

قانون ايجار العقار في العراق المرقم 87 لسنة 1979

ان هذا القانون , هو قانون خاص بالنسبة للقانون المدني العراقي والذي يحكم عقود الايجار بالنسبة للعقارات.

ومن خصائص هذا العقد وفقا لقانون ايجار العقار , (وبحسب ما اتجه اليه بعض الفقه) هو انه عقد شكلي وليس رضائي , ذلك انه ورد في م(7) من القانون المذكور المعدلة بالمادة (4) من قانون تعديل قانون ايجار العقار رقم 56 لسنة 2000, وفي الفقرة (1/4) من هذه المادة ان على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الايجار كتابة وايداع نسخه منه لدى دائرة ضريبة العقار , الا ان ذلك لا يعني ان العقد شكلي وانما مجرد تنظيم اداري لان هذه الدائرة ستقوم فيما بعد بتقدير الاجرة السنوية للعقار .

• اركان عقد الايجار

1- التراضي

يلاحظ في الوضع الغالب لنصوص هذا القانون , انه لم يعتد بمبدأ سلطان الارادة ولم يفسح المجال لاتفاق الطرفين , بل انه تدخل في معظم حالات العقد بالنص عليه . وفي هذا المجال , اورد القانون قيدين على حرية التراضي او بمعنى اصح حرية المؤجر في التأجير وهذه هي :-

القيد الاول: نقل العاملين في الدولة م(16) وشروط هذا القيد تتلخص بالاتي :

- أ- ان يكون الشخص المنقول من العاملين في الدولة او الاشخاص المعنوية العامة .
- ب- ان ينقل للعمل في مدينه اخرى
- ت- ان يكون العقار المراد استجاره مخصصا لاغراض السكن.

القيد الثاني : بقاء العقار المعد للسكن خاليا م(20) وشروطه :

- أ- ان يكون العقار معدا للايجار لاغراض السكن .
- ب- بقاء العقار خاليا لمدة تزيد على (90) يوما من تأريخ اكمال البناء او اخلاءه وتكون المدة هنا متصله غير متقطعة .
- ت- امتناع المؤجر عن تاجيره دون عذر مشروع .

القيد الثالث : الامتداد القانوني لعقد الايجار .

وهو نظام جديد ادخله هذا القانون على عقد الايجار , ومضمونه ان المستأجر مادام باقيا شاغلا للمأجور ومستمرا على دفع الاجرة للمؤجر , فان العقد يمتد بحكم القانون ولايستطيع المؤجر ان يخرج المستأجر من المأجور , الا اذا رغب المستأجر ذاته في انتهاء العقد , لان حكم الامتداد مقرر لمصلحته .

2- المحل

المحل في عقد الايجار يتضمن كلا من المأجور والاجرة والمدة .

أ- المأجور :

ليست كل العقارات تكون مشموله بحكم قانون ايجار العقار وانما :-

1- العقارات المعدة للتأجير لاغراض السكن ولو استخدمت لغرض اخر .

2- العقارات الواقعة داخل حدود البلديات بالنسبة للمحافظات .

ب- الاجرة :

اولا : تحديد الاجرة :

لم يترك القانون مسألة تحديد الاجرة للاتفاق بين الطرفين , وانما تولى تحديدها بموجب النص , ويتم تحديد هذه الاجرة بحسب نوع العقار المأجور فمثلا : في العقارات المستأجرة كدور سكنيه تحدد الاجرة فيها بمقدار سنوي لا يتجاوز نسبة (5%) من قيمه الكلية للعقار .

ثانيا : طريقة دفع الاجرة :

حدد القانون هذه الطريقة في الماده (10) المعدلة بالماده (5) من التعديل , بانه يتم دفع الاجرة سلفا اي مقدما قبل استيفاء المنفعة وباقساط شهرية وبصرف النظر عن مدة العقد , ويقع باطلا كل اتفاق بخلاف ذلك.

ث- المدة :

نص القانون على ضرورة ان تعين المدة في عقد الايجار , فاذا لم تعين فقد اعتبر القانون انها محددة لمدة سنه تبدأ من الوقت المسمى في العقد فان لم يسم وقت ابتدائها , فمن تاريخ تسليم المأجور الى المستاجر خاليا من الشواغل .

الا ان القانون قد جاء بنظام الامتداد القانوني لعقد الايجار والذي تم تحديده انفا .

• اثار العقد

لا تتغير اثار عقد الايجار التي تضمنها القانون المدني العراقي عنه في قانون ايجار العقار, الا ان الاخير اضاف التزامات اخرى على عاتق كل من المؤجر والمستاجر :-

اولا : المؤجر

اضافه الى التزاماته المقررة بموجب القانون المدني , فانه يلتزم طبقا لقانون ايجار العقار بالاتي :

1- اخبار دائرة ضريبة العقار بخلو العقار المعد للايجار لاغراض السكن خلال مدة (15) يوم من تاريخ خلوه , وفي جميع الاحوال لا يجوز القانون بقاء العقار خاليا لمدة تزيد على (90) يوم دون تأجير وبدون عذر مشروع , وقد سبق وتناولنا هذه الحالة من ضمن القيود الوارده على حريه المؤجر في التأجير .

2- ايداع نسخه من عقد الايجار لدى دائرة ضريبه العقار خلال مدة (30) يوم من تاريخ ابرام العقد .

ثانيا : المستأجر:

يلتزم المستأجر اضافة لالتزاماته الناشئة عن عقد الايجار والتي تضمن احكامها القانون المدني بان يمتنع عن التصرف بحقه الناشئ عن عقد الايجار , كالتنازل عن الايجار او الايجار من الباطن , وهو التزام سلبي يقع على عاتق المستأجر , ما لم يكن هناك موافقه تحريرية من المؤجر للسماح للمستأجر بالتصرف .

• اسباب التخلية :

وهي الاسباب التي جاءت بها المادة (17) من القانون والمعدلة بالمادة (10) من التعديل لسنة 2000 , وتعطي الحق للمؤجر , بمجرد تحققها , بالتقدم بطلب التخلية , وعلى القاضي المقدم امامه الطلب ان يتأكد من تحقق الحالة بتوافر شروطها قبل ان يحكم بتخلية المأجور . وسيتم تقسيم هذه الاسباب الى ثلاث مجموعات وكالاتي:-

المجموعة الاولى (الخاصة بالمستأجر)

وهذه عبارة عن نوعين من الاسباب سنتناولها في قسمين :-
القسم الاول : الاسباب التي تعود لمخالفة المستأجر لالتزاماته المقرره بموجب العقد , وهذه الاسباب هي :-

- اولا : عدم الوفاء بقسط الايجار المستحق (فقرة 1) وشروط هذه الحالة :-
 - 1- ان يكون قسط الايجار مستحقا , اي ان موعد الوفاء به من قبل المستأجر قد حل.
 - 2- مرور مدة 7 ايام على استحقاق الاجرة .
 - 3- توجيه اذار من المؤجر الى المستأجر (بواسطة الكاتب العدل) اي اذار رسمي بضرورة قيام المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة .
 - 4- عدم دفع الاجرة خلال 8 ايام من تاريخ التبليغ بالانذار .
- ويلاحظ بان هذه الحماية للمستأجر لا يستفيد منها الاخير سوى مرة واحدة في السنة , وهذه السنة تحتسب من تاريخ الانذار المسير الى المستأجر , ومعنى هذا ان تكرار اخلال المستأجر بدفع الاجرة يعطي الحق للمؤجر بطلب التخلية دون مراعاة الاجراءات المذكورة .

ثانيا : قيام المستأجر بالتأجير من الباطن او التنازل عن الايجار(فقرة 2) وشروطها هي :-

- 1- ان يقوم المستأجر بالتأجير من الباطن فعلا او التنازل فعليا عن الايجار .
- 2- ان لا تكون هناك موافقة تحريرية من المؤجر .

ثالثا : الاضرار بالمأجور او الاساءة لسمعة المؤجر

وهذا الاخلال من قبل المستأجر تندرج تحته اربعة حالات كالآتي:-

الاولى : احداث الضرر بالمأجور (فقرة 3) وشروط هذه الحالة :

- 1- قيام المستأجر باحداث ضرر بالمأجور سواء عمدا او اهمالا .
- 2- ان يكون الضرر الحاصل بالمأجور جسيما (اي فادحا) .

الثانية : احداث تغيير جوهري بالمأجور (فقرة 4) وشروطها :-

- 1- قيام المستأجر باحداث تغيير جوهري بالمأجور .
- 2- عدم موافقة المؤجر التحريرية على اجراء هذا التغيير .

الثالثة : استعمال المأجور خلاف الغرض المتفق عليه (فقرة 5) وشروطه :

- 1- ان ينص في عقد الايجار على الغرض من استخدام المأجور .
- 2- ان يستعمل المستأجر المأجور خلافا لهذا الغرض .

الرابعة : الاساءة لسمعة المؤجر (فقرة 6) وشروطها :-

- 1- استخدام المستأجر للمأجور .
- 2- ان يترتب على هذا الاستخدام الاساءة لسمعة المؤجر .

