



قانون

البيجار العقار

رقم ٨٧ لسنة ٧٩ وتعديلاته

مع الأوامر التشريعية

الصادرة بعد ٢٠٠٣

إعداد المحامية

نضال حميد

٢٠١١

المكتبة القانونية

بغداد

قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل

اتحادي

خلاصه:

قد وجد ان الضرورة تقتضي باعادة النظر في القواعد التي بنيت عليها القوانين السابقة تحقيقا لاهداف الثورة في القضاء على الاستغلال وحل المشاكل الاجتماعية طبقا لقواعد العدالة فوضع هذا القانون الذي بني على اساس تحديد حقوق المؤجر والمستاجر وتحديد التزاماتهما تحديدا واضحا كما بني على الموازنة بينهما فالزم كل طرف بعدم المساس بحقوق الطرف الاخر ومنع استغلال المؤجر حاجة المستاجر الملحة للسكنى ومنع استغلال المستاجر الماجور استغلالا يثري به على حساب المؤجر

المادة 1

الغيت هذه المادة بموجب المادة (1) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 واستبدلت بالنص الاتي:

- 1 - ا - تسري احكام القانون على العقارات المبنية المؤجرة لاغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود امانة بغداد والبلديات .
- ب - يعامل معاملة العراقي لاغراض القانون الفلسطيني المقيم في العراق منذ عام 1948 وذريته .
- 2 - تستثنى العقارات الاتية من احكام الفقرة 1 من هذه المادة وتخضع في ايجارها الى احكام القانون المدني او القوانين الخاصة بها:
 - ا - العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها .
 - ب - العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بيانا باستثنائها .
 - ج - العقارات المؤجرة لغير العراقيين اشخاصا او هيئات

المادة 2

تعيين مدة الايجار في العقد، وعند عدم تعيينها، يعتبر الايجار منعقدا لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد، فان لم يسم، فمن تاريخ تسليم الماجور الى المستاجر خاليا من الشواغل.

المادة 3

الغيت هذه المادة بموجب المادة (2) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 واستبدلت بالنص الاتي:

- 1 - يمتد عقد الايجار بعد انتهاء مدته ما دام المستاجر شاغلا العقار ومستمرا بدفع الاجرة طبقا لاحكام القانون، مع مراعاة احكام الفقرة 14 من المادة السابعة عشرة منه.
- 2 - تستثنى من حكم الفقرة 1 من هذه المادة العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا واكتمل بناؤها في 1/1/1998 او بعده، وتكون مدة نفاذ عقد الايجار فيها وفق اتفاق الطرفين .

المادة 4

الغيت هذه المادة بموجب المادة (3) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 واستبدلت بالنص الاتي:

- 1 - لا تزيد الاجرة السنوية للعقارات المشمولة باحكام القانون على النسبتين الاتيتين:
 - ا - 5% خمس من المنة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض .
 - ب - 7% سبع من المنة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى .
- 2 - لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة كلما اقتضى الامر ذلك.
- 3 - تستثنى العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا واكتمل بناؤها في 1/1/1998 او بعده من احكام الفقرة 1 من هذه المادة
- 4 - يقصد بالقيمة الكلية للعقار لاغراض القانون مجموع قيمة الارض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية تنفيذيا لاحكام القانون .

5 - للمؤجر والمستاجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مرة كل 5 خمس سنوات ويعدل تبعاً للتقدير الجديد بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة 1 من هذه المادة .

المادة 5

- 1 - للمستاجر الخيار في استئجار العقار المعد للسكنى مؤثماً او غير مؤثث، فإذا وافق على استئجاره مؤثماً، يضاف الى الاجرة السنوية 20٪ من قيمة الاثاث.
- 2 - لمالكي النزل البانسيونات الحق في ايجارها مؤثثة مع مراعاة النسبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

المادة 6

لمالك العقار، ان يطلب زيادة الاجرة، اذا قام بموافقة المستاجر ببناء محدثات في المأجور تزيد في قيمته او منفعته، على ان لا تتجاوز الزيادة النسب المنصوص عليها في البنود ا، ب، ج من الفقرة 1 من المادة الرابعة من قيمة المحدثات.

المادة 7

الغيت الفقرة (4) من هذه المادة بموجب المادة (4) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 واستبدلت بالنص الاتي:

- 1 - تتولى دوائر ضريبة العقار، بناء على طلب احد طرفي العقد، تقدير القيمة الكلية للعقارات المشمولة باحكام هذا القانون، كما تتولى تقدير قيمة الاثاث عند ايجار العقار للسكنى مؤثماً.
- 2 - تراعى قرارات لجان تقدير قيمة العقار في تحديد الاجرة من تاريخ تسليم المأجور في العقود التي تبرم بعد العمل بهذا القانون، ومن تاريخ صدورها في العقود المبرمة قبل العمل به.
- 3 - يكون للمستاجر ما للمكلف في قانون ضريبة العقار من حق في الطعن في قرارات لجان التقدير، وفق القواعد المنظمة لها.

4 - ا - على المؤجر والمستاجر تحرير عقد الايجار كتابة وايداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز 30 ثلاثين يوماً من تاريخ ابرامه .
ب - اذا لم يحرر عقد الايجار او لم تودع نسخة منه وفق البند (ا) من هذه الفقرة، ومضت مدة سنة فاكثر على الاتفاق على عقد الايجار واشغال المستاجر لمأجور دون منازعة تحريرية من المالك وكان المالك او من يمثله مقيماً في العراق خلال المدة المذكورة فللمستاجر اثبات عقد الايجار وشروطه بجميع طرق الاثبات .

المادة 8

على المؤجر ان يسلم المأجور للمستاجر بحالة تصلح للانتفاع به، وفق العقد.

المادة 9

لمالك العقار، بناء مسكن او طابق او اكثر في المأجور، اذا كان يتسع لذلك، على ان لا يخالف انظمة البناء المعمول بها، ولا يخل اخلالاً جسيماً بمنفعة المستاجر، واذا لم يكن الاخلال جسيماً جار للمستاجر ان يطلب تخفيض الاجرة، بما يناسب نقص المنفعة.

المادة 10

الغيت الفقرة (4) من هذه المادة بموجب المادة (5) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000:

- 1 - تدفع سلفاً اجرة العقارات المشمولة باحكام هذا القانون باقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الايجار، ويقع باطلا كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك، واذا كان المؤجر هو الدولة او الاشخاص المعنوية العامة، فللمستاجر ان يدفع الاجرة شهرياً او بقسط واحد او اكثر.
- 2 - يجوز دفع الاجرة، وفقاً لما نصت عليه الفقرة السابقة بوساطة الكاتب العدل او بحوالة مصرفية او بريدية لحساب المؤجر.
- 3 - اذا امتنع المؤجر عن قبض القسط المستحق من الاجرة، فللمستاجر ان يودعه لدى الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه، ويتحمل المؤجر مصاريف الأضرار والايداع، وتستقطع من القسط الموعد.
- 4 - ملغاة.

المادة 11

الغيت هذه المادة بموجب المادة (6) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 واستبدلت بالنص الاتي:
يحظر الايجار من الباطن او التنازل عنه كلا او جزءا الا اذا اتفق الطرفان تحريريا على خلاف ذلك .

المادة 12

الغيت هذه المادة بموجب المادة (7) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000.
ملغاة.

المادة 13

الغيت هذه المادة بموجب المادة (8) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 واستبدلت بالنص الاتي:

- 1 - لا يجوز للمستاجر ان يسكن معه في الماجور غير من ذكروا في العقد الا بموافقة المؤجر التحريرية .
- 2 - يستثنى من حكم الفقرة 1 من هذه المادة كل من الاصول والفروع وازواجهم والاخوة غير المتزوجين والاخوات غير المتزوجات او الارامل او المطلقات ومن يقضي القانون او العرف او التقاليد الاجتماعية باعالة المستاجر له او باقامته معه شرط ان يتسع الماجور لسكناهم، وان لا يملك اي منهم عقارا للسكن في المدينة التي يقع فيها الماجور .

المادة 14

- 1 - يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون.
- 2 - على المالك الجديد ان يخطر المستاجر بوساطة الكاتب العدل بانتقال ملكية العقار اليه خلال ثلاثين يوما تبدا من اليوم التالي لتاريخ تسجيله باسمه ويرفق بالاخطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك وعليه ايضا مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوما تبدا من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستاجر.

مادة 15

الغيت هذه المادة بموجب المادة (9) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 2000 واستبدلت بالنص الاتي:

- 1 - لا يجبر المالك او الشريك الذي يشغل العقار اذا بيع قضاء او بوساطة اية جهة مختصة اخرى على تخليته اذا رغب في الاستمرار بشغله بصفة مستاجر وفق احكام القانون ما لم يكن شريكا في العقار المشغول وطلب ازالة شيوعه، الا اذا وافق المالك الجديد على استمرار اشغاله للعقار المبيع بصفة مستاجر .
- 2 - تتولى المحكمة او الجهة التي تقوم بالبيع تبليغ الشاغل قبل 15 خمسة عشر يوما في الاقل من تاريخ الاعلان عن البيع لابداء رغبته في شغل العقار خلالها .
- 3 - اذا لم يكن شاغل العقار المنصوص عليه في الفقرة 1 من هذه المادة، مستاجرا بعقد ايجار ثابت التاريخ، فيصار الى تقدير الاجرة في تاريخ التقدير وفق احكام القانون .

مادة 16

يجوز لمن نقل من العاملين في الدولة او لدى الاشخاص المعنوية العامة او نسب للعمل في مدينة اخرى ان يشغل المسكن الذي كان يشغله سلفه بشروط عقد الايجار السابق نفسها طبقا لاحكام هذا القانون على ان يتحمل الاجرة من تاريخ اخلاء الماجور فعلا.

مادة 17

- يوقف العمل بالفقرة (14) من هذه المادة بموجب المادة (1) من قانون تعديل قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979، رقمه 5 صادر بتاريخ 2007 لمدة سنتين ابتداء من تاريخ 5/3/2007.
-الغيت هذه المادة بموجب المادة (10) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 واستبدلت بالنص الاتي:

- لا يجوز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع لاحكام القانون الا لاحد الاسباب الاتية:
- 1 - اذا لم يدفع المستاجر قسط الايجار رغم مرور 7 سبعة ايام على استحقاقه وانذار المؤجر له بعد انقضاءها بوساطة الكاتب العدل بوجوب دفعة خلال 8 ثمانية ايام من تاريخ تبليغه بالانذار، وتكون مصاريف الانذار وافي داع في هذه الحالة على المستاجر . ولا يستفيد المستاجر من هذه الحماية الا مرة واحدة في السنة والواحدة

