

تأثير الاستثمارات العقارية على إنفاذ الحقوق

الدستورية "دراسة مقارنة"

**The Impact of Real Estate Investments on
The Enforcement of Constitutional Rights
A comparative Study**

بحث مقدم الى المؤتمر الدولي السنوي الرابع والعشرون

للليث الحفوق جامعة المنصورة

الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري

**Legal and economic aspects of real
estate investment**

في الفترة من ٢٧ - ٢٨ أبريل ٢٠٢٥م

إعداد

د / حسناء وسيم حسين عبد اللطيف
(دكتوراه في القانون العام)

Hasnaa Waseem Abdel Latif
PhD in Public Law

د / سماح عبد الكمال عبد الحميد
(محقق قانوني بمديرية الصحة)

Samah Abdel Kamal Abdel Hamid Qabil
*Forensic investigator at the Health
Directorate*

تأثير الاستثمارات العقارية على إنفاذ الحقوق الدستورية ”دراسة مقارنة“

الملخص

يُعد الاستثمار العقاري ركيزة من الركائز الأساسية المهمة في تحقيق التنمية المستدامة علي الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، حيث إنه يمثل الوعاء الرئيسي للاستثمار المنتج والمدر للدخل، ومن ثم توفير فرص العمل، فالعقار هو وسيلة الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني، وآلية أساسية لضمان حق المواطنين في السكن. ومن ناحية أخرى يساهم في تنفيذ السياسات العمرانية التي تهدف لتحسين ظروف المعيشة ومحاربة الفقر.

ويتجاوز الاستثمار العقاري كونه مجرد نشاط اقتصادي إلي كونه أيضا ركيزة أساسية لتحقيق رؤية الدولة في إنفاذ الحقوق الدستورية وترسيخ مبادئ العدالة الاجتماعية، فهو ليس فقط وسيلة لتعزيز النمو الاقتصادي، بل أداة لإعادة تشكيل المشهد العمراني بما يحقق المساواة ويضمن لكل مواطن حقه المشروع في السكن، والبنية التحتية المتطورة.

لذلك، فإن أي استراتيجية وطنية تستهدف التنمية الشاملة لا بد أن تضع الاستثمار العقاري في مقدمة أولوياتها، مع ضمان التوازن بين مصالح المستثمرين وحقوق المواطنين. فمن خلال التخطيط السليم والتشريعات العادلة يصبح الاستثمار العقاري ليس فقط قوة اقتصادية، بل محركاً لتحقيق العدالة، والارتقاء بمستوي معيشة المجتمع، وترسيخ أسس دولة القانون التي تضمن الحقوق وتصون كرامة الإنسان وحقوقه.

Abstract

Real estate investment is a fundamental pillar of sustainable development at the economic and social levels, as it represents the primary vehicle for productive, income-generating investment and, consequently, job creation. Real estate is the state's means of development and urban planning, and a fundamental mechanism for ensuring citizens' right to housing. Furthermore, it contributes to the implementation of urban policies aimed at improving living conditions and combating poverty.

Real estate investment goes beyond being a mere economic activity; it is also a fundamental pillar for achieving the state's vision of enforcing constitutional rights and consolidating the principles of social justice. It is not only a means of promoting economic growth, but also a tool for reshaping the urban landscape to achieve equality and guarantee every citizen their legitimate right to housing and advanced infrastructure.

Therefore, any national strategy targeting comprehensive development must prioritize real estate investment, while ensuring a balance between the interests of investors and the rights of citizens. Through sound planning and fair legislation, real estate investment becomes not only an economic force, but also a driver for achieving justice, raising the standard of living for society, and consolidating the foundations of a state of law that guarantees rights and safeguards human dignity and rights.

مقدمة

- موضوع البحث:

يُعد الاستثمار العقاري بكافة أنواعه وأشكاله من العوامل الأساسية التي تسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة، إذ أنه المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي لارتباطه المباشر بالتكوين الرأسمالي وزيادة قدرة الاقتصاد الوطني في الإنتاج والتطوير والتجديد وما إلى ذلك، انعكاسات واضحة علي معدلات النمو الاقتصادي المستدامة وزيادة فرص التوظيف، وبالتالي رفع مستوي المعيشة التي تسعي كافة دول العالم إلى تحقيقه⁽¹⁾.

يُعدّ الاستثمار العقاري أحدَ الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الدول الحديثة، حيث يسهم بشكل مباشر في تحسين البنية التحتية، وتوفير فرص عمل، ودفع عجلة النمو العمراني، وفي مصر يحظى قطاع الاستثمار العقاري بأهمية خاصة باعتباره محركاً رئيسياً للاقتصاد، ووسيلة فعالة لتحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توفير سكن ملائم لجميع الفئات.

وشهدت العديد من دول العالم وعلي نحو خاص مصر والدول العربية نمواً ملحوظاً في كافة مجالات القطاع العقاري الذي يعد من أهم المجالات في النمو الاقتصادي.

(1) محمد أنور عبد العزيز العرابي، الاستثمار العقاري ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد الثامن، ص ٣٧٠، ٢٠٢٣م.

- أهمية البحث:

يكتسب البحث أهميته من الدور الحيوي الذي يلعبه الاستثمار العقاري في تعزيز الحقوق الدستورية، لاسيما في الدول التي تعتمد عليه كوسيلة لتحقيق العدالة الاجتماعية والتنمية المستدامة. كما أن فهم العلاقة بين الاستثمار العقاري في نفاذ الحقوق الدستورية يسهم في تحسين التشريعات العقارية، وضمان الحقوق الأساسية للمواطنين المنصوص عليها في الدساتير الوطنية.

- إشكالية البحث:

١. كيف يسهم الاستثمار العقاري في تحقيق وإنفاذ الحقوق الدستورية، مثل الحق في السكن والحق في التنمية الاقتصادية والعدالة الاجتماعية.
٢. ماهي التحديات التي تواجه تكامل الاستثمار العقاري مع المنظومة الدستورية.

- أهداف البحث:

- ١- توضيح العلاقة بين الاستثمار العقاري وإنفاذ الحقوق الدستورية
- ٢- تحليل التشريعات العقارية والدستورية ودورها في القطاع العقاري.
- ٣- استعراض بعض التجارب الإقليمية والدولية الناجحة في استخدام الاستثمار العقاري كأداة لتحقيق العدالة الاجتماعية والاقتصادية.

- منهج البحث:

استخدمت في هذا البحث المنهج التحليلي المقارن لنصوص الدستورية والتشريعية، حيث يتم تحليل التشريعات العقارية في بعض الدول العربية الرائدة في المجال العقاري مع بيان مدى تأثيرها على إنفاذ الحقوق الدستورية. كما يعتمد على المنهج التحليلي لدراسة العلاقة بين الاستثمار العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

- خطة البحث:

مقدمة..

المبحث الأول: الاطار النظري للاستثمار العقاري

المطلب الأول: تعريف الاستثمار العقاري ومجالاته.

المطلب الثاني: دور الاستثمار العقاري في تحقيق التنمية المستدامة.

المبحث الثاني: الحقوق الدستورية ذات علاقة بالاستثمار العقاري.

المطلب الأول: الحق في الملكية العقارية.

المطلب الثاني: الحق في السكن ملائم.

المطلب الثالث: الحق في التنمية والعدالة الاجتماعية.

المبحث الثالث: التشريعات العقارية ودورها في إنفاذ الحقوق الدستورية

المطلب الأول: تحليل النصوص القانونية المنظمة للاستثمار العقاري.

المطلب الثاني: التحديات التي تواجه المستثمر في مجال الاستثمار العقاري.

المطلب الثالث: دور الدولة في تحفيز الاستثمار العقاري لتحقيق التنمية المتوازنة.

الخاتمة.

د / سماح عبد الكمال عبد الحميد
د / حسناء وسيم حسين عبد اللطيف

عدد خاص بالمؤتمر الدولي السنوي الرابع والعشرون

المبحث الأول

الإطار النظري للاستثمار العقاري

تمهيد وتقسيم:

الاستثمار العقاري هو أحد الركائز الأساسية لاقتصاد في العالم، حيث يسهم في توفير السكن، ودعم البنية التحتية، وخلق فرص عمل، وهذه هي أبسط الحقوق لضمان تحسين الحياة الاقتصادية والاجتماعية في أي دولة في العالم، ومع تزايد الحاجة إلى التنمية المستدامة أصبح من الضروري توجيه الاستثمارات العقارية نحو تحقيق الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

شهد قطاع الإسكان والاستثمار العقاري في مصر ازدهارا ملحوظا خلال السنوات الأخيرة علي الرغم مما صاحبه من مشاكل عديدة من أهمها الانفجار السكاني واختلاف أنماط الطلب علي العرض وتزايد معدلات الهجرة الداخلية للمدن كما واکب ذلك زيادة إقبال الأجانب والعرب علي شراء العقارات المصرية في ضوء استقرار مناخ الاستثمار في مصر وارتفاع عوائد الاستثمار العقاري في الإسكان الفاخر^(١).

ويُعد الاستثمار العقاري أحد الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية في أي مجتمع، حيث يسهم في تحقيق عوائد مالية كبيرة، بالإضافة إلى دوره في توفير البنية التحتية اللازمة لدعم القطاعات الاقتصادية الأخرى. ويعد هذا النوع من الاستثمار من

(١) د. حسن حسني، مشاكل الإسكان والتمويل العقاري في مصر، بحث منشور في جماعة الإدارة لعليا مجلة المدير العربي، العدد ١٩٢، ٢٠٢١م، ص ١٨.

أكثر أشكال الاستثمار أماناً واستقراراً، نظراً لطبيعته طويلة الأجل وقيمتها التي تزداد مع مرور الزمن^(١).

لذلك فإننا سوف نقسم هذا الفصل علي النحو الآتي:

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار العقاري وأنواعه.

المطلب الثاني: دور الاستثمار العقاري في تحقيق التنمية المستدامة.

المطلب الأول

مفهوم الاستثمار العقاري ومجالاته

أولاً: تعريف الاستثمار العقاري.

الاستثمار العقاري هو توظيف رؤوس الأموال في شراء أو تطوير العقارات بهدف تحقيق عوائد مالية من خلال البيع أو التأجير أو التطوير طويل الأجل، ويعد الاستثمار العقاري من أقدم أنواع العقارات، حيث ارتبط تاريخياً بملكية الأراضي وتشييد المباني لتحقيق منافع اقتصادية واجتماعية^(٢).

(١) د. علي عبد الرحمن، أساسيات الاستثمار العقاري، دار النشر العربي لا، القاهرة، ٢٠٢٠، ص ٤٥.

(٢) د. محمد السعيد، الاستثمار العقاري والأسس والتطبيقات، الطبعة الأولى، القاهرة، دار الفكر العربي، ٢٠٢١م، ص ٤٥.

تعريف آخر، ويعرف القانون الاستثمار العقاري بأنه " القيام بشراء أو تطوير عقارات لأغراض تجارية أو سكنية بهدف تحقيق ربح من فرق السعر أو الإيجار^(١) .

ويعرفه الاقتصاديون بأنه نشاط اقتصادي "يسهم في بناء الثروة من خلال تمويل الأراضي أو المباني إلى أصول مدرة لدخل"^(٢) . وعلي المستوى الاجتماعي ينظر إلى الاستثمار العقاري علي أنه " وسيلة لتحقيق التنمية العمرانية وتحسين المستوى المعيشي للأفراد عبر توفير المسكن الملائم والبنية التحتية"^(٣) .

وعرفه فقهاء القانون بأنه "توظيف للمال بقصد التنمية وزيادة رأس المال في كل شيء مستقر بحيزة ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف"^(٤) .

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"^(٥) .

(١) د. محمد محمد عبداللطيف أبو المعاطي، دور الدولة في التمويل العقاري، جامعة المنصورة، ٢٠٢٠م، ص ٤٥.

(٢) د. أحمد عبدالسلام، الاستثمار العقاري كآلية لتحقيق التنمية الاقتصادية ، مجلة القانون والاقتصاد العدد ٢٣، ٢٤، ص ٣٠- ٥٠.

(٣) د. خالد كرنوف، النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، ٢٠١٨، ص ٦٠.

(٤) د. محمد محمد أحمد سويلم ، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، منشأة المعارف، ٢٠٠٩، ص ٣٣.

(٥) الباحث/ محمد أنور عبد العزيز محمد، مرجع سابق، ص ٣٧٥.

وترى الباحثة من كل التعريفات السابق ذكرها أعلاه أن مصطلح الاستثمار العقاري مصطلح شامل فهو يعبر عن القطاع العقاري بأكمله، سواء قطاع التشييد والبناء بالإضافة إلى الأنشطة التجارية مثل التجارة الأراضي والعقارات وأيضا التطوير العقاري في عقارات الدخل السنوي.

ثانيا: مجالات الاستثمار العقاري.

يتنوع الاستثمار العقاري إلى ثلاثة أنواع:

النوع الأول: شراء الممتلكات سواء كانت أراضي أو عقارات، هذا النوع من الاستثمار العقاري يتيح للمستثمر الاختيار بين أربعة أنواع يتم فيها استغلال الملكية بطرق مختلفة ومنها

الملكية السكنية: وهي عبارة عن استثمار الأموال في تملك المنشآت السكنية المتعددة، كالشقق، والمنازل، والعمارات السكنية.

الملكية الصناعية: وهي عبارة عن استثمار الأموال في تملك المنشآت الصناعية كالمصانع والمستودعات الصناعية

الملكية الفندقية: وهي عبارة عن استثمار الأموال في تملك الفنادق والمكاتب السياحية والحدائق والمنتزهات وغيرها.

ملكية الأراضي البور: وهي عبارة عن ارضي تستخدم لإقامة المشروعات الاستثمارية المختلفة علي هذه الأراضي.

النوع الثاني: شراء أسهم في شركات الاستثمار العقاري وهذه الأسهم يمكن المضاربه بها في البورصات عن طريق البيع والشراء.

النوع الثالث: الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري وهذه الصناديق عبارة عن كيانات تجارية تنشأ خصيصاً للاستثمار في مجال العقارات (بيع- إيجار- سمسرة) يتم فيها جمع رؤوس الأموال من عدة أشخاص وتقسيمها علي وحدات يمتلك كل شخص فيها وحدة حسب رأس ماله المدفوع وتعمل هذه الصناديق علي توفير مجموعة من الخدمات العقارية: بدءاً من تحديد مكان العقار، ونهاية التعاقد وتعتبر صناديق الاستثمار هذه مدرة للدخل حيث يقوم المستثمر بشراء وحدة في صندوق ما، ثم تحدد له بعد ذلك طريقة حصوله علي الدخل بصورة منتظمة بواقع مرة أو مرتين في العام^(١).

ثالثاً: أهمية الاستثمار العقاري.

يعد الاستثمار العقاري من أهم مجالات الاستثمار في العصر الحديث؛ نظراً لحاجة الإنسان للعقار بقصد السكني له لأسرته، وحرية الانتفاع بالمسكن، وبقصد مزاوله المهنة التجارية أو الصناعية التي يبتغي منها الرزق والعيش الكريم، أو لغرض الاستثمار لتحقيق الربح، ولأنه يعد من امن 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 علي أن رأس المال فيها غالباً لا يتأثر بانخفاض الأسعار إلا في حالات قليلة وعند حدوث أزمات اقتصادية بعينها^(٢)، وتكمن أهمية الاستثمار العقاري في أنه أحد أهم مكونات أجمالي الاستثمار القومي لأي دولة في العالم^(٣).

(١) مشار إليه في مرجع الدكتور محمد ندا ندا لبد، الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الأزمة العالمية، دراسة فقهية اقتصادية مقارنة، دار الوفاء للطباعة والنشر، ٢٠١٣، ص ١٠١.

(2) David (s): Essentials of Real Estate investment 2007, p. 2-3.

(٣) فارس السيد عبد الحميد، العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٨م، ص ٤٧.

المطلب الثاني

دور الاستثمار العقاري في تحقيق التنمية المستدامة

يلعب الاستثمار العقاري دوراً محورياً في تحقيق التنمية المستدامة، حيث يساهم في تعزيز الاقتصاد، وتحسين جودة الحياة، والحفاظ على البيئة، وفي عام ٢٠١٢، اتفقت الدول الأعضاء في الأمم المتحدة خلال مؤتمرها حول أهداف التنمية المستدامة، المنعقد في مدينة (ريو دي جانيرو) البرازيلية، والذي يخصص باسم (مؤتمر ريو ٢٠+) علي إنشاء فريق عمل مفتوح العضوية فيه، ومصر من الدول التي شاركت في هذا المؤتمر ويهدف هذا المؤتمر إلى مجموعة من أهداف التنمية المستدامة وفقاً لأبعاد اقتصادية واجتماعية وبيئية، من أجل تحسين حياة الناس وحماية الأرض للأجيال القادمة وتحقيق مستقبل أفضل وأكثر استدامة للجميع .

أولاً: تعريف التنمية المستدامة.

ينظر الجميع للتنمية المستدامة علي أنها التنمية التي تحقق احتياجات الأجيال الحالية دون المساس بقدرة الأجيال المقبلة علي تحقيق احتياجاتها الخاصة. فالدارسون لوجهة النظر هذه يرون أن التنمية المستدامة تسعى من وجهة إلى حماية الإنسان والبيئة بالاستعمال المسؤول للموارد، ومن جهة ثانية إلى اهتمام بذوي الموارد المحددة أو المنعدمة، والملاحظ علي أرض الواقع أنه توجد صعوبة كبيرة في تطبيق الفكرتين السابقتين؛ لأنهما يتناقضان مع واقع ومقتضيات السوق، هذه الأخيرة مبنية علي أساس المردودية الاقتصادية وتعظيمها، والتي عادة ما ترى أن اهتمام بشؤون البيئة والمجتمع يعد عبئاً، ويؤثر سلباً علي المردودية والأرباح؛ فإن مفهوم التنمية أصبح مطالب بالتوفيق

بين كل من أهدافها لاقتصادية والمتطلبات الاجتماعية والبيئية كشرط لتحقيق نموها وضمن بقائها^(١).

إن التنمية المستدامة مفهوم أخذ اهتماماً كبيراً في الرأي العالمي، والمراكز العالمية المنوط بها بالتنمية مثل مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، والبرنامج الإنمائي للأمم المتحدة حيث يقر مفهوم الاستدامة هو الركيزة الأساسية للوصول إلى مستقبل أفضل للدول النامية.

ويعني مفهوم الاستدامة نحسين مستوي المعيشة داخل قدرة الأنظمة الأيكولوجية وهو مصطلح لا يعد جديداً، حيث بدأ الحديث عنه منذ عام ١٩٦٨م في مؤتمر المحيط الحيوي بباريس "اليونيسكو"، وفي عام ١٩٨٧م ظهر مصطلح التنمية المستدامة في تقرير اللجنة العالمية للتنمية والبيئة (WCED) وتعرف التنمية المستدامة بأنها "مسار التقدم الإنساني الذي يفي باحتياجات ومتطلبات الأجيال الحالية دون المساومة علي قدرة الأجيال المقبلة علي إمكانية الحصول علي احتياجاتها ومتطلباتها في المستقبل"^(٢).

(١) عبد الرحمن العايب، التحكيم في الأداء الشامل للمؤسسة الاقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة، رسالة دكتوراة في العلوم الاقتصادية، الجزائر، جامعة فرحات عباس، ٢٠١١، ص ١، ويمكن الاطلاع عليها من خلال الرابط: <http://www.hrail/univ-steif.dz>

(٢) د/ أحمد السيد يوسف، د/ اسلام نظمي سليمان، التجارب العالمية لتنمية تجمعات عمرانية جديدة مستدامة كمدخل لتنمية واستدامة التجمعات العمرانية الجديدة في مصر، جامعة القاهرة، مجلة البحوث الحضرية، المجلد ١٦، أبريل ٢٠١٥، ص ٢.

ثانياً: أبعاد التنمية المستدامة.

تشمل أبعاد التنمية المستدامة ثلاثة محاور رئيسية مترابطة وهي:

البعد الاقتصادي: ويقصد به تحقيق نمو اقتصادي مستدام يضمن تحسين مستويات المعيشة من خلال انتاج السلع والخدمات بشكل مستمر وأن يحافظ علي مستوي معين قابل للإدارة من التوازن الاقتصادي مابين الناتج العام والدين العام.

البعد الاجتماعي: ويقصد به تحقيق نظام اجتماعي مستدام من خلال تحسين جودة الحياة من خلال الصحة والتعليم والخدمات الأساسية وتحقيق العدالة والمساواة بين الأفراد والفئات وتلبية الاحتياجات الانسانية من مسكن ملائم وتوفير فرص عمل مناسبة والخدمات الاساسية بكافة أنواعها بالإضافة الي تعزيز الديمقراطية والمشاركة الشعبية الفعالة.

البعد البيئي: ويقصد به النظام البيئي المستدام من خلال المحافظة علي قاعدة ثابتة من الموارد الطبيعية، وتجنب الاستنزاف للموارد المتجددة وغير المتجددة، ويتضمن ذلك حماية التنوع الحيوي والاتزان الجوي وإنتاجية التربة والأنظمة الطبيعية الأخرى التي لا تصنف عادة كموارد اقتصادية^(١).

وترى الباحثة: أن الاستدامة تمثل رؤية تكاملية بين أبعادها الأساسية السابق ذكرها أعلاه وتعتمد علي الاهتمام بالأبعاد الإنسانية وتحسين نوعية ومستوي الحياة وبما يساهم في معدل النمو الاقتصادي وزيادة الإنتاج المقترن بارتقاء مستويات ونوعية الحياة الإنسانية.

(١) الباحثة/ مريم حسيني، أبعاد التنمية المستدامة وعلاقتها بالتنمية المحلية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ٢٠١٤، ص ٣١.

ثانياً: الاستثمار العقاري كأداة للتنمية الاقتصادية.

يعد الاستثمار العقاري من أهم مجالات الاستثمار في أي دولة في العالم ؛ حيث يتم فيه استثمار الأموال عن طريق بناء السكن، لو بيع وشراء واستبدال العقارات، هذا النوع من الاستثمارات تقوم به مؤسسات تقنية كبري وبصورة مباشرة عن طريق تقديم قروض للأفراد بضمان العقار، أو عن طريق الدولة نفسها^(١).

ويعد أيضا الاستثمار العقاري هو النواة الأساسية في مختلف قطاعات الإنتاج السلعي والخدمي حيث يقوم بإنجاز المشاريع الإنشائية لها، وهذا يتطلب توفير وتطوير مواد البناء المختلفة بما يتناسب مع متطلبات القطاعات الأخرى، وبما يحقق التشغيل والإنتاج لقطاع البناء والتشييد وتطبيق التخصص ورفع مستوي الإنتاجية وتعميق درجة التأهيل والتدريب وتحسين نوعية الإنتاج، وله أهمية اقتصادية من حيث مساهمته في توليد الدخل والتشغيل لعدد كبير بسوق العمل في مختلف المستويات. ويمكن القول أن هناك علاقة طردية بين الاستثمار العقاري وسوق مواد البناء فكلما زاد التوسع في البناء وتشيد العقارات هذا يؤدي إلى تنشيط أسواق البناء من طوب وأسمنت وحديد وخشب ومواد الدهانات والتشطيب مما يوفر فرص عمل كبيره وتنهض بالقطاع الاقتصادي، كما أن قطاع التشييد والبناء يرتبط بأكثر من ١٠٠ صناعة كما يستحوذ علي ١٥% من حجم العمالة داخل السوق، ويساهم بنسبة ١٥% من معدلات نمو البلاد ويستهدف القطاع تنفيذ حجم أعمال بقيمة تريليون جنيه خلال السنوات الأربع المقبلة مما يوفر ٣،٧ مليون فرصة عمل^(٢).

