

إيجار عقار القاصر (دراسة في القانون العراقي)

السيد صهيب عامر سالم	د. ضحى محمد سعيد النعمان
مدرس القانون المدني المساعد	استاذ القانون المدني المساعد
كلية الحدياء الجامعة	كلية الحقوق – جامعة الموصل

الملخص

تتظر التشريعات للقاصر بعين الاهتمام وترجح كفته على كفة الطرف الاخر في اية علاقة قانونية يكون القاصر احد اطرافها وهكذا كان ديدن المشرع العراقي الذي اصدر قانون خاص يعنى بشؤون القاصرين الاجتماعية والثقافية والمالية هو قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ والذي قضى بان لا تزيد مدة عقد ايجار العقار المملوك للقاصر عن سنة في العقارات وعن ثلاث سنوات بالنسبة للأراضي الزراعية على ان لا يمتد العقد لما بعد بلوغ القاصر سن الرشد بكل الاحوال ، وفي الوقت ذاته تتظر التشريعات لمستأجر العقار السكني بعين الاهتمام وترجح كفته على كفة مالك العقار باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة العقدية فتحل ارادة المشرع محل ارادة مالك العقار فيما يتعلق بموضوع الامتداد القانوني لعقد الايجار والذي اخذ به المشرع العراقي في قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وكان الامتداد لمدة مطلقة غير محددة ثم تم تحديده بموجب التعديل المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ بانثني عشرة سنة تبدا من تاريخ العقد

فكان ان ثار في ذهننا التساؤل عن حكم وجود مصلحتين كلاهما تستوجب الحماية في العلاقة العقدية ذاتها وتحصل هذه الحالة اذا كان العقار المأجور مملوكا لقاصر

فهل تغلب الاحكام التي جاء بها قانون رعاية القاصرين فلا يشمل عقد الايجار بالامتداد القانوني ام يغلب الحكم القانوني الذي جاء به قانون ايجار العقار ؟

كما ويرتبط بالموضوع من جهة اخرى الحالة التي تتعلق بإيجار العقار الشائع الذي للقاصر حصة شائعة فيه حيث يتنازع الامر ايضا بين الاحكام الخاصة بإدارة المال الشائع المنظمة في القانون المدني وتلك التي جاء بها قانون رعاية القاصرين فأحكام القانون المدني تعطي للشريك الذي يملك القدر الاكبر من الحصص الحق في ايجار العقار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات فهل يدخل عقد ايجاره هذا في نطاق اعمال الادارة التي تكون ملزمة للأقلية التي تخالف ام انه يصطدم بما جاء به قانون رعاية القاصرين وتحدث هذه الفرضية في حالة ايجار العقار الشائع والذي للقاصر حصة شائعة فيه نقل او مساوية لحصة الشريك البالغ فهل يحق للشريك البالغ ابرام عقد ايجار هذا العقار لمدة تزيد عن تلك المحددة في قانون رعاية القاصرين ؟ الإجابة عن هذا التساؤل وما سبقه كانت الموضوع الذي حاولنا تسليط الضوء عليه في هذا البحث من خلال الوقوف عند التنظيم القانوني للموضوع وموقف القضاء منه .

المقدمة

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى اله وصحبه ومن تبع هداه وبعد
نعرف لمقدمة بحثنا من خلال الفقرات الآتية:

أولاً: التعريف بموضوع البحث

تتظر التشريعات للقاصر بعين الاهتمام وترجح كفته على كفة الطرف الآخر في أية علاقة قانونية يكون القاصر احد اطرافها وهكذا كان ديدن المشرع العراقي الذي اصدر قانون خاص يعنى بشؤون القاصرين الاجتماعية والثقافية والمالية هو قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ والذي قضى بان لا تزيد مدة عقد ايجار العقار المملوك للقاصر عن سنة في العقارات وعن ثلاث سنوات بالنسبة للأراضي الزراعية على ان لا يمتد العقد لما بعد بلوغ القاصر سن الرشد بكل الاحوال ، وفي الوقت ذاته تتظر التشريعات لمستأجر العقار السكني بعين الاهتمام وترجح كفته على كفة مالك العقار باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة العقدية فتحل ارادة المشرع محل ارادة مالك العقار فيما يتعلق بموضوع الامتداد القانوني لعقد الايجار والذي اخذ به المشرع العراقي في قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وكان الامتداد لمدة مطلقة غير محددة ثم تم تحديده بموجب التعديل المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ باثنتي عشرة سنة تبدا من تاريخ العقد

فكان ان ثار في ذهننا التساؤل عن حكم وجود مصلحتين كلاهما تستوجب الحماية في العلاقة العقدية ذاتها وتحصل هذه الحالة اذا كان العقار المأجور مملوكا لقاصر فهل تغلب الاحكام التي جاء بها قانون رعاية القاصرين فلا يشمل عقد الايجار بالامتداد القانوني ام يغلب الحكم القانوني الذي جاء به قانون ايجار العقار ؟

كما ويرتبط بالموضوع من جهة اخرى الحالة التي تتعلق بإيجار العقار الشائع الذي للقاصر حصة شائعة فيه حيث يتنازع الامر ايضا بين الاحكام الخاصة بإدارة المال الشائع المنظمة في القانون المدني وتلك التي جاء بها قانون رعاية القاصرين فأحكام القانون المدني تعطي للشريك الذي يملك القدر الاكبر من الحصص الحق في ايجار العقار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات فهل يدخل عقد ايجاره هذا في نطاق اعمال الادارة التي تكون ملزمة للأقلية التي تخالف ام انه يصطدم بما جاء به قانون رعاية القاصرين وتحدث هذه الفرضية في حالة ايجار العقار الشائع والذي للقاصر حصة شائعة فيه نقل او مساوية لحصة الشريك البالغ فهل يحق للشريك البالغ ابرام عقد ايجار هذا العقار لمدة تزيد عن تلك المحددة في قانون رعاية القاصرين ؟ الإجابة عن هذا التساؤل وما سبقه كانت الموضوع الذي حاولنا تسليط الضوء عليه في هذا البحث من خلال الوقوف عند التنظيم القانوني للموضوع وموقف القضاء منه .

ثانياً: منهجية البحث

سوف نعتمد في بحثنا المنهجين التحليلي والتطبيقي وذلك بتحليل النصوص الواردة في القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وتلك الواردة في قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ وقانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ مع بيان موقف القضاء من كل حالة نعرضها ورأي مناقشه قدر الامكان.

ثالثاً: هيكلية البحث

المقدمة

المطلب الاول: التعريف بالقاصر وبالمكلفين بإدارة امواله

المطلب الثاني: الامتداد القانوني لعقد ايجار عقار القاصر

المطلب الثالث: ايجار العقار الذي للقاصر حصة شائعة فيه

الخاتمة

المطلب الأول

التعريف بالقاصر وبالمكلفين بإدارة أمواله

لابد من وقفة للتعريف بالقاصر و بالمكلفين بإدارة أمواله وهذا ما سوف نوضحه في هذا المطلب من خلال تقسيمه الى فئتين نخصص الاولى للتعريف بالقاصر والثانية للتعريف بالمكلفين بإدارة امواله وكالاتي:

أولا / التعريف بالقاصر.

القاصر لغة من لم يبلغ سن الرشد^١ و تنص المادة (٣) من قانون رعاية القاصرين^٢ بأنه (أولاً-يسري هذا القانون على :

أ- الصغير الذي لم يبلغ سن الرشد وهو تمام الثامنة عشرة من العمر ويعتبر من أكمل الخامسة عشرة من العمر وتزوج بإذن من المحكمة كامل الأهلية

ب-الجنين.

ج- المحجور الذي تقرر المحكمة انه ناقص الأهلية أو فاقدها.

د- الغائب والمفقود.

ثانياً- يقصد بالقاصر لإغراض هذا القانون الصغير والجنين ومن تقرر المحكمة انه ناقص الأهلية أو فاقدها والغائب والمحجور إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك .

^١ - المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ، ج ٢ ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، ص ٧٤٥.

^٢ - قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠.

وهكذا يتضح ان القاصر هو ليس كما قد يتبادر للذهن بانه الصغير فقط بل يشمل كل من الصغير والجنين ومن تقرر المحكمة انه ناقص الاهلية او عديمها من مجنون ومعتوه وسفيه وذو غفلة فضلا عن الغائب والمفقود وبالتالي فان القصر يرتبط مع الاهلية وجودا وعدما ومع كونها صحيحة ام مشوبة بأحد عوارض الاهلية ، وهكذا فان هناك من تنصب لهم المحكمة وصيا او قيما ولكن لا يدخلون في نطاق القصر ولا يشملهم قانون رعاية القاصرين بأحكامه وهم كل من صاحب العاهة المزوجة والمحكوم بعقوبة جنائية ونعتمد ضرورة تعديل المادة الثالثة من قانون رعاية القاصرين ليدخل ضمن نطاقها صاحب العاهة المزوجة ذلك ان الشخص الذي يعاني من عاهة مزدوجة كأن يكون أصم أبكم أو أعمى أصم أو أعمى أبكم يتعذر عليه التعبير عن إرادتهم^١ وتتفق الحكمة في حمايته مع الحكمة من حماية المشمولين بقانون رعاية القاصرين.

اما بالنسبة للمحكوم عليه بعقوبة جنائية كالسجن المؤبد أو المؤقت فالحكم الصادر بإدانته يستتبع بحكم القانون حرمانه من إدارة أمواله أو التصرف فيها بغير الأيضاء أو الوقف بغير إذن المحكمة^٢، فان المنطق يأبى شمولهم بالحماية القانونية التي يوفرها قانون رعاية القاصرين للمشمولين بأحكامه .

و من جهة اخرى نجد انه من الضروري مد نطاق الحماية القانونية بان ليدخل في نطاق القاصرين ايضا المريض تحت أجهزة الإنعاش الصناعي فهو ميت دماغيا وللمحافظة على خلايا جسمه من التلف يتم تركيب أجهزة إنعاش له^٣. وهذا المريض

١ - ينظر المادة (٤٠) من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

٢ - ينظر المادة (٩٧) من قانون العقوبات ١١١ لسنة ١٩٦٩.

٣ - ينظر د. عبد اللطيف هميم ، زرع ونقل الأعضاء البشرية في الشريعة الإسلامية ، بحث منشور في مجلة سلسلة المائدة الحرة ، تصدر عن بيت الحكمة ، العدد (٤٩) بغداد ١٤٢١-٢٠٠٠ ، ص ٣٢.

قد يبقى حيا ولمدة طويلة تستمر في بعض الأحيان إلى سنوات فمثل هذا لا ينبغي إغفال اعتباره من القاصرين خاصة وان مرضه والفترة التي يستطيع بها فمن المؤكد إنها ستؤدي إلى تعطيل مصالحه وإدارة أمواله ، لذلك نرى وبالقياس على أحكام الغائب^١ اعتبار المريض تحت أجهزة الإنعاش من القاصرين . لذلك نقتح تعديل نص المادة (٣/ثانيا) من قانون رعاية القاصرين وجعله كالاتي (يقصد بالقاصر لإغراض هذا القانون الصغير والمجنون ومن تقرر المحكمة انه ناقص الأهلية أو فاقدها والغائب والمفقود وذو العاهة المزوجة والمريض تحت أجهزة الإنعاش الصحي ، إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك) .

ثانيا / المكلفين بإدارة أموال القاصر:

لابد للقاصر من شخص عاقل بالغ أمين له القدرة على إدارة أموال القاصر وبشكل يضمن المحافظة عليها والنأي بها عن التبديد والإضرار بحقوق القاصر . وتختلف تسميات المكلف بإدارة أموال القاصر بحسب القاصر نفسه فإذا كان صغيرا أو جنينا كان المسؤول عن إدارة أمواله الولي وهو أبوه ثم المحكمة^٢ . فأن لم يوجد كان المكلف بالإدارة الوصي ويكون وصي الصغير من يختاره الأب لرعاية شؤون ولده الصغير أو الجنين وتسمى بالوصاية المختارة فأن لم يختار الاب وصيا عينت المحكمة وصيا على الصغير على أن تقدم الأم على غيرها فهي الأحق بوصاية الصغير فإذا لم يوجد كانت دائرة رعاية القاصرين هي الوصية على

^١ - إذ عرفت المادة (٨٥) من قانون رعاية القاصرين الغائب بأنه (الشخص الذي غادر العراق أو لم يعرف له مقام مدة تزيد على السنة دون أن تتقطع أخباره وترتب على ذلك تعطيل مصالحه أو مصالح غيره) .

^٢ - تنص المادة (٢٧) من قانون رعاية القاصرين بان (ولي الصغير أبوه ثم المحكمة) .

القاصرين بحكم وصايتها العامة حتى ينصب وصيا على الصغير من قبل المحكمة^١.

وقد اظهر التطبيق العملي في المحاكم بان تكون الوصاية لدائرة رعاية القاصرين في الأحوال التي تتعارض فيها مصلحة القاصر مع مصلحة الوصي أو أن يكون القاصر خصما مع الوصي في نزاع محله مال القاصر أو في حالات عزل الوصي .من ذلك على سبيل المثال وليس الحصر ما قضت به محكمة الأحوال الشخصية في الموصل من عزل الوصي بسبب الإهمال بواجبات الوصاية حيث جاء في حكمها بان (...بان المدعى عليها وصية على إختها القاصرين وإختلالها بواجبات الوصي وعدم رعايتها للقاصرين المذكورين حيث قامت بإهمال رعاية القاصرة (ر) وأودعتها دار رعاية البنات بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ واهملت القاصر (ع) المودع لدى دار الحنان في بغداد وعدم قيامها بزيارته والصرف عليه..... عليه ولما تقدم قرر الحكم بعزل الوصية المدعوة (خ. أ. ذ) عن وصايتها على أشقائها القاصرين (...)^٢

أما بالنسبة لبقية القصر من المحجورين كالعائبين والمجانين والمفقودين فيعين لإدارة أموالهم القيم ولم يتضمن قانون رعاية القاصرين تعريفا محدد للقيم كما لم ينظم أحكامه لكن يتحدد مفهومه باعتباره الممثل القانوني عن المحجور سواء أكان مجنونا أو سفيها أو معتوها أو مغفلا أو مفقودا أو غائبا.

^١ - إذ تنص المادة (٣٤) من قانون رعاية القاصرين بأن (الوصي هو من يختاره الأب لرعاية شؤون ولده الصغير أو الجنين ثم من تنصبه المحكمة على أن تقدم الأم على غيرها وفق مصلحة فإن لم يوجد احد منها فتكون الوصاية لدائرة رعاية القاصرين حتى تنصب المحكمة وصيا).

^٢ - حكم محكمة الأحوال الشخصية بالموصل بالعدد ٢٠٠٧/٣٥٤٧ في ٢٠٠٧/٦/٢٧، غير منشور؛ وينظر أيضا حكم محكمة الأحوال الشخصية بالموصل بالعدد ٢٠١١/٦٣٨ في ٢٠١١/٣/١٣، غير منشور؛ وكذلك قرار محكمة التمييز بالعدد ٢٣٧٣/شخصية أولى/٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٧/٧، غير منشور.

ويعرف القيم بأنه النائب عن المحجور عليه من مجنون أو غائب أو مفقود أو محكوم عليه بالسجن وتقييمه المحكمة لتمثيله والقيام على رعاية أمواله وإدارتها وفقاً لأحكام القانون.^١ وبدورها نعرفه بأنه كل من يتولى رعاية شؤون شخص ناقص الأهلية أو عديمها رغم بلوغه سن الرشد.

أما بالنسبة لواجباته وسلطاته فهي كواجبات وسلطات الولي والوصي.^٢ ويكون الوصي هو أيضاً المكلف بإدارة أموال القاصر الذي يكون سبب قصره ازدواج عاهتين فيه، حيث تنص المادة (١٠٤) من القانون المدني بأنه (إذا كان الشخص أصم أبكم أو أعمى أصم أو أعمى أبكم وتعذر عليه بسبب ذلك التعبير عن إرادته جاز للمحكمة أن تتصب عليه وصياً وتحدد تصرفات ذلك الوصي). ونرى أن هذا النص محل نقد إذ يجب أن يكون المكلف بإدارة أموال القيم وليس الوصي لأن القيم هو من يكون مسؤولاً عن فئة القاصرين البالغين سن الثامنة عشر وكان سبب قصرهم أسباب مادية أو بدنية أو قانونية .

كذلك لم يحدد قانون رعاية القاصرين أحوال عزل القيم ولكن يمكن التوصل إليها من خلال القياس على حالات عزل الوصي المنصوص عليها في المادة (٣٥) من القانون المذكور.

ويلتزم المكلف بحسب قانون رعاية القاصرين عند إدارة أموال القاصر ببذل عناية الشخص المعتاد قياساً على معيار التزام الوكيل بالأجرة على اعتبار أن كل من

١ - د. عصمت عبد المجيد بكر ، أحكام رعاية القاصرين ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ط ٣ ،

٢٠٠٧ ، ص ١٤٦ .

٢ - ينظر المواد (٤١) و (٤٢) و (٤٣) و (٤٥) و (٤٧) و (٤٨) من قانون رعاية القاصرين.

الولي والوصي والقيم وكيلًا عن القاصر وممثلًا عنه ومصدر التوكيل والتمثيل هو نص القانون حيث تنص

المادة (٤١) من قانون رعاية القاصرين على أنه (على الولي أو الوصي أو القيم المحافظة على أموال القاصر وله القيام بأعمال الإدارة المعتادة على أن يبذل في كل ذلك ما يطلب من الوكيل المأجور بذله وفقا لأحكام القانون المدني) وبالرجوع إلى المادة (٩٣٤) من القانون المدني (١- إذا كانت الوكالة بلا اجر وجب على الوكيل أن يبذل في تنفيذها العناية التي يبذلها في أعماله الخاصة ، ومع ذلك إذا كان الوكيل يعني بشؤونه الخاصة أكثر من عناية الرجل المعتاد ، فلا يطالب إلا ببذل عناية الرجل المعتاد . ٢- وان كانت باجر وجب على الوكيل أن يبذل دائما في تنفيذها عناية الرجل المعتاد).

ونعتقد أن رفع مقدار التزام الولي والوصي والقيم إلى عناية الشخص المعتاد وفقا للمادة (٤١) من قانون رعاية القاصرين محل نظر ولكن قبل ان نعجل في توجيهه سهم نقدنا لقانون رعاية القاصرين نقول هل يستحق الولي أو الوصي أو القيم الأجرة على عمله ؟ أجابت المادة (٧٠) منه على أنه : (يجوز أن يخصص لمن يقوم بإدارة أموال القاصر اجر لقاء قيامه بذلك ويعين مقداره بقرار من مجلس رعاية القاصرين على أن لا يزيد على ١٠% (عشرة من المائة) من مجموع الواردات السنوية للأموال التي يديرها) ويبدو أن هذا النص يتسق مع ما تطلبه القانون المدني من الوكيل بالأجرة أن يبذل في التزامه هذا إذا كان الولي أو الوصي أو القيم يتقاضى كل منهم أجرا على إدارة أموال القاصر وهو فرض نادر جدا . أما إذا لم يكن يتقاضى أي من هؤلاء أجرة على إدارته وهم كثرة غالبية فكل من الولي والوصي والقيم يكون مدفوعا لأسباب إنسانية ومن ثم فأبي من هؤلاء يعد متبرعا فيما

يجهد به في إدارة أموال القاصر، ومن هنا نبدأ بنقدها فإذا كان المكلف بإدارة أموال القاصر متبرعا فلماذا يشدد المشرع بشأنه ويطلب منه أن يبذل في إدارته عناية الشخص المعتاد، كما أن المشرع في قانون رعاية القاصرين قد ناقض نفسه عندما أحال الحكم بذلك إلى القانون المدني ولقد رأينا أن المادة (٩٣٤) منه لا تطلب من الوكيل المتبرع سوى عناية الشخص بأمره الخاصة أو عناية الشخص المعتاد أيهما اقل. لذلك نقترح تعديل المادة (٤١) من قانون رعاية القاصرين وجعلها بالصياغة التالية (على الولي أو الوصي أو القيم المحافظة على أموال القاصر وان يبذل في القيام بأعمال الإدارة ما يبذله الوكيل وفقا لأحكام القانون المدني) وتتهض مسؤولية الولي والوصي أو القيم لدى إهماله في إدارة هذه الأموال أو لدى امتناعه عن تسليم الأموال والمبالغ المتحصلة من إيرادات أموال القاصر إلى لجنة المحاسبة^١.

^١ - ينظر المادة (٦٨) من قانون رعاية القاصرين.

المطلب الثاني

الإمتداد القانوني لعقد إيجار عقار القاصر

في البدء لابد من الإشارة الى ان المسألة التي نحن بصدد مناقشتها لا تظهر بالنسبة لعقد الإيجار الذي يكون محله العقارات المشمولة بأحكام القانون المدني كالمحال التجارية والصناعية والعقارات السكنية المستثناة من أحكام قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ ولكنها تبدو في حالة الامتداد القانوني لعقد إيجار العقار السكني المشمول بأحكام قانون إيجار العقار النافذ .

