

ورقة بحثية

التنظيم القانوني للاستثمار الأجنبي العقاري في مصر

”دراسة تحليلية“

**Legal regulation of foreign real estate
investment in Egypt " Analytical study "**

بحث مقدم الى المؤتمر الدولي السنوى الرابع والعشرون

للبنك الحفوف جامعة المنصورة

الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري

**Legal and economic aspects of real
estate investment**

في الفترة من ٢٧ – ٢٨ أبريل ٢٠٢٥م

إعداد

عقيد شرطة. د / شريف علي محمد البلعوطي

دكتوراه في الاقتصاد السياسي والتشريعات الاقتصادية كلية الحقوق جامعة

المنصورة والمحاضر بكلية الشرطة

Police Colonel Dr. Sherif Ali Mohamed El-Balouti

PhD in Political Economy and Economic Legislation –

Faculty of Law, Mansoura University

And lecturer at the Police Academy

التنظيم القانوني للاستثمار الأجنبي العقاري في مصر

الملخص:

التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي في مصر يخضع لعدة قوانين وتشريعات تهدف إلى تشجيع الاستثمار وحمايته، وبموجب قانون الاستثمار المصري، يسمح للأجانب بتملك العقارات في مصر بشرط أن يكون العقار مخصصاً للاستخدام الشخصي أو التجاري، كما تتيح الحكومة للأجانب شراء الأراضي والعقارات ضمن مشروعات التطوير العقاري، شريطة ألا يتجاوز إجمالي المساحات المملوكة لهم نسبة معينة من مساحة المشروع، وتلتزم الشركات الأجنبية بتسجيل العقارات في السجلات العقارية، ودفع الرسوم المقررة، كما تحظى المشروعات العقارية التي تشمل استثمارات أجنبية بعدد من الحوافز الضريبية والجمركية وفقاً للقوانين السارية.

Abstract:

The legal regulation of foreign real estate investment in Egypt is subject to several laws and legislations aimed at encouraging and protecting investment. Under the Egyptian Investment Law, foreigners are allowed to own real estate in Egypt provided that the property is designated for personal or commercial use. The government also allows foreigners to purchase land and real estate within real estate development projects, provided that the total areas owned by them do not exceed a certain percentage of the project area. Foreign companies are obligated to register real estate in the real estate records and pay the prescribed fees. Real estate projects that include foreign investments also enjoy a number of tax and customs incentives in accordance with applicable laws.

مقدمة

نجحت السوق العقارية فى مصر أن تجعل من نفسها أحد أهم القطاعات الجاذبة للاستثمار، انطلاقاً من كونها أكثر أنواع الاستثمارات تحقيقاً للربحية والأمان، وربما تكون الأوفر حظاً في مستقبل لا مجال فيه للخسائر، وبحسب ما أكده المستثمرون وخبراء العقارات فى مصر، فإن السوق العقارية المصرية هي حصان الرهان بالمنطقة العربية خلال الأيام القليلة القادمة فالاستثمار العقاري في مصر يمثل طوق النجاة لشركات الاستثمار العقاري العربية والمحلية في الآونة الأخيرة.

والحقيقة أن العقارات ذا خصوصية فى ذهن وعقيدة المصريين على مدار عقود باعتبارها ملاذاً آمناً، ووعاءً ادخاريًا محدود المخاطر، كما أنه يتميز باستدامة ارتفاع سعره، ولا يحتاج لكثير من الخبرة، مقارنة بالمشروعات الأخرى، ويظل العقار محتفظاً بمكانته القوية أمام الأوعية الادخارية الأخرى كالذهب أو العملات الأجنبية كالدولار، وذلك نظراً للسمة الغالبة على هذين الوعاءين وهي التذبذب المستمر والتأثر بحركة الاقتصاد العالمي، كما أنه لا يتأثر كثيراً بالوضع السياسي القائم، بل إن الاضطرابات السياسية تعزز نمو القطاع العقاري في مصر، وقد ازداد اهتمام الدولة مؤخراً بمجال العقارات، حيث بدأت في التوسع بمشروعات الإسكان بمختلف مستوياته سواء المتوسط والاجتماعي أو المتميز^(١).

(١) نزيه عبد المقصود محمد مبروك، الآثار الاقتصادية للاستثمارات الأجنبية، ط ١، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠٠٦م، ص ٢١.

وكانت الحكومة المصرية قد اتجهت مؤخراً صوب تصدير العقارات للأجانب غير السائحين، حيث عدّلت فى مايو ٢٠١٧ م قواعد إقامة الأجانب غير السائحين الذين يشترون وحدات سكنية وأصبح الأجنبي يحصل على إقامة لمدة عام إذا اشترى عقاراً في مصر بقيمة تزيد على ١٠٠ ألف دولار بدلاً من ٥٠ ألف دولار قبل التعديل، ونصت تلك التعديلات على حصول الأجنبي غير السائح على إقامة لمدة خمس سنوات إذا زادت قيمة العقار الذي يملكه على ٤٠٠ ألف دولار، وهو ذات المسلك الذي اتبعته العديد من الحكومات الأخرى، لانعاش الاستثمارات العقارية بها، وتوفير عملات صعبة.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في تعزيز جذب الاستثمار الأجنبي؛ حيث يلعب الاستثمار العقاري الأجنبي دوراً مهماً في تعزيز النمو الاقتصادي، ودراسة التنظيم القانوني تسهم في تقديم حلول لتحسين مناخ الاستثمار، ودعم التنمية العقارية وفهم التشريعات المتعلقة بالاستثمار الأجنبي يساعد في توجيه جهود التنمية العقارية بما يتناسب مع الاحتياجات المحلية، وتوضح الدراسة كيفية الموازنة بين حماية حقوق المستثمر الأجنبي والحفاظ على السيادة الوطنية، وتسلط الدراسة الضوء على مدى كفاءة القوانين المصرية في جذب الاستثمارات العقارية وتحديد أوجه القصور فيها.

أهداف الدراسة:

تتمثل أهداف تلك الدراسة في:

١. دراسة التشريعات المتعلقة بالاستثمار العقاري الأجنبي، مثل قانون الاستثمار وقانون البناء وقانون الملكية.
٢. تحديد الثغرات القانونية التي قد تؤثر سلباً على جذب الاستثمارات العقارية الأجنبية.

٣. تقديم توصيات لتطوير الإطار القانوني بما يحقق جذبًا أكبر للاستثمارات الأجنبية.
٤. تحليل العلاقة بين التنظيم القانوني وزيادة حجم الاستثمارات العقارية الأجنبية في مصر.
٥. الاستفادة من تجارب الدول الأخرى في جذب الاستثمارات الأجنبية العقارية لتقديم نموذج مصري فعّال.

مشكلة الدراسة:

تتمثل مشكلة الدراسة في عدم كفاية التشريعات الحالية، حيث يعاني الإطار القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي في مصر من بعض القصور الذي قد يعيق جذب المستثمرين الأجانب، ووجود تداخل أو تعارض بين القوانين المتعلقة بالاستثمار الأجنبي قد يؤدي إلى عدم وضوح الإجراءات، وتأثير الاستقرار الاقتصادي والسياسي على تطبيق القوانين وجذب الاستثمارات، والحاجة إلى مزيد من الحوافز القانونية والمالية لجذب مستثمرين أجانب في سوق العقارات المصري .

تساؤلات الدراسة:

هذه التساؤلات تهدف إلى توجيه الدراسة نحو فهم شامل وعميق للموضوع، وتحديد مجالات التحسين والتطوير لتحقيق أكبر قدر من التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي في مصر؛ وهي:

١. ما مدى فعالية القوانين والتشريعات المصرية الحالية في تنظيم الاستثمار العقاري الأجنبي؟
٢. ما هي التحديات القانونية والإجرائية التي يواجهها المستثمرون الأجانب في سوق العقارات المصري؟

٣. كيف تؤثر التشريعات المصرية المتعلقة بتملك الأجانب للعقارات على جذب الاستثمارات العقارية الأجنبية؟
٤. ما الدور الذي تلعبه الحوافز الضريبية والمالية التي تقدمها الحكومة المصرية في جذب الاستثمارات العقارية الأجنبية؟
٥. كيف يمكن مقارنة التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي في مصر مع تجارب دولية ناجحة؟

مصطلحات الدراسة:

١. **التنظيم القانوني:** مصطلح يستخدم في القانون التجاري ويشمل المؤسسات والفروع أو الوكالات الحكومية أو غير الحكومية وصناديق ضمان الأعمال التجارية وصناديق الضمان والشراكات أو الاتحادات واشتراك شخصين أو أكثر في مصلحة عامة، أو مشتركة، أو أي كيان قانوني، أو تجاري آخر^(١).
٢. **الاستثمار العقاري:** يقصد بذلك شراء أو امتلاك عقار ما وإعادة بيعه بسعر أعلى من سعر الشراء بعد فترة زمنية قصيرة، أو شراء عقار بحاجة لإصلاحات وإجرائها بهدف تحقيق ربح أعلى وأسرع^(٢).
٣. **الشخص الأجنبي:** هو الشخص الذي لا يتمتع بجنسية الدولة المقيم فيها إما لكونه من رعايا دولة أخرى يحمل جنسيتها، أو لأنه عديم الجنسية^(٣).

(١) رويش العلقامي فضل الله، التشريعات والقوانين- نظرة تكاملية، مركز الكتاب للنشر، القاهرة، ٢٠٠٤م، ص ٢٦.

(٢) شكري صالح إبراهيم الصعيدي، تنظيم الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراة، كلية الشريعة والقانون، القاهرة، ١٩٩٠م، ص ٧.

(٣) أحمد عبد الكريم سلامة القانون الدولي الخاص الجنسية والمواطن ومعاملة الأجانب والتنازع الدولي للقوانين، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٨م، ص ٥٠٥.

منهج الدراسة:

سوف نعتمد خلال هذه الدراسة المنهج الوصفي؛ ويقصد به: أحد أشكال التحليل والتفسير العلمي المنظم؛ لوصف ظاهرة أو مشكلة محددة وتصويرها كمياً عن طريق جمع بيانات ومعلومات مقننة عن الظاهرة أو المشكلة وتصنيفها وتحليلها وإخضاعها للدراسة الدقيقة، وسوف يتم الاعتماد على هذا المنهج من خلال استعراض ماهية الاستثمار العقاري في مصر والقوانين والتشريعات التي تنظمه.

الدراسات السابقة:

فيما يلي دراسات سابقة تناولت موضوع الضوابط القانونية للتنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي في مصر، مع بيان أهدافها ونتائجها:

١- دراسة (عادل بن هادي عباس حكيم)، بعنوان (الأسس القانونية الداعمة للاستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية وفقاً لرؤية ٢٠٣٠م):

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على موضوع الاستثمار الأجنبي، والحوافز والضمانات التي كفلها المنظم السعودي للمستثمر الأجنبي في ظل صدور نظام الاستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية، وما طرأ عليه من تعديلات، إضافة إلى التعرف على الأسس القانونية والتوجهات المستقبلية الداعمة للاستثمار وفقاً لرؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠م.

وتوصلت الدراسة إلى أن المملكة قامت بتعديل العديد من الأنظمة واللوائح لتعزيز تنافسيتها في مؤشرات ممارسة الأعمال، بما يتوافق مع أهداف رؤية ٢٠٣٠م.

٢- دراسة (داريا غوردينكو)، بعنوان (الاستثمار العقاري في الخارج: نصائح لتقليل المخاطر وزيادة العوائد):

هدفت تلك الدراسة إلى تقديم نصائح للمستثمرين الراغبين في الاستثمار في العقارات الأجنبية، مع التركيز على تقليل المخاطر وزيادة العوائد.

