بسم الله الرحمن الرحيم

لا إله إلا الله محمد رسول الله

الرقم: م/١٤
التاريخ: ١٤٤٧/١/١٩هـ

بعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ١٤١٤/٣/٣هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٣٣/٣٣٣) بتاريخ ١٤٤٦/١٢/٢٧هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) بتاريخ ١٤٤٧/١/١٣هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً : الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار، بالصيغة المرافقة.

ثانياً : لا يخل نفاذ النظام ـ المشار إليه في البند (أولاً) من هذا المرسوم ـ بالآتي:

١ـ حقوق الملكية العقارية التي ترتبت بصفة نظامية لغير السعودي وللشخص من ذوي الصفة الاعتبارية قبل نفاذ أحكامه.

٢ـ ما تقضي به الأحكام النظامية التي تمنع تملك العقار في أماكن ومناطق ومواقع محددة، مع مراعاة ما تضمنته الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً : إلغاء المرسوم الملكي رقم (٤٤) بتاريخ ١٣٧٧/١١/٢٩هـ.

رابعاً : على سمو رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة ـ كل فيما يخصُّه ـ تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

قرار رقم : (٤٢)
وتاريخ : ١٤٤٧/١/١٣هـ

قرارات مجلس الوزراء

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ١١٨٠ وتاريخ ١٤٤٧/١/٥هـ، في شأن مشروع نظام تملك غير السعوديين للعقار.

وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه.

وبعد الاطلاع على المرسوم الملكي رقم (٤٤) وتاريخ ١٣٧٧/١١/٢٩هـ.

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

وبعد الاطلاع على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٢) وتاريخ ١٤٣٢/٤/٣هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرات رقم (٣٢٩٠) وتاريخ ١٤٤٥/٩/١٢هـ، ورقم (٤٢٣٠) وتاريخ ١٤٤٥/١٢/٧هـ، ورقم (١٥٠) وتاريخ ١٤٤٦/١/٩هـ، ورقم (٣٤٠٤) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٧هـ، ورقم (٤١٣٥) وتاريخ ١٤٤٦/١٢/٢٣هـ، ورقم (٤١٥٢) وتاريخ ١٤٤٦/١٢/٢٦هـ، ورقم (٤٧) وتاريخ ١٤٤٧/١/٨هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على محضر مجلس الشؤون السياسية والأمنية رقم (م س ت/٩١-٩/٤٦) و تاريخ ١٤٤٦/٩/٢٩هـ.

وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٧٣-٤٣/٤٦/د) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/٢٩هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٣٣/٣٣٣) وتاريخ ١٤٤٦/١٢/٢٧هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٣١٢) وتاريخ ١٤٤٧/١/١١هـ.

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

(٢)

قرارات مجلس الوزراء

يقرر ما يلي:

أولاً : الموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار، بالصيغة المرافقة.

ثانياً: لا يخل نفاذ النظام -المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار- بالآتي:

١- حقوق الملكية العقارية التي ترتبت بصفة نظامية لغير السعودي وللشخص من ذوي الصفة الاعتبارية قبل نفاذ أحكامه.

٢- ما تقضي به الأحكام النظامية التي تمنع تملك العقار في أماكن ومناطق ومواقع محددة، مع مراعاة ما تضمنته الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً : إلغاء المرسوم الملكي رقم (٤٤) وتاريخ ١٣٧٧/١١/٢٩هـ.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا.

رابعاً: اتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء العمل بحكم المادة (الرابعة) من تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٢) وتاريخ ١٤٣٢/٤/٣هـ، المتصل بالعقارات الواقعة داخل مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، على أن يكون الإلغاء نافذاً من تاريخ نفاذ النظام المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار.

رئيس مجلس الوزراء

نظام تملك غير السعوديين للعقار

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أينما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها:

النظام: نظام تملك غير السعوديين للعقار.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

غير السعودي:

١- الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي لا يحمل الجنسية السعودية.

٢- الشركة غير السعودية.

٣- الكيان غير السعودي غير الربحي.

٤- أي شخص ذي صفة اعتبارية غير سعودي آخر يحدد بقرار من مجلس الوزراء.

المادة الثانية:

١- لغير السعودي تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة، وذلك في النطاق الجغرافي الذي يحدده مجلس الوزراء بموجب الفقرة (٢) من هذه المادة.

٢- يحدد بقرار من مجلس الوزراء -بناءً على اقتراح من مجلس إدارة الهيئة وموافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية- الآتي:

أ- النطاق الجغرافي الذي يجوز فيه لغير السعودي تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار.

ب- أنواع الحقوق العينية على العقار التي يجوز لغير السعودي اكتسابها.

ج- نسب ملكية غير السعودي بحدها الأقصى في النطاق الجغرافي.

د- مدة السماح القصوى باكتساب حق الانتفاع على العقار لغير السعودي.

هـ- أي ضوابط تتصل بتملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية عليه.

٣- بالإضافة إلى حقوق غير السعوديين المنصوص عليها في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة؛ لغير السعودي ذي الصفة الطبيعية، المقيم في المملكة بصورة نظامية، تملك عقار واحد

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

مخصص لسكنه خارج النطاق الجغرافي المشار إليه في الفقرة (٢) من هذه المادة، ويستثنى من ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة. وتحدد اللائحة أحكام هذه الفقرة.

٤- يقتصر حق تملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى -المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة- على العقار في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة على الشخص ذي الصفة الطبيعية المسلم.

