

المبحث الثالث

اسباب التخلية في قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل

حددت المادة (17) من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 الاسباب التي يجب للمؤجر الاستناد اليها لطلب تخلية المأجور وقد وردت هذه الاسباب على سبيل الحصر لا المثال, اي عدم جواز اضافة اسباب جديدة للتخلية, لا اعتبار اسباب التخلية من النظام العام. لذلك فان دعاوى التخلية سترد اذا لم تؤسس على احد الاسباب الواردة في المادة (17).

وبناءً على ما تقدم نذكر اسباب التخلية تباعاً وفق التسلسل الواردة في المادة 17 آنفة الذكر:

_ لا يجوز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع لاحكام هذا القانون إلا لأحد الاسباب الآتية:

اولاً:- عدم الوفاء بقسط الايجار المستحق:

نصت الفقرة (1) من المادة (17) على انه ((اذا لم يدفع المستأجر قسط الايجار رغم مرور (7) سبعة ايام على استحقاقه وانذار المؤجر له بعد انقضائها بواسطة الكاتب العدل بوجوب دفعه خلال (8) ثمانية ايام من تاريخ تبليغه بالانذار وتكون مصاريف الانذار والايداع في هذه الحالة على المستأجر, ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ من الانذار الاخير يجوز للمؤجر بعدها ان يطلب التخلية اذا لم يدفع القسط المستحق خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه)).

ولتطبيق نص هذه الفقرة لابد من توفر الشروط التالية:-

1- استحقاق قسط الايجار.

2- مرور سبعة ايام على استحقاق الاجرة.

3- توجيه انذار.

4- عدم دفع الاجرة بعد الانذار.

ثانياً:- الايجار من الباطن او التنازل عن الايجار وإسكان الغير

نصت الفقرة (2) من المادة (1) على انه ((اذا اجر المستأجر المأجور او تنازل عن الايجار كلا او جزءاً دون موافقة تحريرية من المؤجر او اسكن معه في المأجور غير من نُكروا في المادة 13 من هذا القانون)).

وسبق ان تكلمنا عن التنازل عن الايجار والايجار من الباطن, فنقصر الكلام عن الشق الثاني من الفقرة الثانية ويتعلق بالمساكنة ويقصد بها تنظيم العلاقة القانونية بين المؤجر والمستأجر بالنسبة لمن يجوز سكناهم مع المستأجر بحكم الاتفاق او القانون او القضاء. ويعد هذا النص ضرورياً اذ لا يمكن ترك موضوع استغلال المأجور مطلقاً لمن يشاء المستأجر اسكانهم معه. كما قد يلحق ضرراً بالمأجور او بسمعة المؤجر. وقد نظم قانون ايجار العقار في المادة (13) منه فقضت بأنه لا يجوز للمستأجر ان يسكن

معه في المأجور غير من ذكروا في العقد إلا بموافقة المؤجر التحريرية ويستثنى من هذا الحكم كل من الأصول والفروع وأزواجهم والأخوة غير المتزوجين والأخوات غير المتزوجات أو الأرامل أو المطلقات ومن يقض القانون أو العرف أو التقاليد الاجتماعية بإعالة المستأجر له أو بإقامته مع شرط أن يتسع المأجور لسكناهم وأن لا يملك أي منهم عقاراً للسكن في المدينة التي يقع فيها المأجور.

ثالثاً:- الأضرار بالمأجور أو الإساءة لسمعة المؤجر

سبقت الإشارة إلى أن من أهم التزامات المستأجر في القانون المدني العراقي استعمال المأجور بما يتفق مع العقد أو وفقاً لما أعد له المأجور دون الحاق الضرر به أو بسمعة المؤجر وقد أكد قانون ايجار العقار هذا الاتجاه واعتبر سبباً من اسباب التخلية في الفقرات 3,4,5,6

فنصت الفقرة(3) بأنه((إذا احدث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً عمداً أو اهمالاً)).

والفقرة (4) منه((إذا احدث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية)).
والفقرة(5)بأنه((إذا استعمل المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في العقد الايجار)). والفقرة(6)بأنه((إذا ترتب على استعمال المستأجر للمأجور إساءة إلى سمعة المؤجر)).

رابعاً:- انتفاء حاجة المستأجر للمأجور

هناك حالات تنتفي معها الحماية القانونية للمستأجر لانتهاء حاجته أصلاً للمأجور. مما يعني ضرورة عودة المأجور إلى صاحبه من ذلك، عدم استعمال المأجور لمدة معينة أو بناء المستأجر أو تملكه هو أو زوجته عقاراً يجب الانتقال إليه واستغلاله.

فنصت الفقرة(7)بأنه إذا أصبح العقار غير مسكون لمدة تزيد على(45) خمس وأربعين يوماً دون عذر مشروع.

ونصت الفقرة(8)إذا بنى المستأجر أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين عقاراً للسكنى في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة.

ونصت الفقرة(9)بأنه إذا تملك المستأجر أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين أو كان يملك أي منهم في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادةً عقاراً صالحاً للسكنى يمكن تخليته قانوناً أو كان خالياً أو أخلي ولو أجره للغير بعد خلوه.

خامساً:- هدم العقار أو إضافة طوابق جديدة إليه

فللمؤجر طلب تخلية المأجور وفقاً للفقرة(10)إذا أراد المالك هدم العقار لإعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فأكثر أو بشكل عمارة وفق التصميم الأساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار.

وكذلك وفقاً للفقرة(11)إذا أراد المالك إضافة طوابق جديدة إلى بناء قائم وكانت تخلية المأجور كلاً أو جزءاً ضرورية بالقدر الذي تقتضيه طبيعة العمل.

سادسا:-الضرورة الملجئة

اعتبرت الفقرة--12 الضرورة الملجئة تخول المؤجر مطالبة المستأجر بتخلية المأجور بقولها ((اذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه الى سكنى العقار بنفسه ولم تكن له او لزوجته او لاحد اولاده القاصرين دارا اخرى على وجه الاستقلال يستطيع ان يسكنها في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة. ويعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص :-

- 1- اذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي سواء داخل القطر ام خارجه ونقل الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بناءً على مقتضيات المصلحة العامة او انتهت خدمته لأي سبب كان .
- 2- اذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند -أ- من هذه الفقرة وانتهت دراسته او تدريبه خارج العراق وعاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني
- 3- اذا كان المؤجر موظفا معارة خدماته الى خارج القطر او طالب بعثة او زمالة او اجازة دراسية او طالبا يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية وعاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بعد انتهاء مهمته الوظيفية او الدراسية.
- 4- اذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي واطر من جهة مخولة باخلاء الدار او الشقة الحكومية التي يسكنها.
- 5- اذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات باخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر دون ان يكون سبب التخلية ناشئا عن فعله او امتناعه.
- 6- اذا عاد الاسير او المفقود الى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة سواء كانت مسجلة باسمه ام باسم زوجه او باسم احد اولاده القاصرين .

ومن الجدير بالذكر ان هذه الحالات لم تذكر على سبيل الحصر فللقضاء السلطة التقديرية بإضافة حالات للضرورة الملجئة.

كما ان نص الفقرة --13 من هذه المادة يعد ضمن حالات الضرورة الملجئة اذ اجازت للمؤجر طلب تخلية المأجور اذا كان المأجور آيلا للسقوط .

سابعا:- مضي المدة

فالفقرة--14 وضعت حدا لمبدأ الامتداد القانوني لعقد الايجار اذ اجاز للمؤجر طلب تخلية المأجور اذا مضت على عقد الايجار مدة (12) اثنتا عشرة سنة.