Abstract

Because of the importance of the role played by foreign investments, the State seeks to create a convenient investment climate to encourage them alongside national investments through the enactment of specific laws and regulations to facilitate the operations of foreign investment, especially in real estate and amend ones which contradict them to be able to get the maximum amount of foreign investment and this what Iraqi legislator seeks through the issuance of a number of laws and regulations that have helped to achieve the prosperity of
المقدمة

أولاً: مدل تعريفي بوضوح البحث
للinvestments الأجنبي في مجال العقار دور كبير في دعم الاقتصاد الوطني للدول النامية في توفير المال اللازم لملء الفراغ الخاص بمشكلة المواد المحلية ونقل التكنولوجيا والخبرات الإدارية وتنمية الموارد المحلية وتشغيل الأيدي الوطنية والعروض إلى أسواق الانتهاز العالمية، التي تعد من أهم عناصر التنمية الاقتصادية للدول النامية، ونتيجة لذلك تجد الدول النامية معظمها سارعت إلى سن القوانين والأنظمة الخاصة بتسهيل عمليات الاستثمار الأجنبي ولا سيما في مجال العقار وتعديل ما ينافيها لتنميم من الحصول على أكبر قدر ممكن من الاستثمارات الأجنبية، التي بلا شك تسرع في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية في داخ البلد.

وقد عمل العراق في السنوات القليلة الماضية على إصدار عدد من القوانين والأنظمة التي ساعدت على ازدهار الحياة الاقتصادية ومنها نظام الاستثمار الأجنبي في العراق في المثلث العقارية والصناعية والزراعية جميعها التي تمثل بقانون الاستثمار رقم (12) لسنة 2006 المعدل بالقانون رقم (2) لسنة 2010 والنظام رقم (7) لسنة 2010 بشأن بيع عقارات وأراضي الدولة وإيجارها والقطاع العام لأغراض الاستثمار والنظام الداخلي رقم (3) لسنة 2009 للهيئة الاستثمارية المحافظة غير المنتظمة في إقليم

ثانياً: أهمية ومشكلة البحث
يؤدي الاستثمار الأجنبي دوراً كبيراً في الحياة الاقتصادية للدولة والمجتمع في زيادة الناتج القومي وخلق فرص عمل جديدة وحركة اقتصادية في الدولة برأس مال مستورد يعود نفعه على الدولة وأهمية هذا الدور تسعى الدولة إلى تهيئة المناخ الاستثماري الملائم لتشجيع رأس الاستثمارات الأجنبية إلى جانب الاستثمارات الوطنية.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (16), No. (58), Year (18)
لذا تمثل دراسة نظام الاستثمار الإنجليزي مكسب كبير للعاملين جميعهم بهذا المجال من مستثمرين وعمالين ومتعاملين، سواء في قطاع الحكومة أو القطاعات الخاصة.

لذا فقد جاءت الدراسة للبحث في مسألة مهمة وهي مدى جاذبية الهيئة القانونية للاستثمار العقاري الإنجليزي في العراق في ظل الظروف الراهنة التي يعيشها البلد وهل التشريعات العراقية التي تتعلق بمجال الاستثمار تقدر على جذب تلك الاستثمارات الأجنبية بما تتضمنه من حقوق للمستثمر وتحديد لالتزاماته.

ثالثاً: نطاق البحث ومنهجيته

ينحصر نطاق البحث في دراسة الاستثمار العقاري الإنجليزي وتحليله في التشريعات العراقية المنظمة للاستثمار بعد ذاتها مقارنةً بعض القوانين العربية المنظمة للاستثمار الإنجليزي كقانون القطري والكويتي والسعودي والسوري.

واستخدم في هذا البحث المنهج التحليلي والمرتكبين بين التشريعات العراقية وتشريعات بعض الدول، وهي قانون تنظيم الاستثمار المباشر للرأسمال الإنجليزي في الكويت رقم (8) للسنة 2001 والقانون رقم (13) للسنة 2000 الذي يتعلق بتنظيم استثمار رأس المال الإنجليزي في النشاط الاقتصادي ونظام الاستثمار الإنجليزي بالمملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/1) في 5/1/1421 هـ.

رابعاً: أهداف البحث

يعد البحث على تسليط الضوء على البيئة القانونية للاستثمار العقاري الإنجليزي في العراق وهذا يتحقق في إيضاح مفهوم الاستثمار الإنجليزي بشكل عام وأنواعه وسلبيات الضوء على الضرائب ومحاسبات الاستثمار في مجال الاستثمار العقاري مع إيضاح الموقف الذي تؤثر على الاستثمارات الأجنبية بالعراق وبيان كيفية وضع الحلول لها.

خامساً: خطة البحث

يتضمن هذا البحث المبادرين على وفق الشكل الآتي:

المبحث الأول- مفهوم الاستثمار الإنجليزي.
المطلب الأول.. تعريف الاستثمار العقاري الإنجليزي.
المطلب الثاني.. أهمية الاستثمار العقاري الإنجليزي.
المبحث الأول

مفهوم الاستثمار العقاري الأجنبي

للإنجازات الأجنبية لا سيما الإنجازات العقارية تأتي كبيرة وواضحة على الحياة الاقتصادية للدولة والمجتمع في زيادة الناتج المحلي وتطوير الأيدي الوطنية وتحرير الاقتصاد وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتوفير الموارد المالية اللازمة لها، وتعمل على استغلال رأس المال وتنميتها لذلك فقد تعددت التعرفات التي وضعت للاستثمار بحسب الوجهة التي تسير بها إلى أسس المال فكان لابد من البحث في التعرفات التي وضعت للاستثمار في ثلاثة مطالب هي:

المطلب الأول: تعريف الاستثمار العقاري الأجنبي
المطلب الثاني: أهمية الاستثمار العقاري الأجنبي
المطلب الثالث: صور الاستثمار العقاري الأجنبي

المطلب الأول

تعريف الاستثمار العقاري الأجنبي

أولاً: تعريف الاستثمار لغة

يعرف الاستثمار في اللغة بأنه تثمر أو توظيف مال، والاستثمار مشتق من ثمر يقال أثر

الشجر يثمر ثمراً أي أظهر ثمرة - بلغ أوان أن يثمر وأثر الرجل كثير ماله (1)، والثمر المال

المنكر، يخفف ويئقل وتكر ماله: نماه.

(1) عبد الله البستاني، الواقي (معجم وسيط في اللغة العربية) ، مكتبة لبنان، بيروت، 1980، ص 72.
ثاني التعريف الاقتصادي للاستثمار

عرف الاقتصاديين الاستثمار بتعريفات عديدة إلا أنه لم يتمكنوا من التوصل إلى تعريف موحد له فقد عرفه جانب منهم بأنه ( إضافة جديدة إلى الأصول الإنتاجية الموجودة في المجتمع بقصد زيادة الناتج في الفترات التالية(3). و يعني الاستثمار في لغة الاقتصاد استخدام الأموال في الإنتاج أو استخدامها لزيادة الدخل، كما يحدث في اقتناء الأسهم والسندات(4). وعره جانبي آخر بأنه استعمال النقود في الحصول على دخل أو مكسب رأسمالي في المستقبل(5).

(1) أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم الأنصاري (أبن منظور)، لسان العرب، المجلد الثالث، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، 2005، ص 39.
(2) أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم الأنصاري (أبن منظور)، المصدر السابق، الجزء السادس، ص 274، عبد الله العلابلي، الصحاح في اللغة والعلوم، إعداد وتصنيف نديم مرعشلي واسامة مرعشلي، دار الحضارة العربية، بلا سنة طبع، 1389.
(3) د. محمد سلطان أبو علي، مبادئ الاقتصاد التجميعي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1979، ص 76-77.
(4) د. عبيد علي أحمد، تمويل الاستثمارات في مجال النقل الجوي، أطروحة دكتوراه قدمت إلى كلية الحقوق في جامعة القاهرة، 1992، ص 75.
(5) د. السيد عبد المولى، أصول الاقتصاد، دار الفكر العربي، القاهرة، 1977، ص 251.
و عرف الاستثمار بأنه استعمال الأموال في الحصول على الأرباح أي خلق أصول رأسمالية جديدة يوجه فيها الفرد أمواله، ويكون ذلك بالطرق المشروعة التي فيها الخير للمجتمع.(1)

وهناك من أعطى مفهومًا محدداً للاستثمار الأجنبي بأنه انتقال رؤوس الأموال الأجنبية من دولة معينة لدولة أخرى للإسهام في المشروعات التي تعمل على توسيع نشاطها.(2)

للحظ مما تقدم أن الاقتصاديين لم يجمعوا على تعريف محدد للاستثمار وإن كانوا متفقون جميعاً حول مفهوم واسع له بمعنى أن الاستثمار هو أي توظيف للنقد لأجل في أي أصل أو ملكية أو ممتلكات أو مشاريع محتفظ بها للمحافظة على المال أو تنميه سواء بأرباح دورية أو زيادات.

ثالثاً: التعريف القانوني للاستثمار

عرف الاستثمار العراقي في المادة (12) من القانون المدني رقم (54) لسنة 1951 العقار بأنه كل شيء مستقر ثابت بحيث لا يمكن تغييره أو تحويله دون تلف فيشمل الأرض والبناء والغرس والمناجم وغير ذلك من الأشياء المادية) و عرف الاستثمار في الفقرة (1) من المادة الأولى من قانون الاستثمار العراقي رقم (12) لسنة 2006 بأنه "هو توظيف المال في أي نشاط أو مشروع اقتصادي يعود بالمنفعة المشروعة على البلد".(3)

وعلى هذا التعريف الملاحظات الآتية:

(1) د. شوقي عبده الساهي، المال وطرق استثماره في الإسلام ، الطبعة الثانية ، مطبعة الجيش ، القاهرة ، 1984 ، ص 183.
(2) د. نزيه عبد المقصود محمد مبروك ، الآثار الاقتصادية للاستثمارات الأجنبية ، دار الفكر الجامعي ، 2008 ، ص 7.
(3) الاستثمار هو عملية اقتصادية مدروسة من قبل شخص بحري أو قانوني تقوم على أسو وقواعد علمية أو عقلانية بموجبها يجري توجيه اصول مادية أو مالية أو بشرية نحو تحقيق عوائد اقتصادية أو اجتماعية أو ثقافية.

