

أحكام الضرورة الملجئة الخاصة بالموظف المؤجر وفقاً لقانون إيجار العقار العراقي المعدل

د. نرجس محمد سلطان

الجامعة العراقية/ كلية القانون

الملخص:

من خلال بحثنا نخلص إلى أن المشرع العراقي في قانون الايجار العقار كان يصبوا إلى الحفاظ على التوازن في العلاقة التعاقدية ما بين المؤجر والمستأجر، فنجده عمد إلى إقرار الضرورة الملجئة كسبب من اسباب التخلية بشكل عام، ووضع أمثلة للدلالة عليها وخص المؤجر الموظف بهذه الدلالة.

توجه المشرع هذا خلق فسحة أمام الموظف المعرض للنقل لمقتضيات المصلحة العامة أو انتهاء خدماته، لكي ينأى هو وعائلته عن العوائق التي قد تواجهه بدءاً من ايجاد مسكن جديد وصولاً إلى دفع بدلات الايجار وما يلحقها من نفقات، وعليه جاءت احكام المادة (١٢/١٧/أ) من قانون ايجار العقار العراقي لتراعي فئة المؤجرين الموظفين، فأشارت الى أنه من حق منتسبي دوائر الدولة من موظفين مدنيين وعسكريين داخل العراق او خارجه المطالبة بتخلية المأجور في حال استجدت بعد العقد ضرورة تلجئ الموظف الى تغيير محل اقامته وعائلته لأسباب النقل لمقتضيات المصلحة العامة، أو انتهاء خدماته لأي سببا كان.

الكلمات المفتاحية: (أحكام الضرورة الملجئة الخاصة، الموظف المؤجر، إيجار العقار العراقي المعدل).

Provisions of urgent necessity for the hired employee

according to the amended Iraqi real estate rental law

Dr.. Narges Muhammad Sultan

Iraqi University/ College of Law

Abstract:

Through this research, we conclude that the legislator of the Iraqi Real Estate Lease Law was attending to a balance in contractual relations, particularly the

relationship between the lessor and the lessee. as a reason for abandonment in general, Setting examples to illustrate and singling out the employee's lessor in this sense, the legislator directs this to create space for the staff member exposed to transfer to the requirements of the public interest or termination of his or her services; In order for him and his family to disassociate themselves from the obstacles they may face from finding a new home to paying rental allowances and the expenses they incur, the provisions of the paragraph are therefore (a/١٢) of article ١٧ of the Iraqi Real Estate Lease Act, which takes into account the category of employees' lenders, indicates that members of State services who are civil servants and military personnel inside or outside Iraq are entitled to claim the abandonment of the tenant if, after the contract, the employee has to resort to a change of residence and family for reasons of transfer for public interest or termination of his services for any reason whatsoever.

Keywords: (provisions of private refuge necessity, hired employee, modified Iraqi real estate rent).

المقدمة:

يلجأ المشرع المدني في كثير من الاحيان إلى تخفيف الالتزامات على أطراف العلاقة التعاقدية مراعاةً لمراكزهم القانونية، فنجد أحيانا يسن الأصل ويلحقه بالاستثناء، وذلك ليس ببعيد عن القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١م، حين أورد نصوصاً خاصة بعقد الايجار

١، أو قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) وتعديلاته، فقد نظم هذا القانون أحكام خاصة بعقد الايجار، ثم الحقها بالاستثناءات الواردة على الأصل، كنص المادة (١٧) منه، التي قضت بعدم جواز طلب التخلية من قبل المؤجر الا وفقا للحالات التي اقرها القانون، و بضمنها المادة (١٧/١٢/أ) التي أخذت بالضرورة الملجئة كخروج عن الاصل، حيث أجازت للمؤجر اذا كان موظفا أن يطالب بالتخلية في حال استجبت بعد العقد ضرورة تلجئه الى نقض التزامه كنقله للمصلحة العامة أو انتهاء خدمات لأي سبب كان.

معالجة المشرع العراقي هذه القت بظلالها على الأحكام القضائية التي أخذت بالظروف الموضوعية حين الحكم بتخلية المستأجر لكون مؤجره موظفا استجبت ضرورة تلجئه الى نقض التزامه الا اهم المتمثل بالتمكين من الانتفاع بالعقار.

هذا الاستثناء الخاص بالموظف ما وضع الا لما تمثله الوظيفة من أهمية تتلخص بمسؤولية الموظف اتجاه المجتمع، فانتظامه في العمل الوظيفي يؤمن سير المرافق العامة باطراد، مما يحقق منفعة للمجتمع، خاصة اذا ما علمنا أن هنالك مسؤولية مدنية تنشأ اذا أخطأ أو توانى أو قصر الموظف في اداء عمله، كما فعل المشرع العراقي حين أورد نصوصا في القانون المدني تتعلق بمسؤولية المتبوع عن أعمال تابع).

وقد أضفنا لبحثنا هذا بعضا من الاحكام القضائية التي ساهمت في قولبت الضرورة الملجئة بشكل كبير.

أهمية البحث:

تتجلى أهمية بحثنا في كونه تناول حالة خاصة من حالات الضرورة الملجئة المتعلقة بوضع الموظف وحرص التشريعات على ضمان استقراره العائلي منعا لأي مؤثر قد يتسبب في تراجع انتاجية الموظف، خاصة إذا ما علمنا أن القانون المدني وقانون ايجار العقار قد خص الموظف بجواز التحلل من التزامه في عقد الايجار اذا كان هنالك ما يؤثر على سير الوظيفة من جهة واستقراره الاسري من جهة اخرى.

أهداف البحث:

يهدف بحثنا إلى تسليط الضوء على النصوص التشريعية في قانون ايجار العقار الخاصة بالضرورة الملجئة حيث سعينا الى ابراز شروطها الموضوعية اضافة الى بيان الاجراءات القانونية المتبعة في حال حدوث الضرورة الملجئة بسبب نقل الموظف او انتهاء عمله من قبل الادارة خدمة للمصلحة العامة، كما نهدف الى بيان الحالات التي يكون الموظف مالكا لأكثر من عقار يعود له أو لزوجته أو أولاده المتزوجين

اشكالية البحث:

إن الاشكالية التي نحاول أن نسلط الضوء عليها من خلال هذا البحث، هي بيان المفهوم الخاص بالضرورة الملجئة في ظل غياب هذا المفهوم في قانون ايجار العقار، إضافة الى بيان حالات الضرورة الملجئة الخاصة بالمؤجر اذا كان موظفا قد نقل لمقتضيات المصلحة العامة أو انهيت خدماته، كما أن النصوص الواردة في قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ والمتعلقة بالضرورة الملجئة قد جاءت خالية من بيان فئة الموظفين المشمولين بهذه النصوص، هذا من جهة، من جهة اخرى نجد أن هنالك افتقار من ناحية ذكر التعديلات الاخيرة التي مر بها قانون

منهجية البحث:

نتبع في بحثنا هذا المنهج الوصفي الاستقرائي من اجل الوقوف على حالات الضرورة الملجئة وبيان احكامها واستعراض كافة الحقائق المحيطة بوضع الموظف المشمول بأحكام الضرورة اضافة الى تحليل هذه الاحكام وايجاد ما يسندها من قرارات المحاكم الخاصة بدعاوى الاخلاء.

الدراسات السابقة:

اعتمدنا في بحثنا هذا على النصوص القانونية وشروحاتها بشكل مباشر، في ظل قلة الدراسات القانونية التي عالجت الضرورة الملجئة المتعلقة بنقل او انتهاء خدمات الموظف، لكن كان هنالك ثمة دراسة تناولت الضرورة الملجئة بشكل عام قد افادت في بعض زوايا بحثنا وساهمت في سبر غور الضرورة الملجئة من الناحية التطبيقية، حيث كان عنوان هذه الدراسة (الضرورة الملجئة كأحد أسباب التخلية) للقاضي مروان عادل اسماعيل قاضي أول محكمة دهوك.

