

## تخلية العقار السكني للضرورة الملجئة

د. جابر مهنا شبل  
كلية المأمون الجامعة - قسم القانون

### المستخلص:

الضرورة الملجئة هي حاجة حقيقية وملحة أجبرت مالك العقار السكني لطلب تخلية المأجور ، فقد تستجد بعد العقد حالة من حالات الضرورة الملجئة المنصوص عليها في المادة ( 12 / 17 ) من قانون ايجار العقار رقم ( 87 ) لسنة 1979 ووجدنا أن هذه الحالات وردت على سبيل المثال ، وقاس القضاء عليها في حالات اخرى ، أنهينا البحث بخاتمة افترضنا فيها اجراء تعديل لبعض نصوص المادة المذكورة .

الكلمات المفتاحية: الضرورة الملجئة ، عقد الايجار ، العقار السكني ، دعوى التخلية ، محكمة الاستئناف ، القرار القضائي ، قانون ايجار العقار رقم ( 78 ) لسنة 1979 المعدل .

### Abstract:

Resorting Necessity is a real need and an urgent case that for as the owner of residential home property to request an evacuation of the rented property.

A case or many cases of resorting necessity which stipulated in Article (17/12) of the Act rent property No . (87) for the year 1979 - may arise after the rented contract . If we found that these cases came into application , for example , the judge should take an action . So we find that judiciary would follow the same procedures in other similar cases.

We finished our search with final conclusion that included a proposal of amendment to certain provisions of the said Article.

## المقدمة

يعد عقد الأيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع ذلك لانه العقد الذي يتيح للملاك استغلال أملاكهم ويتيح في الوقت ذاته لغير الملاك وسيلة الانتفاع بما لا يملكون فهو مهم من نواح عديدة منها تأثيره في توزيع الدخل بين الأفراد<sup>(١)</sup>، وعرفه المشرع العراقي بأنه تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة. وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور<sup>(٢)</sup>، ولا يخفى ما لعقد الأيجار من أهمية اقتصادية واجتماعية قصوى في الحياة العملية، وقد ازدادت هذه الأهمية منذ القرن الماضي حيث شهد أهوال حربين عالميتين ركبت البناء طوال ما يقرب من نصف قرن باستثناء فترات من النشاط متقطعة فمنذ بداية الحرب العالمية الأولى قلت المواد الإنشائية وزاد عدد سكان المدن سواء كانت زيادة طبيعية أم بسبب الهجرة من الأرياف<sup>(٣)</sup> مما خلف مشكلة في الحصول على المساكن، وأدى الى ارتفاع بدلات الأيجار ارتفاعاً كبيراً لكثرة الطلب وقلة المعروض ولا بد للمشرع من التدخل لمعالجة المشكلة ولهذا أصدرت الدول العديد من التشريعات لتنظيم العلاقة الأيجارية بين المؤجر والمستأجر وخلق حالة من التوازن الاقتصادي بينهما، ومنذ عام 1942 فقد تدخل المشرع العراقي بأصدار قوانين خاصة بالأيجار وأخرها القانون رقم 87 لسنة 1979 واجرى عليه عدة تعديلات وفقاً للظروف الاقتصادية والاجتماعية المستجدة. ولما كان عقد الأيجار من العقود الزمنية المستمرة فإنه لا يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ الأيجار قبل انقضاء مدته الا باتفاق الطرفين<sup>(٤)</sup> وتأكد ذلك بامتداد عقد الأيجار بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً العقار ومستمراً بدفع الأجرة<sup>(٥)</sup> أي ان الامتداد القانوني لعقد الأيجار سوف يؤدي الى ان يبق المستأجر في المأجور ما دام لم يخالف التزاماً ترتب بذمته بمقتضى عقد الأيجار وهذا بحد ذاته يعد قيداً على المالك بحيث يحد من تصرفه فيما يملك<sup>(٦)</sup> الا ان المشرع العراقي أحسن صنعاً عندما حدد مدداً زمنية أجاز فيها للمؤجر طلب تخلية العقار<sup>(٧)</sup>. وخلال مدة تنفيذ العقد قد تستجد للمؤجر او المستأجر بعض الحالات التي تتطلب انهاء عقد الأيجار وفي بحثنا هذا ندرس

<sup>١</sup> كاظم الشيخ جاسم، احكام ايجار العقار وفقاً للقوانين الخاصة، مطبعة اهل البيت - كربلاء 1967 ص 77.

<sup>٢</sup> المادة (722) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل.

<sup>٣</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، عقد الأيجار، الجزء السادس، المجلد الثاني القاهرة 1963، فقرة 566، ص 886.

<sup>٤</sup> الفقرة (1) من المادة (789) من القانون المدني العراقي.

<sup>٥</sup> الفقرة (1) من المادة الثالثة من قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل

<sup>٦</sup> عصمت عبد المجيد، شرح قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979، الطبعة الأولى، 1981، ص 124.

<sup>٧</sup> الفقرة (14) من المادة السابعة عشرة من القانون رقم (87) لسنة 1979 المعدل.

الموضوع من زاوية المؤجر فقد أجاز المشرع للمؤجر هذا الحق اذا استجدت بعد العقد ضرورة ملجئة تلجئه الى سكن العقار ، فما هي الضرورة الملجئة التي تبنها المشرع العراقي ؟ وكيف طبق القضاء العراقي ذلك في إحكامه ؟  
سنتناول الموضوع في فصلين خصصنا الفصل الأول لمفهوم الضرورة الملجئة وشروطها ، ونبين الموقف القانوني والقضائي لتلك الضرورة في الفصل الثاني .

### الفصل الأول

#### مفهوم الضرورة الملجئة وشروطها

تعد الضرورة الملجئة سبباً لطلب المؤجر من المستأجر تخلية العقار المأجور فهي حاجة حقيقية وملحة وماسة فرضت نفسها على المؤجر ، او بمعنى آخر هي ضرورة قصوى ألجأت المؤجر بعد التعاقد مع المستأجر أن يشغل العقار ، ومن ثم فهي حالة لإنهاء عقد الإيجار ، وليس للمؤجر بموجب هذا الحق ان يحصل على مبتغاه من دون ان تتوافر شروط خاصة لهذه الضرورة ، فما هو مفهوم الضرورة الملجئة؟ وما هي شروطها ؟ هذا ما سنبيئه بمبحثين خصصنا الأول لدراسة مفهوم الضرورة الملجئة وأفردنا الثاني للبحث في شروطها .

### المبحث الأول

#### مفهوم الضرورة الملجئة

لقد اخذ المشرع العراقي بالضرورة الملجئة لتخلية المأجور فنص في الفقرة (ك) من المادة ( 17 ) من قانون ايجار العقار رقم ( 87 ) لسنة 1979 على ذلك بقوله ((اذا استجدت بعد العقد ضرورة ملجئة الى سكنى الدار المأجور بنفسه )) .  
كما نص عليها في الفقرة ( 12 ) من القانون رقم ( 56 ) لسنة 2000 المعدل للفقرة المذكورة فجاء فيها ((أذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه هو أو احد اولاده المتزوجين الى سكنى العقار...))

وقد قرن المشرع العراقي في النصين المذكورين حالة الضرورة بالملجئة اي ان الضرورة يجب ان تكون (ملجئة) وهذا هو الوصف الذي حدده المشرع العراقي لحالة الضرورة ، ولم يحدد الفقه اي تعريف للضرورة الملجئة ، مما دعا القضاء

الى التصدي للتعريف فقد ذهبت محكمة استئناف البصرة الى انه ليس للضرورة الملجنة تعريف شامل وضوابط عامة . بل ان المسألة نسبية تختلف وتقاس بحسب معاييرها وتتغير بتغيير الظروف والملابسات التي تحيطها <sup>(1)</sup> بينما ذهبت محكمة استئناف بابل الى ان الضرورة الملجنة هي ضرورة قصوى وحاجة حقيقية ماسة شديدة تلجىء المؤجر الى شغل داره ، او انها الضرورة المتحكمة التي فرضت على المؤجر كرهاً وليس اختياراً <sup>(2)</sup> فالضرورة الملجنة فرضت على المؤجر من دون تدخل ارادته في خلقها او ايجادها او هي ليست برغبة منه ويريد تحقيقها ولهذا يمكن القول بأن الضرورة الملجنة هي حالة اجبار على المؤجر لسبب ألح عليه في طلب تلبية عقاره لكي يسكن فيه فهو مجبر على الزام المستأجر بالتخلي عن شغل العقار وإعادته لمؤجره .

### المبحث الثاني شروط الضرورة الملجنة

بعد ان عرفنا مفهوم الضرورة الملجنة ف إن المطالبة بها من قبل المؤجر يستلزم توافر عدة شروط قانونية، و إن اثبات تحقق تلك الشروط من عدمها مسألة وقائع يعود تقديرها لسلطة القاضي، فليتخا ب خبير من قبل محكمة الموضوع والطلب منه بيان خبرته في الدعوى لغرض تقدير تحقق الضرورة الملجنة من عدمها هي مسألة قانونية تقررها المحكمة ولا يجوز والحالة هذه الركون الى خبرة خبير <sup>(3)</sup> بينما يقع عبء الإثبات على عاتق المؤجر وله في سبيل ذلك اللجوء الى طرق الإثبات كافة وهذه الشروط يمكن استنتاجها من نص الفقرة ( 12 ) من المادة ( 17 ) من القانون وجاء فيها (( إذ استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه هو أو احد أولاده المتزوجين الى سكنى العقار على وجه الاستقلال يستطيع ان يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة ...)) وهي :-  
أولاً- وجود عقد أيجار صحيح بين طرفي العقد المؤجر والمستأجر تتوافر فيه اركانه الثلاث من رضا ومحل وسبب فضلاً عن مايتطلبه قانون ايجار

<sup>1</sup> قرار محكمة استئناف البصرة رقم 266/ ت ب/ 1981 مشار اليه في د. عصمت عبد المجيد بكر، الضرورة الملجنة للسكن، دار القادسية للطباعة، بغداد 1982 ص 26.

<sup>2</sup> قرار محكمة استئناف بابل رقم 490/ ح / 1979 في 12/13 / 1979، مجلة الوقائع العدلية العدد (11) السنة الاولى ص 83، والقرار رقم 54 / ح / 1980، مجلة الوقائع العدلية العدد (19) السنة الثانية ص 285 .

<sup>3</sup> قرار محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية رقم رقم 354 / عقار / 2001 في 2001/4/11 مشار اليه في هادي عزيز علي، المبادئ القانونية في قضاء محكمتي استئناف بغداد بصفتها التمييزية، مطبعة الزمان ، 2001 ، ص 61، وانظر في المرجع نفسه للقرارات المشار اليها في البحث الصادرة عامي 2000-2001 ،

العقار من تحرير عقد الايجار كتابة وايداع نسخة منه لدى دائرة ضريبية العقار ومكتب المعلومات ومركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوماً من تاريخ ابرامه<sup>(١)</sup>.

**ثانياً** – تحقق الضرورة الملجئة ، ويشترط ان تكون الضرورة الملجئة قد حصلت بعد ابرام عقد الإيجار، ولهذا لايجوز للمؤجر ان يحتج بالضرورة الملجئة المتحققة قبل ابرام العقد، وعلى المحكمة ان تثبت من ذلك، وبهذا قضت محكمة ايجار العقار في الكرخ حيث ردت دعوى المدعي بعد ان تأكدت من عدم وجود اسباب ضرورية تعد من قبيل الضرورات الملجئة في الـمدة بين ابرام العقد واقامة الدعوى<sup>(٢)</sup> كما صدقت محكمة استئناف الرصافة على رد الدعوى بوصف الدار المشغولة من قبل المدعي تكفي لسكنة والمقيمين فيه اضافة الى أن زواج ابنه قد تم قبل ابرام عقد الأيجار بمدة تقرب من السنتين<sup>(٣)</sup>.

**ثالثاً** – ان يكون المأجور عقاراً مخصصاً للسكن ، ولم يحدد المشرع نوع العقار كما فعل في نص الفقرة (ك) في المادة ( 17 ) من قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979(الملغية) اذا حدد الدار السكنية وبهذا الوصف فقد حصر المشرع الضرورة الملجئة بالدار السكنية المستأجرة فقط بينما النص الحالي شمل كل ما يوصف بالعقار السكني قد يكون داراً او مشتملاً او شقة سكنية ومهما كانت درجة بنائه .

**رابعاً** – للمؤجر نفسه كما لأولاده المتزوجين الحق في تخلية العقار المستأجر للضرورة الملجئة .. ولم يقصر المشرع هذا الحق فقط للمؤجر كما كان في ظل نص الفقرة (ك) من المادة ( 17 ) من القانون، وإنما توسع في ذلك ليشمل اي من أولاده المتزوجين ، كما ان لورثة المؤجر طلب تخلية الدار العائدة لمورثهم اذا لم تكن له أو لأسرته دار أخرى سواها<sup>(٤)</sup>.

**خامساً** – ان لا يكون للمؤجر أو لأحد اولاده المتزوجين أو لزوجه اولاد من اولاده القاصرين عقار سكني على وجه الاستقلال يستطيع ان يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة ، وقد فعل المشرع حسناً عندما منع المؤجر من طلب التخلية اذا كان يملك هو او زوجه او اولاده عقاراً سكنياً اخر ويشترط تطبيق هذا الشرط أن يكون العقار السكني الذي يمتلكونه في حدود

<sup>١</sup> الفقرة (4/أ) من المادة السابعة من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل.

<sup>٢</sup> قرار محكمة ايجار عقار الكرخ رقم ( 402 /ت/ 89 ) في 24/9/1989 وقرارها رقم ( 317 / ت/ 89 ) في 15/8/89 مشار اليهما في د.صاحب عبد الفتاوي /عقد ايجار /الموجز في العقود المسماة /المكتبة القانونية / ص 379.

<sup>٣</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة رقم 766/1هـ/2011 في 9/4/2001.

<sup>٤</sup> قرار مجلس قيادة الثورة ( المنحل ) رقم (99) في 19/1/1984.

المدينة التي يقيمون فيها والعلة واضحة وهي انتفاء الحاجة لوجود عقار سكني آخر صالح للسكن يمكن استعماله ، اما اذا كان العقار السكني مشتركا اي ان المؤجر لا يملكه على وجه الاستقلال فله في هذه الحالة طلب التخلية او انه يملك داراً تم استملاكها واكتسب قرار الاستملاك درجة البتات <sup>(1)</sup> ، او انه يشغل داراً حكومية وأنذر من قبل دائرته بلزوم اخلائها <sup>(2)</sup> أو اذا صدر حكم على المؤجر بتخلية الدار التي يسكنها <sup>(3)</sup> ففي هذه الاحوال كلها يحق للمؤجر طلب تخلية داره المؤجرة التي لا يملك غيرها لغرض السكن بها.

**سادسا** – يجب ان تكون الضرورة الملجئة خارجة عن إرادة طالب التخلية لا مجرد رغبة يروم تحقيقها اي انه لا يجوز أن يخلق المؤجر لنفسه ضرورة ملجئة يطالب بسببها بتخلية المأجور وقد سار القضاء العراقي على هذا الاتجاه فقضت محكمة ايجار العقار في الكرخ رد دعوى المدعيه وذلك لان الطلاق الواقع بينها وبين زوجها هو طلاق خلعي ، وبذلك تكون لها يد في وقوع الطلاق الخلعي، وعليه فأن شروط الضرورة الملجئة بمفهومها الوارد في الفقرة ( 12 ) من المادة ( 17 ) من قانون ايجار العقار غير متحققة في الدعوى <sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> قرار محكمة استئناف منطقة نينوى بصفتها التمييزية رقم 335 / ت ص / 79 في 10/2 / 1979.

<sup>2</sup> قرار محكمة استئناف منطقة نينوى بصفتها التمييزية رقم 343 / ت ص / 79 في 10/4 / 1979.

<sup>3</sup> قرار محكمة استئناف منطقة بغداد بصفتها التمييزية رقم 4 / ح / 1980 في 18/2 / 1980

هذه القرارات مشار إليها في د. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح قانون ايجار العقار ، المرجع السابق ، 1981 ، ص 127 و 128 .

<sup>4</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 779 / ايجار عقار / 2000 في 26/12 / 2000 .

## الفصل الثاني الموقف القانوني والقضائي للضرورة الملجئة

منذ صدور قانون مراقبة الإيجار والاستيجار رقم ( 39 ) لسنة 1942 وما تلاه من تشريعات خاصة بإيجار العقارات ، وأخرها قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل ، فإن المشرع أولى أهميه خاصة للضرورة الملجئة لتخلي العتقار السكني في نصوص تلك القوانين لدواع اقتصادية واجتماعية وإنسانية بحيث أجاز للمؤجر إن يطلب تخلية المأجور عند توافر حالة الضرورة الملجئة ، ولما كانت حالات الضرورة الملجئة لا يمكن حصرها فقد أورد المشرع أمثلة للضرورة الملجئة في الفقرة (12) من المادة (17) من القانون يصح القياس عليها<sup>(1)</sup> ولهذا فقد ذهب القضاء على القياس للحكم في الكثير من الدعاوى بسبب الحالة الصحية للمؤجر أو وفاته أو بسبب الطلاق أو الزواج أو ضيق السكن ، ولغرض دراسة موقف قانون إيجار العقار من الضرورة الملجئة ، والوقوف على القرارات القضائية بهذا الصدد فقد وزعنا البحث فيهما إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول للموقف القانوني على وفق قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل وأفردنا المبحث الثاني للموقف القضائي .

