



## الضمانات التشريعية لحماية المستثمر الأجنبي في سلطنة عمان (حظر نزع الملكية نموذجاً)

الدكتور/ نصر بن خليفة بن حمدان العميري\*

### الملخص:

إن حجم الاستثمار في أي دولة يتوقف على ما تقدمه الدولة من مزايا وحوافز تشجيعية للمستثمر الأجنبي من ناحية، بالإضافة إلى ما تقدمه ضمانات كافية وحماية لما قد يواجهه المستثمر من صعوبات إجرائية وإدارية داخل الدولة المضيفة، فقد أثبتت الدراسات أن ثمة تناسب طردي بين حجم الاستثمار الأجنبي وبين مقدار الحماية القانونية التي تقرر للاستثمار والمستثمرين الأجانب، فالأخير يبحث دائماً عن العوامل المساعدة على تحقيق الربح، وابتعد بنفس القدر عن العوامل الطاردة والمسببة في تحقيق الخسائر، لذلك فهو يتوجه إلى المناخ الذي يمكنه من استغلال رأس ماله استغلالاً يحقق أكبر قدر من العائد والربح، وإدراكاً من المشرع العماني لهذه الحقيقة، فقد جاء قانون الاستثمار العماني الجديد ليضمن للمستثمر العديد من وسائل الحماية ضد الصعوبات التي قد تواجهه عند الاستثمار داخل السلطنة، وذلك في المواد (٢٣ - ٢٧) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي في السلطنة رقم ٢٠١٩/٥٠، حيث تضمن القانون النص على العديد من الضمانات التشريعية لحماية المستثمر الأجنبي، وتدفعه للاطمئنان، ولتكون حافزاً له، ومن هذه الضمانات حظر نزع الملكية، و ضمانات حماية المشروعات المستثمرة من التأميم، و ضمانات حظر الاستيلاء وفرض الحراسة.

وتعد ضمانات حظر نزع الملكية أحد أهم الضمانات التي قررتها التشريعات الوطنية، وأقرها كذلك المشرع العماني في قانون استثمار رأس المال الأجنبي الجديد، وقد أثارت هذه الضمانات العديد من التساؤلات حول حدودها، ومدى تعارضها مع حق الدولة في اتخاذ القرارات التي تستدعيها المصلحة العامة في الدولة، ومدى تأثيرها على جذب الاستثمارات الأجنبية، ولذلك يتعرض البحث لأساليب وأنواع الضمانات القانونية للمستثمرين، وبيان طبيعتها، ومعالجة المشرع العماني لها، ومعرفة مدى تبني المشرع العماني لضمانات حظر نزع الملكية والتنظيم القانوني لها.

**الكلمات المفتاحية:** المستثمر الأجنبي - الاستثمار الأجنبي - ضمانات الاستثمار - التعويض العادل - نزع الملكية.

\*محامي - مكتب حمود العبري للمحاماة والاستشارات القانونية.



## Legislative Guarantees to Protect Foreign Investors In the Sultanate of Oman (Prohibition of Expropriation as an Example)

Dr. Nassr Khalifa Hamdan Alomairi\*

### Abstract:

On one hand, the volume of investment in any country depends on the benefits and incentives offered by the country to the foreign investors, on the other hand, it also matters if the country provides sufficient guarantees and protection for the procedural and administrative difficulties that the investor may face within the host country. Studies have shown that there is a direct correlation between the volume of foreign investments and the amount of legal protection that is decided for the investments and foreign investors. The latter is always looking for the factors that help in achieving profit, and stays away from the factors that are expelling and causing the realization of losses. Therefore, he is heading to the environment that enables him to exploit his capital in a manner that achieves the greatest amount of return and profit. After Omani legislator considered this fact, the new Omani investment law came to guarantee the investor many means of protection against the difficulties that he may face when investing in the Sultanate. This is in Articles 23-27 of the Foreign Capital Investment Law in the Sultanate No. 50/2019, where the law included the provision of many legislative guarantees to protect the foreign investor, and motivate him to be reassured, and to be an incentive for him, and among these guarantees are the prohibition of expropriation, guarantees for protecting invested projects from nationalization, and guarantees for the prohibition of seizure and the imposition of guardianship. The guarantee of prohibition of expropriation is one of the most important guarantees established by national legislation, and was also approved by the Omani legislator in the new foreign capital investment law. These guarantees have raised many questions about their limits and the extent to which it conflicts with the right of the country to take decisions that are required for the public interest in the country, and the extent of its impact on attracting foreign investments. Therefore, the research focuses on the methods and types of legal guarantees for investors, nature of legal guarantees, the Omani legislature's treatment in this respect, and the awareness of the extent to which the Omani legislator has adopted the guarantee of prohibition of expropriation and its statutory regulation.

**keywords:** Foreign Investor - Foreign Investment - Investment Guarantees - Fair Compensation - Expropriation.

\*Lawyer, Hamoud Al-Abri Law Office and Legal Consultations.

## المقدمة

لا شك أن حجم الاستثمار في كل دولة يتوقف على ما تقدمه هذه الدولة من مزايا وحوافز تشجيعية من ناحية، وضمانات وحماية كافية للمستثمرين من ناحية أخرى، خصوصاً وأن المستثمر الأجنبي عادة ما يواجه العديد من العقبات والصعوبات الإجرائية والإدارية داخل الدولة المضيفة للاستثمار، فضلاً عما قد يحدث من تغييرات داخل هذه الدولة من تطوير أو تغيير سواء في النظم القانونية القائمة، أو نتيجة للتغييرات السياسية أو الظروف والطوارئ الناتجة عن الكوارث الطبيعية، والتي تؤثر على الأوضاع القانونية للمستثمرين الأجانب.

وقد أثبتت العديد من الدراسات<sup>(١)</sup> أن ثمة تناسب طردي بين حجم الاستثمار الأجنبي، وبين مقدار الضمانات والحماية القانونية الممنوحة لها داخل الدولة المضيفة، فالمستثمر يسعى للبحث عن الربح، وهو في ذلك يبحث عن العوامل التي تساعده على تحقيق هذا الهدف، وفي الوقت نفسه يبتعد عن العوامل التي تحول بينه وبين الربح، أو تسهم في تحقيق الخسارة له، ومن ثم فهو يتوجه إلى المناخ الاستثماري في الدولة التي تمكنه من استغلال رأس ماله بشكل يحقق أكبر قدر من العائد والربح، ويضمن له حمايته من الخسائر المالية.

وعلى هذا الأساس، كانت فكرة الضمانات التي تكفل الحماية القانونية للمستثمرين الأجانب، أحد الأسباب والدوافع التي تأتي بالمستثمر الأجنبي للدولة المضيفة، وهذه الفكرة تتمثل في منح المستثمر الضمانات القانونية التي تكفل عدم تعرض مشروعه الاستثماري لأي مخاطر في البلد المضيف، من شأنه أن تؤثر في مشروعه أو في أرباح ومكاسب هذا المشروع، وبحيث يتحقق مع هذه الضمانات معنى الضمان والحماية ضد المخاطر التي قد يتعرض لها المستثمر نتيجة أي خطر غير تجاري، كالحروب أو الظروف السياسية أو الاضطرابات أو غيرها من المخاطر غير التجارية وغير المتوقعة، والتي

(١) نورة حسين تيزا، المنفعة العمومية كشرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي، دراسة مقارنة، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، المجلد الثامن، العدد ٣٠، يونيو، ٢٠٢٠، ص ٢٤٣-٢٧٣.

يؤدي تحققها إلى الإضرار بمصالح المستثمر الأجنبي بما ينتج عنه من إضرار أكبر بمصالح التجارة الداخلية والدولية، ف ضمان هذه المخاطر يجعل المستثمر بمنأى عنها وتحقق له الأمان في حالة تحققها، مما يشكل عاملاً جاذباً للاستثمار الأجنبي. وتعد ضمانات حظر نزع الملكية أحد أهم هذه الضمانات، والتي تبنيتها التشريعات الاستثمارية المعاصرة في الدول المختلفة، ذلك أن المستثمر الأجنبي متى أيقن أن أمواله المستثمرة محل لنزع الملكية في دولة ما، فإنه يقينا لن يغامر بإنشاء أي استثمارات فيها؛ لأن هذه الاستثمارات قد تعود عليه بضرر في دولة نظامها لا يحمي المستثمر الأجنبي، ومن هنا كانت المبادرات الوطنية لوضع قوانين تحمي وتضمن المستثمر الأجنبي من قرارات نزع الملكية، حتى يتحقق قدرًا من الأمان والاستقرار للمستثمرين الأجنبي مما يدفعهم للاستثمار في البلد المضيف.

وقد حرصت الدول على سن التشريعات والقوانين الكفيلة بحماية الاستثمارات الأجنبية إدراكًا منها لما يلعبه التشريع من دور في قرار المستثمر الأجنبي بالإقدام على الاستثمار في الدولة المضيضة أو العزوف عنه، بناء على ما تحتويه تلك الأنظمة من ضمانات توفر الحماية اللازمة له ولإستثماره.

وسنتناول في هذا البحث، طبيعة الضمانات التشريعية لحماية الاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان، مع التركيز على ضمانات نزع الملكية بصفة خاصة، وذلك وفقًا للمرتكزات والمحددات الآتية:

### أولاً- أهمية البحث:

تعد الضمانات والحوافز التي توفرها الدولة المضيضة للاستثمار أحد أهم محددات جودة وجاذبية المناخ الاستثماري، وتحظى هذه العوامل باهتمام المستثمر الأجنبي وتلعب دورًا مهمًا في قراره نحو اختيار دولة ليستثمر فيها دون الأخرى، ومن هنا كانت أهمية دراسة ضمانات حماية الاستثمار الأجنبي، ودورها في جذب الاستثمارات الأجنبية، خصوصًا ضمانات حظر نزع الملكية، حيث إن المكتبة القانونية العمانية في حاجة إلى مناقشة هذه

الموضوعات والبحث عن أهم وسائل جذب الاستثمارات الأجنبية، خصوصًا في ضوء تسابق الدول على جذب الاستثمارات الأجنبية.

