

محاضرات في
العقود المسماة
(البيع، الإيجار، المقاولة)

إعداد الدكتور
زياد طارق جاسم
أستاذ القانون الخاص

2021-2020

تساؤلات المحاضرة

ما هي
التطبيقات
القضائية
واحكامها

ما هي
التطبيقات
التشريعية
لها

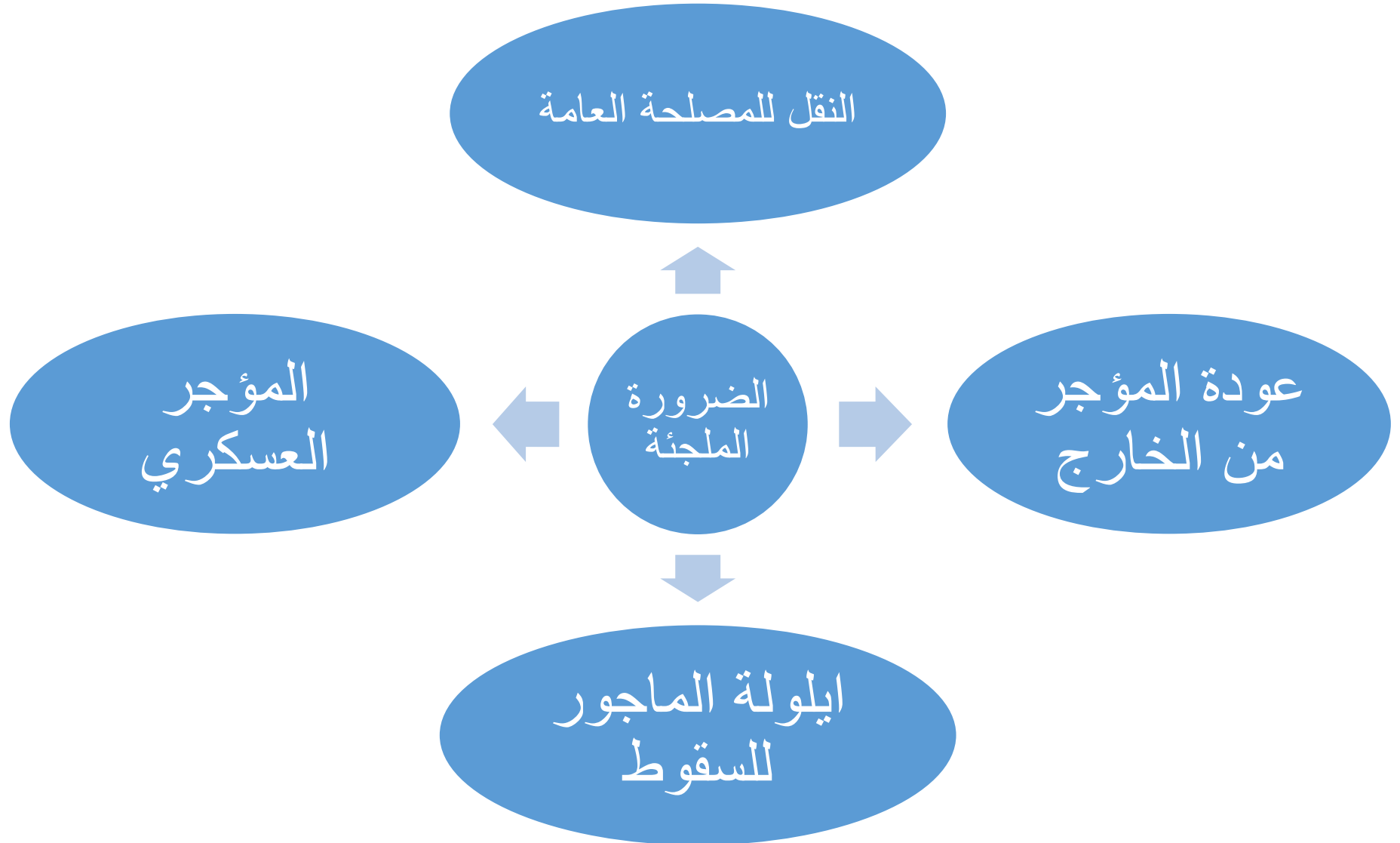
ما هي
الضرورة
الملجئة

تحديد معنى الضرورة الملجئة للسكن

نصت الفقرة (12 -ك) من المادة (17) من قانون الإيجار على الضرورة الملجئة التي تخول المؤجر مطالبة المستأجر بتخليه المأجور وجاءت بالقول: «إذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه هو أو احد أولاده المتزوجين إلى سكنى العقار المأجور، ولم يكن لأي منهم أو لزوجه أو احد أولاده القاصرين، عقار سكنى على وجه الاستقلال يستطيع أن يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة». يتبين من النص الآتي: -

- 1- الضرورة الملجئة هي الحاجة الشديدة لشغل الدار المؤجرة، وهي الضرورة المتحكمة التي فرضت على المؤجر كرهاً وليس اختياراً وتكون خارجة عن إرادة المؤجر وليست مجرد رغبة يروم تحقيقها. وقد أوردتها المشرع على سبيل المثال.
- 2- لا بد من وجود عقد بين الطرفين مودع منه نسخة لدى دائرة الضريبة، ومنه يمكن تحديد شخصية الطرفين.
- 3- أن تكون الضرورة ملجئة واستجدت بعد العقد فمجرد الضرورة أو الحاجة وحدها لا تكفي بل لا بد ان تكون بأوصاف معينة (ملجئة).
- 4- أن لا يكون للمؤجر أو زوجته أو أولاده دار في حدود المدينة التي يقيم فيها والعلة هنا حاجته للسكن.
- 5- تقدير الضرورة امر متروك للقضاء لأنه امر نسبي يتم تقديره بحسب كل حالة على حدة.
- 6- أن تقتصر بحسب الراجح على دار السكن لذا يجب تخصيص النص بدلاً من إطلاقه (العقار).
- 7- حصر المشرع الضرورة بالمؤجر دون أولاده وزوجته، وهذا على خلاف القانون القديم (67) لسنة 1973 الملغي.

تطبيقات الضرورة الملجئة في التشريع العراقي



التطبيقات التشريعية للضرورة الملجئة

أوردت المادة (17 / 12) بعض الحالات التي تعد من قبيل الضرورة الملجئة وهي على سبيل المثال لا الحصر، وهي على النحو الآتي: -

أولاً: النقل بناءً على مقتضيات المصلحة العامة

نصت الفقرة (12 / 1 من المادة 17) على «إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي سواء داخل العراق أم خارجه ونقل إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بناءً على مقتضيات المصلحة العامة أو انتهت خدمته لأي سبب كان». يشير النص لحالتين الأولى نقل الموظف من الموصوفين بالنص بناءً لمقتضيات المصلحة وثانيهما انتهاء خدمة الموصوفين بالنص.

❖ الحالة الأولى: نقل الموظف

- 1- أن يكون النقل بناءً على طلب الدائرة التي يعمل فيها المؤجر لمقتضيات المصلحة ولا يمنع أن يكون بناءً على طلبه لان الدائرة لا تلزم بطلب الموظف في النقل إلا عندما يحقق النقل مصلحة عامة.
- 2- أن يكون النقل إلى المدينة التي يقع فيها المأجور ولا يكون إلى مدينة أخرى ولو كانت قريبة.
- 3- ان لا يملك عقاراً للسكن في المدينة التي يقع العقار المطلوب تخليته فيها، فإذا كان له أكثر من دار فيها فله اختيار المكان الذي يطلب إخلاؤه دون فسح المجال لاعتراض المستأجر، مع ان هناك من يرى امكانية الاعتراض مع وجود السلطة التقديرية للقضاء في ذلك.

ما حكم انتقال الموظف أو الموظفة إلى المدينة التي يملك فيها احد الزوجين دار سكن؟

لم يوضح النص هذا الأمر بشكل جلي، إلا أن القضاء العراقي قد سار على إعطاء الزوج أو الزوجة طلب تخلية المأجور المملوك له أو لها بغية السكن فيه عند نقل احدهما للمدينة التي يوجد فيها الدار بناء على مقتضيات المصلحة العامة، على اعتبار أن الزوج والزوجة والأولاد القاصرين يشكلون أسرة واحدة.

ملاحظة: إن من مهمات القاضي الأساسية التأكد من طبيعة نقل الموظف وانه من مقتضيات المصلحة العامة ويتم ذلك بجلب نسخة من امر النقل أو إضبارة الموظف بالكامل.

ما حكم نقل الموظف لمدينة يمتلك فيها أكثر ومن دار واختار الموظف احدهما، هل يحق للمستأجر الاعتراض؟

الراجع من حق الموظف اختيار أي دار يشاء وليس للمستأجر حق الاعتراض وذلك: -

أ- أن النص جاء مطلقاً لذا لا يجوز تحميل النص أكثر مما يحتمل.

ب- أن الاختيار يعد مسألة شخصية ترتبط بالمؤجر وظروفه.

❖ الحالة الثانية: انتهاء خدمة الموظف: حاول المشرع إتاحة الفرصة أمام الموظف المنتهية خدمته من الاستقرار في المدينة التي يملك فيها دار سكن، كذلك إخلاء الموظف للدار الحكومية التي يشغلها.

