

التمويل العقاري في العراق

الدكتور علي رضا انتظاري



entezari.uni@gmail.com

Dr. Ali Reza Entezari
Qom University/Faculty of
Law/Iran

Real estate financing in Iraq,

الكلمات الافتتاحية :

القرض، البيع بالتقسيط، الايجار التمويلي شرط الاحتفاظ بالملكية. المصرف
العقاري الجمعيات التعاونية

Keywords :

loan, installment sale, financial lease, condition of
retaining ownership, real estate bank, cooperative
societies.

مصطفى محمد حسين

جامعة قم / كلية الحقوق /
ايران

I.mustafa6784@gmail.com
il.com

Mustafa Muhammad
Hussein

Abstract : The Iraqi legislator did not care about regulating real estate financing, and perhaps the reason behind this was the weakness of the real estate structure and the recession of its market, as a result of the political and economic fluctuations that Iraq experienced. Therefore, the real estate financing process in Iraq is subject to general rules, as the legislator regulated installment sales within the provisions of the sales contract, and the construction of buildings within the provisions of the contracting contract and other methods that I will discuss. There is no doubt

that there is an urgent need in Iraq to establish a legal regulation for new financing formulas that push the economic wheel forward, and the most important of these formulas is the formula of the real estate financing agreement, which is what I will try to present through this research. Therefore, real estate financing is one of the important and successful solutions to confront the housing crisis. Which is

considered one of the most important issues of development and economic and social development in society, as the latter is considered the cornerstone of housing strategies, because it satisfies the desires of those who cannot own a housing unit either due to weakness in financial capabilities, or because their workplace is far from the place in which they wish to reside. Therefore, we find that governments seek to provide housing units at reasonable prices for all segments of society. An attempt to solve the housing crisis As for the present time, Iraq has begun a new phase of reconstruction and construction, especially after the end of the wars that exhausted the economy and even destroyed Iraq's infrastructure. Therefore, the only way to restore life and prosperity to its citizens; It requires new ideas that will improve the economic and living conditions again. Since the idea of real estate financing has been successful in most Arab countries; Especially Egypt, the researcher had to call on the Iraqi legislator to adopt such a system. Which would achieve for its citizens even a small portion of luxury; Except that it is the right to housing. As it is known that: The legal system in Iraq is devoid of special legislation that regulates the issue of real estate financing, as contracts for financing operations are governed by general rules in civil law, so it is necessary for the researcher to say that the traditional legal system is insufficient to manage these contracts that constitute the financing contract; Which are often new contracts. Therefore, there must be special legislation for this idea, which would achieve the desired results, so the researcher in this study chose to collect these regulations and unify them in a study that would reach legislation specific to the idea of real estate financing.

المخلص:

لم يهتم المشرع العراقي بتنظيم التمويل العقاري ولعل السبب وراء ذلك كان يتمثل في ضعف البنية العقارية، وكساد سوقها، جراء التقلبات السياسية

والاقتصادية التي مر بها العراق وبالتالي تخضع عملية التمويل العقاري في العراق للقواعد العامة، حيث نظم المشرع البيع بالتقسيط ضمن أحكام عقد البيع، واستصناع المباني ضمن أحكام عقد المقاولة وغيرها من الوسائل التي سأعرض لها. ولا شك أن الحاجة باتت ماسه في العراق لوضع تنظيم قانوني لصيغ تمويلية جديدة تدفع بالعجلة الاقتصادية إلى الأمام، وأهم هذه الصيغ صيغة اتفاق التمويل العقاري وهو ما سأحاول أن أعرضه من خلال هذا البحث' لذا فأن التمويل العقاري يعد أحد الحلول الهامة والناجحة لمواجهة أزمة المسكن، والتي تعد من أهم قضايا التنمية والتطور الاقتصادي والاجتماعي في المجتمع، حيث يعتبر الأخير الحجر الأساس في الاستراتيجيات الإسكانية، لما تحققه من إشباع لرغبات من لا يستطيع امتلاك وحدة سكنية إما لضعف في الامكانيات المادية، وإما لبعدها عن المكان الذي يرغب أن يقيم فيه، لذلك نجد أن الحكومات تسعى إلى توفير الوحدات السكنية بأسعار مناسبة لكافة فئات المجتمع؛ محاولة منها حل أزمة الإسكان أما في الوقت الحالي فإن العراق وقد بدأ مرحله جديدة من الأعمار والبناء، وخصوصاً بعد انتهاء الحروب التي انهكت الاقتصاد، بل وحطمت البنية التحتية للعراق، لذلك فإن السبيل الوحيد لإعادة الحياة والرفاهية لمواطنيه؛ يتطلب أفكاراً جديدة من شأنها النهوض بالواقع الاقتصادي والمعيشي من جديد. ولما كانت فكرة التمويل العقاري قد لاقت نجاحاً في معظم البلاد العربية؛ وخصوصاً مصر، كان لزاماً على الباحث أن يهيب بالمشرع العراقي الأخذ بمثل هذا النظام؛ الذي من شأنه أن يحقق لمواطنيه ولو جزءاً بسيطاً من الرفاهية؛ إلا وهو حق المسكن. وكما هو معلوم أن: النظام القانوني في العراق، يخلو من تشريع خاص ينظم مسألة التمويل العقاري، حيث تنظم العقود الخاصة بعمليات التمويل القواعد العامة في القانون المدني، لذا فإنه يتحتم على الباحث القول بعدم كفاية النظام القانوني التقليدي لإدارة هذه العقود التي تشكل عقد التمويل؛ والتي غالباً ما تكون عقوداً مستحدثة. وعليه لابد من وجود تشريع خاص لتلك الفكرة، التي من شأنها أن تحقق النتائج المرجوة منها، لذا أثر الباحث في هذه الدراسة إلى جمع هذه التنظيمات وتوحيدها في دراسة من شأنها الوصول إلى

تشريع خاص بفكرة التمويل العقاري.

المقدمة :

لم يهتم المشرع العراقي بتنظيم التمويل العقاري ولعل السبب وراء ذلك كان يتمثل في ضعف البنية العقارية، وكساد سوقها، جراء التقلبات السياسية والاقتصادية التي مر بها العراق^(١). وبالتالي تخضع عملية التمويل العقاري في العراق للقواعد العامة، حيث نظم المشرع البيع بالتقسيط ضمن أحكام عقد البيع، واستصناع المباني ضمن أحكام عقد المقاولة وغيرها من الوسائل التي سأعرض لها. ولا شك أن الحاجة باتت ماسه في العراق لوضع تنظيم قانوني لصيغ تمويلية جديدة تدفع بالعجلة الاقتصادية إلى الأمام، وأهم هذه الصيغ اتفاقية التمويل العقاري وهو ما سأحاول أن أعرضه من خلال هذا البحث في مطلبين:

- المطلب الأول: استعمال صيغ القواعد العامة للتمويل العقاري في العراق.
- المطلب الثاني: مؤسسات التمويل العقاري في العراق.

المطلب الأول: استعمال صيغ القواعد العامة للتمويل العقاري في العراق : لاشك أن التمويل العقاري بشكل عام يمكن أن يتم من خلال أي وسيلة يقوم فيها الممول بتوفير الائتمان للمستثمر للحصول على العقار، أو على الخدمة العامة العقارية، وأدوات التمويل العقاري بمعناه العام لا تتحقق فقط من خلال ما عرضت له بعض التشريعات مثل التشريع المصري من وسيلة الإقراض العقاري المضمون برهن، وإنما لها آفاق أوسع من ذلك، حيث تتوافر فكرة التمويل العقاري بمعناه العام في كل الصيغ والأدوات التي يتوافر فيها الائتمان العقاري.

ولذلك سوف أقوم بعرض الأدوات التي من شأنها أن تنشأ تمويلًا عقاريًا من خلال الفروع التالية:

- الفرع الأول: التمويل عن طريق القرض.
- الفرع الثاني: التمويل عن طريق الاستصناع.
- الفرع الثالث: بيع العقار بالتقسيط مع شرط الاحتفاظ بالملكية.

- الفرع الرابع: البيع الإيجاري.
- الفرع الخامس: بيع الوفاء.
- الفرع السادس: الإيجار التمويلي.

