

"Digital Economy" will be a key – word of the coming decade. Die System pilots of the economy hope that the acceleration – connected with the word "digital" will create financial resources and open scopes for development and welfare for the society as a whole. Digital economy means process innovations, which will accelerate the course of action in those areas, where they were slow traditionally.

At the same time many people hope for a better safeguarding of property in those countries, where it is still unsafe. They also hope for a better distribution of the property, a better description and anchoring of informal or indigene rights.

At the end the trend in direction to the digital economy is irreversible. A persistency in the old pads of the branches concerned would mean a great increase of costs, which would dry up the use of real estates in the economy with big negative effects for the whole economy.

The establishment of property is an economic area, where many professions and organisations work together. Attorneys, barristers at law, notaries, public appointed surveyors as liberal professions, the banks as private organisations, public authorities for register and cadastre, the tax authority and not to forget a lot of realtors and insurance companies.

We have an uneasy sense of a future, where professional actions quick as a flash impact all bureaucratic ramifications, concerning tax, accounting and initiate at the same time new, unknown actions from parties unknown now.

What the big financial markets have shown could move in our daily business. System breaches could lead to huge spoilages as it happened in the financial economy.

Forceful digitization of the economy means acceleration of the processes with far unknown effects. They will show up in the practical work. Will the acceleration by digitization enforce the economy around the real estates as soon as the times for transaction will be shortened?

In many countries the authorities have abated the economical activities against over heating by bureaucratic measures.

سيكون **الاقتصاد الرقمي** كلمة أساسية للعقد القادم. يأمل رواد النظام الاقتصادي في أن يخلق التسارع المرتبط بكلمة "رقمي" موارد مالية ويفتح مجالات التطوير والرفاهية للمجتمع ككل. هذا ويعني الاقتصاد الرقمي "الابتكارات في العمليات" والتي ستعمل على سرعة التصرف في المجالات التي جرى العرف على كونها بطيئة.

في الوقت نفسه فإن الناس يأملون في تحقيق **حماية أفضل للممتلكات** في تلك البلدان التي لا تزال فيها الممتلكات غير آمنة. وهم يأملون أيضا في **توزيع أفضل للممتلكات** وفي وصف أفضل للحقوق غير الرسمية فيها مع تثبيت لتلك الحقوق.

في واقع الأمر إن التوجه للاقتصاد الرقمي أمر غير قابل للعكس. إن **الإصرار على طرق العمل التقليدية يعني ارتفاع التكاليف**، الأمر الذي سيؤدي إلى تعذر الاستفادة المثلى من العقار في الاقتصاد عموما، والذي سيجلب معه آثارا سلبية كبيرة على الاقتصاد بعمومه.

إن إنشاء الملكية (العقار) مجال اقتصادي تعمل فيه **العديد من المهن والمؤسسات** مع بعضها البعض كالمحامين وكتاب العدل والمساحين المعيّنين حكوميا كمهن حرة، والمصارف كمؤسسات خاصة، والسلطات الحكومية المعنية بالتسجيل العقاري، والسلطات الضريبية، مع عدم نسيان الكثير من مسامرة العقار وشركات التأمين.

إن لدينا شعورا مرتبكا بالمستقبل، حيث تؤثر الأفعال والإجراءات المهنية بسرعة على **كافة التشعبات البيروقراطية**، بما يتعلق بالضرائب والحسابات، وتبدأ بشكل متزامن أفعالا وإجراءات جديدة مجهولة من أطراف مجهولة في الوقت الحاضر. إن ما أصاب الأسواق المالية الكبيرة هو أمر بإمكانه التأثير على أعمالنا اليومية. إن الثغرات في النظام بمجمله قد تفضي إلى خسائر فادحة كما حدث في الاقتصاد المالي.

يعني التحويل الإجباري للاقتصاد إلى الرقمية **تسريعا** في العمليات بدون معرفة للآثار المترتبة على ذلك، وهي ما سيظهر في التطبيق العملي. فهل سيؤدي التسريع في التحول إلى الرقمية إلى تقوية الاقتصاد المتمحور حول العقار لتقليله من الزمن اللازم لإنجاز المعاملات المطلوبة؟

في العديد من البلدان تبنت السلطات معايير بيروقراطية تحد من الهياج في الأنشطة الاقتصادية.

إن الجزء الرابط بين المعاملة والأرض هو التسجيل العقاري. إن تحديد حدود (فرز) قطعة الأرض، وبيان رغبة الجيران فيما يتعلق بالفرز ومواقع حدود الملكية والحماية الحكومية لها، هو أمر **يجعل العقار عالقا في أذهان المواطنين**.

The connecting part between the transaction and the land is the property cadastre. The demarcation of the plot, the statement of intent of neighbours concerning the demarcation and site of the border and its governmental protection anchor the property in the heads of the citizens.

