

سلطة الوالي والوصي في إيجار عقار القاصر

دراسة مقارنة بين القانونين العراقي والمصري

أكرم زاده الكوردي

محكمة استئناف منطقة دهوك، ahdas2014@yahoo.com

تاريخ النشر: 2022/10/13

تاريخ القبول: 2021/01/16

تاريخ الإرسال: 2020/12/1

ملخص:

يتناول هذا البحث سلطة الوالي والوصي في إيجار عقار القاصر في القانونين العراقي والمصري. والغرض منه هو بيان أوجه التشابه والاختلاف بين قانون كلا البلدين فيما يتعلق بموضوع الدراسة، بهدف الاستفادة من نقاط القوة في كل قانون. وفي سبيل تحقيق ذلك، استخدم الباحث المنهج الاستقرائي التحليلي، المقارن، والنقدي. واختتم البحث بنتائج وهي: التشابه بين القانونين في بعض المسائل، مثل سلطات الوصي في إيجار عقار القاصر وأراضيه الزراعية هي نفسها في كلا القانونين، وتمديد عقود إيجار عقارات القاصر قانوناً بعد انتهاء مدته رغماً عن إرادة الوالي والوصي، والاختلاف في مسائل أخرى. وبخصوص مسائل الخلاف، فإن كفة الرجحان كانت لصالح القانون العراقي في بعض المسائل، مثل عدم جواز إيجار عقار القاصر من قبل الوالي أو الوصي إذا أكمل القاصر سن الرشد. وفي مسائل أخرى، كفة الرجحان كانت لصالح القانون المصري، مثل منح سلطات أوسع للوالي مقارنة بسلطات الوصي. وعليه، بإمكان المشرع العراقي الاستفادة من المشرع المصري، والعكس صحيح.

الكلمات المفتاحية: سلطة الوالي، سلطة الوصي، الإيجار، العقار، العراق، ومصر.

Abstract:

The Authority of Guardian and Trustee to Rent the Minors' Real Estate

A comparative study between the Iraqi and Egyptian laws

This research deals with the authority of guardian and trustee to rent the minors' real estate in Iraqi and Egyptian laws. Its purpose is to clarify the similarities and differences between the laws of both countries with respect to the subject of the study, in order to take advantage of the strengths points of each law. To achieve this, the researcher used the inductive analytical, comparative and critical method. The study concluded with results: the similarity between the two laws on certain issues; such as the trustee's authority to rent the minors' real estate and agricultural lands are the same in both laws, and legal extension of the minor's real estate rent contracts after the expiry of its term against the will of the guardian and trustee. On the issues of disagreement, the scale of preponderance was in favor of Iraqi law on some issues, such as it is not permissible to rent the minor's real estate by guardian or trustee if the minor completes the age of majority. On other issues, the scale of preponderance was in favor of Egyptian law, such as granting the guardian wider authority compared to the authority of the trustee. Thus, the Iraqi legislature can benefit from the Egyptian legislator, and vice versa.

Key words: Guardian Authority, Trustee Authority, Real Estate, Rent, Iraq and Egyptian.

المقدمة

قد يكون القاصر مالكاً لعقارات عدة وأراضٍ شاسعة لكنه غير قادر إجراء التصرفات القانونية فيها ومن ضمنها إيجارها لكونه لا يمتلك أهلية الأداء الكاملة بسبب عدم اكتمال نضجه العقلي، وحفاظاً على مصالحه ومصالح الآخرين الذين يتأثر مصالحهم بمصالحه أقرّ المشرعين بنظامي الولاية والوصاية على القاصر ونظّم أحكامهما من خلال نصوص قانونية بحيث تمكّن الوالي والوصي من القيام بإدارة أموال القاصر نيابة عنه. كلا المشرعين العراقي والمصري تناولا سلطات الوالي والوصي في إيجار عقارات القاصر من خلال الأحكام العامة، لكن كليهما أصدرتا فيما بعد قوانين أخرى خاصة لحماية أموال القاصر، فالعراقي أصدر قانون رعاية القاصرين رقم (78) لسنة 1980، أما نظيره المصري فأصدر قانون الولاية على المال رقم (119) سنة 1952م، ومن خلالهما نظّما سلطات الوالي والوصي في إيجار عقارات القاصر من جديد وقيدا هذه السلطات ببعض القيود لمصلحة القاصر. ونظراً لمرور البلدين العراق ومصر لظروف استثنائية بخصوص أزمة السكن وغيرها أصدر مشرع كلا البلدين قوانين استثنائية خاصة لتنظيم إيجار العقارات والأراضي، ففي العراق صدر قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979، وفي مصر صدر قانون إيجار الأماكن رقم (49) لسنة 1977 وقانون الأراضي الزراعية وبذلك تم التضييق من نطاق سلطات الوالي والوصي بعد صدور هذه القوانين الأخيرة. وهكذا فإن سلطات الوالي والوصي تتحكم فيها أكثر من قانون وتختلف مداها من قانون لآخر داخل البلد نفسه.

إشكالية البحث، تتلخّص في الإجابة على التساؤلات التالية:

1. ما هي أوجه الاختلاف والاتفاق لسلطة الوالي والوصي في إيجار عقار القاصر في القوانين العراقية والمصرية؟.
 2. ما هو فيصل التفاضل بين قوانين هذين البلدين فيما يخص موضوع الدراسة؟.
- أهمية البحث:** تكمن أهمية البحث في أنه يمكّن التطلّع على مكان القوة في هذه القوانين بغية الاستفادة منها، وكذلك الكشف عن مكان الخلل فيها بغية إصلاحها وتحسينها.
- منهجية البحث:** ارتأى الباحث أن يعتمد على المنهج الاستقرائي للنصوص القانونية التي تتناول سلطة الوالي والوصي في إيجار عقار القاصر في قوانين البلدين العراق ومصر وما كتبه الفقهاء والباحثين حول هذا الموضوع، والمقارنة بينهما وتحليله تحليلاً قانونياً بطريقة نقدية بغية الوقوف على نقاط القوة والضعف في كل قانون.
- هدف البحث:** يهدف هذا البحث إلى التعرف على أوجه التشابه والاختلاف بين القانونين العراقي والمصري بخصوص سلطة الوالي والوصي في إيجار عقار القاصر، وكذلك البحث والتحري عن نقاط القوة والتفاضل بينهما بغية إفادة المشرعين بها.

خطة البحث: لغرض الإجابة على تساؤلات البحث، سيتم عرض ومناقشة موضوع البحث من خلال ثلاث مباحث. في الأول سنتناول: تعريف المصطلحات التي لها علاقة وثيقة بعناصر البحث. وفي الثاني سنتطرق إلى: سلطة الوالي والوصي في إيجار عقار القاصر. وسنختم بالمبحث الثالث وفيه سنبيّن: سلطة الوالي والوصي في إيجار حصة القاصر في العقار الشائع.

المبحث الأول: تعريف المصطلحات.

في هذا المبحث سنحاول تعريف بعض المصطلحات التي لها صلة وثيقة بموضوع دراستنا وهي كما يلي:

أولاً: الإيجار.

ورد في معجم اللغة العربية المعاصرة، أن الإيجار (مفرد)، وجمعه (إيجارات)، وقد جاء من المصدر (أجر)¹. كما جاء في معجم الصواب، أن الأجرة: هي عوض العمل والانتفاع، وأن الإيجار: هو المبلغ المدفوع مقابل الاستئجار. ولما كان الأمر في النهاية يؤول إلى مقابل الانتفاع صح التبادل بين اللفظين دون حرج (يقصد بذلك الأجرة والإيجار)²، وفي نفس المعنى يذهب صاحب تكملة المعاجم: أن الإيجار هو الإجارة، والكرء³.

أما الإيجار اصطلاحاً: فقد عرّفه المشرع العراقي في المادة (722) من القانون المدني إذ ورد فيه: "الإيجار، تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكّن المستأجر من الانتفاع بالمأجور". أما نظيره المصري فقد عرّفه بتعريف مماثل في المادة (558) من القانون المدني إذ جاء فيه: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم". ولو قارنا تعريف الإيجار الذي ورد في القانونين سنجد بأن عقد الإيجار لدى كلا المشرعين يعتبر من العقود الرضائية الملزمة للجانبين، ومن عقود المعاوضة المستمرة الذي يرد على منفعة الشيء دون ملكيته⁴، وبذلك لا نجد اختلافاً بينهما سوى ما يتعلق بجانب بسيط من حيث صياغة النص فمثلاً لم يرد في القانون العراقي أن الإيجار عقد، بينما صرح المشرع المصري بأن الإيجار عقد، لكن حينما نقرأ الفقرة الآتية من القانون المدني العراقي "وبه يلتزم المؤجر أن يمكّن المستأجر من الانتفاع بالمأجور" فهي توحى ضمناً أنه عقد بين الطرفين.

ثانياً: العقار.

العقار لغة: جاء في معجم اللغة العربية: عقار (مفرد)، وجمعه عقارات وهو كلُّ ملكٍ ثابتٍ له أصل غير منقول كالأرض والدار⁵. وورد في معجم الصواب تعريف مماثل لهذا التعريف إذا جاء فيه: هو كل ملك ثابت كالأرض والدار ويجمع على عقارات⁶.

أما تعريف العقار اصطلاحاً: فقد عرّفه المشرع العراقي في الفقرة الأولى من المادة (62) من القانون المدني بأنه: "كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف"⁷. أما نظيره المصري فقد عرّفه في الفقرة الأولى من المادة (82) من القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف"، وعند المقارنة بين التعريف الذي ورد في القانونين سنتوصل إلى أن كلا المشرعين العراقي والمصري متفقان على أن العقار هو كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله من دون تلف. لكن في وقتنا الحاضر ونتيجة للتطور التكنولوجي الهائل تم بناء أبنية مكوّنة من عدّة طوابق يمكن نقلها بسهولة ودون تلف، وما تفرّد به القانون العراقي دون المصري هو اعتبار كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن تحويله أي تغيير هئيته دون تلف عقاراً أيضاً. وبذلك فإن نطاق اعتبار الشيء عقاراً من عدمه لدى المشرع العراقي أوسع مدى من نظيره المصري.

ثالثاً: الولاية.

الولاية لغةً: هي الإمارة، والنصرة. أما الولي فمعناه القرب والدنو، النصير، ضد العدو، وكل من ولي أمر واحد فهو وليه. ولي الشيء أو على الشيء بمعنى ملك أمره وقام به، كمن ولي شؤون عائلته. ولي بمعنى كل من كلف بأمر أو قام به، فوليّ اليتيم هو الذي يلي أمره ويقوم بكفانيته⁸.

أما الولاية اصطلاحاً، فهي: القدرة على إنشاء العقود الخاصة بالأموال ومنها عقدها وتنفيذها، أو المحافظة على الممتلكات وتنميتها واستثمارها والتصرف فيها وإدارتها بما يعود على القاصر بالربح والفائدة⁹، أو النيابة الجبرية التي يفوض فيها الشرع والقضاء شخصاً كبيراً راشداً بأن يتصرف لمصلحة القاصر في تدبير شؤونها الشخصية والمالية¹⁰.

وبالرجوع إلى المادة (102) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 فإن "ولي الصغير هو أبوه ثم وصي أبيه ثم الجد الصحيح ثم وصي الجد ثم المحكمة أو الوصي الذي نصبته المحكمة". يفهم من النص بأن هناك ترتيب للأولياء والأوصياء، فلا ولاية للجد بوجود الأب وهكذا، أما بخصوص القاضي ووصيه، فكلاهما بمنزلة واحدة، فلو تصرف أحدهما فتصرفه صحيح رغم وجود الآخر¹¹.

وقد أصدر المشرع العراقي في سنة 1980 القانون رقم (78) الخاص لرعاية القاصرين وبموجب المادة (27) منه يعتبر ولي الصغير هو الأب ومن ثم المحكمة، كما ورد في المادة (34) من القانون ذاته "الوصي هو من يختاره الأب لرعاية شؤون ولده الصغير أو الجنين ثم من تنصبه المحكمة على أن تقدم الأم على غيرها وفق مصلحة الصغير".