### المبحث الأول موقف قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979

تبين من نص الفقرة ( 12 ) من المادة السابعة عشرة من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل أن المشرع قد أوجد السند أو الأساس القانوني للضرورة الملجئة التي يمكن الفصل فيها إذا توافرت شروطها القانونية ، ولأن عبارة الضرورة الملجئة عبارة واسعة وغير محددة بحالات بعينها لذا أورد المشرع عدة أمثلة على تلك الضرورة وعدها من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص ، ولهذا نساير المشرع في ترتيب تلك الحالات وندرسها تباعاً .

#### أولاً : - نقل الموظف أو انتهاء خدمته .:

نصت الفقرة 12/أ من المادة السابعة عشرة من القانون على أنه (إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع العام سواء داخل العراق أم خارجه ونقل إلى

<sup>1</sup> الفقرة (15) من المذكرة الإيضاحية للقانون رقم (87) لسنة 1979.

المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بناء على مقتضيات المصلحة العامة أو انتهت خدمته لأي سبب كان .

يشترط النص المتقدم عدة شروط لكي يتقدم المؤجر بإقامة دعوى التخلية ، فهذا النص يشمل فقط منتسبي دوائر الدولة او القطاع العام ويقصد بالمنتسب هو كل موظف يعمل سواء في دوائر الدولة او مؤسسات القطاع العام ويشمل الوصف الموظف سواء كان مدنياً أو عسكرياً أو رجل شرطة وقد كان نص الفقرة (ك/ 1) من المادة (17) الملغية قد اثار صراحة على انه ( إذا كان المؤجر من العاملين في دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي من عسكريين او رجال شرطة او موظفين أو عمال) وبهذا فلن النص لا يشمل العاملين في القطاع الخاص أو إي ة مؤسسة أو شركة أو جمعية أو اتحاد أو نقابة لا ينطبق عليها الوصف ب وصفها من الدوائر التابعة للدولة وضمن هيكليتها او من الدوائر والمؤسسات التابعة للقطاع العام ، ولا يهم فيما اذا كانت تلك الدوائر تعمل في داخل العراق ، او خارجه كالسفارات والقنصليات والملحقيات والمدارس التابعة للدولة .

يضاف الى ذلك شرط آخر هو إن يتم نقل الموظف إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني ، والعلة واضحة هي تمكين الموظف إشغال عقاره السكني اذ لا يعقل ان يقوم الموظف باستئجار دار او شقة سكنية في حين ان عقاره السكني مؤجر إلى شخص آخر ولهذا ليس للموظف ان يطلب تخلية العقار إذا كان نقله إلى مدينة أخرى كما يتطلب النص إن يكون نقل الموظف لمقتضيات المصلحة العامة حينما تقتضي نقل الموظف إلى مدينة أخرى لطبيعة عمله أو الحاجة الفعلية إلى خدماته في تلك المدينة أو لسد النقص الحاصل ، وبخلاف ذلك إذا كان الموظف قدم طلباً للنقل بناء على رغبته فلا تتحقق حالة الضرورة الملجئة ، و نثار احياناً حالة نقل الموظف بناء على مقتضيات المصلحة العامة إلى المدينة التي يقع فيها المأجور العائد لزوجته ، فهل يمكن تطبيق الضرورة الملجئة ، إذا ما تم تطبيق النص القانوني الوارد في الفقرة ( 12 / أ) فإن النص صريح بأنه إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع العام ونقل إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني ..... فالنص ورد على المؤجر المنقول وعلى عقاره السكني ، وليس على عقار زوجته أو أولاده ، وبهذا ذهبت محكمة استئناف منطقة بغداد بصفتها التمييزية إلى أن قرار مجلس قيادة الثورة ( المنحل ) رقم 1256 في 1975/11/19 قد استثنى دعاوى التخلية التي تقام (بسبب نقل الموظف إلى المدينة التي فيها داره إذا كان النقل بناء على ماتقتضيه المصلحة العامة) من المنع الخاص بسماع دعوى التخلية ، وتطبيقاً لذلك يجب ان يكون المدعي مالكاً للدار المطلوب تخليتها وأن يتم نقله بناء على مقتضيات المصلحة العامة لا بناء على طلبه .وقد وجدت هذه المحكمة إن هذه الشروط غير متوافرة في دعوى المدعية المميز عليها ، فهي المالكة والمؤجرة حيث انتقل إليها هذا الحق من المالك السابق غير أنها لم

تنقل من وظيفتها وإنما نقل زوجها الضابط إلى بغداد، إي إن الموظف المنقول ليس هو المؤجر المدعي حسبما يتطلبه قرار مجلس قيادة الثورة ( المنحل ) ، ولما كانت الزوجة تتبع الزوج في سكنها وهو مسؤول عن نفقتها وسكنها شرعاً وقانوناً وحيث ان ما تمسكت به المميز عليها من إن الزوج والزوجة يع دان شخصاً واحداً في ملكية العقار لاسند له من نص في القانون لذلك كان على المحكمة ان تقضي برد الدعوى لعدم توافر شروط الاستثناء المشار إليه ا في دعوى المدعية وإذ أنها خالفت وجهة النظر المبينة سابقاً قرر نقض الحكم المميز وإعادة أوراق الدعوى إلى محكمتها للسير فيها على المنوال المتقدم<sup>(1)</sup> .

في حين قضت المحكمة المذكورة بقضية أخرى أن من حق الزوج المنقول بناءً على مقتضيات المصلحة العامة طلب تخلية الدار المسجلة ملكيتها ب اسم زوجته فالغاية من طلبه التخلية هي تحقيق مصلحة عامة وتجنب مغبة التحري عن دار لسكنه<sup>(2)</sup> .

وعلى خلاف ذلك عد الزوج والزوجة والأولاد القاصرين يشكلون اسرة واحدة ، ولهذا فليّن للزوجة المؤجرة حق طلب تخلية المأجور بسبب نقل زوجها الى المدينة التي يقع فيها العقار السكني العائد للزوجة<sup>(3)</sup> .

وتستوي حالة النقل بناءً على مقتضيات المصلحة العامة مع حالة انتهاء خدمات الموظف ولأي سبب كان كالإحالة على التقاعد او الاستقالة او الفصل او العزل ويثو السؤال هنا فيما إذا انتهت خدمات الموظف بسببه هو وباختياره كما لو ترك العمل وعد مستقبلاً من الوظيفة فهل يعامل على انه في حالة ضرورة لجنة أنرى أن ترك الموظف لعمله او وظيفته له دواع وأسباب كثيرة كما لو انتقلت عائلته الى المدينة التي يوجد فيها العقار المؤجر او انه طلب النقل ولم توافق دائرته أو ان مدخولاته الشهرية قليلة ولا تكفي لمعيشته وعائلته ووجد عملاً في تلك المدينة في هذه الأحوال كلها نجد أن الموظف واقع تحت الضرورة الملجئة التي ألجأته إلى ترك وظيفته ويستوي في ذلك فيما إذا قدم الموظف استقالته وتم قبولها .

### ثانياً :- انتهاء الدراسة أو التدريب خارج العراق

خصت الفقرة (12/ب) من المادة ( 17 ) من القانون حالة المؤجر من منتسبي دوائر الدولة او القطاع العام والذي يدرس او يتدرب خارج العراق وانتهت دراسته او تدريبه وعاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني . ومن مفهوم النص يتضح أن

<sup>1</sup> القرار رقم 47/ح/ 1977 في 977/4/9 مجلة العدالة العدد الثاني في السنة الثالثة 1977 ص(284- 285) .

<sup>2</sup> القرار رقم 60/ح/ 1979 في 1979/5/12 نشرة الوقائع العدلية العدد ( 1 ) السنة الأولى 1979 ص(11-12)

<sup>3</sup> قرار محكمة استئناف بغداد رقم 2242/حقوقية/ 979 في 1979/11/7 مشار اليه في د. صاحب عبيد الفتلاوي ، المرجع السابق ، ص 383

المشروع قد أجاز للمؤجر اذا كان ممن ينطبق عليه وصف المنتسب لدوائر الدولة او القطاع العام ولا فرق بين ان يكون المنتسب مدنياً او عسكرياً ، وقد انتهت دراسته او تدريبيه خارج العراق اي انتهاء مدة الدراسة او التدريب ولم يحدد المشروع مدة معينة للدراسة او التدريب مهما كانت المدة فهي لازمة للتخيلية اما اذا عاد من دون ان يكمل دراسته او تدريبيه والحصول على الشهادة الدراسية او التدريبية فلا يحق له الافادة من هذا النص ... ولكن يث ار السؤال فيما اذا كان المؤجر قد عاد الى العراق قبل انتهاء المدة لعذر مشروع كأن يكون مريضاً ولسبب خارج عن إرادته فهل يا ترى ان هذا الجواز صحيح للأسباب المذكورة .

