



ISSN2075 -7220

الرقم الدولي :

ISSN2313 - 0377

الرقم الدولي العالمي :

# مجلة المحقق المحلي للعلوم القانونية والسياسية

مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون بجامعة بابل



ISSN : 075-7220

ISSN' ONLINE : 2313-0377



# **AL-Mouhaqiq Al-Hilly Journal**

## **For Legal and political science**

**Quarterly Refereed and Scientific Journal Issued  
By College of Law in Babylon University**



**First issue / Appendix**

**2024**

**Sixteenth year**

**No. Deposit in the Archives office – office 1291 for the national Baghdad in 2009**

مجلة المحقق المحلي

للعلم والقانونية والسياسية

مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون بجامعة بابل

العدد الأول - ملحق

السنة السادسة عشر

2024

البريد الإلكتروني

<https://www.iasj.net/iasj/journal/160/issues>

رقم الإيداع في دار الكتب والمكتبات: 1291 لسنة 2009

## هيئة تحرير المجلة

| ت  | الاسماء                    | الصفة                 | مكان العمل                                 | الاختصاص العام   | الاختصاص الدقيق |
|----|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|------------------|-----------------|
| 1  | أ.د. فراس كريم شيعان       | رئيس هيئة التحرير     | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون خاص        | قانون دولي خاص  |
| 2  | م.د. هند فائز احمد         | مدير هيئة التحرير     | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون خاص        | قانون دولي خاص  |
| 3  | أ.د. اسراء محمد علي سالم   | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون عام        | قانون جنائي     |
| 4  | أ.د. اسماعيل صعصاع غيدان   | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون عام        | قانون اداري     |
| 5  | أ.د. حسون عبيد هجيج        | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون عام        | قانون جنائي     |
| 6  | أ.د. ضمير حسين ناصر        | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون خاص        | قانون مدني      |
| 7  | أ.د. وسن قاسم غني          | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون خاص        | قانون مدني      |
| 8  | أ.د. ذكرى محمد حسين        | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون خاص        | قانون تجاري     |
| 9  | أ.د. صادق محمد علي         | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون خاص        | قانون اداري     |
| 10 | أ.د. اسماعيل نعمة عبود     | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون عام        | قانون جنائي     |
| 11 | أ.م.د. محمد جعفر هادي      | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون خاص        | قانون مدني      |
| 12 | أ.م.د. رفاه كريم كربل      | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون خاص        | قانون اداري     |
| 13 | أ.م.د. قحطان عدنان عزيز    | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون عام        | قانون دولي      |
| 14 | أ.م.د. ماهر محسن عبود      | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون خاص        | قانون مدني      |
| 15 | أ.م.د. اركان عباس حمزة     | عضواً                 | كلية القانون / جامعة بابل                  | قانون عام        | قانون دستوري    |
| 16 | أ.د. مروان محمد محروس      | عضواً                 | كلية الحقوق/جامعة البحرين                  | قانون            | _____           |
| 17 | أ.د. مزهر جعفر عبد جاسم    | عضواً                 | اكاديمية السلطان قابوس لعلوم الشرطة / عمان | قانون عام        | قانون جنائي     |
| 18 | أ.د. سهيل حدادين           | عضواً                 | الجامعة الاردنية                           | قانون            | _____           |
| 19 | أ.د. فتحي توفيق عبد الرحمن | عضواً                 | كلية القانون/جامعة البتراء                 | قانون            | _____           |
| 20 | أ.م.د. منى محمد عباس عبود  | مدقق اللغة الانجليزية | كلية التربية الاساسية / جامعة بابل         | اللغة الانجليزية | _____           |
| 21 | م.د. احمد سالم عبيد        | مدقق اللغة العربية    | كلية القانون / جامعة بابل                  | اللغة العربية    | _____           |

# الفهرس

2024

المنة الساوسة عثر

العروالاول - ملحه

| ت  | عنوان البحث                                                                        | اسم الباحث                                              | عدد الصفحات |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|
| 1  | المسؤولية الجزائية لأصحاب المشروعات الصناعية عن جرائم التلوث البيئي (دراسة مقارنة) | أ.د. محمد علي سالم<br>أ.د. عدي جابر هادي                | 1-25        |
| 2  | اساس الاعتراف باللاجئ البيئي واثاره                                                | أ.د. صدام حسين وادي<br>نؤاس حسن ياسين                   | 26-55       |
| 3  | مبررات الاعتراف باللاجئ البيئي واشكالاته                                           | أ.د. صدام حسين وادي<br>نؤاس حسن ياسين                   | 56-79       |
| 4  | التوافق والتباين بين الحق الشخصي والعيني (دراسة مقارنة)                            | أ.د. ضمير حسين المعموري<br>سمر كاظم محسن                | 80-112      |
| 5  | الدعوى المباشرة في نطاق التعاقد من الباطن (دراسة مقارنة)                           | أ.م. د. سهير حسن هادي                                   | 113-142     |
| 6  | الضبط الاداري الخاص بالمخدرات والمؤثرات العقلية                                    | أ.م. د. محمود عبد علي حميد                              | 143-208     |
| 7  | الجوانب الدستورية في تحديد هوية الافراد                                            | أ.م. د. علي صاحب جاسم                                   | 209-232     |
| 8  | الرقابة على مرفق السياحة والفنادق في القانون العراقي والاماراتي                    | أ.م. د. علي رضا دبيرنيا<br>منتظر عبد الكريم حسين        | 233-256     |
| 9  | ضمانات حق الدفاع عن المتهم الحدث                                                   | م. د. يوسف محمد نعمة<br>شهد عايد خليل<br>صفاء سعدون جبل | 257-272     |
| 10 | التعددية في مصادر القانون الدولي الخاص واثرها على سيادة الدولة                     | م. د. فاطمة عبد مهدي دهش                                | 273-304     |
| 11 | الاطار القانوني للاستثمار في المجمعات السكنية (دراسة مقارنة)                       | م. د. عبد الخالق غالي مهدي                              | 305-347     |
| 12 | النظام القانوني للاستثمار في عقود الطاقة المتجددة                                  | م. د. استبرق محمد حمزة                                  | 348-367     |
| 13 | الحماية الدستورية لسلامة اللغة العربية                                             | م. م. سلام عبد الله علي                                 | 368-388     |

## الإطار القانوني للاستثمار في المجمعات السكنية (دراسة مقارنة)

م.د عبد الخالق غالي مهدي

جامعة بابل - كلية الهندسة - المسيب

تاريخ النشر: 2024/4/7

تاريخ قبول النشر: 11/3/2024

تاريخ استلام البحث: 20/12/2023

### المستخلص

يمثل الاستثمار نقطة تطلع وأولوية مجردة من كل المنعطفات والأيدولوجيات الرتيبة ، تسعى الدول الى الخوض في غمارها ومسيرة تياراتها ، سعياً منها الى مسايرة الفكر الاقتصادي المعاصر ، للارتقاء بالواقع الاقتصادي والاجتماعي وتحقيق سبل التنمية المستدامة ، التي ترقى بالفرد والمجتمع لمستويات تنمية وخدمية أفضل مما هو عليه الوضع السائد .

وحيث أن الاستثمار خاصة فيما يتعلق ببناء المجمعات السكنية ، يعد أحد أوجه وركائز النشاط الاقتصادي الذي يكسب صفة العمل التجاري ، إذ تسعى أغلبية الدول التي تعاني من أزمات سكن ومنها العراق الى تشجيع الاستثمار فيه وتذليل كافة الصعوبات التي تعترض تنفيذه ، خاصة في ظل الزيادة المتسارعة باضطراد في نفوس سكان العراق والتي بلغت أكثر من (40) مليون نسمة وما صاحب ذلك من أزمة سكن وارتفاع متسارع في أسعار العقارات .

وللوقوف على أسباب هذه الازمة ووضع الحلول السريعة لمعالجتها ، سعت الحكومة العراقية الى تشجيع الاستثمار في مجال بناء المجمعات السكنية خاصة ذات البناء العمودي منها ، لأجل وضع حل عاجل لمشكلة السكن والارتفاع غير المسبوق في أسعار العقارات .

## The legal framework for investment in residential complexes

### (Comparative study)

Abdulkhaleg Ghali Mahdi

University of Babylon - College of Engineering - Al-Musayyib

### Abstract:

Investment represents a point of aspiration and a priority devoid of all monotonous turns and ideologies. Countries seek to delve into its depths and keep up with its currents, seeking to keep pace with economic thought. Contemporary, to improve the economic and social reality and achieve sustainable development methods that elevate the individual and society to better development and service levels than the prevailing situation.

In order to find out the causes of this crisis and develop quick solutions to address it, the Iraqi government sought to encourage investment in the field of building residential complexes, especially those with vertical construction, in order to develop an urgent solution to the problem of housing and the unusual rise in real estate prices, and in order to enrich our research with everything related to investment in complexes.

## المقدمة

### أولاً : جوهر فكرة البحث :

يتجلى الاستثمار في أبهى صورته في عصرنا هذا عصر العولمة والانفتاح الاقتصادي على جميع دول العالم ، أثر التحولات الفكرية في الفلسفة الاقتصادية وما صاحب ذلك من إختلال وإعادة ترتيب في ميزان القوى العالمي ، وتحرك إقتصاديات السوق نحو حرية التجارة والسوق المفتوح ، بحيث يجعل من الاستثمار البوابة الرئيسية التي يمكن من خلالها تحقيق نظرية التكامل الاقتصادي والاجتماعي خاصةً للدول النامية ، على أثر تشجيع الاستثمار مع إعطاء خصوصية للاستثمار في المجمعات السكنية لضرورة حل أزمة السكن والارتفاع المفرط في أسعار العقارات .

وحيث أن الضرورات تقدر بقدرها ، وهو ما أوجب أن تكون هنالك إعفاءات وتسهيلات للاستثمار في المجمعات السكنية على أراضي مملوكة للدولة ، بغض النظر عن هوية المستثمر وإستثناءً من بعض القوانين التي تقيد حرية التملك خاصة بالنسبة للأجانب لارتباطها بسيادة الدولة وأمنها القومي .

### ثانياً : أهمية البحث وأسباب إختياره :

تبرز أهمية موضوع بحثنا ( الاطار القانوني للاستثمار في المجمعات السكنية ) ، كونه من الدراسات التي تتناول جانب مهم من حياة الانسان ، وضرورة من ضرورات استقراره ورفاهيته ، من خلال الحصول على سكن ملائم ومريح يلبي طموحاته وأحلامه ، ولذلك نجد أن هذا النوع من الاستثمار يمثل حاجة ملحة ومطلب مهم للاقتصاديات النامية ومنها العراق لتحقيق الاستقرار الذاتي ، وخلق فرص للتنمية الاقتصادية يقف في مقدمتها وأولوياتها الاستثمار في المجمعات السكنية .

وكذلك تظهر لنا أهمية هذا النوع من الاستثمار خاصة في المجمعات ذات البناء العمودي لما يمثله من حل سريع وعاجل يخدم شريحة كبيرة من أبناء المجتمع من خلال توفير سكن ملائم يلبي رغباتهم ، خاصة في ظل التعداد السكاني والارتفاع غير المسبوق بكلف وأسعار العقارات ، يقابلها أزمة سكن خانقة وزيادة ظاهرة البناء العشوائي ، مما يجعل من الاستثمار في قطاع السكن له أهميته ومبرراته ودوافعه التي لا يمكن مناهضتها أو السير عكس تيارها .

### ثالثاً : مشكلة البحث :

تثار مشكلة البحث في عدة نقاط منها :

1- قد يتم تنفيذ المشروع الاستثماري بشروط ومواصفات غير المتفق عليها ، مما يهدد أمن وسلامة الوحدات السكنية في المستقبل ، أو قد يحال المشروع الى شركات غير رصينة وليس لديها الخبرة الكافية في بناء المجمعات ، خاصةً إذا كان المشروع يحمل في طياته شبهات فساد .

2- عدم وجود مسوغ قانوني لاستغلال الفضاءات الفارغة ضمن حدود أمانة العاصمة والبلديات وضمن الاحياء السكنية لإقامة المجمعات السكنية خاصة في بغداد ، وهذا ما يزيد من الكثافة السكانية ضمن الرقعة الجغرافية ، مما يسبب خلل وضغط على البنى التحتية ، وزحمة في التنقل وفي تقديم الخدمات ، فضلا على زيادة تلوث البيئة ، وكان الأولى باستثمار تلك المساحات كمناطق خضراء وجعلها منافذ راحة ومتنفس لسكان تلك الاحياء ، مع إقامة تلك المجمعات في مناطق غير مخدومة خارج حدود البلدية لأجل خدمتها وإحيائها وتقليل الزخم والضغوطات التي تحصل في مركز المدينة .

3- عدم تنفيذ الكثير من تلك المشاريع ضمن المدد الزمنية المتفق عليها في العقود ، مما يضر بمشتري تلك الوحدات السكنية الذين نظموا أوضاعهم للسكن فيها في المواعيد المعلن عنها .

4- ارتفاع أسعار الوحدات السكنية في تلك المجمعات بشكل كبير لا يتناسب مع كلفة بنائها بحيث يصعب على أغلب شرائح المجتمع من شرائها ، خاصة إذا ما علمنا أن الأرض تملك بدون بدل إذا كانت خارج حدود البلدية وببديل رمزي للأراضي داخل حدود البلدية .

5- قصور التشريعات في تسهيل إجراءات تخصيص أراضي الدولة لأغراض الاستثمار ، بحيث تجعل الكثير من المستثمرين يعكفون عنها بسبب البيروقراطية المفرطة والروتين الممل .