يلاحظ عند مقارنة المادة (102) من القانون المدني بالمادتين (27، 34) المذكورتين أعلاه يتضح بأنه لم يعد الجد الصحيح ولياً للقاصر إلا إذا كان وصياً مختاراً من قبل والد القاصر أو تم نصبه على القاصر من قبل المحكمة، وحسب القانون الأخير فإن أولياء القاصر هم: الأب، ثم وصيه (المختار)، ثم القاضي، ولكون الأخير مشغول وليس بمقدوره القيام بمهام الوصاية، فإنه يقوم عادة بنصب وصي على القاصر وتكون الأولوية للأم. وهناك من ذهب إلى القول: رغم أن القانون الخاص (قانون رعاية القاصرين) يقيد القانون العام (القانون المدني) إلا أن القانون العام أولى بالاتباع لكون الأخير وقر للقاصر عدداً من الأولياء¹²، وبدورنا نعتقد أن هذا الرأي قد جانب الصواب لأن المبدأ القانوني المذكور من النظام العام ولا يجوز مخالفته، لكن في الوقت نفسه ندعو المشرع العراقي بضرورة العودة إلى المادة (102) من القانون المدني لأن حرمان الجد من الولاية إجحاف بحقه وهدم للأواصر العائلية.

يتضح لنا مما سبق بأن الولي (النائب القانوني) ليس هو الشخص الوحيد ضمن ترتيب الأولياء، إنما يوجد بجانبه شخص آخر ألا وهو الوصي، والأخير قد يكون مختاراً أو منصوباً من قبل القاضي. ويقصد بالوصاية المختارة (الوصي المختار) بأنها وظيفة قانونية يكلّف فيها الفرد أمرها إلى شخص مهمته النيابة عن القاصر وإدارة أمواله. أما الوصاية المنصوبة، فهي نيابة قضائية لكون القاضي هو الذي يضيف على الوصي المنسوب من قبله صفة النائب ويمنحه صلاحيات معينة لإجراء التصرفات القانونية باسم القاصر¹³.

أما عن موقف المشرع المصري فقد جاء في المادة الأولى من قانون الولاية على المال رقم (119) لسنة 1952: "للأب ثم للجد الصحيح إذا لم يكن الأب قد اختار وصياً الولاية على مال القاصر وعليه القيام بها ولا يجوز له أن يتنحى عنها إلا بأذن المحكمة"، كما ورد في المادة (28) من القانون نفسه على: "يجوز للأب أن يقيم وصياً مختاراً لولده القاصر أو للحمل المستكن"، وقد جاء في المادة التالية: "إن لم يكن للقاصر أو للحمل المستكن وصي مختار تعين المحكمة وصياً ويبقى وصي الحمل المستكن وصياً على المولود ما لم تعين المحكمة غيره". وعليه فإن ترتيب الأولياء هي: الأب، ثم وصي الأب، ثم الجد الصحيح، ثم وصي المحكمة. وهكذا فإن الجد الصحيح يعتبر ولياً للقاصر لدى المشرع المصري بعكس نظيره العراقي الذي حرّمه من ذلك.

رابعاً: القاصر.

لغة: قَصَرَ يَقْصِرُ وَيَقْصِرُ، قَصْرًا، فهو قَاصِرٌ، والمفعول مَقْصُورٌ. قَاصِرٌ، مفرد: جمعه قَاصِرُونَ وَقُصِرَ. قصر الأولاد: قصورهم الشرعي، كونهم غير راشدين. قاصر: من لم يبلغ الرشد. القاصر: العاجز عن التصرف السليم، المجنون والصغير دون البلوغ¹⁴.

اصطلاحاً: المشرع العراقي لم يعرّف مصطلح (القاصر) في القانون المدني رقم (40) لسنة 1951م رغم تناوله مسألة الولاية والوصاية والأهلية وحكم التصرفات القانونية للصغير في نصوصه؛ وقد سلك نفس المسلك في قانون رعاية القاصرين رقم (78) لسنة 1980م، إذ خلا نصوصه من أي تعريف للقاصر؛ كل ما في الأمر ذكر المشرع الأشخاص الذين يسري عليهم القانون الأخير في المادة (3/أولاً)، وفي الفقرة (3/ثانياً) عدّد الأشخاص الذين يعتبرون قَصَرَ. إذ جاء في المادة (3): "أولاً: يسري هذا القانون على: أ. الصغير الذي لم يبلغ سن الرشد. ب. الجنين. ج. المحجور الذي تقرر المحكمة أنه ناقص الأهلية أو فاقدتها. د. الغائب والمفقود. ثانياً: يقصد بالقاصر لأغراض هذا القانون الصغير والجنين ومن تقرر المحكمة أنه ناقص الأهلية أو فاقدتها والغائب والمفقود، إلا إذا دلّت القرينة على خلاف ذلك".

وعند قراءة نص المادة أعلاه بتمعّن يفهم بأن القاصر هو: كل إنسان لم يستكمل أهليته لعارض من عوارض الأهلية أو كان فاقداً للأهلية أصلاً، إذ أن مصطلح القاصر وفق هذه المادة لا يقصد به الصغير فقط كما قد يتبادر للذهن بل يشمل فضلاً عن الصغير الجنين ومن تقرر المحكمة أنه ناقص الأهلية أو عديمها، من مجنون أو معتوه أو سفيه أو ذي الغفلة، كما أن مصطلح القاصر يشمل كلاً من المفقود والغائب¹⁵، ليس لوجود قصور في أهليتهما، وإنما مجازاً¹⁶، ولعجزهم عن الدفاع عن مصالحهم بسبب غيابهم.

لكن لو انتقلنا إلى المادة (63/ثانياً) من قانون رعاية القاصرين التي تنص على: "تحتسب الفائدة للقاصر من تاريخ تسلّم المبالغ العائدة له ولحين بلوغه سن الرشد"، يتضح لنا بأن النص المذكور يوحي ضمناً بأن المشرع يقصد بالقاصر (الصغير)، أما ما ورد في المادة (3/ثانياً) التي سبق ذكرها والتي تنص على: "يقصد بالقاصر لأغراض هذا القانون الصغير والجنين ومن تقرر المحكمة أنه ناقص الأهلية أو فاقدتها والغائب والمفقود"، فنعتقد أن هناك إشكالية في صياغتها، إذ كان المشرع ينوي أن ينص على: (يقصد بالقاصر لأغراض هذا القانون الصغير ومن في حكمه.....) لكن خاتمة التعبير. على أية حال، فإن ما يهمننا في هذه الدراسة هو التعريف

الحقيقي للقاصر والذي هو الصغير، أما بقية الأشخاص الذين هم في حكم القاصر كالمجنون وغيره فهم خارج الدراسة.

أما المشرع المصري فهو الأخرلم يعرف القاصر في القانون المدني رقم (131) لسنة 1948م، ولا في قانون الولاية على المال رقم (119) لسنة 1952م؛ وبالتالي لم يحسم هذه المسألة بالنص عليها بصورة جلية وبكلمات واضحة غير قابلة للتأويل وبذلك ترك تعريف القاصر لاجتهادات الفقهاء والباحثين. ورغم عدم تعريف القاصر من قبل المشرع لكن عند قراءة المادة (2/111) من القانون المدني التي تنص على: "أما التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر، فتكون قابلة للإبطال لمصلحة القاصر، ويحول حق التمسك بالإبطال إذا أجاز القاصر التصرف بعد بلوغه سن الرشد"، يفهم من نص هذه المادة بأن المقصود بالقاصر هو الصغير دون غيره.

المبحث الثاني: سلطة الولي والوصي في إيجار عقار القاصر.

في هذا المبحث سنتناول سلطة الولي والوصي في إيجار العقار الذي يملكه القاصر على وجه الاستقلال أي لا يشترك معه في ملكيته أي شخص أو جهة كانت. ولكون دراستنا مقارنة فسوف نقسم هذا المبحث لثلاث مطالب، في الأول سنتطرق إلى سلطة الولي والوصي في إيجار عقار القاصر لدى المشرع العراقي، وفي الثاني سنتناولها لدى نظيره المصري، وسنختتم بالمطلب الثالث وفيه سنحاول إجراء مقارنة بين كلا القانونين العراقي والمصري.

المطلب الأول: سلطة الولي والوصي في إيجار عقار القاصر في القانون العراقي.

يعتبر القانون المدني رقم (40) الذي صدر عام 1951، القانون الأم بالنسبة للقوانين الخاصة التي صدرت بعدها، وبذلك يعتبر مرجعاً لا يمكن الاستغناء عنه عند دراسة أي موضوع في القانون الخاص. ففيما يخص عقد الإيجار فقد جاء في المادة (723) منه: "يشترط لانعقاد الإيجار، أهلية العاقدين وقت العقد بأن يكون كل منهما عاقلاً مميزاً ويشترط لنفاده كون العاقدين عاقلين غير محجورين وكون المؤجر مالكاً يؤجره أو وكيلاً للمالك أو ولياً عليه". يفهم من النص بأن عقد الإيجار الذي يبرمه الصغير غير المميز يكون باطلاً لكونه عديم الأهلية، أما الصغير المميز فتتعقد عقده موقوفة على إجازة وليه أو وصيه. كما أن المؤجر يجب أن يتوفر فيه إضافة إلى شرط الأهلية أن يكون مالكاً للعين المؤجرة أو وكيلاً للمالك أو ولياً أو وصياً عليه¹⁷، يتضح لنا من هذا النص بأن القاصر لا يمكنه تأجير عقاره مالم يوافق عليه وليه وهذا إن دلّ على شيء فإنه يدلّ على السلطة التي يتمتع بها الولي بخصوص أموال القاصر.

المشرع في القانون المدني ميّز بين سلطة الولي والوصي، كما وضع معياراً لمدى قبول التصرفات الصادرة منهما وذلك في المادتين (103) و(105)، حيث ورد في المادة (1/103): "الأب والجد إذا تصرفا في مال الصغير وكان تصرفهما بمثل القيمة أو بيسير الغبن صح العقد ونفذ". يتضح من النص أن الولي الذي هو الأب¹⁸ له حق إجراء جميع أنواع التصرفات القانونية في أموال ولده القاصر ومنها إيجار عقاره بشرط أن يكون التصرف بمثل القيمة

أي بما يساوي قيمته في السوق أو فيه غبن يسير أي يقل عن قيمة السوق بنسبة ضئيلة، وعليه فهذا هو القيد الوحيد على سلطة الوالي. وقد عرّف الفقهاء الغبن بأنه "تمليك مال بما يزيد على قيمته ويقابله تملك المال بأقل من قيمته"¹⁹.

لكن التساؤل المطروح هنا: ماذا سيكون مصير عقد الإيجار إن تجاوز الغبن فيه من اليسير إلى الفاحش؟ هذا ما أجاب عليه المشرع في المادة (124) من القانون المدني إذ ورد فيها: "إذا كان الغبن فاحشاً وكان المغبون محجوراً... فإن العقد يكون باطلاً". علماً، أن بطلان التصرف المذكور في هذه المادة غير محصور بتصرفات الوالي فقط وإنما يشمل جميع التصرفات وأياً كان الشخص القائم بالتصرف، إذ بمجرد أن يكون المغبون في التصرف محجوراً يكون التصرف باطلاً وذلك لحمايته من ضعفي النفوس. وهذا موقف حسن من المشرع. لكن المشكلة التي تطرح هنا هي: أن المشرع لم ينصّ على معايير يمكن الاعتماد عليها لتقدير فيما إذا كان الغبن فاحشاً أم يسيراً.