الفرع الأول: التمويل عن طريق القرض: يعتبر الإقراض العقاري من أهم وسائل التمويل العقاري وأكثرها انتشاراً، ولذلك درج على تسمية قانون التمويل العقاري باسم " الإقراض العقاري" نسبة إلى الوسيلة الأكثر استعمالاً لهذا التمويل^(١). ولعل أهمية هذه الوسيلة ترجع إلى أنها الوسيلة التقليدية للتمويل في الدول التي لا يوجد بها قانون متكامل للتمويل العقاري، حيث تخضع هذه الوسيلة للقواعد العامة في القرض من ناحية، وللقواعد العامة في الضمانات الشخصية والعينية من ناحية أخرى. وعادة ما تقوم الدولة، أو البنوك العقارية بمنح قروض كتمويل عقاري وذلك بسعر فائدة منخفضة، وتكون هذه القروض مضمونه برهن يقرر على العقار، أو العقارات التي خصصت للقروض لإنشائها. فبواسطة عقد القرض يستطيع المستثمر وفق القواعد العامة أن يحصل على المال اللازم لممارسه نشاطه الاستثماري العقاري، متى كان يمارس نشاط المقاولات العقارية، أو المضاربة العقارية، بواسطة عقد القرض يستطيع الشخص الطبيعي، أو الاعتباري أن يحصل على المال اللازم لشراء، أو لبناء العقار اللازم لسكنه، أو لممارسه نشاطه المهني ومن هنا تتضح حقيقة اعتباره أي عقد القرض الأداة القانونية للتمويل العقاري للمعاملات العقارية البسيطة وفق القواعد العامة في القانون الخاص^(٢). وبذلك تتضح العلاقة ما بين عقد القرض وعقود المعاملات العقارية، والتي بموجبها يعد القرض من العقود التمهيديّة اللازمة لإتمام المعاملة العقارية المراد تمويلها، حيث غالباً ما يكون الشخص الذي يرغب في شراء عقار، أو بناء عقار في حاجة للموارد المالية اللازمة لذلك، فالوسيلة تكون هي عقد القرض، حيث يلجأ الشخص إلى الاقتراض أما من جهة مالية متخصصة في عمليات الإقراض، أو من شخص عادي غير متخصص في عمليات الإقراض، والأصل في هذه العلاقات هو أن كل عقد مستقل بذاته عن الآخر، بمعنى إن عقد القرض مثلاً يعد مستقلاً عن عقد البيع العقاري، ولكن نظراً إلى الطبيعة العملية الاقتصادية

باعتبارها وحدة واحدة، حيث أن الشخص يقترض لإتمام العملية الأساسية وهي أما بناء عقار، أو شراء عقار.

لذا نجد الأطراف تنص على تعليق عقد القرض، أو العقد العقاري المراد تمويله على الآخر باعتباره شرطاً واقفاً، أو فاسخاً وفي القواعد العامة نجد أن القانون المدني نظم تطبيقاً لعقد القرض العقاري وذلك من خلال إقراره حالة من حالات الوفاء مع الحلول عندما يقوم المدين فيها باقتراض مال لسداد ثمن العقار الذي اشتراه، أو بناه، بالإضافة إلى أن عقد القرض يعتبر عقداً تمهيدياً^(٤). أما من جانب المشرع الفرنسي فقد بدأ الاهتمام بالائتمان في نطاق البناء عام ١٩٥٠، حيث سمح المشرع لمؤسسة الائتمان العقاري الفرنسي Le Gedit Foncier de France بمنح قروض خاصة طويلة الأجل بفائدة منخفضة ومضمونة برهن رسمي على العقار في طور البناء، وبعد ذلك صدر قانون (٣) يناير عام ١٩٦٧ ليضع تنظيمًا شاملاً لبيع المباني تحت الإنشاء والذي ادمج في تقنين البناء والإسكان. وقد نظم هذا التقنين عقد حجز العقار تنظيمًا تفصيليًا ابتداءً من جعله عقدًا شكليًا وانتهاءً بتنظيم مضمونة، من حيث التزامات الحاجز والتزامات المحجوز لديه بصفة خاصة إذا كان محل البيع عقار تحت الإنشاء للاستعمال السكني، أو للاستعمال المهني والسكني (Art. L. ٢٦١, R. ٢٦١). من تقنين البناء والإسكان) علاوة على ذلك قام المشرع بقانون ١٢ يوليو ١٩٨٤ بتنظيم ما يمكن تسميته بإيجار الأشغال (Location – accession) بالإضافة إلى حماية المستهلك في مجال الائتمان العقاري بالقانون رقم ١٣ يوليو ١٩٧٩ والذي تم دمج في تقنين الاستهلاك ١٩٩٣ والمعدل عام ٢٠١٦^(٥). أما من ناحية القانون المصري فقد كان الالتجاء إلى هذه الوسيلة هو الغالب قبل صدور قانون التمويل العقاري، ويلاحظ أنه حتى بعد صدور قانون التمويل العقاري فإن وسيلة التمويل عن طريق القرض ما زال لها دورها وحيويتها، حيث أنها تخضع للقواعد العامة. أما عن الوضع في العراق فيلاحظ أن أغلب حالات التمويل تتم عن طريق الالتجاء إلى هذه الوسيلة، وذلك نظراً لعدم وجود قانون مستقل للتمويل العقاري في العراق. وغالباً ما يقدم هذا التمويل من مؤسسات إقراضية متخصصة في هذا المجال فضلاً عن البنوك التجارية وتكون هذه

القروض في الغالب على نوعين^(١):

١- القروض العقارية السكنية: وهي القروض التي تقدم للأفراد لتمويل إنشاء، أو تحسين، أو شراء مساكن لهم وهي قروض تمتاز بأنها طويلة الأمد تصل مدة السداد فيها إلى ٣٠ سنة.

٢- القروض الإنشائية: وهي القروض التي تقدم للمستثمرين العقاريين في مجال الإسكان خلال مرحلة البناء لمواجهة متطلبات تمويل المشاريع الإسكانية التي يقومون بها، ويقدم التمويل لمقاولي البناء بحسب الإنجاز ومراحل العمل وغالباً ما تكون هذه القروض قصيرة، أو متوسطة الأمد في بعض الأحيان.

وعلى الرغم مما ذكر فإن أساليب التمويل الإسكاني في العراق تندرج ضمن الخطة الاستثمارية السنوية (حيث كانت تخصص مبالغ في خطة التنمية لإنشاء مشاريع سكنية تمويل بشكل مباشر من الدولة وفق أسلوب توفير وحدات سكنية مشيدة وموجهة للأسر ذات الدخل المحدود) وكذلك قروض من المصرف العقاري وصندوق الإسكان^(٧).

الفرع الثاني: التمويل عن طريق الاستصناع : نظم المشرع العراقي عقد الاستصناع، أو المقاوله في المواد (٨٦٤) إلى (٨٩٠) ونصت المادة ٨٦٤ على أن: " المقاوله عقد به يتعهد احد الطرفين أن يصنع شيئاً، أو يؤدي عملاً لقاء اجر يتعهد به الطرف الآخر"^(٨). حيث إن للتمويل بالاستصناع العديد من المزايا التي تعود بالنفع على الصانع والمستصنع، وغيرهما ممن له علاقة بهذا العقد، ومن أهم هذه المزايا أن الاستصناع يقوم على طلب سلع بمواصفات معينة، مما يعني أن هناك حاجة فعلية إليها، وهذا بدوره يؤدي إلى تحقيق التوازن بين العرض والطلب، وبالتالي تحقيق الاستقرار الاقتصادي^(٩)، بصفة عامة وتنشيط سوق العقارات بصفة خاصة

كما أن التمويل عن طريق الاستصناع يؤدي إلى توسع في إنشاء مساكن من نوعية الإسكان المتوسط والاقتصادي، حيث يزيد الطلب عليها ممن يملكون قدرة شرائية منخفضة وهذا هو الهدف الأساسي الذي جاء من اجله التمويل العقاري، كما يؤدي إلى الحد من ظاهرة التوسع في إنشاء المساكن الفاخرة التي يقل الطلب عليها،

حيث يكون الطلب عليها من فئة محدودة، وهم من يملكون القدرة الشرائية العالية^(١٠). ومن المميزات المهمة الأخرى للتمويل العقاري عن طريق الاستصناع بأنه لا يشتمل على فوائد ربوية، كما يمكن أن يتم استخدام عقد الاستصناع لمن يريد إقامة مسكن خاص، أو مشروع تجاري وأيضاً يمكن استخدامه لإنشاء عقارات للبيع، كما يوفر للمقاولين التمويل اللازم بدون حاجة إلى الاقتراض^(١١). وبهذه المزايا لعقد الاستصناع فإنه يمكن أن يشارك مشاركة فاعلة في تحقيق التنمية الاقتصادية في مجال الإسكان وغيرها من المجالات الاقتصادية الأخرى. وتلائم صيغة الاستصناع تقديم خدمة التمويل العقاري للعملاء الذين يملكون قطعة الأرض، وشركات المقاولات على حد سواء يمكن تطبيقها وفق الخطوات الآتية^(١٢):

- ١- أن يقوم المصرف بإبرام عقد استصناع مع العميل، يحدد العميل بهذا العقد مواصفات المسكن المراد بناؤه والقيمة المقدرة لعملية البناء، ويدفع العميل دفعة مالية مقدمة تحدد بنسبة مئوية من القيمة الكلية المقدرة لعملية البناء.
- ٢- يقوم المصرف ببناء المسكن عن طريق الإدارة الهندسية لديه وفق الشروط المتفق عليها في العقد، أو عن طريق إبرام عقد استصناع مع شركة المقاولات التابعة للمصرف - إن وجدت - أو عن طريق شركة مقاولات أخرى وفي كلتا الحالتين يكون تنفيذ العمل وفق الشروط المتفق عليها مع العميل.
- ٣- يقوم العميل بدفع قيمة البناء عن طريق أقساط تحدد حسب الاتفاق.
- ٤- عند الانتهاء من البناء يتم تسليمه للعميل.