وتوصلت الدراسة إلى أن اختيار البلد المناسب، وفهم التشريعات المحلية، وإدارة العقار بفعالية يمكن أن يساهم في تحقيق عوائد جيدة وتقليل المخاطر.

٣- دراسة (حمد صالح)، بعنوان (الاستثمار العقاري في دبي للأجانب: فرص لا تفوت):

هدفت الدراسة إلى استعراض فرص الاستثمار العقاري المتاحة للأجانب في دبي، مع التركيز على الأنواع المختلفة من العقارات والمناطق الواعدة.

وتوصلت الدراسة إلى أن دبي توفر فرصاً متنوعة للمستثمرين الأجانب، خاصة في القطاعات السكنية والتجارية، مع التركيز على المناطق ذات العائد الإيجاري المستدام.

٤- دراسة (محمد أنور عبد العزيز)، بعنوان (الاستثمار العقاري ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية):

هدفت الدراسة إلى تشجيع الاستثمار الأجنبي، ذلك بمنح المزايا والحقوق التي يمنحها المشرع للمستثمرين الأجانب.

وتوصلت الدراسة إلى أن جذب الاستثمارات بشكل عام يتوقف على مجموعة من الظروف الاقتصادية القائمة والتي منها سعر الصرف ، ومدى ثباته ، ومدى تطور الجهاز المصرفي ، وحجم السوق المحلي ، ومدى توفر المواد الأولية ، ودرجة الانفتاح على العالم الخارجي ، والقوة التنافسية للاقتصاد ، والقدرة على إدارته.

٥- دراسة (ياسر عوض عبد الرسول)، بعنوان (تصدير العقارات كآلية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية المحتملة):

قدمت هذه الدراسة الموضوع غاية في الأهمية، حيث تناولت فكرتين ذواتي تأثير خطير من الناحية الاقتصادية، وهما تصدير العقارات للأجانب، والفقاعة العقارية

المحتلمة في مصر، وقد عرضت الدراسة لفكرة تصدير العقارات التي تعني أن تقوم الدولة بإنتاج سلع عقارية من وحدات سكنية وفيلات وغير ذلك، ويتم بيعها للأجانب أو مواطنين يعملون في بلاد أخرى، حيث يتملكون العقارات المصرية مقابل سداد قيمتها بالعملة الصعبة، وما يستتبعه ذلك من منافع اقتصادية كبيرة.

وتوصلت الدراسة إلى أن باتت العقارات ذا خصوصية في ذهن وعقيدة المصريين على مدار عقود، باعتبارها ملاذًا آمنًا، ووعاءً ادخاريًا محدود المخاطر، كما أنه يتميز باستدامة ارتفاع سعره، ولا يحتاج لكثير خبرة، مقارنة بالمشروعات الأخرى.

٦- دراسة (منصور فرج السعيد)، بعنوان (النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار الجديد):

هدفت الدراسة إلى شرح القانون الكويتي رقم ٨ لسنة ٢٠٠١م بشأن تنظيم الاستثمار المباشر لرأس المال الأجنبي في دولة الكويت.

وتوصلت الدراسة إلى أن تضمنين قانون الاستثمار مزيداً من الضمانات والمزايا للمستثمر الأجنبي من شأنه أن يساعد على وجود مناخ استثماري ثابت ومشجع للاستثمار، وهو ما يتفق مع الوضع الحالي للدولة نحو الإصلاح الاقتصادي والاجتماعي، وكذلك التوصية التي انتهت إليها الدراسة المقدمة من قبل البنك الدولي في شأن تطوير الاقتصاد الكويتي وإعادة بنائه.

٧- دراسة (عبد الكريم يحيى الصوملي)، بعنوان (حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري):

هدفت الدراسة إلى إن تشجيع قدوم رؤوس الأموال الأجنبية يمكن أن يؤدي دوراً محموداً بالنسبة للدول المستقبلية لهذه الأموال فيما لو تم ذلك في المجالات

التي تخدم التنمية في هذه الدول ، وبالأخص في مجال الاستثمارات العقارية) ، وفي إطار لا يؤدي إلى السيطرة الأجنبية على الاقتصاد الوطني من ناحية ، ولا ينتقص في الوقت نفسه من القدرة الذاتية للادخار القومي على المساهمة في التنمية الاقتصادية من ناحية أخرى.

وتوصلت الدراسة إلى أن حق الأجانب في التملك والاستثمار العقاري في القانون الوضعي يرتبط بطبيعة الإنسان ذاته، وما جبل عليه من حب المال ورغبته في التملك ، وبالرغم من أهميته تلك لكنه لم يحظ بالدراسة الكافية والوافية سواء أكان ذلك على مستوى الفقه القانوني أم على مستوى الفقه الإسلامي الحديث، ويضاف إلى تلك الأهمية السابقة أن النصوص المنظمة لهذا الحق في القانون اليمني لم تنلها أية دراسات فقهية منذ صدور القوانين التي تضمنت تلك النصوص حتى الآن.

❖ أوجه التشابه والاختلاف:

لتوضيح أوجه التشابه والاختلاف بين الدراسات السابقة وهذه الدراسة، يمكننا النظر في عدة جوانب:

١ - أوجه التشابه:

تكمن أوجه التشابه في:

- التركيز على الاستثمار العقاري للأجانب: تشترك جميع الدراسات السابقة، بما في ذلك هذه الدراسة على استكشاف الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري من قبل الأجانب، حيث تشترك الدراسات في دراسة التشريعات واللوائح التي تحكم قدرة الأجانب على تملك العقارات في الدول المختلفة.

- **الاستفادة من الفرص الاقتصادية:** في العديد من الدراسات، مثل دراسة تأثير الاستثمار الأجنبي على السوق العقاري، نجد أن الدراسات توصلت إلى أن الاستثمارات الأجنبية تساعد في زيادة نمو الاقتصاد المحلي وتحسين البنية التحتية، وهو ما يمكن أن يتشابه مع الدراسة حول مصر، التي تركز على كيفية استغلال الاستثمارات الأجنبية لتعزيز السوق العقاري المصري.
- **التحديات والفرص:** جميع الدراسات تتناول التحديات التي يواجهها الأجانب عند الاستثمار في العقارات في دول معينة، مثل القيود القانونية، التأثيرات على الأسعار، وغيرها، مثل دراسة "تأثير الاستثمار الأجنبي على السوق العقاري" ودراسة "الاستثمار العقاري في الخارج: نصائح لتقليل المخاطر وزيادة العوائد".

٢- أوجه الاختلاف:

تتمثل أوجه الاختلاف في:

- **القوانين المحلية:** دراسة "التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي في مصر" تركز بشكل خاص على التشريعات الخاصة بمصر وتناقش القوانين المحلية التي تحدد كيفية تمكين الأجانب من الاستثمار العقاري في البلاد، في المقابل، الدراسات الأخرى تتناول تشريعات دول أخرى مثل السعودية، أو الإمارات، أو الجزائر، مما يعني أن كل دراسة تتعامل مع إطار قانوني مختلف قد يكون أكثر مرونة أو أكثر تقييداً.
- **الأطر الاقتصادية والإدارية:** في دراسة "التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي في مصر"، يمكن أن يكون التركيز على متطلبات خاصة بإجراءات الاستثمار، مثل الحصول على تصاريح، أو المناطق المخصصة لتملك الأجانب، أو

تحديد الحوافز الضريبية الممنوحة، على العكس، دراسات أخرى مثل دراسة "الاستثمار العقاري في دبي للأجانب" تركز على العوامل التي تجعل السوق جذاباً للمستثمرين الأجانب، مثل العوائد العالية، والإعفاءات الضريبية، والتسهيلات الخاصة.

- **الأهداف المختلفة:** دراسة "التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي في مصر" تهدف إلى تحليل إطار تنظيمي قانوني محدد، وتفسير كيفية عمل هذه القوانين في السياق المصري، بينما دراسات أخرى مثل "الاستثمار العقاري في الخارج: نصائح لتقليل المخاطر وزيادة العوائد" قد تركز على تقديم استراتيجيات عملية للمستثمرين لتقليل المخاطر وتحقيق عوائد أعلى عند الاستثمار في العقارات في الخارج.

❖ تعقيب على الدراسات السابقة:

التشابه بين الدراسات يظهر في التركيز على الاستثمار العقاري للأجانب والتحديات المرتبطة بذلك، فالاختلاف يأتي بشكل رئيسي في الأطر القانونية المختلفة التي تخضع لها البلدان، حيث تركز دراسة التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي في مصر على التشريعات المصرية وتفاصيل القوانين الخاصة بمصر، بينما تركز الدراسات الأخرى على قوانين وأسواق بلدان أخرى.

تقسيم الدراسة:

المبحث الأول: ماهية الاستثمار الأجنبي للعقارات في مصر.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار الأجنبي المباشر.

المطلب الثاني: ماهية استثمار العقارات في مصر وسماته.

المبحث الثاني: الاستثمار العقاري للأجانب فى مصر.

المطلب الاول: تملك الأجانب فى مصر العقارات.

المطلب الثاني: شروط تملك الأجانب في مصر ونزع الملكية.

خاتمة.

نتائج.

توصيات.

قائمة المصادر والمراجع.

عدد خاص بالمؤتمر الدولي السنوي الرابع والعشرون عقيد شرطة . د/ شريف على محمد البلعوطي

المبحث الأول

ماهية الاستثمار الأجنبي للعقارات في مصر

يعد الاستثمار الأجنبي في العقارات في مصر من المجالات الحيوية التي شهدت تطوراً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، فيعتبر السوق العقاري المصري من أكثر الأسواق جاذبية للمستثمرين الأجانب، وذلك بفضل الموقع الجغرافي الاستراتيجي، وتحسن البيئة الاقتصادية، والتنوع الكبير في الفرص العقارية التي تشمل السكنية والتجارية والسياحية، كما تقدم الحكومة المصرية العديد من الحوافز لتشجيع الاستثمار الأجنبي، مثل تسهيلات التمويل والإعفاءات الضريبية، مما يساهم في تعزيز النمو الاقتصادي وخلق فرص عمل جديدة، وتتزايد رغبة المستثمرين الأجانب في استغلال هذه الفرص لتحقيق عوائد متميزة في السوق العقاري المصري، وسوف نقسم هذا المبحث إلي مطلبين؛ وذلك علي النحو التالي:

المطلب الاول: مفهوم الاستثمار الأجنبي المباشر.

المطلب الثاني: ماهية استثمار العقارات في مصر وسماته.

المطلب الأول

مفهوم الاستثمار الأجنبي المباشر

إن بيان هذا المفهوم يتطلب تعريف الاستثمار الأجنبي المباشر، ومن ثم بيان أنواعه ومزاياه وسلبياته.

أولاً: تعريف الاستثمار الأجنبي المباشر:

لم يتضمن قانون الاستثمار الأجنبي المباشر تعريفاً للاستثمار، لذلك يقصد بالاستثمار: "تحركات رؤوس الأموال من البلد المستثمر إلى البلد المستفيد بقصد إنشاء أو تنمية مشروع لإنتاج السلع والخدمات"^(١)، وعرفه البنك الدولي للإنشاء والتعمير: "أي إسهام في موجودات المشروع سواء كان نقدياً أو غير نقدي أو كان على هيئة أرباح معاد استثمارها، بشرط أن تكون الأرباح موزعة وقابلة للتحويل"^(٢).

