

## المصرف العقاري العراقي بنيته الإدارية والتنظيمية ١٩٦٨-١٩٧٦

أ.د. فؤاد طارق كاظم

الباحث صالح عبد الحسين علوان

كلية التربية للعلوم الإنسانية/ جامعة بابل

### المقدمة:

تؤدي المصارف دوراً بارزاً في حياة العراقيين، واتسم نشاطها بالتأثير المباشر على مختلف النشاطات السياسية والاقتصادية والاجتماعية بعدّها الأداة الفاعلة لحركة الإعمار والتجارة والاقتصاد، ومن هنا تم تسليط الضوء على أعمال ونشاطات المصرف العقاري ببحثنا الموسوم ((المصرف العقاري العراقي بنيته الإدارية والتنظيمية ١٩٦٨-١٩٧٦))، إذ عمل هذا المصرف منذ الوهلة الأولى على معالجة مشكلة العجز السكني والحاجة السكنية المتراكمة، التي من أهم أسبابها هو ضعف وعجز المؤسسات الأخرى والقطاع الخاص في معالجتها، ولذا شرع ببناء الدور وتنفيذ المشاريع لذوي الدخل المحدودة، وإقراض المواطنين وفقاً لقوانينه وأنظمتها المخولة له في منح القروض وإنجاز أعماله المتعددة.

احتوى البحث على مقدمة ومحورين وخاتمة وقائمة بالهوامش والمصادر، إذ تضمن المحور الأول البنية الإدارية للمصرف العقاري ١٩٦٨-١٩٧٦، وضحنا فيه تفاصيل الهيكل الإداري والوظيفي للمصرف، أما المحور الثاني فتناول المهام التنظيمية للمصرف العقاري ١٩٦٨-١٩٧٦ والمتعلقة بالإقراض والإنجازات التي حققها خلال تلك المدة، وقد اعتمدنا على العديد من المصادر التاريخية وأهمها التقارير السنوية الصادرة عن المصرف العقاري والتي أثرت البحث بالمعلومات والأرقام الدقيقة والتفصيلية عن أعماله، فضلاً عن اعتمادنا على المعلومات المتوفرة في الكتب مثل كتاب

خليل محمد حسن الشماع، إدارة المصارف، ومحمود عباس، المصارف العقارية تنظيمها وتطويرها وغيرهم، وكذلك بحوث الدبلوم العالي والتي أوردت لنا تفاصيل مهمة عن فعاليات المصرف، كما استقدينا من المجالات وكذلك الصحف أمثال صحيفة الوقائع العراقية .

### المحور الأول: البنية الإدارية للمصرف العقاري العراقي ١٩٦٨-١٩٧٦:

تعود نشأة المصارف المتخصصة<sup>(١)</sup> في العراق الى تردد المصارف التجارية في تمويل القطاعات الزراعية والصناعية ، وابتعادها عن منح الائتمان للأغراض السكنية ذلك بسبب ما تحتاجه هذه القطاعات من ائتمان متوسط أو طويل الأجل وهذا لا يتناسب وأهداف المصارف التجارية الأجنبية التي كانت تحنكر الصيرفة التجارية ولغاية ١٩٤١، وحتى بعد قيام المصارف الوطنية فإنها أخذت تتبع نفس الأساليب التي انتهجتها المصارف الأجنبية<sup>(٢)</sup> ، ولهذه الأسباب أنشئت ثلاث مصارف متخصصة في العراق لتتولى تمويل تلك القطاعات المذكورة وهذه المصارف هي المصرف الزراعي والمصرف الصناعي والمصرف العقاري<sup>(٣)</sup>.

وإن فكرة إنشاء المصرف العقاري في العراق كانت تراود أذهان المسؤولين منذ منتصف العقد الثالث للقرن العشرين ، إلا أنه بسبب عدم وجود رؤوس الأموال اللازمة من جهة ، وتشابك نظام التصرف في الأراضي من جهة أخرى عملاً على تأخير ظهوره الى سنة ١٩٤٨ ، فبعد سنوات الحرب العالمية الثانية قد تهيأت الظروف لدراسة فكرته ، وخصوصاً مع الحاجة الماسة للقروض العقارية<sup>(٤)</sup> والإقبال على العمران بعد أزمة السكن التي واجهها العراق حينما انسحب اليهود من أسواق الائتمان على أثر قرار التقسيم الصادر من الأمم المتحدة عام ١٩٤٧ وإنشاء الكيان الصهيوني في فلسطين عام ١٩٤٨ ، والذي ترتب عليه هجرة اليهود ومنهم العراقيين فضلاً عن افتقار الأسواق العقارية الى رؤوس الأموال وارتفاع الإيجارات ارتفاعاً كبيراً ، وبعدم توفر المال الكافي تم التعجيل بتكوينه ليكون ركناً من أركان البناء الاقتصادي العراقي<sup>(٥)</sup>.

ولغرض إيجاد مصرف يمكن أصحاب الدخل الثابت من امتلاك الدور فقد شُرع قانون المصرف العقاري رقم ١٨ لسنة ١٩٤٨ ، والذي بين على أن للحكومة أن تؤسس مصرفاً عقارياً ، ويكون مركزه في بغداد ، ومهمته إقراض العراقيين من الأفراد والأشخاص الحكمية مبالغ موقّعة بأموال غير منقولة أو بالحقوق القانونية المستقرة عليها ، ويجوز فتح فروع للمصرف داخل العراق ، ويسلف رأس مال المصرف من وزير

المالية ، ويكون المصرف مؤسسة ذات شخصية حكومية لها حق التملك والتصرف بالأموال غير المنقولة ، ويديره مجلس إدارة مستقل في شؤونه الإدارية والمالية ، ويتألف من المدير العام وأربعة أعضاء<sup>(٦)</sup> . ويتولى المصرف أعمال الإقراض ، والأعمال المصرفية التي يُعينها نظامه الداخلي ، وللمصرف تأسيس شركة تأمين أو المساهمة في شركات تأمين ، وله إصدار سندات قرض ، ولا يحل المصرف إلا بقانون وعندئذ تكون الحكومة قائمة مقامه في الحقوق والواجبات الناشئة عن العقود والمقاولات والسندات ، ونص القانون على أن يكون تنفيذه بقرار يصدر عن وزير المالية ، وبموجب بيان وزير المالية رقم ١٥ في ١٦ تشرين الثاني ١٩٤٨ نُفذ هذا القانون وتم تشكيل أول مجلس للإدارة سنة ١٩٤٨<sup>(٧)</sup> .

بدأ المصرف العقاري فعالياته في العراق كمصرف حكومي يمارس الاعمال المحددة له والتي تتلخص بإقراض العراقيين لغرض البناء وشراء الدور الجاهزة مبالغ موثقة بعقارات أو بحقوق مستقرة عليها ، وإقراض القطاع الخاص لأغراض المنشآت السياحية وفقاً لقواعد وشروط يقرها مجلس إدارة المصرف ، وكذلك إقراض أعضاء الجمعيات التعاونية<sup>(٨)</sup> لبناء المساكن بقصد توفير السكن لهم ، وإقراض مالكي الوحدات السكنية التي تقوم بتشبيدها المؤسسة العامة للإسكان ، وتملك الأراضي اللازمة لأغراضه ببدل أو بدونه ، وقبول الودائع الثابتة والحسابات الجارية والتوفير وغيرها من الأعمال المصرفية<sup>(٩)</sup> .

خلال المدة التي كان فيها المصرف العقاري مرتبطاً بوزارة المالية طرأت عليه العديد من التغييرات من ضمنها إنه حل محل المصرف التعاوني<sup>(١٠)</sup> وذلك بموجب القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٠ الذي نص في المادة الثانية منه على<sup>(١١)</sup> يلغى المصرف التعاوني ويحل محله المصرف العقاري في كل ما له من حقوق وما عليه من التزامات وتؤول إليه ملكية جميع أموال المصرف التعاوني المنقولة وعقاراته والمنافع والعقود الناشئة عن معاملات تمت قبل تاريخ نفاذ هذا القانون وتعديل قيود دوائر الطابو والسجلات الأخرى المثبتة لهذه الحقوق والالتزامات والمنافع والعقود بإشعار من المصرف العقاري بدون دفع رسم تسجيل أو رسم طابع أو أية رسوم أخرى<sup>(١٢)</sup> ، كما ضم القانون صافي موجودات المصرف التعاوني الى رأس مال المصرف العقاري ، وأعد مساهمات الجمعيات التعاونية في رأس مال المصرف التعاوني المنقولة الى المصرف

العقاري ودائع لديه ، وعد هذا القانون جميع موظفي ومستخدمي المصرف التعاوني منقولين الى المصرف العقاري ، ويوحد ملاكه وميزانيته التخمينية مع ملاك وميزانية المصرف العقاري ، ونص القانون على إلغاء قانون المصرف التعاوني رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٩<sup>(١١)</sup>.

وعلى ذلك فقد ضمت تشكيلات المصرف سنة ١٩٧٢ كلاً من مجلس الإدارة، والمدير العام ، ومعاون المدير العام ، وأقسام الإدارة والذاتية ، والإحصاء والبحوث، والتسليف والتدقيق ، والجباية والتحصيل ، والتفتيش ، والحسابات ، والأمور المالية ، والمباني ، ومديريات الفروع في الرصافة ، والكرخ ، والموصل ، والبصرة، وكركوك، ودهوك، والمنتى، والسليمانية، وأربيل، والديوانية، والناصرية والعمارة، وبعقوبة، والرمادي ، والكوت ، والنجف ، وكربلاء ، والحلة ، وقسم قروض الجمعيات في فرع الكرخ<sup>(١٢)</sup>.

وقبل الخوض في تشكيلات المصرف الإدارية ومهامه التنظيمية لا بد من الإشارة الى أن المصرف العقاري وبسبب التوسع العمراني ولكونه يختص بمجالات القروض وتوافق معظم أعماله مع اختصاصات وزارة الأشغال والإسكان قد تم فك ارتباطه من وزارة المالية وربطه بالمؤسسة العامة للإسكان التابعة لوزارة الأشغال والإسكان وذلك بموجب قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) المرقم ٧٠٣ والمؤرخ ٢٨ حزيران ١٩٧٦<sup>(١٣)</sup> ، وفيما يأتي عرض لتشكيلات المصرف الإدارية وعلى النحو الآتي :

أولاً : مجلس الإدارة : يتألف مجلس إدارة المصرف من خمسة أعضاء أصليين يعينهم وزير المالية بأمر وزاري استناداً للفقرة (أ) من المادة الرابعة من قانون المصرف العقاري رقم ٧٣ لسنة ١٩٥٥ بضمنهم مدير عام المصرف ومن أربعة أعضاء احتياط<sup>(١٤)</sup> ، وتكون مهام المجلس إدارة شؤون المصرف بصورة عامة ، وتقرير تشكيلاته ودوائره وشعبه ، وتخويل الصلاحيات للمدير العام ومعاونيه ومدراء الأقسام ورؤساء الدوائر والوكلاء ، وتطبيق كافة الأنظمة والقوانين المتعلقة بأعمال المصرف، أما سكرتير مجلس الإدارة فيقوم بكافة الأعمال المناطة به من المجلس فضلاً عن قيامه بأية أعمال ينسبها المدير العام من تنظيم المواعيد ، وحفظ المراسلات، والكتب الخاصة<sup>(١٥)</sup>.

ثانياً : المدير العام : وترتبط به جميع أقسام المصرف ، ومن مهماته تنفيذ قرارات مجلس الإدارة ، وتمثيل المصرف أمام السلطات القضائية والإدارية ، وتطبيق مناشير وزارة المالية ، ممارسة كافة الأعمال الإدارية المناطة به وفقاً لقوانين وأحكام المصرف.

ثالثاً : معاون المدير العام : يساعد المدير العام في الإشراف على أعمال الشعب والأقسام والفروع ، وفقاً للصلاحيات الممنوحة له من مجلس إدارة المصرف.

رابعاً : تقسيمات مركز المصرف وتضم ما يأتي :

١- قسم التسليف والتدقيق : وينظر في طلبات التسليف على ضوء التعليمات والصلاحيات ، ويحدد المبالغ المفروض صرفها ، ويدقق وينظم جميع معاملات الفروع .

٢- قسم الإدارة والذاتية : ويقوم بإعداد وتنظيم ملاك المصرف ، وتنظيم أضاير الموظفين والمستخدمين والعمال حسب التعليمات ، وكذلك يقوم بكل ما يتعلق بذاتية الموظفين والمستخدمين والعمال ، وتنظيم الأوامر الإدارية بهم<sup>(١٦)</sup>.

٣- قسم الحقوق : ويتولى متابعة القضايا الحقوقية والقانونية ، وتقديم المطالعات والاستشارات القانونية في الأمور التي تُحال إليه من قبل مجلس إدارة المصرف والمدير العام وتنظيم العقود<sup>(١٧)</sup>.

٤- قسم التفتيش : ويعمل على التحقق من أحوال الموظفين وسلوكهم الوظيفي بصورة عامة ، ومعالجة الأخطاء وتصحيحها ، واستجواب الموظفين عند حصول أخطاء، وتنفيذ أية مهمة تُعهد إليه من قبل المدير العام .

٥- قسم الحسابات الإدارية : ينجز جميع المعاملات المحاسبية، وينظم الموازنات الشهرية والنصف السنوي والسنوية الخاصة بالمصرف لأغراض البنك المركزي، ويدقق حسابات الفروع ، ويقوم بكل ما يتعلق بحسابات المشاريع ورواتب الموظفين والاستقطاعات للمصرف ولجميع فروع<sup>(١٨)</sup>.

٦- قسم الأمور المالية : ومهمته البحث عن مصادر خارجية لتمويل المصرف ، ومراقبة الوضع المالي لفروعه ، وإجراء التسويات القيدية للقروض الممنوحة للمصرف من المؤسسات المالية<sup>(١٩)</sup>.

- ٧- قسم المباني : ويشرف على المشاريع العمرانية للمصرف ، وإعداد التصاميم والمواصفات الفنية والهندسية ، للأبنية التي يتولى المصرف إنشائها لإشغالها من قبل فروع المصرف ، وصيانة دور مدرائه في كافة المحافظات مع إفراز وبيع أراضيه<sup>(٢٠)</sup> وحسب ما تتضمنه قرارات مجلس الإدارة<sup>(٢١)</sup>.
- ٨- قسم الجباية والتحصيل : يراقب أعمال الجباية والتحصيل لجميع فروع المصرف ، ويصدر التعليمات والتوجيهات بكل ما يتعلق بها وتنفيذها ، وتمثل الجباية لأقساط وفوائد القروض المستحقة أهم المصادر في التمويل الداخلي للمصرف وهي النقطة المركزية التي ترتسم حولها السياسة العامة للمصرف ، فبمقدار النشاط الذي تمارسه أجهزة الجباية وبمقدار الجهد الذي تنفقه تتحدد نسبة السيولة النقدية في نشاط المصرف الإقراضي ، ولهذا فإن المصرف بذل جهوداً كبيرة في تطوير هذه الأجهزة واستحدث إطارات جديدة أسهمت في تحقيق فيض من المقبوضات وتوجيهها نحو تغطية طلبات الإقراض<sup>(٢٢)</sup>.
- ٩- قسم الأوراق : يعمل على حفظ الأضابير والمعاملات الخاصة بأعمال المصرف ، وتهيئة الأوليات المتعلقة بجميع أعمال الأقسام وتقديمها عند الطلب ، وإنجاز المراسلات المتعلقة بأعماله.
- ١٠- قسم الإحصاء والبحوث : ومهمته جمع المعلومات والإحصائيات الشهرية والدورية والسنوية ، وتقديم الدراسات التي تعمل من أجل تطوير عمل المصرف في مختلف المجالات<sup>(٢٣)</sup>.
- ١١- فروع المصرف<sup>(٢٤)</sup> : وتشمل المقر العام وفروع المصرف في بغداد (فرع الرصافة ، فرع الكرخ ، فرع الكرادة الشرقية) ويمثل نشاط هذه الفروع القسط الأكبر من نشاط المصرف بالنسبة لفروعه كلها في المحافظات العراقية المختلفة ، وتقوم هذه الفروع بأعمالها وفقاً لقوانين وأنظمة المصرف<sup>(٢٥)</sup> ، والمخطط رقم (١) يبين الهيكل الإداري للمصرف العقاري لسنة ١٩٧٦.
- مخطط رقم (١) يبين الهيكل الإداري للمصرف العقاري لسنة ١٩٧٦<sup>(٢٦)</sup>.



### المحور الثاني: المهام التنظيمية للمصرف العقاري ١٩٦٨-١٩٧٦:

لقد تأسس المصرف العقاري برأس مال قدره مليون دينار لم تدفع الحكومة منه آنذاك سوى ١٥٠٠ ديناراً ، وظلت سياسة الإقراض متعثرة ؛ بسبب ضآلة الموارد المالية للمصرف والتي لا تتناسب وحجم الطلب على القروض العقارية إلا أن تطور رأس مال المصرف قد شهد تطورات إذ رفعت الحكومة في عام ١٩٦٨ الى ٢٥ مليون دينار ليتناسب مع تلبية الطلبات التي بدأت تزداد بصورة مطردة ، ولغرض تحقيق نهضة عمرانية أوسع أصدرت له التشريع رقم ١١٤ لسنة ١٩٧٢ والمتضمن زيادة رأس مال المصرف الى ٣٥ مليون دينار مع إمكانية الاقتراض من مصادر التمويل الخارجية بما يعادل ضعفي رأس المال الإسمي (٢٧).

وقد جرت عدة تعديلات على رأس مال المصرف الى حين صدور قانون المصرف الجديد رقم ١٦١ لسنة ١٩٧٦ والذي حدد فيه رأس مال المصرف الى ١٠٠ مليون دينار، ثم جرت بعد ذلك عدة زيادات في السنوات الأخرى (٢٨).

وبالزيادات الحاصلة على رأس مال المصرف العقاري أصبحت لديه القدرة على تحقيق أهدافه التالية:

١- توسيع مجالات الإقراض بما يحقق للمواطنين إمكانية بناء دور سكن لائقة، وكانت فعاليات المصرف تغطي كافة المحافظات والأقضية والنواحي التابعة لها لأن زيادة رأس المال مكنته من شمول المناطق المحرومة من نشاطه الإقراضي، وأوجدت الفرص للمواطنين في المدن الصغيرة والقصبات بالحصول على دار سكن لائقة .

٢- تحقيق نسبة عالية من السيولة النقدية، وقدرته على الوفاء بالتزاماته إزاء طلبات المواطنين ووفاء التزاماته إزاء المؤسسات المالية التي اقترض منها (٢٩).

٣- إمكانيةه بالاقتراض من المؤسسات الأخرى بما يعادل ضعف رأس المال جعلت المصرف قادر على تهيئة الموارد التي تناسب حجم الطلبات على قروضه .

٤- إمكانية المصرف من زيادة مبالغ الحد الأعلى للإقراض في المناطق المشمولة بفعاليات المصرف والمحدد إقراضها بمبالغ دون الحد الأعلى (٣٠).

٥- تمكن المصرف من فتح أفاق جديدة للإقراض وتنفيذ أساليب جديدة كالإقراض لأغراض الإسكان العمودي .

٦- تمكن المصرف من وضع خطة وسياسة إقراضية جديدة توفر المزيد من التسهيلات للمواطنين (٣١). ويشكل رأس المال المدفوع الجزء الأكبر من مصادر أموال المصرف فيما تشكل الاحتياطات العامة الجزء الأصغر منه ، وتجدر الإشارة الى أن رأس مال المصرف الاسمي (المقرر) هو غير رأس ماله المدفوع إلا أن أهميته تبرز في ناحيتين أساسيتين الأولى إن رأس المال الاسمي هو الحد الأعلى لما يمكن أن يصله رأس المال المدفوع وزيادته تعني إمكانية زيادة رأس المال المدفوع وبالتالي زيادة أهم مصدر ذاتي عديم الكلفة ، والناحية الثانية إن رأس المال الاسمي يتيح للمصرف الاقتراض بحدود ضعيفة (٣٢).

إن توفر السيولة النقدية قياساً الى رأس المال الاسمي يعد من العوامل المهمة في استمرارية نشاط المصرف والمساهمة في تمويل قطاع السكن ، ويشكل رأس مال المصرف المُعين الأساسي في تمويل عمليات الإقراض وبمقدار الزيادة في حجم رأس المال تزداد إمكانية التوسع في النشاط المصرفي في إطار الإقراض العقاري ذلك أن قانون المصرف يسمح للمصرف بالاقتراض من المؤسسات المالية الأخرى بما يعادل ضعف رأس المال الاسمي ، ولهذا فأن الزيادة في رأس المال الاسمي لا تعني فقط الزيادة في المبالغ المدفوعة لحساب رأس المال وإنما هي إضافة لذلك تعني زيادة إمكانية المصرف في الاقتراض من المؤسسات الأخرى (٣٣) ، والجدول رقم (١) يبين تطور رأس المال المقرر والمدفوع للمصرف العقاري ١٩٦٨ - ١٩٧٦ .

جدول رقم (١) يبين تطور رأس المال المقرر والمدفوع للمصرف العقاري ١٩٦٨ - ١٩٧٦<sup>(٣٤)</sup>.

السنة	رأس المال المقرر (بملايين الدنانير)	رأس المال المدفوع (بملايين الدنانير)
١٩٦٨ - ١٩٦٩	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٤٩٧
١٩٦٩ - ١٩٧٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٩٩٩
١٩٧٠ - ١٩٧١	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٣٠١
١٩٧١ - ١٩٧٢	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٩٨٠
١٩٧٢ - ١٩٧٣	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٢٧٥
١٩٧٣ - ١٩٧٤	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٣٤٦
١٩٧٤ - ١٩٧٥	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٤,٣٤٦
١٩٧٥	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٥١٠
١٩٧٦	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٣,٣٧٠

كما يُعد الاقتراض من المصارف والجهات الأخرى من مصادر أموال المصرف العقاري، إذ أجازت القوانين والأنظمة للمصرف الاقتراض من المصارف والمؤسسات المالية والجهات الأخرى بحدود ضعف رأس ماله، وتتراوح الفوائد على القروض التي حصل عليها المصرف من هذه الجهات بنسب مختلفة قياساً الى إجمالي أموال المصرف في تلك المدة ، وكانت فقرة الاقتراض في بداياتها قد شهد نوع من التذبذبات إلا أنها ارتفعت فيما بعد بشكل ملحوظ لتوسع نشاطات المصرف في الإقراض<sup>(٣٥)</sup>.

وتبرز أهمية المصادر غير الذاتية للأموال ومساهماتها في مجمل مصادر أموال المصرف العقاري، خلافاً للمصارف المتخصصة الأخرى (المصرف الزراعي والمصرف الصناعي) وتشمل القروض التي

يحصل عليها المصرف من جهات متعددة (في إطار النظام المصرفي وخارجه) ، وثانياً الودائع وتشمل ودايع مؤسسات ومنشآت القطاع الاشتراكي ، فضلاً عن مبالغ محدودة جداً من ودايع الأفراد<sup>(٣٦)</sup>. وتجاه مجمل نشاط المصرف في عمليات البناء والإسكان فأن المصادر الداخلية لا تكفي بأي حال لتغطية الطلب الواقع على القروض العقارية الأمر الذي يستلزم البحث الدائم عن قروض وسلف من مصادر خارجية ، والمصرف بدوره يقوم بإعادة إقراض هذه المبالغ واستثمارها في قطاع السكن ، كما وأن المصرف ملزم بالوفاء بالتزاماته أزاء المؤسسات المالية الأخرى والمتمثلة بتسديد الأقساط المستحقة عليه سواء لحساب القروض الخارجية أو لحساب الودائع الثابتة<sup>(٣٧)</sup> ، إذ بلغت أرصدة الودائع والقروض لدية أرقاماً مختلفة للمدة ١٩٦٨ - ١٩٧٦<sup>(٣٨)</sup> ، والجدول رقم (٢) يبين مصادر التمويل للمصرف العقاري للسنوات ١٩٦٨ - ١٩٧٦.

