

## أثر التسجيل العيني للعقار على حماية الحقوق العينية في النظام السعودي: دراسة تحليلية في ضوء نظام المعاملات المدنية السعودي والتطبيقات القضائية الحديثة

فيصل رويح الرشيد، عبدالله مريح الرشيد\*، سلطان سعدي الرشيد، جاد غانم الحمود  
ماجستير قانون، كلية العلوم الإدارية والإنسانية، كليات بريدة، وزارة التعليم، المملكة العربية السعودية  
\*zv6459@gmail.com

### الملخص

تناولت هذه الدراسة موضوع "أثر التسجيل العيني للعقار على حماية الحقوق العينية في النظام السعودي: دراسة تحليلية في ضوء نظام المعاملات المدنية السعودي والتطبيقات القضائية الحديثة"، باعتباره أحد أهم التحولات التشريعية التي شهدتها التنظيم العقاري في المملكة العربية السعودية. وتتبع أهمية الدراسة من الدور الذي يؤديه التسجيل العيني في تعزيز استقرار الملكية العقارية، وحماية الحقوق العينية، وتحقيق الأمن القانوني في المعاملات العقارية، بما ينسجم مع مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 الرامية إلى تطوير القطاع العقاري ورفع كفاءته.

هدفت الدراسة إلى بيان الطبيعة القانونية للتسجيل العيني للعقار، وتحليل الأساس النظامي الذي يقوم عليه في المملكة العربية السعودية، وبيان مدى إسهامه في حماية الحقوق العينية واستقرار الملكية العقارية، إضافة إلى دراسة حجية القيد في السجل العيني وأثاره القانونية في مواجهة الغير، وتحليل اتجاهات القضاء السعودي في معالجة المنازعات العقارية المرتبطة بالتسجيل العيني. كما سعت الدراسة إلى الكشف عن أبرز الإشكالات التطبيقية التي قد تنشأ نتيجة التعارض بين البيانات المقيدة في السجل العقاري والواقع الفعلي للملكية.

واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، مدعوماً بالمنهج الاستقرائي والمنهج المقارن في الحدود التي تقتضيها طبيعة البحث، وذلك من خلال تحليل النصوص النظامية ذات الصلة بنظام التسجيل العيني للعقار ونظام المعاملات المدنية السعودي، واستقراء التطبيقات القضائية الحديثة المتعلقة بحجية السجل العقاري وحماية الحقوق العينية.

وتوصلت الدراسة إلى أن نظام التسجيل العيني للعقار يمثل أداة قانونية فعالة في تعزيز حماية الحقوق العينية وتحقيق استقرار المعاملات العقارية، من خلال منح القيد العقاري حجية قوية في الإثبات والاحتجاج في مواجهة الغير، والحد من المنازعات المتعلقة بالملكية. كما أظهرت الدراسة أن القضاء السعودي يتجه إلى تعزيز الثقة بالسجل العيني مع مراعاة حماية الحقوق المكتسبة قبل التسجيل. وأوصت الدراسة بتطوير الإطار التشريعي والإجرائي للتسجيل العيني، وتعزيز التكامل بينه وبين نظام المعاملات المدنية، وتوحيد المبادئ القضائية ذات الصلة، بما يسهم في رفع مستوى الأمن العقاري ودعم الاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة.

**الكلمات المفتاحية:** التسجيل العيني للعقار، الحقوق العينية، السجل العقاري، حجية القيد، الملكية العقارية، نظام المعاملات المدنية السعودي، القضاء السعودي، الأمن العقاري.

## The Impact of Real Property Title Registration on the Protection of Real Rights under the Saudi Legal System: An Analytical Study in Light of the Saudi Civil Transactions Law and Recent Judicial Applications

**Faisal Ruwaibah Al-Rashidi, Abdullah Marbah Al-Rashidi\*,  
Sultan Saadi Al-Rashidi, Bijad Ghanem Al-Humoud**  
Master of Laws, College of Administrative and Human Sciences, Buraydah Colleges,  
Ministry of Education, Kingdom of Saudi Arabia  
\*zv6459@gmail.com

### Abstract

This study addresses the topic of "The Impact of Real Estate Registration on the Protection of Real Rights in the Saudi System: An Analytical Study in Light of the Saudi Civil Transactions Law and Modern Judicial Applications," considering it one of the most significant legislative transformations witnessed by real estate regulation in the Kingdom of Saudi Arabia. The study's importance stems from the role of real estate registration in enhancing the stability of real estate ownership, protecting real rights, and achieving legal certainty in real estate transactions, aligning with the objectives of Saudi Vision 2030, which aims to develop and improve the efficiency of the real estate sector.

