



معهد العلمين للدراسات العليا
قسم القانون

النظام القانوني لتمويل مشاريع التطوير العقاري
دراسة مقارنة

رسالة مقدمة إلى
مجلس معهد العلمين للدراسات العليا
كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

من قبل الطالب
علي أكريم محسن

بإشراف الاستاذ المتمرس الدكتور
ابراهيم اسماعيل ابراهيم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(اللَّهُ يَبْسُطُ الرِّزْقَ لِمَنْ يَشَاءُ
مِنْ عِبَادِهِ وَيَقْدِرُ لَهُ جَإِنْ اللَّهُ بِكُلِّ
شَيْءٍ عَلِيمٌ)

صدق الله العلي العظيم

العنكبوت (اية ٦٢)

هَدَاءٌ

إلى من شرفني بحمل اسمه والدي رحمه الله تعالى ... من
بذل الغالي والنفيس في سبيل وصولي لدرجة علمية عالية ...
ورحل قبل ان يرى ثمرة غرسه .

إلى نور عيني وضوء دربي ومهجة حياتي أُمي رحمها الله
تعالى ... فلولاها لم أجد هذه الحياة ... ومنها تعلمت الصمود
والوصول إلى المبتغى إلى زوجتي ... رفيقة عمري وكفاحي والتي
لم تبخل بوقت أو جهد لمساعدتي .

إلى إخواني وأخواتي وأهلي وأقاربي وأصدقائي ... إلى كل
هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع ونسأل الله أن يجعله نبراساً لكل
طالب علم .

امين يارب العالمين

شكراً وتقديراً

أشكر الله عز وجل أن وفقني لإتجاز هذه الدراسة وأن
سخر لعبده الضعيف الممكن والمستحيل، ولا يتم شكر الله
تعالى إلا بشكر عباده الذين كثيراً ما ساعدوني لكي يظهر هذه
العمل على هذه الشكل ولهذا أتقدم.

بخالص الشكر والتقدير إلى الاستاذ المتمرس الدكتور
أبراهيم اسماعيل إبراهيم المشرف على الرسالة وذلك لما بذله
معي من جهد واهتمام.

كما وأتقدم بوافر الشكر والتقدير الى أساتذة معهد العلمين
للدراسات العليا وفي مقدمتهم الأب الروحي الأستاذ المتمرس
الدكتور عزيز كاظم جبر الخفاجي لما بذلوا من جهد في تعليمي
حتى اصل الى ما انا عليه الآن.

المستخلص

تُعد مشاريع تمويل تطوير القطاع العقاري من القطاعات الاقتصادية الحيوية في وقتنا الراهن ، إذ يثير إهتمام عدد كبير من المستثمرين ، وأضحى يشكل تارة عامل جذب للعديد من شركات التطوير العقاري والمستثمرين ومن القطاعات الآخذة في التطور والنمو المتسارع تارة أخرى .

لكن في ذات الوقت قد جابه نشاط التطوير العقاري العديد من المشاكل ، ومنها عدم الدعم الواضح في تمويل و ضمان المشاريع المنجزة في إطاره ، وكان ذلك سبب الفراغ التشريعي في النصوص القانونية ، لإن تطوير المشاريع الإقتصادية في أي قطاع مرهون بالجانب المالي المخصص لإنجازها من جانب، ومن جانب آخر الضمانات القانونية التي يتمتع بها أطراف هذا المشروع . مما يقتضي وجود نظام قانوني يحكم تمويل ودعم و ضمان لمشاريع التطوير العقاري باعتباره الحل التنافسي للوصول إلى إنجاز مشاريع تراعي كافة المعايير التقنية والفنية .

تتمثل إشكالية الدراسة في عدم وجود تشريع خاص ينظم تمويل مشاريع التطوير العقاري ، ولما يتمتع به هذا النشاط من أهمية في كل من الناحية الإجتماعية والإقتصادية والقانونية ، فنحن بحاجة إلى وضع أحكام قانونية تنظيمية واضحة ، لمعالجة الآليات والضوابط الخاصة بعمليات تمويل هذا النشاط من جانب ، ومن جانب آخر حماية الممول من خلال تدعيمه بالضمانات القانونية سواء كانت عينية أو شخصية .

لذلك تم الاعتماد على منهجين يتكاملان فيما بينهما، بهدف محاولة الإلمام بجميع جوانب الدراسة ، هما كل من المنهج القانوني التحليلي للنصوص القانونية والآراء الفقهية للوصول إلى التنظيم الأمثل لهذا الموضوع . فضلاً عن المنهج المقارن والمتمثل بقانون صندوق الإسكان العراقي وقانون المصرف العقاري وغيرها من الأنظمة والتعليمات التي سنذكرها في ثنايا الدراسة والمقارنة بالقوانين ذات الصلة مثل ، قانون التمويل العقاري المصري والقانون الإماراتي فضلاً عن ذكر القرارات القضائية في ثنايا الدراسة لغرض الوصول إلى هيكلية قانونية متكاملة لهذا الموضوع .

