Ashur Journal of Legal and political Sciences (AJLSP) is published by the Iraqi Association for Legal Sciences
ISSN: 3005-3269, Vol 3(No.3), pages: 223 -231 (2026)
https://ashurjournal.com/index.php/AJLPS/about

A Community Study (Investor Liability for Tort on State Lands - A Comparative Study)

Lecturer Dr. Zainab Hussein Yousif Al-Qazwini

College of Law - University of Babylon , Law785.zanab.hussien@uobabylon.edu.i

ARTICLE INFORMATION

Received:6 May 2026
Accepted:16 May 2026
Published:1 Sep 2026

Keywords:

- investment
- responsibility
- state
- investor

ABSTRACT

Investments are currently abundant due to economic development and the increased need for investors to establish projects that will raise the country's economic level by utilizing funds and benefiting from these investments in employing the workforce, especially those projects located on state-owned land. Consequently, the investor incurs civil liability. This liability is primarily tortious, as it arises when investors fail to fulfill their legal obligations to the entity that granted them the right to invest on its land, namely the state. This necessitates compensation according to the rules of tort liability, resulting from the error that caused damage to these lands.

© 2024 , This is an open access article under the cc BY-NC-ND license http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

مجلة آشور للعلوم القانونية والسياسية تصدر عن الجمعية العراقية للعلوم القانونية
المجلد الثالث (العدد الثالث)، الصفحات:223- 231، (2026) ISSN: 3005-3269
https://ashurjournal.com/index.php/AJLPS/about

دراسة مجتمعية (المسؤولية التقصيرية للمستثمر على اراضي الدولة -دراسة مقارنة)

م.د زينب حسين يوسف القزويني

كلية القانون –جامعة بابل ، Law785.zanab.hussien@uobabylon.edu.iq

معلومات المقالة

تاريخ الاستلام : ٦ ايار ٢٠٢٦
تاريخ القبول :١٦ ايار ٢٠٢٦
تاريخ النشر : ١ ايلول ٢٠٢٦

الملخص

ان الاستثمارات كثيرة الوقوع في الوقت الحالي وذلك نتيجة التطور الاقتصادي وزيادة الحاجة للمستثمرين وذلك بإقامة مشاريع من شأنها ان ترفع من المستوى الاقتصادي للبلاد وذلك عن طريق استغلال الاموال وكذلك الاستفادة من تلك الاستثمارات في تشغيل الايادي العاملة ولاسيما تلك التي تقع على اراضي الدولة. ونتيجة لذلك تترتب مسؤولية مدنية على المستثمر وهذه المسؤولية هي تقصيرية في المقام الاول لانها تنتج عند اخلال المستثمرين بواجباته في تنفيذ التزاماته وفقا للقانون مع الجهة التي منحت له الحق في الاستثمار على اراضيها وهي الدولة وهي هنا تستلزم التعويض طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية نتيجة للخطأ المترتب عليه ضرر اصاب هذه الاراضي وفقا لقانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006.

الكلمات المفتاحية:

- الاستثمار
- المسؤولية
- الدولة
- المستثمر

© 2024 , This is an open access article under the cc BY-NC-ND license http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

المقدمة

لما كان الغرض من الاستثمار هو تكوين رؤوس الاموال وذلك بزيادة القوة الانتاجية وبالتالي توظيف الاموال وزيادة الاقتصاد القوي الا انها غالبا ما ينشأ عليها العديد من المشكل تتمثل بإخلال المستثمر بالالتزامات المترتبة عليه كأن يتجاوز عن الاراضي التي منحت اليه وتم الترخيص له بالاستثمار عليها وهنا تترتب المسؤولية التقصيرية ولأجل بيان ذلك نبين ان دراسة موضوع " المسؤوبلية التقصيرية للمستثمر على اراضي الدولة" تقتضي بيـان موضوع الدراسة واهميتها واشكالية الدراسة وهيكليتها:

أولاً /موضوع الدراسة:

