

الضرورة الملجئة في تخلية المأجور

د. أميرة عبد الحسن جاسم *

باحثة من العراق

* الجامعة العراقية/ كلية القانون
والعلوم السياسية - قسم القانون
Samah.Abd@coeduw.
uobaghdad.edu.iq

ملخص :

الضرورة الملجئة في ظل قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 سابقا اقتضت على المؤجر وحده ولم يأخذ بحالة الضرورة الملجئة التي تتوفر لدى أولاده المتزوجين حيث أن هؤلاء الأولاد يكونون أسر مستقلة بعد زواجهم ولهم ذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية لأبيهم أي أنه حصر حق المطالبة بالتخلية للضرورة الملجئة للمؤجر وحده ، ولكن بعد التعديل الأخير شملت أيضاً أولاده المتزوجين وهذا الجواز كان موجوداً في ظل قانون إيجار العقار السابق وقد جرى عليه التعديل فقط .
حدد المشرع حالات معينة واعتبرها من قبيل الضرورات الملجئة وترك للقضاء حرية القياس عليها لما يستجد من ضرورات بعد العقد ولأهمية الضرورة الملجئة من حيث كونها حالات متجددة تجيز للمدعي المؤجر إقامة دعوى والمطالبة بتخلية العقار الذي يشغله المستأجر لأنه أصبح هو أو أحد أولاده المتزوجين في حالة ضرورة ملجئة .

كلمات مفتاحية : الضرورة الملجئة، تخلية العقار ، المؤجر ، المستأجر ، اولاد المؤجر، قانون ايجار العقار

Urgent Necessity in the Wages Vacancy

Dr. Ameerah Abdul Hassan Jassim, a researcher from Iraq

Iraqi University/College of Law and Political Science/

Law Department

ABSTRACT

The necessity of compelling under the Real Estate Lease Law No. 87 of 1979 was previously limited to the landlord alone, and he was unaware of the compelling necessity that his married children have, as these children form independent families after their marriage and have a financial liability separate from their father's financial liability of their father, meaning that he limited the right to claim renun-

ciation of necessity The refuge is for the lessor alone, but with the final revision it also included his married children, and this passport was already in place under the old leasing law, and it was just changed. The shelter was originally intended only for the lessor, but with the final version, it was expanded to include his married children as well.

The legislator identified certain cases and considered them as compelling necessities and left the judiciary the freedom to measure them due to the new necessities after the contract and the importance of compelling necessity in terms of being renewable cases that allow the lessor to file a lawsuit and demand the vacating of the property occupied by the tenant because he or one of his married children has become in a state of urgent necessity.

KEY WORDS: Forced necessity, vacating the property, the lessor, the lessee, the children of the lessor, the property lease law:

المقدمة :

إن عقد الإيجار باعتباره من العقود الملزمة للجانبين حيث يلتزم المؤجر بتسليم عقاره المستأجر وتمكينه من الانتفاع به طيلة مدة الإيجار وبالأجر المحدد بالعقد وحيث أن العقد هو شريعة المتعاقدين فالأصل أنه ينتهي بانتهاء المدة المحددة له . ومع ذلك فقد أجاز المشرع للمؤجر إنهاء حق المستأجر في البقاء على المأجور إذا توفر أسباب التخلية المنصوص عليها في المادة (17) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل ومن ذلك ما نصت عليه الفقرة (12) من المادة المذكورة أعلاه (إذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه هو أو أحد أولاده المتزوجين الى سكنى العقار المأجور ولم يكن لأي منهم أو لزوجهم أو لأحد أولاده القاصرين عقار سكن على وجه الاستقلال يستطيع أن يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة. وإن حالة الملجئة في ظل قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 كانت مقتصرة على المؤجر وحده دون الاعتداد بحالة الضرورة الملجئة التي تتوفر لدى أولاده المتزوجين خاصة وأن هؤلاء الأولاد قد كانوا أسراً مستقلة بعد زواجهم ولهم ذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية لأبيهم أي أنه حصر حق المطالبة بالتخلية للضرورة الملجئة للمؤجر وحده ، ولكن بعد التعديل الأخير شملت أيضاً أولاده المتزوجين وهذا الجواز كان موجوداً في ظل قانون إيجار العقار السابق وقد جرى عليه التعديل فقط .

وقد حدد المشرع حالات معينة واعتبرها من قبيل الضرورات الملجئة وترك

للقضاء حرية القياس عليها لما يستجد من ضرورات بعد العقد ولأهمية الضرورة الملجئة من حيث كونها حالات متجددة تجيز للمدعي المؤجر إقامة دعوى والمطالبة بتخلية العقار الذي يشغله المستأجر لأنه أصبح هو أو أحد أولاده المتزوجين في حالة ضرورة ملجئة .

وللخصوصية التي تتمتع بها الضرورة الملجئة وكثرة تطبيقاتها فقد تناولتها في هذا البحث وقسمت البحث على مبحثين تناولت في المبحث الأول (ما هي الضرورة الملجئة وشروطها وكيفية إثباتها وسلطة محكمة الموضوع في تقديرها) في ثلاث مطالب تناولت في المطلب الأول تعريف الضرورة الملجئة ثم تطرقت في المطلب الثاني الى شروط الضرورة الملجئة ثم تناولت في المطلب الثالث كيفية إثبات الضرورة الملجئة وسلطة محكمة الموضوع في تقديرها ثم تناولت في المبحث الثاني (حالات الضرورة الملجئة المنصوص عليها قانوناً وآثارها القانونية) في مطلبين تناولت في المطلب الأول حالات الضرورة الملجئة المنصوص عليها قانوناً ثم تطرقت في المطلب الثاني عن الآثار القانونية بعد صدور الحكم بالتخلية ثم أنهيت البحث بالخاتمة .

((خطة البحث))

المقدمة :

المبحث الأول

ماهية الضرورة الملجئة وشروطها وكيفية اثباتها وسلطة محكمة الموضوع في تقديرها .

المطلب : الأول : تعريف الضرورة الملجئة .

المطلب الثاني : شروط الضرورة الملجئة .

المطلب الثالث : كيفية اثبات الضرورة الملجئة وسلطة المحكمة .

المبحث الثاني

حالات الضرورة الملجئة المنصوص عليها قانوناً وآثارها القانونية .

المطلب الأول : حالات الضرورة الملجئة المنصوص عليها قانوناً .

المطلب الثاني : الآثار القانونية بعد صدور الحكم بالتخلية .

المبحث الأول

المطلب الأول : تعريف الضرورة الملجئة :

الضرورة الملجئة في اللغة كالضربة والضرار المضارة وليس عليك ضرر ولا ضرورة ولا ضرة ولا ضارة ورجل ذو ضارة وضرورة أي ذو حاجة وقد اضطر الى شيء أي الجيء اليه ، الضرورة اسم لمصدر الاضطرار تقول حملتني الضرورة على

كذا وكذا وقد اضطر فلان الى كذا وكذا وبناءؤه أفتعمل فجعلت التاء ضاداً لأن التاء لم يحسن لفظه مع الضاد⁽¹⁾. وقد قال الله تعالى في محكم كتابه الكريم { فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ }⁽²⁾.

أما الضرورة اصطلاحاً فإنه لا يوجد تعريف شامل ومحدود للضرورة الملجئة وقد اختلف الشراح في تعريفها. فقد عرفها الأستاذ حسين عداي الدجيلي بأنها : حالات ضرورية لا يستطيع المؤجر أن يتجاوزها جداً لسكنى العقار⁽³⁾. وذهب الأستاذ سعد خليل الراضي الى تعريفها بأنها : الحاجة الماسة لإشغال الدار المؤجرة⁽⁴⁾، أما الأستاذ الدكتور سعدون العامري فقد عرفها : بأنها الحاجة الماسة الى سكنى الدار⁽⁵⁾، في حين عرفها الأستاذ الدكتور عصمت عبدالمجيد بكر : بأنها حالات تتوفر لدى المؤجر وتجعله في حاجة ماسة بالغة الشدة الى سكنى أو إشغال دار السكن التي يملكها ، أي الحاجة التي تضطر المؤجر وتكره على ترك داره التي يشغلها وعلى سكنى الدار المؤجرة⁽⁶⁾، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بقولها (حيث أن المادة 12/17 من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل اعطت الحق للمالك أو أحد أولاده المتزوجين في سكن العقار المأجور . هذا الحق مقيد بحالة الضرورة الملجئة للمالك أو أحد أولاده المتزوجين بعد العقد ، وتلك الضرورة يجب أن لا يقوم المالك أو أحد أولاده المتزوجين بخلقها لنفسه ، وحيث ثبت من التحقيقات التي أجرتها المحكمة أن بنت المالك كانت تسكن دار مؤجرة أو مستأجرة قامت بتركها محض إرادتها قبل ثلاثة أشهر من تاريخ إقامة الدعوى فتكون قد أوجدت حالة الضرورة الملجئة لنفسها⁽⁷⁾.

كما عرفها الأستاذ كاظم الشيخ جاسم بأنها الضرورة القصوى والحاجة الماسة الى سكنى الدار دون غيرها من الأغراض ، بمعنى آخر إنها تنطبق على الإخلاء لدور السكن فقط ولا يجوز التخلية لغرض إنشاء مكتب تجاري أو عيادة طبية فإن مثل هذا الطلب يكون مجانباً لروح القانون ولما قصده المشرع في قصر طلاب الإخلاء على الحالات التي يضطر فيها المؤجر الى سكنى المأجور لحاجته الشخصية فالدعوى لا تكون مقبولة إذا رفعت على المستأجر لغرض إخلاء الدار التي يسكنها لاستعماله مخزناً أو مكتباً للمحاماة أو لعمل معرض أو مصنع أو متجر⁽⁸⁾.

هذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (حيث تأيد من أقوال وكيل المميز المدعي بأن الشقة الكائنة في العمارة العائدة لموكله والشخص الثالث مستغلة مكتب تجاري عليه فإن الضرورة الملجئة غير متحققة في دعوى و المدعي والشخص الثالث)⁽⁹⁾.

إن الضرورة الملجئة التي تبيح للمؤجر المطالبة بتخلية العقار المؤجر للغير هي

(1) - ابن منظور - لسان العرب - المجلد الرابع - دار بيروت للطباعة - سنة الطبع 1955 - ص 483-484 .

(2) - سورة البقرة : من الآية 173 .

(3) - المحامي حسين عداي الدجيلي - شرح قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 - ط 1 - بغداد - 1973 - ص 123 .

(4) - المحامي سعد خليل الراضي - الضرورة الملجئة وتطبيقاتها القضائية - بغداد - مطبعة الجاحظ - 1980 - ص 5.

