

# مشروع قانون رقم ( ) لسنة 2026 بتنظيم ترميز العقارات وتداول الرموز العقارية

## الديباجة :

بعد الاطلاع على الدستور ،  
وعلى القانون المدني الصادر بالقانون رقم (22) لسنة 2004 ،  
وعلى القانون رقم (7) لسنة 2007 بشأن الفصل في المنازعات الإدارية ،  
وعلى قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم (13) لسنة 2012 ،  
وعلى قانون هيئة قطر للأسواق المالية الصادر بالقانون رقم (8) لسنة 2012 ، المعدل بالمرسوم بقانون رقم (22) لسنة 2018 ،  
وعلى قانون الشركات التجارية الصادر بالقانون رقم (11) لسنة 2015 ، وتعديلاته ،  
وعلى القانون رقم (6) لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري ، المعدل بالقانون رقم (5) لسنة 2023 ،  
وعلى القانون رقم (13) لسنة 2016 بشأن حماية خصوصية البيانات الشخصية ،  
وعلى القانون رقم (16) لسنة 2018 بتنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها ، المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2025 ،  
وعلى القانون رقم (1) لسنة 2019 بتنظيم استثمار رأس المال غير القطري في النشاط الاقتصادي ،  
وعلى قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادر بالقانون رقم (20) لسنة 2019 ، وتعديلاته ،  
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2024 بإصدار قانون التنفيذ القضائي ،  
وعلى القانون رقم (5) لسنة 2024 بتنظيم التسجيل العقاري ،  
وعلى القانون رقم ( ) لسنة 2026 بتنظيم اتحاد الملاك ،  
وعلى القرار الأميري رقم (28) لسنة 2023 بإنشاء الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري ،  
وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020 بتحديد المناطق التي يجوز فيها تملك وانتفاع غير القطريين بالعقارات ، وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم وانتفاعهم بها ، المعدل بالقرار رقم (21) لسنة 2026 ،

## نص القانون :

### الباب الأول

#### التعريف ونطاق التطبيق

##### مادة (1)

##### تعريف

في تطبيق أحكام هذا القانون ، تكون للكلمات والعبارات الآتية ، المعاني الموضحة قرين كل منها ، ما لم يقتض السياق معنى آخر :

**الوزارة :** وزارة العدل .

**الوزير :** وزير العدل .

**الإدارة :** الإدارة المختصة بشؤون التسجيل العقاري بالوزارة .

**الهيئة :** هيئة قطر للأسواق المالية .

**هيئة التنظيم العقاري :** الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري .

**المصرف :** مصرف قطر المركزي .

**الجهة المختصة :** الوزارة أو الهيئة أو هيئة التنظيم العقاري أو المصرف ، كل في حدود اختصاصه المقرر في الباب الثالث من هذا القانون .

**اللجنة التنسيقية :** اللجنة المنصوص عليها في المادة (20) من هذا القانون .

**الترميز :** تجزئة ملكية عقار أو حقوق عليه إلى رموز عقارية متساوية القيمة قابلة للتداول ، تُنشأ وتُقيد وتُنقل من خلال سجل الرموز ، وفقاً لأحكام هذا القانون .

**الرمز العقاري :** وحدة رقمية مؤمنة تقنياً ، غير قابلة للتجزئة ، تمثل حصة شائعة في ملكية عقار ، أو حصة في رأس مال شركة الغرض العقاري الخاص ، وتثبت لمالكها الحقوق المقررة بموجب هذا القانون ونشرة الطرح .

**الرمز العيني :** رمز عقاري يمثل حصة شائعة في ملكية العقار ذاته .

**رمز الحصة :** رمز عقاري يمثل حصة في رأس مال شركة الغرض العقاري الخاص المالكة للعقار .  
**شركة الغرض العقاري الخاص :** شركة تؤسس وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية المشار إليه ، يقتصر غرضها على تملك عقار واحد محدد بذاته وإدارته ، وتُرمز حصص رأس مالها وفقاً لأحكام هذا القانون .

**المُرَّمز :** مالك العقار أو المطور العقاري الذي يطلب ترميز عقاره أو مشروعه وفقاً لأحكام هذا القانون .

**المنصة :** شخص معنوي مرخص له من الهيئة بمزاولة نشاط ترميز العقارات وإنشاء سجلات الرموز وإدارتها وطرح الرموز العقارية ونقل ملكيتها ، وفقاً لأحكام هذا القانون .

**أمين الحفظ :** شخص معنوي مرخص له من الهيئة بحفظ الرموز العقارية وأموال العملاء المرتبطة بها لمصلحة ملاكها ، باستقلال عن المنصة .

**مدير العقار :** شخص معنوي مرخص له من هيئة التنظيم العقاري بإدارة العقارات المرمزة ، وفقاً لأحكام هذا القانون .

**مالك الرمز :** الشخص الطبيعي أو المعنوي المقيّد في سجل الرموز بوصفه صاحب الحق على الرمز العقاري .

**جماعة ملاك الرموز العقارية :** مجموع ملاك الرموز العقارية الخاصة بعقار واحد ، مجتمعين وفقاً لأحكام الباب العاشر من هذا القانون .

**الجمعية العامة :** اجتماع جماعة ملاك الرموز العقارية المنعقد وفقاً لأحكام المادة (59) من هذا القانون .

**سجل الرموز :** سجل إلكتروني تنشئه المنصة وتديره لكل عقار مرَّمز ، باستخدام تقنية معتمدة ، تُقيد فيه الرموز العقارية وبيانات ملاكها وجميع التصرفات والحقوق الواردة عليها .

**السجل العقاري :** السجل المنصوص عليه في القانون رقم (5) لسنة 2024 المشار إليه .

**التقنية المعتمدة :** تقنية السجلات الموزعة أو غيرها من التقنيات التي تعتمدها الهيئة ، بالتنسيق مع اللجنة التنسيقية ، لإنشاء سجلات الرموز وتشغيلها .

**الطرح :** دعوة الجمهور أو فئة منه إلى الاكتتاب في رموز عقارية .

**نشرة الطرح :** المستند المعتمد من الهيئة ، المتضمن البيانات والمعلومات والإفصاحات المتعلقة بالعقار والرموز المطروحة وحقوق ملاكها .

**المستثمر المؤهل :** كل من تتوافر فيه الشروط التي تحددها الهيئة من حيث الملاءة المالية أو الخبرة الاستثمارية أو الصفة المهنية .

**القيمة المرجعية:** آخر قيمة معتمدة للعقار المرمّز بناءً على التقييم الدوري ، وفقاً لأحكام المادة (25) من هذا القانون .

**التملك غير المباشر:** تملك الأشخاص المترابطة اقتصادياً أو قانونياً بمدير العقار لرموز في ذلك العقار ، سواء كان هؤلاء الأشخاص طبيعيين أو معنويين ، وسواء كان هذا الارتباط عن طريق الملكية أو الإدارة المشتركة أو المصالح المتداخلة .

**السوق الثانوية:** النظام الذي يجري من خلاله تداول الرموز العقارية بعد إتمام الطرح وفقاً لأحكام الباب الثامن من هذا القانون والضوابط التي تصدرها الهيئة .

**البيئة التجريبية:** إطار تنظيمي مؤقت تنشئه الهيئة لاختبار نماذج وتقنيات ترميز العقارات تحت رقابتها ، وفقاً لأحكام الباب التاسع من هذا القانون .

**العقار على الخارطة:** الوحدات أو المباني التي يجري بيعها قبل اكتمال إنشائها ، وفقاً لأحكام القانون رقم (6) لسنة 2014 المشار إليه .

**حساب الضمان:** الحساب المنصوص عليه في القانون رقم (6) لسنة 2014 المشار إليه .  
**المناطق المحددة:** المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات أو الانتفاع بها ، المحددة وفقاً للقانون رقم (16) لسنة 2018 وقرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020 المشار إليهما ، وأي مناطق يُسمح فيها مستقبلاً بتملك غير القطريين أو الانتفاع بها وفقاً للقانون .

**نطاق الترميز:** المناطق المحددة ، وأي منطقة أخرى يصدر بتحديد قرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير بعد أخذ رأي اللجنة التنسيقية ، للسماح بترميز العقارات الواقعة فيها .

**النظام الإلكتروني الموحد:** النظام الإلكتروني الحكومي الموحد المنشأ وفقاً لأحكام المادة (21) من هذا القانون ، الذي تتكامل من خلاله إجراءات الترخيص والموافقات والتأشير والمزامنة والتظلم .

**اللائحة:** اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

## **مادة (2)**

### **نطاق التطبيق**

تسري أحكام هذا القانون على ترميز العقارات الواقعة في نطاق الترميز ، وعلى طرح الرموز العقارية المتعلقة بها وتداولها وحفظها وإدارة سجلاتها ، أيّاً كان مكان تأسيس المنصة أو إدارتها أو مكان إقامة ملاك الرموز .

ولا يجوز ترميز أي عقار واقع في الدولة إلا وفقاً لأحكام هذا القانون ، وذلك مع مراعاة الاستثناء المنصوص عليه في المادة (3) من هذا القانون .

## **مادة (3)**

### **الاستثناء من التطبيق**

لا تسري أحكام هذا القانون على الأنشطة المرخص بمزاولة داخل مركز قطر للمال ، وتخضع هذه الأنشطة للتشريعات المنظمة للمركز دون غيرها .

وتسري أحكام القوانين المشار إليها فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون .

#### مادة (4)

##### حظر مزاولة الأنشطة بغير ترخيص

يُحظر على أي شخص مزاولة نشاط ترميز العقارات ، أو تشغيل منصة ، أو حفظ الرموز العقارية ، أو إدارة العقارات المرمّزة ، أو إدارة سجلاتها أو تداولها ، أو الترويج لأي من ذلك داخل الدولة ، قبل الحصول على ترخيص من الجهة المختصة وفقاً لأحكام هذا القانون .

### الباب الثاني

#### الطبيعة القانونية للرموز العقارية

##### الفصل الأول : الرمز العيني

#### مادة (5)

##### الرمز العيني وأثر قيده

يُعد الرمز العيني أحد أشكال الرموز العقارية ويمثل حصة شائعة في ملكية العقار ، محددة المقدار بنسبتها إلى مجموع الرموز الصادرة عن العقار ذاته .  
ويُعد قيد الرمز العيني وانتقاله في سجل الرموز ، متى تمت مزامنته وفقاً لأحكام هذا القانون ، منشئاً للحق العيني ومنتجاً لآثار القيد في السجل العقاري المقررة بموجب القانون رقم (5) لسنة 2024 المشار إليه .