#### **رابعاً : أهداف البحث :**

نسعى من خلال بحثنا هذا تحقيق عدة أهداف منها :

1- تحديد مفهوم الاستثمار من خلال تعريفه وبيان مميزاته والاشارة الى أنواع أراضي الدولة التي بالإمكان تشييد المجمعات السكنية عليها .

2- بيان حدود ومحددات العلاقة القانونية بين المستثمر والدولة ، عن طريق التطرق الى إجراءات حصول المستثمر على إجازة الاستثمار في المجمعات السكنية ، والإجراءات الخاصة بتخصيص أراضي الدولة للاستثمار ومن ثم تملكها للمستثمر .

3- التطرق الى الآثار التي تترتب على الاستثمار في المجمعات السكنية من خلال تحديد التزامات المستثمر والعقوبات المترتبة لإخلال المستثمر بتنفيذ التزامه ببناء المجمع السكني .

#### **خامساً : منهجية البحث :**

سنتبع في محاور بحثنا هذا المنهج التحليلي المقارن وفق أحكام القانون العراقي والقانون المصري لمعرفة المفاهيم العامة والإشكالات التي يثيرها ، من خلال تحديد الحقوق والالتزامات والموانع والإجراءات التي يتضمنها هذا النوع من الاستثمار .

وقد اعتمدنا على دراسة وتحليل النصوص القانونية ، وإظهار نقاط التشابه والاختلاف بين القوانين المقارنة ، للوصول الى رؤيا شاملة ومعقدة عن هذا النوع من الاستثمار .

#### **سادساً : هيكلية البحث :**



سنقسم موضوع بحثنا " الاطار القانوني للاستثمار في المجمعات السكنية " على ثلاث مطالب ، سنخصص الأول منها الى التعريف بالاستثمار في المجمعات السكنية ، وسنتناول في المطلب الثاني إجراءات استثمار أراضي الدولة لإقامة المجمعات السكنية ، بينما سنتطرق في المطلب الثالث الى الآثار المترتبة على الاستثمار في المجمعات السكنية .

## المطلب الأول

### التعريف بالاستثمار في المجمعات السكنية

لأجل التعريف بالاستثمار في المجمعات السكنية يقتضي إبتداءً التطرق اليه من خلال بيان تعريفه ، وتحديد طبيعته القانونية ، ومن ثم التطرق الى خصائصه ، وهذا ما سيتم تناوله في ثلاث أفرع متتالية .

## الفرع الأول

### تعريف الاستثمار في المجمعات السكنية

يغلب على الاستثمار صفة الطابع القانوني لتنظيمه وفق قوانين وأنظمة خاصة ، وهو في الوقت ذاته ذو جنية اقتصادية لارتباطه بالكثير من المفردات والمفاهيم الاقتصادية والتجارية <sup>(1)</sup> .

**فالاستثمار لغةً :** هو مصدر مشتق من الفعل استثمر ، وهو كل ما يدل على طلب الحصول على الثمر ، وثمر الشيء ما يولد عنه ، أو المنفعة المقصودة منه ، والثمر هو حمل الشجر وأنواع المال ، يقال أثمر الشجر أي صار فيه ثمر ، والثمر المال المثمر ، وأثمر ماله نماء ، وأثمر الرجل كثر ماله <sup>(2)</sup> .

**أما قانوناً :** فقد عرّف المشرع العراقي الاستثمار بأنه " توظيف رأس المال في أي نشاط أو مشروع اقتصادي يعود بمنفعة على الاقتصاد الوطني وفقاً لأحكام هذا القانون " <sup>(3)</sup> ، كما عرفه المشرع المصري " الاستثمار هو استخدام المال لإنشاء مشروع استثماري أو توسيعه أو تطويره أو تمويله أو تملكه أو ادارته بما يسهم في تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة للبلد " <sup>(4)</sup> ، ومن خلال التعريفين نستدل بأن المشرع المصري بخلاف المشرع العراقي ، قد أعطى مفهوم أوسع للاستثمار ولم يقصره على إنشاء المشروع فقط ، بل ضمنه ليشمل كل توسعة أو تطوير أو تمويل لمشروع قائم أو تملكه أو ادارته .

وهناك من ينظر الى الاستثمار على أنه " توظيف رأس المال عن طريق تسخير المدخرات لإنتاج سلع وخدمات تؤدي الى اشباع الحاجات الأساسية والاقتصادية للمجتمع " <sup>(5)</sup> ، بينما ينظر

رأي آخر على أن الاستثمار هو " عملية تحويل الأموال الى أصول أخرى كالأراضي أو المباني أو المشيدات العمرانية أو الأوراق المالية أو أي أصل آخر تنقل ملكيته اليه ، أو إضافة أصول ثابتة أو تحسين أصول مملوكة لرفع القيمة الحقيقية لها " (6) .

أما في اصطلاح القانون فقد عرّف على أنه " تقديم الأموال المادية والمعنوية من شخص طبيعي أو معنوي للمساهمة في مشروع اقتصادي خلال مدة زمنية معينة " (7) .

ومن مجمل هذه التعاريف يمكن أيراد تعريف للاستثمار بأنه " توظيف رأس مال المستثمر سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة في مشروع اقتصادي قائم أو يتم انشاءه لغرض تحقيق الربح " .

وبالنسبة الى المجمعات السكنية ، فيقصد منها بأنها مجموعة من الأبنية المخصصة للسكن ، وتكون أما على هيئة بناء أفقي أو عمودي ، وتتخذ شكل طوابق قابلة للتمليك ، ويجوز أن تكون هذه المباني أما متلاصقة أو منفصلة يتم تشييدها على عقارات (8) ، نظراً لما يتمتع به العقار من صفة الثبات والاستقرار ، وتعد الأرض في مقدمة تلك العقارات التي يتم بناء المجمعات السكنية عليها ، ولذلك فإنها تأخذ أحكام العقار من حيث خضوع التصرفات التي ترد عليها لأحكام التسجيل في دائرة التسجيل العقاري ، ومن حيث الحيابة والتقدم وملكية الأجانب وحق الشفعة ، فضلاً عن الوقف وحقوق الارتفاق (9) .

ومن الملاحظ أن المشرع العراقي قد نظم أحكام ملكية العلو والسفل في القانون المدني في المواد (1082-1086) واستقى أحكامه من الفقه الإسلامي ، أما ملكية الطوابق والشقق والاجزاء المشتركة ، فقد نظم أحكامها قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 المعدل في المواد (290-297) ، واستمد أحكامه من القانون الفرنسي ، وندعو المشرع العراقي الى إفراد قانون واحد في تنظيمها بدل تشتت تلك النصوص في قانونين .

## الفرع الثاني

### الطبيعة القانونية للاستثمار في المجمعات السكنية

يمثل الاستثمار في المجمعات السكنية مرحلة مهمة في حياة الدول خاصة الدول النامية ، ولكنه في الوقت ذاته لا يخلوا من بعض السلبيات التي تصاحبه ، وهذا ما سيتم تناوله في فقرتين :

أولاً : إيجابيات الاستثمار في المجمعات السكنية :

1- تسعى الدول عموماً والعراق خاصةً من خلال الاستثمار في المجمعات السكنية الى تحقيق مبدأ التنمية المستدامة وتحسين البنى التحتية عن طريق بناء مجمعات وفق شروط ومواصفات عمرانية حديثة ، تلبي متطلبات شرائح كثيرة من أفراد المجتمع ، فضلاً على التخفيف من الضغوط والالتزامات التي تقع على عاتق الدولة والتفرغ لإنجاز مهامها الاخرى ، وذلك من خلال العهدة الى المستثمرين في تنفيذ هذه الالتزامات (10) .

2- حل مشكلة السكن التي تعاني منها الدولة ، خاصةً بعد الزيادة المطردة بأعداد السكان وقلة التخصيص للأراضي السكنية ، وزيادة ظاهرة البناء العشوائي ، مع ارتفاع غير مسبوق بأسعار العقارات وما صاحبه من ارتفاع في كلفة البناء ، الامر الذي أصبح من العسير بل من غير الممكن على أصحاب الدخول المتوسطة والواطنة من الطبقة الفقيرة الحصول على مساكن تتوفر فيها أبسط شروط السكن وتناسب مع دخلهم الشهري (11) .

3- خلق فرص تنافس بين مشاريع الاستثمار في المجمعات السكنية خاصةً إذا كان المستثمر شركة أجنبية ، إذ يتم عن طريقها نقل التكنولوجيا الحديثة والمتطورة في أساليب البناء وتقديم الخدمات ، مما يساهم في خلق بيئة سكنية نموذجية ملائمة من حيث مواصفات البناء والخدمات المقدمة لساكنتها ، والسرعة والدقة في عملية إنجازها (12) .

#### ثانياً : سلبيات الاستثمار في المجمعات السكنية :

1- إن الدولة وهي تعد من أشخاص القانون العام عندما تمنح الفرص الاستثمارية على الأراضي التابعة لها لبناء المجمعات السكنية ، فهي تمنحها للمستثمر وهو من أشخاص القانون الخاص ، إذ يصعب عليها إقرار حالة من التوازن بين ما تهدف إليه وهو تحقيق المصلحة العامة وبين المصلحة الخاصة للمستثمر ، ويصبح الامر أكثر خطورة إذا كان المستثمر أجنبي سواء كان شخص طبيعي أم شركة أجنبية مستثمرة في مجالات الإسكان العقاري ، ولكون العقارات تمثل ثروة وطنية ومصدر سيادة الدولة وأمنها القومي ، لذلك يجب أن يكون منحها ضمن سياقات وأسس وإجراءات تخضع لشروط وضوابط مشددة منعاً من استغلالها لتحقيق مآرب أخرى (13) .

2- أغلب المجمعات السكنية التي تم بنائها في العراق وبالخصوص في بغداد ، تعود لشركات استثمار غير عراقية ، سواء كانت من دولة قطر أو الامارات أو تركيا وغيرها من الدول ، وهو ما يجعلها تزامم المستثمر الوطني وتتفوق عليه بالقدرات المادية والتكنولوجية ، مما يجعلها تأخذ دور المحتكر والمسيطر الاقتصادي لبعض القطاعات الحيوية ومنها قطاع السكن ، يقابلها زيادة

في أعباء الدولة من ناحية الإعفاءات الضريبية والرسوم الكمركية والسماح بتحويل الأرباح كلياً أو جزئياً الى خارج العراق<sup>(14)</sup>.

3- ما يميز مشاريع الاستثمار في المجمعات السكنية وخاصةً تلك التي يتم بنائها في بغداد ، إذ يبلغ عددها أكثر من (46) مجمع سكني ، كمجمع بوابة بغداد مقابل حدائق الزوراء ، ومجمع اليرموك السكني في منطقة اليرموك ، ومجمع أبراج العطيفية في العطيفية ، وغيرها من المجمعات السكنية ذات البناء العمودي ، حيث يتم بنائها على أراضي مملوكة للدولة تتوفر فيها خدمات ، فبدل من استغلالها عن طريق تشجيرها وزيادة المساحات الخضراء في بغداد والمحافظات ، للمحافظة على البيئة وتقليل الاختناقات المرورية والمشاكل الخدمية ، إذ يتم استثمارها في تشييد مجمعات ذات بناء عمودي يزيد من عدد السكان ضمن الرقعة الجغرافية الى أضعاف العدد المسموح به ضمن مقاييس السكن النموذجية ، وهو ما يولد ضغط على خدمات البنى التحتية والطرق المرورية والتلوث البيئي ، وكان الأولى أن تقام هذه المشاريع في مناطق غير مخدومة وخارج حدود أمانة العاصمة والبلديات ، يتم خدمتها من طرق وماء ومجاري وكهرباء واتصالات ، مع توفير كافة متطلبات البنى التحتية الأخرى والخدمات الضرورية للسكن بدل من زيادة الازدحامات المرورية داخل مركز العاصمة والمحافظات<sup>(15)</sup>.

### الفرع الثالث

#### خصائص الاستثمار في المجمعات السكنية

تخضع أراضي الدولة المزمع استثمارها لتشييد مجمعات سكنية الى أحكام إجراءات التسجيل العقاري ، سواء أكانت هذه المجمعات ذات البناء العمودي أو الأفقي ، وحيث أن الدستور العراقي قد أجاز تملك العقار للعراقي عندما نص على " للعراقي الحق في التملك في أي مكان في العراق ، ولا يجوز لغيره تملك غير المنقول إلا ما استثنى بقانون " إذ منع تملك العقار للأجنبي إلا إذا استثنى القانون ذلك ووفق شروط وضوابط مشددة<sup>(16)</sup>.

ومن الملاحظ أن قانون الاستثمار العراقي يعد إستثناءً من ذلك عندما أجاز تملك المستثمر العراقي والاجنبي الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية والعائدة الى الدولة والقطاع العام ، وكذلك بإمكان كل من المستثمر العراقي والاجنبي شراء الأرض العائدة للقطاع المختلط أو الخاص لإقامة مشاريع المجمعات السكنية حصراً ، شرط عدم تعارضها مع استعمالات التصميم الأساسي للمنطقة ، ولا يجوز للأجنبي الحصول على هذا الامتياز في تملك الأراضي في غيرها من المشاريع الاستثمارية كالصناعية والزراعية والسياحية<sup>(17)</sup>.

ولأجل تسهيل الحصول على الأراضي اللازمة لإقامة المجمعات السكنية عليها ، فقد أجاز القانون تملك تلك الأراضي ببديل بالنسبة للمشاريع السكنية التي تقع داخل التصميم الأساسي للمدينة أو أمانة العاصمة ، وبدون بدل بالنسبة للمشاريع السكنية التي تقع خارج التصميم الأساسي للمدينة أو أمانة العاصمة ، على أن لا تحسب قيمة الأرض من ضمن قيمة الوحدة السكنية<sup>(18)</sup> ، ويفهم من سياق ذلك أن المشرع العراقي قد أراد التخفيف عن كاهل المواطن للحصول على شقق أو دور بأسعار مناسبة ، ولكن واقع الحال يثبت عكس ذلك إذ نجد الارتفاع الفاحش في أسعار تلك الشقق أو الدور بحيث يتعذر على المواطن الفقير ومتوسط الدخل شرائها.

