

(تصفية المشروع الاستثماري - دراسة قانونية في ضوء قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل)

هيثم عبد حمود خير الدين كاظم الأمين

الدولي الخاص المقارن/هيئة استثمار بابل كلية القانون / جامعة بابل

Khairobbed@yahoo.com.fr hythem_abd1967@yahoo.com

معلومات البحث
تاريخ الاستلام : 2019 / 11 / 12
تاريخ قبول النشر : 2019 / 12 / 31
تاريخ النشر : 2020 / 2 / 10

الخلاصة

بالرغم من تشريع قانون الاستثمار الصناعي رقم 20 لسنة 1998 إلا أن تجربة الاستثمار في العراق حديثة فلم يشرع قانون الاستثمار العراقي رقم 13 إلا عام 2006 وعُدل عام 2010 و2015 وصدر النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل بالنظام رقم 6 لسنة 2014 مفسراً لبعض نصوص قانون الاستثمار وتأسست هيئات الاستثمار في المحافظات عام 2008 وأولى عقود الاستثمار أبرمت عام 2010 بعد إصدار نظام بيع وإيجار عقارات وأراضي الدولة رقم 7 لسنة 2010 الملغي بالنظام رقم 6 لسنة 2017 وصادق العراق عام 2013 على اتفاقية واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار لسنة 1965.

تضمن قانون الاستثمار آلية الحصول على إجازة الاستثمار والضمانات والامتيازات والإعفاءات الضريبية والكمركية والتسهيلات المصرفية كوسائل تشجيع على الاستثمار ورتب جزاءات الإخلال بأحكامه تمثلت بالغرامات التأخيرية وسحب إجازة الاستثمار والتعويض عن الأضرار التي تلحق بالأغيار، وإنهاء علاقة المستثمر المسحوبة بإجازته بالمشروع وهيئة الاستثمار يتوجب تصفية المشروع الاستثماري بتعويض المستثمر عن الأعمال المنفذة ولكون تصفية المشروع أثراً من آثار سحب إجازة الاستثمار فقد تعددت حالاتها لتعدد حالات سحب إجازة الاستثمار في قانون الاستثمار ونظامه بالرغم من ورود التصفية مرة واحدة في القانون وهذا يستدعي توضيح أحكام التصفية من خلال بيان حالات التصفية في القانون والنظام، وتنتج عن التصفية آثار قانونية يتأثر بها أطراف العلاقة الاستثمارية المتمثلة بالمستثمر والأغيار (كهيئة الاستثمار والجهات المالكة للأرض والاستشارية والقطاعية والممولة والمنفذة وغيرها).

والتصفية الواردة في قانون الاستثمار هي التصفية القضائية من خلال قرارات المحاكم أو قرارات مراكز التحكيم التجارية تمييزاً لها عن التصفية الإدارية عند قيام الهيئة بإصدار القرارات الإدارية أو من خلال اتفاق رضائي يتنازل بموجبه المستثمر المسحوبة إجازته عن موجودات المشروع إلى المستثمر الجديد مقابل تعويض مناسب، ولكل منها إيجابياته وسلبياته ودراساتها يسهل على المستثمر اختيار أيسرها من حيث السرعة وسهولة الإجراءات.

الكلمات الدالة : إجازة الاستثمار، سحب، تصفية

Investment Project Liquidation- Legal Study in Light of Iraqi Amended Investment Law No.13 for 2006

Hythem Abid Hammoud Khair Al Dine Al Amine
College of Law - University of Babylon Babylon Investment Commission

Abstract

Despite the legislation of Industrial Investment Law No. 20 of 1998, Investment experience still remains new in Iraq because the Iraqi Investment Law No. 13 was only enacted in 2006 and amended in 2010 and 2015, and Regulation No. 2 of 2009 amended by Regulation No. 6 of 2014 was issued explaining some of the provisions of the Investment Law. And investment Commissions in Governorates were established in 2008 and the first investment contracts concluded in 2010 after the issuance of regulation for selling and renting real estates and state lands No. 7 of 2010 canceled by Regulation No. 6 of 2017 and Iraq ratified in 2013 the Washington Agreement to settle investment disputes for the year 1965.

The investment law included a mechanism for obtaining investment licenses, guarantees, privileges, tax and customs exemptions and banking facilities as means of encouraging investment and arranging penalties for breaching its provisions represented by delaying fines, withdrawal of the investment license and compensation for damages caused to others and to end the relationship of investor whose license is withdrawn with the project and the investment commission, the investment project must be liquidated with compensation to investor for the executed works, and the fact that the liquidation of the project is one of the effects of the withdrawal of the investment license. The liquidation is mentioned once in the law and this requires clarification of the liquidation provisions by stating the cases of liquidation in law and regulation. The liquidation produces legal effects affecting the parties of the investment relationship represented by the investor and others (such as the Investment Commission and landowner, consulting, sectoral, funding, executing parties... etc.).

The liquidation mentioned in the investment law is the judicial liquidation through court decisions or the decisions of commercial arbitration centers, in order to distinguish it from administrative liquidation when the Commission issues administrative decisions or through a consensual agreement whereby the investor -whose investment license is withdrawn- concedes project assets to the new investor in exchange for appropriate compensation, and each of them has advantages and disadvantages and studying it make it easier for the investor to choose the easiest in terms of speed and ease of procedures.

Key words: Investment license, Withdrawal, Liquidation.

1- المقدمة

1- 1 - أولاً - التعريف بموضوع البحث وأهميته: يعد موضوع تصفية المشروع الاستثماري من المواضيع المهمة والذي يستحق الدراسة المستفيضة باعتباره أثراً من آثار سحب اجازة الاستثمار كما وله أهمية بالنسبة للمستثمر الذي سحبت أجازته الاستثمارية بغية حصوله على قيمة ما قام بتنفيذه في المشروع الاستثماري بأسرع وقت ممكن كذلك لتصفية المشروع الاستثماري أهمية كبيرة بالنسبة لهيأة الاستثمار وللجهة مالكة الأرضول لجهة القطاعية المشرفة على النشاط لكي يتم تخصيص الفرص إلى مستثمر آخر ليكمل ما تم تنفيذه بغية الاستفادة من النشاط الاقتصادي للمشروع في تنمية البلد حيث تسعى العديد من دول العالم النامية منها والمتقدمة إلى تعزيز اقتصادها الوطني من خلال تشجيع الاستثمارات ونقل التقنيات الحديثة وتوسيع صادراتها وتعزيز ميزان مدفوعاتها وتشجيع القطاع الخاص واستثمارها لمواردها البشرية واستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية، ولابد لإنجاح عملية الاستثمار من تهيئة بيئة استثمارية جاذبة لرؤوس الأموال وتوفير أدواتها ومقوماتها ومنها استقرار الوضع السياسي والأمني والاقتصادي وإعداد منظومة قانونية تصب في عمل الاستثمار وعدم وجود تعارض فيما بينها مما تنعكس سلباً على العملية الاستثمارية وتوفير مؤسسات

مالية متمثلة بالمصارف (بنوك) لإقراض المشاريع الاستثمارية وتعزيز ثقافة الاستثمار في المجتمع أفراد ودوائر دولة وهيئة البنى التحتية (طرق مواصلات والماء والمجاري والكهرباء والاتصالات) وبدون هذه المقومات فإن العملية الاستثمارية تكون متعثرة والمشاريع الاستثمارية يكون مصيرها التلكؤ والفشل لذلك تتنافس دول العالم التي تعتمد على الاستثمار فيما بينها لتذليل المعوقات التي قد تقف بوجه الاستثمار وتقديم امتيازات وإعفاءات ضريبية وكمركية وتسهيلات وضمانات لاستقطاب المستثمرين لاسيما الأجانب للاستثمار في دولهم ولهذا الغرض شرع قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل. ويدور الاستثمار حول الفرص الاستثمارية من الأراضي التي يتم تخصيصها لأغراض الاستثمار واغلب هذه الأراضي تكون مملوكة للدولة والمستثمرين يفضلون تنفيذ مشاريعهم على أراضي تعود ملكيتها للدولة لكون أراضي القطاع الخاص تكون عرضة للنزاعات وقد ألزم قانون الاستثمار العراقي الوزارات من توفير العقارات الصالحة لإقامة المشاريع الاستثمارية وتخصيصها لإغراض الاستثمار.

وبغية الحصول على فرصة استثمارية لأبد للشخص الطبيعي (أفراد) أو المعنوي (شركات أو منظمات أو أي شخص معنوي آخر) العراقي أو الأجنبي من الحصول على اجازة استثمار من هيئة الاستثمار في المحافظة غير المنتظمة بإقليم التي تكون الفرصة الاستثمارية ضمن حدودها الإدارية باستثناء المشاريع الإستراتيجية ذات الطابع الاتحادي التي يكون منح اجازة الاستثمار لها من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار، وإجازة الاستثمار هي التي تكسبه صفة المستثمر وتمكنه من تنفيذ مشروعه الاستثماري بعد إبرامه لعقد الاستثمار مع الجهة القطاعية التي ترعى النشاط الاقتصادي للمشروع الاستثماري أو مع هيئة الاستثمار في حال امتناع الجهة القطاعية من توقيع العقد وتمنح الهيئة إجازة استثمار لإنشاء المشروع بناء على طلب رسمي يقدم إليها من المستثمر ويشمل الطلب مجموعة من المتطلبات لا يتم المنح من دونها، كذلك يقتضي منح اجازة الاستثمار موافقة الجهات القطاعية ذات العلاقة (الدوائر البلدية والتخطيط العمراني والماء والكهرباء والاتصالات وخطوط النفط والبيئة وغيرها) واحتفاظ المستثمر بإجازة الاستثمار مرهون بمدى التزامه بأحكام قانون الاستثمار والتزاماته أمام هيئة الاستثمار من خلال دراسة الجدوى الاقتصادية وجدول تقدم العمل وخطة التمويل المقدمة من قبله كأحد متطلبات منح الرخصة وإلا فان اجازة الاستثمار يكون مصيرها السحب. وكأثر من آثار سحب اجازة الاستثمار فان مصير المشروع الاستثماري يتمثل بتصفيته إذا باشر المستثمر بالتنفيذ ولأهمية موضوع التصفية ولقلة الكتابات التي تناولت هذا الموضوع بادرت للبحث فيه.

1 - 2 - ثانياً - مشكلة البحث: بالنظر لكون تصفية المشروع الاستثماري هو أثر من آثار سحب إجازة الاستثمار عند مباشرة المستثمر بتنفيذ مشروعه الاستثماري وبرغم تعدد حالات سحب اجازة الاستثمار الواردة في قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل والنظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل إلا إن تصفية المشروع الاستثماري لم ترد فيهما إلا في موطن واحد في قانون الاستثمار ولم تحدد طبيعتها وإجراءاتها فهل إن باقي المواطن لا تشملها التصفية أم يفهم ضمناً شمولها بالتصفية وهل يقصد بالتصفية الإدارية أم القضائية وبالنظر لترابط موضوع سحب اجازة الاستثمار مع تصفية المشروع الاستثماري عليه فان مشكلة البحث تكمن في محورين المحور الأول أحكام تصفية المشروع الاستثماري والمحور الثاني أنواع تصفية المشروع الاستثماري.

1 - 3 - ثالثاً - منهجية البحث: سوف نعتمد في البحث على أسلوب الدراسة والتحليل لنصوص قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل ونظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل وكذلك النصوص القانونية ذات

الصلة بموضوع البحث في قانون الاستثمار المصري وقانون الاستثمار في إقليم كردستان رقم 4 لسنة 2006.

1 - 4 - رابعاً : خطة البحث: للإلمام بموضوع البحث وهو تصفية المشروع الاستثماري سيتضمن البحث على مقدمة ومبحثين وخاتمة تتضمن مجموعة من الاستنتاجات والمقترحات سنتناول في المبحث الأول أحكام تصفية المشروع الاستثماري وتم تقسيمه على مطلبين الأول حالات تصفية المشروع الاستثماري ويتفرع إلى فرعين الفرع الأول حالات التصفية في قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل والفرع الثاني حالات التصفية في النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل والمطلب الثاني آثار تصفية المشروع الاستثماري ويتفرع إلى فرعين الفرع الأول آثار التصفية على المستثمر والفرع الثاني آثار التصفية على الاغيار والمبحث الثاني أنواع تصفية المشروع الاستثماري وينقسم إلى مطلبين الأول التصفية الإدارية ويتفرع إلى فرعين الفرع الأول تصفية المشروع الاستثماري بقرار إداري والفرع الثاني التصفية باتفاق رضائي والمطلب الثاني التصفية القضائية وتتفرع إلى فرعين الفرع الأول تصفية المشروع الاستثماري بقرار حكم قضائي والفرع الثاني تصفية المشروع الاستثماري بقرار حكم من مركز تحكيم تجاري وطني أو دولي ثم ننهي البحث بخاتمة وبعض النتائج والمقترحات.

2 - المبحث الأول: أحكام تصفية المشروع الاستثماري

2 - 1 - تمهيد وتقسيم: إن تعدد حالات سحب إجازة الاستثمار في قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل والنظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل الذي شرع لتفسير نصوص قانون الاستثمار ومكملاً له يستتبعه تعدد حالات تصفية المشروع الاستثماري كون التصفية هي أثر من آثار سحب إجازة الاستثمار في حين نجد قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017 أشار إلى إلغاء الترخيص مرة واحدة¹، أما قانون إقليم كردستان العراق فلم يشر إلى سحب أو إلغاء إجازة الاستثمار وإنما أشار عند مخالفة أحكام قانون الاستثمار وبعد إنذار المستثمر وإمهاله مدة لأزالتها وعند إصراره بتملك هيئة الاستثمار ما قام بتنفيذه المستثمر²، كما وان لتصفية المشروع الاستثماري آثار منها ما يتعلق بالمستثمر ومنها ما يتعلق بالأغيار عليه سنتناول حالات تصفية المشروع الاستثماري في المطلب الأول وآثار تصفية المشروع الاستثماري في المطلب الثاني.