لمزيد من التفاصيل ينظر: هشام مروف ، الاستثمارات والأسواق المالية ، الطبعة الأولى ، دار الصفاء ، عمان- الأردن ، 2003 ، ص 17.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (16), No. (58), Year (18)
1. أعطى المشروع العراقي للاستثمار مفهوماً" واسعاً" إذ يشمل أي نشاط اقتصادي في أي مجال من المجالات الاقتصادية.

2. استعمل المشروع العراقي تعبير (نشاط أو مشروع اقتصادي) ، ولا تجد مسواً" إلا إنه "تخضع لقانون الاستثمار لشامل النشاط الاقتصادي الذي تتخذ شكل المشروع وتك إلى شكل نشاطات اقتصادية منفردة.

3. لم يتضمن هذا التعريف أي إشارة إلى ضرورة في يكون هذا النشاط الاقتصادي مختصاً.

وعندما تتعلق في تعريف المشروع القسري للاستثمار في القانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠٢م، والخاصة بتنظيم استثمار رأس المال الأجنبي في النشاط الاقتصادي فقد عرفت الفقرة (د) من المادة الأولى من هذا القانون الاستثمار بأنه "رأس المال الأجنبي المستمر في اث الأنشطة المسموح بها على وفق " أحكام هذا القانون"

(١) جاء تعريف المشروع الكويتي للاستثمار في القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠١ في شأن تنظيم الاستثمار المباشر لرأس المال الأجنبي في دولة الكويت، فنص في المادة الأولى (فترة الثالثة) منه " الاستثمار الأجنبي ، توظيف رأس المال الأجنبي في نشاط مرفوع فيه على وفق " أحكام هذا القانون وجاء نظام الاستثمار السعودي الذي صادر بالرسوم الملكي رقم / ١ في ١٥ / ١ / ١٤٢١ ه بألتفاً تكاد تكون مطابقة مع قانون الاستثمار الكويتي في حين عرف الاستثمار الأجنبي في اث "ننشاط مرفوع له بموجب هذا النظام " كما نهج القانون السوري المنهج نفسه في المرسوم التشريعي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧.
4. يعد اشتراط المشرع العراقي إن يعود النشاط الاقتصادي - الاستثمار بالمنفعة المشروعة على البلد، تزداد لا طائل منه، لأن الاستثمار يخضع لنظام الترخيص ومن ثم يكون بديلاً إن الجهات المختصة بمنح الترخيص لستح ترخيصاً بالاستثمار إذا كانت المنفعة التي تنم عن الاستثمار غير مشروعة.

وندعو على أساس هذه الملاحظات ندعو المشرع العراقي إلى تعديل الفقرة (ن) من المادة الأولى من قانون الاستثمار إذ تكون على وفق الآتي "الاستثمار هو توظيف المال في أي نشاط اقتصادي مرسخ به طبقاً لأحكام هذا القانون" وفضاً" مما تقدم فقد عرف المشرع العراقي المستثمر وميز بين المستثمر العراقي والمستثمر الأجنبي، إذ نصت الفقرة (ي) من المادة الأول من قانون الاستثمار العراقي على إن "المستثمر العراقي هو الذي يحمل الجنسية العراقية في حالة الشخص الحقيقي، ومسجل في العراق إذا كان شخصاً معنويًا أو حقوقياً". كذلك نصت الفقرة (ط) من هذه المادة على إن "المستثمر الأجنبي: هو الذي لا يحمل الجنسية العراقية في حالة الشخص الحقيقي، ومسجل في بلد أجنبي إذا كان شخصاً معنويًا أو حقوقياً"

ويعبر الخلل واضحًا في صياغة هذين النصين الذي يتع glare باستعمال المصطلحات القانونية غير الدقيقة، إذ يستعمل المشرع عبارة "الشخص الحقيقي" للدلالة على الشخص الطبيعي، ويستعمل عبارة "شخصاً معنويًا أو حقوقياً" للدلالة على الأشخاص المعنويين. لذا ينبغي لعادة صياغة هذين النصين بحيث تستبدل عبارة الشخص الحقيقي عبارة الشخص الطبيعي وحذف كلمة "حقوقياً" من هذين النصين (1).

ويحتج جنسية الشخص الأجنبي (طبيعي أو معنوي) مسألة تخص القانون الداخلي في كل دولة على حدة على وفق" المبادئ العامة في القانون الدولي الخاص، إذ تعد مسألة تحديد جنسية المستثمر أمرًا خاصًا تحدد التشريعات الداخلية لكل دولة مضيفة للاستثمار لذا فقد

(1) يستعمل المشرع العراقي عبارة الشخص المعنوي في قانون الشركات العراقي رقم ٢١ لسنة ١٩٩٧ المعدل، فقد نصت المادة الخامسة من هذا القانون على انه " تكتب الشركة الشخصية المعنوية وفق احكام هذا القانون"
اهتمت الدول المضيفة للاستثمار بالعديد من النصوص العربية، لتحديد معايير تقييم الشخص الأجنبي عن الوطني بالنسبة للأشخاص الطبيعي والمعنوي (1).

ولا تثير مسألة تحديد الشخص الطبيعي الأجنبي وتقييمه عن الوطني أية صعوبات في ظل تحديد الالوار في القواعد (ط و ي) من المادة الأولى من قانون الاستثمار العراقي، و يبدو من السهل تكييف الشخص المعني الأجنبي عن العراقي على وفق التحديد الالوار في هاتين القواعد، إذا اعتمد المشرع العراقي مكان تسجيل الشخص المعني بوصفه معيارًا لتحديد جنسيته، وعلى هذا الأساس فإن الشركة المسجلة في العراق تعد عراقية والشركة المسجلة في بلد أجنبي تعد أجنبية.

وعلى الرغم من صراحة النص في تحديد جنسية الشركات العراقية والأجنبية، إلا أن عبارة (المسجل) في العراق بالنسبة للشخص المعني العراقي والمسجل في بلد أجنبي بالنسبة للشخص المعني الأجنبي، تثير لبسًا في فهم المقصود من كلمة المسجل، والظاهر ان المشرع قد تصدّى في الموضع اللازم مراجعة الشركة لتحديد جنسيتها وهذا ما يتوقف مع نص عليه المشرع العراقي في قانون الشركات النافذ إذ نصت المادة 33 من هذا القانون على أنه "تكون الشركة المؤسسة في العراق وفقاً لإحكام هذا القانون عراقية" مع ملاحظة إن المشرع العراقي قد اشترط فعلًاكون المركز الرئيسي للشركة في العراق (2).

ومع ذلك تدعو المشرع العراقي إلى تعديل القواعد (ط و ي) من قانون الاستثمار على نحو لا يدفع مجال للشك أو الخلاف بشأن معيار تقييم تقييم جنسية الشركات الاستثمارية على وفق "

(1) د. منصور فرح السعد، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار الجديد، دراسة قانونية اقتصادية مقترنة، منتشر في مجلة الحقوق - جامعة الكويت، العدد الثالث، سبتمبر 2003، ص 272-278.

(2) المادة 33 - ثانياً من قانون الشركات العراقي النافذ. وبعد تمتع الشركة بالجنسية من المساهمات القانونية في هذا الوقت الحاضر، على الرغم من الخلاف الفقهي التي كانت تثيره هذه المسألة سابقاً، ولمزيد من التفاهم في معايير منح الجنسية للشركات انظر: د. محمد فريد العربي و. د. محمد السيد الفقي، القانون التجاري،، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، 2011، ص 315.
قانون الاستثمار العراقي، باستبدال كلمة المسجل الوريث في مائتين الفقرتين بكلمة (المؤسس).
ولا سيما وإن تسجيل الشركات يعد جزءا من إجراءات تأسيس الشركة ولا يشمل هذه الإجراءات جميعاً.1
وتتغطي الشركات الأجنبية العاملة في العراق لنظام التسجيل (2) ولا شك في إن هذا لا يعني
إن الشركة الأجنبية المسجلة أصبحت عراقية بهذا التسجيل.

المطلب الثاني
أهمية الاستثمار العقاري
تعد الاستثمارات الأجنبية من أهم الأدوات التي تسند إليها الدولة لتحقيق أهداف التنمية
الاقتصادية والاجتماعية، إذ تساهم هذه الاستثمارات في نقل التكنولوجيا وتعمل على إيجاد
فرص عمل جديدة وتوسيع الطاقة الإنتاجية، ويعد الاستثمار من ضمن الأساليب التي تنهجها
الدولة في دعم مشاركة القطاع الخاص المحلي والأجنبي في النشاط الاقتصادي وتحسين العوامل
على الدولة.
وعمل الاستثمار مشكلة عدم قدرة الدولة على استغلال مالديها من موارد بالشكل
المناسب لقلم الخبرة التقنية أو انعدامها أو عدم توفير الأموال اللازمة لذا اعتمدت الدولة على
الماظر ولا سيما الأجنبي لتحقيق من واطأ مشكلة التنمية في هذه الدول (3).

1 عالج المشرع العراقي إجراءات تأسيس الشركة في المواد 17-20 من قانون الشركات
العراقي النافذ والمعدل.
2 وبخصوص تسجيل فروع الشركات الأجنبية في العراق ينظر التعليمات الوراثية رقم 149
في 29 شباط 2004 الخاصة بتسجيل فروع التمثيل التجاري للشركات الأجنبية ومكانها.
3 د. عبادة عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمارات الأجنبية ضد المخاطر غير التجارية،
دراسة مقدمة إلى مؤتمر بعنوان (الجديد في مجال التأمين (الضمان) والمعقد في الفترة
24-26 نيسان 2006، الجزء الثاني، منشورات الجلبي الحقوقية، 2007، ص. 272.
زياد أبو الفحم، دور المشاريع الصغيرة في مكافحة الفقر والبطالة في العالم العربي، الطبعة
الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بيروت، 2009، ص. 55، ومحمد محمود العجلوني.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (16), No. (58), Year (18)
فلاستثمار هو توظيف رأس المال في مشروع من قبل مستثمر للحصول على فائدة أو حقوق ملكية فكرية أو فوائد مادية أو غير مادية.

