

**حق المستثمر في بيع ورهن المشروع الاستثماري وفق قانون الاستثمار العراقي رقم
١٣ لسنة ٢٠٠٦**

**The Right of the Investor to Sell and Mortgage the
Investment Project Under Iraqi Investment Act N.13 of
2006**

م.د. كاظم كريم علي

Dr. Kadam Karem Ali

الامانة العامة لمجلس الوزراء / الدائرة القانونية

**The General Secretariat For the Council of Minsters\
Legal Department**

ملخص

منح قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المستثمرين المحليين والاجانب على حد سواء مزايا وضمانات واعفاءات عدة، منها حق التصرف في المشروع الاستثماري بأكمله سواء عن طريق بيعه او رهنه وفق شروط محددة، ومع ذلك فإن المؤسسات الحكومية التي تتعامل مع النصوص القانونية بهذا الشأن مازالت مرتبكة في اتخاذ قراراتها اما لوجود غموض لدى هذه الجهات في تلك النصوص القانونية مما يدفعها الى الاجتهاد في تفسير هذه النصوص خلافا لإرادة المشرع او انها تعتمد على النصوص القانونية الخاصة المنظمة لعملها بعيدا عن نصوص قانون الاستثمار مما قد يعد احد الاسباب التي تعرقل اندفاع المستثمرين للاستثمار في السوق العراقية.

تعديل المادة (٩/ثامنا) من قانون الاستثمار بالنص صراحة على إمكانية قيام المستثمر برهن مشروع الاستثماري استثناء من احكام قانون التسجيل العقاري وتعديل المادة (١٠/ثالثا/ج) من القانون نفسه باشتراط اعلام الهيئة مانحة الاجازة الاستثمارية فقط دون انتظار موافقتها على بيع المشروع الاستثماري قد تكون من الأسباب الإضافية المحفزة للمستثمرين للانخراط أكثر في السوق العراقية.

Abstract

The Iraqi Investment Act N. (13) of 2006 has granted both local and foreigners investors several incentives, guarantees and exemptions. One of them, the right of sell or mortgage the investment project. However, some governmental institutions who deal with the legal Articles governing this right have confused in making its decisions in this regarding because either they have ambiguity in these Articles or they depend on the special legal Acts that govern their work away from the provisions of the Investment Act. All that, may be one of the reasons that impede the rush of investors to invest in the Iraqi market.

In My opinion, it is necessary to amend Article (9\ 8) of the Investment Act by starting explicitly that the investor has the right of mortgage his investment project as an exception to the provisions of the real estate registration Act. Moreover, there is need to amend Article (10\3\3) of the Investment Act by not requiring the approval of the Commission which granted the license and only inform. Such these Amendments may encourage investors to invest in the Iraqi market.

المقدمة

الاستثمار في الوقت الحاضر يعد من اهم الأدوات الرئيسية لأي دولة تهدف الى تعزيز ثقة مواطنيها بمقدراتها وقدرتها على تلبية رغباتهم واحتياجاتهم لما يمثله من دور مهم في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذا سعت ومازالت المؤسسات التشريعية والتنفيذية في العراق بعد عام ٢٠٠٣ الى توفير متطلبات البيئة الجاذبة للاستثمار لتحفيز المستثمرين المحليين والأجانب للاستثمار في العراق. الإطار القانوني للاستثمار الذي يوفر مزايا لهؤلاء المستثمرين كان أحد أدوات هاتين السلطتين لتحقيق هذه المتطلبات، لذا سارع المشرع العراقي الى إصدار قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ الذي افرد عدد من المواد القانونية منح بموجبها المستثمرين عدد من المزايا والضمانات والاعفاءات. الا انه يبدو ان هذه المزايا والضمانات والاعفاءات لم تكن في حينها تلبي طموح المستثمرين، لذا لجأ المشرع العراقي وسعيًا منه في كسب رضا المستثمرين الى اصدار القانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٠ (قانون التعديل الأول لقانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦) ثم ما لبث ان (رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦) اللذان ضمنا توفير مزايا وضمانات واعفاءات إضافية الى تلك الممنوحة بموجب هذا القانون.^١

^١ انظر في تفاصيل هذه المزايا والضمانات والاعفاءات في القانون العراقي، د. قيصر يحيى جعفر، الوائي في شرح احكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦، بغداد ٢٠١٨، ص ٦٢-٨١، وانظر في مقارنة هذه المزايا والضمانات والاعفاءات ببعض ما هو موجود في قوانين الاستثمار العربية المقارنة، د. عبدالله عبد الكريم عبدالله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨. د. هاشم رمضان الجزائري، د. وليد خالد عطية، د. حسين عبد القادر معروف، حوافر وضمانات المستثمر في ظل قانون الاستثمار العراقي وبعض قوانين الاستثمار العربية، بحث منشور في مجلة العلوم الاقتصادية/ جامعة البصرة، العدد ٢٣، المجلد السادس، ٢٠٠٩، ص ١

حق التصرف بالمشروع الاستثماري كان من المزايا الأساسية التي اقرها المشرع للمستثمر في عام ٢٠٠٦ الا إقرار هذه الحق مر بمراحل تطور بموجب التعديل الأول والثاني الى ان استقر ان من حق المستثمر سواء أكان محلي او أجنبي التصرف بالمشروع الاستثماري وموجوداته وفق شروط ومحددات.

لا شك ان حق البيع وحق الرهن من أبرز صور التصرف القانوني في المشروع الاستثماري الا اننا من خلال تجربتنا العملية في مجال الاستثمار وجدنا ان المستثمرين في العراق مازالوا يواجهون عقبات حقيقية بهذا المجال.

في هذا البحث سنسلط الضوء على حق المستثمر في بيع او الرهن مشروعه الاستثماري في القانون العراقي من خلال مقارنة النصوص القانونية المنظمة لهذا الحقين في قانون الاستثمار مع نصوص القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وقانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ والوقوف على رأي وتفسيرات ومواقف بعض الأطراف الحكومية بهذا الصدد خاصة الهيئة الوطنية للاستثمار والبنك المركزي العراقي والمصارف الحكومية املا في الوصول الى نتائج تأخذ طريقها للجهات الحكومية للمساهمة في التخفيف عن كاهل المستثمرين بما يصب في محصلته النهائية في خدمة المواطن ويعزز ثقته في الدولة.

المبحث الأول

بيع المشروع الاستثماري^٢

ان حق المستثمر في بيع مشروعه الاستثماري عبر نقل ملكيته بأكمله الى الغير حق اقرته الكثير من القوانين العربية المقارنة^٣. القانون العراقي لم يجيد عن هذا المسار ولكنه تدرج في تنظيم هذا الحق سواء من حيث الصياغة او الشروط وهذا ما سنتعرف عليه في هذا المبحث والذي سنختمه بدراسة المشروع الاستثماري (فندق شمس روتانا) كنموذج عملي لكيفية تعامل المؤسسات الحكومية مع النصوص القانونية المنظمة لحق بيع المشروع الاستثماري.

^٢ أجاز المشرع العراقي في المادة (٢٤) من قانون الاستثمار للمستثمر بيع موجودات المشروع الاستثماري او التنازل عنها الى مستثمر اخر او أي شخص اخر وفق الشروط المحددة في هذه المادة. هذا النوع من البيوع سيخرج عن نطاق بحثنا وسيقتصر نطاق بحثنا على بيع المشروع الاستثماري بأكمله.

^٣ انظر مثلا المادة (٢/ب/٩) من القانون الاستثماري الأردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٤، المادة (٦) من قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧، المادة (٧) من نظام الاستثمار الأجنبي السعودي ١٤٢١ هـ، المادة (٥/ب) من قانون الاستثمار الأجنبي الاماراتي رقم (١٩) لسنة ٢٠١٨.

نصت المادة (٢٣) من قانون الاستثمار قبل تعديله (إذا نقلت ملكية المشروع خلال مدة الاعفاء 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 هذا القانون) هذه الصياغة التشريعية أثارت نقاش بين المؤلفين في حينها، ذهب رأي إلى أن المشرع العراقي بهذه المادة أقر حق المستثمر في نقل ملكية المشروع الاستثماري ضمناً وليس صراحةً^٤ بينما ذهب رأي آخر إلى أن المشرع العراقي بهذه الصياغة أقر بشكل لا لبس فيه حق المستثمر بنقل ملكية المشروع الاستثماري وأن كان بطريقة تختلف عن القوانين العربية المقارنة فهو استخدم صيغة الماضي (إذا نقلت) ثم تناول أثر هذا الانتقال وهذا ابلغ من تقدير الحق بالنص عليه (يحق للمستثمر) أو (للمستثمر)^٥.

المشرع العراقي قطع أي شك حول مدى تمتع المستثمر بحق نقل ملكية المشروع الاستثماري عندما نص صراحة في القانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٠ (قانون التعديل الأول لقانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦) على حق المستثمر بنقل ملكية المشروع الاستثماري من خلال نص المادة (١٠/ثالثاً/ج) المعدلة التي نصت (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. فإن المستثمر الجديد يستمر بالتمتع بها حتى انقضاء تلك المدة). هذا النص وإن أقر بصراحة حق المستثمر في نقل ملكية المشروع الاستثماري إلى الغير إلا أنه نص لم يكن موفقاً فهو من جانب مسهب واقرب إلى الشرح من الصياغة التشريعية ومن جانب آخر كان يفتح المجال أمام المستثمرين غير جادين في الاستثمار في المضاربة

^٤ د. ندى عبد الكاظم حسين، دراسة مقارنة بين قانون الاستثمار الاتحادي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ وقانون الاستثمار الكورستاني، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية، كلية القانون/ جامعة بغداد، العدد ٤، لسنة ٢٠١٠، ص ٣٣٤

^٥ د. باسم علوان طعمة، قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ في الميزان، بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق، كلية القانون / جامعة كربلاء، السنة الخامسة، العدد الثاني، ٢٠١٣، ص ٦

في الاجازة الاستثمارية لانه لم يكن يشترط نسبة انجاز معينة قبل نقل الملكية وهو ما التفت اليه المشرع العراقي في القانون رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٦ (قانون التعديل الثاني لقانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦) عندما نص في المادة ١٠/ثالثا/ج المعدلة بأن (للمستثمر ان ينقل ملكية المشروع الاستثماري كليا او جزءا خلال مدة الاجازة الى أي مستثمر اخر بعد استحصال موافقة الهيئة مانحة الاجازة بشرط انجازه بنسبة ٤٠% من المشروع و يحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق و الالتزامات المترتبة عليه وفق القانون و الاتفاق المبرم معه). بهذا النص أصبح للمستثمر الحق في نقل حق ملكية المشروع الاستثماري الى الغير وفق شروط محددة وهي ما سنتناوله في المطلب القادم.

المطلب الثاني

شروط نقل ملكية المشروع الاستثماري

المشرع العراقي لم يرغب بمنح المستثمر حق مطلق لبيع مشروعه الاستثماري وانما فرض عليه تحقق بعض الشروط قبل نقل الملكية. هذه الشروط حددت في المادة (١٠/ثالثا/ج) من القانون وهي: انجاز نسبة ٤٠% من المشروع، موافقة الهيئة مانحة الاجازة على نقل الملكية، حلول المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات.

أولاً: انجاز نسبة ٤٠% من المشروع الاستثماري

المشرع العراقي لم يشترط هذا الشرط عند تشريعه قانون الاستثمار في عام ٢٠٠٦ ولم يضمنه ايضا في قانون التعديل الأول لقانون الاستثمار وانما اشترطه في قانون التعديل الثاني لقانون الاستثمار. موقف المشرع العراقي هذا يخالف بعض التشريعات العربية التي خلت من مثل هذا الشرط.^٦ ولنا ان نتساءل عن الغاية التي كان يقصدها المشرع العراقي من ايراد هذا الشرط؟

في البدء نود البيان ان الأسباب الموجبة لقانون التعديل الثاني لقانون الاستثمار رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٦ لم تشر الى أسباب الزام المستثمر بإنجاز نسبة ٤٠% من مشروعه الاستثماري قبل السماح له بنقل ملكيته الى الغير ولكن يبدو ان الغاية من هذا الشرط هو لضمان جدية المستثمر في السير بمشروعه الاستثماري قبل منحه الاجازة الاستثمارية وقبل منحه المزايا المنصوص عليها في قانون الاستثمار وخاصة تملك أراضي عائدة

^٦ انظر مثلا المادة (٢/ب/٩) من القانون الاستثمار الأردني، المادة (٦) من قانون الاستثمار المصري، المادة (٧) من نظام الاستثمار الأجنبي السعودي،

المادة (٥/ب) من قانون الاستثمار الأجنبي الاماراتي.