إن ورود هذا النص في الفقرة ( 12/ب) هو من باب الا ستزادة وكان بالإمكان ان يدمج مع نص الفقرة (12/ج) التي تعالج حالات الإعارة و الدراسة خارج العراق . ويشترط النص ايضاً الى ان عودة الدارس او المتدرب تكون الى المدينة التي تقع فيها عقاره السكني ، وهذا يعني عدم كفاية العودة الى الوطن اذ ربما تكون العودة الى مدينة أخرى غير تلك التي يقع فيها المأجور وبذلك تنتفي العلة من وجود هذا النص وهي توفير السكن للدارس او المتدرب العائد الى الوطن وتخليصه من جهد كبير سببه البحث عن مسكن يطمئن اليه <sup>(1)</sup> .

### ثالثاً :- انتهاء مهمة المؤجر الوظيفية أو الدراسية .

عالجت الفقرة ( 12/ج) من المادة ( 17) من القانون حالات أخرى للضرورة الملجئة تتيج للمؤجر طلب التخيلية ، وهي كون المؤجر موظفاً أعيرت خدماته الوظيفية الى خارج العراق او لانه طالب بعثة او زمالة او إجازة دراسية او طالباً يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية . وهنا يمكن التمييز بين حالتين الحالة الاولى وهي اعارة خدمات الموظف الوظيفية الى خارج العراق على وفق احكام المادة ( 38) من قانون الخدمة المدنية رقم ( 24) لسنة 1960 المعدل والقرارات المتعلقة به اذ يجوز إعارة خدمات الموظف الى المنظمات العربية والدولية ، والمجالس والمنظمات والمؤسسات والشركات المشتركة العربية والأجنبية ، ويشمل ذلك ايضاً جميع الموظفين العراقيين سواء كانوا خاضعين لنظام الخدمة الخارجية او كانوا بصفة مستشارين او ملحقيين ومعاونيهم ومساعدتهم في الدوائر العراقية المدنية في الخارج .

ويثو السؤال عما اذا كان النص يشمل الموظفين العراقيين المنتدبين او المنتخبين او الأساتذة و المدرسين او الخبراء الذين يعملون في منظمات او مجالس او شركات مشتركة .. يبدو من صراحة النص ان المشمولين هم المعارة خدماتهم .. الا اننا نرى ان المنتدبين هم ايضاً مشمولين لتوافر العلة وهي وجود ضرورة ملجئة

<sup>1</sup> د.صاحب عبيد الفتلاوي ، المرجع السابق ، ص 384 .

لسكن العقار المؤجر عند عودة المنتدب الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني ، وقد عالج النص حالة الإعارة خارج العراق ولهذا لا يمكن القول بشمول النص للموظف المعارة خدماته داخل العراق .

وأورد النص حالات المؤجر الدراسية بوصفها طالب بعثة على حساب الحكومة العراقية ، وان يكون متمتعاً بزمانة دراسية او تدريسية سواء على حساب الحكومة العراقية او على حساب الدول الاخرى ، وان يكون متمتعاً بإجازة دراسية للدراسة في الجامعات خارج العراق العربية او الاجنبية ، ولا يشمل ذلك الدراسة في الجامعات العراقية داخل العراق <sup>(1)</sup> لاشتراط النص العودة من خارج العراق . ويشمل في ذلك الطالب الذي يدرس على حسابه الخاص بموافقة الجهات الرسمية العراقية وعودته بعد انتهاء دراسته الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني . قلنا ان الفقرة (12/ب) هي من قبيل الاستعادة في النص التشريعي لذا كان بالإمكان توحيدها مع الفقرة (12/ج) بوصفها تعالج حالات الدراسة بشكل عام ولكي يتسق النص مع الفقرة (12/أ) ايضاً نقترح ان يكون النص لثم يأتي :

اذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند (أ) من هذه الفقرة معارة خدماته او منتدباً او كان يعمل في الدوائر العراقية في الخارج او طالب بعثة او زمالة او اجازة دراسية او طالباً يدرس بموافقة الجهات الرسمية العراقية او متدرباً وعاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بعد انتهاء مهمته الوظيفية او الدراسية او التدريبية .

#### رابعا :- تخلية الدار او الشقة السكنية الحكومية

هناك وحدات سكنية عائدة لدوائر الدولة والقطاع العام على شكل دور او مشتملات او شقق سكنية ، ويتم تأجيرها لمنتسبيها ما داموا بالخدمة على وفق ضوابط تحدد لهذا الغرض مقابل بدلات إيجار بحسب نوع الوحدة تستقطع من رواتبهم <sup>(2)</sup> وتنظم عقود ايجار تحدد فيها نسبة الاستقطاع من الراتب ، والحالات التي يحق فيها للدائرة طلب إخلائها وهذه الحالات هي نقل الموظف من محل عمله الموجود فيه الوحدة السكنية الى مقر عمل آخر سواء كان النقل بناء على طلب المستأجر ، او بناء على مقتضيات المصلحة العامة ، وإحالة المستأجر على التقاعد بناء على طلبه ، أو لأسباب مرضيه ، وفي حالة وفاة المستأجر <sup>(3)</sup> وفي مقابل ذلك لا يجوز اخلاء الدار الحكومية ما دام الموظف لم تنته خدمته وبوصفه مازال مستمراً

<sup>1</sup> انظر خلاف ذلك د. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح قانون ايجار العقار رقم ( 87 ) لسنة 1979 المرجع السابق ص 141 .

<sup>2</sup> قانون تحديد بدلات ايجار الوحدات السكنية لدوائر الدولة والقطاع العام رقم ( 62 ) لسنة 2007 واستثنى القانون في المادة (1/ثالثاً) شاغلي الوحدات السكنية لدوائر الدولة والقطاع العام في النواحي والقرى .

<sup>3</sup> قرار مجلس قيادة الثورة ( المنحل ) رقم (864) في 1979 /7/8 .

بالخدمة فتكون مطالبته بتخلية الدار غير مستندة لسبب قانوني يبررها<sup>(1)</sup>. ولغرض الحصول على السكن بعد اخطار الموظف بتخليق الوحدة السكنية للأسباب المذكورة فقد منح القانون في الفقرة ( 12/د) من المادة ( 17) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 الحق للمؤجر ان يطلب تخلية عقاره السكني المؤجر للغير اذا كان من منتسبي دوائر الدولة والقطاع العام ، وأخطر من جهة مخولة بإخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها<sup>(2)</sup> وقد حدد النص المذكور الدار أو الشقة الحكومية ، ونرى أن وصف الوحدة السكنية لا يقتصر على الدار أو الشقة السكنية وإنما يشمل أيضا المشتمل السكني مادام مهياً للسكن .

#### خامسا :- صدور حكم قضائي بأخلاء العقار السكني

أورد القانون رقم (56) لسنة 2000 حكما جديدا نص عليه في الفقرة (12/ هـ) من المادة (17) من القانون وجاء فيه ((إذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات بإخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر من دون أن يكون سبب التخلية ناشئا عن فعله أو امتناعه )) ولتطبيق هذا النص يشترط ما يأتي :-

١ صدور حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية على المؤجر يقضي بإخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر لأي سبب قانوني بمعنى أنه لا يجوز للمؤجر طلب التخلية إذا كانت الدعوى في أي مرحلة من مراحلها إذا لم يصدر قرار نهائي .

٢ للمؤجر طلب أخلاء عقاره السكني المؤجر للغير على شرط أن لا يكون سبب التخلية الذي صدر القرار القضائي بموجبه كان راجعا لفعله أو امتناعه كما لو قام بتأجير داره عندما كان مستأجرا للدار الهي الزم بتخليتها قضاء وبذلك تكون له يد في وقوع الضرورة الملجئة التي بسببها يطلب تخليه داره المذكورة حيث كان بالإمكان الانتقال من الدار التي يشغلها بصفة مستأجر الى الدار التي يملكها بدلا من تأجيرها<sup>(3)</sup> أو امتناعه عن دفع الأجرة ولهذا فقد ثبت لمحكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية أن سبب التخلية التي حكم بها على المميز كان لعدم دفعه الأجرة ، وحيث أن تلك الحالة يكون فيها المميز هو السبب في خلق حالة

<sup>1</sup> قرار المحكمة الاتحادية العليا رقم 64 / اتحادية / تمييز / 2011 في 19/10/2011 ، احكام وقرارات المحكمة الاتحادية العليا لعام 2011، المجلد الرابع، آذار 2012، ص 266، وانظر بنفس المعنى المادة ( 12) من التعليمات رقم (3) لسنة 2008 (تعليمات تسهيل تنفيذ قانون تحديد بدلات ايجار الوحدات السكنية ) رقم ( 62) لسنة 2007

<sup>2</sup> الفقرة(12/د) في المادة (17) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل.

<sup>3</sup> قرار محكمة استئناف الكرخ رقم 711/ ايجار عقار / 2000 في 5/12/200، ص 54.

الضرورة الملجئة لنفسه لذا فلين حكم القاضي برد الدعوى صحيح وموافق قرار تصديقه<sup>(١)</sup>.

