

القيود الواردة على تملك الأجانب للعقار في النظام السعودي دراسة مقارنة

للطالبة : لمى أمين غيره

المشرف : الدكتور فيصل العساف

المستخلص

بالنظر إلى تاريخ حق الملكية والتطور الذي طرأ عليها على مر العصور ومدى عناية الشريعة الإسلامية بهذا الحق ودراستنا حول القيود الواردة على تملك الأجانب للعقار في النظام السعودي ومقارنتها بقوانين إمارة دبي فإن هدفنا من ذلك تحسين النظام السعودي في مجال تملك الأجانب للعقار لمواكبة أحدث النظم وتماشياً مع رؤية ٢٠٣٠، وتتخلص مشكلة الدراسة في مدى مساهمة الأنظمة العقارية في جذب الاستثمارات الأجنبية نتيجة السماح للشركات والأشخاص بتملك العقارات في المملكة إلا أن هذه الأنظمة يجب ألا توغل كثيراً في منح المزايا بدون حدود ومن هنا تأتي القيود التي يجب أن تتوقف عندها ملكية الأجانب بالتالي تظهر الحاجة إلى التعرف على حدود تملك الأجانب للعقار بمعرفة ما يسمح لهم فيه بتملك العقار وما لا يسمح به في كل من النظام السعودي وقانون إمارة دبي، وما هي معايير هذه الحدود، حيث استخدمت في دراستي المنهجين التحليلي والمقارنة الأفقية، فقد درست في الفصل الأول القيود الواردة على تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقار في كلا النظامين وتناولت في الفصل الثاني القيود الواردة على تملك الأجانب الآخرين للعقار في كلا النظامين مبينة أوجه الشبه والاختلاف بينهما.

وتوصلت إلى عدة نتائج أهمها:

- ١- توسعت قوانين تملك الأجانب في إمارة دبي في التملك مقارنة بنظام المملكة العربية السعودية حيث ضيق المجال للأجانب لتملك للعقار من خلال جعلها محدودة في الحصول على الإذن من الجهة المختصة.
- ٢- لم ينص في نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ما يوضح تحديد مناطق تملك الأجانب للعقار بينما نص قانون إمارة دبي على المناطق المحددة لتملك الأجانب للعقار ونظم تملكهم للعقار.

وأهم التوصيات:

أوصي المنظم السعودي بالتوسع في إتاحة المجال لتملك الأجانب للعقار من خلال النص في النظام على تحديد مناطق معينة لتملك الأجانب للعقار دون الحاجة لتقديم طلب للجهة المختصة للإذن بالتملك.

Legal Limitations on Real Estate Foreign Ownership Under the Saudi Legislations.

A comparative study

Student: lama amin ghabrah

Dr feasal alassaf

Abstract

Given the history of property rights and the development that has taken place over the centuries and the extent to which the Islamic Shariah has taken care of this right and our study on the restrictions on foreign ownership of the property in the Saudi system compared with the law of the Emirate of Dubai concerning the property ownership of Foreigners. The aim of this study is to improve the Saudi law regarding Foreigners ownership of real states to achieve the goals of the Saudi vision and for being in line with the latest rules.

The issue of the study is understanding the extent of the contribution of property laws in attracting foreign investments as a result of allowing companies and individuals to own property in the Kingdom, but these regulations should not offer unlimited benefits and hence these shows the restrictions that must regulate the ownership of foreigners, thus shows the need to identify the limits of foreign ownership of the property by knowing what they are allowed to own of the property and what is not allowed in both the Saudi system and the laws of the Emirate of Dubai, and what are the criteria of these limits, which i have implemented in this study the use of the analytical methodology and horizontal comparison methodology.

I have studied in the first chapter what relates to restrictions on owning property for citizens of the GCC countries in both legal systems.

The second chapter deals with the restrictions on foreigners of other countries in owning property in both legal systems, showing similarities and differences between them.

I have reached to a few conclusions, the most important are as follows:

1-The foreigners' ownership law in the Emirate of Dubai has expanded ownership in comparison with the Saudi Arabian system, where foreigners have limited access to property by making it limited in obtaining permission from the competent authority.

2-It has not been identified in the non-Saudis property ownership and investment that provides for the identification of foreign ownership of areas of property, whilst in the emirate of Dubai, the laws explicitly state the specific areas permitted for foreigners to own property and the regulations for ownership.

Recommendations:

Expand the availability of foreign ownership of the property by identifying certain areas of foreign ownership to own property without prior authorization