



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المستقبل
كلية القانون

المطور التكنولوجي وفوق الأحكام قانون الاستثمار العراقي رقم 13

لسنة 2006

بحث مقدم الى

مجلس كلية القانون جامعة المستقبل وهو جزء من متطلبات نيل درجة

البكالوريوس في القانون

تقدم به الطالب

فاضل حاتم عبد المحسن عبد علي

بإشراف

الدكتور

قاسم محمد حنوش

1446هـ

2025م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فَوَجَدَا عَبْدًا مِنْ عِبَادِنَا آتَيْنَاهُ مَرْحَمَةً مِنْ عِنْدِنَا

وَعَلَّمْنَاهُ مِنْ لَدُنَّا عِلْمًا

صَبَّأُ وَاللَّهُ الْعَظِيمُ

[سُورَةُ الْكَافِرِينَ : آيَةُ 65]

الإهداء

إلى معلم البشرية كل خير . . إلى الهادي البشير . . إلى سيد الأولين

والآخرين . . إلى سيدنا محمد صلى الله عليه واله وسلم .

إلى أمير المؤمنين ويعسوب الدين (علي) . . إلى باب مدينة علم الأولين

والآخرين عليه السلام .

إلى أهل بيت النبوة والرحمة . . والاولياء والصالحين عليهم السلام .

إلى أرواح الشهداء ودماء المجرحي . . إلى من راموا العلى فصدوا . .

إلى من كانوا خير سند وداعماً لي . . إلى عائلتي

إلى كل من علمني حرفاً . . إلى كل من ساندني . . إليكم جميعاً أهدي هذا البحث المتواضع

الباحث

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على الرسول المعلم، الذي علمنا قيمة الاعتراف والتقدير والشكر لمن هم أهل الفضل، ومن قوله تعالى ﴿ولاتسوا الفضل بينكم﴾، وقول رسوله ﷺ: (من لا يشكر الناس لا يشكر الله)، وبعد أن وفقني الله الى اتمام هذا البحث المتواضع.

واعترافاً لذوي الفضل بفضلهم ولذوي العلم بعلمهم، أتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى أساتذتي الأفاضل الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة، والى من شد من أزري وقدم لي العون والمساعدة، وأخص بالشكر والتقدير الدكتور الطموح (د. قاسم محمد حنتوش) على ما قدمه لي من مساندة ودعم خلال مدة إشرافه على بحثي هذا وما وصل إليه من دقة في تقديم المعلومة المفيدة.

وأخيراً، كل الشكر والتقدير لكل الإخوة الذين ساهموا في إنجاح هذه البحث، وصدق الله القائل في محكم التنزيل ﴿وما جزاء الإحسان إلا الإحسان﴾.

والحمد لله رب العالمين أولاً وآخراً.

الباحث

المحتويات

الصفحة	الموضوع	ت
3-1	المقدمة	1
10 -4	المطلب الاول: مفهوم المطور وما يميزه عن سواه	2
7 -4	الفرع الاول: مفهوم المطور	3
10-7	الفرع الثاني: تميز المطور عن سواه	4
16 -11	المطلب الثاني: طبيعة المطور الثانوي وشروطه	5
11	الفرع الاول: طبيعة المطور الثانوي	6
16 -12	الفرع الثاني: شروط المطور الثانوي	7
18 - 17	الخاتمة	8
20-19	المصادر	9

مقدمة

اهمية البحث

يعد قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 احد الادوات التشريعية المهمة التي تهدف الى جذب الاستثمارات الاجنبية والمحلية الى العراق, وذلك من خلال توفير بيئة استثمارية جاذبة ومستقرة, يأتي هذا القانون في اطار الجهود الحكومية لإعادة اعمار البلاد وتنشيط الاقتصاد الوطني بعد سنوات من الحروب والعقوبات الدولية. ومن بين المفاهيم المهمة التي يتناولها القانون هو مفهوم "المطور الثانوي", الذي يلعب دوراً محورياً في تنفيذ المشاريع الاستثمارية الكبرى.

المطور الثانوي هو الشخص او الشركة التي تقوم بتنفيذ مشاريع استثمارية على ارض مخصصة للاستثمار, بناءً على اتفاقية مع المطور الرئيسي او الجهة الحكومية المانحة للترخيص. ويتمتع المطور الثانوي بصلاحيات ومسؤوليات محددة وفقاً لاحكام القانون, والتي تشمل الالتزام بالشروط المتفق عليها في العقود والتراخيص, بالإضافة الى الاستفادة من الحوافز والمزايا التي يوفرها القانون للمستثمرين.

