

س : هل يجوز لغير المصريين تملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء ؟
ج : نظم القانون رقم 230 لسنة 1996 تملك غير المصريين للعقارات المبنية و الأراضي الفضاء
و نص على الآتى:

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه , وقد أصدرناه :

(المادة الاولى)

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم 230 لسنة 1989 يكون تملك غير المصريين سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين للعقارات المبنية أو الاراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية – أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث – وفقا لأحكام هذا القانون
ويقصد بالتملك فى نطاق أحكام هذا القانون الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع
ويقصد بالعقارات المبنية والأراضى الفضاء فى تطبيق أحكام هذا القانون, المبانى والأراضى ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم 113 لسنة 1939 فى شأن ضريبة الأطنان أو القانون رقم 56 لسنة 1954 فى شأن الضريبة على العقارات المبنية
وتعتبر فى تطبيق أحكام هذا القانون شركة غير مصرية أية شركة – أيا كان شكلها القانونى – لا يملك المصريون أغلبية رأسمالها , ولو كانت قد أنشئت فى مصر طبقا لأحكام القانون المصرى .

(المادة الثانية)

يجوز لغير المصرين تملك العقارات مبنية كانت أو ارض فضاء بالشروط الآتية :

1- أن يكون التملك لعقارين على الأكثر فى جميع أنحاء الجمهورية بقصد السكنى الخاصة له ولأسرته وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة 0 ويقصد بالأسرة الأزواج والأبناء القصر

2- ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر مربع

3- ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثرا فى تطبيق أحكام قانون حماية الآثار

ولرئيس مجلس الوزراء استثناء من الشرطين الواردين بالبندين 1، 2 من هذه المادة فى الحالات التى يقدرها

ولمجلس الوزراء ان يضع شروطا وقواعد خاصة بالتملك فى المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية التى يحددها

(المادة الثالثة)

لا يخضع تملك العقارات المبنية والاراضى الفضاء للشروط الواردة فى هذا القانون فى حالة ما اذا كانت ملكية العقار لحكومة اجنبية لاتخاذها مقرا لبعثتها الدبلوماسية او القنصلية او ملحقاتها او لسكنى رئيس و أعضاء البعثة ، وذلك بشرط المعاملة بالمثل ، او كانت الملكية باحدى الادارات او المنظمات الدولية او الاقليمية

(المادة الرابعة)

يجب على غير المصرى الذى اكتسب ملكية أرض فضاء بتطبيق الاحكام هذا القانون ان يبدا البناء عليها خلال مدة لا تتجاوز السنوات الخمس التالية لشهر التصرف ، فاذا انقضت هذه المدة دون البدء فى اعمال البناء زيدت مدة الحظر المبينة فى المادة التالية بما يساوى مدة التأخير فى البدء فى البناء

(المادة الخامسة)

لا يجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقا لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه باى وجه من وجوه التصرفات المؤكدة للملكية قبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية ، ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء فى الحالات التى يقدرها الاذن بالتصرف فى العقار قبل مضى هذه المدة .

(المادة السادسة)

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون ولا يجوز شهره ويجوز لكل ذى شان وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها

(المادة السابعة)

مصلحة الشهر العقارى والتوثيق هى الجهة المنوط بها بها تنفيذ احكام هذا القانون (0) وتنشأ مكاتب خاصة للشهر العقارى والتوثيق، تختص بجميع شئون الشهر والتوثيق بالنسبة لطلبات تملك غير المصريين للعقارات المبنية او الاراضى الفضاء وفقا لاحكام هذا القانون ، ويتعين على هذه المكاتب انهاء اجراءات التسجيل خلال عشرة ايام على الاكثر من تاريخ استيفاء الاوراق المطلوبة ويصدر بتنظيم العمل بهذه المكاتب قرار من وزير العدل

(المادة الثامنة)

يلغى القانون رقم 56 لسنة 1988 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء ، كما يلغى كل حكم يخالف احكام هذا القانون



(المادة التاسعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره يختم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

(حسنى مبارك)

صدر برئاسة الجمهورية فى 28 صفر سنة 1417 هـ

الموافق 11 يولية سنة 1996 مـ