القسم الثاني : الاسباب التي تعود لانتفاء حاجة المستأجر للمأجور وهذه الاسباب هي :

اولا : ترك المأجور (فقرة 7) وشروط هذه الحالة :-

- 1- ان يترك المستأجر المأجور فعليا .
- 2- ان يستمر الترك لمدة تزيد على (45) يوما .
- 3- ان يكون الترك من قبل المستأجر دون عذر مشروع .
- 4- ان تكون مدة الترك متصلة لا متقطعة .

ثانيا :- بناء المستأجر او تملكه عقارا للسكن (فقرة 8 و 9) وشروط هذه الحالة :-

- 1- ان يبني المستأجر او زوجه او احد اولاده القاصرين , او يملك عقارا للسكن .
- 2- ان يكون العقار في حدود المدينة التي يقيم فيها المستأجر .
- 3- في حالة التملك , ان يكون العقار صالحا للسكن .

المجموعة الثانية (الخاصة بالمؤجر)

وتتركز الحالات الخاصة بالمؤجر لطلب التخلية , في تحقق الضرورة الملجئة : وهي ضرورة حقيقية تلجئ المؤجر الى شغل داره وتكون خارجة عن ارادته . وشروط التخلية بناءا على تحقق حالة الضرورة الملجئة :-

- 1- ان تستجد هذه الضرورة بالنسبة للمؤجر بعد العقد .
- 2- ان تلجئ هذه الضرورة المؤجر الى سكنى داره المأجور بنفسه او احد اولاده المتزوجين .
- 3- عدم امتلاك طالب التخلية او زوجه او احد اولاده القاصرين دارا للسكن في حدود المدينة التي يقيم فيها .

وقد اورد المشرع في قانون ايجار العقار , تطبيقات تشريعية لحالة الضرورة الملجئة بالنسبة للمؤجر , تناولها في الفقرات (12 / أ , ب , ج , د , هـ , و) .

المجموعة الثالثة :- (الخاصة بالمأجور)

وهي الاسباب المتعلقة بالمأجور , وهي عبارة عن ثلاث حالات :-

اولا :- هدم المأجور واعادة بنائه (فقرة 10) , وشروط هذه الحالة :-

- 1- حاجة المؤجر لهدم العقار المأجور واعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين (بناء افقي (او بشكل عمارة (بناء عمودي) .
- 2- قيام المؤجر بتوجيه انذار الى المستأجر مرفقة به صورة مصدقة من اجازة البناء قبل مدة لاتقل عن (90) يوم من تاريخ طلب التخلية . المادة (19) المعدلة بالمادة (12) .

وفي هذه الحالة من حالات التخلية , يلزم المؤجر بالمباشرة باجراءات هدم المأجور واعادة بنائه خلال مدة لاتزيد عن (90) يوم من تاريخ التخلية الفعلية , وبخلافه يحق للمستأجر :-

أ- اما اعادة اشغال المأجور مجددا بنفس الشروط السابقة .

ب- او طلب التعويض عن الاضرار التي لحقته بسبب التخلية .

ثانيا :- بناء طوابق جديدة في المأجور (فقرة 11)

وهذه الحالة لاتستوجب هدم المأجور كالحالة السابقة , وانما مجرد اضافة طوابق للبناء القائم لغرض توسعته عموديا , وشروطها :-

- أ- حاجة المالك لاضافة طوابق جديدة الى بناء قائم .
- ب- ان تكون تخلية المأجور جزءا او كلا , ضرورية لطبيعة العمل .
- ت- توجيه الانذار للمستأجر .

ثالثا :- ايلولة المأجور للسقوط (فقرة 13)

وهذه الحالة من حالات التخلية لا يبتغي فيها المؤجر مصلحة معينة من اخلاء المأجور , وانما يهدف منها دفع مسؤوليته في حالة انهيار المأجور واصابة المستأجر او احد افراد عائلته بالضرر , ويلاحظ هنا بانه لا يلزم المؤجر بهدم المأجور واعادة بنائه لانه قد يكون في هذا الامر تكلفة عليه , وانما اخلاء المأجور نظرا لكونه اصبح خطرا على ساكنيه لانه ايلا للسقوط .

واخيرا , الفقرة (14) من اسباب التخلية , والمتعلقة بانتهاء حالة الامتداد القانوني لعقد الايجار , اذ انه يحق للمؤجر ان يطلب تخلية المأجور اذا مضت على العقد مدة (12) سنة .