#### مادة (6)

##### التأشير في الصحيفة العقارية

تؤشر الإدارة في صحيفة العقار محل الترميز بعبارة "عقار مرمّز" ، وبيانات المنصة وسجل الرموز ومرجعه ، وذلك قبل بدء الطرح .  
ولا يجوز ، بعد إتمام هذا التأشير ، إجراء أي تصرف أو قيد أو تسجيل على العقار خارج سجل الرموز ، عدا ما يتم تنفيذاً لحكم أو أمر قضائي ، أو لقرار التصفية الجماعية ، أو رهن العقار المقرر بالمادة (66) ، أو التنفيذ المقرر بالمادة (68) من هذا القانون ، أو في الأحوال الأخرى التي يحددها هذا القانون واللائحة .

#### مادة (7)

##### المزامنة مع السجل العقاري

تلتزم المنصة بالمزامنة الفورية والمستمرة لبيانات سجل الرموز مع السجل العقاري ، وفقاً لقواعد الربط التي يصدر بها قرار من الوزير بالتنسيق مع الهيئة .  
وإذا وقع تعارض بين بيانات سجل الرموز وبيانات السجل العقاري ، رُجّحت بيانات السجل العقاري فيما يتعلق بوصف العقار وحدوده ومساحته والحقوق العينية والقيود الواردة عليه .  
أما فيما يتعلق ببيانات ملكية الرموز العقارية وانتقالها والحقوق الواردة عليها ، فترجّح قيود سجل الرموز متى تمت وفقاً لأحكام هذا القانون ، وتلتزم المنصة والإدارة بتصحيح القيد المخالف فور اكتشافه .  
وتُسأل المنصة عن تعويض كل ضرر ينشأ عن هذا التعارض أو عن تأخر المزامنة أو الخطأ فيها .

## مادة (8)

### حقوق مالك الرمز العيني

يكون لمالك الرمز العيني ، في حدود حصته ، جميع الحقوق المقررة للمالك على الشيوع بمقتضى القانون المدني المشار إليه ، وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون ، وبمراعاة آلية اتخاذ القرارات المنصوص عليها في الباب العاشر منه .  
واستثناءً من أحكام الفقرة السابقة ، لا يكون لمالك الرمز العيني حق استعمال العقار أو الانتفاع به عيناً ، ولا حق إدارته منفرداً أو اتخاذ إجراءات الحفظ بشأنه إلا من خلال جماعة ملاك الرموز العقارية ومدير العقار ، ولا تسري على حصته أحكام الشفعة أو القسمة أو التصرف في الحصة الشائعة المنصوص عليها في القانون المدني المشار إليه ، ولا أي أثر آخر من آثار الشيوع يتعارض مع تجزئة الملكية إلى رموز وقابليتها للتداول .  
ويقصر حق مالك الرمز العيني على العوائد وعلى الحقوق المقررة له في هذا القانون ونشرة الطرح .

## الفصل الثاني : رمز الحصص وشركة الغرض العقاري الخاص

### مادة (9)

#### رمز الحصص وشركة الغرض العقاري الخاص

يُعد رمز الحصص أحد أشكال الرموز العقارية ويمثل حصة في رأس مال شركة الغرض العقاري الخاص ، تخول حاملها الحقوق المقررة للشريك أو المساهم ، وفقاً لأحكام هذا القانون ونظام الشركة ونشرة الطرح .  
ويُشترط في شركة الغرض العقاري الخاص ما يأتي :  
(1) أن يقتصر غرضها على تملك عقار واحد محدد بذاته ، وإدارته واستثماره .  
(2) ألا تزال أي نشاط آخر ، وألا تملك أي أصول أخرى عدا ما يقتضيه غرضها من حسابات وودائع .  
(3) ألا تقتض أو ترتب أي ضمانات على أصولها إلا بموافقة جماعة ملاك الرموز العقارية وفقاً للنسب المنصوص عليها في البند (3) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من هذا القانون ، وذلك مع مراعاة أحكام المادة (61) من هذا القانون .  
(4) أن تملك حسابات مستقلة مدققة من مراقب حسابات معتمد .  
وتسري على تملك رموز الحصص قيود التملك المقررة في المادة (14) من هذا القانون ، بحسب موقع العقار المملوك للشركة ، وذلك دون إخلال بأحكام قانون المنظم لاستثمار رأس المال غير القطري في النشاط الاقتصادي .

### مادة (10)

#### قيد الشركة مالكة للعقار وقيود تصرفاتها

تُقيد شركة الغرض العقاري الخاص في السجل العقاري بوصفها مالكة للعقار ، وتؤشر الإدارة في صحيفة العقار بعبارة "عقار مرمز مملوك لشركة الغرض العقاري الخاص" ، وبيانات الشركة والمنصة وسجل الرموز .  
ولا يجوز للشركة التصرف في العقار أو ترتيب أي حق عيني عليه إلا تنفيذاً لقرار صادر عن جماعة ملاك الرموز العقارية وفقاً لأحكام هذا القانون .

## مادة (11)

### علاقة القانون بقانون الشركات التجارية

تسري على رموز الحصص وعلى شركة الغرض العقاري الخاص أحكام هذا القانون بوصفها حداً أدنى لا يجوز النزول عنه ، وتسري أحكام قانون الشركات التجارية المشار إليه فيما لا يتعارض معها .

## الفصل الثالث : أحكام مشتركة

## مادة (12)

### دعوى القسمة وتقرير التصفية الجماعية

استثناءً من أحكام القسمة المنصوص عليها في القانون المدني المشار إليه ، لا تُسمع دعوى قسمة العقار المرّمز ، ولا طلب بيعه لعدم إمكان قسمته ، طوال قيام الترميز .  
ويكون لجماعة ملاك الرموز العقارية ، بقرار يصدر بأغلبية لا تقل عن (66%) من إجمالي الحصص ، تقرير التصفية الجماعية للعقار ، ببيعه كاملاً بالمزاد العلني أو بالبيع المباشر وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة ، وتوزيع صافي الثمن على ملاك الرموز كل بنسبة حصته ، وتسري في شأن آثار انقضاء الترميز أحكام المادة (73) من هذا القانون .  
ولا تُسمع دعوى الشفعة في بيع العقار المرّمز كاملاً تنفيذاً لقرار التصفية الجماعية ، أو تنفيذاً على العقار وفقاً للمادة (68) من هذا القانون .

## مادة (13)

### نشوء قابلية الرمز للتصرف

لا يجوز التصرف في الرمز العقاري قبل إتمام القيد في سجل الرموز والتأشير في صحيفة العقار المنصوص عليهما في هذا القانون ، ويقع باطلاً كل تصرف يتم قبل ذلك .  
واستثناءً من أحكام الفقرة السابقة ، ينتقل الرمز العقاري بالميراث أو الوصية ، أو تنفيذاً لحكم أو أمر قضائي ، وتلتزم المنصة بقيد هذا الانتقال في سجل الرموز فور إتمام القيد والتأشير .  
وتسري أحكام هذه المادة على التصرف في الرموز على الخارطة بعد تحولها وفقاً لحكم البند (3) من المادة (27) من هذا القانون .

## مادة (14)

### قيود التملك وجزاء مخالفتها

يجوز ترميز العقارات الواقعة في نطاق الترميز ، المستوفية للشروط المنصوص عليها في هذا القانون .  
ولا يجوز لغير القطريين تملك الرموز العقارية إلا إذا كان العقار محل الترميز واقعاً في المناطق المحددة ، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم (16) لسنة 2018 المشار إليه والقرارات الصادرة تنفيذاً له .  
ولا يترتب على إدخال منطقة في نطاق الترميز أي حق لغير القطريين في تملك رموز العقارات الواقعة فيها ، ما لم تكن من المناطق المحددة .  
ويقع باطلاً كل تملك ابتدائي لرمز عقاري بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، وتلتزم المنصة بالامتناع عن قيده وبرد المقابل إلى دافعه ، مع عدم الإخلال بالجزاءات المقررة .

فإذا آل الرمز العقاري إلى من لا يجوز له تملكه بالميراث أو الوصية أو تنفيذاً لحكم أو أمر قضائي، أو زالت عن العقار صفة وقوعه في المناطق المحددة بعد ترميزه، وجب على المالك التصرف فيه إلى من يجوز له التملك خلال سنة من تاريخ ثبوت الحق أو من تاريخ إخطاره بزوال الصفة، بحسب الأحوال، وإلا تولت المنصة بيعه وفقاً للإجراءات التي تحددها الهيئة وأداء صافي الثمن إليه، دون أن يقع التملك باطلاً خلال هذه المدة. ولا تُحتسب ضمن مهلة السنة المنصوص عليها في الفقرة السابقة المدة التي يكون فيها التداول على رموز العقار موقوفاً بقرار من الهيئة أو بحكم أو أمر قضائي، أو بسبب انتقال إدارة سجل الرموز وفقاً للمادة (40) من هذا القانون. ولا يكون للمالك خلال المدة المشار إليها حق التصويت، وتُحجز العوائد المستحقة عن حصته لحين تصحيح الوضع أو إتمام البيع.

### مادة (15)

#### وصف الرمز العقاري

يُعد الرمز العقاري ورقة مالية وفقاً لأحكام القانون رقم (8) لسنة 2012 المشار إليه والأنظمة الصادرة تنفيذاً له، وذلك دون إخلال بطبيعته العينية أو بالحقوق المقررة لمالكه بموجب هذا القانون.

### الباب الثالث

#### الجهات المختصة وتوزيع الاختصاصات

### مادة (16)

#### اختصاصات الوزارة

تتولى الوزارة، من خلال الإدارة، الاختصاصات الآتية:

- (1) التأشير في صحائف العقارات المرمّزة، وإلغاء التأشير عند انقضاء الترميز وفقاً لأحكام المادة (73) من هذا القانون.
- (2) اعتماد قواعد الربط والمزامنة بين سجلات الرموز والسجل العقاري، والرقابة على تنفيذها.
- (3) قيد التصرفات والحقوق التي ترد على العقار المرمّز في الأحوال المنصوص عليها في هذا القانون.
- (4) تسلّم سجلات الرموز مؤقتاً عند توقف المنصة.
- (5) أي اختصاصات أخرى مقررّة لها بموجب هذا القانون أو القانون رقم (5) لسنة 2024 المشار إليه.