هذا ويقصد أيضاً بالاستثمار الأجنبي المباشر: انتقال المال المستثمر عبر حدوده الوطنية لإنشاء أو تشغيل مشروع اقتصادي بمفرده أو بمساهمة عناصر وطنية معه، والاستثمار المباشر، فقد يكون عاماً أو خاصاً، وهو قد ينشئ مشروعاً جديداً أو يقتصر على إدارة مشروع أو مرفق موجود بالفعل^(٣).

(١) جمعة حازم ، النظام القانوني للمشروعات المشتركة، دار النهضة العربية، القاهرة ، دت، ص ١٥٧.

(٢) عبد العزيز سعد يحيي النعماني، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في اليمن ومصر: دراسة قانونية مقارنة ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، القاهرة ، ٢٠٠٢م ، ص ٣٤.

(٣) عصام العسلي ، الحماية القانونية الدولية للمال الأجنبي، دار النهضة العربية ، القاهرة ، دت، ص ١٠.

كما يقصد بالاستثمار الأجنبي المباشر انتقال رؤوس الأموال من الخارج إلى الدولة المضيفة بغية تحقيق الربح للمستثمر الأجنبي بما يكفل زيادة الإنتاج والتنمية في الدولة المضيفة^(١)، كذلك يقصد به: "تلك المشروعات المملوكة للأجانب سواء أكانت الملكية كاملة أم كانت بالاشتراك بنسبة كبيرة مع رأس المال الوطني بما يكفل السيطرة على إدارة المشروع، ويستوي في ذلك أن يكون المستثمر الأجنبي فرداً أو شركة أجنبية أو فرعاً لإحدى الشركات الأجنبية أو مؤسسة خاصة"^(٢).

وقد عرفه جانب من الفقه القانوني بأنه: تلك المشروعات التي يقيمها ويملكها ويديرها المستثمر الأجنبي إما بسبب ملكيته الكاملة للمشروع أو بالاشتراك في رأس مال المشروع، وقد عرفه جانب من الفقه القانوني بأنه: "تلك المشروعات التي يقيمها ويملكها ويديرها المستثمر الأجنبي إما بسبب ملكيته الكاملة للمشروع أو بالاشتراك في رأس مال المشروع الوطني بنصيب يبرر له حق الإدارة، وتكون تلك المشروعات مستثمرة بشكل مباشر عن طريق الأفراد أو الشركات الأجنبية، وتشمل الاستثمارات المباشرة انتقال رؤوس الأموال الأجنبية إلى الدولة المضيفة، وأيضاً إعادة استثمار الأرباح، فضلاً عن نقل وسائل التقنية والتكنولوجيا الحديثة إلى مشروعات قائمة بالفعل أو إلى مشروعات جديدة"^(٣).

(١) يوسف الاكيابي ، النظام القانوني لعقود نقل التكنولوجيا في مجال القانون الخاص، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الزقازيق ، ١٩٨٩ م ، ص ٥٩ .

(٢) عبد الواحد الفار، التعاون الدولي في مجال التنمية الاقتصادية ، عالم الكتاب ، القاهرة ، ١٩٧٩ م ، ص ٩٧ .

(٣) خالد سعد زغلول حلمي، الاستثمار الأجنبي المباشر في ضوء سياسة الانفتاح الاقتصادي في مصر، دار النهضة العربية، القاهرة ، ١٩٨٨ م ، ص ١١٤ .

هذا ويعرف صندوق النقد الدولي ومنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية الاستثمار الأجنبي المباشر بأنه: "الاستثمار في مشروعات داخل بلد ما يسيطر عليه القائمون في بلد آخر، ويأخذ هذا الاستثمار في الغالب شكل مشروع شركات أجنبية ومشروعات مشتركة"^(١)، إذًا فالاستثمار الأجنبي المباشر يعبر عن ممارسة مستثمر أجنبي لنشاط اقتصادي في الدولة المضيفة مع احتفاظه بالسيطرة على أنشطة المشروع، سواء من خلال الملكية الكاملة أو الجزئية لرأس المال المشروع أو من خلال التكنولوجيا ذاتها^(٢).

من خلال التعريفات السابقة، يتضح لنا أن الاستثمار الأجنبي المباشر يتميز بعدة سمات أساسية تتمثل أولاً في سيطرة المستثمر الأجنبي على رأس مال المشروع وعلى التكنولوجيا، كذلك يتميز بأنه استثمار منتج، حيث يضمن الاستخدام الأمثل للموارد ثانياً، بالإضافة إلى المنافع الاجتماعية التي تعود على مجتمع الدولة المضيفة، والتي منها خلق فرص عمل، وعدم تحمل الدولة لأعباء المديونية، وتوفر نقد أجنبي للدولة، وكذلك القدرة على الاتصال بالأسواق الخارجية عن طريق زيادة الصادرات وتراجع الواردات^(٣).

كذلك يضمن للمستثمر الأجنبي التفرد بإدارة المشروع وفرض رقابته وتوجيهاته، كذلك يستطيع المستثمر اختيار شكل المشروع الاستثماري من أجل تحقيق عوائد كبيرة، وتحويل الأرباح للخارج، والتحكم في خطط الإنتاج والتشغيل والتوزيع، ذلك لأنه يملك المشروع أو حصة كبيرة منه، لهذا؛ فقد ارتبط الاستثمار الأجنبي المباشر بالشركات المتعددة الجنسيات، بسبب كبر حجم النفقات وما تتطلبه التكنولوجيا من خبرة فنية وإدارة عالية.

(1) International monetary fund, I.M.F. balance of payments yearbook, imf, Washinton, 1964, p. 11.

(٢) يوسف الاكياي ، النظام القانوني لعقود نقل التكنولوجيا في مجال القانون الخاص، مرجع سابق ، ص ٤٥ .

(٣) عبد الواحد الفار، التعاون الدولي في مجال التنمية الاقتصادية ، مرجع سابق، ص ١٢٣ .

ثانياً: أنواع الاستثمار الأجنبي المباشر:

للاستثمار الأجنبي المباشر نوعان شائعان هما:

١ - الاستثمار الأجنبي المباشر في القطاعات التقليدية:

وهو ذلك الذي يستغل الموارد الطبيعية من بترول وغيره من الثروات المعدنية، حيث تقوم الشركات متعددة الجنسيات بإنتاج منتجات الموارد الطبيعية التي تفتقدها الدولة الأم، ومثال ذلك نشاط الشركات العملاقة في دول الخليج العربي^(١).

٢ - الاستثمار الذي يبتغي الإنتاج بتكلفة أقل:

وهو ذلك الذي يبحث عن العمل الماهر أو سوق واسعة، ومن ثم القيام بالإنتاج للسوق المحلي أو التصدير، وتحقيق أرباح عالية، وبالتالي زيادة القدرة التصديرية للدولة المضيفة وتحسين ميزانها التجاري. وهذا هو حال الاستثمارات التي تتم بدول شرق وجنوب آسيا وذلك لتوافر العمالة الرخيصة والماهرة بتلك المنطقة^(٢).

وللاستثمارات الأجنبية المباشرة أثر مهم تختلف حدتها وعمقها تبعاً للشكل القانوني لكل نوع منها، إذ يمكن أن تقسم الاستثمارات الأجنبية المباشرة إلى عدة تقسيمات تتمثل فيما يلي:

١. الاستثمارات الأجنبية المباشرة الخاصة.

٢. الاستثمارات الأجنبية المباشرة الشرائية.

٣. الاستثمارات الأجنبية المباشرة متعددة الجنسية.

(١) عبد العزيز الخطيب، شفافية القوانين التي تنظم عمليات الاستثمار في دولة الكويت، مجلة المحامي، نقابة المحامين، ٣٤، ٢٠١٠م، ص ١٠٠.

(٢) عصام العسلي، الحماية القانونية الدولية للمال الأجنبي، مرجع سابق، ص ٣٤.

ويرتبط هذا التقسيم بتوزيع ملكية الاستثمارات الأجنبية ومدى مشاركة القطاع الوطني في ملكيتها وبالتالي في إدارتها^(١)، هذا وتقسم الاستثمارات الأجنبية المباشرة حسب أشكالها القانونية إلى الأنواع الثلاثة الآتية^(٢):

١. فرع لشركة أجنبية، ويعد من الناحية القانونية تابعاً للشركة الأصلية، ويخضع أساساً لقوانين الدولة المضيفة للاستثمارات الأجنبية، وفقاً لمبدأ وسيادة الدولة الإقليمية.

٢. فرع لشركة يكون قانوناً مستقلاً ومملوكاً بالكامل للشركة الأصلية، ويكون مسجلاً في سجل الشركات في الدولة التي بها مقر الشركة الأصلية.

٣. مشروعات مشتركة وهي شركة تتكون بمشاركة وطنية وأجنبية وتختلف تحديد الأغلبية في رأس المال حسب اتفاق أطراف الشركة.

كما وتقسم الاستثمارات الأجنبية المباشرة إلى استثمارات أفقية واستثمارات رأسية، وهي كالآتي^(٣):

١. الاستثمارات الأجنبية المباشرة الأفقية:

وهي تلك الاستثمارات التي تهدف إلى إنشاء فرع للشركة في دولة أخرى أو أكثر ينتج نفس السلع التي تنتجها الشركة الأصلية.

(١) دريد محمود السامرائي، الاستثمار الأجنبي، المعوقات والضمانات القانونية، ط١، مركز دراسات الوحدة العربية، لبنان، ٢٠٠٦م، ص ٦٦.

(2) U.N. Implementation of international development strategy, Appraisal of progress during second U.N. development decades, Vol. 11, New York, 1973, p. 15.

(3) Rolfe Sidney, E. and Damm Walter, the multinational corporation in the world economy praeger publishers, New York, 1970, p. 9.

٢. الاستثمارات الأجنبية المباشرة الرأسية:

وهي تلك الاستثمارات التي تهدف إلى إنشاء فرع للشركة في دولة أخرى أو أكثر تنتج جزءاً من السلعة أي أحد مراحل عملية الإنتاج، وهو ما يعرف باسم تدويل العملية الإنتاجية، ويكون ذلك في ضوء المزايا النسبية التي تتمتع بها كل دولة.

وتلجأ الشركة متعددة الجنسية إلى هذا النوع من الاستثمارات بهدف تقليل نفقات الإنتاج الذي يعد أحد عناصر نجاح المنافسة الدولية، فتعمل على سبيل المثال على توطيد كل جزء من العملية الإنتاجية في دولة ما على أن يتم تجميع أجزاء السلعة في دولة أخرى، كما ويقسم الاستثمار الأجنبي المباشر بحسب موقعه إلى نوعين هما^(١):

١. الاستثمار الأجنبي المباشر داخل الدولة:

حيث ينتقل رأس المال الأجنبي ووسائل التقنية الحديثة لممارسة نشاطه داخل إقليم الدولة المضيفة.

٢. الاستثمار الأجنبي المباشر في المناطق الحرة:

حيث ينتقل رأس المال الأجنبي ووسائل التقنية الحديثة لممارسة نشاطه في إحدى المناطق الحرة داخل الدولة المضيفة.

ومعيار التفرقة بين هذين النوعين من الاستثمارات، هو تحديد الهدف من الاستثمارات الأجنبية المباشرة، فإن كانت الاستثمارات المباشرة تهدف إلى تسويق منتجاتها داخل الدولة المضيفة وإحلال منتجاتها محل الواردات فإنها تلجأ إلى الاستثمار المباشر داخل الدولة، حتى تكون منتجاتها داخل السوق المحلي.

(١) خالد سعد زغلول حلمي، الاستثمار الأجنبي المباشر في ضوء سياسة الانفتاح الاقتصادي في مصر، مرجع سابق، ص ٢٤٤ .

أما إذا كانت الاستثمارات المباشرة تهدف إلى تصدير منتجاتها خارج الدولة المضيفة، فإنها تلجأ إلى الاستثمار المباشر داخل المناطق الحرة بهدف الاستفادة من مزايا انخفاض بعض عناصر الإنتاج المستخدمة في العملية الإنتاجية (انخفاض مستوى الأجور، انخفاض أسعار المواد الأولية)، وتكتسب الاستثمارات المباشرة هذه المزايا دون أن تلتزم بدفع ضرائب إلى الدولة المضيفة نظراً لأن دخول السلع إلى المنطقة الحرة معفاة من الضرائب الجمركية بشرط إعادة تصدير المواد الأولية إلى الخارج بعد إنتاجها^(١).

ومن الأشكال المعروفة للاستثمارات المباشرة بالإضافة إلى التدفقات النقدية، حركة رأس المال متمثلة في نقل حقوق الملكية الفكرية، والسلع الرأسمالية، وتصاريح الإنتاج، وبراءات الاختراع، ويتميز الاستثمار الأجنبي المباشر بأنه حزمة مترابطة وغير منفصلة من رأس المال والتكنولوجيا والإدارة^(٢).

ثالثاً: مزايا الاستثمار الأجنبي:

يلعب الاستثمار الأجنبي المباشر دوراً مهماً في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة المضيفة، إلا أنه وفي الوقت نفسه، يرى معارضو هذا الاستثمار أن له سلبياته، لذلك ساقسم هذا المطلب إلى فرعين، نبحث في الأول مزاياه، وفي الثاني سلبياته.

(١) عبد الواحد الفار، التعاون الدولي في مجال التنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص ٣٦ .

(2) Carr, D. Willam, foreign investment and development in Egypt, praeger publishers 1979, PP.15-13 .

١ - بالنسبة للمستثمر الأجنبي^(١):

- مد السوق الداخلي للشركة من خلال التدويل.
- الاقتراب من الموارد الطبيعية وتنويع النشاط الإنتاجي.
- اختيار المشروع من بين المجالات المتاحة من طرف الدولة المضيفة.
- اختيار شريكه في المشروع واستبعاد شركاء محتملين.

٢ - مزاياه بالنسبة للدولة المضيفة^(٢):

- تفضله لأنه يتضمن استيراد المال، إضافة إلى استيراد الخبرة الفنية والإدارية من الخارج.
- عدم تحمل الدولة أعباء مديونية في هذا الاستثمار بخلاف القروض التي يجب سدادها مع فوائدها.
- وجود الشركات يعمل على تسهيل حركة رؤوس الأموال واستثمارها في قطاعات إنتاجية لا تستطيع الدول المضيفة القيام بها.
- التخفيف من حدة التضخم الذي تعاني منه الدول النامية، وهذا بتوفير السلع والخدمات المنتجة وطنياً وبأسعار معقولة كانت في السابق غير متوفرة وتستورد بأسعار مرتفعة.

(١) لبنى حسين المسيلي، دور الاستثمارات الأجنبية المباشرة في التنمية الاقتصادية، مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية، مج ١٩، ع ٢٤، سوريا، ٢٠٠٣م، ص ١٨٦.

(٢) أحمد صفوت أحمد، دور الاستثمار الأجنبي في تطور أحكام القانون الدولي الخاص، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق — جامعة عين شمس، ١٩٩٩م، ص ١٤٥.

المطلب الثاني

ماهية استثمار العقارات في مصر وسماته

بات العقار ذا خصوصية في ذهن وعقيدة المصريين على مدار عقود، باعتباره ملاذًا آمنًا، ووعاءً ادخاريًا محدود المخاطر، كما أنه يتميز باستدامة ارتفاع سعره، ولا يحتاج لكثير من الخبرة، مقارنة بالمشروعات الأخرى، ويظل العقار محتفظًا بمكانته القوية أمام الأوعية الادخارية الأخرى كالذهب أو العملات الأجنبية كالدولار، وذلك نظرًا للسمة الغالبة على هذين الوعاءين وهي التذبذب المستمر، والتأثر بحركة الاقتصاد العالمي، كما أنه لا يتأثر كثيرًا بالوضع السياسي القائم، بل إن الاضطرابات السياسية تعزز نمو القطاع العقاري في مصر.

وقد ازداد اهتمام الدولة مؤخرًا بمجال العقارات، حيث بدأت في التوسع بمشروعات الإسكان بمختلف مستوياته سواء المتوسط والاجتماعي أو المتميز، بالإضافة إلى السير صوب إنشاء مدن جديدة للخروج من دائرة الحيز العمراني الضيق المزدهم لكن ينقص اكتمال منظومة الإسكان في مصر التسويق العقاري للخارج، أو ما يطلق عليه تصدير العقار الذي تصدر المشهد مؤخرًا، وتردد بشكل كبير في مصر من جانب مسئولين وخبراء طالبوا بضرورة أن تتخذ مصر خطوات إيجابية في هذا المجال مثل باقي الدول التي قننت ونظمت تفعيل فكرة تصدير العقارات^(١).

(١) بشير العلاق، الاستثمار العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠١٠م، ص ١٢.

أولاً: مفهوم تصدير العقارات:

يعني تصدير العقار أن تقوم الدولة بإنتاج سلع عقارية من وحدات سكنية وفيلات ومولات تجارية ومحلات وغير ذلك ويتم بيعها للأجانب سواء المقيمين في مصر أو في بلاد أخرى، حيث يتم تملك العقار مقابل سداد قيمته بالعملة الصعبة (الدولار الأمريكي)، وقد تصدر مصطلح "تصدير العقارات"، المشهد مؤخرًا في كل دول العالم وتردد بشكل كبير في مصر من جانب مسئولين وخبراء طالبوا بضرورة أن تتخذ مصر خطوات إيجابية في هذا المجال مثل باقي الدول^(١).

وتقوم فكرة تصدير العقارات على جذب مزيد من العملات الأجنبية من خلال تسويق العقار المصري الذي يتميز بجودة عالية وأسعار تنافسية تؤهلنا للتصدير إلى الأسواق العالمية سواء الأسواق العربية ودول الخليج أو الأسواق الأجنبية الأخرى لباقي دول العالم، ومصطلح "تصدير العقارات" هو مصطلح مجازي، إذ أنه لا يتضمن تصديرًا فعليًا للعقارات - بخروج العقارات خارج حدود الدولة - لتناقض ذلك مع طبيعتها التي تختلف عن المنقولات من السلع المختلفة، وإنما يعتمد على جذب رؤوس الأموال الأجنبية إلى السوق العقاري المصري في شكل استثمارات عقارية متنوعة، ووضوح العملات الصعبة داخل الدولة بما يستتبعه ذلك من إنعاش الاقتصاد المصري بوجه عام والسوق العقاري المصري بوجه خاص^(٢).

ويختلف مفهوم تصدير العقارات على ضوء ما سلف عن غيره من المصطلحات الأخرى المتقاربة معه في مجال السوق العقاري، مثل^(٣):

(١) صبحي جميل محمود، التمويل العقاري، الطبعة العربية، دار المجد للنشر والتوزيع الاردن، ٢٠١٥م، ص ٢٠.

(2) Franklin Allen & Douglas Gale, "Understanding financial crises", Oxford University Press, 1st.edt., GB 2007, p 19.

(٣) فريد راغب الإنجاز، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩م، ص ٨.

١ - الاستثمار العقاري:

يقتصر على عمليات البيع والشراء وإقامة مشروعات عقارية استثمارية فقط ، والمستثمر العقاري: هو الشخص الذي يكون على استعداد لإنفاق رأس مال مناسب لتحقيق عائدات ومكاسب مادية دون التدخل في عمليات التطوير العقاري.

٢ - التطوير العقاري:

يعتبر هو المفهوم الأعم والأشمل في مجال العقارات، لأنه يعبر عن العملية التي يتم من خلالها رفع قيمة العقار للخروج في النهاية بوحدات عقارية ناجحة تتناسب مع احتياجات المجتمع وتعود بالنفع على المطور، كما أن المطور العقاري هو الشخص المسؤول عن الإتيان بفكرة التطوير العقاري وعمل دراسات الجدوى المناسبة، كما يقوم باختيار المقاولين وعمل دراسات مستفيضة عن حالة السوق العقاري ومتطلباته، كما أنه يقوم بعمل دراسات دقيقة عن ربح عملية التطوير والنفع الذي تعود به عليه وعلى المستثمر وكذلك على المجتمع، ويقوم المطور العقاري أيضا بتحديد ميزانيات العمل، كما يقوم بالإشراف على العمال، كما أنه المسؤول عن كافة عمليات التنفيذ، وكذلك تسويق العقار، والقيام بالحملات الإعلانية لبيع العقار^(١).

٣ - التمويل العقاري:

هو تمويل للاستثمار في مجالات شراء، أو بناء، أو ترميم، أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحال التجارية وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ م .

(١) حسين جمعة، الموسوعة العقارية، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩م، ص ٥٦.

٤- الرهن العقاري:

هو عقد يتم بموجبه تسجيل عقار معين حسب أحكام الرهن حيث يكسب به "الدائن" عقاراً يسجل له، ويجوز وفق الرهن العقاري هذا أن يتقدم ضد جميع الدائنين ويستوفي دينه من ثمن العقار المرهون له، ومن أمثلة الرهن العقاري أن يقوم الشخص برهن بيته للبنك مثلاً، أو لشخص ما، أو إلى أي جهة يتقدم للاقتراض منها، وذلك مع فرض فائدة على القرض، بحيث يكون العقار المرهون هو ضمان السداد القرض، وإن تخلف الشخص الراهن للعقار عن سداد قيمة القرض، يستطيع البنك أو الجهة المرهون لها أن تأخذ العقار المرهون لها^(١).

٥- الوساطة العقارية:

هي الوساطة والسعي بين البائعين والمشتريين في إبرام العقود، وتمام صفقات البيع والشراء وغيرها الواردة على العقارات المبنية وغير المبنية .

٦- التقييم والتأمين العقاري:

عملية تقييم وتحديد القيمة السوقية للعقارات المبنية وغير المبنية بهدف تثمينها للبيع، أو الشراء، أو الايجار، أو الرهن، أو غيرها.

٧- التسويق العقاري:

وهي عملية بمقتضاها يتم الترويج للعقارات والقيام بطرح عمليات العرض ، والطلب العقاري يقوم بها ذوي خبرات خاصة .

(١) حسين جمعة الرهن والتمويل العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩م، ص ١٢.

ثانياً: الأهمية الاقتصادية لتصدير العقارات:

أصبح تصدير العقار من أضخم التجارات الرائجة فى العالم، إذ وصل حجم الأعمال بهذه التجارة إلى ما يقرب من ٢ تريليون دولار سنوياً، وبحسب الإحصائيات الرسمية تأتى إنجلترا فى مقدمة الدول التى تضطلع باستثمارات عقارية ضخمة فى الدول الأخرى، وذلك لرغبة المواطنين الإنجليز فى شراء عقارات والدخول فى مزيد من استثمارات عقارية فى دول أخرى، ورغم ذلك فقد أكد العديد من الخبراء والمطورون العقاريون أن نصيب مصر من هذه التجارة لا يتجاوز الـ ٢%، نتيجة لإغفال الحكومة المصرية أهمية هذه التجارة وقدرتها على التسويق لعقارات مصر وكذلك من ناحية السياحة الخارجية^(١).

ولقد بات ضرورياً التفكير فى مبادرات جديدة من خلال القطاع الخاص والحكومي للتسويق للعقار المصري سواء من خلال توقيع اتفاقيات مع شركات دولية للتسويق للعقار المصري أو الاستفادة من جماهيرية الأندية الكبرى وخلافه للتسويق للعقار المصري، كما أن انخفاض سعر العملة بعد تحرير سعر الصرف يساهم فى وضع العقار المصري فى محل المنافسة العالمية مع مختلف الدول، وخاصة أنه بإمكان أي مواطن أجنبي حالياً تملك عقار، بالإضافة إلى حصوله على إقامة من خلال مبادرة غرفة التطوير العقاري.

ومن المؤكد أنه لا بد من استغلال موقع مصر الجغرافي وأثره على وضع العقار المصري، حيث إن تصدير العقار له مزايا عديدة أبرزها إدخال عملة أجنبية لمصر، بالإضافة إلى التسويق السياحي لمصر، حيث يقع على وزارتي السياحة والإسكان دور

(١) ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري، دراسة مقارنة، من منشورات دار القضاء، ط ١، أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة، ٢٠١٤ م، ص ١٢٠.

كبير في تسويق العقار المصري، سواء من خلال إطلاق الحملات الإعلانية التسويقية أو تنظيم معارض عقارية خارجية أو تنظيم مؤتمرات عن طريق المسؤولين المصريين في الدول المختلفة واستغلال تواجد الجالية المصرية داخل هذه الدول.

ثالثاً: آليات تصدير العقارات:

يعتبر تصدير العقارات مصدراً أساسياً أمام الدولة للحصول على العملة الحرة ، كما أن ارتفاع الدولار والعملات الأخرى أمام الجنيه، يجعل العقار المصري ضمن أخص العقارات وفرصة استثمارية أمام العرب والأجانب ، وقد طرحت غرفة التطوير العقاري مبادرة لإعطاء الأجانب إقامة مؤقتة نظير شراء عقار بقيمة لا تقل عن ١٠٠ ألف دولار بعد الدراسات الأمنية من الجهات المختصة، شريطة أن يكون هذا المبلغ من خارج مصر، ويتم تحويله إلى البنك المركزي الذي يقوم بدوره بأخذ تلك المبالغ وتحويلها إلى جنيته مصري، حيث أقر مجلس الوزراء المصري تعديلاً على قواعد منح الإقامة للأجانب لأغراض غير السياحة تتضمن منح الأجانب إقامة في مصر لمدة عام في حالة شرائهم وحدات سكنية بقيمة ١٠٠ ألف دولار، ويمنح التعديل أيضاً الأجانب إقامة لمدة خمس سنوات في حالة شرائهم وحدات سكنية بقيمة ٤٠٠ ألف دولار^(١).

مما يتطلب ضرورة وضع استراتيجية لتسويق العقار المصري بالخارج، وتحديد الأسواق المستهدفة والمنتجات القابلة للتصدير، والعمل المستهدف، وحل مشكلة الإقامة لضمان نجاح استراتيجية تصدير العقار، حيث بات ضرورياً تسهيل إجراءات بيع العقارات إلى الأجانب، من حيث التسجيل والإقامة والشراء من التمويل العقاري، حيث يجب عقد بروتوكول بين صناديق التمويل العقاري المصرية والأجنبية، نظراً لأنه في

(١) حسين جمعة التقييم العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩م، ص ٢.

الخارج يتم شراء العقارات من خلال الصندوق، إذ يعتمد تصدير العقارات المصرية بشكل أساسي على "مثلث القوى" المكون من المطور العقاري، الذي يجب أن يكون لديه منتج قابل للتصدير، والبنوك الكبيرة مثل الأهلي والمصري والإسكان والتعمير، الذي يجب أن نزيل رهبته من شراء العقارات في مصر، ويقع على عاتق وزارتي الإسكان والصناعة، والبنوك، والمطورين العقاريين التزاماً أن يتكاتفوا لإنجاح هذه المنظومة^(١).

ولا شك أن الحكومة تتخذ خطوات جادة من أجل جذب الاستثمار والمستثمرين لمصر، تتمثل في عدة قرارات كان في مقدمتها قانون الاستثمار الجديد الذي أقره مجلس النواب، وكذلك قرار الحكومة بمنح الأجانب الإقامة مقابل شراء عقار لا يقل سعره عن ٤٠٠ ألف دولار، بالنسبة للإقامة ذات الـ ٥ سنوات، و ٢٠٠ ألف دولار بالنسبة للإقامة الـ ٣ سنوات، ولا شك أن قرار منح الإقامة للأجانب لمدة ٥ سنوات مقابل دفع مبلغ ٤٠٠ ألف دولار يساهم في إدخال وتوفير عملة أجنبية لمصر في هذه المرحلة، والحقيقة أن هذا القرار له إيجابيات أخرى أيضاً تتمثل في تنشيط السوق العقاري المصري؛ حيث إن توافر العملة الأجنبية في البنك المركزي والبنوك المصرية سيعمل على اتزان الأسعار مرة أخرى بعد ارتفاعها عقب تحرير سعر الصرف^(٢).

رابعاً: عقبات تصدير العقارات في مصر:

هناك الكثير من التحديات التي تقف أمام تصدير العقارات للأجانب، هذا بجانب التحديات التي يواجهها القطاع العقاري - بوجه عام - عند محاولته زيادة أعداد العملاء الأجانب في المشروعات المصرية، ولعل أبرز المشكلات التي تواجه القطاع خلال

(١) حسين جمعة، التسويق العقاري الجديد، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٧م، ص ٩.

(٢) ربحي مصطفى، أسس التسويق المعاصر، دار صفاء للنشر والتوزيع، ط ١، عمان، ٢٠٠٩م، ص ١٦٣.

محاولته تحقيق هذا مشكلة الإقامة، وكذلك مشكلة الثقة والتي تحتاج إلى تأكيد في السوق المحلية، هذا بجانب المشكلات الأخرى التي تتعلق بالخدمات التي يجب على القطاع توفيرها للعميل، وذلك عندما يقرر السكن في أماكن معينة، ويمكن الإشارة لأبرز العقبات التي تواجه تصدير العقارات فيما يلي^(١):

- صعوبة تحصيل المبالغ المستحقة من الأجانب.
- صعوبة البيع على "الماكيت"، أو على الخريطة للأجانب.
- عدم وجود ضمانات السداد للأجانب للأقساط المالية المطلوبة.
- عدم توافر كتيبات دعائية للعقارات المعروضة للتصدير بلغات مختلفة وتعريف العملاء بها.
- عدم مواكبة العقود المبرمة لتصدير العقارات لتتلاءم مع المتطلبات اللازمة.
- صعوبة الإجراءات وبطء إنهاء التصاريح لتفادي هروب المستثمر الأجنبي.
- عدم تشديد آليات الرقابة على شركات الاستثمار العقاري غير الجادة والوهمية.
- تزايد قواعد الروتين والبيروقراطية وبطء اتخاذ القرارات بشأن تصدير العقارات.
- صعوبة تطبيق المخططات العمرانية، والمباني ذات التخطيط الجمالي الجيد.
- صعوبات تسجيلات العقارات بالشهر العقاري والسجل العيني.
- عقبات نزاعات الملكية ووضعي اليد، والمنازعات القضائية البطيئة.
- عدم وجود أنظمة جيدة لإدارة عقارات الأجانب في حالة غيابهم.
- العقبات القانونية المتعلقة بحظر تملك الأجانب للعقارات.

(١) عبد الفتاح مراد، موسوعة الاستثمار، شرح تفصيلي مقارنة لتشريعات الاستثمار في مصر والدول العربية، دار الكتب والوثائق المصرية، القاهرة، ١٩٩٩م، ص ١٠٣٧.

خامساً: السوق العقاري المصري وتسويق العقارات:

يقصد بالسوق العقاري ذلك السوق الذي يصف الخصائص الوظيفية للعقارات حيث يرتبط بالاستخدام المطلوب للعقار، فنجد هنا سوق العقارات السكني، والذي يقصد به العقارات المخصصة للسكن، كذلك هناك سوق العقارات الفندقية، والمؤسسي أو المختلط^(١).

وفي السوق العقاري يلتقي كل من ملاك تلك العقارات من جانب، والمستخدمين النهائيين لهذه العقارات من طالبي السكنى أو شراء مكتب أو مؤسسة، وعليه نلاحظ وجود علاقة بين عرض العقارات وطلب يعبر عن رغبة في استخدام معين، ومن هذا التلاقي لكل من العرض والطلب تتحدد سعر الوحدة المعنية، ويمكن تعريف التسويق العقاري بأنه: "مجموعة الأنشطة والفعاليات التسويقية الهادفة إلى نقل ملكية العقارات أو تأجيرها ومعرفة حاجات السكان الحالية والمستقبلية إليها، والعمل على اشباعها بما يحقق رفاهية المجتمع، وأهداف المنظمات العاملة فيها وتقديم الاستشارات في مجال الأسعار والمكان وغيرها"^(٢)، ومن التعريف السابق؛ يمكن تحديد أهم الأنشطة والفعاليات التي يتناولها التسويق العقاري منها:

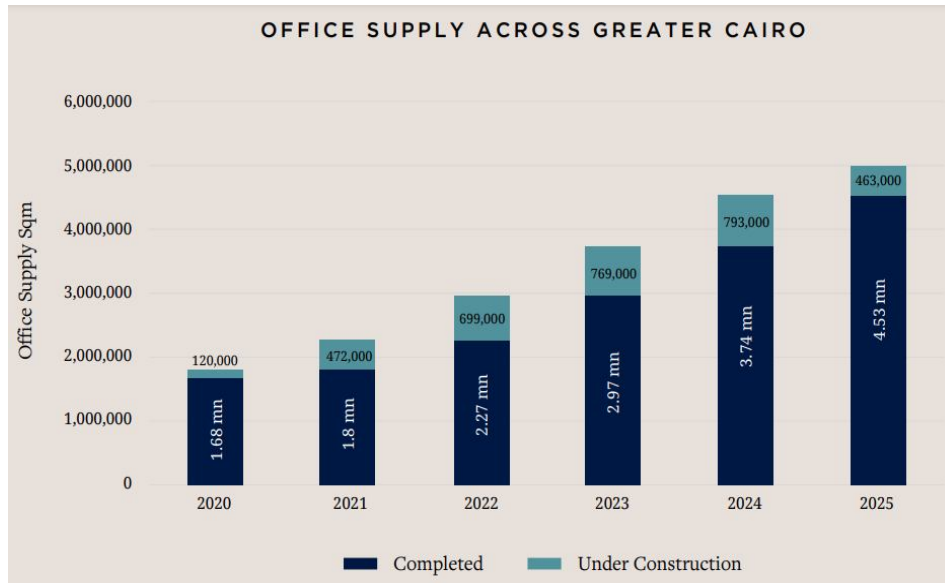
- نقل ملكية العقارات أو تأجيرها من خلال أنشطة التفاوض وتقريب وجهات النظر بين البائعين والمشتريين أو المالكين والمستأجرين.
- أنشطة تحديد أسعار العقارات بأشكالها المتنوعة.

(1) George Soros, "The new paradigm for financial markets, the credit crises of 2008 & what it means, Public Affairs"; 1st.edt., New York 2008. p 91.

(٢) محمد محمود يوسف، السوق العقاري في مصر، رؤية تحليلية، بحث غير منشور، كلية التخطيط العمراني - جامعة القاهرة، ٢٠٠٨ م، ص ٢.

- تقديم استشارات تسويقية في مجال الأسعار، واختيار المواقع الأفضل وغيرها.

وأيضاً للتعرف على حاجات السكان الحالية والمستقبلية للعقارات بأنواعها السكنية؛ (التجارية، الصناعية الزراعية، الترفيهية، الخدمية، الدينية..... وغيرها)، والعمل على اشباعها في الزمان والمكان الملائمين قدر الامكان في ضوء توجهات المجتمع وعاداته وأعرافه وتقاليده المتنوعة والأنظمة والقوانين التي تضعها الدولة لتنظيم تحقيق أهداف المنظمات العاملة في هذا النشاط من أرباح أو تقديم خدمات متنوعة أو أغراض اجتماعية أخرى، والقيام بجهود البيع الشخصي والترويج لشتى أنواع العقارات^(١)، ويوضح الشكل رقم (١) أوضاع السوق العقاري في مصر بحلول ٢٠٢٥م.



الشكل رقم (١)

(١) ارزوقي عباس عبد، التسويق العقاري، المفهوم الخصائص المزيج. المنظومة، مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية، مج ٢١، ع ٢، ٢٠١٢م، ص ١١٠.

عدد خاص بالمؤتمر الدولي السنوي الرابع والعشرون عقيد شرطة . د/ شريف على محمد البلعوطي

المبحث الثاني

الاستثمار العقاري للأجانب فى مصر

إنَّ مسألة تملك الأجانب فى مصر على درجة كبيرة من الأهمية فى فقه القانون الدولي الخاص، فلا تسير الدول على قاعدة موحدة بالنسبة لتملك الأجانب، فتختلف الدول فيما بينها فى منح هذا الحق للأجنبي، كما يختلف الحكم أيضاً بالنسبة لنوع المال الذي يجوز للأجنبي تملكه، وما إذا كان عقاراً أم منقولاً، ويترتب على تملك الأجانب فى مصر احترام آدمية الأجنبي، وحتى يستطيع العيش بصورة طبيعية، وجوب تقرير حق تملك الأجانب له، إلا أنه من جانب آخر فإنه يجب النظر بعين الاعتبار إلى النظام الاجتماعي والاقتصادي للدولة وضرورة المحافظة عليه^(١).

فلا يجوز فى الواقع العملي مثلاً أن تترك الدولة اقتصادها فى أيدي الأجانب ، وذلك بأن تسمح لهم بتملك العقارات والمنقولات ذات الأهمية الاقتصادية الكبيرة ، وفى تملك الأجانب فى مصر تقول المحكمة الدستورية العليا وحيث إنه وان كان المشرع الدستوري لم يضمن دستور سنة ١٩٥٨م نصاً خاصاً فى شأن مبدأ التأميم، إلا أن هذا المبدأ يجد سنده فى النص العام الذي ورد فى المادة الخامسة من هذا الدستور التي تقضي بأن: "الملكية الخاصة مصونة وينظم القانون وظائفها الاجتماعية ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون"، مما مقتضاه جواز تقييد حق الملكية الخاصة نزولاً على مقتضيات الصالح العام باعتبارها وظيفة اجتماعية ينظم

(١) مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجانب فى التملك فى القانون الدولي الخاص (دراسة مقارنة) ، رسالة دكتوراة ، كلية الحقوق — جامعة عين شمس ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، ٢٠٠٧م، ص ٢ .

القانون أداءها في خدمة الجماعة بأسرها، وإذ كان تملك الأجانب فى مصر في إطار النظم الوضعية الحديثة – لم تعد حقاً مطلقاً يستعصي على التنظيم التشريعي، فقد غدا سائغاً تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية التي يتحدد نطاقها وممرها بمراعاة الموازنة التي يجريها المشرع في ضوء أحكام الدستور بين المصلحة الخاصة للمالك والصالح العام للمجتمع، وسوف نقسم هذا المبحث إلي مطلبين؛ وذلك علي النحو التالي:

المطلب الاول: تملك الأجانب فى مصر العقارات.

المطلب الثاني: شروط تملك الأجانب في مصر ونزع الملكية.

المطلب الاول

تملك الأجانب فى مصر العقارات

لا يستقر العمل في المجال الدولي، في شأن تملك الأجانب للعقارات على قاعدة موحدة، فقد انقسمت الدول في هذا الخصوص إلى اتجاهات ثلاثة، فبعض الدول تجيز للأجانب تملك العقارات، بينما حظرت بعض الدول الأخرى على الأجانب تملك الأجانب العقارات نهائياً.

أما الفريق الثالث فيقف موقفاً وسطاً، حيث يجيز تملك الأجانب للعقارات بشرط الحصول على إذن سابق أو ترخيص من الدولة، إلا أن الاتجاه السائد دولياً هو حظر تملك الأجانب العقارات والأراضي الزراعية التي تقع في مناطق معينة من الدولة مثل تلك التي تجاور مناطق الحدود، وذلك حرصاً على المصالح الاقتصادية للدولة وأمنها القومي.

ولا شك أن هذا تملك الأجانب في مصر للعقارات كان ولا زال مثار أهمية بالغة للمشرع المصري منذ عهد سحيق، فقد اهتم المشرع المصري بتنظيم حق تملك الأجانب في مصر للعقارات في مصر منذ عهد الملكية، حيث أصدر المشرع المصري القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١م والذي كان يحظر تملك الأجانب في مصر الأراضي القابلة للزراعة والأراضي الصحراوية^(١).

أولاً: تملك الأجانب في مصر للأراضي الزراعية:

حظر المشرع المصري بشكل مطلق تملك الأجانب في مصر للأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والصحراوية بمصر، حيث أصدر في ١٤ يناير سنة ١٩٦٣م القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣م، حيث حظرت المادة الأولى من القانون المذكور على الأجانب تملك الأراضي الزراعية وما في حكمها، وذلك بصريح نصها الذي جري على أن: "يحظر على الأجانب سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين تملك الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والبور والصحراوية في الجمهورية العربية المتحدة، ويشمل هذا الحظر الملكية التامة كما يشمل ملكية الرقبة أو حق الانتفاع، ولا تعتبر أرضاً زراعية في تطبيق أحكام هذا القانون الأراضي الداخلة في نطاق المدن والبلاد التي تسري عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠م المشار إليه إذا كانت غير خاضعة لضريبة الأقطان ويستثنى الفلسطينيون من تطبيق أحكام هذا القانون مؤقتاً"^(٢).

كما نصت المادة الثانية من هذا القانون على أن: "تؤول إلى الدولة ملكية الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والبور والصحراوية

(١) القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١م.

(٢) القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣م.

المملوكة للأجانب وقت العمل بهذا القانون بما عليها من المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار وغيرها من الملحقات الأخرى المخصصة لخدمتها ولا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات الملاك الخاضعين لأحكامه ما لم تكن صادرة إلى أحد المتمتعين بجنسية الجمهورية العربية المتحدة وثابتة التاريخ قبل يوم ٢٣ من ديسمبر سنة ١٩٦١م^(١).

ثانياً: تملك الأجانب فى مصر للعقارات المبنية والأراضي الفضاء:

وفي الحادي عشر من يوليو من عام ١٩٩٦م، أصدر المشرع المصري القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦م بتنظيم تملك الأجانب فى مصر للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، والذي نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٤/٧/١٩٩٦م، ومن استعراض هذا القانون يتضح أن المشرع المصري لم يحرم الأجانب مطلقاً من تملك الأجانب للعقارات المبنية في مصر، وأوضحت المادة الثانية من القانون الشروط الواجب توافرها لجواز تملك الأجانب للعقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في مصر، وهي^(٢):

١ - من حيث عدد العقارات:

فقد وضع القانون المشار إليه حدًا أقصى لعدد العقارات التي يجوز للأجنبي تملكها سواء أكانت مبنية أو أرض فضاء، وهو عقارين على الأكثر في جميع أنحاء جمهورية مصر العربية، وذلك بدون الإخلال بالحق في تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط، بشرط أن يكون مرخص بهذا النشاط من السلطات المصرية المختصة.

(١) القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠م المادة الثانية.

(٢) القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦م.

٢- من حيث الغرض من التملك:

أجاز القانون التملك لعقارين كما سبق وأن أشرنا، ويجب أن يكون الغرض من التملك هو السكني الخاصة للأجنبي ولأسرته، وقد أوضحت المادة الثانية من القانون المقصود بالأسرة في تطبيق أحكامه وهي الأزواج والأولاد القصر للأجنبي.

٣- من حيث مساحة العقارات:

حدد المشرع المصري هذه المساحة بما لا يزيد على أربعة آلاف متر لكل عقار، وذلك سواء كان العقار مبنياً أو أرضاً فضاء.

٤- يجب ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثراً في حكم قانون حماية الآثار:

وقد أوضحت المادة الأولى من القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م بإصدار قانون حماية الآثار، ما يعتبر أثراً في تطبيق أحكامه، فنصت على أن: "يعتبر أثراً كل عقار أو منقول أنتجته الحضارات المختلفة أو أحدثته العلوم والفنون والآداب والأديان من عصر ما قبل التاريخ وخلال العصور التاريخية المتعاقبة إلى ما قبل مائة عام متى كانت له قيمة أو أهمية أثرية أو تاريخية باعتباره مظهراً من مظاهر الحضارات المختلفة التي قامت على أرض مصر أو كانت لها صلة تاريخية بها وكذلك رفات السلالات البشرية والكائنات المعاصرة لها"^(١).

وخير مثال يمكن ذكره في هذا الصدد هو مشروع رأس الحكمة؛ حيث وقعت مصر عقد تطوير مشروع رأس الحكمة بشراكة إماراتية، واستثمارات قدرت بنحو ١٥٠ مليار دولار خلال مدة تطوير المشروع، تتضمن ضخ نحو ٣٥ مليار دولار استثماراً أجنبياً مباشراً للخزانة المصرية خلال شهرين، وسط تطلع مصري لأثر سياسي واقتصادي مستدام من الصفقة.

(١) القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م بإصدار قانون حماية الآثار.

وبموجب الاتفاق يضح الجانب الإماراتي استثماراً أجنبياً مباشراً لمصر بقيمة ٣٥ مليار دولار خلال شهرين، يتم سدادهم على دفعتين؛ الأولى خلال أسبوع، بواقع ١٥ مليار دولار (تشمل ١٠ مليارات دولار سيولة من الخارج، بالإضافة إلى التنازل عن ٥ مليارات دولار من الودائع الخاصة بالإمارات لدى البنك المركزي المصري)، بينما تتضمن الدفعة الثانية التي سيتم سدادها بعد شهرين ٢٠ مليار دولار (تشمل ١٤ مليار دولار سيولة من الخارج، بالإضافة إلى التنازل عن ٦ مليارات دولار من الودائع الخاصة بالإمارات لدى البنك المركزي المصري).

وأكد رئيس مركز العدل للدراسات الاقتصادية والاستراتيجية فى تصريحات خاصة، أن مشروع رأس الحكمة يأتي متسقاً مع قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧م فيما تضمنه من مبادئ تعزيز وتشجيع النشاط الاستثماري فى مصر مع مراعاة الأهداف الإنمائية، وكذلك قانون هيئة تنمية المجتمعات العمرانية رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩م وتعديلاته فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، فالمشروع "شراكة وليس بيع أصول" ومصر سيكون لها ٣٥% من أرباح المشروع، مما يساهم فى تحقيق رؤية مصر ٢٠٣٠م.

ثالثاً: سلطات مجلس الوزراء خصوص تملك الأجانب فى مصر:

منح القانون مجلس الوزراء سلطة فيما يتعلق بتطبيق أحكامه، وتتمثل هذا السلطة كما يتضح من نص المادة الثانية من القانون في الحالتين التاليتين:

١- سلطة الاستثناء من شرطي مساحة وعدد العقارات الجائز للأجانب تملكها:

فقد أجازت المادة الثانية من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦م، لرئيس مجلس الوزراء في الحالات التي يقرها، أن يستثنى الأجانب من قيدي العدد والمساحة بالنسبة للعقارات التي يجوز لهم تملكها، وذلك بمعنى أنه من سلطة السيد رئيس الوزراء إصدار

قرار في الحالات التي يقدرها، يجيز للأجنبي بموجبه أن يملك أكثر من عقارين بمصر ودون التقيد بشرط المساحة الوارد في المادة الثانية من القانون^(١).

فيجوز للأجنبي بناء على ذلك تملك عقارين أو أكثر تزيد مساحتها عن أربعة آلاف متر، حيث نصت المادة الثانية من القانون في فقرتها الثانية على أن: "ولرئيس مجلس الوزراء استثناء من الشرطين الواردين بالبندين ٢٠١ من هذه المادة في الحالات التي يقدرها".

٢- سلطة مجلس الوزراء في وضع شروط وقواعد خاصة بتملك الأجانب في المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية التي يحددها:

وتطبيقاً لذلك فقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٨ لسنة ٢٠٠٥ م بشأن تملك وانتفاع غير المصريين بوحدات للإقامة في بعض المناطق، والذي نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٥ م - العدد (٧٦) ، وقد نصت المادة الأولى من هذا القرار على أن: "يعامل غير المصريين بعد الحصول على موافقة الجهات المعنية، معاملة المصريين لدي تملكهم وحدات للإقامة بها في المناطق العمرانية الجديدة وفي المناطق السياحية الآتية^(٢):

- منطقة سيدي عبد الرحمن السياحية المحددة بقرار وزير السياحة رقم ١١٢ لسنة ١٩٨١ م.
- منطقة الغردقة السياحية المحددة بقرار وزير السياحة رقم ١١٣ لسنة ١٩٨١ م.
- منطقة البحر الأحمر السياحية المحددة بقرار وزير السياحة رقم ١٧٥ لسنة ١٩٨٢ م.

(١) القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ م المادة رقم ٢.

(٢) قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٨ لسنة ٢٠٠٥ م .

- منطقة رأس الحكمة السياحية بمحافظة مطروح ومنطقة مرسى مطروح السياحية والمحددتان بقرار وزير السياحة رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٦م.

رابعاً: استثناءات تملك الأجانب للعقارات فى مصر:

توجد العديد من الاستثناءات من تملك الأجانب للعقارات فى مصر، فى تطبيق أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦م، وقد وردت هذه الاستثناءات فى صلب القانون المذكور، وفيما يلى نوضح هذه الاستثناءات بشيء من التفصيل فيما يلى:

١ - مقار البعثات الدبلوماسية والهيئات والمنظمات الدولية أو الإقليمية:

حيث نصت المادة الثالثة من القانون على أن: "لا يخضع تملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء للشروط الواردة فى هذا القانون فى حالة ما إذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذ مقرّاً لبعثتها الدبلوماسية، أو القنصلية، أو ملحقاتها، أو لسكنى رئيس وأعضاء البعثة، وذلك بشرط المعاملة بالمثل، أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية".

وهذا الحكم ليس مستحدثاً، ولكنه كان موجوداً فى التشريعات الخاصة بتنظيم تملك الأجانب السابقة، وفى شأن هذا الحكم، قضت محكمة النقض المصرية فى ظل العمل بالقانون السابق بأن: "النص فى المادة (٢/أ) من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦م الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، قد أجازت استثناء من الحظر الوارد فى المادة الأولى لغير المصري اكتساب ملكية العقارات المبنية والأراضي الفضاء إذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذ مقرّاً لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكنى رئيس البعثة وذلك بشرط المعاملة بالمثل"^(١).

(١) القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦م المادة رقم ٢.

٢- تملك الأجانب بغرض الاستثمار:

حيث نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون، على أن: "مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩م يكون تملك غير المصريين، سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين للعقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في جمهورية مصر العربية – أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث وفقاً لأحكام هذا القانون"^(١).

وقد منحت المادة السادسة من قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩م، الأجانب الحق في تملك الأراضي والعقارات اللازمة للمشروعات والتوسع فيها بصرف النظر عن جنسية أصحاب هذه المشروعات بعد موافقة الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

٣- تملك الأجانب فى مصر للعقارات بالميراث:

على خلاف القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ م ، استثنى القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦م تطبيق أحكامه على الأجانب الذين تؤول إليهم ملكية العقارات بالميراث، فلا يخضع الأجنبي للشروط والقيود الواردة في القانون والسابق بيانها، إذا كانت الملكية قد آلت إليه عن طريق الميراث، حيث نصت المادة الأولى من القانون على أن: "يكون تملك غير المصريين، سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين، للعقارات المبنية أو الأراضي الفضاء في جمهورية مصر العربية أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث – وفقاً لأحكام هذا القانون"^(٢).

(١) القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩م.

(٢) القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦م.

خامساً: تحديثات قانون الأراضي الصحراوية:

أصدر رئيس الجمهورية القانون رقم ١١ لسنة ٢٠٢٤م بتعديل بعض أحكام قانون الأراضي الصحراوية، والذي يمنح المستثمر الأجنبي الحق لأول مرة في تملك الأراضي الصحراوية في مصر.

ويهدف مشروع القانون إلى منح الحق للمستثمر الأجنبي في الحصول على الأراضي اللازمة لمزاولة نشاطه أو التوسع فيه وفق لأحكام قانون الاستثمار دون التقيد بما تضمنته المادتان (١١، ١٢) من قانون الأراضي الصحراوية من وجوب ألا تقل ملكية المصريين عن ٥١% من رأسمال الشركة وألا تزيد ملكية الفرد على ٢٠% من رأسمالها، ومن اقتصار التملك على المصريين فقط، وذلك جذباً للاستثمارات الأجنبية ولإزالة المعوقات التي تواجه المستثمرين الأجانب^(١).

وتهدف الفلسفة الرئيسية للقانون إلى إزالة جميع المعوقات التشريعية التي تعرقل سعى الدولة الدائم والمستمر نحو جذب الاستثمار، ولهذا أتى القانون المعروف بهدف تحقيق التوافق بين أحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١م في شأن الأراضي الصحراوية، وأحكام قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧م، وذلك ليحصل المستثمر على الأراضي اللازمة لمزاولة شاطئه أو التوسع فيه، وينص القانون الجديد على ما يلي^(٢):

(المادة الأولى) يستبدل بنصي المادتين (١١/ فقرة ثانية، ١٢/ فقرة ثانية) من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١م في شأن الأراضي الصحراوية النصان الآتيان:

(١) شروط تملك الاجانب للعقارات في مصر، النقابة العامة للمحامين، ٢٠٢٤م، تم زيارة الموقع بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١، الرابط: <https://www.facebook.com/groups>

(٢) القانون رقم ١١ لسنة ٢٠٢٤م الخاص بالاستثمار العقاري.

• مادة (١١) / فقرة ثانية:

وفي غير أحوال حصول المستثمر على الأراضي اللازمة لمزاولة نشاطه أو التوسع فيه، وفقاً لأحكام هذا القانون أو قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧م، يجب ألا تقل ملكية المصريين عن (٥١ %) من رأسمال الشركة، وألا تزيد ملكية الفرد على (٢٠ %) من رأسمالها، ولا يجوز أن تؤول أراضي الجمعيات التعاونية، والشركات عند انقضائها إلى غير المصريين.

• مادة (١٢) / فقرة ثانية:

وفي غير أحوال حصول المستثمر على الأراضي اللازمة لمزاولة نشاطه أو التوسع فيه، وفقاً لأحكام هذا القانون أو قانون الاستثمار المشار إليه، لا يفيد من التملك وفقاً لأحكام هذا القانون سوى المصريين، ومع ذلك يجوز بقرار من رئيس الجمهورية لأسباب يقدرها، وبعد موافقة مجلس الوزراء معاملة من يتمتع بجنسية إحدى الدول العربية المعاملة المقررة للمصريين في هذا القانون.

وهنا نجد أن القانون الجديد تكامل مع قانون الاستثمار حيث أنه نصت المادة رقم ٥٥ من قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧م على أنه يجوز للمستثمر المصري والأجنبي- دون تمييز - الحق في الحصول على العقارات اللازمة لمباشرة نشاطه أو التوسع فيه، أيًا كانت نسبة مشاركته أو مساهمته في رأس المال.

وهذا الأمر كان يصطدم بالاشتراطات والضوابط المنصوص عليها في المادتين ١١ و ١٢ من قانون الأراضي الصحراوية قبل تعديله الحالي.

المطلب الثاني

شروط تملك الأجانب في مصر ونزع الملكية

تعتبر شروط تملك الأجانب للعقارات في مصر محكومة بقوانين وتشريعات محددة تهدف إلى تنظيم عملية الشراء وضمان سلامة السوق العقاري، حيث يحق للأجانب تملك العقارات في مناطق معينة بشرط الالتزام بشروط النسبة المقررة والحصول على التصاريح الأمنية اللازمة، كما توجد قوانين خاصة بنزع الملكية في حالات المنفعة العامة، مع تعويض المالك وفقاً للتقييم الرسمي.

أولاً: القيود المفروضة على تملك الأجانب في مصر

فرض القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦م بعض القيود على الأجانب الذين اكتسبوا ملكية العقارات وفقاً لأحكامه، وقد أوضحت المادتين الرابعة والخامسة من القانون هذه الالتزامات، نتناولها فيما يلي:

١- القيد الأول:

وهو الخاص بالأجنبي الذي تملك أرضاً فضاءً بالتطبيق لأحكام القانون، حيث ألزمه القانون بالبدء في إقامة البناء على هذه الأرض خلال فترة زمنية معينة، وهي الخمس سنوات التالية لشهر التصرف وقد رتب المشرع المصري جزاء على مخالفة هذا الالتزام، ويتمثل في إطالة مدة عدم جواز تصرفه في العقار بما يساوي مدة التأخير في البناء إضافة إلى المدة القانونية وهي خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية وفقاً لنص المادة الخامسة من القانون، فعلي سبيل المثال إذا تأخر الأجنبي في البناء خلال الأجل السابق بيانه (الخمس سنوات التالية لشهر التصرف) ، وكان هذا التأخير لمدة

سنتين مثلاً، فتضاف مدة السنتين هذه إلى مدة عدم جواز التصرف القانونية الواردة بنص المادة الخامسة (خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية) وبالتالي فلا يجوز للأجنبي في هذه الحالة التصرف في العقار إلا بعد مضي سبع سنوات، وقد ورد هذا الالتزام بنص المادة الرابعة من القانون، والذي جري على أن: "يجب على غير المصري الذي اكتسب ملكية ارض فضاء بالتطبيق لأحكام هذا القانون أن يبدأ البناء عليها خلال مدة لا تتجاوز السنوات الخمس التالية لشهر التصرف، فإذا انقضت هذه المدة دون البدء في أعمال البناء زادت مدة الحظر المبينة في المادة التالية بما يساوي مدة التأخير في البدء في البناء"^(١).

٢- القيد الثاني:

هو الخاص بالمدة التي لا يجوز للأجنبي التصرف في العقار خلالها، حيث نصت المادة الخامسة من القانون على ألا يجوز لغير المصري الذي اكتسب ملكية عقار وفقاً لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بأي وجه من وجوه التصرفات المؤكدة للملكية قبل مضي خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية، ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء في الحالات التي يقدرها الإذن بالتصرف في العقار قبل مضي هذه المدة^(٢).

ثانياً: نزع ملكية الأجانب

نزع ملكية الأجانب في مصر هو حق من حقوق الدولة بغية العمل على المحافظة على كيانها الاقتصادي والمالي وكذلك رعاية مصالحها العامة، ونزع ملكية الأجانب في مصر يوجب التعويض شأنه في ذلك شأن التأميم، فلا تستطيع الدولة نزع

(١) القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦م.

(٢) المرجع السابق نفسه.

ملكية عقار أحد الأجانب دون تعويضه، بل إن بعض فقهاء القانون الدولي يذهبون إلى أن الدولة تلتزم بتعويض الأجنبي عن نزع ملكية الأجانب في مصر حتى ولو كانت لا تقوم بدفع التعويضات عن نزع ملكية رعاياها^(١).

كما تلتزم الدولة أيضاً بقيد المساواة بين الوطنيين والأجانب في تملك الأجانب في مصر، فتلتزم الدولة بعدم الإجحاف بالأجانب فيما يتعلق بنزع الملكية، ومن المقرر في القضاء الدولي بأن دولة الأجنبي الذي نزع ملكيته يقتصر حقها في مطالبة الدولة نازعة الملكية بالتعويض عن الأضرار التي أصابت رعاياها من جراء نزع ملكيتهم، دون أن يكون لها الحق في أن تطلب إعادة الشيء إلى أصله، وحتى لو كانت الدولة التي قامت بنزع الملكية قد قامت ببعض الإجراءات المجحفة بالأجانب في هذا الشأن.

تنص المادة رقم ٣٤ من دستور جمهورية مصر العربية على أن: "الملكية الخاصة مصونة، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقاً للقانون"، ومن هذا النص يتضح أن الدستور المصري يقيد حق الدولة في نزع الملكية بقيدين هما دواعي المنفعة العامة، وأن يكون نزع الملكية مقابل تعويض.

(١) حمدي أبو النور السيد عويس، مبدأ احترام الحقوق المكتسبة في القانون الإداري، دار الفكر الجامعي ، ط ١، الإسكندرية، ٢٠١١ م، ص ٢٣٥ .

الخاتمة

قدمت هذه الدراسة الموضوع غاية في الأهمية، حيث وقد عرضت الدراسة لفكرة تصدير العقارات التي تعني أن تقوم الدولة بإنتاج سلع عقارية من وحدات سكنية وفيلات وغير ذلك، ويتم بيعها للأجانب أو مواطنين يعملون في بلاد أخرى، حيث يتمكن العقارات المصرية مقابل سداد قيمتها بالعملة الصعبة، وما يستتبعه ذلك من منافع اقتصادية كبيرة، غير أن الدراسة لم تكتف بهذا الجانب المتفائل من وراء تصدير العقارات، بل ألفت الضوء على تلك المخاطر والمشكلات التي من الممكن أن يخلقها تصدير العقارات في مصر، وعلى رأسها احتمالية انفجار الفقاعة العقارية في السوق المصري ، فقد يحدث كارثة اقتصادية قد تتشابه إلى حد بعيد مع الأزمة المالية العقارية الأمريكية ٢٠٠٨م ، ورغم أن موضوع تصدير العقارات قد تبنته العديد من الدول العربية والأجنبية لتحسين مناخ الاستثمار العقاري بها، والقضاء على الركود في أسواق العقارات لديها، إلا أن ذلك كان مشروطاً بعدة شروط نص عليها بتشريعات تلك الدول، لما ينطوي عليه بيع العقارات للأجانب من خطورة على مستوى الأمن الوطني والقومي ، والمستويين الاقتصادي والاجتماعي على السواء، وفي ختام هذه الدراسة توصلنا إلى عدد من النتائج والتوصيات نذكرها على النحو التالي:

أولاً: النتائج:

- التنظيم القانوني المحسن يساهم في جذب الاستثمارات الأجنبية إلى قطاع العقارات في مصر.
- تحديث القوانين واللوائح يساهم في جعل السوق العقاري أكثر جذباً للمستثمرين الأجانب.

- يُمكن التشريع الأجنبي للمستثمرين من الانخراط في مشروعات ضخمة تشمل أراضٍ وأبنية سكنية وتجارية.
- زيادة الاستثمارات الأجنبية في قطاع العقارات تساهم في توفير العديد من فرص العمل للمواطنين.
- تدفق الاستثمارات الأجنبية يعزز من النمو الاقتصادي ويوفر مصادر دخل جديدة للقطاعين العام والخاص.

ثانياً: التوصيات:

- يجب تقليص الروتين الإداري لتمكين المستثمرين الأجانب من تنفيذ مشروعاتهم بسهولة.
- ضرورة تطوير الأنظمة العقارية لضمان وضوح وشفافية التعاملات في السوق العقاري.
- تعزيز الشراكة بين الحكومة والشركات الخاصة لتطوير مشروعات عقارية مشتركة.
- تقديم مزيد من الإعفاءات والامتيازات الضريبية لجذب استثمارات أجنبية إضافية.
- يجب إنشاء منصات إلكترونية لتقديم معلومات قانونية وبيانات محدثة للمستثمرين الأجانب حول الفرص العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع العربية:

١ - الكتب والدراسات:

- أحمد صفوت أحمد، دور الاستثمار الأجنبي في تطور أحكام القانون الدولي الخاص، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق — جامعة عين شمس، ١٩٩٩ م .
- أحمد عبد الكريم سلامة القانون الدولي الخاص - الجنسية والمواطن ومعاملة الأجانب والتنازع الدولي للقوانين ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٨ م .
- ارزوقي عباس عبد، التسويق العقاري، المفهوم الخصائص المزيج ، المنظومة ، مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية ، مج ٢١ ، ع ٢ ، ٢٠١٢ م .
- بشير العلاق، الاستثمار العقاري ، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية ، ٢٠١٠ م .
- جمعة حازم ، النظام القانوني للمشروعات المشتركة، دار النهضة العربية، القاهرة، د.ت .
- حسين جمعة ، التسويق العقاري الجديد، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٧ م .
- حسين جمعة ، الموسوعة العقارية، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩ م .

- حسين جمعة ، الرهن والتمويل العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩ م .
- حسين جمعة ، التقييم العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩ م .
- حمدي أبو النور السيد عويس، مبدأ احترام الحقوق المكتسبة في القانون الإداري، دار الفكر الجامعي، ط ١، الإسكندرية ، ٢٠١١ م .
- خالد سعد زغلول حلمي ، الاستثمار الأجنبي المباشر في ضوء سياسة الانفتاح الاقتصادي في مصر، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٨٨ م .
- دريد محمود السامرائي، الاستثمار الأجنبي، المعوقات والضمانات القانونية، ط ١، مركز دراسات الوحدة العربية، لبنان، ٢٠٠٦ م .
- ربحي مصطفى، أسس التسويق المعاصر، دار صفاء للنشر والتوزيع ، ط ١، عمان، ٢٠٠٩ م .
- رويش العلقامي فضل الله، التشريعات والقوانين- نظرة تكاملية، مركز الكتاب للنشر، القاهرة ، ٢٠٠٤ م .
- شكري صالح إبراهيم الصعيدي، تنظيم الاستثمارات العقارية في الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراة، كلية الشريعة والقانون — جامعة القاهرة ، ١٩٩٠ م .
- صبحي جميل محمود، التمويل العقاري، الطبعة العربية ، دار المجد للنشر والتوزيع ، الأردن، ٢٠١٥ م .

- عبد العزيز سعد يحيي النعماني، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في اليمن ومصر: دراسة قانونية مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، ٢٠٠٢ م.
- عبد الفتاح مراد، موسوعة الاستثمار، شرح تفصيلي لمقارن لتشريعات الاستثمار في مصر والدول العربية، دار الكتب والوثائق المصرية، القاهرة، ١٩٩٩ م.
- عبد العزيز الخطيب، شفافية القوانين التي تنظم عمليات الاستثمار في دولة الكويت، مجلة المحامي، نقابة المحامين، ٣٤، ٢٠١٠ م.
- عبد الواحد الفار، التعاون الدولي في مجال التنمية الاقتصادية، عالم الكتاب، القاهرة، ١٩٧٩ م.
- عصام العسلي، الحماية القانونية الدولية للمال الأجنبي، دار النهضة العربية، القاهرة، د.ت.
- فريد راغب الإنجاز، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، الناشر المنظمة العربية للتنمية الإدارية، ٢٠٠٩ م.
- لبنى حسين المسيبلي، دور الاستثمارات الأجنبية المباشرة في التنمية الاقتصادية، مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية، مج ١٩، ٢٤، سوريا، ٢٠٠٣ م.
- محمد محمود يوسف، السوق العقاري في مصر، رؤية تحليلية، بحث غير منشور، كلية التخطيط العمراني — جامعة القاهرة، ٢٠٠٨ م.

- مصطفى ياسين الأصبحي، حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص (دراسة مقارنة) ، رسالة دكتوراة ، كلية الحقوق — جامعة عين شمس ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، ٢٠٠٧ م .
- نزيه عبد المقصود محمد مبروك ، الآثار الاقتصادية للاستثمارات الأجنبية ، ط ١ ، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية ، ٢٠٠٦ م .
- ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري، دراسة مقارنة ، من منشورات دار القضاء ، ط ١، أبوظبي ، الإمارات العربية المتحدة ، ٢٠١٤ م .
- يوسف الاكياي، النظام القانوني لعقود نقل التكنولوجيا في مجال القانون الخاص، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق — جامعة الزقازيق ، ١٩٨٩ م .

٢- القوانين والتشريعات:

- القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠م المادة الثانية.
- القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١ م .
- القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ م .
- القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ م المادة رقم ٢.
- القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ م بشأن الأراضي الصحراوية .
- القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ م بإصدار قانون حماية الآثار.
- القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ م .
- القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ م .
- القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ م بشأن التمويل العقاري .

- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٨ لسنة ٢٠٠٥ م .
- القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ م قي أحكام قانون الاستثمار .
- القانون رقم ١١ لسنة ٢٠٢٤م الخاص بالاستثمار العقاري.

٣- المواقع الالكترونية:

- شروط تملك الاجانب للعقارات في مصر، النقابة العامة للمحامين، ٢٠٢٤م، تم زيارة الموقع بتاريخ ١٢/١/٢٠٢٤م، الـرابط:

<https://www.facebook.com/groups>

ثانياً: المراجع الاجنبية:

- International monetary fund, I.M.F. balance of payments yearbook, imf, Washinton, 1964.
- U.N. Implementation of international development strategy, Appraisal of progress during second U.N. development decades, Vol. 11, New York, 1973.
- Rolfe Sidney, E. and Damm Walter, the multinational corporation in the world economy praeger publishers, New York, 1970.
- Carr, D. Willam, foreign investment and development in Egypt, praeger publishers 1979.
- Franklin Allen & Douglas Gale, "Understanding financial crises", Oxford University Press, 1st.edt., GB 2007.

- George Soros," The new paradigm for financial markets, the credit crises of 2008 & what it means, Public Affairs"; 1st.edt., New York 2008.