



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

# الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة

## (دراسة مقارنة)

رسالة ماجستير مقدمة إلى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا  
وهي جزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص  
تقدم بها الطالب:

**علي فرحان عبد مطلب**

بإشراف:

**الأستاذ الدكتور: منصور حاتم محسن**  
**أستاذ القانون المدني**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَسَخَّرَ لَكُمُ اللَّيْلَ وَالنَّهَارَ وَالشَّمْسَ وَالْقَمَرَ وَالنُّجُومَ مُسَخَّرَاتٌ بِأَمْرِهِ إِنَّ فِي

ذَٰلِكَ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يَعْقِلُونَ﴾ ١٢ ﴿

صدق الله العلي العظيم

سورة النحل الآية (١٢)

## الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى مقام مولاي بقية الله في أرضه صاحب العصر والزمان (عجل الله تعالى فرجه) الأمل الذي تتوق إليه الأنفس وتجه إليه القلوب راجياً أن يكون في ميزان القبول وان يدنيني من رضاه، ويجعلني من المنتظرين لعدله.

إلى أرواح الشهداء الذين خطوا بدمائهم الزكية دروب الكرامة، أهدي هذه الصفحات وفاء لدمائهم. إلى والدي والدتي وإخوتي الأعزاء وإلى زوجتي وبناتي الذين كانوا الداعمين في المسيرة العلمية وكل من كان سنداً في إتمام هذا العمل.

إلى كل الأصدقاء ورفاق الطريق الذين شاركونا لحظات السعي والتعب وخففوا عنا عناء المسير، وإلى كل من كان حضوره بلسماً للروح، ووجوده حافزاً يهون مشقة الطريق، ويبعث في النفس عزيمة الماضي فيمرحاب العلم والمعرفة، أهدي هذا الجهد.

إلى كل كفّ رفعت بالدعاء لنا بالتوفيق.

إلى كل من ترك أثراً طيباً في طريقي.

سائلاً العليّ القدير أن يجعله علماً نافعاً وعملاً خالصاً لوجهه الكريم.

الباحث.

## شكر وعرفان

الحمدُ لله ربِّ العالمين، حمداً يليقُ بجلالِ وجهه وعظيمِ سلطانه، أحمده سبحانه على ما أنعم به من توفيقٍ وعون، فله الحمد أولاً وآخراً.

وبعدُ.... فإنَّ من الوفاء أن أتقدّم بخالص الشكر والامتنان إلى أستاذي القدير المشرف على هذه الرسالة (الأستاذ الدكتور منصور حاتم محسن المحترم)، لقبوله الإشراف على هذه الرسالة، ولما أحاطني به من رعاية علمية وتوجيهاتٍ قيّمة، كان لها الأثر البالغ في إتمام هذا العمل، أسأل الله العليّ القدير أن يمدّه بالصحة والعافية وأن يبارك بعلمه، فلهُ خالص الشكر.

كما أتقدم بعظيم الشكر والتقدير إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة الموقرين، لتفضلهم بقبول مناقشة هذه الرسالة، وما سيبدونه من ملاحظاتٍ علميةٍ قيّمة وإرشاداتٍ سديدة تُثري هذا الجهد العلمي وتُسهم في تقويمه.

وأتقدم بخالص الشكر وعظيم العرفان لأستاذنا القدير (الأستاذ الدكتور حسن حنتوش رشيد المحترم)، لتفضله باقتراح موضوع الرسالة، سائلاً العليّ القدير أن يمن عليه بدوام الصحة والعافية. والشكر موصولاً لأساتذتي الأفاضل في معهد العلمين للدراسات العليا هذا الصرح العلمي المعطاء، لما قدموه من علمٍ وتوجيهٍ وإلى جميع العاملين في هذه المؤسسة الأكاديمية المتميزة. ولا يفوتني أن أعبر عن امتناني للمكتبات العلمية التي أسهمت في توفير المصادر العلمية والقانونية، وفي مقدمتها مكتبة معهد العلمين، ومكتبة الروضة الحيدرية، ومكتبتا العتبتين الحسينية والعباسية، ومكتبة المعهد القضائي وكذلك مكتبة كلية القانون في جامعة كربلاء، وجميع دور النشر التي ساهمت في إثراء هذا العمل بالمصادر العلمية.

