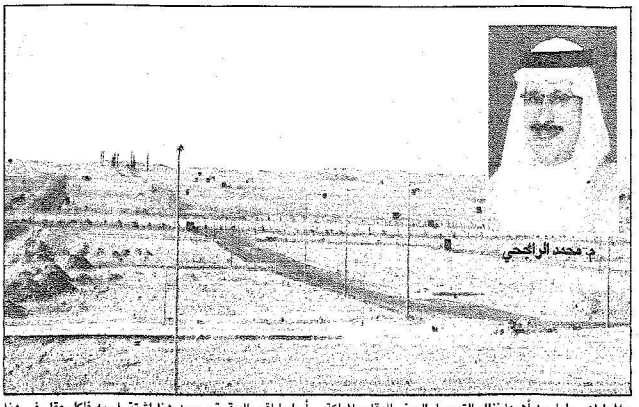
اسم المصدر: الرياض / الرياض الاقتصادي

التاريخ: 30-11-2008 رقم العدد: 14769 رقم الصفحة: 6 مسلسل: 42 رقم القصاصة: 1

وكيل البلديات للأراضي والمساحة..المهندس الراجحي لـ"الرياض":

الوزارة أنهت مشروعاً للتصوير الجوي لمدن المملكة وقراها

التسجيل العيني للعقار أساس ثابت تقوم عليه الملكية العقارية وحماية للحقوق



م. محمد الراجحي

حوار- منصور الحسين:

أعلن وكيل وزارة الشئون البلدية والقروية المساعد للأراضي والمساحة المهندس محمد بن ناصر الراجحي، عن انتهاء وزارة الشئون البلدية والقروية ممثلة بوكالة الوزارة للأراضي والمساحة من إنشاء البنية الأساسية المطلوبة لتنفيذ نظام التسجيل العيني للعقار والمتمثلة في توفير المعلومات المكانية الدقيقة من خلال الانتهاء من تنفيذ مشروع شامل تم من خلاله تغطية جميع مدن وقرى المملكة بالتصوير الجوي والفضائي.

وقال إن العمل يشارف على الانتهاء من تنفيذ برنامج ضخم لإنتاج خرائط الأساس التفصيلية الطبوغرافية الرقمية وخرائط الوحدات العقارية وإنشاء نظم معلومات الأراضي باستخدام احدث مستجدات التقنية وبما يتوافق مع متطلبات مطابقة المواصفات القياسية الدولية.

وبين وكيل وزارة الشئون البلدية والقروية المساعد للأراضي والمساحة أن نظام التسجيل العيني للعقار لن يطبق دفعة واحدة على كافة أنحاء المملكة؛ بل سيجري تطبيقه تباعا في كل منطقة من المناطق العقارية التي يتم مسحها، فكلما تم مسح منطقة من المناطق بوسائل مساحية حديثة أمكن تطبيق هذا النظام عليها.

وقال المهندس الراجحي في حديثه <الرياض بعد تدشين كبار مسئولين من وزارة العدل ووزارة الشئون البلدية والقروية انطلاقة التسجيل العيني للعقار بعد مدينة الرياض في محافظة حريملاء كأول محافظة بعد مدينة الرياض إن هذا اللقاء يأتي بتوجيهات من صاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز وزير الشئون البلدية والقروية ونائبه صاحب السمو الملكي الأمير الدكتور منصور بن متعب بن عبدالعزيز، ومعالي وزير العدل صاحب الفضيلة الشيخ الدكتور عبدالله بن محمد بن إبراهيم آل الشيخ ، ونتاج جهود ومتابعة حثيثة من كل من وكيل وزارة الشئون البلدية والقروية الدكتور سليمان بن عبدالله الرويشد ووكيل وزارة العدل الشيخ عبدالله بن محمد البحيبي، ويمثل هذا اللقاء حجر الأساس لانطلاق البرامج التوعوية والإعلامية المصاحبة لفعاليات تنفيذ التسجيل العيني للعقار بالمملكة بدءا من محافظة حريملاء بمنطقة الرياض.

وأردف المهندس الراجحي قائلا في هذه المناسبة يسرني أن ألقي الضوء على بعض الجوانب في هذا الصدد، حيث توالى صدور العديد من الأنظمة الأساسية في عهد خادم الحرمين الشريفين التي تهدف إلى خدمة الوطن والمواطن، ولعل من أهمها نظام التسجيل العيني للعقار بالمملكة . ويأتي إقرار هذا النظام بجلسة مجلس الوزراء الموقر المنعقدة بتاريخ ٩ صفر ١٤٢٣هـ كدليل قاطع على اهتمام واستشعار ولاة الأمر في المملكة حفظهم الله للدور البارز للملكية العقارية باعتبارها حجر الأساس الذي تقوم عليه متانة الاقتصاد وكما أنها تشكل المصدر الأول للثروة الوطنية ومصدر خيرات البلاد والمحور الأساسي التي ترتكز عليه إستراتيجيات وسياسات التنمية الحضرية والريفية، وانطلاقا من هذا المفهوم فإن مكانة العقار تتطلب تأمين أساس ثابت وطيد تقوم عليه الملكية العقارية العامة والخاصة بحيث يبعث على الثقة والاطمئنان، سواء بالنسبة إلى الدولة أو الأفراد، وليس هناك اليوم بلد تجد فيه الملكية العقارية سائبة إلا سادتها الفوضى والمنازعات وأربكت حياته السياسية والاقتصادية والاجتماعية على الدوام . ويؤكد ذلك كله ما قضت به المادة السابعة عشرة من النظام الأساسي للحكم من أن (الملكية) تعتبر مقوم أساسي في الكيان الاقتصادي والاجتماعي للمملكة وهي حق خاص يؤدي وظيفة اجتماعية، وفق الشريعة الإسلامية.

و أكد الراجحي أن التسجيل العيني للعقار بوجه عام نظام يتخذ من العقار أو (العين) أساسا لقيد الحقوق، ومن هنا اشتق اسمه فلكل عقار في هذا النظام صحيفة في السجل العقاري من خلال ترقيم يتمشى وفقا للقواعد الخاصة بكيفية مسك السجل ويوضح فيها رقم العقار- الذي يحدد موقعه تحديدا علميا يعتمد على الإحداثيات الجغرافية المرجعية - واسم مالكه وقت إنشاء السجل وأوصافه بصورة عامه من حيث نوعه وأبعاده، ومساحته، والعقارات المجاورة له ثم يدون فيها جميع ما يرد على هذا العقار من تصرفات وما يترتب عليه من حقوق أخرى لصالح الغير، ويصاحب ذلك خريطة تفصيلية بمقياس رسم مناسب يتراوح من ١/٥٠٠ إلى ١/٢,٥٠٠ توضح عليها أرقام العقارات وأبعادها وأي تعامل عليها مستقبلا، وتعتبر هذه الخرائط من أهم وثائق السجل العقاري، وتأتي الصحيفة العقارية على غرار السجل المدني للمواطن (حفيظة النفوس) فبواسطتها يمكن لمن أراد أن يطلع بسرعة على أصل العقار وماضيه ووضعيته الشرعية.

النظام لن يطبق دفعة واحدة على كافة أنحاء المملكة

ووصف فوائد هذا النظام قائلا: مما لا شك فيه أن تطبيق نظام التسجيل العقاري سيحقق فوائد جمة للمواطن والدولة على حد سواء ذلك أن إثبات الملكية في السجل العقاري يحقق الأمان التام والحماية للمالك ويشجعه على الاستثمار كما أن تطبيق مبدأ

اسم المصدر: الرياض / الرياض الاقتصادي

التاريـــخ: 30-11-2008 رقم العـدد: 14769 رقم الصفحة: 6 مسلسـل: 42 رقم القصاصة: 2

القوة المطلقة للبيانات الواردة في السجل العقاري يوفر الحجية الكافية للسجلات العقارية ويشجع البنوك ومؤسسات الإقراض والمستثمرين الأجانب على الائتمان العقاري واستثمار الأموال العقارية، علاوة على أن تحديد العقارات ووضع الحدود الثابتة في أركانها على الطبيعة وإعداد خرائط تفصيلية لها يحسم أي نزاع على هذه الحدود ويمنع الإشكالات بين المجاورين ويساهم في توثيق العلاقات الاجتماعية بينهم ويساعد على استقرار أحوال الملكية، ومن المعلوم أن التعامل على العقارات المسجلة أسهل وأمن وأسرع من التعامل على عقارات غير مسجلة.

وتابع الراجحي قائلا لا يفوت الإشارة إلى أن الهدف من وراء صدور هذا النظام ليس مجرد حماية الملكية العقارية فحسب بل يتعدى ذلك إلى إنشاء سجل عقاري (متعدد الأغراض) يوفر بيانات ومعلومات عقارية شا ملة تساعد على. وتقدير الآثار البيئية لأي تنمية مقترحة، وتحديد مواقع لمشروعات التنمية الجديدة، وتحليل البيانات الديموغرافية، وتوقع النمو السكاني، والتخطيط للخدمات والمرافق العامة، وتحسين عملية التخطيط الحضري بإعطاء معلومات جيدة وسريعة، وتسهيل إصدار رخص المباني ومتابعتها، ومنع المضاربات العقارية والمساعدة في تحديد قيمة العقار الحقيقية، وإعداد قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة وتنفيذ أنظمة البناء، وإدارة المرافق العامة مثل الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

وأكد وكيل وزارة الشئون البلدية قائلا بصدور هذا النظام تكون قد اكتملت منظومة تشريعات الملكية - التي بدأت بصدور نظام استثمار رأس المال الأجنبي، ونظام المرافعات الجزائية الشرعية، ونظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، وتنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية ونظام التصرف بالعقارات البلدية.

النظام يحسم أي نزاع على حدود العقار

وأكد الراجحي على اهتمام الوزارة برفع مستوى القدرات البشرية السعودية من خلال برامج تدريبية مهنية متخصصة ودورات علمية متقدمة بمشاركة من خبراء وعلماء دوليين متخصصين في أعمال المسح العقاري والتسجيل العيني للعقار فضلا عن تأمين أجهزة وبرامج الحاسب الآلي المتقدمة والأجهزة المساحية الدقيقة التي تعتمد على تقنيات الرصد المساحي بالاستقبال من الأقمار الصناعية المساحية.

سيسهم نظام التسجيل العيني للعقار في حماية الملكية العقارية العامة والخاصة.