خطة البحث

المبحث الاول: ماهية الضرورة الملجئة ويقسم الى :

المطلب الاول: الطبيعة القانونية للضرورة الملجئة.

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية للضرورة الملجئة.

المبحث الثاني: المؤجر المنتسب لدوائر الدولة كتطبيق للضرورة الملجئة.

المطلب الاول: نقل الموظف لمقتضيات المصلحة العامة.

المطلب الثاني: انتهاء خدمة الموظف كسبب لضرورة الملجئة.

المبحث الأول

ماهية الضرورة الملجئة

لا يخفى ما لعقد الايجار من أهمية بالغة لكونه يمس بالعقارات التي تمثل سيادة الدولة وعماد الثروة الوطنية أضف الى كونها مقر سكنى للعوائل ومصدر دخل لهم، فنجد أن المشرع قد تناول هذا العقد في أحكام عامة وردت في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١)، حيث أشار الى أن أهم ما يقع عليه عقد الايجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار التزاماً بأحكام العقد المبرم بين الطرفين وهذا من منطلق أن (العقد شريعة المتعاقدين)^٢، وأحكام خاصة منها قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل بقانون رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠)، والذي عالج الكثير من الأحكام الخاصة بعقد الايجار، أهمها ما جاء في المادة الثانية من القانون التي أشارت الى أن الاصل أن تعين مدة للإيجار وفي حال عدم تعيينها يعتبر منعقداً لمدة سنة^٣، مع الاخذ بنظر الاعتبار نص المادة (١٧) من ذات القانون التي وضعت أسباب لتخلية المأجور ذكرت على سبيل الحصر مع القواعد العامة التي تأطر حالات الضرورة الملجئة^٤.

فالأصل النقيض بأحد الاسباب الواردة في المادة (١٧) ولا يجوز الخروج عنها إلا في حالة استثنائية واحدة ذكرتها المادة (١٢/١٧) وهي ما تعرف بحالة الضرورة الملجئة، أي الحاجة التي تلجأ وترغم مالك العقار (المؤجر) على المطالبة بالتخلية لحالة ضرورية اصابته استجبت بعد العقد واستمرت لحين إصدار الحكم، فهي ظرف لاحق للتعاقد وليس بسابق له، وجاء نص المادة أعلاه بفقرته (١٢) لبيان حالات الضرورة على سبيل المثال لا الحصر، مع إغفال المعنى القانوني للضرورة الملجئة، ليكون المشرع بذلك قد ترك الباب موارباً لاجتهادات الفقه والقضاء من ناحية تعريف الضرورة الملجئة وماهيتها.

وقد أُنيطت بالقضاء مهمة الكشف عن حالة الضرورة الملجئة التي يتمسك بها المؤجر، وبناء عليه اِجاز للقاضي التحقق من العقار محل الدعوى ودراسة وضعية المؤجر والتأكد من كون المطالبة بالتخلية مبنية على اسباب حقيقية طرأت بعد العقد وحلت بالمؤجر ولربما ستعرضه وعائلته لمغبة البقاء بلا مأوى.

ومن الملاحظ أن قانون ايجار العقار السابق للتعديل قد ضيق من نطاق الضرورة الملجئة لجعلها مقتصرة على الدار السكنية دون غيرها^٥، وقد سارت محكمة التمييز العراقية بهذا الاتجاه في أحد أحكامها حيث أشارت إلى "ان طلب التخلية للضرورة الملجئة يقتصر على دور السكن فقط ولا تشمل العقارات الاخرى"^٦.

في حين تدارك المشرع هذا النص وعدله في قانون (٥٦) لسنة (٢٠٠٠) الخاص بتعديل قانون ايجار العقار العراقي واستبدل لفظ الدار السكنية بلفظ (العقار) ومن ذلك ما ورد في نص المادة (١٧/١٢) من قانون الايجار والتي حوت على "اذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه هو او احد أولاده المتزوجين الى سكنى العقار المجاور...." ولفظ العقار هنا يشمل الدار السكنية أو المشتمل أو الشقة أو كل مبنى أعد لأغراض السكنى.

ولا اعتبارات تحليل النصوص القانونية الوارد في قانون ايجار العقار للوقوف على طبيعة الضرورة الملجئة، كان لزاماً أن نتطرق إلى القواعد القانونية وأهم التطبيقات القضائية التي عالجت مسألة الضرورة الملجئة في قانون ايجار العقار العراقي وتعديلاته، وعلى هذا الأساس سنشرع في تقسيم هذا المبحث الى مطلبين:

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للضرورة الملجئة

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية للضرورة الملجئة

المطلب الأول

الطبيعية القانونية للضرورة الملجئة

عند تعريفه لعقد الايجار، أشار المشرع العراقي في القانون المدني الى فقرة تمكين الانتفاع بالمأجور من قبل المؤجر^٧ وعنى بذلك جميع العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة للعاملين فيها أو التي تؤجرها لغير العراقيين من أشخاص أو هيئات أو العقارات المعدة للسكن التي يستثنىها وزير المالية من قانون ايجار العقار، ونظرا لأهمية هذا الإلتزام الذي يقابل دفع بدل الإيجار من قبل المستأجر، فقد ذهب المدني المشرع الى وضع جزاء للإخلال بتنفيذ هذا الإلتزام الا وهو التنفيذ العيني الجبري أو الفسخ^٨، ويستشف من نصوص هذا القانون أن المشرع حرص على تحقيق الحياة الهادئة والانتفاع للمستأجر وأي محاولة للحيلولة دون تحققهما تُعرض المؤجر للجزاء المدني، هذا ما يخص موقف القانون المدني العراقي

أما عن موقف قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل، فقد وضع ليحكم العقارات التي المبنية الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة والبلديات، عدا تلك العقارات التي استثنىها القانون المدني (المشار اليها في بحثنا)، ومن ضمن هذه الأحكام ما يشير الى امتداد عقد الإيجار وإن انتهت مدته طالما بقي المستأجر شاغلا للعقار ومستمر بدفع الاجرة^٩، بغية تحقيق الاستقرار في العلاقات التعاقدية وتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار بحيث لا يجوز المؤجر أن يطالبه بالتخلية الا بناء على أسباب موضوعية وإحدى تلك الأسباب هي حالة (الضرورة الملجئة) التي أشار لها قانون ايجار العقار المعدل في المادة (١٧/١٢): (إذا استجد بعد العقد ضرورة تلجئه هو أو أحد أولاده المتزوجين الى سكنى العقار المأجور، ولم يكن لأي منهن أو لزوجهن أو أحد أولاده القاصرين عقار سكنى على وجه الاستقلال يستطيع أن يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة)

وبناءً عليه توجه القضاء العراقي الى محاولة تعريف الضرورة الملجئة، حيث قضت محكمة استئناف بابل بان الضرورة الملجئة: (ضرورة قصوى وحاجة حقيقية تلجئ المؤجر الى شغل داره)^{١٠} وخيرا فعل القضاء العراقي حين توجه الى بيان طبيعة الضرورة الملجئة من اجل ان يكتمل تصورهما لدى القضاة حينما يجمعون النص القانوني مع الرأي القضائي، في حين عرفها بعض القانونيين بأنها: (الحاجة الشديدة لشغل الدار المؤجرة)^{١١} أو بأنها: (الضرورة المتحكمة التي فرضت على المؤجر كرها وليس اختيارا)^{١٢}.

وبالتمعن فيما أُنقِر عليه القضاء وراء القانونيين نخلص الى أن الضرورة حالة تكونت بعد أبرام العقد، يقع عبء اثباتها على المؤجر وللقاضي سلطة تقديرية في إقرارها من عدمه تبعا للظروف الموضوعية التي لحقت العقد، ويركن الى القضاء في هذه المسألة بالخصوص لما له دور في تحقيق التوازن بين المصالح المتضاربة لطرفي العقد بعد الأخذ باعتبارات الوضع المادي والاجتماعي وعدد افراد العائلة واعمار كل من طرفي دعوى الإخلاء للضرورة الملجئة^{١٣}.

وعلى الرغم من أن المشرع في قانون ايجار العقار العراقي قد أورد أسباب عدة للتخلية العقار إلا انه قد ذكرها على سبيل الحصر ولا مجال للاجتهاد بغيرها، مصداقا لذلك ما افرد المشرع من حالات للتخلية في المادة (١٧) من قانون ايجار العقار التي جاء في مطلعها: (لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام هذا القانون الا لأحد الاسباب الاتية...الخ)، في حين أن المشرع في ذات الموضوع من المادة (١٧) في فقرتها (١٢) تحديدا أشار الى ما يفهم منه أن الضرورة الملجئة لها حالات وما أورده في الفقرة السالفة هو على سبيل المثال لا الحصر، وذلك بقوله "ويعتبر من قبيل الضرورات الملجئة...الخ"، ونحن نميل الى هذا التصرف النبّه من قبل المشرع الذي استدرك فيه حالات الضرورة التي من الممكن أن تستجد بفعل الأزمات والأحداث المتقلبة.

وعلى هذا الأساس ذكر لنا المشرع في الفقرة (١٢) من المادة (١٧) من القانون أعلاه أنه تعد من قبيل الضرورة الملجئة على وجه الخصوص:

أ. إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي سواء داخل العراق أم خارجه ونقل إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بناء على مقتضيات المصلحة العامة أو انتهت خدمته لأي سبب كان.

ب. إذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند (أ) من هذه الفقرة وأنهى دراسته أو تدريبه خارج العراق وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني.

ج. إذا 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.

د. إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي وأخطر من جهة مخولة بإخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها.

هـ. إذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات بإخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر دون أن يكون سبب التخلية ناشئا عن فعله أو امتناعه.

و. إذا عاد الأسير أو المفقود إلى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة سواء أكانت مسجلة باسمه أم باسم زوجه أم باسم أحد أولاده القاصرين.

وفيه من سياق النص أعلاه أن من حق المؤجر المطالبة بتخلية العقار لأكثر من مرة ولأكثر من سبب، وليس للمستأجر المطالبة برد دعوى التخلية لعللة البت بالدعوى مسبقا وفقا لما أقرته المادة (١٠٥) من قانون الإثبات العراقي^{١٤} التي أشارت الى أن اتحاد أطراف الدعوى

وصفاتها ومحلها وسببها يكون مدعاة لان تكون هذه الأحكام حجة على غيرها؛ اذا بمفهوم المخالفة فإنه يصح إقامة دعوى متعلقة بذات الموضوع لكن لأسباب مختلفة، كما في حالات الضرورة التي أشار اليها المشرع العراقي في قانون ايجار العقار .

يُستنبط من أحكام الضرورة الملجئة أنها حالة استثنائية تجبر المؤجر أو أحد أولاده على مطالبة المستأجر بتخلية العقار لأمر طرأ بعد التعاقد بالشكل الذي يمنع الأخير من المطالبة برد الدعوى، وقد أراد بها المشرع حين سنّها تحقيق التوازن في العلاقات التعاقدية بين طرفي عقد الإيجار، وهي مقارنة لحالة الظرف الطارئ التي أشار اليها المشرع المدني في المادة (٢٨٩/٢١) والتي خلصت الى عدم جواز مطالبة المؤجر لمستأجره بأن يفسخ العقد بغير اتفاق يقضي بذلك، فاذا اتفقا على الفسخ في حال استجبت للمؤجر حاجة شخصية للمأجور جاز له ذلك شريطة أن ينبه المستأجر بالإخلاء في المواعيد التي اقرتها المادة (٧٤١) مدني عراقي، وهذه الحالة تعرف بالعدر الطارئ التي تختلف عن الضرورة الملجئة من حيث أن الأخيرة نص عليها قانون ايجار العقار العراقي الذي يرد على العقارات حصرا في حين ان الظرف الطارئ حالة نص عليها القانون المدني ترد على العقار والمنقول، أضف الى ذلك أن العذر الطارئ يُتْحَسَب له قبل إبرام العقد، في حين ان الضرورة الملجئة حالة تستجد بعد إبرام العقد فلا حاجة لإتفاق مسبق بين المؤجر والمستأجر لكون المادة (١٧/١٢) قد اقرتها، بينما العذر الطارئ يحتاج الى إتفاق مسبقا يوثق ضمن عقد الإيجار^{١٥}.

ولتمييز الضرورة الملجئة عما يقاربها من مفاهيم لابد من سبر غورها من حيث الشروط الموضوعية لوضع اطار عام لها بالطريقة التي لا تشكل على القارئ في بيان ماهيتها، وهذا ما سنبلغه في المطلب الثاني من هذا المبحث.

المطلب الثاني

الشروط الموضوعية للضرورة الملجئة

على الرغم من أن الضرورة الملجئة تعد من قبيل الواقعة المادية التي يمكن للمؤجر إثباتها بكافة طرق الاثبات، ويحق كذلك للمستأجر الطعن بصحتها بالبينات أو القرائن، إلا أن ذلك لم يمنع المشرع في قانون ايجار العقار من وضع شروط يبتغي الاستدلال بها ليصح الحكم بالضرورة الملجئة، وبالعودة الى نص المادة (١٢/١٧) الذي أورد ما يلي: "إذا استجبت بعد العقد ضرورة تلجئه هو أو احد اولاده المتزوجين الى سكنى العقار المأجور، ولم يكن الي منهم او لزوجه او احد اولاده القاصرين، عقار سكنى على وجه الاستقلال يستطيع ان يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة"، نخلص إلى أن شروط الضرورة الملجئة هي كالتالي:

أ- أن يكون هنالك ضرورة ملجئة استجبت بعد العقد وبقيت مستمرة لحين الاقرار بها: لكي تطبق أحكام الضرورة الملجئة لا بد من أن نكون بصدد حاجة شديدة للعقار استجبت على المؤجر بعد إبرامه لعقد الايجار الصحيح المودع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار وقبل انتهاء مدته، ومجرد الحاجة لوحدها لا تعتبر مدعاة لتخلية العقار بل لا بد أن تكون مقترنة بالملجئة أي الشديدة والقصوى وضع بها المؤجر كرها، وعليه فإن أي ضرورة تقع قبل أبرام العقد فلا يعتد القضاء بها، بخلاف تلك الضرورة التي وقعت بعد إبرام العقد وامتدت اثارها لوقت اقامة الدعوى حيث يعتد بها، وهذا ما أخذ به القضاء العراقي^{١٦}.

ب- أن تؤدي الضرورة الملجئة بالمؤجر الى أن يشغل العقار بنفسه أو أولاده المتزوجين: بهذا الصدد ذهب الى أن التخلية يمكن أن تكون مطلبا للمؤجر أو لاحد أولاده المتزوجين حفاظا على الاسر من التشتت ولكون أولاد المؤجر أولى في شغل دار والدهم المستأجرة اذا ما حلت بهم

ضرورة ملجئة، أضف الى أن التخلية لا تقع الا اذا كانت الدار معدة للسكن وإن تم استخدامها لأغراض غير السكنى^{١٧}، فالدار التي تم بناؤها على أنها معدة للعائلة اذا تم تأجيرها على انها عيادة طبيب أو شركة أو مكتب وغيرها يجوز المطالبة بتخليها عدا تلك التي بُنيت لأغراض غير السكنى كالمستشفيات والمدارس والفنادق فلا تصح معها المطالبة بالإخلاء^{١٨}.