جدول رقم (٢) يبين مصادر التمويل للمصرف العقاري للسنوات ١٩٦٨ - ١٩٧٦<sup>(٣٩)</sup>.

السنة	القروض (بملايين الدنانير)	أرصدة (بملايين الدنانير)	الودائع (بملايين الدنانير)	مجموع التمويلية المصادر
١٩٦٨ - ١٩٦٩	٩,٤	١٤,٨		٢٤,٢
١٩٦٩ - ١٩٧٠	١٠,٦	١٦,٤		٢٧,٠
١٩٧٠ - ١٩٧١	١٢,٩	٢٣,٤		٣٦,٣
١٩٧١ - ١٩٧٢	١٠,٥	٢٨,٧		٣٩,٢
١٩٧٢ - ١٩٧٣	١٢,٢	٣١,٠		٤٣,٢
١٩٧٣ - ١٩٧٤	١٠,٨	٣٩,٧		٥٠,٥
١٩٧٤ - ١٩٧٥	١٩,١	٤٥,١		٦٤,٢
١٩٧٥	٢٣,٩	٥٤,٣		٧٨,٢
١٩٧٦	٢٨,٨	٦٤,٦		٩٣,٤

يلحظ من الجدول ارتفاع أرصدة القروض والودائع لدى المصرف العقاري بمرور السنوات الأربع الأخيرة ، وهذا يدل على أن المصرف يلجأ إليها لتلافي العجز بين موارده وإمكاناته المالية وقروضه المسلفة للمواطنين ، بل تتعداه الى الالتزامات المالية المترتبة عليه والمتعلقة بإقساط القروض والودائع الثابتة وفوائدها .

إن من جملة الوسائل التي يلجأ إليها المصرف لتحقيق أهدافه قبول الودائع الثابتة والحسابات الجارية والتوفير وغيرها من الأموال الصيرفية ، إذ إن الودائع كانت ولا زالت تشكل عنصراً هاماً في توفير الأموال للمصرف ، وكذلك من العناصر الأخرى المؤثرة في كفاية رأس مال المصرف هو القرض أو التسهيلات الائتمانية وتكون تلك القروض وهي على أنواع فمنها القروض قصيرة الأجل ومدتها أقل من سنة وتستخدم في تمويل النشاط التجاري للمنشآت ، ومنها القروض متوسطة الأجل ومدتها الى ما يقارب الخمس سنوات وتمول بعض العمليات الرأسمالية ، والقروض طويلة الأجل والتي تزيد مدتها عن ست أو سبع سنوات وتُمنح لقرض تمويل مشروعات الإسكان والمشروعات العقارية وبناء المصانع ، وشراء الآلات ، وهذه القروض من اختصاص المصارف المتخصصة<sup>(٤٠)</sup>.

وتقوم بعض المصارف العقارية بتقديم القروض لقرض استصلاح الأراضي الزراعية البور أو تحسين استغلال الأراضي الزراعية، وما يلزمها من إنشاء المباني والمنشآت الأخرى ، كما تقوم بتقديم خدمات مصرفية متصلة بمجالات نشاطاتها ومرتبطة بمصلحة عملائها مثل قيام المصرف بتقدير الأراضي والعقارات للعملاء ، أو بيعها بالمزاد العلني لحسابهم ، أو إدارة أملاك عملائه وتحصيل القيمة الإيجارية أو تقديم المشورات القانونية والهندسية المرتبطة بالعقارات والى غير ذلك من الأعمال<sup>(٤١)</sup>.

وتمتاز القروض العقارية بطول مدة القرض وارتباطها بالمدة التي يستطيع فيها المقترض سداد القرض، إذ إن سداد القرض العقاري يعتمد على دخل المقترض في المستقبل أو على إيراد العقار، وتصفية القرض بهذه الوسيلة يحتاج الى مدة طويلة إذ إن المقترض ليس بتاجر يشتري سلعة ثم يقوم ببيعها في الأجل القصير ويستطيع الوفاء بالدفع مما يقبضه<sup>(٤٢)</sup>.

كما أن تسديد القرض العقاري بأقساط دورية تعد ميزة أخرى لقروض المصارف العقارية ، طالما أن المبلغ كبير وأن المقرض لا يستطيع تسديده بدفعة واحدة ؛ لذلك يتم التسديد بأقساط دورية أو سنوية <sup>(٤٣)</sup> مما يشجع المقرضين على ادخار مبالغ صغيرة وبصورة دورية بحيث لا تشعره بوطأة الاقتراض في نهاية المدة ، وأهم مزايا القروض العقارية إنها توثق برهن تأميني على العقار <sup>(٤٤)</sup> الذي يراد بناؤه أو إصلاحه أو شراؤه ، إذ إن المصارف العقارية تقوم بتقديم قروض طويلة الأجل وهذا يستلزم منها أن توثق تلك القروض ، لأن زيادة الأمد تزيد من احتمال المخاطر التي قد تعيق المقرضين عن التسديد مثل الوفاة أو تقلب المدخولات وغيرها <sup>(٤٥)</sup>.

إن إجراءات توثيق القروض تكاد تكون متشابهة في المصارف العقارية ، وتبدأ بتقديم العميل لطلب القرض مبيناً فيه الغرض من القرض ومقداره ومدته ومصادر سداه والتأمينات التي يقدمها المقرض لتوثيق القرض ، كما يرفق معه المستندات التي تبين حالة العقار وملكيته كتقديم إجازة وخرائط البناء وسندات الملكية ، ثم يحال الطلب الى دائرة القرض لبحث مدى سلامة مستندات الملكية وتوفير شروط الأهلية ، ثم يُطالب العميل بسداد مصاريف الكشف المحددة وفقاً لمبلغ القرض ، وتقوم لجنة مختصة من الخبراء بمعاينة العقار وتحديد موقعه وطبيعته وقيمه السوقية ، والتي تحدد على أساس الثمن الذي يأتي به العقار حين بيعه أو رهنه ، ويقوم الخبراء بمقارنة العقار بغيره من العقارات المماثلة مع إجراء بعض التعديلات بالزيادة أو النقصان تبعاً للفروقات من حيث الموقع أو غير ذلك <sup>(٤٦)</sup>.

لقد أدى المصرف العقاري دوراً أساسياً منذ نشأته في دعم الحركة العمرانية في البلاد وخلال مسيرته واجه المصرف صعوبات كبيرة تمثلت في أغلب الأحيان بعدم توازن الطلب على قروضه مع العرض الموجود لديه من القدرات المالية أو ما يُعبر عنه بالسيولة النقدية لديه، ولكن المصرف استطاع بعد مدة وجيزة أن يكون أحد أهم المؤسسات الاقتصادية العاملة في البلاد، وأخذ هذه الأهمية من ناحيتين أساسيتين:

الأولى : دوره الهام في تنشيط حركة الاقتصاد الوطني في الأمد القصير من خلال ما يرضه من قوة شرائية في السوق العقارية وسوق المواد الإنشائية والعمل الأمر الذي يؤدي الى زيادة الطلب على قطاعات كثيرة ، فضلاً عن آثار نشاطاته البعيدة المدى أو غير المباشرة .

الثانية : دوره الأساسي في المساهمة بتصعيد وتأثر التقدم الاجتماعي والحضاري من خلال مساهمته بحل أزمة السكن ومساعدة المواطنين في بناء دور سكن لائقة تتوفر فيها مستلزمات الحياة الإنسانية المتحضرة يكون قد أسهم في التطور الاجتماعي والحضاري للعراق<sup>(٤٧)</sup>.

وكان للقرار رقم ٧١٥ الذي أصدرته السلطة في ١٦ آب ١٩٧٣ الأثر الواضح في رسم الأسس العملية للإقراض ورسم سياسة المصرف بما يتوافق مع المرحلة إذ ركز القرار على مراعاة التصاعد الملموس في أسعار المواد الإنشائية ، وارتفاع معدلات الأجور الأمر الذي ينعكس على تكاليف الدور المشيدة ، وبالتالي يشكل ضغطاً مالياً على المواطن الأمر الذي تضمنه القرار والمتمثل بزيادة الحد الأعلى لمباغ القرض ، وتمت مراعاة الحدود الدنيا لمبلغ القرض فنص القرار على أن لا يقل مبلغ القرض عن ١٠٠٠ دينار مراعيًا بذلك كلفة بناء دار بسيطة لعائلة بسيطة تتوفر فيها شروط الإسكان الصحي ، كما اشترط القرار أن لا يزيد مبلغ القرض على ٥٠ راتباً إسمياً وأن لا تتجاوز مجموع الاستقطاعات على المقترض ٥٠% من راتبه الشهري ، وقدم القرار الكثير من التسهيلات للمواطنين الذين دفعتهم ظروفهم المالية الى بيع دورهم وذلك بالسماح لهم بالاقتراض من المصرف العقاري مرة أخرى<sup>(٤٨)</sup>.

أما القرار رقم (١) والذي أقره مجلس قيادة الثورة بتاريخ ٧ كانون الثاني ١٩٧٤ فأجاز للمصرف العقاري أن يقرض الموظف المتزوج من موظفة أو العكس أو كليهما، على أساس الراتب الإسمي لأحدهما أو لكليهما وفي حدود الحد الأعلى لمبلغ القرض، ويتم الاستقطاع الشهري من راتب أحدهما على أن لا تتجاوز الاستقطاعات الشهرية من مجموع راتبهما النسبة المحددة في القرار المذكور ، كما استثنى القرار الموظفون ممن لديهم خدمة تقل عن خمس سنوات الذين شرعوا في البناء قبل تأريخ القرار رقم ٧١٥ المؤرخ في ١٦ آب ١٩٧٣<sup>(٤٩)</sup>.

ومع ذلك فإن مجلس قيادة الثورة على ضوء المطالب الأساسية لشروط السكن أصدر القرار رقم ٢٠٠ بتاريخ ٤ آذار ١٩٧٤ والذي جعل الحد الأعلى لمبلغ القرض ٣٠٠٠ دينار والحد الأدنى ١٥٠٠ دينار مع الإبقاء على الأسس الأخرى على حالتها، ثم أصدر المصرف العقاري في إطار السياسة العامة وقرارات مجلس قيادة الثورة التعليمات الخاصة بشراء الدور بالنسبة للعاملين في مؤسسات الدولة والمتقاعدين ، كما فسخ المجال أمام المواطنين مقدماً لهم كل ما يمكن من التسهيلات الإدارية وتخفيف شروط الاستقراض<sup>(٥٠)</sup>.

ولغرض التخفيف مالياً على المواطنين وتشجيعهم في بناء دور سكن لهم عمل المصرف العقاري على تخفيض سعر الفائدة على القروض العقارية، مستنداً في ذلك على القرار رقم ١٠١ الذي أصدره مجلس قيادة الثورة (المنحل) بتاريخ ٧ شباط ١٩٧٤ إذ خفض سعر الفائدة المستوفاة على القروض التي يتعاقد المصرف العقاري عليها مع المواطنين بدءاً من ١ نيسان ١٩٧٤ وعلى النحو التالي :

١- للقروض لحد ٥٠٠ دينار من ٤,٥% الى ٣% سنوياً في حدود أمانة العاصمة، والى ٢% لبقية أنحاء العراق .

