

أحكام الضرورة الملجئة الخاصة بالموظفي 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 الإيجار العقاري كان يصبوا إلى الحفاظ على التوازن في العلاقة التعاقدية ما بين المؤجر والمستأجر، فنجد أنه عمد إلى إقرار الضرورة الملجئة كسبب من أسباب التخلية بشكل عام، ووضع أمثلة للدلالة عليها وخصوص المؤجر الموظف بهذه الدلالة.

توجه المشرع هذا خلق فسحة أمام الموظف المعرض للنقل لمقتضيات المصلحة العامة أو إنهاء خدماته، لكي ينأى هو وعائلته عن العوائق التي قد تواجهه بدءاً من ايجاد مسكن جديد وصولاً إلى دفع بدلات الإيجار وما يلحقها من نفقات، وعليه جاءت أحكام المادة (١٧/١٢) من قانون إيجار العقار العراقي لتراعي فئة المؤجرين الموظفين، فأشارت إلى أنه من حق منتسبي دوائر الدولة من موظفين مدنيين وعسكريين داخل العراق أو خارجه المطالبة بتخلية المأجور في حال استجدىت بعد العقد ضرورة تلجم الموظف إلى تغيير محل إقامته وعائلته لأسباب النقل لمقتضيات المصلحة العامة، أو إنهاء خدماته لأي سبب 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 (١٢/أ) 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 الأحيان إلى تخفيف الالتزامات على أطراف العلاقة التعاقدية مراعاةً لمراكزهم القانونية، فنجد أحياناً يُسْنِنُ الأصل ويُلْحِقُهُ بالاستثناء، وذلك ليس ببعيد عن القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١م، حين أورد نصوصاً خاصة بعقد الإيجار

، أو قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) وتعديلاته، فقد نظم هذا القانون أحكام خاصة بعقد الإيجار، ثم الحقها بالاستثناءات الواردة على الأصل، كنص المادة (١٧) منه، التي قضت بعدم جواز طلب التخلية من قبل المؤجر إلا وفقاً للحالات التي اقرها القانون، وبضمها المادة (١٢/أ) التي أخذت بالضرورة الملجنة كخروج عن الأصل، حيث أجازت للمؤجر إذا كان موظفاً أن يطالب بالتخلية في حال استجدى بعد العقد ضرورة تتجه إلى نقض التزامه كنفه للمصلحة العامة أو انهاء خدمات لأي سبب كان.

معالجة المشرع العراقي هذه القت بظلالها على الأحكام القضائية التي أخذت بالظروف الموضوعية حين الحكم بتخلية المستأجر لكون مؤجره موظفاً استجدى ضرورة تتجه إلى نقض التزامه الامر المتمثل بالتمكن من الانفصال بالعقار.

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

وقد أضفنا لبحثنا هذا بعضاً من الأحكام القضائية التي ساهمت في قولبة الضرورة الملجنة بشكل كبير.

أهمية البحث:

تتجلى أهمية بحثنا في كونه تناول حالة خاصة من حالات الضرورة الملحة 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 إيجار العقار قد خص الموظف بجواز التخلل من التزامه في عقد الإيجار إذا كان هنالك ما يؤثر على سير الوظيفة من جهة واستقراره الأسري من جهة أخرى.

أهداف البحث:

يهدف بحثنا إلى تسلیط الضوء على النصوص التشريعية في قانون إيجار العقار الخاصة بالضرورة الملحة حيث سعينا إلى إبراز شروطها الموضوعية إضافة إلى بيان الإجراءات القانونية المتتبعة في حال حدوث الضرورة الملحة بسبب نقل الموظف أو إنهاء عمله من قبل الادارة خدمة للمصلحة العامة، كما نهدف إلى 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 الملحة في ظل غياب هذا المفهوم في قانون إيجار العقار، إضافة إلى بيان حالات الضرورة الملحة الخاصة بالمؤجر إذا كان موظفا قد نقل لمقتضيات المصلحة العامة أو انهيت خدماته، كما أن النصوص الواردة في قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ والمتعلقة بالضرورة الملحة قد جاءت خالية من بيان فئة الموظفين المشمولين بهذه النصوص، هذا من جهة، من جهة أخرى نجد أن هنالك افتقار من ناحية ذكر التعديلات الأخيرة التي مر بها قانون

منهجية البحث:

ننبع 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 بدعوى الاخاء .

الدراسات السابقة :

اعتمدنا في بحثنا هذا على النصوص القانونية وشروحاتها بشكل مباشر ، في ظل قلة الدراسات القانونية التي عالجت الضرورة الملجئة المتعلقة بنقل او انهاء 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 الملजئة

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 التزاما بأحكام العقد المبرم بين الطرفين وهذا من منطلق أن (العقد شريعة المتعاقدين)^١، وأحكام خاصة منها قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل بقانون رقم (٥٦) لسنة (٢٠٠٠)، والذي عالج الكثير من الأحكام الخاصة بعدد الايجار، أهمها ما جاء في المادة الثانية من القانون التي أشارت الى أن الاصل أن تعين مدة للإيجار وفي حال عدم تعينها يعتبر منعقدا لمدة سنة^٢، 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 الملجزة^٣.

فالاصل التقييد بأحد الاسباب الواردة في المادة (١٧) ولا يجوز الخروج عنها إلا في حالة استثنائية واحدة ذكرتها المادة (١٢/١٧) وهي ما تعرف بحالة الضرورة الملجزة، أي الحاجة التي تلجم وتترجم مالك العقار (المؤجر) على المطالبة بالتخلية لحالة ضرورية اصابته استجده 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 الملجزة، ليكون المشرع بذلك قد ترك الباب مواريا لاجتهادات الفقه والقضاء من ناحية تعريف الضرورة الملجزة وما هييتها.

وقد أُنيطت بالقضاء مهمة الكشف عن حالة الضرورة الملحة التي يتمسّك بها المؤجر، وبناء عليه اجاز للفاضي التحقق من العقار محل الدعوى ودراسة وضعية المؤجر والتأكد من كون المطالبة بالتخلية مبنية على اسباب حقيقة 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 الملحة ل يجعلها مقتصرة على الدار السكنية دون غيرها^٦، وقد سارت محكمة التمييز العراقية بهذا الاتجاه في أحد أحكامها حيث أشارت إلى "ان طلب التخلية للضرورة الملحة يقتصر على دور السكن فقط ولا تشمل العقارات الأخرى".^٧

في حين تدرك 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 (١٢/١٧) من قانون الايجار والتي حوت على "اذا استجدة بعد العقد ضرورة تلجهه هو او احد اولاده المتزوجين الى سكنى العقار الماجور" ولفظ العقار هنا يشمل الدار السكنية او المشتمل او الشقة او كل مبني اعد لأغراض السكنى.

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

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للضرورة الملحة

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية للضرورة الملحة

المطلب الأول

الطبيعة القانونية للضرورة الملجئة

عند تعريفه لعقد الإيجار، أشار المشرع العراقي في القانون المدني إلى فقرة تمكين الانتفاع بالمؤجر 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 يستثنوها وزير المالية من قانون ايجار العقار، ونظرًا لأهمية هذا الإلتزام الذي يقابل دفع بدل الإيجار من قبل المستأجر، فقد ذهب المدني المشرع إلى وضع جزء للإخلال بتنفيذ هذا الإلتزام الا وهو التنفيذ العيني الجيري أو الفسخ^٨، ويستشف من نصوص هذا القانون أن المشرع حرص على تحقيق الحياة الهدئة والانتفاع للمستأجر وأي محاولة للحيلولة دون تحقيقهما ثُعرض المؤجر للجزاء المدني، هذا ما يخص موقف القانون المدني العراقي

أما عن موقف قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل، فقد وضع ليخكم العقارات التي المبنية الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة والبلديات، عدا تلك العقارات التي استثنوها القانون المدني (المشار إليها في بحثنا)، ومن ضمن هذه الأحكام ما يشير إلى امتداد عقد الإيجار وإن انتهت مدة طالما بقي المستأجر شاغلاً للعقارات ومستمر بدفع الأجرة^٩، بغية تحقيق الاستقرار في العلاقات التعاقدية وتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقارات بحيث لا يجوز المؤجر أن يطالبه بالتخلية إلا بناء على أسباب موضوعية وإحدى تلك الأسباب هي حالة (الضرورة الملجئة) التي أشار لها قانون ايجار العقار المعدل في المادة (١٢/١٧): (إذا استجد بعد العقد ضرورة تلجمه هو أو أحد أولاده المتزوجين إلى سكنى العقار المأجور، ولم يكن لأي منهم أو لزوجه 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 قفت محكمة استئناف بابل بان الضرورة الملجئة: (ضرورة قصوى وحاجة حقيقة تلجم المؤجر الى شغل داره)^{١٠} وخيراً فعل القضاء العراقي حين توجه الى بيان طبيعة الضرورة الملجئة من اجل ان يكتمل تصورها لدى القضاة حينما يجمعون النص القانوني مع الرأي القضائي، في حين عرفها بعض القانونيين بأنها: (الحاجة الشديدة لشغل الدار المؤجرة)^{١١} أو بأنها: (الضرورة المتكتمة التي فرضت على المؤجر كرها وليس اختيارا)^{١٢}.

وبالتمعن فيما أستقر عليه القضاء وراء القانونيين نخلص الى أن الضرورة حالة تكونت بعد أبرام العقد، يقع عبء اثباتها على المؤجر وللقارضي سلطة تقديرية في إقرارها من عدمه تبعاً للظروف الموضوعية التي لحقت العقد، ويركتن الى القضاء في هذه المسألة بالخصوص لما له دور في تحقيق التوازن بين المصالح المتضاربة لطرفين العقد بعد الأخذ باعتبارات الوضع المادي والاجتماعي وعدد افراد العائلة واعمار كل من طرف 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 للإجتهاد بغيرها، مصداقاً لذلك ما افردته 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 الأسباب الآتية...الخ)، في حين أن المشرع في ذات الموضع من المادة (١٧) في فقرتها (١٢) تحديداً 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 النبه 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 (١٦) من المادة (١٧) من القانون أعلاه أنه تعد من قبيل الضرورة الملجأة 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 موظفاً معاة خدماته إلى خارج العراق أو طالب بعثة أو زمالة أو إجازة دراسية أو طالباً 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.

ه. إذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات بإخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر دون أن يكون سبب التخلية ناشئاً 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.

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

وصفاتهم ومحلها وسببها يكون مدعاة لأن 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 إليها المشرع العراقي في قانون ايجار العقار.

يُستتبطُ 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 سنها تحقيق التوازن في العلاقات التعاقدية بين طرف في عقد الإيجار، وهي مقاربة لحالة الطرف الطارئ التي أشار إليها المشرع المدني في المادة (٧٨٩ / ٢) والتي خلصت إلى عدم جواز مطالبة المؤجر لمستأجره بأن يفسخ العقد بغير اتفاق يقضي بذلك، فإذا اتفقا على الفسخ في حال استجدت للمؤجر حاجة شخصية للمأجر جاز له ذلك شريطة أن ينبه المستأجر بالإخلاء في المواعيد التي اقرتها المادة (٧٤١) مدني عراقي، وهذه الحالة تعرف بالعذر الطارئ التي تختلف عن الضرورة الملجئة من حيث أن الأخيرة نص عليها قانون ايجار العقار العراقي الذي يرد على العقارات حصرا في حين ان الطرف الطارئ حالة نص عليها القانون المدني ترد على العقار والمنقول، أضف إلى ذلك أن العذر الطارئ يُتحسب له قبل ابرام العقد، في حين ان الضرورة الملجئة حالة تستجد بعد إبرام العقد فلا حاجة لاتفاق مسبق بين المؤجر والمستأجر لكون المادة (١٢ / ١٢) قد اقرتها، بينما العذر الطارئ يحتاج إلى اتفاق مسبق يوثق ضمن عقد الإيجار^{١٥}.

ولتمييز الضرورة الملجئة بما يقاربها من مفاهيم لابد من سبر غورها من حيث الشروط الموضوعية لوضع إطار 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 الملائمة

على الرغم من أن الضرورة الملائمة تعد من قبيل الواقعية المادية التي يمكن للمؤجر إثباتها بكافة طرق الإثبات، ويتحقق كذلك للمستأجر الطعن بصحتها بالبيانات أو القرائن، إلا أن ذلك لم يمنع المشرع في قانون إيجار العقار من وضع شروط يتغير الاستدلال بها ليصبح الحكم بالضرورة الملائمة، وبالعودة إلى نص المادة (١٦/١٢) الذي أورد ما يلي: "إذا استجدة بعد العقد ضرورة تلبيه هو أو أحد أولاده المتزوجين إلى سكنى العقار المأجور، ولم يكن الي منهم أو زوجه أو أحد أولاده الفاقرسين، عقار سكنى على وجه الاستقلال يستطيع ان يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة"، نخلص إلى أن شروط الضرورة الملائمة هي كالتالي:

أ- أن يكون هناك ضرورة ملائمة استجدة بعد العقد وبقيت مستمرة لحين الاقرار بها: لكي تطبق أحكام الضرورة الملائمة لا بد من أن تكون بقصد حاجة شديدة للعقار استجدة على المؤجر بعد إبرامه لعقد الإيجار الصحيح المودع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار وقبل انتهاء مدته، ومجرد الحاجة لوحدها لا تعتبر مدعاه لتخلية العقار بل لا بد أن تكون مقترنة بالملائمة أي الشديدة والقصوى وضع بها المؤجر كرهها، وعليه فإن أي ضرورة تقع قبل إبرام 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 الملائمة بالمؤجر إلى أن يشغل العقار بنفسه أو أولاده المتزوجين: بهذا الصدد ذهب إلى أن التخلية يمكن أن تكون مطلباً للمؤجر أو لأحد أولاده المتزوجين حفاظاً على الاسر من التشتت ولكن أولاد المؤجر أولى في شغل دار والدهم المستأجرة إذا ما حلّت بهم

ضرورة ملجأة، 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 الملجأة حالة يستشفها قاضي الموضوع من الواقع المادية المعروضة أمامه الا أن ذلك لا يعني أن يدع المشرع جل الامر متroxk لتقدير القاضي دون أن يرسم له معالم الضرورة الملجأة لتسهيل الأمر عليه حين الفصل في منازعات التخلية، ومنها ما أشار اليه المشرع في المادة (١٦/١٢) السالفة من قانون ايجار العقار حيث إشترط 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 الملجأة. وكذا ينبغي التتبه 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 الملجأة.

ويلاحظ من نص المادة (١٧) أن المشرع استخدم مصطلح (عقار مملوك) الذي يشمل الدار والشقة والمشتمل بعد أن كان يرکن 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 بعض النظر عن كونه دار او 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 تتطابق عليه أحكام الضرورة الملजئة التي يفترض فيها ان يكون المؤجر أو أحد افراد عائلته مالكا للعقار على وجه الاستقلال^{٢١}.

وفي هذا الموضع لا بد أن نذكر أن قانون ايجار العراق لحقته ثلاثة من التعديلات^{٢٢} وقرارات مجلس قيادة الثورة المنحل، والتي لازال يطبق بعضها خاصة فيما يتعلق بالضرورة الملجزة، ذكر من هذه التعديلات وأخرها 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 الملجزة، وبعد أن كان لا يعتد بها إلا اذا طرأ على المؤجر فقد أصبحت بعد التعديل شاملة للمؤجر أو أحد أولاده المتزوجين، كما أن المشرع بعد التعديل وسع من حالات الضرورة الملجزة التي ذكرها على سبيل المثال فأضحت تشمل المؤجر (المنتسب لدوائر الدولة والموظف الذي انهى دراسته أو تدريبه خارج العراق والموظف المعارض وطالب البعثة ومن في عداده والمنتسب الذي أخطر بالإلقاء أو من صدر عليه حكم باتها بالإلقاء ومن عاد بعد أسر أو كان مفقودا)، أيضا هنالك قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل والتي لازال عموماً ببعضها المتعلقة بالضرورة الملجزة، 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 أحكاماً متعلقة بمنتسبي دوائر الدولة في خارجها أو داخلها ممن لهم الحق بمطالبة المستأجر بتخلية العقار اذا

ما استجدة ظروف بعد العقد تحديهم عن تنفيذ التزاماته، وعليه لا بد من التعريف بالمتسبين 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 مثلا لحالات الضرورة الملجئة وهي فئة الموظفين في القطاع العام للدولة، والسبب في ذلك هو حرص المشرع على توفير الاستقرار للموظف وعائلته وتجنيبه عناء البحث عن مسكن له ولعائلته اذا ما تم نقله لمقتضيات المصلحة العامة أو في حال انهاء خدماته لاي سبب كان، حيث جاء في (١٧/١٢) من قانون ايجار العقار والخاصة بحالات الضرورة الملجئة، أن من حق المنتسب مدنيا كان أو عسكريا أن يطالب بالتخلية عقاره من المستأجر لوجود حال استجدة بعد العقد اجبرته على المطالبة بالتخلية.

وعليه من خلال هذا المبحث سنعرض لاهم حالات الضرورة الملجئة اذا كان المؤجر موظفا، 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 الملائمة

تناولت المادة (١٧/١٢) من قانون ايجار العقار الحالات التي تعد بوجه خاص تطبيقات للضرورة الملائمة فنصت فأوردت ما يلي: (إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي سواء داخل القطر أم خارجه ونقل إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بناء على مقتضيات المصلحة العامة أو انتهت خدمته لأي سبب كان)، من الملاحظ أن المشرع استخدم لفظ (المنتب) 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 (ج/١٢) من المادة المعدلة أعلاه أستخدم مصطلح (الموظف) فأشار الى أنه: "إذا كان المؤجر موظفا معاة خدماته ... الخ" وفي الفقرة (د) من ذات المادة عاد واستخدم مصطلح (منتسبي دوائر الدولة) وهذا مثار للتساؤل حول إمكانية وجود فرق بين المصطلحين (موظف ومنتب)؟ وهل يشترط أن تطبق المادة على الموظف فقط أو المنتب أم كلاهما؟ خاصة إذا ما علمنا أن المشرع قد خص العاملين بدوائر الدولة بإمكانية تمسكهم بالضرورة الملائمة لأخلاص العقار (حيث أشار لهم على سبيل المثال)، و بالاطلاع على القوانين الخاصة بموظفي دوائر الدولة لبيان طبيعة وصف الموظف والمنتب، وجدنا أن قانون الخدمة المدنية قد عرف الموظف في المادة (٢) بأنه: (كل شخص عهدت اليه وظيفة دائمة داخلة في الملك الخاص بالموظفين)^{٢٠}، وقد أنسنت 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^{٢١}.

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) ويکاد ينحصر هذا المصطلح على منتسبي الداخلية والدفاع و المؤسسات العسكرية بشكل عام.

ومن جانبنا كباحثة نجد، أن غالبية الفقه القانوني حمل نص المادة (١٦/١٢) 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 تشتيت المصطلحات فالزائد كالناقص وقد يضار فهم النص أو يحمل على خلاف فحوه، خاصة اذا ما أخذنا بالحسبان أن المشرع في قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ٧٩ قبل تعديله قد أفرد (ال العسكري) نص خاص بأحكام تخلية العسكري وجعلها تطبيقاً تشريعياً تنحصر فيه سلطة القاضي لتصبح مقيدة بدلاً من أن تكون تقديرية كما في أسباب التخلية التي اجازها للمدني، لإعطاء العسكري بعض المزايا التي توائم طبيعة عمله^{٢٨} ، اضف 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 وفقاً لمقتضى الفقرة (١٢/١٦) التي وضعت التطبقات القضائية لحالات الضرورة المثلجة على سبيل الاستدلال، فإنه متى ما توافرت شروطها في المنتسب لدوائر الدولة مدنياً كان أو عسكرياً 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 الملحوظ ان المشرع أولى اهتماماً لوضع الموظف داخل العراق وخارجه على حد سواء، فهذا المكلف بأداء المهام الادارية في دائنته لا بد من أن توفر له أساليب الراحة والاستقرار ليؤدي واجبه الوظيفي بشكل متقن دون تعريضه وعائلته إلى مغبة البحث عن مسكن، فإذا ما كان يملك هو أو زوجه عقاراً يملكه أو زوجه في المكان الذي نُقل اليه، فمن باب أولى أن يسكنه لتحقيق الطمأنينة لعائلته وخدمة للمصلحة العامة^{٣١} ، وهذه ليست المرة الاولى التي راعى فيها المشرع وضع المؤجر اذا كان موظفاً في المادة (السادسة عشرة) من قانون ايجار العقار أجاز للموظف المنقول أو المنصب لمدينة أخرى أن يشغل المسكن الذي شغله سلفه بذات شروط عقد الاجار السابق وتحسب الاجرة من تاريخ الاخلاع الفعلي حصراً، وهذا موقف ينتهي عليه المشرع^{٣٢}.

