



SAQAAN & PARTNERS

Advocates & Legal Consultants

قانون تنظيم تملك غير المصريين
للعقارات المبنية والأراضي الفضاء

Law Regulating Non-Egyptians
Ownership of Built Real Estate
and Vacant Lands

قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء

باسم الشعب
رئيس الجمهورية
قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩، يكون تملك غير المصريين، سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين، للعقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في جمهورية مصر العربية - أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث - وفقا لأحكام هذا القانون.

ويقصد بالتملك في نطاق أحكام هذا القانون الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع. ويقصد بالعقارات المبنية والأراضي الفضاء في تطبيق أحكام هذا القانون، المباني والأراضي، ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ في شأن ضريبة الأتبان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية. وتعتبر في تطبيق أحكام هذا القانون شركة غير مصرية، أية شركة - أيا كان شكلها القانوني - لا يملك المصريون أغلبية رأسمالها، ولو كانت قد أنشئت في مصر طبقا لأحكام القانون المصري.

(المادة الثانية)

يجوز لغير المصري تملك العقارات، مبنية كانت أو أرض فضاء، بالشروط الآتية:

١ - أن يكون التملك لعقارين على الأكثر في 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 في تطبيق أحكام قانون حماية الآثار

ولرئيس مجلس الوزراء الاستثناء من الشرطين الواردين بالبندين (١، ٢) من هذه المادة في الحالات التي يقدرها.

ولمجلس الوزراء أن يضع شروطا وقواعد خاصة بالتملك في المناطق السياحية والمجمعات العمرانية التي يحددها.

(المادة الثالثة)

لا يخضع تملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء للشروط الواردة في هذا القانون في حالة ما إذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذ مقر لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو ملحقاتها أو لسكنى رئيس وأعضاء البعثة، وذلك بشرط المعاملة بالمثل، أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية.

(المادة الرابعة)

يجب على غير المصرى الذى اكتسب ملكية أرض فضاء بالتطبيق لأحكام هذا القانون أن يبدأ البناء عليها خلال مدة لا تتجاوز السنوات الخمس التالية لشهر التصرف، فإذا انقضت هذه المدة دون البدء فى أعمال البناء زادت مدة الحظر المبينة فى المادة التالية بما يساوى مدة التأخير فى البدء فى البناء.

(المادة الخامسة)

لا يجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقاً لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضي خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية. ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء فى الحالات التى يقدرها الإذن بالتصرف فى العقار قبل مضي هذه المدة.

(المادة السادسة)

يقع باطلاً كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز شهره. 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.
وتنشا مكاتب خاصة للشهر العقارى والتوثيق، تختص بجميع شئون الشهر والتوثيق بالنسبة لطلبات تملك غير المصريين للعقارات المبنية أو الأراضى الفضاء وفقاً لأحكام هذا القانون، ويتعين على هذه المكاتب إنهاء إجراءات التسجيل خلال عشرة أيام على أكثر من تاريخ استيفاء الأوراق المطلوبة.
يصدر بتنظيم العمل بهذه المكاتب قرار من وزير العدل.

(المادة الثامنة)

يلغى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

(المادة التاسعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره.
يصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٨ صفر سنة ١٤١٧ هـ
(الموافق ١٤ يولية سنة ١٩٩٦ م).

Law No. 230 of 1996

Regulating the Ownership by Non-Egyptians of Built Properties and Vacant Land

In the Name of the People

The President of the Republic

The People's Assembly has passed the following Law, which We hereby promulgate:

Article (I)

Without prejudice to the provisions of the Investment Law promulgated by Law No. 230 of 1989, the ownership by non-Egyptians, whether natural or juridical persons, of built properties or vacant land in the Arab Republic of Egypt — regardless of the mode of acquisition of ownership, except by inheritance — shall be governed by the provisions of this Law.

For the purposes of this Law, "ownership" shall mean full ownership, bare ownership, and usufruct rights.

For the purposes of applying this Law, "built properties and vacant land" shall mean buildings and land, whether or not they are subject to the provisions of Law No. 113 of 1939 concerning the Agricultural Land Tax or Law No. 56 of 1954 concerning the Tax on Built Properties.

For the purposes of applying this Law, a company shall be deemed a non-Egyptian company if Egyptians do not own the majority of its share capital, regardless of its legal form, even if it has been established in Egypt in accordance with Egyptian law.

Article (2)

A non-Egyptian may own built properties or vacant land subject to the following conditions:

(1) Ownership shall be limited to not more than two properties throughout the Republic for the purpose of private residence for himself and his family, without prejudice to the right to own the properties necessary for carrying on the licensed activity approved by the competent Egyptian authorities.

For the purposes of this provision, "family" shall mean spouses and minor children.

(2) The area of each property shall not exceed four thousand square metres.

(3) The property shall not be one classified as an antiquity under the provisions of the Antiquities Protection Law.

The Prime Minister may exempt any case he deems appropriate from the conditions set forth in items (1) and (2) of this Article.

The Council of Ministers may prescribe special conditions and rules governing ownership in tourist areas and urban communities to be designated by it.

Article (3)

The ownership of built properties or vacant land shall not be subject to the conditions prescribed by this Law where the property is owned by a foreign government for use as the premises of its diplomatic or consular mission or its annexes, or as the residence of the head and members of such mission, provided that reciprocity exists, or where the ownership belongs to an international or regional organization or body.

Article (4)

A non-Egyptian who acquires ownership of vacant land pursuant to the provisions of this Law shall commence construction thereon within a period not exceeding five years from the date of registration of the disposition. If such period expires without the commencement of construction works, the prohibition period referred to in the following Article shall be extended by a period equal to the delay in commencing construction.

Article (5)

A non-Egyptian who acquires ownership of property pursuant to the provisions of this Law may not dispose thereof by any act transferring ownership before the lapse of five years from the date of acquiring ownership.

Nevertheless, the Prime Minister may, in such cases as he deems appropriate, authorize the disposal of the property before the expiry of such period.

Article (6)

Any disposition made in violation of the provisions of this Law shall be null and void and may not be registered.

Any interested party and the Public Prosecution may seek a judgment declaring such disposition null and void, and the court shall declare such nullity of its own motion.

Article (7)

The Real Estate Publicity and Notarization Authority shall be the authority responsible for implementing the provisions of this Law.

Special Real Estate Publicity and Notarization Offices shall be established to deal with all publicity and notarization matters relating to applications by non-Egyptians for the ownership of built properties or vacant land pursuant to the provisions of this Law. Such offices shall complete the registration procedures within a maximum period of ten days from the date on which all the required documents have been duly submitted.

The Minister of Justice shall issue a decision regulating the operation of such offices.

Article (8)

Law No. 56 of 1988 Regulating the Ownership by Non-Egyptians of Built Properties and Vacant Land is hereby repealed, and every provision inconsistent with the provisions of this Law shall likewise be repealed.

Article (9)

This Law shall be published in the Official Gazette and shall enter into force on the day following the date of its publication.

This Law shall be sealed with the Seal of the State and shall be enforced as one of its laws.

**Issued at the Presidency of the Republic on 28 Safar 1417 A.H.
(Corresponding to 14 July 1996 A.D.)**

معلومات النشر

الناشر: السقاع وشركاه - محامون ومستشارون قانونيون

الإصدار: تحديث قانوني مصحوب بترجمة إنجليزية

الاختصاص القضائي: مصر

تنويه

هذا التحديث القانوني منشور مهني من السقاع وشركاه - محامون ومستشارون قانونيون، ويقدم معلومات وتحليلًا بشأن تطورات تشريعية مختارة لأغراض معلوماتية ومهنية عامة. ولا يعد مشورة قانونية أو بديلاً عنها، ولا ينشئ نشره في حد ذاته علاقة محام وموكل.

إخلاء مسؤولية

لا يتحمل المكتب مسؤولية عن أي اعتماد على المعلومات الواردة في هذا التحديث أو أي إجراء يُتخذ استناداً إليها دون الحصول على المشورة القانونية المناسبة أو الرجوع إلى المصادر الرسمية المختصة. وفي حال وجود أي تعارض بين النص العربي والترجمة الإنجليزية، يسود النص العربي ويكون هو النص الحاكم والمعتمد.

حقوق النشر

© السقاع وشركاه - محامون ومستشارون قانونيون. جميع الحقوق محفوظة. يجوز تحميل هذا التحديث ومشاركته بصورته المنشورة لأغراض مهنية أو معلوماتية أو غير تجارية، شريطة الحفاظ على نسبته إلى الناشر. ولا يجوز إعادة إنتاج أو تعديل أو إعادة نشر أو ترجمة محتواه أو دمجها في أي عمل آخر. وتظل التشريعات واللوائح والقرارات والأحكام والمواد الحكومية الرسمية المشار إليها خاضعة لمصادرها الرسمية ولصفتها القانونية.

Publication Information

Publisher: Saqaan & Partners – Advocates & Legal Consultants

Publication: Legal Update with English Translation

Jurisdiction: Egypt

Professional Notice

This Legal Update is a professional publication of Saqaan & Partners – Advocates & Legal Consultants and provides information and analysis on selected legislative developments for general informational and professional purposes. It does not constitute legal advice or a substitute for legal counsel, nor does its publication, by itself, establish a lawyer-client relationship.

Disclaimer

The Firm assumes no responsibility or liability for any reliance placed on the information contained in this Legal Update or for any action taken based on it without obtaining appropriate professional legal advice or consulting the relevant official sources.

In the event of any conflict between the Arabic text and the English translation, the Arabic text shall prevail and shall be the governing and authoritative version.

Copyright

© Saqaan & Partners – Advocates & Legal Consultants. All Rights Reserved.

This Legal Update may be downloaded and shared in its published form for professional, informational, or non-commercial purposes, provided that its attribution to the publisher is maintained. Its content may not be reproduced, modified, republished, translated, or incorporated into any other work.

Legislation, regulations, decisions, judgments, and other official governmental materials referred to herein remain subject to their respective official sources and legal status.



SAQAAN & PARTNERS

Advocates & Legal Consultants

Saqaan & Partners is a law firm established and registered under No. 211 with the Egyptian Bar Association