

أسباب تخلية المأجور من جهة إلى المؤجر.

١ - هدم العقار لإعادة بنائه بشكل أوسع:

إذا أراد المالك هدم العقار لإعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فأكثر أو بشكل عمارة وفق التصميم الأساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار . (م/١٧/ف/١٠).

٢ - الإضافة إلى بناء قائم :

إذا أراد المالك إضافة طوابق جديدة إلى بناء قائم وكانت تخلية المأجور كلا أو جزءاً ضرورية بالقدر الذي تقتضيه طبيعة العمل . (م/١٧/ف/١١).

الشروط الواجبة لطلب التخلية في الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين ١٠، ١١ من المادة ١٧ :

أ- أن يوجه المالك إنذاراً إلى المستأجر مرفقة به صورة مصدقة من إجازة البناء قبل مدة لا تقل عن ٩٠ تسعين يوماً من تاريخ طلب التخلية.

ب- أن يشرع بالهدم والبناء خلال مدة لا تزيد على ٩٠ تسعين يوماً من تاريخ التخلية الفعلية . (م/١٩/ف/١).

جزاء المخالفة

إذا لم يباشر المؤجر الهدم والبناء في العقار الذي اخلي بمقتضى الفقرات ١٠، ١١ من المادة السابعة عشرة بدون عذر مشروع فللمستأجر الحق في شغل المأجور بالشروط السابقة الواردة في عقد الإيجار أو طلب التعويض عن الأضرار التي أصابته بسبب التخلية . (م/١٩/ف/٢).

٣- الضرورة الملجئة :

إذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئ المؤجر أو احد أولاده المتزوجين إلى سكنى العقار المأجور، ولم يكن لأي منهم أو لزوجه أو احد أولاده القاصرين، عقار سكنى على وجه الاستقلال يستطيع أن يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة . ويعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص:

١ - إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة ..سواء داخل العراق أم خارجه ونقل إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكنى بناء على مقتضيات المصلحة العامة أو انتهت خدمته لأي سبب كان .

ب - إذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند (١) من هذه الفقرة وأنهى دراسته أو تدريبه خارج العراق وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكنى .

ج - إذا كان المؤجر موظفا معارة خدماته إلى خارج العراق أو طالب بعثة أو زمالة أو إجازة دراسية أو طالبا يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بعد انتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية .
د - إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة .. واطر من جهة مخولة بإخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها .

هـ - إذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات بإخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر دون أن يكون سبب التخلية ناشئا عن فعله أو امتناعه .

و - إذا عاد الأسير أو المفقود إلى المدينة التي تقع فيها الدار المؤجرة سواء أكانت مسجلة باسمه أم باسم زوجه أم باسم احد أولاده القاصرين . (م ١٧ / ف ١٢).

جزاء المخالفة

إذا لم يسكن المؤجر العقار الذي اخلي للسبب المنصوص عليه في الفقرة ١٢ من المادة السابعة عشرة من القانون خلال مدة ٩٠ تسعين يوما أو سكنه ولم يستمر على سكناه مدة ٣ ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الإخلاء ، فللمستأجر الحق في شغل المأجور بالشروط السابقة الواردة في عقد الإيجار أو طلب التعويض عن الأضرار التي أصابته بسبب التخلية . (م ١٩ / ف ٢).