

تقرير

حول مدى تنفيذ قرارات العمل الخليجي المشترك المتعلقة

بمسار تملك العقار

على أرض الواقع

2016-2017م

سلسلة التقارير القطاعية



ديسمبر 2019م

المحتويات

- 3..... تمهيد
- 4..... أولاً: مقدمة
- 5..... ثانياً: الملخص الإحصائي لتنفيذ قرارات مسارات تملك العقار
- 8..... ثالثاً: نتائج الدراسة
- 9..... التوصيات

تمهيد

يأتي هذا التقرير الملخص كمُخرج من مخرجات التقرير الرئيس للمؤشرات الإحصائية لقياس مدى تنفيذ قرارات العمل الخليجي المشترك على أرض الواقع، والذي تم إعداده بتوجيه من الأمانة العامة لمجلس التعاون وبتكليف من اللجنة الوزارية المكلفة بمتابعة تنفيذ القرارات ذات العلاقة بالعمل الخليجي المشترك في اجتماعها السادس عشر المنعقد بتاريخ 2 نوفمبر 2016م.

يهدف إلى دعم جهود أصحاب السمو والمعالي المعنيين في دول مجلس التعاون في إطار متابعة تنفيذ قرارات المجلس الأعلى ذات الصلة، من خلال تقديم أهم النتائج لقياس مدى التنفيذ الفعلي للقرارات المتعلقة بمسار تملك العقار على أرض الواقع.

يسلط الضوء على التقدم المحرز في مسار تملك العقار، كما يبين التحديات التي تواجه تنفيذ قرارات المجلس الأعلى الخاصة بهذا المسار في الدول الأعضاء الأخرى. ويختتم التقرير بجملة من التوصيات التي من شأنها المساهمة في تذليل تلك التحديات.

أولاً: مقدمة

نصت المادة الثالثة من الاتفاقية الاقتصادية لعام 2001م لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية على أن "يعامل مواطنو دول المجلس الطبيعيون والاعتباريون من الدول الأعضاء نفس معاملته مواطنيها دون تفریق أو تمييز في كافة المجالات الاقتصادية". وجاءت تلك المادة ترجمة لتطلعات أصحاب الجلالة والسمو قادة دول مجلس التعاون في إقامة تكتل فعال قادر على تحقيق التكامل والتعاون الاقتصادي وتحقيق المساواة في التعامل بين مواطني دول المجلس في كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية. وتوجت تلك التطلعات بالإعلان عن السوق الخليجية المشتركة في عام 2007م، وإقرار المجلس الأعلى في دورته التاسعة والعشرين في ديسمبر 2008م "وثيقة السوق الخليجية المشتركة" التي تضم الأحكام الرئيسية للسوق ودليلاً إجرائياً للمواطنين للاستفادة مما توفره السوق من فرص ومزايا لتنفيذ التكامل الاقتصادي. وتم التركيز على المسارات العشر التالية:

1. التنقل والاقامة
2. العمل في القطاعات الحكومية والأهلية
3. التأمين الاجتماعي والتقاعد
4. ممارسة المهن والحرف
5. مزاولة جميع الأنشطة الاقتصادية
6. **تملك العقار**
- والاستثمارية والخدمية
7. تنقل رؤوس الأموال
8. المعاملة الضريبية
9. تداول وشراء الأسهم وتأسيس الشركات
10. التعليم والصحة والخدمات الاجتماعية

وفي إطار الجهود الرامية إلى متابعة مدى تنفيذ قرارات المجلس الأعلى المتعلقة بالسوق الخليجية المشتركة على أرض الواقع، يقوم المركز بتنفيذ العمل على ثلاث مراحل خلال الفترة 2016-2020م كالتالي:

1. نفذت المرحلة الأولى في عام 2016م من خلال جمع البيانات الكمية وذلك بالتنسيق مع الأمانة العامة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والأجهزة الإحصائية الوطنية، بالإضافة إلى جمع بيانات مؤسسية (نوعية) من بعض المؤسسات المعنية ذات الصلة الإقليمية (مؤسسات تابعة للأمانة العامة لمجلس التعاون)، وقدمت نتائج المرحلة الأولى (التقرير التفصيلي، والتقرير الملخص، و العرض المرئي) في اجتماع اللجنة الوزارية المكلفة بمتابعة قرارات العمل المشترك بدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والذي عقد في مدينة الرياض بتاريخ 2 نوفمبر 2016م.
2. نفذت المرحلة الثانية في عام 2017م من خلال جمع البيانات الكمية أيضاً، بالإضافة إلى مسح استطلاع الرأي لعدد من مؤسسات القطاع العام والمنشآت الخليجية العاملة في قطاعي الصناعة وتجارة الجملة والتجزئة في دول مجلس التعاون الأخرى.
3. العمل جارٍ على تنفيذ المرحلة الثالثة في عام 2019-2020م.