٢- للقروض لحد ١٠٠٠ دينار من ٥,٥% الى ٤% سنوياً في حدود أمانة العاصمة، والى ٣% سنوياً لبقية أنحاء العراق .

٣- للقروض لحد ٢٥٠٠ دينار من ٦% الى ٥% سنوياً في حدود أمانة العاصمة ، والى ٤% سنوياً لبقية أنحاء العراق<sup>(٥١)</sup>.

ولهذا التخفيض أهمية كبيرة وفق معيارين أساسيين الأول بما يتعلق في التمييز بين أسعار الفائدة على القروض التي تسلف للدور المشيدة في حدود أمانة العاصمة وبين أسعار الفائدة للدور المشيدة في بقية أنحاء القطر ، والثاني بما يتعلق في التمييز بين أسعار الفائدة وفق المراتب الاجتماعية أي وفق مقدار القرض ، فبالنسبة للمعيار الأول أستهدف قرار التخفيض تشجيع البناء لدور السكن في المحافظات ، والأقضية والنواحي ، والقصبات بهدف وضع حد لتصاعد أزمة السكن ولحلها بصورة حاسمة وجدية فضلاً

عن إشاعة القيم والمظاهر الحضارية، أما المعيار الثاني فقد استهدف مساعدة ذوي الدخول الواطئة من الطبقات الفقيرة سواء في بغداد أو بقية المحافظات، إذ أعد مبلغ القرض هو الأساس في تحديد أسعار الفائدة علاوة على المعيار الأول<sup>(٥٢)</sup>.

ومن خلال متابعة فعاليات المصرف في مجال القروض فإنه بذل جهوداً كبيرة في توفير السيولة النقدية لتغطية الطلب على قروضه، وقد اتسع مجال الإقراض وخاصة في مقدار المبالغ المدفوعة الى المواطنين ، ويعود سبب الزيادة في حجم القروض المدفوعة الى زيادة الحد الأعلى لمبلغ القرض من ١٢٥٠ دينار الى ١٨٠٠ دينار بالنسبة للمقترضين من أعضاء جمعيات بناء المساكن التعاونية فبعد إلغاء المصرف التعاوني ودمجه بالمصرف العقاري وتقديراً من المصرف لأهمية الحركة التعاونية وضرورة دعمها وترسيخها وتطويرها ، فقد اتخذ المصرف قراراً برفع الحد الأعلى لأعضاء هذه الجمعيات تعويضاً لهم عن القروض التي كان المصرف التعاوني يقدمها لهم، إذ في عام ١٩٧١ - ١٩٧٢ بلغ عدد المعاملات المقبولة ١٠٣٣٠ وبلغت القروض المدفوعة لها ١٤٥٤٢٧٣٩ دينار أي بزيادة مقدارها ٣٢٤٦٤٠٣ عن العام السابق ١٩٧٠ - ١٩٧١<sup>(٥٣)</sup>.

أما في العام ١٩٧٢ - ١٩٧٣ فقد بلغ عدد القروض ١٠٨٤٤ أي بزيادة ٥١٤ قرصاً، وهذه الزيادة في عدد المعاملات المنظمة تعود الى عوامل الضغط في طلبات المواطنين على القروض وهي تعكس بهذه الصورة أو تلك مديات التطور الاجتماعي في العراق، ومحاولة المواطن في تحسين ظروف حياته الإنسانية، والتي يعد السكن من أهم مستلزماتها، ولهذا فإن الدولة من خلال المصرف العقاري تقدم ما أمكنها من التسهيلات في مساعدة المواطنين لبناء دور سكن لهم<sup>(٥٤)</sup>.

كان مجمل حركة الإقراض في سنة ١٩٧٤ يمثل نشاطاً واسعاً زاد على النشاطات في السنوات السابقة ، وقد تضافرت جملة عوامل حركت زيادة الطلب على قروضه منها صدور قانون ٧١٥ المذكور سابقاً ، والدعم المالي الذي تهيأ للمصرف ، وتشير الإحصائيات الى أن عدد معاملات الإقراض المنظمة خلال هذه السنة بلغ ١١٦٤٨ اي بزيادة عن السنة السابقة لها بمقدار ٨٠٤ معاملة ، وبلغت القروض

المصرفية ١٨٢١٣١٩٥ دينار أي بزيادة عن السنة السابقة بمقدار ٣,٤٠٩,٦٤٣ دينار وأن الزيادة في القروض المصرفية بهذا القدر كانت نتيجة زيادة الحد الأعلى لقروض المواطنين ، وزيادة قروض المستفيدين ، وقد عُدت سنة ١٩٧٤ سنة التحول بالنسبة للمصرف العقاري إذ مارس المصرف الإقراض لغرض شراء دور جاهزة وساعدته بذلك قوانينه ونظامه الذي يجوز له ذلك ، فضلاً عن أزمة المواد البنائية وارتفاع أسعارها المفاجئ آخذين بنظر الاعتبار عدد سكان العراق والعرضات الفارغة وغير المشغولة، وإيقاف إفرار الأراضي ومنع إجازات البناء في مناطق كثيرة من العراق وبالتالي عمل المصرف على مساعدة المواطن بالحصول على دار سكن عن طريق الشراء<sup>(٥٥)</sup>.

بالرغم من توقعات المصرف على ضوء حركة الإقراض لعام ١٩٧٤ فقد سجلت المؤشرات انخفاضا في إعداد المعاملات المنظمة خلال سنة ١٩٧٥ وبالذات لشهر نيسان ، ولعل السبب الرئيسي وراء ذلك هو الارتفاع المستمر في أسعار كلف البناء ، وقد كان مجموع عدد المعاملات التي تم قبولها هو ١٢٢٦٤ معاملة قرض وتمثل مدة عمل أمده تسعة أشهر فقط بالنظر لانتهاء السنة المالية في ٣١ كانون الأول ١٩٧٥ ، ساهم المصرف في تمويلها وفق أسس ومعايير الإقراض التي جاءت بها قرارات مجلس قيادة الثورة ، وبلغت القروض المصرفية خلال هذه المدة ٢٦٤٤١١٣٨ دينار، وبلغت مساهماته في حركة البناء بنسبة ٨٣ % من المجموع العام لعدد المعاملات المنظمة إذ ساهم المصرف في تمويل (١٠١٧٧) معاملة جديدة لغرض البناء ، وبلغ عدد المعاملات المنظمة لغرض الشراء ١٩٥٧ معاملة ، أي بنسبة ١٦% والباقي وهو ١% يمثل معاملات الإقراض لغرض فك الرهن للدور المرهونة خارجياً<sup>(٥٦)</sup>. شهد عام ١٩٧٦ تطوراً كبيراً في مجال الإقراض لأغراض السكن إذ بلغت المعاملات المنظمة خلاله ١٨٦٧٥ معاملة ، وبلغت القروض المصرفية عنها ٣٩٤٤٢٨٥٧ دينار وشملت فعاليات المصرف الإقراضية البناء والشراء وفك الرهن، وبالرغم من تنوع الإقراض أن قروضه الموجهة لدعم البناء حضت بالأهمية الأولى من بين أعماله ، وبذلك يبلغ عدد المعاملات المنظمة في المصرف منذ عام ١٩٦٨ ولنهاية عام ١٩٧٦ (١١٢٠٣١) معاملة وبلغت القروض المصرفية عنها (١٨١٢٤٧٧٥٦) دينار ، وهذا

أن دل على شيء فإنما يدل على مدى مساهمة المصرف في مواجهة أزمة السكن التي اشتدت ظاهرتها نتيجة جملة عوامل وانعكست هذه الظاهرة على زيادة حجم العمل ، ومن أسباب هذه الزيادة التطور الذي شهده القطر ، وزيادة الحد الأعلى لقروض المصرف مما شجع المواطنين على التشييد والبناء ، وإنذار أصحاب قطع أراضي الجمعيات لتشديد القطع الموزعة عليهم ، وتسهيل التعليمات المعمول بها في المصرف ورفع الكثير من الضوابط إمام اقتراض المواطنين <sup>(٥٧)</sup> ، والجدول رقم (٣) يبين تطور حجم عمل المصرف العقاري للمدة ١٩٦٨ - ١٩٧٦ .

جدول رقم (٣) يبين تطور حجم عمل المصرف العقاري للمدة ١٩٦٨ - ١٩٧٦ <sup>(٥٨)</sup>.

السنة	عدد المعاملات	القروض المصروفة (بملايين الدنانير)
١٩٦٨ - ١٩٦٩	٨٩٧٣	٨٧٤٥٢٩٠
١٩٦٩ - ١٩٧٠	١٠٢٥٩	١٠٥٩٩٨١٥
١٩٧٠ - ١٩٧١	١٠٣٤٩	١١٢٣٦٣٣٦
١٩٧١ - ١٩٧٢	١٠٣٣٠	١٤٥٤٢٧٣٩
١٩٧٢ - ١٩٧٣	١٠٨٤٤	١٤٨٠٣٥٥٢
١٩٧٣ - ١٩٧٤	١١٦٤٨	١٨٢١٣١٩٥
١٩٧٤ - ١٩٧٥	١٨٦٨٩	٣٧٢٢٢٨٣٤
١٩٧٥	١٢٢٦٤	٢٦٤٤١١٣٨
١٩٧٦	١٨٦٧٥	٣٩٤٤٢٨٥٧
المجموع	١١٢٠٣١	١٨١٢٤٧٧٥٦

يلحظ من خلال الجدول أعلاه تزايد عدد المعاملات المنظمة في السنوات الثلاثة الاخيرة ، وهذه إنما جاءت نتيجة التسهيلات التي قدمها المصرف الى المواطنين والضغوط التي فرضتها التطورات الحضارية والتي تتطلب تهيئة دور سكن للمواطنين الأمر الذي تصاعد معه الطلب على القروض العقارية ، كما أن موارد المصرف المالية تطورت في السنوات الأخيرة بحيث أصبح للمصرف العقاري مركز مهم في تمويل قطاع السكن ، وقد انعكست زيادة الموارد على مبالغ القروض الممنوحة من المصرف وعدد معاملاتها.

أما في مجال الجباية والتحصيل فقد عمل المصرف العقاري بجدية في تحصيل قروضه إذ تحصل نسبة مرتفعة عندما يلجأ المصرف بالضغط على مدينه بغية حملهم على تسديد ديونه ، وتنخفض عندما يبغى المصرف تساهلاً في هذا المجال ، ويلاحظ أن نسبة القروض المقبوضة الى المستحقة في ١٩٦٨ بلغت نسبتها في ٨٥ % وكان مبلغها ٥٨٢٨٥٧٩ ديناراً في حين كانت القروض المستحقة ٦٨٥٣٩٤٣ ديناراً (٥٩) ، ثم تطورت تلك النسب في السنوات اللاحقة فوصلت في عام ١٩٦٩ الى ما نسبته ٨٠,٨ % ، ولكنها انخفضت في عام ١٩٧٠ الى ٨٠,٣ % (٦٠).

تصاعدت أرقام المبالغ المقبوضة عن أرقام السنة الماضية فقد بلغ مجموعها في سنة ١٩٧٢ ما يعادل ٨٨٠٥١٦١ دينار في حين كانت عام ١٩٧١ ما يعادل ٦٥٨٥٨٢٦ دينار أي بزيادة مقدارها ٢٢١٩٣٣٥ دينار وكانت نسبة القروض المقبوضة الى القروض المستحقة هي ٨٩% ، ويلاحظ أن ثمة تفاوت بين القروض التي يدفعها المصرف الى المواطنين وبين ما يقبضه عن الأقساط والفوائد المستحقة إذ تمثل القروض المقبوضة نسبة ٦٠,٥٥% من القروض المدفوعة ، وهذا الفرق يغطيه المصرف عبر اقتراضه من المؤسسات المالية الأخرى أو بقبوله لودائعها وكان مجموع القروض التي عقدها المصرف مع تلك المؤسسات في تلك السنة ما يعادل ٢١٧١٠٩٨ دينار، أما الودائع التي قبلها في نفس السنة فقد كان مجموعها ٥٤١٢٠٠٠ دينار (٦١).

