



درع التقاضي

محامون مستشارون محكمون موثقون

مجلة درع التقاضي الشهرية

العدد التاسع عشر | ٨-٢٠٢٦



indX
JSLAWFIRM
www.jslawfirm.me

٣-٤

مستجدات قانونية

مقالات قانونية

٥

■ ليس كل عقار في المملكة متاحًا للتملك، وهذه هي الرسالة الحقيقية للائحة

٦

■ لماذا لم يعد العقد وحده كافيًا في بعض المعاملات؟

٧-٨

خدمات الشركة

٩

اعتمادات الشركة

مستجدات قانونية

وزارة المالية
Ministry of Finance



وزارة المالية:

■ اعتماد تعديلات على اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية، إلى جانب تنظيم انتقال تطبيق بعض أحكام النظام ولائحته التنفيذية على العقود المبرمة في ظل النظام السابق.



وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية:

■ بالتعاون مع وزارة الداخلية، بدء إصدار وتجديد الإقامة للعمالة المنزلية ومن في حكمها بمدد تبدأ من ثلاثة أشهر، بما يوفر مرونة أكبر للمستفيدين.



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

وزارة التجارة:

■ إطلاق موسم "تخفيضات ٢٠٢٦" اعتبارًا من مطلع أغسطس ولمدة ثلاثة أشهر، بهدف تنشيط الأسواق وتعزيز المنافسة.

وزارة البيئة والمياه والزراعة
Ministry of Environment Water & Agriculture



وزارة البيئة والمياه والزراعة:

■ تمديد مهلة الحصول على رخص استخدام مياه الآبار لمدة عام، لتسهيل استكمال الإجراءات ودعم مستهدفات الاستدامة المائية.



مجلس الوزراء:

■ الموافقة على نظام إيرادات الدولة، في خطوة تُعزز تطوير المنظومة التشريعية للإيرادات العامة وترفع كفاءة إدارتها.

■ الموافقة على القواعد الموحدة لملأك العقارات المشتركة لدول مجلس التعاون، بما يعزز التكامل التشريعي الخليجي في تنظيم العقارات المشتركة.

■ نقل اختصاص إصدار أذونات استيراد المواد الكيميائية وتصديرها وإعادة تصديرها وفسحها إلى الجهات المختصة، في إطار تطوير توزيع الاختصاصات وتعزيز كفاءة الرقابة.

■ تمديد العمل لمدة سنة باشتراط التقدم إلى مكتب العمل لمحاولة تسوية النزاع ودقًا قبل رفع الدعوى أمام المحكمة العمالية، بما يمنح فرصًا إضافية لإنهاء المنازعات قبل الوصول إلى القضاء.

■ استكمال نقل الخدمات الرقمية والتشغيلية المرتبطة بالتوثيق العقاري إلى الهيئة العامة للعقار خلال ستة أشهر، بما يشمل البنية التقنية والبيانات والفرق التشغيلية، إضافة إلى عدد من الأنظمة والمنصات الرئيسية، في خطوة تعزز تكامل المنظومة العقارية واستمرارية خدماتها.



مجلس الشورى:

■ طالب الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم ببناء نماذج استباقية للوصاية المالية المؤقتة للحالات عالية المخاطر المالية والاجتماعية، بما يعزز الحماية المبكرة للأموال ويحد من ضياع الحقوق قبل اكتمال الإجراءات القضائية.

■ كما دعا إلى تطوير أدوات مُلزمة تُسرّع نقل أموال المشمولين بنظام الهيئة إلى حساباتها، بما يضمن حماية الحقوق المالية والوفاء بالالتزامات النظامية للمستفيدين.

مستجدات قانونية

الهيئة السعودية للملكية الفكرية
Saudi Authority for Intellectual Property



الهيئة السعودية للملكية الفكرية:

- توقيع مذكرة تعاون مع الإدارة الوطنية لحق المؤلف في جمهورية الصين الشعبية، بما يعزز التعاون الدولي في حماية حقوق المؤلف وتبادل الخبرات وأفضل الممارسات.



الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

الهيئة العامة للعقار:

- أكدت الهيئة أن التسويق العقاري عبر وسائل التواصل الاجتماعي يتطلب الحصول على ترخيص فال، إلى جانب ترخيص موثوق للحساب المستخدم في التسويق، وفق المتطلبات التنظيمية المعتمدة.

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



وزارة البلديات والإسكان:

- إقرار ضوابط جديدة لتمديد العقود الاستثمارية، تتيح التجديد المبكر للعقود الإيجارية بعد انقضاء نصف مدتها، في خطوة تستهدف تعزيز استقرار البيئة الاستثمارية ورفع كفاءة استثمار الأصول البلدية.



أم القرى:

- نشر لائحة صلاحيات تطبيق هيئة الرقابة ومكافحة الفساد للأحكام الواردة في نظام الإجراءات الجزائية ولائحته التنفيذية ونظام النيابة العامة، بما يوضح الإطار التنظيمي لممارسة الهيئة اختصاصاتها وفق الضوابط النظامية.

ليس كل عقار في المملكة متاحًا للتملك، وهذه هي الرسالة الحقيقية لللائحة

من أكثر المفاهيم التي أُسيء فهمها بعد صدور نظام تملك غير السعوديين للعقار، الاعتقاد بأن المملكة اتجهت لى فتح باب التملك دون قيود، لكن قراءة اللائحة التنفيذية تكشف رسالة مختلفة تمامًا، فالمنظم لم يتحدث عن (التملك في المملكة)، وإنما تحدث عن التملك داخل نطاقات جغرافية محددة، يقررها مجلس الوزراء. وهذا يعني أن الأصل ليس التملك المطلق، بل التملك وفق سياسة عقارية تراعي الاعتبارات الاقتصادية والتنموية لكل منطقة.

وهذا التوجه يحمل دلالة تنظيمية مهمة؛ إذ يمنح الدولة مرونة في توسيع أو تضيق نطاقات التملك وفق احتياجات التنمية، بعيدًا عن فكرة الإثابة العامة التي قد تُحدث آثارًا غير متوازنة على السوق العقارية. ومن الجوانب اللافتة أيضًا، استحداث رسم بنسبة ٢٪ على تصرف غير السعودي بالحقوق العينية على العقار في مدينة الرياض، ومكة المكرمة، والمدينة المنورة، ومحافظة جدة.

ولا ينبغي النظر إلى هذه النسبة باعتبارها عبئًا ماليًا فحسب، بل باعتبارها جزءًا من المنظومة التنظيمية التي تهدف إلى ضبط تداول العقارات، وتنظيم انتقال الحقوق العينية في المدن الأكثر نشاطًا وحساسية من الناحية الاقتصادية والعمرانية.

كما أن اللائحة لم تكتفِ بتنظيم حق التملك، بل وسعت نطاق التنظيم ليشمل الحقوق العينية على العقار، بما يعكس توجهًا نحو بناء إطار قانوني متكامل لا يقتصر على نقل الملكية فقط، وإنما ينظم مختلف صور الانتفاع والتصرف التي قد ترد على العقار.

وعند جمع هذه العناصر معًا، يتضح أن اللائحة لم تُصدر لتوسيع دائرة التملك فحسب، وإنما لإعادة تنظيم السوق العقارية وفق معايير أكثر دقة وشفافية، تبدأ من تحديد أين يجوز التملك، مرورًا بمن يحق له التملك، وانتهاءً بكيفية انتقال الحق والرسوم المترتبة عليه، فالرسالة الأهم التي حملتها اللائحة ليست فتح السوق بلا قيود، وإنما بناء سوق عقارية أكثر تنظيمًا، يكون فيها الموقع الجغرافي، والصفة النظامية، وطبيعة الحق العيني، عناصر أساسية في أي قرار يتعلق بتملك غير السعوديين للعقار.



لماذا لم يعد العقد وحده كافياً في بعض المعاملات؟

عندما نتحدث عن حماية الحقوق، فإن أول ما يتبادر إلى الذهن هو العقد. فمنذ زمن طويل، شكّل العقد الأداة الرئيسية التي تنظم العلاقة بين الأطراف، وتحدد الحقوق والالتزامات، وتُعد المرجع الأول عند نشوء أي نزاع. ولهذا اكتسب مكانته بوصفه حجر الأساس في المعاملات المدنية والتجارية.