ج- أن لا يكون للمؤجر أو زوجته أو أحد أولاده القاصرين دار مملوكة على وجه الاستقلال في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة: على الرغم من أن الضرورة الملجئة حالة يستشفها قاضي الموضوع من الوقائع المادية المعروضة أمامه الا أن ذلك لا يعني أن يدع المشرع جل الامر متروك لتقدير القاضي دون أن يرسم له معالم الضرورة الملجئة لتسهيل الأمر عليه حين الفصل في منازعات التخلية، ومنها ما أشار اليه المشرع في المادة (١٧/١٢) السالفة من قانون من ايجار العقار حيث إشتراط أن لا يكون للأسرة الواحدة (المؤجر أو زوجته أو أحد أولاده القاصرين)^{١٩} عقارا آخر غير العقار المستاجر، فوجود دار اخرى مملوكة لاحدهم يعد سببا لطعن المستأجر في دعوى التخلية بسبب الضرورة الملجئة. وكذا ينبغي التنبيه الى أنه اذا كان للمؤجر ابناً قد أتم الخامسة عشرة من عمره وحصل على إذن المحكمة بالزواج فإنه يعامل معاملة كامل الأهلية^{٢٠}، وبالتالي لا يكون مستثنى من المطالبة بالتخلية اذا كان عقد الزواج سابقا للضرورة الملجئة.

ويلاحظ من نص المادة (١٧) أن المشرع استخدم مصطلح (عقار مملوك) الذي يشمل الدار والشقة والمشمتمل بعد أن كان يركن الى مصطلح (الدار) في القانون السابق للتعديل وقد أحسن صنعا حين استعان بمفردة (العقار) فقد يلبد تحت وطأة الظروف الطارئة مالك العقار وعندها تظهر الحاجة الى سقف يأويه بغض النظر عن كونه دار أو شقة.

أضف الى أن المشرع اشترط أن لا يكون للمؤجر أو أولاده القاصرين أو زوجه عقارا مملوكا على وجه الاستقلال وبمفهوم المخالفة فأن من يمتلك حصة شائعة مع آخرين في عقار ما لا تنطبق عليه أحكام الضرورة الملجئة التي يفترض فيها ان يكون المؤجر أو أحد افراد عائلته مالكا للعقار على وجه الاستقلال^{٢١}.

وفي هذا الموضوع لا بد أن نذكر أن قانون ايجار العراق لحقته ثلة من التعديلات^{٢٢} وقرارات مجلس قيادة الثورة المنحل، والتي لازال يطبق بعضها خاصة فيما يتعلق بالضرورة الملجئة، نذكر من هذه التعديلات وآخرها قانون تعديل قانون ايجار العقار رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠^{٢٣} الذي جرى فيه تعديل الكثير من أحكام قانون ايجار العقار ونخص بالذكر منها ما يتعلق بالضرورة الملجئة، فبعد أن كان لا يعتد بها إلا اذا طرأت على المؤجر فقد اصبحت بعد التعديل شاملة للمؤجر أو أحد أولاده المتزوجين، كما أن المشرع بعد التعديل وسع من حالات الضرورة الملجئة التي ذكرها على سبيل المثال فأضحت تشمل المؤجر (المنتسب لدوائر الدولة والموظف الذي انهى دراسته أو تدريبه خارج العراق والموظف المعار وطالب البعثة ومن في عداه والمنتسب الذي أخطر بالإخلاء أو من صدر عليه حكم باتا بالإخلاء ومن عاد بعد أسر أو كان مفقودا)، أيضا هنالك قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل والتي لازال معمولا ببعضها المتعلق بالضرورة الملجئة، منها القرار الذي أجاز لورثة المؤجر المطالبة بتخلية الدار العائدة لمورثهم اذا لم تكن له أو لأسرته دار غيرها^{٢٤}.

وبالنظر لأهمية تعديلات المشرع المتعلقة بموضوع بحثنا والحالات المستجدة التي أخذت بها الفقرة (١٢) من المادة (١٧) من قانون ايجار العقار التي أوعبت في ثناياها أحكاما متعلقة بمنتسبي دوائر الدولة في خارجها أو داخلها ممن لهم الحق بمطالبة المستأجر بتخلية العقار اذا

ما استجدت ظروف بعد العقد تحيدهم عن تنفيذ التزاماته، وعليه لا بد من التعريف بالمنتسبين وبيان المشمول منهم بأحكام هذه الفقرة وشروط تطبيقها عليهم من خلال المبحث الثاني.

المبحث الثاني

المؤجر المنتسب لدوائر الدولة كتطبيق للضرورة الملجئة

لقد خص المشرع العراقي (حين تحدث عن الضرورة الملجئة في قانون ايجار العقار العراقي وتعديلاته) فئة هامة من فئات المجتمع وجعل منها مثالا لحالات الضرورة الملجئة الا وهي فئة الموظفين في القطاع العام للدولة، والسبب في ذلك هو حرص المشرع على توفير الاستقرار للموظف وعائلته وتجنبيه عناء البحث عن مسكن له ولعائلته اذا ما تم نقله لمقتضيات المصلحة العامة أو في حال انتهاء خدماته لاي سبب كان، حيث جاء في (١٢/١٧ أ) من قانون ايجار العقار والخاصة بحالات الضرورة الملجئة، أن من حق المنتسب مدنيا كان أو عسكريا أن يطالب بالتخلية عقاره من المستأجر لوجود حال استجدت بعد العقد اجبرته على المطالبة بالتخلية.

وعليه من خلال هذا المبحث سنعرض لاهم حالات الضرورة الملجئة اذا كان المؤجر موظفاً، وعليه سيقسم هذا المبحث الى مطلبين وهما كالتالي:

المطلب الاول: نقل الموظف لمقتضيات المصلحة العامة كسبب للضرورة الملجئة.

المطلب الثاني: انتهاء خدمة الموظف كسبب للضرورة الملجئة.

المطلب الأول

نقل الموظف لمقتضيات المصلحة العامة كسبب للضرورة الملجئة

تناولت المادة (١٧/١٢ أ) من قانون ايجار العقار الحالات التي تعد بوجه خاص تطبيقات للضرورة الملجئة فنصت فأوردت ما يلي: (إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي سواء داخل القطر أم خارجه ونقل الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بناء على مقتضيات المصلحة العامة أو انتهت خدمته لأي سبب كان)، من الملاحظ أن المشرع استخدم لفظ (المنتسب) عوضا عن لفظ (الموظف أو العاملين في دوائر الدولة) كما فعل في القوانين السابقة كقانون تنظيم ايجار العقار رقم (١٨٤) لسنة ١٩٧٨ الملغى، في حين انه في الفقرة (١٢/ج) من المادة المعدلة أعلاه أستخدم مصطلح (الموظف) فأشار الى أنه: "إذا كان المؤجر موظفا معارة خدماته... الخ" وفي الفقرة (د) من ذات المادة عاد واستخدم مصطلح (منتسبي دوائر الدولة) وهذا مثار للتساؤل حول إمكانية وجود فرق بين المصطلحين (موظف ومنتسب)؟ وهل يشترط أن تطبق المادة على الموظف فقط أو المنتسب أم كلاهما؟ خاصة إذا ما علمنا أن المشرع قد خص العاملين بدوائر الدولة بإمكانية تمسكهم بالضرورة الملجئة لأخلاء العقار (حيث أشار لهم على سبيل المثال)، و بالاطلاع على القوانين الخاصة بموظفي دوائر الدولة لبيان طبيعة وصف الموظف والمنتسب، وجدنا أن قانون الخدمة المدنية قد عرف الموظف في المادة (٢) بأنه: (كل شخص عهدت اليه وظيفة دائمة داخلية في الملاك الخاص بالموظفين)^{٢٥}، وقد أسندت هذا القانون بعض القرارات المفسرة له، كقرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (١٥٠) لسنة ١٩٨٧ ساري المفعول الذي أخذ بالمساواة بين الموظف والعامل من ناحية الحقوق والالتزامات^{٢٦}.

أما مصطلح المنتسب فالتعريفات الواردة بشأنه تكاد تكون معدومة، على غرار التعريف الذي ورد في قانون عقوبات قوى الامن الداخلي والذي جاء فيه: (المنتسب و المفوض وضباط الصف والشرطة) ويكاد ينحسر هذا المصطلح على منتسبي الداخلية والدفاع و المؤسسات العسكرية بشكل عام.

ومن جانبنا كباحثة نجد، أن غالبية الفقه القانوني حمل نص المادة (١٢/١٧) على معناه السابق المذكور في قانون ايجار العقار قبل التعديل، وذهبوا الى أن التفسير يلحق بكل العاملين لدى الدولة من موظفين وعسكريين وعمال وشرطة^{٢٧}، ولا نعلم ما هي غاية المشرع من تشييت المصطلحات فالزائد كالناقص وقد يضار فهم النص أو يحمل على خلاف فحواه، خاصة اذا ما أخذنا بالحسبان أن المشرع في قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ٧٩ قبل تعديله قد أفرد (العسكري) نص خاص بأحكام تخلية العسكري وجعلها تطبيقا تشريعيا تنحسر فيه سلطة القاضي لتصبح مقيدة بدلا من أن تكون تقديرية كما في أسباب التخلية التي اجازها للمدني، لإعطاء العسكري بعض المزايا التي توائم طبيعة عمله^{٢٨}، اصف الى ان القوانين السابقة دعمت توحيد المصطلحات فاستعانت بمصطلح (العاملين في دوائر الدولة) للإشارة الى كافة صنوف الموظفين مع مراعاة كونهم منتسبي للقطاع العام تحديدا دون القطاع الخاص حيث من الأجدى مراعاة المصلحة العامة^{٢٩}.

إذا وفقا لمقتضى الفقرة (١٧/١٢) التي وضعت التطبيقات القضائية لحالات الضرورة الملجئة على سبيل الاستدلال، فإنه متى ما توافرت شروطها في المنتسب لدوائر الدولة مدنيا كان أو عسكرية جاز له المطالبة بالتخلية، وقد توجه القضاء العراقي تمكين الزوج اذا كان زوجته موظفة منقولة لمقتضيات المصلحة العامة من المطالبة بتخلية العقار المملوك لها^{٣٠}، وبشكل عام يمكن تلخيص شروط الحكم بالتخلية الخاصة بالمنتسب بما يلي:

أولاً: أن يكون الموظف منتسباً لدوائر الدولة في الخارج أو الداخل:

من الملاحظ ان المشرع أولى اهتماماً لوضع الموظف داخل العراق وخارجه على حد سواء، فهذا المكلف بأداء المهام الادارية في دائرته لا بد من أن توفر له أساليب الراحة والاستقرار ليؤدي واجبه الوظيفي بشكل متقن دون تعريضه وعائلته الى مغبة البحث عن مسكن، فاذا ما كان يملك هو أو زوجه عقاراً مؤجراً يملكه أو زوجه في المكان الذي نُقل اليه؛ فمن باب أولى أن يسكنه لتحقيق الطمأنينة لعائلته و خدمة للمصلحة العامة^{٣١}، وهذه ليست المرة الاولى التي راعى فيها المشرع وضع المؤجر اذا كان موظفاً ففي المادة (السادسة عشرة) من قانون ايجار العقار أجاز للموظف المنقول أو المنسب لمدينة أخرى أن يشغل المسكن الذي شغله سلفه بذات شروط عقد الايجار السابق وتحتسب الاجرة من تاريخ الاخلاء الفعلي حصراً، وهذا موقف يثنى عليه المشرع^{٣٢}.

ثانياً: أن ينقل المؤجر الى المدينة التي يقع فيها عقاره:

قد يتعرض الموظف خلال فترة عمله الى النقل سواء كانت دائرته داخل العراق أو خارجه وحرصاً من المشرع على وضع الموظف الذي ينعكس على المصلحة العامة أجاز لمن يعمل لدى دوائر الدولة وتم نقله وكان يملك عقاراً في المدينة التي نُقل اليها أن يطالب بتخليته اذا كان مستأجراً، وبمفهوم المخالفة فإن أي عقار مملوك للموظف خارج حدود المدينة التي انتقل اليها بسبب الوظيفة يسقط حقه في المطالبة بالتخلية لكون النص جاء صريحاً بهذا الشرط^{٣٣}.

كما أن نقل المؤجر الموظف داخل المحافظة الواحدة لا يعد مسبباً للمطالبة بالتخلية كأن

ينقل الموظف من الكرخ للرصافة

ثالثاً: أن يتم نقل الموظف لمقتضيات المصلحة العامة:

لم يكتفي المشرع حين أقر الضرورة الملجئة للموظف كتطبيق قضائي بنقل الموظف بل اشترط أن يكون النقل تحقيقا للمصلحة العامة، وهنا لا يشمل النص الموظف في القطاع الخاص أو الذي ينقل مراعاة لمصلحته الشخصية أو النقل بناء على طلب المؤجر^{٣٤}، وعلة ذلك ان حالة الضرورة تفرض على الموظف فرضا لا باختياره^{٣٥}، ولقاضي الموضوع التحقق من قرار النقل من خلال مفاتحة الدائرة المعنية، للفصل فيما اذا كانت المصلحة العامة سببا للنقل أو غير ذلك لتفصل في الدعوى^{٣٦}، وسواء كان قرار النقل صادرا من الدائرة أو بناء على طلب الموظف (كحالة نقل المدرسين والمعلمين)، ويقاس هذا الامر على الزوجة (المؤجرة) المنقولة للالتحاق بزوجها الذي يملك عقارا في المدينة التي نُقلت اليها زوجته لمقتضيات المصلحة العامة، أي إن لها التمسك بالضرورة الملجئة^{٣٧}.

ومن الجدير بالذكر أن نص المادة أعلاه عالج مسألة نقل الموظف دونما عما يلتحق بها من أوصاف كالانتداب، كما أن أغلب التطبيقات القضائية بالنقل كسبب للضرورة الملجئة فيما اذا كان المؤجر هو زوج الموظفة المنقولة أو العكس، في حين لم تأخذ بطلب التخلية المقدم من الام التي نُقل ابنها لمقتضيات المصلحة العامة^{٣٨}.

المطلب الثاني

انتهاء خدمة الموظف كسبب للضرورة الملجئة

أشارت المادة (١٧/١٢ أ) من قانون ايجار العقار المعدل، الى حالة هي مدعاة للتمسك بالتخلية لعدة الضرورة الملجئة بسبب انتهاء خدمات الموظف أو العامل لأي سبب كان، وحالة انتهاء الخدمات تشمل الكثير من الأوصاف كالقاعد والفصل والعزل والاستقالة وقرار الطرد (الذي يصدر دون طلب الموظف) بالنسبة للعسكريين وقوى الامن الداخلي، مع مراعاة ان مجرد

طلب الموظف بإنهاء خدماته يجعله مشمولاً بنص المادة أعلاه^{٣٩}، وهنا نتساءل حول مدى صحة تطبيق أحكام المادة أعلاه على الموظف المفصول لمخالفته سياقات العمل؟ فهنا تقصيره بالعمل لا يتوافق مع خصوصية أحكام الضرورة الملجئة التي جاءت كخروج عن الأصل لتوخي مصلحة العامة التي بدورها تنعكس على مصلحة الموظف، وذات الأمر يقاس على العزل الذي يعتبر أشد من الفصل كونه لا يعطي للمعزول الحق في العودة لدائرته أو أي دائرة أخرى، مع ذلك نجد المشرع قد ساوى بين كل من انتهت خدماته من الموظفين لأي سبب كان، وهذا في رأينا مذهباً جانب الصواب إذا ما أخذنا بالنظر لأحقيقته في تخلية المستأجر^{٤٠}.

إذا بما أن النص لم يخصص حالة معينة فالمطلق يجري على إطلاقه، وتسد الى القضاء مهمة التحقق من توفر الضرورة الملجئة بعد إبرام العقد وأن تكون إحدى أسباب الإنهاء متحققة (للموظف أو العامل في القطاع العام أو الاشتراكي) للحكم بالتخلية^{٤١}.

وقد أسند هذا النص قرار سابق أشار الى طلب تخلية الموظف أو العامل المحال على التقاعد ينتقل للورثة في حال وفاته حرصاً من المشرع على تأمين وضعهم كي لا يكونوا عرضة للتخلية دونما عقار يأويهم^{٤٢}، وهذا توجه للمشرع يُحمد عليه.