(5) - د . سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة في البيع والايجار - ج 1 - ط 3 - 1974 - ص 337 .

(6) - د. عصمت عبدالمجيد بكر- شرح قانون الايجار للعقار رقم 87 لسنة 1979- منشورات دار الكتاب الجديد- مطبعة التايمس - ط 1 - بغداد - 1981- ص 125

(7) - القرار التمييزي المرقم 17/ هـ 1 / 2001 في 7/1/2001 ، غير منشور .

(8) - المحامي كاظم الشيخ جاسم - أحكام ايجار العقار - ط 1 - مطبعة أهل البيت كربلاء - 1967 - ص 325 - 326 .

(9) - القرار التمييزي المرقم 1745/م/2001 في 2001/8/25 ، غير منشور .

التي تفرض على المؤجر كرها وليس باختياره ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية بقولها (إن الضرورة الملجئة هي ضرورة قصوى وحاجة حقيقية وماسة وشديدة تلجئ المؤجر الى شغل الدار ، وبعبارة أخرى الضرورة الملجئة التي فرضت على المؤجر كرها وليس اختيارياً ...)⁽¹⁰⁾.

(10) - القرار التمييزي المرقم 49/ح/79 في 13/12/1979 -
الوقائع العدلية التي تصدر عن
وزارة العدل - العدد 11 - ص 83

أما إذا كان المؤجر هو الذي خلق الضرورة الملجئة بمحض إرادته وليس كرهاً عليه فإنه لا يكون في حالة الضرورة الملجئة وتكون دعواه واجبة الرد ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (إن الضرورة الملجئة غير متحققة بدعوى المدعي لأن المدعي قد ترك الدار التي يسكنها بحمض إرادته ولم يجبره على ذلك أمر خارج عن إرادته لأن الضرورة التي تستجد بعد العقد يجب أن تكون خارج إرادة المؤجر)⁽¹¹⁾.

(11) - القرار التمييزي المرقم 57/ح/1/2001 في 7/1/2001 ، غير منشور .

إن الضرورة الملجئة التي تفرض على المؤجر هي نتيجة طبيعية لحالات وظروف ألّمت به بعد العقد ودفعته الى المطالبة بتخلية المأجور وليس مجرد رغبة يروم تحقيقها وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بقولها (إن الضرورة الملجئة هي الحالات التي تظهر أثناء سريان عقد الايجاء دون أن يختارها المؤجر وتلجئة الى طلب تخلية داره المؤجرة للغير ترجيحاً على حق المستأجر في البقاء بالمأجور أي أن المؤجر لا يخلق هذه الضرورة لنفسه بل هي

**إن الضرورة الملجئة التي
تفرض على المؤجر هي نتيجة
طبيعية لحالات وظروف ألّمت
به بعد العقد ودفعته الى
المطالبة بتخلية المأجور**

نتيجة طبيعية لحالات وظروف ألّمت به ودفعته الى سكنى الدار المؤجرة من قبل المستأجر وهذه الضرورة هي ظروف طبيعية وليس مجرد رغبة يروم تحقيقها)⁽¹²⁾.

(12) - القرار التمييزي المرقم 59/ت-ب/1984 - مجلة الأحكام العدلية - التي تصدر عن قسم الاعلام القانوني بوزارة العدل العدد (1 ، 2 ، 3) - 1984 - ص 177 .

ومن الممكن القول بأن الضرورة الملجئة هي الحاجة الماسة لإشغال العقار المؤجر ومدى اعتبار الضرورة الملجئة سبباً لطلب التخلية من عدمه مسألة نسبية تختلف بحسب وقائع الدعوى وظروفها وبعبارة أخرى إنها تقاس بمعاييرها وتتغير بتغير الظروف والملابسات ويعود تقدير وجودها من عدمه الى محكمة الموضوع التي تفصل في كل قضية على انفراد وليس الى رأي خبير ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة الاستئناف في بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية بقولها (إن انتخاب الخبير من قبل محكمة الموضوع والطلب منه بيان خبرته في الدعوى لغرض تقدير تحقق الملجئة من عدمه أمر غير صحيح لأن تقدير الضرورة الملجئة من عدمها هي مسألة قانونية تقررها المحكمة ولا يجوز والحالة هذه الدعوى الى خبرة الخبير)⁽¹³⁾.

(13) - القرار التمييزي المرقم 354/عقار/2001 في 11/4/2001 ، غير منشور .

وعليه ولكل ما تقدم فإن الضرورة الملجئة هي الحاجة الماسة والضرورة القصوى التي تلجئ المؤجر أو أحد أولاده المتزوجين الى سكنى العقار المؤجر نتيجة لحالات وظروف ألّمت به بعد إبرام العقد وأصبح في حالة شديدة وماسة الى

**الضرورة الملجئة هي الحاجة
الماسة والضرورة القصوى التي
تلجئ المؤجر أو أحد أولاده
المتزوجين الى سكنى العقار**

سكنى هذا العقار وأن تكون هذه الحالات والظروف لأسباب خارجة عن إرادته ولا دخل له في نشؤها ولم يكن له أو لزوجته أو لأحد أولاده القاصرين عقاراً آخر يسكنه على وجه الاستقلال أي أنه لم يخلق هذه الضرورة لنفسه لغرض التخلية أو أن تكون ضرورة حقيقية وليس مجرد رغبة يروم تحقيقها بقصد الإضرار بالمستأجر وإنها تتمثل بحالة اضطرارية تفرض على المؤجر المالك أو على أولاده المتزوجين وولاد له في أحداثها فإذا كانت هذه الضرورة من صنع المؤجر وفعله ورغبته فإن حالة الضرورة الملجئة تكون غير متحققة في دعواه ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفقتها التمييزية بقولها (حيث وجد أن المدعي كان يسكن دار مستأجرة في بعقوبة وعقد صلحاً مع مؤجرها بموجبه أحلى الدار المذكورة وانتقل الى بغداد ويسكن مع ابنته (الشخص الثالث) وحيث إن الشخص الثالث أجاب بأنها لا تروم أشغال الدار المطلوب تخليتها والتي تروم اشغالها هي ووالدها المدعي ، وحيث أن عقد الصلح الذي أبرمه المدعي إرادى ، لذا تكون للمدعي يد فيما وقع له وبذلك لا تتوفر شروط الضرورة الملجئة المنصوص عليها في الفقرة (12) من المادة (17) من قانون ايجار العقار مما يستوجب ردها⁽¹⁴⁾.

(14) - القرار التمييزي المرقم 1027 /عقار/2001 في 13/9/2001 ، غير منشور.

المطلب الثاني : شروط الضرورة الملجئة :

إن الشروط التي أوجب القانون توفرها والتي تتيح للمؤجر التخلية للضرورة الملجئة وهي كالآتي :

أولاً : وجود الضرورة :

للضرورة أهمية بالغة في تحديد العلاقة بين المؤجر والمستأجر خلال مدة تنفيذ العقد ومتى ما طرأت الضرورة يستوجب الأمر إعادة النظر في واجبات الطرفين وحقوقهما من أجل تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر فللمحاكم ولايتها التفسيرية والتطبيقية والتي ينبغي أن تراعي هذا التوازن .

كانت هذه الضرورة مقتصرة على المؤجر وحده دون الاعتداد بحالة الضرورة الملجئة المتوفرة لأولاده المتزوجين إن هؤلاء قد كانوا أسرة مستقلة بعد زواجهم ولهم ذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية لأبيهم⁽¹⁵⁾ ، حيث كان هذا الاتجاه سائداً في قرارات المحاكم الاستئنافية قبل التعديل الأخير لقانون ايجار العقار ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد بصفقتها التمييزية بقولها (حيث إن الأسباب المعتمدة للمطالبة القضائية غير متحققة في الدعوى وإن زواج أولاد المدعي لا تعتبر من قبيل الضرورات الملجئة في مفهومها القانوني لأنه غير مكلف بإعالتهم وتوفير سكن لهم)⁽¹⁶⁾.

(15) - د. عصمت عبدالمجيد بكر - شرح قانون ايجار العقار رقم 67 لسنة 1973 - بغداد- مطبعة دار السلام- ط 1 -ص23.

(16) - القرار التمييزي المرقم 1928/ايجار-عقار/99 في 29/6/1999 . (غير منشور)

أما الاتجاه الحديث بعد التعديل الأخير لقانون ايجار العقار ، فإن هذه الضرورة لم تعد مقتصرة على المؤجر فقط إنما شملت أولاده المتزوجين وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية⁽¹⁷⁾ فالمؤجر إذا لم يبين في عريضة دعواه التي أقامها للضرورة الملجئة السبب الذي استند اليه في طلب التخلية فإن ذلك لا يبطل عريضة الدعوى إذ من الممكن بيان ذلك خلال المرافعة ومن الضروري بقاء الضرورة الملجئة المدعى بها حين رفع الدعوى الى المحكمة وحتى صدور قرار بات فيها فإذا زالت الضرورة أثناء السير في الدعوى فإنها تنتفي الحاجة الى المأجور لزوال الباعث مما يقتضي رد الدعوى . وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية⁽¹⁸⁾ أن توفر الضرورة الملجئة من قبل المؤجر لحاجته الماسة الى السكنى في العقار المؤجر وحصولها قبل إقامة الدعوى فإذا انتفت هذه الحاجة فلا مجال للحكم له بالتخلية فإذا كانت حالة الضرورة غير متحققة وقت إقامته الدعوى وبالتالي فإن دعواه واجبة الرد وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية (حيث وجد أن ضيف دار المدعية بساكنها الحاليين حصل بعد إقامة الدعوى بسبب انتقال بنت المدعية المتزوجة وأولادها من الدار التي تسكنها في منطقة أخرى الدار التي تسكنها المدعية وأفراد عائلتها في أثناء نظر الدعوى ومن ذلك يتضح أن الضرورة الملجئة لم تكن متحققة عن إقامة الدعوى مما يستوجب ردها)⁽¹⁹⁾ .

إن هذه الضرورة يجب أن تكون ضرورة حقيقية وحاجة ماسة ومفروضة على المؤجر وليس له يد في وقوعها وإنها فرضت عليه كرها وليس باختياره وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية بقولها (إن المدعية قد أقرت إن جزءً من العقار موضوع الدعوى يشغلها المدعى عليه بصفة مستأجر والجزء الآخر أجرته الى شخص آخر بعد تأجيرها الجزء الأول للمدعى عليه ، وحيث كان بإمكان المدعية إشغال هذا الجزء بدل من تأجيره للغير . بذلك يكون لها يد بوقوع حالة الضرورة التي بسببها تطلب تخلية الجزء الذي يشغله المدعى عليه)⁽²⁰⁾ .

