

نظام التسجيل العيني للعقار في المملكة العربية السعودية

ملخص ورقة العمل

تُصنّف أنظمة التسجيل العقاري المعمول بها في دول العالم إلى نظاميين رئيسيين. النظام الأول هو نظام التسجيل الشخصي الذي يتخذ من الشخص أساساً في السجل المعد لذلك، ويعتمد إثبات الحقوق في السجل على أسماء أصحابها وأرقام الصكوك. والنظام الثاني هو نظام التسجيل العيني للعقار الذي يقوم على تخصيص صحيفة في السجل العقاري لكل وحدة عقارية، توصف فيها الوحدة العقارية وصفاً دقيقاً من حيث موقعها ومساحتها وطبيعتها، وتبين فيها الحقوق والالتزامات الواردة عليها، وظهر نظام التسجيل العيني نتيجة لكثرة عيوب نظام التسجيل الشخصي وعجزه عن توفير الإتمان العقاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية. وفي المملكة تم إقرار نظام التسجيل العيني للعقار في المملكة العربية السعودية بهدف ربط التصرفات المتعلقة بالوحدة العقارية بسجلها، وذلك بسبب كثرة المشكلات التي ظهرت نتيجة العمل بنظام التسجيل الحالي. ولأنه تمت تجربة نظام التسجيل العيني للعقار في عدد من البلدان العربية وغيرها ووجد فيه علاج جيد لكثير من الإشكاليات الإجرائية خاصة ما يتعلق بازدواجية الصكوك أو تداخلها أو تعارضها بسبب إشكالات الحدود وصفات العقار ونحو ذلك.

وسوف أتطرق في ورقة العمل هذه إلى التعريف بنظام التسجيل العيني للعقار ومبادئه والجهات المعنية بتنفيذه واختصاصاتها والطرق المساحية المتبعة في تحديد الوحدات العقارية ونظام معلومات الأراضي.

الاسم: المهندس/ علي بن سعد بن عبدالعزيز آل عمر

المؤهل التعليمي: ماجستير التطوير العقاري (جامعة الملك سعود).

بكالوريوس هندسة المساحة (جامعة الملك سعود).

جهة العمل : وزارة الشؤون البلدية والقروية، المملكة العربية السعودية

الوظيفة: مدير عام المسح العقاري

العنوان: المملكة العربية السعودية، الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية.

هاتف: 96614531503 جوال: 966504408043 فاكس: 96614569999 توصيلة 3149

العنوان البريدي: ali.s.alomar@gmail.com