وعلى الرغم مما تقدم فإن الاستثمارات الأجنبية تأثيرات سلبية منها أنها قد تؤدي إلى خلق الاحتياطات والسيطرة على قطاعات اقتصادية واستنزاف موارد الدولة المطبقة للاستثمار في تحميل أرباحها للخارج، ومع ذلك تطفئ الآثار الإيجابية للاستثمار على الآثار السلبية التي يمكن التقليل منها إذا مامت وضع سياسات استثمارية ملائمة وفرض رقابة على الأنشطة الاستثمارية تضمن توجيهها نحو الأهداف التي بتوخها المشروع.

ولأهمية الاستثمارات العقارية أصدر المشروع العراقي النظام رقم (7) لسنة 2010 الخاص ببيع أراضي الدولة والقطاع العام وإيجارها لأغراض الاستثمار وقد حددت المادة الثانية من هذا النظام أهداف الاستثمار العقاري إذ نصت على أنه يهدف هذا إلى ما يأتي:

"أولاً - تشجيع الاستثمار في المشاريع الاستثمارية ولا سيما مشاريع الإسكان.
ثانياً - تقليل الكلفة على المواطنين العراقي لتمكينه من تملك العقار والأسهم في حل أزمة السكن.
ثالثاً - تمكن المستثمرين من تنفيذ المشاريع الاستثمارية في العراق ولا سيما بناء وحدات سكنية بأنماط مختلفة من السكن لتغطية متطلبات المواطنين كافة في ضوء إمكانياتهم المادية.
رابعاً - تنظيم أسس تحديد بيع قيمة أجار عقارات وأراضي الدولة وتقديرها للمستثمرين ورأو تحديد عوائد الدولة من المشاريع الاستثمارية التي تقام عليها.

وتضح من النص المتقدم مدى الغلبة الكبيرة التي أولاها المشروع العراقي للاستثمارات العقارية لأغراض السكن لمعالجة مشكلة السكن في العراق التي ازدادت بشكل كبير في العقود الأخيرة للظروف السياسية والاقتصادية التي مر بها العراق في هذه الفترة.

مع سعيد سامي الحلاق، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات، الطبعة العربية، دار البازوردي العلمية للنشر والتوزيع، عمّان- الأردن، 2010، ص 19.
ويجدر أن يكون هذا النص حرص المشرع العراقي على حماية المصالح في العلاقة بين المستثمر والدولة من حيث تحديد حصة الدولة أو عائداتها جراء تخصيص أراضي الدولة لغرض الاستثمار.

ويتفق المشرع السوري مع المشرع العراقي في الاهتمام بالاستثمار ولا سيما العقاري والسكنى، إذ أصدر المشرع السوري في 2008/6/29 قانون التطوير والاستثمار العقاري، وتحدد إعادة 230 من هذا القانون أهدافه على وفق ما يأتي:

1. المساهمة في عملية البناء والأعمال.

2. تفعيل دور القطاع الخاص الوطني وذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري.

3. إقامة مدن وضواحي سكنية متكاملة (مجمعات عمرانية جديدة).

4. معالجة مناطق السكن العشوائي.

5. تأثير الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة.

وتلخص على النحو المقدم أنه اشار إلى مسألة "معالجة مناطق السكن العشوائي" وهي مسألة جديدة بالاهتمام والمعالجة إذ يشير الواقع في العراق إلى انتشار مناطق السكن العشوائية حول المدن في أنحاء العراق المختلفة، إذ سببت ازمة السكن في العراق المواطنين إلى التجاوز على القوانين والأنظمة الخاصة بالبناء والتنظيم العمراني في المدن وظهرت مدن سكن عشوائي لا تحتضن بالخدمات وتفتق إلى التنظيم وأقيمت هذه المدن معظمها على ارض زراعية والبعض منها خارج حدود المدينة على وفق "القطعة العشوائية للمدينة".

وقد استناد أحد الأساليب الناجحة في مسألة المشاكل التي تنتج عن هذه الظاهرة، إذ يمكن تقديم الخدمات لهذه الاحياء أو المدن العشوائية في الاستثمارات وتمليك المواطنين للأراضي الزراعية المقاومة عليها هذه المدينة، يكون دور المستثمر في هذه الحالة بإقامة مشاريع البنية التحتية إضافة بعض البنية وندم البعض الآخر بالقدر الضروري لتحويل هذه المناطق العشوائية إلى مناطق سكنية تخص لأحكام القوانين والأنظمة ذات الشأن.
ولاهمية الاستثمار ولا سيما العراقي، تنص التشريعات الخاصة بالاستثمار على منح المستثمرين عدد من المزايا والضمانات لتحقيقهم على الاستثمار وتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وتتمثل هذه المزايا بمنح المستثمر حق تملك الأراضي والعقارات وإيجارها في داخل العراق ومنح المستثمر الأجنبي حق نقل ملكية المشروع الاستثمار كلاً أو جزءً على وفق "أحكام قانون الاستثمار".

ويكون للمستثمر الحق في اتخاذ رأس المال الذي أدخله إلى العراق وعوائده على وفق أحكام قانون الاستثمار وتعليمات البنك المركزي العراقي بعملة قابلة للتحويل، بعد تسديد التزاماته وديونه كافة. ويحق للمستثمر الأجنبي تكوين المحافظ الاستثمارية في الأسهم والسنادات.

وله حق تملك الأسهم في الشركات العراقية المساهمة الخاصة والمختلطة وتداؤل أسهمها في سوق العراق للأوراق المالية وإن كانت هذه الشركات تحتل عقارات ضمن موجوداتها. ويحق للمستثمر أيضاً التأمين على المشروع الاستثماري لدى إشارة شركة تأمين يختارها سواء كانت (1)

(1) وسفنصل موضوع تخصص الأراضي لغرض الاستثمار وما يترتب عليه من أثار في المبحث الثاني.

(2) وتعرف صناديق محافظ الاستثمار بأنها (وعاء مالي لتجمع مدخرات الأفراد واستثمارها في الأوراق المالية من خلال جهة ذات حريصة في إدارة محافظ الأوراق المالية) وتعرف أيضاً "جهات تنقيب أموال من المدخرين سواء كأفراد أم هيئة" بهدف استثمار هذه الأموال في تكوين محافظة (تشكل) من الأوراق المالية كالأسهم والسندات وصكوك التمويل وغيرها من الأوراق المالية في مقابل الحصول على صك يسمى وثيقة الاستثمار تعطي الحق في الحصول على نسبة من كل عائد من كل استثمار من أوجه استثمارات المحافظة تعادل نسبة عدد الوثائق التي يملكها إلى إجمالي عدد وثائق الاستثمار المصدرة ومشارك حملة الوثائق في نتائج استثمارات الصندوق.

د. عفاف ابراهيم، التشريعات الاقتصادية، دار النهضة العربية، 2001، ص 187.

د. عصام أحمد البهجي، الموسوعة القانونية لبورصة الأوراق المالية في التشريعات العربية، دار الجامعة الجديدة، 2009، ص 791-792.
تنظيم القانوني للإستثمار العقاري الأجنبي -دراسة مقارنة-

التنظيم القانوني للإستثمار العقاري الأجنبي، وكذلك فتح حسابات بالعملة العراقية أو الأجنبية لدى مصارف عراقية أو أجنبية. وحسناً، فعل المشروع العراقي في منح المستثمرين حق التعاقد مع شركات التأمين والمصارف الأجنبية ذلك لتثبيت قطاعي التأمين والمصارف في العراق وعدم تلبتهما لمتطلبات الاستثمار.

ولا يكون تشجيع الاستثمار الأجنبي بمنح المزايا والحقوق التي يمنحها المشروع للمستثمرين الآخرين، بل يعد ذلك إلى إقرار المشروع القوانينية التي تقلل من مخاطر الاستثمار، وتحقيق الاستثمار بالضمانات القانونية التي تكفل نجاحه، فإذا كان رأس المال الخاص يستهدف بطبيعية الربح، فإنه يعمل على تحقيق هذه الربح في بيئة يسودها الفن وضمانتها.

والأهمية ضمانات الاستثمارات فقد نصت المادة السادسة والعشرون من دستور العراق لسنة 2005 على أنه "(تكفل الدولة تشجيع الاستثمارات في القطاعات المختلفة، وينظم ذلك بقانون.") وقد أقر قانون الاستثمار العراقي ببدأ حماية حقوق المستثمرين ومتلكاتهم بشكل عام في الفقرة سابعًا من المادة الثانية، وحدد في المادة (12) من هذا القانون ضمانات الاستثمار إذ جاء فيها أنه "(بضم هذا القانون للمستثمر ما يأتي:

أولاً. يحق للمستثمر توظيف وحجز استخدام عاملين من غير العراقيين في حالة عدم إمكانية استخدام عراقي يملك المعايير اللازمة وقادر على القيام بالمهمة نفسها على وفق الضرورة تصدرها الهيئة.

ثانياً. منح المستثمر الأجنبي والعاملين في المشروع الاستثمارية من غير العراقيين حق الإقامة في العراق وتسهيل دخوله وخروجه من واقع العراق.

ثالثاً. عدم المصادر أو تأسيم المشروع الاستثمار في المشمول بأحكام هذا القانون كلاً أو جزءًا" بالعثناء ما يصدر بحجة حكم قضائي بات.

(1) ينظر المواد 10 و 11 من قانون الاستثمار العراقي رقم 12 لسنة 2006 المعدل
(2) د. طارق كاظم عجيل، القيمة القانونية للضمانات التشريعية الممنوحة للمستثمر الأجنبي، دراسة مقارنة، بحث مقدم إلى كلية الحقوق في جامعة الامارات، ص 704، 2018.
رابعاً: للعاملين والفنين والأداريين غير العراقيين في المشروع إن بحولوا رواتبهم وتعويضاتهم إلى خارج العراق على وفق” القانون بعد تسديد التزاماتهم وديونهم تجاه الحكومة العراقية وسائر الجهات الأخرى.

