



المجلة  
البحوث والبحوث  
القانونية  
والاقتصادية

# حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري في القانون المصري واليمني والتشريعات الوضعية المشجعة للاستثمار

الدكتور / عبد الكريم يحيى الصوملي

مجلة  
البحوث والبحوث  
القانونية  
والاقتصادية

## ملخص

يعد حق التملك من الحقوق التي يختلف مركز الأجنبي عن مركز الوطني من حيث التمتع بها والاعتراف بها من الدول المضيفة والمجتمع الدولي، وبالأخص الاعتراف بمدى تمتع الأجنبي بالحق في تملك العقارات والأراضي وهل هو حق يقره القانون الدولي ويفرضه على الدول بمعاملة الأجنبي بالحد الأدنى من الحقوق المقررة للأجانب في المواثيق والأعراف الدولية والدول المتمدنة أم أنها رخصة من الدولة تنظم ملكيتها بما يحقق مصالحها؟

والقانون الدولي العام يعترف لكل دولة ذات سيادة بالحرية الكاملة في تنظيم ملكية وحيازة الأموال بصفة عامة داخل إقليمها، سواء أكان المال المستثمر وطنياً أم أجنبياً؛ ومع ذلك فإنه يجب على الدول النامية الساعية نحو التنمية والتقدم الصناعي وهي تخطط لمستقبل واعد لبلدها عليها أن توجه سياساتها الوطنية تجاه التوسع في ملكية وحيازة واستثمار الأجانب في قطاعاتها الاقتصادية المختلفة ومنها مجالات الاستثمار العقاري، لخلق مزيد من فرص العمل وتقليص الفقر.

وستتطرق لحق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري محل الدراسة انطلاقاً من القوانين المشجعة للاستثمار أهمها التشريعات المصري واليميني مع الإشارة إلى الأنظمة الخليجية وبعض التشريعات العربية والأجنبية بحسب مقتضيات البحث وتوفر المادة العلمية؛ وعلى تنوع العقارات والأراضي والغرض من تملكها والانتفاع بها تم تقسيم الدراسة إلى محورين أولاً: التعرف على موقف التشريعات الوضعية في مدى حق الأجانب بتملك وإدارة المشروع الاستثماري العقاري في قوانين الاستثمار بداية بالتشريع المصري ثم مقارنته بالتشريع اليميني، مع الاهتمام بالأنظمة الخليجية وبعض التشريعات المشجعة للاستثمار، وثانياً: دراسة شاملة نتعرف من خلالها على الاستثمار العقاري، ومدى تمتع المستثمر الأجنبي بالحق في التملك والانتفاع بالعقارات في الدولة المضيفة لغرض الاستثمار في التشريعين المصري واليميني والتشريعات المقارنة، ويسبق ذلك بيان مفهوم حق الأجنبي في الاستثمار العقاري وتطرق لمعرفة الاستثمار الأجنبي والاستثمار العقاري للأجانب وبيان أنواع وصور ومجالات الاستثمار العقاري لدى الاقتصاديين والقانونيين وغيرهم وختام البحث بيان ما توصل إليه البحث من نتائج وما يقترحه من توصيات.

## المقدمة

الحمد لله رب العالمين حمداً يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه ومن اتبع سنته واهتدى بهديه إلى يوم الدين.

أما بعد:

باعتبار أن أهم ركائز البيئة الاقتصادية والاستثمارية والمتمثلة في ضرورة تشييد بنية قانونية تحتية قادرة على وضع إطار قانوني مناسب تنتعش في ظله الاستثمارات المختلفة، فبدون تشريعات وقوانين تساهم في روح العصر وتتلاءم مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي يشهدها العالم الآن، فلن يمكن جذب المزيد من الاستثمارات الوطنية والأجنبية؛ لذا كان لزاماً على المشرع المصري واليمني أن يميل إلى إصدار قوانين استثمارية تساهم في تطور الملحوظ لجذب الاستثمارات لتحقيق ما تصبو إليه الدولة المضيفة من الاستثمار لدعم اقتصادها الوطني وتوفير مناخ استثماري وتشريعي مناسب يحقق الهدف المنشود، وهو يبيث الطمأنينة في نفس المستثمر وذلك بإزالة العوائق القانونية والاقتصادية وتيسير وتقرير المزيد من الإعفاءات والحوافز للشركات المستثمرة، ومنها إقرار أحقية الشركات الأجنبية في تملك الأراضي والعقارات لغرض مزاولة النشاط الاستثماري، وتخصيص أراضٍ للشركات لإقامة المشاريع عليها، سواء بمقابل أو بدون مقابل، وتقرير أحقية الأجنبي في ملكية المشروع وإدارته، سواء بالإنفراد أو المشاركة مع إقرار الضمانات الكافية لحماية أمواله من المخاطر غير التجارية كما سنرى في ظل قانوني الاستثمار المصري رقم ٨ لسنة ١٩٩٧م، وقانون الاستثمار اليمني رقم ١٥ لسنة ٢٠١٠م.

وعلى ضوء ذلك سعى المشرع المصري واليمني لتشجيع الاستثمار في المجالات ذات الأولوية القومية في الدولة ومنها مجالات الاستثمار العقاري. ممثلة في مشروعات الإسكان والتعمير وذلك ببناء الوحدات السكنية في مختلف المستويات سواءً بقصد الإيجار أو التمليك أو (حق الانتفاع) وذلك بإقامة المدن السكنية وإنشاء المناطق ذات الطبيعة الخاصة، وإقامة المجمعات العمرانية الحديثة أو المناطق الصناعية الجديدة بما في ذلك تهيئة الأرض وتجهيزها بالمرافق والخدمات الأساسية بغرض تقسيمها وبيعها أو تقرير حق الانتفاع بها أو تأجيرها<sup>(١)</sup>.

(١) د عبد الفتاح مراد، موسوعة الاستثمار، شرح تفصيلي مقارن لتشريعات الاستثمار في مصر والدول العربية، دار الكتب والوثائق المصرية، بدون سنة نشر، ص ١٠٣٧.

## أولاً: موضوع البحث وأهميته وأسباب اختياره:

يعد موضوع البحث: (الاستثمار العقاري) من أهم الموضوعات، وذلك لأنه يتناول حقاً أصيلاً هو حق الاستثمار في مجال العقارات، ولأن الدول - خاصة النامية منها - تحتاج إلى مزيد من تدفق الاستثمارات في مجال العقارات من أجل تحقيق النمو الاقتصادي وخلق مزيد من فرص العمل وتقليص الفقر، إذ يعد الاستثمار في مجال العقارات بالنسبة للدول النامية والأسواق الناشئة ضرورة أكثر منها في اقتصاديات الدول المتقدمة.

إن العقارات مخزن الثروة ورمز القيمة ومظهراً لوجاهة الفرد في المجتمع، وهي باستقرارها في حيزها أحد أهم مظاهر سيادة الدولة في النظام الدولي العام<sup>(١)</sup>.

وعلى ضوء ذلك تسعى الدول المضيفة إلى تشجيع الاستثمار في المجالات ذات الأولوية القومية في الدول ومنها مجالات الاستثمار العقاري المتمثل في مشروعات الإسكان والتعمير، وذلك ببناء الوحدات السكنية بمختلف المستويات سوء بقصد التمليك أو الإيجار وذلك بإقامة المدن السكنية وإنشاء المناطق ذات الطبيعة الخاصة، وإقامة المجمعات العمرانية الحديثة أو المناطق الصناعية الجديدة بما في ذلك تهيئة الأرض وتجهيزها بالمرافق والخدمات الأساسية بغرض تقسيمها وبيعها أو تقرير حق الانتفاع بها أو تأجيرها<sup>(٢)</sup>.

وتكمن أهمية البحث في موضوع: الاستثمار العقاري دراسة مقارنة في القانون اليمني والمصري في أن هذا الحق يرتبط بطبيعة الإنسان ذاته وما جبل عليه من حب المال ورغبته في التملك والانتفاع في مجال الاستثمار العقاري، وبالرغم من أهميته تلك لكنه لم يحظ بالدراسة الكافية والوافية على مستوى الفقه القانوني أو على مستوى التشريعات المشجعة للاستثمار.

ويعد الاستثمار العقاري من أهم مجالات الاستثمار في العصر الحديث؛ نظراً لحاجة الإنسان للعقار بقصد السكنى له ولأسرته، وحرية الانتفاع بالسكن أو حرية استعماله. - يقصد بها استعمال المسكن بحرية، من حيث ترتيبه أو تنظيمه كما يحلو له -<sup>(٣)</sup>. أو

(١) د. مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص (دراسة مقارنة) رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق جامعة عين شمس، لسنة ١٩٩٩م، دار النشر: المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٧م، ص ١، ٢.

(٢) د. عبدالفتاح مراد، موسوعة الاستثمار المرجع السابق، ص ١٠٣٧.

(٣) Jacques (R): Les libertés pubiques, pécis, Domat, Deuxième Edition, paris .١٩٧٧، p. ٢٧١.

بقصد مزاوله المهنة التجارية أو الصناعية التي يبتغي منها اكتساب الرزق والعيش الكريم، أو لغرض الاستثمار لتحقيق الربح، ولأنه يعد من آمن أنواع الاستثمارات؛ لعدم تعرض رأس المال للهلاك أو الضياع بالكلية؛ ولوجود نسبة ضمان عالية ضد مخاطره، فضلاً عن وجود نسبة عالية للربحية تزداد دوماً بمرور السنين، علاوة على أن رأس المال فيها غالباً لا يتأثر بانخفاض الأسعار إلا في حالات قليلة وعند حدوث أزمات اقتصادية يعينها<sup>(١)</sup>.

وفي الغالب فإن معظم الناس يفضلون الاستثمار العقاري الذي يضمن لهم ثلاثة أمور وهي: المحافظة على رأس مالهم، تقديم أكبر نسبة ممكنة من الربح، وبقاء مالهم في متناول أيديهم ليستعملوه متى شاءوا<sup>(٢)</sup> إما ببيعه أو إجارته أو رهنه.

### ثانياً: سبب اختيار البحث وأهم إشكالاته:

إن تشريعات الاستثمار في غالبية الدول لم تضع قيوداً على حرية المستثمر الأجنبي، فيما يتعلق بمقدار رأس المال المستثمر، تشجيعاً لانسياب الاستثمارات الأجنبية، ذلك أن فرض حد أدنى للاستثمارات يقود إلى إحجام المشروعات الصغيرة عن الدخول في مجالات الاستثمار، أما فرض حد أقصى للمبالغ المستثمرة « هو تحديد نسبة مشاركة العناصر الأجنبية في رأس المال المستثمر فمن شأنه أن يؤدي إلى تحجيم الاستثمارات الأجنبية بالوقت الذي تكون فيه الدولة المضيفة في أمس الحاجة للمزيد من هذه المشروعات الاستثمارية<sup>(٣)</sup>.

وما دامت تلك الشركات الأجنبية القادمة إلى مصر واليمن لإقامة مشروعها الاستثماري الراغبة فيه ضمن إحدى المجالات المحددة سلفاً في ظل قانوني الاستثمار المصري واليمني فإنه يتطلب من تلك الشركة الراغبة في مزاوله نشاطها على الإقليم المصري واليمني:

وهذه الحرية يرد عليها بعض القيود، وهي قيود تجد سببها إما في احترام الجار، أو مقتضيات الأمن، أو للمحافظة على الصحة العامة

.367. Colliard: Libertes publiques , op. cit. , p

.271. Jacques (R): op. cit. , p

(١) David (S) : Essentials of Real Estate Investment , ٢٠٠٧ , P. ٢ - ٣.

(٢) إبراهيم بن محمد العلوان، الجريدة الاقتصادية الإلكترونية تحت موضوع اختيار الموقع المناسب أول شروط نجاح الاستثمار العقاري على الرابط التالي:

<http://www.aleqt.com/20/06/2009/article - 242320. html>.

(٣) د. أحمد عبد الحميد عشوش، د. أحمد محمد الهواري، د. محمد بهنسي، القانون الدولي الخاص، الجنسية ومركز الأجنبي، ج٢، مرجع سابق، ص ٢٤، ٢٥.

١- تحديد موقفها بدايةً هل تريد أن تملك الشركة والمشروع الاستثماري معاً وبالكامل (حصص وأسهم الشركة) بصورة منفردة أي السيطرة الفعلية على المشروع المزمع إنشاؤه مالياً وإدارياً دون مشاركة وطنية، أم أن هذه الشركة الاستثمارية ترغب بمشاركة الدولة المضيفة أو إحدى قطاعاتها العامة والخاصة أو مشاركة القطاع الخاص أو مواطني الدولة وهل هذا الحق مقرر في قانون الاستثمار المصري واليمني أي وقبل كل ذلك هل يسمح المشرعان المصري واليمني بانفراد المستثمر الأجنبي بالمشروع الاستثماري ليصبح له حرية الاختيار في الانفراد أو المشاركة بملكية المشروع وإدارته.

٢- وكذلك يتطلب من تلك الشركة للبدء في إقامة مشروعها الاستثماري أرضاً يقف عليها المشروع سواء لإقامة الشركة أو لمزاولة المشروع الاستثماري لذلك يجب على المستثمر الأجنبي شراء أرض أو عقار ليقوم مشروعه الاستثماري عليه أو إقرار حق الانتفاع على هذا العقار لمدة طويلة أو حتى إجارتها سواء لإقامة الشركة أو المنشأة ذاتها أو لإنشاء المشروع الاستثماري ككل.

لذلك كان اختيارنا لهذا الموضوع، بالإضافة لعدة أسباب أهمها<sup>(١)</sup>:

- ما يؤدي إليه حق التملك والانتفاع بالعقارات دون ضوابط من المساس بركن من أركان الدولة أو وهو ركن الإقليم، إذا السماح للأجانب بتملك العقارات والاستثمار في مجال العقارات في دولة ما معناه تملك جزء من إقليم هذه الدولة، والإقليم هو: (ذلك الحيز المكاني الذي تستأثر به الدولة لتمارس عليه سيادتها)<sup>(٢)</sup>، وهذا يؤدي إلى المساس أو الانتقاص من سيادة الدولة على إقليمها.
- ويهدف البحث إلى تكوين رؤية واضحة عن المناخ الاستثماري في البلدان

(١) د. عبد الكريم يحيى الصوملي، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري دراسة مقارنة في القانون الوضعي المصري واليمني مع الاهتمام بالأنظمة الخليجية والفقهاء الإسلامي دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، جمهورية مصر العربية، القاهرة، لسنة ٢٠١٦م، ص ٤، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق جامعة عين شمس بعنوان: حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي - لسنة ٢٠١٥م. ص ٤، للمزيد من التفاصيل حول أهمية دراسة تنظيم ملكية الأجانب في الدول المضيفة والقانون الدولي الخاص راجع د، مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص، المرجع السابق، ص ٣، ٤.

(٢) د. محمد سامي عبدالحميد، أصول القانون الدولي العام، الجزء الأول، الجامعة الدولية، الطبعة الخامسة، ١٩٩٦م، دار الجامعيين لطباعة الأوفست والتجليد، الناشر: دار المطبوعات الجامعية بالاسكندرية، ص 126.

محل الدراسة والتي تعد من أكثر البلدان التي تحاول جذب الاستثمارات الأجنبية وخاصة في مجال الاستثمارات العقارية، ويتمثل ذلك في حفظ حقوق المستثمرين ومنحهم أفضل الضمانات والحوافز، فلكي تجذب هذه البلاد المستثمر للاستثمار فإنها تقوم بمنحه عدداً من حوافز ومزايا الاستثمار ومن أهم تلك الحوافز أن تسمح للأجنبي بتملك العقارات أو تقر له الانتفاع بها بمقابل أو بالمجان، وإعفائه من الضرائب، وذلك بهدف إقامة المشروعات الاستثمارية العملاقة في البلد المضيف بالإضافة إلى الاستفادة من تقنيات المستثمرين، ولتطوير المستوى التكنولوجي لدى هذه البلدان، والحد من البطالة لديها، وتحسين مستوى أدى ميزان مدفوعاتها، وحل قضايا المشاكل السكانية.

### ثالثاً: الصعوبات التي واجهت الدراسة:

مع الاعتراف بالجهود المبذولة للفقهاء المصري في محاولة تسليط الضوء على ما أتى به قانون الاستثمار المصري رقم (٨/١٩٩٧م) من ضمانات وإعفاءات وحوافز تشجيعية للاستثمار في المجال العقاري على الإقليم المصري لكنه لا توجد دراسة مفصلة حول الموضوع في القانون اليمني إلا في جزء من الرسائل العلمية فإن هذه الدراسة تهدف إلى إبراز مزايا وعيوب الاستثمار العقاري لاسيما مع صدور تشريع حديث في اليمن قانون الاستثمار اليمني رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م، أضيف إلى ذلك الاستفادة من مقارنتهما بقانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة (١٩٩٧م).

### رابعاً: منهج الدراسة وتقسيم الرسائل:

لو دققنا النظر في عنوان بحثنا هذا حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري لوجدناه يتضمن عنصرين هامين الأول: حق الأجنبي في التملك العقاري لغير غرض الاستثمار، ويقصد به تملك العقارات للأجنبي الراغب بالإقامة لغرض المأوى والسكن له ولأسرته أو لمزاولة النشاط المهني والتجاري الذي لا يخضع لقانون الاستثمار ويكون الغرض منه أحقية الأجنبي بالعمل في البلد المضيف ليققات منه ويعيش حياة كريمة في البلد المضيف وليس بقصد جني الأرباح والأموال الطائلة.

وينظم أحكامها قانون تملك غير المواطنين للعقارات كالقانون رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٩٦م بشأن تنظيم ملكية غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، وكذلك القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٠٩م الخاص بتملك غير اليمنيين للعقارات، أما القوانين

المتبعة في هذا البحث والتي سنستعرض فيها لمعرفة مدى حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري وفقاً لأحكام القوانين المشجعة للاستثمار في مصر واليمن وبالأخص قانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م بشأن ضمانات وحوافز الاستثمار المصري وقانون الاستثمار اليمني رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م وسنعمد في هذا البحث الدراسة الرأسية المباشرة.

- بالقيام بدراسة الوضع القانوني في التشريع المصري ثم تتبعه في ذات الموضوع في التشريع اليمني حتى نصل لمقارنتها بشكل تنبؤي ورأسي في التشريعات المقارنة مع الاهتمام بالأنظمة الخليجية والتشريعات العربية والأجنبية بحسب المادة المتوفرة وبحسب مقتضيات البحث<sup>(١)</sup>.

(١) فضلاً عن ذلك سوف نعتمد بالتفصيل على التشريعات اليمنية والمصرية الآتية:  
أولاً: ولملاء الفراغ التشريعي الحاصل بقانون الاستثمار اليمني الجديد رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م وإن كان ألقى القانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٢م بموجب المادة (٣٣) منه لكنه لم يبلغ اللائحة التنفيذية رقم (٢٨٢) لسنة ٢٠٠٣م من القانون رقم (٢٢) سنة ٢٠٠٢م وكونه حتى الآن لم تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من رئيس مجلس الوزراء كما أوضحت المادة (٣٢) من قانون الاستثمار رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م خلال مدة أقصاها ٦ أشهر من تاريخ صدور هذا القانون لذا سوف نتعرض لبعض أحكام اللائحة التنفيذية رقم (٢٨٢) لسنة ٢٠٠٣م بشأن قانون الاستثمار اليمني الملغى رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٢م لملاء الفراغ التشريعي في ظل قانون الاستثمار الجديد لسنة ٢٠١٠م فيما لا يتعارض مع أحكامه كما نصت عليه المادة (٣٤) من هذا القانون والتي نصت على «أن يلغى أي حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون». فضلاً عن ذلك سوف نستعرض بعض نصوص قانون الاستثمار الملغى رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٢م فيما لم نجد نصوصاً حاكمية ومنظمة في ظل قانون الاستثمار اليمني الجديد رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م وذلك لسببين الأول ملء الفراغ التشريعي والثاني كون القانون السابق عليه رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٢م يحكم وينظم المشروعات التي أنشئت في ظلّه وهذا ما نصت عليه الفقرة (ج) من المادة (٤) من قانون الاستثمار الجديد رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م والتي نصت بأنه «لا تسري أحكام هذا القانون إلا على المشاريع التي أقيمت وفقاً لأحكامه» بمفهوم المخالفة فإن الأحكام السابقة عليه تخضع لقانون الاستثمار الذي أسس المشروع الاستثماري في ظلّه، وبذلك لا يحكمه هذا القانون ولا يتمتع بالمزايا والضمانات المنظمة له إلى إذا إنشاء المشروع الاستثماري وفقاً لأحكامه وبعد صدور هذا القانون.

ثانياً: وقد أتى القانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م بشأن ضمانات وحوافز الاستثمار المصري الصادر في الجريدة الرسمية، العدد ١٩ مكرر في ١١ مايو ١٩٩٧م وصدرت لائحته التنفيذية برقم (٢١٠٨) لسنة ١٩٩٧م.... ثم أُلغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٢٤٧) لسنة ٢٠٠٤م نشر بالوقائع المصرية العدد ١٥٢ تابع في ٨ / ٧ / ٢٠٠٤م. في نهاية سلسلة قوانين الاستثمار التي صدرت في مصر والذي صدر قبله قانون الاستثمار الملغى رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٨٩م الصادر في الجريدة الرسمية العدد ٢٩ تابع (أ) بتاريخ ٢٠ يوليو ١٩٨٩م وكان هذا القانون قد أُلغى قانون الاستثمار رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤م بشأن استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة والذي كان قد عدل قبل إلغائه بالقانون رقم (٢٢) سنة ١٩٧٧م كما كان قد سبقه قانون الاستثمار رقم (٦٥) لسنة ١٩٧١م بشأن استثمار المال العربي والمناطق الحرة، والذي سبقه قانون الاستثمار رقم (٣١٥) لسنة ١٩٥٥م. وبالرجوع لتشريع الاستثمار المصري رقم (٨ / ١٩٩٧م) فقد نصت المادة (٤) من قانون إصداره



- انطلاقاً من النصوص القانونية المنظمة للموضوع في التشريعين المصري واليمني، ولهذا سنعمد في هذا البحث المناهج الآتية:
- **المنهج التحليلي:** لتحليل النصوص وشرحها، وبيان العلاقة فيما بينهما، ومدى إمكانية مساهمتها في تحقيق الدور الذي استهدفه المشرع منها لتنظيم حق الأجنبي في التملك والانتفاع بالعقارات وعرض موجز للآراء الفقهية.
  - **المنهج الاستقرائي:** وذلك بعرض النصوص القانونية محل الدراسة واستقرائها واستنباط مدلولاتها والتعليق عليها.
  - **المنهج التاريخي والمقارن:** لمقارنة النصوص القانونية القديمة والحديثة في التشريعات محل البحث في البلد الواحد للاستفادة من التطور التشريعي المتلاحق، وكذلك مقارنتها بمثيلاتها في التشريعات المقارنة لمعرفة عناصر الاتفاق والاختلاف بما يمكننا من تكوين تصور واضح ودقيق ومحدد للكيفية التي عالجت بها التشريعات محل الدراسة الاستثمار العقاري.

على إلغاء قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٨٩م؛ عدا الفقرة (٣) من المادة (٢٠) من القانون سالف الذكر. كما تلغى المادتان (٥ و٥ مكرر) من القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٣م بشأن المنشآت الفندقية والسياحية؛ والمواد (٢١، ٢٤، ٢٥) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩م بشأن المجتمعات العمرانية الجديدة؛ والمادة (٣٠) من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م في شأن التأجير التمويلي؛ كما يلغى كل حكم آخر يخالف أحكام هذا القانون المرفق.

وتطبيقاً لذلك صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٠٨) لسنة ١٩٩٧م بشأن اللائحة التنفيذية بقانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م ثم ألغيت تلك اللائحة التنفيذية وحل محلها في تنظيم أحكامها اللائحة التنفيذية الجديدة الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٢٤٧) لسنة ٢٠٠٤م والتي قضت في مادتها الثانية من قرار الإصدار «يلغى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٠٨) لسنة ١٩٩٧م باللائحة التنفيذية بقانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م وتعديلاته، كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذه اللائحة».

لهذا سنعمد في بحثنا هذا على قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م مع الاعتماد على المواد المستبدلة والمعدلة منه بالإضافة إلى ما تم من شرح شروط وأحكام هذا القانون بما يقابلها من اللائحة التنفيذية الجديدة رقم (١٢٤٧) لسنة ٢٠٠٤م بشأن شروط أحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) وتعديلاتها والتشريعات المتصلة بها مع مقارنتها إذا لزم الأمر باللائحة التنفيذية الملغاة رقم (٢١٠٨) لسنة ١٩٩٧م وذلك لأن هذه اللائحة تنطبق على المشروعات التي أنشئت في ظلها حتى إلغائها بمقتضى المادة الثانية إصدار من اللائحة التنفيذية الجديدة السارية حالياً بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٢٤٧) لسنة ٢٠٠٤م وقد أوردناها سلفاً وبحسب مقتضيات البحث بعمل مقارنة طفيفة في بعض مواد اللائحة التنفيذية الملغاة، لأنها تسري زمانياً على المشروعات التي تم إنشاؤها أثناء سريان اللائحة، راجع د. / عبد الفتاح مراد، الطبعة الأولى دار العدالة للنشر والتوزيع، الإسكندرية التعليق على قانون الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م المعدل بالقانون رقم (٤) لسنة ٢٠١٢م ولائحته التنفيذية رقم (١٢٤٧) لسنة ٢٠٠٤م المعدلة بقرار رئيس الوزراء رقم (١٦٢) لسنة ٢٠٠٧م والتشريعات المكمل لها وهذا ما سيعتمده الباحث في بحثه.

### خامساً: تقسيم خطة البحث والدراسة:

ولتنوع الاستثمار في مجال العقارات والأراضي والغرض من تملكها والانتفاع بها وإدارتها؛ تم تقسيم البحث إلى مبحثين ويسبقهما مقدمة ومبحث تمهيدي على النحو التالي:

- المقدمة:
- المبحث التمهيدي: ماهية حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري؟
- المبحث الأول: مدى حرية المستثمر الأجنبي في الانفراد بملكية وإدارة المشروع الاستثماري.
- المبحث الثاني: مدى تمتع المستثمر الأجنبي بحق تملك العقارات والأراضي اللازمة لإقامة المشروع الاستثماري.
- الخاتمة .
- النتائج .
- التوصيات .

## المبحث التمهيدي ماهية حق الأجنبي<sup>(١)</sup> في التملك والاستثمار العقاري

### المطلب الأول مفهوم الاستثمار الأجنبي

أولاً: تعريف الاستثمار في ظل التشريعات الوضعية المشجعة للاستثمار:

لم تتضمن تشريعات الاستثمار في مختلف الدول تعريفاً دقيقاً للاستثمار وإنما لجأت بعض الدول منها مصر إلى تعريف رأس المال الأجنبي لتمييزه عن رأس المال الوطني، وذهبت تشريعات أخرى إلى تحديد الاستثمار بصورة مباشرة وغير مباشرة في

(١) الأجنبي في الفقه القانوني هو كل من لا يتمتع بالصفة الوطنية في الدولة، أي من لا يحمل جنسية الدولة وفقاً لأحكام قانون الجنسية الوطنية، وبعبارة أخرى فإنه يكفي لمعرفة الأجنبي في أي دولة أن نرجع إلى تشريعها الذي يحدد الوطني حتى يمكن تحديد الأجنبي، فصفة الأجنبي صفة سلبية تقابل صفة الوطني، فيكفي أن تحدد الصفة الأخيرة حتى يمكن تحديد الأولى.

للتفاصيل: يراجع: د. أحمد مسلم، القانون الدولي الخاص، الجزء الأول، في الجنسية ومركز الأجنبي، مطابع دار الكتاب العربي بمصر، مكتبة دار النهضة المصرية بالقاهرة، الطبعة الثانية، ١٩٥٥م، ص ٢٨٤ وما بعدها؛ د. عز الدين عبدالله، القانون الدولي الخاص، الجزء الأول، مطابع الهيئة المصرية العامة للكتاب، الطبعة الحادية عشرة، ١٩٨٦م، ص ٦٠٢ وما بعدها؛ د. أحمد قسمت الجداوي، الوجيز في القانون الدولي الخاص، الجزء الأول، الجنسية ومركز الأجنبي، دار النهضة العربية بالقاهرة، ١٩٧٨م، ص ٣٢٣؛ د. هشام علي صادق، الجنسية والمواطن ومركز الأجنبي، المجلد الثاني، مركز الأجنبي، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ١٩٧٧م، ص ٥؛ د. إبراهيم أحمد إبراهيم، القانون الدولي الخاص، مركز الأجنبي وتنازع القوانين، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩١م - ١٩٩٢م، ص ٨. د. مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجنبي في التملك في القانون الدولي الخاص، المرجع السابق، هامش و متن ص ٧، ٨.

أما مفهوم الأجنبي (المستأمن) في الفقه الإسلامي، فينحصر بالمستأمن وهو الحربي الذي يدخل إقليم الدولة الإسلامية بأمان أو المعاهد الذي يمتلك أماناً جماعياً بعقد معاهدة بين دولته ودولة الإسلام، ويقوم فيها إقامة مؤقتة بمقتضى عقد الأمان، فهو ليس من أهل دار الإسلام، بل هو من أهل دار الحرب، وإنما دخل دار الإسلام بأمان مؤقت لا يزيد على عام عند جل الفقهاء، وذلك لقضاء حاجته ثم يعود إلى وطنه إن كان مستأمناً، وبذلك يخرج الذمي من مدلول كلمة أجنبي في الفقه الإسلامي، وهذا ما أكده الإمام السرخسي في مبسوطه إذ قال: «لأنه يقبل عقد الذمة يصير من أهل دارنا، كما أكد ذلك ابن الهمام بقوله لأنه بعقد الذمة صار من أهل الدار وبما قاله ابن قدامة الحنبلي: «هي لكم- أي لأهل دار الإسلام- والذمي من أهل الدار التي تجري عليه أحكامها»، وبما قاله الشيخ البهوتي الحنبلي: «وأما كون الذمي فيه كالمسلم فلعوم الخبر لأنه من أهل دار الإسلام ومن ذلك يمكننا القول: إن الذمي مرتبط بالدولة الإسلامية برابطة الجنسية وهذه الجنسية تقوم على الإيمان والأمان المؤبد أي بإسلام الشخص أو بعقد الذمة.

## ظل القوانين .

ويتضح من ذلك أن المشرع المصري قد أغفل عن عمد في قانون الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م تعريف الاستثمار أو تحديده أو إدراجه ضمن رأس المال الأجنبي بل إن المشرع المصري قد سوى بين المستثمر الأجنبي والمستثمر المصري فيما يتعلق بالاستفادة من المزايا والضمانات التي قررها القانون، وإن لم يعرف المشرع المصري الاستثمار لكنه بدلاً عن ذلك ذكر مجالات الاستثمار على نحو من التفصيل حتى إنه لم يشأ المشرع التضييق من مفهوم الاستثمار لتمكين السلطة التنفيذية من الاستفادة من أحكامه أو بالزيادة في مجالاته حسبما تقتضيه ظروف البلاد السياسية والاجتماعية والاقتصادية<sup>(١)</sup>، وبالرجوع إلى العديد من قوانين الاستثمار في الدول المضيفة وخاصة

للتفاصيل يراجع الكاساني، وهو الإمام علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي الملقب بملك العلماء (ت: ٥٨٧هـ). بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دارالكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦م، الجزء الخامس، ص ٢٨١: السرخسي، وهو شمس الأئمة الإمام أبو بكر محمد بن أحمد بن سهل السرخسي، (ت: ٤٩٠هـ) المبسوط، طبعة مطبعة السعادة بمصر، الجزء العاشر، ص ٧٨: ابن الهمام وهو الإمام كمال الدين المعروف بابن الهمام الحنفي (ت: ٨٦١هـ)، فتح القدير، الطبعة الأولى، ١٣١٦هـ، المطبعة الكبرى بمصر، الجزء الرابع، ص ٣٧٥: ابن قدامة، وهو الإمام أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد قدامة (ت: ٦٣٠هـ)، والشرح الكبير، طبعة الكتاب العربي للنشر والتوزيع ببلبنان، دار الريان للتراث، الطبعة الثالثة، ١٩٨٣م، الجزء السادس، ص ١٥٠ وما بعدها؛ البهوتي وهو الشيخ منصور بن يونس البهوتي الحنبلي، (ت: ١٠١٥هـ)، شرح منتهى الإرادات، دار الفكر، بيروت، بدون تاريخ أو تحديد للطبعة، الجزء الثاني، ص ٤٤٩: د. عبد الكريم زيدان، أحكام الذميين والمستأمنين في دار الإسلام، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة القاهرة، ١٩٦٢م، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الثانية، ١٩٨٨م، ص ١٠ وما بعدها؛ د. محمد عبد المنعم رياض، مبادئ القانون الدولي الخاص، الطبعة الثانية، ١٣٦٢هـ - ١٩٤٣م، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، الناشر، مكتبة دار النهضة لمصرية، ص ٢٠٩ وما بعدها؛ د. حامد سلطان، أحكام القانون الدولي في الشريعة الإسلامية، طبعة مصورة، سنة ١٩٨٦م، مطبعة الفتح التجارية، مصر، الناشر دار النهضة العربية، ص ٢١٧ وما بعدها؛ أحمد طه السنوسي، فكرة الجنسية في التشريع الإسلامي المقارن، مقال منشور في مجلة مصر المعاصرة تصدرها الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع، العدد ٢٨٨، السنة ٤٨، أبريل ١٩٥٧م، ص ٢٨ وما بعدها؛ أبو العلاء المودودي، أهل الذمة، دار الأنصار بالقاهرة، ١٩٨٧م، ص ٣ وما بعدها؛ د. بدر الدين عبد المنعم شوقي، مركز الأجنبي بين الشريعة الإسلامية والقانون الدولي الخاص المصري، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الشريعة والقانون جامعة الأزهر، ١٩٧١م، مكتوبة على الآلة الكاتبة، ص ٢١ وما بعدها؛ د. أحمد عبد الكريم سلامة، مبادئ القانون الدولي الخاص الإسلامي المقارن، الناشر دار النهضة العربية بالقاهرة، ١٩٨٩م، ص ١٧: د. عصام الدين القصي، الأصول الإسلامية للقانون الدولي الخاص، مقال منشور في مجلة الشريعة والقانون تصدر عن كلية الشريعة والقانون جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد الخامس، مايو ١٩٩١م، ص ٤٢٨: د. مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجنبي في التملك في القانون الدولي الخاص، المرجع السابق، هامش ص ٧، ٨.

(١) وقد نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون الاستثمار المصري رقم ٨ / ١٩٩٧م على أنه

النامية منها وجدنا منها ما يشير إلى تعريف الاستثمار ومنها ما يشير إلى تعريف المال المستثمر حيث اتفقت بدرجة أو بأخرى على اعتبار ما يلي مالا مستثمراً في قانون الاستثمار<sup>(١)</sup>.

وقد بينت المادة (٢) فقرة (١٧) من قانون الاستثمار اليمني رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٢م أن المقصود بمصطلح المال المستثمر- في تطبيق هذا القانون- القيمة المقدرة بالمال الأجنبي أو المحلي المستثمر بالمشروع<sup>(٢)</sup>.

أما قانون الاستثمار اليمني الجديد رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م فقد أخضع مفهوم

«يجوز لمجلس الوزراء إضافة مجالات أخرى تتطلبها حاجة البلاد». وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون شروط وحدود المجالات المشار إليها. وفي ذلك يقول أستاذنا الدكتور / أبو العلا النمري، أن المشرع المصري اعتنق مفهوماً واسعاً للاستثمار يتميز بالمرونة مخولاً مجلس الوزراء إضافة مجالات استثمارية حسبما تقتضيه ظروف البلاد الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، راجع أستاذنا الدكتور/ أبو العلا النمري، نظرة انتقادية للسياسة التشريعية المصرية في مجال الاستثمار ونقل التكنولوجيا، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠٠٢م، نشر هذا البحث بالمؤتمر السنوي السادس بعنوان: «التأثيرات القانونية والاقتصادية والسياسية للعولمة على مصر والعالم العربي» والذي نظم تحت إشراف كلية الحقوق جامعة المنصورة في الفترة من ٢٦ / ٢٧ مارس ٢٠٠٢م، كما نشر في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية لكلية الحقوق جامعة عين شمس العدد الثاني السنة ٤٤ يوليو ٢٠٠٢م، ص ٧٧؛ د. صفوت أحمد عبد الحفيظ، دور الاستثمار الأجنبي في تطوير أحكام القانون الدولي الخاص، المرجع السابق، ص ٢٣ للمتن والهامش؛ د. أحمد عبد الحميد عشوش؛ د. أحمد محمد الهواري؛ د. محمد بهنسي، القانون الدولي الخاص (الجنسية والمواطن ومركز الأجانب)، القسم الثاني، مركز الأجانب، بدون دار نشر، لسنة ٢٠٠٢ / ٢٠٠٣م، ص ١١، ١٢. وقد ورد في هذا المرجع بأنه قد أحسن المشرع المصري صنعا عندما قرر المساواة بين المستثمرين بغض النظر عن جنسياتهم حتى لا يكون المستثمر الأجنبي في وضع أفضل من نظيرة المصري، وهو ما يشجع المصريين المقيمين بالخارج الذين يملكون رؤوس أموال ضخمة على الاستثمار في مصر، ذات المرجع السابق، ص ١٢.

(١) راجع نص المادة الثالثة من قانون الاستثمار المصري رقم ٨ لسنة ١٩٩٧م بشأن ضمانات وحوافز الاستثمار، والمادة (٢٣) من قانون الاستثمار السوري الصادر عام ١٩٩١م، والمادة (٥) من قانون الاستثمار السوداني لعام ١٩٩٠م.

(٢) وتحدد المال المستثمر في نص الفقرة ١٧/١ من المادة (٢) من قانون الاستثمار اليمني السابق رقم ٢٢/٢٠٠٢م على النحو التالي: أ - رأس المال الأجنبي: النقد الأجنبي الحر بقصد الاستثمار في إنشاء المشروعات أو التوسع فيها أو تطويرها، وكذا السندات المالية القابلة للتحويل إلى عملة حرة والمحوطة إلى الجمهورية من شخص أو أشخاص عرب أو أجانب لتوظف في المشروع. ب - الموجودات الثابتة الواردة من الخارج بقصد الاستثمار في المشروع. ج - الحقوق المعنوية العربية أو الأجنبية كالترخيص وبراءة الاختراع والعلامات التجارية المستثمرة في المشروع والمسجلة في الجمهورية أو التي تحمي وفقاً لاتفاقية دولية أو ثنائية تكون الجمهورية طرفاً فيها. د - أرباح ومكاسب استثمار الأموال الأجنبية داخل الجمهورية والمحوطة إلى رأس مال عن طريق استثمارها للمشروع. هـ - التكلفة الاستثمارية للأراضي والمباني التابعة للمشروع.

الاستثمار لتعريفين فعرفه أولاً تعريفاً مباشراً في الفقرة (١١) من المادة (٣) والتي نصت على أن الاستثمار هو «توظيف رأس المال في المشروع من قبل المستثمر للحصول على فائدة أو حقوق ملكية فكرية أو فوائد مادية أو غير مادية، بما في ذلك نفقات التأسيس والحفاظ على المشروع أو صيانتها».

وعرفت الفقرة الثانية عشرة من المادة الثالثة من قانون الاستثمار اليمني رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م المشروع بأنه «المشروع الاستثماري الذي يقوم بإنشائه المستثمر وفقاً لهذا القانون»<sup>(١)</sup>.

وقد عرف الاستثمار ضمن مدخلات وعناصر رأس المال في نفس نص المادة الثالثة الفقرة (٩) والتي عرفت رأس المال بأنه: رأس المال المحلي أو الأجنبي المستثمر في المشروع بما في ذلك.

أ- العملة الأجنبية والعملة المحلية، وأي شكل من أشكال الأصول النقدية (السائلة).

ب- الأصول وأي ممتلكات منقولة خاصة بالمشروع.

ج- الممتلكات غير المنقولة بما في ذلك الأراضي والمباني.

د- حقوق الملكية الفكرية أو أي حقوق معنوية أخرى مثل التراخيص وبراءة الاختراع والعلامات التجارية والحقوق الأدبية الأخرى والمسجلة داخل الجمهورية أو المسجلة خارج الجمهورية متى كانت محمية بموجب اتفاقية دولية أو ثنائية تكون الجمهورية طرفاً فيها.

هـ- أرباح المشروع المعاد استثمارها<sup>(٢)</sup>.

ثانياً: التعريفات المختارة التي يريدها الباحث لمفهوم الاستثمار الأجنبي:

سنقوم هنا بعرض وترجيح بعض التعريفات الخاصة بالاستثمار الأجنبي والتي وجدناها تشمل معظم عناصر الاستثمار الأجنبي ومجالاته وتقسيماته وأنواعه والمراد منه وبما يحققه من مصلحة المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة، باعتبار أن هذه التعريفات تصلح أن تكون مرجعاً أساسياً لكل باحث قانوني أو اقتصادي يريد أن يتوسع

(١) الفقرة ١٢/١١ من المادة (٣) من قانون الاستثمار اليمني رقم ١٥ لسنة ٢٠١٠م الصادر في الجريدة الرسمية العدد ١٦، ج الصادر بتاريخ ٢١ رمضان لسنة ١٤٣١هـ / ٣١ أغسطس ٢٠١٠م.

(٢) نص الفقرة التاسعة من المادة الثالثة من قانون الاستثمار اليمني رقم ١٥ لسنة ٢٠١٠م.

في تعريف مفهوم الاستثمار الأجنبي.

ونوصي التشريعات الوضعية بالاعتباس منها قدر الإمكان لشمولها وإحاطتها جُل العناصر القانونية والاقتصادية للاستثمار؛ وحيث إن الفقه لم يصل أو يتفق على تعريف جامع مانع للاستثمار فإننا نرى مع البعض أن وضع تعريف شامل وعام وجامع للاستثمار يستوجب أن يحتوي على جميع عناصر الاستثمار والمتمثلة في أموال مملوكة لأجانب وإسهام تلك الأموال في المجالات التنموية المحدودة في البلد المضيف ووفقاً للقانون وبقصد تحقيق عوائد مجزية<sup>(١)</sup>.

وفي محاولة لوضع تعريف يحتوي على كل عناصر الاستثمار ذهب البعض إلى أن الاستثمار الأجنبي وبحق هو: «إسهام غير الوطني في التنمية الاقتصادية أو الاجتماعية للدولة المضيفة بمال أو عمل أو خبرة، بمشروع محدد، بقصد الحصول على عوائد مجزية وفقاً للقانون»<sup>(٢)</sup>.

يتبين من هذا التعريف بأنه<sup>(٣)</sup>.

- ١- يقصر صفة المستثمر على المستثمر الأجنبي دون المستثمر الوطني سواء أكان شخصاً طبيعياً أو معنوياً.
- ٢- يشمل جميع الأموال بجميع صورها مهما كانت طبيعتها (مادية أو معنوية، نقدية أو عينية، حقاً فكرياً أو حقاً صناعياً).
- ٣- يفرق هذا التعريف بين الأموال المستثمرة والأموال التي تقدم من الدول والهيئات والمؤسسات الدولية كالإعانات والقروض وغيرها من الأغراض التي لا تهدف إلى الربح.
- ٤- قرر هذا التعريف حق الدولة المضيفة للاستثمار في التوجيه والرقابة على الاستثمارات الأجنبية بما يتفق مع قوانينها ويتلاءم مع خطط التنمية الاقتصادية لها وذلك بما أورده من عبارة وفقاً للقانون.

وبذلك يتسع مدلول القانون الذي يطبق على الأموال المستثمرة ليشمل التشريعات الوطنية، أو العقود أو المعاهدات التي ترتبط بها الدولة المضيفة للاستثمار والتي تنظم

(١) د. عبد العزيز سعد يحيى النعماني، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في اليمن ومصر، دراسة قانونية مقارنة، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق جامعة عين شمس، الناشر: دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، لسنة ٢٠٠٢م، ص ٢١.

(٢) تعريف الدكتور/ عبد العزيز سعد يحيى النعماني، المرجع السابق، ص ٢١، ٢٢.

(٣) ماتم تفصيله في بيان تعريفه للاستثمار من قبل سيادة الدكتور. عبد العزيز سعد يحيى النعماني، المرجع السابق، ص ٢١، ٢٢.

جميع أحكام الاستثمار سواء كانت موضوعية أو إجرائية بدءاً من الحصول على ترخيص الاستثمار، ومروراً بالحماية التي تقدم للاستثمارات الأجنبية وما يتقرر لها من امتيازات وتسهيلات، وانتهاء بتنظيم وكفالة تحويل وإخراج الأموال الخاصة بالمستثمر الأجنبي<sup>(١)</sup>.

ومن التعاريف المختارة ما اقترحه البعض من تعريف الاستثمار الأجنبي بأنه: «قيام شخص أجنبي طبيعي أو اعتباري، بنقل أصول مالية أياً كانت طبيعتها من دولة تدعى الدولة المصدرة لرأس المال إلى دولة أخرى تدعى الدولة المضيفة بهدف تنميتها اقتصادياً، وذلك بإقامة مشروع اقتصادي أو المشاركة برأس مال مشروع قائم بقصد تحقيق عوائد مجزية، وفقاً لقانون الدولة المضيفة<sup>(٢)</sup>. ونلاحظ من هذا التعريف أنه يكاد يتفق مع التعريف السابق باستثناء أن التعريف الأول كان مجملاً وعماماً ولم يتوسع في الألفاظ والمعاني الداخلة في تعريف الاستثمار حيث ضيق من تعريف المستثمر الأجنبي بقوله: إسهام غير الوطني، أما التعريف الثاني فقد بين وأوضح ما أجمله التعريف الأول بالتوسع في مدلولات تعريفه للاستثمار، فمثلاً عرف المستثمر الأجنبي بأنه: قيام شخص أجنبي طبيعي أو اعتباري، وكذلك وفقاً لقانون الدولة المضيفة، فقد حدد الأجنبي بشكل واضح كما حدد القانون بأنه قانون البلد المضيف، وبذلك فإن التعريف الثاني أكمل التعريف الأول بصياغة تفسيريته متوسعة لمعاني مفردات التعريف الأول، وعليه فإن كلاهما اشترك في احتواء أهم عناصر الاستثمار والمتمثلة في.

١- أموال مملوكة للأجانب أياً كانت طبيعتها.

٢- مشاركة تلك الأموال في مجالات التنمية المحددة في قانون البلد المضيف.

٣- قصد المستثمر من الاستثمار تحقيق عوائد مجزية له.

٤- التزام المستثمر والدولة المضيفة بالقانون.

ومما تقدم نصل إلى أن بعض قوانين الاستثمار العربية قد تجنبت وضع تعريف محدد للاستثمار، واكتفت بأن تعرف المال المستثمر، وحسناً ما فعل المشرع في تلك الدول بعدم إيراد تعريف للاستثمار، ذلك أن وضع تعريف محدد للاستثمار ليس من مهام

(١) د. عبد العزيز سعد يحيى النعماني، المرجع ذاته، ص ٢٢، ٢٣.

(٢) د. غسان علي علي، الاستثمارات الأجنبية ودور التحكيم في تسوية المنازعات التي قد تثور بصدها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ٢٠٠٦م، ص ٢٩، ولمراجعة تفاصيل التعريف ارجع لنفس الصفحة.



المشرع<sup>(١)</sup>.

وعلى هذا النحو يمكن القول إن الفقه لم يتوصل إلى تعريف محدد للاستثمار الأجنبي، وهناك من يرى أنه ليس من الحكمة في شيء حصر مفهوم الاستثمار بتعريف فقهي يتسم بالثبات والجمود، حيث لا يتلاءم ذلك مع كون مفهوم الاستثمار يتغير ويتطور حسب مستجدات العصر خصوصاً الاقتصادية<sup>(٢)</sup>.

وصفوة القول يرى الباحث بأنه لا يمنع من الاسترشاد بمفهوم الاستثمار في تعريفات الفقه القانوني كما في التعريفات السابقة وبالأخص التعريفات المختارة وذلك ليسترشدها كل باحث يريد أن يتزود بالمعرفة والاطلاع على الاستثمار وعناصره كما يمكن لكل دولة أن تسترشد بهذه التعريفات بما يحقق مصالحها الاقتصادية والسياسية.

(١) د. صفوت أحمد عبد الحفيظ، دور الاستثمار الأجنبي في تطور أحكام القانون الدولي الخاص، مرجع سابق، ص ٣١.

(٢) د. صفوت أحمد عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص ٣١.

## المطلب الثاني

### التعريف المجمل للاستثمار العقاري

#### عند فقهاء الشريعة والقانون والاقتصاد والمحاسبين القانونيين

من خلال ما سبق ذكره من بيان مدلول الاستثمار والعقار وأنواعهما يمكن تقسيم هذا المطلب لعدة بنود تشمل ما يأتي:

#### أولاً: تعريف الاستثمار العقاري عند فقهاء الشريعة الإسلامية:

يمكن تعريف الاستثمارات العقارية عند فقهاء الشريعة الإسلامية بأنها «تنظيم تنمية استخدام الأراضي وما يتصل بها تنمية بهدف الزيادة في إطار ما شرع الله سبحانه وتعالى»<sup>(١)</sup>.

#### ثانياً: تعريف الاستثمار العقاري عند فقهاء القانون:

ومن خلال العرض السابق لمفهوم كل من الاستثمار والعقار، يمكن لنا تعريف الاستثمار العقاري بأنه «توظيف للمال بقصد التنمية وزيادة رأس المال في كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف»<sup>(٢)</sup>.

كما عرف البعض الاستثمار الأجنبي في العقارات بأنه: «انتقال رؤوس الأموال من الخارج إلى الدولة المضيفة بغية تحقيق ربح للمستثمر الأجنبي وبما يكفل زيادة الإنتاج والتنمية في كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف داخل الدولة المضيفة»<sup>(٣)</sup>.

#### ثالثاً: تعريف الاستثمار العقاري عند الاقتصاديين:

##### ١ - تعريف الاستثمار العقاري:

عرف البعض الاستثمار العقاري من وجهة اقتصادية وخاصة في ظل الأزمة المالية العالمية (الرهون العقارية) بأنه: «توظيف الأموال في تملك عين، سواء كانت أرضاً أو مبنى؛ بغرض رفع سعره في المستقبل، أو استغلاله بالحصول على قيمة مادية عند رهنه أو تأجيريه.

(١) د. شكري صالح إبراهيم الصعيدي، تنظيم الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الشريعة والقانون بجامعة الأزهر، لسنة ١٩٩٠م، ص ٧.

(٢) د. محمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، المرجع السابق، ص ٣٣.

(٣) د. محمد سويلم، المرجع ذاته، نفس الصفحة ٣٣.

وقيل أنه «عبارة عن مبنى أو ممتلكات أخرى، التي تولد الدخل عن طريق الإيجار أو إعادة البيع»<sup>(١)</sup>.

## ٢- شروط الاستثمار العقاري عند الاقتصاديين:

اشترط الاقتصاديون عدة شروط لنجاح الاستثمار في مجال العقارات، وهي:

أ- بالنسبة للأراضي: يراعى أن يتم شراء الأرض في الأماكن الجديدة قبل انتشار أعمال البناء بها؛ حيث يساهم ذلك بالارتفاع الكبير لرأس المال بالإضافة إلى الحفاظ على قيمتها من الانخفاضات عند حدوث التقلبات الاقتصادية في الأسواق الأخرى<sup>(٢)</sup>.

ب- بالنسبة للعقار: يراعى أن يتم تحديد طرق الاستفادة منه عند البناء بتحديد نوعه: سكني، أم إداري، أم تجاري؛ والموقع، وطريقة البناء؛ فكلما كان الموقع والتصميم أنسب للغرض، أصبح العقار يُغَلَّ عائدًا مناسباً، مع الاحتفاظ بالقيمة الاستثمارية للأرض وارتفاعها بمرور السنين<sup>(٣)</sup>.

## رابعاً: تعريف الاستثمارات العقارية عند المحاسبين والاقتصاديين:

فقد تم تعريف الاستثمارات العقارية بأنها «ملكية أرض أو بناية أو الاثنان معاً أو جزء منهما تعود للمالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي يكسب الاتجار أو الارتفاع في قيمتها أو الاثنان معاً بدلاً من استخدامها في الإنتاج أو توريد البضائع والخدمات وللإغراض الإدارية، أو البيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة»<sup>(٤)</sup>، يتبين من هذا التعريف

(١) د. حاتم جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين السوق العقاري، طبعة ٢٠٠٣م، ص ٣؛ سامي سويلم، الاستثمار العقاري، الموسوعة الحرة، لسنة ٢٠٠٩م، ص ٩٨؛ د. محمد ندا لبد، الاستثمار العقاري... المرجع السابق، ص ٩٨

(٢) الاستثمار العقاري، لرجل الأعمال الفلبيني ريبورت كيوساكي، الموسوعة الحرة، شبكة المعلومات الدولية (الإنترنت)، بتاريخ: ١٥ / ١٠ / ٢٠٠٩، ص ١؛ للمزيد راجع د. محمد ندا لبد، المرجع السابق، ص ٩٨، ٩٩.

(٣) الاستثمار العقاري لسامي سويلم، الموسوعة الحرة، المرجع السابق، ص ٢.

(٤) المحاسب الأول خالد طاهر الحبابي، على موقع تواصل الإنترنت

<http://www.almohasb1.com/>

تعرض د. عبد الرزاق قاسم، محامي في جمعية المحامين القانونيين السوريين لمفهوم المعيار الدولي رقم ٤٠ الخاص بالاستثمارات العقارية والذي عرف الاستثمارات العقارية بأنها «أرض أو مبنى أو جزء من مبنى أو كلاهما محتفظ بهما من قبل المالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي لتحصيل الإيجار وليس للاستخدام في إنتاج وتوريد السلع والخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع في سياق الأعمال العادية». وعرف أيضاً العقار المشغول من مالكة «هو العقار الذي يحتفظ به المالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي لاستخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو

أنه خصص الاستثمار العقاري في أحد مجالاته ألا وهو مجال الإيجار التمويلي .

**خامساً: التعريف الراجح للاستثمار العقاري وملكية الأجانب للعقارات:**

جمعاً بين التعريفات السابقة لمفهوم الاستثمار العقاري الأجنبي يرى الباحث أن المقصود بالاستثمار العقاري هو: «الاستثمار المباشر في مجالات استصلاح الأراضي (لزراعتها) وتشيد المباني والعقارات، ومثيلاتها، وما تحتاجه، وما يتبعها، وما يتفرع منها، لغرض إنماء الاقتصاد الوطني، وبقصد تحقيق الربح للمستثمر».

أما بخصوص تعريف ملكية الأجانب للعقارات فيقصد به «بشرط اتباع القيود القانونية يحق للأجنبي التملك العقاري في البلد المضيف بقصد السكنى أو مزاولته النشاط غير الاستثماري المرخص به، بدون نية مضاربهته بقصد تحقيق الربح».

## المطلب الثالث

### أنواع الاستثمار العقاري

يتنوع الاستثمار العقاري عند القانونيين إلى ثلاثة أنواع:

النوع الأول: شراء الممتلكات، سواء كانت أراض أو عقارات.

النوع الثاني: شراء أسهم في شركات الاستثمار العقاري.

النوع الثالث: الاستثمار في صناديق الاستثمار المشتركة التي تركز على قطاع العقارات<sup>(١)</sup>.

وبعد ذكر أنواع الاستثمار العقاري إجمالاً سوف نفصل تلك الأنواع بإيجاز على النحو التالي:

النوع الأول: شراء الممتلكات، هذا النوع من الاستثمار العقاري يتيح الاختيار بين

(١) صناديق الاستثمار، المجموعة المصرية للخدمات المالية، ٢٠٠٩م، ص ٢. راجع الموقع الإلكتروني على الرابط:

<http://books.esgmarkets.com>.

هذه الأنواع معلومة ومعروفة بالنسبة للاقتصاديين لكن قد يختلط على الكثير من المهتمين بالقطاع العقاري، أنواع الاستثمار العقاري في الغالبية يعتقد أنها تجارة الأراضي سواء كان بيع أراض أو شراءها والبعض يعتقد أنها التطوير بالإنشاء ولكن في الواقع هي متنوعة وليست واحدة. إن مصطلح الاستثمار العقاري مصطلح شامل وجامع لثلاثة أنواع من الاستثمارات العقارية تدخل جميعها تحت مسمى الاستثمار العقاري وهي: ١ - تجارة الأراضي والعقارات (أراض للبيع، فلل وشاليهات للبيع، شقق للبيع بالتقسيم، عقارات للبيع، قطعة أرض للبيع، شقق وأراض للإيجار). ٢ - التطوير العقاري. ٣ - الاستثمار في عقارات الدخل السنوي. إن تلك الأنواع أعلاه هي أساس عمل أي مستثمر عقاري سواء كان مؤسسياً أو فردياً ومن أهم ما يميزها عن بعضها هو درجة المخاطرة ومدة الاستثمار ونسبة العائد السنوي فالنوع الأول يمتاز بمخاطرة عالية ومدة قصيرة وعائد مرتفع ومثال على هذا النوع الاستثمار في الأراضي الخام والمضاربة في أسعارها وقد تصل أرباح هذا النوع من الاستثمار إلى أكثر من ٢٠٠٪ سنوياً في أوج نشاط السوق، أما النوع الثاني فهو يمتاز أنه متوسط المخاطرة متوسط المدة ومتوسط العائد ومثال على هذا النوع تطوير المشاريع بالتشييد وبناء المشاريع العقارية بجميع أنواع وحداتها وهذا النوع يعتبر متوسط المخاطر ومتوسط الربح والذي يصل إلى أكثر من ٣٠٪ سنوياً، أما عقارات الدخل السنوي فهو يمتاز بتدني المخاطرة ولكنه أيضاً متدني العوائد وطويل المدى مثال ذلك شراء مبنى أو عقار مؤجر يدر دخلاً سنوياً وتصل العوائد السنوية فيه إلى أكثر من ٧٪ ولكن المخاطرة فيه قد لا تذكر، إن التوجه باستثمار والاختيار بين تلك الأنواع من قبل المستثمرين يعتمد على أمرين هامين وهما سياسة المستثمر، والوضع العام الاقتصادي راجع الموقع الإلكتروني جريدة الرياض على الرابط:

<http://www.alriyadh.com/502450>.

أهم خمسة أنواع يتم فيها استغلال الملكية العقارية بطرق مختلفة بيانها كآتي<sup>(١)</sup>:

١- الملكية السكنية: وهي عبارة عن استثمار أموال في تملك المنشآت السكنية كالشقق، والمنازل، والعمارات والفيلات وحتى نصل إلى إنشاء المدن والمجمعات العمرانية.

٢- الملكية الصناعية: وهي عبارة عن استثمار أموال في تملك المنشآت الصناعية كالمصانع، والمستودعات، والمجمعات الصناعية وصولاً إلى إنشاء المدن الصناعية.

٣- الملكية السياحية والفندقية: وهي عبارة عن استثمار الأموال في تملك الفنادق والمكاتب السياحية، والحدائق والمنتزهات والشاليهات والمنتجعات السياحية إلى أن نصل إلى إنشاء المدن السياحية.

٤- ملكية الأراضي البور؛ تمهيداً لتقسيمها بغرض إقامة أحد المشروعات الاستثمارية أو استصلاح واستزراع الأراضي الصحراوية والبور أو القابلة للزراعة كأحد مجالات الاستثمار المهمة.

٥- إنشاء البنى التحتية: كبناء الكباري والسدود وتوصيل الكهرباء والمواصلات والطرق والمياه للمدن الاستثمارية والعمرانية لتهيئتها ولخلق بيئة استثمارية مناسبة.

**النوع الثاني:** شراء أسهم في شركات الاستثمار العقاري: وهذه الأسهم يمكن المضاربة بها في البورصات عن طريق البيع والشراء<sup>(٢)</sup>.

**النوع الثالث:** الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري<sup>(٣)</sup> وهذه الصناديق عبارة عن كيانات تجارية تنشأ خصيصاً للاستثمار في مجال العقارات (كالبيع، والإجارة، والتسويق، والتطوير العقاري) يتم فيها جمع رؤوس الأموال من هذه الصناديق عدة أشخاص وتقسيمها على وحدات يمتلك كل شخص فيها وحدة حسب رأس ماله المدفوع. وتعمل هذه الصناديق على توفير مجموعة من الخدمات العقارية: بدءاً بتحديد مكان العقار، نهاية بإنشاء العقود لقاء أجر، وتعتبر هذه الصناديق مصدراً للدخل؛ حيث

(١) د. محمد ندى ندى ليدة، الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية، المرجع السابق، ص ١٠٠، ١٠١.

(٢) صناديق الاستثمار، المجموعة المصرية للخدمات المالية، ص ٣، الموقع السابق.

(٣) المصدر السابق، ص ٤؛ الاستثمار العقاري، لسامي سويلم، مرجع سابق، ص ٢، د. محمد ندى ندى ليدة، الاستثمار العقاري...، المرجع السابق، ص ١٠٠، ١٠١؛ أ/ عبد المحسن يحيى الجهيمي، حماية حقوق المستثمرين في المساهمات العقارية، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، ط ١، ١٤٣٣هـ-٢٠١٢م، ٥١، وما بعدها.

يقوم المستثمر بشراء وحدة في صندوق ما، ثم تحدد له بعد ذلك طريقة حصوله على الدخل بصورة منتظمة بواقع مرة أو مرتين في العام<sup>(١)</sup>.

وبعد هذا العرض الموجز يتبين للباحث أن الاستثمار العقاري يجمع بين الاستثمار المباشر وغير المباشر، فضلاً عن أنه بعد الأزمة العقارية العالمية بدأت تتبلور أنواع جديدة للاستثمار العقاري، قد يكون لها تأثيرات جذرية على أسواق العالم في غضون سنوات قليلة، ومن هذه التحولات توجه الاستثمار العقاري إلى التداول في البورصة بحيث يتعامل المستثمر على حصص عقارية يشتريها ويبيعها في مناخ من السيولة العالية ومن دون أن يتوجه إلى السوق لإجراء عمليات الشراء الفعلي لهذه العقارات.

وينمو الآن قطاع صناديق الاستثمار العقاري المنافس في أسواق العقار بالنيابة عن المستثمرين في هذه الصناديق كنوع آخر من الاستثمار العقاري، وذلك بغرض بيع وشراء وتداول العقار ثم توزيع العوائد والأرباح.

وقبل عدة سنوات كانت حصة هذه الصناديق من السوق الأوروبية نحو مليار يورو، زادت في العام ٢٠٠٢م إلى ٤,٢ مليار يورو، وتشهد الأسواق الأوروبية بصفة عامة نمو هذا النوع من الصناديق الاستثمارية، التي تعمل بأسلوب الاستثمار العقاري المباشر بالنيابة عن المساهمين فيها وهو نموذج جديد يوفر السيولة والمرونة في التعامل والكثير من أساليب واستراتيجيات الاستثمار، كما أنها تعمل كعامل استقرار وتعميق لأسواق العقار، وتساهم في حمايتها من التقلبات المفاجئة لأنها مهياة للاستثمار على المدى البعيد.

ويجذب هذا النوع من الاستثمار الكثير من الحكومات وكبار المستثمرين العرب والأجانب، بالإضافة إلى صناديق التقاعد وشركات التأمين العالمية، وهي تتميز بنسبة جيدة من العوائد مع الاستقرار بعيداً عن تقلب أسهم البورصات العالمية في المجالات الأخرى ويمكن اعتبار هذه الصناديق نوعاً من الاستثمار غير المباشر في العقار الذي يعفى المستثمر فيه من إدارة شؤون العقار على نحو يومي أو متابعة عمليات البيع والشراء في توقيت يضمن الأرباح ويتجنب الخسائر، ويقتصر اهتمام المستثمر في صناديق الاستثمار العقاري على الاختيار بين ما يناسبه من حجم ونوع الاستثمار الذي يرغب فيه، ويترك مهمة إدارة المحفظة العقارية للشركات النشيطة والمتخصصة في هذا المجال، وتشمل

(١) الاستثمار العقاري لرپورت كيوساكي، ص٢؛ صناديق الاستثمار، المجموعة المصرية للخدمات المالية، ص٣، الموقع السابق.

الصناديق أنواع الاستثمار العقاري كافة من سكني وتجاري وصناعي، ويزداد الطلب على هذا النوع من الاستثمار في الأسواق الأمريكية والأوروبية ضمن محافظ تشمل أيضاً أسهماً أخرى وعقارات بالشراء المباشر، ويقدر حجم الاستثمار العقاري العالمي في مجال الصناديق في الشق التجاري وحدة بنحو ٦٠٠ مليار دولار. تزداد إلى ٨٠٠ مليار دولار بإضافة القطاع السكني، ويبلغ هذا المعدل ضعف ما كان عليه في عام ٢٠٠٣<sup>(١)</sup>.

(١) تقرير جريدة الشرق الأوسط يوم السبت ١١ رمضان ١٤٣١ هـ / ٢١ أغسطس ٢٠١٠م، العدد ١١٥٨٩، موقع الشرق الأوسط الإلكتروني على الرابط:  
issue&583275=article&47=http://archive.aawsat.com/details.asp?section.Vbbz2LNviko.#11589=no

وهناك نوع من الاستثمار العقاري ظهر على السطح في الآونة الأخيرة يسمى بالملكية الجزئية لاقتناء العقارات الفاخرة، ويعتبر أسلوب الملكية الجزئية أحد الابتكارات لتسهيل دخول المستثمرين إلى قطاع العقارات الفاخرة، وهو أسلوب يسهل العقبات لتوزيع المخاطر على المساهمين، ولكنه أيضاً يحد من العوائد لتقسيمها أيضاً، وهو أسلوب يفتح الطريق نحو ملكية عقارية كانت ستظل حلاً من دونه ومن خلال هذا الأسلوب يجمع عدداً من المستثمرين موارد معاً من أجل شراء عقار غالي الثمن ثم يقومون بتقسيم الملكية في المنفعة من حيث العوائد الإيجارية وثمن البيع النهائي. هذا الأسلوب الجديد للملكية الجزئية نما أيضاً خلال السنوات الأخيرة إلى درجة أنه أصبح صناعة قوامها عشرات الملايين من الدولارات، خصوصاً في الولايات المتحدة وهو ينتقل الآن تدريجياً إلى أوروبا. هذا الأسلوب لا يحتم أن يعرف الشركاء بعضهم بعضاً معرفة شخصية، والفائدة الواضحة من هذا الأسلوب أن المشتري يستطيع أن يملك نصفاً، أو نسبة معينة، من عقار فاخر لم يكن يستطيع أن يملكه من دون المشاركة، كما أن المشتري يكون شريكاً في رأس المال وفي ملكية العقار، وليس مستخدماً للعقار فقط خلال فترة محددة كل عام، فهو يستفيد من نمو أسعار العقار عندما يحين وقت البيع، وتقوم عدة شركات استثمارية في الوقت الحاضر بتسويق هذا النوع من ملكية العقار بينها شركة (بوست غروب) التي تعتبر من مبتكري هذا النوع من الاستثمار العقاري ومن بين مبيعات هذه الشركة فلالاً كاريبية فاخرة يبلغ ثمنها نصف مليون دولار فقط، لكنها موزعة على خمسة مستثمرين اختارتهم الشركة من بين زبائنهم لأن رغبتهم في الشراء وفي حجم رأس المال المتوافر لهم متماثلة إلى درجة كبيرة، ويدفع كل مستثمر من الخمسة خمس الثمن، وفي المقابل يمتلك أحد أخماس الفلل أو نسبة ٢٠٪ مما يتيح له استخدامها استخداماً شخصياً أو تأجيرها لمدة عشرة أسابيع كل عام. ولا تربط الملكية الجزئية المساهمين فيها بموعد بيع محدد أو بقرارات استثمارية غير مناسبة لهم، فمن يريد من الشركاء بيع حصته يستطيع ذلك بسهولة عبر شركة الإدارة التي توفر مستثمرين جدد يشترون الحصة المعروضة بسعر السوق. وهذا من مزايا هذا النوع من الاستثمار والذي يوفر أعباء الشراء، مثل التسجيل والتأمين وتكاليف شركات البيع والمحامي، موقع الشرق الأوسط الإلكتروني السابق على نفس الرابط:

[#11589.Vbbz2LNviko](http://archive.aawsat.com/details.asp?section=47&article=583275&issue=no).

فضلاً عن الموقع الإلكتروني على الرابط:

<http://akarak.com/showpost.php?p=2832&postcount=1>.



## المطلب الرابع

### أهم أشكال وصور ومجالات الاستثمار العقاري

يستثمر العديد من الأشخاص أموالهم في تجارة العقارات ويقصد بذلك شراء العقارات ثم بيعها وتحقيق أرباح من مباشرة هذا النشاط، ويأخذ ذلك النشاط صوراً مختلفة، منها شراء الأراضي وإعادة بيعها أو تقسيمها إلى قطع صغيرة تصلح للبناء ثم إعادة بيعها، أو شراء عقارات مبنية سواءً أكانت عمارات سكنية أو شققاً أو محلات أو معارض ثم إعادة بيعها، وكذلك تشييد وتعمير المدن السكنية والصناعية والسياحية، وكل هذه الصور تمثل الاستثمار في العقارات المبنية، وتعد الاستثمارات العقارية من الأنشطة المستحدثة والتي يوظف فيها حجم كبير من الأموال، وقد يكون قصد المستثمر السكنى والمأوى أو مزاوله المهنة أو تقديم الخدمات الاجتماعية والدينية أو الاستثمار بهدف تحقيق الأرباح والمكاسب، أو التأجير والانتفاع بالريع أو الوساطة أو السمسرة أو لأي أغراض أخرى تخدم الاستثمارات العقارية.

وبعد التعرض لأهم أنواع الاستثمارات العقارية عند القانونيين والاقتصاديين لا بد أن نستعرض أيضاً:

### أولاً: أهم أشكال وصور الاستثمار العقاري

التي تتشكل على أرض الواقع وبصور قانونية ومعايير محاسبية واقتصادية معترف بها رسمياً عند الكافة (دول ومنظمات ومستثمرين) وأهم تلك الصور والأشكال المنطوية في الاستثمار العقاري ما يأتي:

- 1- شراء أراضٍ وبيعها بهدف تحقيق الربح (تجارة الأراضي).
- 2- شراء الأراضي وتقسيمها وتهيتها للبناء ثم بيعها بهدف تحقيق الربح (تقسيم وتجارة الأراضي).
- 3- شراء العقارات المبنية بهدف تحقيق الربح عند بيعها (تجارة العقارات).
- 4- عمليات البناء والتشييد المعماري لحساب الغير.
- 5- عمليات تأجير العقارات والانتفاع من ريعها.
- 6- عمليات الوساطة في تجارة وتسويق العقار<sup>(١)</sup>.

(١) د. حسين حسين شحاتة، زكاة شركة المقاولات والاستثمارات العقارية، موسوعة فقه ومحاسبة الزكاة، ص ١٢، ١٥، والمنشور على الموقع الإلكتروني على الرابط:

ويقصد بالتسويق العقاري كافة الأنشطة والأعمال والمعاملات والخدمات التي تبذل في الوساطة بين البائع والمشتري لإتمام إبرام عمليات البيع أو الإجارة نظير عمولة يحصل عليها الوسيط (السمسار) من البائع أو من المشتري أو من المؤجر أو من المستأجر حسب الاتفاق والتراضي بين الأطراف أو بتحديد نسبة معينة يحددها القانون لأعمال السمسرة في مجال العقارات.

ويشمل نشاط التسويق العقاري الأعمال الآتية:

- ١- تنظيم وتنفيذ معارض التسويق العقاري.
- ٢- الدعاية والإعلان عن العقارات المعروضة للبيع أو الإيجار.
- ٣- تحفيز الأطراف المعنية على بيع وشراء وتأجير العقارات أو نحو ذلك.
- ٤- المساعدة في إبرام عقود بيع أو تأجير العقارات.
- ٥- تحصيل إيجارات العقارات لحساب الغير نظير عمولة أو أجر أو أتعاب.
- ٦- تقويم العقارات بقصد المساعدة لاتخاذ القرارات المختلفة.
- ٧- تقديم شهادات وتقارير عن العقارات إلى الجهات المختصة واستكمال إجراءات البيع والشراء لديها.

### ثانياً: أهم مجالات الاستثمار العقاري:

هناك عدة مجالات استثمارية تقدم لها الدول العديد من المزايا لجذب المستثمرين الأجانب تندرج ضمن مجال الاستثمار العقاري ولعل أهمها المجالات الاستثمارية الآتية:

- ١- الاستثمار في المجال السياحي: وذلك بالعمل على تكوين شركات لسفر أو لنقل السياح براً أو بحراً أو جواً في مختلف بلدان العالم، وكذلك إنشاء الفنادق والشاليهات والمدن السياحية وتعد هذه الإنشاءات ضمن الاستثمار العقاري.
- ٢- الاستثمار في المجال الصناعي: وذلك بالعمل على إقامة المصانع المختلفة لبعض الصناعات المهمة التي يحتاجها واقع السوق فضلاً عن إنشاء المدن الصناعية وهي في ذاتها استثمار عقاري.
- ٣- الاستثمار في المجال الزراعي: وذلك بإقامة مشروعات زراعية مختلفة، بقصد استصلاح أو استزراع الأراضي الصحراوية والأراضي البور أو القابلة للزراعة، وتعد تلك المشروعات استثماراً عقارياً للأراضي.

٤- الاستثمار العقاري: وهذا النوع يعد من أهم مجالات الاستثمار؛ حيث يتم فيه استثمار الأموال عن طريق بناء المساكن، أو بيع وشراء واستبدال العقارات، وهذا النوع من الاستثمار تقوم به مؤسسات نقدية كبرى وبصورة مباشرة عن طريق تقديم قروض للأفراد بضمان العقار، أو عن طريق الدولة نفسها<sup>(١)</sup>.

---

(١) د. حامد الخضيرى، تقييم الاستثمارات، دار الكتب العلمية، القاهرة، ٢٠٠٠م، ص ٤؛ د. محمد ندا ليدة، الاستثمار العقاري، المرجع السابق، ص ٧٧.

## المبحث الأول مدى حرية المستثمر الأجنبي في الإنفراد بملكية وإدارة المشروع الاستثماري

من الملاحظ أن لتركييب رأس مال المشروع الاستثماري أهمية كبيرة، سواء بالنسبة لرسم سياسة المشروع الاستثماري أو إدارته وتوجيهه ومراقبة أعماله، ذلك لأن هذه المسائل تخضع بدرجة أساسية لأغلبية الأصوات للمشاركين أو المساهمين في المشروع الاستثماري، وترتبط الأصوات بقيمة الحصص أو الأسهم، فمالك الحصص أو الأسهم الأكثر يتمتع بحق الإدارة ورسم سياسة المشروع بصفة رئيسية، وبالتالي يسيطر على تسيير نشاط المشروع وتوجيهه<sup>(١)</sup>.

لذا سنتطرق لدراسة هذا المبحث في ثلاثة مطالب:

### المطلب الأول مدى حرية المستثمر الأجنبي في الإنفراد بملكية وإدارة المشروع الاستثماري في التشريع المصري

يعد قانون الاستثمار المصري الجديد رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م بشأن ضمانات وحوافز الاستثمار خطوة من خطوات عديدة اتخذها المشرع المصري، في محاولة منه لجذب الاستثمارات الأجنبية واستثمارها في اقتصاد يعاني من التضخم، رغم ما تبذله الحكومة من جهود في سبيل تحقيق نمو مستدام وذلك بتشجيعها للأجانب كي يحلوا ضيوفاً على مصر باستثماراتهم، للحد من مشكلة بطالة الأيدي العاملة المصرية والنهوض بالاقتصاد المصري وبما يحقق قفزة نوعية في الاقتصاد المصري عبر تلك الاستثمارات.

(١) د. محمد أحمد علي، شروط تمتع الاستثمار الأجنبي بالتسهيلات والامتيازات والقيود المفروضة عليه، بحث منشور في مجلة اليمن الجديد، وهي مجلة شهرية ثقافية جامعة تصدر عن وزارة الإعلام والثقافة في الجمهورية اليمنية، السنة الثامنة عشرة، يونيو ١٩٨٩م، ص ٤٨. وجدير بالإشارة أن الاستثمارات الأجنبية المباشرة قد يتخذ النوع الأخير من الاستثمارات الأشكال الآتية: ١- عقود الترخيص. ٢- عقود التسويق. ٣- عقود التصنيع. ٤- مشروعات (أو عمليات) تسليم المفتاح. ٥- عقود الإدارة. ٦- عقود أو اتفاقات الوكالة. ٧- عقود المشروعات مع الإنتاج. للتفصيل في هذا الشأن يراجع: د. عبد السلام أبو قحف، اقتصاديات الاستثمار الدولي، الطبعة الثانية، سنة ١٩٩٢م، مطبعة الإشعاع الفنية، المكتب العربي الحديث بالإسكندرية، ص ٢٩ وما بعدها.

فالفلسفة التي أتى بها قانون الاستثمار المصري هو إعطاء ضمان وحماية لأموال المستثمر الأجنبي مقابل المحافظة على المصلحة العليا للدولة، للوصول إلى وضع قانوني يمكنه من خلاله تهيئة المناخ المحلي في مصر للحاق بركب التنمية العالمية<sup>(١)</sup> وجعل مصر مناخاً استثمارياً يجذب إليه الاستثمارات من كل حذب وصوب في عالم تتحرك فيه السلع والخدمات ورأس المال عبر الدول وأصبحت سمته العولمة<sup>(٢)</sup>.

لم يعد قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م بصفة الأموال وإما إذا كانت محولة من الخارج من عدمه، ولا بصفة مالكة (المستثمر) وما إذا كان مصرياً أم أجنبياً وإنما اعتد بصفة عامة بأن تكون الأموال المتمتعة بالضمانات والإعفاءات المقررة فيه مستثمرة في المجالات التي حددها هذا القانون<sup>(٣)</sup>.

وبذلك أقر المشرع المصري مبدأ المساواة بين الأجانب والمواطنين بالتمتع بالحقوق والمزايا والضمانات والإعفاءات والالتزام بالواجبات التي يفرضها القانون وبالأخص التسوية بين الأجانب والوطنيين بشأن حق التملك العقاري وملكية المشروع الاستثماري بصفة منفردة أو بالمشاركة في ملكية المشروع وتأسيس الشركات وتملك الأرض التي يقف عليها المشروع اللازم لإنشاء مشروع استثماري طبقاً لأحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨ / ١٩٩٧م).

وسيتم تقسيم هذا المطلب إلى عدة فروع:

- (١) د. بسيوني عبد الله البسيوني، تقييم فعاليات القانون بخصوص ضمانات الاستثمار، بحث منشور في مجلة مصر المعاصرة، العدد ٤٤٩ - ٤٥٠ السنة ٨٩، القاهرة يناير - إبريل ١٩٩٨م؛ د. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، الطبعة الأولى الإصدار الثاني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، لسنة ٢٠١٠، ص ٣٥؛ للتفاصيل بشأن العولمة يراجع أستاذنا الدكتور أبو العلا النمر، العولمة والنظام العالمي الجديد، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، لسنة ٢٠٠٤م. ص ٣٠؛ هانس - بيترمارتين وهارالدتشومان، فخ العولمة، ترجمة د. عدنان عباس، مراجعة وتقديم د. رمزي زكي، سلسلة كتب عالم المعرفة - الكويت، العدد «٢٣٨» في أكتوبر ١٩٩٨م. د. علي علي حبيش، العولمة والبحث العلمي، كتاب ملحق بمجلة الأهرام الاقتصادي الأسبوعي، العدد الصادر في أول ديسمبر ١٩٩٧م؛ د. محمد الرميحي، العولمة وفخاها، مقال منشور في مجلة العربي الكويتية، العدد رقم (٤٨٤) الصادر في مارس ١٩٩٩م، ص ١٨ وما بعدها.
- (٢) د. رضا عبد السلام، محددات الاستثمارات الأجنبية المباشرة في عصر العولمة، دراسة مقارنة لتجارب كل من دول شرق وجنوب آسيا وأمريكا اللاتينية مع التطبيق على مصر، منشور في مجلة جامعة المنصورة، مصر سنة ٢٠٠٢م ص ٨٢.
- (٣) د. هشام صادق، د. عكاشة محمد عبد العال، د. حفيظة السيد الحداد، الجنسية ومركز الأجنبي، المرجع السابق، ص ٢٢٤.

**الفرع الأول: مبدأ مساواة الأجانب بالوطنيين في التمتع بالمزايا والضمانات طبقاً لأحكام قانون الاستثمار المصري رقم (٨ / ١٩٩٧م):**

أقر المشرع المصري مبدأ المساواة<sup>(١)</sup> بين المستثمرين أياً كانوا مواطنين أم أجانب بحق الاستثمار في مصر وبالخصوص في مجالات الاستثمار المعتمدة في المادة الأولى من هذا القانون، وتحقيقاً لمبدأ المساواة نصت المادة (٣) من هذا القانون بأن «يكون تمتع الشركات والمنشآت ذات الأغراض والأنشطة المتعددة لضمانات وحوافز الاستثمار بما في ذلك من إعفاءات ضريبية مقصوداً على نشاطها الخاص بالمجالات المحددة في المادة السابقة وتلك التي يضيفها مجلس الوزراء».

وتأكيداً على ذلك أقر المشرع المصري صراحة مبدأ المساواة في ملكية العقارات والأراضي بين مواطنين أم أجانب شركات أو منشآت، أحقيتهم في ملكية الأرض والمشروع الاستثماري والتوسع فيه دون تمييز بين مستثمر وطني أم عربي أم أجنبي ولم يحدد نسبة مشاركته للمشروع وجنسية المستثمر ومكان إقامته وهذا ما أقرته المادة (١٢) من هذا القانون والتي قضت بأنه «مع عدم الإخلال بالتصرفات التي تمت قبل تاريخ العمل بهذا القانون، يكون للشركات والمنشآت الحق في تملك الأراضي والعقارات اللازمة بمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أيا كانت جنسية الشركاء أو المساهمين أو مكان

- (١) إلى جانب أن المشرع المصري أيضاً ساوى المستثمرين الأجانب والمواطنين في المزايا والضمانات المقررة وفقاً لأحكام هذا القانون ونذكر أهمها على النحو الآتي:
- ١ - المساواة في منح التراخيص اللازمة لإقامة المشروعات الاستثمارية.
  - ٢ - المساواة في إجراء تأسيس الشركات طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية لسنة ٢٠٠٤م.
  - ٣ - بدون تمييز اشترط على المستثمرين بالنشاط الذي يزاول فيه أحد المجالات المحددة أن يستوفي ما يتطلبه القانون رقم ٨ / ١٩٩٧م ووفقاً للائحته التنفيذية ليحصل على التراخيص اللازمة بحسب طبيعة النشاط ومكانه، المادة (٢) من اللائحة التنفيذية لسنة ٢٠٠٤م.
  - ٤ - سمح المشرع المصري أن يتضمن غرض الشركة أو المنشأة، مجالاً أو أكثر من المجالات المحددة في المادة (١) دون تمييز بين شركة أجنبية ووطنية، راجع المادة (٣) من هذا القانون وذات المادة من اللائحة التنفيذية لسنة ٢٠٠٤م.

و ضماناً وتأكيداً على تحقيق المساواة بين المستثمرين الأجانب والوطنيين على أرض الواقع وليطمئن الجميع شركات ومستثمرين قرر القانون مبدأ المساواة في التمتع بضمانات الاستثمار وفقاً للباب الثالث من هذا القانون في المواد ٨، ٩، ١٠، ١١ وذلك بتسوية المعاملة بين الجميع للتشجيع على جلب رؤوس الأموال الأجنبية للاستثمار في مصر، يتمتع المستثمر ومشروعه بالضمانات الكافية بعدم تأميم الممتلكات أو نزع ملكيتها لإلحاق المنفعة العامة وبحكم قضائي وبالتعويض العادل وغيرها من الضمانات ويلاحظ أن القانون لم يحدد صفة المستثمر عند سرد أحكامه وبالأخص في تمتع المستثمر بالمزايا والضمانات والحوافز والإعفاءات التي قررها هذا القانون.

إقامتهم أو نسب مشاركتهم أو مساهمتهم في رأس مالها»<sup>(١)</sup>.

ويستفاد من نصوص قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م أن المشرع المصري جعل المستثمر الأجنبي على قدم المساواة مع المستثمر المصري في ما يتعلق بالاستثمار في جميع المجالات المنصوص عليها في المادة الأولى والمادة الثانية عشرة من هذا القانون ولأئحته التنفيذية لسنة ٢٠٠٤م.

وكان حرياً<sup>(٢)</sup> بالمشرع المصري أن يحتاط لما تقتضيه المصلحة العامة، ويخول رئيس مجلس الوزراء تحديد مجالات معينة لا يسمح لرأس المال الأجنبي بالاستثمار فيها دون مشاركة رأس المال المصري، وذلك لضمان سيطرة الأموال الوطنية على القطاعات الاقتصادية الهامة للدولة.

**الفرع الثاني: السماح للمستثمر الأجنبي بالإفراد بملكية المشروع، أو المشاركة فيه طبقاً لأحكام قانون الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م:**

من الملاحظ تمتع المشروعات الاستثمارية التي تزاول نشاطها في أحد المجالات المحددة في المادة الأولى من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ / ١٩٩٧م وذات المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لسنة ٢٠٠٤م بالإعفاءات والمزايا والضمانات المقررة للاستثمارات طبقاً لأحكام هذا القانون دون اشتراط أن يكون المستثمر الأجنبي ملزماً بمشاركة محلية (الوطنيين أو الدولة .. أو القطاع الخاص) في مزاولة النشاط الاستثماري المزمع إقامته في مصر.

وبمعنى آخر فقد سمح قانون الاستثمار المصري بتملك المستثمر الأجنبي المشروع الاستثماري بنسبة ١٠٠٪ وذلك بجميع المشروعات المصرح لهم بمزاولة الاستثمار فيها

(١) واستثناءً من تلك المساواة في الملكية بين الأجانب والوطنيين في ملكية الأراضي والعقارات استثنت الفقرة الأخيرة من المادة (١٢) من هذا القانون تملك الأجانب لهذه الأراضي في مناطق يقرها مجلس الوزراء ونصت على «عدا الأراضي والعقارات الواقعة في المناطق التي يصدر بتحديد قرار من مجلس الوزراء، على أن يحدد هذا القرار شروط وقواعد التصرف فيها، وهذا على خلاف قانون الاستثمار السابق رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٨٩م والذي كان يميز المستثمرين المصريين بالاستثمار في بعض المجالات دون غيرهم وفرض القانون في بعض مجالاته اشتراك الأجنبي مع المستثمر المحلي المصري في مجالات بعينها ومن ذلك تخويل المشرع المصري لرئيس مجلس الوزراء في ظل المادة (٥) من قانون الاستثمار السابق رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٨٩م تحديد مجالات بعينها لا يسمح للاستثمار فيها لرأس المال العربي أو الأجنبي دون مشاركة رأس المال المصري.

(٢) أ. د. أبو العلا النمر، تملك الأجانب، مرجع سابق، ص ١٨٥؛ د. مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجنبي في التملك، المرجع السابق، ص ١٩٢ وما بعدها.

وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية<sup>(١)</sup>.

ونتيجة لذلك يسمح للمستثمر الأجنبي أن ينفرد بملكية رأس مال المشروع الاستثماري وبأن تكون الشركة المستثمرة مملوكة بجميع حصصها وأسهمها للأجانب وعليه يعامل المستثمر الأجنبي معاملة المستثمر الوطني سواء بسواء<sup>(٢)</sup>.

ومن الملاحظ مما سبق أن المشرع المصري لم يفرض على المستثمر الأجنبي أن يساهم بنسبة معينة في المشروعات الاستثمارية بل له أن يملك مشروعات بنسبة ١٠٠٪ كما أن له الحق في المساهمة في مشروعات مشتركة بأي نسبة كانت، سواء كانت مع مواطنين أم أجانب مثله، مادام نشاطه الاستثماري خاضعاً لمجالات المادة الأولى من القانون ولائحته التنفيذية لسنة ٢٠٠٤م أو ما يضيفه مستقبلاً مجلس الوزراء من مجالات أخرى تخضع لأحكام هذا القانون ومادام المشرع المصري أقر بأحقية المستثمر الأجنبي بالانفراد بملكية وإدارة المشروع الاستثماري فإنه من باب أولى يقر له ما دون ذلك بأحقية الأجنبي المستثمر بالمشاركة في ملكية وإدارة المشروع على الإقليم المصري وبأي نسبة كانت.

لكن هناك رأياً يخالف أغلب فقهاء القانون ونحن لا نؤيده بأنه استنتج بأن قانون الاستثمار المصري لم يمنح المستثمر الأجنبي حق الانفراد بملكية المشروع الاستثماري بالكامل!<sup>(٣)</sup>

(١) د. عبد العزيز سعد يحيى النعماني، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في اليمن ومصر، المرجع السابق، ص ٤٥.

(٢) د. مصطفى ياسين الأصبحي، المرجع السابق، ص ٤٣٩ وما بعدها. ونتيجة لذلك فإن للمستثمر الأجنبي أن ينفرد بمزاولة النشاط في المشروع الاستثماري بأن يكون المالك الوحيد لجميع حصص أسهم المشروع الاستثمارية ملكية كاملة (١٠٠٪) دون أدنى مشاركة من جهة رأس المال الوطني، كما يمكن للمستثمر الأجنبي أن يشارك رأس المال المحلي بنسبة معينة في رأس مال المشروع يتفق عليها بين الطرفين الأجنبي والوطني، راجع د. عبد العزيز سعد يحيى النعماني، المرجع السابق ص ٤٦، ٤٧.

وبغض النظر عن مقدار نسبة ملكية أحد الطرفين فإنه تنشأ صورة من صور الاستثمار تعرف بالمشروع المشترك وتلك الصورة هي أكثر الأنواع قبولاً لدى المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة، راجع د. عبد السلام أبو قحف، اقتصاديات الاستثمار الدولي، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الثانية، ١٩٩١م، ص ٣٦٦. والمقصود بالمشروعات المشتركة هي التي تتكون نتيجة اتفاق بين الحكومة أو المستثمر الوطني سواء كان فرداً أو شركة، وبين المستثمر الأجنبي أو أكثر لإقامة مشروعه على إقليم الدولة المضيفة، راجع د. عصام الدين مصطفى بسيم، النظام القانوني للاستثمارات...، المرجع السابق، ص ١٤.

(٣) راجع د. بدر علي الجمرة، رسالة دكتوراه مقدمة لنيل درجة الدكتوراه بكلية الحقوق جامعة القاهرة



واستدل بالمادة الرابعة من قانون الاستثمار المصري (٨ / ١٩٩٧م) وهي في الأساس لم تحدد نسبة معينة للأجانب وإنما بينت بأنه يجب أن يذكر في عقود تأسيس الشركات وأنظمتها الأساسية (أسماء الأطراف المتعاقدة، والشكل القانوني للشركة واسمها وموضوع نشاطها ومدتها ورأسمالها ونسب مشاركة الأطراف المصرية وغير المصرية ووسائل الاكتتاب فيها وحقوق والتزامات الشركاء)<sup>(١)</sup>.

## المطلب الثاني

### مدى حرية المستثمر الأجنبي في الانفراد بملكية

#### وإدارة المشروع الاستثماري في التشريع اليمني

أما في ظل قانون الاستثمار اليمني الجديد رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م فقد كفل المشرع اليمني في هذا القانون للمستثمرين الأجانب المعاملة المتساوية مع الوطنيين وأحقته كمستثمر أياً كانت جنسيته الانفراد أو المشاركة في ملكية المشروع أو إدارته وبحرية الاستثمار في أي من المجالات الاستثمارية كأحد أهم ضمانات وحوافز الاستثمار وهذا ما نصت عليه صراحة المادة (٥) من هذا القانون والتي نصت على أن «تضمن الدولة

---

بعنوان: ضمانات الاستثمار وفقاً للقانونين المصري واليمني، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٢م، ص ٣٦ وما بعدها والذي قام باستنتاج ما وصل إليه استنتاجاً في غير محله وهذا ما ذكره بالنص «ولم يرد في القانون المصري نص يمنح المستثمر الأجنبي حق الانفراد بتملك المشروع الاستثماري بالكامل؟ فالمادة (٤) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م، أن تلك المادة لم تحدد نسبة معينة للأجانب، وإنما أوجبت أن يذكر في عقود تأسيس الشركات وأنظمتها الأساسية أسماء الأطراف المتعاقدة، والشكل القانوني للشركة واسمها وموضوع نشاطها ومدتها ورأس مالها ونسبة مشاركة الأطراف المصرية وغير المصرية ووسائل الاكتتاب فيها وحقوق والتزامات الشركة بشأن ما تضمنته اللائحة التنفيذية بالمواد من (٥ - ١٢) منها ويقصد باللائحة التنفيذية الملغاة رقم (٢١٠٨) لسنة ١٩٩٧م.

ونحن من جانبنا نقول أن المادة (٤) التي استشهد بها (سيادته) هي في الأصل ملغية بالقانون رقم (٧٤) لسنة ٢٠٠٥م ولم يستدل بها. وثانياً لا يدل استشهد سيادته من قريب ولا من بعيد على أنه لا يجوز للأجنبي المستثمر الانفراد بملكية المشروع بل على العكس من ذلك كما أشارت إليه المادة (١٢،١) من هذا القانون اللتان لم يحددا صفة المستثمر عند البدء بتأسيس الشركات التي تعمل في أحد مجالات الاستثمار وأثناء إقامة المشروع أو إلزام الأجنبي صراحة بمشاركة الوطني في ملكية المشروع الاستثماري أو مشاركته في ملكية العقارات لغرض إقامة المشروع الاستثماري كما إن المادة (٤) تكفلت بتنظيم الاستثمار ببيان شكل الشركة ومنتسبها ومقدار حصصهم فقط ولم تنص على منع انفراد الأجنبي المستثمر من ملكية المشروع.

(١) هذه المادة مستبدلة بالقانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥م، المنشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٤ (مكرر) بتاريخ ٢١/٦/٢٠٠٥م.

للمستثمرين الأجانب المعاملة المتساوية دون تمييز مع المستثمرين المحليين لكافة الحقوق والالتزامات وحرية الاستثمار في أي من القطاعات الاقتصادية، بما في ذلك الانفراد أو المشاركة في تملك المشروع الاستثماري وفقاً لأحكام هذا القانون»<sup>(١)</sup>.

نتيجة لذلك فإن الأجنبي له حق الاختيار في الاستثمار في أحد المجالات أو بعضها وله كذلك أن ينفرد بملكية المشروع وإدارته، وله فضلاً عن ذلك أن يشارك الدولة المضيفة أو أحد قطاعات الدولة الخاصة والعامة أو القطاع الخاص أو احد مواطنيها دون إلزام من الدولة المضيفة بتقييده بمشاركة محلية مادام منح الترخيص اللازم لمزاولة النشاط الاقتصادي ولم يتعد الغرض من الترخيص المخصص للاستثمار ويجب ألا يخالف الأجنبي المستثمر القوانين النافذة في البلد المضيف أو اللوائح المتبعة في تنظيم الاستثمار.

وكميزة لجلب رؤوس الأموال الأجنبية أقر المشرع اليمني كحافز للاستثمار الانفراد في ملكية المشروع بالكامل للشركات والمشروعات الأجنبية دون مساهمة محلية؛ لإقامتها مشروعاً في المناطق الحرة ويتمتع على ضوء ذلك بكامل المزايا والضمانات وهذا ما أوجبه المادة (١٨) من قانون المناطق الحرة اليمني رقم (٤ / ١٩٩٣م) والتي قضت بأنه «يجوز أن يكون المشروع ملكية أجنبية خالصة ويتمتع بكامل المزايا والضمانات التي يمنحها هذا القانون».

من الملاحظ أن قانون الاستثمار اليمني رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م والقانون المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م بشأن ضمانات وحوافز الاستثمار نصا على التمتع بالإعفاءات والامتيازات المقررة للاستثمارات بموجب أحكامهما دون اشتراط أن يكون المستثمر الأجنبي ملزماً بمشاركة الوطنيين في مزاولة النشاط الاستثماري في أي من البلدين.

وصفوة القول: فقد سمح كلا القانونين (المصري واليمني) بتملك المستثمر الأجنبي ملكية المشروع وإدارته والانفراد به فضلاً عن تملك منشآته بنسبة (١٠٠٪) وذلك في جميع المشروعات الاستثمارية المصرح لهم بمزاولة الاستثمار فيها وفقاً للتشريعات

(١) للمزيد من التفاصيل بخصوص ما أقرته قوانين الاستثمار اليمنية المتعاقبة والسابقة على إصدار قانون الاستثمار اليمني الجديد رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م بشأن مدى أحقية المستثمرين الأجانب بحرية الاستثمار في جميع المجالات أم لا، أو عن مدى أحقيتهم بالانفراد بملكية المشروع الاستثماري أو المشاركة في المشروع مع شريك محلي يمني أو مع الدولة راجع في كل ذلك د. عبد العزيز سعد يحيى النعماني، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في اليمن ومصر، المرجع السابق، ص ٤١ وما بعدها؛ د. مصطفى ياسين الأصبحي، المرجع السابق، ص ٢٠٦ وما بعدها.

الاستثمارية والقوانين المنظمة لها ذات العلاقة<sup>(١)</sup>.

## المطلب الثالث

### مدى حرية المستثمر الأجنبي في الانفراد بملكية وإدارة المشروع الاستثماري في التشريعات المقارنة

ولم يقتصر حق الأجنبي المستثمر بالانفراد بملكية وإدارة المشروع الاستثماري في القانون اليمني والمصري، بل إن هذا النوع من الملكية للمشروعات الاستثمارية قد أقر به وأخذ به كثير من<sup>(٢)</sup> التشريعات الوضعية التي سمحت للمستثمرين الأجانب بحرية الانفراد أو المشاركة في ملكية وإدارة المشروع الاستثماري.

وقد أخذ بهذا النوع من التملك القانون الأردني بشأن تشجيع استثمارات غير الأردنيين رقم (٣٩) لسنة ١٩٩٧م، حيث سمح هذا القانون للمستثمر الأجنبي بتملك ما نسبته ١٠٠٪ من مشاريع خمسة قطاعات هي: الزراعة، والاتصالات، والبنوك، والتأمين، والنقل البري والجوي، والاستثمار في سوق عمان المالية<sup>(٣)</sup>. والقانون الصومالي الخاص

(١) قريب من هذا المعنى راجع د. عبد العزيز سعد يحيى النعماني، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في اليمن ومصر، المرجع السابق، ص ٤٤، ٤٥؛ د. عبد الكريم أحمد الثلايا، تنفيذ أحكام المحكمين الأجنبية في منازعات عقود الاستثمار، دار الجامعة الجديد، الإسكندرية، ٢٠١٤م، ص ١٧٢.

(٢) ويفهم من بعض قوانين الاستثمار المقارنة أنها لا تستلزم مشاركة الوطنيين للمستثمر الأجنبي لتملك المشروعات المستثمرة، من ذلك القانون الليبي رقم (٥) لسنة ١٩٩٧م بشأن تشجيع رؤوس الأموال الأجنبية الذي يقرر أن المال هو القيمة المالية الإجمالية التي تدخل إلى الجماهيرية «سواء كان مملوكاً لليبيين أو أجانب تنفيذاً لنشاط استثماري» وفي نفس السياق قانون الاستثمار السوداني رقم (٦٤) لسنة ١٩٩٠م في (الفقرة ١/ و) من المادة الخامسة والتي بينت أنه يعد أي نشاط اقتصادي استثمارياً أياً كان شكله القانوني، ولا يشترط أن يكون إنشاء المشروعات بمشاركة سودانية. للمزيد راجع د. عبد العزيز سعد يحيى النعماني، المرجع السابق، ص ٤٥ وما بعدها.

(٣) ووفقاً لقانون الاستثمار الأردني رقم (٣٩) لسنة ١٩٩٧م أصبحت مشاريع معظم القطاعات الاستثمارية مفتوحة للتملك بالكامل من قبل المستثمر الأجنبي باستثناء قطاعات التعدين والتجارة والمقاولات التي يجب ألا تزيد نسبة ملكية غير الأردنيين فيها عن ٥٠٪. تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية لسنة ١٩٩٧م، المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، كتاب الأهرام الاقتصادي، العدد رقم (١٢٥)، الصادر في أول يونيو سنة ١٩٩٨م، مطابع الأهرام التجارية بمصر، ص ٥١. للمزيد راجع د. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، المرجع السابق، ص ٧٦ وما بعدها؛ أما قانون الاستثمار الأردني لسنة ٢٠١٤م فقد نصت المادة (١٠) من هذا القانون، بأنه «مع مراعاة أحكام أي تشريع آخر:

أ - يحق لأي شخص غير أردني أن يستثمر في المملكة بالتملك أو بالمشاركة أو بالمساهمة وفقاً للأسس وشروط تحدد بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية على أن تحدد بموجبه الأنشطة الاقتصادية والنسبة

بالاستثمار الأجنبي لعام ١٩٨٧م حيث سمح للمستثمر الأجنبي بالتمتع بنفس المعاملة التي يتمتع بها نظيره المحلي<sup>(١)</sup>.

أما بعض التشريعات الاستثمارية لم تسمح للأجنبي بالانفراد بالملكية في إدارة وملكية المشروع ولم تقر بمبدأ مساواة المستثمر الوطني مع الأجانب إلا في مجالات بعينها وبقيود وضوابط مختلفة بحسبما تصبو إليه كل دولة من مكاسب وبما يتواءم مع السياسة العامة لها وخطط التنمية الاقتصادية من هذا الاستثمار.

واستلزمت بعض هذه التشريعات مشاركة المستثمر الأجنبي في ملكية وإدارة المشروع الاستثماري بنسب متفاوتة مع الدولة المضيفة أو المستثمرين المحليين، فمثلاً القانون الكويتي رقم (٨) لسنة ٢٠٠١م بشأن الاستثمار الأجنبي المباشر والتي نصت المادة الثانية من هذا القانون بأنه «مع عدم الإخلال بأحكام المادة الثالثة من هذا القانون، يحدد مجلس الوزراء الأنشطة والمشروعات الاقتصادية التي يجوز للمستثمر الأجنبي مزاولتها داخل البلاد، إما بصفة مستقلة أو بمشاركة رأس المال الوطني، وبما يتواءم مع السياسة العامة للدولة وخطط التنمية الاقتصادية المعتمدة»<sup>(٢)</sup>.

التي يحق للمستثمر غير الأردني المشاركة أو المساهمة في حدودها.  
ب - مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، يعامل المستثمر غير الأردني معاملة المستثمر الأردني». منشور في الجريدة الرسمية رقم (٥٣٠٨) بتاريخ ١٦ / ١٠ / ٢٠١٤م. فضلاً عن ذلك أجاز المشرع الأردني في هذا القانون «للمستثمرين نقل ملكية المشروع الاستثماري لمستثمر آخر (من نص الفقرة ب بند ٢ من المادة ٩ من قانون الاستثمار الأردني لسنة ٢٠١٤م) راجع مواد هذا القانون على الموقع الإلكتروني لجريدة الدستور الأردنية يومية سياسية عربية مستقلة تصدر عن الشركة الأردنية للصحافة والنشر العدد رقم ١٧١٣٨ السنة ٤٩ - السبت ١٤ جمادى الآخرة، ١٤٣٦هـ - الموافق ٤ نيسان ٢٠١٥م، على الرابط:

<http://www.addustour.Com>.

(١) ويمكن للمستثمر الأجنبي وفقاً لقانون الاستثمار الصومالي لعام ١٩٨٧م أن يستثمر في مجالات الزراعة وتربية المواشي والصيد البحري والمواد المعدنية والصناعة والسياحة، أو أية نشاطات أخرى مساعدة أو مشجعة على الاستثمارات التي من شأنها أن تؤدي إلى زيادة إنتاجية الموارد البشرية والطبيعية وتنمية الصادرات للحصول على العملات الأجنبية، تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية لعام ١٩٩٧م، مرجع سابق، ص ١٤٥.

(٢) ونتيجة لذلك فإن المشرع الكويتي قد خول في القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠١م بشأن الاستثمار الأجنبي المباشر مجلس الوزراء بتحديد الأنشطة والمشروعات الاقتصادية التي يجوز للمستثمر الأجنبي مزاولتها النشاط فيها بصفة مستقلة وتلك التي يشارك رأس المال الكويتي فيها. فضلاً عن ذلك فقد أصدر مجلس الوزراء الكويتي قراراً رقم (١٠٦ / ٢) لسنة ٢٠٠٣م بشأن تأسيس شركات كويتية تبلغ حصة الأجانب فيها ١٠٪ من رأس المال والتي نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه «يجوز بقرار من وزير التجارة والصناعة بناءً على توصية لجنة الاستثمار الترخيص في تأسيس شركات مساهمة كويتية مفضلة تبلغ حصة الأجانب فيها ١٠٪ من رأس المال، وذلك وفقاً للشروط

وكذلك نظام الاستثمار الأجنبي السعودي الصادر بالأمر الملكي رقم م / ١ بتاريخ ٥ / ١ / ١٤٢١هـ والتي نصت المادة الخامسة من هذا القانون على أنه «يجوز أن تكون الاستثمارات الأجنبية التي يرخص لها بموجب هذا النظام بإحدى الصورتين الآتيتين:

١- منشآت مملوكة لمستثمر وطني ومستثمر أجنبي.

٢- منشآت مملوكة بالكامل لمستثمر أجنبي ويتم تحديد الشكل القانوني للمنشأة طبقاً لللائحة والتعليمات.

تبين لنا من قانون الاستثمار السعودي السالف الذكر بأنه يسمح بأن تكون المنشآت «مملوكة بالكامل للمستثمر الأجنبي»<sup>(١)</sup>.

وهناك من الدول التي لا تجيز للمستثمر الأجنبي بالانفراد بملكية المشروع إلى استثناء وتفيد المستثمر الأجنبي بمشاركة وطنية لإدارة المشروع لاستثماري كمبدأ عام ومن تلك الدول دولة قطر والتي أوجبت اشتراك الأجنبي بنسبة معينة مع المستثمر المحلي لإقامة المشروع الاستثماري وحددت بدورها لمجالات يعينها نسبة معينة

والأوضاع التالية: أن يكون رأس مال الشركة كافياً لتحقيق أغراضها، وأن يكون مكتتباً فيه بالكامل من المؤسسين في شأن هذه الشركات.

أن يتبع في تأسيسها الإجراءات والقواعد والشروط المبينة في القانون رقم (١٥) لسنة ١٩٦٠ المشار إليه في شأن هذه الشركات.

أن تباشر الشركة نشاطها أو المشروعات المبينة في قرار مجلس الوزراء رقم (١/١٠٠٦) لسنة ٢٠٠٣م المشار إليه، ومع مراعاة أن يترتب على تأسيس الشركة تحقيق أحد الأهداف التالية أو أكثر:

أ - نقل التقنية والإدارة الحديثة والخبرة العلمية والفنية والتسويقية.

ب - توسيع وتفعيل دور القطاع الخاص الكويتي.

ج - خلق فرص عمل للعمالة الوطنية والمساهمة في تدريبها.

د - العمل على تشجيع تصدير المنتجات الوطنية.

للمزيد راجع المستشار/ أشرف أحمد هلال، دليل إجراءات الاستثمار الأجنبي بالمملكة العربية السعودية، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٤هـ / ٢٠١٣م، ص ٦٠ وما بعدها،

راجع بنود القانون في ذات المرجع السابق، أو على الموقع الإلكتروني على الرابط:

3709=LawID&1=http://www.gccllegal.org/BrowseLawOption.aspx?country

(١) مع ذلك استثنى النظام السعودي بتحويل المجلس الاقتصادي الأعلى بعض المجالات التي لا

يسمح للأجانب بمزاومتها تماماً في المملكة طبقاً لما نصت عليه المادة (٣) من هذا القانون والتي

نصت بأن «يختص المجلس بإصدار قائمة أنواع النشاط المستثنى من الاستثمار الأجنبي... راجع

بنود القانون على الرابط:

https://www.boe.gov.sa/printsystem.aspx?lang=ar&systemid=50&versionid=60.

لمشاركة الأجنبي في رأس المال المستثمر وهذا ما فصلته المادة (٢) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٠م بشأن تنظيم رأس المال لغير القطريين في النشاط الاقتصادي والتي قضت بأنه:

١- مع مراعاة أحكام البند (٣) من هذه المادة، يجوز للمستثمرين غير القطريين الاستثمار في جميع قطاعات الاقتصاد الوطني بشرط أن يكون لهم شريك أو شركاء قطريون لا تقل مساهمتهم عن ٥١٪ من رأس المال، وأن تكون الشركة قد أسست على وجه صحيح وفقاً لأحكام القانون.

٢- ومع ذلك يجوز بقرار من الوزير السماح للمستثمرين غير القطريين بتجاوز نسبة مساهماتهم (٤٩٪) وحتى (١٠٠٪) من رأس مال المشروع، في مجالات الزراعة والصناعة والصحة والتعليم والسياحة وتنمية واستغلال الموارد الطبيعية أو الطاقة أو التعدين وخدمات الأعمال الاستشارية والفنية وتقنية المعلومات والخدمات الثقافية والرياضية والترفيهية وخدمات التوزيع.

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أي مجال آخر إلى المجالات المشار إليها في الفقرة السابقة.

٣- يحظر على الاستثمارات غير القطرية الاستثمار في المجالات الآتية:

أ- البنوك وشركات التأمين، عدا ما يستثنى منها بقرار من مجلس الوزراء.

ب- الوكالات التجارية وشراء العقارات.

٤- يجوز للمستثمرين غير القطريين تملك نسبة لا تزيد على (٢٥٪) من أسهم شركات المساهمة القطرية المطروحة للتداول في سوق الدوحة للأوراق المالية، ما لم يتضمن عقد تأسيس أي من تلك الشركات ونظامها الأساسي نسبة تجاوز النسبة المشار إليها. ويجب في هذه الحالة الأخيرة أن يصدر بالموافقة على النسبة المحددة في عقد التأسيس والنظام الأساسي قرار من مجلس الوزراء، بناءً على اقتراح الوزير<sup>(١)</sup>.

من الملاحظ أن المشرع القطري حظر الاستثمار الأجنبي في مجال التملك والاستثمار العقاري (الوكالات التجارية وشراء العقارات) وأقر كما سنرى لاحقاً حق الانتفاع والإجارة دون التملك وبشروط.

(١) راجع بنود القانون على الموقع الإلكتروني الميزان البوابة القانونية القطرية على الرابط:  
<http://www.almeezan.qa/Default.aspx?language=ar>.

ولقد كان المنظم العماني أكثر تشدداً من سابقه بأن حظر على الأجانب كأصل عام مزاوله مجالات الاستثمار في سلطنة عمان والاستثناء، إلا بترخيص من وزارة التجارة والصناعة يصدر وفقاً لأحكام هذا القانون. واشترط للترخيص عدة شروط منها ضرورة مشاركة الأجنبي بنسب متفاوتة في كل مجال استثماري مع نظيره المستثمر المحلي طبقاً لما أوجبه المادتان ١، ٢ من قانون استثمار رأس المال الأجنبي المرسوم العماني رقم (١٠٢) لسنة ١٩٩٤م واللتان نصتا على: «مع عدم الإخلال بأحكام المرسوم السلطاني رقم ٥٧/٩٣ المشار إليه يحظر على غير المواطنين العمانيين سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً مزاوله أية أعمال تجارية أو صناعية أو سياحية أو المشاركة في شركة عمانية داخل السلطنة، إلا بترخيص من وزارة التجارة والصناعة يصدر وفقاً لأحكام هذا القانون (م/١)».

و «يشترط لمنح الترخيص المشار إليه بالمادة السابقة استيفاء الشروط التالية.

أ) أن تجري الأعمال بواسطة شركة عمانية لا يقل رأسمالها عن ١٥٠ ألف ريال عماني ولا تزيد حصة الأجانب فيها على ٤٩٪ من رأس المال.

ويجوز تجاوز النسبة السابقة وحتى ٦٥٪ من رأسمال الشركة بقرار من وزير التجارة والصناعة بناء على توصية لجنة استثمار المال الأجنبي.

كما يجوز تجاوز النسبة المشار إليها في البند السابق وحتى ١٠٠٪ من رأسمال الشركات في المشروعات التي تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني بموافقة مجلس التنمية بناء على توصية وزير التجارة والصناعة شريطة ألا يقل رأسمال المشروع عن ٥٠٠ ألف ريال عماني.

ب) عند مساهمة شركة مشتركة قائمة في شركة مشتركة جديدة تحسب نسبة الأجانب على أساس مجموع مساهماتهم في كل شركة بحيث لا تقل نسبة العمانيين عن النسب الواجب تملكها للعمانيين وفقاً للفقرة السابقة (م/٢).

ويتبين لنا مما سبق عرضه أن المرسوم العماني رقم (١٠٢) لسنة ١٩٩٤م بشأن استثمار رأس المال الأجنبي سمح بأن تصل ملكية الأجانب في المشروعات الاستثمارية إلى ١٠٠٪ وذلك في المشروعات التي تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني بموافقة مجلس التنمية بناء على توصية لجنة استثمار رأس المال الأجنبي<sup>(١)</sup> شريطة ألا يقل رأسمال المشروع عن ٥٠٠ ألف ريال عماني.

(١) تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية لسنة ١٩٩٤م، المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ص ٢٠٣. راجع بنود القانون على الرابط:

أما بعض التشريعات فقد فرضت مشاركة الأجنبي مع القطاع العام للدولة المضيفة وبنسبة محددة سلفاً تحدد كيفية المشاركة مع المستثمرين الأجانب اعتباري أم طبيعي ومنها على سبيل المثال قانون الاستثمار السوري الذي حدد مشاركة القطاع العام بألا يقل عن ٢٥٪ من رأس مال المشروع المشترك<sup>(١)</sup>.

وبعض تشريعات الاستثمار تحدد بأن يكون ملكية المستثمر الأجنبي لنصف رأس مال المشروع الاستثماري ويقصد بهذا النوع من المشاركة تملك كل من الطرف الأجنبي والمحلي لنسبة ٥٠٪ من حصص رأس مال المشروع الاستثماري. ولقد كان استعمال هذا النوع من المشاركة نادراً نسبياً في السنوات الأولى لاستعمال صيغة المشروع الدولي المشترك في العلاقات الاستثمارية الدولية.

ولقد كان قانون الاستثمار المصري - الملغى - لسنة ١٩٧٤م يأخذ بهذا النمط من المشاركة في مجال واحد فقط هو مجال «نشاط المقاولات الذي تقوم به شركات المساهمة» حيث أوجب ألا تقل مشاركة رأس المال المصري فيها عن خمسين في المائة<sup>(٢)</sup>.

وكذلك أوجب قانون - أو ميثاق - الاستثمار التونسي رقم (٦٩ / ٣٥) الصادر في ٢٦ يونيو سنة ١٩٦٩م عدم زيادة ملكية رأس المال الأجنبي عن ٥٠٪ من رأس مال المشروع<sup>(٣)</sup>، وكذلك نفس الاتجاه في اليابان<sup>(٤)</sup>.

وبعض الدول تسمح للمستثمر الأجنبي بملكية أغلبية رأس مال المشروع الاستثماري، يقصد بهذا النوع من الملكية أن المستثمر الأجنبي يملك نسبة تتجاوز ٥٠٪ من رأس مال المشروع الاستثماري، وتتراوح هذه النسبة في رأي بعض الفقه بين ٥١ إلى ٩٥٪ بحيث إذا تجاوزت ملكية الأجنبي لرأس مال المشروع النسبة الأخيرة فإن ملكيته تكون كاملة للمشروع أو يقترب من وضع الملكية الكاملة في رأي بعض آخر من الفقه<sup>(٥)</sup>.

(١) تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية لسنة ١٩٩٤م، المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ص ٢٠٦. راجع بنود القانون على الرابط:

<http://www.startimes.com/f.aspx?t=6856790>

(٢) الفقرة (٨) من المادة الثالثة من قانون الاستثمار الملغى رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٤م.

(٣) نشر في الجريدة الرسمية العدد (٢٠) الصادر في ٢٧ يونيو سنة ١٩٦٩م.

(٤) د. فاضل حمة صالح الزهاوي، المشروعات المشتركة وفقاً لقوانين الاستثمار، رسالة دكتوراه

مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة القاهرة، سنة ١٩٨٤م، هامش رقم (٣) ص ١٧٦.

(٥) فاضل حمة صالح الزهاوي، المرجع السابق، ص ١٦١.



وقد أخذ بهذا النوع من التملك القانون السوداني رقم (٦٤) لسنة ١٩٩٠م بشأن تشجيع الاستثمار<sup>(١)</sup>، والقانون السعودي السابق رقم (م/٤) الصادر في ٢/٢/١٣٩٩هـ<sup>(٢)</sup>، والقانون الليبي بشأن تشجيع الاستثمار الصادر سنة ١٩٥٨م، وقانون ساحل العاج ومالي وموريتانيا والنيجر والسنغال والكاميرون وتشاد وأثيوبيا والجايبون وفنزويلا وتركيا<sup>(٣)</sup>.

إن قانون تشجيع الاستثمار في كوريا الجنوبية يؤكد على أن يعامل المستثمرون الأجانب بنفس المعاملة التي يلقاها المستثمرون الكوريون. كما قدمت كوريا الجنوبية مختلف التسهيلات المتعلقة بمنح الأراضي والعقارات وشدت على القضاء على العوائق الإدارية وحتى المالية من خلال تقديم القروض المختلفة من طرف البنوك الوطنية<sup>(٤)</sup>.

وتؤكد لائحة نظام ضمان الاستثمار الخاص في بيرو على عدم التمييز بين المستثمرين فيما يتعلق بحق الملكية الخاصة أو نوع النشاط أو أوضاع الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين، والحق في ممارسة أي نشاط اقتصادي وحق المستثمر في استلام الأرباح والعوائد وحقه في اكتساب الأسهم والمشاركات وحقه في استخدام أفضل سعر صرف في السوق المالي<sup>(٥)</sup>.

وحرص قانون الاستثمار الموزمبيقي رقم ٩٣ / ٣ على عدم التمييز بين المستثمرين المحليين والأجانب، بل جعل نصوصه عامة تشمل الجميع ودون تمييز وأسمائها بالمعاملة المتساوية<sup>(٦)</sup>.

وأقر المشرع الباكستاني في قانون الاستثمار الأجنبي الخاص لسنة ١٩٧٦م مبدأ المعاملة المتساوية للمستثمرين<sup>(٧)</sup>.

(١) د. عبد الحكيم مصطفى عبد الرحمن، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانون الداخلي والقانون الدولي، دار الطبع بدون، دار نشر بدون، ص ٢٣٨ وما بعدها.

(٢) د. ثروت عبد الرحيم، الملكية التجارية والصناعية في الأنظمة السعودية، الناشر عمادة شئون المكتبات بجامعة الملك سعود، الطبعة الأولى، سنة ١٩٨٧م، ص ٥٨ وما بعدها وص ٢١٤ وما بعدها؛ د. محمد حسين إسماعيل، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية، مطبوعات معهد الإدارة، طبعة سنة ١٩٩٥م، ص ٨ وما بعدها.

(٣) د. عصام الدين بسيم، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية في الدولة الآخذة في النمو، المرجع السابق، ص ٦١ وما بعدها.

(4) Upali (K): Investment Industrialization and TNCs in selected Asian regional (4). 36 p Development Dialogue vol 14. N 1993 4.

(5) 1996, UNCTAD World Investment Report

(6) 1993, UNCTAD World Investment Report

(7) 1979, UNCTAD World Investment Report

وأوجب قانون الاستثمار الأجنبي المباشر رقم ٢٥ لسنة ٢٠٠٧م في اندونيسيا، أن يتخذ المشروع أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر في إندونيسيا في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة، على أن يحمل المستثمر الأجنبي أسهماً في الشركة. فإن جميع الشركات الاندونيسية المسجلة تخضع لقانون الشركات الإندونيسية (القانون رقم ٤٠ لسنة ٢٠٠٧م بشأن الشركات ذات المسؤولية المحدودة). كما يقوم مجلس تنسيق الاستثمار الإقليمي بالموافقة على جميع الاستثمارات الأجنبية.

وفي ظل المرسوم الرئاسي رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٤م قد يصل سقف تملك الأجانب لبعض الصناعات إلى ١٠٠٪، في حين أن بعض القطاعات الأخرى قد تتراوح ما بين ٢٠ - ٩٥٪<sup>(١)</sup>.

ووفقاً إلى قائمة الاستثمار لسنة ٢٠١٠م (القائمة السلبية ٢٠١٠م)، والمعدلة بالقائمة السلبية لسنة ٢٠١٤م، يتم إغلاق بعض القطاعات الإندونيسية أمام الاستثمار الأجنبي، والبعض الآخر يخضع لحدود الملكية الأجنبية أي «الفتح المشروط». وتؤكد المادة (٣) من القائمة السلبية لسنة ٢٠١٤م أن القطاعات التي لم يتم ذكرها على وجه التحديد هي دون قيد أو شرط مفتوحة للاستثمار الأجنبي.

كما تم رفع حد الملكية الأجنبية للشركة من ٨٠٪ إلى ٨٥٪، وذلك لتشجيع رأس المال الاستثماري باعتباره شكلاً من أشكال الاستثمار الأجنبي. ويضع المشرع الإندونيسي من جهة أخرى مدة زمنية قصوى لعمر المشروع هي ٣٠ سنة، وجاء القرار الجمهوري الإندونيسي رقم ٣١ / ١٩٩٥م محددًا للقوائم المرفقة به القطاعات المحظور على الأجانب الاستثمار فيها<sup>(٢)</sup>.

أما قانون استثمار وحماية رأس المال الأجنبي في اليونان ٢٦٨٧ / ١٩٥٣م جاء بمفهوم جديد وهو مفهوم منح الاستثمار التي تعطى من قبل اليونان في شكل مساعدات رأسمالية مجانية بشروط من بينها عدم تلقي مساعدات أو منح من جهات أخرى وألا يقل الحد الأدنى لمساهمة المستثمر الأجنبي في المشروع عن نسبة تتراوح بين ٢٥٪ - ٤٠٪ حسب نوع الاستثمار والمنطقة الواقع فيها وتدفع هذه المنح على أقساط وتتراوح نسب المنح من قيمة المشروع بين ١٠٪ و ٤٥٪ وتصل أحياناً في الاستثمارات الخاصة إلى نسبة

(1) ((www.transasialawyers.com/publicfiles/N2 - MelliDarsa - E. pdf

(2) ((http://www.financeasia.com/News/387232foreign-investment-changes-in-indonesia.aspx

٥٥٪ مثل مشاريع المحافظة على البيئة والمياه والطاقة.<sup>(١)</sup>

يمكن تفسير انتعاش التصنيع في ماليزيا بداية منتصف الثمانينات من القرن الماضي إلى التدفقات الكبيرة للاستثمارات الأجنبية المباشرة خاصة بعد إقرار قانون تشجيع الاستثمارات الصادر في عام ١٩٨٤م الذي ألغى قانون حوافز الاستثمار لسنة ١٩٦٨م، حيث قدم هذا القانون العديد من الحوافز التنافسية المتنوعة، حيث أن الدافع الرئيسي للنمو في قطاع التصنيع هو الاستثمار الأجنبي المباشر.

قامت دولة ماليزيا بتحرير كل من البيئة الاقتصادية وبيئة الأعمال التي تعمل من خلالها الشركات الأجنبية، فقد تم تحرير التعليمات والقيود الخاصة بحقوق الملكية في الشركات، كما تم السماح في إطار قانون تشجيع الاستثمارات للأجانب بالاستحواذ على نسبة ١٠٠٪ من حقوق الملكية في شركاتهم وذلك عند قيامهم بتصدير ٨٠٪ أو أكثر من منتجات تلك الشركات. حيث سمح قانون تشجيع الاستثمارات للشركات التي تصدر ما بين ٥١٪ - ٧٩٪ من منتجاتها بنسبة مناظرة من ٥١٪ - ٧٩٪ مساهمة من الملكية الأجنبية. أما بالنسبة للشركات التي تستطيع تصدير ما بين ٢٠٪ - ٥٠٪ من منتجاتها فإن الشركاء الأجانب يسمح لهم القانون بتملك حتى ٥١٪ من ملكية تلك الشركة، أما الشركات التي تستقطع فقط ٢٠٪ فقط من منتجاتها فإن الملكية الأجنبية يسمح لها بحد أقصى ٣٠٪ من حقوق الملكية لتلك الشركات.

صفوة القول: فإن الغالب في الآونة الأخيرة أن تحرص الدول على تشجيع قدوم رؤوس الأموال الأجنبية إليها، فأطلقت حرية الاستثمار في ملكية وإدارة المشروع الاستثماري فلم تحدد تلك النسبة مثل القانون المصري رقم (٨ / ١٩٩٧) وقانون الاستثمار اليمني الجديد رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م<sup>(٢)</sup> كما سلف أن بيناه.

(1) ((Wenhua (S): The Legal Protection of Foreign Investment: A Comparative Study. Bloomsbury Publishing, 2012 , p. 183

ويؤكد المرسوم التشريعي اليوناني رقم ٢٦٨٧ لسنة ١٩٥٣ على أنه حتى في حالة وجود فرق في المعاملة بين مشروع قديم وأخر جديد فإن الشروط الأفضل تنطبق عليهما معاً بالتساوي..  
(٢) راجع نص المادة الأولى من قانون وضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م؛ راجع أيضاً نص المادة رقم (٤) من قانون الاستثمار اليمني رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م وبعد مراجعة النصين تبين لنا بما لا يدعو مجالاً للشك أن المشرعين المصري واليمني أقر للمستثمر أياً كان أجنبياً أم محلياً مطلق الحرية بالانفراد بإدارة وملكية المشروع أو المشاركة في ملكية وإدارة المشروع الاستثماري.

أما أحقية المستثمرين في ملكية وإدارة المشروع الاستثماري في ظل الاتفاقيات الدولية فقد أقرت الاتفاقية الموحدة للاستثمار لرؤوس الأموال العربية من قبل الدول العربية في مادتها الخامسة والتي حددت نسبة المشاركة بقولها: «يتمتع المستثمر العربي بحرية القيام في إقليم أي دولة طرف في المجالات غير الممنوعة على مواطني تلك الدولة وغير المقصورة عليهم، وذلك في حدود نسب المشاركة في الملكية المقررة في قانون الدولة» ويقصد بذلك قانون الدولة المضيف للاستثمار<sup>(١)</sup>.

أما اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي والموقعة في مدينة الجزائر بتاريخ أول محرم ١٤١١هـ الموافق ٢٣ / ٧ / ١٩٩٠م والتي سمحت للمستثمرين لدول المغرب العربي بالاستثمار في كافة المجالات الاستثمارية غير الممنوعة على مواطني البلد المضيف وفي حدود نسب المشاركة الدنيا والقصوى في أنظمة البلد المضيف للاستثمار وهذا ما أقرته المادة الأولى من هذه الاتفاقية والتي نصت على أن «يشجع كل بلد من بلدان اتحاد المغرب العربي وفي إطار أحكامه انتقال رؤوس الأموال المملوكة لمواطنيه إلى الدول الأخرى للاتحاد، وانتقال رؤوس الأموال المملوكة لمواطني الدول الأخرى للاتحاد إليه، ويشجع استثمارها فيه بحرية، في كافة المجالات غير الممنوعة على مواطني البلد المضيف وغير المقصورة عليهم، وفي حدود نسبة المشاركة الدنيا والقصوى المقررة في أنظمة البلد المضيف، كما تتعهد بتأمين المستثمر من الحصول على التسهيلات والضمانات المقررة بموجب هذه الاتفاقية، وتقديم للاستثمار معاملة عادلة ومنصفة.

فضلاً عن ذلك قضت المادة (٨) من الاتفاقية سالف الذكر بأن «يكون للمستثمر في حالة اشتراط أنظمة البلد المضيف وجود شركاء محليين في مجالات معينة، الحق في اختيار هؤلاء الشركاء بحرية وبدون تدخل من الطرف المتعاقد للبلد المضيف للاستثمار<sup>(٢)</sup>.

(١) راجع هذه الاتفاقية التي أبرمت عام ١٩٧٠م برقم ٤٦٥ بتاريخ ٩٢ / أغسطس ١٩٧٠م، والتي وافق مجلس الوحدة الاقتصادية العربية عليها وصدقت عليها بلدان المجلس وعلى نصوص هذه الاتفاقية المنشورة في مجموعة معاهدات عام ١٩٧٣م من وزارة الخارجية المصرية، إدارة الشؤون القانونية.

(٢) وأقرت أيضاً المادة (٥) من الاتفاقية المشجعة للاستثمار بين دول الاتحاد المغربي بأنه «يحق للمستثمر أن يتصرف بحرية في الاستثمار بجميع أوجه التصرف القانونية التي تسمح بها طبيعته من ذلك نقل ملكيته كلياً أو جزئياً لمواطني دول اتحاد المغرب العربي وفي زيادته أو إنقاصه أو تصفيته أو ترتيب حقوق الغير عليه.

وغالباً ما يكون الدافع لإجازة تملك المستثمرين الأجانب لأغلبية رأس مال الشركة أو منحه حقاً بالانفراد بملكية المشروع الاستثماري، هوندره رأس المال المحلي والخبرات الفنية والمهارات الإدارية المحلية اللازمة لإنشاء وتشغيل المشروعات التي تحتاجه البلاد للتنمية الاقتصادية لا سيما في المجالات الفنية المعقدة، التي تحتاج إلى استثمار أموال كبيرة وخبرة فنية وإدارية متقدمة<sup>(١)</sup>.

ويرى البعض<sup>(٢)</sup> أن الدولة تحقق باتباعها لهذه السياسة فوائد متعددة، فبالإضافة إلى توفير رأس المال المحلي لاستثماره بمجالات اقتصادية أخرى، سيتدفق على الدولة المضيفة رأس المال الأجنبي بنسبة أكبر مما لو فرضت قيود مشددة على ملكية الأجانب، ويؤدي ذلك إلى المساعدة على تنفيذ برامج الدولة الإنمائية وتدعيم ميزان مدفوعاتها.

وكما أن عدم تقيد الأجانب بنسبة له مميزات عدة بالمقابل ومما لا شك فيه فإن انفراد الأجانب بملكية المشروعات الاستثمارية يترتب عليه عدة مخاطر وسلبيات أهمها<sup>(٣)</sup>:

١- يؤدي إلى سيطرة رؤوس الأموال الأجنبية على ثروات ومقدرات الدولة المضيفة.  
٢- يؤدي إلى حرمان الدولة المضيفة للاستثمار في ممارسة الرقابة الفعلية على هذا النوع من الاستثمارات.

٣- يؤدي كذلك إلى إخفاء البيانات والمعلومات الصحيحة عن الشركة المستثمرة مالكة المشروع كإخفاء الدفاتر والسجلات الخاصة بها وتعميمها على الدولة المضيفة بما يؤدي إلى التهرب من دفع الضرائب واجبة الدفع، وصرف المشروع عن أهدافه الاقتصادية والتنموية.

٤- وكذلك فإن هذا النوع من الاستثمارات يؤدي إلى زيادة الالتزامات المالية الخارجية الناشئة عن تحويلات الأرباح والفوائد ومصاريف استخدام التكنولوجيا واستعادة رأس المال، إذ كلما زاد نصيب مساهمة الشريك الأجنبي في رأس مال المشروع الاستثماري كان مقدار تلك الالتزامات كبيراً<sup>(٤)</sup>.

(١) د. مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجنبي في التملك، المرجع السابق، ص ٤٣٣.

(٢) د. فاضل حمه صالح الزهراوي، المشروعات المشتركة وفقاً لقوانين الاستثمار، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق، جامعة القاهرة، لسنة ١٩٨٤م، ص ١٦٣، ١٦٨.

(٣) لمزيد من التفاصيل راجع د. مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجنبي في التملك، المرجع السابق، ص ٤٤٢ وما بعدها.

(٤) د. مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجنبي في التملك، المرجع السابق، ص ٤٤٢.

هذا من ناحية، أما الإيجابيات من ناحية أخرى، فإنه يؤدي إلى زيادة فرص انتشار الموارد التكنولوجية الجديدة، مع التقليل من نزوح العملة الأجنبية من خلال تحويلات الأرباح والعوائد الأخرى للاستثمار الأجنبي، وكذلك فإن هذه الصيغة تجنب الدولة المضيفة للاستثمار مخاطر الضغوط الاقتصادية والسياسية من قبل الشركات الأجنبية المتعددة الجنسيات. أضف إلى ذلك فإن هذه الصيغة تمكن الدولة المضيفة للاستثمار الأجنبي من تحقيق قدر كبير من السيطرة والرقابة الفعلية على هذا النوع من الاستثمار<sup>(١)</sup>..

لذا يرى البعض<sup>(٢)</sup> أن أنسب الصيغ التي تحقق تلك الصفات والخصائص التي تخدم الاقتصاد الوطني للدولة المضيفة هي صيغة المشروع الاستثماري المشترك الذي تساهم الدولة فيه بنسبة لا تقل عن ٥١٪ من رأسمال المشروع (أو شركة) لأن هذه الصيغة تتسم بالعديد من الإيجابيات، حيث أنها تمكن البلد الآخذ بالنمو من الحصول على التكنولوجيا والخبرات الإدارية التي تمتلكها الشركات الأجنبية، دون التخلي عن حق الرقابة والسيطرة على الاستثمار الأجنبي.

صفوة القول يرى الباحث من خلال ما سبق توافق المشرعين في اليمن ومصر بمنح المستثمر الأجنبي حرية الانفراد بملكية المشروع أو المشاركة في ملكية المشروع وإدارته؛ فأجاز القانون اليمني ذلك في نص المادة (٥) من قانون الاستثمار (٢٠١٠م/١٥) والتي سمحت للمستثمر الأجنبي الانفراد بمزاولة النشاط في المشروع الاستثماري ويصبح هو المالك لجميع حصص أو أسهم المشروع الاستثماري ملكية كاملة دون شريك من رأس المال الوطني بينما أحجم المشرع المصري فلم يرد فيه نص صريح يجيز انفراد المستثمر الأجنبي بتملك المشروع كاملاً وهذا ما تميز به المشرع اليمني عن المشرع المصري بوضع نص صريح بجواز أحقية الأجنبي بالانفراد في ملكية المشروع أو المشاركة فيه بأي نسبة

(١) د. محمد أحمد علي، إطار استثمار رأس المال الأجنبي الخاص (المشروع المشترك)، مقال منشور في مجلة دراسات يمنية، يصدرها مركز الدراسات والبحوث اليمني بصنعاء، العدد (٣٥)، يناير/مارس ١٩٨٩م، ص ١٨٩.

(٢) د. مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجنبي في التملك، المرجع السابق، ص ٤٤٢. واقترح سيادته أن يحدد في قانون الاستثمار وبالأخص في الدول الآخذة بالنمو بأن يكون من الواجب على المستثمر الأجنبي الراغب إقامة مشروعه الاستثماري بأن تشترط عليه الدولة المضيفة أن يدخل معه شريكاً محلياً في رأس مال المشروع بنسبة لا تقل عن ٥٠٪ من رأسمال المشروع أو بأن تشترط الدولة على هذا المستثمر إدخال شريك له مستثمر محلي في المشروع بعد مرور ٥ سنوات من تشغيل المشروع أو بدء الإنتاج حسب الأحوال، وهو مقترح من د. مصطفى ياسين الأصبحي في مرجعه السابق، ص ٤٤١؛ أثناء انتقاده لقانون الاستثمار اليمني السابق لكن الباحث قام بتعميمها على الدول الآخذة بالنمو استصحاباً للواقع الواحد لجميع الدول النامية.

كانت خلاف المشرع المصري الذي لم يشرع بالنص لكنه مع ذلك أقر هذا المبدأ بصورة ضمنية في مادتيه (١، ١٢) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري (٨ / ١٩٩٧ م) كما سبق وأن بيناه.

وغير خاف على أحد، «أن تشجيع قدوم رؤوس الأموال الأجنبية يمكن أن يؤدي دوراً محموداً بالنسبة للدول المستقبلية لهذه الأموال فيما لو تم ذلك في المجالات التي تخدم التنمية في هذه الدول، وفي إطار لا يؤدي إلى السيطرة الأجنبية على الاقتصاد الوطني من ناحية، ولا ينتقص في الوقت نفسه من القدرة الذاتية للادخار القومي على المساهمة في التنمية الاقتصادية من ناحية أخرى»<sup>(١)</sup>.

(١) د. هشام علي صادق، مركز الأجنبي، مرجع سابق، ص ٢٩٢.

## المبحث الثاني مدى تمتع المستثمر الأجنبي بحق تملك العقارات والأراضي اللازمة لإقامة المشروع الاستثماري

ولتوفير المناخ الخصب للاستثمار في البلد المضيف لا بد أن تتضمن تشريعاتها الاستثمارية على ضمان حق المستثمر في تملك ما يلزم لإقامة مشروعه الاستثماري، والذي من أجله أقدم الأجنبي برأس ماله ليستثمر في تلك البلد ليعامل أسوأً بالمستثمرين المحليين، ويدخل في ذلك حق التملك أو الانتفاع بالأراضي والعقارات اللازمة لإنشاء المشروعات الاستثمارية أو التوسع فيها، ومن ثم فلا يجوز للجهة الإدارية إلغاء أو إيقاف تراخيص الانتفاع بتلك العقارات والمباني والأراضي الممنوحة من الدولة المضيفة، دون مسوغ قانوني<sup>(١)</sup>.

يعترف القانون الدولي العام لكل دولة ذات سيادة بالحرية الكاملة في تنظيم ملكية وحياسة الأموال بصفة عامة داخل إقليمها، سواء أكان المال المستثمر وطنياً أم أجنبياً ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك، ومع ذلك فإنه يجب على الدول النامية الساعية نحو التنمية والتقدم الصناعي وهي تخطط لمستقبل واعد لبلدها عليها أن توجه سياساتها الوطنية تجاه التوسع في ملكية وحياسة واستثمار الأجانب في قطاعاتها الاقتصادية المختلفة ومنها مجالات الاستثمار العقاري.

وقد تضمنت تشريعات الاستثمار الحديثة في غالبية الدول المتقدمة منها والنامية، بالاهتمام بشأن تنظيم مسألة تملك المستثمرين الأجانب للمشروع والأرض معاً بكافة أنواعها وصورها.

وبعد هذا العرض سيتم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب:

(١) قريب من هذا المعنى د. بدر علي الجمرة، ضمانات الاستثمار وفقاً للقانونين المصري واليميني، المرجع السابق، ص ١١٨، ١١٩.



## المطلب الأول

### مدى حق الأجنبي في تملك العقارات والأراضي اللازمة لإنشاء وإقامة المشروع الاستثماري في التشريع المصري

الأصل في التشريع المصري هو حظر تملك غير المصريين للعقارات والأراضي (الزراعية والصحراوية والحدودية..) داخل جمهورية مصر العربية باستثناء جواز تملك الأجانب للعقارات والأراضي لغرض إقامة المشروعات الاستثمارية؛ ويسمح بقيود مخففة تملك الأجنبي غير المستثمر بتملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء مع التقيد بتملك عقارين على الأكثر بغرض السكنى له ولأسرته أو لمزاولة النشاط (العمل) المرخص به وفقاً لقانون تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٩٦م<sup>(١)</sup>.

أما مدى حق الأجنبي المستثمر في تملك العقارات والأراضي بغرض إقامة المشروع الاستثماري وفقاً لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م ولأئحته التنفيذية لسنة ٢٠٠٤م، فقد سمح المشرع المصري في هذا القانون بحق تملك الشركات والمنشآت (المستثمرة) للأراضي والعقارات اللازمة لإقامة وإنشاء المشروعات الاستثمارية عليها، وهذا ما صرحت به المادة (١٢) من قانون ضمانات حوافز الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م التي نصت على أن «يكون للشركات والمنشآت الحق في تملك العقارات والأراضي اللازمة لمباشرة نشاطها والتوسع فيها أياً كانت جنسية مالك الشركات أو محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم»، وهذا النص كرر حكماً كان وارداً بالقانون رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٨٩م والذي كان يقضي بحق المشروعات التي تقام وفقاً لأحكامه بتملك الأراضي والعقارات اللازمة لنشاطها أياً كانت جنسية مالكيها أو محال إقامتهم وذلك بشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار.

إلا أن القانون الجديد رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م كان أكثر سخاءً في منح هذه الميزة وهذا الضمان فأجاز منحها دون اشتراط الموافقة الأولية من قبل الهيئة العامة للاستثمار

(١) راجع في تفاصيل ذلك المبحث الأول من الفصل الأول ضمن الباب الأول الخاص بتملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضي الفضاء في مصر القانون رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٩٦م، وراجع الفصل الأول من الباب الثاني بشأن حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها وبالأخص منها قانون رقم (١٥) لسنة ١٩٦٣م بشأن حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها؛ وقانون تملك الأراضي الصحراوية رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١م.

وأيضاً دون مقابل إذا قامت الشركات والمنشآت بإنشاء المشروع الاستثماري في مناطق معينة، رغبة من المشرع المصري في توطين الصناعة والمشروعات الجديدة خارج الوادي، رعاية للمناطق الأقل حظاً في العمران، وقد جاء هذا الضمان بعد سلسلة القوانين المتعاقبة التي كانت تحظر تملك الأراضي والعقارات على الأجانب<sup>(١)</sup>.

وحالياً سوف نستعرض بالتفصيل لأحكام نص المادة (١٢) الحاكمة والمنظمة لملكية الأجانب للعقارات والأراضي لغرض إقامة المشروعات الاستثمارية وشرحها وتفنيدها بحسبما تبين للباحث، من نص المادة السالف ذكرها من القانون رقم ٨ / ١٩٩٧م والتي قضت «مع عدم الإخلال بالتصرفات التي تمت قبل العمل بهذا القانون، يكون للشركات والمنشآت الحق في تملك الأراضي والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أيا كانت جنسية الشركاء أو المساهمين أو محال إقامتهم أو مشاركتهم أو مساهمتهم في رأسمالها، وذلك عدا الأراضي والعقارات الواقعة في المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء، على أن يحدد هذا القرار شروط وقواعد التصرف فيها. وبهذه المثابة يكون القانون المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م قد أقر بمبدأ مساواة الأجانب بالوطنيين على صعيد التمتع بهذا الحق الخاص الذي عادة ما يتمتع به الوطنيون وحدهم<sup>(٢)</sup>، وهذه القاعدة المتبعة في قانون الاستثمار.

ومن الملاحظ أن المشرع المصري استثنى من المساواة بين الأجانب والوطنيين في تملك العقارات والأراضي فيما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة (١٢) السالفة الذكر من القانون رقم ٨ / ١٩٩٧م والتي نصت بأنه «يكون للشركات والمنشآت الحق في تملك الأراضي والعقارات اللازمة... أياً كانت جنسية الشركاء... (وذلك عدا الأراضي والعقارات الواقعة في المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء على أن يحدد هذا القرار شروط وقواعد التصرف فيها)<sup>(٣)</sup>.

(١) للتفاصيل راجع بحثنا هذا في المبحث الأول من الفصل الأول ضمن الباب الأول عند عرض تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء في القانون رقم ٢٣٠ / ١٩٩٦م.  
(٢) د. حفيفة السيد الحداد، الجنسية ومركز الأجانب، مرجع سابق، ص ٤٨٥.  
(٣) المادة (١٢) من قانون الاستثمار المصري (٨ / ١٩٩٧) معدلة بالقانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥م المنشور في الجريدة الرسمية العدد (٢٤ مكرر) في ٢١ / ٦ / ٢٠٠٥م وقد تم تعديل نص المادة (١٢) بموجب نص المادة الأولى من هذا القانون السالف الذكر والتي أضافت المساهمين في المشروع أو الشركات أياً كانت جنسيتهم وذلك عدا الأراضي والعقارات الواقعة في المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء على أن يحدد هذا القرار شروط وقواعد التصرف فيها. وفعلا صدر هذا القرار من مجلس الوزراء برقم (٣٥٠) لسنة ٢٠٠٧م بشأن تنظيم حق الشركات والمنشآت في

ويكشف نص المادة (١٢) من القانون ٨ / ١٩٩٧م أن المشرع المصري أعطى الشركات الخاضعة لقانون الاستثمار الحق في تملك العقارات والأراضي اللازمة لمباشرة أنشطتها الاقتصادية أو التوسع فيها، سواء أكانت هذه الشركات أجنبية ١٠٠٪ أم شركات مشتركة وأياً كانت جنسية الشركاء أو محال إقامتهم، مادامت تلك الشركات أقيمت وفقاً لهذا القانون<sup>(١)</sup>.

كذلك لم يشترط المشرع المصري في ظل قانون الاستثمار المصري رقم (٨ / ١٩٩٧م) تمتع الشركة بالجنسية المصرية أو خضوع نظامها للأحكام العامة في القانوني المصري.

ولاحظ البعض أن المشرع لم يسمح للأجانب أنفسهم كأشخاص طبيعيين بتملك العقارات المبنية وإنما قصر هذا الحق على الشركات والمنشآت كأشخاص اعتبارية<sup>(٢)</sup>.

لكن الباحث يرى غير ذلك كون قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ / ١٩٩٧م لم يقصر تمتع المشروعات بالمزايا والضمانات والإعفاءات للشركات الإستثمارية فقط بل أقر تلك المزايا والإعفاءات للمنشآت الفردية (للأشخاص الطبيعية) التي تعمل في ظل مجالات الاستثمار المعتمدة في المادة الأولى من هذا القانون، وهذا ما صرحت به المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية لسنة ٢٠١٤م والتي أوجبت صراحةً أحقية المنشآت الفردية والأشخاص الطبيعيين من التمتع بتلك المزايا والضمانات المقررة في ظل هذا القانون<sup>(٣)</sup> استثناءً من القاعدة المنصوص عليها في المادة (١) من قانون الاستثمار المصري رقم (٨ / ١٩٩٧م).

تملك الأراضي والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه في بعض مناطق الإقليم المصري. (١) بموجب حكم المادة (٢،١) من هذا القانون أقرت تمتع الشركات والمنشآت اياً كان شكلها القانوني بجميع المزايا والضمانات والإعفاءات ولا يتطلب لإنشائها القواعد العامة والمشروطة في قانون الشركات المصري لتأسيسها.

(٢) د. أحمد عبد الحميد عشوش، د. أحمد محمد الهواري، د. محمد بهنسي، القانون الدولي الخاص، مرجع سابق، ج٢، مركز الأجانب ص ٤٧، ٤٦.

(٣) نصت المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار لسنة ٢٠٠٤م على «كل شخص طبيعي يزاول نشاطاً في أي من المجالات المحددة في المادة (١) من هذه اللائحة ويرغب في التمتع بأحكام هذا القانون أن يخطر الهيئة ببيان كافٍ عن هذا النشاط موضعاً به مقره ورأس المال المخصص له وغير ذلك من البيانات اللازمة لتقيد النشاط في السجل التجاري، وكذا عن أي تعديل في هذه البيانات، وعليه أن يقدم إلى الهيئة صورة القيد بالسجل. ويجب إفراد حسابات مستقلة ومركز مالي خاص للنشاط المشار إليه».

ويقصد بالتملك طبقاً لحكم المادة (١٢) من هذا القانون الملكية التامة، التي تعطي صاحبها الحق في التصرف فيها بكل أنواع التصرفات، سواء كان التصرف بعوض أو بدون عوض، كما تعطيه حق استعمال ما يملك أو استغلاله، لأن من يملك التصرف في الشيء (ملكية الرقبة) يملك استعماله واستغلاله من باب أولى.

فمن حق المستثمر وفقاً لهذا النص أن يشتري الأراضي أو العقارات التي يرغب في ممارسة نشاطه عليها، سواء كان الشراء من الدولة وفقاً لقوانين بيع عقارات وأراضي الدولة عن طريق المزاد العلني أو عن طريق العقد أو غيره، أو تخصيصها بأي صورة كانت بمنحه حق الانتفاع أو الإجارة أو أن تهبه الدولة أرضاً بالمجان.

وهناك رأي فقهي يرى أن الدولة لا تملك المستثمر (الشركة أو المنشأة) العقارات والأراضي بل تعطيه حق الانتفاع بالعقارات على الأكثر وتبقى ملكية الرقبة للدولة مدة الانتفاع، ثم تعود عند انتهاء المشروع كملكية تامة غير ناقصة للدولة مرة أخرى<sup>(١)</sup>.

وتبين للباحث بأن نص المادة (١٢) والمعدلة بالقانون رقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٥م قد استحدثت عدة أحكام جديدة منها:

١- أن هذا التملك هو مقرر خصيصاً للمستثمرين بأي صفة كانوا عليها أشخاصاً طبيعية مصرية أو أجنبية، شركات أو منشآت، وأياً كانت جنسياتهم أو نسب مشاركتهم.... إلخ. مادامت تعمل في مجالات الاستثمار المحددة في المادة الأولى أو ما يضيفه مستقبلاً مجلس الوزراء من مجالات تخدم الاقتصاد الوطني.

٢- توسع المشرع المصري في تملك الشركات المستثمرة وفقاً لأحكام هذا القانون فبدلاً من اقتصرها على تملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء قبل التعديل إلى التوسع في أحقية تملك الشركات والمنشآت للعقارات والأراضي اللازمة لمباشرة

(١) قريب من هذا المعنى د. أحمد عبد الحميد عشوش، د. أحمد محمد الهواري، د. محمد بهنسي، القانون الدولي الخاص، المرجع السابق، ج٢، ص٤٧، ٤٨. لكن الباحث يرى أنه يوجد تفرقة بخصوص تملك المستثمر عن طريق الشراء من الدولة فيعد هذا تملكاً تاماً للمستثمر وفقاً لنص المادة (١٢)، أما إذا تم تخصيص الأراضي من قبل الدولة لقيم من ثم توزيعها على المستثمرين بمقابل أو بدون مقابل في مجالات وأماكن بعينها فهذا التخصيص من قبل الدولة للمستثمر يعد حق انتفاع وهو في الغالب؛ ليس حق ملكية وتبقى ملكية الرقبة للدولة ويحق للمستثمر استعماله واستغلاله مدة المشروع الاستثماري ثم تعود الأرض للدولة وقد يعود للدولة كذلك المشروع إن تم الاتفاق بين الدولة والمستثمر على ذلك مسبقاً في بنود العقد؛ وحق الانتفاع بتخصص الأراضي لإقامة المشروع الاستثماري نظمت أحكامه المادتان (٥، ٢٨) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم ٨ لسنة ١٩٩٧م.

نشاطها.... بعد التعديل... إلخ، وعلى ضوء ذلك التغيير تم تبديل بعض أحكام القانون لصالح المستثمر وذلك بالتوسع في تملك الأراضي والعقارات على الإقليم المصري.

إذ أصبح من المفترض بموجب هذا التعديل الجديد، من حق الأجانب تملك كافة أنواع الأراضي ومنها الزراعية وما في حكمها في شكل شركات ومنشآت أياً كانت جنسية الشركاء أو نسب مشاركتهم في رأس المال إذا كان ذلك التملك لازماً لممارسة نشاط الشركة أو لغرض التوسع في المشروع الاستثماري<sup>(١)</sup>.

من الملاحظ من نص المادة (١٢) من القانون السالف الذكر ومن الوهلة الأولى أنه قد أطلق للأجانب حرية تملك الأراضي والعقارات طالما كان ذلك في مجال مشروعات الاستثمار المحددة في المادة الأولى منه وهو ما يخالف، الأصل الثابت بمقتضى القانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٣م بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها، وأيضاً يخالف الاستثناء المقرر للأجانب بمقتضى قانون تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٩٦م والذي قيد ملكية الأجانب بعقارين على الأكثر وبمساحة كلية لا تتجاوز ٨٠٠٠ متر مربع لكليهما وفقاً لنص المادة (٢) من هذا القانون.

صفوة القول: من الملاحظ بعد العرض السابق لكي يسمح بتملك المستثمرين الأجانب للأراضي والعقارات الأزمة لمباشرة نشاطهم الاستثماري في مصر لا بد أن يخضعوا بداية لشروط تأسيس الشركات وأن يلتزموا بإجراءات منح التراخيص اللازمة

(١) د. أسامة جمال الدين ناصف، المرشد القانوني والعملية للمصريين في مصر، المرجع السابق، ص ٥٩؛ لكن البعض يرى أن الحظر قائم بالنسبة للشركات غير الخاضعة لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧م، فلا يجوز للأجانب شركات أم أشخاص عاديين تملك الأراضي الزراعية وما في حكمها طبقاً لأحكام قانون رقم ١٥ / لسنة ١٩٦٣م بشأن حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها والتي قضت المادة الأولى منه على أن يحظر على الأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين تملك الأراضي الزراعية وما في حكمها، من الأراضي القابلة للزراعة والبور والصحراوية في الجمهورية العربية المتحدة ويشمل هذا الحظر الملكية التامة كما يشمل ملكية الرقبة أو حق الانتفاع د. أحمد عبد الحميد عشوش وآخرون، القانون الدولي الخاص، المرجع السابق، ج٢، ص ٤٧، ٤٨. وإذا كان هذا الوضع بالنسبة للأشخاص الطبيعيين ما زال قائماً فهو بالنسبة للشركات الاستثمارية كما رأينا قد تغير، بالإضافة إلى أن تملك الشركات الأجنبية للأراضي الصحراوية قد تقرر في ظل قانون تملك الأراضي الصحراوية بالمجان لسنة ١٩٩٥م. فضلاً عن ذلك فقد أقر قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ / ١٩٩٧م حق المستثمرين بتملك الأراضي الصحراوية بغرض استصلاحها واستزراعها وهذا طبقاً للمجال الأول المعتمد كأحد أهم المجالات التي نصت عليه المادة (١) مجال استصلاح واستزراع الأراضي البور والصحراوية.

لإقامة مشروعهم الاستثماري في المواد رقم (١، ٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٤، ١٥) إلى جانب تطبيق المواد الخاصة بعمل التراخيص اللازمة للتملك وإقامة المشروعات الاستثمارية في المواد رقم (١٦ - ٢٢).

## المطلب الثاني

### مدى تمتع المستثمر الأجنبي بحق تملك العقارات

#### والأراضي اللازمة لإقامة المشروع الاستثماري في التشريع اليمني

أما في ظل قانون الاستثمار اليمني رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م فقد كفل للمستثمرين الأجانب كأحد أهم الضمانات والمزايا حق التملك أو الإجارة أو حق الانتفاع على الأراضي والعقارات سواء المملوكة ملكية خاصة أو عامة لغرض إنشاء مشروعه الاستثماري المرخص له بإقامته في الجمهورية اليمنية وهذا ما نصت عليه صراحة المادة (٦) من هذا القانون والتي قضت بأنه «يحق للمستثمر أن يشتري أو يستأجر أو يحصل على حقوق الانتفاع للأراضي والمباني سواء المملوكة ملكية خاصة أو عامة وفقاً للقوانين النافذة لغرض إقامة المشروع الاستثماري بموجب هذا القانون»<sup>(١)</sup>.

ويتبين لنا من هذا النص بأنه قد أباح للمستثمر يمينياً كان أم أجنبياً حق تملك الأراضي والمباني اللازمة لإقامة مشروعه الاستثماري عبر شرائها من ملاكها سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين كما أجاز له أيضاً حق الانتفاع بالأراضي والمباني عامة كانت أم خاصة وقيد حقه في كلا الحالتين بأن يكون وفقاً للقوانين النافذة، وأن يكون لغرض إقامة مشروعه الاستثماري وفقاً لقانون الاستثمار، ومؤدى ذلك أن ما يجريه المستثمر من شراء أو استئجار أو حق الانتفاع في العقارات والأراضي لا بد أن تكون تصرفاته تلك مطابقة لأحكام القوانين الوطنية المنظمة لها.

وتعد هذه الميزة حسنة أن يتساوى المستثمر أياً كانت جنسيته محلية أو أجنبية بالمواطن العادي في أسباب كسب الملكية وبما تحمله من التزامات ناشئة عن عقد الشراء أو الاستئجار، لولا أنها قيدت بالنسبة للمستثمر عموماً بأن تكون لغرض إقامة

(١) للمزيد من التفاصيل بشأن موقف المشرع اليمني من تملك الأجانب للعقارات والأراضي لغرض إقامة المشروع الاستثماري وفقاً لتشريعات الاستثمارات اليمنية المتعاقبة والسابقة على إصدار قانون الاستثمار الجديد رقم ١٥ لسنة ٢٠١٠م راجع د. مصطفى ياسين الأصبحي، مرجع سابق، ص ٢٠٦ وما بعدها.

مشروعة الاستثمار لا فرق في ذلك وفق النص بين الوطني والأجنبي إلا أن ذلك الشرط محمول بالأخص على المستثمر الأجنبي بألا يتعدى الغرض من تملكه للعقار، وهو مذهب يحمده عليه المشرع اليمني لما فيه من تطبيق حق الدولة في السيادة وتوجيه الأنشطة الاستثمارية فيما يخدم التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

من الملاحظ أن المادة (٦) من هذا القانون أقرت صراحة ثلاث حالات تُمكن المستثمرين أياً كانوا وطنيين أم أجانب من الانتفاع بالأراضي والعقارات على الإقليم اليمني لغرض مزاولة مشروعاتهم الاستثمارية عليها وهي:

١- إما عن طريق شراء تلك الأراضي أو العقارات بالطرق المعتادة ووفقاً للقواعد العامة للبيع والشراء سواء كان الشراء من قبل الدولة ضمن أملاكها الخاصة عن طريق المزاد العلني أو البيع عن طريق التقيسيط أو عن طريق العقد مبيعة بتملكها بشرائه الأرض أو العقار من ملاكها مواطني الدولة أو حتى من أجنبي مثله إن كان مالكاً للعقار وفقاً للقوانين النافذة أو من القطاع الخاص.

٢- وكذلك أقر للمستثمر الانتفاع بالعقارات والأراضي بقصد إقامة مشروعه الاستثماري عن طريق إجارة المستثمر للأرض أو العقار من مالك العقار سواء كان مالكها الدولة أو أحد قطاعاتها العامة والخاصة (وفقاً لقواعدها الخاصة) أو أحد مواطني الدولة... وفقاً للقواعد العامة للإجارة والقوانين المنظمة لها.

٣- وإقامة المشروع الاستثماري المرخص به للمستثمر رخص المشرع اليمني للأجانب حق الانتفاع بالأراضي والعقارات، وفي الغالب لا يقر حق الانتفاع بالأرضي إلا عن طريق الدولة وذلك بتخصيص أراض تابعة لها بمقابل أو بدون مقابل لتقوم بتوزيعها على المستثمرين لغرض إقامة مشروعات استثمارية محددة بعينها تنهض بالاقتصاد الوطني، وفي أماكن خاصة ومجالات محددة يلتزم المستثمر بأن لا يحدد عن الغرض المرخص له المشروع، وإلا أصبح من حق الدولة استرداد الأرض وإلغاء المشروع أو إيقافه بالطرق القانونية لمخالفته فيما خصصت له الأرض وعدم التزامه بالترخيص، وهذا الحق الذي تمنحه الدولة للمستثمر (حق الانتفاع) لا يمكن للمستثمر من التصرف بالأرض ببيعها، لأنه لا يملك رقبته، فليس له، سوى حق الانتفاع بالأرضي فيما خصصت له.

لذا فليس له سوى حق الاستعمال والاستغلال لتلك الأراضي فقط وتبقى ملكية رقبته للدولة.

وبهذا «تضمن الدولة للمستثمرين الأجانب المعاملة المتساوية دون تمييز مع المستثمرين المحليين في كافة الحقوق والالتزامات وحرية الاستثمار في أي من القطاعات الاقتصادية. بما في ذلك الانفراد أو المشاركة في تملك المشروع الاستثماري وفقاً لأحكام هذا القانون»<sup>(١)</sup>.

أضف لذلك إن من المزايا التي اشتمل عليه قانون الاستثمار اليمني ١٥ / ٢٠١٠م ما نصت عليه المادة (٢٧) من صرف النزاع عن المستثمر بشأن الأراضي والعقارات على الهيئة العامة للمساحة والأراضي والتخطيط العمراني باعتبارها الجهة المختصة بأي نزاع قائم بين المستثمر والدولة أو غيرها. فأوجب لها أن توجه الدعوى عليها إذا كانت الأراضي المخصصة للمشروع الاستثماري من أراضي الدولة واستكمل المستثمر جميع العقود والتراخيص اللازمة لإنشاء المشروع<sup>(٢)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن المشروعات التي أنشئت وفقاً لأحكام قانون الاستثمار (٢٠١٠/١٥م) لا تخضع لأحكام قانون تملك غير اليمنيين للعقارات رقم ٢٣ لسنة ٢٠٠٩م مادامت ليست مخصصة للسكن ومزاولة الأنشطة غير الاستثمارية.

وبالعكس فقد استثنى المشرع اليمني في ظل قانون تملك غير اليمنيين للعقارات رقم ٢٣ لسنة ٢٠٠٩م الخضوع من أحكامه في الأنشطة التي ينظمها قانون الاستثمار والمناطق الحرة، ونتيجة لذلك فلا يخضع الأجنبي المستثمر في ملكيته للعقارات والأراضي في الإقليم اليمني لأحكام هذا القانون ويخضع تملكه مباشرة لقانون الاستثمار مادامت الشركات تعمل في مجالات استثمارية مرخص بها في قانون الاستثمار<sup>(٣)</sup>.

وهذا ما أكدته صراحةً المادة (١١) من قانون تملك غير اليمنيين للعقارات رقم ٢٣ لسنة ٢٠٠٩م والتي قضت بأن «يعمل بأحكام هذا القانون فيما يتعلق بتملك غير اليمنيين

(١) نص المادة الخامسة من قانون الاستثمار اليمني رقم ١٥ لسنة ٢٠١٠م.

(٢) فهذه المادة وإن كانت قد أتت بخلاف الأصل بالادعاء وهو توجيه الدعوى على واضع اليد، إلا أن ذلك يعد تعبيراً من الدولة عن حسن نيتها بهدف طمأنة المستثمر، إلا أنه لم تواجهها أية مصاعب من ذلك القبيل، وقد أريد بذلك النص الحيلولة بين المستثمر وبين النزاع في أي تون النزاع على الأرض أمام المحاكم الوطنية د. بدر علي الجمرة، المرجع السابق، ص ١٢٢، ١٢٣.

(٣) فضلاً عن ذلك تم تعريف النشاط كإحدى مفردات قانون تملك غير اليمنيين للعقارات رقم ٢٣ لسنة ٢٠٠٩م والذي نصت المادة (٢) منه «لأغراض تطبيق أحكام هذا القانون، يكون للألفاظ والعبارات الواردة أدناه المعاني المبينة أمام كل منها ما لم يقتض سياق النص معنى آخر: ... النشاط: الأعمال المهنية أو الحرفية أو التجارية المسموح بمزاومتها في الجمهورية وفقاً للقوانين النافذة باستثناء الأنشطة التي ينظمها قانوني الاستثمار والمناطق الحرة».



للعقارات السكنية أو مزاوله الأنشطة المرخص بها وما عدا ذلك فيرجع فيه إلى قانوني الاستثمار والمناطق الحرة.

أما وفقاً لقانون المناطق الحرة رقم (٤/١٩٩٣م) فقد اعتبر من أهم مهام واختصاصات الهيئة العامة لمناطق الاستثمار إصدار التراخيص والوثائق وتخصيص الأراضي اللازمة لمزاولة الأنشطة فيها ولها فضلاً عن ذلك الحق في أن تمتلك وتستأجر وتؤجر الأراضي والعقارات اللازمة لها، أو لمزاولة الأنشطة المسموح بممارستها في حدود المنطقة الحرة، وهذا ما نصت عليه المادتان (٥، ٦) من قانون المناطق الحرة (٤/١٩٩٣م) اللتان أوجبتا على التوالي بأن:

تتولى الهيئة في معرض تطبيقها لهذا القانون ما يأتي:

أ- إصدار التراخيص والوثائق والمستندات القانونية اللازمة للأعمال ولمختلف النشاطات والمهن المسموح بها داخل المنطقة الحرة.

ب- تخصيص المساحات والمستودعات والأرصعة اللازمة لأصحاب المشاريع وذلك في نطاق المساحات المحددة للمنطقة الحرة.

ج- تمكين أصحاب المشاريع من التزود بمختلف الخدمات والتسهيلات اللازمة لنشاطهم في المنطقة الحرة. (م/٥).

و«يكون للهيئة في سبيل تحقيق أغراض هذا القانون الحق في أن تمتلك وتستأجر وتؤجر الأراضي والعقارات التي تلزمها (م/٦).

**وصفوة القول:** يتبين مما سبق عرضه بشأن مدى حق التملك العقاري للمستثمرين لغرض إقامة المشروعات الاستثمارية وفقاً للتشريعات المشجعة للاستثمار في اليمن ومصر أنهما متفقان من حيث إطلاق حق التملك للأراضي والمباني لكافة المستثمرين وطنيين كانوا أم أجانب وفقاً للمادة السادسة من قانون الاستثمار اليمني والمادة (١٢) من قانون الاستثمار المصري وكلاهما قيد حق التملك بالغرض منه وهو أن يكون لازماً لإقامة المشروع الاستثماري، غير أن النص المصري اقتصر على الحق بالتملك في حين اشتمل النص اليمني على ذلك الحق وعلى الحق في الانتفاع والإجارة في صلب المادة السادسة وبذلك يكون النص اليمني أشمل وأعم وهو ما يجب معه الاقتداء به من قبل المشرع المصري، مع ذلك المشرع المصري لم يغفل عن ذلك فقد نظم أيضاً في المادتين (٥، ٢٨) من قانون الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م حق الانتفاع بتخصيص الأراضي

المملوكة للدولة لتقوم بتوزيعها على المستثمرين لغرض مزاولة نشاطهم الاستثماري بمقابل أو بدون مقابل، كما سنرى في المطلب الذي يلي.

### المطلب الثالث

#### مدى تمتع المستثمر الأجنبي بحق تملك العقارات

#### والأراضي اللازمة لإقامة المشروع الاستثماري في التشريعات المقارنة

وبدراسة مقارنة لقوانين بعض الدول العربية والأجنبية يتجلى لنا بوضوح ظهور عدة اتجاهات الاتجاه الأول: يقضي بأنه لا يسمح للمستثمرين الأجانب بتملك العقارات، للاتجار فيها أو لاستخدامها في الإقامة الخاصة أو حتى اللازمة لمباشرة المشروعات الاستثمارية لأنشطتها الاقتصادية، وتظل هذه العقارات من القطاعات المحظورة على هؤلاء المستثمرين<sup>(١)</sup>.

ومن تلك الدول التي تحظر على الأجنبي المستثمر تملك العقارات لغرض إقامة المشروع الاستثماري دولة ألبانيا إذ لا يجوز طبقاً لتشريعاتها تملك الأجانب للعقارات من المباني والأراضي الزراعية والأراضي الفضاء، وإنما يسمح لهؤلاء الأجانب استئجار العقارات بشرط الحصول على ترخيص مسبق من الوزارات المختصة، ويقضي القانون الألباني بأنه يحق للأجانب استئجار العقارات مدة لا تتجاوز ٤٩ سنة وهذه مدة قابلة للتجديد<sup>(٢)</sup>.

مع ذلك قد تكتفي الدولة المضيضة بإقرار حق الانتفاع بالعقار أو إجارته لمدة طويلة لغرض إقامة المشروع الاستثماري عوضاً عن حرمان الأجنبي المستثمر من تملك العقارات.

ومن تلك التشريعات المصرية التي أقرت فقط حق الانتفاع للمستثمر لمدة تصل إلى ٩٩ عاماً لإجارة الأراضي لغرض إقامة المشروع الاستثماري مع السماح بتجديد المدة، وحرمت ملكيتها بشأن ما نظمته القرار الصادر من مجلس الوزراء رقم (٣٥٠) لسنة ٢٠٠٧م بشأن تنظيم حق الشركات والمنشآت في تملك الأراضي والعقارات اللازمة لمباشرة

(١) د. احمد عبد الحميد عشوش، د. أحمد محمد الهواري، د. محمد بهنسي، القانون الدولي الخاص،

المرجع السابق، ج٢، ص٤٤ وما بعدها.

(٢) المرجع السابق، نفس الصفحة.

نشاطها أو التوسع فيه في بعض مناطق الإقليم المصري والذي حظر على الأجانب في بعض المناطق الحدودية أو القريبة من المنشآت العسكرية تملك العقارات لكنها أجازت في تلك المناطق استثناءً وبترخيص مسبق من الجهات المختصة للدولة إقرار حق الانتفاع بالعقارات لمدة ٩٩ عاماً في مناطق شبة جزيرة سيناء وبالأخص شرم الشيخ<sup>(١)</sup>.

ومن تلك الدول التي أجازت حق الانتفاع بالأراضي أو إيجارها لمدة طويلة دون تملكها لغرض مزاولة النشاط الاستثماري سلطنة عمان في المادة (١٠) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي بالمرسوم السلطاني رقم ٩٣ / ٥٧ الصادر في ١١ من جمادى الأولى سنة ١٤١٥هـ الموافق ١٦ أكتوبر سنة ١٩٩٤م والتي نصت بأنه «يجوز تخصيص الأراضي اللازمة لمشروع الاستثمار سواء بمنحها حق الانتفاع بها أو بطريق الإيجار لمدة طويلة».

أما الاتجاه الثاني: والذي يرخص من قبل الدولة المضيفة للمستثمرين الأجانب تملك العقارات والأراضي وكذا كافة الحقوق الضرورية لممارسة الأنشطة الاقتصادية، أياً كان الشكل القانوني للمشروع وسواء أكان مشروعاً مشتركاً أم مشروعاً أجنبياً خالصاً، مشروعاً أسسه المستثمر الأجنبي أو مشروعاً اشتراه جاهزاً للتشغيل. ومن تلك الدول المجيزة للتملك لغرض الاستثمار، فرنسا والتي سمحت للأجانب بصفة عامة تملك العقارات أسوة بالوطنيين، شريطة الحصول على إذن مسبق من وزير المالية، دون تطلب توافر شروط المعاملة بالمثل، ذلك أن هذا الحق يعتبر من الحقوق الطبيعية للإنسان<sup>(٢)</sup>.

كما أن قانون تشجيع الاستثمار في كوريا الجنوبية لسنة ١٩٨٤م يؤكد على أن يعامل المستثمرون الأجانب بنفس المعاملة التي يلقاها المستثمرون الكوريون. كما قدمت كوريا الجنوبية مختلف التسهيلات المتعلقة بمنح الأراضي والعقارات وشددت على القضاء على العوائق الإدارية وحتى المالية من خلال تقديم القروض المختلفة من طرف البنوك الوطنية<sup>(٣)</sup>.

ومن تلك الدول التي أقرت أحقية المستثمرين الأجانب بتملك العقارات والأراضي لغرض إقامة المشروع الاستثماري باعتبارها دول موسعة للتملك العقاري في ظل

(١) في تفاصيل ذلك راجع رسالتي للدكتوراه في المبحث الخاص بمدى تملك الأجانب في الأراضي الحدودية في التشريع المصري المبحث الثالث من الفصل الأول ضمن الباب الثاني.

(٢) راجع في ذلك د. أحمد عبد الحميد عشوش وآخرون، القانون الدولي الخاص، المرجع السابق، ج ٢، ص ٤٤.

(3) 36 Upali Kumara , Op. Cit. , p

قوانينها المشجعة للاستثمار من تلك الدول مصر واليمن اللتان أقرتا صراحة في ظل قوانينهما المشجعة للاستثمار تملك الأجانب للعقارات والأراضي.

أما ما تم تنظيمه في مدى أحقية المستثمر الأجنبي في تملك العقارات والأراضي في بعض الأنظمة الخليجية والتشريعات العربية والأجنبية لغرض إقامة المشروعات الاستثمارية فمنهم من أقره للمستثمر الأجنبي بقيود ومنهم من خصه في عقارات بعينها ومنهم من خصه لغرض مزاوله مجالات محددة ومنهم من امتنع عن تملك العقارات لإقامة المشروع تماماً وأقره لجنسيات معينة<sup>(١)</sup> ومنهم أقر بأحقية الانتفاع وإجارة الأرض دون حقه بالتملك وفي الغالب اشترطت تشريعات الاستثمار على المستثمر بالألا يخرج عن الغرض المرخص له من هذا التملك.

ففي المملكة العربية السعودية سنجد أن المادة الثامنة من نظام الاستثمار الأجنبي السعودي رقم (م/١) لسنة ١٤٢١هـ قد أقرت بأنه «يجوز للمنشآت الأجنبية<sup>(٢)</sup> المرخص لها بموجب هذا النظام تملك العقارات اللازمة في حدود الحاجة لمزاوله النشاط المرخص أو لغرض سكن كل العاملين بها أو بعضهم وذلك وفقاً لأحكام تملك غير السعوديين للعقار<sup>(٣)</sup>».

ومنحت فضلاً عن ذلك المادة (٥) من اللائحة التنفيذية لهذا القانون بالسماح بأن «تتمتع منشآت الاستثمار الأجنبي بالمزايا والحوافز والضمانات التي تتمتع بها المنشآت الوطنية ومنها على سبيل المثال... تملك العقارات اللازمة لمزاوله النشاط المرخص أو لسكنه أو لسكن العاملين لديه وفقاً لأحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار

(١) معظم دول الخليج العربي لم تمنح الأجنبي غير الخليجي حق تملك العقارات للسكنى أو مزاوله النشاط الاستثماري أو غير الاستثماري واكتفت بمنحهم بحق الانتفاع وإجارة الأراضي في مناطق استثمارية محددة بعينها واستتنت خلاف الأصل بحظر التملك العقاري في إقليمها، بأن سمحت بتملك العقارات لمواطنيها ومواطني دول الخليج العربي ومن أهم تلك الدول الخليجية التي منعت تملك العقارات للأجانب غير الخليجيين دولة الإمارات العربية المتحدة والتي أقرت هذا المنع في إماراتها السبع بقوانين خاصة بذلك. للتفاصيل راجع المبحث الأول من الفصل الثاني ضمن الباب الأول من رسالتي للدكتوراة.

(٢) ويفهم من هذا النص اقتصار المنح للمنشآت والشركات أي الأشخاص المعنوية دون منح حق الشخص الطبيعي الأجنبي تملك العقارات لغرض الاستثمار للمزيد رجع المستشار/ أشرف أحمد هلال، مرجع سابق، ص ٦١.

(٣) للمزيد راجع أحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار والاستثمار وفقاً للنظام الملكي رقم (م/١٥).. لسنة ١٤٢١هـ. ضمن الباب الأول في المبحث الأول من الفصل الثاني من رسالتي للدكتوراة.

واستثماره الصادر بالرسوم الملكي رقم (م / ١٥) لسنة ١٤٢١هـ»<sup>(١)</sup>... - عدم جواز مصادرة الاستثمارات كلاً أو جزءاً إلا بحكم قضائي أو نزع ملكيتها كلاً أو جزءاً إلا للمصلحة العامة ومقابل تعويض عادل... ٧ - كفالة المستثمر الأجنبي وموظفيه غير السعوديين تكون على المنشأة المرخص لها.

وفي نفس السياق وذات اللائحة التنفيذية أقرّ للمستثمر الأجنبي الحق في التملك والاستثمار العقاري في المملكة والتي نصت عليه المادة (٨) من اللائحة سالفة الذكر بأنه «يجوز للمستثمر الأجنبي شراء منشآت استثمار محلي أو أجنبي أو مشترك أو تملك حصص بها، على أن تتوافر بشأنه الشروط الواردة بالمادتين السادسة والسابعة من هذه اللائحة»<sup>(٢)</sup>.

هذا وأجاز نظام توزيع الأراضي البور السعودي رقم (م / ١٦) سنة ١٣٨٨هـ للشخص الأجنبي استثمار الأراضي البور في الإنتاج الزراعي والحيواني وله أن يملكها في حال قيامه بالري أو تهيئة جزء محدد من مساحتها خلال فترة محددة<sup>(٣)</sup>.

(١) وبالرجوع لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره المذكور أعلاه نجده يسمح للأشخاص الطبيعيين الأجانب بشكل عام تملك عقار لسكنهم الخاص وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من هذا النظام بأنه «يسمح للأشخاص غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية المقيمين في المملكة إقامة نظامية لتملك العقار لسكنهم الخاص وذلك بعد الترخيص لهم من وزارة الداخلية، وكذلك يسمح للأجنبي المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو اقتصادي لتملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط ولسكنه وسكن العاملين لديه بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص وبالشروط التي نصت عليها المادة الأولى من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره رقم ٨٩ لسنة ١٤٢١هـ على أنه «أ - يجوز للمستثمر غير السعودي من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه، وذلك بعد موافقة الجهة التي أصدرت الترخيص. كما يجوز استئجار العقار المشار إليه مع مراعاة ما ورد في المادة الخامسة من هذا النظام. ب - إذا كان الترخيص المشار إليه يشمل شراء مبان أو أراض لإقامة مبان عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير فيجب ألا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع أرضاً وبناءً عن ثلاثين مليون ريال ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ. كما يشترط أن يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته.

(٢) المادتان (٦، ٧) من اللائحة حددت بعض الشروط والضوابط لمنح التراخيص للازمة لإقامة المشروع الاستثماري.

(٣) د. محمد حسن إسماعيل، المرجع السابق، ص ١٤١ - ١٥٥؛ د. ثروت عبد الرحيم، الملكية التجارية والصناعية في الأنظمة السعودية، الناشر: عمادة شؤون المكتبات، جامعة الملك سعود، الرياض، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧، ص ٥٨.

أما في دولة قطر فإن قانون استثمار رأس المال غير القطري رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٠م وتعديلاته لم يقر للأجنبي المستثمر حقه في التملك العقاري لغرض إقامة المشروعات والمنشآت الاستثمارية واكتفى بالسماح له باستئجار العقارات لهذا الغرض ولمدة لا تزيد على ٥٠ سنة قابلة للتجديد وهذا ما نصت عليه المادة (٥) من قانون استثمار رأس المال غير القطري رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٠م والتي نصت بأنه «يجوز تخصيص الأرض اللازمة للمستثمر غير القطري لإقامة مشروعه الاستثماري، وذلك بطريق الإيجار لمدة طويلة لا تزيد على ٥٠ سنة قابلة للتجديد»<sup>(١)</sup>.

فضلاً عن ذلك نصت المادة العاشرة من القانون سالف الذكر على أنه «يحق للمستثمر غير القطري نقل ملكية استثماره لمستثمر آخر غير قطري أو وطني أو التخلي عنه لشريكه الوطني في حالة المشاركة، على أن يتم ذلك وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها. وفي هذه الحالات تستمر معاملة الاستثمار طبقاً لأحكام هذا القانون، على أن يواصل المستثمر الجديد العمل في المشروع، ويحل محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات.

أهم معوقات الاستثمار العقاري والسياسات المقترحة لحلها وعلاجها<sup>(٢)</sup>.

## أولاً: معوقات الاستثمار العقاري:

١- المعوقات التشريعية والقانونية بعدم الثبات التشريعي.

إن الاستقرار الذي ينشده المستثمر في تعاملاته مع الدولة المضيفة ليس الاستقرار الاقتصادي فقط وإنما يسعى المستثمر إلى الاستقرار التشريعي أيضاً، والذي يكون له أحياناً مردود اقتصادي، فالتغييرات التشريعية التي تقدم عليها الدولة تزيد من المخاطر التي يتعرض لها المستثمر<sup>(٣)</sup>، وتتركز هذه المخاوف عند البعض تجاه الدول النامية تحديداً<sup>(٤)</sup>، كما أن ثبات النظام القانوني واستقرار تعامل الدولة المضيفة مع الاستثمارات

(١) راجع مواد هذا القانون على الموقع الإلكتروني الميزان البوابة القانونية القطرية على الرابط:

<http://www.almeezan.qa/Default.aspx?language=ar>

(٢) للمزيد من التفاصيل راجع د. فريد أحمد قبلان، الاستثمار الأجنبي في الدول العربية الواقع والتحديات، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، لسنة ٢٠٠٨م، ص ٣٢٧ وما بعدها.

(٣) د. عصام الدين القسبي، خصوصية التحكيم في مجال منازعات الاستثمار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٠م، ص ١٧٩؛ د. أحمد شرف الدين، طرق إزالة المعوقات القانونية، مرجع سابق، ص ٢١-٢٢.

(٤) "The current eagerness for the development world to attract foreign investment"

الأجنبية يمكن أن يكون أكثر جاذبية للمستثمرين من حشد مجموعة من الحوافز تكون عرضة لتغيرات متلاحقة<sup>(١)</sup> حتى لو كانت هذه التغيرات في صالحهم، حيث إن ذلك قد يدفعهم إلى التأني في الإقدام على الاستثمار أملاً في الحصول على المزيد من المنافع في المستقبل<sup>(٢)</sup>.

٢- عدم الاستقرار السياسي والأمني.

٣- سعة وانتشار المخاطر غير التجارية، وعلاجها توفير الأمان القانوني للمستثمر بعدم التعدي على أملاكه وتوفير الضمانات الكافية.

٤- صعوبة الحصول على التمويل بشروط وتكاليف ميسرة وارتفاع تكلفة المعاملات المرتبطة بإجراءات الاستثمار العقاري.

## ثانياً: السياسات المقترحة لمعالجة معوقات الاستثمار العقاري:

١- تهيئة البيئة التشريعية والقانونية والثبات التشريعي للقوانين المشجعة للاستثمار.

٢- توفير الاستقرار الأمني والإصلاح السياسي.

٣- تحسين النظام الضريبي وتحصيل الإيرادات.

٤- تنمية مهارات الترويج لجذب الاستثمار وتوفير البنية الأساسية.

٥- وحدة الجهة التي يتعامل معها المستثمر وهي الهيئة العامة للاستثمار في كلا البلدين،

بأن يجعل المشرعان المصري واليميني الهيئة العامة للاستثمار هي الجهة المنوط بها

الحصول من جهات الاختصاص بمصر واليمن بالنيابة عن المستثمرين على جميع

التراخيص وفقاً للقوانين واللوائح لإنشاء وإدارة وتشغيل المشروعات، فضلاً عن أن

---

1970s 1960s and early could easily fade and the more hostile LCD attitudes of towards MNEs could return again". Cynthia (D) and Contributors: Foreign direct investment in the 1990s, p. 25.

(١) د. عصام الدين القصي، خصوصية التحكيم في مجال منازعات الاستثمار، المرجع السابق، ص ١٧٩.

(٢) "A restrictive but stable investment climate may not deter an MNC if it has found a profit making opportunity, while an investment environment that is in flux but generally improving may encourage an enterprise to delay investing in the hopes of getting a better deal later on". Cynthia (D) and Contributors: Foreign direct investment in the 1990s, p. 7. Op. Cit.

يوكلا للهيئة تخصيص الأراضي اللازمة للمشروعات بمقابل أو بدون مقابل وإبرام العقود اللازمة في هذا الشأن، وذلك بالتنسيق مع مكاتبها في المحافظات ومع ممثلي المحافظة (المحافظ) ليقوموا بتجهيز الأرض المناسبة للمشروع، ومقابل ذلك تقوم الهيئة بتحديد بدء تاريخ الإنتاج للمشروعات أو تاريخ مزاولة النشاط.



## الخاتمة

أما وقد تم الانتهاء بحمد الله تعالى من دراسة موضوع البحث - بعد إفراغ الوسع وبذل الطاقة - يمكن تسجيل أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة، وكذلك رصد أهم التوصيات التي توصي بها الدراسة، وذلك على النحو التالي.

### أولاً: أهم النتائج.

#### أ- أهم النتائج المشتركة:

١- أشارت الدراسة بخصوص التشريعين المصري واليمني إلى أن الأجنبي يسمح له بالتملك العقاري على إقليم الدولة وبصفتين مستقلتين أولاً بصفته أجنبياً عادياً يرغب في التملك العقاري بقصد الإقامة لغرض السكن والمأوى، أو لمزاولة النشاط المهني والتجاري غير الاستثماري المرخص به بقصد الاستقرار وجلب الرزق، وهذا يحكمه وينظمه القانون المصري رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٩٦م والقانون اليمني رقم (٢٣) / ٢٠٠٩م) بشأن تملك غير اليمنيين للعقارات، أما الصفة الثانية هي صفته كمستثمر أجنبي يحتاج لحوافر وضمانات كفيلة بحماية رأس ماله للقدوم والاستثمار بقصد تحقيق الربح المجزي، وذلك لن يكون إلا بأن يسمح له بتملك الأراضي والعقارات أو الانتفاع بها لغرض إقامة مشروعه الاستثماري، وهذا يحكمه وينظمه قانون ضمانات وحوافر الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م وقانون الاستثمار اليمني رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م.

٢- كشفت الدراسة أن قانون حوافر وضمانات الاستثمار المصري يبيح للأجانب الاستثمار في مجال استصلاح واستزراع الأراضي البور والصحراوية، وتكون مزاولة أنشطتهم في هذا المجال بطريق الإيجار طويل الأجل الذي لا تزيد مدته على خمسين عاماً، ويجوز مدها لمدة أو لمدد أخرى لا تتجاوز في مجموعها خمسين عاماً، وإذا اتخذ المشروع شكل شركة مساهمة جاز له مزاولة نشاطه بطريق التمليك، أما قانون الاستثمار اليمني فلم يدرج نشاط استصلاح واستزراع الأراضي الصحراوية ولا أي مجال آخر ضمن مجالات الاستثمار، بل حصر أنشطة لا يسمح للمستثمر بمزاومتها وما عداها سمح بإقامته على شكل قوائم، وكان يفضل ذكر مجالات الاستثمارات

الحيوية، ثم تحويل الهيئة العامة للاستثمار بإضافة بعض المجالات مستقبلاً أو عن طريق مجلس الوزراء كما صنع نظيره المشرع المصري بصورة صريحة في الفقرة (٢) من المادة الأولى من قانون الاستثمار المصري، لأن التعداد الوارد في هذه المادة لم يكن على سبيل الحصر بل جاء على سبيل المثال.

٣- كشفت الدراسة عن وجود اختلافات فيما بين قوانين الاستثمار في الدول العربية، ويرجع ذلك إلى عدم وجود قانون نموذجي موحد لتشجيع الاستثمار تعتمد عليه تلك الدول في صياغة تشريعاتها الخاصة بالاستثمار.

٤- كشفت الدراسة أن المنظم السعودي والأنظمة الخليجية الست إلى جانب التشريعيين اللبناني والأردني خصصوا قانوناً لتنظيم تملك الأجنبي غير المستثمر للعقارات لغرض السكن أو لمزاولة النشاط غير الاستثماري إلى جانب تنظيمه لتملك المستثمر الأجنبي لغرض الاستثمار، وهذا ما تميزت به تلك التشريعات عن المشرع المصري واليميني اللذين لم ينظماها في قانون واحد، بل جعلوا قانوناً خاصاً لتملك الأجانب للعقارات لغرض السكن أو لمزاولة النشاطات غير الاستثمارية المرخص بها، بينما اختص قانون الاستثمار لكليهما بتنظيم التملك العقاري لغرض الاستثمار.

٥- أشارت الدراسة إلى ما تم تنظيمه في دول الخليج العربي بخصوص تنظيم ملكية الخليجيين للعقارات والأراضي في دول المجلس تبعاً لما أقرته الاتفاقية الخليجية لسنة ٢٠٠٢م بشأن تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون وإقرار المعاملة المتساوية في التملك العقاري والاستثمار وبعض الأنشطة الأخرى، لكن تبين لنا عدم وجود تلك المساواة المنشودة في المعاملة مع مواطني الدولة وخاصة في مجال التملك العقاري، وخير مثال على ذلك أنهم يضعون قيوداً ملزمة على الخليجي بعدم التصرف في العقار أو الأرض الفضاء إلا بعد فترة من الزمن، واشترط البناء، وغيرها كثير، فضلاً عن تحديد معظم الأنظمة الخليجية مناطق استثمارية خاصة لتملك الخليجيين وغيرهم من الأجانب، وحظر التملك والانتفاع في بعض المناطق وقصرها على مواطنيها، وهذا يجافي روح الاتفاقية الخليجية في المعاملة المتساوية بين كل دولة خليجية ورعايا الدول الأعضاء الأخرى بما يوصلنا إلى حقيقة مهمة هي أن الخليجي مازال أجنبياً خارج بلده وموطنه حتى وإن أقام أو تملك العقار في بعض الدول الأعضاء من دول الخليج العربي، مع تميزه بحسن المعاملة وتسهيل تملك العقار بغير إبطاء في أرض الواقع، فضلاً عن أن

الباحث توصل لعدة نتائج بهذا الخصوص منها ما يأتي.

أ- أن الخليجي الممتلك العقار في إحدى الدول الخليجية لا يعامل معاملة متساوية مع المواطنين لكن بالتأكيد مركزه أفضل من الأجنبي غير الخليجي.

ب- ووفقاً للنتيجة الأولى فإن الخليجي أجنبي في أي دولة خليجية عضو غير بلده.

ج- وباعتبار الخليجي أجنبياً فإن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة أنه يخضع للقوانين المنظمة لتملك الأجانب للعقارات والأراضي، ويستفيد من المناطق الاستثمارية التي يجوز للأجانب تملك العقارات فيها.

د- يتميز الخليجي عن الأجنبي غير الخليجي بأنه يحق له التملك في عموم إقليم الدولة الراغب في التملك فيها فضلاً عن المناطق الاستثمارية المخصصة للتملك والاستثمار العقاري إلا ما تم استثناءه صراحة من قبل الدولة المضيفة مانحة العقار، أما الأجنبي فلا يسمح له بالتملك إلا في المناطق الاستثمارية المحددة بعينها والمرخص بها من قبل الجهات الحكومية المختصة في معظم دول الخليج إن لم يكن كلها وبشروط مشددة وفي الغالب لا يسمح لهم سوى بالانتفاع واستئجار العقارات دون تملكها.

٦- كشفت الدراسة أن المشرعين المصري واليميني رفعوا القيود عن مشاركة رؤوس الأموال الأجنبية في المشروعات المختلفة، بل إنهما سمحا بتكوين مشروعات وشركات مملوكة بالكامل لأجانب.

٧- كشفت الدراسة المقارنة في التشريعين المصري واليميني عن نتائج مشتركة بشأن مدى حق المستثمرين الأجانب في التملك والاستثمار العقاري لغرض إقامة المشروعات الاستثمارية وفقاً للتشريعات المشجعة للاستثمار، حيث إنهما متفقان في إطلاق حق تملك الأراضي والمباني لكافة المستثمرين وطنيين كانوا أم أجانب وفقاً للمادة (٦) من قانون الاستثمار اليميني والمادة (١٢) من قانون الاستثمار المصري، وكلاهما قيد حق التملك بالغرض المخصص له (المشروع) وهو أن يكون لازماً لإقامة المشروع الاستثماري، غير أن المشرع المصري اقتصر في هذه المادة على الحق في التملك، أما بالنسبة لحق الانتفاع فقد نظمته المادتان (٥، ٢٨) من قانون الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م اللتان تفران للدولة منح الأجنبي حق الانتفاع بالأراضي المملوكة لها بمقابل أو بدون مقابل بحسب الأهمية المرجوة

من المشروع، في حين اشتمل النص اليمني على ذلك الحق وعلى الحق في الانتفاع والإجارة في مادة واحدة هي المادة السادسة، وبذلك جمع النص اليمني جميع تلك الحقوق في مادة واحدة وهو ما يفضل أن يحذو المشرع المصري فيه حذو المشرع اليمني.

٨- أما بالنسبة لتشريعات الاستثمار المنظمة لمدى أحقية المستثمر الأجنبي في تملك العقارات والأراضي في الأنظمة الخليجية وبعض التشريعات العربية والأجنبية لغرض إقامة المشروعات الاستثمارية فمنهم من أقره للمستثمر الأجنبي بقيود، ومنهم من خصصه في عقارات بعينها، ومنهم من خصصه لغرض مزاولة مجالات محددة، ومنهم من امتنع عن تملك العقارات لإقامة المشروع تماماً وأقره استثناءً لجنسيات معينة<sup>(١)</sup>، ومنهم من أقر بأحقية في الانتفاع وإجارة الأرض دون حق الأجنبي في التملك، وفي الغالب اشترطت تشريعات الاستثمار على المستثمر ألا يخرج عن الغرض المرخص له من هذا التملك.

٩- كشفت الدراسة أن المشرعين المصري واليمني قدما الضمانات الكافية وذلك بعدم تأميم المشروعات أو الاستيلاء عليها أو نزع ملكيتها وغيرها من القيود التي تقيد ملكية المستثمر في مشروعه وعقاره؛ ومنح حوافز وإعفاءات عديدة لتشجيع وجذب رؤوس الأموال الأجنبية إلى مصر واليمن<sup>(٢)</sup>.

## ثانياً: نتائج خاصة بالتشريع المصري:

١- كشفت الدراسة أيضاً أن قانون الاستثمار المصري استحدث عدة مجالات جديدة

(١) معظم دول الخليج العربي لم تمنح الأجنبي غير الخليجي حق تملك العقارات للسكنى أو مزاولة النشاط الاستثماري أو غير الاستثماري واكتفت بمنحه حق الانتفاع وإجارة الأراضي في مناطق استثمارية محددة بعينها واستثنت مواطنيها ومواطني دول الخليج العربي من حظر التملك العقاري في إقليمها ومن أهم تلك الدول الخليجية التي منعت تملك العقارات للأجانب غير الخليجين دولة الإمارات العربية المتحدة حيث حظرت في تشريعاتها تملك الأجنبي غير الخليجي للعقارات في إماراتها السبع.

(٢) وقد تضمن الباب الثاني من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (٨٩ لسنة ١٩٩٧م أهم الضمانات والحوافز والإعفاءات في المواد (٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٥). واهتم الباب الثالث بحوافز الاستثمار والإعفاءات الضريبية وأهمها ما ورد في المواد ٢٠ و٢٨، أما قانون الاستثمار اليمني رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م فقد ذكر في الباب الثالث أهم الضمانات والمزايا الاستثمارية وذلك في المواد (٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠).

للاستثمار وهي مجالات فرضتها ظروف ضرورة التوسع في الرقعة الزراعية واستصلاح الأراضي الصحراوية، وتشجيع الصناعات التحويلية والتعدينية، وتوجيه الاستثمارات إلى مشروعات البنية الأساسية (من طرق وجسور وكهرباء ومواصلات وغيرها كثير) والتي تعد عماد أي تنمية اقتصادية والتي تتميز بحاجتها إلى رؤوس أموال ضخمة تعجز الدولة عن تديرها في ظل مسؤوليتها عن قطاع الخدمات الأساسية من تعليم وصحة وأمن وغيرها من قطاعات الخدمات المختلفة<sup>(١)</sup>.

٢- كذلك كشفت الدراسة أن المشرع المصري توسع - وفقاً لأحكام قانون الاستثمار- في منح الشركات المستثمرة حق تملك العقارات لغرض مزاولة مشروعاتها الاستثمارية، فبدلاً من اقتصار حق التملك على العقارات المبنية والأراضي الفضاء قبل تعديل المادة (١٢) من قانون الاستثمار المصري توسع في أحقية تملك الشركات والمنشآت للعقارات والأراضي اللازمة لمباشرة نشاطها بعد تعديل المادة (١٢)، وعلى ضوء ذلك التغيير تم تعديل بعض أحكام القانون لصالح المستثمر وذلك بالتوسع في تملك الأراضي والعقارات على الإقليم المصري بدون تحديد.

٣- انفرد قانون الاستثمار المصري عن اليمني بمنح الشركات ذات الشهرة العالمية حوافز ومزايا إضافية لمشروعاتها المقامة في مصر لخدمة الاقتصاد الوطني، وأهم تلك المزايا تخصيص الأراضي المملوكة للدولة بدون مقابل أو بمقابل رمزي تشجيعاً لقدمها ومزاولة نشاطها الخدمي والتكنولوجي.

### ثالثاً: نتائج خاصة بالتشريع اليمني:

١- كشفت الدراسة أن أحكام قانون تملك غير اليمنيين للعقارات رقم (٢٣) لسنة ٢٠٠٩م يسري على أراضي وعقارات الدولة والعقارات المملوكة ملكية خاصة، في كل ما يخص لغرض السكن أو لمزاولة الأنشطة المهنية والحرفية والتجارية عدا ما ينظمه قانوناً الاستثمار والمناطق الحرة، أو الانتفاع بأراضي وعقارات الأوقاف التي ينظم أحكامها قانون الوقف الشرعي لسنة ١٩٩٢م.

٢- وكشفت الدراسة أنه يحق للأجانب في اليمن تملك العقارات اللازمة لمزاولة الأنشطة غير الاستثمارية وفقاً لأحكام القانون (٢٣ / ٢٠٠٩م) بشرط أن يحصل بداية على

(١) د. سامي عبد الباقي أبو صالح، الإطار القانوني للاستثمارات الأجنبية في مصر، المرجع السابق، ص ٨، ٩.

الترخيص اللازم من الجهة المختصة لمزاولته النشاط في أي عمل تجاري أو حرفي أو مهني في اليمن مادام ليس محظورا على الأجانب ممارسته في القوانين النافذة وغير مخالف للشريعة الإسلامية وليس من ضمن الأنشطة الاقتصادية المنظمة بقانوني الاستثمار والمناطق الحرة؛ ويشترط أن يكون العقار المراد تملكه ضمن المخططات العمرانية المعتمدة من الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني.

٣- كما كشفت الدراسة أن المشرع اليمني خول الهيئة العامة للمناطق الحرة بإضافة تراخيص مزاولة أنشطة في أية مهن وحرف وأعمال أخرى تتطلبها النشاطات في المنطقة الحرة دون الرجوع حتى لمجلس الوزراء، ونوصي مشرعنا اليمني أن يحدد في قانون الاستثمار اليمني رقم (١٥ / ٢٠١٠م) مجالات الاستثمار كقانون المناطق الحرة اليمني، مع تخويل مجلس الوزراء تحديد مجالات أخرى مستقبلاً بناءً على اقتراح الهيئة العامة للاستثمار بشرط أن تخدم الاقتصاد الوطني وذلك كنظيره المشرع المصري في قانون الاستثمار (٨ / ١٩٩٧م) في مادته الأولى.

## ثانياً: أهم التوصيات.

### أ- أهم التوصيات المشتركة:

١- توصي الدراسة المشرع اليمني والمصري بضرورة إدراج الاستثمار في مجال إحياء الموات ضمن مجالات الاستثمار المسموح للمستثمر الأجنبي بالاستثمار فيها شريطة ألا يملك هذا المستثمر الأرض الموات لإحيائها بل يكون ذلك عن طريق التأجير، وذلك بهدف ضمان عودتها بعد استصلاحها واستزراعها وانتهاء فترة المشروع الاستثماري إلى الحكومة.

٢- توصي الدراسة حكومات الدول العربية بإبرام اتفاقية في إطار الجامعة العربية تنظم تملك أبناء الأمة العربية للعقارات والمنقولات في الدول الأعضاء في الجامعة العربية، وذلك بهدف استقدام واجتذاب الأموال العربية المهاجرة خارج الدول العربية وبالذات في الدول الغربية من أجل الخلاص من أخطار التبعية للعالم الخارجي تجارياً وغذائياً ومالياً وتكنولوجياً، تلك التبعية التي تغذي باستمرار قوى التخلف وتعوق نماء وتطور اقتصاديات الوطن العربي<sup>(١)</sup>.

(١) د. مصطفى ياسين الأصبحي، المرجع السابق، ص ٧٢٨.

٣- تدعو الدراسة الحكومتين اليمنية والمصرية إلى رفع درجة الوعي الاستثماري لدى المواطنين حتى يمكن تمويل عملية التنمية الاقتصادية بأموال وطنية مستقرة لا تعاني من التقلبات والاهتزازات، وتضع المصلحة القومية في اعتبارها، لأن الإفراط في الانفتاح على رأس المال الأجنبي في عملية التنمية الاقتصادية يؤدي إلى مخاطر جمة<sup>(١)</sup>، وما الأزمة الاقتصادية والعقارية التي حدثت قبل سنوات إلهاماً على ذلك.

٤- تدعو الدراسة حكومتى الجمهورية اليمنية وجمهورية مصر العربية إلى وضع مبدأ أساسي للاستثمار الأجنبي في البلدين وهو السماح بالاستثمار مقابل التكنولوجيا.

٥- يوصي الباحث المشرعين اليمني والمصري بتحديد مجالات الاستثمار في التشريعين اليمني والمصري وذلك بتعديل نصي المادة الرابعة من قانون الاستثمار اليمني والمادة الأولى من قانون الاستثمار المصري، لتضمنها المشروعات ذات الأهمية في المجالات الحيوية التي تتطلبها التنمية الاقتصادية والاجتماعية ومنها الاستثمار في مجال الاستثمار العقاري كاستصلاح الأراضي الصحراوية والبور، وإنشاء المدن العمرانية والمجمعات السياحية وإقامة المدن الصناعية، لتوفير السكن لعموم الشعب وبخاصة الطبقة الكادحة والشباب، وتخصيص المدن السياحية لتملك الأجانب وأصحاب الدخول العالية من عامة الشعب، فضلاً عن الاستثمار في مجال البنى التحتية من شق الطرق وإنشاء السدود وتوصيل الخدمات كالكهرباء.. كعامل أساسي وأولي لإنشاء المدن العمرانية والسياحية والصناعية إلى جانب إضافة الصناعة التعدينية والاستخراجية ونحو ذلك لفعالية جدواها الاقتصادية في دعم الخطط التنموية سواء من حيث إيجاد فرص عمل أو ضمانات التأهيل والتدريب للأيدي العاملة وتنمية وتطوير المواهب والقدرات المحلية بإكسابها خبرة في مجال عملها وحل المشكلة السكانية وعدم تفاقمها.

فتحديد مجالات الاستثمار ذات الأهمية في المجالات الحيوية التي تتطلبها التنمية الاقتصادية والاجتماعية يساعد على دعم ميزان المدفوعات والميزانية العامة، وكذلك ضرورة وضع قوائم توضح ترتيب الأولويات للمجالات الاستثمارية التي يحتاج إليها الاقتصاد نظراً لما في التوسع والإطلاق من نتائج عكسية تتمثل في قيام المستثمرين باختيار مشروعات بسيطة لا تحقق الأهداف المرجوة من وراء سن قوانين مزايا وحوافز الاستثمار.

(١) المرجع السابق، نفس الصفحة.

٦- ينبغي على المشرعين اليمني والمصري أن يضعوا قيوداً على خضوع المستثمر لقانون الاستثمار وتمتعه بضماناته وحوافزه، بالنص على أن يكون رأس المال لديه يسمح له بالاستثمار في المجال الذي يريد الاستثمار فيه سواء في الصناعة التعدينية والاستخراجية واستصلاح الأراضي وزراعتها وإنشاء المدن السكنية وغيرها، فالواجب تحديد مقدار رأس المال ووضع شروط للاستثمار في المجالات الاستراتيجية<sup>(١)</sup>.

٧- العمل على إيجاد قانون نموذجي موحد للاستثمار ينظم ويحكم العمليات الاستثمارية في الدول العربية، بحيث تعتمد عليه تلك الدول في صياغة قوانينها الخاصة بالاستثمار، ثم في مرحلة تالية توحيد قوانين الاستثمار العربية بناء على ذلك القانون النموذجي وذلك بهدف تيسير الاستثمار في المنطقة العربية بما يحقق الشفافية للمستثمر العربي والأجنبي على حد سواء.

٨- ونوصي المشرع المصري واليمني أن ينحو نحو ما أقرته دول الخليج بإفراد قانون واحد يشمل في طياته تنظيم ملكية الأجانب للعقارات والأراضي سواء أكان لغرض السكني أو لمزاولة العمل والأنشطة غير الاقتصادية، أو لغرض إقامة المشروع الاستثماري، وتوحيد الجهة المختصة بذلك، إلى جانب أن يقتصر تملك الأجانب على إقليمهما على العقارات المبنية وفي مناطق استثمارية محددة أو مخططات عمرانية بعينها، كما نوصي بأن يلغي المشرعان ملكية الأراضي الفضاء وخاصة للأجانب غير المستثمرين، ويكتفى بإقرار حق الانتفاع بها أو إجارتها لمدد تطول أو تقصر حسبما يراه المشرعان يحقق مصالحهما العليا وينهض بالاقتصاد القومي.

٩- نوصي المشرعين المصري واليمني أن يضعوا حداً أقصى لملكية العقارات لغرض مزاولة النشاط الاستثماري، وأن يحددوا الضمانات الكافية التي تكفل أن يكون امتلاك المباني والأراضي - وفقاً لأحكام قانوني الاستثمار- في إطار نشاط التعمير السكني والسياحي والصناعي ومجالات البنى التحتية وغيرها من المجالات التي تعود بالنفع العام فقط، وليس بهدف تحقيق مكاسب شخصية للمستثمر الأجنبي على حساب الاقتصاد القومي أو في مجالات ليس لها أي مردود اقتصادي على البلدين في الأمد القريب أو البعيد<sup>(٢)</sup>؛ لأنه ليس هناك ما يدعو لتقديم المزايا والتيسيرات لإقامة

(١) د. بدرعلي الجمرة، ضمانات الاستثمار، المرجع السابق، ص ٢٩٩.

(٢) د. محمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، مرجع سابق، ص ٣٤١، ٣٤٢.



مشروعات لا تلزم لتحقيق التنمية الزراعية أو الصناعية أو الاقتصادية اللازمة لتدعيم المصالح الأساسية للدولة .

ونظراً لتعلق التعمير والإسكان بمجال الاستثمار بالعقارات فيحسن قصره على مواطني الدول العربية، إلا أنه يجب التفرقة بين الاستثمارات الأجنبية بصفة عامة والاستثمارات العربية بصفة خاصة، وذلك بتمييزها في جميع مجالات الاستثمار، فيجدر بالمشرعين المصري واليميني أن يمنحا الاستثمارات العربية مزايا أفضل وذلك ليتدفق المزيد من رؤوس الأموال العربية لعدم خشية التبعية السياسية من جانب، وإذكاء للاعتبارات القومية من جانب آخر<sup>(١)</sup>.

#### ب: التوصيات الخاصة بالتشريع المصري.

يوصي الباحث المشرع المصري بالآتي:

- نوصي المشرع المصري بتعديل نص المادة (١٢) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م وذلك بإبقاء أحقية المستثمرين بتملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء فقط، ولا يتعداه إلى غيره من الأراضي الزراعية وما في حكمها باعتبارها ثروة وطنية وقومية مهمة للوطن والمواطنين معاً لا يصح التفريط فيها والاكتفاء بالسماح لهم بحق الانتفاع أو الإجارة لغرض استصلاح الأراضي الصحراوية والبور.

#### ج: التوصيات الخاصة بالتشريع اليمني.

نوصي المشرع اليمني بالآتي:

١- بضرورة الإسراع إلى إصدار اللائحة التنفيذية لقانون تملك غير اليمنيين للعقارات رقم (٢٣ / ٢٠٠٩م) والمفترض أن ترى النور وفقاً للمادة (١٧) من هذا القانون خلال ستة أشهر من إصداره شريطة توافي الصياغات الفضاضة والغامضة والمقتضبة التي تشوب القانون الحالي.

٢- نوصي المشرع اليمني أن يكون قانون تملك الأجانب للعقارات (٢٣ / ٢٠٠٩م) وقانون الاستثمار (١٥ / ٢٠١٠م) مستمداً من أحكام الشريعة الإسلامية، لأنها مصدر جميع التشريعات في الجمهورية اليمنية طبقاً لنص المادة الثالثة من الدستور كما كان

(١) د. أحمد عبد الحميد عشوش وآخرون، المرجع السابق، ج٢، ص ٣٩ وفي نفس هذا المعنى هشام صادق وآخرون، المرجع السابق، ص ٥٢٣، ٥٢٤.

منصوصاً عليه في تشريع الاستثمار السابق رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٢م.

٣- إصلاح قانون الاستثمار اليمني رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م بتعديل وإلغاء بعض نصوصه وإزالة ما فيها من تنافر وتضارب ليكون منظومة منسجمة مع بعضها، فهو لم يعالج مشاكل النشاط الاستثماري، وإنما كان الغرض من إخراجه بتلك الصورة- حسبما ذكرت مذكرته الإيضاحية- إعادة هيكلة الهيئة العامة للاستثمار بقصد إدخال مزيد من الأعضاء من القطاع الخاص لتشكيل أغلبية، ولذلك يجب إعادة النظر فيه وفقاً للآتي<sup>(١)</sup>:

أ- تشكيل لجنة متخصصة في الهيئة العامة للاستثمار يناط بها مهمة الفصل في التظلمات الإدارية على قرارات الإدارة المتعلقة بشئون الاستثمار والمستثمرين، وتكون محايدة وغير خاضعة للجهات الإدارية.

ب- إصدار لائحة قانون الاستثمار اليمني لتوقف العمل ببعض أحكامه على ما ستتضمنه من إجراءات.

ج- دمج الهيئة العامة للاستثمار والهيئة العامة للمناطق الحرة في هيئة واحدة.

د- دمج قانون الاستثمار وقانون المناطق الحرة في قانون واحد توحيداً للقاعدة العامة الحاكمة للاستثمار.

هـ- إنشاء لجنة مختصة في الهيئة العامة للاستثمار تكون مهمتها القيام بتقدير التعويضات إدارياً عن الانتزاع أو الاستيلاء، وتقدير ما ينشأ عن ذلك من ضرر وتكون قراراتها قابلة للطعن فيها أمام القضاء في حال المنازعة فيها.

و- تحديد اختصاصات مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار على سبيل الحصر والنص عليها دون تلك الألفاظ التي هي أقرب إلى العمل الفقهي منها إلى العمل التشريعي، فالقانون يجب أن يكون واضح الدلالة منضبط الصياغة على المراد منه، فما يؤخذ على تلك الاختصاصات أنها أعطت الصلاحية الكاملة لمجلس الإدارة لاقتراح تعديل أي قوانين مع أن تلك القوانين تخص جهات أخرى، وهو ما يعني عدم وجود استقرار تشريعي وهو ما يعد عائقاً من عوائق الاستثمار، كون المستثمر لا يقدم على الاستثمار في بلد تتقاصر مدد التعديلات القانونية فيه؛ لأنه ليس مستعداً لأن يفاجأ بين آونة وأخرى بصدور تعديل قانوني خاصة فيما

(١) د. بدر علي الجمرة، المرجع السابق، ص ٣٠١، ٣٠٢.

يتعلق بمجال نشاطه الاستثماري، وذلك بخلاف قانون الاستثمار المصري (٨/ ١٩٩٧م) الذي أقر قانوناً استمر أكثر من ٢٠ عاماً ولم يرقم المشرع المصري بإلغائه، لكنه مع ذلك اكتفى بتعديل وإضافة بعض مواد القانون لتواكب التطورات وتزيد من الضمانات والحوافز التشجيعية لاستجلاب الأموال والاستثمارات الأجنبية.

٤- كما توصي الدراسة المشرع اليمني أن يخول الهيئة العامة للمساحة والأراضي بتخطيط كل عقارات وأراضي الدولة وبالأخص الأراضي الموات وغير المخططة عمرانياً لتقوم بحصرها بالكامل وتخطيطها وتحديد نوعية الأرض (زراعية - صحراوية بور- أرض فضاء- مناطق استثمارية- مناطق صناعية) ثم تقوم بتوزيعها سنوياً بحسب الحاجة لكل جهات الدولة بحسب الاحتياج، فمثلاً تقوم الهيئة بحصر الأراضي الخاصة بمجالات الاستثمار وبموجب ما تم رفعه للهيئة من احتياج للأراضي في كل عام لتقوم بعدها الهيئة العامة للاستثمار نيابة عن هيئة الأراضي بتوزيع الأراضي على المستثمرين لإقامة الأنشطة الاستثمارية ذات الأولوية الاقتصادية.

وأرى كذلك أن توزع الأراضي الموات من قبل الهيئة المختصة، لتقوم بتوزيع تلك الأراضي على الطبقات الفقيرة والمتوسطة لفئات المجتمع اليمني الذي يكون المواطن في أمس الحاجة لبناء مسكن له ولأفراد أسرته أو لاستصلاح واستزراع الأراضي الصحراوية والبور لغرض العمل وجلب الرزق له ولعائلته.

٥- وأوصي كذلك المشرع اليمني أن يتم توجيه الهيئة العامة للمساحة والأراضي بحصر وتوزيع بعض أراضي وعقارات الدولة سنوياً أيضاً كان نوعها وبحسب الغرض لكل جهة من الجهات الحكومية لتقوم بتوزيعها على الجهات الحكومية لغرض تخطيط الأراضي الموات أو غيرها، ثم لتقوم كل جهة من تلك الجهات نيابة عن الهيئة بتوزيع تلك الأراضي على موظفيها لغرض السكنى أو غير ذلك، فضلاً عن إقامة منشأتها ومشروعاتها الخاصة بها.

## - التوصيات الخاصة بالأنظمة الخليجية.

يوصي الباحث الأنظمة الخليجية أن تترجم الاتفاقيات الموقعة بين أعضائها على أرض الواقع وذلك بالمساواة التامة في تملك مواطني المجلس مع مواطني أي دولة عضو في المجلس ملكية العقارات والأراضي، وتمييز رعايا دولهم عن غيرهم من الأجانب.

## قائمة المراجع

- د. أبو العلا النمر، العولمة والنظام العالمي الجديد، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، لسنة ٢٠٠٤م.
- د. أبو العلا النمر، نظرة انتقادية للسياسة التشريعية المصرية في مجال الاستثمار ونقل التكنولوجيا، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠٠٢م.
- هانس - بيترمارتين وهارالدتشمومان، فخ العولمة، ترجمة د. عدنان عباس، مراجعة وتقديم د. رمزي زكي، سلسلة كتب عالم المعرفة - الكويت، العدد "٢٣٨" في أكتوبر ١٩٩٨م.
- أ/ عبد الستار أحمد مجيد الحوري، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية، دراسة مقارنة بين القانونين العراقي والمصري، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٣م.
- إبراهيم بن محمد العلوان، الجريدة الاقتصادية الإلكترونية تحت موضوع اختيار الموقع المناسب أول شروط نجاح الاستثمار العقاري على الرابط التالي: <http://www.aleqt.com/article/٢٠/٠٦/٢٠٠٩> - ٢٤٢٣٢٠.html.
- د. بدر الدين عبد المنعم شوقي، العلاقات الخاصة الدولية أحكام الجنسية والمواطن ومركز الأجانب دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي، بدون دار نشر، لسنة ٢٠٠٧م.
- تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية لسنة ١٩٩٤م، المؤسسة العربية لضمان الاستثمار.
- د. مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص (دراسة مقارنة) رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق جامعة عين شمس، لسنة ١٩٩٩م، دار النشر: المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٧م.
- د. هشام صادق، د. عكاشة محمد عبدالعال، د. حفيظة السيد الحداد، الجنسية ومركز الأجانب، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٦م.
- د. أحمد شرف الدين، طرف إزالة المعوقات القانونية، - تشخيص الحالة المصرية، دار النهضة العربية، بدون سنة نشر.
- د. أحمد عبد الحميد عشوش، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية في مصر، دار النهضة العربية، ١٩٨٨م.

- د. أحمد عبد الحميد عشوش؛ د. أحمد محمد الهواري؛ د. محمد بهنسي، القانون الدولي الخاص (الجنسية والموطن ومركز الأجنبي)، القسم الثاني، مركز الأجنبي، بدون دار نشر، لسنة ٢٠٠٢ / ٢٠٠٣ م.
- د. أسامة جمال الدين ناصف، المرشد القانوني والعملي لغير المصريين في مصر، الطبعة الثانية، مكتبة الدكتور/ أسامة ناصف للمحاماة والاستشارات القانونية، بدون سنة نشر.
- د. بدرعلي الجمرة، رسالة دكتوراه مقدمة لنيل درجة الدكتوراه بكلية الحقوق جامعة القاهرة بعنوان ضمانات الاستثمار وفقاً للقانونين المصري واليمني، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ٢٠١٢ م.
- د. بسيوني عبد الله البسيوني، تقييم فعاليات القانون بخصوص ضمانات الاستثمار، بحث منشور في مجلة مصر المعاصرة، العدد ٤٤٩ - ٤٥٠ السنة ٨٩، القاهرة يناير - إبريل ١٩٩٨ م.
- د. ثروت عبد الرحيم، الملكية التجارية والصناعية في الأنظمة السعودية، الناشر: عمادة شؤون المكتبات، جامعة الملك سعود، الرياض، ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م.
- د. رضا عبد السلام، محددات الاستثمارات الأجنبية المباشرة في عصر العولمة، دراسة مقارنة لتجارب كل من دول شرق وجنوب آسيا وأمريكا اللاتينية مع التطبيق على مصر، منشور في مجلة جامعة المنصورة، مصر سنة ٢٠٠٢ م.
- د. سامي عبد الباقي أبو صالح، الإطار القانوني للاستثمارات الأجنبية في مصر، دار النهضة العربية، ٢٠٠٣ م.
- د. عبد الحكيم مصطفى عبد الرحمن، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانون الداخلي والقانون الدولي، دار الطبع بدون، دار نشر بدون.
- د. عبد العزيز سعد يحيى النعماني، القانون الدولي الخاص مركز الأجنبي المبادئ القانونية العامة في ظل القانون اليمني دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، سلسلة إصدارات جامعة صنعاء، لسنة ٢٠٠٦ م.
- د. عبد العزيز سعد يحيى النعماني، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في اليمن ومصر، دراسة قانونية مقارنة، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق جامعة عين شمس، الناشر: دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، لسنة ٢٠٠٢ م.

- د. عبد الكريم أحمد الثلايا، تنفيذ أحكام المحكمين الأجنبية في منازعات عقود الاستثمار، دار الجامعة الجديد، الإسكندرية، ٢٠١٤م.
- المستشار/ أشرف أحمد هلال، دليل إجراءات الاستثمار الأجنبي بالمملكة العربية السعودية، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٤هـ / ٢٠١٣م، راجع بنود القانون في ذات المرجع السابق، أعلى الموقع الالكتروني على الرابط:  
http: // www. gcclegal. org/ BrowseLawOption.  
=LawID&1=aspx?country. ٣٧٠٩.
- د. عبد الكريم يحيى الصوملي، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري دراسة مقارنة في القانون الوضعي المصري واليمني مع الاهتمام بالأنظمة الخليجية والفقهاء الإسلامي دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، جمهورية مصر العربية، القاهرة، لسنة ٢٠١٦م) رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق جامعة عين شمس بعنوان: حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي - لسنة ٢٠١٥م).
- د. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، الطبعة الأولى، الإصدار الثاني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، لسنة ٢٠١٠م.
- د. عصام الدين القسبي، خصوصية التحكيم في مجال منازعات الاستثمار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٠م.
- د. عصام الدين بسيم، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية في الدول الآخذة في النمو، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة عين شمس، المطبعة العالمية، الناشر دار النهضة العربية بالقاهرة، لسنة ١٩٧٢م.
- د. علي علي حبيش، العولمة والبحث العلمي، كتاب ملحق بمجلة الأهرام الاقتصادي الأسبوعي، العدد الصادر في أول ديسمبر ١٩٩٧م.
- د. فاضل حمة صالح الزهاوي، المشروعات المشتركة وفقاً لقوانين الاستثمار، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة القاهرة، سنة ١٩٨٤م.
- د. فريد أحمد قبلان، الاستثمار الأجنبي في الدول العربية الواقع والتحديات، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، لسنة ٢٠٠٨م.
- د. محمد أحمد علي، شروط تمتع الاستثمار الأجنبي بالتسهيلات والامتيازات

- والقيود المفروضة عليه، بحث منشور في مجلة اليمن الجديد، وهي مجلة شهرية ثقافية جامعة تصدر عن وزارة الإعلام والثقافة في الجمهورية اليمنية، السنة الثامنة عشرة، يونيو ١٩٨٩م.
- د. محمد أحمد علي، إطار استثمار رأس المال الأجنبي الخاص (المشروع المشترك)، مقال منشور في مجلة دراسات يمنية، يصدرها مركز الدراسات والبحوث اليمني بصنعاء، العدد (٣٥)، يناير/ مارس ١٩٨٩م
- د. محمد الرميحي، العولمة وفخاخها، مقال منشور في مجلة العربي الكويتية، العدد رقم (٤٨٤) الصادر في مارس ١٩٩٩م.
- د. محمد السعيد رشدي، إحياء الأرض الموات كسبب من أسباب كسب ملكيتها، مطبعة دار قاصد كريم للطباعة، لسنة ١٩٩٢م، دار النهضة العربية.
- د. محمد حسن إسماعيل، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية، معهد الإدارة العامة للبحوث، المملكة العربية السعودية، ١٩٩٤م.
- د. محمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩م، منشأة المعارف، بالإسكندرية.
- د. حسين حسين شحاتة، زكاة شركة المقاولات والاستثمارات العقارية، موسوعة فقه ومحاسبة الزكاة، المنشور على الموقع الإلكتروني على الرابط:  
www. Darelmashora. com
- د. عبد السلام أبو قحف، اقتصاديات الاستثمار الدولي، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الثانية، ١٩٩١م.
- د. شكري صالح إبراهيم الصعيدي، تنظيم الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الشريعة والقانون بجامعة الأزهر، لسنة ١٩٩٠م.
- د. عبد الفتاح مراد، موسوعة الاستثمار، شرح تفصيلي مقارن لتشريعات الاستثمار في مصر والدول العربية، دار الكتب والوثائق المصرية، بدون سنة نشر.
- د. أحمد مسلم، القانون الدولي الخاص، الجزء الأول، في الجنسية ومركز الأجانب، مطابع دار الكتاب العربي بمصر، مكتبة دار النهضة المصرية بالقاهرة، الطبعة الثانية، ١٩٥٥م.

- د. عز الدين عبدالله، القانون الدولي الخاص، الجزء الأول، مطابع الهيئة المصرية العامة للكتاب، الطبعة الحادية عشرة، ١٩٨٦م.
- د. أحمد قسمت الجداوي، الوجيز في القانون الدولي الخاص، الجزء الأول، الجنسية ومركز الأجانب، دار النهضة العربية بالقاهرة، ١٩٧٨م.
- د. هشام علي صادق، الجنسية والمواطن ومركز الأجانب، المجلد الثاني، مركز الأجانب، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ١٩٧٧م.
- د. إبراهيم أحمد إبراهيم، القانون الدولي الخاص، مركز الجانب وتنازع القوانين، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩١م - ١٩٩٢م.
- د. غسان علي، الاستثمارات الأجنبية ودور التحكيم في تسوية المنازعات التي قد تثور بصدها، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ٢٠٠٦م.
- د. محمد سامي عبدالحميد، أصول القانون الدولي العام، الجزء الأول، الجماعة الدولية، الطبعة الخامسة، ١٩٩٦م، دار الجامعيين لطباعة الأوفست والتجليد، الناشر: دار المطبوعات الجامعية بالإسكندرية.
- د. عبد الكريم زيدان، أحكام الذميين والمستأمنين في دار الإسلام، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة القاهرة، ١٩٦٢م، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الثانية، ١٩٨٨م.
- د. محمد عبد المنعم رياض، مبادئ القانون الدولي الخاص، الطبعة الثانية، ١٣٦٢هـ - ١٩٤٣م، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، الناشر، مكتبة دار النهضة المصرية.
- د. حامد سلطان، أحكام القانون الدولي في الشريعة الإسلامية، طبعة مصورة، سنة ١٩٨٦م، مطبعة الفتح التجارية، مصر، الناشر دار النهضة العربية.
- أحمد طه السنوسي، فكرة الجنسية في التشريع الإسلامي المقارن، مقال منشور في مجلة مصر المعاصرة تصدرها الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع، العدد ٢٨٨، السنة ٤٨، أبريل ١٩٥٧م.
- أبو العلاء المودودي، أهل الذمة، دار الأنصار بالقاهرة، ١٩٨٧م.
- د. بدر الدين عبد المنعم شوقي، مركز الأجانب بين الشريعة الإسلامية والقانون الدولي الخاص المصري، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الشريعة والقانون جامعة



- الأزهر، ١٩٧١م، مكتوبة على الآلة الكاتبة.
- د. أحمد عبد الكريم سلامة، مبادئ القانون الدولي الخاص الإسلامي المقارن، الناشر دار النهضة العربية بالقاهرة، ١٩٨٩م.
  - د. عصام الدين القصي، الأصول الإسلامية للقانون الدولي الخاص، مقال منشور في مجلة الشريعة والقانون تصدر عن كلية الشريعة والقانون جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد الخامس، مايو ١٩٩١م.
  - د. حاتم جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين السوق العقاري، طبعة ٢٠٠٣م.
  - سامي سويلم، الاستثمار العقاري، الموسوعة الحرة، لسنة ٢٠٠٩م.
  - الاستثمار العقاري، لرجل الأعمال الفلبيني ريبورت كيوساكي، الموسوعة الحرة، شبكة المعلومات الدولية (الانترنت)، بتاريخ: ١٥/١٠/٢٠٠٩م.
  - المحاسب الأول خالد ظاهر الحبابي، على موقع تواصل الإنترنت  
http://www.almohasb.com
  - د. عبد الرزاق قاسم، محام في جمعية المحامين القانونيين السوريين لمفهوم المعيار الدولي رقم ٤٠ الخاص بالاستثمارات العقارية.
  - صناديق الاستثمار، المجموعة المصرية للخدمات المالية، ٢٠٠٩م راجع الموقع الإلكتروني على الرابط:  
http://books.esgmarkets.com
  - أ/ عبد المحسن يحيى الجهيمي، حماية حقوق المستثمرين في المساهمات العقارية، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، ط١، ١٤٣٣هـ-٢٠١٢م.
  - د. محمد حسين إسماعيل، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية، مطبوعات معهد الإدارة، طبعة سنة ١٩٩٥م.

## القوانين والأعمال التحضيرية:

١. قانون تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، رقم (٢٣٠) لسنة ١٩٩٦م.
٢. قانون تملك غير اليمنيين للعقارات رقم (٢٣) لسنة ٢٠٠٩م.

٣. قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م، ولائحته التنفيذية لسنة ٢٠٠٤م.
٤. قانون الاستثمار اليميني رقم (١٥) لسنة ٢٠١٠م.
٥. قانون الاستثمار اليميني رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٢م.
٦. الدستور المصري لسنة ٢٠١٤م.
٧. الدستور اليميني لسنة ٢٠٠١م.
٨. قانون أراضي وعقارات الدولة اليميني رقم (٢١) لسنة ١٩٩٥م.
٩. نظام حماية وتشجيع الصناعات الوطنية السعودي رقم (٥٠) لسنة ١٣٨١هـ.
١٠. التنظيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٧ / ٤ / ١٤٢١هـ وبقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٩) بتاريخ ٨ / ٤ / ١٤٢١هـ بشأن نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
١١. قانون الاستثمار السعودي رقم (١) لسنة ٥ / ١ / ١٤٢١هـ.
١٢. القانون رقم (٧٤) لسنة ١٩٧٩م بشأن تنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات.
١٣. القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥م بشأن الملكية العقارية لإمارة أبوظبي.
١٤. القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦م بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.
١٥. القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦م بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي.
١٦. القانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٠م بشأن التسجيل العقاري في إمارة الشارقة.
١٧. قانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦م بشأن الملكية العقارية في إمارة أم القيوين الإماراتية.
١٨. المرسوم السلطاني رقم (١٢) لسنة ٢٠٠٦م في شأن نظام تملك غير العمانيين للعقارات في المجمعات السياحية المتكاملة.
١٩. قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (٤٧) لسنة ٢٠٠٦م.
٢٠. قانون اكتساب غير اللبنانيين للحقوق العينية العقارية في لبنان بموجب المرسوم رقم (١١٦١٤) بتاريخ ٤ / ١ / ١٩٦٩م، المعدل بموجب القانون الجديد رقم (٢٩٦) لسنة ٢٠٠١م.

٢١. القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٤م بشأن تملك وانتفاع غير القطريين بالعقارات والوحدات السكنية.
٢٢. القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠١م بشأن تنظيم الاستثمار المباشر لرأس المال الأجنبي لدولة الكويت.
٢٣. المرسوم العماني رقم (١٠٢) لسنة ١٩٩٤م بشأن استثمار رأس المال الأجنبي.
٢٤. القرار رقم (٤٣) لسنة ٢٠٠٣م بشأن تملك غير البحرينيين للعقارات المبنية والأراضي.
٢٥. قانون الاستثمار القطري رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٠م.
٢٦. قانون الاستثمار السوري بالمرسوم التشريعي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧م.
٢٧. قانون تشجيع الاستثمار السوداني لسنة ١٩٩٩م.
٢٨. قانون الاستثمار الأردني لسنة ٢٠١٤م.
٢٩. قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ والمعدل بقانون الاستثمار رقم (٢) لسنة ٢٠١٠م.
٣٠. الاتفاقية الاقتصادية المشتركة لدول مجلس الخليج العربي تم التوقيع على هذه الاتفاقية في ١٦ / شوال / ١٤٢٢هـ الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠٠١م خلال انعقاد الدورة ٢٢ للمجلس.
٣١. الاتفاقية الخليجية المشتركة المنظمة لملكية العقارات بين رعاياها في الدورة الثالثة والعشرين للمجلس الأعلى لدول مجلس التعاون الخليجي في الدوحة، ديسمبر ٢٠٠٢م.
٣٢. المستشار/ احمد إبراهيم عطية، مجموعة التشريعات المصرية للقانون المدني معلقاً عليه بأحدث أحكام محكمة النقض، شركة ناس للطباعة، الطبعة السادسة، ٢٠١٤م.

## المراجع الأجنبية:

- ( ) Upali (K): Investment, Industrialization and TNCs in selected Asian, regional Development Dialogue vol. 14, N. 4 1993, p 36.
- ( ) UNCTAD World Investment Report, 1996.
- ( ) UNCTAD World Investment Report, 1993.
- ( ) UNCTAD World Investment Report, 1979.
- ((www.transasialawyers.com/publicfiles/N2 – MelliDarsa – E. pdf
- ((http: / / www. financeasia. com/ News/ 387232, foreign – investment – changes – in – indonesia. aspx
- ((Wenhua (S): The Legal Protection of Foreign Investment: A Comparative Study. Bloomsbury Publishing, 2012,
- «The current eagerness for the development world to attract foreign investment could easily fade and the more hostile LCD attitudes of 1960s and early 1970s towards MNEs could return again”. Cynthia (D) and Contributors: Foreign direct investment in the 1990s, 1990.,
- « A restrictive but stable investment climate may not deter an MNC if it has found a profit making opportunity, while an investment environment that is in flux but generally improving may encourage an enterprise to delay investing in the hopes of getting a better deal later on”. Cynthia (D) and Contributors: Foreign direct investment in the 1990s, 1990, Op. Cit.