



## **Prawo do posiadania przez cudzoziemców nieruchomości w Egipcie**

Prawo cudzoziemców do posiadania nieruchomości w Egipcie regulują następujące przepisy:

- Ustawa nr 230/1996
- Ustawa nr 143/1981
- Ustawa nr 15/1963
- Ustawa nr 94/2005
- Rozporządzenie Premiera nr 548/2005
- Rozporządzenie Premiera nr 350/2007

### **I. Nieruchomości zabudowane oraz niezabudowane**

#### **1. Osoby prywatne**

Prawo do posiadania nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych w przypadku osób prywatnych reguluje ustawa nr 230/1996:

1. Cudzoziemiec ma prawo do posiadania nieruchomości na następujących warunkach:

- a) cudzoziemiec ma prawo do posiadania dwóch nieruchomości zabudowanych w celach mieszkalnych dla siebie i swojej rodziny (współmałżonek i niepełnoletnie dzieci). Jednocześnie posiada prawo do posiadania nieruchomości koniecznych dla podjęcia działalności gospodarczej określonej przepisami prawa;
- b) powierzchnia każdej nieruchomości nie może przekraczać 4 tys. m<sup>2</sup>;
- c) nieruchomość nie może być wpisana na listę zabytków;
- d) premier rządu może zdecydować o uznaniu wyjątków od punktów a i b.

2. Cudzoziemiec ma obowiązek rejestracji nabycia własności w jednym z biur nieruchomości. Biuro musi dopełnić formalności rejestracji własności w ciągu 15 dni od momentu otrzymania wymaganych dokumentów.

3. Cudzoziemiec, który nabył nieruchomość niezabudowaną, musi rozpocząć jej budowę w okresie nie dłuższym niż 5 kolejnych lat od momentu nabycia własności.

5. Cudzoziemiec nie może sprzedać nieruchomości, którą nabył przed upływem 5 lat od daty nabycia własności. W określonych przypadkach premier rządu może zdecydować o uznaniu wyjątku od tego przepisu.

#### **2. Firmy objęte ustawą nr 8/1997**

Zgodnie z art. nr 12 ustawy 8/1997 o gwarancjach i zachętach inwestycyjnych, firmy i przedsiębiorstwa podlegające tej ustawie mają prawo do posiadania ziemi i nieruchomości niezbędnych dla utrzymania i rozszerzania swojej działalności, niezależnie od narodowości, miejsca zamieszkania czy wielkości udziałów wspólników i akcjonariuszy. Powyższy przepis nie ma zastosowania do gruntów i nieruchomości położonych w regionach, w których warunki nabycia nieruchomości podlegają decyzji Rady Ministrów. Zgodnie z decyzją nr 350/2007 obszary te obejmują terytorium graniczne ARE, gdzie nie obowiązuje prawo własności ani użytkowania. Grunty na Półwyspie Synaj również wyłączone są z prawa własności, ale firmy mają prawo do użytkowania tych terenów przez okres od 1 roku

do 99 lat pod warunkiem otrzymania zgody Ministerstwa Obrony, Ministerstwa Spraw Wewnętrznych oraz Dyrekcji Bezpieczeństwa Narodowego.

### **3. Firmy nie objęte ustawą nr 8/1997**

Wobec firm i przedsiębiorstw nie objętych ustawą nr 8/1997, obowiązują przepisy ustawy nr 230/1996 dotyczącej osób prywatnych.

### **4. Placówki dyplomatyczne, organizacje międzynarodowe i regionalne**

Powyższe przepisy nie obowiązują w przypadku przekazania własności nieruchomości zabudowanych lub niezabudowanych rządów innych państw w charakterze placówek dyplomatycznych, konsularnych lub ataszatów oraz jako mieszkań dla członków placówek dyplomatycznych, pod warunkiem stosowania zasady wzajemności. Zasada ta obowiązuje również w wypadku przekazania własności organizacji międzynarodowej lub regionalnej (art. nr 3 ustawy 230/1996).

## **II. Ziemie pustynne:**

Prawo do posiadania ziemi pustynnych przez cudzoziemców regulują następujące ustawy: Ustawa nr 143/1981 oraz jej poprawki (55/1988, 205/1991, 96/1995) oraz Ustawa nr 9/2005.

