



كلية القانون - جامعة سرت
المؤتمر العلمي السنوي الخامس
بعنوان: التشريعات المنظمة للاستثمارات في ليبيا (الواقع والصعوبات)



المؤتمر العلمي الخامس لكلية القانون

التشريعات المنظمة للاستثمارات في ليبيا (الواقع والصعوبات)

تحت شعار

"نحو تطوير نظام قانوني يدعم الاستثمار ويحقق الاستقرار"

ورقة بحثية بعنوان

" نطاق ضمانات وحوافز الاستثمار العقاري والمسؤولية المدنية للمستثمر
في القانون الليبي "
"دراسة مقارنة"

مقدم من:

المبروك خليفة علي

محاضر في قسم القانون-كلية الشريعة والقانون
جامعة السيد محمد بن علي السنوسي الإسلامية

مقدمة.

في القوانين المتعلقة بالعقارات يقوم المشرّع بحماية الطرف الضعيف بتنظيم العقود المتعلقة بالاستثمار تنظيمًا دقيقاً بتحديد التزامات الأطراف فيها ليتحقق التعامل المنشود بينها.

ويجب أن يكون ذلك متوافقاً مع التطورات الاقتصادية المتلاحقة التي يشهدها العالم سواء على الصعيد الداخلي أو الدولي، وبذلك اقتضت بلورة سياسة تشريعية متكاملة تعبر عن التغيرات الاقتصادية والاجتماعية وتحكم إيقاعها وتنظم علاقاتها.

واعتراف المشرّع بضمانات ذات طابع إجرائي قصد حماية المستثمر سواء من حيث التشريع المطبق عليه، بحيث لا يجوز تغيير القانون الذي تمّ الاستثمار في ظله، وأيضاً قد يستفيد المستثمر الأجنبي من جميع الضمانات المقررة قانوناً لتشجيع الاستثمار من إعفاءات ضريبية وتيسيرات مالية تضمن حق التحويل والتصرف في المشروع الاستثماري، كما تساهم هذه الضمانات في إعطاء المستثمرين الأجانب بالطمأنينة إلى وجود وسائل عادلة لتسوية ما قد يحدث من نزاعات بين أطراف الاستثمار في اللجوء إلى القضاء الوطني، وتلك هي فكرة الأمن القانوني والتي من أهم عناصرها وضع القواعد القانونية، وضمان وصولها في يسر إلى استقرار علم المخاطبين بأحكامها، والثبات النسبي لهذه القواعد، واستقرار العلاقات القانونية، سواء كانت هذه العلاقات بين الأفراد وبعضهم البعض أو بينهم وبين الدولة، وسواء كانت أطراف هذا العلاقات من الأشخاص الطبيعية أم من الأشخاص المعنوية.

ولهذا رأى الباحث أن يتناول المساحة التي أعطاها المشرّع في نطاق الضمانات في الاستثمار العقاري وطبيعة الحوافز التي تشجع على الاستثمار.

أهمية البحث.

في سياق الإصلاحات الاقتصادية وسعيًا إلى النهوض بالاقتصاد الوطني ومحاولة مواكبة التطورات الاقتصادية حاولت ليبيا توفير أرضية خصبة تحفز على الاستثمار من خلال سنّ قانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار وما ندرسه من أهمية من توافق بينه وبين القانون رقم 17 لسنة 2010 بشأن التسجيل العقاري وأمالك الدولة، ومدى حرية التملك للمستثمر الأجنبي في الاستثمار العقاري خاصة.

أهداف البحث:

حتى لا يكون حق الملكية عقبة في سبيل تحقيق المصلحة العامة وأنه حيث يتعارض حق الملكية مع مصلحة خاصة لغيره، أولى بالرعاية أن تقوم مصلحة الغير عن مصلحة المالك حتى يزول الضرر، ويستقر النظام ويسود الأمن والأمان وفقاً لدراسة التوازن بين نزع الملكية لمنفعة العامة وفقاً لتعويض عادل وبين مسؤولية المستثمر الذي ارتبط بهذه العقود عن تقديم النشاط الاستثماري المتفق عليه، وذلك دون الإخلال بنود الاستثمار وفقاً لقانون الاستثمار، وأيضاً الوقوف على حقيقة التي تتضمنها عقود الاستثمار العقاري وكيفية التراضي فيها. وتوضيح العقارات التي تشملها عمليات الاستثمار وموقف المشرع منها.

صعوبات البحث:

من أهم الصعوبات التي تضيق من الدراسة عدم وجود قانون متخصص ينظم عمليات الاستثمار العقاري وكيفية حماية الملكية وانتقالها، وخاصة إذا كان أحد أطراف العقد مستثمر أجنبي، واكتفاء المشرع بوجود نصوص عامة في قانون الاستثمار رقم 9 لسنة 2010، وطبيعة الموضوع الذي يُعدّ من العقود المتطورة والمستمرة، وعندما تكون الدولة طرفاً في هذه العقود ستزيد صعوبة توصيفها.

منهجية البحث:

اقتضت طبيعة هذا الموضوع أن يعتمد على المنهج الاستقرائي؛ وذلك باستقراء ما كتب في الموضوع، وكذلك منهج المقارنة بين التشريعات باعتبارها منهجاً ولا غنى عنه لتطوير وتحديث القوانين الوضعية والاستفادة من تجارب الآخرين.

خطة البحث:

المبحث الأول: ضمانات وحوافز الاستثمار العقاري وفقاً لقانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار.

المطلب الأول: ضمانات الاستثمار العقاري.

المطلب الثاني: حوافز الاستثمار العقاري.

المبحث الثاني: المسؤولية المدنية للمستثمر العقاري وفقاً لقانون الليبي والمقارن.

المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمستثمر العقاري من حيث التزاماته وحقوقه.

المطلب الثاني: طرق التعويض عنها وفقاً للقانون المدني.

