

**إيجار مال الوقف في القانون العراقي -دراسة تحليلية- (\*)**

Endowment fund lease in Iraqi law

An analytical study

**ثيام نجم الدين كريم****كلية القانون/ جامعة صلاح الدين- أربيل**

Payam Najmaddin Kareem

College of Law/ University of Salahaddin - Erbil

Correspondence:

Payam Najmaddin Kareem

E-mail: [Payam.kareem@su.edu.krd](mailto:Payam.kareem@su.edu.krd)

Available online: 1/12/2023

**ألمستخلص**

تتعدد التشريعات في شأن تنظيم مال الوقف بصورة عامة وإجارة الوقف بصورة خاصة، إذ أن الأحكام المنظمة لعقد إيجار مال الوقف متبعثرة في قوانين وأنظمة وتعليمات عدة. ومع تعدد التشريعات المنظمة لذلك المجال فإن القواعد التي تطبق على إيجار مال الوقف تتعدد وتختلف باختلاف نوع مال الوقف.

وتختلف أحكام التشريعات التي تنظم أحكام مال الوقف في عموم العراق عن تلك النافذة في إقليم كردستان، وذلك بالنظر إلى أن بعض التشريعات العراقية لم يتم إنفاذها في الإقليم، فضلاً عن اختلاف جهة الإشراف على مال الوقف، إذ لا وجود لوزارة الأوقاف في العراق، وحلت الدواوين محلها. وفي المقابل، توجد وزارة الأوقاف والشؤون الدينية في إقليم كردستان - العراق.

(\*) أستلم البحث في ٢٠٢٣/١/٢١ \*\*\* قبل للنشر في ٢٠٢٣/٣/٨.

(\*) received 21/1/2023 \*Revised 27/2/2023\* accepted 8/3/2023.

Doi: 10.33899/arlj.2023.137912.1237

© Authors, 2023, College of Law, University of Mosul This is an open access article under the CC BY 4.0 license

(<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>).

ومن أهم استنتاجات هذه الدراسة أنه لبيان التكييف القانوني لمال الوقف يستلزم التمييز بين أنواع الوقف. فالوقف الخيري يكون لازماً ولا يمكن الرجوع فيه، وهو إسقاط للملك. ولكن لا يمكن تعميم ذلك على كل أنواع الوقف الموجودة في القانون العراقي، وذلك في ضوء صراحة ما جاء في مرسوم قانون جواز تصفية الوقف الذري الذي يتيح لأي أحد من المرتزقة المستحقين أو لأحد ورثته المستحقين طلب تصفية الوقف الذري أو المشترك، وسواء كان قد تم إنشاؤه قبل نفاذ المرسوم أم بعده. ومن ثم فإن الوقف الذري غير لازم ويمكن الرجوع فيه. ولا يمكن القول أنه إسقاط للملك. كما أن الوقف المشترك يتمتع بطبيعة مزدوجة، فيعد غير لازم بالنسبة لما تم وقفه على الذرية، بالنظر إلى إمكان تصفيته، ويعد لازماً بالنسبة للحصة العائدة للجهة الخيرية. وقد قدمت الدراسة بعض المقترحات في سياق ذات صلة بموضوعها.

**الكلمات المفتاحية:** مال الوقف، إيجار مال الوقف، الوقف الذري، الوقف الخيري.

## Abstract

There are many legislations regarding the regulation of endowment funds in general and the endowment lease in particular. As the provisions regulating the lease of endowment money is scattered in several laws and regulations. With the multiplicity of legislations regulating this field, the rules that apply to leasing endowment funds are numerous and vary according to the type of endowment money.

The provisions of the legislation regulating the provisions of the endowment funds in Iraq differ from those in effect in the Kurdistan Region. Thus, given that some Iraqi legislations have not been enforced in the region, in addition to the difference in the authority supervising the endowment funds, as there is no Ministry of Endowments in Iraq, and the bureaus have been dissolved to replace it. On the other hand, there is the Ministry of Endowments and Religious Affairs in the Kurdistan Region-Iraq.

One of the most important conclusions of this study is that it is necessary to distinguish between the types of endowment in order to clarify the legal adaptation of endowment funds. The charitable endowment is irreversible, and it is an overthrow of the property. However, this cannot be generalized to all types of endowments that exist in the Iraqi Law. In light of the explicitness of what was stated in the decree law permissibility of liquidating the offspring endowment, which allows any eligible mercenary or one of his eligible heirs to request the liquidation of the offspring or joint endowment, whether it has been established before or after the decree goes into effect. Hence, the offspring endowment is reversible, and cannot be said that it is an overthrow of the property. The joint endowment also has a dual nature, as it is considered reversible with regard to what was endowed on the offspring, given the possibility of its liquidation, and it is irreversible with regard to the share belonging to the charitable body. The study presented some suggestions in a relevant context to the subject of the study.

**Key Words:** Endowment Fund, Endowment Fund Lease, Charitable Endowment, Offspring endowment.

## إلقدمة

### أولاً: أهمية الدراسة

تتمثل أهمية هذه الدراسة في تعدد التشريعات في شأن تنظيم مال الوقف بصورة عامة وإجارة الوقف بصورة خاصة، إذ أن الأحكام المنظمة لعقد إيجار مال الوقف متبعثرة في قوانين وأنظمة وتعليمات عدة. ويلاحظ في بعض الأحيان وجود بعض التعارض بين نصوص تلك التشريعات في أمور هامة. ومع تعدد التشريعات المنظمة لذلك المجال فإن القواعد التي تطبق على إيجار مال الوقف تتعدد وتختلف باختلاف نوع مال الوقف.

### ثانياً: أسباب اختيار موضوع الدراسة

من أسباب اختيار موضوع هذه الدراسة عدم وضوح القواعد التي تنطبق على إيجار مال الوقف بسبب عدم وجود تنظيم محدد خاص به لا في القانون المدني العراقي ولا

في التشريعات الأخرى التي تنظم أحكام مال الوقف. فالأحكام التي تنظم إيجار الوقف تتضمنها قوانين وأنظمة وتعليمات عدة.

والجدير بالذكر، أن أحكام التشريعات التي تنظم أحكام مال الوقف في عموم العراق تختلف عن تلك النافذة في إقليم كردستان، وذلك بالنظر إلى أن بعض التشريعات العراقية لم يتم إنفاذها في الإقليم، فضلاً عن اختلاف جهة الإشراف على مال الوقف، إذ لا وجود لوزارة الأوقاف في العراق، وحلت الدواوين محلها، مع بقاء وزارة الأوقاف والشؤون الدينية في إقليم كردستان - العراق.

### ثالثاً: مشكلة الدراسة

تتمثل مشكلة هذه الدراسة في عدة أمور، منها ما يتعلق بالجهة التي لها تأجير مال الوقف في العراق من جهة وإقليم كردستان من جهة أخرى، ومنها ما يتعلق بتعارض بعض نصوص التشريعات المنظمة لأحكام مال الوقف مع بعضها. ومن ضمن مشكلات هذه الدراسة أيضاً، اختلاف التشريعات التي يخضع لها إيجار الوقف باختلاف أنواعه. فضلاً عن عدم وضوح الموقف القانوني من تكييف القانوني لمال الوقف باختلاف نوعه. بالإضافة إلى مسائل أخرى متعلقة بكيفية إبرام إيجار مال الوقف وتحديد التزامات أطراف العقد وكيفية انتهائه، وكذلك إمكانية تأجير مال الوقف من الباطن أو التنازل عن إيجاره، ومدى إمكانية تمسك أطراف عقد إيجار مال الوقف بالعدر الطارئ ونظرية الظروف الطارئة.

### رابعاً: نطاق الدراسة

يتمثل نطاق الدراسة في بيان ما يتعلق بإيجار مال الوقف في ضوء أحكام القانون العراقي، ابتداءً بتعريفه وبيان تكييفه القانوني ومروراً بعرض أركانه وانتهاءً بآثاره وانقضائه.

وبناءً عليه، يخرج من نطاق الدراسة التطرق إلى بيان موقف الفقه الإسلامي من تأجير مال الوقف، عدا بعض الإشارات إلى تعريف مال الوقف وتكييفه، وذلك بالنظر إلى كونه مجالاً واسعاً خصباً أسهب في دراسته مختصو الفقه الإسلامي، ولا يضيف تناولنا له أي جديد يذكر.

### خامساً: منهجية الدراسة

سيتم الاعتماد في دراسة موضوع إيجار مال الوقف على المنهج التحليلي، وذلك من خلال تحليل النصوص المتعلقة بإيجار مال الوقف في القوانين والأنظمة والتعليمات،

وتحديداً في كل من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل وقانون إدارة الأوقاف رقم (٦٤) لسنة ١٩٦٦، وقانون هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف رقم (١٨) لسنة ١٩٩٣ المعدل، وقانون ديوان الوقف السني رقم (٥٦) لسنة ٢٠١٢، وقانون ديوان الوقف الشيعي رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٢، وقانون ديوان أوقاف الديانات المسيحية والأيزيدية والصابئة المندائية رقم (٥٨) لسنة ٢٠١٢، ومرسوم جواز تصفية الوقف الذري رقم (١) لسنة ١٩٥٥ المعدل، ونظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف رقم (٤٥) لسنة ١٩٦٩ المعدل، ونظام المتولين رقم (٤٦) لسنة ١٩٧٠ (متولي الوقف)، وتعليمات حول استبدال الموقوفات رقم (١) لسنة ١٩٧٠، وتعليمات استبدال العرصات الوقفية المؤجرة بالإجارة الطويلة لسنة ١٩٧٢. كما سيتم بيان موقف المشرع في إقليم كردستان في كل ما يختلف فيه مع المشرع العراقي من خلال تحليل نصوص قانون وزارة الأوقاف والشؤون الدينية لإقليم كردستان -العراق رقم (١١) لسنة ٢٠٠٧.

#### سادساً: خطة الدراسة

سيتم تقسيم هذه الدراسة إلى مطلب تمهيدي ومبحثين، إذ سندرس في المطلب التمهيدي التعريف بمال الوقف وتكييفه القانوني، بينما نخصص المبحث الأول لبيان أركان إيجار مال الوقف، وذلك من خلال تقسيمه إلى مطلبين، نبين في المطلب الأول طرفاً إيجار مال الوقف، بينما نبحث في المطلب الثاني الأجرة والمدة في إيجار مال الوقف. أما المبحث الثاني فسيخصص لبيان آثار إيجار مال الوقف وانقضائه، وذلك من خلال تقسيمه إلى مطلبين. نخصص المطلب الأول لبحث آثار إيجار مال الوقف، بينما نخصص المطلب الثاني لدراسة إيجار مال الوقف من الباطن والتنازل عن إيجاره، كما سنتطرق لبيان انقضاء إيجار مال الوقف. ونختم الدراسة بعرض أهم استنتاجاتها ومقترحاتها.

### مطلب تمهيدي

#### التعريف بمال الوقف وتكييفه القانوني

إن التشريعات المنظمة لأحكام مال الوقف تهدف إلى استثمار أموال الأوقاف بما يضمن الحفاظ عليها وتنميتها<sup>(١)</sup>. ويعد إيجار مال الوقف أحد طرق استثماره. وقبل

(١) جاء في الفقرة (ثالثاً) من المادة (٢) من قانون ديوان الوقف السني رقم (٥٦) لسنة ٢٠١٢، المنشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية) العدد (٤٢٥٤) الصادر في =

الدخول في بيان كيفية إبرام عقد إيجار مال الوقف وأركانه وآثاره وانقضائه، نبحث في هذا المطلب التمهيدي تعريف مال الوقف وأنواعه وتكييفه القانوني، وذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، إذ ندرس في الفرع الأول تعريف مال الوقف وأنواعه، بينما نخصص المطلب الثاني لبيان التكييف القانوني لمال الوقف.

## الفرع الأول

### تعريف مال الوقف وأنواعه

سنتطرق في هذا الفرع إلى بيان تعريف مال الوقف وأنواعه، وكذلك سنتولى بيان أنواع مال الوقف.

#### أولاً: تعريف مال الوقف

الوقف لغةً بفتح الواو وسكون القاف، مصدر وقف الشيء وأوقفه، بمعنى حبسه وأحبسه. وتجمع على أوقاف ووقف<sup>(١)</sup>. وهو مصدر وقفت أقف: حبست، ومنه الموقوف لحبس الناس فيه للحساب، ويقال: وقف الأرض أو الدار: حبسها في سبيل الله وهي موقوفة

١٥/١٠/٢٠١٢ في سياق تعداد أهداف الوقف السني: ((استثمار أموال الأوقاف في الأوجه الشرعية بما يضمن الحفاظ عليها وتنميتها)). وتقابلها الفقرة (ثانياً) من المادة (٢) من قانون ديوان الوقف الشيعي رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٢، والمنشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية) في نفس العدد. كما تقابلها الفقرة (٧) من المادة (٥) من نظام المتولين رقم (٤٦) لسنة ١٩٧٠ (متولي الوقف)، والمنشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (١٩١٩) الصادر في ١٣/٠٩/١٩٧٠.

(١) ابن منظور، لسان العرب (دار المعارف- القاهرة | بدون سنة النشر) ص ٣٥٩-٣٦٠.

ووقف<sup>(١)</sup>. ويطلق المصدر (الوقف) على اسم المفعول (الشيء الموقوف)، فيقال هذا المال وقف، أي موقوف<sup>(٢)</sup>.

أما الوقف اصطلاحاً، فقد قدمت تعاريف كثيرة له وذلك بالاستناد إلى من تؤول إليه ملكية العين الموقوفة بعد وقفه في ما إذا كانت الملكية تسقط عن المالك أم تبقى له رقبة الموقوف بعد وقفه.

فيعرف البعض الوقف بأنه حبس العين عن تملكها لأحد من العباد والتصرف بالمنفعة على الفقراء، ولو في جملة أو على وجه من وجوه البر<sup>(٣)</sup>. والعين أما أن تكون داراً أو بسناً أو نقداً<sup>(٤)</sup>. وهناك من عرفه بأنه تحبيس للأصل وتسبيل للمنفعة<sup>(٥)</sup>. في حين

(١) محمد أمين بن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، الجزء السادس، الطبعة الثانية (دار الكتب العلمية، بيروت | ٢٠٠٣) ص ٥١٨. مشار إليه عند: محمد رافع يونس محمد | أركان الوقف وشروطه، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقوانين العربية؛ | (٢٠٠٩) | المجلد (١١)، العدد (٤٠) | مجلة الرافدين للحقوق، جامعة الموصل، | ص ١٢٩.

(٢) د. أحمد علي الخطيب، الوقف والوصايا ضربان من صدقة التطوع في الشريعة الإسلامية مع بيان الأحكام القانونية التي نظمتها، الطبعة الأولى (مطبعة جامعة بغداد، بغداد | ١٩٧٨) ص ٤٣.

(٣) د. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار (منشأة المعارف، الإسكندرية | ٢٠٠٤) ص ٤٣٦.

(٤) بحث متاح على العنوان الإلكتروني الآتي:

<https://www.awqaf.org.kw/ar/pages/waqfdefinitionandtypes.aspx>

(Last visited 06.06.2022).

(٥) ابن قدامة، الإمام موفق الدين أبي محمد عبد الله بن محمد بن قدامة المقدسي، | ٢٠٠٤|. مشار إليه عند: فدوى أرشيد علي العلاوين، الوقف الذري وتطبيقاته المعاصرة (أطروحة دكتوراه، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، قسم الفقه وأصوله، عمان - الأردن | ٢٠١١) ص ١٣.

هناك من يعرفه بأنه حبس العين على حكم ملك الله والتصرف بالمنفعة على الفقراء جملة أو على وجه يعود نفعه إلى العباد<sup>(١)</sup>.

ولم يعرف المشرع العراقي مال الوقف وإنما قام بتقسيم الوقف في المادة (٦) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل<sup>(٢)</sup> والتي جاء فيها أنه ((العقارات الموقوفة: تقسم إلى قسمين:

أ- الأوقاف الصحيحة هي التي كانت مملوكة ثم أوقفت إلى جهة من الجهات بمسوغات شرعية.