### ثانيًا - إشكالية البحث:

- يثير البحث تساؤل رئيسي يتمثل في ماهية ضمانات حظر نزع الملكية كضمانة مهمة من ضمانات المستثمر الأجنبي ومدى فعالية الضمانات القانونية لحماية الملكية من خطر نزع الملكية؟ ويتفرع عن هذا التساؤل الرئيسي تساؤلات عدة فرعية أهمها:
- ما المقصود بالضمانات القانونية للاستثمار الأجنبي بصفة عامة، وما المقصود بضمانة حظر نزع الملكية بصفة خاصة، وتمييزها عن غيرها من الضمانات القانونية؟
  - ما هو موقف المشرع العماني ضمانات حظر نزع الملكية للمستثمر الأجنبي؟
  - ما هي صور الملكية التي يتيحها القانون العماني للمستثمرين؟
  - هل تعد الضمانات التي ينظمها قانون الاستثمار كفيلاً بجعل المناخ الاستثماري في السلطنة أكثر جاذبية؟

### ثالثًا - منهج البحث:

نتبع في هذا البحث، المنهج التحليلي المقارن، حيث نقوم بتحليل ودراسة النظام القانوني الذي يحكم الضمانات التي يتيحها نظام الاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان للمستثمرين الأجانب ومقارنته مع التركيز على فحص موضوع البحث المتمثل في ضمانات حظر نزع الملكية في ضوء قواعد قانون الاستثمار العماني والمقارن، وذلك بهدف دراسة الموضوع محل البحث والتعليق عليه في محاولة لإثراء المكتبة العمانية في هذا الجانب.

### رابعًا - الدراسات السابقة:

- دراسة (الزغبى، أكرم مصطفى السيد أحمد، ٢٠١٨)، بعنوان: النظام القانوني الدولي لضمانات الاستثمار، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، العدد الأول، تناولت الدراسة النظام القانوني الدولي الذي يحكم ضمانات الاستثمار في ظل نظام التجارة العالمي الحالي، وأدوات جذب الاستثمار، والعوامل الطارئة له، وتتميز دراستنا عن هذه الدراسة في أنها تتناول ضمانات محددة من

ضمانات الاستثمار وهي ضمانة نزع الملكية باعتبارها نموذجاً للضمانات الاستثمارية الجاذبة للاستثمار الأجنبي، وتركز على التنظيم القانوني لهذه الضمانة، من حيث عناصرها وشروطها.

- دراسة (نؤارة حسين، ٢٠٢٠) بعنوان: المنفعة العمومية كشرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي، مجلة كلية القانون الكويتية، المجلد الثامن، العدد الثلاثون، تناولت هذه الدراسة موضوع شرط المنفعة العمومية لنزع ملكية المستثمر وتطرقت إلى طبيعة ومفهوم المنفعة العمومية باعتبارها قيداً على ملكية الأجنبي في القانون الجزائري، حيث بحثت الدراسة عن آلية للموازنة بين حق الدولة في نزع ملكية المشروع الاستثماري، وبين حق المستثمر الأجنبي في الملكية الخاصة، وتأكيد إلزامية تغليب المنفعة العمومية للدولة لإضفاء المشروعية على إجراءات نزع الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي في إطار المصالح المشتركة والمتناقضة لأطراف عقد الاستثمار الدولي.

وتختلف هذه الدراسة عن دراستنا في أنها تناولت شرط محدد من شروط نزع الملكية وهو شرط المنفعة العامة، وبينت مدى إمكان الاعتماد على حق الدولة في تحقيق المنفعة العامة في نزع ملكية المستثمر الأجنبي، في حين أن دراستنا تتناول موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة من منظور الحظر والضمانة التي تمنح للمستثمر الأجنبي والتي تضمن له عدم التعسف ضده بنزع ملكية مشروعه الاستثماري أو مصادرته دون مبرر قانوني، كما أن دراستنا تسعى لبيان أبعاد هذه الضمانة وشروط تحققها، والتي من ضمنها توفر المنفعة العامة باعتبارها قيد على هذه الضمانة المقررة للمستثمر.

- دراسة (محمد العربي حمزة، ٢٠١٨) بعنوان: دعوى نزع الملكية والتعويض عنها، مجلة محيط للدراسات والأبحاث القانونية، سلسلة الدراسات العقارية، العدد الأول، وعرضت الدراسة لدعوى نزع الملكية في التشريع المغربي، وكيفية التعويض عنها، وتطرقت لإجراءات نزع الملكية وشروطها في التشريع المغربي، وكيفية التعويض عنها، وتتميز عنها دراستنا في أنها تعرض لضمانات نزع الملكية، وليس لدعوى نزع الملكية كما أنها تتناول موقف المشرع العماني وليس المغربي.

- دراسة (حيدر فليح حسن، ٢٠٢٠) بعنوان: التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية المجلد الثالث عشر، العدد الأول، حيث عرضت الدراسة لتساؤل رئيسي هو ما المقصود بالتعويض العادل؟ وما هي مبررات الحكم به؟ وما هي عناصره وصوره؟ وقد انتهت الدراسة لعدة نتائج أهمها أن ما أعدته الدساتير والقوانين الوطنية تعويضاً عادلاً هو ليس بعادل؛ لأنه يقصر التعويض على بعض العناصر الموضوعية للضرر دون البعض الآخر منها، فضلاً عن عدم تعويضه عن الأضرار الذاتية (العاطفية) التي تلحق بملكي العقارات المنزوعة ملكيتها، وأوصت الدراسة بضرورة بيان المقصود بالتعويض العادل مع بيان العناصر التي يتكون منها، واعتماد آلية واضحة لتقدير التعويض عن القيمة الذاتية، وتختلف دراستنا عن هذه الدراسة أن الأخيرة قد تطرقت لموضوع محدد هو شرط التعويض العادل في نزع الملكية للمستثمر الأجنبي، في حين أن دراستنا تتطرق لموضوع نزع الملكية بصفة عامة من حيث مفهومه وشروطه والقيود الواردة عليه في القانون العماني.

#### خامساً - خطة البحث:

نتناول هذا البحث من خلال خطة بحثية مكونة من مبحثين، نعرض في المبحث الأول: لمفهوم ضمانات الاستثمار الأجنبي ومفهوم ضمانات حظر نزع الملكية وتمييزها عن غيرها من الضمانات، ثم نعرض في المبحث الثاني لأحكام وموقف القانون العماني من ضمانات حظر نزع الملكية وشروطها، وذلك على التفصيل الآتي:

المبحث الأول: ماهية ضمانات الاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان.

المبحث الثاني: أحكام وشروط حظر نزع ملكية المستثمر الأجنبي في سلطنة عمان.

## المبحث الأول

### ماهية ضمانات الاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان

تمهيد وتقسيم:

تعد فكرة الضمانات والحماية القانونية التي تنتج من خلالها أحد أبرز أسباب اتخاذ المستثمرين قرار الاستثمار في بلد ما، فهذه الضمانات تحميهم من أي مخاطر قد يتعرضوا لها خلال فترة تشغيل المشروع الاستثماري في البلد المضيف، وهو ما يتحقق معها معنى الضمان والحماية من أي خطر غير تجاري كالحروب أو التأميم أو نزع الملكية أو المنع من تحويل الأرباح إلى الخارج، فهذه المخاطر لا تتعلق بالتعامل التجاري ولا تدخل في توقعات الأفراد، وتحققها يعني الإضرار بمصالح المستثمر بما ينتج عنه من إضرار أكبر بمصالح التجارة الداخلية والدولية، فضمن هذه المخاطر يجعل المستثمر بمنأى عنها وتحقق له الأمان في حالة تحققها ويجعل المشروع الاستثماري دوماً راسياً على شاطئ الأمان.

ولكن التساؤل الذي يثور هنا، ما المقصود بالضمانات، وما هي صورها، وهل يعد حظر نزع الملكية أحد هذه الضمانات التي تحمي المستثمرين الأجانب والتي تمثل دافعاً لهم في قراراتهم الاستثمارية؟ لعل هذا التساؤل سيكون محل بحثنا في المطلبين الأول والثاني من هذا البحث، واللدان نعرض فيها لمفهوم ضمانات الاستثمار الأجنبي بصورة عامة وصورها، ومفهوم نزع الملكية، بصفة خاصة، ثم نعرض لتمييز ضمانات حظر نزع الملكية عن غيرها من الضمانات التشريعية، وذلك على التفصيل الآتي:

المطلب الأول: أساليب وأنواع ضمانات الاستثمار الأجنبي.

المطلب الثاني: مفهوم ضمانات حظر نزع الملكية وموقف التشريع العماني منها.



## المطلب الأول

### أساليب وأنواع ضمانات الاستثمار الأجنبي

تمهيد وتقسيم:

لا شك أن ضمانات الاستثمار الأجنبي متعددة ومتنوعة، وتختلف هذه الضمانات باختلاف التشريعات الوطنية، حيث ينص كل مشروع على الضمانات التي تتلاءم مع الأهداف التي يسعى لتحقيقها، وبناء على ذلك نعرض في هذا المطلب، لمفهوم ضمانات الاستثمار الأجنبي وأساليب فرضها، ثم نعرض لأنواع ضمانات الاستثمار الأجنبي، وذلك على النحو الآتي:

## الفرع الأول

### أساليب ضمانات الاستثمار الأجنبي

يُقصد بالضمان في اللغة<sup>(٢)</sup>: من فعل ضَمِنَ الشيء بالكسر ضَمَانًا كفل به فهو ضَامِنٌ و ضَمِينٌ و ضَمْنُهُ الشيء تَضْمِينًا فَتَضَمَّنَهُ عنه مثل غَرَّمَهُ وكل شيء جعلته في وعاء فقد ضَمَّنْتُهُ إياه و المُضَمَّنُ من الشعر ما ضَمَّنْتُهُ بيتًا و المُضَمَّنُ من البيت ما لا يتم معناه إلا بالذي يليه وفهمت ما تضمنه كتابك أي ما اشتمل عليه وكان في ضمنه وأنفذته ضِمْنٌ كتابي أي في طيه و الضَّمَانَةُ الزمانه وقد ضَمِنَ الرجل من باب طرب فهو ضَمِينٌ أي زمن مبتلى وفي الحديث {من اكتتب ضمنا بعثه الله ضمنا} أي من كتب نفسه في ديوان الزمنى و الضَامِنَةُ من النخيل ما يكون في القرية وهو في حديث حارثة و المَضَامِينُ ما في أصلاب الفحول، والضمان اصطلاحاً<sup>(٣)</sup>: هو ضم نمة الضامن إلى نمة المضمون في التزام بحق فيثبت في ذمتها جميعاً.

(٢) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، زين الدين، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، ١٩٨٦، فصل ضمن.

(٣) د. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، الطبعة الأولى، الإصدار الأول، دار الثقافة، ٢٠٠٨، ص ٢٣.

وتعرف الضمانات الاستثمارية بأنها: "الوسائل الكفيلة بتحقيق أمان قانوني لمن تقدم له لكي يقدم على العمل وهو ضامن لنتائجه وذلك لكي يتمتع المستثمر بجميع الضمانات والمزايا والتسهيلات بغض النظر عن جنسيته التي قررها القانون"<sup>(٤)</sup>.

والضمانات الاستثمارية قد تكون ضمانات موضوعية، وقد تكون ضمانات إجرائية، والضمانات الموضوعية هي التي تتعلق بالمخاطر غير التجارية، وتعرف بأنها: "مجموعة القواعد القانونية التي موضوعها يكون بالضرورة التعهد بضمان حقوق المستثمر الأجنبي، وحماية رأس ماله، وأرباحه ويشمل كذلك حقه في تحويل تلك الأموال خارج الدولة المضيفة، وحقه في عدم تأميمها أو نزع ملكيتها إلا لمصلحة عامة ومقابل تعويض عادل"<sup>(٥)</sup>.