### مادة (17)

#### اختصاصات هيئة قطر للأسواق المالية

تتولى الهيئة الاختصاصات الآتية:

- (1) ترخيص المنصات وأمناء الحفظ، والرقابة والتفتيش عليهم.
- (2) الموافقة على إصدار وإدراج الرموز العقارية، واعتماد نشرات الطرح، ووضع قواعد الإفصاح وحماية المستثمرين.
- (3) تحديد ضوابط المستثمر المؤهل، وحدود تعرض المستثمرين غير المؤهلين.
- (4) تنظيم السوق الثانوية، وتقرير الانتقال إلى مرحلة التداول المستمر وفقاً لأحكام الباب الثامن من هذا القانون.
- (5) إنشاء البيئة التجريبية والإشراف عليها.
- (6) اعتماد التقنية المعتمدة ومواصفاتها، بالتنسيق مع اللجنة التنسيقية.
- (7) أي اختصاصات أخرى مقررّة لها بموجب هذا القانون أو القانون رقم (8) لسنة 2012 المشار إليه.

## مادة (18)

### اختصاصات الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري

تتولى هيئة التنظيم العقاري الاختصاصات الآتية :

- (1) إبداء الرأي بشأن قابلية العقار للترميز ، والتحقق من استيفائه للشروط المنصوص عليها في هذا القانون .
- (2) اعتماد المقيمين العقاريين ، واعتماد تقارير تقييم العقارات محل الترميز .
- (3) ترخيص مديري العقارات ، والرقابة عليهم، ووضع قواعد مزاولتهم للنشاط .
- (4) اعتماد مراقبي حسابات العقارات المرمزة ، ووضع ضوابط تعيينهم وتغييرهم .
- (5) الرقابة على ترميز العقارات على الخارطة .

## مادة (19)

### اختصاصات مصرف قطر المركزي

يتولى المصرف وضع القواعد المنظمة للتسوية النقدية لعمليات الاكتتاب في الرموز العقارية وتداولها ، وحسابات أموال العملاء لدى البنوك المرخصة ، والرقابة على ما يدخل في اختصاصه من هذه العمليات وفقاً لقانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية المشار إليه .

## مادة (20)

### اللجنة التنسيقية

تُنشأ لجنة تنسيقية دائمة تُسمى "اللجنة التنسيقية لترميز العقارات"، يصدر بتشكيلها ونظام عملها ومكافآتها قرار من مجلس الوزراء ، بناءً على اقتراح الوزير .  
ويصدر بتسمية أعضاء اللجنة قرار من الوزير .  
وتتولى اللجنة التنسيق بين الجهات المختصة ، والبت في طلبات الترميز التي تُحال إليها ، واقتراح تطوير التشريعات والقواعد المنظمة للترميز ، ودراسة ما يُحال إليها من أي من الجهات المختصة .  
وتلتزم الجهات المختصة بتبادل البيانات والمعلومات اللازمة لتطبيق أحكام هذا القانون .

## مادة (21)

### النظام الإلكتروني الموحد

يُنشأ نظام إلكتروني موحد متكامل من خلاله إجراءات الترخيص والموافقات والتأشير والمزامنة والتظلم المنصوص عليها في هذا القانون ، ويصدر بتنظيمه قرار من مجلس الوزراء ، بناءً على اقتراح الوزير بعد أخذ رأي اللجنة التنسيقية .

## الباب الرابع

### شروط الترميز وإجراءاته

#### مادة (22)

#### الشروط الواجب توافرها في العقار محل الترميز

يُشترط في العقار محل الترميز ما يأتي :

- (1) أن يكون مسجلاً في السجل العقاري ، وله صحيفة عقارية سارية .
- (2) أن يكون واقعاً في نطاق الترميز .
- (3) أن يكون خالياً من المنازعات القضائية ، ومن الحجوزات والتأشيرات المانعة من التصرف .
- (4) أن يكون خالياً من الحقوق العينية التبعية ، أو أن يقدم أصحاب هذه الحقوق موافقة كتابية موثقة على الترميز وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة .
- (5) أن يكون مفزراً ومحددأً تحديداً نافياً للجهالة .
- (6) أن يكون مؤمناً عليه تأميناً شاملاً لدى شركة تأمين مرخصة في الدولة .
- (7) أن يكون خالياً من أي قيود تخطيطية أو تنظيمية واردة عليه بناءً على إفادة الجهة المختصة بوزارة البلدية .
- (8) أي شروط أخرى تحددها اللائحة .

#### مادة (23)

#### العقارات التي لا يجوز ترميزها

لا يجوز ترميز ما يأتي :

- (1) العقارات المملوكة للدولة ملكية عامة .
- (2) العقارات الواقعة خارج نطاق الترميز .
- (3) العقارات والمساكن المخصصة بموجب نظام إسكان المواطنين ، طوال مدة الحظر المقررة قانوناً .
- (4) العقارات الموقوفة ، إلا بمراعاة أحكام التشريعات المنظمة للوقف وبموافقة الجهة المختصة .
- (5) العقارات الخاضعة لإجراءات نزع الملكية أو الاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة أو إعادة التخطيط العمراني ، متى صدر قرار بوقف التصرف أو تغيير الاستخدام .
- (6) أي عقارات أو فئات أخرى يصدر بتحديد لها قرار من مجلس الوزراء ، بناءً على اقتراح اللجنة التنسيقية .

#### مادة (24)

#### ترميز عقارات الدولة الخاصة والأشخاص المعنوية العامة

لا يجوز ترميز العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة ، أو المملوكة للأشخاص المعنوية العامة ، إلا بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير البلدية بعد أخذ رأي اللجنة التنسيقية ، يحدد شروط الترميز وضوابطه في كل حالة ، وذلك دون إخلال بأحكام التشريعات المنظمة لأُملاك الدولة . ويُشترط في هذه الحالة أن تحتفظ الجهة المالكة بحصة مانعة تزيد على أربعة وثلاثين بالمائة (34%) من إجمالي الرموز الصادرة عن العقار .

ولا يصح قرار التصفية الجماعية ، ولا أي من القرارات المنصوص عليها في البند (3) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من هذا القانون ، إلا بموافقة الجهة المالكة الكتابية . وتُعد هذه الموافقة شرطاً لصحة القرار ، مستقلاً عن النصاب والأغلبية المقررين ، ولا يُغني عنها بلوغ الأغلبية المطلوبة ولا تخلف الجهة المالكة عن الحضور أو عن التصويت .

ولا يجوز التصرف في الحصة المانعة أو ترتيب أي حق عليها بما يهبط بها عن الحد المقرر ، ولا إصدار رموز إضافية عن العقار بما يؤدي إلى ذلك ، ويقع باطلاً كل تصرف أو إصدار يتم بالمخالفة لذلك . ويُؤشر بالحصة المانعة في سجل الرموز وفي صحيفة العقار ، وتلتزم المنصة برصد أي إخلال بها وإخطار الجهات المختصة فوراً .

## مادة (25)

### تقييم العقار قبل الطرح ومدة صلاحية التقييم

يُقيّم العقار محل الترميز قبل الطرح بمعرفة مقيّمين عقاريين معتمدين من هيئة التنظيم العقاري ، مستقلين عن المُرّمز والمنصة ومدير العقار ، ولا يُعد بأي تقييم مضى على صدوره أكثر من ستة (6) أشهر عند بدء الطرح .

وتحدد اللائحة قواعد التقييم ومنهجيته ، وحالات إعادة التقييم الدوري للعقارات المرمّزة .

## مادة (26)

### تقديم طلب الترميز والبت فيه والتظلم من قرار الرفض

يُقَدّم طلب الترميز إلى هيئة التنظيم العقاري ، مشفوعاً بالمستندات التي تحددها اللائحة لإبداء الرأي بشأن قابلية العقار للترميز ، وإحالاته إلى اللجنة التنسيقية للبت فيه .

وتُبدي هيئة التنظيم العقاري رأيها وتحيل الطلب إلى اللجنة التنسيقية خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ استيفاء الطلب ، ويُعدّ فوات هذه المدة دون إحالة بمثابة إحالة بالرأي ، ويبدأ من تاريخها سريان ميعاد البت المقرر للجنة .

ويُوقف سريان مواعيد البت المقررة في هذه المادة المدة التي تُطلب خلالها استكمال البيانات أو المستندات ، بما لا يجاوز ستين (60) يوماً ، ويُستأنف السريان من تاريخ استيفاء ما طلب ، ويُخطر مقدم الطلب بذلك من خلال النظام الإلكتروني الموحد .

وتبت اللجنة التنسيقية في الطلب خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ استيفائه ، ويُعدّ فوات هذه المدة دون رد رفضاً للطلب ، ويجب أن يكون قرار الرفض مسبباً .

ويجوز لذوي الشأن التظلم منه إلى الوزير خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار ، أو من تاريخ اعتبار طلبه مرفوضاً ضمناً .

ويبت الوزير في التظلم خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تقديمه ، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد على التظلم رفضاً ضمناً له ، وتسري في شأن أثر التظلم على تنفيذ القرار وشرط قبول دعوى الإلغاء وميعاد رفعها أحكام المادة (77) من هذا القانون .

## مادة (27)

### الترميز على الخارطة

- يجوز ترميز العقار على الخارطة وفقاً للضوابط الآتية :
- (1) أن يكون المُرَّمز مطوراً عقارياً مرخصاً ، وأن يكون المشروع مرخصاً ومسجلاً وفقاً لأحكام القانون رقم (6) لسنة 2014 المشار إليه .
  - (2) أن تودع حويلة الطرح بكاملها في حساب الضمان الخاص بالمشروع ، ولا يجوز الصرف منها إلا وفقاً لأحكام القانون المشار إليه .
  - (3) أن تكون الرموز المطروحة قبل اكتمال الإنشاء رموزاً على الخارطة ، تمثل حقوق المكتتبين قبل التسجيل ، وتتحول بقوة القانون إلى رموز عينية أو رموز حصص ، بحسب الأحوال ، فور إتمام تسجيل العقار في السجل العقاري وإجراء التأشير المنصوص عليه في هذا القانون .
  - (4) تسري على مالك الرموز على الخارطة الضمانات المقررة لمشترى الوحدات على الخارطة بموجب القانون رقم (6) لسنة 2014 المشار إليه ، بوصفها حداً أدنى .

## مادة (28)

### الإفصاح والحصّة المحتفظ بها

- يلتزم المُرَّمز بأن يفصح للمنصة وللجهات المختصة عن جميع البيانات الجوهرية المتعلقة بالعقار ، وعن أي حقوق أو التزامات أو منازعات تتعلق به ، ويُسأل عن صحة هذه البيانات واكتمالها .
- وإذا احتفظ المُرَّمز بحصة من الرموز ، وجب الإفصاح عنها في نشرة الطرح ، وتحدد اللائحة الضوابط المتعلقة بالتصرف فيها .

