قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦
بتنظيم تملك غير المصرين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه :

المادة الاولى

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩
يكون تملك غير المصرين ، 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 ١١٣ لسنة ١٩٣٩ فى شأن ضريبة الأطيان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ 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 المصرى تملك العقارات ، مبنية كانت أو ارض فضاء ، بالشرط الآتية :

١- أن يكون التملك لعقارين على الاكثر 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 ويقصد بالأسرة الأزواج والأبناء القصر

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

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

ولرئيس مجلس الوزراء أستثناء من الشرطين الواردين بالبندين ١، ٢ من هذه المادة فى الحالات التى يقدرها

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

المادة الثالثة

لايخضع تملك العقارات المبنية والاراضى الفضاء للشروط الواردة فى هذا القانون فى حالة ما اذا كانت ملكية العقار لحكومة اجنبية لاتخاذه 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 المصري الذى اكتسب ملكية ارض فضاء بتطبيق الأحكام هذا القانون ان يبدأ البناء عليها خلال مدة لا تتجاوز السنوات الخمس التالية لشهر التصرف، فاذا انقدت هذه المدة دون البدئ فى اعمال البناء زيدت مدة الحظر المبينة فى المادة التالية بما يساوى مدة التاخير فى البدئ فى البناء

المادة الخامسة

لايجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقا لاحكام هذا القانون ان يتصرف فيه باى وجه من وجوه التصرفات المؤكدة للملكية قبل مضى ٥ 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

AL-FARGLY

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام 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 تنفيذ احكام هذا القانون
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
وصدر بتنظيم العمل بهذه المكاتب قرر من وزير العدل

المادة الثامنة

يلغى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصرين للعقارات المبنية و الاراضى الفضاء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون

المادة التاسعة

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره يضم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها
صدر برئاسة الجمهورية فى٢٨ صفر سنة ١٤١٧ هـ الموافق ١١ يولية سنة ١٩٩٦ مـ

حسنى مبارك

AL-FAROUK

((الفتوى رقم ٢٦١ سنة الفتوى ٥٧ تاريخ الجلسة ٢٠٠٣/٤/٢ تاريخ الفتوى ٢٠٠٣/٤/٢٠ رقم الملف ٧/٢/٢١٦ رقم الصفحة ٧٢))

استظهرت الجمعية العمومية أن المشرع حظر على الأجانب أشخاصاً طبيعيين كانوا أم اعتباريين تملك الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة ويشمل الحظر ملكية الرقبة أو حق الانتفاع وعرف المشرع الأراضي غير الزراعية بأنها الأراضي الداخلة في نطاق المدن والبلاد التي تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء إذا كانت غير خاضعة لضريبة الأطيان وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي التي تقع خارج نطاق المدن والبلاد التي تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المشار إليه أو داخل المدن والبلاد التي لا تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ إلا أنها خاضعة لضريبة الأطيان تعد أراضى زراعية في تطبيق أحكام القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ وأبطل المشرع كل تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام القانون ولم يجز تسجيله وجعله متعلق بالنظام العام بحيث يجوز لكل ذي شأن التمسك به وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها وهو ما جرى عليه أحكام المحكمة الإدارية العليا وأجاز المشرع في القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه لغير المصريين تملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء للسكنى بحد أقصى عقارين لكل أسرة ويقصد بالعقارات المبنية والأراضي الفضاء المباني والأراضي ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ في شأن ضريبة الأطيان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية وذلك دون إخلال بأحكام قانون لاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ _ خلصت الجمعية العمومية إلى أنه إزاء ثبوت خضوع قطعة الأرض محل طلب الرأي الماثل والبالغ مساحتها ١٠ س ٣ ط ٨ ف لضريبة الأطيان وفقاً للثابت بالكشف الرسمي رقم ٢٧٦٧٥٧ المحرر في ٢٠٠٠/١١/١٥ المستخرج من الضرائب العقارية بأن ضريبة الحوض ٢٠ر٣٢ جنيهاً ووقوعها خارج الكردون فإن القانون الواجب التطبيق على طلب الشهر المقدم بشأنها هو القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية بوصفها أرضاً زراعية.

AL-FAROUK