المحاضرة ٣٣ العقود المدنية

حالات الضرورة الملجئة الواردة في قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل

احتوت المادة (١٧/ف١٢) من قانون ايجار العقار المعدل على ستة حالات واردة على سبيل المثال كتطبيقات للضرورة الملجئة وفقا للتعديل الاخير في القانون المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، كما ان قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ قد اعتبر الاستملاك من قبيل الضرورة الملجئة ، ثم صدرت قرارات لمجلس قيادة الثورة المنحل تتعلق ببعض الحالات وسنتطرق لهذه المواضيع بالتتابع

أولاً:- حالات الضرورة الملجئة الواردة في المادة (١٧/ف١٢) من قانون ايجار العقار

الحالة الأولى: النقل لمقتضيات المصلحة العامة أو إنهاء الخدمة ويشترط للحكم بالتخلية الشروط الاتية :

١. إن يكون المؤجر موظفا في دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي

٢.ان ينقل المؤجر إلى المدينة التي فيها داره المؤجرة بناءا على مقتضيات المصلحة العامة

٣.إن لا يملك عقارا أخر للسكن في المدينة التي يقع فيها العقار المؤجر المطلوب تخليته

الحالة الثانية : عوده المؤجر من الخارج بعد انتهاء دراسته أو تدريبه

ويشترط للحكم بالتخلية :

١. إن يكون المؤجر من العاملين في دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي .
٢. إن يكون هذا المؤجر قد أرسل للخارج للدراسة أو التدريب ثم أنهى خدمته .
٣. إن يعود المؤجر إلى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة تمهيدا لمباشرة أعمال وظيفته فيها

الحالة الثالثة : عودة المؤجر إلى مدينته لانتهاء مهمته الوظيفية ويشترط للحكم بالتخلية توافر الشروط الاتية :

١. إن يكون موظفا معارة خدماته إلى خارج العراق .
٢. رجوع المؤجر بعد انتهاء مهمته الوظيفية أو العلمية إلى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة

الحالة الرابعة : إخطار المؤجر من منتسبين الدولة بالإخلاء يشترط للحكم بالتخلية توافر الشروط الاتية :

١. إن يكون المؤجر من منتسبين الدول او القطاع الاشتراكي .
٢. إخطار هذا المؤجر من جهة مخولة بأخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها

الحالة الخامسة : صدور حكم على المؤجر باخلاء الدار السكني الذي يشغله بصفة مستاجر يشترط للحكم بالتخلية في هذه الحالة توافر الشروط الاتية :

١. اذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم بالتخلية مكتسب درجة البتات
٢. إن لا يكون المؤجر دور في إصدار الحكم بالتخلية أي لا يكون ناشئا عن فعله أو امتناعه .

الحالة السادسة : عوده الأسير أ و المفقود ويشترط الحكم بالتخلية الشروط الاتية :

١. عودة الأسير أو المفقود إلى المدينة التي تقع فيها داره المؤجرة .
٢. لا يشترط إن يكون مالكا لهذه الدار المؤجرة شخصيا اذ يمكن التخلية في حالة عائدية الدار الى زوجه او احد اولاده القاصرين .

ثانياً:- الحالات الواردة في قانون الاستملاك رقم ١٢لسنة١٩٨١ وقرارات مجلس قيادة الثورة المنحل

الحالة الاولى في قانون الاستملاك حيث نص على ما يعتبر من قبيل الضرورة الملجئة وبتوافر الشروط الاتية :

١. إن تنزع ملكية عقار للمنفعة العامة
٢. إن لا يكون لمن أستملك مسكنه ولا لزوجته ولا لأحد أولاده القاصرين دار أخره

الحالة الثانية : لورثة المؤجر طلب تخليه الدارفي قرار مجلس قيادة الثورة المنحل لسنة ١٩٨٤وفقا للشروط الاتية :

١. . إن يكون هناك ورثة وان يملك مورثهم دارا مؤجره للغير .
٢. . إن لا يملك مورثهم أو أسرته دارا أخرى غير الدار المؤجرة.

الحالة الثالثة لزوجة الشهيد أو المفقود طلب تخليه الدار في قرار مجلس قيادة الثورة المنحل لسنة ١٩٨٧المعدل ١٩٩٩وفقا للشروط الاتية :

١. . إن يكون لزوجة الشهيد أو المفقود أو أبنائهما القاصرين او المستمرين بالدراسة لغاية الحصول على شهادة البكالوريوس او الملتحقين بالخدمة العسكرية الالزامية دار مؤجرة
٢. إن تكون هناك حاجة للسكن في الدار
٣. . إن لا يكون للشهيد أوالمفقود اولزوجته أولأبنائه المذكورين دارا أخرى صالحه للسكن في محل سكنهم الاعتيادي .