

عقد الايجار المفروض

م.م. حسن كاظم عباس

كلية القانون - جامعة المشني

الكلمات المفتاحية: الاجبار. المؤجر. المستأجر
الملخص:

يشكل عقد الايجار المفروض تطبيقاً مهماً من تطبيقات الاجبار القانوني على التعاقد، فاذا كان عقد الايجار هو اتفاق يتم بمقتضاه تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة باختيار الأطراف المتعاقدة تطبيقاً لمبدأ حرية المتعاقدين في ابرام ما يشاءون من العقود طالما لم تكن هذه العقود مخالفة للقانون والنظام العام والآداب، فإن عقد الايجار المفروض يعد استثناء من هذا الأصل، حيث يجد المؤجر نفسه مجبراً على الدخول في الرابطة العقدية الاجارية في حالات محددة يفرضها المشرع إذا ما رغب بها المستأجر دون اهتمام لإرادة المؤجر. حيث يرى المشرع وعند محاولته الموازنة بين مصالح الأطراف المختلفة ان مصلحة المستأجر أولى بالرعاية لاعتبارات معينة لكل حالة من حالات فرض عقد الايجار.

المقدمة

أولاً: موضوع البحث

الأصل في العقود انها تكون خاضعة لمبدأ حرية التعاقد، ومن ثم فلا يمكن اجبار شخص على الدخول في الرابطة العقدية الا بموافقته ورضاه، وإذا كان هذا هو المبدأ العام الذي يحكم العلاقات التعاقدية الا ان المشرع وفي حالات استثنائية يتدخل من اجل اجبار الأشخاص على الدخول في رابطة عقدية ما تحقيقاً لغاية يسعى لتحقيقها او مصلحة يريد حمايتها، ومن اهم تطبيقات هذا الاجبار القانوني هو عقد الايجار المفروض، حيث يفرض المشرع وفي حالات محددة يفرض على المؤجر عقد ايجار دون اعتبار لإرادته.

على ان هذا الاجبار القانوني هو استثناء على الأصل ومن ثم فينبغي ان يقتصر على الحالات التي ذكرها المشرع دون قياس او توسع.

ثانياً: أهمية البحث

تكمن أهمية البحث بما يشكله عقد الايجار المفروض من خروج صريح على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وان الافراد احرار في ان يدخلوا او لا يدخلوا في الرابطة العقدية بما يتلاءم مع مصالحهم، ومن ثم فإن اجبار الأشخاص على الدخول في الرابطة العقدية دون أرائهم أمر في غاية الأهمية بما يرتبه من نتائج.

ثالثاً: مشكلة البحث

إذا كان عقد الايجار المفروض يشكل خروج على الأصل القائل بحرية المتعاقدين في ابرام ما يشاءون من العقود طالما كان ذلك لا يتعارض مع القانون والنظام العام، فيصح التساؤل عن الأساس القانوني لذلك الاجبار على التعاقد وما يرتبه من نتائج.

رابعاً: منهجية البحث

اخترنا منهجية البحث التحليلي المقارن عند دراستنا لموضوع البحث الخاص بعقد الايجار المفروض وذلك لبيان نقاط القوة والضعف في كل مورد من موارد البحث.

خامساً: خطة البحث

تتضمن خطة البحث لموضوعنا عقد الايجار المفروض مبحثين، ندرس في المبحث الأول: مفهوم عقد الايجار المفروض، على مطلبين، ندرس في المطلب الأول: التعريف بعقد الايجار المفروض، بينما نخصص المطلب الثاني لدراسة الأساس القانوني لعقد الايجار المفروض، اما المبحث الثاني فقد خصصناه لدراسة تطبيقات عقد الايجار المفروض في مطلبين، المطلب الأول: فرض عقد الايجار في حالي بيع العقار قضاءً ونقل الموظف، أما المطلب الثاني فقد عقدنا الاختصاص فيه لدراسة: فرض عقد الايجار في حال مخالفة مالك العقار لشروط التخلية.

المبحث الأول: مفهوم عقد الايجار المفروض

وفقاً لمبدأ حرية التعاقد فإن القانون ينبغي ان يكفل حرية الأشخاص في ان يبرموا ما شاءوا من العقود طالما كانت هذه العقود غير مخالفة للقانون او النظام العام، الا ان هذا المبدأ لم يبق على هذا الحد، اذ نجد ان القانون وفي حالات معينة نراه يعطل دور إرادة الأطراف وذلك لترتيب أوضاع قانونية معينة ويكون ذلك راجعاً لفلسفة المشرع في اسباغ نوع من الحماية القانونية لبعض الأوضاع القانونية التي يراها المشرع جديرة بالحماية، الا ان ذلك ينبغي ان يكون بحدوده طالما كان الاجبار هو استثناء فينبغي ان يتقيد بحدود ذلك الاستثناء ولا يخرج عن

نطاقه، ويظهر الاجبار القانوني على التعاقد بصورة جلية في حالة عقد الايجار عندما يفرضه المشرع في حالات معينة.

من هنا ولبيان عقد الايجار المفروض، سنقسم هذا المبحث الى مطلبين، ندرس في المطلب الأول: التعريف بعقد الايجار المفروض، بينما نعتد الاختصاص في المطلب الثاني لدراسة الأساس القانوني لعقد الايجار المفروض.