- التي تبدأ من الأذار الأخير، يجوز للمؤجر بعدها ان يطلب التخلية اذا لم يدفع المستاجر القسط المستحق خلال 15 خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاقه .
- 2 - اذا اجر المستاجر الماجور او تنازل عن الايجار كلا او جزءا دون موافقة تحريرية من المؤجر، او اسكن معه في الماجور غير من ذكروا في المادة الثالثة عشرة من القانون .
- 3 - اذا احدث المستاجر بالماجور ضررا جسيما عمدا او اهمالا .
- 4 - اذا احدث المستاجر تغييرا جوهريا في الماجور دون موافقة المؤجر التحريرية .
- 5 - اذا استعمل المستاجر الماجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار .
- 6 - اذا ترتب على استعمال المستاجر للماجور اساءة الى سمعة المؤجر .
- 7 - اذا اصبح العقار الماجور غير مسكون مدة تزيد على 45 خمسة واربعين يوما دون عذر مشروع .
- 8 - اذا بنى المستاجر او زوجه او احد اولاده القاصرين عقارا للسكنى في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة .
- 9 - اذا تملك المستاجر او زوجه او احد اولاده القاصرين، او كان يملك اي منهم في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة عقارا صالحا للسكنى يمكن تخليته قانونا او كان خاليا او اخلي ولو اجره للغير بعد خلوه .
- 10 - اذا اراد المالك هدم العقار لاعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فاكثر او بشكل عمارة وفق التصميم الاساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار .
- 11 - اذا اراد المالك اضافة طوابق جديدة الى بناء قائم وكانت تخلية الماجور كلا او جزءا ضرورية بالقدر الذي تقتضيه طبيعة العمل .
- 12 - اذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجنه هو او احد اولاده المتزوجين الى سكنى العقار الماجور، ولم يكن لاي منهم او لزوجه او احد اولاده القاصرين، عقار سكنى على وجه الاستقلال يستطيع ان يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة . ويعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص:
- ا - اذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي سواء داخل العراق ام خارجه ونقل الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكنى بناء على مقتضيات المصلحة العامة او انتهت خدمته لاي سبب كان .
- ب - اذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند (ا) من هذه الفقرة وانهى دراسته او تدريبه خارج العراق وعاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكنى .
- ج - اذا كان المؤجر موظفا معارة خدماته الى خارج العراق او طالب بعثة او زمالة او اجازة دراسية او طالبا يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية وعاد الى المدينة التي يقع فيها عقاره السكنى بعد انتهاء مهمته الوظيفية او الدراسية .
- د - اذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي واخطر من جهة مخولة باخلاء الدار او الشقة الحكومية التي يسكنها .
- هـ - اذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات باخلاء العقار السكنى الذي يشغله بصفة مستاجر دون ان يكون سبب التخلية ناشنا عن فعله او امتناعه .
- و - اذا عاد الاسير او المفقود الى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة سواء اكانت مسجلة باسمه ام باسم زوجه ام باسم احد اولاده القاصرين .
- 13 - اذا اصبح الماجور ايلا للسقوط .
- 14 - اذا مضت على عقد الايجار مدة 12 اثنتي عشرة سنة .

مادة 18

الغيت هذه المادة بموجب المادة (11) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 ملغاة.

مادة 19

الغيت هذه المادة بموجب المادة (12) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 واستبدلت بالنص الاتي:

- 1 - يشترط لتطبيق الفقرتين 10،11 من المادة السابعة عشرة من القانون، ان يوجه المالك انذارا الى المستاجر مرفقة به صورة مصدقة من اجازة البناء قبل مدة لا تقل عن 90 تسعين يوما من تاريخ طلب التخلية وان يشرع بالهدم والبناء خلال مدة لا تزيد على 90 تسعين يوما من تاريخ التخلية الفعلية .
- 2 - اذا لم يسكن المؤجر العقار الذي اخلي للسبب المنصوص عليه في الفقرة 12 من المادة السابعة عشرة من القانون خلال مدة 90 تسعين يوما او سكنه ولم يستمر على سكنه مدة 3 ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الاخلاء او لم يباشر الهدم والبناء في العقار الذي اخلي بمقتضى الفقرات 13،11،10 من المادة السابعة عشرة

بدون عذر مشروع فللمستاجر الحق في شغل المأجور بالشروط السابقة الواردة في عقد الايجار او طلب التعويض عن الاضرار اصابته بسبب التخلية .

مادة 20

الغيت هذه المادة بموجب المادة (13) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 واستبدلت بالنص الاتي:

يلزم مالك العقار المعد للايجار لغرض السكنى باخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب بخلو العقار خلال 15 خمسة عشر يوما من تاريخ خلوه ولا يجوز ان يبقى خاليا بدون عذر مشروع مدة تزيد على 90 يوما من تاريخ اكمال بنائه او خلوه، واذا امتنع مالكه عن ايجاره خلال المدة المذكورة تولت السلطة المالية ايجاره وفقاً لاحكام هذا القانون .

مادة 21

لا يجوز للمؤجر او المستاجر او الوسيط او اي شخص اخر ان يحصل على اي مال او منفعة خارج نطاق عقد الايجار المبرم وفق احكام هذا القانون. ولا يشمل ذلك ما يستحقه الدلال من اجر.

مادة 22

1 - تعتبر الدعاوى الناشئة عن تطبيق احكام هذا القانون من الدعاوى المستعجلة ولا يجوز الطعن فيها بطريق تصحيح القرار التمييزي.

2 - على دوائر التنفيذ امهال المحكوم عليه بالتخلية مدة لا تزيد على تسعين يوماً من تاريخ تنفيذ الحكم لديها ولا يؤثر في سريان هذه المدة الطعن تمييزاً في قرار رئيس التنفيذ.

مادة 23

الغيت هذه المادة بموجب المادة (14) من قانون تعديل قانون ايجار العقار 1979/87، رقمه 56 صادر بتاريخ 04/10/2000 واستبدلت بالنص الاتي:

1 - يعاقب بالحبس الشديد مدة لا تقل عن 6 ستة اشهر ولا تزيد على 3 ثلاث سنوات وبغرامة مقدارها 50000 خمسون الف دينار او باحدى هاتين العقوبتين كل من المؤجر والمستاجر اذا اتفقا على ايجار عقار سكني باجرة سنوية تزيد على الحد الاعلى المقرر بموجب القانون .

2 - يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن 3 ثلاثة اشهر ولا تزيد على 6 اشهر وبغرامة مقدارها 100000 مئة الف دينار او باحدى هاتين العقوبتين الممتنع من طرفي عقد الايجار عن تحريره او عن ايداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار او مكتب المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة 4 من المادة السابعة من القانون، واذا اودع احدهما نسخة من العقد سقط الالتزام عن الطرف الاخر.