فبموجب القانون المدني يكون لولي القاصر أو وصيه أو القيم عليه إبرام عقد الإيجار على اعتباره من عقود الإدارة وحددت المادة (١٠٥) من القانون المدني ميعادا ينتهي عقد الإيجار بانتهائه حيث نصت على انه: (١- 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 وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق وإيفاء الديون وبيع المحصولات الزراعية وبيع المنقول الذي يسرع إليه التلف والنفقة على الصغير) وزاد قانون رعاية القاصرين على ذلك وأضاف قيذا آخر إذ اشترط لصحة عقد الإيجار موافقة دائرة رعاية القاصرين عن هذا التأجير حيث ورد بالمادة (٤٣) ما نصه (لا يجوز للولي أو الوصي أو القيم مباشرة التصرفات الآتية إلا بموافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة بعد التحقق من مصلحة القاصر في ذلك خامسا - إيجار العقارات لأكثر من سنة واحدة وللأراضي الزراعية لأكثر من ثلاث سنوات على أن لا تمتد مدة الإيجار في أي من الحالتين إلى ما بعد بلوغ الصغير سن الرشد) .

فمن خلال هذه النصوص يتبين انه ليس للولي أو الوصي أو القيم إبرام عقد إيجار القاصر إلا بموافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة ولمدة لا تزيد عن سنة في العقارات بأنواعها وأجناسها المختلفة وثلاث سنوات في الأراضي الزراعية وعلى أن لا تمتد مدة التأجير وان قلت عن المدد أعلاه إلى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد، والغاية من عدم امتداد مدة عقد الإيجار مهما قلت إلى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد كي لا يقيد المكلف بإدارة أموال القاصر بعقد إيجار يمتد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد فقد يرتأى بعد بلوغه هذه السن إبرام عقد إيجار بصيغة مختلفة عن طريقة تأجير الولي أو الوصي.^١

وهذا الأمر على جانب وعلى جانب آخر فان موضوع عقد التأجير إذا كان المأجور عقاراً سكنياً فان هذا العقد وفقاً لقانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٨ يكون خاضعاً للامتداد القانوني بحسب المادة الثالثة منه^٢ علماً أن العقارات السكنية المملوكة للقاصرين لم تكن مستثناة من أحكام القانون المذكور كما فعل واستثنى عدة فئات عقارية^٣ بما يعني الأخذ بالإطلاق الوارد في هذا القانون وخضوع عقد إيجار القاصر للامتداد القانوني .

والتساؤل الذي يطرح نفسه أي من الحكمين يكون واجب التطبيق ؟ وبعبارة أخرى هل يمتد عقد الإيجار الذي يعقده الولي أو الوصي أو القيم بحكم المادة الثالثة من قانون إيجار العقار أم يكون عقد تأجير عقار القاصر نافذاً للمدة التي حددتها المادة (٤٣) من قانون رعاية القاصرين .

^١ - د. عصمت عبد المجيد بكر ، مصدر سابق، ص ٩٦.

^٢ - حيث تنص المادة الثالثة /١ بان (يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته مادام المستأجر شاغراً للعقار ومستمراً بدفع الأجرة ، طبقاً لأحكام هذا القانون مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة منه).

^٣ - ينظر نص المادة الأولى ونص الفقرة ٢ من المادة الثالثة من قانون إيجار العقار .

إن الذي نرجحه هو اعتبار عقد إيجار العقارات المملوكة للقاصرين خاضع لأحكام قانون إيجار العقار إلا أنه مستثنى من حكم الامتداد القانوني بموجب الفقرة الخامسة من المادة الثالثة والأربعين من قانون رعاية القاصرين والسبب الذي حملنا على ترجيح سريان أحكام قانون رعاية القاصرين على قانون إيجار العقار أمران :

١. تطبيق قواعد سريان القانون من حيث الزمان فيما إننا أمام تشريعين الأول هو قانون إيجار العقار النافذ في سنة ١٩٧٩ في حين أن قانون رعاية القاصرين كان نافذا لسنة ١٩٨٠ وبموجب قواعد حل تنازع القوانين من حيث الزمان فإن اللاحق منهما ينسخ بحكمه السابق ومن ثم فإن يكون الحكم لقانون رعاية القاصرين، وهذا هو الضابط العام في تحديد القانون الواجب التطبيق .

٢. استنادا إلى قاعدة أن الخاص يقيد العام وبما أن كلا من القانونين من القوانين الخاصة مع ذلك فإن قانون رعاية القاصرين هو أكثر خصوصية من النص الذي جاء به قانون إيجار العقار فما جاء قانون رعاية القاصرين خاص بفئة معينة من ملاك العقارات المستأجرة لإغراض السكنى .

بقي أن نقف عند افتراض أخير فيما لو أبرم عقد إيجار لمدة تزيد على السنة في العقارات وثلاث سنوات في الأراضي الزراعية أو أقل من ذلك ولكنه امتد لما بعد بلوغ القاصر سن الرشد فهل يكون عقد الإيجار صحيحا ابتداءً؟ وللإجابة عن هذا التساؤل ينبغي التفريق بين عقد الإيجار الذي تمتد مدته إلى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد وبين العقد الذي تزيد مدته عما حدده قانون رعاية القاصرين فبالنسبة للعقد الأخير فيفترض بان عقد الإيجار الذي تزيد مدته عما حدده القانون المذكور

أن يعتبر باطلا ابتداء ولكن وفقا لنظرية انتقاص العقد^١ فان هذا العقد يعتبر صحيحا للمدة التي حددها قانون رعاية القاصرين أما ما زاد عن ذلك فتبطل المدة وحدها ويصح بالباقي كأن يؤجر عقار القاصر السكني لمدة سنتان فان التأجير يقع صحيحا ولكن لمدة سنة واحدة ، أما الفرض الثاني وهو أن يؤجر عقار القاصر للمدة التي أجازها القانون ولكن تنتهي مدته إلى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد فمثلا يعقد إيجار عقار سكني لمدة سنة عن قاصر يبلغ من عمره سبعة عشرة سنة ونصف وقت ابتداء عقد الإيجار ، إن هذا العقد لا يكون نافذا إلا لمدة ستة أشهر أما المدة الزائدة عند بلوغه سن الرشد فما مصيرها ؟ هذا الفرض يختلف عن سابقه فعقد الإيجار هنا يكون صحيحا ابتداء ولكنه يكون موقوفا بالنسبة للمدة التي تمتد لما بعد بلوغ القاصر المؤجر سن الرشد فان أجازها نفذ العقد لغاية انتهاء مدته و إن رفض ينقض عقد الإيجار للمدة التي أعقبت بلوغه سن الرشد ، وأخيرا وفي هذا المقام نقول لا يكون للمستأجر الذي أجاز له القاصر بعد بلوغه سن الرشد إكمال مدة عقد الإيجار أن يتمسك بالامتداد القانوني في قانون إيجار العقار بزعم أن المؤجر قد بلغ سن الرشد لان العبرة بالقانون الذي ابرم عقد إيجار في ظله وهو قانون رعاية القاصرين.

أما في التطبيق القضائي ومن خلال الاطلاع على أحكام القضاء العراقي نجد أن الأحكام في الدعاوى والمنازعات المتعلقة بعقد ايجار عقار القاصر طبقت أحكام قانون إيجار العقار وأغفلت احكام قانون رعاية القاصرين الخاصة بتحديد المواعيد النهائية لنهاذ عقود الإيجار الواردة على عقار القاصر، إذ اعمل فيها حكم الامتداد

^١ - وقد نصت عليها المادة (١٣٩) من القانون المدني بأنه (إذا كان العقد في شق منه باطلا فهذا الشق وحده هو الذي يبطل ، أما الباقي من العقد فيظل صحيحا باعتباره عقدا مستقلا إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا) .