لقد نشطت الأجهزة والأطر العاملة في هذا المجال سواءً في مجالات الاستقطاع الشهري وإنجاز المذكرات والصكوك في مواعيدها المقررة أو في مجال متابعة استحصال ديون المصرف من المواطنين غير

الخاضعين للاستقطاع الشهري ، ومع أهمية التصاعد في معدلات الجباية فإن المصرف قد إهتم بقضية الديون المتركمة على بعض المواطنين الذين عجزوا عن تسديدها بسبب ظروفهم المعاشية فأصدر التعديل التاسع لنظامه برقم ٣٢ لسنة ١٩٧٢ وتضمن إمكانية المقترض في إجراء تسوية حسابية بعد دفع ٥% من مجموع الأقساط والفوائد المستحقة عليه ، وقد تمت تسوية ١٢٧١ من مجموع ١٩٧٢ معاملة في خلال المدة المقررة للتشريع وهي ستة أشهر أي بنسبة ٦٤,٥% (٦٢).

كما تطورت أعمال الجباية والتحصيل لقروض المصرف المستحقة على المواطنين تطوراً ينسجم مع التطور في أعمال المصرف الأخرى ، فلقد بلغت في عام ١٩٧٣ مبلغ ٩٩٣٨٨٦٨ دينار وبلغت القروض المقبوضة أي المسددة الى المصرف ٩٩٠٣٥٥١ دينار ، وتمثل نسبة القروض المسددة الى المستحقة ٩٩% ، وهذا يعكس مدى المثابرة في متابعة استيفاء الديون المستحقة ومدى عناية المصرف في تطوير الجباية والتحصيل ، إذ إن الموارد المهمة التي يعتمد عليها المصرف في تمويل عملياته الإقراضية هي مقدار المبالغ المستردة من الأقساط المستحقة ويغطي العجز الناتج بين مقدار المبالغ المقبوضة والمبالغ المصروفة لعمليات الإقراض الجديدة عن طريق القروض الخارجية (٦٣).

لقد عمد المصرف الى وضع أسلوب الاستقطاع الشهري وفق القسط الثابت بدلاً من أسلوب القسط التناقصي ؛ وذلك للتخفيف عن كاهل المقترض إذ سيواجه بموجب الأسلوب الثاني استقطاع أقساط كبيرة وعليه فقد استحدثت طريقة علمية وفق القوانين الرياضية من شأنها جعل جميع الأقساط السنوية والفوائد وأجور التأمين بنفس المقدار وطيلة مدة القرض ، وعلى أثرها انخفض مقدار القسط الشهري بمبلغ لا يستهان به خاصة بالنسبة للموظفين ذوي الرواتب القليلة ، كذلك عمل المصرف على تعديل سياسة أسلوب استيفاء فائدة القرض لمدة سنة واحدة بعد إنهاء السنة الأولى دون المباشرة باستيفاء القسط والفائدة والمصاريف السنوية على أن يبتدأ استقطاع القسط والفائدة والمصاريف الأخرى بعد ستة أشهر من استلام الدفعة الأولى من القرض، وحيث إن استيفاء الفائدة المذكورة لا يؤثر على رصيد القرض فإن مبلغ القرض سيبقى على حاله، وجعل استيفاء القسط الاول بدءاً من الشهر التالي لاستلام الدفعة الأولى مما

يؤدي الى بدءاً قسم من المبالغ المستقطعة مسددة من أصل القرض ، وترك للمقترض الخيار بين الطريقتين لحسم المبالغ منه (٦٤).

حققت أجهزة المصرف خلال السنة ١٩٧٤-١٩٧٥ تشاطاً ملموساً في هذا الحقل وبلغت القروض المقبوضة ١٢,٤٨٦,١٩٦ دينار ، هذا وإذا قارنا الرقم بمبلغ القروض المستحقة البالغة ١٠,٨٢١,٨٦١ دينار نجد إن نسبة القروض المقبوضة الى المستحقة بلغت ١١٥% ، وهي نسبة عالية جداً قياساً الى السنوات السابقة ، وذلك بفضل متابعة أعمال الجباية وتنظيم الاستقطاع الشهري وفق الطرق الحديثة ، وصدور قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ٧١٥ والمؤرخ ١٦ آب ١٩٧٣ بتنظيم الإقراض ، ومع ارتفاع نسبة القروض المقبوضة فلا يمكن للمصرف أن يكون قادر على تغطية الطلب الواقع على قروضه عن طريق التمويل الذاتي والداخلي بالنظر للتوسع الهائل في عمله وامتداد فعالياته (٦٥).

إن القروض التي منحها المصرف خلال السنة ١٩٧٥ كانت نسبة المعاملات الخاضعة للاستقطاع الشهري منها ٦٩% ونسبة المعاملات الغير خاضعة للاستقطاع الشهري ٣١% ومن الطبيعي إن ارتفاع عدد المعاملات الخاضعة للاستقطاع الشهري يدعم وضع المصرف في استحصال ديونه المستحقة في أوقاتها ويعمل على سبيل إرساء جباية ديونه على أسس متطورة ، وقد سجلت الأقساط والفوائد المقبوضة رقماً مقارباً للرقم المؤشر في السنة الماضية فكانت القروض المقبوضة ١٢٤٠٠٩٠٨ دينار أما القروض المستحقة فمبلغها ١١٠٩٨٤٧٥ وكانت نسبة المقبوضة الى المستحقة هي ١١٢% (٦٦).

بعد التوسع الهائل في عمل المصرف العقاري أخذ بتطوير أجهزة الجباية وجعلها أكثر فاعلية بعدها ركناً من أركان تمويل المصرف المهمة ، لذا ركز على عمليات الاستقطاع الشهري ومتابعة جبايته ، وقد استحدث أسلوباً حديثاً للعمل هو بطاقات الاستقطاع الشهري وبوشر بتعميم استعمالها على فروع خارج بغداد بعد أن ثبت نجاح تجربتها في بغداد ، كما عمد الى متابعة استحقاق أقساط القروض السنوية للمعاملات غير المشمولة بالاستقطاع الشهري عن طريق المحفزات المادية والمعنوية للقائمين في متابعة استحصال هذه الديون وبذلك فقد حقق المصرف انخفاضاً ملحوظاً في عدد المتخلفين عن الدفع وإشعار

المواطنين بأن المصرف جاد في استحصال ديونه المستحقة ، وقد بلغت القروض المقبوضة لعام ١٩٧٦ مبلغ ٢١٥٤٣٣٧٥ دينار في حين بلغت القروض المستحقة ١٢٠٧٥٠٥٥ دينار وبالتالي حققت القروض المقبوضة الى المستحقة نسبة ١٧٨%<sup>(٦٧)</sup> ، والجدول رقم (٤) يبين نسبة القروض المقبوضة الى المستحقة للمدة ١٩٦٨ - ١٩٧٦ .

جدول رقم (٤) يبين نسبة القروض المقبوضة الى المستحقة للمدة ١٩٦٨ - ١٩٧٦<sup>(٦٨)</sup>.

السنة	القروض المستحقة	القروض المقبوضة	نسبة القروض المقبوضة الى القروض المستحقة
١٩٦٨	٦٨٥٤	٥٨٢٨	% ٨٥,٠
١٩٦٩	٧١٧٩	٥٧٩٨	% ٨٠,٨
١٩٧٠	٧٨١٨	٦٢٨١	% ٨٠,٣
١٩٧١	٧٩١٣	٦٥٨٦	% ٨٣,٢
١٩٧٢	٩٩٢٠٩	٨٨٠٥١	% ٨٩,٠
١٩٧٣	٩٩٣٨٨	٩٩٠٣٥	% ٩٩,٠
١٩٧٤	١٠٨٢١	١٢٤٨٦	% ١١٥
١٩٧٥	١١٠٩٨٤	١٢٤٠٠٩	% ١١٢
١٩٧٦	١٢٠٧٥٠	٢١٥٤٣٣	% ١٧٨

من خلال الجدول أعلاه يلحظ ارتفاع نسبة القروض المقبوضة الى المستحقة وخصوصاً في السنوات الثلاثة الأخيرة ، ويعود ذلك الى أن المصرف العقاري قد عمل جاهداً لتطوير هذه الناحية من نشاطاته ومواكبة الأساليب الحديثة التي تكفل جباية المصرف لديونه مع إبداء جميع التخفيضات الممكنة للمقترضين.

## الخاتمة:

يتضح لنا مما سبق بأن المصرف العقاري هو مؤسسة حكومية تخصصية لا تهدف الى الربح أساساً في أعمالها بقدر ما تهدف الى مساعدة المواطنين للحصول على سكن مناسب لهم، لذلك سعى المصرف الى وضع كافة التسهيلات للحصول على الإقراض العقاري دونما عناء، مستخدماً العديد من الوسائل اللازمة في تطوير أعماله وفروعه وكان مستعداً لاستيعاب أي تطور وزيادة في نشاطاته وفق ما يرسمه قانونه ونظامه.

## الهوامش والمراجع:

(١) المصارف المتخصصة (Specialized Banks) : وتُعرف بأنها وحدات مصرفية تقوم بتجميع الموارد الادخارية من الأفراد والمشروعات الحكومية وتضعها تحت تصرفها إذا احتاجتها لغرض التوظيف الاستثماري أو حين تعاني من عجز في الموارد المالية وهذا الأمر ناجم عن كون النشاط الاقتصادي يترتب عليه فائض عند البعض وعجز عند الآخر ، وهي تتميز عن المصارف التجارية بأنها ذات اختصاص ضيق ومحدود لأن الأمر هنا يقتصر على جمع فئة معينة من رؤوس الأموال وفتح اعتمادات الى جماعة معينة من المقترضين ، فهي لا تزامم المصارف التجارية على الرغم من إنها قد تتجح في ذلك وتتجاوز النطاق الذي تعمل فيه وتجذب المقترضين الذين لو لا وجودها لاتجهوا الى المصارف التجارية ، والمصارف المتخصصة أنواع وهي المصارف الزراعية ، والمصارف الصناعية ، والمصارف العقارية ، والمصارف التعاونية ، والمصارف الإسلامية ، ومصارف الادخار ، وكلها تعمل وفقاً للقرارات الصادرة بتأسيسها والتي لا يكون قبول الودائع تحت الطلب من بين أوجه نشاطاتها الرئيسية : عبد العزيز الغزالي وآخرون ، النقود والبنوك ، دار الثقافة العربية ، القاهرة ، (د.ت) ، ص ص ١٥٦-١٦٥؛ محمد عبد العزيز عجمية و مصطفى رشدي شحيه، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية الدولية ، الدار الجامعية ، بيروت ، ١٩٨٢ ، ص ٢٣٢ ؛ رضا صاحب و فائق مشعل قدوري ، إدارة المصارف ، دار ابن الأثير للطباعة والنشر ، مطابع جامعة الموصل ، بغداد ، ٢٠٠٥ ، ص ٤٨.

(٢) خليل محمد حسن الشماع ، إدارة المصارف ، ط٢ ، مطبعة الزهراء ، بغداد ، ١٩٧٥ ، ص ص ١٠٣-١٠٤.

(٣) أعدت الحكومة العراقية لائحة لتأسيس مصرف زراعي صناعي وقد شرعت وأصدرت بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٣٥ ونشرته في الجريدة الرسمية الوقائع العراقية بتاريخ ١٧ شباط ١٩٣٦ ، وقد باشر أعماله على الرغم من ضآلة رأس ماله في ممارسة أعماله المزدوجة ، وبالنظر لوجود اختلافات أساسية بين الائتمان الزراعي والائتمان الصناعي فقد ارتأت الحكومة

أن توزع أعمال هذا المصرف على مصرفين أحدهما خاص بالخدمات الزراعية وهو (المصرف الزراعي) الذي تأسس بموجب القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٤٠ ، وثانيهما خاص بالشؤون الصناعية وهو (المصرف الصناعي) الذي تأسس بموجب القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٤٠ ، ولكن المصرف الزراعي الصناعي ظل يمارس أعماله الى أن تم فصل المصرفين بصورة نهائية في الأول من شهر نيسان سنة ١٩٤٦ : الوقائع العراقية ، العدد ١٧٨٣ ، بتاريخ ٢٥ نيسان ١٩٤٠ ؛ عبد علي حسين كاظم ، علاقة المصرف الزراعي التعاوني بالجمعيات التعاونية الفلاحية وتحديد أبعادها ، بحث دبلوم عالي بإدارة المصارف ، كلية الإدارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، ١٩٧٩ ، ص ص ١-٢ .

(٤) يختص المصرف العقاري بالائتمان العقاري إذ يمنح قروضاً طويلة الأجل بضمانات عقارية وهي عبارة عن حق عيني يرتبه المدين على عقاره لصالح الدائن ضماناً لوفاء مبلغ الدين ، ويكون اعتماد المصرف عند قيامه بأعماله على ضخامة رأس المال المدفوع له سواء بشكل مؤسسة عامة أو شركة مساهمة وتصل مدة قروضها الى أكثر من عشر سنوات في أغلب الأحيان وتهدف من خلالها الى تحقيق أغراض منها شراء العقارات والقيام بتشبيدها على اختلاف أنواعها ، وإجراء الإصلاحات والتحسينات على عقارات مشيدة في زمن سابق : عبد الملك العاني ، مبادئ الاقتصاد ، ط ٤ ، مطبعة دار السلام ، بغداد ، ١٩٧٢ ، ص ص ٢٩٤-٢٩٥ .

(٥) علي رياض كوير الفتلاوي ، وزارة المالية العراقية بنيته الإدارية والتنظيمية ١٩٥٨-١٩٦٨ ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية التربية ، جامعة القادسية ، ٢٠١٧ ، ص ٦٤ ؛ ناظم محمد نوري الشمري ، النقود والمصارف ، دار الكتب للطباعة والنشر والتوزيع ، الموصل ، ١٩٨٨ ، ص ٣٥٠ .

(٦) الجمهورية العراقية ، مجلس قيادة الثورة (المنحل) ، تقسيمات وواجبات الهيكل التنظيمي ، التصنيف النوعي ، المجلد (٢٠-١) (٧) ، وزارة المالية ، بغداد ، ١٩٧٢ ، المقدمة ، ج ط . (مطبوع بالآلة الكاتبة) (٧) المصدر نفسه ، المقدمة ، ج ي .

(٨) الجمعيات التعاونية : وهي منظمات اقتصادية تتسع لتشمل عدداً من النشاطات الاقتصادية ، وفي الوقت الذي تضم فيه العاملين في القطاع الزراعي يمكنها أيضاً الإنتاج السلعي الصناعي الصغير أو أن تشمل صغار البائعين أو غيرهم فهي مسألة مرتبطة بطبيعة المرحلة التاريخية التي يمر بها المجتمع ومستوى الوعي السياسي والاقتصادي ومدى استيعاب المزيد من النشاطات الاقتصادية في إطار الحركة التعاونية ، وكان أول قانون سُرع في العراق هو القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٤٤ وهو قانون الجمعيات التعاونية الذي ركز على تسجيل وتنظيم التعاونيات وخاصة التعاونيات الاستهلاكية وبناء المساكن في المدن عن طريق دائرة خاصة في وزارة الاقتصاد تم تحولت هذه الدائرة الى مديرية التعاون ثم ربطها بوزارة

الشؤون الاجتماعية ، وقد عملت تلك الجمعيات على حماية مصالح أفرادها وتقديم الخدمات العامة لهم: عبد علي حسين كاظم ، المصدر السابق ، ص ص ٢٦ - ٢٨ .

(٩) الوقائع العراقية ، العدد ٢٥٦٥ ، بتاريخ ٣ كانون الثاني ١٩٧٧ .

(١٠) المصرف التعاوني : تأسس سنة ١٩٥٦ تحت أسم بنك التسليف التعاوني بموجب القانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٥٦ ، وكان مركزه في بغداد ، وله شخصية حكومية تؤهله حق تملك العقار والأموال المنقولة، ويمثله المدير العام ، وله فروع عديدة في أنحاء العراق ، ويرتبط بوزارة الاقتصاد ، ويكون رأس مال البنك مساهمة بين الحكومة والجمعيات التعاونية ، ويتولى تقديم القروض والسلف للجمعيات التعاونية ، وقبول الودائع الجارية والثابتة ، والأعمال الصيرفية الأخرى ذات العلاقة بالجمعيات التعاونية ، ولا يجوز له ممارسة أعمال تجارية أو تكوين مصلحة تجارية ، ويدار من قبل مجلس إدارة وله استقلال في الشؤون الإدارية والمالية ، ويتألف من خمسة أعضاء من ذوي الخبرة والاختصاص يعينهم الوزير اثنان منهم بترشيح من الجمعيات التعاونية المساهمة في رأس ماله ويكون له خمسة أعضاء احتياط يحلون محل الأعضاء الأصليين عند غيابهم ، ولمجلس الإدارة بموافقة مجلس الوزراء تحويل البنك الى شركة ذات أسهم ، وبعد إلغاء وزارة الاقتصاد في ٢ كانون الأول ١٩٧٦ تم ربطه بوزارة الشؤون الاجتماعية ، وقد ألغي قانون بنك التسليف رقم ٦٥ لسنة ١٩٥٦ بصدر قانون المصرف التعاوني رقم ٦٣ لسنة ١٩٥٩ الذي نص على أن يحل المصرف التعاوني محل بنك التسليف التعاوني وتكون غايته تشجيع الحركة التعاونية ، وإنهاض الجمعيات التعاونية ، وأعمال القرض والتسليف ، والتوسط في شراء واستيراد أو تصدير المنتجات والمعدات لحساب الجمعيات والقيام بأعمال الصيرفة وقبول الودائع وغيرها ، وقد ألغي بالقانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٠ ليحل محله المصرف العقاري في جميع أعماله : مجلس قيادة الثورة (المنحل) ، تقسيمات الهيكل التنظيمي ، المقدمة ، ج ص .

(١١) الوقائع العراقية ، العدد ١٨٦٨ ، بتاريخ ١٨ نيسان ١٩٧٠ .

(١٢) مجلس قيادة الثورة (المنحل) ، تقسيمات الهيكل التنظيمي ، المقدمة ، ج ت .

(١٣) الجمهورية العراقية ، القرارات العامة لمجلس قيادة الثورة ١٩٦٨ - ١٩٧٧ ، المجلد الثاني ، تسلسل ١٢٥٩٩ ، رقم التصنيف ١ ، تخصيص ٥ ، ص ٥٨٠ .

(١٤) تكون مجلس إدارة المصرف من: الأعضاء الأصليين وهم كل من ١- السيد حنا زروقي عضو- ممثلاً لوزارة المالية ، ٢- السيد خيرى سعيد عضو- خبيراً في الشؤون العمرانية وتجارة العقار ، ٣- السيد لبيد عبد القادر القره غولي عضو- المدير العام ، ٤- السيد علي كاظم العاني عضو- ممثلاً لوزارة الأشغال والإسكان ، ٥- السيد عدنان أحمد عزت

عضو- خبيراً في الشؤون العمرانية وتجارة العقار ، أما الأعضاء الاحتياط فهم : ١- السيد هشام منير عضو- خبيراً في الشؤون العمرانية وتجارة العقار ، ٢- السيد جميل محمد علي عضو- ممثلاً لوزارة الأشغال والإسكان، ٣- السيد مؤيد السويدي عضو- خبيراً في الشؤون العمرانية وتجارة العقار ، وقد طرأت العديد من التغييرات على أعضاء مجلس الإدارة وخصوصاً في الأعضاء الاحتياط نذكر منها في عام ١٩٧٦ تم إبدال السيد هاني أمين ليحل محل السيد جميل محمد علي ، وإضافة السيد حكمت الحارس عضو ممثل لوزارة المالية ، وقد أنهيت مهام السادة أعضاء المجلس المذكورين بتاريخ ٢٦ أيار ١٩٧٦ وأعيد تشكيله بموجب أمر وزارة المالية المرقم ١١٢ الصادر بتاريخ ٢٦ أيار ١٩٧٦ على الوجه الآتي :

الأعضاء الأصليون ١- السيد راغب فهمي عضو- ممثل وزارة المالية ، ٢- السيد لبيد عبد القادر عباس عضو- المدير العام للمصرف ، ٣- السيد طارق أحمد حالت عضو- خبير في الشؤون العمرانية وتجارة العقار ، ٤- السيد منذر حسين عضو- خبير في الشؤون العمرانية وتجارة العقار ، ٥- السيد هاني أمين عضو- ممثلاً لوزارة الأشغال والإسكان ، ونظراً لنقل السيد هاني أمين الى وزارة التخطيط فقد تم تعيين السيد علاء جليل إبراهيم عضو- ممثل وزارة الأشغال والإسكان ، والسيد عبد المطلب أحمد تقي عضو- ممثل وزارة الأشغال والإسكان احتياط ، وبصدور القانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٧٦ الجديد فقد أعد المجلس منحلاً ويمارس الوزير صلاحية المجلس لحين تشكيل المجلس الجديد: المصرف العقاري ، تقرير إحصائي ١٩٧٣-١٩٧٤ ، مطبعة المصرف ، بغداد،(د.ت)،ص ٨ ؛ الجمهورية العراقية ، وزارة الإسكان والتعمير ، المصرف العقاري ، التقرير السنوي لعام ١٩٧٦ ، مطبعة المصرف العقاري ، بغداد ، ١٩٧٨ ، ص ١٧ ، ص ١٩ .

(١٥) مجلس قيادة الثورة (المنحل) ، تقسيمات الهيكل التنظيمي ، ص ٥١٧ ، ص ٥٢١ .

(١٦)المصدر نفسه ، ص ص ٥١٩ - ٥٢٤ .

(١٧) المصرف العقاري، تقرير إحصائي ١٩٧٤-١٩٧٥، ص ١٤ .

(١٨)مجلس قيادة الثورة (المنحل)، تقسيمات الهيكل التنظيمي ، ص ٥١٩ .

(١٩)المصدر نفسه، ص ٥١٩ - ٥٢٧ .