للدولة او وضع اليد عليها حسب القانون^٧ و لضمان عدم تعطيل استغلال هذه الأراضي وعدم مضاربة بها من خلال تصرف المستثمر بالإجازة الاستثمارية لاحقا. وإذا ما صح ما تقدم نرى ان هذا الاشتراط قد يكون فعال لمنع المستثمر الأول من المضاربة بالإجازة الاستثمارية ولكن قد لا يبدو كذلك من الناحية النظرية على اقل تقدير بالنسبة للمستثمر الثاني (الذي نقلت اليه الاجازة الاستثمارية) الذي يستطيع ان يشتري المشروع الاستثماري الذي تبلغ نسبة إنجازة ٤٠% ثم يضارب به مباشرة دون ان تكون له النية في اكماله وان كان بحدود ضيقة لان المستثمر (المشتري) سيدرك قبل شرائه المشروع ان المضاربة في المشروع بعد انجاز نسبة ٤٠% ستكون محدودة جدا مقارنة مع المضاربة بالمشروع الاستثماري التي تبلغ نسب الإنجاز فيه صفر او بحدود دنيا.

ثانيا: استحصال موافقة هيئة الاستثمار مانحة الاجازة الاستثمارية^٨

على الرغم من ان الأصل في بيع المشروع الاستثماري، كأغلب البيوع الاخرى، لا يستلزم نفاذه الا وجود اتفاق بين البائع والمشتري ولا يحتاج الى أي موافقات أخرى، الا اننا نجد ان المشرع العراقي في قانون الاستثمار علق هذا العقد على شرط واقف هو موافقة الهيئة مانحة الاجازة^٩. هذه الموافقة لا تتحقق بمجرد اشعار الهيئة المذكورة بالبائع وانما لا بد من حصول موافقة صريحة منها على قبول البيع (اذا ان اخذ موافقة الهيئة غير اشعار الهيئة اما اشتراط الموافقة يترتب عليه إعطاء الهيئة صلاحية رفض البيع او التنازل، اما الاشعار فيقصد به مجرد علم الهيئة بالبيع دون اخذ موافقتها)^{١٠}. يذهب رأي الى ان المشرع العراقي عندما

^٧ نصت المادة (١٠) من قانون الاستثمار (ثانيا - أ - ١. يجوز تملك المستثمر العراقي او الأجنبي الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية والعائدة للدولة والقطاع العام، وللمستثمر العراقي او الأجنبي شراء الأرض العائدة للقطاع الخاص او المختلط لإقامة مشاريع الإسكان حصرا شريطة عدم تعارضها مع استعمالات التصميم الأساسي. ٢. يجوز تملك المستثمر العراقي الأراضي المخصصة للمشاريع الصناعية والعائدة للدولة والقطاع العام، ويجوز عقد شراكة مع المستثمر الأجنبي في التمويل او الإدارة وللمستثمر العراقي شراء الأرض العائدة للقطاع الخاص او المختلط وفق نظام تصدرها الهيئة) وقد اصدر مجلس الوزراء نظام بيع و ايجار عقارات و اراضي الدولة و القطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم ٦ لسنة ٢٠١٧ المعدل.

^٨ انظر في رقابة مؤسسات الدولة على المشاريع الاستثمارية، محمد الجواهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، ٢٠٠٩.

^٩ المادة (١٠/ثالثا/ج) من قانون الاستثمار، القوانين الاستثمار العربية اختلفت بموضوع استحصال الجهات القائمة على الاستثمار او مجرد اعلامها عند بيع المشروع الاستثمار او عدم الحاجة الى الموافقة او الاعلام ، فعلى سبيل المثال المشرع الأردني اشترط في المادة (٢/ب/٩) من قانون الاستثمار فقط اعلام هيئة الاستثمار بعملية نقل الملكية قبل اكتمالها دون ان يستلزم موافق هذه الهيئة على ذلك، بينما استلزمت المادة (٥/ب/٨) من قانون الاستثمار الأجنبي الاماراتي الحصول على موافقة كتابية من وحدة الاستثمار قبل نقل ملكية المشروع الاستثماري الى مستثمر جديد. اما القانون المصري فلم يستلزم في المادة (٦) منه استحصال الموافقة او حتى اعلام الجهات القائمة على الاستثمار عند تصرف المستثمر بمشروعه الاستثماري.

^{١٠} د. طارق كاظم عجيل، شرح قانون الاستثمار العراقي، مطبعة السنهوري، ط١، بغداد ٢٠٠٩ ص ١٠٥

أوقف عقد بيع المشروع الاستثماري على موافقة الهيئة فانه لم يلزم الهيئة بالتقضي عن أسباب البيع وكل ما في الامر انه علق البيع على موافقتها.^{١١} وعليه اذا ما قام المستثمر ببيع المشروع الاستثماري دون موافقة الهيئة فانه يعد مخالف لأحكام القانون والبيع لا يقع ويحق للأخيرة وفق المادة (١٥) من القانون سحب الاجازة الاستثمارية بعد اصدار المستثمر والمطالبة بالتعويض ان كان له مقتضى اما من بيع له المشروع الاستثماري فلا يكتسب صفة المستثمر ويبقى اجنبي عن العقد الاستثماري الاصيلي.^{١٢} وإذا كان ما تقدم صحيحا فالسؤال الذي يطرح هنا هل هنالك ضرورة لاشتراط موافقة الهيئة مانحة الاجازة خاصة ان لا تبحث في أسباب نقل الملكية؟ نعتقد ان احد أسباب اشتراط موافقة الهيئة على البيع المشروع الاستثماري هو لضمان تطبيق المادة (٢٣) من قانون الاستثمار التي استلزمت مواصلة المستثمر الجديد العمل في المشروع في الاختصاص ذاته مع إمكانية تغييره بشروط وان الجهة التي ستتحقق من ذلك هو الهيئة مانحة الاجازة.

ثالثا: حلول المستثمر الجديد محل المستثمر السابق:

اذا ما تحقق الشرطين السابقين فان من مستلزمات نفاذ عقد بيع المشروع الاستثماري ان يحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات. هذا الحل اقر بموجب النص الاصيلي في قانون الاستثمار وان جرت عليه بعض التعديلات الصياغة لاحقا الى ان استقرت الصياغة ((ويحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة عليه وفق القانون والاتفاق المبرم معه)). هذا الحل أكدته المادة (٢٣) من القانون نفسه عندما نصت ((اذا انتقلت ملكية المشروع خلال مدة الاعفاء الممنوحة لها فيستمر تمتع المشروع بالاعفاءات والتسهيلات والضمانات التي منحت له حتى انقضاء تلك المدة، على ان يواصل المستثمر الجديد العمل في المشروع في الاختصاص ذاته او في اختصاص اخر بعد موافقة الهيئة ويحل محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة بموجب احكام هذا القانون)). هذا الحل سيولد لدينا ثلاثة علاقات قانونية. الأولى بين المستثمرين أنفسهم (البائع والمشتري) ويحكمها عقد البيع المبرم بينها إضافة الى الالتزامات والحقوق التي تترتب على الطرفين بموجب الاحكام العامة لعقد البيع. والعلاقة الثانية بين الهيئة والمستثمر القديم ولأصل فيها انها تنتهي بمجرد قبول الهيئة لعقد البيع وعندها المستثمر السابق سيتحلل من أي التزام تجاه الهيئة بوصفه اجنبي عن عقد الاستثمار الا انه يرد على هذا الأصل استثناء وهو

^{١١} د. اكرم فاضل سعيد، دور قانون الاستثمار في جذب الاستثمارات الأجنبية في العراق ((قضية المعوقات التشريعية والإدارية التي تحول دون دخول رؤوس الأموال الأجنبية في الأسواق العراقية))، بحث منشور في مجلة الحقوق، كلية القانون/ الجامعة المستنصرية، ٢٠١٠، المجلد ٣، الإصدار ١٠، ص ٩١

^{١٢} انظر بالتفصيل د. محمد كاظم محمد و صفاء متعب فجة، التنظيم القانوني لانتقال حق الاستثمار، بحث منشور في مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، جامعة القادسية، ٢٠١٧، العدد الأول، المجلد الثامن، ص ١١٦

إذا نص العقد الموقع بين المستثمرين انفسهم على إبقاء تحمل المستثمر السابق بعض الالتزامات تجاه الهيئة فهنا لابد من التزام المستثمر السابق بهذا الاتفاق والعلاقة الثالثة هي التي تتكون بين الهيئة والمستثمر الجديد فبمجرد قبول الهيئة لعقد البيع المبرم بين المستثمر القديم والجديد فستصبح هذه العلاقة هي جوهر العقد الاستثماري ويكون المستثمر الجديد هو المسؤول تجاه الهيئة بشأن المشروع الاستثماري.^{١٣}

المطلب الثالث

مشروع (فندق شمس روتانا) أنموذجا

سيق ان منحت الهيئة الوطنية للاستثمار الوطنية الاجازة الاستثمارية المرقمة بالعدد (٢٠٠٨/٢) الى شركة (سامنت كلوبال) لإنشاء المشروع الاستثماري (فندق شمس روتانا) على القطعة المرقمة (٤٠٦/٤٢١١/كرادة مريم) بمساحة (١٠٠٠٠) عشرة الالف متر مربع العائدة الى وزارة المالية برأس مال قدره (٥٠٠٠٠٠) خمسون مليون دولار بتمويل من المؤسسة الحكومية الامريكية (أوبك الامريكية) وتم توقيع عقد الايجار مع وزارة المالية مالكة الأرض بمبلغ قدره (٥٧٦٠٠٠٠٠٠٠) خمسمائة وستة وسبعون مليون دينار سنويا. باشرت الشركة المستثمرة بمشروعها الاستثماري وبلغت نسبة الإنجاز في المشروع تقريبا (٤٢%) لا ان الشركة تلكأت في انجاز المشروع وأوقفت العمل به في سنة ٢٠١٠ لأسباب عدة منها الخلافات بين الشركة المستثمرة وبين ممولها (اوبك الامريكية) إضافة الى خلافات أخرى بين الشركة المستثمرة والمقاول المنفذ للمشروع مما اضطر الهيئة الوطنية للاستثمار لتوجيه إنذارات عدة للشركة المستثمرة دون جدوى وفرض غرامات مالية عليها بحدود (١٠) مليار دينار.

نتيجة لما تقدم اقترح ممول المشروع (أوبك الامريكية) إحلال مستثمر جديد وهو شركة (كواترون الامريكية) محل الشركة المستثمرة (سامنت كلوبال) في الحقوق والالتزامات. في البدء وافقت هيئة الاستثمار على هذا الحل على وفق المادة (١٠/ثالثا/ج) من قانون الاستثمار (أي نقل ملكية المشروع الى المستثمر الجديد) الا ان ممول المشروع طالب بالإعفاء من المبالغ المترتبة على المشروع الاستثماري وهو ذات الطلب الذي طالب به المستثمر الجديد الذي وافق ان يحل محل المستثمر القديم شريطة عدم تحمل أي تبعات مالية راجعة الى خطأ المستثمر القديم.

^{١٣} انظر بالتفصيل دكتور محمد كاظم محمد و صفاء متعب فجة، مصدر سابق، ص ١٣٠ وما بعدها

عرض الموضوع على الأمانة العامة لمجلس الوزراء وكان رأي ذراعيها القانونيين الدائرة القانونية واللجنة القانونية^{١٤} في حينها هو ضرورة التزام الأطراف كافة بنقل ملكية المشروع على وفق المادة (١٠/ثالثا/ج) من قانون الاستثمار وبخلافه يمكن ان يصار الى تصفية المشروع على وفق المادة (٢٧) من قانون الاستثمار.

مجلس الوزراء قرر تأجيل استيفاء بدلات الايجار والغرامات المترتبة عن عقد (فندق شمس روتانا الاستثماري) لحين بدء التشغيل التجاري للمشروع استنادا الى الصلاحيات المخولة للمجلس بموجب قانون الإدارة المالية والدين العام^{١٥} على ان ينظر مجلس الوزراء في اعفاء المشروع كلا او جزءا من مبالغ الغرامات والايجارات المترتبة سابقا بذمة المشروع بشرط اكمال المشروع^{١٦}.

بناء على قرار مجلس المذكور قامت الهيئة الاستثمار الوطنية بسحب اجازة الاستثمار من شركة سامت كلوبل ورفع دعوى قضائية بحقتها لاستحصال حقوق الدولة المترتبة ذمتها مع منح اجازة استثمار جديدة الى المستثمر الجديد (شركة الحرة الدولية) التي قدمها ممول المشروع وطلبت هيئة الاستثمار الوطنية من وزارة المالية فسخ عقد ايجار الأرض مع المستثمر القديم على ان يبرم عقد جديد مع المستثمر الجديد (شركة الحرة الدولية)^{١٧}.