وأما الضمانات الإجرائية فهي الوسائل التي تكفل وجود نظام عادل، ووسائل لتسوية النزاعات التي تثور بين المستثمر وبين الدولة المضيفة؛ لأن توفير مناخ استثماري ملائم ومستقر وجاذب للاستثمار الأجنبي لا يتحقق أو يتأثر بالنظم والقواعد النافذة في الدولة المستضيفة التي تسيطر وتتحكم في روابط الاستثمار في مرحلة الاستقرار فقط، وإنما يتأثر بشكل كبير ويرتبط بدرجة الفاعلية والحافز الذي يعطيه هذا المناخ لأسلوب حل المنازعات التي تنشأ بين طرفي الاستثمار بمناسبة تنفيذ عقد أو اتفاقية في مرحلة التنفيذ<sup>(٦)</sup>.

(٤) رعد فوزي عبد الطائي، ضمانات المستثمر الأجنبي، دراسة قانونية تحليلية، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثامن عشر، المجلد السابع، جامعة الكوفة، كلية القانون، ٢٠١٤، ص ١٠٦ - ١٢٩.

(٥) بدر علي بن علي الجمرة، ضمانات الاستثمار وفقاً للقانونين المصري واليمن، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٢، ص ٣٨.

(٦) نالان جمال محمد، الضمانات القانونية للاستثمار الأجنبي، دراسة مقارنة حول عقود النفط، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ٢٠١٦، ص ٨٠ وما بعدها.

وفكرة الضمانات والمزايا تمثل تعبيراً عن وظيفة اقتصادية أكثر منها تعبيراً عن نظام قانوني محدد، وفي مجال الاستثمار لابد من حماية الاستثمارات من المخاطر غير التجارية التي قد تتعرض لها وذلك عبر وسائل تؤمن لها الحماية من المخاطر أيا كانت هذه الوسائل موضوعية أم جزائية.

وتتنوع أساليب تقرير ضمانات الاستثمار حسب ظروف كل دولة وحسب حاجة كل دولة إلى هذا النمط من الاستثمار، ومن ثم فإن هناك اختلاف في سياسة الاستثمار لكل دولة، وهو ما ينعكس بدوره في النتيجة التي يسعون إليها، ويمكن القول بأن هناك ثلاث سياسات أو أساليب في تقرير ضمانات الاستثمار الأجنبية، وهذه الاتجاهات هي<sup>(٧)</sup>:

#### أولاً- الاتجاه التشجيعي:

وبناء على هذا التوجه، فإن ضمانات ومزايا الاستثمار الأجنبي يتم منحها من خلال اتباع إحدى طريقتين الأولى: تتمثل في التخفيف من التزامات المستثمر الأجنبي وذلك كاستثناءه من بعض القيود النقدية المطبقة في الدولة مثل الأعباء الضريبية، والثانية تتمثل في استبعاد تطبيق القانون الداخلي على المستثمر الأجنبي وذلك بأن تحدد الدولة منطقة جغرافية توقف فيها تطبيق تشريعاتها مثل المناطق الحرة<sup>(٨)</sup>.

(٧) رعد فوزي عبد الطائي، مرجع سابق، ص ١٠٦ - ١٢٩.

(٨) ومن أمثلة ذلك، المناطق الحرة في سلطنة عمان، حيث تتميز السلطنة بتوفير إطار عمل متجدد فيما يتعلق بالقوانين والتشريعات في قطاع التجارة والاستثمار، علاوة على الانفتاح على أسواق التجارة الحرة العالمية، وإتاحة حقوق التملك، وإعفاء ضريبي ١٠٠٪ لأكثر من ٣٠ سنة. للمزيد حول المناطق الحرة في سلطنة عمان، يراجع: حوافز الاستثمار في عُمان: متاح عبر العنوان الإلكتروني:

<https://www.opaz.gov.om>

## ثانياً- الاتجاه التوفيقي:

ويقصد بهذا الاتجاه أي اختيار الدولة بسياسة انتقائية رقابية مقترنة بحوافز، وتقوم الدولة في هذا الاتجاه بوضع قيود على الاستثمارات الأجنبية وفقاً لمعايير محددة، ولكن إذا تم التصريح للمستثمر بالاستثمار فإنه يكون مستفيداً من مزايا وضمانات معينة<sup>(٩)</sup>.

## ثالثاً- الاتجاه المقيد:

وفي ظل هذا الاتجاه، تبقى الاعتبارات الوطنية لها السمو والعلو على الضمانات والمزايا المقررة للاستثمارات الأجنبية، وعليه يكون المستثمر الأجنبي في ظل التشريعات المقيدة محاطاً بمجموعة من الالتزامات التي يقابلها منح معاملة متميزة له تجعله في مركز أفضل من مركز المستثمر الوطني، أي أنه في ظل هذا التوجه تفرض الدولة كثيراً من القيود القانونية على المستثمر الأجنبي<sup>(١٠)</sup>.

## الفرع الثاني

### أنواع الضمانات الاستثمارية

تنقسم الضمانات الاستثمارية، إلى نوعين من الضمانات، الأولى ضمانات موضوعية، وهذه الضمانات تنص عليها التشريعات عادة، وتنقسم إلى ضمانات ضد المخاطر الصادرة عن إرادة الدولة، وضمانات تشريعية منصوص عليها في الاتفاقيات الدولية والقوانين الوطنية، وضمانات مالية وإدارية للمشروع الاستثماري، وأما الضمانات الإجرائية فتتعلق بوسائل تسوية المنازعات الاستثمارية، وسنعرض لأهم أنواع الضمانات الموضوعية للاستثمارات الأجنبية على النحو الآتي:

(٩) د. دريد محمود السامرائي، الاستثمارات الأجنبية: المعوقات والضمانات القانونية، مركز دراسات الوحدة العربية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٦، ص ١٤٥.

(١٠) ومن أمثلة ذلك التشريع العراقي وهو ما قرره في المادة (١١) فقرة (١) من قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦.

## أولاً- الضمانات التشريعية:

ويقصد بها الضمانات التي تقوم الدولة بسنها في التشريعات الوطنية لها، فمن المعلوم أن سن التشريعات يقع ضمن اختصاص الدولة، بل وهو مظهر من مظاهر سيادتها، ولها الحق في إصدار وتعديل وإلغاء التشريعات التي تصدرها ومن هذه التشريعات المتعلقة بالاستثمار، وهذه الضمانات قد تكون ضمانات متعلقة بثبات التشريعات الوطنية المنظمة للاستثمار، وقد تكون ضمانات مالية وقد تكون ضمانات إدارية<sup>(١١)</sup>، والضمانات التشريعية قد تكون ضمانات فردية، تقوم الدولة بالالتزام بها من تلقاء نفسها من خلال النص عليها في التشريعات الوطنية، وقد تكون ضمانات اتفاقية، من خلال إبرام الدولة مع دولة أخرى أو أكثر من دولة اتفاقية لتشجيع وحماية الاستثمارات المتبادلة بينهما، وتتضمن الاتفاقيات من هذا النمط عموماً قدرًا من الضمانات التي تتمتع بها الاستثمارات كل منها في الأخرى<sup>(١٢)</sup>، وقد تقوم الدولة بإبرام عقد للاستثمار مع المستثمر الأجنبي، سواء كان هذا المستثمر شخصاً طبيعياً أو معنوياً، ويتضمن هذا العقد عادة الضمانات التي يحظى بها الاستثمار محل العقد، ومن أمثلة الضمانات الاتفاقية التي يتم الاتفاق عليها، مبدأ المعاملة الوطنية، ومبدأ الدولة الأولى بالرعاية، ومبدأ المعاملة بالمثل، ومبدأ المعاملة العادلة والمنصفة<sup>(١٣)</sup>.

## ثانياً- الضمانات المتعلقة بالمخاطر الصادرة عن إرادة الدولة:

تشكل المخاطر الصادرة عن إرادة الدولة، أو ما تعرف بالمخاطر غير التجارية أو المخاطر السياسية، أحد أكثر المخاطر التي تقلق المستثمرين الأجانب؛ وذلك لأنها تكون متعلقة عادة بإرادة الدولة المستضيفة للاستثمار، وبأعمال السيادة والقرار السيادي داخل

(١١) ثاني بن سيف الهاشمي، الحماية القانونية والقضائية للاستثمار الأجنبي المباشر في سلطنة عمان، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ٢٠١٩، ص ٣١٦ وما بعدها.

(١٢) د. دريد محمود السامرائي، مرجع سابق، ص ٢٠٧.

(١٣) عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، ٢٠١٠، ص ٨٦.

الدولة، ولذلك يرغب المستثمر بالحصول على الضمانات التي تؤكد حماية استثماراته ضد هذه المخاطر، وتأخذ هذه المخاطر العديد من الصور أهمها مخاطر نزع الملكية، ومخاطر التأميم، ومخاطر المصادرة، والاستيلاء، وهي المخاطر التي تشكل خطراً حقيقياً على المستثمر الأجنبي، لأنها قد تؤدي إلى حرمانه من استثماره وحقوقه<sup>(١٤)</sup>. ولذلك فإن المشرع الوطني عادة ما ينص في تشريعاته الاستثمارية على مجموعة من الضمانات التي تكفل التخفيف من المخاطر السياسية للدولة، وذلك من خلال النص على حظر نزع الملكية أو حظر المصادرة والتأميم، والاستيلاء، وهي المخاطر التي سوف نعرض لها بنوع من التفصيل في المطلب الثاني، حيث نعرض لمفهوم حظر نزع الملكية، وتمييز هذه الضمانة عن غيرها من الضمانات ضد المخاطر السياسية، وذلك على النحو الآتي:

## المطلب الثاني

### مفهوم ضمانة حظر نزع الملكية وموقف التشريع العماني منها

تمهيد وتقسيم:

إن البلدان الراغبة في جذب الاستثمار الأجنبي تضع ضمانات ضد أي مخاطر سياسية تهدد الاستثمار لطمأننة المستثمرين مما يجعلهم يقبلون على الاستثمار فيها وجلب أموالهم لقيامها بضمان هذه المخاطر، وتنقسم هذه المخاطر إلى نوعين، الأول المخاطر التجارية المتوقعة والتي تنشأ نتيجة النشاط الاستثماري من حيث إدارته وظروف أحوال السوق، والمخاطر التجارية لا ترتب أية إشكاليات قانونية تنتج من العلاقة بين المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة له<sup>(١٥)</sup>، والثانية المخاطر السياسية وتتمثل في المخاطر الصادرة عن إرادة الدولة المستضيفة ومتعلقة بأعمال السيادة والقرار السيادي، وذلك كما في حالة نزع

(١٤) ثاني بن سيف الهاشمي، مرجع سابق، ص ٢٦٩.

