

التطبيقات القضائية للضرورة الملجئة: من خلال استقراء القرارات القضائية الصادرة من محاكم

الاستئناف بصفتها التمييزية تبين ان حالات الضرورة الملجئة هي :

١. الزواج:

يعتبر الزوج مكلف شرعاً وقانوناً بإسكان زوجته في دار مستقلة عن دار اهله التي كان يسكنها قبل الزواج، فيستطيع المؤجر ان يطلب تخلية المأجور اذا تزوج لغرض اسكان زوجته في الدار التي كانت مستأجرة، ولم تفرق المحاكم في الواقع بين المؤجر فيما اذا كان هو الزوج أو الزوجة، فزواج المؤجرة بعد عقد الزواج يعد ضرورة ملجئة تبيح لها طلب تخلية المأجور الذي لا تملك هي وزوجها غيره.

٢. الطلاق:

قد تنتهي العلاقة الزوجية بالطلاق ومن هنا يتعذر بقاء الزوجين معاً في بيت واحد، اذ ان للمؤجرة ان تطالب تخلية دارها المؤجرة اذ طلقها زوجها وذلك لأنها ستبقى من دون دار بعد طلاقها، فيحق لها طلب الاخلاء لتسكن هي في الدار، وقد ذهب بعض الاحكام ان طلاق الزوج لا يعد ضرورة ملجئة تبيح له التخلية لأنه هو من خلق حالة الضرورة، الا ان هذا الرأي لا يمكن القبول به اذ ان الطلاق حتى لو حصل بإرادته الا أن خطورة الطلاق اكبر من طلب التخلية. وقد عالج قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (١) لسنة ١٩٨٣ مسألة الدار المستأجرة من قبل الزوج وبقاء الزوجة في هذه الدار بعد الطلاق اذ تنتقل الحقوق والالتزامات الخاصة بالدار او الشقة المستأجرة الى الزوجة عند طلاقها من زوجها طبقاً لعقد الايجار المبرم مع الزوج.

٣. الوفاة:

قد تشكل وفاة رب الاسرة عائناً في بقاء عائلته (الزوجة والاولاد) في نفس المكان الذي كان يعمل به سابقاً قبل الوفاة. فاذا كان لهذه الاسرة دار في مدينتهم التي كانوا يسكنونها قبل انتقالهم الى مكان العمل فان هذه الاسرة قد تفضل الرجوع الى هذه المدينة لقربهم من الاهل والاقارب، فاذا كانت هذه الدار مؤجرة كان لهم اي الورثة الحق في طلب تخليتها نتيجة وفاة رب الاسرة.

٤. المرض:

قد يكون المرض عائقاً في بقاء المؤجر في العقار الذي يسكنه، فيكون من الاوفق في بعض الحالات الانتقال الى داره المؤجرة للغير اذا كانت صالحة من الناحية الصحية، وتتمتع بمزايا هي افضل من الدار التي يسكنها، كما لو كان يسكن المؤجر في شقة ويصعد الدرج وبه مرض قلب، فان ذلك يعتبر ضرورة ملجئة تخوله ان يطلب اخلاء داره المؤجرة ليسكن فيها.

٥. تغيير تكوين الاسرة:

ان تغيير تكوين الاسرة بزيادة عدد افرادها يؤدي الى ان يضيق السكن بهم مما يقتضي ان يقوم رب الاسرة بطلب تخلية داره المؤجرة للغير بناءً على توفر الضرورة الملجئة، فلو كان عدد افراد الاسرة قد زاد وكانوا يسكنون في غرفة لا تكفيهم، كما لو كانوا خمسة او ستة في غرفة واحدة فهذه ضرورة ملجئة تخول رب الاسرة طلب تخلية المأجور من المستأجر. الا ان مجرد زيادة طفل رضيع على الاسرة قد لا يخول رب الاسرة طلب التخلية كما ذهبت الى ذلك بعض القرارات.

٦. تعذر معيشة المؤجر في مسكنه الحالي:

قد تحدث بعض المشاكل العائلية بين الزوجة واهل الزوج مما يتعذر معه المعيشة في دار واحدة، فاذا ثبت للمحكمة وجود مثل هذا الشقاق والخلاف فان ذلك يعد مبرراً للتخلية بسبب الضرورة الملجئة. كما لو حدث خلاف بين زوجتي الاخوة الساكنين معاً في بيت واحد بما يتعذر معيشتهم معاً، واقامت زوجة احدهما دعوى بالنفقة والبيت الشرعي فان هذا يعد ضرورة ملجئة تخول الزوج بطلب تخلية المأجور العائد له من المستأجر للسكن فيه. وقد يكون تعذر المعيشة نتيجة غلاء الايجار كما لو كانت الام تعيش مع اولادها وكانوا هم من يدفعون الاجرة ثم غادروا الدار بعد زواجهم ولم تستطع الام دفع الاجرة لوحدها، فلها ان تطلب تخلية دارها المؤجرة للضرورة الملجئة.

٧. اضطرار المؤجر للانتقال الى المدينة :

قد يضطر المؤجر للانتقال الى المدينة التي يملك فيها داره المؤجرة، اذ قد يعين شخص بوظيفة في مدينة بعيدة عن مسكنه الحالي ويكون مالكا لدار مؤجرة في هذه المدينة، فيضطر للانتقال الى مقر وظيفته، كما لو توظف شخص في السليمانية وكان يملك فيها دارا مؤجرة جاز له تخليتها للضرورة الملجئة. او قد يضطر المؤجر الى نقل اولاده الى مدارس في المدينة التي فيها داره المؤجرة لعدم وجود مدارس في المكان المتواجد فيه، او ان ينتقل المؤجر الى المدينة التي فيها داره المؤجرة للبحث عن عمل فهذه ضرورات ملجئة تخول المؤجر طلب تخلية المأجور.

٨. عدم صلاحية العقار :

ان عدم صلاحية العقار قد يرجع الى نواحي صحية واجتماعية او الى تدممه، فمن الناحية الصحية قد يكون العقار غير صالح للسكن كما لو كان دارا قديمة ومنخفضة عن الشارع تدخل فيها المياه الاسنة، وفيها رطوبة، فهذه حالة ضرورة تبرر للمؤجر طلب تخلية المأجور .

اما عدم صلاحية العقار من الناحية الاجتماعية فمن حق كل انسان ان يسكن في دار تليق بمستواه الاجتماعي والثقافي فاذا اضطر شخص لظروف معينة ان يسكن في دار اصبحت بعد ذلك غير لائقة بمركزه الاجتماعي فان من حقه المطالبة بالتخلية.

واخيرا فان انهزام العقار الذي يقيم فيه المؤجر او احتمال تعرضه للانهدام يبيح له الحق في طلب تخلية داره للضرورة الملجئة، وتقوم المحكمة بأجراء الكشف على العقار المنهدم لتحديد تاريخ الانهدام مع الكشف على العقار الذي يشغله المستأجر في تاريخ اقامة الدعوى قبل البت في طلب التخلية.

وقد اوجبت الفقرة الثانية من المادة (١٩) من قانون ايجار العقار على المؤجر ضمناً لجديّة تمسكه بالضرورة الملجئة ما يلي :

١. ان يشغل الدار التي اخليت استنادا للضرورة الملجئة خلال مدة تسعين يوما من تاريخ الخلو.

٢. ان يستمر في سكناه مدة ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الاخلاء فاذا خالف المؤجر ما ذكر اعلاه

فانه يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بما يلي :

أ. التعويض على الاضرار التي لحقت به من جراء تخلية الدار.

ب. الحق في اشغال الماجور بالشروط السابقة.

اضافة الى ما ذكر يتعرض المؤجر الى الجزاء الجنائي فقد نصت الفقرة الثالثة من المادة (٢٣) من قانون

الايجار على انه (يعاقب بالحبس الشديد مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على خمس سنوات وبغرامة

مقدارها (٥٠٠٠٠) خمسون الف دينار او بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف احكام الفقرة (٢)

من المادة التاسعة عشرة).