وتختلف الطرق التي يتم بها عقد استصناع المباني ومن أهم هذه الطرق^(١٣):
أولاً: إن يكون البنك، أو شركة التمويل العقاري صانعاً، وبحسب هذه الصيغة يبرم عقد استصناع تتوافر فيه الضوابط القانونية، مثل أن تطلب إحدى الهيئات الحكومية، أو الشركات الكبرى من البنك بناء عقارات سكنية بأوصاف خاصة حسب طلب العميل، بحيث يتم الاتفاق بين المستصنع (هذه الهيئات، أو الشركات) والصانع (البنك، أو إحدى شركات التمويل العقاري) على تقديم الثمن على أقساط وفق مراحل البناء. ثانياً: أن يكون البنك صانعاً ومستصنعاً في نفس الوقت وهو ما يسمى بالاستصناع الموازي،

وهو الذي يتم بين المصرف في عقد الاستصناع الأصلي (الأول) بصفته بائعاً وبين صانع آخر يتولى صنع الشيء بالمواصفات المتفق عليها في العقد الأول بصفته (المصرف) مستصنعاً من الباطن، ويتولى صنع الشيء بمقتضى الاستصناع الموازي وفق ما يكون هناك من ارتباط بين العقدين فلا توجد علاقة حقوقية، أو مالية بين المشتري النهائي الفعلي وبين الصانع البائع الفعلي.

الفرع الثالث : بيع العقار بالتقسيط مع شرط الاحتفاظ بالملكية : ويعتبر هذا البيع صورة من صور البيع بالآجل، كما إنه يعتبر من أهم صور البيع الائتماني وأكثرها انتشاراً، وهو عقد بيع ينتج كافة إثارة كعقد بيع عادي، ولكن يتم اتفاق الأطراف فيه على إهمال المشتري في دفع الثمن للبائع، أي أن المشتري يسدد ثمن العقار على دفعات دورية تسمى بالأقساط قد تكون سنوية ولكنها في الغالب تكون شهرية لذلك فهو البيع الذي يكون سداد الثمن فيه مجزأ على عدة أقساط^(١٤). ويتم تحديد مقدار القسط ووقت دفعه بما يتناسب مع مقدرة المشتري المالية على الدفع، ويقوم هذا البيع على ثقة البائع في المشتري، حيث تنتقل ملكية وحيازة العقار المبيع إلى المشتري على الرغم من عدم سداده كامل الثمن، إذ يتم كامل السداد على عدة أقساط دورية وبذلك تتحقق عملية التمويل العقاري من خلال الائتمان الإيجابي، حيث أئتمان البائع المشتري في سداد ثمن العقار المبيع. أما بالنسبة إلى شرط الاحتفاظ بالملكية فقد يشترط البائع العقاري على المشتري بأن يحتفظ بملكية العقار المبيع بعد تسليمه حتى يسدد المشتري ثمن العقار كاملاً، وذلك ضماناً لاستيفاء حقه في الثمن، وهذا إن دل فأنا يدل على تحقيق عملية ائتمانية عقارية، يتوافر فيها التمويل العقاري من خلال تقسيط ثمن العقار المبيع^(١٥)، وتلعب الملكية (شرط الاحتفاظ بالملكية) في هذا العقد دور الضمان وهذا يدل على ان عملية التمويل قد تحققت بصورة كاملة في هذا العقد. ونظراً لأهمية البيع بالتقسيط وعلى الصعيدين الاقتصادي والقانوني تحرص معظم الدول على تنظيمه بتشريعات خاصة^(١٦). حيث يخضع البيع بالتقسيط في فرنسا لحكم القواعد العامة في عقد البيع، مع ملاحظة أن البيع بالتقسيط يعد من العمليات الائتمانية التي تخضع لقانون

الاستهلاك، حيث حُدد نطاق تطبيق قانون الاستهلاك بالعمليات الائتمانية وكذلك الكفالة التي تعمل على ضمانها والتي يمنحها الأشخاص الطبيعيين، أو المعنويين أيًا كانت طبيعتها، أي سواء مجانية، أو بمقابل، والذين يقومون بمثل هذه العمليات بطريقة معتادة كالبنوك، ويمتد نطاق تطبيق التنظيم القانوني للبيع بالتقسيط في فرنسا ليشمل المؤسسات المتخصصة في هذا النوع من البيوع. وكذلك جميع البائعين الذين يمارسون هذا البيع، كذلك أعطى المشرع الفرنسي بالقانون الصادر في (٤) أغسطس ١٩٥٦ للمجلس القومي للائتمان السلطة في تحديد المدة ونسبة الائتمان الممنوح^(١٧). وفي مصر قد تناول القانون المدني البيع بالتقسيط في المادة (٤٣٠) وهذه المادة أقرت في فقرتها الأولى صحة شرط الاحتفاظ بالملكية إذا اشترطه البائع في العقد، كما إن الفقرة الثانية أجازت في البيع بالتقسيط أن يتفق المتعاقدان على أن يستبقى البائع جزءًا منه تعويضًا له عند فسخ البيع إذا لم يتم الوفاء بجميع الأقساط، وان كانت أعطت للقاضي سلطة تخفيضه طبقًا للقواعد العامة في الشرط الجزائي. كما أن الفقرة الثالثة جعلت انتقال الملكية إلى المشتري مستندًا إلى وقت البيع عند الوفاء بجميع الأقساط^(١٨). ولم يكف المشرع المصري بذلك وإنما قد كرس لتنظيم البيع بالتقسيط قانونًا صدر برقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧، والذي عدل بقانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، إلا أنه يلاحظ أن التنظيم القانوني الخاص بالبيع بالتقسيط في مصر اقتصر فقط على البيع الوارد على المنقولات العادية دون العقار والمنقولات المعنوية^(١٩). ولكن رغم ذلك لا يوجد ما يمنع أن يكون العقار محلًا للبيع بالتقسيط، حيث يخضع هنا في تنظيمه للقواعد العامة في القانون المدني، ولاسيما نص المادة رقم (٤٣٠) من القانون المدني المصري. وقد سار المشرع العراقي على غرار المشرع المصري في هذا المضمار، حيث يخضع البيع بالتقسيط لحكم القواعد العامة في هذا الصدد وحسب نص المادة رقم (٥٣٤) من القانون المدني العراقي. وقد يقترن البيع بالتقسيط بشرط الاحتفاظ بالملكية^(٢٠)، فيتم فيه تنفيذ الالتزام بنقل ملكية العقار المبيع في وقت لاحق على إبرام البيع وهو وقت سداد كامل الثمن، وأجاز القانون المدني صراحة الشرط المذكور بنصه على جواز

اشتراط البائع أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كله ولو تم بعد تسليم المبيع أي جواز الاتفاق على تعليق انتقال الملكية على شرط معين، أو تأجيل هذا الاتفاق لأجل محدد، حيث أن تحديد وقت انتقال الملكية بالعقد لا يتعلق بالنظام العام.

الفرع الرابع: البيع الإيجاري : عقد البيع الإيجاري هو عقد بيع بمقتضاه يؤجل نقل الملكية خلال مدة معينة وفي أثناء هذه المدة يوجد إيجار بين البائع المؤجر كطرف أول والمشتري المستأجر طرف ثاني يدفع فيها المشتري المستأجر أقساط الثمن في شكل أجرة تخضع للنظام القانوني للأجرة إلى أن يتم دفع كامل الثمن^(٢١). أي أن البيع الإيجاري هو اتفاق الأطراف على البيع منذ البداية، ولكن يتم إخفاء هذا البيع في صورة عقد إيجار ويسمى البيع إيجاراً، ومن ثم تكون الأجرة التي يدفعها المستأجر عبارة عن أقساط الثمن المتفق عليه (أي القيمة الحقيقية للعقار). على أن تنتقل ملكيتها إلى المستأجر (المشتري) بأثر رجعي أي منذ إبرام البيع بمجرد الوفاء بالأقساط (والتي قد يضاف إليها مبلغ رمزي)^(٢٢). لذلك فإن البيع الإيجاري يعد معاملة عقارية ائتمانية يتوافر فيها التمويل العقاري من خلال الائتمان السلبي القائم بها، حيث يعتمد أطراف هذه العلاقة إلى إفراغ البيع في صورة عقد إيجار لمدة محددة يتم الاتفاق فيه على أنه إذا أوفى المستأجر بكامل الأجرة يمكنه تملك العين المؤجرة، وبذلك يضمن حق الملكية حق البائع في استيفاء باقي ثمن العقار، ويستطيع المشتري من خلال تقسيط ثمن العقار في صورة الوفاء به على أقساط الأجرة أن يوفر التمويل اللازم لإتمام المعاملة العقارية^(٢٣). فضلاً عن ذلك فإن لهذا العقد منفعة اقتصادية كبيرة تحقق مصلحة الطرفين معاً فالمستأجر تكون لديه رغبة تعبر عن حاجات نفسية واقتصادية في أن يصبح مالكا للسكن الذي يشغله كما أن المستأجر الراغب في التملك ليس لديه دائما في الحال المبالغ اللازمة لكسب الملكية، وعليه فإن الفترة التي يتم فيها الإيجار تعطيه الوقت الكافي لتدبير مبلغ العقار وتجنبه ضياع الفرصة في أن تشتري العقار. اما بالنسبة للبائع (المؤجر) فهو من جانبه يجد أن الصفقة تتم بسهولة ويسر واقتصاده في الوقت وكذلك تجنبه مصاريف الدعاية

والإعلان، لذلك فإن الالتجاء إلى هذه الصيغ القانونية يعتبر احد الحلول العملية لمشكلة الإسكان^(٢٤)، بصورة خاصة وتنشيط السوق العقارية بصورة عامة. ويكون البيع الإيجاري عندما يبيع شخص شيئاً مقابل ثمن مؤجل وما دام الثمن مؤجلاً فإن البائع يتعرض إلى مخاطر كثيرة رغم الضمانات التي يقررها القانون له بمواجهة حالة تخلف المشتري عن عدم الوفاء بالثمن، فقد يمتنع على البائع استرداد المبيع إذا كان منقولاً عند المطالبة بفسخ المبيع، وذلك لكون المشتري قد تصرف فيه إلى شخص حسن النية يستطيع أن يتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية^(٢٥). كما أن حق الامتياز المقرر للبائع على المبيع ضماناً لاستيفاء الثمن لا يحتج به على الحائز حسن النية^(٢٦) ولا على دائني المشتري إذا اشهر إفلاسه.

لذلك فإنه لا يكفي لتلافي هذه المخاطر إن يتضمن عقد البيع شرطاً يقضي بتأجيل انتقال ملكية المبيع إلى حين الوفاء بجميع الثمن، فمثل هذا الشرط وإن كان صحيحاً وناهماً بين المتعاقدين، لا يحتج به على الغير وبصفة خاصة على الحائز حسن النية، لا على دائني المشتري المفلس. لذلك جرى العمل على إن يأخذ التعاقد صورة اتفاق عن تخلي المالك عن الشيء للطرف الآخر وفي مقابل مبالغ مالية تدفع على فترات دورية وعلى أن يتضمن الاتفاق شرطاً بمقتضاه أنه إذا أوفى المتصرف لديه بجميع الأقساط المتفق عليها انتقلت الملكية، أما إذا تخلف عن الوفاء بأي قسط منها تعين عليه أن يرد الشيء إلى مالكه، مع حق هذا الأخير في الاحتفاظ بما قبضه من مبالغ. وقد جرت عادة المتعاقدين على أن يصفوا هذا الاتفاق بأنه عقد إيجار ينقلب بيعاً عند الوفاء بجميع الأقساط، فهذا الوصف يحقق للمالك فائدتين رئيسيتين فهو باعتباره مؤجراً يحتفظ بملكية الشيء وذلك يسمح له باسترداده من المتعاقد معه إذا أفلس قبل أن يفي له بالأقساط المتفق عليها، كما أن تكليف العقد بأنه إيجار يجعل له جزءاً جنائياً إلى جانب الجزء المدني فالإيجار من عقود الأمانة، وعلى ذلك فالمستأجر إذا تصرف في الشيء المؤجر اعتبر مبدداً ووقعت عليه العقوبة المقررة لجريمة التبديد. ولا شك أن تعرض المستأجر للحكم عليه بهذه العقوبة يجعله لا يقدم على التصرف في الشيء المسلم له قبل أن يفي بجميع، أو على الأقل يجعله يتردد كثيراً قبل

الأقدام على هذا التصرف^(٢٧). ولقد عرض المشرع الفرنسي للبيع الإيجاري واعتبره من بين العمليات الائتمانية التي تخضع لقانون الاستهلاك. أما المشرع المصري فقد افترض أن المتعاقدين قد قصدًا أن يكون الإيجار عقدًا صوريًا يستر العقد الحقيقي وهو البيع بالتقسيط، والمبلغ الإضافي الذي جعله المتعاقدين ثمنًا ليس إلا ثمنًا رمزيًا والتمن الحقيقي هو هذه الأقساط التي يسميها أجرة. ولذلك فقد جاءت الفقرة الرابعة من المادة (٤٣٠) من التقنين المدني المصري لتعطي لهذا العقد حكم عقد البيع بالتقسيط بنصها على أنه: " تسري الفقرات الثلاثة السابقة (المتضمنة أحكام البيع بالتقسيط) ولو سمي المتعاقدان البيع إيجارًا ". ويترتب على ذلك: أن البيع الإيجاري يعتبر بيعًا محضًا أن تسري عليه أحكام البيع بالتقسيط وبالتالي البائع لا يستفيد من الضمان عن طريق الاحتفاظ بالملكية ولا من الحماية الجنائية في حالة التبديد. لذلك فإن هذا العقد يعتبر عقد بيع لا إيجار ويعتبر معلقًا على شرط واقف وهو سداد الأقساط جميعها، فإذا ما سددت الأقساط انتقلت الملكية إلى المشتري منسوبة إلى وقت البيع^(٢٨) وهذا ما حرص المشرع العراقي على الأخذ به في المادة (٥٣٤) من القانون المدني العراقي.

الفرع الخامس: بيع الوفاء : بيع الوفاء هو عقد بمقتضاه يحتفظ البائع لنفسه بحق استرداد الشيء في مقابل رد الثمن الأصلي والمصروفات خلال مدة معينة وهي في التقنين المدني السابق خمس سنوات والتقنين المختلط سنتان^(٢٩). وبيع الوفاء بهذا المعنى يحقق فائدة لمن يجد نفسه بحاجة ماسة إلى النقود ولكنه يتوقع أن تتحسن ظروفه المالية بعد فترة فيقوم ببيع شيء يحرص على اقتنائه ويحتفظ لنفسه بحق استرداده في خلال مدة معينة. ولذلك استعمل البعض بيع الوفاء كوسيلة من وسائل الضمان والائتمان، ومن ثم وسيلة من وسائل التمويل. وعلى ذلك نجد أن أركان بيع الوفاء هي أركان أي بيع آخر، وهي رضا المتعاقدين، والتمن للمبيع، ولا يشترط التسليم، وهذا البيع هو بيع معلق على شرط فاسخ هو أن يرد البائع إلى المشتري المبالغ التي يتفق عليها وهي غالبًا تكون الثمن والمصروفات في مدة معينة. فإذا تحقق هذا الشرط انفسخ البيع وأعتبر كأن لم يكن، ورجع المبيع إلى ملك

البائع، واعتبر أنه لم يخرج من ملكة أصلاً^(٣٠). ولكن على الرغم من الفائدة لبيع الوفاء إلا أنه استخدم وسيلة للتحويل على القواعد الآمرة في كل من عقدي الرهن والقرض^(٣١). وقد نظم المشرع الفرنسي بيع الوفاء في خمس عشرة مادة وهي المواد (١٦٥٩-١٦٧٣) منه، حيث اعتبر القانون المدني الفرنسي هذا العقد عقد بيع صحيح معلقاً على شرط فاسخ هو استعمال البائع حقه في الاسترداد. أما المشرع المصري فقد حارب بيع الوفاء، واعتبره وسيلة ملتوية من وسائل الضمان تبدأ كستار للرهن وتنتهي إلى تجريد البائع من ملكه الشخصي بثمن بخس^(٣٢)، فقرر في المادة (٤٦٥) تحريم بيع الوفاء مقررًا أنه: " إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة وقع البيع باطلاً " وبهذا لا يكون إمام الدائن والمدين إلا اللاتجاء إلى وسائل الضمان التي نظمها القانون وأحاطها بما يكفل حقوق كلا الطرفين دون أن يفسح المجال لغبن أحدهما. وبالنسبة إلى المشرع العراقي فقد انفرد القانون المدني العراقي من بين القوانين المقارنة بتكليف بيع الوفاء بكونه عقد رهن حيازي بالمادة (١٣٣٣) من القانون المدني العراقي والتي نصت على أن بيع الوفاء يعتبر رهناً حيازياً^(٣٣). ويتبين من ذلك أن القانون العراقي يعتبر بيع الوفاء وسيلة من وسائل الضمان تتمثل في الرهن الحيازي ومن ثم تكون وسيلة تمويل العقاري خاضعة للقواعد العامة.