Germany is in the leading group of countries concerning the digitization of the economy. This is beside the complex decentralisation by its constitution. The state on North Rhine-Westphalia is on top of the digitization of the Transaction even if the responsibility for the property cadastre lies in the communities instead of the state authorities.

Most of the registers are already digitized and applicable over the internet: Business register, property register, insolvency register, list of insolvent debtors and in some parts the property cadastre. It changed not only to the digital process but forced up the accuracy of every border point to better than a centimetre with a homogenous, European coordinate system. A huge, ambitious work.

Legal certainty is decisive for the functioning of real estate transactions. All parties need to know for sure, who the proprietor is and who is entitled to other rights in real property. This function is fulfilled in Germany by land registers and civil law notaries. Notarial deeds are formulated clearly and precisely. By means of public notarization they create the requisites for good faith and thereby total reliability of the land register. At the same time, European civil law notaries are pioneers in digital transactions and collaborate in the digitalisation of legal proceedings. For instance, legal proceedings with the German business register are exclusively digital, reason why notaries set up and submit digital deeds day by day.

These documents then are electronically accepted by the court and digitally processed to the official input into the particular registers. Their content and partly the particular documents are visible over the internet.

Together with judicial administration, courts, banks and other stakeholders, civil law notaries are also engaged in the digitalization of real estate proceedings.

If financing residential property and small

إن ألمانيا من الدول الرائدة فيما يخص تحويل الاقتصاد إلى الرقمية. هذا إلى جانب اللامركزية المعقدة بحكم دستورها. إن ولاية نورترين-فايسثفاليا هي الرائدة في تحويل المعاملات إلى الرقمية حتى وإن كانت تقع مسؤولية التسجيل العقاري على التجمعات الصغيرة بدلا من سلطات الولاية.

إن معظم السجلات تم ترقيمها وهي مفعلة على الإنترنت: سجل الشركات التجارية، سجل الممتلكات، قائمة الإفلاسات، قائمة المدينين المعسرين، والسجلات العقارية في بعض الأحيان. لقد تغير الأمر ليس إلى الرقمية فحسب، ولكن أصبحت دقة كل موقع من مواقع حدود الملكية تحمل دقة تتجاوز السنتيمتر الواحد لتواكب نظام الإحداثيات الأوروبي المتجانس. إن هذا عمل طموح وضخم.

إن الموثوقية القانونية أمر حاسم لأعمال المعاملات العقارية. تحتاج جميع الأطراف للتأكد من هوية المالك وهوية أصحاب الحقوق الأخرى في عين العقار. يتم القيام بهذه الوظيفة في ألمانيا على يد مسجلي الأراضي وكتاب العدل. تتم صياغة وثائق الملكية العدلية (صكوك الملكية) بشكل واضح ودقيق. من خلال مصادقة كتابة العدل يتم التأكد من حسن النية، وبالتالي تتحقق الموثوقية الكاملة في سجل الأراضي. وفي الوقت نفسه، فإن كتاب العدل الأوروبيين هم رواد في المعاملات الرقمية ويتعاونون على التحول إلى رقمية الإجراءات القانونية. فعلى سبيل المثال، إن الإجراءات القانونية مع السجل التجاري الألماني هي رقمية حصريا، وهي السبب وراء قيام كتاب العدل بإنشاء وتسليم وثائق رقمية يوميا.

عندما تتم الموافقة على هذه الوثائق من قبل المحاكم بشكل إلكتروني، وتتم معالجتها رقميا ليتم إدخالها رسميا في السجلات المعنية. هذا وتكون محتويات هذه الوثائق جزئيا ظاهرة على الإنترنت.

سوية مع السلطة القضائية، المحاكم، المصارف، والجهات المعنية الأخرى، فإن كتاب العدل يشاركون في التحول إلى رقمية الإجراءات العقارية.

في حال تمت إعاقة تمويل العقار السكني والشركات الصغيرة على وجه التحديد بفعل عدم وفرة الموارد والدخل المنخفض، فإن ملكية الأرض هي الخيار الوحيد للحصول على قرض. ولكن من وجهة نظر كل مُقرض، خاصة المصارف بأنواعها، فهذا الأمر بحاجة لأدوات بالإمكان الاعتماد عليها لضمان المطالبات.

عندنا يكون النظام المصرفي الفعال ما زال فتيا، فإن جودة الرهن العقاري تزداد إذا كان القرض المحمي بذلك الرهن سيستخدم في تغطية سندات. من الممكن إنشاء سوق مالي

companies in particular is impeded by a lack of resources and low income, title to land presents the only option for procuring credit. However, from the viewpoint of every lender, especially of every kind of bank, this calls for instruments which can be depended on to secure the claims.

In a situation where an efficient banking system is still in its infancy, the quality of mortgages is of additional importance if the loans secured by them can be used to cover bonds. The development of a separate capital market can be achieved with the help of such bonds. The development of a separate capital market can be achieved with the help of such bonds.

The foundation for all financial activities is confidence in security. In economies, which are still in their initial stages it is particularly important to tap domestic resources first, whereby efforts should be made to develop a market as quickly as possible that will not just attract funds seeking short-term investment but that will create incentives for long-term ties. If this is successful, then the confidence established there will also create the opportunity to bring in foreign capital. The covered bond is the ideal instrument for this.

The digital transaction will enforce the positive attributes of the covered bond. They facilitate to commit to the investor

- Without delay on furnishing of credit collateral
- Very low repayment rates (initial repayment 1 to 2%)
- Very long repayment periods (25 to 35 years)
- Also to fix the interest rate for a period corresponding to the time to maturity of the covered bonds used for funding.

The substance of property is delimited by laws. To guarantee the primacy of the public needs, it is necessary to have

- safe procedures for taxation; and
- a control by the public autonomy, which inspects the content of the transaction on the basis of the public zoning plans.

Every transaction of real estate needs a reliable assessment. Internationally there are a lot of different methods. In Germany the methods are codified by law. The most important organs of the public valuation are the Official Committees of Valuation Experts. The Internet – Portal

منفصل بمساعدة مثل هذه السندات.

إن الأساس لكافة الأنشطة المالية هو **الثقة في الأمان**. في الاقتصاديات التي لا تزال في مراحلها الأولية، فإنه من المهم وبشكل خاص تعيين الموارد المحلية أولاً، بينما يجب بذل الجهود بسرعة لتطوير سوق لن يقوم بجذب الأموال الباحثة عن الاستثمار على المدى القصير فحسب، ولكن سيخلق محفزات لعلاقات طويلة الأمد. إن نجاح هذا، فإن الثقة المتحققة ستوجد فرصة لإحضار رأس المال الأجنبي. إن السندات المغطاة هو الأداة المثالية لهذا الغرض.

ستفرض المعاملات الرقمية الصفات الإيجابية للسندات المغطاة. وسوف تسهم في الالتزام للمستثمر:

- من دون تأخير في تقديم الضمان الائتماني؛
- معدلات إعادة سداد منخفضة جداً (إعادة السداد الأولي من 1 إلى 2%)؛
- فترات إعادة سداد طويلة جداً (من 25 إلى 35 عاماً)؛
- وكذلك تحديد معدل الفائدة لفترة متوافقة مع موعد استحقاق السندات المغطاة المستخدمة للتمويل.

إن عين الملكية أمر تحدده القوانين. لضمان الأولوية للاحتياجات العامة، فإنه من الضروري إيجاد:

- إجراءات ضريبية آمنة؛
- رقابة عامة ذاتية تعمل على معاينة محتوى المعاملة على أساس الخطط العامة لتحديد المناطق.

تحتاج كل معاملة عقارية لتقويم موثوق به. وعلى المستوى الدولي، فإنه توجد العديد من الطرق المختلفة. في ألمانيا الطرق محددة قانونياً. إن الأجزاء الأكثر أهمية من التقويم العام هي اللجان الرسمية لخبراء التقويم. لقد أثبتت منصة الإنترنت [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) مقدرتها على تحسين جودة الأعمال العقارية على مستوى الدولة.

لقد قامت UNECE للتو في هذه الأيام بتعريف معنى "الاحتيال" في هذا السياق، ويجب أن نسأل: هل نفتح بالتقنيات الرقمية إمكانيات للاحتيال على نطاق واسع؟

يتضمن مصطلح "الاحتيال" بشكل عام أنشطة كالسرقة، الفساد المالي، التأمّر، الاختلاس، غسل الأموال، الرشوة، والابتزاز. ورغم أنه تتفاوت التعريفات القانونية من بلد إلى آخر، فإن الاحتيال بشكل أساسي يعني استخدام الخديعة بشكل مضلل للحصول على منفعة شخصية للذات و/أو خلق خسارة للآخر. تتعامل هذه الدراسة لـ UNECE مع الاحتيال الناشئ عن سوء الاستخدام من قبل الأطراف الخاصة للمعلومات من سجلات الأراضي على شبكة الإنترنت. إنها لا تتعامل مع الاحتيال والفساد الداخليين في

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) has proven to improve the quality of the real estate business over the country.

UNECE has defined just in these days, what “fraud” means in this connection and we have to ask: Do we open with digital techniques chances for fraud in a huge scale?

The term ‘fraud’ commonly includes activities such as theft, corruption, conspiracy, embezzlement, money laundering, bribery and extortion. Although legal definitions vary from country to country, fraud essentially involves using deception to dishonestly make a personal gain for oneself and/or create a loss for another. This study of the UNECE deals with fraud arising from the misuse by private actors of information from online land registers. It does not deal with internal fraud and corruption inside land registers.