(١) د. محمد ندا لبد، مرجع سابق، ص ٧٧.

(٢) الباحث/ محمد أنور عبد العزيز، مرجع سابق، ص ٤١٢.

شهدت مصر في كل ربوعها طفرة هائلة ونهضة عقارية خلال الفترة الراهنة، وذلك في ظل إنشاء مدن واجتماعات عمرانية جديدة كأحد أهداف الدولة للتنمية العمرانية ٢٠٣٠، والتي أعلن عنها الرئيس عبدالفتاح السيسي في فبراير ٢٠١٦ لاستيعاب النمو السكاني الذي من المتوقع أن يصل إلى ١٥٠ مليون نسكة بحلول ٢٠٥٢، ويتمثل ذلك في العديد من المشروعات القومية كالعاصمة الإدارية الجديدة والذي يعد واحداً من أكبر المشاريع العقارية في الشرق الأوسط، هذا المشروع يهدف إلى تخفيف الضغط علي القاهرة وجذب الاستثمارات العقارية، ومدن أخرى مثل المنطقة الاقتصادية لقناة السويس، ومشروع شرق بورسعيد، ومدن العلمين الجديدة، والجلالة والمنصورة الجديدة.

وفي تقرير حديث لوكالة " فيتس" الدولية جاء فيه أن الوضع في سوق العقارات المصرية يحتفظ بمكانه كوجهة فعالة لجذب الاستثمارات الأجنبية، وأن الاستثمار المستمر في قطاع الطاقة وفي مجال البنية التحتية العامة سيظل محركاً رئيسياً للتنمية في مصر علي المدى الطويل.

وجاء أيضاً في التقرير أن الوضع العام لقطاع العقارات التجارية في مصر يعتبر محفزاً قوياً للاستثمار في السوق العقاري بسبب التطوير المستمر وتشيد ٢٠ مدينة جديدة بالإضافة إلى تطوير ٢٣ مدينة قائمة، كما توفر المدن الجديدة للمستثمرين المحتملين فرصاً جذابة ومشروعات عقارية واسعة النطاق، بما في ذلك العاصمة الإدارية، ومدينة العلمين الجديدة، ومدينة المنصورة الجديدة، علي سبيل المثال لا الحصر^(١).

(١) تقرير وكالة "فيتس" الدولية، ديسمبر ٢٠٢٢.

يساهم الاستثمار العقاري في دعم الاقتصاد الوطني عبر توفير فرص عمل مباشرة وغير مباشرة في قطاع البناء والتشييد، وفقاً لتقدير الصادر عن وزارة الإسكان المصرية (٢٠٢٣) فإن القطاع العقاري يساهم بحوالي ١٦% من الناتج المحلي الإجمالي، ويعد من أسرع القطاعات نمواً. ويسهم أيضاً في تحفيز النمو الاقتصادي من خلال زيادة الناتج المحلي الإجمالي، ويعزز من الاستقرار الاقتصادي عبر تحفيز الاستثمارات المحلية والأجنبية.

وفي السعودية ويرتبط قطاع الإسكان في السعودية بالاقتصاد الحر، حيث يترك للمواطنين حرية بناء المساكن والاستثمار في مجال الإسكان بحسب إمكانياتهم المادية وفقاً لما تقتضيه الأنظمة والتعليمات الخاصة بالبناء، وقد ربطت المملكة مفهوم التخطيط الإسكاني ضمن خطة التنمية الشاملة بالبعد الاجتماعي والاقتصادي من خلال وضع أهداف وسياسات استراتيجية إسكانية واستيطانية بعيدة المدى فضلاً عن تبني أهداف متوسطة المدى شملت علي برامج الإسكان والتمويل في كل خطة خمسية، واستطاعت المملكة من خلال تلك الخطة مواجهة الأزمة الإسكانية في منتصف السبعينات الميلادية وتحقيق التوازن بين التوازن بين العرض والطلب علي المساكن، واتجهت الدولة خلال الثمانينات سياسة إسكانية لتوطين المسكن للمواطنين من توفير التجهيزات الأساسية، وإنشاء مشاريع إسكانية والتوسع في منح الأراضي للمواطنين وإنشاء صناديق الإقراض حتي إن نشاط القطاع الحكومي بلغ حد إنشاء وأحياء ومدن سكنية جديدة تحت إشراف الدولة^(١).

(١) عبدالله بن ناصر بن صالح، الاستثمار العقاري بالمملكة العربية السعودية بالتطبيق علي صندوق التنمية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة أم درمان الإسلامية، كلية العلوم الإدارية، ٢٠١١، ص ٢٢.

وفي دولة الإمارات تعد المشروعات العقارية، هي الرائدة إقليمياً في تطبيق مفهوم المدن المستدامة مع الأخذ بعين الاعتبار إجهاد البيئة ومواردها، ومراعاة البعد البيئي والاجتماعي والاقتصادي علي المدى الطويل لتحقيق حياة صحية وبيئة عمل أفضل، وعلي سبيل المثال لبعض المشروعات المستدامة في دولة الإمارات مدينة "دبي" نموذج للتنمية العقارية المستدامة في العالم العربي بناء علي تقرير صدر مؤخراً برعاية الأمم المتحدة تقرير الاستدامة صدر علي هامش القمة العالمية السادس للحكومات التي استضافتها دبي في الفترة ما بين ١١ إلي ١٣ فبراير وبناء علي اتفاقية التفاهم الموقعة مع برنامج الأمم المتحدة للبيئة وبين دائرة الأراضي والأملاك في دبي ووزارة البيئة والتغيير المناخي والأمم المتحدة، التقرير وضع دبي كنموذج رائد للتنمية المستدامة في العالم العربي^(١).

(١) م/ أحمد نور الدين أبوزيد، أ. د/ هشام سامح، د/ حسام عبدالعزيز، الاستثمار العقاري وتأثيره علي التنمية المستدامة، مجلة جمعية المهندسين المصرية، المجلد الثامن والخمسون، العدد الثالث ٢٠١٩، ص٥٧.

المبحث الثاني

الحقوق الدستورية ذات علاقة بالاستثمار العقاري

تمهيد وتقسيم:

الحقوق الدستورية هي مجموعة من الحقوق والحريات الأساسية التي يكلفها الدستور باعتباره الوثيقة القانونية العليا في الدولة وتهدف هذه الحقوق إلى تحقيق العدالة والمساواة وضمان كرامة الفرد، كما تشكل أساسا للحفاظ على الاستقرار السياسي والاجتماعي، ويعد الاستثمار العقاري أحد محركات التنمية الاقتصادية في الدول الحديثة، حيث يسهم في تحقيق الاستقرار الاقتصادي وتعزيز النمو العمراني، ويتطلب هذا النوع من الاستثمار بيئة قانونية مستقرة تضمن حقوق المستثمرين وتحميهم من المخاطر القانونية والإدارية، ومن هنا تبرز أهمية الحقوق الدستورية ذات علاقة بالاستثمار العقاري.

لذلك تم تقسيم هذا المبحث على النحو الآتي بيانه:

المطلب الأول: الحق في الملكية العقارية

المطلب الثاني: الحق في السكن ملائم

المطلب الثالث: الحق في التنمية والعدالة الاجتماعية

المطلب الأول

الحق في الملكية العقارية

الحق في الملكية العقارية هو أحد الحقوق الدستورية الأساسية التي كفلتها الدساتير في معظم الدول، وتعتبر حجر الأساس للاستثمار العقاري، ويعرف هذا الحق بأنه القدرة القانونية للفرد أو المؤسسة علي امتلاك العقارات والتصرف فيها.

تعد الملكية العقارية من المبادئ الراسخة في الدساتير الحديثة، حيث تنص غالبية الدساتير علي الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز المساس بها إلا وفقاً للقانون وبمقابل تعويض عادل فمثلاً ينص الدستور المصري ٢٠١٤م في مادته (٣٥) علي "أن الملكية الخاصة مصونه، لا يجوز نزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون" ونص أيضاً دستور ٢٠١١ في مادته (٣٥) علي أن: "يضمن القانون الحق في الملكية، ولا يمكن نزع الملكية إلا في حالات تقتضيها المصلحة العامة، وفقاً لما ينص عليه القانون، ومقابل تعويض مسبق وعادل".

وفي الولايات المتحدة الأمريكية ينص التعديل الخامس من الدستور الأمريكي علي أنه: "لا يجوز حرمان أي شخص من الحياة أو الحرية أو الممتلكات دون اتباع الإجراءات القانونية الواجبة، ولا يجوز أخذ الممتلكات الخاصة للاستخدام العام دون تعويض عادل"^(١).

(١) التعديل الخامس من الدستور الأمريكي.

قد يكتسب الأفراد مصالح قانونية في العقارات، والتي تسمى الملكية العقارية، تعني الملكية العقارية أن المالك لديه أكبر مجموعة من الحقوق في استخدام العقار. وتتضمن هذه المجموعة الحق في الاستخدام والامتلاك والتمويل والتأجير والبيع، من بين أمور أخرى. وبدون شركاء إرضائهم أو مساهمين لإقناعهم، قد يصمم الأفراد استثماراتهم لتلبية أهدافهم الفورية والطويلة الأجل. من ناحية أخرى، يتحمل الملاك الأفراد درجة عالية من المشاركة الشخصية والمسؤولية والمسألة عن استثماراته وكل المشاكل المتأصلة في مثل هذه الرقابة الصارمة. علي سبيل المثال، قد تؤدي الدعاوي القضائية المتعلقة بالإهمال المساهم والأضرار المترتبة علي ذلك، بسهولة إلى إفلاس مالك العقار الذي لا يتمتع بتأمين كافٍ. وقد يكون إخلاء لمستأجرين غير الدافعين بمثابة لعنة بالنسبة للآخرين وتتطلب الملكية الفردية للعقارات أن يتولى المستثمر دوراً نشطاً في إدارة الاستثمار⁽¹⁾.

وقد نص قانون العقارات في إمارة دبي قانون (رقم ٧ لسنة ٢٠٠٦) في مادته (٤) أنه يسمح للأجانب بتملك العقارات في مناطق محددة غير مقيدة بزمان، ما ساعد علي جذب استثمارات ضخمة في القطاع العقاري^(٢).

وترى الباحثة: أن ضمان الحق في الملكية يسهم في دعم الاستثمار العقاري من خلال يعزز الثقة في السوق، ويحفز التنمية العمرانية، ويسهم في جذب الاستثمار من خلال توفير بيئة قانونية مستقرة وأمنة.

(1) David (s): op.cit., p.16.

(٢) قانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي ، انظر الموقع الإلكتروني:
<https://dlp.dubai.gov.ae>

المطلب الثاني

الحق في السكن اللائق

أقر ميثاق الأمم المتحدة أن الحق في السكن هو حق أصيل من حقوق الإنسان، وهو ما يعرف "بحق الإنسان في السكن اللائق: حق كل امرأة ورجل وشاب وطفل في الحصول علي بيت يؤويه، ومجتمع محلي ينتمي إليه ويعيش فيه في ظل السلم والكرامة" فالحصول علي مسكن هو حق أصيل من حقوق الإنسان، والإسكان من المكونات الرئيسية في إيجاد مجتمعات مستقرة وصحية^(١).

نظرا لحاجة الإنسان إلى عقار بقصد السكن له، ولأسرته، وحرية الانتفاع بالمسكن وبقصد مزاولة المهنة التجارية أو الصناعية التي ينبغي منها الرزق والعيش الكريم، أو لفرض الاستثمار لتحقيق الربح^(٢).

يعتبر الحق في السكن من الحقوق الدستورية ذات العلاقة المباشرة بالاستثمار العقاري ويهدف إلى توفير مسكن يليق بالمواطنين ويتناسب مع ظروفهم الاقتصادية والاجتماعية، تنص الدساتير في العديد من الدول علي أن لكل مواطن الحق في السكن المناسب، ويعد الاستثمار أحد الأدوات الأساسية لتحقيق هذا الحق.

