

أهداف القرض العقاري بين مقاصد الشريعة الإسلامية والتنظيم القانوني

**Objectives of the real estate loan between legal regulation
and the objectives of Islamic Sharia**

م.د. موفق علي حسن القيسي

M.D. Muwafq A .Hassoon Al-Qaisi

Mofaq.a.hason@st.tu.edu.iq

٢٠٢٥ م ١٤٤٧ هـ

المخلص

لقد سنَّ الله تعالى لخلقه سنناً تصطلح بها حياتهم وتنتظم بها شؤونهم وهي صالحة لكل زمانٍ ومكان، فاذا ما خالفوها أو عطلوها فيحل الاضطراب والفوضى في جميع شؤونهم، ومن بين هذه السنن تحريمه للربا، لما فيها من أضرار على حياة المجتمع ككل، فكان على المشرع حينما يقنن أو ينظم القروض بشكل عام أن يراعي هذه السنة الإلهية، فالقروض العقارية من حيث المبدأ تحقق أهدافاً اجتماعية وأخرى اقتصادية ومالية وصولاً إلى تحقيق التنمية المستدامة في المجتمع تتدرج ضمن مقاصد حفظ النفس والعقل، وهي بالمجمل تجسد نوعاً من التكافل الاجتماعي بين أبناء المجتمع، بيد أن الفوائد المفروضة على المقرض تقوض هذه الأهداف وتسفها، وتحول الهدف من التكافل الاجتماعي إلى الاستغلال الاجتماعي، مما يجعل منها أهدافاً صورية وليست أهدافاً حقيقية تسهم في تحسين ظروف المجتمع الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والمالية وغيرها، لذلك نهيب بالمشرع لإعادة النظر بتنظيم القرض العقاري بما يتوافق مع مقاصد الشريعة الإسلامية ويرسخ أهدافه بشكل مستدام.

الكلمات المفتاحية: القرض العقاري، الإسكان، الفائدة المالية، التكافل الاجتماعي، التنمية المستدامة.

Abstract

Allah, the Almighty, has decreed laws for His creation that regulate their lives and organise their affairs, and these laws are valid for all times and places. If they violate or disregard these laws, chaos and disorder will ensue in all their affairs. Among these laws is the prohibition of usury, because of the harm it causes to society as a whole. Therefore, when legislating or regulating loans in general, the legislator must take this divine law into consideration. In principle, mortgage loans achieve social, economic and financial objectives, leading to sustainable development in society. They fall within the objectives of preserving life and sanity, and in general embody a kind of social solidarity among members of society. However, the interest imposed on the borrower undermines and negates these objectives, transforming the goal of social solidarity into social exploitation, which makes them superficial objectives rather than real ones that contribute to improving the social, economic, political, financial and other conditions of society. Therefore, we call on the legislator to reconsider the regulation of mortgage loans in accordance with the objectives of Islamic law and to establish its objectives in a sustainable manner.

Keywords: Mortgage loan, housing, financial interest, social solidarity, sustainable development.

المقدمة

لما تعددت مهمة الأفراد في ضمان السكن الملائم بل واستحالت على بعضهم في ظل تزايد عدد السكان وتنوع حاجات الأفراد وتبدل اهتماماتهم، صار من الواجب على الدولة أن تتدخل في هذا الأمر لتضمن حصول الأفراد على السكن الملائم من خلال مجموعة أدوات من بينها القروض العقارية، والتي تعد من أبرز أدوات الدولة ووسائلها في تمويل المشاريع العقارية للإسهام في تعزيز التنمية الاقتصادية والإستقرار الاجتماعي وتعزيز التنمية المستدامة، إذ تحقق هذه القروض للأفراد إمكانية تملك السكن الملائم أو الاستثمار في الأصول العقارية، مما يحرك الاقتصاد الوطني ويدفع بعجلة التطور والتنمية في شتى مجالات الحياة في المجتمع.

فهذه القروض العقارية تحقق أهدافاً حيوية ومهمة سواءً كانت أهدافاً إجتماعية أو إقتصادية أو تنمية وغيرها على صعيد ترسيخ الإستقرار الاجتماعي والاقتصادي للمجتمع، ولأهميتها نضمها المشرع القانوني بقوانين وطنية مختلفة لضمان حقوق المقترضين والمقرضين على حدٍ سواء خلال تحديد التزاماتهما بشكل واضح لا يقبل الشك وتحديد ضوابط القرض العقاري كالمدة والاقساط وآلية الدفع التسديد ومقدار الفائدة المالية عنها وغيرها من الضوابط القانونية مما يعزز الثقة المالية والإستقرار في التعاملات المالية، لذلك احاطها المشرع بنصوص قانونية صارمة لضمان سلامتها وتحقيقها للغاية المرجوة منها.

بيد إن هذه القروض العقارية وفق ما جاءت به النظم القانونية تثير إشكالات كبيرة على صعيد الفقه الإسلامي تتعلق بمدى توافق هذه القروض وفق التنظيم القانوني مع مقاصد الشريعة الإسلامية، فالمشرع القانوني غالباً مايركز على الجانب الاقتصادي للقرض العقاري أكثر من الجانب الإنساني، ويتمحور جوهر الإشكال حول فرض الفوائد المالية على المقترض، وهو ما ينزع عن هذه القروض فاعليتها في تحقيق الأهداف التي حرص الشارع الكريم على تحقيقها من خلال هذه القروض، وجعل من هذه الأهداف أهدافاً صورية لا أهدافاً حقيقية مستدامة، وهنا يتجلى التباين في أهداف القرض العقاري بين الشريعة الإسلامية وبين المشرع القانوني.

من هذه الجزئية الجوهرية يتجلى أهمية دراستنا التي نخوض في فهم عمق أهداف القرض العقاري بين مقاصد الشريعة الإسلامية والتنظيم القانوني، من أجل الوصول الى بيان أثر وجود أو فرض الفوائد المالية على تحقيق أهداف هذه القروض، ومدى ترسيخ هذه الأهداف في المجتمع على المستوى البعيد والمستدام وسنبحث في ذلك وفق ما يأتي:

أولاً: أهمية الدراسة: تكمن أهمية هذه الدراسة من حاجة المجتمع الى تحقيق المواثمة التشريعية مع مقاصد الشريعة الإسلامية في مجال القرض العقاري، ويتم ذلك من خلال البحث عن التباين في أهداف القرض العقاري بين ما نظمه المشرع العراقي وبين ما جاءت به الشريعة الإسلامية لفهم طبيعة هذه الأهداف وعمقها ومدى تحقيق الفائدة المرجوة من القرض العقاري على المستوى البعيد والمستدام، وكل ذلك مرتبط بالفوائد المالية لهذه القروض، وأثرها في تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للقرض العقاري.

ثانياً: إشكالية الدراسة: تتمحور إشكالية هذه الدراسة في أثر الفوائد المالية للقروض العقارية في تحقيق أهداف القرض العقاري، للوصول إلى فهم سبب تحريم هذه الفوائد المالية في الشريعة الإسلامية، ولترابط بين ذلك وبين الأزمات الاجتماعية والاقتصادية والمالية وغيرها التي يتعرض إليها المجتمع.

ثالثاً: أهداف الدراسة: نهدف في هذه الدراسة الى بيان ما يأتي:

١. الأسس الشرعية والتشريعية للقرض العقاري
٢. أهداف القرض العقاري بشكل عام.
٣. أثر الفوائد المالية في تحقيق أهداف القرض العقاري.

رابعاً: فرضيات الدراسة: تنطلق هذه الدراسة من الفرضيات الآتية:

١. هنالك تبايناً جلياً في طبيعة أهداف القرض العقاري ومدى عمقها بين الشريعة الإسلامية وبين التنظيم القانوني.
٢. غالباً مايركز المشرع القانوني على البعد الإقتصادي أكثر منه على البعد الإنساني.
٣. إمتثال المشرع القانوني للشارع الكريم في تنظيم القرض العقاري يحقق أهدافاً حقيقية مستدامة للقرض العقاري.

خامساً: منهجية الدراسة: وجدنا من المناسب لهذه الدراسة اتباع المنهج التحليلي في استقراء النصوص القانونية النافذة الخاصة بالموضوع، وكذلك البحث في موقف الشريعة الإسلامية من هذه الأحكام، وهو ما يستلزم الاستعانة أيضاً بالمنهج المقارن لفهم تباين هذه الأهداف بين التنظيم القانوني والشريعة الإسلامية.

سادساً: هيكلية الدراسة: لعرض موضوع دراستنا بالشكل الذي يحقق الغاية العلمية منه، وجدنا من المناسب تقسيمه على ثلاثة مباحث: نبحت في الأول الأساس الشرعي والتشريعي للقرض العقاري،

بينما نخصص المبحث الثاني للبحث في أهداف القرض العقاري، وأخيراً ندرس في المبحث الثالث تباين أهداف القرض العقاري بين الشريعة الإسلامية والتنظيم القانوني.

المبحث الأول: الأساس الشرعي والتشريعي للقرض العقاري

بطبيعة الحال يستند القرض العقاري على مجموعة أسس معينة تنظمه وتضع الضوابط الخاصة به سواءً على صعيد الشريعة الإسلامية أم على صعيد التشريع العراقي، لذا سنبحث عن الأساس الشرعي للقرض العقاري الذي ورد في القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة، وكذلك نبحث في الأساس التشريعي للقرض العقاري والذي ورد في التشريعات العراقية النافذة المختلفة، ولتفصيل ما تقدم وفق ضوابط المنهج العلمي سنقسم هذا المبحث على مطلبين، نبحث في المطلب الأول في الأساس الشرعي للقرض العقاري، ثم نخصص الفرع الثاني للبحث في الأساس التشريعي للقرض العقاري.