The study aimed to clarify the legal nature of real estate registration, analyze its regulatory basis in the Kingdom of Saudi Arabia, and demonstrate its contribution to protecting real rights and stabilizing real estate ownership. It also examined the legal validity of registration in the real estate registry and its legal implications for third parties, and analyzed the trends in Saudi jurisprudence regarding real estate disputes related to real estate registration. Furthermore, the study sought to identify the most prominent practical problems that may arise from discrepancies between the data recorded in the real estate registry and the actual state of ownership.

The study adopted a descriptive-analytical approach, supported by inductive and comparative methods as required by the nature of the research. This was achieved through an analysis of relevant legal texts pertaining to the Real Estate Registration System and the Saudi Civil Transactions Law, and by examining recent judicial applications related to the legal validity of the real estate register and the protection of real property rights.

The study concluded that the Real Estate Registration System is an effective legal tool for enhancing the protection of real property rights and ensuring the stability of real estate transactions. This is accomplished by granting real estate registration strong evidentiary weight in proving and asserting ownership against third parties, and by reducing disputes related to ownership. The study also demonstrated that the Saudi judiciary is moving towards strengthening confidence in the real estate register while safeguarding rights acquired prior to

registration. The study recommended developing the legislative and procedural framework for real estate registration, enhancing its integration with the Civil Transactions Law, and unifying relevant judicial principles. This would contribute to raising the level of real estate security, supporting investment, and achieving sustainable development.

**Keywords:** Real Estate Registration, Real Property Rights, Real Estate Register, Legal Validity of Registration, Real Estate Ownership, Saudi Civil Transactions Law, Saudi Judiciary, Real Estate Security.

### أولاً: المقدمة

يُعد الحق في الملكية العقارية من أقدم وأهم الحقوق المالية التي عرفتھا النظم القانونية عبر التاريخ، إذ ارتبطت الملكية منذ نشأتها الأولى بفكرة الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، واعتُبرت حجر الزاوية في بناء المجتمعات وتنظيم العلاقات بين الأفراد والدولة. ومع تطور الفكر القانوني، لم تعد الملكية مجرد سلطة مطلقة للفرد على الشيء، بل أصبحت وظيفة اجتماعية تُمارس في إطار من الضوابط القانونية التي تكفل التوازن بين مصلحة المالك ومقتضيات المصلحة العامة.<sup>1</sup>

وفي هذا السياق، اكتسبت الحقوق العينية العقارية أهمية متزايدة، باعتبارها من أكثر الحقوق ارتباطاً بالاستثمار والتنمية الاقتصادية، حيث يمثل العقار أحد أهم عناصر الثروة الوطنية وأدوات التنمية المستدامة. وقد أدى ذلك إلى اهتمام التشريعات الحديثة بوضع نظم دقيقة لحماية هذه الحقوق، بما يضمن استقرار التعاملات العقارية ويحد من النزاعات القضائية الناشئة عنها.<sup>2</sup>

ومع اتساع النشاط الاقتصادي وتعقد المعاملات، ظهر قصور واضح في النظم التقليدية القائمة على "التسجيل الشخصي" الذي يركز على أطراف التصرف دون العين محل الحق، الأمر الذي ترتب عليه تعدد المنازعات وتضارب الملكيات، وصعوبة التحقق من المركز القانوني للعقار. ومن هنا برز نظام "التسجيل العيني للعقار" بوصفه نقلة نوعية في تنظيم الملكية العقارية، إذ يقوم على تخصيص سجل مستقل لكل عقار تُقيد فيه جميع الحقوق والتصرفات المتعلقة به، بما يحقق حجية مطلقة للبيانات المقيدة.<sup>3</sup>