أما فيما يتعلق بسلطات الوصي فإن المشرع تناولها في المادة (105) إذ جاء فيها: "1. عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كانت بغبن يسير، ويعتبر من عقود الإدارة بوجه خاص الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات. 2. أما التصرفات الأخرى التي لا تدخل في حدود الإدارة... فلا تصح إلا بأذن من المحكمة وبالطريقة التي تحددها". يفهم من النص بأن المشرع قد أجاز لوصي القاصر مختاراً كان أو منصوباً من قبل المحكمة إيجار عقار القاصر أياً كان صنفه إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وإن كان فيه غبن يسير على اعتبار أن الإيجار لغاية هذه المدة يعتبر من أعمال الإدارة لكن إن تجاوز الإيجار هذه المدة فيعتبر ذلك من أعمال التصرف ولم يسمح له المشرع بذلك دون الأذن المسبق من قبل المحكمة المختصة وبالطريقة التي تحددها.

يتبين لنا مما تقدّم بأن المشرع العراقي منح الوالي الذي هو الأب سلطة أوسع من الوصي وهذا التوجه في محلّه، والعلّة من وراء ذلك يعود لسببين كما نراه، أولاً: لأن أعمال التصرف تعتبر من أعمال الإدارة غير المعتادة ولها خطورة كبيرة على أموال القاصر. ثانياً: الصلة التي تربط بين الوصي والقاصر لا تصل إلى درجة القرابة التي تربط بين القاصر ووليّه وبذلك فهو محل شبهة²⁰.

الأصل في عقد الإيجار هو أنه ينتهي بإنهاء المدة المتفق عليها في متن العقد وذلك بموجب المادة (1/779) من القانون المدني إذ ورد فيها: "ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالاخلاء"، أي أن الطرفين أحرار في تحديد التزاماتهما إلا أنه وفي بعض الأحيان يحصل اختلال في التوازن بين الطرفين عندها يتدخل المشرع بإصدار تشريعات استثنائية من أجل مناصرة الطرف الضعيف، فنظراً لمرور العراق بأزمة سكن في القرن الماضي تدخل المشرع بإصدار قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 وبموجب المادة الثالثة منه دعم موقف المستأجر من خلال تمديد عقد الإيجار رغم معارضة المؤجر إذا استمر في تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بموجب القانون المذكور، وبذلك حلّ إرادة المشرع محل إرادة المؤجر، وأصبح موقف الأخير الموقوف الضعيف في عقد الإيجار²¹ إذ ورد في المادة (3): "١. يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً

العقار ومستمراً بدفع الأجرة طبقاً لأحكام القانون، مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من [المادة السابعة عشرة](#) منه"، يفهم من النص بأن العقد يمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي ولكن لمدة غير محددة وأنه يلزم المؤجر دون المستأجر بخلاف الامتداد الاتفاقي الذي يلزم الطرفين كما لا يؤدي موت المستأجر إلى انتهاء عقد الإيجار بل يبقى ممتداً امتداداً قانونياً لمصلحة من كان مقيماً معه سواء كان من ورثته أو من الأشخاص الذين يحق لهم السكن معه²².

وبناء على توجه المشرع الأخير فحتى عقد الإيجار الذي يبرمه وصي القاصر بموجب المادة (105) من القانون المدني ولمدة لا تزيد على ثلاث سنوات والذي يعتبر من أعمال الإدارة، يعد من أعمال التصرف بعد صدور قانون إيجار العقار لكون المستأجر إذا استمر في تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بموجب القانون المذكور يمتد مدة الإيجار من تلقاء نفسها²³. وعليه، يمكن القول بأنه وبعد صدور قانون إيجار العقار لم يعد هناك أي فرق بين سلطة الوالي والوصي فيما يخص إيجار العقارات المشمولة بالقانون المذكور، فلو أجر أحدهما عقار القاصر ولو لشهر واحد فقط واستمر المستأجر بدفع إيجاره فيما كان الأخير البقاء في المأجور.

وتجدر الإشارة بأن موقف المشرع هذا تعرّض للنقد من قبل الفقهاء والباحثين إذ دفع البعض إلى القول بأن المستأجر أصبح له حق مستقل عن حق المؤجر، وذهب آخرون إلى رأي قريب من ذلك إذ قالوا بأن للمستأجر حق عيني يرد على المأجور بجانب حق المؤجر وهذا يستتبع حدوث تجزئة في حق الملكية²⁴.

مهما يكن، بعد صدور قانون إيجار العقار لسنة واحدة أي في عام 1980 أصدر المشرع العراقي قانون رعاية القاصرين رقم (78) لغرض حماية أموال القاصرين، وبموجب المادة (43) منه لا يجوز للولي أو الوصي إيجار عقار القاصر لأكثر من سنة واحدة وللأراضي الزراعية لأكثر من ثلاث سنوات إلا بموافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة بعد التحقق من مصلحة القاصر على أن لا تمتد مدة الإيجار في أي من الحالتين إلى ما بعد بلوغ الصغير سن الرشد²⁵، إذ جاء فيها: "لا يجوز للولي أو الوصي أو القيم مباشرة التصرفات التالية إلا بموافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة بعد التحقق من مصلحة القاصر على أن لا تمتد مدة الإيجار في أي من الحالتين إلى ما بعد بلوغ الصغير سن الرشد". يلاحظ من قراءة نص هذه المادة بأن المشرع لم يفرق بين الوالي والوصي، فسلطاتهما واحدة بخصوص إيجار الأموال العقارية للقاصر إذ لم يعد الوالي يمتلك فضاءً واسعاً للتصرف في إيجار عقارات القاصر، كما أن الحيز المحدد الذي كان يتمتع به للوصي هو الآخر قد تم تضيقه أيضاً.

وعليه، فعند قراءة مواد القوانين الثلاثة (القانون المدني، قانون إيجار العقار، وقانون رعاية القاصرين) المتعلقة بإيجار عقارات القاصر يمكننا القول: بأن السلطة التي كان يتمتع بها الوالي والوصي في ظل القانون المدني في التحكم بمدة الإيجار لم يعد لها قيمة تذكر بعد صدور قانون إيجار العقار لسنة 1979 إذ أن العقارات المشمولة بأحكامه تمتد قانونياً حتى وإن كان مدة الإيجار ثلاث سنوات وأقل، وأنه بصور قانون رعاية القاصرين لسنة 1980 تم نزع صلاحية إيجار عقارات القاصر لثلاث سنوات من الوالي والوصي فهما يحتاجان إلى إذن مسبق من مديرية رعاية القاصرين المختصة إذا تجاوزت المدة سنة واحدة بالنسبة للعقار وثلاث سنوات

فيما يتعلق بالأراضي الزراعية، على أن لا تتجاوز مدة الإيجار في كلتا الحالتين إلى ما بعد بلوغ الصغير سن الرشد، فلو أجز الوالي أو الوصي عقار القاصر لمدة سنة، وكان عمر القاصر سبعة عشرة سنة ونصف، عندها يكون العقد نافذاً لمدة نصف السنة فقط، أما نصف السنة الباقية فيكون من صلاحية القاصر نفسه لكونه أصبح بالغاً سن الرشد فله سلطة الأذن للمستأجر بتكملة نصف السنة الباقية من عدمه، وفي حالة الموافقة على تكملة مدة الإيجار الباقية ذهب أحد الباحثين إلى القول: ليس للمستأجر التمسك بالامتداد القانوني لعقد الإيجار على اعتبار أن القاصر أصبح بالغاً وأنه قد وافق على التكملة بعد بلوغه لأن العقد أبرم في ظل قانون رعاية القاصرين وليس في ظل قانون إيجار العقار²⁶. وبدورنا لا نتفق مع هذا الرأي إذ بمجرد أن يوافق القاصر على تكملة العقد بعد إكماله لسن الرشد فإنه خاضع لأحكام قانون إيجار العقار لأنه لم يعد قاصراً وبالتالي فهو لا يعتبر من الأشخاص الذين يسري عليهم قانون رعاية القاصرين والذي شرع من أجل حمايتهم.

تبين لنا فيما تقدم بأنه توجد تعارض أو تصادم بين قانون إيجار العقار وقانون رعاية القاصرين فيما يخص إيجار عقارات القاصر، ونتيجة لذلك ظهر الخلاف بين الفقهاء والباحثين في القانون العراقي وبدورنا نميل إلى الرأي القائل بتطبيق قانون رعاية القاصرين للأسباب التي ذكرها وهي ما يلي:

أولاً: من حيث الزمان: قانون رعاية القاصرين صدر عام 1980، أما قانون إيجار العقار فصدر عام 1979 وعليه فإن الأول يوقف أحكام المواد القانونية للأخير التي تتعارض مع أحكامه.

ثانياً: رغم أن كلا القانونين من القوانين الخاصة إلا أن القانون الأول تم تشريعه لحماية فئة معينة من الملاك وهم القاصرين، وعليه فرغم شمول بعض عقاراتهم لأحكام قانون الإيجار، إلا أن مدة الإيجارات غير خاضعة للامتداد القانوني²⁷.

لكن من الناحية العملية يلاحظ بأن الأحكام القضائية التي تصدر من المحاكم العراقية لا تراعي قانون رعاية القاصرين بخصوص المسألة التي نحن بصددتها، وتمدد عقود الإيجار وفق قانون الإيجار ومنها على سبيل المثال، حكم محكمة استئناف نينوى تحت العدد (118/س/2000) في 2000/8/20، وحكم محكمة بداءة الموصل تحت العدد (2011/5364) في 2011/12/28 وحكم محكمة بداءة الكرادة تحت العدد (2006/1567) في 2006/9/28 وغيرها²⁸.

وقد ذكر أحد السادة الباحثين في دراسته المنشورة في شهر أيلول من عام 2012 بأن موقف المشرع بعد إصداره لقانون إيجار العقار تعرض للنقد لمدة طويلة، ونتيجة لذلك أصدر قوانين معدلة له، كالقانون رقم (25) لسنة 1996 الذي بموجبه أخرج العقارات التي تستغل للأغراض التجارية والصناعية من أحكامه، والقانون رقم (56) لسنة 2000 الذي أخرج العقارات المبنية حديثاً والذي اكتمل بنائها في 1998/1/1 وبعده من أحكامه أيضاً، كما أنه وبموجب القانون الأخير أصبح بإمكان المؤجر طلب تخلية المأجور بعد مضي (12) من عقد الإيجار ولم يتركه لأجل غير مسمى، وهكذا فإن المشرع العراقي ومن خلال التشريعات المذكورة المعدلة لقانون إيجار العقار قد "أخرج كافة العقارات من حكم الامتداد القانوني... المبنية داخل بغداد والبلديات"²⁹.

لو قرأنا التعديلات المذكورة أعلاه معاً وبتمعن سنتوصل إلى أن الباحث يريد أن يقول لنا: بأن العقد الذي أبرم في 1997/12/31 كان خاضعاً للتمديد القانوني لكن لغاية (12) سنة فقط أي لغاية 2010/1/1، ولكون دراسته نشر سنة 2012 فتوصل إلى ما توصل إليه وهو خروج كافة العقارات من حكم التمديد القانوني. لكن ما استوقفني هو إذا كان ما توصل إليه سيادة الباحث صحيحاً، فلماذا دعت إحدى الندوات الأكاديمية الخاصة بقانون رعاية القاصرين لأستاذة وباحثين من كلية القانون بجامعة الموصل المنعقد في شهر تموز من عام 2012 لتعديل قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 والنص فيه صراحة على استثناء عقار القاصر من أحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار³⁰، كما ولماذا تدعو دراسة أكاديمية حديثة منشورة من قبل ثلاث باحثين سنة 2018 نفس الطلب من المشرع العراقي³¹. إضافة إلى ذلك، فقد تبين لنا سابقاً بأنه تم تمديد عقد إيجار عقار القاصر بموجب الحكم المرقم (2011/5364) الصادر من محكمة بداءة الموصل بتاريخ 2011/12/28، وهنا نتساءل: أليست المحكمة هي الجهة المعنية بتطبيق القانون بشكل سليم لأن فهمها لنصوص القانون أعمق وأصح من غيرها من الجهات والأشخاص؟ وعليه، نرى بأن الرأي القائل بخروج كافة العقارات من حكم التمديد غير دقيق وإلا كيف لهذه الجهات الأكاديمية والقضائية الوقوع في الغلط، لكن يمكن القول بأنه قد تم التضييق من نطاقه.

