمين الشريفين بقيادة ملك الإنسانية الملك عبد الله بن عبد العزيز وعضديه أخويه صاحب السمو الملكي الأمير سلطان بن عبد العزيز ولي العهد أعاده الله إلى بلاده سالماً غانماً وصاحب السمو الملكي الأمير نايف بن عبد العزيز النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية بتحقيق تطلعات الوطن والمواطنين في شتى المجالات، وكان من ضمن هذه الاهتمامات صدور نظام التسجيل العيني للعقار بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦ وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ و تبعتها عدة خطوات بناء على المادة السابعة والسبعين من النظام والتي نصت على أن يصدر وزير العدل بعد الاتفاق مع وزير البلدية والقروية اللائحة التنفيذية لهذا النظام) حيث تلاها خطوة أخرى بعد أن تم الاتفاق على اللائحة بموافقة وزير البلدية والقروية بصدور قرار وزير العدل بالموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار بموجب القرار رقم (٤٩٧) وتاريخ ١٤/٦/١٤٢٥هـ وكل هذه الخطوات كانت وحدة متكاملة تجسد الحرص على إطلاق هذا النظام، ولو تمعنا النظر إلى هذه اللائحة لوجدناها تحكم عمل هذا النظام وسير تنفيذه وهو ما تسعى الوزارة جاهدة إلى إتمامه، ولعل ما يجعل الخطوات متسارعة إلى تنفيذه هو حجم الاهتمام والمتابعة الكبيرة التي يحظى بها تطبيق النظام من قبل من معالي وزير العدل الشيخ الدكتور محمد بن عبد الكريم العيسى وتنفيذه بالتعاون مع وزارة البلدية والقروية جنباً إلى جنب لاسيما وأنها الشريك الرئيسي والرسمي في تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار في المملكة.

ويعد صدور اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار نقلة نوعية جديدة في المملكة العربية السعودية التي اعتمدت هذا النظام من أجل غد مشرق لقطاع العقار والعقاريين في المملكة سواء كان استثمار أو تملكاً خالصاً وقد كانت البداية بتطبيقه في المنطقة العقارية الأولى التي أعلنها وزير العدل بحسب اللائحة التنفيذية للنظام ومقر المنطقة الأولى هو محافظة حريملاء بموجب قرار معاليه رقم ١/٢٩ وتاريخ ١٠/٧/١٤٢٩هـ، والمطلع على النظام يجد أنه يركز على (عين العقار) بالدرجة الأولى أكثر من التركيز على صاحب العقار، ويتضمن النظام الذي سيضمن إلغاء

❖ وكيل الوزارة المساعد للتسجيل العيني للعقار