القانوني في قانون إيجار العقار بصرف النظر عن كون العقار مملوكا للقاصر أو غيره^١.

المطلب الثالث

إيجار العقار الذي للقاصر حصة شائعة فيه

من المعلوم أن تثبت إدارة المال الشائع لقرار مالكي أغلبية الحصص حيث يكون قرارهم ملزم للأقلية لكن المشكلة انه إذا لم يكن للقاصر أغلبية الحصص في المال الشائع ويحصل ذلك في فرضين فإما ان تكون حصة القاصر مساوية لحصة البالغ أو أن تكون حصة البالغ أكثر من حصة القاصر فهل تعقد الإدارة للبالغين أصحاب أغلبية الحصص على حساب مصلحة القاصر.

وللإجابة عن هذا التساؤل نعرض أولاً لموقف القانون المدني وقانون رعاية القاصرين ثم نتلوه بموقف القضاء.

أولاً/ موقف القانون المدني وقانون رعاية القاصرين.

^١ - منها حكم محكمة بداءة الموصل بالعدد ١٩٩٩/٣٤١٩ في ١٩٩٩/١٢/٣٠، غير منشور؛ حكم محكمة استئناف نينوى بالعدد ١١٨/س/ ٢٠٠٠ في ٢٠٠٠/٨/٢٠، غير منشور؛ قرار بداءة الكراة محكمة بالعدد ٢٨٧٧/م/ عقار / ٢٠٠٠ في ٢٠٠١/١/٢١، غير منشور؛ حكم محكمة بداءة الموصل بالعدد ٥٣٦٤ / ٢٠١١ في ٢٠١١/١٢/٢٨، غير منشور؛ حكم محكمة بداءة الكراة بالعدد ٢٠٠٦/٦٦٢ في ٢٠٠٦/٤/٢٧، غير منشور؛ حكم محكمة بداءة الكراة بالعدد ٢٠٠٦/١٠٠٣ في ٢٠٠٦/١٢/٢١، غير منشور؛ حكم محكمة بداءة الكراة بالعدد ٢٠٠٦/١٥٦٧ في ٢٠٠٦/٩/٢٨، غير منشور؛ حكم محكمة بداءة الكراة بالعدد ٢٠٠٦/١٣٥ في ٢٠٠٦/٥/١١، غير منشور؛ حكم محكمة بداءة الكراة بالعدد ٢٠٠٦/١٥٦٨ في ٢٠٠٦/٩/٢٨، غير منشور.

لم يرد في قانون رعاية القاصرين نص يبين حكم إدارة أموال القاصر الشائعة بينه وبين شركاء بالغين وكان الأخيرين يملكون أغلبية الحصص بما يعني أن قانون رعاية القاصرين أحال بذلك الحكم إلى القواعد العامة في القانون المدني وبالرجوع إليها نجد أن المادة (١٠٦٤) من القانون المدني تنص بأنه (١) - تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك ٢- وما يستقر عليه رأي أصحاب القدر الأكبر من الحصص في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع حتى الأقلية التي خالفت هذا الرأي فإن لم تكن ثمة أغلبية فالمحكمة بناء على طلب احد الشركاء أن تتخذ من الإجراءات ما تقتضيه الضرورة ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع وللأغلبية أيضاً أن تختار مديراً وان تحدد مدى سلطته في الإدارة) فوفقاً للنص المذكور إذا لم يتفق على طريقة لإدارة المال الشائع فيبقى من حق أصحاب أغلبية الحصص إدارة هذا المال حتى وان كان شخصاً واحداً وليس للأقلية مهما بلغ عددهم حق الاعتراض على قرارات أصحاب أغلبية مالكي الحصص الشائعة بل ولهذه الأغلبية أن تختار وكيلاً لإدارة هذا المال بدلاً من أن تديره بنفسها ولا يكون للأقلية الاعتراض على قرارات الأغلبية في إدارة المال الشائع إلا عند التعسف في استعمال حقها في إدارة المال الشائع^١ وبالنتيجة ينفذ قرار الشركاء البالغين فينفذ في حق الأقلية حتى وان كانوا من القاصرين فينفذ في مواجهتهم ما يقرره أصحاب القدر الأكبر من الحصص من طريقة معينة في إدارة المال الشائع .

^١ - د . عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ٨ ، ط ٣ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان ، ٢٠٠٠ ، ص ٨٢٧ ؛ د . غني حسون طه و أ . محمد طه البشير ، الحقوق العينية ، طبع وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، دون مكان طبع ، ١٩٨٢ م - ١٤٠٢ هـ ، ص ١٠٨ .

ولكن اذا كانت احكام القانون المدني تعطي للشريك الذي يملك القدر الاكبر من الحصص الحق في ايجار العقار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات فهل يدخل تصرف الشريك هذا في نطاق اعمال الادارة التي تكون ملزمة للأقلية التي تخالف ام انه يصطدم بما جاء به قانون رعاية القاصرين والتي لا تجيز ان تزيد مدة ايجار العقار السكني عن سنة واحدة فقط وتحدث هذه الحالة اذا كان احد الشركاء قاصر .

نعتقد ان الاجابة عن هذا التساؤل تستوجب التمييز بين ما اذا كان الشريك المؤجر ليس وليا او وصيا او قيما على القاصر وبين ما اذا كان كذلك ففي الحالة الاولى نرجح اعمال احكام الملكية الشائعة على تلك المتعلقة برعاية القاصرين وذلك لان الاحكام الواردة في قانون رعاية القاصرين ومنها تلك المتعلقة بتحديد السقف الزمني لعقود ايجار عقار القاصر انما تتناول حدود صلاحيات الولي والوصي والقيم ومن جهة اخرى فان القول بخلاف ذلك سيؤدي الى تعطيل قانون ايجار العقار وذلك لان ايجار الشريك الذي يمتلك القدر الاكبر من الحصص في العقار الشائع اذا كان ملزما لبقية الشركاء اصحاب الاقلية يعني اعمال قانون ايجار العقار على عقد الايجار الذي ابرمه هذا الشريك ولا يخفى ما في هذا القانون الاخير من تقييد لإرادة المؤجر في انهاء العقد وفي رغبة المؤجرين في ايجاد الحلول للتخلص من احكامه وبالتالي فان القول بان وجود حصة شائعة لقاصر تقتضي تقييده بوجود ان لا تزيد مدته عن سنة واحدة عملا بأحكام قانون رعاية القاصرين الامر الذي سوف يوفر المنفذ القانوني للتخلص من احكام قانون ايجار العقار المتعلقة بالامتداد القانوني لعقد الايجار مما سيدفع الملاك المؤجرين الى تملك قاصر حصة شائعة ولو كانت بسيطة بالنسبة لمجموع الحصص في العقارات المؤجرة فمهما كانت نسبتها صغيرة فإنها تكفي للوصول الى هذه النتيجة.

ثانيا /موقف القضاء .

لم تكن ثمة مشكلة في حالة تملك القاصرين لأكثرية الحصص الشائعة فقد قضت محكمة استئناف نينوى في حكم لها جاء فيه بان (القاصرين هم أصحاب القدر الأكبر من السهام وهم أصحاب الحق في إدارة المال الشائع بينهم وبين الشريك البالغ)^١.