(١) د. عبدالعزيز قاسم محارب، التمويل العقاري والتنمية، مجلة المال والتجارة، مقال، العدد ٣٦٠ أكتوبر ٢٠٢١.

(2) pid, p. 2-3.

ونصت المادة (٧٨) من الدستور المصري ٢٠١٤م على أن: "تكفل الدولة الحق في المسكن الملائم والأمن الصحي، بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية".

وأيضاً تلتزم الدولة بوضع خطة وطنية للإسكان تراعي الخصوصية البيئية، وتكفل إسهامات المبادرات الذاتية والتعاونية في تنفيذها. وتنظم استخدام أراضي الدولة ومدتها بالمرافق الأساسية في إطار تخطيط عمراني شامل للمدن والقرى واستراتيجية لتوزيع السكان، بما يحقق الصالح العام وتحسين نوعية الحياة للمواطنين ويحفظ حقوق الأجيال القادمة.

كما نصت المادة (٦٣) من الدستور الجزائري ٢٠٢٠م على "تعمل الدولة على تمكين المواطن من الحصول على السكن لا سيما للفئات المحرومة".

وأيضاً نصت المادة (٣١) من الدستور المغربي ٢٠١١م "تعمل الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية على تعبئة كل الوسائل المتاحة، لتيسير أسباب استفادة المواطنين والمواطنات، على قدم المساواة، من الحق في السكن اللائق.

هذا الحق يتعلق بإشباع إحدى الحاجات الأساسية في السكن التي لا غنى عنها لكافة فئات وأفراد المجتمع. لذلك لا يقتصر مفهوم الحق في السكن في هذا البحث على البناء المادي باعتباره المأوي الذي يقيم فيه الفرد فحسب ولكنه يتضمن أيضاً الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يتم توفيرها لكي يمكن العيش في هذا السكن بكل راحة ويسر، بأن يتوافر فيه الحد الأدنى للمتطلبات الاجتماعية والصحية والبيئية وأن يفي الاحتياجات الأساسية والمتطلبات الضرورية لتلبية احتياجات الإنسان المعيشية^(١).

(١) د. سعيد عبد الخالق محمود، ملامح السوق العقاري ومشكلة الإسكان، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر، ٢٠٠٢م.

يعد الاستثمار العقاري أحد المداخل الفعالة لمواجهة مشاكل الإسكان في مصر خاصة فيما يتعلق بتوفير المسكن الملائم لمختلف فئات المواطنين محدودي الدخل ويمكن أن تزيد مساهمة هذا النشاط في دفع مسيرة الاستثمار العقاري والقضاء نهائياً على مشكلة الإسكان في ظل مناخ تسود فيه تشريعات مستقرة وإجراءات تنفيذية مبسطة^(١).

وقد طرحت وزارة الإسكان المصرية خلال الفترة الماضية وحالات منخفضة ومتوسطي الدخل ضمن المبادرة الرئاسية "سكن لكل المصريين ٣"، حيث تميز الطرح بوجود وحدات سكنية جاهزة للتسليم الفور، مما يمكن المواطنين من الانتقال فوراً إلى وحداتهم السكنية الجديدة بعد الانتهاء من الإجراءات الخاصة بها، ولم ترغب الوزارة في تحميل المواطنين أي اختلاف في الأسعار والاحتفاظ بمستويات الأسعار القديمة نظراً لكونها وحدات تم الانتهاء من تنفيذها وتشطيبها سابقاً^(٢).

المطلب الثالث

الحق الدستوري في التنمية والعدالة الاجتماعية

يعد الحق في التنمية والعدالة الاجتماعية من المبادئ الأساسية التي تسعى الدساتير الحديثة إلى تكريسها لضمان تحقيق المساواة، وتحسين مستوى المعيشة للمواطنين. ويعتبر هذا الحق جزءاً من حقوق الإنسان الأساسية التي تقرها المواثيق الدولية، وهو مرتبط بضمان توزيع عادل للثروات، وتوفير فرص متكافئة للجميع،

(١) د. حسن حسني، مشاكل ومداخل تفعيل التسجيل والاستثمار العقاري في مصر، مجلة المدير العربي، مقال، العدد ١٦٩، ٢٠٠٥م.

(٢) محمد أنور عبد العزيز، مرجع سابق، ص ٤٢٦.

وتمكين الفئات محدودة الدخل والمتوسطة من المشاركة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

ونصت المادة (٨) الدستور المصري ٢٠١٤م "يقوم المجتمع علي التضامن الاجتماعي، وتلتزم الدولة بتحقيق العدالة الاجتماعية وتوفير سبل التكافل الاجتماعي، بما يضمن الحياة الكريمة لجميع المواطنين، علي النحو الذي ينظمه القانون"

ونصت أيضا المادة (٢٧) "يهدف النظام الاقتصادي إلى تحقيق التنمية المستدامة، ورفع مستوى المعيشة، وتحقيق العدالة الاجتماعية، وضمان تكافؤ الفرص، ومنع الاحتكار، وحماية المستهلك وتعزيز الاستثمار".

ونصت المادة (١٢) من الدستور التونسي ٢٠١٤م "تسعي الدولة إلى تحقيق العدالة الاجتماعية والتنمية المستدامة، والتوازن بين الجهات، استنادًا إلى مؤشرات التنمية واعتماداً علي مبدأ التمييز الإيجابي".

وأيضًا نصت المادة (٣١) من الدستور المغربي ٢٠١١م "تعمل الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية علي تعبئة كل الوسائل المتاحة، لتيسير أسباب استفادة المواطنين والمواطنات، علي قدم المساواة، من الحق في التنمية المستدامة والعدالة الاجتماعية".

ونصت المادة (٢٥) من الدستور العراقي ٢٠٠٥م "تكفل الدولة إصلاح الاقتصاد العراقي وفق أسس اقتصادية حديثة، بما يضمن استثمار كامل موارده وتنويع مصادره وتشجيع القطاع الخاص وتنميته" ونصت أيضا المادة (٢٦) "تكفل الدولة تشجيع الاستثمارات في القطاعات المختلفة وينظم ذلك القانون".

وقد نص الدستور الجزائري ٢٠٢٠م في مادته (٦٤) "للمواطن الحق في بيئة سليمة في إطار التنمية المستدامة".

وبعد تكريس حق التنمية والعدالة الاجتماعية في الدساتير السالف ذكرها نستنتج من هذا الآتي:

١- تمكين مختلف الفئات الاجتماعية من الحصول علي حقوقها الاجتماعية والاقتصادية.

٢- تعزيز التنمية المستدامة وتحقيق تكافؤ بين الفئات والمناطق.

٣- تعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

إن الاستثمار العقاري يعتبر محركاً رئيسياً للتنمية الاقتصادية حيث يسهم في خلق فرص عمل والقضاء علي مشكلة البطالة وزيادة متوسط دخل المواطنين، بالإضافة إلى توفير بيئة اجتماعية جذابة، حيث تعزز الاستثمارات العقارية في مدن بعينها تعمل علي خلق الكثير من الوظائف لتشغيل الشباب ومختلف الفئات، وبالتالي توليد دخول جديدة تضاف للدخل المحلي للدولة، كما يتواجد تنوع في الوظائف المقدمة لجميع الفئات ما بين وظائف صناعية أو تجارية أو خدمات وبالتالي تكون تلك الوظائف مصدر جذب الكثير من الشباب ومختلف الفئات الاجتماعية من أجل تشكيل مجتمع عادل ومتوازن^(١).

ومن تلك الأهداف التي تضعها الدولة لتحقيق التنمية المتعلقة بالاستثمار العقاري أنها تمثل الابتعاد عن الدلتا والوادي لأنهم مكتظين بالسكان بشكل كبير جداً مع التقرب من المدن الجديدة والأقاليم الاقتصادية المختلفة لتحقيق التوزيع المناسب للسكان^(٢).

(١) محمد أنور عبد العزيز، مرجع سابق، ص ٤٣٢.

(٢) المرجع السابق، ص ٤٤٦.

المبحث الثالث

التشريعات العقارية ودورها في

إنفاذ الحقوق الدستورية

تمهيد وتقسيم:

ويعد أيضا الاستثمار العقاري من أكبر القطاعات في العالم، والمحرك الفعلي للاقتصاد العالمي والمحلي في كثير من البلدان، ولكن هذا يتطلب وجود بيئة ملائمة من الناحية الاقتصادية، والسياسية والأمنية، والتشريعات القانونية والإدارية تعمل كمحفز علي نحو هذا القطاع من جهة، وتشجيع الأفراد والمؤسسات علي الدخول فيه والاستثمار في كافة مجالاته^(١).

تدرك الحكومة المصرية أهمية استقطاب رؤوس الأموال من خارج البلاد للاستثمار في العقارات والأراضي، ولذلك قامت باتخاذ خطوات مهمة لتيسير وتشجيع الاستثمار لغير المصريين في هذا القطاع؛ وذلك من أجل تحقيق التنمية المستهدفة حيث أدخلت العديد من السياسات والقوانين التي تنظم ممتلك العقارات والأراضي لغير المصريين وعلى ذلك؛ ستناول فيما يلي القوانين التي تنظم الأمر وكذلك شروط تملك الأجانب للعقارات في جمهورية مصر العربية.

لذلك تم تقسيم هذا المبحث علي النحو الآتي بيانه:

المطلب الأول: تحليل النصوص القانونية المنظمة للاستثمار العقاري.

(١) د. حامد الخضيرى، تقييم الاستثمارات، دار الكتب العالمية، القاهرة، ٢٠٠٠م، ص ٤.

المطلب الثاني: التحديات التي تواجه المستثمر في مجال الاستثمار العقاري.

المطلب الثالث: دور الدولة في تحقيق الاستثمار العقاري لتحقيق التنمية المتوازنة.

المطلب الأول

تحليل النصوص القانونية المنظمة للاستثمار العقاري

القوانين المنظمة للاستثمار العقاري:

أولاً: في القانون المصري.

١. قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية، والأراضي الفضاء، حيث نصت المادة الثانية منه على السماح لغير المصريين بتملك العقارات المبنية كانت أو أرض فضاء بالشروط الآتية:

١- أن يكون التملك لعقارين على الأكثر في جميع أنحاء الجمهورية بقصد السكن الخاص له ولأسرته.

وذلك بدون الأخلال بحق تلك العقارات اللازمة لمزواله النشاط المرخص به من السلطات المصرية المختصة.

٢- ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر مربع.

٣- ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثراً في تطبيق أحكام قانون حماية الآثار.

ولرئيس الوزراء الاستثناء من الشرطين الوارد بين البندين (٢/١) من هذه

المادة في الحالات التي يقدرها.

ولمجلس الوزراء أن يضع الشروط والقواعد الخاصة بالتملك في المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية التي يحددها ونصت المادة الخامسة من القانون ذاته على انه "لا يجوز لغير المصري الذي اكتسب ملكية عقار وفقاً لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بأي وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضي خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء في الحالات التي يقدرها الأذن بالتصرف في العقار قبل مضي المدة^(١).

وأصدر مجلس الوزراء قراراً رقم ٢٥٦٣ لسنة ٢٠١٥ بشأن تفويض السيد/ وزير العدل في مباشره اختصاصات رئيس مجلس الوزراء المنصوص عليها في المادتين الثانية والخامسة من القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي القضاء^(٢).

٢. قانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ بشأن الاستثمار: جاءت المادة ٤٤ من الفصل الخامس من هذا القانون المذكور أعلاه على النص على "التزام الجهة الإدارية صاحبه الولاية بعد التنسيق مع كافة الجهات المختصة والمركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة، بموافاة الهيئة بالخرائط التفصيلية محدد عليها كافة العقارات الخاضعة لولايتها والمتاحة للاستثمار لأدراجها في الخريطة الاستثمارية، بالإضافة إلى قاعدة بيانات كاملة تتضمن الموقع، المساحة، الشروط البنائية المقررة، والسعر التقديري وحالة المرفق والأنشطة الاستثمارية الملائمة لطبيعتها وأسلوب التصرف فيها ويجوز للهيئة طلب أي بيانات أخرى لازم من جهات الولاية أو غيرها لوضع الخريطة الاستثمارية، كما تلتزم الجهات بتحديث هذه البيانات بشكل دوري كل ستة

(١) الجريدة الرسمية، العدد ٢٧ (مكرر) في ١٤ يوليو ١٩٩٦، ص ١٥، ١٦.