المبحث الأول

نطاق ضمانات وحوافز الاستثمار العقاري

وفقاً لقانون رقم 9 لسنة

2010 بشأن التشجيع على الاستثمار

المطلب الأول: ضمانات الاستثمار العقاري:

يثير الاستثمار في عمومه والعامل الرئيس لدفع عجلة الاقتصاد والتنمية في أي مجتمع، خاصة الاستثمار في العقارات التي تُقدّم حصة لتأسيس الشركات التجارية، ويصلح أن يكون العقار بطبيعته محل التزام الشريك بتقديمه حصة تمثل قطعة الأرض وما فوقها وما تحتها، والمباني التي تبنى فوقها كالفنادق والمباني الصناعية، واندماجها في الأرض مما يضيف عليها صفة العقار، وأيضاً العقار بالتخصيص الذي يصلح أن يكون حصة في الشركة حيث يصبح المنقول المخصص لخدمة العقار مع العقار.⁽¹⁾

ويشكّل الاستثمار وحدة اقتصادية لا تتجزأ، كما جاء وفقاً لقوانين الملكية الجديدة وفقاً للتشريع الليبي في نصّ المادة 4 - القانون رقم 21 لسنة 1984، بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة على أنه "يكون للمنتفع بالأراضي الزراعية حق الانتفاع بها بأي وجه بما في ذلك استغلالها طيلة حياته وحياته ورثته من بعده."⁽²⁾

وتنصّ المادة 2 من القانون رقم 7 لسنة 1986 ملكية الأرض، وجعل الأرض ليست ملكاً لأحد بل هي مملوكة للمجتمع، تنصّ على أنه: " يحق لكل مواطن أن يحوز أرضاً بطريقة مشروعة والانتفاع بها شغلاً وزراعة ورعيّاً متى كان يستغلها بجهد وأسرته دون استغلال الغير، ويكون ذلك لورثته من بعده."⁽³⁾

حيث نجد هذه النصوص تتعارض مع أحكام القانون المدني بشأن حق الانتفاع ونصوص القانون المدني التي تقرر أن حق الانتفاع ينتهي حتماً بوفاة المنتفع ولا يورث، وقوانين الملكية الجديد تقرر أن حق الانتفاع ينتقل بالميراث إلى الورثة ولا ينتهي بموت صاحبه.⁽⁴⁾

(1) محمد الفوزان، الأحكام العامة للشركات، دراسة مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، 2014، ص11.

(2) جمعة محمود الزريق، تحقيق الملكية في نظام التسجيل العقاري الليبي المغربي، مكتبة طرابلس العلمية العالمية، ص291.

(3) قوانين الملكية الجديدة.

(4) القانون رقم 17 لسنة 2010 بشأن التسجيل العقاري.

والسبب في ذلك أنّ المشرّع أخرج الأراضي من دائرة التعامل فملكية الأراضي تكون للمجتمع وليس للأفراد سوى حق الانتفاع أما الرقابة فللمجتمع، وتكمن مبررات ذلك في عدة أغراض منها:

1. إقامة منشأة دائمة وإقامة استثمارات بعيدة الأجل وزرع محاصيل طويلة الإنتاج والآجال.
 2. يضمن صاحب حق الانتفاع كله من بعده لورثته وليس للغير مما يشجع المنتفع على إقامة منشأة دائمة.⁽¹⁾
- تمّ تكوين مبدأ حرية الاستثمار لأول مرة بموجب القانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن تشجيع الاستثمار، ويسري هذا القانون على رأس المال الوطني أو الأجنبي أو المشترك بينهما المستثمر في المجالات المستهدفة بهذا القانون. حيث بيّن المشرّع الليبي في المادة (7) منه على الشروط اللازم توافرها في المشروعات الاستثمارية.
- ويشترط في المشروع أن يحقق كل أو بعض من الآتي:

1. نقل وتوطين المعرفة والتقنية الحديثة أو الخبرة الفنية أو حق الملكية الفكرية.
2. دعم الروابط والتكامل بين أنشطة ومشروعات اقتصادية قائمة أو تخفيض تكاليف الإنتاج أو المساهمة في توفير مواد ومستلزمات تشغيل لها.
3. القيام باستغلال أو المساعدة على استغلال مواد خام عملية.
4. إنتاج سلع للتصدير أو المساهمة في زيادة الصادرات منها، أن يكون من نتيجته الاستغناء عن استيراد سلع بصفة كلية أو جزئية.
5. المساهمة في تنمية وتطوير المناطق النائية.
6. ترميم خدمة يحتاجها الاقتصاد الوطني أو المساهمة في تحسينها أو تطويرها، أو إعادة تأهيلها.
7. توفير مواطن عمل اليد العاملة الليبية، بما لا يقل عن 30%، والعمل على تدريبها وإكسابها المهارات والخبرات الفنية.

وبهذا فتح المشرّع المجال أمام رأس المال الوطني الأجنبي لإنجاز الاستثمار في مختلف المجالات.

ومن خلال نصوص قانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار يمكن معها أن نتناول ضمانات الاستثمار العقاري في فرعين الأول رفع القيود على تحويل أموال المستثمر، وفي الفرع الثاني ضمان حماية الاستثمار من التأميم والاستيلاء.

(1) عبد المجيد الديباني.

الفرع الأول: رفع القيود على تحويل أموال المستثمر:

حرصت ليبيا على انتهاز سياسة اقتصادية منفتحة على اقتصاد السوق، بحيث منح القانون رقم 9 بشأن تشجيع الاستثمار، الحق للمستثمرين الأجانب لتحويل رؤوس أموالهم والعوائد الناتجة عنها، وفقاً لنص المادة 2: "تحويل صافي الأموال السنوية الموزعة والعوائد التي يحققها رأس المال الأجنبي المستثمر في المشروع، إعادة تحويل رأس المال الأجنبي إلى الخارج بنفس الشكل الذي ورد به بعد انقضاء مدة ستة أشهر من تاريخ وروده، إذا حالت دون استثماره صعوبات أو ظروف خارجة عن إرادة المستثمر.⁽¹⁾

أما ما يخص الاستثمار العقاري فقد أعطى المشرع في المادة 17 من القانون رقم 9، للمستثمر الحق في أن ينتفع بالعقارات اللازمة لإقامة تشغيل المشروع سواء كانت عامة أو خاصة، وذلك كله في سبيل رفع القيود على المستثمر، فالمشرع جعل هذه المواد ضمن الضمانات الممنوحة للاستثمار في هذا القانون، كونها تلعب دوراً مهماً في استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية والوطنية.⁽²⁾

لم تكن عبارات المشرع الليبي واضحة فيما يتعلق بحق التملك لمن يصدر له ترخيص بالاستثمار في ليبيا من الأجانب، وذلك دون تعديل وضح على المادة رقم (1) لقانون سنة 1960 بشأن حظر تملك غير الليبيين للعقارات حيث نصت على أنه: "يحظر على غير الليبيين سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو اعتباريين اكتساب ملكية عقارية إلا بإذن خاص من الجهات المختصة، ويشمل هذا الحظر الملكية التامة واستثناء في المادة رقم (2) من نفس القانون"، يجوز لغير الليبي واكتساب ملكية العقارات، إذا آلت إليه بطريقة الإرث أو الوصية.⁽³⁾ كما جاء أيضاً في المادة رقم (5): "يحظر على الموثقين أن يبرموا أي عقد أو تصرف ناقل لملكية عقار إلا بعد التحقق من أن يراد نقل الملكية إليه ليبي الجنسية، أو معفي من شروط الجنسية الليبية وفقاً لأحكام القانون".

حيث اكتفى المشرع في نص المادة رقم (7) من القانون رقم (9) "للمستثمر الحق في أن ينتفع بالعقارات اللازمة لإقامة المشروع"، ولم يتحدث عن تخصيص العقارات اللازمة لإقامة المشروعات الاستثمارية بشكل واضح كما

(1) القانون رقم 17 لسنة 2010 بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة.