أما الإشكال الحقيقي هو في تملك البالغين أكثرية الحصص الشائعة فهل تطبق أحكام القانون المدني في عقد الإدارة للملاك المشتاعين من البالغين رغم ما في هذه الإدارة من ضرر يحيق بالقاصرين والإشكال الآخر هو في تساوي حصة القاصر مع البالغ أي أن يكون المال مملوكا مناصفة بينهما فمن يملك حق الإدارة في هذا المال خاصة إذا علمنا انه لم تتحقق أكثرية لأي من القاصر أو البالغ وإذا علمنا أكثر أن القانون المدني بذاته لم ينص على تعيين حق الإدارة لأي من الشركاء المشتاعين قاصرين كانوا ام بالغين في حالة تساوي الحصص .

وبصدد هذين الفرضين فقد اضطرت أحكام القضاء قديما وحديثا .
فبخصوص الفرض الأول فقد قضت محكمة التمييز في قرار لها جاء فيه ((بعد التدقيق والمداولة وجد أن محكمة الاستئناف أقامت قضاءها على أن العقارين المأجورين مشتركين بين (م) الولي على المميز عليه المدعي وأخويه (ع) و(ي) ولما كان الولي المذكور هو صاحب القدر الأكبر من الحصص في العقارين المذكورين فان تصرفه بإجارتها يدخل في إدارة المال الشائع فهو ملزم لجميع الشركاء من الأقلية إذا خالفت هذا الرأي استنادا لأحكام المادة (١٠٦٤) مدني غير انه لما كان من يملك حق الإدارة لا يجوز له أن يعقد إجارة تزيد مدتها على ثلاث

^١ - حكم محكمة استئناف نينوى بالعدد ٢٧١ /س/ ٢٠١١ في ١٣ /١٠/ ٢٠١١، غير منشور.

سنوات فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول من ذلك انقضت المدة إلى ثلاث سنوات كما تقضي المادة (٧٤٢) مدني لذا يكون العقد باطلا بالنسبة للمميز عليه المدعي فيما زاد على ثلاث سنوات من تأريخ نفاذ العقد في ١٨/٦/١٩٧٢ دون أن تلاحظ محكمة الاستئناف أن قانون إدارة أموال القاصرين رقم (٤٧) لسنة ١٩٦٩^١ قد وضع أحكاما خاصة لإدارة أموال القاصرين الغرض منها حمايتها من الضياع وحيث أن الفقرة (ز/٦) من المادة الثانية والعشرين من القانون سالف الذكر قضت بان لا يجوز للأولياء والأوصياء المختارين إيجار المباني العائدة للقاصر لأكثر من سنة واحدة إلا بإذن من المحكمة المختصة وحيث أن الأحكام في قانون إدارة أموال القاصرين هي من النظام العام وتفيد الأحكام الواردة في القانون المدني بإدارة المال الشائع المواد من (١٠٦٤ - ١٠٦٩) مدني فليس للشريك (م) أن يؤثر سهام ولده المميز عليه في العقارين المأجورين مدة تزيد على سنة بدون إذن المحكمة المختصة وإن كان يملك القدر الأكبر من الحصص في العقارين المأجورين وحيث أن (م) حسب ولايته على ابنه القاصر المميز عليه قد أبرم عقد الإيجار لمدة عشر سنوات بدون إذن المحكمة المختصة لذا يكون تصرفه باطلا بالنسبة للمميز وحيث أن العقد الباطل لا ينعقد ولا يفيد الحكم أصلا كما تقضي المادة (١/١٣٨) مدني فلكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان كما أن العقد الباطل لا تلحقه الإجازة بخلاف العقد الموقوف وحيث أن محكمة البداية قضت ببطلان عقد الإيجار ملتزمة وجهة النظر التي سلف بيانها غير أن محكمة الاستئناف قضت بتأييد الحكم

^١ - وهو القانون الذي كان نافذا قبل أن يحل محله قانون رعاية القاصرين رقم (٧٨) لسنة ١٩٨٠ النافذ حاليا إذ كان فيه نص مماثل لنص الفقرة الخامسة من المادة (٤٣) والتي لا تجيز للولي والوصي والقيم إيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن السنة في العقارات إلا أن قانون إدارة أموال القاصرين كان يشترط موافقة المحكمة على تصرف الولي والوصي المختار والتي حل محلها موافقة مديرية رعاية القاصرين في القانون الحالي .

البدائي استنادا للأسباب الأخرى التي سبقت الإشارة إليها لذا يكون الحكم الاستثنائي المميز موافقا للقانون من حيث النتيجة ورد الاعتراضات التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٨/١٠/١٩٧٩^١.

والملاحظ على القرار التمييزي انه اعلم قانون ادارة اموال القاصرين (وهو القانون الذي حل محله قانون رعاية القاصرين النافذ) وأهمل تطبيق القواعد العامة في القانون المدني المتعلقة بإدارة المال الشائع من قبل مالكي أغلبية الحصص وهو منحى وان كنا نؤيده حماية لأموال القاصرين لكننا نفضل تعزيزه بالسند القانوني في قانون رعاية القاصرين بإيراد نص فيه خاص بإيجار العقار الشائع الذي للقاصر حصة شائعة فيه يقضي بإعمال قرار مالكي أغلبية الحصص في ايجار العقار الشائع وان كانوا من البالغين في حالة كون الشريك البالغ صاحب القدر الأكبر من الحصص ليس وليا أو وصيا أو قيما على القاصر مع ما يقتضيه هذا الامر من وجوب شمول عقد الايجار بأحكام القانون المدني وقانون ايجار العقار والنص من جهة اخرى على اعمال احكام قانون رعاية القاصرين على العقار الذي للقاصر حصة شائعة فيه والذي يؤجره الشريك البالغ اذا كان وليا او وصيا او قيما ومهما كانت حصة القاصر فيه وذلك لان الأحكام الواردة في قانون رعاية القاصرين ومنها تلك المتعلقة بتحديد السقف الزمني لعقود إيجار عقار القاصر إنما تتناول حدود صلاحيات الولي والوصي والقيم كما سبق وبيننا.

أما بخصوص الفرض الثاني وهو تساوي حصة القاصر مع شريك بالغ ليس وليا ولا وصيا ولا قيما فليس هنالك من نص يقرر حقا بالإدارة لشريك دون آخر في الملكية

^١ - قرار محكمة التمييز بالعدد ٣٦٨/مدنية أولى/١٩٧٩ في ٨/١٠/١٩٧٩، منشور في مجلة الوقائع العدلية، العدد ١٣، السنة الثانية، آذار، ١٩٨٠، ص ١٣٥-١٣٧.

الشائعة ونعتقد ضرورة تغليب مصلحة القاصر في هذه الحالة كونه الطرف الضعيف وهو بالتالي الاولي بالرعاية والحماية .

هذا ويلاحظ ان للقضاء موقف من هذا الفرض ففي واقعة لعقار مملوك مناصفة بين شريكان احدهما بالغ وآخر قاصر وبسبب قيام الشريك البالغ بتأجير العقار فقد اعترضت دائرة رعاية القاصرين على هذا التأجير على اعتبار أن عقد الإيجار لم يكن بموافقة منها وإذنها وأقامت الدعوى على المستأجر طالبة فيها منع معارضته واعتباره غاصبا لحصة القاصر ، فقضت محكمة بداءة الموصل برد الدعوى معللة حكمها بان (المدعى عليه يشغل الدار بصفة مستأجر من الشريك وانه يقوم بتسديد بدلات الإيجار... ولم يتحقق سبب قانوني لطلب التخلية)^١ ، وقد صدقت محكمة استئناف نينوى هذا الحكم إذ جاء فيه (إن المحجورة لا تملك الحصة الأكبر حيث أنها تملك نصف العقار الدار موضوع الدعوى... ولثبوت كون المستأنف عليه يشغل الدار بصفة مستأجر من الشريك المذكور الذي يملك نصف الدار والذي لا يمكن تجزئته...)^٢ .

لكن محكمة التمييز نقضت حكم محكمة الاستئناف وجاء في قرارها (...إن الشريك المذكور قد تصرف بمنفعة كامل العقار عند تأجيره للمدعى عليه دون موافقة مديرية رعاية القاصرين فيكون تصرفه هذا غير نافذ بحق المحجور ويعد غاصبا لحصتها وبما أن كلا من المحجورة وشريكها لا يملك أغلبية السهام فلا يملك أيا منهما حق الإدارة وبالتالي فان إقامة مديرية رعاية القاصرين لدعوى منع المعارضة بخصوص حصة المحجورة لها سند من القانون باعتبار أن المميز عليه غاصب للحصة

^١ - حكم محكمة بداءة الموصل بالعدد ٢٠١٠/٥٣٢٠ في ٢٠١٠/٧/١١ في ٢٠١٠/٧/١١ ، غير منشور .

^٢ - حكم محكمة استئناف نينوى بالعدد ٢٠٠٩/٢/س/ ٢٠١٠ في ٢٠١٠/٧/٢٨ ، غير منشور .

المشار إليها إلا أن الحكم يصدر بمنع المعارضة دون تسليم العقار لان المدعى عليه يشغل سهام المؤجر بصفة مشروعة باعتباره مستأجراً....^١ .

ويلاحظ على قرار محكمة التمييز ما يلي :

١- إن محكمة التمييز لم تفلح في ترجيح حق شريك على آخر في إدارة المال

الشائع لا بل هي رجحت حق الشريك البالغ في إدارة المال الشائع على

حق الشريك القاصر وان لم تصرح بذلك عندما قضت بصحة ونفاذ عقد

الإيجار الذي أبرمه الشريك البالغ .

٢- إننا نرى أن حصة الشريك القاصر هي الأولى بالترجيح وبان تمتلك حق

الإدارة وكان على محكمة التمييز وهي في سبيل ذلك أن تتبع احد الطريقتين

.

أ- أن تأخذ بعين الاعتبار الرعاية التي أولاها المشرع للقاصر في قانون رعاية

القاصرين بدلا من اللجوء إلى القواعد العامة ومعاملة القاصر معاملة

البالغين.

ب- أو أن تقضي بعدم نفاذ العقد في مواجهة الشريك القاصر وتحكم بنقضه

طالما أنها لم ترجح حق الإدارة لأي من الشركاء.

ج- إن محكمة التمييز ناقضت نفسها في المواضيع الآتية من القرار.

١- إنها اعتبرت المستأجر غاصبا وبما أن العقار غير قابل للتجزئة فكان والحال

هذه عند قضائها بمنع المعارضة أن تلزمه بالتسليم لا أن تعتبره شاغل للعقار بشكل

مشروع .

^١ - قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٣٣١٠ / الهيئة الاستئنافية / العقار / ٢٠١٠ / في ٢١ / ٢٠١٠ / ٩ ، غير منشور.

٢- إنها بعد أن أحسنت قضائها بعدم نفاذ تصرف الشريك في حق القاصر واعتبار المستأجر غاصبا لحصة القاصر ناقضت نفسها عندما اشترطت منع المعارضة بعدم التسليم لأن الغاصب ملزم برد المغصوب والرد لا يكون إلا بالتسليم .

الخاتمة

في ختام بحثنا نورد اهم ما توصلنا اليه من نتائج وتوصيات وهي كالآتي.

اولا: النتائج

- ١- يجدر بالمشرع اعتبار صاحب العاهة المزدوجة والمريض تحت أجهزة الإنعاش ضمن طائفة القاصرين حيث يعجز كل منهما عن إدارة أمواله ومصالحه ومن ثم فان الحكمة التي وفر من اجلها الحماية للقاصرين تتحقق بهما حالهما حال أي قاصر آخر .
- ٢- لم يتضمن قانون رعاية القاصرين النص على تعريف القيم ولا شروط توليه للقيمومة أو أحوال عزله .
- ٣- تشمل أعمال الإدارة عقود حفظ وصيانة أموال القاصر للمحافظة عليها وديمومة أعيانها من التلف والضياع وعقود إدارة بذاتها كتأجير عقار القاصر واستثمار أمواله المودعة .
- ٤- يتنازع عقد إيجار عقار القاصر السكني مشكلة الامتداد القانوني لعقد الإيجار وفقا لقانون إيجار العقار وبين حضر المشرع في قانون رعاية القاصرين من نفاذه لأكثر من سنة .
- ٥- لم ينص المشرع العراقي على حكم ادارة المال الشائع الذي يكون للقاصر حصة شائعة فيه كما لم ينص بالأساس على حكم ادارة المال الشائع في حالة تساوي حصص الشركاء .
- ٦- ينص قانون رعاية القاصرين على استثمار أموال القاصرين لكن واقع استثمار أموال القاصرين يشير إلى تراخي وإهمال من جانب مديريات رعاية القاصرين بما أدى بقاء هذه الأموال وخاصة الودائع

النقدية إلى التغير في القيمة الاقتصادية لهذه النقود وفوت على
المشرع الغاية من تشريع قانون رعاية القاصرين.

ثانياً: التوصيات:

وختاماً فإننا نضع بين يدي المشرع والقضاء العراقي التوصيات الآتية :

١- تعديل نص الفقرة (ثانياً) وجعلها كالتالي (يقصد بالقاصر لإغراض هذا القانون الصغير والمجنون ومن تقرر المحكمة انه ناقص الأهلية أو فاقدتها والغائب والمفقود والمريض تحت أجهزة الإنعاش الصحي ، إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك).

٢- أن يضع المشرع فرعاً ثالثاً ضمن الفصل الأول من الباب الرابع من قانون رعاية القاصرين ويخصه للقيومة يوضح فيه تعريف القيم وشروط توليه للقيومة وأحوال عزله أسوة بالولاية والوصاية ونقترح تعريف القيم بأنه كل من يتولى رعاية شؤون شخص ناقص الأهلية أو عديمها رغم بلوغه سن الرشد .

٣- تعديل نص المادة (٤١) من قانون رعاية القاصرين لتكون كالتالي (على الولي أو الوصي أو القيم المحافظة على أموال القاصر وان يبذل في القيام بأعمال الإدارة ما يبذله الوكيل وفقاً لأحكام القانون المدني) والنص المقترح جاء مطلقاً فإذا كانت إدارة الولي أو الوصي أو القيم بلا اجر كان ملزماً ببذل أما عناية الشخص في أموره الخاصة أو عناية الشخص المعتاد أما إذا كانت إدارته لقاء اجر كان ملزماً بان يبذل في إدارته عناية الشخص المعتاد.

٤-دعوة المشرع إلى النص صراحة في قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ على استثناء عقار القاصر من أحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار مع التقيد بنص الفقرة الخامسة من المادة (٤٣) من قانون رعاية القاصرين .

