

## الإجارة والمساحة في المشاريع الاستثمارية<sup>1</sup> بحث تحليلي مقارنة

م.م. لقمان حسن رسول

قسم القانون، كلية القانون والعلاقات الدولية، الجامعة اللبنانية الفرنسية، اربيل، اقليم كوردستان العراق

[Luqman.hassan@lfu.edu.krd](mailto:Luqman.hassan@lfu.edu.krd)

أ. د. حسين توفيق فيض الله

قسم القانون، كلية القانون، جامعة صلاح الدين، اربيل، اقليم كوردستان، العراق

[dr.hussein.1956@gmail.com](mailto:dr.hussein.1956@gmail.com)

### الملخص

إن تغيير النظام في العراق من نظام اقتصادي مركزي إلى نظام اقتصاد السوق وانفتاح العراق وإقليم كوردستان أمام المستثمرين بشكل سريع، ولاسيما المستثمرين الأجانب من ناحية، وضعف الخبرات لدى الجهات الراغبة في الاستثمار من ناحية ثانية، أدى إلى عدم تحقيق قوانين الاستثمار أهدافها وظهور الكثير من العوائق والمشاكل في التطبيق العملي وعلى الأخص تلك المتعلقة بتخصيص الأراضي لأغراض الاستثمار.

إن تخصيص الأراضي لأغراض الاستثمار عن طريق الإيجار والمساحة يتضمن سلسلة من الإجراءات، تبدأ باستحصال إجازة الاستثمار للمشروع الاستثماري وتخصيص الأراضي الملائمة له وتنتهي بتنظيم عقد الإيجار أو عقد المساحة مع المستثمر حسب الشروط والإجراءات الواردة في قوانين الاستثمار. لذلك حاولت هذه الدراسة توضيح موضوع تخصيص الأراضي للمشروع الاستثماري من قبل السلطة المختصة بذلك فضلاً عن بيان الصيغ الواردة في القانون لتخصيص الأراضي كالإيجار والإجارة المنتهية بالتملك والمساحة.

وتبين لنا من خلال دراستنا غموض أحكام القانون من جهة، وعدم تكاملها من جهة أخرى، وعلى الأخص فيما يتعلق بتحديد إجراءات تخصيص الأراضي للمشاريع الاستثمارية عن طريق الإيجار والمساحة.

وقدما في نهاية هذه البحث بعض المعالجات التي من شأن تطبيقها إذلال الكثير من العوائق التي تقف أمام نجاح تخصيص الأراضي ومن ثم عمليات الاستثمار سواء في العراق أو في إقليم كوردستان العراق.

### معلومات البحث

تاريخ البحث:

الاستلام: 2022/12/11

القبول: 2023/3/8

النشر: صيف 2023

### الكلمات المفتاحية:

Law, Investment, Rent Project, Leasing, Land Allocation

Doi:

10.25212/lfu.qzj.8.3.28

<sup>1</sup> بحث مستل من رسالة الماجستير الموسومة (تملك الأراضي الخصصة للاستثمار في القانون العراقي- دراسة مقارنة)

## 1- المقدمة

### 2-1 موضوع البحث:

عندما يقوم المستثمر باستثمار رأس ماله، يحتاج إلى أرض يقيم عليها مشروعه الاستثماري، ويقوم الدولة عادة بتخصيص الأراضي لأغراض الاستثمار، وأن وجود تنظيم قانوني مستقر في هذا المجال له أهمية كبيرة لدى المستثمرين وذلك من أجل ضمان استثماراتهم واستقرار مشاريعهم الاستثماري.

يختلف موقف القوانين من مسألة تخصيص الأراضي لأغراض الاستثمار، ويمكن القول بشكل عام وجود ثلاثة طرق لتخصيص الأراضي لإقامة المشاريع الاستثمارية في قوانين الاستثمار المقارنة وهي (تخصيص الأراضي عن طريق التمليك، وتخصيص الأراضي عن طريق الإجارة والإجارة التي تنتهي بالتمليك، وتخصيص الأراضي عن طريق المساطحة).

يفضل المستثمر عادة تملك الأراضي التي تخصص لمشروعه الاستثماري، إلا أن تخصص الجهات المعنية في الدولة الأراضي الملائمة للمشاريع غير المشمولة بالتمليك عن طريق الإجارة الطويلة والإجارة المنتهية بالتمليك والمساطحة. الإجارة والمساطحة صيغتان متشابهتان في كثير من النواحي وتختلفان من النواحي الأخرى .

### 3-1 أهمية موضوع البحث :

تأتي أهمية موضوع البحث من أهمية موضوع الأراضي والعقارات في حياتنا الاقتصادية، ولاسيما في تأسيس وتطوير المشاريع الاستثمارية في البلاد. ويُعد تنظيم العلاقة القانونية بين مالك الأرض والمستثمر من العوامل المهمة التي تساهم في استقرار الجانب القانوني والاقتصادي للاستثمار في البلاد، وأن منح حق تملك الأرض للمستثمر في القوانين المنظمة للاستثمار هو الصيغة المفضلة من بين الصيغ الأخرى كالإجار والمساطحة لدى المستثمر، على الرغم من ذلك أغلبية القوانين المنظمة للاستثمار يضعون أحكاماً خاصاً لتخصيص الأراضي عن طريق الإجار والمساطحة بدلاً من التمليك في كثير من المشاريع الاستثمارية، لذلك فدراسة الأحكام الخاصة بالإجار والمساطحة على الأراضي وتشخيص المشاكل ذات الصلة وتوضيح كيفية إجراءات الإجار والمساطحة والتملك تمنح الأهمية القصوى لدراسة هذا الموضوع من جوانبه المختلفة.

### 4-1 إشكالية البحث :

تكمن مشكلة البحث في أن الأحكام والإجراءات ذات الصلة بالإجار والمساطحة على الأراضي المخصصة لأغراض الاستثمار سواء في قانون الاستثمار العراقي أو قانون الاستثمار في إقليم كوردستان العراق يكتنفها الكثير من الغموض والتعقيد، وهناك نوع من الخلط بين الإجار والمساطحة في القانونين، وأنها لم تعالج بشكل سليم المشاكل التي تواجه المستثمر من الناحية العملية مما أثرت هذه الأحكام والإجراءات سلباً على جذب الاستثمارات إلى الدولة وحركة النمو الاقتصادي.

### 1-5 هدف البحث :

يهدف هذا البحث إلى دراسة الأحكام والإجراءات ذات الصلة بتخصيص الأراضي لأغراض الاستثمار عن طريق الايجار والمساحة في القانون العراقي وقانون إقليم كوردستان العراق مقارنة بذات الأحكام والإجراءات في القانون المصري التي أخذناها بالمقارنة في هذه الدراسة، للوقوف على مواقع القوة والضعف في القانون العراقي وقانون إقليم كوردستان العراق فضلاً عن بيان تمييز بين عقود الايجار والمساحة في المشاريع الاستثمارية.

### 1-6 نطاق البحث :

يقصر نطاق هذا على البحث على دراسة الأحكام والاجراءات الخاصة بتخصيص الأراضي لأغراض الاستثمار في قوانين الاستثمار وبالتحديد موضوع الايجار والمساحة على الاراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية، وذلك في ضوء النصوص ذات العلاقة في قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل وقانون الاستثمار في إقليم كوردستان رقم (4) لسنة 2006، وقانون الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017.

### 1-7 منهجية البحث :

يعتمد هذا البحث المنهج التحليلي والمقارن، من خلال تحليل النصوص القانونية ذات العلاقة بموضوع الأراضي في الاستثمار، والمقارنة بين النصوص والأحكام المتعلقة بالموضوع في قانون الاستثمار العراقي المعدل وقانون الاستثمار في إقليم كوردستان وقانون الاستثمار المصري ، فضلاً عن الأحكام الواردة في نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساحة عليها رقم (6) لسنة 2017 في العراق واللائحة التنفيذية لقانون الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017، لغرض الوصول إلى بيان جوانب الموضوع وطرح معالجة موضوعية سليمة لمشكلة البحث.

### 1-8 هيكلية البحث :

نقسم هذا البحث على مبحثين، في المبحث الأول فنستناول فيه بالدراسة ماهية الإجارة والاجارة المنتهية بالتملك في الاستثمار من خلال مطلبين، سندرس في المطلب الاول تعريف الإجارة في الاستثمار، ونخصص المطلب الثاني للإجارة المنتهية بالتملك. أما المبحث الثاني سنبحث فيه عقود المساحة في الاستثمار وكذلك في المطلبين، يتضمن المطلب الأول تعريف عقود المساحة وخصائصها، والمطلب الثاني يتضمن عقود الاستثمار في قوانين الاستثمار. ويتضمن البحث خاتمة بأهم استنتاجات البحث وتوصياته.