واتأقر المشروع العراقي بمبدأ الثبات التشريعي، إذ إن أي تعديل لقانون الاستثمار العراقي لا يترتب عليه أي أثر رجعي يمس الضمانات والإعفاءات والحقوق المقررة بموجبه.

ويلاحظ على موقف المشروع العراقي أنه قصر تطبيق مبدأ الثبات التشريعي على حالة تعديل قانون الاستثمار فحسب مما يعني أنه إذا تم المساس بحقوق وضمانات المستثمر المقررة في قوانين أخرى غير قانون الاستثمار فأن مبدأ الثبات التشريعي لا يطبق في هذه الحالة لذا ندعو المشروع العراقي إلى تعديل نص المادة (1) من قانون الاستثمار إذ يمتد تطبيق مبدأ الثبات التشريعي إلى التشريعات جميعها ذات الصلة بحقوق المستثمر وضماناته ولا يقتصر ذلك على تعديل قانون الاستثمار فحسب.

المطلب الثالث

أنواع الاستثمار العقاري الأجنبي

يقسم الاستثمار الأجنبي الواقع على العقار من حيث مدى سيطرة المستثمر على المشروع أي مدى قدرته على توجيه المشروع والاشتراك في ادارته بطريقة فعالة إلى الاستثمار مباشر واستثمار غير مباشر.

أولاً: الاستثمار الأجنبي المباشر

هو الاستثمار الذي يتمكن فيه المستثمر من بسط سيطرته على المشروع المستثمر وقد حاول الكثير من الفقهاء الوصول إلى تعريف موحد للاستثمار الأجنبي المباشر إلا أنهم لم يتمكنوا بسبب تشبعه وداخله وتطوره السريع.

المادة (13) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.
وقد عرفه أحدده بأنه قيام مشروع أجنبي بمارسه نشاط اقتصادي على أقيمت دولة
(1)، وعرفت بأنها تلك الشركات التجارية أو فروعها التي يملأها غير المواطنين في الدولة
ويقومون بإدارتها، سواء أكانت ملكية كاملة أم بنصيب يكفل السيطرة على إدارة المشروع.
(2).
وتوجيهه.
وذهب جانب آخر في تعرفه للاستثمار المباشر بأنه توبر عن ممارسة نشاط اقتصادي
لمشروع أجنبي في دولة معينة على نحو دائم ومستمر.
وأياً كان الأمر فإن الاستثمار الأجنبي المباشر يحظى باهتمام كبير من الدول النامية
المتقدمة على حد سواء فهو استثمار يملؤه الأجنبي ويديره سواء كانت ملكية كاملة أو كانت
بنصيب يكفل له السيطرة على إدارة المشروع، لذا يكون الاستثمار الأجنبي مباشرًا ولا كان
استثماراً مشتركًا على شكل أن يكون للمستثمر السيطرة على إدارة المشروع.

ثانياً: الاستثمار الأجنبي غير المباشر
رغبته من الدول وخصوصاً الدول النامية في نقل التقدم العلمي والتطور التكنولوجي إلى
أراضيها في المشاريع التي ستقام على أراضيها فأثراً لـ تحفيز الاستثمار الأجنبي
المباشر على إقليمها وتذليل الصعاب له وتشجيعه ومنحه الموارد المالية والمعنوية المساعدة
لـ.
أما الاستثمار الأجنبي غير المباشر الذي يتخذ شكل قروض مقدمة من الأفراد أو الهيئات
أو الشركات الأجنبية أو قد يتخذ شكل الأدوات في أسهم الشركة من الدول المستقطبة
لرأس المال وهميتها العامة أو الشركات التي تنشأ فيها فقد كان شائعاً حتى نهاية الحرب

(1) د. جميل الشرقاوي، المقاصد الأساسية لقوانين ضمان الاستثمار في البلاد العربية، معهد
البحث والدراسات العربية، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، جامعة الدول العربية
1978، ص 3.
(2) د. عبد الواحد الغار، أحكام التعاون الدولي في مجال التنمية الاقتصادية، عالم الكتب
ب بدون سنة طبع، ص 97.
(3) د. حسام عيسى، نقل التكنولوجيا، دراسة في الآليات القانونية للتيجية الدولية، دار المستقبل
العربي، القاهرة، 1987، ص 189.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (16), No. (58), Year (18)
المبحث الثاني

أحكام الاستثمار العقاري الأجنبي

هادف قانون الاستثمار العراقي إلى تشجيع الاستثمار ولا سيما الاستثمار العقاري في المشاريع الآسية لتنقيح الكفة على المواطنين العراقي والإسهام في حل أزمة السكن، ولهذا السبب، فإن أصل قانون الاستثمار العراقي يبين تدابير الأمور المالية والأعمال المرتبطة بالممتلكات العقارية، وأيضاً، يشير القانون إلى أن الاستثمار العقاري يجب أن يكونгляд على أي طريقة تقدير تلك العقارات وحقوق المستثمر العقاري الأجنبي والتزاماته على وفق الآتي:

المطلب الأول: تخصيص العقارات لغرض الاستثمار العقاري الأجنبي
المطلب الثاني: تقدير قيمة العقارات
المطلب الثالث: حقوق المستثمر العقاري الأجنبي والتزاماته

(1) د. علي حسين ملحم، دور المعاهدات الدولية في حماية الاستثمارات الأجنبية الخاصة في الدول النامية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٩٨، ص ٢١.
(2) المادة (٢) من النظام رقم (٧) لسنة (٢٠١٠) الخاص ببيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار.
الطلب الأول

تحديد العقارات لغرض الاستثمار العقاري الأجنبي

يتم تحديد العقارات لإقامة المشاريع الاستثمارية من الناحية القانونية بطريقة تتمثل
الفترة الأولى بتقديم العقارات للمستثمر على سبيل الإيجار إما الطريقة الثانية فيقوم فيها
العقار للمستثمر على سبيل التملك ولم يكن قانون الاستثمار العراقي رقم (١٢) لسنة ٢٠٠٢ في
بداية الأمر يسمح للمستثمر الأجنبي بتملك الأرض وأجزاء له حسب استنادها أو السلطة
للدولة التي يكون فيها المشروع الاستثماري يقوم على أن لا يزيد على خمسين سنة قابلة
للتجديد بموافقة هيئة الاستثمار (١) غير إن تعديل قانون الاستثمار بالقانون رقم (٢) لسنة
٢٠١٠ (٢) أقر للمستثمر الأجنبي حق تملك الأرض والعقارات التي تعود للدولة وقد أقر المشروع
العراقي في هذا القانون قاعدة المساواة بين المستثمر العراقي والأجنبي من حيث التنمي
بالمزايا والتسهيلات والضمانات جميعها ومن حيث الخضوع للالتزامات المنسوب عليها في
قانون الاستثمار (٣) على هذا الأساس تنص الفقرة (ثانيا) -أ من المادة (١٠) من قانون الاستثمار على أنه
للمسحور العراقي أو الإنجزي حق تملك الأرض والعقارات العائدة للدولة بحدود تحديد إساس
احساسه وفق نظام خاص وله حق تملك الأرض والعقارات العائدة للقطاعين المختلط
والخاص لغرض إقامة مشاريع الاسكان حصرًا.

على وفق الفقرة (الثانية) من المادة (١٠) من قانون الاستثمار العراقي في أعلاه يكون
للمسحور العراقي والاجنبي حق تملك الأرض والعقارات التي تعود للدولة وفق نظام
خاص ونص نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم
٧ لسنة ٢٠٠٢ على ذلك بأنه يحق للمستثمر الإجنبي والعراقي تملك الأرض والعقارات العائدة
للقطاعين المختلط والخاص لغرض إقامة مشاريع الإسكان حصرًا(١) وكان المشروع العراقي

(١) د. طارق كاظم عجيل المراجع السابق ص ١٠١
(٢) منشور بالوقائع العراقية بعدد (٤١٣) في ٢/٨/٢٠١٠
(٣) الفقرة (أولا) من المادة (١٠) من قانون الاستثمار العراقي.
(٤) الفقرة ثانيا من المادة (١٠) من قانون الاستثمار.
وأوضح في تقدم حق الأجنبي بتملك العقارات وجعله قاصرا على الاستثمار العقاري لفرض السكن فالأصل، أنه لا يجوز للأجنبي تملك العقارات في العراق إلا على وفق ضوابط وشروط معينة وقد تم التشريع العراقي في موضوع تملك الأجنبي للعقارات بين فئتين:
الفئة الأولى: تشمل الأجانب من غير رعايا الدول العربية
الفئة الثانية: تشمل رعايا الدول العربية
وبالنسبة للفئة الأولى فقد تبنى المشروع العراقي لتملك الأجنبي من هذه الفئة للعقارات مبدا المعاملة بالمثل على وفق المادة (1) من القانون رقم (38) لسنة 1961 (1) على أنه (لا يجوز أن يمتلك الأجنبي من العقار في العراق إلا ما يجوز إن يملكه العراقي في ذلك البلد من حيث النوع والمساحة والموقع والاستعمال) فضلا عن ذلك يشترط لتملك الأجنبي عقارا في العراق توفر الشروط التالية:
1. سما الإقامة في العراق مدة لا تقل عن سبع سنوات
2. عدم توفر مانع إداري أو عسكري
3. إن لا يكون قريبا من الحدود العراقية بما يقل عن ثلاثة كيلو متر.
ولا يعني توفر هذه الشروط إن للأجنبي حقا "مطلق" في تملك العقارات في العراق إذ أن هذه الملكية مقدمة في حدود الضرورة وحاجة الأجنبي لتملك العقارات في العراق وفي الأحوال جمعية يجب لتملك الأجنبي للعقار في العراق إذا ما توفرت الشروط المشار إليها موافقة وزارة الداخلية على هذا التملك إما بالنسبة الفئة الثانية التي تشمل رعايا الدول العربية فقد كان المشروع العراقي يستثنى الكويت من القيود القانونية المفروضة على تملك الأجانب للعقارات وبما في ذلك البستاتين بموجب المادة (1) من القانون رقم (19) لسنة 1953 لكن المشرع

(1) منشور في الوقائع العراقية العدد (38)، 1961 وقدم هذا القانون رقم 46 لسنة 1962 وكذلك القانون رقم 2 لسنة 1964 لترديد من التفاصيل انظر: ماجدة فرحان حسين، حق الأجنبي في التملك، رسالة ماجستير قدمت إلى مجلس كلية الحقوق، جامعة الموصل، 2010، ص 70 وما بعدها.
(2) المادة (4) من قانون تملك الأجانبي للعقار في العراق رقم (38) لسنة 1961.
التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي – دراسة مقارنة

العراق في_criteriaي العمل بهذا القانون بموجب قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (23) لسنة 1993، أما فيما يتعلق بتلك إثنان الجامعة العربية والأمارات العربية للعراق في العراق فان المادة (1) من القانون رقم (5) لسنة 1955 تستثني رعايا دول الجامعة العربية وعلى اساس قاعدة المقابلة بعلي ورعايا الإمارات العربية التي يقرها مجلس الوزراء من القيود المفروضة على تملك الأجنبي للعقارات في العراق وقد اوقف العمل بقاعدة المقابلة بعلي ورعايا دول الجامعة العربية بموجب التعليمات الصادرة من وزير العدل رقم (750) في 07/07/1982.

