

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار في الإطارين المفاهيمي والإنشائي - دراسة مقارنة

Foreign Investment Contract for Real Estate in the Two Frameworks Conceptual and Structural - A Comparative study

أستاذ مشارك دكتورة
ندى زهير الفيل
جامعة الشارقة - كلية القانون
nalfil@sharjah.ac.ae

طالب - ماجستير
راشد عبد الله محمد سالم المزروعى
جامعة الشارقة - كلية القانون
U16101309@sharjah.ac.ae

الملخص

تستمد هذه الدراسة أهميتها من كونها محاولة بحثية جاءت لتلقي الضوء على الإطارين المفاهيمي والإنشائي لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار، وذلك من خلال بيان التعاريف التي تقدم بها الفقه الاقتصادي والفقه القانوني لهذا العقد، والتعرف على الخصائص المميزة له والوقوف على طبيعته القانونية، ومن ثم الكشف عن الأركان الواجب توافرها لإنشائه، وذلك لقياس مدى كفاية النصوص التشريعية الواردة في القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 في شأن الاستثمار الأجنبي المباشر لمواجهة كل ما يُستجد من مسائل وحالات في بيئة الاستثمار العقاري، مقارنة بقانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017، الذي جاء القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 تالياً له في الإصدار وقد أسفرت الدراسة عن عدد من النتائج والتوصيات، من أهمها دعوة المشرع الإماراتي إلى إصدار قانون اتحادي خاص بالاستثمار الأجنبي للعقار يشتمل على جميع القواعد القانونية التي تعين القضاء على إيجاد الحلول المناسبة لجميع الحالات الجديدة التي يمكن أن تظهر في بيئة الاستثمار العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، نتيجة ما شهدته من إقبال العديد من المستثمرين الأجانب لاستثمار أموالهم بكل ثقة وطمأنينة في العقارات الإماراتية.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، الاستثمار الأجنبي المباشر، العقار، الدولة المضيفة، المستثمر الأجنبي، المشروع الاستثماري.

Summary

This study derives its importance from being a research attempt that came to shed light on the conceptual and constructional frameworks of the foreign investment contract for real estate, by clarifying the definitions provided by economic jurisprudence and legal jurisprudence for this contract, identifying its distinctive characteristics and standing on its legal nature, and then revealing the pillars What must be available for its establishment, in order to measure the adequacy of the legislative texts contained in Federal Law No. 19 of 2018 regarding foreign direct investment to face all emerging issues and situations in the real estate investment environment, compared to Egyptian Investment Law No. 72 of 2017, which came Federal Law No. 19 The study resulted in a number of results and recommendations, the most important of which is the call of the UAE legislator to issue a federal law on foreign investment in real estate that includes all legal rules that help the judiciary to find appropriate solutions for all new cases that may appear in the investment environment Real estate in the United Arab Emirates, as a result of the desire of many foreign investors to invest their money every second Peace and tranquility in UAE real estate.

Keywords: Investment, Foreign Direct Investment, Real Estate, Host Country, Foreign Investor, Investment Project.

مقدمة An introduction

تعريف بموضوع البحث Introducing the topic of the research

تحظى عقود الاستثمار الأجنبي للعقار التي تبرمها الدول مع المستثمرين الأجانب بأهمية كبيرة جداً، تتأتى من الدور المؤثر الذي تؤديه لكل من الدولة المضيفة للاستثمار والمستثمرون؛ فالدولة المضيفة وهي على الأغلب من الدول الراغبة في النمو الجاذبة للاستثمار تعد هذه العقود بالنسبة لها، أداة فعالة وناجحة يمكن الاستعانة بها في بناء مشاريع البنية الأساسية وإدارة مرافقها وتقديم الخدمات لجمهور المستهلكين، وبما يجعل من هذه العقود عاملاً رئيسياً في تحقيق خططها الاقتصادية، أما بالنسبة للمستثمرين الأجانب فعقد الاستثمار الأجنبي للعقار المبرمة مع الدول المضيفة، فإنها تمكنهم من تنمية رؤوس أموالهم وتفتح لهم آفاق جديدة في الاستثمار والاستفادة من المزايا التي تقرها قوانين وأنظمة الدولة المضيفة، كما أن الاستثمار الأجنبي للعقار يؤدي إلى إفادة دولهم بتوفير المزيد من فرص العمل لأفرادها. إلا أن الكشف عن ماهية هذه العقود يقتضي تحديد ملامحها الأساسية التي تميزها عن غيرها من العقود التي تكون الدولة طرفاً فيها، وتوضح هذه الملامح من خلال الدخول إلى الأطر القانونية لهذه العقود؛ الإطارين المفاهيمي والإنشائي للتعرف على مفهومها القانوني وخصائصها وطبيعتها القانونية، وأركان بنائها القانوني (التراضي والمحل والسبب) وخصوصية كل منها.

هدف البحث Research Objective

يتمثل هدف البحث في تسليط الضوء على الكيفية التي عالج بها المشرع الإماراتي المسائل المتعلقة بعقد الاستثمار الأجنبي للعقار في الإطارين المفاهيمي والإنشائي مقارنةً بالمشرع المصري، وتلمس أوجه التقارب والاختلاف بينهما. ولأن القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 في دولة الإمارات العربية المتحدة جاء في صدره تالياً لقانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017، فقد أُريد من هذا البحث قياس مدى تأثير المشرع الإماراتي عند تنظيمه المسائل المتعلقة بعقد الاستثمار الأجنبي للعقار بالمشرع المصري، و عما إذا كان قد تمكن من مسايرة واقع هذا الاستثمار وأهميته بصورة أفضل منه.

مشكلة البحث Research Problem

بسبب أهمية عقود الاستثمار الأجنبي- المباشر وغير المباشر- ومكانتها المتميزة في نطاق العلاقات الاقتصادية الدولية الخاصة بين الدول المتقدمة والدول الآخذة بالنمو؛ فقد قُدمت بشأنها العديد من الدراسات القانونية التي تناولت بالبحث والتحليل الجوانب القانونية لهذه العقود: نشأتها، أهميتها، خصائصها، مزاياها، عيوبها، ضماناتها و آثارها القانونية، أما عقود الاستثمار الأجنبي للعقار، فلم تحظَ بذلك القدر الكافي من اهتمام الباحثين على الرغم من كونها وسائل فعّالة تؤدي إلى إنماء الاقتصاد الوطني، وأنها تحتضن العديد من المسائل القانونية التي تحتاج إلى المناقشة والتوضيح و تطرح تساؤلات على جانب كبير من الأهمية في الإطارين المفاهيمي والإنشائي؛ وتنصب هذه التساؤلات بالدرجة الأساس على الآتي:

1. المفهوم القانوني لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار، والخصائص المميزة له، وطبيعته القانونية فهل يعتبر العقد اتفاقية دولية أم أنه عقداً إدارياً أم لا يخرج عن كونه عقداً من عقود القانون الخاص؟
 2. كيف ينشأ عقد الاستثمار الأجنبي للعقار؟ من هم أطرافه؟ هل حدد كل من المشرعين المصري والإماراتي من هو المستثمر الأجنبي؟ ما هي معايير التمييز بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني أو المحلي؟ وما هي الجهات التي تُعنى بشؤون الاستثمار الأجنبي للعقار؟
 3. ولما كان العقار هو محل هذا العقد، فما هو المقصود به في نطاق الاستثمارات الأجنبية المباشرة؟ وما هي خصائص هذا العقار؟ وما هي العقارات التي ينصب عليها الاستثمار الأجنبي؟ كيف تعامل معها المشرع الإماراتي في القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 في شأن الاستثمار الأجنبي المباشر والمراسيم بقوانين الصادرة في إمارتي دبي والشارقة مقارنة بالقانون المصري؟
 4. ما مدى اهتمام كل من المشرعين المصري والإماراتي بالغرض من هذا العقد، وهل حدد المدة التي يتوجب فيها على المستثمر الأجنبي أن يقيم خلالها مشروعه الاستثماري على العقار محل العقد لكي تستفاد الدولة المضيفة منه في خدمة أفراد المجتمع وتحقيقي برامج التنمية الاقتصادية؟ وما هو الحكم لو قام المستثمر بتغيير الغرض من المشروع الاستثماري؟ وما هو حكم عقد الاستثمار الأجنبي للعقار فيما لو ثبت أنه مبني على الغش أو التدليس؟
- وعليه ولإجل الإجابة عن هذه التساؤلات، وبما يعطي صورة واضحة عما إذا كانت القواعد القانونية التي وضعها المشرع الإماراتي في القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 كافية لمواجهة كل الإشكاليات المستجدة التي يطرحها الواقع مستقبلاً أم أن عقد الاستثمار الأجنبي للعقار بحاجة إلى قانون خاص به؟ فقد قُدم هذا البحث.

منهجية البحث Research Methodology

معالجة موضوع البحث ستكون من خلال إتباع المنهج الوصفي والتحليلي المقارن؛ فبالمنهج الوصفي سنقدم صورة واضحة عن المفهوم القانوني لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار والخصائص المميزة له وبيان الآراء الفقهية التي قيلت بشأن طبيعته القانونية، والتعرض للأركان الضرورية لإنشائه؛ أطراف العقد المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة، وتحديد الجهات التي تتولى شؤون الاستثمار الأجنبي والعقارات التي ينصب عليها الاستثمار الأجنبي والخصائص التي تتميز بها، وبالمنهج التحليلي، فإنه سيتم تحليل النصوص التشريعية التي أوردها المشرع الإماراتي بشأن عقد الاستثمار الأجنبي المباشر في القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2019 ومراسيم بقوانين في إمارتي دبي والشارقة، ليتم استخلاص النتائج التي جاء هذا البحث للوصول إليها ومعرفة ماذا كانت هذه النصوص التشريعية قادرة على مواجهة الحالات المستجدة التي يمكن أن تطرح مستقبلاً في نطاق استثمار الأجنبي للعقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وذلك في ضوء منهج مقارن يتضح من خلاله أوجه التشابه والتباين بين القانون الإماراتي والمصري، لتقديم رؤية تساعد المشرع الإماراتي على تعديل جانب من النصوص التشريعية المذكور أو إصدار قانون خاص بالاستثمار الأجنبي للعقار بعد أن ثبتت أهميته في إنماء الاقتصاد الوطني، خاصةً وأن المقارنة تتم في ضوء قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017 السابق في صدوره على القانون الاتحادي الإماراتي رقم 19 لسنة 2018 في شأن الاستثمار الأجنبي المباشر.

هيكلية البحث Research structure

المبحث الأول/ عقد الاستثمار الأجنبي للعقار في الإطارين المفاهيمي

المطلب الأول/ المقصود بعقد الاستثمار الأجنبي للعقار

المطلب الثاني/ خصائص عقد الاستثمار الأجنبي للعقار

المطلب الثالث/ الطبيعة القانونية لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار

المبحث الثاني /عقد الاستثمار الأجنبي للعقار في الإطار الإنشائي

المطلب الأول/ أطراف العقد

المطلب الثاني/ محل العقد

المطلب الثالث/ سبب العقد

المبحث الأول

The First Topic

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار في الإطار المفاهيمي

Foreign Investment Contract for Real Estate in the Conceptual Framework

تحظى عقود الاستثمار التي تبرمها الدول مع المستثمرين بأهمية كبرى؛ وذلك بسبب الدور الذي تلعبه هذه العقود في اقتصادات الدول المضيفة للاستثمار، والدول التي يتبعها المستثمرون على حد سواء؛ فالدول المضيفة تجد في عقود الاستثمار أحد الأسس التي يتم بواسطتها بناء الهياكل الاقتصادية الثابتة فيها، أما المستثمرون فإن عقود الاستثمار توفر لهم مزيداً من فرص العمل وتحقق لهم نمو رأس المال⁽¹⁾. ولغرض التعرف على عقد الاستثمار الأجنبي للعقار في إطاره المفاهيمي؛ فقد آثرنا تقسيم هذا المبحث إلى مطالب ثلاثة؛ المطلب الأول ونبين فيه التعريف بعقد الاستثمار الأجنبي للعقار، والثاني ونحدد فيه الخصائص المميزة له، أما المطلب الثالث؛ فنعرض فيه للطبيعة القانونية لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار، وعلى التوالي:

المطلب الأول

The First Requirement

التعريف بعقد الاستثمار الأجنبي للعقار

Definition of the Foreign Investment Contract for Real Estate

عقود الاستثمار الأجنبي هي عقود تُبرم عادة بين دولة مضيفة للاستثمار وبين المستثمر الأجنبي وهي وسائل فعّالة تؤدي إلى إنماء الاقتصاد الوطني لإي دولة، ولكن على الرغم من الأهمية والمكانة الأساسية التي تحتلها هذه العقود في العلاقات الاقتصادية الدولية الخاصة بين الدول المتقدمة والدول النامية، ومع كثرة الدراسات المقدمة بشأنها وتشعبها وتناولها العديد من الجوانب القانونية المحيطة بها؛ نشأتها، أهميتها، خصائصها، مزاياها، عيوبها، آثارها القانونية، ضماناتها، إلا أنها لم تقدم تعريفاً جامعاً مانعاً لهذه العقود، في حين حظي مصطلحي الاستثمار والاستثمار الأجنبي بالعديد من التعاريف، نحاول أن نقدم منها ذلك الجزء الذي يعيننا في دراسة خصائص هذا العقد وطبيعته القانونية وتكوينه.

وبناءً على ذلك، فإننا سنقسم هذا المطلب إلى فروع ثلاث؛ الفرع الأول ونخصه للتعريف التي قُدمت لمصطلحي الاستثمار والاستثمار الأجنبي والفرع الثاني لتعريف الاستثمار الأجنبي المباشر وغير المباشر- ونرجئ تعريف العقار إلى المطلب الثاني

المتعلق بعقد الاستثمار الأجنبي للعقار في الإطار الإنشائي باعتبار أن العقار هو محل هذا العقد - وعلى التوالي:

الفرع الأول

First Branch

تعريف الاستثمار والاستثمار الأجنبي

Definition of Investment and Foreign Investment

يُعرف المشرع المصري مصطلح الاستثمار في المادة الأولى من قانون الاستثمار رقم 72 لسنة 2017 بأنه: "استخدام المال لإنشاء مشروع استثمار أو توسيعه أو تطويره أو تملكه أو إدارته بما يسهم في تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة للبلاد"، أما المشرع الإماراتي، فلم يورد تعريفاً لمصطلح الاستثمار، ورغم أن القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 هو قانون خاص بالاستثمار الأجنبي المباشر، إلا أنه لم يتضمن تعريفاً لمصطلح (الاستثمار الأجنبي المباشر) بل تضمن في مادته الأولى تعريفاً لمصطلح (مشروع الاستثمار الأجنبي المباشر) بأنه: " أي نشاط اقتصادي يتخذ أحد الأشكال القانونية للشركات الواردة في قانون الشركات، ويتم من خلاله الاستثمار المباشر لرأس المال الأجنبي وفق أحكام هذا المرسوم بقانون" ولا يمكن القول بأن عدم تعريف المشرع لمصطلح الاستثمار والاستثمار الأجنبي المباشر، يُعد قصوراً تشريعياً لا بد من تلافيه؛ إذ ليس من مهام المشرع وضع التعاريف، فهي مسألة تبقى موضع اهتمام الفقهاء والشراح الذين تقدموا بالعديد من التعاريف التي تبيّن المفهومين الاقتصادي والقانوني للاستثمار، وللإحاطة بهذه التعاريف سنعمد إلى تقسيم هذا الفرع إلى الفئتين التاليتين:

أولاً/ تعريف الاستثمار:

1. في الفقه الاقتصادي

تقدم الفقه الاقتصادي بالعديد من التعاريف التي استندت إلى عدد من المفاهيم الاقتصادية؛ فبالاستناد إلى مفهوم توظيف الأموال بقصد الحصول على منافع في المستقبل، عُرّف الاستثمار بأنه: " تحويل المدخرات إلى أصول رأسمالية أي إلى معدات وآلات ومباني"⁽²⁾. وعرفته أيضاً الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية بأنه: " توظيف النقود لأي أجل وفي أي أصل، أو حق ملكية، أو ممتلكات، أو مشاركات محتفظ بها للمحافظة على المال أو تنميته سواءً بأرباح أو بزيادات الأموال في نهاية المدة أو بمنافع غير مادية"⁽³⁾. ووجدنا من عرّف الاستثمار في ضوء مفهوم التوظيف بأنه: "النشاط المالي أو المادي الذي يتم بمقتضاه تقديم مال حاضر لتلقي عائد إضافي

في المستقبل، وأن الهدف الرئيس من عملية الاستثمار يكمن بتقليل المخاطر وتعظيم العوائد المتوقعة من الاستثمار وضمان سلامة وسيولة الأصول المستثمرة"⁽⁴⁾. وبالاستناد إلى مفهوم رأس المال؛ فقد عُرف الاستثمار بأنه: "تكوين رأس المال واستخدامه بهدف تحقيق الربح في الأجل القريب أو البعيد بشكل مباشر أو غير مباشر"⁽⁵⁾. وأيضًا هو: "خلق رأس مال جديد يؤدي إلى زيادة الطاقة الإنتاجية للاقتصاد القومي، ومن ثم زيادة القدرة على انتاج السلع والخدمات"⁽⁶⁾. وهو: "استخدام رؤوس الأموال في البلاد، وزيادتها بما يعود بالمنفعة على الاقتصاد القومي"⁽⁷⁾. وعلى وفق مفهوم الدخل والاستهلاك والادخار؛ فقد تم تعريف الاستثمار بأنه: "التخلي عن أموال يمتلكها الفرد في لحظة معينة من الزمن قد تطول أو تقصر وربطها بأصل أو أكثر من الأصول التي يحتفظ بها لتلك الفترة الزمنية بقصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية"⁽⁸⁾.

وعُرف أيضًا بأنه: "مجموعة الإضافات الصافية من المنتجات الرأسمالية أي الثروة القومية أي مجموع المنتجات التي لا تُستهلك خلال فترة حساب الناتج القومي، بل تُضاف إلى الثروة القومية أو إلى رصيد المجتمع من رأس المال"⁽⁹⁾.

2. في الفقه القانوني

لم يتفق الفقه القانوني على تعريف جامع لمصطلح الاستثمار، بل قُدم له عددًا من التعاريف التي اعتمدت على المفاهيم الاقتصادية ذاتها التي وردت في تعاريف الفقه الاقتصادي؛ فالاستثمار من وجهة نظر البعض هو: "كل استخدام يجري في الخارج لموارد مالية يملكها بلد من البلدان"⁽¹⁰⁾. بينما عرفه البعض الآخر بأنه: "توجيه جانب من أموال المشروع أو خبرته التكنولوجية إلى العمل بمناطق جغرافية خارج حدود دولته الأصلية"⁽¹¹⁾. وعُرف أيضًا بأنه: "هو: "تحرك رؤوس الأموال من أي بلد بغير تنظيم مباشر، سواء أكانت أموالاً قصيرة الأجل أو طويلة الأجل ويغلب عليها طابع الاستمرار وتكون مصحوبة عادة بنية إعادة تحويل، رأس المال مع عائده في أي صورة كانت ربحًا أو فائدةً أو حصصًا إلى موطنه الأصلي"⁽¹²⁾.

ومن التعاريف المتقدم ذكرها لمصطلح الاستثمار من جهتي النظر الاقتصادية والقانونية، لوحظ ما يلي:

- بالنسبة لتعاريف الفقه الاقتصادي؛ وعلى الرغم من أنها استندت إلى مفاهيم اقتصادية متعددة ومتباينة، إلا أن جميعها ركزت على هدف واحد من أهداف الاستثمار، ألا وهو دعم الاقتصاد الوطني في الدولة المضيفة من خلال توفير رؤوس الأموال وتعزيز البنية التحتية فيها، وتحقيق العوائد، في حين أغفلت الأهداف العديدة الأخرى؛ كتوفير

فرص العمل وتشجيع الصادرات وزيادة التنافسية بما يسهم في تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة ونقل واستقطاب التكنولوجيا المتطورة.

- ولم ينجح الفقه القانوني بتقديم تعريف جامع لمصطلح الاستثمار من الوجهة القانونية؛ وأن التعاريف التي تم تقديمها لم تجسد الاستثمار من الوجهة القانونية، فقد بقيت أسيرة المفاهيم الاقتصادية التي استندت إليها تعريف الفقه الاقتصادي، باعتقادنا أن تعريف أي نظام من وجهة قانونية يجب أن يعكس الإطار القانوني له؛ يبين خصائصه، عناصر بنائه، أطرافه والعلاقة التعاقدية التي تربطهما، طبيعته القانونية التي تُعتبر بمثابة المفتاح الذي نستطيع به أن نعرف كل الجوانب القانونية له.

- ونعتقد أنه من الأفضل عدم حصر مصطلح الاستثمار في قالب تعريفي من شأنه أن يُضفي عليه صفة الجمود، فالاستثمار يُعتبر من المفاهيم التي تخضع للتغيير والتطور ومسيرة المستجدات الاقتصادية، وهو يتسع أو يضيق بحسب سعي الدول الى جذب الاستثمارات إليها أو العكس... ففي الدول النامية أو تلك التي لا يهتمها جذب الاستثمار بسبب عدم استقرار ظروفها الاقتصادية أو السياسية يضيق مفهوم الاستثمار، في حين يتسع في الدول الصناعية والمتقدمة كونها تسعى إلى جذب الاستثمار لتحقيق غاياتها في توفير رؤوس الأموال و تلقي الخبرات الفنية وإقامة مشاريع البنية التحتية فيها.

ثانياً/ تعريف الاستثمار الأجنبي

أما الاستثمار الأجنبي الذي يشكل أحد أهم وسائل تحقيق التنمية الاقتصادية في معظم دول العالم التي بدأت تهتم بتنظيم عملية جذب الاستثمارات الأجنبية ودخولها إلى أراضيها⁽¹³⁾ فيقصد به اصطلاحاً: "الأصول التي تحتفظ بها مؤسسة ما لكسب الدخل عن طريق توزيعات الأرباح والفوائد والإيجارات لرفع رأس المال للمؤسسة الاستثمارية وهو ما تولد عنه استحداث ما يسمى بالاستثمارات العقارية"⁽¹⁴⁾.

