



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
معهد العلمين للدراسات العليا
قسم القانون

النظام القانوني لبدلات استثمار أراضي الدولة

دراسة مقارنة

رسالة تقدمت بها الطالبة

نوال مصحب فجة الخزاعي

إلى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا وهي جزء من متطلبات نيل
درجة الماجستير في القانون الخاص

بإشراف

الدكتور جمال عبد كاظم

استاذ القانون المدني المساعد

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

((أَقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (١) خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ (٢)

اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ (٣) الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ (٤)

عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ))

صدق الله العظيم

{ سورة العلق : الآيات ١_٥ }

الإهداء

إلى... الذين قضوا نحبهم في ساحات التظاهر... دفاعاً عن كرامة الإنسان ... وسيادة الوطن

شهداء انتفاضة تشرين العظيمة

إلى... رجل بحضارة عشرة أجيال ... رجل لا يوصف بالحروف ويقال له ... **أبي الحبيب**

إلى... فقيدتي التي لن يغيب وجهها عن مخيلتي ... **أمي**

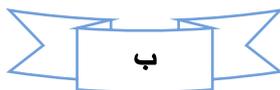
إلى... قرة عيني أولادي ... **صالح و مريم و تبارك**

إلى... رفيق دربي وسندي ... **زوجي الغالي**

إلى... الذين لم يدخروا جهداً إلا وبذلوه ... **أخوتي و أصدقائي وأقاربي**

اهدئي لكم جهدي المتواضع هذا

الباحثة



الشكر و التقدير

يسعدني أن أتوجه بالشكر والتقدير إلى كل من مد يد العون لي لإكمال هذه الرسالة و اخص بالذكر الدكتور (جمال عبد كاظم ال ياسين) أستاذي ومشرفي لتحمله عناء الإشراف على رسالتي وبما قدمه لي من ملاحظات قيمة وجهد متميز ساهم في إخراج هذه الرسالة بما هي عليه...

وأوجه شكري وتقديري إلى (معهد العلمين) للدراسات العليا بإدارته وأساتذته على جهودهم المبذول في إكمال هذه المرحلة الدراسية الشاقة وفي تذليل الصعوبات التي واجهتنا والمعوقات التي أحاطت بنا في ظل هذه الظروف العصيبة إلا أن عزمهم في سير العملية التعليمية كان يفوق قوة تلك الظروف الاستثنائية القاهرة

الباحثة

المخلص

على الرغم من تنظيم التشريعات العراقية العامة والخاصة لاسيما الاستثمارية ، يلاحظ خلو هذه التشريعات من تنظيم دقيق وشامل لبدلات الاستثمار وطريقة تقديرها ، وخاصة قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ ، إذ تناولنا في جوهر الدراسة الإشكالية المتمثلة بآليات تحديد بدلات الأراضي المخصصة للاستثمار وفقاً للقوانين العراقية والأنظمة الصادرة بهذا الصدد ومقارنتها بالقوانين العربية المصري والأردني ، إذ سلطنا الضوء على موضوعنا النظام القانوني لتحديد بدلات الأراضي المخصصة للاستثمار لأهميته في تنظيم آلية تقدير بدلات البيع والإيجار والمساحة للأراضي من حيث تشكيل اللجان المختصة وضوابط التقدير والمدد الزمنية وما يترتب عليها من التزامات بين الجهة المالكة للأرض والمستثمر حول تسليم واستلام الأرض مروراً بالجزاء المترتبة على عدم التسليم والالتفات لما نتج عن التجارب العملية من معوقات وتعارض واختلاف في تطبيق القوانين عند حصول المنازعات بين الأطراف المتعاقدة مسندة بالتطبيقات القضائية .

ونرى أن أحكام تقدير البدلات لكل تصرف كالبيع أو الإيجار والمساحة والابتعاد عن تقسيم الأراضي بين داخل التصميم الأساسي للمدن و خارج التصميم عند تقدير قيمة الأراضي أو عند تحديد النسب ، و أن يتلائم التقدير مع الأهداف والأسباب الموجبة لتشريع قوانين الاستثمار بأن تكون مرضية للمستثمرين وتراعي مصلحة الدولة بنفس الوقت ، ووضع ضوابط محددة ينص عليها النظام تحكم اللجان المشكلة لهذا الغرض مع اختيار خبراء فنيين مختصين وأن يتضمن النظام كيفية استيفاء مبالغ البدلات سواء الإيجار أو البيع أو المساحة ، وبيان القواعد التي تحكم المنازعات الحاصلة بين المستثمر والجهة المالكة أو هيئة الاستثمار مانحة الإجازة ومتى يمكن تطبيق أحكام القواعد العامة في التعاقد وأحكام القوانين الخاصة .

المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	ت
٣-١	المقدمة	١
٨١-٤	الفصل الاول	
٥-٤	الفصل الاول : مفهوم أراضي الدولة	
٦	المبحث الاول : ماهية أراضي الدولة	
١٩-٧	المطلب الاول : الأراضي المملوكة للدولة واقسامها	
٤١-٢٠	المطلب الثاني : مظاهر إدارة أراضي الدولة	
٤١	المبحث الثاني : اسباب تخصيص الأراضي لأغراض الاستثمار	
٥٧-٤٢	المطلب الأول : متطلبات تخصيص الأراضي	
٨١-٥٧	المطلب الثاني : إجراءات تخصيص الأراضي وضماتات المستثمر	
١٣٩-٨٢	الفصل الثاني : آليات تحديد بدلات الأراضي المخصصة للاستثمار	
٨٣	المبحث الأول : آليات تحديد بدلات الأراضي في قوانين الاستثمار	
٩٢-٨٤	المطلب الأول : آليات تحديد بدلات الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية	

١٠٨-٩٣	المطلب الثاني : آليات تحديد بدلات الأراضي المخصصة للمشاريع غير السكنية	
١٠٩	المبحث الثاني : آليات تحديد بدلات استثمار الأراضي في غير قانون الاستثمار	
١٢٤-١٠٩	المطلب الأول : آليات تحديد بدلات استثمار الأراضي في القوانين العراقية	
١٣٩-١٢٤	المطلب الثاني : تطبيقات قانون الاستثمار والاستثناءات الواردة على الأراضي	
١٤٤-١٤٠	الخاتمة	
١٥٠-١٤٥	قائمة المصادر	
A-B	ملخص الرسالة باللغة الانكليزية	