تلاحظ إن المشروع العراقي لم يحدد في الفقرة الثانية من المادة (10) من قانون استثمار الأرضي والعقارات المعادلة للدولة التي يصح للمستثمر الأجنبي تملكها بالاستثمار المعروف إن أموال الدولة تقسم إلى نوعين أموال الدولة العامة وأموال الدولة الخاصة ويقصد بأموال الدولة العامة الأموال التي تعود للدولة أو للأشخاص المعنية العامة التي تكون مخصصة للمنفعة العامة بالفعل أو بموجب القانون ويجوز التصرف فيها أو الحجز أو تمكها بالتقادم (1) وإما أموال الدولة الخاصة فهي الأموال التي تملكها الدولة والأشخاص المعنية العامة ملكية خاصة لا تخصص للمنفعة العامة وتخصخص لأحكام القانون الخاص في استغلالها والتصرف فيها (2).

وبموجب المادة (27) من القانون المدني العراقي تفقد الأموال العامة صفتها بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهي التخصيص بموجب القانون أو بالفعل أو بانتهاء الفرض الذي من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة.

وعلى هذا الأساس نجد أنه لا يجوز أن يتم التخليص بتملك المستثمرين للعقارات والأراضي المملوكة للدولة في العراق إلا إذا كانت هذه الأراضي أو العقارات من أموال الدولة الخاصة فأموال الدولة العامة لا يجوز تملكها من المستثمرين أو غيرهم طبقًا للمادة (71)من القانون المدني العراقي.

---

(1) ساجدة فرحان حسين، المصدر السابق، ص 76 وبعدها.
(2) المادة (27) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.
(3) د. عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثامن حق الملكية دار النهضة العربية 1967 ص 93.
وعلى أية حال تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع هيئة الاستثمار في الإقليم أو
هيئة الاستثمار في المحافظة غير المنظمة في إقليم تحديد العقارات والأراضي الملائمة لتنفيذ
المشاريع الاستثمارية ، وتلتزم وزارتي المالية والبلديات في المحافظات والهيئة والدوائر غير
المرتبطة بوزارة توفير الأراضي والعقارات الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية وإعلام الهيئة
الوطنية للاستثمار بأرقامها وساحتها وعائديتها وجنسها واستخدامها

تئدم هذه الأحكام التي جاء بها المشروع العراقي ببعضها عملية وقانونية عديدة تحول
من دون تحقيق أهداف المشروع العراقي في تشجيع الاستثمار في المشاريع الاستثمارية ولا سيما
ومشاريع الاسكان

وبلوح من الناحية العملية إن هناك تجاوزات كبيرة على أراضي وعقارات الدولة وعقاراتها
في العراق من المواطنين بالبناء على أراضي الدولة أو السكن في العقارات المملوكة لها للأحداث
التي مرت بالعراق وحالة التهجير في المدن العراقية فضلا عن ضعف الأجهزة الرقابية في هذا
المجال لذا فغالبا ما يضطهد تحصيص أراضي وعقارات الدولة للاستثمار توجد هؤلاء
المثليين والذي قد يشكل إخلالهم قسراً أزمة جديدة بسبب صعوبة توفير سكن بديل لهم.

وتلحو من الناحية القانونية تعد الجهات الإدارية التي تعود لها أراضي الدولة وعقاراتها
ويدعو أنه من الصعب إن يتم التنسيق بين هذه الجهات كلها وهيئة الاستثمار بشكل كامل.

لا تفترض على المشروع العراقي إن يتم تسجيل الأراضي والعقارات التي تعود لجهات ادارية
مختلفة في العراق باسم هيئة الاستثمار الوطنية في سجلات التسجيل العقاري كي تضمن هيئة
الاستثمار عدم تصرف الوزارات والجهات الإدارية التي لا ترتبط بوزارة هذه الأراضي
والعقارات خلافا للاتفاق المبرم بينها وبين هيئة الاستثمار ومن شأن ذلك أيضا إن يحدد
خارطة محددة للاستثمار في العراق لا يمكن التجاوز عليها ، وهذا يسهل أيضاً لهيئة الاستثمار
الوطنية وهيئة الاستثمار في المحافظات اتخاذ الإجراءات الكفيلة بأخلاق المتجاوزين على

(1) المادة (2) من نظام بيع عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام وإيجارها لأغراض الاستثمار
العراقي رقم (7) لسنة 2010.
(2) المادة (2) من نظام بيع عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام وإيجارها لأغراض الاستثمار
العراقي رقم (7) لسنة 2010.
التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي -دراسة مقارنة-

اراضي وعقارات الدولة إذ إن هذا الحكم سيعطي الوقت الكافي للهيئة الاستثمار لاتخاذ هذه الإجراءات، وقد اجاز قانون الاستثمار رقم (12) لسنة 1981 العراقي هذا النوع من الاستملاك.

أما عن تخصص الأرضي والعقارات العالية للقطاعين الخاص والمختلط لإقامة مشروع:

الأسكان على وفق "الفقرة الثانية للمادة (10) من قانون الاستثمار العراقي تلقط إن المشروع العراقي لم يحدد آلية معيينة لتحديد الأرضي الدافع للقطاعين الخاص والمختلط للاستثمار وكيف يمكن لهيئة الاستثمار الاستفادة من الأرضي والعقارات التابعة لما لغرض الاستثمار إذ لا يمكن لمالك الأرضي أو العقار من القطاع الخاص بالتنازل عن ملكه لغرض الاستثمار ولذا نقترح أيضاً على المشروع العراقي إن يخول هيئة الاستثمار تحديد الأرضي أو العقارات التابعة للقطاع الخاص لاستملاكها بقصد الاستثمار على النحو الذي أوردته بعض التشريعات المقارنة.

وقد سعت الدول العربية أغلبها إلى منح المستثمر الأجنبي الحوافز والمزايا ومنها المشروع السعودي الذي أجاز للمستثمر الأجنبي تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط المرخص أو لسكن العاملين لديه على وفق أحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار والاستثمار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/15 بتاريخ 17/4/1426 ه(1).

(1) أ. محمد طه البشير د.دغني حسون طه ، الحقوق العينية ، الجزء الأول ، وزارة التعليم العالي، بغداد، 1982 ، 65-66.

(2) فقد نصت المادة (2) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/15 بتاريخ 17/4/1421 ه على أنه (يتمتع المشروع المرخص بموجب هذا النظام بجميع الحوافز والضمانات التي يتمتع بها المشروع الوطني حسب الأنظمة والتعليمات) فإذا فقد نصت المادة (الخاصة) من اللائحة السعودية على أنه (يتمتع منشآت الاستثمار الأجنبي بالمزايا والحوافز والضمانات التي يتمتع بها المنشآت الوطنية ومنها على سبيل المثال 1- الحوافز المنصوص عليها في نظام حمالة وتشجيع الصناعات الوطنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (50) بتاريخ 23/12/1381 ه ، 2- تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط المرخص أو لسكنه أو لسكن العاملين لديه وفقاً
ولم يكن موقف المشرع القطري والكويتي مطابقاً لموقف المشرع العراقي والسعودي إذ
أجاز المشرع القطري تخصيص أرض للمستثمر الاجتماعي ليقم عليها مشروعه الاستثماري
بطرق الإيجار. 

وأعطى المشرع الكويتي للمستثمر الاجتماعي عدد من المزايا والاعفاءات بموجب المادة
(12) من قانون الاستثمار الكويتي من ضمنها تخصص الأرض والعقارات اللازمة لأغراض
الاستثمار وليس التملك على وفق القوانين واللوائح المعمول بها في البلاد.

يرجى ملاحظة أن إعطاء الحق للمستثمر الاجتماعي بتملك العقارات اللازمة في حدود حاصله
لمزاولة نشاطه يعني للمستثمر نوعاً من الاستقرار الذي تسعي له الدول المضيفة إليه
بستمرار لتوطين الاستثمارات الأجنبية على أراضيها مما دفع بالمستشار إلى زيادة استثماراته
وتملكه ما يحتاج إليه من عقارات وتأسيس استثمارات طويلة الأجل في العراق.

المطلب الثاني

تقييم قيمة العقارات

لقد حددت المادة (4) المعدلة (7) من نظام بيع عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام
وإيجارها لأغراض الاستثمار العراقي رقم 7 لسنة 2010، الجهة المختصة بالتقييم أذ جاء فيها

لاقانون تملك غير السعوديين للعقارات واستثماره الصادرة بالمرسوم الملكي رقم
م/15/1231/1421.

(1) نصت المادة (5) من قانون تنظيم استثمار رأس المال غير القطري في النشاط الاقتصادي
رقم (52) لسنة 1990 على أنه (يجوز تخصيص الإيجار لمدة طويلة لا تزيد عن (5) 
سنة قابلة للتجديد).

(2) نصت المادة (12) من قانون الاستثمار الكويتي على أنه (يجوز للجنة الاستثمار إن
تمنح الاستثمارات الأجنبية بعض المزايا أو كلها (....4- تخصيص الأراضي والعقارات
اللازمة لأغراض الاستثمار على وفق القوانين واللوائح المعمول بها في البلاد).