ب- الأوقاف غير الصحيحة هي ما كانت رقبته أميرية وحقوق التصرف فيها أو رسومها أو أعشارها أو جميعها موقوفة تخصيصاً لجهة من الجهات)).

وقد عرف الفقه القانوني الوقف بأنه حبس العين المملوكة على حكم ملك الله، والتصرف بمنفعتيها إلى المستحقين على وفق شروط الواقف<sup>(٣)</sup>. وهناك من يعرفه<sup>(٤)</sup> بأنه حبس العين المملوكة على وجه اللزوم والتأبيد، ومنع التصرف فيها، وتمليك منفعتها إلى الجهة الموقوف عليها على وفق شرط الواقف، على أن تكون جهة بر ولو مآلاً.

يبدو لنا تعريف الوقف بأنه حبس المال على أنه ملك الله تعالى والتصديق بمنفعته، يتمثل في الوقف الخيري فحسب، ولا يشمل كل أنواع الوقف. إذ لا يصح القول ذاته بالنسبة للوقف الذري، طالما يمكن للواقف أو الموقوف عليهم طلب تصفية الوقف بموجب مرسوم جواز تصفية الوقف الذري رقم (١) لسنة ١٩٥٥<sup>(٥)</sup>. ففي الوقف الذري لا

(١) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري (مطبعة الإرشاد- بغداد | ١٩٧٣) ص ١١٤.

(٢) منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (١٩٩٥) الصادر في ١٠/٥/١٩٧١.

(٣) محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الأول (وزارة التعليم العالي والبحث العلمي- بغداد | ١٩٨٢) ص ٢٦.

(٤) محمد رافع يونس محمد، مصدر سابق، ص ١٢٣.

(٥) منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٣٦٦٥) الصادر في ١٩/٧/١٩٥٥. وقد عدل هذا المرسوم بالقانون رقم (٤١) لسنة ٢٠١٦ قانون تعديل مرسوم جواز تصفية الوقف الذري رقم (١) لسنة ١٩٥٥.



يحبس المال على أنه ملك الله تعالى وإنما يبقى للمالك ويتصدق بمنفعتها. وكان المشرع العراقي موفقاً في عدم إيراد تعريف للوقف بصورة عامة واكتفائه ببيان أنواع مال الوقف. ويمكن أن نعرف مال الوقف بأنه المال المحبوس الذي تكون منفعته مرصدة على جهة بر لا تنقطع أو تكون لأشخاص حسب شروط الواقف.

### ثانياً: أنواع الوقف

بالإمكان تقسيم مال الوقف باعتبارات مختلفة، ونتولى بيان ذلك في ما يأتي:

١. تقسيم الوقف باعتبار الموقوف عليهم إلى الوقف الذري والوقف الخيري والوقف المشترك

#### أ. الوقف الذري:

هو الذي يوقف في ابتداء الأمر على نفس الواقف أو أي شخص أو أشخاص معينين، ولو جعل آخره لجهة خيرية، كأن يقف الواقف المال على نفسه ثم على أولاده ثم من بعدهم على جهة خيرية<sup>(١)</sup>. وهناك من يعرفه بأنه هو الذي تكون منفعته أولاً لأشخاص معينين وتكون في آخر الأمر لجهة بر لا تنقطع<sup>(٢)</sup>. أو أنه تسبيل المنفعة على ذرية الواقف ونسله وأولادهم، أو على أشخاص معينين في بداية الأمر ثم على جهة بر لا تنقطع<sup>(٣)</sup>.

وقد جاء في الفقرة (أ) من المادة (الأولى) من مرسوم جواز تصفية الوقف الذري المعدل<sup>(٤)</sup> أنه ((يقصد بالوقف الذري ما وقفه الواقف على نفسه أو ذريته أو عليهما أو على شخص معين أو ذريته أو عليهما معاً أو على الواقف وذريته مع شخص معين وذريته)).

(١) وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية (دار الفكر، بدون مكان النشر | ١٩٩٣) ص ١٦١.

(٢) د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة (مؤسسة روزاليون، بدون مكان النشر | ١٩٨٥) ص ٨٨٨.

(٣) فدوى أرشيد على العلويين، مصدر سابق، ص ٤٩.

(٤) ينبغي أن نشير إلى أن القانون رقم (٤١) لسنة ٢٠١٦ قانون تعديل مرسوم جواز تصفية الوقف الذري رقم (١) لسنة ١٩٥٥ يطبق فقط على الوقف الذري والوقف المشترك التابع للوقف السني ولا يسري على الوقف الذري والمشارك التابع للوقف الشيعي، وكذلك لا ينطبق على الوقف الخيري سواء أكان تابعاً للوقف السني أو الشيعي، وإنما يخضع هذا النوع من الوقف للأحكام الشرعية والقوانين الخاصة به. وفي هذا =

**ب. الوقف الخيري:**

هو الذي يكون ابتداءً لجهة بر لا تنقطع<sup>(١)</sup>. فالوقف يعتبر خيراً إذا ما قصد الواقف أن يصرف ريعه إلى جهات البر التي لا تنقطع، سواء عينهم بالوصف كقوله على الفقراء أو المساكين أو طلاب العلم الشرعي أو قراء القرآن، أو جعله على جهات البر عامة كالمساجد والمدارس والمستشفيات والمقابر<sup>(٢)</sup>.

وقد عرفت الفقرة (ب) من المادة (الأولى) من مرسوم جواز تصفية الوقف الذري الوقف الخيري بأنه ((ما وقف على جهة خيرية حين إنشائه أو آل إليها نهائياً)). وبذلك فإن الوقف الخيري يمكن إنشاؤه ابتداءً، وكذلك يمكن أن يتحول الوقف الذري إلى الوقف الخيري عند نفاذ من يؤول إليه الوقف، أي عندما لا يبقى من يؤول إليه الوقف ولم يتراجع الواقف عن وقفه.

=الشأن تنص المادة (١) من قانون تعديل مرسوم جواز تصفية الوقف الذري على أنه ((١- يشتمل هذا المرسوم الوقف الذري والوقف المشترك التابع للوقف السني، أما الوقف الخيري فيبقى تابعاً للأحكام الشرعية والقوانين المرعية الخاصة به. ٢- لا يشتمل هذا المرسوم الوقف الذري والوقف المشترك التابع للوقف الشيعي، أما الوقف الخيري فيبقى تابعاً للأحكام الشرعية والقوانين المرعية الخاصة به)).

ولعل السبب من وراء صدور هذا التعديل لمرسوم جواز تصفية الوقف الذري هو صدور كل من قانون ديوان الوقف السني وقانون ديوان الوقف الشيعي، إذ حل كل من ديوان الوقف السني وديوان الوقف الشيعي محل وزارة الأوقاف في العراق.

ولا بد أن نشير إلى أن مرسوم جواز تصفية الوقف الذري لا يطبق كذلك على الأوقاف التابعة للديانات المسيحية والأيزيدية والصابئة المندائية التي تسري عليها أحكام قانون ديوان أوقاف الديانات المسيحية والأيزيدية والصابئة المندائية رقم (٥٨) لسنة ٢٠١٢، والمنشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٤٢٥٤) الصادر في ٢٠١٢/١٠/١٥. والجدير بالذكر أن قانون تعديل مرسوم جواز تصفية الوقف الذري غير نافذ في إقليم كردستان -العراق، إذ لم يشرع في برلمان الكوردستان أي قانون بنفاذه.

(١) د. سليمان مرقس، مصدر سابق، ص ٨٨٨.

(٢) فدوى أرشيد علي العلاوين، مصدر سابق، ص ٣٨.

## ت. الوقف المشترك:

هو ما يجمع بين الوقف الخيري والوقف الذري. وقد عرفته الفقرة (ج) من المادة (الأولى) من مرسوم جواز تصفية الوقف الذري على أنه ((ما وقفه الواقف على جهة خير وعلى الأفراد أو الذراري، ونسبة الاشتراك فيه إما أن تكون معينة وإما أن تكون غير معينة، كالأوقاف الموقوفة على جهة خيرية ومشروط فيها صرف الفضلة من غلتها على الأفراد أو الذراري أو بالعكس)).

٢. تقسم مال الوقف من حيث المحل أو صحة وقفه إلى الوقف الصحيح والوقف غير الصحيح

## أ. الوقف الصحيح

يعرف الفقه القانوني الوقف الصحيح بأنه المال الذي تم وقفه وفقاً للشروط الشرعية كانت من العقارات مملوكة ملكاً صحيحاً للواقف، بأن تعود رقبته وحقوق التصرف فيها له<sup>(١)</sup>. ويلاحظ من هذا التعريف بأنه قد قصر الوقف الصحيح على العقارات التي كانت ملكاً صرفاً وتم وقفه دون المنقولات أو أي حق آخر. وذلك على الرغم من أن نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف رقم (٤٥) لسنة ١٩٦٩<sup>(٢)</sup> قد نص صراحةً على أن مال الوقف يشمل العقار والمنقول وأنواع أخرى من الحقوق. وفي هذا الشأن تنص الفقرة (٧) من المادة (٩) منه على أنه ((المال الموقوف منقولاً كان أو عقاراً أو أي حق آخر)).

وقد قام قانون إدارة الأوقاف رقم (٦٤) لسنة ١٩٦٦<sup>(٣)</sup> بتعريف الوقف الصحيح في الفقرة (٤) من المادة (١) بأنه ((هو العين التي كانت ملكاً فوقفت إلى جهة من الجهات ويشمل العقر الموقوف)).

(١) د. أحمد علي الخطيب، مصدر سابق، ص ١٥٤.

(٢) منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (١٧٧٧) الصادر في ١٤/٩/١٩٦٩.

(٣) منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (١٢٩٣) الصادر في ٣١/٧/١٩٦٦.

### ب. الوقف غير الصحيح

فقد عرف الفقه القانوني الوقف غير الصحيح بأنه (هو الأراضي الأميرية التي أفرزت ووقفها الملوك والسلاطين بأنفسهم أو آخرون بإذنهم ويسمى بالإرصاد ايضاً)<sup>(١)</sup>. وقد عرف قانون إدارة الأوقاف في الفقرة (٥) من المادة (الأولى) الوقف غير الصحيح بأنه ((حق التصرف والعقر في الأراضي الأميرية المرصدان والمخصصان إلى جهة من الجهات)).

٣. تقسم مال الوقف من حيث الجهة التي تديره إلى الوقف المضبوط والوقف غير المضبوط أو الملحق

### أ. الوقف المضبوط

الوقف المضبوط هو الذي تديره وزارة الأوقاف والشؤون الدينية مباشرة لعدم اشتراط التولية عليه لأحد أو بعد عدم بقاء من شرطت التولية له من ذرية الواقف<sup>(٢)</sup>.

ويدخل ضمن نطاق الوقف المضبوط حسب الفقرة (٦) من المادة (الأولى) من قانون إدارة الأوقاف: ((أ- الوقف الصحيح الذي لم تشترط التولية عليه لأحد أو انقطع فيه شروط التولية. ب- الوقف غير الصحيح. ج- الوقف الذي مضت على إدارته خمس عشرة سنة من قبل وزارة الأوقاف أو مديرية الأوقاف العامة أو ديوان الأوقاف. د- أوقاف الحرمين الشريفين عدا أوقاف الأغوات المشروطة لهم. هـ - أعيان الجهات الخيرية الآيلة للأوقاف وفق مرسوم جواز تصفية الوقف الذري أو أي قانون يحل محله)).

### ب. الوقف غير المضبوط أو الملحق

الوقف الملحق هو الذي يديره متول، سواء أكان قد عينه الواقف أم وزارة الأوقاف والشؤون الدينية<sup>(٣)</sup>. وهناك<sup>(٤)</sup> من عرفه بأنه الوقف الذي يديره المتول بإشراف دوائر الأوقاف.

(١) د. أحمد علي الخطيب، مصدر سابق، ص ١٥٥.

(٢) محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، الطبعة الأولى (مكتبة دار الثقافة، عمان - الأردن | ١٩٩٤) ص ٤٠٩.

(٣) حسيب صالح إسماعيل، البناء غير القانوني على الأراضي الزراعية، دراسة مقارنة (رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة صلاح الدين، أربيل | ٢٠٠٨) ص ٣٠.

(٤) محمد وحيد الدين سوار، مصدر سابق، ص ٤٠٧.

وتنص الفقرة (٧) من المادة (الأولى) من قانون إدارة الأوقاف في شأن الوقف الملحق على أنه ((هو الذي يديره متول ومشروط صرف غلته أو جزء منها على المؤسسات الدينية والخيرية، ويشمل الوقف الذري الذي يديره متول ومشروط صرف غلته إلى من عينهم الواقف من ذريته أو غيرهم. وكذلك الوصية بالخيرات التي تخرج مخرج الوقف)). وينبغي أن نشير إلى أنه بموجب المادة (الثانية) من قانون إدارة الأوقاف فإن ديوان الأوقاف يدير الأوقاف المضبوطة، وكذلك يدير الأوقاف الملحقة التي انحلت توليتها بموت المتولي أو عزله من خلال سحب يد المتولي عنها بقرار من مجلس المحاسبة أو المحكمة الشرعية لقاء استيفاء (٢٠٪) من مجموع وارداتها.

## الفرع الثاني

### التكييف القانوني لمال الوقف

اختلفت آراء الفقهاء في شأن بيان التكييف القانوني لمال الوقف في ما إذا كان تبرعاً أم إسقاطاً، وتصرفاً لازماً أم غير لازم. ونحاول أن نبين أدناه آراء الفقهاء وموقف القانون العراقي في خصوص التكييف القانوني لمال الوقف:

#### أولاً: آراء الفقهاء في بيان التكييف القانوني لمال الوقف

اختلفت آراء الفقهاء في بيان التكييف القانوني لمال الوقف، فهناك من يرى أنه حبس للعين الموقوفة عن أن تكون محلاً لأي عقد أو تصرف ناقل للملكية أو يؤثر عليها، فلا تباع ولا توهب ولا ترهن ولا تورث. ومرد ذلك أن هذه التصرفات إنما ترد على مال مملوك للمتصرف، في حين أن مال الوقف عند جمهور الفقهاء ليس ملكاً لأحد من الناس. وأن الوقف بعد تمامه يكون لازماً (لزوماً مؤبداً)، ليس للواقف ولا لغيره من المستحقين أن يرجع عنه ولا أن يتصرف فيه تصرفاً ناقلاً للملكية<sup>(١)</sup>. وبناءً على ذلك فإن هذا الاتجاه يعتبر الوقف إسقاطاً للملك، ويتم ويلزم بمجرد التلفظ دون حاجة إلى التسليم أو الإضافة إلى ما بعد الموت أو قضاء القاضي<sup>(٢)</sup>.

وهناك من يرى أن الوقف حبس للعين عن التصرف التملكي حبساً غير لازم وصرف منفعتها إلى الجهة التي عينها الواقف ما دام التزامه باقياً، فإن رجع عنه فلا وقف.

(١) د. أحمد علي الخطيب، مصدر سابق، ص ٥٦-٥٧.

(٢) فدوى أرشيد علي العلاوين، مصدر سابق، ص ٣٦.

ولا يخرج العين الموقوفة عن ملك الواقف، بل تبقى على ملكه، ويبقى له حق التصرف فيها بالبيع والهبة والرهن والوصية، وإذا مات بعد رجوعه عن وقفه ورثها عنه ورثته حسب الفريضة الشرعية. وأن الوقف بمثابة العارية<sup>(١)</sup>، إلا إذا أوصى به بعد موته، فيلزم، أو يحكم القاضي بلزومه<sup>(٢)</sup>.

ولم يعتبر هذا الرأي<sup>(٣)</sup> الوقف عارية وإنما اعتبرها بمنزلة العارية، وذلك بالنظر إلى أن الإعارة لا يتم إلا بالتسليم وانتفاع المستعير للعين بالذات. في حين أن الوقف يتم مع بقاء العين الموقوفة في يد من يتولى استغلالها، وسواء أكان الواقف أو غيره، مع صرف منفعتها إلى الجهة الموقوف عليها.