المادة الثالثة:

١- يجوز للشركة غير المدرجة في السوق المالية السعودية المؤسسة وفقاً لأحكام نظام الشركات السعودي والتي يشترك في ملكية رأس مالها شخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذين لا يتمتعون بالجنسية السعودية؛ تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار، وذلك في النطاق الجغرافي المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة (الثانية) من النظام، بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٢- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة وأي مزايا تمنحها أنظمة أخرى، للشركة المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار اللازمة لمزاولة أنشطتها ولسكن العاملين فيها وذلك في داخل النطاق الجغرافي أو خارجه المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة (الثانية) من النظام؛ وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الرابعة:

تتملك الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية المؤسسة وفقاً لأحكام نظام الشركات، والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة المرخصة نظامًا؛ العقار وتكتسب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة -بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة- وفقًا لما يقضي به نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، والضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية بالتنسيق مع الهيئة العامة للعقار والجهات المعنية الأخرى.

المادة الخامسة:

لا يخل تطبيق النظام بأحكام نظام الإقامة المميزة أو تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار أو الأنظمة الأخرى السارية التي

National Center for Archives & Records

تمنح غير السعودي حقوقاً أفضل فيما يتعلق بتملك العقار واكتساب الحقوق العينية الأخرى عليه.

المادة السادسة:

لا يترتب على تملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة؛ أي حقوق أو امتيازات عدا الحقوق المقررة لمالك الحق العيني نظاماً.

المادة السابعة:

يجوز -على أساس المعاملة بالمثل- للممثليات الدبلوماسية المعتمدة بالمملكة تملك المقر الرسمي لها ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية -في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها- تملّك المقر الرسمي لها؛ وذلك بشرط الحصول على موافقة وزارة الخارجية.

المادة الثامنة:

١- على الشركة غير السعودية، أو الكيان غير السعودي غير الربحي، أو الكيان غير السعودي الذي يحدد بقرار من مجلس الوزراء -المشار إليهم في الفقرات (٢) و(٣) و(٤) من تعريف غير السعودي- التسجيل لدى الجهة المختصة قبل تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة، وذلك وفق ما تحدده اللائحة.

٢- يكون تملك غير السعودي للعقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار في المملكة صحيحاً بعد تسجيله لدى السجل العقاري وفقاً للأحكام المنظمة لذلك.

المادة التاسعة:

دون إخلال بأي رسوم أو ضرائب مقررة نظاماً، يُفرض رسم تستوفيه الهيئة على قيمة تصرف غير السعودي بالحقوق العينية على العقار في المملكة لا يزيد قدره على (٥ ٪) من تلك القيمة.

المادة العاشرة:

١- دون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر، يعاقب من يخالف أحكام النظام أو اللائحة بأي من الآتي:

أ- الإنذار.

ب- غرامة لا تزيد على (٥ ٪) من قيمة الحق العيني محل المخالفة بما لا يزيد على (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال.

٢- تحدد اللائحة جدولاً بالمخالفات والعقوبات المقررة لها بناء على أحكام النظام واللائحة. على أن يراعى في تحديد العقوبة جسامة المخالفة وظروفها، وملابساتها، وآثارها.

المادة الحادية عشرة:

١- تشكل بقرار من مجلس إدارة الهيئة لجنة (أو أكثر) لا يقل عدد أعضائها عن (ثلاثة)، من المتخصصين في الأنظمة، وتتولى النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات الواردة في المادة (العاشرة) من النظام.

٢- تحدد بقرار من مجلس إدارة الهيئة قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها.

٣- يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ التبليغ بها.

المادة الثانية عشرة:

١- استثناءً مما تضمنته المادة (العاشرة) من النظام، ودون إخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في أي نظام آخر؛ يعاقب غير السعودي الذي يقدم متعمداً معلومات غير صحيحة أو مضللة تؤدي إلى تملكه للعقار أو اكتسابه أيًّا من الحقوق العينية الأخرى على العقار بالآتي:

أ- غرامة لا تزيد على (٥ ٪) من قيمة الحق العيني محل المخالفة بما لا يزيد على (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال.

ب- بيع الحق العيني على العقار.

٢- تختص النيابة العامة بالتحقيق والادعاء في الفعل المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة، وتتولى المحكمة المختصة النظر في ذلك وإيقاع العقوبة.

٣- إذا حكمت المحكمة ببيع الحق العيني وفق الفقرة (٢) من هذه المادة؛ فيرد إلى مرتكب الفعل ثمن الحق العيني أو ما دفعه مقابل اكتسابه له -بعد حسم الغرامات وأي ضرائب أو رسوم

National Center for Archives & Records

أخرى مقررة نظامًا ومصاريف البيع منه- أيهما أقل، ويورد ما تبقى من حصيلة البيع إلى الخزينة العامة للدولة.

المادة الثالثة عشرة:

١- يصدر مجلس الوزراء اللائحة -بناءً على اقتراح من مجلس إدارة الهيئة وموافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية- خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذه.

٢- تحدد اللائحة:

أ- إجراءات اكتساب غير السعودي للحقوق العينية على عقار في المملكة.

ب- متطلبات إنفاذ أحكام النظام المقررة على غير السعودي غير المقيم في المملكة.

ج- مقدار الرسم المذكور في المادة (التاسعة) من النظام، على أن يحدد بناء على نوع الحق العيني للعقار والغرض منه والنطاق الجغرافي.

د- التصرفات الخاضعة للرسم بنسبة الصفر والحالات والشروط والضوابط اللازمة لذلك.

المادة الرابعة عشرة:

يحل هذا النظام محل نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧هـ، ويلغي ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الخامسة عشرة:

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء