

تخصيص الأراضي لأغراض المشاريع السكنية

الكلمات الافتتاحية :
الأراضي السكنية، المشاريع السكنية.

المقدمة :

تندرج المشاريع السكنية تحت طائلة المشاريع الأكثر أهمية وتماساً في حياة الفرد العراقي. وذلك نظراً لأثرها في معالجة الأزمة السكنية. من خلال خلق بيئة استثمارية صالحة تتناسب مع هيكل الطلب على الوحدات السكنية . فتتحلل هذه البيئة الى عدة عناصر جوهرية تتمثل بالأرض المخصصة والمخلصة من التبعات القانونية للمستثمر الحاصل على أجازة استثمار من الهيئة المختصة ليقوم بمشروعه السكني عليها. فضلاً عن التخفيف من الحلقات البيروقراطية المعرقة للمشروع والمستثمر تبعاً الأمر الذي يستدعي وضع سياسة اسكانية عامة تستوعب مشاكل الواقع السكني و ترمي الى تقليص فجوة العجز السكني من خلال انشاء مجمعات سكنية تتصف بالكفاءة العمرانية و الوظيفية . بالإضافة الى توفر مرونة في تعامل الجهات الحكومية مع المستثمرين والقطاعات غير الحكومية بغض النظر عن جنسيتها من حيث القابلية على تملك المشروع أو الأرض المقام عليها المشروع . هذا الاصلاح يتأتى من بنية قانونية واضحة ومفصلة ومنطبقة على الواقع. لتشكل هراً ينطلق منه الباحثين

أ.د. حيدر وهاب عبود



نبذة عن الباحث :

أ.م.د محمد علي صاحب



نبذة عن الباحث :

تبارك عبد الحسين محمد



نبذة عن الباحث :
باحث

تاريخ استلام البحث :

٢٠١٩/٠٥/٢١

تاريخ قبول النشر :

٢٠١٩/٠٧/٠١

والمهتمين في الموضوع لباقي مفاصله رغبة في الوصول الى حل الازمة وجذب المستثمرين الى السوق العراقية.

عليه تخصص البحث الى ثلاثة مباحث نتناول فيها بإيجاز غير مخل ما يجدر بالقارئ معرفته في مجال الاستثمار الاسكاني ووفقا للتراتبية العلمية كالتالي:

المبحث الاول : مفهوم التخصيص في المشاريع السكنية

لا بد لنا من معرفة المفهوم القانوني للتخصيص في المشاريع الاستثمارية السكنية وذلك للأهمية الاستراتيجية لهذه الفئة من المشاريع في حياة المواطن فضلا عن ايلاء المشرع اهتماما خاصا بها لان من واجبات الدولة تجاه المواطن ان توفر له أماكن تأويته نظرا للتزايد الحاصل في تعداد الشعب العراقي . عليه سنقسم هذا المبحث الى مطلبين:

المطلب الاول : المفهوم العام للتخصيص

كلما اتسع المعنى ضاقت العبارة. ومعنى التخصيص واسع عملياً الا انه مهمش في الفقه القانوني الذي يقع عليه العبء في تفسير النصوص القانونية ومفرداتها . عليه نرى ضرورة دراسة المطلب من حيث تفسير مفهوم التخصيص فقهاً وقانوناً وكالتالي:

١- التخصيص فقهاً :

عرفت الاراضي المخصصة بأنها تلك الاراضي التي تم تخطيطها واعدادها وتجهيزها تمهيدا لصرفها (١) . وهذا يدل على ان مفهوم التخصيص هو مرحلة أولية تمثل الفرز والتحديد سابقة على التصرف القانوني ثم يليها التصرف سواء كان بيعاً أو إيجاراً أو مساطحة وكما اشار لهذه الطرق قانون الاستثمار العراقي النافذ رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل.

حيث نص قانون الاستثمار على تملك الاراضي المخصصة للمشاريع السكنية . بعد اتمام عملية التخصيص التي تسبق التملك وعادة ماتقوم بها لجنة تخصيص الاراضي في الامانة العامة لمجلس الوزراء بناء على مفاحتها من قبل الجهات المالكة للاراضي والمتمثلة بالوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة .

٢- التخصيص قانوناً :

فضلا عما سبق فقد ورود تخصيص من نوع آخر في قانون الاستثمار وكالاتي:

١- تلتزم الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة والبلديات في المحافظات بتوفير العقارات الصالحة لاقامة المشاريع الاستثمارية عليها واعلام الهيئة الوطنية للاستثمار بارقامها ومساحاتها وعائديتها وجنسها واستخداماتها من خلال اعداد خارطة تحدث سنوياً.

٢- في حالة عدم التزام الجهات المالكة للعقارات بتنفيذ الفقرة السالفة خلال ٦٠ يوماً من تاريخ طلب الهيئة الوطنية للاستثمار فلمجلس الوزراء نقل ملكية الاراضي للهيئة بدون بدل وتتولى الهيئة تخصيصها للمشاريع الاستثمارية.^(١)

بعد التقصي وجدنا ان هذا النوع من التخصيص غير معمول به الى الان فقد ورد على سبيل الاستثناء حيث سبق ان فاحت الهيئة الوطنية للاستثمار الامانة العامة لمجلس الوزراء بكتاب طلبت فيه اصدار قرار من المجلس يلزم فيه الجهات المالكة للاراضي

بتسليمها الى المستثمرين الا ان الامانة اجابت بان النص القانوني المشار اليه ملزم للجهات التي تملك اراضي قابلة للاستثمار كافة وعلى هذه الجهات الخضوع للنص وتنفيذه ولا حاجة لاستصدار قرار من مجلس الوزراء ومع ذلك طلبت الامانة من الهيئة باعلامها عن حالات عدم الالتزام التي تواجهها ليتسنى لها البحث والدراسة حول الامر.^(٣)

من وجهة نظرنا نرى ان الهيئة الوطنية ليست صاحبة سلطة في طلب الاراضي القابلة للاستثمار من الجهات المالكة لان النص القى على عاتق الجهات المالكة عبء الافصاح عن هذا النوع من الاراضي للهيئة بالأرقام والبيانات. بالاضافة الى ذلك يوجد نوع ثالث من انواع التخصيص ويطلق عليه (التخصيص المباشر) ويتمثل بقيام اتفاق بين المستثمر ومالك العقار او صاحب حق التصرف فيه . مثلا لو كانت الجهة المالك للعقار وزارة المالية او امانة العاصمة وهي ليست الجهة المخصص لها العقار كوزارة الثقافة مثلا فتقوم الجهة الاولى وهي المالكة بتخصيص العقار مباشرة الى مستثمر بعينه سواء أكان شخصا طبيعيا ام معنويا ويقتصر دور الهيئة هنا على الوساطة بين الجهتين واستكمال اجراءات منح الاجازة الاستثمارية دون اعلان الارض كفرصة استثمارية الا ان ذلك لايجد من سلطة الهيئة في دراسة المستثمر او المشروع المخصص له العقار من الجهة المالكة وذلك بسبب ورود التخصيص المباشر على سبيل الاستثناء.^(٤)

نستخلص ان التخصيص طريقة منح اراضي وعقارات الدولة تجنب المستثمرين الخوض والتقيد بقوانين المناقصات العامة وبيع وإيجار اموال الدولة . ويرى البعض ان هذه الطريقة تتعارض مع فكرة تكافؤ الفرص الواجب على الدولة تطبيقها الا ان الاخيرة ترى التخصيص مزية وضمانة لجذب المستثمر الى السوق العراقية.

المطلب الثاني: مفهوم المشروع السكني

يعد الاستثمار الاسكاني فرعاً من فروع الاستثمار . وقد شهد هذا الفرع تطورات متواصلة من حيث تنظيمه القانوني وذلك لأهميته في حياة المواطنين ولحاجة الدول له في توفير مناخ عقاري يتناسب مع عدد السكان. عليه يمكن تقسيم هذا المطلب الى فرعين يتمثل الاول بالاصطلاح القانوني للمشروع السكني . اما الفرع الثاني فيعنى بمحل تخصيص المشروع السكني وكالاتي:

الفرع الاول: المشروع السكني في الاصطلاح القانوني

لم يذكر الاستثمار السكني كأصطلاح قانوني في العراق الا بعد وروده في قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل . ولم يتطرق الفقه لمفهومه وتعريفه الا اننا نجد محاولات بعض الكتاب الى ايراد تعريف للاستثمار السكني بأنه (الاستثمارات في تقسيم الاراضي وتشبيد مباني جديدة وأقامة المرافق المتعلقة بها)^(٥) وفيما يتعلق بموقف المشرع العراقي فإنه لم يعرف الاستثمار السكني كباقي المجالات التي نظم أحكامها ولم يذكر لها تعريف . حيث قام المشرع بذكره في باب الضمانات والحوافز التي يمنحها القانون للمستثمر^(٦). فكان من الاجدر بالمشرع ان يوضح طبيعة

العقد الذي يتم من خلاله تنظيم نشاط المشروع الاستثماري السكني ومن هم اطرافه؟ هل هي الهيئة الوطنية للاستثمار ام الجهة المالكة للارض؟ ام الجهة المرخصة للنشاط متمثلة بوزارة الاسكان مثلاً؟

اما المشرع المصري فقد عرف الاستثمار في المشاريع السكنية بأنه ذلك (الاستثمار الذي تؤجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الاداري بشرط ان لا يقل عدد الوحدات عن خمسين وحدة سكنية سواء أقيمت في شكل بناء واحد أو عدة أبنية)^(٧) مما يعني ان المشرع المصري قد قيد الاستثمار الاسكاني الخاضع له ولم يتركه مطلقاً ليدرج تحته كل مشروع سكني.

ونرى بأن شرط ان تكون الوحدات السكنية مخصصة لاغراض السكن غير الاداري تحديد جانبه الصواب فالاستثمار عام لا يأتي لفئة معينة دون أخرى فهذا النوع من الاستثمار يبلغ هدفه عندما يحل أزمة سكنية .

الفرع الثاني: محل تخصيص المشروع السكني

لا بد لكل مشروع استثماري من محل يقام عليه ووفقاً لما تضعه الخارطة الاستثمارية الصادرة من الهيئة الوطنية للاستثمار، لذلك سنتعرض للاراضي القابلة للتخصيص لتكوناً محلاً للمشروع السكني وكالاتي:

اولاً: الاراضي الاميرية: هي الاراضي التي تعود رقبته للدولة ويجوز أن يجري عليها حق تصرف^(٨) للأفراد بموجب تفويض مقابل بدل معين فتبدو كأنها نوع من الاجارة. وقد استولى بعض النافذين في الدولة العثمانية على هذه الاراضي فأصبح هناك طريقتان لكسب حق التصرف هما (التفويض واللزمة). وقد تم تصحيح صنف الأراضي الاميرية الممنوحة باللزمة أو المفوضة بالطابو أو الموقوفة وقفا غير صحيح لأخذ الحكومة حصتها منها للإستفادة منها للمشاريع الحكومية^(٩). حيث تم اعتبار الاصناف المذكورة مملوكة للدولة وتسجل باسم وزارة المالية. وتعديل سجلاتها وسنداتها في دوائر التسجيل العقاري على هذا الاساس تلقائياً. دون اي اجراءات اخرى^(١٠). ويبقى لأصحاب الحقوق التصرفية في الاراضي المذكورة حق التصرف بالارض حسب التعامل السابق ويؤشر هذا الحق في سجلاتها وسنداتها الخاصة . وينتقل حق العقر الى هذا الحق. وتتبع بشأن انتقاله احكام القوانين المرعية.

١- الاراضي المفوضة بالطابو: وهي الاراضي التي تعود رقبته للدولة وفوض حق التصرف فيها الى اشخاص وفقاً للقانون. حيث لوزير المالية ان يفوض بالطابو عن طريق المزايدة العلنية الاراضي الاميرية الصرفة الواقعة خارج حدود القرى والقصبات والمدن التي تمت تسويتها حسب احكام قانون بيع وايجار الاملاك العائدة للحكومة على ان لا تتجاوز مساحة كل قطعة معروضة للتفويض بالمزايدة العلنية الخمسة الاف دونم. حيث ان الارض المفوضة بالطابو يسجل ثلاثة ارباعها باسم صاحبها والربع الباقي يسجل اميريا صرفاً باسم الخزينة بلا عوض^(١١) وهناك قوانين خاصة تزيد أو تقلل من هذه النسبة لصاحب حق التصرف مع بقاء ملكية رقبته للدولة.

٢- الاراضي الممنوحة باللزمة: وهي الاراضي التي منح حق التصرف فيها الى الاشخاص حسب أحكام قانوني التسوية واللزمة. وتكون واقعة خارج حدود المدينة أو القرية ووفق الخارطة التي اعدّها الطابو ووافق عليها وزير المالية. حيث تمنح سندات طابو الملك الصرف بموافقة وزير المالية على ان يستوفي نصف بدل المثل من صاحب اللزمة ويكون البدل قابل للتغير حسب نوع الانتقال فاما تؤول عن طريق الفراغ او عن طريق التصرف بالزرع أو الغراس . ثم ورد في قانون تعديل قانون حق اللزمة في الاراضي الاميرية ان تحصر الاراضي المملوكة بموجبه للاغراض الزراعية.^(١٢)

٣- الاراضي الموقوفة^(١٣) وقفا غير صحيح: ان الاراضي الموقوفة تكون على نوعين أما موقوفة وقف صحيح عندما يكون الواقف مالك للارض الموقوفة اي ان الارض من نوع الملك. وفي هذه الحالة تكون رقبة الارض وجميع حقوق التصرف عائدة للجهة الموقوف لصالحها الارض .أو موقوفة وقفا غير صحيح وهو الوقف الذي يقع على ارض أميرية أوقفها السلاطين لجهة من الجهات أو أوقفها غيرهم بأذن سلطاني. والاراضي التي يقع عليها مثل هذا النوع من الوقف لا يجوز بيعها بل يتم تناقلها بالفراغ . وتجري على هذا النوع كافة أحكام الاراضي الاميرية الا ان اعشارها ورسومها وكل ماسيتحق الدفع عنها لجانب الدولة يعود الى الجهة التي اوقفت عليها.^(١٤)

ثانياً: الاراضي المتروكة: هي اراضي قريبة من العمران تترك لاستعمال الاهالي وتعتبر ملكا لهم جميعا مثل الطريق العام. ولا يجوز بيع أو شراء أو زراعة هذا النوع من الاراضي أو التصرف فيها الا بالانتفاع وبشرط ان يكون عاما لجميع اهالي المنطقة. اذن تكون الاراضي متروكة اذا خصصت لاحد اغراض المنفعة العامة او وهبت خصيصا للجمهور او امر على استعمالها للغرض المذكور (١٥) سنة فأكثر.^(١٥)

ثالثاً: الاراضي المملوكة: وهي الاراضي التي تعود رقبتها للأشخاص يباشرون عليها سلطات الملاك. وهذه الاراضي تخضع في أحكامها للقواعد الشرعية وماورد بمجلة الاحكام العدلية وبعض القوانين الخاصة وهي بدورها تتكون من أربعة أنواع (أ- العرصات الواقعة داخل القرى والقصبات القديمة. ب- الاراضي التي أفرزت من الاراضي الاميرية خارج القرى والقصبات وملكت للأفراد بناء على مسوغات شرعية. ج- الاراضي العشرية. د- الاراضي الخراجية).^(١٦)

رابعاً: الاراضي الزراعية: لم تحظ التشريعات الزراعية باهتمام ملحوظ من حيث الدراسة القانونية وذلك لتضمين تلك التشريعات نصوصاً تمنح المحاكم من سماع الدعوى الناشئة عن تطبيقها واناطة ذلك الى لجان ادارية تتولى مهمة تنفيذ تلك القوانين والقرارات ويمكن تلمس ذلك من قانون الاصلاح الزراعي الا ان المشرع عدل عن ذلك السياق بعد ثلاثين عاماً واعاد اختصاص النظر في قضايا المغارسة الى القضاء استناداً لاحكام قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٨١) لسنة ٢٠٠٢.^(١٧)

المبحث الثاني: الية تخصيص الارض في المشاريع السكنية

بالاطلاع على انسيابية الوصول للمرحلة الحالية من الاحكام في المشاريع السكنية نلاحظ ان المشرع قد نظم في قانون الاستثمار أحكام المشروع السكني وإباح

للمستثمر القائم به حق تملك الارض اذا كان وطنيا اما اذا كان المستثمر اجنبيا فلم يعالج المشرع هذا الحق الا بمصطلح ضعيف ويفتقر للدقة مما يثير غنبة تفسيره وفقا للاهواء والتوجهات السياسية وهو مصطلح (حق الاحتفاظ بالارض)^(١٨) وقد اثار جدلا واسعا في مدى امكانية المستثمر لتملك الاراضي والعقارات هو نص لايرقى للاستناد عليه في منح هذا الحق أو تبرير هذا الحق للمستثمر وان كان في نطاق الاسكان فقط^(١٩). وهذا ما دفع المشرع الى حسم المسألة في نظام الاستثمار رقم (٢) لسنة ٢٠٠٩ المعدل حيث نصت بأن (تراعي الهيئة في مشاريع الاسكان المنصوص عليها في المادة (١٠) من قانون الاستثمار تخصيص الاراضي بأية طريقة لا تؤدي الى نقل الملكية وبمقابل مناسب لضمان تخفيض الكلفة على المستثمر.. الخ)^(٢٠) الا ان بعد التعديل الاول لقانون الاستثمار رقم (٢) لسنة ٢٠١٠ أصبح من حق المستثمر الوطني أو الاجنبي تملك الاراضي والعقارات العائدة للدولة حيث نصت المادة (٢) أن (يلغى نص مادة (١٠) من القانون ويحل محله ما يأتي : ثانيا/ للمستثمر العراقي أو الاجنبي حق تملك الاراضي والعقارات العائدة للدولة ببديل تحدد اسس احتسابه وفق نظام خاص ، وله حق تملك الاراضي والعقارات العائدة للمقطعين المختلط والخاص لغرض إقامة مشاريع الاسكان حصرا).

اما فيما يتعلق بقابلية الحصول على ارض للمشاريع غير السكنية كالصناعية والتجارية فيمكن القول بتوفر عدة خيارات للمستثمر وذلك عند تحديد الاراضي التي يقيم عليها مشروعه الصناعي أو التجاري في العراق وتشمل هذه الخيارات للمشروع الصناعي أستئجار الاراضي في المجمعات الصناعية الحكومية أو في المناطق الحرة^(٢١). اما المشاريع غير الصناعية فيمكن لتنفيذها أستئجار الاراضي في المناطق الحرة أو أستئجار الاراضي الحكومية خارج المجمعات الصناعية عبر المزايدة وبحق للمستثمرين العراقيين ايضا شراء الاراضي الحكومية عبر المزايدة لاغراض المشاريع غير الصناعية كما يحق لهم ايضا شراء أو أستئجار الاراضي المملوكة من قبل القطاع الخاص في سوق العقار. اما المستثمرين الاجانب فيحق لهم أستئجار الاراضي من القطاع الخاص في حين يبقى أمر تملكهم للاراضي غير مسموح الا للمشاريع السكنية وبالحود التي اجازها قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ والنظام رقم (٢) لسنة ٢٠٠٩ ونظام (٧) لسنة ٢٠١٠ كما ذكرنا.

وعليه ستقسم هذا المبحث الى مطلبين نتناول في المطلب الاول: الجهة المسؤولة عن التخصيص ومواصفات الارض المخصصة . وفي المطلب الثاني نتكلم عن: آلية تقدير بدلات الاراضي المخصصة كالتالي:

المطلب الاول: الجهة المسؤولة عن التخصيص ومواصفات الارض المخصصة
للجهات المختصة حق التصرف في اراضي الدولة للمستثمرين طبقا للتشريعات المنظمة لذلك . عليه يجب تحديد هذه الجهات فضلا عن شرح مواصفات الارض محل التخصيص وذلك في الفرعين التاليين:

الفرع الاول: الجهة المسؤولة عن التخصيص

يكون التصرف في اراضي الدولة للمستثمرين بواسطة هيئة الاستثمار الوطنية وفروعها اي هيئات استثمار المحافظات غير المنتظمة في اقليم وهيئة استثمار الاقليم . حيث وضع نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحطة عليها الجديد آلية تنظيمية تتمثل بالآتي:

اولاً: تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع هيئة الاستثمار في الإقليم أو في المحافظة غير المنتظمة في إقليم . تحديد العقارات الملائمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية . يتم التنسيق مع الجهة المالكة للعقار في شأن تخصيص العقارات الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية . يسلم العقار المخصص للمشروع إلى المستثمر خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تأريخ التخصيص خالياً من الشواغل . وفي حالة عدم التزام الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة بتسليم العقارات المخصصة للاستثمار خلال مدة (٦٠) ستين يوماً من تأريخ طلب الهيئة الوطنية للاستثمار فلمجلس الوزراء نقل ملكيتها بدون بدل إلى الهيئة لتخصيصها للمشروع الاستثماري.^(٢٢)

وبغض النظر عن الطريقة التي يتم بها نقل ملكية العقار فإن الجهة التي تملك العقار هي التي ترم العقد الخاص بالعقار اما عقد المشروع الاستثماري فإن المستثمر يبرمه مع الجهة القطاعية المنظمة للنشاط أو مع الهيئة مآخه الاجازة.^(٢٣) هذا ما اورده المشرع في قانون الاستثمار الذي نص بأن (يتم إبرام عقد المشروع الاستثماري مع الجهة القطاعية المنظمة للنشاط او مع الهيئة مآخه الاجازة على ان يبرم العقد الخاص بالعقار مع الجهة المالكة)^(٢٤) والذي يفهم من الشطر الاول في النص المتقدم ان العقد الاستثماري يجوز إبرامه من احدى الجهتين فاذا أبرمته احدهما سقط الوجوب عن الثانية لان كلمة (أو) هنا اختيارية على عكس ما ورد بخصوص عقد الجهة المالكة فهو ورد بطريقة الوجوب والالزام . وقد تثار اشكالية حينما يتعاقد المستثمر مع الجهة المنظمة للنشاط قبل حصوله على اجازة استثمار أبقى هذا العقد سارياً بعد منحه الاجازة؟ أم يحتاج الى توقيع عقد جديد يتناسب مع الاجازة اللاحقة؟