ثانياً؛ الملخص الإحصائي لتنفيذ قرارات مسارتملك العقار

تهدف القرارات التي تندرج تحت هذا المسار إلى السماح بتملك العقار لمواطني دول المجلس بالدول الأعضاء الأخرى. وقد أصدر المجلس الأعلى مجموعة من القرارات التي تنظم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون، حيث نصت المادة الثالثة من الاتفاقية الاقتصادية عام 2001م على المساواة في المعاملة بين مواطني دول المجلس في تملك العقار وفقاً لعدد من الضوابط. وقد تم التخفيف من هذه الضوابط تدريجياً إذ صدر في الدورة الثالثة والعشرين للمجلس الأعلى عام 2002م التي عقدت بالدوحة آخر تنظيم

لتملك العقار لمواطني دول المجلس من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين في أي دول عضو لغرض السكن أو الاستثمار وفقاً للأحكام المحددة¹.

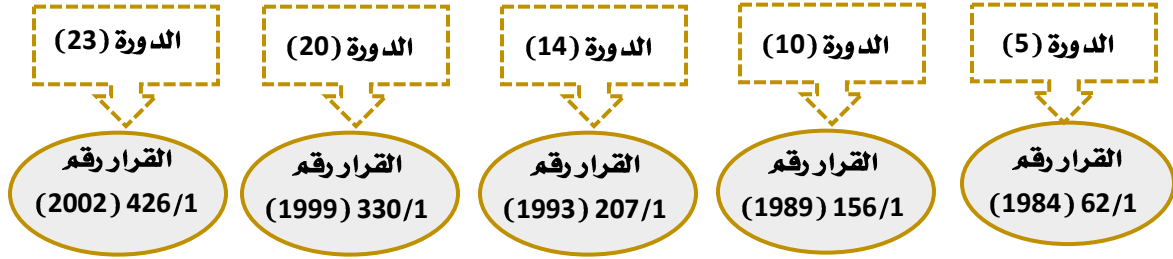
قرارات المجلس الأعلى الخاصة بمسار تملك العقار

1	قرار رقم 62/1 (1984) الدورة 5 تاريخ 27 - 29 نوفمبر 1984م الموافقة على تنظيم تملك العقار بالصيغة المرفقة وفق التوصية المرفوعة من قبل المجلس الوزاري
2	قرار رقم 156/1 (1989) الدورة 10 تاريخ 18 - 21 ديسمبر 1989م استمرار العمل بتنظيم تملك العقار بالصيغة التي اقرها المجلس الأعلى في دورته الخامسة.
3	قرار رقم 207/1 (1993) الدورة 14 تاريخ 20 - 22 ديسمبر 1993م الموافقة على تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء وفقاً للصيغة المرفقة
4	قرار رقم 330/1 (1999) الدورة 20 تاريخ 27 - 29 نوفمبر 1999م اعتماد تعديل تنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون للعقار في الدول الأعضاء بالصيغة المرفقة، وتكليف لجنة التعاون المالي والاقتصادي بالنظر في إطلاق تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء لمختلف الأغراض السكنية والاستثمارية وتقديم توصياتها بهذا الشأن للمجلس الأعلى في دورته القادمة.)
5	قرار رقم 426/1 (2002) الدورة 23 تاريخ 21 - 22 ديسمبر 2002م اعتماد تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار بالصيغة المرفقة. استثناء دولة قطر من تطبيق هذا القرار لمدة خمس سنوات اعتباراً من الأول من مارس 2003م. ²

¹ دليل استفادة مواطني دول المجلس من مجالات السوق الخليجية المشتركة، 2014م

² مرفق رقم 6 للسوق الخليجية المشتركة؛ يتم تنظيم تملك العقار للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين في أي دولة عضو لغرض السكن أو الاستثمار وفقاً للأحكام التالية: المادة الأولى: يسمح لمواطني دول المجلس من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين (المملوكين بالكامل لمواطني دول مجلس التعاون) باستئجار وتملك العقارات المبنية والأراضي لغرض السكن أو الاستثمار في أي دولة عضو بإحدى طرق التملك المقررة قانونياً (نظاماً) أو بالوصية أو الميراث ويعاملون في هذا الشأن معاملة مواطني الدولة التي يقع فيها العقار. المادة الثانية: إذا كان العقار أرضاً يجب أن يستكمل بناؤها أو استغلالها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، وإلا كان للدولة التي يقع فيها العقار حق التصرف بالأرض مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها أيهما أقل مع حفظ حقه في التظلم أمام الجهة المختصة بالدولة، وللدولة أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتضت بأسباب تأخر المالك عن تلك المدة. المادة الثالثة: يجوز للمالك التصرف بالعقار المبنى بأي وقت أما إذا كان أرضاً فيجوز التصرف فيها من تاريخ استكمال بناءها أو استغلالها أو مرور أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه / ويجوز التصرف قبل ذلك بشرط الحصول على إذن من الجهة المختصة بالدولة. المادة الرابعة: لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة التي يقع فيها العقار في نزع ملكيته للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل للمالك طبقاً للقوانين والأنظمة التي تعامل بها مواطنيها، كما لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة في حظر التملك أو الانتفاع في مناطق أو مواقع معينة وتسنن بناء عليه العقارات الواقعة داخل مكة المكرمة والمدينة المنورة من أحكام هذا التنظيم.