على أية حال، أن دعوة الفقهاء والباحثين للمشرع العراقي باستثناء عقود الإيجار الواقعة على عقار القاصر من التمديد القانوني تأتيمناً جلتوفير حماية أكبر للقاصر، أذ أن بدلات الإيجار وبسبب تقلبات السوق قد تتجه نحو الزيادة، وبذلك فإن إبرام عقد جديد مع المستأجر يحقق مصلحة أكبر للقاصر، بعكس إمتداد العقد بنفس الأجرة إن ظل المستأجر مستمراً بدفعها. كما تم دعوته لتوحيد المدد المنصوص عليه في قانون رعاية القاصرين والعودة إلى ما كان عليه في المادة (105) من القانون المدني، وذلك بجعل مدة الإيجار ثلاث سنوات أياً كان صنف العقار، ومنح السلطة للأب دون الوصي بإيجار عقار القاصر على أن لا يمتد مدة الإيجار بعد بلوغ القاصر سن الرشد وهذا موافق لما عليه المادة (103) من القانون المدني³².

المطلب الثاني: سلطة الوالي والوصي في إيجار عقار القاصر في القانون المصري.

أما عن موقف المشرع المصري، فإنه تناول أحكام إيجار أموال القاصر في قانون الولاية على أموال القاصر رقم (119) لسنة 1952، وبموجب القانون المذكور فإنه قد ميّز بين سلطات الوالي (الأب أو الجد الصحيح) والوصي حيث أعطى للأول سلطة أوسع من الثاني وبذلك فإنه قد راع رابطة صلة الدم الوثيقة بين الوالي والقاصر الذي هو والده أو جدّه إذ جاء في المادة (10) منه: "لا يجوز للولي بغير إذن المحكمة تأجير عقار القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد بسنة"، أما بخصوص الوصي فقد جاء في المادة (39): "لا يجوز للوصي مباشرة التصرفات الآتية إلا بأذن من المحكمة: سابقاً: إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأراضي الزراعية ولمدة أكثر من سنة في المباني. ثامناً: إيجار عقار القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد لأكثر من

سنة. خامس عشر: إيجاز الوصي أموال القاصر لنفسه أو لزوجه أو لأحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً عنه".

يفهم من نص المادتين (10) و(39) بأن للوالي سلطة واسعة في إيجار عقار القاصر إذ لم يقيّد سلطته حسب صنف العقار، فمهما كان صنف العقار يجوز له إيجاره بشرط أن لا تتجاوز مدة الإيجار سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد لكون الأخير يصبح كامل الأهلية في هذا العمر ومن حقه التصرف في أمواله بنفسه وبذلك يمكن القول بأن سلطة الوالي بحكم سلطة مالك العقار نفسه سوى القبيد الذي أشرنا إليه، أما الوصي فهو لا يملك سوى حق الإدارة المعتادة لأموال القاصر، قد قيّد سلطته حسب صنف العقار فإن كان العقار مباني فله تأجيرها لمدة سنة، أما إذا كان أراضي زراعية فلمدة ثلاث سنوات وفي كلتا الحالتين لا يجوز أن تمتد مدة الإيجار لأكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد. ويرى السنهاوري أن الاتفاق على تجديد عقد الإيجار مقدماً بعد انتهاء مدته فغير جائز، أما بعد انتهاء العقد أو قبله بمدة وجيزة تبعاً لما يقتضيه حسن الإدارة فجائز³³. إضافة إلى ما تقدّم، فإن الوصي غير مسموح له بتأجير أموال القاصر لنفسه أو لزوجه أو لأحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً عنه دون إذن المحكمة.

وقد أكدّ محكمة النقض المصرية على سلطات الوصي المذكورة أعلاه في الطعن المرقم (٢٢٥٩) لسنة ٦٥ قضائية الصادر بجلسته 1996/3/11 إذ جاء فيه: "النص في المادة (٣٩) من المرسوم بقانون رقم (١٣٩) لسنة ١٩٥٢ قد جرى على أنه لا يجوز للوصي إلاّ بإذن المحكمة إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأرض الزراعية ولمدة أكثر من سنة في المباني وكذا لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد لأكثر من سنة وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها الثانية قد أجرت عين النزاع إلى الطاعن بموجب عقد الإيجار المؤرخ 1981/8/1 مشاهرة وفي الحدود المقررة قانوناً دون حاجة إلى إذن محكمة الأحوال الشخصية بما لازمه أن هذا العقد قد نشأ صحيحاً ومنتجاً لآثاره خلال هذه المدة طبقاً للقواعد العامة التي تحكم شروط انعقاد عقد الإيجار"³⁴. يتّضح لنا من هذا الحكم أن الوصية على القاصر قد استخدمت سلطتها في إيجار عقار القاصر بحدود القانون المسموح لها وبذلك فهي قامت بإبرام عقد الإيجار دون إذن المحكمة المختصة.

المشرع المصري فيما بعد أصدر قوانين استثنائية أغلبية أحكامها تعتبر من النظام العام التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها لحين إلغائها كقانون إيجار الأماكن وقوانين الإصلاح الزراعي إذ بموجب هذه القوانين تم تعطيل بعض الأحكام لعقد الإيجار³⁵.

فبموجب قانون إيجار وبيع الأماكن رقم (49) لسنة 1977 فإن عقد الإيجار يتم تمديده قانوناً بعد انتهاء مدته ولا يستطيع المؤجر (ولياً كان أو وصياً) طلب تخلية المأجور إلاّ لأسباب ومسوغات معينة، فإذا لم يتوفر إحدى هذه الأسباب أو المسوغات التي نصّ عليها المشرع يظل المستأجر شاغلاً للمأجور وإن عارضه المؤجر، لكن المشرع المصري وبموجب القانون رقم (4) لسنة 1996 قد أخرج العقود التي أبرمت بعد 1996/1/30 من نطاق أحكام قانون إيجار الأماكن³⁶. وقد أكدّ محكمة النقض المصرية على الامتداد القانوني هذا في الطعن رقم (٢٢٥٩) لسنة ٦٥ قضائية الصادر بجلسته 1996/3/11 إذ جاء فيه: "وإذ ورد هذا العقد على مكان خال خاضع

لقوانين إيجار الأماكن فإنه يمتد إلى أجل غير مسمى بعد انقضاء هذه المشار إليها لأن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مردد الاتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام فلا يملك القاصر أن يطلب عدم نفاذ هذا العقد بعد انتهاء مدة الاتفاقية أو بطلانه بعد مرور سنة من بلوغه سن الرشد وإذ خالفها الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى بطلان هذا العقد وعدم نفاذه في حق القاصر لصدوره من الوصية المطعون ضدها الثانية لمجرد أنها أبرمت دون إذن محكمة الولاية على المال رغم أن مدته الاتفاقية لا تجاوز شهراً واحداً فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه"³⁷.

كما أن أحكام قانون الإصلاح الزراعي هي الأخرى تتصادم مع أحكام قانون الولاية الخاصة بالإيجار، وترى محكمة النقض المصرية بأن أحكام القانون الأول من النظام العام ولا يجوز مخالفتها، وإذا حصل وأن تعارضت مع أحكام قانون الولاية فتطبق أحكام قانون الإصلاح الزراعي، فقد جاء في حكمها المرقم (3340) لسنة 1963: "لما كان الثابت من الأوراق أن الوصية على المطعون ضدها قد أجرت الأرض محل النزاع إلى الطاعن بموجب العقد المؤرخ 1963/12/1 لمدة سنة واحدة تنتهي في ديسمبر سنة 1964 وفقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعي بما لزمه أن هذا العقد قد نشأ صحيحاً ومنتجاً لآثاره خلال هذه المدة طبقاً للقواعد العامة التي تحكم شروط انعقاد عقد الإيجار، وإذ ورد هذا العقد على أرض زراعية تخضع لأحكام قانون الإصلاح الزراعي رقم 178 لسنة 1952 فإنه يمتد طبقاً للمادة 33 مكرر (ز) منه إلى أجل غير مسمى بعد انقضاء المدة المتفق عليها فيه لأن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مردد الاتفاق ولكن مصدره قانون الإصلاح الزراعي المتعلقة أحكامه بالنظام العام فلا يملك القاصر أن يطلب عدم نفاذ هذا العقد بعد انتهاء مدته الاتفاقية أو بطلانه بعد مرور سنة من بلوغه سن الرشد، ولا تملك المحكمة إبطاله من تلقاء نفسها"³⁸.

ويرى السنهوري بأن ما موجود في قانوني إيجار الأماكن والإصلاح الزراعي من التمديد القانوني هو تمديد لنفس العقد وبنفس الشروط وليس تجديد ضمني للعقد، والذي يقصد به بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار برضاء المؤجر مهما كان سبب انتهاء العقد وبذلك فهو عقد جديد"³⁹.

المطلب الثالث: المقارنة لسلطة الولي والوصي بين القانونين العراقي والمصري.

بعد بيان سلطات الولي والوصي في إيجار عقار القاصر في كلا القانونين العراقي والمصري، سنحاول المقارنة بينهما لغرض التوصل إلى أوجه التشابه والاختلاف، والضعف والقوة في كل قانون، وهي كما يلي:

أولاً: كلا المشرعين، العراقي في القانون المدني والمصري في قانون الولاية أعطوا الولي سلطات واسعة مقارنة بالسلطات التي أعطوها للوصي، ففي الوقت الذي منحا الولي سلطات المالك تقريباً في إيجار عقار القاصر، منحا الوصي سلطة إيجار العقار كإدارة معتادة وهذا هو عين الصواب لأن درجة القرابة تربط الوصي بالقاصر عادة لا تصل للدرجة التي تربط القاصر بوليّه. لكن حينما أصدر المشرع العراقي قانون رعاية القاصرين عام 1980 سلب من الولي سلطته هذه وساوى سلطته بسلطة الوصي الذي ضيق من نطاق سلطته أيضاً. وعليه فلو قارنا سلطات الولي والوصي في القانون الأخير مع القانون المصري فإنه لا يجوز للولي (الأب) والوصي في القانون العراقي

والوصي في القانون المصري إيجار عقارات القاصر لأكثر من سنة، والأراضي الزراعية لأكثر من ثلاث سنوات، أما الولي (الأب أو الجد) في القانون المصري فيجوز له تجاوز هذه المدد بشرط أن لا يتجاوز المدة لأكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد، وبذلك فإن السلطات التي يتمتع بها الولي (الأب) في القانون العراقي يساوي سلطات الوصي في القانون المصري، وهذا إن دلّ على شيء فإنه يدلّ على الإجحاف بحق الولي وبحق الأبوة وكذلك عدم الموافقة من قبل المشرع العراقي وبذلك نرجّح موقف نظيره المصري وندعو له للحدّ حذوه.

ثانياً: إذا رغب الولي أو الوصي في القانون العراقي والوصي في القانون المصري إيجار العقار أو الأراضي الزراعية مدد تتجاوز المدد المذكورة أعلاه، عندها تكون سلطات كليهما مقيدة بأخذ الأذن من الجهات المختصة مسبقاً، والتي هي مديرية رعاية القاصرين في القانون العراقي والمحكمة المختصة في القانون المصري. وبدورنا نرجّح القانون العراقي، لأن المديرية المذكورة تم إنشائها خصيصاً لرعاية وحماية أموال القاصرين وبذلك فهي تملك الإمكانيات والوقت الكافي لتقييم مصالح القاصرين في التصرفات والأعمال التي تجري من قبل نوابهم.

ثالثاً: كلا المشرعين العراقي والمصري قد وضعوا حداً أقصى لسلطة الولي والوصي في إيجار عقارات القاصر وهو أن لا تتجاوز مدة الإيجار بلوغ القاصر سن الرشد في القانون العراقي والذي هو إكمال الثامنة عشرة من العمر، وأن لا تتجاوز سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد في القانون المصري والذي هو إحدى وعشرين سنة. وبرأينا فإن المشرع العراقي كان موفقاً أكثر من نظيره المصري لأنه وبمجرد أن يكمل الشخص سن الرشد فله الأهلية الكاملة للتصرف في أمواله، أما جواز المشرع المصري بتأجير عقاراته وأراضيه الزراعية لغاية سنة بعد بلوغه سن الرشد ليس إلا هضم لحقوقه المكفولة قانوناً. وعليه، نرجّح موقف المشرع العراقي.