## الباب الخامس

### الطرح والاكتتاب

## مادة (29)

### البدء في الطرح

- لا يجوز البدء في الطرح إلا بعد صدور موافقة اللجنة التنسيقية على الترميز ، واعتماد الهيئة لنشرة الطرح ، وإتمام الإدارة للتأشير المنصوص عليه في هذا القانون .

## مادة (30)

### نشرة الطرح

- يكون طرح الرموز العقارية بموجب نشرة طرح تعتمد عليها الهيئة ، تتضمن على الأخص ما يأتي :
- (1) البيانات الكاملة للعقار ، وسند ملكيته ، وتقرير التقييم .
  - (2) نموذج الترميز المعتمد ، وعدد الرموز وقيمتها الاسمية ، وما يمثله كل رمز .
  - (3) حقوق ملاك الرموز والتزاماتهم ، وآلية اتخاذ القرارات الجماعية .
  - (4) بيانات المنصة وأمين الحفظ ومدير العقار ، وأتعاب كل منهم وجميع الرسوم والمصروفات .
  - (5) خطة إدارة العقار واستثماره ، وسياسة توزيع العوائد .
  - (6) عوامل المخاطرة ، وعلى الأخص مخاطر السيولة وتقلب قيمة العقار .
  - (7) أحكام التصفية الجماعية وانقضاء الترميز .
  - (8) أي بيانات أخرى تحددها الهيئة .

## مادة (31)

### الحد الأدنى للاكتتاب وللصفقة

لا يقل استثمار المكتتب الواحد في الطرح الواحد عن ألفي (2,000) ريال ، محسوبة بالقيمة الاسمية للرمز ، وللهيئة رفع هذا الحد بحسب طبيعة الطرح وفئة المستثمرين بما لا يجاوز عشرة آلاف (10,000) ريال .

ولا يجوز أن تقل قيمة الصفقة الواحدة في السوق الثانوية عن الحد المقرر في الفقرة الأولى ، محسوبة بالقيمة الاسمية ، وتحدد الهيئة الحد الأدنى لوحدة التداول .

ولا يسري حكم الفقرتين السابقتين على ما يأتي :

(1) التصرف الوارد على كامل ما يملكه المتصرف في العقار الواحد .

(2) الانتقال بالميراث أو الوصية .

(3) الانتقال تنفيذاً لحكم أو أمر قضائي، أو البيع الجبري المقرر في هذا القانون .

(4) توزيع الحصيلة عند انقضاء الترميز .

(5) التصرف اللازم لتصحيح تجاوز الحد الأقصى المقرر في المادة (32) من هذا القانون .

ولا يُعد مخالفاً لأحكام هذه المادة انخفاض قيمة ما يملكه مالك الرمز عن الحد المقرر لسبب لا يرجع إلى تصرف منه .

وتلتزم المنصة بالامتناع عن تنفيذ أي اكتتاب أو أمر بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يترتب على المخالفة بطلان التصرف بعد تنفيذه .

ويجوز للهيئة استثناء الطروحات والصفقات المقصورة على المستثمرين المؤهلين من أحكام هذه المادة .

## مادة (32)

### الحد الأقصى لتعرض المستثمر غير المؤهل

تضع الهيئة حداً أقصى لإجمالي تعرض المستثمر غير المؤهل للرموز العقارية ، سواء في الطرح الواحد أو في مجموع استثماراته فيها ، بمراعاة دخله وصافي ثروته ، وبما لا يقل هذا الحد في جميع الأحوال عن خمسين ألف (50,000) ريال .

ويُحتسب التعرض بالقيمة الاسمية للرموز المملوكة .

ويقدم المستثمر غير المؤهل إقراراً بدخله وصافي ثروته وإجمالي تعرضه للرموز العقارية لدى جميع المنصات وفق النموذج الذي تعتمده الهيئة ، ويُسأل عن صحته واكتماله . وتعتمد المنصة على هذا الإقرار ما لم يقدم لديها دليل على خلافه ، ولا تُسأل عن عدم صحته . فإن لم يقدم الإقرار ، سرى في حقه الحد الأدنى المقرر في الفقرة الأولى .

وللهيئة أن تنشئ آلية مركزية للتحقق من إجمالي تعرض المستثمر لدى جميع المنصات ، أو أن تقرر ربط سجلات الرموز بنظام الإيداع والقيود المركزي وفقاً للمادة (39) من هذا القانون . وإلى حين تشغيل هذه الآلية ، يُحسب الحد الأقصى على مس توى كل منصة على حدة ، وتلتزم المنصة بإحاطة المستثمر بذلك .

ولا يُعد مخالفاً لأحكام هذه المادة تجاوز الحد لسبب لا يرجع إلى تصرف من المستثمر ، ولا يلزم بالتصرف في الزيادة ، ولا يجوز له زيادة تعرضه حتى يعود دون الحد المقرر .

وتلتزم المنصة بالتحقق من عدم تجاوز هذا الحد قبل تنفيذ أي اكتتاب أو تداول ، وبالامتناع عن تنفيذه عند التجاوز ، ولا يترتب على المخالفة بطلان التصرف بعد تنفيذه .

### مادة (33)

#### التسوية بالريال القطري وحظر الأصول الافتراضية

تكون جميع عمليات الاكتتاب في الرموز العقارية وتداولها وتسوياتها النقدية وتوزيعات عوائدها بالريال القطري ، ومن خلال حسابات لدى بنوك مرخصة في الدولة ، وفقاً للقواعد التي يضعها المصرف .  
ولا يجوز قبول العملات المشفرة أو الأصول الافتراضية وسيلة للوفاء أو وسيطاً للتسوية ، إلا في الحدود التي تجيزها التشريعات المنظمة لها وبعد موافقة المصرف والهيئة ، أياً كان نوعها ، وسيلة للوفاء أو وسيطاً للتسوية في أي من هذه العمليات .

### مادة (34)

#### إيداع حصيلة الاكتتاب وردها

تُودع حصيلة الاكتتاب في حساب مصرفي مستقل لدى أمين الحفظ ، ولا تُسلم إلى المُرّمز إلا بعد اكتمال الطرح وإتمام القيود والتأشيرات المنصوص عليها في هذا القانون ، وذلك فيما عدا الترميز على الخارطة فتسري بشأنه أحكام المادة (27) من هذا القانون .  
وإذا لم يكتمل الطرح خلال المدة المحددة بالنشرة ، وجب رد المبالغ إلى المكتتبين كاملةً خلال عشرة (10) أيام عمل من انتهاء تلك المدة .

### مادة (35)

#### قواعد الترويج والإعلان والمحظورات فيه

يُحظر في الترويج للرموز العقارية تقديم بيانات مضللة أو غير دقيقة ، أو ضمان عائد أو ربح ، أو تقديم وعود بإعادة الشراء بأسعار محددة ، وتضع الهيئة قواعد الترويج والإعلان في هذا الشأن .

## الباب السادس

### سجل الرموز ومزامنته مع السجل العقاري

### مادة (36)

#### إنشاء سجل الرموز وبياناته

تنشئ المنصة لكل عقار مرمّز سجل رموز مستقلاً ، باستخدام التقنية المعتمدة ، يتضمن على الأخص ما يأتي :

- (1) بيانات العقار ومرجع صحيفته العقارية .
- (2) عدد الرموز الصادرة وقيمها وما يمثلها كل منها .
- (3) بيانات ملاك الرموز وجنسياتهم ، بما يكفل التحقق من قيود التملك المنصوص عليها في المادة (14) من هذا القانون .
- (4) جميع عمليات نقل الملكية ، والرهون ، والحجوزات ، والقيود الواردة على الرموز ، بتسلسل زمني لا يقبل المحو أو التعديل .

### مادة (37)

#### التزامات المزامنة والتقارير الدورية والاطلاع

تلتزم المنصة بمزامنة سجل الرموز مع السجل العقاري وفقاً لأحكام المادة (7) من هذا القانون ، وبموافاة الإدارة والهيئة بالتقارير الدورية التي تحددها اللائحة ، وبإتاحة الاطلاع المباشر للجهات المختصة على بيانات السجل في أي وقت .

### مادة (38)

#### حجية قيود سجل الرموز

تكون لقيود سجل الرموز، متى تمت وفقاً لأحكام هذا القانون ، الحجية المقررة لقيود السجل العقاري في مواجهة الكافة ، ولا يجوز الاحتجاج على الغير حسن النية بأي حق على الرمز لم يُقَيّد فيه .

### مادة (39)

#### قيام سجل الرموز مقام سجلات الإيداع والقيود المركزي

يقوم سجل الرموز ، فيما يتعلق بإنشاء الرموز العقارية وقيدها وانتقال ملكيتها والحقوق الواردة عليها ، مقام سجلات الإيداع والقيود المركزي المقررة بموجب القانون رقم (8) لسنة 2012 المشار إليه والأنظمة الصادرة تنفيذاً له ، وذلك دون إخلال باختصاص الهيئة في الرقابة والإشراف والتفتيش .

وللهيئة أن تقرر ربط سجل الرموز بنظام الإيداع والقيود المركزي كلياً أو جزئياً ، وفقاً للضوابط التي تصدرها .

### مادة (40)

#### خطة استمرارية التشغيل ونقل إدارة السجلات

تلتزم المنصة بوضع خطة لاستمرارية تشغيل سجلات الرموز ، تشمل النسخ الاحتياطية وخطط التعافي وخطة الخروج المنظم ، وتعتمدها الهيئة . وفي حال إلغاء ترخيص المنصة أو وقفها أو توقفها عن النشاط لأي سبب ، تنتقل إدارة سجلات الرموز إلى منصة أخرى مرخصة تحددها الهيئة ، أو إلى الإدارة بصفة مؤقتة ، دون أن يكون لذلك أي أثر على حقوق ملاك الرموز .

### مادة (41)

#### حماية البيانات الشخصية

تلتزم المنصة وأمين الحفظ ومدير العقار بحماية البيانات الشخصية لملاك الرموز وسريتها ، وفقاً لأحكام القانون رقم (13) لسنة 2016 المشار إليه والتشريعات النافذة في الدولة ، ولا يجوز الإفصاح عنها إلا للجهات المختصة أو بحكم قضائي .

## الباب السابع

### المنصات وأمناء الحفظ

#### مادة (42)

##### شروط ترخيص المنصة

- يصدر ترخيص المنصة من الهيئة ، بعد التنسيق مع اللجنة التنسيقية ، ويُشترط لمنحه ما يأتي :
- (1) أن تتخذ المنصة شكل شركة مؤسسة في الدولة وفقاً لقانون الشركات التجارية المشار إليه .
  - (2) ألا يقل رأس مالها المدفوع عن الحد الذي تقرره الهيئة .
  - (3) أن تتوافر لديها النظم التقنية والأمنية المستوفية لمواصفات التقنية المعتمدة ، ونظم إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال .
  - (4) أن تتوافر في القائمين على إدارتها شروط الكفاءة والنزاهة التي تحددها الهيئة .
  - (5) أي شروط أخرى تحددها الهيئة .