(١٥) طالب برايم سليمان، الضمانات التشريعية لحماية الاستثمار الأجنبي، دار الجامعة الجديدة، مصر، الإسكندرية، ٢٠١٦، ص ٨٩ وما بعدها.

ملكية المشروع الاستثماري، أو في حالة تأمين المشروع، أو مصادرة ملكيته وفقاً لحكم قضائي<sup>(١٦)</sup>، والواقع فإن نزع الملكية تعد أخطر صور هذه المخاطر، ولذلك تسعى الدول في تشريعاتها الوطنية إلى النص على تأمين المستثمر ضد هذه المخاطر التي قد تحدث بإرادة الدولة، ولعل أهم هذه الضمانات ضمانات حظر نزع الملكية، وفي هذا المطب سنعرض لمفهوم حظر نزع الملكية، ثم لموقف المشرع من هذه الضمانة على التفصيل الآتي:

## الفرع الأول

### تعريف حظر نزع الملكية

أعطت التشريعات المعاصرة الحق بموجب قوانينها للسلطة العامة في الدولة أن تصدر القرارات اللازمة لنزع الملكية الخاصة متى اقتضت المصلحة العامة ذلك، وإذا كان نزع الملكية الخاصة بالمواطنين يعد مسألة داخلية من قبيل الاختصاص الإقليمي لقوانين تلك الدولة، إلا أن الأمر يدق إذا ما اتخذت الدولة تلك الإجراءات في مواجهة المستثمر الأجنبي، ومشروعه الاستثماري.

ذلك أن أي مستثمر متى أيقن أن أمواله المستثمرة محل لنزع الملكية في دولة ما فإنه يقيئاً لن يغامر بإنشاء استثمارات لا تعود عليه إلا بضرر في دولة نظامها لا يحمي المستثمر الأجنبي، وعليه بادرت القوانين الوطنية في وضع ضمانات استثمارية تتعلق بحظر نزع الملكية للمستثمر الأجنبي، والتساؤل الذي يثور هنا، ما المقصود بحظر نزع الملكية؟

(١٦) فعلى سبيل المثال تنص المادة (٢٣) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي رقم ٢٠١٩/٥٠ العماني على أن: " لا يجوز مصادرة أي مشروع استثماري إلا بحكم قضائي، ولا الحجز على أمواله أو تجميدها أو التحفظ أو فرض الحراسة عليها إلا بحكم قضائي، ويستثنى من ذلك الديون الضريبية المستحقة للدولة".

وواقع الأمر، فإن الملكية<sup>(١٧)</sup> ترتبط بحق الإنسان في التملك، والتي حرصت الأنظمة والتشريعات القانونية على إقرارها، فأغلب الدساتير<sup>(١٨)</sup> والتشريعات<sup>(١٩)</sup> أوردت نصوفاً خاصة لمنع المساس بالملكية وتقرر إجراءات مشددة للمساس بها، وعلى ذلك تتفاوت التشريعات بدرجة ذلك المساس تشدداً وتضييقاً، فمنها من يوسع بمنح الصلاحيات للدولة للمساس بهذا الحق، ومنها من يضييق منه<sup>(٢٠)</sup>، وعليه فإن نزع الملكية ما هو إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وقد عرفه أحدهم نزع الملكية بأنه: "تملك الدولة لأموال عقارية مملوكة لأشخاص خاصة تحقيقاً لدواعي الصالح العام بموجب قرار إداري يصدر من الجهة المختصة"<sup>(٢١)</sup>، وعرفه آخر كذلك بأنه: "عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة ونظير تعويض عادل"<sup>(٢٢)</sup>، ومن خلال هذه التعريفات يتضح أن نزع الملكية هو إجراء ينطوي على مساس بحق الملكية الخاصة، وأن هذا

(١٧) حق الملكية هو حق على شيء يخول مالكة الاستئثار باستعمال الشيء واستثماره والتصرف فيه في نطاق القانون، فالملكية حق جامع مانع دائم، فهي مصونة، ولذلك لا يجوز التعرض لها حتى من قبل الدولة إلا لأغراض النفع العام. د. أحمد محمود سعد، النظرية العامة في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية ٢٠٠٥، ص ٧٧ وما بعدها.

(١٨) فعلى سبيل المثال نصت المادة (١٤) من النظام الأساسي رقم ٢٠٢١/٦ على أن: "الملكبة الخاصة مصونة، فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون، ولا ينزع عن أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة، وفي الأحوال المبينة في القانون، ومقابل تعويض عادل."

(١٩) فعلى سبيل المثال نصت المادة (٨٠٥) من القانون المدني المصري على أن: "لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون، وبالطريقة التي يرسمها، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل."

(٢٠) د. ثاني بن سيف بن الهاشمي، مرجع سابق، ص ٢٩٧.

(٢١) د. هشام خالد: عقد ضمان الاستثمار، القانون الواجب التطبيق عليه وتسوية المنازعات التي تثور بشأنه، دار الفكر الجامعي، مصر، الإسكندرية، ٢٠٠٠، ص ١٧٢.

(٢٢) د. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية ١٩٨٨، ص ٨.

الإجراء لا يتم إلا لتحقيق المنفعة العامة لجموع المواطنين، بالإضافة إلى ذلك فإن نزع الملكية، لا يرد بحسب الأصل إلا على العقارات، ومع ذلك لا يوجد ما يمنع أن يرد على العقارات بالتخصيص المملوكة للمشروعات والتي ترتبط بمصير العقارات بالطبيعة وتعتبر جزءاً منها<sup>(٢٣)</sup>.

كذلك فإن مصطلح نزع الملكية يستخدم على الإجراء الذي تقوم به الحكومة أو أحد أجهزتها للسيطرة على هذا الحق لنقل الملكية من الأفراد إلى الدولة، فهو ينقل ملكية أموال المستثمرين الخاصة إلى ملكية الدولة أو إحدى هيئاتها العامة، لتحقيق هدف عام أو منفعة عامة، ويتم ذلك بموجب تعويض يتم سداً للمستثمر التي يتم الاستيلاء عليها من الدولة، وغالباً ما يكون نزع الملكية في صورة قرار إداري يصدر عن السلطة الإدارية المعنية بالنزع وقد تختلف بحسب الهدف الذي تعمل عليه الدولة ومنفعته العامة<sup>(٢٤)</sup>.

ونظراً لتأثير نزع الملكية على المشروعات الاقتصادية الاستثمارية فقد حصره المشرع الوطني بقانون، ولذلك تجد كل دولة لديها قانون يُعني بنزع الملكية ينظم الإجراءات التي تقوم بها الجهة طالبة النزع، لأنها تمثل حكومة الدولة في نزع الملكية، وقد نظم المشرع العماني نزع الملكية بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٣/٧١ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، والذي نص في مادته الثانية بأنه "لا يجوز نزع ملكية عقار أو الاستيلاء عليه مؤقتاً إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل وفقاً لأحكام هذا القانون"<sup>(٢٥)</sup>، وقد نصت المادة (٦/١٤) من النظام الأساسي العماني رقم ٢٠٢١/٦ أيضاً على أن: "الملكية الخاصة مصنونة، فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون، ولا

(٢٣) د. حازم صلاح الدين عبد الله حسن، الضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي المباشر ضد المخاطر غير التجارية في الوطن العربي، مجلة الحقوق، المجلد ٤١، العدد الثالث، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، ٢٠١٧، ص ١٩٣ - ٢٤١.

(٢٤) د. ثاني بن سيف بن الهاشمي، مرجع سابق، ص ٢٩٨.

(٢٥) وهو ما كانت تنص عليه المادة الأولى من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العماني رقم ١٩٧٨/٦٤، قبل إلغائه بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٣/٧١ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة

ينزع عن أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة، وفي الأحوال المبينة في القانون، ومقابل تعويض عادل".

ولا يعني التنظيم القانوني لنزع الملكية الحد من سلطة الدولة في تنظيم الملكية وتقدير المصلحة العامة، وإنما تبقى متى وجدت مبررات تقتضي نزع الملكية الخاصة، فيكون للدولة انتزاعها بموجب قرار إداري بدون إصدار قانون بذلك<sup>(٢٦)</sup>.

ونشير هنا، إلى أن نزع الملكية قد يكون بشكل مباشر، مثل إصدار قرار إداري بنزع الملكية، وقد يكون غير مباشر، مثل اتخاذ إجراءات لا يمكن وصفها بأنها نازعة للملكية، ومع ذلك فإنها تؤدي إلى حرمان المستثمر بطريق غير مباشر من سلطاته الجوهرية على مشروعه الاستثماري ويحول دون تحقيق مكاسبه، مثل فرض الضرائب المبالغ فيها، أو الامتناع عن منح تراخيص للمستثمر<sup>(٢٧)</sup>.

وبعد أن انتهينا من تعريف نزع الملكية فما هو موقف المشرع العماني، من ضمانات حظر نزع الملكية، وهل تم التأكيد عليها في قانون استثمار رأس المال الأجنبي؟ وما هو موقف النظام الأساسي للسلطنة منها، وهو ما نعرض له في الفرع الثاني على النحو التالي:

## الفرع الثاني

### موقف القانون العماني من حظر نزع الملكية

لقد جاء النظام الأساسي لسلطنة عمان لينص في الفصل الثاني منه على المبادئ الاقتصادية للسلطنة، فجاء في المادة الرابعة عشر لينص على ضمانات حظر نزع الملكية فنص على أن: "الملكية الخاصة مصونة، فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في

(٢٦) د. أنور طلبية: نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٦، ص ١٦.

(٢٧) د. لمياء متولي مرسى: التنظيم الدولي للاستثمار في ضوء اتفاقية استثمار متعددة الأطراف، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١١، ص ٢١٧.

حدود القانون، ولا ينزع عن أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة، وفي الأحوال المبينة في القانون، ومقابل تعويض عادل<sup>(٢٨)</sup>.

وقد جاء قانون استثمار رأس المال الأجنبي العماني الجديد رقم ٢٠١٩/٥٠ لينص صراحة على عدم جواز مصادرة المشروع الاستثماري أو نزع ملكيته إلا للمنفعة العامة طبقاً لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل يقدر وقت نزع الملكية، ويجب دفع التعويض المستحق دون تأخير، كما نص على أنه لا يجوز إنهاء عقدي الانتفاع أو الإيجار في حالة تخصيص الأراضي والعقارات إلا وفقاً للحالات المقررة قانوناً أو بحكم قضائي<sup>(٢٩)</sup>.