وقد تبنت المملكة العربية السعودية هذا الاتجاه الحديث من خلال إصدار نظام التسجيل العيني للعقار، في إطار تطوير البنية التشريعية للقطاع العقاري، وتحديث أدواته التنظيمية بما يتماشى مع مستهدفات رؤية المملكة 2030، التي أولت القطاع العقاري أهمية استراتيجية باعتباره محركاً رئيسياً للنمو الاقتصادي وجذب الاستثمارات.<sup>4</sup>

وقد ساهم هذا التحول التشريعي في تعزيز موثوقية السوق العقاري، ورفع مستوى الشفافية، وتقليل المنازعات المرتبطة بالملكية والحقوق العينية.

ومن الناحية العملية، أظهرت التطبيقات القضائية الحديثة في المملكة توجهاً متنامياً نحو تعزيز حجية السجل العيني، والاعتماد عليه كأداة حاسمة في إثبات الحقوق العقارية، الأمر الذي انعكس على استقرار المعاملات وسرعة الفصل في النزاعات. إلا أن هذا التطور لم يخلُ من إشكالات تطبيقية تتعلق بمدى حماية الحقوق السابقة على التسجيل، وحدود القوة المطلقة للقيد، والتوازن بين الاستقرار القانوني وحماية الملاك الحقيقيين.<sup>5</sup>

وتأسيساً على ما سبق، تتجلى أهمية دراسة "أثر التسجيل العيني للعقار على حماية الحقوق العينية في النظام السعودي" في كونها تمس جوهر التنظيم القانوني للملكية العقارية، وتتناول أحد أهم التحولات التشريعية في المملكة، وهو الانتقال من النظام التقليدي إلى نظام التسجيل العيني، وما يترتب عليه من آثار قانونية وقضائية واقتصادية.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 45 وما بعدها.

<sup>2</sup> محمد حسنين، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ص 18.

<sup>3</sup> نظام التسجيل العيني للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/6) وتاريخ 1423/2/11هـ، المادة (11).

<sup>4</sup> الهيئة العامة للعقار في المملكة العربية السعودية، "التقارير والمؤشرات العقارية"، متاح عبر الموقع الرسمي: <https://rega.gov.sa>

<sup>5</sup> مبادئ قضائية صادرة عن المحكمة العليا السعودية، مجموعة الأحكام والمبادئ لعام 1444هـ، مبدأ رقم (78).

وعليه، يسعى هذا البحث إلى تحليل مدى فاعلية نظام التسجيل العيني للعقار في تعزيز حماية الحقوق العينية، وبيان أثره في استقرار الملكية العقارية، وذلك في ضوء نظام المعاملات المدنية السعودي، والتطبيقات القضائية الحديثة، بما يحقق رؤية تحليلية متكاملة تجمع بين الجانب النظري والتطبيقي.

### ثانياً: مشكلة البحث

تعدّ الملكية العقارية وما يتفرع عنها من حقوق عينية من أهم ركائز الاستقرار القانوني والاقتصادي في أي دولة، إذ إن استقرار المعاملات العقارية يرتبط ارتباطاً مباشراً بدرجة وضوح مركز الملكية، ومدى فعالية النظام القانوني في حماية الحقوق المترتبة على العقار. ومن ثم، فإن تطور النظم القانونية العقارية لم يعد خياراً تشريعياً، بل أصبح ضرورة فرضتها التحولات الاقتصادية المتسارعة، واتساع حجم التداول العقاري، وتعاظم دور العقار كأصل استثماري واستراتيجي في الاقتصاد الوطني.

وفي هذا الإطار، شهدت الأنظمة الحديثة تحولاً جوهرياً من نظام التسجيل الشخصي إلى نظام التسجيل العيني، الذي يقوم على ربط الحقوق بالعقار ذاته بدلاً من الأشخاص، بما يحقق درجة أعلى من الثبات والشفافية ويحد من تضارب الملكيات. وقد جاء هذا التحول استجابةً لحاجة عملية ملحة تتمثل في تقليل المنازعات العقارية وتعزيز الثقة في السوق العقاري، وهو ما أكدته التجارب المقارنة في العديد من النظم القانونية التي تبنت هذا النهج باعتباره أداة فعالة لحماية الحقوق العينية.