وقد ترك المشرع للقضاء مهمة تقدير الظروف الموضوعية التي حدثت بالموظف الى المطالبة بالتخلية، فالموظف المستأجر الذي يملك عقاراً تم تأجيرها للغير متقاعداً كان أو مفصولاً ولا يستطيع أداء بدل الإيجار الأصح له في نظر القضاء أن يُخلي عقاره ويسكن فيه أقسط له من الناحية المادية، وإن كان الموظف يقطن في مدينة غير التي نشأ وتربى فيها لأغراض الوظيفة، فالأولى أن ينتقل الى مدينته ويعود إليها إذا ما انتهت وظيفته، ولا ننسى أن الشروط الموضوعية للضرورة الملجئة التي تقضي بأن الضرورة الملجئة حالة تفرض على الموظف لا يسعى إليها بإرادته لا بد من توخيها في لموظف المنقول.

وقد يرد على البال تساؤل حول الموظف الذي انتهت خدماته ويطالب بتخلية عقار يملكها على الشبوع مع غيره، فهل يشترط أن تكون الضرورة متوفرة لجميع الشركاء أم يكفي توافرها لاحدهم حتى تصح المطالبة بالتخلية؟

وللإجابة عن هذا الطرح لا بد من المرور بتوجه القضاء العراقي، فقد قضت محكمة استئناف بغداد الى ما يفهم من سياقه أنه يكفي توفر الضرورة الملجئة لاحد الشركاء حتى يعتد بصحة المطالبة بالتخلية، فمن الناحية العملية يصعب وقوع الضرورة الملجئة على كافة الشركاء في آن واحد^{٤٣}.

وأخيرا وليس آخرا أوجب القانون المدني العراقي أن ينبه المؤجر الذي طالب بالتخلية مستأجره ومراعاة مواعيد التنبيه الوارد في أحكامه.

وبناءً على ما تقدم نصل الى أن تقدير مسألة الضرورة الملجئة من عدمها، خاضعة لسلطة القاضي التقديرية، فبتغير الأحوال المحيطة بالموظف في ظل أوضاع سياسية واقتصادية متباينة تجعل من استقرار الموظف مع أسرته أمرا بالغ الصعوبة، وكنظرة الى مسيرة من قبل المشرع لقانون ايجار العقار الذي ساهم في خلق فسحة من الأعدار التي بوجودها يمكن للموظف أن يستقر مع عائلته في عقاره وقرب مكان عمله، كما أن النص الذي جاء موسعا في الامثلة وشاملا للموظف في قطاعات الدولة عسكريا كان أو مدنيا، قد ساهم في تغطية أكبر عدد ممكن من شاغلي الوظيفة العامة وشمولهم بهذا العذر ان صح التعبير من باب تيسير المشقة.

الخاتمة:

لقد أسهم المشرع لقانون ايجار العقار العراقي بخلق نوعا من التوازن بين المراكز القانونية لكلا من المؤجر والمستأجر في موضعين، **الموضع الاول** حين أقر بالضرورة الملجئة

كسبب من اسباب التخلية بشكل عام، والموضع الثاني حين ذكر أمثلة للضرورة الملجئة وخص المؤجر الموظف للدلالة عليها، فمذهب المشرع هذا خلق فسحة أمام الموظف المعرض للنقل لمقتضيات المصلحة العامة أو انتهاء خدماته، لكي ينأى هو وعائلته عن العوائق التي قد تواجهه بدء من ايجاد مسكن جديد وصولاً إلى دفع بدلات الايجار وما يلحقها من نفقات، وعلى هذا الاساس جاءت أحكام الفقرة (أ/١٢) من المادة (١٧) من قانون ايجار العقار العراقي لتراعي فئة المؤجرين الموظفين، فأشارت إلى أنه من حق منتسبي دوائر الدولة من موظفين مدنيين وعسكريين داخل العراق او خارجه المطالبة بتخلية المستأجر في حال استجدت بعد العقد ضرورة تلجئ هذا الموظف الى تغيير محل اقامته وعائلته لأسباب النقل لمقتضيات المصلحة العامة، أو انتهاء خدماته لأي سببا كان.

وقد عززت الاحكام القضائية من موقف المشرع هذا، إضافة للسلطة التقديرية الممنوحة للقاضي في الكشف عن الظروف الموضوعية وبالتالي الحكم بالتخلية أو عدمه، حيث جاء في أحد القرارات القضائية ما يفهم من سياقه أن الضرورة الملجئة حالة خاصة بالمؤجر تفرض عليه ولا يسعى إليها، وعليه لا يحق للموظف أن يخلق لنفسه حالة من الضرورة الملجئة بغية ان يطالب بتخلية عقاره المؤجر.

النتائج:

في ختام هذا البحث خلصنا إلى النتائج التالية:

١. أن المشرع لقانون ايجار العقار العراقي رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته قد أغفل بيان ماهية الضرورة الملجئة التي خصص لها نص المادة (١٧/١٢)، حيث من الملاحظ ان نص المادة قد أسرد مباشرة حالات الضرورة الملجئة دون بيان ماهيتها، وذلك ملاحظ من خلال المادة اعلاه التي بدأت بعبارة (ويعتبر من قبيل الضرورات الملجئة....).

٢. أن المشرع بعد التعديل وسع من حالات الضرورة الملجئة التي ذكرها على سبيل المثال فأضحت تشمل المؤجر (المنتسب لدوائر الدولة والموظف الذي أنهى دراسته أو تدريبه خارج العراق والموظف المعار وطالب البعثة ومن في عداده والمنتسب الذي أخطر بالإخلاء أو من صدر عليه حكم باتا بالإخلاء ومن عاد بعد أسر أو كان مفقودا)، أيضا هنالك قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل والتي لازال معمولا ببعضها المتعلق بالضرورة الملجئة، منها القرار الذي أجاز لورثة المؤجر المطالبة بتخلية الدار العائدة لمورثهم اذا لم تكن له أو لأسرته دار غيرها.

٣. نخلص مما أستقر عليه الفقه والقضاء الى أن الضرورة الملجئة حالة تكونت بعد أبرام العقد وليس قبله، ويقع عبء اثباتها على المؤجر، وللقاضي سلطة تقديرية في إقرارها من عدمه تبعا للظروف الموضوعية التي لحقت العقد، ويركن الى القضاء في هذه المسألة بالخصوص لما له دور في تحقيق التوازن بين المصالح المتضاربة لطرفي العقد بعد الأخذ باعتبارات الوضع المادي والاجتماعي وعدد افراد العائلة وأعمار كل من طرفي دعوى الإخلاء للضرورة الملجئة.

٤. أن التعديلات التي الحقت بقانون ايجار العقار العراقي التي كان آخرها قانون تعديل قانون ايجار العقار رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠م، حيث تم تعديل الكثير من أحكام قانون ايجار العقار ونخص بالذكر منها ما يتعلق بالضرورة الملجئة، فبعد أن كان لا يعتد بها إلا اذا طرأت على المؤجر فقد أصبحت بعد التعديل شاملة للمؤجر أو أحد أولاده المتزوجين.

التوصيات:

١. إن تحديد مفاهيم المصطلحات القانونية له الاثر البالغ في فهم النص القانوني وهذا ينعكس على الاحكام القضائية، وعليه نوصي المشرع العراقي متفضلا أن يلاحظ افتقار النصوص المتعلقة بالضرورة الملجئة الى تعريف يوضح ماهية الضرورة الملجئة لغرض تمييزها عما يشابهها كحالة الظروف الطارئة.

٢. يلاحظ من نص الفقرة (١٢/أ) من المادة (١٧) الواردة في قانون ايجار العقار العراقي أنها اشترطت اذا كان المؤجر موظفا صادرا بحقه قرار نقل، فلا تطبق عليه أحكام الضرورة الملجئة الا اذا كان قرار النقل بناء على المصلحة العامة، بينما لم تُشترط المصلحة العامة في حال إنتهاء خدمات الموظف، وكان الأولى لو ان النص وضع شرط المصلحة العامة لحالتي النقل وانتهاء الخدمات معا.

٣. أن نص المادة (١٧/١٢/أ) من قانون ايجار العقار العراقي عالج مسألة نقل الموظف دون التطرق الى ما يقاربها من أوصاف كالانتداب، لذلك نأمل من المشرع المدني العراقي أن يلحق بنص المادة أعلاه حالة انتداب الموظف.

الهوامش:

١- أنظر المواد (٧٢٢-٨٠٤) الواردة في القانون المدني العراقي
٢- نص المادة (٧٨٩) من القانون المدني العراقي والتي نص على "لا يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ الايجار قبل انقضاء مدته حتى لو اعلن انه يريد سكنى المأجور مالم يوجد اتفاق على غير ذلك".
٣- المادة (٢) من قانون ايجار العقار التي أوردت "تعين مدة الايجار في العقد، وعند عدم تعيينها، يعتبر الايجار منعقدا لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد، فان لم يسم، فمن تاريخ تسليم المأجور الى المستأجر خاليا من الشواغل".

٤- د. ضحى محمد سعيد، السيد ابراهيم عنتر، بحث بعنوان اشتراك الغير في الانتفاع بالمأجور، منشور في مجلة الرافدين للحقوق، العدد (٤٨)، ٢٠١٦م، ص ٥٨، متاح على الرابط التالي:

<https://www.iasj.net/iasj/download/ec646651db0eafbb>

٥- كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، ط ١، مطبعة الجاحظ، ١٩٨٧م، ص ٣٠٥.

٦- قرار محكمة التمييز الاتحادية في العراق، رقم ٣٩/حقوقية/١٩٨٠، الصادر بتاريخ ١٩٨٠/٣/٢م. أنظر ايضا: القاضي مروان عادل اسماعيل، بحث بعنوان (الضرورة الملجئة كأحد اسباب التخلية)، بحث مقدم الى مجلس القضاء لإقليم كردستان العراق، منشور على الموقع الرسمي للسلطة القضائية في الاقليم، ص ٢٣.

٣- <http://www.krjc.org/Default.aspx?page=article&id=٨٨٠&l=٣>.

٧- المادة (٧٢٢) جاء فيها "الإيجار تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور: أنظر: القانون المدني العراقي، رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، كتاب للقاضي نبيل عبد الرحمن حياوي، المكتبة القانونية في بغداد.

- ^٨ - اشار المشرع في مواضع متعددة من القانون المدني العراقي، المشار اليه سابقا، الى تمكين الانتفاع بالمأجور من قبل المؤجر وأن يسلم العقار للمستأجر بالحالة التي عليها وقت إبرام العقد وإي إخلال بهذا الإلتزام يمكن المستأجر من المطالبة بفسخ العقد، أنظر م(٧٤٢) مدني عراقي.
- أنظر ايضا المادة (٧٤٥، ٧٤٦، ٧٤٧) مدني عراقي، مشار اليه سابقا.
- ^٩ - جاء في المادة (١/٢) من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل ما يلي: (تعين مدة الايجار في العقد، وعند عدم تعيينها، يعتبر الايجار منعقداً لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد ...). انظر:
- <http://wiki.dorar-aliraq.net/iraqilaws/law/12060.html>
- ^{١٠} - قرار محكمة استئناف بابل، رقم (٤٩٠/ح/١٩٧٩)، هامش الموجز في العقود المسماة (البيع- الايجار- المقاوله)، د. سعيد مبارك، د. طه ملا حويش، د. صاحب الفتلاوي، العاتك لصناعة الكتاب، ط٤، ٢٠٠٩م، ص٣٧٩.
- ^{١١} - د. سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة البيع والايجار، ١٩٧٤، مشار إليه عند د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسماة البيع - الايجار- المقاوله، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، ط٣، العاتك لصناعة الكتاب، ص٣٠٥.
- ^{١٢} - د. سعيد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص٣٧٩.
- ^{١٣} - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الثاني، ط٣، دار نهضة مصر، ٢٠١١م، ص١١٤٩.
- ^{١٤} - نصت المادة (١٠٥) من قانون الاثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ على "الاحكام الصادرة من المحاكم العراقية التي حازت درجة البتات تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق اذا اتحد اطراف الدعوى ولم تتغير صفاتهم وتعلق النزاع بذات الحق محلا وسببا".
- ^{١٥} - د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع- الايجار- المقاوله دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ص٢٩٩.
- ^{١٦} - أنظر:
- قرار محكمة استئناف الرصافة، رقم ٢٠٠٨/٣١١، الصادر بتاريخ ٨-٩-٢٠٠٨، والمنشور على الموقع الالكتروني الخاص بمجلس القضاء الاعلى العراقي، <https://www.hjc.iq/qview.1222>، والذي خلصت فيه المحكمة الى ان الضرورة الملجئة خاصة بالمؤجر وتقرض عليه دون ان يسعى اليها.
- د. سعيد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص٣٧٩.
- ^{١٧} - عزيز كاظم الخفاجي، قراءة في القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ (قانون تعديل ايجار قانون ايجار العقار رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٩)، مجلة كلية الفقه، المجلد ٣، العدد ٤، منشور بتاريخ ٣١-١٢-٢٠٠٧، ص٥، الموقع الالكتروني <https://search.emarefa.net>
- ^{١٨} - القاضي مروان عادل اسماعيل، بحث بعنوان (الضرورة الملجئة كأحد اسباب التخلية)، المصدر السابق، ص٢٦.
- ^{١٩} - د. سعيد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص٣٨٠.
- ^{٢٠} المادة (٣/أولاً) من قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠، والتي ورد فيها ما يلي: (ويعتبر من اكمل الخامسة عشرة وتزوج بأذن من المحكمة كامل الاهلية).

- ٢١ رعد طارش، قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ٧٩ شرح وتحليل اجراءات تخلية وتطبيقات قضائية، ط١، مطبعة السيماء، بغداد، ٢٠١٩، ص ١٢١ وما بعدها.
- ٢٢ من هذه التعديلات على سبيل المثال التعديل رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٢، جريدة الوقائع العراقية، العدد ٢٩٠١، بتاريخ ١٣-٩-١٩٨٢.
- ٢٣ قانون تعديل قانون ايجار العقار رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٣٨٤٧، بتاريخ ٩-١٠-٢٠٠٠.
- ٢٤ - قرار مجلس قيادة الثورة المنحل (لازال ساريا) رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٤، المنشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٢٩٧٩، ١٩٨٤-٢-٦.
- أنظر: نضال حميد، قانون ايجار العقار، المصدر السابق، ص ٤٢.
- ٢٥ - قانون الخدمة المدنية العراقي، رقم (٢٤) لسنة ١٩٦٠ وتعديلاته، منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٤١٣٣، ١٧-٨-٢٠٠٩.
- ٢٦ - نص المادة (أولا) من قرار مجلس قيادة الثورة رقم (١٥٠) لسنة ٨٧ ساري المفعول والذي قضى بما يلي: (جميع العمال في دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي موظفين ويتساوون معهم في الحقوق والواجبات).
- ٢٧ - أنظر: د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام تخلية المأجور دراسة في تطبيقات قانون ايجار العقار، بغداد، ١٩٨٨، مركز البحوث القانونية، ص ١٤٨.
- أنظر ايضا، د. سعيد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص ٣٨٢.
- د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، المرجع السابق، ص ٣٠٧.
- ٢٨ - د. سعيد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص ٣٨٦.
- ٢٩ - انظر نص المادة (٤/١٧) من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ٧٩ قبل التعديل والذي أورد ما يلي: (إذا كان المؤجر من العسكريين وأخطر بأخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها بأمر من جهة مخولة بذلك، أو بأخلاء الدار التي يشغلها بصفة مستأجر تنفيذا لحكم بالتخلية مكتسب درجة البتات).
- ٣٠ - قرار محكمة استئناف بغداد رقم (٦٠٠) لسنة ١٩٧٩، المنشور في جريدة الوقائع العراقية بتاريخ ١٢-٥-١٩٧٩، ص ١١.
- ٣١ - د. سعيد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص ٢١٦.
- ٣٢ - جاء في نص المادة (١٦) من قانون ايجار العقار المعدل ما يأتي: (يجوز لمن نقل من العاملين في الدولة او لدى الأشخاص المعنوية العامة او نسب للعمل في مدينة اخرى ان يشغل المسكن الذي كان يشغله سلفه بشروط عقد الإيجار السابق نفسها طبقا للحكام هذا القانون على ان يتحمل الأجرة من تاريخ اخلاء المأجور فعلا).
- ٣٣ - د. عصمت عبد المجيد بكر، احكام تخلية المأجور، المرجع السابق، ص ١٤٨.
- ٣٤ - القاضي مروان عادل اسماعيل، الضرورة الملجئة كأحد أسباب التخلية، بحث منشور، ص ٢٥.
- ٣٥ - ومن ذلك ما قضت به محكمة استئناف الرصافة بقرارها المرقم ٣١١/ تخلية/ ٢٠٠٨، والصادر بتاريخ ٨/٩/٢٠٠٨م، والذي نص على ما يلي: (الضرورة الملجئة حالة خاصة بالمؤجر تفرض عليه ولا يسعى إليها فسكني المؤجر في دار شقيقته وقيامه بإيجار داره للغير فعودة شقيقته وطلبها سكن دارها لا تعد ضرورة ملجئة وكذلك تحسن الوضع الأمني حالة عامة وليست خاصة بالمؤجر).
- ٣٦ - د. عصمت عبد المجيد الحكيم، أحكام تخلية المأجور، المرجع السابق، ص ١٥٠.