اعتماد تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول
الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار.



درجة تنفيذ

قرارات المجلس الأعلى على أرض الواقع

درجة تنفيذ	الدولة	العلم
●	الإمارات العربية المتحدة	
●	مملكة البحرين	
●	المملكة العربية السعودية	
●	سلطنة عُمان	
●	دولة قطر	
●	دولة الكويت	

درجة تنفيذ

القرارات التشريعية التنفيذية الوطنية

درجة تنفيذ	الدولة	العلم
●	الإمارات العربية المتحدة	
●	مملكة البحرين	
●	المملكة العربية السعودية	
●	سلطنة عُمان	
●	دولة قطر	
●	دولة الكويت	

● تنفيذ ● تنفيذ جزئي ● لم ينفذ

ثالثاً: نتائج الدراسة

أفادت نسبة 95.0% من الأفراد الاعتباريين الذين تم استطلاع رأيهم بأنه لا توجد تحديات تواجه المستثمر الخليجي عند تملك أو استئجار العقارات المبنية أو الأراضي البيضاء غير أنه هناك بعض القيود مازالت تقف حائلاً دون استفادة مواطني دول المجلس سواء الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين من الميزات التي يمنحها النظام وفقاً لمرثيات الهيئة الاستشارية التي تم اعتمادها من قبل المجلس الأعلى خلال الفترة 1999-2012م.

فيواجه المستثمر الخليجي تحديات في تملك الأراضي بغرض الاستثمار في الدول الأعضاء، ويتم إعطاء الأولوية للمستثمر المحلي على حساب المستثمر الخليجي، وفي بعض الاحيان هناك تحديات أكثر في استئجار العقارات والأراضي مقارنة بتملكها، فالمستثمر الخليجي تفرض عليه رسوم عالية ومختلفة عن الرسوم المدفوعة من قبل المستثمر المحلي. فضلاً عن ذلك، فإن المساحات والمواصفات التي يطلبها المستثمرين لا تتلاءم مع المساحات والمواصفات المتوفرة في الدول، وفي حدود ثلاثة عقارات في المناطق السكنية، وأن لا تزيد المساحة على 3 آلاف متر مربع.

كما تشير مرثيات الهيئة الاستشارية بأن بعض الدول مازالت تضع بعض القيود في تنظيم تملك العقار، وذلك من خلال تحديد عدد الأراضي ومساحتها، وعدد العقارات المسموح تملكها لغاية السكن، وبعضها يشترط موافقة الجهات العليا ذات العلاقة على زيادة حالات

التملك وزيادة المساحة المسموح بها، وبعض دول المجلس تحدد مناطق معينة يسمح بها التملك.

تشير الإحصاءات المنشورة إلى أنه خلال عام 2017م بلغ عدد حالات تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء الأخرى 33,895 حالة تملك، وبنسبة زيادة سنوية قدرها 21.4% مقارنة بالعام 2000م، الذي سجلت فيه 1260 حالة تملك. والواقع أن العام 2016م شهد أعلى عدد من حالات تملك العقار منذ السماح لمواطني دول المجلس بذلك قبل أكثر من ثلاثة عقود حيث بلغت 35,234 حالة تملك

التوصيات


- زيادة وعي مواطني دول المجلس بالميزات التي يمنحها نظام تملك العقار سواء للسكن أو للاستثمار في دول المجلس وفقاً للأحكام التي جاءت بها وثيقة السوق الخليجية المشتركة والتي وضحتها دليل استفادة مواطني دول المجلس من مجالات السوق الخليجية المشتركة 2014م
- حث الجهات المعنية في دول المجلس بإعطاء نفس الأولوية للمستثمر الخليجي سواء في تملك العقار السكني أو الاستثماري وفقاً للنظام الذي أقر من قبل المجلس الأعلى بما في ذلك فرض رسوم متساوية وغير مختلفة عن الرسوم المدفوعة من قبل المستثمر المحلي.




[http:// www.gccstat.org](http://www.gccstat.org) 

<https://facebook.com/gccstat> 

twitter.com/gccstat 

info@gccstat.org 

ص.ب: 840، الرمز البريدي 133
سلطنة عمان 

P.O.Box:840, PC:133
Sultanate of Oman

+ 968 24346499 : 

+ 968 24343228 : 