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

قد يتعرض الموظف خلال فترة عمله إلى النقل سواء كانت دائنته 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 عقار في المدينة التي نُقل إليها أن يطالب بتخليته اذا كان مستأجرًا، وبمفهوم المخالف فإن أي عقار مملوك للموظف خارج حدود المدينة التي انتقل إليها 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 لأن نقل 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 تحقيقاً 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 إن حالة الضرورة تفرض على الموظف فرضاً لا باختياره^{٣٥}، ولقاضي الموضوع التحقق من قرار النقل من خلال مفاتحة الدائرة المعنية، للفصل فيما إذا كانت المصلحة العامة سبباً للنقل أو غير ذلك لفصل في الدعوى^{٣٦}، وسواء كان قرار النقل صادراً من الدائرة أو بناء على طلب الموظف (كحالة نقل المدرسين والمعلمين)، ويقاس هذا الأمر على الزوجة (المؤجرة) المنقوله للالتحاق بزوجها الذي يملك عقاراً في المدينة التي نقلت إليها زوجته لمقتضيات المصلحة العامة، أي إن لها التمسك بالضرورة الملجئة^{٣٧}.

ومن الجدير بالذكر أن نص المادة أعلاه عالج مسألة نقل الموظف دوناً عمماً يلتحق بها من أوصاف كالانتداب، كما أنَّ أغلب التطبيقات القضائية بالنقل كسبب للضرورة الملجئة فيما إذا كان المؤجر هو زوج الموظفة المنقوله أو العكس، في حين لم تأخذ بطلب التخلية المقدم من الأم التي نقل إبنتها لمقتضيات المصلحة العامة^{٣٨}.

المطلب الثاني

انتهاء خدمة الموظف كسبب للضرورة الملجئة

أشارت المادة (١٧/أ) من قانون إيجار العقار المعدل، إلى حالة هي مدعاه للتمسك بالتخلية لعلة الضرورة الملجئة بسبب انتهاء خدمات الموظف أو العامل لأي سبب كان، وحالة انتهاء الخدمات تشمل الكثير من الأوصاف كالتقاعد والفصل والعزل والاستقالة وقرار الطرد (الذي يصدر دون طلب الموظف) بالنسبة للعسكريين وقوى الأمن الداخلي، مع مراعاة ان مجرد

طلب الموظف بإنتهاء خدماته يجعله مشمولاً بنص المادة أعلاه^{٣٩} ، وهنا نتساءل حول مدى صحة تطبيق أحكام المادة أعلاه على الموظف المفصل لمخالفته سياقات العمل؟ فهنا تقديره بالعمل لا يتوافق مع خصوصية أحكام الضرورة الملजئة التي جاءت كخروج عن الأصل لتؤدي مصلحة العامة التي بدورها تعكس 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 ساوي بين كل من انتهت خدماته من الموظفين لأي سبب كان، وهذا في رأينا مذهبنا جانب الصواب اذا ما أخذنا بالنظر لأحقيته في تخلية المستأجر^{٤٠} .

اذا بما أن النص لم يخصص حالة معينة فالملطّق يجري على إطلاقه، وتسند الى القضاء مهمة التحقق من توفر الضرورة الملجزة بعد ابرام العقد وأن تكون إحدى اسباب الإنها متتحققة (الموظف او العامل في القطاع العام أو الاشتراكي) للحكم بالتخلية^{٤١} .

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

وقد ترك المشرع للقضاء مهمة تقدير الظروف الموضوعية التي حدت بالموظّف الى المطالبة بالتخلية، فالموظّف المستأجر الذي يملك عقارا تم تأجيرها للغير متقدعاً كان أو مفصولاً ولا يستطيع أداء بدل الإيجار الأصلح له في نظر القضاء أن يُخلي عقاره ويسكن فيه أقساط له من الناحية المادية، وإن كان الموظّف يقطن في مدينة غير التي نشأ وتربى فيها لأغراض الوظيفة، فال الأولى أن ينتقل الى مدینته ويعود اليها إذا ما انتهت وظيفته، ولا ننسى أن الشروط الموضوعية للضرورة الملجزة التي تقضي بأنّ الضرورة الملجزة حالة تفرض على الموظّف لا يسعى اليها بإرادته لا بد من تؤديها في لموظّف المنقول.

وقد يرد على البال تساؤل حول الموظف الذي انتهت خدماته ويطالب بتخليه عقار يملکها على الشيوع 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 بتوجيه 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^٤.

وأخيرا وليس آخرأوجب القانون المدني العراقي أن ينبه المؤجر الذي طالب بالتخلية مستأجره ومراعاة مواعيد التتبّيه الوارد في أحكامه.

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

الخاتمة:

لقد أُسهم المشرع لقانون ايجار العقار العراقي بخلق نوعاً من التوازن بين المراكز القانونية لكلا من المؤجر والمستأجر في موضوعين، **الموضع الأول** حين أقر بالضرورة الملجئة

كسبب من اسباب التخلية بشكل عام، والموضع الثاني حين ذكر أمثلة للضرورة الملجنة وخصوص المؤجر الموظف للدلالة عليها، فمذهب المشرع هذا خلق فسحة أمام الموظف المعرض للنقل لمقتضيات المصلحة العامة أو انهاء 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/١٦) من المادة (١٦) 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 تلجم هذا الموظف الى تغيير محل اقامته وعائلته لأسباب النقل لمقتضيات المصلحة العامة، او انهاء خدماته لأي سبب 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 الملجنة حالة خاصة بالمؤجر تفرض عليه ولا يسعى إليها، وعليه لا يحق للموظف أن يخلق لنفسه حالة من الضرورة الملجنة 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 الملجنة التي خصص لها نص المادة (١٦/١٦)، حيث من الملاحظ ان نص المادة قد أسرد مباشرة حالات الضرورة الملجنة دون بيان ماهيتها، وذلك ملاحظ من خلال المادة اعلاه التي بدأت بعبارة (ويعتبر من قبيل الضرورات الملجنة....).

٢. أن المشرع بعد التعديل وسع من حالات الضرورة الملجئة التي ذكرها على سبيل المثال فأضحت تشمل المؤجر (المنتب لدوائر الدولة والموظف الذي انهى دراسته أو تدريبه خارج العراق والموظف المعارض وطالب البعثة ومن في عداده والمنتب الذي أخطر بالإخلاء أو من صدر عليه حكم باتا بالإخلاء ومن عاد بعد أسر أو كان مفقوداً)، أيضاً هنالك قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل والتي لا زالت معمولاً ببعضها المتعلقة بالضرورة الملجئة، منها القرار الذي أجاز لورثة المؤجر المطالبة بتخلية الدار العائدة لمورثهم إذا لم تكن له أو لأسرته دار غيرها.

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

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

التوصيات:

١. إن تحديد مفاهيم المصطلحات القانونية له الأثر البالغ في فهم النص القانوني وهذا ينعكس على الأحكام القضائية، وعليه نوصي المشرع العراقي متضالماً أن يلاحظ افتقار النصوص المتعلقة بالضرورة الملجئة إلى تعريف يوضح ماهية الضرورة الملجئة لغرض تمييزها بما 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 المجلئة 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 (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- انظر 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 مده حتى لو اعلن انه يريد سكنى المأجور مالم يوجد اتفاق على غير ذلك".

٣- المادة (٢) من قانون ايجار العقار التي أوردت "تعيين مدة الايجار في العقد، وعند عدم تعينها، يعتبر الايجار منعقدا لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد، فإن لم يسم، فمن تاريخ تسليم المأجور إلى المستأجر خاليًا من الشواغل".

٤- د. ضحى محمد سعيد، السيد ابراهيم عنتر، بحث بعنوان اشتراك الغير في الانتفاع بالمؤجر، منشور في مجلة الرافدين للحقوق، العدد (٤٨)، ٢٠١٦م، ص٥٨، متاح على الرابط التالي:

<https://www.iasj.net/iasj/download/ec644601db.eafbb>

٥- كاظم الشیخ جاسم، قواعد ايجار العقار، ط١، مطبعة الجاحظ، ١٩٨٧م، ص٣٥.

٦- قرار محكمة التمييز الاتحادية في العراق، رقم ٣٩/حقوقية/١٩٨٠، الصادر بتاريخ ١٩٨٠/٣/٢م. انظر ايضاً: القاضي مروان عادل اسماعيل، بحث بعنوان (الضرورة المجلئة كأحد اسباب التخلية)، بحث مقدم الى مجلس القضاء لإقليم كورستان العراق، منشور على الموقع الرسمي للسلطة القضائية في الإقليم، ص٢٣. <http://www.krjc.org/Default.aspx?page=article&id=٨٨٠&l=٣>

٧- المادة (٧٢٢) جاء فيها "الإيجار تمليک منفعة معلومة بعوض معلومة لمدة معلومة وبه يتلزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمؤجر: انظر: القانون المدني العراقي، رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، كتاب للفاضي نبيل عبد الرحمن حياوي، المكتبة القانونية في بغداد.

- ^٨- اشار المشرع في مواضع متعددة من القانون المدني العراقي، المشار اليه سابقا، الى تمكين الانفاس بالماجر من قبل المؤجر وأن يسلم العقار للمستأجر بالحالة التي عليها وقت إبرام العقد وإي إخلال بهذا الإلتزام يمكن المستأجر من المطالبة بفسخ العقد، انظر (٢٤٢) مدني عراقي.
- ^٩- أنظر ايضا المادة (٥٤٧، ٧٤٦، ٧٤٥) مدني عراقي، مشار اليه سابقا.
- ^{١٠}- جاء في المادة (١٢) من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل ما يلي: (تعيين مدة الايجار في العقد، وعند عدم تعيينها، يعتبر الايجار منعقداً لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد ...). انظر:
- <http://wiki.dorar-aliraq.net/iraqlaws/law/١٢٠٦٠.html>
- ^{١١}- قرار محكمة استئناف بابل، رقم (٤٩٠/٤٩٠)، هامش الموجز في العقود المسماة (البيع- الايجار- المقاولة)، د. سعيد مبارك، د. طه ملا حويش، د. صاحب الفلاوي، العائد لصناعة الكتب، ط٤، ٢٠٠٩، ص ٣٧٩.
- ^{١٢}- د. سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة البيع والايجار، ١٩٧٤، مشار إليه عند د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسماة البيع - الايجار- المقاولة، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، ط٣، العائد لصناعة الكتاب، ص ٣٥.
- ^{١٣}- د. سعيد مبارك وأخرون ، المرجع السابق، ص ٣٧٩.
- ^{١٤}- عبد الرزاق احمد السنوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الثاني، ط٣، دار نهضة مصر، ٢٠١١م، ص ١١٤٩.
- ^{١٥}- د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع- الايجار- المقاولة دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، العائد لصناعة الكتاب، القاهرة، ص ٢٩٩.
- ^{١٦}- انظر:
- قرار محكمة استئناف الرصافة، رقم ٣١١/٣١١، الصادر بتاريخ ٢٠٠٨-٩-٨، والمنشور على الموقع الإلكتروني الخاص بمجلس القضاء الاعلى العراقي، <https://www.hjc.iq/qview.١٢٢٢>، والذي خلصت فيه المحكمة الى ان الضرورة الملحة خاصة بالمؤجر وتفرض عليه دون ان يسعى اليها.
- د. سعيد مبارك وأخرون، المرجع السابق، ص ٣٧٩.
- ^{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 ٢٠٠٧-١٢-٣١، ص ٥، الموقع الإلكتروني [https://search.emarefa.net/](https://search.emarefa.net/>.https://search.emarefa.net/)
- ^{١٨}- القاضي مروان عادل اسماعيل، بحث بعنوان (الضرورة الملحة كأحد اسباب التخلية)، المصدر السابق، ص ٢٦.
- ^{١٩}- د. سعيد مبارك وأخرون، المرجع السابق، ص ٣٨٠.
- ^{٢٠}- المادة (٣/أولاً) من قانون رعاية الفاقرسين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠، والتي ورد فيها ما يلي: (ويعتبر من اكمel الخامسة عشرة وتزوج بأذن من المحكمة كامل الأهلية).