## 2. المبحث الأول/ ماهية الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في الاستثمار

بما أن حق تملك الأراضي والعقارات المخصصة للاستثمار قد قصرته قوانين الاستثمار على المشاريع الإسكانية والمشاريع المحددة في القوانين المذكورة، لذا كان من الضروري البحث عن صيغ قانونية أخرى غير التملك للمشاريع غير الإسكانية وغير المشمولة بالتملك في قوانين الاستثمار. تُعد الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك صيغتين قانونيتين من غير التملك لتنظيم كيفية تخصيص الأراضي للمشاريع الاستثمارية وتنظيم العلاقة القانونية بين المستثمر ومالك الأرض. سنتعرض أولاً لماهية الإجارة وإيجار الأراضي في المشاريع الاستثمارية، ومن ثم الإجارة المنتهية بالتملك، وذلك في مطلبين على التتابع:

### 2-1-1. المطلب الأول/ تعريف الإجارة في قانون الاستثمار

تعد الإجارة صيغة من صيغ الواردة في بعض قوانين المنظمة للاستثمار لتخصيص الأراضي للمشاريع الاستثمارية غير المشمولة بتملك. لتوضيح موضوع الإجارة في قانون الاستثمار، ينقسم هذا المطلب إلى فرعين، سندرس في الفرع الأول تعريف الإجارة، وفي الفرع الثاني موضوع إيجار الأراضي في قوانين الاستثمار وكالاتي:

#### 2-1-1-1. الفرع الأول/ تعريف الإجارة:

يلزم بيان ماهية الإجارة، بيان المقصود بها لغةً واصطلاحاً، وبيان موقف القوانين المقارنة منها: الإجارة في اللغة تأتي بمعنى الأجرة وقد استعملت بمعنى الإيجار، والإجارة مشتقة من الأجر، والأجر في اللغة له معنيان: الكراء والأجرة على العمل، والأجرة والكراء بمعنى بدل المنفعة، والإيجار هو الإعطاء بالكراء، والاستئجار الأخذ بالكراء (زكريا، 1999، صفحة 62). ويُعرف عقد الإيجار لغة أيضاً بلفظ أجر، يؤجر، وتأجير العين: كرائها عقاراً كانت أو منقولاً. وعرفت الإجارة بأنها بيع منفعة (عرفة، 1993، صفحة 295).

أما في الاصطلاح الفقهي في الشريعة الإسلامية فقد عرفت الإجارة بأنها "بيع منفعة معلومة بأجرة معلومة" (الزبيعي، 1313هـ، صفحة 105). أو أنها "تمليك منافع الشيء مباحة مدة معلومة بعوض" (الدسوقي، بدون تاريخ، صفحة 2). أو أنها "عقد على منفعة مقصودة، معلومة، قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم". أو "عوض معلوم في منفعة معلومة، من عين معينة أو موصوفة في النمة، أو في عمل معلوم" (الأنصاري، 1313هـ، صفحة 403).

ويتضح من خلال تعريفات فقهاء الشريعة الإسلامية للإجارة، إنها كلها متقاربة في المعنى واللفظ، وتتفق كلها على اعتبار الإجارة من عقود المعاوضات، إذ فيها عوض مقابل المنفعة، كما أنها عقد يرد على منفعة العين لا على رقيبتها، ولا يقصد به التملك، بل القصد هو الانتفاع فقط (لطي، 2017، صفحة 14). أما في التشريعات الوضعية المقارنة، فقد عرف المشرع العراقي الإيجار في المادة (722) من القانون المدني العراقي بأنه "تمليك منفعة معلومة بعوض لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور".

يتضح من نص القانون العراقي أنه متأثر بشقه الأول بأحكام الفقه الإسلامي عندما عرف عقد الإيجار بأنه تملك منفعة (العديلية، المادة 450). ولكنه استدرك وأخذ بمسايرة الاتجاهات الحديثة في الفقه الغربي عندما أخذ بالشق الثاني من التعريف بأنه يلتزم بتمليك المنفعة للمستأجر ويتركه ينتفع بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار (الربيعي، 2011، صفحة 9).

ويلاحظ من هذا التعريف أنه يجعل الالتزامات متقابلة بين المؤجر والمستأجر، فالمؤجر يلتزم بتسليم المأجور، ويمكن المستأجر من الانتفاع به طيلة مدة العقد سواء أكان المأجور عقاراً أم منقولاً وذلك مقابل أن يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وبالمحافظة على المأجور ورده إلى المؤجر بالحالة التي استلمها بعد انتهاء عقد الإيجار (الربيعي، 2011، صفحة 9).

وعرفت المادة (558) من القانون المدني المصري عقد الإيجار بأنه "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم" (المدني المصري، رقم (131) لسنة 1948 المعدل).

وهكذا فإن عقد الإيجار "هو الوسيلة الرئيسة لتيسير حصول الشخص على منفعة مال مملوك لشخص آخر، نظير مقابل، دون حاجة إلى أن يكسب ملكية هذا المال" (سليم، 2017، صفحة 16).

## 2-1-2. الفرع الثاني / إيجار الأراضي في قوانين الاستثمار:

أجازت قوانين الاستثمار المقارنة للمستثمر الحصول على العقار عن طريق الإيجار لتنفيذ المشاريع الاستثمارية.

ونظم قانون الاستثمار العراقي موضوع استئجار وتأجير العقارات اللازمة لمشروعه الاستثماري من الدولة أو من القطاعين الخاص أو المختلط لمدة لا تزيد على (50) خمسين سنة، وقابلة للتجديد إذا وافق عليها الهيئة مانحة الإجازة مع مراعاة طبيعة المشروع وجدواه الاقتصادي باستثناء المشاريع الصناعية المشيدة في المدن الصناعية التي تُملك بموجب بدل وحسب التعليمات (الاستثمار العراقي،، المادة (10/ثالثاً- أ)). ويبدو أن مدة (50) سنة كحد أعلى لمدة الإيجار في قانون الاستثمار جاءت استناداً إلى القواعد العامة المقررة في هذا الشأن في القانون المدني العراقي بشأن المساطحة (العراقي، المادة 1267/1).

بالرجوع إلى أحكام قانون المدني العراقي، لقد تناول القانون الحقوق العينية ومنها الإجارة الطويلة (المدني العراقي، المادة 68/1). ولكن نرى أن الإجارة التي تناولها القانون المذكور في المادة (740) منه ليست الإجارة الطويلة، لأن الإجارة الطويلة المقصود في المادة (68) هي من الحقوق العينية الأصلية، يخول صاحب الأرض المستأجر أن يقيم بناء أو منشآت غير الغراس حسب الشروط المتعاقد عليها " هي نفس حكم المساطحة الواردة في المادة 1266 من القانون المدني العراقي". وقد اعترف القانون المدني بها من باب الاعتراف بالواقع لضمان حقوق المستأجرين الذين شيّدوا محدثات على أملاك الوقف قبل تنظيم أحكام المساطحة، لأن المساطحة لم تكن معروفة قبل نفاذ القانون المدني وإلا فهما حقان متشابهان ومتلازمان في أحكام متعددة ولم يكن من سبب باسمين مختلفين، وأما الإجارة المقصودة بالمادة (740) فهي من حقوق الشخصية ولو أنها لمدة طويلة (30) سنة، وقد ورد حكمها تحت عنوان الإيجار بوجه

عام" العقود الواردة على الانتفاع بالشيء". غير أن القانون المدني لم يدخل في هذا التفصيل، لذلك رأى المشرع أن يكمل هذا النقص باقرار إجارة الطويلة في المادة (229) من قانون التسجيل العقاري واخضاعه لأحكام المساطحة من ناحية التسجيل والمدة والتصرف والارث (مجيد، 1970، الصفحات 96-97). ونلاحظ بأن المشرع العراقي في قانون الاستثمار قد استخدم مفهوم الإيجار بصفة مطلقة، ولما كان المطلق يجري على إطلاقه ما لم يقيد، فإن مفهوم الإيجار على وفق قانون الاستثمار العراقي ينصرف إلى الإيجار بوجه عام على وفق تعريفه في المادة (722) من القانون المدني، وهذا حق شخصي وليس حق عيني المتعلق بالإجارة الطويلة.

كما ساوى المشرع العراقي من حيث المدة بين الإيجار والمساطحة وهي (50) خمسين سنة، علماً ان المدة المقررة (50) سنة في القانون المدني هي للمساطحة وليس للإيجار (العراقي، المادة 1/1267). وأن الأحكام الواردة في قانون الاستثمار تعد حكماً خاصاً ويقيد الحكم العام الوارد في القوانين الأخرى، وعليه فإن مدة (50) سنة كحد أعلى لمدة الإيجار هي التي تسري على تخصيص العقار بالإيجار أو المساطحة في المشاريع الاستثمارية وفقاً لأحكام قانون الاستثمار. واشترط المشرع لتجديد مدة الإيجار توافر ثلاثة شروط:

- 1- موافقة الهيئة مانحة الإجازة والجهة ذات العلاقة .
- 2- مراعاة طبيعة المشروع والجوى الاقتصادي.
- 3- أن لا يكون المشروع من المشاريع الصناعية المشيدة في المدن الصناعية .

ولكن لم يبين المشرع عدد المرات التي يمكن تجديد عقد الإيجار ومدته، وأمام هذا الإطلاق فإن التجديد قد يكون للمدة السابقة التي اتفق الأطراف عليها في عقد الإيجار ولأكثر من مرة. وللهيئة وفق قانون الاستثمار العراقي أن تتفق مع المستثمر على عودة المشروع إلى الدولة أو الإقليم أو المحافظة غير المنتظمة في إقليم بعد انتهاء مدة الإيجار ووفقاً للشروط الواردة في الاتفاق المبرم معه (الاستثمار العراقي، المادة 10/ثالثاً-ب). وفي الوقت نفسه للهيئة الاتفاق على بقاء المشروع الاستثماري ملكاً للمستثمر أرضاً وبناءً في مشاريع الإسكان أو بناءً في المشاريع الأخرى على التوالي والتعاقب بعد انتهاء فترة الإجازة دون التمتع بالمزايا والتسهيلات والضمانات الواردة في القانون (قانون الاستثمار العراقي، المادة 10/ثالثاً-د)، أي بعد انتقال ملكية المشروع أرضاً وبناءً إلى المستثمر لا يستفيد المشروع من المزايا والتسهيلات والوارد في قانون الاستثمار.

وبخصوص إجراءات الإيجار، لم يتطرق قانون الاستثمار العراقي إلى إجراءات إيجار العقارات والأراضي لأغراض الاستثمار، وإنما أشار إلى استثناء الإجراءات الخاصة بإيجار عقارات الدولة للمستثمر لأغراض إقامة المشاريع الاستثمارية من أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 (قانون الاستثمار العراقي، المادة 10/خامساً-أ). وقد بين نظام بيع وإيجار العقارات المخصصة للاستثمار في العراق الأحكام ذات الصلة بالإيجار، فعلى وفق النظام توجر الجهة المالكة للعقار أو الجهة صاحبة حق التصرف بالتنسيق مع هيئة الأراضي والعقارات اللازمة للمشاريع الاستثمارية ( المشاريع السكنية أو المدن السكنية متعددة الأغراض مثل مجمع ترفيهي أو تجاري) مقابل بدل إيجار سنوي

قدره(7%) من قيمة بدل الإيجار المقدر بنسبة (10%) من القيمة الحقيقية للأرض من قبل اللجنة المشكلة بموجب هذا النظام ( نظام بيع وإيجار وعقارات المخصصة للاستثمار في العراق، المادة 5/ اولاً- أ). وتؤول بدلات الإيجار إلى الخزينة العامة على أن يعاد تخصيصها إلى الجهة المالكة للأرض، بعد خصم نسبة (50%) من تلك البدلات لمصلحة الجهة المالكة للأرض، وتخصيص الباقي إلى موازنة الجهات الحكومية المختصة لتغطية نفقات تقديم خدمات البنى التحتية الخارجية أو المرافق العامة داخل المشروع كالمدراس والحدايق ورياض الأطفال وغيرها. وحدد النظام تاريخ استحقاق بدل الإيجار، حيث يبدأ من تاريخ إنجاز المشروع أو التشغيل التجاري أو التشغيل الفعلي، ويلزم المستثمر بإكمال المشروع خلال المدة المحددة في العقد أو المدة التي تحددها الهيئة المانحة للإجازة ( نظام بيع وإيجار وعقارات المخصصة للاستثمار في العراق، المادة 5/ اولاً- ثالثاً). ولم يبين النظام المذكور الأثر المترتب على عدم التزام المستثمر بإنجاز المشروع خلال المدة المحددة في العقد فيما يتعلق بدفع الأجرة وتاريخ استحقاقها.

أما قانون الاستثمار في إقليم كوردستان، فلم ينظم تفاصيل استئجار الأراضي والعقارات اللازمة للمشاريع الاستثمارية المجازة بموجب القانون المذكور، وإنما ألزم الدوائر المالكة للأراضي بالتنسيق أو بناء على طلب الهيئة بتخصيص الأراضي اللازمة للمشروع الاستثماري عن طريق الإيجار وبسعر تشجيعي بموجب التعليمات والضوابط التي تصدرها الهيئة لهذا الغرض، علماً أنه لم يتم إصدار أية تعليمات بهذا الصدد. واستثنى قانون الاستثمار في الإقليم الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية من أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة النافذ في الإقليم (قانون الاستثمار في إقليم كوردستان، المادة 4/ ثانياً)، والتي بموجبها يتم إيجار أموال الدولة عن طريق المزايدة العلنية وفق الإجراءات المرسومة في القانون كما أسلفنا سابقاً.

ولم يصدر في الإقليم نظام خاص لتنظيم بيع وإيجار أراضي الدولة والقطاع العام التي تخصص للمشاريع الاستثمارية مثل ما هو موجود في العراق، ولا توجد أية تعليمات بخصوص إيجار الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية. ونود الإشارة إلى أنه من الناحية التطبيقية لا تُعتمد صيغة الإيجار من قبل هيئة الاستثمار في الإقليم، وقد يعود السبب في ذلك إلى تركيز السلطات عادة من الناحية العملية على صيغة المساطحة للمشاريع الاستثمارية غير المشمولة بالتملك. لذلك قد يكون من الأفضل إلغاء صيغة عقد الإيجار في المشاريع الاستثمارية.

ويجيز قانون الاستثمار المصري تخصيص العقارات اللازمة للمشاريع الاستثمارية بطرق مختلفة منها الإيجار، ويكون ذلك بناءً على طلب من المستثمر أو بناءً على دعوة توجهها الهيئة أو بناءً على إعلان من خلال وسائل النشر (قانون الاستثمار المصري، المادة 58). وفي حالة تزام طلبات المستثمرين، تكون المفاضلة بين من استوفى منهم الشروط الفنية والمالية اللازمة للاستثمار (قانون الاستثمار المصري، المادة 63).

أما بخصوص مدة الإيجار فلا يجوز أن تتجاوز مدة الإيجار خمسين عاماً وقابلة للتجديد بشرط أن يكون المشروع مستمراً في نشاطه ولا يخل التجديد بحق الجهة المالكة للأرض في تعديل قيمة الإيجار.

ولم ينظم قانون الاستثمار المصري المعايير والضوابط وإجراءات الإيجار، ولكن بموجب المادة (64) من هذا القانون تم إصدار اللائحة التنفيذية لقانون الاستثمار التي بينت المعايير والضوابط والإجراءات اللازمة لإيجار العقار المخصص للاستثمار وكيفية تقدير قيمة الإيجار (اللائحة التنفيذية لقانون الاستثمار المصري، المادة 52).

## 2-2. المطلب الثاني/ ماهية الإجارة المنتهية بالتملك

الإجارة المنتهية بالتملك هو احدى الصيغ الاستثمارية المعاصرة التي تتلائم مع التطور الاقتصادي في العالم، نظم قوانين الاستثمار هذه الصيغة لتنظيم كيفية العلاقة القانونية بين المستثمر ومالك الارض في المشاريع الاستثمارية. لتوضيح هذا الموضوع سنتعرض أولاً لماهية الإجارة المنتهية بالتملك، ومن ثم الإجارة المنتهية بالتملك في قوانين الاستثمار، وذلك في فرعين:

### 2-2-1. الفرع الاول/ تعريف الإجارة المنتهية بالتملك:

الإجارة أو التأجير المنتهي بالتملك هي أحد الأسماء التي أطلقها المترجمون والقانونيون العرب على العقد المعروف في القانون الفرنسي باسم (Vente Location)، ومعناها الحرفي هو (إيجار بيعي)، لأنه اسم مركب من كلمتين، وقد تطور هذا العقد وتعددت الأسماء التي تطلق عليه طبقاً لهذا التطور، وكان يعرف في بادئ الأمر باسم البيع بالتقسيط والاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن، ثم تطور إلى البيع الإيجاري، والإيجار السائر للبيع، ثم تطور إلى ما يسمى بالإيجار المقترن بوعد البيع (لبدء، 2013، صفحة 497). وهذه المصطلحات كلها تدور حول معنى واحد وهو " أن يتفق الطرفان على إجارة شيءٍ لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل على أن تنتهي بتملك العين المؤجرة للمستأجر" (لطي، 2017، صفحة 23).

وصيغة الإيجار المنتهي بالتملك هي إحدى الصيغ الاستثمارية الحديثة التي تتلاءم مع التطور الاقتصادي في العالم، وطورتها البنوك الإسلامية، وبالأخص بنك التنمية الإسلامي في تعامله مع الدول الإسلامية، واقتضاها التنوع في التمويل الاستثماري لتلبية حاجات المتعاملين مع البنوك الإسلامية من المستثمرين والأفراد الراغبين في التملك وغير القادرين على الشراء مباشرة مع الحفاظ على حقوق البنوك الإسلامية (لطي، 2017، صفحة 23).

والإجارة المنتهي بالتملك صيغة لا يقصد بها الاستمرار في عقد الإجارة بين المؤجر والمستأجر، أو عودة الشيء إلى المؤجر بعد انتهاء المدة المتفق عليها، وإنما الغرض منها تملك المستأجر الشيء المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار مباشرة، أو من خلال تملكه نسبة شائعة منها شهرياً أو سنوياً بالتدرج، ويصاغ ذلك من خلال اتفاقية مسبقة بين المتعاقدين تتضمن وعداً بالبيع أو الهبة في نهاية المدة (القرداغي، 2000، صفحة 429).

وقدمت تعريفات مختلفة للإيجار المنتهي بالتملك منها أنه "عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساطٍ خلال مدةٍ تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداها لآخر قسطٍ بعقد جديد" (الحافي، 1421 هـ، صفحة 60). وعرف أيضاً بأنه تملك منفعه بعض

الأعيان كالدور والمعدات مدة معينة من الزمن بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بناء على وعد سابق بتمليكها في نهاية المدة أو في أثنائها بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها وذلك بعقد جديد، أي يتم تمليكها بعقد مستقل، وهو إما هبة وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي (الزحيلي، 2002، صفحة 394).