فضلا عن اشكالية اخرى هي عدم وضع المشرع تراتبية معينة للوثائق الثلاث بما يعني صدور الاجازة ثم توقيع العقد الاستثماري ثم توقيع عقد الجهة المالكة وما مدى صحة تقديم أحدهما على الاخرى لغرض مباشرة الاعمال التنفيذية واستلام الارض.^(٢٥) بالاضافة الى عدم مراعاة المشرع لتراتبية الاجراءات في نصوص قانون الاستثمار حيث نص على اجراءات منح الاجازة التي تعتبر أمراً منشأً للالتزام بعد مسألة توقيع العقد والذي يفترض ان يكون مبنياً على صدور الاجازة فيعتبر امراً كاشفاً للالتزام.^(٢٦)

ومن البديهي ان العمل الاستثماري هو عمل تجاري تسري على وقائعه أحكام قانون التجارة رقم (٣٠) لسنة ١٩٨٤ في كل ما لم يرد به نص في قانون الاستثمار النافذ ولدى أمعان النظر في قانون التجارة نجد ان المشرع العراقي اختار تغليب العلاقة القانونية على العلاقة العقدية.^(٢٧) مما يعني وجوب الرجوع الى أحكام القانون وتقييد مبدأ سلطان الارادة في العقود التجارية قدر الممكن. ونستنتج من ذلك انه كان على المشرع

في قانون الاستثمار ان يعطي الحلول الممكنة للاشكالات المحتملة عن العملية الاستثمارية بجمعها وعدم ترك الكثير منها ليقوم العقد والاتفاق بخلق الحلول لها.^(٢٨) وبالإطلاع على التشريعات الاستثمارية في الدول العربية نلاحظ ذهاب المشرع المصري الى انشاء مكاتب في الهيئة وفروعها تحتوي على قاعدة معلومات عن الاراضي المتاحة للتصرف تتضمن الموقع والمساحة والسعر والشروط اللازمة للتعاقد والسلطة المختصة بالتصرف ويتم تحديث هذه البيانات بصفة دورية وتحتفظ هذه المكاتب بالخرائط التي يصدرها المركز الوطني لتخطيط استخدامات اراضي الدولة ، وبالبيانات التي ترد اليها عن الاراضي المتاحة داخل الزمام من وحدات الادارة المحلية وغيرها من الجهات العامة. وتتيح الهيئة للمستثمرين الاطلاع على هذه المعلومات بكافة الوسائل ولا يجوز تعديل المساحات المعروضة أو اسعارها أو اضافة رسوم تحسين عليها بعد الاعلان عن ذلك واجراء التصرف الا اذا تضمن الاتفاق مايجيز ذلك.^(٢٩)

الفرع الثاني: مواصفات الارض المخصصة للاستثمار

من أهم مواصفات الارض المخصصة لاغراض الاستثمار تحريها من التصرفات المثقلة بها وضمان سلامتها من العيوب . حيث لم نجد حسماً تشريعياً بعد لمسألة الاراضي المملوكة للدولة والمثقلة بحق تصرف للآخرين وتقوم وزارة المالية بممانعة ترشيح هذه الاراضي لاغراض الاستثمار على الرغم من وجود نص في نظام الاستثمار يحيل حق التصرف تخصيصاً أو ايجاراً للعقارات اللازمة لاقامة المشاريع لارادة واتفاق المستثمر أو صاحب حق التصرف^(٣٠). وترى الدائرة القانونية في وزارة المالية انه يقتضي ان تكون الارض المرشحة للاستثمار (ايجاراً او بيعاً) محررة من القيود كافة وغير مثقلة بأي حق تصرف في حين ان قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم ٥٩٠ لسنة ١٩٨٩ أجاز لصاحب حق التصرف في الاراضي المملوكة للدولة المفوضة بالطابو سابقا بانشاء المشاريع السياحية والكازينوهات عليها^(٣١). استثناء من أحكام قانون توحيد أصناف اراضي الدولة^(٣٢) وهذا ما يعني ان هذه المسألة غير منظمة وبجاجة لنصوص اكثر دقة.

فضلا عن ذلك يحذر التنويه للجهات المالكة للعقار بالخضوع للنصوص وتوفير اراضي صالحة لاقامة المشاريع الاستثمارية والخالية من الشواغل والمتجاوزين^{٣٣}. حيث واجهت هيئات الاستثمار مشاكل كثيرة تمثلت بقيام الجهات المالكة للاراضي بترشيح بعضها للاستثمار وهي مثقلة بعوائق مثل مرور اعمدة الضغط العالي أو المبازل أو شواغل من الجهة المالكة نفسها أو متجاوزين بالبناء العشوائي وغيرها من الامور التي تستدعي المطالبة ليس فقط بارض مخصصة بل مخصصة ايضا من التبعات والعوائق كافة.

ولو القينا نظرة على موقف المشرع المصري لوجدنا انه قد نص على ضمانه التاكيد من سلامة الاراضي المعلن التصرف فيها من العيوب اذ قرر انه لايجوز طرح اراضي الاستثمار قبل التاكيد من عدم وجود اي نزاع بشأنها. كما لايجوز اجراء اي تعديل على المساحات المعروضة واسعارها بعد الاعلان عنها. ولايجوز تعديل الاسعار او اضافة رسوم التحسين الى هذه الاسعار بعد التصرف فيها الا اذا تضمن الاتفاق نصاً يجيز ذلك.^(٣٤)

عموماً فإنه الى جانب الضابط المشار اليه اعلاه المتمثل بخلو الارض من التصرفات المثقلة بها وسلامتها من العيوب . فإن ثمت ضوابط خاصة للاراضي المخصصة للاستثمار تتقرر وفقاً لنوع المشروع الاستثماري وهي:

حيث تتمثل الضوابط الخاصة بمشاريع المجمعات السكنية بما يأتي:

١- ضرورة ان تكون الارض المخصصة للمشروع مفرزة ولها سند عقاري وبالمساحة المطلوبة كون القطعة تكون قابلة للملك إلى المستثمر وفقاً للمادة (٥) من نظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠.

٢- ان يقدم المستثمر مخططاً تفصيلياً موضحاً فيه كافة المفردات والمكونات (من الوحدات السكنية، المباني الخدمية، الشوارع، الفضاءات، الحدائق... الخ) ليكون المخطط احد الوثائق المهمة التي يجري بموجبها افراز كل مكون واستخراج سند عقاري له حيث ستجري تصرفات عقارية عليها بموجب قانون الاستثمار والنظام رقم (٧).

٣- ضرورة ان يكون هناك تعهد واضح وصريح من المستثمر (ويثبت ذلك في العقد الاستثماري) بالتزامه بتنفيذ كافة خدمات البنى التحتية للمجمع وربط الخدمات مع مصادرها الرئيسية بالتنسيق مع الدوائر الخدمية المعنية ومن أهم هذه الخدمات التي يراعى توفرها في المشروع:

- شبكة الصرف الصحي.
- شبكة تصريف مياه الامطار.
- شبكة الماء الصافي (والخابط ان وجد لاغراض السقي).
- شبكة الكهرباء والاتصالات الارضية.
- تليط كافة شوارع المشروع ورصف الارصفة.
- شبكة الانارة.
- زراعة المناطق المخصصة للحدائق مع تنفيذ نظام السقي(بالرش أو بالتنقيط... الخ)

• تنظيم الفضاءات المتوفرة في المشروع وتأثيثها (مثل المساطب... الخ)

• العلامات الدالة على مكونات المشروع.

• تنفيذ نظام جمع ونقل النفايات داخل المجمع.^(٣٥)

٤- ان يتضمن المشروع دراسة للاثر البيئي.

٥- استحصال موافقة الدفاع المدني لتوفير متطلبات السلامة للمجمع.

٦- يراعى استحصال موافقة دوائر الاسكان في المحافظة لضمان توفير معايير المجمعات السكنية (مثل حدود المسافات بين الوحدات السكنية وخاصة للعامودي منها). توفير منافذ للتهوية، الشرفة... الخ)

٧- المنشأة الخدمية مثل (المدارس، المراكز الصحية، الجوامع... الخ) التي لايرغب المستثمر في استثمارها تكون ملكيتها للدوائر القطاعية المعنية بعد تنفيذها من قبل المستثمر اما المنشأة التي يرغب باستثمارها تعالج وفق قانون الاستثمار وتعديلاته وانظّمته.^(٣٦)

المطلب الثاني : آلية تقدير بدلات الاراضي المخصصة للاستثمار
بالتمعق في قانون الاستثمار العراقي نجده قاصراً عن وضع طريقة صريحة لتخصيص الاراضي لأغراض الاستثمار بالجمل، ثم تناولها المشرع ولم يطلق عليها تسمية (تخصيص) وإنما نص على مصطلح (تسهيل الحصول على العقارات اللازمة لاقامة المشاريع الاستثمارية بالشكل الذي تحدده الهيئة وبالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة . عليه يمكن تقسيم المطلب الى فرعين نتناول في الاول بدلات الاراضي المخصصة وفقاً لقانون الاستثمار ونتناول في الثاني اجراءات كشف الاراضي المخصصة وتقديرها وكما يلي:

الفرع الاول: بدلات الاراضي المخصصة وفقاً لقانون الاستثمار
حدد قانون الاستثمار بدلات تملك الاراضي المخصصة لأغراض الاستثمار ثم جاءت أنظمة الاستثمار معدلة عليها وكالاتي:

- ١- بديل للمشاريع السكنية التي تقع ضمن التصميم الاساس.
- ٢- بدون بدل للمشاريع السكنية التي تقع خارج التصميم الاساس على ان لا تحتسب قيمة الارض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن.
- ٣- بديل لباقي المشاريع غير السكنية.^(٣٧)

وبعد صدور نص بتمليك المستثمر العراقي والاجنبي للاراضي المخصصة للمشاريع السكنية والعائدة للدولة وبصراحة بعد طول انتظار كما اسلفنا شرحاً ثم اورد المشرع اباحة تملك الارض للمخصصة للمشاريع الصناعية للمستثمر العراقي حصراً ويجوز عقد شراكة مع المستثمر الاجنبي في التمويل او الادارة . وما سبق نلاحظ وجود عملية تسبق عملية التملك وهي التخصيص وعادة ماتقوم بها لجنة تخصيص الاراضي في الامانة العامة لمجلس الوزراء بناء على مفاقتها من قبل الجهات المالكة للاراضي والمتمثلة بالوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة .

الفرع الثاني: اجراءات كشف الاراضي المخصصة وتقديرها
اما بخصوص اجراءات الكشف والتقدير فقد تم وضع الية لغرض تحديد بدل البيع والايجار وكالاتي:

اجراء الكشف على العقار من قبل لجنة يختلف تشكيلها وفقاً لقيمة المشروع الاستثماري وكالاتي:

- ١- اذا كان المشروع الاستثماري استراتيجياً وذا طابع اتحادي او كان من المشاريع التي لاتقل قيمتها عن (٢٥٠) مليون دولار امريكي فتتكون اللجنة من رئيس الهيئة الوطنية للاستثمار وعضوية رئيس هيئة الاستثمار في المحافظة المعنية ومدير عام كل من الهيئة العامة للضرائب والتسجيل العقاري وممثل عن الجهة المالكة للعقار.^(٣٨)
- ٢- اذا كانت قيمة المشروع الاستثماري تقل عن (٢٥٠) مليون دولار امريكي فتشكل اللجنة من رئيس هيئة استثمار الاقليم او المحافظة غير المنتظمة في اقليم (رئيساً) وعضوية ممثل عن الهيئة الوطنية للاستثمار وممثل عن الهيئة العامة للضرائب في

المحافظة وممثل عن دائرة التسجيل العقاري في المحافظة وممثل عن الجهة المالكة للعقار في المحافظة.^(٣٩)

ويقع على عاتق اللجان السابقة الذكر الاسترشاد بضوابط التقديرات المعمول بها لدى الهيئة العامة للضرائب ودائرة التسجيل العقاري والاستعانة بالتشريعات القانونية المختصة بتقدير قيمة العقار والخبراء والمختصين لأغراض تقدير بدلات البيع والإيجار. وقد ناط المشرع في نظام بيع وإيجار عقارات الدولة والقطاع العام الجديد بسلطة للهيئة الوطنية للاستثمار بمتابعة وتقويم أداء لجان التقدير، ويعتبر هذا الموضوع محل نظر لكونه ينطوي على تدخل في شؤون هيئة المحافظة وبما لا ينسجم مع مبدأ اللامركزية الإدارية سواء فيما يتعلق بالمتابعة والتقويم أم بإصدار أوامر التشكيل التي وردت في النظام ما قبل التعديل فضلاً عن ذلك فإن مصطلح (التقويم) ورد في غير محله لأن معناه ينصرف إلى الإصلاح وهو أمر لا يختص به هيئة الاستثمار الوطنية إذا ان وجود خلل ما في عمل اللجان يستتبعه مسألة قانونية وكان من الأفضل استخدام مصطلح التقييم ليكون ذا صلة في تقدير مستوى عمل واداء هذه اللجنة.^(٤٠)

وايضاً فرض المشرع على الجهات المالكة للعقارات الالتزام ببدلات البيع أو الإيجار المقدرة من اللجان وفي حال عدم التزامها تقوم الهيئة الوطنية للاستثمار بعرض محاضر التقدير على مجلس الوزراء لإصدار القرار المناسب باعتمادها، وعلى الجهات المالكة للعقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية إبرام عقود التصرفات القانونية عليها خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تأريخ تقدير بدلات البيع أو الإيجار أو المساطحة.^(٤١)

لقد أورد المشرع العراقي في قانون الاستثمار النافذ مصطلح (الاستبدال) وعرفه بأنه استبدال أراضي ومنشآت غير مستغلة بأخرى ذات جدوى اقتصادية ولا ريب في أن يكون مصطلح الاستبدال غامض ويثير اللبس فلم يحدد المشرع طريقة للقيام بهذا الاستبدال.^(٤٢) إلا أنه بالرجوع لأحكام المادة (٣٢/ج) من قانون الاستثمار نجد أنها انطت الاختصاص في الاستبدال لمجلس الوزراء وذلك وفقاً للأحكام الآتية:

أ- وقوع الاستبدال على الأراضي والمنشآت العائدة للقطاع العام حصراً على أن يكون المقابل هو منشآت جديدة ذات خطوط إنتاجية حديثة.

ب- أن يجري الاستبدال استثناءً من التشريعات النافذة ذات العلاقة ووفقاً لتعليمات يصدرها مجلس الوزراء على أن لا يفسر الأمر على جواز مخالفة التعليمات التي ستصدر للتشريعات النافذة.

ت- أن تبقى ملكية الأرض المستبدلة للدولة وبذلك فإن المشرع قد أجاز الاستبدال بأية طريقة لا تؤدي إلى نقل ملكية الأرض العائدة للدولة إلى الغير بما فيهم المستثمر.

وعليه فإن الاستبدال الذي قصده المشرع إنما هو الطريقة التي يتم بمقتضاها فسخ المجال للمستثمر ليعيد تأهيل مواقع ومنشآت غير منتجة عائدة للدولة مقابل مشاريع ومنشآت منتجة وعائدة له وأن هذا الاستبدال يكون بمقتضى اتفاق أو عقد تحدد فيه التزامات وحقوق الطرفين مع الأخذ بنظر الاعتبار مراعاة حقوق مستثمر تخلق عن مشروعه القائم والمنتج مقابل تأهيل مشروع غير منتج عائد للدولة.^(٤٣)

المبحث الثالث: أحكام التصرف في المشروع السكني
لغرض دراسة أحكام التصرفات القانونية المترتبة على المشروع السكني لابد من تقسيم هذه الدراسة الى مرحلتين تختلف وفقاً لها قابلية تصرف المستثمر بالمشروع السكني فضلاً عن الآثار المترتبة على هذه التصرفات سواء صدرت عن المستثمر او الغير. عليه سنقسم هذا المبحث الى مطلبين
المطلب الاول: المرحلة السابقة على أكمال المشروع السكني . المطلب الثاني: مرحلة أكمال المشروع السكني وكالتالي:

المطلب الاول: المرحلة السابقة على أكمال المشروع السكني
لقد خص المشرع المرحلة السابقة على البدء بتنفيذ المشروع مجموعة أحكام على المستثمر التقيد بها فيما يتعلق بالارض المخصصة لغرض الاستثمار . نفضلها كالتالي:

الفرع الاول: منع المضاربة بالاراضي والالتزام بالغرض من تملكها
اولاً: عدم المضاربة بالارض المخصصة:

بعد ان يبرم المستثمر عقد الاستثمار مع الدولة يسود تنفيذ هذا العقد مبدأ عاماً وهو مبدأ حسن النية . والمضاربة بالاراضي المخصصة الموجه للاستثمار يعتبر مخالفة لمبدأ حسن النية في تنفيذ العقد^(٤٤). اذ قد يلجأ المستثمر الى انتظار الوقت الذي يرتفع فيه سعر الارض ليتصرف فيها بسعر اعلى من بدل التملك وبما يحقق عائداً له دون الولوج بأي مرحلة سابقة لمباشرة المشروع مثل (الاعداد والتصميم أو التشييد)^(٤٥) لقد استخدم المشرع بهذا الخصوص مصطلحين في قانون الاستثمار قبل التعديل هما (الاراضي والعقارات)^(٤٦). والذي يظهر لنا انه اراد بالاراضي الاراضي المجردة التي لا بناء عليها وهذا التصور للاصطلاح لو صح فإنه يعد مسلكاً منتقداً . اذ ان مفهوم العقار كما ورد في القانون المدني العراقي وهو كل ما لا يمكن نقله او تحويله دون تلف. وهو مفهوم عام يشمل الاراضي الجرداء الخالية من البناء والاراضي المشيد عليها البناء . وبالنتيجة فان ايراد مصطلحين يعد تزييداً لا طائلاً من ورائه. وكان الاولى بالمشرع الاقتصاد على مصطلح العقارات الا انه اختار مصطلح الاراضي دونه حيث نص في المادة (١٠ / ثانياً/أ) من قانون الاستثمار العراقي بأنه: (١. يجوز تملك المستثمر العراقي أو الأجنبي الاراضي المخصصة للمشاريع السكنية والعائدة للدولة والقطاع العام وللمستثمر العراقي أو الأجنبي شراء قطعة الأرض العائدة للقطاع الخاص أو المختلط لإقامة مشاريع الإسكان حصراً شريطة عدم تعارضها مع استعمالات التصميم الأساسي).

ثانياً: الالتزام بالغرض من تملك الارض:

لقد القى المشرع بالاضافة لما سبق على عاتق المستثمر الالتزام بالغرض الذي ملكت من اجله الارض او العقار وهذا الغرض ينحصر بالمشاريع الاسكانية فلا يجوز للمستثمر تغيير المشروع الى تجاري او صناعي مثلاً . وعلى سبيل المثال ما جاء في العقد المبرم بين مديرية بلدية النجف الاشرف وشركة كوبر جيس في (١٩/١٠/٢٠١١) لانشاء مجمع سكني في جزيرة النجف . وقد نص العقد في البند (٦) منه على ان يلتزم الطرف الثاني

وهو شركة كوبر جيس بعدم المضاربة بالارض. وهذا مايعد خروجاً على القواعد العامة في الملكية وكونه حقاً مانعاً وكذلك جامعاً ويفهم من ذلك ان يقيم المالك في ملكه مايشاء من بناء او غيره وان يستغله بأي غرض يرغب فيه ^(٤٧) وهذا يتعارض مع القيد المفروض على المستثمرين في قانون الاستثمار وازاء هذا التعارض بين الملكية في قانون الاستثمار والملكية في القانون المدني فقد نص المشرع في قانون الاستثمار على انه في حالة وجود تعارض بين احكامه واحكام اي قانون اخر فإن احكامه هي التي يجب ان تطبق ^(٤٨)

ونرى ان التزام المستثمر بعدم المضاربة بالارض او العقار تحصيلاً حاصلًا وذلك كون المشرع نص على وضع اشارة عدم التصرف على سند الملكية . فأنى يكون له البيع أو المضاربة وهو لا يستطيع التصرف الا بعد انتهاء المشروع ^(٤٩).

وبالاطلاع على تجربة المشرع المصري الاستثمارية فقد تميزت بخطوات في خصوص تحويل الغرض من العقار المخصص وذلك باشتراط الموافقة الكتابية للجهة الادارية المختصة فضلاً عن وضعه لقيد زمني متمثل بانقضاء عام على ممارسة النشاط او بدء الانتاج فقد نصت المادة (١٦) من قانون الاستثمار المصري الجديد رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ بأن (في جميع الأحوال التي يتم فيها التصرف في العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، يتعين على المشروع الاستثماري الالتزام بالغرض الذي تم التصرف في العقار على أساسه ولا يجوز تغيير هذا الغرض إلا بعد الموافقة الكتابية من الجهة الإدارية صاحبة الولاية في الأحوال التي تسمح فيها طبيعة العقار وموقعه بهذا التغيير وبشروط سداد المبالغ التي تبين اللائحة التنفيذية معايير تحديد قيمتها. وتلتزم هذه الجهة بالرد على طلب تغيير الغرض خلال ٣٠ يوماً من تاريخ تقديمه وإلا اعتبر عدم الرد رفضاً للطلب...وفي جميع الأحوال، لا يقبل طلب تغيير الغرض قبل انقضاء عام من تاريخ بدء الانتاج أو مزاولة النشاط) ^(٥٠) ونرى ان المشرع المصري محق وخاصة في شرط موافقة طبيعة العقار وموقعه لطبيعة النشاط القائم عليه فلا يتصور مثلاً تغيير نشاط مشروع استثماري تجاري لمشروع استثماري صناعي من حيث تأثير الاخير على البيئة والمجتمع.

