

الملخص:-

إن الحياة الاجتماعية للأفراد قد تغيرت تغيراً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، بعد أن كانت الأسرة الكبيرة تسكن في مسكن واحد صارت اليوم الأسرة صغيرة وتوسع لأن تستقل بسكن خاص بها، وبسبب صعوبة الحياة الاقتصادية، ومحدودية الدخل الاجمالي والصافي للفرد لم يعد باستطاعته شراء وتملك هذا السكن وهذه الزيادة الهائلة في عدد السكان تسببت في أزمة ملحوظة في السكن، مما اضطر الدول للبحث عن حلول سريعة لحل أزمة السكن مما جعلها تفكر ببناء أعداد كبيرة من الوحدات السكنية تصل الى الالاف بشكل عامودي أو أفقي حسب الطبيعة الاجتماعية للأفراد، وبفترة زمنية تتراوح بين ثلاث إلى خمس سنوات، ويتم تسديد الثمن من قبل المستفيدين على شكل أقساط شهرية أو فصلية أو سنوية، ويتم تمويلها من جهات التمويل المختصة بالإسكان من المصارف العقارية أو المصارف الحكومية أو المصارف الاهلية الأخرى، وذلك عن طريق شركات ومشاريع متخصصة في البناء والإنشاء، وهذه المشاريع ممكن أن تكون مشاريع أجنبية أو وطنية .

ولأهمية هذه المشاريع من النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية ولعدم بحثها بشكل وافٍ من قبل القانونيين، مما حدى بنا أن نختار موضوع نظامها القانوني مقارنة بالدول الرائدة في مجال الاستثمار السكني وهما كل من مصر والإمارات العربية المتحدة، حيث حققت الثانية الريادة في مجال الإسكان ولم تعد لديها أزمة في السكن لأنه متوفر للمواطنين والوافدين مع الاختلاف في المواصفات والمساحات.

وللعقود الاستثمارية السكنية خصائص معينة تتمثل بانها من العقود الملزمة للطرفين ومن عقود المعاوضة ومن العقود المركبة والمختلطة التي تتضمن مجموعة من العقود، ولكل عقد أطراف وطبيعة وأثار قانونية تترتب عليه مثل عقد البيع والمقاوله والتأمين وفتح الحساب الجاري والقرض والرهن التأميني.

واختلف الفقه القانوني في الطبيعة القانونية لعقود المشاريع الاستثمارية السكنية، فريق قال إنها من عقود القانون الخاص، وفريق آخر صنفها على إنها من عقود القانون العام، ووقف فريق ثالث ينادي بأنها عقود ذات طبيعة خاصة وسانده القضاء بذلك، وهناك تداخل كبير بين الاعمال التجارية والمصرفية لذا وجدنا ضرورة التفريق بين الطبيعة المدنية والتجارية لهذه العقود.

وساوت أغلب التشريعات القانونية عامة والاستثمارية خاصة في الحوافز والضمانات التي تقدمها لهذه المشاريع حتى يكون لها الريادة في حل مشكلة ازمة السكن، وشرعت قوانين الاستثمار بغية إشراك القطاع الخاص مع القطاع العام في الاعمار والبناء، ومن أهم الحوافز التي تقدم للمشاريع الاستثمارية السكنية هو تملك الأرض بشكل مجاني، أو بثمان رمزي على أن لا تكون الأرض زراعية أو ضمن مناطق الاثار وغير مخالفة للتصميم الأساسي للمدن.

وتحتوي المشاريع أو "المجمعات" السكنية على كافة الخدمات من مدارس وحدائق ومستوصف واسواق وغيرها، وتعدّها بعض الدول مثل الإمارات العربية بأنها (مدينة داخل مدينة) لأنها شاملة وكاملة.

والمشاريع الاستثمارية السكنية تتناغم مع التغيير الحاصل في نمط الحياة الاجتماعية والاقتصادية للأفراد، لبنائها على درجات عمرانية مختلفة منها الفارهة، ومنها لمتوسطي الدخل، واخرى تخصص لمحدودي الدخل، وهذا التباين يشجع الافراد على شراء الوحدة السكنية التي تتناسب مع مواردهم الاقتصادية ودخلهم الاجمالي. وإنها توفر فرص عمل لعدد من العمالة الوطنية، وتشجع على زيادة أعداد المشاريع الصغيرة، وتسهم في تنشيط العمل المصرفي باعتبار المصارف هي الجهة الممولة الى نسبة معينة من تكاليف بناء الوحدات السكنية ويتم تسديدها على شكل اقساط شهرية أو سنوية مقابل وضع إشارة الرهن التأميني على الوحدة السكنية من قبل المصرف لحين تسديد المبلغ كاملاً.

ولا بد للمشروع الاستثماري من الحصول على الإجازة الاستثمارية وبموجبها يحصل على الامتيازات والحوافز التي اقرها القانون، وعند سحب الإجازة يحق للمشروع الاستثماري التظلم على قرار السحب خلال فترة محددة، ومن ثم الاعتراض أمام المحاكم الإدارية عند رفض التظلم.

وقد تنقضي المشاريع الاستثمارية السكنية انقضاءً طبيعياً يتمثل في الوفاء بتنفيذ الالتزام وهو إكمال بناء الوحدات السكنية والبنى التحتية وتسليمها الى المستفيدين في الموعد المحدد. وقد يحصل تلكى أو تأخير لأسباب خارجة عن إرادة الاطراف، وفي هذه الحالة يتم الرجوع الى المحاكم، وقرار القضاء هو الفيصل بإتمام انجاز الوحدات السكنية، أو فسخ العقد على ضوء نسبة الانجاز. أو افلاس المشروع وقد ينتهي بالإرادة المنفردة لأحد الاطراف.

وعند إخلال أحد الاطراف سواء كانت هيئة الاستثمار أو المشروع الاستثماري أو المستفيدين بأحد بنود العقد تترتب المسؤولية المدنية أو الادارية وقد تصل الى المسؤولية الجزائية.

هذا ملخص الدراسة ونتمنى من الله ان نكون قد توفقنا فيه.