- ^{٢١} رعد طارش، قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ٧٩ شرح وتحليل اجراءات تخلية وتطبيقات قضائية، ط١، مطبعة السماء، بغداد، ٢٠١٩، ص ١٢١ وما بعدها.
- ^{٢٢} من هذه التعديلات على سبيل المثال التعديل رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٢، جريدة الواقع العراقي، العدد ٢٩٠١، بتاريخ ١٩٨٢-٩-١٣.
- ^{٢٣} قانون تعديل قانون ايجار العقار رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، منشور في جريدة الواقع العراقي، العدد ٣٨٤٧ بتاريخ ٢٠٠٠-٩-١٠.
- ^٤ قرار مجلس قيادة الثورة المنحل (الازال ساريا) رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٤، المنشور في جريدة الواقع العراقي، العدد ٢٩٧٩، ٦-٢-١٩٨٤.
- أنظر: نضال حميد، قانون ايجار العقار، المصدر السابق، ص ٤٢.
- ^٥ قانون الخدمة المدنية العراقي، رقم (٢٤) لسنة ١٩٦٠ وتعديلاته، منشور في جريدة الواقع العراقي، العدد ٤١٣٣، ٨-١٧-٢٠٠٩.
- ^٦ نص المادة (أولاً) من قرار مجلس قيادة الثورة رقم (١٥٠) لسنة ٨٧ ساري المفعول والذي قضى بما يلي: (جميع العمال في دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي موظفين ويتساون معهم في الحقوق والواجبات).
- ^٧ - أنظر: د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام تخلية المأجور دراسة في تطبيقات قانون ايجار العقار، بغداد، ١٩٨٨، مركز البحوث القانونية، ص ٤٨.
- أنظر ايضاً: د. سعيد مبارك وأخرون، المرجع السابق، ص ٣٨٢.
- د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، المرجع السابق، ص ٣٠٧.
- ^٨ - د. سعيد مبارك وأخرون، المرجع السابق، ص ٣٨٦.
- ^٩ - أنظر نص المادة (٤/١٧) من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ٧٩ قبل التعديل والذي أورد ما يلي: (إذا كان المؤجر من العسكريين وأخطر بأخلاط الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها بأمر من جهة مخولة بذلك، أو بأخلاط الدار التي يشغلها بصفة مستأجر تنفيذاً لحكم بالتخلية مكتسب درجة البتات).
- ^{١٠} - قرار محكمة استئناف بغداد رقم (٦٠٠) لسنة ١٩٧٩، المنشور في جريدة الواقع العراقي بتاريخ ٥-١٢-١٩٧٩، ص ١١.
- ^{١١} - د. سعيد مبارك وأخرون، المرجع السابق، ص ٢١٦.
- ^{١٢} - جاء في نص المادة (١٦) من قانون ايجار العقار المعدل ما يأْتِي: (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 طبقاً للحكم هذا القانون على ان يتحمل الأجرة من تاريخ اخلاط المأجور فعلاً).
- ^{١٣} - د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام تخلية المأجور، المرجع السابق، ص ٤٨.
- ^{١٤} - القاضي مروان عادل اسماعيل، الضرورة الملحة كأحد أسباب التخلية، بحث منشور، ص ٢٥.
- ^{١٥} - ومن ذلك ما قضت به محكمة استئناف الرصافة بقرارها المرقم ٣١١/٢٠٠٨، الصادر بتاريخ ٨/٩/٢٠٠٨م، والذي نص على ما يلي: (الضرورة الملحة حالة خاصة بالمؤجر تفرض عليه ولا يسعى إليها فسكنى المؤجر في دار شقيقته وقيامه بإيجار داره للغير فعودة شقيقته وطلبهما سكن دارها لا تعد ضرورة ملحة وكذلك تحسن الوضع الأمني حالة عامة وليس خاصة بالمؤجر).
- ^{١٦} - د. عصمت عبد المجيد الحكيم، أحكام تخلية المأجور، المرجع السابق، ص ١٥٠.

- ^{٣٧} - رعد طارش كعید، 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 التميزي). 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 الإيجار 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 صفتة، بإخلاء دار السكن المؤجرة، وذلك لمدة ثلاثة سنوات من تاريخ نفاذ هذا القرار. ويستثنى من ذلك دعاوى 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، أحكام 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 داراً حكومية، وأضطر إلى أخلائها بسبب أحالتها على التقاعد. وينتقل هذا الحق إلى الورثة في حال وفاة مورثهم)، انظر الرابط التالي: <http://wiki.dorar.aliraq.net/iraqilaws/law/٩٨٦٥.html>
- ^{٤٣} - قرار محكمة استئناف بغداد، رقم القرار ٣٩٤/ت.ب/١٩٨١، بتاريخ ١٢/١١/١٩٨٢. بهامش رعد طارش كعید، 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 الإيجار 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- الإيجار- المقاولة دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة.

٤. د. سعدون العامري، الوجيز في العقود المسمة البيع والإيجار، ١٩٧٤، هامش د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسمة البيع – الإيجار- المقاولة، 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 المسمة البيع- الإيجار- المقاولة، العاتك لصناعة الكتب، ط٤، ٢٠٠٩ م.
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 بالmAجور، منشور في مجلة الرافدين للحقوق، العدد (٤٨)، ٢٠١٦ م.
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 ١٢-٣١ ٢٠٠٧.
٩. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الثاني، ط٣، دار نهضة مصر، ٢٠١١ م.
١٠. كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، ط١، مطبعة الجاحظ، ١٩٨٧ م.
١١. القاضي مروان عادل اسماعيل، بحث بعنوان (الضرورة الملجئة كأحد اسباب التخلية)، بحث مقدم الى مجلس القضاء لإقليم كورستان العراق.
١٢. القاضي نبيل عبد الرحمن حياوي، المكتبة القانونية في بغداد.

ثانياً: 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 الواقع العراقية، العدد ٣٨٤٧ ، بتاريخ ١٠-٩-٢٠٠٠.
 ٦. قانون رعاية القاصرين العراقي رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ .

ثالثاً: القرارات القضائية:

١. قرار محكمة استئناف الرصافة، رقم ٣١١/٢٠٠٨، الصادر بتاريخ ٩-٨-٢٠٠٨.
٢. قرار محكمة استئناف بابل، رقم (٤٩٠/٤/ج) ١٩٧٩.
٣. قرار محكمة استئناف بغداد رقم (٦٠٠) لسنة ١٩٧٩.
٤. قرار محكمة التمييز الاتحادية في العراق، رقم ٣٩/١٩٨٠/حقوقية، الصادر بتاريخ ٢/٣/١٩٨٠.
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.١٢٢٢/>
٢. <https://search.emarefa.net>
٣. <http://www.krjc.org/Default.aspx?page=article&id=٨٨٠&l=٣>.
٤. <http://wiki.dorar-aliraq.net/iraqlaws/law/٩٨٦٥.html>
٥. <https://www.iasj.net/iasj/download/ec٦٤٤٦٥١db.eafbb>