### **1. Osoby prywatne:**

Zgodnie z artykułem nr 12 zagraniczne osoby prywatne nie mogą posiadać ziemi pustynnych objętych powyższą ustawą. Wyjątki mogą być wprowadzone wyłącznie dla obywateli krajów arabskich decyzją prezydenta i za zgodą Rady Ministrów.

### **2. Przedsiębiorstwa nie objęte Ustawą nr 8/1997:**

Przedsiębiorstwa w formie spółek mogą posiadać ziemię pustynną pod warunkiem, że co najmniej 51% udziałów należy do Egipcjan. W wypadku likwidacji spółki tytuł własności ziemi przenoszony jest na Egipcjan. Jeśli do irygacji ziemi używane są wody podziemne lub wykorzystywana jest nowoczesna metoda irygacji, maksymalny areał posiadanej ziemi to 50.000 feddanów (1 feddan = 0,42 akry) dla spółek akcyjnych i 10.000 feddanów dla spółek jawnych, przy założeniu, że udział pojedynczej osoby nie przekracza 150 feddanów. W przypadku stosowania nawadniania powierzchniowego, dozwolony areał powierzchni jest dwukrotnie mniejszy.

Art. 1 ustawy 143 definiuje ziemie pustynne jako ziemie położone co najmniej 2 km. poza miastem

Ponadto, na mocy ustawy 143/1981 dzierżawa tych gruntów przez okres dłuższy niż 50 lat również traktowana jest jako własność.

### **3. Przedsiębiorstwa objęte Ustawą nr 8/1997**

Artykuł nr 12 powyższej ustawy pozwalał spółkom na posiadanie gruntów tylko pod budowę lub zakończone projekty. W 2005 r. uchwalona została Ustawa nr 94/2005, wprowadzająca poprawki do niektórych przepisów Ustawy o Spółkach nr 159/1981 oraz Ustawy nr 8/1997. Ustawa nr 94/2005 stanowi, że firmy mają prawo do posiadania gruntów i nieruchomości koniecznych dla prowadzenia i rozwoju ich działalności, niezależnie od narodowości partnerów lub akcjonariuszy, siedziby firmy oraz wielkości udziałów, z wyjątkiem gruntów i nieruchomości położonych w rejonach wskazanych przez Radę Ministrów.

## **III. Ziemie rolne i ziemie nadające się pod uprawę**

Prawo do posiadania nieruchomości – ziem rolnych i ziem nadających się pod uprawę – reguluje ustawa nr 15/1963.

Ustawa zakazuje cudzoziemcom, zarówno osobom fizycznym jak i prawnym posiadania ziem rolnych, ziem przydatnych pod uprawę i ugorów. Powyższy zakaz obejmuje zarówno prawo własności jak i użytkowania.

#### **IV. Nieruchomości na terenach przygranicznych**

Prawo do posiadania nieruchomości na terenach przygranicznych ograniczone jest ze względu na znaczenie polityczno-strategiczne terenów przygranicznych i potencjalne zagrożenie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem, zakazuje się osobom zarówno fizycznym jak i prawnym obcej narodowości posiadania w jakikolwiek sposób, również poprzez dziedziczenie, nieruchomości znajdujących się na obszarach, na których usytuowane są jednostki przygraniczne. Zakaz ten obejmuje również obowiązek odebrania cudzoziemcom prawa własności nieruchomości położonych na terenach przygranicznych za odszkodowaniem.

#### **V. Nieruchomości w regionach turystycznych**

Prawo cudzoziemców do nabywania jednostek mieszkalnych w regionach turystycznych reguluje Rozporządzenie Premiera nr 548/2005 o posiadaniu i użytkowaniu przez cudzoziemców nieruchomości w określonych przepisami nowych dzielnicach mieszkalnych i regionach turystycznych.

1. Zgodnie z art. 1 powyższego rozporządzenia, cudzoziemcy, po otrzymaniu zgody upoważnionych stron, uzyskują równe prawom Egipcjan prawa własności nieruchomości w nowych dzielnicach mieszkalnych oraz następujących strefach turystycznych:

- *strefa turystyczna Sidi Abdel Rahman, wyodrębniona rozporządzeniem Ministra Turystyki nr 112/1981*

- *strefa turystyczna Hurgada, wyodrębniona rozporządzeniem Ministra Turystyki nr 113/1981*

- *strefa turystyczna Wybrzeża Morza Czerwonego, wyodrębniona rozporządzeniem Ministra Turystyki nr 175/1982*

- *strefa turystyczna Ras El Hekma w prowincji Matrouh oraz strefa turystyczna Marsa Matrouh, wyodrębniona rozporządzeniem Ministra Turystyki nr 105/1986.*

2. Z uwagi na znaczenie miasta Szarm El Shejkh i jego położenie powyższy przepis nie zezwala cudzoziemcom na prawo własności nieruchomości w tym regionie, zezwala jednak - po otrzymaniu zgody upoważnionych stron - na przekazanie cudzoziemcom prawa użytkowania jednostek mieszkalnych w tym regionie na okres nie przekraczający 99 lat.

3. Cudzoziemcy mają prawo sprzedaży nieruchomości, których prawo własności lub użytkowania nabyli zgodnie z powyższym rozporządzeniem, w dowolnym czasie po nabyciu prawa własności lub użytkowania bez ograniczeń czasowych. Biura nieruchomości mają obowiązek rejestracji sprzedaży w okresie 15 dni od momentu otrzymania wszystkich wymaganych dokumentów.

4. Pod pojęciem upoważnionych stron, których zgoda jest konieczna dla wydania cudzoziemcowi zezwolenia na własność lub użytkowanie w powyższych strefach, rozumieć należy Ministerstwo Obrony, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Dyрекcję Bezpieczeństwa Narodowego. Powyższe strony mają obowiązek wyrazić swoją opinię w ciągu 15 dni od daty złożenia podania.

#### **VI. Nieruchomości na Półwyspie Synaj**

Prawo do posiadania nieruchomości na Półwyspie Synaj reguluje Rozporządzenie Premiera nr 350/2007.

Artykuł nr 3 powyższego rozporządzenia zakazuje zagranicznym firmom posiadania jakichkolwiek gruntów lub nieruchomości na Półwyspie Synaj, wraz z terenami, które

mieszczą się w regionie administracyjnym Ismailii, Suezu i Port Saidu. Prawo zezwala jednak na prawo użytkowania nieruchomości w okresie nie przekraczającym 99 lat.

Artykuł nr 4 powyższego rozporządzenia stanowi, że prawo do użytkowania nieruchomości może zostać przekazane tylko przy spełnieniu następujących warunków:

- konieczne jest uzyskanie zezwolenia ze strony odpowiednich władz oraz gubernatora regionu;
- wszystkie budynki, obiekty i lokale wybudowane na gruntach przyznanych z tytułu prawa użytkowania muszą zostać zwrócone podmiotowi będącemu właścicielem gruntów na koniec okresu użytkowania.

## **VII. Procedura przekazania tytułu własności**

Przeniesienie tytułu własności w Egipcie dokonuje się w dwóch odrębnych etapach:

- zawarcie prywatnej umowy kupna-sprzedaży pomiędzy kupującym a sprzedającym,
- rejestracja tytułu nabywcy w departamencie nieruchomości (Real Estate Department).

**Bezwzględnie doradza się potencjalnym nabywcom nieruchomości w Egipcie korzystanie z usług prawnika w celu dopełnienia wszystkich niezbędnych formalności oraz zabezpieczeń. Należy zwrócić uwagę na wyznaczenie prawnika doświadczonego w zakresie nieruchomości oraz niezależnego.** Odradza się korzystanie z prawników i tłumaczy polecanych przez agenta nieruchomości/dewelопера. Odradza się też podpisywania jakichkolwiek dokumentów lub przekazywania pieniędzy przed zasięgnięciem niezależnej porady prawnej.

Według Egipskiego Kodeksu Cywilnego, prawo własności zakupionej nieruchomości przenoszone jest przez rejestrację aktu własności w rejestrze nieruchomości. Powszechną jednak praktyką w Egipcie jest podpisywanie przez obie strony umowy wstępnej przed zawarciem umowy końcowej i nie rejestrowanie kontraktu przez właścicieli nieruchomości w celu uniknięcia opłaty rejestracyjnej o wartości 3% wartości nieruchomości.

Wstępna umowa sprzedaży obejmuje wszystkie warunki umowy sprzedaży: zobowiązuje sprzedawcę do przeniesienia tytułu własności sprzedanej nieruchomości na nabywcę oraz do ostrzeżenia nabywcy przed możliwymi wadami ukrytymi, a jednocześnie nakłada na nabywcę obowiązek zapłaty ustalonej ceny. Jednak umowa sprzedaży daje nabywcy tylko prawo do przeniesienia tytułu sprzedanych nieruchomości, nie przenosząc samego tytułu. Z prawnego punktu widzenia umowa wstępna kupna-sprzedaży przed zarejestrowaniem tworzy prawne obowiązki pomiędzy sprzedającym a kupującym, nie tworzy jednak żadnych praw i obowiązków w stosunku do osób trzecich i odpowiednich władz. Innymi słowy, umowa kupna-sprzedaży nie chroni nabywcy przed ewentualnymi roszczeniami ze strony osób trzecich lub organów rządowych. Przykładowo, w przypadku upadłości lub sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej, umowa wstępna nie ma mocy wobec wierzycieli upadłości.

Zalecane jest podjęcie następujących kroków:

1/ Sprawdzenie statusu rejestracji nieruchomości i przegląd dokumentacji tytułu własności. Mimo, że rejestracja jest wymogiem prawnym, zaledwie ok. 10% egipskich nieruchomości spełnia ten wymóg. Kompleksowy przegląd dokumentacji powinien być podejmowany w zakresie oryginalnych dokumentów, a nie ich kopii, w celu wykluczenia możliwości próby przedstawienia przez sprzedającego fałszywej dokumentacji. Należy też upewnić się co do tego, czy sprzedawca jest prawnym i jedynym właścicielem nieruchomości.

2/ Sprawdzenie, czy nieruchomość nie jest obciążona hipoteką lub zobowiązaniami. Zgodnie z egipskim prawem, hipoteki i zastawy są przypisane do nieruchomości bez względu na

przeniesienie tytułu własności. Kontrola może zostać dokonana w Oficjalnym Rejestrze Zastawów (Official Pledge Registers).

3/Sprawdzenie, czy opłacono wszystkie podatki od nieruchomości. Podatek nakładany na nieruchomość jest do niej przypisany bez względu na przeniesienie tytułu własności. Stawka podatku różni się w zależności od lokalizacji i standardu samej nieruchomości.

4/ Podpisanie wyłącznie dwujęzycznej kompleksowej sprzedaży umowy. W praktyce dość powszechne jest przedkładanie umowy w j.arabskim, nie zawierającej wszystkich gwarancji, oświadczeń i zabezpieczeń. Zaleca się podpisywanie wyłącznie dwujęzycznych umów po ich wcześniejszej weryfikacji przez prawnika nabywcy .

5/ Rejestracja tytułu. Rejestracja tytułu to drugi etap wymagany przez egipskie prawo dla przeniesienia tytułu własności (etap niekonieczny, jeśli zakup dokonywany jest bezpośrednio od firmy budowlanej). Rejestracja nieruchomości to procedura chroniąca nabywcę przed roszczeniami osób trzecich oraz władz rządowych. Istnieją dwa sposoby przeprowadzania rejestracji nieruchomości:

a/ rejestracja nieruchomości poprzez Departament Nieruchomości (Real Estate Department). Czas realizacji procedur rejestracji wynosi w praktyce od 3 do 6 miesięcy. Podczas uzgadniania ze sprzedającym ceny zakupu, należy wziąć pod uwagę 3% opłatę za rejestrację – taka stopa obliczana jest od podanej ceny nieruchomości. Jednocześnie przestrzega się przed podawaniem w umowie skrajnie niskiej ceny w celu obniżenia opłaty rejestracyjnej, ponieważ tworzy to możliwość późniejszych roszczeń wobec nabywcy.

b/ rejestracja nieruchomości na drodze sądowej, poprzez wniosek o wydanie przez sąd orzeczenia potwierdzającego ważność sprzedaży nieruchomości i uznanie nabywcy jako prawowitego właściciela nieruchomości. Postępowanie trwa zazwyczaj od 6 do 9 miesięcy. Ten sposób rejestracji wykorzystywany jest głównie do rejestracji nieruchomości położonych w nowych dzielnicach mieszkalnych i na Synaju.

Opracowanie: WPHI w Kairze; październik 2012 r.