2 - 2 المطلب الأول: حالات تصفية المشروع الاستثماري: إن تعدد حالات سحب إجازة الاستثمار وما يتبعه من تصفية للمشروع الاستثماري مؤشر سلبي وطارد للاستثمار ويجعل موقف المستثمر قلقاً أمام هيئة الاستثمار وبالرغم من إن تصفية المشروع الاستثماري قد وردت في موطن واحد في القانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل³ إلا إن نصوص القانون يفسر بعضها بعضاً فأينما ورد ذكر لسحب إجازة الاستثمار يتبعه تصفية للمشروع الاستثماري باعتباره أثر من آثار السحب، وبالنظر لكون سحب إجازة الاستثمار قد وردت في قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل وكذلك في النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل ولكون التصفية اثر من آثار سحب إجازة الاستثمار عليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول يتضمن حالات تصفية المشروع الاستثماري في القانون والفرع الثاني حالات تصفية المشروع الاستثماري في النظام.

2 - 2 - 1 - الفرع الأول: حالات التصفية في القانون: تعددت حالات تصفية المشروع الاستثماري في قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نتيجة لتعدد حالات سحب إجازة الاستثمار ومن حالات تصفية المشروع الاستثماري الواردة في القانون هي تصفية المشروع الاستثماري عند سحب إجازة الاستثمار نتيجة

عدم التزام المستثمر بتطابق جدول تقدم العمل مع واقع الحال بحيث يكون التفاوت الزمني بينهما أكثر من ستة أشهر وبعد قيام هيئة الاستثمار من فرض شروط جزائية وفي حالة عدم تلافي التفاوت الزمني فللهيئة الحق في سحب إجازة الاستثمار⁴، وتم تفسير الشروط الجزائية التي تفرضها هيئة الاستثمار بالغرامات التأخيرية التي يتناسب مقدارها طردياً مع طول مدة التفاوت الزمني على أن لا تزيد على (10 %) عشرة من المئة من رأس مال المشروع الاستثماري⁵ والملاحظ هنا إن سحب إجازة الاستثمار هو حق للهيئة وليس إلزام عليها فبالإمكان الاكتفاء بالغرامات التأخيرية كشرط جزائي نتيجة لإخلال المستثمر بالتفاوت الزمني من دون اللجوء إلى سحب إجازة الاستثمار وما يتبعه من تصفية للمشروع الاستثماري.

كذلك يتم تصفية المشروع الاستثماري بعد سحب إجازة الاستثمار بسبب توقف العمل بالمشروع الاستثماري لفترة تزيد على (3) ثلاثة أشهر نتيجة لحصول نزاع بين الشركاء بعد توجيه إنذار للمستثمر بنسوية الخلاف خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الإنذار وعند عدم الاستجابة يتم تحميل المستثمر المتكئ غرامة تأخيرية يتناسب مقدارها ومدة التأخير على أن لا يزيد المجموع التراكمي عن (10 %) عشرة من المائة من كلفة المشروع الاستثماري وعند بلوغ هذه النسبة فللهيئة أما أن تستبعد الشريك المخل بالتزاماته ويحل الشريك غير المخل أو من يرتضيه محله في الحقوق والالتزامات بعد استحصال موافقة الهيئة مانحة الإجازة أو أن تقوم الهيئة بسحب إجازة الاستثمار بعد انتهاء مدة الإنذار أفئة الذكر⁶ وهنا نكون أمام حالتين من التصفية الحالة الأولى عند استبعاد الشريك المخل نكون أمام حالة تصفية لحقوقه في المشروع الاستثماري يتم تسويتها مع شريكه غير المخل وهنا نكون أمام تعديل لإجازة الاستثمار وليس سحب لها يبقى فيها الشريك غير المخل أو من يرتضيه إذا كانت نسبة الانجاز تزيد على (40 %) من الكلفة الإجمالية للمشروع الاستثماري وكل ذلك مشروط بموافقة هيئة الاستثمار والحالة الثانية من التصفية عندما تقرر هيئة الاستثمار سحب إجازة الاستثمار بسبب هذا التوقف وهنا نكون أمام تصفية للمشروع الاستثماري.

أيضاً يتم تصفية المشروع الاستثماري بعد سحب إجازة الاستثمار بسبب مخالفة المستثمر لأحكام قانون الاستثمار وبعد توجيه إنذار للمستثمر بإزالة المخالفة أو المباشرة بتنفيذ المشروع خلال مدة تحددها هيئة الاستثمار وعند عدم إزالة المخالفة بعد مضي المدة يتم توجيه إنذار نهائي للمستثمر لمدة (30) يوماً من تاريخ الإنذار وبانتهائها تفرض غرامة تأخيرية تتناسب ومقدار التفاوت الزمني على أن لا يزيد المجموع التراكمي عن (10 %) عشرة من المائة من كلفة المشروع الاستثماري وعند بلوغ هذه النسبة وعدم استجابة المستثمر فللهيئة سحب إجازة الاستثمار⁷، ومخالفة المستثمر لأحكام قانون الاستثمار فيه نوع من المرونة والمطاطية فأى مخالفة يرتكبها المستثمر سواء كانت مادية كالتى تحصل في موقع المشروع الاستثماري أو معنوية كعدم تقديمه لمستمسك أو عدم مثوله أمام هيئة الاستثمار عند تبليغه بالحضور فيكون المستثمر مهدد بالإنذار والغرامة وسحب لإجازة الاستثمار.

بالإضافة إلى ذلك يتم تصفية المشروع الاستثماري بعد سحب إجازة الاستثمار إذا أدلى المستثمر بمعلومات غير صحيحة أو مضللة أو استخدم أساليب غير مشروعة يترتب عليها الحصول على امتياز أو منفعة وفق أحكام قانون الاستثمار⁸.

2 - 2 - 2 - الفرع الثاني: حالات التصفية في النظام: كما تعددت حالات تصفية المشروع الاستثماري في قانون الاستثمار نتيجة لتعدد حالات سحب إجازة الاستثمار فقد تعددت حالات تصفية المشروع الاستثماري في النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل نتيجة لتعدد حالات سحب إجازة الاستثمار فيه ومن حالات تصفية المشروع الاستثماري في النظام هي تصفية المشروع الاستثماري بعد سحب إجازة الاستثمار بسبب عدم

التزام المستثمر بالتفاوت الزمني بين جدول تقدم العمل وواقع الحال المشار إليه في البند (سابعاً) من المادة (14) من قانون الاستثمار وبعد دفعه غرامة تأخيرية يتناسب مقدارها طردياً مع طول مدة التفاوت الزمني على أن لا تزيد على (10 %) عشرة من المئة من رأس مال المشروع مع احتفاظ الهيئة بحقها في سحب إجازة الاستثمار⁹. ونعتقد أنه لا يوجد مبرر لأن يذكر سحب إجازة الاستثمار في هذا النص والاكتفاء بالمقصود من الشروط الجزائية الوارد في نص المادة (14 / سابعاً) أعلاه لكونه تكرر لما ورد في القانون. وكذلك يتم تصفية المشروع الاستثماري بعد سحب إجازة الاستثمار عند إخلال المستثمر بأي من الالتزامات المنصوص عليها في الفصل الرابع من قانون الاستثمار والتي تتعلق بالالتزامات المستثمر ولأكثر من مرة¹⁰، والتزامات المستثمر في هذا الفصل هي إشعار الهيئة خطياً فور الانتهاء من تركيب الموجودات ومسك سجلات أصولية يدققها محاسب قانوني وتقديم دراسة جدوى اقتصادية وفنية للمشروع ومسك سجلات خاصة بالمواد المستوردة والمحافظة على سلامة البيئة والالتزام بنظم السيطرة النوعية والالتزام بالقوانين العراقية النافذة في مجالات الرواتب والإجازات وساعات وظروف العمل والالتزام بتطابق جدول تقدم العمل مع واقع الحال وتدريب مستخدميه من العراقيين¹¹.

أيضاً يتم تصفية المشروع الاستثماري بعد سحب إجازة الاستثمار إذا ثبت بقرار حكم مكتسب للدرجة القطعية ارتكاب المستثمر جريمة مخلة بالشرف داخل جمهورية العراق أو خارجها¹²، والجرائم المخلة بالشرف بموجب أحكام قانون العقوبات العراقي هي السرقة والاختلاس والتزوير وخيانة الأمانة والاحتيال والرشوة وهتك العرض¹³.

بالإضافة إلى ذلك يتم تصفية المشروع الاستثماري بعد سحب إجازة الاستثمار إذا تسبب المستثمر بخرق أية اتفاقية ثنائية أو معاهدة دولية يكون العراق طرفاً فيها¹⁴ والملاحظ إن المشرع لم يحدد الاتفاقية أو المعاهدات تتعلق بشؤون الاستثمار أو بشأن آخر¹⁵، فقد جاء النص مطلقاً والمطلق يجري على إطلاقه.

وهناك حالات لتصفية لمشروع الاستثماري لم يتم النص عليها في قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل ولا في النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل لعدم تطرق المشرع إلى موضوع سحب إجازة الاستثمار بشأنها وهي تنازل المستثمر عن إجازة الاستثمار وتركه الحق لهيئة الاستثمار في سحب إجازة الاستثمار ومصدر هذه الحالة هي الإرادة المنفردة حيث يعد الحصول على إجازة الاستثمار هو حق يتقدم الشخص الطبيعي أو المعنوي بطلبه من هيئة الاستثمار وتنازل المستثمر عن إجازة الاستثمار هو بمثابة تنازل عن حقه في الحصول عليها وهذه الحالة عادة ما تحصل قبل شروع المستثمر بالتنفيذ ولأسباب متعددة منها تأخر الجهة المالكة للأرض من تسليم موقع المشروع أو تسليمه خالياً من الشواغل والتعارضات والتأخر في توقيع عقد الإيجار أو عقد نقل الملكية بالنسبة للمشاريع السكنية أو التأخر في توقيع عقد الاستثمار لأسباب لا علاقة للمستثمر بها مما يضطر بعض المستثمرين إلى التنازل عن إجازة الاستثمار والطلب من هيئة الاستثمار سحبها ومن الممكن أن تحصل هذه الحالة بعد المباشرة بتنفيذ المشروع الاستثماري إذا أعسر المستثمر إنشاء التنفيذ ولم تبلغ نسبة الانجاز (40 %) حيث بإمكان المستثمر إن ينقل ملكية المشروع الاستثماري كلاً أو جزءاً خلال مدة الإجازة إلى أي مستثمر آخر بعد استحصال موافقة الهيئة مانحة الإجازة بشرط انجازه بنسبة 40 % من المشروع ويحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة عليه وفق القانون والاتفاق المبرم معه¹⁶ فقبل بلوغ هذه النسبة لا يستطيع المستثمر التصرف بمشروعه الاستثماري مما يضطر المستثمر إما إلى إدخال شريك يقوم بتمويل المشروع وإلا يضطر إلى الطلب من هيئة الاستثمار التنازل عن إجازة الاستثمار وتصفية مشروعه الاستثماري، وكمناسب في هيئة

استثمار بابل فقد قررت هيأتنا سحب إجازة الاستثمار للعديد من المستثمرين بناءً على طلبهم ولأسباب التي تم ذكرها، ونعتقد إن عدم إدراج هذه الحالة ضمن بنود قانون الاستثمار يعد قصور تشريعي نأمل من المشرع العراقي أن يتلافاه عند إجراء تعديل على القانون لكي تستند عليه هيئة الاستثمار في إصدار قرارها بسحب إجازة الاستثمار بناءً على طلب المستثمر .

وأيضاً من حالات التصفية الغير منصوص عليها في القانون والنظام تصفية المشروع الاستثماري عند انتهاء مدة إجازة الاستثمار دون الحصول على موافقة هيئة الاستثمار بتجديدها ذلك ان للمستثمر العراقي أو الأجنبي حق استئجار وتأجير العقارات أو المساطحة من الدولة أو من القطاعين الخاص والمختلط لغرض إقامة مشاريع استثمارية عليه المدة لا تزيد عن (٥٠) خمسين سنة قابلة للتجديد بموافقة الهيئة مانحة الإجازة والجهة ذات العلاقة بعدم رعاة طبيعة المشروع والجوى الاقتصادية منه باستثناء المشاريع الصناعية المشيدة في المدن الصناعية تملك بموجب بدل وحسب التعليمات¹⁷، فعند انتهاء مدة إجازة الاستثمار يجب سحبها فلهيأة الاستثمار المانحة للأجازة الاتفاق مع المستثمر العراقي أو الأجنبي على عودة المشروع إلى الدولة أو الإقليم أو المحافظة غير المنتظمة في إقليم بعد انتهاء مدة الإجازة وبالشروط الواردة في الاتفاق المبرم معه¹⁸، وهذا الاتفاق هو بمثابة تصفية للمشروع الاستثماري وإلا فان على المستثمر رفع مشروعه الاستثماري وتسليم الأرض إلى الجهة المالكة خالية من الشواغل.

2 - 3 - المطلب الثاني: آثار تصفية المشروع الاستثماري: يرتبط المستثمر مع الأغيار بعدة روابط فهو يرتبط مع هيئة الاستثمار من خلال إجازة الاستثمار ويرتبط بالجهة المالكة للأرض من خلال عقد الإيجار أو المساطحة أو التملك ويرتبط بالجهة القطاعية من خلال عقد الاستثمار ويرتبط مع المؤسسات المالية والبنوك من خلال عقد التمويل أو الإقراض ويرتبط مع الجهة المنفذة للمشروع الاستثماري بموجب عقد المقاوله ويرتبط بالمكتب الاستشاري الهندسي المشرف على تنفيذ المشروع بموجب العقد المبرم بينهما عليه فعند تصفية المشروع الاستثماري تترتب آثار منها ما يتعلق بالمستثمر كطرف ومنها ما يتعلق بالأغيار كطرف ثاني عليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول آثار تصفية المشروع الاستثماري للمستثمر والفرع الثاني آثار تصفية المشروع الاستثماري للأغيار.

