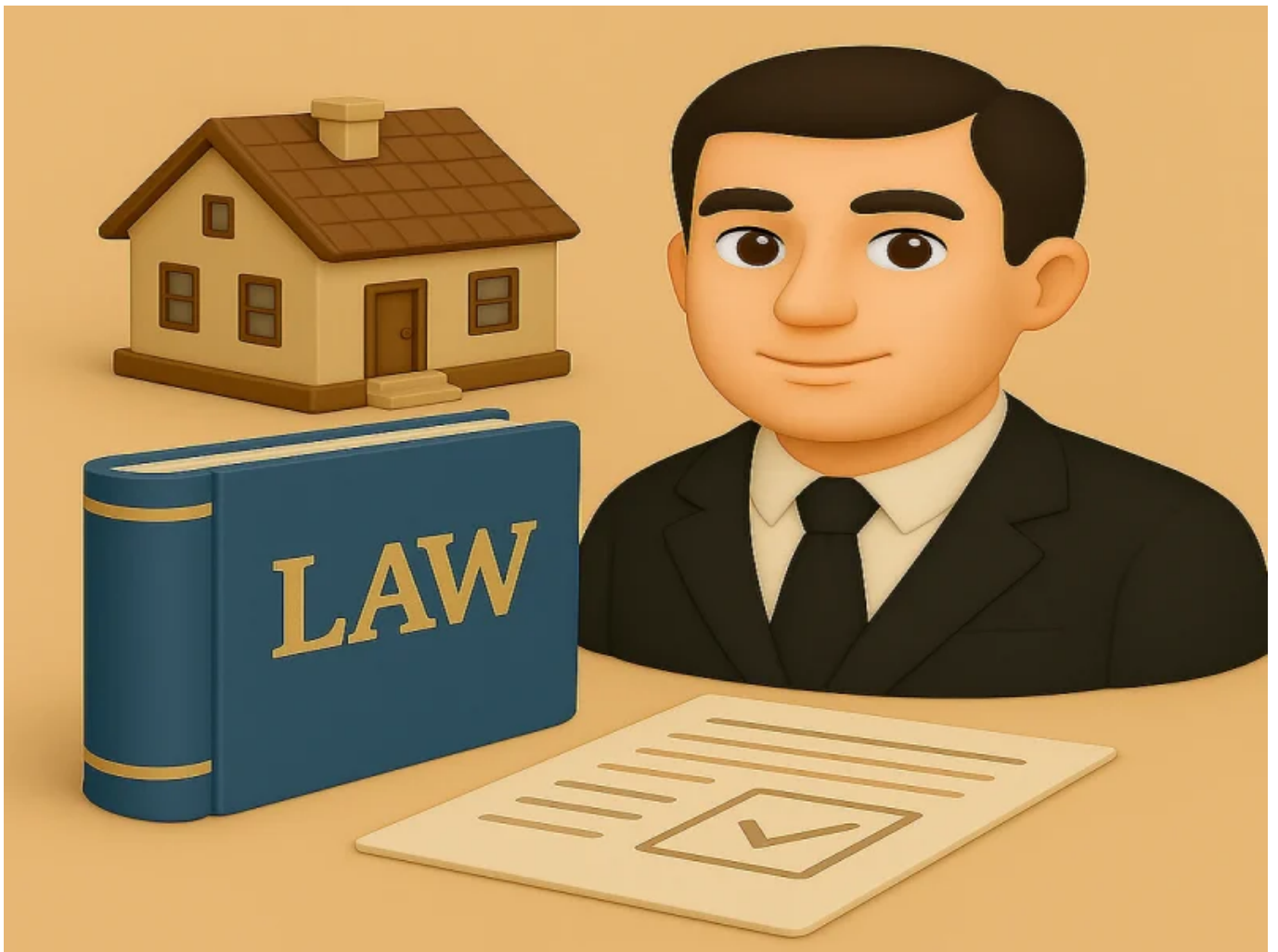


كيفية التعامل مع قضايا الإيجارات المحامي عبدالعزيز وتجنب رفض الإشكال

أهم خدمات مكتب عبدالعزيز حسين عمار في قضايا الإيجارات في مصر لعقود الايجار القديم والجديد، ورفع دعاوي المؤجر على المستأجر، وكافة دعاوي المستأجر على المؤجر وورثته .