يهدف هذا البحث الى تسليط الضوء على الدور الذي يلعبه المطور الثانوي في اطار قانون الاستثمار العراقي, مع التركيز على الاحكام القانونية التي تنظم عمله, والحوافز الممنوحة له, وكذلك التحديات التي قد تواجهه في ظل البيئة الاستثمارية

العراقية. كما سيتم تحليل بعض النماذج العملية لتطبيق هذه الاحكام, وذلك لفهم افضل لكيفية تفعيل دور المطور الثانوي في تحقيق الاهداف الاقتصادية المنشودة.

مشكلة البحث:

هناك مجموعة من المشاكل التي تخص موضوع بحثنا سنذكر منها ما يلي:

1- عدم وجود اطار قانوني واضح.

2- تضارب الاحكام القانونية.

3- عدم وجود آليات لتنفيذ القانون.

4- عدم وجود ثقة في النظام القانوني.

اهداف البحث:

1- دراسة احكام قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006.

2- تحديد المشاكل والتحديات التي تواجه المطور الثانوي.

3- تقديم التوصيات والمقترحات المطور الثانوي.

منهج البحث:

اتبعت في بحثنا هذا المنهج الوصفي والتحليلي بس النصوص القانونية والبيانات المتعلقة بالموضوع.

خطة البحث:

تتمثل خطة البحث بمقدمة ومطلبين المطلوب الاول تحت عنوان مفهوم المطور وما يميزه عن سواه, وتتم تقسيمه الى فرعين, اما المطلوب الثاني فقد كان تحت عنوان طبيعة المطور الثانوي وشروطه, وتم تقسيمه الى فرعين, ثم ذكرنا خاتمة البحث فيها استنتاجات وتوصيات, واخيراً زودنا المصادر المعتمدة.

المطلب الاول: مفهوم المطور وما يميزه عن سواه

اطلق في فرنسا على النشاط الذي يتمثل في انجاز مبان جماعية توجه للاستعمال السكني والممولة من المشتريين تسمية الترقية العقارية⁽¹⁾ والشخص الذي يحترف هذا النشاط هو المطور العقاري وهو الشخص جديد على مسرح البناء ويمارس نشاطه على جانب الاشخاص الاخرين القائمين بالبناء كالمقاول والمهندس المعماري والمهندس الاستشاري.

الفرع الاول: مفهوم المطور

ان مصطلح المطور العقاري من المصطلحات الحديثة نسبياً، تزامن ظهوره مع التقدم التقني الكبير الذي يشهده قطاع البناء, لمواجهة ازمة السكن ومع اعتماد دول الاتحاد الاوربي على قوانين تحمي المستهلك في مواجهة المطور العقاري⁽²⁾.

اولاً: تعريف المطور لغة

وهو مصطلح عربي يعني:

- الشخص الذي يقوم بتطوير شيء ما, مثل مشروع او منتج او خدمة, او هو الشخص الذي يقوم بتحسين شيء ما, مثل تحسين المنتجات او الخدمات والذي يقوم

⁽¹⁾ د. انسام عوني رشيد, احكام التطوير العقاري, مجلة دراسات قانونية, كلية العلوم السياسية, جامعة النهريين, العدد57, ص72.

⁽²⁾ جيهان ترزي, استعراض ادارة المخاطر المؤسسية في منظومة الامم المتحدة, الامم المتحدة, جنيف, 2010, ص3.

بابتكار شيء ما مثل ابتكار منتجات جديدة. وفي اللغة العربية يمكن ان يستخدم

مصطلح "المطور" في سياقات مختلفة مثل:

المطور العقاري, المطور البرمجي, المطور الاقتصادي.

والمصطلح "المطور" يأتي من الفعل "تطوير" الذي يعني تحسين شيء ما او ابتكاره

او تحويله الى شيء افضل.

ثانياً: تعريف المطور اصطلاحاً

تعريف المطور في التشريع

ان المطور يختلف عما توجهت اليه التشريعات المقارنة, من حيث انها فرقت ما بين

المطور الرئيس والمطور الفرعي, فالقانون العراقي لم يفرق ما بين مطوراً رئيسي

ومطوراً فرعي, اضافة الى ان قانون تنظيم التطوير العقاري العراقي فرق ما بين

الشخص الطبيعي والشخص المعنوي فيما يخص الشروط الواجب توافرها لاستصدار

الترخيص بممارسة اعمال التطوير العقاري⁽¹⁾.

