

قانون

إيجار العقار

رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته

مع الأوامر التشريعية

الصادرة بعد ٢٠٠٣

إعداد

المحامية /نضال حميد

المكتبة القانونية بغداد

قرارات رقم ٨٢٩ (١)

باسم الشعب

مجلس قيادة الثورة

استنادا إلى أحكام الفقرة (١) من المادة الثانية والأربعين من الدستور المؤقت .قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٣٠ /٦/١٩٧٩.

إصدار القانون الآتي :-

رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩

قانون إيجار العقار

المادة الأولى -١- أ- تسري أحكام القانون على العقارات المبنية المؤجر لإغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات

ب- يعامل معاملة العراقي لإغراض القانون الفلسطيني المقيم في العراق منذ عام ١٩٤٨ وذريته

نشر في الوقائع العراقية بالعدد ٢٧١٩ في تاريخ ٣٠ /٦/١٩٧٩ (1)*

٢- تستثنى العقارات الآتية من أحكام الفقرة (١) من هذه المادة وتخضع في إيجارها إلى أحكام القانون المدني أو القانونين الخاصة بها.

أ-العقارات المعدة للسكنى التي توجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها .

ب-العقارات المعدة للسكنى التي توجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بيانا باستثنائها .

ج-العقارات المؤجرة لغير العراقيين أشخاصا أو هيئات (٢) .

المادة الثانية : تعين مدة الإيجار في العقد ،وعند عدم تعيينها ، يعتبر الإيجار منعقدا لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد، فان لم يسم، فمن تاريخ تسليم المأجور إلى المستأجر خالياً من الشواغل .

المادة الثالثة -١- يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته مادام المستأجر شاغلا العقار ومستمرا" العقار بدفع الأجرة ، طبقا لإحكام هذا القانون مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة منه (٣) .

الغي نصا المادتان (الأولى والثانية) وحل محلها النصان الحاليان بموجب قانون التعديل السادس المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ . (2,3) *
وصدر بيان عن نائب رئيس مجلس الوزراء وزير المالية رقم (٣) لسنة ٢٠٠٢ ونشر في الوقائع العراقية=بالعدد ٣٩٢٢ في

٢٠٠٢١/٣/ استثنى بموجبه العقارات المعدة للسكن التي يؤجرها مكتب أمانة سر القطر لحزب البعث العربي الاشتراكي من أحكام الفقرة (١) من المادة الأولى .

٢- تستثنى من حكم الفقرة (١) من هذه المادة العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا واكتمل بنائها في ١/١/١٩٩٨ أو بعده، وتكون مدة نفاذ عقد الإيجار فيها وفق اتفاق الطرفين .

المادة الرابعة -١- لا تزيد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكام القانون على النسبتين الآتيتين :-

أ- (٥%) خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض .

ب - (٧%) سبع من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى .

٢- لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (١) من هذه المادة كلما اقتضى الأمر ذلك .

٣- تستثنى العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا واكتمل بناؤها في ١/١/١٩٩٨ أو بعده من أحكام الفقرة (١) من هذه المادة

٤- يقصد بالقيمة الكلية للعقار لإغراض القانون مجموع قيمة الأرض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية، تنفيذا لأحكام هذا القانون

٥- للمؤجر والمستأجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مرة كل (٥) خمس سنوات ويعدل تبعا للتقدير الجديد بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (١) من هذه المادة (٤) .

المادة الخامسة -١- للمستأجر الخيار في استئجار العقار المعد للسكنى مؤثنا أو غير مؤثنا، فإذا وافق على استجاره مؤثنا يضاف إلى الأجرة السنوية (٢٠%) من قيمة الأثاث .

٢- لمالكي المنزل (البانسيونات) الحق في إيجارها مؤثنة مع مراعاة النسبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة

المادة السادسة :- لمالك العقار، أن يطلب زيادة الأجرة ، إذا قام بموافقة المستأجر ببناء محدثات في المأجور تزيد في قيمته أو منفعتة على أن لا تتجاوز الزيادة النسب المنصوص عليها في البنود (أ - ب - ج) من الفقرة (١) من المادة (الرابعة) من قيمة المحدثات .

الغي نص المادة الرابعة وحل محلها النص الحالي بموجب قانون التعديل السادس المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، وينفذ الحكم (4)* المنصوص عليه في الفقرة (٤) من المادة الرابعة من القانون ، بعد مضي (٣) ثلاث سنوات على تاريخ نفاذ هذا القانون (تقدير القسمة الكلية للعقار) .

المادة السابعة -١- تتولى دوائر ضريبة العقار ، بناء على طلب أحد طرفي العقد ، تقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكام هذا القانون ، كما تتولى تقدير قيمة الأثاث عند إيجار العقار للسكنى مؤثنا .

٢- تراعى قرارات لجان تقدير قيمة العقار في تحديد الأجرة من تاريخ تسليم المأجور في العقود التي تبرم بعد العمل بهذا القانون ومن تاريخ صدورها في العقود المبرمة قبل العمل به .

٣- يكون للمستأجر مال للمكلف في قانون ضريبة العقار من حق في الطعن في قرارات لجان التقدير ، وفق القواعد المنظمة لها

٤- أ- على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الإيجار كتابية وإيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات ومركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوما" من تاريخ إبرامه .

ب- إذا لم يحرر عقد الإيجار أو لم تودع نسخة منه وفق (أ) من هذه الفقرة، ومضت مدة سنة فأكثر على الاتفاق على عقد الإيجار وإشغال المستأجر لمأجور دون منازعة تحريرية من المالك وكان المالك أو من يمثله مقيما" في العراق خلال المدة المذكورة فللمستأجر أثبات عقد الإيجار وشروطه بجميع طرقا الإثبات (٥) .

المادة الثامنة- على المؤجر أن يسلم المأجور للمستأجر بحالة تصلح للانتفاع به، وفق العقد .

المادة التاسعة- لمالك العقار ، بناء مسكن في طابق أو أكثر في المأجور ، إذا كان يتسع لذلك، على أن لا يخالف أنظمة البناء المعمول بها ، ولا يخل أخلالا جسيما" بمنفعة المستأجر ، وإذا لم يكن الإخلال جسيما" جاز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة ، بما يناسب نقص المنفعة .

الغي نص الفقرة (٤) من المادة السابعة وحل محلها النص الحالي بموجب قانون التعديل السادس المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ (5)*

المادة العاشرة-١- تدفع سلفاً" أجرة العقارات المشمولة بإحكام هذا القانون بأقساط شهرية بصرف النظر من مدة سريان عقد الإيجار ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك، وإذا كان المؤجر هو الدولة أو الأشخاص المعنوية ، فللمستأجر أن يدفع الأجرة شهرياً" أو بقسط واحد أو أكثر .

٢- يجوز دفع الأجرة ، وفقاً لما نصت عليه الفقرة السابعة بواسطة الكاتب العدل أو بحوالة مصرفية أو بريدية لحساب المؤجر

٣- إذا امتنع مؤجر عن قبض القسط المستحق من الأجرة، فللمستأجر أن يودعه لدى كاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوماً" من تاريخ استحقاقه، ويتحمل المؤجر مصاريف الإنذار والإيداع. وتستقطع من القسط المودع .

٤- ملغاة

المادة الحادية عشرة - يحظر الإيجار من الباطن أو التنازل عنه كلاً" أو جزءاً" إلا إذا اتفق الطرفان تحريراً" على خلاف ذلك .

المادة الثانية عشرة - ملغاة

الغي نص الفقرة (٤) من المادة العاشرة والمادتان الحادية عشرة والثانية عشرة وحلت محلها النصوص الحالية بموجب (6،7،8) قانون التعديل السادس المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠، المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٨٤٧ في ٢٠٠٠/١٠/٩ .

المادة الثالثة عشرة-١- لا يجوز للمستأجر أن يسكن معه في المأجور غير من ذكروا في العقد إلا بموافقة المؤجر التحريرية .

يستثنى من حكم الفقرة (١) من هذه المادة كل من الأصول والفروع وأزواجهم والإخوة غير المتزوجين والأخوات غير المتزوجات أو الأرمال أو المطلقات ومن يقضي القانون أو العرف أو التقاليد الاجتماعية بإعالة المستأجر له أو بإقامته مع شرط أن يتسع المأجور لسكنائهم وان لا يملك أي منهم عقاراً" للسكن في المدينة التي يقع فيها المأجور .

المادة الرابعة عشرة-١- يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون .

٢- على المالك الجديد أن يخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل بانتقال ملكية العقار إليه خلال ثلاثين يوماً" تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيله باسمه ويرفق بالإخطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك وعليه أيضاً"مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوماً" تبدأ من اليوم التالي بتاريخ تبليغ المستأجر .

المادة الخامسة عشرة-١- لا يجبر المالك أو الشريك الذي يشغل العقار إذا بيع بواسطة أية جهة مختصة أخرى على تخليته إذا رغب في الاستمرار على شغله بصفة مستأجر وفق أحكام هذا القانون مالم يكن شريكاً في العقار المشغول وطلب إزالة شيوعه، إلا إذا وافق المالك الجديد على استمرار إشغاله للعقار المبيع .

بصفة مستأجر

٢- تتولى المحكمة أو الجهة التي تقوم بالبيع بتبليغ الشاغل قبل (١٥) خمسة عشرة يوماً" في الأقل من تاريخ الإعلان عن البيع لإبداء رغبته في شغل العقار خلالها .

٣- إذا لم يكن العقار المنصوص عليه في الفقرة (١) من هذه المادة مستأجراً بعقد إيجار ثابت التاريخ ، فيصار إلى تقدير الأجرة في تاريخ التقدير وفق أحكام القانون ١٠

الغي نص المادة الخامسة عشرة وحل محلها النص الحالي بموجب قانون التعديل السادس المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ (10)

المادة السادسة عشرة- يجوز لمن نقل من العاملين في الدولة أو لدى الأشخاص المعنوية العامة أو نسب للعمل في مدينة أخرى أن يشغل المسكن الذي كان يشغله سلفه بشروط عقد الإيجار السابق نفسها طبقاً" لأحكام هذا القانون على أن يتحمل الأجرة من تاريخ إخلاء المأجور فعلاً

المادة السابعة عشرة- لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام القانون إلا لأحد الأسباب :-

١- إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور (٧) سبعة أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد انقضائها . بواسطة الكاتب العدل بوجوب دفعه خلال (٨) ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بالإنذار وتكون مصاريف الإنذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر، ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ من الإنذار الأخير يجوز للمؤجر بعدها أن يطلب النخلة إذا لم يدفع القسط المستحق خلال (١٥) خمسة عشرة يوماً من تاريخ استحقاقه .

- ٢- إذا اجر المستأجر المأجور أو تنازل عن الإيجار كلاً أو جزءاً" دون موافقة دون موافقة تحريرية من المؤجر أو اسكن معه في المأجور غير من ذكروا في المادة الثالثة عشرة من القانون .
- ٣- إذا أحدث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً عمداً أو إهمالاً
- ٤- إذا أحدث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية
- ٥- إذا استعمل المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الاتجار
- ٦- إذا ترتب على استعمال المستأجر للمأجور إساءة إلى سمعة المؤجر -
- ٧- إذا أصبح العقار المأجور غير مسكون لمدة تزيد على (٥ ٤) خمسة وأربعين يوماً دون عذر مشروع
- ٨- إذا بنى المستأجر أو زوجه أو احد أولاده القاصرين أو كان عقاراً للسكنى في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة
- ٩- إذا تملك المستأجر أو زوجه أو احد أولاده القاصرين أو كان يملك أي منهم في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة عقاراً صالحاً للسكنى يمكن تخليته قانوناً أو كان خالياً أو اخلي ولو أجره للغير بعد خلوه .
- ١٠- إذا أراد المالك هدم العقار لإعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين مسكنتين فأكثر أو بشكل عمارة وفق التصميم الأساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار .
- ١١- أراد المالك إضافة طوابق جديدة إلى بناء قائم وكانت تخلية المأجور كلاً أو جزءاً" ضرورية بالقدر الذي تقتضيه طبيعة العمل .
- ١٢- إذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه هو أو احد أولاده المتزوجين إلى سكنى العقار على وجه الاستقلال يستطيع أن يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة . ويعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص :-
- أ- إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي سواء داخل القطر أم خارجه ونقل إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكنى بناء على مقتضيات المصلحة العامة أو انتهت خدمته لأي سبب كان .
- ب- إذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند (أ) من هذه الفقرة وانهي دراسته أو تدريبه وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكنى
- ت- إذا كان المؤجر موظفاً معارة خدماته إلى خارج القطر أو طالب بعثة أو زمالة أو إجازة دراسية أو طالباً يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكنى بعد انتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية.
- ث- إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي وخطر من جهة مخولة بإخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها .
- ج- إذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات بإخلاء العقار السكنى الذي يشغله بصفة مستأجر مستأجر دون أن يكون سبب التخلية ناشناً عن فعله أو امتناعه .
- ح- إذا عاد الأسير أو المفقود إلى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة سواء أكانت مسجلة باسمه أم باسم زوجته أو باسم أحد أولاده القاصرين .

١٣- إذا أصبح المؤجر أيلالاً للسقوط

١٤- إذا مضت على عقد الإيجار مدة (١٢) اثنتا عشرة سنة (١٢) .

جرت عدة تعديلات على (المادة السابعة عشرة) كان آخرها قانون التعديل السادس المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ حيث ألغي النص (12) الأخير للمادة وحل محلها النص الحالي، وجاء في قانون التعديل المذكور في المادة (١٥) منه: (يسري حكم الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة من القانون على عقود الإيجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون، ويسري حكمها على عقود الإيجار المبرمة قبل نفاذه على النحو الآتي :

أ- بعد مضي (٣) ثلاث سنوات على تاريخ نفاذ هذا القانون إذا كانت قد مضت على تاريخ عقد الإيجار مدة (١٢) اثنتي عشرة سنة أو أكثر .

ب - بعد مضي (٤) أربع سنوات على تاريخ نفاذ هذا القانون إذا كانت قد مضت على تاريخ عقد الإيجار مدة لا تقل عن (٨) ثماني سنوات ولا تصل إلى (١٢) اثنتي عشرة سنة .

ج- بعد مضي (٥) خمس سنوات على تاريخ نفاذ هذا القانون إذا كانت قد مضت على تاريخ عقد الإيجار مدة تقل عن (٨) ثماني سنوات .

المادة الثامنة عشرة - ملغاة (١٣) .

المادة التاسعة عشرة - ١- يشترط لتطبيق الفقرتين (١٠ و ١١) من المادة السابعة عشرة من القانون أن يوجه المالك إنذاراً إلى المستأجر مرفقه به صورة مصدقه من أجازة البناء قبل مدة لا تقل عن (٩٠) تسعين يوماً" من تاريخ طلب التخليّة وان يشرع بالهدم والبناء خلال مدة لا تزيد عن (٩٠) تسعين يوماً من تاريخ التخليّة الفعلية .

الغي نص (المادة الثامنة عشرة) بموجب قانون التعديل المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ (13)*.

٢- إذا لم يسكن المؤجر العقار الذي اخلي للسبب المنصوص عليه في الفقرة (١٢) من المادة السابعة عشرة من القانون خلال مدة (٩٠) تسعين يوماً" او سكنه ولم يستمر على سكناه مدة (٣) ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الإخلاء أو لم يباشر الهدم والبناء في العقار الذي اخلي بمقتضى الفقرات (١٠ و ١١ و ١٣) من المادة السابعة عشرة بدون عذر مشروع فللمستأجر الحق في شغل المأجور بالشروط السابقة الواردة في عقد الإيجار أو طلب التعويض عن الإضرار التي إصابته بسبب التخليّة (١٤) .