الفرع الثاني: التصرف في المشروع الاستثماري قبل اكماله

قد يجد المستثمر او المطور نفسه بعد تملكه للعقار امام ظروف تدفعه الى بيع المشروع قيد التنفيذ كلاً أو جزء وقد نظم المشرع ذلك باجازته لنقل ملكية المشروع كلاً أو جزء بعد اجاز مالا يقل عن (٤٠٪) منه وقد علق المشرع هذا الاجراء على موافقة هيئة الاستثمار التي منحت الاجازة للمستثمر المتصرف على ان يحل المستثمر الجديد سواء كان عراقياً ام اجنبياً كما سبق لنا التوضيح كخلف خاص محل المستثمر القديم في الحقوق والالتزامات وهذا النص يتناقض مع ما جاء في الفقرة (ج) من ذات المادة فيما يخص التزام المستثمر بعدم المضاربة بالعقار اي شراء العقار ومن ثم بيعه والحصول على ربح الفرق بين الثمنين في حين اعطت الفقرة (هـ) حق التصرف ببقية اجزاء المشروع الاسكاني ^(٥١) . وهذا يعني ان المشرع أوجد الحق من جهة وسلبه من جهة فضلاً عن

تقييد التصرف ببقية الاجزاء وينقل ملكية المشروع الاستثماري كلاً أو جزءاً بقيد المدة وهي مدة الاجازة. وهذا يدل صراحة على محدودية حق التصرف زمنياً ومن المعروف ان التحديد الزمني يتنافى مع حق التصرف كالباع مثلاً^(٥٢).

وهذا التناقض قد تجسد في المادة (١٠/ثالثاً/ج) التي نصت بأن (للمستثمر العراقي أو الأجنبي أن ينقل ملكية المشروع الاستثماري كلاً أو جزءاً خلال مدة الإجازة إلى أي مستثمر عراقي أو أجنبي آخر على أن يواصل المستثمر الجديد العمل في المشروع في الاختصاص ذاته أو في اختصاص آخر بعد موافقة الهيئة المانحة للإجازة ويحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة عليه بموجب هذا القانون وأحكام الاتفاق المبرم مع المستثمر المذكور. في حالة نقل المستثمر العراقي أو الأجنبي لملكية المشروع خلال مدة تمتعه بالمزايا والتسهيلات والضمانات الممنوحة له فان المستثمر الجديد يستمر بالتمتع بها حتى انقضاء تلك المدة).

ان نقل ملكية المشروع من مستثمر الى آخر جعله المشرع مشروطاً بموافقة الهيئة ولم تشترط موافقة الجهة المنظمة للنشاط أو الجهة المالكة للأرض فقد لا توافق هذه الجهات رغم موافقة هيئة الاستثمار. ولم يبين النص ماهية نقل ملكية المشروع الاستثماري هل يكون بعوض (بيعا)؟ ام بدون عوض (هبة)^(٥٣).

وبالاطلاع على قوانين استثمار الدول العربية فيما يخص حق المستثمر في التصرف بالمشروع الاستثماري او نقل ملكيته للغير نجدها تقرر فضلاً عما سبق شرط استمرار من نقلت اليه ملكية المشروع بالعمل به^(٥٤). نجد بأن طريقة معالجة المشرع العراقي لهذه الحثيثة مختلفة لما جاء في اغلب قوانين تشجيع الاستثمار حيث ورد في نص المادة (٢٣) من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل (إذا انتقلت ملكية المشروع خلال مدة الإعفاء الممنوحة لها فيستمر تمتع المشروع بالإعفاءات والتسهيلات والضمانات التي منحت له حتى انقضاء تلك المدة . على أن يواصل المستثمر الجديد العمل في المشروع في الاختصاص ذاته أو في اختصاص آخر بعد موافقة الهيئة ويحل محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة بموجب أحكام هذا القانون).

وتجدر الملاحظة بأن استخدام المشرع لمصطلح (إذا انتقلت) في صدر المادة سالفه الذكر ونرى ان الغاية من استخدام صيغة الماضي للانتقال هي تأكيد ابلغ على حق المستثمر في نقل ملكية مشروعه اذ ان النقل واقع مفروغ منه فبدأ بذكر الاثر والحكم المترتب على الانتقال وهو استمرار العمل.

ولما كان التصرف في المشروع الاستثماري يمثل اهداراً لقاعدة الاعتبار الشخصي لأن الدولة عند اختيارها للمستثمر راعت اعتبارات معينة تمثل صفات مهمة مثل مقدرته المالية وسمعته الحسنة وكفائته الفنية وخبرته المتراكمة . وكلها تمثل جوهر الاعتبار الشخصي في العقد الاستثماري ومن ثم فان التصرف بالمشروع للغير يخل بهذه الاعتبارات غير ان قاعدة المنع من التصرف لا تتصل بالنظام العام ومن ثم فقد ترى الدولة المتعاقدة ان هذا التصرف يحقق المصلحة العامة فترضى به.^(٥٥)

وقد اجاز قانون الاستثمار العراقي النافذ للمطور^(٥٦) ان ينقل جزءاً من ملكية المشروع الاستثماري ويمكن ان نستشف من هذا النص وجوب تحقق الشروط الآتية:

أ- ان يقتصر النقل على جزء من المشروع.

ب- ان يكون المطور قد أجزأ ما لا يقل عن (٤٠٪) من المشروع.

ت- ان يكون النقل بموافقة الهيئة مآخة الاجازة.

وفي جميع الاحوال فإن المطور الثانوي^(٥٧) لا يستطيع نقل ملكية المشروع الاستثماري الا بعد اتمام كامل المشروع .

ويعتبر من ضمن التصرف بالمشروع التصرف بموجودات المشروع والتي يمكن تلخيصها بما يلي:

اولاً: حالة بيع الموجودات المعفاة:

من الضمانات الاضافية التي نص عليها المستثمر في قانون الاستثمار هي بيع الموجودات المعفاة او التزول عنها من قبل المستثمر صاحب الاجازة الاستثمارية الى اي مستثمر اخر يمتلك مشروعاً استثمارياً مشمولاً باحكام قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل. فقد افرد له المشرع أحكاماً خاصة حيث اشترط لعملية البيع او التزول موافقة الهيئة مآخة الاجازة . وكذلك وضع المشرع شرطاً اخر يتمثل بوجوب استعمال هذه المواد المعفاة من قبل المستثمر الجديد في مشروعه الاستثماري فلا يحق له التصرف بها أو بيعها في الاسواق المحلية.

وبعد ما تقدم تكون عملية بيع الموجودات المعفاة لاي شخص اخر او مشروع غير خاص لقانون الاستثمار كالمقاولون مثلاً او المهندسين او غيرهم ففي هذه الحالة يحق للمستثمر الذي ادخلت المواد لصالحه في بادئ الامر بيعها بعد تسديد الرسوم والضرائب المستحقة عنها . ولم يشترط القانون هنا الحصول على موافقة الهيئة مآخة الاجازة الاستثمارية قبل البيع وانما يتم اشعارها فقط من أجل تأشير ذلك. الا ان ما يثير التساؤل هي حالة اعادة تصدير الموجودات التي سبق ان ادخلت للمشروع الاستثماري وأعفيت من الضرائب والرسوم . فهل يلزم القانون المستثمر تسديد الضرائب والرسوم عنها قبل اعادة تصديرها؟

نرى ان النص قد جاء مطلقاً ولم يوضح هذه الفقرة فقد اشترط موافقة الهيئة مآخة الاجازة على اعادة التصدير وجده نقصاً لا بد من تلافيه وطريقة قد تساهم في التهرب الضريبي للبعض.

الفرع الثالث: وضع اشارة عدم التصرف على سند الملكية

ان وضع اشارة عدم التصرف على العقار يُعد من موانع التسجيل في دوائر التسجيل العقاري. وهو من القيود القانونية التي تمنع او تحّد مالك العقار من التصرف به على وجه ينقص حقه في الملكية. وقد اشارت (م / ٩٦) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل صراحة الى ذلك بالقول: (يراد بموانع التسجيل القيود القانونية التي تمنع من اجراء التسجيل سواء تعلقت بالعقار نفسه او باصحاب الحقوق العقارية..)

وقد نص قانون الاستثمار بأن (توضع إشارة عدم التصرف على سند الملكية الى حين تنفيذ المستثمر العراقي أو الاجنبي التزاماته وبتأييد من هيئة الاستثمار المختصة لأجازة الاستثمار)^(٥٨) وبهذا النص يفرض المشرع العراقي على المستثمر بغض النظر عن جنسيته قيذا خطيرا يحد من سلطاته على ملكه ويقتصرها بالاستغلال والاستعمال دون التصرف فلا يستطيع المستثمر اجراء اي تصرف على العقار وخصوصا رهنه مقابل قرض لاكمال تمويل مشروعه الاستثماري. حيث ان المؤسسات المالية لاتقبل تمويل المشاريع من دون ضمان والذي يفترض ان يكون المشروع الاستثماري بما فيه من موجودات ومن ضمنها الارض كما هو الحال في اغلب قوانين تشجيع الاستثمار في الدول المعاصرة^(٥٩). وتعرف القروض الاستثمارية بانها قروض موجهة لتمويل الجزء العلوي من الميزانية أو الأصول المحمّدة لتمويل مشاريع جديدة أو تجديد التجهيزات مثل شراء الآلات أو توسيع المباني.^(٦٠) ومن أهم ميزات القروض الاستثمارية كونها تحتوي على مخاطر عالية بما يدفع المؤسسات المصرفية لطلب ضمانات عالية وغالبا ما تكون عقارية. هذا فضلا عن النوع المستحدث في القروض وهو ما يسمى بالقرض الاجاري أو الايجار التمويلي ويعتبر تقنية حديثة النشأة ظهرت في بريطانيا وتطورت في امريكا وفرنسا ونالت اهتماما كبيرا من المستثمرين في الوقت الراهن.

ويمكن تعريف القرض الاجاري بأنه طريقة لتمويل الاستثمارات حيث يقوم البنك أو المؤسسة المالية المتخصصة بجائزة السلعة أو التجهيزات أو العقارات وتأجيرها للمؤسسة التي هي بحاجة اليها مقابل خيارات متفق عليها ضمن العقد^(٦١) ويكون هذا القرض بعدة أنواع ومن بينها مايتعلق بمحل الدراسة وهو القرض الاجاري للأصول غير المنقولة ويكون هدفه تمويل أصول غير منقولة (عقارات) قد شيدها المستثمر وبأجرها المصرف بعد وضعها تحت حيازته ونقلها بعقد ليستغلها المستأجر مثل المخازن أو المكاتب.. الخ^(٦٢) وهذا يتطلب خروج الارض وماعليها من مشروع الى حيازة المصرف عن طريق رهنها له فكيف يمكن حدوث ذلك في العراق مع قيد عدم التصرف؟ وينتهي العقد بثلاثة خيارات هي :

- أ- التنفيذ لوعده أنفرادي ببيع المشروع محل عقد القرض الاجاري.
- ب- الاكتساب المباشر أو غير المباشر للارض التي أقيم عليها المشروع مثل نقل ملكية المشروع بموافقة الهيئة والشروط انفة الذكر.
- ت- إمكانية التحول القانوني للبناء المقام على ارض الدولة أو المؤسسة المالية اذا كانت تابعة للدولة.