يظهر لنا من التعريفات السابقة بأن الغرض الأساسي من الإيجار المنتهي بالتمليك ليس هو الإجارة بذاتها وإنما تمليك الشيء في نهاية الإجارة بالطريقة التي يتم التراضي عليها في العقد، كما يظهر لنا من تلك التعريفات أهم خصائص هذا النوع من الإيجار ومنها:

أ- تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود اللازمة، إذ العقود إما لازمة، وإما غير لازمة، وغير اللازمة هي التي يجوز أن يستقل أحد أطرافها بفسخها، أما اللازمة فهي التي لا يمكن فسخها إلا بمقتضى نص في القانون أو بموافقة أطرافها (قانون المدني العراقي، المادة 146-1).

ب- يتحمل المؤجر أقساط التأمين والضرائب العقارية خلال فترة الإجارة، فلا يزال هو المالك الحقيقي، كما يتحمل المستأجر النفقات المتعلقة باستعمال الأصل، كالصيانة التشغيلية والدورية، أما الصيانة الرئيسية للأصل والتي يتوقف عليها بقاء المنفعة فتقع جميعها على عاتق المؤجر (الحكيم، 1970، صفحة 219).

ت- تستلزم الإجارة المنتهية بالتمليك إطفاء لكامل قيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد، لذلك سميت هذه الإجارة بالإجارة الرأسمالية، أي أن مجموع دفعات الإيجار التي تم الاتفاق عليها ستغطي كل أو جزء من تكلفة الأصل، وتحقق للمؤجر عائداً مناسباً على رأس المال (الزغبى، 2000، صفحة 60).

ث- تعد الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للمؤجر، صيغةً أخرى من صيغ التمويل، مما يؤدي إلى زيادة مجال اختياره، ويزيد الإقبال على الإجارة؛ لأنها أقل مخاطرة من القراض والمشاركة، فالمؤجر يملك الأصل المؤجر من ناحية، ويتمتع بإيراد مستقر وسهل التوقع من ناحية أخرى، إضافة إلى أن بعض المزايا الضريبية التي يحصل عليها المؤجر يمكن أن تنعكس على المستأجر على شكل تخفيض في الأجرة مما يؤدي إلى فاعلية كفاءة الإجارة مقارنة بغيرها من وسائل التمويل الأخرى (زيد، 2000، صفحة 34).

فعلى المستوى التشريعي وعلى الرغم من أهمية الإيجار المنتهي بالتمليك لم ينظم القانون المدني العراقي الإيجار المنتهي بالتمليك بشكل مباشر، وإنما أجاز البيع بالتقسيط، علق فيه الملكية على الوفاء بكامل أقساط الثمن بحيث يستند إنتقال الملكية إلى المشتري عند الوفاء بكامل الثمن إلى وقت البيع (المصري، المادة 534-). والحقيقة أن البيع الإيجاري ليس له تكييف ذاتي مستقل، بل يتوقف على حقيقة ما اتجهت إليه نية أطرافه في اعتباره بيعاً عادياً يؤجل فيه نقل الملكية إلى حين سداد الثمن أو أقساط الثمن، أو عقد إيجار ينتهي بتملك المستأجر للشيء محل العقد إذا رغب في ذلك (السنهوري، 1960، الصفحات 177-178)، (الليل، 1984، صفحة 692).

## 2-2-2. الفرع الثاني/ الإجارة المنتهية بالتمليك في قوانين الاستثمار:

رغم أهمية الإجارة المنتهية بالتمليك نسبة إلى التشريعات المنظمة للاستثمار، لم يتضمن قانون الاستثمار العراقي وكذلك قانون الاستثمار في إقليم كردستان هذه الصيغة في عقود إيجار الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية وتنظيم العلاقة بين المستثمر وصاحب الأرض. نرى بأن الإجارة المنتهية بالتمليك ووجودها في قوانين الاستثمار أمر ضروري ولاسيما في العراق وإقليم كردستان، للأسباب الآتية:

- أ- تتضح لدى المستثمر رؤية واضحة بموعد تملك المشروع باسمه.
- ب- يؤثر تأثيراً إيجابياً على المجال الاستثماري والمستثمر، للإجارة المنتهية بالتمليك تطمئن المستثمر على ملكية مشروع مستقبل مما يدفعه إلى إنجازها بشكل ناجح.
- ت- مبلغ الإيجار خلال مدة الإيجار قبل التملك، يصبح إيراداً لحزينة الدولة.
- ث- تعد الطريقة المفضلة للالتزام المستثمر بتنفيذ مشروع والتزاماته، لأنه في حالة عدم التزامه يفقد حقه في التملك، ويستمر على عقد الإيجار.
- ج- إن الإجارة المنتهية بالتمليك تعد طريقة أفضل من التملك المباشر للمستثمر على وفق الشروط الواردة في القوانين المنظمة لها، لأنه وفي كثير من الأحيان وبعد تملك المستثمر للأرض المقام عليها المشروع الاستثماري يخل بالتزاماته أو يتصرف بالمشروع على خلاف التزاماته مما يترتب عليه مشاكل قانونية معقدة، فالجوء إلى الإجارة المنتهية بالتمليك يغنينا عن تلك المشاكل في أغلب الأحوال.

لذلك يكون من الضروري تبني هذا النوع من الإيجار في قانون الاستثمار العراقي وكذلك قانون الاستثمار في الإقليم وتنظيم جميع التفاصيل المتعلقة به وبيان حقوق والتزامات الأطراف. وعلى خلاف قانون الاستثمار العراقي وقانون إقليم كردستان نظم المشرع المصري في المادة (58) من قانون الاستثمار المصري عدة طرق لتخصيص العقارات اللازمة للمشاريع الاستثمارية ومن ضمنها الإيجار المنتهي بالتملك. وألزم الفقرة الأخيرة من المادة (62) من القانون بتطبيق ذات الأحكام والضوابط السابق ذكرها في حالة التصرف في العقارات بالبيع للمشروعات الاستثمارية على حالة الإيجار المنتهي بالتملك. وهذا يعني تطبيق ذات الشروط والضوابط والإجراءات المطلوبة عند التصرف بالعقار بالبيع على وفق أحكام القانون على حالة الإيجار المنتهي بالتملك (قانون الاستثمار المصري، المادة 62). ونلاحظ على الرغم من تنظيم الإيجار المنتهي بالتملك في قانون استثمار المصري، إلا انه نظم بشكل ناقص، لأن أحكام البيع تختلف مع أحكام الإيجار المنتهي بالتملك.

## 3. المبحث الثاني/ عقود المساطحة في الاستثمار

تُعدّ عقود المساطحة شكلاً من أشكال العلاقة القانونية التي تحكم الأراضي المخصصة للاستثمار بمناسبة تخصيص الأراضي لأغراض إقامة المشاريع الاستثمارية عليها، وقد أجازت غالبية قوانين الاستثمار تخصيص الأراضي والعقارات لإقامة المشاريع الاستثمارية وتقرير حق المساطحة عليها.

لدراسة عقود المساطحة في المشاريع الاستثمارية سنقسم هذا البحث على مطلبين، سنخصص المطلب الأول لتعريف عقود المساطحة وخصائصها، وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى عقود المساطحة في قوانين الاستثمار وعلى النحو الآتي:

### 3-1. المطلب الأول/ تعريف عقود المساطحة وخصائصها

لم تكن المساطحة معروفة قبل صدور القانون المدني، وإنما عرف حق شبيه لها وهو حق الإجارة الطويلة المستدامة على وفق أحكامها في الشريعة الإسلامية (السنهوري ع.، 2000، صفحة 1438) . عرفت التشريعات المدنية في الدول العربية حق المساطحة في وقت متأخر قياساً إلى التشريعات الأوروبية، وفي العراق، لم تكن المساطحة معروفة قبل صدور القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل (الزواوي، 2001، صفحة 147) .

ويعتبر حق المساطحة من الحقوق العينية الأصلية المهمة المنفردة عن حق الملكية وذلك لكونه يفصل ما بين ملكية الأرض وملكية المنشآت المقامة عليها، بحيث يكونان مالكين للعقار في الوقت نفسه. وهذا استثناء عن الأصل الذي يقضي، بأن ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها (القانون المدني العراقي، المادة 1049 /2)، ذلك يعتبر حق المساطحة استثناءً من الأصل، إضافة إلى ذلك لحق المساطحة أهمية كبيرة من الناحية الاقتصادية، لأنه يتيح لأصحاب رؤوس الأموال الكبيرة توظيف أموالهم في مجال الاستثمار العقاري عن طريق الاتفاق بينهم ومالكي الأراضي على إقامة منشآت وأبنية تتمثل في المشاريع السكنية والسياحية والصناعية، ويقوم هذا الاتفاق على عقود المساطحة التي تبرم بين أطرافها (العقود، 2012، الصفحات 2-1).