الغي نصا المادتان (التاسعة عشرة والعشرون) وحل محلها النصان الحاليان بموجب قانون التعديل السادس المرقم ٥٦ لسنة (14) * ٢٠٠٠

المادة العشرون- يلزم مالك العقار المعد للإيجار لغرض السكنى بإخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب بخلو العقار خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ خلوه ولا يجوز أن يبقى خالياً بون عذر مشروع مدة تزيد عن (٩٠) تسعين يوماً" من تاريخ إكمال بناءه أو خلوه . وإذا أمتنع مالكه عن إيجاره خلال المدة المذكورة تولت السلطة المالية إيجاره وفقاً لإحكام هذا القانون (١٥) .

السابق (15)*

المادة الحادية والعشرون - لا يجوز للمؤجر أو المستأجر أو الوسيط أو أي شخص آخر أن يحصل على أي مال أو منفعة خارج نطاق عقد الإيجار المبرم وفق أحكام هذا القانون . ولا يشمل ذلك ما يستحقه الدلال المجاز من أجر .

المادة الثانية والعشرون - ١- تعتبر الدعاوي الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون من الدعاوي المستعجلة ولا يجوز الطعن فيها بطريق تصحيح القرار التمييزي.

٢- على دوائر التنفيذ إمهال المحكوم عليه بالتخليّة مدة تزيد على تسعين يوماً من تاريخ تنفيذ الحكم لديها ولا يؤثر في سريان هذه المدة الطعن تمييزاً في قرار التنفيذ .

المادة الثالثة والعشرون- ١- يعاقب بالحبس الشديد مدة لا تقل عن (٦) ستة أشهر ولا تزيد عن (٣) ثلاث سنوات وبغرامة مقدارها (٥٠٠,٠٠٠) خمسون ألف دينار أو أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من المؤجر والمستأجر إذا اتفقا على إيجار عقار سكني باجرة سنوية تزيد على الحد الأعلى المقرر بموجب القانون .

٢- يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن (٣) ثلاثة أشهر ولا تزيد على ٦ ستة أشهر وبغرامة مقدارها (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين الممتنع من طرفي الإيجار عن تحريره أو عن إيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (٤) من المادة السابعة من القانون . وإذا أودع أحدهما نسخة من العقد سقط الالتزام عن الطرف الآخر.

٣- يعاقب بالحبس الشديد مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على (٥) خمس سنوات وبغرامة مقدارها (٥٠٠,٠٠٠) خمسون ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام الفقرة (٢) من المادة التاسعة عشرة من القانون .

٤- يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن (٣) ثلاثة أشهر ولا تزيد على سنتين ، وبغرامة مقدارها (٢٥٠,٠٠٠) خمس وعشرون ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين العشرين والحادية والعشرين من القانون .

٥- يعاقب المستأجر بغرامة لا تقل عن (١٠%) عشرة من المئة من بدل الإيجار إذا أسكن معه المأجور شخصاً" من غير المشمولين بأحكام المادة الثالثة عشرة من القانون .

٦- يعاقب المستأجر بالحبس مدة لا تقل عن (٣) ثلاثة أشهر ولا تزيد عن سنتين وبغرامة مقدارها (٥٠٠٠٠) خمسون ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين إذا لم يخبر مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود مكتب المعلومات بمن يسكن معه في المأجور خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ الإسكان ، ويعاقب بالعقوبة ذاتها المؤجر إذا ثبت علمه بذلك ولم يخبر المكتب أو المركز خلال المدة ذاتها من تاريخ العلم بذلك (١٦).

الغي نص (المادة الثالثة والعشرين) وحل محلها النص الحالي بموجب قانون التعديل السادس المرقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ (16)*

المادة الرابعة والعشرون – تتولى دوائر ضريبة العقار متابعة تنفيذ هذا القانون وأخبار الادعاء العام عن المخالفين لأحكامه.

المادة الخامسة والعشرون – لوزير المالية إصدار التعليمات اللازمة لتسهيل تنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة السادسة والعشرون – يلغى قانون تنظيم أيجار العقار رقم (٦٧) لسنة ١٩٧٣ وتعديلاته وقرارات مجلس قيادة الثورة المعدلة لأحكامه وقانون تنظيم إيجار العقار رقم (١٨٤) لسنة ١٩٧٨ وأي نص آخر يخالف أحكام هذا القانون .

المادة السابعة والعشرون - كل مستأجر تملك عقارا " صالحا لسكنه وكان خاليا" في أي وقت في من ١/٤/١٩٧٥ وحتى تاريخ العمل بهذا القانون أو أكمل بناء دار له في هذه الفترة وقام في الحالتين بتأجيله للغير دون أن يسكنه بنفسه . يلزم بأخلاء الدار التي أستاذها خلال مدة أقصاها خمسة عشرة يوما" من تاريخ إنذاره من المؤجر بواسطة الكاتب العدل ولا يستفيد المستأجر في هذه من مدة الإمهال المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة الثانية والعشرين .

المادة الثامنة والعشرون – ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا" من ١/٧/١٩٧٩ عدا المادة السابعة فيعمل بها اعتبارا" من التاريخ الذي يحدده وزير المالية ببيان ينشره في الجريدة الرسمية والإذاعة والتلفزيون . على أن يصدر البيان خلال ستين يوما" من العمل بهذا القانون .

أحمد حسن البكر

رئيس مجلس قيادة الثورة

المذكرة الإيضاحية للقانون

(أيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩)

١- صدرت قوانين متعددة كما صدرت قرارات من مجلس قيادة الثورة بشأن أحكام أيجار العقار كان آخرها قانون تنظيم إيجار العقار رقم (١٨٤) لسنة ١٩٧٨ الذي ألغى قانون تنظيم أيجار العقار رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٣ وتعديلاته وقرارات مجلس قيادة الثورة المتعلقة بإيجار العقار . ثم صدرت قرارات من مجلس قيادة الثورة بوقف العمل به لغاية ١ /

وإعادة العمل بالقوانين السابقة خلال المدة المذكورة . وقد وجد أن الضرورة تقضي بإعادة النظر في القواعد التي بنيت 6/ 1979 عليها القوانين السابقة تحقيقا" لأهداف الثورة في القضاء على الاستغلال وحل المشاكل الاجتماعية طبقا" لقواعد العدالة فوضع هذا القانون الذي بنى على أساس تحديد حقوق المؤجر والمستأجر وتحديد التزاماتهما تحديدا" واضحا" كما بني على الموازنة بينهما فالزم كل طرف بعدم المساس بحقوق الطرف الآخر ومنع استغلال المؤجر حاجة المستأجر الملحة للسكنى ومنع استغلال المأجور استغلالا" يثري على حساب المؤجر .

