المملكة العربية السعودية

نظام
تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

صدر المرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١٧/ ٤/ ١٤٢١هـ بالموافقة على هذا النظام بناء على قرار مجلس الوزراء رقم (٨٩) وتاريخ ٨/ ٤/ ١٤٢١ هـ ، ونشر بجريدة أم القرى في عددها رقم (٣٨٠٦) وتاريخ ١١/ ٥/ ١٤٢١ هـ .

هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

الطبعة الأولى

(تم الطبع بتاريخ ١٠ / ٤ / ١٤٢٢هـ)

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : م/ ١٥
التاريخ : ١٧/ ٤/ ١٤٢١هـ

بعون الله تعالى

نحن فهد بن عبد العزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

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

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

وبناء على المادتين السابعة عشرة والثامنة عشرة من نظام مجلس الشورى الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ ٩١) وتاريخ ٢٧/ ٨/ ١٤١٢هـ .

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

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

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

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 ـ تنفيذ مرسومنا هذا.

التوقيع

فهد بن عبد العزيز

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

قرار رقم (٨٩) وتاريخ ٨/ ٤/ ١٤٢١ هـ .

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم (٨/٢٨٨) وتاريخ ٦/ ٤/ ١٤٢١ هـ ، المشتملة على مشروع نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره .

وبعد الاطلاع على قرار المجلس الاقتصادي الأعلى رقم (٢) وتاريخ ٢٠/ ١/ ١٤٢١هـ .

وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه .

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٢/ ٣) وتاريخ ١١/ ٣/ ١٤٢١هـ .

وبعد الاطلاع على مذكرة هيئة الخبراء رقم (١٠١) وتاريخ ٧/ ٤/ ١٤٢١هـ .

يقرر

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

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا .

التوقيع

فهد بن عبدالعزيز

رئيس مجلس الوزراء

بسم اللّه الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان رئاسة مجلس الوزراء

الرقم : ٧/ ب / ٤٩٤٢
التاريخ : ٢٢/ ٤/ ١٤٢١ هـ
المرفقات : ٥

صاحب السمو الملكي وزير الداخلية
نسخة لوزارة الخارجية
نسخة للهيئة العامة للاستثمار
نسخة لمجلس الشورى
نسخة لوزارة العدل
نسخة لوزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد
نسخة لوزارة الخدمة المدنية
نسخة لوزارة التجارة
نسخة لوزارة الزراعة والمياه
نسخة لوزارة الإعلام
نسخة لوزارة الشؤون البلدية والقروية
نسخة لوزارة الصناعة والكهرباء
نسخة لوزارة المالية والاقتصاد الوطني
نسخة للأمانة العامة لمجلس الوزراء
نسخة لديوان المراقبة العامة
نسخة لهيئة الخبراء بمجلس الوزراء
نسخة للأمانة العامة للمجلس الاقتصادي الأعلى

أبعث لسموكم الكريم طيه ما يلي :

أولاً ـ نسخة من قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٨٩) وتاريخ ٨/ ٤/ ١٤٢١هـ القاضي بالموافقة على نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، وذلك بالصيغة المرفقة بالقرار .

ثانياً ـ نسخة من المرسوم الملكي الكريم رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١٧/ ٤/ ١٤٢١هـ الصادر بالمصادقة على ذلك .

وأرجو التكرم بالأمر بإكمال اللازم بموجبه . . وتقبلوا سموكم أطيب تحياتي وتقديري .

عبدالعزيز بن فهد بن عبدالعزيز

رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء

بسم اللّه الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

المادة الأولى :

أ ـ يجوز للمستثمر غير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي ـ 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 إليه مع مراعاة ما ورد في المادة الخامسة من هذا النظام .

ب ـ إذا كان الترخيص المشار إليه يشمل شراء مبانٍ أو أراضٍ لإقامة مبان عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير ، فيجب ألا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع أرضاً وبناءً عن ثلاثين مليون ريال ، ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ . كما يشترط أن يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته .

المادة الثانية :

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

المادة الثالثة :

يجوز ـ على أساس المعاملة بالمثل ـ للممثليات الأجنبية المعتمدة بالمملكة تملك المقر الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها . ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها ـ تملك المقر الرسمي لها ، وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية .

المادة الرابعة :

يجوز بموافقة من رئيس مجلس الوزراء ـ في غير الحالات السابقة ـ 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 .

المادة السادسة :

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

المادة السابعة :

لا يخل تطبيق أحكام هذا النظام بما يأتي :

أ ـ حقوق الملكية التي ترتبت لغير السعوديين بموجب الأنظمة السابقة ، ويتعين إعمال أحكام هذا النظام بعد نفاذه عند انتقال ملكية العقار .

ب ـ المزايا التي تضمنتها القواعد المنظمة لتملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية .

ج ـ اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار عن طريق الميراث .

د ـ الأنظمة وقرارات مجلس الوزراء والأوامر السامية التي تمنع التملك في بعض المواقع.

المادة الثامنة :

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

ب ـ ينشر هذا النظام[1] في الجريدة الرسمية ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره .

(١) نشر بجريدة أم القرى في عددها رقم (٣٨٠٦) وتاريخ ١٤٢١/٥/١١هـ .