- ٣٧- رعد طارش كعبد، شرح وتحليل قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩، المرجع السابق، ص ١٢٥.
- ٣٨- قرار محكمة التمييز الصادر في الدعوى المرقمة ١٩٦٠/ب/٢٠٠٤، المؤرخة في ١٨١٨/١/٢٠٠٥ والتي جاءت بما يلي: (تكون دعوى المدعية بطلب التخلية للعقار المأجور بناء على نقل ولدها لا سند لها من القانون وعليه تقرر رد الطعن التمييزي). رعد طارش، المرجع السابق، ص ١٢٧ وما يليها.
- ٣٩- د. حبيب عبيد مرزة العماري، زينب ثامر شهيد جعفر، بحث بعنوان حالات الظرف الطارئ في عقد الايجار دراسة مقارنة، جامعة بابل كلية القانون، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، السنة الثالثة عشر، العدد الثالث، ٢٠٢١، ص ١٢٨٠.
- ٤٠- قد عالج قرار مجلس قيادة الثورة المنحل هذا الأمر حيث نص على ما يلي :- (١- لا تسمع دعوى المؤجر، بصرف النظر عن صفته، بإخلاء دار السكن المؤجرة، وذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القرار. ويستثنى من ذلك دعوى الإخلاء بسبب عدم دفع بدل الإيجار أو بسبب نقل الموظف إلى المدينة التي فيها داره، إذا كان النقل، بناء على ما تقتضيه المصلحة العامة، وليس بناء على رغبته).
- ٤١- د. عبد المجيد الحكيم، احكام تخلية المأجور، المرجع السابق، ص ١٥٢.
- ٤٢- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٣٥٦، الصادر بتاريخ ١٤/١٢/١٩٧٧، والذي جاء فيه: (د. الموظف أو العامل المحال على التقاعد الذي كان يسكن دارا حكومية، وأضطر الى أخلائها بسبب أحواله على التقاعد. وينتقل هذا الحق الى الورثة في حال وفاة مورثهم)، انظر الرابط التالي: <http://wiki.dorar-aliraq.net/iraqilaws/law/9865.html>
- ٤٣- قرار محكمة استئناف بغداد، رقم القرار ٣٩٤/ت.ب/ ١٩٨١، بتاريخ ١٢/١١/١٩٨٢. بهامش رعد طارش كعبد، المرجع السابق، ص ١٢٣.

قائمة المصادر والمراجع.

أولاً: الكتب باللغة العربية:

١. حبيب عبيد مرزة العماري، زينب ثامر شهيد جعفر، بحث بعنوان حالات الظرف الطارئ في عقد الايجار دراسة مقارنة، جامعة بابل كلية القانون، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، السنة الثالثة عشر، العدد الثالث، ٢٠٢١.
٢. رعد طارش، قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ٧٩ شرح وتحليل اجراءات تخلية وتطبيقات قضائية، ط١، مطبعة السيماء، بغداد، ٢٠١٩.
٣. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع- الايجار- المقولة دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة.

٤. د. سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة البيع والايجار، ١٩٧٤، هامش د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسماة البيع - الايجار- المقاوله، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، ط٣، العاتك لصناعة الكتاب.
٥. د. سعيد مبارك، د. طه ملا حويش، د. صاحب الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة البيع- الايجار- المقاوله، العاتك لصناعة الكتب، ط٤، ٢٠٠٩م.
٦. د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام تخلية المأجور دراسة في تطبيقات قانون ايجار العقار، بغداد، ١٩٨٨، مركز البحوث القانونية.
٧. د. ضحى محمد سعيد، السيد ابراهيم عنتر، بحث بعنوان اشتراك الغير في الانتفاع بالمأجور، منشور في مجلة الرافدين للحقوق، العدد (٤٨)، ٢٠١٦م.
٨. عزيز كاظم الخفاجي، قراءة في القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ (قانون تعديل ايجار قانون ايجار العقار رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٩)، مجلة كلية الفقه، المجلد ٣، العدد ٤، منشور بتاريخ ٣١-١٢-٢٠٠٧.
٩. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الثاني، ط٣، دار نهضة مصر، ٢٠١١م.
١٠. كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، ط١، مطبعة الجاحظ، ١٩٨٧م.
١١. القاضي مروان عادل اسماعيل، بحث بعنوان (الضرورة الملجئة كأحد اسباب التخلية)، بحث مقدم الى مجلس القضاء لإقليم كردستان العراق.
١٢. القاضي نبيل عبد الرحمن حياوي، المكتبة القانونية في بغداد.

ثانيا: القوانين.

١. قانون الاثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل.
٢. قانون الخدمة المدنية العراقي، رقم (٢٤) لسنة ١٩٦٠ وتعديلاته.
٣. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

٤. قانون ايجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته
٥. قانون تعديل قانون ايجار العقار رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد ٣٨٤٧، بتاريخ ٩-١٠-٢٠٠٠.
٦. قانون رعاية القاصرين العراقي رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠.

ثالثاً: القرارات القضائية:

١. قرار محكمة استئناف الرصافة، رقم ٢٠٠٨/٣١١، الصادر بتاريخ ٨-٩-٢٠٠٨.
٢. قرار محكمة استئناف بابل، رقم (٤٩٠/ح/١٩٧٩).
٣. قرار محكمة استئناف بغداد رقم (٦٠٠) لسنة ١٩٧٩.
٤. قرار محكمة التمييز الاتحادية في العراق، رقم ٣٩/حقوقية/١٩٨٠، الصادر بتاريخ ٢/٣/١٩٨٠م.
٥. قرار محكمة التمييز الصادر في الدعوى المرقمة ١٩٦٠/ب/٢٠٠٤، المؤرخة في ١٨١٨/١/٢٠٠٥.

رابعاً: المواقع الالكترونية:

١. <https://www.hjc.iq/qview.1222/>
٢. <https://search.emarefa.net>
٣. <http://www.krjc.org/Default.aspx?page=article&id=٨٨٠&l=٣>.
٤. <http://wiki.dorar-aliraq.net/iraqilaws/law/٩٨٦٥.html>
٥. <https://www.iasj.net/iasj/download/ec٦٤٤٦٥١db٠eafbb>