وقد انتهجت العديد من الدول هذا النهج في وضع إطار وقيود لنزع الملكية كضمانة للمستثمر<sup>(٣٠)</sup>، وهي بلا شك قواعد ومبادئ ترسيها الدساتير والأنظمة الأساسية ثم تحيلها للقوانين ذات الصلة وهي التشريعات العادية، ومن الجدير بالذكر أن كون النظام الأساسي أو الدستور من الدساتير المرنة، يشكل عائق وحجر عثرة أمام المستثمر، إذ أن الدساتير المرنة التي يسهل تعديلها، لا تشكل ضمانة كافية للمستثمر الأجنبي، وذلك بخلاف

(٢٨) المادة (١٤) من النظام الأساسي لسلطنة عمان رقم ٢٠٢١/٦.

(٢٩) فتنص المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي رقم ٢٠١٩/٥٠ على أن: "لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة طبقاً لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل يقدر وقت نزع الملكية، ويجب دفع التعويض المستحق دون تأخير، كما لا يجوز إنهاء عقدي الانتفاع أو الإيجار في حالة تخصيص الأراضي والعقارات إلا وفقاً للحالات المقررة قانوناً، أو بحكم قضائي".

(٣٠) ومثال ذلك، ما قرره المشرع المصري في قانون الاستثمار المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ حيث نصت المادة (٢/٤) على أن: "ولا يجوز نزع ملكية أموال المشروعات الاستثمارية إلا للمنفعة العامة، وبمقابل تعويض عادل يدفع مقدماً دون تأخير، وتكون قيمته معادلة للقيمة الاقتصادية العادلة للمال المنزوع ملكيته في اليوم السابق على صدور قرار نزع الملكية، وتكون التعويضات قابلة للتحويل دون قيد".

الساتير والأنظمة الجامدة التي لا تتمتع بذلك القدر من المرونة، الأمر الذي يعطي التشريع قدرًا من الثبات والثقة لدى المستثمر الأجنبي<sup>(٣١)</sup>.  
ومن هذه النصوص يتضح مدى اهتمام المشرع العماني بالتأكيد على هذه الضمانة، كوسيلة مهمة من وسائل حماية وضمان المستثمر الأجنبي، ومن ثم حرصه على جذب الاستثمارات الأجنبية، وتعزيز ثقة المستثمرين الأجانب في الاقتصاد العماني.

## المبحث الثاني

### شروط نزع ملكية المستثمر الأجنبي في سلطنة عمان

تمهيد وتقسيم:

انتهينا إلى أن المشرع العماني قد نص صراحة على حظر نزع الملكية بصفة عامة، إلا وفقًا للحالات التي يقرها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، وبشرط أن يكون هناك تعويض عادل، وهذه الحالات تنطبق على المستثمر الأجنبي، أي أن المشرع العماني قد أحاط نزع الملكية بضمانات تكفل حماية حقوق المستثمر الأجنبي، حيث أنه قد وضع شروطًا لنزع الملكية يجب الالتزام بها عند نزع ملكية المشروع الأجنبي، وفي هذا المبحث سنعرض لأحكام نزع ملكية المستثمر الأجنبي للمنفعة العامة، من خلال بيان أحكام وشروط نزع الملكية، وذلك في مطلبين على النحو الآتي:  
المطلب الأول: ضرورة تقرير المنفعة العامة.  
المطلب الثاني: دفع تعويض عادل.

(٣١) د. محمد بن سيف بن سعيد الهاشمي، التنظيم القانوني للاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، ٢٠١٧، ص ٧١.



## المطلب الأول ضرورة تقرير المنفعة العامة

### تمهيد وتقسيم:

إذا كان حق نزع الملكية كأصل عام مقررًا للدولة داخليًا ودوليًا، على أساس أن ذلك من مقتضيات ممارسة الدولة لسيادتها على إقليمها، إلا أن منح هذا الحق للدولة دون وضع قيود عليها من شأنه الإضرار بمصالح أصحاب الملكية الخاصة، خصوصًا المستثمرين الأجانب، وهو ما يؤدي إلى إغراض المستثمرين عن الاستثمار في الدولة خوفًا من نزع ملكيتهم في أي وقت، وهو ما دفع المشرع للبحث عن الوسائل التي تكفل حماية المستثمرين الأجانب وطمأنتهم، ولعل ذلك هو ما قرره المشرع العماني عندما نص في قانون استثمار رأس المال الأجنبي على عدم جواز مصادرة المشروع الاستثماري أو نزع ملكيته إلا للمنفعة العامة<sup>(٣٢)</sup>، ولكن ما المقصود بالمنفعة العامة في هذه الحالة؟ وهل تعد المنفعة العامة قيد حقيقي وشرط لنزع الملكية للمنفعة العامة؟ وما هي إجراءات تقرير المنفعة العامة؟ وهو ما نجيب عليه على النحو الآتي:

### الفرع الأول

#### تعريف وطبيعة المنفعة العامة

واقع الأمر، فإن فكرة المنفعة العامة، هي فكرة واسعة وفضفاضة، وأخذت بها معظم التشريعات الوطنية بل والاتفاقيات الدولية كذلك، ومع ذلك فإنها لم تحدد مضمونها، وهو ما جعل هناك اختلاف فقهي حول فكرة المنفعة العامة، فهناك جانب من الفقه يذهب إلى

(٣٢) المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي العماني رقم ٥٠/٢٠١٩.

قصر المنفعة العامة على المنفعة ذات الصلة الاقتصادية فقط، فالإجراء الذي يحقق المصلحة السياسية الصرفة للدولة، لا يعد من قبيل المصلحة العامة<sup>(٣٣)</sup>.

وفي المقابل ذهب جانب آخر<sup>(٣٤)</sup> إلى صعوبة تحديد معيار للمصلحة العامة على أساس أن الدولة هي الوحيدة صاحبة الحكم على صحة تصرفاتها وما تتخذه من إجراءات، ولذلك لا يمكن أو لا يجب أن يشترط شرط المصلحة العامة في إجراءات أخذ الملكية الأجنبية، وذلك لصعوبة إثبات عدم توفرها<sup>(٣٥)</sup>، والحقيقة أنه إذا كانت الدولة هي التي تستطيع أن تحدد المنفعة العامة، فإنه وحتى لا توصف أعمالها بالتعسف عند تقرير المنفعة العامة، فيجب أن تقوم الدولة بتحديد مفهوم المنفعة العامة ولو من خلال بعض الأعمال التي يمكن القياس عليها، وذلك حتى لا يكون إطلاق اللفظ سبباً لزرع الشك في نفس المستثمر ومن ثم تخوفه من القدوم والاستثمار في الدولة المضيفة.

والواقع أن المشرع العماني قد قرر حماية المستثمر الأجنبي من قرارات نزع الملكية، فقام بوضع القيود على نزع الملكية، ولعل ذلك ما يؤكد اعتبار المنفعة العامة قيد على نزع الملكية من المستثمر الأجنبي<sup>(٣٦)</sup>، وهو ما قرره وأكد عليه معظم القوانين

(٣٣) د. قيس بن داود بن سليمان السابعي، معوقات جذب الاستثمار الأجنبي المباشر، دراسة مقارنة وتطبيقية على سلطنة عمان، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، ٢٠٢٠، ص ١٠٤.

(34) Schwarz & Enbrger: foreign investment and international law, London, 1969, p. 118.

(٣٥) وهذا التوجه أيده البعض من الفقه العربي في مصر بعدم تطلبه شرط المنفعة العامة كشرط مستقل لصحة إجراءات نزع الملكية، حيث قرر أنه: "إذا كان الهدف من استلزام شرط توخي المصلحة العامة هو إسباغ وصف عدم المشروعية على إجراءات أخذ الملكية اتلي تتسم بطابع تحكمي، فإن إدراك هذا الهدف يمكن أن يتأتى من خلال ما انتهى إليه الفقه الغالب ضرورة تقييد الدولة عند اتخاذ هذه الإجراءات بمبدأ المساواة وعدم التمييز". راجع: د. هشام صادق: الحماية الدولية للمال الأجنبي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠٠٢، ص ٣٧ وما بعدها.

(٣٦) المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي العماني رقم ٥٠/٢٠١٩.

والتشريعات الوطنية<sup>(٣٧)</sup>، والدولية والاتفاقية<sup>(٣٨)</sup>، حيث أكدت على أن المنفعة العامة شرط وقيد يرد على حق الدولة في نزع الملكية، تلتزم به الدولة النازعة للملكية للاستثمارات الأجنبية تحت طائلة بطلان قراراتها في أخذ الملكية الخاصة بالأجانب، فلا تستطيع الدول اللجوء لهذه الإجراءات في غير الإطار القانوني المرسوم لها، وخصوصاً فيما يتعلق بتطبيق الإجراءات القانونية والجدية في تقدير المنفعة العامة<sup>(٣٩)</sup>، وهو الأمر الذي يجعل المنفعة العامة شرط وقيد على حرية الدولة في تقدير المنفعة العامة ومن ثم نزع ملكية المستثمر الأجنبي وشرطاً ضرورياً لصحة باقي الإجراءات<sup>(٤٠)</sup>.

وننتهي مما سبق إلى أن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة تعد امتيازاً ممنوحاً للإدارة لحرمان مالك العقار من ملكه جبراً من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض<sup>(٤١)</sup>، وهو اعتداء صارخ وصريح على الملكية الخاصة للمستثمرين الأجانب، السبب الذي يجعله استثناءً، يجد أساسه في تحقيق المنفعة العامة، وهذا الأخير وإن كان يعد مصطلح غامض يصعب جداً تحديد مضمونه ومعالمه، إلا أن التشريعات تسعى عادة لتحديده وذلك من خلال

(٣٧) فعلى سبيل المثال نصت المادة الرابعة من قانون الاستثمار المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ على أن: "...ولا يجوز نزع ملكية أموال المشروعات الاستثمارية إلا للمنفعة العامة...".

(٣٨) فعلى سبيل المثال نصت المادة السادسة من الاتفاقية الدولية المبرمة بين فرنسا وإندونيسيا عام ١٩٧٣ على ما يأتي: لن تتخذ الحكومة الإندونيسية أي إجراء تأميم أو نزع للملكية أو أي إجراء آخر يمكن أن يؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر في ملكية الرعايا الفرنسيين الطبيعيين والاعتباريين لاستثماراتهم في الإقليم الإندونيسي، إلا في حال تحقق المصلحة العامة وبدون أن يقع الإجراء على الاستثمارات الفرنسية فقط ومقابل تعويض كاف وفعال". راجع: قيس بن داود بن سليمان: معوقات جذب الاستثمار الأجنبي المباشر، مرجع سابق، ص ١٠٥.

(٣٩) د. نورة حسين، المنفعة العمومية شرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي، دراسة مقارنة، مجلة كلية القانون الكويتية، المجلد الثامن، العدد الثلاثون، ٢٠٢٠، ص ٢٤٣ - ٢٧٣.