#### مادة (43)

##### التزامات المنصة

تلتزم المنصة بما يأتي :

- (1) بذل عناية الشخص المهني الحريص في جميع أعمالها .
- (2) وضع سياسات لمنع تعارض المصالح والإفصاح عنه ، ويُحظر عليها الاكتتاب أو التداول لحسابها الخاص في رموز عقارية تتولى طرحها أو إدارة سجلها إلا في الحدود وبالصواب التي تقررها الهيئة .
- (3) تطبيق تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء ، والتحقق من هوياتهم والمستفيدين الحقيقيين ، والإبلاغ عن العمليات المشبوهة ، وفقاً لقانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المشار إليه والقرارات الصادرة تنفيذاً له .
- (4) الاحتفاظ بالسجلات والمستندات لمدة لا تقل عن خمس عشرة (15) سنة .
- (5) موافاة الجهات المختصة بما تطلبه من بيانات ومعلومات وتقارير .

#### مادة (44)

##### التعاقد مع أمين الحفظ وحظر الجمع بين النشاطين

تلتزم المنصة بالتعاقد مع أمين حفظ مرخص ومستقل عنها ، يتولى حفظ الرموز العقارية وأموال العملاء ، ولا يجوز الجمع بين نشاط المنصة ونشاط أمين الحفظ لذات العقار ، وتحدد الهيئة شروط ترخيص أمناء الحفظ والتزاماتهم .

#### مادة (45)

##### عزل الأموال وحصانتها من التنفيذ وإجراءات الإفلاس

لا تدخل العقارات المرمّزة ، ولا حصيلة الاكتتاب ، ولا حسابات عوائد العقارات وأموال العملاء ، في الضمان العام لدائني المنصة أو أمين الحفظ أو مدير العقار ، ولا يجوز حجز عليها أو التنفيذ عليها وفاء لديونهم ، ولا تشملها إجراءات الإفلاس أو التصفية أو الحراسة التي تتخذ في مواجهتهم .

ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك .

## مادة (46)

### وقف ترخيص المنصة أو أمين الحفظ وإلغاؤه

للهيئة وقف ترخيص المنصة أو أمين الحفظ أو إلغاؤه في الأحوال التي تحددها ، وعلى الأخص عند الإخلال الجسيم بأحكام هذا القانون أو تعريض حقوق ملاك الرموز للخطر ، وذلك وفقاً للضوابط المنصوص عليها في المادة (76) من هذا القانون ، وتسري في هذه الحالة أحكام الانتقال المنصوص عليها في المادة (40) من هذا القانون .  
ويكون التظلم من قرار الوقف أ إلغاء وفقاً لأحكام المادة (77) من هذا القانون ، ولا يترتب على تقديم التظلم وقف تنفيذ القرار .

## مادة (47)

### المسؤولية عن التعويض والتأمين ضد المسؤولية المهنية

تسأل المنصة عن تعويض الأضرار الناشئة عن أخطاء القيد في سجل الرموز أو التأخر في المزامنة أو الإخلال بالتزاماتها ، وتلتزم المنصة وأمين الحفظ ومدير العقار بالحصول على تأمين ضد مسؤولياتهم المهنية ، وفقاً للحدود والضوابط التي تحددها اللائحة .

## مادة (48)

### إسناد تشغيل النظم الجوهرية إلى الغير

لا يجوز للمنصة إسناد تشغيل النظم الجوهرية لسجل الرموز إلى الغير إلا بموافقة الهيئة ، وتظل المنصة في جميع الأحوال مسؤولة قبل ملاك الرموز والجهات المختصة عن أعمال من أسندت إليه .

## الباب الثامن

### السوق الثانوية

## مادة (49)

### مرحلتا التداول في السوق الثانوية

- يكون تداول الرموز العقارية في السوق الثانوية على مرحلتين :
- (1) المرحلة الأولى : يقتصر التداول فيها على نقل ملكية الرموز بين البائع والمشتري من خلال المنصة ذاتها ، بقيد متزامن في سجل الرموز ، ووفقاً للضوابط التي تحددها الهيئة .
  - (2) المرحلة الثانية : لا تداول المستمر للرموز من خلال نظام تداول تعتمد الهيئة ، ولا يبدأ العمل بها إلا بقرار من الهيئة ، بعد التنسيق مع اللجنة التنسيقية ، وبناءً على تقرير تقييم شامل لنتائج المرحلة الأولى والبيئة التجريبية ، على ألا يصدر هذا القرار قبل انقضاء سنة على الأقل من بدء العمل بالمرحلة الأولى .
- ويصدر بتنظيم المرحلة الثانية قرار من الهيئة يتناول على الأخص الجهة الملتزمة بالتحقق من قيود التملك وحدود التعرض قبل تنفيذ الأمر ، ودورة التسوية والمقاصة وأحكام التخلف عن التسوية ، وشروط مزاولة الوساطة في الرموز العقارية والتزاماتها ، وآلية مزامنة سجل الرموز مع نظام التداول .

## مادة (50)

### تسوية عمليات التداول وأثر قيد نقل الملكية

مع مراعاة حكم المادة (13) من هذا القانون ، تتم تسوية جميع عمليات التداول في السوق الثانوية وفقاً لأحكام المادة (33) من هذا القانون ، ويترتب على قيد نقل الملكية في سجل الرموز انتقال الحق إلى المشتري بجميع آثاره .

## مادة (51)

### النطاق السعري وقواعد وقف التداول

للهيئة وضع نطاق سعري لا تداول في السوق الثانوية يرتبط بأخر تقييم دوري معتمد للعقار ، وقواعد لوقف التداول عند وقوع ظروف استثنائية تمس العقار أو السوق .

## مادة (52)

### الرسوم المستحقة والإعفاء منها

يُغفى تداول الرموز العقارية في السوق الثانوية من رسوم التسجيل العقاري المقررة على التصرفات العقارية ، ويُستوفى عنه رسم خدمة يصدر بتحديده قرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير .

ولا يستحق رسم تسجيل عقاري ولا رسم تصرف عقاري في الحالتين الآتيتين :

- (1) تحوُّل الرموز على الخارطة بقوة القانون إلى رموز عينية أو رموز حصص ، وفقاً للبند (3) من المادة (27) من هذا القانون ، وما يترتب على هذا التحول من قيد في سجل الرموز وتأشير في صحيفة العقار ، وذلك دون إخلال بالرسوم المستحقة على تسجيل العقار ذاته في السجل العقاري وفقاً لأحكام القانون رقم (5) لسنة 2024 المشار إليه .
  - (2) انتقال الرمز العقاري بالميراث أو الوصية ، وفقاً للفقرة الثانية من المادة (13) من هذا القانون . ولا يسري حكم الفقرة السابقة على انتقال الرمز تنفيذاً لحكم أو أمر قضائي ، ولا على البيع الجبري المقرر في الفقرة الخامسة من المادة (14) والمادة (67) من هذا القانون .
- أما الترميز الأول للعقار ، وانقضاء الترميز ، والتصفية الجماعية ، فتستحق عنها الرسوم التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير . ويشمل رسم الترميز الأول اكتتاب المكتتبين في الطرح الأول ، فلا تُستحق عنه رسوم تسجيل عقاري أو رسوم تصرف عقاري مستقلة عن كل مكتب .

## الباب التاسع

### البيئة التنظيمية التجريبية

## مادة (53)

### إنشاء البيئة التجريبية

تنشئ الهيئة ، بالتنسيق مع اللجنة التنسيقية ، بيئة تنظيمية تجريبية لاختبار نماذج وتقنيات ترميز العقارات وتداول رموزها ، تحت رقابتها وبالشروط والضوابط التي تقررها .

#### مادة (54)

##### قبول المشاركين ونطاق المشاركة ومدتها

يصدر بقبول المشاركين في البيئة التجريبية قرار من الهيئة ، يحدد نطاق الأنشطة المأذون بها ، وحدودها الكمية ، وفئات المستثمرين المسموح بمشاركتهم ، ومدة المشاركة بما لا يجاوز سنتين ، قابلة للتמיד سنة واحدة .

#### مادة (55)

##### الإعفاء من بعض الاشتراطات وحدوده

يجوز للهيئة إعفاء المشاركين في البيئة التجريبية ، مؤقتاً وبصورة محددة ، من بعض الاشتراطات المنصوص عليها في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له . ولا يجوز بأي حال أن يشمل الإعفاء أحكام عزل الأموال المنصوص عليها في المادة (45) ، أو قواعد التسوية المنصوص عليها في المادة (33) ، أو قيود التملك المنصوص عليها في المادة (14) ، أو أحكام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ، أو الحدود الدنيا لحقوق ملاك الرموز .

#### مادة (56)

##### التقارير الدورية وتقييم المشاركة ونتائجها

يوافي المشاركون في البيئة التجريبية الهيئة بالتقارير الدورية التي تحددها ، وتُعد الهيئة عند انتهاء كل مشاركة تقرير تقييم تعرضه على اللجنة التنسيقية ، ويجوز بناءً عليه منح المشارك الترخيص الكامل ، أو إنهاء مشاركته مع تصفية مراكز المتعاملين معه وفقاً للضوابط التي تحددها الهيئة .

### الباب العاشر

#### إدارة العقار المرمّز وجماعة ملاك الرموز العقارية

#### مادة (57)

##### تعيين مدير العقار واستبداله وحالة خلو المنصب

يكون لكل عقار مرمّز مدير عقار مرخص من هيئة التنظيم العقاري ، يُعيّن لأول مرة في نشرة الطرح ، ويجوز لجماعة ملاك الرموز العقارية استبداله بقرار يصدر بالأغلبية المنصوص عليها في البند (1) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من هذا القانون . ولا يجوز أن يظل العقار المرمّز دون مدير لمدة تجاوز ثلاثين (30) يوماً ، وإلا عيّنت هيئة التنظيم العقاري مديراً مؤقتاً على نفقة جماعة ملاك الرموز العقارية .

#### مادة (58)

##### مهام مدير العقار وعلاقته باتحاد الملاك

مع مراعاة أحكام القانون المنظم لاتحاد الملاك ، يتولى مدير العقار إدارة العقار المرمّز لمصلحة جماعة ملاك الرموز العقارية ، وعلى الأخص ما يأتي :  
(1) تأجير العقار وتحصيل عوائده وإدارة عقوده .  
(2) صيانة العقار والمحافظة عليه .

- (3) تجديد التأمين الشامل على العقار ، وسداد أقساطه من عوائده .
- (4) سداد الرسوم والمصروفات والالتزامات المستحقة على العقار .
- (5) تمثيل جماعة ملاك الرموز العقارية أمام الجهات الإدارية وأمام القضاء فيما يتعلق بأعمال الإدارة المعتادة .
- (6) إعداد خطة سنوية وموازنة تقديرية لإدارة العقار ، تُعرض على جماعة ملاك الرموز العقارية لإقرارها .
- ويباشر مدير العقار مهامه بصفته ممثلاً لجماعة ملاك الرموز العقارية فيما يتعلق بالعقار المرمز ، وذلك دون إخلال بالاختصاصات المقررة قانوناً لاتحاد الملاك ومجلس إدارته .

## مادة (59)

### انعقاد الجمعية العامة والتصويت وإصدار القرارات

- ولا يصح انعقاد جماعة مُلاك الرموز العقارية إلا بحضور من يملكون خمسة وعشرين بالمائة (25%) على الأقل من إجمالي الحصص . فإذا لم يتوافر هذا النصاب ، وُجِّهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يُعقد خلال خمسة عشر (15) يوماً على الأكثر من تاريخ الاجتماع الأول ، ويكون انعقاده صحيحاً أياً كانت نسبة الحصص الممثلة فيه .
- ويُعد في حكم الحاضر ، في احتساب النصاب ، كل من أدلى بصوته بالوسائل الإلكترونية خلال نافذة التصويت المحددة .
- وتصدر القرارات على النحو الآتي :
- (1) القرارات المتعلقة بالإدارة المعتادة ، وإقرار الخطة السنوية والموازنة ، واستبدال مدير العقار : بأغلبية تزيد على (50%) من الحصص الممثلة في الاجتماع .
  - (2) قرار التصفية الجماعية وبيع العقار كاملاً : بأغلبية لا تقل عن (66%) من إجمالي الحصص .
  - (3) قرارات رهن العقار ، أو هدمه وإعادة بنائه ، أو تغيير الغرض المخصص له ، أو الاقتراض على ضمانه : بأغلبية لا تقل عن (75%) من الحصص الممثلة في الاجتماع ، وبما لا يقل في جميع الأحوال عن خمسين بالمائة (50%) من إجمالي الحصص .
- وتحدد اللائحة إجراءات الدعوة والانعقاد والتصويت وتوثيق القرارات وقيدتها في سجل الرموز . ويجوز بقرار من مجلس الوزراء ، بناء على اقتراح الوزير بعد أخذ رأي اللجنة التنسيقية ، خفض نصاب الحضور المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة ، بما لا يقل عن عشرة بالمائة (10%) من إجمالي الحصص .

## مادة (60)

### توزيع صافي عوائد العقار

تُوزَع صافي عوائد العقار المرمز على ملاك الرموز ، كل بنسبة حصته ، بصفة دورية لا تتجاوز ثلاثة (3) أشهر ، ما لم تحدد نشرة الطرح مدداً أخرى ، وذلك بعد خصم المصروفات والأتعاب والاحتياطيات المقررة بالنشرة أو بقرار من جماعة ملاك الرموز العقارية .

## مادة (61)

### الاحتياطي الإلزامي ومواجهة عجز التمويل

يُكوّن من عوائد العقار قبل التوزيع احتياطي إلزامي للصيانة والطوارئ ، بنسبة لا تقل عن خمسة بالمائة (5%) من صافي العائد الدوري ، وحتى يبلغ الحد الذي تحدده اللائحة بالنظر إلى نوع العقار وعمره .

وإذا لم تكف الإيرادات والاحتياطي للوفاء بالمصروفات الضرورية للعقار ، جاز لمدير العقار ، بموافقة جماعة ملاك الرموز العقارية بالأغلبية المنصوص عليها في البند (1) من الفقرة الثالثة من المادة (51) من هذا القانون ، الاقتراض قصير الأجل بما لا يجاوز عشرة بالمائة (10%) من القيمة المرجعية ولمدة لا تجاوز سنة ، دون التقييد بالأغلبية المقررة في البند (3) من الفقرة الثالثة من المادة (51) من هذا القانون.

ويجوز أن تتضمن نشرة الطرح تفويضاً مسبقاً بذلك في حدود مبيّنة فيها .

وفي جميع الأحوال ، لا يلتزم مالك الرمز بأداء أي مبلغ يجاوز قيمة اكتتابه ، ولا يُرجع عليه في مصروفات العقار أو ديونه .

## **مادة (62)**

### **تحديد أتعاب مدير العقار وتعديلها**

تُحدد أتعاب مدير العقار في نشرة الطرح ، ولا يجوز تعديلها إلا بقرار من جماعة ملاك الرموز العقارية بالأغلبية المنصوص عليها في البند (1) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من هذا القانون .

## **مادة (63)**

### **التزامات مدير العقار وحد تملكه للرموز**

يبدل مدير العقار عناية الشخص المهني الحريص ، ويسأل عن الأضرار الناشئة عن إخلاله بالتزاماته ، ولا يجوز له أن يملك ، بطريق التملك المباشر أو التملك غير المباشر ، رموزاً في عقار يديره بما يجاوز النسبة التي تحددها اللائحة ، ويلتزم بالإفصاح عن أي تعارض في المصالح .

وتحدد اللائحة ضوابط احتساب هذه النسبة وأثر تجاوزها وقيود التصويت المترتبة على تعارض المصالح .

ولا يكون لمدير العقار حق التصويت في القرارات المتعلقة بتعيينه أو استبداله أو تحديد أتعابه أو تعديلها أو بإبراء ذمته ، ولا تُحتسب حصته عند حساب الأغلبية في هذه القرارات ، وتُحتسب في النصاب .

## **مادة (64)**

### **الحسابات المستقلة والتقرير السنوي**

يمسك مدير العقار حسابات مستقلة لكل عقار مرمّز ، تدقق سنوياً من مراقب حسابات معتمد من هيئة التنظيم العقاري ، مستقل عن مدير العقار والمنصة والمُرمّز .

ويقدم مدير العقار ، خلال تسعين (90) يوماً من انتهاء السنة المالية ، تقريراً سنوياً عن أداء العقار وعوائده ومصروفاته وحالاته الفنية وقيمته المرجعية ، مرفقاً به الحسابات المدققة ، ويودعه لدى المنصة لإتاحته لكل مالك رمز في العقار ، ويوافي به الجهات المختصة .

وتُعتبر أتعاب مراقب الحسابات من مصروفات العقار .

وإذا كان العقار مملوكاً لشركة الغرض العقاري الخاص ، ألحق تقرير مدير العقار بالحسابات السنوية للشركة ، ولا يُجرى تدقيق مستقل لحسابات العقار م تى شملها تدقيق حسابات الشركة .

وتحدد اللائحة ضوابط تعيين مراقب الحسابات ومدة تعيينه وحالات تغييره وإجراءات الإخطار به .

## مادة (65)

### حقوق ملاك الرموز الذين يملكون (10%) من الحصص

لملاك رموز لا تقل حصصهم مجتمعةً عن عشرة بالمائة (10%) من إجمالي الحصص ، طلب دعوة جماعة ملاك الرموز العقارية للانعقاد ، أو الطلب من الهيئة أو هيئة التنظيم العقاري ، بحسب الأحوال ، التفتيش على أعمال المنصة أو مدير العقار فيما يتعلق بالعقار المرّمز .

## الباب الحادي عشر الرهن والحجز والتنفيذ

## مادة (66)

### رهن العقار المرّمز ورهن الرمز العقاري

يجوز رهن العقار المرّمز كاملاً بقرار من جماعة ملاك الرموز العقارية وفقاً للبند (3) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من هذا القانون ، ويُقيّد الرهن في السجل العقاري وفي سجل الرموز معاً ، ولا يُحتج به إلا من تاريخ إتمام القيد . ويجوز لمالك الرمز رهن رمزه ، ويُقيّد هذا الرهن في سجل الرموز ، وتسري عليه أحكام رهن الأوراق المالية فيما لم يرد بشأنه نص خاص . وتلتزم المنصة بمزامنة هذا القيد مع السجل العقاري وفقاً لحكم المادة (7) من هذا القانون .

## مادة (67)

### الحجز على الرمز العقاري والتنفيذ عليه

يجري الحجز على الرمز العقاري والتنفيذ عليه وفقاً لأحكام قانون التنفيذ القضائي الصادر بالقانون رقم (4) لسنة 2024 المشار إليه ، ويتم الحجز بقيده في سجل الرموز ، وتخطر المنصة الإدارة والهيئة به فور قيده ، ويقع باطلاً كل تصرف في الرمز المحجوز به بعد القيد .

ولا يجوز أن يرسو المزاد أو يتم البيع التنفيذي على الرمز العقاري إلا على من تتوافر فيه شروط التملك المقررة في المادة (14) من هذا القانون ، وتلتزم المنصة بموافاة جهة التنفيذ ببيان هذه الشروط قبل البيع . فإذا آل الرمز بالمخالفة لذلك ، سري في شأنه حكم الفقرة الخامسة من المادة (14) من هذا القانون .

## مادة (68)

### التنفيذ على العقار وفاءً لحقوق سابقة على التأشير

لا يحول الترميز دون التنفيذ على العقار كاملاً وفاءً لحقوق عينية أو حوزات مقيمة في السجل العقاري سابقة على التأشير بالترميز ، وفي هذه الحالة يورّع المتبقي من حصيلة التنفيذ على ملاك الرموز كل بنسبة حصته ، وينقضي الترميز ، وتسري في شأن آثار الانقضاء أحكام المادة (73) من هذا القانون .

ولجماعة ملاك الرموز العقارية ، أو لأي من ملاك الرموز ، سداد الدين موضوع التنفيذ قبل إيقاع البيع ، ويحل من قام بالسداد محل الدائن فيما أذاه قبل جماعة ملاك الرموز العقارية . وتلتزم المنصة بإخطار ملاك الرموز بإجراءات التنفيذ فور علمها بها .

## الباب الثاني عشر

### انقضاء الترميز

#### مادة (69)

##### أسباب انقضاء الترميز

ينقضي ترميز العقار في الأحوال الآتية :

- (1) إتمام التصفية الجماعية للعقار وفقاً لأحكام المادة (12) من هذا القانون .
  - (2) التنفيذ على العقار كاملاً وفاء لحقوق عينية أو حوزات سابقة على التأشير ، وفقاً لأحكام المادة (68) من هذا القانون .
  - (3) نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ، وفقاً لأحكام المادة (70) من هذا القانون .
  - (4) هلاك العقار هلاكاً كلياً ، وفقاً لأحكام المادة (72) من هذا القانون .
  - (5) صدور حكم نهائي ببطلان الترميز أو بإلغاء الموافقة الصادرة به .
  - (6) أي أحوال أخرى ينص عليها هذا القانون أو تحددها اللائحة .
- ولا يترتب على إلغاء ترخيص المنصة أو وقفه أو توقفها عن النشاط انقضاء الترميز ، وتسري في هذه الحالة أحكام المادة (40) من هذا القانون .
- ولا ينقضي الترميز بتغيير مدير العقار أو أمين الحفظ أو باستبدال أيٍّ منهما .