٢- شمل هذا القانون بأحكامه جميع العقارات المبنية الواقعة داخل حدود أمانة العاصمة والبلديات بما فيها العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها أو تستأجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة . أي أن هذا النص يسري حكمه على ما يؤجره أو يستأجره ديوان الأوقاف والهيئة العامة لإدارة وتصفية الموال المحجوزة والمصالح والمؤسسات والمنشآت العامة وغيرها من الأشخاص المعنوية العامة بالإضافة إلى ما تؤجره أو تستأجره الدولة . غير أن القانون أجاز لوزير المالية أن يصدر بيانا" يستثنى فيه من أحكامه بعض العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة التي تقتضي طبيعة استغلالها والانتفاع بها أن توضع قواعد خاصة لإيجارها وتحديد أجرتها وتعيين حقوق والتزامات مستأجرها ، كالدور والمباني الأخرى التي تشيدها المؤسسة العامة للمصايف والسياحة وما شابه ذلك . وتطبق في هذه الحالة أحكام القوانين الخاصة وأحكام القانون المدني عند افتقاد النصوص الخاصة

٣- حدد القانون العقارات الأخرى التي تستثنى من أحكامه وهي دور السينما والملاهي والفنادق ومحلات شرب الخمر والعقارات التي تستأجرها الشركات الخاصة التي يزيد رأسمالها على خمسين ألف دينار ناظرا" في ذلك إلى الإرباح الوفيرة التي يجنيها مستأجروها ، مضافا" إلى ذلك العناصر الأخرى التي تتدخل في العلاقة الإيجارية وترك أمر تحديد العلاقة بين الطرفين فيها إلى القوانين الخاصة بها والقانون المدني. واستثنى القانون مؤقتا" العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا" لمدة ثلاث سنوات من تاريخ أعمال بنائها تشجيعا" لأصحاب الأموال على استغلالها في إنشاء هذه العقارات معاونة من القطاع الخاص في العمل على حل مشكلة السكنى. كما استثنى العقارات المعدة للسكنى التي توجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها ، لان طبيعة العلاقة بين المنتفعين بهذه العقارات وبين الدولة والأشخاص المعنوية العامة تقتضي وضع قواعد خاصة لتحديد الأجرة على أساس مقدار الراتب والمخصصات وكيفية استيفائها وكذلك قواعد الانتفاع بالمأجور ومدة البقاء فيه إلى غير ذلك. واستثنى أيضا" العقارات المؤجرة للأجانب أشخاصا" أو هيئات ، ويدخل في هذا المدلول الشركات والسفارات والقنصليات والمنظمات وما شابهها ، لان الهدف الرئيسي للقانون حماية المواطنين المستأجرين ، غير أنه قضي بأن يعامل معاملة العراقي كل من يحمل جنسية أحد الأقطار العربية عدا العاملين منهم في الممثلات الدبلوماسية أو القنصلية أو الهيئات والمنظمات الدولية أو الإقليمية أو العربية، لان هؤلاء يتمتعون بمزايا مالية عالية لا يتمتع بها الفرد العربي العادي المقيم في العراق. فهم ليسوا بحاجة لحماية هذا القانون .

٤- قضى القانون باعتبار عقد الإيجار ممتدا" بشروطه السابقة ما دام المستأجر شاغلا" بالمأجور ومستمرا" على دفع الأجرة طبقا" لأحكامه . فليس للمؤجر في هذه الحالة أن يطلب التخلية إلا إذا تحقق أحد الأسباب المنصوص في المادة (١٧) ، غير أن العقارات التي تستأجرها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة منعت المادة (١٨) من القانون طلب تخليتها ، إلا إذا تحققت لدى المؤجر ضرورة ملجئه لسكانه مما نص عليه في الفقرة (ك) من الماد(١٧). وقد روعي في وضع هذا الحكم المصلحة العامة التي دعت الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة إلى الاستمرار في شغل العقار بالمأجور دون أن يغفل حق المؤجر في طلب التخلية لغرض السكنى في المأجور عند تحقق الضرورة الملجئه.

٥- وضع القانون قواعد لتحديد الأجرة نتيجة لدراسة النواحي الاقتصادية والاجتماعية فقضى في مادته الرابعة بما يلي :-

أولاً- وضع في الفقرة (١) من المادة الرابعة حدا" أعلى للأجرة السنوية منسوبة إلى القيمة الكلية للعقارات المشمولة بأحكامه في العقود التي تبرم بعد العمل به وفق النسب التالية :-

أ- (٥%) من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى لهذا الغرض .

ب - (٧%) من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى .

ج - (٨%) من القيمة الكلية في العقارات أو العقارات أو الشقق المعدة لغير أغراض السكنى أو في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لغير السكنى كالمكاتب والدوائر والمدارس والأقسام الداخلية للطلاب والنوادي ، وقد جعل القانون الحدود العليا للأجرة مختلفة باختلاف نوع العقار وطريقة استعماله ناظرا" في ذلك إلى حماية المستأجرين من استغلال أصحاب العقارات ، وزاد في النسبة التي تجوز أن تبلغها الأجرة في العقار الذي يؤجر للسكنى على شكل غرف عن النسبة التي يجوز أن تبلغها الأجرة في العقار الذي يؤجر بأجمعه لهذا الغرض بعقد واحد ، وذلك لان العقار الذي يؤجر على شكل غرف للسكنى يكون معرضا" للاندثار السريع والتهدم الذي يستوجب إجراء الترميمات المستمرة بسبب كثافة الاستعمال فيه . وزاد في نسبة الأجرة في العقارات المعدة لغير السكنى كالحوانيت والمتاجر والمخازن وما إلى ذلك مما يؤجر لإغراض تجارية أو صناعية أو مهنية ووضع النسبة نفسها للعقارات المعدة للسكنى في الأصل ، ولكنها تؤجر أو تشغل لإغراض أخرى غير السكنى كالمكاتب والمدارس والمصانع .

ثانيا" : قضى القانون في الفقرة (٢) بتخفيض الأجرة للعقارات المشمولة بأحكامه إلى النسب المشار إليها في الفقرة (أولاً) من هذه المذكرة حسب وصف العقار أو الغرض من شغله ، وذلك في العقود المبرمة قبل العمل به أدى كانت أجزتها تزيد على الحد الأعلى المذكور ، أما إذا كانت أجرة العقارات تقل عن النسب المذكورة فتبقى على حالها دون زيادة : لان الأجرة في العقود المذكورة كان قد استقر التعامل عليها ونظم الطرفان أوضاعهما المالية وميزانيتها العائلية على أساسها ومما يجدر بيانه ، أن التخفيض المقرر بمقتضى الفقرة المذكورة لا يسري على العقارات المشيدة حديثا" خلال مدة استثنائها من أحكام القانون .

ثالثا" : رغبة من الدولة في أنصاف أصحاب العقارات التي استأجرتها منهم قبل تاريخ ١/١/١٩٧٥ حين كانت الأجرة منخفضة عنها بعد هذا التاريخ بسبب ارتفاع قيمة العقارات فقد قضى القانون في البند (ب) من الفقرة (٢) من المادة (٤) بزيادة أجرة هذه العقارات إلى النسب الوارد ذكرها في الفقرة (أولاً) وواضح من ذلك أن القانون قد ميز بين الدولة بصفتها مستأجرا" وبين الأفراد المستأجرين فحملها وحدها زيادة الأجرة في العقود المذكورة .

رابعا" : نص القانون في الفقرة (٣) من المادة الرابعة على أن المقصود بالقيمة الكلية الوارد ذكرها في الفقرات السابقة مجموع قيمة الأرض وقيمة البناء وقت إجراء تقديرها من قبل السلطة المالية تنفيذا" لأحكام هذا القانون وهذا التقدير هو الذي يتخذ أساسا" في تعيين الحدود العليا للأجرة .

٦- منع القانون الاتفاق على أجرة للدور تزيد على الحدود التي وضعها وفرض عقوبة على من يخالف ذلك كما أوجب على المؤجر إيداع نسخة من العقد لدى دائرة ضريبة العقار ليتسنى لها الإشراف على تنفيذ القانون والطلب إلى الادعاء العام تحريك الدعوى الجزائية ضد من يرتكب مخالفة لأحكامه ومنع القانون قيام المؤجر بفعل يتعرض فيه للمستأجر في الانتفاع بالمأجور دون وجه حق

وفرض عقوبة عليه ولم يعتبر إنشاء المحدثات في المأجور من قبل المؤجر تعرضاً ما دام قد تم بموافقة المستأجر كما لم يعتبر إنشاء المالك في المأجور مسكناً أو طابقاً أو أكثر تعرضاً ما دام لم يؤد إلى الإخلال الجسيم في المنفعة .

