

التنظيم القانوني للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع العراقي الواقع والمؤمل

Doi: 10.23918/ilic9.17

م.م. لقاء خالد عبد علي
جامعة المثنى

liqaakhaid74@gmail.com

م.م. اياد كاظم عبد الزهرة
شركة مصافي الجنوب

ayadkadhim28@gmail.com

Legal regulation of industrial real estate designated for investment in Iraqi legislation, both reality and hope

Asst. Lect. Ayad Kadhim Abdulzahra
Southern Refineries Company

Asst. Lect. Leqaa Khalid abdali
Al-Muthanna University

المخلص

يُعَدُّ العقار الصناعي أو كما يسميه المختصون بالعقار الاقتصادي، بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية، وبالتالي فهو عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط ايجابي. وارتأينا من خلال بحثنا التعرض الى موضوع العقار الصناعي بوصفه آلية لانعاش الاستثمار ودعم الاقتصاد الوطني من خلال تحديد مفهومه وكيف أن المشرع العراقي قد ساهم في وضع قوانين تعكس جهوده في توفير هذه المادة الضرورية لدى المستثمرين، وتقديم تحفيزات خصصت لتشجيع الاستثمار حيث أدرجت بطرق تسمح بالزيادة من فرص إقبال المستثمرين.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي، العقار الاقتصادي، عقد الامتياز، عقد التنازل، الحوافز، المزداد العلني.

Abstract

Investment is the main engine for achieving economic development. Accordingly, many countries in general, and Iraq in particular, have given it great importance within their strategic plans. Countries provide significant attention to this sector in order to preserve and promote it.

The term "industrial real estate" is used to distinguish it from other types of real estate, such as agricultural, tourist, and residential real estate. It is considered an essential element of economic investment, and specialists in this field refer to it as industrial real estate.

Given the great importance that this type of investment holds for the development of the national economy, this research is based on a general study of industrial real estate. The study aims to define its concept, explain its organization, and clarify the position of the Iraqi legislator regarding it.

Keywords: Industrial real estate, economic real estate, concession contract, assignment contract, incentives.

المقدمة

أولاً: موضوع البحث

إن للاستثمار أهمية بالغة في تحقيق التنمية الاقتصادية، بوصفه القاعدة والمحرك الأساسي للتطور الاقتصادي، وبالأخص بعد التغيرات والتطورات الاقتصادية التي شهدتها معظم الدول، الأمر الذي جعل من الاعتماد على الاستثمار الخاص سواء كان محلياً أو اجنبياً ضرورياً لتحقيق النمو الاقتصادي داخل الدول. ومنه أصبح البحث عن طرق واليات تشجع وتنشط الاستثمار من أهم انشغالات المسؤولين، فالاستثمار يمثل الركيزة الأساسية في الاستراتيجية المتبعة من طرف الدولة لأنه الدافع الأساسي للانتعاش الاقتصادي.

فعلى اثر الظروف الصعبة التي يمر فيها العراق بسبب اعتمادها على طريق واحد وهو البترول في الاقتصاد وهيمنة القطاع النفطي على الاقتصاد العراقي الذي يتعرض الى تقلبات اسعار النفط في السوق العالمية، مما ادى الى ترجع اداء القطاعات الانتاجية، وبالأخص القطاع الصناعي، لذلك اصبح من الضروري تداول قضية ايجاد مصادر اخرى لتشكيل الدخل القومي العراقي او لتعزيز الموازنة المالية السنوية التي تعاني احيانا من عجز متفاقم من عائدات النفطية فتم اتجاه الى تحفيز الاستثمار المحلي وادماجه من أجل خلق ثروة بديلة باستغلال العقار الصناعي حيث يساهم بجهود التنمية الاقتصادية. فالعقار الصناعي أداة مثلى لتحقيق التنمية الاقتصادية المتكاملة، كما يُعد العامل الأساسي والمحرك المحوري لكل مجهود تنموي، لكن يتعين على الدولة تنمين هذا المسعى الاستراتيجي عن طريق تقديم حوافز وضمانات لجذب المستثمرين المحليين واستقطاب الأجانب لاستثمار أموالهم والعمل على تهيئة الظروف الملائمة عن طريق توجيه عناية خاصة لتطوير مختلف الشبكات والهيكل القاعدية، لاسيما من خلال توفير الأسس والمساحات الأرضية غير المبنية التي ينجز عليها المستثمرين مختلف مشاريعهم، فهذه الأوعية العقارية هي ما يعرف بالعقار الموجه للاستثمار أو ما يصطلح عليه بالعقار الاقتصادي. والعراق على وجه الخصوص لجأت الى اعطائه عناية بالغة الأهمية ضمن خطتها الاستراتيجية التي وضعتها، ويعتبر العقار الصناعي من ضمن البنية التحتية والركائز الأساسية لانطلاق المشروعات الاقتصادية لأي بلد والعراق على غرار باقي الدول، يحظى فيها هذا المجال باهتمام بالغ من أجل المحافظة عليه وترقيته.