قضايا الإيجارات في القانون المصري

نستعرض الدعاوي القضائية الخاصة بقضايا الإيجارات، التي يتولى مكتنا رفعها وتمثيل عملاءه فيها أمام المحاكم :

1. رفع كافة دعاوي الاخلاء لعقود الايجار القديم.

2. تكليف المستأجر بأداء الأجرة المستحقة.
 3. اخلاء للتأخير في سداد الأجرة.
 4. اخلاء للتأجير من الباطن.
 5. اخلاء للتنازل.
 6. اخلاء للترك.
 7. اخلاء لوفاة المستأجر.
 8. اخلاء لانتفاء حق الامتداد القانوني.
 9. دعوي الاخلاء لتكرار التأخير عن سداد الأجرة.
 10. اخلاء لتعيين ورثة المستأجر نشاط العين.
 11. اخلاء لامتناع المستأجر عن سداد الضرائب العقارية.
 12. اخلاء لامتلاك المستأجر ثلاث وحدات سكنية.
 13. انتهاء عقد ايجار المستأجر الأجنبي.
 14. انتهاء عقد ايجار المفروش.
 15. انتهاء عقد ايجار الأرض الفضاء.
 16. اخلاء لعدم سداد الزيادة المقررة قانونا في الأجرة.
 17. طرد المستأجر لانتهاء المدة الايجارية للعقد.
 18. دعوي اثبات علاقة إيجاريه.
 19. دعاوي اثبات الضرر.
 20. ثبوت اضرار المستأجر بالعين المؤجرة بسلامة الميني.
 21. اثبات استعمال المستأجر العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة.
 22. ثبوت استعمال المستأجر العين في أعمال منافية.
 23. اثبات تحويل المستأجر العين السكنية الى نشاط تجاري أو مهني.
 24. حق المؤجر في مقابل بيع الجدك.
- ما تقدم بعض [خدمات](#) مكتب عبدالعزیز عمار المحام القانونية في قضايا الايجار .

طبيعة منازعات قضايا الإيجار

قضايا الإيجارات يحكمها قانونين:

قانون ايجار الأماكن وهو ما يعرف بالإيجار القديم، وتشمل عقد الايجار المحرر قبل 31/1/1996، وهذه القوانين الاستثنائية تتعلق بالنظام العام من حيث المدة الايجارية الممتدة بلا نهاية، ومن حيث [قيمة الأجرة](#) كذلك، وحقوق كل من المؤجر والمستأجر ، وامتداد عقد الايجار .

مثال هذه القوانين، القانون رقم 49 لسنة 1977 ، والقانون رقم 136 لسنة 1981

عقد الايجار الخاضع للقانون المدني ، وينظم عقود الايجار المبرمة بعد 31/1/1996، وكذلك الأماكن السابقة على ذلك التاريخ ولكن تخرج عن قانون ايجار الأماكن الاستثنائي، والأماكن المؤجرة مفروش، وايجار الأراضي الفضاء والزراعية.

هذا، والعقود الخاضعة للقانون المدني لا بد وأن تكون محددة المدة بمعنى تبدأ في ... وتنتهي في ...، فلا يجوز أن تكون مؤبدة، لذلك لا بد وننبه بضرورة صياغة عقود الإيجار، عن طريق محام ذو خبرة.

كما ان المدة التي تزيد عن تسع سنوات لا بد وأن يسجل عقد ايجارها، حتى تكون سارية في حق الغير، ومثال ذلك أن باع المالك الشقة المؤجرة أو العقار الكائن به الشقة المؤجرة.

فانه يحق للمالك الجديد أن سجل عقد البيع قبل تسجيل المستأجر عقد الايجار الذي يزيد عن 9 سنوات انقاص تلك المدة الى 9 سنوات وطرد المستأجر واستلام العين.

كما ننبه أن أى عقد ايجار المدة فيه مبهمه مثل عبارات **المشاهدة** ، حتى سقوط المبني، حتى وفاة المؤجر أو المستأجر ، يكون بذلك غير محدد المدة، ويكون منعقدا لمدة دفع الأجرة وفقا للمادة 563 مدني.

كذلك، فان تلك العقود غير مقيدة بأجرة محددة، وانما تخضع لاتفاق المؤجر والمستأجر باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين .

أيضا تلك العقود تتضمن شرط صريح فاسح في حالة التأخير عن ميعاد دفع الأجرة، وبه يفسخ العقد حتى وان سدد المستأجر الأجرة لاحقا بشرط عدم قبول المؤجر دفع الأجرة بعد الميعاد .

كما أنها تتضمن بند صريح بعدم جواز التأجير من الباطن .

إعلان بعدم الرغبة في تجديد العلاقة الايجارية

إنه في يوم الموافق / /

بناء على طلب / المقيم وموطنه المختار مكتب الأستاذ / المحامي .

أنا محضر محكمة قد انتقلت حيث إقامة :
السيد / المقيم مخاطبا مع ...

(وأعلنته بالآتي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / لمدة (..... شهر أو
سنة) ينتهي في / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو
عبارة عن والكائن بـ في مقابل أجرة شهرية قدرها
تدفع كل أول شهر .

وحيث نص في البند من عقد الإيجار على أنه :

” إذا رغب أحد المتعاقدين في إنهاء العلاقة الايجارية وعدم
تجديدها فعليه أن يخطر الطرف الآخر قبل انقضاء المدة بشهرين وإلا
اعتبر العقد مجدا لمدة “

ويحث أن الطالب لا يرغب في تجديد العلاقة الايجارية مع المعلن إليه
لذلك فإنه يعلنه برغبته هذه وينبه عليه بتسليم (الشقة أو المكتب
أو) في نهاية هذه المدة بحالتها التي استلمها عليها .

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وأعلنته
بصورة من هذا منبها عليه بعدم رغبة المالك في تجديد العلاقة
الايجارية معه وبتسليم العين المؤجرة في نهاية المدة المتفق
عليها بحالتها عند الاستلام .

ولأجل العلم .

اثبات عقد الايجار القديم

المادة (24) من القانون 49 لسنة 1977 :

اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار
كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن
بدائرتها العين المؤجرة .

ويلزم المؤجر عقد تأجير أى مبنى أو وحدة منه أو أن يثبت في عقد
الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص وذلك بالنسبة للمباني

الخاصة لنظام الأجرة المبدئية من هذا القانون وذلك بالنسبة للمباني الخاصة لنظام الأجرة المبدئية .

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات .

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

أحكام النقص لقضايا الإيجارات

حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة . م16 ق52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 24 ق49 لسنة 1977 . مؤداه عدم لزوم إثبات العلاقة الإيجارية بالكتابة أو حصول المستأجر على إيصالات بسداد الأجرة .

(الطعن 7630 لسنة 64ق جلسة 21/6/2000 ، الطعن 11457 لسنة 65ق جلسة 8/6/1998)

إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد . جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات . شرطه . عدم وجود عقدا مكتوبا أو انطواء العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة .

(الطعن 485 لسنة 68ق جلسة 3/11/1999)

قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الايجارية بين الطاعن والمطعون ضدها وبرفض دعوى الطاعن بطرد المطعون ضدها من عين النزاع للغصب استنادا لشهادة شاهدي المطعون ضدها من أنها تضع اليد على تلك العين دون تقديم دليل على قيام علاقة إيجارية بينهما . خطأ في تطبيق القانون وفساد في الاستدلال .

(الطعن 328 لسنة 57ق جلسة 8/11/1999)

صورية عقد الإيجار المفروش . إثباته على من يدعيه . عجزه عن ذلك . أثره . وجوب أعمال ظاهر نصوص العقد .

(الطعن 1949 لسنة 64ق جلسة 15/11/1999)

الحكم بإثبات العلاقة الايجارية . وجوب بيان مقدار الأجرة الواجب على المستأجر أداؤها .

(الطعن 7620 لسنة 64ق جلسة 21/6/2000)

تمسك الطاعن بإقرار مورث المطعون ضدهم بوكيله الحاضر عنه في دعوى أخرى أقيمت منه ضد الأخير بثبوت العلاقة الايجارية بينهما عن عين النزاع . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى .

فضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون تمحيص ذلك الإقرار وصحة نسبه الى مورث المطعون ضدهم والظروف التي صدر فيها قصور.

لا يغير منه إلغاء الحكم الصادر في الدعوى الأخرى طالما لم يكن محله محاضر الجلسات التي أثبت فيها الإقرار .

(الطعن 1991 لسنة 68ق جلسة 5/7/2000)

استخلاص الحكم المطعون فيه سائغا أن المطعون ضده مستأجر لعين النزاع وإلزامه الطاعنين بتحرير عقد إيجار له . النعى على ذلك جدل موضوعي . عدم جواز إثارته أمام [محكمة النقض](#) .

(الطعن 7620 لسنة 64ق جلسة 21/6/2000 ، الطعن 11457 لسنة 65ق جلسة 8/6/1998)

أسئلة شائعة عن محامي قضايا الإيجارات في مصر

1. ما هي أبرز القضايا المتعلقة بالإيجارات التي يتولاها المحامي عبدالعزيز حسين عمار؟

المحامي عبدالعزيز حسين عمار متخصص في قضايا الإيجارات بجميع أنواعها، بما في ذلك النزاعات حول عقود الإيجار، قضايا الإخلاء، وتحديد القيمة الإيجارية وفقاً للقانون المصري.

2. كيف يتم تحديد القيمة الإيجارية في مصر؟

يتم تحديد القيمة الإيجارية بناءً على القوانين السارية، مثل قانون الإيجار القديم والجديد، ويعتمد ذلك على موقع العقار، حالته، وتاريخ إبرام العقد.

3. ما هي خطوات رفع دعوى إخلاء ضد المستأجر؟

تشمل خطوات رفع دعوى الإخلاء تقديم طلب رسمي للمحكمة، تقديم مستندات تثبت مخالفة المستأجر لشروط العقد، وحضور جلسات المحكمة للحصول على حكم بالإخلاء.

4. هل يمكن تعديل عقد الإيجار بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر؟

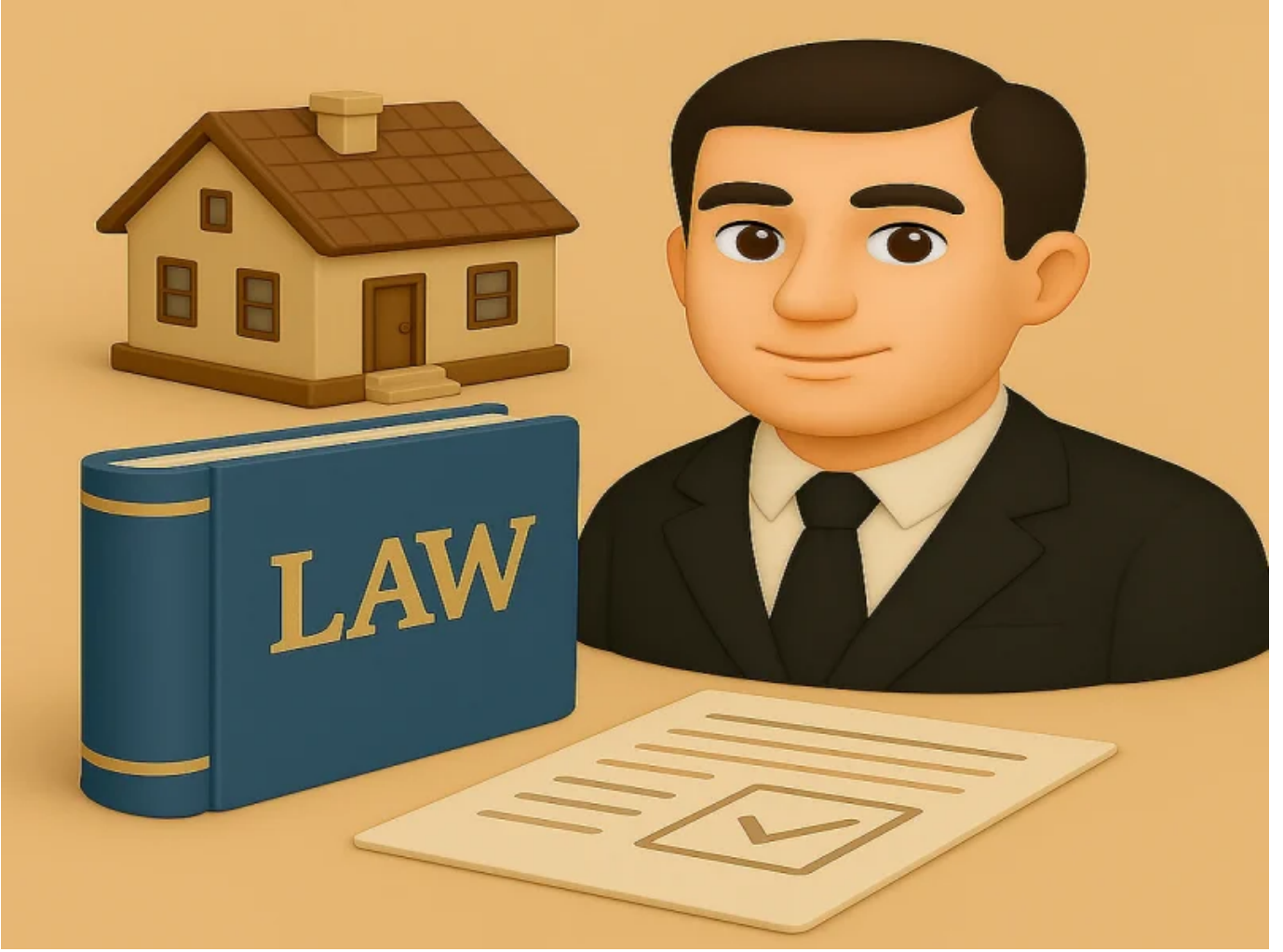
نعم، يمكن تعديل عقد الإيجار بالاتفاق بين الطرفين بشرط أن يكون ذلك موثقاً ومقبولاً قانونياً، وأن يتضمن التعديلات في بنود العقد المكتوبة.

5. ما هي مدة الإخطار القانوني لإنهاء عقد الإيجار؟

تعتمد مدة الإخطار القانوني على نوع العقد، فإذا كان العقد مفتوحاً يجب الالتزام بمدة الإخطار المتفق عليها بين الطرفين، وغالباً تكون شهرًا.

6. كيف يمكن التواصل مع المحامي عبدالعزيز حسين عمار للحصول على استشارة قانونية؟

يمكنك التواصل مع المحامي عبدالعزيز حسين عمار من خلال الموقع الرسمي الخاص به azizavocate.com للحصول على استشارات قانونية متعلقة بقضايا الإيجارات.



في الختام، نؤكد على تقديمنا لخدمات قضايا الإيجارات، في مصر، سواء كان عقد الإيجار قديم، أو جديد، فنحن نعتني بالقضية، ويمكنك الحصول على استشارة قانونية في الإيجارات، فبادر بالتواصل معنا .

لا تتردد في الاتصال بنا وارسال استشارتك القانونية في أي قضية.

مكتب الخدمات القانونية وأعمال المحاماة والتقاضي: عبدالعزيز حسين عمار محامي - قضايا الملكية والميراث والمدني الاتصال على الأرقام التالية :

▪ حجز موعد: 01285743047

▪ واتس: 01228890370

▪ عنوان المكتب : 29 شارع النقراشي - برج المنار - الدور الخامس / القاهرة / مصر

Number of Employees: 5

Founding Date: 1997