(٢) الجريدة الرسمية، العدد ٣٠ (تابع) في ٢٥ يوايه لسنة ٢٠١٣.

أشهر أو كلما طلب الهيئة ويصدر رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على عرض من الوزير المختص بالتنسيق مع الجهة الإدارية صاحبة الولاية قرارا بنقل الملكية للدولة أو تغيير جهة الولاية أو الإشراف على بعض العقارات الحكومية للدولة ملكية خاصة أو غيرها من الأشخاص الطبيعية العامة متى استلزم تنفيذ الخطة الاستثمارية ذلك بعد إقرارها من المجلس الأعلى للاستثمار؛ على أن تتولى الهيئة التصرف فيها وفقا لأحكام هذا القانون وهذه اللائحة جاءت وعن طبيعة الاستثمار بتمليك أو استثمار الأراضي الزراعية والمادة (٥٥) من القانون ذاته بجعل الحق للمستثمر في الحصول على العقارات اللازمة لمباشرة نشاطه أو التوسع فيه، أيا كان نسبة مشاركته أو مساهمته في رأس المال وذلك مع مراعاة بعض المناطق الجغرافية التي تنظمها قوانين خاصة وبذلك يكون للمستثمر الحق في تملك الأراضي الزراعية إذا كان نشاط الشركة في مجال الزراعة واستصلاح الأراضي^(١).

وبذلك قد عالج المشرع المصري حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية الوارد في نص المادة ١ من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٣ والتي نصت على " يحظر على الأجانب، سواء أكانوا أشخاص طبيعية أم اعتبارية تملك الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي الزراعية القابلة للزراعة والبور والصحراوية في الجمهورية العربية المتحدة ويشمل هذا الحظر الملكين العام كما يشمل ملكية الرقبة أوصن الانتفاع^(٢).

(١) الجريدة الرسمية، العدد ٤٣ (مكرر) (أ) في ٢٨ أكتوبر لسنة ٢٠١٧ ص ٤٤، ٤٥.

(٢) الجريدة الرسمية، (العدد ١٦) في ١٩ يناير ١٩٦٣.

وعن طبيعة الاستثمار في المناطق الاستراتيجية ذات أهمية عسكرية:

أوردت المادة ٢ من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٨١ على جعل إدارة واستغلال وكذلك التصرف في الأراضي الصحراوية الخاضعة لأحكام هذا القانون وفقاً للأوضاع والإجراءات المبينة فيما يلي:

- يُصدر وزير الدفاع قراراً بتحديد المناطق الاستراتيجية، ذات الأهمية العسكرية من الأراضي الصحراوية التي لا يجوز تملكها ويتضمن القرار بيان القواعد الخاصة بهذه المناطق والجهات المشرفة عليها، ولا يجوز استخدامها في تميز الأغراض العسكرية إلا بموافقة وزير الدفاع وبالشروط التي تحددها إما من المناطق الغير واقعة في نطاق المناطق العسكرية أو مواقع الاستصلاح المشار إليها.

- وجاءت الفقرة (ج) من نفس المادة بالسماح باستغلال أو إدارة أو التصرف في تلك الأراضي وذلك بمعرفة هيئات المحتميات العمرانية وبالتنسيق مع وزارة الدفاع مع مراعاة ما تقرره في هذا الشأن من شروط قواعد تطلبها شئون الدفاع عن الدول^(١).

- واختتمت المادة (٢) من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة في شبه جزيرة سيناء القول بأنه في جميع الأحوال لا يجوز تملك أو تخصيص الأراضي أو العقارات أو الوحدات للإقامة فيها بالمنطقة أو منح حق الانتفاع بها سواء للمصريين أو الأجانب بمناطق التنمية أو الاستثمار الأبعد الحصول على موافقة مجلس الإدارة ووزارتي الدفاع والداخلية والمخابرات العامة.

(١) الجريدة الرسمية، العدد ٣٥ مكرر، في ٣١ أغسطس ١٩٨١، ص ٩٢٨.

- وأوردت المادة الخامسة من القانون ذاته على أنه في جميع الأحوال أيضا انه يجب أن يكون النشاط (الاستثمار والتنمية أو الانتقاع أيا كان صورته بأرض وعقارات متفقا ومتناسبا مع طبيعة المنطقة والمجالات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم بقانون على أنه يكون في لها النظام العام والأمن القومي أو المصالح العليا للدولة وتعيين أخذ رأى وزراء الدفاع ومراعاة ما تقرر، في هذا الشأن من شروط وقواعد تتطلبها شئون الدفاع عن الدول^(١).

وهذا ما أكدته المادة الثانية من القانون رقم ١٢٨ لسنة ٢٠٢٢ بل وأضافت أنه يقع باطلاً بطلانا مطلقاً أي عقد يبرم على خلاف ذلك ولكل زي شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها^(٢).

ثانياً: القوانين المنظمة للاستثمار في القوانين المقارنة.

في المملكة العربية السعودية إجاز المشرع السعودي للمستثمر غير السعودي، سواء كان شخصاً طبيعياً، أم معنوياً تملك العقار، سواء كان ذلك العقار هو العقار اللازم لمزاولة النشاط، أو للسكن له أو لسكن العاملين لديه.

ونجد أن القانون السعودي أجاز تملك الأجنبي العقار للسكن الخاص وذلك بعد الحصول على موافقة رئيس مجلس الوزراء طبقاً لما ورد في المادة الأولى قرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ١٤٢١/٤/٨ (٣) بشأن نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره وذلك بعد موافقه الجهة التي أصدرت له الترخيص ونصت الفقرة (د) من نفس المادة " إذا كان الترخيص المشار إليه يشمل شراء مبان أو ارض لإقامة مباني

(١) الجريدة الرسمية، العدد ٣ (تابع) ١٩ يناير، ٢٠١٢، ص ٢٢، ٢٥.

(٢) الجريدة الرسمية، العدد ١٢ (تابع) في ٢٤ مارس، ٢٠٢٢، ص ٤، ٥.

عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير فيجب إلا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع عن ثلاثين مليون ريال ويجوز لمجلس الوزراء التعديل المبلغ وكذلك يشترط أن يتم استثمار ذلك العقار خلال ضمن سنوات من ملكيته، وجاءت المادة الرابعة من قرار مجلس الوزراء السعودي المذكور أعلاه بالسماح بتملك العقار للسكن الخاص بموافقته رئيس مجلس الوزراء^(١).

وكما منع القانون المصري حق الملكية الأراضي والعقارات الأجنبي في المناطق العسكرية والاستراتيجية، وأيضاً منع القانون السعودي حق الملكية أو الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة و المدينة المنورة ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا اقترن بها وفق العقار المملوك طبقاً للقواعد الشرعية على جهة معنيه سعودية وبشرط أن ينص الوقف على أن يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق النظارة على الموقف ويجوز لغير السعودي استئجار العقار داخل حدود مديني مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تزيد عن سنين قابله للتجديد لمدة أو عدد مماثلة^(٢).

وترى الباحثة أن القوانين في مصر تتيح فرصاً كبيره للمستثمرين الأجانب في مجال تملك العقارات والأراضي ومنها تقرر المنافسة الاقتصادية يساهم في تدفق الاستثمارات الأجنبية المباشرة إلى البلاد على النحو الذي يساعد تحقيق التنمية المنشودة. حيث تهدف تلك القوانين إلى حماية حقوق المستثمرين الأجانب وتوفير بيئة استثمارية مواتية، تعزز المنافسة والاستقرار القانوني والحماية القانونية للملكية الخاصة.

(١) هيئة الخبراء مجلس الوزراء، المملكة العربية السعودية ويمكن الاطلاع عليه من خلال الرابط الآتي:

Laws. boe.gov.sa.

(٢) وزارة الاستثمار، الأنظمة واللوائح، نظام ممتلك غير السعوديين للعقارات واستثمارها ويمكن الاطلاع على من خلال الرابط: Misa- gov.sa- راشد عبد الله محمد سالم / د/ ندي زهير.

وفي قطر نجد أن المشرع القطري أتاح للمستثمر الأجنبي الاستثمار من خلال السماح بتملك الأراضي والعقارات وكذلك الانتفاع بها في الدولة من خلال إصدار القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠١٨ والذي نص في المادة ٢ على أنه " يجوز لغير القطريين بتملك العقارات والانتفاع بها في المناطق وفقاً للشروط والضوابط والمزايا والإجراءات التي تصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح اللجنة.

وفي جميع الأحوال، لا ينقضى حق الانتفاع الممنوح لغير القطري بوفاته وينتقل إلى الورثة ما لم يتفق الطرفين على خلاف ذلك^(١).

قرار مجلس الوزراء رقم ٢٨ لسنة ٢٠٢٠ لتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات بها شروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها إذا نص القرار في المادة ٢ منه على المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين التملك فيها سواء كان تملك حراً أو تملك حق انتفاع حق ٩٩ سنة قابلة للتجديد مده مماثلة.

وأجازت المادة الثالثة من هذا القرار لمالكي العقارات حق التصرف فيها وتأجيرها ويجوز للمنتفعين بالعقارات التصرف في حق الانتفاع أو تأجيرها^(٢).

أما بالنسبة لإمارة دبي: نجد أن المشرع أجاز في نظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي لغير المواطنين الحق في تملك العقار ملكية مطلقه غير مقيدة بزمان أو حق انتفاع بالعقار أو حتى استنجاهه لمدته لا تتجاوز عن ٩٩ سنة^(٣).

(١) عقد الاستثمار الأجنبي للعقار في الإطار والمفاهيم والاستثنائي دراسة مقارنة، مجلة العلوم القانونية المجلة ١٣٧ الجزء الثاني/ شباط ٢٠٢٣ " عدد خاص لبحوث التدريسيين مع طلبه الدراسات العلمية، ص ٢٢.

(٢) الجريدة الرسمية، العدد (١٦) ٢٠٢٠/٩/٣٠، ص ٤٨ وكذلك يمكن الاطلاع عليه من خلال هذا الرابط:

agarat.gov.qa.

(٣) الجريدة الرسمية، العدد ٣١٤ - لسنة ٤٠ - ٨ جمادي الثاني ١٤٢٧ - الموافق ٣ يوليو ٢٠٠٦، ص ١، وكذلك على الاطلاع عليه من خلال الرابط الآتي:

=

رأى الباحثة:

نجد أن قطر وإمارة دبي والمملكة العربية السعودية اتفقا في أن مدة حق الانتفاع لا تتجاوز ٩٩ عاما قابله للتجديد مدد مماثله أو عدد أخرى بينما القانون المصري جعل عده الانتفاع ٧٥ عاماً طبقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ١٢٨ لسنة ٢٠٢٢ ونجد أن المشرع جعل تخصيص الأراضي والعقارات أو الوحدات بغرض الانتفاع أو الإقامة أو إجراء أي إجراءات عقارية كانت، سواء للمصريين، أو للأجانب. بالنسبة للاستثمار في المناطق الاستراتيجية أو العسكرية لا يتم إلا بعد موافقة وزارتي الدفاع والداخلية والمخابرات العامة دون غيرها. بينما في إمارة دبي وقطر والمملكة العربية السعودية يرجع الحصول على القرار أو الترخيص من رئاسة مجلس الوزراء.