ويضاف الى ذلك بأن القانون قد ألزم الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة كوزارة المالية والاشغال العامة والبلديات في بغداد وبقية المحافظات من توفير العقارات اللازمة لاقامة المشاريع السكنية ، وإرسال أرقامها ومساحتها وعائديتها وجنسها وإستخدامها على التصميم الى الهيئة الوطنية للاستثمار ، وتتولى الهيئة وفق شروط وضوابط معينة تخصيصها لغرض الاستثمار ، وفي حالة عدم التزام تلك الجهات بنقل ملكية العقارات خلال (60) يوماً من تأريخ طلب الهيئة الوطنية للاستثمار ، فيإمكان مجلس الوزراء نقل ملكية تلك الأراضي الى الهيئة بدون بدل ، وتقوم الهيئة بتخصيصها للمشاريع الاستثمارية السكنية<sup>(19)</sup> .

وبخلاف المشرع العراقي فقد أجاز القانون المصري للمستثمر سواء أكان مصري أو أجنبي تملك العقارات لغرض إقامة المشاريع الاستثمارية عليها ، بغض النظر كونها مخصصة للاستثمار السكني أو غير السكني ، رغبةً منه لفسح المجال لتوسعة وتطوير وزيادة آفاق التنمية الاقتصادية في مصر ، ولكونه من البلدان التي تعتمد بدرجة أساس على الاستثمار في إقامة تلك المشاريع بسبب ضعف الاقتصاد المصري الذي عانى الكثير من الازمات في فترات متعاقبة ، وفي قرار للمحكمة الدستورية المصرية العليا رقم (34) جلسة 4 يناير 1997 جاء فيه " إن تملك المستثمرين الأجانب للعقارات للإقامة المشاريع الاستثمارية في مصر ، لا يخالف الدستور وهو حق الدولة في تعديل سياستها لفتح آفاق التنمية الاقتصادية وجذب رؤوس الأموال الأجنبية وتأمينها لاستثماراتها في ميادين مختلفة " <sup>(20)</sup> .

الى جانب ذلك فقد أجاز القانون بقرار من رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء ، التصرف في العقارات المملوكة للدولة بدون مقابل بالبيع أو الايجار المنتهي بالتمليك الى المستثمرين الذين تتوفر فيهم الشروط الفنية والمالية التي يتم تحديدها بقرار من مجلس الوزراء ، وتلتزم الجهات الإدارية صاحبة الولاية على الأرض بعد التنسيق مع الجهات المختصة والمركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة ، بتزويد الهيئة العامة للاستثمار بخرائط تفصيلية

لجميع العقارات الخاضعة لولايتها والمتاحة للاستثمار ، تتضمن الموقع والمساحة والارتفاعات المقررة والسعر التقديري والأنشطة الاستثمارية الملائمة لطبيعتها وأسلوب التصرف فيها ، وقد خول القانون رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء نقل الملكية أو الولاية أو الاشراف على بعض العقارات إذا استلزم تنفيذ الخطة الاستثمارية ذلك ، وقد إستثنى القانون التصرف للمستثمرين في العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة من أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقم (89) لسنة 1998 ، والزم المستثمر بالجدول الزمني لتنفيذ المشروع الاسكاني ، ولا يجوز له إدخال أي تعديلات على المشروع كتغيير غرضه أو توسعته أو زيادة حجمه إلا بموافقة الجهة المختصة بذلك (21) .

وقد سمح القانون المصري التصرف في العقارات بيعاً أو دون مقابل ، ولا تنتقل ملكيتها في البيع إلا بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع الاستثماري ، فهنا نقل الملكية معلق على شرط إكمال تنفيذ المشروع الاستثماري وفق شروط العقد ، وهو برأينا مسلك صحيح إتخذه المشرع المصري منعاً للتسويق والمماطلة الذي يسبب التأخر أو عدم التنفيذ للمشاريع الاستثمارية ، وهو ما نلاحظه في الكثير من مشاريعنا الاستثمارية المتلكنة أو المتوقفة أو التي تعذر تنفيذها لأسباب منها ما هو تشريعي وأخرى تعود لسياسات وإجراءات خاطئة في تنفيذها .

وفي كل الأحوال فإن بالإمكان تحديد أنواع أراضي الدولة القابلة للتمليك لغرض إقامة المجمعات السكنية عليها ، بالرجوع الى نص المادة (1/أولاً) من قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم (53) لسنة 1976 والتي جاء فيها " تعتبر جميع الأراضي الاميرية الصرفة والمفوضة بالطابو والممنوحة باللزمة والموقوفة وفقاً غير صحيح والأراضي المتروكة ، من صنف الأراضي المملوكة للدولة وتسجل باسم وزارة المالية ، وتعُد سجلاتها وسنداتنا في دوائر التسجيل العقاري على هذا الأساس تلقائياً دون أي إجراءات أخرى ..... " ، ويطفاً حق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة في حالة إنشاء أو توسيع مشروع ذي منفعة عامة أو تشغيله (22) .

وتأسيساً على ذلك فإن أنواع الأراضي المملوكة للدولة والقابلة للتمليك لأغراض الاستثمار في المجمعات السكنية هي (23) :

#### أولاً : الأراضي الاميرية :

وهي الأراضي التي تعود ملكية رقبتهالى الدولة ن وقد يرد عليها بعض حقوق التصرف ، وهي على ثلاث أنواع :-

- 1- الأراضي الاميرية الصرفة : وهي الأراضي التي تعود رقبته وجميع حقوقها الى الدولة .
- 2- الأراضي الاميرية المفوضة بالطابو : وهي الأراضي التي تعود ملكية رقبته الى الدولة وقد فوض حق التصرف فيها الى الأشخاص وفق أحكام القوانين .
- 3- الأراضي الاميرية الممنوحة باللزمة : وهي الأراضي التي منح حق التصرف فيها الى الأشخاص حسب أحكام قانوني التسوية واللزمة ، وتقع خارج حدود المدن أو القرى حسب المرتسم المعد من دائرة التسجيل العقاري والمصادق عليها من قبل وزير المالية .

#### **ثانياً : الأراضي الموقوفة وفقاً غير صحيح :**

وهي ما كانت رقبته أميرية وحقوق التصرف فيها أو رسومها أو أعشارها أو جميعها موقوفة تخصيصاً لجهة من الجهات .

#### **ثالثاً : الأراضي المتروكة :**

وهي الأراضي العائدة الى الدولة والمخصصة لأغراض المنفعة العامة أو لمنفعة أهالي قرية أو قسبة ، ويفهم من سياق ذلك بأنه ليس المقصود منها تلك الأراضي المهملة ، وإنما يراد بها كل أرض خصصت للمنفعة العامة ، كالحدائق والمتنزهات ، أو ما هو مخصص لأهالي قرية أو قسبة .

ومن خلال ما تم ذكره ، نجد أن المشرع العراقي قد خص الاستثمار في المجمعات السكنية بامتيازات أكثر من غيرها من الاستثمارات خاصة فيما يتعلق بتمليك أراضي الدولة لأغراض الاستثمار وسواء كان المستثمر عراقي أم أجنبي ، بينما نجد أن المشرع المصري قد منح تلك الامتيازات بغض النظر عن نوع المشروع الاستثماري ، رغبةً منه في تشجيع وجذب الاستثمار الأجنبي ، في مسعى منه لتقليل الضغوط التي تقع على عاتق الحكومة المصرية في تهيئة وتنفيذ تلك المشاريع ، مع انخفاض واردات الدولة التي لا تغطي كافة المشاريع المطلوبة .

### **المطلب الثاني**

#### **إجراءات استثمار أراضي الدولة لإقامة المجمعات السكنية**

لكي يتمكن المستثمر العراقي أو الأجنبي من الاستثمار في تشييد المجمعات السكنية على أراضي الدولة ، سواء كانت تلك المجمعات ذات بناء عمودي أو أفقي ، فيجب أن يتم ذلك وفق إجراءات يتم من خلالها حصول المستثمر على إجازة الاستثمار في المشروع السكني ،

وإجراءات لتخصيص أحد الأراضي المملوكة للدولة للمشروع الذي منح الإجازة الاستثمارية ، وهذا ما سنتناوله في فرعين ، سنخصص الفرع الأول منها الى إجراءات منح إجازة الاستثمار لتشييد المجمعات السكنية ، أما الفرع الثاني فسيخصص الى إجراءات تخصيص الأراضي المملوكة الدولة للاستثمار في المجمعات السكنية .

## الفرع الأول

### إجراءات منح إجازة الاستثمار لتشييد المجمعات السكنية

تمنح إجازة الاستثمار للمستثمر وفق شروط وإجراءات معينة تتمثل بتقديم طلب من المستثمر يتم دراسته من قبل الجهة المختصة لمعرفة مدى موافقته للضوابط والقوانين النافذة ، ومن ثم يتم البت فيه أما بالرفض أو القبول ، وهذا ما سنتناوله في الفقرتين الآتيتين :

#### أولاً: تقديم طلب الحصول على إجازة الاستثمار :

من المبادئ المسلم بها والتي يؤسس عليها تخصيص أراضي الدولة لغرض الاستثمار ، هو أن تكون متاحة لجميع المستثمرين وفق الشروط والضوابط المعدة مسبقاً من قبل الجهات المختصة ، إذ يعبر المستثمر عن إرادته بالرغبة في الحصول على إجازة الاستثمار من خلال تقديم طلب الى الهيئة الوطنية للاستثمار ، حيث تعد الإعلانات عن المشاريع الاستثمارية المقدمة من قبل الهيئة بمثابة دعوة الى التفاوض ، وعليه تمتلك الجهة المعلنة الحق في رفض الطلبات متى ما كانت غير مستوفية للشروط الواردة في التعليمات أما تلك الطلبات المقدمة من قبل المستثمرين فهي لا تعدو أن تكون إلأى إيجاباً يعبر فيه المستثمر عن إرادته ورغبته في الاستثمار في المجمعات السكنية ، أما القبول فيصدر من قبل الهيئة متى ما كانت الطلبات مستوفية للشروط ومتضمنة المعلومات الآتية<sup>(24)</sup> :

1- إستمارة طلب منح إجازة الاستثمار ، المعدة مسبقاً من قبل الهيئة والتي يمكن للمستثمر الحصول عليها مباشرة من الهيئة الوطنية للاستثمار ، أو عن طريق الموقع الالكتروني للهيئة . [www.investprom.gov.iq](http://www.investprom.gov.iq).

2- تقديم خطة تمويل رصينة للمشروع السكني ، مقترنة بضمان جهة التمويل من مؤسسة مالية معتمدة (مصرف معتمد) ، يؤيد قدرة المستثمر على تنفيذ المشروع وضمان إنجازه في المدة المحددة .



3- المشاريع التي قام بها المستثمر أو شركاءه في العراق أو خارجه ، والجهات الساندة له في تنفيذه ، وأي أعمال مماثلة أخرى .

4- تفاصيل المشروع السكني المراد استثماره .

5- تقديم جدوى اقتصادية وفنية أولية تبين تفاصيل المشروع السكني المزمع أنشاءه .

6- يجب أن يرفق مع الطلب جدول يبين المستثمر فيه التوقيتات الزمنية اللازمة لتنفيذ المشروع وإكمال إنجازه .

وإذا كان المستثمر شركة عراقية فيجب أن تكون خاضعة لإجراءات التأسيس وفق أحكام قانون الشركات رقم (21) لسنة 1997 المعدل ، والنظام رقم (5) لسنة 1989 الخاص بفروع ومكاتب الشركات والمؤسسات الاقتصادية والأجنبية ، والذي سمح للشركات الأجنبية بفتح فروع أو مكاتب لها داخل العراق ، من خلال التسجيل لدى دائرة تسجيل الشركات في وزارة التجارة والحصول على هوية عمل ، إذ تعد مشاريع الاستثمار في المجمعات السكنية من قبيل الاعمال التجارية وتكتسب الصفة التجارية ، وهو ما يلزم الشركة من تقديم طلب للقيد في السجل التجاري خلال ثلاثين يوماً من تأريخ إنشائها<sup>(25)</sup> .

وفي ظل القانون المصري نجد أن المستثمر يقدم الطلب الى مركز خدمة المستثمرين ، الذي يشكل في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة أو أحد فروعها ، ويتولى الأخير تلقي الطلبات لإصدار الموافقات والتصاريح والتراخيص وتخصيص العقارات ، وبإمكان طالب الاستثمار وفق أحكام المادة (22) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (72) لسنة 2017 المعدل ، أن يعهد الى مكاتب الاعتماد المرخص لها من قبل الهيئة بفحص المستندات الخاصة للحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة لإنشاء المشروع الاستثماري ، لبيان مدى استيفائها للشروط الفنية والمالية اللازمة في القوانين المنظمة لمنح التراخيص ، وهي خطوة يسعى من خلالها المشرع المصري الى السرعة في إنجاز معاملات الاستثمار ولتقليل الزخم الحاصل على مركز خدمة المستثمرين ، من خلال العهدة الى مكاتب اعتماد مجازة تقوم بتدقيق الطلبات والموافقات وفق الأصول المرعية المنصوص عليها في القوانين والتعليمات النافذة .

كما ويتولى المركز تقديم خدمات التأسيس للشركات التي تزاوّل الأنشطة المنصوص عليها في قانون الاستثمار أو كانت خاضعة لقانون الشركات ، ويتم ذلك من خلال إنشاء حساب للشركة وتقديم طلب التأسيس عن طريق البوابة الالكترونية للهيئة ، وبعد إستيفاء كافة شروط التأسيس

يصدر على أثرها قرار من الرئيس التنفيذي للهيئة شهادة بالمشروع الاستثماري السكني يتضمن الرقم القومي الموحد للشركة ، واسم المشروع ، ونشاطه الاستثماري<sup>(26)</sup> .

وفي خطوة أقدم عليها المشرع المصري لتبسيط الإجراءات ، فقد أجاز القانون أن تصدر موافقة واحدة على الطلب بدل تعدد الإجراءات والموافقات بما في ذلك تراخيص البناء وتخصيص العقارات للمشروع الاستثماري ، وذلك بقرار يصدر من مجلس الوزراء ويشترط لذلك ما يلي<sup>(27)</sup> :

1- أن تكون الشركة المستثمرة مقدمة الطلب شركة مصرية مساهمة أو شركة ذات مسؤولية محدودة وفقاً لأحكام قانون الاستثمار رقم (72) لسنة 2017 ، وقانون الشركات رقم (159) لسنة 1981 .

2- أن يلتزم مقدم طلب الاستثمار بتقديم دراسة جدوى مبدئية بالمشروع ، يعدها أحد بيوت الخبرة الوطنية أو العالمية ذات السمعة الطيبة المرخص لها .

3- أن يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني لتنفيذ المشروع .

4- أن يقدم إقراراً بالالتزام بتوفير كافة المرافق الخاصة بالبنية التحتية ( طرق – مياه – صرف صحي – كهرباء – اتصالات – معالجة مخلفات ) .

5- أن يقدم إقراراً بالالتزام بكافة الاشتراطات والضوابط المتعلقة بنشاط الشركة ، وفقاً للقوانين واللوائح المنظمة له .

ومن خلال ما تم عرضه ، نلاحظ بأن المشرع المصري قد أعطى مرونة أكثر فيما يتعلق بإجراءات تقديم الطلب ومرفقاته أو فيما يتعلق بتأسيس الشركات الراغبة بالاستثمار ، وجعل ذلك عن طريق البوابة الالكترونية ، وأوكل الى مركز خدمة المستثمرين مهمة الترخيص لتأسيس الشركات الاستثمارية ، وتخصيص العقارات الخاصة بالمشروع الاستثماري ، وذهب الى أبعد من ذلك في تبسيط الإجراءات وذلك بإمكانية إعطاء موافقة واحدة للمشاريع الإستراتيجية بدل تعدد الإجراءات والموافقات التي تتعلق بمنح الإجازة الاستثمارية أو إجراءات الترخيص لتأسيس الشركة ، أو تلك التي تتعلق بتخصيص العقارات وموافقة الجهات القطاعية ، وغيرها من الإجراءات والموافقات التي تستغرق جهداً ووقتاً لإنجازها ، قد تجعل المستثمر يتردد في الرغبة لإقامة المشروع الاستثماري بسببها .

ثانياً : الجهة المختصة بمنح إجازة الاستثمار :

تشكل بموجب قانون الاستثمار هيئة تسمى الهيئة الوطنية للاستثمار تتمتع بالشخصية المعنوية ويكون مقرها في بغداد ، تختص بمنح إجازات الاستثمار الخاصة بالمشاريع الاستراتيجية أو ذات الطابع السيادي ، يديرها مجلس إدارة يتألف من (11) عضواً من ذوي الخبرة والاختصاص ترتبط برئيس مجلس الوزراء ، وتتلخص مهامها بوضع سياسة استراتيجية وطنية عامة للاستثمار وتحدد القطاعات الأكثر أهمية كمشاريع الاعمار والإسكان ، إذ تقوم بإعداد خارطة بالمشاريع الاستثمارية في العراق وتوفيرها للراغبين بالاستثمار ، سعياً منها لتشجيع الاستثمار وتبسيط إجراءاته ومنح إجازة الاستثمار وتسهيل تخصيص الأراضي للمستثمرين<sup>(28)</sup> .

والى جانب الهيئة الوطنية للاستثمار تشكل في الإقليم والمحافظات غير المنتظمة في إقليم هيئات استثمار تتمتع بالشخصية المعنوية ويدير الهيئة مجلس إدارة يتألف من (9) أعضاء ، ويعين رئيس الهيئة بموجب أحكام المادة (7/تاسعاً/أ) من قانون التعديل الثاني لقانون المحافظات غير المنتظمة في إقليم رقم (21) لسنة 2008 ، حيث ترتبط هيئة المحافظة بالمحافظ وتخضع لرقابة مجلس المحافظة ، وتتولى الهيئات بمنح إجازات الاستثمار والحصول على موافقات الجهات الأخرى ، فضلاً عن مهامها الأخرى المتعلقة بالتنسيق مع الهيئة الوطنية للاستثمار وإعداد خططها الاستثمارية ، وفي كل الأحوال تعتمد الهيئة على المراسلات الالكترونية والمراسلات الاعتيادية مع الجهات الرسمية والمستثمرين<sup>(29)</sup> .

وعلى أساس ذلك فإن طلب الحصول على إجازة الاستثمار يقدم الى الهيئة الوطنية للاستثمار أو أحد الهيئات في الإقليم أو المحافظات غير المنتظمة بإقليم عن طريق إنشاء النافذة الواحدة ، وهي أحد دوائر الهيئة وتسمى بدائرة النافذة الواحدة وخدمات المستثمرين ، وتضم مندوبين مخولين من الجهات الحكومية ذات العلاقة تتولى التوصية بمنح الإجازة الاستثمارية ، وعلى الهيئة استحصال موافقة مجلس الوزراء قبل منح الإجازة إذا كانت قيمة المشروع الاستثماري أكثر من (250) مليون دولار<sup>(30)</sup> ، وحسناً فعل المشرع العراقي باتباع أسلوب النافذة الواحدة في منح إجازات الاستثمار ، لأجل تبسيط الإجراءات والتقليل من الروتين ، والقضاء على منافذ الفساد التي قد تصاحب إجراءات منح الإجازة ، ولكن كان الأولى بالمشرع العراقي زيادة مهام النافذة الواحدة لتشمل إجراءات تخصيص الأراضي للاستثمار وبقية التراخيص والموافقات الأخرى ، لضمان دقة وانسيابية تلك الإجراءات وحسن تنفيذها .

بعد ذلك تقوم الهيئة من خلال النافذة الواحدة وعن طريق مندوبيها ، بدراسة الطلب والجدوى الاقتصادية والفنية للمشروع ومخاطبة الجهات القطاعية ذات العلاقة والجهات المالكة للأرض ، وعلى تلك الجهات الإجابة أما بالقبول أو الرفض أو طلب التعديل خلال (15) يوماً من تأريخ

تبليغها ، وفي حالة رفض الجهة القطاعية فيجب أن يكون الرفض مسبباً ، أما إذا كان الرفض غير مسبب أو كان تعسفياً أو مضت مدة الخمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للنافذة الواحدة أن تقدم توصيتها الى رئيس الهيئة المعنية بمنح الاجازة الاستثمارية ، وفي كل الأحوال على الهيئة البت في طلب اجازة الاستثمار في مدة لا تتجاوز (45) يوماً من تأريخ تقديم الطلب ، لضمان استقرار المعاملات ولأهمية التوقيعات الزمنية في إجراءات التظلم وطرق الطعن التي كفلها القانون ، ففي حالة موافقة الهيئة على الطلب يمنح المستثمر هوية خاصة بالمستثمرين تخوله التمتع بالحوافز والامتيازات التي أقرها قانون الاستثمار ، وعلى أثرها تلتزم الجهات الحكومية بالتعاون مع الهيئة لإنجاز متطلبات المشروع الاستثماري خلال مدة (30) يوماً من تأريخ صدور الاجازة وعلى أثر ذلك يطلق إسم المطور على كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على اجازة استثمار للمشاريع الاستراتيجية في قطاعي بناء المدن السكنية والمناطق الاستثمارية (31) .

أما في حالة الرفض من قبل الهيئة فلصاحبه طلب إعادة النظر فيه من رئيس هيئة المحافظة خلال مدة (15) يوم من تأريخ تبليغه ، وعلى رئيس الهيئة البت في الطلب خلال (7) أيام ، وبإمكان صاحب الطلب أيضاً الاعتراض لدى الهيئة الوطنية للاستثمار خلال (15) يوم من تاريخ الرفض ، وعلى الأخيرة البت في الاعتراض خلال (15) يوماً من تأريخ تسجيله في مكتب رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار ، وفي حالة الرفض فلصاحبه أن يطلب من الهيئة إعادة النظر فيه خلال (15) يوم من تأريخ تبليغه بقرار الرفض وعلى الهيئة البت فيه خلال (7) أيام من تأريخ تسجيله في مكتب رئيس الهيئة ، ويكون القرار قابل للاعتراض لدى مجلس الوزراء خلال (15) يوماً من تأريخ تبليغه (32) .

وبالنسبة الى القانون المصري حيث تشكل هيئة تسمى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة ، وهي هيئة عامة اقتصادية لها شخصية معنوية تتبع الوزير المختص ، تهتم بإدارة شؤون الاستثمار والترويج له وتشجيعه ، ويكون مقرها في القاهرة ولها انشاء فروع أو مكاتب داخل مصر أو خارجها بقرار من مجلس الإدارة ضمن بعثات التمثيل التجاري وتختص الهيئة بإصدار شهادات الاستثمار عن طريق مركز خدمة المستثمرين ، وهو وحدة إدارية في الهيئة أو أحد فروعها ، يختص بتسيير وتبسيط إجراءات حصول المستثمر على جميع الموافقات والتصاريح والتراخيص وتخصيص العقارات اللازمة لمشروعه الاستثماري ، ويضم المركز ممثلين من الجهات المختصة تتولى فحص طلبات الاستثمار التي تقدم اليها للتأكد من مدى توفر الشروط اللازمة لقبولها ، ويجب البت فيها خلال مدة لا تتجاوز (60) يوماً من تأريخ تقديم الطلب ، وفي

حالة انقضاء المدة دون قرار منها ، اعتبر ذلك قبولاً لطلب المستثمر ، يصدر على أثره موافقة من الرئيس التنفيذي للهيئة وفق النماذج المعدة لهذا الغرض<sup>(33)</sup> .

وفي كل الأحوال يجب اخطار مقدم الطلب بالقرار الصادر سواء بالرفض أو القبول عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول خلال (7) أيام من تأريخ انتهاء مدة الستين يوماً ، ويجوز لذوي الشأن في حالة الرفض التظلم من القرار أمام لجنة التظلمات المشكلة في الهيئة خلال (15) يوماً من تأريخ الاخطار ، وللجنة التظلم الاتصال بذوي الشأن والجهات الإدارية المختصة ، لطلب تقديم الإيضاحات والاجابة على الاستفسارات ، وتصدر اللجنة قرارها خلال (30) يوماً من تأريخ انتهاء سماع وجهات نظر ذوي الشأن ، ويكون قرارها هذا نهائياً وملزماً لجميع الجهات المختصة ، دون الاخلال بحق المستثمر في اللجوء الى القضاء<sup>(34)</sup> .

وتأسيساً على ما تم ذكره ، نجد أن موقف المشرع العراقي كان أفضل في احتساب مدة (45) يوماً في البت في الطلب من قبل الهيئة بدلاً من (60) يوماً المنصوص عليها في القانون المصري ، لتحقيق عامل السرعة في منح إجازة الاستثمار ، ولكن ما يؤخذ على المشرع العراقي هو كثرة إجراءات التظلم وطلبات إعادة النظر وتعدد الجهات التي تقدم لها وهو ما يخلق نوع من التعقيد والروتين الممل وقد يخضع المستثمر لمزايدات وضغوطات لأجل الموافقة على منح الاجازة ، وكان الأولى بالمشرع العراقي أن يسلك مسلك المشرع المصري خاصة فيما يتعلق باستدعاء ذوي الشأن امام لجنة التظلمات لإبداء ما لديهم من إيضاحات للدفاع عن حقوقهم ، لأنه قد تكون لدى ذوي الشأن من الدفع ما يبرر الغاء قرار الرفض في منح إجازة الاستثمار .

## الفرع الثاني

### إجراءات تخصيص الأراضي المملوكة للدولة للاستثمار في المجمعات السكنية

من الأمور المسلم بها أن هنالك قيود وضوابط مشددة توضع لإفراز وتخصيص أراضي الدولة تتدخل في تنظيمها عدة قوانين ، ومناطقها عدم التفريط بتلك الأراضي إلا ما غلب عليها صفة المصلحة العامة ، ويتم ذلك من خلال إقامة مشاريع استثمارية تخدم شريحة كبيرة من أفراد المجتمع ، خاصة إذا كانت تلك المشاريع تتعلق بالإعمار والإسكان .

واستثناءً من ذلك نجد أن قانون الاستثمار العراقي ولأجل تشجيع الاستثمار السكني نص على توفير كافة التسهيلات اللازمة لتخصيص أراضي الدولة لغرض استثمارها في تشييد المجمعات السكنية ، ابتداءً من إفرازها ومن ثم تخصيصها بعد اجراء الكشف الموقعي عليها لغرض تقدير

قيمتها من قبل الهيئة ، تمهيداً لتمليكها الى المستثمر سواء ببذل أو بدون بدل ، وحسب التعليمات المعمول بها (35) .

