



درع التقاضي

محامون مستشارون محكمون موثقون

مجلة درع التقاضي الشهرية

العدد السابع | ٨ - ٢٠٢٥



f@in dX y
JSLAWFIRM
www.jslawfirm.me

٣-٤	مستجدات قانونية
٥-٧	مقالات قانونية
٨-٩	خدمات الشركة
١٠	اعتمادات الشركة

مستجدات قانونية

وزارة البيئة والمياه والزراعة
Ministry of Environment Water & Agriculture



وزارة الزراعة والبيئة والمياه

- أطلقت الوزارة خدمة ترخيص التربية الريفية للماشية، التي تتيح للمستفيدين إصدار وتجديد وإلغاء تصاريح مزاولة نشاط تربية المواشي.
- كما أعلنت عن إطلاق خدمة ترخيص التربية الريفية للدواجن، التي تتيح إصدار وتجديد وإلغاء تصاريح مزاولة نشاط تربية الدواجن.
- دعت الوزارة العموم إلى إبداء آرائهم حول مشروع تحديث دليل المهن والمنشآت البيطرية، وذلك ضمن جهودها لتطوير منظومة العمل البيطري وتعزيز الصحة الحيوانية.

ملخص لأهم القرارات الحكومية:

مجلس الوزراء

- يوافق على نظام تملك غير السعوديين للعقار، ويقر تنظيم المؤسسة العامة للري ضمن خطوات تطوير الأنظمة والخدمات الحكومية.
- أقر مجلس الوزراء الموافقة على نظام الإحصاء، في خطوة تهدف إلى تعزيز موثوقية البيانات الإحصائية ودعم اتخاذ القرار المبني على أسس علمية.
- تعديل تنظيم الهيئة السعودية للبحر الأحمر.
- الموافقة على تعديل عدد من مواد أنظمة التوثيق، والمحاماة، والتحكيم، بما يتوافق مع أحكام نظام المعاملات المدنية.
- الموافقة على تنظيم مركز الحالات الطبية.
- الموافقة على تمديد العمل ببرنامج الرهن الميسر لمدة ثلاث سنوات.



وزارة التجارة

- تدعو العموم لإبداء الرأي حول العقد الموحد لتنفيذ المطابخ.



مجلس الشورى

- دعا هيئة الترفيه إلى التنسيق مع الجهات المعنية لوضع آلية لمواءمة التراخيص والرسوم للمنشآت التي تحتوي على مرافق ترفيهية.



وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

- وزارة الموارد البشرية ترصد 18 مكتب استقدام مخالف خلال الربع الثاني من عام 2025م.
- يصدر قرارًا بتصنيف رخص عمل العمالة الوافدة حسب الفئات المهنية، دعمًا لسوق العمل وتحسين كفاءته.



وزارة العدل

- وزارة العدل تُطلق خاصية "قائمة المفضلة" في ناجز، لتيسير الوصول إلى الوكالات والخدمات المفضلة للمستخدمين.

مستجدات قانونية



الهيئة العامة للعقار

- دعت الهيئة العموم لإبداء الرأي حول مشروع اللائحة التنفيذية لنظام تملك غير السعوديين للعقار، وذلك ضمن إطار تعزيز الشفافية وتحفيز الاستثمار العقاري الأجنبي بما يراعي المصلحة الوطنية.

هيئة السوق المالية
Capital Market Authority



هيئة السوق المالية

- اعتماد التنظيمات تعديلات جديدة على إجراءات فتح وتشغيل الحسابات الاستثمارية.
- اعتمدت عددًا من التعديلات التنظيمية لتسهيل إجراءات فتح وتشغيل الحسابات الاستثمارية لعدة فئات من المستثمرين.
- تعتمد الإطار التنظيمي لطرح شهادات الإيداع السعودية مقابل أسهم أجنبية، وتصدر لائحة تنفيذ اتفاقيات المقاصة والضمانات المالية عند تعثر الأطراف المؤهلة.



الهيئة السعودية للملكية الفكرية

- تصدر الدليل الإرشادي لحماية حقوق المصممين في صناعة اللباز.
- توقع اتفاقية "المسار السريع PPH" مع المكتب السنغافوري للملكية الفكرية، لتسريع فحص براءات الاختراع وتعزيز التعاون الدولي.



صحيفة أم القرى

- نشرت لائحة التفتيش القضائي الخاصة بـ ديوان المظالم.



وزارة البلديات والإسكان

- أصدرت الوزارة اشتراطات منافذ بيع المواد غير الغذائية، بهدف تنظيم الأنشطة التجارية وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمستهلكين.
- كما أعلنت عن الاشتراطات المحدثة للمستودعات والمخازن، لضمان تطبيق أعلى معايير السلامة والكفاءة التشغيلية في قطاع التخزين.
- تصدر اشتراطات المطاعم الفاخرة لتشجيع الاستثمار وتطوير بيئة الأعمال.
- أصدرت تحديث اشتراطات محلات بيع الشتلات ونباتات الزينة.