### سادساً :- عودة الأسير والمفقود

عد المشرع العراقي عودة الأسير من الأسر أو عودة المفقود الى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة سواء أكانت مسجلة باسمه أو ب اسم زوجته أو بأسم احد أولاده القاصرين سببا لطلب تخلية المأجور<sup>(٢)</sup> ويشترط لتطبيق هذا النص ما يأتي :-

١ يقتصر الحكم على الأسير والمفقود ... والأسير هو الغائب الذي يقع في أيدي الأعداء فتقطع أخباره وتجهل حياته ، أما المفقود فهو الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا تعرف حالته ،أحي أم ميت<sup>(٣)</sup> وقد نصت المادة ( 36 ) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 على ما يلي :- ( 1- من غاب بحيث لا يعلم أهو حي أم ميت يحكم بكونه مفقودا بناء على طلب كل ذي شأن ) . و يتم الإعلان عن حالة المفقود بقرار المحكمة ، ويكون قرار وزير الدفاع أو وزير الداخلية مقام قرار المحكمة بالنسبة الى افراد القوات المسلحة وقوى الأمن الداخلي ويلغى الإعلان إذا ظهر دليل على حياة المفقود<sup>(٤)</sup>.

٢ اشتراط عودة الأسير أو المفقود الى مدينته التي تقع فيها الدار المؤجرة وليس العودة الى الوطن أو الى مدينة أخرى ،فهذا الشرط يؤسس على انه للأسير او المفقود ان يعود الى المدينة التي يقع فيها العقار لكي يشغله بنفسه و أفراد أسرته ، إما إذا عاد الى مدينة أخرى وشغل عقاراً سكنياً فلا يعد في حالة ضرورة ملجئة لسكنى العقار.

٣ أن تكون الدار المؤجرة مسجلة في سجلات التسجيل العقاري بلسمه هو أو بلسم زوجته أو بأسم احد أولاده القاصرين ....وقد فعل المشرع حسنا عندما أجاز التخلية حتى وأن كانت الدار المؤجرة بأسم الزوجه أو أحد الأولاد القاصرين لدواع إنسانية واجتماعية واقتصادية لتسهيل سكن الأسير أو المفقود ولمّ شمل عائلته بعد أسره أو فقده وحصوله على السكن ولأن الزوجة تشكل أسرة واحدة ولها إقامة الدعوى في أي وقت بعد عودة زوجها الأسير وبهذا قضت محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية بأن (المميز عليها قد أجرت العقار العائد لها خلال مكوث زوجها في الاسر وحيث انه عاد من الاسر فتكون احكام المادة

<sup>١</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة رقم 111/1هـ/2001 في 13/1/2001،ص54.

<sup>٢</sup> الفقرة ( 12 / و ) من المادة (17) من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل .

<sup>٣</sup> د . أحمد علي الخطيب ، موجز أحكام الميراث ، الطبعة الثالثة ، مطبعة جامعة بغداد 1978 ص 237 وانظر المادة ( 86 ) من قانون رعاية القاصرين رقم ( 78 ) لسنة 1980 على أن المفقود هو (الغائب الذي انقطعت أخباره ولا تعرف حياته أو مماته )

<sup>٤</sup> المادة (87) من قانون رعاية القاصرين رقم (78) لسنة 1980.

(12/17) من قانون ايجار العقار متحققه في دعواها وأن تراخيها في طلب التخليّة على الرغم من مرور ثلاث سنوات على عودة زوجها من الأسر لايسقط حقها في طلب التخليّة<sup>(1)</sup> ويبدو أن المشرع قصر هذا الحق على الدار المؤجرة وكان الأولى أن ينص على العقار السكني بدلا من الدار لكي يشمل الشقة السكنية أو المشتمل السكني فضلا عن الدار .

### المبحث الثاني التطبيقات القضائية للضرورة الملجئة

وجدنا أن المشرع العراقي قد نص على حالات للضرورة الملجئة لتخليّة العقار المأجور في الفقرة ( 12) من المادة ( 17) من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل على سبيل المثال لا الحصر، وعليه سنبين الموقف القضائي من تلك الحالات المنصوص عليها قانوناً، والحالات التي أمكن للقضاء القياس عليها في مطلبين :-

### المطلب الأول موقف القضاء من التطبيقات التشريعية

أصدر القضاء العراقي العديد من القرارات القضائية للحكم بتخليّة المأجور السكني استناداً الى احكام البنود (أ ، ب ، ج ، د ، هـ ، و) من الفقرة ( 12) من المادة (17) من القانون ، في حين ردّ العديد من الدعاوى لعدم توافر الضرورة الملجئة فيها وكالاتي :-

#### ١. التخليّة بسبب نقل الموظف .

عالج القضاء العراقي حالات نقل الموظف وعدّها سبباً للتخليّة ولا يهتم ان يكون النقل في داخل العراق او من خارج العراق الى الداخل اذا كان النقل بناء على مقتضيات المصلحة العامة وان يكون نقل الموظف المؤجر الى المدينة التي فيها داره المؤجر<sup>(2)</sup> وللمحكمة ان تتحقق بصورة رسمية من الجهة التي أصدرت امر نقل المؤجر عما اذا كان نقله قد تم بناء على المصلحة العامة ام بناء على طلبه

<sup>1</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة رقم 846 هـ / 1 / 2001 في 18 / 4 / 2001 ، ص 67.

<sup>2</sup> قرار محكمة استئناف منطقة بغداد بصفتها التمييزية رقم 1920 / ح / 979 في 2 / 9 / 1979

ثم تصدر حكمها في الدعوى<sup>(١)</sup> ولها ان تطلب الاضبارة الشخصية للموظف لتتأكد من ان المؤجر قد قدم طلباً للنقل ام ان نقله تم بناء على مقتضيات المصلحة العامة<sup>(٢)</sup> فإذا ثبت للمحكمة ان المؤجر نقل بناء على متطلبات العمل (المصلحة العامة) فلينها تحكم بالتخلية<sup>(٣)</sup> وعلى المحكمة الاطلاع على امر النقل وعدم الاكتفاء بتأييد الدائرة<sup>(٤)</sup> واذا ثبت للمحكمة ان المؤجرة كانت تسكن في الدار المطلوب تخليتها سابقاً وانها اضطرت الى السكن في بغداد بسبب دراسة ابنتها وعمل زوجها وأنها بعد تخرج ابنتها وتقاعد زوجها تروم العودة الى سكن دارها المطلوب تخليتها فيكون الحكم بالتخلية صحيحاً<sup>(٥)</sup>.

لما صادقت المحكمة على قرار التخلية لان نقل زوج المؤجرة من الصين الى مركز وزارة الخارجية كان بناء على مقتضيات المصلحة العامة وقدم تعهداً وزوجته بعدم امتلاكهم وأولادهم القاصرين ابقى دار او قطعة ارض في بغداد<sup>(٦)</sup>. وردت المحكمة على دعوى المدعية لأن زوجها قد نقل من البصرة الى بغداد عام 1990، وان زوجته تملك العقار موضوع الدعوى عام 1996<sup>(٧)</sup> كما ان نقل الموظف من دون نقل عائلته لا يكون سبباً لتخلية العقار<sup>(٨)</sup>.

## 2- التخلية بسبب عودة المؤجر بعد انتهاء دراسته او مهمته الوظيفية .

في قرار لمحكمة إيجار عقار الكرخ ثبت للمحكمة تحقق الضرورة الملجئة للمدعي بسبب سفره في إجازة دراسية في الخارج وبموافقة الحكومة وعودته بعد انتهاء مهمته العلمية استناداً الى كتاب مرجعه الرسمي المبرز من قبله<sup>(٩)</sup>.

## 3 - إخلاء الدار او الشقة الحكومية

لم ترد هذه الحالة في قوانين الإيجار السابقة ، وقد ورد ضمن القانون رقم ( 56 ) لسنة 2000 في الفقرة 12/ د من المادة (17) منه وقد سبق شرحها ، وقد صادقت المحكمة على القرار الصادر ببرد الدعوى لأن المستأجرة للشقة الحكومية اشترت عقاراً مستأجراً وهي تعلم ان الدائرة التي تعمل لديها ستطلب منها إخلاء الشقة التي

<sup>١</sup> قرار محكمة تمييز العراق رقم 222/ مدنية ثالثة / 1976 في 1977 / 7/6.

<sup>٢</sup> قرار محكمة تمييز العراق رقم 16/ مدنية ثالثة / 1977 في 1977 / 6/8.

<sup>٣</sup> قرار محكمة تمييز العراق رقم 2217/ مدنية ثالثة / 1976 في 1977 / 9/4 ، القرارات في أعلاه مشار اليها في د. عصمت عبد المجيد ، المرجع السابق ، ص 133.

<sup>٤</sup> قرار محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية رقم 789/ ايجار العفار / 2000 في 2000 / 12/30.

<sup>٥</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 2164 / 1هـ / 2000 في 2000 / 12/10.

<sup>٦</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 22/ 1هـ / 2001 في 2001 / 1/7.

<sup>٧</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 216 / 1هـ / 2001 في 2001 / 1/25.

<sup>٨</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 212 / 1هـ / 2001 في 2001 / 1/24.

<sup>٩</sup> قرار محكمة إيجار عقار الكرخ ( 409 / ت / 1989 ) في 1989 / 7/10 مشار اليه في صاحب عبيد الفتلاوي

المرجع السابق ، ص 386

تشغلها مادامت قد امتلكت عقاراً للسكن فكان ملاحظه ذلك وشراء عقار غير مستأجر وهي بهذا قد خلقت الضرورة لنفسها<sup>(١)</sup> ، كما وجدت المحكمة ان المميز عليه اصبح في حالة ضرورة ملجئة بعد العقد لطلب تخلية العقار العائد له فقد احيل على التقاعد وابلغ من جهة مختصة بتخلية الدار الحكومية التي يشغلها<sup>(٢)</sup> ، او ان الدائرة قد وجهت انذارها بطلب تخلية الشقة العائدة لدائرتي على وفق الفقرة (د) من المادة (17) من قانون ايجار العقار المعدلة التي اجازت طلب التخلية اذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي واخطر من جهة مخولة بإخلاء الدار او الشقة الحكومية التي يسكنها<sup>(٣)</sup> .

#### 4- صدور حكم قضائي بات بإخلاء العقار السكني

إذا صدر الحكم على المؤجر بتخلية الدار التي يسكنها فيحق له طلب تخلية داره المؤجرة التي لا يملك غيرها لغرض السكن بها<sup>(٤)</sup> ويكون المؤجر في حالة ضرورة ملجئة لسكنى العقار العائد له لصدور قرار مكتسب الدرجة القطعية لمنع معارضته للمدعية في الجزء الذي أبيح له إشغاله حيث ثبت للمحكمة من التحقيقات التي أجرتها واللوائح المتبادلة بين طرفي الدعوى ان المستأجر كان يسكن في دار اقاربه على سبيل الإباحة وقد أقيمت ضده دعوى طلب منع معارضته<sup>(٥)</sup> كما ردت المحكمة دعوى المعارض لأن المؤجر استجدت له بعد العقد ضرورة ملجئة تتمثل بصدور حكم مكتسب البتات بإخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر من دون ان يكون سبب التخلية ناشئاً عن فعله أو امتناعه<sup>(٦)</sup> ويعد الحكم صحيحاً وموافق للقانون لإقرار المدعي أنه أجر داره للمدعي عليه عندما كان المدعي مستأجراً للدار التي الزم بتخليتها قضاءً ، وبذلك تكون للمدعي يد في وقوع الضرورة الملجئة التي بسببها يطلب تخلية داره المذكورة<sup>(٧)</sup> .

<sup>١</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 289 / هـ / 1 / 2001 في 2001 / 2 / 5 ، ص 17 .

<sup>٢</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 34 / هـ / 2001 في 2001 / 1 / .

<sup>٣</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 818 / هـ / 1 / 2001 في 2001 / 4 / 14 .

<sup>٤</sup> قرار محكمة استئناف منطقة بغداد بصفتها التمييزية رقم 3015 / ح / 1979 في 19 / 1 / 1980 . غير منشور .

<sup>٥</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 1934 / هـ / 1 / 2000 في 30 / 10 / 2000 ، ص

54 .

<sup>٦</sup> قرار محكمة بداءة الكرخ رقم 3197 / اعتراضية / 2009 في 22 / 3 / 2010 ( غير منشور ) .

<sup>٧</sup> قرار محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية رقم 711 / ايجار عقار / 2000 في 5 / 12 / 2000 ، ص

54 .

## 5- عودة الأسير والمفقود

من التطبيقات القضائية التي تنسجم مع أهداف القانون الجديد بإيراد نص الفقرة (12/و) والخاصة بعد عودة الأسير أو المفقود الى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة كسبب من أسباب التخلية للضرورة الملجئة ، فقد ع د القضاء العراقي عودة الأسير وإقامة الزوجة بطلب تخليه العقار العائد لها والذي تم تأجيله خلال وجود زوجها في الأسر ولو بعد عودته بثلاث سنوات لا يسقط حقها في طلب التخلية<sup>(1)</sup> وما دامت عودة الأسير أو المفقود الى المدينة التي تقع فيها داره بعد العقد لذا تكون دعوى المدعي في طلب التخلية قد أستوفت شروطها<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

## ( موقف القضاء بالقياس على حالة الضرورة الملجئة تشريعياً )

أورد المشرع العراقي حالات الضرورة الملجئة في نص القانون ولهذا نجده قد حدد بعض الحالات وفقاً للظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية في البلد فما عده في قانون ما ضرورة ملجئة لم يع ده كذلك في قانون آخر كحالة المؤجر العسكري المضافة بموجب البند ( 4 ) من الفقرة ( 17 ) من القانون رقم ( 87 ) لسنة ( 1979 ) بينما لم ترد في ظل تعديل المادة المذكورة بموجب القانون رقم (56) لسنة (2000) ومع هذا فقد ترك المشرع حرية التصرف والقياس للقضاء فيما يعرض عليه من حالات وعدها ضرورة ملجئة وحاجة ماسة شديدة لأخلاء العقار السكني من عدمه وتقدير توافر هذه الحاجة مسألة وقائع تفصل فيها محكمة الموضوع في كل قضية على انفراد لأن تقدير الضرورة الملجئة من عدمها هي مسألة قانونية تقررها المحكمة ويقع عبء إثبات وجود الضرورة الملجئة على عاتق المؤجر التي يدعيها ، فله إن يستعين في سبيل إثباتها بجميع طرق الإثبات ، وقد ع د القضاء العراقي من الضرورات الملجئة حالة انتزاع ملكية المسكن الذي يقيم فيه المؤجر لل منفعة العامة<sup>(3)</sup> اوان يكون المرض عانقاً في بقاء المؤجر في العقار الذي يسكنه مما يضطره للانتقال إلى داره المؤجرة للغير إذا كانت مفيدة له من الناحية الصحية ، فلذا ما أصيب المؤجر بمرض بعد عقد الإيجار وثبت بالتقرير الطبي أن الإجهاد

<sup>1</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 846 / هـ / 1 / 2001 في 18 / 4 / 2001 ، مشار إليه سابقاً ص 12.

<sup>2</sup> قرار محكمة بداءة الكرخ رقم 22 / ب / 2004 في 25 / 7 / 2004 (غير منشور).

<sup>3</sup> قرار محكمة التمييز العراقية رقم 1397 صفحة 63 في 8/10/1963 مشار إليه في سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة ، الجزء الأول في البيع والإيجار ، طبعة الثالثة 1974 مطبعة العاني ، صفحة 337.

الجسمي يضره وكان يسكن في شقة يضطر الصعود إليها مما يضر بحالته الصحية فله ان يطلب إخلاء داره المؤجرة او لأجرائه عملية زراعة الشرايين التاجية ويحتاج الى راحة تامة ولأنه يشغل شقة في الطابق الثاني وأن الشقة التي يطالب بتخليتها شقة أرضية <sup>(١)</sup> ، كما ان على المحكمة احالة المؤجرة الى لجنة طبية مختصة لفحصها وبيان اما اذا كانت ما تعانيه من امراض لايتو افر علاج له في محافظة نينوى وان هناك ضرورة للسكن في بغداد لغرض تلقي العلاج <sup>(٢)</sup> أو بسبب تغيير تكوين الأسرة وضيق السكن وذلك لثبوت زواج ابني المؤجرة (المدعية) <sup>(٣)</sup> او ان الدار أصبحت تضيق بساكنيها بعد مرور مدة تجاوزت الربع قرن <sup>(٤)</sup> أو ان المؤجر يسكن وزوجته في هول الدار فضلاً عن زواج ولده <sup>(٥)</sup> كما ثبت للمحكمة من محضر الكشف والمعاينة على دار المدعي انها أصبحت تضيق بساكنيها بعد زواج ولده وان إحدى غرف النوم مستغلة من ثلاثة اولاد وثلاث بنات ووالدته <sup>(٦)</sup> ، أو ان المدعية تسكن في دار ولدها في غرفة واحدة مع اولادها القاصرين <sup>(٧)</sup> ، او ان للمؤجر ثلاثة اولاد تزوجوا بعد عقد الإيجار وأنهم يسكنون مع زوجاتهم في الدار وبسبب ضيق الدار وسكن المؤجر وزوجته في هول الدار <sup>(٨)</sup> الدار <sup>(٩)</sup> ، او ان المؤجرة تشغل غرفة في دار ولد زوجها وقد انجبت بعد زواجها وشرائها الدار ثلاثة أطفال <sup>(١٠)</sup> .