وهناك من يرى أن الوقف يعد نوعاً من الصدقة أو الهبة ولا يتم إلا بالتسليم إلى الجهة الموقوف عليها أو إلى الوالي كسائر التبرعات<sup>(٤)</sup>. ويتم الوقف بالإرادة المنفردة ولا يحتاج إلى القبول.

### ثانياً: التكيف القانوني لمال الوقف في القانون العراقي

يعد المشرع العراقي حق الوقف من الحقوق العينية الأصلية<sup>(٥)</sup> في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١<sup>(٦)</sup> المعدل، إذ تنص الفقرة (١) من المادة (٦٨) منه على أنه

(١) د. أحمد علي الخطيب، مصدر سابق، ص ص ٥٦-٥٧.

(٢) د. أيمن محمد العمر، الوقف ودوره في التنمية الاقتصادية، بحث متاح على العنوان الإلكتروني الآتي:

<<https://waqef.com.salupload/UE39mpopDO5X.pdf>>

(Last Visited 06.07.2022).

(٣) د. أحمد علي الخطيب، مصدر سابق، ص ص ٥٧-٥٨.

(٤) فدوى أرشيد علي العلاوين، مصدر سابق، ص ٣٦. وللمزيد حول اختلاف الفقه في شأن التكيف القانوني للوقف، ينظر: د. أحمد علي الخطيب، مصدر سابق، ص ص ٦١-٦٢ ؛ محمد وحيد الدين سوار، مصدر سابق ص ٤٠٦.

(٥) هناك من يرى أن الوقف ليس حقاً عينياً مستقلاً عن حق الملكية، لأن الأعيان الموقوفة تكون مملوكة لشخص اعتباري. وأن إدراج الوقف مستقلاً في عداد الحقوق العينية في القانون المدني عمل غير سديد، لكون الوقف مجرد صورة من صور تقييد حق الملكية، والتي تهدف إلى منع التصرف بمال بسبب تخصيص منفعته على سبيل التأييد لجهة خيرية ابتداءً أو انتهاءً. ينظر: محمد وحيد الدين سوار، مصدر سابق، ص ص ٤٠٦-٤٠٧ =

((الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية وحق التصرف وحق العقر وحقوق المنفعة والاستعمال والسكنى والمساحة وحقوق الارتفاق وحق الوقف وحق الإجارة الطويلة)). وتنص الفقرة (هـ) من المادة (٤٧) من نفس القانون على أن الوقف من الأشخاص المعنوية. ولم يفرق المشرع بين أنواع الوقف في اعتبارها شخصية معنوية. ولكن في الوقف الذري والمشارك (في ما يتعلق بحصة الذرية) فإن الشخصية المعنوية تنتهي برجع الواقف عن وقفه.

ولا بد أن نشير إلى أن كل من قانون هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف رقم (١٨) لسنة ١٩٩٣، وقانون ديوان الوقف السني وقانون ديوان الوقف الشيعي وقانون ديوان أوقاف الديانات المسيحية والأيزيدية والصابئة المندائية غير نافذة في إقليم كردستان لعدم إنفاذها من برلمان كردستان. إذ جاء في المادة (٢) من القرار رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ الصادر من برلمان كردستان أنه ((لا يعمل بأحكام القوانين والقرارات والأنظمة والتعليمات الصادرة أو التي ستصدر عن سلطات الحكومة المركزية بعد سحب الإدارات الحكومية من إقليم كردستان في ١٩٩١/١٠/٢٣ إلا بعد إقرار مشروعية سريانها في الإقليم من قبل المجلس الوطني لكردستان - العراق)).

ولم يتطرق المشرع العراقي في القوانين المنظمة لأحكام الوقف للتكييف القانوني لمال الوقف في ما إذا كان إسقاطاً أو تبرعاً أو عارية. أما في ما يتعلق بموقف القضاء العراقي، فقد جاء في قرار لمحكمة التمييز العراقية أن (الوقف يلزم بمجرد القول، لأنه إسقاط للملك لا إلى مالك، فلا يحتاج إلى الحكم أو قبض أو تسليم، بخلاف الصدقة المنجزة.....)<sup>(١)</sup>.

=ويبدو لنا أن الوقف من جانب منه أقرب لحق عيني أصلي وليس مجرد تقييد لحق الملكية، وذلك على اعتبار أن الملكية تخرج عن ملك المالك في الوقف الخيري والوقف المشترك في الجزء المملوك للجهة الخيرية، فلا يبقى للمالك حق في بيعه ولا أن يوصي فيه أو يتبرع به بصفة دائمة وليس لفترة معينة.

(١) منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٣٠١٥) الصادر في ١٩٥١/٠٩/٠٨.

(٢) القرار رقم (١٧١/مدنية أولى/٧٧) الصادر في ١٩٧٧/٥/٣١. منشور في مجلة الأحكام العدلية | العدد الثاني، السنة الثامنة | ١٩٧٧ | ص ٨٢.

والظاهر من هذا القرار أنه المحكمة ذهبت إلى اعتبار الوقف إسقاطاً للملك، دون حاجة إلى حكم أو قبض أو تسليم.

وبالرجوع إلى التشريعات المنظمة لأحكام الوقف في العراق، ليست هناك إشارة إلى كيفية إنشاء الوقف في ما إذا كان يحتاج إلى قبول أو تسليم من عدمه، وكذلك لم تتطرق هذه التشريعات إلى لزوم الوقف أو عدم لزومه. والقضاء في العراق يعتبر الوقف الخيري إسقاطاً للملك، إذ تذهب محكمة التمييز العراقية في أحد قراراتها إلى أن (من ضمن أحكام الوقف الخيرية زوال ملك الواقف عن ملك الموقوف بعد وقفه، ولا يسوغ له بعدئذ الرجوع عن الوقف الذي أصبح ملكاً لجهة الوقف، وليس للواقف)<sup>(١)</sup>.

ويبدو لنا أن التكييف القانوني لمال الوقف يختلف باختلاف أنواع الوقف. ففي ما يتعلق بالوقف الخيري فإنه يكون لازماً ولا يمكن الرجوع فيه، وهو إسقاط للملك. وتؤكد على ذلك المادة (١٦) من قانون ديوان الوقف الشيعي<sup>(٢)</sup> والتي تنص على أنه ((تعفى الأموال الموقوفة التابعة للديوان والعتبات المقدسة والمزارات الشيعية الشريفة وما ألحق بها من الضرائب والرسوم المنصوص عليها قانوناً، ويشمل الإعفاء رسوم الانتقال للعقارات الموقوفة وفقاً خيراً صحيحاً غير قابل للرجوع إذا تم الوقف قبل إتمام معاملة الانتقال)). ومن الملاحظ أنه وإن كان من الصحيح القول بأن أحكام الوقف إسقاط للملك، إلا أنه لا يمكن تعميم ذلك على كل أنواع الوقف الموجودة في التشريعات العراقية، وذلك في ضوء صراحة ما جاء في مرسوم قانون جواز تصفية الوقف الذري، والذي يتيح لأي أحد المستحقين من المرتزقة أو أحد ورثته طلب تصفية الوقف الذري أو المشترك<sup>(٣)</sup>، وسواء كان قد تم إنشاؤه قبل نفاذ هذا المرسوم أم بعده.

وبناءً على ذلك، فإن الوقف الذري غير لازم ويمكن الرجوع فيه بناءً على طلب مقدم إلى محكمة البداة بإبطال حجة الوقف. ولذلك فإنه قدر تعلق الأمر بالوقف الذري لا يمكن القول أنه إسقاط للملك، لأن الإسقاط لا يمكن الرجوع فيه. فضلاً عن ذلك، فإن الوقف المشترك يتمتع بطبيعة مزدوجة، فلا يمكن تكييفه بأنه لازم أو غير لازم، إذ يعد غير

(١) القرار رقم (٢٤٢/موسوعة مدنية/٢٠٠٦) الصادر في ٣٠/٠٧/٢٠٠٧. مشار إليه عند:

محمد رافع يونس محمد، مصدر سابق، ص ١٦٤.

(٢) تقابلها المادة (١٤) من قانون ديوان الوقف السني.

(٣) تنظر المادة (الثالثة) من مرسوم جواز تصفية الوقف الذري.



لازم بالنسبة لما تم وقفه على الذرية، بالنظر إلى إمكان تصفيته، ويعد لازماً بالنسبة للحصة العائدة للجهة الخيرية.

والجدير بالذكر، أن الوقف يعد أحد تطبيقات الإرادة المنفردة ولا يحتاج إلى قبول الموقوف عليه<sup>(١)</sup>. وإن الأحكام المنظمة للتصرف في الوقف يعد من النظام العام<sup>(٢)</sup>، وكذلك يمنع التصرف في مال الوقف بالبيع<sup>(٣)</sup>. إلا أن المشرع العراقي أجاز رهن مال الوقف، وذلك في الفقرة (١) من المادة (١٢٨٨) من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه ((يجوز أن يكون المرتهن شخصاً معنوياً كالوقف والمصارف والشركات، وذلك كله في حدود القانون)).

ويبدو لنا أنه بعد صدور قانون تعديل مرسوم جواز تصفية الوقف الذري رقم ((٤١)) لسنة ٢٠١٦ واستناداً إلى المادة (١) منه لا يمكن تصفية الوقف الذري أو المشترك التابع لديوان الوقف الشيعي. فضلاً عن ذلك، فإن صدور هذا التعديل قد غير من وصف الوقف الذري والمشترك (بالنسبة للحصة العائدة للذرية) التابع لديوان الوقف الشيعي من كونه غير لازم إلى اللازم، بحيث لا يمكن طلب تصفيته والرجوع فيه كما هو الحال في الوقف الخيري.

بناءً على ما سبق، يبدو لنا أنه في ضوء التشريعات المنظمة لأحكام الوقف في العراق فإن التكييف القانوني لمال الوقف يختلف وفقاً لنوع الوقف في ما إذا كان وفقاً

(١) تنص الفقرة (١) من المادة (١٨٤) من القانون المدني العراقي على أنه ((لا تلزم الإرادة المنفردة صاحبها إلا في الأحوال التي ينص فيها القانون على ذلك)).

(٢) تنظر الفقرة (٢) من المادة (١٣٠) من القانون المدني العراقي.

(٣) تنص المادة (٢٤٨) من قانون المرافعات المدنية العراقي رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل والمنشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (١٧٦٦)، الصادر في ١٠/١١/١٩٦٩ على أنه ((لا يجوز حجز أو بيع الأموال المبينة فيما بعد لاقتضاء الدين سواء كان الحجز احتياطياً أو تنفيذياً..... ٣- أموال دائرة الأوقاف والأعيان الموقوفة وفقاً صحيحاً)). تنظر كذلك الفقرة (ثانياً) من المادة (٦٢) من قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ المعدل، والمنشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٢٧٦٢)، الصادر في ١٧/٣/١٩٨٠.

خيراً أو ذرياً أو مشتركاً. فالوقف الخيري لازم ولا يمكن الرجوع عنه وهو إسقاط للملك، بخلاف الوقف الذري والمشارك (بالنسبة للحصة العائدة للذرية) والذي يمكن الرجوع فيه.

## المبحث الأول

### أركان إيجار مال الوقف

لم يتعرض القانون المدني العراقي لأحكام إيجار مال الوقف، لذلك يخضع إيجار مال الوقف بصورة عامة من جهة إبرامه للأحكام العامة لعقد الإيجار. وبالتالي يعد عقد إيجار مال الوقف عقداً رضائياً لا يحتاج في انعقاده إلى شكلية معينة.

ومن أجل بيان أركان عقد إيجار مال الوقف فإننا نتطرق في ما يتعلق بركن التراضي إلى بيان أطراف عقد الإيجار، ولا نتطرق إلى الجوانب المتعلقة بالرضا وعيوبه والأهلية، إذ لا جديد في شأنها. وفي ما يتعلق بركن المحل في عقد إيجار مال الوقف، فإننا نكتفي ببيان الأجرة والمدة، إذ تطرقنا في موضع سابق من هذه الدراسة لتعريف الوقف وأنواعه وتكييفه القانوني. ولا جديد في ما يتعلق بركن السبب في عقد إيجار مال الوقف، ومن ثم تنتفي الحاجة للتطرق إليه.

لذلك نقسم هذا المبحث إلى مطلبين. ندرس في المطلب الأول طرفي إيجار مال الوقف، بينما نخصص المطلب الثاني لبيان الأجرة والمدة في إيجار مال الوقف.

## المطلب الأول

### طرفا إيجار مال الوقف

يتمثل طرفا عقد إيجار مال الوقف في المؤجر والمستأجر. لذلك سوف نتطرق في هذا المطلب إلى بيان كل من المؤجر والمستأجر من خلال فرعين.

## الفرع الأول

### المؤجر في إيجار مال الوقف

المؤجر هو المتولي في مال الوقف، سواء أكانت هيئة إدارة أموال الوقف في الوقف السني أم الشيعي أم ديوان الأوقاف في أوقاف الديانات المسيحية والأيزيدية والصابئة المندائية<sup>(١)</sup>، أم متولياً في الوقف الذري، أم المجلس الأعلى للأوقاف والشؤون

(١) ينبغي أن نشير إلى أن الجهة التي تقوم بتأجير مال الوقف في العراق قد تغيرت بتغيير القوانين فيه. فقبل تشريع قانون هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف رقم (١٨) لسنة ١٩٩٣ المعدل، منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٣٤٨٧)، الصادر في ١٢/٦/١٩٩٣، كانت وزارة الأوقاف تقوم بإيجار مال الوقف أو إجازة المتولي للقيام بتأجيره. ولكن بصدر قانون هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف أصبح إبرام عقد إيجار مال الوقف من اختصاص هذه الهيئة، فكانت المادة (٣) منه تنص على أنه ((تتولى الهيئة ما يأتي: أ- إدارة أموال الأوقاف على وفق الأحكام الشرعية وشروط الواقفين لضمان الحفاظ عليها طبقاً لأساليب الإدارة الحديثة والمتطورة. ب- استثمار أموال الأوقاف بما يضمن تتميتها لتحقيق الجدوى الاقتصادية)). إلا أنه بعد صدور قوانين ديوان الوقف الشيعي والوقف السني وأوقاف الديانات المسيحية والإيزيدية والصابئة المندائية لم يعد للهيئة اختصاص القيام بالتأجير، إذ تم إلغاء وزارة الأوقاف في العراق وحلت محلها الدواوين، فأصبح إبرام عقد إيجار من اختصاص الهيئات التابعة لهذه الدواوين. أما في ما يتعلق بإقليم كردستان- العراق، فلم يتم إنفاذ قانون هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف وكذلك لم يتم إنفاذ قوانين ديوان الوقف السني والشيعي والديانات المسيحية والأيزيدية والصابئة المندائية، لذلك فإن وزارة الأوقاف والشؤون الدينية هي التي تقوم بتأجير أموال الوقف التابعة لها.

وفي هذا الصدد، فإن مديرية الأملاك في وزارة الأوقاف والشؤون الدينية في إقليم كردستان والمديريات العامة للأوقاف في محافظات الإقليم هي الجهات القائمة باستثمار أموال الوقف. ينظر: برهان رفعت محمد علي، التنظيم القانوني لاستثمار أموال الوقف، دراسة مقارنة (رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة صلاح الدين- أربيل ٢٠٢٢) ص ٨٩.

الدينية في ما يتعلق بإيجار أموال الوقف في إقليم كردستان وفقاً لقانون وزارة الأوقاف والشؤون الدينية لإقليم كردستان - العراق رقم (١١) لسنة ٢٠٠٧<sup>(١)</sup>.

وبموجب المادة (الثانية) من نظام المتولين يتم تعيين المتولي في الوقف الخيري والوقف المشترك بترشيح من المحكمة الشرعية وقرار من المجلس العلمي يصادق عليه المجلس. أما في الوقف الذري فإن الواقف هو من يعين المتولي، وإن لم يكن للوقف متولي فيديره ديوان وزارة الأوقاف<sup>(٢)</sup>، وكذلك الحال إذا تم عزل المتولي أو سحب يده.