ديوان المظالم

- يعلن عن إتمام 85 برنامجًا تدريبيًا لقضاته بعدد من المسارات التأهيلية والمتخصصة خلال العام الهجري المنصرم.



الهيئة العامة للمنافسة:

- أصدرت الدليل الإرشادي للتعامل مع الاتفاقيات الرأسية والأفقية، بهدف توضيح أنواع الممارسات والاتفاقيات الواردة في المادة الخامسة من نظام المنافسة، ومساعدة المنشآت العاملة في السوق السعودي على تقييم المخاطر المحتملة ذاتيًا.

الفرق بين نظام تملك العقار لغير السعوديين القديم والجديد

شهدت المملكة العربية السعودية تحولاً تشريعيًا مهمًا في عام 2025 فيما يتعلق بتنظيم تملك غير السعوديين للعقار، وذلك بإلغاء النظام السابق المعمول به منذ عام 1421هـ، واستحداث نظام جديد يتماشى مع مستهدفات رؤية السعودية 2030 وتوجه الدولة نحو الانفتاح الاقتصادي وتعزيز بيئة الاستثمار.

كان النظام القديم يُقيّد تملك غير السعوديين للعقار بقيود صارمة، فلم يكن يُسمح لهم بتملك العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة بأي حال، كما اشترط الحصول على ترخيص من الجهات المختصة، غالبًا وزارة الداخلية، ولم يكن يُتاح للأفراد الأجانب التملك إلا في حالات محدودة وضمن شروط معقدة، حتى الشركات الأجنبية التي ترغب في الاستثمار العقاري كانت مطالبة بأن تكون مرخصة داخل المملكة، مع تقديم مبررات واضحة لغرض التملك، سواء للسكن أو للنشاط التجاري، وكان ذلك يتم عبر إجراءات إدارية مطوّلة تفتقر في كثير من الأحيان إلى المرونة والشفافية.

في المقابل، جاء النظام الجديد في عام 2025 بروح منفتحة تعكس التغيرات الاقتصادية التي تشهدها المملكة. فبدلاً من قائمة المحظورات الطويلة، تبنى النظام الجديد مبدأ الإباحة بضوابط، حيث أصبح بإمكان غير السعوديين، سواء أكانوا أفراداً أو كيانات، تملك العقارات داخل المملكة لأغراض السكن أو الاستثمار، شريطة الالتزام بالضوابط التي تصدرها الجهة التنظيمية المختصة، ولأول مرة، شُحِح لغير السعوديين من المسلمين بتملك العقار في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وهو ما لم يكن ممكناً في ظل النظام القديم، مع التأكيد على أن التملك هناك يظل محكوماً بضوابط محددة، دون الحاجة إلى موافقة خاصة من مجلس الوزراء.

من حيث الإجراءات، أحدث النظام الجديد نقلة نوعية، إذ تم اعتماد تقديم الطلبات عبر منصة إلكترونية موحدة، مما سهّل على المستثمرين الوصول إلى الخدمة وسرّع عملية النظر في الطلبات، كما تم تحديد جهة تنظيمية واحدة مسؤولة عن الإشراف على الطلبات، وهو ما أنهى حالة التشتت في المراجعيات الإدارية التي كانت قائمة في النظام السابق.

النظام الجديد لم يكتف بإعادة ترتيب الإجراءات، بل وسّع كذلك من قاعدة المؤهلين لتملك العقار، حيث فُتح الباب أمام المستثمرين الأجانب، والصناديق العقارية، والشركات الأجنبية المرخصة، ما يعزز من فرص الاستثمار طويل الأجل في السوق العقاري السعودي، ويزيد من مساهمته في الاقتصاد الوطني.

ويمكن القول إن التحول بين النظامين يعكس انتقالاً من نهج قائم على المنع المشروط إلى توجه أكثر انفتاحاً يستند إلى الإباحة المنظمة بضوابط، وهو ما يعبر عن تطور تشريعي واقتصادي يواكب المتغيرات التي تشهدها المملكة في مختلف المجالات.

وختاماً، فإن هذا التطور في تنظيم تملك غير السعوديين للعقار لا يمثل مجرد تعديل قانوني، بل هو خطوة استراتيجية نحو بناء بيئة استثمارية متوازنة، تجمع بين الانفتاح على العالم وحماية المصالح الوطنية، لا سيما في ما يتعلق بالمدن المقدسة وحيوية القطاع العقاري داخل المملكة.