(3) عدلت هذه المادة بوجب المادة (1) من نظام التعديل الأول لبيع وإيجار عقارات وأراضي
الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (1) لسنة 2011.
تشدد قيمة الأراضي والعقارات التي تعود لدوائر الدولة والقطاع العام لأغراض المشاريع الاستثمارية معاً مشاريع الإسكان من لجان تشكل على وفق الوجه الآتي:

أ. للمشاريع الاستثمارية التي تزيد قيمتها على (250) مليون دولار أمريكي تشكل لجان من الهيئة الوطنية للاستثمار على النحو الآتي:

- رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار - رئيساً
- رئيس هيئة استثمار المحافظة المعنية - عضواً
- مدير عام الهيئة العامة للضرائب - عضواً
- مدير عام التسجيل العقاري - عضواً

ب. للمشاريع الاستثمارية التي تقل قيمتها عن (100) مليون دولار أمريكي تشكل لجان في المحافظة غير المنتظمة في إقليم على وفق النحو الآتي:

- رئيس هيئة استثمار المحافظة المعنية - رئيساً
- ممثل عن الهيئة الوطنية للاستثمار - عضواً
- ممثل عن الهيئة العامة للضرائب في المحافظة - عضواً
- ممثل عن دائرة التسجيل العقاري في المحافظة - عضواً
- ممثل عن الهيئة المالية للعقار أو الأرض - عضواً

وتتولى هذه اللجان تنويه تدقيق قيام الأراضي لأغراض الاستثمار عدا الإسكان ولها الاستعانة بالجزء المختص بهذا الغرض (1) أما عن تقدير قيمة الأراضي والعقارات لأغراض (2)

---

(1) يلاحظ إن المشرع العراقي في هذه المادة يقدر المشاريع الاستثمارية بالدولار الأمريكي، وهو موقف من شأنه أن يضعف الثقة بالعملة العراقية، ومن ثم ندوة المشرع العراقي إلى اعتماد الدينار العراقي في تقدير قيمة الأراضي والعقارات وفقاً لهذه المادة.

(2) المادة (5) الفقرة - ثانياً من نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (7) لسنة 2010، المعدل بموجب المادة رقم (2) من النظام رقم 2011 المشار إليه.
الاستثمار العقاري في مجال الإسكان، فقد تنص الفقرة أولى من المادة (5) من نظام الاستثمار رقم (2010) لسنة (2) على أنه "(الهيئة الوطنية للاستثمار وأغراض الإسكان تعيق الأرض إلى المستثمر مجاناً"، ولا يحسب سعر الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن.
وعلى هذا النحو الملاحظات الآتية:
1. منح هذا النص السلطة التقديمية للهيئة الوطنية للاستثمار في أن تمنح الأرض مجاناً للمستثمر أو تمنحها بمقابل وعلى الرغم من ذلك لم يحدد النص المتقدم الجهة المختصة بتقدير قيمة الأرضية في حالة الاستثمار العقاري السكني ذلك أن نظام الاستثمار رقم (7) لسنة 2020 قد استثنا صراحة مشاريع الإسكان في المادة (4) للمشترى إليها فيما تقدم.
2. يشير النص المشار إليه إلى عدم احتساب سعر الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن وعلى هذا الأساس تسأل ما مقدار قيمة الأرض التي يجب أن تخضع من قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن وكيف يتم احتسابها؟ للإجابة عن هذا التساؤل نقول إن المشرع العراقي لم يخضع الأراضي المخصصة للاستثمار في مشاريع الإسكان لأحكام المادة (4) من النظام رقم (7) لسنة 2010، كما اشترن سابقاً ويغني هذا إن قيمة الأرض التي تخصص من قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن تقدر بطريقة جزافية قد يؤدي إلى إن تقوق الغاية التي توجه المشرع من وراء منح الأراضي لأغراض الاستثمار العقاري السكني مجاناً لتخفيض قيمة الوحدة السكنية على المواطنين العراقي وكلما تقدم ندعو المشرع العراقي إلى تعديل نص المادة (4) من النظام رقم (7) لسنة 2020 إذ تخضع مشاريع الإسكان لأحكام المادة (4) من هذا النظام في الأحوال جميعها وسواء قرت الهيئة الوطنية للاستثمار منح الأرض مجاناً أو بمقابل فمن شأن هذا الحكم إن يحدد قيمة العقار من اللجنة المشكلة بموجب المادة (4) في الحالة التي تقرر فيها الهيئة الوطنية للاستثمار عدم منح الأرض مجاناً كذلك من شأن هذا الحكم إن يبين قيمة الأرض التي يجب أن تخضع من قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن فضلاً مما تقدم يمكن للهيئة الوطنية للاستثمار إن تخصص الأرضي اللازمة لتنفيذ المدن السكنية على نحو تمنح فيه الأرض لأغراض

Rafidain Of Law Journal, Vol. (16), No. (58), Year (18)
المشروع الخدمي أو التجاري مجانا للمستثمرين حصة للمحافظة المعنية قدرها (٥٪) من قيمة الأرض سنويا وتقدير من اللجان المشار إليها (٤) من النظام رقم (٢٠١٠) وتقدير حصة الدولة (٥٪) من قيمة الأرض المقدرة من اللجان المشار إليها في المادة (٤) في حالة تخصيص الهيئة الوطنية للاستثمار الأراضي المطلوبة لأغراض تنفيذ المشاريع السياحية "مدن سياحية ومدن العاب ومجمعات ترفيهية وغيرها، أو المشاريع التجارية والمراكز التجارية والفنادق وغيرها.

المطلب الثالث

حقوق المستثمر العقاري الإنجليزي والتزاماته

تبين لنا مما تقدم أن قانون الاستثمار العراقي أجاز تخصيص العقارات لأغراض المشاريع الاستثمارية، تملك المستثمر لهذه العقارات أو تقرير حق الإيجار أو المساحة عليها، ولا شك أن حقوق والتزامات المستثمر العقاري تختلف بحسب طبيعة الحق المقرر له على العقارات محل الاستثمار، لذا سنبين حقوق والتزامات المستثمر في حالة تملكه للمعارة أول ثم نبين بعد ذلك حقوقه والتزاماته في حالة الإيجار والمساحة.

وتقتصر المساواة بين المستثمر العراقي والأجنبي في الحقوق والالتزامات والضمانات التي أقرها المشروع العراقي على تملك العقارات والأراضي الواقعة في قانون الاستثمار العراقي (١)، لذا فإن نطاق حق المستثمر الإنجليزي في التملك يبقى خاصاً للقواعد العامة في القانون العراقي بشأن تملك الإنجليزي للمعارة في كل مالم يرد بشأنه نص في قانون الاستثمار (٢) وهذا ما يفسر القبوس المفروضة على المستثمر الإنجليزي في التصرف بالمشروع الاستثماري.

وعلى هذا الأساس حدد المشروع العراقي ضوابط وإجراءات تملك المستثمر العراقي أو الإنجليزي للمعارة في الفقرة الثانية من المادة (١٠) من قانون الاستثمار (٣) وعلى وفق الآتي:

(١) الفقرة (أولاً) من المادة (١٠) من قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦.
(٢) لمزيد من التفاصيل حول هذه شروط تملك الإنجليزي للمعارة في العراق ينظر: ساجدة فرحان حسين، المصدر السابق، ص ٧٠ وما بعدها.
(٣) يطبق هذا النص، نص المادة (١٠) من النظام رقم (٧) لسنة ٢٠٠١.
1. توضع إشارة عدم التصرف على سن الملكية إلى حين تنفيذ المستثمر التزاماته وتأكيد
هيئة الاستثمار المانحة للإجازة.

2. يلتزم المستثمر العراقي أو الأجنبي بالغرط الذي ملكت من أجل الأرض أو العقار وبعدم
المضاربة بهما.

3. في حالة اتخاذ المستثمر العراقي أو الأجنبي الذي تملك أرضاً أو عقاراً بموجب هذا القانون
في تنفيذ التزاماته ضمن المدة المحددة في الاتفاق المبرم مع هيئة الاستثمار المانحة
للإجازة، ثبت تولي دائرة التسجيل العقاري وبناءً على طلب من الهيئة المذكورة ألا غيروه
إعادة الأرض أو العقار إلى مالكها السابق (1).

4. يلتزم المستثمر العراقي أو الأجنبي بتشديد الوحدات السكنية في الفترة المحددة في الاتفاق
ويبعها إلى المواطنين على وفق تعليمات صدر لهذا الغرض من الهيئة الوطنية للاستثمار،
وللمستثمر العراقي أو الأجنبي حق التصرف ببقية أجزاء المشروع الإسكانية طيلة فترة
الإجازة على وفق شروط الاتفاق المبرم معه (2).

(1) يوجد المشروع السعودي كياناً قانونياً جديداً وهو الهيئة العامة للإستثمار وقد أعطى لها في
المادة (3) مسؤولية العملة بشؤون الاستثمار بموجب تنظيم الهيئة العامة للإستثمار
الصادر من مجلس الوزراء بالرقم (2) في 2/1/1421 هـ.

(2) وقد نصت المادة (8) من النظام المذكور على أنه ( يجوز للمنشآت الأجنبية المرخص لها
بموجب هذا النظام تمك الضرائب اللازمة في حدود الحاجة لمزاولة النشاط المرخص أو
الغرط سكن كل العاملين بها أو بعضهم وفقاً على وفق أحكام تمك غير السعوديين
للعقار).