تعريف المطور في القضاء

لم يرد بالقضاء لقلة الدعاوي والشكاوي فيها.

¹() سارة الهاجري, المطور العقاري في القانون القطري والقوانين المقارنة, مجلة الحقوق والعلوم السياسية, عدد42, الجامعة اللبنانية, بدون سنة, ص6.

تعريف المطور في الفقه

لقد عرفه بعض من الفقه بأنه مدير تطويري يوفر الفكرة الافضل للمشروع من خلال دراسات الجدوى المفصلة, ومصادر التمويل ومن ثم انتقاء الاستشاري الافضل والمقاول الانسب, ووضع خطة تسويق المشروع واستراتيجية بيعه (1).

المطور هو مصطلح يستخدم في مجالات مختلفة مثل:

1- الاستثمار: المطور هو الشخص او الشركة التي تقوم بتطوير مشروع استثماري,

مثل مشروع عقاري او صناعي او تجاري.

2- التكنولوجيا: المطور هو الشخص الذي يقوم بتطوير البرمجيات او التطبيقات او

الواقع الالكترونية (2).

3- الصناعة: المطور هو الشخص او الشركة التي تقوم بتطوير منتجات جديدة او

تحسين المنتجات الحالية.

4- الخدمات: المطور هو الشخص او الشركة التي تقوم بتطوير خدمات جديدة او

تحسين الخدمات الحالية.

المطور: هو كل شخص طبيعي او معنوي حاصل على اجازة الاستثمار للمشاريع

الاستراتيجية في قطاعي بناء المدن السكنية والمناطق الاستثمارية او اي قطاع

¹ (سارة الهاجري, مصدر سابق, ص7.

² (د. عمرو طه بدوي, النظم القانوني للتطوير العقاري الحقوق, جامعة القاهرة, ملحق الرابع, العدد92, ص180.

تنموي اخر تقع خارج التصميم الاساس تقترحه الهيئة ويوافق عليها مجلس الوزراء
(1).

وان مصطلح المطور العقاري من المصطلحات الحديثة نسبياً، تزامن ظهوره مع
التقدم التقني الكبير الذي يشهده قطاع البناء, لمواجهة ازمة السكن ومع اعتماد دول
الاتحاد الاوربي على قوانين تحمي المستهلك في مواجهة المطور العقاري (2).

الفرع الثاني: تميز المطور عن سواه

اولاً: تميزه عن المستثمر

المطور هو:

- 1- يخطط وينفذ المشروع: يقوم المطور بتصميم وتنفيذ المشروع, بما في ذلك
اختيار الموقع, تصميم البنية التحتية, وبناء المباني.
- 2- يحمل المسؤولية الرئيسية: يتحمل المطور المسؤولية الرئيسية عن المشروع, بم
في ذلك ادارة المخاطر والضمانات (3).
- 3- تحقيق الربح: يهدف المطور الى تحقيق الربح من خلال بيع او تأجير المشروع
بعد اكتماله.

¹(قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل بالقانون رقم 2 لسنة 2010 والقانون رقم 50 لسنة 2015,

الهيئة الوطنية للاستثمار, العراق, 2016, ص3.

²(د. انسام عوني رشيد, مصدر سابق, ص72.

³(جيهان ترزي, مصدر سابق, ص6.

4- يملك الخبرة الفنية: يملك المطور الخبرة الفنية والمهنية اللازمة لتصميم وتنفيذ المشروع.

المستثمر هو:

1- التمويل: يقدم المستثمر التمويل اللازم للمشروع, اما من خلال الاستثمار المباشر او من خلال القروض او التمويل الاخرى.

2- يحمل المسؤولية المالية: يتحمل المستثمر المسؤولية المالية عن المشروع, بما في ذلك المخاطر المالية والضمانات (1).

3- يهدف البحث الى تحقيق العائد على الاستثمار: يهدف المستثمر الى تحقيق العائد على الاستثمار من خلال الحصول على الارباح او العوائد الاخرى من المشروع.

4- يملك الخبرة المالية: يملك المستثمر الخبرة المالية والمهنية اللازمة لتقدير المخاطر والفرص الاستثمارية.