تاريخ الأنظمة السعودية في مجال العقارات: من التنظيم المحلي إلى الانفتاح المدروس

على مدى العقود الماضية، شهدت المملكة العربية السعودية تطورًا تدريجيًا ومنهجيًا في أنظمتها العقارية، يعكس التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها البلاد، وصولًا إلى المرحلة الراهنة التي تتسم بانفتاح محسوب وتوجه استراتيجي نحو جذب الاستثمارات وتنظيم السوق العقارية، وقد مر هذا القطاع الحيوي بعدة مراحل تشريعية شكلت مجتمعة خارطة طريق لتطور البيئة التنظيمية للعقار في المملكة.

في بدايات الدولة السعودية الحديثة، لم تكن هناك أنظمة عقارية مستقلة بالمعنى المؤسسي، بل كانت الملكيات تُدار وفق الأعراف الشرعية والمجتمعية، وتسجل في سجلات المحاكم الشرعية، وكان التملك محصورًا بالمواطنين، بينما لم يكن لغير السعوديين الحق في التملك العقاري، لا للسكن ولا للاستثمار.

في عام 2000، صدر أول نظام رسمي ينظم تملك واستثمار غير السعوديين للعقار، مثل هذا النظام تحولًا كبيرًا في السياسات العقارية، حيث شُحِحَ للأجانب بتملك العقارات ضمن ضوابط صارمة، مثل اشتراط الحصول على ترخيص من وزارة الداخلية، وتحديد طبيعة الاستخدام، سواء لغرض السكن أو الاستثمار، وعدم السماح بالتملك في مكة المكرمة أو المدينة المنورة، وقد جاء هذا النظام ليواكب انفتاحًا اقتصاديًا محدودًا آنذاك، لكنه ظل محافظًا في مضمونه، محافظًا على الجوانب الدينية والأمنية والسيادية...



على مدى السنوات التالية، شهد النظام العقاري بعض التعديلات التنظيمية والإدارية، خصوصًا مع تصاعد الحاجة إلى تفعيل السوق العقارية، وفي عام 2017، **أنشئت الهيئة العامة للعقار** لتكون جهة تنظيمية مختصة تشرف على هذا القطاع، وتضع الأسس النظامية والمعايير المهنية لممارسي النشاط العقاري، وقد ساهمت هذه الخطوة في بداية الانتقال نحو إطار مؤسسي أكثر وضوحًا وتنظيمًا.

لكن التحول الأكثر جوهرية جاء في عام 2025، **حين صدر نظام جديد لتملك غير السعوديين للعقار، ألغى النظام السابق بالكامل**، وقدم تصورًا مختلفًا في بنيته وفلسفته، لم يعد التملك مقيدًا كما في السابق، بل أصبح ممكنًا للأفراد والكيانات الأجنبية، شريطة الالتزام بضوابط تُحددها الجهة المختصة، وأحد أبرز ملامح هذا النظام أنه سمح بتملك غير السعوديين من المسلمين للعقار في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وهو أمر لم يكن ممكنًا في النظام السابق، دون الحاجة إلى موافقات استثنائية، بل وفق تنظيم واضح وشفاف.

أضاف النظام الجديد بعدًا رقميًا مهمًا، إذ تم **ربط التملك العقاري ببوابات إلكترونية موحدة**، لتسريع الإجراءات، وتعزيز الشفافية، وتحديد جهة تنظيمية واحدة تتولى الإشراف، ما أنهى حالة التداخل الإداري التي كانت سائدة في السابق بين عدة جهات حكومية.

لم يكن هذا التحول القانوني معزولًا عن السياق العام، بل جاء متسقًا مع رؤية المملكة 2030، التي تستهدف تنويع الاقتصاد الوطني، وتحسين جودة الحياة، وزيادة نسبة التملك العقاري بين المواطنين، إضافة إلى جعل السوق العقارية بيئة جاذبة ومحكومة بالأنظمة.

ويمكن القول إن تطور الأنظمة العقارية في المملكة يمثل مسارًا متدرجًا من التنظيم الداخلي الضيق إلى بيئة منفتحة ومنظمة تستوعب الداخل والخارج، مع المحافظة على الخصوصية المحلية والثوابت الشرعية. فبينما كان التملك محصورًا بالمواطنين وتحت رقابة مشددة، أصبح اليوم مشروعًا ممكنًا للمستثمر الأجنبي، سواء أكان فردًا أو جهة، وفق ضوابط شفافة تراعي المصلحة الاقتصادية والمجتمعية للمملكة.

إن هذا التحول لا يعكس فقط **تطورًا قانونيًا**، بل يعبر عن **نضج اقتصادي وتنظيمي** يعزز من مكانة المملكة بوصفها بيئة استثمارية موثوقة، وقادرة على التوازن بين الانفتاح والحماية، بين جذب المستثمرين والحفاظ على النسيج الاجتماعي والثقافي في الوقت ذاته.

خدماتنا:

■ التراخيص

تقوم الشركة باستخراج التراخيص اللازمة لمساعدة بمزاولة النشاط التجاري أو الصناعي وفق توفير و تحقيق الحد الأدنى للمتطلبات

■ الترجمة القانونية

تقوم الشركة بتقديم الترجمة القانونية بالتعاون مع الجهات المعتمدة أمام الدوائر الحكومية و القضائية و غيرها

■ الإستشارات القانونية

تقوم الشركة بتقديم الرأي و الإستشارات الشرعية و القانونية التي تحمي حقوق و أعمال العميل و تحدد التزاماته

■ المنازعات الرياضية

تقوم الشركة بتقديم الإستشارات القانونية و التمثيل المتعلق بالمجال الرياضي و تسوية المنازعات الرياضية عن طريق التحكيم و اللجان و تقديم النصح المهني المتمكن في المجال الرياضي

■ القضايا البحرية

تقوم الشركة بتقديم الخدمة القانونية التي تكفل للعملاء والذي تتعلق بمنازعات تأمين البحر على السفن و البضائع و المطالبة بالتعويض الناتج عن التلف أو غيرها

■ الأعمال المصرفية والتأمينية

تقوم الشركة بتقديم الإستشارات و تمثيل العملاء في كافة الأعمال المصرفية و التأمينية و سوق المال ، على سبيل المثال لا الحصر تمثيل العميل أمام الجمعية العمومية و مطالبات التأمينية و غيرها

■ تأسيس الشركات

تقوم الشركة بتأسيس و تعديل و اندماج مختلف انواع الشركات و كذلك اعادة هيكلة عقود تأسيس الشركات و اتخاذ كافة الإجراءات

■ التوثيق

تقوم الشركة على سبيل المثال لا الحصر إصدار الوكالات الشرعية و تحرير العقود و توثيقها ، توثيق عقود التأسيس و ملاحق التعديل ، و غيرها

■ التحكيم

تقوم الشركة بأعمال التحكيم و التوفيق وفقاً للقوانين المحلية و الدولية مع المشاركة في قضايا التحكيم وفض المنازعات بالطرق الودية أو القضائية

خدماتنا:

■ التقاضي وتسوية المنازعات

تقوم الشركة تمثيل الأشخاص القانونيين الطبيعية (الأفراد) و الاعتبارية (الشركات و المؤسسات و الجمعيات و الهيئات) أمام كافة الجهات القضائية و اللجان شبه القضائية و تحصيل الديون و فض المنازعات بالطرق الودية ، و تنفيذ الأحكام داخل المملكة أو خارجها

■ صياغة العقود والاتفاقيات

تقوم الشركة بصياغة وإعداد و دراسة العقود و الإتفاقيات بكافة أنواعها التي تنظمها و تسمح بها الأنظمة السعودية القائمة ، وأيضاً تلك التي جرى النشاط التجاري و الإجتماعي وإدارة ما تتطلبه هذه التعاقدات من مفاوضات سابقة على إبرامها

■ الملكية الفكرية والامتياز التجاري

تقوم الشركة تسجيل براءات الاختراع و العلامات التجارية و النماذج الصناعية و حقوق المؤلف و غيرها ، تجديدها و تعديلها و التنازل عنها و دمجها و ترخيصها و حمايتها و تغيير الاسم و العنوان و الترخيص الإلزامي داخل و خارج المملكة العربية السعودية و إعداد جميع إجراءات الامتياز التجاري

■ المنازعات الزكوية والضريبة

تقوم الشركة بتقديم الخدمة القانونية التي تكفل للعملاء ضمانة تحول دون تعسف الجهة المختصة بفرض و تحصيل الزكاة أو الضريبة و حماية مراكزهم المالية من أن يتم التعرض لها دون سند شرعي أو قانوني صحيح أو ثابت

■ حوكمة المؤسسات والشركات

تقوم الشركة بتنظيم المنشأة قانونياً و إدارياً و مالياً لتتوافق مع جدواها الاقتصادية مع إعداد عقود و إتفاقيات العمل و اللوائح الخاصة بالتنظيم الداخلي للشركات و المؤسسات و لوائح الجزاءات و المكافآت الخاصة بالعمال و إجراء التحقيق في المخالفات العمالية ، و إعداد دورات التدريبية لتأهيل المنشأة و موظفيها على التعامل

معتمدون لدى



الهيئة السعودية للمحامين



وزارة العدل



مركز الامتياز التجاري
Franchise Center

مركز الامتياز التجاري

الهيئة السعودية للملكية الفكرية
Saudi Authority for Intellectual Property



الهيئة السعودية للملكية
الفكرية

منصة
خبرة
Khibrah Platform



منصة خبرة



المركز الملكي البريطاني
للتحكيم



الهيئة العامة للعقار



الموثق



المركز السعودي للتحكيم
التجاري