إلا أن التطور الذي شهدته الأنظمة خلال السنوات الأخيرة يكشف عن تحول مهم في فلسفة التنظيم، فلم يعد الاهتمام منصباً على وجود العقد فحسب، بل امتد إلى الكيفية التي يُوثق بها، والجهة التي تحفظ بياناته، والوسيلة التي يمكن من خلالها التحقق من صحته وآثاره النظامية.

ولا يعني ذلك أن العقد فقد قيمته أو لم يعد منتجاً لآثاره القانونية، بل إن مكانته ما زالت محفوظة باعتباره أساس العلاقة بين الأطراف، غير أن بعض الأنظمة الحديثة أضافت إلى العقد متطلبات تنظيمية أخرى، بحيث أصبح تحقيق بعض الآثار النظامية مرتبطاً باستكمال إجراءات معينة، كالتوثيق أو التسجيل أو الإيداع عبر المنصات المعتمدة.

ويعكس هذا التوجه انتقالاً من مرحلة كان التركيز فيها منصباً على إثبات العلاقة القانونية بين الأطراف، إلى مرحلة أصبح فيها الاهتمام أيضاً بجودة البيانات، وموثوقية مصدرها، وإمكان الرجوع إليها بصورة دقيقة عند الحاجة. فالمعاملات لم تعد تقتصر آثارها على أطراف العقد وحدهم، بل قد تمتد إلى جهات حكومية، وجهات رقابية وممولين، ومستثمرين، وقضاء، مما يجعل وجود مصدر موحد وموثوق للبيانات ضرورة تنظيمية تتجاوز مجرد إثبات التعاقد.

ولهذا نشهد اليوم أن عدداً من الأنظمة يربط بعض الآثار القانونية أو التنظيمية باستكمال إجراءات محددة، ليس بهدف التعقيد، وإنما لضمان الشفافية، والحد من النزاعات، ومكافحة التحويل، وتعزيز الثقة في المعاملات. فوجود العقد قد يثبت وجود العلاقة، لكن استيفاء المتطلبات النظامية هو الذي قد يمكن صاحبه من الاستفادة من بعض الحقوق أو الاحتجاج بها أمام الجهات المختصة متى اشترط النظام ذلك.

ومن هنا تظهر أهمية التمييز بين أمرين كثيراً ما يختلطان في الممارسة العملية؛ أولهما صحة العقد بين أطرافه وثانيهما استيفاء المتطلبات النظامية التي ربط بها المنظم آثاراً أو مزايا معينة، فليس كل أثر قانوني أو تنظيمي يترتب بمجرد توقيع العقد، كما أن عدم استيفاء بعض الإجراءات لا يعني بالضرورة انعدام العقد أو زواله، وإنما قد يؤثر في نطاق الآثار التي يمكن ترتيبها عليه بحسب ما يقضي به النظام المنظم لتلك المعاملة.

ويأتي هذا التوجه منسجماً مع مسار التحول الرقمي الذي تشهده المملكة، حيث لم تعد المنصات الوطنية مجرد وسائل إلكترونية لتقديم الخدمات، بل أصبحت جزءاً من البنية التنظيمية للمعاملات، تساهم في توحيد البيانات ورفع مستوى الموثوقية، وتيسير التحقق منها، بما يعزز كفاءة الإجراءات ويحمي الحقوق ويحد من المنازعات.

ولذلك، فإن التعامل اليوم لم يعد يكفي أن يحرص على صياغة عقد متقن، بل أصبح مطالباً أيضاً بمعرفة المتطلبات النظامية التي تحكم نوع المعاملة التي يبرمها، وما إذا كانت تستلزم توثيقاً أو تسجيلاً أو إجراءً إضافياً حتى تترتب جميع آثارها النظامية. فالإلمام بهذه المتطلبات لم يعد مسألة إجرائية فحسب، بل أصبح جزءاً من إدارة المخاطر القانونية وحماية المراكز النظامية للأفراد والمنشآت.

