

نظام تملك غير السعوديين
للعقار واستثماره
١٤٢١هـ



الرقم : م / ١٥

التاريخ : ١٧ / ٤ / ١٤٢١ هـ

بِعون الله تعالى

نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة السبعين من النظام الأساسي للحكم الصادر بالامر الملكي رقم (٩٠/٢) وتاريخ ٢٧ / ٨ / ١٤١٢ هـ.

وبناءً على المادة العشرين من نظام مجلس الوزراء الصادر بالامر الملكي رقم (١٣/٢) وتاريخ ٣ / ٣ / ١٤١٤ هـ.

وبناءً على المادتين السابعة عشرة والثامنة عشرة من نظام مجلس الشورى الصادر بالامر الملكي رقم (٩١/٢) وتاريخ ٢٧ / ٨ / ١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٢) وتاريخ ١٢ / ٧ / ١٣٩٠ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٣/٢) وتاريخ ١١ / ٣ / ١٤٢١ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٨٩) وتاريخ ٨ / ٤ / ١٤٢١ هـ.

رسمنا بما هو آت :

أولاً : الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره وذلك بالصيغة المرفقة بهذا.

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

فهد بن عبدالعزيز



قرار رقم (٨٩) وتاريخ ١٤٢١/٤/٨ هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٨/٢٨٨ وتاريخ ١٤٢١/٤/٦ هـ المشتملة على مشروع نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره .
وبعد الاطلاع على قرار المجلس الاقتصادي الأعلى رقم (٢) وتاريخ ١٤٢١/١/٢٠ هـ .

وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه .

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٣/٢) وتاريخ ١٤٢١/٣/١١ هـ .
وبعد الاطلاع على مذكرة هيئة الخبراء رقم (١٠١) وتاريخ ١٤٢١/٤/٧ هـ .

يقرر

الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره وذلك بالصيغة المرفقة بهذا .
وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا .

رئيس مجلس الوزراء



نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

المادة الأولى :

- أ - يجوز للمستثمر غير السعودي من الاشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني او حرفي او اقتصادي تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط ، ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه ، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص . كما يجوز استئجار العقار المشار اليه مع مراعاة ماورد في المادة الخامسة من هذا النظام .
- ب- اذا كان الترخيص المشار اليه يشمل شراء مبان او اراض لإقامة مبان عليها واستثمارها بالبيع او التأجير فيجب الاتقل التكلفة الاجمالية للمشروع ارضا وبناءً عن ثلاثين مليون ريال ، ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ . كما يشترط ان يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته .

المادة الثانية :

يسمح للأشخاص غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية المقيمين في المملكة اقامة نظامية بتملك العقار لسكنهم الخاص ، وذلك بعد الترخيص لهم من وزارة الداخلية.





المادة الثالثة :

يجوز - على أساس المعاملة بالمثل - للممثلات الاجنبية المعتمدة بالمملكة تملك المقر الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها ، ويجوز للهيئات الدولية والاقليمية في حدود ماتقضي به الاتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها ، وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية .

المادة الرابعة :

يجوز بموافقة من رئيس مجلس الوزراء - في غير الحالات السابقة - تملك العقار للسكن الخاص .

المادة الخامسة :

لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة ، ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا اقترن بها وقف العقار المملوك طبقاً للقواعد الشرعية على جهة معينة سعودية وبشرط أن ينص في الوقف على أن يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق النظارة على الموقوف . على أنه يجوز لغير السعودي من المسلمين استئجار العقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد لمدة أو مدد مماثلة (١)



يتبع

(١) صدر في شأن هذه المادة المرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٥ هـ ، انظر ما صدر بشأن النظام .



المادة السادسة :

يحظر على كتاب العدل او أي جهة أخرى مختصة توثيق أي تصرف لا يتفق وأحكام هذا النظام .

المادة السابعة :

لا يحل تطبيق احكام هذا النظام بما يأتي :

- أ - حقوق الملكية التي ترتبت لغير السعوديين بموجب الأنظمة السابقة ، ويتعين إعمال أحكام هذا النظام بعد نفاذه عند انتقال ملكية العقار .
- ب- المزاي التي تضمنتها القواعد المنظمة لتملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية .
- ج- اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار عن طريق الميراث .
- د - الأنظمة وقرارات مجلس الوزراء والأوامر السامية التي تمنع التملك في بعض المواقع .

المادة الثامنة :

أ - يحل هذا النظام محل نظام تملك غير السعوديين للعقار في المملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/٢٢ والتاريخ ١٢/٧/١٣٩٠هـ

ب - ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره^(١).



(١): أضيفت مادة إلى هذا النظام بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤٢) وتاريخ ١٤٢٢/٦/٢٨هـ.

ما صدر بشأن النظام

العودة إلى



الرقم : م/٦٢
التاريخ: ١٤٢٧/٩/٢٥ هـ

بِعون الله تعالى

نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم ، الصادر بالامر الملكي رقم (٩٠/ف) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء ، الصادر بالامر الملكي رقم (١٣/ف) وتاريخ ١٤١٤/٣/٣ هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى ، الصادر بالامر الملكي رقم (٩١/ف) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٥/٨) وتاريخ ١٤٢٧/٣/١٨ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٣ هـ.
رسمنا بما هو آت:

أولاً : يعاقب غير السعودي الذي يخالف حكم المادة (الخامسة) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧ هـ ، بما يلي:

١- بيع العقار بالمزاد العلني واستيفاء الرسم المحدد نسبته (١٠%) من أصل قيمة العقار عند بيعه ، وفقاً لأحكام المرسوم الملكي رقم (٤٤) وتاريخ ١٣٧٧/١١/٢٩ هـ.