المطلب الأول

التعريف بعقد الايجار المفروض

اكتفى المشرع العراقي بقانون الايجار رقم (78) لسنة 1979 الى الإشارة الى حالات او تطبيقات عقد الايجار المفروض دون الخوض فيه، من هنا ولبيان المقصود بعقد الايجار المقروض سنقسم هذا المطلب الى فرعين، ندرس في الفرع الأول: تعريف عقد الايجار المفروض، بينما نخصص الفرع الثاني لدراسة دور الإرادة في عقد الايجار المفروض.

الفرع الأول: تعريف عقد الايجار المفروض

عرف المشرع العراقي عقد الإيجار بأنه " الايجار تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور"⁽¹⁾.

واضح من تعريف المشرع العراقي لعقد الايجار ان هذا النوع من العقود كبقية أنواع العقود تقوم على مبدأ حرية التعاقد، وان المتعاقدان احرار في ابرام ما يشاؤون من العقود طالما لم تكن مخالفة للنظام العام والآداب، وإذا كان هذا الاصل في العقود فأنا المشرع العراقي في قانون الايجار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل قد أورد عدة تطبيقات⁽²⁾ لما يمكن ان نسميه بعقد الايجار المفروض، حيث يفرض المشرع العراقي العلاقة الإيجاري على المالك (المؤجر) رغم أرائه لاعتبارات خاصة، وهذا بطبيعة الحال أمر عائد لفلسفة المشرع العراقي في توفير الحماية القانونية لفئات معينة كونها جديرة بالحماية بنظر المشرع.

وبالرغم مما أورده المشرع العراقي تطبيقات لحالات عقد الايجار المفروض الا انه لم يعرف عقد الايجار الذي يجبر فيه المؤجر على الدخول في الرابطة العقدية الإيجاري، من هنا يمكننا ان نعرف عقد الايجار المفروض بأنه تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة جبراً على المؤجر الذي يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور.

الفرع الثاني: دور الإرادة في عقد الايجار المفروض

تختلف حدود الاجبار القانوني بفرض العلاقة التعاقدية، ففي حين ذهب اتجاه الى انكار أي دور للإرادة في عند تحقق حالات الاجبار القانوني على التعاقد، اعتبر اتجاه اخر ان للإرادة دور وان كان محدود، فلا يمكن ان تنتفي الإرادة حتى في حالات الاجبار القانوني، في حين ذهب اتجاه اخر الى موافقة الاتجاه القائل بوجود إرادة الا انها ليست إرادة المتعاقدين بل انها إرادة موضوعية باعتبار ان أطراف هذه العلاقة أصبحوا في مركز قانوني.

ولبيان ما تقدم، سنقسم دراستنا الى ثلاث فقرات نبين فيها الاتجاهات الفقهية أعلاه، فنخصص أولاً: الاتجاه الفقهي القائل بإنكار دور الإرادة في عقد الايجار المفروض، بينما نعقد الاختصاص في ثانياً لدراسة: الاتجاه الفقهي القائل بدور للإرادة في حالة عقد الايجار المفروض، في حين نخصص الفرع الثالث: الاتجاه الفقهي القائل بدور للإرادة الموضوعية في حالة الايجار المفروض.

أولاً: الاتجاه الفقهي القائل بإنكار دور الإرادة في عقد الايجار المفروض

يذهب أصحاب هذا الاتجاه الى القول: بأن الإرادة لن يكون لها أي دور في حالات عقد الايجار المفروض، ذلك ان المشرع عندما يفرض حالة من حالات الاجبار القانوني بالتعاقد فأن الفرد المعني لن يكون بمقدوره في الا يتعاقد، فتنتفي تبعاً لذلك الإرادة الحرة في ابرام مثل هكذا نوع من التصرفات القانونية⁽³⁾.

ثانياً: الاتجاه الفقهي القائل بدور للإرادة في عقد الايجار المفروض

لا يمكن للإرادة ان تنتفي وفقاً لأصحاب هذا الاتجاه والا لما كنا امام عقد، فالإرادة لا بد ان يكون لها دور في ابرام مثل هكذا نوع من أنواع العقود، فالإجبار القانوني يضعف من دور الإرادة ولا يعدمها، حيث لا يتصور وفقاً لهذا الرأي ان نكون إزاء عقد طالما ام تكن للإرادة دور في ابرامه، حتى مع تسليمهم بان العقد لم يعد يبرم وفقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين بالمطلق، فالمقصود بالإجبار وفقاً لأصحاب هذا الرأي ان الإرادة لم تكن حرة بشكل مطلق في جميع مراحل الابرام⁽⁴⁾.

ثالثاً: الاتجاه الفقهي القائل بدور للإرادة الموضوعية في حالة الاجبار القانوني

يتفق أصحاب هذا الرأي مع الاتجاه الفقهي القائل بوجود دور للإرادة حتى مع حالات الاجبار القانوني على التعاقد، الا انهم يختلفون معهم في تحديد طبيعة هذه الإرادة، فهي وفقاً لأصحاب هذا الاتجاه الفقهي إرادة موضوعية تتمثل بالتنظيم القانوني الذي ينشأه القانون

والذي يحل محل الإرادة (إرادة الطرفين)، فتصبح العلاقة التعاقدية ذات مصدر قانوني، فنكون إزاء مركز قانوني لا رابطة عقدية⁽⁵⁾.