وعد القضاء أن المؤجر في حالة ضرورة ملجئة حتى في حالة إكمال الإضافة بالبناء فإين الدار التي يشغلها هو ووالدته وأربعة أخوة وثلاث أخوات غير كافية وتضيق بساكنيها <sup>(١١)</sup> ، كما صدقت المحكمة على قرار القاضي بتخلية العقار السكني العائد للمؤجرة بعد ان تم عقد قرانها وأن عدم حصول الدخول لايح سبباً لرد الدعوى ذلك لأن المؤجرة تطلب التخلية لغرض الزواج في الدار العائدة لها <sup>(١٢)</sup> ، وقد يكون تعذر معيشة المؤجر في مسكن ه الحالي سبباً لطلب التخلية فحصول مشاكل عائلية بين الزوجة وأهل الزوج مما يتعذر معه المعيشة في دار واحدة فاذا

<sup>١</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة رقم 411/هـ / 2001 في 2001 / 2/19

<sup>٢</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة رقم 219/هـ / 2001 في 2001 / 1/ 25

<sup>٣</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 2038 /هـ / 2000 في 2000 / 11/18

<sup>٤</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 48/هـ / 2001 في 2001 / 1/7

<sup>٥</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 75/هـ / 2001 في 2001 / 1/ 10

<sup>٦</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 161 /هـ / 2001 في 2001 / 1/20

<sup>٧</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 800/هـ / 2001 في 2001 / 4/11

<sup>٨</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 76/هـ / 2001 في 2001 / 1/10

<sup>٩</sup> قرار محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية رقم 55/ح / 980 في 1980 / 11/4 (غير منشور)

<sup>١٠</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 191 /هـ / 2001 في 2001 / 1/21

<sup>١١</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 283 /هـ / 2001 في 2001 / 2/3

ثبت للمحكمة وجود مثل هذا الشقاق فعند ذلك يعد مبرراً للتخلية للضرورة الملجئة<sup>(١)</sup>، أو إقامة الزوجة دعوى النفقة والمطالبة ببيت شرعي، ولا ارتفاع بدل الأيجار مما يعطي الزوج (المؤجر) الحق بطلب تخلية داره التي لا يملك غيرها<sup>(٢)</sup> وقد تنتهي العلاقة الزوجية بالطلاق مما يتعذر بقاء الزوجين معاً في بيت واحد لذا يعد الحكم الصادر لصالح المرأة صحيحاً في تخلية عقارها إذا انتهت عدتها وكانت تسكن مع أولادها في غرفة دار والدها التي لاتصلح لسكنها<sup>(٣)</sup> كما ان وفاة رب الأسرة يعد عائفاً في بقاء عائلته (زوجته وأولاده) في المكان نفسه الذي كان يعمل به سابقاً قبل الوفاة، وان الأسرة تفضل الرجوع الى المدينة التي فيها دار رب الأسرة لقربه من الأهل والأقارب<sup>(٤)</sup>

كما ان عدم صلاحية العقار قد يكون مرجع الى عدم ملاعته من الناحية الصحية أو الاجتماعية أو الى تهديمه، فمن حق اسرة المؤجر المكونة من زوجته وأولاده الستة الذين تتراوح أعمارهم بين (13- 27) سنة وتسكن في دار صغيرة وقديمة إخلاء الدار المؤجرة للضرورة الملجئة<sup>(٥)</sup>.

واستقر القضاء العراقي على ان لا يكون للمؤجر أو زوجته أو أحد أولاده القاصرين دار لسكناهم في محل إقامتهم والمقصود بمحل الإقامة هو الموطن الذي يقيم فيه الشخص عادة بصفة دائمية او مؤقتة<sup>(٦)</sup> وعليه تقديم تعهد بعدم امتلاكه وزوجته او أحد أولاده القاصرين دار لسكناهم<sup>(٧)</sup> كما قضي بأنه فضلاً عن حالة الضرورة الملجئة ان لا يكون للمؤجر وأولاده المتزوجين وأولادهم القاصرين وأزواجهم عقاراً سكنياً على وجه الاستقلال<sup>(٨)</sup> ويلاحظ أن عدم تملك المؤجر دار اخرى في محل إقامته الاعتيادي لا يكون في ذاته ضرورة ملجئة لطلب تخلية الدار المأجورة، كما ان وجود الضرورة الملجئة وحدها لا يكفي لطلب التخلية اذا كان للمؤجر دار اخرى في محل إقامته الاعتيادي فلا بد ان لطلب التخلية من اجتماع شرطين معاً<sup>(٩)</sup>، وفي مقابل القرارات القضائية الصادرة لتخلية العقار السكني للضرورة الملجئة على وفق شروطها المحددة فإن هناك قرارات قضائية اخرى

<sup>١</sup> قرار محكمة استئناف بغداد رقم 1227 /ح/ 85 في 13/8/1986 مجلة القضاء العدد 3-4 لسنة 1986 ص 199.

<sup>٢</sup> قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية رقم 264 /ح/ 1980 في 27/1/1980 (غير منشور)

<sup>٣</sup> قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية رقم 609/ح/ 1981 في 21/7/1981 (غير منشور)

<sup>٤</sup> قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية رقم 264/ح/ 1980 في 7/1/1980 (غير منشور)

<sup>٥</sup> قرار محكمة استئناف التأميم بصفتها التمييزية رقم 191 /ح/ 1986 في 21/6/1986 (غير منشور)

<sup>٦</sup> المادة (42) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951

<sup>٧</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة رقم 462 /هـ/ 1/2001 في 26/2/2001

<sup>٨</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة رقم 768 /هـ/ 1/2001 في 8/4/2001

<sup>٩</sup> سعدون العامري، المرجع السابق، ص 340 - 341

ردت فيها المحاكم الدعوى لعدم تحقق الضرورة الملجئة فولادة طفل واحد لايع د من قبيل الضرورات الملجئة لطلب التخلية<sup>(١)</sup> وضيق دار المؤجرة بساكنيها حصل حصل بعد اقامة الدعوى بسبب انتقال بنت المؤجرة المتزوجة وأولادها من الدار التي تسكنها في منطقة اخرى الى الدار التي تسكنها المؤجرة وإفراد عائلتها في إثناء نظر الدعوى<sup>(٢)</sup> ، كما ان الطلاق الواقع بين المؤجرة وزوجها هو (طلاق خلع)، وان الخلع يحصل بموافقة وإرادة المؤجرة<sup>(٣)</sup> .  
 ووجود شقق كانت خالية في أثناء إشغال المستأجر للشقة موضوع الدعوى وكان بإمكان المؤجر اشغال إحدى هذه الشقق العائدة له او اشغالها من قبل ابنته المتزوجة والتي كانت تسكن زوجها في دار مستقلة<sup>(٤)</sup> وإن المؤجرة (المدعية اقرت ان جزءاً من الدار موضوع الدعوى يشغله المدعي عليه بصفة مستأجر والجزء الآخر أجرته الى شخص اخر بعد تأجيرها الجزء الأول للمدعي عليه<sup>(٥)</sup>

ووجدت المحكمة أن المؤجرة عند تملكها للعقار موضوع الدعوى كانت تعلم انه مستأجر من قبل المدعي عليه<sup>(٦)</sup> كما ان الدار المشغولة من قبل المؤجر (المدعي (المدعي) تكفي لسكنه والمقيمين معه فضلاً عن ان زواج ابنه قد تم قبل ابرام عقد الأيجار بمدة تقرب من السنتين<sup>(٧)</sup> ، وصادقت المحكمة على ان مجرد حاجة المؤجر الماسة الى إشغال داره المؤجرة التي لايمكك غيرها لايرقى الى درجة الضرورة الملجئة<sup>(٨)</sup> وان الواقعة لاترقى الى حالة الضرورة الملجئة لان التهديد الذي تدعيه المؤجرة كان قد حصل قبل إبرام عقد الأيجار مع المستأجر في حين ان الضرورة الملجئة يشترط بها ان تستجد بعد ابرام العقد<sup>(٩)</sup> كما ان المؤجر لم يهجر الى منطقة اخرى وإنما ترك المنطقة بسبب الوضع الأمني بعد تأجير الشقة للمستأجر بأرادته<sup>(١٠)</sup> ، وقضت المحكمة ان صاحب الضرورة لم يدخل بزوجته

- <sup>١</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 1940 /1-هـ/2000 في 2000/10/30
- <sup>٢</sup> قرار محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية رقم 752 /ايجار عقار / 2000 في 2000/12/18
- <sup>٣</sup> قرار محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية رقم 779 /ايجار عقار / 2000 في 2000/12/26
- <sup>٤</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 1 /1هـ/ 2001 في 2001/12/7
- <sup>٥</sup> قرار محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية رقم 232 /ايجار عقار / 2001 في 2001/3/10
- <sup>٦</sup> قرار محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية رقم 365 /ايجار عقار / 2001 في 2001/4/12
- <sup>٧</sup> قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم 766 /1هـ/ 2001 في 2001/4/9
- <sup>٨</sup> قرار محكمة استئناف منطقة نينوى بصفتها التمييزية رقم 340 /ت/ص / 1979 في 1979/10/3 (غير منشور)
- <sup>٩</sup> قرارات محكمة استئناف الكرخ الاتحادية بصفتها التمييزية رقم 617 /ب/ 2006 في 2006/4/26 (غير منشور) ، محكمة استئناف الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية رقم 311 /م / 2008 في 2008/9/8 (غير منشور) .
- <sup>١٠</sup> قرار محكمة استئناف الكرخ الاتحادية بصفتها التمييزية رقم 177 /ب/ 2009 في 2009/7/9 (غير منشور).

حين اقامة الدعوى وان الزواج لا يعد ضرورة ملجئة الا بالدخول ، وان العبرة في توافر جميع شروط الدعوى بعدم اقامتها، لذا ف إن الدخول اللاحق لتاريخ إقامة الدعوى لا يغني في دعوى الضرورة الملجئة للزواج<sup>(١)</sup> ، وبينت المحكمة ان سكن المؤجر مع والده وزواج احد اخوته لا يعد حالة من حالات الضرورة الملجئة ، لان الفقرة (12) من المادة السابعة عشرة من القانون ع دت زواج احد اولاد المؤجر (لاخوته) حالة من حالات الضرورة الملجئة بعد ان يصبح العقار الذي يشغلونه يضييق بهم<sup>(٢)</sup> ، وكدت المحكمة ان المؤجر تراخي بادعاء الضرورة الملجئة حوالي حوالي سنتين وهذا لوحده يقطع بعدم وجود أي ضرورة ملجئة في انتقاله الى كركوك ثم عودته وإلا لما تراخي لسنتين عن الادعاء بها وهو ان انتقل ثم عاد فأما عاد الى سكن الدار نفسها التي كان يسكنها حين تأجيرها الدار للمستأجرة في حين ان ما يدعيه المؤجر من الوقائع لم يكن الا انتقاله لسبعة اشهر ثم عودته لهكانه السابق نفس<sup>(٣)</sup>.

وأصدرت المحكمة قرارها أن ولادة طفلين توأم للمدعي بتاريخ 2008/10/27 لا يجعل المدعي في حالة ضرورة ملجئة لاسيما انه تملك الدار قبل مدة قصيرة بتاريخ 2008/8/14 وكان على علم ودراية بأنها مشغولة من قبل المدعى عليها<sup>(٤)</sup>. كما ان المحكمة ع دت ان التفريق الاختياري (الخلع) وفقاً للمادة ( 45 ) من قانون الأحوال الشخصية رقم ( 188 ) لسنة 1959 المعدل هو رفع قيد الزواج بأيجاب وقبول من الزوجين أمام القاضي لذا تكون المؤجرة (المدعية) بطلب الخلع من زوجها قد ارتضت بايقاع الطلاق وأسهمت بخلق الظروف التي تدعيها ( الضرورة الملجئة)<sup>(٥)</sup>.

<sup>١</sup> قرار محكمة بداعة الكرادة رقم 498 /ب/ 2005 في 2006 /9/7 (غير منشور).

<sup>٢</sup> قرار محكمة بداعة الكرخ رقم 981 /ب/ 2010 في 2010 /4/20 (غير منشور).

<sup>٣</sup> قرار محكمة بداعة الكرادة رقم 571 /ب/ 2005 في 2006 /6/22 (غير منشور)

<sup>٤</sup> قرار محكمة بداعة الكرخ رقم 3158 /ب/ 2009 في 2009 /2/21 (غير منشور)

<sup>٥</sup> قرار محكمة بداعة الكرخ رقم 1662 /ب/ 2010 في 2010 /7/21 (غير منشور)

## الخاتمة

بعد ان انتهينا من بحث حالة الضرورة الملجئة لتخليية العقار السكني المنصوص عليها في الفقرة ( 12) من المادة السابعة عشرة من قانون إيجار العقار رقم ( 87 ) لسنة 1979 المعدل ، وجدنا ان المشرع العراقي قد نص على حالات للضرورة الملجئة على سبيل المثال لا الحصر وعدها من الضرورات التي تلجئ المؤجر أو أحد أولاده المتزوجين لسكن العقار على وجه الاستقلال وقد سار القضاء العراقي على أتباع النص القانوني والفصل في الدعوى المقامة من قبل المؤجر لأزها مسألة وقائع وللمحكمة السلطة التقديرية في عد الحالة كونها ضرورة ملجئة من عدمها ، وعلى المؤجر اثبات دعواه وما يتوافر لديه من أسباب بوسائل الإثبات كافة ولكن في الوقت نفسه وطالما ان المشرع قد حدد تلك الحالات بالنص على انها من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص ، مما ترك للقضاء حرية القياس عليها ، ووجدنا في إثناء الدراسة والبحث ان هناك الكثير من القضايا عادت من ضمن الضرورة الملجئة بينما رد القضاء دعاوى أخرى على انها ليست من الضرورات الملجئة ، وحصل تناقض في الأحكام بين محكمة وأخرى ، وكان بإمكان المشرع تحديد الحالات التي تعد من الضرورات الملجئة بالنص عليها وعدم ترك الباب مفتوحاً للاجتهاد في مسألة ذات أهمية بالغة ، لذا وجدنا ومن باب التوازن الاقتصادي في عقود الأيجار ومراعاة لما يستجد من ظروف بعد العقد تلجئ المؤجر لطلب تخليية العقار السكني ان ينص في القانون على الحالات التي توجب التخليية للضرورة الملجئة ، كما لاحظنا أن المشرع لم يكن موفقاً في ايراد نص البند (ب) من الفقرة (12) في حالة إنهاء الدراسة والتدريب خارج العراق وبالإمكان دمجها مع البند (ج) لوحة الموضوع ووجدنا ايضا ان هناك ضرورة لتعديل الفقرة ( 12/و) من المادة (17) من القانون الخاصة بحق الأسير او المفقود العائد الى المدينة التي تقع فيها داره المؤجرة بطلب إخلائها وتوسيع هذا الحق ليشمل اية وحدة سكنية أخرى كالشقة والمشمتمل اضافتاً للدار وعدم اقتصار النص على (الدار) المؤجرة ونقترح ان يكون النص كالآتي ..

و إذا عاد الأسير او المفقود الى المدينة التي تقع فيها الوحدة السكنية المؤجرة سواء أكانت مسجلة باسمه او باسم زوجه او باسم احد أولاده القاصرين

## المصادر

## أولاً :- الكتب والبحوث

- ١ احمد علي الخطيب ،موجز أحكام الميزان ،الطبعة الثالثة ،مطبعة جامعة بغداد 1978
- ٢ كاظم الشيخ جاسم ،إحكام إيجار العقار وفقاً للقوانين الخاصة ،مطبعة أهل البيت – كربلاء 1967.
- ٣ سعدون العامري ،الوجيز في شرح العقود ألسماه،الجزء الأول في البيع والإيجار طبعة ثالثة ،مطبعة العاني ،1974.
- ٤ صاحب عبد الفتلاوي ،عقد إيجار ،الموجز في العقود المسماة ،المكتبة القانونية.
- ٥ عبد الرزاق احمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،عقد الأيجار الجزء السادس ،المجلد الثاني ، القاهرة 1963.
- ٦ عصمت عبد المجيد بكر ، شرح قانون إيجار العقار رقم ( 87) لسنة 1979 الطبعة الأولى ،منشورات دار الكتاب الجديد 1981.
- ٧ عصمت عبد المجيد بكر ، الضرورة الملجئة للسكن ،دار القادسية للطباعة ،بغداد ،1982.
- ٨ هادي عزيز علي ،المبادئ القانونية في قضاء محكمتي استئناف بغداد ، مطبعة الزمان – بغداد 2001.

## ثانياً :- القوانين والقرارات والمذكرات والتعليمات

- ١ تعليمات رقم (3) لسنة 2008 تعليمات تسهيل تنفيذ قانون تحديد بدلات إيجار الوحدات السكنية
- ٢ القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.
- ٣ قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979.
- ٤ قانون تحديد بدلات إيجار الوحدات السكنية لدوائر الدولة والقطاع العام رقم (62) لسنة 2007، قانون رعاية القاصرين رقم (78) لسنة 1980.
- ٥ قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (864) في 1979/7/8.
- ٦ قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (99) لسنة 1984.
- ٧ المذكرة الإيضاحية لقانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979.

## ثالثاً:- المجلات

- ١ مجلة أحكام المحكمة الاتحادية العليا ، المجلد الرابع /آذار 2012.
- ٢ مجلة العدالة العدد (الثاني) النسخة الثالثة ، 1977.
- ٣ مجلة القضاء العدد (3-4) سنة 1986.
- ٤ مجلة الوقائع العدلية العدد (11) النسخة الأولى .
- ٥ مجلة الوقائع العدلية العدد (19) النسخة الثانية
- ٦ مجلة الوقائع العدلية العدد (1) النسخة الأولى 1979.