وبناءً على ما سبق لابد من توفير مناخ استثماري جاذب من خلال القروض المصرفية بضمانة الارض لتوفير السيولة اللازمة لتمويل المستثمرين بهدف استكمال مشاريعهم وتشغيلها فضلا عن حل العوائق البيروقراطية في النظم المصرفية العراقية التي تؤدي الى عرقلة المشاريع الاستثمارية.

الفرع الرابع : الالتزام بالمواصفات والتشييد

أولاً: الالتزام بالمواصفات:

من الطبيعي ان يسبق مرحلة البناء والتشييد مرحلة الاعداد والتصميم. وتصميم المشروع يجب ان يتفق مع ماهو وارد في عقد الاستثمار مع الدولة ايا كان نوعه اسكاني او تجاري او صناعي^(١٣). وان اعداد التصميم يخضع لموافقة الطرفين فنرى ان التعهد من قبل الدولة به يجعلنا امام عقد شراكة بين القطاع العام والخاص واحد أهم انواع عقود الشراكة هو عقد البوت المستخدم في بناء مرافق الدولة ومشاريعها . اما اذا تعهد المستثمر بالتصميم فيقع على عاتقه عرضه على الدولة وذلك اما في مرحلة الحصول على اجازة الاستثمار فيعرض على هيئة الاستثمار المختصة أو يعرض على الجهة المالكة لارض المشروع ليتم فحص مدى توافق التصميم مع طبيعة الارض أو يعرض للجهة القطاعية المنظمة للنشاط الممارس في المشروع ليتم تدقيق توافق التصميم مع شروطهم الفنية والقانونية.

ولم يتطرق المشرع العراقي في قانون الاستثمار الى موضوع المواصفات وكيفية اعتمادها ومن هو المسؤول عن تقديمها . وبذلك نرى ان المشرع ارادة احالة المسألة الى الارادة والاتفاق المبرم بين الطرفين من خلال العقد الاستثماري.

ثانياً: الالتزام بالتشييد:

يقوم المستثمر بأنشاء المشروع وتشبيده وفقاً للاصول الفنية المرعية في مثل هذا النوع من العقود. مع الالتزام الدقيق بالرسومات والتصاميم والشروط التي نص عليها العقد وملاحظه وذلك حين النص في العقد على ان الملحق هو جزء لا يتجزأ منه^(١٤). وبناء على ذلك اشار نظام الاستثمار الى انه (يراعي المستثمر تطابق مقاييس المنتوجات والعمليات الانتاجية للمشاريع المشمولة بالمواصفات والمقاييس المطبقة في جمهورية العراق ولدى منظمة المقاييس الدولية (iso) او المقاييس المحلية للاتحاد الاوربي وبما يتفق مع القوانين العراقية)^(١٥)

ومن الجدير الثناء على النص من حيث عموميته ليشمل جميع عمليات الاستثمار دون الاختصاص بنشاط معين فضلاً عن اشتراطه على المستثمر مراعاة المعايير الفنية والمهنية المطبقة في العراق وايضا معايير منظمة المقياسية الدولية . الا اننا نجد مصطلح (المقاييس المحلية للاتحاد الاوربي) يثير اللبس وليس ذو صلة عليه نقتراح على المشرع اقصائه.

وهكذا فان مرحلة التنفيذ تنتهي باقامة المشروع وقبوله من جانب كل من الدولة والمستثمر^(١٦) ويجب على الهيئة المختصة او الجهة المنظمة للنشاط فحص المشروع من ناحية تنفيذه طبقاً للقواعد والمواصفات المنصوص عليها في العقد . ويتم اصدار شهادة بانمام هذه العملية وان ذلك لايعفي المستثمر من الضمان العشري المنصوص عليه في القانون المدني ففي الوقت الذي سكنت فيه قانون الاستثمار عن تحديد مدة الضمان نجد ان القانون المدني قام بهذه المهمة حيث حدد القانون المدني العراقي مدة الضمان في البناء والانشاءات بعشر سنوات.^(١٧)

المطلب الثاني: مرحلة أكمال المشروع الاستثماري

في حالة كون المشروع الاستثماري من النوع السكني والمملوك للمستثمر بطريقة البيع فقد فرض المشرع أحكاماً على المستثمر القائم به تتمثل بالفرع الأول: التصرف ببيعاً بوحدات المشروع، والفرع الثاني يتناول: عائد الدولة من المشروع الاستثماري، والفرع الثالث يتناول: أحكام الطبقات والشقق في المشروع وكالتالي:

الفرع الأول: التصرف ببيعاً بوحدات المشروع

أولاً: من حق المستثمر التصرف في المشروع بعد اكتماله اما مباشرة للجمهور أو بواسطة هيئة الاستثمار أو الجهة المتعاقدة، الا انه قد تشترط هذه الاخيرة في العقد ان يكون لها الحق في تملك كل أو بعض هذه الوحدات السكنية التي تم انشائها من قبل المستثمر ووفقاً لما جاء في قانون الاستثمار (لهيئة الاستثمار المأخوذة للاجازة الاتفاق مع المستثمر العراقي أو الاجنبي على عودة المشروع الى الدولة أو الاقليم أو المحافظة غير المنتظمة في اقليم بعد انتهاء مدة الاجازة وبالشروط الواردة في الاتفاق المبرم معه)^(١٨) وهذا النص يشير الى حق الدولة في تملك المشروع ككل بعد الانتهاء من التنفيذ مما يعني عدم السماح للمستثمر بالتصرف فيه بحريته الى الجمهور مباشرة أو الى جهة اخرى.

ويؤخذ على هذا النص عدم توضيحه لسبب تملك الدولة هل بموجب عقد بيع وهي بدورها تتصرف فيه وفقاً للخطط الموضوعة واذا كان كذلك فلم تبين الية تحديد الاسعار هل هي بموجب سعر الوحدة وقت اكمال المشروع أم وقت ابرام العقد. وكذلك فإن هذه المادة اشارت الى انتقال ملكية المشروع ككل ولم تتطرق الى انتقال ملكية اجزاء من المشروع وهي الوحدات السكنية ومن جانب آخر قد يفسر النص على انتقال ملكية المشروع بأكمله الى امكانية اتفاق الدولة مع المستثمر على تملك اجزاء منه فقط، وملك الدولة يعني قيام المستثمر بتحويل اصول المشروع الثابتة والمنقولة للجهة المتعاقدة بعد انقضاء مدة العقد أو في مدة محددة.^(١٩)

وتبرز اهمية تحديد المدة المطلوبة لانتقال المشروع الى يد الدولة فضلاً عن ضرورة انتقال الوحدات السكنية بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويشمل ذلك جميع المتطلبات من عقارات ومنقولات وكذلك من اللازم ان تنتقل مخصصة من اي ديون او حقوق متعلقة بها مالم ينص العقد على خلاف ذلك.^(٢٠)

ثانياً: وجوب ان يكون البيع أو التأجير للمواطنين وهو امر ان صح في التملك فهو لا يصح في التأجير. اذ ان البيع قد يكون غير جائز للاجنبي قانوناً الا ان هذا لا يعني عدم جواز التأجير له مادام الايجار لا يؤدي بأي حال من الاحوال الى نقل الملكية.^(٢١)

ثالثاً: وجوب ان يكون البيع أو الايجار وفقاً لتعليمات تصدر لهذا الغرض. ويجدر التنويه الى حرية المستثمر في وضع الاسعار وعدم تدخل الدولة.

ولم يضع المشرع نصاً صريحاً يمنع الجهات الادارية من التدخل في تسعير منتجات ومخرجات المشروع الاستثماري على خلاف المشرع المصري الذي نص في قانون حوافز وضمانات الاستثمار بأنه (لا يجوز لاية جهة ادارية التدخل في تسعير منتجات الشركات أو المنشآت أو تحديد ربحها)^(٢٢) ويعد هذا النص ضماناً مهمة للمستثمرين وان كان لا يخلو

من الانتقاد ، وخصوصا في حالة كون المستثمر محتكرا لمثل هذه المنشآت في الوقت الذي يعاني فيه البلد من أزمة سكن.عموماً فإن سكوت المشرع العراقي قد يستدل منه أنه ترك الامر للعقد والاتفاق المبرم بين المستثمر والدولة ، فمثلا يختلف سعر الوحدة السكنية في مجمع بسماية السكني بحسب حجم الوحدة السكنية المباعة.^(٧٣)

وقد صدر قرار من مجلس الدولة العراقي ذهب فيه باتجاه الاعتماد على القيمة المقدرة لبناء من لجان قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم (٨٥) لسنة ١٩٧٨ عند انتقال الوحدات السكنية من المستثمر الى المواطنين في مشاريع الاسكان المملوكة اراضيها مجانا للمستثمر ويتم وفقا لذلك احتساب الرسم ونرى ان الانسب هو اعتماد تلك القيمة المقدرة او البدل المصرح به ايهما اعلى.^(٧٤)

الفرع الثاني: عائد الدولة من المشروع الاستثماري

في البدء خص المشرع تملك اراضي الدولة للمشاريع السكنية حصرا ثم عاد ليوسع نطاق التملك ليشمل المشاريع الصناعية ايضا بشرط ان يكون المستثمر عراقيا ، وعليه خصص المشرع عائدات الدولة من المشاريع السكنية وفقا لتعليمات خاصة سميت بتعليمات تنفيذ نظام الاستثمار ونص على الاتي (أ) - اذا كان المشروع السكني مخصصا لذوي الدخل المحدود وبأسعار مقسطة على مدى لا يقل عن (٧) سبع سنوات ب. - المشاريع السكنية الكبرى وتقرن بموافقة مجلس الوزراء (عدا المشاريع التجارية والخدمية المحددة لها نسب مئوية من الايرادات في النظام والواقعة ضمن المشروع السكني. ثانياً: تسترشد اللجنة في تحديد النسب المتبقية وفقا للضوابط ادناه أ. تناسب النسبة العائدة للدولة المحددة في النظام عكسيا مع مساحة الوحدة السكنية . ب. انخفاض النسبة كلما بعد المشروع عن المركز الرئيسي للمدينة . ج. - انخفاض النسبة في حالة قيام المستثمر بأجاز البنى التحتية . د. - تناسب النسبة عكسيا مع قيام المستثمر ببيع الوحدات السكنية بأقساط طويلة الاجل.^(٧٥)

وقد نصت هذه التعليمات على تثبيت الجهة التي تؤول اليها حصة الدولة في الوحدات السكنية في العقد وتقوم المحافظة المعنية بدورها بتوزيعها للمستحقين بموجب ضوابط تعدها الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع مجلس المحافظة وهيئة استثمار المحافظة المعنية .

فضلا عن النص على ان البالغ المستحقة تؤول الى وزارة المالية وتسجل ايرادا نهائيا للخزينة العامة. على ان تقوم وزارة المالية باستحصال هذه الايرادات بالتنسيق مع الهيئة الوطنية للاستثمار وهيئة استثمار المحافظة المعنية ويتم تنظيم عقد بينها وبين المستثمر تثبت فيه الية استحصال تلك الايرادات وتقوم وزارة المالية باعادة تخصيص جزء من تلك الايرادات الى المحافظات المعنية.^(٧٦)

الفرع الثالث: أحكام الطبقات والشقق في المشروع

بعد ان تملك الدولة الارض للمستثمر ليقوم عليها مشروعه السكني ، يلجأ المستثمر الى بيع الوحدات السكنية في المشروع الى المواطنين وبذلك يكون المستثمر مالكا مؤقتا لحين تحول الملكية الى المواطن أو المستفيد النهائي ، فتصبح ملكية الوحدات السكنية

ملكية مفرزة للطبقات والشقق وملكية شائعة للأجزاء المشتركة.^(٧٧) لذا تقسم هذه الملكية الى اولاً: الملكية المفرزة للطبقات والشقق وثانياً: الملكية الشائعة في الاجزاء المشتركة.

اولاً: الملكية المفرزة في الطبقات والشقق^(٧٨):

تشمل الملكية المفرزة الطبقات أو الشقق التي يتكون منها البناء والتي تكون مملوكة ملكية خالصة لأحد الملاك. ويدخل في هذه الملكية المفرزة ما يوجد داخل الشقة أو الطابق من حواجز فاصلة بين الغرف الداخلية وانايبب الماء واسلاك الكهرباء والابواب والنوافذ والمواد الصحية.^(٧٩)

حيث ان الطابق او الشقة مملوك لصاحبه ملكية مفرزة. فتثبت له سلطات المالك كاملة من استعمال واستغلال وتصرف فله ان يبيع الشقة أو الطابق أو يهبه أو يرهنه أو يؤجره وله ان يستعمل الشيء بنفسه ولا يقيد في ذلك سوى القيود العامة المقررة على حق الملكية وعلى وجه الخصوص القيود التي تنشأ عن حالة الجوار في العمارات فالطبقات والشقق ليست الا اجزاء في بناء واحد.

وفي نطاق الملكية المفرزة للطابق أو الشقة ،لا يجوز للمالك ان يقوم باي عمل من شأنه ان يهدد سلامة البناء او يغير في شكله أو مظهر الخارجي. فيمتنع على المالك القيام باي عمل يؤدي الى وهن العمارة أو يؤدي الى تشويه مظهرها الخارجي.^(٨٠)

ثانياً: الملكية الشائعة في الاجزاء المشتركة:

تحتوي ملكية الطبقات على ملكية شائعة شيوعاً اجبارياً في الارض التي أقيم عليها البناء وفي اجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك كما نص على ذلك المشرع "تكون الملكية العقارية في العمارة والاجزاء والمرافق المعدة للاستعمال العام في العمارة".^(٨١)

فتشمل الاجزاء المشتركة ارض البناء واجزاءها المعدة للاستعمال المشترك كالأسس والجدران والاسطح والممرات والدهاليز والسلّم والمصاعد وانايبب النور والمياه والحديقة المشتركة واجهزة التدفئة والتبريد وكل ما كان معداً للاستعمال المشترك.^(٨٢)

وجاء قرار المشرع بأنه (اذا تعدد ملاك الطوابق أو الشقق في بناء وكان كل منهم يملك طابقه أو شقته ملكية مفرزة، فانهم يعدون شركاء في ملكية الارض وملكية الاجزاء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع....)^(٨٣) وبناءً على ذلك لا يجوز للمالك احداث تعديل في الاجزاء المشتركة بغير موافقة جمعية الملاك الا اذا كان التعديل الذي يقوم به على نفقته الخاصة. لكن اذا تم التعديل بموافقة جمعية الملاك ، تحمل الشركاء جميعاً هذه النفقات كل بنسبة قيمة الشقة أو الطابق الذي يملكه.

الخاتمة

في نهاية هذا البحث لا بد من بيان أهم النتائج والمقترحات ذات الصلة بالموضوع محل البحث نأمل أن تجد صداها لدى المختصين. وهي على النحو الآتي:
أولاً (الإستنتاجات):

- ١- ان التخصيص طريقة منح اراضي وعقارات الدولة حيث تجنب المستثمرين الخوض والتقيد بقوانين المناقصات العامة وبيع وإيجار اموال الدولة وذلك لتنفيذ مشاريع ذات أهمية استراتيجية للمواطن مثل المشاريع السكنية.
 - ٢- التخصيص قرار اداري يتمثل بصيغة تصرفات قانونية ووفقا لنوع المشروع الاستثماري فأما يكون التصرف القانوني على الارض المخصصة بيعاً أو إيجاراً أو مساطحة .
 - ٣- لقد منح المشرع مكنة التملك لأرض المشروع الاستثمار المخصصة للاغراض السكنية بغض النظر عن كون المستثمر وطنياً أم أجنبي.
 - ٤- بعد أكمال المشروع السكني يلجأ المستثمر الى بيع الوحدات السكنية الى المواطنين وبذلك يكون المستثمر مالكا مؤقتا حين تحول الملكية الى المواطن أو المستفيد النهائي . فتصبح ملكية الوحدات السكنية ملكية مفرزة للطبقات والشقق وملكية شائعة للأجزاء المشتركة.
 - ٥- تتصف الارض المخصصة لاغراض الاستثمار بأنها متحررة من التصرفات المثقلة بها فضلا عن ضمان سلامتها من العيوب بالشكل الذي لا يحمل المستثمر الا عبء اقامة مشروعه وحصول الدولة المضيفة جراء ذلك على مبتغاها التنموي في مختلف القطاعات.
 - ٦- بالنظر لعدم وجود اراضي معدة للاستثمار مخصصة ومخلصة ومصنفة قطاعياً مما يجعل هيئات الاستثمار تطلب من المستثمر تحديد قطعة ارض معينة للمشروع وفقاً لرغبته فيكون عرضة للابتزاز والتأخير من قبل موظفي الجهات المالكة للارض ودفع اموال خارج الكلفة الحقيقية للمشروع حين تمكنه منها.
- ثانياً (المقترحات):**
- ١- تعديل تشريعات الاراضي بالشكل الذي يجعلها تستوعب أنظمة مؤتمتة لإدارة الاراضي في العراق أسوة بالدول المتقدمة وتتضمن هذه البرامج الالكترونية حقول تختص بتصنيف الارض من حيث تاريخها وملاكها والمعادن التي تحتويها ونوعها القطاعي.
 - ٢- تصنيف وفرز الاراضي المعدة للاستثمار قطاعياً وحسب ملائمتها لنوع المشروع واسقاط الفرص الاستثمارية عليها وليس العكس بطرحها ضمن الخارطة الاستثمارية ابتداءً أ لحد من ظاهرة الانتقائية العشوائية وعدم الانسجام بين المشروع والموقع.
 - ٣- على المشرع السماح للمستثمر بالتصرف بمشروعه السكني بحريته الى الجمهور مباشرة او الى جهة اخرى دون التدخل الا فيما يتعلق بتنظيم عملية البيع وفقاً لمبدأ تكافؤ الفرص.
 - ٤- التقليل من الحلقات الادارية المعرقلة للمشاريع السكنية من خلال تبني النافذة الواحدة في الحصول على كافة التراخيص ومفاحة الجهات ذات العلاقة المنظمة للنشاط.

الهوامش:

- (١) ينظر المادة (٢) من قانون اراضي وعقارات الدولة اليمني رقم ١٦ لسنة ١٩٧٨.
- (٢) ينظر المادة (١٠/رابعاً) من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل.
- (٣) ينظر الكتاب المرقم (ق/١٢٧٥) في (٢٥/١٦/٢٠٠٦) الصادر من الهيئة الوطنية للاستثمار.
- (٤) لقد ورد هذا النوع من التخصيص في المادة (١٤/اولاً) من النظام رقم ٢ لسنة ٢٠١٠.
- (٥) ينظر د. نائل البابلي و د. ابراهيم محمد البرايري، موسوعة الاستثمار، ط١، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون سنة طبع، ص١٩.
- (٦) ينظر المادة (١٠) من قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل.
- (٧) ينظر المادة (١/تاسعاً) من اللائحة التنفيذية رقم ١٢٤٧ لسنة ٢٠٠٤ لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧.
- (٨) أرتبط نشوء حق التصرف في الاراضي الاميرية بظروف تاريخية تترد جذورها الى فتح العراق زمن الخلافة الاسلامية، فقد اعتبرت ارض العراق ملكاً لبيت المال، لكنها تركت بيد أهلها على ان يفرض عليهم الخراج، وبعد دخول الدولة العثمانية العراق استمر وضع الاراضي في العراق كما كان سابقاً لكن حق التصرف بأجزاء كبيرة منها أعطي للوزراء والامراء مع بقاء رقبة الارض ملكاً لبيت المال وسميت بالاراضي الاميرية، وفي سنة ١٨٥٨ أصدرت الحكومة العثمانية قانون الاراضي ويتعلق بتنظيم حق التصرف بهذه الاراضي وافراغها وانتقالها.
- (٩) ينظر قانون بيع وتصحيح صف الاراضي الاميرية رقم (٥١) لسنة ١٩٥٩ الملغي/الاسباب الموجبة.
- (١٠) ينظر قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦/مادة (١).
- (١١) ينظر قانون بيع الاراضي الاميرية رقم (١١) لسنة ١٩٤٠/مادة (٤).
- (١٢) ينظر قانون تعديل قانون حق اللزعة في الاراضي الاميرية رقم (١٦١) لسنة ١٩٦٤ الذي عدل قانون رقم (٥٣) لسنة ١٩٥٩/مادة (٣/د).
- (١٣) الوقف: هو حبس العين عن التملك والتصدق بمقتضاها على جهة من جهات الخير كالمدارس والمكتبات ويسمى الوقف الخيري، أو على الزرية ويسمى الوقف الذري، والوقف يجري على الاراضي المملوكة ويسمى الوقف الصحيح ويجري على حق التصرف ويسمى وقفاً غير صحيح.
- (١٤) د. عصمت عبد المجيد بكر/المدخل لدراسة النظام القانوني (في العهدين العثماني والجمهوري التركي)/ط١/دار الكتب العلمية/بيروت/٢٠١٢/ص١٧٩.
- (١٥) ينظر مادة (٨) من قانون تسوية حقوق الاراضي الملغي رقم (٥٠) لسنة ١٩٣٢.
- (١٦) ينظر د. درع حماد عبد، الحقوق العينية الاصلية (حق الملكية والحقوق المقررة عنها)، ط١، مكتبة السنهوري، بغداد، ٢٠١٨، ص٣٤١.
- (١٧) ينظر القاضي لفته هامل العجيلي، موسوعة التشريعات الزراعية، ط١، مكتبة السنهوري، بيروت/٢٠١٧، ص٥.
- (١٨) ينظر مادة (١٠) من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ (قبل التعديل).
- (١٩) ينظر د. قيصر مجي جعفر، المصدر السابق، ص٨٨.
- (٢٠) ينظر مادة (٤/سابعاً) من نظام الاستثمار رقم (٢) لسنة ٢٠٠٩ المعدل.
- (٢١) مواقع مناطق التجارة الحرة الحالية في العراق هي: ١- المنطقة الحرة في البصرة /خور الزبير، ٢- المنطقة الحرة في نينوى/فلفل، ٣- منطقة القائم