وتم تقسيم دراسة موضوعنا على فصلين ، الفصل الأول كان محورا لبيان ماهية تمويل مشاريع التطوير العقاري والذي تم تقسيمه إلى بحثين ، أولهما مفهوم تمويل مشاريع التطوير العقاري ، وثانيهما محددات تمويل مشاريع التطوير العقاري . بينما تضمن الفصل الثاني أحكام تمويل مشاريع التطوير العقاري من خلال بيان الآثار القانونية للتمويل في بحثه الأول ، وبيان الضمانات القانونية الخاصة به محورا للبحث الثاني ، ثم ختمت الدراسة بخاتمة تتضمن أهم ما توصلنا إليه من نتائج ومقترحات في صلب موضوعنا .

المحتويات

الصفحة	العنوان	ت
أ	الآية الكريمة	١
ب	الإهداء	٢
ت	الشكر والتقدير	٣
ث - ج	المستخلص	٤
ح - د	قائمة المحتويات	٥
٥ - ١	المقدمة	٦
٥٠ - ٦	الفصل الاول / ماهية تمويل مشاريع التطوير العقاري	٧
٢٩ - ٨	المبحث الاول / مفهوم تمويل مشاريع التطوير العقاري	٨
١٩ - ٩	المطلب الاول / التعريف بتمويل مشاريع التطوير العقاري واهميته	٩
١٥ - ١٠	الفرع الاول / تعريف تمويل مشاريع التطوير العقاري	١٠
١٩ - ١٦	الفرع الثاني / أهمية تمويل مشاريع التطوير العقاري	١١
٢٩ - ٢٠	المطلب الثاني / ذاتية تمويل مشاريع التطوير العقاري	١٢
٢٤ - ٢١	الفرع الاول / خصائص تمويل مشاريع التطوير العقاري	١٣
٢٩ - ٢٥	الفرع الثاني / أطراف تمويل مشاريع التطوير العقاري	١٤
٥٠ - ٣٠	المبحث الثاني / محددات تمويل مشاريع التطوير العقاري	١٥
٣٩ - ٣١	المطلب الاول / الطبيعة القانوني لتمويل مشاريع التطوير العقاري	١٦

	وتميزه عما يشته به	
٣٤ - ٣٢	الفرع الاول / التكييف القانوني لتمويل مشاريع التطوير العقاري	١٧
٣٩ - ٣٥	الفرع الثاني / تمييز تمويل مشاريع التطوير العقاري عما يشته به	١٨
٥٠ - ٤٠	المطلب الثاني / اجراءات ووسائل تمويل مشاريع التطوير العقاري	١٩
٤٥ - ٤١	الفرع الاول / اجراءات تمويل مشاريع التطوير العقاري	٢٠
٥٠ - ٤٦	الفرع الثاني / وسائل تمويل مشاريع التطوير العقاري	٢١
٩٣ - ٥١	الفصل الثاني / أحكام تمويل مشاريع التطوير العقاري	٢٢
٧٤ - ٥٣	المبحث الاول / الآثار القانونية لتمويل مشاريع التطوير العقاري	٢٣
٦٤ - ٥٥	المطلب الاول / التزامات ممول مشاريع التطوير العقاري	٢٤
٦٠ - ٥٦	الفرع الاول / التزام الممول بدفع مبلغ التمويل	٢٥
٦٤ - ٦١	الفرع الثاني / التزام الممول بالإفصاح	٢٦
٧٤ - ٦٥	المطلب الثاني / التزامات طالب التمويل في مشاريع التطوير العقاري	٢٧
٦٩ - ٦٦	الفرع الاول / الالتزام برد مبلغ التمويل	٢٨
٧٤ - ٧٠	الفرع الثاني / رد ملحقات مبلغ التمويل	٢٩
٩٣ - ٧٥	المبحث الثاني / الضمانات القانونية لتمويل مشاريع التطوير العقاري	٣٠
٨٥ - ٧٧	المطلب الاول / الضمانات العينية لتمويل مشاريع التطوير العقاري	٣١
٨١ - ٧٨	الفرع الاول / الرهن التأميني	٣٢

٨٥ - ٨٢	الفرع الثاني / حق الامتياز	٣٣
٩٣ - ٨٦	المطلب الثاني / الضمانات الشخصية لتمويل مشاريع التطوير العقاري	٣٤
٨٩ - ٨٧	الفرع الاول / الكفالة	٣٥
٩٣ - ٩٠	الفرع الثاني / التامين	٣٦
٩٧ - ٩٤	الخاتمة	٣٧
١٠٤ - ٩٨	المصادر	٣٨
١٠٦ - ١٠٥	Abstract	٣٩