ونرى صحة قول الاتجاه الفقهي القائل بانتفاء دور الإرادة في حالات الاجبار القانوني باعتبار ان الاجبار القانوني يتحقق طالما ان الشخص لا تتوفر لديه حرية الاختيار بين ان يتعاقد او لا يتعاقد، وطالما ان المتعاقد لا يملك تلك الحرية في ان يختار او لا يختار الدخول في الرابطة التعاقدية فإننا سنكون إزاء اجبار قانوني.

المطلب الثاني: الأساس القانوني لعقد الاجبار المفروض

إذا ما اتفقنا على ان الاجبار القانوني يتحقق في حالات معينة يرى المشرع بضرورة تدخله فيها ليسبغ عليها طابع المركز القانوني بدلاً من المركز الاتفاقي وذلك تبعاً لفلسفة المشرع، وإذا كان الامر كذلك، فأن هذا الوضع الذي يتحقق فيه عنصر الاجبار القانوني هو وضع استثنائي لأنه سيكون خلاف للأصل، فلا يمكن اجبار شخص على الدخول في الرابطة العقدية الا وفقاً لما يحدده المشرع، وطالما كان الامر كذلك فينبغي ان يكون ذلك في حدوده التي رسمها المشرع، فلا يمكن ان يتم التوسع فيه او القياس عليه.

وإذا كان الاجبار استثناءً من الأصل، فالسؤال الذي ينبغي الإجابة عنه سيكون حول الأساس القانوني الذي يتم البناء عليه عند فرض حالة من حالات الاجبار القانوني؟ فهل ان الأساس القانوني للإجبار القانوني هو إرادة المشرع؟ أم ان الأساس القانوني للإجبار القانوني هو المصلحة العامة؟

ولبيان ذلك سنقسم هذا المطلب الى فرعين، ندرس في الفرع الأول: إرادة المشرع، بينما نخصص الفرع الثاني المصلحة العامة.

الفرع الأول: إرادة المشرع

ذهب أصحاب هذا الاتجاه في معرض اجابتهم عن الأساس القانوني للإجبار على التعاقد الى القول بان إرادة المشرع في حالة الاجبار على التعاقد ستحل محل إرادة الأطراف، فيكون المتعاقدان في مركز قانوني يوجده المشرع لا مركز اتفاقي تعاقدية فنكون تبعاً لذلك إزاء علاقة مصدرها واساسها هو القانون ومن ثم فيغلب طابع القانون على الطابع التعاقدية الاتفاقي⁽⁶⁾.

الفرع الثاني: المصلحة العامة

يتفق أصحاب هذا الاتجاه في ان إرادة المشرع ستحل محل إرادة الأطراف المتعاقدة لضرورات معينة يسعى المشرع الى حمايتها، الا إنه يختلف مع أصحاب هذا الاتجاه من حيث ان

أساس ذلك الحلول يكمن في الغاية التي يسعى المشرع الى حمايتها او تحقيقها، وهي تكمن في حماية المصلحة العامة، ذلك ان الاعتبار الأساس في إيجاد مثل هكذا أوضاع قانونية تخرج عن الوضع القانوني المألوف هو تحقيق المصلحة العامة، فلتحقيق هذه الأخيرة ينبغي ان يتم تقييد حرية الأطراف بالدخول او عدم الدخول في بعض الروابط العقدية، ذلك ان حرية الأطراف في ابرام العقود مقيدة بعدم الخروج على مقتضيات المصلحة العامة⁽⁷⁾.

ونرى ان الأساس القانوني للإجبار القانوني على التعاقد انما يكمن في ان هناك ظروف استثنائية طارئة يجد المشرع ان ترك الامر لإرادة الأطراف وحدها في ظل هذه الظروف أمر لا يستقيم مع تحقيق العدل في العلاقات الذي يسعى المشرع الى تحقيقه، ومن ثم فان المشرع لا يجد بداً من التدخل في مثل هكذا أوضاع قانونية من اجل تحقيق نوع من التوازن في العلاقات.

فلو استعرضنا حالات الاجبار القانوني على التعاقد في قانون الايجار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل لوجدنا ان المشرع فرض عقد الايجار مثلاً في حالة الموظف الذي ينقل الى مكان اخر في مدينة أخرى ان يشغل نفس المأجور وبنفس الشروط⁽⁸⁾، فان نقل الموظف انما اوجد ظرف استثنائي وجد المشرع ضرورة لتدخله في هذا الوضع الطارئ من اجل توفير نوع من الحماية القانونية للعاملين في القطاع العام.

المبحث الثاني: تطبيقات عقد الايجار المفروض

لا يكون لأطراف العلاقة التعاقدية في حالات الاجبار القانوني على التعاقد حرية الدخول بالرابعة التعاقدية او عدم الدخول فيها، فعند تحقق حالة من تلك الحالات يجد المتعاقد نفسه مقحماً في الرابطة التعاقدية رغماً عن ارادته وفقاً لما قرره المشرع وفي الحدود التي رسمها المشرع لممارسة الاجبار القانوني.

