قانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨

بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربى والأجنبي والمناطق الحرة ، يكون تملك غير المصريين سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين للعقارات المبنية أو الأراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية ــ أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث ــ وفق أحكام هذا القانون .

ويقصد بالتملك فى نطاق أحكام هذا القانون الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع ، ويعتبر فى حكم التملك فى تطبيق أحكام هذا القانون الإيجار الذى تزيد مدته على خمسين عاما .

ويقصد بالعقارات المبنية و لأراضى 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 ــ أيا كان شكلها القانونى ــ لايملك المصريون أغلبية رأسمالها ، ولو كانت قد أنشئت فى مصر طبقا لأحكام القانون المصرى .

(المـادة الثانية)

يجوز بموافقة رئيس مجلس الوزراء لغير المصريين سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين تملك العقارات المبنية أو الأراضى الفضاء بالشروط الآتية :

١ــ أن يكون التملك لعقار واحد فى إحدى المدن أو المصايف أو المشاتى بقصد السكنى الخاصة له ولأسرته ، وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة .

ويقصد بالأسرة الزوجان والابناء القصر .

٢ــ ألا تزيد مساحة العقار المبنى بملحقاته ، أو الأرض الفضاء على ثلاثة آلاف متر مربع .

٣ــ ألا تكون ملكية العين حصة شائعة مع مصرى .

٤ــ أن يحول عن طريق أحد بنوك القطاع العام التجارية نقـــدا أجنبيا قابلا للتحويل بسعر السوق المصرفية الحرة للنقد الأجنبي يعادل الثمن الفعلى الذى يتملك به العقار ، ويسترشد فى تقدير هذا الثمن بالقيمة المبينة فى المحرر وبالجدول الذى يضعه لهذا الغرض وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإسكان. ويكون حساب قيمة العملة الأجنبية بالنسبة للجنيه المصرى فى وقت ثبوت تاريخ التصرف، فإذا لم يكن التصرف ثابت التاريخ يكون حسابها فى تاريخ تقديم طلب شهر التصرف .

٥ــ ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثرا فى تطبيق أحكام قانون حماية الآثار .

ويجوز لمجلس الوزراء الاستثناء من بعض أو كل الشروط المنصوص عليها فى البنود ١ و٢ و ٣ من هذه المـادة ، وذلك فى الحالات التى تقتضيها مصالح البلاد القومية

السياسية أو الاقتصادية أو متطلبات التنمية الاجتماعية ، أو غير ذلك من اعتبارات الملاءمة . كما يجوز الاستثناء من شروط تحويل النقد الأجنبى المنصوص عليه فى البند (٤) بقرار من رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء .

ولمجلس الوزراء أن يضع شروطا وقواعد خاصة بالتملك فى المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية الجديدة التى يحددها .

(المـادة الثالثة)

لايخضع تملك العقارات المبنية والأراضى الفضاء للشروط الواردة فى هذا القانون فى حالة ما إذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذه مقرا لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو ملحقاتها أو لمسكن رئيس وأعضاء البعثة وذلك بشرط المعاملة بالمثل ، أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية .

(المـادة الرابعة)

يجب على غير المصرى الذى اكتسب ملكية أرض فضاء بالتطبيق لأحكام هـــذا القانون أن يبدأ البناء عليها خلال مدة لاتجاوز السنوات الثلاث التالية لشهر التصرف ، فإذا انقضت هذه المدة دون البدء فى أعمال البناء ، تزاد الضريبة المفروضة عليها بمقدار مثلها ، فإذا لم يتم البناء خلال السنوات الثلاث التالية لانقضاء المدة الأولى ، تزاد الضريبة المفروضة عليها بمقدار مثلها عن كل سنة حتى تمام البناء بمـا لايجاوز عشرة أمثال الضريبة المفروضة عليها ، وتؤول كل هذه الزيادات إلى صندوق دعم الإسكان الشعبى .

(المـادة الخامسة)

لايجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقا لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية .

ومع ذلك يجوز لمجلس الوزراء فى حالات الضرورة التى يقدرها الإذن بالتصرف فى العقار قبل مضى هذه المدة .

(المادة السادسة)

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، ولا يجوز شهره ، كما يقع باطلا كل تصرف أبرم بقصد التحايل على أحكام هذا القانون وكذلك كل شرط يرمى إلى ضمان تنفيذ مثل ذلك التصرف الصورى أو ترتيب التزام بالتعويض أيا كان نوعه فى حالة عدم تنفيذ التصرف .

ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

(المادة السابعة)

مصلحة الشهر العقارى والتوثيق هى الجهة المنوط بها تنفيذ أحكام هذا القانون .

وينشأ مكتب خاص للشهر العقارى والتوثيق ، يختص بكافة شئون الشهر والتوثيق بالنسبة للطلبات تملك غير المصريين للعقارات المبنية أو الأراضى الفضاء وفقا لأحكام هذا القانون ويتعين على هذا المكتب إنهاء التسجيل خلال شهر على الأكثر من تاريخ استيفاء الأوراق المطلوبة .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا المكتب قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض وزير العدل .

(المادة الثامنة)

لمجلس الوزراء خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون استثناء حالات التصرف لغير المصريين فى العقارات المبنية والأراضى الفضاء الثابتة التاريخ قبل العمل به من بعض أو كل الشروط الواجب توافرها للتملك وذلك فيما عدا الشروط المنصوص عليه فى البند (٥) من المادة الثانية من هذا القانون .

(المـادة التاسعة)

يلغى القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ، كما يلغى كل نص يخالف هذا القانون .

(المـادة العاشرة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٢ شعبان سنة ١٤٠٨ (٩ أبريل سنة ١٩٨٨)

حسنى مبارك

رقم الإيداع بدار الكتب ١٩٨٧/٦٥ الهيئة العامة لشئون المطابع الاميرية ٢٥٣٨١-١٩٨٧-٣٠٠