(٢٠) خلال مدة الدراسة واصل قسم المباني جهوده سواء في مجالات إفرار وبيع الأراضي العائدة ملكيتها الى المصرف أو في إعداد الخرائط والتصاميم ومباشرة التنفيذ لبنايات المصرف وفروعه الى جانب جهود الصيانة للأبنية والمعدات والأجهزة ، ففي مجال الأراضي استمر في بيع الأراضي التي تتراوح مساحتها بين ٣٠٠ م<sup>٢</sup> - ٧٠٠ م<sup>٢</sup> الى جانب مساحات صغيرة حدود ١٥٠ م<sup>٢</sup> من القطعة كرود خليل باشا ٦٨ مقاطعة رغبة خاتون وقد وفرت بدلات شراءها للمصرف سيولة نقدية بلغت أكثر من ٣٠ ألف دينار إضافة الى متابعة القسم في تسعير وتأجير بقية الأراضي كما أعلن القسم عن مناقصات

مكائن تكييف الهواء الاحتياطية في بناية المديرية العامة ، أيضاً أعلن مناقصة بناية فرع الموصل وتمت إحالتها الى المقاولين بكلفة ٧١٣٥٥ دينار للعام ١٩٧١-١٩٧٢، كذلك نشط القسم في عام ١٩٧٢-١٩٧٣ بإنشاء دور الى مدراء فروع المصرف في محافظات نينوى ، والسليمانية ، ودهوك ، فضلاً عن شراء قطعة أرض لتشييد فرع المصرف في الكرخ ، ، كما باشر بصيانة وإدامة بنايات المصرف والمعدات والأجهزة التابعة لها في بنايات مصارف العمارة والسليمانية وبعقوبة والرمادي ، وفي عام ١٩٧٤- ١٩٧٥ قام بإعداد مناقصة بناية المصرف العقاري لفرع الكرخ ، وإعلان مناقصة بناية فرع المصرف في البصرة ، والمباشرة بتشييد مخزن للمديرية العامة للمصرف في بزايص الصليخ ، وترميم وصيانة بنايات المصرف في محافظة الناصرية ، والكويت ، وكربلاء ، وبعقوبة ، وترميم وصيانة دور مدراء المصرف في كربلاء وبعقوبة ، وفي عام ١٩٧٦ قام القسم بأعمال الصيانة والترميم بناية المركز العام وفرع محافظة واسط وفرع صلاح الدين ، كذلك قام ببيع الأراضي في مزرعة حمدي الباجه جي وعدد القطع كان ٤٥ قطعة كما خصصت ٤٤ قطعه لموظفي المصرف من نفس المزرعة المذكورة ، وقد قام القسم باحتساب كلفة الأراضي المباعة واستلام أقيامها وبلغ ما ورد للمصرف منها مبلغاً قدره ٤٨٣٧٥٧٨٩١ دينار وحقق منها ربحاً قدره ٩٧٧,٤٧٥,٤٦٧ دينار بالإضافة الى أرباح أخرى من أراضي أخرى بلغت أرباحها ٥٤٥٤٦٧٧٥ دينار ، للمزيد من التفاصيل ينظر : المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧١ - ١٩٧٢ ، ص١٧ ؛ المصرف العقاري، تقرير إحصائي ١٩٧٤- ١٩٧٥ ، مطبعة المصرف، بغداد، (د.ت) ، ص٢٨ ؛ المصرف العقاري، التقرير السنوي لعام ١٩٧٦، ص ص ٦٧ - ٦٨ .

(٢١) المصرف العقاري ، التقرير السنوي لعام ١٩٧٦، ص٥٧، ص ٦٧ .

(٢٢)المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧١ - ١٩٧٢ ، مطبعة المصرف،بغداد، (د.ت)، ص١٤ ،

(٢٣)مجلس قيادة الثورة (المنحل)، تقسيمات الهيكل التنظيمي ، ص ٥٢٨ ، ص ٥٣٠ .

(٢٤) كانت فروع المصرف العقاري تضم في عام ١٩٦٨ كل من فرع الرصافة ، الكرخ ، الموصل، كركوك ، بصرة ، الحلة ، كربلاء ، النجف ، السليمانية ، أربيل ، بعقوبة ، الرمادي ، الكوت ، العمارة ، الديوانية ، الناصرية ، وكان مجموع ملاكها ومستخدميها مع المقر العام ٣٥٥ موظفاً ومستخدماً كانت حصة المقر العام ٧٣ موظفاً، وحصة فرع الرصافة منها ٧٢ موظفاً وفرع الكرخ ٦٢ موظفاً وفرع الموصل ١٩ موظفاً في حين توزعت النسب الأخرى بشكل متقارب على بقية الفروع ، أما في عام ١٩٧١ - ١٩٧٢، أصبح عدد العاملين فيها ٥٢٦ موظف وعامل بواقع ١١٣ موظفاً في المقر العام (بغداد) و ١١٤ في فرع الكرخ و ١٠٥ في فرع الرصافة ، و ٢٢ في فرع الحلة، وفي دهوك ٣ موظفين فقط (أُفتتح في ١١ آذار ١٩٧٢) أما بقية الفروع فتقاربت أعداد موظفيها نوعاً ما ، وكانت الرواتب والأجور المصروفة لهم ٣١٣٣٢٦ ديناراً ،

أما في عام ١٩٧٢-١٩٧٣ فبلغ ملاك الفروع مع المقر العام ٥٦٦ منهم ١١١ في المقر العام و ١١٣ في فرع الرصافة و ١٠٩ في فرع الكرخ ، وبلغت الرواتب المصروفة لهم ٣٥٧٢٧٠ دينار ، ثم ازداد عددها بعد افتتاح فروع الكرادة ، والتأميم ، وصلاح الدين ، والمثنى ، وفي نهاية ١٩٧٦ بلغ عدد فروع المصرف العقاري ٢١ فرعاً مع المقر العام ، وبلغ عدد ملاكها ٨٣٣ موظفاً أعلاها عدداً من حيث الموظفين هو المقر العام إذ بلغ ١٦٢ موظفاً و يليه فرع الكرخ ١٢٤ موظفاً ، و يليه فرع الرصافة ١٢٠ والكرادة ٥٥ موظفاً ، وبلغت كلف الرواتب السنوية لهم ٨٢١٣٢٣ ديناراً للمزيد من التفاصيل ينظر : المصرف العقاري ، التقرير السنوي لسنة ١٩٦٧-١٩٦٨ المالية ، مديرية مطبعة الإدارة المحلية ، بغداد ، ١٩٦٩ ، ص ٦ ؛ المصرف العقاري ، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧١ - ١٩٧٢ ، ص ٩ ؛ المصرف العقاري ، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧٢ - ١٩٧٣ ، مطبعة المصرف ، بغداد ، (د.ت) ، ص ٤٥ ؛ المصرف العقاري ، التقرير السنوي لعام ١٩٧٦ ، ص ٢١ .

(٢٥) المصرف العقاري ، التقرير السنوي لعام ١٩٧٦ ، ص ٢١ ، ص ٣٣ .

(٢٦) المخطط بالاعتماد على : المصرف العقاري ، تقرير إحصائي ١٩٧٤ - ١٩٧٥ ، ص ١٤ ؛ التقرير السنوي لمصرف الزافدين ل عام ١٩٧٦ ، ص ٢٠ ؛ مجلس قيادة الثورة (المنحل) ، الهيكل التنظيمي ، ص ص ٥١٧ - ٥٣٠ .

(٢٧) المصرف العقاري ، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧٢ - ١٩٧٣ ، مطبعة المصرف ، بغداد ، (د.ت) ، ص ٤٦ .

(٢٨) هيفاء بطرس روفائيل ، دراسة انتقادية لرؤساء اموال واحتياطات وتخصيصات المصارف في العراق ، بحث دبلوم عالي في مراقبة الحسابات ، كلية الإدارة والاقتصاد جامعة بغداد ، ١٩٨٣ ، ص ٣٩ .

(٢٩) عندما يبدأ المصرف أعماله بوجود رأس المال وأول استخداماته هو إيجاد البناءات والمعدات الضرورية للعمل ثم يمارس نشاطه وحسب طبيعة عمله ، ويساعد مقدار رأس مال المصرف في تدعيم ثقة المودعين والسلطات الرقابية الحكومية في قدرة المصرف على الصمود أمام الصعوبات التي تعترض عمله لأنهم يعتقدون بأن قوة المصرف تعتمد على متانة رأس ماله ، فالمصرف ذو رأس المال الكبير والذي قد يواجه خسائر فإنه يستطيع البقاء والوفاء بالتزاماته ، وقد أدى هذا الانطباع الى قيام المصارف بنشر معلومات دورية عن رؤوس أموالها والفعاليات المستمرة لديها : خليل محمد حسن الشماع ، المصدر السابق ، ص ٢٧٤ ؛ هيفاء بطرس روفائيل ، المصدر نفسه ، ص ٥٠ .

(٣٠) المصرف العقاري ، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧٢ - ١٩٧٣ ، ص ٤٦ .

(٣١) المصرف العقاري ، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧٢ - ١٩٧٣ ، ص ص ٤٦ - ٤٧ .

- (٣٢) نزار عزيز محمود ، الائتمان العقاري في مرحلة التحول الاشتراكي في العراق ، بحث دبلوم عالي في إدارة المصارف ، كلية الإدارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، ١٩٧٩ ، ص ٥٨ .
- (٣٣) المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧١ - ١٩٧٢ ، ص ١٠ .
- (٣٤) الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد على : المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧٢ - ١٩٧٣ ، ص ٤١ ؛ المصرف العقاري ، التقرير السنوي لعام ١٩٧٦ ، ص ٧ ؛ هيفاء بطرس روفائيل ، المصدر السابق ، ص ٤٠ .
- (٣٥) نزار عزيز محمود ، المصدر السابق ، ص ٨٦ - ٨٧ .
- (٣٦) وداد يونس يحيى ، تخطيط ورقابة الائتمان المصرفي في العراق ، أطروحة دكتوراه غير منشورة ، كلية الإدارة والاقتصاد جامعة بغداد ، ١٩٨٠ ، ص ٤٥٢ .
- (٣٧) تشتمل الودائع الثابتة على أنواع ثلاثة هي : ١- الودائع الثابتة الحكومية : وهي الودائع الثابتة التي يحصل عليها المصرف من المصارف والمؤسسات المالية والودائع الرسمية وشبه الرسمية وتتراوح الفائدة على هذه الفوائد بين ٣ % و ٥ % وتشكل هذه الودائع أهم مصدر من مصادر تمويل المصرف وشكلت نسبة ٣١ % سنة ١٩٦٩ و ٤٦ % سنة ١٩٧٣ ، وأهم الجهات التي حصل منها المصرف على الودائع الحكومية هي صندوق التقاعد ( مديرية المحاسبات العامة ) ، مؤسسة التقاعد والضمان الاجتماعي ، المديرية العامة لهيئة البريد والبرق ، مصرف الرافدين ، شركات التأمين ، المؤسسة العامة لتصفية النفط وصناعة الغاز ، المؤسسة العامة لتوزيع المنتجات النفطية ، الأمانة العامة للأموال المجمدة ، المؤسسة العامة للكهرباء ، المكتب المالي القطري لحزب البعث العربي الاشتراكي ، المنشأة العامة لنقل البضائع الاعتيادية ، البنك المركزي العراقي ، المؤسسة العامة للنقل المائي العراقية ، المصرف الصناعي ، نقابة المحاسبين والمدققين ، المؤسسة العامة للإسكان ، مجلس إدارة صندوق تقاعد المهندسين ، المؤسسة العامة للسكك ، المديرية العامة لإدارة أموال القاصرين ، الشركة الوطنية للاستثمارات السياحية العامة لتربية الماعز والأبقار ، ٢- الودائع الثابتة الأهلية : وهي الودائع التي يحصل عليها المصرف من الأهلين وتتراوح أسعار الفائدة على هذه الودائع بين ٣ - ٥ % ولا تشكل هذه الفقرة نسبة مهمة من مصادر تمويل المصرف لأفضلية شروط المصارف الأخرى من حيث سعر الفائدة وأسلوب السحب ، وقد أدمجت هذه الفقرة مع الودائع الحكومية لضآلتها النسبية ، ٣- ودايع الجمعيات عن المساهمة برأسمال المصرف التعاوني الملغي وحصل عليها المصرف عند إلغاء المصرف التعاوني ودمجه بالمصرف العقاري سنة ١٩٧٠ ، ولم تمثل نسبة مهمة من مصادر تمويل المصرف وانخفضت بشكل كبير جداً في نهاية عام ١٩٧٦ : نزار عزيز محمود ، المصدر السابق ، ص ٨٧ - ٨٩ .