مما تقدم يظهر ان المعالجة النهائية للمشروع محل البحث لم تتم على وفق احكام المادة (١٠/ثالثا/ج) من قانون الاستثمار كما طالبت الأمانة العامة لمجلس الوزراء وهي المعالجة السليمة في رايانا لان ممول المشروع هو نفسه مع المستثمر القديم والجديد وهو من تولى المفاوضات مع الهيئة الوطنية للاستثمار بشأن نقل ملكية المشروع الاستثماري الى مستثمر جديد وكان بالإمكان التمسك بنصوص القانون هنا وخاصة المادة (١٠/ثالثا/ج) والضغط عليه لإلزام المستثمر القديم بنقل ملكية مشروعه الاستثماري الى مستثمر جديد على وفق هذه المادة ، كما ان إحلال مستثمر محل اخر من خلال فسخ الاجازة الاستثمارية ومنح أخرى جديدة على ذات المشروع دون تحميل المستثمر الجديد التزامات المستثمر القديم واللجوء بدلا عن ذلك الى المحاكم

^{١٤} اللجنة القانونية هي اللجنة المشار اليها في المادة (٣٢/سادسا) من النظام الداخلي لمجلس الوزراء رقم ٨ لسنة ٢٠١٤ وتتكون من رئيس الدائرة القانونية في الأمانة العامة لمجلس الوزراء رئيسا للجنة وعضوية مدير عام الدائرة القانونية في مكتب رئيس الوزراء وممثل عن مجلس الدولة ومدير عام الدائرة القانونية في وزارة المالية ومدير عام الدائرة القانونية في ديوان الرقابة المالية الاتحادي.

^{١٥} قانون الإدارة المالية والدين العام رقم (٩٥) لسنة ٢٠٠٤

^{١٦} الفقرتين (١٠٣) من قرار مجلس الوزراء رقم (٦٧) لسنة ٢٠١٧.

^{١٧} انظر كتاب الهيئة الوطنية للاستثمار الموجه الى وزارة المالية المرقم بالعدد (ق/٧٨٥) المؤرخ في ٢٠١٨/٣/٧.

لاستحصال أموال دولة المترتبة بذمة المستثمر القديم هي إجراءات معقدة وطويلة وغير مضمونة العواقب كان يمكن تلافيها لو تم التمسك بأحكام المادة (١٠/ثالثا/ج) من قانون الاستثمار.

المبحث الثاني

رهن المشروع الاستثماري

بيننا سابقا انه بمقتضى المادة (١٠) من قانون الاستثمار قد يقيم المستثمر مشيدات مشروعه الاستثماري على ارض تعود ملكيتها للمستثمر نفسه او ان يقيمها على ارض تعود ملكيتها للدولة وخصصت للمشروع الاستثماري دون نقل ملكيتها للمستثمر او ان المستثمر استأجر الأرض من القطاع الخاص او المختلط او ابرم عليها حق مساطحة عليها. في هذا المبحث سنحاول ان نجيب على السؤال الاتي: هل يحق للمستثمر رهن المشيدات التي أحدثها في مشروعه الاستثماري لضمان ديونه وخاصة القروض الحكومية الممنوحة للمشروع الاستثماري؟ يجب التفريق عند الإجابة على هذا السؤال بين فرضيتين: الأولى ان يقيم المستثمر مشيدات مشروعه الاستثماري على ارض تعود ملكيتها له والثانية ان يقيم هذه المشيدات على ارض الغير ولكن له على هذه الأرض حق عيني كحق المساطحة او ان تكون مستأجرة من الغير. وهو ما سنتناوله في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول

رهن المستثمر مشيدات مشروعه الاستثماري المقامة على ارضه

في هذا المطلب سنقف على السند القانوني الذي يجيز للراهن رهن مشيدات مشروعه الاستثماري وشروط هذا الرهن.

أولا السند القانوني: لاشك ان المستثمر الذي يقيم مشيدات مشروعه الاستثماري على ارض تعود ملكيتها له او للدولة وملكت له لأغراض المشروع الاستثماري يعد مالكا لكل المشروع ارضا و مشيدات ومن ثم فانه يحق له رهن مشروعه الاستثماري بأكمله ارض و مشيدات ضماننا لديونه ومنها القروض الحكومية التي يمكن ان يحصل عليها بموجب المادة (٩/ثامنا) من قانون الاستثمار والسند القانوني بذلك هو المادة (١٢٨٧) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ التي تنص ((يجوز ان يكون الراهن هو نفس المدين ويجوز ان يكون كفيلا عينيا يقدم رهنا تأمينيا لمصلحة المدين ، وفي كلتا الحالتين يجب ان يكون الراهن مالكا للعقار المرهون او متصرفا فيها).

ثانياً: شروط الرهن: ان حق المستثمر في رهن مشروعه الاستثماري في الحالة الحالية مقيد ببعض الشروط العامة وأخرى خاصة، فالمادة (١٢٨٥) من القانون المدني اشترطت لنفاذ الرهن التأميني تسجيل الرهن في دائرة التسجيل العقاري ولا اشكال من الناحية العملية يعيق دائرة التسجيل العقاري من تسجيل مثل هكذا رهن متى ما استجاب المستثمر للإجراءات المنصوص عليها في قانون التسجيل العقاري بهذا الخصوص. الا ان قانون الاستثمار أضاف قيدين آخرين على نفاذ رهن المشروع الاستثماري كضمانة للقروض الحكومية.

القيد الأول هو ان يكون المستثمر قد انجز نسبة ٢٥% من مشروعه الاستثماري، وان التحقق من انجاز هذه النسبة يكون من واجبات الجهة المقرضة^{١٨}. الواقع العملي اثبت ان اشتراط هذه النسبة من الانجاز لم تكن محل اعتراض من المستثمرين وليس عائقا امام جلب الاستثمار بل العكس ان هذه النسبة لم تنال رضا المصارف الحكومية لأنها بنظرهم نسبة متدنية ويجب زيادتها لتصل ما بين ٣٥-٤٠% من المشروع لان نسبة الحالية لا توصل المستثمر الى مرحلة التدفق النقدي وإمكانية التسديد كما ان مشيدات المشروع تعتبر ضمان غير رصين^{١٩}. بناء على ذلك طلب البنك المركزي العراقي من هيئة استثمار بغداد عقد اجتماع من الجهات ذات العلاقة لمراجعة النسبة الحالية بما يضمن حقوق الجميع^{٢٠}. ونرى بهذا الصدد ان موقف المصارف الحكومية والبنك المركزي العراقي غير مبرر في حالة كون المشروع التجاري أقيم على ارض ملكت للمستثمر لان الأرض والمشيدات ستكون ضامنة لمبلغ القرض والتي بلا شك ستفوق مبلغ القرض كما ان موقفهم يعد سبب طارد للاستثمار وخاصة الأجنبي ويخالف توجه الدولة في خلق بيئة جاذبة للاستثمار كما ان القروض في هذا المجال ستعود بالنفع أصلا على المصارف المقرضة لأنها بلا شك قروض تجارية لقاء فائدة تجارية ومن ثم تعطيل هذا الحق للمستثمر سيلحق ضرر بالمصارف نفسها.