2 - 3 - 1 - الفرع الأول: آثار التصفية على المستثمر: يترتب على تصفية المشروع الاستثماري وفقاً لقانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل إنهاء علاقة المستثمر بموقع المشروع حيث يفقد ملكيته لجميع الموجودات في موقع المشروع وتقتصر حقوقه على قيمة ما تم تثمينه للمشيدات والموجودات والمودعة في احد البنوك المعتمدة لاستيفاء حق الدولة وحقوق الأغيار الثابتة بقرار حكم مكتسب للدرجة القطعية وما يتبقى من قيمة مقدرة تعود للمستثمر ومن آثار التصفية في قانون الاستثمار هو أن يتم تقييم وتثمين موجودات المشروع وما تم تنفيذه وهي قائمة لكي لا يثري المستثمر اللاحق على حساب المستثمر السابق ويكون هناك إثراء بلا سبب وهذا ما لا يجيزه القانون وهذا الأثر يختلف عن الأثر الذي يترتب عليه قانون الاستثمار في إقليم كردستان العراق رقم 4 لسنة 2006 بالنسبة لتقييم موجودات المشروع حيث يتم تقييم وتثمين موجودات المشروع الاستثماري وهي مستحقة القلع¹⁹ وليس وهي قائمة كما هو الحال في قانون الاستثمار العراقي ونعتقد إن ما ذهب إليه المشرع في إقليم كردستان العراق هو الأقرب للواقع ذلك إن تصفية المشروع الاستثماري هو اثر من آثار سحب إجازة الاستثمار وان سحب إجازة الاستثمار هي نتيجة لإخلال المستثمر بالتزاماته وتعهدهاته أمام هيئة الاستثمار وجزاء لهذا الإخلال نرى أن يتم تقدير قيمة الموجودات وهي مستحقة القلع ويعد تقديرها وهي قائمة بالنسبة للمستثمر الذي يحل محل المستثمر السابق والفارق بين القيمتين

المقدرتين يذهب إلى هيئة الاستثمار كئمن عن جهودها في إجراءات منح الرخصة ولكي لا يتحقق الإثراء بلا سبب بالنسبة للمستثمر الجديد وأيضا لكي نتجنب المستثمرين غير الجادين أو الذين ليست لديهم الكفاءة والمقدرة المالية. كذلك من آثار تصفية المشروع الاستثماري على المستثمر بقاء المشروع الاستثماري متوقفا ولحين إنهاء إجراء التصفية لكون المستثمر بعد سحب إجازة الاستثمار يصبح خارج العملية الاستثمارية وخصما لهيئة الاستثمار وللجهة مالكة الأرض في قيمة ما قام بتنفيذه ومتى ما قبض ثمن القيمة المقدر بإمكان المستثمر الجديد استئناف إجراءات تنفيذ المشروع الاستثماري.

2 - 3 - 2 - الفرع الثاني: آثار التصفية بالنسبة للأغيار: كما أسلفنا فإن المستثمر يرتبط بعدة جهات أثناء تنفيذه للمشروع الاستثماري كهيئة الاستثمار والجهة المالكة للأرض والجهة القطاعية المشرفة على النشاط الاقتصادي للمشروع والجهة الممولة والجهة المنفذة والمكتب الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع وهؤلاء الأغيار تلحقهم آثار تصفية المشروع الاستثماري كما أُلحقت بالمستثمر فمن آثار التصفية على الأغيار قيام المستثمر الجديد بإيداع القيمة المقدرة لموجودات ومشيدات المشروع الاستثماري لدى إحدى البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي بعد إن يتم تخصيص المشروع الاستثماري موضوع التصفية إليه من قبل الجهة المالكة للأرض وهيئة الاستثمار ولا تطلق قيمة المشيدات إلى المستثمر السابق إلا بعد سداد حقوق الدولة وحقوق الأغيار الثابتة بقرار حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية وبإشعار من هيئة الاستثمار .

وأيضا من آثار التصفية تسديد ما يترتب للدولة من حقوق كأجر المثل وفوات المنفعة عن التأخر في تنفيذ المشروع الاستثماري بالنسبة للجهة المالكة للأرض والغرامات التأخيرية وأجور متابعة المشروع الاستثماري التي تترتب لهيئة الاستثمار أو الجهة القطاعية²⁰ ويتم استيفاء هذه الحقوق من المبلغ المودع لدى المصرف وبإشعار من هيئة الاستثمار أو المحكمة التي تنظر النزاع وهذه الحقوق يتم استحصلها وفقا لقانون تحصيل الديون الحكومية رقم 56 لسنة 1977.

وكذلك من آثار تصفية المشروع الاستثماري تسديد حقوق الأغيار الثابتة بحكم قضائي مكتسب للدرجة القطعية وبإشعار من هيئة الاستثمار أو المحكمة التي تنظر النزاع من المبلغ المودع إلى المصرف والذي قام المستثمر الجديد بتسديده كحقوق المكتب الاستشاري الهندسي المشرف على تنفيذ المشروع والجهة المنفذة في المشروع والجهة الممولة وغيرها، وأيضا من آثار التصفية على الأغيار قيام هيئة الاستثمار بإجراءات منح إجازة الاستثمار إلى المستثمر الجديد وتخصيص المشروع له سواء عن طريق الاتفاق الحاصل بينه وبين الجهة المالكة للأرض²¹ أو عن طريق الإعلان عن الفرصة والترويج لها .ومن آثار التصفية بالنسبة للأغيار حلول المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في جميع الحقوق والالتزامات التي تخص المشروع الاستثماري في مواجهة هيئة الاستثمار والجهة المالكة للأرض والجهة القطاعية، كذلك يتمتع المستثمر الجديد بجميع الضمانات والامتيازات التي منحها قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل وشموله بالإعفاء من الرسوم والضرائب للمدد المتبقية من المشروع الاستثماري وكذلك يمنح نفس مدة الاستثمار .

3 - المبحث الثاني: أنواع تصفية المشروع الاستثماري

إن من آثار سحب إجازة الاستثمار هو تصفية ما تم تنفيذه في المشروع الاستثماري من قبل المستثمر الذي سحب إجازته الاستثمارية وتصفية المشروع الاستثماري وردت في موطن واحد في قانون الاستثمار العراقي²² وقد ورد فيه إن هيئة الاستثمار هي التي تقوم بالتصفية ولكن هل إن إجراءات التصفية التي تقوم بها هيئة الاستثمار من قبلها حصرا دون اللجوء إلى القضاء من خلال قرارات هيئة الاستثمار الإدارية أو أن

يقوم المستثمر بنفسه بالاتفاق مع مستثمر آخر وتصفية المشروع رضائياً وبالإمكان تسميته بالتصفية الإدارية أم تقوم هيئة الاستثمار بإجراءات التصفية من قبلها من خلال ولاية القضاء بقرار حكم قضائي أو بقرار حكم من مركز تحكيم تجاري وطني أو دولي وهذا ما نسميه بالتصفية القضائية عليه سيتم تقسم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول التصفية الإدارية ويتفرع إلى فرعين الفرع الأول تصفية المشروع الاستثماري بقرار إداري والفرع الثاني التصفية باتفاق رضائي والمطلب الثاني التصفية القضائية وتتفرع إلى فرعين الفرع الأول تصفية المشروع الاستثماري بقرار حكم قضائي والفرع الثاني تصفية المشروع الاستثماري بقرار حكم من مركز تحكيم تجاري وطني أو دولي.

3 - 1 - المطلب الأول: التصفية الإدارية

تلجأ الإدارة العامة في ممارسة نشاطها عادة إلى أحد أسلوبين رئيسيين فهي إما أن تلجأ إلى العمل بإرادتها المنفردة مستخدمة في ذلك ما تتمتع به من سلطات وامتيازات استثنائية يقرها لها القانون لكي تتمكن من ممارسة مسؤولياتها الخطيرة نحو تحقيق المصلحة العامة دون أن يتوقف عملها هذا على رضا الأفراد وهذا هو أسلوب القرار الإداري، وإما أن تلجأ إلى العمل بإرادة مشتركة مع إرادات أخرى تتعاون معا في عمل مشترك من أجل تحقيق المصلحة العامة أيضا بأن تعهد إلى أفراد آخرين بمعاونتها في أداء تلك المهمة عن طريق التعاقد معهم على انجاز إشغال معينة أو إدارة مرافق عامة أو توريد سلع معينة إلى غير ذلك من سبل التعامل المشترك بين الإدارة والأفراد وهذا هو أسلوب العقد الإداري²³، وهيأة الاستثمار كأحد مرافق الدولة تمارس الأسلوبين في تعاملها مع المستثمرين وسوف أسعى إلى معالجة التصفية الإدارية في فرعين الفرع الأول التصفية بقرار إداري والفرع الثاني التصفية باتفاق رضائي.

3 - 1 - 1 - الفرع الأول: تصفية المشروع الاستثماري بقرار إداري

ميزت بعض الدول العربية كمصر بين السحب وبين إلغاء القرار الإداري من حيث الأثر الذي يترتب حيث يعرف السحب بأنه تجريد القرار من قوته القانونية بأثر رجعي من وقت صدوره بإزالة كافة الآثار القانونية التي تترتب على القرار بالنسبة للماضي والمستقبل بحيث يصبح وكأنه لم يصدر ويكون ذلك بمقتضى قرار تصدره السلطة الإدارية المختصة²⁴، أما المشرع العراقي فقد قصد بالسحب إلغاء القرار الإداري فيما يتعلق بآثاره المستقبلية فقط وليس بأثر رجعي ولا يستثنى من ذلك إلا القرارات الصادرة بناء على غش المستفيد والسبب في إيراد هذا المصطلح (السحب) وليس (الإلغاء) في قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل هو ما استقر عليه الأمر في الواقع القانوني بعدم التمييز بينهما²⁵، لذلك فإن سحب إجازة الاستثمار أثرها يبدأ من تاريخ صدور قرار السحب وبقاء إجازة الاستثمار وعقد الاستثمار مرهون بمدى التزام المستثمر بإحكام قانون الاستثمار وعقد الاستثمار وإلا فإن مصير إجازة الاستثمار السحب ويتبعها تصفية للمشروع الاستثماري.

في البداية وقبلولوج في موضوع التصفية الإدارية لابد من الحديث عن الآلية المتبعة في هيئة الاستثمار الخاصة بترشيح المكاتب الاستشارية الهندسية المشرفة على تنفيذ المشروع الاستثماري لما له من علاقة وطيدة بموضوع تصفية المشروع الاستثماري عموماً والتصفية الإدارية للمشروع الاستثماري على وجه الخصوص.

لابد لكل مشروع استثماري من جهة استشارية هندسية تتولى مهمة الإشراف ومتابعة تنفيذ المشروع الاستثماري مع جدول تقدم العمل المعد من قبل المستثمر وعادة ما يكون مكتب استشاري هندسي بالنسبة

للمشاريع الاستثمارية الكبيرة والصغيرة منها يتم ترشيح مهندس استشاري وللهيئة في ذلك سلطة تقديرية وتعد الجهة الاستشارية الهندسية بمثابة دائرة مهندس مقيم بالمقارنة مع المقاولات الحكومية والاختلاف بينهما من حيث الترشيح ففي عقود المقاولات الحكومية يتم ترشيح المهندس المقيم من قبل الجهة المستفيدة من المشروع في حين في مجال المشاريع الاستثمارية فان هيئة الاستثمار تقوم بإعداد قائمة بالمكاتب الاستشارية الهندسية والاستشاريين الهندسيين المعتمدين لديها ويتم الإعلان عن هذه القائمة في موقع هيئة الاستثمار على شبكة المعلومات الالكترونية ويقوم المستثمر الحاصل على اجازة الاستثمار وصاحب المشروع الاستثماري بترشيح ثلاثة مكتب استشارية هندسية من بين القائمة المعلنة وتقوم هيئة الاستثمار باعتماد احد المكاتب المرشحة من قبل المستثمر لكي يعمل لصالحها على ان يتحمل المستثمر تكاليف وإجور المكتب الاستشاري ويثبت ذلك في العقد المبرم بين المستثمر والمكتب الاستشاري الهندسي وقد وردت هذه الإلية بأعمام صادر عن الهيئة الوطنية للاستثمار بموجب كتابهم المرقم(16) في 2014/5/26 إلى هيئات الاستثمار في المحافظات غير المنتظمة بإقليم وعليه فان المكتب الاستشاري الهندسي يتم الاتفاق عليه من قبل هيئة الاستثمار والمستثمر ويوقع على مجموعة من الالتزامات أمام هيئة الاستثمار كمنهاج عمل في إشرافه على المشروع الاستثماري ويكون عرضة للعزل من قبل هيئة الاستثمار فيما لو اخل بهذه الالتزامات ومن بين هذه الالتزامات قيامه برفع تقارير شهرية إلى هيئة الاستثمار طوال مدة تنفيذ المشروع تتضمن الفعاليات والإعمال التي قام بها المستثمر خلال الشهر ونسبة ما تم انجازه لكي يتم تدقيقها من قبل القسم الاقتصادي والفني واللجنة الفنية الخاصة بمتابعة المشاريع الاستثمارية في هيئة الاستثمار ومدى مطابقتها لجدول تقدم العمل ودراسة الجدوى الاقتصادية المقدمة من قبل المستثمر وبالإمكان تكليف المكتب الاستشاري الهندسي تضمين التقرير الشهرية الكلفة الحقيقية لما تم تنفيذه خلال الشهر لكي يتم الاستفادة منها في حساب كلفة المشيدات في حالة سحب اجازة الاستثمار واللجوء إلى تصفية المشروع الاستثماري دون الحاجة إلى كشف مستعجل من قبل المحكمة المختصة وما يتبعه من الاستعانة بخبير قضائي قد تبخس حق المستثمر السابق أو المستثمر اللاحق ناهيك عن توفير في الجهد والمال وسرعة في حسم موضوع التصفية الإدارية.

والمقصود بالتصفية الإدارية هي الإجراءات التي تقوم بها هيئة الاستثمار لتثمين وتقييم ما تم تنفيذه في المشروع الاستثماري من قبل المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية على ارض تعود ملكيتها للدولة، ومصدر هذه الصورة من صور التصفية هو نص المادة (7 /د) من قانون الاستثمار التي نصت على (تكون قرارات الهيئة بخصوص المشاريع الاستثمارية المقررة ملزمة لأغراض هذا القانون) ونص المادة (27/ثالثاً) من قانون الاستثمار والتي نصت على (في حالة توقف العمل في المشروع الاستثماري بسبب النزاع بين المستثمر والغير وبعد مراعاة المدة الزمنية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذا البند فان للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية بتصفية المشروع مع إخطار مالك المشروع وإيداع مبلغ التصفية في احد المصارف بعد استيفاء حق الدولة أو أي حقوق للغير ثابتة بحكم قضائي يقضي باستحقاقها، كما إن للغير إذا كان مقرضاً أو ممولاً الحق قبل بدأ إجراءات التصفية مطالبة الهيئة مانحة الإجازة باستبدال المستثمر ويعود تقدير قبول أو رفض ذلك الطلب إلى الهيئة مانحة الإجازة) فبعد أن تقرر هيئة الاستثمار سحب اجازة الاستثمار تقوم هيئة الاستثمار بإشعار المكتب الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع بإيقاف العمل في الموقع وتثبيت واقع حال المشروع وتقييم ما تم تنفيذه بالتفصيل وتبقى الهيئة بانتظار انتهاء مدة الطعن في قرارها البالغة (15) يوماً من تاريخ التبليغ فإذا تظلم المستثمر خلال هذا المدة فللهيئة إعادة النظر في قرارها والتراجع عنه إذا قدم المستثمر ما يثبت مقدرته على إكمال المشروع وتعد المدة بين قرار السحب وقرار إعادة واستئناف العمل مدة توقف

غير محسوبة ضمن مدة التنفيذ وإذا اصررت الهيئة على قرارها أو لم ترد على طلب التظلم فبإمكان المستثمر التظلم أمام الهيئة الوطنية للاستثمار خلال (15) يوماً من تاريخ التبليغ بقرار الرفض وللهيئة الوطنية قبول التظلم وإعادة اجازة الاستثمار أو رفض الطلب خلال (15) يوماً من تاريخ استلامه من قبل الهيئة الوطنية وللمستثمر في حال رفض طلبه إقامة الدعوى أمام محكمة القضاء الإداري وبعد استنفاد جميع طرق الطعن واكتساب قرار السحب الدرجة القطعية تقوم الهيئة بفسخ عقد الاستثمار إذا كانت هي التي أبرمته أو تفتح الجهة القطاعية المنظمة للنشاط إذا كانت هي قد أبرمت عقد الاستثمار لغرض فسخه وكذلك تقوم بإشعار الجهة المالكة للأرض وديوان المحافظة باعتبار الجهة التي صادقت على عقد الإيجار لغرض فسخه ولكن السؤال ماذا لو استمر المستثمر بتنفيذ المشروع دون إشراف من مكتب استشاري هندسي رغم إشعاره بإيقاف العمل في الفترة ما بين تاريخ صدور قرار سحب اجازة الاستثمار وتاريخ فسخ عقد الاستثمار فقد تطول المدة لحين اكتساب قرار السحب إلى عدة أشهر فهل يتم تثمينها وهي قائمة أم وهي مستحقة القلع ونحن نعتقد إن الرابطة بين المستثمر والهيئة والتي بموجبها أبرم عقد الاستثمار هي اجازة الاستثمار وبسحبها انتفت هذه الرابطة وبذلك فإن ما يقوم المستثمر بتنفيذه بعد سحب اجازة الاستثمار يتم تثمينه وهي مستحقة القلع إضافة إلى وجود سبب آخر لذلك وهو إن التنفيذ تم دون إشراف من المكتب الاستشاري الهندسي.

بعد اكتساب قرار السحب للدرجة القطعية وفسخ عقدي الإيجار أو التملك (بالنسبة للمشاريع الاستثمارية السكنية وعقد الاستثمار تقوم هيئة الاستثمار بإصدار قرار يتضمن قيمة المشيدات بالاعتماد على تقرير المكتب الاستشاري الهندسي المشرف على تنفيذ المشروع استناداً لأحكام المادة (7/ د) من قانون الاستثمار ويتم الإعلان عن الفرصة الاستثمارية مجدداً ويثبت في الإعلان تفاصيل ما تم تنفيذه وأقيامها ويلزم من يحل محل المستثمر المسحوبة إجازته بإيداع قيمة المشيدات في مصرف معتمد من قبل البنك المركزي العراقي ولا تسلم إلى المستثمر السابق إلا بعد استيفاء حق الدولة أو حقوق الاغيار الثابتة بقرار حكم مكتسب درجة البتات وبإشعار من هيئة الاستثمار.

وأفضل مثال على التصفية الإدارية هو ما معمول به في إقليم كردستان العراق حيث أجاز قانون الاستثمار في إقليم كردستان رقم 4 لسنة 2006 لهيئة الاستثمار في حال مخالفة المستثمر لأحكام قانون الاستثمار إيقاف العمل في المشروع الاستثماري واسترداد الأرض المؤجرة له واستملاك ما تم تنفيذه من المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية ويتم تقييم المشيدات وهي مستحقة القلع ويتحمل هذه القيمة للمستثمر الذي تخصص له الأرض حيث افرد الفصل الخامس للإجراءات القانونية الواجب اتخاذها لدى مخالفة المستثمر لأحكام قانون الاستثمار وذلك في نص المادة (9) منه حيث نصت على (أولاً: لدى مخالفة المستثمر لأحكام هذا القانون أو إحدى فقرات العقد المبرم بينه وبين الجهات المختصة تقوم الهيئة بإنذار المخالف وطلب الإيقاف الفوري للنشاط المتسبب لحصول المخالفة وإمهاله مدة مناسبة تحددها الهيئة تتناسب وطبيعة المخالفة لأزالتها مع آثارها. ثانياً: في حالة إصرار المستثمر على عدم إيقاف وإزالة آثار المخالفة وفق أحكام الفقرة (أولاً) أعلاه، تسترد منه الأرض وتستملك الهيئة المنشآت المبنية عليها من قبل المستثمر (إن وجدت) وبقيمتها مستحقة القلع وفق القانون، ويتحمل دفع هذه القيمة للمستثمر الجديد الذي تخصص له الأرض لإكمال المشروع وفق أحكام هذا القانون، ويكون المخالف مسؤولاً عن أي ضرر ينتج عن عدم قيامه بتنفيذ التزامات، ثالثاً: إذا اجر المستثمر الأرض المخصصة لمشروعه كلاً أو جزءاً من الباطن أو استغلها لغير الأغراض التي خصصت من أجلها وبدون موافقة الهيئة فتسترد منه الأرض أو الجزء المؤجر أو المستغل لغير الغرض المحدد، ويدفع المستثمر ضعف اجر المثل عن مدة تأجيرها للأرض أو استغلالها لغير الأغراض

المخصصة لها ويتم استحصال المبلغ وفق أحكام قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ في الإقليم، وفي حالة استرداد الأرض منه كلياً يعامل المستثمر المخالف وفق أحكام الفقرة (ثانياً) أعلاه فيما يتعلق بالمنشآت المبنية عليها وقت الاسترداد).

وهذه الطريقة من طرق التصفية الإدارية تتميز ببساطتها وسرعة إجراءاتها وقلة تكاليفها ولكن بغية إتباع هذا الأسلوب من أساليب التصفية لدينا فإن الأمر يقتضي إجراء تعديل على قانون الاستثمار يتيح من خلاله للهيئة استملاك المشيدات المنفذة من قبل المستثمر المسحوبة إجازته وإعادة الإعلان عن الفرصة الاستثمارية مجدداً ويقوم المستثمر الجديد بدفع قيمة المشيدات المقدرة من قبل هيئة الاستثمار.

وحسباً فعل المشرع لقانون الاستثمار في إقليم كردستان في الفقرة (أولاً) من المادة (9) عندما أشار إلى إن تقييم المشيدات يكون وهي مستحقة القلع على اعتبار أنه مغل بالتزاماته أمام هيئة الاستثمار سواء كان الإخلال لقانون الاستثمار أم لعقد الاستثمار وهذا ما لم نجده في قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل حيث لم ينطرق إلى ذلك والقضاء اخذ بتقييم المشيدات وهي قائمة على اعتبار إن المستثمر قد شيد وقام بأعمال المشروع بزعم شرعي يتمثل بتملكه لأرض المشروع الاستثماري بموجب عقد الاستثمار وإجازة الاستثمار وهذا ما ورد في قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية المرقم 204 / س / 2016 في 2019/2/13 ونحن نرى إن تقييم المشيدات وهي مستحقة القلع هي الاصول جزاءً لإخلال المستثمر بالتزاماته أمام هيئة الاستثمار ولكي لا يتقدم للمشاريع الاستثمارية فقط المستثمرين الجادين وممن لديهم المقدرة المالية والفنية والخبرة في مجال الاستثمار ومنعاً لدخول المستثمرين المضاربين الذين لا يهتمهم من الحصول على إجازة الاستثمار إلا السمسرة والدلالة.

كذلك نجد المشرع المصري في قانون الاستثمار قام بإنشاء مجلس أعلى للاستثمار يرأسه رئيس الجمهورية جزء من مهامه متابعة آليات تسوية منازعات الاستثمار وموقف قضايا التحكيم الدولية وحل الخلافات والتشابكات التي قد تنور بين أجهزة الدولة في مجال الاستثمار²⁶، وقد افرد باب مستقل لتسوية منازعات الاستثمار إدارياً دون اللجوء إلى القضاء وهو الباب الخامس من خلال لجنة التظلمات واللجنة الوزارية لفرض منازعات الاستثمار واللجنة الوزارية لتسوية منازعات عقود الاستثمار والوسائل الودية لتسوية المنازعات ومركز التحكيم والوساطة²⁷، عليه وبغية حل الخلافات بين أجهزة الدولة بشأن موضوع الاستثمار نرى أن يتم تأسيس مجلس أعلى للاستثمار يرأسه رئيس مجلس الوزراء وعضوية الوزراء من الوزارات ذات الصلة بعمل الاستثمار لحل ما قد ينشأ من منازعات في مجال الاستثمار.

تتميز تصفية المشروع الاستثماري بقرار الهيئة الإداري ببساطة وسهولة الإجراءات وسرعة في حسم موضوع التصفية وقلة التكاليف حيث يتم الاعتماد على المكتب الاستشاري الهندسي في تقييم المشيدات وأجوره مدفوع من قبل المستثمر وتتم إجراءاتها من قبل هيئة الاستثمار وهي جهة مختصة في مجال الاستثمار وجزء من العملية الاستثمارية كما لا تحتاج الهيئة إلى إذن أو طلب من احد لكي تبشر عملية التصفية.

بالرغم من إيجابيات التصفية الإدارية إلا إنها تشوبها بعض السلبيات حيث لا توجد لهذه الطريقة آلية عمل مقرر ومعمدة من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار لكي يتم العمل بموجبها مما يتوجب على الهيئة الوطنية للاستثمار إعداد آلية عمل واضحة لتصفية المشروع الاستثماري إدارياً تقوم بتعميمه على هيئات الاستثمار في المحافظات غير المنتظمة بإقليم للعمل بموجبها باعتبارها الجهة التنسيقية التي ترتبط بها هيئات الاستثمار في المحافظات غير المنتظمة بإقليم²⁸ ولا يوجد فيها عنصر إلزام ولا يترتب أي جزاء نتيجة عدم قيام الهيئة

بإجراءات التصفية الإدارية فهو حق لها وليس إلزام عليها كما إن مجلس شورى الدولة في قراره المرقم (2013/40) فسر التصفية الواردة في نص المادة (27/ثالثاً) من قانون الاستثمار واعتبر التصفية التي تقوم بها هيئة الاستثمار هي التصفية القضائية وليست التصفية الإدارية وأصدر المبدأ القانوني الذي نص على (إن المقصود بتصفية المشروع الاستثماري المنصوص عليه في الفقرة (3) من المادة (27) من قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 هو التصفية القضائية) ونود الإشارة إلى إن الفقرة (3) من المادة (27) قبل تعديلها بالقانون رقم (50) لسنة 2015 وأصبحت (ثالثاً) حيث استفسرت هيئة استثمار واسط من الهيئة الوطنية للاستثمار عن الإجراءات الواجب اتخاذها لتصفية المشروع الاستثماري (مجمع النعمانية السكني) لكون نص الفقرة (3) من المادة (27) من قانون الاستثمار لم تتطرق إلى هذه الإجراءات وتساءلت أيضاً عن إمكانية تصفية المشروع الاستثماري وفقاً لإجراءات التصفية الواردة في المواد (158 إلى 179) من قانون الشركات رقم 21 لسنة 1997 وبدورها استوضحت الهيئة الوطنية للاستثمار من مجلس شورى الدولة عن هذا الاستفسار استناداً لأحكام المادة (6/خامساً) من قانون مجلس شورى الدولة رقم (65) لسنة 1979 والتي نصت على (المادة 6- يمارس المجلس في مجال الرأي والمشورة القانونية اختصاصاته على النحو الآتي : خامساً - توضيح الأحكام القانونية عند الاستيضاح عنها من قبل إحدى الوزارات أو الجهات غير المرتبطة بوزارة) وقد بينت كل من وزارة التجارة وديوان الرقابة المالية ووزارة المالية عدم إمكانية تطبيق أحكام التصفية المنصوص عليها في المواد (158-179) من قانون الشركات أعلاه لكونها تنطبق فقط على الشركات المسجلة وفق أحكام هذا القانون وورد في حيثيات القرار إن المواد من (158) إلى (179) من قانون الشركات رقم (21) لسنة 1997²⁹ قد بينت كيفية إجراءات التصفية للشركة وتعيين المصفي وصلاحياته وإن طبيعة النظام القانوني للشركة وإدارتها يختلف عن النظام القانوني لعقد الاستثمار أو المشروع الاستثماري كما إن آلية تسوية النزاعات في الشركة والاعتراض والتظلم وإقامة الدعوى قد رسمها القانون بوضوح وهي تختلف عن النصوص الواردة في قانون الاستثمار وإن بالإمكان تضمين عقود الاستثمار بما هو موجود من آلية فض النزاعات والتصفية الموجودة في المواد المنصوص عليها في قانون الشركات المذكور استرشاداً وحيث أن القضاء صاحب الولاية العامة وتوجد تطبيقات متعددة للتصفية القضائية ضمن إجراءات تضمين الحقوق والالتزامات لأطرافه أو تأسيساً على ما تقدم من أسباب يرى المجلس (إن المقصود بتصفية المشروع الاستثماري المنصوص عليه في الفقرة (3) من المادة (27) من قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 هو التصفية القضائية) ونرى بدلاً من تضمين عقود الاستثمار بما هو موجود من آلية فض النزاعات والتصفية في المواد المنصوص عليها في قانون الشركات رقم (21) لسنة 1997 استرشاداً كما ورد في حيثيات قرار مجلس شورى الدولة انف الذكر فإن بالإمكان تطبيقها فعلاً وليس استرشاداً من خلال إجراء تعديل على قانون الاستثمار يتضمن اشتراط تأسيس شركة بالمشروع الاستثماري كشرط من شروط الحصول على اجازة الاستثمار ويتم تسجيلها لدى مسجل الشركات وبالتالي في حال سحب اجازة الاستثمار لأي سبب يتم تطبيق إجراءات التصفية الواردة في قانون الشركات على المشروع الاستثماري وهذا ما ورد في قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017 حيث قبل حصول المستثمر على اجازة الاستثمار يتوجب عليه تأسيس شركة لمشروعه الاستثماري ومن ثم تصدر له اجازة الاستثمار.

3 - 1 - 2 - الفرع الثاني: التصفية باتفاق رضائي: صفاء: أزال عنه القذى والكدر ونفاه مما يشوبه. ومنه صفى ما بينهما وهكذا. وصفى الحساب: حرره وأنهاه. وصفا الشركة: حرر حسابها وحلها³⁰.

التراضي أو الرضائية يقصد بها حل النزاع بطرق ودية دون اللجوء إلى القضاء وهذه الطريقة من طرق فض النزاع موعلة في القدم ومن صورها الوساطة والتوفيق والصلح والتفاوض والتحكيم فالوساطة تعني السعي لدى الأطراف المتنازعة عن طريق طرف يسمى الوسيط من أجل تسوية النزاع الناشب بينهما والوصول إلى اتفاق تقبل به الأطراف المتنازعة ويقضي ذلك أن يقدم الوسيط اقتراحات وتوصيات تقبل بها الأطراف المتنازعة³¹. والتوفيق هو عملية قيام شخص أو أكثر بالجمع بين أطراف مختلفة لإتمام عمل ما سبق وإن تراضيا عليه وهم جميعا بكامل الأهلية³² والصلح يقصد به حسم النزاع القائم بين طرفين مباشرة بواسطة الطرفين أنفسهم دون تدخل طرف ثالث. والتفاوض يقصد به حوار بناء وجاد بين أطراف النزاع من أجل التوصل إلى حلول مرضية للجميع يتنازل بموجبه كل طرف عن جزء من حقه مقابل الحصول على مكسب مما يبعث الشعور لدى كل طرف بأنه منتصر في نهاية هذا الحوار، والتفاوض هو عملية اتصال بين شخصين أو أكثر يدرسون فيها البدائل للتوصل لحلول مقبولة لديهم أو بلوغ أهداف مرضية لهم³³، والتراضي أو الرضائية تعتمد على ثقافة الحوار البناء واحترام حقوق الغير من خلال تنازل كل من طرفي النزاع عن جزء من حقوقه وصولا إلى اتفاق التراضي.

والتصفية الرضائية يقصد بها حصول المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية على قيمة ما نفذه والموجودات في موقع المشروع من المستثمر الجديد بالطرق السلمية دون تدخل القضاء. ومصدر هذا النوع من التصفية هو الإرادة المنفردة حيث أن المرء حر في التصرف بأمواله وما قام بتنفيذه المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية هو جزء من أمواله التي يحق له التصرف بها وفقا لإرادته المنفردة.

وللتصفية الرضائية عدة صور فبعد أن يتم سحب اجازة الاستثمار وفسخ عقد الاستثمار تنتهي علاقة المستثمر بهيأة الاستثمار وكذلك تنتهي علاقته بالجهة المالكة للأرض بمجرد فسخ عقد الإيجار أو عقد التمليك بالنسبة للمشاريع الاستثمارية السكنية ولا يبقى للمستثمر من حقوق سوى قيمة ما نفذه والموجودات في موقع المشروع وبغية حصوله على قيمتها يقوم هو بالبحث عن مستثمر يتمتع بالقدرة والكفاءة المالية التي تمكنه من إكمال المشروع إضافة إلى استيفاء قيمة ما قام بتنفيذه بموجب محضر تنازل بين الطرفين ومن ثم يقومان بمراجعة الجهة المالكة للأرض لإعلامها بهذا الاتفاق ليعاد تخصيصها إلى المستثمر الجديد كفرصة حصرية³⁴ ويقوم بتنفيذ المشروع بنفس الشروط الفنية للمستثمر السابق ويتعهد أمامها بأن يحل محل المستثمر السابق بأي التزامات مالية أو قانونية ناشئة عن المشروع الاستثماري. وهناك صورة أخرى من صور التصفية الرضائية فقد تقوم الجهة المالكة للأرض هي بدفع قيمة ما تم تنفيذ إلى المستثمر السابق إذا كانت لديها المقدرة المالية وتقوم هي بتنفيذ المشروع بنفسها أو بالبحث عن مستثمر جاد يتمتع بالمقدرة المالية وتتفق معه على إكمال تنفيذ المشروع الاستثماري ومن بين شروط الاتفاق إلزامه بتسوية قيمة المشيدات مع المستثمر السابق لكي يتم تخصيصها له كفرصة حصرية ويتم إلزام الجهة الاستشارية الهندسية المشرفة على تنفيذ المشروع من قبل هيئة الاستثمار بتضمين تقاريرها الشهرية نسبة الانجاز الفعلية والقيمة الحقيقية لما تم تنفيذه ويتم مصادقة المستثمر عليها لكي يسهل حسم النزاع على قيمة المشيدات فيما لو سحبت اجازة الاستثمار ويعتبر ذلك إقرار من المستثمر بقيمتها دون الحاجة إلى كشف مستعجل حيث يتم الرجوع إلى التقارير الشهرية لحسم موضوع التصفية وإذا حصل خلاف على القيمة المقدرة من قبل المكتب الاستشاري الهندسي المشرف على تنفيذ المشروع فإمكان أطراف النزاع تسمية موفق لتقريب وجهات النظر بغية حسم الموضوع.

بعد حصول الاتفاق بين المستثمر الجديد والجهة المالكة للأرض تقوم الأخيرة بمفاتيحة هيئة الاستثمار حول إعادة تخصيصها والسير بإجراءات منح الرخصة إلى المستثمر الجديد وفقا لأحكام قانون الاستثمار وتقوم هيئة الاستثمار بإجراءاتها المتعلقة بمنح اجازة الاستثمار وعند استيفاء شروط المنح تقوم بمنح اجازة استثمار جديد إلى المستثمر الجيد والتعاقد معه لإكمال تنفيذ المشروع الاستثماري .

من حالات التصفية الرضائية في المشاريع الاستثمارية التي تدار من قبل شركاء أن يتم استبعاد الشريك المخل بالتزاماته أمام الهيئة من اجازة الاستثمار والمشروع الاستثماري ويحل محله شريكه الذي لم يثبت لهيئة الاستثمار إخلاله بالتزاماته أمام الهيئة ويترك لهم تصفية حقوق المستثمر المخل والمستبعد رضائيا وهذا ما حصل في هيئة استثمار بابل بين شركاء في مشروع استثماري سكني حيث كان احدهم مصمم لمخططات المشروع لم يثبت للهيئة تقصيره والآخر منفذ كان متلكئ في التنفيذ فتم استبعاد الأخير وبقي المصمم وحده في اجازة الاستثمار والمشروع على أن يتم تصفية مستحقات المستثمر المستبعد رضائيا³⁵.

وكذلك من صور التصفية الرضائية هي أن للغير إذا كان مقرضاً أو ممولاً الحق قبل بدأ إجراءات التصفية مطالبة الهيئة مانحة الإجازة باستبدال المستثمر ويعود تقدير قبولاً ورفض ذلك الطلب إلى الهيئة مانحة الإجازة³⁶ فإذا وافقت هيئة الاستثمار على طلب الجهة المقرضة للمستثمر المتلكئ باستبداله بمستثمر جاد تطلب منهم هيئة الاستثمار تسوية موضوع موجودات المشروع الاستثماري وما تم تنفيذه من قبل المستثمر السابق رضائيا ويحل المستثمر الجديد محله في جميع الالتزامات .

تتميز هذه الطريقة من طرق تصفية المشروع الاستثماري من حيث سهولة الإجراءات المبسطة وغير المعقدة بعيدا عن الروتين والتعقيدات الإدارية المطولة والسرعة في إجراءاتها كما إن هذه الطريقة تبعث على اطمئنان المستثمر في سرعة حصوله على مستحقاته مقابل ما قام بتنفيذه وأيضا عدم التأخر في إكمال تنفيذ المشروع الاستثماري كذلك تمتاز بقلّة التكاليف لا بل قد تكون معدومة في حال حصول الاتفاق بين المستثمر السابق والمستثمر اللاحق دون إجراء كشف مستعجل وتخفيف العبئ عن القضاء كما تتميز هذه الطريقة بالمحافظة على الود والعلاقة بين طرفي النزاع .

ويعاب على هذه الطريقة إنها قد تكون وسيلة لتهرب المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية من الحقوق والالتزامات التي بذمتها اتجاه الدولة والاغيار الثابتة بحكم قضائي حيث يتم دفع قيمة المشيدات والموجودات إلى المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية بعيدا عن دوائر الدولة ومع ذلك بالإمكان تلافي هذه السلبية من خلال اخذ تعهد من المستثمر الجديد بان يقوم بتسديد جميع الحقوق الناتجة عن المشروع الاستثماري سواء للدولة أم للغير والثابتة بحكم قضائي ويحل محل المستثمر السابق في تسديدها وأيضا يعاب عليها أنها تفقر إلى عنصر الإلزام فالجهة المالكة للأرض غير ملزمة بقبول الاتفاق الحاصل بين المستثمر القديم والمستثمر الجديد وحتى وإن وافقت الجهة المالكة للأرض بهذا الاتفاق فإن هيئة الاستثمار غير ملزمة به ما لم تتوفر شروط منح اجازة الاستثمار بالنسبة للمستثمر الجديد كما إن هذه الطريقة مرهونة بمدى مرونة وصعوبة المستثمر المسحوبة إجازته فكما كان المستثمر مرنا مع من تؤول إليه مهمة إكمال المشروع كلما أسرع ذلك في تصفية المشروع وعلى العكس إذا كان المستثمر المسحوبة إجازته متشدد ويمتاز بالصعوبة.

3 - 2 - المطلب الثاني: التصفية القضائية: القضاء هو إحدى سلطات الدولة الثلاث (السلطة التشريعية والسلطة التنفيذية والسلطة القضائية) يتسم بالاستقلالية ويتجسد من خلال المحاكم بدرجاتها المختلفة واختصاصاتها المتنوعة ويدير المحكمة قاضي او هيئة قضائية بحسب الأحوال وهو موظف عام له ولاية قضائية دائمة وحق النقاضي مصون ومكفول للجميع³⁷ والنزاع القائم بشأن موضوع تصفية المشروع

الاستثماري هي إحدى المواضيع التي يتم مراجعة القضاء لكي تتولى موضوع التصفية وبالإمكان الاتفاق على اللجوء إلى مراكز التحكيم التجارية الوطنية أو الدولية لتصفية المشروع الاستثماري عليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول تصفية المشروع الاستثماري من خلال قرار حكم قضائي وفي الفرع الثاني تصفية المشروع الاستثماري من خلال قرار مركز التحكيم التجاري الوطني أو الدولي.

3 - 2 - 1 - الفرع الأول: التصفية بقرار حكم قضائي: يقصد بالتصفية القضائية هي الإجراءات التي تقوم بها المحاكم لتقييم وتأمين ما تم تنفيذ من قبل المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية. مصدر هذا النوع من التصفية هو نص المادة (27/ثالثاً) من قانون الاستثمار بدلالة قرار مجلس شورى الدولة المرقم (40/2013) المشار إليه آنفاً والذي فسر التصفية التي تقوم بها هيئة الاستثمار الواردة في المادة (27/ثالثاً) بأنها التصفية القضائية. لقد استحدث مجلس القضاء الأعلى محكمة مختصة بنظر قضايا الاستثمار وينتدب لإدارة هذه المحكمة أحد قضاة محكمة البداية ولكن هذا الاختصاص هو في حقيقة الأمر إجرائي شكلي وتنظيمي وليس عملي حيث إن القاضي الذي يتولى هذه المحكمة ليست لديه خبرة عملية في مجال قضايا الاستثمار فهو يتعامل مع نصوص قانون الاستثمار وأنظمتها من خلال ما يعرض أمامه من قضايا تخص الاستثمار وإذا ما علمنا بأن قانون الاستثمار هو حديث النشأة فقد شرع عام 2006 وتم تأسيس هيئات الاستثمار عام 2008 ولم يتم إبرام عقود الاستثمار إلا في العام 2010 وبذلك فإن مشاكل الاستثمار حديثة إضافة إلى إن تأسيس المحاكم التي تتولى النظر بقضايا الاستثمار تم عام 2016 وإن القاضي الذي يدير هذه المحكمة غير ثابت في هذه المحكمة وإنما عرضة للنقل إلى محكمة أخرى لا علاقة لها في مجال الاستثمار ومن يخلفه في إدارة المحكمة ليست لديه المعرفة والاطلاع في مجال الاستثمار بالإضافة إلى إن القرار الصادر عن هذه المحكمة ليس باتاً وإنما قابلاً للاستئناف والتمييز ومحكمة الاستئناف حديثة عهد في قضايا الاستثمار لذلك فإن هذا الاستحداث شكلي وغير حقيقي. والتصفية القضائية في لغة القضاء هي دعوى المطالبة بالتعويض عن قيمة المشيدات المنفذة من قبل المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية فبعد أن تقرر هيئة الاستثمار سحب الإجازة لأحدى أسباب السحب الواردة في قانون الاستثمار ويكتسب قرارها الدرجة القطعية تقوم واستناداً لأحكام المادة (27/ثالثاً) من قانون الاستثمار من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب المستثمر أو الجهة مالكة الأرض في حال عدم تمكن المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية من تصفية مشروعه الاستثماري رضائياً فإن له أو للجهة مالكة الأرض التي نفذ عليه المشروع الاستثماري مراجعة هيئة الاستثمار لغرض إجراء التصفية القضائية فإذا قامت الهيئة بدورها الذي نص عليه القانون كون إجراءات التصفية خياراً للهيئة لها أن تقوم به أو أن تتركه فلا يوجد إلزام عليها بموجب القانون، تقوم الهيئة بمراجعة المحكمة المختصة لإجراء كشف مستعجل باعتبارها طالبة الكشف المستعجل والمطلوب الكشف المستعجل ضدهم كل من المستثمر والجهة مالكة الأرض لتثبيت واقع حال المشروع وتأمين موجوداته بواسطة خبير قضائي واكتسابه الدرجة القطعية كونه قابلاً للتمييز خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره وتقوم هيئة الاستثمار بالإعلان عن الفرصة الاستثمارية مجدداً ومن شروط الإعلان إلزام المستثمر الجديد بإيداع قيمة المشيدات الثابتة في الكشف المستعجل في أحد البنوك المعتمدة من قبل البنك المركزي تسلم إلى المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية بعد استيفاء حق الدولة وحقوق الأغيار الثابتة بحكم قضائي وإشعار من هيئة الاستثمار كما أن للمستثمر والجهة المالكة للأرض مراجعة المحاكم المختصة مباشرة لتصفية المشروع الاستثماري دون الطلب من الهيئة للقيام بها والتصفية التي تقوم بها المحكمة هي بعد الاستماع إلى أقوال طرفي الدعوى تقرر إجراء كشف بمعرفة خبراء قضائيين لتقييم ما تم تنفيذه وموجودات المشروع وفي حالة عدم الاعتراض على تقرير

الخبراء أو أن المحكمة وجدته صالحا لصدور قرار الحكم تصدر قرارها بتعويض المدعي (المستثمر) عن قيمة المشيدات تلزم الجهة المالكة للأرض وبعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية بإيداع قيمتها في مصرف معتمد وتسلم إلى المستثمر المسحوبة إجازته بعد استيفاء حق الدولة وحقوق الأعيان الثابتة بحكم قضائي مكتسب الدرجة القطعي حسب قرار الحكم كون المشيدات تقع على أرضها وتحل الجهة المالكة للأرض محل المستثمر المسحوبة إجازته في ملكية المشيدات وعند الإعلان عن الفرصة الاستثمارية يلزم المستثمر الجديد بدفع قيمة المشيدات الثابت في قرار الحكم إلى الجهة المالكة للأرض ففي حكم لمحكمة استئناف بابل الاتحادية بالعدد/204/س/2016 في 2019/2/13 ألزمت المدعى عليه مدير بلدية الحلة إضافة لوظيفته بإيداع مبلغ التعويض في احد المصارف الحكومية لصالح المدعي المستثمر (ع) عن قيمة الأعمال والمشيدات الناشئة عن عقد الاستثمار ولا يصرف للمستثمر إلا بعد استنفاد حكم المادة (27/ثالثا) من قانون الاستثمار.

تتميز التصفية بقرار حكم قضائي بان حق التقاضي أمام المحاكم العراقية من الأمور التي كفلها الدستور فمتى ما امتنعت هيئة الاستثمار من اخذ دورها بإجراء التصفية فان بإمكان أطراف العلاقة اللجوء إلى المحاكم المختصة للمطالبة بحقوقهم وهذا الحق مكفول بموجب الدستور وليس للمحاكم الامتناع عن النظر بهذه الدعاوى على الرغم من أن نص المادة (27/ثالثا) أشار إلى قيام هيئة الاستثمار بإجراءات التصفية كما وان رسوم التقاضي معتدلة بالمقارنة مع الرسوم والمصاريف التي يتم إنفاقها عند التصفية من خلال مراكز التحكيم التجارية المحلية أو الدولية .

إلا انه يعاب على هذا النوع من التصفية هو بطئ الإجراءات التي يتم بها حسم الدعاوى ومنها تصفية المشروع الاستثماري حيث قد تطول مدة دعوى تصفية المشروع الاستثماري إلى عدة سنوات قبل أن يصبح قرار حكم التصفية مكتسبا للدرجة القطعية ففي دعوى تصفية قضائية أقيمت من قبل مستثمر سحبت إجازته الاستثمارية الممنوحة له من قبل هيئة استثمار بابل استمرت إجراءات التقاضي منذ العام 2015 في الدعوى المرقمة 3394/ب/2015 ولحين إعداد هذا البحث لم يكتسب قرار الحكم الدرجة القطعية أي ما يقارب أربع سنوات استمرت إجراءات التصفية ولا زالت مستمرة وان هذا التأخر في إجراءات التصفية تجعل من الاستثمار بيئة طاردة للمستثمرين لاسيما المستثمر الأجنبي حيث ليست لديه الاستعداد لان تبقى أمواله مجمدة طوال مدة التقاضي ومن ثم يبتعد عن الاستثمار في العراق إضافة إلى الروتين وإجراءات التنفيذ التي يجب اتخاذها لدى مديرية التنفيذ التابعة لوزارة العدل.

إن إجراءات التقاضي ومنها تصفية المشروع الاستثماري تتم في ظل القوانين العراقية والمستثمر الأجنبي لديه شعور بان هذه القوانين شرعت لحماية رعاياها من المواطنين المحليين والأشخاص الطبيعية والمعنوية وتهدد مصالحه لا سيما إذا ما علمنا إن خصم المستثمر في دعاوى التصفية القضائية تكون الجهات المالكة للأراضي وهذه الجهات في الغالب تكون الدولة على اعتبار إن المشاريع الاستثمارية تنفذ على أراضي مملوكة للدولة لذلك فان المستثمر وعلى وجه التحديد المستثمر الأجنبي يعتقد بان القوانين المحلية شرعت لحماية مصالح الدولة وبالتالي فان هذا الأمر يسبب عزوف المستثمرين الأجانب عن الاستثمار لدينا. إن طول إجراءات التقاضي تجعل من تكاليفها باهظة ويتمثل ذلك من خلال رسوم الدعاوى والكشوفات وأجرة الخبراء وإتاعاب المحاماة وغيرها.

3 - 2 - 2 - الفرع الثاني: التصفية بقرار مركز التحكيم التجاري الوطني أو الدولي

التحكيم لغة: هو جعل الحكم فيما لك لغيرك. يقال حكمته في مالي، إذا جعلت إليه الحكم فيه. وحكمت الرجل، أي فوضت الحكم إليه³⁸. والتحكيم هو نظام لتسوية المنازعات عن طريق أفراد عاديين يختارهم

الخصوم أما مباشرة أو عن طريق وسيلة أخرى يرتضونها³⁹ وبعضهم يعرفه بأنه اتفاق على طرح النزاع على أشخاص ليفصلوا فيه من دون المحكمة المختصة⁴⁰ وقد يكون أطراف النزاع أشخاصاً طبيعيين أو معنوية وتعتبر هذه الوسيلة من أقدم الوسائل لفض المنازعات وقد ورد ذكر التحكيم في العديد من الآيات القرآنية كما في قوله تعالى (إن الله يأمركم أن تؤدوا الأمانات إلى أهلها وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل إن الله يعظكم به إن الله كان سميعاً بصيراً)⁴¹ وغيرها كثير وكذلك في السنة النبوية قال رسول الله صلى الله عليه واله وسلم (من حكم بين اثنين تحاكما وارتضيا به فلم يعدل بينهما بالحق فعليه لعنة الله) واستمر العمل بالتحكيم إلى وقتنا هذا حيث شرعت العديد من دول العلم قوانين خاصة بالتحكيم منها مصر وسوريا والسعودية وقطر والبحرين وفرنسا والصين واليابان وتم إنشاء مراكز للتحكيم التجاري في العديد من دول العالم لفض المنازعات الناشئة عن التعاملات التجارية والمشاريع الاستثمارية والاقتصادية كالمركز التجاري العراقي للتحكيم الدولي مركز التحكيم التجاري الدولي في النجف ومركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي ومركز العدالة للتحكيم والاستشارات القانونية في جمهورية مصر العربية ومركز تحكيم الغرفة التجارية الدولية في باريس ومحكمة التحكيم الدولية في لندن وجمعية التحكيم الدولية واشنطن وغيرها كثير وفي العراق لا يوجد قانون خاص بالتحكيم وإنما هناك بعض المواد القانونية في قانون المرافعات العراقي رقم (83) لسنة 1969 المعدل قد عالج التحكيم في الباب الثاني من الكتاب الثالث⁴²، فصاحب الحق قد لا يلجأ إلى المحاكم لأستخلاص حقه من طريق القضاء وإنما يؤثر الاتفاق مع خصمه لتحكيم من يروونه ليحكم بينهم بعد أن ينظر في خصومتهم ويسمع بيناتهم ، وبهذا التحكيم يحسم النزاع فيتحقق الغرض من اللجوء إلى القضاء فالتحكيم هو الاتفاق على طرح النزاع على شخص أو أشخاص معينين ليفصلوا فيه دون المحكمة⁴³ ومع ذلك فإن القرارات التي تصدر عن المحكمين يجب مصادقتها من قبل المحكمة المختصة والمحكمة لا تصادق على القرار إلا إذا كان موافقاً لحكم القانون ولكون تصفية المشروع الاستثماري نتيجة سحب اجازة الاستثمارية هي محل نزاع بين هيئة الاستثمار والمستثمر والجهة مالكة الأرض فهو من المواضيع التي يجوز الاتفاق على اللجوء فيها إلى مراكز التحكيم التجارية الدولية.

وتصفية المشروع الاستثماري من خلال مراكز التحكيم التجارية المحلية والدولية يمكن أن نطلق عليها اختصاراً بالتصفية التحكيمية ويقصد بها دفع قيمة المشيدات المنفذة من قبل المستثمر المسحوبة إجازته الاستثمارية بموجب القرار الصادر عن مركز التحكيم التجاري المحلي أو الدولي .

مصدر هذا النوع من التصفية هو نص المادة (27/أولاً) من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل والتي نص على (تخضع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى القانون العراقي وولاية القضاء العراقي، ويجوز الاتفاق مع المستثمر على اللجوء إلى التحكيم التجاري (الوطني أو الدولي) وفق اتفاق يبرم بين الطرفين يحدد بموجبه إجراءات التحكيم وجهته والقانون الواجب التطبيق). من خلال هذا النص نلاحظ إن هناك مجموعة من الأمور يجب توفرها لكي يتم اللجوء إلى التحكيم وأولى هذه الأمور هو وجود نزاع قائم بين طرفين فإذا لم يكن هناك نزاع فمن غير الممكن اللجوء إلى التحكيم فلو اتفق المستثمر المسحوبة إجازته مع مستثمر آخر على إكمال المشروع بمبلغ اتفاقاً عليه فهنا نكون أمام تصفية رضائية ولا يوجد مبرر للجوء إلى التحكيم لعدم وجود نزاع أصلاً على التصفية، كذلك من الأمور التي نلاحظها في هذا النص هو إن الأصل عند وجود نزاع يخص موضوع التصفية هو أن يتم تطبيق القانون العراقي وحسم النزاع من قبل المحاكم المختصة أي ولاية القضاء ولكن هذا الأصل يرد عليه استثناء إلا وهو جواز الاتفاق مع المستثمر سواء من قبل هيئة الاستثمار أو الجهة المالكة للأرض أو الجهة القطاعية على اللجوء إلى التحكيم

التجاري الوطني أو الدولي عند حدوث نزاع بين أي من الأطراف وقد يتم تثبيت هذا الاتفاق في عقد الاستثمار ابتداءً وهذا ما يسمى بشرط التحكيم وقد يتم هذا الاتفاق بعقد مستقل يبرم عند حصول النزاع وهذا ما يسمى بمشارطة التحكيم ويجب أن يتضمن اتفاق التحكيم على جملة أمور منها الإجراءات التي يجب إتباعها في التحكيم وكذلك جهة التحكيم أي المركز التجاري الذي يتم اللجوء إليه لإجراء التحكيم سواء الوطني أو الدولي وأيضاً يجب أن يتضمن اتفاق التحكيم على القانون الواجب التطبيق أثناء التحكيم فمن الأمور التي تدعو المستثمرين إلى اللجوء إلى التحكيم هو التخلص من تطبيق القانون الوطني المحلي لشعورهم المسبق بأنه شرع لحماية مواطنيه وعدم حيادية القاضي عند تطبيق القانون الوطني علماً فقد صادق العراق عام 2013 على اتفاقية واشنطن لتسوية منازعات الاستثمار (اكسيد) لسنة 1965 .

فعند حصول نزاع في موضوع التصفية وعلى وجه التحديد القيمة المقدرة فبإمكان المستثمر إذا كان هناك شرط في عقد الاستثمار أو اتفق مع خصمه على اللجوء إلى التحكيم لتصفية مشروعه الاستثماري وعند اللجوء إلى مركز التحكيم التجاري الوطني أو الدولي يتم انتداب ثلاثة محكمين لا يشترط فيهم أن يكونوا من رجال القانون يتم إجراء الكشف من قبلهم لتقييم وتثمين ما تم تنفيذه من قبل المستثمر وكذلك موجودات المشروع الاستثماري ويقوم المحكمون بإصدار قرار بذلك وفي أغلب مراكز التحكيم يكون القرار غير قابلاً للطعن فيه أي باتاً عدا الدفع ببطالان حكم التحكيم ولأسباب تتعلق بالنواحي الإجرائية .

ومن محاسن التصفية التحكيمية هو اختيار المحكمين من قبل أطراف النزاع أنفسهم وهذا يشعرهم بالاطمئنان وقبول القرار الصادر عنهم وبإمكان أطراف النزاع تبسيط إجراءات التحكيم بما يسهل على المحكمين الإسراع في حسم موضوع التصفية كما يتسم السرعة في حسم موضوع تصفية المشروع الاستثماري وقلة النفقات فيما لو تم لجوء المتخاصمين إلى مركز تحكيم تجاري وطني بالمقارنة فيما لو تم اللجوء إلى مركز دولي أو إلى القضاء. وجلسات مراكز التحكيم تكون سرية ولا يحضرها إلا أطراف العلاقة مما يحافظ على أسرار أطراف النزاع بخلاف جلسات المحاكم فالأصل تكون علنية واستثناء تكون سرية وبموافقة المحكمة. وقبول التصفية التحكيمية يساعد على حسم الخلاف بين الأطراف المتنازعة وبالتالي يحافظ على العلاقة بينهم. كما وإن اللجوء إلى التحكيم يخفف العبء على القضاء. وأيضاً يتميز بالمرونة في إجراءات التصفية وهذا ما تقتضيه طبيعة التعاملات التجارية الدولية ويشعر المستثمر الأجنبي بالثقة من خلال عدم اللجوء إلى القضاء وتطبيق القانون الوطني والذي يعتقد بأنه مشرع لحماية رعاياه.

ويعاب على التصفية التحكيمية بعدم وجود قانون مشرع ينظم التحكيم التجاري الدولي وإجراءاته ويجعل من القرارات الصادرة عن مراكز التحكيم التجارية قابلة للتنفيذ مباشرة دون اللجوء إلى القضاء للمصادقة عليها وعدم الاستقرار النهائي بشأن كافة الجوانب القانونية للتحكيم في مراكز التحكيم التجارية وإن من يتولى إجراءات التحكيم أي المحكمين لا يكونون في غالب الأحيان من رجال القانون ومن ثم فإن الأحكام التي تصدر عنهم تفتقر غالباً إلى الصيغة القانونية والتأصيل القانوني كما إن الأحكام الصادرة عن مراكز التحكيم التجارية الدولية أصبحت في العديد من الدول غير قابلة للطعن فيها سواء بالطرق العادية أو غير العادية عدا دعوى الطعن ببطالان حكم التحكيم ولأسباب تتعلق بالنواحي الإجرائية في الحكم أما الناحية الموضوعية فإن حكم التحكيم لا يخضع للرقابة القضائية وارتفاع تكاليف التحكيم إذا ما تمت في مراكز التحكيم التجارية الدولية وكان موضوع النزاع (قيمة ما تم تنفيذه) قليل القيمة. كذلك من سلبياته التأخير في حسم موضوع النزاع (التصفية) إذا قام من خسر حكم التحكيم برفع دعوى بطالان حكم التحكيم وانتفاء عنصر الإلزام في الأحكام الصادرة عن مراكز التحكيم التجارية لدى دوائر التنفيذ في حال امتناع من صدر الحكم

ضده من التنفيذ مما يستدعي إقامة دعوى لتصديق حكم التحكيم أمام القضاء لكي يتم تنفيذه لدى دوائر التنفيذ لذلك يقتضي الأمر تشريع قانون خاص بالتحكيم التجاري لمعالجة هذا الأمر.

4 - الخاتمة

إن تصفية المشروع الاستثماري هي إحدى الآثار القانونية التي تترتب جراء سحب اجازة الاستثمار ونتيجة حتمية لها وبغية تلافي الوصول إلى هذه النتيجة (التصفية) يتوجب تقليص الحالات التي يتم من خلالها اللجوء إلى سحب اجازة الاستثمار التي بدورها تؤدي إلى تصفية المشروع الاستثماري لا سيما وان هذا الإجراء يثير الريبة والقلق في نفوس المستثمرين وعلى وجه الخصوص الأجانب وتقليص هذه الحالات لا يتم إلى من خلال تعديل قانون الاستثمار، وتصفية المشروع الاستثماري وفقا لقانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل نوعين من وجهة نظر الباحث التصفية الإدارية والتصفية القضائية ويتفرع كل منها إلى فرعين فالتصفية الإدارية تنفرع إلى تصفية بقرار إداري وتصفية باتفاق رضائي أما التصفية القضائية فتفرع إلى تصفية بقرار حكم قضائي وتصفية بقرار حكم من مركز تحكيم تجاري وطني أو دولي ولكل نوع من هذه الأنواع ايجابياته وسلبياته والتصفية السائدة لدينا هي التصفية الرضائية والتصفية بقرار قضائي أما التصفية التحكيمية فهي مرهونة بمدى تقبل أطراف النزاع بقرار التحكيم فإذا تم قبوله تتم التصفية أما إذا رفض من قبل احد أطراف النزاع فالأمر يقتضي اللجوء إلى القضاء لعدم وجود قانون خاص بالتحكيم أما التصفية الإدارية فالمعول عليه هو التصفية باتفاق رضائي أما التصفية بقرار إداري فلا يمكن السير بإجراءاتها بسبب عدم وجود جزاءات تترتب على القرارات التي تصدر عن هيئة الاستثمار وفقا لنص المادة (7/د) وعدم وجود آلية عمل مقررة من هيئة الاستثمار الوطنية تتعلق بإجراءات تصفية المشروع الاستثماري لكي يتسنى لهيئات الاستثمار في المحافظات غير المنتظم بإقليم من إتباعها كما وان تفسير مجلس شوري الدولة للتصفية التي تقوم بها هيئة الاستثمار والواردة في نص المادة (27/ثالثا) هي التصفية القضائية وذلك في قراره المرقم 40 / 2013 في 2013/5/14 واختتم بحثي بالنتائج والمقترحات المدرجة في أدناه :

4 - 1 - النتائج

1. لم ينص قانون الاستثمار على سحب اجازة الاستثمار عند انتهاء مدة الاستثمار كما لا يوجد نص في قانون الاستثمار يعالج سحب اجازة الاستثمار لدى قيام المستثمر بالتنازل عنها بسبب لا دخل له فيه كالتأخر في إبرام عقد الإيجار أو التملك بالنسبة للمشاريع السكنية أو التأخر في إبرام عقد الاستثمار أو التأخر في تسليم موقع المشروع وغيرها.
2. لا يوجد جزاء يترتب على عدم تنفيذ أطراف العلاقة بالمشروع الاستثماري للقرارات الصادرة عن هيئة الاستثمار لكي يتم تفعيل التصفية الإدارية.
3. لا يمكن لهيئة الاستثمار من إبرام عقد الاستثمار ما لم يتم إبرام عقد الإيجار أو عقد نقل الملكية والتي تبرم من قبل الجهات المالكة للأراضي مع المستثمرين وتسليم موقع المشروع الاستثماري خالي من الشواغل بموجبهما.
4. من غير الممكن تنفيذ القرارات الصادرة عن مراكز التحكيم التجارية (الوطنية أو الدولية) لدى مديريات التنفيذ إلا بعد مصادقتها من قبل القضاء بسبب عدم وجود قانون خاص بالتحكيم التجاري.
5. عدم وجود آلية عمل لدى هيئات الاستثمار لكي يتم تصفية المشروع الاستثماري إدارياً .

4 - 2 - المقترحات

1. نقتراح على المشرع العراقي تبني نص في قانون الاستثمار كالاتي: (تقوم هيئة الاستثمار بسحب اجازة الاستثمار عند قيام المستثمر بالتنازل عنها وإضافة نص آخر مفاده (تسحب اجازة الاستثمار بانتهاء مدتها ما لم يتم تجديدها).
2. تضمين قانون الاستثمار نص يرتب جزاء مادي أو معنوي على عدم تنفيذ أطراف العلاقة بالمشروع الاستثماري للقرارات الصادرة عن هيئة الاستثمار وفقاً لأحكام نص المادة (7/د) من قانون الاستثمار العراقي.
3. تضمين قانون الاستثمار نص مفاده (تنقل ملكية الأراضي التي يتم تخصيصها لأغراض لاستثمار إلى هيئة الاستثمار) لكي يتم الاستغناء عن عقدي الإيجار والتملك اللذان يتم إبرامهما من قبل الجهة المالكة للأرض مع المستثمر.
4. تشريع قانون خاص بالتحكيم التجاري (الوطني أو الدولي).
5. على الهيئة الوطنية إعداد آلية عمل لتصفية المشروع الاستثماري إدارياً مصادق عليها من قبل الأمانة العامة لمجلس الوزراء لكي يتم اعتمادها من قبل هيئات الاستثمار.
6. إنشاء مجلس أعلى للاستثمار برئاسة رئيس مجلس الوزراء يتولى معالجة قضايا الاستثمار .

هوامش البحث

-
- 1 المادة 5 من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017 نصت على (لا يجوز للجهات الإدارية إلغاء التراخيص الصادرة للمشروع الاستثماري أو وقفها أو سحب العقارات التي تم تخصيصها للمشروع إلا بعد انذار المستثمر بالمخالفات المنسوبة إليه، وسماع وجهة نظره وإعطائه مهلة مناسبة لإزالة أسباب المخالفة. وفي جميع الأحوال، يجب أخذ رأي الهيئة قبل إصدار القرارات المشار إليها في الفقرة الأولى، وتبدي الهيئة رأيها خلال سبعة أيام من تاريخ ورود الطلب إليها مستوفياً جميع الإجراءات القانونية المقررة. ويحق للمستثمر التظلم من هذا القرار أمام اللجنة المنصوص عليها بالمادة "83" من هذا القانون. وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد تطبيق أحكام هذه المادة وضوابطها) .
 - 2 المادة 9 من قانون الاستثمار في إقليم كردستان العراق رقم 4 لسنة 2006 نصت على (أولاً: لدى مخالفة المستثمر لأحكام هذا القانون أو إحدى فقرات العقد المبرم بينه وبين الجهات المختصة تقوم الهيئة بانذار المخالف وطلب الإيقاف الفوري للنشاط المتسبب لحصول المخالفة وإمهاله مدة مناسبة تحددتها الهيئة تتناسب وطبيعة المخالفة لإزالتها مع اثارها. ثانياً: في حالة اصرار المستثمر على عدم إيقاف وإزالة اثار المخالفة وفق احكام الفقرة (أولاً) اعلاه، تسترد منه الارض وتستملك الهيئة المنشآت المبنية عليها من قبل المستثمر(ان وجدت) وبقيمتها مستحقة القلع وفق القانون، ويتحمل دفع هذه القيمة المستثمر الجديد الذي تخصص له الارض لإكمال المشروع وفق أحكام هذا القانون، ويكون المخالف مسؤولاً عن أي ضرر ينتج عن عدم قيامه بتنفيذ التزاماته. ثالثاً: اذا اجر المستثمر الارض المخصصة لمشروعه كلاً أو جزءاً من الباطن أو استغلها لغير الأغراض التي خصصت من أجلها وبدون موافقة الهيئة فتسترد منه الارض أو الجزء المؤجر أو المستغل لغير الغرض المحدد، ويدفع المستثمر ضعف اجر المثل عن مدة تاجيره للارض أو استغلالها لغير الأغراض المخصصة لها ويتم استحصا المبلغ وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ في الاقليم،

وفي حالة استرداد الارض منه كلياً يعامل المستثمر المخالف وفق احكام الفقرة (ثانياً) اعلاه فيما يتعلق بالمنشآت المبنية عليها وقت الاسترداد) .

3 المادة 27/ثالثاً من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (في حالة توقف العمل في المشروع الاستثماري بسبب النزاع بين المستثمر والغير وبعد مراعاة المدة الزمنية المنصوص عليها في الفقرة(أ) من هذا البند فان للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية بتصفية المشروع مع إخطار مالك المشروع وإيداع مبلغ التصفية في احد المصارف بعد استيفاء حق الدولة أو إي حقوق للغير ثابتة بحكم قضائي يقضي باستحقاقها، كما إن للغير إذا كان مقرضاً أو ممولاً الحق قبل بدأ إجراءات التصفية مطالبة الهيئة مانحة الإجازة باستبدال المستثمر ويعود تقدير قبول او رفض ذلك الطلب إلى الهيئة مانحة الإجازة) .

4 المادة 14/ سابعا من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (الالتزام بتطابق جدول تقدم العمل الذي يقدمه المستثمر مع الواقع على أن لا يكون التفاوت الزمني أكثر من ستة أشهر وعلى الهيئة الوطنية للاستثمار وضع شروط جزائية في حالة تجاوز مدة السنة أشهر كما أن للهيئة سحب الإجازة) .

Foire Aux Questions Portant Sur Les Modalites De Liquidation D'un Fcpr/Fcpi/Fip, Paris 2006.

5 المادة 19 / اولا وثانيا من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (أولاً : يحصل المستثمر على الإجازة إضافة إلى حصوله على باقي الإجازات لغرض التمتع بالمزايا والإعفاءات التي تقدمه الهيئة . ثانيا - تمنح الهيئة إجازة استثمار لإنشاء المشروع بناء على طلب يقدم إليها من المستثمر ويشمل الطلب الذي يتقدم به المستثمر ما يأتي: أ -استمارة الطالب المعدة من الهيئة. ب- خطة تمويل المشروع مقترنة بضمان جهة التمويل من مؤسسة مالية معتمدة. ج -المشاريع التي قام بها المستثمر أو شركاؤه في العراق أو خارجه والجهات الساندة له في تنفيذه. د - تفاصيل المشروع المراد الاستثمار فيه والجدوى الاقتصادية. هـ - جدول زمني لانجاز المشروع) .

6 المادة 27 / ثانيا من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (إذا حصل نزاع بين الشركاء يتم إتباع الإجراءات الآتية: أ-إذا توقف العمل بالمشروع لفترة تزيد على(٣) ثلاثة أشهر في وجه إنذار إلى المستثمر بتسوية الخلاف خلال(٣٠) ثلاثين يوم من تاريخ الإنذار وعند عدم الاستجابة يتم تحميل المستثمر الممتلكاً غرامة تأخيرية تتناسب ومدة التأخير على ان لا يزيد المجموع التراكمي عن(١٠%) عشرة من المائة كلفة المشروع. ب - يستبعد الطرف المخل بالتزاماته بعد مضي المدة المنصوص عليها في الفقرة(أ) من هذا البند ويحل الشريك غير المخل أو من يرتضيه محله في الحقوق والالتزامات بعد استحصال موافقة الهيئة مانحة الإجازة ودون الإخلال بحق الهيئة في سحب إجازة الاستثمار بعد مضي المدة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذا البند.

7 المادة 28/اولا من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (أولاً في حالة مخالفة المستثمر لإحكام هذا القانون فل للهيئة اتخاذ الإجراءات الآتية: أ -توجيه إنذار إلى المستثمر بإزالة المخالفة أو البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة التي تحددها الهيئة. ب -عند عدم قيام المستثمر بإزالة المخالفة خلال المدة المحددة من الهيئة فيتم توجيه إنذار نهائي للمستثمر لمدة(٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ الإنذار وبانتهائها تفرض غرامة تأخيرية تتناسب ومقدار مدة التفاوت الزمني على إن لا يزيد المجموع التراكمي عن(١٠%) عشرة من المائة من كلفة المشروع. ج -عند عدم استجابة المستثمر المنصوص عليه في الفقرتين(أ) و(ب) من هذا

البند فللهيئة سحب إجازة استثمار المشروع من تاريخ تحقق المخالفة مع احتفاظ الغير بحقه في المطالبة بالتعويض تجاه المستثمر عن الضرر الذي سببه له من جراء المخالفة دون الإخلال بأي عقوبات أخرى) .
8 الى المادة 28 /ثانيا من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (ثانياً-سحب الهيئة إجازة الاستثمار إذا أدلى المستثمر بمعلومات غير صحيحة أو مضللة أو استخدم أساليب غير مشروعة يترتب عليها الحصول على أي امتياز أو منفعة وفق أحكام هذا القانون).

9 المادة 19 من النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل نصت على (أولاً: يلتزم المستثمر بالجدول الزمني المنصوص عليه في البند (سابعاً) من المادة (14) من قانون الاستثمار . ثانياً: إذا أخل المستثمر بما ورد في البند (أولاً) من هذه المادة، يدفع غرامة تأخيرية يتناسب مقدارها طردياً مع طول مدة التفاوت الزمني على ان لا تزيد على (10 %) عشرة من المئة من رأس مال المشروع مع احتفاظ الهيئة بحقها في سحب الإجازة) .
10 المادة 35/أولاً من النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل نصت على (إذا أخل المستثمر بأي من الالتزامات المنصوص عليها في الفصل الرابع من قانون الاستثمار الكثر من مرة).

11 المادة 14 من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (يلتزم المستثمر بما يأتي : أولاً - إشعار الهيئة الوطنية للاستثمار أو هيئة الإقليم أو المحافظة حسب الأحوال خطياً فور الانتهاء من تركيب الموجودات وتجهيزها لأغراض المشروع وتاريخ بدء العمل التجاري.ثانياً : مسك حسابات أصولية يدققها محاسب قانوني مجاز في العراق وفقاً للقانون. ثالثاً : تقديم دراسة الجدوى الاقتصادية والفنية للمشروع وأي معلومات أو بيانات أو وثائق تطلبها الهيئة أو الجهات الأخرى المختصة فيما يتعلق بموازنة المشروع والتقدم الحاصل في إنجازه. رابعاً : مسك سجلات خاصة بالمواد المستوردة للمشروع والمعفاة من الرسوم طبقاً لأحكام هذا القانون مع تحديد مدد الاندثار لهذه المواد. خامساً : المحافظة على سلامة البيئة والالتزام بنظم السيطرة النوعية المعمول بها في العراق والأنظمة العالمية المعتمدة في هذا المجال والقوانين المتعلقة بالأمن والصحة والنظام العام وقيم المجتمع العراقي. سادساً : الالتزام بالقوانين العراقية النافذة في مجالات الرواتب والإجازات وساعات وظروف العمل وغيره اكحد أدنى. سابعاً : الالتزام بتطابق جدول تقدم العمل الذي يقدمه المستثمر مع الواقع على أن لا يكون التفاوت الزمني أكثر من ستة أشهر وعلى الهيئة الوطنية للاستثمار وضع شروط جزائية في حالة تجاوز مدة الستة أشهر كما أن للهيئة سحب الإجازة. ثامناً : تدريب مستخدميه من العراقيين وتأهيلهم وزيادة كفاءتهم ورفع مهاراتهم وقدراتهم وتكون الأولوية لتوظيف واستخدام العاملين العراقيين) .

12 المادة 35 / ثانيا من النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل نصت على (إذا ثبت ارتكاب المستثمر جريمة مخلة بالشرف في داخل جمهورية العراق او خارجها) .

13 المادة 21 / 6 من قانون العقوبات العراقي المعدل رقم 111 لسنة 1969 نصت على (الجرائم المخلة بالشرف كالسرقة والاختلاس والتزوير وخيانة الامانة والاحتيال والرشوة وهتك العرض) .

14 المادة 35 / ثالثاً من النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل نصت على (إذا تسبب المستثمر بخرق اية اتفاقية ثنائية او معاهدة دولية يكون العراق طرفاً فيها) .

15احمد هليل عبد عون الشمري: معوقات الاستثمار الاجنبي في العراق، رسالة ماجستير،كلية القانون،جامعة كربلاء،2013، ص 177

16 المادة 10/ثالثاً/ج من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (ج) للمستثمر إن ينقل ملكية المشروع الاستثماري كلاً أو جزءاً خلال مدة الإجازة إلى إي مستثمر آخر بعد استحصال موافقة الهيئة مانحة الإجازة بشرط انجازه بنسبة ٤٠ % من المشروع وبحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق والالتزامات المترتبة عليه وفق القانون والاتفاق المبرم معه) .

17 المادة 10 /ثالثاً/أ من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (أ) للمستثمر العراقي أو الأجنبي حق استئجار وتأجير العقارات أو المساطحة من الدولة أو من القطاعين الخاص والمختلط لغرض إقامة مشاريع استثمارية عليه المدة لا تزيد عن (٥٠) خمسين سنة قابلة للتجديد بموافقة الهيئة مانحة الإجازة والجهة ذات العلاقة بعد مراعاة طبيعة المشروع والجدوى الاقتصادية منه باستثناء المشاريع الصناعية المشيدة في المدن الصناعية تملك بموجب بدل وحسب التعليمات) .

18 المادة 10 / ثالثاً / ب من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (ب) للهيئة الاستثمار المانحة للأجازة الاتفاق مع المستثمر العراقي أو الأجنبي على عودة المشروع إلى الدولة أو الإقليم أو المحافظة غير المنتظمة في إقليم بعد انتهاء مدة الإجازة وبالشروط الواردة في الاتفاق المبرم معه).

19 المادة 9 من قانون الاستثمار في إقليم كردستان العراق رقم 4 لسنة 2006 نصت على (أولاً: لدى مخالفة المستثمر لأحكام هذا القانون أو إحدى فقرات العقد المبرم بينه وبين الجهات المختصة تقوم الهيئة بانذار المخالف وطلب الإيقاف الفوري للنشاط المتسبب لحصول المخالفة وإمهاله مدة مناسبة تحددها الهيئة تتناسب وطبيعة المخالفة لإزالتها مع اثارها. ثانياً: في حالة اصرار المستثمر على عدم إيقاف وإزالة اثار المخالفة وفق احكام الفقرة (أولاً) اعلاه، تسترد منه الارض وتستملك الهيئة المنشآت المبنية عليها من قبل المستثمر(ان وجدت) وبقيمتها مستحقة القلع وفق القانون، ويتحمل دفع هذه القيمة المستثمر الجديد الذي تخصص له الارض لإكمال المشروع وفق أحكام هذا القانون، ويكون المخالف مسؤولاً عن أي ضرر ينتج عن عدم قيامه بتنفيذ التزاماته. ثالثاً: إذا اجر المستثمر الارض المخصصة لمشروعه كلاً أو جزءاً من الباطن أو استغلها لغير الأغراض التي خصصت من أجلها وبدون موافقة الهيئة فتسترد منه الارض أو الجزء المؤجر أو المستغل لغير الغرض المحدد، ويدفع المستثمر ضعف اجر المثل عن مدة تأجيله للارض أو استغلالها لغير الأغراض المخصصة لها ويتم استحصال المبلغ وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ في الاقليم، وفي حالة استرداد الارض منه كلياً يعامل المستثمر المخالف وفق احكام الفقرة (ثانياً) اعلاه فيما يتعلق بالمنشآت المبنية عليها وقت الاسترداد) .

20 المادة 10/ثانياً/ب من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (يتم إبرام عقد المشروع الاستثماري معالجهة القطاعية المنظمة للنشاط أو مع الهيئة مانحة الإجازة على ان يبرم العقد الخاص بالعقار مع الجهة المالكة) .

21 الفقرة اولاً من المادة 14 من النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل نصت على (يتم تخصيص أو تأجير العقارات اللازمة لإقامة المشاريع بالاتفاق بين المستثمر ومالك العقار أو صاحب حق التصرف فيه).

22 المادة 27 / ثالثاً من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (في حالة توقف العمل في المشروع الاستثماري بسبب النزاع بين المستثمر والغير وبعد مراعاة المدة الزمنية المنصوص عليها في الفقرة(أ) من هذا البند فان للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية بتصفية المشروع مع إخطار مالك المشروع وإيداع مبلغاً لتصفية في احد المصارف بعد استيفاء حق الدولة أو إي حقوق للغير ثابتة بحكم قضائي يقضي

باستحقاقها، كما إن للغير إذا كان مقرضاً أو ممولاً الحق قبل بدأ إجراءات التصفية مطالبة الهيئة مانحة الإجازة باستبدال المستثمر ويعود تقدير قبول أو رفض ذلك الطلب إلى الهيئة مانحة الإجازة) .

23د. رمزي الشاعر - دراسة باللغة الفرنسية لاساليب الادارة العامة بعنوان Les Actes de l'Administration - كلية الحقوق جامعة - عين شمس - القاهرة - 1980

24د. محسن خليل : القانون الاداري، ج1، المكتبة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1973، ص333
COHEN E., Analysefinancière, 5e édition, Gestion, Économica, 2004.

25قاسم محمد حنتوش/ التنظيم القانوني لسلطة الادارة في سحب اجازة الاستثمار في التشريع العراقي، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بابل، 2006، ص17.

26 المادة 8/68 و 11 من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017 (8 - متابعة آليات تسوية منازعات الاستثمار وموقف قضايا التحكيم الدولية و 11 - حل الخلافات والتشابكات التي قد تثار بين اجهزة الدولة في مجال الاستثمار ويصدر بتشكيل هذا الأجهزة وبنظام العمل به قرار من رئيس الجمهورية وتلتزم جميع أجهزة الدولة بتنفيذ القرارات الصادرة عن المجلس) .

27ينظر الى المواد من 82 الى 94 من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017
BATSCH L., « Le tableau de financement à consommer sans modération », Alternatives économiques, n° 243, janvier 2006.

28المادة 5/رابعاً من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (تتسق هيئات الأقاليم والمحافظات عملها مع الهيئة الوطنية للاستثمار وتتسق وتتشاور مع الحكومات المحلية في ما يتعلق بالخطط والتسهيلات الاستثمارية) .

29ينظر الى المواد من 158 الى 179 من قانون الشركات رقم 21 لسنة 1997.
30معجم اللغة العربية/المعجم الوسيط /ج1/ مكتبة الشروق الدولية /2004/ ط4/ ص518
31د. رافت دسوقي - التحكيم في قانون العمل رقم 12 لسنة 2003 - دار نصر للطباعة - القاهرة - بلا عام - ص 23

32د. ماهر محمد حامد، النظام القانوني للحكم في التحكيم التجاري الدولي، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، مصر / ط 2010 / ص 38

Nathalie Taverdet-Popiolek, Guide du choix d'investissement, Groupe Eyrolles, Paris 2006.

33امير تاج الدين / التفاوض .. علم .. فن .. مهارة / كنوز للنشر والتوزيع / ص10
34الفقرة اولاً من المادة 14 من النظام رقم 2 لسنة 2009 نصت على (يتم تخصيص أو تأجير العقارات اللازمة لإقامة المشاريع بالاتفاق بين المستثمر ومالك العقار أو صاحب حق التصرف فيه).

35المادة 27/ ثانياً/ب من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (يستبعد الطرف المخل بالتزاماته بعد مضي المدة المنصوص عليها في الفقرة(أ) من هذا البند ويحل الشريك غير المخل أو من يرتضيه محله في الحقوق والالتزامات بعد استحصال موافقة الهيئة مانحة الإجازة ودون الإخلال بحق الهيئة في سحب إجازة الاستثمار بعد مضي المدة المنصوص عليها في الفقرة(أ) من هذا البند.

36المادة 27 / ثالثاً من قانون الاستثمار رقم 13 لسنة 2006 المعدل نصت على (في حالة توقف العمل في المشروع الاستثماري بسبب النزاع بين المستثمر والغير وبعد مراعاة المدة الزمنية المنصوص عليها في

الفقرة (أ) من هذا البند فان للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية بتصفية المشروع مع إخطار مالك المشروع وإيداع مبلغ التصفية في احد المصارف بعد استيفاء حق الدولة أو إي حق وقلل غير ثابتة بحكم قضائي يقضي باستحقاقها، كما إن للغير إذا كان مقرضا أو ممولاً الحق قبل بدأ إجراءات التصفية مطالبة الهيئة مانحة الإجازة باستبدال المستثمر ويعود تقدير قبول او رفض ذلك الطلب إلى الهيئة مانحة الإجازة) .
37 المادة 19 / ثالثاً من الدستور العراقي الصادر عام 2005 نصت على (التقاضي حق مصون ومكفول للجميع)

38. عبد الكريم زيدان - نظام القضاء في الشريعة الإسلامية - ط1 - 1984 - بغداد - ص 291
39. ابو زيد رضوان - الاسس العامة في التحكيم التجاري الدولي - دار الفكر العربي، القاهرة - 1980
40. عبد الرحمن العلام - شرح قانون المرافعات المدنية الجزء الرابع - ط2 - 2008 ص 399
41 سورة النساء الآية 58
42 ينظر الى المواد (من 251 الى 276) من قانون المرافعات العراقي رقم 83 لسنة 1969
43. احمد ابو الوفا، التحكيم الاختياري والاجباري، ط الخامسة، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر، 1988 ، ص 15.

CONFLICT OF INTERESTS

There are no conflicts of interest

المصادر

الكتب :

1. احمد هليل عبد عون الشمري: معوقات الاستثمار الاجنبي في العراق، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة كربلاء، 2013 ، ص 177.
2. قاسم محمد حنتوش، التنظيم القانوني لسلطة الادارة في سحب اجازة الاستثمار في التشريع العراقي، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بابل، 2006 ، ص 17.
3. امير تاج الدين، التفاوض .. علم .. فن .. مهارة، كنوز للنشر والتوزيع، ص 10.
4. د. عبد الكريم زيدان، نظام القضاء في الشريعة الإسلامية، ط1 - 1984، بغداد، ص 29.
5. د. محسن خليل: القانون الاداري، ج1، المكتبة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1973 ، ص 333.
6. د. رمزي الشاعر، دراسة باللغة الفرنسية لاساليب الادارة العامة بعنوان Les Actes de l'Administration ، كلية الحقوق جامعة، عين شمس، القاهرة، 1980.
7. د. رافت دسوقي، التحكيم في قانون العمل رقم 12 لسنة 2003، دار نصر للطباعة، القاهرة، بلا عام، ص 23.
8. د. ماهر محمد حامد، النظام القانوني للحكم في التحكيم التجاري الدولي، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، مصر، ط 2010، ص 38.
9. الدستور العراقي الصادر عام 2005.
10. ابو زيد رضوان، الاسس العامة في التحكيم التجاري الدولي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1980.
11. عبد الرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية الجزء الرابع، ط2 ، 2008 ص 399.

12. د. احمد ابو الوفا، التحكيم الاختياري والاجباري، ط الخامسة، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر، 1988، ص 15.

13. معجم اللغة العربية، المعجم الوسيط، ج1، مكتبة الشروق الدولية، 2004، ط4، ص518.

القوانين واللائحة

1. قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل.
2. قانون العقوبات العراقي المعدل رقم 111 لسنة 1969.
3. قانون الشركات الخاصة رقم 21 لسنة 1997.
4. قانون المرافعات العراقي رقم 83 لسنة 1969.
5. قانون الاستثمار في اقليم كردستان العراق رقم 4 لسنة 2006.
6. النظام رقم 2 لسنة 2009 المعدل.
7. قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017 .

المصادر الاجنبية

1. Foire Aux Questions Portant Sur Les Modalites De Liquidation D'un Fcpr/Fcpi/Fip, Paris 2006.
2. Nathalie Taverdet-Popiolek, Guide du choix d'investissement, Groupe Eyrolles, Paris 2006.
3. BATSCHE L., « Le tableau de financement à consommer sans modération », Alternatives économiques, n° 243, janvier 2006.
4. COHEN E., Analyse financière, 5e édition, Gestion, Économica, 2004.