## قانون

# ايجار العقار المعدل رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩

## المادة ١

١ – أ – 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 ١٩٤٨ وذريته.

٢ - تستثنى العقارات الاتية من احكام الفقرة ١ من هذه المادة وتخضع في ايجارها الى احكام القانون المدني او القوانين
 الخاصة بها:

ا - العقارات المعدة للسكني التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة للعاملين فيها.

ب - العقارات المعدة للسكني التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بيانا باستثنائها.

ج - العقارات المؤجرة لغير العراقيين اشخاصا او هيئات.

## المادة ٢

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

## المادة ٣

١ – يمتد عقد الايجار بعد انتهاء مدته ما دام المستاجر شاغلا العقار ومستمرا بدفع الاجرة طبقا لاحكام القانون، مع مراعاة
 احكام الفقرة ١٤ من المادة السابعة عشرة منه.

٢ - تستثنى من حكم الفقرة ١ من هذه المادة العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا واكتمل بناؤها في ١٩٩٨/١/١ او بعده،
 وتكون مدة نفاذ عقد الايجار فيها وفق اتفاق الطرفين .

- ١ لا تزيد الاجرة السنوية للعقارات المشمولة باحكام القانون على النسبتين الاتيتين:
- ا ٥% خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكني المؤجرة لهذا الغرض.
  - ب ٧% سبع من المئة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكني.
- ٢ لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (١) من هذه المادة كلما اقتضى الامر ذلك.
- ٣ تستثنى العقارات المعدة للسكني المنية حديثا واكتمل بناؤها في ١٩٩٨/١/١ او بعده من احكام الفقرة ١ من هذه المادة.
- ٤ يقصد بالقيمة الكلية للعقار لاغراض القانون مجموع قيمة الارض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية تنفيذا لاحكام القانون.
- للمؤجر والمستاجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار الماجور مرة كل 
  خمس سنوات ويعدل تبعا للتقدير الجديد بدل الايجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة ١ من هذه المادة .

### المادة ٥

- المستاجر الخيار في استئجار العقار المعد للسكنى مؤثثا او غير مؤثث، فاذا وافق على استئجاره مؤثثا، يضاف الى الاجرة السنوية ٢٠% من قيمة الاثاث.
  - ٢ لمالكي النزل البانسيونات الحق في ايجارها مؤثثة مع مراعاة النسبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

## المادة ٦

لمالك العقار، ان يطلب زيادة الاجرة، اذا قام بموافقة المستاجر ببناء محدثات في الماجور تزيد في قيمته او منفعته، على ان لا تتجاوز الزيادة النسب المنصوص عليها في البنود ا، ب، ج من الفقرة ١ من المادة الرابعة من قيمة المحدثات.

١ - 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 مؤثثا.

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

٣ - يكون للمستاجر ما للمكلف في قانون ضريبة العقار من حق في الطعن في قرارات لجان التقدير، وفق القواعد المنظمة لها.

٤ - 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 ٣٠ ثلاثين يوما 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 للماجور دون منازعة تحريرية من المالك وكان المالك او من يمثله مقيما في العراق خلال المدة المذكورة فللمستاجر اثبات عقد الايجار وشروطه بجميع طرق الاثبات .

## المادة ٨

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

## المادة ٩

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

١ – تدفع سلفا اجرة العقارات المشمولة باحكام هذا القانون باقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الايجار، ويقع باطلا كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك، وإذا كان المؤجر هو الدولة او الاشخاص المعنوية العامة، فللمستاجر ان يدفع الاجرة شهريا او بقسط واحد او اكثر.

٢ - يجوز دفع الاجرة، وفقا لما نصت عليه الفقرة السابقة بوساطة الكاتب العدل او بحوالة مصرفية او بريدية لحساب المؤجر.

٣ – اذا امتنع المؤجر عن قبض القسط المستحق من الاجرة، فللمستاجر ان يودعه لدى الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاقه، ويتحمل المؤجر مصاريف الانذار والايداع، وتستقطع من القسط المودع.

## المادة ١١

يحظر الايجار من الباطن او التنازل عنه كلا او جزءا الا اذا اتفق الطرفان تحريريا على خلاف ذلك .

#### المادة ١٢

ملغاة.

## المادة ١٣

١ - لا يجوز للمستاجر ان يسكن معه في الماجور غير من ذكروا في العقد الا بموافقة المؤجر التحريرية.

٢ - يستثنى من حكم الفقرة ١ 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 .

١ – يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون.

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 لتاشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوما تبدا من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستاجر.

#### المادة ١٥

١ – لا يجوز 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.

٢ - تتولى المحكمة او الجهة التي تقوم بالبيع تبليغ الشاغل قبل ١٥ خمسة عشر يوما في الاقل من تاريخ الاعلان عن البيع
 لابداء رغبته في شغل العقار خلالها.

٣ - اذا لم يكن شاغل العقار المنصوص عليه في الفقرة ١ من هذه المادة، مستاجرا بعقد ايجار ثابت التاريخ، فيصار الى تقدير الاجرة في تاريخ التقدير وفق احكام القانون .

## المادة ١٦

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.

لا يجوز للمؤجر ان يطلب تخلية العقار الخاضع لاحكام القانون الا لاحد الاسباب الاتية:

- ١ اذا لم يدفع المستاجر قسط الايجار رغم مرور ٧ سبعة ايام على استحقاقه وانذار المؤجر له بعد انقضائها بوساطة الكاتب العدل بوجوب دفعة خلال ٨ 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 تبدا من الانذار الاخير، يجوز للمؤجر بعدها ان يطلب التخلية اذا لم يدفع المستاجر القسط المستحق خلال ١٥ خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاقه.
- ٢ 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.
  - ٣ اذا احدث المستاجر بالماجور ضررا جسيما عمدا أو أهمالا.
  - ٤ اذا احدث المستاجر تغييرا جوهريا في الماجور دون موافقة المؤجر التحريرية.
    - ٥ اذا استعمل المستاجر الماجور خلافا للغرض المبين في عقد الايجار.
    - ٦ اذا ترتب على استعمال المستاجر للماجور اساءة الى سمعة المؤجر.
  - ٧ اذا اصبح العقار الماجور غير مسكون مدة تزيد على ٤٥ خمسة واربعين يوما دون عذر مشروع.
  - ٨ اذا بنى المستاجر او زوجه او احد اولاده القاصرين عقارا للسكنى في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة.
- ٩ 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.
- ١٠ اذا اراد المالك هدم العقار لاعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فاكثر او بشكل عمارة وفق التصميم الاساسى 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.
- 17 اذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه 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 . وبعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص:

اذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي سواء داخل العراق ام خارجه ونقل الى المدينة التي يقع
 فيها عقاره السكني بناء على مقتضيات المصلحة العامة او انتهت خدمته لاى 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 السكني 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.

ه - اذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات باخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستاجر دون ان يكون سبب التخلية ناشئا 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.

١٢ - اذا اصبح الماجور ايلا للسقوط.

١٤ - اذا مضت على عقد الايجار مدة ١٢ اثنتي عشرة سنة .

### المادة ١٨

ملغاة.

## المادة ١٩

١ - يشترط لتطبيق الفقرتين ١٠،١١ من المادة السابعة عشرة من القانون، ان يوجه المالك انذارا الى المستاجر مرفقة به صورة مصدقة من اجازة البناء قبل مدة لا تقل عن ٩٠ تسعين يوما من تاريخ طلب التخلية وان يشرع بالهدم والبناء خلال مدة لا تزيد على ٩٠ تسعين يوما من تاريخ التخلية الفعلية.

٢ - اذا لم يسكن المؤجر العقار الذي اخلي للسبب المنصوص عليه في الفقرة ١٢ من المادة السابعة عشرة من القانون خلال
 مدة ٩٠ تسعين يوما او سكنه ولم يستمر على سكناه مدة ٣ ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الاخلاء او لم يباشر الهدم

والبناء في العقار الذي اخلي بمقتضى الفقرات ١٠،١١،١٣ من المادة السابعة عشرة بدون عذر مشروع فللمستاجر الحق في شغل الماجور بالشروط السابقة الواردة في عقد الايجار اوطلب التعويض عن الاضرار اصابته بسبب التخلية .

## المادة ٢٠

يلزم مالك العقار المعد للايجار لغرض السكنى باخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب بخلو العقار خلال ١٥ خمسة عشر يوما من تاريخ خلوه ولا يجوز ان يبقى خاليا بدون عذر مشروع مدة تزيد على ٩٠ يوما من تاريخ اكمال بنائه او خلوه، وإذا امتنع مالكه عن ايجاره خلال المدة المذكورة تولت السلطة المالية ايجاره وفق احكام القانون .

## المادة ٢١

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.

## المادة ٢٢

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

حلى دوائر التنفيذ امهال المحكوم عليه بالتخلية مدة لا تزيد على تسعين يوما من تاريخ تنفيذ الحكم لديها ولا يؤثر في سربان هذه المدة الطعن تمييزا في قرار رئيس التنفيذ.

1 – يعاقب بالحبس الشديد مدة لا تقل عن ٦ ستة اشهر ولا تزيد على ٣ ثلاث سنوات وبغرامة مقدارها ٢٠٠٠٠ 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.

٢ – يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ٣ ثلاثة اشهر ولا تزيد على ٦ اشهر وبغرامة مقدارها ١٠٠٠٠٠ 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 ٤ من المادة السابعة من القانون، وإذا اودع احدهما نسخة من العقد سقط الالتزام عن الطرف الاخر.

٣ - يعاقب بالحبس الشديد مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على ٥ خمس سنوات وبغرامة مقدارها ٥٠٠٠٠ خمسون الف دينار او باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف احكام الفقرة ٢ من المادة التاسعة عشرة من القانون.

٤ – يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ٣ ثلاثة اشهر ولا تزيد على سنتين وبغرامة مقدارها ٢٥٠٠٠ خمسة وعشرون الف دينار او باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف احكام المادتين العشرين والحادية والعشرين من القانون.

عاقب المستاجر بغرامة لا تقل عن ١٠% عشر من المئة من بدل الایجار اذا اسكن معه في الماجور شخصا من غیر المشمولین باحكام المادة الثالثة عشرة من القانون.

٦ - يعاقب المستاجر بالحبس مدة لا تقل عن ٣ اشهر ولا تزيد على سنتين وبغرامة مقدارها ٥٠٠٠٠ خمسون الف دينار او باحدى هاتين العقوبتين اذا لم يخبر مكتب المعلومات او مركز الشرطة عند عدم وجود مكتب المعلومات بمن يسكن معه في الماجور خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ ثلاثين يوما من تاريخ الاسكان، ويعاقب بالعقوبة ذاتها المؤجر اذا ثبت علمه بذلك ولم يخبر المكتب او المركز خلال المدة ذاتها من تاريخ العلم بذلك .

## المادة ٢٤

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

#### المادة ٢٥

لوزير المالية اصدار التعليمات اللازمة لتسهيل تنفيذ احكام هذا القانون.

يلغى قانون تنظيم ايجار العقار رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٣ وتعديلاته وقرارات مجلس قيادة الثورة المعدلة لاحكامه و قانون تنظيم ايجار العقار رقم ١٨٤ لسنة ١٩٧٨ واي نص اخر يخالف هذا القانون.

## المادة ۲۷

كل مستاجر يملك عقارا صالحا لسكناه وكان خاليا في اي وقت في الفترة من ١ – ٤ – ١٩٧٥ 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 ٢ من مادة ٢ والعشرين.

## المادة ۲۸

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من 1 - V - 19V9 عدا مادة V فيعمل بها اعتبارا من التاريخ الذي يحدده وزير المالية ببيان ينشره في الجريدة الرسمية والاذاعة والتلفزيون، على ان يصدر البيان خلال ستين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون.