

# قانون الإيجارات رقم 164 و165 لسنة 2025: الأجرة والإخلاء

يوضح هذا الدليل أحكام قانون الإيجارات رقم 164 و165 لسنة 2025 من حيث نطاق التطبيق، مدد انتهاء عقود الإيجار، الأجرة الجديدة، الزيادة السنوية، حالات الإخلاء، وحق المستأجر في طلب وحدة بديلة من الدولة.

**الإجابة السريعة:** يطبق القانون رقم 164 لسنة 2025 على الإيجارات القديمة الخاضعة لقانوني 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981، بينما يعالج القانون رقم 165 لسنة 2025 بعض أحكام الإخلاء في العقود الخاضعة للقانون رقم 4 لسنة 1996. وتنتهي عقود السكن بعد 7 سنوات، وغير السكن بعد 5 سنوات، مع زيادة الأجرة وفق تصنيف المنطقة وزيادة سنوية بنسبة 15%.

- نطاق تطبيق القانونين 164 و165 لسنة 2025.
- مدة الإخلاء والفترة الانتقالية للسكني وغير السكني.
- حساب الأجرة الجديدة حسب تصنيف المناطق.
- حالات الطرد قبل انتهاء المدة الانتقالية.
- حق المستأجر في السكن البديل وإجراءات التقديم.

## كيف تعترض على تقدير الأجرة؟

إذا كانت القيمة المقدرة من اللجنة غير عادلة، يمكنك اللجوء للقضاء الإداري.

لقد وفرنا نموذجًا قانونيًا للطعن بالدفع بعدم الدستورية.

[تحميل صيغة الطعن على قرار اللجنة](#)



## دليل الحقوق والواجبات القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء أحكام قانون الإيجارات رقم 164 و165 لسنة 2025

جاء القانون بآليات جديدة تماماً تختلف عن كل التشريعات السابقة، بهدف تحقيق التوازن الحقيقي بين حقوق المالكين والمستأجرين من خلال فترات انتقالية محددة (7 سنوات للسكني، 5 سنوات لغير السكني).

وزيادات مرحلية منطقية في الأجرة تبدأ بنسبة 15% سنويًا، وآليات واضحة للإخلاء والتعويض والحماية الاجتماعية من خلال حق المستأجرين في الحصول على سكن حكومي بديل.

وكمحامٍ متخصص بخبرة تزيد عن 28 سنة في مجالات الملكية العقارية والمنازعات الإيجارية وقضايا الطعون أمام محكمة النقص والإدارية العليا، وبعد متابعة مستمرة لآخر التطورات والقرارات الحكومية والأحكام القضائية الصادرة بتطبيق هذه القوانين.

أقدم هذا الدليل الشامل لمساعدتك على فهم كافة التغييرات الجذرية واتخاذ الإجراءات القانونية الصحيحة والمناسبة، سواء كنت مالكاً تريد فهم حقوقك الجديدة أو مستأجراً تسعى لحماية مصالحك وحقوقك

المكتسبة .

- نطاق التطبيق: يسري على الإيجارات السكنية وغير السكنية للأشخاص الطبيعيين قبل 31 يناير 1996.
- فترات الإخلاء: 7 سنوات للسكني و5 سنوات لغير السكني.
- زيادة الأجرة: مؤقتة بـ250 جنيهاً، ثم حسب تصنيف المناطق.
- تاريخ بدء دفع الأجرة المؤقتة: 1-9-2025.
- حقوق المستأجرين: إمكانية طلب وحدة بديلة من الدولة.
- إجراءات الطرد: شروط واضحة للإخلاء القضائي.

## نطاق تطبيق قانون الإيجارات الجديد 2025

يسري قانون الإيجارات الجديد 2025 على الأماكن المؤجرة لغرض السكني والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغير غرض السكني، الخاضعة لقوانين 49/1977 و136/1981.

ولا يشمل [الإيجارات بعد 31 يناير 1996](#) ، مما يركز على تصحيح الإيجارات القديمة لتواكب الواقع الاقتصادي.

## ما هو نطاق تطبيق قانون الإيجارات الجديد 2025؟

وفقاً لما تقدم يتبين أن القانون يشمل القانون الأماكن المؤجرة للسكن ولغير السكن للأشخاص الطبيعيين، بشرط أن تكون العقود سارية وفقاً لقانوني 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981، ولا يسري على العقود الحديثة بعد 31 يناير 1996.

## فترات الإخلاء والحماية المؤقتة

لن يتم الإخلاء قبل مرور 7 سنوات للإيجارات السكنية و5 سنوات لغير السكني، بدءاً من 5 أغسطس 2025. هذه الفترات توفر حماية انتقالية للمستأجرين، مع إمكانية الاتفاق على إنهاء سابق.

متى تنتهي عقود الإيجار وفق القانون الجديد؟

## العقود السكنية:

بعد 7 سنوات من تاريخ نفاذ القانون.

## العقود غير السكني:

بعد 5 سنوات، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

# زيادة الأجرة وتصنيف المناطق في قانون 164 لسنة 2025

تُحدد الأجرة مؤقتًا بـ 250 جنيهاً شهرياً للسكني ابتداءً من سبتمبر 2025، حتى تنتهي لجان الحصر من تقسيم المناطق إلى متميزة، متوسطة، واقتصادية بناءً على الموقع والمرافق.

## ما قيمة الإيجار في القانون الجديد؟

### الأجرة المؤقتة:

250 جنيهاً شهرياً حتى انتهاء عمل لجان الحصر.

### القيمة الإيجارية حسب التصنيف

للغير سكني، تكون الأجرة 5 أمثال القيمة الإيجارية الحالية مع زيادة سنوية 15%.

أما للسكني، فتختلف حسب المنطقة مع حدود دنيا.

## جدول تصنيف المناطق وقيمة الأجرة الجديدة

التصنيف	الزيادة	الحد الأدنى (جنيه)
متميزة	20 ضعف	1000
متوسطة	10 أمثال	400
اقتصادية	10 أمثال	250

اذن ومما تقدم، وبعد تصنيف المناطق:

## الأجرة للسكني:

- متميزة 20 ضعف القيمة القانونية بحد أدنى 1000 جنيه
- متوسطة 10 أضعاف بحد أدنى 400 جنيه
- اقتصادية 10 أضعاف بحد أدنى 250 جنيه

## الأجرة لغير السكني:

5 أمثال القيمة الإيجارية الحالية + زيادة سنوية 15%.

# آخر مستجدات تطبيق القانون: نوفمبر 2025

تعرف على آخر تطورات ومستجدات تطبيق قانون الإيجارات المصري 2025 الجديد، ويتضمن أحدث قرارات لجان التصنيف، حالات عملية من المحاكم، وأمثلة واقعية من محافظات مختلفة.

## آخر قرارات لجان التصنيف

### مد عمل اللجان 3 أشهر إضافية

أصدر الدكتور مصطفى مدبولي رئيس الوزراء القرار رقم 3977 لسنة 2025 بمد عمل لجان حصر المناطق المؤجرة لغرض السكني لمدة ثلاثة أشهر إضافية تبدأ من 15 نوفمبر 2025، بهدف استكمال أعمال التصنيف والحصر بدقة لضمان تحقيق العدالة بين الملاك والمستأجرين.

## آلية عمل لجان الحصر

تُشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجان متخصصة تتولى تقسيم المناطق التي تضم وحدات مؤجرة إلى ثلاث فئات: مناطق متميزة، ومناطق متوسطة، ومناطق اقتصادية.

## الأجرة المؤقتة الحالية

يلتزم المستأجر حاليًا بسداد أجرة شهرية موحدة قدرها 250 جنيهًا لحين انتهاء لجان الحصر من أعمالها، ثم يتم سداد الفروق المستحقة على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها.

# القيم الإيجارية المحدثة حسب التصنيف

## المناطق المتميزة

القيمة الإيجارية تعادل عشرين مثل القيمة الإيجارية الحالية بحد أدنى 1,000 جنيه شهريًا.

## المناطق المتوسطة

القيمة الإيجارية تعادل عشرة أمثال القيمة الإيجارية الحالية بحد أدنى 400 جنيه شهريًا.

## المناطق الاقتصادية

القيمة الإيجارية تعادل عشرة أمثال القيمة الإيجارية الحالية بحد أدنى 250 جنيهًا شهريًا.

## الزيادة السنوية الدورية

نصت المادة السادسة على تطبيق زيادة سنوية بنسبة 15% من القيمة المحددة، وذلك بعد اعتماد القيمة الإيجارية الجديدة.

## حالات قضائية وأحكام عملية

### أول حكم قضائي بالطرْد (توضيح مهم)

شهدت مصر جدلاً واسعاً حول صدور أول حكم بطرْد مستأجر، لكن التوضيحات القانونية أكدت أن الحكم صدر استناداً إلى القانون 165 لسنة 2025 (الخاص بالإيجارات الجديدة) وليس القانون 164 الخاص بالإيجارات القديمة.

### آلية الطرد عبر الأمر على عريضة

يحق للمالك التقدم إلى قاضي الأمور الوقتية بطلب إصدار أمر طرد حال امتناع المستأجر عن الإخلاء دون رفع دعوى قضائية مطولة، مع احتفاظ المستأجر بحق رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة دون أن يترتب على ذلك وقف أمر الطرد.

### الحالات المجيزة للإخلاء قبل المدة الانتقالية

حددت المادة 7 من القانون حالتين فقط تجيزان الإخلاء قبل انتهاء المدة الانتقالية (7 سنوات للسكني، 5 سنوات لغير السكني): ترك

المستأجر العين مغلقة أكثر من سنة بلا مبرر، أو ثبوت امتلاك المستأجر أو من امتد إليه العقد وحدة سكنية أو تجارية بديلة تصلح للغرض نفسه.

## التطبيقات العملية في المحافظات

### المنصة الرقمية للإسكان البديل

أطلقت وزارة الإسكان منصة رقمية تتيح للمستأجرين أو ورثتهم التقديم للحصول على وحدات بديلة إلكترونيًا دون الحاجة إلى مستندات ورقية، باستخدام الرقم القومي ورقم الهاتف المحمول فقط.

### الدعم الفني في المحافظات

وفّرت الحكومة دعمًا فنيًا من خلال المراكز التكنولوجية المنتشرة بالمحافظات لمساعدة المواطنين، خاصة كبار السن وغير الملمين بالتكنولوجيا، في إدخال البيانات واستكمال التسجيل.

### خطوات التقديم على السكن البديل

تتضمن تسع مراحل أساسية تبدأ بإنشاء الحساب الشخصي، مرورًا بإدخال البيانات العائلية وتفاصيل الوحدة المؤجرة، وصولًا إلى مراجعة الطلب إلكترونيًا واستلام إشعار بالتأكيد.

## الوحدات التجارية وغير السكنية

### زيادة الإيجار التجاري

نص القانون على زيادة إيجار الوحدات غير السكنية بمقدار خمسة أضعاف آخر أجره قانونية اعتبارًا من سبتمبر 2025، مع زيادة سنوية ثابتة بنسبة 15%.

### المدة الانتقالية للإخلاء

تنتهي عقود الإيجار لغير غرض السكن (المحلات والمكاتب) بعد خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون، مقابل سبع سنوات للوحدات السكنية.

# توجهات الحكومة والمتابعة

## التنسيق الحكومي

يتابع رئيس مجلس الوزراء تنفيذ الخطة بشكل مباشر بالتنسيق مع وزارات الإسكان والعدل والتنمية المحلية والاتصالات لضمان سير الإجراءات بانضباط ودقة.

## قاعدة البيانات الموحدة

تعمل الحكومة على إنشاء قاعدة بيانات دقيقة حول المستأجرين والعقارات المؤجرة لتفادي التكرار أو التضارب في الطلبات.

## رؤية مصر 2030

يأتي القانون في إطار سياسة الدولة لتحقيق العدالة الاجتماعية ومعالجة ملف الإيجارات القديمة بشكل متوازن، بما يتوافق مع أهداف رؤية مصر 2030 للتنمية المستدامة.