الشكر والامتنان لكل من مد يد العون في إتمام هذا العمل من الأهل والإخوة والأصدقاء والزملاء وخص بالذكر الأخ والصديق (الدكتور داخل عبد الحمزة هنين الحسناوي) الذي ساهم كثيراً في توفير المصادر العلمية.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى إختوتي وزملائي في معهد العلمين للدراسات العليا، تقديراً لما قدموه من دعمٍ، وتشجيعٍ مستمر، ودعاءٍ صادق، أسهم في تذليل الصعاب ومواصلة الجهد حتى إنجاز هذا العمل. وختاماً، أسأل الله تعالى أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم، وأن ينفع به، فما كان فيه من صواب فمن الله، وما كان فيه من نقص فمن نفسي، والله وليّ التوفيق.

**الباحث.**

## المُستخلص

تتناول هذه الدراسة موضوع الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة بوصفه من الموضوعات القانونية الحديثة التي أفرزتها التحولات الاقتصادية والبيئية المعاصرة، والتطور التكنولوجي الكبير الذي شهدته الساحة العالمية، إذ يُعد الاستثمار في الطاقة المتجددة من أبرز صور الاستثمار الحديثة القائمة على استغلال مصادر الطاقة النظيفة كالشمس والرياح والمياه، ضمن إطار قانوني يوازن بين مصلحة المستثمر ومتطلبات الدولة المضيفة للاستثمار، وغالباً ما يتم ذلك من خلال عقود استثمارية ذات طبيعة خاصة تتداخل فيها قواعد القانون العام والخاص.

ويُعد العقد الاستثماري مصدراً مهماً لنشوء الحقوق العقارية التي تمنح للمستثمر لتمكينه من تنفيذ المشروع، كحق الانتفاع والإيجار طويل الأمد وحق المساحة وملكية المنشآت والمشيدات، فضلاً عن بعض الارتفاقات المرتبطة بالمشروع، وتترتب على هذه الحقوق آثار قانونية متبادلة، إذ تمنح المستثمر سلطة استغلال العقار وتحقيق الجدوى الاقتصادية للمشروع، مقابل التزامه بالشروط القانونية والفنية والبيئية وعدم التصرف بالعقار إلا وفقاً للقانون.

وفي المقابل، تتمتع الدولة المضيفة بحق الرقابة على المشروع وضمان تحقيق المصلحة العامة، مع التزامها بتوفير الحماية القانونية للعقار الاستثماري وتسهيل إجراءات الاستثمار، كما تبرز أهمية وسائل تسوية المنازعات، ولاسيما التحكيم، في معالجة النزاعات الناشئة عن هذه العقود، وبذلك يشكل موضوع الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة مجالاً قانونياً يجمع بين أحكام القانون المدني والاستثماري والإداري بهدف تحقيق التوازن بين حماية المستثمر وسيادة الدولة.

وفي ظل غياب تنظيم تشريعي ينظم هذه الحقوق بصورة مفصلة والتنامي الكبير الذي تشهده هذه الاستثمارات يجعل من المهم صياغة تشريع يحدد حقوق والتزامات المستثمر والتزاماته والدولة المضيفة للاستثمار على العقار الاستثماري بما يضمن للدولة المضيفة حماية أملاكها العقارية من جانب ومن جانب آخر حماية حقوق المستثمر، بغية تحقيق التنمية المستدامة وتوفير الأمن على مستوى الطاقة، وهو ما لا يتحقق دون حدوث تطور تشريعي ودراسات معمقة في مجال الطاقة والاستفادة من التجارب العالمية في هذا المجال.