أما القيد الثاني هو مراعاة استخدام ايدي عاملة تتناسب مع حجم القرض ولاشك ان ما يجب مراعاته هنا هو العمالة المحلية اذا ان المشرع العراقي اشترط على المستثمر قبل منحه إجازة استثمارية ان يكون حجم

^{١٨} وجهت الأمانة العامة لمجلس الوزراء / الدائرة القانونية بموجب كتابها المرقم بالعدد (ق/٢١/١٢/١١٨٨) المؤرخ في ١٤/١/٢٠١٨ المصرف العراقي للتجارة بضرورة قيام الأقسام المعنية في المصرف بأجراء الكشوفات اللازمة للتأكد من نسبة الإنجاز في المشروع (٢٥%) قبل منح القرض.

^{١٩} انظر كتاب البنك المركزي العراقي المرقم بالعدد ٤١/٦ المؤرخ في ١٨/١/٢٠١٩ الموجه الى هيئة استثمار بغداد.

^{٢٠} المصدر نفسه.

العمالة المحلية المستخدمة في المشروع الاستثماري لا تقل ٥٠%^{٢١} لذا على الجهة المقرضة التحقق من وجود هذه النسبة من العمالة المحلية في المشروع الاستثماري قبل منحه القرض.^{٢٢}

المطلب الثاني

رهن المستثمر مشيداته على ارض الغير

ستناول في هذا المطلب حكم القانون العراقي، وبعض القوانين العربية في رهن المشيدات على ارض الغير، ومدى انطباق ذلك على رهن المستثمر لمشيدات مشروعه الاستثماري، ثم سنقف على تفاصيل قصية (المسواك مول) كنموذج لتعامل الجهات الحكومية مع أحكام القانون بهذا الخصوص وتوجيهات الجهات الحكومية العليا بهذا الشأن.

أولاً: حكم القانون: القانون المدني العراقي، كأغلب القوانين العربية، اشترط ان يكون الراهن مالكا للعقار المرهون او متصرفا فيه.^{٢٣} ومعلوم من هو مالك العقار اما المتصرف في العقار هو من كان له حق تصرف على العقار المراد رهنه. الا ان هذا القانون لم يتضمن حكما خاصا لرهن ملك الغير او رهن المشيدات المقامة على ارض الغير، ولذا فانه وفقا للقواعد العامة يعد رهن ملك الغير موقوفا على إجازة مالك العقار.^{٢٤}

القانون المدني المصري، وعلى خلاف القانون العراقي، نص صراحة على حكم رهن ملك الغير وعده رهنا قابلا للأبطال.^{٢٥} الا انه هو الاخر لم ينظم حكم رهن المشيدات المقامة على ارض الغير. القانون المدني الجزائري هو الاخر اشترط ان يكون الراهن مالك للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه.^{٢٦} الا ان المشرع الجزائري في القانون نفسه أورد استثناء على هذا الأصل اذا أجاز لمالك المباني المقامة على ارض الغير ان

^{٢١} المادة (٣٠/أولاً) من نظام الاستثمار رقم (٢) لسنة ٢٠٠٩.

^{٢٢} انظر في موضوع إعطاء الأولوية والافضلية لتشغيل العمالة المحلية في مشاريع الاستثمار، د. سلام منعم مشعل، التنظيم القانوني لعمل العمال الأجانب على ضوء قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق / جامعة النهدين، ٢٠١٥، المجلد ١٧، العدد ٣، ص ٢٨٤

^{٢٣} المادة (١٢٨٧) من القانون المدني العراقي

^{٢٤} أنظر بالتفصيل محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج٢، ص ٣٨٥

^{٢٥} المادة (١٠٣٣/أولاً) من القانون المدني المصري، انظر في تفصيل هذا الحكم د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١٠، التأمينات الشخصية والعينية، ص ٢٩٩ وما بعدها.

^{٢٦} المادة (٨٨٤) من القانون المدني الجزائري لسنة ١٩٧٥.

يرهنها وأعطى الحق للدائن التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنقاض اذا هدمت المباني ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض اذا استبقى المباني وفق الاحكام الخاصة بالالتصاق.^{٢٧}

على الرغم من القانون المدني العراقي خلا من نص مشابه لنص القانون المدني الجزائري فيما يخص رهن المباني القائمة على ارض الغير الا اننا نرى ان المشرع العراقي أجاز من حيث المبدأ رهن المباني التي يقيمها المستثمر على الأرض المخصصة له او المؤجرة لأغراض المشروع الاستثماري. هذا الجواز ورد في المادة (٩/ ثامنا) من قانون الاستثمار التي نصت على ان تهدف الهيئة الوطنية للاستثمار الى تشجيع الاستثمار من خلال (شجيع المستثمرين العراقيين والأجانب بالمشاركة مع العراقيين من خلال توفير قروض و تسهيلات مالية لهم بالتنسيق مع وزارة المالية و المؤسسات المالية الاخرى على ان يراعى انجاز المستثمر نسبة ٢٥% من المشروع وبضمان منشآت المشروع و تمنح قروض ميسرة بالنسبة للمشاريع السكنية و للمستفيد النهائي على أن يراعى استخدام أيدي عاملة تتناسب و حجم القرض)) من خلال ظاهر النص نجد ان المشرع العراقي أجاز منح قروض مالية للمستثمر بضمانة مشيدات المشروع ولاشك ان المقصود بعبارة (وبضمان منشآت المشروع) هو ان يكون تقديم القروض لقاء رهن تلك المنشآت المشروع لصالح المقرض.

ثانيا: قضية مشروع (مسواك مول) أمودجا:

على الرغم من ان الخلاصة التي توصلنا اليها في الفقرة السابقة المتضمنة وجود الجواز القانوني لقيام المستثمر الذي اقام منشيدات مشروعه الاستثماري على ارض الغير برهن هذه المشيدات للحصول على قروض مالية لأغراض مشروعه الاستثماري، الا انه يبدو ان لدائرة التسجيل العقاري رأي اخر. هذه الدائرة كانت متمسكة بضرورة ان تكون الأرض التي يقام عليها المشروع الاستثماري ملكا للمستثمر نفسه او على الاقل له حق عيني عليها كحق مساطحة كشرط لوضع إشارة الحجز على مشيدات المشروع الاستثماري للحصول على قرض مالي.

