

المبحث الثاني

انتهاء الايجار قبل انقضاء مدته

ينتهي الايجار قبل انقضاء مدته بانتقال ملكية المايجور وبالعدر الطارئ

انتهاء الايجار بالعدر الطارئ

المبدأ العام في انتهاء الايجار بالعدر الطارئ يجوز لكل من المؤجر والمستأجر سواء كان المايجور عقارا او منقولاً إن يطلب فسخ الايجار قبل انقضاء مدته وبالشروط الآتية :

١. إن يكون الايجار معين المدة لأنه اذا كان غير معين جاز لأي من طرفيه إن ينهيه بمجرد التنبيه .

٢. حدوث ظروف من شأنها إن تجعل تنفيذ الالتزام مرهقا وان القانون اعطى الطرف الاخر ضمانين اساسين

أ. إن ينبه طالب الفسخ على الطرف الاخر بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٧٤١ من ق م ع .

ب. تعويض طالب الفسخ الطرف الخر تعويضا عادلا .

التطبيقات التشريعية للمبدأ العام في انتهاء الايجار بالعدر الطارئ

انتهاء عقد الايجار بسبب احد المتعاقدين :

١. موت المستأجر : إن الايجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر لان اثر العقد ينصرف إلى المتعاقدين والخلف العام فإذا مات المؤجر بقى المستأجر ملتزما بدفع الاجرة إلى ورثته واذا مات المستأجر يجب على ورثته دفع الاجرة إلى المؤجر وهذه القاعدة ليست امره يجوز الاتفاق على انتهاء الايجار بوفاة اي من طرفيه وينتهي الايجار بموت المستأجر في الحالتين الآتيتين :

أ. اذا اثبت الورثة إن اعباء العقد اصبحت اثقل من إن تتحملها مواردهم او اصبح الايجار مجاوزا لحدود حاجتهم

ب. اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات اخره تتعلق بشخصيته

٢. اعسار المستأجر : إن اعسار المستأجر يجيز للمؤجر تارة والمستأجر تارة اخرى إن يطلب الفسخ فيالنسبة لحق المؤجر لطلب حق الايجار فقد اعطى القانون له الحق بفسخ عقد الايجار اذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل ويخضع تقدير ذلك إلى المحكمة المختصة ولا يحق للمؤجر طلب التعويض لأنه يستعمل حق منحه له القانون .

اما عن حق المستأجر في طلب فسخ الايجار لإعساره : فقد فرق المشرع العراقي بين المستأجر المعسر المخول بالتنازل عن الايجار والتأجير من الباطن وبين المستأجر الممنوع من ذلك فأجاز للأخير إن يطلب فسخ الايجار مع دفع تعويض عادل للمؤجر وللمؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر

٣. تغيير الموظف لموطنه : يجوز للمستأجر اذا كان موظف او مستخدم او اقتضى عمله إن يغير موطنه إن يطلب فسخ ايجار مسكنه اذا كان الايجار محدد المدة وفقا للشروط الآتية :

١. إن يكون المستأجر موظفا.
٢. إن يكون المأجور مسكنا
٣. إن يكون الايجار محدد المدة
٤. إن يقتضي عمل الموظف تغيير موطنه
٥. ان يئبه المستأجر على المؤجر بالإخلاء في المواعيد المنصوص عليها في القانون

المبحث الثالث

أسباب التخلية القانونية في قانون إيجار العقار

نص هذا القانون على الامتداد القانوني لعقد الايجار فضلا عن على اسباب قانونية

للتخلية التي تعود الى حق المؤجر في طلب تخلية المأجور وهذه الأسباب تعود إلى

١ - اخلال المستأجر بالتزاماته مثل عدم دفع الأجرة، تأجير المأجور للغير أو تنازله عن الأيجار بدون موافقة المؤجر التحريرية، أحداثه اضرراً جسيمة أو تغييراً جوهرياً بالمأجور أو استعماله المأجور خلافا للغرض المبين في العقد استعمالاً يترتب اساءه لسمعة المؤجر أو الحاق الضرر بالمأجور، وقد تم توضيح ذلك سابقاً.

٢ - أسباب تعود إلى حق المؤجر باستعادة المأجور وتشمل الضرورة الملجئة للمؤجر لأشغال المأجور أو ارادة المالك بهدم المأجور لإعادة تشييده او بسبب انقضاء حاجة المستأجر للمأجور وسيتم توضيح أسباب تخلية المأجور في المطالب الآتية:

المطلب الاول

الضرورة الملجئة (التخلية بسبب المؤجر)

وتعرف الضرورة بأنها الحاجة الشديدة لشغل الدار المؤجرة ويرى القضاء العراقي صعوبة تعريف الضرورة الملجئة لأنها مسألة نسبية متغيرة بتغير الظروف وعلى اية حال يمكن القول ان الضرورة الملجئة هي الضرورة المتحكمة التي فرضت نفسها على المؤجر كرها وليس اختياراً وتكون خارجة عن ارادته لا مجرد رغبة يروم تحقيقها

و تقدير وجود الضرورة من عدمها من المسائل القانونية تتفرد محكمة الموضوع في التحقق منها من خلال ظروف الطرفين وحالتهم الاجتماعية والمادية وعدد افراد العائلة

واصارهم، فتوازن بين المصالح المتعارضة وتختار الأولى بالرعاية تحقيقاً للعدالة، فتقرر وجود الضرورة الملجئة ولا رقابة المحكمة الاستئنافية بصفتها التمييزية عليها

وعلى المؤجر اثبات تحقق الضرورة الملجئة بطرق الإثبات كافة لأنها واقعة مادية، ويحق للمستاجر الدفع بطرق الإثبات كافة ويشترط في الضرورة الملجئة للسكن الشروط الآتية:

١. إن تكون هناك ضرورة ملجئة مستجدة بعد الإيجار وان تستمر هذه الضرورة إلى حين إصدار القرار.

٢. إن تلجا الضرورة المؤجر أو واحد أولاده المتزوجين إلى سكن الدار المأجورة

٣. عدم امتلاك طالب التخلية أو زوجه أو احد أولاده القاصرين عقار سكن على وجه الاستقلال يستطيع إن يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة التطبيقات التشريعية للضرورة الملجئة

حالات الضرورة الملجئة الواردة في قانون إيجار العقار

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

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

٢. إن ينقل المؤجر إلى المدينة التي فيها داره المؤجرة بناء على مقتضيات المصلحة العامة

٣. إن لا يملك عقاراً آخر للسكن في المدينة التي يقع فيها العقار 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 تمهيداً لمباشرة أعمال وظيفته فيها

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

الشروط الآتية :

١. إن يكون موظفاً معارة خدماته إلى خارج العراق .

٢. رجوع المؤجر بعد انتهاء مهمته الوظيفية أو العلمية إلى المدينة التي يقع فيها داره

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

الشروط الآتية :

١. إن يكون المؤجر من منتسبين الدول هاو القطاع الاشتراكي .
 ٢. إخطار هذا المؤجر من جهة مخولة بأخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها
- الحالة الخامسة : صدور حكم بالتخلية على المؤجر يشترط للحكم بالتخلية في هذه الحالة توافر الشروط الآتية :

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 الآتية :

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

الحالات الواردة في قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ وقرارات مجلس قيادة الثورة المنحل

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

١. إن تنزع ملكية عقار للمنفعة العامة
٢. إن لا يكون لمن أستمل ك مسكنه ولا لزوجته ولا لأحد أولاده القاصرين دار أخرى

الحالة الثانية : لورثة المؤجر طلب تخليه الدار في قرار مجلس قيادة الثورة المنحل لسنة ١٩٨٤ وفقا للشروط الآتية :

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 لزوجته الشهيد أو المفقود طلب تخليه الدار في قرار مجلس قيادة الثورة المنحل لسنة ١٩٨٧ المعدل ١٩٩٩ وفقا للشروط الآتية :

١. . إن يكون لزوجته 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 أو المفقود اولزوجته أو لأبنائه المذكورين دارا أخرى صالحه للسكن في محل سكنهم الاعتيادي .

انتهى