قانون بشأن تنظيم وتملك وانتفاع غير القطريين بالعقارات والوحدات السكنية (17 / 2004)

المادة 1

في تطبيق أحكام هذا القانون, تكون للكلمات والعبارات التالية, المعاني الموضحة قرين كل منها, ما لم يقتض السياق معنى آخر:

العقارات: الأراضي والمباني والمنشآت المقامة عليها.

الوحدة السكنية: الشقة في مبنى سكني متعدد الطوابق.

المناطق الإستثمارية: الأراضي المخصصة لممارسة الأنشطة التجارية والصناعية والسياحية والسكنية والتعليمية وغيرها من الأنشطة المسموح بالاستثمار فيها وفقاً لأحكام القوانين المعمول بها في الدولة.

المادة 2

يجوز لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية تملك العقارات, في المناطق الإستثمارية التي يصدر بتحديدها وبشروط وإجراءات التملك فيها قرار من مجلس الوزراء.

المادة 3

يجوز لغير القطري تملك العقارات في جزيرة لؤلؤة الخليج، ومشروع بحيرة الخليج الغربي، ومشروع منتجع الخور، بالشروط والضوابط التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء.

المادة 4

يجوز لغير القطري الانتفاع بالعقارات لمدة لا تجاوز (99) سنة قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة، في المناطق الإستثمارية التي يصدر بتحديديها وبشروط وإجراءات الانتفاع فيها قرار من جلس الوزراء.

المادة 5

دون إخلال بأحكام قانون إيجار الأماكن والمباني المشار إليه، يجوز لغير القطري الانتفاع بوحدة سكنية أو أكثر في المناطق السكنية، ولمدة لا تجاوز (99) سنة قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة، وبالشروط والإجراءات التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء.

المادة 6

حق الانتفاع حق عيني عقاري لا ينشأ ولا يعتد بالتصرفات التي ترد عليه إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القانون رقم (14) لسنة 1964 المشار إليه، وينتهي حق الانتفاع بانقضاء المدة المحددة له، أو باتفاق الطرفين، أو بهلاك العقار، أو بنزع ملكيته للمنفعة العامة.

المادة 7

في حاله نزع ملكية البناء المحمل بحق الانتفاع للمنفعة العامة، أو هلاكه بسبب يرجع إلى مالكه، يلتزم المالك بتعويض المنتفع عن باقي مدة الانتفاع المحددة بالعقد، بنسبة ما يقابلها من مقابل الانتفاع.

المادة 8

للمنتفع الحق في الانتفاع بالوحدة السكنية بكامل مرافقها، وبالأجزاء المعدة للاستعمال المشترك من البناء، وله التصرف في هذا الحق واستغلاله دون المساس بملكية الرقبة، وينتقل بوفاته إلى ورثته الشرعيين.
ولمالك البناء المحمل بحق الانتفاع التصرف فيه دون المساس بحق الانتفاع، وينتقل بوفاته إلى ورثته الشرعيين محملاً بحق الانتفاع.

المادة 9

يلتزم مالك البناء المحمل بحق الانتفاع بتسليم الوحدة السكنية إلى المنتفع خالية من أي حق يتعارض مع حق الانتفاع،

ويضمن عدم التعرض للمنتفع طوال مدة الانتفاع، ويلتزم بالمحافظة على باقي أجزاء البناء وصيانتها. ويلتزم المنتفع وخلفه الخاص أو العام بالانتفاع بالوحدة السكنية في الغرض الذي أعدت له، والمحافظة عليها وصيانتها، وردها عند انتهاء حق الانتفاع.

المادة 10

يكون المنتفع عضواً في اتحاد ملاك العقار الذي توجد به وحدته السكنية، ويسري عليه ما يسري على أعضاء اتحاد الملاك الآخرين من أحكام، وذلك وفقاً للقانون.

المادة 11

لا تحل أحكام هذا القانون بحق الدولة في حظر التملك والانتفاع في مناطق معينة لأسباب تقتضيها المصلحة العامة.

المادة 12

يصدر مجلس الوزراء القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة 13

يُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

المادة 14

على جميع الجهات المختصة, كل فيما يخصه, تنفيذ هذا القانون. ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.