وقد توصلت الرسالة الى العديد من النتائج كان في مقدمتها توصلت الدراسة إلى إن حق المساحة وحقوق الانتفاع تعد أكثر الحقوق ملائمة لهذه المشاريع كونهما يحفظان للدولة المضيفة ملكيتها للعقار،

وفي الوقت نفسه يحققان للمستثمر الانتفاع اللازم لإنشاء مشاريع الطاقة المتجددة مع إجراء بعض التعديلات على هذه الحقوق وبالتحديد حق المساحة من خلال زيادة مدته لتتلاءم مع هذه المشاريع التي تتسم بطول فتراتها، كذلك كشفت هذه الدراسة أن هذه الاستثمارات أفرزت صوراً حديثة من الارتفاقات العقارية، كحق المرور التقني والحقوق المرتبطة باستغلال موارد الطاقة كالطاقة الشمسية والرياح، فقد أصبحت حقوق الارتفاق تمتد إلى عقارات بعيدة نسبياً وخاصة المتعلقة بأبراج نقل الطاقة الأمر الذي يدعو إلى تطوير التشريعات بخصوص الحقوق العينية لاستيعاب هذه المستجدات.

فيما أوصت الرسالة بالعديد من التوصيات في مقدمتها الاقتراح على المشرع العراقي وضع تنظيم قانوني للاستثمار في مشاريع الطاقة المتجددة يبين بدقة الحقوق الممنوحة للمستثمر على العقار الاستثماري ويبين أحكامها وطرق اكتسابها وانقضائها، لاسيما وأن مشروع قانون الطاقة المتجددة مقدم إلى مجلس النواب منذ عام ٢٠٢٣ لذا نوصي بالإسراع في إقراره أو تضمين هذا النوع من الاستثمارات في قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ بإضافة النص التالي إليه (تتمتع مشاريع الاستثمار في الطاقة المتجددة بالمزايا والضمانات والإعفاءات المقررة بموجب هذا القانون، ويجوز لمجلس الوزراء، بناءً على اقتراح الهيئة الوطنية للاستثمار والجهات القطاعية المختصة، منح حوافز إضافية للمشاريع الاستراتيجية التي تسهم في زيادة إنتاج الطاقة النظيفة وتحقيق التنمية المستدامة، كذلك الاقتراح على المشرع إجراء تعديل على قانون الاستثمار وبالتحديد المادة (١٠/ رابعاً أ) بخصوص العقار الاستثماري بحيث يجب نقل ملكية الأرض المخصصة للمشروع الاستثماري إلى هيئة الاستثمار قبل منحها للمستثمر كي يكون تصرفها بها صحيحاً وصادراً من المالك، والا كيف تتصرف هيئة الاستثمار بالأرض وهي لا تملكها، إذ إن ذلك يثير إشكالات قانونية وإدارية قد تؤثر في استقرار المركز القانوني للمستثمر وتنعكس سلباً على فعالية الإجراءات الاستثمارية وضماناتها.

## قائمة المحتويات

| الصفحة  | الموضوع                                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ٦-١     | المقدمة                                                                                                    |
| ٨٨-٧    | الفصل الأول: ماهية الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة                                   |
| ٤١-٨    | المبحث الأول: مفهوم الاستثمار في مجال الطاقة المتجددة                                                      |
| ٢٥-٩    | المطلب الأول: الاستثمار في الطاقة المتجددة                                                                 |
| ١٧-١٠   | الفرع الأول: التعريف بالاستثمار في مشاريع الطاقة المتجددة                                                  |
| ٢٥-١٧   | الفرع الثاني: أنواع الاستثمار بالطاقة المتجددة                                                             |
| ٤١-٢٥   | المطلب الثاني: التعريف بالطاقة المتجددة                                                                    |
| ٣٠-٢٦   | الفرع الأول: معنى الطاقة المتجددة                                                                          |
| ٤١-٣١   | الفرع الثاني: أنواع الطاقة المتجددة                                                                        |
| ٨٧-٤٢   | المبحث الثاني: الحقوق العينية العقارية الناشئة عن العقد المنشئ للاستثمار بالطاقة المتجددة                  |
| ٦١-٤٣   | المطلب الأول: ماهية عقود الطاقة المتجددة                                                                   |
| ٥١-٤٣   | الفرع الأول: التعريف بعقود الطاقة المتجددة                                                                 |
| ٦١-٥١   | الفرع الثاني: التكييف القانوني لعقود الاستثمار بالطاقة المتجددة                                            |
| ٨٧-٦٢   | المطلب الثاني: الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة                                       |
| ٦٦-٦٢   | الفرع الأول: التعريف بالحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة                                |
| ٨٧-٦٧   | الفرع الثاني: صور الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة                                    |
| ١٨١-٨٨  | الفصل الثاني: أحكام الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة                                  |
| ١٤٠-٩٠  | المبحث الأول: أحكام الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة بالنسبة للدولة المضيفة للاستثمار |
| ١١٥-٩٠  | المطلب الأول: حقوق الدولة المضيفة للاستثمار فيما يتعلق بالعقار الاستثماري                                  |
| ١٠٣-٩٠  | حق الدولة المضيفة في تنظيم أحكام الاستثمار العقاري                                                         |
| ١١٥-١٠٣ | الفرع الثاني: حق الدولة المضيفة للاستثمار في الرقابة والتدخل في استعمال العقار الاستثماري                  |

