اسم القانون (قانون التعديل الثالث لتطبيق قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل النافذ في اقليم كوردستان )

رقم القانون (11) لسنة (2018)

أهم الاحكام التي جاء بها :

1. إلغاء مبدأ الامتداد القانوني لعقد الايجار.
2. إقرار مبدأ جديد تحت تسمية مبدأ التجديد القانوني لعقد الايجار

بموجب هذا المبدأ يتجدد عقد الايجار بعد انتهاء المدة المحددة اتفاقاً أو قانوناً كل اربع سنوات بأجرة يتفق عليه الاطراف. وفي حالة عدم اتفاقهم على الاجرة فإن القانون يتكفل بتحديده عن طريق لجنة مختصة. فقد جاء المشرع بمبدأ التجديد القانوني لعقد الإيجار بدلاً من الامتداد القانوني، وذلك من خلال نص المادة (1) والتي تنص على أنه ((تعدل المادة (1) من قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 وتقرأ على الوجه الآتي: تجدد عقود إيجار العقار المبرمة لأغراض السكنى أو لغير السكنى مرة كل أربع سنوات بأجرة يتفق عليها الطرفان سواء بالزيادة أو النقصان بشرط ألا تزيد الأجرة في حالة الزيادة على (20%) من الأجرة السابقة)).

ويتضح من النص المذكور أنه جاء بما يمكن تسميته بالتجديد القانوني لعقد الإيجار العقارات كل أربع سنوات ودون أن يتوقف ذلك على إرادة المؤجر أو المستأجر، ويكون التجديد ملزماً لكلا الطرفين ولا يكون لهما إلا زيادة أو إنقاص الإجرة، وذلك بشرط عدم تجاوز النسبة في حالة الزيادة على (20%) من الأجرة السابقة.

1. إذ أن المشرع قد قام بإلغاء المادة (4) من قانون التعديل الثاني لتطبيق قانون إيجار العقار والتي كانت يحدد الحد الأقصى لبدلات الإيجار استناداً إلى القيمة الكلية للعقار. أي نسبتين (%5) و(%7) .
2. يمكن إنهاء التجديد القانوني عن طريق الإقالة، وكذلك يمكن للمؤجر طلب إنهاء العقد في حال توافرت أحد الأسباب القانونية للتخلية التي نص عليها القانون. و أن المستأجر ليس بإمكانه إنهاء عقد الإيجار المجدد بحكم القانون بإرادته المنفردة متى أراد ذلك، على عكس ما عليه الحال في الامتداد القانوني لعقد الإيجار.