



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الموصل

كلية الحقوق

التنظيم القانوني للاستثمار العقاري (دراسة مقارنة)

ريم ذنون يونس البجاري

رسالة ماجستير

قانون خاص / القانون التجاري

بإشراف

الدكتور مهند إبراهيم علي الجبوري

استاذ القانون الخاص المساعد

المستخلص

عمدت الدول الى تهيئة المناخ الاستثماري الملائم لجذب الاستثمارات الاجنبية لاسيما مجال العقارات لما له من أهمية ودور فعال على اقتصاديات الدول الجاذبة لها من خلال توفير الضمانات الكفيلة والمشجعة على جذب الاستثمارات الاجنبية عن طريق سن القوانين والأنظمة ، اذ يساهم الاستثمار في الدول المضيفة له بتنمية بنيتها التحتية كالطرق والاتصالات والمطارات ، وتدريب الأيدي الوطنية العاملة ، لذا تسعى الدول الى توفير الضمانات للتخفيف من مخاوف المستثمرين ، فضلا عن أن الاستثمار العقاري يتطلب مصادر تمويلية اذ اصبح أملاك المسكن في الوقت الراهن صعبا بالنسبة لكثير من الافراد نظرا لضعف قدرتهم الشرائية كون العقارات السكنية تحتاج في تمويلها الى رؤوس اموال كبيرة وقد خلا التشريع العراقي من قانون التمويل ، الا انه اصدر قانون صندوق الاسكان العراقي رقم (٣٢) لسنة ٢٠١١ ، وقانون المصرف العقاري رقم (١٦١) لسنة ١٩٧٧ ، واصدر العديد من القوانين والانظمة التي ساعدت على ازدهار الحياة الاقتصادية ومنها نظام الاستثمار الاجنبي في العراق في المجالات العقارية والصناعية والزراعية جميعها، وتسعى الدول الى توفير الضمانات الفعالة لتسوية منازعات الاستثمار التي قد تنشأ بين حكومة الدولة المضيفة للاستثمار والمستثمر الاجنبي.

وعلى هذا الاساس وللإحاطة بالموضوع من الجوانب القانونية ومعالجة الاشكاليات التي يثيرها قسمت هذه الدراسة الى ثلاثة فصول ، الاول للتعريف بالاستثمار العقاري وما يتميز به من اهمية والضمانات المتعلقة به ، وتناول الفصل الثاني حق المستثمر في تملك العقارات في القوانين الاستثمارية وغير الاستثمارية وعملية تخصيص الاراضي لغرض الاستثمار العقاري والتمويل العقاري ، أما الفصل الثالث ف جاء للتعريف بالتحكيم بوصفه وسيلة لتسوية منازعات الاستثمار واجراءات التحكيم وصولا الى تنفيذه والاسباب التي تؤدي الى بطلانه، ومن دراسة هذه الفصول فقد اثير عدد من الفرضيات منها :

- للاستثمار العقاري اهميته الخاصة للاغراض السكنية فهو من اهم مكونات اجمالي الاستثمار القومي في اي دولة .

- ينحصر حق تخصيص العقارات للاستثمار في العقارات التي تمثل الدومين الخاص للدولة .

- يمثل التحكيم ضماناً قانونية للمستثمر الاجنبي .

وقد خلص البحث الى جملة من النتائج اهمها :

- يعرف الاستثمار العقاري بأنه "توظيف رؤوس الاموال الوطنية والاجنبية في مشروع عقاري ومرخص طبقاً لاحكام القانون ."

- منح المشرع العراقي للمستثمرين حق تملك العقارات وذلك بالنص على هذا الحق في قانون التعديل الاول لقانون الاستثمار رقم (٢) لسنة ٢٠١٠، الا انه قام بحصره في مجال الاسكان فقط .

- تلعب ارادة الاطراف دوراً مهماً في اختيار المحكمين

وقد تم التوصل الى عدد من المقترحات اهمها :

- تعديل الفقرة (سادساً) من المادة (الاولى) لتصبح على النحو الاتي (توظيف المال في اي نشاط اقتصادي مرخصاً به طبقاً لاحكام هذا القانون).
- ايراد قانون خاص لاحكام التمويل العقاري .
- اصدار تشريع خاص بالتحكيم .

Abstract

Many countries preparing to set a suitable Investment climate to get the foreign Investment especially in the real estate because it had an important role on the economy of this country through providing the Guarantees that encouraging the foreign Investment through putting many laws and systems, Where investment in the host countries contribute to the development of infrastructure such as roads, communications and airports, And training of national manpower, So countries seek to provide guarantees to ease investor fears, The real estate investment requires funding sources, where it is now difficult to acquire housing for many individuals because of the weakness of their purchasing power because residential properties need to finance large capital funds and the Iraqi legislation has been exempt from the Finance Act, but the Iraq passed a Housing Fund law no. (32) For the 2011, and the real estate Bank law no. (161) for the 1977, also passed many laws and systems that Helped to flourish economic life, including the system of foreign investment in Iraq in all areas of real estate, industrial and agricultural, States also seek to provide effective guarantees for settlement of investment disputes that may arise between the government of the host country and the foreign investor.

On this basis, and to Brief this issue from the legal aspects and Brief the problems that it raises, this study has been divided into three chapters, the first chapter is to define the real estate investment and its importance and the guarantees related to it, the second Chapter deals with the right of the investor to own real estate in non-investment and investment laws and the process of allocating lands for the purpose of

real estate investment and real estate finance, The third chapter is devoted to the definition of arbitration as a means of settling investment disputes and arbitral proceedings, leading to its implementation and the reasons that lead to its nullity. By studying these chapters, a number of hypotheses were raised:

- Real estate investment special importance for residential purposes is one of the most important components of the total national investment in any country.
- The right to allocate real estate is limited to investment in real estate that represents the private domain of the state.
- Arbitration represents a legal guarantee for the foreign investor.

The research concluded with a number of results, the most important of which are:

- Real estate investment is defined as “Employment of national and foreign capital in a real estate project licensed in accordance with the provisions of the law”.
- The Iraqi legislator granted investors the right to own real estate by stipulating this right in the First Amendment Law of the Investment Law No. (2) for the year 2010, but it was limited to housing only.
- The will of the parties plays an important role in the selection of arbitrators

A number of proposals have been reached:

-Paragraph (6) of Article (1) shall be amended to become as follows (the employment of money in any licensed economic activity in accordance with the provisions of this law).

-prepare a special law for the provisions of real estate finance.

-Issuance a special legislation for arbitration.

**Ministry of high education
And scientific researches
University of Mosul
College of law**



**Legal organization for the
real estate investment
(comparison study)**

Reem Thanon Younis Al-Bajari

Master Thesis

Private law \ Trading law

Supervised by

Assist. Professor

Dr. Mohanad Ibraheem Ali Al-Juboori

2017 A.D.

1439 A.H.