إن التطور التشريعي لا يقلل من قيمة العقد، وإنما يعيد تحديد موقعه داخل منظومة قانونية أكثر تكاملاً، تقوم على الجمع بين الإرادة التعاقدية والموثوقية الرقمية والتنظيم المؤسسي. ولذلك، فإن السؤال الذي ينبغي أن يسبق إبرام أي معاملة اليوم لم يعد: هل أبرمت عقداً؟ وإنما أصبح: هل استوفيت جميع المتطلبات النظامية التي يترتب عليها النظام الآثار التي أتطلع إليها؟

خدماتنا:

■ التراخيص

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

■ الترجمة القانونية

تقوم الشركة بتقديم الترجمة القانونية بالتعاون مع الجهات المعتمدة أمام الدوائر الحكومية والقضائية وغيرها

■ الإستشارات القانونية

تقوم الشركة بتقديم الرأي و الإستشارات الشرعية والقانونية التي تحمي حقوق و أعمال العميل و تحدد إلتزاماته

■ المنازعات الرياضية

تقوم الشركة بتقديم الإستشارات القانونية والتمثيل المتعلق بالمجال الرياضي و تسوية المنازعات الرياضية عن طريق التحكيم واللجان وتقديم النصح المهني المتمكن في المجال الرياضي

■ القضايا البحرية

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

■ الأعمال المصرفية والتأمينية

تقوم الشركة بتقديم الإستشارات وتمثيل العملاء في كافة الأعمال المصرفية والتأمينية وسوق المال على سبيل المثال لا الحصر تمثيل العميل أمام الجمعية العمومية ومطالبات التأمينية وغيرها

■ تأسيس الشركات

تقوم الشركة بتأسيس وتعديل واندماج مختلف أنواع الشركات وكذلك إعادة هيكلة عقود تأسيس الشركات واتخاذ كافة الإجراءات

■ التوثيق

تقوم الشركة على سبيل المثال لا الحصر اصدار الوكالات الشرعية و تحرير العقود و توثيقها . توثيق عقود التأسيس وملاحق التعديل . وغيرها

■ التحكيم

تقوم الشركة بأعمال التحكيم التوفيق وفقاً للقوانين المحلية والدولية مع الشركات في قضايا التحكيم وفق المنازعات بالطرق الودية أو القضائية

خدماتنا:

▪ صياغة العقود والاتفاقيات

تقوم الشركة بصياغة وإعداد ودراسة العقود و الاتفاقيات بكافة أنواعها التي تنظمها و تسمح بها الأنظمة السعودية القائمة ، وأيضا تلك التي جرى النشاط التجاري والإجتماعي إدارة ما تتطلبه هذه التعاقدات من مفاوضات سابقة على إبرامها

▪ التقاضي وتسوية المنازعات

تقوم الشركة تمثيل الأشخاص القانونية الطبيعية (الأفراد) والإعتبارية (الشركات و المؤسسات و الجمعيات والهيئات) أمام كافة الجهات القضائية واللجان شبه القضائية و تحصيل الديون وفض المنازعات بالطرق الودية وتنفيذ الأحكام داخل المملكة أو خارجها

▪ المنازعات الزكوية والضريبية

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

▪ الملكية الفكرية والامتياز التجاري

تقوم الشركة تسجيل براءات الاختراع و العلامات التجارية والنماذج الصناعية وحقوق المؤلف وغيرها. تجديدها وتعديلها والتنازل عنها ودمجها وترخيصها وحمايتها وتغيير الاسم والعنوان والترخيص الإلزامي داخل وخارج المملكة العربية السعودية وإعداد جميع إجراءات الامتياز التجاري

▪ حوكمة المؤسسات والشركات

تقوم الشركة بتنظيم المنشأة قانونياً وإدارياً ومالياً للتوافق مع جدواها الاقتصادية مع إعداد عقود و إتفاقيات العمل واللوائح الخاصة بالتنظيم الداخلي للشركات و المؤسسات ولوائح الجزاءات و المكافآت الخاصة بالعمل وإجراء التحقيق في المكافآت العمالية ، وإعداد دورات التدريبية لتأهيل المنشأة و موظفيها على التعامل

معتمدون لدى



الهيئة السعودية للمحامين



وزارة العدل



مركز الامتياز التجاري



الهيئة السعودية للملكية
الفكرية



منصة خبرة



مركز الملكي البريطاني
للتحكيم



الهيئة العامة للعقار



الموثق



مركز السعودي للتحكيم
التجاري