ويكون لمتولي مال الوقف إيجار مال الوقف. وفي هذا الشأن تنص المادة (الرابعة) من نظام المتولين على أنه ((المتولي مسؤول عن إدارة الوقف بموجب شرط الواقف ووفق الأحكام الشرعية والقوانين والأنظمة، ويشمل ذلك الوصي في الوصايا التي تخرج مخرج الوقف)). وبناءً على ذلك فإن المتولي له إيجار مال الوقف بالنظر إلى أن تأجير مال الوقف يدخل ضمن أعمال الإدارة.

وسلطة المتولي في إيجار مال الوقف ليس مطلقاً، وإنما تكون محددة بمدة زمنية معينة والتي يجب أن لا تزيد على (٣) ثلاث سنوات إلا بموافقة المجلس. وفي هذا الشأن تنص الفقرة (٢) من المادة (الثامنة) من قانون إدارة الأوقاف على أنه ((يجوز إجارة العقار الموقوف مدة تزيد على (٣) ثلاث سنوات بقرار من مجلس إدارة هيئة واستثمار أموال الأوقاف المشكل بموجب قانون هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف المرقم ب(١٨) لسنة (١٩٩٣)). وكذلك تنص المادة (السابعة) من نظام المتولين على أنه ((ليس للمتولي إيجار الموقوف لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بموافقة المجلس (...)).

ويعد هذا الموقف من المشرع العراقي متماشياً مع ما جاء في القواعد العامة لتنظيم عقد الإيجار بصورة عامة، إذ لا يكون لمن له الولاية أو الوصاية أن يؤجر الملك لمدة أكثر من (٣) ثلاث سنوات إلا بعد استحصال موافقة الجهات المختصة.

بناءً على ما سبق، إذا أجز المتولي مال الوقف لمدة تزيد على (٣) ثلاث سنوات وبدون موافقة المجلس فلا يبطل إيجاره، وإنما يعد صحيحاً في حدود (٣) ثلاث سنوات، وما يزيد على ذلك يكون موقوفاً على إجازة المجلس باعتباره تصرفاً فضولياً. فإن أجازته المجلس فإنه يعد نافذاً، وإن لم يجزه يبطل الإيجار في المدة الزائدة، وذلك استناداً إلى المادة

(١) منشور في الجريدة الرسمية (وقائع كردستان)، العدد (٦٩) الصادر في ٢٠٠٧/٨/٧.

(٢) تنظر المادة (الثانية) من قانون إدارة الأوقاف.

(٧٢٥) من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه ((تنعقد إجارة الفضولي موقوفة.....)).

وتنبغي الإشارة إلى أن المادة (الرابعة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف تنص على أنه ((لا يجوز تأجير الموقوف أكثر من سنة إلا بعد موافقة الديوان)). والظاهر من ذلك أن هناك تعارضاً في ما يخص المدة التي يمكن للمتولي تأجير الموقوف من دون أخذ موافقة الجهات المختصة. ويبدو لنا أنه ليس هناك تعارض بين النصين، إذ يختلف نطاق تطبيق كل منهما، فقانون إدارة الأوقاف ينطبق على كل الأوقاف، في حين أن نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف ينحصر تطبيقه على الوقف المضبوط والوقف الملحق خلال انحلال توليته أو سحب يد المتولي عنه.

أما في ما يتعلق بما إذا كان بإمكان الموقوف عليه تأجير مال الوقف من عدمه، فإنه على الرغم من عدم ورود نص في هذا الشأن، إلا أنه لا يمكن له تأجير مال الوقف بالنظر إلى أنه ليس له حق إدارة مال الوقف. فالموقوف عليهم هم المستفيدون من مال الوقف دون أن تكون لهم إدارته، وتأجير مال الوقف يعد من تصرفات الإدارة. ولكن مع ذلك إذا أذن له المتولي أو من له ولاية الإجارة كالقاضي، أمكن لهم تأجير مال الوقف باعتباره وكيلاً عن المتولي. وفي هذا الشأن، تنص المادة (الحادية عشرة) من نظام المتولين على أنه ((للمتولي بموافقة الديوان أن ينيب وكيلاً أو أكثر لإدارة الوقف، ويتحمل هو أجرة الوكيل)).

وأن المتولي إضافة إلى الشروط العامة التي يجب أن يتوفر فيها لكي يمكن لها إبرام عقد الإيجار من كونه عاقلاً مميزاً<sup>(١)</sup>، وأن يخضع لامتحان يجريه المجلس العلمي بموجب المادة (الثالثة) من نظام المتولين والتي تنص على أنه ((تثبت أهلية المتولي لإدارة الوقف وصلاحيته بامتحان يجريه المجلس العلمي بكل ما له علاقة بالوقف، إدارة ومحاسبة وما يحكمه من أحكام شرعية وقوانين وأنظمة)).

وكذلك فإن الواقف يمكن له تأجير مال الوقف إن كانت له ولاية على وقفه. وكذلك يمكن لديوان الأوقاف تأجير مال الوقف إن لم يكن للوقف متولي. وفي هذا الشأن تنص المادة (٢) من قانون إدارة الأوقاف على أنه ((يدير الديوان الأوقاف الآتية:.....

(١) تنظر المادة (٧٢٣) من القانون المدني العراقي.

٢-الملحقة خلال انحلال توليتها أو سحب يد المتولي عنها بقرار من مجلس المحاسبة أو من المحكمة الشرعية، ويستوفي (٢٠٪) من مجموع وارداتها لقاء الإدارة)).  
والجدير بالذكر، أنه لا يمكن للقاضي تأجير مال الوقف عند وجود المتولي بناءً على القاعدة الفقهية (الولاية الخاصة أقوى من الولاية العامة)<sup>(١)</sup>. وكذلك لا يمكن للمرتزقة أن يؤجروا مال الوقف على الرغم من أنهم مشروط استحقاقهم في غلة الوقف حسب شرط الواقف أو وفق التعامل عند فقدان شرط الواقف<sup>(٢)</sup>.

## الفرع الثاني

### الاستأجر في إيجار مال الوقف

الذي له حق استئجار مال الوقف هو من يتعاقد معه المتولي على الإيجار حتى وإن كان (الموقوف عليه) مستحقاً في الوقف. وينبغي أن يراعي شرط الواقف في تحديد من يؤجر له الوقف. فتتص الفقرة (٧) من المادة (التاسعة عشرة) من نظام المتولين على الأشخاص الذي لا يمكن لهم استئجار مال الوقف. فلا يمكن أن يكون المستأجر هو المتولي أو زوجته أو أحد أقاربه إلى الدرجة الرابعة. وبينت المادة (الثامنة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف الاشخاص الذين لا يمكن لهم استئجار مال الوقف، ومنهم رئيس الوزراء ونوابه والوزراء وأقاربهم إلى الدرجة الرابعة ومستخدموهم وأعضاء مجلس الأوقاف والشؤون الدينية وكذلك الموظف أو العامل التي يتقاضى راتباً من ميزانية الأوقاف والشؤون الدينية، وأعضاء لجنة المزايدات والمناقصات ولجنة التقدير وأقاربهم لحد الدرجة الرابعة ومستخدموهم. وكذلك لا يجوز أن يؤجر مال الوقف للمدينين للأوقاف الذين لم يوثقوا دينهم بكفالة مصرفية أو كفالة شخصية موثوقة بصك مصدق من الكاتب العدل، على أنهم يقومون بتسديد دينهم خلال السنة التي تلي سنة الدين.

(١) نرجس محمد سلطان سلطاني، |الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة في الفقه الإسلامي والتشريعات الأردنية والعراقية|، |٢٠١٨| المجلد (٣)، العدد (٣)| المجلة القانونية، كلية الحقوق فرع الخرطوم، جامعة القاهرة | ص ٣١٣.  
(٢) تنص الفقرة (د) من المادة ( الأولى) من مرسوم جواز تصفية الوقف الذي على أنه ((المرتزقة: هم المشروط لهم استحقاق في غلة الوقف حسب شرط الواقف أو التعامل، عند فقده، حين نفاذ هذا المرسوم)).

والأصل أن الواقف لو اشترط أمراً فإنه ينبغي العمل به، كما لو اشترط على سبيل المثال أن لا يؤجر الوقف إلا للعلماء أو لأهل قريته، فينبغي الامتنال لشرطه ما لم يضر بمصلحة الوقف<sup>(١)</sup>.

وتنبغي الإشارة إلى أنه ليس هناك في القانون العراقي ما يمنع من أن يكون الموقوف عليه مستأجراً لمال الوقف.

## المطلب الثاني

### الأجرة والدة في إيجار مال الوقف

يتمثل المحل في عقد إيجار مال الوقف في جانب المؤجر في تمكين المستأجر من انتفاع بمال الوقف مدة معينة، سواء أكان المال منقولاً أم عقاراً. أما في جانب المستأجر فيتمثل المحل في الأجرة التي يدفعها للمؤجر. وبالنظر إلى أننا قد تطرقنا لبيان مال الوقف في موضع سابق من هذه الدراسة فإننا نكتفي في هذا المطلب بدراسة كل من الأجرة والمدة.

## الفرع الأول

### الأجرة في إيجار مال الوقف

لم يرد في القانون العراقي نص في شأن تحديد الحد الأدنى أو الأعلى للأجرة في إيجار مال الوقف، لذلك ينبغي في هذا الشأن الرجوع إلى المبادئ العامة في تنظيم عقد الإيجار. وفي هذا السياق تنص المادة (٧٣٦) من القانون المدني العراقي على أنه ((يصح أن تكون الأجرة نقوداً، كما يصح أن تكون أي مال آخر)). وتنص الفقرة (٢) من المادة (١٢٤) من القانون نفسه على عدم جواز إيجارة الوقف بغبن فاحش<sup>(٢)</sup>، وإذا وقع الغبن الفاحش على إيجار مال الوقف بطل العقد، وإن لم يصحبه تغيير.

(١) د. أحمد حسين أحمد محمد، إيجارة الوقف، ص٤، بحث منشور على العنوان الإلكتروني الآتي:

<https://m.marocdroit.com/%D8-a4588.html>

(Last visited : 30.11.2022).

(٢) للمزيد من التفاصيل في شأن الغبن الفاحش، ينظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة (منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان | ٢٠٠٩) ص١٤١٨.

وكل ما ورد في التشريعات المنظمة لأحكام مال الوقف في العراق بخصوص أجرة في إيجار مال الوقف يتمثل في تحديد الشخص الذي له حق قبض الأجرة، وكذلك بيان طريقة إبرام عقد إيجار عن طريق المزايدات العلنية<sup>(١)</sup>، إلا ما تم استثنائه بموجب المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف. وتأجير مال الوقف عن طريق المزايدة العلنية ينفي في الغالب وجود الغبن، إلا في حال وجود التواطؤ المؤدي إلى وقوع غبن فاحش، وهنا يكون هذا الغبن الفاحش ناشئاً عن تغيير.

والجدير بالذكر، أن هناك حالات لإيجار الوقف يمكن استثنائه من إبرامها عن طريق المزايدة العلنية، وهذه الحالات وردت في المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف. والأجرة في هذه الحالات يتم تقديرها من قبل لجنة تدعى لجنة التقدير، وتوافق عليها اللجنة المستأجرة. وإن لم توافق عليها اللجنة المستأجرة فلا يكون الإيجار باطلاً لانعدام الاتفاق على الأجرة، وإنما يتم تحديدها وفقاً للفقرة (١) من المادة (الثالثة عشرة) من هذا النظام، إذ يقوم ديوان الأوقاف أو اللجنة المستأجرة بمراجعة محكمة البداية لتقدير الأجرة وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية. ويكون تقدير المحكمة للأجرة قطعياً وملزماً للطرفين لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد بموافقة الديوان. وكذلك يجوز للديوان بقرار من المجلس إنشاء مبان من أجل تأجيرها للدوائر الحكومية الرسمية وشبه الرسمية<sup>(٢)</sup>، ويكون بدل الإيجار السنوي معادلاً لواحد من خمسة عشر جزءاً من قيمة الأرض وكلفة البناء المتفق عليها مقدماً.

فضلاً عن ذلك، فإن بدل إيجار شقق العمارات التي يؤجرها ديوان الأوقاف للجهات الحكومية الرسمية وشبه الرسمية التي لا يتم تحديده عن طريق المزايدة العلنية، فيكون الإيجار ببدل لا يقل عن بدل التقدير المصدق من المجلس بموجب الفقرة (٣) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف. أي أن لديوان الأوقاف تأجير هذه الشقق بأجرة تعادل ما تم تقديره من قبل لجنة التقدير والمصدق من المجلس، أو تزيد عليه.

(١) تنظر المادة (الثامنة) من قانون إدارة الأوقاف.

(٢) تنظر الفقرة (٢-أ) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف.



كما لا يتم تحديد الأجرة في تأجير مجاري مياه السقي والمسيل أو الطريق العائد للوقف أو محلات نصب المضخات التي لا يستفيد منها إلا الراغب في إيجارها عن طريق المزايدة العلنية، بل عن طريق الاتفاق<sup>(١)</sup>.

ويجوز بموجب الفقرة (٢) من المادة (الثامنة عشرة) من النظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف تأجير مال الوقف إلى الموظف من دون مزايدة وببديل شهري يعادل (١٠٪) من راتبه إذا لم يكن مالكاً لدار في المدينة التي يعمل فيها، وذلك بتعليمات تصدر لهذا الغرض.

ويشترط أن تكون الأجرة معلومة وقت العقد، وأن تكون الأجرة جدية. فإذا كانت صورية يعتبر عقد إيجار الوقف باطلاً. وتلحق بالأجرة الصورية في الحكم الأجرة التافهة والتي لا تتناسب مع منفعة العين الموقوفة المؤجرة<sup>(٢)</sup>. أما في ما يتعلق بالأجرة البخسة، فعلى الرغم من أنها أجرة جدية في العموم، إلا أن عقد إيجار الوقف لا ينعقد بها استناداً إلى المادة (١٢٤) من القانون المدني العراقي، بالنظر إلى ما فيها من غبن فاحش مؤدي إلى بطلان العقد.

ويستثنى من التأجير عن طريق المزايدة العلنية، الوقف الملحق، إذ لا يتولى ديوان الأوقاف إدارته، كما لا يخضع لأحكام نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف. بل تسري على الأجرة فيه الأحكام العامة المنظمة لعقد الإيجار.

وهناك من يرى<sup>(٣)</sup> في ضوء التشريعات العراقية بأنه ينبغي أن لا تكون الأجرة أقل من أجرة المثل. ولكن يبدو لنا عدم صواب ما ذهب إليه هذا الرأي، طالما أنه لا يوجد في التشريعات المنظمة لأحكام مال الوقف ما يدل على ذلك. ففي الوقف الملحق تحدد الأجرة

(١) تنظر الفقرة (٧) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف.

(٢) ينظر: د. كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، الجزء الأول، الطبعة الثانية (مطبعة أوفسيت الوسام، بغداد [١٩٧٦] ص ٧٨-٧٩؛ د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع-الإيجار-المقاوله (العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة [٢٠٠٩] ص ٢١٦).

(٣) شيماء طاهر محمد، التنظيم القانوني لإيجار الأرض الزراعية في القانون العراقي (رسالة ماجستير، جامعة صلاح الدين، أربيل- العراق [٢٠١٧] ص ٤٧).

باتفاق المؤجر والمستأجر دون أن يتقيدا بحد أدنى للأجرة طالما تتحقق الجدية في الأجرة وينعدم الغبن الفاحش فيها. أما في الوقف المضبوط والوقف الملحق خلال انحلال توليته أو سحب يد المتولي عنه فلا يتصور أن تكون الأجرة أقل من أجرة المثل وإنما تكون في الغالب أكثر من أجرة المثل، بالنظر إلى أن التأجير يتم عن طريق المزايدة العلنية. ولربما يثار التساؤل عن حكم تحقق العذر الطارئ أثناء تنفيذ عقد الإيجار، وما إذا كان يمكن للمستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة أو فسخ العقد على هذا الأساس قبل انتهاء مدة العقد.