وتأسيساً على ذلك فقد ألزم القانون وزارة المالية والبلديات والاشغال العامة وأمانة العاصمة في بغداد ، والبلديات في المحافظات والهيئات والدوائر غير المرتبطة بوزارة ، توفير الأراضي والعقارات الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية واعلام الهيئة الوطنية بأرقامها ومساحتها وعائديتها وجنسها واستخدامها ، من خلال اعداد خارطة يتم تحديدها سنوياً ، وفي حالة عدم التزام الجهات المالكة للعقارات بتوفيرها خلال (60) يوماً من تأريخ طلب الهيئة الوطنية للاستثمار ، فلمجلس الوزراء نقل ملكية الأراضي الى الهيئة بدون بدل ليتسنى الى الهيئة تخصيصها الى المشاريع الاستثمارية (36) .

ولأجل تسهيل عملية افراز وتخصيص الأراضي من قبل الجهة مالكة الأرض ، فقد استثنى المشرع العراقي المشاريع الاستثمارية من الخضوع الى القرار رقم (222) لسنة 1977 والقرار (165) لسنة 1994 الخاصة بإفراز واطفاء حق التصرف للأراضي الواقعة داخل التصميم الأساسي لأمانة العاصمة في بغداد ، وكذلك الاستثناء من قانون مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (850) لسنة 1979 المعدل والخاص بمساحات البناء والافراز وعدد الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان (37) .

وعلى أثر ذلك يتم التصرف في أراضي الدولة لأغراض الاستثمار عن طريق الهيئة الوطنية للاستثمار ، والتي تتولى التنسيق مع هيئة الاستثمار في الإقليم أو المحافظات غير المنتظمة في إقليم ، بتخصيص العقارات اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية ، وذلك من خلال التنسيق مع وزارة المالية والدفاع والزراعة والبلديات والاشغال العامة أو أي جهة أخرى ذات علاقة (38) .

وبشأن المشرع المصري حيث تلتزم الجهات الإدارية صاحبة الولاية على الأرض بالتنسيق مع الجهات المختصة والمركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة ، بموافاة الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بخرائط تفصيلية تتضمن كافة العقارات الخاضعة لولايتها والمتاحة للاستثمار لإدراجها في الخريطة الاستثمارية ، مع قاعدة بيانات تتضمن الموقع والمساحة والشروط البنائية المقررة والسعر التقديري وأسلوب التصرف فيها مع إلزام تلك الجهات بتحديث بياناتها كل (6) أشهر ، وتتولى الهيئة بعد ذلك بعرض العقارات المتوفرة لديها أو لدى الجهات الإدارية صاحبة الولاية والتي تلائم النشاط الاستثماري لطالب الاستثمار مع بيان طبيعة العقار والشروط المتعلقة به وصور التصرف فيه (39) .

وما يجدر ملاحظته أن تلك الأراضي المخصصة للاستثمار يجب أن تكون غير مثقلة بأي حق تصرف للأغيار ومحرة من كل القيود التي تعيق تخصيصها كأنايبب النفط أو خطوط الضغط العالي ، وأن تكون خالية من التجاوزات ، وهو ما يفهم من سياق نص المادة (10/رابعاً) من قانون الاستثمار وقرار مجلس الوزراء رقم (245) لسنة 2019 ، الذي ألزم الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة بتوفير العقارات الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية ، ويفهم من معنى صالحة أن تكون غير مثقلة بحق تصرف أو أي قيود أخرى .

وبنفس المضمون والمعنى ذهب المشرع المصري عندما ألزم الجهات الإدارية بتزويد الهيئة بخرائط تفصيلية عن العقارات الخاضعة لولايتها والمتاحة للاستثمار ، بعد التأكد من عدم وجود أي نزاع جدي بشأنها ، ويفهم من معنى متاحة للاستثمار أن تكون غير مثقلة بأي حق تصرف أو حدث بسببها نزاع أمام القضاء (40) .

وتأسيساً على ذلك فإن متطلبات أراضي الدولة المزمع استثمارها في المجمعات السكنية هي (41) .

#### أولاً : متطلبات قسم النافذة الواحدة في الهيئة :

1- سند عقار مع خارطة عقار للأرض المخصصة للمشروع الاستثماري شرط أن تكون مفرزة وبالمساحة المطلوبة ، وأن تكون القطعة قابلة للتملك وغير مثقلة بحق التصرف .

2- مرسم مثبت عليه الاحداثيات المتعلقة بالوحدات السكنية ، المباني الخدمية ، الحدائق ، الطرق وغيرها من المنشآت الخدمية ، وتأشيرها على التصميم الأساسي ، مع ضرورة توفير متطلبات تصميمية تتعلق بنوع المشروع ونوع الاستلام مع إعداد محضر كشف بذلك .

3- موافقة كل من الجهة المالكة للعقار ودائرة التخطيط العمراني مع موافقة الجهات ذات العلاقة كل من دائرة الماء والكهرباء والمجاري والنفط والمرور والسكك والبيئة والدفاع المدني ودوائر الإسكان ، لضمان توفير المعايير الفنية والخدمية في المجمعات السكنية كالمسافة بين العمارات وعدد الطوابق وبارك السيارات والمناطق الخضراء وغيرها .

#### ثانياً : متطلبات القسم القانوني في الهيئة :

1- سند عقاري مع صحة صدور .

2- قيد جنائي (عدم محكومية) مع صحة صدور .

3- خطة تمويل مقترنة بضمان جهة التمويل صادرة من مؤسسة مالية معتمدة مع صحة صدور .

4- تعهد للمستثمر بأنه غير موظف في دوائر الدولة .

5- تقديم مستمسكات المستثمر وإذا كان شركة فتقدم أوليات الشركة وشهادة تأسيسها .

### ثالثاً : متطلبات القسم الفني في الهيئة :

1- الجدوى الاقتصادية والفنية للمشروع الاستثماري .

2- المخططات والتصاميم التي تبين تفاصيل المشروع المراد استثماره مع تخصيص مساحة لا تزيد عن (10%) للجهة مالكة العقار .

3- المشاريع التي قام بها المستثمر في العراق أو خارجه والجهات الساندة له في تنفيذه .

ومتى اكتملت تلك المتطلبات يشكل على أثرها لجان تتولى تقدير قيمة العقارات ، فإذا كانت قيمتها (250) مليون دولار فأكثر ، تشكل لجنة برئاسة رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار وعضوية رئيس هيئة استثمار الإقليم او المحافظة غير المنتظمة في إقليم ومدير عام الهيئة العامة للضرائب ومدير عام دائرة التسجيل العقاري وممثل عن الجهة المالكة للعقار ، أما إذا كانت قيمتها أقل من (250) مليون دولار ، فتشكل لجنة برئاسة رئيس هيئة استثمار الإقليم او المحافظة غير المنتظمة في إقليم وعضوية ممثل من الهيئة الوطنية للاستثمار وممثل عن الهيئة العامة للضرائب في المحافظة وممثل عن دائرة التسجيل العقاري في المحافظة ، وعلى اللجان الاخذ بالحسبان الضوابط والتقديرات المعمول بها لدى الهيئة العامة للضرائب ودائرة التسجيل العقاري والتشريعات القانونية المختصة بتقدير قيمة العقار (42) .

وعلى اثر ذلك تملك الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية ضمن التصميم الأساسي للمستثمر ببدل بيع قدره ( 10%) من قيمة الأرض على ان يتعهد الأخير بإيصال البنى التحتية الخارجية للمشروع مجاناً وتخصص نسبة (10%) من مساحة المشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها ، وإذا كانت الأراضي المخصصة لأغراض السكن خارج التصميم الأساسي فتملك للمستثمر دون بدل على أن لا تحسب قيمة الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة الى المواطن ، ويلتزم المستثمر بإيصال البنى التحتية للمشروع مجاناً ، وتخصص نسبة (10%) من المساحة المخصصة للمشروع السكني للجهة المالكة لغرض استثمارها ، مع ملاحظة أن عقد المشروع الاستثماري يبرم مع الجهة القطاعية المنظمة للنشاط أو مع الهيئة مانحة الاجازة ، على أن يبرم العقد الخاص بالعقار مع الجهة المالكة ، يتبع ذلك وضع إشارة عدم التصرف على سند



الملكية في دائرة التسجيل العقاري الى حين تنفيذ المستثمر لالتزاماته بتأييد من هيئة الاستثمار المانحة للإجازة<sup>(43)</sup>.

وفي مصر يكون التصرف للمستثمرين في العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة استثناءً من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقم (89) لسنة 1998 ، حيث تقدر قيمة العقارات المخصصة للمشاريع السكنية ، أما من قبل الهيئة العامة للخدمات الحكومية ، أو اللجنة العليا لتنظيم أراضي الدولة بوزارة الزراعة ، أو هيئة المجمعات العمرانية ، وفي الحالات التي يكون التصرف في العقارات بالبيع حيث يقدم المستثمر طلباً للتعاقد عليها شرط أن تتوفر فيه الشروط الفنية والمالية التي تحددها الهيئة بالتنسيق مع الجهة الإدارية مالكة العقار ، ولا تنتقل ملكية العقارات الى المستثمر إلا بعد سداد كامل الثمن أو الانتهاء من تنفيذ المشروع السكني ، ويجوز أن يكون التصرف في العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة دون مقابل الى المستثمرين الذين تتوفر فيهم الشروط الفنية والمالية والتي يتم تحديدها بقرار من مجلس الوزراء ، وفي حالة تزامن طلبات المستثمرين فتكون الأفضلية لمن تتوفر فيه كافة الشروط اللازمة للاستثمار<sup>(44)</sup>.

### المطلب الثالث

#### الآثار المترتبة على الاستثمار في المجمعات السكنية

أطلق القانون على المستثمر الحاصل على إجازة الاستثمار إسم المطور وهو كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على إجازة استثمار في المشاريع الاستراتيجية في قطاعي بناء المدن السكنية والمناطق الاستثمارية الأخرى ، كما وأطلق اسم المطور الثانوي على كل شخص طبيعي أو معنوي تنتقل اليه ملكية جزء من المشروع الاستثماري لغرض تطويره ضمن مشاريع المدن السكنية الكبرى<sup>(45)</sup> ، وأجاز القانون الى المطور التمتع بالمزايا والاعفاءات التي تقدمها الهيئة له ، كتملك الأرض المزمع بناء المجمعات السكنية عليها سواء بدون بدل أو ببديل رمزي ، فضلاً عن تمتع المشروع بالإعفاء من الضرائب ، وإذا كان المشروع الاستثماري سكني فيعفى من رسوم الافراز والتسجيل ، وبضمنها رسوم انتقال الوحدات السكنية للمواطنين (الرسوم العدلية) ، وتعفى كذلك الموجودات المستوردة لأغراض المشروع من الضرائب والرسوم الكمركية ، وإذا كان المستثمر أجنبي فله الى جانب ذلك حق إخراج رأس المال الذي أدخله وفتح فرع لشركته الأجنبية ، وفتح حسابات بالعملة العراقية والأجنبية ، فضلاً الى منحه حق الإقامة وتسهيل دخوله وخروجه ، وعدم مصادرة أو تأميم المشروع إلا بحكم قضائي مع عدم نزع ملكيته إلا للمنفعة العامة وبتعويض عادل<sup>(46)</sup>.

ومقابل هذه المزايا والاعفاءات ، يجب أن تكون هنالك التزامات مشددة تقع على عاتق المستثمر ، يترتب عليها إجراءات تتخذها الهيئة في حالة مخالفة المستثمر لشروط وضوابط تنفيذ الالتزام ، وهذا ما سنتناوله في فرعين سنخصص الفرع الأول منها الى التزامات المستثمر ، أما الفرع الثاني فسيخصص الى مسؤولية المستثمر .

## الفرع الاول

### التزامات المستثمر

تترتب على المستثمر عدة التزامات عند المباشرة بتشييد المجمعات السكنية ، تعود في مضمونها وفحواها الى تلك الالتزامات التي تقع في عقود المقاولات والبناء ، وهذا ما سنتناوله في الفقرات الثلاث الآتية :

#### أولاً : بناء المجمع السكني وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها:

من المسلم به أن المباشرة بالمشروع الاستثماري خاصة إذا كان يتعلق بتشييد مجمعات سكنية ، يتطلب إعداد خرائط وتصاميم ومرتسمات لهذه المجمعات ، تتفق وتتناغم مع الشروط والضوابط والمرتسمات التي تضمنها عقد الاستثمار المبرم بين المستثمر والدولة <sup>(47)</sup> .

وحيث أن الأصل في إعداد هذه التصاميم وتضمينها المواصفات المطلوبة يتم من قبل المهندس المعماري بناءً على توجيهات وملاحظات المستثمر ، إلا أنه استثناءً قد تقوم الجهة المعنية في الدولة بإعداد هذه التصاميم عن طريق المكاتب الهندسية والاستشارية أو الإشراف على إعدادها ، خاصة إذا كانت هذه المشاريع يغلب عليها الطابع الاستراتيجي أو السيادي كمشروع طريق التنمية أو مجمع بسماية السكني في بغداد ، وفي كل الأحوال سواء تم تنفيذ تلك التصاميم والمرتسمات من قبل المستثمر أو الدولة ، فأنها تخضع لإرادة الطرفين وبالطريقة المتعارف والمتفق عليها في بناء المجمعات السكنية ، مع عدم مخالفتها لأحكام القوانين النافذة خاصة قانون الإسكان المرقم (54) لسنة 1962 المعدل وقانون إدارة البلديات المرقم (165) لسنة 1964 المعدل .