والذي يلاحظ على حالات الاجبار القانوني الواردة في قانون الايجار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل ان المشرع قد أوردها على سبيل الحصر، وحسناً فعل المشرع ذلك، فكما اسلفنا ان حالات الاجبار القانوني على التعاقد هي حالات استثنائية ترد على مبدأ عام وهو حرية التعاقد ومن ثم فينبغي ان لا يتم التوسع في مثل هذه الحالات الا ضمن الحدود التي رسمها المشرع والتي ترتبط بظرف استثنائي وجد المشرع ان ترك الإرادة وحدها لرسم ملامح العلاقة في ظل هذه الظروف الاستثنائية امر لا يخلو من تحقيق غبن لطرف من الأطراف التعاقدية، من هنا اوجد المشرع تطبيقات قانونية للحالات التي يتحقق فيها عقد الايجار المفروض

من هنا ولبيان تطبيقات عقد الايجار المفروض التي أوردها المشرع العراقي في قانون الايجار رقم (87) لسنة 1979 المعدل، فأننا سنقسم هذا المبحث الى مطلبين، ندرس في المطلب الأول: فرض عقد الايجار في حالتي بيع العقار قضاءً ونقل الموظف، في حين سنخصص المطلب الثاني لدراسة فرض عقد الايجار في حالات تخلف المؤجر عن الهدم والبناء.

المطلب الأول: فرض عقد الايجار في حالتي بيع العقار قضاءً ونقل الموظف
أشار المشرع العراقي الى إمكانية فرض العلاقة التعاقدية الإيجارية في حال انتقلت ملكية العقار بواسطة بيعه بواسطة جهة قضائية او أي جهة مختصة، بالإضافة الى حالة انتقال الموظف من مدينة الى أخرى، حيث يجبر المالك على عقد الايجار دون اعتبار لإرادته. ولبيان حالات فرض عقد الايجار في حالات انتقال الملكية بواسطة بيعه قضاءً او انتقال الموظف، سنقسم هذا المطلب الى فرعين، ندرس في الفرع الأول: فرض عقد الايجار في حال بيع العقار قضاءً او بواسطة جهة مختصة، بينما نخصص الفرع الثاني لدراسة فرض عقد الايجار في حال نقل الموظف.

الفرع الأول: فرض عقد الايجار في حال بيع العقار قضاءً او بواسطة جهة مختصة
نصت المادة (15) من قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل على ان "لا يجبر المالك او الشريك الذي يشغل العقار إذا بيع بواسطة أي جهة مختصة إذا رغب في الاستمرار على شغله بصفة مستأجر وفق احكام هذا القانون مالم يكن شريكاً في العقار المشغول وطلب إزالة شيوعه الا إذا وافق المالك الجديد على استمرار اشغاله للعقار المبيع".

واضح من نص المادة أعلاه من قانون الايجار العراقي ان المشرع اعطى الحق للمالك او الشريك في العقار ان يستمر في شغل العقار المنزوع ملكيته وفق شروط محددة، وهذا الامر هو بطبيعة الحال اجبار قانوني بإبرام عقد ايجار مع المالك الجديد رغم ارادته.

ولبيان المقصود بفرض عقد الايجار في حال بيع العقار قضاءً او بواسطة جهة مختصة، سنقسم هذا الفرع الى فترتين، ندرس في الفقرة أولاً: طبيعة العلاقة بين المالك القديم والمالك الجديد، بينما نخصص الفقرة ثانياً: لدراسة الشروط القانونية لفرض عقد الايجار في حال بيع العقار قضاءً او بواسطة جهة مختصة.

أولاً: طبيعة العلاقة بين المالك القديم والمالك الجديد

قرر المشرع العراقي في المادة (15) من قانون الايجار رقم (87) لسنة 1979 المعدل على ان مالك العقار الذي يشغل العقار الذي تم بيعه بعد ذلك قضاءً او بواسطة أي جهة مختصة

لا يجبر على ترك إشغال هذا العقار إذا أبدى رغبته بالاستمرار بإشغاله بصفة مستأجر، وهو حكم مخالف للقواعد العامة باعتبار ان من يرسى عليه المزداد يعد مالك للعقار ومن ثم ووفقاً للقواعد العامة لا يكون للمالك القديم ان يستمر بإشغال العقار المبيع جبراً على المالك الجديد، بل ان ذلك يعد مخالفاً للقانون ويكون للمالك الجديد ان يطالب بطرده من العقار المباع وتعيضه عن ذلك الفعل، الا ان المشرع العراقي⁽⁹⁾، وخلافاً للقواعد العامة قرر بأن المالك القديم ووفقاً لشروط معينة بإمكانه الاستمرار بإشغال العقار المباع من قبل جهة مختصة ولكن بصفة مستأجر جبراً على من تؤول إليه ملكية العقار المباع.