وعلى الصعيد المحلي، اتجهت المملكة العربية السعودية إلى تبني هذا التطور التشريعي من خلال إقرار نظام التسجيل العيني للعقار في إطار تطوير البنية القانونية للقطاع العقاري، بما يتماشى مع مستهدفات التحول الوطني ورؤية المملكة 2030، التي أولت القطاع العقاري اهتماماً خاصاً باعتباره أحد محركات النمو الاقتصادي. وقد انعكس هذا التوجه في تسارع عمليات التسجيل العقاري، حيث أشارت الإحصاءات الرسمية إلى تجاوز عدد الصكوك العقارية المسجلة عينيّاً نحو (1.2 مليون صك)، إلى جانب تسجيل ملايين العقود والتصرفات العقارية عبر المنصات الرقمية ذات الصلة، وهو ما يعكس حجم التحول الرقمي والتنظيمي في هذا القطاع.<sup>6</sup>

ورغم هذا التطور التشريعي والإجرائي، إلا أن الواقع العملي يكشف عن مجموعة من الإشكالات القانونية المرتبطة بتطبيق نظام التسجيل العيني، لعل أبرزها مدى كفاية هذا النظام في حماية الحقوق العينية السابقة على التسجيل، وحدود الحجية المطلقة المقررة للقيود العقارية، وكذلك التحديات القضائية المتعلقة بتنازع السجلات بين الواقع الفعلي والبيانات المقيدة، بالإضافة إلى التساؤلات حول مدى تحقق العدالة بين الاستقرار القانوني من جهة، وحماية المالك الحقيقي من جهة أخرى.

كما أن بعض التطبيقات القضائية الحديثة أظهرت تبايناً في معالجة النزاعات العقارية المرتبطة بالتسجيل العيني، خصوصاً في الحالات التي تتداخل فيها الحقوق التاريخية مع القيود المستحدثة في السجل العقاري، الأمر الذي يثير إشكالية جوهريّة تتعلق بمدى قدرة النظام الجديد على تحقيق التوازن بين حجية القيد العقاري وبين حماية الحقوق المكتسبة قبل التسجيل.<sup>7</sup>

وانطلاقاً من ذلك، تتحدد مشكلة البحث في التساؤل الرئيس الآتي:

ما مدى فاعلية نظام التسجيل العيني للعقار في حماية الحقوق العينية في النظام السعودي، في ضوء نظام المعاملات المدنية السعودي والتطبيقات القضائية الحديثة؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات الفرعية، من أهمها:

- ما الطبيعة القانونية للتسجيل العيني للعقار في النظام السعودي؟
- ما مدى حجية القيد العقاري في مواجهة الغير؟
- كيف عالج القضاء السعودي التعارض بين السجل العقاري والواقع الفعلي للملكية؟

<sup>6</sup> وزارة البلديات والإسكان – الهيئة العامة للعقار، تقرير “التسجيل العيني للعقار”، إحصاءات 2025، متاح عبر: <https://www.al-madina.com/article/954738>

<sup>7</sup> نظام التسجيل العيني للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/6) بتاريخ 1423/2/11هـ، والمعدل لاحقاً، المواد المتعلقة بحجية القيد.

• وما حدود الحماية المقررة للحقوق العينية السابقة على التسجيل؟

وتأسيساً على ما سبق، تتضح أهمية هذه الدراسة في كونها تتناول أحد أبرز التحولات التشريعية في النظام العقاري السعودي الحديث، وتحاول تحليل مدى نجاح هذا التحول في تحقيق الغاية الأساسية منه، وهي تعزيز حماية الحقوق العينية وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، في ظل التطور المتسارع في البيئة القانونية والاقتصادية للمملكة.