ولتوضيح حق المساطحة وما ينشأ عنه من آثار، سنركز في هذا المطلب على تعريف عقد المساطحة والطبيعة القانونية له وخصائص عقد المساطحة وعلى النحو الآتي:

### 3-1-1. الفرع الأول/ تعريف عقد المساطحة:

عرف القانون المدني العراقي حق المساطحة بأنه "حق عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أخرى غير الغراس، على أرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض" (المدني العراقي، المادة 1266 /1). وتعد من الحقوق العينية الأصلية (المدني العراقي، المادة 68 /1). ويتضح من تعريف المشرع العراقي للمساطحة بأن العقد هو مصدر نشوء حق المساطحة، ويبرم العقد عادة بين صاحب الأرض والمساطح على أن يقوم هذا الأخير بتشبيد بناء أو منشآت غير الغراس على أرض المالك لمدة يتفق عليها مقابل انتفاعه بالمنشآت التي يبنيتها (محمد طه البشير، د. غني حسون طه، 1982، صفحة 316). وأكد على ذلك قانون التسجيل العقاري حيث نص على أنه " ينشأ حق المساطحة على الأرض المملوكة أو الموقوفة وفقاً صحيحاً بتسجيل اتفاق صاحب الأرض والمساطح في السجل العقاري" (قانون التسجيل العقاري العراقي، المادة 229 /1). وقد استثنى المشرع مشاريع الغراس، لأن هذه المشاريع لا تكون ضمن عقد المساطحة، بل يحول الاتفاق أو العقد إلى عقد المغارسة والذي يختلف عن عقد المساطحة من

حيث موضوع الاتفاق ومن حيث الأثر الذي يترتب للمستأجر نتيجة الاتفاق (القانون المدني العراقي، المادة 824).

لقد بين القانون المدني وقانون التسجيل العقاري بأن حق المساطحة ينشأ بالاتفاق، أي أنه ينشأ بالعقد، وبعبارة أخرى فإن العقد يعتبر المصدر الوحيد لحق المساطحة، ويلاحظ أنه وإن كان العقد ينصب بصورة عامة على الانتفاع بالشيء كما في عقد المغارسة أو عقد الإيجار، إلا أن الانتفاع ليس هو الصفة الأصلية لعقد المساطحة وإنما صفته الأصلية هو قيام المساطح بالبناء (العزاوي، حق المساطحة وحق الإجارة الطويلة وموقف القضاء منها، 1999، صفحة 151). ولا يجوز أن تزيد مدة حق المساطحة على خمسين سنة (القانون المدني العراقي، المادة 1/1267)، فإذا زادت المدة المحددة في العقد عن الخمسين سنة فإن العقد يقتصر على خمسين سنة فقط وذلك باتفاق الطرفين (قانون التسجيل العراقي، المادة 2/230). وإذا لم يحدد العقد مدة المساطحة فلكل من المساطح وصاحب الأرض أن ينهي العقد بعد ثلاث سنوات من وقت التنبيه على الآخر بذلك.

ولم يعرف القانون المدني المصري المساطحة، بدلاً من ذلك نظم أحكام حق الحكر، ويختلف عقد المساطحة عن حق الحكر على الرغم من اشتراكه مع عقد المساطحة في الأثر المترتب على كل منهما، حيث ينشأ عن كل منهما حق عيني أصلي، إلا أنه يختلف عنه في أن يشمل حكر الأراضي الموقوفة فقط، ويشمل الحكر إقامة بناء أو منشآت وغراس (القانون المدني المصري، المادة 999-1014)، على خلاف عقد المساطحة الذي يشمل إقامة بناء أو منشآت غير الغراس.

لذلك يمكن بيان مفهوم المساطحة لأغراض قانون الاستثمار بأنها عقد بين مالك الأرض وصاحب رأس المال (المساطح- المستثمر) على إقامة منشآت وأبنية على أرض المالك وعلى نفقة المساطح الخاصة لمدة معينة، على أن ينتفع المساطح بالمنشآت التي يقيمها مقابل الأجرة التي تدفع إلى مالك الأرض، وقد يكون الانتفاع بدون مقابل، وبانتهاء مدة العقد ترجع ملكية المنشآت إلى مالك الأرض بعد دفع قيمتها مستحقة للقلع.

### 3-1-2. الفرع الثاني/ خصائص عقد المساطحة:

ينشأ عقد المساطحة كما أسلفنا باتفاق طرفين، هما مالك الأرض وصاحب رأس المال (المساطح)، وبموجب القانون المدني العراقي "أنه حق عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أخرى غير الغراس، على أرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض" (القانون المدني العراقي، المادة 1/1266)، وينشأ حق المساطحة على الأرض المملوكة أو الموقوفة وفقاً صحيحاً بتسجيل اتفاق صاحب الأرض والمساطح في السجل العقاري على وفق قانون التسجيل العقاري (قانون التسجيل العقاري العراقي/ المادة 1/229). إذ لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري (التسجيل العقاري العراقي، المادة 2/3)، كما أكد القانون المدني العراقي على وجوب تسجيل حق المساطحة في دائرة التسجيل العقاري" (القانون المدني العراقي، المادة 2/1266).

ويستنتج من النصوص القانونية أن حق المساطحة يُعد تصرفاً عقارياً شكلياً لخضوعه لأحكام التسجيل في دائرة التسجيل العقاري، وبالتالي فإن التسجيل يعد ركناً من أركان عقد المساطحة لا بد من استيفائه لكي

ينعقد العقد صحيحاً ويترتب عليه آثاره قانونية. لذا يجب اتباع الشكلية اللازمة في تسجيله، فالرضائية لوحدتها لا تكفي لانعقاده، وهذه الشكلية تعني توثيق الاتفاق المنشئ لحق المساطحة في الدائرة الرسمية المختصة وتثبيت الحق باسم صاحبه في السجل العقاري وإصدار السند الرسمي الخاص به على وفق أحكام القانون (علوان، 2012، صفحة 128).

ويعتبر عقد المساطحة من حيث الآثار المترتبة عليه من العقود الملزمة للجانبين، حيث يرتب العقد حقوقاً والتزامات متقابلة على أطرافه بموجب الاتفاق المبرم بينهما (المظفر، 2010، صفحة 53). كما ويُعد عقد المساطحة من عقود المعاوضة التي يعرف بأنها العقد الذي يجري فيه التبادل بين الحقوق المالية على نحو يحصل فيه كل طرف في العقد على مقابل لما قدمه إلى الطرف الآخر (المظفر، 2010، صفحة 53). وهو من العقود المحددة، لأن المساطح يعرف في لحظة تعاقد الأرض التي ستنشأ عليها الأبنية، ومالك الأرض يعرف في لحظة التعاقد مقدار الأجرة التي سيحصل عليها إضافة إلى بقية الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد المساطحة (العبود، 2012، صفحة 21).

ويُعد عقد المساطحة من العقود المستمرة التنفيذ، والعقد المستمر التنفيذ أو العقد الزمني يعرف بأن الزمن عنصر جوهري فيه، حيث إن الغاية التي يمكن الوصول إليها من العقد لا تتم إلا بالزمن (عبدالمجيد، 2007، صفحة 53). وإن مدة عقد المساطحة محددة في القانون المدني بـ(50) خمسين سنة وأقل (المدني العراقي، المادة 1/1267). وحددت أيضاً هذه المدة في قانون التسجيل العقاري بأنه لا يجوز أن تزيد مدة العقد عن خمسين سنة، فإذا زادت عنها يقتصر التسجيل على مدة خمسين سنة فقط وذلك باتفاق الطرفين (التسجيل العقاري العراقي، المادة 2/230). ولكن بما أن عقد المساطحة من العقود الرضائية، فإنه لا يحق لدائرة التسجيل العقاري اقتصار تسجيل العقد على خمسين سنة، وإنما يجب أن يتم ذلك باتفاق الطرفين، وإن لم يتفقا يرفض التسجيل (مجيد، 1970، صفحة 42).

### 3-2. المطلب الثاني/ عقود المساطحة في قوانين الاستثمار

أجازت غالبية قوانين الاستثمار تخصيص الأراضي والعقارات لإقامة المشاريع الاستثمارية وتقرير حق المساطحة عليها لمدد مختلفة، في هذا المطلب سنبين موقف قوانين المقارنة بخصوص عقود المساطحة والتمييز بين الإيجار والمساطحة وذلك من خلال فرعين:

#### 3-2-1. الفرع الاول/ موقف القوانين المقارنة:

تُعد المساطحة إحدى الآليات القانونية المهمة التي تستخدمها قوانين الاستثمار لتخصيص الأراضي للمشاريع الاستثمارية. إذ تجيز غالبية القوانين للمستثمرين باللجوء إلى إبرام عقود المساطحة لتخصيص الأراضي التي يقيمون عليها مشاريعهم الاستثمارية. وتختلف عقود المساطحة في المشاريع الاستثمارية عن المشاريع غير الاستثمارية، إذ يخضع العقد في الحالة الأخيرة إلى قانون بيع وإيجار أموال الدولة وقوانين أخرى كما أسلفنا في المبحث الثالث من الفصل الأول.

نظم المشرع العراقي أحكام حق المساطحة في المشاريع الاستثمارية جنباً إلى جنب مع أحكام إيجار العقارات لأغراض الاستثمار في قانون الاستثمار العراقي، ونظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساطحة عليها.

بموجب قانون الاستثمار العراقي للمستثمر عراقياً كان أم أجنبياً الحصول على العقارات اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية، وإنشاء حق المساطحة على العقارات المخصصة من قبل الدولة أو من القطاع العام أو الحصول عليها من القطاع الخاص والمختلط بشرط أن لا تزيد مدة المساطحة على (50) خمسين سنة حسب طبيعة ورأس مال المشروع، وهذه المدة قابلة للتجديد بموافقة الجهة المانحة للإجازة. ونلاحظ استثناء المشرع للمشاريع الصناعية من نطاق المساطحة في قانون الاستثمار العراقي، لأن القانون أجاز تملكهم بديل وفق التعليمات التي تصدر بموجبه (قانون الاستثمار العراقي، المادة 10 ثالثاً/ أ).

وتضمن نظام بيع وإيجار العقارات المخصصة للاستثمار في العراق، الأحكام الخاصة بالمساطحة، كما حدد النظام طريقة تقدير نسبة بدلات المساطحة وتاريخ استحقاقها في الأراضي المخصصة للاستثمار بالطريقة نفسها التي يتم بها تقدير بدلات الإيجار في الاستثمار. أي يتم تحديد القيمة الإيجارية للأرض محل المساطحة وفقاً للإجراءات المتبعة في تقدير بدل إيجار الأرض على وفق التفاصيل التي تعرضنا لها سابقاً.

كما أوجب النظام على الجهة المالكة للعقار أو الجهة صاحبة حق التصرف بالتنسيق مع هيئة الأراضي اللازمة للمشاريع الاستثمارية الالتزام بالنسب المئوية من بدل الإيجار السنوي المقدر لكل منها على وفق النظام ( نظام بيع وإيجار وعقارات المخصصة للاستثمار في العراق، المادة 5/ أ-أ). وتؤول بدلات المساطحة إلى الخزينة العامة، بعد أن يخصم منها نسبة (50%) إلى الجهة المالكة الأرض ويؤول المبلغ المتبقي إلى الجهات الحكومية التي تقوم بتقديم خدمات البنية التحتية الخارجية للمشروع وتوصيلها إلى داخل المشروع (نظام بيع وإيجار العقارات المخصصة للاستثمار في العراق، المادة 7- أ/أ).

وقد استثنى قانون الاستثمار العراقي المشاريع الاستثمارية أو العقارات المخصصة للمشاريع الاستثمارية من أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013 (قانون الاستثمار العراقي، المادة 10- خامساً)، إذ تسري على العقارات والأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية أحكام نظام رقم (6) لسنة 2017 والخاص ببيع وإيجار أراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساطحة عليها. ومن الجدير بالذكر، أنه بموجب قانون رقم (21) لسنة 2013 يتم بيع وإيجار الأموال المنقولة وغير المنقولة عن طريق المزايدة العلنية وفق الإجراءات المرسومة في القانون المذكور ما لم ينص القانون على خلاف ذلك (قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم 21 لسنة 2013، المادة 3). أما النظام رقم (6) لسنة 2017 فيتضمن تسهيلات كثيرة بخصوص كيفية تخصيص الأراضي لأغراض الاستثمار كالإعلان والمزايدة وتقدير قيمة الأرض وكيفية احتساب بدلات الإيجار.

أما في قانون الاستثمار في إقليم كوردستان، بعد تقديم طلب المشروع والإجراءات الأولية، فالجهة المالكة للأراضي وبناءً على طلب الهيئة تقوم بتحديد وتخصيص ما يحتاج إليه المشروع من الأراضي داخل المدن وخارجها عن طريق الإيجار أو المساطحة أو التملك ويسعر تشجيعي على وفق ضوابط تضعها

الهيئة استثناء من أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة النافذ في الإقليم (قانون الاستثمار في إقليم كوردستان، المادة 4).

وألزم المشرع الكوردستاني بأن يتم إجراءات تخصيص الأراضي بالمساحة استثناءً من أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة النافذ في الإقليم، وأن القانون النافذ في الإقليم هو قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (1) لسنة 2021، ونلاحظ وبعد مرور أكثر من (12) عاماً لحد الآن لم تصدر تعليمات وضوابط موحدة لبيان الإجراءات وكيفية احتساب بدلات الإيجار والمساحة ومعايير تحديد مدة المساحة، خلافاً لهيئة الاستثمار في العراق التي أصدرت نظاماً تفصيلياً بهذا الشأن كما ذكرنا سابقاً. ونرى بأنه لا يوجد ما يمنع من تحديد مدة المساحة على وفق القواعد العامة في القانون المدني العراقي. ولا يوجد نص في قانون الاستثمار الكوردستاني لتحديد مدة المساحة، لذلك يجب أن تستند هيئة الاستثمار إلى القواعد العامة في القانون المدني العراقي التي حدد الحد الأعلى بـ (50) سنة كما بينا في الفرع السابق (المدني العراقي، المادة 1/1267).

ونظراً لغياب نظام متكامل ينظم موضوع المساحة ومدتها في قانون إقليم كوردستان فقد واجهت الهيئة مشاكل كثيرة من الناحية التطبيقية، فحددت الهيئة مدة المساحة في قراراتها دون ضوابط معينة، إذ حددت الهيئة مدة المساحة في المشاريع الكبيرة بـ (25) سنة، على سبيل المثال، مشروع ( مركز السوق الإيطالي) صاحب الإجازة الاستثمارية المرقمة (85 في 9/3/2008) الصادرة من قبل هيئة الاستثمار في إقليم كوردستان، التي تنجز في محافظة أربيل برأسمال (\$12,500,000)، نظم عقد المساحة له في (3/6/2010) من قبل هيئة الاستثمار لمدة (25) سنة من تاريخ توقيع العقد، وهذا يتعارض مع هدف قانون الاستثمار وغرضه، لأن المستثمر لا يستطيع تسديد رأس المال خلال هذه المدة؛ لأنها غير كافية أو قد لا تنسجم مع رغبة المستثمر في إيداع مبالغ ضخمة من الأموال في الاستثمارات ولاسيما إذا بلغت مبالغ كبيرة.

ونلاحظ أيضاً أن القانون لم يحدد تاريخ استحقاق بدلات المساحة للأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية، لذلك تحتسب بدلات المساحة من يوم صدور إجازة الاستثمار بموجب القرار المرقم (2801 في 12/9/2018) الصادر عن هيئة الاستثمار، وهذا الأمر لا ينسجم مع أهداف الاستثمار أيضاً. ومن أهم المشاكل التي تواجه هيئة الاستثمار بخصوص عقود المساحة، أن الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية مسجلة باسم وزارة البلدية أو وزارة المالية، ولم يتم نقل ملكيتها إلى الهيئة (قانون الاستثمار في إقليم كوردستان، المادة 4/ الفقرة 5)، أي بمعنى آخر أن هيئة الاستثمار ليست مالكة لتلك الأراضي وليس لها الحق في إبرام عقود المساحة على الأراضي المخصصة لتلك المشاريع مع المستثمرين. أما في المجال التطبيقي وبموجب القرار المرقم (2801 في 12/9/2018) يتم تنظيم عقود المساحة من قبل هيئة الاستثمار لجميع المشاريع سواء أكانت الأرض مسجلة باسم الهيئة أم باسم دوائر أخرى، وهذا خلافاً لأحكام المادة (1266) من القانون المدني العراقي التي يتم بموجبها عقد المساحة بين صاحب الأرض والمساح، لذلك يكون من الضروري أن تملك الهيئة الأراضي التي يتم تخصيصها للاستثمار لكي يتصرف بها من دون عوائق.

ونظراً لأهمية نقل ملكية الأراضي المخصصة للاستثمار إلى الهيئة، ألزم المجلس الأعلى للاستثمار في الإقليم واستناداً إلى المادة (3/14) من قانون الاستثمار للجهات المالكة للأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية بالتنازل عن ملكية تلك الأراضي لمصلحة هيئة الاستثمار، وإرجاع نسبة (20%) من إيرادات تلك الأراضي إلى وزارة البلديات (قرار المجلس الأعلى للاستثمار في إقليم كوردستان، ارقم 378 في 17/11/2017).

ويمكن ابداء بعض الملاحظات على قرار المجلس الأعلى ومنها:

- 1- إن المادة (3/14) التي أشار إليها القرار ليس لها أية علاقة بالموضوع المذكور في القرار، لذلك ينبغي اسناد هذا القرار إلى المادة (4/4) ثالثاً) من قانون الاستثمار وليس المادة (3/14).
- 2- لم يستخدم قانون الاستثمار في الإقليم مصطلح (التنازل)، بل استخدم (تمليك الأراضي من قبل الهيئة).
- 3- إرجاع نسبة (20%) من إيرادات تلك الأراضي لوزارة البلدية قد يجافي المنطق السليم، لأن بعض الأراضي المخصصة للاستثمار كانت مسجلة باسم الوزارات والدوائر الأخرى وليس باسم وزارة البلدية.

لكل ماتقدم، يتبين لنا بأن قانون الاستثمار العراقي أكثر دقة ووضوحاً في معالجة الكثير من المشاكل وخصوصاً بعد صدور نظام رقم (6) لسنة 2017، خلافاً لقانون الاستثمار الكوردستاني، الذي نظم مسألة المساطحة بشكل غامض وبدون ضوابط.

أما بخصوص قانون الاستثمار المصري، كما بينا سابقاً، فلم ينظم المساطحة كوسيلة من وسائل تخصيص الأراضي للمشاريع الاستثمارية، ولم يتم تنظيمها أيضاً في القانون المدني المصري كما بيننا في الفرع الأول من هذا المطلب. وبدلاً من المساطحة نظم قانون الاستثمار المصري الترخيص بالانتفاع (قانون الاستثمار المصري، المادة 58). في الحالات التي يكون التصرف في العقارات بنظام الترخيص بالانتفاع بمقابل، يكون الترخيص لمدة لا تزيد على خمسين عاماً قابلة للتجديد بشروط المتفق عليها طالما المشروع مستمر (قانون الاستثمار المصري، المادة 61).