(2) يمثل الالتزام بانشاء المشروع التزام بتحقيق نتيجة بحيث يتم تصميم المشروع وانشائه، على
النحو الذي يمكنه من تحقيق الأغراض التي انشئ من أجلها، فإذا لم تتحقق هذه النتيجة
تقوم مسؤولية المستثمر ولا يكفي إن يثبت المستثمر أنه قام ببناء العناية الكافية. لمزيد من
التفاصيل ينظر: تهاني عزيز الرشيدي، عقود الاستثمار وسبل حل المنازعات الداخلية
عنها، رسالة ماجستير قدمت إلى مجلس كلية الحقوق، جامعة البحرين، 2009، ص.40.
و على الرغم من أن هذه الضوابط قد تبدو نوعاً من القيود التي قد تعيق الاستثمار العقاري في العراق، لكنها تبقى ضرورية لضمان تنفيذ المشاريع الاستثمارية العقارية ضمن المدة المحددة لها بموجب الاتفاق مع هيئة الاستثمار، لكن الجزء الذي يترتب على حالة اخفاق المستثمر العراقي أو الأجنبي في تنفيذ المشروع ضمن المدة المحددة، الذي يمثل بإلغاء تسجيل الأرض وإعادتها إلى مالكها السابق (الدولة) يعد عقبة كبيرة أمام تدفق الاستثمارات الأجنبية، فهذه المسألة تثير عدد من المشكلات ولا سيما في ظل الظروف التي يمر بها العراق في الوقت الحاضر، إذ يبقى السؤال قائماً عن حق المستثمر في التعويض عن المنشآت والبنى، والتي اقامتها، ولكن من دون إن يكتمل المشروع ضمن المدة المتفق عليها. لذا نجد إن فرض غرامات تأخيرية على المستثمر في حالة تأخره عن انجاز المشروع ضمن المدة المتفق عليها، سيكون أفضل من الغاء المشروع برمتنه، وتعويض المستثمر عما اقامه من أبنيه ومنشآت.

وفضلاً عما تقدم قد تخصص الهيئة الوطنية للإستثمار الأراضي اللازمة لتنفيذ المدن، والتي تتضمن مجمعات سكنية وترفيهية وغيرها، يجب على المستثمر في هذه الحالة إعادة الأرض التي تستخدم للفنادق العام كالفنادق والشقق للدولة في سنة من تاريخ انجاز المشروع مجاناً، وفي هذه الحالة أيضاً تخصص الأراضي لأغراض تشيد المشاريع الخدمية أو التجارية ضمن المدة السكنية للمستخدمين مجاناً مقابل حصة للمحافظة ذات العلاقة قدرها (٢/٩) من قيمة الأرض سنوياً، التي تقرر من اللجنة المشار إليها في المادة (٤) من النظام رقم (٣) لسنة ٢٠١٠.

ثانياً: استثمار المستثمر للعقارات
وعلى وفق الفقرة ثالثاً من المادة (عاشرة) من قانون الاستثمار العراقي يكون للمستثمر العراقي أو الأجنبي الحق في استثمار الأراضي والعقارات من الدولة أو من القطاعين الخاص

(١) المادة (٧) من النظام رقم (٣) لسنة ٢٠١٠ والعدل بموجب المادة (٣) من نظام التعديل الأول لبيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم (١) لسنة ٢٠١١.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (16), No. (58), Year (18)
المختلط لإقامة المشاريع الاستثمارية عليها لمدة لا تزيد عن مدة الإجازة التي لا تزيد مدتها عن (50) سنة قابلة للتجديد بحسب طبيعة المشروع والجودة الاقتصادية منه.(1)

وفيما ينظم المشروع العراقي في قانون الاستثمار الآثار التي تترتب على عقد الإيجار المبرم بين المستثمر والدولة، لذا فإن حقوق والتزامات الطرفين كالإيجار المستثمر بدفع الأجر، والتزام الدولة بتسليم المأجور وغيرها تخضع لأحكام القواعد العامة لعقد الإيجار.

لذا فقد أجاز المشروع للمستثمر بغض النظر عن جنسيته أن ينقل ملكية المشروع الاستثماري كلاً أو جزءًا إلى الغير في مدة الإجازة إلى أي مستثمر آخر سواء كان عراقيًا أو اجنبيًا على أن يواصل المستثمر الجديد العمل في المشروع في الاحتكاص ذاته، أما إذا أراد المستثمر الجديد العمل في احتكاص آخر فعليه إن تحقق على الهيئة المانحة للإجازة، ويجلى الأحوال جميعها المستثمر الجديد محل المستثمر السابق، فيماً بالالتزامات المترتبة على المشروع بموجب أحكام قانون الاستثمار والاتفاق المبرم مع المستثمر. ويستمر تمتع المشروع بالإعفاءات والمزايا والضمانات الممنوحة له حتى انتهاء المدة المحددة لهذه الإعفاءات والضمانات، إذا تم نقل ملكية المشروع في مدة الإعفاء الممنوحة له، وواصل المستثمر الجديد العمل في المشروع في الاحتكاص ذاته أو في احتكاص آخر بعد موافقة هيئة الاستثمار، ولهيئة الاستثمار التي منحت الإجازة إن تتفق مع المستثمر على عودة المشروع للدولة بعد انتهاء مدة الإجازة وطبقًا لشروط الاتفاق المبرمة مع المستثمر ابتداء، ويمكن لهذه الهيئة الاتفاق مع المستثمر على بقاء المشروع ملكًا للمستثمر سواء أكان عراقيًا أم اجنبيًا أرضاً وبناءً حسب ما إذا كان المشروع اسكنائياً أو غير اسکنائی على

(1) وقد أجاز المشروع القطري في المادة (5) من القانون رقم (13) لسنة 2000 تنظيم رأس المال الاجنبي في النشاط الاقتصادي بأنه (يجوز تخصيص الأرض اللازمة للمستثمر الأجنبي لإقامة مشروعه الاستثماري، بطرق الإيجار لمدة طويلة لا تزيد عن (50) قابلة للتجديد).

(2) الفقرة (ثالثًا - ج) من المادة (10) من قانون الاستثمار العراقي ولمزيد من التفصيل ينظر طارق كاظم عجيل، المصدر السابق، ص ٢٠٠٣-٤٠١.
التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي -دراسة مقارنة-

الخاتمة

في ضوء ما تقدم توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات تلخصها بما يأتي:

أولاً: النتائج

1. اعتمد المشروع العراقي مفهوماً واسعاً للاستثمار إذ يشمل أي نشاط اقتصادي في أي من المجالات الاقتصادية.

2. للعملية الاستثمارية أهمية كبرى وغاية عظمى لكل من المستثمر الذي يسعى إلى زيادة الربح في رأس المال والدولة المضيفة التي تسعى بدورها إلى جلب الاستثمارات الأجنبية في خلق فرص استثمارية جديدة أو التعريف بالفرص الاستثمارية الموجودة فيها وتقديمها لأصحاب رؤوس الأموال الأجنبية.

3. لا يتحقق البحث عن الفرص الاستثمارية العالية العائد لا يتحقق إلا في مجال العقار لمالها من دور إيجابي في عملية التنمية الاقتصادية وتطويرها وإيجاد فرص عمل جديدة للمواطنين للتبديل على مشاكل البطالة وتمكين المواطنين من الحصول على السكن المناسب بأسعار مدعومة من الدولة.

4. يتأثر الاستثمار العقاري الأجنبي من حيث التضييق والتوسع بسياسة الدولة المضيفة وقوانينها وتحتوي هذه السياسة والقوانين على مجموعة من الحوافز والميزا足以ضمانات مقابل القيود المختلفة المفروضة عليه.

5. اعتمد المشروع العراقي مكان تسجيل الشخص المعني بوصفه مبناً لتحديد جنسيته وعلى هذا الأساس فإن الشركة المسجلة في العراق تعد عراقية والشركة المسجلة في بلد أجنبي تعد أجنبية.

(الفترة (ب–د) من ثالثاً من المادة (العاشرة) من قانون الاستثمار العراقي.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (16), No. (58), Year (18)
6. اللاستثمارات العقارية الأجنبية تأثيرات إيجابية على الدولة المستثمرة لديها إذ تساهم تلك الاستثمارات في نقل التكنولوجيا وتعمل على إيجاد فرص عمل جديدة وتوعية الطاقة الإنتاجية وتدعيم مشاريع الإسكان بوجه خاص وتقليل من التكلفة على المواطن العراقي لتمكينه من تملك العقار والمساهمة في حل أزمة السكن فهو يستعمل وسيلة دعم للقطاع الخاص المحلي وفي الوقت نفسه فإن اللاستثمارات الأجنبية تأثيرات سلبية عديدة منها أنها تؤدي إلى خلق الاحتكارات والسيطرة على قطاعات اقتصادية واستنزاف موارد الدولة المطبقة للاستثمار في تحويل أرباحها لخارج.

7. أولى المراجع العراقي لللاستثمارات العقارية لأغراض السكن أهمية كبيرة لمعالجة مشكلة السكن في العراق التي ازدادت بشكل كبير في العقود الأخيرة للظروف السياسية والاقتصادية التي مر بها العراق في هذه الفترة.

8. حرص المشرع العراقي على إقامة التوازن في العلاقة بين المستثمر والدولة من حيث تحديد الدولة أو عوائدها جراء تخصيص أراضي الدولة غرض الاستثمار.

9. بعد الاستثمار أحد الأساليب الناجحة في معالجة المشاكل التي تنتج عن انتشار مناطق السكن العشوائية حول المدن المختلفة في العراق إذ سببت أزمة السكن في العراق بالمواطن التجاوز على القوانين والأنظمة الخاصة بالبناء والتخطيط العمراني في المدن وظهرت مدن عشوائية لا تحظى بالخدمات وتتفوق إلى التنظيم.

10. رغبة من الدول النامية في نقل التقدم العلمي والتطور التكنولوجي إلى أراضيها فقد شجعت الاستثمار الأجنبي المباشر بأنواعه وأشكاله جميعها من دون قروض أو تسهيلات مالية أو إصدار سندات تثقل كاهل الدولة كما هي الحال في الاستثمار الأجنبي غير المباشر الذي انعدمت أهميته لهذه الأسباب كمصدر لموارد التمويل الخارجي.
التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي - دراسة مقارنة -

11. فرق المشروع العراقي في مسألة تمكّن الأجنبي للعُقارات والأراضي بين كونها تعود للدولة أو كونها تعود للقطاعين المختلط والخاص، فإذا كانت تعود للدولة فقد أجاز قانون الاستثمار النافذ للعقاري جنح تمكّن الأراضي والعُقات العربية للدولة ببدل تحدد أسس احتسابه على وفق نظام خاص، أما إذا كانت تعود للقطاعين الخاص والمختلط فقد أجاز المشروع للأجنبي جنح تمكّن تلك الأراضي والعُقات لإقامة مشاريع الإسكان حصرًا.