|         |                                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ١٤٠-١١٥ | المطلب الثاني: التزامات الدولة المضيفة للاستثمار فيما يتعلق بالعقار الاستثماري              |
| ١٢٢-١١٦ | الفرع الأول: التزام الدولة بتمكين المستثمر من الانتفاع بالعقار الاستثماري                   |
| ١٤٠-١٢٢ | الفرع الثاني: التزام الدولة بتوفير الحماية للعقار الاستثماري                                |
| ١٨١-١٤١ | المبحث الثاني: أحكام الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة بالنسبة للمستثمر |
| ١٦٤-١٤٢ | المطلب الأول: حقوق المستثمر في مجال الطاقة المتجددة بخصوص العقار الاستثماري                 |
| ١٤٦-١٤٢ | الفرع الأول: الحقوق الموضوعية للمستثمر على العقار الاستثماري                                |
| ١٦٤-١٤٦ | الفرع الثاني: حماية المركز القانوني للمستثمر في منازعات الاستثمار بالطاقة المتجددة          |
| ١٨١-١٦٤ | المطلب الثاني: التزامات المستثمر في مجال الطاقة المتجددة بخصوص العقار الاستثماري            |
| ١٧٤-١٦٥ | الفرع الأول: الالتزامات القانونية للمستثمر                                                  |
| ١٨١-١٧٤ | الفرع الثاني: الالتزامات الفنية والبيئية للمستثمر                                           |
| ١٨٥-١٨٢ | الخاتمة                                                                                     |
| ٢٠٧-١٨٦ | قائمة المصادر                                                                               |

## المقدمة

الحمدُ لله الذي أحاطَ بكلِّ شيءٍ علماً، وأقامَ للعدلِ ميزاناً، وجعلَ للحقِّ سبيلاً يُهتدى به في ظلماتِ النزاع، والصلاة والسلامُ على من بُعثَ رحمةً للعالمين، مُعلِّماً للناسِ معالمَ الإنصافِ وأصولَ الرشاد، محمد وآله الطيبين الطاهرين وعلى من صلح من صحبه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى قيام يوم الدين، وجعلنا من السالكين لنهجهم القويم.

وبعد... فإنَّ البحثَ في المسائلِ القانونية المعاصرة أصبح ضرورة يفرضها تسارعُ التحولاتِ وتداخلُ المصالح، وتطورات الحياة العلمية والعملية حيثُ تتجددُ الإشكالياتُ وتتشابكُ النصوصُ مع الواقع، بما يستدعي نظراً دقيقاً وتحليلاً رصيناً يكشفُ عن مواطنِ الخللِ ويُمهِّدُ لسبلِ المعالجة التي تسهم في حل الإشكاليات القانونية للوصول إلى تنظيم قانوني مثالي يسهم في وضع حلول قانونية كافية لمختلف المسائل والعلاقات القانونية.