المطلب الأول: الأساس الشرعي للقرض العقاري

من أبرز المعاملات المالية التي حثت عليها الشريعة الإسلامية هي القروض بشكل عام لما فيها من تجسيد للقيم الإسلامية ومبادئ الشريعة السمحاء، وقد وردت إشارات إلى القرض العقاري في الشريعة الإسلامية والتي سنوضح بعضها في القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة فقط من دون الخوض في مصادر الشريعة الأخرى وفق الفرعين الآتيتين:

الفرع الأول: القرض العقاري في القرآن الكريم

عند البحث في الآيات التي وردت في القرآن الكريم الخاصة بالقرض العقاري بالمعنى الحقيقي لا نجد لها إشارات مباشرة، بل يمكن أن نستدل عليها من خلال إشارات غير مباشرة للحث على القرض العقاري بمفهومه الإسلامي، فعلى سبيل التمثيل قال تعالى: "...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ"^(١).

فالبر (بكسر بالباء) هو مصلح جامع لكل معاني الخير وأفعاله، وقيل إن البر هو التوسع في فعل الخيرات أو الطاعات، وقد قال أغلب المفسرين هو اسم جامع للطاعات ولكل فعل مرضي يسعى المسلم عند القيام به إلى الكمال، فهو إحسان يحدوه حب الله وحب الخير للناس^(٢)، فالتعاون بين الناس

(١) سورة المائدة: الآية (٢).

(٢) هناء عبدالله سليمان: البر في القرآن الكريم، رسالة ماجستير، كلية الدعوة ووصول الدين، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، ١٤٢٦ هـ، ص ٢٤.

ومساعدة بعضهم البعض هو من أعمال البر التي تحت عليها شريعتنا الإسلامية السحاء والتي من بينها إقراض المحتاج وإغاثته، وبذلك يتحقق التكافل الاجتماعي في جميع مجالات الحياة. ولا يختلف أثنان في أن القرض العقاري يمكن أن يعد من ضمن أوجه البر التي حث عليها الله سبحانه وتعالى، إذ يحقق القرض العقاري ضمناً مهماً لتحصيل السكن الملائم للناس، ويدفع عنهم ذل الحاجة والعوز، لاسيما في أن السكن يحقق إحدى الضرورات الخمس في الإسلام^(١)، فقد يسهم القرض في حفظ النفس البشرية من خلال الحصول على السكن الذي يحفظ الإنسان من العوامل البيئية ومن الحيوانات المفترسة وغيرها من المهلكات، وقد قال الشاطبي: "والعادات راجعة إلى حفظ النفس والعقل من جانب الوجود أيضاً، كتناول المأكولات والمشروبات والملبوسات والمسكنات...."^(٢)، فالمسكن هو ضروري ولازم لحفظ النفس أو بقائها من جانب الوجود، أي يحقق لها الاستمرار في الحياة والوجود، ويحول بينها وبين المهلكات، وفوق ذلك يضمن المسكن إيواء الإنسان وعائلته ويحقق لهم الراحة والاستقرار؛ ليحفظوا بذلك انفسهم وأموالهم وأعراضهم، ففي الإسلام لا يجوز ترك أسرة أو فرد من غير إيواء؛ لأن ذلك سيؤدي إلى ضرر في نفسه وماله وعبادته وعرضه، ويشق عليه وعلى أسرته^(٣).

الفرع الثاني: القرض العقاري في السنة النبوية الشريفة

تأتي السنة النبوية الشريفة باعتبارها المصدر الثاني للشريعة الإسلامية، فقد قال الله تعالى "وَمَا آتَاكُمُ الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ"^(٤)، فهي الأخرى قد وضعت أساساً شرعياً للقرض العقاري من خلال الأحاديث الشريفة التي تبين فضل المسلم عند إقراض أخيه المسلم، فقد وردَ عن ابن مسعود أن النبي محمد (ﷺ) قال: " ما من مسلم يقرض مسلماً قرضاً مرتين إلا كان كصدقته مرة"^(٥)، وفي هذا الحديث الشريف دلالة واضحة على فضل

(١) والمراد بالضرورات أو المقاصد الخمس كما قال عنها أبي إسحاق الشاطبي هي: " ما لا بد منها في قيام مصالح الدين والدنيا بحيث اذا فقدت لم تجر مصالح الدنيا على استقامة، بل على فساد وتهاجر، وفي الأخرى فوت النجاة والنعيم، ومجموع الضروريات خمسة وهي: حفظ الدين والنفس والنسل والمال والعقل"، أبي إسحاق الشاطبي: الموافقات في أصول الشريعة، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٤، ص ٢٢٢.

(٢) د. عبدالله عبد اللطيف عبد الغفار: حفظ النفس مقصداً شرعياً ومبدأً إنسانياً، مجلة الشريعة والقانون كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، القاهرة، العدد السابع والثلاثون، ٢٠٢١، ص ٦٣.

(٣) د. حبيب إدريس المزوري و أحمد محمود أمين الحيايلى: حق السكن في الشريعة الإسلامية والتشريعات الوضعية، مجلة الرافدين للحقوق، كلية الحقوق، جامعة الموصل، الجزء (٢)، المجلد (٢٢)، العدد (٧٢)، ٢٠٢٠، ص ٣٣.

(٤) سورة الحشر: الآية (٧).

(٥) وتجدر الإشارة إلى أن الحديث رواه ابن حبان في صحيحه بإسناد إلى ابن مسعود، وفي الزوائد هذا إسناد ضعيف، لأن قيس بن رومي مجهول وسليمان بن يسير منفق على تضعيفه، للمزيد يراجع: أبي عبد الله محمد بن زيد القزويني

إقراض المحتاج وتفيس كربته، وهذا يمثل مرتبة متقدمة من مراتب التعاون والتكافل بين أبناء المجتمع الواحد.

كما وَرَدَ عن أنس ابن مالك أن النبي محمد (ﷺ) قال: "رأيت أُسْرِيَّ بي على باب الجنة مكتوباً: الصدقة بعشر أمثالها والقرض بثمانية عشر، فقلت يا جبريل: ما بال القرض أفضل من الصدقة؟ قال: لأن السائل يسأل وعنده والمستقرض لا يستقرض إلا لحاجة"^(١)، ولسنا في موضع يسمح لنا بتبني صحة الحديث أو البحث في إسناده؛ لأننا غير ذا اختصاص، بيد أن هذا الحديث يدل على فضل المقرض وعظيم أجره حتى أن أجره قد زاد على أجر المتصدق؛ وذلك لأنه يُغِيثُ المستقرض وينفس عن كربته.

المطلب الثاني: الأساس التشريعي للقرض العقاري

لو تجاوزنا ما جاء به دستور جمهورية العراق النافذ والذي نص على أن الدولة تكفل المقومات الأساسية للعيش في حياة كريمة والسكن الملائم للفرد والأسرة^(٢)، وركزنا في دراستنا على ما جاءت به التشريعات العراقية في تأكيد التنظيم التشريعي للقرض العقاري فإننا يمكن أن نرجعها إلى قسمين: القسم الأول يتعلق بالتشريعات العادية، أما القسم الثاني فيتعلق بالتشريعات الفرعية التي تصدرها السلطة التنفيذية، وهذا ما سنغوص فيه في الفرعين الآتيتين:

الفرع الأول: القرض العقاري في التشريعات العادية

لقد نظم المشرع العراقي القرض العقاري بنصوص قانونية ضمن قوانين متخصصة وأخرى قوانين ذات صلة بهذا الشأن ووضع ضوابطه وإجراءاته وضماناته ومؤسساته وغيرها مما يتعلق بالقرض العقاري، ويمكن إجمال هذه التشريعات القانونية كما يأتي:

أولاً: قانون المصرف العقاري رقم (١٦١) لسنة ١٩٧٦^(٣).

ويعد هذا التشريع أقدم القوانين النافذة على صعيد التشريعات العراقية التي تعنى بتنظيم القروض العقارية، إذ أنشأ هذا القانون مصرفاً متخصصاً بالقروض العقارية وأسماه المصرف العقاري يرتبط بوزير المالية ومنحه شخصية معنوية واستقلال مالي وإداري وأهلية كاملة لغرض تحقيق أغراض هذا القانون المتمثلة بشكلٍ أساس بتمكين المواطنين العراقيين من الحصول على السكن^(٤).

(ابن ماجة): سنن الحافظ أبي عبد الله محمد بن زيد القزويني ابن ماجة، الجزء الأول، كتاب الصدقات، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب المصرية، القاهرة، دون سنة طبع، ص ٨١٢.

(١) أبي عبد الله محمد بن زيد القزويني (ابن ماجة): المصدر السابق، الصفحة نفسها، ويذكر أن هناك من ضعّف هذا الحديث كأحمد وابن معين وأبو داود والنسائي وغيرهم.

(٢) المادة (٣٠) من دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥.

(٣) منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٢٥٦٦) في ١٠/١/١٩٧٧.

(٤) المواد (٢٠١) من قانون المصرف العقاري رقم (١٦١) لسنة ١٩٧٦.