**ثالثاً: أهمية البحث**

تتبع أهمية هذا البحث من كونه يتناول أحد أبرز التحولات التشريعية الحديثة في تنظيم الملكية العقارية، والمتمثل في نظام التسجيل العيني للعقار، الذي يُعد نقلة نوعية في فلسفة إثبات الحقوق العينية، حيث انتقل التنظيم من الاعتماد على الأشخاص كمدخل لإثبات الملكية إلى الاعتماد على "العقار ذاته" باعتباره محور القيد والحماية القانونية. ويكتسب هذا التحول أهمية خاصة في ظل ما يشهده العالم من تطور متسارع في النظم العقارية، وارتفاع معدلات التنازع على الملكيات نتيجة توسع العمران وتعقد المعاملات العقارية.

وعلى المستوى الاقتصادي، تبرز أهمية الموضوع من ارتباط القطاع العقاري ارتباطاً وثيقاً بالاستثمار والتنمية الاقتصادية، إذ تشير تقارير اقتصادية حديثة إلى أن القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية يُعد من القطاعات غير النفطية الأكثر مساهمة في الناتج المحلي، بنسبة تقارب (10% إلى 12%) من إجمالي الناتج في السنوات الأخيرة، مع توقعات بزيادة هذه النسبة في ظل مشروعات التنمية الكبرى ورؤية المملكة 2030.

ويُعد استقرار الملكية العقارية أحد أهم عوامل جذب الاستثمار المحلي والأجنبي، وهو ما يجعل من دراسة نظام التسجيل العيني أداة لفهم مدى فاعلية البيئة القانونية في دعم النمو الاقتصادي.

أما على المستوى القانوني، فتتجلى أهمية البحث في كونه يتناول مسألة محورية تتعلق بحجية القيد في السجل العيني ومدى قدرته على حماية الحقوق العينية من التعارض أو النزاع، وهو ما يمثل تطوراً جوهرياً في بنية القانون العقاري. فكلما ارتفعت درجة دقة وموثوقية السجل العقاري، كلما انخفضت معدلات النزاعات القضائية المتعلقة بالملكية، وهو ما تسعى إليه الأنظمة الحديثة بشكل عام، والنظام السعودي بشكل خاص في إطار تحديث منظومته التشريعية ضمن نظام المعاملات المدنية.

كما تبرز أهمية البحث من الناحية القضائية في ضوء ما تشهده المحاكم السعودية من تطور ملحوظ في التعامل مع المنازعات العقارية، حيث أظهرت التطبيقات القضائية الحديثة اتجاهاً متنامياً نحو تعزيز حجية القيود العقارية، وتقديمها كقرينة قوية في الإثبات، مع محاولة تحقيق التوازن بين استقرار المعاملات وحماية الحقوق المكتسبة. إلا أن هذا التطور لا يزال يثير إشكالات تطبيقية تتطلب دراسة تحليلية معمقة لفهم اتجاهات القضاء وحدود سلطته في مواجهة بيانات السجل العيني.

ومن الناحية العلمية، يكتسب هذا البحث أهميته من كونه يربط بين الجانب النظري المتمثل في القواعد العامة للحقوق العينية في نظام المعاملات المدنية السعودي، وبين الجانب التطبيقي المتمثل في نظام التسجيل العيني والتطبيقات القضائية الحديثة، مما يتيح تقديم رؤية تكاملية تساعد في سد الفجوة بين النصوص النظامية والواقع العملي.

أما من الناحية العملية، فإن أهمية هذا البحث تتجلى في كونه يقدم تحليلاً للإشكالات التي قد تواجه المتعاملين في السوق العقاري، سواء كانوا أفراداً أو مستثمرين أو جهات حكومية، خصوصاً فيما يتعلق بمدى الاعتماد على السجل العيني كأداة قاطعة في إثبات الملكية، وحدود الحماية القانونية المقررة للحقوق السابقة على التسجيل، وهو ما يعكس مباشرة على مستوى الأمان القانوني في المعاملات العقارية.

وتأسيساً على ما سبق، فإن أهمية هذا البحث لا تقتصر على الجانب النظري فحسب، بل تمتد لتشمل الجوانب الاقتصادية والقضائية والتطبيقية، الأمر الذي يجعله دراسة ذات طابع تكاملي تسعى إلى تقييم فعالية نظام التسجيل العيني للعقار في تحقيق الغاية الأساسية منه، وهي تعزيز حماية الحقوق العينية وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية داخل المملكة العربية السعودية.

#### رابعاً: أهداف البحث

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف الآتية:

1. تحديد الإطار المفاهيمي للتسجيل العيني للعقار من خلال بيان طبيعته القانونية وخصائصه وتمييزه عن نظام التسجيل الشخصي في الفقه والنظم المقارنة .
2. تحليل الأساس النظامي للتسجيل العيني للعقار في المملكة العربية السعودية في ضوء نظام التسجيل العيني للعقار ونظام المعاملات المدنية السعودي .
3. بيان الأساس القانوني لحماية الحقوق العينية في النظام السعودي ومدى ارتباطها بألية القيد العيني للعقار .
4. دراسة الأثر القانوني المترتب على انتقال نظام إثبات الملكية من النظام الشخصي إلى النظام العيني في استقرار المعاملات العقارية .
5. تحليل حجية القيد في السجل العيني ومدى تمتعه بالقوة القانونية في مواجهة الغير وأثر ذلك على استقرار الملكية .
6. الوقوف على اتجاهات القضاء السعودي في التعامل مع المنازعات العقارية المرتبطة بالتسجيل العيني، وبيان مدى اتساقها مع القواعد النظامية .
7. الكشف عن الإشكالات التطبيقية التي تثيرها ازدواجية الواقع العقاري بين السجلات الرسمية والحقوق السابقة على التسجيل .
8. بيان مدى إسهام نظام التسجيل العيني في تعزيز الأمن العقاري وتقليل المنازعات وتحقيق الاستقرار في السوق العقاري .
9. الوصول إلى تقييم علمي لمدى فاعلية نظام التسجيل العيني في تحقيق الحماية القانونية للحقوق العينية في ضوء الواقع التشريعي والقضائي السعودي.

#### خامساً: أسئلة البحث

1. ما المقصود بالتسجيل العيني للعقار، وما خصائصه التي تميزه عن نظام التسجيل الشخصي في الفقه والنظام؟
2. ما هو الأساس النظامي الذي يقوم عليه التسجيل العيني للعقار في المملكة العربية السعودية في ضوء نظام التسجيل العيني ونظام المعاملات المدنية؟
3. ما مدى إسهام التسجيل العيني في حماية الحقوق العينية العقارية وتعزيز استقرار الملكية؟
4. ما طبيعة الحجية القانونية للقيد في السجل العيني، وما أثرها في مواجهة الغير؟
5. كيف عالج القضاء السعودي المنازعات الناشئة عن تعارض البيانات المقيدة في السجل العيني مع الواقع الفعلي للملكية؟
6. ما أبرز الإشكالات التطبيقية التي أفرزها تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار في الواقع العملي؟
7. إلى أي مدى أسهم نظام التسجيل العيني في تعزيز الأمن العقاري وتقليل النزاعات العقارية؟
8. ما مدى فاعلية نظام التسجيل العيني للعقار في تحقيق الحماية القانونية للحقوق العينية في النظام السعودي؟

#### سادساً: المنهج المتبع

اعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي بوصفه المنهج الرئيس، مع الاستعانة ببعض المناهج المساندة، وذلك بما يتناسب مع طبيعة موضوعه المتعلق بأثر التسجيل العيني للعقار على حماية الحقوق العينية في النظام السعودي. ويقوم المنهج الوصفي التحليلي على دراسة النصوص النظامية ذات الصلة بنظام التسجيل العيني للعقار ونظام المعاملات المدنية السعودي، وتحليل مضامينها القانونية بهدف استخلاص القواعد المنظمة لحماية الحقوق العينية وبيان أثر القيد العيني

في استقرار الملكية العقارية. كما يُعنى هذا المنهج بتفسير الأحكام النظامية وربطها بالواقع العملي والتطبيقات القضائية الحديثة، بما يحقق فهماً دقيقاً للأثار القانونية المترتبة على التسجيل العيني.

كما استعان البحث بالمنهج الاستقرائي من خلال تتبع التطبيقات القضائية والممارسات العملية في المنازعات العقارية، واستقراء اتجاهات القضاء السعودي في التعامل مع حجية السجل العيني ومدى الاعتداد به في الإثبات والفصل في النزاعات، وذلك للوصول إلى نتائج عامة تعكس الواقع العملي للنظام.