### أولاً: التعريف بموضوع الدراسة

يعد الاستثمار عموماً من أهم الوسائل التي لجأت إليها الدول للوصول إلى التنمية المستدامة في مجال الطاقة خصوصاً مع التقلبات الحادة التي يشهدها سوق النفط والوقود الإحفوري حيث أصبح التوجه العالمي منصبا بشكل كبير على التحول نحو مصادر جديدة للطاقة فكانت الطاقة المتجددة أو ما تعرف بالطاقة النظيفة طوق النجاة للعالم لمواجهة ظواهر عالمية مثل الاحتباس الحراري الذي أصبح الشغل الشاغل على المستوى الدولي والمنظمات الدولية، فكان طريق الاستثمار أحد الأدوات الهامة في هذا المجال، خصوصاً وأن هذه الاستثمارات تعد حديثة نسبياً، إذ ظهرت نتيجة للتطور العلمي والتكنولوجي الذي شهده العالم، إذ إن هذه المشاريع غالباً تحتاج إلى تكنولوجيا متقدمة قد لا تتوفر في داخل إقليم الدولة، أو ربما الدولة نفسها قد لا تكون الدولة قادرة على القيام بمثل هذه المشاريع، الأمر الذي جعلها تتوجه نحو الاستثمار إذ تعهد بهذه المهمة إلى أصحاب رؤوس الأموال للقيام بهذه المشاريع مقابل أن تقوم الدولة بمنح المستثمرين الضمانات والحوافز التي يحتاجونها في هذا الصدد في الدول التي تقوم بتشريع القوانين التي تحفز أصحاب رؤوس الأموال والشركات على الدخول في هذه المشاريع.

ومن أهم الضمانات التي تمنح للمستثمر هو منح المستثمر حقوقاً على العقار الاستثماري فالدولة تحاول تحفيز المستثمرين من خلال منحهم مميزات أو ضمانات مغرية للقيام بهذه المشاريع فتنص على تملك المستثمر للعقار الذي يقوم بإنشاء المشروع الاستثماري عليه أو منحه حق الانتفاع به أو المساطحة على العقار الاستثماري أو منحه حقوق ارتفاق جديدة على العقار والعقارات المجاورة أو إعفاء المشروع الاستثماري من الضرائب والرسوم المفروضة على العقارات وإلى غير ذلك فبذلك يكون العقار الاستثماري هو الأداة التي تجذب المستثمرين للاستثمار في هذه المجالات بالمقابل تحقق الدولة المضيفة للاستثمار بحقوقها التي لا تتعارض مع حقوق المستثمر من خلال تنظيم عملية تخصيص العقار الاستثماري والرقابة على المشروع الاستثماري للوصول إلى الغاية المنشودة من الاستثمار وهي الوصول إلى التنمية المستدامة بغية النهوض بمشاريع الطاقة وتنويعها.

#### ثانياً: أهمية الدراسة

تتمحور أهمية الدراسة في هذا الموضوع حول مدى استخدام العقار الاستثماري كأداة لجذب المستثمرين وتشجيعهم على الدخول في مشاريع استثمارية تعد حديثة نسبياً وطويلة الأمد في الوقت نفسه، فكما هو معروف أن المستثمر يهدف بصورة رئيسية الحصول على الضمانات الكافية للاستثمار للمباشرة بهكذا استثمارات ولا شك بأن منح المستثمر ضمانات وحوافز على العقار الاستثماري ستجعله يتحفز بشكل أكبر إذ إن العقار يمثل مرتكزاً أساسياً في الثروة، وقوام ذلك منح المستثمر حقوقاً على ذلك العقار، كمنحه حق الملكية أو حق الانتفاع طويل الأمد أو الاستئجار أو المساطحة على العقار.

على الصعيد العملي تعاني مشاريع الطاقة في العراق من تلوؤ واضح، وتحتاج إلى حلول ناجعة في هذا المجال فالاعتماد على الوقود والنفط ومشتقاته أمر غير مجد في الوقت الحاضر، وفي نظرنا إن الطاقة المتجددة أصبحت أمراً ضرورياً في الوقت الراهن، مع إنا نلاحظ الكثير من المشاريع التي تحاول الاهتمام بهذا الجانب إلا إنها تحتاج إلى تنظيم أكبر واهتمام أوسع ومركزية في اتخاذ القرار، كذلك نلاحظ وجود توجه حكومي من خلال هيئات الاستثمار لدعم هذه المشاريع إلا أنه في بدايته، أضف إلى ذلك تبرز أهمية الدراسة في هذا الموضوع لتنبيه المستثمر

للحقوق التي يتحصل عليها من القيام بهذه المشاريع والميزات التي قد يكون جاهلاً بها بخصوص العقار الاستثماري.

