

تملك الاجانب

=====

الطعن رقم 0450 لسنة 45 مكتب فنى 30 صفحة رقم
237

بتاريخ 17-01-1979

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : تملك الاجانب

فقرة رقم : 4

النص فى المادة الثانية من فقرتها "أ" من القانون الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية و الأراضى الفضاء قد أجازت إستثناء من الحظر المنصوص عليه فى المادة الأولى لغير المصرى إكتساب ملكية العقارات المبنية و الأراضى الفضاء إذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لإتخاذه مقرأً لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكنى رئيس البعثة و ذلك بشرط المعاملة بالمثل أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية و إذ كان ذلك فإن مصلحة الطاعنة و قد قررت أنها تبتغى الأرض المشفوع فيها لتوسيع مقر بعثتها تكون قائمة طالما أن أحدا من المطعون ضدهم لم يدع عدم توافر ما إشتراطته تلك المادة لجواز تملك الأرض موضوع النزاع عن طريق الإستثناء .

=====

الطعن رقم 2059 لسنة 50 مكتب فنى 32 صفحة رقم
1534

بتاريخ 19-05-1981

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : تملك الاجانب

فقرة رقم : 1

لئن حظرت المادة الأولى من القانون رقم 81 لسنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية و الأرض الفضاء فى جمهورية مصر العربية أياً كان سبب إكتساب الملكية عدا الميراث ، إلا أن البند [ب] من المادة الثانية من القانون المذكور إستثنى من هذا الحظر الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء بالشروط التى نص عليها فى البند المذكور ، مما مفاده أنه إذا تمسك الطاعن بأنه عرض طلب إستثناء التصرف الصادر له من المطعون عليهم على مجلس الوزراء بعد إستيفاء كافة الشروط المنصوص عليها فى البند المذكور و قدم الدليل على ذلك ، بالموافقة على التصرف قبل أن تقضى ببطلان ، لما كان ذلك و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن - المشتري - قدم

لمحكمة الموضوع ما يفيد أنه تقدم بطلب إستثناء التصرف
موضوع النزاع من حظر التملك المنصوص عليه فى المادة
الأولى من القانون رقم 81 لسنة 1976 و أن طلبه ما زال
معروضاً على مجلس الوزراء ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم
يعن بتحميص هذا الدفاع و قضى ببطلان التصرف قبل التثبت من
صدور قرار مجلس الوزراء بعدم الموافقة عليه ، يكون معيباً
بالخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم 2059 لسنة 50 ق ، جلسة

(1981/5/19)

=====

الطعن رقم 1246 لسنة 50 مكتب فنى 35 صفحة رقم
1106

بتاريخ 1984-04-26

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : تملك الاجانب

فقرة رقم : 2

إذ كان القانون 81 لسنة 1976 المعمول به إعتباراً من
1976/8/14 بعد أن نص فى مادته الأولى على حظر تملك غير
المصريين للعقارات المبنية و الأراضى الفضاء فى جمهورية مصر
العربية أياً كان سبب إكتساب الملكية عدا الميراث ، و فى مادته
الرابعة على بطلان التصرفات تتم بالمخالفة لأحكامه نص فى
المادة الخامسة على أن تبقى التصرفات التى تم شهرها قبل
العمل بهذا القانون صحيحة و منتجة لآثارها القانونية أما
التصرفات التى لم يتم شهرها قبل العمل بهذا القانون فلا يعتد
بها و لا يجوز شهرها إلا إذا كانت قدمت بشأنها طلبات شهر إلى
مأموريات الشهر العقارى أو أقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد أمام
القضاء أو إستخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة و
ذلك كله قبل 1975/12/21 و مفادها أن الأصل فى حكم هذا
القانون هو عدم الإعتداد بالتصرفات الصادرة لغير المصريين عن
العقارات المبنية و الأراضى الفضاء و التى لم يكن قد تم شهرها
قبل العمل بأحكامه و إن الإستثناء هو الإعتداد بهذه التصرفات إذا
ما توافرت بشأنها إحدى الحالات الثلاث الواردة بالفقرة الثانية
من المادة الخامسة سالفه البيان على سبيل الحصر و هى
تقتضى للإعتداد بالتصرف أن تكون متعلقة به بذاته و سابقة على
1975/12/21 يستوى فى ذلك أن يكون التصرف وارداً على
أرض فضاء أو عقار مبنى إذ جاء النص عاماً شاملاً كافة
التصرفات و ليس فيه ما يفيد قصر الحالة الثالثة على الأراضى
الفضاء مما لا محل معه لتخصيصه أو تقييده بإستثناء الحكمة
منه .

=====

الطعن رقم 1885 لسنة 50 مكتب فنى 35 صفحة رقم
2302

بتاريخ 1984-12-30

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : تملك الاجانب

فقرة رقم : 1

لئن كانت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 81
سنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية و
الأراضى الفضاء تنص على أنه " مع عدم الإخلال بأحكام القانون
رقم 43 سنة 1974 بنظام إستثمار المال العربى و الأجنبى و
المناطق الحرة يحظر على غير المصريين سواء كانوا أشخاصاً
طبيعيين أم اعتباريين إكتساب ملكية العقارات المبنية و الأراضى
الفضاء فى جمهورية مصر العربية أياً كان سبب إكتساب الملكية
عدا الميراث ، و قد أشارت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون إلى
أن هذا الحظر لا يمتد إلى حالات تمك الأجانب التى تنظمها
المعاهدات الدولية السارية فى مصر طبقاً للأوضاع المقررة و
التي يكون لها قوة القانون وفقاً للمادة 151 من الدستور و ذلك
باعتبار أن تلك المعاهدات و الإتفاقيات تعتبر من قبيل القوانين
الخاصة التى لا ينسخها القانون العام كشأن المشروع الراهن " و
كانت إتفاقية التشجيع و الحماية المتبادلة للإستثمارات بين
حكومتى جمهورية مصر العربية اليونانية الموقع عليها بالقاهرة
بتاريخ أول أبريل سنة 1975 الصادرة بالقرار الجمهورى رقم
350 سنة 1976 لها قوة القانون الخاص التى لا ينسخها القانون
رقم 81 سنة 1976 - إلا أنه لما كان الثابت من مقدمة هذه
الإتفاقية هو رغبة طرفيها مصر و اليونان فى توطيد التعاون
الإقتصادى بينهما و تهيئة الظروف الملائمة للإستثمار فى مجالات
محدده . لبيتها الإتفاقية و لم يرد فى نصوص هذه الإتفاقية ثمة
نص يبيح لليونانى تملك الأراضى الفضاء أو العقارات بجمهورية
مصر العربية فإن الحكم المطعون فيه إذ مضى برفض الدعوى
إعمالاً لأحكام القانون رقم 81 سنة 1976 الذى يمنع الطاعة
باعتبارها غير مصرية - يونانية - تملك العقارات بجمهورية مصر
العربية لأى سبب من أسباب كسب الملكية و منها الشفعة - عدا
الميراث - فإنه يكون قد أعمل حكم القانون صحيحاً و يضحى هذا
النص فى غير محله .

(الطعن رقم 1885 لسنة 50 ق ، جلسة

(1984/12/30

=====

الطعن رقم 1885 لسنة 50 مكتب فنى 35 صفحة رقم
2302

بتاريخ 1984-12-30

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : تملك الاجانب

فقرة رقم : 2

(1) لئن كانت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 81 سنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية و الأراضي الفضاء تنص على أنه " مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 43 سنة 1974 بنظام إستثمار المال العربى و الأجنبى و المناطق الحرة يحظر على غير المصريين سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين إكتساب ملكية العقارات المبنية و الأراضي الفضاء فى جمهورية مصر العربية أياً كان سبب إكتساب الملكية عدا الميراث ، و قد أشارت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون إلى أن هذا الحظر لا يمتد إلى حالات تملك الأجانب التى تنظمها المعاهدات الدولية السارية فى مصر طبقاً للأوضاع المقررة و التى يكون لها قوة القانون وفقاً للمادة 151 من الدستور و ذلك بإعتبار أن تلك المعاهدات و الإتفاقيات تعتبر من قبيل القوانين الخاصة التى لا ينسخها القانون العام كشأن المشروع الراهن " و كانت إتفاقية التشجيع و الحماية المتبادلة للإستثمارات بين حكومتى جمهورية مصر العربية اليونانية الموقع عليها بالقاهرة بتاريخ أول أبريل سنة 1975 الصادرة بالقرار الجمهورى رقم 350 سنة 1976 لها قوة القانون الخاص التى لا ينسخها القانون رقم 81 سنة 1976 - إلا أنه لما كان الثابت من مقدمة هذه الإتفاقية هو رغبة طرفيها مصر و اليونان فى توطيد التعاون الإقتصادى بينهما و تهيئة الظروف الملائمة للإستثمار فى مجالات محدده . لىنتها الإتفاقية و لم يرد فى نصوص هذه الإتفاقية ثمة نص يبيح لليونانى تملك الأراضي الفضاء أو العقارات بجمهورية مصر العربية فإن الحكم المطعون فيه إذ مضى برفض الدعوى إعمالاً لأحكام القانون رقم 81 سنة 1976 الذى يمنع الطاعة بإعتبارها غير مصرية - يونانية - تملك العقارات بجمهورية مصر العربية لأى سبب من أسباب كسب الملكية و منها الشفعة - عدا الميراث - فإنه يكون قد أعمل حكم القانون صحيحاً و يضحى هذا النص فى غير محله .

(الطعن رقم 1885 لسنة 50 ق ، جلسة

(1984/12/30

=====

الطعن رقم 2070 لسنة 51 مكتب فنى 36 صفحة رقم
142

بتاريخ 1985-01-24

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : تملك الاجانب
فقرة رقم : 1

مفاد نصوص القانون رقم 81 لسنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات أن المشرع حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية و الأراضي القضاء ما لم تتوافر إحدى الحالات الواردة بالمادة الثانية أو يتوافر في التصرف الشروط المبينة بالمادة الخامسة منه ، و إلا كان التصرف باطلاً و تقضى المحكمة بالبطلان من تلقاء نفسها .

=====

الطعن رقم 0026 لسنة 52 مكتب فنى 37 صفحة رقم
207

بتاريخ 11-02-1986

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : تملك الاجانب
فقرة رقم : 1

مفاد نصوص المواد 1 ، 4 ، 5 من القانون رقم 81 لسنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية و الأراضي الفضاء أن المشرع إذ حظر على الأجنبى - سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً - تملك العقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في الجمهورية أياً كان سبب إكتساب الملكية عدا الميراث و قضى ببطلان أى تصرف يصدر إليه بالمخالفة لأحكام القانون المذكور بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام ، إستثنى من ذلك التصرفات التى تم شهرها قبل 1976/8/26 - تاريخ العمل به و تلك التى قدمت بشأنها طلبات شهر إلى مأمورية الشهر العقارى قبل 1975/12/21 أو أقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد أو أستخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة قبل هذا التاريخ ، و المقصود بهذه التراخيص تلك التى صدرت بأسم و لحساب الأجنبى بشأن العقار المتصرف إليه فيه دون تلك الصادرة بأسم و لحساب المتصرف .

(الطعن رقم 26 لسنة 52 ق ، جلسة

11/2/1986)

=====

الطعن رقم 1199 لسنة 52 مكتب فنى 37 صفحة رقم
885

بتاريخ 27-11-1986

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : تملك الاجانب

فقرة رقم : 1

إذ هدف المشرع من إصدار القانون رقم 43 لسنة 1974 بشأن إصدار نظام استثمار المال العربى و الأجنبى و المناطق الحرة - و على ما يبين من مذكرته الإيضاحية - إلى ضمان تحقيق مصلحة مشتركة للإقتصاد القومى و المستثمر العربى و الأجنبى و بادر عند إصداره القانون رقم 81 لسنة 1976 بشأن حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية و الأراضى الفضاء إلى تصويره نص المادة الأولى منه عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 43 لسنة 74 - الذى تفيد نصوصه أن المشرع ناط إدارة الهيئة العامة للإستثمار و المناطق الحرة سلطة الموافقة على طلبات الإستثمار و تقدير جدية الإجراءات التى يتخذها المستثمرين لتنفيذ الموافقات الصادرة لهم و بصدر تلك الموافقة يخضع المشروع و المال المستثمر لأحكام ذلك القانون و تسرى عليه قواعد التصرف فى المال المستثمر و إعادة تصديره إذا تبين أنه لا يمكن تنفيذ المشروع المقبول و المحول من أجله المال المستثمر أو الإستمرار فيه و يخرج بالتالى عن نطاق تطبيق القانون رقم 81 لسنة 1976 . لما كان ذلك ، و كان الثابت من الأوراق أن مجلس إدارة الهيئة العامة للإستثمار العربى و الأجنبى و المناطق الحرة قد وافق على طلب الإستثمار المقدم من المطعمون ضده الأول بشأن إقامة عمارة للإسكان الإدارى بموقع الأرض الفضاء المبيعة و قام الأخير بما فرضه عليه القانون رقم 43 لسنة 1974 بتحويل النقد الأجنبى الحر المستخدم فى شرائها و من ثم يخضع لأحكام هذا القانون و لا تسرى عليه أحكام القانون رقم 81 لسنة 76 بحظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية و الأراضى الفضاء .

=====

الطعن رقم 2242 لسنة 52 مكتب فنى 37 صفحة رقم 993

بتاريخ 1986-12-21

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : تملك الاجانب

فقرة رقم : 1

لئن كان القانون رقم 81 لسنة 1976 قد حظر فى مادته الأولى على غير المصريين أكتساب ملكية العقارات المبنية أو الأراضى الفضاء فى مصر أياً كان سبب أكتسابها عدا الميراث إلا أنه أورد فى المادة الثانية بعض إستثناءات من الحظر المشار إليه و من بينها الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء و قد واجه الشارع فى المادة الخامسة من القانون حكم التصرفات التى تم شهرها قبل العمل به فأعتبرها صحيحة منتجة لآثارها ، أما التصرفات

التي لم يتم شهرها فقد نص على عدم الاعتداد بها و عدم جواز شهرها إلا إذا كانت قد قدمت بشأنها طلبات شهر إلى المأموريات المختصة أو أقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد أو إستخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة و ذلك كله قبل 21 ديسمبر 1975 ، و هذا الجزاء يتباين فى طبيعته القانونية و فى نطاق سريانه عن جزاء البطلان الذى أوقعه الشارع بمقتضى المادة الرابعة من القانون على كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكامه أو كان قد تم بقصد التحايل على أحكامه محمولاً على صورته ، و من ثم فإن مفاد ذلك أن التصرفات التى أبرمت قبل صدور القانون و لم يلحقها عوار الصورية تكون قد نشأت فى الأصل صحيحة و تظل كذلك بعد العمل بالقانون متى وافق مجلس الوزراء على إستثناء المتصرف إليه من حظر التملك ، فإن لم تلحقها الموافقة المشار إليها فإنه لا يعتد بها و لا يجوز شهرها و تبقى العين على ملك المتصرف و من ثم فإن هذه التصرفات تتأبى على فكرة البطلان المطلق الذى ترد أسبابه من حيث الموضوع إلى فقدان العقد لركن من أركانه فى حكم الواقع و القانون مما يحول دون إنعقاده و وجوده منذ نشأته ، لما كان ذلك و كان الثابت من الأوراق أن العقد أبرم فى 1975/8/1 أى قبل العمل بالقانون رقم 81 لسنة 1976 و كان الطاعن قد أعتصم فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بإتخاذ إجراءات طلب الموافقة من مجلس الوزراء على إستحقاق من حظر التملك - و هو دفاع جوهرى أبت المحكمة بحته و تمحيص أثره محمولاً على ما إنتهت إليه خطأ من بطلان العقد منذ نشأته فإن الحكم يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم 2242 لسنة 52 ق ، جلسة

(1986/12/21)

=====

الطعن رقم 0311 لسنة 52 مكتب فنى 40 صفحة رقم 301

بتاريخ 1989-01-26

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : تملك الاجانب

فقرة رقم : 2

أورد القانون رقم 81 لسنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة

و الأراضى الفضاء فى المادة الأولى منه نصاً عاماً حظر فيه على غير المصريين سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم أشخاصاً اعتباريين إكتساب ملكية العقارات المبينة أو الأراضى الفضاء فى جمهورية مصر أياً كان سبب إكتساب الملكية عدا الميراث إلا أنه أتبع ذلك بالنص فى المادة الثانية على إستثناء حالات من هذا

الحظر بينها بيان حصر منها موافقة مجلس الوزراء إذا توافرت الشروط الآتية :- "1" أن يكون التملك لمرة واحدة بقصد السكنى الخاص للفرد أو لأسرته أو لمزاولة نشاط خاص . "2" ألا تجاوز مساحة العقار بملحقاته ألف متر . "3" أن يحول عن طريق أحد المصاريف المرخص لها نقداً أجنبياً قابلاً للتحويل بالسعر الرسمي يعادل قيمة العقار التي يقدر على أساسها الرسم النسبي المستحق على شهر المحرر . "4" ألا تكون ملكية العين حصة شائعة مع مصرى ، و مؤدى ذلك أنه ما توافرت تلك الشروط و صدرت موافقة مجلس الوزراء على تملك غير المصرى فإن قرار المجلس بهذه الموافقة من شأنه أن يرتفع به حظر التملك .

=====

الطعن رقم 0311 لسنة 52 مكتب فنى 40 صفحة رقم 301

بتاريخ 1989-01-26

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعى : تملك الاجانب

فقرة رقم : 3

إذا ما كان الأجنبى قد أبرم عقداً ابتدائياً عن العقار الذى أنصبت عليه موافقة مجلس الوزراء من قبل صدورها فإن هذا العقد الذى لا يتولد منه سوى إلتزامات شخصية لا يعتبر منشئاً لحق المشتري فى التملك بل يكون قرار مجلس الوزراء هو الذى أحدث الأثر الفورى فى إباحة إكتساب ملكية العقار موضوع العقد ، مما يستتبع بطريق اللزوم الحتمى إمكان تنفيذ البائع إلتزام نقل الملكية العقار المبيع إلى هذا المشتري بتسجيل العقد ، فإذا إمتنع البائع عن تنفيذ إلتزامه جاز للمشتري رفع الدعوى بطلب صحة و نفاذ عقد البيع ، و لا يسوغ فى هذه الحالة أن يتمسك البائع - سواء بطريق الدعوى الأصلية أو بطريق الدفع فى دعوى مطروحة - ببطلان عقد البيع لمخالفته أحكام الحظر المقررة بالقانون رقم 81 لسنة 1976 طالما قد إرتفع هذا الحظر بصدور موافقة مجلس الوزراء على حق المشتري الأجنبى فى التملك و صار فى مكنة البائع نقل الملكية المبيع إليه .

=====

الطعن رقم 2039 لسنة 57 مكتب فنى 40 صفحة رقم 215

بتاريخ 1989-04-27

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : تملك الاجانب
فقرة رقم : 1

القانون رقم 81 لسنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة و الأراضي الفضاء ، حظر فى مادته الأولى على غير المصريين إكتساب ملكية هذه العقارات بأى سبب عدا الميراث ، و رتب فى مادته الرابعة البطلان جزاء كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكامه و منع شهره و أجاز لكل ذى شأن و للنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان و أوجب على المحكمة بأن تقضى به من تلقاء نفسها ثم أبقي فى الفترة الثانية من المادة الخامسة منه على التصرفات التى لم يتم شهرها قبل العمل بأحكام هذا القانون إذا كانت قدمت بشأنه طلبات شهراً و أقيمت دعوى صحة تعاقد أو إستخراج بشأنه ترخيص بناء قبل 1975/12/21 و كانت هذه النصوص قاطعة الدلالة على أن المراد منها هو حظر تملك غير المصريين للعقارات المبينة أو الأراضي الفضاء و أن التصرف غير المشهر يعتبر أنه أبرم بعد العمل بالقانون المشار إليه و تقضى المحكمة ببطلانه من تلقاء نفسها طالما أنه لم يقدم بشأنه طلب إلى مأمورية الشهر العقارى أو أقيمت دعوى صحة تعاقد أو إستخراج بشأنه ترخيص بناء قبل 1975/12/21 على النحو المبين بنص المادة سالفه الذكر بيان حصر ، و لا يعيب الحكم الإلتفات عن مستندات الطاعن المبينة بسبب النعى طالما كان ذلك غير منتج فى الدعوى .

=====

الطعن رقم 0613 لسنة 54 مكتب فنى 42 صفحة رقم 732

بتاريخ 13-03-1991

الموضوع : اسباب كسب الملكية
الموضوع الفرعي : تملك الاجانب
فقرة رقم : 1

مفاد نصوص المواد الأولى و الرابعة و الخامسة من القانون رقم 81 لسنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة و الأراضي الفضاء أن الأصل فى حكم هذا القانون هو عدم الإعتداد بالتصرفات الصادرة لغير المصريين عن تلك العقارات و لم يكن قد تم شهرها قبل العمل بأحكامه أما التصرفات التى عقدها المتمتعون بالجنسية فلا يلحقها هذا الحظر و تظل سارية بما ترتبه من حقوق و إلتزامات أى أن العبرة بجنسية المتصرف إليه وقت التعاقد فإن كان أجنبياً سرت عليه أحكام القانون سالف البيان .

الطعن رقم 1496 لسنة 55 مكتب فنى 42 صفحة رقم 537

بتاريخ 1991-02-21

الموضوع : اسباب كسب الملكية

الموضوع الفرعي : تملك الاجانب

فقرة رقم : 2

إذ كان القانون رقم 81 لسنة 1976 بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية و الأراضي الفضاء بعد أن حظر فى مادته الأولى إكتساب ملكية العقارات أو الأراضي الفضاء فى جمهورية مصر العربية على غير المصريين سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين أياً كان سببه عدا الميراث ، أستثنى من هذا الحظر فى المادة الثانية منه أن تكون ملكية العقار لحكومة أجنبية لإتخاذه مقراً لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكنى رئيس البعثة بشرط المعاملة بالمثل أو كانت لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية ، و كانت الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء ، و التى يتوافر فيها شروط معينة ، و رتب فى المادة الرابعة منه البطلان جزاءً لكل تصرف يتم بالمخالفة لأحكامه و منع شهره و أجاز لكل ذى شأن و للنياحة العامة طلب الحكم بهذا البطلان و أوجب على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، مما مفاده أن المشرع حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية و الأراضي الفضاء ما لم تتوافر إحدى الحالات الواردة فى المادة الثانية ، كما حظر كل تصرف - و لو كان فى صورة بيع عرفى أو أى سبب آخر عدا الميراث من شأنه أن يؤدى إلى نقل الملكية إليهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، و إعتبره باطلاً بطلاناً متعلقاً بالنظام العام إستجابة لمنطق الأمور الذى يقتضى عندما تكون الغاية ممنوعة أن تكون كل وسيلة تساهم فى تحقيقها هى الأخرى ممنوعة .