وسواء تم تنفيذ تلك التصاميم من قبل المهندس المعماري أو المكاتب الاستشارية ، فيجب تنفيذ العمل وفق تلك التصاميم دون زيادة أو نقصان - ما لم يتم الاتفاق بين الطرفين على إجراء بعض التغييرات والتعديلات لمتطلبات ومصلحة العمل بالمشروع الاسكاني - وعلى الجهة الإدارية المعنية أن تحتفظ بعدد كافي من النسخ للتصاميم والمرتسمات الهندسية الخاصة بالمشروع السكني ، ليتسنى لها مراقبة عمليات البناء ومدى تطابقها مع التصاميم والخرائط المعدة لتنفيذ المشروع الاستثماري (48) .

وإذا كان المشرع العراقي قد أشار في نظام الاستثمار الى ضرورة أن يتم تنفيذ المشاريع الاستثمارية ضمن المواصفات المطبقة في العراق ولدى منظمة المقييس الدولية (ISO) أو تلك المعتمدة لدى الاتحاد الأوروبي ، الا أنه لم يحدد تلك المواصفات بشكل تفصيلي ، ويفهم من موقف المشرع العراقي ضمناً أنه قد ترك تحديد تلك المواصفات لإرادة الطرفين ، وعلى المستثمر أن يطبق الشروط والمواصفات المتفق عليها في تشييد وبناء المجمعات السكنية ، وفي حالة عدم وجود شروط ومواصفات متفق عليها ، فيجب على المستثمر إتباع العرف والذي تقضي به أصول الصنعة (49) .

وعلى أساس ذلك نجد أن مرحلة إعداد التصاميم والمرتسمات الخاصة بالمشروع الاسكاني لها تكتسب أهمية في تنفيذ المشروع وفق ما تم الاتفاق عليه ، ولذلك يجب أن يكون لدوائر الدولة المعنية ولهئية الاستثمار دور مهم في إعداد هذه التصاميم وطريقة تنفيذها على أرض الواقع وعدم تركها لرغبة وإرادة المستثمر ، ويمكن أن نلتبس ذلك من خلال ما تضمنه العقد المبرم بين مديرية بلدية النجف وشركة كوبرجيس البريطانية والذي جاء فيه " يلتزم الطرف الثاني بإنجاز المشروع وفق الخرائط والتصاميم المقدمة للهيئة مانحة الاجازة ، ولا يمكن إجراء أي تعديلات أو تغييرات على الخرائط والتصاميم الا بموافقة الهيئة مانحة الاجازة " (50) ، ومتى ما تم إكمال تنفيذ المجمعات السكنية سواء ذات البناء العمودي أو الافقي بما في ذلك البنى التحتية التي تخدم تلك المجمعات ، وتم قبولها من قبل الجهات المختصة في الدولة دون إبداء أي تحفظ عليها ، نستشف من ذلك أن المجمع السكني قد شيد وفق الشروط والمواصفات والتصاميم المتفق عليها .

#### ثانياً : الالتزام بالغرض الذي من أجله تملك العقار :

من الالتزامات الأخرى التي تقع على عاتق المستثمر عند مباشرته في بناء المجمعات السكنية هو التزامه بالغرض الذي على أساسه تم تملكه الأرض ، خاصة وأن القانون قد منح المستثمر في المجمعات السكنية امتيازات لم يمنحها في غيرها من المشاريع الاستثمارية كالصناعية

والزراعية ، ولذلك يعد الالتزام بالغرض من المشروع وعدم المضاربة فيه من الالتزامات المهمة التي تقع على عاتق المستثمر ، ونلتزم ذلك من نص المادة (10/ثانياً/د) من قانون الاستثمار العراقي النافذ والذي جاء فيه " يلتزم المطور أو المستثمر العراقي أو الأجنبي بالغرض الذي ملك من أجله العقار وبعدم المضاربة به ، وبخلافه يتحمل أجر المثل عن مدة الاستغلال (51) .

ولا يكفي التزام المستثمر بالغرض الذي من أجله تم تنفيذ المشروع ، فهو يلتزم كذلك بعدم إجراء أي توسعة في عدد الوحدات السكنية أو أي تغيير في المرافق الخدمية ، ضمن نفس الرقعة الجغرافية للمجمع السكني الا بموافقة الهيئة التي أقيم المشروع ضمن منطقتها ، الى جانب التزامه بعدم المضاربة في المشروع السكني ، رغم أن المشرع العراقي قد أشار الى منع مضاربة المستثمر بالأرض المخصصة لإنشاء المشروع الاستثماري ، الا أنه لم يحدد المقصود بالمضاربة بالأرض ، ويفهم من سياق ذلك أنها تأخذ معنى المضاربة العقارية من خلال تركيز المستثمر على تقلبات السوق وارتفاع أسعار الوحدات السكنية ، بدل الولوج في توفير بيئة سكنية حضارية ملائمة ، ودون الأخذ في الحساب مبدءاً حسن النية في تنفيذ الالتزامات التعاقدية ، ونرى من جانبنا أن التزام المستثمر بعدم المضاربة تجد وقع أثرها عندما الزم القانون المستثمر بالغرض الذي من أجله تملك العقار ، ومن ثم وضع إشارة عدم التصرف على العقار ، فهذا بحد ذاته يمثل تقييداً لسلطة المستثمر في التصرف والمضاربة في المشروع خلاف ما تم الاتفاق عليه.

وإذا انتقلنا الى القانون المصري نجده أنه قد الزم المستثمر الذي يرغب في استثمار عقارات الدولة المملوكة ملكية خاصة لإقامة مشروعه الاستثماري ، أن يبين في طلبه الغرض والمساحة والمكان الذي يرغب في إقامة المشروع عليه ، ولا يجوز له تعديل غرضه أو توسعته أو زيادة حجمه أو غير ذلك من التعديلات الا بالموافقة الكتابية من الجهة الإدارية صاحبة الولاية على الارض ، وتلتزم هذه الجهة بالرد على طلب تغيير الغرض خلال (30) يوماً من تأريخ تقديمه إليها ، ويعد عدم الرد رفضاً للطلب ، ويجوز للمستثمر التظلم من هذا القرار أمام لجنة التظلمات المشكلة في الهيئة ، مع ملاحظة عدم إمكانية قبول طلب تغيير الغرض قبل انقضاء عام من تأريخ بداية تنفيذ المشروع (52) .

ثالثاً : إنجاز المجمع السكني في المدة المتفق عليها :

للمدة دور مهم وحاسم في تنفيذ المشروع الاستثماري ، إذ تعد الفصيل الذي يركن اليه لتحديد كون المستثمر قد نفذ التزامه من عدمه ، ما لم يثبت أن سبب عدم التنفيذ أو التأخر في التنفيذ يرجع لقوة قاهرة أو سبب أجنبي أو بسبب خطأ الطرف الآخر .

ولذلك فالمدة المقررة للمستثمر لتنفيذ التزامه ، تتمثل في الفترة الزمنية المحددة لتنفيذ المستثمر التزامه في اكمال تشييد المجمع السكني والمحددة بموجب الاتفاق المبرم مع الجهة المختصة ، وفي حالة خلو الاتفاق من تحديد مدة تنفيذ الالتزام ، فيمكن الرجوع الى ما يقضي به العرف وأصول الصنعة في تحديد مدة معقولة ، وفي قرار لمجلس شوري الدولة المصري جاء فيه " إذا لم يتفق المتعاقدان على ميعاد معين لتنفيذ العقد ، فليس معنى ذلك أن يكون العقد بدون قيد زمني ، وإنما يتم تنفيذه في مدة معقولة وفقاً للمجرى العادي للأمر ، وطبيعة العقد ، والهدف الذي يسعى الى تحقيقه " (53) .

ومن كل ذلك نجد أن الالتزام بالجدول الزمني المحدد للمشروع هو التزام أصيل يقع على عاتق المستثمر ، وهذا ما أكدته المشرع العراقي في نص المادة (10/ثانياً) من قانون الاستثمار النافذ والتي جاء فيها " يلتزم المستثمر العراقي والاجنبي بتشييد الوحدات السكنية خلال الفترة المحددة في الاتفاق ، وبيعها أو إيجارها الى المواطنين وفقاً لتعليمات تصدر لهذا الغرض .... " ، كما ويقع على عاتق المستثمر التزام بتطابق جدول تقديم العمل مع الواقع على أن لا يكون التفاوت الزمني أكثر من (6) أشهر ، وعلى الهيئة الوطنية للاستثمار وضع شروط جزائية في حالة تجاوز تلك المدة (54) ، ونرى أن تقبيد مدة التفاوت الزمني بستة أشهر محل نظر ، ويفترض أن تحدد هذه المدة حسب الفترة الزمنية اللازمة لتنفيذ المشروع ، فكلما زادت مدة المشروع زادت فترة التفاوت الزمني الممنوحة ، والعكس صحيح . فقد تطول مدة تنفيذ المشروع السكني أو تقصر حسب الاتفاق المبرم مع الدولة ، وحجم وطبيعة المشروع ، والإمكانات المتوفرة من آليات ومعدات يتم تجهيزها لتنفيذ المشروع ، فهناك من يرى بأن مدة التنفيذ تبدأ في الوقت الذي يتم فيه تجهيز كافة التصاميم والمرتسمات الخاصة بالمجمع السكني ومصادقة الجهة المختصة عليها ، (55) ، ولكن الرأي الراجح والمتعارف عليه لابتداء المدة هو عند بدء العمل في المشروع الاستثماري ، ولذلك نجد أن أول التزام يقع على عاتق المستثمر هو إشعار الهيئة خطياً بتاريخ بدء العمل فور الانتهاء من تركيب الموجودات والآليات وتجهيزها (56) .

وتأسيساً على ذلك فإن مدة تنفيذ المشروع بصيغته النهائية تحسب من خلال التوقيعات الزمنية المتفق عليها ، ويعد المشروع السكني قد أنجز بصيغته النهائية ، إذا كان متفقاً مع الغرض الذي نفذ بسببه ، وتم قبوله من الجهة المختصة دون إبداء أي تحفظ عليه ، وعلى الهيئة المختصة أو

الجهة المنظمة للمشروع السكني ، الكشف عن المشروع وجرده ، للتحقق عن مدى مطابقته للشروط والمواصفات المتفق عليها ، وإذا كان كذلك يتم إصدار شهادة تأييد بقبول المشروع شكلاً ومضموناً ، ولا يبقى على المستثمر سوى الالتزام بضمان ما يحصل في الوحدات السكنية من تهدم كلي أو عيوب خفية يصعب على الطرف الآخر كشفها ن وكان من شأنها تهديد سلامة وأمان تلك الوحدات إذا وقعا خلال مدة (10) سنوات من وقت إكمال بناءها ، ويقع باطلاً كل شرط يقصد به الاعفاء أو الحد من هذا الضمان ، لأن ذلك يتعلق بأمن وسلامة وحياة السكان ولذلك لا يجوز التهاون معه (57) .

## الفرع الثاني

### مسؤولية المستثمر

ليس تنفيذ المجمع الاسكاني وحسب المواصفات المتفق عليها من قبل الطرفين هو السمة الغالبة لهذه المشاريع ، فقد يخل المستثمر في تنفيذ التزامه لبعض منها خاصة فيما يتعلق بالمدة اللازمة لتنفيذ المشروع ، أو مخالفة بعض أحكام قانون الاستثمار والقوانين الأخرى ذات الصلة والمعمول بها ، يترتب على أثرها محاسبة المستثمر عن تلك المخالفات ، وهذا ما سنتناوله في فقرتين متتاليتين :-

#### أولاً : سحب العقارات التي تم تملكها للمستثمر وإلغاء تسجيلها :

مما لاشك فيه أن أغلب الإشكالات التي ترد على التزامات المستثمر هو ما يتعلق بمدة المشروع وبالذات عدم تنفيذ المشروع السكني ضمن المدة المتفق عليها أو التأخر في التنفيذ ، ما لم يثبت المستثمر أن الإخلال يعود الى سبب خارج عن ارادته كالقوة القاهرة ، أو بسبب خطأ ينسب الى الطرف الآخر ، وبخلاف ذلك يترتب عليه إلغاء تسجيل العقار في حالة عدم تنفيذ المستثمر للمجمع السكني ضمن المدة المقررة لتنفيذه ، أو استحالة التنفيذ بخطأ ينسب اليه ، وقد أشار المشرع العراقي الى ذلك في نص المادة (10/ثانياً/هـ) من قانون الاستثمار والتي جاء فيها " في حالة عدم إيفاء المطور أو المستثمر العراقي أو الأجنبي الذي تملك عقاراً بموجب هذا القانون في تنفيذ التزامه ضمن المدة المحددة في الاتفاق المبرم ، تتولى دائرة التسجيل العقاري وبناءً على طلب من الهيئة إلغاء التسجيل وإعادة العقار الى مالكه السابق مقابل إعادة بدل البيع اليه بعد

استيفاء أجر المثل عن تلك الفترة " ، ويفهم من سياق ذلك بأنه في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزامه ضمن المدة المتفق عليها فبإمكان الجهة المختصة الغاء التسجيل وعودة العقار الى الجهة المالكة له سابقاً ، وذلك لأن المشروع السكني يتعلق بالمصلحة العامة وحقوق ومصالح المواطنين ، وأي إخلال أو تأخير في تنفيذه معناها إلحاق ضرر بهم وبمصلحتهم ، لأنهم في الغالب قد كفوا أوضاعهم لاستلام الوحدات السكنية في الموعد المحدد في العقد لغرض السكن أو الانتقال لوظيفة قريبة من السكن أو لمآرب أخرى ضرورية لهم .

وما هو جدير بالذكر أن تخصيص أي أرض لغرض الاستثمار سوف يرفع من قيمتها ، ومن ثم فإن إعادتها الى الجهة المالكة يجعلها المستفيد الأول من ذلك ، فإذا كانت بدون بدل فلا يترتب على الجهة المالكة أي تبعات مالية ، وإن كانت ببديل بالنسبة للأراضي التي تقع داخل التصميم الأساسي ، فإن بدل البيع (10%) من قيمة الأرض الذي سوف يتم إعادته الى المستثمر ، وهنا تكون الجهة المالكة قد استفادت من ارتفاع قيمة الأرض ومن أجر المثل<sup>(58)</sup> .