يبدو لنا أنه في ضوء غياب النص في هذا الشأن في التشريعات العراقية المنظمة لأحكام مال الوقف، ينبغي الرجوع إلى الأحكام العامة المنظمة لعقد الإيجار. وفي هذا السياق، تنص الفقرة (١) من المادة (٧٩٢) من القانون المدني العراقي على أنه ((إذا كان عقد الإيجار محدد المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته، إذا حدثت ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً، على أن يراعي من يطلب الفسخ مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة (٧٤١) وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً)). وبالتالي يمكن للمستأجر طلب فسخ العقد إن تحققت شروط العذر الطارئ. كما يمكن له طلب إنقاص الأجرة وفقاً لأحكام نظرية الظروف الطارئة المنظمة في الفقرة (٢) من المادة (١٤٦) من القانون المدني العراقي، إن تحققت شروطها.

ولا بد أن نشير إلى أن المتولي مسؤول عن إدارة مال الوقف وهو من له حق قبض الأجرة. وفي هذا الشأن تنص الفقرة (١-أ) من المادة (السادسة) من نظام المتولين على أنه ((على المتولي أن يودع لدى دائرة الأوقاف المبالغ الآتية لتحفظ لديها أمانة: أ- ما يقبضه من بدلات إيجار السنوات المقبلة على أن يسترد ما يخص كل سنة عند حلولها، وله بموافقة الديوان أن يستدين من هذه المبالغ لأموال الوقف الضرورية)). وإن مات المتولي أو تم عزله يحل محله المتولي الذي يتم تعيينه.

## الفرع الثاني

### المدة في إيجار مال الوقف

بالنظر إلى عدم وجود نص في التشريعات المنظمة لأحكام إيجار مال الوقف في الوقف الملحق ما يقيد إيجاره بسقف زمني معين. لذلك تسري على إيجاره المادتان (٧٤٠) و (٧٤١)<sup>(١)</sup> من القانون المدني العراقي. وبناءً على ذلك يمكن أن يتفق طرفا العقد على أية مدة دون التقيد بحد أدنى أو أعلى. كما يمكن لهم تحديد المدة بحياة أحد طرفي العقد. ويتوجب أن لا تزيد مدة الإيجار في الوقف الذري والمشارك الذي أقيمت فيه دعوى التصفية على سنة واحدة. وفي هذا الشأن تنص المادة (الخامسة عشرة) من مرسوم جواز تصفية الوقف الذري على أنه ((لا يجوز إيجار الوقف الذي أقيمت فيه دعوى تصفية واستغلاله بأية طريقة كانت لأكثر من سنة واحدة)).

ويخضع إيجار الوقف المضبوط والوقف الملحق خلال انحلال توليته أو سحب يد المتولي عنه لقانون إدارة الأوقاف والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبه. وفي هذا الشأن، تنص المادة (الثامنة) من قانون إدارة الأوقاف على إمكانية إيجار مال الوقف لمدة أكثر من (٣) ثلاث سنوات بقرار من مجلس هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف. وكذلك تنص المادة (الرابعة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف على أنه ((لا يجوز تأجير الموقوف أكثر من سنة إلا بعد موافقة الديوان)). ويظهر من هذه النصوص عدم تعيينها حداً أعلى لإيجار مال الوقف وإنما قيدت التأجير لأكثر من مدد معينة بوجوب صدور قرار أو استحصال موافقة جهة معينة. فإجارة المتولي للمال الوقف لأكثر من (٣) ثلاث سنوات يكون صحيحاً وناظراً في حدود (٣) ثلاث سنوات، وما يزيد على ذلك يكون موقوفاً على إجازة الجهة المختصة بالنظر إلى كون التصرف فضولياً.

وينبغي أن نشير إلى أن التشريعات المنظمة لأحكام إيجار مال الوقف لم تميز بين ما إذا كانت العين المؤجرة من المباني أو من الأراضي. وإذا كان مال الوقف أرضاً زراعية،

(١) للمزيد من التفاصيل في شأن أحكام هاتين المادتين، ينظر: د. جعفر الفضلي، مصدر

سابق، ص ٢٢٤ وما بعدها.

تطبق أحكام قانون الإصلاح الزراعي العراقي رقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠ المعدل<sup>(١)</sup>. وتنص الفقرة (٢) من المادة (الثالثة) من هذا القانون على أنه ((لا يجوز الوقف الذري أو المشترك للأراضي الزراعية تبلغ أحد الحدود المذكورة)). والمقصود بالحدود في هذا المقام، الحدود العليا للملكية الزراعية الواردة في المادة (الثانية) من هذا القانون.

والجدير بالذكر، أن إيجار مال الوقف في الوقف المضبوط والوقف الملحق خلال انحلال توليته أو سحب يد المتولي عنه تكون لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد. ولكن استناداً إلى الفقرة (٢-ب) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف فإنه في المباني التي يتم إنشاؤها من قبل الديوان بقرار من المجلس وتؤجر للدوائر الحكومية الرسمية وشبه الرسمية يجب أن لا تقل مدة الإيجار عن (١٠) عشر سنوات. ويكون تأجير شقق العمارات لتلك الجهات لمدة سنة واحدة وقابلة للتجديد لمرة واحدة. ولم يتطرق نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف لتنظيم مدة تأجير مجاري المياه السقي والمسيل والطرق العائدة للوقف ومحلات نصب المضخات التي لا يستفيد منها إلا الراغب في إيجارها. وبالنظر إلى أن التأجير في هذه الحالات لا يتم عن طريق المزايدة العلنية، لذلك يتم تحديد المدة باتفاق طرفي العقد.

## المبحث الثاني

### آثار إيجار مال الوقف وانقضائه

يبرم عقد إيجار مال الوقف في الوقف المضبوط والوقف الملحق خلال انحلال توليته أو سحب يد المتولي عنه عن طريق المزايدة العلنية. وفي هذا الشأن، تنص المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف على أنه ((يؤجر الموقوف ويباع المنقول ويستبدل العقار..... بالمزايدة العلنية .....)). وكذلك تنص المادة (الثانية) من نفس النظام على أنه ((مدة المزايدة لإيجار الموقوف ..... سبعة أيام..... وتبدأ هذه المدد من تاريخ النشر قابلة للتجديد لمدة سبعة أيام)). وتنص الفقرة (٥) من المادة (الرابعة) من هذا النظام على أن مكان إجراء المزايدة العلنية يكون دوائر الأوقاف إلا إذا قرر رئيس الديوان إجراءها في مكان آخر عند الضرورة. وعند عدم وجود النص في هذا

(١) منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (١٨٨٤) الصادر في (١٩٧٠/٥/٣٠).

النظام تطبق أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة، استناداً إلى المادة (الحادية والعشرون) من النظام.

إلا أن المادة (السابعة) من نظام المتولين قد حددت مدة المزايدة بعشرة أيام. وهناك من يرى<sup>(١)</sup> في هذا الشأن بأن المشرع قد قصد أن تكون مدة المزايدة (٧) سبعة أيام حينما تجربها اللجنة المختصة بالمزايدات والمناقصات و(١٠) عشرة أيام إذا كان المتولي هو من يقوم بالمزايدة. ويبدو لنا في هذا الصدد أن ما جاء في المادة (السابعة) من نظام المتولين ينصرف إلى حالة تأجير الوقف الملحق، في حين أن تأجير الوقف المضبوط والوقف الملحق خلال انحلال توليتها أو سحب يد المتولي عنه يخضع لما ورد في المادة (الثانية) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف.

ويقع على عاتق المؤجر بموجب المادة (السابعة) من نظام المتولين الإعلان عن الإيجار في إحدى الصحف المحلية إن وجدت وإلا فبطرق الإعلان المتيسرة. وينبغي عليه أن يجري المزايدة العلنية بعد مرور (١٠) عشرة أيام من اليوم التالي ليوم النشر في مكان وزمان يعينهما في الإعلان، على أن يستوفي تأمينات لا تقل عن (١٠٪) عشرة بالمائة من بدل السوم، وأن يستحصل على بدل الإحالة إذا كان بدل الإيجار السنوي يزيد على مبلغ معين. وتنبغي الإشارة إلى أن هناك حالات جوازية يمكن فيها إبرام عقد إيجار مال الوقف في الوقف المضبوط والوقف الملحق خلال انحلال توليتها أو سحب يد المتولي عنه دون إجراء المزايدة العلنية، وذلك بموجب نص الفقرات (١،٢،٣،٤،٧) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف.

وإذا انتهت المدة المحددة في عقد إيجار مال الوقف يترتب على ذلك انقضاء العقد، كما قد يتجدد عند توافر شروط معينة. ويمكن أن ينتهي العقد قبل انقضاء مدته بالعدر الطارئ.

لذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، ندرس في أولهما آثار إيجار مال الوقف، بينما نخصص المطلب الثاني لدراسة الإيجار من الباطن والتنازل عنه في مال الوقف وانقضائه.

(١) برهان رفعت محمد علي، مصدر سابق، ص ٥١.

## المطلب الأول

### آثار إيجار مال الوقف

إذا أبرم عقد الإيجار مال الوقف عن طريق المزايدة العلنية أو من دونها، تترتب التزامات في ذمة كل من المؤجر والمستأجر، بالنظر إلى أنه من عقود المعاوضة ومن العقود الملزمة للجانبين. وتحدد هذه الالتزامات بموجب تعليمات تصدرها الجهة المختصة، بالإضافة إلى الأحكام ذات الصلة في القوانين المعنية. وفي هذا الشأن، تنص الفقرة (١) من المادة (الثامنة) من قانون إدارة الأوقاف العراقي على أن الحقوق والواجبات الناشئة عن عقد إيجار الوقف يتم تحديدها بموجب تعليمات يصدرها وزير الأوقاف والشؤون الدينية. وجاء في المادة (٦) من قانون هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف (غير النافذ في إقليم كردستان - العراق) أن مجلس الهيئة يتولى إقرار حقوق والتزامات الإجارة الطويلة والسنوية وفقاً للإجراءات القانونية المقررة.

ويتضح مما سبق، أنه بالإضافة إلى الالتزامات التي تقع على أطراف عقد إيجار مال الوقف وفقاً للقانون المدني والقوانين الأخرى المنظمة لأحكام مال الوقف فإنه لوزير الأوقاف إصدار تعليمات لتحديد حقوق والتزامات طرفي عقد إيجار مال الوقف. وكذلك لمجلس هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف صلاحية إقرار حقوق وواجبات طرفي عقد إيجار مال الوقف في عقود الإجارة الطويلة والسنوية.

## الفرع الأول

### التزامات المؤجر في إيجار مال الوقف

تترتب بموجب عقد إيجار مال الوقف عدة التزامات على عاتق المؤجر، ويمكن بصورة عامة إجمال هذه الالتزامات في ما يأتي:

#### أولاً: التزام المؤجر بتسليم مال الوقف المؤجر

من أهم التزامات المؤجر في إيجار مال الوقف تسليم مال الوقف للمستأجر لكي ينتفع بها. ويجب أن يكون المأجور في حالة صالحة للانتفاع به وفقاً للمادة (٧٤٢) من القانون المدني العراقي. فإذا لم يكن يصلح للانتفاع المقصود في إيجاره، يمكن للمستأجر في هذه الحالة إما قبوله بالحالة التي عليه أو طلب فسخ العقد.

وتسليم مال الوقف المؤجر يمكن أن يتم حقيقة إذا كانت في حيازة المؤجر، كما يمكن أن يتم حكماً إذا كان في حيازة المستأجر لأي سبب كان غير الإيجار<sup>(١)</sup>، كما لو كان المستأجر غاصباً لمال الوقف، ثم استأجره من المتولي. ويسري في شأن زمان ومكان تسليم مال الوقف للمستأجر في شأن الوقف الملحق الأحكام العامة في عقد الإيجار المنظمة في المادتان (٧٤٢) و(٧٤٨) من القانون المدني العراقي. واستناداً إلى ذلك قد يتفق المتعاقدان على تسليم مال الوقف إلى المستأجر بمجرد انعقاد العقد على أن يؤجل دفع الأجرة إلى ميعاد معين، أو قد يتفقان على دفع الأجرة مقدماً، على أن يؤجل تسليم مال الوقف في وقت لاحق. أما في ما يتعلق بمكان التسليم، فيكون حسب وجود الاتفاق من عدمه. فإذا اشترط في العقد على المؤجر تسليم مال الوقف في محل معين لزم تسليمه في المكان المذكور. أما إذا لم يوجد اتفاق، فتنبغي التفرقة بين ما إذا كان مال الوقف المأجور عقاراً أم منقولاً، فإذا كان عقاراً فينبغي تسليمه في مكان وجود مال الوقف، أما إذا كان منقولاً ولم يعين مكان وجوده فيكون التسليم في محل إقامة المؤجر.

والجدير بالذكر، أنه في الوقف المضبوط والوقف الملحق خلال انحلال توليته أو سحب يد المتولي عن يكون التسليم بعد تسديد الأجرة. وفي هذا الشأن تنص المادة (الحادية والعشرون) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف على أنه ((تطبق أحكام قانون بيع وإيجار عقارات الحكومة والأنظمة الصادرة بموجبه في حالة انعدام النص في هذا النظام)). وبالرجوع إلى المادة (٢٢) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة العراقي رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل<sup>(٢)</sup> فإنها تنص على أنه ((لا يسلم المأجور إلى المستأجر قبل تسديده بدل الإيجار وفق أحكام المادة (٢٠) من هذا القانون)).

(١) تنظر: المادتان (٧٤٣) و (٧٤٨) من القانون المدني العراقي.

(٢) منشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٤٢٨٦) الصادر في ٢٠١٣/٨/١٩. ومن الملاحظ أن هذا القانون غير نافذ في إقليم كردستان -العراق لعدم إنفاذه من برلمان كردستان. وتقابل النص الوارد في القانون العراقي الفقرة (أولاً) من المادة (٢٠) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة في إقليم كردستان - العراق رقم (١) لسنة ٢٠٢١. والمنشور في الجريدة الرسمية (وقائع كردستان)، العدد (٢٦٣) الصادر في ٢٠٢١/٣/١٨.

وينبغي أن نشير إلى أن مصاريف التسليم من حيث الأصل يكون على من يقع عليه الالتزام، أي المؤجر<sup>(١)</sup>، ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو نص بخلاف ذلك. ولكن مصاريف المزايدة والإعلان عن الإيجار تكون على عاتق المستأجر بعد الإحالة، وعند عدم الإحالة على أحد تقع تلك المصاريف على دائرة الأوقاف، وذلك استناداً إلى المادة (الحادية عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف.

وإذا أخل المؤجر بالتزامه بتسليم مال الوقف للمستأجر أو تأخر في تسليمها، يجوز للمستأجر أن يطلب من المحكمة إجبار المؤجر على التنفيذ الجبري متى كان ذلك ممكناً، أو أن يطلب فسخ العقد، وفي كلتا الحالتين يمكن للمستأجر طلب التعويض إن كان له مقتضى.

### ثانياً: التزام المؤجر بصيانة مال الوقف المؤجر

يقع الالتزام بصيانة مال الوقف المؤجر وملحقاته على عاتق المؤجر، فيلتزم المؤجر بالترميمات الضرورية للانتفاع بمال الوقف إذا حدث خلل فيه أدى إلى الإخلال بالمنفعة المقصودة منه<sup>(٢)</sup>. أما الترميمات الطفيفة فتكون على المستأجر<sup>(٣)</sup>، وفي الغالب يكون هو السبب في الحاجة إليها بسبب استعماله للمأجور.

وعند امتناع المؤجر عن قيام بالصيانة الضرورية للانتفاع بالمأجور، يكون للمستأجر الحق في أن يقوم بطلب التنفيذ العيني أو أن يقوم بنفسه بهذه الصيانات بعد أخذ إذن من المحكمة، على أن يرجع على المؤجر بما صرفه بالقدر المعروف، كما للمستأجر أن يطلب فسخ العقد<sup>(٤)</sup>.

وفي ما يتعلق بهلاك مال الوقف المؤجر، إن كان الهلاك كلياً يفسخ العقد من تلقاء ذاته<sup>(٥)</sup>. ولا يمكن للمستأجر الرجوع على المؤجر بالتعويض إذا لم يكن الهلاك بسبب المؤجر. أما إن كان الهلاك جزئياً، بحيث أصبح مال الوقف لا يصلح معه للانتفاع الذي أجر من أجله أو أنقص من هذا الانتفاع نقصاً كبيراً بدون تعد من المستأجر، ولم يقم

(١) تنظر المادة (٣٩٨) من القانون المدني العراقي.

(٢) تنظر الفقرة (١) من المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي.

(٣) تنظر الفقرة (٢) من المادة (٧٦٣) من القانون المدني العراقي.

(٤) تنظر الفقرة (٢) من المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي.

(٥) تنظر الفقرة (١) من المادة (٧٥١) من القانون المدني العراقي.



المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة مال الوقف إلى الحالة التي كان عليها، فيجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب إنقاص الأجرة أو فسخ العقد<sup>(١)</sup>.

وإذا احتاج المأجور لصيانة ضرورية فليس للمستأجر أن يمنع المؤجر عن إجرائها. وإذا تضرر المستأجر من جراء هذه الصيانات الضرورية أو أخلت بالمنفعة المقصودة من مال الوقف المؤجر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة. ولكن إذا بقي المستأجر في المأجور إلى أن تتم الترميمات، سقط حقه في طلب الفسخ ولا يكون له إلا طلب إنقاص الأجرة<sup>(٢)</sup>.

وإذا كان الأصل أن الالتزام بالصيانة يقع على عاتق المؤجر، إلا أن هناك حالات قد يلقي فيها وزر الالتزام بالصيانة على عاتق المستأجر. كما جاء في الفقرة (٢-٥) من المادة (الثالثة عشرة)<sup>(٣)</sup> من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف، في الحالة التي ينشئ فيها ديوان الأوقاف المباني من أجل تأجيرها للدوائر الحكومية الرسمية وشبه الرسمية، إذ يكون المستأجر هو المسؤول عن صيانة المأجور.

وهذا الموقف في نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف لربما جاء لمرعاة

الخصوصية التي يتميز بها مال الوقف.

### ثالثاً: التزام المؤجر بضمان التعرض للمستأجر

يلتزم المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بمال الوقف خلال مدة الإيجار بشكل هادئ ومستقر. فهو ملزم بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بمال الوقف وملحقاته أو ينقص من هذه الانتفاع، بحيث أنه يضمن عدم تعرضه للمستأجر سواء أكانت تعرضاً قانونياً أم مادياً. ويعتبر في حكم التعرض الشخصي التعرض الصادر من أحد أتباعه. ويمتد ضمانه إلى كل تعرض يستند إلى سبب قانوني يصدر من الغير، سواء أكان هذا الغير مستأجراً آخر أم أي شخص تلقى الحق عن المؤجر<sup>(٤)</sup>.

(١) تنظر الفقرة (٢) من المادة (٧٥١) من القانون المدني العراقي.

(٢) تنظر المادة (٧٥٢) من القانون المدني العراقي.

(٣) تنص الفقرة (٢-٥) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف على أنه ((تكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن الصيانة)).

(٤) تنظر المادة (٧٥٣) من القانون المدني العراقي.

وأحكام ضمان المؤجر في عقد إيجار مال الوقف لا يختلف أحكامه في عقد الإيجار عموماً، لذلك فلا جديد يذكر بشأنها ونحيل في شأنها إلى المصادر التي توسعت في تناولها<sup>(١)</sup>. وإذا تحققت شروط التعرض الصادر من الغير، وجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بالتعرض، وإلا فقد حقه في الرجوع بالضمان على المؤجر إذا نجح الغير في تعرضه، وأثبت المؤجر أن هذا التعرض لا أساس له. فإذا ترتب على التعرض الصادر من الغير حرمان المستأجر فعلاً من الانتفاع بعقد إيجار مال الوقف، فإن له تبعاً للظروف، إما أن يطلب فسخ العقد أو أن يطلب إنقاص الأجرة، وفي كلتا الحالتين يمكن له المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى<sup>(٢)</sup>.

وينبغي أن نشير إلى أن المؤجر لا يكون مسؤولاً عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير، كما لو أتلّف أحد مال الوقف. فإذا تم غصب مال الوقف ولم يتمكن المستأجر من رفع يد الغاصب، فيمكن له أن يطالب المؤجر بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة إذا لم يكن مقصراً في رفع يد الغاصب. ولكن إذا قصر في رفع يد الغاصب وكان بإمكانه منع الغصب ولم يبادر إلى إخطار المؤجر بوقوع الغصب فلا تسقط عنه الأجرة، وله أن يرفع على الغاصب الدعوى بالتعويض<sup>(٣)</sup>.

والأحكام المنظمة لضمان التعرض في عقد الإيجار عموماً ليست من النظام العام، لذلك يمكن الاتفاق على مخالفتها. فيجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تعديل أحكامها بالتخفيف أو التشديد أو بالإعفاء، ما لم ينسب إلى المؤجر غش أو خطأ جسيم<sup>(٤)</sup>.

(١) د. خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة، البيع - التأمين - الإيجار، الطبعة الأولى (دار النهضة العربية، القاهرة | ١٩٧٩) ص ٨٢٢؛ د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، الطبعة الأولى (دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان | ٢٠٠٥) ص ٢٩٠؛ د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٢٤٠ وما بعدها.

(٢) تنظر المادة (٧٥٤) من القانون المدني العراقي.

(٣) تنظر المادة (٧٥٥) من القانون المدني العراقي.

(٤) تنظر المادة (٧٥٩) من القانون المدني العراقي. وللمزيد من التفصيل في هذا الشأن، ينظر: د. محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن (منشأة المعارف، الإسكندرية | ٢٠٠٦) ص ١٧٣؛ د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٢٤٨.

### رابعاً: التزام المؤجر بضمان العيوب في مال الوقف المؤجر

يلتزم المؤجر في عقد إيجار مال الوقف بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. ويترتب على ذلك التزامه بضمان العيوب في المأجور. لا جديد يذكر في الشأن هذا الالتزام<sup>(١)</sup> ونحيل في شروطه وأثره ومدى إمكان التعديل في أحكامه إلى المصادر المتخصصة في هذا الشأن<sup>(٢)</sup>.

## الفرع الثاني

### التزامات المستأجر في إيجار مال الوقف

تحدد التزامات المستأجر بتعليمات تصدر من وزير الأوقاف أو رئيس هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف. فضلاً عن ذلك يلتزم المستأجر بما ورد في القانون المدني العراقي من التزامات. ونبين أهم هذا التزامات تباعاً.

#### أولاً: التزام المستأجر بدفع الأجرة ونفقات الإيجار

من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر دفع الأجرة. وقد تطرقنا في موضع سابق من هذه الدراسة إلى أن طريقة تحديد الأجرة تختلف باختلاف نوع مال الوقف، في ما إذا كان وقفاً خيرياً أو ذرياً أو مشتركاً. ولكن يثار التساؤل في شأن زمان دفع الأجرة.

والأصل في القانون المدني العراقي هو دفع الأجرة باتفاق طرفي العقد، سواء أكان الدفع مؤجلاً أم معجلاً أم مقسطاً<sup>(٣)</sup>. ولكن موقف التشريعات المنظمة لأحكام مال الوقف مختلف في هذا الشأن، إذ تنص المادة (الحادية عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف على أن أجرة المنادي تدفع من قبل المستأجر بعد الإحالة. وجاء في

(١) تنظر المواد (٧٥٦-٧٥٩) من القانون المدني العراقي.

(٢) ينظر في هذا الشأن: د. سمير تناغو، عقد الإيجار (منشأة المعارف، الإسكندرية | ٢٠٠٨) ص ١٩٨ وما بعدها ؛ د. محمد حسين منصور، مصدر سابق، ص ١٦٧ وما بعدها ؛ د. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار (الدار الجامعية، بيروت | ١٩٩٤) ص ٥٥٤ وما بعدها ؛ د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص ٤٤١-٤٤٢ ؛ د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٢٥٠..

(٣) تنص المادة (٧٦٥) من القانون المدني العراقي على أنه ((يصح اشتراط تعجيل الأجرة وتأجيلها وتقسيتها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة)).

الفقرة (١) من المادة (السادسة) من نظام المتولين والتي نظمت الحالة التي تدفع فيها الأجرة مسبقاً أنه ((على المتولي أن يودع لدى دائرة الأوقاف المبالغ الآتية لتحفظ لديها أمانة: أ- ما يقبضه من بدلات إيجار السنوات المقبلة .....)).

وقد نصت المادة (٢٠) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة العراقي<sup>(١)</sup> على أن الأجرة والمصاريف تدفع خلال (٣٠) يوماً من تأريخ الإحالة القطعية إذا كان الإيجار لا تزيد مدته على سنة واحدة، أي تدفع مسبقاً. ويمكن تقسيطه إذا وافق على ذلك الوزير المختص أو الرئيس الأعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما.

فضلاً عن التزام المستأجر بدفع الأجرة، أورد المشرع حالات يلزم المستأجر فيها بمصاريف إيجار مال الوقف. وفي هذا السياق، نصت المادة (١٣) من قانون هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف على أن هيئة إدارة واستثمار مال الوقف يستوفي مبلغاً لا يزيد على نسبة (٢٪) من بدل إيجار الأملاك الموقوفة التي تدار من قبل الهيئة من المستأجر لقاء الخدمات التي تقدمها الهيئة لتغطية المصاريف المباشرة للإيجار. أي أن هذا القانون قد ألزم مستأجر مال الوقف المضبوط بدفع مصاريف الإيجار. وتنص الفقرة (١) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزادات والمناقصات الخاصة بالأوقاف في شأن تأجير مال الوقف للدوائر الحكومية الرسمية وشبه الرسمية، والذي يتم دون إجراء المزادة العلنية، على أنه ((.....) وتتحمل الجهة المستأجرة الرسوم والمصاريف)).

**ثانياً: التزام المستأجر باستعمال مال الوقف المؤجر وفقاً للغرض المعد له والمحافظة عليه** يلتزم المستأجر باستخدام المأجور وفقاً للغرض المعد له. وتحديد الغرض من استعمال المأجور يكون بالاتفاق أو تحدده هيئة إدارة واستثمار مال الوقف. وعند عدم تحديد الغرض من المأجور ينبغي عندئذ الرجوع إلى أحكام عقد الإيجار في القانون المدني<sup>(٢)</sup>، وقانون إيجار العقار في شأن العقار الوقفية التي تخضع لقانون إيجار العقار<sup>(٣)</sup>. كما يلتزم

(١) تقابلها المادة (١٩) من قانون بيع وإيجار أموال الدولة في إقليم كردستان - العراق.

(٢) تنظر المادة (٧٦٢) من القانون المدني العراقي.

(٣) تنظر الفقرة (هـ) من المادة (السابعة عشرة) من قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧)

لسنة ١٩٧٩ المعدل، والمنشور في الجريدة الرسمية (الوقائع العراقية)، العدد (٢٧١٩)

الصادر في (١٩٧٩/٦/٣٠).

المستأجر بالمحافظة على المأجور وعدم الإضرار به . ويلتزم كذلك بعدم إحداث تغييرات في العين الموقوفة<sup>(١)</sup> تمس المأجور كهدم حائط أو تقسيم مال الوقف .

### ثالثاً: التزام المستأجر برد مال الوقف المؤجر بعد انتهاء الإيجار

إن الإيجار عقد زمني وبانتهائه ينبغي على المستأجر رد العين المأجورة إلى الجهة التي تتولى إدارة الوقف . ورد المأجور يكون بنفس الطريقة التي حصل بها تسليمه، وينبغي أن يكون المأجور في نفس الحالة التي تم عليها تسليمه<sup>(٢)</sup>، وفي نفس المكان الذي تم تسلمه فيه، ما لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر<sup>(٣)</sup> . وتكون مصاريف رد المأجور على عاتق المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف أو نص يقضي بغير ذلك<sup>(٤)</sup> .

وإذا أخل المستأجر بالتزامه برد المأجور بعد انتهاء عقد الإيجار، ولم يتجدد العقد ولم يمتد، فإن المستأجر يعد متجاوزاً على مال الوقف . وفي هذا السياق، تطرقت المواد (الثانية عشرة) و (الثالثة عشرة) و(الرابعة عشرة) من قانون إدارة الأوقاف إلى بيان الجزاء المترتب على عدم رد المستأجر للمأجور إلى دائرة الوقف بعد انتهاء مدة إيجارته . ويتمثل الجزاء في قيام مديرية التنفيذ المختصة بوضع اليد على العقار الموقوف وتخليته وفقاً للإجراءات التنفيذية بعد انتهاء مدة (٣٠) يوماً من تأريخ تبليغ المستأجر بأمر التخلية . مع إلزام المستأجر بضعف قيمة الأضرار التي أحدثها بالعقار الموقوف أو بموجوداته . وكذلك يلزم المستأجر بضعف أجره المثل من تأريخ انتهاء العقد ولغاية رفع التجاوز والذي يتم على نفقة المستأجر مع ضعف قيمة الأضرار الناجمة عن التجاوز . أي أنه يتم رد المأجور عن طريق التنفيذ العيني الجبري مع إلزام المستأجر بالتعويض . وهو بصورة عامة تطبيق للقواعد العامة في الإيجار .

يظهر مما سبق، أن الأحكام المنظمة لمال الوقف لا تختلف عن ما ورد في القانون المدني في شأن إخلال المستأجر برد المأجور، إذ يتم تنفيذ الالتزام جبراً، إلا أن مقدار التعويض مختلف، فإن كان التعويض يحدد في حالة عدم رد المأجور في عقد الإيجار عموماً

(١) تنظر الفقرتان (٣) و (٤) من قانون إيجار العقار العراقي المعدل .

(٢) تنظر المادة (٧٧٢) من القانون المدني العراقي .

(٣) تنظر المادة (٧٧١) من القانون المدني العراقي .

(٤) تنص المادة (٣٩٨) من القانون المدني العراقي على أنه ((نققات الوفاء على المدين،

إلا إذا وجد اتفاق أو عرف أو نص يقضي بغير ذلك)).

بتعويضٍ تراعي في تقديره أجرة المثل، مع ما أصاب المؤجر من أضرار أخرى، فإن التعويض في حالة الإخلال برد مال الوقف المأجور يكون ضعف أجرة المثل مع تعويض يتمثل في ضعف قيمة الأضرار الناجمة عن التجاوز، بالإضافة إلى إلزام المستأجر بضعف قيمة الأضرار التي أحدثها بالمأجور وموجوداته.

ويثار التساؤل عن ما إذا كان بإمكان المستأجر البناء على مال الوقف بصفته مستأجراً من عدمه، كما يثار التساؤل عن مصير المباني في هذه الحالة.

لم ينظم القانون المدني العراقي عقد الإيجار على مال الوقف والحكر وخلو الانتفاع<sup>(١)</sup>، وبالنظر إلى أن إيجار الوقف لا يخول المستأجر إلا حقاً شخصياً، فإن قيام المستأجر بالبناء على مال الوقف تسري في شأنه أحكام المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي.

#### رابعاً: التزام المستأجر بدفع التأمينات

استناداً إلى أحكام المادتين (الثالثة) و(السابعة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف والمادة (السابعة) من نظام المتولين، يلتزم المستأجر بدفع تأمينات معينة. إذ تنص المادة (الثالثة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف على أنه ((تستوفي تأمينات نقدية لا تقل عن ١٠٪ من بدل السوم حين المزايدة للمسقفات والمنقولات و ٢٠٪ للمستغلات الأخرى وللإستبدال. ويجوز قبول الكفالات المصرفية والصكوك المقبولة من المصارف والعقار كتأمينات)). كما تنص المادة (السابعة) من نفس النظام على أنه ((تقبل الضمانم خلال مدة المزايدة وتدون في قائمة المزايدة رقماً وكتابة بعد استيفاء التأمينات القانونية)). في حين تنص المادة (السابعة) من نظام المتولين على أنه ((ليس للمتولي إيجار الموقوف ..... على أن يستوفي تأمينات لا تقل عن (١٠٪) عشرة بالمائة من بدل السوم .....)).