رابعاً: سلطة الولي والوصي في العراق تم سلبها بعد صدور قانون إيجار العقار إذ بموجبه وبمجرد قيامه بإيجار عقار القاصر ولو لشهر واحد يتم تمديد العقد قانوناً مادام المستأجر نافذاً لالتزاماته القانونية. أما في مصر، فإن وضع الولي والوصي ليس بأفضل من نظيره العراقي فسلطته أيضاً مسلوقة منه بعد صدور قانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعي، إذ بموجب هذين القانونين يتم تمديد العقد قانوناً بعد انتهائه تلقائياً. وقد أكد قضاء كلا البلدين من خلال أحكامه تطبيق القوانين المذكورة بإعتبارها من النظام العام وتعطيل أحكام القوانين الخاصة التي شرعت لحماية أموال القاصرين.

خامساً: كلا المشرعين العراقي والمصري حاولا ومن خلال قوانين لاحقة معدلة لقانون إيجار العقار في العراق، ولقانون إيجار الأماكن في مصر من التضييق من نطاق التمديد القانوني. وأن التعديلات المذكورة كانت سبباً في أن يسترد للولي والوصي سلطاتهما التي سلبت منهما بسبب التمديد القانوني لعقد الإيجار. ويعتبر موقف كلا المشرعين موفقاً حسناً وندعوهمما لإلغاء التمديد القانوني بشكل كامل من أجل تنشيط الحركة التجارية والاستثمارية في البلدين وحث أصحاب رؤوس الأموال على بناء العقارات وتوفير فرص العمل والقضاء على جزء من البطالة.

سادساً: المشرع المصري قيّد سلطة الوصي بنوعيه (المختار والمنسوب) بقيد آخر إن أراد إيجار عقار القاصر وهو عدم إجراء عقد الإيجار مع نفسه أو زوجه أو أحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً عنه

إلا بأذن المحكمة المختصة، أما نظيره العراقي فلم ينص على ذلك القيد في قانون رعاية القاصرين، لكن وبالرجوع إلى القانون المدني العراقي يفهم من مضمون نص هاتين المادتين (589، 590)⁴⁰ بأن هذا التصرف جائز للوصي المختار دون المنصوب، لكن يتطلب منه أخذ موافقة مديرية رعاية القاصرين. وبدورنا نرجح موقف المشرع المصري، لأنه مادام التصرف سيتم إجرائه تحت إشراف الجهات المعنية التي ستتحقق من مدى توفر مصلحة القاصر فيه من عدمه فليس هناك داعٍ للتمييز بين الوصي المختار والمنصوب.

المبحث الثالث: سلطة الولي والوصي في إيجار حصة القاصر في العقار الشائع.

في هذا المبحث سنتناول سلطة الولي والوصي في إيجار حصة القاصر في العقار الشائع أي العقار الذي لا يملكه القاصر على وجه الاستقلال وإنما يشترك معه آخرون في ملكيته. ولكون دراستنا مقارنة فسوف نقسم هذا المبحث لثلاث مطالب، في الأول سنتطرق إلى سلطة الولي والوصي في إيجار حصة القاصر في العقار الشائع لدى المشرع العراقي، وفي الثاني سنتناولها لدى نظيره المصري، وسنختم بالمطلب الثالث وفيه سنحاول إجراء مقارنة بين كلا القانونين العراقي والمصري.

المطلب الأول: سلطة الولي والوصي في إيجار حصة القاصر في العقار الشائع في القانون العراقي.

فيما يخص إيجار العقار الشائع الذي للقاصر حصة فيه، فإن قانون رعاية القاصرين لم ينظم أحكامه وبذلك فإنه متروك لأحكام القواعد العامة⁴¹، وبموجب المادة (2/1061) من القانون المدني: "ويعتبر كل شريك في الشيوخ يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً وله حق الانتفاع بها واستغلالها بحيث لا يضر بشركائه والتصرف فيها بالبيع والرهن وغير ذلك من أنواع التصرف ولو بغير أذنهم"، والفقرة الثالثة من المادة نفسها تنص على: "ويجوز للشريك في الشيوخ أن يؤجر حصته الشائعة لشريكه أو لغير شريكه". أما المادة (1/1062) فتتضمن على: "كل واحد من الشركاء أجنبي في حصة الآخر وليس له أن يتصرف فيها تصرفاً مضرراً بأي وجه كان من غير رضاه".

يفهم من النصوص أعلاه بأنه لولي القاصر أو وصيه السلطة في إيجار حصته الشائعة لأحد شركاء القاصر في العقار أو لأي شخص آخر ولو بغير علم وأذن من بقية الشركاء لأن كل شريك يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً وفي الوقت نفسه يعتبر أجنبياً فيما يخص حصة الشريك الآخر، وكل ما هو مطلوب منه في هذه الحالة هو أن لا يضر بهذا التصرف بقية الشركاء وإلا فعليه الحصول على أذنهم مسبقاً⁴²، أما إن قام بإيجار العقار كله أو أكثر من حصته فيتطلب منه الحصول على أذن بقية الشركاء أو الذين أجزّ حصصهم حسب الحالة لأنه يعتبر فضولياً بحقهم⁴³.

وإذا كان بإمكان الولي أو الوصي السلطة في إيجار حصة القاصر الشائعة بصورة مستقلة عن حصص بقية الشركاء فإن له الحق في أن يتفق مع بقية شركاء القاصر والانتفاع بالعقار الشائع جميعاً سواء بإيجاره أو بأي وجه آخر من أوجه الانتفاع وهذا ما أكدّه المادة (1/1063): "ويجوز للشركاء أن ينتفعوا بالعين الشائعة جميعاً".

وتجدر الإشارة بأنه ليس هناك إشكالية حينما يتفق جميع الشركاء في كيفية إدارة العقار الشائع والانتفاع به، وإنما تبرز الإشكالية للظهور حينما يتم إدارة العقار الشائع إدارة معتادة من قبل القدر الأكبر من الحصص، وكان حصة القاصر من ضمن فئة الأقلية إذ في هذه الحالة يحق لفئة الأغلبية إيجار العقار لغاية ثلاث سنوات على اعتبار أن الإيجار لهذه المدة يعتبر من أعمال الإدارة المعتادة حسب المادة (105) من القانون المدني وإن اعترض عليه ولي القاصر أو وصيه إذ ليس لهما أية سلطة تذكر في هذه الحالة لكون قرار الأغلبية ملزمة للأقلية إلا إذا كان اعتراضهما منصباً على إلحاق الضرر بحصة القاصر، فقد جاء في المادة (1064): "1. تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك. 2. وما يستقر عليه رأي أصحاب القدر الأكبر من الحصص في أعمال الإدارة المعتادة، يكون ملزماً للجميع حتى الأقلية التي خالفت هذا الرأي..."، ففي هذه الحالة لن تكون هناك تطبيقاً لأحكام قانون رعاية القاصرين الذي شرع أساساً لحماية أموال القاصر. أما إذا كان القاصر مالكاً للقدر الأكبر من الحصص فعندها تكون السلطة بيد ولي القاصر أو وصيه وبإمكانه التصرف بإيجار العقار الشائع كإدارة معتادة مع مراعاة القيود الموضوعية على سلطته بموجب المادة (43/خامساً) من قانون رعاية القاصرين التي سبق وأن تناولناها في المبحث السابق⁴⁴، وكذلك الحال إذا كان حصة القاصر ضمن حصص الأغلبية إذ يتفق الوالي أو الوصي مع مالكيها لكن سلطته مقيدة بالمادة الأخيرة. وقد أكد ذلك محكمة استئناف بغداد في حكمها الاستئنائي المرقم (130/س/2/2015) الصادر بتاريخ 2015/3/15 إذ جاء فيه: "ودفع أمام هذه المحكمة بأنه مستأجر للعقار من قبل الشخص الثالث (ف.ح.ع) أصالة ووصاية والتي تملك أكثرية الحصص والتي أدخلتها المحكمة شخصاً ثالثاً في الدعوى وأن وكيلها أقر بصحة توقيع موكلته على عقد الأيجار من 2012/1/1 ولغاية 2014/1/1 أصالة عن نفسها وحسب وصايتها عن بقية الورثة وبعد أن كلفت المحكمة وكيل الشخص الثالث لأبراز موافقة رعاية القاصرين عند توقيع العقد وإيداع الأموال لدى المديرية ورغم تأجيل المرافعة لأكثر من مرة إلا أنه لم يحضر فأعتبرت المحكمة عدم حضوره قرينة على ضعف حجته وأذ أنه لا يجوز مباشرة التصرفات ومن ضمنها إيجار العقارات لأكثر من سنة إلا بموافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة وبعد التحقق من مصلحة القاصر في ذلك"⁴⁵، يلاحظ من هذا الحكم بأن الوصية ومع أولادها القاصرين كانوا يمتلكون القدر الأكبر من الحصص وعلى هذا الأساس قامت الوصية أصالة عن نفسها ووصاية على أولادها القاصرين بإيجار العقار لمدة سنتين بإعتباره من أعمال الإدارة المعتادة، لكن المحكمة رفضت ذلك لكونها لم تحصل على موافقة مديرية رعاية القاصرين عند إبرام العقد هذا رغم وجود حصص القاصرين معها.

وقد ذكر أحد المراجع بأن "الوالي أو الوصي يستطيع متى كان شريكاً في ملك شائع فيه قاصرين أن يأجر العقار لمدة قد تزيد عن ثلاث سنوات أو أقل حتى بلوغ القاصرين الرشد"⁴⁶، وبدورنا نعلق على هذا الرأي بالقول: لا يملك الوالي أو الوصي هذه السلطة بمجرد أن يكون شريكاً مع القاصر في العقار وإنما يجب أن يشكّل حصصه بوحدها الأغلبية، وإلا قيّد سلطته بما ورد في المادة (43/خامساً) من قانون رعاية القاصرين من قيود فهو غير حر في التصرف وأن الحكم الاستئنائي المذكور آنفاً يدعم رأينا بشكل جلي إذ كيف رفضت المحكمة عقد الإيجار لمدة سنتين من قبل الوصية رغم شراكتها مع أولادها القاصرين في العقار الشائع

علماء، أن إيجار العقار الشائع الذي للقاصر حصص فيه من قبل أصحاب القدر الأكبر من الحصص كعمل من أعمال الإدارة المعتادة قد أثار جدلاً بين الفقهاء والباحثين في القانون العراقي، نظراً لتصادم الموجود بين الأحكام العامة للملكية الشائعة التي وردت في القانون المدني والتمديد القانوني لمدة الإيجار التي جاء بها قانون إيجار العقار والقيود الموضوعة على سلطة الوالي والوصي في قانون رعاية القاصرين، والحل الذي توصلوا إليه هو: النظر إلى المؤجر فإن كان ولياً أو وصياً على القاصر يطبق قانون رعاية القاصرين، وبذلك لا يستطيع الإيجار لأكثر من سنة إلا بموافقة مديرية رعاية القاصرين. أما إذا لم يكن المؤجر ولياً ولا وصياً فإنه والحالة هذه خاضع للأحكام العامة لإدارة المال الشائع وإن كان هناك قاصرين من بين ملاك أقلية الحصص، وإلا عطّلنا الأعمال بقانون إيجار العقار، وفتحنا منفذاً قانونياً للمؤجرين للهروب من التمديد القانوني لمدة الإيجار الذي أتى به القانون الأخير وذلك من خلال تسجيل ولو حصة ضئيلة باسم قاصر بقصد بالتحايل على القانون⁴⁷، وبدورنا نعلق على الفقرة الأخيرة من هذا الرأي بتساؤل: إذا كان ذلك يسبب مجالاً لتهرب المؤجرين من التمديد القانوني لعقد الإيجار لكن ألا يسبب ذلك في الوقت نفسه حرمان أموال القاصر من الحماية التي أضفى عليها المشرع من خلال تشريع قانون رعاية القاصرين؟ خاصة إذا علمنا بأن القانون الأخير قد شرع بعد قانون إيجار العقار وأن المشرع كان على علم بما هو مدون فيه من التمديد القانوني. إضافة إلى ما تقدّم حتى لو كان القاصر يملك (49%) من حصص العقار الشائع فإن الشريك الآخر صاحب (51%) من الحصص يستطيع إيجار العقار كإدارة معتادة وبذلك لا يتمتع ولي القاصر أو وصيه أية سلطة تذكر في هذه الحالة لمجرد هذا الفارق البسيط بين حصص الطرفين، وهنا نتساءل: هل هذا يحقق العدالة؟.