(2) المادة 17 ____ 32. من القانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن تشجيع الاستثمار

(3) القانون سنة 1960.

فعل المشرع المصري في المادة 62 من قانون الاستثمار رقم 72 لسنة 2017 والذي نصّ فيها: "حيث بين امتلاك العقارات عن طريق الترخيص أو الإيجار أو البيع الذي هو أخطر طرق التصرف لأنّ من شأنه يؤدي إلى انتقال الملكية للمستثمر بقوله يكون التصرف في العقارات بالبيع يجوز لكل مستثمر لأغراض إقامة المشروعات الاستثمارية أو توسيعها أن يقدم طلباً بالتعاقد عليها، بشرط أن تتوفر فيه الفنية ... ولا تنتقل ملكية العقارات إلى المستثمر في هذه الحالات إلا بعد سداد كامل الثمن وبدء الانتاج الفعلي للمشروعات⁽¹⁾.

الفرع الثاني ضمان حماية الاستثمار من التأميم والاستيلاء :

بالتوثيق تتم حماية حقوق وأموال المستثمرين حيث لا يجب إغفال دور الموثق في ضمان الاستثمار هو من الأهمية بمكان، نظراً لأنّ الموثق يمكن أن يلعب دوراً مميزاً في تحديد عقود الاستثمار وتوثيقها، وإضفاء الطابع الرسمي عليها، وهو الأمر الذي يكسبها حجية يطمئن بها المستثمرون⁽²⁾.

ويختلف التأميم عن كل من المصادرة ونزع الملكية، فالتأميم يتناول عادة مجموع الأموال التي تكون مشروعاً، أي يتناول الذمة المالية للمشروع برمتها، بينما تنصب كل من المصادرة ونزع الملكية على أموال محددة بالذات.

حيث إنّ نزع الملكية ينصب عادة على الأموال العقارية، بينما المصادرة سواء كانت قضائية أو إدارية تكون على الأموال عقارية كانت أو منقولة، وإذا كانت الدولة المضيفة للاستثمار تلتزم وفقاً لو اتخذت إجراءات التأميم أو نزع الملكية في مواجهة أموال الأجانب، فإنّ المصادرة لا تعويض فيها، فهي تتسم بطابعها الجزئي طالما تمت مقابل الأعمال غير المشروعة التي ارتكبتها من اتخذت إجراءات المصادرة ضده⁽³⁾.

أما الاستيلاء الجبري وفرض الحراسة فهي إجراءات تختلف عن سابقتها (التأميم - نزع الملكية - المصادرة) في كونها إجراءات مؤقتة تزول بزوال أسبابها.

فاستيلاء السلطة العامة على أموال المستثمر هو إجراء يصدر من هذه السلطات على مجرد حق الانتفاع بالأموال المستولى عليها لهدف يتعلق بالمصلحة العامة، وذلك مقابل تعويض لاحق تقوم بأدائه لمن كانت له ملكية المال محل الاستيلاء⁽⁴⁾.

(1) محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2007، ص96.

(2) عبد الحكيم غراس، دور الموثق في ضمان عقود الاستثمار في الجزائر، عقود الامتياز العقاري أنموذج، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة القانون العقاري والبيئة.

(3) عجة الجيلاني، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص383.

(4) مطهر علي صالح أنفع، مسؤولية المستثمر عن الأضرار التي يلحقها بالاقتصاد الوطني، بحث منشور.

إنّ المخاطر السابقة تصيب الاستثمار المضمون فيما لو كان استثماراً مباشراً للمساهمة في ملكية المشروع المستثمر فيه تلحق الضرر بالمساهمين وأيضاً تلحق ضرراً بالاستثمار المضمون⁽¹⁾.

حيث نصّت المادة (23) من القانون رقم (9) بشأن التشجيع على الاستثمار (لا يجوز تأميم المشروع أو نزع ملكيته، أو الاستيلاء الجبري عليه، أو مصادرته، أو فرض الحراسة، أو التحفظ، أو التجميد، أو إخضاعه لإجراءات لها نفس التأثير، إلاّ بموجب قانون أو بحكم قضائي، وفي مقابل تعويض عادل على أساس القيمة السوقية العادلة للمشروع عند اتخاذ الإجراء ...⁽²⁾).

فالهدف من وراء إقرار المشرّع المادة 23 لتعويض عادل، ومنصف لتوفير الأمن والاستقرار الذي يخلق مناخاً يطمئن إليه المستثمرين وضمن تدفقات الاستثمار غير أنّ ما جرى في النص من عبارة (إلاّ بموجب قانون)، تنقص من الحماية التي قصدها المشرّع، وذلك يجب تضمين التزام الدولة بعدم إدخال تعديلات على الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم الاستثمارات المنجزة والموجودة في حيز التنفيذ عند تعديل أو إلغاء القوانين الخاصة بالاستثمارات، فإعمال قواعد العدالة تتطلب إلى ضرورة خضوع الاستثمارات للتشريع والتنظيم الذي نشأ في ظلّه بغرض حماية المستثمرين من التعديلات التشريعية التي قد لا تخدم المستثمرين من جهة ومصصلحة الدولة من جهة أخرى.⁽³⁾

من أهم الضمانات الجاذبة للاستثمار، وخاصة في الدول التي هي بحاجة للاستثمار مبدأ الثبات التشريعي، فهو يستند إلى نصوص قانونية قائمة في قانون الدولة المضيفة للاستثمار، بحيث ينصّ على منح الطرف الأجنبي المتعاقد مع الدولة كافة المزايا الاستثنائية المنصوص عليها في هذا القانون مع التعهد باستمرارها حتى في حال تعديل هذا القانون⁽⁴⁾.

وهذا ليس إلاّ استكمالاً لنصّ المادة (23) التي تعدد لتحديد المقصود بحرمان المستثمر من حقوقه الجوهرية، أي تصدت لبيان الحقوق التي يؤدي حرمان المستثمر منها إلى استحقاقه للتعويض.

(1) الاستثمار هو عملية اقتصادية مدرسة من قبل شخص طبيعي أو قانوني تقوم على أساس وقواعد عملية أو عقلانية بموجبها يجري توجيه أصول مادية أو مالية أو بشرية نحو تحقيق عوائد اقتصادية أو اجتماعية أو ثقافية.

(2) المادة 23، القانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار.

(3) محمد الفوزان، مرجع سابق، ص 11.

(4) هشام علي صادق، النظام العربي لضمان الاستثمار، منشأة المعارف، 2005، ص 165.

المطلب الثاني

حوافز الاستثمار العقاري

الفرع الأول: حوافز الاستثمار العقاري وفقاً لقانون رقم 9 لتشجيع الاستثمار

يُعدّ العقار ثروة اقتصادية مهمة بالنظر إلى دوره في تحريك مختلف مجالات الاستثمار، وباستقراء التشريع الليبي تبين أنه يتمتع بإعفاءات ضريبية واسعة وفقاً لنصّ المادة (10 . 11) من قانون الاستثمار حتى وإن كانت غير كافية؛ لأنّ العالم يتسابق في العصر الذي نعيش فيه على جذب أكثر كم من الاستثمارات، في عالم التكتلات الكبرى التي لا تدع مجالاً لأية دولة تتخلف عن المشاركة في هذا السياق، ولن تستطيع الدولة الحصول على تدفق رؤوس الأموال إلا بتقديم حوافز جاذبة في الاستثمار.⁽¹⁾

بحيث لا تكون لهذه الحوافز تأثيرات سلبية قد تؤدي إلى خلق الاحتكارات والسيطرة على قطاعات اقتصادية واستنزاف موارد الدولة في تحويل أرباحها في الخارج، ومع ذلك قد تقلل الآثار الإيجابية من هذه المخاطر إذا ما تمّ وضع سياسات استثمارية ملائمة وفرض رقابة على الأنشطة الاستثمارية تضمن توجيهها نحو الأهداف التي يتوخاها المشرّع.⁽²⁾

الفرع الثاني: حوافز الاستثمار في القوانين المقارنة:

باستقراء بعض التشريعات يتفق المشرّع السوري مع المشرّع العراقي في الاهتمام بالاستثمار العقاري والسكنى وذلك بإصدار قانون خاص باسم التطوير والاستثمار العقاري لسنة 2006 حيث جاء في المادة 230 منه.

1. المساهمة في عملية البناء والإعمار.
2. تفعيل دور القطاع الخاص الوطني وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري.⁽³⁾
3. إقامة مدن وضواحي سكنية ومجموعات عمرانية جديدة.

وأيضاً في القانون الجزائري أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم رقم (07) لسنة (2007) المحدد لمهامها وقانونها الأساسي، ومن مهامه الوساطة العقارية والتسويق العقاري وفق نظام يواكب

(1) عيسوي طاهر، خصوصيات الحوافز التشريعية في مادة الاستثمار العقاري، رسالة دكتوراة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

(2) جميل الشراقي، المقاصد الأساسية لقوانين ضمان الاستثمار في البلاد العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، جامعة الدول العربية، 1978، ص13.

(3) نزيه عبد المقصود محمد مبروك، لآثار الاقتصادية للاستثمارات الأجنبية، دار الفكر الجامعي، 2008.

المستثمرين ولتوجيههم من أجل إقامة مشاريعهم الاستثمارية وهذا لا يوجد له نظير في التشريع الليبي⁽¹⁾، ليس إلا ما ورد في من المادة 17 بند الانتفاع بالعقارات والتي نصّت على أن: "يكون للمستثمر الحق في أن ينتفع بالعقارات اللازمة لإقامة أو تشغيل المشروع سواء كانت عامة أو خاصة، وذلك وفقاً للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية.

أيضاً المشرّع السعودي أجاز للمستثمر الأجنبي تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط المرخص أو لسكن العاملين لديه على وفقاً لأحكام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

ويلاحظ مما سبق أنّ إعطاء الحق للمستثمر الأجنبي بتملك العقارات اللازمة في حدود حاجته لمزاولة نشاطه يعطي من الاستقرار الذي تسعى له الدولة المضيفة إليه باستمرار لتوطين الاستثمارات الأجنبية على أراضيها. وما يجب أن نلفت نظر المشرّع إليه هو انتهاج سياسة تشريعية نوعية من شأنها العمل على تحفيز الاستثمارات في المجال العقاري، وذلك من خلال الشروع في تنفيذ السياسات الاستثمارية الحديثة، التي تُعدّ بمثابة الهدف الأساس لتحقيق تنمية اقتصادية شاملة وفعّالة.

المبحث الثاني

المسؤولية المدنية للمستثمر العقاري وفقاً لقانون الليبي والقوانين المقارنة

اتفقت كل القوانين الوطنية والدولية والاتفاقية على حق المستثمر الأجنبي في الحصول على مقابل لتعرضه لإجراءات نزع الملكية أو التأميم تعويضاً له من الأضرار والخسائر التي لحقت به جبراً لها وإزالة لكل آثارها⁽²⁾. ولإيجاد مبررات قانونية لإضفاء المشروعية على إجراءات والحق في التعويض ندرس هذا المبحث في مطلبين، في المطلب الأول المسؤولية المدنية للمستثمر من حيث التزاماته وحقوقه، والمطلب الثاني طرق التعويض عنها وفقاً لقانون الليبي والقوانين المقارنة.

(1) محمد بدر الدين، الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمن ميرة، العدد الأول، 2011، ص 85-86.

(2) غسان عبيد محمد المعموري، عقد الاستثمار الأجنبي للعقار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، 2015، ص 14.

المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمستثمر العقاري من حيث التزاماته وحقوقه.

تتضمن معظم اتفاقات وعقود الاستثمار الدولية التي تبرم بين الدولة المضيفة والمستثمر الأجنبي على بند يحظر قيام أحد الطرفين وإنهاء اتفاقية الاستثمار دون موافقة الطرف الآخر، تحت ما يُعرف بشرط الاستقرار في اتفاقية الاستثمار الذي يمنع الدولة المضيفة من اللجوء إلى سلطاتها التشريعية لتغيير أو إلغاء اتفاقية الاستثمار مع المستثمر الأجنبي طالما لم يكن بموافقة كتابياً⁽¹⁾.

الفرع الأول: التزامات المستثمر العقاري:

تبين مما تقدّم أنّ قانون رقم 9 لتشجيع الاستثمار الليبي أجاز تخصيص العقارات والمشاريع الاستثمارية، وذلك وفقاً لنصّ المادة (6 فقرة 7) "اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ السياسة العامة لتوسيع قاعدة الملكية وتمليك الشركات والوحدات الاقتصادية"⁽²⁾.

حيث بيّن هذا القانون الاستثمار في كافة المجالات الإنتاجية والخدمية، وتحدد اللائحة التنفيذية المجالات الإنتاجية والخدمية التي لا يشملها انطباق هذا القانون أو التي تقتصر على الليبيين فقط ولا سيما مشروعات النفط والغاز.

وباستقراء نصوص القانون رقم (5) بشأن تشجيع الاستثمار لم يبين بشكل واضح التزامات المستثمر إلا فيما يأتي:

1. يجب على المستثمر المشروع مسك الدفاتر القانونية والحسابات الختامية اللازمة للمشروع حسب النافذة، وإعداد الميزانية السنوية والحسابات الختامية مصدقة من قبل محاسب قانوني⁽³⁾.
2. إذا أخلّ المستثمر في التزامه بعدم البدء في تنفيذ المشروع أو عدم الانتهاء من التنفيذ في الوقت المحدد له يجوز سحب الموافقات والتراخيص الصادرة للمشروع أو تصفيته نهائياً⁽⁴⁾.

(1) رعد فوزي عبد الطائي، سندات الاستثمار، مجلة الكوفة العلمية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 22، ص 230.

(2) القانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن تشجيع الاستثمار، المادة.

(3) المصدر السابق.

(4) المصدر السابق.

3. إذا ثبت مخالفة المستثمر لأي من أحكام القانون، يندر المخالف من قبل الجهة الإدارية بتصحيح المخالفة خلال فترة مناسبة تحدد في الإنذار، فإذا لم يتم بذلك جاز للجهة الإدارية حرمان المشروع من بعض المزايا المقررة في هذا القانون أو سحب الترخيص.

4. لا يجوز التصرف في الآلات والمعدات والأثاث ووسائل النقل والأجهزة وقطع الغيار والمواد الأولية ومستلزمات التشغيل المستوردة لأغراض المشروع بالبيع أو التخلي عنها إلا بموافقة الجهة الإدارية التابع لها الاستثمار⁽¹⁾.

تبين مما تقدم أنّ قانون الاستثمار الليبي تحدث بشكل عام عن التزامات المستثمر في كافة المجالات ولم يخص فيما يتعلق باستثمار العقارات، وذلك لعدم إقرار التملك بشكل واضح وفقاً للتشريعات النافذة وعلى هذا الأساس وضع المشرع التزامات المستثمر وحقه في الانتفاع بالعقارات.

وليس كما في قانون الاستثمار العقاري العراقي الذي حدد ضوابط وإجراءات تملك المستثمر العراقي أو الأجنبي للعقارات الذي جاء في فترة الثانية من المادة (10) طبقاً الآتي:

1. توضع إشارة عدم التصرف على سند الملكية إلى حين تنفيذ المستثمر التزاماته وبتأييد هيأة الاستثمار المانحة الترخيص.

2. يلتزم المستثمر العراقي أو الأجنبي بالغرض الذي ملكت من أجله الأرض أو العقار وبعدم المضاربة بهما.

3. في حالة عدم تنفيذ المستثمر العراقي أو الأجنبي التزامه تتولى دائرة التسجيل العقاري وبناءً على طلب من الهيئة إلغاء التسجيل وإعادة الأرض أو العقار إلى مالكيها السابق.

4. يلتزم المستثمر العراقي أو الأجنبي بتشييد الوحدات السكنية في الفترة المحددة في الاتفاق وبيعها إلى المواطنين وفقاً لتعليمات تصدر لهذا الغرض من الهيئة الوطنية للاستثمار.⁽²⁾

وعلى الرغم من أنّ هذه الضوابط قد تبدو نوعاً من القيود التي قد تعيق الاستثمار العقاري لكنها ضرورية لضمان تنفيذ المشاريع الاستثمارية العقارية، وهذا ما نوصي به المشرع الليبي بوضع مثل هذه الضوابط على حق الملكية في الاستثمار العقاري، وحل كثير من المشاكل ولا سيما مشكلة السكن التي تعاني منها الدولة الليبية والعبء على الخزينة العامة للدولة، ولا يكون ذلك إلا بتحديث السياسة التشريعية في مجال الاستثمار العقاري.

(1) القانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار، المادة 12.

(2) مهند إبراهيم فدي رد بشري خالد تركين القانون الاستثماري العقاري الأجنبي، دراسة مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد (16)، العدد 58، لسنة 2018.

الفرع الثاني: حقوق المستثمر العقاري:

أقرّ قانون تشجيع الاستثمار رقم 9 لسنة 2010 وبمبدأ حماية حقوق المستثمرين وممتلكاتهم بشكل عام حيث كان المشرّع صريحاً بهذا الجانب وقد أفرغ ذلك في المادة (12) منه للمستثمر الحق فيما يأتي:

1. فتح حسابات لصالح مشروعه بالعملة المحلية والعملات الأجنبية لدى أحد المصارف العاملة بالدولة.⁽¹⁾
 2. الاقتراض من المصارف ومؤسسات التحويل المحلية والأجنبية وفقاً للتشريعات النافذة.
 3. إعادة تصدير رأس المال الأجنبي للمستثمر في حالة انتهاء مدة المشروع أو بيعه كلياً أو جزئياً.
 4. إعادة تحويل رأس المال الأجنبي إلى الخارج بنفس الشكل الذي ورد به بعد انقضاء مدة ستة أشهر من تاريخ وروده، إذا حالت دون استثماره صعوبات.
 5. تحويل صافي الأرباح السنوية الموزعة والعوائد التي يحققها رأس المال الأجنبي للمستثمر في المشروع.
 6. استخدام العمالة الأجنبية حين لا يتوفر البديل من الوطنيين.
 7. منح الإقامة لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد مدة بقاء المشروع ومنح تأشيرة خروج وعودة متعددة الرحلات.
- كما أجازت المادة (21) من القانون رقم 9 بشأن التشجيع على الاستثمار حق المستثمر التظلم كتابياً من أي قرار يصدر في حقه بالمخالفة لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغه بموجب كتاب مصحوب بعلم الوصول، وتحدد اللائحة التنفيذية الجهة التي يتم التظلم أمامها إجراءات التظلم ومدة الفصل فيه⁽²⁾.

حيث لم يتطرق المشرّع الليبي إلى قضاء التحكيم الذي أصبح هو القضاء الطبيعي في هذا المجال وفعاليتها في الفصل المنازعات التي تقع بين المستثمر والدولة المضيئة، وعدّت الدول النامية ذلك بمثابة محكمة تحكيم دولي في نزاعاتها مع شركة على إقليمها مساساً بحقوقها السيادية.⁽³⁾

فالتحكيم الدولي يُعدّ المرجع الأساسي في حسم منازعات الاستثمار بما يمثّله من ضمانات للاستثمار الأجنبي تتجسد في تسوية المنازعات الاستثمار.

(1) القانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار، المادة 2.

(2) القانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار، المادة 21.

(3) رعد فوزي عبد الطائي، مرجع سابق، ص 230.

وإذا لم يعترف المشرع بتنفيذ أحكام التحكيم الدولي فإنه لن يزيد في الضمانات للمستثمرين الأجانب في هذا المجال، وهذا يحد من مخاوف المستثمر الأجنبي من اللجوء إلى قضاء الدولة المضيفة للاستثمار، وأهمها السرعة في الإجراءات وسرية التحكيم وحرية الأطراف وقلة التكاليف وأيضاً له صفة التخصص.⁽¹⁾

كما لم يكن هناك نص خاص يشمل حقوق المستثمر في العقارات إلا ما جاء في نص المادة 17 فيما يتعلق بحق الانتفاع.

المطلب الثاني:

طرق التعويض عن المسؤولية المدنية (العقدية)

للمستثمر وفقاً للقانون الليبي والقوانين المقارنة.

تفرض علينا القاعدة العامة في القانون المدني العقد شريعة المتعاقدين أن عقد الاستثمار يلزم أطرافه على احترام محتواه والتقيّد بالتزاماتهم إلى حين انتهاء مدته، خاصة وأنّ معظم الفقهاء يرون أنّ مبدأ العقد شريعة المتعاقدين مبدأ مستقر في القانون الدولي.⁽²⁾ وأنّ الالتزام به مظهر من مظاهر حسن النية في تنفيذ الاتفاقات الدولية مما يؤدي إلى اعتبار الإخلال به إخلالاً بمبادئ القانون الدولي، وسبباً في إثارة المسؤولية الدولية العقدية، لتحميل الدولة المضيفة تبعة هذا الإخلال بالتعويض على أساس العقد.⁽³⁾

الفرع الأول: استحقاق التعويض:

استقرت القواعد العامة في القانون المدني على أنّ تلزم كل شخص يتسبب بضرر بإعادة الحال إلى ما كان عليه أو التزامه بدفع التعويض إذا تعذر عليه ذلك، وهذا لتغطية الضرر أو خسائره أو بإصلاح آثاره.⁽⁴⁾

وهذا ما جاء به نصّ المادة (23) من قانون تشجيع الاستثمار لا يجوز تأميم المشروع أو نزع ملكيته أو الاستيلاء الجبري عليه أو مصادرته أو فرض الحراسة أو التحفظ أو التجميد أو إخضاعه لإجراءات لها نفس التأثير إلا بموجب قانون أو بحكم قضائي وفي مقابل تعويض عادل بشرط أنّ تتخذ هذه الإجراءات بصورة غير

(1) قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية التحكيم التجاري ضمان الاستثمار، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006، ص 191.

(2) عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8، حق الملكية، النهضة العربية لسنة 1968، ص 62.

(3) مسودة قانون الاستثمار الجديد، مصر، نادي التجارة 802143/record/http://search.mhhdumun.com.

(4) محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2007، ص 96.

تميزية ويحتسب التعويض على أساس القيمة السوقية العادلة للمشروع عند اتخاذ الإجراء، ويسمح بتحويل قيمة التعويض بالعملة القابلة للتحويل.⁽¹⁾

وإنّ قصد المشرّع في هذا النص يدل على أنّ الالتزام من حيث المبدأ غير قابل للنقاش أو التنازل عنه أو المساومة، ويثبت التعويض للمستثمر عندما يتعرض للإجراءات التي تؤدي إلى حرمانه من أمواله التي تحظى بالحماية الدولية والوطنية المقررة لأموال المستثمر.

ويرى بعض الفقهاء أنّ مفهوم التعويض في دول العالم الثالث تنظر إلى إجراءات نزع الملكية والتأمين بصفة عامة على أنّها إجراءات شرعية تشكّل وسيلة قانونية لاستعادة السيطرة على مواردها وثرواتها الطبيعية.⁽²⁾

حيث إنّ التزامها بالتعويض من حيث المبدأ على أساس جبر الضرر الذي يلحق بالمستثمر الأجنبي على إقليمها مثله مثل المستثمر الوطني، عندما يتعلق الأمر بالتأميم ونزع الملكية أو المصادرة على أساس وأسباب المنفعة العامة، فالدولة عند مباشرتها لهذه الإجراءات باعتبارها حقاً من حقوقها السيادية، تدفع تعويضاً ملائماً يأخذ بعين الاعتبار بصحة المستثمر الأجنبي.⁽³⁾

الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض.

تخضع عقود الاستثمار المنصبة على عقار لمبدأ الرسمية والشهر إذ يتم توثيقها من طرف الإدارة المعنية أو الموثق، وفي ذلك تأكيد على دور الجهة الإدارية إكسابها حجية قانونية في كامل الدولة عند التوقيع.⁽⁴⁾ ويتم استغلال العقارات الخاصة للدولة نظراً لأهميتها في مجال الاستثمار، وتنازل الدولة عنها لفائدة المستثمرين وفقاً لآلية قانونية مهمة تدرج ضمن عقد الاستثمار التي يتم فيه تحديد شروط الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية الذي تؤدي بها الخدمة.⁽⁵⁾ ويتم منح الامتياز من العديد من السجلات العقارية ومنها العقار الصناعي، والعقار السياسي، وكل مجال من الاستثمار يتطلب الحصول على الأراضي.

إنّ طبيعة الحماية التي يعتمد عليها المستثمر الأجنبي هي التي تخلق توازناً في المراكز القانونية لأطراف عقد الاستثمار والمتمثلة في الدولة من جهة باعتبارها صاحبة سيادة تمارس حقها في استرجاع أملاكها وعقاراتها

(1) حسين نورة، مفهوم التعويض في نظام الاستثمار الأجنبي، تيزا، منشورات كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2014، ص123.

(2) أحمد محمود خليل، الوسيط في تشريعات الاستثمار، منشأة المعارف، 2005، ص165.

(3) سمير لالوش، آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقود الامتياز، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، ع01، ص24.

(4) فعاليات الضمانات المقررة لحماية استثمار العقار السياحي، منشورات كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص54.

(5) غيف شمس الدين، المصنف على الاجتهاد العقاري، ج3، منشورات زين الحقوقية، 2010..

مهما كانت جنسية الشخص الذي يستغلها، ومن خلال ذلك يظهر الحق في الحصول على تعويض عادل يتم تقديره وفقاً لقواعد تتبناها الدولة المضيفة للاستثمار.⁽¹⁾ وهذا ما ذكره المشرع الليبي في نص المادة (23) بعد بيان الحالات التي يجوز فيها التعويض إضافة "ويحتسب التعويض على أساس القيمة السوقية العادلة للمشروع عند اتخاذ الإجراء، ويسمح بتحويل قيمة التعويض بالعملة القابلة للتحويل...⁽²⁾" وما استقرت عليه القوانين المقارنة والاتفاقيات الدولية من حق المستثمر الأجنبي في الحصول على مقابل "التعويض" إذا ما تعرض لإجراءات نزع الملكية أو التأميم تعويضاً له عن الأضرار والخسائر التي لحقت به.

ومن هذه القوانين (06 - 11 - 2006) الذي صدر عن المشرع الجزائري الذي منح الامتياز والتنازل عن الأراضي، وأيضاً القانون رقم (16-09 سنة 2016) والمتعلق بترقية الاستثمار بحيث أسند تسوية المنازعات التي قد تنور في عملية الاستثمار إلى التحكيم الخاص، إلا في حالة وجود اتفاق بين الأطراف على خلاف ذلك وما صدر عن المشرع العراقي القانون رقم (12 لسنة 2006) المعدل بالقانون رقم (2 لسنة 2010) بشأن بيع عقارات وأراضي الدولة وإيجارها لأغراض الاستثمار.⁽³⁾

وقد اجتمعت أغلبية هذه التشريعات على طرق يعتمد عليها في تقدير قيمة التعويض المستحق عن إجراءات نزع الملكية أو التأمين، ومن أهمها ما يأتي:

1. القيمة الحالية عند تقدير تعويض كافة مبالغ الاستثمارات والأرباح التي كانت عند تقدير التعويض حسب هذه الطريقة يتم تعويض كافة مبالغ الاستثمارات والأرباح التي كانت متوقعة مع خصم مبالغ الهلاك المحقق⁽⁴⁾.
2. القيمة الحسابية الصافية: هي تعتمد في تحديد قيمة التعويض على عناصر القيمة الحالية مع الأخذ بعين الاعتبار الفروق بين الأرباح المحققة الواردة في حصيلة الشركة مع الأرباح التي حققتها شركة أخرى شبيهة في المدة نفسها.⁽⁵⁾
3. القيمة السوقية: وهي تعتمد في تحديد قيمة التعويض حسب قيمة المشروع في السوق الأمر الذي يجعلها تحقق نوع من العدل بالنسبة للطرفين؛ لأنّ التقدير الفعلي للقيمة الحقيقية للأموال المنزوعة.

(1) هشام علي صادق، مرجع سابق، ص165.

(2) القانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار، المادة 23.

(3) أيمن السيد أحمد حنفي، تحليل وتقييم الحوافز والاعفاءات الضريبية مع مدخل مقترح لقياس عوائده وتكاليفها، دار النهضة العربية، ط1، مصر، 1997، ص10.

(4) نبيل إبراهيم سعد، التحويل العقاري، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2012، ص129.

(5) سميرة لالوش، مرجع سابق.

4. القيمة السوقية هي الطريقة التي اعتمدها المشرع الليبي وأخذ بها وأقرها في المادة [23] من قانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار.

5. طريقة المقاصة: تركز هذه الطريقة في تقدير التعويض على الموازنة بين الأرباح التي تحققها المؤسسة وقيمة رأس مال المستثمر في الدولة المضيفة وبين الأضرار التي تلحقها من جراء عدم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية.⁽¹⁾

6. القيمة في البورصة: تهدف هذه الطريقة إلى تقدير قيمة التعويض على أساس قيمة الأسهم في البورصة في الحالات التي تكون فيها لتلك الشركات الاستثمارية قيمة في البورصة، واستخدمت هذه الطريقة عندما تم تأمين قناة السويس.⁽²⁾

ويُعدّ من خلال ما سبق أنّ التعويض مبدأ تلتزم به كل الدول ما دام هو الصورة البسيطة والمباشرة لإصلاح الدولة للضرر الذي تسببه للمستثمر الأجنبي من جراء تعرضه لإجراءات نزع الملكية أو التأميم وهذا يشمل كل عناصر التعويض مع مراعاة الخسائر التي لحقت بالمستثمر الأجنبي.⁽³⁾ وحسب ما يرى الفقه أنّ التعويض أنواع:

النوع الأول: التعويض الملائم: هو التعويض الذي يحدد وفق قاعدتين أساسيتين أولها أنّ يكون التعويض مساوياً للضرر ولا يزيد عنه، والثانية تراعى في تقدير التعويض الظروف الملائمة لإجراء نزع الملكية أو التأميم.

النوع الثاني: التعويض الحال أو الفوري: ويقصد بهذا التعويض الذي تؤديه الدولة المضيفة للاستثمار عن مباشرة التأميم أو نزع الملكية بعد تقديره بصفة ملائمة بمجرد وضع اليد على ممتلكاته أو فور نقل الملكية للمشروع الاستثماري لصالح الدولة دون مهلة، بحيث يفترض في حالة التأخر في رفع مبلغ التعويض أنّ يكون مصحوباً بفائدة تناسب مدة التأخير.⁽⁴⁾

(1) بو رطال أمينة، استثمار الحصص العينية العقارية في شركة المساهمة (S.P.N) رسالة دكتوراة، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، سنة 2020.

(2) ورود خالد محمد، التصرفات الواردة على صحة الشريك في شركة التضامن، دراسة مقارنة في القانون الأردني والعراقي، جامعة الشرق الأوسط، 2015، ص4.

(3) حسين نورة، مفهوم التعويض في نظام الاستثمار الأجنبي، تيزا، منشورات كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2014، ص123.

(4) فعاليات الضمانات المقررة لحماية استثمار العقار السياحي، منشورات كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2019، ص54.

النوع الثالث: التعويض الفعلي: فيكون التعويض فعلياً إذا أدته الدولة الملتزمة بدفعه بالعملة المناسبة سواء كانت عملة المستثمر الأجنبي أو أي عملة أجنبية أخرى⁽¹⁾.

مع هذا يكون الحق للدولة المضيفة في إنهاء العقد ورفض أداء التعويض أو الاكتفاء برفض التعويض؛ وذلك في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته العقدية، وبصفة خاصة فيما لو أهمل في إخطار الدولة بحدوث الظروف التي أدت إلى انعقاد مسؤوليتها أو قد زود الطرف الآخر بمعلومات غير صحيحة وثبت أن له في ذلك مصلحة.

(1) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص129.

الخاتمة

الاستثمار في العقارات يلعب دوراً مهماً جداً في جذب رؤوس الأموال للاستثمار الأمر الذي يستدعي التطوير والاهتمام بالإطار التشريعي من الدولة الليبية على غرار باقي الدول فيما يتعلق بالاستثمار العقاري وزيادة الدخل القومي نتيجة القيام بالمشروعات الجديدة أو التوسع في المشروعات القديمة وذلك لا يتم إلا بإصدار تعديل على قانون الاستثمار الحالي بحيث يحظى الاستثمار العقاري على امتيازات أكثر جذب منها إقرار انتقال الملكية للمستثمر الأجنبي مع الناس على الضوابط المنظمة لذلك والاحتفاظ بشرط سحب تسجيل الملكية وانتقالها والإعفاء من الرسوم نقل الملكية، هذا حل لكثير من المشاكل ولا سيما مشكلة السكن التي تعاني منها الدولة. ووضع العبء على الخزينة العامة، ويكون ذلك بتطوير الاستثمار العقاري وإبرام العقود مع المستثمرين الوطنيين والأجانب وصنع الامتيازات الصناعية والمتابعة وفق استراتيجية تصنع معالمها الدولة.

النتائج:

1. إن السياسة التشريعية في الدولة المضيفة هي العامل الرئيس الذي يؤثر على الاستثمار العقاري وجذب المستثمر من حيث التطبيق والتوضيح لأنها تتضمن مجموعة من الحوافز والمزايا والضمانات إلى جانب القيود المفروضة عليه.
2. فتح المشرع المجال أمام رأس المال الوطني والأجنبي لإنجاز الاستثمارات في مختلف المجالات الخدمية والاقتصادية والإنتاجية.
3. التأثير الإيجابي للاستثمارات العقارية على الدولة المضيفة إذ تسهم في نقل التكنولوجيا من تطوير البناء واستحداث فرص عمل جديدة وتدعيم مشاريع الإسكان بوجه خاص ودائماً تجد التخوف في أغلب التشريعات وخاصة العربية من التأثيرات السلبية التي تؤدي إلى خلق الاحتكارات والسيطرة على قطاعات اقتصادية واستنزاف موارد الدولة.
4. لم تكن عبارات المشرع الليبي واضحة فيما يتعلق بحق التملك لمن صدر له ترخيص بالاستثمار من الأجانب إلا بالحق في أن ينفع بالعقارات اللازمة لإقامة أو تشغيل المشروع سواء كانت عامة أو خاصة.
5. لم يتطرق المشرع إلى قضاء التحكيم الذي أصبح هو القضاء الطبيعي في هذا المجال وفعاليته في الفصل في المنازعات التي تقع بين المستثمر والدولة المصنفة.
6. أكد المشرع الالتزام بمبدأ يثب التعويض للمستثمر عندما يتعرض للإجراءات التي تؤدي إلى حرمانه من أمواله التي تحظى بالحماية الدولية والوطنية المقررة لأموال المستثمر.

التوصيات:

1. أدعو المشرّع الليبي إلى إدخال تعديل على المادة 23 من القانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار ولذلك يجب تضمين التزام الدولة بعدم إدخال تعديلات على الإطار التشريعي والتطبيقي الذي يحكم الاستثمارات المنجزة والموجودة في حيز التنفيذ عند تعديل أو إلغاء القوانين الخاصة بالاستثمارات.
2. اقترح على المشرّع الليبي بتضمين التزامات المستثمر العقاري وأيضاً المستثمرين في كافة المجالات بنصوص توضح ذلك وعدم الاكتفاء بما جاء من التزامات متفرقة في قانون تشجيع الاستثمار ويجب أن يكون ذلك مطابقاً بما جاء من اهتمام عند الحديث على حقوق المستثمر في قانون تشجيع الاستثمار.
3. أهيب بالمشرّع بتطوير السياسة التشريعية، المتعلقة بالاستثمار العقاري بحيث تعطي المستثمر حق التملك مع وضع ضوابط عدم التصرف على سند الملكية أي حين تنفيذ المستثمر التزاماته وبتأييد هيئة الاستثمار المانحة للترخيص.
4. إضافة تشريعات على قانون الاستثمار من شأنها التشديد على التزام المستثمر بعمليات عقد التأمين ضد المخاطر التي قد يتعرض لها الاستثمار من هلاك جزئي أو كلي سواء بأثر الطبيعية أو من الغير؛ لأنّ من شأن عقد التأمين تقليل عنصر التكلفة وضمان الأمان في استمرار الاستثمار ولا سيما الاستثمار العقاري.
5. أدعو المشرّع إلى التفكير في الاعتماد على التحكيم الدولي الذي يُعدّ المرجع الأساسي في حسم منازعات الاستثمار، فإنّه يزيد في الضمانات المستثمر الأجنبي ويحدّ من مخاوف المستثمر الأجنبي من اللجوء إلى القضاء الوطني، ولما له أيضاً من مزايا في سرعة التحكيم وحرية الأطراف والصفة التخصصية في هذا المجال.

قائمة المراجع

المراجع العامة:

1. أحمد محمود خليل، الوسيط في تشريعات الاستثمار، منشأة المعارف، 2005.
2. تحقيق الملكية في نظام التسجيل العقاري الليبي المغربي، مكتبة طرابلس العلمية العالمية.
3. جمعة محمود الزريقي، تحقيق الملكية في نظام التسجيل العقاري الليبي المغربي، مكتبة طرابلس العلمية العالمية.
4. عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، حق الملكية، دار النهضة العربية، 1968.
5. عفيف شمس الدين، المصنف على الاجتهاد العقاري، ج3، منشورات زين الحقوقية، 2010.
6. قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري ضمان الاستثمار، دار هومة، ط2، الجزائر، 2006.
7. محمد الفوزان، الأحكام العامة للشركات، دراسة مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، 2014.
8. نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2012.
9. ورود خالد محمد، التصرفات الواردة على حصة الشريك في شركة التضامن، دراسة مقارنة في القانون الأردني والعراقي، جامعة الشرق الأوسط، 2015.

المراجع المتخصصة:

1. أيمن السيد أحمد لطفي، تحليل وتقييم الحوافز والإعفاءات الضريبية مع مدخل مقترح لقياس عوائده وتكاليفها، دار النهضة العربية، ط1، مصر، 1997.
2. تيزا - حسين نواره، مفهوم التعويض في نظام الاستثمار الأجنبي، منشورات كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2014.
3. جميل الشرفاوي، المقاصد الأساسية لقوانين ضمان الاستثمار في البلاد العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، جامعة الدول العربية، 1978.
4. عجة الجيلاني، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

5. غسان عبيد محمد المعموري، عقد الاستثمار الأجنبي للعقار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، 2015.
6. محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2007.
7. نزيه عبد المقصود محمد مبروك، الآثار الاقتصادية للاستثمارات الأجنبية، دار الفكر الجامعي، 2008.
8. هشام علي صادق، النظام العربي لضمان الاستثمار ضد المخاطر غير التجارية، دار المطبوعات الجامعية، 2007.

المجلات والدوريات:

1. مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، م2، الإصدار 10، جامعة كوفة.
2. مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، ع22.
3. المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمن سيرة، ع1، 2011.
4. مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 16، ع58، 2018.
5. مجلة القانون العقاري والبيئة.
6. مجلة القانون العقاري والبيئة، سميرة لالوش، المجلد 10، ع01.
7. مجلة جامعة الجزائر، 2019.

الدراسات السابقة:

1. بو رطال أمينة، استثمار الحصص العينية العقارية في شركة المساهمة (S.P.A) رسالة دكتوراة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان الجزائر، سنة 2020.
2. عيساوي طاهر، خصوصيات الحوافز التشريعية في مادة الاستثمار العقاري، رسالة دكتوراة، جامعة عبد الحميد بن ناديس مستغانم.

القوانين:

1. القانون رقم 9 لسنة 2010 بشأن التشجيع على الاستثمار.
2. القانون رقم 17 لسنة 2010 بشأن التسجيل العقاري وأملاك الدولة.
3. مسودة قانون الاستثمار الجديد، مصدر نادي التجارة،

<http://search.mhhdumun.com/record/802143>

4. القانون رقم 7 لسنة 1986 ملكية الأرض.
5. القانون 72 لسنة 2017 المتعلق بالاستثمار المصري.