(٤٠) د. عبد الحكم فودة: نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٦، ص ٥٥.

(41) René Hostiou, Code de l'expropriation, Librairies Techniques, Paris, 1986, p. 3.

وضع المعايير أو المقاييس للمنفعة العامة أو تحديد صورها، أو طرق تحديدها، وهو ما قرره المشرع العماني عندما قرر أن يكون تقرير المنفعة العامة من خلال مرسوم سلطاني أن يكون هذا المرسوم مصحوباً بمذكرة توضح المشروع المطلوب اعتباره من المنفعة العامة، ورسم بإجمالي التخطيط للمشروع<sup>(٤٢)</sup>، وإذا كان تحديد صور المنفعة العامة من الأمور الخاصة بكل دولة، فكل دولة تضمن تشريعاتها الداخلية تقرير هذه المنفعة، فإنه مع ذلك يمكن القول بأن المنفعة العامة تدخل في إطار إنشاء واستغلال الأملاك الوطنية وتسييرها وإنشاء البنى التحتية، ومن ثم فإنه تعد من صور المنفعة العامة<sup>(٤٣)</sup>:

- إنشاء الطرق والشوارع والبيادر وتوسيعها أو تعديلها أو تمديدتها.
- إنشاء المشاريع المتعلقة بالمياه والصرف الصحي والري.
- إنشاء مشاريع الطاقة والكهرباء والنقل والبريد والمواصلات.
- إنشاء مشاريع التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة.

## الفرع الثاني

### إجراءات تقرير المنفعة العامة

قرر المشرع العماني أن يكون نزع الملكية للمنفعة العامة، ووفقاً لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ومن خلال الرجوع للقانون رقم ٢٠٢٣/٧١ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة، نجد أنه نص في مادته السادسة على أن: "يكون تقرير المنفعة العامة

<sup>(٤٢)</sup> حيث تنص المادة الخامسة من القانون الجديد على أن: "يجب على الجهة المعنية أن تتقدم إلى الوزارة ببيان واف عن المشروع، والغرض منه مع الخرائط المساحية للعقارات المطلوب نزع ملكيتها وحدودها وأرقامها، على أن يتم إخطار الجهات المختصة بموضوع الطلب، واعتماد المشروع من قبل الوزارة."

<sup>(٤٣)</sup> د. أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص ٤٦ - ٥٣.

بمرسوم سلطاني مرفقا به: (أ) مذكرة ببيان المشروع المطلوب اعتباره من أعمال المنفعة العامة. (ب) رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع.<sup>(٤٤)</sup>.

ونصت المادة التاسعة من ذات القانون على أن: "يعد المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة ملغى إذا لم تتخذ الجهة المعنية إجراءات نزع ملكية العقارات خلال (٣) ثلاثة أعوام من تاريخ نشر المرسوم، دون الإخلال بالتعويض المستحق لذوي الشأن عن المدة التي منعوا فيها من التصرف بعقاراتهم، وذلك على النحو المبين في اللائحة"<sup>(٤٥)</sup>. ومن خلال هذه النصوص يتضح أن نزع الملكية في القانون العماني يعد إجراءً انفرادياً من طرف السلطة العامة للدولة المضيفة للاستثمار الأجنبي، ويكون في حالات كثيرة تعسفاً جزافياً، بحيث تقوم بنزع الملكية واسترجاعها وطرد المستثمر الأجنبي من أراضيها، إلا أن المشرع العماني قد قيد نزع الملكية للمنفعة العامة بصور مرسوم بقانون لتقرير المنفعة العامة، وأن يكون هذا المرسوم مصحوباً بمذكرة توضح المشروع المطلوب اعتباره من المنفعة العامة، وأن يكون هناك تخطيط إجمالي لهذا المشروع، حيث قرر المشرع العماني وجوب أن يتم تقرير صفة المنفعة العامة بمرسوم سلطاني وأن يرفق بهذا التقرير مذكرة ببيان تفاصيل المشروع، ورسم بتخطيط المشروع الإجمالي، كما يجب على الوزارة اتخاذ إجراءات استصدار المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة بعد توفر التكلفة التقديرية للمشروع، وموافقة مجلس الوزراء<sup>(٤٦)</sup>.

وأما عن إجراءات تقرير المنفعة العامة، فقد قرر المشرع العماني أنه يجب على الجهة المعنية أن تتقدم إلى الوزارة ببيان واف عن المشروع، والغرض منه مع الخرائط المساحية للعقارات المطلوب نزع ملكيتها وحدودها وأرقامها، على أن يتم إخطار الجهات المختصة بموضوع الطلب، واعتماد المشروع من قبل الوزارة<sup>(٤٧)</sup>، ويجوز للجهة المعنية بعد صدور

<sup>(٤٤)</sup> المادة (٦) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العماني رقم ٢٠٢٣/٧١.

<sup>(٤٥)</sup> المادة (٩) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العماني رقم ٢٠٢٣/٧١.

<sup>(٤٦)</sup> المادة (٦) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العماني رقم ٢٠٢٣/٧١.

<sup>(٤٧)</sup> المادة (٥) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العماني رقم ٢٠٢٣/٧١.

المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة بالتنسيق مع الوزارة لدخول العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع لإجراء العمليات الفنية والمساحية، ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة بشأنه. ويجب على الوزارة إخطار ذوي الشأن كتابة قبل دخول العقارات المبنية أو التي عليها منشآت أو مزروعات أو أشياء ثابتة أخرى<sup>(٤٨)</sup>.

وتختص بحصر العقارات والأراضي والمنشآت التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع وبتثمينها وتقدير التعويض المستحق لذوي الشأن لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص بعد أخذ رأي الجهات المختصة<sup>(٤٩)</sup>.

## المطلب الثاني

### دفع تعويض عادل

#### تمهيد وتقسيم:

يعد دفع التعويض العادل، أحد القيود التي قررتها القوانين والتشريعات الوطنية والدولية على إجراء نزع الملكية للمستثمر الأجنبي، وذلك باعتباره ضماناً قانونية للمستثمر، فهو

<sup>(٤٨)</sup> المادة (٧) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العماني رقم ٢٠٢٣/٧١.

<sup>(٤٩)</sup> تتولى الجهة المعنية الآتي:

- ١ - حصر العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع.
- ٢ - إعداد كشوفات من واقع عملية الحصر تبين فيها العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع ومساحتها ومواقعها وأسماء ذوي الشأن، ومحال إقامتهم.
- ٣ - إعلان ذوي الشأن بموعد عملية الحصر على النحو الذي تبينه اللائحة، وعليهم الحضور أمام الجهة المعنية في موقع المشروع للإرشاد إلى ممتلكاتهم، مصطحبين معهم ما يثبت ذلك، ويتم التوقيع على كشف الحصر من ممثل الجهة المعنية، وذوي الشأن، كما يوقع ذوو الشأن إقراراً منهم بصحة البيانات الواردة في الكشف المشار إليه، وإذا امتنع أحد الحاضرين عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر، مع بيان أسباب امتناعه. وتسلم الجهة المعنية كشف الحصر إلى اللجنة لتقوم بمعاينة المواقع التي تم حصرها للتحقق من صحة البيانات الواردة في الكشف المشار إليه. "يراجع المادة (١١) من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العماني رقم ٢٠٢٣/٧١.

يشكل حق له وواجب على الدولة المضيفة للاستثمار والتي تتخذ إجراءات نزع الملكية في مواجهته<sup>(٥٠)</sup>، وعليه فالتعويض العادل هو أحد أهم الضمانات الممنوحة للأفراد في مواجهة السلطات الحكومية الراغبة بنزع ملكية المستثمر الأجنبي، والتساؤل الذي يثور هنا ما المقصود بالتعويض العادل، وما هي مبرراته في حالة الاستثمار الأجنبي؟ وهو ما نجيب عليه على التفصيل الآتي:

## الفرع الأول

### ماهية التعويض العادل

نص قانون استثمار رأس المال الأجنبي العماني على ضرورة أن يتم تعويض المستثمر الذي تنزع ملكيته بتعويض عادل يقدر وقت نزع الملكية<sup>(٥١)</sup>، وهذا التوجه تبنته معظم الدساتير والأنظمة الأساسية والتشريعات في البلدان المختلفة<sup>(٥٢)</sup>، وبرغم تضمن هذه التشريعات والدساتير النص على التعويض العادل، إلا أنها جاءت جميعها ومنها التشريع العماني خالية من تحديد مفهوم التعويض العادل.

ولعل ذلك يقودنا إلى البحث عن مفهوم التعويض العادل المنصوص عليه في هذه التشريعات، والواقع أن بعض المواثيق والاتفاقيات الدولية قد تطرقت لمفهوم التعويض العادل، ومنها ميثاق منظمة الأغذية والزراعة التابعة للأمم المتحدة على تعريف التعويض العادل بأنه: التعويض الذي لا يزيد ولا يقل عن الخسارة المتحققة والناجمة عن الاستحواذ

---

(٥٠) محمد بن سيف الهاشمي، التنظيم القانوني للاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان، مرجع سابق، ص ٨٠.

(٥١) المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي العماني رقم ٥٠/٢٠١٩.

(٥٢) من ذلك قانون الاستثمار المصري رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ على أن: "ولا يجوز نزع ملكية أموال المشروعات الاستثمارية إلا للمنفعة العامة، وبمقابل تعويض عادل يدفع مقدماً دون تأخير".

الإجباري على أراضي الأفراد<sup>(٥٣)</sup>، وكذلك تطرق الفقه لتحديد مفهوم التعويض العادل فعرفه البعض بأنه: " الثمن الذي يتم تحديده على أساس ما يدفعه أي شخص يرغب في الحصول على عقار مماثل في سوق مفتوح"<sup>(٥٤)</sup>، وعرف كذلك بأنه: " المبلغ المُقدر لاستملاك العقار في تاريخ التقييم"<sup>(٥٥)</sup>، وعرف كذلك بأنه: " سعر السوق محسوباً على أساس المعاملات العقارية المماثلة"<sup>(٥٦)</sup>، وعرف بأنه جبر ضرر لحق بالمستثمر لمنعه من ممارسة حقوقه على مشروعه الاستثماري<sup>(٥٧)</sup>.