وقبل الانتقال إلى التطبيقات القضائية نود الإشارة بأن المشرع العراقي وعند تناوله لأحكام إدارة المال الشائع إدارة معتادة لم يبيّن موقفه من حالة تساوي حصص القاصرين مع حصص البالغين، وعليه فهو مدعو للتدخل لسد هذه الثغرة ونرى أن أموال القاصرين أولى بالحماية في هذه الحالة.

تبين لنا مما تقدم بأن هناك تصادم بين النصوص القانونية فيما يخص إيجار العقار الشائع الذي للقاصر حصص فيه، لذا من الضروري التعرف على موقف القضاء لمعرفة ما يتم تطبيقه من الناحية العملية. فقد جاء في قرار محكمة التمييز تحت العدد (232/مدنية أولى/1974) في 1974/11/8: بأن لصاحب القدر الأكبر من الحصص من المال الشائع الحق في تأجيله، فالملاك الذين يملكون (227) سهماً من أصل (262) سهماً إذا أجروا الملك إستناداً إلى الفقرة الثانية من المادة (1064) من القانون المدني العراقي يكون هذا الإيجار صادراً من أصحاب القدر الأكبر، ولاعبرة للاعتراضات من باقي الشركاء حول أن الإيجار قد صدر من فضولي وبدون موافقتهم، فمثل هذه الاعتراضات غير واردة لأن المؤجرين هم أصحاب القدر الأكبر من الحصص⁴⁸. يتّضح من هذا الحكم بأن رأي الأغلبية ملزمة للأقلية، لكن ما موقف القضاء إن كان للقاصر حصة ضمن فئة الأقلية؟ جاء في قرار آخر للمحكمة نفسها تحت العدد (368/مدنية أولى/1979) في 1979/10/8: أنه يجوز للوالي

صاحب القدر الأكبر من الحصص إيجار العقار المشتاع لمدة ثلاث سنوات فقط بإعتباره من أعمال الإدارة المعتادة، أما عقد الإيجار بخصوص سهام ولده القاصر في العقار المذكور فباطل لكون قانون إدارة أموال القاصر رقم (47) لسنة 1969 لا يجيز إيجار المباني العائدة للقاصر لأكثر من سنة واحدة، ولأن القانون المذكور من النظام العام فهو يقيد أحكام العقار الشائع المنصوص عليه في القانون المدني⁴⁹. اتضح لنا من هذا الحكم بأن القضاء لا يقبل لصاحب القدر الأكبر من الحصص إيجار العقار الشائع لمدة ثلاث سنوات كإدارة معتادة بمجرد أن يكون للقاصر حصة ضئيلة فيه وحتى إن كان صاحب القدر الأكبر هو وليه، إذ في هذه الحالة لا بد وأن يتدخل الوصي أو الوصي حسب الحالة ويقدم طلباً لدائرة رعاية القاصرين لغرض الموافقة على إيجار حصة القاصر في العقار الشائع. وأن هذا الحكم هو الآخر يدحض الرأي القائل الذي سبق وأن أشرنا إليه بأن الوصي أو الوصي يستطيع إيجار العقار الشائع لمدة ثلاث سنوات فأقل بمجرد أن يكون شريكاً مع القاصر في العقار.

سبق وأن قلنا بأن المشرع لم يبين موقفه من الإدارة المعتادة للعقار الشائع في حالة تساوي حصص الطرفين وخاصة إن كان أحدهما قاصر، وعليه فما هو موقف القضاء من هذه الحالة: جاء في قرار محكمة التمييز تحت العدد (3310/الهيئة الاستئنافية/العقار/2010 في 2010/9/21: أنه ليس لأي من الشريكين (البالغ والقاصر) إدارة العقار لأنه ليس لأي أحد منهما أكبر قدر من الحصص، وبذلك فإن قيام الشريك البالغ بإيجار العقار دون موافقة مديرية رعاية القاصرين تصرف غير نافذ بحق المحجورة ويعتبر غصباً لحصتها⁵⁰. يتضح لنا من هذا القرار بأنه وفي حالة تساوي حصة القاصر مع الشريك فإنه والحالة هذه لا يمكن إيجار العقار لمدة تزيد على سنة دون مراجعة الوصي أو الوصي لمديرية رعاية القاصرين والحصول على أذنها المسبق، أما إن كان الإيجار لمدة سنة فأقل فإنه من ضمن سلطات الوصي والوصي.

المطلب الثاني: سلطة الوصي وإيجار حصة القاصر في العقار الشائع في القانون المصري.

أما عن موقف المشرع المصري فقد نظم أحكام الملك الشائع في القانون المدني وبدورنا اقتبسنا منه عدداً من المواد بقدر ما يتعلق بموضوعنا، فقد جاء في المادة (826): "1. كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء"، كما نصّ المادة (827) على: "تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك"، وقد ورد في المادة التالية أي المادة (828): "1. ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة. 2. وللأغلبية أيضاً أن تختار مديراً، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعاً سواء أكان الخلف عامماً أم كان خاصاً"، وبموجب المادة (2/701): "يعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات"، وقد أكد المشرع على ذلك في المادة (559) إذ ورد فيها: "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، انقضت المدة إلى ثلاث سنوات، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره".

النصوص المذكورة أعلاه متطابقة تماماً مع نصوص القانون المدني العراقي التي سبق وأن قمنا بتحليلها والتعليق عليها ولتجنب التكرار نحيلكم عليها. وكل ما نود الإشارة إليها هو أن الفقه المصري يرى بأن تصرف الشريك في حصته الشائعة لا يلزم بقية الشركاء ولا ينقذ بحقهم إن كان فيه إعتداء على حقوقهم، وبعبارة أخرى يكون نافذاً في مواجهتهم ولا يحتاج الشريك لأذنتهم⁵¹.

وفيما يخص النصوص التي تتناول إيجار العقار الشائع من قبل أصحاب القدر الأكبر من الحصص لمدة ثلاث سنوات كإدارة معتادة للعقار الشائع فجليّة على نحو بحيث لا يحتاج إلى توضيح أكثر، لكن ماذا لو كان للقاصر حصة في العقار الشائع وكان من ضمن الأقلية؟ وأين دور سلطة الوالي والوصي في هذه الحالة؟ محكمة النقض المصرية أجابت على هذه التساؤلات بموجب الطعن المرقم (٦٥٠) لسنة ٧٣ قضائية الصادر بجلسة 2015/5/16 إذ جاء فيه: "أنه ولئن كان عقد الإيجار كغيره من العقود يخضع في الأصل من حيث تحديد أركانه وتوفر شروط انعقاده للقواعد العامة الواردة في القانون المدني التي لا تخالف قاعدة أمره نصت عليها قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام، ولئن كان مفاد المواد ٥٥٩ ، ٨٢٦ / ٢ ، ٨٢٧ ، ٨٢٨ / ١ ، ٣ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع كما يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء التي تُعد نائبة نيابة قانونية عن باقي الشركاء فإنه يجوز أيضاً من أحد الشركاء، فإذا لم يعترض عليه أحد أو لم يعترض عليه إلا الأقلية فإنه يُعد وكيلاً عن الجميع أو وكيلاً عن الأغلبية ونائباً عن الأقلية، وفي هاتين الحالتين فإن الإيجار يكون نافذاً في حق جميع الشركاء على الشيوخ لمدة ثلاث سنوات، ما لم يكن محله مكاناً خالياً خاضعاً لقوانين إيجار الأماكن التي جعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائياً وبحكم القانون إلى مدة غير محددة طالما بقيت تلك التشريعات التي أملت اعتبارات النظام العام سارية، ومن ثم يمتد العقد لأجل غير مسمى، فلا يملك باقي الشركاء المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقهم بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات المشار إليها في القانون المدني، ولا يملك القاصر أن يطلب عدم نفاذ هذا العقد بعد انتهاء مدته الاتفاقية أو بطلانه بعد مرور سنة من بلوغه سن الرشد إعمالاً لنص المادة (٣٩) من المرسوم بقانون رقم (١٣٩) لسنة ١٩٥٢ لأن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مرده الاتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام"⁵². يتضح لنا من هذا الحكم بأن ولي القاصر أو وصيه ملزم برأي مالكي القدر الأكبر من الحصص بموجب القانون المدني وأنهم غير ملزمون حتى بأخذ إذن المحكمة المختصة مادام الإيجار لغاية ثلاث سنوات وإن كان قانون الولاية لا يسمح للوصي إيجار المباني لأكثر من سنة واحدة دون أذنها⁵³.

أما إذا كان القاصر مالكاً للقدر الأكبر من الحصص فعندها ودون شك سيكون القرار للوالي والوصي لكن سلطاتهما ستكون مقيدة بقانون الولاية إذ بموجبه للوالي إيجار العقار لمدة ثلاث سنوات أيّاً كان صنفها، أما الوصي فلمدة سنة في المباني وثلاث سنوات في الأراضي الزراعية، لكن في جميع هذه الأحوال سيتم تمديد هذه العقود قانونياً بموجب قانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعي وقد سبق وأن تناولنا التمديد القانوني بالتفصيل في المبحث السابق ولهذا ولتجنب التكرار نكتفي بهذا القدر.

المطلب الثالث: المقارنة لسلطة الولي والوصي بين القانونين العراقي والمصري.

بعد بيان سلطات الولي والوصي في إيجار حصة القاصر في العقار الشائع في كلا القانونين العراقي والمصري، سنحاول المقارنة بينهما لغرض التوصل إلى أوجه التشابه والاختلاف، والضعف والقوة في كل قانون، وهي كما يلي:

1. كلا القانونين العراقي والمصري، أجازا للولي والوصي السلطة في إيجار حصة القاصر في العقار الشائع سواء لشركائه في العقار أم لأشخاص آخرين ولو دون علم وأذن منهم لأن القاصر يملك حصته ملكاً تاماً ويعتبر أجنبياً عن حصص بقية الشركاء، كل ما هو مطلوب منه أن لا يضرّ بإيجار حصته هذه بقية الشركاء وإلاّ ففي هذه الحالة وفي حالة قيامه بإيجار كامل العقار الشائع أو أكثر من حصته الأذن منهم مسبقاً وإلاّ اعتبر تصرفه تصرف الفضولي وبالتالي لا ينقذ بحقهم. لكن يجب أن لا ننسى بأن الولي والوصي عند قيامه بإيجار حصة القاصر فإن سلطته مقيّدة بالقيود التي ذكرناها في المبحث السابق.