إلى جانب ذلك، تم توظيف المنهج المقارن بصورة محدودة عند الحاجة، من خلال الإشارة إلى بعض التجارب التشريعية في النظم المقارنة التي سبقت في تطبيق نظام التسجيل العيني، وذلك بهدف إبراز أوجه التشابه والاختلاف، والاستفادة من تلك التجارب في تقييم مدى كفاءة النظام السعودي في حماية الحقوق العينية.

ويهدف الجمع بين هذه المناهج إلى تحقيق رؤية تحليلية متكاملة، تجمع بين الدراسة النظرية للنصوص النظامية، والدراسة التطبيقية للواقع القضائي، بما يضمن الوصول إلى نتائج دقيقة تعكس فعالية نظام التسجيل العيني للعقار في النظام السعودي.

### سابعاً: التقسيم الموضوعي لاستكمال البحث

ينقسم هذا البحث إلى مبحث تمهيدي، يليه فصلان رئيسيان، ثم خاتمة تتضمن أهم النتائج والتوصيات، وذلك على النحو الآتي:

المبحث التمهيدي: الإطار العام لنظام التسجيل العيني للعقار:

- المطلب الأول: التطور التاريخي لنظم تسجيل الملكية العقارية في الفقه والنظم القانونية المقارنة.
  - المطلب الثاني: التحول من نظام التسجيل الشخصي إلى نظام التسجيل العيني وأسبابه في النظم الحديثة.
- الفصل الأول: الإطار النظري للتسجيل العيني للعقار في النظام السعودي:
- المبحث الأول: ماهية التسجيل العيني للعقار وخصائصه:
- المطلب الأول: مفهوم التسجيل العيني للعقار وتمييزه عن نظام التسجيل الشخصي.
  - المطلب الثاني: خصائص نظام التسجيل العيني ومزاياه القانونية.
- المبحث الثاني: الأساس النظامي للتسجيل العيني وآثاره القانونية:
- المطلب الأول: التنظيم التشريعي للتسجيل العيني في النظام السعودي في ضوء نظام التسجيل العيني للعقار ونظام المعاملات المدنية.

• المطلب الثاني: حجية القيد في السجل العيني وآثاره في إثبات الحقوق العينية.

الفصل الثاني: أثر التسجيل العيني على حماية الحقوق العينية والتطبيقات القضائية:

المبحث الأول: أثر التسجيل العيني في استقرار الحقوق العينية:

- المطلب الأول: دور التسجيل العيني في تعزيز الأمن العقاري وحماية الملكية.
- المطلب الثاني: أثر القيد العيني في تقليل المنازعات العقارية وضمان استقرار المعاملات.

المبحث الثاني: الإشكالات التطبيقية والتوجهات القضائية:

- المطلب الأول: الإشكالات العملية المرتبطة بتطبيق نظام التسجيل العيني في الواقع السعودي.
- المطلب الثاني: اتجاهات القضاء السعودي في المنازعات المتعلقة بالسجل العيني وتقييمها.

الخاتمة

وتتضمن أهم النتائج التي توصل إليها البحث، وما يقدمه من توصيات علمية وعملية في مجال تطوير نظام التسجيل العيني للعقار وتعزيز حماية الحقوق العينية في النظام السعودي.