- للتجارة الحرة وتقع بالقرب من الحدود العراقية السورية، وهي قريبة من الطرق وخطوط السكك التي تصل الى تركيا والبصرة والاردن .
- (٢٢) ينظر مادة (١) من نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساكنة عليها رقم (٦) لسنة ٢٠١٧ .
- (٢٣) د.قيصر يحيى جعفر، المصدر السابق، ص ١٠١ .
- (٢٤) ينظر مادة (١٠/ثانياً) من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل .
- (٢٥) ينظر حيدر داود حمد الله، المصدر السابق، ص ٨٠ .
- (٢٦) ينظر المادة (١٩) والمادة (١٠) من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل .
- (٢٧) ينظر المادة (١/ثالثاً) من قانون التجارة رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ والتي تنص على (يقوم هذا القانون على الحد من مبدأ سلطان الارادة وتغليب العلاقة القانونية على العلاقة العقدية).
- (٢٨) ينظر حيدر داود حمد الله، المصدر السابق، ص ٨٢ .
- (٢٩) رجب عبد الحكيم سليم، شرح احكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية، ط ٣، اتحاد مكاتب الجامعات المصرية، القاهرة، ٢٠٠٧، ص ٦٤٤ .
- (٣٠) ينظر المادة (١٤/اولاً) من نظام الاستثمار .
- (٣١) ينظر حيدر داود حمد الله، المصدر السابق، ص ١٣٥ .
- (٣٢) ينظر المادة (٢/ف) من قانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ .
- (٣٣) يتم تحريك دعوى جزائية لازالة التجاوزات بطلب من الجهة المالكة للعقار او التي تقع العقارات المتجاوز عليها تحت ادارتها او الاشراف عليها او حيازتها وفقاً لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٥٤) لسنة ٢٠٠١ .
- (٣٤) ينظر المادة (٥) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المُلغى رقم ٨ لسنة ١٩٩٨ .
- (٣٥) الزم التعديل الجديد لقانون الاستثمار الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة وبلديات المحافظات بتوفير العقارات الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية عليها وفي حالة عدم التزام تلك الجهات فلمجلس الوزراء نقل ملكية الاراضي للهيئة الوطنية للاستثمار وبدون بدل وتتولى الهيئة تخصيص المشاريع الاستثمارية.
- (٣٦) وزير البلديات والاشغال العامة (عادل مهودر) ضوابط مرفقة لأمر وزاري معمم بالعدد (ب/ك/١٤٢٦) في ٢٠١١/٣/٣١ .
- (٣٧) ينظر المادة (٩/سادساً) من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل .
- (٣٨) ينظر المادة (٢/اولاً) من نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساكنة عليها رقم (٦) لسنة ٢٠١٧ .
- (٣٩) ينظر المادة (٢/ثانياً) من ذات النظام .
- (٤٠) د.قيصر يحيى جعفر، المصدر السابق، ص ١٠٦ .
- (٤١) ينظر المادة (٣) من ذات النظام .
- (٤٢) ينظر الفصل الاول (التعريف) المادة (١/سادس عشر) من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل .
- (٤٣) ينظر د. قيصر يحيى جعفر، المصدر السابق، ص ١٠١ .

(٤٤) يحدد المرسوم الجزائري رقم ٠٩-١٥٢ لسنة ٢٠٠٩ شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة لاملاك الدولة والمخصصة للاستثمار حيث يكرس ذلك بعقد اداري تعده ادارة املاك الدولة مرفقا بدفتر شروط تحدد بدقة برنامج الاستثمار على الارض ويتم منح الامتياز اما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي وحسب كل حالة لمدة محددة وذلك مقابل اتاوة ايجارية سنوية.

(٤٥) يعتبر التزام من التزامات المستثمر في عقود الاستثمار الاسكاني اتفاق التصميم مع القوانين المرعية في هذا المجال مثل قانون الاسكان رقم (٥٤) لسنة ١٩٦٢، وقانون البلديات رقم (١٦٥) لسنة ١٩٦٤ المعدل.

(٤٦) النص قبل التعديل مادة (١٠/ثانياً) (للمستثمر العراقي والاجنبي حق تملك الاراضي والعقارات العائدة للدولة ببديل يحدد اساس احتسابه وفق نظام خاص وله حق تملك الاراضي والعقارات العائدة للقطاعين المختلط و الخاص لغرض اقامة مشاريع الاسكان حصراً).

(٤٧) محمد طه البشير وغني حسون طه، المصدر السابق، ص ٤٤-٤٥

(٤٨) ينظر مادة ٣٤ من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل (لا يعمل بأي نص يتعارض وأحكام هذا القانون).

(٤٩) د. باسم علوان، المصدر السابق، ص ٣٨

(٥٠) لقد اباح المشرع للمستثمر التظلم بالنص من ذات المادة (ويحق للمستثمر التظلم من هذا القرار أمام اللجنة المنصوص عليها بالمادة ٨٣ من هذا القانون).

(٥١) ينظر مادة (١٠/ثانياً) (هـ) يلتزم المستثمر العراقي أو الاجنبي بتشييد الوحدات السكنية خلال الفترة المحددة في الاتفاق وبيعها أو إيجارها إلى المواطنين وفقاً لتعليمات تصدر لهذا الغرض. وللمستثمر العراقي أو الاجنبي أن يتصرف ببقية أجزاء المشروع الإسكاني طيلة فترة الإجازة وفق شروط الاتفاق المبرم معه).

(٥٢) ينظر د. باسم علوان، المصدر السابق، ص ٣٩

(٥٣) ينظر حيدر داود حمد الله، المصدر السابق، ص ٩٣.

(٥٤) كالتقانون الكويتي في المادة ١١ والقانون الاردني في المادة ١٥ والقانون السوري في المادة ٢٦ والقانون القطري في المادة ١٠ ونظام الاستثمار السعودي في المادة ٧ والقانون الفلسطيني في المادة ٢٩.

(٥٥) الياس نصيف، المصدر السابق، ص ٢٢٢.

(٥٦) المطور: وهو كل شغل طبيعي أو معنوي حاصل على اجازة الاستثمار في قطاعي بناء المدن السكنية والمناطق الاستثمارية أو اي قطاع اخر تقترحه الهيئة بعد موافقة مجلس الوزراء.

(٥٧) المطور الثانوي وهو كل شغل طبيعي أو معنوي تنتقل اليه ملكية جزء من المشروع الاستثماري لغرض تطويره ضمن القطاعات المقترحة.

(٥٨) ينظر مادة (١٠/ثانياً) (ج) من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل مع ملاحظة شمول المستثمر العراقي هذا الحكم بعد صدور قانون التعديل الثاني لقانون الاستثمار مما يزيد من القيود المفروضة على حق المستثمر العراقي في ملكه للعقار في العراق.

(٥٩) ينظر د. قيصير يحيى جعفر، المصدر السابق، ص ٩٤.

- (٦٠) المصدر السابق ذاته، ص ١٥.
- (٦١) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ط ٤، ديوان المطبوعات بن عكنون، الجزائر، ٢٠٠٥، ص ٧٤.
- (٦٢) ينظر أسماء هامل، القروض البنكية ودراسة حالة الاستثمار في بنك bnp، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، الجزائر ٢٠٠٦، ص ٤٨.
- (٦٣) ينظر د. عصام أحمد الهيجي، عقد البوت الطريق لبناء مرافق الدولة الحديثة، ط ١، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، ٢٠٠٨، ص ١٥١.
- (٦٤) د. جابر جاد نصار، عقود البوت (Bot) والتطور الحديث لعقد الالتزام، ط ١، دار النهضة العربية، القاهرة، ص ١٤٣.
- (٦٥) ينظر المادة (١) من نظام الاستثمار العراقي رقم (٢) لسنة ٢٠٠٩.
- (٦٦) عبد القادر محمد عبد القادر عطية، دراسات الجدوى التجارية والاقتصادية والاجتماعية مع مشروعات بوت، ط ٢، ٢٠٠١، ص ٦٥٣.
- (٦٧) ينظر المادة (٨٧٠) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
- (٦٨) ينظر مادة (١٠/٣/ب) من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل.
- (٦٩) د. جيهان حسن سيد أحمد، دور السلطة التشريعية في الرقابة على الاموال العامة، ط ١، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ٢٩٣.
- (٧٠) الكرار حبيب جلول، عقد الاستثمار الاسكاني، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة كربلاء، كربلاء، ٢٠١٣، ص ٩٢.
- (٧١) د. قيسر يحيى جعفر، المصدر السابق، ص ٩٩.
- (٧٢) ينظر مادة (١٠) من قانون حوافز وضمانات الاستثمار المصري الملغي رقم ٨ لسنة ١٩٩٧.
- (٧٣) حيث جاء تحديد سعر الوحدة السكنية في مجمع بسمية وحسب ما نشر في موقع الهيئة الوطنية للاستثمار الاتي: (١٠٠)م بسعر (٦٠) الف دولار، ب- (١٢٠)م بسعر (٧٢) الف دولار، ج- (١٤٠)م بسعر (٨٤) الف دولار.
- (٧٤) ينظر القرار رقم (٢٠١٥/٢) في ٢٠١٥/١/١١ المنشور في قرارات وفتاوى مجلس شورى الدولة لعام ٢٠١٥، ص ٢٧.
- (٧٥) ينظر المادة (٢) من تعليمات تنفيذ نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة و القطاع العام لأغراض الاستثمار رقم ١ لسنة ٢٠١١.
- (٧٦) ينظر المادة (٨/٧) من تعليمات تنفيذ نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة و القطاع العام لأغراض الاستثمار رقم ١ لسنة ٢٠١١.
- (٧٧) المادة (١) من قانون تمليك الشقق رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ (اولاً : يقصد بالعمارة لأغراض هذا القانون البناية المتكونة من طابقين أو أكثر بضمها الطابق الارضي المشيدة بهذا الوصف بموجب اجازة صادرة من الجهة المختصة . ثانياً : يقصد بالطابق لأغراض هذا القانون كل وحدة عقارية مستقلة . ثالثاً : يقصد بالشقة كل وحدة عقارية مستقلة من طابق .)
- (٧٨) ينظر المادة (٢/٢٩٢) من قانون التسجيل العقاري والتي تنص على (ملكيات مستقلة للطوابق أو الشقق باسم جميع الشركاء عند الافراز أو باسم المتقاسمين عند القسمة).
- (٧٩) ينظر: محمد طه البشير ود. غني حسون طه، المصدر السابق، ص ١٥٢.
- (٨٠) ينظر د. درع حماد عبد، المصدر السابق، ص ١٨٤.
- (٨١) ينظر المادة (٢٩٢) من قانون التسجيل العقاري.

- (٨٢) د. سفانة سمير حميد: رهن الملكية الشائعة تأمينياً: بحث منشور في مجلة مداد الادب، العدد ١٣، ص ٤٩٨.
- (٨٣) ينظر المادة (٣) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق رقم ٦١ لسنة ٢٠٠٠.