٥-ان يميز القضاء العراقي في حالة ايجار العقار من قبل الشريك صاحب القدر الاكبر من الحصص والذي للقاصر حصة شائعة فيه بين ما اذا كان الشريك المؤجر وليا او وصيا او قيما على القاصر من عدمه فاذا كان كذلك غلب احكام قانون رعاية القاصرين وان لم يكن كذلك غلب احكام ادارة المال الشائع.

٦-نقترح تعديل المادة (٤١) من قانون رعاية القاصرين بإعطاء حق إدارة المال الشائع للقاصر إن تساوت حصته مع حصة الشريك البالغ الاجنبي (ليس وليا ولا وصيا ولا قيما)

فيرجح حق الأول بواسطة دائرة رعاية القاصرين ، أما إن كانت حصة القاصر اقل من حصة البالغ فلا مفر من القول بحق الأغلبية في الإدارة مع الاحتفاظ لدائرة رعاية القاصرين وللمكلف بالإدارة بحق الاعتراض وعدم نفاذ قرار الأكثرية متى كان في نفاذه إلحاق الضرر بالقاصر .

المصادر

اولا-الكتب والمراجع القانونية :

- ١-المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ، ج ٢ ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت.
- ٢- د . عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج٨، ط٣، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان ، ٢٠٠٠
- ٣-د.عبد اللطيف هميم ، زرع ونقل الأعضاء البشرية في الشريعة الإسلامية، بحث منشور في مجلة سلسلة المائدة الحرة ، تصدر عن بيت الحكمة ، العدد(٤٩) بغداد ١٤٢١ - ٢٠٠٠
- ٤-د. عصمت عبد المجيد بكر ، أحكام رعاية القاصرين ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ط٣ ، ٢٠٠٧،
- ٥- د. غني حسون طه و أ . محمد طه البشير ، الحقوق العينية ، طبع وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، دون مكان طبع ، ١٩٨٢م - ١٤٠٢.

ثانيا: التشريعات

- ١- القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
- ٢- قانون العقوبات رقم(١١١) ١٩٦٩.
- ٣- قانون رعاية القاصرين رقم (٧٨) لسنة ١٩٨٠.
- ٤- قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩.

ثالثا: القرارات القضائية:

- ١- حكم محكمة بداءة الموصل بالعدد ٣٤١٩/١٩٩٩ في ٣٠/١٢/١٩٩٩، غير منشور .
- ٢- حكم محكمة استئناف نينوى بالعدد ١١٨/س/ ٢٠٠٠ في ٢٠/٨/٢٠٠٠، غير منشور.

- ٣- قرار محكمة بداءة الكرادة بالعدد ٢٨٧٧/م١ عقار / ٢٠٠٠ في ٢١/١/٢٠٠١، غير منشور .
- ٤- حكم محكمة بداءة الموصل بالعدد ٥٣٦٤ / ٢٠١١ في ٢٨/١٢/٢٠١١، غير منشور .
- ٥- حكم محكمة بداءة الكرادة بالعدد ٦٦٢/٢٠٠٦ في ٢٧/٤/٢٠٠٦ ، غير منشور .
- ٦- حكم محكمة بداءة الكرادة بالعدد ١٠٠٣/٢٠٠٦ في ٢١ / ١٢ / ٢٠٠٦ ، غير منشور .
- ٧- حكم محكمة بداءة الكرادة بالعدد ١٥٦٧/٢٠٠٦ في ٢٨/٩/٢٠٠٦ غير منشور .
- ٨- حكم محكمة بداءة الكرادة بالعدد ١٣٥/٢٠٠٦ في ١١/٥/٢٠٠٦ ، غير منشور .
- ٩- حكم محكمة بداءة الكرادة بالعدد ١٥٦٨/٢٠٠٦ في ٢٨/٩/٢٠٠٦ ، غير منشور .
- ١٠- حكم محكمة استئناف نينوى بالعدد ٢٧١ /س/ ٢٠١١ في ١٣ / ١٠ / ٢٠١١، غير منشور .
- ١١- قرار محكمة التمييز بالعدد ٣٦٨/مدنية أولى / ١٩٧٩ في ٨/١٠/١٩٧٩، منشور في مجلة الوقائع العدلية ، العدد ١٣ ، السنة الثانية ، آذار ، ١٩٨٠ .
- ١٢- حكم محكمة الأحوال الشخصية بالموصل بالعدد ٣٥٤٧/٢٠٠٧ في ٢٧/٦/٢٠٠٧، غير منشور .

- ١٣- قرار محكمة التمييز بالعدد ٢٣٧٣/شخصية أولى /٢٠٠٩ في ٧/٧/٢٠٠٩،
غير منشور
- ١٤- حكم محكمة بداءة الموصل بالعدد ٥٣٢٠/٢٠١٠ في ٧/١١/٢٠١٠ في
٧/١١/٢٠١٠، غير منشور
- ١٥- حكم محكمة استئناف نينوى بالعدد ٢٠٩/س/ ٢٠١٠ في ٧/٢٨/
٢٠١٠، غير منشور .
- ١٦- قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٣٣١٠ / الهيئة الاستئنافية / العقار
٢٠١٠/ في ٢١ /٩ /٢٠١٠، غير منشور .
- ١٧- حكم محكمة الأحوال الشخصية بالموصل بالعدد ٦٣٨/٢٠١١ في
١٣/٣/٢٠١١، غير منشور .

Abstract

Consider legislation for a minor into attention and likely be worth at outweigh the other party in any legal relationship will be a minor one of its edges , and so was the attitude of the Iraqi legislature , which passed a special law means the affairs of minors, social, cultural and financial is the law of the care of minors No. 78 of 1980, which ruled that no more than a decade Rent property owned by the minor for years in real estate and three years for agricultural land that does not extend the contract beyond the reach of the minor age of majority in all cases , and at the same time consider legislation to tenant residential property into attention and likely fetch on the tip landlord as the weaker party in the contractual relationship will be resolved the will of the legislature replaced the will of the owner of the property in relation to the subject of the legal extension of the lease , which took its Iraqi legislator in law rent property No. 87 in 1979 and was the extension for a period of absolute non-specific , and is specified under amendment No. 56 of 2000, twelve years from the date of the contract So it was that erupted in mind wonder about the judgment the existence of Msalehtin both require protection in the contractual relationship itself and get this case if the property hack owned by a minor does overcome the verdicts came out Welfare Act minors do not include the lease extension legal or predominantly legal provision which was brought by the Law of Rent property

It also is linked to the subject of the other hand, the situation relating to the rental property is common that a minor share common as it was fighting it also among the provisions for managing money is common organization in civil law and those

brought by the Law for the Welfare of Minors The provisions of the Civil Code gives the partner who owns the bulk of the quota right to rent the property for a period not exceeding three years, Will enters contract lease this in the scope of work of the administration, which shall be binding on the minority that violates or is it collides with what he brought Welfare Act minors spoke of this hypothesis in the case of rent property is common and that the minor share common where less than or equal to the share Is the partner 's right to enter into a contract partner of rent this property for a period exceeding those specified in the law take care of minors ? The answer to this question and its predecessors have been a topic that we tried to highlight it in this research through a stand at the legal .regulation of the subject and the attitude of eliminating it