كذلك تظهر أهمية الدراسة في إرشاد المستثمرين والشركات الاستثمارية إلى الحقوق التي تمنحها لهم هكذا استثمارات، مثل تملك المشروع وإقامة المشيدات وغيرها من حقوق سيتم الإشارة إليها، وإلى تنبيههم إلى الالتزامات الملقة على عاتقهم بخصوص العقار الاستثماري، من المحافظة على العقار الاستثماري وحماية البيئة واتباع التعليمات الفنية في إنشاء المشروع وغيرها من الالتزامات التي سيتم بيانها في وقته لتكون هذه الدراسة دليلاً إرشادياً يخدم عملية الاستثمار والمستثمر.

كذلك تتجلى أهمية الموضوع في عدم وجود الدراسات القانونية التي تتناول الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة بصورة مستقلة، على الرغم من الآثار القانونية والاقتصادية المهمة التي تترتب عليها، لاسيما فيما يتعلق بحقوق المستثمر والتزامات الدولة المضيفة للاستثمار ومدى كفاية التشريعات التي نظمت هذا الموضوع، فضلاً عن إن البحث يسهم في بيان مدى قدرة التشريعات الوطنية في مواكبة التطورات الحديثة في مجال الطاقة المتجددة واقتراح الحلول القانونية التي من شأنها تحقيق الغاية المنشودة للوصول إلى التنمية المستدامة.

### ثالثاً: أسباب اختيار موضوع الدراسة

إن اختيار موضوع الدراسة يعود إلى عدة أسباب أهمها:

١. عدم وجود تنظيم قانوني يخص مشاريع الطاقة المتجددة في العراق، وإنما هناك نصوص قانونية مشتتة بين مجموعة قوانين، الأمر الذي يستدعي تشريع قانون خاص بالطاقة المتجددة.

٢. حداثة الموضوع، وندرة الدراسات القانونية المتخصصة التي تناولت الحقوق العقارية الناشئة عن مشروعات الطاقة المتجددة بصورة مستقلة.

٣. الأهمية العملية المتزايدة للاستثمار في مشاريع الطاقة المتجددة، وما يترتب عليه من نشوء حقوق والتزامات عقارية تؤثر في المستثمر والدولة على حد سواء.

٤. الحاجة إلى بيان الطبيعة القانونية لهذه الحقوق وتحديد نطاقها وآثارها القانونية.
٥. مساهمة الدراسة في دعم البيئة الاستثمارية، من خلال توضيح المركز القانوني للمستثمر وضمان الاستغلال الأمثل للعقارات المخصصة لمشروعات الطاقة المتجددة.
٦. مواكبة التوجهات الوطنية والدولية نحو تعزيز الاستثمار في مصادر الطاقة النظيفة وتحقيق أهداف التنمية المستدامة ومعالجة التغيرات المناخية.

#### رابعاً: إشكالية الدراسة

تنبثق إشكالية الدراسة من غياب تنظيم قانوني واضح لعقود الاستثمار في مجال الطاقة المتجددة الأمر الذي يفتح باب الاجتهاد الفقهي والقضائي الأمر الذي يخلق العديد من المشكلات عند تطبيق النصوص القانونية، إذ إن مشاريع ضخمة مثل الطاقة بشتى أنواعها الشمسية أو طاقة الرياح أو الطاقة النووية أو غيرها تحتاج إلى تنظيم قانوني واضح لا يدع مجالاً للشك والاجتهاد، أما تطبيق القواعد العامة في هذه الاستثمارات فإنه بلا شك سيخلق مشكلات كبيرة، فعندما تكون النصوص التي تحكم هذه الاستثمارات متناثرة بين مجموعة من القوانين سيساهم في عدم اطمئنان المستثمر على مستقبل المشروع الاستثماري وعدم وضوح على مستوى الضمانات والالتزامات، كذلك فيما يتعلق بالعقار الاستثماري إذ إن الدولة غالباً تحاول حماية العقار الاستثماري الأمر الذي يتطلب وجود معالجة تشريعية لهذه الاستثمارات.