فضلاً عن هذا الغرض الأساس وضع المشرع العراقي غرضاً آخرًا للمصرف العقاري يتمثل بالمساعدة في إقامة منشآت للأغراض السياحية، وحدد وسائل عدة لتحقيق هذه الأغراض تأتي في مقدمتها إقراض المواطنين والجمعيات التعاونية لغرض بناء وشراء الدور الجاهزة والمساكن، وكذلك تمتد وسائل المصرف العقاري لتصل إلى إقراض القطاع الخاص لغرض إنشاء منشآت سياحية وغير ذلك من الوسائل التي نص عليها القانون^(١).

ولم يغفل المشرع عن تحديد مجموعة ضوابط لضمان انسيابية القرض العقاري وضمان تحصيل مبلغ القرض والفوائد وحالات إخلال المتعاقد بشروط عقد القرض العقاري. ثانياً: قانون صندوق الإسكان العراقي رقم (٣٢) لسنة ٢٠١١^(٢).

ويعد هذا التشريع من التشريعات المهمة والمتخصصة في تمويل مشاريع الإسكان لتمكين المواطنين العراقيين — عدا إقليم كردستان — من بناء المساكن، إذ ينص القانون على إنشاء صندوق يسمى صندوق الإسكان العراقي يرتبط بوزارة الإسكان والإعمار ويُمنح شخصية معنوية وأهلية كاملة لتحقيق أهداف الصندوق التي نص عليها القانون بوسائل عدة أبرزها إقراض المصارف المجازة لتتولى إقراض المواطنين لبناء المساكن وإقراض الشركات لبناء المجمعات السكنية^(٣).

ووضع المشرع العراقي في هذا القانون شروط منح القرض العقاري وضوابطه المتمثلة بمدة عقد القرض العقاري وضمانات استرجاع مبلغه وغيرها من الضوابط التي نص عليها القانون^(٤). والجدير بالذكر أن الاختلاف الجوهرى بين هذا القانون وقانون المصرف العقاري هو أن الأخير يخول المتعاقد شراء الدور والمساكن أو بناءها، بينما قانون صندوق الإسكان خاص ببناء الدور أو المساكن فقط من دون إمكانية شرائها، فضلاً عن أن قانون المصرف العقاري يهدف للمساعدة في إقامة المنشآت السياحية بخلاف قانون صندوق الإسكان المتمثل بالمنشآت السكنية من دون المنشآت السياحية، وأبرز فرق بين كلا القانونين هو أن قانون صندوق الإسكان فقط من دون المصرف العقاري لم ينص على فرض فوائد مالية على مبلغ القرض العقاري، وهذا ما يقرب القرض العقاري من مفهوم القرض الحسن وفق قواعد الشريعة الإسلامية وسنفضل في ذلك في ثنايا هذه الدراسة.

(١) المادة (٣) من قانون المصرف العقاري رقم (١٦١) لسنة ١٩٧٦.

(٢) منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٤٢٢١) في ٥/١٢/٢٠١١.

(٣) المادة (٢) من قانون صندوق الإسكان العراقي رقم (٣٢) لسنة ٢٠١١.

(٤) المواد (١٣،٩) من قانون صندوق الإسكان العراقي رقم (٣٢) لسنة ٢٠١١.

ثالثاً: القوانين ذات الصلة

نظمت بعض القوانين التي تعالج أوضاع فئات معينة وتمنحهم امتيازات خاصة من بينها منح قروض عقارية لغرض بناء المساكن أو الدور والتي توفر أساساً تشريعياً للقروض العقارية، فعلى سبيل التمثيل قانون مؤسسة السجناء السياسيين النافذ الذي نص على منح قرض عقاري للمشمولين بهذا القانون أو ورثتهم لبناء قطعة أرض سكنية^(١)، وكذلك قانون مؤسسة الشهداء النافذ هو الآخر قد نص على شمول ذوي الشهيد بمنح قرض لبناء وحدات سكنية على قطعة الأرض السكنية التي تمنح لهم^(٢).

وعدا هذا وذلك فإن قانون حماية المعلمين والمدرسين والمشرفين والمرشدين التربويين أيضاً نص على إلزام وزارة الإسكان والبلديات العامة من تخصيص قطعة أرض سكنية للمشمولين بهذا القانون مع تخصيص قرض عقاري لبنائها لمن لم يستفد سابقاً^(٣).

الفرع الثاني: القرض العقاري في التشريعات الفرعية

ويراد بالتشريع الفرعي هو مجموعة القرارات الإدارية التي تتضمن قواعد عامة مجردة وموضوعية تصدر عن السلطة التنفيذية (الإدارة) لتسهيل تنفيذ التشريعات العادية، ويطلق عليها في الأنظمة أو اللوائح أو التعليمات^(٤)، وفي مجال التشريعات الفرعية الخاصة بالقروض العقارية هناك عدة أنظمة وتعليمات أصدرها البنك المركزي العراقي وبعض المصارف الحكومية يمكن أن تكون أساساً تشريعياً للقرض العقاري، سنعرج إلى بعضها في الفقرات الآتية:

أولاً: نظام المصرف العقاري رقم (٨) لسنة ١٩٧٩.

وضع هذا النظام لتسهيل تنفيذ قانون المصرف العقاري رقم (١٦١) لسنة ١٩٧٦، إذ تضمن مجموعة ضوابط وآليات قانونية للقروض العقارية تشكل أساساً تشريعياً للقروض العقارية على صعيد التشريعات الفرعية، وحدد ضمانات عدة لضمان تسديد مبلغ القرض واحتساب الفوائد، كما بين

(١) المادة (١٨) من قانون مؤسسة السجناء السياسيين رقم (٤) لسنة ٢٠٠٦، منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٤٠١٨) في ٦/٣/٢٠٠٦.

(٢) المادة (١٣) / أولاً) من قانون مؤسسة الشهداء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦، منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٤٣٩٥) في ٢٥/١/٢٠١٦.

(٣) المادة (٦) / أولاً) من قانون حماية المعلمين والمدرسين والمشرفين والمرشدين التربويين رقم (٨) لسنة ٢٠١٨، منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٤٤٨٦) في ٩/٤/٢٠١٨.

(٤) د. محمود خلف الجبوري: القضاء الإداري في العراق وفق أحدث التطورات التشريعية والقضائية، دار المرتضى، بغداد، ٢٠١٣، ص ٣٦—٤٥.

صلاحيات مجلس إدارة المصرف العقاري وغيرها من التفاصيل التي لا نجد ضرورة لسردها في هذا المقام^(١).

ثانياً: النظام الداخلي للمصرف العقاري رقم (٢) لسنة ١٩٩٩.

ويعد هذا النظام الداخلي أكثر تفصيلاً لعمل لمصرف العقاري من حيث تحديد الأهداف النشاطات وبيان آلية إدارة المصرف وتحديد هيكلته وتشكيلاته، كذلك تضمن هذا النظام الداخلي بيان مفصل لمجلس إدارة المصرف المتعلقة بضوابط منح القروض العقارية، وتحديد آلية اجتماعاته وغيرها من تفاصيل عمل المصرف العقاري من أجل تحقيق الغرض الأساس من إنشائه وهو تمكين المواطنين من بناء الدور أو شرائها والمساعدة في إقامة المنشآت الخاصة لأغراض السياحة^(٢).

ثالثاً: تعليمات المصارف الحكومية.

تعتمد المصارف في منح القروض العقارية على تعليمات يصدرها البنك المركزي ومصارف أخرى، فقد أصدر المصرف العقاري ومصرفي الرشيد والرافدين تعليمات خاصة بالقرض العقاري تحدد شرط منح القرض من حيث تحديد مبلغ القرض ومدته وآلية منحه ومراحلها والفوائد المترتبة عليه، وكذلك تحديد الفئات المشمولة وأعمارهم والضمانات المطلوبة وغير ذلك من شروط منح القرض العقاري^(٣).

المبحث الثاني: اهداف القرض العقاري

إن مسألة القرض العقاري هي من المسائل التي ترتبط بحياة الأفراد بشكل مباشر مما تنعكس آثارها على مجمل حياته بمختلف أبعادها الاجتماعية والاقتصادية وغيرها، والمتتبع لأهداف القرض العقاري يجد توافقاً ظاهرياً من حيث العناوين الرئيسية في أهداف القرض العقاري بين ما جاءت به الشريعة الإسلامية وما جاءت به التشريعات القانونية سواءً من جانب تحقيق الأهداف الاجتماعية أم الاقتصادية، بيد أنها في الحقيقة تتفاوت من حيث طبيعة هذه الأهداف وعمقها، مما يجعل التوافق بينها توافقاً ظاهرياً وليس توافقاً حقيقياً، وهذا ما سنحاول بيانه في المبحث الثالث من هذه الدراسة، وسنركز على البحث في الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للقرض العقاري وأثرها على التنمية المستدامة خدمةً لأهداف دراستنا من دون التفصيل بباقي الأهداف لذلك سنقسم هذا المبحث على مطلبين: نبحت في

-
- (١) نظام المصرف العقاري رقم (٨) لسنة ١٩٧٩، جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٢٧٠٨) في ٣٠/٤/١٩٧٩.
 - (٢) النظام الداخلي للمصرف العقاري رقم (٢) لسنة ١٩٩٩، جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٣٧٧٢) في ٣/٥/١٩٩٩.
 - (٣) تعليمات المصرف العقاري منشورة على شبكة الأنترنت على الرابط: <https://reb.gov.iq> تاريخ الزيارة ١٢/٥/٢٠٢٤، وتعليمات مصرف الرشيد منشورة على شبكة الأنترنت على الرابط: <https://www.rasheedbank.gov.iq> تاريخ الزيارة ١٢/٥/٢٠٢٤، وكذلك تعليمات مصرف الرافدين منشورة على شبكة الأنترنت على الرابط: <https://www.rafidain-bank.gov.iq> تاريخ الزيارة ١٢/٥/٢٠٢٤.

