

تعليق قانوني على قرار حكم قضائي
وجهة النظر القضائية في اعتبار عودة المؤجر بعد الهجرة
ضرورة ملجئة للسكن- (*)

Comment on a decision

Her point of view on the degree of dependence on the
landlord after migration He does not need to live

صهيب عامر سالم

كلية الحداية الجامعة

Fathi Ali Fathi

College of Law/ University of Mosul

Correspondence:

Fathi Ali Fathi

E-mail: dr.fathi4175@uomosul.edu.iq

فتحي علي فتحي

كلية الحقوق / جامعة الموصل

Suhaib Amer Salem

Al-Hadba University College

الاستخلص

الضرورة الملجئة حالة خاصة بالمؤجر تفرض عليه ولا يسعى إليها فسكني المؤجر في مخيمات النازحين وقيامه بإيجار داره للغير ثم عودته وطلبه سكن داره لا تعد ضرورة ملجئة في احدى التوجهات القضائية، في حين يرى توجه قضائي ثاني ان عودة المؤجر بعد هجرته من المدينة التي يقع فيها العقار المأجور ضرورة ملجئة تبيح له طلب التخلية.

لم تتفق وجهة النظر القضائية بين الغرف الاستئنافية في اعتبار عودة المؤجر بعد هجرته من المدينة التي يقع فيها العقار المأجور ضرورة الملجئة تبيح له طلب التخلية وتوزعت وجهة النظر تلك بين اتجاهين.

(*) مقال مراجعة الموضوع.

Doi: 10.33899/arlj.2023.180467

© Authors, 2023, College of Law, University of Mosul This is an open access articl under the CC BY 4.0 license

(<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>).

Abstract

The necessity of refuge is a special case for the lessor imposed on him and does not seek it, so the lessor's residence in the camps of the displaced and his rent of his house to others and then his return and request for housing his house is not a necessity of refuge in one of the judicial directions, while a second judicial orientation believes that the return of the lessor after his migration from the city in which the rented property is located is a necessity of refuge that allows him to request eviction.

١- الاتجاه الأول اعتبار عودة المؤجر ضرورة ملجئة. وهذا الاتجاه يمثل قضاء محكمة استئناف نينوى ومنها ما قضت به بأنه (وعند النظر في الحكم المميز تبين انه صحيح وموافق لأحكام القانون وذلك لان نزوح المميز عليه (المدعي) من دولة سوريا التي كان قد هاجر اليها لسوء الحالة الامنية في العراق وعودته إلى مدينته الموصل التي يقع فيها المأجور بسبب اضطراب الامن في سوريا والتي ثبتت من المستندات التي قدمها للمحكمة والبينة الشخصية التي استمعتها المحكمة يعد من قبيل الضرورة الملجئة في طلب تخلية داره المؤجرة)^(١).

ويكلف المؤجر بإثبات ان الايجار كان في هجرته كما تقضي بذلك الغرفة ذاتها بأنه: (وعند النظر في الحكم المميز تبين انه غير صحيح ومخالف للقانون لتحقيق الضرورة الملجئة في طلب المميز تخلية داره التي يشغلها المميز ضده بعد تحسن الوضع الامني في مدينة الموصل ورغبة المميز العودة اليها والسكن في داره موضوع الدعوى المميز حكمها بعد ان كان قد هجر من مدينة الموصل قسراً لسوء الوضع الامني فيها بتاريخ الإيجار)^(٢). كما يكلف المؤجر اثبات هجرته حيث قضت الغرفة صاحبة الاجتهاد (ولدى عطف النظر إلى الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون لأن كان على محكمة البداية

(١) قرار محكمة إستئناف نينوى بصفتها التمييزية بالعدد ٤/ت.ب/٢٠١٢ في ٣/١٢/٢٠١٢، غير منشور.

(٢) قرار محكمة إستئناف نينوى بصفتها التمييزية بالعدد ٤٣٩/ت.ب/٢٠١١ في ٢٩/١١/٢٠١١، غير منشور.

مفاتيح دائرة الهجرة والمهجرين في محافظة نينوى للتأكد من صحة كون المدعية من المهجرين قسراً من مدينة الموصل وانها تريد العودة للسكن في مدينة الموصل التي فيها دارها وفي حالة ثبوت ذلك فان حالة الضرورة الملجئة تكون متحققة^(١).

إضافة إلى تطلب تحقق الشروط الاخرى في الضرورة الملجئة وهو أن لا يكون التأجير واقعا بعد العودة من الهجرة وبهذا الشرط قضت محكمة استئناف نينوى بقولها (إن الدعوى مقيدة بعريضتها وقد استند المدعي في دعواه بطلب تخلية الدار موضوع الدعوى إلى الضرورة الملجئة التي استجبت له بالعودة من دولة سوريا بعد هجرته اليها سابقا لتدهور الاوضاع فيها وإن السبب المذكور في طلب تخلية الدار لا يعد بحكم الضرورة الملجئة حيث ثبت من لائحة وكيل المدعي وكارت مراجعة العائدين من النزوح الخارجي الصادر من وزارة الهجرة والمهجرين ان عودة المدعي إلى ارض الوطن كان في ٢٠٠٩/٢/١٣ بينما تاريخ عقد الإيجار في ٢٠٠٩/١٠/١ أي ان الضرورة اعلاه كانت متحققة قبل ابرام عقد الإيجار وإن ابرام عقد الإيجار هو رضاء بالضرورة من قبل المدعي المؤجر وإن الضرورة الملجئة التي اعتمدها المادة (السابعة عشر/١٢) من قانون ايجار العقار هي تكون قد استجبت بعد العقد)^(٢).

كما قررت بأنه (ولدى عطف النظر إلى الحكم المميز وجد انه بالنظر إلى الاسباب التي استند اليها صحيح وموافق للقانون لتتحقق حالة الضرورة الملجئة في دعوى المدعي والتي استجبت له بعد تاريخ عقد الايجار لثبوت كونه من المهجرين قسرا إلى مدينة الموصل وعدم تملكه ولا زوجته ولا اولادهما القاصرين لدار اخرى صالحة للسكن في مدينة الموصل)^(٣).

(١) قرار محكمة إستئناف نينوى بصفتها التمييزية بالعدد ٢٧١/ت.ب/٢٠٠٩ في ٢٥/١/٢٠٠٩، منشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات العراقية.

(٢) قرار محكمة إستئناف نينوى بصفتها التمييزية بالعدد ٤٥٣/ت.ب/٢٠١٣ في ٧/١١/٢٠١٣، منشور في مجلة التشريع والقضاء، العدد الثاني، السنة السادسة، ٢٠١٤، ص ٢٢٦.

(٣) قرار محكمة إستئناف نينوى بصفتها التمييزية بالعدد ٢٩٤/ت.ب/٢٠٠٨ في ١٧/١/٢٠٠٨، منشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات العراقية.

٢- الاتجاه الثاني ويتمثل بموقف الغرفة التمييزية لمحكمة استئناف الرصافة. حيث لا ترى في عودة المؤجر بعد هجرته ضرورة ملجئة حيث قضت بأنه (ولدى عطف النظر على القرار المميز فقد وجد وللأسباب والحيثيات الواردة فيه صحيح وموافق للقانون ذلك ان تحسن الوضع الامني وعودة العوائل المهجرة التي تركت دار المميز هي حالة عامة وليست خاصة به وافراد اسرته ولا تشكل حالة من حالات الضرورة الملجئة)^(١).

وقضت ايضا (ان تحسن الاوضاع الأمنية وعودة العوائل التي تركت دورها هي حالة عامة وليس خاصة بالمدعية)^(٢).

وبتعلقنا على هذه الاحكام نقول الاتي:

أ- ان اعتبار الاتجاه الأول عودة المؤجر بعد هجرته من دافع أن الهجرة اجبر عليها ولم تكن اختيارا منه هذا من ومن جانب اخر فإن الموازنة بين حاجتي المؤجر والمستأجر للسكن تقضي رعاية مصلحة المؤجر وإيلائها الاهتمام بدلا من المستأجر.

ب- إن في اعتبار عودة المؤجر بعد هجرته ضرورة ملجئة نجد لها سنداً قانونياً بالقياس على حالة الموظف المنقول الى ذات التي يقع فيها عقاره المأجور فالأخير ايضا اجبر على النقل الى مدينة غير المدينة التي كان يسكنها - كما ينص على ذلك البند أ من الفقرة ١٢ /المادة ١٧ من قانون ايجار العقار.

ج- ان الاتجاه الأول راعى عند تقدير توفر الضرورة الملجئة تطبيق شروطها من حيث القاء عبء اثبات الهجرة على المؤجر الى اثبات عودته ومن ثم اثبات عدم امتلاكه او زوجته او أي من اولاده القاصرين عقارا مستقلا للسكن كما يجب ان يكون عقد الإيجار اثناء هجرته وقبل عودته فالعودة هي الظرف الملجئ الذي يعول عليه عند الحكم بالتخلية لذلك يلزم ان يكون الإيجار قبلها لا بعدها وهو ما حرص الاتجاه الأول تطبيقه

(١) قرار محكمة إستئناف الرصافة بصفتها التمييزية بالعدد ٩٥٧/م/٢٠١٠

في ٢٦/١٠/٢٠١٠، منشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات العراقية.

(٢) قرار محكمة إستئناف الرصافة بصفتها التمييزية بالعدد ٥٩٢/م/٢٠١٠

في ١٣/٧/٢٠١٠، منشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات العراقية.

إنفاذاً لشروط الضرورة الملجئة المنصوص عليها في الفقرة ١٢ من المادة ١٧ من قانون
ايجار العقار.

وبدورنا نرجح اتجاه محكمة تمييز نينوى لثبوت قياس عودة المؤجر على حالة
الموظف المنقول إلى المدينة التي يقع فيها العقار المأجور.

The Authors declare That there is no conflict of interest

أصادر

القرارات القضائية:

١. قرار محكمة إستئناف نينوى بصفتها التمييزية بالعدد ٤/ت.ب/٢٠١٢ في ٣/١٢/٢٠١٢،
غير منشور.
٢. قرار محكمة إستئناف نينوى بصفتها التمييزية بالعدد ٤٣٩/ت.ب/٢٠١١ في
٢٩/١١/٢٠١١، غير منشور.
٣. قرار محكمة إستئناف نينوى بصفتها التمييزية بالعدد ٢٧١/ت.ب/٢٠٠٩ في ٢٥/١/٢٠٠٩،
منشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات العراقية.
٤. قرار محكمة إستئناف نينوى بصفتها التمييزية بالعدد ٤٥٣/ت.ب/٢٠١٣ في ٧/١١/٢٠١٣،
منشور في مجلة التشريع والقضاء، العدد الثاني، السنة السادسة، ٢٠١٤.
٥. قرار محكمة إستئناف نينوى بصفتها التمييزية بالعدد ٢٩٤/ت.ب/٢٠٠٨ في ١٧/١/٢٠٠٨،
منشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات العراقية.
٦. قرار محكمة إستئناف الرصافة بصفتها التمييزية بالعدد ٩٥٧/م/٢٠١٠ في ٢٦/١٠/٢٠١٠،
منشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات العراقية.
٧. قرار محكمة إستئناف الرصافة بصفتها التمييزية بالعدد ٥٩٢/م/٢٠١٠ في ١٣/٧/٢٠١٠،
منشور على الموقع الالكتروني لقاعدة التشريعات العراقية.

References

Judicial decisions:

1. The decision of the Nineveh Court of Appeal in its cassation capacity, Issue 4/T.B/2012 on 3/12/2012, unpublished.
2. The decision of the Nineveh Court of Appeal in its cassation capacity, No. 439/T.B/2011 on 11/29/2011, unpublished.
3. The decision of the Nineveh Court of Appeal in its cassation capacity, No. 271/T.B/2009 on 1/25/2009, published on the website of the Iraqi Legislation Base.
4. The decision of the Nineveh Court of Appeal in its cassation capacity, Issue No. 453/T.B/2013 on 7/11/2013, published in the Journal of Legislation and Judiciary, Issue Two, Sixth Year, 2014.
5. The decision of the Nineveh Court of Appeal in its cassation capacity, No. 294/T.B/2008 on 17/1/2008, published on the website of the Iraqi Legislation Base.
6. The decision of the Rusafa Court of Appeal in its cassation capacity, No. 957/m/2010 on 10/26/2010, published on the website of the Iraqi Legislation Base.
7. The decision of the Rusafa Court of Appeal in its cassation capacity, No. 592 / M / 2010 on 13/7/2010, published on the website of the Iraqi Legislation Base.