من خلال هذه الإشكالية تنبثق لنا العديد من التساؤلات التي سنحاول الإجابة عليها بعون الله وتوفيقه ومن أهمها:

١. ما المقصود بعقود الاستثمار في مجال الطاقة المتجددة كونها الأساس الذي تستند عليه الحقوق العقارية التي تنشأ في هذا المجال؟
٢. ما هي الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار في مجال الطاقة المتجددة؟
٣. ما هي الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار في مجال الطاقة المتجددة؟
٤. ما هي النصوص القانونية التي تعالج هذا النوع المستحدث من الاستثمارات؟
٥. ما هي حقوق والتزامات أطراف عقد الاستثمار في مجال الطاقة المتجددة بخصوص العقار الاستثماري؟

٦. هل إن النصوص القانونية المعالجة لهذه الاستثمارات كافية لتغطية جميع النواحي القانونية للحقوق العقارية؟

#### خامساً: الدراسات السابقة

من خلال إطلاع الباحث فإن موضوع الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة لم تتناوله أي دراسة سابقة بصورة مفصلة ومستقلة، ولكن توجد بعض الدراسات التي عالجت نواحي أخرى في موضوع الاستثمار في مشاريع الطاقة المتجددة والتي قد تتداخل بعض جزئياتها مع هذه الدراسة، وهذه الدراسات هي:

١- التنظيم القانوني للاستثمار في مشاريع الطاقة المتجددة للباحث مجيد أحمد إبراهيم أطروحة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق في جامعة الموصل ٢٠١٥، سلطت الضوء هذه الأطروحة على دراسة إشكاليات الاستثمار والمعوقات التي تواجه الاستثمار في مشاريع الطاقة المتجددة وكذلك تناولت طرق حل المنازعات وكذلك تمويل المشاريع الاستثمارية وهي تختلف عن موضوع دراستنا إذ نحاول في موضوع دراستنا التركيز على الحقوق العقارية التي تنشأ عن هذه المشاريع على وجه التحديد مع تناول تسوية المنازعات التي تنشأ عن هذه الاستثمارات باعتبارها من الضمانات التي تمنح للمستثمر وهي تختلف عن موضوع دراستنا كوننا نركز بشكل أساسي على الحق العقاري الذي ينشأ عن الاستثمار في مجال الطاقة المتجددة .

٢- التنظيم القانوني لعقود الطاقة المتجددة، للباحثة سرور احمد جاسم، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة القادسية كلية القانون ٢٠٢٢، وقد سلطت الضوء على التنظيم القانوني للعقد في مجال الطاقة المتجددة وبيان الالتزامات عموماً من المفاوضات إلى تنفيذ العقد مع الإشارة إلى التزامات الطرفين عموماً كما إنها كانت دراسة مقارنة بين القانون الأمريكي والقانون المصري والقانون العراقي، وهي تختلف تماماً عن موضوع دراستنا إذ إن موضوع دراستنا ينصب بشكل مباشر على الحقوق المتعلقة بالعقار الاستثماري ولم نتناول عموم الآثار كما هو الحال في الدراسة المشار إليها التي تناولت بشكل أساسي التنظيم القانوني لعقود الطاقة المتجددة.

٣- تسوية المنازعات الناشئة عن استثمار الشركة متعددة الجنسية في عقود الطاقة المتجددة، للباحثة نسرين حسن كوني، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى جامعة كربلاء كلية القانون ٢٠٢٢ سلطت الضوء على تسوية المنازعات الاستثمارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة

خصوصاً وإن بعض الشركات تكون متعددة الجنسية، فقد انصبت بشكل مباشر على تسوية المنازعات التي يكون احد أطرافها شركة متعددة الجنسية، وهي تختلف كذلك عن موضوع دراستنا حيث إن موضوع دراستنا يتعلق بالحقوق المتعلقة بالعقار الاستثماري التي تنشأ للدولة المضيفة للاستثمار وللمستثمر بدرجة أولى نتيجة إبرامه لعقد استثمار في مجال الطاقة المتجددة، إذ إن جميع الدراسات المشار إليها لم تتناول هذه الموضوع بصورة مفصلة.