الأول الأهداف الاجتماعية للقرض العقاري، ثم نخصص الثاني للبحث في الأهداف الاقتصادية للقرض العقاري وأثرها في استدامة التنمية.

المطلب الأول: الأهداف الاجتماعية للقرض العقاري

لطالما كانت حاجة الإنسان إلى سقف لإيوائه وأسرته وتوفير الحماية لهم من أولى أولوياته، فكما قيل إن السكن موطن القلب، وهذا الأمر يحمل قيمة مادية ومعنوية للفرد، ومن هذا المنطلق نجد أن للقرض العقاري أثراً بالغاً على الحياة الاجتماعية للفرد، لا سيما ذوي الدخل المحدودة، ويتجلى هذا الأثر على المستوى الصحي والمستوى التعليمي أو الترفيهي وحتى المستوى الأخلاقي للأفراد والأسر.

فعلى صعيد المستوى الصحي يحقق الحصول على سكن ملائم للفرد والأسرة مستوى صحي جيد لما يحققه من استقرار نفسي ويدفع لمزيد من الاهتمام بالجانب الصحي للفرد والأسرة بسبب توافر الأموال اللازمة لذلك بعد أن تم ضمان أبرز أولوية من أولويات حياتهم وهو السكن المناسب وتحويل الأموال التي كانت تدفع لإيجار المسكن إلى جوانب أخرى من بينها الجانب الصحي والاهتمام باللياقة البدنية، فقد لا يكفي دخل الأسرة لسد حاجاتها الأساسية مما يدفعها إلى التفضيل بين الأولويات، وقد تضحى الأسرة ببعض الجوانب الصحية غير الملحة مقابل ضمان السكن الملائم، لذلك خلصت بعض الدراسات أن كبر حجم الأسر وشدة التزاحم وضيق المنازل قد تؤدي إلى مشكلات اجتماعية تتجلى بعدة صور من بينها سوء الأحوال الصحية للأسرة^(١).

هذا من جانب ومن جانب آخر يظهر أثر القرض العقاري بضمانه السكن الملائم للأسر على صعيد المستويات العلمية والأدبية لهم، ويتجلى هذا الأثر بشكل أكثر وضوحاً في المستوى العلمي للأبناء، فكما سبق لنا القول أن الوفرة المالية للأسرة تدفعها لتحسين مستويات حياتها المختلفة ومنها المستوى العلمي أو الأدبي أو حتى المجالات السياحية والترفيهية، وقد توصلت كثير من الدراسات إلى أنه كلما عانت الأسرة من مشاكل السكن وعدم الاستقرار في منزل واحد انعكس ذلك على المستوى العلمي والفكري لأفرادها ويظهر ذلك على مستوى التحصيل الدراسي لأبنائها بشكل أوضح^(٢).

وغير هذا وذاك هناك أثراً للقرض العقاري على المحافظة على المستوى الأخلاقي للفرد والأسرة والمجتمع على اعتبار أن المسكن يحفظ خصوصيات الأفراد والأسر والحيلولة دون انتهاكها من قبل الآخرين، وهذا الأمر يسهم بالتمسك بالقيم الأخلاقية ومبادئ الآداب العامة السائدة في

(١) حسين خليل إبراهيم: الاكتظاظ السكاني وتأثيراته الاجتماعية والأمنية- دراسة ميدانية في مدينة بغداد، مجلة مداد الآداب، كلية الآداب، الجامعة العراقية، العدد عشرون، المجلد العاشر، ٢٠٢٠. ص ٤١٨.

(٢) د. منية بن عياد: تأثير العوامل الاجتماعية والاقتصادية للأسرة في التحصيل الدراسي للأبناء، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، مركز ابن العربي للثقافة والنشر، القدس، فلسطين، المجلد الثالث، العدد السابع، ٢٠٢٣، ص ٢٩٠.

المجتمع، لاسيما إن كان المسكن ملكاً خاصاً يؤوي العائلة بشكل دائم ومستقر نوعاً ما، لهذا تفرز أزمة السكن مشاكل اجتماعية كثيرة منها التفكك الأسري، خاصةً يظهر هذا التفكك على الأطفال من خلال اضطرابات نموهم العقلي والعاطفي واضطرابات حياتهم الدراسية والمعايير الأخلاقية لديهم وتنشئتهم الاجتماعية وتكوين شخصياتهم، لذلك تظهر هذه الآثار في المناطق السكنية المزدهمة أكثر منها في المناطق الأقل اكتظاظاً^(١).

وقد توصلت كثير من الدراسات إلى أن السكن العمودي بما يمثله من ضيق المكان والغرف لا يتماشى مع خصوصيات كثير من الأسر وثقافتهم لاسيما في دولنا العربية، يحد من التزاوج بين الأقارب والجيران وحصرها في مناسبات محدودة، مما يترتب عليه إضعاف الروابط الأسرية وتغيير في النظم الأخلاقية^(٢)، وهذا ما ينطبق بطبيعة الحال على أغلب السكن بالإيجار لاسيما إن كان المسكن لا يلبي طموح الأسرة بسبب ضيقه أو درجة عمرانه والذي تضطر إليه الأسرة بسبب الصعوبات المادية وارتفاع بدلات إيجار العقارات، فالمستأجر لا يرى ضرورة في ترسيخ الروابط الاجتماعية مع الجيران، لأنه يرى أن وجوده في المنطقة مؤقت وغير مستقر، وهذا الأمر يسهم بضعف هذه الروابط الاجتماعية والقيم الأخلاقية السائدة في المجتمع^(٣).

وهناك أثراً للقرض العقاري في الحياة الاجتماعية للفرد والأسرة والمجتمع أكثر دلالة مما سبق، وهو ما يتجلى برفع نسب الزواج بين الشباب، فلطالما شكل المسكن أبرز معوقات الزواج وتكوين الأسرة وخاصة في السنوات المتأخرة الماضية في ظل عدم استقرار الأوضاع المادية للأفراد سواءً على صعيد فرص العمل أم على مستوى ضمان دخل مناسب للفرد، وهذا ما دفع كثير من الشباب للعزوف عن الزواج، ولا يختلف اثنان في أن الزواج يحقق استقراراً نفسياً واجتماعياً، ويسهم برفع المستوى الاجتماعي للفرد على شتى الصعد الاجتماعية، وقد انتهت كثير من الدراسات إلى أن ابرز مقوم لزواج الشباب هو امتلاك السكن المناسب والمستقل للحياة الزوجية^(٤).

(١) حسين خليل إبراهيم، مصدر سابق، ص ٢٤٢، وحاتم يونس محمود: الخلافات الزوجية وانعكاساتها على الأسرة، مجلة دراسات موصليّة، مركز دراسات الموصل، جامعة الموصل، العدد (٣٠)، ٢٠١٠، ص ١٢١-١٢٣.

(٢) رندا فرحات: انعكاسات المسكن العمودي على العلاقات الأسرية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خضير- بسكرة، الجزائر، ٢٠١٩، ص ٧٢.

(٣) سهى حمزاوي: أثر البناء العمودي على واقع حياة الأسرة والطفل، مجلة العمارة وبيئة الطفل، جامعة باتنة، الجزائر، العدد (٣)، ٢٠١٧، ص ٣٣.

(٤) شريف محمد عوض: اثر ارتفاع تكاليف الزواج في تأخر سن الزواج، مجلة حوليات، كلية الآداب، جامعة عين شمس، مصر، المجلد (٤٤)، ٢٠١٦، ص ٢٢٣ وما بعدها.

المطلب الثاني: الأهداف الاقتصادية للقرض العقاري وأثرها في استدامة التنمية

تحتل العقارات الجزء الأكبر من الأصول المالية للأفراد والأسر، إذ تتولى السياسات الإسكانية الناجحة تمويل إنشاء العقارات، لأن قطاع العقارات يعد نشاطاً مهماً لأي اقتصاد، ويشكل محركاً رئيسياً للنمو الاقتصادي، وهو يرتبط ارتباطاً وثيقاً بباقي القطاعات الاقتصادية والتنموية، وهو ما يدفع الدول لإطلاق القروض العقارية كجزء من سياسة الإسكان ودفعة إضافية للاقتصاد والتنمية في الدولة.

والمتتبع لتأثير القروض العقارية في الجانب الاقتصادي يجد أنه يتجلى في عدة محاور أبرزها أن القروض العقارية سواءً تلك الموجهة لبناء المساكن أو تلك الموجهة لإنشاء المرافق السياحية تسهم مساهمة واضحة في الاقتصاد من خلال زيادة الإنتاج وزيادة الطاقات الإنتاجية للمواد المرتبطة بإنشاء العقارات ومواد البناء ومستلزماتها وأثاث المنازل وغير ذلك من الصناعات الأخرى، وهذا سيخلق من جهة أخرى فرص عمل جديدة وتشغيل الأيدي العاملة المعطلة، حتى قيل بأن قطاع بناء العقارات يحرك (٨٠) قطاعاً اقتصادياً آخر، فعند تفعيل قطاع البناء سيعمل المهندسون والفنيون والمقاولون وغير ذلك من الصناعات والحرف التي قد تصل إلى (٤٠) مهنة أو حرفة ترتبط بقطاع البناء والعقارات^(١)، مما يرفع دخول الأفراد ويحسن أوضاعهم المالية ودفع عجلة الاقتصاد بشكل عام عن طريق توفير السيولة النقدية لبناء العقارات وشرائها وتنشيط حركة الاستثمار والتداول على صعيد سوق العقارات^(٢).

وهناك أثراً غير مباشر للقرض العقاري يتعلق بانتعاش الصناعات الأخرى كالصناعات الدوائية وقطاع المنتجات الغذائية وغيرها من القطاعات الاقتصادية غير المرتبطة بإنشاء العقارات نتيجة لإقبال الأفراد على هذه المنتجات بسبب انتعاش سوق العمل وارتفاع دخل الفرد، وقد يصل هذا الأثر إلى قطاع التعليم والسياحة، لذا يظهر أثر القرض العقاري في التنمية الاقتصادية بشكل مباشر وغير مباشر.

كما قد تصل الوظيفة الاقتصادية للقرض العقاري إلى زيادة الإيرادات الضريبية بشتى أنواعها من خلال زيادة الإيرادات الضريبية التي تعد مصدراً مهماً من مصادر الدخل لاقتصاديات أغلب الدول كونها تؤثر في بناء هذه الاقتصاديات وهي أداة فاعلة لتحفيز الاستثمار والنمو وإعادة توزيع

(١) د. ضرغام خالد عبد الوهاب: مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة الكوفة، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان (٢٠١٥)، ٢٠١٥، ص ٢٠٨.

(٢) د. علاء حسين علي: اتفاق التمويل العقاري، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، كلية القانون، جامعة القادسية، العدد الثاني، المجلد الثاني، ٢٠٠٩، ص ٩٥.

الدخل بما يحقق الاستقرار الاقتصادي^(١)، فالسلع والأدوات المستخدمة في بناء العقارات وتلك الأدوات اللازمة لتأثيث وتجهيزها تسهم في تعظيم الوعاء الضريبي عن طريق زيادة إنتاج هذه الأدوات وتداولها أو استيرادها من الخارج، وبذا يزداد الوعاء الضريبي بالنسبة لضريبة الإنتاج والضريبة الكمركية وضريبة الاستهلاك التي تفرض على ما ينفقه الشخص على السلع والخدمات الاستهلاكية كافة^(٢)، أضف إلى ذلك يسهم الانتعاش في سوق العقارات وزيادة الإنشاءات العقارية في تعظيم دخل الأفراد وخلق فرص عمل إضافية، الأمر الذي يسهم بتعظيم الوعاء الضريبي لضريبة الدخل التي تفرض على دخل الأفراد^(٣).

صفوة القول يحقق القرض العقاري وظيفة اقتصادية تتمثل في زياد الإنتاج من خلال زيادة الطلب على مواد البناء وأثاث العقارات ومستلزماتها، وخلق فرص العمل على صعيد المهن أو الحرف المرتبطة بالإنشاءات العقارية وإنعاش الاستثمار في مجال العقارات، فضلاً عن أن القرض العقاري يعظم الإيرادات الضريبية ويحقق مردود مالي إضافي يستخدم في تحريك عجلة الاقتصاد والتنمية في الدولة.

إن كل ماسبق ينعكس بالإيجاب على تحقيق التنمية المستدامة في المجتمع، نتيجة للترابط الوثيق بين الفرد ومجتمعه، وهو ما يدفع بعجلة الاقتصاد والإنتاج وتحقيق التنمية المستدامة والتقدم في شتى المجالات، فالقرض العقاري يمكن أن يشكل محركاً دافعاً نحو تحقيق أهداف التنمية المستدامة لاسيما وإذا ماتم دمج سياسات التمويل العقاري مع المعايير البيئية، فذلك سيحفز الاستثمار ويدعم التشغيل ويسهم بتعزيز استقرار سوق الإسكان، والمتتبع لجهود بعض الدول في مجال الإسكان كماليزيا على سبيل التمثيل يظهر دقة ما ندعي، فقد أسهمت جهودها في توفير السكن الملائم لأفراد الشعب في تحقيق طفرات نوعية على صعيد العلوم والصناعة والتنمية بشكل عام^(٤).

(١) منتصر حمد شيحان ود. هناء عوض حسين: أثر الضريبة العقارية في تعظيم الإيرادات الضريبية، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، جامعة بغداد، المجلد (١٨)، العدد (٦٣)، ٢٠٢٣، ص ١٣٨.

(٢) د. رائد ناجي: علم المالية العامة والتشريع المالي في العراق، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، دون سنة طبع، ص ٩٢.

(٣) للمزيد ينظر: عبد العال الصكبان: علم المالية العامة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، مطبعة دار الجمهورية، بغداد، ١٩٦٧، ص ٢١٣ وما بعدها.

(٤) ماهر جبار الخليفي: سياسة الإسكان في ماليزيا وإمكانية الاستفادة منها، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة الكوفة، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان (٢٠١٥)، ٢٠١٥، ص ٢٣٣-٢٣٥.

المبحث الثالث: تباين أهداف القرض العقاري بين الشريعة الإسلامية والتنظيم القانوني

إن كل ما سبق ذكره يتعلق بأهداف القرض العقاري بشكل عام يظهر توافقاً ظاهرياً بين الشريعة الإسلامية والقانون من حيث العنوان العريض، بيد أنها من حيث المضمون تتفاوتت تفاوتاً مبيناً، إذ إن عمق هذه الأهداف وطبيعتها هي من تميز الشريعة الإسلامية في تنظيمها للقرض العقاري عن المشرع القانوني، وقد أثبتت التجارب البشرية صدق ما ندعيه، فعلى الرغم من كثرة الإقراض العقاري الذي تقوم به المؤسسات المالية الحكومية وغير الحكومية، إلا أننا لم نلاحظ التغيير المطلوب بالنسبة للظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية للفرد والمجتمع نتيجة هذه القروض، والسبب يكمن بشكل أساس كما يبدو لنا في فرض الفوائد على القروض والتي من شأنها أن تثقل كاهل المقترض وتتراكم بذمته الديون.

ومن غير الخوض في حرمة الفوائد المالية (الربا) التي تفرض على مبالغ القروض العقارية وأدلتها الشرعية بحسب ما جاءت به الشريعة الإسلامية، فذلك جليٌّ لكل ذي بصيرة، فإننا سنبحث في أثر هذه الفوائد في أهداف القرض العقاري الاجتماعية والاقتصادية، لذا سنقسم هذا المبحث على مطلبين: نبحث في المطلب الأول: أثر الفوائد المالية في الأهداف الاجتماعية للقرض العقاري، ونخصص المطلب الثاني للبحث في أثر الفوائد المالية في الأهداف الاقتصادية للقرض العقاري.

المطلب الأول: أثر الفوائد المالية في الأهداف الاجتماعية للقرض العقاري

لطالما اعتبرت الشريعة الإسلامية أن قوام المجتمع وسبب بقاءه وتماسكه هو بناء الفرد، لذا سعت لبناء المجتمعات على أسس أخلاقية رصينة من خلال بناء الفرد روحاً وسلوكاً، فقد حثت على الإيثار والتعاون بين أبناء المجتمع في جميع الظروف والأحوال، واعتمدت على مجموعة أدوات أو صور للوصول إلى هذه الغاية السامية من بين هذه الصور القرض بشكل عام، فالقرض يحمل أسمى معاني التعاون وأوضح سبل التضامن أو التكافل بين أبناء المجتمع، لا سيما القرض العقاري لما يحققه من ضمان السكن الملائم للفرد والأسرة وقضاء حوائج المحتاجين وتنفيس كرباتهم.

انطلقت الشريعة الإسلامية في تنظيمها للقروض من نظرية التضامن الاجتماعي أو التكافل الاجتماعي، تلك النظرية التي تقتضي التعاضد أو الترابط بين الفرد والمجتمع، أي بين الأفراد بعضهم ببعض، فيساعد غنيهم فقيرهم، ويتراحمون فيما بينهم، ويتعاونون في تنفيس كربة المكروب، وقضاء حاجة المحتاج، فيصير الفرد في كفالة مجتمعه، فيقوم له المجتمع بما يلزم عند الحاجة، وبهذا تكون القوى البشرية في المجتمع متضامنة في ضمان مصلحة الفرد^(١).

(١) د. عبد العال أحمد عبد العال: التكافل الاجتماعي في الإسلام، الشركة العربية للنشر والتوزيع، مصر، دون سنة طبع، ص ١٣.

وعلى هذا الأساس حرمت الشريعة الإسلامية الفوائد الربوية، لما تتسبب به في نسف مبدأ التكافل الاجتماعي، فيشعر الفقير بضعف الحال وقسوة المآل، إذ يستغل المجتمع فاقة حاجته، فعلى الرغم من أنه قد يضمن حصوله على المسكن من خلال القرض العقاري، إلا أن الفوائد المفروضة عليه ترزع ثقته بالمجتمع وتشعره بالطبقية، مما يضعف عنده روح المواطنة ويفقد لذة الحياة وطعم التكافل المتمثل بروح الإخوة، ذلك التكافل الذي عبرت عنه الشريعة الإسلامية بمفهوم الجسد الواحد حين قال النبي الكريم محمد (ﷺ) " مثل المؤمنين في توادهم وتراحمهم وتعاطفهم مثل الجسد إذا اشتكى منه عضوٌ تداعى له سائر الجسد بالحمى والسهر"^(١).

لذلك يظهر أثر هذه الفوائد على حياة الأفراد والأسر والمجتمعات بشتى صعدها الاجتماعية والاقتصادية والمالية والسياسية، وهذا ما يفقد القرض العقاري وظائفه أو أهدافه المرجوة، فعلى صعيد الأهداف الاجتماعية للقرض العقاري تتسبب الفوائد الربوية في إضعاف ما قد اشرنا إليه في المبحث السابق من أهداف اجتماعية على المستوى الصحي أو التعليمي أو الأخلاقي للفرد والأسرة، فما تسببه الفوائد المالية على القرض العقاري يسهم بتراكم ديون المقرض وأسرتة ويزيد من ضغط الأعباء المادية المعيشية عليهم، وهذا الأمر يدفعهم إلى سلوك أحد سبيلين لا ثالث لهما: إما التضحية ببعض احتياجاتهم الضرورية أو تأجيلها - هو الطريق الغالب - كالتضحية بالاهتمام بالجانب الصحي للفرد أو الأسرة أو الجانب العلمي أو الفكري أو تأجيل ذلك حتى تسديد القرض والفوائد، وبذلك يفقد القرض العقاري هدفه الاجتماعي المعول عليه في إصلاح أحوال المقرض وتحسين ظروفه وظروف أسرته الاجتماعية.

أو قد تسهم هذه الديون في دفع المقرض لسلوك السبيل الثاني - وهو الأخطر - نتيجة الإحباط والشعور بالحاجة واستغلال المجتمع لتلك الحاجة وهو البحث عن طرق وأساليب للحصول على المال حتى وان كان ذلك بشكل غير مشروع كالسرقة أو الاختلاس أو الرشوة أو غير ذلك من الوسائل غير المشروعة، الأمر الذي قد يسهم بانحراف سلوك المقرض، فيقع ضحية انكسار القيم الأخلاقية في داخله، فالفقر والإحباط يعدان من أبرز عوامل انحراف السلوك الاجتماعي للفرد وجنوحه إلى ارتكاب الجريمة، حتى سادت قديماً مقولة مفادها أن البؤس هو مصدر الجريمة، وقد نادى كثيرون بضرورة القضاء على الفقر للقضاء على الجريمة^(٢)، وقد ظهرت نظريات عدة لتفسير ظاهرة الجريمة من بينها

(١) د. موسى شاهين لاشين: فتح المنعم شرح صحيح مسلم، الجزء العاشر، الطبعة الأولى، دار الشروق، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ٥٩.

(٢) د. رمسيس بهنام: محاضرات في علم الإجرام، الجزء الثاني، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ١٩٦١، ص ٧ وما بعدها، غير أننا لا نتفق مع هذه المقولة بشكل تام، بل نرى صحتها نسبياً، فنقول أن البؤس هو أحد مصادر الجريمة.

النظريات الاجتماعية التي تعزو أسباب الجريمة إلى العوامل البيئية المحيطة والتي حاولت أن تفسر العلاقة بين الجريمة والظروف الاقتصادية، فوجدوا أصحاب هذه النظريات أن الفقر يولد الجريمة، غير أنهم قد تعرضوا للنقد على اعتبار أن الأمر لا يؤخذ على إطلاقه^(١).

المطلب الثاني: أثر الفوائد المالية في الأهداف الاقتصادية للقرض العقاري

كانت ولم تزال الفوائد المالية محلاً لتفسير الأزمات المالية التي تضرب الاقتصاد العالمي، فكلما أطلت أزمة مالية ازدادت أصوات الاقتصاديين بوجوب إعادة النظر بسعر الفوائد المصرفية بوصفه أبرز معالجات الأزمات المالية، تلك الأزمات التي تعني من بين ما تعنيه "الاضطراب الحاد والمفاجئ الذي يزعزع التوازنات الاقتصادية السائدة في الأسواق العالمية مما يتبعه من انهيار المؤسسات المالية أو المصرفية وقد تصل تداعياتها إلى قطاعات اقتصادية أخرى في الدولة أو عدة دول"^(٢).

وقد أرجع كثير من الاقتصاديين أسباب الأزمات المالية لاسيما الأزمة المالية عام ٢٠٠٨ في الولايات المتحدة إلى آثار القروض العقارية بشكل أساس، إذ ظهرت البوادر الأولى لهذه الأزمة عندما انفجرت فقاعة سوق العقارات فيما يطلق عليه بأزمة الرهن العقاري، فقد دفع الجشع ونسبة الفوائد المالية العالية المصارف في الولايات المتحدة إلى منح القروض العقارية بشكل كبير، حتى وصل الأمر إلى إقراض الأشخاص ذوي الدخل المحدود والذي يتضح من تحليل إمكانياتهم المادية بأنهم غير قادرين على تسديد القروض وفوائدها عند حلول آجالها، وهذا ما دفع بهم وبغيرهم ممن يملكون عقارات إلى سحب قروض جديد بضمان رهن عقاراتهم ضماناً للتسديد، ولم تتوانى المصارف عن منح هذه القروض في ضل ارتفاع نسبة الفوائد عليها نظراً لارتفاع أسعار العقارات في الولايات المتحدة آنذاك، وهذا ما زاد الأمر تعقيداً، وتحولت هذه العقارات إلى أصول مالية تباع وتشتري في الأسواق المالية وازدادت المنازعات بشأنها نتيجة رفض ملاكها عدم تسديد الأقساط، وهذا الأمر قد دفع سوق العقارات إلى التداعي، فهبطت أسعار العقارات إلى أقل من مبلغ القرض نفسه، وأمام نقص السيولة المالية لدى المصارف نتيجة لعدم تمكن المقترضين من سداد أقساط القروض اضطرت هذه المصارف إلى بيع هذه العقارات بأسعار بخسة مما أدى إلى إفلاسها وامتد هذا الانهيار ليصيب باقي القطاعات الاقتصادية الأخرى في الولايات المتحدة وباقي اقتصاديات الدول الأخرى^(٣).

(١) د. محمد أبو العلا عقيدة: أصول علم الإجرام، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٢٠، ص ٢٧١-٢٧٤.

(٢) عرفان تقي الحسني: التمويل الدولي، دار مجدلاوي للنشر، عمان، الأردن، ١٩٩٩، ص ٢٠٠.

(٣) د. سعد خليفة العبار: الأزمة المالية العالمية والرأب رؤية إسلامية، دون مكان وزمان طبع، ص ٩٣ وما بعدها.

وهنا نتساءل عن السبب الذي دفع بالمصارف والمؤسسات الإقراضية إلى الإفراط في منح القروض العقارية وبضمانات غير كافية أبان الأزمة المالية في الولايات المتحدة عام ٢٠٠٨؟ فالمتتبع للأمر يجد أنه في الولايات المتحدة تم إقراض ما يقرب من ٤ ترليون دولار في عام ٢٠٠٣ كان (٨٥%) منها قروض عقارية، وظلت هذه النسبة نفسها تقريباً في السنوات اللاحقة^(١).

وللإجابة على ذلك مرتبط بالسعي المحموم للحصول على الأموال عن طريق الفوائد المالية الربوية الفاحشة من غير التفكير في المصلحة العامة في ظل النظام الرأسمالي الذي يؤمن بمقولة (أن النقود تلد النقود) بعيداً عن الوظيفة الأساس للنقود وهي مقياس للقيم والسلع والخدمات، وهي بالأساس أداة مهمة في للتأثير على النشاط الاقتصادي بتأثيرها على حركة الإنتاج والاستثمار، وهذا الذي جعل كثير من الاقتصاديين يعزون الأزمات المالية إلى طبيعة النظام الرأسمالي الذي يتعامل بالفوائد الربوية وانتشار الفساد الأخلاقي، فأسباب الأزمة وفق وجهة نظرهم تدور بجملة أسباب تتمحور حول الفوائد الربوية، كجدولة الديون بسعر فائدة اعلى واستبدال قرض واجب السداد بأخر ذي فائدة أعلى^(٢).

ونرى أن هؤلاء الاقتصاديين قد وضعوا الأصبع على الجرح، فعلى الرغم مما يدعيه معارضيه من المدافعين عن النظام الرأسمالي الذين يرون في الفوائد الربوية أداة للتحكم ببعض المتغيرات الاقتصادية، كالححد من الاستهلاك أو توجيه الاستثمار، إلا انه يبدو لنا أن هذه المبررات لا تبيح فرض الفوائد المالية الربوية أو التعامل بها، لأنها تساعد على استئثار الفساد الأخلاقي وتحكم أصحاب الأموال بالمجتمع ككل، وتعميق التفاوت الطبقي بين أبناء المجتمع وتجريدهم من المعاني الإنسانية والتكافل الاجتماعي وأن يسود بينهم الحقد والحسد وغيرها، ودليلنا على ذلك هو تعاقب الأزمات المالية التي تضرب الأسواق العالمية وان شرارتها في الغالب هي بسبب الفوائد المالية الربوية ومضاعفاتها، لذلك هاجم بعض الاقتصاديين الغربيين هذه الفوائد مثل (آدم سميث) الذي يلقبونه بأبو الاقتصاديين، فقد أقر " أن التنمية الحقيقية والاستخدام الرشيد لعوامل الإنتاج لن يتحقق إلا اذا كان سعر الفائدة صفرًا" مبرراً رأيه بأن الفائدة تركز الأموال بحوزة فئة قليلة تتحكم بالثروة وتسيطر على المجتمع بأسره، بل أزداد فوق ذلك الاقتصادي الفرنسي (موريس) حينما حلل أسباب الأزمة المالية وحدد شرطين لإعادة التوازن إلى الاقتصاد وهما: تعديل معدل الفائدة إلى حدود الصفر ومراجعة

(١) مارتن نيل بيلي و روبرت ليتان و ماثيو جونسون: أسباب الأزمة المالية، ترجمة محمد احمد مهدي، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، مجلد (١٥)، العدد (٢)، ٢٠٠٩، ص ٢١، أشار إليها: د. سعد خليفة العبار: مصدر سابق، ص ٨٢.

(٢) د. سعد خليفة العبار: مصدر سابق، ص ١٤٥.

معدل الضريبة إلى حدود ٢,٥%، وهذا الشرطان يطابقان بالضبط ما أمرت به الشريعة الإسلامية من تحريم الربا وتحديد نسبة الزكاة في الأموال^(١).

وأمام هذه الحقائق المدوية في النظام الرأسمالي وبغية امتصاص ارتدادات الأزمة المالية في الولايات المتحدة الأمريكية فقد خفض البنك الفيدرالي سعر الفائدة عدة مرات وصولاً إلى نسبة (٢,٥%) في عام ٢٠٠٧ كمحاولة منه لمواجهة الأزمة المالية، وكذا فعل البنك المركزي الياباني الذي خفض نسبة الفائدة إلى (٠,٠١%) سعياً منه إلى تعزيز الاقتصاد الياباني أبان أزمة عام ٢٠٠٨، وهو نفس المسار الذي سارت عليه بنوك بعض الدول الأخرى كإنكلترا وسويسرا وكندا^(٢).

وكما يبدو لنا أنه كلما ارتفعت أسعار الفوائد على القروض العقارية قل الإنتاج من خلال توجيه الأموال نحو الإقراض وتحفيز المصارف إلى ذلك سعياً للحصول على الفوائد الربوية، وأن ذلك سيؤدي إلى حرمان الإنتاج من هذه الأموال وبالتالي سيؤثر سلباً في تشغيل الأيدي العاملة وزيادة نسبة البطالة في المجتمع، فضلاً عن كون هذه الفوائد الربوية ستزيد من مديونية المقترض مما تؤثر سلباً على عمله وإنتاجه، فقد يضطر للتضحية بعملة أو تقليصه لسداد الديون المترتبة بذمته، مما يؤثر في الإنتاج بشكل عام، وبحسب قواعد السوق سيؤدي ذلك إلى زيادة الأسعار وقد يصيب الاقتصاد بالاضطراب.

ولا يفوتنا أن نبين أن غالب التشريعات القانونية العراقية قد نصت على الفوائد المالية على مختلف القروض التي تمنحها المصارف الحكومية والأهلية، إلا في قانون صندوق الإسكان رقم (٣٢) لسنة ٢٠١١ النافذ الذي بصريح النص على تمويل مشاريع الإسكان لبناء مساكن عن طريق منح القروض العقارية وبدون فوائد، وهذا الموقف من المشرع العراقي يستحق الإشادة، لكونه يقرب قروض الإسكان من مفهوم القروض الحسنة التي تتوافق مع شرعنا الإسلامي الحنيف^(٣).

(١) د. سعد خليفة العبار: المصدر السابق، ص ٢٣٧-٢٣٨.

(٢) د. فضل عبد الكريم محمد: معدل الفائدة والأزمات المالية- سبب أم علاج، المؤتمر الدولي الرابع لكلية العلوم الإدارية، جامعة الكويت المنعقد للمدة (١٥-١٦/ ديسمبر/ ٢٠١٠)، ص ٢١-٢٢.

(٣) المادة (٢/ ثانياً/أ) من قانون صندوق الإسكان العراقي رقم (٣٢) لسنة ٢٠١١، منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٤٢٢١) في ٢٠١١/١٢/٥، وللمقارنة ينظر (١٢،١١) من قانون المصرف العقاري رقم (١٦١) لسنة ١٩٧٦ المعدل، منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٢٥٦٦) في ١٩٧٧/١/١٠.

الخاتمة

وختم دراسة موضوع أهداف القرض العقاري بين مقاصد الشريعة الإسلامية والتنظيم القانوني، نسوق بعض النتائج والتوصيات ليكتمل بها المنهاج والمعنى وكما يأتي:

أولاً: النتائج

١. يكمن التباين الأبرز والمفصلي في تنظيم القرض العقاري بين أحكام الشريعة الإسلامية وأحكام القانون في مسألة تحريم الفوائد المالية (الربا) على القروض بشكل عام في الشريعة الإسلامية، وفرض استحصالها بالنسبة لأحكام القانون، وهو ما يؤثر في تحقيق أهداف القرض العقاري بشكل حقيقي ومستدام.
٢. صحيح أن المشرع العراقي بشكل عام قد نص على فرض الفوائد المالية على المقرض في القروض العقارية في مختلف تشريعاته القانونية، إلا أنه لم ينص على ذلك في قانون صندوق الإسكان رقم (٣٢) لسنة ٢٠١١ النافذ، وهذا اتجاه محمود للمشرع العراقي في عدم النص على فرض الفوائد المالية بالنسبة للقروض العقارية ضمن قروض الإسكان، مما يقرب هذه القروض من القرض الحسن وفق مفهوم الشريعة الإسلامية.
٣. هناك توافق ظاهري بين القانون والشريعة الإسلامية في السعي لتحقيق أهدافاً اجتماعية واقتصادية ومالية وسياسية من منح القروض العقارية، إلا أن هذا التوافق ظاهرياً وليس حقيقياً، إذ إن الفائدة المالية (الربا) المفروضة على القروض العقارية كانت ولم تزل أبرز الأسباب التي أدت وتؤدي إلى الأزمات المالية والاضطرابات الاجتماعية، وهذا ما يجعل أهداف القرض العقاري وفق التنظيم القانوني أهدافاً سطحية أو وهمية، وليست أهدافاً حقيقية مستدامة تحسن الظروف الاجتماعية والاقتصادية والمالية والسياسية للمجتمع مثلما تسعى إليها الشريعة الإسلامية.

ثانياً: التوصيات

١. امتثالاً لشريعة الله تعالى وتطبيقاً لمضمون دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ النافذ الذي نص على أن الإسلام دين الدولة الرسمي، نهيب بمشرعنا الوطني إلغاء النصوص القانونية التي تقرض فوائد مالية (ربوية) على المقرضين لجميع أنواع القروض لاسيما القروض العقارية، وتجريم من يتعامل بها في القطاع الخاص، لما لها من آثار تدميرية على الفرد والمجتمع، ولكونها تتسبب في أهداف القرض العقاري، وهذا ما يجب أن تقوم به الدول الإسلامية بل ودول العالم أجمع.
٢. نهيب بزوي الشأن تفعيل برامج الإسكان سواءً على صعيد التشريع أو التنفيذ من خلال الزام وزارة الإسكان والإعمار بعد الاستفادة من التخصيصات المالية للمصرف العقاري وصندوق الإسكان ببناء الوحدات السكنية أو من خلال التعاقد مع القطاع الخاص لبناء هذه الوحدات والاستفادة من أراضي، على أن يتم بيعها إلى الأفراد بالشكل الذي يراعي ظروفهم، مع فرض

الرقابة على البناء والخدمات الملحقة وعملية البيع والتسديد وغيرها، وفي نهاية المطاف سنتجنب الفوائد المالية (الربوية)، فضلاً عن تنظيم عملية البناء وفق ضوابط التخطيط العمراني والابتعاد عن العشوائية في البناء.

٣. بغية تنمية المصارف الأهلية وتطويرها لا سيما المصارف الإسلامية، ندعو القائمين على إدارتها لاستثمار أموالها في بناء الوحدات السكنية سواءً بالمقاوله مع الحكومة أو بدونها والاستفادة من ذلك ببيعها على الأفراد بالتقسيط بما يحقق مصلحة المصرف ومصلحة الفرد ومصلحة وانتشال المجتمع من مخاطر الربا وتحسين ظروفه الاجتماعية والاقتصادية والسياسية وغيرها.

قائمة المصادر

ما فوق المصادر القرآن الكريم

أولاً: الكتب

١. رائد ناجي أحمد: علم المالية العامة والتشريع المالي في العراق، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، دون سنة طبع.
٢. رمسيس بهنام: محاضرات في علم الإجرام، الجزء الثاني، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ١٩٦١.
٣. سعد خليفة العبار: الأزمة المالية العالمية والربا رؤية إسلامية، دون مكان وزمان طبع.
٤. عبد العال أحمد عبد العال: التكافل الاجتماعي في الإسلام، الشركة العربية للنشر والتوزيع، مصر، دون سنة طبع.
٥. عبد العال الصكبان: علم المالية العامة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، مطبعة دار الجمهورية، بغداد، ١٩٦٧.
٦. عرفان تقي الحسني: التمويل الدولي، دار مجدلاوي للنشر، عمان، الأردن، ١٩٩٩.
٧. محمد أبو العلا عقيدة: أصول علم الإجرام، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٢٠.
٨. موسى شاهين لاشين: فتح المنعم شرح صحيح مسلم، الجزء العاشر، الطبعة الأولى، دار الشروق، القاهرة، ٢٠٠٢.

ثانياً: الأبحاث والرسائل والاطاريح

١. حاتم يونس محمود: الخلافات الزوجية وانعكاساتها على الأسرة، مجلة دراسات موصليّة، مركز دراسات الموصل، جامعة الموصل، العدد (٣٠)، ٢٠١٠.
٢. حسين خليل إبراهيم: الاكتظاظ السكاني وتأثيراته الاجتماعية والأمنية-دراسة ميدانية في مدينة بغداد، مجلة مداد الآداب، كلية الآداب، الجامعة العراقية، العدد عشرون، المجلد العاشر، ٢٠٢٠.

٣. رندا فرحات: انعكاسات المسكن العمودي على العلاقات الأسرية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خضير-بسكرة، الجزائر، ٢٠١٩.
٤. سهى حمزاوي: أثر البناء العمودي على واقع حياة الأسرة والطفل، مجلة العمارة وبيئة الطفل، جامعة باتنة، الجزائر، العدد (٣)، ٢٠١٧.
٥. شريف محمد عوض: أثر ارتفاع تكاليف الزواج في تأخر سن الزواج، مجلة حوليات، كلية الآداب، جامعة عين شمس، مصر، المجلد (٤٤)، ٢٠١٦.
٦. ضرغام خالد عبد الوهاب: مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة الكوفة، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان (٢٠١٥)، ٢٠١٥.
٧. علاء حسين علي: اتفاق التمويل العقاري، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، كلية القانون، جامعة القادسية، العدد الثاني، المجلد الثاني، ٢٠٠٩.
٨. فضل عبد الكريم محمد: معدل الفائدة والأزمات المالية-سبب أم علاج، المؤتمر الدولي الرابع لكلية العلوم الإدارية، جامعة الكويت المنعقد للمدة (١٥-١٦/ ديسمبر/٢٠١٠).
٩. مارتن نيل بيلي وروبرت ليتان وماثيو جونسون: أسباب الأزمة المالية، ترجمة محمد احمد مهدي، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، مجلد (١٥)، العدد (٢)، ٢٠٠٩.
١٠. ماهر جبار الخليلي: سياسة الإسكان في ماليزيا وإمكانية الإفادة منها، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة الكوفة، السنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الإسكان (٢٠١٥)، ٢٠١٥.
١١. منتصر حمد شيحان وهناء عوض حسين: أثر الضريبة العقارية في تعظيم الإيرادات الضريبية، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية، جامعة بغداد، المجلد (١٨)، العدد (٦٣)، ٢٠٢٣.
١٢. منية بن عياد: تأثير العوامل الاجتماعية والاقتصادية للأسرة في التحصيل الدراسي للأبناء، مجلة ابن خلدون للدراسات والأبحاث، مركز ابن العربي للثقافة والنشر، القدس، فلسطين، المجلد الثالث، العدد السابع، ٢٠٢٣.

ثالثاً: التشريعات القانونية

١. قانون المصرف العقاري رقم (١٦١) لسنة ١٩٧٦.
٢. نظام المصرف العقاري رقم (٨) لسنة ١٩٧٩.
٣. النظام الداخلي للمصرف العقاري رقم (٢) لسنة ١٩٩٩.

٤. قانون مؤسسة السجناء السياسيين رقم (٤) لسنة ٢٠٠٦.
٥. قانون صندوق الإسكان العراقي رقم (٣٢) لسنة ٢٠١١.
٦. قانون مؤسسة الشهداء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦.
٧. قانون حماية المعلمين والمدرسين والمشرفين والمرشدين التربويين رقم (٨) لسنة ٢٠١٨.

رابعاً: المواقع الإلكترونية

١. تعليمات المصرف العقاري منشورة على شبكة الأنترنت على الرابط: <https://reb.gov.iq> تاريخ الزيارة ١٢/٥/٢٠٢٤.
٢. تعليمات مصرف الرشيد منشورة على شبكة الأنترنت على الرابط: <https://www.rasheedbank.gov.iq> تاريخ الزيارة ١٢/٥/٢٠٢٤.
٣. تعليمات مصرف الرافدين منشورة على شبكة الأنترنت على الرابط: <https://www.rafidain-bank.gov.iq> تاريخ الزيارة ١٢/٥/٢٠٢٤.

References

Above Sources The Holy Quran

First: Books

1. Raed Naji Ahmad: Public Finance and Financial Legislation in Iraq, Al-Aatik Publishing House, Cairo, no year of publication.
2. Ramses Bahnam: Lectures on Criminology, Part II, Al-Maaref Publishing House, Alexandria, Egypt, 1961.
3. Saad Khalifa Al-Abbar: The Global Financial Crisis and Usury: An Islamic Perspective, no place or date of publication.
4. Abdul-Aal Ahmed Abdul-Aal: Social Solidarity in Islam, Arab Company for Publishing and Distribution, Egypt, no year of publication.
5. Abdul-Aal Al-Sakban: Public Finance, Part I, Second Edition, Dar Al-Jumhuriya Press, Baghdad, 1967.
6. Irfan Taqi al-Hassani: International Finance, Majdalawi Publishing House, Amman, Jordan, 1999.
7. Muhammad Abu al-Ala Aqida: Fundamentals of Criminology, third edition, Dar al-Nahda al-Arabiya, Cairo, 2020.

8. Musa Shahin Lashin: Fath al-Manaam Sharh Sahih Muslim, Part 10, First Edition, Dar al-Shorouk, Cairo, 2002.

Second: Research, Theses and Dissertations

1. Hatem Younis Mahmoud: Marital Disputes and Their Impact on the Family, Mosul Studies Magazine, Mosul Studies Centre, University of Mosul, Issue (30), 2010.
2. Hussein Khalil Ibrahim: Overpopulation and its Social and Security Implications: A Field Study in the City of Baghdad, Madad al-Adab Journal, Faculty of Arts, University of Iraq, Issue 20, Volume 10, 2020.
3. Randa Farhat: The Impact of Vertical Housing on Family Relationships, Master's Thesis, Faculty of Humanities and Social Sciences, Mohamed Khedir University, Biskra, Algeria, 2019.
4. Suha Hamzaoui: The Impact of Vertical Construction on the Reality of Family and Child Life, Architecture and Child Environment Magazine, University of Batna, Algeria, Issue (3), 2017.
5. Sharif Mohamed Awad: The Impact of Rising Marriage Costs on Delayed Marriage Age, Annals Magazine, Faculty of Arts, Ain Shams University, Egypt, Volume (44), 2016.
6. Dhargham Khalid Abdul Wahab: The Housing Crisis in Iraq and Proposed Solutions, Al-Ghari Journal of Economics and Administrative Sciences, Faculty of Management and Economics, University of Kufa, 11th year, Volume 10, Special Issue on the Housing Conference (2015), 2015.
7. Alaa Hussein Ali: The Mortgage Agreement, Al-Qadisiyah Journal of Law and Political Science, Faculty of Law, University of Al-Qadisiyah, Issue 2, Volume 2, 2009.
8. Fadl Abdul Karim Muhammad: Interest Rates and Financial Crises—Cause or Cure, Fourth International Conference of the Faculty of Administrative Sciences, Kuwait University, held on 15–16 December 2010.
9. Martin Neil Bailey, Robert Litan, and Matthew Johnson: Causes of the Financial Crisis, translated by Muhammad Ahmad Mahdi, Journal of Islamic Economic Studies, Islamic Research and Training Institute, Islamic Development Bank, Jeddah, Volume 15, Issue 2, 2009.
10. Maher Jabbar Al-Khalili: Housing Policy in Malaysia and the Possibility of Benefiting from it, Al-Ghari Journal of Economic and Administrative Sciences, Faculty of Management and Economics, University of Kufa, 11th year, Volume 10, Special Issue on the Housing Conference (2015), 2015.

11. Muntasir Hamad Sheihan and Hana Awad Hussein: The Impact of Property Tax on Maximising Tax Revenue, Journal of Accounting and Financial Studies, Higher Institute of Accounting and Financial Studies, University of Baghdad, Volume (18), Issue (63), 2023.
12. Mounia Ben Ayad: The Impact of Social and Economic Factors on Children's Academic Achievement, Ibn Khaldun Journal of Studies and Research, Ibn Arabi Centre for Culture and Publishing, Jerusalem, Palestine, Volume 3, Issue 7, 2023.

Third: Legal Legislation

1. Real Estate Bank Law No. (161) of 1976.
2. Real Estate Bank Regulation No. (8) of 1979.
3. Internal Regulations of the Real Estate Bank No. (2) of 1999.
4. Political Prisoners Foundation Law No. (4) of 2006.
5. Iraqi Housing Fund Law No. (32) of 2011.
6. Martyrs Foundation Law No. (2) of 2016.
7. Law on the Protection of Teachers, Instructors, Supervisors and Educational Counsellors No. (8) of 2018.

Fourth: Websites

1. The Real Estate Bank's instructions are published on the Internet at the following link: <https://reb.gov.iq> Date of visit: 12/5/2024.
2. Al-Rashid Bank instructions are published on the Internet at the following link: <https://www.rasheedbank.gov.iq> Date of visit: 12/5/2024.
3. Al-Rafidain Bank instructions are published on the Internet at the following link: <https://www.rafidain-bank.gov.iq> Date of visit: 12/5/2024.