### 2-2-3. الفرع الثاني/ التمييز بين الإيجار والمساطحة:

لما كان الإيجار بصيغته المطلقة الواردة في قانون الاستثمار حقاً شخصياً والمساطحة حقاً عينياً، فإن النتائج المترتبة على التمييز بينهما هي نفس النتائج التي تترتب على التمييز بين الحق الشخصي والحق العيني بوجه عام (جعفر، 2018، صفحة 112).

إضافة إلى ذلك فإن أهمية التمييز بين الإيجار والمساطحة في نطاق الاستثمار تكسب أهمية كبيرة ويترتب عليهما نتائج مختلفة. في نطاق الإيجار لا يمكن الحديث عن التعويض بسبب الاستملاك، أما في نطاق المساطحة فيمكن تعويض المساطح عن استملاك العقار المساطح عليه. وإن حق المساطحة يمثل اطمئناناً قوياً لكونه حقاً عينياً مثبتاً في دوائر التسجيل العقاري، وبهذا يمكن للمستثمر الحصول على التسهيلات المصرفية والحصول على التمويل اللازم لمشروعه من خلال رهن حق المساطحة وتأشيرته في سند العقار

المساح عليه؛ بخلاف الإيجار الذي لا يرتب للمستثمر سوى حق شخصي في المنفعة التي تتحقق من العقار.

وتقضي القواعد العامة بجواز تصديق عقد الإيجار لدى كاتب العدل، وذلك لغرض الإثبات، وليس لغرض الانعقاد، وبذلك يتميز عن عقد المساطحة الذي اشترط القانون لانعقاده أن يجري توثيقه في دائرة التسجيل العقاري (قانون المدني العراقي، المادة 1266 / 2).

ولكل ما تقدم ولأهمية المشاريع الاستثمارية، ولعدم ضمان المستثمر في صيغة الإيجار بشكله الوارد في قانون الاستثمار، لا نرى ضرورة لإدراج صيغة الإيجار ضمن الصيغ الأخرى الخاصة بتنظيم العلاقة بين هيئة الاستثمار والمستثمرين، ونرى بأنه لا محل لعقود الإيجار في المجال التطبيقي في إقليم كوردستان. لذلك قد يكون من الأفضل في العراق وإقليم كوردستان العراق إلغاء صيغة الإيجار في المشاريع الاستثمارية التي تخصص لها الأراضي لأغراض الاستثمار.

#### 4. الخاتمة

##### 4-1. أولاً/ الاستنتاجات:

- 1- ان المشرع العراقي في قانون الاستثمار قد استخدم مفهوم الإيجار بصيغة مطلقة، ولما كان المطلق يجري على إطلاقه ما لم يقيد، فإن مفهوم الإيجار على وفق قانون الاستثمار العراقي ينصرف إلى الإيجار بوجه عام على وفق تعريفه في المادة (722) من القانون المدني، وهذا حق شخصي وليس حق عيني المتعلق بالإجارة الطويلة.
- 2- استثنى قانوني الاستثمار في العراق والإقليم الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية من أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة النافذ، والتي بموجبه يتم إيجار أموال الدولة عن طريق المزايعة العلنية وفق الإجراءات المرسومة في القانون..
- 3- الغرض الأساسي من الإيجار المنتهي بالتملك ليس هو الإجارة بذاتها وإنما تملك الشيء في نهاية الإجارة بالطريقة التي يتم التراضي عليها في العقد.
- 4- رغم أهمية الإجارة المنتهية بالتملك نسبة إلى التشريعات المنظمة للاستثمار، لم يتضمن قانون الاستثمار العراقي وكذلك قانون الاستثمار في إقليم كوردستان هذه الصيغة في عقود إيجار الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية وتنظيم العلاقة بين المستثمر وصاحب الأرض.
- 5- نظم المشرع العراقي والكوردستاني أحكام حق المساطحة في المشاريع الاستثمارية جنباً إلى جنب مع أحكام إيجار العقارات لأغراض الاستثمار في قانون الاستثمار العراقي والكوردستاني.
- 6- نظراً لغياب نظام متكامل ينظم موضوع المساطحة ومدتها في قانون إقليم كوردستان فقد واجهت هيئة الاستثمار في إقليم كوردستان مشاكل كثيرة من الناحية التطبيقية، فحددت الهيئة مدة المساطحة في قراراتها دون ضوابط معينة، إذ حددت الهيئة مدة المساطحة في المشاريع الكبيرة بـ (25) سنة،

- وهذا يتعارض مع هدف قانون الاستثمار وغرضه، لأن المستثمر لا يستطيع تسديد رأس المال خلال هذه المدة؛ لأنها غير كافية .
- 7- أن قانون الاستثمار في الاقليم لم يحدد تاريخ استحقاق بدلات المساطحة للأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية، لذلك تحتسب بدلات المساطحة من يوم صدور إجازة الاستثمار، وهذا الأمر لا ينسجم مع أهداف الاستثمار أيضاً.
- 8- لم ينظم قانون الاستثمار في إقليم كوردستان تفاصيل استئجار الأراضي والعقارات اللازمة للمشاريع الاستثمارية المجازة من قطاع الخاص أو الأفراد بموجب القانون المذكور.
- 9- من الناحية التطبيقية لا تُعتمد صيغة الإيجار من قبل هيئة الاستثمار في الإقليم، وقد يعود السبب في ذلك إلى تركيز السلطات عادة من الناحية العملية على صيغة المساطحة للمشاريع الاستثمارية غير المشمولة بالتملك.
- 10- ان قانون الاستثمار العراقي أكثر دقة ووضوحاً في معالجة الكثير من المشاكل وخصوصاً بعد صدور نظام رقم (6) لسنة 2017، خلافاً لقانون الاستثمار الكوردستاني، الذي نظم مسألة المساطحة بشكل غامض وبدون ضوابط.
- 11- لم ينظم قانون الاستثمار المصري المساطحة كوسيلة من وسائل تخصيص الأراضي للمشاريع الاستثمارية، ولم يتم تنظيمها أيضاً في القانون المدني المصري، وبدلاً من المساطحة نظم قانون الاستثمار المصري الترخيص بالانتفاع.

#### 4-2. ثانياً: التوصيات:

- 1- من الضروري تبني صيغة الإيجار المنتهي بالتمليك في قانون الاستثمار العراقي وكذلك قانون الاستثمار في الإقليم وتنظيم جميع التفاصيل المتعلقة به وبيان حقوق والتزامات الأطراف.
- 2- نوصي المشرع الكوردستاني بتعديل المادة (4/ ثانياً)، وقد يكون من الأفضل إلغاء صيغة إيجار الأراضي التي تخصص لأغراض الاستثمار في قانون الاستثمار لإقليم كوردستان العراق، على ان يحل محله ما يأتي " للمستثمر الحق في الحصول على الأراضي اللازمة لإقامة مشروعه الاستثماري أو التوسع فيه بانشكال الذي تحدده الهيئة من ( التملك، والمساطحة، والإيجار المنتهي بالتمليك) وفق نظام خاص يضعه المجلس الأعلى للاستثمار.
- 3- لغرض تحديد مدة عقد المساطحة بحيث ينسجم مع طبيعة مشروع الاستثماري وتحديد عدد مرات تجديد عقد المساطحة للأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية، نوصي المشرع العراقي بتعديل المادة (10/ الفقرة ثالثاً: أ) من قانون الاستثمار وعلى الشكل الآتي: " لا يجوز أن تزيد مدة عقد المساطحة عن (50) سنة حسب طبيعة المشروع، وقابلة للتجديد لمرة واحدة بموافقة هيئة الاستثمار بشروط وعقد جديد ، وذلك وفق الضوابط التي تضعها الهيئة.
- 4- نوصي المشرع الكوردستاني بإضافة مادة جديدة إلى الفصل الرابع من الباب الأول والمتعلق بتخصيص الأراضي للمشاريع الاستثمارية وذلك على النحو الآتي:

أولاً: تُؤجر هيئة الاستثمار الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية الصناعية غير المذكورة في المادة الثانية من هذا القانون للمستثمر بطريق المساطحة ببديل قدره (7%) من قيمة بدل الإيجار السنوي المقدر بنسبة (15%) من القيمة الحقيقية للأرض، ويكون البديل للمشاريع الاستثمارية الزراعية غير الواردة في المادة الثانية للمستثمر على شكل مساطحة (8%) من قيمة بدل الإيجار السنوي المقدر بنسبة (15%) من القيمة الحقيقية للأرض.

ثانياً: تُؤجر هيئة الاستثمار الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية لباقي المشاريع للمستثمر بطريق المساطحة، مقابل بدل المساطحة وقدره (9%) من قيمة بدل الإيجار السنوي المقدر بنسبة (15%) من القيمة الحقيقية للأرض.

ثالثاً: لا يجوز أن تزيد مدة عقد المساطحة عن (50) سنة حسب طبيعة المشروع، وقابلة للتجديد لمرّة واحدة بموافقة هيئة الاستثمار بشروط وعقد جديد، وذلك وفق الضوابط التي تضعها الهيئة. رابعاً: يبدأ تاريخ استحقاق بدل المساطحة من تاريخ البدء بالتشغيل التجاري أو الإنتاج الفعلي للمشروع إذا كان تم إنجازه في المدة الواردة في الإجازة أو العقد. أما إذا لم يتم إنجازه، فيبدأ بعد مرور المدة الإضافية الممنوحة للمشروع.