ثانياً : أن تكون هذه الضرورة متعلقة بالمؤجر أو بأحد أولاده المتزوجين :

إن الضرورة الملجئة التي تجيز للمؤجر طلب التخلية وفق الفقرة (12) من المادة (17) من قانون ايجار العقار هي التي تلجئ المؤجر الى إشغال العقار المؤجر بنفسه أو أحد أولاده المتزوجين ، وقد كانت هذه الضرورة في ظل قانون ايجار العقار قبل التعديل الأخير مقتصرة على المؤجر فقط دون

(17) - القرار التمييزي المرقم 1038/ايجار عقار/2001 في 18/9/2001 . (غير منشور)

(18) - القرار التمييزي المرقم 1048/ايجار عقار/2001 في 22/9/2001 . (غير منشور)

(19) - القرار التمييزي المرقم 752/ايجار عقار/2000 في 18/12/2000 . (غير منشور)

(20) - القرار التمييزي المرقم 232/ايجار عقار/2001 في 10/3/2001 . (غير منشور)

الاعتداد بحالة الضرورة الملجئة التي تتوفر عند أولاده المتزوجين ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (ثبت للمحكمة من خلال الكشف الجاري على العقار المشغول من قبل المدعية وزوجها وأولادها الراشدين منهم أربعة ذكور وأنثى والذي يحتوي على غرفتي نوم وهول مع مرافق وحمام مما يكون زواج ابن المدعية من زوجته بموجب العقد الصادر في محكمة الأحوال الشخصية في الرصافة بالعدد 2563 في 2001/6/28 ضرورة ملجئة لتخلية الطابق الأول من العقار وأن عدم حصول واقعة الدخول لابن المدعية بزوجته لا يبرر عدم وجود الضرورة حيث يتطلب منه إعداد بيت الزوجية وتهئية مستلزماته)⁽²¹⁾.

(21) - القرار التمييزي المرقم 1984/إيجار عقار/ 2001 في 2/9/2001 . (غير منشور)

وبذلك فإن المشروع قد أجاز للمؤجر طلب تخلية عقار مستأجر إذا أصبح هو أو أحد أولاده المتزوجين في حالة ضرورة ملجئة وبالتالي إنصراف آثار العقد الى غير أطرافه أي أن المؤجر أولى من المستأجر بالانتفاع بالمأجور لحاجته الماسة الى سكنى العقار المأجور .

أن هذه الضرورة قد تتحقق للزوج إذا تزوج بزوجة ثانية حتى ولو كان العقار المطلوب تخليته غير مسجل باسمه

كما أن هذه الضرورة قد تتحقق للزوج إذا تزوج بزوجة ثانية حتى ولو كان العقار المطلوب تخليته غير مسجل باسمه وإنما باسم زوجته الأولى والتي طلبت تخليته للضرورة الملجئة ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية⁽²²⁾.

(22) - القرار التمييزي المرقم 735هـ/1/2001 في 5/4/2001 . (غير منشور)

لا يشترط في القانون قيام الضرورة الملجئة بشخص المؤجر فحسب بل من الجائز أن تقوم عنده أو عند زوجته أو أحد أولاده الساكنين معه باعتبارهم يشكلون عائلة واحدة ، أما بالنسبة للملك الشائع فإن قيام أحد الشركاء بإيجار العقار للغير فإن العقد يكون نافذاً بحق جميع الشركاء ما لم يستعملوا حق الخيار خلال ثلاثة أشهر من تاريخ علمهم بالإيجار فإن لم يصدر في هذه المرة على الرغبة في نقض العقد اعتبر العقد نافذاً بحقهم فإذا أدى الشريك الآخر المؤجر قيام ضرورة ملجئة عند بعد العقد بطلب إخلاء المأجور فإنه لا يشترط توفر الضرورة الملجئة بجميع الشركاء وإنما لأي واحد منهم سواء كان مؤجراً أو غير مؤجر فإذا تحققت له الضرورة فيجوز له المطالبة بتخلية عقاره المؤجر بعد موافقة بقية الشركاء على إشغال العقار المملوك على الشيوع من قبله ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة تمييز بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية⁽²³⁾.

(23) - القرار التمييزي المرقم 1931/عقار/ 1999 في 4/7/1999 . (غير منشور)

إن الشريك الذي يدعي بأنه أصبح بحالة ضرورة ملجئة فإنه يجب عليه أن يقدم تعهداً بعد امتلاكه أو زوجته أو أحد أولاده المتزوجين عقاراً للسكن في محل إقامتهم الاعتيادي ولا يكلف بقية الشركاء بتقديم مثل هذا التعهد

، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية بقولها (حيث أن الدعوى قد أقيمت على أساس الضرورة الملجئة المستجدة للمدعي (الشريك الرابع) بسبب زواجه بعد عقد الإيجار وعدم سعة الدار التي يشغلها مع بقية الورثة وعليه فإن التعهد بعدم امتلاكه دار أو شقة صالحة للسكن يقدم من المدعي المذكور بعدم امتلاكه وزوجته وأولاده القاصرين دار صالحة لسكنائهم في محل إقامتهم ولا يكلف بقية المدعين بهذا التعهد لأنهم لم يدعوا بأنهم في حالة ضرورة لسكنى الدار وإنما دعواهم اقتضت على حالة الضرورة الملجئة للشريك الرابع)⁽²⁴⁾.

(24) - القرار التمييزي المرقم 1006/إيجار عقار/2001 في 9/9/2001.. (غير منشور)

ثالثاً : حصول الضرورة بعد العقد :

إن الضرورة التي اشترط القانون توفرها لكي يستطيع المؤجر خلالها المطالبة بتخلية عقاره المؤجر لإشغاله بنفسه أو بأحد أولاده المتزوجين أن تكون متحققة بعد عقد الإيجار أو بعد تاريخ انتقال ملكية المأجور الى المؤجر طالب التخلية وبالتالي فإنه ليس كل ضرورة تحصل للمؤجر تتيح له إخلاء العقار المأجور فوق حصول الضرورة له قيمة قانونية وعليه يتوقف نجاح الدعوى من عدمه كونه أن هناك ظرفاً وحالة قد استجدت بعد إتمام تنظيم عقد الإيجار وهي خارجة عن إرادته ولم يكن له دخل في نشوئها ودفعته الى المطالبة بتخلية المأجور لحاجته الماسة الى سكنى المأجور وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجد أن المدعي طلب تخلية المأجور لتحقيق الضرورة الملجئة وهي زواج ابنته بعد تاريخ عقد الإيجار وتبين من ضمنهم ابنته التتيم عقد قرانها إنها ضيقة ولا تتسع لسكن بنت المدعي وزوجها مما يجعل الضرورة الملجئة متحققة في دعوى المدعي واستجدت بعد تاريخ إبرام عقد الإيجار وبالتالي فإن المدعي محق في طلب تخلية المأجور)⁽²⁵⁾.

(25) - القرار التمييزي المرقم 61/ت/حقوقية/2002 في 3/10/2001 . (غير منشور).

وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بابل بقولها (زواج المؤجرة المدعية بعد إبرام عقد الإيجار يعد ضرورة ملجئة تتيح له طلب تخلية الشقة العائدة لها وإنها لا تجبر على السكن بغرفة واحدة مع أهل زوجها)⁽²⁶⁾.

(26) - القرار التمييزي المرقم 61/ت/حقوقية/2002 في 2/14/2002 . (غير منشور)

أما إذا كان حصول الضرورة قبل إبرام عقد الإيجار فإن دعواه تكون واجبة الرد وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (لقد ثبت من الكشف والمعاينة ان الدار المشغولة من قبل المدعي تكفي لسكنه والمقيمين معه فضلاً عن أن زواج ابنه قد تم قبل إبرام العقد بمدة تقرب من السنتين لذا واستناداً لأحكام المادة 12/17 من قانون إيجار العقار رقم 87

لسنة 1979 المعدل فإنه لا مجال لتطبيق أحكام المادة المذكورة (27).

إن الضرورة التي تجيز للمؤجر المطالبة بالتخلية ما هي الا وقائع وحوادث حصلت بعد إبرام العقد ويجب على المحكمة قبل أن تصدر حكمها أن تتأكد من تحقق حالة الضرورة الملجئة قبل العقد أم بعده ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بقولها (بأنه يجب على المحكمة أن تتأكد من تاريخ إبرام العقد فإن كان قبل عقد الزواج فإن الضرورة تكون متحققة وبخلافه يعني الضرورة غير متحققة لأن شرطها أن تستجد بعد عقد الإيجار وليس قبله) (28).

إن الضرورة التي تجيز للمؤجر المطالبة بالتخلية ما هي الا وقائع وحوادث حصلت بعد إبرام العقد

رابعاً : أن يكون المأجور المراد تخليته عقاراً مخصصاً للسكن.

أن المشرع اشترط لتطبيق حالة الضرورة الملجئة أن يكون المأجور المطلوب تخليته عقاراً والمقصود هي المكان الذي خصص لغرض السكن وأعد بطبيعته وقت بناءه ليكون للسكن حتى ولم تم استغلاله في غرض غير السكن كأن يكون مدرسة أو مستشفى أو مؤسسة خيرية أو مكتباً للمحامي أو عيادة طبية أو فندقاً (29) أما العقارات غير المخصصة للسكن منذ نشؤها ولم تنهياً للسكن أصلاً فلا يمكن تخليتها للضرورة الملجئة كالمطاحن والحوانيت والمصانع أي أنه يقتصر على دور السكن دون غيرها من العقارات (30) حيث أن نص الفقرة (12) من المادة (17) من قانون الإيجار يقتصر حكمها على دور السكن فقط إذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه الى سكنى العقار المأجور .

لهذا فإن الدكاكين غير مشمولة بهذا النص حتى ولو كان طلب تخليتها لغرض ضمها الى الدار المشغولة من قبل المؤجر أصلاً ولقد كان هذا الاتجاه سائداً في ظل قانون ايجار العقار قبل التعديل الأخير وهو ما ذهبت اليه محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية بقولها (أنه ليس لمؤجر الدكان طلب تخليته لغرض دمجها بالدار المفروز منها بصورة غير رسمية استناداً الى الضرورة الملجئة لهذا السبب تقتصر على دور السكن فقط) (31)

وإن لفظ الدار يسري على ما هو معد للسكن كالشقة وغيرها ولهذا فالمؤجر الذي يملك سوقاً وفوقه شقة سكنية أن يطلب تخلية هذه الشقة السكنية ليسكنها متى استجدت عنده حاجة الدار للسكن في الدار (32).

وإن هذه العقارات يجب أن تستعمل على الشروط التالية :-

- أ- أن تكون هذه العقارات معد للسكن أو أعدت بطبيعتها لغرض السكن .
- ب- أن تكون هذه العقارات غير مستثناة من قانون إيجار العقار حيث أن المشرع قد استثنى بعض العقارات من أحكام هذا القانون وتخضع في

(27) - القرار التمييزي المرقم 761/هـ- 2001 في 9/4/2001 .
(غير منشور).

(28) - القرار التمييزي المرقم 98/ب- 79 في 11/3/1998 .
(غير منشور).

(29) - د. سعدون العامري -
المصدر السابق - ص 3390 .

(30) - المحامي كاظم الشيخ
جاسم - المصدر السابق - ص 34.

(31) - القرار التمييزي المرقم 561/ح- 1981 - أشار اليه د.
عصمت عبدالمجيد - المصدر السابق - ص 169.

(32) - المحامي سعد خليل
راضي - المصدر السابق - ص 8.

إيجارها للقانون المدني وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من قانون إيجار العقار الحالي :

1. العقارات المعدة للسكن التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنونة للعاملين فيها.
2. العقارات المعدة للسكن التي توفرها الدولة أو الأشخاص المعنونة والتي يصدر وزير المالية بياناً باستثنائها .
3. العقارات المؤجرة لغير العراقيين أشخاصاً أو هيئات .

ت- أن تكون هذه العقارات في حدود المدينة التي يقيم فيها المؤجر والتي اتخذها مكاناً يستقر فيه ، فإذا تبين أن المؤجر يسكن في منطقة وأقام دعوى تخلية العقار المأجور الموجود في منطقة أخرى لكونه في حالة ضرورة ملجئة فإن مثل هذه الدعوى تكون واجبة الرد لأن العقار المطلوب تخليته يجب أن يكون في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة ، وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفقتها التمييزية بقولها (لقد تبين من خلال الكشف على الدار التي تشغلها المدعية بأنها هي وأولادها المتزوجين يقيمون في اليوسفية وحيث أن الدار موضوع الدعوى تقع في مدينة بغداد فتكون حالة الضرورة الملجئة المنصوص عليها في المادة 12/17 من قانون إيجار العقار غير متوفرة في دعوى الدعية)⁽³³⁾. وإن

(33) - القرار التمييزي المرقم 1005/إيجار عقار/2001 في 22/9/2001 . (غير منشور)

**فإذا كان للمؤجر عقاراً آخر
غير مؤجر في محل إقامته
الاعتيادي فلا يجوز له المطالبة
بالتخلية للضرورة الملجئة**

سكن المؤجر في المدينة التي يقع فيها المأجور أن يكون بصفة دائمية وليس مؤقتة ، وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفقتها التمييزية بقولها (حيث تبين بأن المؤجرين المدعين لا يسكنون في مدينة بغداد بصفة دائمية وأن محل إقامتهم الدائم في محافظة الأنبار

ناحية العبيدي وبذلك فإن شروط الضرورة الملجئة غير متحققة في هذه الدعوى)⁽³⁴⁾.

خامساً : أن لا يكون للمؤجر أو لزوجته أو لأحد أولاده القاصرين عقاراً آخر يسكنه في محل إقامته لاعتيادي.

إن المؤجر عندما يقيم دعوى التخلية للضرورة الملجئة يجب أن لا يملك المؤجر أو زوجته أو أحد أولاده القاصرين عقاراً آخر يسكنه في محل إقامته الاعتيادي ، والمقصود بمحل الإقامة الاعتيادي هو الموطن الذي يقيم فيه الشخص عادة بصفة دائمية ، فإذا كان للمؤجر عقاراً آخر غير مؤجر في محل إقامته الاعتيادي فلا يجوز له المطالبة بالتخلية للضرورة

(34) - القرار التمييزي المرقم 1081/عقد إيجار/2001 في 29/9/2001 . (غير منشور)

الملجئة ، لأن باستطاعته أن يسكن عقاره الشاغر فالحكمة منه السماح له بالمطالبة بالتخلية هو حاجته الشخصية الى سكنى عقاره المؤجر بنفسه أو بأحد أولاده المتزوجين ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجد عدم ثبوت تحقق الضرورة الملجئة للمدعي بسبب وجود شقق كانت خالية أثناء إشغال المستأجرة للشقة موضوع الدعوى وكان بإمكان المؤجر إشغال إحدى هذه الشقق العائدة لها أو إشغالها من قبل ابنته المتزوجة والتي كانت تسكن زوجها دار مستقلة فلا توجد والحالة هذه ضرورة ملجئة لسكن الشقة)⁽³⁵⁾.

(35) - القرار التمييزي المرقم 1/هـ-1/2001 في 7/1/2001. (غير منشور)

وإنه يجب على المحكمة قبل أن تصدر قرارها في الدعوى أن تطلب من دائرة الأحوال المدنية إرسال صورة قيد الأحوال المدنية لعائلة المؤجر وبعد ورودها تستفسر من دائرة التسجيل العقاري عما إذا كان المدعي أو زوجته أو أحد أولاده القاصرين الذين تضمنتهم صورة قيد الأحوال المدنية عقاراً آخر في محل إقامتهم الاعتيادي⁽³⁶⁾ ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف صلاح الدين بصفتها التمييزية بقولها (بأنه يجب تكليف المدعي ووكيله بإبراز صورة قيد الأحوال المدنية لعام 1957 وأفراد عائلته وابنته المتزوجة ومن ثم الاستفسار من ملاحظة التسجيل العقاري في سامراء فيما إذا كان لأي من المدعي وأفراد أسرته أو لزوجته أو لأحد أولاده القاصرين عقار سكني على وجه الاستقلال يستطيع أن يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة ومن ثم إجراء الكشف على الدار التي يسكنها المدعي وأفراد أسرته جميعاً)⁽³⁷⁾.

(36) - د. عصمت عبدالمجيد بكر - أحكام تخلية المأجور - مركز البحوث القانونية منشورات مركز البحوث القانونية - بغداد 1988 - ص 164.

(37) - القرار التمييزي المرقم 5/حقوقية/2001 في 8/1/2001 . (غير منشور).

في حين استقر الاتجاه في محكمتي استئناف بغداد - الكرخ - الرصافة بأنه يكفي بالتعهد المقدم من قبل المؤجر بعدم امتلاكه وزوجته أو أحد أولاده القاصرين عقاراً للسكن في محل إقامتهم الاعتيادي فإذا وجدت المحكمة أن الضرورة الملجئة متحققة في دعوى المدعي أن تكلفه بتقديم تعهد بعدم تملكهم أو أزواجهم أو أولادهم القاصرين عقاراً سكنياً على وجه الاستقلال يستطيعون أن يسكنوه في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة لا يكفي بالتعهد المقدم من قبل المدعي)⁽³⁸⁾.

(38) - قرار محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية المرقم 1693/م/2001 . (غير منشور)

فإذا تبين للمحكمة من خلال التحقيقات التي تجريها بأن هناك عقاراً باسم المدعي أو زوجته أو أحد أولاده القاصرين التأكد من صلاحية هذا العقار للسكن وفيما إذا كان خالياً من عدمه ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجد أن زوج

المدعية وحسبما ثابت في إضبارة الدعوى يملك عقاراً في بغداد فكان على المحكمة التحقق عما إذا كان العقار المذكور صالحاً للسكن وخالياً أو أخلي خلال فترة سريان العقد⁽³⁹⁾.

(39) - القرار التمييزي المرقم 13/هـ-1/2001 في 7/1/2001 . (غير منشور)

سادساً : إقامة دعوى التخلية من قبل مالك العقار المؤجر :

إن الدعوى التي يقيمها المدعي ويطلب فيها تخلية المأجور للضرورة الملجئة المتحققة له أو لأحد أولاده المتزوجين يجب أن تقام من قبل مالك العقار ، أما إذا كان العقار على الشيوع فإن الدعوى يجب أن تقام من المالكين الذين يملكون القدر الأكبر من الحصص وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجد أن المدعي يملك أربعة وثلاثين سهماً من أصل السهام البالغة ستة وتسعين سهماً وبالتالي فإنه لا يمكن أن يملك القدر الأكبر من الحصص فكان على المحكمة إدخال بقية الشركاء أن من يملكون مع المدعي القدر الأكبر من الحصص أشخاصاً ثالثة الى جانب المدعي إذا رغبوا بذلك وبعد دفع الرسم القانوني عن إدخالهم أشخاصاً ثالثة ثم السير في الدعوى وصولاً الى إصدار الحكم المناسب)⁽⁴⁰⁾.

(40) - القرار التمييزي المرقم 1014/هـ-1/2001 في 7/5/2001 . (غير منشور)

أما إذا كان العقار مناصفة بين الشريكين وأقام أحدهما الدعوى للضرورة الملجئة ولم يوافق الشريك الآخر على التخلية فإن الدعوى تكون واجبة الرد وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجدت المحكمة أن الشخص الثالث الذي أدخلته المحكمة الى جانب المدعي أوضحت بأنها لا علاقة لها بالدعوى وحيث أنها لم تطلب التخلية فتبقى الدعوى مقتصرة على المدعي والذي لا يملك القدر الأكبر من الحصص مما لا يمكن له والحالة هذه المطالبة بالتخلية وينبغي رد الدعوى)⁽⁴¹⁾.

(41) - القرار التمييزي 1012/هـ-1/2001 في 10/5/2001 . (غير منشور)

المطلب الثالث : كيفية إثبات الضرورة الملجئة وسلطة محكمة الموضوع في تقديرها

أولاً : كيفية إثبات الضرورة الملجئة :

إن المؤجر عندما يطالب بالتخلية يقع عليه عبء إثباتها باعتباره هو المدعي ويستطيع إثباتها بالطرائق جميعاً لإثبات لكونها واقعة مادية كما أن للمستأجر دفع الأدلة المقدمة من قبل المؤجر بالطرائق كافة منها البيينة والقرائن⁽⁴²⁾ ، فالمؤجر هو الذي يثبت أن هناك ضرورة ألمت به أو بأحد أولاده المتزوجون حسب القاعدة العامة في الإثبات (البيينة على من إدعى

(42) - عبدالرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الايجار - ج6_ القاهرة_ 1963_ص1144 .

واليمين على من أنكر)

هذا من جهة ومن جهة أخرى على المحكمة التأكد من حالة الضرورة الملجئة التي استجبت للمؤجر وأولاده المتزوجين بعد إبرام العقد من خلال إجراءات عديدة منها ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية⁽⁴³⁾.