12. هناك عقبات عملية وقانونية عديدة تحول من دون تحقيق أهداف المشروع العراقي في تشجيع الاستثمار في المشاريع الاستثمارية ولا سيما ومشاريع الإسكان تتمثل العقبات العملية باصطدام تخصصي أراضي الدولة وعُقاتها للاستثمار بوُجد متجاوزين على تلك الأرضي لحالة التهجير في المدن العراقية، في حين تتمثل العقبات القانونية بعدد الجهات الإدارية التي تعود لها أراضي والعُقات الدولة مما ينجم عنه صعوبة التنسيق بين هذه الجهات كلها وهيئة الاستثمار بشكل كامل.

13. أكد المشروع العراقي على مسألة تقدير قيمة العُقات وأوكل مهمة تقدير قيمة الأراضي والعُقات التي تعود لدوائر الدولة والقطاع العام لأراضي المشاريع الاستثمارية ماعدا مشاريع الإسكان من لجان تشكّل لهذا الغرض.

14. أجاز قانون الاستثمار العراقي تخصيص العُقات لإقامة المشاريع الاستثمارية في تمكّن المستثمر لهذه العُقات أو تقرير حق الإيجار أو المساحة عليها أو وفق ضوابط وإجراءات خاصة تنظمها.

15. يبقى على رغبة الدولة المضيفة بتسهيل الإجراءات الخاصة بالاستثمار العقاري الأجنبي لديها وتشجيع المستثمرين الأجانب للاستثمار مسؤولية تحديد حقوق المستثمر الأجنبي والتزاماته في هذا المجال في تشريعاتها التي تتعلق بالاستثمار وهذا
ما فعله المشرع العراقي في قانون الاستثمار العراقي النافذ رقم (13) لسنة 2006، والعدل لسنة 2010.

ثانيًا: التوصيات

1. ندعو المشرع العراقي إلى تعديل الفقرة (ن) من المادة (الأولى) من قانون الاستثمار العراقي النافذ رقم (13) لسنة 2006 والعدل إذ تكون على وفق الآتي (الاستثمار هو توظيف المال في أي نشاط اقتصادي مرخص به طبقًا لأحكام هذا القانون).

2. ندعو المشرع العراقي إلى إعادة صياغة الفقرتين (ي ، ط) من المادة (الأولى) من قانون الاستثمار على وفق الآتي:

أ. تستبدل عبارة الشخص الحقيقي بعبارة الشخص الطبيعي وحذف كلمة حقوقًا من هذين النصين.

ب. استبدال كلمة المسجل الوارد في هاتين الفقرتين بكلمة ( المؤسس) ولا سيما ان تسجيل الشركات بعد جزءًا من إجراءات تأسيس الشركة ولا يشمل هذه الإجراءات جميعها.

3. ضرورة النص على أن لا يجوز أن يتم الترخيص بتمليك المستثمرين للعقارات والأراضي المملوكة للدولة في العراق إلا إذا كانت هذه الأراضي أو العقارات من أموال الدولة الخاصة لأن أموال الدولة العامة لا يجوز تملكها من المستثمرين أو غيرهم على وفق للمادة (71) من القانون المدني.

4. نقترح على المشرع العراقي النص على أن يتم تسجيل الأراضي والعقارات العائدة لجهات إدارية مختلفة في العراق باسم هيئة الاستثمار الوطنية في سجلات التسجيل العقاري كي تضمن هيئة الاستثمار عدم تصرف الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة هذه الأراضي والعقارات خلافًا للاتفاق المبرم بينها وبين هيئة الاستثمار ومن شأن ذلك أيضًا أن يحدد خارطة محددة للاستثمار في العراق لا يمكن التجوز عليها.

Rafidain Of Law Journal, Vol. (16), No. (58), Year (18)
ويسهل هذا الأمر لبيئة الاستثمار الوطنية وبيئة الاستثمار في المحافظات اتخاذ الإجراءات الكفيلة بإخلاء المتجاوزين على أراضي وعاقاتها الدولة.

5. نقترح على المشروع العراقي النص على تحويل بيئة الاستثمار تحديد الأراضي أو العقارات التي تتبع للقطاع الخاص لاستمالاتها بقصد الاستثمار على النحو الذي أورده بعض التشريعات المقارنة.

6. ندعو المشروع العراقي إلى تعديل نص المادة (4) من النظام رقم (7) لسنة 2010 إذ تخضع مشاريع الإسكان لأحكام المادة المذكورة في الأحوال جميعها وسواء قررت الهيئة الوطنية للاستثمار منح الأرض مجاناً أو مقابل فإنن هذا الحكم إن يحدد قيمة العقار من اللجنة المشكلة بموجب المادة (4) في الحالة التي تقرر فيها الهيئة الوطنية للاستثمار عدم منح الأرض مجاناً ومن شأن هذا الحكم إن يبين قيمة الأرض التي يجب أن تخضع من قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن.

7. نقترح على المشروع العراقي إبراد نص يتضمن فرض غرامات تأخيرية على المستثمر في حالة تأخره عن انجاز المشروع ضمن المدة المتفق عليها بدل الانتظار الانتهاء برمتها وتعويض المستثمر عما أقامه من أبنية ومنشآت.

المصادر

اولا: الكتب

1. أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ( ابن منظور) ، لسان العرب ، المجلد الثالث ، دار صادر للطباعة والنشر ، بيروت ، 2005.

2. د. جميل الشرقاوي ، المقاصد الأساسية لقوانين ضمان الاستثمار في البلاد العربية ، معهد البحوث والدراسات العربية ، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم ، جامعة الدول العربية ، 1978.
3. حسام عيسى، نقل التكنولوجيا، دراسة في الآليات القانونية للتبعية الدولية، دار المستقبل العربي، القاهرة، 1987.


5. شوقي عبد السالم، المال وطرق استثماره في الإسلام، الطبعة الثانية، مطبعة الجيش، القاهرة، 1984.

6. عبد الله البستاني، الوافي، معجم وسيط في اللغة العربية، مكتبة لبنان، بيروت، 1980.

7. عبد الله العلايلي، الصحاح في اللغة والعلوم، إعداد وتصنيف ندوم مرشلي واسامة مرهشي، دار الحضارة العربية، بلا سنة طبع.

8. عصام أحمد البهجي، الموسوعة القانونية لبورصة الأوراق المالية في التشريعات العربية، دار النهضة الجديدة، 2009.

9. عبد الواحد الغار، أحكام التعاون الدولي في مجال التنمية الاقتصادية، عالم الكتب، بدون سنة طبع.

10. عبد الرزاق السنووري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن (حق الملكية)، دار النهضة العربية، 1967.


12. محمد فريد العربي ود. محمد السيد الفقي، القانون التجاري، منشورات الحيلawi الحقوقية، الطبعة الثانية، 2011.

13. مظهر علي صالح أنقر، مسؤولية المستثمر عن الأضرار التي يلحقها بالاقتصاد الوطني، بحث منشور على الموقع الإلكتروني:
التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي -دراسة مقارنة-


15. د. محمد محمود الجلوني ود. سعيد سامي الحلاق، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات، الطبعة العربية، دار اليازوريدي العلمية والعملية للنشر والتوزيع، عمان- الأردن، 2010.


17. هويشيار، استثمارات وأسواق المالية، الطبعة الأولى، دار الصفاء، عمان- الأردن، 2003.

ثانيًا: البحوث والرسائل والأطروحات

1. تهاني عنبران الرشيدي، عقود الاستثمار وسبيل حسم المنازعات الناشئة عنها، رسالة ماجستير قدمت إلى مجلس كلية الحقوق، جامعة البحرين، 2009.

2. زياد أبو الفهم، دور المشاريع الصغيرة في مكافحة الفقر والبطالة في العالم العربي، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بيروت، 2009.

3. ساجدة فرحان حسين، حق الأجنبي في التملك، رسالة ماجستير قدمت إلى مجلس كلية الحقوق، جامعة الموصل، 2010.

4. طارق كاظم عجيل، القيمة القانونية للضمانات التشريعيّة الممنوحة للمستثمر الأجنبي، دراسة مقارنة، بحث مقدم إلى كلية الحقوق في جامعة الإمارات.

5. د. عبيد علي أحمد، تمويل الاستثمارات في مجال النقل الجوي، أطروحة دكتوراه قدمت إلى مجلس كلية الحقوق في جامعة القاهرة، 1992.
٦. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانتي الاستثمارات الأجنبية ضد المخاطر غير التجارية، دراسة مقدمة إلى مؤتمر بعنوان ( الجديد في مجال التأمين ( الضمان ) ) المعقود في الفترة ما بين ٢٤-٢٦ نيسان ٢٠٠٦ ، الجزء الثاني، منشورات الجبهة الحقوقية، ٢٠٠٧.

٧. علي حسين ملحى، دور المعاهدات الدولية في حماية الاستثمارات الأجنبية الخاصة في الدول النامية، اطروحة دكتوراه قدمت إلى مجلس كلية الحقوق، جامعة القاهرة ١٩٩٨.

٨. منصور فرج الصداح، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار الجديد، دراسة قانونية اقتصادية مقارنة، منشور في مجلة الحقوق، جامعة الكويت، العدد الثالث، ٢٠٠٣.

ثالثًا: القوانين

١. قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦.

٢. قانون الشركات النافذ رقم (١٧) لسنة ١٩٩٧ المعدل لسنة ٢٠٠٤.

٣. قانون الاستملاك العراقي رقم (١٢) لسنة ١٩٨١.

٤. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

٥. قانون تملك الأجنبي للعقارات في العراق رقم (٢٨) لسنة ١٩٦١.

٦. نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار العراقي رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ المعدل لسنة ٢٠١١.

٧. التعليمات الوزارية رقم (١٤٩) في ٢٩ شباط لسنة ٢٠٠٤ الخاصة بتسجيل فروع ومكاتب التمثيل التجاري للشركات الأجنبية.

10. قانون تنظيم استثمار رأس المال الأجنبي في النشاط الاقتصادي القطري رقم (12) لسنة 2000.