ويعرف من وجهة نظر اقتصادية أخرى بأنه: "إضافة جديدة إلى الأصول الإنتاجية الموجودة في المجتمع بقصد زيادة الناتج في الفترات التالية"،⁽¹⁵⁾ أو أنه: "العملية الناشئة عن تدخل إيجابي لأحد الأفراد بهدف إيجاد تجهيزات دائمة تؤمن خدمات عاجلة أي الحصول على قيمة جديدة إلى القيمة الاقتصادية الأساسية المستثمرة"⁽¹⁶⁾.

ورأي آخر يرى أن المقصود بالاستثمار الأجنبي: "التضحية بالثروة الحالية (مؤكدة) للحصول على ثروة في المستقبل (غير مؤكدة)"⁽¹⁷⁾، ومن الباحثين من توسّع في تحديد مفهوم الاستثمار الأجنبي فقال بأنه: "انتقال رؤوس الأموال من الخارج الى الدول المضيفة بغية تحقيق الربح للمستثمر الأجنبي، وبما يكفل زيادة الإنتاج والتنمية في الدول المضيفة"⁽¹⁸⁾.

كما يُعرف بأنه: "تقديم الأموال المادية والمعنوية والأداءات من شخص طبيعي أو معنوي لا يحمل جنسية الدولة المستقبلة للمساهمة المباشرة وغير المباشرة في مشروع قائم أو نشاط اقتصادي جديد من خلال مدة محددة من الزمن"⁽¹⁹⁾.

الفرع الثاني

Second Branch

تعريف الاستثمار الأجنبي المباشر والاستثمار الأجنبي غير المباشر

Definition of Foreign Direct Investment and Indirect Foreign Investment

وينقسم الاستثمار الأجنبي من حيث طبيعته إلى استثمار مباشر وغير مباشر، ومناطق التفرقة بينهما هو مدى الرقابة أو السيطرة التي يباشرها المستثمر الأجنبي على المشروع الاستثماري؛ ففي حالة الاستثمار الأجنبي المباشر يسيطر المستثمر الأجنبي على إدارة المشروع بشكل كامل، أما في حالة الاستثمار الأجنبي غير المباشر؛ فإن المستثمر الأجنبي لا يحق له ممارسة أي نوع من الرقابة على مشروع⁽²⁰⁾. ومؤدى الاستثمار غير المباشر أن يملك الأجنبي الأسهم والسندات الخاصة أو الحكومية في البلد المضيف بقصد المضاربة والاستفادة بالتالي من فروقات الأسعار، أو للحصول على عوائد تدرها السندات ذات الفائدة أو الأسهم بشرط ألا يحوز هذا الأجنبي من الأسهم ما يخوله حق إدارة المشروع، ويتميز هذا الاستثمار على خلاف الاستثمار المباشر بكونه قصير الأجل⁽²¹⁾.

أما الاستثمار الأجنبي المباشر فيتحقق على وفق ما حددته منظمة التجارة العالمية: "بحصول مستثمر مستقر في بلد ما (البلد الأم) بامتلاك أصل موجود في بلد آخر (البلد المستقبل) مع وجود النية لديه في إدارة ذلك الأصل"⁽²²⁾.

وبسبب اختلاف الأشكال التي يتخذها الاستثمار، فقد واجه الاقتصاديون صعوبة كبيرة عند وضع تعريف جامع مانع لمصطلح الاستثمار الأجنبي المباشر، ومع ذلك فقد حظي هذا المصطلح بالعديد من التعاريف التي قُدمت له، وقد آثرنا أن نعرض لعدد من التعاريف التي تقدم بها الفقه الاقتصادي الأجنبي والعربي لهذا المصطلح من خلال الفقرتين التاليتين:

أولاً/ في الفقه الأجنبي

يوص المفكران الاقتصاديان (John H. Dunning & Rajneesh Narula) الاستثمار الأجنبي المباشر بأنه: "أداة لا يقتصر دورها فحسب على تصدير رأس المال الخاص، وإنما هو أداة يتم من خلالها تحقيق صفقة كاملة تتضمن إنشاء وتنظيم المشروعات، توريد الخبرات التنظيمية والإدارية وتأهيل الموارد البشرية"⁽²³⁾. ويعرفه الاقتصادي الإنكليزي (John. M Keynes) بأنه: "الإضافة الجارية لقيمة التجهيزات الرأسمالية التي تحدث نتيجة النشاط الإنتاجي لفترة معينة، أو أنه الإضافات الحالية إلى قيمة رأس المال الحالية والتي تنتج عن النشاط الاقتصادي لفترة معينة"⁽²⁴⁾.

وتعتمد (Maitena Duce) في تعريفها للاستثمار الأجنبي المباشر على ما يسمى بالمصلحة الدائمة؛ فتذهب إلى أن: "الاستثمار الأجنبي يعكس هدف المستثمر المباشر (وهو كيان قائم في اقتصاد بلد ما) لتحقيق مصلحة أو فائدة في مؤسسة أو شركة (تقيم في اقتصاد بلد آخر)، وتعني المصلحة الدائمة وجود علاقة طويلة الأمد بين المستثمر المباشر والمؤسسة الاستثمارية، ودرجة كبيرة من التأثير على إدارة الأخيرة، ويكون المستثمر المباشر فرداً أو شركة عامة أو خاصة..."⁽²⁵⁾.

كما ويذهب كل من (GORDON SCOTT, PETE RATHBURN) إلى أن الاستثمار الأجنبي المباشر هو: "شراء حصة في شركة من قبل شركة أو مستثمر يقع خارج حدودها، وبشكل عام يستخدم المصطلح لوصف قرار تجاري للحصول على حصة كبيرة في شركة أجنبية أو شرائها مباشرة من أجل توسيع عملياتها إلى منطقة جديدة لا يتم استخدامه عادة لوصف استثمار الأسهم في شركة أجنبية"⁽²⁶⁾.

ويلاحظ على التعاريف المتقدم ذكرها، أنها كانت ذات طبيعة وصفية وأنها لم تتفق على معيار واحد في تحديدها لمفهوم الاستثمار الأجنبي؛ فالتعريف الذي أورده كل من (John H. Dunning & Rajneesh Narula)؛ ركز على الوظائف التي يؤديها الاستثمار الأجنبي، بينما ركز (John. M Keynes) على الأثر الإيجابي الذي يتركه الاستثمار الأجنبي على رأس المال الوطني، أما الباحثة (Maitena Duce)؛ فقد ركزت على هدف المستثمر الأجنبي من عملية الاستثمار وعلاقته بالجهة أو الشركة التي تم الاستثمار من خلالها في البلد المضيف، واعتمد التعريف الذي تقدم به كل من GORDON SCOTT, PETE RATHBURN على إحدى صور الاستثمار الأجنبي ألا وهو شراء استحواد المستثمر الأجنبي لأسهم شركة وطنية أو أجنبية تقيم في بلد آخر أو شرائه لها كأحد الوسائل التي يتم بها الاستثمار، ولم يأت على ذكر الصور الأخرى له.

ثانياً/ الفقه العربي

وأهتم الفقه العربي أيضًا بتعريف الاستثمار الأجنبي المباشر كأحد أنواع الاستثمار؛ فُعرف بأنه: "عبارة عن نقل الأموال من بلد المستثمر إلى البلد المُضيف لاستثمارها في مشروعات اقتصادية تدعم الاقتصاد الوطني للبلد المعني، وهو استثمار لا يحتمل الدولة المستثمر فيها أي أعباء فلا يترتب عليه أي فوائد كونه يمثل اقتراضاً مالياً"⁽²⁷⁾.

وُعرف أيضًا بأنه: "المقدار الذي يستثمره مواطنو بلد ما في مؤسسة أجنبية يكون لهم سيطرة عليها"⁽²⁸⁾. وأعتبر رأي في الفقه أن الاستثمار الأجنبي المباشر هو: "ذلك الجزء من الناتج القومي الذي يأخذ أشكالاً مختلفة من سلع رأسمالية ثابتة وإنشاءات جديدة ومعدات إنتاجية معمرة جديدة والتغير في المخزون"⁽²⁹⁾.

ولم يعرف المشرع الإماراتي مصطلح الاستثمار الأجنبي المباشر كما سبق القول، بل أنه عرف مشروع الاستثمار الأجنبي المباشر بأنه: "أي نشاط اقتصادي يتخذ أحد الأشكال القانونية للشركات الواردة بقانون الشركات، ويتم من خلال الاستثمار المباشر لرأس المال الأجنبي وفقاً لإحكام هذا المرسوم من خلال الشركة التي تزاوّل مشروع الاستثمار الأجنبي ..."⁽³⁰⁾

ومن وجهة نظر الباحث (Nunnen Kamp): "فإن الاستثمار الأجنبي المباشر يتميز عن الاستثمار الأجنبي غير المباشر من حيث الوظائف التي يحققها؛ فهو يعد مصدر موثوق به لتكوين رأس المال أكثر من ذلك الاستثمار الذي يقع في محفظة الأوراق المالية أو في القروض البنكية الائتمانات التجارية"⁽³¹⁾

وأيضاً من حيث أهمية المزايا التي يحققها للدول المضيفة والتي لا يمكن للمصادر المالية الدولية أن تضطلع بتوفيرها؛ فهو وسيلة أكثر أماناً للتمويل، وهو طريقة فعالة للحصول على التكنولوجيا، وهو يؤدي إلى خلق فرص وظيفية وفتح أسواق جديدة للتصدير والأهم من ذلك كله قد يساهم في مساعدة الشركات المحلية على تطوير قدرتها الإنتاجية والدخول في سوق المنافسة الدولية"⁽³²⁾.

ويتخذ الاستثمار الأجنبي المباشر صورة من الصور الآتية:

- إنشاء مشروع جديد أو التوسع فيه.
- تملك مشروع قائم أو جزء منه.
- القروض طويلة الأجل التي تجاوز مدتها خمس سنوات.
- تملك العقارات؛⁽³³⁾ ويركز على هذه الصورة جانب من الفقه الإنكليزي، ويؤكد على الإنشاء الحقيقي لرأس المال كأحد المقومات الأساسية لوجود الاستثمار وتحقيق مشروع استثماري⁽³⁴⁾ ويفضل الفقه أن يتوجه المستثمرون بحفاظهم الاستثمارية

نحو الأصول العقارية؛ على أساس أن العقارات قادرة على ترسيخ مكانتها وإثبات سمعتها على أنها فئة الأصول الرابعة بعد الأسهم والسندات والنقود،⁽³⁵⁾ وأن العقارات الاستثمارية - وهي العقارات التي تدر دخلاً أو تكون مخصصة لإغراض الاستثمار بدلاً من الإقامة الأساسية؛ يمكنها أن توفر لهؤلاء المستثمرون فرصاً متميزة لبناء الثروة وزيادة الدخل وتنويع المحفظة الاستثمارية، ويمكنها أيضاً أن تحقق مكاسب رأسمالية للمستثمرين بسبب الزيادات في قيمة الممتلكات⁽³⁶⁾. كما وأن الاستثمار في العقارات أو الاستثمار العقاري، يمثل أحد أسس النمو الثابت في الاقتصادات النامية بسبب ما يقدمه من ثروات وفرص عمل، وهو أحد البواعث الرئيسية في الاقتصاد المتطور بوصفه يمثل إضافة اقتصادية نحو استقرار الدولة والنمو المتواصل⁽³⁷⁾، وأن موضوع الاستثمار الأجنبي للعقار يستحق البحث بسبب المزايا التي يحققها؛ إذ يتمكن المستثمر في العقار من تحقيق عوائد رأسمالية بسبب زيادة قيمة الممتلكات بمرور الوقت، ومن هذه العوائد هو ربح ينتج عن الفرق بين سعر الشراء الأصلي وسعر بيع العقار، كما أن الاستثمار العقاري يتيح للمستثمر (المشتري للعقار) الحصول على تدفق مستمر للدخل يتمثل ببدايات الإيجار التي يدفعها المستأجرون أو المقيمون له شهرياً طيلة مدة عقد الإيجار، وهذه الإيرادات يمكن أن تهيء للمتقاعدين مصدرًا بديلاً للدخل الذي يمكن أن يتأتى من حيازتهم للأوراق المالية، والأهم من ذلك كله فإن الاستثمار العقاري يُسهم بشكل كبير في فتح مجالات أو مسارات عديدة أمام المستثمر للحصول على عوائد استثمارية، ومن هذه المسارات فرصة انضمامه إلى مجموعة استثمار عقاري تجمع أموالها للحصول على عقارات أو اللجوء إلى تقديم أمواله الأيالة له من الاستثمار العقاري إلى المقترضين الذين يدفعون معدلات فائدة أعلى لتلقي الأموال من المقرض الذي قد يوافق على القرض ولديه أمل في الحصول على ملكية العقار إذا ما تخلف المقرض عن السداد خاصة إذا كان للعقار إمكانية زيادة قيمة إعادة البيع⁽³⁸⁾.

والاستثمار العقاري قد يكون مباشرًا وقد يكون غير مباشر؛ ويختلف الاستثمار العقاري المباشر عن الاستثمار العقاري غير المباشر من حيث موضوع كل منهما؛ فبينما ينصب الثاني عادة على شراء أسهم في صندوق أو شركة مملوكة للقطاع العام أو الخاص أو شراء أسهم صناديق الاستثمار العقاري غير المتداولة أو المتداولة علناً، فإن الأول ينصب على شراء حصة في عقار معين بمعنى أن يمتلك المستثمر مباشرة حصة في مجمع سكني، أو مركز تسوق، أو مبنى مكاتب، أو الاستثمار في الديون من خلال رسالة قرض مضمون بعقار كالأرض أو المباني المحدث⁽³⁹⁾.

المطلب الثاني

The Second Requirement

خصائص عقد الاستثمار الأجنبي للعقار

Characteristics of the Foreign Investment Contract for Real Estate

بناء على ما تقدم من معطيات تتعلق بمفهوم الاستثمار الأجنبي بشكل عام، والاستثمار الأجنبي المباشر على وجه الخصوص والاستثمار الأجنبي للعقار المباشر وغير المباشر والمزايا التي يحققها للمستثمرين، فقد وجدنا أهمية بيان الخصائص التي تميز العقد الذي يشكل الإطار القانوني الذي يحيط بالاستثمار العقاري، وسيخصص لكل خصيصة فرع مستقل بها: ذلك في الفروع التالية:

الفرع الأول

First Branch

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار عقد ملزم للجانبين

The Foreign Investment Contract for Real Estate is a Binding Contract for both Sides

يُعد عقد الاستثمار الأجنبي للعقار من العقود الملزمة للجانبين لكونه يرتب عددًا من الالتزامات المتبادلة على عاتق كل من طرفيه المستثمر الأجنبي والجهة المتعاقدة، ويتم على الأغلب الاتفاق عليها في بنود العقد؛ كأن يتعهد المستثمر بأداء مبلغ من النقود إلى الطرف الآخر (الجهة المتعاقدة) في مواعيد يتم تحديدها فيما بينهما في مقابل أن تقوم الجهة المتعاقدة بتمكين المستثمر من الأرض أو المكان الذي يستثمره الطرف الأول في مشروع تجاري أو صناعي⁽⁴⁰⁾. أو أن يلتزم المستثمر بعدم التدخل في إدارة العمل أو الاعتراض على أي أمر تراه الجهة المتعاقدة مناسبًا لمصلحة العمل كلما كان ذلك في حدود القانون واللوائح⁽⁴¹⁾.

واستنادًا لأحكام العقد الملزم للجانبين المقررة في القواعد العامة؛ فإن أي من الطرفين إذا لم يتم بتنفيذ ما بذمته من التزام، فإنه يكون للطرف الآخر أن يطالب بفسخ العقد وهو ما يسمى بالشرط الفاسخ الضمني أو أنه يتمسك بالدفع بعدم التنفيذ⁽⁴²⁾، وتطبيقًا لذلك فإن المستثمر الأجنبي إذا لم يتم بتنفيذ التزامه باستخدام التكنولوجيا الحديثة في تنفيذ المشروع موضوع العقد، فإنه يعتبر مخلًا بتنفيذ التزامه ويكون للجهة المتعاقدة المطالبة بفسخ العقد أو أنها تتمسك بالدفع بعدم التنفيذ⁽⁴³⁾. ويطبق في نطاق عقد الاستثمار الأجنبي للعقار مبدأ تحمل التبعية؛ فعندما يستحيل على أي من الطرفين تنفيذ التزامه لسبب خارج عن إرادته، ينقضي التزامه

باستحالة التنفيذ وينقضي تبعاً لذلك التزام الطرف المقابل وينفسخ العقد من تلقاء نفسه(44).

الفرع الثاني

Second Branch

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار عقد من عقود المدة (عقد زمني)

The Foreign Investment Contract for Real Estate is one of the Term Contracts (Time Contract)

لا يُشك في أن عقد الاستثمار الأجنبي للعقار هو من العقود المستمرة للتنفيذ؛ إذ يُعتبر الزمن عنصر جوهري فيه، فهذه العقود لا يمكن تصورها إلا مقترنةً بالزمن؛ فالغاية التي يُراد الوصول إليها عن طريق العقد، وهو تحقيق المشروع الاستثماري لأهدافه المقررة لا يمكن أن تتحقق إلا بالزمن وبالزمن يتم قياس مقدار المنفعة والمقابل الذي يلتزم أي من الطرفين أدائه للطرف الآخر، بل أن رأياً في الفقه يذهب إلى أن الزمن يُعتبر أحد شروط وجود المشروع الاستثماري بالإضافة إلى الحصة وعنصر المخاطرة(45).

ومما يؤكد الطبيعة الزمنية لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار هو التعريف الذي تقدمت به منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية (OECD) بقولها إنه: "استثمار طويل الأجل يتضمّن مصلحة دائمة وسيطرة من جهة الكيان المقيم في اقتصاد معين (ممثلاً بالشركة المقرّر) على مشروع مقام في اقتصاد آخر"(46).

وفي هذا الصدد تعلق الباحثة (Maitena Duce) على التعريف المتقدم بقولها: "أن المصلحة الدائمة (The lasting interest) الواردة في التعريف الذي تقدمت به منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية للاستثمار الأجنبي المباشر تعني وجود علاقة طويلة الأمد بين المستثمر الأجنبي المباشر والمؤسسة الاستثمارية ولهذه العلاقة تأثير كبير على إدارة هذه المؤسسة ..."(47).

ووصف المحكم (Dupuy) عقود الاستثمار الأجنبي المباشر في تحكيم (TEXACO) ضد الحكومة الليبية بأنها: "عقود تنمية طويلة لها أهمية بالنسبة للدولة المضيفة وتخلق نوعاً من التعاون بين الدول المتعاقدة والطرف الأجنبي ..."(48).

ويضيف رأي في الفقه المصري إلى أن المستثمر الأجنبي يعوّل على طول مدة العقد لاسترجاع التكاليف من خلال عوائد الاستثمار التي عادةً ما تكون لاحقة وليست مباشرة(49).

وتشير الدراسات إلى أن بعض عقود الاستثمار الأجنبي المباشر قد تصل إلى (99) عام خاصة في مصر، وهو أمر لا يخلو من مخاطر لما فيه من تقييد لحرية

الجهة المتعاقدة، وأبرز مثال على ذلك ما حدث لمصر بشأن عقد التزام قناة السويس⁽⁵⁰⁾.

ومما يجدر الإشارة إليه هو أن المشرع الإماراتي لم يُشر إلى المدة التي يتوجب فيها على المستثمر الأجنبي أن يقيم خلالها مشروعه الاستثماري على العقار محل العقد؛ كأن يوجب عليه إقامة مشروعه خلال 5 سنوات مثلا من تأريخ تملكه للعقار أو الترخيص له بإقامته، وكذا الحال بالنسبة للمشرع المصري، فهو أيضًا لم يُلزم المستثمر الأجنبي بإقامة مشروعه خلال مدة معينة من تأريخ تملك العقار أو الحصول على الترخيص مثلاً، على الرغم من أنه جعل من تأسيس الشركة أو المنشأة التي تقيم المشروع خلال 3 سنوات من تأريخ العمل باللائحة التنفيذية - مع جواز مدّ هذه المدة بقرار من مجلس الوزراء وبناءً على عرض الوزير المختص من هذه المدة لمرة واحدة لهذا القانون - شرطاً من شروط الحصول على الحوافز الخاصة⁽⁵¹⁾. وأيضاً أعتبر من الحوافز الإضافية رد نصف قيمة الأرض المخصصة للمشروعات الصناعية، في حالة بدء الإنتاج خلال عامين من تأريخ تسليم الأرض⁽⁵²⁾.

وكنا نتمنى لو أن المشرع الإماراتي يساير بعض التشريعات التي تحدد مدة للمستثمر الأجنبي مدة يقيم خلالها مشروعه الاستثماري في العقار، كالمشرع السعودي - وإن لم يكن من التشريعات محل هذه الدراسة - حيث قرر بأنه: "إذا كان الترخيص يشمل شراء مبانٍ أو أراضٍ لإقامة مبانٍ عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير، فيُشترط أن يقوم المستثمر غير السعودي باستثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من تأريخ تملكه للعقار"⁽⁵³⁾.

الفرع الثالث

Third Branch

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار عقد رضائي

The Foreign Investment Contract for Real Estate is a Consensual Contract

يكفي لانعقاد عقد الاستثمار الأجنبي للعقار وجود التراضي بين الطرفين الجهة المتعاقدة والمستثمر الأجنبي، وأن هذا التراضي وحده هو الذي يكوّن العقد، ويثور التساؤل هنا عن الترخيص الذي يجب أن يحصل عليه المستثمر الأجنبي من الجهات المختصة في الدولة المضيفة عما إذا كان من شأنه أن يجعل العقد شكلياً؟ فالمادة 10 بند 1 ف- ب من القانون الاتحادي الإماراتي رقم 19 لسنة 2018 تُلزم: "المستثمر الأجنبي بتقديم طلب الموافقة على ترخيص مشروع الاستثمار الأجنبي المباشر في

القطاعات المدرجة في القائمة الإيجابية بعد الحصول على الموافقة المبدئية من سلطة الترخيص"، كما تُلزم المادة 24 من اللائحة التنفيذية لقانون الاستثمار الأجنبي المصري رقم 72 لسنة 2017: "المستثمر الأجنبي بأن يقدم لمكتب الاعتماد المتخصص المرخص له بذلك من الهيئة المختصة بشؤون الاستثمار بطلب مرفق به نسختان من كافة المستندات المطلوبة بالأنشطة الاستثمارية، وذلك لفحصها والتأكد من استيفائها لتلك الشروط والإجراءات اللازمة لإصدار شهادة الاعتماد المطلوبة وفقاً لنوع وطبيعة كل ترخيص".

يذهب جانب من الفقه إلى: "أن اشتراط موافقة الجهات الحكومية المختصة في الدولة المضيفة لعقد الاستثمار الأجنبي ليس من شأنه أن يغير الصفة الرضائية للعقد ويحوّله إلى عقد شكلي، فهذه الموافقة لا تخرج عن كونها شرط لمباشرة عملية الاستثمار وليس ركناً يلزم من انعدامه انعدام عقد الاستثمار⁽⁵⁴⁾، وهو ما نؤيده، إلا أننا في الوقت ذاته ندعو المشرع الإماراتي إذا ما تم إصدار قانون خاص بالاستثمار الأجنبي للعقار إلى تحديد شكلية معينة يتوجب مراعاتها عند إنشاء عقود الاستثمار الأجنبي الواردة على العقارات حصراً، كأن يوجب المشرع على المستثمر الأجنبي بالإضافة إلى كتابة العقد، أن يتم قيده لدى في سجل خاص تتولى تنظيمه والإشراف عليه وحدة الاستثمار في الوزارة، وإلا كان العقد باطلاً، خاصة وأن أحد صلاحيات هذه الوحدة؛ إنشاء قاعدة شاملة للبيانات والمعلومات الاستثمارية بالدولة، بما فيها مشاريع الاستثمار الأجنبي المباشر القائمة، وتحديدها بشكل دوري، وتبرير رأينا هذا يستند إلى أن الشكلية في عقود الاستثمار تعتبر رغم أنها تحمل المستثمر عبء القيام بإجراءات ودفع نفقات وقد تستغرق وقتاً، إلا أننا نجد أنها ستكون خطوة إيجابية نحو تحقيق الأمان التعاقدية وتطمئن المستثمرين الأجانب على عقودهم، وتعزيز ثقتهم بإنجاز المشاريع الضخمة التي تدعم البنية التحتية للدولة المضيفة.

الفرع الرابع

Forth Branch

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار عقد ذو طبيعة دولية

The Foreign Investment Contract for Real Estate is a Contract of an International Nature

يوصف عقد الاستثمار الأجنبي للعقار بأنه عقد دولي، وهو على خلاف العقد الوطني الذي يخضع بكل تفاصيله للقواعد الداخلية، وتحكمه النصوص الأمرة التي لا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على خلافها، كما أنه لا يثير مشكلة تنازع القوانين فهو لا يحكم إلا بقانون واحد هو قانون الدولة التي ينتمي إليها⁽⁵⁵⁾

ويكون العقد دوليًا إذا اشتمل على عنصر أجنبي سواءً تعلق الأمر بإبرامه، أو تنفيذه، أو بجنسية المتعاقدين، أو بموطنهم؛ فالعقد يصبح ذا صفة دولية متى ما اتصلت العلاقة التعاقدية بأكثر من نظام قانوني واحد، وهنا يكون لأطراف هذا العقد الخروج عن القواعد الأمرة في دولة ما وإخضاعه لقانون إرادة الأطراف وفقًا لأحكام القانون الدولي الخاص.

ولغرض التمييز بين العقد الدولي والعقد الداخلي قدم الفقه ثلاثة معايير؛ المعيار القانوني والمعيار الاقتصادي والمعيار المختلط⁽⁵⁶⁾؛ فوفقًا للمعيار القانوني يكتسب عقد الاستثمار الأجنبي للعقار الصفة الدولية متى ما كانت عناصره متصلة بأكثر من قانون كجنسية أحد الطرفين، أو محل وجود العقار، أو مكان تنفيذ العقد، أو مكان إبرامه.

وعلى هذا الأساس يُعتبر عقد الاستثمار الأجنبي عقدًا دوليًا إذا ما أبرم بين مستثمر فرنسي الجنسية وشركة تمويل مغربية وشركة مقاولات عقارية اماراتية الجنسية مع وزارة النقل والمواصلات في العراق لإنشاء وإدارة واستغلال المطارات وأراضي النزول على أرض العراق، فهو عقد دولي، وذلك لاتصاله بالقوانين الفرنسي، والمغربي، والإماراتي، والعراقي.

ولإن هذا المعيار لوحظ عليه صفتا الجمود والتطبيق الآلي، وأنه لا يميز بين أهمية عنصر دون آخر في العلاقة التعاقدية وأنه يدفع إلى تطبيق قواعد القانون الدولي الخاص لمجرد توفر عنصر أجنبي في العلاقة التعاقدية دون النظر إلى مدى فعالية هذا العنصر أو طبيعة هذه العلاقة⁽⁵⁷⁾. فقد قيل بمعيار آخر يستند إلى التمييز بين عناصر العلاقة التعاقدية التي يشوبها عنصر أجنبي فيما إذا كانت مؤثرة أم غير مؤثرة، ومعنى ذلك أن العلاقة التعاقدية التي تربط المستثمر الأجنبي بالسلطة المتعاقدة عنصرًا غير مؤثر؛ فالعقد الذي نشأت عنه هذه العلاقة لا يُعد دوليًا، فجنسية المستثمر أو المستثمرين في عقود الاستثمار الأجنبي للعقار - وهي من قبيل عقود المعاملات المالية - لا تصلح لوحدها أن تكون معيارًا يتحدد بمقتضاه دولية العقد⁽⁵⁸⁾.

وعليه؛ فإن العقد الذي يبرمه شخص إماراتي يقيم في لبنان بشراء عقار (مجمّع مكاتب تجارية) من شخص لبناني لأجل الحصول على إيراداته لا يثير مشكلة تنازع القوانين وتبقى العلاقة خاضعة لأحكام القانون الوطني (اللبناني)، في حين - وفقًا لهذا الرأي - أن اختلاف موطن المتعاقدين (البائع والمشتري) يعتبر عنصرًا حاسمًا في إضفاء الصفة الدولية على العقد، ويؤخذ على هذا المعيار رغم سهولة تطبيقه، عدم كفايته لوحده لتقرير ما إذا كان العقد دوليًا أم غير دولي؛ إذ من المحتمل أن يكون وجود العنصر الأجنبي أمرًا عرضيًا ولا علاقة له بالتجارة الدولية⁽⁵⁹⁾.

أما دولية العقد وفق المعيار الاقتصادي فمضمونه؛ أن العلاقة التعاقدية بين المستثمر والجهة المتعاقدة تتصف بالدولية إذا كان من شأنه أن تمس مصالح التجارة الدولية⁽⁶⁰⁾. وعلى وفق ذلك، فإن عقد الاستثمار الأجنبي للعقار يُعد دوليًا أن يحصل شخص مصري على تمويل من أحد المؤسسات المالية العاملة في إمارة دبي لغرض استخدامه في إقامة مجمعات صناعية في بلده، وتشتترط عليه المؤسسة المالية أن يقوم بتسديد المبالغ المقترضة في المغرب، فيكتسب هذا العقد الصفة الدولية وفقًا لهذا المعيار بعد أن نتج عنه انتقال لرؤوس الأموال من دولة الإمارات العربية المتحدة إلى مصر والمغرب بغض النظر عن جنسية المستثمر والجهة المتعاقدة.

وعلى الرغم من قرب هذا المعيار لدولية العقد، وأن محكمة النقض الفرنسية اعترفت في قرار لها - 19 فبراير 1930 - بدولية العقد وفق المعيار الاقتصادي لوحده دون المعيار القانوني وبالاستناد إلى أن المعيار الاقتصادي يتعمد على عنصر المساس بمصالح التجارة الدولية، وصرح الدكتور علي هشام صادق بأن: "توافر المعيار الاقتصادي لتحقيق دولية العقد يؤدي بالضرورة إلى اكتساب العلاقة التعاقدية بين المستثمر الأجنبي للعقار والجهة المتعاقدة لطابعها الدولي وفقًا للمعيار القانوني⁽⁶¹⁾.

لكن في مقابل ذلك ذهب رأي في الفقه إلى أنه: "إذا كان توافر المعيار الاقتصادي لدولية العقد يؤدي حتمًا إلى اكتساب العلاقة التعاقدية لطابعها الدولي وفقًا للمعيار القانوني، فإن العكس غير صحيح؛ إذ قد يكتسب العقد صفته الدولية طبقًا للمعيار القانوني دون أن يتحقق مع ذلك المعيار الاقتصادي لدولية هذا العقد نفسه⁽⁶²⁾.

وخلص بعض الشراح⁽⁶³⁾ إلى أنه: "من المستحيل أن يستغني كل معيار عن الآخر؛ فمن الضروري الجمع بين المعيار القانوني والمعيار الاقتصادي لتحديد الصفة الدولية للعقد.

وأخيرًا اعتمدت محكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر بتاريخ 4 يوليو 1972 المعيارين القانوني والاقتصادي، بعد أن أيدت قرار محكمة استئناف باريس في شأن عقد تم إبرامه في هولندا بين شركة هولندية ومواطن فرنسي أصيح وفقًا لاتفاقهما وكيلاً للشركة المذكورة مما سمح له بالمتاجرة في منتوجاته في بلده فرنسا، وقد ارتكزت محكمة النقض في قرارها بدولية العقد على المعيار القانوني الذي ينطوي على اتصال الرابطة التعاقدية بأكثر من قانون⁽⁶⁴⁾. ولم تكتفِ المحكمة بتوافر العناصر الأجنبية فقط في العلاقة التعاقدية، بل أخذت أيضًا بما تهدف إليه هذه العلاقة من مصالح التجارة الدولية المتمثل بتشجيع صادرات الشركة الهولندية إلى فرنسا، وبما يحقق انتقال رؤوس الأموال من هولندا إلى خارج حدودها وفقًا للمعيار الاقتصادي⁽⁶⁵⁾. وعلى هذا الأساس فإن عقد الاستثمار الأجنبي الذي أبرم بين

المستثمر الفرنسي ومؤسسة التمويل المغربية وشركة المقاولات الإماراتية لإنشاء واستغلال وإدارة مطارات وأراضي النزول في العراق يعد عقداً دولياً بالاستناد إلى المعيار القانوني أولاً وذلك لتوافر العنصر الأجنبي في العلاقة التعاقدية المتمثل بجنسيات المستثمرين ومكان الإبرام والتنفيذ، والمعيار الاقتصادي ثانياً لكون هذا العقد أسهم في انتقال رؤوس الأموال والخبرات التي يمتلكها هؤلاء المستثمرين إلى العراق وتعزيز مشاريع البنية التحتية فيه.

المطلب الثالث

Third Requirement

الطبيعة القانونية لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار

The Legal Nature of the Foreign Investment Contract for Real Estate

بسبب الدور الكبير الذي تؤديه عقود الاستثمار الأجنبي في تحقيق التنمية الاقتصادية، فإن الأمر يقتضي تحديد الطبيعة القانونية للعلاقة التعاقدية التي تربط المستثمر الأجنبي بالجهة المتعاقدة في الدولة المضيفة وتحديد معالمها، لما لذلك من أهمية في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تكوينه وآثاره القانونية، وقد أثرنا من أجل استكمال الإطار المفاهيمي لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار أن نتعرض للطبيعة القانونية التي يمكن أن تُضفي عليه.

وتكمن الصعوبة في تحديد الطبيعة القانونية لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار في تفرد هذا العقد بطبيعة أطرافه ومحلّه وسببه؛ إذ أن أحد الأطراف هو دولة ذات سيادة وتتمتع بالحصانة القضائية وتخضع لنظام قانوني واقتصادي يختلف تماماً عن ذلك النظام القانوني والاقتصادي الذي يخضع له الطرف الآخر الذي يتمثل بشخص طبيعي أو اعتباري خاص ... وعليه فإننا سنحاول التعرض للطبيعة القانونية لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار من خلال الفروع الثلاثة التالية:

الفرع الأول

First Branch

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار اتفاقية دولية

The Foreign Investment Contract for Real Estate is an International Agreement

وجد البعض في عقود الاستثمار الأجنبي أنها عبارة عن اتفاقيات دولية الغاية منها حماية المستثمر الأجنبي، وهم يستندون في ذلك إلى عدد من الحقائق أهمها؛ إن عقود الاستثمار الأجنبي تُبرم في صورة اتفاقية دولية يكون أحد أطرافها شخصاً

قانونياً دولياً مثل الاتفاقية الدولية، وترتب آثاراً على عاتق الدولة ممثلة بالجهة المتعاقدة، وبالتالي فإن فض المنازعات الناشئة عنها تتولاها هيئات دولية متمثلة بالتحكيم الدولي، وقد تُستبعد القوانين الوطنية على الأغلب من التطبيق على المنازعات الناشئة عن هذه العقود، إضافة إلى خصوصية الأهداف التي ترمي إلى تحقيقها اتفاقيات الاستثمار؛ فهي تهدف إلى تشجيع الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول المضيفة من خلال ضمان معايير لمعاملة المستثمرين الأجانب بما في ذلك الحماية من المعاملة غير العادلة للمستثمرين الأجانب والحماية ضد المعاملة التمييزية وانعدام الحماية والأمن الكامل، بالإضافة إلى أن عقود الاستثمار الأجنبي لا تخرج عن كونها عقود تنمية لا تقوم بها إلا حكومات الدول من خلال اتفاقيات الدولية⁽⁶⁶⁾.

وأنتقد هذا الرأي من جهة أن هذه العقود هي ليست باتفاقيات دولية شأنها شأن الاتفاقيات الدولية الأخرى، واستندوا في انتقادهم إلى ما جاء في مضمون قرار تحكيم (TEXACO) والذي جاء فيه بصراحة: "أنه مما لا شك فيه هو أن عقود الامتياز هي عقود دولية بسبب الهدف المنشود منها وهو تحقيق التنمية للدولة المضيفة"⁽⁶⁷⁾. وأنه من الممكن وصفها بالعقود الدولية كونها تتضمن عناصر ارتباط دول مختلفة، ولم تصل إلى حد اعتبارها معاهدات دولية⁽⁶⁸⁾.

الفرع الثاني

Second Branch

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار عقد إداري

The Foreign Investment Contract for Real Estate is an Administrative Contract

وجد جانب من الفقه في عقد الاستثمار الأجنبي للعقار أنه عقد إداري وأنه يخضع لأحكام العقود الإدارية، واستندوا في ذلك إلى أنه هذه العقود لا تخرج عن كونها صورة من صور عقود التزام المرفق العام التي ظهرت في فرنسا في بداية القرن 18 وعرفت مصر عند منحها امتياز للشركة العالمية من إنشاء قناة السويس وتشغيلها مدة 99 عاماً لتنتهي في عام 1968 ثم إعادتها إلى حكومة مصر على وفق الاتفاق المبرم بينهما في نهاية المدة، ويواصل هذا الجانب من الفقه بالقول إن قيام المستثمر الأجنبي (وقد يكون شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً خاصاً) باستثمار أمواله في مشاريع البنية التحتية وتحت مسؤوليته بناءً على الاتفاق المبرم مع الجهة المتعاقدة في الدولة المضيفة ووفقاً للشروط المتفق عليها وتعهده بأداء خدمة عامة لجمهور

المستهلكين بمقتضى التصريح له باستغلال المشروع الاستثماري لمدة زمنية محددة وتلقيه الأرباح المتحققة، إنما هي صورة جديدة لعقد التزام المرافق العامة تسمى بعقود الاستثمار⁽⁶⁹⁾، ويستندون في تدعيم رأيهم بالقول: " أن القضاء الفرنسي أسبغ صفة العقود الإدارية على العقود التي يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون الخاص، وتتعلق بأشغال طبيعتها تخص الدولة"⁽⁷⁰⁾.

بالإضافة إلى ما تقدم؛ فإن عددا من عناصر العقد الإداري يتحقق وجودها في عقد الاستثمار الأجنبي للعقار، ومن أهم هذه العناصر أن تكون الإدارة أو أحد أشخاص القانون العام طرف في العقد وان يتصل بنشاط مرفق عام، وأن تستعمل فيه الإدارة أساليب القانون العام⁽⁷¹⁾.

وتقترب عقود الاستثمار الأجنبي للعقار من العقود الإدارية من حيث تضمنها شروطاً استثنائية تُعتبر بنوداً غير مألوفة يتولد عنها امتياز عام لجهة الإدارة والمستثمر الأجنبي لا تمثل لها في عقود القانون الخاص⁽⁷²⁾. وبسبب اختلاف المراكز القانونية في العقد بين الطرفين، فإن المستثمر الأجنبي سيسعى حتماً إلى تأمين نفسه بعدد من الضمانات القانونية توفر له الحماية الكافية ضد مسألة تضييع حقوقه أو اختلال التوازن العقدي وهو غالباً يحاول الحصول على هذه الضمانات قبل إبرام العقد، ومن أهم هذه الضمانات اختيار القانون الواجب التطبيق على عقد الاستثمار واختيار وسيلة فض المنازعات بهدف وجود وسيلة محايدة وفعالة لتسوية المنازعات التي تنشأ عن هذه العقود لإعادة التوازن بين الطرفين أثناء نظر النزاع، وعلى الأكثر يتم اللجوء إلى التحكيم⁽⁷³⁾، وأيضاً شرط الثبات التشريعي وهو شرط تتعهد بموجبه السلطة المتعاقدة بوصفها سلطة تشريعية بعد إصدار أية تشريعات جديدة تسري على العقد المبرم بينها وبين المستثمر الأجنبي المتعاقد معها على نحو يؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للعقد والإضرار بالطرف الأجنبي المتعاقد معها⁽⁷⁴⁾.

الفرع الثالث

Third Branch

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار عقد من عقود القانون الخاص

The Foreign Investment Contract for Real Estate is a Private Law Contract

جانباً آخر من الفقه وجد أن عقد الاستثمار الأجنبي للعقار من قبيل عقود القانون الخاص التي تخضع لقواعد القانون المدني والتجاري، وهم بذلك يخالفون الرأي

السابق المتضمن أن عقد الاستثمار الأجنبي هو عقد إداري مستندين في ذلك إلى أن شروط اكتساب العقد الصفة الإدارية غير متوافرة في عقد الاستثمار الأجنبي للعقار؛ فعلى الرغم من كون جهة الإدارة (السلطة المتعاقدة) هي أحد طرفي هذا العقد وأن العقد يتصل بمرفق عام، إلا أنه لا يحتوي على شروط استثنائية غير مألوفة؛ إذ أن جهة الإدارة تتعاقد في عقود الأفراد بالطريقة ذاتها التي يتعاقد بها أطراف القانون الخاص وتقف في مواجهة المستثمر الأجنبي متجردة من سلطاتها المقررة لها في نطاق نظرية العقود الإدارية، فيقترب العقد من هذه الناحية من عقود القانون الخاص فيكون في النهاية عقداً مدنياً أو تجارياً وليس عقداً إدارياً⁽⁷⁵⁾.

أما الأسانيد التي تقدم بها أصحاب هذا الاتجاه للقول بأن عقد الاستثمار الأجنبي عقداً من عقود القانون الخاص فهي كالآتي:

1. ان الصفة الإدارية للعقد تتعارض مع سياسة تشجيع الاستثمار ومتطلبات التجارة الدولية، فعندما ترغب أي دولة بالتخفيف من الأعباء التي يتحملها القطاع العام في نطاق مشروعات البنية التحتية التي تحتاج إلى تمويل كبير جداً، فإنها تتجه نحو تحويل أعباء هذه المشاريع إلى القطاع الخاص، ولكون القطاع الخاص المحلي (المستثمر المحلي) لا يقدر على الاضطلاع بها، وعندما يتم اللجوء من قبل الإدارة إلى المستثمر الأجنبي لإقامة هذه المشروعات وبسبب اعتبار عقودها ذات صفة إدارية، فإن ذلك قد يؤدي إلى تخوف المستثمر الأجنبي من الاستثمار في هكذا مشروعات، لتخوفه من المخاطر التشريعية والقضائية والإدارية التي يمكن أن يتعرض لها نتيجة دخوله في عقد ذا صفة إدارية، ومن هذا المنطلق ولكي تتمكن الدول من جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة إلى أراضيها يرى أصحاب هذا الرأي وجوب ابتعادها عن أساليب القانون العام واللجوء إلى العقود المدنية والتجارية التي تتلاءم طبيعتها مع مقتضيات التجارة الدولية⁽⁷⁶⁾.

2. إن أحكام التحكيم الدولي تنفي الطبيعة الإدارية لعقود الاستثمار الأجنبي المباشر للعقار، وكان ذلك في نزاعين تم الاحتجاج بحكيميها على نفي الصفة الإدارية لعقود الاستثمار واعتبارهما من عقود القانون الخاص؛ أولهما: " التحكيم في القضية ما بين حكومة المملكة العربية السعودية وبين شركة (Aramco) رفضت محكمة التحكيم فيها اعتبار العقد المبرم بين الطرفين المتحاكمين عقداً إدارياً استناداً إلى أن القانون السعودي والمنبثق من الشريعة الإسلامية لا يتضمن أية قواعد خاصة تنظم استغلال الثروة البترولية، وأنه لا يوجد على وفق الفقه الحنبلي أية تفرقة بين المعاهدات المبرمة بين الدول وبين العقود الإدارية التي تكون الدولة طرفاً فيها بوصفها سلطة عامة والعقود المدنية والتجارية، وبالتالي فإنها تخضع جميعها لقاعدة أن العقد شريعة

المتعاقدين"، وثانيهما: "تحكيم (TEXACO) المشار إليه سابقاً ما بين الحكومة الليبية وشركتي (California Asiatic Oil Company and Texaco Overseas Petroleum Company)، حيث نفى الحكم بأن يكون للعقد المبرم بين الطرفين الصفة الإدارية واستند في ذلك إلى أن هذا العقد لا تتوافر فيه معايير الصفة الإدارية لاعتباره عقداً إدارياً وفقاً للقانون الليبي؛ إذ لا يمكن القول بأن العقد قد أبرم بغرض تيسير مرفق عام أو استغلاله لأن استغلال حقول البترول لا يُعتبر مرفقاً عاماً بالمفهوم المتعارف عليه في القانون الإداري، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى لا يتضمن العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة، لأن الحكومة الليبية قبلت التعامل على قدم المساواة مع الشركتين، وأن العقد تضمن شرطاً صريحاً يمنع بمقتضاه على الحكومة الليبية تعديل القوانين واللوائح المتعلقة بحقوق الشركتين المقررة في العقد بغير موافقتها، وكل ذلك ينفي عن العقد الصفة الإدارية⁽⁷⁷⁾.

3. تشير عقود الاستثمار الأجنبي صراحة إلى أن هذه العقود ذات طبيعة مدنية أو تجارية بمعنى أنها تؤكد طبيعتها القانونية بأنها من عقود القانون الخاص؛ فبالرجوع إلى العقد المبرم بين هيئة كهرباء مصر وشركة انتجن لتوليد الكهرباء يلاحظ أن المادة 18 منه تقضي بأن: "توافق الهيئة موافقة غير مشروطة وغير قابلة للإلغاء على أن تحريرها وتسليمها وتنفيذها هذه الاتفاقية التي تدخل ضمن برنامج الضمان والتي هي طرف فيها تعد تصرفات خاصة وتجارية"⁽⁷⁸⁾.

الفرع الرابع Fourth Branch الرأي الراجح

The Most Correct Opinion

وهو ما ذهب إليه جانب من الفقه بأن: "عقد الاستثمار الأجنبي للعقار هو من عقود القانون الخاص، ومع ذلك فإن تحديد طبيعته القانونية قد يجعل منه قالباً جامداً يمنعه من مواكبة التطورات الحديثة التي يمكن أن تواجه هذه الفئة من العقود ومسايرة حاجات الواقع العملي ومستوى عمليات التجارة الدولية والاستثمار الأجنبي للدول ان تحقق تنمية اقتصادية مستدامة وهو ما تهدف إلى تحقيقه القوانين الخاصة بالاستثمار؛ فالقانون الاتحادي الإماراتي رقم 19 في شأن الاستثمار الأجنبي المباشر يرمي إلى تعزيز وتنمية البيئة الاستثمارية والترويج لجذب الاستثمار الأجنبي المباشر بما ينسجم والسياسات التنموية للدولة⁽⁷⁹⁾، كما جاء في م/2 من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017 بأن الاستثمار في جمهورية مصر العربية يهدف إلى: "رفع معدلات النمو الاقتصادي للبلاد وزيادة معدلات الإنتاج المحلي

وتوفير فرص العمل وتشجيع التصدير وزيادة التنافسية بما يسهم في تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة".

ونرى من جانبنا أن عقد الاستثمار الأجنبي للعقار له طبيعة قانونية خاصة تجمع بين القانون العام والقانون الخاص وهذه الطبيعة تنبع من كون الشروط التي يتضمنها هذا العقد من شأنها أن تقيد سيادة الدولة وتتنقص من سلطاتها، وتُخرج العقد من الاختصاص القضائي لها، وتمنعها من الظهور بمظهر السلطة العامة في العقد، فلا يُمكن أن تعدل أي من بنود العقد بإرادتها المنفردة، في حين تحصّن هذه الشروط المستثمر الأجنبي ضد التعديلات الصادرة على تشريعات الضرائب والجمارك التي تؤدي إلى الإضرار بالجانب المالي للمستثمر الأجنبي، وأن غياب هذه الشروط ومنها شرط الثبات التشريعي في عقد الاستثمار الأجنبي للعقار من شأنه أن يعيد العقد إلى نطاق عقود القانون العام وإخضاعه للقواعد التي تخضع لها العقود الإدارية.

كما اننا نعتقد بأن تحديد الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار الأجنبي تبقى من أعقد وأصعب المسائل القانونية التي يواجهها الباحثون عند قيامهم بتحليل الجوانب القانونية لهذه العقود؛ وقد يكون السبب في ذلك هو افتقاد هذه العقود إلى تنظيم قانوني وطني أو دولي خاص بها، وكذلك تباين مراحل التطور التي مرت بها أساليب ووسائل تنفيذ هذه العقود والصيغ العقدية التي تُبرم بها والعناصر الواجب توافرها في كل صيغة من هذه الصيغ والآثار القانونية التي ترتبها على عاتق المستثمر الأجنبي في مواجهة الجهة المتعاقدة في الدولة المضيفة.

المبحث الثاني

The Second Topic

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار في الإطار الإنشائي

Foreign Investment Contract for Real Estate in the Construction Framework

لأن عقد الاستثمار الأجنبي للعقار محكوم في إنشائه كغيره من العقود الأخرى بالقواعد العامة المقررة في القانون المدني؛ فإن البحث في الإطار الإنشائي له تقتضي التعرض للأركان التي يقتضيها هذا الإنشاء، إذ لا بد من توافر التراضي بين طرفيه السلطة المتعاقدة والمستثمر الأجنبي، وأن ينصب هذا التراضي على محل قابل لترتيب الآثار القانونية عليه، ولأن إرادات الأطراف لا تصدر إلا لهدف، إذ يجب أن يستند كل عقد

إلى ركن السبب، وعقد الاستثمار الأجنبي للعقار يتميز بنوع من الخصوصية من حيث هذه الأركان وهو ما سنعمد إلى بيانه في المطالب الثلاثة التالية:

المطلب الأول

The First Requirement

التراضي

Consensual

لابد من وجود التراضي بين طرفي عقد الاستثمار الأجنبي للعقار، ويتحقق هذا التراضي بارتباط الإيجاب الصادر من أحدهما بقبول الآخر، ولا يكفي أن يكون التراضي موجودا بل يجب أن يكون صحيحاً بأن يكون خالياً من عيوب الرضا، وأن يصدر من شخص يتمتع بالأهلية الكاملة؛ فالعقد يتكون بتوافق إرادتين، وأن هاتين الإرادتين يُعبر عنهما ب(أطراف العقد)، وخصوصية التراضي في عقد الاستثمار الأجنبي للعقار تتمثل في كونه تراضي بين طرفين مختلفين في مركزهما القانوني؛ الطرف الأول هو المضيف للاستثمار والذي قد يكون الدولة أو أحد الهيئات العامة التابعة لها، وقد يكون شخصاً من أشخاص القانون الخاص، وطرف آخر قد يكون وطنياً أو مستثمراً أجنبياً، شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وسنعمد إلى بيان طرفي عقد الاستثمار الأجنبي للعقار في الفقرتين التاليتين:

الفرع الأول

First Branch

المستثمر الأجنبي

Foreign Investor

المستثمر الأجنبي: " هو الشخص الذي يتمتع بالشخصية القانونية وهي صلاحيته لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات ويستوي في ذلك الأمر بين الشخص الأجنبي الطبيعي – الفرد – والشخص الأجنبي الاعتباري – الشركات"⁽⁸⁰⁾، وهو الشخص التابع لدولة أخرى والذي قد يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً⁽⁸¹⁾.

إن تحديد جنسية المستثمر الأجنبي (طبيعي أو اعتباري) مسألة تخص القانون الداخلي في كل دولة على حدة وفقاً لقواعد القانون الدولي الخاص أو اتفاقيات الاستثمار؛ فمسألة تحديد جنسية المستثمر أمراً يخص التشريعات الداخلية لكل دولة

مضيفة للاستثمار، لذلك حرصت معظم الدول المضيفة للاستثمار بوضع تعريف للمستثمر الأجنبي في قوانينها الخاصة بالاستثمار، وعلى ضوء ذلك يمكن تحديد جنسية المستثمر الأجنبي بحسب ما إذا كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً؛ فالمشرع الإماراتي حدد المقصود بالمستثمر الأجنبي في المادة/1 من القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 بشأن الاستثمار الأجنبي المباشر بأنه: "الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي لا يحمل جنسية الدولة، ويقوم بالاستثمار في الدولة وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون".

في حين عرف المشرع المصري مصطلح المستثمر بشكل عام وضمّنه الإشارة إلى المستثمر الطبيعي أو الاعتباري المصري والأجنبي بقوله: "المستثمر: هو كل شخص طبيعي أو اعتباري مصرياً كان أو أجنبياً أيّاً كان النظام القانوني الخاضع له يقوم بالاستثمار في جمهورية مصر العربية وفقاً لإحكام هذا القانون"⁽⁸²⁾. وعليه فإننا سنعمد إلى بيان المستثمر الأجنبي - الشخص الطبيعي - والمستثمر الأجنبي - الشخص الاعتباري فيما يلي:

أولاً/ المستثمر الأجنبي (الشخص الطبيعي)

لكون المحل في عقود الاستثمار الأجنبي المباشر ومنها الاستثمار العقاري تتعلق بالتنمية الاقتصادية التي تريد الدولة المضيفة تحقيقها والمساهمة في توطينها وتطويرها، فإن طبيعة هذه العقود لا تتأثر، حتى لو كان الطرف الأجنبي الذي تتعاقد معه الدول المضيفة شخصاً طبيعياً، ومما يؤكد ذلك هو أن تشريعات الاستثمار في معظم الدول تقضي بإمكانية ان يكون المستثمر الأجنبي شخصاً طبيعياً ومنها التشريعات محل هذه الدراسة، ومع ذلك فليس كل عقد تيرمه الدولة مع شخص طبيعي يعتبر من عقود الاستثمار⁽⁸³⁾، ولم تفرق معظم الاتفاقيات الخاصة بالاستثمار بين المستثمر الشخص الطبيعي والاعتباري، ومن هذه الاتفاقيات: الاتفاقية المبرمة بين حكومة الامارات العربية المتحدة وحكومة الجمهورية اللبنانية حول تنشيط وحماية الاستثمارات المتبادلة بهدف إيجاد واستمرار ظروف ملائمة للاستثمار من جانب مستثمرين تابعين لأحد الطرفين المتعاقدين في أراضي الطرف (المتعاقدين الآخر)، حيث ورد في المادة/1 منها بأن: "كلمة مستثمر فيما يتعلق بأي من الطرفين المتعاقدين تشير إلى: أ. الأشخاص الطبيعيين الذين يُعتبرون وفقاً لقانون ذلك الطرف المتعاقد رعايا تابعين له، ب. الأشخاص الاعتباريين"⁽⁸⁴⁾.

وقضت المادة/ 1 - ف - أ من اتفاقية ترويج وحماية الاستثمارات لرابطة دول جنوب شرقي آسيا بأن كلمة (رعايا) هو التعريف الوارد في دساتير وقوانين كل واحدة من الدول الأطراف المتعاقدة"⁽⁸⁵⁾.

ويقوم التساؤل حول المعيار الذي يمكن الاستناد إليه للتمييز بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني؟ وللإجابة عن ذلك يمكن القول بأن المعيار الذي ما يزال محتفظاً بأهميته لغرض التمييز بين وطنية أو أجنبية المستثمر، هو معيار الجنسية الذي يعرف بأنه: " رابطة قانونية سياسية تربط شخصاً بدولة"⁽⁸⁶⁾.

وتختلف تشريعات الجنسية من مسألة تحديد الصفة الأجنبية للشخص من دولة إلى أخرى؛ فبعض التشريعات تكفي بتحديد منهو الوطني وتترك تحديد من هو الأجنبي⁽⁸⁷⁾.

ولكن الملاحظ هو أن المشرعين الإماراتي والمصري لم يعالجا حالة المستثمر الأجنبي - الشخص الطبيعي الذي يتمتع بأكثر من جنسية واحدة، ونعتقد أن يُصار في هذه الحالة إلى تطبيق قواعد القانون الدولي الخاص ذاتها، بمعنى إذا كان المستثمر الأجنبي الطبيعي يحمل أكثر من جنسية ومن بينها الجنسية الإماراتية، فإنه يعد في هذه الحالة مواطناً وبالتالي فلا يُطبق بشأنه أحكام قانون الاستثمار الأجنبي رقم 19 لسنة 2018 لسريان أحكامه فقط على مشاريع الاستثمار الأجنبي المباشر التي يتم تأسيسها وترخيصها بالدولة، والمقصود بمشروعات الاستثمار أي نشاط اقتصادي يتخذ أحد الأشكال القانونية للشركات، ويتم من خلال الاستثمار المباشر لرأس المال المملوك لغير المتمتعين بالجنسية الإماراتية، وهذا يعني بأن المستثمر الوطني غير مستفيد من القانون الاتحادي حتى لو كان يحمل جنسية دولة أخرى - ومن المؤكد أن الحكم ينطبق على عديم الجنسية أيضاً - ، وإذا كان المستثمر الأجنبي يحمل جنسية دولتين أو أكثر لا تعد الجنسية الإماراتية واحدة منها، فإنه يستفيد من أحكام القانون الاتحادي 19 لسنة 2018.

ثانياً/ المستثمر الأجنبي - الشخص الاعتباري

الشخص الاعتباري هو: " مجموعة من الأشخاص أو الأموال أو الإثنين معاً تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف لها القانون بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق غرضها"⁽⁸⁸⁾.

سبق القول بأن المستثمر الأجنبي يمكن أن يكون شخصاً اعتبارياً، وهو ما قرره المشرع الإماراتي في المادة الأولى من القانون رقم 19 لسنة 2018، والمشرع المصري في المادة الأولى من قانون الاستثمار رقم 72 لسنة 2017، وما قضت به اتفاقية واشنطن لعام 1965 عندما اشترطت في مادتها/25: " أن يكون الطرف الثاني مستثمراً أجنبياً ينتمي إلى دولة أخرى طرف في الاتفاقية سواء أكان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً"، وقضت أيضاً ب" امتداد اختصاص المركز الدولي لتسوية منازعات

الاستثمار (ICSID) الى المنازعات ذات الطابع القانوني التي تنشأ بين الدول المتعاقدة وأحد رعايا دول متعاقدة أخرى..."، وهذا يعني بأن المستثمر الأجنبي وهو الطرف الثاني في عقد الاستثمار يمكن أن يكون شخصاً اعتبارياً يتمتع بجنسية دولة متعاقدة بخلاف دولة طرف النزاع، وأن الاتفاقية استندت إلى الجنسية كمعيار في تحديد المستثمر الأجنبي⁽⁸⁹⁾.

وحرى بنا أن نذكر في هذا المقام بأن مسألة تمتع الشخص الاعتباري بالشخصية القانونية والجنسية كان مثار خلاف كبير في الفقه والقضاء ومعظم التشريعات الوطنية، وقد تم الاعتماد على معيار الجنسية كضابط اسناد لتحديد الصفة الوطنية أو الأجنبية للشركة، ومن ثم فإن الشركة الأجنبية هي كل شركة تتمتع بجنسية دولة أخرى غير الدولة الطرف في العقد⁽⁹⁰⁾.

وعلى الرغم من استقرار فكرة الاعتراف للأشخاص الاعتبارية ومنها الشركات بالجنسية؛ فقد أثير الخلاف حول المعيار الذي يمكن الاستناد إليه لتحديد هذه الجنسية، وقد تم اللجوء إلى عدد من المعايير التي تناولتها الدراسات القانونية المتخصصة ببيان مضمونها ومزاياها والانتقادات الموجهة إليها⁽⁹¹⁾، وهذه المعايير هي:

- **معيار جنسية الأعضاء أو الشركاء/** وبموجب هذا المعيار تستمد جنسية الشركة من جنسية الأشخاص المكونين لها؛ فإذا كان الشركاء يتمتعون بالجنسية الإماراتية فإن الشركة تكون إماراتية، ويؤخذ على هذا المعيار أن فيه إنكار للوجود القانوني المستقل للشخص الاعتباري، وهو ما يخالف مبدأ استقلال الشركة بشخصية قانونية وذمة مالية مستقلة عن ذمم الأشخاص المكونين لها خاصة في شركات الأموال التي تقوم على الاعتبار المالي.
- **معيار مركز الاستغلال/** تتمتع الشركة بموجب هذا المعيار بجنسية مركز الاستغلال؛ فالشركة التي تزاول نشاطها في دبي مثلاً تكون شركة إماراتية، وهذا المعيار على الرغم من بساطته إلا أنه قد يصعب تطبيقه عند تعدد مراكز الاستغلال والنشاط⁽⁹²⁾.
- **معيار مركز الإدارة/** وبموجبه تتمتع الشركة بجنسية الدولة التي يوجد فيها مركز إدارتها الرئيس، ويُقصد بمركز الإدارة الرئيس؛ المكان الذي تتواجد فيه الأجهزة الإدارية للشركة، والتي تتولى إدارة الشركة وتصريف شؤونها⁽⁹³⁾.
- **معيار الرقابة/** وعلى وفق هذا المعيار تُعد الشركة أجنبية متى ما كانت تخضع لرقابة أو سيطرة أجنبية سواء من حيث الأموال المستثمرة أو من حيث تمتع القائمين على الإدارة بجنسية دولة أجنبية حتى لو كان مركز إدارة هذه الشركة أو محل استغلال أو مكان تأسيسها في الاقليم الوطني، ويذهب رأي في الفقه إلى أن: "فكرة الرقابة فكرة

سياسية أكثر من كونها قانونية؛ إذ أن تطبيقها يوجب الفصل بين النظام القانوني وبين الخضوع والتبعية السياسية، فمن حيث النظام القانوني تخضع الشركة لقانون الدولة التي يوجد على إقليمها مركز إدارتها الرئيس، أما التبعية السياسية فالشركة تخضع لقانون الدولة التي تحمل جنسيتها"⁽⁹⁴⁾.

- **معيار التأسيس** / وبموجبه تكتسب الشركة جنسية الدولة التي تأسست بمقتضى قانونها باعتبار أن هذا القانون هو الذي يمنحها الشخصية القانونية، وعلى هذا الأساس ينطبق على الشركة وصف الأجنبية في عقود الاستثمار متى كان تأسيسها قد تم في دولة أخرى غير الدولة المتعاقدة.

ويمتاز هذا المعيار بنوع من الثبات والاستقرار طالما أن مكان التأسيس ثابت لا يتغير والأخذ به يحقق الاستقرار اللازم في المعاملات المتعلقة بالشركة.

وعلى ذلك؛ فالشركة تكون إماراتية إذا تم تأسيسها في دولة الامارات العربية المتحدة، فإذا ما قامت باستثمار أموالها في مشاريع استثمارية في لبنان مثلاً فهي إماراتية، وقد أخذ بهذا المعيار المشرع الإماراتي⁽⁹⁵⁾ والمشرع المصري⁽⁹⁶⁾.

وعموماً لا يمكننا القول بأفضلية أي من المعايير على الأخرى، فجميع المعايير المذكورة يمكن الاستناد إليها في تحديد جنسية الشركة، ويحق لكل دولة أن تختار ما تراه مناسباً من المعايير.

ولأن الشخص الاعتباري في عقد الاستثمار الأجنبي للعقار قد يكون في شكل شركة متعددة الجنسيات أو في شكل مشروع مشترك⁽⁹⁷⁾،

فقد حرص المشرع الإماراتي على تنظيم شركة الاستثمار الأجنبي بعدد من القواعد القانونية ضمن القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 في شأن الاستثمار الأجنبي المباشر فعرّفها في المادة/ 1 منه: "الشركة التي تزاوّل مشروع الاستثمار الأجنبي المباشر وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون"، وقد أراد بمصطلح الشركة الوارد في التعريف جميع أشكال الشركات التجارية المنصوص عليها في قانون الشركات النافذ رقم 2 لسنة 2015 المعدل؛ إذ يمكن أن تكون شركة الاستثمار الأجنبي المباشر شركة من شركات الأموال (شركة المساهمة العامة وشركة المساهمة الخاصة)، أو من شركات الأشخاص (شركة التضامن وشركة التوصية البسيطة) أو شركة ذات طبيعة مختلطة (شركة ذات المسؤولية المحددة)، وهو ما صرح به عند تعريفه لمشروع الاستثمار بأنه: "أي نشاط اقتصادي يتخذ أحد الأشكال القانونية للشركات الواردة بقانون الشركات، ويتم من خلاله الاستثمار الأجنبي المباشر لرأس المال الأجنبي"، كما أوجب المشرع في المادة/ 5 ف2 من القانون ذاته قيد شركات الاستثمار الأجنبي المرخص بها طبقاً لأحكام المرسوم بقانون في سجل خاص تمسكه وحدة الاستثمار

يُسمى (سجل الاستثمار الأجنبي المباشر)، أما آلية وإجراءات قيد وتجديد قيد هذه الشركات فقد أوجب على وزير الاقتصاد تحديدها بقرار.

وبين المشرع أيضاً الشروط الواجب توافرها والإجراءات الواجب اتباعها من قبل هذه الشركات للحصول على الترخيص من السلطة المختصة، وهي الجهة المعنية بشؤون الاستثمار الأجنبي المباشر في أي من امارات الدولة والدور الذي تؤديه هذه الجهة أراء طلب الترخيص المقدم من شركة الاستثمار الأجنبي⁽⁹⁸⁾.

أما المشرع المصري؛ فإنه لم يورد مصطلح شركات الاستثمار صراحة في قانون الاستثمار رقم 72 لسنة 2017، كما أنه لم يبين أيضاً ماهية الشركات الخاضعة لأحكامه، إلا أنه أفرد فصلاً خاصاً هو الفصل الخامس لأحكام تأسيس الشركات والمنشآت وخدمات ما بعد التأسيس التي تلتزم الوزارة المختصة بشؤون الاستثمار القيام بها تجاه الشركات والمنشآت الخاضعة لهذا القانون وأيضاً تلك الخاضعة للقانون رقم 159 لسنة 1981 بشأن شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة، ويفترض أن تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون: "الأحكام المنظمة لنشر النظام الأساسي لشركة الاستثمار وإجراءات تعديله وضوابط العمل بنظام التأسيس الإلكتروني والخدمات للشركات ..."⁽⁹⁹⁾.

كما ألزم المشرع المصري الوزير المختص بشؤون الاستثمار أن يصدر بقرار نموذج لكل نوع من أنواع الشركات ونظامها الأساسي بحسب الأحوال، وحدد المشرع إجراءات تقديم طلب التأسيس والرسوم المقررة للجهات التي تقدم الخدمات المتصلة بالتأسيس⁽¹⁰⁰⁾. وبين أيضاً طريقة تحديد رأسمال شركات الاستثمار⁽¹⁰¹⁾. وحقوق شركات الاستثمار في الحصول على العقارات وكيفية التصرف بها، وأيضاً التزاماتها⁽¹⁰²⁾.

وما تقدم يُظهر لنا أن المشرع المصري كان أكثر اهتماماً بتنظيم العديد من الأحكام القانونية لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار منها؛ حق المستثمر في الحصول على العقارات اللازمة لمباشرة نشاطه أو التوسع فيه أيضاً كانت نسبة مشاركته أو مساهمته في رأس المال، وأن يكون تصرفه في العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة طبقاً لأحكام القانون وبعد مراعاة الخطة الاستثمارية للدولة وحجم المشروع الاستثماري وطبيعة نشاطه وقيمة الأموال المستثمرة فيه.

كما أنه أوضح في م/ 58 من هذا القانون صور التصرف التي يجوز للمستثمر مباشرتها في العقارات؛ وهي البيع والإيجار والإيجار المنتهي بالتمليك، الترخيص بالانتفاع، وأجاز للجهات الإدارية صاحبة الولاية على العقارات أن تشترك في

المشروعات الاستثمارية بتلك العقارات كحصّة عينية أو بالمشاركة في الأحوال التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء، ويلتزم المستثمر وفق المادة/ 95 من القانون ذاته في الأحوال التي يطلب فيها عقارات من أملاك الدولة الخاصة لإقامة مشروعه الاستثماري أن يبيّن في طلبه الغرض والمساحة والمكان الذي يرغب في إقامة المشروع عليه، ومقابل ذلك تتولى الهيئة عرض العقارات المتوفرة لديها أو لدى الجهات الإدارية صاحبة الولاية التي تلائم النشاط الاستثماري لطالب الاستثمار وبيان طبيعة العقار، والاشتراطات المتعلقة بها، وبيان ما إذا كانت مزوّدة بالمرافق وصور التصرف فيها.

وفي الأحوال التي يتم فيها التصرف بالعقارات بدون مقابل، تلزم المادة/ 60 من القانون المستثمر تقديم ضمان نقدي أو ما يقوم مقامه إلى جهة التصرف بما لا يزيد على 5% من قيمة التكاليف الاستثمارية للمشروع، على أن يسترد ذلك الضمان بعد مرور ثلاث سنوات على بدء الإنتاج الفعلي للمشروعات ذات الطبيعة الإنتاجية أو بدء مزاولة النشاط لغير ذلك من المشروعات، شريطة التزام المستثمر بشروط التصرف⁽¹⁰³⁾.

وأزاء ما تقدم نوصي المشرع الإماراتي وقد أصدر القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 في شأن الاستثمار الأجنبي المباشر بعد صدور قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017 أن يولي لعقود الاستثمار العقاري اهتماماً قانونياً يوازي المكانة الاقتصادية والاجتماعية لهذا النوع من الاستثمار في حياة دولة الإمارات العربية المتحدة؛ ففي الوقت الذي تكون فيه البنى التحتية لدولة الإمارات هي الأفضل والأكثر تطوراً من بين الدول على المستويين الإقليمي والعالمي، وهي الأكثر تطوراً وجاهزية على المستوى الإقليمي، فإنه يجب أن تحظى عقود الاستثمار العقاري بقاعدة تشريعية وتنظيمية تشكل الأساس القانوني الذي تعتمد عليه هذه العقود في تكوينها وترتكز عليه في ترتيب أثارها القانونية بالنسبة لطرفيها، المستثمر الأجنبي والجهة المتعاقدة... وأننا نعتقد أن دولة الإمارات ستكون بحاجة ماسة في المستقبل القريب إلى نظام قانوني متكامل للاستثمار العقاري والعقود التي تشكل إطاره القانوني، وذلك لوجود العديد من العوامل والمحركات التي ستسهم في تحديد توجه القطاع العقاري ومعدّلات النمو في دولة الإمارات للسنوات المقبلة والتي تنسج رؤية واضحة للعملية الاستثمارية بوصفه أحد القطاعات المهمة للاقتصاد الوطني⁽¹⁰⁴⁾.

الفرع الثاني

The Second Branch

الطرف المضيف للاستثمار الأجنبي للعقار – الدولة (الجهة المتعاقدة)

The Party Hosting the Foreign Investment of the Real Estate - The State (The Contracting Authority)

لا شك بأن دراسة الطرف المضيف للاستثمار الأجنبي للعقار على جانب كبير من الأهمية؛ لأن الدولة هي التي تمثل هذا الطرف في العلاقة العقدية، وهو طرف يتمتع بحصانة قضائية، وأيضاً هو أبرز أشخاص القانون الدولي العام ويتمتع بالسيادة على أراضيه وموارده وتشريعاته⁽¹⁰⁵⁾.

وتتعاقد الدولة مع المستثمر الأجنبي بإحدى طريقتين؛ الأولى: الطريقة المباشرة والتي يمثل الدولة فيها (رئيس الدولة، رئيس الوزراء، أحد الوزراء)، الثانية: الطريقة غير المباشرة؛ ويتم التعاقد فيها مع الطرف الأجنبي من خلال إحدى الهيئات أو المؤسسات العامة التابعة لها⁽¹⁰⁶⁾.

ويذهب رأي في الفقه إلى أن سند هذا التقسيم هو نص م/ 25 ف1 من اتفاقية واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار المبرمة بتاريخ 18/3/1965، إذ جاء فيه: "يمتد اختصاص المركز إلى أي نزاع قانوني ينشأ مباشرة من أحد الاستثمارات بين دولة من الدول المتعاقدة أو هيئة عامة أو جهاز تابع للدولة تقوم الدولة بتحديدده أمام المركز".

ولقد غني كل من التشريعين المصري والإماراتي بأمر بيان الجهات التي تتولى أمور الاستثمار وصلحياتها؛ فالمشرع الإماراتي حدد في المادة الأولى من القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 بشأن الاستثمار الأجنبي المباشر حدد هذه الجهات بالآتي:

أولاً/ لجنة الاستثمار الأجنبي المباشر؛ وهي لجنة تُشكل بقرار من مجلس الوزراء برئاسة وزير الاقتصاد وعضوية ممثلين عن السلطات المختصة، ويجوز أن تضم في عضويتها ممثلين عن بعض سلطات الترخيص والجهات المعنية بالدولة، ويتضمن هذا القرار تشكيل اللجنة ومدة العضوية فيها ونظام وآلية عملها وتختص هذه اللجنة بالدراسة ورفع التوصيات لمجلس الوزراء بعد التنسيق مع الحكومات المحلية والجهات المعنية والسلطة المختصة، وذلك في المسائل التي حددها المشرع في البندين 2 و3 من ف2- م / 6 من القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018.

ثانياً/ وحدة الاستثمار الأجنبي المباشر؛ وتنشأ هذه الوحدة في وزارة الاقتصاد وتختص باقتراح سياسات الاستثمار الأجنبي المباشر في الدولة وتحديد أولوياتها والخطط والبرامج المرتبطة بها، والعمل على تنفيذها بعد عرضها على لجنة

الاستثمار الأجنبي المباشر واعتمادها من مجلس الوزراء وتختص أيضاً بإنشاء قاعدة شاملة للبيانات والمعلومات الاستثمارية بالدولة بما فيها بيانات مشاريع الاستثمار الأجنبي المباشر القائمة وتحديثها بشكل دوري، بينما تتلقى من السلطات المختصة في الإمارات بيانات المشاريع الاستثمارية المرخصة وفقاً لأحكام هذا القانون، كما تُعنى بتهيئة البيئة الجاذبة للاستثمارات الأجنبية المباشرة، والسعي لتوحيد وتسهيل إجراءات تسجيل وترخيص المشاريع الاستثمارية الأجنبية⁽¹⁰⁷⁾.

ثالثاً/ السلطة المختصة؛ وهي الجهة المعنية بشؤون الاستثمار الأجنبي في أي من إمارات الدولة.

رابعاً/ سلطة الترخيص؛ وهي الجهة الاتحادية أو المحلية المعنية بترخيص النشاط الاقتصادي وبتأسيس الشكل القانوني لمشروع الاستثمار الأجنبي المباشر حسب الاختصاص⁽¹⁰⁸⁾.

أما المشرع المصري؛ فقد حدد الجهات المعنية بشؤون الاستثمار على وفق الآتي:

أولاً/ المجلس الأعلى للاستثمار.

ثانياً/ الوزارة المختصة بشؤون الاستثمار.

ثالثاً/ الهيئة المختصة بشؤون الاستثمار.

رابعاً/ الجهات المختصة؛ وهي الجهات الإدارية أو شركات المرافق العامة بإصدار الموافقات أو التصاريح أو التراخيص.

خامساً/ مركز خدمات المستثمرين؛ وهي عبارة عن وحدة إدارية أو أحد فروعها تتولى تطبيق نظام لتيسير وتبسيط إجراءات حصول المستثمر على جميع الموافقات والتصاريح والتراخيص اللازمة لمشروعه الاستثماري خلال المدد القانونية المنصوص عليها في هذا القانون.

سادساً/ ممثل الجهة المختصة؛ وهو المسؤول المنتدب من الجهات الإدارية أو المكلفة من شركات المرافق العامة، وللعمل في نظام مركز خدمات المستثمرين بالهيئة أو أحد فروعها، والذي تنتقل إليه بموجب أحكام القانون سلطة إصدار الموافقات والتصاريح والتراخيص بحسب الشروط الفنية الواردة بالقوانين المنظمة لها، ودليل إجراءات الاستثمار الذي تصدره الهيئة، وأيضاً جميع الصلاحيات التي تم إقرارها للسلطة المختصة في مجال تخصيص العقارات وإعطاء الموافقات والتصاريح والتراخيص اللازمة لتبسيط عمل المستثمر وتيسيره وتشجيع الاستثمار وتنميته.

سابقاً/ السلطة المختصة، ويُقصد بها المكاتب المرخص لها من الهيئة بمنح الموافقات والتصاريح والتراخيص بالعمل في مجال فحص الإجراءات والمستندات الخاصة بالمشروعات الاستثمارية وتقديم شهادات الاعتماد⁽¹⁰⁹⁾.

ولدى المقارنة بين موقف المشرع الاماراتي وموقف المشرع المصري من مسألة تحديد الجهات والوحدات التي تتولى عملية تنظيم الاستثمار يظهر لنا ما يأتي:
إن المشرع الإماراتي كان أكثر توفيقاً ووضوحاً في هذا التحديد من المشرع المصري؛ فقد قضى بوجود جهتين رئيسيتين تأخذ على عاتقها عملية متابعة سياسات وشؤون الاستثمار الأجنبي المباشر، وبيّن بوضوح اختصاصات كل منهما: وحدة الاستثمار الأجنبي المباشر، ولجنة الاستثمار الأجنبي المباشر وعلاقتها بالوزارة والسلطة المختصة، ومن شأن هذا التحديد الدقيق أن يُبعد المستثمر الأجنبي عن التعقيدات والإجراءات الإدارية المطوّلة التي قد تترك في نفسه جانب كبير من المخاوف والتردد في اتخاذ قرار الاستثمار، إلا أننا في الوقت ذاته نتمنى على المشرع الإماراتي تخصيص وحدة إدارية مستقلة تحت عنوان: "الاستثمار العقاري والاستثمار العقاري المستدام"، بالنظر لأهميته الكبيرة لدولة الإمارات العربية المتحدة التي تزخر اليوم بفرص كبيرة وثقة من المستثمرين المحليين والأجانب، ولتتولى هذه الوحدة مهام وضع المعايير الخاصة بالاستدامة العمرانية على المشروعات العقارية ووضع الدراسات الخاصة بمدى التأثير المباشر في ترشيد الطاقة، والحد من استنزاف الموارد، وأيضاً وضع الخطط والبرامج الكفيلة بتحقيق التنمية العمرانية المستدامة في دولة الإمارات العربية المتحدة كدولة عربية رائدة في العمران المستدام.

أشار المشرع المصري إلى عدد كبير من الجهات والوحدات الإدارية التي تُعنى بالاستثمار، وقد يُعزى السبب في ذلك إلى أن أحكام القانون رقم 72 لسنة 2017 جاءت أحكامه لتسري على الاستثمار المحلي والأجنبي أيًا كان حجمه، وسواءً أكان الاستثمار داخلياً أو بنظام المناطق الاستثمارية، أو بنظام المناطق الحرة⁽¹¹⁰⁾. إلا أنه لم يحدد اختصاصات الجهات المذكورة والصلاحيات الموكلة إليها على وجه الدقة، وقد يوّد ذلك تضارب الاختصاصات الخاصة بالمشاريع الاستثمارية المحلية والأجنبية، ونريد أن نلفت عناية المشرع المصري إلى إمكانية حل مشكلة التعدد المذكورة من خلال النص على إنشاء كيان إداري موحد في شكل هيئات أربعة؛ الهيئة الأولى خاصة بالاستثمار المحلي، الهيئة الثانية خاصة بالاستثمار في المناطق الاستثمارية، والثالثة خاصة بالمناطق الحرة، أما الرابعة والأخيرة فتكون خاصة بالمناطق التكنولوجية، ويتم تحديد اختصاصات وصلاحيات كل منها.

المطلب الثاني

The Second Requirement

المحل

Site

المحل في عقد الاستثمار الأجنبي موضوع الدراسة هو العقار الذي استطاع أن يُثبت جدواه الاستثمارية للكثير من المستثمرين، وذلك بسبب ما يتمتع به من خصائص ومزايا تجعله فريداً من نوعه مقارنةً بأية بدائل استثمارية أخرى، ومن هذه المزايا قدرته على تقديم عوائد مستمرة، التحوط ضد التضخم غير المتوقع، قدرته على التنويع مقابل الأسهم والسندات، وأيضاً توفير تدفقات نقدية ثابتة⁽¹¹¹⁾.
فما المقصود بالعقار إذن وما هي الخصائص التي يتميز بها، والتي جعلت منه أداة استثمارية ناجحة؟ سيتم الإجابة على ذلك من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول

The First Branch

المفهوم التشريعي والفقهي للعقار

The Legislative and Jurisprudential Concept of Real Estate

العقار بالمفهوم التشريعي على نوعين: عقار بطبيعته وعقار بالتخصيص؛ فأما العقار بطبيعته فهو الأصل في العقار وهو: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته"⁽¹¹²⁾.
أما العقار بالتخصيص؛ فتقرر م/102 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي بشأنه: "... ومع ذلك يُعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله".

واستخدم قرار المجلس التنفيذي رقم (9) لسنة 2022 بشأن تنظيم ملكية والانتفاع الشركات والمؤسسات بالعقارات في إمارة الشارقة تعريف العقار الوارد في نص المادة/102 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي ذاته، في حين لم يقدم المشرع المصري تعريفاً مستقلاً لمصطلح العقار في قانون الاستثمار رقم 72 لسنة 2017، إلا أنه استخدم مصطلح (الأموال الثابتة) في سياق تعريفه لمصطلح الأموال بشكل عام في المادة الأولى منه بقوله: "الأموال هي جميع الأصول التي تدخل في المشروع الاستثماري أيًا كان نوعها، ويكون لها قيمة مادية سواء أكانت نقدية أو عينية أو

معنوية، وتشمل على الأخص: 1- الأموال الثابتة والمنقولة وكذلك أي حقوق أصلية أو تبعية أخرى...".

ويقسم الفقه الإنكليزي والأمريكي كلمة (عقار) إلى مصطلحين: الأول مصطلح (Real) أي الشيء الحقيقي والمقصود به هنا الأرض وجميع الأشياء الملحقة بها بشكل دائم متضمنة الأشياء غير القابلة للنقل كالأبنية والهياكل، إضافة إلى جميع الموجودات غير المرتبطة بالأرض، والتي يُشار إليها بالامتلاك الشخصية (Personality Property) والتي تتضمن الموجودات غير الملموسة كحقوق الأسهم وبراءات الاختراع، إضافة إلى الموجودات القابلة للنقل كالحافلات والسيارات، أما مصطلح (Estate)، فقد نشأ ليعبر عن جميع ما يملكه الشخص متضمناً بذلك كل من الموجود الحقيقي والامتلاك الشخصية، فمصطلح العقار يُشير إلى المنفعة الفعلية من الأرض وأن كلمة المنفعة (Interest) تعود على المنفعة الفعلية⁽¹¹³⁾.

الفرع الثاني Second Branch خصائص العقارات

Properties of Real Estate

تعتبر العقارات موجودات ملموسة وذات حزمة من الحقوق تدل على الخصائص القانونية والمادية والمكانية للملكية، وهذه الخصائص تجعل من العقارات ذات طبيعة فريدة مقارنةً بالسلع الأخرى، وهذه الخصائص لها تأثير كبير على قيمة العقارات وسوق العقارات أيضاً، وأبدى الفقه الاقتصادي اهتماماً كبيراً ببيان هذه الخصائص وأهمها ما يلي:

أولاً/ الثبات؛ إذ أن أهم ما يميز العقارات اتسامها بالثبات، فعلى الرغم من إمكانية نقل المعادن والتربة والرمال السطحية بفعل الطبيعة أو الحفر، إلا أن الموقع الجغرافي يبقى ثابتاً ولا يمكن نقله، وتبعاً لذلك تتأثر قيمة العقار تأثيراً إيجابياً أو سلبياً على وفق التغيرات التي تطرأ على المنطقة المحيطة أو تلك يقع فيها العقار كون الموقع يشكل عاملاً مهماً في تحديد قيمته.

ثانياً/ الديمومة (عدم قابلية العقارات للتلف)؛ ويُشار إلى هذه الخاصية بسمة المتانة المادية؛ فلا يمكن تدمير الأرض أو تهالكها، حتى لو تغير مظهرها إلا أنها تبقى قائمة، وأن عملية ادخال التحسينات على الأرض أو العقار يعطيها ميزة الحياة الطويلة كالمباني، وهو ما يدفع الأفراد إلى تفضيل شراء الأراضي للاستثمار على شراء الأسهم والسندات التي تكون عرضة للتلف⁽¹¹⁴⁾.

ثالثاً/ الندرة؛ فالعقارات تمتاز بمحدودية العرض وهي سلعة غير مرنة من حيث الطلب خاصة وأن زيادة الطلب على عقار في منطقة ما يعكس زيادة قيمته، ويمنح مالكة ميزة احتكارية.

رابعاً/ التعديل؛ ويُقصد به إجراء نوع من التحسين والتطوير على المباني أو الأراضي أو البنى التحتية لموقع الأرض، ومن المؤكد أن ذلك قد يؤثر سلباً أو إيجاباً على قيمة العقار.

خامساً/ الموقع المفضل أو المنطقة؛ وتشير هذه الميزة - التي تعتبر من أهم خصائص العقار الاقتصادية - إلى ما يُفضله الأفراد من مناطق أو مواقع معينة للعقارات، لإن تفضيل المنطقة التي يجد فيها المستثمرين رغباتهم وحاجاتهم ستؤثر على إجمالي المبلغ الذي يرغبون بدفعه.

وكمبدأ عام يتم تخصيص العقارات لإقامة المشاريع الاستثمارية عادة بطريقتين؛ تتمثل الطريقة الأولى بتقديم العقارات للمستثمر على سبيل الإيجار، أما الطريقة الثانية فيُقدم فيها العقار للمستثمر الأجنبي على سبيل التمليك⁽¹¹⁵⁾.

الفرع الثالث

Third Branch

العقارات التي ينصب عليها الاستثمار الأجنبي

Real Estate on which the Focus of Foreign Investment

بعد أن عرفنا المقصود بالعقار والخصائص التي تميزه، وجدنا أنفسنا أمام التساؤل التالي؛ ماهي مجالات الاستثمار الأجنبي للعقار، بمعنى آخر ما هي العقارات التي ينصب عليها الاستثمار الأجنبي؟

بداية لا بد من القول بأن مجالات الاستثمار أو العقارات التي ينصب عليها الاستثمار الأجنبي لا تُحدد جُزأً، ولا يثبت الحق في هذا التحديد إلا الدولة المضيفة التي تتولى تحديد القطاعات والعقارات التي يمكن أن تكون مجالاً للاستثمار الأجنبي وهي التي يحق لها منع الأجنبي من الاستثمار في بعض المجالات أو تسمح له بشروط خاصة، وكل ذلك في ضوء مصالحها الوطنية⁽¹¹⁶⁾.

ولقد وضع الفقه الاقتصادي عدداً من المعايير التي على أساسها يتم تصنيف العقارات التي يمكن أن تكون محلاً للاستثمار الأجنبي؛ فكل من (Caddy and Hart) استندا في عملية التصنيف إلى نوع الاستعمال (Usage)؛ فالاستثمار العقاري ينصب على عقارات سكنية، عقارات تجارية، عقارات صناعية، عقارات زراعية وعقارات لأغراض خاصة مثل مباني، مدارس، مستشفيات).

أما (Metting and Cusic) فقد صنفا العقارات محل الاستثمار الأجنبي على وفق غرض التملك، فهي إما أن تكون:

1. عقارات سكنية؛ وهي الممتلكات التي يمتلكها الشخص ويستعملها للسكن فقط.
2. عقارات تجارية؛ وتُشير إلى مراكز البيع والمكاتب، وقد تشمل أيضًا العقارات الصناعية، لأن مصطلح تجارية يؤكد الخاصية التي تتمتع بها العقارات وهي قدرتها على توليد دخل محتمل جراء استعمالها في نطاق الأعمال التجارية.
3. استثمار عقاري؛ وهو يشير إلى أي نوع من أنواع العقارات يمتلكه الشخص لغرض الاستثمار، ويمكن وصف جميع تصنيفات الملكية بأنها عقارات استثمارية؛ إذ أن مصطلح استثمار لا يُشير إلى المساكن التي يشغلها أصحابها وإنما يمكن اعتبار الشقق والوحدات السكنية ومساكن الأسرة الواحدة عقارًا استثماريًا إذا كانت شاغرة، فتوصف بأنها (عقارات سكنية مدرّة للدخل) وهو ما قال به الفقيه الاقتصادي (Woy Chuk) الذي صنف العقارات محل الاستثمار الأجنبي على أساس الدور الذي تؤديه كأداة ناجحة تؤثر في قرارات المستثمر إلى:

1. عقارات مدرّة للدخل؛ وتتمثل بالمكاتب والمراكز التجارية، العقارات الصناعية، العقارات الصناعية المستأجرة، إضافةً إلى أنواع أقل شيوعًا كالمخازن الصغيرة ومواقف السيارات، ودور الرعاية السكنية لكبار السن.
2. عقارات غير مدرّة للدخل مثل المساكن التي يقيم فيها مالكيها والمباني التجارية الشاغرة⁽¹¹⁷⁾.

ويقدم (Darren Powderly) للمستثمر الأجنبي عدد من المعايير التي يمكن اعتمادها عند اختيار العقارات محل الاستثمار الأجنبي، وتستند هذه المعايير إلى الموقع أو نوع المنتج (المكتب مقابل مصنع) أو الهيكل أو حالة الأصول المادية والأداء التشغيلي ومدير الممتلكات⁽¹¹⁸⁾.

ولدى استقراء النصوص التشريعية التي أوردها المشرع الإماراتي في القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 في شأن الاستثمار الأجنبي المباشر والمراسيم والقرارات المتعلقة به يتبين لنا موقفه من مسألة تحديد ماهية العقارات التي يمكن أن يرد عليها الاستثمار الأجنبي وعلى وفق الآتي:

أولاً/ المباني؛ فقد تضمن القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 في مادته الأولى؛ الإشارة إلى القائمة الإيجابية وهي القائمة التي تنص على القطاعات والأنشطة الاقتصادية المتاحة للمستثمر الأجنبي سواء بنسبة 100% أو أية نسبة تقل عن ذلك وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون، وأعطى للجنة الاستثمار الأجنبي المباشر السابق ذكرها صلاحية الدراسة ورفع التوصيات لمجلس الوزراء بعد التنسيق مع الحكومات

المحلية والجهات المعنية والسلطة المختصة بشأن هذه القائمة. أنظر م/ 6 ف2-أ- من القانون، ومن ثم صدر قرار مجلس الوزراء رقم 16 لسنة 2020 في شأن تحديد القائمة الإيجابية للقطاعات والأنشطة الاقتصادية التي يجوز الاستثمار الأجنبي فيها ونسب تملكها، وفي معرض بيانه لهذه الأنشطة الاقتصادية ذكر: " المباني"، كأحد العقارات التي يمكن للمستثمر الأجنبي مباشرة أنشطته الاقتصادية بشأنها، بالتنظيف العام للمباني، تشييد المباني، إكمال المباني وتشطيبها، أعمال الهدم وتحضير المواقع، أنشطة التشييد المتخصصة الأخرى).

ثانياً/تفسير اللاحة التنفيذية للقانون رقم 5 لسنة 2010 في مادتها الأولى إلى أن ما يُعد عقاراً على وجه التفصيل: " مجموعة الشقق والمحلات والمخازن ومواقف السيارات والمساحات الطابقية والمكاتب ومرافق الخدمات التي يتكون منها البناء والفلل والأراضي الفضاء الملك التي تتكون منها المشاريع والأراضي والمنشآت التجارية والصناعية المفروزة أو المعدة للفرز والبيع بنظام التجزئة".

لكن يُلاحظ على هذا التعداد المفصل لما يُعد عقاراً على الرغم من أنه جاء على سبيل الحصر لا المثال، إلا أنه لم يحدد المعيار الذي تم الاستناد إليه في تعداد ما دُكر؛ فعلى أي أساس تم اختيار هذه الأصناف من العقارات هل كان ذلك على وفق نوع الاستعمال أم على أساس الغرض من امتلاكها أم على أساس تحقيقها للأرباح؟ نرى أفضلية أن يعمل المشرع عند تعديل القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 أو إصدار قانون خاص بالاستثمار العقاري، وإضافة نص قانوني يبين فيه العقارات التي يمكن أن تكون محلاً للاستثمار الأجنبي، وأيضاً قائمة خاصة بالأنشطة الاقتصادية الخاصة بالاستثمار العقاري الأجنبي؛ إذ أن ماورد في القائمة الإيجابية اشتمل على القطاعات والأنشطة الاقتصادية المتعلقة بالاستثمار الأجنبي المباشر بكل صوره العقاري وغير العقاري ولم يكن خاصاً بالاستثمار العقاري الأجنبي فقط.

ثالثاً/بالنسبة لإمارة دبي؛ أجاز المشرع في نظام رقم (3) لسنة 2006 بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي لغير المواطنين الحق في تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن أو حق الانتفاع بالعقار أو حق استئجاره لمدة لا تتجاوز 99 سنة في القطعة أو القطع المبينة أزاء كل منطقة من المناطق المحددة بالنظام، وفقاً للخرائط الصادرة من قبل الدائرة والمرفقة بهذا النظام، ومن هذه المناطق: (أم هرير، الثانية، البرشاء جنوب الثانية، البرشاء جنوب الثالثة، تلال الإمارات الأولى، تلال الإمارات الثانية، جبل علي، الجداف وغيرها من المناطق في جزر العالم ورأس الخور والروية، شارع الشيخ زايد، الصفوح الثانية، الفوز

الصناعية الثالثة ومردف، مرسى دبي، نخلة جبل علي، نخلة جميرا، ند الشبا، ورسن الأولى).

رابعاً/ أما في إمارة الشارقة؛ فقد أقر المشرع بموجب قرار المجلس التنفيذي رقم 26 لسنة 2014 بشأن الانتفاع بالعقارات في إمارة الشارقة، ترخيص البيع بنظام الانتفاع للملاك من مواطني الدولة ومواطني مجلس التعاون الخليجي والشركات والهيئات المملوكة لهم بالكامل، وتكون مدة الانتفاع بحد أقصى (100) عام من تاريخ التوقيع على عقد الانتفاع لدى الدائرة، وان تكون الأرض التي سيقام عليها المشروع ملكاً مطلقاً وجائز التصرف بها قانوناً، وعلى المالك تسجيل مشروعه العقاري لدى الدائرة قبل البدء بتسويقه أو بيعه بنظام الانتفاع، وأن يوقع مالك المشروع على نموذج التعهد الذي تطلبه الدائرة بشأن الضوابط والشروط المطلوبة للبيع بنظام الانتفاع؛ ونظام الانتفاع هو: " نظام لتداول العقارات في مناطق محددة بإمارة الشارقة بموجب أحكام المجلس التنفيذي رقم 26 لسنة 2014 المذكور"، ومن ثم صدر قرار المجلس التنفيذي رقم 9 لسنة 2022 بشأن تنظيم ملكية وانتفاع الشركات والمؤسسات بالعقارات في إمارة الشارقة، والذي أجاز في مادته الثالثة: " للشركات والمؤسسات المملوكة بالكامل لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي التملك والانتفاع بالعقارات في الإمارة وفقاً للضوابط والشروط المحددة في هذا القرار"، كما أجاز في مادته الرابعة: " لشركات المناطق الحرة والشركات المملوكة لأشخاص لا يحملون جنسية الدولة والشركات الأجنبية التعامل بنظام الانتفاع بالعقارات في الإمارة وفقاً للضوابط والشروط المحددة في هذا القرار أيضاً.

أما المشرع المصري، فقد أشار إلى ما يُسمى بالمشروع الاستثماري الذي اشتمل على القطاعات والأنشطة الاقتصادية التي يمكن للمستثمر مزاوله أنشطته الاستثمارية من خلالها وهي الصناعة والزراعة والتجارة والتعليم والصحة والنقل والسياحة والإسكان والتشييد والبناء والرياضة والكهرباء والطاقة والثروات الطبيعية والمياه والاتصالات والتكنولوجيا، ويجوز للوزير المختص بشؤون الاستثمار بالتنسيق مع الوزارة أو الوزارات المهنية إضافة قطاعات أخرى وفقاً لخطة التنمية الاقتصادية للدولة (119). كما أنه حرص على بيان المناطق التي يمكن أن تُقام المشاريع الاستثمارية فيها وهي: **المنطقة الأولى؛ المنطقة الحرة** وهي جزء من إقليم يدخل ضمن حدودها ويخضع لسلطاتها الإدارية، ويتم التعامل فيها وفقاً لأحكام جمركية وضريبية خاصة، **المنطقة الثانية؛ المنطقة الاستثمارية** وهي منطقة جغرافية محددة المساحة والحدود، تُخصّص لإقامة نشاط معين أو أكثر من الأنشطة الاستثمارية المتخصصة وغيرها من الأنشطة المكتملة لها، يقوم على تنميتها ووضع بُنيته الأساسية مطوّراً لتلك المنطقة، ويتوافق

المشرع المصري في ذلك مع المشرع المحلي في إمارة دبي من حيث تحديده للمناطق التي يسمح فيها بالاستثمار الأجنبي، إلا أنه يختلف عنه من حيث أن المشرع المصري لم يخصص المنطقة الحرة والمنطقة الجغرافية للاستثمار العقاري الأجنبي فقط كما فعل ذلك المشرع الإماراتي، وإنما أراد من هذه المناطق أن تكون مناطق للاستثمار المحلي والأجنبي على حد سواء، بوصف ان هذا القانون جاء ليسري بأحكامه على الاستثمار المحلي والأجنبي أيًا كان حجمه وسواءً أكان بنظام الاستثمار الداخلي أو بنظام المناطق الاستثمارية أو المناطق الحرة⁽¹²⁰⁾.

ولم يبين المشرع المصري أصناف أو أنواع العقارات التي يمكن أن تكون محلاً للاستثمار العقاري الأجنبي في المناطق المذكورة بخلاف المشرع المحلي في إمارة الشارقة الذي ذكر ما يُعد عقاراً بشكل مفصّل ضمن المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 5 لسنة 2010 المذكورة آنفاً في حين تميز المشرع المصري عن المشرع الإماراتي من حيث إنه حدد التصرفات والأنشطة التي يحق للمستثمر مباشرتها بشأن مشروعه الاستثماري؛ فبموجب المادة/ 6 من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017 يكون للمستثمر في عقار: "إنشاء وإقامة المشروع الاستثماري على هذا العقار وتوسيعه وتمويله من الخارج دون قيود وبالعملة الأجنبية، تملكه وإدارته واستخدامه والتصرف فيه وجني أرباحه وتحويلها إلى الخارج وتصفية المشروع وتحويل ناتج هذه التصفية كله أو بعضه إلى الخارج ودون الإخلال بحقوق الغير"، كما ويحق له بمقتضى المادة/ 57 من القانون ذاته إدخال التعديلات على المشروع الاستثماري بتعديل غرضه أو توسعته أو زيادة حجمه، ولكن بشرط موافقة الجهة المختصة كتابةً وسواءً كان ذلك مباشرة أو من خلال ممثلها بمركز خدمات المستثمرين، والأهم من كل ما تقدم أجاز المشرع في المادة/ 58 من هذا القانون وبشكل صريح للمستثمرين التصرف في العقارات اللازمة للمشروعات الاستثمارية بواحد من الصور التالي: البيع، الايجار، الايجار المنتهي بالتملك، الترخيص بالانتفاع.

ولنا أن نتساءل عن الحالة التي يرغب فيها المستثمر الأجنبي إقامة مشروعه الاستثماري على عقارات مملوكة للدولة ملكية خاصة؟

عالج المشرع المصري بخلاف المشرع الإماراتي هذه الحالة وهي في غاية الأهمية؛ فبيّن الإجراء الذي يتوجب على المستثمر القيام به؛ إذ أنه قرر في المادة/ 59 من قانون الاستثمار 72 لسنة 2017 بأنه: "على المستثمر عندما يطلب توفير عقارات من أملاك الدولة الخاصة لإقامة مشروع استثماري، يتعين عليه أن يبين فيطلبه الغرض والمساحة والمكان الذي يرغب في إقامة المشروع عليه، وتتولى الهيئة عرض العقارات المتوفرة لديها أو لدى الجهات الإدارية صاحبة الولاية التي تلائم

النشاط الاستثماري لطالب الاستثمار وبيان طبيعة العقار، والاشتراطات المتعلقة بها، وبيان ما إذا كانت مزودة بالمرافق وصور التصرف فيها".

المطلب الثالث

Third Requirement

السبب

Reason

عقد الاستثمار الأجنبي للعقار من العقود الملزمة للجانبين يترتب التزامات متقابلة على عاتق طرفيه؛ المستثمر الأجنبي والجهة المتعاقدة، وكل التزام من هذه الالتزامات يجب أن يكون له سبب أو غاية يهدف المتعاقد إلى تحقيقها من وراء التزامه، وهذا هو السبب القسدي الذي تبنته النظرية التقليدية في السبب؛ فالالتزام ينعقد إذا ما افتقد إلى سبب، ومن ثم يكون العقد باطلاً؛ فالسبب المنشئ هو المصدر القانوني الذي نشأ عنه الالتزام.

وفي مقابل السبب القسدي يوجد السبب الباعث الدافع إلى التعاقد، وقد قال به أصحاب النظرية الحديثة في السبب، هو السبب الذي يدفع المستثمر إلى التعاقد وترتيب الالتزام في ذمته لمصلحة الجهة المتعاقدة أي أنه الغرض غير المباشر والبعيد الذي يريد المستثمر الأجنبي تحقيقه بعد أن يتحقق السبب القسدي⁽¹²¹⁾.

إن سبب التزام كل من طرفي عقد الاستثمار هو التزام الطرف الآخر، ويُشترط في سبب عقد الاستثمار الأجنبي للعقار أن يكون موجوداً فإذا أبرم عقد استثمار أجنبي بين وزارة الإسكان في مصر أو أحد الأجهزة التابعة لها، وشركة مقاولات فنلندية عامة أو خاصة هدفه إنشاء مجمعات سكنية وصيانتها وإدارة مرافقها وتزويدها بالتكنولوجيا الحديثة لكنهما على بيّنة من أن هذا الهدف غير موجود، ولأن سبب التزام كل منهما غير موجود فإن العقد يعتبر باطلاً وأن يكون السبب صحيحاً وغير صوري، كما يجب أن يكون السبب في عقد الاستثمار الأجنبي للعقار مشروعاً؛ فإذا تبين أنه مخالف للنظام العام والأداب فإنه يكون باطلاً لعدم مشروعية سببه⁽¹²²⁾ فعقد الاستثمار الأجنبي للعقار يُعتبر باطلاً إذا كان الغرض من إبرامه مثلاً إنشاء مصانع لإنتاج سلع تمنع قوانين الدول المضيفة تداولها بين أفرادها.

ويذهب جانب من الفقه إلى أن الغرض المباشر (السبب القسدي) في عقد الاستثمار الأجنبي للعقار هو حصول كل طرف فيه على مقابل لما يُقدمه إلى الطرف الآخر، في حين أن الغرض غير المباشر (الباعث الدافع إلى التعاقد)، يتحدد في الحصول على الربح؛ فالغاية التي يطمح إلى تحقيقها أي مستثمر أجنبي من إبرام عقد الاستثمار هو الأرباح، وكذلك الطرف الآخر (الجهة المتعاقدة) غاية ما تطمح له هو

تحقيق الأرباح حتى لو كانت الجهة المتعاقدة الدولة أو أحد أجهزتها أو مؤسساتها أو هيئاتها العامة، فهي وإن كانت تسعى من إبرام عقود الاستثمار العقاري إلى دعم حركة البناء والإعمار ودعم البنية التحتية فيها، فإن ذلك لا يكون بعيداً عن تحقيق الربح⁽¹²³⁾. ونسجل للمشرع المصري اهتمامه بالشروط الواجب توافرها في السبب (الغرض) الذي يستند إليه عقد الاستثمار العقاري؛ ففي الحالة التي ينصب المشروع الاستثماري العقاري على أي من العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة، توجب المادة/ 66 من قانون الاستثمار رقم 72 لسنة 2017 على المستثمر أن يلتزم بالغرض الذي تم التصرف في العقار على أساسه، ولا يجوز تغيير هذا الغرض إلا بعد الموافقة الكتابية من الجهة الإدارية صاحبة الولاية في الأحوال التي تسمح فيها طبيعة العقار وموقعه بهذا التغيير وبشرط سداد المبالغ التي تبين اللائحة التنفيذية معايير تحديد قيمتها، ولم نجد لهذا الحكم مثيلاً له في القانون الإماراتي رقم 19 لسنة 2018، ولذا فإننا نهييب بالمشرع الإماراتي عند إصداره لقانون خاص بالاستثمار الأجنبي للعقار، تبني مثل هذا الحكم لما له من أهمية في ضمان المحافظة على الغرض الذي تريد الدولة أو هيئاتها تحقيقه من تنفيذ المشروع الاستثماري، وهذا الغرض هو ما دفعها إلى إبرام عقد الاستثمار الأجنبي، ومن المؤكد أن هذا الغرض يتعلّق بتحقيق مصلحة عامة، كما أن تبني هذا الحكم من شأنه أن يعزز تطبيق مبادئ الحوكمة في نطاق تنفيذ عقود الاستثمار العقاري، وأن مخالفة المستثمر الأجنبي لمضمون هذا الغرض وتعديله يؤدي بلا شك إلى تعطيل خطط الدولة وهيئاتها في إنجاز الخدمات والمشاريع المطلوبة لتحقيق خطط التنمية المستدامة، ويفوّت عليها فرصة الاستفادة من الخبرات التي يتمتع بها المستثمر الأجنبي والتي تُسهم في الارتقاء بجودة الخدمات والأعمال المطلوبة.

كما نتمنى على المشرع الإماراتي أيضاً الأخذ بما قرره المشرع المصري بشأن صحة السبب الذي يستند إليه عقد الاستثمار العقاري؛ إذ قرر في المادة/ 3 من قانون الاستثمار: "حرمان المشاريع الاستثمارية التي تُبنى على غش أو تدليس أو فساد من الحماية والضمانات والمزايا والإعفاءات المقررة بموجب أحكام القانون، متى ما ثبت هذا الغش أو التدليس أو الفساد بحكم قضائي بات صادر من القضاء المختص أو بحكم تحكيم"؛ إذ أن تطور الاستثمار في القطاع العقاري لا يُمكن أن يتحقق إلا إذا تم ترسيخ الدور الإيجابي الذي يمكن أن تؤديه النصوص التشريعية التي تقرر الجزاءات التي تترتب على عقود الاستثمار المبنية على الغش أو التدليس أو الفساد، وهو ما يؤدي إلى تعزيز الثقة اللازمة لتحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر بشكل عام والاستثمار العقاري بشكل خاص؛ فمتلماً يحرص المستثمر الأجنبي قبل أن يبدأ باستثمار أمواله

في الدولة المضيفة على مسألة أن يتضمّن عقد الاستثمار النصوص الكفيلة بحفظ حقوقه في التمتع بالأرباح بعد سداده الضرائب المستحقة عليه ومباشرة مزايا استغلال العقارات التي يقوم بشرائها والتصرف فيها، فإن من حق النصوص التشريعية في الدولة المضيفة أن تكفل حماية عقود الاستثمار التي تبرمها الجهة المتعاقدة فيها ضد كل حالات الغش والتدليس وتقرر لها الجزاءات العادلة بتقرير بطلانها وحرمان الطرف الآخر (المستثمر الأجنبي) من أية ضمانات أو مزايا أو حوافز تقررها هذه النصوص له فيما لو قامت هذه العقود على أسس سليمة مبناها الصدق والأمانة وهدفها تنفيذ مضمونها بما يحقق التنمية الاقتصادية ودفع عجلة البناء والعمران في الدولة المضيفة، ولن يتحقق ذلك بدون تدخل أحكام القضاء أو أحكام التحكيم التي يثبت بالاستناد إليها وجود الغش أو التدليس أو الفساد في العقد، وهو ما يدفعنا إلى وصف ما ورد في مضمون المادة/ 3 المذكور بأنه: "ضمانة من الضمانات الفعلية لحماية الاستثمار العقاري من خلال النظامين التشريعي والقضائي".

الخاتمة

Conclusion

ونحن ننتهي من دراسة الإطارين المفاهيمي والإنشائي لأهم عقد من عقود الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو عقد الاستثمار الأجنبي للعقار وبعد اتباع الهيكلية المقررة واستخدام منهج التحليل والمقارنة بين القانون الإماراتي والمصري، فقد آثرنا تقديم النتائج والتوصيات التالية:

أولاً/ النتائج

1. على الرغم من أن القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 خاص بالاستثمار الأجنبي المباشر، إلا أنه لم يورد أي تعريف لمصطلحات الاستثمار والاستثمار الأجنبي المباشر وعقد الاستثمار الأجنبي للعقار، في حين عرف المشرع المصري مصطلح الاستثمار في المادة الأولى من قانون الاستثمار رقم 72 لسنة 2017 بأنه: " استخدام المال لإنشاء مشروع استثمار أو توسيعه أو تطويره أو تملكه أو إدارته بما يسهم في تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة للبلاد".

2. تبين لنا من خلال استعراض التعاريف التي تقدم بها الفقه الاقتصادي، أنها لم تأخذ بنظر الاعتبار الأهداف العديدة والمهمة التي يحققها الاستثمار بشكل عام والاستثمار الأجنبي للعقار على وجه الخصوص؛ فقد جاءت هذه التعاريف لتتركز على دور الاستثمار في دعم الاقتصاد الوطني للدول المضيفة، ولم تتمكن التعاريف التي تقدم بها الفقه القانوني أن تعكس الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي للعقار أو تبين

خصائصه وعناصر بنائه والعلاقات القانونية الناشئة عنه، ولم تتخلص هذه التعاريف من تأثير المفاهيم الاقتصادية على مضمونها.

3. عقد الاستثمار الأجنبي للعقار هو عقد رضائي، ملزم للجانبين وهو أيضاً عقد من عقود المدة وذو طبيعة دولية، إلا أن طبيعته القانونية لم تحظى باهتمام المشرعين الإماراتي والمصري على الرغم من أهميتها الكبيرة في تحديد القانون الواجب التطبيق على العقد من ناحية تكوينه وآثاره القانونية؛ فلم يقرر أي منهما ما إذا كان هذا العقد ذو طبيعة إدارية أو أنه عقد مدني أو تجاري، أو أنه لا يخرج عن كونه اتفاقية دولية، وقد توصلنا بعد استعراض الآراء الفقهية التي قيلت بشأن الطبيعة القانونية لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار إلى أن: عقد الاستثمار الأجنبي للعقار له طبيعة قانونية خاصة تجمع بين القانون العام والقانون الخاص وهذه الطبيعة تنبع من كون الشروط التي يتضمنها هذا العقد من شأنها أن تقيد سيادة الدولة وتنفص من سلطاتها، وتخرج العقد من الاختصاص القضائي لها، وتمنعها من الظهور بمظهر السلطة العامة في العقد، فلا يمكن أن تعدل أي من بنود العقد بإرادتها المنفردة، في حين تحصن هذه الشروط المستثمر الأجنبي ضد التعديلات الصادرة على تشريعات الضرائب والجمارك التي تؤدي إلى الإضرار بالجانب المالي للمستثمر الأجنبي، وأن غياب هذه الشروط ومنها شرط الثبات التشريعي في عقد الاستثمار الأجنبي للعقار من شأنه أن يعيد العقد إلى نطاق عقود القانون العام وإخضاعه للقواعد التي تخضع لها العقود الإدارية.

4. لم يعالج كل من المشرعين الإماراتي والمصري حالة المستثمر الأجنبي - الشخص الطبيعي الذي يتمتع بأكثر من جنسية واحدة.

5. لم يُشر المشرع الإماراتي إلى المدة التي يتوجب فيها على المستثمر الأجنبي أن يقيم خلالها مشروعه الاستثماري على العقار محل العقد، وكذا الحال بالنسبة للمشرع المصري، فهو لم يُلزم المستثمر الأجنبي بإقامة مشروعه خلال مدة معينة من تاريخ تملك العقار أو الحصول على الترخيص مثلاً، على الرغم من أنه جعل من تأسيس الشركة أو المنشأة التي تقيم المشروع خلال 3 سنوات من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية شرطاً من شروط الحصول على الحوافز الخاصة.

6. تبين من الدراسة في هذا البحث أن المشرع الإماراتي أكثر توفيقاً ووضوحاً من المشرع المصري من ناحية تحديد الجهات التي تتولى شؤون الاستثمار الأجنبي؛ فقد قضى بوجود جهتين رئيسيتين تأخذ على عاتقها عملية متابعة سياسات وشؤون الاستثمار الأجنبي المباشر: وحدة الاستثمار الأجنبي المباشر، ولجنة الاستثمار الأجنبي المباشر لكن لم يُخصص للاستثمار الأجنبي للعقار جهة خاصة تتولى شؤونه.

إلا أننا في الوقت ذاته كنا نتمنى على المشرع الإماراتي تخصيص وحدة إدارية مستقلة تحت عنوان: "الاستثمار العقاري والاستثمار العقاري المستدام"، بالنظر لأهميته الكبيرة لدولة الإمارات العربية المتحدة.

7. تبين أن المشرع المصري كان أكثر اهتماماً من المشرع الإماراتي من ناحية تنظيم أحكام السبب (الغرض) الذي يستند إليه عقد الاستثمار الأجنبي؛ ففي الحالة التي ينصب المشروع الاستثماري العقاري على أي من العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة، يوجب المشرع المصري على المستثمر أن يلتزم بالغرض الذي تم التصرف في العقار على أساسه، ولا يجوز تغيير هذا الغرض إلا بعد الموافقة الكتابية من الجهة الإدارية صاحبة الولاية في الأحوال التي تسمح فيها طبيعة العقار وموقعه بهذا التغيير وبشرط سداد المبالغ التي تبين اللائحة التنفيذية معايير تحديد قيمتها للعقار، كما قرر في المادة/3 من قانون الاستثمار رقم 72 لسنة 2017: "حرمان المشاريع الاستثمارية التي تُبنى على غش أو تدليس أو فساد من الحماية والضمانات والمزايا والإعفاءات المقررة بموجب أحكام القانون، متى ما ثبت هذا الغش أو التدليس أو الفساد بحكم قضائي بات صادر من القضاء المختص أو بحكم تحكيم".

ثانياً/ التوصيات

1. على الرغم من أفضلية عدم حصر مصطلح الاستثمار أو الاستثمار الأجنبي المباشر في قوالب تعريفية فقهية لأنها مصطلحات تتعلق بأنظمة قانونية تتعرض باستمرار للتغيير والتطور ومسايرة كل ما يُستجد في البيئة الاقتصادية والتجارية، إلا أننا نوصي المشرع الإماراتي عند إصداره قانون خاص بالاستثمار العقاري، أن يضع تعريفاً يحدد فيه المقصود بعقد الاستثمار الأجنبي للعقار ويمكن أن يستعين في ذلك بتعريف المشرع المصري لمصطلح الاستثمار في القانون رقم 72 لسنة 2017؛ لأنه اشتمل على مفهوم واسع للاستثمار؛ لا يقتصر على استخدام رأس المال في إقامة مشروع استثماري فحسب، بل يشمل كل صور الاستثمار الأجنبي المباشر: توسيع هذا المشروع وتطويره وتملكه وإدارته، والأهم من ذلك كله هو تركيز هذا التعريف على هدف تحقيق التنمية المستدامة للدولة المضيفة، وأنا نقترح لعقد الاستثمار الأجنبي للعقار التعريف التالي: (عقد ينشأ بين طرفين؛ الطرف الأول هو الدولة المضيفة أو أحد هيئاتها أو مؤسساتها العامة، والطرف الثاني هو المستثمر الأجنبي شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، بمقتضاه يستخدم الطرف الثاني رأسماله في إقامة مشروع عقاري أو توسيعه أو تطويره أو تملكه أو إدارته، وبما يسهم في خدمة وتحقيق برامج التنمية المستدامة للطرف الأول).

2. نتمنى على المشرع الإماراتي أن يعتمد إلى إصدار قانون اتحادي خاص بالاستثمار الأجنبي للعقار يشتمل على جميع القواعد القانونية التي تعين القضاء الوطني على مواجهة الحالات الجديدة التي يمكن أن تظهر في بيئة الاستثمار العقاري بعد أن شهدت دولة الإمارات العربية المتحدة إقبال العديد من المستثمرين الأجانب لاستثمار أموالهم بكل ثقة وطمأنينة في العقارات الإماراتية، وأيضاً إيجاد الحلول المناسبة لها، ومن المسائل التي نقترح أن يتضمنها هذا القانون هي ما يلي:

- صور التصرف التي يجوز للمستثمر مباشرتها في العقارات؛ وذلك أسوة بالمشرع المصري الذي حددها بشكل صريح في: (البيع والإيجار والإيجار المنتهي بالتمليك، الترخيص بالانتفاع).
- الحالات التي يمكن فيها للمستثمر الأجنبي أن يطلب فيها عقارات من أملاك الدولة الخاصة لإقامة مشروعه الاستثماري والجهة التي تتولى النظر في هذا الطلب والشروط الواجب توافرها الإجراءات الواجب القيام بها لهذا الغرض أسوة بالمشرع المصري.
- تحديد شكلية معينة يتوجب مراعاتها عند إنشاء عقود الاستثمار الأجنبي الواردة على العقارات حصراً، بأن يوجب المشرع على المستثمر الأجنبي بالإضافة إلى كتابة العقد، أن يتم قيده لدى في سجل خاص تتولى تنظيمه والإشراف عليه وحدة الاستثمار في الوزارة، وإلا كان العقد باطلاً.
- حالة المستثمر الأجنبي – الشخص الطبيعي الذي يتمتع بأكثر من جنسية واحدة، ونعتقد أن يُصار في هذه الحالة إلى تطبيق قواعد القانون الدولي الخاص ذاتها.
- المدة التي يجب على المستثمر الأجنبي أن يقيم خلالها مشروعه الاستثماري في العقار محل العقد، ويمكن الأخذ بمضمون النص الذي قرره المشرع السعودي في هذا الشأن؛ إذ تقرر م/ من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثمارها الصادر بالمرسوم الملكي رقم 15 لسنة 1421: "إذا كان الترخيص يشمل شراء مبانٍ أو أراضٍ لإقامة مبانٍ عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير، فيُشترط أن يقوم المستثمر غير السعودي باستثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من تأريخ تملكه للعقار".

3. نوصي المشرع الإماراتي بتخصيص وحدة إدارية مستقلة تحت عنوان: "الاستثمار العقاري والاستثمار العقاري المستدام"، بالنظر لأهميته الكبيرة لدولة الإمارات العربية المتحدة التي تزخر اليوم بفرص كبيرة وثقة من المستثمرين المحليين والأجانب، لأجل أن تتولى هذه الوحدة مهام وضع المعايير الخاصة بالاستدامة العمرانية على المشروعات العقارية ووضع الخطط والبرامج الكفيلة بتحقيق التنمية

العمرانية المستدامة في دولة الإمارات العربية المتحدة كدولة عربية رائدة في العمران المستدام.

4. نتمنى على المشرع الإماراتي أن يتبنى الحكم التي قرره المشرع المصري بشأن الغرض الذي يستند إليه عقد الاستثمار الأجنبي الذي يرد على العقار؛ وذلك بأن يُلزم المستثمر الأجنبي بالغرض الذي حددته له الجهة المتعاقدة في الدولة المضيفة، ولا يجوز له تغيير هذا الغرض إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية للجهة المتعاقدة ومن ثم تحديد الجزاءات المترتبة عند الإخلال بذلك، طالما أن مخالفة المستثمر الأجنبي لمضمون هذا الغرض وتعديله يؤدي بلا شك إلى تعطيل خطط الدولة وهيئاتها في إنجاز الخدمات والمشاريع المطلوبة لتحقيق خطط التنمية المستدامة، ويفوت عليها فرصة الاستفادة من الخبرات التي يتمتع بها المستثمر الأجنبي والتي تُسهم في الارتقاء بجودة الخدمات و الأعمال المطلوبة.

5. ونتمنى أيضاً على المشرع الإماراتي الأخذ بالحكم الذي قرره المشرع المصري بشأن حرمان أي مشروع عقاري من الحماية والحوافز والمزايا والإعفاءات المقررة للمشروعات الاستثمارية المستندة إلى سبب موافق للقانون، إذا ثبت بموجب قرار قضائي أن العقد المبرم بشأن المشروع العقاري مبني على غش أو تدليس؛ لما لذلك من أثر في تعزيز الثقة اللازمة لتحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر بشكل عام والاستثمار العقاري بشكل خاص.

الهوامش

Footnotes

- (1) أحمد المصطفى محمد صالح، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار، مقالة متاحة على الموقع الإلكتروني: DS.pace.at.My.University/ الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار(ush.sd) تأريخ الزيارة 2022/4/28
- (2) د. سيد عبد المولى، أصول الاقتصاد، دار الفكر العربي، القاهرة، 1977، ص288.
- (3) أشار إلى هذا التعريف عبد الستار أحمد مجيد الجبوري، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية – دراسة مقارنة، المكتب الجامعي الحديث، 2019، ص32.
- (4) See at: ST. JOSEPH'S DEGREE & PG COLLEGE, متاح على الموقع الإلكتروني: [IAPM.pdf\(josephcollege.ac.in\)](http://IAPM.pdf(josephcollege.ac.in)) تأريخ الزيارة 2022/5/6.
- (5) د. نبيل عبد الجبار الجومرد، المتغيرات المؤثرة على استثمار القطاع المحلي في الأردن، مركز الدراسات الاستراتيجية، الجامعة الأردنية، 1995، ص7.
- (6) جواد كاظم جبار، الحوافز والحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في العراق، ط1، دار ومكتبة البصائر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 2013، ص20.
- (7) نور الهدى ياسين كريم الخلفي، الحق في الاستثمار وتطبيقاته في التشريعات، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2019، ص20.
- (8) د. زياد رمضان، مبادئ الاستثمار (الحقيقي والمالي)، ط1، دار وائل للنشر، عمان، 1998، ص13.
- (9) د. عبد الحميد الغزالي، مقدمة في الاقتصاديات الكلية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1985، ص91.
- (10) جيل برتان، الاستثمار الدولي، طبلا، ترجمة علي زيعور وعلي المقلدي، منشورات عويدات، بيروت، 1982، ص7،
- (11) د. محسن شفيق، المشروع ذو القوميات المتعددة من الناحية القانونية، مجلة القانون والاقتصاد، ع 2، 1، حقوق القاهرة، 1977، ص 234.
- (12) د. فاضل حمه صالح الزهاوي، المشروعات المشتركة وفقاً لقوانين الاستثمار، مطابع دار الحكمة، أربيل، العراق، ص79.
- (13) د. غسان عبيد محمد المعموري، عقد الاستثمار الأجنبي للعقار، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2015، ص14 – 15.
- (14) Peter Muchlinski, Federico Ortino, Christoph Schreuer, The Oxford Handbook of International Investment Law, library of Congress Cataloging in Publication, Printer in Great Britain, 2015, P.1245.
- (15) د. محمد سلطان علي، مبدأ الاقتصاد التجميعي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1979، ص71.
- (16) د. عبد الستار أبو غدة، التوجه الإسلامي للاستثمار، مجلة الاقتصاد الإسلامي، ع173، ص15، 1995، ص63.
- (17) د. خالد وهيب الراوي، الاستثمار (مفاهيم – تحليل – استراتيجية)، دار الميسرة، عمان، الأردن، ط1، 1999، ص28.
- (18) التعريف للدكتور يوسف عبد الهادي الأكيابي، النظام القانوني لعقود نقل التكنولوجيا في مجال القانون الدولي الخاص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص21، أشار إليه

- د. عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، ط بلا، دار الفكر العربي، الإسكندرية، سنة الطبع بلا، ص 5.
- (19) د. أبو العلا علي أبو العلاء النمر، نظرة انتقادية للسياسة التشريعية المصرية في مجال الاستثمار ونقل التكنولوجيا، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003، ص9.
- (20) د. عقيل كريم زغير، المسؤولية المدنية للمستثمر الأجنبي – دراسة مقارنة، ط1، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، مصر، 2015، ص 33-34.
- (21) دريد محمود السامرائي، ضمانات الاستثمار التجاري غير الوطني، أطروحة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بغداد، 2001، ص27.
- (22) WTO "Special Topic Trade and foreign Direct investment", Annual Report, Volume, Geneva, 1996. P.46.
- (23) John H. Dunning & Rajneesh Narula, TRANSPACIFIC FOREIGN DIRECT INVESTMENT AND THE INVESTMENT DEVELOPMENT PATH: THE RECORD ASSESSED, Faculty of Economics, International Business Section, University of Limburg September 1993, P.3.
- (24) أنظر جون ميناردكينز، النظرية العامة للتشغيل والفائدة والنقود، دار العين للنشر، أبو ظبي، الامارات العربية المتحدة، ط1، 2010، ترجمة الهام عيداروس، مراجعة عبد الله شحاته خطاب، ص 116.
- (25) Maitena Duce, Definitions of Foreign Direct Investment (FDI): a methodological note, Final draft July 31, 2003, P.2.
- Definitions of Foreign Direct Investment (FDI): a methodological note
(bis.org) تاريخ الزيارة 2022/5/5
- (26) GORDON SCOTT, PETE RATHBURN, Foreign Direct Investment (FDI) مقال متاح على الموقع الإلكتروني التالي:
Foreign Direct Investment (FDI) Definition (investopedia.com) August 29, 2021, تاريخ الزيارة 2022/5/6.
- (27) د. مفتاح عامر سيف النصر، (الاستثمارات الأجنبية، المعوقات والضمانات القانونية – دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، ص39.
- (28) صائب حسن مهدي، الاستثمار الأجنبي ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة القادسية للعلوم الإدارية والاقتصادية، مجلد 11، العدد3، 2009، ص115.
- (29) نزيه عبد المقصود مبروك، الآثار الاقتصادية للاستثمارات الأجنبية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ط1، 2007، ص31.
- (30) م/1 من القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 بشأن الاستثمار الأجنبي المباشر.
- (31) ورد هذا الرأي في:
- ORGANISATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT, Foreign Direct Investment for Development, MAXIMISING BENEFITS, MINIMISING COSTS, 2002, OECD Publications Service, France, P. 62.
- (32) معاوية أحمد حسين، الاستثمار الأجنبي المباشر وأثره على النمو والتكامل الاقتصادي لمجلس التعاون لدول الخليج العربية، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، مج28، ع2، 1435/2014، ص114-116.
- (33) د. غسان عبيد محمد المعموري، المرجع السابق، ص 34،
- (34) ويعبر علماء الاقتصاد الكلي عن ذلك بالقول:

“When Amazon.com builds a new warehouse or when the Smiths build a new house, these activities represent investment. Many people speak of “investing” when buying a piece of land, an old security, or any title to property. In economics, these purchases are really financial transactions or “financial investments,” because what one person is buying, someone else is selling, and the net effect is zero. There is investment only when real capital is produced” ... See at PAUL A. SAMUELSON, WILLIAM D. NORDHAUS, *ECONOMICS*, Douglas Reiner, 19 edition, 2009, p.420,433.

(35) See at: Darren Powderly The Differences Between Direct and Indirect Real Estate Investing, The Differences Between Direct and Indirect Real Estate Investing (linkedin.com), 2022/7/10 تاريخ الزيارة

(36) See at: JAMES CHEN, SOMER ANDERSON, YARILET PEREZ, Investment Real Estate, <https://www.investopedia.com/contributors/101529/2022/5/8> تاريخ الزيارة (37) د. جورج ايرل، الاستثمار العقاري المستدام والأخلاقي، سلسلة المؤتمرات والندوات، الاستثمارات الوقفية، مؤتمر دبي الدولي للاستثمارات الوقفية، مؤسسة الأوقاف وشؤون الفُصْر / حكومة دبي، دبي، الامارات العربية المتحدة، 4 – 6 فبراير، 2008، ص 97 – 110، (38) لمزيد من التفصيل في مزايا الاستثمار العقاري أنظر:

See at: JAMES CHEN, JULIUS MANSA, SUZANNE KVILHAUG, Real Estate Investment Trust (REIT), Real Estate Investment Trust (REIT) Definition (investopedia.com), 2022, تاريخ الزيارة , تاريخ آخر تحديث 4/أبريل/ 2022, 2022/7/12

(39) See at: Darren Powderly the Differences Between Direct and Indirect Real Estate Investing, Op.cit.

(40) أحمد حسين جلاب الفتلاوي، النظام القانوني لعقد الاستثمار، منشورات زين الحقوقية، بيروت – لبنان، ط1، 2017، ص37،

(41) أنظر نموذج عقد استثمار مصاغ بيد محامي سعودي (law-arab.com) 2022/7/17.

(42) لمزيد من التفصيل د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام – مصادر الالتزام، العقد – العمل غير المشروع – الاثراء بلا سبب – القانون، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، 1952، ص 124 – 127،

(43) في هذا المعنى عقيل كريم زغير، المرجع السابق، ص 97.

(44) د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 124 – 127.

(45) د. عبد الستار أحمد محيد الجبوري، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية، دراسة مقارنة، المكتب الجامعي الحديث، 2019، ص35.

(46) أشار إلى هذه التعريف د. غسان عبيد محمد المعموري، المرجع السابق، ص33.

(47) Maitena Duce, op.cit, p.2.

(48) أشار إلى هذه التعريف د. إبراهيم محمد القعود، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار الدولية، مجلة العلوم القانونية والشرعية، كلية القانون، جامعة الزاوية، ع7، ديسمبر 2015، ص 288.

(49) د. سلامة فارس عرب، وسائل معالجة اختلال التوازن في العلاقات التعاقدية في قانون التجارة الدولية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1998، ص 582-583.

- (50) د. مي محمد عزت علي شرباش، النظام القانوني للتعاقد بنظام B.O.O.T، دار الجامعة الجديدة، 2010، ص22.
- (51) أنظر المادة/ 12 ف3 من قانون الاستثمار 72 لسنة 2017.
- (52) أنظر المادة/ 13 ف4 من قانون الاستثمار 72 لسنة 2017.
- (53) أنظر مضمون نص المادة/ 2 ف – ب- من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم 15 في 1421/4/17.
- (54) د. محمود كمال الدين زكي، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني المصري، ج1 مصادر الالتزام، القاهرة، 1968، ص20، أحمد حسين جلاب الفتلاوي، المرجع السابق، ص24.
- (55) أنظر كوتار شوقي، مقال (مفهوم العقد الدولي)، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية مفهوم العقد الدولي – مجلة المنارة (revuealmanara.com) تاريخ النشر 14/ مايو/ 2022، تاريخ آخر زيارة 2022/7/17.
- (56) د. غسان عبيد محمد المعموري، المرجع السابق، ص84 – 88؛
- (57) د. هشام علي صادق، القانون الواجب التطبيق على عقود التجارة الدولية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995، ص63، د. غسان عبيد محمد المعموري، المرجع السابق، ص84؛
- (58) د. محمود محمد ياقوت، حرية المتعاقدين في اختيار قانون العقد الدولي بين النظرية والتطبيق، دراسة تحليلية مقارنة في ضوء الاتجاهات الحديثة في القانون الدولي الخاص، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2004، ص57.
- (59) د. محمد وليد هاشم المصري، العقد الدولي بين النظرية التقليدية والنظرة الحديثة، مجلة الشريعة والقانون، ع20، يناير 2003، ص161.
- (60) د. محمد منير ثابت، تنازع القوانين في مادة التعاقد، دراسة مقارنة لدور الإدارة في تحديد القانون الواجب التطبيق، أطروحة دكتوراه، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، عين الشق، الدار البيضاء، 2000-2001، ص100، أشار إليه كوتار شوقي، المرجع السابق.
- (61) أنظر تفصيل هذا الرأي لدى كوتار شوقي، المرجع السابق.
- (62) د. محمود محمد ياقوت، المرجع السابق، ص100،
- (63) د. هشام علي صادق، المرجع السابق، ص88،
- (64) أنظر كوتار شوقي، المرجع السابق،
- (65) د. هشام علي صادق، المرجع السابق، ص88،
- (66) د. علي صادق أبو هيف، القانون الدولي العام (الأصول والمبادئ العامة)، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط11، 1995، ص276-278، د. إبراهيم محمد القعود، المرجع السابق، ص300.
- (67) لمزيد من التفصيل في أهداف الأطراف من اتفاقيات الاستثمار متعددة الأطراف أنظر د. لمياء متولي يوسف مرسي، التنظيم الدولي للاستثمار في إطار اتفاقية استثمار متعددة الأطراف، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011، ص306-315،
- (68) د. علي فوزي الموسوي، حيدر محمود كاظم، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار، مجلة العلوم القانونية، كلية القانون، جامعة بغداد، مج36، أيلول، 2021، ص39-40.
- (69) د. محمد عبد المجيد إسماعيل، عقود الأشغال الدولية (دراسة لأثر الطبيعة القانونية الجديدة لهذه العقود على الأحكام الخاصة بها)، دار النهضة العربية، 2000، ص45-55، وفي هذا المعنى أيضًا د. مي محمد عزت علي شرباش، مرجع سابق، ص33.
- (70) أشار إلى هذا الرأي د. أحمد الصالح، مرجع سابق، ص53.
- (71) د. محمد عبد المجيد إسماعيل، المرجع السابق، ص61.
- (72) د. محمد عبد المجيد إسماعيل، المرجع السابق، ص53، د. مي محمد عزت، مرجع سابق، ص32،

- (73) د. أحمد الصالح، مرجع سابق، ص54،
- (74) د. أميرة الرضي عوض، النظام القانوني لشرط الثبات التشريعي في عقود الاستثمار الأجنبي، المجلة العربية للبحوث في القانون والاقتصاد، دار الرافد للنشر، مج1، ع1، أغسطس 2020، ص8.
- (75) د. غسان عبيد المعموري، مرجع سابق، ص59... وهو يؤيد رأي الدكتور أحمد بدر سلامة الوارد في مؤلفه (العقود الإدارية)، دار النهضة العربية، مصر، 2001، ص364، بالإضافة إلى رأي د. محمد بهجت عبد قايد، إقامة المشروعات الاستثمارية وفق نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية، دار النهضة العربية، دون تأريخ نشر، ص28.
- (76) د. أحمد حسان الغندور، التحكيم في العقود الدولية للإنشاءات، دار النهضة العربية، 1998، ص107، د. غسان عبيد المعموري، المرجع السابق، ص61.
- (77) د. حفيظة السيد الحداد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الأجنبية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001، ص464-468.
- (78) د. مي محمد عزت علي شرباش، مرجع سابق، ص51.
- (79) للتعرف على أهداف القانون بالتفصيل أنظر م/ 2 منه،
- (80) د. منصور فرج السعيد، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار الجديد، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، ع3، السنة27، سبتمبر 2003، ص277،
- (81) د. على فوزي الموسوي، حيدر محمود كاظم، المرجع السابق، ص34.
- (82) م/1 من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017.
- (83) د. غسان عبيد المعموري، المرجع السابق، ص106 – 107،
- (84) أنظر مضمون الاتفاقية على الرابط (unctad.org) ، تأريخ الزيارة 2022/7/23.
- (85) أشارت إلى الاتفاقية د. لمياء متولي يوسف مرسي، المرجع السابق، ص182، هامش509.
- (86) د. غالب علي الداودي، القانون الدولي الخاص (الجنسية، المواطن، مركز الأجانب) وأحكامه في القانون العراقي، مطابع وزارة التعليم العالي، بغداد، بدون سنة طبع، ص31.
- (87) أنظر م/1 من القانون الاتحادي رقم 17 لسنة 1972 في شأن الجنسية وجوازات السفر حيث جاء فيها تعريف الوطني بأنه: " كل من يحمل جنسية الدولة وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون ولائحته التنفيذية وأيضاً م/1 من القانون رقم 26 لسنة 1975 بشأن الجنسية المصرية المعدل.
- (88) د. عدنان سرحان، د. محمود إبراهيم فياض، د. محمد محمد سادات، المدخل إلى علم القانون، ط1، جامعة الشارقة، 2018، ص219.
- (89) أنظر مضمون الاتفاقية على الرابط بشأن اتفاقية واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار بين الدول ومواطني الدول الأخرى (eastlaws.com) . تأريخ الزيارة 2022/7/23.
- (90) لمزيد من التفصيل أنظر د. بشار محمد الأسعد، عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2006، ص68-69.
- (91) د. على فوزي الموسوي، حيدر محمود كاظم، المرجع السابق، ص36.
- (92) أنظر د. مصطفى البنداري، الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، ط2، مكتبة الجامعة، الشارقة، 2005، ص191-192، د. فوزي محمد سامي، الشركات التجارية في قانون دولة الإمارات العربية المتحدة، ط2، مكتبة الجامعة، الشارقة، 2010، ص65-68.
- (93) أنظر د. مصطفى البنداري، المرجع السابق، ص189.
- (94) د. غسان عبيد المعموري، المرجع السابق، ص116 – 117.
- (95) المادة/3 من القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 في شأن الشركات التجارية.
- (96) المادة/41 من قانون التجارة المصري النافذ رقم 17 لسنة 1999.
- (97) د. بشار محمد الأسعد، المرجع السابق، ص26، د. على فوزي الموسوي، حيدر محمود كاظم، المرجع السابق، ص36... ويُقصد بالشركة المتعددة الجنسيات: " الشركة التي لديها عمليات

تجارية في بلد واحد على الأقل غير موطنها الأصلي، وعلى وفق بعض العريفات فإنها تدر ما لا يقل عن 25% من إيراداتها خارج موطنها الأصلي"...

Dheeraj Vaidya, CFA, FRM, Multinational Company (MNC) Meaning, Multinational Company (MNC) - Meaning, Examples

(wallstreetmojo.com)، تأريخ الزيارة 2022/8/20

أما المشروع المشترك فهو: "مشروع عام ذو طبيعة اقتصادية يساهم فيه القطاع الخاص عن طريق التمويل والإدارة وأحدى العمليات التالية على الأقل (الإنشاء، التشييد، التطوير، الترميم، التجهيز، الصيانة، التأهيل و التشغيل)، وبالتالي فإن أي عقد تبرمه الجهة الاتحادية ولا تتضمن العمليات المذكورة، فإنه لا يمكن اعتباره شراكة بين القطاع العام والخاص" ... أنظر دليل أحكام وإجراءات عقود الشراكة بين الجهات الاتحادية والقطاع الخاص، الدليل الإرشادي لمشاريع الشراكة بين الجهات الاتحادية والقطاع الخاص، دولة الإمارات العربية المتحدة، وزارة المالية، ص19.

(98) م/10 من القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 بشأن الاستثمار الأجنبي المباشر.

(99) أنظر م/48 من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017.

(100) أنظر م/49 من قانون الاستثمار المصري،

(101) أنظر م/52 من قانون الاستثمار المصري.

(102) أنظر م/ 55، 57، 58 من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017.

(103) أنظر هذه الأحكام في المواد 55 – 67 من قانون الاستثمار المصري.

(104) أنظر مقالة: "25 ثابتاً ومتحركاً تعزز جاذبية الاستثمار العقاري في دبي، متاح على

الرابط: 25 ثابتاً ومتحركاً تعزز جاذبية الاستثمار العقاري في دبي | صحيفة الخليج

(alkhaleej.ae)، تأريخ الزيارة 2022/7/26.

(105) د. غسان عبيد المعموري، المرجع السابق، ص93.

(106) أنظر د. جلال وفا محمددين، التحكيم بين المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة للاستثمار أمام

المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، دار الجامعة، الإسكندرية، 2010، ص45 – 50، د.

على فوزي الموسوي، حيدر محمود كاظم، المرجع السابق، ص37، د. عقيل كريم زغير، المرجع

السابق، ص131.

(107) للتفصيل في صلاحيات هذه الوحدة أنظر مضمون المادة/ 5 من القانون رقم 19 لسنة

2018.

(108) للتعرف على شروط وإجراءات الترخيص أنظر مضمون المادة/ 10 من القانون رقم 19

لسنة 2018.

(109) أنظر م/ 1 من قانون الاستثمار المصري 72 لسنة 2017.

(110) انظر م/ 1 من قانون الاستثمار المصري،

(111) See at UrbiGaray, Real Estate as an Investment, Chapter 14, October,

2016. ،

متاح على الرابط التالي:

(PDF) Real Estate as an Investment (Chapter 14) (researchgate.net)

تأريخ الزيارة 2022/8/15.

(112) أنظر م/ 82 من القانون المدني المصري، م/ 101 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي

رقم 5 لسنة 1985.

(113) Brueggemann, William B. and Fisher, Jeffrey D., Real Estate Finance

and Investment, th14, ed, McGraw-Hill Co. Inc.2011, p.1

(114) Jacobus Charles, Real Estate Principles, 11th edition, USA, Cengage Learning, P.28.

أشارت إليه د. صبيحة قاسم هاشم، هنادي صكر مكطوف، مدخل فلسفي لإستراتيجيات الاستثمارات العقارية، مجلة الدنانير، العدد9، السنة 2016، ص 243.

(115) أنظر د. مهند إبراهيم فندي، د. بشرى خالد تركي، التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي – دراسة مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، كلية الحقوق، جامعة الموصل، مج16، ع58، السنة 18، ص18.

(116) في هذا المعنى أنظر أحمد حسين جلاب الفتلاوي، المرجع السابق، ص77-78.

(117) د. صبيحة قاسم هاشم، هنادي صكر مكطوف، المرجع السابق، ص 245.

(118) Darren Powderly, Op.cit, p.2.

(119) أنظر م/1 من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017،

(120) أنظر م/1 من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017.

(121) م/ 208 من قانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 بشأن المعاملات المدنية.

(122) للتفصيل أنظر د. توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، القاهرة، 1978، ص137-145، م/ 207ف2 من قانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 بشأن المعاملات المدنية.

(123) انظر أحمد حسين جلاب الفتلاوي، المرجع السابق، ص30.

المصادر

References

أولاً/المراجع باللغة العربية

(1) الكتب

- i. أحمد حسان الغندور، التحكيم في العقود الدولية للإنشاءات، دار النهضة العربية، 1998.
- ii. أحمد حسين جلاب الفتلاوي، النظام القانوني لعقد الاستثمار، منشورات زين الحقوقية، بيروت - لبنان، ط1، 2017.
- iii. بشار محمد الأسعد، عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2006.
- iv. توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، القاهرة، 1978.
- v. جلال وفا محمد، التحكيم بين المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة للاستثمار أمام المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، دار الجامعة، الإسكندرية، 2010.
- vi. جواد كاظم جبار، الحوافز والحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في العراق، ط1، دار ومكتبة البصائر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 2013.
- vii. جون مينارد كينز النظرية العامة للتشغيل والفائدة والنقود، دار العين للنشر، أبو ظبي، الامارات العربية المتحدة، ط1، 2010، ترجمة الهام عيداروس، مراجعة عبد الله شحاته خطاب.
- viii. جيل برتان، الاستثمار الدولي، ط بلا، ترجمة علي زيعور وعلي المقلدي، منشورات عويدات، بيروت، 1982.
- ix. حفيظة السيد الحداد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الأجنبية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001.
- x. خالد وهيب الراوي، الاستثمار (مفاهيم - تحليل - استراتيجيات)، دار الميسرة، عمان، الأردن، ط1، 1999.
- xi. زياد رمضان، مبادئ الاستثمار (الحقيقي والمالي)، ط1، دار وائل للنشر، عمان، 1998..
- xii. عبد الحميد الغزالي، مقدمة في الاقتصاديات الكلية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1985.
- xiii. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام، العقد - العمل غير المشروع - الاثراء بلا سبب - القانون، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، 1952.
- xiv. عبد الستار أحمد مجيد الجبوري، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية - دراسة مقارنة، المكتب الجامعي الحديث، 2019.
- xv. عدنان سرحان، د. محمود إبراهيم فياض، د. محمد محمد سادات، المدخل إلى علم القانون، ط1، جامعة الشارقة، 2018.
- xvi. عقيل كريم زغير، المسؤولية المدنية للمستثمر الأجنبي - دراسة مقارنة، ط1، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، مصر، 2015.
- xvii. علي صادق أبو هيف، القانون الدولي العام (الأصول والمبادئ العامة)، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط1، 1995.
- xviii. عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، ط بلا، دار الفكر العربي، الإسكندرية، سنة الطبع بلا.
- xix. غالب علي الداودي، القانون الدولي الخاص (الجنسية، الموطن، مركز الأجانب) وأحكامه في القانون العراقي، مطابع وزارة التعليم العالي، بغداد، بدون سنة طبع.
- xx. غسان عبيد محمد المعموري، عقد الاستثمار الأجنبي للعقار، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2015.

- .xxi فاضل حمه صالح الزهاوي، المشروعات المشتركة وفقاً لقوانين الاستثمار، مطابع دار الحكمة، أربيل، العراق.
- .xxii فوزي محمد سامي، الشركات التجارية في قانون دولة الإمارات العربية المتحدة، ط2، مكتبة الجامعة، الشارقة، 2010.
- .xxiii لمياء متولي يوسف مرسي، التنظيم الدولي للاستثمار في إطار اتفاقية استثمار متعددة الأطراف، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011.
- .xxiv محمد بهجت عبد قايد، إقامة المشروعات الاستثمارية وفق نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية، دار النهضة العربية، دون تأريخ نشر.
- .xxv محمد سلطان علي، مبدأ الاقتصاد التجميعي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1979.
- .xxvi محمد عبد المجيد إسماعيل، عقود الأشغال الدولية (دراسة لأثر الطبيعة القانونية الجديدة لهذه العقود على الأحكام الخاصة بها)، دار النهضة العربية، 2000.
- .xxvii محمود كمال الدين زكي، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني المصري، ج1 مصادر الالتزام، القاهرة، 1968.
- .xxviii محمود محمد ياقوت، حرية المتعاقدين في اختيار قانون العقد الدولي بين النظرية والتطبيق، دراسة تحليلية مقارنة في ضوء الاتجاهات الحديثة في القانون الدولي الخاص، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2004.
- .xxix مصطفى البنداري، الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، ط2، مكتبة الجامعة، الشارقة، 2005.
- .xxx مفتاح عامر سيف النصر، (الاستثمارات الأجنبية، المعوقات والضمانات القانونية – دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية.
- .xxxi مي محمد عزت علي شرباش، النظام القانوني للتعاقد بنظام B.O.O.T، دار الجامعة الجديدة، 2010.
- .xxxii نبيل عبد الجبار الجومرد، المتغيرات المؤثرة على استثمار القطاع المحلي في الأردن، مركز الدراسات الاستراتيجية، الجامعة الأردنية، 1995.
- .xxxiii نزيه عبد المقصود مبروك، الآثار الاقتصادية للاستثمارات الأجنبية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ط1، 2007.
- .xxxiv نور الهدى ياسين كريم الخلفي، الحق في الاستثمار وتطبيقاته في التشريعات، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2019.
- .xxxv هشام علي صادق، القانون الواجب التطبيق على عقود التجارة الدولية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995.

(2) البحوث

- i. إبراهيم محمد القعود، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار الدولية، مجلة العلوم القانونية والشرعية، كلية القانون، جامعة الزاوية، ع7، ديسمبر 2015.
- ii. أميرة الرضي عوض، النظام القانوني لشروط الثبات التشريعي في عقود الاستثمار الأجنبي، المجلة العربية للبحوث في القانون والاقتصاد، دار الراشد للنشر، مج1، ع1، أغسطس 2020.
- iii. جورج إيرل، الاستثمار العقاري المستدام والأخلاقي، سلسلة المؤتمرات والندوات، الاستثمارات الوقفية، مؤتمر دبي الدولي للاستثمارات الوقفية، مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر/ حكومة دبي، دبي، الإمارات العربية المتحدة، 4 – 6/ فبراير، 2008.
- iv. صائب حسن مهدي، الاستثمار الأجنبي ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة القادسية للعلوم الإدارية والاقتصادية، مجلد 11، العدد3، 2009.
- v. صبيحة قاسم هاشم، هنادي صكر مكطوف، مدخل فلسفي لإستراتيجيات الاستثمارات العقارية، مجلة الدنانير، العدد9، السنة 2016.

- .vi عبد الستار أبو غدة، التوجه الإسلامي للاستثمار، مجلة الاقتصاد الإسلامي، ع173، س15، 1995.
- .vii علي فوزي الموسوي، حيدر محمود كاظم، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار، مجلة العلوم القانونية، كلية القانون، جامعة بغداد، مج36، أيلول، 2021.
- .viii محسن شفيق، المشروع ذو القوميات المتعددة من الناحية القانونية، مجلة القانون والاقتصاد، ع2، 1، حقوق القاهرة، 1977.
- .ix محمد وليد هاشم المصري، العقد الدولي بين النظرية التقليدية والنظرة الحديثة، مجلة الشريعة والقانون، ع20، يناير 2003.
- .x معاوية أحمد حسين، الاستثمار الأجنبي المباشر وأثره على النمو والتكامل الاقتصادي لمجلس التعاون لدول الخليج العربية، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، مج28، ع2، 2014.
- .xi منصور فرج السعيد، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار الجديد، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، ع3، السنة27، سبتمبر 2003.
- .xii مهدي إبراهيم فندي، د. بشرى خالد تركي، التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي – دراسة مقارنة، مجلة الراصد للحقوق، كلية الحقوق، جامعة الموصل، مج16، ع58، السنة18.

(3) القوانين والقرارات الأنظمة:

- .i القانون الاتحادي رقم 19 لسنة 2018 في شأن الاستثمار الأجنبي المباشر.
- .ii القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 في شأن الشركات التجارية.
- .iii القانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 في شأن المعاملات المدنية.
- .iv القانون الاتحادي رقم 17 لسنة 1972 في شأن الجنسية وجوازات السفر.
- .v قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017.
- .vi قانون التجارة المصري رقم 17 لسنة 1999.
- .vii القانون رقم 26 لسنة 1975 بشأن الجنسية المصرية المعدل.
- .viii القانون المدني المصري.
- .ix قرار المجلس التنفيذي رقم 9 لسنة 2022 بشأن تنظيم ملكية وانتفاع الشركات والمؤسسات بالعقارات في إمارة الشارقة.
- .x قرار مجلس الوزراء رقم 16 لسنة 2020 في شأن تحديد القائمة الايجابية للقطاعات والانشطة الاقتصادية التي يجوز الاستثمار الاجنبي المباشر فيها ونسب تملكها.
- .xi قرار المجلس التنفيذي رقم 26 لسنة 2014 بشأن الانتفاع بالعقارات في إمارة الشارقة.
- .xii نظام رقم 3 لسنة 2006 في شأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.
- .xiii نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم 15 في 1421/4/17.

ثانياً / المراجع الأجنبية

- i. Bruggeman, William B. and Fisher, Jeffrey D., Real Estate Finance and Investment, th14, ed, McGraw-Hill Co. Inc.2011.
- ii. Darren Powderly The Differences Between Direct and Indirect Real Estate Investing, The Differences Between Direct and Indirect Real Estate Investing (linkedin.com), 2022/7/10 الزيارة .
- iii. Dheeraj Vaidya, CFA, FRM, Multinational Company (MNC) Meaning, Multinational Company (MNC) - Meaning, Examples (wallstreetmojo.com), تاريخ الزيارة 2022/8/20.
- iv. GORDON SCOTT, PETE RATHBURN, Foreign Direct Investment (FDI),

- مقال متاح على الموقع الإلكتروني التالي:
Foreign Direct Investment (FDI) Definition (investopedia.com) August 29, 2021,
تأريخ الزيارة 2022/5/6.
- v. JAMES CHEN, JULIUS MANSA, SUZANNE KVILHAUG, Real Estate Investment Trust (REIT), Real Estate Investment Trust (REIT) Definition (investopedia.com) ,
تأريخ آخر تحديث 4/أبريل/ 2022 , تأريخ الزيارة 2022/7/12
- vi. JAMES CHEN, SOMER ANDERSON, YARILET PEREZ, Investment Real Estate, <https://www.investopedia.com/contributors/101529/>
- vii. John H. Dunning & Rajneesh Narula, TRANSPACIFIC FOREIGN DIRECT INVESTMENT AND THE INVESTMENT DEVELOPMENT PATH: THE RECORD ASSESSED, Faculty of Economics, International Business Section, University of Limburg September 1993.
- viii. Maitena Duce, Definitions of Foreign Direct Investment (FDI): a methodological note, Final draft July 31, 2003, Definitions of Foreign Direct Investment (FDI): a methodological note (bis.org)
- ix. ORGANISATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT, Foreign Direct Investment for Development, MAXIMISING BENEFITS, MINIMISING COSTS, 2002, OECD Publications Service, France.
- x. PAUL A. SAMUELSON, WILLIAM D. NORDHAUS, ECONOMICS, Douglas Reiner, 19 edition, 2009.
- xi. Peter Muchlinski, Federico Ortino, Christoph Schreuer, The Oxford Handbook of International Investment Law, library of Congress Cataloging in Publication, Printer in Great Britain, 2015.
- xii. ST. JOSEPH'S DEGREE & PG COLLEGE,
متاح على الموقع الإلكتروني: IAPM.pdf (josephscollege.ac.in) تأريخ الزيارة 2022/5/6.
- xiii. UrbiGaray, Real Estate as an Investment, Chapter 14, October 2016.
متاح على الرابط التالي:
(PDF) Real Estate as an Investment (Chapter 14) (researchgate.net)
تأريخ الزيارة 2022/8/15.
- xiv. WTO" Special Topic Trade and foreign Direct investment", Annual Report, Volume, Geneva, 1996.
- ثالثاً/ المواقع الإلكترونية**
- i. أحمد المصطفى محمد صالح، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار، مقالة متاحة على الموقع الإلكتروني:
DS pace at My University: الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار (ush.sd)2022/4/28
- ii. اتفاقية واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار بين الدول ومواطني الدول الأخرى.
(eastlaws.com) تأريخ الزيارة 2022/7/23.

- .iii اتفاقية دولة الإمارات العربية المتحدة مع حكومة الجمهورية اللبنانية حول تنشيط وحماية الاستثمارات المتبادلة، (unctad.org) ، تأريخ الزيارة 2022/7/23.
- .iv دليل أحكام وإجراءات عقود الشراكة بين الجهات الاتحادية والقطاع الخاص، الدليل الإرشادي لمشاريع الشراكة بين الجهات الاتحادية والقطاع الخاص، دولة الإمارات العربية المتحدة، وزارة المالية، متاح على الموقع الإلكتروني: MOF-Final Version تأريخ الزيارة 2022/8/20.
- .v كوتار شوقي، (مفهوم العقد الدولي)، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية مفهوم العقد الدولي – مجلة المنارة (revuealmanara.com) تأريخ النشر 14/ مايو/ 2022، تأريخ زيارة 2022/7/17.
- .vi مقالة: " 25 ثابتًا ومتحركًا تعزز جاذبية الاستثمار العقاري في دبي، متاح على الرابط: 25 ثابتًا ومتحركًا تعزز جاذبية الاستثمار العقاري في دبي | صحيفة الخليج (alkhaleej.ae)، تأريخ الزيارة 2022/7/26.