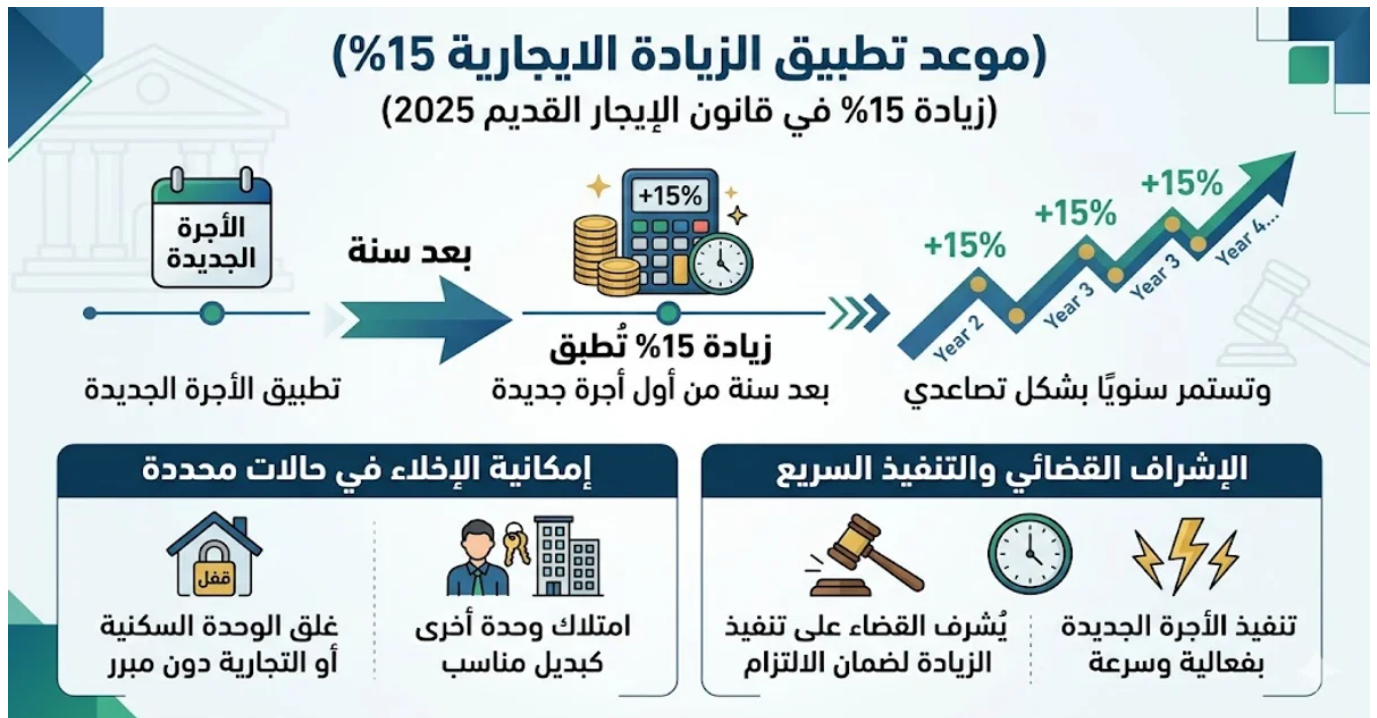


# الآثار القانونية لزيادة الأجرة في قانون الإيجار القديم وحالات الطرد

أثار قانون الإيجار القديم 2025 جدلاً واسعاً حول (زيادة الأجرة في قانون الإيجار القديم 2025) بعد إدخال نظام جديد لزيادة القيمة الإيجارية بنسبة 15% سنوياً، وهو ما دفع الكثير من الملاك والمستأجرين للتساؤل حول الموعد الفعلي لتطبيق هذه الزيادة وكيفية احتسابها بشكل قانوني صحيح.



هذا المقال يشرح بدقة متى تبدأ الزيادة، وما الفرق بين بداية تطبيق الأجرة الجديدة والزيادة السنوية، مع توضيح الحالات التي قد تؤدي إلى الإخلاء، وذلك بطريقة مبسطة تجمع بين التحليل القانوني والتطبيق العملي.

## الإجابة السريعة حول كيفية حساب زيادة الأجرة في قانون الإيجار القديم 2025

## بنسبة 15%

تطبق زيادة 15% في قانون الإيجار القديم بعد مرور سنة كاملة من تاريخ أول أجرة محسوبة بالقيمة الجديدة، وتستمر سنويًا بشكل دوري على نفس الأساس دون تطبيق فوري عند صدور القانون.

- الزيادة ليست فورية.
- تبدأ بعد سنة من أول تطبيق.
- تتكرر سنويًا بنسبة ثابتة.

“الزيادة السنوية بنسبة 15% على القيمة الإيجارية الجديدة يتم تطبيقها لأول مرة في 1/1/2025 على القيمة الإيجارية الجديدة. تطبيقها سنويًا بنسبة 15% على القيمة الإيجارية الجديدة.”

## الأساس القانوني لزيادة 15% في الإيجار القديم

نص قانون الإيجار القديم 2025 على أن القيمة الإيجارية الجديدة يتم تحديدها أولاً وفق معايير المناطق، ثم يتم تطبيق زيادة سنوية ثابتة بنسبة 15% على هذه القيمة.

هذا يعني أن المشرع لم يكتفِ برفع القيمة الأساسية، بل أقر نظامًا تصاعديًا مستمرًا.

## متى تبدأ الزيادة السنوية فعليًا

القاعدة القانونية واضحة:

الزيادة السنوية لا تبدأ من تاريخ صدور القانون، بل من أول تاريخ استحقاق للأجرة الجديدة.

أي أن:

- السنة الأولى تُعتبر سنة تأسيس.
- الزيادة تبدأ بعد اكتمال سنة كاملة من التطبيق.

# الفرق بين بداية التطبيق والزيادة الدورية

- التطبيق: رفع الأجرة لأول مرة بعد القانون
- الزيادة: نسبة 15% سنويًا بعد مرور عام

هذا الفارق هو أكثر نقطة تسبب لبسًا في التطبيق العملي - أنظر الجدول:

البند	التوضيح القانوني
بداية التطبيق	رفع القيمة الإيجارية لأول مرة بعد صدور قانون الإيجار القديم 2025 وفق النسب المحددة للمناطق السكنية وغير السكنية
الزيادة الدورية	تطبيق زيادة سنوية بنسبة 15% بعد مرور سنة كاملة من تاريخ بدء تطبيق القيمة الإيجارية الجديدة
نقطة الالتباس	الخلط بين رفع الأجرة الأساسي عند بدء التطبيق وبين الزيادة السنوية التي تبدأ لاحقًا وتُحسب بشكل دوري

## كيفية حساب الزيادة السنوية 15%

يتم احتساب الزيادة وفق المعادلة التالية:

- الأجرة الجديدة  $\times 15\%$  = قيمة الزيادة السنوية
- ثم تضاف إلى الأجرة الأساسية للسنة التالية.

وبالتالي تصبح الزيادة تراكمية مع مرور السنوات.

## مثال عملي بالأرقام لتطبيق زيادة 15% في قانون الإيجار القديم 2025

لفهم طريقة تطبيق الزيادة السنوية بشكل واضح، يمكن الاعتماد على المثال التالي:

افتراض أن القيمة الإيجارية الجديدة بعد تطبيق قانون الإيجار القديم 2025 أصبحت 500 جنيه شهريًا بدءًا من سبتمبر 2025.

السنة الأولى (2025-2026):

- الأجرة الأساسية: 500 جنيه شهريًا.

▪ لا توجد زيادة بعد، لأنها سنة التأسيس الأولى

**بداية السنة الثانية (سبتمبر 2026):**

- تُطبق زيادة 15% على 500 جنية
- قيمة الزيادة =  $500 \times 15\% = 75$  جنية
- الأجرة الجديدة = 575 جنية شهريًا

**السنة الثالثة (سبتمبر 2027):**

- يتم حساب 15% على الأجرة الجديدة (575 جنية)
- قيمة الزيادة = 86.25 جنية
- الأجرة الجديدة = 661.25 جنية شهريًا (تقريبًا 661 جنية)

الخلاصة:

الزيادة السنوية في الأجرة هي 15% من الأجرة السابقة. في السنة الثانية، تكون الزيادة 75 جنية، وفي السنة الثالثة، تكون الزيادة 86.25 جنية. الأجرة الجديدة في السنة الثالثة هي 661.25 جنية شهريًا.

## العلاقة بين الزيادة وحالات الإخلاء

### غلق العين المؤجرة

إذا ثبت ترك الوحدة مغلقة أكثر من سنة دون مبرر قانوني، يجوز طلب الإخلاء.

### امتلاك وحدة بديلة

إذا امتلك المستأجر وحدة أخرى مناسبة لنفس الغرض، يسقط حقه في الاستمرار بالعقد.

## خامسًا: دور القضاء في تطبيق القانون الجديد

يلعب قاضي الأمور الوقتية دورًا مهمًا في سرعة تنفيذ أوامر الإخلاء، حيث يمكن إصدار قرار بالطرد دون انتظار دعوى طويلة، وهو ما يعكس توجه المشرع نحو سرعة الفصل في منازعات الإيجارات.

# تطبيقات القيمة الإيجارية وحالات الإخلاء في قانون الايجار القديم 2025

تحدد المواد (4، 5، 6، 7) من القانون رقم 164 لسنة 2025 المحدث لقانون الإيجار القديم آلية واضحة لتعديل القيمة الإيجارية للأماكن السكنية وغير السكنية، مع فرض زيادات تدريجية سنوية، إلى جانب تنظيم حالات الإخلاء الإجباري وبيان حقوق المالك والمستأجر والإجراءات القضائية الواجب اتباعها عند النزاع.

## آلية احتساب القيمة الإيجارية المؤقتة والفروق المستحقة وفق المادة (4) من قانون الايجار القديم 2025

### مادة (٤):

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه.

وبواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمائة جنيه للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتان وخمسون جنيهاً للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية.

ويلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع مائتين وخمسين جنيهاً شهرياً.

على أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بدءاً من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) من هذا القانون بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها.

# كيفية تحديد القيمة الإيجارية للأماكن غير السكنية بخمسة أمثال الأجرة الحالية وفق المادة (5) من قانون الإيجار القديم 2025

**مادة (5):**

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية.

# آلية تطبيق الزيادة السنوية بنسبة 15% على القيمة الإيجارية وفق المادة (6) من قانون الإيجار القديم 2025

**مادة (6):**

تزداد القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (4، 5) من هذا القانون سنوياً بصفة دورية بنسبة (10%).

# حالات الإخلاء وإجراءات الطرد الفوري ودور قاضي الأمور الوقفية وفق المادة (7) من قانون الإيجار القديم 2025

**مادة (7):**

مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه، يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في المادة (2) من هذا القانون، أو حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين:

1. إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقاً لمدة تزيد على سنة دون مبرر.
2. إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر.

و حال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض.

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة.

ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه.

## الموعد القانوني النهائي لتطبيق زيادة 15% في قانون الإيجار القديم 2025 (سبتمبر 2026 بالتفصيل)

يُحدد التطبيق الفعلي لزيادة 15% في قانون الإيجار القديم 2025 بناءً على تسلسل قانوني يبدأ من **تاريخ سريان الأجرة الجديدة في سبتمبر 2025**، ثم مرور سنة ميلادية كاملة عليها وفق المادة (6)، ليكون الموعد النهائي للزيادة هو أجرة سبتمبر 2026 في أغلب الحالات العملية.

**ويُستثنى** فقط العقود التي تحدد تاريخ استحقاق مختلف، حيث يُحسب العام من تاريخ الاستحقاق الفعلي للعقد.

### الرد القاطع قانونياً : أول سبتمبر 2026.

ويستند هذا التحديد إلى تسلسل قانوني دقيق في تفسير نصوص قانون الإيجار القديم 2025، على النحو التالي:

بدأ سريان القانون بنشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 4 أغسطس 2025، ونصت المادة (4) وما بعدها على أن تطبيق القيمة الإيجارية الجديدة يكون اعتباراً من أول موعد استحقاق شهري تالٍ لتاريخ العمل بالقانون.

**وبما أن الاستحقاق الإيجاري في الغالب يكون أول كل شهر، فإن أول تطبيق فعلي للأجرة الجديدة يكون في سبتمبر 2025.**

وبالانتقال إلى المادة (6)، فقد قررت زيادة سنوية بنسبة 15% تُحسب "بصفة دورية"، وهو ما يعني قانوناً مرور سنة ميلادية كاملة على بدء تطبيق الأجرة المعدلة، وليس من تاريخ صدور القانون ذاته.

وعليه، تبدأ السنة الإيجارية الأولى من سبتمبر 2025 وتنتهي في أغسطس 2026، لتصبح **أول زيادة سنوية مستحقة بنسبة 15% مع أجرة شهر سبتمبر 2026.**

**وفي الحالات الاستثنائية التي ينص فيها عقد الإيجار على موعد استحقاق مختلف (مثل منتصف الشهر):**

يتم حساب السنة من ذات تاريخ الاستحقاق الفعلي، إلا أن القاعدة الغالبة في الواقع العملي هي استحقاق الأجرة أول الشهر، وهو ما يجعل أول سبتمبر 2026 هو الموعد القانوني الأرجح لتطبيق الزيادة.