#### مادة (70)

##### نزع ملكية العقار المرمّز - الإخطار والتمثيل والنزع الكلي

إذا صدر قرار بنزع ملكية العقار المرمّز أو جزء منه ، أو بالاستيلاء عليه مؤقتاً للمنفعة العامة ، التزمت الإدارة بإخطار المنصة والهيئة وهيئة التنظيم العقاري بالقرار فور صدوره ، وتلتزم المنصة بالتأشير به في سجل الرموز وبإخطار مالك الرموز من خلال النظام الإلكتروني الموحد خلال خمسة (5) أيام عمل .

وللهيئة ، من تاريخ الإخطار ، وقف التداول على رموز العقار وفقاً لأحكام المادة (51) من هذا القانون .

ويمثل مدير العقار جماعة مالك الرموز العقارية أمام لجان التقدير وفي إجراءات التظلم والطعن على قرار نزع الملكية أو على تقدير التعويض ، ولا يجوز له التصالح أو التنازل عن الطعن إلا بقرار من جماعة مالك الرموز العقارية بالأغلبية المنصوص عليها في البند (2) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من هذا القانون .

وفي حالة نزع الملكية كلياً ، يحل التعويض محل العقار ، ويُودع بكامله في حساب مستقل لدى أمين الحفظ ، ولا يجوز الصرف منه إلا وفقاً لأحكام هذا الباب ، ويوزع صافيته على ملاك الرموز كل بنسبة حصته ، وينقضي الترميز بتمام نقل الملكية .

#### مادة (71)

##### النزع الجزئي والاستيلاء المؤقت وحالة شركة الغرض العقاري الخاص

في حالة نزع الملكية جزئياً ، يُودع التعويض في حساب مستقل لدى أمين الحفظ ، ويعرض مدير العقار الأمر على الجمعية العامة خلال ستين (60) يوماً من تاريخ إيداعه ، لتقرر بالأغلبية المنصوص عليها في البند (1) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من هذا القانون توزيع التعويض على ملاك الرموز أو تخصيصه لإصلاح ما بقي من العقار وإعادة تهيئته .

فإذا ترتب على النزع الجزئي أن أصبح الباقي غير صالح للاستعمال في الغرض المخصص له ، سرت أحكام التصفية الجماعية بالأغلبية المنصوص عليها في البند (2) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من هذا القانون .

وفي حالة الاستيلاء المؤقت ، يبقى الترميز قائماً ، ويؤشر في سجل الرموز بالاستيلاء ومدته ، وتعد مقابلات الانتفاع المستحقة من عوائد العقار وتوزع وفقاً لأحكام المادة (60) من هذا القانون . وإذا كان العقار مملوكاً لشركة الغرض العقاري الخاص ، أودع التعويض في حساب الشركة المستقل ، وسرت في شأن توزيعه على مالك رموز الحصص أحكام هذه المادة والمادة السابقة ، وتنقضي أغراض الشركة وتصفى وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية المشار إليه . وفي جميع الأحوال ، تلزم المنصة بمزامنة القيود والتأشيريات المترتبة على تطبيق هذه المادة والمادة السابقة مع السجل العقاري وفقاً لأحكام المادة (7) من هذا القانون .

### مادة (72)

#### هلاك العقار المرمز ومصير مبلغ التأمين

يلتزم مدير العقار بإخطار المنصة والجهات المختصة بواقعة هلاك العقار المرمز ، كلياً أو جزئياً ، خلال سبعة (7) أيام عمل من تاريخ علمه بها ، وباتخاذ إجراءات المطالبة بمبلغ التأمين وبكل تعويض مستحق عن الهلاك ، ويسأل عن الأضرار الناشئة عن تقصيره في ذلك أو عن انقطاع التغطية التأمينية عن العقار .

وتسري في شأن وقف التداول على رموز العقار أحكام الفقرة الثانية من المادة (70) من هذا القانون . فإذا كان الهلاك كلياً ، انقضى الترميز ، وحل مبلغ التأمين وما يستحق من تعويضات عن الهلاك محل العقار ، ويودع في حساب مستقل لدى أمين الحفظ ، ويوزع صافيه على مالك الرموز كل بنسبة حصته .

وإذا كان الهلاك جزئياً ، خصص المبلغ لإصلاح العقار وإعادةه إلى حالته تحت إشراف مدير العقار ، ويقدم المدير إلى الجمعية العامة ، خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تقدير الأضرار ، تقريراً بحالة العقار الفنية وكلفة الإصلاح المقدرة ومدته وأثره في القيمة المرجعية . فإذا قررت جماعة ملاك الرموز العقارية ، بالأغلبية المنصوص عليها في البند (2) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من هذا القانون ، عدم الإصلاح ، سرت أحكام التصفية الجماعية على ما بقي من العقار ، ووزع مبلغ التأمين مع صافي ثمن البيع وفقاً لأحكام المادة (74) من هذا القانون .

ولا يجوز الاحتجاج على مالك الرموز بأي اتفاق يرد على مبلغ التأمين أو على التنازل عنه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك .

### مادة (73)

#### آثار انقضاء الترميز

يترتب على انقضاء الترميز ، أيّاً كان سببه ، ما يأتي :

(1) إلغاء التأشير المنصوص عليه في المادة (6) أو المادة (10) من هذا القانون ، بحسب الأحوال ، وتتولاه الإدارة بناءً على إخطار المنصة .

(2) إقفال سجل الرموز ، وحظر إجراء أي قيد جديد فيه فيما عدا ما يلزم لتنفيذ آثار الانقضاء .

(3) انقضاء الرموز العقارية الصادرة عن العقار وسقوط الحقوق المترتبة عليها ، عدا حق أصحابها في نصيبهم من صافي الحصيلة .

(4) انتقال الحقوق العينية والحجوزات المقيدة على الرموز إلى ما يخص أصحابها من الحصيلة ، مع بقاء مرتبتها .  
(5) إخطار الجهات المختصة ومالك الرموز بالانقضاء وسببه خلال خمسة (5) أيام عمل من خلال النظام الإلكتروني الموحد .

#### مادة (74)

##### ترتيب الوفاء وتوزيع الحصيلة وحفظ السجل

يكون الوفاء من الحصيلة على الترتيب الآتي : مصروفات البيع أو التصفية وأتعاب مدير العقار ومراقب الحسابات المستحقة ، ثم الرسوم والالتزامات المستحقة على العقار ، ثم الديون المضمونة بحقوق عينية مقيمة كل بحسب مرتبته ، ثم يُوزع الباقي على مالك الرموز كل بنسبة حصته .

وتُوزع الحصيلة خلال ستين (60) يوماً من تاريخ ثبوت الانقضاء . فإذا تعذر الوصول إلى أحد ملاك الرموز ، أودع نصيبه وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة ، دون أن يسقط حقه فيه . ولا يسقط الحق في المطالبة بالنصيب المودع إلا بمضي خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداعه لدى أمين الحفظ . ولا يقطع هذه المدة ولا يبدأ سريانها من جديد نقل المبلغ إلى أي جهة أخرى للحفظ وفقاً لللائحة .

وتؤول ملكية المبالغ التي لم يُطالب بها بعد انقضاء هذه المدة إلى الخزانة العامة للدولة . وتلتزم الجهة المودع لديها المبلغ ، قبل ستة (6) أشهر على الأقل من انقضاء المدة ، بنشر إعلان في النظام الإلكتروني الموحد ، وبإخطار صاحب الشأن على آخر عنوان وطني أو بريد إلكتروني مقيّد له في سجل الرموز . ولا تؤول الملكية إلا بعد تمام النشر والإخطار . ولا يبدأ سريان هذه المدة في حق ناقص الأهلية أو فاقدتها أو الغائب إلا من تاريخ زوال سبب المانع أو تعيين من يمثله قانوناً .

وتلتزم المنصة بالاحتفاظ بسجل الرموز وبياناته ومستنداته بعد إقفاله مدة لا تقل عن خمس عشرة (15) سنة من تاريخ الإقفال ، وبإتاحة الاطلاع عليه للجهات المختصة ، ولكل من كان مالكاً لرمز فيه في حدود ما يخصه .  
وتحدد اللائحة إجراءات إثبات الانقضاء وإقفال السجل وتوزيع الحصيلة وإيداع الأنصبة التي تعذر أدائها .

## الباب الثالث عشر

### الضبطية القضائية والجزاءات والتظلم

#### مادة (75)

##### صفة مأموري الضبط القضائي

يكون لموظفي الجهات المختصة ، الذين يصدر بتحديدهم قرار من النائب العام ، بالاتفاق مع رئيس الجهة المعنية ، صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات المخالفات التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، ولهم في سبيل ذلك الاطلاع على السجلات والمستندات والنظم التقنية .

## مادة (76)

### الجزاءات الإدارية

مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية أو المدنية ، يجوز للجهة المختصة ، كل فيما يخصه ، توقيع الجزاءات الإدارية الآتية على المخالف لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له :

(1) الإنذار .

(2) الجزاء المالي : بما لا يجاوز خمسمائة ألف (500,000) ريال في مخالفات الإفصاح والتقارير والمواعيد ، ومليون (2,000,000) ريال في مخالفات المزامنة وقواعد الطرح وال تداول ، وخمسة ملايين (5,000,000) ريال في مخالفات فصل الأموال وقيود التملك ومزاولة النشاط دون استيفاء شروط الترخيص وقبول العملات المشفرة والأصول الافتراضية بالمخالفة لأحكام التشريعات المنظمة ، ومليون (1,000,000) ريال في سائر مخالفات أحكام هذا القانون واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما ، وذلك عن كل مخالفة .

(3) وقف الترخيص لمدة لا تجاوز سنة .

(4) إلغاء الترخيص .

ويقصر توقيع الجزاءات المنصوص عليها في هذه المادة على المرخص لهم والخاضعين لرقابة الجهة المختصة . ويُراعى في توقيع الجزاء جسامته المخالفة وتكرارها ومدى الإضرار بملاك الرموز أو سلامة السوق ، ويجب أن يكون قرار توقيع الجزاء مسبباً . ولا يجوز وقف الترخيص أو إلغاؤه إلا بعد إنذار المرخص له ومنحه مهلة لتصحيح المخالفة تحددها الجهة المختصة ، وتمكينه من إبداء أقواله ، ما لم يكن في التأخير خطر على حقوق مُلاك الرموز أو على سلامة السوق ، فيجوز الوقف الفوري لحين البت . وتحدد اللائحة جدول المخالفات والجزاءات المقررة لها وضوابط توقيعها .

## مادة (77)

### التظلم من القرارات الصادرة تطبيقاً للقانون

لكل ذي شأن التظلم كتابةً أو من خلال النظام الإلكتروني الموحد من القرار الصادر في شأنه تطبيقاً لأحكام هذا القانون ، إلى رئيس الجهة التي أصدرت القرار ، خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إخطاره به ، ويُبت في التظلم خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تقديمه ، ويُعتبر فوات هذه المدة دون رد رفضاً للتظلم .

ولا يترتب على تقديم التظلم وقف تنفيذ القرار المتظلم منه ، ما لم تقرر الجهة التي أصدرته خلاف ذلك .

ولا تُقبل دعوى إلغاء القرار قبل التظلم منه والفصل فيه صراحةً أو ضمناً ، ويُحسب ميعاد رفع الدعوى المقرر في المادة (6) من القانون رقم (7) لسنة 2007 المشار إليه من تاريخ الرفض الصريح أو الضمني بحسب الأحوال .

واستثناءً من أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة ، يكون التظلم من القرار الصادر في طلب الترميز وفقاً لأحكام المادة (26) من هذا القانون .

وتسري أحكام الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة دون إخلال بأحكام التظلم المقررة في التشريعات المنظمة للجهة المختصة وأنشطتها ، متى كانت أكثر ضماناً لذي الشأن . ويُقصد بذلك ما كان أطول مدة لتقديم التظلم ، أو أقصر فترة للبت فيه ، أو أوسع نطاقاً في وقف تنفيذ القرار .

## مادة (78)

### شكاوى ملاك الرموز والمكتتبين ونظام تلقيها والرد عليها

لكل مالك رمز أو مكتتب أن يتقدم بشكاوى إلى المنصة أو أمين الحفظ أو مدير العقار ، بحسب الأحوال ، في شأن أي إخلال بالتزاماتهم المقررة في هذا القانون واللائحة ونشرة الطرح .  
ويلا تترى كل منهم بوضع نظام مك توب لتلقي الشكاوى وقيدھا ونظرھا والرد علیھا ، تعتمدھ  
الجهة المختصة ، ويتضمن على الأخص قنوات تقديم الشكاوى ومن بينها المنصة والنظام  
الإلكتروني الموحد ، وتعيين مسؤول لتلقيها ومتابعتها ، وتسليم مقدمها إيصالاً بقيدھا ،  
وقواعد معالجة الشكاوى التي يقوم في شأنها تعارض في المصالح .

وتُفيد الشكاوى في سجل مستقل بتسلسل زمني موثق ، يُحتفظ به وبمستنداتها للمدة التي  
تحددها اللائحة ، ويُتاح للجهة المختصة عند الطلب .

ويكون الرد على الشكاوى كتابةً ومسبباً وخلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ قيدھا ، متضمناً بيان  
ما أُتخذ من إجراءات ونتيجتها ، وحق مقدم الشكاوى في التظلم وميعاده . ولا يُوقف سريان  
هذه المدة إلا طلب استكمال مستندات لازمة للفصل في الشكاوى ، ولمرة واحدة ، وبما لا يجاوز  
خمس عشرة (15) يوماً .

ولا يجوز تحميل مقدم الشكاوى أي رسوم أو مصروفات مقابل تقديمها أو نظرھا ، ويقع  
باطلاً كل شرط يقضي بالتنازل عن الحق في تقديم الشكاوى أو التظلم منها ، أو بقصر  
نظرھا على وسيلة معينة ، أو بإخضاعها لمواعيد أو إجراءات أقل ضماناً مما هو  
مقرر في هذا القانون واللائحة .

فإذا انقضت هذه المدة دون رد ، أو لم يقبل الشاكي الرد ، جاز له التظلم إلى الجهة المختصة  
خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإخطار بالرد أو من تاريخ انقضاء ميعاد الرد ، بحسب الأحوال ،  
ويقدم التظلم كتابةً أو من خلال النظام الإلكتروني الموحد ، ويعد تاريخ القيد الإلكتروني تاريخاً  
لتقديمه ، وتفصل الجهة المختصة فيه خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تقديمه ، ويُعتبر  
فوات هذه المدة دون رد رفضاً للتظلم ، ولا يحول ذلك دون اللجوء إلى القضاء .

وللجهة المختصة أن تنشئ آلية لتسوية المنازعات التي لا تجاوز قيمتها الحد الذي تحدده اللائحة ،  
يصدر بتحديد إجراءاتها ومواعيدها وأثر قبول الأطراف اللجوء إليها قرار منها ، وذلك دون إخلال  
بحق كل ذي شأن في اللجوء إلى القضاء .

وتوافي المنصة وأمين الحفظ ومدير العقار الجهة المختصة بتقرير دوري ببيان الشكاوى  
المقيدة وموضوعاتها ومواعيد الرد عليها ونتائجها ، على النحو الذي تحدده اللائحة .

وتحدد اللائحة إجراءات تلقي الشكاوى وقيدھا ونظرھا والرد علیھا ، ومدد حفظ سجلاتها  
ومستنداتها ، ودورية التقارير المشار إليها ، والحد الأقصى لقيمة المنازعات التي تختص بها آلية  
التسوية ، وسائر الأحكام اللازمة لتطبيق هذه المادة .

ولا تخل أحكام هذه المادة بحق ذي الشأن في التظلم من القرارات الصادرة تطبيقاً لهذا القانون  
وفقاً للمادة (77) منه .

## الباب الرابع عشر

### العقوبات

#### مادة (79)

##### عقوبة مزاوله النشاط بغير ترخيص

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر ، يُعاقب بالحبس مدة لا تجاوز ثلاث (3) سنوات ، وبالغرامة التي لا تجاوز مليون (1,000,000) ريال أو قيمة المبالغ المتحصلة من المخالفة ، أيهما أكبر ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من رمّز عقاراً ، أو شغّل منصة ، أو زاول نشاط حفظ الرموز أو إدارة العقارات المرمّزة ، أو روّج لأي من ذلك ، دون ترخيص .

#### مادة (80)

##### عقوبة التلاعب في بيانات سجل الرموز أو المزامنة

يُعاقب بالحبس مدة لا تجاوز خمس (5) سنوات ، وبالغرامة التي لا تجاوز خمسة ملايين (5,000,000) ريال ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من تلاعب في بيانات سجل الرموز أو بيانات المزامنة مع السجل العقاري ، أو أُلّفها ، أو أدخل عليها تعديلاً غير مشروع ، أو قيّد فيها بيانات يعلم عدم صحتها .

#### مادة (81)

##### عقوبة الإخلال بعزل الأموال والجمع بين نشاطي المنصة وأمين الحفظ

يُعاقب بالحبس مدة لا تجاوز خمس (5) سنوات ، وبالغرامة التي لا تجاوز خمسة ملايين (5,000,000) ريال أو قيمة المبالغ محل المخالفة ، أيهما أكبر ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من خالف أحكام المادة (45) من هذا القانون بخلط العقارات المرمّزة أو حصيلة الاكتتاب أو حسابات عوائد العقارات أو أموال العملاء بذمته المالية الخاصة أو بأموال غيره ، أو بالتصرف فيها في غير الأغراض المخصصة لها .  
ويُعاقب بذات العقوبة كل من جمع بين نشاط المنصة ونشاط أمين الحفظ لذات العقار بالمخالفة لحكم المادة (44) من هذا القانون .

#### مادة (82)

##### عقوبة الإخلال بالتزامات الإفصاح والترويج والإسناد وتعارض المصالح

يُعاقب بالحبس مدة لا تجاوز سنتين ، وبالغرامة التي لا تجاوز مليون (1,000,000) ريال ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من ضمّن نشرة الطرح أو مواد الترويج بيانات جوهرية غير صحيحة أو مضلّة ، أو أغفل عمداً بيانات جوهرية أوجب هذا القانون الإفصاح عنها ، أو خالف أيّاً من أحكام المواد (28)، (35)، (48)، (63) من هذا القانون ، وذلك فيما عدا حالة تجاوز نسبة التملك لسبب لا دخل لإرادة مدير العقار فيه م تى لا تزم بالإخطار والتصرف في الزيادة خلال المُدد المقررة في اللائحة .

### مادة (83)

#### عقوبة مخالفة قيود التملك والتوسط فيها

يُعاقب بالغرامة التي لا تتجاوز مليوني (2,000,000) ريال كل من تملك رمزاً عقاريّاً بالمخالفة لأحكام المادة (14) من هذا القانون ، فيما عدا الحالات المنصوص عليها في الفقرة الخامسة منها ، أو توسط في ذلك مع علمه بالمخالفة ، وذلك مع عدم الإخلال بالبطلان والتصفية المنصوص عليهما في المادة المذكورة .

### مادة (84)

#### المسؤولية الجنائية للشخص المعنوي والمصادرة والنشر

يُسأل الشخص المعنوي جنائياً إذا ارتُكبت أي من الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون باسمه أو لحسابه ، ويُعاقب بغرامة لا تتجاوز مثلي الحد الأقصى للغرامة المقررة للجريمة ، وذلك دون إخلال بالمسؤولية الجنائية للشخص الطبيعي مرتكب الجريمة .  
وللمحكمة في جميع الأحوال أن تقضي بمصادرة المتحصلات ، ونشر الحكم على نفقة المحكوم عليه .

## الباب الخامس عشر أحكام انتقالية وختامية

### مادة (85)

#### توفيق الأوضاع

على جميع الأشخاص الذين يزاولون ، عند العمل بهذا القانون ، أي نشاط من الأنشطة الخاضعة لأحكامه ، توفيق أوضاعهم وفقاً لأحكامه خلال سنة من تاريخ العمل به ، ويجوز لمجلس الوزراء مد هذه المهلة مدة أو مدداً أخرى مماثلة .

### مادة (86)

#### إصدار اللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة

يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، بناءً على اقتراح الوزير .  
وتصدر الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، القرارات والقواعد اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون واللائحة .

### مادة (87)

#### التنفيذ والنشر وتاريخ العمل بالقانون

على جميع الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، تنفيذ هذا القانون . ويُعمل به بعد ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

\*\*\*\*\* انتهى \*\*\*\*\*