في بعض الحالات, يمكن ان يكون المطور والمستثمر شخصاً واحداً او شركة واحدة, ولكن في معظم الحالات, يكونان شخصين او شركات منفصلين, لكل منهما دور ومسؤوليات مختلفة في المشروع (2).

¹ () فايز نعيم رضوان, عقد الترخيص التجاري, ط1, مطبعة الحسين الاسلامية, 1990, ص3.

² () احمد النوعي, الترقية العقارية في التشريع الجزائري, مجلة افاق علمية, مجلد11, العدد4, 2019, ص247.

ثانياً: ما تميزه عن المقاول:

أ- الاختلافات الرئيسية

1- الغرض: المطور يهدف الى تطوير مشروع او منتج او خدمة جديدة, بينما المقاول يهدف الى تنفيذ مشروع او منتج او خدمة محددة.

2- الدور: المطور يلعب دوراً نشطاً في تطوير المشروع, بينما المقاول يلعب دوراً تنفيذياً في تنفيذ المشروع.

3- المسؤولية: المطور يتحمل المسؤولية الرئيسية عن المشروع, بينما المقاول يتحمل المسؤولية التنفيذية عن المشروع.

4- الخبرة: المطور يملك الخبرة الفنية والمهنية اللازمة لتصميم وتنفيذ المشروع, بينما المقاول يملك الخبرة التنفيذية اللازمة لتنفيذ المشروع⁽¹⁾.

5- العائد: المطور يهدف الى تحقيق الربح من خلال بيع او تأجير المشروع, بينما المقاول يهدف الى تحقيق الارباح من خلال تنفيذ المشروع.

ب- الاختلافات في المسؤوليات

1- المسؤولية الفنية: المطور مسؤول عن تصميم المشروع, بينما المقاول مسؤول عن تنفيذ المشروع⁽²⁾.

¹ () محمد عبد حسين, الاعلان التجاري المفاهيم والاهداف, دار الراجية للنشر والتوزيع, ط1, 2015, ص14.

² () د. محمد الشقار, الحماية القانونية للمشتري في عقود اقتناء السكن, دار السلام للطباعة والتوزيع والنشر, الرباط, 2012, ص129.

2- المسؤولية المالية: المطور مسؤول عن ادارة التمويل. بينما المقاول مسؤول عن ادارة التكاليف.

3- المسؤولية القانونية: المطور مسؤول عن الامتثال للقوانين واللوائح, بينما المقاول مسؤول عن الامتثال للقوانين واللوائح التنفيذية.

ج- الاختلافات في الخبرة

1- الخبرة الفنية: المطور يملك الخبرة الفنية والمهنية اللازمة لتصميم المشروع.

2- الخبرة التنفيذية: المقاول يملك الخبرة التنفيذية اللازمة لتنفيذ المشروع.

3- الخبرة المالية: المطور يملك الخبرة المالية اللازمة لإدارة التمويل⁽¹⁾.

د- الاختلافات في العلاقة مع المشروع

1- الملكية: المطور يملك المشروع, بينما المقاول لا يملك المشروع.

2- السيطرة: المطور يتحكم في المشروع, بينما المقاول يتحكم في تنفيذ المشروع.

3- المسؤولية النهائية: المطور مسؤول عن المشروع نهائياً, بينما المقاول مسؤول

عن تنفيذ المشروع فقط.

¹ (د. عمرو طه بدوي, مصدر سابق, ص187.

المطلب الثاني: طبيعة المطور الثانوي وشروطه

كل شخص طبيعي او معنوي تنتقل اليه ملكية جزء من المشروع الاستثماري لغرض تطويره ضمن مشاريع المدن السكنية الكبرى والمناطق الاستثمارية الآمنة او اي قطاع اخر تقترحه الهيئة ويوافق عليه مجلس الوزراء وفقاً للتصميم الاساسي للمشروع.

الفرع الاول: طبيعة المطور الثانوي

المطور الثانوي: هو شخص او شركة تقوم بتطوير مشروع او منتج او خدمة جديدة بناءً على مشروع او منتج او خدمة موجودة⁽¹⁾.

1- الاستفادة من المشروع الاساسي: المطور الثانوي يستفيد من المشروع الاساسي او المنتج او الخدمة الموجودة.

2- التطوير والتحسين: المطور الثانوي يقوم بتطوير وتحسين المشروع او المنتج او الخدمة الموجودة.

3- الابتكار والتحديث: المطور الثانوي يقوم بالابتكار والتحديث في المشروع او المنتج او الخدمة الموجودة.

¹ () احمد النوعي, مصدر سابق, ص251.

الفرع الثاني: شروط المطور الثاني

لكي يمارس المطور العقاري عمله لابد من ان تتوافر فيه عدة شروط وهي على النحو الاتي (1):

1- الترخيص: وهو شرط اجرائي لان نشاط التطوير العقاري من الانشطة الاستثمارية, فإن الدول تقيد ممارسته عبر فرض نظام الترخيص "الاجازة" فلا يجوز لاي فرد المباشرة بأي نشاط من أنشطة التطوير العقاري الا بعد الحصول على الترخيص (2).

الذي يعرف بأنه "الاذن الذي يمنح للأفراد من الدولة بالسماح لهم بممارسة نشاط معين", ويشترط للحصول على الترخيص ان يكون المطور العقاري قد توافرت فيه الشروط القانونية اللازمة لمباشرة نشاط التطوير العقاري مع ملاحظة ان ترخيص مزاوله نشاط التطوير العقاري يختلف عن ترخيص المشاريع, وقد نظم ترخيص مزاوله نشاط التطوير العقاري بأحكام تختلف عن الاحكام التي تنظم ترخيص المشاريع (3).

لا سيما لم يتطرق المشرع العراقي الى شروط مزاوله نشاط الترخيص العقاري في الوقت الذي يكون فيه الترخيص لمزاوله النشاط شرطاً بالنسبة للمطور, تكون له مدة معينة تختلف القوانين في تحديدها ما بين سنة واحدة كما هو الحال في القانون

¹ (د. محمد الشقار, مصدر سابق, ص130.

² (د. انسام عوني رشيد, مصدر سابق, ص77.

³ (محمد عبد حسين, مصدر سابق, ص20.

المصري والاماراتي, او ثلاث سنوات كما هو الحال في القانون القطري, كما يجب على المطور العقاري تجديد رخصة التطوير العقاري - والممنوحة لمدة قد تكون سنة او مدة لا تزيد عن ثلاث سنوات, اذ يجب على المطور العقاري ان يجدد الرخصة مرة كل ثلاث سنوات على ابعد تقدير, وان تم رفض طلب المطور العقاري في تجديد رخصته, فإن قرار الرفض لن يكون قطعياً بل انه قابل للتظلم فيه امام الوزير المختص, خلال مدة اقصاها ستين يوماً من تاريخ اخطاره بالقرار, او من تاريخ اعتباره مرفوضاً بانقضاء المدة دون رد حيث يعد رفضاً ضمناً للطلب (1).

في حين ان المشرعين العراقي والجزائري لم يشيرا الى المدة المحددة لانتهاء الترخيص الممنوح للمطور العقاري, وعليه ندعو المشرع العراقي الى تنظيم مدة منح الترخيص للمطور العقاري وتحديد بسنة واحدة ونقترح على المشرع العراقي النص الآتي لتحديد مدة الترخيص "تصدر الهيئة الوطنية للاستثمار وعلى مسؤوليتها اجازة استيفاء المطور العقاري كل شروط ممارسة مهنة التطوير العقاري".

ولضمان جدية التعامل على الوحدات العقارية محل المشرع منعت قوانين المطور الرئيس او الفرعي من البدء في تنفيذ المشروع قبل حصول المطور العقاري على ترخيصه من الجهة الادارية المختصة والانتهاء من المخطط الرئيس او الفرعي

(1) احمد عبد الخالق, حسن الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة, ط1, الامارات, 1989, ص223.

للمشروع⁽¹⁾, وعليه فقد نصت المادة (6) من قانون الترقية العقارية الجزائري النافذ على انه "كل عملية ترميم عقاري او اعادة تأهيل او تجديد عمراني او اعادة هيكلية او تدعيم بحاجة الى ترخيص اداري مسبق يمنع الشروع في اي من الاشغال المذكورة دون الحصول على هذا الترخيص".

ولم نجد في قانون الاستثمار العراقي النافذ ما يشير الى منع البدء بتنفيذ المشروع قبل حصول المطور العقاري على الاجازة من الهيئة الوطنية للاستثمار, ومما يشكل نقصاً تشريعياً بحاجة الى تدخل المشرع العراقي لتفاديه بالنص على عدم جواز مباشرة المطور العقاري بإعمال التطوير العقاري قبل الحصول على الاجازة من الهيئة الوطنية للاستثمار⁽²⁾.

2- وجود حساب الضمان: وهو شرط موضوعي اذ يجب على المطور العقاري ان يكون عملية ادارة حساباته الخاصة واعماله بأي مشروع عن طريق حساب الضمان, لكونه يمثل ضماناً للمشتري فيما يدفعه فلا تستعمل الاموال المدفوعة الا لأغراض المشروع المخصص فلا تبدد من قبل البائع او لن يتم التلاعب بها⁽³⁾.

واهم ما يميز حساب الضمان ان دائني المطور لا يجوز لهم الحجز عليه حماية للمشتريين من تواطؤ المطور مع غيره- دائنيه- الذين قد يكونون صوريين في اغلب

¹ () سندس حميد الجبوري, المسؤولية المدنية للمطور العقاري, دار النهضة العربية, القاهرة, 2015, ص398.

² () سندس حميد الجبوري, مصدر سابق, ص401.

³ () عبد الحق صافي, بيع العقار في طور الانجاز شرح وتحليل لنصوص القانون, مطبعة النجاح الجديدة, ط1, الدار البيضاء, المغرب, ص503.

الاحيان, اي ان ديونهم وهمية غير حقيقية, لذلك يتدخل المشرع في تحديد ما يصرف للمطور وفقاً لمراحل البناء التي ينجزها, على ان يراعى ان اول دفعة تصرف للمطور من حساب الضمان لا يستحقها مالم يكن قد انجز (20%) على الاقل من الاعمال الانشائية للمشروع, وفي الاحوال كلها يحجز ما يعادل (50%) من مبلغ حساب الضمان الاجمالي لاي مشروع ولا يسلم للمطور العقاري الا بعد انقضاء المدة التي تحددها الوزارة (1).

اما المشرع العراقي فإنه لم يشترط على المطور العقاري ان يفتح حساب الضمان مما يمثل نقص تشريعي يضاعف من ثقة المتعاملين مع المطور العقاري لما يمثله حساب الضمان من ضمانة للمستفيدين من عمل المطور العقاري, لذا ندعو المشرع العراقي ان يشترط على من يمارس نشاط التطوير العقاري فتح حساب ضمان بأسمه عن كل عمل تطويري يقوم به, ويجب ان ينظم حساب الضمان بشكل تفصيلي يتضمن التأكيد على النحو الآتي:

- 1- ان حساب الضمان المفتوح يكون مملوك للمطور العقاري.
- 2- عدم جواز الحجز على حساب الضمان من قبل دائني المطور العقاري.
- 3- تتولى الهيئة الوطنية للاستثمار تحديد ما يصرف للمطور العقاري ووفقاً لمراحل البناء التي ينجزها, ونقترح على المشرع العراقي ان اول دفعة تصرف للمطور

(1) د. عمرو طه بدوي محمد, النظام القانوني للتطوير العقاري دراسة مقارنة, دار النهضة العربية, ط1, مصر, 2020, ص377.

العقاري من حساب الضمان يجب ان لا تصرف الا بعد ان يتم انجاز 25% من الاعمال الانشائية للمشروع, وفي الاحوال كلها تحجز الهيئة الوطنية للاستثمار ما يعادل 10% من مبلغ حساب الضمان الاجمالي للمشروع ولا يسلم للمطور العقاري الا بعد اصلاح العيوب في حال ظهورها في البناء وخلال مدة يتم تحديدها من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار (1).

¹ () عبد الحق صافي, مصدر سابق, ص511.

الخاتمة

وقد توصلنا في ختام بحثنا الى جملة من النتائج والتوصيات التي ندعو مشرعنا العراقي الى الاخذ بها:

اولاً: النتائج

1- لم يتطرق المشرع العراقي الى شروط مزاولة نشاط الترخيص العقاري وشروط ترخيص المشاريع التطويرية, مما يمثل نقصاً تشريعياً ندعو المشرع العراقي الى تلافيه بتعديل قانون الاستثمار وبيان الشروط الواجب توافرها لمزاولة نشاط الترخيص العقاري وبيان شروط ترخيص المشاريع التطويرية كلاً على حدا وبشكل تفصيلي.

2- ان المشرع العراقي لم يشير الى المدة المحددة لانتهاء الترخيص الممنوح للمطور العقاري.

3- لم نجد في قانون الاستثمار العراقي النافذ ما يشير الى منع البدء بتنفيذ المشروع قبل حصول المطور الثانوي على الاجازة من الهيئة الوطنية للاستثمار, ومما يشكل نقصاً تشريعياً بحاجة الى تدخل المشرع العراقي لتفاديه بالنص على عدم جواز مباشرة المطور العقاري باعمال التطوير العقاري قبل الحصول على الاجازة من الهيئة الوطنية للاستثمار.

4- مفهوم المطور الثانوي هو شخص او شركة تقوم بتطوير مشروع او منتج او خدمة جديدة بناء على مشروع موجود.

التوصيات:

ونظراً للنقص التشريعي الذي جاء به القانون الاستثمار العراقي النافذ والمعدل ولاهمية الدور الذي يؤديه المطور الثانوي في تنمية الاقتصاد الوطني, فنحن بحاجة الى قيام المشرع بتعديل قانون الاستثمار بشكل يعالج فيها كل الاحكام الخاصة بالمطور العقاري من حيث اجراءات الترخيص له وتحديد حقوقه والتزاماته وبشكل تفصيلي وتنظيم قواعد حساب الضمان وذلك على النحو الاتي:

1- نقترح على المشرع العراقي تعديل الفقرة (12) من المادة الاولى من قانون الاستثمار العراقي النافذ وتعريف المطور العقاري بأنه "كل شخص مرخص بممارسة اعمال التطوير, وبيع وادارة, وتأجير العقارات كمطور رئيسي لمشروع التطوير الثانوي".

2- ونقترح على المشرع العراقي تعديل الفقرة (13) من المادة الاولى من قانون الاستثمار العراقي النافذ وتعريف المطور الثانوي بأنه "كل شخص يسند اليه المطور القيام ببعض الاعمال التي يتولاها بموجب اتفاق بينهما".

3- ندعو المشرع العراقي الى تنظيم مدة منح الترخيص للمطور العقاري وتحديدتها بسنة واحدة ونقترح على المشرع العراقي النص الآتي لتحديد مدة الترخيص "تصدر الهيئة الوطنية للاستثمار وعلى مسؤوليتها اجازة استيفاء المطور العقاري كل شروط ممارسة مهنة التطوير العقاري".

المصادر:

1. احمد النوعي, الترقية العقارية في التشريع الجزائري, مجلة افاق علمية, مجلد 11, العدد 4, 2019.
2. احمد عبد الخالق, حسن الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة, ط1, الامارات, 1989.
3. د. انسام عوني رشيد, احكام التطوير العقاري, مجلة دراسات قانونية, كلية العلوم السياسية, جامعة النهريين, العدد 57.
4. جيهان ترزي, استعراض ادارة المخاطر المؤسسية في منظومة الامم المتحدة, الامم المتحدة, جنيف, 2010.
5. سارة الهاجري, المطور العقاري في القانون القطري والقوانين المقارنة, مجلة الحقوق والعلوم السياسية, عدد 42, الجامعة اللبنانية, بدون سنة.
6. سندس حميد الجبوري, المسؤولية المدنية للمطور العقاري, دار النهضة العربية, القاهرة, 2015.
7. عبد الحق صافي, بيع العقار في طور الانجاز شرح وتحليل لنصوص القانون, مطبعة النجاح الجديدة, ط1, الدار البيضاء, المغرب.
8. د. عمرو طه بدوي محمد, النظام القانوني للتطوير العقاري دراسة مقارنة, دار النهضة العربية, ط1, مصر, 2020.

9. د. عمرو طه بدوي, النظم القانوني للتطوير العقاري الحقوق, جامعة القاهرة,

ملحق الرابع, العدد 92.

10. فايز نعيم رضوان, عقد الترخيص التجاري, ط1, مطبعة الحسين

الاسلامية, 1990.

11. د. محمد الشقار, الحماية القانونية للمشتري في عقود اقتناء السكن,

دار السلام للطباعة والتوزيع والنشر, الرباط, 2012.

12. محمد عبد حسين, الاعلان التجاري المفاهيم والاهداف, دار الراية

للنشر والتوزيع, ط1, 2015.

القوانين:

1. قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل بالقانون رقم 2 لسنة 2010

والقانون رقم 50 لسنة 2015, الهيئة الوطنية للاستثمار, العراق, 2016.