٧- أنط القانون بدوائر ضريبة العقار مهمة التقدير للقيمة الكلية للعقار أو للمحدثات أو للأثاث لغرض التوصل إلى تحديد النسب القانونية للأجرة التي يجوز الاتفاق عليها على أن يصدر وزير المالية خلال ستين يوماً من تاريخ العمل بالقانون بياناً يذاع يحدد فيه مواعيد قيام الدوائر المذكورة بهذه الواجبات وتكون قراراتها تابعة لطرق الطعن من قبل المستأجر وفق قواعد الطعن الممنوحة للمكلف في قانون ضريبة العقار.

٨- يتبع القانون الإيجار من الباطن والتنازل عنه واضعاً بذلك حداً لاستغلال المستأجرين حاجة الأشخاص الذين يستأجرون من الباطن وخاصة طالبي استئجار الغرف المعدة لسكنى وواضعاً كذلك حداً لإثراء المستأجر الأول على حساب المؤجر بدون حق وقد جاء هذا المنع بصورة باتة بعد العمل بهذا القانون سواء كان الإيجار بموافقة المؤجر أو عدم موافقته ووضع حكماً في المادة (١١) اعتبر بمقتضاه عقود الإيجار من الباطن التي عقدت قبل العمل بهذا القانون بأن أهل فيها المالك محل المستأجر الأصلي فعدت العلاقة علاقة مباشرة ما بين المالك والمستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار .

٩- وضع القانون مبدأ أجاز بمقتضاه للمستأجر أن يذكر في العقد أسماء الأشخاص الذين يسكنون معه في المأجور ونص كذلك على الأشخاص الذين يجوز للمستأجر أن يسكنهم معه ولو لم يذكر في العقد مراعيًا في هذا المبدأ الروابط العائلية والعرف والتقاليد الاجتماعية وفق الشروط المبينة في الفقرة (٢) من المادة الثالثة عشرة ونص القانون أيضاً على أنه إذا ترك المستأجر المأجور نهائياً يحل محله في العقد من بقي بعده في المأجور من الأشخاص المذكورين في الفقرتين الأولى والثانية من المادة المذكورة مع مراعاة حاجة المؤجر شغل المأجور بنفسه أو أحد أولاده المتزوجين بالشروط المنصوص عليها في الفقرة (٣) والعلّة في الأخذ بهذا المبدأ حماية الساكنين مع المستأجر بحكم العقد أو القانون في البقاء بالمأجور بعد أن تنتفي الحاجة للمستأجر نفسه إلى البقاء بالمأجور بعد أن تنتفي الحاجة للمستأجر نفسه إلى البقاء فيه دون إغفال حق المؤجر في طلب السكنى فيه بموجب الشروط التي سلف بيانها محققاً في ذلك الموازنة بين مصالح الطرفين .

١٠- أجاز القانون للمالك أن يبني مسكناً أو طابقاً أو أكثر في المأجور إذا كان يتسع لذلك على أن لا يخالف أنظمة البناء المعمول بها ولا يخل أخلاقاً جسيماً بمنفعة المستأجر كان يبني طابقاً آخر لينتفع المالك به في أشغاله بنفسه أو إيجاره للغير محققاً بذلك مصلحته ومصلحة من له حاجة في السكنى ، أما إذا كان الإخلال جسيماً بمنفعة المستأجر فأن القانون يمنع المالك من البناء وإذا لم يكن الإخلال جسيماً جاز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة بما يناسب نقص المنفعة .

أوجب القانون أن تدفع الأجرة سلفاً بأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة العقد غير انه أجاز للمستأجر أن كان المؤجر هو الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة أن يدفع الأجرة شهرياً ويقسط على واحد أو أكثر ، وأجاز للمستأجر دفع الأجرة بواسطة الكاتب العدل أو بحوالة مصرفية أو بريدية لحساب المؤجر وذلك ليختار المستأجر الطريقة التي يراها أسهل له مع ملاحظة ان الاصل هو الدفع مباشرة للمؤجر او من يقوم مقامه قانوناً، اما اذا امتنع المؤجر عن تسلم القسط المستحق فللمستأجر ان يودعه لدى الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق وتكون مصاريف انذار والايداع في هذه الحالة على المؤجر تستقطع من القسم المودع واما العقارات التي تستأجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة فترى فيها شروط الدفع المنصوص عليها العقد .

إذا كان المأجور عقاراً انشئ فيه مصنع وباع المستأجر المصنع اجاز القانون ان يحل المشتري محل المستأجر للعقار في عقد الإيجار طبقاً لاحكام هذا القانون من حيث التمكين من الانتفاع وتحديد الاجرة واسباب التخلية وغير من احكام فلا يكون للمؤجر الحق في اقامة دعوى منع المعارضة على المشتري وطلب قلع المصنع، لان القانون لم يعبر ذلك تنازلاً عن الايجار ولايجار من الباطن وقد وضع هذا الحكم حماية للصناعة وتشجيعاً لانشاء المصانع .

١٣- منع القانون اجبار المالك او الشريك الذي يشغل العقار عن تخليته اذا بيع قضاء او بواسطة اية جهة مختصة اذا رغب في الاستمرار على شغله مستأجر شغله بصفة مستأجر طبقاً لاحكام هذا القانون وينبني على هذا الحكم ان من بيع العقار باختياره ليس له ان يتمتع بهذا الحق اذ ليس من العدالة ان ينتفع بالثمن وبمنفعة العقار معا ويحرم المشتري من الانتفاع .

١٤- اجاز القانون لمن نقل من العاملين في الدولة او لدى الاشخاص المعنوية العامة ونسب للعمل في مدينة اخرى ان يشغل المسكن الذي كان يشغله سلفه بشروط عقد الايجار السابقة نفسها على ان يتحمل الاجرة من تاريخ اخلاء المأجور فعلاً وقد وضع هذا المبدأ حلاً لمشكلة طالما عاناها الموظفون المنقولون او المنسبون للعمل في المدينة اخرى في البحث عن مساكن مناسبة لهم . وقد ترك هذا القانون الخيار للشخص المنقول او المنسب في السكن في هذا المأجور او عدم السكنى فيه . كما صان حقوق المؤجر في الأجرة بان حفظ له الحقوق في المدة ما بين اخلاء المأجور وبين شغله .

١٥- حدد القانون في المادة (١٧) الاسباب التي يجوز الاستناد اليها في طلب التخلية ووضع قيوداً لطلب التخلية في حالة عدم دفع القسط المستحق صان به مصلحة المستأجر ومنعه في الوقت نفسه من التماهي في الامتناع عن الدفع في الميعاد المعين (الفقرة ١ من المادة ١٧) كما جعل القانون الأيجار من الباطن او التنازل عنه سبباً للتخلية وان أنن له المؤجر ونص في الفقرة (ك) على ان تحقق الضرورة الملجئة للمؤجر نفسه في السكن ييجز له طلب التخلية وأورد في الفقرة المذكورة امثلة للضرورة الملجئة يصح القياس عليها . كما اوردت المادة سبباً جديداً للتخلية الكلية او الجزئية هي رغبة المالك في اضافة طوابق جديدة يقتضي للصعود اليها تخلية غرفة من الدار او دكان او جزء منه يستعمل درجاً في الصعود للطوابق العليا وهذا مبدأ يشجع على توسيع العمران . اما الاسباب الاخرى لطلب التخلية فقد اخذت بها القوانين السابقة واستمر العمل عليها .

١٦- اجاز القانون للمستاجر الذي أخلى المأجور بسبب الضرورة الملجئة او السبب الوارد في الفقرة (٣) من المادة الثالثة عشر او لأعادة بنائه او اضافة طوابق جديدة ولم يقم المؤجر بذلك خلال المدة المحددة بالقانون ان يطلب اعادة شغل العقار المذكور وان يطلب التعويض ايضا عن الضرر الذي لحقه من جراء ذلك علاوة على العقوبات التي تفرض على المؤجر بموجب المادة (٣/٢٣) من القانون

١٧- أوجب القانون على مالك العقار المعد للأيجار لغرض السكنى ان يخبر دائرة ضريبة العقار بخلوه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الخلو ومنع بقاءه خاليًا مدة تزيد على تسعين يوماً بدون عذر مشروع من تاريخ اكمال بنائه او خلوه وفي حالة امتناع المالك عن ايجاره دون عذر مشروع خلال المدة المذكورة تتولى السلطة المالية ايجاره وفقاً لاحكام هذا القانون ، وقد وضع هذا النص لنلا يتعنت المالك ويحرم من له حاجة في السكنى .