(١) للتفصيل في شأن عقد الإيجار والحكر وخلو الانتفاع، ينظر: د. محمد كامل مرسى باشا، مصدر سابق، ص ص ٤٦٢-٤٦٦ ؛ نرجس محمد سلطان السلطاني، مصدر سابق، ص ٣٢٣ و ما بعدها.

## المطلب الثاني

### الإيجار من الباطن والتنازل عنه في مال الوقف

#### وانقضاء إيجار مال الوقف

نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نبحت في الفرع الأول في إيجار مال الوقف من الباطن والتنازل عنه، بينما نخصص الفرع الثاني لدراسة انقضاء إيجار مال الوقف.

#### الفرع الأول

### الإيجار من الباطن والتنازل عنه في مال الوقف

يثار التساؤل في ما إذا كان بإمكان المستأجر في مال الوقف التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن من عدمه.

وفي هذا الشأن ينبغي الرجوع إلى نوع مال الوقف، فإن كان من الأموال التي يسري عليها قانون إيجار العقار، عندئذ تطبق عليه أحكامه، ولا يمكن للمستأجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا باتفاق تحريري مع المؤجر<sup>(١)</sup>. أما في إقليم كردستان فلا يمكن للمستأجر إجراء هذه التصرفات بالنظر إلى عدم نفاذ القانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ المعدل لقانون إيجار العقار العراقي في الإقليم. وبخلاف ذلك، فإن القانون المدني العراقي لا يمنع الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك<sup>(٢)</sup>.

ومن الملاحظ أنه يمكن للمستأجر تنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن إذا قام ديوان الأوقاف بإنشاء مبان لتأجيرها للدوائر الحكومية الرسمية أو شبه الرسمية. وفي هذا الشأن تنص الفقرة (٢-ب) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف على أنه ((.....)) وللمستأجر التنازل عن منفعة المأجور إلى دائرة أخرى أو إلى الغير بموافقة الديوان وبنفس الشروط)).

(١) تنظر المادة (الحادية عشرة) من قانون إيجار العقار العراقي .

(٢) تنظر المادة (٧٧٥) من القانون المدني العراقي.

## الفرع الثاني

### انقضاء إيجار مال الوقف

ينتهي عقد إيجار مال الوقف بانتهاء مدته. ولرئيس ديوان الأوقاف تجديد الإيجار السنوي للموقوفات لسنة أخرى مرتين بالأجرة السابقة من غير مزايده، إذا رغب المستأجر في تجديده، ولكن ينبغي أن يعلن عن إرادته في التجديد قبل انتهاء مدة العقد بشهرين على الأقل<sup>(١)</sup>. وكذلك له تجديد إيجار شقق العمارات لسنة أخرى مرتين<sup>(٢)</sup>. وتنص المادة (السابعة) من مرسوم جواز تصفية الوقف الذري على منع تصفية الوقف إذا كان مال الوقف مثقلاً بعقد الإيجار أو الإجارة الطويلة. ولعل التساؤل يثار في ما إذا كان استبدال الوقف يؤدي إلى انتهاء عقد إيجار مال الوقف من عدمه.

إن استبدال مال الوقف قد يكون بمقابل النقدي أو قد يكون مقابل عقار آخر. وتشترط الفقرة (١) من المادة (الثالثة) من تعليمات حول استبدال الموقوفات رقم (١) لسنة ١٩٧٠ على أنه يجب ((أن يكون الموقوف الذي يطلب استبداله خارجاً عن حالة الانتفاع به أو أن يكون بدل الانتفاع به لا يتناسب وقيمته)). ويفهم من هذا النص أنه يمكن أن يكون العقار الذي يطلب استبداله مأجوراً ولكن ببدل لا يتناسب مع قيمة الموقوف، ففي هذه الحالة يمكن استبدال الموقوف ببدل نقدي أو بعقار آخر، وينتهي تبعاً لذلك عقد إيجار الموقوف بانتقال ملكيته. ولو كان بدل استبدال الموقوف عقاراً آخر فلا يمكن للمستأجر الذي خرج من العقار الموقوف بسبب استبداله، أن يسكن العقار البديل، وذلك لعدم ورود نص في إعطائه هذا الحق. وإذا أراد استئجار العقار البديل، فلا بد من أن يبرم عقد إيجار جديد، وبالطرق المرسومة في القوانين والأنظمة ذات الصلة.

وفي المقابل، فإنه استناداً إلى تعليمات استبدال العرصات الوقفية المؤجرة بالإجارة الطويلة رقم (٦٣٦) لسنة ١٩٧٢ فإن لمستأجري العرصات الوقفية بالإجارة

(١) تنظر الفقرة (٤) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف.

(٢) تنظر الفقرة (٣) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف.



الطويلة من العراقيين الذين شيّدوا عليها دور سكن قد أعطي لهم الحق في تقديم طلب الاستبدال لغاية (١٩٧٣/٣/٢). ويحل مال الوقف المستبدل محل المأجور. لذلك فإن عقد الإيجار في هذه الحالة لا ينتهي بالاستبدال، وإنما يتم تغيير المحل فحسب.

وتنص الفقرة (٣) من المادة (السادسة) من قانون إدارة الأوقاف على أنه في حالة استبدال الموقوف بنقد يدفع بالقسط تستوفي الأوقاف بدل إيجار الموقوف مع تنزيل جزء مما دفع من أصل الثمن حتى يتم دفع البديل كله.

وقد ينتهي إيجار مال الوقف قبل انتهاء مدته إذا حدث عذر طارئ وجعل تنفيذ العقد مرهقاً، كما سبق بيانه في موضع سابق من هذه الدراسة. وإذا أجر المتولي مال الوقف فإن الإيجار يبقى سارياً وإن مات المتولي أو تم عزله قبل انقضاء مدة الإجارة<sup>(١)</sup>. وإن كان لا يوجد نص في شأن إيجار مال الوقف يدل على استمرار عقد الإيجار بوفاء المتولي أو عزله أو انتهائه، إلا أنه يمكن الرجوع في هذا الشأن إلى الأحكام العامة في تنظيم عقد الإيجار بصورة العامة، فعقد الإيجار من عقود المعاوضة، وبالتالي فإنه من حيث الأصل لا تكون شخصية كل من طرفيه محل اعتبار في التعاقد، ولا ينتهي الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر، إذ تنص الفقرة (١) من المادة (٧٨٢) من القانون المدني العراقي على أنه ((لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر)).

فضلاً عن ما سبق، ينتهي عقد إيجار بفسخ العقد في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته العقدية استناداً إلى القواعد العامة في تنظيم العقود عموماً وعقد الإيجار على وجه الخصوص<sup>(٢)</sup>. كذلك يمكن أن ينتهي العقد إذا اتفق طرفي العقد على انهاءه عن طريق الإقالة.

## الخاتمة

توصلت هذه الدراسة إلى جملة من الاستنتاجات، كما يمكن تقديم بعض المقترحات في شأن موضوعها، ونورد في ما يأتي أهم هذه الاستنتاجات والمقترحات.

### أولاً: الاستنتاجات

١. إن تعريف الوقف بأنه حبس المال على أنه ملك الله تعالى والتصديق بمنفعته، إنما يصح في شأن الوقف الخيري فحسب، ولا يشمل كل أنواع الوقف. ولا يصح هذا التعريف في

(١) تنظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ص ص ١٤٠٩-١٤١٠.

(٢) تنظر المادة (٧٨٢) من القانون المدني العراقي.

- شأن الوقف الذري، إذ يمكن للواقف أو الموقوف عليهم طلب تصفية الوقف الذري بموجب مرسوم جواز تصفية الوقف الذري.
٢. يمكن تعريف أموال الأوقاف بأنها الأموال المحبوسة التي تكون منفعتها مرصدة على جهة بر لا تنقطع أو تكون لأشخاص حسب شروط الواقف.
٣. حل كل من ديوان الوقف السني وديوان الوقف الشيعي محل وزارة الأوقاف والشؤون الدينية في ما يتعلق بإدارة أموال الأوقاف. إذ لا توجد في العراق وزارة أوقاف. أما في إقليم كردستان - العراق فتوجد وزارة الأوقاف والشؤون الدينية التي تتولى إدارة أموال الأوقاف في الإقليم.
٤. إن كلاً من قانون هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف وقانون ديوان الوقف السني وقانون ديوان الوقف الشيعي وقانون ديوان أوقاف الديانات المسيحية والأيزيدية والصابئة المندائية غير نافذة في إقليم كردستان وذلك بالنظر إلى عدم إنفاذها من قبل برلمان كردستان.
٥. يعد الوقف حقاً عينياً أصلياً وليس مجرد تقييد لحق الملكية، إذ أن الموقوف يخرج عن ملك المالك في الوقف الخيري والوقف المشترك في الجزء المملوك للجهة الخيرية. فلا يبقى للمالك حق في بيعه ولا في الإيحاء أو التبرع به.
٦. إن بيان التكييف القانوني لمال الوقف يستلزم التمييز بين أنواع الوقف. فالوقف الخيري يكون لازماً ولا يمكن الرجوع فيه، وهو إسقاط للملك. ولكن لا يمكن تعميم ذلك على كل أنواع الوقف الموجودة في القانون العراقي، وذلك في ضوء صراحة ما جاء في مرسوم قانون جواز تصفية الوقف الذري الذي يتيح لأي أحد من المرتزقة المستحقين أو لأحد ورثته المستحقين طلب تصفية الوقف الذري أو المشترك، وسواء كان قد تم إنشاؤه قبل نفاذ هذا المرسوم أم بعده. ومن ثم فإن الوقف الذري غير لازم ويمكن الرجوع فيه. ولا يمكن القول أنه إسقاط للملك. كما أن الوقف المشترك يتمتع بطبيعة مزدوجة، فيعد غير لازم بالنسبة لما تم وقفه على الذرية، بالنظر إلى إمكان تصفيته، ويعد لازماً بالنسبة للحصة العائدة للجهة الخيرية.
٧. بعد تعديل مرسوم جواز تصفية الوقف الذري بالقانون رقم (٤١) لسنة ٢٠١٦ لا يمكن تصفية الوقف الذري أو المشترك التابع لديوان الوقف الشيعي. وهذا التعديل قد غير من وصف الوقف الذري أو المشترك (بالنسبة للحصة العائدة للذرية) التابع لديوان

- الوقف الشيعي، من كونه غير لازم إلى اللازم بحيث لا يمكن طلب تصفيته والرجوع فيه، كما هو الحال في الوقف الخيري.
٨. إذا أجز المتولي مال الوقف لمدة تزيد على (٣) ثلاث سنوات وبدون موافقة مجلس هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف، فلا يبطل إيجاره، وإنما يعد صحيحاً في حدود (٣) ثلاث سنوات، وما يزيد عنه يكون موقوفاً على إجازة المجلس باعتباره تصرفاً فضولياً. فإذا أجازته يعد نافذاً وإذا لم يجزه يبطل الإيجار في المدة الزائدة.
٩. على الرغم من عدم وجود نص في شأن ما إذا كان بإمكان الموقوف عليه تأجير مال الوقف من عدمه، إلا أنه لا يمكن له تأجير مال الوقف، وذلك بالنظر إلى أنه ليس له حق إدارة مال الوقف. فالموقوف عليهم هم المستفيدون من مال الوقف دون أن تكون لهم إدارته. وتأجير مال الوقف يعد من تصرفات الإدارة. ولكن إذا أذن له المتولي أو من له ولاية الإجازة كالقاضي، ففي هذه الحالة يمكن للموقوف عليه تأجير مال الوقف باعتباره وكيلاً عن المتولي.
١٠. بالنظر إلى أن تأجير مال الوقف في الوقف الخيري أو المشترك يتم عن طريق المزايدة العلنية، فإنه في الغالب ينتفي الغبن، إلا في حال وجود التواطؤ المؤدي إلى وقوع غبن فاحش، وهنا يكون هذا الغبن الفاحش ناشئاً عن تغيير.
١١. لا ينعقد إيجار مال الوقف بالأجرة البخسة، على الرغم من أنها أجرة جدية في العموم، وذلك لأن الأجرة البخسة يتحقق فيها الغبن الفاحش، وتحقق الغبن الفاحش في إيجار مال الوقف سبب في بطلانه.
١٢. لم يرد في القانون العراقي ما يستلزم أن لا تكون الأجرة أقل من أجرة المثل. ففي الوقف الملحق تحدد الأجرة باتفاق المؤجر والمستأجر دون أن يتقيدا بحد أدنى للأجرة. أما في الوقف المضبوط والوقف الملحق خلال انحلال توليته أو سحي يد المتولي عنه فلا يتصور أن تكون الأجرة أقل من أجرة المثل وإنما تكون في الغالب أكثر من أجرة المثل، بالنظر إلى أن التأجير يتم عن طريق المزايدة العلنية.
١٣. للمستأجر في إيجار مال الوقف طلب فسخ العقد عند ظهور العذر الطارئ أثناء سريان تنفيذ عقد الإيجار. إذ لا يوجد نص في هذا الشأن في التشريعات العراقية المنظمة لأحكام مال الوقف، وبالتالي ينبغي الرجوع إلى المبادئ العامة المنظمة لعقد الإيجار، والتي تجيز لكل من المتعاقدين أن يطلب فسخ العقد قبل انقضاء مدته، إذا حدثت

ظروف من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقاً، على أن يراعي من يطلب الفسخ مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة (٧٤١) وأن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً. كما يمكن للمستأجر طلب إنقاص الأجرة وفقاً لأحكام نظرية الظروف الطارئة المنظمة في الفقرة (٢) من المادة (١٤٦) من القانون المدني العراقي، إن تحققت شروطها.

١٤. إن الأحكام المنظمة لمال الوقف لا تختلف عن ما ورد في القانون المدني في شأن إخلال المستأجر برد المأجور، إذ يتم تنفيذ التزام جبراً، إلا أن مقدار التعويض مختلف، فإن كان التعويض يحدد في حالة عدم رد المأجور في عقد الإيجار عموماً بتعويض تراعي في تقديره أجرة المثل مع ما أصاب المؤجر من أضرار أخرى، فإن التعويض في حالة الإخلال برد مال الوقف المأجور يكون ضعف أجرة المثل مع تعويض يتمثل في ضعف قيمة الأضرار الناجمة عن التجاوز، بالإضافة إلى إلزام المستأجر بضعف قيمة الأضرار التي أحدثها بالمأجور وموجوداته.

١٥. إن استبدال مال الوقف قد يكون في مقابل نقدي أو قد يكون مقابل عقار آخر. ويجب أن يكون الموقوف الذي يطلب استبداله خارجاً عن حالة الانتفاع به أو أن يكون بدل الانتفاع به لا يتناسب وقيمه. وبلاستبدال ينتهي عقد إيجار الموقوف بانتقال ملكيته. وحتى لو كان بدل استبدال الموقوف عقاراً آخر فلا يمكن للمستأجر الذي خرج من العقار الموقوف بسبب استبداله، أن يسكن العقار البديل، وذلك لعدم ورود نص في إعطائه هذا الحق. وإذا أراد استئجار العقار البديل، فلا بد من أن يبرم عقد إيجار جديد وبالطرق المرسومة في القوانين والأنظمة ذات الصلة.

### ثانياً: المقترحات

١. نوصي المشرع العراقي بتوحيد تنظيم أحكام إيجار مال الوقف، بما في ذلك إيجاره، في تشريع واحد، وفق رؤية حديثة تسهم في تنمية مال الوقف وتمنع من سوء إدارته أو استثماره، وذلك بدلاً من التنظيم التشريعي الحالي المتمسم بالتشتت والتعارض أحياناً وانعدام استراتيجية واضحة في استثمار وإدارة أموال الأوقاف. بالإضافة إلى أن بعض التشريعات النافذة في الوقت الحاضر قد مر على تشريعها وقت طويل، ولم تعد ملائمة للوقت الحاضر.

٢. نقترح على المشرع العراقي تضمين نص خاص في التشريع المنظم لأحكام مال الوقف يمنع الإيجار من الباطن والتنازل عنه في إيجار مال الوقف، ما لم يوجد اتفاق تحريري يجيزه بين الجهة المؤجرة والمستأجر، ولضرورة تبرره وذلك بغية حماية مال الوقف. وفي هذا الصدد، نقترح أن يكون النص على النحو الآتي: (( يمنع إيجار مال الوقف من الباطن أو التنازل عن إيجاره، كلاً أو جزءاً، ما لم يوجد اتفاق تحريري بجوازه استناداً إلى ضرورة تقتضيه)).

٣. نقترح على المشرع العراقي تعديل المادة (السابعة) من مرسوم جواز تصفية الوقف الذري رقم (١) لسنة ١٩٥٥ المعدل التي تمنع تصفية الوقف إذا كان مال الوقف مثقلاً بعقد الإيجارين، إذ لم يعد لعقد الإيجارين من تنظيم في القانون المدني العراقي، وبالتالي يتوجب عدم الإبقاء على أية إشارة إلى هذا العقد.

**The Author declare That there is no conflict of interest**

## المصادر

### أولاً: معاجم اللغة

١. ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، بدون سنة النشر.

### ثانياً: الكتب

١. د. أحمد علي الخطيب، الوقف والوصايا ضربان من صدقة التطوع في الشريعة الإسلامية مع بيان الأحكام القانونية التي نظمتهما، الطبعة الأولى، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، ١٩٧٨.

٢. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع-الإيجار-المقاوله، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٩.

٣. د. خميس خضر، العقود المدنية الكبيرة، البيع-التأمين-الإيجار، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٩.

٤. د. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٩٤.

٥. د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، مؤسسة روزاليون، بدون مكان النشر، ١٩٨٥.

٦. د. سمير تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٨.

٧. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٩.
٨. د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥.
٩. د. كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، الجزء الأول، الطبعة الثانية، مطبعة أوفسيت الوسام، بغداد، ١٩٧٦.
١٠. د. محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٦.
١١. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٨٢.
١٢. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤.
١٣. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة، عمان - الأردن، ١٩٩٤.
١٤. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، مطبعة الإرشاد، بغداد، ١٩٧٣.
١٥. وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار الفكر، بدون مكان النشر، ١٩٩٣.

### ثالثاً: البحوث

١. محمد رافع يونس محمد، أركان الوقف وشروطه، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقوانين العربية، بحث منشور في مجلة (الرافدين للحقوق) الصادرة عن جامعة الموصل، المجلد (١١)، العدد (٤٠)، ٢٠٠٩.
٢. نرجس محمد سلطان سلطاني، الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة في الفقه الإسلامي والتشريعات الأردنية والعراقية، المجلة القانونية، الصادرة عن كلية الحقوق فرع الخرطوم، جامعة القاهرة، العدد (٣)، المجلد (٣)، ٢٠١٨.
٣. مجلة الأحكام العدلية، العدد الثاني، السنة الثامنة، ١٩٧٧.

## رابعاً: القوانين والقرارات التشريعية والأنظمة والتعليمات

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
٢. مرسوم جواز تصفية الوقف الذري رقم (١) لسنة ١٩٥٥.
٣. قانون إدارة الأوقاف رقم (٦٤) لسنة ١٩٦٦.
٤. قانون المرافعات المدنية العراقي رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩.
٥. قانون الإصلاح الزراعي العراقي رقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠.
٦. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١.
٧. قانون إيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩.
٨. قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠.
٩. قانون هيئة إدارة واستثمار أموال الأوقاف رقم (١٨) لسنة ١٩٩٣.
١٠. قانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ قانون تعديل قانون إيجار العقار العراقي رقم (٧٨) لسنة (١٩٧٩).
١١. قانون وزارة الأوقاف والشؤون الدينية لإقليم كردستان- العراق رقم (١١) لسنة ٢٠٠٧.
١٢. قانون ديوان الوقف السني رقم (٥٦) لسنة ٢٠١٢.
١٣. قانون ديوان الوقف الشيعي رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٢.
١٤. قانون ديوان أوقاف الديانات المسيحية والأيزيدية والصابئة المندائية رقم (٥٨) لسنة ٢٠١٢.
١٥. قانون بيع وإيجار أموال الدولة العراقي رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣.
١٦. قانون رقم (٤١) لسنة ٢٠١٦ قانون تعديل مرسوم جواز تصفية الوقف الذري رقم (١) لسنة ١٩٥٥.
١٧. قانون بيع وإيجار أموال الدولة في إقليم كردستان- العراق رقم (١) لسنة ٢٠٢١.
١٨. نظام المزايدات والمناقصات الخاصة بالأوقاف رقم (٤٥) لسنة ١٩٦٩.
١٩. نظام المتولين رقم (٤٦) لسنة ١٩٧٠ (متولي الوقف).
٢٠. تعليمات حول استبدال الموقوفات رقم (١) لسنة ١٩٧٠.
٢١. تعليمات استبدال العرصات الوقفية المؤجرة بالإجارة الطويلة رقم (٦٣٦) لسنة ١٩٧٢.

٢٢. القرار التشريعي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ الصادر عن برلمان كردستان.

#### خامساً: الوقائع العراقية ووقائع كردستان

١. الوقائع العراقية العدد (٣٠١٥) الصادر في ١٩٥١/٠٩/٠٨.
٢. الوقائع العراقية رقم (٣٦٦٥) الصادر في ١٩٥٥/٧/١٩.
٣. الوقائع العراقية العدد (١٢٩٣) الصادر في ١٩٦٦/٧/٣١.
٤. الوقائع العراقية العدد (١٧٧٧) الصادر في ١٩٦٩/٩/١٤.
٥. الوقائع العراقية، العدد (١٨٨٤) الصادر في ١٩٧٠/٥/٣٠.
٦. الوقائع العراقية العدد (١٩١٩) الصادر في ١٩٧٠/٠٩/١٣.
٧. الوقائع العراقية رقم (1995) الصادر في ١٩٧١/٠٥/10.
٨. الوقائع العراقية العدد (٢٧١٩) الصادر في ١٩٧٩/٦/٣٠.
٩. الوقائع العراقية العدد (٢٧٦٢) الصادر في ١٩٨٠/٣/١٧.
١٠. الوقائع العراقية العدد (٣٤٨٧) الصادر في ١٩٩٣/١٢/٦.
١١. وقائع كردستان، العدد (٦٩) الصادر في ٢٠٠٧/٨/٧.
١٢. الوقائع العراقية العدد (٤٢٥٤) الصادر في ٢٠١٢/١٠/١٥.
١٣. الوقائع العراقية العدد (٤٢٨٦) الصادر في ٢٠١٣/٩/١٨.
١٤. وقائع كردستان، العدد (263) الصادر في ٢٠٢١/3/18.

#### سادساً: أطاريح الدكتوراه ورسائل الماجستير

١. برهان رفعت محمد علي، التنظيم القانوني لاستثمار أموال الوقف، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة صلاح الدين، أربيل، ٢٠٢٢.
٢. حسيب صالح إسماعيل، البناء غير القانوني على الأراضي الزراعية، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة صلاح الدين، أربيل، ٢٠٠٨.
٣. شيماء طاهر محمد، التنظيم القانوني لإيجار الأرض الزراعية في القانون العراقي، رسالة ماجستير، جامعة صلاح الدين، أربيل - العراق، ٢٠١٧.
٤. فدوى أرشيد علي العلويين، الوقف الذري وتطبيقاته المعاصرة، أطروحة دكتوراه، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، قسم الفقه وأصوله، عمان - الأردن، ٢٠١١.



## سابعاً: المصادر الإلكترونية

١. د. أحمد حسين أحمد محمد، إجازة الوقف، بحث منشور على العنوان الإلكتروني الآتي:

<https://m.marocdroit.com/%D8-a4588.html>

(Last visited : 30.11.2022).

٢. د. أيمن محمد العمر، الوقف ودوره في التنمية الاقتصادية، بحث متاح على العنوان

الإلكتروني الآتي:

<<https://waqef.com.salupload/UE39mpopDO5X.pdf>>

(Last Visited 06.07.2022).

٣. بحث متاح على العنوان الإلكتروني الآتي:

<<https://www.awqaf.org.kw/ar/pages/waqfdefinitionandtypes.aspx>> (Last visited 06.06.2022).

## References

### First: Language Dictionaries

Ibn Manzoor, Lisan al-Arab, Dar al-Maarif, Cairo, without the year of publication.

### Second: Books

- 1- Dr. Ahmed Ali Al-Khatib, Endowment and wills two forms of voluntary charity in Islamic law, with a statement of the legal provisions that regulated them, first edition, Baghdad University Press, Baghdad, 1978.
- 2- Dr. Jaafar Al-Fadhli, A brief in Civil Contracts, Sale-Lease-Contracting, Al-Atak for the Book Industry, Cairo, 2009.
- 3- Dr. Khamis Khader, Large Civil Contracts, Sale - Insurance - Rent, first edition, Dar Al Nahda Al Arabiya, Cairo, 1979.
- 4- Dr. Ramadan Abu Al-Saud, Named Contracts, Lease Contract, University House, Beirut, 1994.
- 5- Dr. Suleiman Marks, Explanation of Civil Law, Named Contracts, Volume Two, Lease Contract, Fourth Edition, Rosalion Foundation, without place of publication, 1985.

- 6- Dr. Samir Tanago, The Lease Contract, Al-Maarif Press, Alexandria, 2008.
- 7- Dr. Abd al-Razzaq Ahmad al-Sanhouri, Explanation of the New Civil Law, Volume One, Rent and Bareness, the new third edition, Al-Halabi Publications, Beirut - Lebanon, 2009.
- 8- Dr. Ali Hadi Al-Obaidi, Named Contracts, Sale and Lease, first edition, Dar al- thaqafa for Publishing and Distribution, Amman, 2005.
- 9- Dr. Kamal Qassem Tharwat, Explanation of the Provisions of the Lease Contract, Part One, Second Edition, Al Wissam Offset Press, Baghdad, 1976.
- 10- Dr. Muhammad Hussein Mansour, Rent provisions in the civil law and the law of renting places, Al-Ma'arif Press, Alexandria, 2006.
- 11- Muhammad Taha Al-Bashir and Dr. Ghani Hassoun Taha, Real Rights, Part One, Ministry of Higher Education and Scientific Research, Baghdad, 1982.
- 12- Muhammad Kamel Morsi Pasha, Explanation of Civil Law, Named Contracts, Lease Contract, Al-Ma'arif Press, Alexandria, 2004.
- 13- Muhammad Wahid al-Din Suwar, Real Rights, Reasons for Acquiring Property, First Edition, Dar Al-Thaqafa Library, Amman-Jordan, 1994.
- 14- Mustafa Majeed, Explanation of the Real Estate Registration Law, Al-Irshad Press, Baghdad, 1973.
- 15- Wahba Al-Zuhaili, Wills and Endowments in Islamic Jurisprudence, second edition, Dar Al-Fikr, without a place of publication, 1993.

**Third: Researchs**

- 1- Muhammad Rafi Yunus Muhammad, The Pillars of Endowment and its Conditions, a comparative study in Islamic jurisprudence and Arab laws, a research published in the Journal of (Al-Rafidain Law) issued by the University of Mosul, Volume (11), No. (40), 2009.
- 2- Narjis Muhammad Sultan Sultani, The rights arising from real estate endowments in Islamic jurisprudence and Jordanian and Iraqi legislations, The Legal Journal, issued by the Faculty of Law, Khartoum, Cairo University, Issue (3), Volume (3), 2018.
- 3- Judicial rulings magazine, second issue, eighth year, 1977.

**Fourth: Laws, Legislative Decisions, Regulations and Instructions**

- 1- Iraqi Civil Law No. (40) of 1951.
- 2- Decree Law No. (1) of 1955 Permissibility the Liquidating of the Offspring Endowment.
- 3- Endowments Management Law No. (64) of 1966.
- 4- Iraqi Civil Procedure Law No. (83) of 1969.
- 5- Iraqi Agrarian Reform Law No. (117) of 1970.
- 6- Iraqi Real Estate Registration Law No. (43) of 1971.
- 7- Iraqi Real Estate Lease Law No. (87) of 1979.
- 8- Iraqi Implementation Law No. (45) of 1980.
- 9- Law No. (18) of 1993 on the Authority for the Management and Investment of Endowments Funds.
- 10- Law No. (56) of 2000 Law Amending the Iraqi Real Estate Lease Law No. (78) of (1979).
- 11- Law of the Ministry of Endowments and Religious Affairs for the Kurdistan Region - Iraq No. (11) of 2007.
- 12- The Sunni Endowment Divan Law No. (56) of 2012.

- 13- The Shiite Endowment Divan Law No. (57) of 2012.
- 14- Law No. (58) of 2012 on the Divan of Endowments for Christian, Yazidi, and Sabeen-Mandaean Religions.
- 15- Law No. (21) of 2013 on the Sale and Lease of Iraqi State Funds.
- 16- Law No. (41) of 2016 Amending the Decree Law of Permissibility the Liquidating of the Offspring Endowment No. (1) of 1955.
- 17- Law No. (1) of 2021 on the sale and lease of state funds in the Kurdistan Region - Iraq.
- 18- Regulation of Bidding and Tenders for Endowments No. (45) of 1969.
- 19- Trustees System No. (46) of 1970 (Endowment Trustees).
- 20- Instructions regarding the replacement of Endowments No. (1) for the year 1970.
- 21- Instructions for replacing leased endowment properties with long-term leases No. (636) of 1972.
- 22- Legislative Decision No. (11) of 1992 issued by the Parliament of Kurdistan.

#### **Fifth: Iraqi and Kurdistan Official Gazette**

- 1- Iraqi Official Gazette, No. (3015), issued on 08/09/1951.
- 2- Iraqi Official Gazette, No. (3665), issued on 7/19/1955.
- 3- Iraqi Official Gazette, No. (1293), issued on 7/31/1966.
- 4- Iraqi Official Gazette, No. (1777), issued on 9/14/1969.
- 5- Iraqi Official Gazette, No. (1884), issued on 30/5/1970.
- 6- Iraqi Official Gazette, No. (1919), issued on 09/13/1970.
- 7- Iraqi Official Gazette, No. (1995) issued on 05/10/1971.
- 8- Iraqi Official Gazette, No. (2719), issued on 6/30/1979.
- 9- Iraqi Official Gazette, No. (2762), issued on 3/17/1980.
- 10- Iraqi Official Gazette, No. (3487), issued on 6/12/1993.

- 11- Kurdistan Official Gazette, No. (69), issued on 7/8/2007.
- 12- Iraqi Official Gazette, No. (4254) issued on 10/15/2012
- 13- Iraqi Official Gazette, No. (4286) issued on 9/18/2013.
- 14- Kurdistan Official Gazette, No. (263), issued on 18/3/2021.

#### **Sixth: These and Dissertations**

- 1- Burhan Refaat Muhammad Ali, Legal Regulation for the Investment of Endowment Funds, Comparative Study, Master Thesis, College of Law, Salahaddin University, Erbil, 2022.
- 2- Haseeb Saleh Ismail, Illegal Building on Agricultural Lands, A Comparative Study, Master Thesis, College of Law, Salahaddin University, Erbil, 2008.
- 3- Shaima Taher Muhammad, Legal Regulation of Agricultural land lease in Iraqi law, master thesis, Salahaddin University, Erbil- Iraq, 2017.
- 4- Fadwa Arshid Ali Al-Alaween, The Offspring Endowment and Its Contemporary Applications, PhD thesis, International Islamic Sciences University, Department of Jurisprudence and its Principles, Amman - Jordan, 2011.

#### **Seventh: Internet sources**

- 1- Dr. Ahmed Hussein Ahmed Mohamed, Renting the Waqf, a research published at the following electronic address: <<https://m.marocdroit.com/%D8-a4588.html>> (Last visited 30.11.2022).
- 2- Dr. Ayman Muhammad Al-Omar, Endowment and its role in economic development, research available at the following electronic address: <<https://waqef.com.salupload/UE39mpopDO5X.pdf>> (Last Visited 06.07.2022).

3- Research is available at the following e-mail address:  
<<https://www.awqaf.org.kw/ar/pages/waqfdefinitionandtypes.aspx>> (Last visited 06.06.2022).

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□