

# أحكام محكمة النقض: دليل شامل لفهم كيفية التعامل مع الإجراءات وفقا للقانون المصري

كتاب يتضمن أحدث أحكام محكمة النقض فى الإجراءات (2015 الى 2020) ( سكنى ، غير سكنى ) فى 305 صفحة مجمعة من المكتب الفنى.



## أحكام محكمة النقض فى الإجراءات الحديثة

• عدم سقوط دعوى الإخلاء بالتقادم: أصدرت محكمة النقض مبدأ هاماً يقضى بعدم سقوط دعوى إخلاء المستأجر لانتهاء مدة العقد بالتقادم، وهو حكم يُعطي المالك حق المطالبة بالإخلاء فى أي وقت بعد انتهاء المدة التعاقدية.

- امتداد عقد الإيجار التجاري بأثر رجعي: المحكمة قررت أن عقود الإيجار التجارية قد تمتد بأثر رجعي وفقاً للاتفاق بين الأطراف والعقود المبرمة، مما يعزز استقرار العلاقة التجارية ويؤكد أهمية البنود العقدية.
- ترك العين مؤقتاً لا ينهي الامتداد القانوني: أقرت النقض بأن ترك المستأجر العين المؤجرة لأسباب مؤقتة (كالعلاج أو السفر) لا يسقط حق الورثة في استمرار العلاقة الإيجارية، بشرط عدم التخلي الصريح أو الضمني عن العين.
- مبادئ الإيجارات للأشخاص الاعتبارية: إذا كان عقد الإيجار محرراً باسم أفراد وليس شركات، لا يخضع تلقائياً لقانون الإيجار للأشخاص الاعتبارية حتى لو تم تأسيس شركة لاحقاً في ذات العين، إلا إذا تم تنازل صريح ودخول العين في رأسمال الشركة.

## أبرز تعديلات قانون الإيجارات 164 و165 لسنة 2025

**التزام المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة:** نص التعديل الجديد على أن المستأجر أو من امتد إليه العقد ملزم بإخلاء العين في نهاية مدة الإيجار، للمالك الحق في استصدار أمر طرد من قاضي الأمور الوقتية مباشرةً.

**رفع دعوى موضوعية لا يوقف أمر الطرد:** يحق للمستأجر الاعتراض ورفع دعوى أمام القضاء، لكن لا يؤدي ذلك إلى وقف تنفيذ أمر الطرد الصادر من قاضي الأمور الوقتية إلا بحكم نهائي.

**زيادات مرحلية في الإيجار:** القانون الجديد نص على زيادات تدريجية في الأجرة حسب المناطق، بهدف الوصول لقيمة عادلة تعكس الواقع الاقتصادي والاجتماعي.

**إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية:** إذا انتهى الاتفاق أو مرت فترة الخمس سنوات بعد صدور القانون، يكون الإخلاء وجوبياً ما لم يتفق على غير ذلك.

للمزيد اطلع على مقالنا حول : [دليل قانون الإيجارات رقم 164 و165 لسنة 2025: الأجرة والإخلاء](#)

# نقاط التفسير والتطبيق القضائي

- توقيت سريان القوانين: الأصل أن القانون الجديد يسرى بأثر فوري على العقود المبرمة بعد نفاذه، بينما تخضع العلاقات القديمة السابقة لأحكام القانون السابق عليها.
- تفويض محكمة الموضوع في تفسير العقد: محكمة الموضوع لها سلطة تفسير العبارات والبنود العقدية بما يتفق مع إرادة الأطراف طالما كان النص صريحًا وواضحًا.

## نصيحة قانونية عملية

في ضوء المستجدات، ينبغي مراجعة صياغة عقود الإيجار الجديدة والقديمة والتأكد من وضوح مدة الإيجار والبنود الخاصة بالإخلاء والزيادات المرحلية، وتقديم الطلبات القضائية الملائمة استنادًا إلى المبادئ المستحدثة لضمان الحقوق القانونية للمؤجر والمستأجر.

## أهم المبادئ المستحدثة في الإيجار 2025

أقرت محكمة النقض المصرية في عام 2025 عدة مبادئ قضائية جديدة ومؤثرة في قضايا الإيجار، تضمن حماية حقوق المؤجرين والمستأجرين وتنظيم العلاقات الإيجارية في ظل تطورات التشريع المصري.

## عدم سقوط دعوى الإخلاء بالتقادم

أقرت المحكمة أن حق المؤجر في طلب إخلاء العين بسبب انتهاء مدة عقد الإيجار لا يسقط بالتقادم، حتى لو استمر المستأجر في الانتفاع بها بعد انتهاء العقد، حيث يعد غاصبًا للعين المؤجرة بعد المدة القانونية.

## مدة عقود الإيجار المشاهرة

إذا كان عقد الإيجار مشاهرة، فإنه ينعقد للمدة المحددة لدفع الأجرة (شهر)، وتنتهي العلاقة القانونية بالتنبيه في المواعيد المنصوص عليها في المادة 563 من القانون المدني، ويمكن إنهاء العقد بتوجيه التنبيه بالإخلاء دون إجراءات أخرى إذا لم يشترط ذلك في العقد.

# الامتداد القانوني لعقود الإيجار التجاري

امتداد عقد الإيجار المحرر لغير السكنى بعد وفاة المستأجر الأصلي يكون لمرة واحدة فقط لصالح ورثته حتى الدرجة الثانية الذين يمارسون ذات النشاط التجاري، ويطبق هذا الامتداد بأثر رجعي بدءًا من تطبيق قانون 49 لسنة 1977، ولا يمتد بعد ذلك إلى ورثة المستفيدين من الامتداد بعد تاريخ 27 مارس 1997.

## عقد الإيجار كحق مالي للورثة

أكدت النقض أن عقد الإيجار يُعد حقًا ماليًا ينتقل إلى ورثة المستأجر الأصلي وفقًا للقواعد العامة في القانون المدني، ما لم يوجد نص تشريعي خاص ينظم ذلك بشكل مختلف.

## نقاط التفصيل والتطبيق

الامتداد القانوني لعقد الإيجار التجاري مرهون باستخدام الورثة للعين في نفس النشاط.

الانتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد يحمل المستأجر وصف الغصب، وحق المؤجر في طلب الإخلاء رخصة قانونية لا تسقط بعدم الاستعمال.

هذه المبادئ المستحدثة لعام 2025 تمثل محاور حماية وتوازن بين حقوق الملاك والمستأجرين وتمنح مرونة عملية في إدارة المنازعات الإيجارية أمام القضاء المصري.

## أحكام النقض في الإيجارات

كتاب يتضمن أحدث أحكام محكمة [النقض المصرية](#) في الإيجارات 2015 إلى 2020 سكنى و غير سكنى فى 305 صفحة مجمعة من المكتب الفنى

## أحكام النقض ومعاناة المؤجر وأنين المستأجر



قضايا ومنازعات الإيجارات تشغل قطاعا كبيرا من أفراد الشعب المصري سواء كانوا مؤجرين أو مستأجرين وخاصة اذا كان عقد الايجار خاضعا لقوانين ايجار الأماكن الاستثنائية المتعلقة أحكامها بالنظام العام ولا يجوز مخالفتها

يعانى من نصوصها الملاك المؤجرين حيث تركوا لورثتهم ارثا عبارة عن عقد ايجار مستديم بلا نهاية بإيجار ضعيف لا يتزحزح وذلك دون تدخل من المشرع بتعديل هذه القوانين الجامدة الراكدة منذ زمن دون تغيير فى أحكامها الوارد حاليا ان هذا الأمر من ضمن اوليات مجلس الشعب الحالى لمنافسته ومواءمته مع التغيرات الاقتصادية الراهنة



المستحدث من أحكام محكمة النقض في  
الإجراءات



خاتمة: يمكن تحميل الأحكام كاملة للاستعانة بها في المذكرات ودعاوي الأبحاث سواء كنت المؤجر المدعي أو المستأجر المدعي عليه



إثبات حقيقة العقد يمثل حجر الزاوية والفيصل في أي نزاع إيجاري، سواء كنت في موقف المالك أو المستأجر. ولتأمين موقفك، لابد من الإلمام الدقيق بمبادئ المحاكم؛ لذا ندعوك لاكتشاف أحدث المبادئ القانونية والسوابق القضائية الحاكمة عبر مقالنا المرجعي:

### أحكام النقض في الصورية بأنواعها

زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات .

كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل ، أو الاتصال بنا من خلال ( طلب استشارة مجانية )

كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف ( 01285743047 ) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة

الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادر الخشب - بعد كوبري الممر  
- برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على  
الموقع.