ولكن ما يؤخذ على المشرع العراقي أنه لم يحدد بشكل مفصل الحالات التي على أساسها يتم سحب العقارات وإلغاء تسجيلها ، وهذا ما يترك الباب مفتوحاً على مصراعيه لتضمينه عدة حالات وقد يخضع لإرادات وضغوطات لتحديد ذلك ، بينما نجد أن القانون المصري كان أكثر وضوحاً وتفصيلاً عندما نص على " لا يجوز للجهة الإدارية الغاء التراخيص الصادرة للمشروع الاستثماري أو وقفها أو سحب العقارات التي تم تخصيصها للمشروع الا بعد إنذار المستثمر بالمخالفات المنسوبة اليه وسماع وجهة نظره وإعطائه مهلة مناسبة لإزالة أسباب المخالفة ، وفي جميع الأحوال يجب أخذ رأي الهيئة قبل اصدار القرارات ، وتبدي الهيئة رأيها خلال (7) أيام من تأريخ ورود الطلب اليها مستوفياً جميع الإجراءات القانونية المقررة ، ويجوز للمستثمر التظلم من هذا القرار أمام لجنة التظلمات المشكلة في الهيئة<sup>(59)</sup> .

وقد حدد القانون المصري الحالات التي يجوز فيها للجهة الإدارية صاحبة الولاية على الأرض فسخ العقد وسحب العقارات في الحالات الآتية<sup>(60)</sup> :-

- 1- الامتناع عن استلام العقار مدة تسعين يوماً من تأريخ إخطاره بالاستلام .
- 2- عدم البدء في تنفيذ المشروع خلال تسعين يوماً من تأريخ استلامه العقار خالياً من الموانع والعوائق بغير عذر مقبول واستمرار تقاعسه بعد إنذاره كتابة مدة مماثلة .
- 3- مخالفة شروط سداد المستحقات المالية ومواعيده .

4- تغيير غرض استخدام العقار الذي خصص له أو القيام برهنه أو ترتيب أي حق عيني عليه بغير الموافقة الكتابية المسبقة من الجهة الإدارية صاحبة الولاية أو قبل انتقال الملكية إليه وفقاً لأحكام هذا القانون .

5- مخالفة شروط العقد أو الترخيص بالانتفاع مخالفة جوهرية ، في أي مرحلة من مراحل المشروع ، وعدم إزالة أسباب المخالفة بعد إنذار المستثمر كتابة بذلك .

وتحدد اللائحة التنفيذية المخالفات الجوهرية المشار إليها وإجراءات استرداد العقارات في حالة ثبوت امتناع المستثمر أو تقاعسه عن إتمام تنفيذ المشروع ، ويجوز في هذه الحالة إعادة التصرف في العقار .

#### ثانياً : مخالفة المستثمر لأحكام قانون الاستثمار :

قد تصدر من المستثمر مخالفات لأحكام قانون الاستثمار ، وهذه المخالفات تندرج في الاعم الاغلب بسبب عدم التنفيذ أو التأخر في التنفيذ أو قد يكون التنفيذ مخالفاً للشروط والمواصفات التي تضمنها العقد ، فقد يلجأ المستثمر الى طرق وأساليب احتيالية للحصول على أفضلية في استحقاق المشروع ، أو لأجل الحصول على ميزة أو منفعة معينة ، وأغلب هذه المخالفات تفضي في نهاية المطاف الى سحب إجازة الاستثمار .

ومن الملاحظ أن المشرع العراقي قد اتبع أسلوب التدرج في محاسبة المستثمر وحسب شدة وقع المخالفة لأحكام القانون ، ففي حالة عدم بدء المستثمر بتشديد الوحدات السكنية ، تقوم الهيئة بتوجيه إنذار الى المستثمر بإزالة المخالفة خلال المدة التي تحددها الهيئة ، وفي حالة عدم إزالة المخالفة خلال هذه المدة يتم توجيه إنذار نهائي ، ونجد تطبيق ذلك في الإنذار النهائي الصادر من قبل مجلس إدارة هيئة استثمار النجف الاشرف بموجب الامر الإداري المرقم 3042 في 2022/8/10 على المستثمر ( شركة رعد الخليج ) لإنشاء ( مشروع مجمع السلام السكني ) بسبب مخالفة التصاميم المصادقة وعدم تقديم تقارير المكتب الاستشاري ووجود فحوصات فاشلة لم يتم معالجتها ، وإذا لم يتم إزالة المخالفة من قبل المستثمر خلال (30) يوماً من تأريخ الإنذار تفرض عليه غرامة تأخيرية تتناسب مع مقدار التفاوت الزمني على أن لا تزيد عن (10%) من كلفة المشروع ، وعند عدم استجابة المستثمر رغم فرض الغرامة التأخيرية ، فللهيئة سحب إجازة استثمار المشروع السكني من تأريخ المخالفة ، مع احتفاظ الغير بحقه في المطالبة بالتعويض من المستثمر عن الضرر الذي أصابه بسبب المخالفة<sup>(61)</sup> ، وقد صدرت عدة قرارات من قبل هيئة الاستثمار بسحب اجازات الاستثمار ، كالأمر الإداري الصادر من مجلس إدارة



هيئة استثمار بغداد المرقم (322) في 2023 والخاص بسحب الاجازة الاستثمارية الممنوحة (لشركة الحياة الجديدة للاستثمار العقاري المحدودة) بسبب المخالفات المثبتة في تنفيذ المجمع السكني والشكاوى الواردة من قبل المستفيدين ، وقد تسحب الهيئة اجازة الاستثمار إذا صدر من المستثمر مخالفة للقانون كالإدلاء بمعلومات غير صحيحة أو مضللة ، أو في حالة استخدامه أساليب غير مشروعة يترتب عليها الحصول على امتياز أو منفعة .

وإذا تطلعنا في موقف المشرع المصري نجد أنه قد نص الى عدم جواز الغاء التراخيص أو سحب العقارات للمشروع الاستثماري الا بعد إنذار المستثمر بالمخالفات المنسوبة اليه ، وسماع وجهة نظره واعطاءه مهلة مناسبة لإزالة أسباب المخالفة ، مع أخذ رأي الهيئة قبل إصدار القرارات ، ويحق للمستثمر التظلم من هذه القرارات أمام لجنة التظلمات ، وإذا كانت مخالفة أحكام القانون من قبل الشركات ، تقوم الهيئة بإنذارها فوراً لإزالة المخالفة خلال (15) يوماً من تاريخ الإنذار ، ويتضمن الإنذار المدة المحددة لإزالة أسباب المخالفة ، فإذا لم يتم إزالتها جاز للرئيس التنفيذي للهيئة إصدار قرار بإيقاف نشاط الشركة مدة لا تتجاوز (90) يوماً ، وإذا استمر ارتكاب المخالفة أو ارتكبت مخالفة أخرى خلال سنة من المخالفة الأولى يتم اتخاذ أحد الإجراءات الآتية (62) :-

- 1- إيقاف التمتع بالحوافز والاعفاءات المقررة .
- 2- تقصير مدة التمتع بالحوافز والاعفاءات المقررة .
- 3- إنهاء التمتع بالحوافز والاعفاءات المقررة .
- 4- الغاء ترخيص مزاولة النشاط .

ومن خلال ما تم ذكره نجد أن المشرع العراقي قد نص على توجيه إنذار الى المستثمر وترك تحديد مدته الى الهيئة ، وهو موقف مرجح على القانون المصري الذي نص على توجيه إنذار وحدد مدته (15) يوماً ، وهو بتقديرنا فترة قصيرة فقد تكون المخالفة كبيرة وتحتاج الى مدة أطول ، ولذلك كان أولى بالمشرع المصري ترك تحديد المدة الى الهيئة ليتم تقديرها حسب جسامة المخالفة كما فعل المشرع العراقي ، ومن خلال تدقيق نص المشرع العراقي نجد أنه قد استخدم أسلوب الجزاءات المالية (الغرامة التأخيرية) لأجل تنفيذ المستثمر لالتزامه ، ومما لا يقبل الشك فأن هذا الأسلوب لا يعدوا أن يكون مجرد وسيلة ضغط وليس وسيلة ردع ، بينما نلاحظ أن القانون المصري قد إتبع أسلوب الغاء الحوافز والاعفاءات للضغط على المستثمر في

تنفيذ التزامه ، ويعد هذا الأسلوب أشد وقعاً من الغرامة التأخيرية ، لأن من أكثر الأسباب التي تدفع المستثمر للاستثمار في المجمعات السكنية هي كثرة الإعفاءات والامتيازات الممنوحة ، وإلغاء هذه الامتيازات معناها تجريد المشروع الاستثماري من قيمته الاقتصادية .

### الخاتمة

بعد أن خالصنا الى نهاية موضوع بحثنا الموسوم ( الاستثمار في المجمعات السكنية للأراضي المملوكة للدولة ) نستعرض أهم ما تم التوصل إليه من الاستنتاجات والتوصيات ، نأمل الاستفادة منها في تحقيق أهداف هذه الدراسة :-

#### أولاً : الاستنتاجات

1. يعد الاستثمار في المجمعات السكنية أحد أوجه وركائز النشاط الاقتصادي ، ومطلب مهم لاقتصاديات الدول النامية ومنها العراق لتحقيق الاستقرار الذاتي ، وخلق فرص للتنمية الاقتصادية ، بحيث يجعل منه البوابة الرئيسية التي يمكن من خلالها تحقيق نظرية التكامل الاقتصادي والاجتماعي ، لكونه يتناول جانب مهم من حياة الانسان وضرورة من ضرورات استقراره ورفاهيته ، من خلال الحصول على سكن ملائم ومريح يلبي طموحاته وأحلامه في ظل تنامي أزمة السكن والارتفاع المفرط في أسعار العقارات .

2. تعددت التعريفات التي تطرقت لتحديد مفهوم الاستثمار ، بعضها تناول الجانب الاقتصادي ، وآخر يتطرق اليه من وجهة نظر قانونية ، ومن مجمل هذه التعاريف يمكن أيراد تعريف للاستثمار بأنه " توظيف رأس مال المستثمر سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة في مشروع اقتصادي قائم أو يتم انشاءه لغرض تحقيق الربح " .

3. يمثل الاستثمار في المجمعات السكنية جانب إيجابي ونقطة تحول مهمة في اقتصاديات الدول خاصة النامية منها من خلال حل مشكلة السكن التي تعاني منها الدولة ، وتحقيق مبدأ التنمية المستدامة وتحسين البنى التحتية عن طريق بناء مجمعات وفق شروط ومواصفات عمرانية حديثه ، تلبي متطلبات شرائح كثيرة من أفراد المجتمع ، ولكنه في الوقت ذاته لا يخلوا من بعض السلبيات التي تصاحبه ، الا أن هذه السلبيات لاتقف أمام ايجابياته التي تجعل منه مطلب مهم في حياة الفرد والمجتمع .

4. هنالك اجراءات يجب القيام بها قبل المباشرة في المشروع الاستثماري الخاص بتشبيد المجمعات السكنية ، منها ما يتعلق بإجراءات حصول المستثمر على إجازة الاستثمار ،

وإجراءات أخرى تتعلق بأراضي الدولة المزمع فرزها وتخصيصها للمشروع الاستثماري ، وكل ذلك يتم حسب السياقات والضوابط المعمول بها وفق القوانين والأنظمة والتعليمات النافذة .

5. يتمتع المستثمر بموجب أحكام قانون الاستثمار بحوافز وامتيازات لم يسبقه قانون آخر في منحها ،ومقابل هذه الامتيازات رتب القانون على المستثمر التزامات في حالة عدم تنفيذ المشروع الاسكاني أو التأخر في التنفيذ أو كان التنفيذ مخالفاً للشروط والمواصفات المتفق عليها ، يترتب على مخالفتها عقوبات قد تصل الى سحب إجازة الاستثمار والغاء ملكية تسجيل العقار وإعادة تسجيله باسم الجهة المالكة سابقاً مع تحميله أجر المثل .

### المقترحات :-

1- تعديل قانون الاستثمار العراقي بإضافة مادة جديدة تنص على ما يلي " تشكل لجنة برئاسة رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار في بغداد ورئاسة رئيس هيئة الاستثمار في الاقليم والمحافظات غير المنتظمة بإقليم وعضوية ممثل من الهيئة العامة للضرائب ومديرية التسجيل العقاري وممثل عن الجهة المالكة للعقار تتولى تحديد أسعار الوحدات السكنية افي المجمعات التي تم تشييدها ، بعد تنزيل كلفة البناء وكلفة البنى التحتية المنجزة من قبل المستثمر وقيمة الأرض اذا كانت ببديل مع إمكانية إعطاء دور لقسم النافذة الواحدة وقسم القانونية في هيئات الاستثمار للمصادقة على العقود المبرمة مع المواطنين ، وذلك للحد من ظاهرة ارتفاع أسعار الشقق والوحدات السكنية خاصة في بغداد ، وعدم الالتزام المستثمرين بالسعر المثبت في الجدوى الاقتصادية والفنية المقدمة والذي بموجبه صدرت الاجازة الاستثمارية ، الامر الذي جعل سعر المتر في بعض الشقق السكنية في بغداد يصل بحدود (3000000) ثلاث ملايين دينار .