ولقد تم استخدام مصطلح العقار الصناعي من أجل تمييزه عن عقارات أخرى، من بينها على سبيل المثال (العقار الفلاحي والسياحي والسكني)، وعلى هذا فهو يعد بمثابة حلقة جوهرية للاستثمار الاقتصادي، ولقد أطلق عليه المختصين بهذا المجال بالعقار الصناعي.

تبرز أهمية استثمار في العقار الصناعي كونه يمس قطاع حساس جداً، ألا وهو العقار الذي يعتبر ثروة لا يستهان به مما يستدعي تدخل المشرع لتنظيم الاستثمار ، فالعقار الصناعي عبارة عن جملة من الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية صناعية، وقد عرف _ على غرار باقي العقارات _ عدة نصوص قانونية منظمة له منذ الاستقلال، ميزتها اختيارات سياسية خاصة بكل مرحلة زمنية، فقبل التسعينات كان التعامل في العقار محصوراً فقط على الدولة، وهذا بعد صدور العديد من القوانين المتضمن الاحتياطات العقارية، والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، وعلى هذا الأساس كانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، وكان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات عن طريق توفير تجهيزات عمومية واجتماعية وكذا مكافحة المضاربة في العقارات والحفاظ على الأراضي الفلاحية وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة، وإذا كان الأصل أن توجه هذه الأراضي لاستيعاب برامج مختلفة لاسيما التجهيزات العمومية، (السكنية والاستثمارية)، إلا أن الواقع أفرز استهلاك جزء كبير من الأراضي العقارية، وتسبب في احتكار العقار مما أدى إلى منازعات عقارية عديدة على مستوى القضاء.

ثالثاً: اشكالية البحث

بهدف الإحاطة بالموضوع وتحديد الجوانب الداخلة ضمن نطاق دراستنا، ارتأينا طرح الاشكالية التي تحددها الاسئلة التالية :- ماهي الاحكام القانونية التي يخضع لها العقار الصناعي في التشريع العراقي ؟ هل وافق المشرع العراقي عند اعتماده عقد الامتياز بوصفه آلية للاستثمار في العقار الصناعي؟

رابعاً: منهجية البحث

ارتأينا تماشياً مع حداثة موضوع البحث اتباع المنهج التحليلي والمقارن والوقوف على موقف القضاء من هذا النوع من العقار. **خامساً: خطة دراسة**

في سبيل الوفاء بالإجابة على الاشكاليات المطروحة اتبعنا خطة ادت هذا الغرض، فقد قمنا بتقسيم البحث على مطلبين كالآتي **المطلب الأول :-** مفهوم العقار الصناعي المخصص للاستثمار.