فيكون المالك القديم تبعاً لذلك بحكم المستأجر، ويكون المالك الجديد بحكم المؤجر دون اعتبار لإرادته فهو مجبر على التعاقد بنص القانون، بغض النظر عن الغرض من الايجار⁽¹⁰⁾، وتبعاً لذلك فإن المالك القديم (المستأجر) سيستفاد من الوصف القانوني باعتباره مستأجر، لاسيما من الاحكام القانونية الخاصة بالتخلية والأجرة وغيرها من الاحكام القانونية التي توفر الحماية القانونية للمستأجر⁽¹¹⁾.

ثانياً: الشروط القانونية لفرض عقد الايجار في حال بيع العقار قضاءً او بواسطة جهة مختصة. أشارت المادة (15) من قانون الايجار الى عدة شروط قانونية ينبغي توافرها من أجل إمكانية فرض عقد الايجار في حال بيع العقار قضاءً او بواسطة جهة مختصة، وتتمثل هذه الشروط بما يلي:

1_ انتقال ملكية العقار بالبيع قضاءً او بواسطة جهة مختصة
لا يكفي لإمكانية فرض عقد ايجار على المالك الجديد للعقار بمجرد انتقال ملكية هذا العقار له، بل يشترط ان يكون البيع قد تم بواسطة القضاء او أي جهة مختصة أخرى.

2_ الإعلان عن الرغبة
يشترط في شاغل العقار أن يبدي رغبته في شغل العقار المباع بصفة مستأجر، حيث أوجب القانون على المحكمة او الجهة التي تتولى بيع العقار ان تعلن وقبل (15) يوم من البيع الى شاغل العقار بضرورة ان يبدي رغبته في شغل العقار.

والواضح ان المشرع العراقي لم يحدد شكل معين للإعلان عن الرغبة، مكتفياً بضرورة ان يتم خلال مدة الـ (15) يوم التي يتم الإعلان عنها بواسطة المحكمة او أي جهة مختصة أخرى.
3_ ان يكون شاغل العقار مالكا سابقاً له او شريكاً

فإذا كان شريك فينبغي ان لا يكون قد طالب بإزالة شيوعه الا إذا وافق المالك الجديد على استمرار إشغاله بصفة مستأجر.

الفرع الثاني: فرض عقد الايجار في حال نقل الموظف

من التطبيقات الأخرى لعقد الايجار المفروض التي أوردها المشرع العراقي هي حالة نقل او تنسب أحد العاملين في الدولة او الأشخاص المعنوية العامة، حيث أجاز المشرع العراقي بموجب نص المادة (16) من قانون الايجار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل⁽¹²⁾، للعاملين لدى الدولة ان يشغل العقار الذي كان يشغله سلفه من العاملين وبنفس الشروط السابقة لعقد الايجار الذي كان يربط الموظف السابق مع المؤجر رغم إرادة المؤجر الذي يجبر على الدخول بالرابطة العقدية الايجارية مع الموظف المنقول او المنسب حديثاً.

ولتطبيق نص المادة أعلاه من قانون الايجار العراقي والخاصة بفرض عقد الايجار في حالة نقل الموظف او أحد العاملين لدى الأشخاص المعنوية العامة ينبغي توفر الشروط التالية:

أولاً: ان يكون المستأجر الجديد عاملاً في الدولة العراقية او لدى الأشخاص المعنوية العامة أشرط المشرع العراقي لإمكانية فرض عقد الايجار في هذه الصورة ان يكون المستأجر الجديد هو من العاملين في الدولة او الأشخاص المعنوية العامة، والملاحظ ان المشرع العراقي باستخدامه لفظ عامل في الدولة انما أراد توسيع حالات فرض عقد الايجار لتشمل كل من يعمل في القطاع العام سواء كان موظف او مستخدم.

وكان الاجدى بالمشرع العراقي ان يوسع من نطاق المستفيدين من هذا النص ليشمل العاملين في القطاع العام والخاص، دعماً للعاملين في القطاع الخاص لما له من دور بارز دعم الاقتصاد الوطني⁽¹³⁾.

ثانياً: النقل أو التنسب

لا يكفي ان يكون المستأجر الجديد عاملاً في الدولة العراقية لإمكانية فرض عقد الايجار، بل يشترط فوق ذلك ان يتم نقله او تنسيبه من مدينة الى أخرى، وهذا النقل او التنسب هو سبب فرض عقد الايجار وذلك من اجل التقليل من الصعوبات التي ترافق العاملين في الدولة عند النقل من مدينة الى أخرى، حيث ضمن المشرع العراقي في هذه الحالة توفير سكن ملائم للعامل المنقول او المنسب وبنفس الشرط السابقة لعقد الايجار الذي كان يربط العامل السابق مع مالك العقار المؤجر إذا ما أبدى رغبته في إشغال العقار.

الواضح من نص المادة (16) من قانون الايجار رقم (87) لسنة 1979 المعدل ان المشرع العراقي لم يتطلب وحدة الجهة التي يعمل فيها العاملين في الدولة من اجل امكان تطبيق او فرض عقد الايجار في هذه الصورة⁽¹⁴⁾.