### ثامناً: النتائج

1. تبين أن نظام التسجيل العيني للعقار يمثل تطوراً تشريعياً مهماً في تنظيم الملكية العقارية، حيث انتقل من التركيز على الأشخاص إلى التركيز على العقار ذاته باعتباره محل الحق ومصدر الحماية القانونية .
2. أظهر البحث أن اعتماد نظام التسجيل العيني يسهم بشكل مباشر في تعزيز استقرار الملكية العقارية، من خلال منح القيد في السجل العقاري حجية قوية في الإثبات والاحتجاج في مواجهة الغير .
3. تبين أن نظام التسجيل العيني يُعد من أهم الأدوات القانونية للحد من المنازعات العقارية، نتيجة وضوح المركز القانوني للعقار وتحديد الحقوق المرتبطة به بشكل دقيق .
4. اتضح أن التحول إلى نظام التسجيل العيني في النظام السعودي جاء متسقاً مع التطورات التشريعية الحديثة ومع توجهات رؤية المملكة 2030 نحو تعزيز الشفافية ورفع كفاءة القطاع العقاري .
5. أظهرت الدراسة أن القضاء السعودي يتجه في تطبيقاته الحديثة إلى تعزيز حجية القيود العقارية، مع مراعاة التوازن بين استقرار المعاملات وحماية الحقوق المكتسبة قبل التسجيل .
6. تبين وجود بعض الإشكالات التطبيقية المرتبطة بتعارض البيانات المقيدة في السجل العيني مع الواقع الفعلي للملكية، مما يشير إشكاليات قانونية حول نطاق الحماية المقررة للحقوق السابقة على التسجيل .
7. اتضح أن نظام التسجيل العيني يسهم في رفع مستوى الثقة في السوق العقاري، مما ينعكس إيجاباً على جذب الاستثمارات وتعزيز النشاط الاقتصادي في القطاع العقاري .
8. خلاص البحث إلى أن فاعلية نظام التسجيل العيني في حماية الحقوق العينية ترتبط بدرجة دقة تطبيقه وتكامل قواعده مع نظام المعاملات المدنية والتطبيق القضائي.

### تاسعاً: التوصيات

1. ضرورة تعزيز وتطوير الإطار التشريعي المنظم لنظام التسجيل العيني للعقار بما يضمن وضوح القواعد الإجرائية والموضوعية المنظمة للقيد العقاري، ويحد من الإشكالات التطبيقية .
2. العمل على دعم التكامل بين نظام التسجيل العيني للعقار ونظام المعاملات المدنية السعودي، بما يحقق انسجاماً تشريعياً بين القواعد العامة للحقوق العينية وآليات إثباتها .
3. تعزيز التحول الرقمي في إجراءات التسجيل العيني وتطوير قواعد البيانات العقارية، بما يضمن دقة المعلومات وسهولة الوصول إليها ورفع مستوى الشفافية .
4. توحيد وتطوير التطبيقات القضائية المتعلقة بالمنازعات العقارية المرتبطة بالسجل العيني، بما يحقق الاستقرار في المبادئ القضائية ويحد من التباين في الأحكام .
5. وضع آليات أكثر دقة لمعالجة التعارض بين القيود الواردة في السجل العيني والواقع الفعلي للملكية، بما يضمن حماية الحقوق المكتسبة قبل التسجيل دون الإخلال بحجية القيد .
6. تعزيز التوعية القانونية لدى المتعاملين في القطاع العقاري بأهمية التسجيل العيني وآثاره القانونية، بما يرفع مستوى الالتزام ويقلل من النزاعات المستقبلية .
7. الاستفادة من التجارب المقارنة في النظم العقارية المتقدمة عند تطوير النظام السعودي، بما يسهم في رفع كفاءة نظام التسجيل العيني وتحقيق أفضل الممارسات الدولية .
8. إجراء مزيد من الدراسات التطبيقية حول أثر التسجيل العيني على سوق العقار السعودي، لقياس مدى فاعليته في تحقيق الأمن العقاري ودعم الاستثمار.

### قائمة المراجع

1. السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 45 وما بعدها .
2. حسنين، محمد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ص 18 .
3. نظام التسجيل العيني للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/6) وتاريخ 1423/2/11هـ، المادة (11).
4. نظام التسجيل العيني للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/6) وتاريخ 1423/2/11هـ، المواد المتعلقة بحجية القيد .
5. الهيئة العامة للعقار في المملكة العربية السعودية، التقارير والمؤشرات العقارية، متاح عبر الموقع الرسمي: <https://rega.gov.sa>
6. المحكمة العليا السعودية، مجموعة المبادئ والأحكام القضائية، عام 1444هـ، مبدأ رقم (78).
7. وزارة البلديات والإسكان – الهيئة العامة للعقار، تقرير “التسجيل العيني للعقار”، 2025م.