2. في ظل كلا القانونين العراقي والمصري لا يعد الولي أو الوصي يملك سلطة حينما يتم إيجار العقار الشائع لمدة ثلاث سنوات من قبل مالكي القدر الأكبر من الحصص كإدارة معتادة وكان حصة القاصر من ضمن فئة الأقلية لأن قرار الأغلبية ملزمة للأقلية بموجب القانون وليس هناك جدوى من اعتراض الولي أو الوصي على ذلك لكون هذا الحق مكفّل لهم قانوناً. لكن القضاء العراقي لا يقبل لصاحب القدر الأكبر من الحصص إيجار العقار الشائع لمدة ثلاث كإدارة معتادة بمجرد أن يكون للقاصر حصة ضئيلة فيه وحتى إن كان صاحب القدر الأكبر هو وليّه، إذ هو ملزم في هذه الحالة بالحصول على موافقة دائرة رعاية القاصرين المسبقة إن تجاوز مدة الإيجار سنة في العقار، أما القضاء المصري فلم نجد في أحكامه أي إلزام للأغلبية في هذا الخصوص. وبدورنا لا نؤيد موقف كلا المشرعين العراقي والمصري لأن حماية أموال القاصرين يجب أن يكون من أولوياتهما وكان من المفروض تناول أحكام المال الشائع الذي للقاصر حصة فيه بالتفصيل ضمن قانوني رعاية القاصرين العراقي والولاية على المال المصري وعدم تركها للأحكام العامة الواردة في القانون المدني ولإجتهادات الفقهاء والباحثين، ورغم ذلك نثمن موقف القضاء العراقي الذي ألزم صاحب أغلبية الحصص بقانون رعاية القاصرين بجانب القانون المدني، وندعو القضاء المصري بأن يسلك نفس المسلك حماية لأموال القاصر.

3. في العراق، إذا كان القاصر يملك أغلبية الحصص فلوليّه وكذلك وصيّه سلطة إيجار العقار الشائع كإدارة معتادة لكن ليس لمدة ثلاث سنوات وإنما لسنة واحدة فقط، وكذلك الحال بالنسبة للوصي في مصر، إذ هم بحاجة للأذن المسبق من الجهات المختصة في حالة تجاوز مدة الإيجار سنة واحدة، أما فيما يتعلق بالأراضي الزراعية فلهم حق الإيجار لثلاث سنوات دون أذن. وفيما يخص الولي في القانون المصري فله حق إيجار العقارات والأراضي بجميع أصنافها لثلاث سنوات ودون أخذ الأذن من أية جهة كانت. علماً، أن اعتراض أصحاب الأقلية على سلطة الولي أو الوصي في هذه الحالة لن تجدي نفعاً إن لم يكن في تصرفه اعتداء أو ضرر على حقوقهم وهذا ما يجب عليهم إثباته أمام القضاء.

الخاتمة

أولاً: الاستنتاجات:

أولاً: يتمتع الوالي بسلطات واسعة في قانون المدني العراقي وقانون الولاية المصري، ففي ظل القانون الأول له سلطة إيجار عقار القاصر الذي يملكه على وجه الاستقلال لحين إكماله لسن الرشد، ولحين سنة بعد سن الرشد في القانون المصري. لكن سلطات الوالي جرت عليها تعديلات من قبل المشرع العراقي بموجب قانون رعاية القاصرين وتم تضيقها والحد منها بحيث ساوى سلطاته بسلطات الوصي.

ثانياً: يتمتع الوصي في قانون المدني العراقي بسلطات أوسع بقليل من نظيره في قانون الولاية المصري، ففي ظل القانون الأول له سلطة إيجار عقارات وأراضي القاصر بجميع أصنافها لغاية ثلاث سنوات، أما الوصي المصري فلا يجوز له إيجار العقارات لأكثر من سنة والأراضي الزراعية لأكثر من ثلاث سنوات. لكن سلطات الوصي جرت عليها تعديلات من قبل المشرع العراقي بموجب قانون رعاية القاصرين وتم تضيقها والحد منها بحيث ساوى سلطاته بسلطات الوصي في مصر.

ثالثاً: سلطة الوصي مقيدة بقيد آخر في كلا البلدين إذ لا يجوز للوصي بنوعيه (المختار والمنصوب) في مصر، والوصي المختار في العراق إيجار عقار القاصر لنفسه أو زوجه أو أحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً عنه إلا بأذن مسبق، أما الوصي المنصوب في العراق فمحظور عليه إيجار مثل هذا العقد أصلاً.

رابعاً: سلطة الوالي والوصي مقيدة بأخذ الأذن المسبق من مديرية رعاية القاصرين في العراق، ومن المحكمة المختصة في مصر إن رغبا في إيجار عقار القاصر لأكثر من المدد المذكورة في الفقرتين المذكورتين أعلاه.

خامساً: كلا المشرعين العراقي والمصري سلبا من الوالي والوصي سلطاتهما بعد إصدارهما لقوانين خاصة بإيجار العقارات والأراضي وذلك من خلال التمديد القانوني لعقد الإيجار بعد انتهاء مدته. فالأول أصدر قانون إيجار العقار والثاني قانون إيجار الأماكن وقانون إصلاح الزراعي، لكن نظراً لتعرض موقفهما للنقد من قبل الفقهاء والباحثين ولفترة طويلة أصدر كليهما قوانين معدلة لهذه القوانين بحيث تم التضيق من نطاق التمديد القانوني.

سادساً: في كلا القانونين العراقي والمصري يتمتع الوالي والوصي عند قيامه بإيجار حصة القاصر في العقار الشائع بنفس السلطات التي يتمتع بها عند قيامه بإيجار عقاره المستقل والتي أشرنا إليها في الفقرات أعلاه، سوى أن سلطته في هذه الحالة مقيدة بعدم الإضرار ببقية الشركاء. وكذلك الحال عند قيامه بإيجار العقار الشائع كإدارة معتادة لتملك القاصر القدر الكبر من الحصص.

سابعاً: كلا القانونين العراقي والمصري سلبا من الوالي والوصي سلطاتهما حينما يتم إيجار العقار الشائع كإدارة معتادة لمدة ثلاث سنوات من قبل مالكي القدر الأكبر من الحصص وكان حصة القاصر من ضمن فئة الأقلية لأن قرار الأغلبية ملزمة للأقلية، لكن القضاء العراقي لا يقبل للأغلبية إيجار العقار الشائع لهذه المدة بمجرد أن

يكون للقاصر حصة ضئيلة فيه وحتى إن كان صاحب القدر الأكبر هو وليّه، إذ هو ملزم بالحصول على الأذن المسبق من دائرة رعاية القاصرين، وهذا ما لم نجده القضاء المصري بقدر الأحكام التي أطلعنا عليها.

ثانياً: التوصيات.

للمشروع العراقي:

1. تعديل المادة (43) من قانون رعاية القاصرين بحيث يكون المشمول بالقيود الواردة فيها الوصي دون الولي لكي يتمتع الأخير بالسلطات التي منحت له بموجب القانون المدني أسوة بنظيره المصري.
2. منح الوصي المنصوب سلطة إيجار عقار القاصر لنفسه أو زوجه أو أحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً بأذن من مديرية رعاية القاصرين.

للمشروع المصري:

1. قيد سلطة الولي والوصي عند قيامه بإيجار عقار القاصر لغاية إكمال القاصر سن الرشد وليس لغاية سنة بعد الرشد أسوة بالقانون العراقي.

لكلا المشريعين:

1. تناول أحكام إيجار العقار الشائع الذي للقاصر حصة فيه بالتفصيل وعدم تركه للأحكام العامة.
2. منح الوصي سلطة إيجار عقار القاصر أسوة بالأراضي الزراعية لمدة ثلاث سنوات وليس لمدة سنة.
3. النص صراحة في القوانين المعنية بعدم شمول عقارات القاصر بالتمديد القانوني.
4. النص صراحة بعدم جواز إيجار العقار الشائع الذي للقاصر حصة فيه كإدارة معتادة من قبل الأغلبية إلاّ بأذن مسبق من الجهات المعنية.

المراجع:

أولاً: القواميس والمعاجم.

1. أحمد رضا، معجم متن اللغة، ج 4، بيروت، دار مكتبة الحياة، 1960م.
2. أحمد مختار عبد الحميد عمر وجماعته، معجم اللغة العربية المعاصرة، ج 1، عالم الكتب، القاهرة، ط 1، 2008م.
3. أحمد مختار عمر، معجم الصواب اللغوي دليل المثقف العربي، ج 1، ط 1، عالم الكتب، القاهرة، 2008.
4. رينهارت بيتر آن دُوزي، تكملة المعاجم العربية، ترجمة وتعليق: محمّد سليم النعيمي، ج 1، وزارة الثقافة والإعلام العراقية، ط 1، 2000م.
5. محمد بن أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، المحقق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية-الدار النموذجية، بيروت-صيدا، ط 5، 1999م.
6. محمد بن مكرم بن علي، لسان العرب، ج 5، بيروت: دار صادر، ط 3، 1414هـ.

7. محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة بإشراف: محمد نعيم العرقسوسي، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، ط 8، 2005م.
8. محمد رواس قلعي، وحامد صادق قنبي، معجم لغة الفقهاء، بيروت: دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2، 1988م.

ثانياً: الكتب.

9. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، طبعة جامعة الموصل، 1989.
10. جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار، مكتبة الجيل العربي للنشر والتوزيع، الموصل، د.ط، 2003.
11. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 5، Mr-Gado، 2008.
12. علي حيدر أفندي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، تعريب: فهد الحسيني، دار الجيل، ج 2، ط 1، 1991م.
13. محمد طه البشير، وغني حسون طه، الحقوق العينية، ج 1، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، 1982.
14. منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني، كوردستان-أربيل، مطبعة وزارة التربية، ط 1، 2006م.

ثالثاً: الرسائل الأكاديمية.

15. دعاء كريم خضير، أحكام الصغير دراسة مقارنة بين القانون والشريعة، رسالة ماجستير، قدمت لكلية الحقوق بجامعة النهريين، 2009م.
16. مراد بلعباس، استثمار أموال الأيتام، رسالة ماجستير قدمت لكلية العلوم الإسلامية قسم الشريعة، جامعة الجزائر، 2010م.

رابعاً: الدوريات:

17. أكرم زاده الكوردي، سلطة الوالي في إجراء التصرفات العقارية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 13، العدد 3، أكتوبر 2020.
18. حيدر علي مزهر، علاء جريان تركي، اساور حامد عبدالرحمن، تقييد سلطة الوالي في التصرف بعقار القاصر: دراسة في ضوء القانونين المدني ورعاية القاصرين، مجلة كلية القانون-جامعة النهريين، المجلد 19، العدد 2، 2018م.
19. سعد حسين عبد ملحم، تقييد سلطة التصرف القانون للشريك في المال الشائع، مجلة كلية التراث الجامعة، المجلد 1، العدد 19، السنة 2015.
20. صهيب عامر سالم، ضحى محمد سعيد النعمان، إيجار عقار القاصر: دراسة في القانون العراقي، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، المجلد 3، العدد 9، 2014.

21. ضحى محمد سعيد النعمان، عمر رياض أحمد، حفظ أموال القاصر وفقاً لأحكام القانون العراقي والفقهِ الإسلامي، المجلة العلمية لجامعة جيهان- السليمانية، المجلد 1، العدد 1، 2017م.

22. عباس علي محمد الحسيني، سلطة الشريك المشتاع في تأجير المال المشاع، مجلة رسالة الحقوق، مجلد 7، عدد 1.

23. عمار محسن كزار الزرقي، دور النيابة في إنشاء التصرفات القانونية، مجلة مركز دراسات الكوفة، عدد 18، 2010.

24. مغلد جمال الحاج ياسين، المدة في عقد الإيجار، مجلة أهل البيت، العدد 13، ايلول 2012.

خامساً: المواقع الإلكترونية.