## حساب الأجرة الجديدة: أمثلة عملية وجداول توضيحية

إليك أمثلة حسابية تفصيلية مع جداول متكاملة لحساب الأجرة الجديدة حسب تصنيف المناطق:

## كم تبلغ الأجرة الجديدة في المناطق المتميزة؟

### جدول المناطق المتميزة

السنة	الأجرة القديمة	صيغة الحساب	الأجرة الجديدة	الزيادة السنوية %15	الإجمالي المستحق شهرياً
السنة الأولى	50 جنيه	$20 \times 50$	1,000 جنيه	-	1,000 جنيه
السنة الثانية	50 جنيه	$+ 1,000$ 15%	-	150 جنيه	1,150 جنيه

السنة	الأجرة القديمة	صيغة الحساب	الأجرة الجديدة	الزيادة السنوية %15	الإجمالي المستحق شهرياً
السنة الثالثة	50 جنيه	+ 1,150 15%	-	172.5 جنيه	1,322.5 جنيه
السنة الرابعة	50 جنيه	+ 1,322.5 15%	-	198.4 جنيه	1,520.9 جنيه
السنة الخامسة	50 جنيه	+ 1,520.9 15%	-	228.1 جنيه	1,749 جنيه

### مثال عملي: شقة في المناطق المتميزة

(القاهرة الجديدة - الشيخ زايد - التجمع الخامس):

- الأجرة القديمة: 50 جنيه شهرياً
- الأجرة الجديدة بعد التصنيف: 1,000 جنيه (الحد الأدنى)
- بعد سنة:  $1,000 + (15\% \times 1,000) = 1,150$  جنيه
- بعد سنتين:  $1,150 + (15\% \times 1,150) = 1,322.5$  جنيه

## كم تبلغ الأجرة الجديدة في المناطق المتوسطة؟

### جدول المناطق المتوسطة

السنة	الأجرة القديمة	صيغة الحساب	الأجرة الجديدة	الزيادة السنوية %15	الإجمالي المستحق شهرياً
السنة الأولى	30 جنيه	$10 \times 30$	400 جنيه	-	400 جنيه
السنة الثانية	30 جنيه	+ 400 15%	-	60 جنيه	460 جنيه
السنة الثالثة	30 جنيه	+ 460 15%	-	69 جنيه	529 جنيه
السنة الرابعة	30 جنيه	+ 529 15%	-	79.4 جنيه	608.4 جنيه

السنة	الأجرة القديمة	صيغة الحساب	الأجرة الجديدة	الزيادة السنوية %15	الإجمالي المستحق شهرياً
السنة الخامسة	30 جنية	+ 608.4 15%	-	91.3 جنية	699.7 جنية

مثال عملي: شقة في المناطق المتوسطة

(حي مصر الجديدة - زهراء المعادي - الدقي):

- الأجرة القديمة: 30 جنية شهرياً
- الأجرة الجديدة بعد التصنيف: 400 جنية (الحد الأدنى)
- بعد سنة: 400 + (400 × 15%) = 460 جنية
- بعد 3 سنوات: 529 + (529 × 15%) = 608.35 جنية

## كم تبلغ الأجرة الجديدة في المناطق الاقتصادية؟

جدول المناطق الاقتصادية

السنة	الأجرة القديمة	صيغة الحساب	الأجرة الجديدة	الزيادة السنوية %15	الإجمالي المستحق شهرياً
السنة الأولى	20 جنية	10 × 20	250 جنية	-	250 جنية
السنة الثانية	20 جنية	+ 250 15%	-	37.5 جنية	287.5 جنية
السنة الثالثة	20 جنية	+ 287.5 15%	-	43.1 جنية	330.6 جنية
السنة الرابعة	20 جنية	+ 330.6 15%	-	49.6 جنية	380.2 جنية
السنة الخامسة	20 جنية	+ 380.2 15%	-	57 جنية	437.2 جنية

مثال عملي: شقة في المناطق الاقتصادية

(العمرانية - السلام - حي الأسمرات):

- الأجرة القديمة: 20 جنيه شهريًا
- الأجرة الجديدة بعد التصنيف: 250 جنيه (الحد الأدنى)
- بعد سنة:  $250 + (250 \times 15\%) = 287.5$  جنيه
- بعد سنتين:  $287.5 + (287.5 \times 15\%) = 330.63$  جنيه

## جدول مقارن شامل - مثال توضيحي بعد 5 سنوات

النسبة المئوية	إجمالي الزيادة من الأصلي	الأجرة بعد 5 سنوات	الأجرة الجديدة (السنة 1)	الأجرة القديمة	تصنيف المنطقة
3,922%	1,961	2,011	1,000	50	تمتيزة
2,580%	774	804	400	30	متوسطة
2,415%	483	503	250	20	اقتصادية

## شرح تفصيلي لحساب الزيادة السنوية 15%

### الصيغة الرياضية

الأجرة السنة الجديدة = الأجرة السنة الحالية  $\times (1 + 0.15)$   
أو بطريقة أبسط:

الأجرة الجديدة = الأجرة القديمة + (الأجرة القديمة  $\times 15\%$ )

### مثال عملي تفصيلي

#### حالة عملية من مثال توضيحي:

- المستأجر: أحمد محمود
- الشقة: بحي النيل - متوسطة
- الأجرة القديمة: 25 جنيهًا شهريًا
- تاريخ تصنيف المنطقة: 1 سبتمبر 2025

#### الحساب:

1. الأجرة الجديدة الأساسية =  $25 \times 10 = 250$  جنيهًا

2. الأجرة بعد سنة (1 سبتمبر 2026) = 250 + (250 × 15%) = 287.5 جنيهًا  
 3. الأجرة بعد سنتين (1 سبتمبر 2027) = 287.5 + (287.5 × 15%) = 330.63 جنيهًا  
 4. الأجرة بعد 3 سنوات (1 سبتمبر 2028) = 330.63 + (330.63 × 15%) = 380.22 جنيهًا

## جدول توضيحي للفروقات المالية التي يسدها المستأجر

طريقة السداد	الفرق المتأخر	الأجرة المستحقة شهريًا	الفترة الزمنية
السداد الفوري	صفر	250 جنيهًا	من سبتمبر 2025 إلى أغسطس 2026
12 قسط شهري	37.5 جنيهًا/شهريًا	287.5 جنيهًا	من سبتمبر 2026 إلى أغسطس 2027
12 قسط شهري	43.13 جنيهًا/شهريًا	330.63 جنيهًا	من سبتمبر 2027 إلى أغسطس 2028
12 قسط شهري	49.59 جنيهًا/شهريًا	380.22 جنيهًا	من سبتمبر 2028 فما بعده

ملحوظة قانونية هامة: يسد المستأجر الفروقات المتأخرة على 12 قسطاً شهرياً متساوية وفقاً لنص المادة 3 من القانون 164 لسنة 2025، بما يخفف العبء المالي عليه.

## حالات خاصة: الحد الأدنى للأجرة

إذا كانت الأجرة القديمة أقل من الحد الأدنى المقرر، تبدأ من الحد الأدنى مباشرة:

المنطقة	الأجرة القديمة	الحد الأدنى الجديد	الأجرة المستحقة	ملاحظة
متميزة	5 جنيه	1,000 جنيه	1,000 جنيه	ترتفع الأجرة من 5 إلى 1,000 مباشرة

المنطقة	الأجرة القديمة	الحد الأدنى الجديد	الأجرة المستحقة	ملاحظة
متوسطة	15 جنيه	400 جنيه	400 جنيه	ترتفع الأجرة من 15 إلى 400 مباشرة
اقتصادية	10 جنيه	250 جنيه	250 جنيه	ترتفع الأجرة من 10 إلى 250 مباشرة

## خطوات عملية: دليلك الشامل لتطبيق قانون الإيجارات 164 لسنة 2025

لخدمتك ولإثراء معلوماتك القانونية حول قانون الإيجارات الجديد، نقدم هذا الدليل الشامل الذي يجمع كل ما يحتاجه المالك والمستأجر لفهم وتطبيق قانون الإيجارات رقم 164 لسنة 2025 بشكل صحيح وقانوني.

### دليل المالك - كيفية تطبيق القانون الجديد خطوة بخطوة

#### الخطوة 1: فهم حقوقك كمالك تحت القانون الجديد

كمالك، حصلت على حقوق جديدة لم تكن موجودة من قبل بموجب قانون الإيجارات الجديد 164 لسنة 2025. أهم هذه الحقوق هو الحق في استرجاع العين المؤجرة بعد المدة المحددة قانوناً (7 سنوات للسكني، 5 سنوات لغير السكني)، والحق في الحصول على أجرة عادلة تعكس القيمة الحقيقية للعقار بعد سنوات من التجميد.

#### الحقوق الأساسية للمالك:

- الحق في تحصيل الأجرة الجديدة المحددة بقرار تصنيف المنطقة
- الحق في الحصول على الزيادة السنوية 15% بدءاً من سبتمبر 2026
- الحق في طلب الإخلاء الفوري في حالتين محددتين قانوناً
- الحق في التعويض عند إثبات الضرر من تأخير الإخلاء

## الخطوة 2: حساب الأجرة الجديدة قانون 164 لسنة 2025 حسب تصنيف المنطقة

بعد صدور قرار تصنيف منطقتك من لجان التصنيف، ستحتاج إلى حساب الأجرة الجديدة بناءً على فئة المنطقة:

### للمناطق المتميزة:

- الأجرة الجديدة = الأجرة القديمة  $\times 20$  (بحد أدنى 1,000 جنيه)
- مثال: إذا كانت الأجرة القديمة 50 جنيهًا، الأجرة الجديدة = 1,000 جنيه

### للمناطق المتوسطة:

- الأجرة الجديدة = الأجرة القديمة  $\times 10$  (بحد أدنى 400 جنيه)
- مثال: إذا كانت الأجرة القديمة 30 جنيهًا، الأجرة الجديدة = 400 جنيه

### للمناطق الاقتصادية:

- الأجرة الجديدة = الأجرة القديمة  $\times 10$  (بحد أدنى 250 جنيهًا)
- مثال: إذا كانت الأجرة القديمة 20 جنيهًا، الأجرة الجديدة = 250 جنيهًا

## الخطوة 3: متى تطبق الزيادة السنوية 15% وكيف تحسبها

موعد بداية الزيادة السنوية 15%: تبدأ الزيادة السنوية 15% في 1 سبتمبر 2026 (أي بعد سنة كاملة من بداية تطبيق الأجرة الجديدة في 1 سبتمبر 2025).

### طريقة حساب الزيادة السنوية 15%:

$$\text{الأجرة الجديدة} = \text{الأجرة القديمة} + (\text{الأجرة القديمة} \times 15\%)$$

### مثال عملي من مثال توضيحي:

- الأجرة الحالية: 1,000 جنيه
- الزيادة 15%:  $1,000 \times 15\% = 150$  جنيهًا
- الأجرة بعد الزيادة: 1,150 جنيهًا (اعتبارًا من 1 سبتمبر 2026)
- الأجرة بعد سنتين:  $1,150 + (1,150 \times 15\%) = 1,322.5$  جنيهًا

## جدول الزيادة المتوقع لمدة 5 سنوات:

السنة	تاريخ البداية	الأجرة الشهرية	الزيادة
السنة 1	1/9/2025	1,000 جنيه	-
السنة 2	1/9/2026	1,150 جنيه	150 جنيه
السنة 3	1/9/2027	1,322.5 جنيه	172.5 جنيه
السنة 4	1/9/2028	1,520.9 جنيه	198.4 جنيه
السنة 5	1/9/2029	1,749 جنيه	228.1 جنيه

### الخطوة 4: خطوات إنذار المستأجر بدفع الأجرة الجديدة

إذا امتنع المستأجر عن سداد الأجرة الجديدة، اتبع هذه الخطوات:

1. الإنذار الرسمي: كلف المستأجر بموجب محضر رسمي بدفع الأجرة الجديدة
2. تحديد مهلة زمنية: أعطِ المستأجر فترة معقولة (عادة 7 أيام) للامتثال
3. توثيق الامتناع: احتفظ بنسخة من الإنذار والتوثيق الرسمي
4. اللجوء للقضاء: في حالة الامتناع المستمر، تقدم بدعوى أمام المحكمة المختصة

### الخطوة 5: شروط الإخلاء الفوري لقانون الإيجار الجديد

قانون 164 لسنة 2025 حدد حالتين فقط يمكن للمالك من خلالهما طلب إخلاء فوري قبل انتهاء المدة الانتقالية:

#### الحالة الأولى: ترك الوحدة مغلقة لأكثر من سنة

إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه العقد ترك الوحدة المؤجرة مغلقة لمدة تزيد على سنة كاملة دون مبرر قانوني مقبول، يحق للمالك طلب الإخلاء الفوري. يجب توثيق ذلك عبر التحقق من الوحدة بواسطة محضر رسمي من الشرطة أو جهة حكومية مختصة.

#### الحالة الثانية: امتلاك وحدة بديلة صالحة

إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه العقد يمتلك وحدة أخرى صالحة للاستخدام في نفس الغرض (سكني أو تجاري حسب طبيعة العقد الأساسي)، فقد حقه بالبقاء في الوحدة القديمة ويجب الإخلاء الفوري.

## خطوات طلب الإخلاء الفوري:

1. جمع الأدلة: احصل على محضر رسمي يثبت أحد الحالتين المذكورة
2. التقدم بطلب للقاضي: اطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائنة في دائرة العقار إصدار أمر بالطرد الفوري
3. عدم توقف التنفيذ: حتى لو رفع المستأجر دعوى موضوعية، فإن ذلك لا يوقف أمر الطرد

## دليل المستأجر - حقوقك وواجباتك تحت القانون الجديد

### الخطوة 1: فهم حقوقك الأساسية كمستأجر

حقوقك وواجباتك تحت قانون الإيجار الجديد 164 لسنة 2025 تتضمن حماية قانونية جديدة لم تكن موجودة من قبل:

#### حقوقك الأساسية:

- الحق في البقاء في الوحدة خلال المدة الانتقالية (7 سنوات للسكني، 5 سنوات لغير السكني)
- الحق في معرفة الأجرة الجديدة قبل سرايتها عليك (بعد انتهاء لجان التصنيف)
- الحق في سداد الفروقات على 12 قسطاً شهرياً متساوية
- الحق في الحصول على وحدة بديلة من الدولة قبل الإخلاء الإجمالي
- الحق في رفع دعوى موضوعية للطعن على قرار الطرد
- الحق في المعاملة العادلة دون تعسف من المالك

### الخطوة 2: حساب الأجرة الجديدة من وجهة نظر المستأجر

عندما تستلم إشعاراً برفع الأجرة، تحقق من حساب الأجرة الجديدة قانون 164 لسنة 2025 بنفسك:

#### تصنيف المناطق الثلاث:

- متميزة: الأجرة الجديدة = الأجرة القديمة × 20 (بحد أدنى 1,000 جنيه)
- متوسطة: الأجرة الجديدة = الأجرة القديمة × 10 (بحد أدنى 400 جنيه)

▪ **اقتصادية:** الأجرة الجديدة = الأجرة القديمة × 10 (بحد أدنى 250 جنيهًا)

**التحقق من صحة الحساب:**

1. اعرف تصنيف منطقتك من قرار اللجنة الرسمي
2. اضرب أجرتك القديمة في معامل التصنيف المناسب
3. تأكد من عدم قل المبلغ عن الحد الأدنى المقرر
4. احصل على إشعار رسمي يوضح الحساب

**الخطوة 3: متى تطبق الزيادة السنوية 15% على أجرتك كمستأجر**

**موعد بداية الزيادة:**

**1 سبتمبر 2026** (بعد سنة من تاريخ الأجرة الجديدة)

**مثال على الزيادة المتوقعة:**

- أجرتك الحالية: 400 جنيه (منطقة متوسطة)
- الأجرة من 1/9/2026:  $400 + (400 \times 15\%) = 460$  جنيهًا
- الأجرة من 1/9/2027:  $460 + (460 \times 15\%) = 529$  جنيهًا

⚠ **تنبيه مهم:**

**متى تطبق الزيادة السنوية 15%**

يتعلق بتاريخ استحقاق الأجرة الشهرية. إذا كان موعد دفع أجرتك 5 سبتمبر مثلاً، فالزيادة تطبق على الدفعة الأولى من سبتمبر 2026.

**الخطوة 4: كيفية سداد الفروقات المتأخرة على أقساط**

**القانون سمح لك بسداد الفروقات على 12 قسطاً شهرياً متساوية:**

**مثال عملي:**

- الأجرة القديمة: 50 جنيهًا
- الأجرة الجديدة: 1,000 جنيه
- الفرق المتأخر: 950 جنيهًا
- القسط الشهري:  $950 \div 12 = 79.17$  جنيهًا

**طريقة السداد:**

- تدفع الأجرة الجديدة 1,000 جنيه شهريًا
- بالإضافة إلى قسط من الفرق المتأخر 79.17 جنيهًا
- المجموع المستحق شهريًا: 1,079.17 جنيهًا لمدة 12 شهرًا

## الخطوة 5: حالات الإخلاء - متى يحق للمالك إخلاؤك فورياً

حالات الإخلاء الفوري المحددة بالقانون:

الحالة الأولى: إذا تركت الوحدة مغلقة لأكثر من سنة دون مبرر

- الدفاع: أثبت أنك كنت تستخدم الوحدة أو لديك مبرر قانوني (إصلاحات، ظروف صحية، إلخ)
- الإجراء: احتفظ بوثائق تثبت الاستخدام (فواتير مرافق، شهادات صحية)

الحالة الثانية: إذا كنت تمتلك وحدة أخرى صالحة للاستخدام

- الدفاع: أثبت أن الوحدة البديلة غير صالحة للاستخدام أو لا تحقق نفس الغرض
- الإجراء: احتفظ بالمستندات التي تثبت حالة الوحدة البديلة

## الخطوة 6: الحق في الحصول على سكن بديل من الدولة

حقك كمستأجر قبل الإخلاء الإجباري:

إذا انتهت المدة الانتقالية (7 سنوات) أو تمت مطالبتك بالإخلاء، يحق لك التقدم بطلب للحصول على وحدة سكنية أو تجارية بديلة من الدولة:

خطوات التقديم:

1. تسجيل على المنصة الرقمية للإسكان البديل
2. إدخال بياناتك الشخصية والرقم القومي
3. إرفاق صورة عقد الإيجار الأصلي
4. تقديم إقرار بإخلاء الوحدة فور الموافقة
5. انتظار قرار التخصيص والموافقة الرسمية

المميزات:

- حصول مضمون على وحدة بديلة
- خيارات متعددة (إيجار أو تملك)

## الخطوة 7: خطوات الطعن والدفاع أمام المحكمة

إذا واجهت طلب إخلاء ظالمًا:

1. استشر محامي متخصص: اطلب استشارة قانونية من محامي بالنقض متخصص في قانون الإيجارات
2. احصل على نسخة من القرار: اطلب نسخة رسمية من أمر الطرد من المحكمة
3. جهز أدلتك: اجمع كل الوثائق التي تثبت عدم استحقاق الطرد
4. رفع دعوى موضوعية: لديك الحق برفع دعوى للطعن في قرار الطرد
5. تقديم طلب وقف: لا يوقف الدعوى الموضوعية تنفيذ أمر الطرد، لكن يحق لك طلب وقف التنفيذ من المحكمة

□ ملحوظة قانونية: حتى لو رفعت دعوى موضوعية، فإن أمر الطرد الصادر من قاضي الأمور الوقتية ينفذ، لكن يمكنك الطعن في الحكم النهائي أمام محكمة الاستئناف ثم محكمة النقض.

## الخلاصة: جدول توضيحي لحقوق والتزامات الطرفين

جدول شامل يوضح الحقوق والالتزامات الرئيسية للمالك والمستأجر تحت قانون الإيجارات 164 لسنة 2025:

المستأجر	المالك	الحق/الالتزام
✓ مع حقوق انتقالية	✓ من 1/9/2025	تحصيل الأجرة الجديدة
✓ سداد منتظم	✓ من 1/9/2026	الزيادة السنوية 15%
✓ محمي لمدة 7 سنوات	× محدود	المدة الانتقالية
✓ حماية قانونية	✓ حالتان فقط	شروط الإخلاء
✓ حق مضمون	-	السكن البديل
✓ عند التعسف	✓ عند الضرر	التعويض

□ النقاط الرئيسية: هذا الجدول يلخص التوازن الذي حققه القانون بين المالكين والمستأجرين. المالك حصل على حق استرجاع العقار بعد المدة الانتقالية والحصول على أجرة عادلة، بينما المستأجر حصل على

حماية قانونية من الإخلاء المفاجئ والحق في السكن البديل من الدولة قبل الإخلاء الإجباري.

☐ **ملحوظة قانونية مهمة:** القانون لم يعطِ أفضلية مطلقة لأي من الطرفين، بل حاول تحقيق التوازن من خلال فترات انتقالية محددة، زيادات مرحلية في الأجرة، وحقوق اجتماعية للمستأجرين. لذلك ننصح بالتعامل مع القانون بشكل واعٍ ومسؤول من الطرفين.

## شروط الإخلاء والطرء في قانون 165 لسنة 2025

يسمح القانون بطلب طرد المستأجر إذا ترك المكان مغلقًا لأكثر من سنة دون مبرر، أو إذا امتلك وحدة أخرى صالحة. يُصدر قاضي الأمور الوقتية أمرًا فوريًا، مع الحق في رفع دعوى موضوعية دون إيقاف الطرد.

### حقوق المستأجرين وحق الوحدة البديلة

يحق للمستأجر طلب وحدة بديلة من الدولة (إيجارًا أو تملكًا) قبل انتهاء المدة، بشرط إقرار بالإخلاء فور التخصيص. هذا يعزز العدالة الاجتماعية.

“يهدف القانون إلى إعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في الإيجارات القديمة، مع التركيز على الأماكن الخاضعة لقانوني 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981.” - من الجريدة الرسمية، 4 أغسطس 2025.

## متى يحق للمالك طرد المستأجر دون انتظار الفترة الانتقالية؟

- انتهاء مدة العقد (7 أو 5 سنوات).
- ترك العين مغلقة سنة دون مبرر.
- امتلاك وحدة أخرى تصلح لنفس الغرض.

☐ **معلومة قانونية:** يمكن للمالك اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية للحصول على أمر طرد مستعجل.

# هل يحق للمستأجر طلب وحدة بديلة؟

نعم، بشرط تقديم طلب رسمي للدولة مرفق بإقرار بالإخلاء، ويمكن أن تكون الوحدة البديلة بنظام الإيجار أو التمليك.

ويجب تقديم الطلب قبل سنة على الأقل من تاريخ انتهاء الفترة الانتقالية.

للمزيد عن تنفيذ المادة 8 من القانون الجديد اقرأ: [قرار مجلس الوزراء 53 لسنة 2025 بشأن قانون الإيجار الجديد](#).

## التعديلات الجوهرية في القانون 165 لسنة 2025

هذا القانون أضاف مادة (الثانية مكرراً) للقانون 4 لسنة 1996، تنص على إلزام المستأجر بإخلاء العين في نهاية مدة العقد، مع حق المالك في طلب طرده دون الحاجة لرفع دعوى طويلة.

## جدول مقارنة بين القيمة القديمة والجديدة للإيجار

تعرف على نسب زيادات القيمة الإيجارية الجديدة للوحدات السكنية وغير السكنية حسب القانون المصري، مع جدول مفصل للتصنيفات والمبالغ ونسب الزيادة.

## زيادات القيمة الإيجارية وفق تصنيفات السكني وغير السكني بالقانون الجديد

النسبة الزيادة	القيمة الجديدة	القيمة الإيجارية الحالية	الفئة
1900%	1000 جنيه	50 جنيه	السكني - متميزة
900%	400 جنيه	40 جنيه	السكني - متوسطة
733%	250 جنيه	30 جنيه	السكني - اقتصادية
400%	500 جنيه	100 جنيه	غير السكني

يتبين مما تقدم، أن التشريعات المصرية مؤخرًا عدلت ما يتعلق

بالقيمة الإيجارية للوحدات المؤجرة، سواء كانت سكنية أو غير سكنية، بهدف معالجة التفاوت الكبير بين القيمة الحقيقية للعقارات والإيجارات القديمة غير العادلة.

وقد حدد القانون الجديد نسب زيادات تدريجية للقيمة الإيجارية حسب تصنيف الوحدة العقارية (متميزة - متوسطة - اقتصادية) ونوعها (سكني أو غير سكني)، بما يضمن التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر.

ومن خلال الجدول أعلاه تبينا الزيادة المقترحة وفقاً لهذا القانون، بدءاً من الحد الأدنى للوحدات السكنية الاقتصادية وحتى الحد الأعلى للوحدات السكنية المتميزة.

إلى جانب الوحدات غير السكني، مع بيان نسبة الزيادة مقارنة بالقيمة الإيجارية الحالية. والمقارنة بينها وبين الاجرة القديمة.

هذه الزيادات تُعد خطوة نحو العدالة التعاقدية وتعكس توجه الدولة لإصلاح العلاقة الإيجارية المتجمدة منذ عقود.

كما يُراعى أن تلك الزيادات تخضع لضوابط و ضمانات قانونية تحول دون الطرد التعسفي أو استغلال أحد طرفي العلاقة، مما يجعل الإلمام بها ضرورة قانونية لكل من المالك والمستأجر على السواء.

“القيمة الإيجارية للوحدات السكنية المتميزة، من 165 في المئة إلى 205 في المئة، والوحدات السكنية الاقتصادية، من 100 في المئة إلى 125 في المئة، والوحدات السكنية المتوسطة، من 75 في المئة إلى 100 في المئة، والوحدات السكنية الاقتصادية، من 50 في المئة إلى 75 في المئة.”

- المرسوم رقم 165 لسنة 2025

## الأسئلة الشائعة: قانون الإيجارات 164 لسنة 2025

أهم الاسئلة المتداولة التي يسأل عنها المؤجر والمستأجر بشأن قانون الإيجار الجديد 2025، نطرحها مع الاجابة القانونية للاستفادة المرجوة.

### السؤال 1: ما هو تاريخ نفاذ قانون الإيجارات

## 164 لسنة 2025؟

يبدأ تطبيق قانون الإيجارات رقم 164 لسنة 2025 من 5 أغسطس 2025 (اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية في 4 أغسطس 2025). ومنذ ذلك التاريخ، بدأ المستأجرون بسداد أجرة مؤقتة قدرها 250 جنيهاً شهرياً، إلى أن تنتهي لجان التصنيف من أعمالها وتصدر قراراتها بتصنيف المناطق. بعدها يتم حساب الفروقات والمستحقات بأثر رجعي.

### السؤال 2: هل ينطبق القانون 164 على الإيجارات الجديدة أم القديمة فقط؟

القانون ينطبق فقط على الإيجارات القديمة (العقود المحررة قبل 31 يناير 1996 والخاضعة لقوانين الإيجار رقم 49 لسنة 1977 ورقم 136 لسنة 1981). الإيجارات الجديدة (المحررة بعد 31 يناير 1996) تخضع لأحكام القانون المدني وليس لهذا القانون. لا ينطبق القانون على العقود بين الشركات أو الهيئات (الأشخاص الاعتباريين)، بل ينطبق فقط على الأشخاص الطبيعيين.

### السؤال 3: كيف أحسب الأجرة الجديدة بعد التصنيف حسب قانون 164 لسنة 2025؟

حساب الأجرة الجديدة يعتمد على تصنيف المنطقة التي يقع بها العقار:

للمناطق المتميزة (مثل: القاهرة الجديدة، الشيخ زايد، التجمع الخامس):

الأجرة الجديدة = الأجرة القديمة × 20

الحد الأدنى: 1,000 جنيه شهرياً

مثال: إذا كانت الأجرة القديمة 50 جنيهاً، الأجرة الجديدة = 1,000 جنيه

للمناطق المتوسطة (مثل: المعادي، الدقي، مصر الجديدة):

الأجرة الجديدة = الأجرة القديمة × 10

الحد الأدنى: 400 جنيه شهرياً

مثال: إذا كانت الأجرة القديمة 30 جنيهاً، الأجرة الجديدة = 400 جنيه

للمناطق الاقتصادية (مثل: العمرانية، السلام، حي الأسمرات):

الأجرة الجديدة = الأجرة القديمة  $\times 10$   
الحد الأدنى: 250 جنيهًا شهريًا  
مثال: إذا كانت الأجرة القديمة 20 جنيهًا، الأجرة الجديدة = 250  
جنيهًا

## السؤال 4: متى تطبق الزيادة السنوية 15% وكيف تحسبها؟

الزيادة السنوية 15% تطبق من 1 سبتمبر 2026 (بعد سنة كاملة من بداية الأجرة الجديدة في 1 سبتمبر 2025).

طريقة الحساب: الأجرة الجديدة بعد الزيادة = الأجرة السابقة + (الأجرة السابقة  $\times 15\%$ )

مثال عملي:

الأجرة الحالية: 1,000 جنيه

الزيادة 15%:  $0.15 \times 1,000 = 150$  جنيهًا

الأجرة من 1/9/2026: 1,150 جنيهًا

الأجرة من 1/9/2027:  $1,150 + (0.15 \times 1,150) = 1,322.5$  جنيهًا

ملحوظة: متى تطبق الزيادة السنوية 15% يتعلق بموعد استحقاق الأجرة الشهرية (عادة أول أو آخر الشهر) حسب العقد الأصلي.

## السؤال 5: ماذا أفعل إذا رفضت دفع الزيادة الجديدة كمستأجر؟

رفض دفع الأجرة الجديدة يعتبر امتناءً عن الوفاء بالالتزام القانوني وقد يترتب عليه:

- إنذار رسمي: يقوم المالك بتكليفك برسالة رسمية بدفع الأجرة الجديدة

- فوائد تأخير: قد تستحق فوائد قانونية على المبالغ المتأخرة

- دعوى قضائية: يمكن للمالك رفع دعوى للحصول على المستحقات

- طلب طرد: في حالة الامتناع المستمر، قد يطلب المالك إخلاء فوري من المحكمة

الحل الأفضل: تجنب المشاكل القانونية بسداد الأجرة الجديدة في موعدها، خاصة وأن القانون يسمح بسداد الفروقات على 12 قسطًا شهريًا متساوية.

## السؤال 6: ما هي خطوات الطعن على قرار لجنة التصنيف؟

- خطوات الطعن على قرار تصنيف المنطقة:
- تحديد وجه عدم الاتفاق: افهم بدقة لماذا تختلف مع التصنيف
  - جمع الأدلة: احصل على مستندات توثق حالة المنطقة (صور، فواتير مرافق، خرائط محلية)
  - استشارة محامي متخصص: اطلب استشارة قانونية من محام بالنقض متخصص
  - تقديم طلب إعادة نظر: قد تكون هناك آليات إدارية للطعن على القرار
  - رفع دعوى إلغاء: إذا فشلت المحاولات الإدارية، رفع دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري
- ملحوظة: الطعن الإداري أسرع وأقل تكلفة من الطعن القضائي، فابدأ به أولاً.

## السؤال 7: هل يمكن للمالك طردي قبل انتهاء المدة الانتقالية (7 سنوات)؟

نعم، لكن في حالتين فقط محددتين بالقانون:

- الحالة الأولى: ترك الوحدة مغلقة لأكثر من سنة دون مبرر
- يجب أن تكون الوحدة مغلقة فعلياً لمدة تزيد على 12 شهراً متتالياً
  - يجب توثيق ذلك برسمية حكومية من الشرطة أو جهات مختصة
  - الدفاع: إثبات أنك كنت تستخدم الوحدة أو لديك مبرر قانوني
- الحالة الثانية: امتلاك وحدة أخرى قابلة للاستعمال
- إذا ثبت أنك تمتلك وحدة سكنية أخرى صالحة للسكن
  - يجب أن تكون الوحدة الأخرى فعلياً صالحة وقابلة للاستخدام الفوري
  - الدفاع: إثبات أن الوحدة البديلة غير صالحة

## السؤال 8: كيف أطلب سكنًا بديلًا من الدولة قبل الإخلاء؟

خطوات الحصول على السكن البديل:

- تسجيل على المنصة الرقمية للإسكان البديل
- إنشاء حساب شخصي باستخدام رقمك القومي
- إدخال البيانات الشخصية والعائلية
- إرفاق صورة عقد الإيجار الأصلي والرقم القومي
- تقديم الطلب والموافقة
- انتظار النتيجة والتخصيص الرسمي
- الإخلاء بعد التخصيص الرسمي

**المميزات: حصول مضمون على وحدة بديلة (إيجار أو تملك) مدعومة من الدولة.**

## **السؤال 9: ما هي الفروق بين قانون 164 و قانون 165 لسنة 2025؟**

الفرق الجوهرى: القانون 164 يحمي المستأجرين بمدة انتقالية طويلة وحقوق اجتماعية، بينما القانون 165 يعطي الملاك حرية أكبر في الإجراءات الجديدة.

الجانب | القانون 164 (القديمة) | القانون 165 (الجديدة)  
 الفئة المستهدفة | قبل 31/1/1996 | بعد 31/1/1996  
 طريقة الطرد | أمر على عريضة | دعوى موضوعية  
 سبب الطرد | حالتان فقط | انتهاء العقد أو عدم الدفع  
 المدة الانتقالية | 7 سنوات | لا توجد  
 السكن البديل | حق مضمون | لا يوجد

## **السؤال 10: هل يحق للمستأجر الاعتراض على أمر الطرد؟**

نعم، للمستأجر حقوق قانونية:

- رفع دعوى موضوعية: يمكنك رفع دعوى أمام المحكمة المدنية
- عدم توقف التنفيذ: رفع الدعوى لا يوقف تنفيذ أمر الطرد
- طلب وقف التنفيذ: يمكنك طلب من المحكمة وقف التنفيذ مؤقتًا
- الطعن بالنقض: إذا خسرت، يحق لك الطعن أمام محكمة النقض

الشروط المهمة:

- تقديم أدلة قوية تثبت عدم استحقاق الطرد
- الاستعانة بمحام متخصص في قانون الإيجارات 164
- التصرف سريعًا قبل بدء التنفيذ

## السؤال 11: هل يمكن تقسيط فروق الإيجار بعد التصنيف؟

نعم، تمامًا. القانون يسمح بسداد الفروق على 12 قسطًا شهريًا متساوية.

كيفية الحساب:

الفرق المتأخر = الأجرة الجديدة - الأجرة المؤقتة (250 جنيهًا)  
القسط الشهري = الفرق المتأخر ÷ 12

مثال عملي:

الأجرة الجديدة: 1,000 جنيه (منطقة متميزة)

الأجرة المؤقتة: 250 جنيهًا

الفرق: 750 جنيهًا

القسط الشهري:  $750 \div 12 = 62.5$  جنيهًا

إجمالي الدفع الشهري: 1,062.5 جنيهًا (لمدة 12 شهرًا)

## السؤال 12: هل شركات القطاع الخاص خاضعة لقانون الإيجارات 164؟

لا، القانون ينطبق فقط على الأشخاص الطبيعيين (الأفراد) وليس على:

- الشركات التجارية (خاصة أو عامة)

- الهيئات والمؤسسات الحكومية

- الجمعيات والمنظمات غير الحكومية

- أي شخص اعتباري

الاستثناء: إذا كان المالك فردًا والمستأجر شركة، فلا ينطبق القانون 164 ويخضع العقد لأحكام القانون المدني أو قانون الإيجارات رقم 10 لسنة 2022.

## قانون الإيجارات في المحافظات

## السؤال 13: قانون الإيجارات الجديد في القاهرة - كيف تطبق تصنيف المناطق؟

في محافظة القاهرة، تم تقسيم المناطق إلى ثلاث فئات:

المناطق المتميزة بالقاهرة: القاهرة الجديدة (التجمع الأول- السادس)، الشيخ زايد، مدينتي، أرض الجولف، المقطم، النيل الخضراء  
الأجرة: الأجرة القديمة × 20 (بحد أدنى 1,000 جنيه)

المناطق المتوسطة: المعادي، الدقي، المهندسين، الزمالك، مصر الجديدة  
الأجرة: الأجرة القديمة × 10 (بحد أدنى 400 جنيه)

المناطق الاقتصادية: السلام، القاهرة الشرقية، الأسمرات، الخليفة، المنيل، مصر القديمة  
الأجرة: الأجرة القديمة × 10 (بحد أدنى 250 جنيهًا)

## السؤال 14: تصنيف المناطق السكنية بالإسكندرية

في محافظة الإسكندرية:

المناطق المتميزة: الساحل الشمالي، سموحة، بحري، كيفين، فلمنج  
الأجرة: 20 مرة الأجرة القديمة (بحد أدنى 1,000 جنيه)

المناطق المتوسطة: الإبراهيمية، سيدي جابر، محرم بك، السيوف، زيزينيا  
الأجرة: 10 مرات الأجرة القديمة (بحد أدنى 400 جنيه)

المناطق الاقتصادية: الدخيلة، الجمرك، كرموز، رشدي، الشاطبي  
الأجرة: 10 مرات الأجرة القديمة (بحد أدنى 250 جنيهًا)

## السؤال 15: آلية الاستئناف على قرار تصنيف المنطقة

آلية الطعن على تصنيف المناطق:

- الجهة المختصة: محافظة المحافظة
- الأساس القانوني: المادة 3 من القانون 164
- خطوات الطعن: تقديم طلب خطي، إرفاق وثائق التصنيف، انتظار قرار إعادة النظر (عادة 30 يومًا)
- الطعن القضائي: رفع دعوى إلغاء أمام ديوان الدولة (القضاء الإداري)

ملحوظة: استشر محام متخصص لتجنب فوات الأوقات القانونية.

# الشرح الكامل لقانون الإيجارات الجديد في مصر 2025 (164 و165) وأهم آثاره القانونية على المؤجر والمستأجر

مع صدور القانونين رقم 164 و165 لسنة 2025 بشأن تنظيم العلاقة الإيجارية في مصر، بدأت مرحلة جديدة من إعادة التوازن بين حقوق المؤجرين والمستأجرين بعد عقود من الجمود التشريعي.

## مراحل تطبيق قانون الإيجار القديم

بعد التصديق الرسمي من الرئيس السيسي

### المرحلة الثانية

زيادة 15 % سنوياً على الإيجار  
تطبق من العام الثاني للقانون

### المرحلة الثالثة

انتهاء  
العلاقة الإيجارية  
السكني: بعد 7 سنوات  
التجاري: بعد 5 سنوات

### حالات الإخلاء الفوري

ترك الوحدة السكنية  
لمدة عام دون مبرر

### حالة الطرد الفوري

امتلاك وحدة سكنية  
أخرى صالحة للمعيشة

### المرحلة الأولى

زيادة الإيجار الشهري  
حسب المنطقة

- المتميزة: 20 ضعف الإيجار
- المتوسطة: 10 أضعاف الإيجار
- اقتصادية: 12.5 ضعف الإيجار

### فترة الحصر والدراسة

يدفع فيها المستأجر  
250 جنيه شهرياً مؤقتاً

### إعلان نتائج الحصر

سداد فروق الإيجار  
بأقساط متساوية

وتأتي هذه القوانين استجابة لتحديات واقعية طالما طرحتها ساحات المحاكم ومكاتب المحاماة في قضايا الإيجارات بجميع أنواعها، سواء الإيجار القديم أو الإيجار غير السكني أو الإيجار الإداري والتجاري.

بخبرة عملية تمتد لعقود أمام محاكم الإيجارات بدرجاتها المختلفة، ومن خلال مئات القضايا التي عالجت كافة أوجه النزاع بين الملاك والمستأجرين.

ومن ثم، نُقدّم في هذا المقال شرحاً قانونياً دقيقاً ومبسّطاً لـ قانون الإيجارات الجديد في مصر 2025، موضحين أهم التعديلات، والنسب

القانونية للزيادة، وأثر كل ذلك على العلاقة التعاقدية بين الطرفين.

سواء كنت مؤجرًا يبحث عن طريقة قانونية لتحرير العين المؤجرة، أو مستأجرًا يسعى لفهم حقوقه بعد صدور القانون الجديد.

فإن هذا الدليل المتكامل سيوفر لك المعرفة القانونية الدقيقة المبنية على خبرات واقعية، وقراءة تحليلية شاملة للنصوص الجديدة.

## تفصيل مواد قانون الإيجارات رقم 164 و165 لسنة 2025 وتأثيرها المباشر على عقود الإيجار القديمة

قانون الإيجارات الجديد رقم 164 و165 لسنة 2025 أعاد تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في العقود القديمة، من خلال تحديد مدة الإيجار، وقيمة الأجرة، وشروط الإخلاء.

ويعالج القانون التفاوت التاريخي بين القيم الإيجارية ويضع آلية انتقالية عادلة تحفظ حقوق الطرفين وتمنع تعسف أحدهما، مع مراعاة الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية.

والقانون رقم 165 لسنة 2025 أضاف تعديلا يتيح للمؤجر التقدم بطلب على عريضة الى قاضي الامور الوقتية بطرد المستأجر الذي انتهى عقد ايجاره دون الخروج وتسليم العين المؤجرة

### القانون رقم 164 لسنة 2025

- نطاقه: عقود الإيجار المحررة في ظل قوانين إيجار الأماكن رقم 42 لسنة 1977 ورقم 136 لسنة 1981
- تاريخ النشر بالجريدة الرسمية: 4/8/2025
- تاريخ نفاذ القانون: 5/8/2025
- تاريخ بدء دفع الأجرة المؤقتة وقيمتها: 250 جنيه ابتداء من أول سبتمبر 2025

### نصوص قانون تنظيم الإيجارات في مصر رقم 164

# لسنة 2025 بشأن الإيجارات في مصر

فيما يلي النص القانوني والمعلومات الصحيحة عن القانون رقم 164 لسنة 2025 بشأن الإيجارات في مصر، كما صدر ونُشر في الجريدة الرسمية بتاريخ 4 أغسطس 2025:

## مادة (1):

يسري هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى، والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغير غرض السكنى، الخاضعة لقانوني 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981.

## مادة (2):

تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لهذا القانون:

- للسكنى: بعد مرور 7 سنوات من تاريخ العمل به.
- لغير السكنى (للأشخاص الطبيعيين): بعد مرور 5 سنوات من تاريخ العمل به، ما لم يتفق الطرفان على إنهاء مختلف.

## مادة (3):

تُشكل لجان حصر في كل محافظة لتقسيم المناطق إلى:

- متميزة
- متوسطة
- اقتصادية

بناءً على معايير مثل الموقع، حالة البناء، المرافق، شبكة الطرق والقيمة الإيجارية السنوية للعقارات المماثلة.

## مادة (4):

من تاريخ استحقاق الأجرة الشهرية التالية لبدء نفاذ القانون:

- المتميزة: 20 ضعف القيمة الإيجارية القانونية، وبحد أدنى 1,000 جنيه.
- المتوسطة: 10 أمثال، وبحد أدنى 400 جنيه.
- الاقتصادية: 10 أمثال، وبحد أدنى 250 جنيه.

مؤقتًا: يلتزم المستأجر أو من امتد إليه العقد بدفع 250 جنيه شهريًا لحين انتهاء لجان الحصر.

## مادة (5) :

للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغير غرض السكنى:  
أجرة جديدة تعادل 5 أمثال القيمة الإيجارية السارية.

## مادة (6) :

تزداد جميع القيم الإيجارية المقررة سنويًا بنسبة 15% بشكل دوري.

## مادة (7) :

يكون للمالك الحق في طلب إخلاء المستأجر:

- عند انتهاء المدة المحددة بالمادة (2).
- إذا ترك المستأجر المكان مغلقًا لأكثر من سنة دون مبرر.
- إذا امتلك وحدة سكنية أو غير سكنية قابلة للاستخدام بنفس الغرض.

يحق للمالك طلب أمر طرد مستعجل من قاضي الأمور الوقتية.

## مادة (8) :

يحق للمستأجر أو من امتد إليه العقد، قبل انتهاء المدد المقررة، التقدم بطلب لتخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية من الدولة (إيجارًا أو تملكًا) بشرط التعهد بالإخلاء بمجرد صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة.

## مادة (9) :

تلغى القوانين أرقام 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981 و6 لسنة 1997 اعتبارًا من اليوم التالي لمرور 7 سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون، ويُلغى كل حكم يخالفه.

## مادة (10) :

يُنشر القانون، ويعمل به من اليوم التالي لنشره بالجريدة الرسمية.

# نفاذ قانون الإيجارات رقم 164 ، 165 لسنة 2025 من 5 أغسطس 2025

1. لن يكون هناك اخلاء قبل مرور(7) سنوات بالنسبة للاماكن المؤجرة لغرض السكنى و(5) سنوات لغير غرض السكنى
2. القانون لا يسري على الأماكن المؤجرة بعد 31 يناير 1996
3. تكون الأجرة - مؤقتا للأماكن المؤجرة لغرض السكنى - 250 جنية شهريا لحين انتهاء لجان الحصر من تقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية
4. تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية وتزداد سنويًا بصفة دورية بنسبة (15%).
5. يجوز أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية إصدار أمر بطرد المستأجر اذا ثبت تركه المكان المؤجر مغلقًا لمدة تزيد على سنة دون مبرر، او اذا ثبت انه يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر
6. ستكون الأجرة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبعدها أدنى مبلغ مقداره ألف جنية وبواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية وبعدها أدنى مبلغ مقداره أربعمئة جنية للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتان وخمسون جنيهاً للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية.
7. يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاج العقود أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجارًا أو تملكًا، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقًا به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة.

## التصديق والنفاذ للقانون رقم 164 لسنة 2025 بشأن الإيجارات في مصر

صدق الرئيس عبد الفتاح السيسي على هذا القانون في 4 أغسطس 2025،

ونُشر في الجريدة الرسمية، ويبدأ العمل به من اليوم التالي للنشر.

و يهدف إلى إعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في الإيجارات القديمة، مع التركيز على الأماكن الخاضعة لقانوني 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981. إليك أبرز أحكامه:

**نطاق السريان (المادة 1):** يسري على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى، والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغير غرض السكنى.

**انتهاء العقود (المادة 2):** تنتهي عقود الإيجار السكني بعد 7 سنوات من تاريخ العمل بالقانون، وتنتهي عقود غير السكني (للأشخاص الطبيعيين) بعد 5 سنوات، ما لم يتم الاتفاق على إنهاء سابق.

**لجان الحصر (المادة 3):** تشكل لجان في كل محافظة لتقسيم المناطق إلى متميزة، متوسطة، واقتصادية، بناءً على معايير مثل الموقع الجغرافي، مستوى البناء، والمرافق. تنتهي أعمالها في 3 أشهر، قابلة للتمديد مرة واحدة.

#### **القيمة الإيجارية (المادة 4):**

للسكني: في المناطق المتميزة 20 ضعف القيمة الإيجارية الحالية (حد أدنى 1000 جنيه)، في المتوسطة والاقتصادية 10 أمثال (حد أدنى 400 جنيه للمتوسطة، 250 جنيه للاقتصادية).

يُسدد مؤقتًا 250 جنيه شهريًا حتى انتهاء اللجان، ثم تسديد الفروق على أقساط.

**القيمة لغير السكني (المادة 5):** 5 أمثال القيمة الإيجارية الحالية، مع زيادة سنوية 15%.

**شروط الإخلاء والطرْد (المادة 6):** يلتزم المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة، أو إذا ترك المكان مغلقًا لأكثر من عام دون مبرر، أو امتلك وحدة أخرى صالحة. يمكن للمالك طلب أمر طرد من قاضي الأمور الوقتية.

**حق في وحدة بديلة (المادة 7):** يحق للمستأجر طلب وحدة من الدولة (إيجارًا أو تملكًا) بشرط إقرار بالإخلاء.

**إلغاء قوانين سابقة (المادة 8):** يُلغى القانونان 49/1977

# الآثار الواقعية وأبرز الجوانب القانونية لقانون الإيجارات الجديد رقم 164 لسنة 2025

كمحامٍ متخصص في الملكية العقارية والمنازعات المدنية والإيجارية  
الخص آثار القانون رقم 164 لسنة 2025 في الاتي:

## 1. فترة الإخلاء والحماية المؤقتة

لن يتم الإخلاء قبل مرور 7 سنوات للأماكن المؤجرة لغرض السكنى، و5 سنوات لغير السكنى.

وهذا يهدف إلى حماية المستأجرين من الإخلاء الفوري، مما يعطيهم وقتًا للانتقال أو البحث عن بدائل.

وهذه المدة مقترحة لتكون انتقالية، وتسري فقط على العقود القديمة الخاضعة للقوانين السابقة.

## 2. نطاق التطبيق

القانون لا يسري على الأماكن المؤجرة بعد 31 يناير 1996، حيث يُعتبر هذا التاريخ فاصلاً بين الإيجارات القديمة (التي تتمتع بحماية أكبر) والجديدة (التي تخضع لقوانين السوق الحر).

وهذا يتوافق مع قوانين سابقة مثل قانون 10 لسنة 1992، ويهدف إلى تركيز الإصلاح على العقود القديمة فقط.

## 3. تحديد الأجرة المؤقتة للغرض السكني

تُحدد الأجرة مؤقتًا بـ 250 جنيه شهريًا للأماكن السكنية، حتى تنتهي لجان الحصر من تقسيم المناطق إلى متميزة، متوسطة، واقتصادية.

وهذا التصنيف يعتمد على عوامل مثل الموقع والحالة العمرانية، ويهدف إلى جعل الأجرة عادلة ومناسبة للواقع الاقتصادي.

## 4. القيمة الإيجارية لغير الغرض السكني

بالنسبة للأشخاص الطبيعيين (غير الشركات)، تكون القيمة الإيجارية خمسة أمثال القيمة الإيجارية الحالية، مع زيادة سنوية بنسبة 15%. هذا ينطبق على الأغراض التجارية أو المهنية.

ويهدف إلى تعزيز العائد للمالكين مع الحفاظ على استمرارية الأعمال.

## 5. إمكانية طرد المستأجر

يمكن طلب أمر قضائي من قاضي الأمور الوقتية لطرد المستأجر إذا ثبت ترك المكان مغلقًا لأكثر من سنة دون مبرر، أو إذا امتلك وحدة أخرى قابلة للاستخدام في نفس الغرض.

وهذا يمنع استغلال العقود القديمة، ويتوافق مع مبادئ العدالة في قوانين الإيجار المصرية.

## 6. الأجرة حسب تصنيف المناطق

- في المناطق المتميزة: عشرون مثل القيمة الإيجارية الحالية، بحد أدنى 1000 جنيه.
- في المناطق المتوسطة: عشرة أمثال، بحد أدنى 400 جنيه.
- في المناطق الاقتصادية: عشرة أمثال، بحد أدنى 250 جنيه.

هذه الزيادات مقترحة لتعكس القيمة السوقية، مع مراعاة القدرة الاقتصادية للمستأجرين.

## 7. حق المستأجر في وحدة بديلة

يحق لكل مستأجر (أو من امتد إليه العقد) طلب تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية من الدولة (إيجارًا أو تملكًا)، بشرط تقديم طلب مع إقرار بإخلاء العين فور التخصيص.

وهذا يُعتبر آلية تعويضية للمستأجرين المتضررين من الإصلاحات، ويتم تنفيذه من خلال الجهات الحكومية مثل وزارة الإسكان.

## ملاحظات قانونية وعملية مهمة:

1. هذا القانون يمثل نقلة كبيرة في تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر لعقود الإيجار القديمة.
2. يحدد فترات انتقالية واضحة لإنهاء مع حفظ حق المستأجر في وحدة بديلة من الدولة، ويُدخل زيادات مرحلية للأجرة لتواكب السوق.
3. القانون يطبق فقط على عقود الإيجار القديمة وليس على العقود الحديثة بعد 31 يناير 1996.

4. يوفر فترات انتقالية عادلة، ويهدف لتصحيح العلاقة التعاقدية تدريجيًا مع الحفاظ على العدالة الاجتماعية.
5. يواكب التطورات السوقية ويمنح الحق لكلا الطرفين في المخاطبة القضائية لضمان الحقوق.

## القانون رقم 165 لسنة 2025 بشأن الإجراءات في مصر

- التصديق على القانون: 4 أغسطس 2025.
- تاريخ نفاذ القانون 165 لسنة 2025: 5 أغسطس 2025

## نصوص القانون رقم 165 لسنة 2025 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن الإجراءات

فيما يلي النص القانوني الصحيح والأساسي لـ القانون رقم 165 لسنة 2025 بشأن الإجراءات في مصر، حسب ما نُشر في الجريدة الرسمية بتاريخ 4 أغسطس 2025:

### المادة الأولى:

يُضاف إلى القانون رقم 4 لسنة 1996 مادة جديدة برقم "الثانية مكرراً"، نصها كآتي:

### "المادة الثانية مكرراً":

يلتزم المستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في عقد الإيجار.

وفي حال الامتناع عن ذلك، يكون للمالك أو المؤجر أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن [الإخلاء](#) دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتضى.

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الأولى من هذه المادة، يحق للمستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة.

على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور  
الوقئية المشار إليه.

## نطاق التعديل بالقانون 165 لسنة 2025:

يعدل هذا القانون بعض أحكام القانون 4 لسنة 1996، المتعلق بسريان  
أحكام القانون المدني على الأماكن غير المؤجرة سابقًا أو التي  
انتهت عقود إيجارها دون حق بقاء.

### إليك التفاصيل الرئيسية:

- **التعديل الرئيسي (المادة الأولى):** يضاف مادة جديدة (الثانية  
مكررًا) تلزم المستأجر أو خلفه بإخلاء المكان في نهاية مدة  
العقد. في حال الامتناع، يمكن للمالك طلب أمر طرد فوري من  
قاضي الأمور الوقئية، دون الإخلال بحق التعويض.
- **الحق في الدعوى (المادة الأولى):** يحق للمستأجر رفع دعوى  
موضوعية أمام المحكمة المختصة، لكن ذلك لا يوقف أمر الطرد.
- **النشر والعمل (المادة الثانية):** يُنشر في الجريدة الرسمية  
ويعمل به من اليوم التالي.

## ملاحظات قانونية عملية:

هذه المادة تُلزم المستأجر أو من انتقل إليه العقد بإخلاء العين  
وردها في نهاية مدة العقد مهما كان سبب انتهاء الإيجار (انتهاء  
عقد، وفاة مستأجر... إلخ).

إذا امتنع المستأجر يُمكن للمالك طلب طرده فورًا عن طريق قاضي  
الأمور الوقئية، وله الحق في التعويض إذا توفرت موجباته.

حتى لو رفع المستأجر أو خلفه دعوى موضوعية (اعتراض أو أي طلب  
متعلق بالعقد)، لا يوقف ذلك **تنفيذ** أمر الطرد.

هذا التعديل يمنح ملاك العقارات وسائل أسرع وأكثر فاعلية لاسترداد  
وحداتهم فور انتهاء مدة الإيجار، ولا يُعطي المستأجر حق البقاء بعد  
انقضاء مدة العقد.

وإذا كان لديك حالة عملية أو عقد محدد وتحتاج استشارة أو صياغة  
مذكرة قانونية حول هذا النص، يمكنني المساعدة بخبرة تطبيقية  
وقانونية متخصصة.

# صيغة قانونية جاهزة: إنذار بسداد الأجرة المؤقتة وطلب تخصيص وحدة بديلة وفقاً لقانون الإيجارات الجديد 164 لسنة 2025

في ظل تطبيق قانون الإيجارات الجديد رقم 164 لسنة 2025، بات من الضروري لكل من المؤجر والمستأجر فهم الإجراءات القانونية المستحدثة، وعلى رأسها صيغة الإنذار بسداد الأجرة المؤقتة وفق القيمة المنصوص عليها،

وحق طلب تخصيص وحدة بديلة من الدولة للفئات المستحقة. في هذا المقال، نقدم لكم صيغة قانونية جاهزة صادرة من واقع العمل القانوني،

ومُعَدَّة من قبل محامٍ متخصص في قضايا الإيجارات والظعن بالنقض، لضمان صحتها ومطابقتها لأحكام القانون الجديد. سواء كنت مالكاً تبحث عن طريقة قانونية لتحصيل أجزتك، أو مستأجراً ترغب في الحفاظ على حقك في السكن.

ستجد هنا ما تحتاجه من نماذج وإرشادات موثوقة تساعدك على اتخاذ القرار الصحيح بثقة.

تعرف من خلال هذا المبحث، على صيغة إنذار سداد الأجرة المؤقتة وطلب تخصيص وحدة بديلة وفقاً لقانون الإيجارات الجديد 164 لسنة 2025، بصياغة قانونية دقيقة من محامٍ متخصص في قضايا الإيجار والعقارات.

## صيغة إنذار قانوني بالمطالبة بالأجرة المؤقتة وفقاً للقانون رقم 164 لسنة 2025

إنذار على يد محضر

بناءً على طلب السيد /..... المقيم..... ومحلّه المختار مكتب الأستاذ / عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض

انا..... محضر محكمة..... الجزئية قد انتقلت وأعلنت:

السيد /..... المقيم

## الموضوع

أُذِر المنذر إليه بموجب هذا، بأنه يستأجر من المنذر العين الكائنة بالعقار رقم [...].، الكائنة بـ [يُذكر العنوان التفصيلي]، وذلك بموجب عقد إيجار مؤرخ في [...].

وحيث إن القانون رقم 164 لسنة 2025 بشأن تنظيم العلاقة الإيجارية للوحدات المؤجرة لغرض السكن، قد نص صراحة في المادة [يُذكر رقم المادة إن أمكن] على تحديد أجره مؤقتة لا تقل عن 250 جنيهاً شهرياً للوحدات السكنية ذات التصنيف الاقتصادي.

ولما كان المنذر إليه لا يزال منتفعاً بالعين المؤجرة المذكورة أعلاه، دون سداد القيمة الإيجارية المؤقتة المقررة بالقانون،

فإن المنذر يطالبه بسداد الأجرة المؤقتة المستحقة وقدرها 250 جنيهاً شهرياً، وذلك ابتداءً من أول سبتمبر 2025، وإلى أن يتم تحديد الأجرة النهائية بمعرفة اللجنة المختصة.

## لذا

أُذِر المنذر إليه بموجب هذا الإنذار، بضرورة سداد القيمة الإيجارية المؤقتة سالفة البيان في موعد أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ تسلمه هذا الإنذار.

وإلا سيتخذ المنذر كافة الإجراءات القانونية المنصوص عليها بالقانون رقم 164 لسنة 2025 بما فيها طلب الإخلاء الفوري، مع حفظ كامل الحقوق القانونية الأخرى.

## نموذج طلب تخصيص وحدة بديلة وفقاً للقانون رقم 164 لسنة 2025

السيد الأستاذ الدكتور/ وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

تحية طيبة وبعد،،،

مقدمه لسيادتكم المواطن/..... المقيم ب:..... بطاقة رقم قومي:.....

أتشرف بعرض الآتي

عملاً بالقانون رقم 164 لسنة 2025 بشأن تنظيم العلاقة الإيجارية للوحدات المؤجرة لغير أغراض السكن، وبناءً على ما نصت عليه المادة (..) من ذات القانون - والتي قررت أحقية المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار في طلب تخصيص وحدة بديلة مناسبة من الدولة حال توافر شروط الاستحقاق.

أتقدم لسيادتكم بهذا الطلب راجياً التفضل بالنظر في تخصيص وحدة بديلة، وذلك للأسباب التالية:

إنني كنت شاغلاً للوحدة الكائنة بـ (العنوان الكامل للوحدة المؤجرة)، بموجب عقد إيجار قديم مؤرخ في.../.../....

وقد نص القانون سالف الذكر على انتهاء العلاقة الإيجارية للوحدات السكنية خلال سبع سنوات.

وإيماناً من الدولة بعدالة الانتقال والتدرج الاجتماعي، فقد كفل القانون الحق في الحصول على وحدة بديلة وفقاً للضوابط المنظمة.

لذلك

وعليه، ألتمس من سيادتكم اتخاذ ما يلزم نحو دراسة طلبي وتوفير وحدة بديلة تتناسب مع ظروفى الاجتماعية والعملية، مع إرفاق المستندات الآتية:

- صورة عقد الإيجار القديم.
- صورة البطاقة الشخصية.
- ما يفيد شغلي للوحدة حتى تاريخه (فاتورة مرافق - معاينة).
- بيان بالدخل أو الحالة الاجتماعية (إن وجدت).
- أي مستندات أخرى مطلوبة وفقاً لضوابط الجهة المختصة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

مقدمه لسيادتكم

الاسم: .....

التاريخ: .../.../....

التوقيع: .....

رقم هاتف للتواصل: .....

# النماذج الرسمية القانونية الجاهزة في قانون الإيجارات 164 لسنة 2025

إليك مجموعة شاملة من النماذج الاسترشادية الجاهزة للاستخدام للمتقاضي والمحامي مع الالتزام بالديباجة القانونية الشكلية وفقاً للقانون.

☞ ملحوظة قانونية: هذه النماذج استرشادية فقط. يُنصح بمراجعة محام متخصص قبل تقديم أي طلب قضائي، خاصة في القضايا المعقدة.

## النموذج 1: إنذار رسمي بسداد الأجرة الجديدة

إنذار رسمي

بسداد الأجرة الجديدة لعقد إيجار

التاريخ: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2025

من: \_\_\_\_\_ (اسم المالك)

العنوان: \_\_\_\_\_

الرقم القومي: \_\_\_\_\_

إلى: \_\_\_\_\_ (اسم المستأجر)

العنوان: \_\_\_\_\_

الموضوع: إنذار رسمي بسداد الأجرة الجديدة لعقد إيجار بموجب القانون رقم 164 لسنة 2025

تحت طائلة المسؤولية القانونية والمدنية:

ننذركم رسمياً بموجب هذا الكتاب بوجوب سداد الأجرة الجديدة المحددة بقرار تصنيف منطقتكم بموجب القانون رقم 164 لسنة 2025.

### البيانات الأساسية:

- محل الإيجار: \_\_\_\_\_
- الأجرة القديمة: \_\_\_\_\_ جنيه شهرياً
- الأجرة المؤقتة المدفوعة: 250 جنيه شهرياً
- تصنيف المنطقة: □ متميزة □ متوسطة □ اقتصادية
- الأجرة الجديدة: \_\_\_\_\_ جنيه شهرياً

• تاريخ بداية الأجرة الجديدة: 1 سبتمبر 2025

## نص الإنذار:

نطلب منكم التزامًا بقضاء العدل ووفاءً بالتزامكم القانوني سداد الأجرة الجديدة البالغة \_\_\_\_\_ جنيهًا شهريًا اعتبارًا من تاريخ استلام هذا الكتاب.

وقد أُحيطتم علمًا بأن فروقات الأجرة يمكن سدادها على 12 قسطًا شهريًا متساوية وفقًا لنص المادة 3 من القانون رقم 164 لسنة 2025.

⚠️ تحذير: في حالة امتناعكم عن الدفع خلال 7 أيام من استلام هذا الكتاب، سنضطر إلى اللجوء للمحاكم المختصة لاستيفاء الحقوق بكل الوسائل القانونية المتاحة.

## التزاماتكم:

1. سداد الأجرة الجديدة بمجرد تحديدها
2. سداد الفروقات على الأقساط المحددة
3. عدم الامتناع عن دفع الأجرة تحت أي ظرف

المالك: \_\_\_\_\_

التوقيع: \_\_\_\_\_

التاريخ: \_\_\_\_\_

ملحوظة: يُنصح بتسليم هذا الكتاب برسالة موصى عليها (ACS) أو بواسطة محضر رسمي لضمان التوثيق القانوني.

## النموذج 2: طلب إخلاء فوري

بسم الله الرحمن الرحيم

طلب إخلاء فوري

بموجب المادة 7 من القانون رقم 164 لسنة 2025

أمام محكمة \_\_\_\_\_ المدنية

دائرة الأمور الوقفية

## الطالب (المالك) :

- الاسم: \_\_\_\_\_
- الرقم القومي: \_\_\_\_\_
- العنوان: \_\_\_\_\_ وان: \_\_\_\_\_

ضد

## المطلوب إخلاؤه (المستأجر) :

- الاسم: \_\_\_\_\_
- الرقم القومي: \_\_\_\_\_
- العنوان: \_\_\_\_\_ وان: \_\_\_\_\_

## ملخص الطلب:

يتقدم الطالب بهذا الطلب لاستصدار أمر بإخلاء فوري للوحدة المؤجرة الواقعة بـ \_\_\_\_\_ ، وذلك بموجب حكم المادة 7 من القانون رقم 164 لسنة 2025 على أساس ترك المطلوب للوحدة مغلقة دون استخدام لمدة تزيد على سنة كاملة دون مبرر قانوني.

## الوقائع والأسباب:

### 1. عقد الإيجار:

- تاريخ التحرير: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_
- الأجرة القديمة: \_\_\_\_\_ جنيهًا
- المدة الأصلية: من \_\_\_\_\_ إلى \_\_\_\_\_

### 2. واقعة الترك والإغلاق:

- بدء إغلاق الوحدة: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_
- مدة الإغلاق المستمر: \_\_\_\_\_ شهرًا
- عدم استخدام الوحدة: ثابت ومستمر
- عدم دفع فواتير المرافق: يثبت عدم الاستخدام

### 3. الأدلة والمستندات:

- محضر رسمي من الشرطة يثبت إغلاق الوحدة
- شهادات من الجيران بعدم استخدام المطلوب للوحدة

- قطع فواتير المرافق (عدم استهلاك)
- كتاب من بلدية المحافظة بوضع الوحدة مغلقة

## الطلبات:

نطلب من فضيلتكم:

1. إصدار أمر فوري بإخلاء المطلوب للوحدة المؤجرة
2. إلزام المطلوب بتسليم الوحدة خالية من الأثاث والمنقولات
3. تحديد موعد نهائي للإخلاء (لا يتجاوز 30 يومًا)
4. إذا تخلف المطلوب: تنفيذ الإخلاء جبراً بواسطة جهاز التنفيذ
5. إلزام المطلوب بدفع الأجرة والتعويضات حتى تاريخ الإخلاء الفعلي

الطالب: \_\_\_\_\_

التوقيع: \_\_\_\_\_

التاريخ: \_\_\_\_\_

المحامي (إن وجد): \_\_\_\_\_

رقم التوكيل: \_\_\_\_\_

ملحوظة قانونية: يجب أن يكون الأمر موثقاً بمحضر رسمي من الشرطة. المطلوب له حق رفع دعوى موضوعية، لكن دون توقف تنفيذ الأمر.

## النموذج 3: طلب إعادة نظر في قرار التصنيف

بسم الله الرحمن الرحيم

طلب إعادة نظر في قرار التصنيف  
(طعن إداري)

إلى: محافظ محافظة \_\_\_\_\_

ديوان المحافظة - قسم الشؤون القانونية

من: \_\_\_\_\_ (اسم الطاعن)

الرقم القومي: \_\_\_\_\_

العنوان: \_\_\_\_\_ وان:

الهاتف: \_\_\_\_\_ البريد الإلكتروني: \_\_\_\_\_

الموضوع: طلب إعادة نظر في قرار تصنيف المنطقة (حي \_\_\_\_\_)

## بيان الدعوى:

يتقدم الطاعن بهذا الطلب لإعادة النظر في قرار تصنيف محافظتكم الموقر للمنطقة السكنية بـ \_\_\_\_\_، والذي صُنفت فيه المنطقة كـ □ متميزة □ متوسطة □ اقتصادية، بينما يرى الطاعن أن التصنيف غير عادل وغير دقيق ولا يعكس الواقع الفعلي للمنطقة.

## أسباب الطعن:

### السبب الأول: عدم توفر معايير التصنيف المطلوبة

المنطقة المعنية بالطعن لا تتمتع بالميزات الموجودة في المناطق المصنفة بنفس الفئة:

- عدم وجود مؤسسات تعليمية عريقة
- عدم وجود مستشفيات حكومية متطورة
- الخدمات العامة ناقصة
- البنية التحتية سيئة الحالة

### السبب الثاني: مقارنة مع مناطق مماثلة

المنطقة

مماثلة تمامًا

لمناطق أخرى صُنفت بفئة أقل.

## الطلبات:

### نطلب من محافظتكم الموقرة:

1. إعادة النظر فورًا في قرار التصنيف الحالي
2. إعادة تصنيف المنطقة بفئة أقل
3. إجراء تقييم جديد من لجنة متخصصة
4. تصحيح قرار التصنيف في سجلات محافظتكم
5. إصدار قرار جديد يعكس الواقع الحقيقي

الطاعن:

التوقيع:

التاريخ:

ملحوظة: يُنصح بتقديم الطلب خلال مدة معقولة من صدور القرار (عادة 30-60 يومًا)

## النموذج 4: طلب تخصيص وحدة سكنية بديلة

بسم الله الرحمن الرحيم

طلب تخصيص وحدة سكنية بديلة  
(قبل الإخلاء من العقار المؤجر)

إلى: وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية / المنصة  
الرقمية للإسكان البديل  
أو  
محافظة \_\_\_\_\_ - قسم الإسكان

من: \_\_\_\_\_ (اسم المستأجر)  
الرقم القومي: \_\_\_\_\_  
رقم الهاتف: \_\_\_\_\_

الموضوع: طلب تخصيص وحدة سكنية بديلة بموجب القانون رقم 164 لسنة  
2025

### بيانات المستأجر الشخصية:

- الاسم الكامل: \_\_\_\_\_
- تاريخ الميلاد: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_
- الرقم القومي: \_\_\_\_\_
- عدد أفراد الأسرة: \_\_\_\_\_ فرد
- الهاتف المحمول: \_\_\_\_\_

### بيانات الوحدة المؤجرة الحالية:

- محل الإيجار: \_\_\_\_\_
- محافظة: \_\_\_\_\_ حي: \_\_\_\_\_
- نوع الوحدة: □ شقة □ فيلا □ منزل
- عدد الغرف: \_\_\_\_\_ غرفة
- تاريخ عقد الإيجار: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_
- الأجرة القديمة: \_\_\_\_\_ جنيهًا

## سبب طلب السكن البديل:

- قرب انتهاء المدة الانتقالية (7 سنوات)
- صدور أمر طرد من المحكمة
- امتلاك وحدة سكنية أخرى
- اتفاق مع المالك على الإخلاء

## المتطلبات المطلوبة في السكن البديل:

- عدد الغرف: 1 □ 2 □ 3 □ 4 □ أكثر
- نوع الإسكان: □ إيجار □ تملك
- المحافظة المفضلة: \_\_\_\_\_

## الالتزامات والإقرارات:

أقرّ أنا الموقع أدناه بالتالي:

1. ✓ أن المعلومات المذكورة أعلاه صحيحة وكاملة
2. ✓ أن عقد الإيجار محرر بخصوصي والوحدة بسكني الشخصي
3. ✓ أتعهد بالإخلاء الفوري عند تخصيص وحدة بديلة
4. ✓ أتحمل مسؤولية أي معلومات غير صحيحة

المستأجر: \_\_\_\_\_

التوقيع: \_\_\_\_\_

التاريخ: \_\_\_\_\_

ملحوظة: يتم تقديم الطلب إلكترونياً عبر المنصة الرقمية أو ورقياً لمقر محافظتك

## النموذج 5: دعوى موضوعية للطعن في أمر الطرد

بسم الله الرحمن الرحيم

دعوى موضوعية للطعن في أمر الطرد  
(بموجب المادة 7 من القانون 164 لسنة 2025)

أمام محكمة \_\_\_\_\_ المدنية

دائرة \_\_\_\_\_ المدنية

## المدعي (المستأجر):

- الاسم: \_\_\_\_\_
- الرقم القومي: \_\_\_\_\_
- العنوان: \_\_\_\_\_ وان: \_\_\_\_\_

ضد

## المدعى عليه (المالك):

- الاسم: \_\_\_\_\_
- الرقم القومي: \_\_\_\_\_
- العنوان: \_\_\_\_\_ وان: \_\_\_\_\_

## ملخص الدعوى:

يتقدم المدعي بهذه الدعوى الموضوعية للطعن في أمر الطرد الصادر من قاضي الأمور الوقفية برقم \_\_\_\_\_ لسنة \_\_\_\_\_ والمؤرخ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ، لأسباب قانونية وموضوعية قوية.

## أسباب عدم استحقاق الطرد:

### السبب الأول: المدعي لم يترك الوحدة مغلقة

- شهادات من جيران معروفين بالاستخدام المستمر
- إيصالات دفع فواتير المرافق (ماء، كهرباء، غاز)
- إشعارات من الكهرباء بالاستهلاك المستمر
- صور فوتوغرافية توضح الاستخدام

### السبب الثاني: المدعي لا يمتلك وحدة سكنية أخرى

- شهادة من السجل العقاري بعدم الملكية
- شهادة من قسم الشرطة بعدم ملكية مسكن بديل
- إقرار كتابي من المدعي (تحت الحلف)

## الطلبات:

نطلب من فضيلتكم:

1. رفض دعوى الطرد من المدعى عليه

2. إلغاء أمر الطرد الصادر
3. وقف تنفيذ الأمر مؤقتًا
4. إلزام المدعى عليه بدفع الرسوم والمصروفات
5. التعويض عن الأضرار الناجمة عن الطرد التعسفي

المدعي: \_\_\_\_\_  
 التوقيع: \_\_\_\_\_  
 التاريخ: \_\_\_\_\_  
 محاميه: \_\_\_\_\_  
 رقم التوكيل: \_\_\_\_\_

ملحوظة: يُنصح بتقديم الدعوى في أسرع وقت ممكن وطلب وقف التنفيذ فوراً

## جدول ملخصي: متى تستخدم كل نموذج؟

النموذج	الحالة	الجهة المختصة	المدة القانونية
إنذار سداد الأجرة	رفض المستأجر الدفع	المالك مباشرة	7 أيام
طلب إخلاء فوري	ترك الوحدة أو ملكية أخرى	قاضي الأمور الوقتية	30 يومًا
اعتراض التصنيف	تصنيف غير عادل	محافظة المحافظة	30-60 يومًا
طلب سكن بديل	قبل الإخلاء	وزارة الإسكان	قبل الإخلاء مباشرة
دعوى موضوعية	الطعن في أمر الطرد بالتظلم	محكمة مدنية	10 أيام من تاريخ القرار

□ نصيحة مهمة: احفظ هذه النماذج على جهازك وطباعتها للاستخدام الفوري. كما يمكنك تعديلها حسب بيانات حالتك الخاصة. تذكر دائماً: استشر محام متخصص قبل تقديم أي طلب قضائي.

## أهم الأسئلة الشائعة للمؤجر والمستأجر في ضوء القانون رقم 164 و165 لسنة

## ما هو تاريخ نفاذ قانون الإيجارات 164 لسنة 2025؟

يبدأ من 5 أغسطس 2025، مع دفع الأجرة المؤقتة من سبتمبر 2025.

## هل يسري القانون على الإيجارات الجديدة؟

لا، فقط على العقود قبل 31 يناير 1996.

## كيف أطلب وحدة بديلة؟

قدم طلبًا إلى الجهات الحكومية مع إقرار بالإخلاء.

## ما هي زيادة الأجرة السنوية؟

15% للغير سكني، وتُحدد للسكني بعد تصنيف المناطق.

## متى يمكن طرد المستأجر؟

عند انتهاء المدة، أو إغلاق المكان لسنة، أو امتلاك وحدة أخرى.

## ما هو التعديل الحاصل في عقود الإيجار المدني بالقانون رقم 165 لسنة 2025؟

في حالة انتهاء مدة العلاقة الإيجارية أو الامتناع عن دفع الأجرة، و يُجيز القانون للمالك التقدم بطلب مباشر لقاضي الأمور الوقفية للطرد دون الحاجة لرفع دعوى موضوعية مطولة.

## هل يحق للمستأجر الاعتراض على أمر الطرد؟

يمكنه رفع دعوى، لكن لا توقف تنفيذ أمر الطرد الصادر من قاضي الأمور الوقفية.

## هل يمكن تقسيط فروق الإيجار بعد تصنيف

## المنطقة؟

نعم، تُسدّد الفروق بأقساط بعد انتهاء اللجان.

## هل شركات القطاع الخاص خاضعة لهذا القانون؟

لا، القانون ينطبق فقط على الأشخاص الطبيعيين، وليس على الشركات أو الهيئات.



## مذكرة قانونية من المستأجر بطلب وقف تنفيذ قرار الطرد وفقا لقانون الإيجارات 2025

مذكرة بأسباب المستشكل

في الاشكال رقم... لسنة 2025

بطلب وقف التنفيذ مؤقتا

للأمر على عريضة رقم.. لسنة 2025 الصادر من السيد / المستشار قاضي الأمور الوقتية بمحكمة.. الكلية في.../.../2025 بطرد المستشكل من الشقة عين التداعي وتسليمها لورثة المستأجر الأصلي خالية من الأشخاص والشواغل.

مقدم من: السيد/.....المستشكل

ضد

1-.....

2-..... المستشكل ضدّهما

## وذلك تأسيسا على الأسباب القانونية والواقعية الآتية:

- توافر شروط قبول الاشكال بوقف التنفيذ المقررة قانونا ولو كان مؤسسا على أسباب موضوعية لعدم تمكن المستشكل من تقديم دفاعه القانوني والواقعي لبيان وجه الحق ودحض مزاعم العارض المخالفة للواقع والحقيقة، نظرا للطبيعة القانونية للأمر على عريضة بإصدار الأمر في غيبة المعارض ضده.
- وقف تنفيذ الأمر مؤقتا لحين الفصل في التظلم من الأمر المقيد برقم.. لسنة 2025 والمحدد لنظره جلسة.. /.. /2025، لا سيما وأنه في ارجاء التنفيذ مؤقتا ما لا يضر بالصادر لهم الأمر وانما الضرر يقع على الصادر ضده وبما لا يمكن تداركه حال تنفيذه، وثبوت حق المنفذ ضده.
- وجود مستندات رسمية بيد المستشكل تدحض أسباب صدور الأمر بالطرد ويثبت منها أنه لم يتخلى عن الشقة المؤجرة ويوجد استهلاكات فعلية خال عام مضي للكهرباء والمياه والغاز.

## الوقائع

بتاريخ.. /.. /2025 فوجئ المستشكل بحضور معاون تنفيذ الأحكام المدنية لتنفيذ الأمر على عريضة رقم.. لسنة 2025 الصادر بتاريخ.. /.. /2025 بطرده من الشقة المؤجرة وفقا للمادة 7 من القانون رقم 164 لسنة 2025، بادعاء العرض بترك المستشكل للعين المؤجرة منذ عام مضي ودلل على ذلك بإفادات استهلاك من الكهرباء والمياه، فاستشكل على يد معاون التنفيذ للأسباب التي سوف يبيدها امام قاضي التنفيذ.

وتحدد لنظر الاشكال جلسة اليوم.. /.. /2025، ومن ثم يتقدم المستشكل بهذه المذكرة المتضمنة أسباب الاشكال لوقف التنفيذ مؤقتا للأمر على عريضة .

## الدفاع

## جواز تأسيس الاشكال على أسباب موضوعية

لعدم تمكن المستشكل من تقديم دفاعه القانوني والواقعي لبيان وجه الحق ودحض مزاعم العارض المخالفة للواقع والحقيقة، نظرا للطبيعة القانونية للأمر على عريضة بإصدار الأمر في غيبة المعروض ضده،

**المقرر قانونا وفقها وقضاء:**

قيام النزاع أثناء نظر الاشكال في التنفيذ على الحق المقصود حمايته - غير مانع - من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بالفصل في الإجراءات الوقتية ذلك ان له ان يتناول بصفة وقتية وفي نطاق الاشكال المعروض عليه تقدير جدية هذا النزاع لا ليفصل فيه بحكم حاسم للخصومة ولكن ليتحسس منه وجه الصواب في الاجراء الوقتي المطلوب منه فيقضى على هداه.

**الطعن رقم 418 لسنة 24 ق جلسة 12/3/1958**

**وفقها:**

ليس معنى ذلك انه يحرم من فحص المستندات بل انه مكلف - توصلا الى اصدار حكمه الوقتي - ان يبحث مستندات الطرفين بالقدر اللازم لإصدار الحكم الوقتي

**راتب ص 829، 830 بند 439 ج 2**

ومن ثم، وحيث ان المستشكل لم يقدم دفاعه في الأمر الذي يصدر في غيبته، وحيث الثابت من الإفادات المقدمة من المستشكل ضدتهما رفقة الطلب على عريضة الصادرة من شركة الكهرباء وشركة المياه (وجود استهلاكات فعلية) بما يعني عدم غلق المستشكل لعين التداعي منذ عام مضي - سبب الأمر - كما زعم المستشكل ضدتهما.

ومن ثم فقد اعتور الأمر قد اعتور بمخالفة الواقع والقانون ومدلول المستندات المقدمة من المستشكل ضدتهما التي يتبين منها وجود استهلاك فعلي وعدم صحة ادعاءات المستشكل ضدتهما بغلق العين منذ عام، لا سيما وانه عند الشروع في تنفيذ الأمر وجد المستشكل بالعين.

**(يتقدم المستشكل لعدالة المحكمة بالمستندات المؤيدة لذلك بحافظة مستندات)**

## (2) وقف تنفيذ الأمر مؤقتا لحين الفصل في التظلم من الأمر المقيد برقم.. لسنة 2025 والمحدد لنظره جلسة.. /.. /2025

لا سيما وانه في ارجاء التنفيذ مؤقتا ما لا يضر بالصادر لهم الأمر وانما الضرر يقع على الصادر ضده وبما لا يمكن تداركه حال تنفيذه، وثبوت حق المنفذ ضده:

- (أ) حيث أن المستشكل تظلم خلال الميعاد المقرر قانونا من الامر والمقيد برقم.. لسنة 2025 والمحدد لنظره جلسة.. /.. /2025، وحيث أنه وكما تقدم بمذكرتنا ان الأمر صدر - بالمخالفة لمدلول المستندات الثابت منها وجود استهلاك ومن ثم انتفاء واقعة غلق العين سنة سابقة ومخالفة سبب الإخلاء المنصوص عليه بالمادة (7) من القانون رقم 164 لسنة 2025، وبما يجعل التظلم قريب القبول
- (ب) انه في تنفيذ الأمر بطرد المستشكل يترتب عليه نتائج يصعب تداركها باستعادة العين وبما يضر المستشكل وزوجته المريضة بمرض عضال -...- شفاها الله وعفاها، فانه يلتبس من عدالة المحكمة وقف التنفيذ مؤقتا لحين الفصل في التظلم رقم.. لسنة 2025 المحدد له جلسة...
- (ج) بطلان الأمر على عريضة لابتنائه على خطأ مادي جسيم يكشف عن عدم تمحيص الأوراق قبل إصداره، ويدعم ذلك، ما شابه من خطأ مادي فادح، إذ صدر ابتداءً بطرد المعروض ضده وتسليم العين لورثة المستأجر الأصلي، ثم جرى استدراكه في تاريخ لاحق وتصحيحه إلى ورثة المؤجر، وهذا التناقض في منطوق الأمر يكشف بوضوح أن الأمر قد صدر دون تمحيص، وصدروه على عجل، وافتقر إلى مقومات القرار السليم.

## (3) وجود مستندات رسمية بيد المستشكل تدحض أسباب صدور الأمر بالطرد

ويثبت منها أنه لم يتخلى عن الشقة المؤجرة ويوجد استهلاكات فعلية خال عام مضي للكهرباء والمياه والغاز.

وهي إفادات وايصالات عن المدة من 1/8/2024 الى 31/7/2025 يتبين منها وجود استهلاك فعلي لمرافق المياه والغاز والكهرباء بما يثبت منه عدم غلق الشقة خلال عام مضي على صدور القانون رقم 164 لسنة

2025 الذي لم يحدد هل السنة سابقة على صدور القانون ام انها لاحقة على إصداره .

فضلا عن مخالفة الأمر لمقصود المادة 7 - هو الترك الكامل والدائم دون مبرر، وهو ما لا يتوافر في حق المستشكل:

حيث ان النص بالمادة المذكورة قد تضمن لفظين (الغلق) و (دون مبرر) والقصد هنا ترك العين المؤجرة بلا مبرر، وهو ما يفهم منه انه ان وجد المبرر انتفي سبب الامر على عريضة، والغلق هو الغلق الكامل لمدة سنة دون استعمال.

ومن ثم ننوه لعدالة المحكمة ان المستشكل لم يتخلى عن العين ولم يغلقها البتة سنة، وانه قد ينقطع عنها لمدة شهر والانتقال الى القاهرة لمتابعة علاج زوجته... حيث تعرض كل فترة على الأطباء بمستشفى... لمتابعة حالتها واتخاذ العلاج الدوري اللازم وهو مبرر مشروع ينتفي معه الترك والغلق المقصود.

لا سيما وان الترك المقصود لمدة سنة هو الترك الكامل غير المنقوص وغير المتقطع (بالغلق) وهو ما لا يتوافر في حق المستشكل الذي لم يترك العين ويتخلى عنها أبدا، والعين غير مغلقة لمدة سنة دون استعمال.

ومن ثم، المستشكل لم يتخلَّ عن العين المؤجرة، وإنما انقطاعه انقطاع مؤقت عنها للانتقال إلى القاهرة بغرض مرافقة زوجته أثناء علاجها، ومتابعة حالتها بمستشفى... بصفة دورية.

وهو أمر طبيعي يتوافق مع العقل والمنطق لكل شخص سواء لظروف صحية كما تقدم، وبما ينتفي معه الغلق وسبب اصدار الأمر.

(مقدم لعدالة المحكمة ما يفيد ذلك من مستندات علاجية وإيصالات استهلاك تثبت تواجده بالعين خلال سنة سابقة على صدور القانون وحتى الآن، تأكيداً لانتفاء الترك وعدم تحقق سبب الطرد)  
بناء عليه

**يلتمس المستشكل من عدالة المحكمة:**

قبول الاشكال وفي موضوعه بوقف التنفيذ للأمر على عريضة رقم.. لسنة 2025 وفقا لما تقدم من أسباب ولحين الفصل في التظلم من الأمر المحدد لنظره جلسة.../.../2025 المقيد برقم.. لسنة 2025 أمام محكمة... الابتدائية، مع إلزام المستشكل ضدّهما بالمصروفات ومقابل

أتعاب المحاماة.

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى للمستشكل أيًا كانت

## ملخص الفهم الشامل

□□ المدة المحمية

7 سنوات

للمستأجرين

□ الزيادة السنوية

15%

من كل سنة

□ الأقساط المسموحة

12 قسط

شهري متساوٍ

□ السكن البديل

مضمون

من الدولة

□ المعادلة الذهبية: هذه الأسئلة الـ 6 تجمع أكثر من 80% من استفسارات المستأجرين والملاك. فهمك لها يضعك في موقع قانوني قوي جداً.

## نصائح عملية للتعامل مع القانون الجديد

- للمستأجرين: احفظ حقوقك بالوثائق (عقد، فواتير مرافق، شهادات جيران) - هذه أقوى دفاع لك أمام المحاكم
- للملاكين: وثّق كل شيء رسمياً - إنذارات بريد موصى، محاضر حكومية، لا تعتمد على الكلام
- للطرفين: سدد الأجرة في موعدها - لا تعطِ أي ذريعة قانونية للطرف الآخر

▪ **أهم نصيحة:** استشر محام متخصص في قانون الإيجارات 164 قبل اتخاذ أي خطوة قانونية

## ماذا تفعل الآن؟

1□□ تحقق من

تاريخ عقدك

قبل أم بعد 31/1/1996

2□□ تواصل مع

محافظةك

اعرف تصنيف منطقتك

3□□ احسب

أجرتك الجديدة

حسب التصنيف

4□□ استشر

محام متخصص

في حالات معقدة

## موارد مهمة لمزيد من المعلومات

- **النصوص القانونية:** اقرأ القانون 164 و 165 الكاملين من موقع مجلس النواب المصري
- **قرارات المحافظات:** تابع قرارات محافظتك بخصوص تصنيف المناطق عبر الموقع الرسمي
- **المنصة الرقمية:** سجل على منصة الإسكان البديل الحكومية للحصول على وحدة بديلة
- **التوثيق الرسمي:** احتفظ بنسخ من كل المستندات (عقود، إيصالات، خطابات رسمية)

## تحذيرات قانونية مهمة

- لا تتجاهل: الإنذارات الرسمية - عدم الرد قد يعطي المالك حجة قانونية قوية
- لا تتأخر: الأوقات القانونية صارمة - تأخرك قد يسقط حقلك في الطعن
- لا تصدق: الوعود غير الموثقة - كل اتفاق يجب أن يكون خطياً ورسمياً
- لا تعتمد: على النصائح غير المتخصصة - استشر محام معتمد دائماً

## هل تحتاج إلى استشارة قانونية؟

هذا الدليل يقدم معلومات عامة عن قانون الإيجارات 164. لكل حالة خاصة، استشر محام متخصص للحصول على رأي قانوني شامل وملزم.

□ تواصل معنا:

نحن هنا لمساعدتك - ابدأ محادثتك الآن

## ملخص سريع

**المستأجرون:** محميون 7 سنوات، زيادة سنوية 15%، يمكن تقسيط الفروقات على 12 قسط، حق مضمون في سكن بديل.  
**الملاكون:** حق الطرد الفوري في حالتين فقط (ترك الوحدة + ملكية أخرى)، أجرة عادلة تعكس السوق.  
**الجميع:** وثق كل شيء رسمياً واستشر محام متخصص قبل أي خطوة.

شكراً لك على قراءة هذا الدليل الشامل! □

نتمنى أن تكون قد استفدت من هذه المعلومات.  
تذكر: المعرفة بحقوقك هي أقوى سلاح قانوني!



## المراجع والمصادر القانونية الموثوقة

هذا المقال اعتمد على مجموعة شاملة من المصادر القانونية الرسمية والموثوقة لضمان دقة المعلومات والمطابقة للقانون المصري الحالي. جميع الإحالات والمراجع أدناه تعكس المعايير القانونية والتشريعات الساري المفعول في نوفمبر 2025.

### النصوص القانونية الأساسية

#### 1. القانون رقم 164 لسنة 2025

الموضوع: تنظيم علاقات الإيجار للعقود المحررة قبل 31 يناير 1996 (الإيجارات القديمة)

تاريخ النشر: 4 أغسطس 2025 في الجريدة الرسمية  
تاريخ النفاذ: 5 أغسطس 2025

اقرأ النص الكامل على موقع مجلس النواب المصري

معلومات إضافية: | معلومات إضافية: | معلومات إضافية: | معلومات إضافية: | معلومات إضافية: |

## 2. القانون رقم 165 لسنة 2025

الموضوع: تنظيم علاقات الإيجار للعقود المحررة بعد 31 يناير 1996  
(الإيجارات الجديدة)

الأحكام الرئيسية: طرق الطرد، الزيادة السنوية، حقوق وواجبات  
الطرفين

اقرأ النص الكامل على موقع مجلس النواب المصري

معلومات إضافية: | | :  
معلومات إضافية: | | :  
معلومات إضافية: | | :

## 3. قوانين إيجار سابقة (مرجعية)

القانون رقم 49 لسنة 1977: قانون الإيجار الأساسي (ملغى - مرجعي  
فقط)

القانون رقم 136 لسنة 1981: تعديل أحكام الإيجار (ملغى - مرجعي  
فقط)

معلومات إضافية: | | :  
معلومات إضافية: | | :  
معلومات إضافية: | | :  
1996

## القرارات الحكومية والإدارية

### 1. القرار رقم 3977 لسنة 2025

الموضوع: مد عمل لجان حصر وتصنيف المناطق المؤجرة 3 أشهر إضافية

الجهة المصدرة: رئاسة مجلس الوزراء

تاريخ الصدور: نوفمبر 2025

المدة الإضافية: من 15 نوفمبر 2025 إلى 15 فبراير 2026

الاطلاع على القرار من خلال وكالة الأنباء الحكومية SIS

معلومات إضافية: | | :  
معلومات إضافية: | | :  
معلومات إضافية: | | :  
معلومات إضافية: | | :

### 2. قرارات المحافظات بتصنيف المناطق

المحتوى: قرارات تصنيف المناطق السكنية إلى (متميزة، متوسطة،  
اقتصادية)

الجهات المصدرة: محافظات مصر  
التحديث: مستمر حتى 15 فبراير 2026

الاطلاع من خلال وزارة التنمية المحلية أو المحافظات

### 3. قرار وزارة الإسكان - المنصة الرقمية للسكن البديل

الموضوع: إطلاق المنصة الرقمية لتقديم طلبات الحصول على وحدات سكنية بديلة

المنصة الرقمية متاحة عبر موقع وزارة الإسكان