١٨- منع القانون المؤجر او المستأجر او الوسيط او اي شخص اخر من الحصول على اي مال او منفعة خارج نطاق العقد عدا ما يستحقه الدلال المجاز من اجر والقصد من ذلك منع الاستغلال فقد لا يوافق المؤجر على الايجار او لا يوافق المستاجر على الاخلاء او لا يسعى الوسيط او غيره في الدلالة على الماجور الا مقابل هذا المال غير المشروع فتلحق بذوي العلاقة اضراراً لا مبرر لها .

١٩- عينت المادة (٢٣) الافعال المخالفة لاحكام هذا القانون وحددت عقوباتها منعاً لذوي العلاقة من الاخلال باحكامه والاضرار بمصلحة المجتمع .

٢٠- نص هذا القانون على وجوب العمل باحكامه من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية عدا ما يتعلق منه بقيام دوائر ضريبة العقار بالتقدير فقد ترك ذلك الى المواعيد التي يحددها وزير المالية بالبيان الذي يصدره وقد سبقت الاشارة الى ذلك في الفقرة (٧) من هذه المذكورة وذلك ليتسنى للدوائر المختصة تهيئة مستلزمات تنفيذ احكام هذا القانون من حيث تصنيف العقارات وتعيين مواعيد القيام بالعمل دون ارباكها بكثرة المراجعين دفعة واحدة .

٢١- اورد القانون نصاً اجاز فيه لكل مؤجر ان يطلب تخلية الماجور اذا كان المستاجر قد بنى او تملك داراً خالية في الفترة من ١٩٧٥/٤/١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون واجره الى الغير وقضى بان يلزم باخلاء المأجور خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اذار المؤجر له باخلانه وحرمة القانون من مدة الامهال المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة (٢٢) ، والعلة في وضع هذا الحكم ان بعض المستاجرين انشأوا وتملكوا دوراً وأجروها الى الغير مؤثرين في ذلك منفعتهم المادية على حساب المؤجر مع عدم حاجتهم الى السكنى في الماجور مخالفين بذلك روح الحماية التي توخاها المشرع للمستاجرين .

القانونين المعدلة لقانون ايجار العقار

سنة ١٩٨٢ الوقائع العراقية العدد ٢٩٠١ في ١٣/٩/١٩٨٢ 85

سنة ١٩٨٣ الوقائع العراقية العدد ٢٩٢٨ في ٧/٣/١٩٨٣ 15

سنة ١٩٨٣ الوقائع العراقية العدد ٢٩٤٧ في ١١/٧/١٩٨٣ 69-3

سنة ١٩٩٦ الوقائع العراقية العدد ٣٦٤٧ في ٩/١٢/١٩٩٦ 4-25

سنة ١٩٩٩ الوقائع العراقية العدد ٣٧٦٣ في ١/٣/١٩٩٩ 3-5

سنة ٢٠٠٠ الوقائع العراقية العدد ٣٨٤٧ في ٩/١٠/٢٠٠٠ 56-6

قرارات مجلس قيادة الثورة

قرار رقم ٢٤٤

استنادا الى احكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والاربعين من الدستور الم وقت قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المعقدة بتاريخ ١٩٨٣/٣/٢٠ ما يلي :-

١- تطبيق الاحكام التالية بالنسبة للأسرى والمفقودين من العسكريين والمكلفين بلخدمة الالزامية وخدمة الاحتياط ومقاتلي الجيش الشعبي وقوى الامن الداخلي والمتطوعين الملتحقين بجبهات القتال مع العدو الفارسي .

١- ايقاف المطالبة بليدوين الحكومية والفوائد والضرائب المترتبة بذمة الاسير او المفقود على وجه الاستقلال الى حين عودة الاسير وحتى يتقرر مصير المفقود. ولا تسترد المبالغ المدفوعة قبل صدور ذا القرار .

٢- لا تشمل بالأيقاف، النفقة الشرعية المستحقة المستحقة بذمة تأسير او المفقود بموجب حكم قضائي واجب التنفيذ

٣- لذوي الاسير او المفقود (الزوجة او الاولاد) بالنسبة للمتزوج والوالدان(للأعزب حق تسلم السيارة المسجل عليها من قبل الاسير او المفقود لدى المنشأة العامة لتجارة السيارات .

٤- ايقاف تنفيذ احكام التخلية الصادرة من المحاكم المختصة بالنسبة للدور او الشقق السكنية المستأجرة من قبل الاسير او المفقود او المشغولة من قبل عائلته .

٥- ايقاف تنفيذ عقود المقاولات والتعهدات او التجهيزات الحكومية التي يكون الاسير او المفقود طرفا فيها على وجه الاستقلال ويقاف الغرامات التأخيرية المترتبة بذمته بسببها وتصفى حقوقه والتزاماته في حدود وانجزه من تلك المقاولات اوالتعهدات او التجهيزات .

*ثانيا- ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وتسري احكامه على المفقودين والاسرى قبل تاريخ نفاذه

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

نشر في الوقائع العراقية بلعدد ٢٩٣٣ في ١١/٤/١٩٨٣ وحذف نص الفقرة (٤) من البند (اولا) وحل محلها النص الحالي بموجب * القرار ١٧٧ في ١٨/٣/١٩٨٩ المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٢٤٨ في ٢٧/٣/١٩٨٩

(*قرار رقم ١٣٠١

استناد الى احكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والاربعين من الدستور المؤقت .قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٩/١١/١٩٨٣ مايلى :-

١- لا تسري احكام الفقرة (ب) من البند - المادة الأولى من قانون أيجار العقار ٨٧ لسنة ١٩٧٩ على دوائر الدولة أو القطاع الأستراكي أو الأشخاص المعنوية العامة ويحدد بدل الإيجار وفق النسبة (أ- ب) من البند -١ من المادة الرابعة من القانون المذكور، حسب نوع العقار .

٢- لا تسري أحكام عقود الإيجار النافذة عند العمل به على أن يطبق عليها هند تجديدها

٣- ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

نشر في الوقائع العراقية بالعدد ٢٩٧١ في ١٤/١٢/١٩٨٣ *

(*قرار رقم ٩٩

استنادا الى احكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والاربعين من الدستور المؤقت. قرر مجلس قيادة الثورة المنعقدة بتاريخ ١٦/١/١٩٨٤ مايلى :-

١- لورثة المؤجر تخلية الدار العاندة لمورثهم اذا لم تكن له او لاسرتهدار اخرى سواها

٢- ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

نشر في الوقائع العراقية العدد ٢٩٧٩ في ١٩٨٤/٢/٦ *

(*) قرار رقم ٢٥

استنادا الى احكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والاربعين من الدستور. قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٨٧/١/١٠ ما يلي :-

١- لزوجة الشهيد او المفقود او ابناهما القاصرين او المستمرين بالدراسة لغاية الحصول على شهادة البكلوريوس او الملتحقين بالخدمة العسكرية الالزامية طلب تخلية الدار التي يملكها الشهيد او المفقود اذا كانت مؤجر للغير وكانت عائلة الشهيد او المفقود بحاجة الى سكن تلك الدار ولم تكن للشهيد او المفقود او الزوجة او لابنائهم المذكورين دار اخرى صالحة للسكن في محل سكنهم الاعتيادي .

٢- تنظر المحكمة في دعوى التخلية على وجه الاستعجال على ان يتم حسمها خلال مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر من اقامة الدعوى ويعتبر القرار الصادر بالتخلية قطعيا ولا يقبل أي طريق من الطرق الطعن القانونية .

٣- تقوم دائرة التنفيذ حكم التخلية فورا ، ولا تخضع اجراءات التخلية لطرق الطعن المنصوص عليها في قانون التنفيذ

٤- ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ولا تسري احكامه على دعاوى التخلية المشمولة باحكام هذا القرار التي لم يصدر بها حكم بات وعلى احكام التخلية التي ما زالت في مرحلة التنفيذ .

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

نشر القرار (٢٥) في الوقائع العراقية العدد ٣١٣٤ في ١٩٨٧/١/٣ وقد الغي نص الفقرة (١) وحل محلها نص اخر بموجب قرار * المرقم ٩٩ في ١٩٩٩/٦/٢٢ المنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٣٧٨١ في ١٩٩٩/٧/٥

*قرار رقم ١٧٦

استنادا الى احكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والاربعين من الدستور المؤقت قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١١ شعبان /١٤٠٩ هـ الموافق ١٩٨٩/٣/١٨ ما يلي :-

١- لا يجوز لمن انتقلت اليه (عن طريق الشراء) ملكية الدار من مستأجرها لاحد اسباب التخلية المنصوص عليها في القانون ايجار العقار ، قبل مضي شهر من تاريخ اخطار المستأجر بنقل ملكيتها الى المالك الجديد .

٢- يلغى قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ١٠٤٢ لـ ١٩٨٢/٨/١٧ السابع عشر من شهر اب عام الف وتسعمائة واثنين وثمانين .

٣- ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

نشر في الوقائع العراقية العدد ٣٢٤٨ في ١٩٨٩/٣/٢٧ علما بان القرار (١٠٢٤-الملغى) كان يجيز للمالك الجديد طلب التخلية بعد * مضي عام من تاريخ نقل الملكية

*قرار رقم ٣٦

استنادا الى احكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والاربعين من الدستور قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٧ شوال ١٤١٤ هـ الموافق ١٩٩٤/٣/٢٩ م مايلي :-

- ١- يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على عشر سنوات او الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات كل من سكن من غير إذن او عقد مسبق دارا أو شقة تعود للغير .وتكو العقوبة السجن مدة لا تقل عن عشر سنوات اذا كانت الدار أو الشقة تعود الى الدولة .
- ٢- يلزم مرتكب الجريمة المذكورة في الفقرة(١) من هذا القرار اضافة الى العقوبة المقررة وبضعف اجر المثل وبضعف قيمة الاضرار الناجمة عن سكن الدار او الشقة .

٣- لا يعمل باي نص يتعارض واحكام هذا القرار

٤- يتولى الوزراء المختصون والجهات ذات العلاقة تنفيذ هذا القرار

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

نشر بالوقائع العراقية العدد ٣٥٠٥ في ١٩٩٤/٤/١١ *

(*رقم القرار : ١٤٥)

استنادا" الى احكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والاربعين من الدستور قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٩ ربيع الثاني ١٤٢٠ هـ الموافق ١١ / ٨ / ١٩٩٩ م ما يأتي :-

أولاً - لا يجوز بيع أو أخلاء الدار العائدة للإدارة المحلية المشغولة من عائلة الأسير، قبل مضي مدة لا تقل عن (٥) خمس سنوات من تاريخ عودة الأسير إلى العراق .

ثانياً - تطفأ بنسبة (٥٠%) خمسين من المئة من ثمن الدار أو الوحدة السكنية التي بيعت أو تباع من الدولة إلى الأسير المتميز من غير موظفي الدولة العائد إلى العراق .

ثالثاً - توقف المطالبة بالديون الحكومية والفوائد والضرائب المترتبة بذمة الأسير مدة (٥) خمس سنوات من تاريخ عودة العراق .

رابعاً - يوقف تنفيذ عقود المقاولات أو عقود التجهيزات الحكومية التي يكون الأسير طرفاً فيها والغرامات التأخيرية المترتبة بذمة مدة (٣) ثلاث سنوات من تاريخ عودته إلى العراق .

خامساً - لا يعمل بأي نص يتعارض وإحكام هذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية

نشر بالوقائع العراقية العدد ٣٧٨٨ في ١٩٩٩/٨/٢٣ *

صدام حسين

رئيس مجلس الوزراء

(*رقم القرار : ٢٠٢)

استنادا إلى احكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والاربعين من الدستور قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٤ جماد الآخر ١٤٢٢ هـ الموافق ١٢ / ٩ / ٢٠٠١ م ما يأتي :-

أولاً - يعامل الفلسطيني المقيم إقامة دائمية في العراق معاملة العراقي في جميع الحقوق والواجبات باستثناء الحق في الحصول على جنسية العراقية .

ثانيا- يخول أعضاء مجلس قيادة الثورة ونواب رئيس مجلس الوزراء صلاحية حجز كل موظف يتصرف بما يتناقض مع أحكام هذا القرار ،ولا يرفع أمره إلى الرئاسة إلا بعد مضي مدة (٦) ستة اشهر على إيداعه الحجز .

ثالثًا -لا يعمل بكل نص يتعارض وأحكام هذا القرار .

رابعًا - ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

نشر في الوقائع العراقية العدد ٢٠٠١/٨/٣ (*)

(*) رقم القرار : ٢

استنادا إلى أحكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والابيعين من الدستور .قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢١ شوال ١٤٢٢ الموافق ٥ ظ ١٥ ظ ٢٠٠١ م ما يأتي :-

أولا- تملك الدور والشقق السكنية العائدة وزارة الإسكان والتعمير إلى شاغليها عند صدور هذا القرار ، من موظفيها أو موظفي دوائر الدولة الأخرى، إذا رغبوا في ذلك ، وفق الشروط الواردة في هذا القرار .

ثانيا - يجر التملك وفق الآتي :-

١- إذا كانت مساحة ارض الدار أو الشقة السكنية لا تزيد على (٢٥٠) م^٢ ومساحة البناء لا تزيد على (١٢٠) م^٢، يكون التملك بالقيمة المقدرة وفق الأسعار السائدة في السوق، ويسدد الثمن بإقساط سنوية خلال مدة (١٥) خمسة عشر سنة من دون فائدة ابتداء من تاريخ تملك ، على إن توضع إشارة عدم التصرف على سجل واضبارة العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة لهذا الغرض إلى حين تسديد كامل ثمن العقار.

نشر في الوقائع العراقية بالعدد ٣٩١٣ في ١٤/١/٢٠٠٢ (*)

٢- إذا كانت مساحة ارض الدار او الشقة السكنية ومساحة بنائها تزيد على المنصوص عليهما في الفقرة (١) من هذا البند، يكون التملك المقدرة وفق الأسعار السائدة في السوق ، ويسدد ثمن الجزء الذي يساوي قيمة الدار أو الشقة السكنية المحدد في تلك الفقرة بإقساط سنوية خلال مدة (١٥) خمسة عشر سنة من دون فائدة ابتداء من تاريخ التملك ، ويسدد ثمن الجزء الذي يزيد على ذلك بقسطين خلال مدة (٦) ست سنوات من دون فائدة ابتداء من التاريخ نفسه، وتوضع إشارة عدم التصرف على سجل واضبارة العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة لهذا الغرض إلى حين تسديد كامل ثمن العقار .

ثالثا -يشترط في من يرغب في تملك أو شقة وفق أحكام هذا القرار ، ما يأتي :-

١- أن لا يملك هو أو زوجه أو احد أولاده القاصرين دار سكن

٢- أن يكون مسجلا في بغداد في إحصاء عام ١٩٥٧ من يرغب في التملك في محافظة بغداد

رابعًا- إذا ثبت بعد تملك الشاغل للدار أو الشقة المشمولة بإحكام هذا القرار أن المعلومات التي قدمها بعدم تملكه أو زوجه أو إحدى أولاده القاصرين أو تسجيله في إحصاء عام ١٩٥٧ في محافظة بغداد لمن يشملهم ذلك ، غير صحيحة الزم الشاغل بتخليه الدار أو الشقة ودفع بدل الإيجار عن المدة التي أعقبت التملك وفق بدلات الإيجار السائدة في السوق ، وبيع الدار أو الشقة بالمزايدة العلنية وفق أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة المرقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ .

خامسًا - إذا كان لم يرغب الشاغل المشمول بإحكام البند (أولا) من هذا القرار في تملك الدار أو الشقة السكنية التي يشغلها ، فيلزم باحلالها مدة أقصاها (٦) ستة اشهر من تاريخ نفاذه، وتباع بالمزايدة العلنية وفق أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة المرقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ .

سادساً - ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وينفذ من تاريخ صدوره

صدام حسين

رئيس ثورة مجلس قيادة

(*) رقم القرار : ٨٨

استناداً إلى أحكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والأربعين من الدستور قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٢٣ هـ الموافق ١٥/٢/٢٠٠٢ م ما يلي :-

أولاً - تخلى الدار أو الشقة السكنية أو أي عقار آخر يعود للدولة من شاغله ، إذا صدر قرار ببيعه .

ثانياً - يلزم شاغل العقار المنصوص عليه في البند (أولاً) من هذا القرار بأخلائه خلال مدة أقصاها (٣٠) ثلاثون يوماً من تاريخ تبليغه بالإخلاء وتسليمه خالياً من الشواغل بالحالة التي كان عليها عند بدء إشغاله .

ثالثاً - إذا وجد العقار المنصوص عليه في البند (أولاً) من هذا القرار أضرار أو نواقص فتثبت عند التخلية ويقدر مبلغ التعويض عنها من وزارة المالية بمعرفة خبير أو أكثر وسيحصل من الشاغل وفق أحكام قانون تحصيل الديون الحكومية المرقم ب(٥٦) لسنة ١٩٧٧ أو أي قانون يحل محله .

رابعاً - تمنع المحاكم من سماع الدعاوي الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القرار .

خامساً - لوزير المالية إصدار تعليمات لتسهيل تنفيذ أحكام هذا القرار .

سادساً - ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

نشر في الوقائع العراقية بالعدد ٣٩٣٢ في ٢٧ / ٥ / ٢٠٠٢ (*)

ملحق (١)

أمر سلطة الائتلاف المؤقتة رقم ٢٩

(أيلول ٢٠٠٣ 7)

(*) تعديل قانون إيجار العقار

وفقاً لصلاحياتي كمدير إداري لسلطة الائتلاف المؤقتة ، وانسجاماً مع قرارات مجلس الأمن الدولي بما فيها القرار رقم ١٤٨٣ (٢٠٠٣) وبناءً على قوانين وأعراف الحرب .

وإقراراً بأن القانون رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٠ قد عدل قانون إيجار العقار السكنية ، وهو القانون رقم ٨٧ لعام ١٩٧٩ ، ومنح ملاك العقارات السكنية حق إلغاء عقود الإيجار اعتباراً من شهر تشرين أول عام ٢٠٠٣ .

وإدراكاً لواقع الأوضاع الاقتصادية الحالية التي تسبب نظام الحكم السابق في إيجادها والتي تحد من قدرة عدد كبير من العراقيين على تسديد إيجار العقارات التي يشغلونها في المواعيد المحددة لذلك ، أو تجعلهم عاجزين عن تحمل أعباء أي ارتفاع كبير إضافي في قيمة الإيجارات المطلوبة منهم .

وتحسباً من انتشار حالات طرد المستأجرين الأمر الذي قد يؤثر على الأمن وعلى رفاهية المواطنين العراقيين واستقرارهم .

وإدراكاً بأن مالكي العقارات يستطيعون بقوة القانون جمع الإجراءات من خلال المحاكم العراقية ورغبة منا في تحقيق التوازن بين حقوق وواجبات المستأجرين وملاك العقارات على نحو عادل ومنصف .

نشر في الوقائع العراقية بالعدد ٣٩٧٩، المجلد ٤٤ (*)

أعلن بموجب ذلك مايلي :-

القسم ١

مدفترات عقود الإيجار الحالية

تعديل المادة رقم ١٥ من القانون رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٠ ، وهو قانون تعديل قانون إيجار العقار رقم ٨٧ لعام ١٩٧٩، يكون هذا التعديل على النحو التالي :-

(أ) تعدل الفقرة الثانية من المادة ١٥ على نحو يمنع مالكي العقارات من ممارسة الحق المكفول لهم بموجب نص الفقرة رقم ٥ من (المادة رقم ٤ من قانون إيجار العقار والتي تسمح بطلب تقدير قيمة العقار لغرض تعديل بدل الإيجار ، لا يمارس هذا الحق قبل تاريخ ١٦ تشرين أول عام ٢٠٠٤ .

(ب) تعدل الفقرة الفرعية ٣(١) الواردة في القانون رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٠ وينص هذا التعديل على حظر إنهاء العمل بعقود الإيجار من (جانب ملاك العقارات قبل تاريخ ١٦ تشرين أول عام ٢٠٠٤ إذا كان عقد الإيجار قائماً لمدة ١٢ عام أو أكثر ، ويحظر على ملاك العقارات السكنية إنهاء العمل بعقود الإيجار هذه إلا إذا كانت هناك أسباب أخرى مشروعة يبررها القانون العام بذلك .

القسم ٢

تحديد حق المؤجر بتخلية

١- تعلق تدابير تخفيف معاناة المطرودين من مساكنهم المستأجرة، وهي التدابير المكفولة بموجب تعديل نص الفقرة رقم ١ من المادة رقم ١٧ في قانون إيجار العقار السكنية بنص المادة رقم ١٠ في القانون رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٠ . يسمح هذا التعديل لملاك العقارات السكنية بطرد الساتر الذين لا يسددون إيجارات مسكنهم في المواعيد المحددة لذلك . لانطبق هذه التدابير على المستأجرين الذين لا يسددون الإيجارات المستحقة عليهم خلال الشهور التالية ابتداء من شهر نيسان وحتى شهر كانون الأول عام ٢٠٠٣ .

٢- يبقى التزام المستأجرين بدفع الإيجار في مواعيد استحقاقه قائماً أن المستأجرين الذين لا يسددون الإيجار في المواعيد المحددة يخلون بالتزاماتهم التعاقدية، ويجوز إرغامهم على الوفاء بتلك الالتزامات والتفديدها عن طريق اللجوء إلى القضاء الذي يتولى تحصيل تلك الديون .

القسم ٣

النفاذ

يدخل هذا الأمر حيز النفاذ ويصبح ساري المفعول اعتباراً من تاريخ توقيعه

آل بول بريمر، المدير الإداري

سلطة الائتلاف المؤقتة

٧ ٢٠٠٣ أيلول

ملحق ٢

أمر

رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٤

(*) سريان تعديل قانون إيجار العقار

استناداً إلى الفقرتين (أ و ج) من المادة السادسة والعشرين من القانون إدارة الدولة العراقية للمرحلة الانتقالية وأحكام القسم الثاني من ملحقه، وبناء على موافقة مجلس الرئاسة قرر مجلس الوزراء إصدار الأمر الآتي :-

أولاً:- يمدد العمل بإحكام القسم (١) من أمر سلطة الائتلاف رقم (٢٩) في ٢٠٠٣/٩/٧ لمدة سنة أخرى اعتباراً من تاريخ ١٦ /١٠/٢٠٠٤

ثانياً :- يمدد لمدة سنة اعتباراً من تاريخ ١٦/١٠/٢٠٠٤ .

العمل بإحكام المادة (١٥/٣/ب) من القانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠ المعدل لقانون إيجار العقار رقم (٧٨) لسنة ١٩٧٩

ثالثاً: ينشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية

نشر في الوقائع العراقية العدد ٣٩٩٠ بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠٠٤ (28)*

كتب ببغداد في اليوم السابع عشر من شهر شوال سنة ١٤٢٥ هجرية. الموافق لليوم الثلاثين من شهر تشرين الثاني سنة ٢٠٠٤ ميلادية .

الدكتور

أياد هاشم علاوي

رئيس مجلس الوزراء