

المطلب الثاني

التخلية بسبب انتفاء حاجة المستأجر للمأجور:

انتفاء حاجة المستأجر للمأجور يكون في حالتين هما:

أولاً: خلو المأجور بسبب عدم الاستعمال:

ان الحماية المقررة بموجب الامتداد القانوني تتسحب من المستأجر اذا لم يبق بالمأجور احد ممن ذكرهم المشرع العراقي في المادة (١٣ / ٢) من قانون ايجار العقار وهم: الاصول وازواجهم، الفروع وازواجهم، الاخوة غير المتزوجين، الاخوات غير المتزوجات، الاخوات الارامل والمطلقات، او من يقضي العرف او التقاليد الاجتماعية بإعالة المستأجر له او بإقامته معه شرط ان يتسع المأجور لسكناهم.

وتتسحب الحماية من المستأجر اذا اصبح المأجور خالياً لمدة تزيد على (٤٥) يوماً دون عذر مشروع، حسب المادة (١٧ / ٧) من قانون ايجار العقار، لان ترك المأجور لهذه المدة يعني انتفاء حاجة المستأجر له، ومن ثم فان الحكم بالإخلاء يتفق ومفهوم العدالة.

ثانياً: بناء المستأجر أو تملكه عقاراً للسكن:

تنتفي حاجة المستأجر للسكن في المأجور ومن ثم اخلاءه اذا بنى هو او زوجته او احد اولاده القاصرين عقاراً للسكن في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة. او اذا تملك هو او زوجته او احد اولاده القاصرين او كان يملك اي منهم في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة عقاراً صالحاً للسكن يمكن تخليته قانوناً او كان خالياً او اخلي ولو اجرة الى الغير بعد خلوه.

المطلب الثالث

التخلية بسبب المأجور:

أجاز المشرع للمؤجر تخلية المأجور اذا اصبح ايلاً للسقوط، او اذا اراد هدمه واعادة بناءه بشكل اوسع او اضافة طوابق جديدة، وبتناول هاتين الحالتين تباعاً:

أولاً: ايلولة المأجور للسقوط: اذ يجوز للمؤجر طلب تخلية المأجور اذا اصبح ايلاً للسقوط (م ١٧ / ١٣ ايجار عقار)، وعلى المؤجر اثبات ايلولة السقوط بوثيقة رسمية صادرة من جهة مختصة وهذه الجهة هي البلدية التي تصدر بذلك استشهاده بناءً على تقرير مهندسها، واذا كان المأجور مملوكاً لعدة اشخاص فان طلب الاخلاء لاحتياج العقار الى الترميم يعتبر من اعمال الحفظ التي يجوز لكل شريك في الشروع ان يتخذها ولو كان بغير موافقة الشركاء. كما ايلولة المأجور للسقوط يعرض سلامة المستأجر واتباعه للخطر.

ثانياً: اعادة بناء المأجور: وذلك يكون في حالتين:

١. هدم المأجور واعادة بناء المأجور: اذ يجوز للمؤجر طلب تخلية المأجور اذا اراد هدم العقار لإعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فاكثر او بشكل عمارة وفق التصميم الاساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار (م ١٧ / ١٠ ايجار عقار). وتكون التخلية وفق الشروط الآتية:

أ. هدم العقار لإعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فاكثر او بشكل عمارة وفق التصميم الاساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار.

ب. ان يوجه المالك انذاراً الى المستأجر مرفقة به صورة مصدقة من اجازة البناء مدة لا تقل عن (٩٠) من تاريخ طلب التخلية.

ج. ان يشرع بالهدم والبناء قبل مدة لا تزيد عن (٩٠) يوماً من تاريخ التخلية الفعلية.

٢. اضافة طوابق جديدة الى بناء قائم: اذ يجوز للمؤجر طلب تخلية المأجور اذا اراد المالك اضافة طوابق جديدة الى بناء قائم وكانت تخلية المأجور كلاً او جزءاً ضرورة بالقدر الذي تفضيه طبيعة العمل. وشروط التخلية في هذه الحالة:

أ. ان يريد المالك اضافة طوابق جديدة الى بناء قائم.

ب. ان تكون تخلية المأجور كلاً او جزءاً ضرورة بالقدر الذي تفضيه طبيعة العمل.

ج. ان يوجه المالك انذاراً الى المستأجر مرفقة به صورة مصدقة من اجازة البناء مدة لا تقل عن (٩٠) من تاريخ طلب التخلية.

د. ان يشرع بالهدم والبناء قبل مدة لا تزيد عن (٩٠) يوماً من تاريخ التخلية الفعلية.

وفي حالة عدم مباشرة الهدم والبناء او اضافة طوابق جديدة طبقاً للحالتين اعلاه بدون عذر مشروع كان للمستأجر الحق في شغل المأجور بالشروط السابقة، او طلب التعويض عن الاضرار التي اصابته بسبب التخلية.

ويجوز لمالك العقار بناء مسكن في طابق او اكثر في المأجور اذا كان يتسع لذلك على ان لا يخالف انظمة البناء المعمول بها، ولا يخل جسيماً بمنفعة المستأجر واذا لم يكن الاخلال جسيماً جاز للمستأجر ان يطلب تخفيض الاجرة بما يناسب نقص المنفعة (م ٩ ايجار عقار).