الفرع السادس : الإيجار التمويلي للعقار : الإيجار التمويلي، أو عقد الليزنج "Leasing" ويتمثل هذا العقد في اتفاق تقوم بمقتضاه مؤسسة مالية بشراء أموال معينة، عقار، أو منقول، ثم تقوم بتأجيرها للمستفيد مقابل أجر دورية على أن يكون له الخيار عند نهاية مدة الإيجار بين تملكها مقابل ثمن معين، أو إعادة استئجارها، أو ردها إلى المؤسسة الممولة^(٣٤). ويعد عقد الإيجار التمويلي خاصة الإيجار التمويلي العقاري معاملة من المعاملات العقارية الائتمانية، يتوفر بها التمويل من خلال الاعتماد على فكرة عقد التأجير التمويلي، حيث أن المشروع الذي يفكر في اكتساب حق الانتفاع بالأدوات، أو بعقارات فإنه يدعو منشأة ذات طابع مالي تعرف باسم شركة التأجير التمويلي في أن تمتلكها بدلاً منه على أن تترك له "أي

للمشروع" حق الانتفاع به لمدة محددة ومن خلال هذه المدة فإن المشروع المستأجر يقوم بدفع أقساط تغطي ليس فقط الفوائد والنفقات وهامش الربح، ولكن أيضاً تغطي ثمن شراء المال المؤجر^(٣٥). وبذلك تتحقق عملية التمويل من خلال عملية الإيجار ويكون تمويلًا عقاريًا متى كان موضوع التأجير التمويلي عقارًا من العقارات الإنتاجية ومظهر الائتمان هنا يتمثل في ان شركة التأجير التمويلي تحتفظ بملكية المال محل التأجير التمويلي، وتمنح للمستثمر حق الانتفاع بها من خلال استئجارها له، وفي نهاية المدة تمنحه الخيار في أن يملكها، أو يعيد استئجارها مرة أخرى، أو ينهي العقد ويقوم بردها للممول^(٣٦). وبذلك يعد التأجير التمويلي نوعًا من أنواع الائتمان ويشتمل على عنصر الإيجار كأداة لمنح هذا الائتمان ويكون للمستأجر فيه أن يستفيد من خيار الشراء، فالمؤجر في هذا العقد قبل كل شيء هو الممول الذي تكون مهمته منح الائتمان^(٣٧)، ولكن ذلك كله قاصر فقط على الأغراض المهنية وليست الاستهلاكية^(٣٨). وقد نظم المشرع الفرنسي التأجير التمويلي للعقار كوسيلة للتمويل العقاري، بالقانون ٤٥٥ لسنة ١٩٦٦ والمسمى بقانون التأجير التمويلي، ونصت المادة الأولى منه على المقصود بعمليات التأجير التمويلي، وحيث حددت في الفقرة الثانية أنها: "كل عملية تنطوي على تقديم عقارات مخصصة للانتفاع المهني للإيجار تقوم بها المؤسسة، ويستوي في ذلك إن كان شراء هذه العقارات قد تم بمعرفتها، أو تم إنشاؤها لحسابها، إذا كانت هذه العملية أيًا كان تكييفها القانوني، من شأنها أن تسمح للمستأجر عند انتهاء مدة الإيجار بأن يكتسب الحق في ملكية كل، أو جزء من العقار محل الإيجار، وسواء تم ذلك من خلال التنازل تنفيذًا لوعد بالبيع أصدره الموجب من واحد، أو من خلال شراء حق ملكية الأراضي التي أقيمت عليها العقارات المستأجرة بطريقة مباشرة، أو غير مباشرة، أو بواسطة انتقال ملكية الأبنية المشيدة على الأراضي التي تخص المستأجر بقوة القانون، ويستفاد من هذا التعريف عدة أمور منها أن نطاق تطبيق قانون التأجير التمويلي يتحدد باستئجار العقارات لأغراض مهنية ومن ثم يخرج عن نطاق تطبيق هذا القانون تأجير العقارات لأغراض استهلاكية^(٣٩). وكذلك يشترط فيه قيام المؤجر بشراء العقارات

محل التأجير التمويلي مما يعني أن عنصر الشراء مسبق وهو شرط لاعتبار العقد من قبيل التأجير التمويلي، ومن ثم فإنه لا يجوز اجتماع صفتي المورد والمؤجر في شخص واحد وفق ما جاء به المشرع الفرنسي في عقد التأجير التمويلي^(٤٠). كما أن المشرع الفرنسي قد ضيق من نطاق الخيارات المتاحة للمستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار التمويلي إذ لم يكن يعطي له سوى خيار الشراء وتملك الأموال محل العقد دون باقي الخيارات ولكن تم تعديل ذلك بمقتضى القانون ١٠٠٨ لسنة ١٩٨٩ وأصبح المستأجر يتمتع بحق الخيار بين شراء العقار محل التأجير التمويلي، أو رده، أو تجديد العقد لمدة أخرى^(٤١). وقد نظم المشرع المصري بدوره التأجير التمويلي بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، والمعدل بالقانون ١٦ لسنة ٢٠٠١، وحددت المادة الأولى منه عمليات التأجير التمويلي على العقار في الفقرة الثانية حينما اعتبرت تأجيرًا تمويليًا " كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات، أو منشآت مملوكة للمؤجر، أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد". ويلاحظ أن المشرع المصري لم يشترط مثل المشرع الفرنسي الشراء السابق للعقار محل التأجير، إذ يمكن في ظل القانون المصري أن تكون العقارات مملوكة للمؤجر من البداية، أو إنشاؤها خصيصًا لتأجيرها للمستأجر تمويليًا، بما يعني اجتماع صفتي المورد والمؤجر في شخص واحد خلافًا للمشرع الفرنسي وقد خير المشرع المصري المستأجر عند انتهاء العقد بين شراء العقار محل العقد، أو رده، أو تجديد العقد لمدة أخرى يتم الاتفاق عليها (م ٥ من قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥)^(٤٢). ويلاحظ أخيرًا على موقف المشرع المصري أنه قد أورد صورة خاصة لعقد التأجير التمويلي يكون فيها المستأجر هو المالك الأصلي للعقار محل التعاقد، ويقوم ببيعها إلى الموجر شرط أن يقوم بعد ذلك باستئجاره منه مرة أخرى. ويتم اللجوء إلى هذا الأسلوب من التأجير التمويلي بغرض تأمين السيولة النقدية عندما تحتاجها المؤسسات، أو المشاريع التجارية، فتقدم على بيع بعض أصولها الرأسمالية إلى جهة التأجير التمويلي لسد حاجتها من السيولة النقدية شرط بقاء حيازتها لهذه الأموال. لتتمكن من استعمالها والانتفاع بها بموجب عقد التأجير

التمويلي، وتلتزم بموجبه بأداء الأجرة المتفق عليها خلال مدة غير قابلة للإلغاء، ويتقرر له حال انتهاء مدة العقد شراء العقارات مرة أخرى، أو تجديد العقد، أو إنهاؤه ورد العقار إلى المؤجر، وهذه الصورة رغم أن المشرع قد أوردتها بشأن المنقولات والعقارات، إلا أن مجالها في التطبيق العملي يرد على العقارات باعتبارها من الأصول المالية مرتفعة القيمة^(٤٣). أما المشرع العراقي فلم ينظم إلى الآن عقد التأجير التمويلي، وهذا العقد يرتب جملة من الآثار بالنسبة لطرفيه لا تتطابق مع أي من العقود المسماة في القانون العراقي^(٤٤)، بالتالي يصعب إيجاد أساس تشريعي له في العراق^(٤٥)، وهو ما يدعو الباحث إلى مناقشة المشرع العراقي إلى وضع تنظيم تشريعي شامل لهذا العقد. وبعد عرض فكرة الإيجار التمويلي تبين للباحث أنه قد يعد وسيلة من وسائل التمويل العقاري بمعناه الواسع، ولا شك أن له آثاراً قانونية بعيدة المدى، فقد أدى إلى تغيير عميق في أصول المؤسسات، فرأس المال العقاري لم يعد مملوكاً لهذه المؤسسات وإنما أصبح مملوكاً لشركة الإيجار التمويلي، ما لم تستعمل رخصتها في الشراء، بالإضافة إلى ذلك فقد أحدث تغييراً عميقاً في مجال التأمينات، فنجد تأمينات شخصية كالكفالة حلت محل التأمينات العينية في أحيان كثيرة، كما إن الائتمان الممنوح للشركات التابعة والتي تملك معظم أصولها شركات الإيجار التمويلي قد تم ضمانه بوسائل جديدة غير الرهن الحيازي، أو الرهن الرسمي، بل ومختلفة إلى حد كبير عن الكفالة في صورتها التقليدية^(٤٦).

المطلب الثاني : مؤسسات التمويل العقاري في العراق : وتعرف على أنها المؤسسات التي تقرض الافراد للمساعدة في بناء مساكن أو شرائها أو إضافة البناء أو الترميم للمساكن، وأن اهم هذه المؤسسات في العراق والاكثر فاعلية في الوقت الحاضر هي المصرف العقاري، وصندوق الاسكان، وبعض الجمعيات التعاونية، وعليه سنحاول التطرق لهذه المؤسسات وكالاتي:-

الفرع الأول : المصرف العقاري : يعتبر المصرف العقاري من المؤسسات المالية الهامة، ويرجع ذلك إلى دوره الكبير في عملية التمويل السكني ومساهمته في التنمية الشاملة، وقد كانت بداية نشاط المصرف العقاري بهدف منح القروض لفك

الرهونات إلا أنه تطور في السنوات اللاحقة فشمّل الإقراض لأجل طويلاً لأغراض البناء الجديد وشراء الوحدات الجاهزة والترميم والإضافات على الأبنية الموجودة^(٤٧) أي إن المصرف العقاري كان يهدف إلى تمكين المواطنين من تأمين مسكن مناسب لهم عن طريق تقديم قروض البناء وشراء الدور الجاهزة وذلك مقابل مبالغ موثوقة بعقارات وكما يهدف من خلال نشاطه الإقراضي، أو وظيفة التمويل التي يؤديها إلى تقديم المشورة في مجالات الدراسات الاقتصادية التي تحترم حركة البناء والإسكان المتضمنة الأمر الذي يجعل الحركة العمرانية لا تحصل بشكل عشوائي^(٤٨). أما بالنسبة لسعر الفائدة التي يأخذها المصرف العقاري فتبلغ ٢,٠٪ على مدى عشرون سنة، وان القرض مشمول بتأمين على حياة المقترض وضد الحرائق، أما في حالة وفاة المقترض فإن التأمين يكون مسؤول عن دفع أقساط المصرف، أما إذا تأخر المقترض عن تسديد القروض فيفرض المصرف فوائد تأخيرية تصل إلى ١٢٪ وفوائد نظامية تصل إلى ٨٪، حيث تصبح هذه الفوائد ٢٠٪. ومن خلال بيان مدى وجود تمويل عقاري في العراق، نلاحظ أن المصرف العقاري العراقي هو المؤسسة الوحيدة التي كانت ولا زالت توفر القروض الإسكانية لمختلف فئات المجتمع، حيث أن القروض التي يمنحها المصرف العقاري تختلف، من حيث الغرض، أو الأجل، أو المستفيدين، أو نوع الضمان المقدم للمصرف لقاء منح القرض. حيث تصنف القروض العقارية التي يمنحها المصرف تبعاً للغرض من القرض إلى قروض من أجل تمويل عمليات البناء والإنشاء والتعمير الذي يتضمن بناء المساكن وإنشاء الأبنية والفنادق والمدن السياحية والمستشفيات، والى قروض من أجل تمويل عمليات التنمية الزراعية والصناعية. ويلاحظ أن هذا النوع من القرض الذي يمنحه المصرف العقاري من أجله هو تمكين المواطنين العراقيين من تأمين مسكن مناسب لهم وكذلك المساعدة على إقامة منشآت سياحية في القطر عن طريق تقديم القروض العقارية لهذه الأغراض^(٤٩). أما القروض التي يمنحها المصرف تبعاً للجهة المستفيدة من القرض فإنها تقسم إلى نوعين :-

- الأول: القروض الممنوحة إلى القطاع العام.
- الثاني: القروض الممنوحة إلى القطاع الخاص.

وعلى الرغم من أن الهدف الرئيسي للمصرف العقاري؛ هو منح القروض لكافة المواطنين دون استثناء ولجميع الأغراض من بناء وإضافة بناء وشراء الأبنية إلا أن هذا التقسيم قد كان بفعل الأزمات والحروب التي مر بها العراق. أما بالنسبة للقروض التي يمنحها المصرف العقاري تبعاً لأجل القرض فقد تم الأخذ بالحسبان طبيعة عمل المستفيد هل هو حكومي، أو أهلي، والحكومي حسب حدود راتبه، حيث كانت القروض تمنح مقسطة بحسب راتب الموظف فمن كان راتبه . ١٣٥٠٥ دينار فما دون يقسط مبلغ القرض على (٢٠) سنة ولمن كان راتبه أكثر من . ١٣٥٠٥ دينار يقسط لمدة (١٥) سنة.

أما بالنسبة لقروض الأهالي من غير الموظفين فالمدة (١٥) سنة. وعلى ذلك يمكن تمييز نشاط المصرف العقاري للإقراض من مرحلتين^(٥٠) في الفترة الحديثة بناءً على مبلغ القرض: المرحلة الأولى: الفترة من (٢٠٠٣ إلى ٢٠٠٦)، حيث أن عدد القروض الممنوحة من المصرف العقاري بلغ في ٢٠٠٢ (٢٢٤.٥) قرض ثم انخفض في سنة ٢٠٠٣ إلى (١٣٢٨٥) قرض بسبب ظروف الحرب التي مرت بها العراق، ثم انخفضت القروض كثيراً في سنة (٢٠٠٤-٢٠٠٥) على التوالي وذلك لأن قيمة القرض كانت منخفضة جداً ولا تغطي ولو جزءاً بسيطاً من كلفة بناء الوحدة السكنية إذ بلغت قيمة القرض (٦ ملايين) وهو مبلغ قليل جداً ولا يكفي لبناء وحدة سكنية لا تتجاوز مساحتها الـ (٢٠ متر مربع) إذ بلغت كلفة البناء في سنة ٢٠٠٥ بنحو (٣٠٠٠٠) دينار للمتر المربع الواحد، أما في سنة ٢٠٠٦ فقد بدأ الإقراض الجديد إذ بلغ القرض (٣٠) مليون، لذلك نلاحظ الارتفاع في عدد القروض الممنوحة في عام ٢٠٠٦ وعلى عكس الأعوام السابقة. المرحلة الثانية: بدأ العمل بالإقراض الجديد في سنة ٢٠٠٧ بتقسيم القروض على مدى (٢٠) سنة مهما كان مبلغ القرض (١٢٠١٥١٨٠٣٠) مليون وبسعر فائدة تتراوح بين (٢٪، ٤٪، ٦٪)، وبغض النظر عن حدود راتب المستفيد من القرض وسواء كان حكومياً، أو أهلياً.

من ذلك نلاحظ إن عدد القروض الممنوحة من المصرف العقاري وبكافة فروعها قد زادت في المدة الاخيرة وسواء أكانت تلك القروض للبناء الجديد، أو لإضافة البناء.

الفرع الثاني : صندوق الإسكان : تم تأسيس صندوق الإسكان بموجب الأمر رقم (١١) لسنة ٢٠٠٤ ويرتبط بوزارة الأعمار والإسكان وبرأسمال قدره (٣٠٠) مليار دينار عراقي، ويهدف الصندوق إلى تمويل مشاريع الإسكان بالإضافة إلى تمكين المواطنين العراقيين من بناء مسكن لهم عن طريق منح القروض العقارية لهذه الأغراض. فكان توجه الصندوق لغرض تفعيل آلية الإقراض المتمثلة بزيادة القرض من (١٨-٢٥) مليون دينار في مراكز المحافظات، ومن (٧-١٨) مليون دينار في مراكز الأفضية والنواحي، كما حرص على تخفيف شروط الإقراض وتقليل معدل الفائدة من (٦-٢٪)، وكذلك اعتماد إضافة البناء لمساحة (٦٥ متر مربع) بنفس آلية التشييد للوحدة السكنية^(٥١). وقد تم إجراء بعض التعديلات على قانون صندوق الإسكان رقم (٣٢) الصادر بالقرار رقم (٣٤) لسنة ٢٠١١، وزيادة رأس ماله بمبلغ (١٠٠٠) مليار وإيداعها في وزارة المالية، ويكون تسليمها على خمس سنوات بمعدل (٢٠٠) مليار سنويا، وكذلك شمول جميع شرائح المجتمع بدون استثناء، مع إلغاء الفائدة على القروض.

ويتم تمويل صندوق الإسكان من خلال^(٥٢):-

- ١- المبالغ التي تخصصها الحكومة.
- ٢- الهبات والإعانات ولكن بشرط موافقة رئيس الوزراء إذا كانت أجنبية.
- ٣- القروض.
- ٤- أية مصادر أخرى يوافق عليها السيد رئيس مجلس الوزراء.
- ٥- (إصدار السندات، أموال القاصرين، صناديق توفير، ضمان اجتماعي، أية مصادر أخرى)

أما بالنسبة لشروط منح القرض فهي:

- ١- أن لا يكون الشخص مستفيداً من قرض الصندوق العقاري.
 - ٢- أن لا يمتلك أي وحدة سكنية هو، أو زوجته، أو احد أولاده القاصرين.
 - ٣- أن يكون موظفاً لديه خدمة لا تقل عن خمس سنوات.
 - ٤- أن يكون مالكاً لقطعة ارض على وجه الاستقلال.
- ومن نشاطات الصندوق^(٥٣) أنه عمل على إقامة نوع من التعاون ما بين الدولة متمثلة

في هذا الجانب بصندوق الإسكان والقطاع الخاص عبر إقراضه لإقامة مجمعات سكنية للمواطنين؛ لشراء تلك الوحدات وعلى وفق ضوابط محددة، وكذلك يعمل الصندوق على الإقراض المباشر للمواطنين، كما يقوم بدعم المصارف المجازة ومنها الخاصة (الأهلية)، بما يعزز حركة الإسكان في الاقتصاد كما يعمل على تنمية القطاع التعاوني وتحريكه بما يخدم المعروض السكني من خلال التمويل عبر إجراءات وضوابط محددة.

الفرع الثالث: الجمعيات التعاونية والمصرف التعاوني : كان تمويل القطاعات الإنتاجية متردي بسبب احتكار الصيرفة التجارية من قبل المصارف الأجنبية حتى عام ١٩٤١، وكان أكثر قطاع تضرراً من ذلك هو قطاع المسكن الذي يحتاج إلى ائتمان متوسط وطويل الأجل الذي لا يتناسب مع أهداف المصارف الأجنبية، لذلك شرع قانون الجمعيات التعاونية^(٥٤) وكان من ابرز الجمعيات جمعية المساكن وجمعية بناء المساكن للأطباء والصيدلة وكذلك جمعية بناء المساكن للمعلمين وجمعية بناء المساكن لمنتسبي الجيش وضباط الشرطة إلى غير ذلك من الجمعيات. وكان الظهير لهذه الجمعيات هو بنك التسليف التعاوني^(٥٥) والغرض منه هو إقراض وتسليف الجمعيات التعاونية، وتوسع مسار الجمعيات التعاونية حتى بلغ (١٨٢) جمعية في بغداد.

وتسعى هذه الجمعيات إلى توفير الأراضي السكنية وبسعر رخيص لمنتسبيها ومن هذا حققت الجمعيات أغراضها في إسكان أصحاب المهن في أحياء خاصة بهم، ومن أهم تلك الإنجازات للجمعيات التعاونية أنها قد أنشأت جمعيات سكنية تعتمد على المهن مثل حي المعلمين، حي المهندسين، حي الأطباء^(٥٦). ولكن وبسبب الأزمات والظروف الصعبة التي مر بها العراق قل عدد الجمعيات حتى وصل عام ١٩٨٥ إلى (٢٥) جمعية، وبعد ذلك صدر قانون التعاون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٢، حيث حصل القطاع التعاوني على الكثير من الإعفاءات الضريبية والرسوم وبالرغم من ذلك قل عدد الجمعيات إلى أن وصل في عام ٢٠٠٠ وما بعده إلى أربع جمعيات في بغداد وجمعية في كل محافظة أما بالنسبة للمصرف التعاوني فقد تم تأسيسه بموجب القانون رقم (٦٢) لعام ١٩٥٩ وكان يهدف للتعاون مع الجمعيات التعاونية عن طريق الإقراض، ولكي تحقق الأخيرة ما تصبو إليه، وذلك في عام ١٩٨٦ الغي المصرف التعاوني وتم ضمه مع المصرف

العقاري ويتبين للباحث من ذلك أن دور المصرف الأساسي؛ كان في منح القروض لأعضاء الجمعيات بفائدة ٦٪ وتتراوح القروض من ٥٠٠ إلى ٨٠٠ دينار، وعليه فإن عضو الجمعية يتوافر له ٢٣٠٠ دينار لبناء العقار من المصرف العقاري التعاوني، وهذا بخلاف مؤسسات التمويل الأخرى؛ كالمصرف التجاري ومصرف الرهون العقارية، ومديرية أموال القاصرين.

النتائج

١. يعد التمويل العقاري نشاطاً اقتصادياً يُعنى بتدبير السيولة النقدية من قبل المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار، بصورة قرض نقدي طويل الأجل بضمان العقار، وما عقد التمويل العقاري إلا الأداة القانونية لتحقيق ذلك.

٢. لم ينظم المشرع العراقي عقد التمويل العقاري في قانون خاص وإنما كان لكل جهة تمويل الأشخاص بالقرض لشراء أو بناء عقار قانونها الخاص، بخلاف المشرعين المصري والفرنسي الذين وضعوا قوانين نظمت هذا النشاط.

٣. يعد عقد التمويل العقاري عقد ائتمان بصورة قرض مبلغ من النقود بهدف تمويل عقد آخر وارد على شراء أو بناء عقار أو ترميمه أو تحسينه، مع التزام طالب التمويل برده على شكل أقساط شهرية لمدة طويلة، مع تقديم التأمينات الضامنة لمبلغ التمويل.

٤. لم يضع المشرع العراقي النصوص القانونية لحماية الطرف الضعيف المستهلك في عقد التمويل العقاري مما اضطرنا إلى العودة إلى القواعد العامة لتقرير ما يمكن تقريره من هذه الحماية، بخلاف المشرع المصري والفرنسي الذي قرر حماية فعالة للمستهلك ابتداءً من مرحلة تكوين العقد إلى مرحلة نفاذه، إلى قيام الترابط بين عقد التمويل العقاري والعقد الرئيس.

الإخلال بعقود التمويل العقاري من جانب طالب التمويل يترتب عليه التنفيذ الجبري على العقار الضامن وفق القانونين المصري والعراقي، لذا فإن المشرع المصري قد

نظم التنفيذ الجبري بقواعد خاصة ضمن قانون التمويل العقاري بخلاف القانون العراقي الذي يستند إلى القواعد العامة،
٥- لم يسمح القانونان المديان المصري والعراقي برهن الأموال المستقبلية كؤن رهن الأموال المستقبلية باطلً بموجب القواعد العامة، بخلاف المشرع الفرنسي الذي أجاز بنص صريح رهن العقار تحت التشييد في القانون المدني.
٦- لم ينص القانونيين الفرنسي والعراقي على حق الامتياز كضمان باعتبار عقد التمويل العقاري هو عقد ثنائي الأطراف بين الممول وطالب التمويل.
٧- لم ينص القانونيان المصري العراقي على حماية الكفيل الشخصي في عقد التمويل العقاري، بخلاف القانون الفرنسي الذي ضمن له حماية فعّالة له ابتداءً في مرحلة تكوين عقد التمويل وحتى سريانه.

التوصيات

إن الحاجة التشريعية لوضع قانون يسمى بقانون التمويل العقاري يسري على كل الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين العاميين والخاصين يتضمن المبادئ التالية:

١. مفهوم قانوني محدد لمعنى التمويل العقاري كُنشاط اقتصادي، وإنشاء هيئة عامة للتمويل العقاري تُعنى بضبط هذا النشاط ومنح التراخيص لمزاويلته وإصدار نماذج العقود، ويجب أن يراعي المشرّع العراقي عند تشريعه قانون التمويل العقاري فلسفة السعي نحو توفير المساكن وتمويلها لأفراد المجتمع من الطبقة الوسطى ومحدودي وعديمي الدخل، مما يعني انه يجب أن يتسم النظام القانوني للتمويل العقاري بالطابع الواقعي لظروف المجتمع العراقي لكي يتم التركيز على أهمية و أولية حل مشكلة السكن في العراق بوصفة هدفا تشريعياً.

٢. إلزام طالب التمويل قانوناً برهن العقار الضامن، و إذا رفض ذلك فإنه يمكن أن يقوم الممول بذلك بموجب وكالة يتم منحها أثناء التعاقد. وكذلك إجازة رهن العقارات تحت التشييد، وتقييد حق التصرف بالعقار الضامن بموافقة الممول المكتوبة على أن يخطر قبل التصرف، وعدم السماح للممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة العقار ضماناً للوفاء بمستحقاته، وإذا وقع على العقار نقص فإنه يجب أن يكون مخرلاً ويجب

لإثباته حكم قضائي بات.

٣. إلزام طالب التمويل بالتأمين ضد خطر وفاته أو عجزه الكلي أو الجزئي بالنسبة التي تؤثر على حصوله على دخل يمكنه من دفع القسط.
٤. منح الممول حق تحويل حقوقه إلى مؤسسة التوريد كضمانة لحقوقه ولكي تمكنه من الاستمرار في نشاط التمويل العقاري.

المصادر

١. إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، عام ١٩٦٨.
٢. أنور سلطان، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، جامعة الإسكندرية، عام ١٩٨٨.
٣. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، العاتك لصناعة الكتب، دون تاريخ نشر.
٤. حسن علي الذنون، العقود المسماة، الجزء الأول، بدون مكان وسنة النشر.
٥. _____، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، عام ٢٠٠٢.
٦. حسين عامر، القوة الملزمة للعقد، الطبعة الأولى، مطبعة مصر، القاهرة، عام ١٩٤٩.
٧. رمضان أبو السعود، أحكام الالتزام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، عام ٢٠١٢.
٨. سعيد سعد عبد السلام، الالتزام بالإفصاح في العقود، دار النهضة العربية، القاهرة، عام ١٩٩٩.
٩. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الالتزامات، المجلد الأول، نظرية العقد والإرادة المنفردة، مطبعة السلام، القاهرة، الطبعة الرابعة، عام ١٩٨٧.
١٠. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
١١. _____، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثاني، الجزء السابع، عقود الغرر، المقامرة والرهان، المرتب مدى الحياة وعقد التأمين، دار إحياء التراث العربي، عام ١٩٦٤، لبنان بيروت.

١٢. _____، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، دار النهضة العربية، القاهرة، عام ١٩٩٠.
١٣. _____، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع و المقايضة، دار النشر للجامعات المصرية، عام ١٩٥٦.
١٤. _____، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير في التأمينات العينية والشخصية، دار النهضة العربية، عام ١٩٧٠.
١٥. _____، نظرية العقد، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، عام ١٩٨٨.
١٦. عبد الفتاح عبد الباقي، التأمينات الشخصية والعينية، مطابع أخبار اليوم، الطبعة الثانية، القاهرة، عام ١٩٥٤.
١٧. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني العراقي، مصادر الالتزامات، الجزء الأول، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد، عام ١٩٦٩.
١٨. _____، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، القانون المدني، أحكام الالتزام، الجزء الثاني، دار الجامعية، البصرة، عام ١٩٨٦.
١٩. عبد المنعم موسى إبراهيم، حماية المستهلك، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، عام ٢٠٠٧.
٢٠. عبد الودود يحيى، النظرية العامة للالتزامات، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤.
٢١. القاضي عبد الهادي العلق، أحكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، السلسلة القانونية، بغداد، الطبعة الثانية، عام ٢٠١١.
٢٢. نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠١٢.
٢٣. نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠٠٠.

٢٤. إخلص مجيد نادر، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني العراقي والقانون المقارن، رسالة ماجستير مقدمة بكلية الحقوق، جامعة الإسكندرية في عام ٢٠١٤.
٢٥. أسامة شهاب حمد الجعفري، عقد التمويل العقاري، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بابل، عام ٢٠١٤.
٢٦. سلام عبد الزهرة عبد الله الفتلاوي، نطاق العقد، أطروحة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بغداد، عام ٢٠٠٦.
٢٧. سلمان براك وايج الجميلي، المفاوضات العقدية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة النهريين، عام ١٩٩٨.
٢٨. الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، وقد تم طبعا لدى دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠١٢.
٢٩. علاء حسين الجوعاني، مبدأ حسن النية في تكوين العقود، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة النهريين، كلية النهريين للحقوق، عام ٢٠٠٢.
٣٠. فاتن سعد الله عبد الجبار، نظام التمويل الإسلامي في العراق، رسالة ماجستير مقدمة إلى المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، عام ٢٠٠٩.
٣١. نادية كعب جبر الكعبي، العقد المركب، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة النهريين، عام ٢٠٠٥.
- الهوامش

(١) علاء حسين علي، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني العراقي وقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والفرنسي رقم ٥٧٩ لسنة ١٩٧١، مجلة جامعة الأنبار للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثاني، المجلد الثاني، عام ٢٠٠٩ ص ٨٩.

(٢) د. نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ١٨.

(٣) د. الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٣٤.

(٤) د. الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص ٣٥، هامش رقم (١).

(٥) في تفاصيل ذلك انظر، د. نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ١٩ وما بعدها.

- (٦) د. مؤيد حميد مجدي، دور سياسات التمويل الإسكاني في الحد من أزمة السكن في العراق، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد الثامن، العدد ٢٤، الفصل الثالث، جامعة بغداد، عام ٢٠١٣، ص ٣٩٦
- (٧) د. مؤيد حميد مجدي، دور سياسات التمويل الإسكاني في الحد من أزمة السكن في العراق، مرجع سابق، ص ٤١١ وما بعدها.
- (٨) د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام المقاول، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، الاسكندرية، عام ٢٠٠٨، ص ١٥ وما بعدها.
- (٩) د. اشرف محمد دواية، تمويل المشروعات الصغيرة بالاستصناع، بحث مقدم إلى ندوة أساليب التمويل الإسلامية للمشروعات الصغيرة المنعقدة بمركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي بجامعة الأزهر، فبراير عام ٢٠٠٤، ص ٧، ١٤.
- (١٠) د. هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ١٨٣.
- (١١) المرجع نفسه، ص ١٨٤.
- (١٢) منى لطفي البيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، عام ٢٠٠٩، مجلد ٢٥، عدد ٢، ص ٢٨-٢٩.
- (١٣) د. محمد عبد الحلیم عمر، الآليات التمويلية الإسلامية لتنشيط السوق العقارية، ورقة عمل مقدمة لمؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، عام ٢٠٠٢، ص ٨-٩.
- (١٤) د. الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٣٨.
- (١٥) د. محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، عام ٢٠٠٧، ص ٢١ وما بعدها.
- (١٦) د. نبيل ابراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٣٣.
- (١٧) د. نبيل ابراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٣٧.
- (١٨) المرجع نفسه، ص ٣٦.
- (١٩) د. مصطفى كمال طه، العقود التجارية وعمليات البنوك وفقاً لقانون التجارة الجديد رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، دار المطبوعات الجامعية، عام ٢٠٠٢، ص ٣١.
- (٢٠) د. نبيل ابراهيم سعد، الملكية كوسيلة للضمان، دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠٠٧، ص ١٣ وما بعدها.
- (٢١) د. نبيل ابراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٢١.
- (٢٢) ويسمى الإيجار السائر للبيوع، د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الاول، البيوع و المقايضة، دار النشر للجامعات المصرية، عام ١٩٥٦، ص ٢٦.
- (٢٣) د. الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص ٤٠.
- (٢٤) د. نبيل ابراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٢٣.
- (٢٥) د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد البيوع، تنقيح وائل أنور بندق، مكتبة الوفاء القانونية، عام ٢٠١٢، بند ٦.
- (٢٦) د. عبد الفتاح عبد الباقي، التأمينات الشخصية والعينية، مطابع اخبار اليوم، الطبعة الثانية، القاهرة، عام ١٩٥٤، ص ٧٥٤.
- (٢٧) ويلاحظ أن قانون البيوع التجارية المصري رقم (١٠٠) لسنة ١٩٥٧ يعاقب المشتري بالتقسيت إذا تصرف فيما اشتراه قبل سداد كامل الثمن، وهو بذلك يحمي البائع دون حاجة إلى تكييف العقد على إنه إيجار، مع

ملاحظة أنه يشترط لتطبيق العقوبة المنصوص عليها في ذلك القانون - وهي الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر والغرامة التي لا تجاوز مائة جنيه، أو إحدى هاتين العقوبتين - أن يكون البائع محترفاً البيع بالتقسيط. د. محمد لبيب شنب، شرح احكام عقد البيع، تنقيح وائل أنور بندق، مرجع سابق، بند ٧، كذلك انظر، د. مصطفى كمال طه، مرجع سابق، ص ٦٧.

(٢٨) د. نبيل ابراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٢٤.

(٢٩) المرجع نفسه، ص ٢٩.

(٣٠) د. نبيل ابراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٣٠.

(٣١) في تفاصيل ذلك انظر، د. محمد لبيب شنب، شرح احكام عقد البيع، مرجع سابق، البند ٥٨.

(٣٢) تقرير لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ، مجموعة الأعمال التحضيرية، ج ٤.

(٣٣) د. ياسر باسم ذنون السباعوي، بيع الوفاء، دراسة مقارنة بين التشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية، دار الكتب القانونية، القاهرة، عام ٢٠١١، ص ٦١.

(٣٤) في نشأة وتطور هذا العقد انظر، د. نجوى ابراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص ٢٣ وما بعدها.

(٣٥) د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشتعاع الفنية، الإسكندرية، عام ١٩٨٨، ص ٥ وما بعدها.

(٣٦) في تفاصيل ذلك انظر، د. هاني محمد دويدار، مرجع سابق.

(٣٧) د. نجوى ابراهيم البدالي، مرجع سابق، ص ٧٣.

(٣٨) د. الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص ٤١، هامش رقم (٣).

(٣٩) د. هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص ١٠ وما بعده.

(٤٠) د. دانا حمة باقي عبد القادر، عقد التأجير التمويلي، مفهومه وطبيعته القانونية، دراسة مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد ١٤، العدد ٥١، سنة ٢٠١٦، ص ٢٦.

(٤١) د. دانا حمة باقي عبد القادر، مرجع سابق، ص ٢٧.

(٤٢) في تفاصيل هذه الخيارات انظر، د. نجوى ابراهيم البدالي، مرجع سابق، ص ٣٦٧ وما بعدها.

(٤٣) د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥، مرجع سابق، ص ٢٦.

(٤٤) وذلك لأن عقد الإيجار التمويلي هو عقد من طبيعة خاصة، في الطبيعة القانونية لهذا العقد انظر، د. علاء الدين عبد الله فواز الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، دار الثقافة، الأردن، عام ٢٠٠٢، ص ١٧٩ وما بعدها.

(٤٥) د. دانا حمة باقي عبد القادر، مرجع سابق، ص ٥٣.

(٤٦) د. نبيل ابراهيم سعد، الملكية كوسيلة للضمان، مرجع سابق، ص ٧٦، كذلك انظر، د. نبيل ابراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٥١-٥٢.

(٤٧) فائق سعد الله عبد الجبار، نظام التمويل الإسلامي في العراق، رسالة ماجستير مقدمة إلى المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، عام ٢٠٠٩، ص ٨٣.

(٤٨) د. أكرم حداد، د. مشهور هذلول، النقود و المصارف، مدخل تحليلي ونظري، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، عمان، عام ٢٠٠٨، ص ٣٥.

(٤٩) راجع في ذلك المادة الثانية من قانون المصرف العقاري، رقم ١٦١ لسنة ١٩٧٦.

- (٥٠) د. مؤيد حميد مجدي، دور سياسات التمويل الإسكاني في الحد من أزمة السكن في العراق، مرجع سابق، ص ٤١٤.
- (٥١) وزارة الأعمار والإسكان العراقية، قسم التخطيط والإحصاء.
- (٥٢) وزارة الأعمار والإسكان العراقية، التقرير الرئيس لدراسة سوق السكن في العراق، ص ٢٧.
- (٥٣) في تفاصيل ذلك انظر، فائق سعد الله عبد الجبار، مرجع سابق، ص ١١٦ وما بعدها.
- (٥٤) الجمعيات التعاونية تأسست عام ١٩٤٤ وكان عددها (١١) جمعية، وكانت جمعية المساكن أبرزها، حيث تأسست عام ١٩٥٥.
- (٥٥) بنك تسليف التعاوني، تأسس بموجب القانون رقم (٦٥) لعام ١٩٥٦.
- (٥٦) د. إكرام عبد العزيز، د. لؤي الملاحوتش، التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الإشارة إلى بعض تجارب الدول العربية، مجلة المخطط والتنمية، جامعة بغداد عام ٢٠٠٨، العدد ١٩، ص ٢٩.