ثالثاً: الإعلان عن الرغبة

لم يشير المشرع العراقي صراحةً الى هذا الشرط والمتضمن ضرورة الإعلان عن الرغبة في اشغال العقار الذي كان يشغله سلفه بعكس موقف المشرع المصري الذي أشار صراحةً الى ضرورة ان يقوم الموظف المنقول بالإعلان عن رغبته في اشغال العقار الذي كان يشغله الموظف السابق وخلال مدة لا تتجاوز الأسبوعين على الأكثر من تأريخ الاخلاء⁽¹⁵⁾ الا ان ذلك يستفاد ضمناً من موقف المشرع العراقي، فعبارة (يجوز) التي استخدمها المشرع تشير الى ضرورة ان يكون هناك تعبير عن الرغبة من قبل من وجه اليه الخطاب وهو العامل لدى الدولة في هذه الحال.

المطلب الثاني: فرض عقد الايجار في حال مخالفة مالك العقار لشروط التخلية

لم يسمح المشرع العراقي للمؤجر في المطالبة بتخلية العقار الا في حالات معينة، فالأصل هو عدم إمكانية مطالبة المستأجر بتخلية العقار الا في حالات محددة أشارت اليها المادة (17) من قانون الايجار، والمشرع العراقي بهذا الموقف حاول ان يوازن بين طرفي عقد الايجار، فهو بعد ان اعتبر عدم جواز المطالبة بالتخلية قاعدة عامة عاد واجاز للمؤجر المطالبة بالتخلية في حالات محددة.

وممارسة المؤجر لحقه في المطالبة بالتخلية انما يكون وفق شروط ومدد قانونية ينبغي ان يلتزم بها المالك والا فأن للمستأجر الخيار بفرض عقد ايجار جديد بنفس شروط العقد السابق او المطالبة بالتعويض، ولبيان حالة فرض عقد الايجار عند مخالفة المالك لشروط التخلية، سنقسم هذا المطلب الى فرعين، ندرس في الفرع الأول: فرض عقد الايجار في حال مخالفة المؤجر لشروط الضرورة الملجئة، بينما سنخصص الفرع الثاني لدراسة فرض عقد الايجار في حال مخالفة المؤجر لشروط الهدم والبناء.

الفرع الأول: فرض عقد الايجار في حال مخالفة المؤجر لشروط الضرورة الملجئة

أجاز المشرع العراقي للمؤجر المطالبة بتخلية العقار الذي يشغله المستأجر في حالة الضرورة الملجئة التي تجبر المؤجر هو او أحد أولاده المتزوجين الى شغل العقار، والى ذلك تنص المادة (12) من قانون الايجار العراقي " إذا استجدت بعقد الضرورة تلجئه هو أو أحد أولاده

المتزوجين الى سكنى العقار المأجور، ولم يكن لأي منهم او لزوجه أو أحد أولاده القاصرين، عقار سكنى على وجه الاستقلال يستطيع ان يسكنه...»⁽¹⁶⁾.

على ان المشرع العراقي أشتراط على المؤجر ان يسكن العقار الذي تمت تخليته بسبب الضرورة الملجئة التي استجدت للمؤجر خلال مدة (90) يوم من تأريخ الاخلاء مع الاستمرار على سكناه مدة ثلاث سنوات والا فأن للمستأجر الذي أخلى العقار ان يشغل العقار جبراً على ماله ونفس الشروط السابقة لعقد الايجار.

من هنا يتبين لنا ان شروط فرض عقد الايجار في حالة مخالفة المؤجر لشروط الضرورة الملجئة وفقاً لما بينته المادة (19) من قانون الايجار المعدل هي⁽¹⁷⁾:
أولاً: ان يكون سبب التخلية هو ظروف ملجئة تستجد على المؤجر او أحد أولاده المتزوجين، بحيث لا يكون قادراً الا على ان يسكن المأجور.

ثانياً: عدم سكن المؤجر للعقار المأجور الذي تمت تخليته من قبل المستأجر خلال مدة (90) يوم من تأريخ الاخلاء.

ثالثاً: عدم استمرار المؤجر بشغل العقار المأجور مدة ثلاث سنوات مستمرة من تأريخ الاخلاء.
وهنا رغب المشرع التأكد جدية السبب الذي من أجله تمت تخلية المأجور، وعدم السماح للمالك باستخدام هذا السبب لطلب تخلية المأجور طالما لم يكن راعياً في شغله إضراراً بالمستأجر والا كان للأخير الحق بفرض عقد الايجار مرة أخرى ونفس الشروط السابقة لعقد الايجار.

رابعاً: الا يكون عدم سكن المأجور او الاستمرار في سكنه من قبل المالك راجعاً لعذر مشروع.
الفرع الثاني: فرض عقد الايجار في حال مخالفة المؤجر لشروط الهدم والبناء
من حالات التخلية التي أجاز المشرع العراقي بموجها للمؤجر ان يطالب المستأجر بتخلية العقار المأجور هي حالة قيام المالك بهدم العقار من اجل إعادة بناءه ليشتمل على وحدتين سكنيتين او أكثر⁽¹⁸⁾.

كما أجاز المشرع للمالك ان يطالب بتخلية المأجور في حال أراد المالك إضافة طوابق جديدة وكانت التخلية أمراً ضرورياً لذلك⁽¹⁹⁾.