موقف دائرة التسجيل العقاري هذا يتضح من قضية (مسواك مول) والتي تتلخص وقائعها بأنه سبق ان منحت هيئة استثمار بغداد الاجازة الاستثمارية المرقمة بالعدد (٢٠١٠/٤١) الى احد المستثمرين المحليين لأنشاء مشروعه الاستثماري (مسواك مول) في بغداد على ارض تعود ملكيتها الى وزارة المالية وبعد انجاز ما نسبته ٤٠% من المشروع الاستثماري في حينها حاول المستثمر الحصول على قرض مالي من المصرف العراقي للتجارة بمبلغ (٣٦) مليار دينار عراقي وبفائدة ١٠% سنويا لغرض اكمال المشروع الاستثماري

^{٢٧} المادة (٨٨٩) من القانون المدني الجزائري، انظر في تفصيل هذا الحكم، احمد بوكراز، رهن المباني القائمة على ارض الغير في القانون المدني الجزائري، بحث

وثبت في عقد القرض ان الضمانة الرئيسية للقرض هو رهن مشيدات المشروع رهنا تامينيا من الدرجة الأولى لصالح المصرف.^{٢٨} الا انه عند مراجعة المستثمر لدائرة التسجيل العقاري لغرض وضع إشارة الحجز على مشيدات المشروع الاستثماري رفعت الدائرة المذكورة ذلك وطالبت المستثمر بتقديم الوثائق التي تثبت ان له حق مساطحة على ارض المشروع الاستثماري كشرط لوضع إشارة الحجز.^{٢٩} ونظرا لكون المستثمر كان مستاجر للأرض المقامة عليها المشروع الاستثماري تعذر عليه تقديم الوثائق المطلوبة من دائرة التسجيل العقاري. هذا الموقف جعل المصرف العراقي للتجارة يتردد في منح القرض الى المستثمر بدون تزويدهم بعقد مساطحة على الأرض المقام عليها المشروع.^{٣٠}

على ما يبدو ان موقف الدائرة المذكورة كان مستند الى نصوص القانون المدني وقانون التسجيل العقاري. فكما راينا ان نصوص القانون المدني العراقي اشترطت ان يكون الرهن منصب على عقار او حق عيني على عقار وان يكون الراهن مالك للعقار المرهون او له حق تصرف فيه وهو ما تكرر ذكره في المادة (٣٠٥ / ١) من قانون التسجيل العقاري التي تنص ((يدرر الرهن التاميني على حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الاصلية الاخرى المسجلة في السجل العقاري سواء كان هذا الحق مستقلا او مشاعا مع مراعاة القيود المفروضة قانونا على رهن بعض الحقوق.))

أمام رفض دائرة التسجيل العقاري رهن مشيدات المشروع الاستثماري المقام على ارض الغير لجأ المستثمر الى الأمانة العامة لمجلس الوزراء سعيا منه في الحصول على توجيه يلزم دائرة التسجيل العقاري بتطبيق نص المادة (٩/٩/٩) من قانون الاستثمار^{٣١}. الأمانة العامة لمجلس الوزراء بذراعيها القانونين، الدائرة القانونية واللجنة القانونية، ووجهت الهيئة الوطنية للاستثمار والمصارف كافة ودائرة التسجيل العقاري بانها ترى عدم وجود مانع من قيام المصارف ودائرة التسجيل العقاري بمنح قروض الى للمستثمرين بضمانة مشيدات المشروع على وفق الشروط المذكورة في المادة (٩/٩/٩) شرط عدم التصرف بتلك المشيدات والاجازة الاستثمارية الا بموافقة الجهة المقرضة^{٣٢}

^{٢٨} الفقرة (٨) من عقد القرض الموقع بين المصرف العراقي للتجارة وصاحب مشروع مسواك مول.

^{٢٩} انظر كتاب المصرف العراقي للتجارة المرقم بالعدد (١٨٢٧) المؤرخ في ٢٠١٨/٢/١٩.

^{٣٠} المصدر نفسه.

^{٣١} قدم صاحب مشروع مسواك مول اكثر من طلب الى الدائرة القانونية في الأمانة العامة لمجلس الوزراء بهذا الخصوص على سبيل مثال طلبه المرقم بالعدد

(٣٣١) المؤرخ في ٢٠١٨/٣/١٩ وطلبه المرقم بالعدد (٣٣٥) المؤرخ في ٢٠١٨/٨/١٤.

^{٣٢} انظر كتاب الأمانة العامة لمجلس الوزراء المرقم بالعدد (ق/١٠٧/٤٢/٤٠٧٦) المؤرخ في ٢٠١٨/١٢/٢.

لا شك في ان توجيه الأمانة العامة لمجلس الوزراء يصب في مصلحة المستثمرين بشكل عام ومستثمر مشروع (مسواك مول) بشكل خاص الا اننا نرى ان هذا التوجيه لم يكن كافي ورتب شروط اضافية على المستثمرين فمن جهة انه لم تشر صراحة ان ما ورد في المادة (٩/ثامنا) من قانون الاستثمار هو نص خاص واجب العمل بموجبه يهدف الى تشجيع الاستثمار. ومن جهة أخرى رتب شرط غير موجود في قانون الاستثمار وخاصة المادة (٩/ثامنا) وهو عدم جواز التصرف بالإجازة الاستثمارية الا بموافقة الجهة المقرضة.

بناء على التوجيه المذكور قامت دائرة التسجيل العقاري أخيراً بإصدار توجيهها الى مديرياتها كافة تشير فيه إمكانية اجراء الرهن على مشيدات المشاريع الاستثمارية لصالح المصارف لقاء القروض التي تمنح للمستثمرين شريطة ان يكون هؤلاء المستثمرين عقد اجارة طويلة او حق مساطحة على الأرض المشروع مسجلاً وفقاً للقانون في مديريات التسجيل العقاري مع مراعاة احكام الرهن المنصوص عليها في قانون التسجيل العقاري^{٣٣}. ولا شك ان منح صاحب المشروع الاستثماري الذي يملك حق المساطحة على ارض المشروع حق الرهن هو تأكيد للقواعد العامة بهذا الشأن^{٣٤}. اما بشأن منح صاحب المشروع الاستثماري الذي اقام مشروعه الاستثماري على ارض مستأجرة اجارة الطويلة حق الرهن فنرى انه تقدم في موقف دائرة التسجيل العقاري يمكن ان يشجع على الاستثمار وان كنا نفضل ان يمنح حق الرهن لكل مستثمر استأجر ارض المشروع الاستثماري دون تقييده بإجارة طويلة لان نص المادة (٩/ثامنا) من قانون الاستثمار لم تشترط مثل هذا الشرط.

الخاتمة

بعد ان انتهينا من دراسة الإطار القانوني لحق المستثمر في بيع مشروعه الاستثماري او رهنه في ضوء احكام قانون الاستثمار العراقي والوقوف على بعض تطبيقات مؤسسات الدولة العراقية للنصوص القانونية المنظمة لهذين الحقين في نموذجين لمشروعين استثماريين مختلفين تبين لنا ان قانون الاستثمار العراقي أجاز للمستثمر نقل ملكية مشروعه الاستثماري او رهن مشيداته لغرض الحصول على قروض مالية رغبة منه بتوفير بيئة جاذبة للاستثمار الا انه على ما يبدو ان المستثمرين مازالوا يعانون من بعض الصعوبات بهذا المجال عند تعاملهم مع بعض الجهات الحكومية اما لوجود غموض لدى هذه الجهات

^{٣٣} انظر الى كتاب وزارة العدل المرقم بالعدد (١/٧/عقاري/سري/٢٤) المؤرخ في ٢٤/١/٢٠١٩ ومرافقه كتاب دائرة التسجيل العقاري المرقم بالعدد

٢٠١٩/١/٨ المؤرخ (٢٥٠/٢/٦/٥)

^{٣٤} المادة (١/١٢٦٩) من القانون المدني العراقي.

في بعض النصوص القانونية المنظمة لهذين الحقين في قانون الاستثمار او ان الجهات الحكومية تجتهد في تفسير النصوص القانونية لهذا القانون وتوولها خلاف لإرادة المشرع او انها تعتمد على النصوص القانونية الخاصة بعملها بعيدا عن نصوص قانون الاستثمار مما دفع المستثمرين الى اللجوء الى الجهات الحكومية العليا املا في الحصول على مبتغاهم.

هذا الموقف بلا شك يعد احد الأسباب التي تقلل من اندفاع المستثمرين وخاصة الأجانب منهم للاستثمار في العراق مما يتطلب من كل الجهات الحكومية التظافر في إيجاد الحلول لكل معوقات الاستثمار واللجوء الى الاستفسار والتشاور مع بعضها البعض وطلب التوجيهات من الجهات الحكومية العليا قبل اتخاذ اي إجراءات او مواقف تصعب من عملية الاستثمار وتخلق راي عام سلبي لدى المستثمرين لان كل ذلك سيولد اثار سلبية على عملية الاستثمار في العراق والذي سيلقي بظلاله في نهاية المطاف على المواطن وثقته بقدرة الدولة على تلبية احتياجاته .

مما تقدم نرى ضرورة تعديل نص المادة (٩ / ثامنا) من قانون الاستثمار بالشكل الذي يشير صراحة الى إمكانية قيام المستثمرين برهن مشيدات المشروع الاستثماري استثناء من قانون احكام قانون التسجيل العقاري لوضع حد لاجتهادات دوائر التسجيل العقاري بهذا الشأن، كما نرى ضرورة تعديل نص المادة (١٠ / ثالثا/ج) من قانون الاستثمار بالشكل الذي يستلزم فقط اعلام الهيئة مانحة الاجازة الاستثمارية عند نقل ملكية المشروع الاستثماري دون الحاجة الى استحصال موافقتها مادام ان الهيئة مانحة الاجازة الاستثمارية لن تتولى التحري عن أسباب نقل الملكية.

المصادر

أولاً: الكتب والبحوث

١. احمد بوكرازة، رهن المباني القائمة على ارض الغير في القانون المدني الجزائري، بحث منشور في مجلة العلوم الإنسانية ، ٢٠١٥ ، العدد ٤٣ ، مجلد ب، ص ٤١٥ .
٢. د. اكرم فاضل سعيد، دور قانون الاستثمار في جذب الاستثمارات الأجنبية في العراق ((قضية المعوقات التشريعية والإدارية التي تحول دون دخول رؤوس الأموال الأجنبية في الأسواق العراقية))، بحث منشور في مجلة الحقوق، كلية القانون/ الجامعة المستنصرية، ٢٠١٠ ، المجلد ٣، الإصدار ١٠ .
٣. د. باسم علوان طعمة، قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ في الميزان، بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق، كلية القانون / جامعة كربلاء، السنة الخامسة، العدد الثاني، ٢٠١٣ .
٤. د. سلام منعم مشعل، التنظيم القانوني لعمل العمال الأجانب على ضوء قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ ، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق / جامعة النهرين، ٢٠١٥ ، المجلد ١٧ ، العدد ٣ .

٥. د. طارق كاظم عجيل، شرح قانون الاستثمار العراقي، مطبعة السنهوري، ط١، بغداد ٢٠٠٩
٦. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج١٠، التأمينات الشخصية والعينية
٧. د. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨
٨. د. قيصر يحيى جعفر، الوافي في شرح احكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦، بغداد ٢٠١٨.
٩. محمد الجواهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، ٢٠٠٩.
١٠. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج٢.
١١. د. محمد كاظم محمد و صفاء متعب فجة، التنظيم القانوني لانتقال حق الاستثمار، بحث منشور في مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، جامعة القادسية، ٢٠١٧، العدد الأول، المجلد الثامن
١٢. د. ندى عبد الكاظم حسين، دراسة مقارنة بين قانون الاستثماري الاتحادي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ وقانون الاستثمار الكوردستاني، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية، كلية القانون/ جامعة بغداد، العدد ٤، لسنة ٢٠١٠.
١٣. د. هاشم رمضان الجزائري، د. وليد خالد عطية، د. حسين عبد القادر معروف، حوافز و ضمانات المستثمر في ظل قانون الاستثمار العراقي وبعض قوانين الاستثمار العربية، بحث منشور في مجلة العلوم الاقتصادية/ جامعة البصرة، العدد ٢٣، المجلد السادس، ٢٠٠٩

ثانيا القوانين

١. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١
٢. قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١
٣. قانون الإدارة المالية والدين العام رقم (٩٥) لسنة ٢٠٠٤
٤. قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦
٥. نظام الاستثمار الأجنبي السعودي ١٤٢١ هـ،
٦. قانون الاستثمار الأردني رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٤
٧. قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧
٨. قانون الاستثمار الأجنبي الاماراتي رقم (١٩) لسنة ٢٠١٨.