25. ساهرة حسين كاظم آل ربيعة، الأولياء في القانون العراقي، موقع المرجع الإلكتروني للمعلوماتية، تاريخ الزيارة 2019/6/10 : 11:22 م

<https://almerja.net/reading.php?idm=36838>

26. القاضي حسن حسين جواد الحميري، أعمال الإدارة المعتادة، نشر بتاريخ 32015/14، تاريخ الزيارة 2020/2/6:

<https://hamyer.ahlamontada.com/t780-topic>

27. موقع قاعدة التشريعات العراقية، تاريخ الزيارة 2020/11/23:

<http://iraqld.hjc.iq/VerdictsTextResults.aspx>

28. موقع محكمة النقض المصرية، تاريخ الزيارة: 2020/11/18:

https://www.cc.gov.eg/civil_judgments

29. موقع معلومات قانونيه، نشر بتاريخ 2014/8/4، تاريخ الزيارة: 2020/4/19

https://mobile.facebook.com/qonon/posts/740750852632966/?_rdc=1&_rdr

30. وديع الراوي، وصايا أكاديمية لمعالجة ثغرات قانون رعاية القاصرين العراقي، موقع ميدل إيست اونلاين، نشر في 2012/7/26، تاريخ الزيارة 2019/6/10

<https://middleeastonline.com/%d9%88%d8%b5%d8%a7%d9%8a%d8%a7%d8%a3%d9%83%d8%a7%d8%af%d9%8a%d9%85%d9%8a%d8%a9%d9%84%d9%85%d8%b9%d8%a7%d9%84%d8%ac%d8%a9%d8%ab%d8%ba%d8%b1%d8%a7%d8%aa%d9%82%d8%a7%d9%86%d9%88%d9%86%d8%b1%d8%b9%d8%a7%d9%8a%d8%a9%d8%a7%d9%84%d9%82%d8%a7%d8%b5%d8%b1%d9%8a%d9%86%d8%a7%d9%84%d8%b9%d8%b1%d8%a7%d9%82%d9%8a#offcanvas>

سادساً: المتون القانونية:

31. القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951

32. القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.
 33. قانون الولاية على المال رقم (119) لسنة 1952.
 34. قانون إيجار الأماكن رقم (49) لسنة 1977.
 35. قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979.
 36. قانون رعاية القاصرين رقم (78) لسنة 1980.

الهوامش:

- ¹ أحمد مختار عبد الحميد عمر وجماعته، معجم اللغة العربية المعاصرة، ج 1، عالم الكتب، القاهرة، ط 1، 2008م، ص 65.
² أحمد مختار عمر، معجم الصواب اللغوي دليل المثقف العربي، ج 1، ط 1، عالم الكتب، القاهرة، 2008، ص 12.
³ رينهارت بيتر أن دوزي، تكملة المعاجم العربية، ترجمة وتعليق: محمد سليم النعيمي، ج 1، وزارة الثقافة والإعلام العراقية، ط 1، 2000م، ص 85.
⁴ جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار، مكتبة الجيل العربي للنشر والتوزيع، الموصل، د.ط، 2003، ص 8.
⁵ أحمد مختار عبد الحميد عمر وجماعته، مرجع سابق، ج 2، ص 1528.
⁶ أحمد مختار عمر، مرجع سابق، ص 539.
⁷ هذا التعريف مشابه لتعريف العقار بطبيعته الذي ورد في المادة (6) من مدونة الحقوق العينية المغربية رقم (39.08) لسنة 2011 إذ ورد فيها "العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته". وللمزيد راجع: محمد طه البشير، وغني حسون طه، الحقوق العينية، ج 1، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، 1982، ص 14.
⁸ محمد بن أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، المحقق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية-الدار النموذجية، بيروت-صيدا، ط 5، 1999م، ص 345. محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة بإشراف: محمد نعيم العرقسوسي، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، ط 8، 2005م، ص 1344. أحمد مختار عبد الحميد عمر وجماعته، مرجع سابق، ج 3، ص 2498-2495.
⁹ دعاء كريم خضير، أحكام الصغير دراسة مقارنة بين القانون والشريعة، رسالة ماجستير، قدمت لكلية الحقوق بجامعة النهدين، 2009م، ص 57-58.
¹⁰ مراد بلعباس، استثمار أموال الأيتام، رسالة ماجستير قدمت لكلية العلوم الإسلامية قسم الشريعة، جامعة الجزائر، 2010م، ص 116.
¹¹ علي حيدر أفندي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، تعريب: فهد الحسيني، دار الجيل، ج 2، ط 1، 1991م، ص 694-698.
¹² عمار محسن كزار الزرقي، دور النيابة في إنشاء التصرفات القانونية، مجلة مركز دراسات الكوفة، عدد 18، 2010، ص 229-261.
¹³ المرجع نفسه.
¹⁴ أحمد مختار عبد الحميد عمر، مرجع سابق، ج 3، ص 1820. أحمد رضا، معجم متن اللغة، ج 4، بيروت، دار مكتبة الحياة، 1960م، ص 576. رينهارت بيتر أن دوزي، مرجع سابق، ج 8، ص 292. محمد بن مكرم بن علي، لسان العرب، ج 5، بيروت: دار صادر، ط 3، 1414هـ، ص 98. محمد رواس قلعي، وحامد صادق قنبي، معجم لغة الفقهاء، بيروت: دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2، 1988م، ص 354.
¹⁵ ضحى محمد سعيد النعمان، عمر رياض أحمد، حفظ أموال القاصر وفقاً لأحكام القانون العراقي والفقهاء الإسلامي، المجلة العلمية لجامعة جيهان-السليمانية، المجلد 1، العدد 1، 2017م، ص 78-100.
¹⁶ ساهرة حسين كاظم آل ربيعة، الأولياء في القانون العراقي، موقع المرجع الإلكتروني للمعلوماتية، تاريخ الزيارة 2019/6/10: 11:22 م
<https://almerja.net/reading.php?idm=36838>
¹⁷ جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص 212.
¹⁸ أما فيما يخص الجد فقد تبين لنا في المبحث السابق بأنه لم يعد ولياً للقاصر بعد صدور قانون رعاية القاصرين.
¹⁹ منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني، كوردستان-أربيل، مطبعة وزارة التربية، ط 1، 2006م، ص 145.
²⁰ أكرم زاده الكوردي، سلطة الولي في إجراء التصرفات العقارية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 13، العدد 3، أكتوبر 2020، ص 102.

²¹مخلد جمال الحاج ياسين، المدة في عقد الإيجار، مجلة أهل البيت، العدد 13، ايلول 2012، ص 211-212.

²²جعفر محمد جواد الفضلي، مرجع سابق، ص 102.

²³المرجع نفسه، ص 8-9.

²⁴جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، طبعة جامعة الموصل، 1989، ص 207.

²⁵صهيب عامر سالم، ضحى محمد سعيد النعمان، إيجار عقار القاصر: دراسة في القانون العراقي، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، المجلد 3، العدد 9، 2014، ص 76 – 107.

²⁶المرجع نفسه.

²⁷المرجع نفسه.

²⁸المرجع نفسه. ملاحظة: لم نستطع الحصول على نص أحكام المحاكم العراقية بخصوص المسألة التي نحن بصددتها، كما أن المرجع الذي اعتمدنا عليه لم يدرج نص الأحكام التي ذكرها وإنما أشار إلى أرقامها فقط وفي الهامش ولهذا اضطررنا أن نتبع نفس الأسلوب حيث نقلنا لكم أرقام الأحكام دون نصّها.

²⁹مخلد جمال الحاج ياسين، مرجع سابق، ص 211-212.

³⁰وديع الراوي، وصايا أكاديمية لمعالجة ثغرات قانون رعاية القاصرين العراقي، موقع ميدل إيست اونلاين، نشر في 2012/7/26، تاريخ الزيارة 2019/6/10

<https://middleeastonline.com/%d9%88%d8%b5%d8%a7%d9%8a%d8%a7%d8%a3%d9%83%d8%a7%d8%af%d9%8a%d9%85%d9%8a%d8%a9%d9%84%d9%85%d8%b9%d8%a7%d9%84%d8%ac%d8%a9%d8%ab%d8%ba%d8%b1%d8%a7%d8%aa%d9%82%d8%a7%d9%86%d9%88%d9%86%d8%b1%d8%b9%d8%a7%d9%8a%d8%a9%d8%a7%d9%84%d9%82%d8%a7%d8%b5%d8%b1%d9%8a%d9%86%d8%a7%d9%84%d8%b9%d8%b1%d8%a7%d9%82%d9%8a#offcanvas>

³¹حيدر علي مزهر، علاء جريان تركي، اساور حامد عبدالرحمن، تقييد سلطة الولي في التصرف بعقار القاصر: دراسة في ضوء القانونين المدني ورعاية القاصرين، مجلة كلية القانون-جامعة النهدين، المجلد 19، العدد 2، 2018، ص 228-243.

³²المرجع نفسه، ص 228-243.

³³للمزيد راجع: عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 5، Mr-Gado، 2008، ص 103-107.

³⁴موقع محكمة النقض المصرية، تاريخ الزيارة: 2020/11/18: https://www.cc.gov.eg/civil_judgments

³⁵عبدالرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 31.

³⁶مخلد جمال الحاج ياسين، مرجع سابق، ص 212.

³⁷موقع محكمة النقض المصرية، تاريخ الزيارة: 2020/11/18: https://www.cc.gov.eg/civil_judgments

³⁸موقع معلومات قانونيه، نشر بتاريخ 2014/8/4، تاريخ الزيارة: 2020/4/19

https://mobile.facebook.com/qonon/posts/740750852632966/?_rdc=1&_rdr

³⁹عبدالرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 775، 791.

⁴⁰المادة (589): "لا يجوز للوصي المنصوص أو القيم المقام من قبل المحكمة أن يبيع مال نفسه للمحجور ولا أن يشتري لنفسه شيئاً من مال المحجور مطلقاً، سواء كان ذلك في خير للمحجور أم لا". المادة (590): "1. لا يجوز للوصي المختار من قبل الأب أو الجد أن يبيع مال نفسه لليتميم، ولا أن يشتري لنفسه شيئاً من مال اليتيم، إلا إذا كان في ذلك خير لليتميم وبأذن من المحكمة. 2. والخيرية هي أن يبيع لليتميم بأقل من ثمن المثل أو أن يشتري منه بأكثر من ثمن المثل، على وجه يكون فيه لليتميم مصلحة ظاهرة".

⁴¹صهيب عامر سالم، مرجع سابق، ص 76 – 107.

⁴²للمزيد راجع: جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص 212.

⁴³سعد حسين عبد ملحم، تقييد سلطة التصرف القانون للشريك في المال الشائع، مجلة كلية التراث الجامعة، المجلد 1، العدد 19، السنة 2015، ص 49-50.

⁴⁴ للإطلاع على تفاصيل أكثر راجع: القاضي حسن حسين جواد الحميري، أعمال الإدارة المعتادة، نشر بتاريخ 32015/14، تاريخ الزيارة 2020/2/6: <https://hamyer.ahlamontada.com/t780-topic>. عباس علي محمد الحسيني، سلطة الشريك المشتاع في تأجير المال المشاع، مجلة رسالة الحقوق، مجلد 7، عدد 1، 2019م، ص 6-73.

⁴⁵ موقع قاعدة التشريعات العراقية، تاريخ الزيارة 2020/11/23: <http://iraqlid.hjc.iq/VerdictsTextResults.aspx>

⁴⁶ عباس علي محمد الحسيني، مرجع سابق، ص 6-73.

⁴⁷ صهيب عامر سالم وآخر، مرجع سابق، ص 76 – 107. حيدر علي مزهر وآخرين، مرجع سابق، ص 228-243. وديع الراوي، مرجع سابق (إلكتروني).

⁴⁸ عباس علي محمد الحسيني، مرجع سابق، ص 6-73.

⁴⁹ صهيب عامر سالم وآخر، مرجع سابق، ص 76 – 107.

⁵⁰ المرجع نفسه.

⁵¹ سعد حسين عبد ملحم، مرجع سابق، ص 31.

⁵² موقع محكمة النقض المصرية، تاريخ الزيارة: 2020/11/18: https://www.cc.gov.eg/civil_judgments

⁵³ من خلال اطلاقنا لعشرات الأحكام التي أصدرتها محكمة النقض المصرية لم نجد فيها إلزاماً لمالك أو مالكي أغلبية الحصص بضرورة الحصول على الأذن المسبق من المحكمة المختصة في حال وجود حصة للقاصر ضمن فئة الأقلية وهذا يدل على أنها تطبق القانون المدني وحده في هذا الخصوص دون قانون الولاية.