كما أجاز المشرع العراقي للمالك المطالبة بالتخلية في حال كان المأجور ايلاً للسقوط وذلك من اجل إعادة بناءه⁽²⁰⁾.

على ان كل ما تقدم من حالات التخلية إذا ما تمت التخلية بموجها ان يباشر المالك بعمليات الهدم والبناء خلال مدة معقولة والا كان للمستأجر الحق بفرض عقد الايجار مرة أخرى إذا ما رغب بذلك او المطالبة بالتعويض في حال عدم قيام المالك بتلك الاجراءات خلال مدة معقولة وبدون عذر مشروع⁽²¹⁾.

على ان المشرع العراقي وان اشترط على المالك المباشرة بالهدم والبناء، فإنه لم يبين المدة الزمنية التي يفترض بالمالك ان يباشر خلالها تلك الإجراءات، كما انه لم يبين المقصود بالعدر المشروع تاركاً كل ذلك لتقدير محكمة الموضوع.

الخاتمة:

في ختام بحثنا توصلنا الى مجموعة من النتائج والتوصيات والتي سنعرضها تباعاً:
أولاً: النتائج

1_ يفرض المشرع العراقي عقد الايجار في حالات محددة، وذلك عند محاولته الموازنة بين مصلحة مالك العقار والمستأجر، فلا يفرض عقد الايجار الى في حدود الحالات التي يرى ان مصلحة المستأجر هي المصلحة الأولى بالحماية.

2_ الأساس القانوني للإجبار القانوني على التعاقد في حالة عقد الايجار المفروض انما يكمن في ان هناك ظروف استثنائية طارئة يجد المشرع ان ترك الامر لإرادة الأطراف وحدها في ظل هذه الظروف أمر لا يستقيم مع تحقيق العدل في العلاقات الذي يسعى المشرع الى تحقيقه، ومن ثم فان المشرع لا يجد بداً من التدخل في مثل هكذا أوضاع قانونية من اجل تحقيق نوع من التوازن في العلاقات.

3_ فرض عقد الايجار هو استثناء من الأصل، وطالما كان عقد الايجار المفروض كذلك فينبغي ان لا يتم فرض هذا النوع من العقود الى في الحدود التي رسمها المشرع، فلا يمكن ان يتم التوسع فيه او القياس عليه.

ثانياً: التوصيات

1_ كان الاجدى بالمشرع العراقي استثناء حالة تخلية المأجور في حالة كان الأخير آيلاً للسقوط من حالات فرض عقد الايجار حال عدم مباشرة المالك بإجراءات الهدم والبناء والاكتفاء بحق المستأجر بالمطالبة بالتعويض، لما يشكله العقار المأجور باعتباره آيلاً للسقوط من خطر يهدد حياته ومن معه.

2_ تعديل نص المادة (16) من قانون الايجار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل، بحيث تشمل العاملين في القطاع العام والخاص.
الهوامش:

- (¹) نص المادة (722) من قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل.
- (²) ينظر المواد (15، 16، 19) من قانون ايجار العقار المرقم (87) لسنة 1979 المعدل.
- (³) د. جلال علي العدوي، الاجبار القانوني على المعاوضة، أطروحة دكتوراه مقدمة الى جامعة الإسكندرية كلية الحقوق، مطبعة جامعة الإسكندرية، 1965، ص52.
- (⁴) د. شمس الدين الوكيل، دروس في العقد، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1960، ص33.
- (⁵) د. نبيلة رسلان، القيود التشريعية على حرية التأجير والاستئجار، 1989، ص42.
- (⁶) د. نبيلة رسلان، مصدر سابق، ص 41.
- (⁷) د. نزيه صادق مهدي، محاولة للتوفيق المذهبين الشخصي والموضوعي في الالتزام، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد ع29، ج1، بدون سنة نشر، ص196.
- (⁸) تنص المادة (16) من قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل على " يجوز لمن نقل من العاملين في الدولة او لدى الأشخاص المعنوية العامة او نسب للعمل في مدينة أخرى ان يشغل المسكن الذي كان يشغله سلفاً بشروط عقد الايجار السابق نفسها طبقاً لأحكام هذا القانون على ان يتحمل الأجرة من تاريخ اخلاء المأجور فعلاً
- (⁹) وهو نفس موقف المشرع المصري، حيث نص في قانونه للإيجار رقم (49) لسنة 1977 بالمادة (6) منه على "1_ يعد في حكم المستأجر في تطبيق احكام هذا الباب مالك العقار المتزوجة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا العقار"، والمقصود بالباب هنا هو الباب الأول من قانون رقم (49) لسنة 1977 والذي تضمن تنظيم ايجار الأماكن والعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.
- (¹⁰) د. محمد لبيب شنب، الوجيز في احكام الايجار، دار النهضة العربية، مصر، 1967، ص13.
- (¹¹) ينظر في هذا الخصوص نص المادة (10) ونص المادة (17) من قانون الايجار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل.
- (¹²) تنص المادة (16) من قانون الايجار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل على ان " يجوز لمن نقل من العاملين في الدولة او لدى الاشخاص المعنوية العامة او نسب للعمل في مدينة اخرى ان يشغل المسكن الذي كان يشغله سلفه بشروط عقد الايجار السابق نفسها طبقاً لأحكام هذا القانون على ان يتحمل الاجرة من تاريخ اخلاء المأجور فعلاً".
- (¹³) وهو موقف المشرع المصري الذي كان أكثر دقة من المشرع العراقي في تنظيم عقد الايجار المفروض عند نقل العاملين، حيث وسع المشرع المصري من حالات عقد الايجار المفروض ليشمل العاملين في القطاع الخاص، كونه