والحقيقة أن التعويض في ضوء التشريعات الحديثة وكذلك الاتفاقيات الدولية، أصبح أمراً طبيعياً وضمانة حقيقية لا غنى عنها للمستثمر الأجنبي، ومع ذلك فإن النصوص القانونية قد اختلفت في تحديد عناصر التعويض، فالمشرع العماني مثلاً نص على أن يكون التعويض عادلاً ولكنه لم يحدد كيفية تحقيق هذه العدالة، وذهبت تشريعات أخرى إلى أن يكون التعويض منصفاً، وأيضاً دون تحديد لكيفية تحقيق هذا الإنصاف، في حين ذهبت بعض التشريعات لتحديد وصف وشرط للتعويض العادل، ومن ذلك ما قرره المشرع المصري عندما نص في قانون الاستثمار رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ على أنه: "لا يجوز نزع ملكية أموال المشروعات الاستثمارية إلا للمنفعة العامة، وبمقابل تعويض عادل يدفع مقدماً دون تأخير، وتكون قيمته معادلة للقيمة الاقتصادية العادلة للمال المنزوع ملكيته

(53) Keith, S.: Food and Agriculture Organization of the United Nations. Land Tenure Studies 10, Compulsory Acquisition of Land and Compensation, FAO: Rome, Italy, 2008, p. 23.

(54) Martin Persson: Compensation Practices in the Ethiopian Expropriation Process- A Case Study from Amhara National Regional State, Ethiopia, Copyright © Martin Persson, 2015, p. 22.

(55) John Mugisha: Compensation for Land Expropriation in Rwanda: The Need for Conventional Approaches to Valuation, Journal of Land Administration in Eastern Africa, Vol 3 Issue 1, January 2015-p. 300.

(56) Kauko VIITANEN: Just Compensation in Expropriation? FIG XXII International Congress Washington, D.C. USA, April 19-26, 2002, P. 1.

(٥٧) محمد بن سيف الهاشمي، مرجع سابق، ص ٨١.

في اليوم السابق على صدور قرار نزع الملكية، وتكون التعويضات قابلة للتحويل دون قيد<sup>(٥٨)</sup>.

فالمشرع المصري هنا قد حدد وصف دقيق للتعويض العادل، وهو أن يكون قيمته معادلة للقيمة الاقتصادية العادلة للمال المنزوع ملكيته في اليوم السابق على صدور قراره نزع الملكية.

ووضع وصف محدد للتعويض يقتضي أن يتم منحه للمستثمر في صورة تسمح له باستخدامه استخداما اقتصاديا فعالا، بحيث يتم الدفع نقدا أو على هيئة مال قابل للتحويل إلى نقد، وينبغي أن يكون التعويض في كلتا الحالتين قابل للتحويل إلى نفس عملة جنسية المستثمر أو إلى العملة التي ورد بها رأس المال، كما يجب السماح بتحويل مبلغ التعويض خارج الدولة التي استولت على الاستثمار، سواء إلى الدولة التي يحمل المستثمر جنسيتها أو إلى أية دولة أخرى، وبهذه المواصفات تتحقق عناصر التعويض العادل، وهي عناصر مرتبطة ببعضها البعض بحيث لا يمكن فهم قيمة أي منها إذا نظرنا إليها نظرة مستقلة عن العناصر الأخرى<sup>(٥٩)</sup>.

وأما المشرع العماني فقد قرر أن المشرع أنه لا يجوز نزع ملكية عقار أو الاستيلاء عليه مؤقتا إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل وفقا لأحكام هذا القانون<sup>(٦٠)</sup>، وذلك دون أن يحدد معنى التعويض العادل سواء في قانون نزع الملكية أو في قانون استثمار رأس المال الأجنبي.

وقد حاولت محكمة القضاء الإداري العمانية تحديد وصف التعويض العادل فقضت بأن: "الحق في التعويض العادل الذي خوله المشرع لفائدة المواطنين الذين نزعت ملكية عقاراتهم منهم لمنفعة عامة بمقتضى المادة الأولى من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة

(٥٨) المادة الرابعة من قانون الاستثمار المصري الجديد رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧.

(٥٩) عصام الدين مصطفى بسيم، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية الخاصة في الدول الأخذة في النمو، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٢، ص ٢٦٤.

(٦٠) المادة الثانية من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العماني رقم ٢٠٢٣/٧١.

لا يتقيد بالضرورة بمحل التعويض أو بنوعه بقدر ما يرتبط بالأساس بمدى استجابته لشرط تحقيق التعويض العادل من خلال مضمونه وما يمكن أن يوفره من بدائل عينية أو نقدية على حد السواء تضاهي قيمة ومميزات الملكية المنزوعة<sup>(٦١)</sup>.

وكان حريا بالمشرع العماني أن يحدد وصف دقيق للتعويض العادل في قانون استثمار رأس المال الأجنبي كما فعل المشرع المصري، لأن في تحديد قيمة التعويض ضمانته أقوى للمستثمرين الأجانب بأن أموالهم محمية، خصوصاً وأن تحديد المقصود بالتعويض العادل كان قد ورد في بعض الاتفاقيات الثنائية المبرمة بين سلطنة عمان وبعض الدول بخصوص الاستثمار، ومنها المعاهدة المبرمة بين سلطنة عمان وألمانيا الاتحادية حول التشجيع والحماية المتبادلة لاستثمارات رؤوس الأموال، بعد أن ذكرت التأميم والمصادرة، وإدخال إجراءات لها نفس الأثر، فنصت على أن يكون ذلك لقاء تعويض وينبغي أن يكون التعويض مساوياً لقيمة الاستثمارات..، ويتعين سداد قيمة التعويض دون تأخير..<sup>(٦٢)</sup>، وكذلك اتفاقية تشجيع وحماية الاستثمار بين حكومة سلطنة عمان وحكومة الجمهورية التونسية حيث نصت على أن: "لا يجوز نزع ملكية استثمارات رعايا أي من الطرفين المتعاقدين في تراب الطرف المتعاقد الآخر، وفي مقابل تعويض عادل، ومجزي، وفوري، ويقدر هذا التعويض بالقيمة السوقية للاستثمار المنزوعة ملكيته في تاريخ نزع الملكية ويتم الدفع بدون تأخير بصفة دورية.."<sup>(٦٣)</sup>.

(٦١) حكم محكمة القضاء الإداري العمانية في الاستئناف رقم ٥٨٦ لسنة ١٥ قضاء استئنافي، جلسة ٢٠١٥/٥/١٢.

(٦٢) تم إبرام هذه الاتفاقية في ٢٥ يونيو ١٩٧٩، وتم التصديق عليها بالمرسوم السلطاني رقم ١٩٧٩/٤٤، ونشر في الجريدة الرسمية رقم ١٧٤ الصادرة في ١٥/٧/١٩٧٩، الفقرة الثانية من المادة الرابعة من الاتفاقية.

(٦٣) تم إبرام هذه الاتفاقية في تونس بتاريخ ١٩/١٠/١٩٩١، وتم التصديق عليها بالمرسوم السلطاني رقم ١٩٩١/١٠٤، ونشر في الجريدة الرسمية رقم ٤٦٨ الصادرة في ١/١٢/١٩٩١.

وفي المعاهدة المبرمة مع جمهورية مصر العربية لعام ١٩٩٨، تم النص على وصف محدد أيضًا للتعويض الجابر للضرر الناتج عن نزع الملكية، فقد نصت على أن يكون التعويض العادل مبنياً على أساس القيمة السوقية الحقيقية السابقة مباشرة للوقت الذي تم فيه إعلان أو إذاعة قرار التأميم أو نزع الملكية<sup>(٦٤)</sup>.

وعليه، نوصي المشرع العماني بتعديل نص المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي لتحديد المقصود بالتعويض العادل ووصفه وصفاً دقيقاً؛ لأن في ذلك ضماناً أكثر لحماية المستثمرين الأجانب، وقد تكون عامل جذب وحافزاً للمستثمرين، ذلك أن مثل هذه الضمانة تعني أن الدولة تتعهد بضمان حقوق المستثمر الأجنبي، وحماية رأس ماله وأرباحه، وفي حالة نزع ملكيته للمصلحة العامة، فإن ذلك لا يكون إلا مقابل تعويض عادل، ونوصي أن يكون نص المادة على النحو الآتي:

"١- لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة طبقاً لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل.

٢- يكون التعويض العادل مبنياً على أساس القيمة السوقية الحقيقية للمال المنزوع ملكيته وقت اتخاذ قرار نزع الملكية، ويجب دفع التعويض المستحق دون تأخير.

٣- لا يجوز إنهاء عقدي الانتفاع أو الإيجار في حالة تخصيص الأراضي والعقارات إلا وفقاً للحالات المقررة قانوناً، أو بحكم قضائي".

<sup>(٦٤)</sup> تم إبرام هذه الاتفاقية في القاهرة بتاريخ ١٩٩٨/٣/٢٥، وتم التصديق عليها بالمرسوم السلطاني رقم ١٩٩٩/٥٧، ونشرت في الجريدة الرسمية رقم ٦٥٦ بتاريخ ١٩٩٩/١٠/٢.

## الفرع الثاني

### مبررات التعويض عن نزع ملكية المستثمر الأجنبي

توجد العديد من المبررات التي تجعل من ضمان التعويض العادل عن نزع الملكية شرط أساسي وجوهري لاتخاذ قرار نزع الملكية، ولعل أهم هذه المبررات هي<sup>(٦٥)</sup>:

١- جبر الضرر الذي يلحق بأصحاب المشروعات المنزوعة ملكيتها، على نحو يضعهم في موقف مشابه لموقفهم السابق على نزع الملكية، علما بأنه إذا كان التعويض يمثل جزاء لخطأ ارتكبه شخص ما نجم عنه ضرر لحق بشخص آخر، فإنه لا يمكن إسباغ صفة الخطأ على نشاط الحكومة الهادف لنزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية الأصلية، لأن الغاية من هذا النشاط هو تحقيق النفع العام لعموم المجتمع أو لأكثر أفرادها، ومن هنا يمكن اعتبار القانون هو مصدر التزام السلطات الحكومية بالتعويض لاسيما وان معظم دساتير العالم والقوانين الخاصة بنزع الملكية تنص عليه صراحة، ومقتضى ذلك أنه لا يلزم إثبات الضرر الذي لحق بالمستثمر، فالضرر هنا مقرراً بحكم القانون، وبمجرد قيام السلطات الحكومية باتخاذ قرار نزع الملكية<sup>(٦٦)</sup>.

٢- مبادئ العدالة والإنصاف التي تقتضي أن يتحمل عدد قليل من أبناء المجتمع لوحدهم الضرر في سبيل إنجاز مشروعات تحقق النفع العام لباقي أفرادها<sup>(٦٧)</sup>.

---

<sup>(٦٥)</sup> حيدر فليح حسن، التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد الثالث عشر، العدد الأول، الجزائر، ٢٠٢٠، ص ٧٤-١٠٢.

<sup>(٦٦)</sup> خالد رشيد الدليمي، نزع الملكية للنفع العام (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، مقدمة إلى كلية القانون، جامعة بغداد، ٢٠٠١، ص ١١٥.

<sup>(٦٧)</sup> Deborah A. Dyson: Eminent Domain: Just Compensation The state, House Research-Short Subjects the Constitution and the Legislature, August 2006, p.1.