2- تضمين قانون الاستثمار نص مادة قانونية تمنع الاستثمار في المجمعات السكنية داخل حدود أمانة العاصمة وداخل حدود البلديات الا ما استثنى منها بقرار خاص يصدر من مجلس الوزراء ولمتطلبات المصلحة العامة ، وذلك للحد من ظاهرة تخصيص الفضاءات الفارغة وأراضي الدولة المتروكة أو المخصصة كمناطق خضراء ، والتي تتميز بموقعها الاستراتيجي وارتفاع أسعارها مما يجعلها محط أنظار المستثمرين ، خاصةً في بغداد التي بلغ عدد المجمعات السكنية الاستثمارية متعددة الطوابق ( عمارات سكنية ) المشيدة داخل حدود أمانة العاصمة أكثر من (46) مجمع ، وهذا ما يخلق زيادة كبيرة في الكثافة السكانية ضمن الرقعة الجغرافية ، يترتب عليه ضغط على البنى التحتية ، وخلل وتزاحم في تقديم الخدمات ، وزيادة الاختناقات المرورية أثناء التنقل ، فضلاً على زيادة تلوث البيئة وتلوث الهواء .

3- التوصية بإقامة المجمعات السكنية خارج حدود أمانة العاصمة وخارج حدود البلديات ، في مناطق غير مخدومة يتم خدمتها بتوفير البنى التحتية لها من ماء وكهرباء ومجاري وطرق ومساحات خضراء ودوائر خدمية ومؤسسات تعليمية وكافة المتطلبات الخدمية الأخرى التي يحتاجها المواطن ، وكل ذلك من أجل تخفيف الزخم والضغط على مركز العاصمة والمحافظات ، مع إمكانية تقديم أفضل الخدمات لهذه المجمعات .

4- هنالك عدة أسباب يترتب عليها تعثر الكثير من المشاريع السكنية وعدم إنجازها ضمن السقف الزمني المتفق عليه ، مما يتطلب إعادة صياغة بنودها ومعالجتها تشريعياً ، منها ما يتعلق بالآلية المتبعة في تخصيص الأراضي وتمليكها للمستثمرين وآلية منح إجازة الاستثمار ، مع إمكانية إستبدال الغرامة التهديدية المفروضة على المستثمر المخالف - كون الغرامة هي وسيلة ضغط وليس وسيلة ردع - بعقوبة أخرى أشد وقعاً وتأثيراً على المستثمر كإلغاء الحوافز والامتيازات .

#### الهوامش :

1. د. محمد مطر ، إدارة الاستثمارات ، الاطار النظري والتطبيقات العملية ، دار وائل للنشر ، عمان ، الأردن ، 2004 ، ص14 .
2. ابن منظور ، لسان العرب ، ج4 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 2003 ، ص124 ، المعجم الوسيط (مجمع اللغة العربية) ، ط2 ، دار احياء التراث العربي ، بيروت ، 1972 ، مادة ثمر ، ص100 .
3. المادة (1/سادساً) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل بالقانون رقم (2) لسنة 2010 والقانون رقم (50) لسنة 2015 .
4. المادة (1) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل بالقانون رقم (141) لسنة 2019 .
5. د. ناظم محمد نوري ، اساسيات الاستثمار العيني والمالي ، ط1 ، دار الأوائل للطباعة والنشر ، عمان ، الأردن ، 1999 ، ص51 .

6. د. هناء عبدالغفار ، الاستثمار المباشر والتجارة الدولية ، ط1 ، بيت الحكمة ، بغداد ، 2002 ، ص13 .
7. د. عبدالله عبدالكريم عبدالله ، ضمانات الاستثمار في الدول العربية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2008 ، ص19 .
8. عرّف القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل العقار بأنه " كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف ، ويشمل الأرض والبناء .... " .
9. ينظر المواد (508) (1126) (1128) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل ، والمادة (3) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 ، تقابلها المواد (82) (83) (87) من القانون المدني المصري رقم (141) لسنة 1948 .
10. د. بشار محمد الاسعد ، عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2006 ، ص25 .
11. د. طارق كاظم عجيل ، شرح قانون الاستثمار العراقي ، مكتبة السنهوري ، بغداد ، 2009 ، ص50 .
12. د. ظافر ظاهر حسان ، دور الاستثمار الأجنبي في تفعيل السياسة الخارجية الأجنبية ، مركز السياسات الدولية ، جامعة بغداد ، العدد (44) لسنة 2010 ، ص142 .
13. د. محمد طه البشير ود. غني حسون طه ، الحقوق العينية ، ج1 ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، بغداد ، العراق ، 1982 ، ص19 .
14. د. عمر هاشم صدقة ، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي ، ط1 ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 2008 ، ص26 .
15. عصام عمر مندور ، محددات الاستثمار الأجنبي المباشر في ظل المتغيرات الاقتصادية الدولية ، دار التعليم الجامعي ، الإسكندرية ، 2010 ، ص26 .
16. المادة (23/ثالثاً) من الدستور العراقي النافذ لسنة 2005 .
17. ينظر المادة (6/ثانياً/أ-1) من التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي رقم (50) لسنة 2015 .

18. المادة (5/ثالثاً/1،2) من قانون التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي .
19. المادة (10/رابعاً) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل .
20. أشار اليه ، ماهر محسن عبود ، التنظيم القانوني لضمانات الاستثمار ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون ، جامعة بابل ، 2011 ، ص74 .
21. ينظر المواد (56) (57) (60) (62) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل بالقانون رقم (141) لسنة 2019 .
22. المادة (3/أولاً) من قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم (53) لسنة 1976.
23. المواد (5) (6/ب) (7/أ ، ب ، ج) (8) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 المعدل ، وينظر كذلك د. محمد طه البشير ود. غني حسون ، الحقوق العينية ، ج1 ، مصدر سابق ، ص270 .
24. المادة (19) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل ، ولمزيد من التفاصيل ينظر دليل الاستثمار في العراق لسنة 2021 .
25. المادة (34) من قانون التجارة العراقي رقم (30) لسنة 1984 ، د. محمد فريد العريني ود. محمد السيد الفقي ، القانون التجاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2001 ، ص67 .
26. المواد (30) (35) من اللائحة التنفيذية رقم (2310) لسنة 2017 لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل .
27. المادة (42) من اللائحة التنفيذية رقم (2310) لسنة 2017 لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل .
28. المادة (4) (9/أولاً ، ثانياً ، سادساً) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل ، والمادة (5) من نظام الاستثمار رقم (2) لسنة 2009 .
29. المواد (5) (6) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل .
30. المادة (5/ثالثاً) من التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي رقم (50) لسنة 2015 .
31. المواد (4) (12) من قانون الاستثمار العراقي النافذ .
32. المادة (20) من قانون الاستثمار العراقي النافذ .

33. المواد (21) (24) (69) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل ، بالقانون رقم (141) لسنة 2017 .
34. المواد (83) (84) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل ، بالقانون رقم (141) لسنة 2019 .
35. د. غسان عبيد محمد ، عقد الاستثمار الأجنبي للعقار ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2015 ، ص74 .
36. المادة (5) من قانون التعديل الأول لقانون الاستثمار رقم (2) لسنة 2010 ، والمادة (10/رابعاً) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل .
37. لمزيد من التفاصيل ينظر تبارك عبدالحسين ، تخصيص أراضي الدولة لأغراض الاستثمار ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون ، الجامعة المستنصرية ، 2019 ، ص86 .
38. المادة (1) من نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم (6) لسنة 2017 ، والمادة (14/أولاً ، ثانياً) من نظام الاستثمار رقم (2) لسنة 2009 .
39. المواد (56) (59) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل .
40. المواد (44) (46) من اللائحة التنفيذية رقم (2310) لسنة 2017 لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل .
41. مقابلة مع يعرب محمد مطلق ، عضو مجلس ادارة هيئة استثمار بابل ، 2023/11/25 .
42. المادة (2) من نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم (6) لسنة 2017 .
43. المادة (4/أولاً ، ثانياً) من نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم (6) لسنة 2017 ، والمادة (10/ثانياً ، ب ، ج) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل .
44. المواد (60) (62) (63) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل .
45. المادة (1/ثاني عشر ، ثالث عشر) من قانون الاستثمار العراقي النافذ .
46. المواد (11) (12) (15) (17) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل .
47. المادة (21) من نظام الاستثمار العراقي رقم (2) لسنة 2009 .

48. د. عصام أحمد البهجي ، عقود البوت الطريق لبناء مرافق الدولة الحديثة ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ، مصر ، 2008 ، ص151 ، وينظر كذلك القرار حبيب جهلول ، عقد الاستثمار الاسكاني ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون ، جامعة كربلاء ، 2013 ، ص50.
49. د. سعيد مبارك ود. طه الملا حويش ود. صادق عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة ، البيع والايجار والمقاوله ، دار الحكمة للطباعة والنشر ، بغداد ، 1992 ، ص419 .
50. أشار اليه القرار حبيب جهلول ، عقد الاستثمار الاسكاني ، مصدر سابق ، ص53 .
51. وينظر كذلك المادة (14/سابعاً) من نظام الاستثمار رقم (2) لسنة 2009 ، والتي نصت على " يمتنع على المستثمر المضاربة في الأرض المخصصة لإنشاء مشروعه الاستثماري " .
52. المواد (57) (59) (66) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل .
53. أشار اليه القرار حبيب جهلول ، عقد الاستثمار الاسكاني ، مصدر سابق ، ص56 .
54. المادة (14/ سابعاً) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل ، والمادة (19) من نظام الاستثمار رقم (2) لسنة 2009 .
55. د. محمد محمد أحمد سويلم ، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات ، ط1 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2009 ، ص115 .
56. المادة (14/أولاً) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل .
57. المادة (1/870) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل .
58. المادة (4/أولاً) من نظام بيع وإيجار عقارات وارااضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم (6) لسنة 2017 .
59. المادة (5) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل .
60. المادة (67) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل.
61. المادة (28/أولاً) من قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل .
62. المواد (5) (81) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل .

#### **المصادر :**

#### **أولاً / الكتب اللغوية :**

1. ابن منظور ، لسان العرب ، ط1 ، ج4 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، 2003 .



2. المعجم الوسيط (مجمع اللغة العربية) ، ط2 ، دار احياء التراث العربي ، بيروت ، 1972 ، مادة ثمر .

### **ثانياً / الكتب القانونية :**

1. د. بشار محمد الاسعد ، عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان .

2. د. سعيد مبارك ود. طه الملا حويش ود. صادق عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة ، البيع والايجار والمقاولة ، دار الحكمة للطباعة والنشر ، بغداد ، 1992 .

3. د. طارق كاظم عجيل ، شرح قانون الاستثمار العراقي ، مكتبة السنهوري ، بغداد ، 2009 .

4. د. ظافر ظاهر حسان ن دور الاستثمار الأجنبي في تفعيل السياسة الخارجية الأجنبية ، مركز السياسات الدولية ، جامعة بغداد ، العدد (44) لسنة 2010 .

5. د. عبدالله عبدالكريم عبدالله ، ضمانات الاستثمار في الدول العربية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2008 .

6. د. عصام أحمد البهجي ، عقود البوت الطريق لبناء مرافق الدولة الحديثة ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ، مصر ، 2008 .

7. عصام عمر مندور ، محددات الاستثمار الأجنبي المباشر في ظل المتغيرات الاقتصادية الدولية ، دار التعليم الجامعي ، الإسكندرية ، 2010 .

8. د. عمر هاشم صدقة ، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي ، ط1 ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، الإسكندرية ، 2008 .

9. د. غسان عبيد محمد ، عقد الاستثمار الأجنبي للعقار ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2015 .

10. د. محمد طه البشير ود. غني حسون طه ، الحقوق العينية ، ج1 ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، بغداد ، العراق ، 1982 .

11. د. محمد فريد العريني ود. محمد السيد الفقي ، القانون التجاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2001 .

12. د. محمد أحمد سويلم ، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات ، ط1 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2009 .
13. د. محمد مطر ، إدارة الاستثمارات ، الاطار النظري والتطبيقات العملية ، دار وائل للنشر ، عمان ، الأردن ن 2004 .
14. د. ناظم محمد نوري ، اساسيات الاستثمار العيني والمالي ، ط1 ، دار الأوائل للطباعة والنشر ، عمان ، الأردن ، 1999 .
15. د. هناء عبدالغفار ، الاستثمار المباشر والتجارة الدولية ، ط1 ، بيت الحكمة ، بغداد ، 2002

### **ثالثاً / الرسائل والاطاريح :**

1. الكرار حبيب جهلول ، عقد الاستثمار الاسكاني ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون ، جامعة كربلاء ، 2013
2. تبارك عبدالحسين ، تخصيص أراضي الدولة لأغراض الاستثمار ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون ، الجامعة المستنصرية ، 2019 .

### **رابعاً / القوانين العراقية :**

1. القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 .
2. قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 المعدل .
3. قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم (53) لسنة 1976.
4. قانون التجارة العراقي رقم (30) لسنة 1984 .
5. قانون الشركات العراقي رقم (21) لسنة 1997 المعدل .
6. الدستور العراقي النافذ لسنة 2005 .
7. قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل بالقانون رقم (2) لسنة 2010 والقانون رقم (50) لسنة 2015 .

### **خامساً / القوانين العربية :**

1. القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 .
2. قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل بالقانون رقم (141) لسنة 2019 .

**سادساً / الأنظمة واللوائح والتعليمات :**

1. نظام الاستثمار العراقي رقم (2) لسنة 2009 .
2. نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم (6) لسنة 2017 .
3. اللائحة التنفيذية رقم (2310) لسنة 2017 لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017 المعدل .
4. دليل الاستثمار في العراق لسنة 2021 .