المطلب الثاني :- الآليات الحصول على العقار الصناعي

المطلب الأول

مفهوم العقار الصناعي المخصص للاستثمار

يمثل العقار رهاناً رئيساً في تطوير وتنافسية المقاولات بما له من قدرة على جلب ورفع وتيرة النشاطات المنتجة للقيمة المضافة وفرص الشغل، ولا يزال الولوج للعقار الصناعي تحدياً بالغاً يواجه المستثمرين على مدى مشوارهم، إلا أن الفاعلين استجابوا لهذا التحدي بتوفير عروض ملائمة، لذا سنحاول تحديد مفهوم العقار الصناعي ومعرفة اهم التحفيزات المشجعة للاستثمار في العقار الصناعي وفقاً للتالي :-

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

لم يحظ العقار الصناعي بتعريف محدد رغم صدور العديد من القوانين والمراسيم بشأنه، لذلك نتطرق في هذا المطلب الى تحديد المقصود بالعقار الصناعي ثم استخلاص مميزاته واخيراً تميزه عما يشابهه من مفاهيم .

أولاً : تحديد المقصود بالعقار الصناعي

يطلق مصطلح العقار على الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار، ولا يمكن نقلها دون أن يعثر عليها تلف أو خلل. سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع .، وهو نفس ما نص عليها المشرع العراقي في القانون المدني . فهو يشير الى موجود حقيقي، ويشمل (الدور والمحلات التجارية والمناطق التجارية والاماكن السياحية والابنية الصناعية كالمعامل والبنائات الحكومية) .

أما الصناعة فيمكن تعريفها بمفهومها المخالف للزراعة والتجارة، وهي تعتبر ركيزة هامة من ركائز التنمية في الاقتصاد بوصفها أحد أهم قطاعات تنويع الانتاج . ويؤكد الباحثون أن الاستثمار العقاري الصناعي أحد مقومات الاقتصاد وهو يقع في إطار خيارين التملك والاستحواذ.

ويطرح سؤالاً مفاده ماهية العقار الصناعي ؟

لقد عرّف العقار الصناعي إنه (المساحة الجغرافية أو الرقعة الارضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية) (١) اما من الناحية الاقتصادية يقصد به (المال المخصص للاستثمار، حيث يتم الاتفاق على الاصول العقارية (الاراضي أو المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة انتاجيتها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع) (٢).

نخلص من ذلك وجود اتفاق على أن العقار هو الأصل الثابت الذي يوجه لإقامة مختلف المشاريع الصناعية . أما من الناحية القانونية فلا يوجد تعريفاً شاملاً وخصاً للعقار الصناعي، حيث أشار قانون الاستثمار الصناعي للقطاعين الخاص والمختلط رقم ٢٠ لسنة ١٩٩٨ حيث نجد في المادة (٥) منه (يقصد بالمشروع الصناعي لأغراض هذا القانون (كل مشروع غرضه الأساس انتاج سلعة للاستهلاك النهائي أو انتاج سلعة رأسمالية أو وسيطة، بما في ذلك البرمجيات، ويتم ذلك عن طريق التحويل (في الشكل) إلا أنه وبالرغم من ذلك تدخل الفقه للخروج بتعريف للعقار الصناعي ويمكن تعريفه ايضاً على أنه (٣) (عبارة عن حيز مكاني أو وعاء عقاري مبنياً كان أم غير مبني مستغلاً أو غير مستغل مخصص) .

كما يمكن تعريفه بأنه (٤) (هو جزء من الوعاء العقاري العام، والذي يشكل احتياطاً مخصص لتلبية طلبات المستثمرين سواء كانوا أو اجانب إلا أن الاحتياطات العقارية الموجودة تتشكل في الأملاك العقارية الخاصة، سواء كانت تابعة للدولة أو للأفراد . فالعقار ضرورة ملزمة لإنجاز اي مشروع استثماري فهو يشكل حيزاً ثابتاً يدر أرباحاً استثمارية للمستثمرين وكذا للدولة المهتمة بالاستثمار، حيث يبرز

(١) صافية خيرة، الاطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي، بحث منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، المجلد ١٤، العدد ١٢٩، ٢٠٢٢، ص ٤٢٠.

(٢) غا منية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الحقوق، الجزائر، ٢٠٢٢، ص ١٣.

(٣) غا منية نورية، المصدر نفسه، ص ١٤ .

(٤) بو حفص جلابة، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، بحث منشور بمجلة البرلمان، العدد ٢٢، ٢٠٢٣، ص ٢٠ .

دور الدولة في مدى اهتمامها وبحوثها عن الأوعية العقارية الملازمة مع وجود سياسة عقارية ، فالعقار ثروة هامة يرتبط سيره باليات قانونية وتنظيمه تسير الطبيعة الاقتصادية ، وتنوع العقار من شأنه المساهمة في تحقيق استثمارات منتجة^(١).
فالعقار الصناعي عملية إنفاق رأس المال على الأصول الصناعية التي تدر ربحاً، عادةً من خلال تصنيع السلع والخدمات يمكن إجراء الاستثمار الصناعي في الشركات التي تصنع منتجات مثل السيارات أو الإلكترونيات الاستهلاكية أو معدات البناء؛ يمكن أيضاً أن يتم الاستثمار الصناعي في المواد الخام مثل مزارع الأخشاب.

ويمكن ان نعرف العقار الصناعي بأنه (هو مجموعة الأراضي التي وجهت للاستثمار، وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها).

ثانياً : أهمية العقار الصناعي

يعد العقار الصناعي البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد ، وهذا يتضح جلياً من خلال تشريعاته القانونية التي جاءت لتنظيمه، ونظراً لأهميته في ترقية الاستثمار دفع بالمشروع الى البحث عن معايير وضوابط قانونية تحدد كيفية استغلال هذا النوع ليكتسب بذلك أهمية خاصة في الحياة الاقتصادية ، نظراً لما له من دور فعال من خلال عناصر أهمها:-

- ١- القيمة المرتفعة للعقار : حيث يشكل في العالم أحد أهم الثروات التي يمكن أن يكتسبها الفرد ويُعدُّ أعلى أنواع الاموال لتمييزه بالديمومة وبالتالي يصبح مقبولا كضمان من قبل البنوك والمؤسسات المالية وقيمته قد تتزايد عكس الاسهم^(٢).
- ٢- زيادة المشاريع وتنوعها:- مما يزيد من إيرادات الدولة وتخفيف الأعباء المالية والإدارية عنها .
- ٣- جذب المستثمرين لمختلف القطاعات الاقتصادية : فتوفر العقار يعطي المستثمرين الوطنيين والأجانب ضمانات كافية للمخاطرة برؤوس أموالهم واستثمارها في مختلف القطاعات الاقتصادية فتوفره بأسعار معقولة يشجع على تنويع الاستثمارات ، الذي بدوره يؤدي الى تنويع مصادر الانتاج والزيادة في الصادرات وبالتالي ارتفاع الناتج المحلي الاجمالي^(٣).
- ٤- يساهم في استغلال المواد الأولية والمحلية : وهذا يستلزم توفير كل الامكانيات والظروف لتسهيل عملية الاستفادة بالمواد المحلية^(٤).
- ٥- تنظيم السوق العقارية : بوصفه عاملاً محفزاً على جذب الاستثمار لضمان توفير الأوعية العقارية للمستثمرين الحقيقيين لتمنح ضمانات أكثر لهم ، فهناك علاقة تناسبية بين تنظيم الاستثمار وتشجيعه من جهة وتنظيم السوق العقارية^(٥).

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن بعض الأنظمة العقارية.

سوف نقوم بدراسة بعض المفاهيم القانونية التي يلتبس مفهومها مع مفهوم العقار الصناعي بوصفها انها هي أيضاً تكون محلاً للاستثمار ، وبالتالي سوف نميز العقار الصناعي عن كل من :-

اولاً - العقار الصناعي والعقار السياحي

العقار السياحي هو مجموعة الاراضي المباني المخصصة للأنشطة السياحية ، التي تشكل جزءاً من مناطق التوسع السياحي والآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية والثقافية .ويمكن إيجاد الفرق بينهما حيث ان العقار السياحي يوجّه أساساً للنشاطات السياحية، بينما العقار الصناعي يوجه للنشاطات الصناعية^(٦). وكما أن طبيعة العقار السياحي تسمح بالتصرف به بحسب التصريح المسبق وفقاً لقانون الاستثمار ويتضمن التصريح (حق الشفعة) أو عدم ممارستها ، وحق الشفعة لا يتوفر في العقار الصناعي .

ثانياً - العقار الصناعي والعقار الفلاحي

إنَّ العقار الفلاحي هو كلُّ منقولٍ رُصدَ لخدمة الأرض من (مواشٍ مخصصة للزراعة، آلاتٍ الحراثة) ، بل ويدخل في مفهوم النشاط الفلاحي كل نشاط يرتبط بدوره بنمو منتوج نباتي أو حيواني^(٧). ويمكن أن نفرّق بينهما بمعرفة أن العقار الفلاحي لا يدخل في الاعمار، بينما العقار الصناعي يدخل في الإعمار، وإن عدم استغلال الأرض الفلاحية يمثل تعسفاً في استعمال الحق ، بينما يترتب على عدم استعمال العقار الصناعي رفع دعوى قضائية أمام جهات مختصة^(٨).

المطلب الثاني

الآليات الحصول على العقار الصناعي

الفرع الاول: دور الدولة في منح الامتياز للاستثمار الصناعي بالتراضي

من المسلّم به أنَّ عقد الامتياز يعتبر أساساً من أسس تشجيع الاستثمار في القطاع الصناعي ، وقد تجلّى ذلك في الأراضي العقارية الممنوحة^(٩). للأمالك الخاصة بالدولة ، والأراضي المتواجدة بمناطق الأنشطة، ومن خلال قانون الاستثمار العراقي فإن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة من الانتفاع من ارضية متوفرة تابعة للأمالك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، خاضعاً للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري ، ويستفيد صاحب الحق في الامتياز مدةً من الزمن قابلةً للتجديد^(١٠).

(١) غا منية ، المصدر السابق، ص ١٣.

(٢) غا منية نورية ، المصدر نفسه ، ص ١٣.

(٣) بن حمادة حنان ، ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال العقار الصناعي في ظل القانون ٢٢-١٨ المتعلق بالاستثمار

(٤) بن حمادة حنان ، مصدر سابق ، ص ١٨ .

(٥) حنان سميحة ، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ، بحث مجلة الانسانية ، العدد ١، ٢٠١٤، ص ٢ .

(٦) صديق بغداد ، بن مصطفى ، احكام منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، بحث منشور بمجلة القانون والعلوم السياسية ، المجلد ٩، العدد ١، ٢٠٢٣ .

(٧) عون فاطمة الزهراء ، اختصاص القضاء الاداري بمنازعات عقد الامتياز العقاري الصناعي الموجة للاستثمار ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد ٢، ٢٠٢١.

(٨) عايدة مصطفاوي ، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي ، الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الوادي ، ٢٠١٤.

(٩) سيد علي زادي ، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، بحث منشور بمجلة الاكاديمية البحث القانوني ، المجلد ١٥، العدد ١، ٢٠١٧ ، ص ١٣ .

(١٠) حيمر عقيلة . النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الحقوق الجزائر ، ٢٠١٧ ، ص ٢٣ .

حيث عرف الامتياز على أنه (عقد اداري يتولى الملزم - فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته- إدارة مرفقا عاما اقتصاديا واستغلاله، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الاساسية الضابطة، يسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الادارة عقد الامتياز)^(١).

ويقصد بالقواعد الاساسية الضابطة يسير المرافق العامة وهي المبادئ المتعارف عليها في القانون العام وهي مبدأ دوام سير المرفق العام - مبدأ استمرارية المرفق العام .

وقد تبنت التشريعات شروط منح العقار الصناعي وفقا لنظام الامتياز أسلوبين في منح الامتياز وهما **المزاد العلني والتراضي**^(٢). ويقصد بالمزاد العلني هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على أرض معينة لكي يتم انشاء مشروع استثماري^(٣).

لكننا نجد أن الجزائر اعتمدت فقط على أسلوب واحد وهو التراضي من خلال قانون المالية التكميلي لسنة ٢٠١١.

حيث نجد أن التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية الى المنافسة وندعو المشرع العراقي الى اعتماد هكذا أسلوب.

بالتالي يمكن أن نستفيد من الامتياز بالتراضي بالمشاريع الاستثمارية التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية ، مثل الاستثمارات الانتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني^(٤).

الفرع الثاني: عقد التنازل

إن عقد التنازل أو عقد البيع كلها تسميات لعقد يهدف الى تحقيق نتيجة واحدة وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة وبمفهومها التقليدي^(٥)، حيث تمتع الدولة مثلها مثل الاشخاص الطبيعية بحرية التصرف في ممتلكاتها العقارية الخاصة ، اذ يدخل لها حق التصرف ، حق استعمال والاستعمال في الاشياء بشرط الا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة .

ويعرف عقد التنازل كطريقة لاستغلال العقار الصناعي على انه (عقد يتم ما بين المستثمر والادارة المالكة لعقار مبني او غير مبني ، بحيث تقوم الادارة بنقل ملكيته وتحويله بمقابل مالي ، ووفق شروط قانونية وتنظيمية يحددها قانون الاستثمار) . وتبعا لذلك نتوصل ان عقد التنازل هو عقد اداري ورضائي تحكمه المبادئ العامة لعقد البيع .

والتنازل عن الاراضي العقارية يقتضي ان تكون تلك الاملاك تابعة للدولة ، ومتوفرة بحيث لا تكون موضوعا في تصرف وخدمة وزارة او احدى المؤسسات ذات الطابع الاداري وكما يجب ان تكون غير تابعة للأفراد الا وفق لا رداًتهم الخاصة .

الفرع الثالث: دور الاجهزة المكلفة بالاستثمار في توفير العقار الصناعي

في اطار مساعي العراق لتشريع أكثر الطرق انسيابية للتعامل مع موضوع الاستثمار ، كان عليها البحث في كيفية مساعدة المستثمرين في الحصول على العقار الصناعي^(٦)، فصدر قانون الاستثمار العراقي، ومنحت الاجهزة الاستثمارية (هيئة الاستثمار) دورا في الحصول على العقار الموجه للاستثمار متمثلة بالدولة التي تكفلت مهمة تطوير واقع العراق بالتعاون مع الهيئات ومختلف الادارات ، فهي تعتبر العقار^(٧).

الفرع الرابع: التحفيزات المشجعة للاستثمار

اختلف الفقهاء القانونيين حول الطبيعة القانونية لعقد استثمار العقار الصناعي بسبب أن أحد اطرافه جهة إدارية ، على الرغم من أن مضمون العقد يتعلق بنشاط فردي ، فذهب الرأي الغالب الى أنه عقد اداري فالعقود المبرمة مع جهة إدارية تعطي امتيازاً لأحد أطراف العقد^(٨) ، وتهدف الى تحقيق المنفعة العامة لتسيير مرفق عام حيوي صناعي ، فضلا عن احتواء العقود على شروط استثنائية وعلى جزاءات تختلف عن العقود الخاصة عند الاخلال بالالتزام ، ويتمتع المستثمر بالعقار الصناعي بحقوق و ضمانات ومزايا ، وهي :.

١- حرية التصرف في الاستثمار : اي يستطيع المستثمر التصرف في المشروع بكافة التصرفات بشرط عدم التغيير في الغرض الذي انشئ من أجله المشروع ، ويجوز أن ينقل ملكية المشروع الى شخص جديد يحل محله ، على أن يواصل المستثمر العمل في المشروع بالاختصاص نفسه أي الغرض ذاته ، أو تغيير الاختصاص بموافقة الهيئة العامة للاستثمار^(٩) . حيث نصت المادة (٢٣) من قانون الاستثمار العراقي على أنه (اذا انتقلت 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 اخر بعد موافقة الهيئة العامة) .

٢- شرط الضمان : تخضع العقود التي يعقدها الاشخاص عموما لقاعدة مفادها أن (العقد شريعة المتعاقدين) التي تقررها مختلف القوانين الوطنية وبمقتضى تلك القاعدة نجد أنه لا يجوز انهاء العقد أو تعديله من قبل المتعاقدين طالما أنه وليد ارادتين ، وهو يقابل من حيث الاثر شرط الهروب في الاتفاقات التجارية الدولية^(١٠) .

(١) فتى سعية ، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري ، بحث منشور بمجلة الدارسات والبحوث القانونية ، العدد ٣ ، بدون سنة النشر ، ص ١٥٨ .

(٢) حيمر عقيلة ، المصدر نفسه ، ص ٢٤ .

(٣) سهام مسكر ، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، مجلة الدراسات القانونية ، العدد ١١ ، جامعة البليدة ، الجزائر ، ٢٠١٧ ، ص ٣٥ .

(٤) منصور اسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي ، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الحقوق جامعة الجزائر ، ٢٠١٣ ، ص ٣٤ .

(٥) عبد الحميد جبار ، السياسية العقارية في المجال الاقتصادي ، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ص ٣٩ .

(٦) منصور اسماء ، المصدر نفسه ، ص ٣٧ .

(٧) موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الاستثمار ، بحث قدم الى مجلس كلية الاعمال ، جامعة احمد . ٢٠٠٩ ، ص ٦٧ .

(٨) موهوبي محفوظ ، المصدر نفسه ، ص ٦٨ .

(٩) تنص المادة (٢٣) من قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ .

(١٠) د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ١ ، ط ٣ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ١٩٩٨ ، ص ٢٥ .

٣- ثبات النظام القانوني : هو تعهد من قبل الدولة المتعاقدة بتثبيت النظام القانوني والاقتصادي والمالي الاستثماري محل العقد، وبمقتضى هذا التعهد يكون المستثمر المتعاقد بمنأى عن أي تعديل تشريعي يلحق ضرراً به (١) ، ويُعد شرط الثبات من حيث التكيف القانوني استثناء من القاعدة العامة التي بمقتضاها يخضع لمتعاقدين قانون الدولة التي يجري فيها الاستثمار وخضوعه لكل التعديلات التشريعية التي تطرأ على ذلك القانون خلال مدة نفاذ العقد (٢).

٤- التامين على الاستثمار بواسطة هيئة أو شركة اجنبية : يترتب نظام التامين على الاستثمارات عموماً فوائد عديدة لجميع الأطراف، ورغبة في تعميم تلك الفوائد وتفاديا للقيود التي تعرضها شركات الضمان الوطنية (٣) .

٥- الاعفاء من الضرائب والرسوم : تنص المادة (١٥ / أولا) من قانون الاستثمار العراقي على أنه (يتمتع المشروع الحاصل على اجازة الاستثمار من الهيئة بالإعفاء من الضرائب والرسوم) . مقابل هذه الحقوق والضمانات يجب على المستثمر في العقار الصناعي تقديم جدوى اقتصادية وفنية للمشروع للمحافظة على سلامة البيئة ، والالتزام بنظم السيطرة النوعية فيما يتعلق بالأمن العام والنظام والصحة ، والالتزام بتقديم جدول زمني لإنجاز العمل ان لا تزيد عن مدة قوامها ستة اشهر (٤).

الخاتمة

أولاً : النتائج

١. ضرورة اصلاح الوضعيات العالقة بالمناطق الصناعية والقضاء على كافة المشاكل التي تواجه المستثمرين .
٢. العمل على تكثيف الجهود بين جميع الجهات الادارية المتعلقة بالعقار الصناعي والتنسيق بينهما بغية الوصول الى تنفيذ عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي على نحو سليم وحسب الغرض الذي وضع لأجله .
٣. تهيئة مناخ استثماري جيد يهدف لجلب الاستثمارات الوطنية ، وذلك عن طريق تحسين الظروف الاقتصادية والاجتماعية في البلاد ، والعمل على توفير المنشآت القاعدة الضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية على العقارات المخصصة للإنجاز المشاريع الاستثمارية.

ثانياً : التوصيات

١. نقترح على المشرع العراقي اشراع في اصدار تعديل على قانون الاستثمار القطاع الصناعي يكون على قدر من التوقعات وبشكل قفزة نوعية في مجال ترقية الاستثمار في العراق .
٢. العمل على توفير كافة الامكانيات للمستثمر ، وتوفير العقار الصناعي .

المصادر

أولاً : الكتب

١. د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ١ ، ط ٣ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ١٩٩٨ .
٢. سامية حساين ، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري ، الملتقى الوطني بعنوان الاستثمار العقاري في الجزائر ، كلية الحقوق والجزائر ، جامعة الوادي ، ١١ ، ٢٠١٣ .

ثانياً : الرسائل

١. بن بلقاسم صابر ، المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي ، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الحقوق جامعة الجزائر ، ٢٠٢١ .
٢. حيمر عقيلة . النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الحقوق الجزائر ، ٢٠١٧ .
٣. عبد الحميد جبار ، السياسية العقاري في المجال الاقتصادي ، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الحقوق ، جامعة الجزائر .
٤. غامنية نورية ، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار ، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الحقوق ، الجزائر ، ٢٠٢٢ .
٥. منصور اسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي ، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الحقوق جامعة الجزائر ، ٢٠١٣ .

ثالثاً : البحوث

١. بن حمادة حنان ، ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال العقار الصناعي في ظل القانون ٢٢- ١٨ المتعلق بالاستثمار
٢. بو حفص جلالة ، النظام القانوني للعقار الاقتصادي ، بحث منشور بمجلة البرلمان ، العدد ٢٢ ، ٢٠٢٣ .
٣. حنان سميحة ، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ، بحث مجلة الانسانية ، العدد ١ ، ٢٠١٤ .
٤. سهام مسكر ، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، مجلة الدراسات القانونية ، العدد ١١ ، جامعة البليدة ، الجزائر ، ٢٠١٧ .
٥. سهام مسكر ، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، مجلة الدراسات القانونية ، العدد ١١ ، جامعة البليدة ، الجزائر ، ٢٠١٧ .
٦. سيد علي زادي ، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، بحث منشور بمجلة الاكاديمية البحث القانوني ، المجلد ١٥ ، العدد ١ ، ٢٠١٧ .
٧. صافرة خيرة ، الاطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي ، بحث منشور بمجلة الاجتهاد القضائي ، المجلد ١٤ ، العدد ١٢٩ ، ٢٠٢٢ .
٨. صديق بغداد ، بن مصطفى ، احكام منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، بحث منشور بمجلة القانون والعلوم السياسية ، المجلد ٩ ، العدد ١ ، ٢٠٢٣ .

(١) بن بلقاسم صابر ، المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي ، رسالة ماجستير قدمت الى مجلس كلية الحقوق جامعة الجزائر ، ٢٠٢١ ، ص ٢٩ .

(٢) سامية حساين ، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري ، الملتقى الوطني بعنوان الاستثمار العقاري في الجزائر ، كلية الحقوق والجزائر ، جامعة الوادي ، ١١ ، ٢٠١٣ .

(٣) سهام مسكر ، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، مجلة الدراسات القانونية ، العدد ١١ ، جامعة البليدة ، الجزائر ، ٢٠١٧ ، ص ٣٥ .

(٤) ينظر المادة (١٤) من قانون الاستثمار العراقي .

٩. عابدة مصطفى وي ، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي ، الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الوادي ، ٢٠١٤ .
١٠. عون فاطمة الزهراء ، اختصاص القضاء الإداري بمنازعات عقد الامتياز العقاري الصناعي الموجة للاستثمار ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد ٢ ، ٢٠٢١ .
١١. فتى سعدية ، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري ، بحث منشور بمجلة الدارسات والبحوث القانونية ، العدد ٣ ، بدون سنة النشر .
١٢. موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الاستثمار ، بحث قدم الى مجلس كلية الاعمال ، جامعة احمد . ٢٠٠٩ .

رابعاً: القوانين

- ١- قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ .
- ٢- قانون الاستثمار الصناعي للقطاع الخاص والمختلط رقم ٢٥ لسنة ١٩٩١ .