المطلب الثاني

التحديات التي تواجه المستثمر في

مجال الاستثمار العقاري

لقد بات الأمر ضروريا على الدول المستقبلية للاستثمار "الدولة المضيفة" العمل على تعزيز وظيفة الملكية وحمايتها لتوليد قيمتها الأساسية في الحاضر والمستقبل، ولكن لا يتم ذلك إلا بضمانها والتصدي لكل الإجراءات التي من شأنها المساس بها ورغم

die - Dubai Gove dip. dubai.gov.

أن مالكي المشاريع الاستثمارية اكتسبوا حق الملكية، فهذا لا ينفى كون ملكية المشروع الاستثماري عرض لمخاطر متعددة ذات أبعاد عدة، لأنها تؤدي

أولاً وقبل كل شيء- في إطار أي دولة كانت. وظيفة اجتماعية مقيدة تخدم المصلحة العامة.

بعيدا عن عقد الاستثمار بموجب قانون أو لائحة أو قرار إداري قرارات يمس المستثمر الأجنبي بصوره مباشر أو غير مباشرة مثل قرارات التأميم أو المصادرة أو نزع الملكية^(١).

وعلى ذلك أتناول في هذا المطلب النقاط الآتية بيانها:

أولاً: المصادرة.

ثانياً: التأميم.

ثالثاً: نزع الملكية.

أولاً: المصادرة:

عرفها البعض بأنها الإجراءات التي تتخذها الدولة عن طريق سلطاتها، وتستولى بموجبه على ملكيه كل أو بعض الأموال أو الحقوق المالية المملوكة لاحد الأشخاص بدون مقابل^(٢).

(١) نورا حسين، المنفعة العامة العمومية شروط نزع الملكية للمستثمر الأجنبي، دراسة مقارنة، حمله كلية القانون الكويتية العالمية- السنة الثامنة- العدد ٢ التسلسلي، ٣٠ شوال ١٤٤١- يوليو ٢٠٢٠، ص ٢٤٥.

(٢) د. عبد الله كريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٨، ص ٢٣.

ذهب جانب آخر بانها إجراء عقابي تتخذه السلطة العامة في الدولة وتتم بموجبه نزع ملكية كل أو بعض أموال الأشخاص الطبيعية والمعنوية جزاء على مخالفتهم لأحكام القانون ودون أن يدفع لهم أي مقابل أو تعريض، وتعتبر المصادرة عقوبة جزائية تكملية تضمنها بعض القوانين كالقانون العقوبات المصري والمصادرة نوعان: قضائية وإدارية عامة وخاصة.

مصادرة عامة: تنزع فيها ملكية أموال المحكوم عليه ونقلها إلى ملكية الدولة دون حاجة إلى استصدار حكم قضائي.

مصادرة خاصة: وهي ملكية شيء بعينه يكون جسم الجريمة أو يكون قد استعمل فيها أو تحصل منها.

فالمصادرة تختلف عن التأميم بأنها تفرض دون مقابل أو تعويض نظراً لأهمية ضمان عدم مصادرة أموال مشروع الاستثمار، فقد أورد المشرع المصري نص على هذه الضمانة في قانون الاستثمار (٨) لسنة ١٩٩٧ بالذکر فقط دون تفصيل أنه لا يجوز تأميم الشركات والمنشأة أو مصادرتها^(١). بينما المشرع في الإمارات لم ينص على ضمانه عدم جواز التأميم إلا للصالح العام مقابل تقويض كامل في المرسوم الاتحادي قانون رقم ١٩ لسنة ٢٠١٨ الأمر الذي يتسبب في بعض القلق للمستثمر مما يوجب على المشرع الأساسي أن يبادر بالنظر على هذه الضمانة بينما ذكر المشرع السعودي في المادة ١١ على أنه لا يجوز مصادره الاستثمارات التابعة للمستثمر كلاً أو جزءاً إلا بحكم قضائي.

(١) الجريدة الرسمية، العدد ١٩ مكرر في ١١ مايو ١٩٩٧، ص٧.

وترى الباحثة أن المصادرة لا تعد إجراءات تعسفاً من شأنه الإخلال بحماية حقوق المستثمر وإنما هو حق من حقوق الدولة انطلاقاً من كون السلطة التنفيذية صاحبة الصلاحية في اتخاذها ما يلزم في حالات الضرورة ليس تعسفاً ولكن استعمالاً للحق، إلا أن الدولة تلتزم بتعويضه إذا كان له مغزى قانوني.

ثانياً: التأميم.

يقصد بالتأميم الأجراء الذي تم من خلاله نقل مشروع أو مجموع من المشاريع الخاصة من ملكية الأفراد أو الشركات- الملكية الخاصة- إلى ملكية الأم- الملكية العامة- ممثلة في الدولة بقصد تحقيق الصالح العام^(١).

ونجد أن المشرع المصري حرص على تأكيد عدم جواز التأميم في القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بقوله "لا يجوز تأميم الشركات أو المنشأة أو مصادرتها وأكد أيضاً في المادة الرابعة من القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ بعدم جواز تأميم المشروعات الاستثمارية. وبالنظر للمشرع الإماراتي نجد انه لم ينص على ضمانه عدم جواز تأمين المشروع الاستثماري في المرسوم بقانون اتحادي رقم ١٩ لسنة ٢٠١٨ الأمر الذي يتسبب في شعور المستثمر ببعض القلق مما يؤثر على قراره بالاستثمار في دوله الإمارات مما يوجب على المشرع الاتحادي ان يبادر بالنص على هذه الضمانة العامة.

ثالثاً: نزع الملكية.

حق الملكية هو حق على شيء يخول مالكة الاستئثار باستعمال الشيء واستثماره والتصرف فيه في نطاق القانون، فاعليه حق جامع مانع دائم فهي مصونه ولذلك لا يجوز التعرض لا حتى من قبل الدولة إلا لأغراض النفع العام^(٢).

(١) رمضان صديق محمد، الضمانات القانونية والحوافز الضريبية لتشجيع الاستثمار، دار النهضة العربية، مصر، ١٩٩٨، ص ١٥٣.

(٢) د. احمد محمود سعد، النظرية العامة في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية ٢٠٠٥ م، ص ٧٧.

كما أن نزع الملكية لا يرد بحسب الأصل إلا على العقارات لكن ليس هناك ما يمنع من وروده على العقارات بالتخصيص المملوكة للمشروع والتي ترتبط بمصير العقارات بالطبيعة وتعتبر جزءاً منها^(١).

ونجد أن المشرع المصري والسعودي والإماراتي اتفقا على النص ذاته بعدم جواز نزع الملكية كلياً أو جزئياً إلا إذا كان لصالح المصلحة العامة ومقابل تعويض عادل- يجبر مالكة المستثمر من صدر مما يخلق مناخاً آمناً يسهم في جذب وتشجيع الاستثمار لجنى ثمار التنمية المرجوة.

المطلب الثالث

دور الدولة في تحفيز الاستثمار العقاري

لتحقيق التنمية المتوازنة

نظراً لما تتمتع به عقود الاستثمار، ولاسيما الاستثمارات الضخمة الخاصة بالركائز الاقتصادية الاستراتيجية من تعقيدات بسبب تعدد أطرافها، فإنه قد يثور بشأنها العديد من المنازعات، الأمر الذي يتطلب ضرورة معالجه تلك المنازعات على نحو يحقق التوازن بين مصالح أطرافها، والوصول للعدالة العقارية المنشودة. وعليه سوف نتناول في هذا المبحث ما يلي:

(١) حكم محكمة القضاء الإداري حليه ١٣/١٢/١٩٠٤، مجموعة المجلس، السنة التاسعة، ص ١٢٧.

أولاً: الضمانات القانونية.

الضمان عبارته عن مجموعة من القواعد المعيارية الصادرة في شكل قوانين أو لوائح تضمن للمستثمرين القدرة على تأكيد حقوقهم في المحاكم ومؤسسات التحكيم في البلد المستقبلة للاستثمار وتتعهد الدولة بتنفيذ التزاماتها تجاه حقوق المستثمر^(١).

وهذه الضمانات تحمي من المخاطر العينية تجارية الإجراءات التي تتخذها الدولة بإرادتها ولا ترتبط بموضوع التزايد والأرباح والحضارية والعوامل التي تدخل ضمن عملية التجارة الداخلية مثل القرارات الإدارية التي تحدث أثراً قانونياً، كحرمان المستثمر من أحد الحقوق المصونة له^(٢).

١ - الحق في حرية التصرف في المشروع:

يعد حق التصرف من الحقوق الأساسية والمهمة، المقدمة للمستثمرين، ويجب إعطائهم حرية التصرف في مشروعاتهم الاستثمارية واتخاذ كافة الإجراءات القانونية بحقهم ما لم يتم تصميم. هذه والإجراءات لتغيير المشروع الاستثماري. حيث نصت المادة ٥٨ من قانون الاستثمار على أنه يجوز التصرف في العقارات اللازمة من للمشروعات الاستثمارية وفقاً لأحكام هذا القانون بإحدى الصور الآتية (البيع، الإيجار المنتهي بالتملك، الترخيص بالانتفاع) ويكون ذلك إما على طلب المستثمر، أو دعوة أو إعلان من الهيئة.

(١) د. سامي محمد عبد العال، دور القضاء والتحكيم الدولي في تسوية منازعات عقود الاستثمار ٢٠١٥، ص ٢، ويمكن الاطلاع عليه من خلال الرابط Law.tanta.edu.eg

(٢) د. ناصر عثمان محمد، ضمانات الاستثمار الأخيرة في الدول العربية، دار النهضة، القاهرة، ٢٠٠٩، ص ١٦٥.

حرص المشروع السعودي في المادة الرابعة المتعلقة بحقوق المستثمر الفقرة (د) على النص على حرية تحويل أمواله داخل المملكة وخارجها دون تأخير- بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تحويل عائدات استثماره وأرباحه وبيعه أو تصفيته باستخدام أي عمله معترف بها، والتصرف بأي وسيلة مشروعته أخرى وكذلك الفقرة (هـ) عن المادة ذاتها بحريه إدارة استثماره والتصرف النظامي به، وتملك ما يلزم لتسيير أعماله، ونجد أن كل من المشرع المصري والسعودي حرصا على تأكيد حق المستثمر في التصرف في المشروع وذلك بمنحة الكثير من الضمانات التي تتيح له حرية التصرف.

٢- الاستقرار التشريعي " الثبات التشريعي ":

يعد الثبات التشريعي شرطاً تعاقدياً يتم الاتفاق عليه من المستثمر والدولة المضيفة له وبموجبه يتم الاتفاق على عدم تطبيق أي تعديل تشريعي لاحق على العلاقة العقدية بينهما أو التعويض في حاله قيام الدولة بالتعديل وتنتج عنه إحداث أضرار اقتصادية للمستثمر^(١). فالاستقرار التشريعي هو أداة قانونية يتم من خلالها حماية المستثمرين من تعديل العقود ولكن لا يجردها منها^(٢).

وعادة ما يتعلق بشرط التجميد التشريعي بقانون الأموال والممتلكات وكذلك النظام الضريبي.

(١) د. محمد لشقار، شرط الثبات التشريعي في عقود الاستثمار، مجلة دفاتر قانونيه، العدد ١، ٢٠١٥، ص ١١٨.

(٢) د. حفيظه السيد الحداد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الأجنبية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠١، ص ٣٢٢.

- شرط ضمانات وحوافز ثبات الأموال والممتلكات:

كفل قانون الاستثمار العديد من الضمانات من بينها أن للمستثمر الحق في إنشاء أو أقامت المشروع الاستثماري وتوسيعه وتحويله من الخارج دون قيود بالعملية الأجنبية كما يكون من حقه تملكه وإدارته واستخدام والتصرف فيه وجنى أرباحه، وتحويل ناتج هذه التصفية كله أو بعضه إلى الخارج، دون الأخلال بحقوق الغير. وهذا ما أكده عليه المشرع السعودي أيضا.