3 - يعاقب بالحبس الشديد مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على 5 خمس سنوات وبغرامة مقدارها 50000 خمسون الف دينار او باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف احكام الفقرة 2 من المادة التاسعة عشرة من القانون .

4 - يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن 3 ثلاثة اشهر ولا تزيد على سنتين وبغرامة مقدارها 25000 خمسة وعشرون الف دينار او باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف احكام المادتين العشرين والحادية والعشرين من القانون .

5 - يعاقب المستاجر بغرامة لا تقل عن 10% عشر من المنة من بدل الايجار اذا اسكن معه في المأجور شخصاً من غير المشمولين باحكام المادة الثالثة عشرة من القانون .

6 - يعاقب المستاجر بالحبس مدة لا تقل عن 3 اشهر ولا تزيد على سنتين وبغرامة مقدارها 50000 خمسون الف دينار او باحدى هاتين العقوبتين اذا لم يخبر مكتب المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود مكتب المعلومات بمن يسكن معه في المأجور خلال مدة لا تتجاوز 30 ثلاثين يوماً من تاريخ الاسكان، ويعاقب بالعقوبة ذاتها المؤجر اذا ثبت علمه بذلك ولم يخبر المكتب او المركز خلال المدة ذاتها من تاريخ العلم بذلك .

مادة 24

تتولى دوائر ضريبة العقار متابعة تنفيذ هذا القانون واخبار الادعاء العام عن المخالفين لاحكامه.

مادة 25

لوزير المالية اصدار التعليمات اللازمة لتسهيل تنفيذ احكام هذا القانون.

مادة 26
يلغى قانون تنظيم ايجار العقار رقم 67 لسنة 1973 وتعديلاته وقرارات مجلس قيادة الثورة المعدلة لاحكامه و
قانون تنظيم ايجار العقار رقم 184 لسنة 1978 واي نص اخر يخالف هذا القانون.

مادة 27
كل مستاجر يملك عقارا صالحا لسكناه وكان خاليا في اي وقت في الفترة من 1 - 4 - 1975 وحتى تاريخ
العمل بهذا القانون او اكمل بناء دار له في هذه الفترة وقام في الحالتين بتاجيره للغير دون ان يسكنه بنفسه،
يلزم باخلاء الدار التي استاجرها خلال مدة اقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ انذاره من المؤجر بواسطة
الكاتب العدل ولا يستفيد المستاجر في هذه الحالة من مدة الامهال المنصوص عليها في الفقرة 2 من مادة
الثانية والعشرين.

مادة 28
ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من 1 - 7 - 1979 عدا مادة 7 فيعمل بها اعتبارا من
التاريخ الذي يحدده وزير المالية ببيان ينشره في الجريدة الرسمية والاذاعة والتلفزيون، على ان يصدر البيان
خلال سنتين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون.

احمد حسن البكر
رئيس مجلس قيادة الثورة

مذكرة ايضاحية

لقانون

ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979

مذكرة

- 1 - صدرت قوانين متعددة كما صدرت قرارات من مجلس قيادة الثورة بشأن احكام ايجار العقار كان
اخرها قانون تنظيم ايجار العقار رقم 184 لسنة 1978 الذي الغى قانون تنظيم ايجار العقار رقم 67 لسنة
1973 وتعديلاته وقرارات مجلس قيادة الثورة المتعلقة بايجار العقار ثم صدرت قرارات من مجلس قيادة
الثورة بوقف العمل به لغاية 1 - 7 - 1979 واعادة العمل بالقوانين السابقة خلال المدة المذكورة.
وقد وجد ان الضرورة تقتضي باعادة النظر في القواعد التي بنيت عليها القوانين السابقة تحقيقا لاهداف الثورة
في القضاء على الاستغلال وحل المشاكل الاجتماعية طبقا لقواعد العدالة فوضع هذا القانون الذي بني على
اساس تحديد حقوق المؤجر والمستاجر وتحديد التزاماتهما تحديدا واضحا كما بني على الموازنة بينهما فالزم
كل طرف بعدم المساس بحقوق الطرف الاخر ومنع استغلال المؤجر حاجة المستاجر الملحة للسكنى ومنع
استغلال المستاجر الماجور استغلالا يثري به على حساب المؤجر.
- 2- شمل هذا القانون باحكامه جميع العقارات المبنية الواقعة داخل حدود امانة بغداد والبلديات بما فيها
العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها او تستاجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة.
اي ان هذا النص يسري حكمه على ما يؤجره او يستاجره ديوان الاوقاف والهيئة العامة لادارة وتصفية
الاموال المحجوزة والمصالح والمؤسسات والمنشآت العامة وغيرها من الاشخاص المعنوية العامة بالاضافة
الى ما تؤجره او تستاجره الدولة.
- غير ان القانون اجاز لوزير المالية ان يصدر بيانا يستثنى فيه من احكامه بعض العقارات المعدة للسكنى التي
تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة التي تقتضي طبيعة استغلالها والانتفاع بها ان توضع قواعد
خاصة لايجارها وتحديد اجرتها وتعيين حقوق والتزامات مستاجرها، كالدور والمباني الاخرى التي تشييدها
المؤسسة العامة للمصايف والسياحة وما شابه ذلك. وتطبق في هذه الحالة احكام القوانين الخاصة واحكام
القانون المدني عند افتقاد النصوص الخاصة.
- 3 - حدد القانون العقارات الاخرى التي تستثنى من احكامه وهي دور السينما والملاهي والفنادق ومحلات
شرب الخمر والعقارات التي تستاجرها الشركات الخاصة التي يزيد رأسمالها على خمسين الف دينار ناظرا
في ذلك الى الارباح الوفيرة التي يجنيها مستاجروها، مضافا ذلك الى العناصر الاخرى التي تتدخل في العلاقة
الايجابية وترك امر تحديد العلاقة بين الطرفين فيها الى القوانين الخاصة بها والقانون المدني.
واستثنى القانون مؤقنا العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا لمدة ثلاث سنوات من تاريخ اكمال بنائها تشجيعا
لاصحاب الاموال على استغلالها في انشاء هذه العقارات معاونة من القطاع الخاص في العمل على حل مشكلة
السكنى، كما استثنى العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها

لان طبيعة العلاقة بين المنتفعين بهذه العقارات وبين الدولة والاشخاص المعنوية العامة تقتضي وضع قواعد خاصة لتحديد الاجرة على اساس مقدار الراتب والمخصصات وكيفية استيفائها وكذلك قواعد الانتفاع بالماجور ومدة البقاء فيه الى غير ذلك. واستثنى ايضا العقارات المؤجرة للاجانب اشخاصا او هيئات، ويدخل في هذا المدلول الشركات والسفارات والقنصليات والمنظمات وما شابهها لان الهدف الرئيس للقانون حماية المواطنين المستاجرين. غير انه قضى بان يعامل معاملة العراقي كل من يحمل جنسية احد الاقطار العربية عدا العاملين منهم في الممثلات الدبلوماسية او القنصلية او الهيئات والمنظمات الدولية او الاقليمية او العربية لان هؤلاء يتمتعون بمزايا مالية عالية لا يتمتع بها الفرد العربي العادي المقيم في العراق، فهم ليسوا بحاجة لحماية هذا القانون.

4 - قضى القانون باعتبار عقد الايجار ممتدا بشروطه السابقة ما دام المستاجر شاغلا المايجور ومستمر على دفع الاجرة طبقا لاحكامه، فليس للموَجِر في هذه الحالة ان يطلب لتخلية الا اذا تحقق احد الاسباب المنصوص عليها في المادة 17، غير ان العقارات التي تستاجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة منعت المادة 18 من القانون طلب تخليتها، الا اذا تحققت لدى الموَجِر ضرورة لجنة لسكانه مما نص عليه في الفقرة ك من المادة 17.

وقد روعي في وضع هذا الحكم المصلحة العامة التي دعت الدولة او الاشخاص المعنوية العامة الى الاستمرار في شغل العقار المايجور دون ان يغفل حق الموَجِر في طلب التخلية لغرض السكنى في المايجور عند تحقق الضرورة الملجئة.

5 - وضع القانون قواعد لتحديد الاجرة نتيجة لدراسة النواحي الاقتصادية والاجتماعية قضى في مادته الرابعة بما يلي :-

اولا - وضع في الفقرة 1 من مادة 4 حدا اعلى للاجرة السنوية منسوبة الى القيمة الكلية للعقارات المشمولة باحكامه في العقود التي تبرم بعد العمل به على النسب التالية :-

ا - 5٪ من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض.
ب - 7٪ من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكنى المؤجرة على شكل غرف للسكنى.
ج - 8٪ من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة لغير اغراض السكنى، او في العقارات او الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لغير اغراض السكنى، كالمكاتب والدوائر والمدارس والاقسام الداخلية للطلاب والنوادي وقد جعل القانون الحدود العليا للاجرة مختلفة باختلاف نوع العقار وطريقة استعماله ناظرا في ذلك الى حماية المستاجرين من استغلال اصحاب العقارات، وزاد في النسبة التي يجوز ان تبلغها الاجرة في العقار الذي يؤجر للسكنى على شكل غرف عن النسبة التي يجوز ان تبلغها الاجرة في العقار الذي يؤجر باجمعه لهذا الغرض بعقد واحد، وذلك لان العقار الذي يؤجر على شكل غرف للسكنى يكون معرضا للاندثار السريع والتهدم الذي يستوجب اجراء الترميمات المستمرة بسبب كثافة الاستعمال فيه. وزاد في نسبة الاجرة في العقارات المعدة لغير السكنى كالحوانيت والمتاجر والمخازن وما الى ذلك مما يؤجر لاغراض تجارية او صناعية او مهنية وورع النسبة نفسها للعقارات المعدة للسكنى في الاصل، ولكنها تؤجر او تشغل لاغراض اخرى غير السكنى كالمكاتب والمدارس والمصانع.

ثانيا - قضى القانون في الفقرة 2 بتخفيض الاجرة للعقارات المشمولة باحكامه الى النسب المشار اليها في الفقرة اولا من هذه المذكرة حسب وصف العقار او الغرض من شغله وذلك في العقود المبرمة قبل العمل به اذا كانت اجرتها تزيد على الحد المذكور، اما اذا كانت اجرة العقارات تقل عن النسب المذكورة فتبقى على حالها دون زيادة لان الاجرة في العقود المذكورة كان قد استقر التعامل عليها ونظم الطرفان اوضاعهما المالية وميزانيتهما العائلية على اساسها ومما يجدر بيانه، ان التخفيض المقرر بمقتضى الفقرة المذكورة لا يسري على العقارات المشيدة حديثا خلال مدة استثنائها من احكام القانون.

ثالثا - رغبة من الدولة في انصاف اصحاب العقارات التي استاجرتها منهم قبل تاريخ 1 - 1 - 1975، حين كانت الاجرة منخفضة عنها بعد هذا التاريخ بسبب ارتفاع قيمة العقارات فقد قضى القانون في البند ب من الفقرة 2 من المادة 4 زيادة اجرة هذه العقارات الى نسب الوارد ذكرها في الفقرة اولا وواضح من ذلك ان القانون قد ميز بين الدولة بصفتها مستاجرا وبين الافراد المستاجرين فحملها وحدها زيادة الاجرة في العقود المذكورة.

رابعا - نص القانون في الفقرة 3 من مادة 4 على ان المقصود بالقيمة الكلية الوارد ذكرها في الفقرات السابقة مجموع قيمة الارض وقيمة البناء وقت اجراء تقديرها من قبل السلطة المالية تنفيذا لاحكام هذا القانون. وهذا التقدير هو الذي يتخذ اساسا في تعيين الحدود العليا للاجرة.

6 - منع القانون الاتفاق على اجرة للدور تزيد على الحدود التي وضعها وفرض عقوبة على من يخالف ذلك كما اوجب على الموَجِر ايداع نسخة من العقد لدى دائرة ضريبة العقار ليتسنى لها الاشراف على تنفيذ القانون والطلب الى الادعاء العام تحريك الدعوى الجزائية ضد من يرتكب مخالفة لاحكامه. ومنع القانون قيام الموَجِر بفعل يتعرض فيه للمستاجر في الانتفاع بالمايجور دون وجه حق وفرض عقوبة عليه ولم يعتبر انشاء

- المحدثات في الماجور من قبل المستاجر كما لم يعتبر انشاء المالك في الماجور مسكنا وطابقا او اكثر تعرضا ما دام لم يؤد الى الاخلال الجسيم في المنفعة.
- 7 – ناط القانون بدوائر ضريبية العقار مهمة التقدير للقيمة الكلية للعقار او للمحدثات و للاثاث لغرض التوصل الى تحديد النسب القانونية للاجرة التي يجوز الاتفاق عليها. على ان يصدر وزير المالية خلال ستين يوما من تاريخ العمل بالقانون بيانا يذاع يحدد فيه مواعيد قيام الدوائر المذكورة بهذه الواجبات وتكون قراراتها تابعة لطرق الطعن من قبل المستاجر وفق قواعد الطعن الممنوحة للمكلف في قانون ضريبة العقار.
- 8 – منع القانون الايجار من الباطن والتنازل عنه واضعا بذلك حدا لاستغلال المستاجرين حاجة الاشخاص الذين يستاجرون من الباطن وخاصة طالبي استئجار الغرف المعدة للسكنى وواضعا كذلك حدا لاثراء المستاجر الاول على حساب المؤجر بدون حق وقد جاء هذا المنع بصورة باتة بعد العمل بهذا القانون سواء كان الايجار بموافقة المؤجر او عدم موافقته ووضع حكما في المادة 11 اعتبر بمقتضاه عقود الايجار من الباطن التي عقدت قبل العمل بهذا القانون بان احل فيها المالك محل المستاجر الاصلي فعدت العلاقة علاقة مباشرة ما بين المالك والمستاجر من الباطن او المتنازل له عن الايجار.
- 9 – وضع القانون مبدا اجاز بمقتضاه للمستاجر ان يذكر في العقد اسماء الاشخاص الذين يسكنون معه في الماجور ونص كذلك على الاشخاص الذين يجوز للمستاجر ان يسكنهم معه ولو لم يذكروا في العقد مراعيًا في هذا المبدا الروابط العائلية والعرف والتقاليد الاجتماعية وفق الشروط المبينة في الفقرة 2 من مادة 13.
- ونص القانون ايضا على انه اذا ترك المستاجر الماجور نهائيا يحل محله في العقد من بقى بعده في الماجور من الاشخاص المذكورين في الفقرتين الاولى والثانية من المادة المذكورة مع مراعاة حاجة المؤجر شغل الماجور بنفسه او باحد اولاده المتزوجين بالشروط المنصوص عليها في الفقرة 3 والعلة في الاخذ بهذا المبدا حماية الساكنين مع المستاجر بحكم العقد او القانون في البقاء بالماجور بعد ان تنتفي الحاجة للمستاجر نفسه الى البقاء فيه دون اغفال حق المؤجر في طلب السكنى فيه بموجب الشروط التي سلف بيانها محققا في ذلك الموازنة بين مصالح الطرفين.
- 10 – اجاز القانون للمالك ان يبني مسكنا او طابقا او اكثر في الماجور اذا كان يتسع لذلك على ان لا يخالف انظمة البناء المعمول بها ولا يخل اخلالا جسيما بمنفعة المستاجر كأن يبني مسكنا او اكثر في حديقة الدار او يبني طابقا اخر لينتفع الملك في اشغاله بنفسه او بايجاره للغير محققا بذلك مصلحته ومصلحة من له حاجة في السكنى، اما اذا كان الاخلال جسيما بمنفعة المستاجر فان القانون يمنع المالك من البناء واذا لم يكن الاخلال جسيما جاز للمستاجر ان يطلب تخفيض الاجرة بما يناسب نقص المنفعة.
- 11 – اوجب القانون ان تدفع الاجرة سلفا باقساط شهرية بصرف النظر عن مدة العقد غير انه اجاز للمستاجر ان كان المؤجر هو الدولة او الاشخاص المعنوية العامة ان يدفع الاجرة شهريا ويقسط واحد او اكثر، واجاز لمستاجر دفع الاجرة بوساطة الكاتب العدل او بحوالة مصرفية او بريدية لحساب المؤجر وذلك ليختار المستاجر الطريقة التي يراها اسهل له، مع ملاحظة ان الاصل هو الدفع مباشرة للمؤجر او من يقوم مقامه قانونا، اما اذا امتنع المؤجر عن تسلم القسط المستحق للمستاجر ان يودعه لدى الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الاستحقاق وتكون مصاريف الانذار والايداع في هذه الحالة على المؤجر تستقطع من القسط المودع، واما العقارات التي تستاجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة فتراعى فيها شروط الدفع المنصوص عليها في العقد.
- 12 – اذا كان الماجور عقارا انشئ فيه مصنع وبيع المستاجر المصنع اجاز القانون ان يحل المشتري محل المستاجر للعقار في عقد الايجار طبقا لاحكام هذا القانون من حيث التمكين من الانتفاع وتحديد الاجرة واسباب التخلية وغير ذلك من احكام فلا يكون للمؤجر الحق في اقامة دعوى منع المعارضة على المشتري وطلب قلع المصنع لان القانون لم يعتبر ذلك تنازلا عن الايجار ولا ايجار من الباطن وقد وضع هذا الحكم حماية للصناعة وتشجيعها لانشاء المصانع.
- 13 – منع القانون اجبار المالك او الشريك الذي يشغل العقار على تخليته اذا بيع قضاء او بوساطة اية جهة مختصة اذا رغب في الاستمرار على شغله بصفة مستاجر طبقا لاحكام هذا القانون وينبغي على هذا الحكم ان من يبيع العقار باختياره ليس له ان يتمتع بهذا الحق اذ ليس من العدالة ان ينتفع بالثمن وبمنفعة العقار معا ويحرم المشتري من الانتفاع.
- 14 – اجاز القانون لمن نقل من العاملين في الدولة او لدى الاشخاص المعنوية العامة او نسب للعمل في مدينة اخرى ان يشغل المسكن الذي كان يشغله سلفه بشروط عقد الايجار السابقة نفسها على ان يتحمل الاجرة من تاريخ اخلاء الماجور فعلا وقد وضع هذا المبدا حلا لمشكلة طالما عاناها الموظفون المنقولون او المنسبون للعمل في مدينة اخرى في البحث عن مساكن مناسبة لهم. وقد ترك هذا القانون الخيار للشخص المنقول او المنسب في السكنى في هذا الماجور او عدم السكنى فيه. كما صان حقوق المؤجر في الاجرة بان حفظ له الحقوق في المدة ما بين اخلاء الماجور وبين شغله.