5- نوصي المجلس الأعلى للاستثمار في إقليم كوردستان بإصدار نظام خاص لتملك عقارات الدولة المخصصة للاستثمار والمساطحة عليها، وذلك لوضع آلية تخصيص العقارات للاستثمار وكيفية تملكها من قبل المستثمر والمساطحة عليها وآلية تقدير بدل التمليك والمساطحة بشكل واضح.

## المصادر :

### أولاً: المعاجم والقواميس:

- 1- ابن الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، الجزء الأول، السويداء، 1999.
- 2- ابن عرفة، شرح حدود، دار الغرب الإسلامي، ط1، تونس، 1993.

### ثانياً: الكتب:

- 1- د. أحمد محمد لطفي، التمويل بالإجازة المنتهية بالتمليك، ط1، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، المنصورة، 2017.
- 2- د. جاك الحكيم، العقود الشائعة والمسماة، دار الفكر، دمشق، 1970.
- 3- جمعة سعدون الربيعي، أحكام إيجار العقار في القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، دراسة عملية، ط2، المكتبة القانونية بغداد، 2011.
- 4- د. خالد الحافي، الإجازة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، ط2، دار الفكر والقانون، المنصورة، 1421هـ.
- 5- الشيخ زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، مطبعة دار الكتاب الإسلامي، بيروت، 1313هـ.
- 6- د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة، ج1، مطابع دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، 1960.
- 7- د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، المجلد الثاني، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 8- عبدالله غزاي العزاوي، دراسات في قانون التسجيل العقاري، مطبعة الخيرات، بغداد، 2001.

- 9- عبدالله غزاي العزاوي، حق المساطحة وحق الإجارة الطويلة وموقف القضاء منها، المكتبة القانونية، بغداد، 1999 .
  - 10- عثمان بن علي فخر الدين الزبلي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، ج5، ط1، دار الكتاب الإسلامي، بيروت، 1313 هـ.
  - 11- د. قيصر يحيى جعفر، الوافي في شرح أحكام قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006، دار الكتب والوثائق، بغداد، 2018.
  - 12- محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي، مطبعة دار الفكر، بيروت. بدون تاريخ النشر.
  - 13- محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية، بدون مكان النشر، 1982.
  - 14- محمد عبدالعزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر دار الفكر، عمان، 2000.
  - 15- محمود المظفر، نظرية العقد ونبذة عن الإرادة المنفردة ، ط4، دار المثنى للطباعة والنشر، بغداد، 2010.
  - 16- د. محمد ندا لبد، الاستثمار العقاري، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، 2013م.
  - 17- مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971، ج1، مطبعة الإرشاد، بغداد، 2011.
  - 18- د. وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، ط1، دار الفكر، دمشق، 2002.
- ثالثاً: البحوث القانونية والمجلات:**

- 1- د. أسماء صبر علوان، شكلية عقد المساطحة- المفهوم والآثار، دراسة قانونية مقارنة بين الواقع العملي والنظام القانوني لعقد المساطحة، بحث منشور في مجلة جامعة الأنبار للعلوم القانونية والسياسية، العدد السادس، سنة 2012، المجلد 1.
  - 2- القاضي محمد قاسم عبود، أحكام عقد المساطحة في التشريع العراقي، بحث منشور في مجلة الحقيقة القانونية، مجلة فصلية تعني بالثقافة القانونية، تصدر من قبل اتحاد الحقوقيين العراقيين، فرع البصرة، العدد السابع والثلاثون، السنة الرابعة، تشرين الثاني لسنة 2012.
  - 3- د. محمد محيي الفرداعي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة" الإجارة المنتهية بالتملك" بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 12، الدورة الثانية عشرة، 2000.
- سادساً: القوانين العراقية والكوردستانية:**
- 1- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل.
  - 2- قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971.
  - 3- قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل.
  - 4- قانون الاستثمار في إقليم كوردستان رقم (4) لسنة 2006.
  - 5- قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة 2013.
- سابعاً: القرارات والتعليمات والأنظمة العراقية والكوردستانية:**
- 1- نظام بيع وإيجار عقارات ار المجلس الأعلى وأراضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار والمساطحة عليها رقم (6) لسنة 2017 في العراق.
  - 2- الإجازة الاستثمارية الصادرة عن هيئة استثمار في إقليم كوردستان رقم (85) في 9/ 3/ 2008، غير منشور.
  - 3- كتاب الهيئة الوطنية للاستثمار في العراق رقم (ق 709) في 12/ 4/ 2016.
  - 4- قرار المجلس الأعلى للاستثمار في إقليم كوردستان رقم (378) في 7/ 11/ 2017، غير منشور.
  - 5- قرار الصادر من هيئة استثمار في إقليم كوردستان رقم (2801) في 12/ 9/ 2018.
- ثامناً: القوانين والتعليمات واللوائح العربية:**
- 1- القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.
  - 2- اللائحة التنفيذية لقانون الاستثمار المصري رقم (72) لسنة 2017.

## گرىبهستى كرى و بانهواىى له پرؤژهكانى وهبهرهىنان توىژىنههكى بهراوردكاييه

### پوخته:

بىگومان کرانه وهى عىراق و ههرىمى كوردستان به رپوى كۆمپانىكان و وهبهرهىنهران به شىوهههكى خىرا به تاييهتى وهبهرهىنهره بىانىهكان له لايهك، ههروهها گرنكى و ههستىارى بابتهى زهوى له عىراق و ههرىمى كوردستان بوته هوى ئه وهى كه وا ياسا دانهر سهركهوتوو نهىت له رىكخستنى دهق و بنهما ياساييهكانى تاييهت به بابتهى تهرخانكردى زهوى بوؤ پرؤژهكانى وهبهرهىنان.

بابتهى تهرخانكردى زهوى بوؤ پرؤژهكانى وهبهرهىنان به شىوهه كرى و بانهواىى برىتبييه له زنجيرهههكى رىككار كه له سهرهتاوه له وهرگرتنى مؤلهتى وهبهرهىنان دهست پى دهكات و پاشان تهرخانكردى زهوى گونجاو و به كردارى رىكخستنى گرىبهستى كرى و بانهواىى كۆتايى دىت به پىى ئه و مهرج و رىككارانهى كه له ياساى وهبهرهىناندا هاتوو. له بهر ئه وه ههولمانداوه له سهرهتاوه بابتهى دامهزاندنى پرؤژهه وهبهرهىنان و چۆنیهتى وهرگرتنى مؤلهتى وهبهرهىنان رپوون بكهينهوه، پاشان تيشكمان خستۆته سهر تهرخانكردى زهوى بوؤ پرؤژهكانى وهبهرهىنان له لايهن دهولهتهوه. سهههراى بهيانكردى شىوازهكانى هاتوو له ياسادا بوؤ تهرخانكردى زهوى وهك كرى و گرىبهستى بانهواىى "موساتهحه" كرى كۆتايى به تملىك رپوونكراونتهوه.

له دهرهنجامى ئه م تووىژىنهوه دا كيشه و گرفتهكانى ياساكانى وهبهرهىنانى عىراق و ههرىمى كوردستان نارپۆشنى دهقه ياساييهكان به تاييهت دهربارهى رىككارهكانى تهرخانكردى زهوى بوؤ پرؤژهكانى وهبهرهىنان له رىگای كرى و بانهواىى. له كۆتايىدا ئه م تووىژىنهوه به چهندان پىشنىارى واقعى و گونجاو له گه ل ئه مرؤ و پىداوېستى وهبهرهىنان كۆتا پىهاتوو.

## Rent And Musataha in Investmen Projects

**Luqman Hasan Rasool**

Department of Law, College of law and international relations, Lebanese French University, Erbil, Kurdistan Region, Iraq

[Luqman.hassan@lfu.edu.krd](mailto:Luqman.hassan@lfu.edu.krd)

**Dr. Husain Taufiq Faizilla**

Department of Law, College of law, Salahadin University, Erbil, Kurdistan Region, Iraq

[dr.hussein.1956@gmail.com](mailto:dr.hussein.1956@gmail.com)

**Keywords:** Law, Investment, Rent Project, Leasing, Land Allocation.

### Abstract

The change of the regime in Iraq from a centralized economic system to a market economy system and the rapid opening of Iraq and the Kurdistan Region to investors, especially foreign investors on the one hand, and the lack of experience among those wishing to invest on the other hand, led to the failure of investment laws to achieve their objectives and the emergence of many obstacles And problems in practical application, especially those related to the allocation of land for investment purposes.

Allocation of land for investment purposes through lease and musataha involves a series of procedures, starting with obtaining an investment permit for the investment project and allocating suitable lands for it, and ending with arranging the lease or musataha contract with the investor according to the conditions and procedures stipulated in the investment laws. Therefore, this study attempted to clarify the issue of land allocation for the investment project by the competent authority, as well as clarifying the formulas contained in the law for land allocation, such as rent, lease ending with ownership, and musataha.

Through our study, we found out the ambiguity of the provisions of the law on the one hand, and their lack of integration on the other hand, especially with



regard to determining the procedures for allocating land for investment projects through rent and musataha.

At the end of this research, we presented some treatments that would overcome many of the obstacles that stand in the way of successful land allocation and then investment operations, whether in Iraq or in the Kurdistan Region of Iraq.