(43) - القرار التمييزي المرقم 48/هـ-1/2001 في 7/1/2001 . (غير منشور)

إن طرق إثبات الضرورة تنوع حسب نوع الضرورة التي يدعيها المدعي فأيلولة الدار للسقوط تثبت بالكشف الذي تجريه المحكمة بمعرفة الخبير المختص أو تقرير صادر من بلدية المنطقة الى أن المستأجر لا يستطيع دفع دعوى التخلية التي أقامها المؤجر وذلك لأن الضرورة التي تكون عند المؤجر مالك والمالك أولى بملكه من المستأجر⁽⁴⁴⁾ فضلاً عن الى أن المستأجر لا يمكن له دفع دعوى المؤجر القول عقاراً آخر يستطيع تخليته فإدعاء المدعي بأنه أصبح في حالة الضرورة الملجئة يقع إثباته عليه فإذا ثبت في المحكمة من خلال الكشف أن العقار لا يحقق حالة الضرورة فلا يمكن الأخذ بادعاء المدعي ، وللمحكمة إجراء كافة التحقيقات اللازمة قبل إصدار قرارها الحاسم في الدعوى . وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية⁽⁴⁵⁾.

(44) - د. عبدالرزاق احمد السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني -ج6 - المصدر السابق - ص 1145.

(45) - القرار التمييزي المرقم 1780/م1/2001 في 18/8/2001 . (غير منشور)

ثانياً : سلطة محكمة الموضوع في تقدير حالة الضرورة الملجئة :

إن محكمة الموضوع لها سلطة مطلقة في تقدير حالة الضرورة الملجئة التي يدعيها المؤجر حيث أن القاضي يتعهد في الدعوى التي ينظرها بطرق الإثبات التي نص عليها القانون ولا يحكم بعلمه الشخصي تطبيقاً لمبدأ حياد القاضي وبالتالي فإنه لا يجوز له أن يصدر حكمه الا مستنداً على البيانات التي يقدمها أطراف الدعوى الى المحكمة ، فالقاضي لا يمكنه الأخذ بالدليل الا إذا كان منسجماً مع أحكام القانون وأن واجبه أن يتفحص الأدلة المقدمة اليه من الخصوم ويوازن فيها عقلاً ومنطقاً حيث إنها مسألة موضوعية يعود تقديرها للمحكمة وهي تختلف من حالة الى أخرى دون التوسع فيها لأن الضرورة تقدر بقدرها و هي مسألة نسبية بحسب الوقائع واختلاف ظروفها⁽⁴⁶⁾.

(46) - د. جعفر الفضلي - الوجيز في شرح العقود المدنية - البيع والإيجار والمقاوله - مكتبة السنهوري-بغداد - 2012 - ص 324.

إن هذه السلطة التقديرية هي التي تخول القاضي وتمكنه من إصدار أحكام مرتبطة ومنسجمة مع إرادة المشرع في تنظيم الأفراد وأن المحكمة له الاستقلال التام في تقدير حالة الضرورة الملجئة من عدمها في الدعوى المنظورة⁽⁴⁷⁾ لأن ذلك من المسائل القانونية وليس من المسائل الفنية

(47) - د. آدم وهيب النداوي - سلطة القاضي التقديرية - مجلة الوقائع العدلية - العدد 47 - 1981 - ص 377 .

أو العلمية التي يتعين على المحكمة فيها الاستعانة برأي خبير لتقديرها وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية قبل التعديل الأخير لقانون إيجار العقار بقولها (إن تقدير الضرورة الملجئة يعود لرأي المحكمة وليس لرأي الخبير)⁽⁴⁸⁾.

(48) - القرار التمييزي المرقم 54/ح 1980 في 2/2/1980 . (غير منشور)

وللمحكمة إجراء التحقيقات المادية للتأكد من توفر حالة الضرورة الملجئة من عدمها وذلك من خلال ظروف الطرفين وحالتهم الاجتماعية وموارد الطرفين المالية ومعرفة عدد أفراد عائلتهما وأعمارهم ومن ثم تصدر القرار على ضوء ما تراه لينسجم مع تحقيق العدل والإنصاف في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر⁽⁴⁹⁾.

(49) - د. عصمت عبدالمجيد بكر - أحكام تخلية المأجور - المصدر السابق - ص 102 .

وللمحكمة قبل أن تصدر قرارها الحاسم في دعوى التثبيت بتاريخ سكن المدعي وأفراد عائلته والتي يطالب بالتخلية لأنه أصبح في حالة ضرورة ملجئة وفيما إذا كان سكنه قبل التعديل الأخير لقانون إيجار العقار أم بعده لما له من أهمية من إثبات تحقق الضرورة الملجئة من عدمه . وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية⁽⁵⁰⁾.

(50) - القرار التمييزي المرقم 2051/م 2001 في 7/10/2001 . (غير منشور)

التحقيقات التي تجريها المحكمة تختلف من حالة الى أخرى وحسب ظروف كل دعوى

إن هذه التحقيقات التي تجريها المحكمة تختلف من حالة الى أخرى وحسب ظروف كل دعوى وتبعاً لذلك تتغير الضرورة حسب الظروف حيث يتم الرجوع الى وقائع كل دعوى على أفراد وعلى المحكمة أن توازن

بين المصالح المتعارضة وتختار الأولى تبعاً بالرعاية تحقيقاً للعدالة ، وفي حالة حكمها بالتخلية على المحكمة أن تبين قرار الحكم ما هي الضرورة الملجئة في إصدار حكمها المستندة اليها⁽⁵¹⁾.

(51) - د. عصمت عبدالمجيد بكر- المصدر سابق - ص 8 .

ويجب على المحكمة أن تقوم بالإجراءات كافة التي تراها مناسبة للتأكد من تحقيق الضرورة الملجئة هذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف ديالى بصفتها التمييزية⁽⁵²⁾.

(52) - القرار التمييزي المرقم 128/هـ 1/2001 في 31/10/2001 . (غير منشور)

المبحث الثاني: حالات الضرورة الملجئة المنصوص عليها قانوناً وآثارها القانونية
المطلب الأول : الآثار القانونية بعد صدور الحكم بالتخلية :

نبحث هنا حالات الضرورة الملجئة التي وردت بوجه خاص في القانون حيث أورد المشرع في قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل حالات معينة للضرورة الملجئة وهي وردت على سبيل المثال لا الحصر ويجوز القياس عليها وهذه الحالات هي :

أولاً : النقل لمقتضيات المصلحة العامة وانتهاء الخدمة :

نص البند (أ) من الفقرة (12) من المادة (17) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل على أنه يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص (إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي سواء داخل العراق أم خارجه ونقل الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بناءً على مقتضيات المصلحة العامة أو انتهت خدمته لأي سبب كان)⁽⁵³⁾.

(53) - قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل .

أ- النقل لمقتضيات المصلحة العامة :

أعتبر المشرع حالة النقل لمقتضيات المصلحة العامة من حالات الضرورة الملجئة التي وردت على سبيل المثال ويجوز القياس عليه واشتراط الحكم بموجب هذه الحالة وتوفر الشروط التالية :

1. أن يكون المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي (من العسكريين أو رجال الشرطة أو موظفين مدنيين) ، سواء كان يعمل داخل القطر أم خارجه ، أما إذا كان يعمل لدى القطاع الخاص أو شركة أهلية أو يعمل لحسابه الخاص فإنه لا يكون في حالة ضرورة ملجئة وهذا ما ذهب اليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجد أن المدعي يعمل خارج القطر على حسابه الخاص وبموافقة قسم دعاية المصالح العراقية في لندن وإنه غير موظف وكان يسكن في دار والده عند مغادرته القطر وبذلك لا تتوفر شروط الضرورة الملجئة بدعواه لأنه غير مشمول بأحكام البند (أ) من الفقرة (12) من المادة (17) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل)⁽⁵⁴⁾.

(54) - القرار التمييزي المرقم 1004/إيجار العقار/2001 في 8/9/2001 . (غير منشور)

كذلك إذا كان عمل الموظف بصفة مؤقتة وليس بشكل دائم فإنه لا يكون في حالة ضرورة ملجئة وقد كان هذا الاتجاه سائداً في قرارات المحاكم الاستئنافية قبل التعديل الأخير وهو ما ذهب اليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بقولها (حيث تبين بأن نقل المدعي المؤجر وهو جندي احتياط ووحدته العسكرية في القاطع الشمالي الى بغداد حيث مقرها العام لا يشكل ضرورة ملجئة لطلب التخلية)⁽⁵⁵⁾.

(55) - القرار التمييزي المرقم 1323/ح/89 في 5/10/1989 . (غير منشور)

2. أن يكون النقل بناءً على مقتضيات المصلحة العامة :

إن النقل الذي يستفيد منه الموظف يجب أن يكون بناءً على مقتضيات المصلحة العامة ويستوي أن يكون النقل خارج القطر الى داخله وبالعكس وهذا ما ذهب اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (إن زوج المميز عليها (المؤجرة) نقل من الصين الى مركز وزارة الخارجية في بغداد وحيث كان يعمل سفيراً هناك وقد تم نقله الى بغداد

بناءً على مقتضيات المصلحة العامة وقم وزوجته بعدم امتلاكهم وأولادهم القاصرين أي عقار أو قطعة أرض في بغداد فتكون أحكام البند (أ) من الفقرة (12) من المادة (17) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل متحققة في دعوى المميز عليها⁽⁵⁶⁾.

(56) - القرار التمييزي المرقم 32/هـ-1/2001 في 7/1/2001 . (غير منشور)

ويجب على المحكمة قبل أن تصدر حكمها في دعوى التخلية التأكد من أمر النقل فيما إذا كان بناءً على مقتضيات المصلحة العامة من عدمه وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (المحكمة أسست إضافة لبقية الأسباب في الحكم الى نقل المدعية المعلمة من محافظة الأنبار الى محافظة بغداد بالأمر الإداري المرقم 50644 في 2000/11/23 دون السؤال من المديرية العامة للتعليم الابتدائي عما إذا كان النقل تم بناءً على مقتضيات المصلحة العامة بغية توفر أحكام المادة (12/17) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل)⁽⁵⁷⁾.

(57) - القرار التمييزي المرقم 2412/م/2001 في 24/11/2001 . (غير منشور)

3. نقل الموظف الى المدينة التي يقع فيها عقاره المؤجر :

إن النقل الذي يستفيد منه الموظف للمطالبة بالتخلية هو أن ينقل الموظف الى المدينة التي يقع فيها عقاره المؤجر للغير ويأشر أعمال وظيفته في المكان المنقول اليه ولا يهم أن يكون النقل في داخل القطر أو من خارجه الى الداخل⁽⁵⁸⁾.

(58) - د. كمال قاسم ثروت - شرح أحكام عقد الإيجار - المصدر السابق - ص 33 .

