

المجموعة الثانية : أسباب التخلية الخاصة بالمؤجر

- وتتركز الحالات الخاصة بالمؤجر لطلب التخلية في تحقق الضرورة الملجئة :
- وهي ضرورة حقيقة تلجئ المؤجر الى شغل داره وتكون خارجة عن ارادته وشروط التخلية بناء على تحقق حالة الضرورة الملجئة :
- ١- ان تستجد هذه الضرورة بالنسبة للمؤجر بعد العقد .
 - ٢- ان تلجئ هذه الضرورة المؤجر الى سكنى داره المأجور بنفسه او احد اولاده المتزوجين .
 - ٣- عدم امتلاك طالب التخلية او زوجه او احد اولاده القاصرين دارا للسكن في حدود المدينة التي يقوم فيها .
- وقد اورد المشرع في قانون ايجار العقار ، تطبيقات تشريعية لحالة الملجئة بالنسبة للمؤجر ، تناولها في الفقرات (١٢/أ،ب،ج،د،هـ،و) .

المجموعة الثالثة :- أسباب التخلية الخاصة بالمأجور

وهي الاسباب المتعلقة بالمأجور وهي عبارة عن ثلاث حالات :-

اولا : هدم المأجور واعادة بنائه (فقرة ١٠) وشروط هذه الحالة :

- ١-حاجة المؤجر لهدم العقار المأجور واعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين (بناء افقي) او بشكل عمارة (بناء عمودي)
 - ٢-قيام المؤجر بتوجيه انذار إلى المستأجر مرفقة به صورة مصدقة من اجازة البناء قبل مدة لاتقل عن (٩٠) يوم من تاريخ طلب التخلية المادة (١٩) المعدلة بالمادة (١٢) .
- وفي هذه الحالة من حالات التخلية ، يلزم المؤجر بالمباشرة بإجراءات هدم المأجور واعادة بنائه خلال مدة لاتزيد عن (٩٠) يوم من تاريخ التخلية الفعلية ، وبخلافه يحق للمستأجر :-

أ-أما اعادة اشغال المأجور مجددا بنفس الشروط السابقة .

ب-أو طلب التعويض عن الاضرار التي لحقت التي لحقت بسبب التخلية .

ثانيا :-بناء طوابق جديدة في المأجور (فقرة ١١) .

وهذه الحالة لاتستوجب هدم المأجور كالحالة السابقة ، وانما مجرد اضافة طوابق للبناء القائم لغرض توسعته عموديا ، وشروطها :-

أ-حاجة المالك لإضافة طوابق جديدة الى بناء قائم

ب-ان تكون تخلية المأجور جزءا او كلا ، ضرورية لطبيعة العمل .

ج-تويه الانذار للمستأجر .

ثالثا: ايلولة المأجور للسقوط (فقرة ١٣)

وهذه الحالة من حالات التخلية لايتبغي فيها المؤجر مصلحة معينة من اخلاء المأجور وانما يهدف منها دفع مسؤوليته في حالة انهيار المأجور واصابة المستأجر او احد افراد عائلته بالضرر ويلاحظ هنا لايلزم المؤجر بهدم المأجور واعادة بنائه لانه قد يكون في هذا الامر تكلفة عليه وانما اخلاء المأجور نظرا لكونه اصبح خطرا على ساكنيه لأنه ايلا للسقوط .

واخيرا ، الفقرة (١٤) من اسباب التخلية ، والمتعلقة بانتهاء حالة الامتداد القانوني لعقد الايجار اذ ان يحق للمؤجر أن يطلب تخلية المأجور اذا مضت على العقد مدة (١٢) سنة .