“الزيادة السنوية بنسبة 15% تُحسب بصفة دورية على القيمة الإيجارية الفعلية في أول الشهر، وهو ما يجعل أول سبتمبر 2026 هو الموعد القانوني الأرجح لتطبيق الزيادة.”

## خلاصة تطبيق الزيادة السنوية 15% في قانون الإيجار القديم 2025 وآليات التوقيت والإخلاء

يُعد فهم توقيت تطبيق الزيادة السنوية بنسبة 15% في قانون الإيجار القديم 2025 من أهم النقاط الحاكمة في العلاقة الإيجارية، حيث ربط المشرع بين بدء سريان القيمة الإيجارية الجديدة وبين أول شهر استحقاق تالٍ لتاريخ العمل بالقانون.

وهو ما يعني عملياً أن التطبيق الفعلي يبدأ من أول أجرة لاحقة لنشر القانون في الجريدة الرسمية، مع اختلاف طريقة الحساب بين الأغراض السكنية وغير السكنية وفق مضاعفات محددة قانوناً.

وبعد تثبيت القيمة الإيجارية الجديدة، تبدأ مرحلة الزيادة السنوية الدورية بنسبة 15%، والتي لا تُطبق فوراً عند صدور القانون، وإنما بعد مرور سنة ميلادية كاملة من تاريخ الاستحقاق الأول، بما يجعلها زيادة تراكمية تُحسب سنوياً على أساس الأجرة المعدلة وليس

القديمة، وهو ما يستلزم دقة شديدة في تحديد بداية كل دورة إيجارية.

أما في نطاق الحماية القانونية للملكية، فقد حدد القانون حالات استثنائية للإخلاء تشمل ترك العين مغلقة لمدة تزيد على عام دون مبرر، أو امتلاك المستأجر لوحدة بديلة صالحة لنفس الغرض، مع منح المالك حق اللجوء إلى قاضي الأمور الوقفية لاستصدار أمر طرد سريع ونافذ، دون أن يوقفه رفع دعوى موضوعية من جانب المستأجر.

**وبذلك يتضح أن فلسفة القانون الجديد تقوم على ثلاث مراحل متتابعة:** إعادة تسعير العلاقة الإيجارية، ثم تطبيق زيادة سنوية منظمة، ثم تفعيل آليات الإخلاء السريع في الحالات الجسيمة، بما يحقق توازنًا بين استقرار العلاقة الإيجارية وحماية حق الملكية.

## مقالات ذات صلة بقانون الإيجار القديم 2025

تساعدك هذه المقالات في فهم أعمق لقانون الإيجار القديم 2025 من جميع الزوايا القانونية، سواء من حيث الزيادة السنوية في الأجرة، أو حالات الإخلاء، أو حقوق المالك والمستأجر.

كما يساهم الاطلاع عليها في تكوين رؤية قانونية متكاملة تمنع اللبس وتوضح التطبيق العملي للنصوص التشريعية بشكل دقيق.

▪ **قضايا الإيجارات وحقوق المالك والمستأجر**

[رابط المقال](#)

▪ **حقوق المالك في الإخلاء وفق قانون الإيجار القديم 2025**

[رابط المقال](#)

▪ **شرح زيادة الإيجار القديم والحدود القانونية**

[رابط المقال](#)

## الأسئلة الشائعة حول زيادة الأجرة في قانون الإيجار القديم 2025

# 1. متى يبدأ تطبيق زيادة الأجرة في قانون الإيجار القديم 2025؟

يبدأ تطبيق القيمة الإيجارية الجديدة من أول شهر استحقاق يلي تاريخ العمل بالقانون، وغالبًا يكون أول سبتمبر 2025 في التطبيق العملي.

## 2. متى تُطبق زيادة 15% السنوية؟

تُطبق زيادة 15% بعد مرور سنة ميلادية كاملة من تاريخ أول تطبيق للأجرة الجديدة، أي تبدأ فعليًا في سبتمبر 2026 في أغلب الحالات.

## 3. هل الزيادة 15% تُطبق فور صدور القانون؟

لا، الزيادة ليست فورية، بل تُطبق بشكل سنوي دوري بعد اكتمال سنة من بدء تطبيق القيمة الإيجارية المعدلة.

## 4. كيف يتم حساب زيادة الإيجار القديم 15%؟

تُحسب بنسبة 15% من القيمة الإيجارية الجديدة (وليس القديمة)، ثم تُضاف إلى الأجرة الأساسية للسنة التالية بشكل تراكمي.

## 5. هل تختلف مواعيد تطبيق الزيادة حسب العقد؟

نعم، إذا كان عقد الإيجار يحدد تاريخ استحقاق مختلف عن أول الشهر، يتم حساب السنة من هذا التاريخ، لكن القاعدة الغالبة هي أول الشهر.

## 6. هل يمكن الطرد في قانون الإيجار القديم 2025 بسبب الامتناع أو المخالفة؟

نعم، في حالات محددة مثل ترك الوحدة مغلقة أكثر من سنة أو امتلاك وحدة بديلة، يجوز طلب الإخلاء عبر قاضي الأمور الوقفية وإصدار أمر بالطرد.

## الخاتمة:

يتضح أن **متى تُطبق زيادة 15% في قانون الإيجار القديم** ليست مجرد مسألة وقت صدور القانون، بل ترتبط بسنة كاملة من أول تطبيق فعلي

للأجرة الجديدة، ثم تبدأ الزيادة السنوية بشكل منتظم.

فهم هذا التوقيت بدقة يحمي المالك والمستأجر من النزاعات القانونية، ويمنع الوقوع في أخطاء في الحساب أو التنفيذ. وفي جميع الحالات، يظل اللجوء إلى محامٍ متخصص هو الطريق الأكثر أمانًا لضمان تطبيق القانون بشكل صحيح.

للحصول على **استشارة قانونية مخصصة** لحالتك، أو لرفع دعاوى الإخلاء والمطالبة بالفروق الإيجارية، يُسعدنا تواصلكم مع مكتبنا لضمان اتخاذ الإجراءات القانونية السليمة.

**كيفية حساب الزيادة السنوية 15%**

المعادلة الأساسية لحساب الزيادة:  $(EGP) \times 15\% =$  قيمة الزيادة السنوية

الأجرة الحالية × 15% = قيمة الزيادة السنوية

وبالتالي تصبح الزيادة تراكمية مع مرور السنوات، حيث يتم احتساب 15% كل سنة على آخر قيمة إيجارية تم الوصول إليها وليس القيمة الأصلية.

**مثال عملي بالأرقام لتطبيق زيادة 15% في قانون الإيجار القديم 2025:**

البداية: سبتمبر 2025  
الأجرة الأساسية الجديدة: 500 جنيه شهريًا (تراكمي)

- السنة الأولى (2025-2026)  
✓ سنة التأسيس  
✓ الأجرة: 500 جنيه  
✓ لا توجد زيادة بعد
- السنة الثانية (سبتمبر 2026)  
تطبيق زيادة 15%  
(500 × 15% = 75 ج)  
✓ الأجرة الجديدة: 575 جنيه شهريًا
- السنة الثالثة (سبتمبر 2027)  
(575 × 15% = 86.25 ج)  
الأجرة الجديدة: 661.25 جنيه شهريًا  
(≈ 661 ج)

**الخلاصة العملية:** الزيادة لا تُحسب مرة واحدة ◀ تتراكم سنويًا على آخر قيمة إيجارية

<https://azizavocate.com/> - **عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض**

## روابط داخلية وخدمات قانونية مرتبطة بقانون الإيجار القديم 2025

يهدف هذا القسم إلى توجيهك عزيزي القارئ إلى أهم الخدمات القانونية والمقالات المرتبطة بموضوع الإيجار القديم 2025، بما يساعد على فهم أوسع للنزاعات العقارية والإجراءات القانونية المتاحة، سواء من خلال الاستشارات أو المتابعة القضائية أو المقالات المتخصصة.

### الصفحات والخدمات القانونية

▪ **الاستشارات القانونية → تقييم حالتك الإيجارية**

[رابط الصفحة](#)

▪ اتصل بنا → تواصل مباشر مع محامي

[رابط الصفحة](#)

▪ الخدمات القانونية الإلكترونية → ابدأ إجراءك أونلاين

[رابط الصفحة](#)

▪ محامي مدني بالزقازيق → متخصص قضايا الإيجارات

[رابط الصفحة](#)

## أبحاث قانونية مهمة:

▪ قانون الإيجار القديم 2025

[عرض المقالات](#)

▪ دعوى طرد مستأجر إيجار قديم

[عرض المقالات](#)

▪ البيع الصوري وإثباته

[عرض المقالات](#)

▪ بطلان بيع المورث

[عرض المقالات](#)

▪ قسمة التركات

[عرض المقالات](#)

▪ منازعات الملكية العقارية

[عرض المقالات](#)

▪ الوصية المستترة

[عرض المقالات](#)