#### سادساً: منهجية الدراسة

إن ما يحتله هذا الموضوع من أهمية بالغة تحتم علينا بيان موقف التشريعات من هذه الاستثمارات الأمر الذي يقتضي استخدام المنهج المقارن للنصوص التشريعية، مع استخدام المنهج التحليلي لهذه النصوص، لذا ارتأينا استخدام المنهج التحليلي المقارن، وذلك من خلال النصوص الواردة في التشريع الفرنسي والمصري بصفها صاحبة تجارب عملية في هذا المجال مع مقارنتها بنصوص التشريع العراقي ذات الصلة، كقانون الاستثمار وقانون وزارة الكهرباء وقانون البيئة، وكذلك مشروع قانون الطاقة المتجددة المقدم إلى مجلس النواب وغيرها من النصوص التشريعية الأخرى ذات الصلة، مع الإشارة إلى بعض النصوص التشريعية في قوانين أخرى مقارنة غير القوانين محل المقارنة، مع الإشارة إلى بعض القرارات والأحكام الوطنية بخصوص العقار الاستثماري بالقدر الذي استطعنا الوصول إليه.

#### سابعاً: هيكلية الدراسة

طبيعة هذا الموضوع تطلبت اعتماد التقسيم الثنائي للدراسة، فقسمنا الدراسة في هذا الموضوع على فصلين، خصصنا الفصل الأول منهما لدراسة ماهية الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة وذلك في مبحثين: الأول منهما بعنوان مفهوم الاستثمار في مجال الطاقة المتجددة وقد تناولناه في مطلبين، المطلب الأول تناولنا فيه الاستثمار في الطاقة المتجددة أما الثاني فخصصناه للتعريف بالطاقة المتجددة، أما المبحث الثاني فكان بعنوان الحقوق العينية العقارية الناشئة عن العقد المنشئ للاستثمار بالطاقة المتجددة، وذلك في مطلبين أيضاً الأول بعنوان ماهية عقود الطاقة المتجددة، أما الثاني فقد تناولنا فيه الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة.

فيما خصصنا الفصل الثاني لأحكام الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة وهو في مبحثين أيضاً الأول منهما بعنوان أحكام الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة بالنسبة للدولة المضيفة للاستثمار وهو في مطلبين الأول بعنوان حقوق الدولة المضيفة للاستثمار فيما يتعلق بالعقار الاستثماري، أما الثاني فقد تناولنا فيه التزامات الدولة المضيفة للاستثمار فيما يتعلق بالعقار الاستثماري، أما المبحث الثاني فقد خصصناه لأحكام الحقوق العقارية الناشئة عن الاستثمار بالطاقة المتجددة بالنسبة للمستثمر وهو في مطلبين كذلك المطلب الأول تناولنا فيه حقوق المستثمر في مجال الطاقة المتجددة بخصوص العقار الاستثماري أما المطلب الثاني فقد تناولنا فيه التزامات المستثمر في مجال الطاقة المتجددة بخصوص العقار الاستثماري لنختتم هذه الرسالة بخاتمة تتضمن أهم الاستنتاجات التي توصلنا إليها وأهم المقترحات التي نوصي بها أملين أن نكون قد وفقنا للوصول إلى الغاية المنشودة من هذه الرسالة في خدمة المسيرة العلمية في هذا البلد العزيز.

وفي ختام هذه المقدمة نستطيع القارئ الكريم والمطلع الفاضل العذر عن مواطن السهو والغفلة في هذه الرسالة، فهي تبقى أولاً وآخرها جهداً بشرياً لا يخلو من الهفوات، التي إن وجدت فإنها من الطبيعة البشرية القاصرة، وإن الكمال لا يكون إلا لله جل وعلا، أملين أن نوفق للإحاطة قدر الإمكان بجميع النواحي المهمة المرتبطة بموضوع الدراسة.

**الباحث.**