وتتحقق حالة الضرورة الملجئة فيما لو نقل المؤجر باعتباره موظفاً الى المكان الذي يوجد فيه عقاره الذي سبق وأن أجره ، أما النقل الى مدينة أخرى غير المدينة الموجود فيها عقاره المؤجر للغير ولو كانت قريبة منه فإنه لا يكون في حالة ضرورة ملجئة وهو ما استقرت عليه قرارات المحاكم الاستئنافية قبل التعديل الأخير لقانون إيجار العقار ، وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية⁽⁵⁹⁾ (إن نقل الموظف الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة للغير لا يعتد به إلا إذا كان النقل بناءً على مقتضيات المصلحة العامة لذلك فمن ينتقل الى مدينته بناءً على طلبه لا تحقق عند حالة الضرورة الملجئة)⁽⁶⁰⁾.

(59) - القرار التمييزي المرقم 46-ت ب / 86 في 18/1/1986 أشار اليه د. عصمت عبدالمجيد بكر - شرح قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 وتعديلاته في ضوء التطبيقات القضائية - 2002 .

(60) - المحامي سعد خليل الراضي - شرح قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 - المصدر السابق - ص 12.

أما إذا كان الموظف يسكن في نفس المنطقة المنقول اليها فإنه لا يكون في حالة ضرورة ملجئة لطلب تخلية عقاره المؤجر للغير ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية⁽⁶¹⁾.

(61) - القرار التمييزي المرقم 437/هـ-1/2001 في 26/2/2001 . (غير منشور)

أما إذا كان نقل الموظف الى المدينة التي يقع فيها عقاره قبل أن يسجل هذا العقار باسمه أو باسم زوجته فإن دعواه تكون واجبة الرد لعدم توفر

شروط الضرورة الملجئة ، وهذا ما ذهب اليه محكمة استئناف بغداد -
الرصافة بصفتها التمييزية⁽⁶²⁾.

ب- انتهاء الخدمة :

اعتبر المشرع لأول مرة انتهاء الخدمة من حالات الضرورة الملجئة بموجب
قرار مجلس قيادة الثورة المرقم 1356 في 14/12/1977 والذي سمح بموجبه
للموظف أو العامل المحال على التقاعد الذي يسكن في دار حكومية
واضطر الى إخلائها بسبب إحالته الى التقاعد أن يطلب تخلية داره المؤجرة
وينتقل هذا الحق الى ورثته عند وفاته⁽⁶³⁾.

(62) - القرار التمييزي المرقم
25/1/2001 هـ/ 1/2001 في
منشور في كتاب هادي عزيز-
المبادئ القانونية في قضاء
محكمتي بغداد بصفتها التمييزية
- ص 22.

(63) - نشر في الوقائع العراقية
بالعدد / 2627 في 26/12/1977.

لذلك فإنه متى انتهت خدمة الموظف في الدولة وقطعت علاقته بها فإنه
يكون في حالة ضرورة ملجئة تبيح له طلب تخلية عقاره المؤجر
للغير ولم يحدد المشرع حالة انتهاء الخدمة بسبب معين بل
يستوي انتهائها بناءً على طلب أو بدون طلب منه أو بالفصل
أو الاستقالة ولا عبء بمحل سكنه، فالموظف الذي يسكن في
دار حكومية فإنه بعد إحالته على التقاعد لأي سبب فإنه يكون بحاجة ماسة
الى داره المؤجرة⁽⁶⁴⁾، وهذا ما استقر عليه القضاء قبل التعديل الأخير لقانون
إيجار العقار . وهذا ما ذهب اليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية⁽⁶⁵⁾،
كذلك يجور للزوجة المطالبة بتخلية عقارها المؤجر بسبب إحالة زوجها على
التقاعد لأنها أصبحت في حالة ضرورة ملجئة وقد كان هذا الاتجاه سائداً في
قرارات المحاكم قبل التعديل الأخير لقانون إيجار العقار ، وهذا ما ذهب
اليه محكمة استئناف بغداد وبصفتها التمييزية⁽⁶⁶⁾ . إن الموظف المحال على
التقاعد لا يستطيع المطالبة بتخلية عقاره المؤجر للغير الا إذا كانت إحالته
على التقاعد بعد عقد الإيجار ، وهذا ما ذهب اليه محكمة استئناف بغداد -
الرصافة بصفتها التمييزية⁽⁶⁷⁾.

**متى انتهت خدمة الموظف في
الدولة وقطعت علاقته بها فإنه
يكون في حالة ضرورة ملجئة**

(64) - المحامي سعد خليل
الراضي - شرح قانون إيجار
العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل
- ص 13.

(65) - القرار التمييزي المرقم
1889/عقار/99 في 28/6/1999 .
(غير منشور)

(66) - القرار التمييزي المرقم
1425/عقار/99 في 29/6/1999 .
(غير منشور)

(67) - القرار التمييزي المرقم 34/
هـ/ 2001 في 7/1/2001 . (غير
منشور)

ثانياً : عقد المؤجر من الخارج بعد انتهاء دراسته أو تدريبه :

إن المشرع قد اعتبر عودة المؤجر إذا كان من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع
الاشتراكي وأنهى دراسته أو تدريبه خارج العراق وعاد الى المدينة التي يقع فيها
عقاره السكني يعتبر من حالات الضرورة الملجئة التي تبيح له المطالبة بتخلية
عقاره المؤجر للغير ، ولتطبيق هذه الفقرة فقط اشترط المشرع توفر الشروط
التالية :

أ- أن يكون المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي وبذلك فإن
هذا النص لا يشمل المؤجر الذي كان يعمل بعقد شخصي ثم أراد العودة

الى الوطن للاستقرار فيه .

- ب- أن يكون المؤجر قد أنهى دراسته أو تدريبه خارج العراق دون اشتراط أي مدة للدراسة أو التدريب ، فإذا ترك المؤجر دراسته أو تدريبه لأي سبب قبل إكمالها فإنه لا يكون في حالة ضرورة ملجئة لطلب تخلية عقاره المؤجر للغير وهو ما استقر عليه القضاء قبل التعديل الأخير لقانون إيجار العقار ، حيث ذهبت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بهذا الاتجاه بقولها (إذا عاد المؤجر الى العراق بعد انتهاء مهمة التدريب التي أوفدته الحكومة الى الخارج بسببها أن يطلب إخلاء داره التي لا يملك غيرها ليسكنها)⁽⁶⁸⁾.
- ت- عودة المؤجر الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بعد انتهاء دراسته أو تدريبه خارج القطر تمهيداً لمباشرة أعمال وظيفية ولا يشترط للحكم بالتخلية أن يكون المؤجر ساكناً في المأجور قبل السفر الى الخارج)⁽⁶⁹⁾.

ثالثاً: عودة المؤجر الى مدينته لانتهاء مهمته الوظيفية أو العلمية :

اعتبر المشرع بموجب البند (ج) من الفقرة (12) من المادة (17) من قانون إيجار العقار (إذا كان المؤجر موظفاً معارة خدماته الى خارج العراق أو طالب بعثة أو زمالة أو إجازة دراسية أو طالباً يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية وعاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بعد انتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية) من حالات الضرورة الملجئة التي تبيح للمؤجر الذي انتهت مهمته الوظيفية أو الدراسية خارج العراق ثم عاد الى القطر أن يطالب بتخلية عقاره المؤجر للغير ، ولتطبيق هذه الفقرة فقد اشترط المشرع توفر الشروط التالية :

أ- صفة المؤجر :

أن يكون المؤجر موظفاً معارة خدماته الى خارج القطر والمقصود بالمواطن هنا هو كل مكلف بخدمة عامة ولا عبء بعنوان وظيفته وأن تكون خدماته معارة خارج القطر وبالتالي فإن هذا لا يشمل إعادة موظف من دائرة الى أخرى داخل القطر .

ب- عودة المؤجر الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني :

إن المؤجر الذي عاد الى القطر بعد انتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية لا يستطيع المطالبة بتخلية عقاره المؤجر للغير الا إذا كانت عودته الى المدينة التي يقع فيها عقاره المؤجر وقد كان هذا الاتجاه سائداً في قرارات المحاكم الاستئنافية بصفتها التمييزية قبل التعديل الأخير ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية قبل التعديل

(68) - القرار التمييزي المرقم 1272/ح/1980 في 3/3/1980 .
(غير منشور)

(69) - قرار محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية المرقم 181/ت.ب/1980 في 3/6/1980 أشار اليه الدكتور عصمت عبدالمجيد - احكام تخلية المأجور -المصدر السابق- ص157.

بقولها (بأنه لمشتري الدار الذي كانت خدماته معارة الى الخارج أن يطلب تخلية داره التي لا يملك غيرها ليسكنها بعد عودته من خارج القطر ومباشرة بأعمال وظيفية وتنسيبه في مكان وجود المأجور)⁽⁷⁰⁾.

(70) - القرار التمييزي المرقم 12/3/1980 في 12/3/1980 .
(غير منشور)

ت- أن تكون عودة المؤجر بعد انتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية :

لقد اشترط المشرع على المؤجر الذي يطالب بالتخلية للضرورة الملجئة هو انتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية وعودته الى القطر وهو ما استقر عليه القضاء قبل التعديل الأخير لقانون إيجار العقار ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجد أن المدعي عاد الى القطر بعد حصوله على شهادة الدكتوراه من جمهورية مصر العربية بعد انتهاء دراسته مما يجعل حالة الضرورة متوفرة في دعواه)⁽⁷¹⁾ ، كذلك الحال بالنسبة للطلاب الذي يدرس خارج القطر على نفقته وبموافقة الحكومة فإنه يكون في حالة الضرورة الملجئة بعد عودته الى القطر ، وهذا الاتجاه كان سائداً في قرارات محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية قبل التعديل الأخير لقانون إيجار العقار ، وهو ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية⁽⁷²⁾ ، أما إذا عاد الموظف أو الطالب قبل انتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية فلا يحق له المطالبة بتخلية عقاره المؤجر للغير لعدم تحقق حالة الضرورة الملجئة .

(71) - القرار التمييزي المرقم 90/ح/1095 في 3/6/1990 . (غير منشور)

(72) - القرار التمييزي 3/5/1980 في 3/5/1980
مجموعة الأحكام العدلية - العدد الثاني - 1980 - ص 322 .

رابعاً : أخطاء المؤجر من الجهة المخولة بإخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها :

اعتبر المشرع بموجب البند (3) من الفقرة (12) من المادة (17) من قانون إيجار العقار المعدل (إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي واضطر من جهة مخولة بإخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها من حالات الضرورة الملجئة التي تبيح للمؤجر المطالبة بتخلية عقاره المؤجر للغير وتطبيق هذه الفقرة فقط اشترط المشرع توفر الشروط التالية :

- أ- أن يكون المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي .
- ب- أن يوجه اخطار الى المؤجر من جهة تخوله بإخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها وبالتالي فإنه يصبح في حالة الضرورة الملجئة التي تبيح له طلب تخلية عقاره المؤجر للغير . وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الكرخ بصفتها التمييزية بقولها (حيث ثبت من وقائع الدعوى وأدلتها أن المدعي اضطر لتخلية شقته العائدة الى ديوان الرئاسة خلال مدة ستة أشهر

بموجب أمر الديوان الرئاسي 3682 في 2001/6/26 وبذلك تكون شروط التخلية المنصوص عليها في الفقرة (12) من المادة (17) من قانون إيجار العقار متحققة في دعوى المدعي⁽⁷³⁾.

خامساً : صدور الحكم بالتخلية :

اعتبر المشرع بموجب البند (هـ) من الفقرة (12) من المادة (17) من قانون إيجار العقار المعدل (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 امتناع من حالات الضرورة الملجئة التي تبيح للمؤجر المطالبة بتخلية عقاره المؤجر للغير ولتطبيق هذه الفقرة فقد اشترط توفر الشروط التالية :

أ. أن يكون المؤجر قد صدر عليه الحكم بتخلية العقار الذي يشغله بصفة مستأجر ولم يكن سبب التخلية ناشئاً عن فعله ويكون هذا القرار قد اكتسب الدرجة القطعية ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية⁽⁷⁴⁾.

أما إذا كان سبب التخلية ناشئاً عن فعل المؤجر وامتناعه فإنه يكون قد خلق حالة الضرورة الملجئة لنفسه ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية⁽⁷⁵⁾.

ب. أن يكون المؤجر مالكاً للعقار الذي يطالب بتخليته وقت صدور الحكم بالتخلية عليه أما إذا لم يكن مالكاً للعقار فإنه لا يكون في حالة ضرورة ملجئة ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية⁽⁷⁶⁾.

سادساً : عودة الأسير أو المفقود :

اعتبر المشرع بموجب البند (و) من الفقرة (12) من المادة (17) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل (إذا عاد الأسير أو المفقود الى المدينة التي يقع فيها الدار المؤجرة سواء أكانت مسجلة باسمه أو باسم زوجته أو باسم أحد أولاده القاصرين) من حالات الضرورة الملجئة التي تبيح للمؤجر المطالبة بتخلية عقاره المؤجر للغير ولتطبيق هذه الفقرة اشترط المشرع توفر الشروط التالية :

أ. عودة الأسير أو المفقود من الأسر الى المدينة التي يقع فيها عقاره المؤجر ويستوي في هذه الحالة أن يكون العقار مسجلاً باسمه أو باسم زوجته أو باسم أولاده القاصرين وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف

(73) - القرار التمييزي المرقم 1068/إيجار عقار/2001 في 26/9/2001 . (غير منشور)

(74) - القرار التمييزي المرقم 1713/م/2001 في 18/8/2001 . (غير منشور)

(75) - القرار التمييزي المرقم 712/هـ/2001 في 12/4/2001 . (غير منشور)

(76) - القرار التمييزي المرقم 886/هـ/2002 في 18/4/2001 . (غير منشور)

بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجد بأن المميز عليها قد أجرت العقار العائد لها عندما كان زوجها في الأسر وحيث أنه قد عاد من الأسر فتكون أحكام المادة 12/17 من قانون إيجار العقار متحققة في دعواها وأن تراخيها في طلب التخلية رغم مرور ثلاث سنوات على عودة زوجها من الأسر لا يسقط حقها في طلب التخلية)⁽⁷⁷⁾.

(77) - القرار التمييزي المرقم 1/2001هـ/900 في 25/4/2001 .
(غير منشور)

ب.

أن يكون العقار المطلوب تخليته مسجلاً باسم الأسير أو باسم زوجته أو باسم أحد أولاده القاصرين قبل عودته من الأسر ، أما إذا كان قد تملكه بعد عودته من الأسر فإنه لا يكون في حالة ضرورة ملجئة، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجد أن الحكم المميز صحيح ويتفق والتطبيق السليم للقانون للأسباب والحيثيات التي استندت اليها محكمة الموضوع في إصداره فالمدعي استند في إقامة الدعوى الى حالة الضرورة الملجئة المتمثلة بعودته من الأسر وزواجه وحيث ثبت لمحكمة الموضوع كان بعد زواجه وبتاريخ لاحق لعودته من الأسر مما يكون حكمها المميز والحالة هذه برد الدعوى قد استندت الى حكم القانون لعدم توفر حال الضرورة الملجئة في طلب المدعي وفق مقتضيات أحكام المادة (12/17و) من قانون إيجار العقارات رقم 87 لسنة 1979 المعدل)⁽⁷⁸⁾.

(78) - القرار التمييزي المرقم 1841/إيجار عقار/99 في 26/6/1999 .
(غير منشور)

ت.

أن تكون حالة الإيجار قبل عودته من الأسر ، أما إذا كان عقد الإيجار بعد عودته من الأسر فإنه لا يستطيع المطالبة بالتخلية لعدم تحقق شروط الضرورة الملجئة بالنسبة له ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد - الرصافة بصفتها التمييزية بقولها (حيث تؤيد بأن المدعي قد عاد من الأسر في عام 1990 وقام بتأجير الدار للمدعى عليه في عام 1994 فهو بذلك لا يستفيد من حكم التعديل الوارد بقرار مجلس قيادة الثورة المرقم 19 لسنة 1999 بشأن عودة الأسير وحيث أن الهدف منه هو معالجة حالة الأسير العائد الى أرض الوطن وعدم وجود دار سكن له يستطيع أن يشغلها فاعتبرها المشرع حالة من حالات الضرورة الملجئة فهو والحالة هذه لا تعتبر من الأسباب التي اعتبرها المدعي في دعواه من قبيل الضرورة الملجئة)⁽⁷⁹⁾.

(79) - قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 .

سابعاً : التخلية بسبب الاستملاك :

نصت المادة 58 من قانون الاستملاك على أنه يحق لمن استملك مسكنه ولم يكن له ولزوجته أو أحد أولاده القاصرين مسكناً آخرّاً على وجه

الاستغلال غير مؤجر أن يطلب تخلية مسكنه المأجور ويعتبر ذلك من قبيل الضرورات الملجئة المنصوص عليها في قانون إيجار العقار⁽⁸⁰⁾ ، فقد اعتبر المشرع استملاك مسكن المؤجر ضرورة ملجئة تبيح له تخلية داره المؤجرة للغير متى كان الاستملاك قد حصل بعد إبرام العقد و لتحقيق هذه الحالة لابد من توفر الشروط التالية :

أ. اصدار قرار باستملاك عقار المؤجر :

الاستملاك هو نزع ملكية الدار للنفع العام لقاء تعويض عادل ولذلك فلا استملاك يجب أن يكون لاحقاً لتاريخ عقد الإيجار ، وهذا ما ذهب اليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجد أن الضرورة الملجئة استجدت للمدعي بعد سريان عقد الإيجار للدار موضوع الدعوى وذلك لصدور قرار استملاك الدار التي يسكن فيها⁽⁸¹⁾ .

ب.

أن يبرز طالب التخلية ما يثبت استملاك الدار التي يسكن فيها وأنه أصبح في حالة ضرورة ملجئة كالإنذار الموجه اليه من الجهات المختصة، وهذا ما ذهب اليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بقولها (حيث وجد استملاك الدار التي يشغلها المميز عليه وتوجيه إنذار بلزوم تخليتها من قبل الدائرة المستملكة يجعله في حالة ضرورة ملجئة لطلب تخلية المأجور)⁽⁸²⁾ ، ويجب على محكمة الموضوع ان تتحقق من واقعة الاستملاك من خلال اطلاعها على إضبارة الاستملاك، وهذا ما سارت عليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بقولها (حيث كان على المحكمة أن تتحقق من واقعة الاستملاك من خلال الاطلاع على إضبارة الاستملاك والتثبت من كون المميز كان يشغلها)⁽⁸³⁾ .

ت.

أن يكون المؤجر ساكناً في الدار المستملكة ويستوي في هذه الحالة أن يكون الساكن في العقار المستملك مالكا له أو مستأجراً فيحق له في هذه الحالة المطالبة بتخلية عقاره المؤجر للغير لأنه أصبح في حالة ضرورة ملجئة بسبب استملاك داره التي يسكنها ، وهذا ما ذهب اليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بقولها (إذا قامت السلطات باستملاك دار المدعية فتكون قد أصبحت في حالة ضرورة ملجئة لطلب تخلية دار المستأجر من قبل المدعى عليه)⁽⁸⁴⁾ ، وكذلك فإنه إذا استمكنت الدار التي يشغلها المدعي ف يجبر على البقاء فيها كمستأجر من الجهة المستملكة ويحق له طلب تخلية داره المؤجرة استناداً للضرورة الملجئة حسب المادة 58 من قانون الاستملاك)⁽⁸⁵⁾ .

(80) - القرار التمييزي المرقم 1651/إيجار عقار/93 في 23/10/1993 . (غير منشور)

(81) - القرار التمييزي المرقم 1654/إيجار عقار/93 في 23/10/1993 . (غير منشور)

(82) - القرار التمييزي المرقم 11/ح/92 في 11/2/1992 . (غير منشور)

(83) - القرار التمييزي المرقم 566/ح/1981 في 18/8/1981 . (غير منشور)

(84) - قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم 124/ح/1982 في 5/10/1982 . (غير منشور)

(85) - القرار التمييزي المرقم 774/ح/1981 في 12/5/1981 منشور في المبادئ القانونية في قضاء محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية - المحامي هادي عزيز - المصدر السابق - ص 10 .

ث. عدم وجود عقار آخر للمؤجر الذي استملك عقاره باسمه أو باسم زوجته أو لأحد أولاده المتزوجين أو القاصرين على وجه الاستغلال وهو من الشروط العامة للضرورة الملجئة ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بقولها (حيث يصبح المؤجر المدعي في حالة ضرورة ملجئة لطلب تخلية داره المستأجرة من المدعى عليه إذا استملك الدار التي يسكنها وأنذر بلزوم تخليتها من قبل المستهلك ولم يكن له أو لزوجته أو لأحد أولاده القاصرين داراً أخرى يستطيع سكنها في حدود المدينة التي يقيم فيها)⁽⁸⁶⁾.

(86) - القرار التمييزي المرقم 774/ح/1981 في 12/5/1981 (غير منشور).

المطلب الثاني : الآثار القانونية بعد صدور الحكم بالتخلية :

إن المحكمة متى ما وجدت بعد إجرائها التحقيق في دعوى التخلية للضرورة الملجئة المدعى بها قائمة بعد العقد وأن المؤجر أصبح بحاجة ماسة الى العقار المشغول من المستأجر لغرض السكن فيه وأصدرت قرارها المتضمن إلزام المستأجر بإخلاء العقار موضوع الدعوى وأن قرار الحكم الصادر بالتخلية له آثار قانونية تنشأ تجاه المؤجر والمستأجر .
أولاً : الآثار القانونية بالنسبة للمؤجر :

إن المشرع قد أوجب على المؤجر الذي صدر له الحكم بالتخلية والتي اعتبرها ضماناً بجدية المؤجر في إخلاء المأجور للضرورة الملجئة وهذا ما بيته الفقرة الثانية من المادة (19) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل .
1. أن يشغل العقار الذي أخلى استناداً للضرورة الملجئة المنصوص عليها في الفقرة (12) من المادة (17) خلال مدة تسعين يوماً من تاريخ الإخلاء .
2. أن يستمر في سكناها مدة ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الإخلاء ، فإذا قام المؤجر بسكنى المأجور بعد إخلائه في خلال المدة القانونية البالغة التسعين يوماً وظل ساكناً فيه لمدة ثلاث سنوات متواصلة فله إذا انتهت المدة استعماله في أي غرض آخر غير السكن وكذلك من حقه أن يؤجره الى من يشاء من الناس وإذا ما أراد المستأجر السابق السكن فيه مجدداً فعليه أن يتفق مجدداً مع المؤجر بموجب قانون عقد إيجار جديد .
أما إذا خالف المؤجر أحد الأمرين المذكورين أعلاه فإذا لم يقيم المؤجر بإشغال العقار خلال مدة تسعين يوماً من تاريخ الإخلاء أو السكن فيه ولكن لم يستمر في سكناها لمدة ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الإخلاء بدون عذر فقد رتب عليه المشرع في هذه الحالات بعض الجزاءات المدنية وهي دفع تعويض للمستأجر الذي أخلى الدار عن الأضرار التي لحقت به من

جاء تخلية المأجور وكذلك فقد منح المشرع المستأجر الحق في إشغال المأجور من أخرى بنفس الشروط التي كان يشغل المأجور بموجبها . فضلاً عن الجزاءات المدنية التي تعرض لها المؤجر المخالف لأحكام القانون فإنه يتعرض الى الجزاءات الجنائية أيضاً وذلك بالحبس الشديد مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد عن خمس سنوات وبغرامة مقدارها خمسون ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين⁽⁸⁷⁾ ، وقضت محكمة التمييز بأن التعويض المناسب للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية ويتمثل بالفرق بين بدل الإيجار التي كان يشغلها وبين الدار التي استأجرها بعد التخلية ولمدة ثلاث سنوات مع الأخذ بنظر الاعتبار الموازنة بين المنفعة لكلا الدارين في المساحة والموقع وأجور النقل التي تكبدها المستأجر⁽⁸⁸⁾

ثانياً : الآثار القانونية بالنسبة للمستأجر :

إن المشرع أوجب على المستأجر تخلية المأجور الصادر بشأنه حكم التخلية بعد اكتسابه الدرجة القطعية وإلزامه بتسليم المأجور خالياً من الشواغل وقد منح مديرية التنفيذ المختصة بتنفيذ أحكام التخلية الصادرة بعض الصلاحيات الخاصة في حالة عدم قيام المستأجر بتخلية المأجور من اللجوء الى استخدام القوة الجبرية لتنفيذ الحكم الصادر عن طريق الاستعانة بأفراد الشرطة وذلك للتغلب على المقاومة أو الممانعة التي يبدوها المستأجر المحكوم ضد إجراءات التنفيذ بقصد التعطيل أو تأخير التنفيذ . كما أن المشرع قد منح المستأجر بعض الحقوق عند مخالفة المؤجر الذي صدر الحكم بالتخلية لصالحه بالشروط التي أوجبها عليه القانون في حالة عدم إشغال المأجور الذي أخلى استناداً للضرورة الملجئة خلال مدة تسعين يوماً من تاريخ الإخلاء أو عدم استمراره في سكناه لمدة ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الإخلاء ومن هذه الحقوق :

1. التعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء تخلية المأجور ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة التمييز بقرارها المرقم 185/ موسعة أولى /89 في 30/5/1989 بقولها (إذا سكن المؤجر داره التي تمت تخليتها وفق الفقرة ك من المادة (17) من قانون إيجار العقار ولو بعد مضي المدة القانونية فليس من سبيل لإجباره على إخلائها وإعادة المستأجر السابق إليها وإنما لذلك المستأجر حق المطالبة بالتعويض إذا كان له مقتضى قانوني)⁽⁸⁹⁾ . أما إذا لم يسكن العقار المأجور التي تمت تخليته وفق المادة (17/ك)

(87) - المادة (23/3) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل .

(88) - القرار التمييزي المرقم 3218/م/2/97 في 4/10/1997 - الموسوعة العدلية - العدد 50 لسنة 1998 - ص 1 .

إن المشرع أوجب على المستأجر تخلية المأجور الصادر بشأنه حكم التخلية بعد اكتسابه الدرجة القطعية

(89) - الأستاذ ابراهيم المشاهدي - المختار من قضاء محكمة التمييز - القسم المدني والقوانين الخاصة - ج 1 - مطبعة الزمان - 1999 ص 145 .

من قانون إيجار العقار وإنما قام بهدمه وإنشاء عمارة تجارية فيكون حق المستأجر طلب التعويض تأسيساً على الأحكام الواردة في المادة (2/19) من القانون المذكور⁽⁹⁰⁾.

2. الحق في إشغال المأجور بالشروط السابقة التي كان المستأجر يشغل المأجور بموجبها وكذلك لا يمنع المستأجرين العودة الى شغل العقار المأجور أن يكون المؤجر قد باعها فعقد إيجار المستأجر الذي عاد الى الظهور يسري في حق المشتري للمأجور ولم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابقاً على البيع ولكن إذا أجر المؤجر المستأجر بعد إخلائه لمستأجر آخر وسبق هذا الى وضع يده قبل أن يعود المستأجر الأول الى شقته فإذا المستأجر هو الذي يفضل إذا كان قد سبق الى وضع يده دون عش ولا يبقى للمستأجر الأول الا الرجوع بالتعويض على المؤجر .

(90) - قرار محكمة التمييز 373 / مدنية أولى/ 91 في 31/10/1991 أشار اليه الأستاذ ابراهيم المشاهدي - المصدر أعلاه - ص 147.

الخاتمة :

بحثنا فيما تقدم حالة الضرورة الملجئة كونها سبباً من أسباب التخلية التي أوردتها المشرع وقد حاولنا قدر الامكان أن نكشف الخطوط العريضة التي تحكمها وهو ما أشارت اليه المادة (12/17) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل بالقانون رقم 56 لسنة 2000 والتي أوردت القاعدة العامة للضرورة الملجئة والتي نصت على أنه إذا استجبت بعد العقد ضرورة ملجئة له أو لأحد أولاده المتزوجين أو لزوجته على سكنى العقار المأجور ولم يكن لأي منهم أو لزوجته أو لأحد أولاده القاصرين عقار سكني على وجه الاستقلال يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة .

وأن الضرورة ملجئة باعتبارها حالات تستجد بعد العقد وتدفع المؤجر كرهاً الى المطالبة بتخلية العقار الذي يملك غيره في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة ولم تكن له أو لزوجته أو لأحد أولاده القاصرين عقاراً آخر صالحاً للسكن وإنها ليست من صنع المؤجر أو لمجرد رغبة يروم تحقيقها بقصد الإضرار بالمستأجر وقد أورد المشرع على سبيل المثال لا الحصر حالات الضرورة الملجئة وأجاز القياس عليها من خلال اطلعنا ودراسنا لقرارات المحاكم الاستئنافية بصفتها التمييزية تطبيقاً للفقرة (12) من المادة (17) من قانون إيجار العقار المذكور .

المصادر :

أولاً : الكتب :

1. الأستاذ ابراهيم المشاهدي - المختار في القضاء محكمة التمييز القسم المدني والقوانين الخاصة - ج 1 - مطبعة الزمان - 1999 .
2. ابن منظور - لسان العرب - المجلد الرابع - دار بيروت للطباعة - سنة الطبع 1955.
3. د. آدم وهيب النداوي - سلطة القاضي التقديرية - مجلة الوقائع العدلية - العدد 47 - 1981.
4. د. جعفر الفضلي - الوجيز في شرح العقود المدنية - البيع والإيجار والمقاولات - مكتبة السنهوري - بغداد - 2012.
5. حسين عداي الدجيلي - شرح قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 الطبعة الأولى بغداد - 1973 .
6. سعد خليل الراضي - الضرورة الملجئة وتطبيقاتها القضائية - بغداد - مطبعة الجاحظ - 1980.
7. د. سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة في البيع والإيجار - ج 1 - ط 3 - 1974.
8. د. عصمت عبدالمجيد بكر - شرح قانون الإيجار للعقار رقم 87 لسنة 1979 - منشورات دار الكتاب الجديد - مطبعة التايمس - ط 1 - بغداد - 1981.
9. د. عصمت عبدالمجيد بكر - أحكام تخلية المأجور - مركز البحوث القانونية - منشورات مركز البحوث القانونية - بغداد - 1988.
10. د. عصمت عبدالمجيد بكر - شرح قانون إيجار العقار رقم 67 لسنة 1973 - بغداد - مطبعة دار السلام - ط 1.
11. د. عصمت عبدالمجيد بكر - أثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار - رسالة ماجستير - بغداد لسنة 1972 .
12. د. عبدالرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الإيجار - ج 6 - القاهرة - 1963 .
13. المحامي كاظم الشيخ جاسم - أحكام إيجار العقار - ط 1 - مطبعة أهل البيت كربلاء - 1967.
14. المحامي مصطفى مجيد - شرح قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 المعدل - بغداد - دار الحرية للطباعة - 1981.
15. المحامي هادي عزيز علي - المبائ القانونية في قضاء محكمة استئناف بغداد

بصفتها التمييزية .

ثانياً : القوانين :

1. قانون الأحوال الشخصية رقم 188 لسنة 1959 المعدل .
2. قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل .
3. قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 المعدل .

ثالثاً : المجالات :

1. مجلة العدالة .
2. مجلة الوقائع العراقية صدرت عن وزارة العدل.
3. مجلة الأحكام العدلية صدرت عن قسم الاعلام القانوني بوزارة العدل .
4. مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين في العراق.
5. مجلة الحقوقي .
6. الموسوعة العدلية .

رابعاً : القرارات القضائية :

1. قرارات المحاكم الاستئنافية بصفتها التمييزية المنشورة .
2. قرارات المحاكم الاستئنافية بصفتها التمييزية الغير منشورة .