بسم الله الرحمن الرحيم

الرقـــم : م/٤٣

التاريخ : ١٤٣٢/٦/٢٨هـ

بعـــون اللـــه تعالـــى

نحـــن عبدالله بن عبدالعزيـز آل ســعود

ملك المملكة العربية السعوديـــــة

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 (٧٧/١٥١) بتاريخ ١٤٣٢/٢/٢٦هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٤) بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٧هـ.

رسمنا بما هو آت :

أولاً : الموافقة على إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٤٢١/٤/١٧هـ، لتكون بالنص الآتي:

" المادة التاسعة: تصدر اللائحة التنفيذية لهذا النظام بقرار من مجلس الوزراء ".

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصُّه - تنفيذ مرسومنا هذا.

عبدالله بن عبدالعزيز

ديوان رئاسة مجلس الوزراء
صورة طبق الأصل
مركز الاتصالات الإدارية

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء
الأمانة العامة

قرار رقم : (١٩٤)
وتاريخ : ١٤٣٢/٦/٢٧هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٨٥٦٠/ب وتاريخ ١٤٣٢/٣/١٤هـ ، في شأن ما وجه به مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤٣١/٤/١٣هـ بأن يحال إلى مجلس الشورى اقتراح إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره .

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

وبعد الاطلاع على المحضرين رقم (٥٠٦) وتاريخ ١٤٢٩/١١/٢٥هـ ، ورقم (٣٣٧) وتاريخ ١٤٣٠/٧/١٥هـ ، المعدين في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء .

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٧٧/١٥١) وتاريخ ١٤٣٢/٢/٢٦هـ .

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٠٦) وتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٠هـ.

يقرر

الموافقة على إضافة مادة جديدة إلى نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧هـ ، تكون بالنص الآتي :

"المادة التاسعة : تصدر اللائحة التنفيذية لهذا النظام بقرار من مجلس الوزراء" .

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك ، صيغته مرافقة لهذا .

رئيس مجلس الوزراء

ديوان رئاسة مجلس الوزراء
صورة طبق الأصل
مركز الاتصالات الإدارية

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

قرار رقم (٨٩) وتاريخ ١٤٢١/٤/٨هـ

إن مجلس الوزراء

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

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

وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه .

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

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

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

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس 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 الا تقل 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.

يتبع

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

المادة الثالثة :

يجوز –على أساس المعاملة بالمثل– للممثليات 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 :

لايجوز 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 لاتزيد على سنتين قابلة للتجديد لمدة أو مدد مماثلة.(١)

يتبع

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

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء

المادة السادسة :

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

المادة السابعة :

لايخل 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– المزايا 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 ١٣٩٠/٧/١٢هـ

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

(١): أضيفت مادة إلى هذا النظام بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٨هـ

ما صدر بشأن النظام

العودة لـ

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

الرقم : م/٦٢

التاريخ: ١٤٢٧/٩/٢٥هـ

بعون الله تعالى

نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

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

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

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

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

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٣هـ.

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 ١٤٢١/٤/١٧هـ ، 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 ١٣٧٧/١١/٢٩هـ.

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 ستين يوماً من تاريخ إبلاغه به.

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

عبدالله بن عبدالعزيز

ديوان رئاسة مجلس الوزراء
صورة طبق الأصل
مركز الاتصالات الإدارية

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء
الأمانة العامة

قرار رقم :(٢٣٨)
وتاريخ :٢٣/ ٩/ ١٤٢٧هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ١٤٧٠٦/ب وتاريخ ١٤٢٧/٤/٤هـ ، في شأن القرارات الصادرة عن الدورة الرابعة والعشرين للمجلس الأعلى لمجلس التعاون لدول الخليج العربية المنعقدة بدولة الكويت خلال يومي ٢٧-١٤٢٤/١٠/٢٨هـ ، 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 (م/١٥) وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧هـ.

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

وبعد الاطلاع على المرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٤١٥/٧/١٢هـ 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 ١٤٠٦/٨/٢٥هـ ، المتضمن استيفاء نسبة ١٠٪ عند شراء الأجنبي العقار والبناء عليه.

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

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

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

يقرر مايلي:

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

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء
الأمانة العامة

(٢)

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

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 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 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 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 (م/٢٢) وتاريخ ١٤٢٥/٥/٤هـ.

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 (م/٤) وتاريخ ١٤١٥/٧/١٢هـ.

٣- الأحكام المنصوص عليها في البند (أولاً) من قرار مجلس الوزراء رقم (١٧٦) وتاريخ ١٤٠٦/٨/٢٥هـ.

ديوان رئاسة مجلس الوزراء
صورة طبق الأصل
مركز الاتصالات الإدارية

رئيس مجلس الوزراء