- شرط ثبات النظام الضريبي:

ما نصت عليه المادة السادسة من القانون ١٤١ لسنة ٢٠١٩^(١)

بالنسبة لهذا الشرط فإن الأطراف سيقمون على تطبيق قانون الدولة المصرية المتعلقة بالضرائب والرسوم مثال الاشتراط الذي يتضمن أن أي زيادة على ما هو مفروض حاليا وكل ضريبة جديدة للتطبيق غير انه إذا كانت الزيادة المذكورة أو الضريبة الجديدة لابد أن تطبق بصفه عامة ووحيدة الشكل فإن الأبعاد الجديدة يجب أن يتحملها المقاول..

نجد أن المشرع السعودي أرسى من ضمن مبادئ وسياسات الاستثمار في المملكة، ضرورة الحفاظ على المعايير البيئية والاجتماعية لضمان التزام المستثمرين السعوديين وعليه السعوديين باللوائح المتعلقة بالعمل والسلامة النسبية، وفقا للوائح والسياسات الوطنية والاتفاقيات الدولية التي انضمت إليه السعودية^(١).

ثانيا: الضمانات التشريعية.

إن التشريع هو الأداة التي تمد الدولة من خلال طبيعتها على علاقاتها مع الأفراد من جهة الأفراد مع بعضهم البعض من جهة أخرى، ولا شك في أن جودة ومرونة

(١) وزارة الاستثمار، الأنظمة واللوائح، مبادئ وسياسات الاستثمار في المملكة ويمكن الاطلاع عليه من خلال الرابط: Misa.gov.sa

التشريعات ستكون مطمئنه حيث يعتقد الأفراد والأشخاص الاعتباريون الآخرون الذين يتعاملون مع الدولة أنهم في مأمن من عواقب الإحاطة بهم؟ لذا فان جودة ومرونة التشريعات مهمة للغاية في الدولة المضيفة.

ونجد أن المشرع المصري أورد العديد من الضمانات نذكر منها:

(١) ضمان المعاملة العادلة والمنصفة:

نصت المادة الثالثة من الباب الثاني من الفصل الأول " تكفل الدولة للمستثمر الأجنبي معاملة مماثله لتلك التي تمنحها للمستثمر الوطني.

وكذلك المشرع السعودي حرص على ضمان المساواة بين المستثمرين السعوديين وغير السعوديين وقيامين المستثمرين الغير سعوديين.

فصت المادة الرابعة "دون الإخلال بما تقضي به الأنظمة ذات العلاقة، يتمتع

المستثمر بالحقوق الآتية:

- مساواته في التعامل مع المستثمرين الآخرين والمساواة في التعامل بين المستثمر المحلي والأجنبي، وذلك في الظروف المماثلة
- معاملة عادله ومنصفة ويمكن القول ان معيار المعاملة العادلة والمنصفة هو معيار يقصد به المعاملة التي تلتزم فيه الدولة المضيفة بضمان مطمئنين من المعاملة، وتلتزم الدولة بضمان أن يكون مطابقا لقواعد القانون الدول العرفي ولمقتضيات العدالة والأنصاف^(١).

(١) د. محمد يوسف علوان، القانون الدولي العام، المقدمة والمصادر، دار وائل للنشر والطباعة والتوزيع، عمان- الأردن، ط٣، ٢٠٠٧، ص٤٩٩.

(٢) ضمان عدم نزع الملكية للمشروع الاستثماري:

حرص المشرع المصري في المادة الرابعة من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار على النص على عدم جواز تأمين المشروعات الاستثمارية وكذلك نزع ملكيتها إلا للمنفعة العامة، وبمقابل تعويض عادل بدفع مقدما دون تأخير وتكون قيمته معادله للقيمة الاقتصادية العادلة للمال المشروع ملكيته في اليوم السابق وتكون التعويضات قابلة للتحويل دون قيد. ونجد ان المشرع السعودي والإماراتي متفقين مع ما أورده المشرع المصري فجاءت المادة الرابعة في الفترة (ج) بانه لا يجوز مصادرة استثماره كلياً أو جزئياً إلا بموجب حكم قضائي ولا يجوز نزع ملكية ضد الاستثمار بصورة مباشرة أو غير مباشرة إلا للمصلحة العامة ووفقاً للإجراءات القانونية ومقابل تعويض عادل^(١).

اتفق المشرعان على عدم جواز نزع الملكية للمشروع بجواز النزع للمنفعة العامة مقابل تعويض يجبر قيمة الضرر اللاحق على المستثمر نص المشرع الإماراتي على هذه الضمانة لطمأنه المستثمرين على استثماراتهم في مواجهه خطر نزع الملكية للمشروع، فخطر نزع الملكية للمشروع كلياً أو جزئياً إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل^(٢).

وكذلك حرص المشرع المصري على النص في المادة الرابعة من قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ والمعدل برقم ١٤١ لسنة ٢٠١٩ لا على عدم جواز فرض الحراسة بطرق الإدارية على تلك المشروعات، ولا تفرض الحراسة عليها إلا

(١) من قانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون الاستثمار وفقاً لآخر تعديل صادر في ٣١ يوليو عام ٢٠١٩.

(٢) وزراء الاستثمار، الأنظمة واللوائح، نظام الاستثمار، ويمكن الاطلاع عليه من خلال الرابط الآتي:

بموجب حكم قضائي نهائي، كما لا يجوز التحفظ عليها إلا بموجب أو حكم قضائي ولا يكون ذلك كله إلا في الأحوال المنسوبة في القانون المادة (١/٩) من المرسوم بقانون النجداوي رقم ١٩ لسنة ٢٠١٨

وكذلك لا يجوز لأي جهة إدارية الحجز على أموال المشروعات الاستثمارية أ ومصادرتها أو تجميدها إلا بناءً على أمر قضائي أو حكم نهائي، وذلك عدا الديون الضريبية، واشتراكات التأمينات الاجتماعية المستحقة للدولة التي يجوز تحصيلها عن طريقة الحجز بجميع أنواعه، مع عدم الأخلال فيما يتفق عليه في العقود التي ترمها الدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة مع المستثمر.

اتفق المشرع الإماراتي مع المشرع المصري بعدم جواز فرض الحراسة بالطرق الإدارية الإسناد على حكم قضائي.

(١) لجنة التظلمات:

طبقاً لما ورد في المادة ٨٣، ٨٤ من القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ تختص اللجنة في نظر التظلمات من القرارات الصادرة من الهيئة العامة للاستثمار أو أي جهة مختصة تمنح التراخيص والتصاريح وتشكل برئاسة مستشار من إحدى الهيئات القضائية وعضوية ممثل عن الهيئة وأحد من ذوي الخبرة.

ويصدر قرار تشكيل اللجنة من الوزير المختص وتكون:

- ١- قرارات اللجنة القضائية وملزمه بجميع الجهات المختصة وذلك دون الإخلال بحق المستثمر في اللجوء إلى القضاء.
- ٢- وتقدم التظلمات خلال ١٥ يوماً من تاريخ الإخطار أو العلم بالقرار المتظلم منه وتفضل فيها اللجنة بقرار مسبب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء سماع الأطراف وتقديم وجهات النظر.

أما المملكة العربية السعودية تتح التظلم أيضا ولكن طبقاً للمادة الثانية عشر من المرسوم الملكي رقم * (م/ ١) بتاريخ ١٤٢١/١/٥ هـ ليتوافق مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ ومستهدفات الاستراتيجية الوطنية للاستثمار^(١).

(٢) اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار:

وتختص طبقاً لما ورد في المادة ٨٥ من القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ بالنظر فيما يحال إليها من طلبات أو شكاوى قد تنشأ بين المستثمرين والدولة أو ان تكون إحدى الهيئات أو الجهات أو الشركات التابعة لها طرفاً فيها ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من رئيس مجلس الوزراء ويشارك في عضويتها أحد نواب رئيس مجلس الدولة ولقد قرارها من مجلس الوزراء ويكون للجنة أمانة فيه يصدر قرار بتشكيلها من الوزير المختص.

وأوردت المادة ٨٧ من القانون وانه مع عدم الأخلال بحق المستثمر في اللجوء إلى القضاء. تكون قرارات اللجنة ملزمة للجهات الإدارية المختصة ولها قوه السند التنفيذي ويترتب على الامتناع عن تنفيذ قراراتها تطبيق أحكام المادة ١٢٣ من قانون العقوبات وتوقيع العقوبة بها ولا يترتب على تقديم التظلم وقف التنفيذ

(٣) اللجنة الوزارية لتسوية منازعات عقود الاستثمار

أوضحت المادة ٨٩ من القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ اختصاص اللجنة بالبحث عن الخلافات الناشئة بين أطراف عقود الاستثمار ودراستها ويكون لها في سبيل ذلك وبرضاء أطراف التعاقد إجراء التسوية اللازمة لمعالجه اختلال توازن العقود؟ من الآجال أو المدراء المهل المنصوص عليها فيها. كما تتولى متى لزم الأمر، إمكانية جدولته المستحقات المالية أو تصحيح الإجراءات السابقة على إبرام العقود وذلك كله على نحو

(١) وزراه الاستثمار، نظام الاستثمار المحدث، يمكن الاطلاع من خلال الرابط Misa-gov-Sa

تحقيق قدر الإمكان التوازن العقدي ونضمن الوصول إلى أفضل وضع اقتصادي للحفاظ على المال العام وحقوق المستثمر في ضوء ظروف كل حالة.

وتكون قرارات اللجنة ملزمة للجهات الإدارية المختصة لها قوة السند التنفيذي.

(٤) المحكمة الاقتصادية:

تسعى الدول المستقبلية للاستثمار بتغليب قانونها الإداري المحلي على اللجوء للتحكيم أو القضاء الدولي باعتبار أن القضاء الوطني صاحب الاختصاص والولاية الأصل.

تم إنشاء المحكمة الاقتصادية بموجب القانون رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٨ بشأن إنشاء المحاكم الاقتصادية التي تساهم في تحقيق العدالة الفاخرة في العديد الجرائم فيها الجرائم المنصرف عليها من قانون التحويل العقاري وكذلك قانون الشركات العاملة في مجال تلقى الأموال لاستثمارها والجرائم المنصوص عليها في قانون حماية الاقتصاد القومي من الآثار الناجية عن الممارسات الضارة في التجارة الدولية والجرائم المنصوص عليها في قانون حماية المنافسة ومنع الممارسة الاحتكارية والجرائم المنصوص عليها في قانون ضمانات وحوافز الاستثمار

(٥) اللجوء للتحكيم كوسيلة بديلة لفض منازعات عقود الاستثمار:

تعد الوساطة والتحكيم من الوسائل الفعالة لحل النزاعات العقارية دون اللجوء إلى المحاكم فالوساطة طبقاً لما ورد في المادة الأولى من الباب الأول "الأحكام العامة" من المرسوم لقانون اتحاد رقم ٤٠ لسنة ٢٠٢٣ م^(١)، هي وسيلة بديله للتسوية الودية في

(١) قانون الوساطة والتوفيق في المنازعات المدنية والتجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مرسوم بقانون رقم ٤٠ لسنة ٢٠٢٣، عدد ٦١ من سلسلة التشريعات والقوانين لدولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى ٢٠٢٤، ص ١١.

المنازعات المدنية والتجارية التي نشأت أو التي قد تنشأ بين أطراف علاقة قانونية عقدية كانت أو عند عقديه ويستعينون فيها بطرف ثالث في يد (الوسيط) سواء كانت تلك الوساطة اتفاقية أو بإحالة قضائية

عرف المشرع المصري الوساطة بأنها "وسيلة ودية لتسوية المنازعات المدنية والتجارية عن طريق وسبب يقرب وجهات النظر بين الأطراف المتنازعة بمناسبة علاقة ما تبين عقدية أو غير عقدية واقتراح الحلول الملائمة لها.

وترى الباحثة اتفق المشرع المصري والإماراتي حد في تقريب الوساطة وأنها الوسيلة المثلى والأكثر فاعلية في إضفاء المنازعات اختلاف فروعها حيث توفر الوساطة الوقت والجهد وكذلك التكلفة تنص المادة (١) من قانون التحكيم المصري رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٤ على أن اتفاق التحكيم هو اتفاق الطرفين على الالتجاء إلى التحكيم لتسوية كل أو بعض المنازعات التي قد تنشأ أو يمكن ان تنشأ بينهما بمناسبة علاقة قانونية معينة عقديه كانت أو غير عقديه ويجوز الاتفاق عليه مسبقا على قيام النزاع سوار قام مستقلا بذاته أو ورد في عقد معين بشأن كل أو بعض المنازعات التي قد تنشأ بين الطرفين وكذلك يجوز الاتفاق بعد قيام النزاع^(١).

بينما عرفه المشرع الإماراتي طبقا لما ورد في المادة (١٠) من الفصل الأول "التعاريف ونطاق السريان من القانون الاتحادي رقم ٦ لسنة ٢٠١٨ بشأن التحكيم " بأنه وسيله ينظمها القانون يتم من خلالها الفصل بحكم ملزم في نزاع بين طرفين أو أكثر بواسطة هيئة التحكيم على اتفاق الأطراف وكذلك يمكن الاتفاق على اللجوء إلى التحكيم قبل حدوث النزاع أو بعده. كما ذكر المشرع المصري في المادة ٩١ من قانون ٧٢ لسنة

(١) الجريدة الرسمية، عدد ٣٦٠، ١٥ مايو ٢٠١٨ ويمكن الاطلاع عليه من خلال الرابط الآتي:

٢٠١٧ بإنشاء مركز مستقل للتحكيم والوساطة" يسمى " المركز المصري للتحكيم والوساطة"^(١).

نجد أن المشرع الإماراتي أورد أيضا في المادة الأولى من القانون المذكور أعلاه على إنشاء جهة أو مركز لتنظيم إجراءات التحكيم بينما المشرع السعودي عرف التحكيم في المادة الأولى من الباب الأول "أحكام عامة" من المرسوم الصادر رقم م/ ٣٤ بتاريخ ١٤٣٣/٥/٢٤هـ بأنه: "اتفاق بين طرفين أو أكثر على أن يميلا إلى التحكيم جميع أو بعض المنازعات المحددة التي نشأت أو التي قد تنشأ بينهما في شأن علاقة نظاميه محدد، تعاقديه كانت ام غير تعاقدية سواء كان اتفاق التحكيم في صوره شرط تحكيم وارد عقد أم في صوره مشاركته تحكيم مستقلة فالمخاطر كثيره ومتنوعة قد تحدث بموجب واقعه قانونية أو تصرف قانوني يصدر عن الدولة أو احدى سلطاتها وكذلك جعل مقر التحكيم للمحكمة صاحبة الولاية نظاما بالفصل في المنازعات التي اتفق على التحكيم فيها"^(٢).

ترى الباحثة: أن اتفاق المشرع المصري والسعودي والإماراتي على تعريف اتفاق التحكيم باعتباره وسيلة سابقة للجوء إلى القضاء، سواء كان القضاء الوطني، أم القضاء والتحكيم الدولي.

(١) الجريدة الرسمية، عدد ٣٦٠، ١٥ مايو ٢٠١٨ ويمكن الاطلاع عليه من خلال الرابط الآتي:

Uaelegislation.gov.ae

(٢) المركز السعودي للتحكيم التجاري، نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ بتاريخ ١٤٣٣/٥/٢٤هـ، ص٢. ويمكن الاطلاع عليه من خلال الرابط الآتي: Sadr.org.private

خاتمة

يعد الاستثمار العقاري ركيزة من الركائز الأساسية الهامة في تحقيق التنمية المستدامة علي الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي ، حيث أنه يمثل الوعاء الرئيسي للاستثمار المنتج والمدر للدخل ومن ثم توفير فرص العمل، فالعقار هو وسيلة الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني، والية أساسية لضمان حق المواطنين في السكن ومن ناحية أخرى يساهم في تنفيذ السياسات العمرانية التي تهدف لتحسين ظروف المعيشة ومكافحة الفقر.

ويتجاوز الاستثمار العقاري كونه مجرد نشاط اقتصادي إلي كونه أيضا ركيزة أساسية لتحقيق رؤية الدولة في إنفاذ الحقوق الدستورية وترسيخ مبادئ العدالة الاجتماعية، فهو ليس فقط وسيلة لتعزيز النمو الاقتصادي، بل أداة لإعادة تشكيل المشهد العمراني بما يحقق المساواة ويضمن لكل مواطن حقه المشروع في السكن، والبنية التحتية المتطورة.

لذلك، فإن أي استراتيجية وطنية تستهدف التنمية الشاملة لابد أن تضع الاستثمار العقاري في مقدمة أولوياتها، مع ضمان التوازن بين مصالح المستثمرين وحقوق المواطنين. فمن خلال التخطيط السليم والتشريعات العادلة يصبح الاستثمار العقاري ليس فقط قوة اقتصادية، بل محركاً لتحقيق العدالة، والارتقاء بمستوي معيشة المجتمع ، وترسيخ أسس دولة القانون التي تضمن الحقوق وتصور كرامة الانسان وحقوقه.

ومن خلال هذه الدراسة فقد توصلنا إلى عدة نتائج إلى جانب بعض المقترحات نعرض
لأهمها على النحو الآتي:

أولاً: النتائج.

- ١- الاستثمار العقاري يسهم بشكل مباشر في تحقيق العديد من الحقوق الدستورية،
مثل السك الملائق والتنمية الاقتصادية.
- ٢- تختلف سياسات الدول في تنظيم الاستثمار العقاري، مما يؤثر على تحقيق العدالة
الاجتماعية.
- ٣- توجد تحديات قانونية واقتصادية تؤثر على مدي قدرة الاستثمار العقاري على
تحقيق الأهداف الدستورية.
- ٤- تقدم الدولة العديد من الضمانات القانونية - تشريعية قضائية من أجل الحد من
المخاطر الغير التجارية (التأميم- المصادرة- نزع الملكية التي قد يتعرض لها
المستثمر أو المشروع الاستثماري).
- ٥- نجد أن المشرع المصري حرص على النص بالتعويض العادل حال نزع الملكية
فالمخاطر الغير تجارية كالتأميم المصادرة ونزع الملكية تسبب قلقاً دائماً للمستثمر
تجاه ما يقيم من مشروعات على أرض البلد المضيف.
- ٦- أن الضمانات القضائية تعد كفيلاً بتسوية النزاع ودياً على الصعيد الوطني بدلاً
من اللجوء إلى التحكيم الدولي فكل دولة مضيف نسعى يتغلب قانونها الوطني
على اللجوء إلى التحكيم الدولي.

ثانياً: التوصيات.

- ١- تعزيز التشريعات العقارية لضمان تحقيق التوازن بين الاستثمار والحقوق الدستورية.
- ٢- إطلاق برامج إسكان اجتماعي مدعومة لضمان استفادة جميع الفئات من عوائد الاستثمار العقاري.
- ٣- تعزيز دور الدولة الرقابية لضمان الامتثال للقوانين ومنع المضاربات غير المشروعة.
- ٤- وضع سياسات تدعم تخطيط المدن بطريقه تحقق العدالة الاجتماعية وتقلل التفاوت الجغرافي.
- ٥- الاستثمار في مشروعات البنية التحتية مثل الطرق والمواصلات والمرافق العامة لتشجيع التنمية العقارية المستدامة.
- ٦- تسهيل الإجراءات العقارات لحماية الملكية العقارية وتشجيع الاستثمار.
- ٧- تحديث التشريعات العقارية لضمان حقوق المواطنين في السكن الملائم وفقاً للدستور.

قائمة المراجع^(١)

- ١- أحمد عبدالسلام، الاستثمار العقاري كألية لتحقيق التنمية الاقتصادية ، مجلة القانون والاقتصاد العدد ٢٣ ، ٢٤ .
- ٢- أحمد نور الدين أبوزيد، هشام سامح، حسام عبدالعزيز، الاستثمار العقاري وتأثيره علي التنمية المستدامة، مجلة جمعية المهندسين المصرية، المجلد الثامن والخمسون، العدد الثالث ٢٠١٩ .
- ٣- تقرير وكالة "فيتش" الدولية، ديسمبر ٢٠٢٢ .
- ٤- الجريدة الرسمية، العدد (١٦) ٢٠٢٠/٩/٣٠، ص٤٨ وكذلك يمكن الاطلاع عليه من خلال هذا الرابط . agarat.gov.qa
- ٥- الجريدة الرسمية، العدد ٣١٤- لسنة ٤٠- ٨ جمادي الثاني ١٤٢٧- الموافق ٣ يوليو ٢٠٠٦ ص١، وكذلك الاطلاع عليه من خلال الرابط الآتي: die - Dubai Gove .
dip. dubai.gov.
- ٦- حامد الخضيرى، تقييم الاستثمارات، دار الكتب العالمية، القاهرة، ٢٠٠٠م.
- ٧- حسن حسني، مشاكل الإسكان والتمويل العقاري في مصر، بحث منشور في جماعة الإدارة العليا مجلة المدير العربي، العدد ١٩٢ ، ٢٠٢١م.
- ٨- حسن حسني، مشاكل ومداخل تفعيل التسجيل والاستثمار العقاري في مصر، مجلة المدير العربي، مقال، العدد ١٦٩ ، ٢٠٠٥م.

(١) مع حفظ الألقاب العلمية.

- ٩- خالد كرنوف، النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، ٢٠١٨.
- ١٠- سعيد النجار، سياسات الاستثمار في البلاد القريبة، دار الهلال للطباعة والتوزيع، الكويت، ص ١٨٤، ١٩٨٩.
- ١١- سعيد عبدالخالق محمود، ملامح السوق العقاري ومشكلة الإسكان، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر، ٢٠٠٢م.
- ١٢- عبد الرحمن العايب، التحكيم في الأداء الشامل للمؤسسة الاقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، الجزائر، جامعة فرحات عباس، ٢٠١١، ويمكن الاطلاع عليها من خلال الرابط <http://www.hrail/univ-steif.dz>
- ١٣- عبد المنعم السعيد، مؤشرات التنمية العمرانية المستدامة، المؤتمر العربي الاقليمي للتوازن البيئي والتنمية الحضرية المستدامة، القاهرة، ٢٠٠٠م.
- ١٤- علي عبد الرحمن، أساسيات الاستثمار العقاري، دار النشر العربي، القاهرة، ٢٠٢٠م.
- ١٥- فارس السيد عبد الحميد، العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٨م.
- ١٦- محمد السعيد، الاستثمار العقاري والأسس والتطبيقات، الطبعة الأولى، القاهرة، دار الفكر العربي، ٢٠٢١م.
- ١٧- محمد أنور عبد العزيز، الاستثمار العقاري ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة حقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة دمياط، العدد الثامن، يوليو ٢٠٢٣.

- ١٨ - محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، منشأة المعارف، ٢٠٠٩.
- ١٩ - محمد محمد عبداللطيف أبو المعاطي، دور الدولة في التمويل العقاري، جامعة المنصورة، ٢٠٢٠م.
- ٢٠ - محمد ندا ندا لبد، الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الأزمة العالمية، دراسة فقهية اقتصادية مقارنة، دار الوفاء للطباعة والنشر، ٢٠١٣.
- ٢١ - المركز السعودي للتحكيم التجاري، نظام التحكيم الصادر بالرسوم الملكي رقم م/٣٤ بتاريخ ١٤٣٣/١/٢٤هـ، ص٢، ويمكن الاطلاع عليه من الرابط: sadr.org.Privat
- ٢٢ - مريم حسيني، أبعاد التنمية المستدامة وعلاقتها بالتنمية المحلية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ٢٠١٤.
- ٢٣ - نظام الاستثمار: وزارة للاستثمار السعودي، ص٢، يمكن الاطلاع عليه من خلال الرابط: [invest Saudi.Sa.private](http://invest.Saudi.Sa.private)

24- **David (s):** Essentials of Real Estate investment 2007.