٢- حسم مانسبته (٣٥%) من غير السعودي من مجموع (أصل القيمة التي دفعها إلى البائع ، وتكاليف البناء) ، بعد أن تقدرها لجنة مكونة من الإمارة والبلدية ،

ويعاد إليه المبلغ المتبقي - بعد حسم تلك النسبة - وإذا زاد هذا المبلغ على مادفعه فتورد الزيادة إلى خزينة الدولة.

ثانياً: يعاقب السعودي الذي يشتري عقاراً في مكة المكرمة أو المدينة المنورة لحساب غير السعودي لغرض السكن الخاص بغرامة تعادل (٢٥%) من مجموع (أصل القيمة التي دفعها إلى البائع ، وتكاليف البناء) ، بعد أن تقدرها اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (٢) من البند "أولاً" أعلاه.

ثالثاً: تعتمد العقوبات المشار إليها سابقاً بقرار من وزير الداخلية . ويحق لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم أمام ديوان المظالم خلال مستين يوماً من تاريخ إبلاغه به.

رابعاً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

عبدالله بن عبدالعزيز



قرار رقم: (٢٣٨)
وتاريخ: ٢٣ / ٩ / ١٤٢٧ هـ



المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء
الإمانة العامة

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ١٤٧٠٦/ب وتاريخ ١٤٢٧/٤/٤ هـ ، في شأن القرارات الصادرة عن الدورة الرابعة والعشرين للمجلس الأعلى لمجلس التعاون لدول الخليج العربية المنعقدة بدولة الكويت خلال يومي ٢٧-٢٨/١٠/١٤٢٤ هـ ، ومن بينها القرار الخاص بتنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقار لغرض السكن ، والتوجيه بدراسة تملك غير السعوديين للعقار في مكة المكرمة والمدينة المنورة ومعالجة ظاهرة التجاوزات في ذلك.

وبعد الاطلاع على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١ هـ.

وبعد الاطلاع على نظام مكافحة التستر ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٢/م) وتاريخ ٤/٥/١٤٢٥ هـ.

وبعد الاطلاع على المرسوم الملكي رقم (٤/م) وتاريخ ١٢/٧/١٤١٥ هـ القاضي بمعاملة مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية معاملة السعوديين بالنسبة إلى رسم بيع العقار.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (١٧٦) وتاريخ ٢٥/٨/١٤٠٦ هـ ، المتضمن استيفاء نسبة ١٠٪ عند شراء الأجنبي العقار والبناء عليه.

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (٢٢٢) وتاريخ ١٦/٦/١٤٢٥ هـ ، ورقم (٥١) وتاريخ ١٦/٢/١٤٢٦ هـ ، ورقم (٢٩٢) وتاريخ ٦/٧/١٤٢٧ هـ المعدة في هيئة الخبراء.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٥/٨) وتاريخ ١٨/٣/١٤٢٧ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٥١٩) وتاريخ ٢٧/٧/١٤٢٧ هـ.

يقرر مايلي:

أولاً : يعاقب غير السعودي الذي يخالف حكم المادة (الخامسة) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) وتاريخ ١٧/٤/١٤٢١ هـ بما يلي :



- ١- بيع العقار بالمزاد العلني واستيفاء الرسم المحدد نسبته (١٠٪) من أصل قيمة العقار عند بيعه ، وفقاً لأحكام المرسوم الملكي رقم (٤٤) وتاريخ ١١/٢٩/١٣٧٧هـ.
- ٢- حسم مانسبته (٣٥٪) من غير السعودي من مجموع (أصل القيمة التي دفعها إلى البائع وتكاليف البناء) بعد أن تقرها لجنة مكونة من الإمارة والبلدية ، ويعاد إليه المبلغ المتبقي - بعد حسم تلك النسبة - وإذا زاد هذا المبلغ على ما دفعه فتورد الزيادة إلى خزينة الدولة.
- ثانياً: يعاقب السعودي الذي يشتري عقاراً في مكة المكرمة أو المدينة المنورة لحساب غير السعودي لغرض السكن الخاص بغرامة تعادل (٢٥٪) من مجموع (أصل القيمة التي دفعها إلى البائع وتكاليف البناء) بعد أن تقرها اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (٢) من البند (أولاً) أعلاه.
- ثالثاً: تعتمد العقوبات المشار إليها سابقاً بقرار من وزير الداخلية . ويحق لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه به.
- وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرافقة لهذا.
- رابعاً: يلزم عند تطبيق البنود السابقة مراعاة مايلي :
- ١- الأحكام المنصوص عليها في نظام مكافحة التستر ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٢/م) وتاريخ ٤/٥/١٤٢٥هـ.
- ٢- استثناء مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من تطبيق الرسم المحدد بنسبة (١٠٪) المنصوص عليه في الفقرة (١) من البند (أولاً) من هذا القرار ، وذلك وفقاً للمرسوم الملكي رقم (٤/م) وتاريخ ١٢/٧/١٤١٥هـ.
- ٣- الأحكام المنصوص عليها في البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (١٧٦) وتاريخ ٢٥/٨/١٤٠٦هـ.



رئيس مجلس الوزراء



image