نظرا للتطورات الاقتصادية وما اعقبها من ازمات تتعرض اليها اغلب الدول جعلتها امام تحديات وازمات لابد من حلها ولاسيما الدول التي تعاني من اختلال في هيكلها الاقتصادي ، فقد اتجهت اغلب الدول الى الاستثمار من حيث استقطاب المستثمرين واستغلال رؤوس الاموال لمعالجة الخلل اذي يشيب اقتصادهم الوطني من كافة المجالات اذ ان بالاستثمار يمكن الاستفادة من رؤوس الاموال وكذلك تشغيل الايادي العاملة ولهذا فقد كان الاستثمار وما يزال موضع اهتمام الكثير من الدول ولاسيما العراق ومصر وبقية الدول المتعاقبة، وقد نجحت هذه الدول في ذلك لانها ادركت ان هذه الاستثمارات هي سب لازدهار الدولة وانفتاحها الاقتصادي ، لذلك عمدت الى سن تشريعات خاصة بالاستثمار كقانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل وقانون الاستثمار المصري رقم 72سنة 2017 وقانون الاستثمار الأردني رقم 30 لسنة 2014 وباتساع الاستثمار فقد تنشأ العديد من الاشكاليات لذا جاءت هذه الدراسة لتلقي الضوء على مقدار المسؤولية التقصيرية للمستثمر على الاراضي التابعة لتلك الدول .

ثانياً/ اهمية الدراسة:

تبرز اهمية هذه الدراسة في بيان مدى الاخلال الذي ترتبت عليه المسؤولية التقصيرية للمستثمر وماهي المعالجات التي يمكن عن طريقا اصلاح هذا الخلل ، في الوقت الذي اصبح فيه الاستثمار اداة واسعة النطاق وفعالة وكثيرة الوقوع في الدول كونها وسيلة كافية لحل اغلب الازمات الاقتصادية كونها اطاراً ضرورياً لتحقيقي التنمية المستدامة والعادلة لكلا الطرفين وبالتالي تحديد مسؤولية كلاهما و اي خلل يرتب عليهما مسؤولية تقصيرية في المقام الاول.

ثالثاً/مشكلة الدراسة :

تتمثل مشكلة الدراسة في عدم وجود معالجة كافية لدى التشريعات لحل جميع المسائل المترتبة على المستثمر ولاسيما اخلاله في التزاماته وبالتحديد عدم التزاماه بالتراخيص الممنوحة له من قبل الدول في اقامة الاستثمار عليها وما يترتب عليها من مسؤولية تقصيرية اكثر مما هي عقدية اذ ان جميع مراحل الاستثمار لها ابعاد قانونية واي اخلال في احد هذه الابعاد تترتب عليها مسؤولية كالتعويض فكان لابد من البحث في دراسة هذه المسؤولية.

رابعا/ منهج الدراسة:

لدراسة هكذا موضوع لابد من اعتماد المنهج التحليلي والمقارن ، وذلك بمقارنة قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل وقانون الاستثمار المصري رقم 72سنة 2017 وقانون الاستثمار الأردني رقم 30 لسنة وتحليل ما جاء في كل منهما .

خامساً/هيكلية الدراسة:

سنقسم هذه الدراسة الى مبحثين نتناول في المبحث الاول مفهوم المسؤولية التقصيرية ، ونعمد الاختصاص في المبحث الثاني لبيان الاثار المترتبة على المسؤولية التقصيرية للمستثمر على اراضي الدولة .

المبحث الاول

ماهية المسؤولية التقصيرية للمستثمر على اراضي الدولة

لغرض بيان ماهية ال المسؤولية التقصيرية للمستثمر لابد من بيان مفهوم هذه المسؤولية وماهي اركانها ولاجل ذلك سنقوم بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين نتناول في المطلب الاول مفهوم المسؤولية التقصيرية للمستثمر على اراضي الدولة وبالتالي نتناول اركان هذه المسؤولية في المطلب الثاني .

المطلب الاول

مفهوم المسؤولية التقصيرية للمستثمر على اراضي الدولة

تعرف المسؤولية لغةً بانها هي صفة وحال من يسأل عن شي ما تقع عليه تبعة ذلك فيقال سُألً عن الشي القي على عاتقه المسؤولية [1] .

اما اصطلاحاً فلم نجد في نصوص القانون المدني العراقي والمصري ما يشير الى معنى المسؤولية التقصيرية الا انها اشارات الى المتسبب في احداث ضرر او خلل فيه تقصير ينشأ مسؤولية تقصيرية توجب التعويض فوفقاً للقانون العراقي رقم 40 لسنة 1951 بينت ذلك المادة 1/186 [2] وكذلك المادة 163 من القانون المدني المصري[3].

اما الفقه القانوني فقد عرف البعض منهم المسؤولية التقصيرية على انها ((من قبل الفقهاء القانونين بانه الزام من احدث الضرر بالغير وكان غير مشروعاً بالتعويض)) [4] .

ومما لايُغيب على اغلب الشراح والمختصين ان كل مسؤولية لها قواعد خاصة بها ولمعرفة قواعدها لابد من معرفة مفهومها ،الا انهم وجدو ذات الصعوبة في ايجاد تعريف واضح للمسؤولية التقصيرية ، كونها منذ البداية مسؤولية مدنية تقع على عاتق المستثمر اذ انها تحتل اهمية كبيرة في مجال الاستثمار تتمثل في فكرة المساواة في الاعباء العامة بين المستثمر والدولة كونها الجهة التي منحت الترخيص للمستثمر على اراضيها ، ومن هنا تبرز فكرة المسؤولية التقصيرية فالمسؤولية تعني واجب الالتزام بجميع الشروط والبيانات بينها وبين الجهة المانحة للترخيص واي خلل يُسبب ضرر لتلك الجهة ينشب عنه مسؤولية تقصيرية للمستثمر كالأخلال بالالتزامات او ضرر سببه المستثمر بالأرض عند استثماره بشكل مخالف لما اتفق عليه يوجب التعويض النقدي او العيني ومن هنا تنشأ اركان للمسؤولية التقصيرية يجب توافرها حتى يمكن ان تنشأ مسؤولية تقصيرية وهذا ما سيتم بيانه في المطلب الثاني.

المطلب الثاني

اركان المسؤولية التقصيرية للمستثمر على اراضي الدولة

تتمثل اركان المسؤولية التقصيرية للمستثمر بالأخلال والخطأ والضرر الذي يحدث من قبل المستثمر وما له علاقة بالأرض بشكل يرتب مسؤولية تقصيرية عليه [5]وهذا يعني اخلال من قبل المستثمر سبب ضرر للأرض التي اقيم عليها الاستثمار وتوافر علاقة سببية بين هذا الاخلال وما نتجه من ضرر ومن صور الاخلال الذي يقع من قبل المستثمر اخلاله بشروط العقد بمعنى ان المستثمر اذا لم يقم بتنفيذ التزامه المترتب في العقد فأن الاخلال يتحقق في هذه الحال[6] .

اما الضرر و الناتج عن تصرفات المستثمر على اراضي الدولة كاحد اركان المسؤولية التقصيرية هو ما يصيب الغير كافة من أي اذى لحق حق من حقوقه أو وقع في أي مصلحة مشروعة تابعة له ، وهنا ينشأ الضرر عند عدم قيام المستثمر بتنفيذ الالتزام المترتب في ذمته كاستخدامه مواد غير ما اتفق عليها في العقد[7].

اما العلاقة السببية فتتمثل بالجمع بين هذا الاخلال الواقع من قبل المستثمر والضرر الذي حدث نتيجة هذا الاخلال الا ان المستثمر يستطيع ان ينفي ذلك باثبات ان الاخلال الناتج عنه ضرر ناتج ليس بسببه بل بسبب اخر وهو السبب الاجنبي [8] .

المبحث الثاني

الاثار المترتبة على المسؤولية التقصيرية للمستثمر على اراضي الدولة

لما كانت المسؤولية التقصيرية عند توافر اركانها توجب التزام على المستثمر بتعويض عن اي ضرر او اخلال يقع من جانبه نتيجة عدم الالتزام بواجباته باعتبار واهم اثار تحقق المسؤولية للمستثمر هي التعويض العيني والتعويض النقدي وسنبحث كلا منهما في مطلب مستقل عن الاخر .

المطلب الاول

التعويض العيني

لما كان عقد الاستثمار شأنه شأن بقية العقود يلزم توافر التزامات متبادلة للطرفين فأن اي خلل او خطأ في تلك الالتزامات توجب التعويض والتعويض يكون عيني بعين ما التزم به المستثمر اي وضع المضرور بنفس الحالة التي كانت عليه قبل وقوع الضرر اي اعادة الحال لما كان عليه وقت وقوع الضرر وهو افضل انواع التعويض كونه يعيد الحالة كونه يؤدي الى محو الضرر بالكامل وهو ما اشار اليه اغلب الفقه[9] .

ويحكم بالتعويض في جميع الحالات اي في حالة كون الضرر مادي او معنوي وهو ما نصت عليه التشريعات اذ ذهب القانون العرقي في المادة 41 منه على ان ((كل من نازعه الغير في

استعمال لقبه بلا مبرر ولكل من انتحل لقبه، ان يطلب وقف هذا التعرض وان يطلب التعويض اذا لحقه ضرر من ذلك)) [10] .

كما واشترط جانب من الفقه على ان التعويض العيني لتطبيقه على المستثمر يشترط ان يكون عن جميع الاضرار التي تترتب عن انهاء الارادة المنفردة لعقد عُقد بينه وبين الدولة التي ترخص على اراضيها الاستثمار مدام وجد الحق من قبل الطرف الاخر في التنفيذ العيني[11] .

المطلب الثاني

التعويض النقدي

ان الهدف من التعويض عند وجود المسؤولية التقصيرية هو ازالة الخلل والضرر متى ما كان ذلك ممكنا والتعويض لا يكون تعويض عيني دائما اذ يمكن ان يكون تعويض نقدي وهو يعد من اهم الاثار التي تترتب عند تحقق المسؤولية التقصيرية للمستثمر فلما كانت من اهم اركان المسؤولية هي الاخلال الموجب للتعويض فان التعويض يمكن ان يكون نقدا وهذا ما نصت عليه المادة 209\2 من القانون المدني العراقي"ويقدر التعويض بالنقد على انه يجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناء على طلب المتضرر ان تأمر بإعادة الحالة الى ما كانت عليه او ان تحكم بأرجاع امر معين او برد المثل في المثليات وذلك على سبيل التعويض" [12].

الخاتمة

تتمثل دراسة موضوع المسؤولية التقصيرية للمستثمر على اراضي الدولة مجموعة من النتائج والتوصيات تتمثل بما يلي :

أولا/ الاستنتاجات :

1- ان المسوؤلية التقصيرية المترتبه على المستثمر تنطبق عليه في حالة الاخلال بالتزام ترتب عليه فبالتالي يجب على الدولة عند الرغبة في الاستثمار ان تعمد الى البحث والدراسة الوفيرة للمستثمر حتى لا تقع تجاه اخلال وتلف على اراضيها نتيجة عدم قيام المستثمر بتنفيذ الالتزامات المتفق عليها .

2- العمل على زبادة الاستثمارات وذلك بشجيع الاستثمار وتوفير الاراضي التي تصلح ان تكون محلا للاستثمار.

ثانياً/ المقترحات :

1- تهيئة الاراضي الصالحة للاستثمار والعمل على اجتذاب المستثمرين بتهية كافة الامور التي تحقق ذلك.

2- ضرورة تشريع قوانين صريحة غير قوانين الاستثمار تنظم المسؤولية التقصيرية للمستثمر وبالتالي يستطيع المستثمر الاطمئنان ان حقه لا يمكن ضياعه .

-الهوامش:

---

(1) نقلا عن الموقع الالكتروني – معجم المعاني العربيةwww.almaany.com . كما وبين بعض من الفقه الاسلامي معنى المسؤولية بالقول ((ان الانسان يتحمل تبعة التزاماته وقرارته واختياراته سواء اكانت ايجابية ام سلبية ...)) للمزيد انظر مقداد يالجن محمد علي، التربية الأخلاقية الإسلامية. ط1، مكتبة الخانجي بالقاهرة، 1977م. ص: 331.

(2) اذ نصت المادة 1/186 منه على ((1 – اذا اتلف احد مال غيره او انقص قيمته مباشرة او تسبباً يكون ضامناً، اذا كان في احداثه هذا الضرر قد تعمد او تعدى)).

(3) اذ نصت المادة ١٦٣((كل خطأ سبب ضررا للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض)) وكذلك المادة ١٦٤ منه ((يكون الشخص مسئولا عن أعماله غير المشروعة متى صدرت منه وهو مميز)) .

(4) القاضي سلمان عبيد عبد الله الزبيدي ، امتحان الكفاءة لمتقدمين المعهد القضائي في القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ ،ص١٣٧) .

(5) عوده، علي عبيد ، العالقة السببية بين الخطأ والضرر، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بغداد،2008 ، ص.38.

(6) الاكيابي، يوسف عبد الهادي خليل، النظام القانوني لعقود نقل التكنولوجيا في مجال القانون الدولي الخاص، دار زين للمطبوعات ، بيروت ،1989 ،ص174.

(7) زغير، عقيل كريم، المسؤولية المدنية الناشئة عن عقود الاستثمار الاجنبي دراسة مقارنة، دار الفكر. القاهره ،2015

(8) رفاعي، محمد نصر الدين، الضرر أساس المسؤولية المدنية في المجتمع المعاصر، أطروحة دكتوراه، جامعة القاهرة، جمهورية مصر العربية،1998 ، ص77.