قد أستخدم لفظ عامل وهو لفظ مطلق فيشمل بذلك العاملين في القطاع العام او الخاص، بالإضافة الى تنظيم احكام هذا الفرض من حيث المدة الزمنية التي ينبغي للعامل المنقول ان يعلن عن رغبته فيها، حيث تنص المادة (7) من قانون الايجار المصري رقم (49) لسنة 1977 على أنه " للعامل المنقول الى بلد بدلاً من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تأريخ الاخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، على ان يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان.....".

(¹⁴) أشرت إلى المشرع المصري من اجل امكان تطبيق حالة فرض عقد الايجار بالنسبة الى العاملين المنقولين ان يكون العامل المنقول منتمياً الى نفس الجهة التي كان يعمل بها العامل السابق دون ان يكون كل منهما قد حل محل الآخر بالذات، للمزيد ينظر د. عبد الناصر العطار، شرح قانون ايجار الأماكن، 1984، ص 40 وما بعدها.

(¹⁵) نص المادة (7) من قانون الايجار المصري المشار إليها سابقاً.

(¹⁶) لم يعرف المشرع العراقي الضرورة الملجئة مكتفياً بالإشارة الى حالات معينة تعتبر من قبيل الضرورات الملجئة على وجه خاص.

(¹⁷) تنص الفقرة الثانية من المادة (19) من قانون الايجار المعدل على " اذا لم يسكن المؤجر العقار الذي اخلي للسبب المنصوص عليه في الفقرة (12) من المادة السابعة عشرة من القانون خلال مدة (90) تسعين يوماً او سكنه ولم يستمر على سكناه مدة (3) ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الاخلاء... بدون عذر مشروع فللمستأجر الحق في شغل المأجور بالشروط السابقة الواردة في عقد الايجار او طلب التعويض عن الاضرار اصابته بسبب التخلية".

(¹⁸) تنص الفقرة (10) من المادة (17) من قانون الايجار العراقي المعدل على " اذا اراد المالك هدم العقار لإعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فاكثر او بشكل عمارة وفق التصميم الاساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار".

(¹⁹) اذا اراد المالك اضافة طوابق جديدة الى بناء قائم وكانت تخلية المأجور كلا او جزءاً ضرورية بالقدر الذي تقضيه طبيعة العمل".

(²⁰) تنص الفقرة (13) من المادة (17) من قانون الايجار العراقي المعدل على " اذا اصبح المأجور ايلاً للسقوط".

(²¹) كان الاجدى بالمشرع العراقي استثناء حالة تخلية المأجور في حالة كان الأخير آيلاً للسقوط من حالات فرض عقد الايجار حال عدم مباشرة المالك بإجراءات الهدم والبناء والاكتفاء بحق المستأجر بالمطالبة بالتعويض، لما يشكله العقار المأجور باعتباره آيلاً للسقوط من خطر يهدد حياته ومن معه.

المصادر

أولاً: الكتب القانونية

1 _ جلال علي العدوي، الاجبار القانوني على المعاوضة، أطروحة دكتوراه مقدمة الى جامعة الإسكندرية كلية الحقوق، مطبعة جامعة الإسكندرية، 1965.

2 _ شمس الدين الوكيل، دروس في العقد، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1960.

- 3_ عبد الناصر العطار، شرح قانون ايجار الأماكن، 1984.
- 4_ محمد لبيب شنب، الوجيز في احكام الايجار، دار النهضة العربية، مصر، 1967.
- 5_ نبيلة رسلان، القيود التشريعية على حرية التأجير والاستئجار، 1989.
- ثانياً: المجلات
- 1_ نزيه صادق مهدي، محاولة للتوفيق المذهبين الشخصي والموضوعي في الالتزام، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد ع29، ج1، بدون سنة نشر.
- ثالثاً: القوانين
- 1_ قانون الايجار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل.
- 2_ قانون الايجار المصري رقم (49) لسنة 1977.

Imposed lease contract

Assist Lect .Hassan Kadeem abass

College of Law- Muthanna University



Gmail

Hassan.kasem@mu.edu.iq

Keywords: Coercion . Lessor .Tenant

Summary:

The imposed lease contract constitutes an important application of the legal compulsion to contract, if the lease contract is an agreement under which a known benefit is owned for a known period of time by choosing the contracting parties in application of the principle of freedom of the contractors to conclude whatever contracts they want as long as these contracts are not contrary to law, public order and morals, The imposed lease contract is an exception to this principle, as the lessor finds himself forced to enter into the rental contract in specific cases imposed by the legislator if the lessee desires it without regard to the will of the lessor.

Where the legislator, when trying to balance the interests of the different parties, believes that the interest of the tenant is more important to take care of certain considerations for each case of imposing the lease contract.