15 - حدد القانون في المادة 17 الاسباب التي يجوز الاستناد اليها في طلب التخلية ووضع قيودا لطلب التخلية في حالة عدم دفع القسط المستحق صان به مصلحة المستاجر ومنعه في الوقت نفسه من التماذي في الامتناع عن الدفع في الميعاد المعين الفقرة 1 من المادة 17. كما جعل القانون الاجبار من الباطن او التنازل عنه سببا للتخلية وان اذن به المؤجر ونص في الفقرة ك على ان تحقق الضرورة الملجئة للمؤجر نفسه في السكن يجيز له طلب التخلية وورد في الفقرة المذكورة امثلة للضرورة الملجئة يصح القياس عليها. كما اوردت المادة سببا جديدا للتخلية الكلية او الجزئية هي رغبة المالك في اضافة طوابق جديدة يقتضي للصعود اليها تخلية غرفة من الدار او دكان او جزء منه يستعلم درجا في الصعود للطوابق العليا وهذا مبدا يشجع على توسيع العمران. اما الاسباب الاخرى لطلب التخلية فقد اخذت بها القوانين السابقة واستمر العمل عليها.

16 - اجاز القانون للمستاجر الذي اخلى المايجور بسبب الضرورة الملجئة او للسبب لوارد في الفقرة 3 من مادة 13 او لاعادة 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 23 / 3 من القانون.

17 - اوجب القانون على مالك العقار المعد للايجار لغرض السكنى ان يخبر دائرة ضريبة العقار بخلوه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الخلو ومنع بقاءه خاليا مدة تزيد على تسعين يوما 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 وفقا لاحكام هذا القانون، وقد وضع هذا النص لنلا يتعنت المالك ويحرم من له حاجة في السكنى.

18 - منع القانون المؤجر او المستاجر 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 الاجبار او لا يوافق المستاجر على الاخلال او لا يسعى الوسيط وغيره في الدلالة على المايجور الا مقابل هذا المال غير المشروع فتلحق بذوي العلاقة اضرار لا مبرر لها.

19 - عينت المادة 23 الافعال المخالفة لاحكام هذا القانون وحدد عقوباتها منعا لذوي العلاقة من الاخلال باحكامه والاضرار بمصلحة المجتمع.

20 - 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 7 من هذه المذكرة وذلك ليتسنى للدوائر المختصة تهيئة مستلزمات تنفيذ احكام هذا القانون من حيث تصنيف العقارات وتعيين مواعيد القيام بالعمل دون ارباكها بكثر المراجعين دفعة واحدة.

21 - اورد القانون نصا اجاز فيه لكل مؤجر ان يطلب تخلية المايجور اذا كان المستاجر قد بنى او تملك دارا خالية في الفترة من 1- 4 - 1975 حتى تاريخ العمل بهذا القانون واجره الى الغير وقضى بان يلزم باخلاء المايجور خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انذار المؤجر له باخلائه وحرمة القانون من مدة الامهال المنصوص عليها في الفقرة 2 من المادة 22، والعلة في وضع هذا الحكم ان بعض المستاجرين انشأوا او تملكوا دورا واجروها الى الغير مؤثرين في ذلك منفعتهم المادية على حساب المؤجر مع عدم حاجتهم الى السكنى في المايجور مخالفين بذلك روح الحماية التي توخاها المشرع للمستاجرين.

قرارات ذات علاقة

قرار رقم 1301

استنادا إلى أحكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والأربعين من الدستور المؤقت. قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ 11 / 29 / 1983 ما يلي:

1- لا تسري أحكام الفقرة (ب) من البند/2 من المادة الأولى من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 على دوائر الدولة أو القطاع الاشتراكي أو الأشخاص المعنوية العامة ويحدد بدل الإيجار وفق النسبة المبينة في الفقرتين (أ و ب) من البند/ 1 من المادة الرابعة من القانون المذكور، حسب نوع العقار.

2- لا تسري أحكام هذا القرار على عقود الإيجار النافذة عند العمل به على أن يطبق عليها عند تجديدها.

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

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

قرار رقم 99

استنادا إلى أحكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والأربعين من الدستور المؤقت. قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ 19 / 1 / 1984 ما يلي:-

- 1- لورثة المؤجر طلب تخلية الدار العائدة لمورثهم إذا لم تكن له أو لأسرته دار أخرى سواها.
- 2- ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره فن الجريدة الرسمية.

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

قرار رقم 176

استنادا إلى أحكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والأربعين من الدستور المؤقت قرر مجلس قيادة الثورة يجلسه المنعقدة بتاريخ 11 شعبان/ 1409 هـ الموافق 18 / 3 / 1989 ما يلي:-

1- لا يجوز لمن انتقلت إليه (عن طريق الشراء) ملكية الدار المملوكة للدولة أن يطلب تخلية تلك الدار من مستأجرها لأحد أسباب التخلية المنصوص عليها في قانون ايجار العقار، قبل مضي شهر من تاريخ اخطار المستأجر بنقل ملكيتها إلى المالك الجديد.

2- يلغى قرار مجلس قيادة الثورة المرقم 1042 ألف واثنان وأربعون في 17 / 8 / 1982 السابع عشر من شهر آب عام ألف وتسعمائة واثنين وثمانين.

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

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

(ه) نشر في الوقائع العراقية العدد ٤٨ ٣٢ في 27 / 3 / ١٩٨٩ علما بأن القرار (١٠٢٤- الملغى) كان يجيز للمالك الجديد طلب التخلية بعد مضي عام من تاريخ نقل الملكية.

قرار رقم 36

استنادا إلى أحكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والأربعين من الدستور قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ 17 شوال 1414 الموافق 29 / 3 / 1994 م ما يلي:-

1- يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على عشر سنوات أو الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات كل من سكن من غير إذن أو عقد مسبق دارا أو شقة تعود للغير. وتكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن عشر سنوات إذا كانت الدار أو الشقة تعود إلى الدولة.

2- يلزم مرتكب الجريمة المذكورة في الفقرة (١) من هذا القرار إضافة إلى العقوبة المقررة بضعف أجر المثل وبضعف قيمة الأضرار الناجمة عن سكن الدار أو الشقة.

3- لا يعمل بأي نص يتعارض وأحكام هذا القرار.

4 - يتولى الوزراء المختصون والجهات ذات العلاقة تنفيذ هذا القرار. .

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة

رقم القرار 2

استنادا إلى أحكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والأربعين من الدستور. قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ 21 شوال 1422 هـ الموافق 5 / 1 / 2001م ما يأتي:-

أولا - تملك الدور والشقق السكنية العائدة إلى وزارة الاسكان 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 يجري التمليك وفق الآتي:-

1- إذا كانت مساحة أرض الدار أو الشقة السكنية لا تزيد على (250) م² ومساحة البناء لا تزيد على (120)م²، يكون التمليك بالقيمة المقدرة وفق الأسعار السائدة في السوق، ويسدد الثمن بأقساط سنوية خلال مدة (16) خمس عشرة سنة من دون فائدة ابتداء من تاريخ التمليك، عل أن توضع إشارة عدم التصرف على سجل وإضارة العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة لهذا الغرض إلى حين تسديد كامل ثمن العقار.

2- إذا كانت مساحة أرض الدار أو الشقة السكنية ومساحة بنائها تزيد على المساحتين المنصوص عليهما في الفقرة (١) من هذا البند، يكون التمليك بالقيمة المقدرة وفق الأسعار السائدة فن السوق، ويسدد ثمن الجزء الذي يساوي قيمة الدار أو الشقة السكنية المحددة في تلك الفقرة بأقساط سنوية خلال مدة (15) خمسة عشر سنة من دون فائدة ابتداء من تاريخ التمليك ويسدد ثمن الجزء الذي يزيد على ذلك بقسطين خلال مدة (6) ست سنوات من دون فائدة ابتداء من التاريخ نفسه، وتوضع إشارة عدم التصرف على سجل وإضارة العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة لهذا الغرض إلى حين تسديد كامل ثمن العقار.

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

1- أن لا يملك هو أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين دار سكن.

2- أن يكون مسجلا في بغداد في إحصاء عام 1957 لمن يرغب في التملك في محافظة بغداد.

رابعا - إذا ثبت بعد تملك الشاغل للدار أو الشقة المشمولة بأحكام هذا القرار أن المعلومات التي قدمها بعدم تملكه أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين أو تسجيله في إحصاء عام 1957 في محافظة بغداد لمن يشملهم ذلك، غير صحيحة، ألزم الشاغل بتخليه الدار أو الشقة ودفع بدل الإيجار عن المدة التي أعقبت التمليك وفق بدلات الإيجار السائدة في السوق، وبيع الدار أو الشقة بالمزايدة العلنية وفق أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة المرقم (32) لسنة 1986.

خامسا - إذا لم يرغب الشاغل المشمول بأحكام البند (أولا) من هذا القرار في تملك الدار أو الشقة السكنية التي يشغلها، فيلزم بإعلانها مدة أقصاها (٦) ستة أشهر من تاريخ نفاذه، وتباع بالمزايدة العلنية وفق أحكام قانون بيع وإيجار أموال الدولة المرقم (32) لسنة 1986.

سادسا - ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وينفذ من تاريخ صدوره.

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة'

رقم القرار: 88

استنادا إلى أحكام الفقرة (أ) من المادة الثانية والأربعين من الدستور قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٢٣ الموافق 15 / 5 / ٢٠٠٢ م ما يلي: اولاً- الدار أو الشقة السكنية أو أي عقار آخر يعود للدولة من شاغله، إذا صدر قرار ببيعه.

ثانياً- يلزم شاغل العقار المنصوص عليه في البند (أولا) من هذا القرار بإخلائه خلال مدة أقصاها (30) ثلاثون يوماً من تاريخ تبلغه بالإخلاء وتسليمه خالياً من الشواغل بالحالة التي كان عليها عند بدء إشغاله.

ثالثاً - إذا وجدت في العقار المنصوص عليه في البند (أولا) من هذا القرار أضرار أو نواقص فتثبت عند التخليه ويقدر مبلغ التعويض عنها من وزارة المالية بمعرفة خبير أو أكثر ويستحصل من الشاغل وفق أحكام قانون تحصيل الديون الحكومية المرقم ب 56 لسنة 1977 أو أي قانون يحل محله.

رابعا - تمنع المحاكم من سماع الدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القرار.

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

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

صدام حسين

رئيس مجلس قيادة الثورة