ثانياً: عودة المؤجر من الخارج بدع أداء مهمته العلمية أو الوظيفية

نصت الفقرة (3/12 من 17) على «ب - اذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند (ا) من هذه الفقرة وانهى دراسته أو تدريبه خارج العراق وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني. ج - اذا كان المؤجر موظفا معارة خدماته إلى خارج العراق أو طالب بعثة أو زمالة أو إجازة دراسية أو طالبا يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بعد انتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية».

يشير نص الفقرة (ب) إلى: -

- 1- يشمل العاملين أو الموظفين في الدولة بعد انتهاء دراستهم وتدريبهم خارج العراق حصراً.
- 2- لم يحدد النص مدة الدراسة،.
- 3- أن تكون العودة للمدينة التي يملك فيها دار سكن.

تشير الفقرة (ج) إلى: -

- 1- يشمل الموظف المعار خدماته والعائد إلى المدينة التي يملك فيها الدار. 2- لا يشمل الموظف الموفد للعمل بالخارج وهو نقص يوجب التعديل. 3- يشمل طالب البعثة الموفد على حساب الحومة للدراسة في جامعات خارج العراق، أو المجاز دراسياً، أو الدارس على نفقته الخاصة بموافقة الحومة العراقية.

ويبدو ببساطة ضرورة دمج البندين (أ، ب) من الفقرة 12 بند واحد منعاً للتكرار؟

ثالثاً: حالة المؤجر العسكري

نصت الفقرة (و/12 من 17) على «و - اذا عاد الاسير او المفقود الى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة سواء اكانت مسجلة باسمه ام باسم زوجه ام باسم احد اولاده القاصرين». أضيفت هذه الفقرة بموجب تعديل قانون الايجار رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000.

بعد ان كانت المادة القديمة تعالج حالة العسكري والتي تم الغائها بالتعديل أعلاه ليكون النص حالة عودة الأسير والنفقود

يشير نص الفقرة إلى: -

- 1- يشمل الأسير والمفقود ممن تم اسرهم او فقدوا اثناء الحرب او المعارك.
- 2- ان يعود الأسير والمفقود للمدينة التي يمتلك فيها دار سكن هو او زوجته او احد ابناءه القاصرين.
- 3- ان يكون هناك ما يثبت عودة الأسير أو المفقود للمدينة التي يمتلك فيها او زوجته او أولاده القاصرين.

ان يكون هناك حكم قضائي بات بتخلية المايجور.

رابعاً: حالة ايلولة السكن للسقوط

نصت الفقرة (13 من 17) على «13 - اذا اصبح الماجور ايلا للسقوط». تم تعديل الفقرة بموجب تعديل قانون الايجار رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000.

يشير نص الفقرة إلى: -

- 1- يشير النص إلى بيان حالة البناء المعد للسكن بأن يكون ايل للسقوط ولم يبين متى وكيف يتم تحديد ذلك بعسك القانون الملغي رقم (7) لسنة 1973، والذين بين تحديد حالة البناء من قبل لجنة مختصة، ونرى لا مانع من تحديد مدى حالة البناء من قبل لجنة تشكل من بلدية المدينة التي يوجد فيها المسكن.
- 2- ان يكون بقاء المسكن يسبب ضررا للساكين فيه او المحيطين به فجاء مبرر التخلية للهدم ومنع تعريض أرواح الساكنين والقريبين من المسكن للخطر نتيجة سقوط المسكن.
- 3- لا يشترط لتطبيق النص انقضاء مدة الايجار ولا يشترط إعادة بناء المالك للعقار بعد هدمه لان مبرر الهدم هو حماية أرواح الناس، ولا يلزم المستأجر بإعادة تأجيره بعد البناء للمستأجر السابق.
- 4- سلطة تقدير ايلولة البناء للسقوط محكومة بتقدير القضاء لحالة البناء بعد الاطلاع على تقرير اللجنة المختصة بتحديد حالة البناء ومدى إمكانية سقوطه.

من يملك حق المطالبة بتخلية المايجور الايل للسقوط

هناك أكثر من رأي بهذا الخصوص:

1- للمالك المؤجر وحده حق المطالبة بتخلية المايجور الايل للسقوط بحسب الشروط التي يتطلبها النص، لان هدم العقار وازالته يعد من سلطات التصرف التي لا تكون إلا للمالك ولا يجوز لاي احد مزاولتها بدونه.

2- يمكن لاحد الشركاء إذا كان العقار مملوك لأكثر من مالك ولا بد هنا في الطلب اما ان يقدم منهم جميعا عن طريق شخص أو ان يتم تقديم الطلب من احدهم بعد تخويله بموافقة الجميع على طلب تقديم الهدم ويجوز في رأي اخر ان يقدم الطلب من أي منهم دون موافقة الاخرين لان اعمال الهدم تعد من اعمال الحفظ وصيانة المايجور والحفاظ على سلامة الاخرين وهذا يكون لاي من الشركاء.