[9] سعدون العامري، تعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية، منشورات مركز البحوث القانونية، بغداد، 1982،ص149
السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، دار إحياء التراث العربي،بيروت – لبنان. بدون سنة طبع.، ص.962

[10] انظر نص المادة 41 من القانون المدني العراقي .

[11] الحداد، حفيظة السيد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الاجنبية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بدون سنة طبع ، ص100

[12] انظر نص المادة 209 من القانون المدني العراقي وكذلك ينظر نص المادة 363 من القانون المدني الاردني ((اذ لم يكن الضمان مقدرا في القانون او في العقد فالمحكمة تقدره بما يساوي الضرر الواقع فعلا عند وقوعه)).

قائمة المصادر

اولاً / الكتب :

1-الاكيابي، يوسف عبد الهادي خليل، النظام القانوني لعقود نقل التكنولوجيا في مجال القانون الدولي الخاص، دار زين للمطبوعات ، بيروت ،1989 .

2-الحداد، حفيظة السيد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الاجنبية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بدون سنة طبع .

3-السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، دار إحياء التراث العربي،بيروت – لبنان. بدون سنة طبع

4-القاضي سلمان عبيد عبد الله الزبيدي ، امتحان الكفاءة لمتقدمين المعهد القضائي في القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

5-سعدون العامري، تعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية، منشورات مركز البحوث القانونية، بغداد، 1982،

6-زغير، عقيل كريم، المسؤولية المدنية الناشئة عن عقود الاستثمار الاجنبي دراسة مقارنة، دار الفكر. القاهره ،2015.

7-عوده، علي عبيد ، العالقة السببية بين الخطأ والضرر، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بغداد،2008 .

8-مقداد يالجن محمد علي، التربية الأخلاقية الإسلامية. ط1، مكتبة الخانجي بالقاهرة، 1977 .

ثانيا / الرسائل والاطاريح:

1- رفاعي، محمد نصر الدين، الضرر أساس المسؤولية المدنية في المجتمع المعاصر، أطروحة دكتوراه، جامعة القاهرة، جمهورية مصر العربية،1998 ، ص77.

ثالثاً/ القوانين:

1-القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل

2- قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل

3- قانون الاستثمار المصري رقم 72سنة 2017

4- قانون الاستثمار الأردني رقم 30 لسنة 2014

5- قانون المدني الأردني رقم 43 لعام 1976

List of sources

First/ Book:

1- Al-Akyabi, Yusuf Abdul-Hadi Khalil, The Legal System of Technology Transfer Contracts in the Field of Private International Law, Dar Zain for Publications, Beirut, 1989.

2- Al-Haddad, Hafiza Al-Sayed, Contracts Concluded Between States and Foreign Individuals, Al-Halabi Legal Publications, no date of publication.

3-Al-Sanhuri, Abdul-Razzaq Ahmad, The Intermediate Treatise on the Explanation of Civil Law, Vol. 1, Dar Ihya Al-Turath Al-Arabi, Beirut, Lebanon, no date of publication.

4- Judge Salman Ubaid Abdullah Al-Zubaidi, Competency Examination for Applicants to the Judicial Institute in Civil Law No. 40 of 1951.

5- Saadoun Al-Amiri, Compensation for Damages in Tort Liability, Publications of the Center for Legal Research, Baghdad, 1982.

6- Zghair, Aqeel Karim, Civil Liability Arising from Foreign Investment Contracts: A Comparative Study, Dar Al-Fikr, Cairo, 2015.

7- Awda, Ali Ubaid, The Causal Relationship Between Fault and Damage, Master's Thesis, College of Law, University of Baghdad, 2008.

8-Miqdad Yaljin Muhammad Ali, Islamic Moral Education, 1st ed., Al-Khanji Library, Cairo, 1977.

Second/ Theses and Dissertations:

1- Rifai, Muhammad Nasr al-Din, Harm as the Basis of Civil Liability in Contemporary Society, PhD Dissertation, Cairo University, Arab Republic of Egypt, 1998,

Third/ Laws:

1 -Iraqi Civil Code No. 40 of 1951, as amended

2 -Iraqi Investment Law No. 13 of 2006, as amended

3 -Egyptian Investment Law No. 72 of 2017

4 -Jordanian Investment Law No. 30 of 2014

5- Jordanian Civil Code No. 43 of 1976