- (٣٨) المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧٢ - ١٩٧٣، ص ٤٧.
- (٣٩) طلال عبد الواحد بهنام ، المصدر السابق ، ص ١٠٦ ؛ هيفاء بطرس روفائيل ، المصدر السابق، ص ٤٩؛ المصرف العقاري ، التقرير السنوي لعام ١٩٧٥ ، مطبعة المصرف العقاري،بغداد، ١٩٧٧، ص ١٤.
- (٤٠) هيفاء بطرس روفائيل ، المصدر السابق ، ص ٥٦ ، ص ٥٧.
- (٤١) محمود عباس ، المصارف العقارية تنظيمها وتطويرها ، (د.مط) ، اتحاد المصارف العربية ، (د.ت) ، ص ٨.
- (٤٢) محمد عزيز ، النقود والبنوك ، ط ٢ ، مطبعة المعارف ، بغداد ، ١٩٦٨ ، ص ٣٦١.
- (٤٣) أجاز نظام رقم ٣٩ التعديل الثالث لنظام المصرف العقاري العراقي رقم ٤٨ لسنة ١٩٥٧ ، للمقترض الذي استحق عليه أكثر من قسط واحد أن يطلب تحريراً الى المصرف خلال سنة واحدة من نفاذ هذا النظام تعديل عقد قرضه وفق شروط هي أن يدفع ١٠% على الأقل من التحقق عليه عند إجراء التسوية عن الأقساط والفوائد خلال المدة المعينة ، ويكون المتبقي على المقترض عن الأقساط والفوائد بعد إجراء التسوية هو مبلغ القرض المعدل ، وتستوفي مقدماً فائدة سنوية عن مبلغ القرض المعدل بقدر النسبة المقررة في القرض ، ويقسط مبلغ القرض المعدل لمدة لا تتجاوز العشرين سنة على أن تنزل منها المدة المنقضية من القرض ، ويلتزم المقترض إذ كان موظفاً أو مستخدماً أو عاملاً في الدوائر الرسمية أو شبه الرسمية أو المصالح والمؤسسات الحكومية بالموافقة على استقطاع القسط السنوي بأقساط شهرية استقطاعاً مباشراً من راتبه وإبلاغ الجهة المختصة بذلك، ويجوز للمقترض من غير المذكورين أن يتفق مع موظف أو مستخدم أو عامل في الدوائر المذكورة يتعهد بدفع الأقساط الشهرية وفق أحكام هذه المادة الخامسة عشر (ج) وليس له الحق بالرجوع عن تعهده ، ويستحق القسط الأول من القرض بعد مضي سنة واحدة من تاريخ إجراء التسوية ، وإذا كان مبلغ القرض المعدل يزيد على مبلغ القرض المسجل في دائرة الطابو يلتزم المقترض بتسديد الزيادة أو تنظيم عقد جديد بمبلغ القرض المعدل حسب الأصول ، للمزيد من التفاصيل ينظر : الوقائع العراقية ، العدد ١٨٩٩ ، بتاريخ ١٦ تموز ١٩٧٠.
- (٤٤) تُنظم قروض المصرف العقاري وفق الشروط الأتية : ١- الاتفاق على مدة سداد القرض خلالها مع الفوائد وكافة الأجر الأخرى بطريقة القسط الثابت ، وتتراوح مدد قرض المصرف العقاري بين ١٥ - ٢٥ سنة حسب جداول خاصة بذلك ، ٢- تكون الفائدة السنوية للمصرف بين ١,٥ % الى ٥ % سنوياً وفقاً لمبلغ القرض المطلوب وفئة الراتب وما إذا كان داخل حدود بغداد أو خارجها ، ٣- تستوفي الفائدة من مبلغ القرض عند دفعه وتستوفي من المقترض في بداية كل سنة من سنوات القرض ، ٤- أن يحافظ المصرف على العقار المؤمن وعلى مشتملاته وأن لا يعمل أي عمل يؤدي الى إتلاف العقار أو إنقاص قيمته وأن يبلغ المصرف بما يقع عليه من تلف وغيره وإذا خالف يعد القرض واجب الأداء فوراً ،

٥- يقوم المصرف بتأمين العقار المذكور ضد الحريق وعلى نفقة المقترض حتى إيفاء الدين مع جعل بوليصة التأمين لأمر المصرف ، ٦- إذ احترق العقار الموضوع بالتأمين لدى المصرف خلال مدة القرض فللمصرف أن يتصرف بمبلغ التعويض وفقاً لنظامه ، ٧- يعترف المقترض بأن العقار المقدم تأميناً لقاء هذا القرض هو ملكه وتحت تصرفه وغير محجوز ولا مرهون وخال من أي امتياز سابق لدين أو جهة من شأنه أن يمس هذا التأمين وإذا ظهر خلاف ذلك فللمصرف أن يعد عقد المداينة هذا مفسوخاً بذاته بدون حاجة الى إنذار أو إجراءات قانونية ويصبح القرض هذا مع كافة المصاريف والفوائد واجب الأداء ، ٨- على المقترض أن يمكن المصرف أو من ينتدبه من الكشف على العقار في أي وقت شاء ، ٩- يجوز للمصرف أن يُعيد النظر في تقدير قيمة العقار الموضوع تأميناً إذا ظهر إن قيمته قد نقصت لأي سبب كان وأن الباقي من القرض يزيد على النسبة القانونية المقررة لمنح القروض ، ١٠- يصبح القرض واجب الوفاء بأكمله وتسري الفائدة عليه بدون حاجة الى إنذار عند عدم الإيفاء بالأقساط والفوائد والأجور في ميعاد الاستحقاق ، وكذلك إذا نقصت قيمة العقار المقدم تأميناً لهذا القرض ، أو إذا أخل المقترض بأي من شروط العقد، ١١- تُسدد القروض والفوائد وأجور التأمينات شهرياً بالنسبة لمنتسب ومتقاعد الدولة وتحسم من راتبه الشهري ، وتستقطع من قبل دائرته مباشرة وتسدد شهرياً الى المصرف ١٢- يُطبق قانون العقوبات على المقترض الذي يُدلي بمعلومات كاذبة بغية الحصول على القروض خلافاً لقرارات مجلس قيادة الثورة وقانون المصرف ، ١٣- يقوم المصرف بالتأمين على حياة المقترض وعلى نفقته وحتى إيفاء الدين مع جعل بوليصة التأمين لأمر المصرف ويتحمل المقترض كل ما يقتضي من رسوم وأقساط ونفقات ، ١٤- اعتراف المقترض بشرط الرهن في دائرة التسجيل بحضور المقترض أمام مدير أو ملاحظ التسجيل العقاري في المنطقة التي يقع فيها العقار واعترافه بمحتويات شروط الرهن وفقاً لهذه الشروط وتوضع إشارة الحجز بناءً على موافقة صاحب الملك واعترافه بالشروط ، وبعد ذلك يُنظم للمقترض شيك بمبلغ القرض ، للمزيد من التفاصيل ينظر : علي عبود عيسى، توثيق القروض المصرفية وتطبيقاتها في المصارف المتخصصة العراقية ، بحث دبلوم عالي بإدارة المصارف، كلية الإدارة والاقتصاد جامعة بغداد ، ١٩٧٩، ص ص ١٣٣ - ١٣٦ .

(٤٥) خليل الشماع ، إدارة المصارف ، ص ص ٨٥٨ - ٨٥٩ .

(٤٦) علي عبود عيسى ، المصدر السابق ، ص ١١٥ ، ص ١١٦ .

(٤٧) لبيد القره غولي ، حول الإقراض العقاري ، مجلة المالية ، العدد الأول ، السنة الأولى ، ١٩٧٤ ، ص ١٢٤ .

(٤٨) المصدر نفسه، ص ١٢٦ .

(٤٩) الجمهورية العراقية ، القرارات العامة لمجلس قيادة الثورة ١٩٦٨ - ١٩٧٧ ، ص ٥٧٧ .

- (٥٠) لبيد القره غولي، المصدر السابق ، ص١٢٦ ، ص ١٢٧ .
- (٥١) الجمهورية العراقية، القرارات العامة لمجلس قيادة الثورة ١٩٦٨ - ١٩٧٧ ، ص٥٧٨ .
- (٥٢) لبيد القره غولي ، المصدر السابق ، ص١٢٧ .
- (٥٣) المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧١ - ١٩٧٢ ، ص ١٢ .
- (٥٤) المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧٢ - ١٩٧٣ ، ص ٤٩ .
- (٥٥) المصرف العقاري ، تقرير إحصائي ١٩٧٣ - ١٩٧٤ ، مطبعة المصرف ، بغداد ، (د.ت) ، ص١٥ .
- (٥٦) المصرف العقاري ، التقرير السنوي والميزانية العمومية لعام ١٩٧٥ ، ص ١ ، ص١٦ .
- (٥٧) المصرف العقاري، التقرير السنوي لعام ١٩٧٦ ، ص١٣ ، ص٣١ .
- (٥٨) الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد على : الجمهورية العراقية ، وزارة التخطيط ، المجموعة الإحصائية السنوية ١٩٧٤ ، مطبعة الجهاز المركزي للإحصاء ، بغداد ، (د.ت) ، ص ٢٤٧ ؛ لبيد القره غولي ، المصدر السابق ، ص ١٢٥ ؛ هيفاء بطرس روفائيل ، المصدر السابق ، ص ٦٧ ؛ وداد يونس يحيى ، تخطيط ورقابة الائتمان المصرفي في العراق، ص ٤٦٦ ؛ المصرف العقاري ، التقرير السنوي لعام ١٩٧٦ ، ص٤٧ .
- (٥٩) المصرف العقاري ، المصرف العقاري، التقرير السنوي للسنة ١٩٦٧ - ١٩٦٨ المالية ، ص ١٢ ؛ فليح حسن خلف العزاوي ، الائتمان المصرفي ودوره في الإقتصاد العراقي ، ص ٢٤٥ .
- (٦٠) فليح حسن خلف العزاوي ، المصدر نفسه ، ص٢٤٦ .
- (٦١) المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧١ - ١٩٧٢ ، ص٣ ،
- (٦٢) المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧٢ - ١٩٧٣ ، ص٣٩ ، ص ٤٠ .
- (٦٣) المصرف العقاري، تقرير إحصائي ١٩٧٣ - ١٩٧٤ ، ص٢١ .
- (٦٤) المصدر نفسه ، ص ٢١ .
- (٦٥) المصرف العقاري، تقرير إحصائي ١٩٧٤ - ١٩٧٥ ، ص٧ ، ص٢٥ .
- (٦٦) المصرف العقاري، التقرير السنوي والميزانية العمومية لعام ١٩٧٥ ، ص٢٣ ، ص٢٨ .
- (٦٧) المصرف العقاري، التقرير السنوي لعام ١٩٧٦ ، ص٧ ، ص٥٧ .
- (٦٨) الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد على : المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧١ - ١٩٧٢ ، ص٣ ؛ المصرف العقاري، التقرير الإحصائي السنوي لسنة ١٩٧٢ - ١٩٧٣ ، ص٣٩ ، ص٤٠ ؛ المصرف العقاري، تقرير

إحصائي ١٩٧٣ - ١٩٧٤ ، ص ٢١ ؛ المصرف العقاري، تقرير إحصائي ١٩٧٤ - ١٩٧٥ ، ص ٧ ، ص ٢٥ ؛ المصرف العقاري، التقرير السنوي والميزانية العمومية لعام ١٩٧٥ ، ص ٢٣ ، ص ٢٨ ؛ المصرف العقاري، التقرير السنوي لعام ١٩٧٦ ، ص ٧ ؛ فليح حسن خلف العزاوي، المصدر السابق، ص ٢٤٦ .