٣- أنها تعد حافزاً ودافعاً للاستثمار الأجنبي، فالتعويض العادل الذي يقرره المشرع وينص عليه في قوانين الاستثمار، عند نزع ملكية المشروع الاستثماري، يعد ضماناً من ضمانات الاستثمار الأجنبي والتي تكفل للمستثمر الحماية القانونية ضد أي قرار قد تتخذه الدولة وفيه إضرار للمصلحة العامة.

وختاماً، نشير هنا إلى أن هناك من يفرق بين حالة نزع الملكية الفردية وحالة نزع الملكية العامة، ففي الحالة الأولى يكون الإجراء المتخذ لنزع الملكية في مواجهة فرد أو عدد محدود من الأفراد، وهنا يكون التعويض شاملاً وعادلاً، من شأنه أن يغطي كافة الأضرار والخسائر التي لحقت بالمضرور، أما في الحالة الثانية فيكون نزع الملكية عاماً في إطار الإصلاح الشامل، ويشمل كافة أفراد المجتمع ووطنيين وأجانب، وفي هذه الحالة لا يشترط أن يكون التعويض شاملاً وحالاً وفعالاً، ذلك أن الحالة الثانية سببها هو الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية بالدولة، ويصعب على الدول الالتزام بالتعويض العادل على النحو الموصوف به من كونه شاملاً وحالاً وفعالاً<sup>(٦٨)</sup>.

## الخاتمة

في نهاية هذا البحث، يمكن لنا القول بأن الضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي هي ضرورة عملية لتبديد مخاوف المستثمرين على أموالهم، كما أن تلك الضمانات يجب أن تؤدي دوراً كبيراً في توفير المناخ الملائم للاستثمار، وأنه إذا كانت الحماية التشريعية للمستثمر مهمة، فهي على ذات القدر من الأهمية بالنسبة إلى الدولة المضيفة؛ لأنها تسهم في جذب الاستثمار الأجنبي ومن ثم تساعد في دفع عجلة التنمية بها، وقد رأينا أن ضمانات عدم نزع ملكية المستثمر الأجنبي، إلا بقبود وشروط محددة ومقابل تعويض

(٦٨) د. هشام علي صادق، الحماية الدولية للمال الأجنبي، مع إشارة خاصة للوسائل المقترحة لحماية الأموال العربية في الدول الغربية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠٠٢، ص ٨٥.

عادل هي أحد أهم الضمانات، ويمكن لنا أن نختم ببعض النتائج والتوصيات نجملها فيما يلي:

## أولاً- النتائج:

- أن المشرع العماني قد أولى موضوع ضمانات وحوافز الاستثمار أهمية خاصة، فنص في قانون استثمار رأس المال الأجنبي الجديد رقم ٢٠١٩/٥٠ على ضمانات حظر نزع الملكية والتأميم والمصادرة.

- أن المشرع العماني قد نص على ضمانات الاستثمار الأجنبي في قانون استثمار رأس المال الأجنبي الجديد، وذلك في المواد (٢٣- ٢٧) من القانون، وأنه قد نص في المادة الرابعة والعشرون على ضمانات حظر نزع الملكية للمستثمر الأجنبي.

- أن المشرع العماني عند النص على ضمانات حظر نزع الملكية للمستثمر الأجنبي، قد وازن بين مصلحتين، الأولى هي مصلحة المستثمر الأجنبي وحقه في ضمان عدم تعرضه لضرر أو خطر نتيجة استثماره في السلطنة، والثانية هي مصلحة الدولة وحقها السيادي في اتخاذ قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، فقرر عدم جواز نزع الملكية إلا إذا اقتضت المنفعة العامة وذلك ووفقاً لما ينظمه قانون المنفعة العامة، وبشرط تعويض المستثمر تعويضاً عادلاً، وهو ما يعد توازناً بين ضمان حق الدولة وحق المستثمر.

- أن المشرع العماني لم يوضح المقصود بالمنفعة العامة في قانون استثمار رأس المال الأجنبي، ولكنه أحال تقرير المنفعة العامة لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة ٢٠٢٣/٧١ وتعديلاته، وأن الأخير قد حدد شروط وإجراءات لتقرير ما يعد من المنفعة العامة، ويقتضي اتخاذ قرار بنزع الملكية من عدمه.

- أن المشرع العماني قد وضع قيود وشروط على قرارات نزع الملكية بالنسبة إلى المستثمر الأجنبي، وأن هذه القيود تشكل ضمانات حقيقية لحماية حقوق المستثمر، وهي قيود أن يكون انتزاع الملكية للمنفعة العامة، وأن يكون مقابل تعويض عادل.

- أن المشرع العماني لم يحدد المقصود بالتعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة.

### ثانياً- التوصيات:

- نوصي المشرع العماني بتعديل نص المادة (٢٤) من قانون استثمار رأس المال الأجنبي لتحديد المقصود بالتعويض العادل ووصفه وصفاً دقيقاً.

- نوصي ضرورة اعتماد آليات واضحة لتقدير التعويض عن العناصر الذاتية بسبب قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، فضلاً عن العناصر الموضوعية التي لا يتم التعويض عنها.

- ضرورة إشراك الخبراء القانونيين في إعداد اتفاقات أو عقود المشروعات الاستثمارية الأجنبية لضبط التزامات الدول وتحديد حقوق المستثمرين، ومحاولة تقاضى عمليات التعويضات الباهظة.

- نقترح على المشرع العماني أن يعدل المادة المتعلقة بضمانات حظر نزع الملكية، حتى تكون شاملة وجامعة لجميع أحكام وقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، لتكون على النحو الآتي:

١. لا يجوز نزع ملكية المشروع الاستثماري إلا للمنفعة العامة طبقاً لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل.

٢. يكون التعويض العادل مبنياً على أساس القيمة السوقية الحقيقية للمال المنزوع ملكيته وقت اتخاذ قرار نزع الملكية، ويجب دفع التعويض المستحق دون تأخير.

٣. لا يجوز إنهاء عقدي الانتفاع أو الإيجار في حالة تخصيص الأراضي والعقارات إلا وفقاً للحالات المقررة قانوناً، أو بحكم قضائي.

## المراجع

### أولاً- الكتب:

- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، زين الدين، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، ١٩٨٦.
- أحمد محمود سعد، النظرية العامة في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، ٢٠٠٥.
- أنور طلبة: نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٦.
- بدر علي بن علي الجمرة، ضمانات الاستثمار وفقاً للقانونين المصري واليمن، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٢.
- دريد محمود السامرائي، الاستثمارات الأجنبية: المعوقات والضمانات القانونية، مركز دراسات الوحدة العربية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٦.
- طالب برايم سليمان، الضمانات التشريعية لحماية الاستثمار الأجنبي، دار الجامعة الجديدة، مصر، الإسكندرية، ٢٠١٦.
- عبد الحكم فودة: نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٦.
- عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، الطبعة الأولى، الإصدار الأول، دار الثقافة، ٢٠٠٨.
- عصام الدين مصطفى بسيم، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية الخاصة في الدول الأخذ في النمو، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٢.
- عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، ٢٠١٠.
- لمياء متولي مرسي، التنظيم الدولي للاستثمار في ضوء اتفاقية استثمار متعددة الأطراف، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١١.

- محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية ١٩٨٨.
- هشام خالد، عقد ضمان الاستثمار، القانون الواجب التطبيق عليه وتسوية المنازعات التي تثور بشأنه، دار الفكر الجامعي، مصر، الإسكندرية، ٢٠٠٠.
- هشام علي صادق، الحماية الدولية للمال الأجنبي، مع إشارة خاصة للوسائل المقترحة لحماية الأموال العربية في الدول الغربية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠٠٢.

### ثانياً- الأبحاث العلمية المنشورة:

- حازم صلاح الدين عبد الله حسن، الضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي المباشر ضد المخاطر غير التجارية في الوطن العربي، مجلة الحقوق، المجلد ٤١، العدد الثالث، جامعة الكويت، مجلس النشر العلمي، ٢٠١٧.
- حيدر فليح حسن، التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد الثالث عشر، العدد الأول، الجزائر، ٢٠٢٠.
- رغد فوزي عبد الطائي، ضمانات المستثمر الأجنبي، دراسة قانونية تحليلية، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثامن عشر، المجلد السابع، جامعة الكوفة، كلية القانون، ٢٠١٤.
- نوار حسين: المنفعة العمومية شرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي، دراسة مقارنة، مجلة كلية القانون الكويتية، المجلد الثامن، العدد الثلاثون، ٢٠٢٠.

### ثالثاً- الرسائل العلمية:

- ثاني بن سيف الهاشمي، الحماية القانونية والقضائية للاستثمار الأجنبي المباشر في سلطنة عمان، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ٢٠١٩.
- خالد رشيد الدليمي، نزع الملكية للنفع العام (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، مقدمة إلى كلية القانون، جامعة بغداد، ٢٠٠١.

- قيس بن داود بن سليمان السابعي، معوقات جذب الاستثمار الأجنبي المباشر، دراسة مقارنة وتطبيقية على سلطنة عمان، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، ٢٠٢٠.
- محمد بن سيف بن سعيد الهاشمي: التنظيم القانوني للاستثمار الأجنبي في سلطنة عمان، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، ٢٠١٧.
- ثالان جمال محمد، الضمانات القانونية للاستثمار الأجنبي، دراسة مقارنة حول عقود النفط، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ٢٠١٦.

### رابعاً- المراجع الأجنبية:

- Deborah A. Dyson: Eminent Domain: Just Compensation The state, House Research-Short Subjects the Constitution and the Legislature, August 2006.
- John Mugisha: Compensation for Land Expropriation in Rwanda: The Need for Conventional Approaches to Valuation, Journal of Land Administration in Eastern Africa, Vol 3 Issue 1, January 2015.
- Kauko VIITANEN: Just Compensation in Expropriation? FIG XXII International Congress Washington, D.C. USA, April 19-26, 2002.
- Keith, S.: Food and Agriculture Organization of the United Nations. Land Tenure Studies 10, Compulsory Acquisition of Land and Compensation, FAO: Rome, Italy, 2008.
- Martin Persson: Compensation Practices in the Ethiopian Expropriation Process- A Case Study from Amhara National Regional State, Ethiopia, Copyright © Martin Persson, 2015.
- René Hostiou: Code de l'expropriation, Librairies Techniques, Paris, 1986.
- Schwarz & Enbrger: foreign investment and international law, London, 1969.

### خامساً- الدستور والقوانين:

- النظام الأساسي لسلطنة عمان رقم ٦/٢٠٢١.
- قانون نزع الملكية للمنفعة العامة العماني رقم ٦٤/١٩٧٨.
- قانون استثمار رأس المال الأجنبي رقم ٥٠/٢٠١٩.
- قانون الاستثمار المصري الجديد رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧.