

# الآثار القانونية لـ خطوات دعوى طرد المستأجر وإجراءات استرداد العقار

دعوى طرد المستأجر إذا امتنع عن سداد الأجرة، فنجاح دعوى الطرد لا يتوقف فقط على وجود مديونية، بل على سلامة الإنذار، ودقة المستندات، وصحة الإعلان، وصياغة العقد، وتحديد القانون الواجب التطبيق.

كما أن صياغة عقد إيجار جديد بشكل احترافي من البداية تقلل جدًا من فرص المماطلة وتسد أهم ثغرات الدفاع.



## متى تبدأ دعوى طرد المستأجر؟ وما المسار القانوني الصحيح؟

دعوى طرد المستأجر لعدم سداد الأجرة من أكثر الدعاوى التي يلجأ إليها ملاك العقارات في مصر عندما يبدأ المستأجر في التأخر عن سداد القيمة الإيجارية شهرًا بعد شهر، بما يسبب خسارة مالية مستمرة ويعطل الانتفاع بالعقار ويضع المالك أمام موقف قانوني يزداد تعقيدًا كلما طال الانتظار دون اتخاذ إجراء صحيح.

وفي الواقع العملي، يقع كثير من الملاك في خطأ شائع، إذ يظنون أن الصبر الطويل أو المحاولات الودية غير المحددة قد تدفع المستأجر في النهاية إلى السداد أو الإخلاء، بينما يحدث في كثير من الحالات العكس تمامًا؛ فكلما تأخر المالك في بدء المسار القانوني الصحيح، اتسعت مساحة المماطلة، وأصبح استرداد الحق أبطأ وأكثر كلفة وتعقيدًا.

ومن واقع المنازعات الإيجارية أمام المحاكم المصرية، فإن **دعوى طرد المستأجر لعدم سداد الأجرة** لا تُحسم لمجرد وجود تأخر في الدفع فقط، بل تُحسم غالبًا بمدى التزام المؤجر بالطريق القانوني السليم منذ البداية؛ إنذار قانوني منضبط، ومستندات مرتبة، وصحيفة دعوى دقيقة، ومتابعة واعية حتى صدور الحكم وتنفيذه.

في هذا الدليل العملي، نوضح لك **خطوات دعوى طرد المستأجر لعدم سداد الأجرة في مصر**، ومتى يحق للمؤجر التحرك، وما الفرق بين التأخر العارض في السداد والحالة التي تبرر طلب الإخلاء، وما أهمية الإنذار الرسمي، وكيف تُرفع الدعوى بشكل صحيح، وما أبرز الثغرات القانونية والأخطاء التي قد تضعف موقف المالك، ثم نوضح أيضًا كيف تصوغ عقد إيجار جديدًا بصورة تحمي ملكيتك وتقلل فرص التهرب والنزاع مستقبلاً.

## محتوى مقال دعوى طرد المستأجر

- لماذا تعتبر دعوى الطرد لعدم سداد الأجرة من أكثر القضايا حساسية؟
- متى يحق للمالك قانونًا التحرك ضد المستأجر الممتنع عن السداد؟
- الفرق بين الإيجار القديم والإيجار الجديد في نزاع عدم سداد الأجرة
- الشرط الجوهري قبل الدعوى: الإنذار الرسمي
- البيانات التي يجب أن يتضمنها الإنذار الصحيح
- خطوات رفع دعوى طرد المستأجر عمليًا
- المستندات التي تقوي موقف المالك أمام المحكمة
- أخطاء شائعة تؤدي إلى ضعف الدعوى أو رفضها
- دفع المستأجر المعتادة وكيف يتم التعامل معها
- دعوى الإخلاء للتكرار: متى تصبح أقوى من دعوى التأخير العادي؟
- تنفيذ حكم الإخلاء والطرده عمليًا

▪ كيف تصيغ عقد إيجار جديد يحمي أملاكك ويمنع ثغرات التهرب من الإخلاء؟

## الدليل العملي: خطوات دعوى طرد المستأجر لعدم سداد الأجرة في مصر وكيف تحمي عقدك من البداية

يُعد امتناع المستأجر عن سداد القيمة الإيجارية من أكثر المنازعات المدنية والإيجارية التي تُرهق المالك عمليًا وقانونيًا. فالمشكلة لا تقف عند حدود الأجرة المتأخرة، بل تمتد إلى تعطيل استغلال العقار، وتعقيد استرداد الحيازة، وتآكل المركز القانوني للمالك كلما طال الانتظار دون إجراء محسوب.

ولهذا فإن التعامل الصحيح مع هذه الحالات لا يبدأ من باب المجاملة أو الصبر الطويل، بل يبدأ من فهم القانون، وتحديد نوع العقد، واختيار المسار الإجرائي السليم من اللحظة الأولى.

والأصل في القانون المدني المصري أن المستأجر ملزم بسداد الأجرة في مواعيدها المتفق عليها، وهو التزام جوهري في العلاقة الإيجارية.

ومن واقع العمل في المنازعات الإيجارية، فإن أكثر ما يضر بالمالك ليس فقط تأخر المستأجر في السداد، وإنما التحرك القانوني المتأخر أو غير المنضبط. كثير من الملاك يظنون أن مجرد وجود عقد إيجار وإيصالات متأخرة يكفي لكسب الدعوى.

بينما الواقع القضائي يثبت أن الدعوى قد تتعثر بسبب خطأ في التكاليف بالوفاء، أو قصور في تحديد المديونية، أو عيب في الإعلان، أو تناقض بين العقد والطلبات، أو سوء توصيف القانون الواجب التطبيق.

كما أن أحكام النقص رسخت مبادئ مهمة بشأن أثر السداد المتأخر، وحدود التكرار، وما إذا كان السداد قبل رفع الدعوى أو بعدها يؤثر في مركز المستأجر من عدمه.

وفي [مكتب الأستاذ/ عبد العزيز حسين عمار للمحاماة](#) ، نؤكد دائمًا أن النجاح الحقيقي في هذا النوع من القضايا لا يتحقق بالشكل الإجرائي وحده، بل بتكامل أربعة عناصر: عقد منضبط، وإنذار صحيح،

وصحيفة دعوى دقيقة، ومستندات مرتبة ومدعومة بالمبدأ القضائي المناسب.

لذلك فهذا المقال لا يكتفي بشرح فكرة "رفع دعوى طرد"، بل يضع بين يديك خريطة عملية كاملة تبدأ من اكتشاف التأخير في السداد

## لماذا تعتبر دعوى الإخلاء لعدم سداد المستأجر الأجرة من القضايا الحساسة؟

قد يبدو الموضوع بسيطاً من الخارج:

مستأجر لم يدفع، إذن يُطرد. لكن من الناحية القانونية والعملية، المسألة ليست بهذه البساطة. لأن العلاقة الإيجارية في مصر تختلف باختلاف نوع العقد، وتاريخ تحريره، وطبيعة العين المؤجرة، والقانون الذي يحكمها، وصياغة البنود، ومدى سلامة الإجراءات السابقة على الدعوى.

**ولهذا السبب**، قد يكون عندك حق ثابت من حيث الأصل، لكنك تخسر وقتاً كبيراً أو تتعرض لرفض الدعوى أو تعطيلها بسبب خطأ إجرائي كان يمكن تجنبه.

وقد رأينا عملياً ملفات قوية من حيث المديونية، لكنها ضعفت بسبب إنذار غير دقيق، أو إعلان مشوب بعيب، أو صحيفة دعوى لم تُصغ على الأساس القانوني السليم.

**لهذا نقول دائماً إن قضية الإخلاء بسبب عدم سداد الأجرة ليست مجرد دعوى روتينية، بل هي ملف يحتاج إلى ضبط من أول خطوة. لأن المحكمة لا تنظر فقط إلى كون المستأجر لم يدفع، وإنما تنظر أيضاً إلى:**

- هل تم تكليفه بالوفاء بصورة صحيحة؟
- هل المبالغ المطلوبة محددة؟
- هل العلاقة الإيجارية ثابتة ومستقرة؟
- هل نوع الدعوى مناسب لطبيعة العقد؟
- هل الإجراءات السابقة على رفع الدعوى تمت بشكل صحيح؟

وهنا يظهر الفارق بين التصرف الانفعالي وبين التحرك القانوني المدروس.

# متى يحق للمالك قانونًا أن يبدأ إجراءات الطرد أو الإخلاء؟

الأصل أن المستأجر ملتزم بسداد الأجرة في المواعيد المتفق عليها في العقد. فإذا امتنع عن السداد أو تأخر دون مبرر معتبر، أصبح في حالة إخلال بالتزام جوهري من التزاماته.

لكن مجرد وجود تأخير لا يعني أن المالك يتجه فورًا إلى التنفيذ أو الإخلاء دون مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون وطبيعة العقد.

الذي يجب فهمه هنا أن هناك فرقًا بين وجود حق وبين الطريقة الصحيحة لمطالبة القضاء بهذا الحق. فقد يكون من حقك قانونًا أن تطلب الفسخ أو الإخلاء، لكنك تحتاج قبل ذلك إلى تمهيد صحيح، خاصة في الحالات التي يتطلب فيها الأمر إنذارًا رسميًا أو تكليفيًا بالوفاء.

وفي العمل العملي، لا أنصح أبدًا بأن يترك المالك الموضوع مفتوحًا لعدة أشهر بحجة إعطاء فرصة جديدة كل مرة. لأن هذا التساهل غير المنظم قد يربك الحسابات، ويجعل إثبات التأخير أقل دقة، ويمنح المستأجر فرصة لترتيب دفاعه أو اصطناع منازعات جانبية.

التحرك الصحيح يبدأ من اللحظة التي يتضح فيها أن التأخير ليس مجرد ظرف عارض، بل أصبح سلوكًا جديًا يهدد حق المالك في الانتفاع بعقاره والحصول على أجرته.

## الفرق بين الإيجار القديم والإيجار الجديد في دعاوى عدم سداد الأجرة

من الأخطاء الشائعة جدًّا أن يتعامل البعض مع كل عقود الإيجار وكأنها تخضع لقواعد واحدة.

وهذا خطأ قانوني واضح.

لأن دعاوى الإخلاء في الإيجار الجديد ليست هي نفسها في العقود الخاضعة للأنظمة الاستثنائية القديمة، ولكل نوع من هذه العقود تفاصيل قانونية وإجرائية لها أثر مباشر على سير الدعوى ونتيجتها.

في [الإيجار الجديد](#) تكون العلاقة في أصلها علاقة تعاقدية تحكمها

بدرجة كبيرة بنود العقد والقواعد العامة. ولذلك فإن صياغة العقد نفسه هنا تكتسب أهمية كبيرة للغاية.

فكل بند يخص ميعاد السداد، وطريقته، وحالات الفسخ، والالتزامات الجوهرية، قد يصبح بعد ذلك هو الأساس الذي تُبنى عليه الدعوى.

أما في بعض العقود الخاضعة للتشريعات القديمة، فتظهر اعتبارات أخرى أكثر دقة، مثل طبيعة التكليف بالوفاء، وحدود توقي الإخلاء، ومسألة التكرار في الامتناع أو التأخير في السداد، وتأثير الوفاء المتأخر على مركز المستأجر.

ولهذا، قبل أن تتحرك في أي دعوى، لا بد أولاً من تحديد السؤال الأساسي:

## ما هو النظام القانوني الذي يحكم هذا العقد؟

لأن الإجابة عن هذا السؤال تحدد بعدها نوع الإجراء، وطريقة الإنذار، وصياغة الصحيفة، وأسلوب المرافعة.

## الشرط الجوهرى قبل رفع الدعوى: الإنذار الرسمي

من أكثر الأخطاء التي نراها في الواقع العملي أن المالك يتوجه مباشرة إلى رفع الدعوى دون أن يعطي اهتمامًا كافيًا للإنذار الرسمي أو التكليف السابق بالدفع.

بينما الحقيقة أن هذه الخطوة ليست شكلية، بل قد تكون هي العمود الفقري للدعوى كلها.

الإنذار الرسمي ليس مجرد ورقة تُرسل للمستأجر للتخويف أو لإثبات حسن النية.

إنما هو إجراء قانوني بالغ الأهمية، لأنه يحدد للمستأجر بدقة ما هو مطلوب منه، ويضعه رسميًا في مواجهة التأخير القائم، ويثبت للمحكمة لاحقًا أن المالك لم يتحرك فجأة أو تعسفًا، بل منحه الفرصة القانونية الواجبة قبل اللجوء إلى القضاء.

وهنا يقع الخطأ الذي يضيّع على كثير من الملاك شهورًا من الوقت.

فقد يكون الإنذار ناقصًا أو عامًا أو غير محدد، فيفتح الباب أمام المستأجر للدفع ببطلانه أو عدم جدواه.

وفي هذه الحالة قد تضطر إلى إعادة الإجراءات من البداية، رغم أن أصل الحق معك.

لذلك يجب أن يكون الإنذار مكتوبًا بدقة، ومعلنًا إعلانًا صحيحًا، ومتضمنًا كل البيانات الجوهرية، دون مبالغة أو اضطراب أو خلط بين المبالغ.

## **ما الذي يجب أن يتضمنه إنذار المستأجر على يد محضر؟**

الإنذار الجيد لا يُكتب بطريقة عامة أو ارتجالية. بل يجب أن يتضمن عناصر واضحة، منها:

### **أولاً: بيانات الطرفين**

اسم المؤجر أو من ينوب عنه، واسم المستأجر كاملاً، وعنوانه الصحيح.

### **ثانياً: بيان العين المؤجرة**

وصف العين المؤجرة بدقة، حتى لا يثار نزاع حول محل العلاقة الإيجارية.

### **ثالثاً: سند العلاقة**

تاريخ العقد، وطبيعة العين، وقيمة الأجرة المتفق عليها.

### **رابعاً: تحديد المتأخرات تحديداً واضحاً**

وهذه من أهم النقاط.

يجب بيان الفترات التي لم تُسدد، والمبلغ المستحق عن كل فترة، وإجمالي المطلوب، بحيث لا تكون هناك جهالة أو غموض.

### **خامساً: تكليف المستأجر بالسداد**

مع منحه المهلة التي يقررها القانون أو العقد بحسب نوع العلاقة.

## سادسًا: التنبيه بالعاقبة القانونية

أي التنبيه عليه بأن عدم السداد سيترتب عليه اتخاذ إجراءات الفسخ والإخلاء والطرده والمطالبة بالحقوق المالية.

كلما كان الإنذار دقيقًا وواضحًا، كان أثره أقوى، وكان من الصعب على المستأجر أن يناور حوله لاحقًا.

## خطوات رفع دعوى طرد المستأجر لعدم سداد الأجرة

بعد انقضاء المهلة القانونية المحددة في الإنذار دون سداد، تبدأ المرحلة القضائية الفعلية. وهنا لا بد من التحرك بهدوء وانضباط، لأن أي استعجال غير محسوب قد يُربك الدعوى بدلاً من تسريعها.

### (1) مراجعة الملف كاملاً قبل كتابة الصحيفة

قبل رفع الدعوى، يجب جمع كل المستندات ومراجعتها بدقة. وأهم ما يُراجع في هذه المرحلة:

- عقد الإيجار
- الإنذار الرسمي
- ما يثبت إعلان الإنذار
- كشف المديونية أو بيان الأشهر المتأخرة
- أي إيصالات سداد سابقة
- أي مراسلات أو اتفاقات مكتوبة بين الطرفين

هذه المراجعة المسبقة مهمة جدًا، لأنها تمنع التناقض بين الوقائع والطلبات.

### (2) إعداد صحيفة الدعوى بصورة قانونية دقيقة

صحيفة الدعوى ليست مجرد سرد للمشكلة، بل هي الإطار القانوني الذي ستنظر المحكمة من خلاله إلى النزاع.

لذلك يجب أن تُصاغ على أساس صحيح، مع تحديد الطلبات بوضوح، وبيان الوقائع والمستندات، وذكر السند القانوني المناسب.

في بعض الحالات تكون الدعوى مبنية على فسخ عقد الإيجار والإخلاء.

وفي حالات أخرى تكون الصياغة مختلفة بحسب طبيعة العقد والقانون الحاكم له.

ولهذا فإن الصياغة الدقيقة هنا ليست رفاهية، بل ضرورة.

### (3) إيداع الدعوى بالمحكمة المختصة

بعد إعداد الصحيفة، تُودع بقلم كتاب المحكمة المختصة، مع سداد الرسوم واستيفاء الإجراءات. وهنا يجب الانتباه إلى الاختصاص المكاني والنوعي، لأن الخطأ في الاختصاص قد يسبب تعطيلًا غير لازم.

### (4) إعلان المستأجر بصحيفة الدعوى

هذه خطوة بالغة الأهمية. لأن الإعلان الصحيح يمنع المستأجر من الادعاء بعدم علمه بالدعوى أو التمسك بعيوب شكلية تؤخر الفصل فيها. وكثير من التأجيلات غير المفيدة يكون سببها في الأساس مشكلة في الإعلان.

### (5) الحضور بالجلسات وتقديم حواظ المستندات

أثناء تداول الدعوى، يتم تقديم أصل العقد، وأصل الإنذار، وما يثبت الإعلان، وبيان المديونية، والمذكرات القانونية اللازمة.

وفي هذه المرحلة يظهر أثر التحضير الجيد؛ لأن الملف المرتب يجعل المحكمة تستوعب النزاع بسرعة أكبر.

### (6) مواجهة دفع المستأجر

غالبًا لا يقف المستأجر مكتوف اليدين، بل يحاول إثارة دفع متعددة.

وهنا تحتاج الدعوى إلى متابعة قانونية واعية، لأن بعض الدفع قد يكون شكليًا ظاهرًا لكنه مؤثر إذا لم يتم الرد عليه بالطريقة الصحيحة.

### (7) صدور الحكم

إذا ثبت للمحكمة أن المستأجر امتنع عن السداد، وأن الإجراءات اتخذت بصورة صحيحة، وأن طلبات المالك مؤسسة على سند قانوني صحيح، فإن الحكم يصدر غالبًا بالإخلاء أو الفسخ والإخلاء بحسب

الأحوال، مع ما يترتب على ذلك من آثار مالية وقانونية.

## (8) تنفيذ الحكم

وهذه مرحلة لا تقل أهمية عن رفع الدعوى نفسها.

لأن الحكم ما لم يُنفذ فعليًا يظل مجرد ورقة. وبعد صدور الحكم واستخراج الصورة التنفيذية تبدأ إجراءات التنفيذ الجبري، وعند اللزوم يتم التنفيذ بمعاونة القوة الجبرية لتسليم العقار خاليًا للمالك.

جدول عملي مختصر

### جدول مراحل طرد المستأجر العملية

يوضح هذا الجدول المسار العملي المختصر الذي يمر به المالك من التحقق من التأخر في السداد حتى تنفيذ الحكم واسترداد العين المؤجرة قانونًا.

المرحلة	ماذا يفعل المالك؟	لماذا هي مهمة؟
التحقق من التأخر	مراجعة العقد وقيمة الأجرة ومدة التأخير.	لتحديد وجود إخلال فعلي بالسداد.
الإنذار القانوني	توجيه إنذار صحيح للمستأجر.	لأن الخطأ فيه قد يضعف الدعوى.
تجهيز المستندات	عقد الإيجار، الإنذار، وما يثبت التأخر.	لتقوية الموقف القانوني.
رفع الدعوى	إعداد صحيفة دعوى دقيقة.	لعرض الطلبات والوقائع بشكل صحيح.
متابعة الجلسات	الرد على دفوع المستأجر وتقديم المستندات.	لأن حسن المتابعة يؤثر في النتيجة.
التنفيذ	السير في إجراءات تنفيذ الحكم.	لاسترداد العين المؤجرة فعليًا.

# أهم المستندات التي تقوي موقف المالك في دعوى الطرد

في مثل هذه القضايا، المستندات ليست عنصرًا مساعدًا فقط، بل هي أساس الملف كله. ومن أهم الأوراق التي تقوي موقف المالك:

1. أصل عقد الإيجار
  2. أصل الإنذار على يد محضر
  3. ما يثبت إعلان الإنذار
  4. بيان دقيق بالأجرة المتأخرة
  5. ما يثبت عدم السداد أو انتفاء الإيصالات عن الفترات المطالب بها
  6. أي مراسلات أو محاضر أو إنذارات سابقة بين الطرفين
  7. مذكرة قانونية جيدة تربط الوقائع بالنصوص والأحكام المستقرة
- وفي العمل العملي، ترتب هذه المستندات لا يقل أهمية عن وجودها.

لأن الملف المرتب والواضح يترك أثرًا مختلفًا تمامًا أمام المحكمة عن ملف صحيح في مضمونه لكنه مبعثر في عرضه.

## أخطاء شائعة تُضعف دعوى المالك

هناك أخطاء تتكرر كثيرًا في هذا النوع من القضايا، وبعضها يكون سببًا مباشرًا في إطالة النزاع أو إضعاف موقف المالك.

### أولاً : الانتظار الطويل بلا ضابط

كثير من الملاك يتركون الموضوع شهورًا بدافع إعطاء فرصة أو تجنب النزاع. لكن هذا التراخي غير المنظم يضر غالبًا أكثر مما ينفع.

### ثانيًا : صياغة إنذار ضعيف أو غير محدد

مثل إنذار يذكر وجود متأخرات دون تحديد الفترات أو المبالغ بدقة.

### ثالثًا : الخلط بين الأجرة وأي مبالغ أخرى

إدخال رسوم أو مطالبات غير واضحة مع الأجرة قد يخلق منازعة كان يمكن تجنبها.

## رابعًا: الاعتماد على الاتفاقات الشفهية

وهذا من أكبر الأخطاء. فالمستأجر قد يدعي شيئًا والمالك يدعي عكسه، ولا يبقى في النهاية إلا ما يمكن إثباته.

## خامسًا: استخدام عقد ضعيف أو نموذج عام

كثير من أزمات الإيجار تبدأ من عقد لم يكتب باحتراف، لا من مرحلة التقاضي.

## سادسًا: إهمال صحة الإعلان

بعض القضايا تتعطل بسبب خطأ في الإعلان، رغم أن أصل الحق فيها واضح.

جدول عملي مختصر

### حصر الأخطاء الشائعة التي قد تضعف دعوى طرد المستأجر

يوضح هذا الجدول أبرز الأخطاء العملية التي يقع فيها بعض الملاك قبل رفع الدعوى أو أثناء السير فيها، وما قد يترتب عليها قانونًا.

الخطأ	أثره القانوني
التأخر الطويل دون إجراء	يطيل النزاع ويزيد المماطلة.
إنذار غير منضبط	قد يضعف الأساس الإجرائي للدعوى.
مستندات غير مكتملة	يضعف القدرة على إثبات الحق.
صحيفة دعوى غير دقيقة	تفتح بابًا لدفع شكلية أو موضوعية.
الاعتماد على الوعود الودية فقط	يؤخر حماية الحق قانونيًا.

## كيف يدافع المستأجر عادة؟ وما الذي يجب الانتباه له؟

المستأجر المتأخر في السداد لا يدافع دائمًا بطريقة واحدة، بل قد يثير أكثر من دفع بحسب ظروف الملف.

قد يدعي مثلاً أنه سدّد بالفعل، أو أن المالك رفض الاستلام، أو أن المبالغ الواردة في الإنذار غير صحيحة، أو أن الإنذار نفسه باطل، أو أن الإعلان لم يتم على الوجه الصحيح، أو أن هناك نزاعاً جدياً حول قيمة الأجرة أو طبيعة العلاقة القانونية.

وفي بعض القضايا، يحاول المستأجر السداد المتأخر في مرحلة متقدمة ليمنع الإخلاء أو يضعف مركز المالك.

وهنا تختلف المعالجة القانونية بحسب نوع العقد وطبيعة الدعوى والمرحلة التي تم فيها السداد.

ولهذا فإن النجاح الحقيقي في مثل هذه القضايا لا يكون بمجرد تقديم الأوراق، بل بأن تُبنى الدعوى أصلاً بطريقة تتوقع هذه الدفوع وتُحاصرُها من البداية.

## دعوى الإخلاء للتكرار: متى يصبح موقف المالك أقوى؟

من النقاط المهمة في بعض منازعات الإيجارات أن الأمر لا يكون مجرد تأخير أول، بل تكرار في الامتناع أو التأخير في السداد.

وهذه النقطة في العمل القضائي لها أثر كبير، لأن المستأجر الذي يكرر التأخير، ثم يعود كل مرة إلى السداد بعد الضغط أو بعد رفع الدعوى، لا يكون في المركز نفسه الذي يكون عليه من تأخر مرة واحدة على نحو عارض.

ولهذا فإن الاحتفاظ بالإنذارات السابقة، والأحكام السابقة، وأي دليل على أن المستأجر اعتاد التأخير ثم تداركه في اللحظات الأخيرة، قد يكون عاملاً مهماً جداً في الدعوى التالية.

ومن الخطأ أن يهمل المالك هذا التاريخ السابق، لأن بعض القضايا لا تُفهم على حقيقتها إلا إذا نُظر إليها باعتبارها نمطاً متكرراً من الإخلال لا واقعة منفصلة.

## تنفيذ حكم الإخلاء: متى يسترد المالك

## عقاره فعليًا؟

بعد صدور الحكم، تبدأ خطوة التنفيذ، وهي الخطوة التي ينتظرها المالك في الحقيقة. لأن الهدف النهائي ليس فقط الحصول على حكم، بل استرداد العقار وتمكين المالك منه فعليًا.

في هذه المرحلة يتم استخراج الصورة التنفيذية للحكم، واتخاذ إجراءات التنفيذ أمام الجهة المختصة، وتحديد ميعاد التنفيذ، وإذا لزم الأمر يتم التنفيذ بمعاونة القوة الجبرية.

وفي بعض الحالات، تظهر أثناء التنفيذ عراقيل عملية، مثل غلق العين، أو ادعاء وجود منقولات، أو محاولة كسب وقت إضافي.

وهنا تظهر أهمية المتابعة الدقيقة، لأن بعض الملفات القوية في المحكمة تتعطل في التنفيذ إذا لم تُدار هذه المرحلة باهتمام كافٍ.

## قصة قضية إيجارات عملية: هل يمنع سداد الأجرة المتأخرة طرد المستأجر؟

في الواقع العملي، كثير من دعاوى طرد المستأجر لا تبدأ بمشكلة كبيرة، بل بتأخر في الأجرة ثم إجراء قانوني اتخذه المؤجر في التوقيت الصحيح.

### واقعة قضائية عملية

بدأت القضية بأجرة متأخرة... وانتهت بنزاع قضائي حول الإخلاء.

المؤجر أذّر المستأجر بالأجرة المستحقة، لكن السداد لم يتم في التوقيت الحاسم، فانتقلت المسألة من مطالبة عادية إلى دعوى أمام القضاء بطلب الإخلاء.

في إحدى منازعات الإيجار العملية، تأخر المستأجر في سداد الأجرة المستحقة عليه، فقام المؤجر باتخاذ الطريق القانوني ووجه إليه تكليفيًا بالوفاء، ثم أقام الدعوى بعد استمرار التأخر.

وبعد رفع النزاع إلى المحكمة، حاول المستأجر تدارك الموقف بسداد الأجرة المتأخرة، معتقدًا أن الدفع المتأخر كافٍ وحده لإسقاط دعوى الطرد.

لكن الاتجاه القضائي الذي أبرزته محكمة النقض أوضح أن السداد بعد رفع الدعوى لا يعني تلقائيًا أن التأخير لم يقع، ولا يمحو وحده أثر المخالفة.

**أهمية هذه الواقعة أنها تكشف خطأ شائعًا يقع فيه بعض المستأجرين:**

الاعتقاد أن مجرد دفع المتأخرات في أي وقت يكفي لإنهاء النزاع فورًا. بينما الحقيقة القانونية أدق من ذلك؛ لأن المحكمة تنظر إلى توقيت السداد، وصحة التكليف بالوفاء، والإجراءات التي اتبعتها المؤجر، وما إذا كان التأخير قد ثبت قانونًا.

ولهذا قد لا تكون عبارة "لقد دفعت وانتهى الأمر" كافية وحدها لحسم دعوى الإخلاء.

## **الدرس العملي من هذه القضية:**

أن دعوى طرد المستأجر لا تقوم فقط على وجود مبلغ متأخر، بل تقوم أيضًا على المرحلة التي وصل إليها النزاع، والإجراء الصحيح، والميعاد الذي تم فيه السداد.

فإذا تحرك المؤجر قانونيًا في الوقت المناسب، قد يجد المستأجر نفسه في موقف أضعف بكثير أمام المحكمة، حتى لو حاول لاحقًا سداد الأجرة.

لذلك فإن فحص الإنذار، وقيمة المديونية، وتاريخ المطالبة، وطريقة السداد، كلها عناصر تصنع الفارق الحقيقي في قضايا الإيجارات العملية.

## **ما الخطأ الذي وقع في القضية؟**

الاعتماد على السداد المتأخر بعد بدء النزاع القضائي باعتباره علاجًا كافيًا وحده لإنهاء دعوى الطرد.

## **ما الدرس العملي منها؟**

في قضايا الإيجارات، التوقيت والإجراء القانوني الصحيح لا يقلان أهمية عن سداد الأجرة نفسها.

# كيف تصيغ عقد إيجار جديد يحمي أملاكك ويمنع ثغرات التهرب من الإخلاء؟

هذه النقطة من أهم ما يجب أن ينتبه له أي مالك، لأن كثيرًا من المنازعات التي نراها اليوم كان يمكن تقليلها أو حسمها بسرعة أكبر لو أن العقد كُتب من البداية بصورة احترافية.

المشكلة أن بعض الملاك يتعامل مع عقد الإيجار باعتباره ورقة شكلية لإثبات وجود العلاقة فقط، بينما الصحيح أن عقد الإيجار هو خط الدفاع الأول عن ملكيتك.

فإذا كان العقد ضعيف الصياغة، أو مليئًا بالعموميات، أو لا يعالج الاحتمالات العملية للنزاع، فإنه يترك للمستأجر مساحة واسعة للمماطلة أو إثارة الشكوك أو التمسك بثغرات كان يمكن سدها بسهولة.

العقد الجيد لا يُكتب على أساس أن العلاقة ستظل مستقرة دائمًا، بل يُكتب على أساس سؤال مهم:

## ماذا لو وقع نزاع؟

هنا فقط يظهر الفرق بين عقد عادي وعقد يحمي المالك فعلاً.

### (1) تحديد الأطراف بدقة

يجب أن يتضمن العقد الاسم الكامل، والرقم القومي إن أمكن، والعنوان الصحيح، ووسيلة التواصل الواضحة لكل طرف. لأن أي غموض في هذه البيانات ينعكس لاحقًا على الإنذارات والإعلانات.

### (2) وصف العين المؤجرة وصفًا مانعًا للجهالة

لا يكفي أن يُكتب "شقة" أو "محل". بل يجب تحديد العنوان، ورقم الوحدة، والدور، ووصف العين بدقة، وبيان ملحقاتها، حتى لا يثور نزاع حول محل التعاقد.

### (3) تحديد الغرض من الاستعمال

هل العين للسكن؟ أم للنشاط التجاري؟ أم الإداري؟ أم المهني؟ هذا البند مهم جدًّا، لأن تغيير النشاط دون اتفاق قد يخلق نزاعات متعددة، وقد يضر بالمالك أو بالعقار أو بالمركز القانوني للعلاقة.

## 4) تحديد مدة العقد بشكل واضح

يجب أن يكون تاريخ بداية العقد ونهايته واضحين، مع بيان ما إذا كان العقد يتجدد تلقائيًا أو يحتاج إلى اتفاق جديد، وهل يوجد إخطار سابق بعدم التجديد أم لا.

**الغموض في المدة** من أكثر أسباب النزاعات شيوعًا.

## 5) صياغة بند الأجرة بطريقة محكمة

من أهم البنود في العقد كله بند الأجرة. ويجب أن يذكر:

- قيمة الأجرة بالأرقام والحروف
- ميعاد السداد بدقة
- طريقة السداد
- مكان السداد أو الحساب المحدد
- الزيادة الدورية إن وجدت

**أثر التأخير:** كلما كانت طريقة السداد موثقة وواضحة، كان إثبات التأخير أسهل، وكان المالك في مركز أقوى عند النزاع.

## 6) تنظيم مبلغ التأمين

إذا وُجد تأمين، فلا بد من النص على قيمته، والغرض منه، والحالات التي يُخصم فيها، وموعد رده. كما يُفضل النص على أنه لا يُعتبر تلقائيًا مقابلًا لأجرة آخر مدة إلا إذا اتفق الطرفان كتابيًا على ذلك.

## 7) النص على أثر التأخير في السداد

هذا بند بالغ الأهمية. يجب أن يُنص فيه على أن التأخير في سداد الأجرة يُعد إخلالًا جوهريًا بالعقد، وأن للمالك عند حدوثه الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، دون أن يُفهم من أي تسامح سابق أنه تنازل دائم عن هذا الحق.

وهذه نقطة عملية جدًا، لأن بعض المستأجرين يحاول أن يتمسك بأن المالك اعتاد قبول التأخير، فيدعي أن ذلك أصبح نمطًا مقبولًا بين الطرفين.

والصياغة الجيدة تسد هذا الباب من البداية.

## 8) وضع شرط فاسخ صريح بصياغة منضبطة

وجود [شرط فاسخ صريح](#) قد يكون مهمًا، لكن الأهم من مجرد وجوده هو أن تكون صياغته قانونية ومنضبطة ومتسقة مع بقية العقد وطبيعة العلاقة.

لأن الشرط المكتوب بطريقة ركيكة قد يبدو قويًا في الظاهر لكنه ضعيف الأثر في النزاع.

## 9) منع التنازل أو التآجير من الباطن إلا بإذن كتابي

هذا من البنود التي تحمي المالك بقوة.

لأن ترك المستأجر حرًا في إدخال الغير أو التنازل أو [التآجير من الباطن](#) دون تنظيم قد يعقد النزاع بدرجة كبيرة إذا وصل الأمر إلى القضاء.

## 10) إثبات حالة العين عند التسليم

من الأفضل جدًّا أن يرفق بالعقد محضر استلام أو وصف لحالة العين وقت التسليم، وبيان العدادات والمفاتيح وأي تجهيزات أو ملحقات. هذه النقطة تحمي المالك عند الإخلاء، خاصة إذا وقع نزاع حول التلفيات أو النواقص.

## 11) تنظيم المرافق والصيانة والرسوم

يجب أن يكون العقد واضحًا في تحديد من يتحمل فواتير الكهرباء والمياه والغاز، ومن يتحمل الرسوم الدورية أو مصروفات الخدمات، وما هو نطاق الصيانة التي يلتزم بها كل طرف.

## 12) اشتراط الكتابة في أي تعديل أو اتفاق لاحق

من البنود الذكية جدًّا أن ينص العقد على أن أي تعديل أو مهلة أو اتفاق لاحق لا يكون معتبرًا إلا إذا كان مكتوبًا وموقعًا من الطرفين. وهذا وحده يقطع الطريق على عدد كبير من الادعاءات الشفهية.

## 13) تحديد موطن مختار للإعلانات

من الأفضل أن يتضمن العقد عنوانًا معتمدًا للإعلانات والإنذارات، مع النص على التزام كل طرف بإخطار الآخر بأي تغيير يطرأ عليه كتابة. وهذا البند يفيد جدًّا إذا نشأ نزاع.

## 14) تنظيم الإخلاء عند انتهاء المدة

يجب أن يُنص بوضوح على التزام المستأجر برد العين عند انتهاء العقد، وأن استمرار شغله بعد انتهائه دون سند لا يمنحه حقاً في البقاء، مع احتفاظ المالك بحقه في المطالبة بمقابل الانتفاع والتعويض عند الاقتضاء.

### الخلاصة في هذه النقطة:

- إذا كنت تريد حماية عقارك فعلاً، فلا تبدأ التفكير في القانون بعد ظهور المشكلة.
  - ابدأ من العقد نفسه.
  - العقد المحكم ليس ورقة شكلية، بل أداة وقاية، وأداة إثبات، وأداة ضغط قانوني، وأداة حسم عند النزاع.
- وفي الحقيقة، أفضل عقد إيجار ليس العقد الذي يبدو طويلاً أو معقداً، بل العقد الذي يكون واضحاً، دقيقاً، عملياً، ومصمماً على طبيعة العين والمخاطر المتوقعة.**

## لماذا يضر الحل الودي الطويل بالمركز القانوني للمالك؟

من الناحية الإنسانية، لا أحد يعترض على إعطاء فرصة للمستأجر إذا كان التأخير عارضاً ومحدوداً ومفهوماً.

لكن من الناحية القانونية، ترك الأمور مفتوحة بلا إطار مكتوب ولا مهلة واضحة ولا إجراء حاسم، يضر غالباً بالمؤجر أكثر مما ينفعه.

الذي يحدث عملياً أن المستأجر المماطل يعتاد التأخير، ثم يبدأ في اختبار حدود صبر المالك، ثم يستخدم هذا التساهل لاحقاً ليقول إن المالك كان يقبل التأخير دائماً، أو إن الحسابات بينهما لم تكن واضحة، أو إن هناك تفاهات شفوية لم تُثبت.

**ولهذا فإن الحل الودي ليس مرفوضاً في ذاته، لكن يجب أن يكون:**

- محدد المدة
- مكتوباً أو موثقاً
- غير مفتوح بلا نهاية

متبوعًا بإجراء قانوني سريع إذا لم تُحترم المهلة

أما المجاملة الطويلة غير المنضبطة، فهي في كثير من الملفات كانت السبب الأول في إطالة النزاع.

## متى يجب أن تلجأ إلى محامٍ متخصص في قضايا الإيجارات؟

ليس من الحكمة أن ينتظر المالك حتى تتراكم المشكلة ثم يبدأ في البحث عن مشورة قانونية بعد أن تكون الأخطاء قد وقعت فعلاً .

الأفضل أن يتم الرجوع إلى محامٍ متمرس في [قضايا الإيجارات](#) في واحدة من ثلاث مراحل:

- قبل التعاقد
- لصياغة عقد قوي من البداية.
- عند أول تأخير جدي في السداد

لتقييم الموقف بسرعة، وتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى إنذار رسمي أو إجراء معين.

### قبل رفع الدعوى:

لمراجعة المستندات، والتأكد من صحة الخطوات، وصياغة الصحيفة على أساس صحيح.

المحامي المتخصص لا يوفر عليك فقط كتابة أوراق قانونية، بل يوفر عليك أيضًا أخطاء قد تضيع شهورًا من الوقت أو تضعف مركزك القانوني دون داعٍ .

### الخلاصة

دعوى طرد المستأجر لعدم سداد الأجرة ليست مجرد إجراء شكلي، بل هي مسار قانوني يحتاج إلى دقة من أول لحظة .

والمالك الذي يريد استرداد عقاره وحقوقه المالية بسرعة معقولة لا بد أن يتحرك على أساس صحيح، لا على أساس الانفعال أو التردد أو الاعتماد على النماذج الجاهزة.

القاعدة العملية التي نؤكدتها دائمًا هي أن قوة دعوى الإخلاء تبدأ

قبل الدعوى نفسها. تبدأ من عقد مكتوب باحتراف، ومن توثيق التعامل، ومن إنذار صحيح، ومن ملف مرتب، ومن عدم ترك المشكلة تتضخم دون ضابط.

فإذا كنت تواجه مستأجرًا ممتنعًا عن السداد، فالتأخير في الحسم ليس في صالحك غالبًا.

وإذا كنت مقبلًا على تحرير عقد إيجار جديد، فاعلم أن صياغة العقد باحتراف قد توفر عليك نزاعًا كاملاً في المستقبل، أو على الأقل تجعلك في مركز قانوني أقوى بكثير إذا وقع النزاع.

## مقالات مرتبطة بقضايا الإيجارات

إذا كنت تريد التوسع في دعاوى الإخلاء، ونزاع الأجرة، وصياغة عقد الإيجار، فهذه مجموعة مختارة من المقالات المرتبطة من موقعنا.

[التصنيف الرئيسي](#)

[كل مقالات قضايا الإيجارات في مصر](#)

[استعرض جميع الأدلة والمقالات المرتبطة بمنازعات الإيجارات، والطرء، والأجرة، وصياغة العقود.](#)

[دليل رئيسي](#)

[قضايا الإيجارات: المحامي عبدالعزيز حسين عمار في مصر](#)

[دليل شامل لفهم أبرز نزاعات الإيجارات العملية والإجراءات القانونية المرتبطة بها.](#)

[نزاع الأجرة بين المؤجر والمستأجر: صراع الحقوق والالتزامات](#)

[مفيد لفهم أسباب النزاع حول الأجرة وكيفية قراءة العلاقة بين الطرفين قانونيًا.](#)

[عقد الإيجار في القانون المدني: الأركان والشروط والآثار القانونية](#)

[يفيدك في فهم أساس العلاقة الإيجارية وكيفية بناء عقد أقوى من البداية.](#)

[دفع قضايا الإجارة في القانون المدني وقوانين الإيجارات مصر](#)

[مهم لمعرفة الدفع التي قد يستخدمها الخصم وكيف تستعد لها عمليًا.](#)

[أحكام محكمة النقض المصرية في الإيجارات](#)  
[يعطيك تصورًا عمليًا عن المبادئ القضائية المؤثرة في منازعات الإيجار.](#)

## الأسئلة الشائعة حول دعوى طرد المستأجر في مصر 2026

### متى يحق للمالك رفع دعوى طرد المستأجر لعدم سداد الأجرة؟

يحق للمالك التحرك قانونًا عندما يثبت تأخر المستأجر أو امتناعه عن سداد الأجرة المستحقة، بشرط اتخاذ الإجراءات الصحيحة وفقًا لطبيعة العقد والقانون الواجب التطبيق، وفي مقدمتها الإنذار الرسمي إذا كان لازمًا قانونيًا.

### هل يجوز رفع دعوى الطرد دون إنذار رسمي؟

في كثير من منازعات الإيجار، يكون الإنذار أو التكاليف بالوفاء خطوة جوهرية قبل رفع الدعوى. وأي خطأ في هذه المرحلة قد يؤدي إلى ضعف الدعوى أو رفضها، لذلك لا يُنصح بتجاوزها دون مراجعة قانونية دقيقة.

### ما أهم المستندات المطلوبة في دعوى طرد المستأجر؟

أهم المستندات عادة هي عقد الإيجار، والإنذار الرسمي، وما يثبت إعلانه، وبيان الأجرة المتأخرة، وأي أوراق أو مراسلات تدعم موقف المالك وتثبت الامتناع عن السداد.

### هل سداد المستأجر للأجرة المتأخرة يمنع الحكم بالطرد؟

ليس دائمًا. فالأمر يختلف بحسب نوع العقد، وتوقيت السداد، وطبيعة الدعوى، وما إذا كانت الحالة مجرد تأخير عارض أم تكرار في الامتناع أو التأخير في السداد.

# ما الفرق بين الإيجار القديم والإيجار الجديد في دعاوى عدم السداد؟

الفرق جوهري. فبعض العقود تخضع للقواعد العامة في القانون المدني، بينما تخضع عقود أخرى لأحكام خاصة. وهذا ينعكس على طريقة الإنذار، وصياغة الدعوى، ومدى إمكانية توقي الإخلاء، لذلك يجب تحديد نوع العقد أولاً قبل اتخاذ أي إجراء.

## كيف أحمي نفسي من مشاكل المستأجر قبل توقيع العقد؟

الحماية تبدأ من صياغة عقد إيجار قوي وواضح، يتضمن تحديدًا دقيقًا للأجرة، وميعاد السداد، وطريقة الدفع، والغرض من الاستعمال، وحالات الفسخ، والمنع من التنازل أو التأجير من الباطن إلا بإذن مكتوب.

## هل النموذج الجاهز لعقد الإيجار يكفي لحماية المالك؟

في الغالب لا. النماذج الجاهزة قد تثبت العلاقة الإيجارية، لكنها لا تكفي دائمًا لسد الثغرات العملية التي تظهر عند النزاع. والأفضل أن تتم صياغة العقد بما يناسب طبيعة العقار وطبيعة المستأجر والالتزامات المراد حمايتها.

## متى يكون من الأفضل الاستعانة بمحامٍ متخصص؟

يفضل الرجوع إلى محامٍ متخصص قبل توقيع العقد، أو عند أول تأخير جدي في السداد، أو قبل توجيه الإنذار ورفع الدعوى. لأن التصرف الصحيح في البداية يوفر وقتًا كبيرًا ويقوي موقف المالك أمام المحكمة.

## هل تواجه مستأجرًا متأخرًا في سداد الأجرة؟

أو ترغب في صياغة عقد إيجار جديد يحمي ملكيتك من الثغرات والمماطلة؟

## هل تواجه مستأجرًا متأخرًا في سداد الأجرة؟ أو ترغب في صياغة عقد إيجار جديد يحمي ملكيتك ملكيتك من الثغرات والمماطلة؟

التدخل القانوني الصحيح من البداية يوفر عليك وقتًا طويلاً، ويقوي موقفك في التفاوض أو في القضاء.

التواصل المبكر مع محامٍ متمرس في قضايا الإيجارات قد يكون هو الفارق بين ملف يسير بسرعة، وملف يظل عالقًا شهورًا بسبب خطأ كان يمكن تداركه بسهولة.

عبدالعزیز حسین عمار  
محامي بالنقض

التدخل القانوني الصحيح من البداية يوفر عليك وقتًا طويلاً، ويقوي موقفك في التفاوض أو في القضاء.

التواصل المبكر مع محامٍ متمرس في قضايا الإيجارات قد يكون هو الفارق بين ملف يسير بسرعة، وملف يظل عالقًا شهورًا بسبب خطأ كان يمكن تداركه بسهولة.

## دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة في الإيجار القديم: الشروط، الدفع، أثر السداد

دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة من أكثر الدعاوى حضورًا في منازعات الإيجار، لكن الحكم فيها لا يتوقف على مجرد وجود تأخير في السداد، بل على طبيعة العقد، وصحة الإجراءات، وتوقيت الدفع، ومدى انطباق النص القانوني على الواقعة.

ففي الإيجار القديم الخاضع للمادة 18 من القانون 136 لسنة 1981، لا

يجوز الحكم بالإخلاء لمجرد التأخر إلا بعد تكليف صحيح بالوفاء خلال خمسة عشر يومًا، كما لا يُحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بسداد الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل قفل باب المرافعة.

والتكليف نفسه يجب أن يتم بكتاب موسى عليه بعلم الوصول أو بإعلان على يد محضر.

المرافعة هي الدعوى التي يرفعها المستأجر ضد المؤجر لطلب إخلاء العقار بسداد الأجرة المتأخرة.



## ما المقصود بدعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة؟

هي دعوى يطلب فيها المؤجر إخلاء العين بسبب تأخر المستأجر في سداد الأجرة. في الإيجار القديم يلزم تكليف صحيح وسداد خلال 15 يومًا، ويمنع الحكم بالإخلاء إذا تم السداد قبل قفل باب المرافعة مع المصاريف الفعلية.

أما العقود المدنية ذات الشرط الفاسخ الصريح فقد تؤدي إلى الفسخ بمجرد تحقق التأخير.

# تعريف دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة؟

هي دعوى يرفعها المؤجر بطلب إخلاء العين المؤجرة بسبب تأخر المستأجر في سداد الأجرة المستحقة.

لكن في الإيجار القديم، لا يُحكم بالإخلاء مباشرة، بل يشترط القانون:

- توجيه تكليف بالوفاء صحيح
- منح مهلة 15 يومًا للسداد
- تمكين المستأجر من توقي الإخلاء بالسداد حتى قفل باب المرافعة

## شروط دعوى الإخلاء في الإيجار القديم

### (1) وجود عقد إيجار صحيح

يجب أن يكون هناك عقد إيجار ثابت، أو دليل قانوني على العلاقة الإيجارية.

### (2) التكليف بالوفاء بالأجرة

وهو أهم شرط في الدعوى، ويجب أن:

1. يتم بإصدار رسمي (محضر أو خطاب موصى عليه)
2. يتضمن المبلغ الصحيح المستحق
3. يمنح المستأجر مهلة 15 يومًا

⚠ أي خطأ في هذا التكليف يؤدي إلى عدم قبول الدعوى.

### (3) رفع الدعوى بعد انتهاء المهلة

لا يجوز رفع الدعوى قبل مرور 15 يومًا من تاريخ التكليف.

### (4) توافر الصفة والمصلحة

يجب أن يكون رافع الدعوى هو المؤجر أو من له صفة قانونية.

# متى يُرفض الحكم بالإخلاء؟

حتى لو تأخر المستأجر، يمكنه تفادي الإخلاء إذا قام بـ:

- سداد الأجرة المتأخرة
- سداد ملحقات الأجرة (مثل المياه إن كانت مستحقة)
- سداد المصاريف والنفقات الفعلية

وذلك قبل قفل باب المرافعة (حتى أمام الاستئناف).

## أهم الدفوع في دعوى الإخلاء

### (1) بطلان التكاليف بالوفاء

إذا تضمن:

- مبلغًا أكبر من المستحق
- مصاريف غير حقيقية
- أو صدر من غير ذي صفة

→ يؤدي إلى سقوط الدعوى بالكامل.

### (2) السداد قبل الحكم

إذا سدد المستأجر كامل المديونية قبل قفل باب المرافعة، → لا يجوز الحكم بالإخلاء.

### (3) الدفع بالتقادم الخمسي

إذا كانت الأجرة المطالب بها تتجاوز 5 سنوات، → يمكن الدفع بسقوطها جزئيًا.

### (4) الطعن على العقد

- إنكار التوقيع
- الطعن بالتزوير

→ يؤدي إلى تعطيل أو سقوط الدعوى.

## 5) المنازعة الجدية في الأجرة

إذا كان هناك خلاف حقيقي حول قيمة الأجرة أو استحقاقها

→ يجب على المحكمة الفصل فيه أولاً .

## قانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

يعد هذا القانون المصري من التشريعات الأساسية التي نظمت العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر بعد موجة القوانين الاستثنائية للإيجارات في القرن العشرين.

صدر في عام 1981 ليوازن بين حقوق الطرفين في ظل التحولات الاقتصادية والاجتماعية آنذاك، خاصة فيما يتعلق بإيجار الأماكن السكنية وغير السكنية.

### أبرز الأحكام

- تاريخ الإصدار: 1981
- المجال: تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر
- النطاق: يشمل الوحدات السكنية وغير السكنية
- الهدف: حماية المستأجرين وتنظيم بيع وتأجير الأماكن القديمة

### خلفية تشريعية

جاء القانون رقم 136 لسنة 1981 ليكمل منظومة قوانين إيجار الأماكن السابقة التي بدأت منذ أربعينيات القرن العشرين. كان الغرض منه معالجة التوازن بين المالك والمستأجر بعد طول تطبيق نظم التجميد الإيجاري التي حدّت من حرية الملاك في التصرف في ممتلكاتهم، مع الحفاظ على مبدأ استقرار السكن للأسر ذات الدخل المحدود.

### أهم المواد والمضامين

تناول القانون تحديد أحكام خاصة بتحرير عقود الإيجار الجديدة وفق القيمة السوقية، وتنظيم إخلاء الأماكن المؤجرة في حالات محددة، مثل

حاجة المالك للسكن أو هدم المبنى.

كما نظم شروط بيع الوحدات السكنية المملوكة للدولة أو للجهات العامة إلى شاغليها، ووضع قواعد انتقال الإيجار إلى الورثة بعد وفاة المستأجر الأصلي.

## الأثر والتطبيق

أسهم القانون في تهدئة النزاعات الإيجارية خلال الثمانينيات والتسعينيات، لكنه واجه انتقادات تتعلق باستمرار التفاوت بين القيم الإيجارية القديمة والحديثة. وقد أدخلت عليه تعديلات لاحقة لتحديث العلاقة الإيجارية تدريجياً، مثل تحرير بعض أنواع الإيجار التجاري، تمهيداً للانتقال إلى نظام أكثر تحراً في سوق العقارات.

**تنويه هام: صدر القانون الجديد في الايجارات رقم 164 و 165 لسنة 2025 وله أحكام جديدة ذات أثر قانوني وعملي في عقود الايجار القديمة وقد نشرنا أحكامه بالشرح والتفصيل في مقالنا:**

**[دليل قانون الإيجارات رقم 164 و165 لسنة 2025: الأجرة والإخلاء .](#)**

## نموذج مذكرة دفاع في دعوى الإخلاء للإيجار القديم - دفوع عدم صحة التوقيع ونفاذ عقد الإيجار

يُعد هذا النموذج من مذكرات الدفاع تطبيقاً عملياً مستنداً إلى نزاع قضائي فعلي أمام محكمة جنوب الزقازيق الابتدائية في دعوى إيجار قديم، للأستاذ/ **[عبد العزيز حسين عمار محامي قضايا الإيجارات](#)**

حيث تم الدفع بعدم صحة التوقيع وطلب إحالة الدعوى للتحقيق وسماع الشهود وفقاً للمادة 30 من قانون الإثبات، مع التمسك بثبوت العلاقة الإيجارية من خلال القرائن القضائية ووضع اليد المستقر منذ عام 1987.

ويعكس هذا النموذج خبرة عملية في التعامل مع منازعات الإيجار القديم، وبيان كيفية بناء الدفاع القانوني المدعوم بأحكام محكمة النقض وقواعد الإثبات، بما يحقق فهماً واقعيًا لكيفية إدارة مثل



المادة (٣٠) من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ .

كذلك إثبات العلاقة الإيجارية وصحة العقد بكافة طرق الإثبات ومنها القرائن القضائية القاطعة والمستمدة من وضع يد المدعى عليها الهادئ والمستقر على عين التداعي منذ عام ١٩٨٧ دون منازعة من المورث حال حياته .

### **وفي موضوع الدعوى الفرعية والأصلية:**

**أولاً:** في الدعوى الفرعية: بقبولها شكلاً وفي موضوعها بنفاذ عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987 في مواجهة المدعي عليها فرعياً وبضمان عدم التعرض للمدعية فرعياً في الانتفاع بالعين المؤجرة .

**ثانياً:** في الدعوى الأصلية: برفضها لانتفاء سببها لوجود سند قانوني مشروع بيد المدعي عليها أصلياً للانتفاع بالعين محل التداعي وهو عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987 الصادر من شقيقة المدعية أصلياً بوكالة والدها الى المدعي عليها أصلياً والثابت التاريخ قبل قسمة شقتي الدور الثاني بين المدعية أصلياً وشقيقتها واختصاصها بعين التداعي المؤجرة المؤرخ 8/1/2021 .

**ثالثاً:** إلزام المدعي عليهما بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .

### **الدفاع**

**أولاً:** اثبات عقد ايجار التداعي وصحة توقيع مورث المدعي عليهما فرعياً بالشهود والقرائن وكافة طرق الاثبات:

#### **١. إعمال نص المادة (٣٠) من قانون الإثبات بشأن المضاهاة:**

تنص المادة ٣٠ من قانون الإثبات صراحة على أنه:

(إذا أنكر من يحتج عليه بالمحرر خطه أو إمضاءه أو ختمه أو بصمة أصبعه أو نكل المورث أو الخلف عن الاعتراف به وكان المحرر منتجاً في النزاع ولم تكف وقائع الدعوى ومستنداتها لتكوين عقيدة المحكمة في شأن صحة الخط أو الإمضاء أو الختم أو بصمة الأصبع، تأمر المحكمة بالتحقيق بالمضاهاة أو بسماع الشهود أو بكليهما).

وحيث أن الحكم التمهيدي قد كلف موكلتنا بتقديم أوراق مضاهاة رسمية أو عرفية معترف بها تحمل توقيع المورث، وهو ما يمثل

استحالة مادية وقانونية.

فموكلتنا (المستأجرة) لا تربطها بالمورث أي صلة قرابة تتيح لها استخراج أوراق رسمية تحمل توقيعه (كمستخرجات الأحوال المدنية أو الشهر العقاري).

كما أن الجهات الحكومية تمتنع عن تقديم هذه المستندات لغير ذوي الشأن لانعدام الصفة.

ولما كانت القاعدة الأصولية تقضي بأنه "لا تكليف بمستحيل"، فإن البديل القانوني الذي رسمه المشرع في ذات المادة هو إحالة الدعوى للتحقيق لسماع الشهود لإثبات واقعة التوقيع.

حيث استقر قضاء محكمة النقض على أن للمحكمة أن تأمر بتحقيق الخطوط بسماع الشهود كطريق أصيل من طرق الإثبات في حالة إنكار التوقيع أو الطعن بالجهالة، سيما إذا تعذرت المضاهاة لعدم وجود أوراق تصلح لذلك.

فالمقرر في قضاء محكمة النقض:

أن المادة ٣٠ من قانون الإثبات قد جعلت تحقيق الخطوط بالمضاهاة أو بسماع الشهود أو بكليهما معاً خياراً لمحكمة الموضوع، فلها أن تكتفي بأحدهما متى رأت فيه ما يكفي لتكوين عقيدتها).

## **2. إثبات العلاقة الإيجارية بالقرائن القضائية (لعقود ما قبل القانون ٤ لسنة ١٩٩٦):**

بما أن عقد الإيجار سند التداعي مؤرخ في ١/٧/١٩٨٧ (خاضع لقوانين الإيجار الاستثنائية)، فإن الفقه وقضاء النقض قد استقرا على أن للمستأجر إثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات متى تعذر عليه إثباتها بالكتابة لسبب لا دخل لإرادته فيه.

وحيث أن المدعى عليها تضع يدها على شقة التداعي منذ ما يقرب من ٣٧ عاماً في ظل حياة المورث (الذي توفي لاحقاً)، دون أن يعترض أو يقيم أي دعوى طرد للغصب حال حياته.

فإن هذا الحيازة الهادئة والمستقرة والمستمرة تعد قرينة قضائية قاطعة على وجود علاقة إيجارية صحيحة ونافذة، وتؤكد صحة العقد المقدم في الدعوى، إذ لا يُعقل أن يترك مالك عيناً في حيازة أجنبي كل هذه العقود دون سند قانوني.

### 3. تناقض موقف المدعية الأصلية:

المدعية تدعي الغصب، في حين أنها اختصت بعين التداعي بموجب عقد قسمة رضائية عام ٢٠٢١ (كما ورد بصحيفة دعواها)، مما يعني أن القسمة تمت والمدعى عليها واضحة لليد أصلاً، ومن غير المتصور أن يقتسم الورثة أعياناً بها "غاصب" دون الإشارة إلى ذلك أو اتخاذ إجراء فوري.

بل إن إنذار العرض المؤرخ في ٢٩/٤/٢٠٢٣ الموجه من موكلتنا (المدعى عليها) للمدعية يؤكد وجود تعاملات سابقة وأن تواجدها بالعين هو تواجد قانوني مسند إلى عقد إيجار صحيح.

**ثانياً: قبول الدعوى الفرعية ونفاذ عقد الايجار موضوع التداعي المؤرخ 1/7/1987 في مواجهة المدعي عليهما فرعياً وبضمان عدم التعرض للمدعية فرعياً في الانتفاع بالعين المؤجرة.**

ورفض الدعوى الأصلية لانتفاء سببها لوجود سند قانوني مشروع بيد المدعي عليها أصلياً للانتفاع بالعين محل التداعي وهو عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987 الصادر من شقيقة المدعية أصلياً بوكالة والدها الى المدعي عليها أصلياً والثابت التاريخ قبل قسمة شقتي الدور الثاني بين المدعية أصلياً وشقيقتها واختصاصها بعين التداعي المؤجرة المؤرخ 8/1/2021.

### وسند ما تقدم من الواقع والقانون بالمستندات المؤيدة:

نفاذ عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987 - سند المدعية فرعياً - (الثابت التاريخ) في مواجهة المدعية أصلياً - مرتباً لكافة آثاره القانونية بقوة قوانين ايجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام التي أبرم عقد الايجار تحت مظلتها، وانتقال كافة الالتزامات والحقوق بهذا العقد اليها دون أي أثر للتصرفات اللاحقة على العين المؤجرة المبرمة بين مورث المدعي عليهما فرعياً وفيما بينهما.

سواء عقد بيع الدور الثاني الكائن به العين المؤجرة الصادر من مورث المدعي عليها فرعياً اليها والى شقيقتها ... المؤجرة المؤرخ 8/10/2002، أو عقد القسمة للدور الثاني المبرم بين المدعي عليها فرعياً وشقيقتها المؤجرة (...). المؤرخ 8/1/2021.

والمتمضمّن اختصاص المدعية أصلياً بشقة التداعي محل عقد الايجار.

(السند/ المواد 146، 604 من القانون المدني، المادة 15 من قانون  
الاثبات)

حيث أن هذه التصرفات بينهما وبين مورثهما لاحقة على عقد الايجار  
المؤرخ 1/7/1987، الثابت تاريخه، حيث أبرمت في عامي 2002، 2021،  
والمدعية أصليا على علم بعقد الايجار.

ومن ثم فهذه التصرفات اللاحقة على عقد الايجار حجة على أطرافها  
فقط، ولا تسري في حق الغير وهي المدعية فرعيا المستأجرة وفقا  
لنسبية العقود والتصرفات، ووفقا لقواعد انتقال حقوق عقد الايجار  
الثابت التاريخ والتزاماته الى المالك الجديد.

لا سيما وان عقدي البيع وعقد القسمة عرفيين، وعقد الايجار سند  
المدعية فرعيا ثابت التاريخ ومبرم في ظل قوانين الايجار  
الاستثنائية وتحت مظلة حمايته.

ولا ينال من ذلك صدور [القانون رقم 164 لسنة 2025](#) ، حيث نظم هذا  
القانون سريان عقود الايجار القديم بفترة انتقالية (7 سنوات) وهو  
ما تستفيد منه المدعية فرعيا.

**حيث تنص المادة 146 من القانون المدني على أنه:**

إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك  
إلى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في  
الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف  
الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه.

**ومن ثم ووفقا للمستقر عليه فقها:**

يبين من هذا النص أنه يشترط لانصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص  
توافر الشروط الآتية:

- أن يوجد عقد منشئ لالتزامات وحقوق شخصية تتصل بالشيء الذي  
انتقل بعد ذلك إلى الخلف الخاص، وأن تكون هذه الالتزامات  
والحقوق الشخصية من مستلزمات هذا الشيء.
- أن يكون تصرف السلف سابقاً على انتقال الشيء إلى الخلف  
الخاص.
- أن يعلم الخلف الخاص بالحقوق والالتزامات المترتبة على  
تصرف السلف وقت تلقيه ملكية الشيء محل التعاقد.

وتنص الفقرة الأولى من المادة 604 من القانون المدني على أنه:

إذا انتقلت ملكية العين المُوَجَّرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية.

وفي هذا المعنى تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني:

فلا يسري الإيجار على خلف المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ، وسابقاً على سبب نقل الملكية، فإذا كان السبب الذي نقل الملكية هو عقد البيع مثلاً، وكان كل من البيع والإيجار غير ثابت التاريخ، أو كانا ثابتي التاريخ في يوم واحد، فإن الإيجار لا يسري في حق المشتري، حتى ولو كان عقد البيع غير مسجل.

وتنص المادة 15 من قانون الإثبات على أنه:

“لا يكون المحرر العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت.

يكون للمحرر تاريخ ثابت:

- أ- من يوم أن يقيد بالسجل المعد لذلك.
- ب- من يوم أن يثبت مضمونه في ورقة أخرى ثابتة التاريخ.
- ج- من يوم أن يؤشر عليه موظف عام مختص.
- د- من يوم وفاة أحد ممن لهم على المحرر أثر معترف به من خط أو إمضاء أو بصمة أو من يوم أن يصبح مستحيلاً على أحد من هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعله في جسمه.
- هـ- من يوم وقوع أي حادث آخر يكون قاطعاً في أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف ألا يطبق حكم هذه المادة على المخالصات.”

وقضت محكمة النقض:

سريان عقد الإيجار بالنسبة للخلف الخاص للمؤجر. مؤداه. انتقال الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار إليه دون حاجة إلى علمه بذلك. شرطه. ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها. م 146 مدني.

وأن مفاد نص المادة 30 من القانون 49 لسنة 1977 أن عقد الإيجار

يظل ساريًا في حق المالك الجديد بذات شروطه دون حاجة لتحديد عقد إيجار جديد.

وأنه يقصد بنفاذ الإيجار في حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من التزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفًا في العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق وتلك الالتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات لاحقة شريطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها.

ففي هذه الحالة الأخيرة لا تنتقل هذه الآثار للخلف إلا طبقًا للقاعدة العامة الواردة في المادة 146 مدني وتثبت للخلف هذه الحقوق والالتزامات دون حاجة لاشتراط علم الخلف بها وقت انتقال الشيء إليه.

الطعن رقم 520 لسنة 67 القضائية جلسة 4 / 3 / 2004 - أحكام النقض -  
المكتب الفني - مدني - السنة 55 - ص 257

### **ومن ثم وهديا بما تقدم من نصوص قانونية وأحكام:**

وحيث أن عقد الإيجار المؤرخ 1/7/1987 سند المدعية المشروع في وضع اليد على العين والانتفاع بها ثابت التاريخ وسابق على التصرفات اللاحقة عامي 2002، 2021 بين المدعي عليها فرعيا وشقيقتها المؤجرة ومورثهما، حيث ان المدعية فرعيا أدخلت عداد كهرباء باسمها للعين من عام 1995 (تاريخ لاحق على عقد الإيجار 1/7/1987)

وان شقيقتها (...) المؤجرة تتسلم الأجرة بشخصها منذ سنوات بعيدة بإيصالات استلام موقعه منها وبإذارات عرض أجرة مذيلة بتوقيعها بالاستلام.

وهو الثابت بالنتيجة النهائية بتقرير الخبير أن المدعي عليها تسكن بشقة التداعي بموجب عقد إيجار صادر من شقيقة المدعية ووالدها المؤرخ 1/7/1987، وأنه للشقة عداد كهرباء باسم المدعي عليها تم تركيبه عام 1995، والثابت بشهادة الشهود وهم سكان بالعقار أن المدعي عليها مستأجرة من عام 1987.

والثابت كذلك، بالمستندات وتقرير الخبير أن المدعي عليها تسدد الأجرة لشقيقة المدعية بإذارات عرض على يد محضر تستلمها بشخصها، فضلا عن المدة الزمنية الطويلة منذ عام 1987 وحتى تاريخ رفع المدعية أصليا الدعوي الراهنة عام 2023، وخضوع عقد الإيجار سند

التداعي لأحكام القانون الذي ابرم في طله وهو قوانين ايجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

**ولا ينال مما تقدم،** حلف المدعي عليها الأولي يمين عدم العلم، حال الطعن بالجهالة على توقيع مورثها بصفته وكيلًا عن ابنته وشقيقة المدعي عليها فرعياً على عقد الايجار، كونه غير منتجاً في النزاع فضلاً عن أنها شقيقة المؤجرة وابنة الموقع عنها.

ومن ثم الطعن بالجهالة بعد مرور هذه المدد الطويلة (1987 – 2023) واقعة لا تصدق ولا يتفق مع المنطق والعقل مما يكون معه ادعاء الجهالة بالإجارة غير منتج في النزاع.

**فالمقرر:** تخلف شرط كون الطعن بالتزوير منتجاً في الدعوي الأصلية أن تكون الواقعة المطلوب تحقيقها بعيدة التصديق الأمر الذي يجعل الادعاء بالتزوير غير منتج في النزاع.

نقض مدني 22/1/1970 مج محكمة النقض 1-21-149-26، نقض مدني 18/2/1937 مج القواعد القانونية 1-409-13

**وهديا على ذلك،** تكون الدعوي الفرعية بنفاذ عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987 سند المدعية والثابت التاريخ قبل التصرفات العرفية من المدعي عليها فرعياً وشقيقتها المؤجرة قبل قسمة الدور الثاني ومورثهما، لها سند من الواقع والقانون.

وتكون الدعوي الأصلية من المدعي عليها فرعياً جديرة بالرفض لانتفاء سبب الغصب لوجود سند قانوني مشروع بيد المدعي عليها أصلياً المدعية فرعياً.

**فالمقرر - في قضاء محكمة النقض - أن:**

مفاد نص المادتين 146، 604 من القانون المدني مرتبطين أنه إذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الذي نقل الملكية إلى الخلف أو لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تمسك به أو كان على علم بوجوده عند انتقال الملكية.

فإن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي كافة التزاماته نحوه.

## **ثالثا: رفض الدعوي لانتفاء الغصب بتوافر السند المشروع للمدعي عليها في حيازة العين والانتفاع وهو عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987:**

الثابت من عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987، المذيل بتوقيع شقيقة المدعية (.. ووالدها ...):

استئجار المدعي عليها لشقة التداعي بعقد ايجار صحيح، خاضع في أحكامه لقوانين ايجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

**كما الثابت أيضا من تقرير الخبير، أن:**

المدعي عليها تسكن بشقة التداعي بموجب عقد ايجار صادر من شقيقة المدعية ووالدها المؤرخ 1/7/1987، وانه للشقة عداد كهرباء باسم المدعي عليها تم تركيبه عام 1995.

**والثابت من شهادة الشهود وهم سكان بالعقار:**

أن المدعي عليها مستأجرة من عام 1987.

**والثابت كذلك، بالمستندات وتقرير الخبير أن:**

المدعي عليها تسدد الأجرة لشقيقة المدعية بإندارات عرض على يد محضر تسلمها بشخصها.

**كذلك، عن تصرفات البيع والقسمة فيما بين المورث وابنتيه المدعية وشقيقتها ثابت أن:**

- تصرف بيع مورث المدعية لها ولشقيقتها المؤجرة للمدعي عليها (الدور الثاني بالعقار) مؤرخ 8/10/2002 (لاحق على ابرام عقد الايجار بـ 34 سنة
- ان عقد القسمة فيما بين المدعية وشقيقتها المؤجرة بقسمة الدور الثاني مؤرخ 8/1/2021 (لاحق على عقد البيع لهما من والدهما بأكثر من 19 سنة، ولاحق ابرام عقد ايجار المدعي عليها [أكثر من 34 سنة].

**ومن ثم ووفقا للقانون والمستقر عليه فقها وقضاء:**

هذه التصرفات نافذة فيما بينهم، وينتقل محلها محملة بكافة الحقوق والتصرفات القانونية المبرمة لصالح الغير، ومنها عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987 سند المدعي عليها.

**فضلا، وردا على ادعاء وكيل المدعية أن المؤجرة ... كانت تبلغ من العمر 14 عاما، وقت ابرام عقد الايجار، فهو قول مردود بأن:**

1. العقد مبرم من والدها - المالك الأصلي آنذاك - ومذيل بتوقيعه، وسند ذلك أنه باع لها ولشقيقتها عام 2002. ومن ثم عقد الايجار صادر من مالك، وممن له صفة.
2. كذلك، أن المؤجرة ... بلغت سن الرشد عام 1994 ولم تعترض على عقد الايجار.

**رابعا: عدم نفاذ عقد البيع المؤرخ 8/10/2002، وعقد القسمة المؤرخ 8/1/2021 بين مورث المدعية والمدعية وشقيقتها في حق المدعي عليها المستأجرة بعقد ايجار مؤرخ 1/7/1987:**

لا ينال من عقد ايجار المدعي عليها، وصفتها القانونية كمستأجرة، بيع مورث المدعية لها ولشقيقتها الدور الثاني للعقار بالسوية بينهما في 8/10/2002، ولا كذلك عقد القسمة المؤرخ 8 / 1 / 2021 المبرم فيما بين المدعية وشقيقتها (...). المؤجرة.

**حيث أنه وفقا للقانون، تنتقل كافة الحقوق والتزامات بالعقد من السلف الى الخلف الخاص والعام وفقا لنص القانون، حيث أن:**

(تلك التصرفات نافذة فيما بينهما وتكون محملة بالحقوق الشخصية للغير، وتنتقل بكافة أثارها القانونية ومنها عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987 سند المدعي عليها، المشروع)

**لا سيما،** أنها تصرفات غير مسجلة، والمدعية على علم بعقد الايجار، كذلك مع خلو الدعوي من ثمة انذار من المدعية بحوالة حق الايجار اليها واعلانه للمدعي عليها ليتحقق العلم اليقيني به.

**فضلا عن،** عدم سريان أحكام عقد الايجار في القانون المدني على عقود الايجار الخاضعة لقوانين ايجار الأماكن، المتعلقة أحكامها بالنظام العام.

**فالمستقر عليه فقها وقانونا وقضاء أن:**

**سبب دعوي الطرد للغصب هو انتفاء السند المشروع لواضع اليد فان توافر السند المشروع انتفي الغصب.**

**ومن ثم،** حيث أنه بيد المدعي عليها سند مشروع هو عقد الايجار

المؤرخ 1/7/1987- ثابت التاريخ، وسابق، على عقد القسمة المؤرخ 18/1/2021 المبرم بين المدعية وشقيقتها، والصادر لها من السيدة / ... - شقيقة المدعية - ووالدها والدها المالك، أنداك، والموقع على العقد.

وتتسلم الأجرة بإيصالات موقعة الى أن امتنعت - لوجود خُلف بينها وبين شقيقتها - فتتسلمها بإذارات عرض علي يد محضر بشخصها وجميع الانذارات مذيلة بتوقيعها باستلام الأجرة.

ومن ثم تكون الدعوي بالطرد للغصب قد اقيمت من المدعية على غير سند من الواقع والقانون ويتعين رفضها، لا سيما، وأن عقد الايجار سند المدعي عليها - مصدره - قوانين الايجار الاستثنائية المتعلقة بالنظام العام - وليس مرده الاتفاق - ويسري في حق مشتري العين المؤجرة بقوة القانون وتنتقل كافة الالتزامات القانونية من السلف الى الخلف الخاص.

**المقرر - فى قضاء محكمة النقص - أن:**

مفاد نص المادتين 146، 604 من القانون المدنى مرتبطين أنه إذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الذي نقل الملكية إلى الخلف أو لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تمسك به أو كان على علم بوجوده عند انتقال الملكية فإن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى كافة التزاماته نحوه.

**الطعن رقم 290 لسنة 73 ق - جلسة الأول من يناير سنة 2004**

**لذلك**

**أولاً:** بشأن الحكم التمهيدي لإثبات صحة توقيع مورث المدعية أصليا العدول عن إجراء المضاهاة الوارد بالحكم التمهيدي الصادر في 17/3/2026 لاستحالة تنفيذه عملياً، حيث إن الأوراق المطلوبة في حيازة ورثة المؤجر.

**ونطلب بطلب جازم نعتصم به** إحالة الدعوى للتحقيق لسماع الشهود لإثبات صحة توقيع المؤجر على عقد الإيجار المؤرخ 1/7/1987، وفقاً للمادة 30 من قانون الإثبات رقم 25 لسنة 1968.

وأيضاً إثبات العلاقة الإيجارية وصحة العقد بطرق الإثبات المختلفة، بما في ذلك القرائن القضائية، وخاصة وضع يد المدعى عليها الهادئ

والمستقر على العين منذ 1987 دون منازعة من المورث.

**ثانياً: في الدعوي الفرعية:** بقبولها شكلاً وفي موضوعها بنفاذ عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987 في مواجهة المدعي عليهما فرعياً وبضمان عدم التعرض للمدعية فرعياً في الانتفاع بالعين المؤجرة.

**ثالثاً: في الدعوي الأصلية:** برفضها لانتفاء سببها لوجود سند قانوني مشروع بيد المدعي عليها أصلياً للانتفاع بالعين محل التداوي وهو عقد الايجار المؤرخ 1/7/1987 الصادر من شقيقة المدعية أصلياً بوكالة والدها الى المدعي عليها أصلياً والثابت التاريخ قبل قسمة شقتي الدور الثاني بين المدعية أصلياً وشقيقتها واختصاصها بعين التداوي المؤجرة المؤرخ 8/1/2021.

**رابعاً:** إلزام المدعي عليهما بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة.

والله سبحانه وتعالى الحكم العدل وولي التوفيق

وكيل المدعي عليها أصلياً - المدعية فرعياً

عبدالعزیز حسین عمار

المحامي بالنقض

## الفرق بين القضاء الموضوعي والمستعجل

### القضاء الموضوعي

- يفصل في أصل الحق
- يسمح بالتحقيق وسماع الشهود
- الحكم لا ينفذ فوراً

### القضاء المستعجل

- يختص بالإجراءات المؤقتة فقط
- لا يفصل في أصل النزاع
- الحكم ينفذ فوراً

# دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة في الإيجار القديم والجديد

هذه الدعوى ليست متطابقة في كل الصور.

فالإيجار القديم له منطق قانوني مختلف عن العقد المدني الذي يتضمن شرطاً فاسخاً صريحاً.

وفي حكم حديث منشور عن محكمة جنوب الجيزة الابتدائية بتاريخ 30/11/2025، رأت المحكمة في عقد خاضع للقانون المدني أن التأخير في سداد الأجرة مع وجود شرط فاسخ صريح يؤدي إلى الفسخ، وأن حكم المحكمة في هذه الحالة يكون كاشفاً للفسخ لا منشئاً له، كما ألزمت المستأجر بمقابل انتفاع شهري حتى التسليم.

وهذا الاتجاه يخص العقود المدنية ذات الشرط الفاسخ الصريح، ولا يخلط بينه وبين قواعد الإيجار القديم.

**ومن هنا تظهر أهمية التكييف القانوني الصحيح للدعوى.**

فإذا كانت العلاقة من روابط الإيجار القديم، فإن الدفاع يدور غالباً حول: بطلان التكليف بالوفاء، أو توجيهه بمبلغ غير مستحق، أو انعدام الصفة، أو السداد قبل قفل باب المرافعة، أو المنازعة الجدية في مقدار الأجرة أو ملحقاتها.

أما إذا كان العقد مدنياً ويتضمن شرطاً فاسخاً صريحاً، فإن المعركة القانونية تتحول إلى بحث تحقق الشرط نفسه، ومدى سلامة الإنذار، وأثر السداد اللاحق، ثم بحث مقابل الانتفاع بعد الفسخ.

## الفرق بين الإيجار القديم والعقد المدني (مهم جداً)

**في الإيجار القديم:**

- المستأجر محمي قانوناً
- يمكنه تفادي الإخلاء بالسداد
- التكليف بالوفاء شرط أساسي

## في العقد المدني (الحديث):

إذا كان العقد يحتوي على شرط فاسخ صريح:

- التأخير في السداد قد يؤدي إلى فسخ تلقائي
- لا يُشترط تمكين المستأجر من توقي الإخلاء
- يمكن الحكم بـ مقابل انتفاع حتى التسليم

## تطبيق قضائي حديث

أحد الأحكام الحديثة الصادرة عن محكمة الجيزة أكد أن:

وجود شرط فاسخ صريح في العقد مع تأخر المستأجر في السداد → يؤدي إلى فسخ العقد مباشرة، → مع إلزام المستأجر بسداد مقابل انتفاع عن مدة بقاءه في العين.

## الفرق بين دعوى الإخلاء في الإيجار القديم والإيجار الجديد

وجه المقارنة	الإيجار القديم	الإيجار الجديد (القانون المدني)
الأساس القانوني	القانون رقم 136 لسنة 1981 وقوانين الإيجارات الاستثنائية	القانون المدني والعقد شريعة المتعاقدين
التكليف بالوفاء	شرط أساسي لقبول الدعوى خلال 15 يومًا	قد لا يكون شرطًا إذا وجد شرط فاسخ صريح
حق المستأجر في السداد	يجوز له توقي الحكم بالإخلاء بالسداد حتى قفل باب المرافعة	قد يسقط الحق فور تحقق الشرط الفاسخ
طبيعة الحكم	حكم قضائي مشروط بالإجراءات والمهل	قد يكون الفسخ تلقائي أو بحكم كاشف
المصاريف والنفقات	يشترط سداد الأجرة + المصاريف الفعلية لتفادي الإخلاء	قد يُحكم بمقابل انتفاع حتى التسليم
مرونة الدفاع	واسعة (دفع شكلية وموضوعية متعددة)	أضيق نسبيًا مع وجود شرط فاسخ صريح

# أهم سؤال قانوني

## هل مجرد التأخير يؤدي إلى الإخلاء؟

**الإجابة:** لا، في الإيجار القديم لا بد من تكليف صحيح وفرصة للسداد، لكن في العقود الحديثة قد يختلف الأمر تمامًا.

**اذن ومما تقدم يتبين أن:**

دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة ليست مجرد ورقة تُرفع إلى المحكمة، بل هي منظومة قانونية دقيقة تبدأ من صحة التكليف بالوفاء وتنتهي عند لحظة قفل باب المرافعة.

وفي الإيجار القديم، يمنح القانون المستأجر فرصة حقيقية لتوقي الإخلاء بالسداد الكامل للمستحقات الفعلية في الميعاد القانوني.

أما في العقود المدنية التي تتضمن شرطاً فاسخاً صريحاً، فقد يكون التأخير نفسه كافياً لإحداث الفسخ، مع إلزام المستأجر بمقابل انتفاع حتى التسليم.

**الخلاصة العملية:** من يريد رفع دعوى إخلاء للتأخير في سداد الأجرة يجب أن يبدأ من العقد، لا من النتيجة التي يتوقعها.

هل نحن أمام إيجار قديم أم عقد مدني؟ هل التكليف صحيح؟ هل الأجرة المطالب بها مستحقة فعلاً؟ هل تم السداد في الوقت الذي يسمح به القانون؟

**الإجابة الدقيقة عن هذه الأسئلة هي التي تحدد مصير الدعوى، لا مجرد تأخر المستأجر في الدفع.**

## دعوى الإخلاء في الإيجار القديم أمام القضاء الموضوعي: الشروط والإجراءات القانونية

التعليق علي دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة أمام القضاء الموضوعي والطرده أمام القضاء المستعجل مع أحكام محكمة النقض.

هذا الموجز خاص بعقود الإيجار القديم التي تخضع في أحكامها

للقانون رقم 136 لسنة 1981 والتي يستطيع فيها المستأجر توقي  
الاخلاء بسداد الأجرة .

اما قبل رفع الدعوى من المؤجر بعد تكليفه بسداد الأجرة خلال 15  
يوما أو قبل اقفال باب المرافعة سواء أمام محكمة اول درجة أو  
محكمة الاستئناف.

- (1) يجب توقيع صحيفة الدعوى من محامي مقبول للمرافعة أمام  
المحكمة عملا بنص المادة (58) من قانون المحاماة رقم (17)  
لسنة 1983.
- (2) يجب على رافع هذه الدعوى أن يكون لديه عقد إيجار أو  
يقيم الدليل على وجوده + التكاليف بالوفاء بالأجرة + ..... ما  
يخص المستأجر من ملحقات الاجرة مدعمة بالمستندات.
- (3) يجب إعادة الإعلان إذا لم يتم اعلان المدعي عليه لشخصه ..  
مثال ذلك إذا وردت في الصحيفة إجابة من المحضر (لغيابه  
وغلق السكن ..... ) عملا بنص المادة 84 مرافعات.
- (4) يجوز للمستأجر توجيه اليمين الحاسمة للمؤجر بأنه استلم  
منه الأجرة اعتباراً من / / إلى / / عملا  
بنص المادة 114 اثبات كما يجوز لكل من طرفي الخصومة  
(المؤجر والمستأجر) الطعن بالتزوير على أي مستند مقدم من  
كل منهما (مادة 49: 59 من قانون الاثبات)
- (5) يجوز ابداء الطلبات العارضة والتدخل (مادة 123 - 127  
مرافعات).
- (6) يجوز للمحكمة التي تنظر الموضوع احالة الدعوى لخبير  
(المادة 135 - 162 من قانون الاثبات) أو إحالة الدعوى  
للتحقيق وسماع الشهود.
- (7) يجوز للمحكمة استجواب الخصوم أو بناء على طلب أحد  
الخصوم (المادة 105 - 113 من قانون الاثبات)
- (8) الأحكام الصادرة من محكمة الموضوع غير مشمولة بالنفذ  
المعجل ولا ينفذ هذا الحكم إلا بعد استفاد طريق الطعن عليه  
بالاستئناف أو عدم استئنافه - ميعاد الاستئناف 40 يوما  
(المادة 227 مرافعات).

## دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل

1. يجب أن يتوافر في الدعوى ركنا الخطر والاستعجال وعدم  
المساس بأصل الحق.

2. يجب توقيع صحيفة الدعوى من محام مقبول للمرافعة أمام هذه المحكمة عملاً بنص المادة (58) من القانون رقم 17 لسنة 1983 ... ويستثنى من ذلك الدعوى المرفوعة ضد أحد المحامين لأن طبيعة الخصومة فيها لا تقتضي التأخير وانتظار الحصول على إذن من مجلس النقابة.

3. لا تتطلب هذه الدعوى إعادة إعلان صحيفتها عملاً بنص المادة (84) مرافعات.. (فإذا لم يكن قد أعلن لشخصه كان على المحكمة في غير دعاوي المستعجلة تأجيل نظر القضية إلى جلسة تالية).

4. ميعاد الحضور في الدعوى المستعجلة 24 ساعة ... عملاً بنص المادة (66) من قانون المرافعات.

5. يجب على رافع الدعوى أن يتحقق من الصفة والمصلحة عملاً بنص المادة (3) من قانون المرافعات المدنية.

6. لا يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بإحالة الدعوى للتحقيق ولا يجوز له ندب خبير للانتقال للمعاينة لبحث واقعة مادية متنازع عليها تمهيداً للفصل فيها لأن ذلك مساساً بأصل الحق .. ولا يجوز استجواب الخصوم

7. الأحكام الصادرة من هذه المحكمة مشمولة بالإنفاذ المعجل أي تنفذ فور صدورها - ميعاد استئناف هذه الأحكام 15 يوماً .. ولا يلزم تدخل النيابة في الدعوى المستعجلة عملاً بنص المادة 88، 89 مرافعات حتى لا يعوق تداخلها فيها الفصل في الدعوى فضلاً على أن ما يصدره القضاء المستعجل من أحكام يمس أصل الحقوق.

8. لا يجوز لقاضي الأمور المستعجلة نظر الطعن بالجهالة والأنكار والطعن بالتزوير إلا أنه يقدر جدية الدفع المبدى من الخصم من ظاهر الأوراق وظروف الدعوى وملابساتها فإن وجده يقوم على سند من الجد قضى بعدم اختصاصه وأن وجد أن الدفع لا يسانده ظاهرة الأوراق وما قصد به إلا غل يد القاضي المستعجل عن اتخاذ الاجراء الوقتي قضى في موضوع الطلب المستعجل.

(قضاء المستعجل وقضاء التنفيذ المستشار عز الدين الدناصوري -  
حامد عكاز)

## الطلبات العارضة والتدخل تسري قواعدها على القضاء الموضوعي والمستعجل

يجوز ابداء الطلبات العارضة ولكن إذا عرض على القاضي المستعجل

طلب عارض موضوعي من أحد الخصوم فإنه لا يختص به نوعيا وإذا حكم فيقضي بعدم اختصاص الطلب الموضوعي مع حالته إلى المحكمة المختصة عملا بنص المادة 110 مرافعات

### (المرجع السابق)

كما يجوز أمام القضاء المستعجل اختصام الغير والتدخل عملا بنص المادة 117 وقواعد الطلبات العارضة والتدخل تسري على القضاء الموضوعي والمستعجل ولا تقبل الطلبات الجديدة في الاستئناف وتحكم المحكمة من تلقاء

نفسها بعدم قبولها (المادة 265 مرافعات) ولا يجوز في الاستئناف أيضا إدخال من لم يكن خصما في الدعوى الصادر فيها الحكم المستأنف ما لم ينص القانون على غير ذلك ولا يجوز التدخل فيه إلا ممن يطلب الانضمام إلى أحد الخصوم (المادة 236 مرافعات) ولا يجوز أيضا التدخل الهجومي والاختصامي في الاستئناف.

## أحكام محكمة النقض في دعاوى إخلاء الإيجارات: المبادئ القانونية المستقرة

تكليف المستأجر بالوفاء بالاجره شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء للتأخير فى سدادها م18 /ب ق 136 لسنة 1981خلو الدعوى منه او وقوعه باطلا لتجاوزه الاجره المستحقه فعلا فى ذمه المستأجر اثره عدم قبول الدعوى

( الطعن رقم 10017 لسنة 64 ق - جلسه 2/11/1995 )

تكليف المستأجر الوفاء بالاجره شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء للتأخير فى سدادها خلو الدعوى منه او وقعه باطلا اثره عدم قبول الدعوى اشتمال التكاليف بالوفاء قيمه استهلاك المياه المبينه بالعقد ضمن الاجره المستحقه دون ان يمثل قيمه الاستهلاك الفعلى اثره بطلان التكاليف

( الطعن رقم 2332 لسنة 65 ق - جلسه 10/3/1996 ) ، ( الطعن رقم 558 لسنة 57 ق جلسه 20/5/1992 )

مطالبه المؤجر للمستأجر فى التكاليف بالوفاء بقيمه استهلاك المياه

طبقا لبنود عقد الايجار وشروطه التى تقلل عن استهلاك الفعلى دون مطالبه بها وفقا لحكم المادة 33 ق 49 لسنة 19770 تجاوزه المبالغ المبينه بالعقد اثره بطلان التكاليف

( الطعن رقم 6515 لسنة 65ق - جلسه 2/5/1996 )

اعلان المستأجر بالتكليف بالوفاء وجوبه بأحدى الوسيلتين المبينتين بالماده 18/ ب ق 136 لسنة 1981 وجوب رفع دعوى الاخلاء بعد انقضاء خمسه عشر يوما بايداع صحيفتها قلم كتاب المحكمه اعتبار هذا الاجراء منفصلا عن رفع دعوى الاخلاء تنكب المؤجر هذا الطريق اثره بطلان التكليف " مثال فى ايجار تسبب معيب"

( الطعن رقم 139 لسنة 65 ق - جلسه 11/7/1996 ) ، ( الطعن رقم 1653 لسنة 60ق - جلسه 19/6/1994 )

تكليف المستأجر بالوفاء بالاجره شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء للتأخير فى سدادها خلو الدعوى منه او وقوعه باطلا او صدوره ممن لاحق له فى توجيهه اثره عدم قبول الدعوى وجوب صدوره من المؤجر الاصلى ولو لم يكن مالكا للعين المؤجره مؤداه جواز صدوره من مشتري العين المؤجره بعقد غير مسجل شرطه حواله عقد ايجار اليه ونفاذها فى حق المستأجر

( الطعن رقم 2444 لسنة 63ق - جلسه 26/12/1996 )

تكليف المستأجر بالوفاء بالاجره شرط اساسى لقبول طلب الاخلاء سواء كان اصليا او طلبا عارضا طالما كان التكليف سابقا على الطالب بخمسه عشر يوما

( الطعن رقم 6229 لسنة 63 ق - جلسه 29/10/1997 )

تمسك الطاعنه بطلان تكليفها بالوفاء لعدم احقيه المؤجر فى مطالبتها بقيمه استهلاك المياه وفقا لشروط العقد لتركيبها عداد مياه مستقل لوحدها ودلت على ذلك بالمستندات قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى بالاخلاء استنادا الى التكليف الباطل المذكور خطأ

( الطعن رقم 3661 لسنة 58ق - جلسه 4/5/1998 )

استناد الطاعنه فى طلب الاخلاء الى تأخر المطعون ضده الاول فى الوفاء بالاجره وتنازله عن الايجار للمطعون ضده الثانى دون الحصول

على اذن كتابى صريح منها قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم  
المستأنف برفض الدعوى قاصرا بحته على السبب الثانى دون ان يعرض  
للسبب الاول الذى تمسكت به الطاعنه خطأ وقصور

( الطعن رقم 3171 لسنة 59 ق - جلسة 28/2/1996 )

تاريخ اقفال باب المرافعه فى دعوى الاخلاء عدم سداد الاجره المقصود  
به قفل باب المرافعه امام محكمه الاستئناف عله ذلك قيام المستأجر  
بسداد الاجره المستحقه وقيمه ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات  
فعليه امام اول درجه اثره امتناع الحكم بالاخلاء للتأخير فى دفع  
الاجره

( الطعن رقم 2278 لسنة 64 ق - جلسة 12/3/1998 )

تمسك الطاعن امام محكمه الاستئناف بان مرضه اقعده عن الحركه مما  
تعذر عليه موالاه سداد القيمه الايجاريه ودلل على ذلك بالمستندات  
دفاع جوهرى التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ولم يتناوله  
ايرادا وردا قصور

( الطعن رقم 9104 لسنة 66 ق - جلسة 13/4/1998 )

حق المستأجر فى توفى الحكم بالاخلاء شرطه سداد الاجره وملحقتها حتى  
قفل باب المرافعه امام محكمه الاستئناف م 18 / ب ق 136 لسنة 1981  
مؤداه عرض الاجره اللاحق لانتهاى المرافعه شفويه او كتابيه اثره عدم  
سقوط حق المؤجر فى طلب الاخلاء

( الطعن رقم 998 لسنة 64 ق - جلسة 15/6/1998 ) ، ( الطعن رقم 3453

لسنة 62 ق - جلسة 28/5/1998 )

عدم التزام المستأجر بقيمه استهلاك المياه الا ما يخص الوحده التى  
يشغلها من استهلاك فعلى م 33 ق 49 لسنة 1977 تأخر المستأجر فى  
سدادها خضوعها لذات احكام التأخر فى الاجره

( الطعن رقم 2332 لسنة 65 ق - جلسة 10/3/1996 ) ، ( الطعن رقم 4651

لسنة 62 ق - جلسة 24/10/1993 )

**اطلع على حكم قضائي حديث من محكمة الموضوع - محكمة الجيزة - عن:**

**نموذج لرفع الدعوى والتسوية المالية ومقابل الانتفاع .**

# دفع المستأجر في دعاوى الإيجار: أهم الدفوع الموضوعية أمام القضاء المصري

## واجبات الدفاع قبل ابداء الدفوع

يجب على الدفاع قبل ابداء الدفوع تطبيق نصوص المواد 10؛9؛10؛11؛12؛13؛108 من قانون المرافعات

**كما يجب على وكيل المستأجر "المدعى عليه" ان يطلع على :**

- (1) هل صحيفه الدعوى موقعه من محام مقبول للمرافعه امام هذه المحكمه .
  - (2) الاطلاع على تاريخ قيد الدعوى امام قلم الكتاب ؛ فاذا تبين تكليف المدعى بعد ثلثه اشهر فيجب الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن حيث ان المدعى عليه لم يتم تكليفه بالحضور خلال ثلثه اشهر من تاريخ تقديم الصحيفه لقلم الكتاب وكان ذاك راجعا لفعل المدعى عملا بنص ماده (70) من قانون المرافعات
  - (3) الاطلاع على ان قيد الدعوى فى قلم الكتاب تم قبل القضاء خمسه عشر يوما من تاريخ تكليف المؤجر للمستأجر بالوفاء بالاجره المتاخره فاذا تبين ذلك ؛ فيكون الدفع هو عدم قبول الدعوى لرفعها قبل الاوان
  - (4) الاطلاع على عريضه الدعوى والتأكد من قيام المحضر بمراعاة ما نصت عليه المواد 7؛8؛9؛11 من قانون المرافعات
- فاذا تبين لوكيل المستأجر نقص فى اى بيان او خطأ فى اجراء من اجراءات نصوص المواد السابقه يدفع الحاضر عن المدعى عليه ببطلان صحيفه الدعوى ( يذكر السبب) عملا بنص ماده

- (5) الاطلاع على مستندات المدعى بدقه واول مستند من مستندات دعوى المدعى هو " عقد الايجار " وبيان هل هو مزيل بتوقيع المدعى عليه او خلا منه او مزور عليه فاذا اكتشفت عدم توقيع المستأجر فيدفع بعدم قبول الدعوى لعدم وجود عقد ايجار موقع عليه اعمالا لنص ماده 14 من قانون الاثبات رقم 25 لسنة

1968

لان العقد سند الدعوى ليس حجه على المدعى عليه اذ انه يشترط لاعمال ماده سالفه الذكر لصحه المحرر العرفى ان يكون موقعا عليه من

طرفيه وتعتبر الدعوى

والحال كذلك مفتقده الى اول شروط قبولها وهو وجود عقد ايجار صحيح ومكتوب فاذا اكتشف وكيل المدعى عليه بان العقد مزور على المستاجر "المدعى عليه" فيطعن بالتزوير على العقد صلبا وتوقيعا وفى هذه الحالة يجب اتخاذ اجراءات الطعن بالتزوير واعلان شواهده

- (6) الاطلاع على وجود انذار بحواله الحق للمؤجر "المدعى" فى حاله بيع العقار اليه فاذا خلا عقد ايجار من وجود حواله الحق فيدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى صفه
- (7) **الاطلاع بدقه على التكليف بالوفاء بالاجره وتطبيق ما نصت عليه احكام محكمه النقض الاتيه:**

تكليف المستاجر بالوفاء بالاجره - شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء للتاخير فى سدادها خلو الدعوى منه او وقوعه باطلا او صدوره ممن لاحق له فى توجيه اثره عدم قبول الدعوى وجوب صدوره من المؤجر الاصلى

ولو لم يكن مالكا للعين المؤجره - مؤداه جواز صدوره من مشتري العين المؤجره بعقد غير مسجل شرطه حواله عقد الايجار اليه ونفاذه فى حق المستاجر

( الطعن رقم 2444 لسنة 63 ق جلسه 26/12/1996 )

تكليف المستاجر بالوفاء بالاجره شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء للتاخير فى سدادها ماده 18/ب ق 136 لسنة 1981 خلو الدعوى منه او وقوعه باطلا لتجاوزه الاجره المستحقه فعلا فى ذمه المستاجر اثره عدم قبول الدعوى

( الطعن رقم 7220 لسنة 66 ق - جلسه 22/12/1997 )

تكليف المستاجر بالوفاء بالاجره شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء للتاخير فى سدادها م 18/ب ق 136 لسنة 1981 خلو الدعوى منه او وقوعه باطلا لتضمنه اجره تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمه المستاجر اثره عدم قبول الدعوى

( الطعن رقم 2010 لسنة 67 ق - جلسه 12/7/1998 )

تكليف المستاجر بالوفاء بالاجره شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء للتاخير فى سدادها خلو الدعوى منه او وقوعه باطلا لخلوه من بيان

الاجره المستحقه او تضمنه المطالبه باجره تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمه المستاجر اثره عدم قبول الدعوى التكاليف بالوفاء صحته او بطلان مساله مطروحه دائما على محكمه الموضوع لها ان تقضى به من تلقاء نفسها

( الطعن رقم 5996؛ 7874 لسنة 66 ق - جلسة 29/4/1998 )

اذا كان لدى المستأجر ايصالات سداد الاجره عن المده المطالب بها فى التكاليف بالوفاء بالاجره او اخر ايصال يفيد سداد الاجره ( عملا بنص ماده 587 من القانون المدنى

والتي تنص على ان الوفاء بقسط من الاجره قرينه على الوفاء بباقي الاقساط السابقه على هذا القسط حتى يقدم الدليل على العكس ذلك) فعليه تقديمه فى حافظه مستندات ويطلب من المحكمه الحكم له برفض الدعوى

يجوز للمستاجر توجيه اليمين الحاسمه للمؤجر عملا بنص ماده (114) من قانون الاثبات فاذا قام المؤجر بحلفها على انه لم يتقاض الاجره عن هذه المده فيمكنه سداد الاجره وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه امام المحكمه الاستئناف - او محكمه اول درجه وقد قضت محكمه النقض فى حكمها الاتى :

وايضا حجه اليمين الحاسمة - وعلى ما يجرى به قضاء محكمه النقض - تقتصر على الواقعه التي كانت محلا للحلف ومؤدى ذلك ان يكون المناط فى عدم جواز الطعن فى الاحكام الصادره بناء على اليمين ان ينصب الطعن على ما حسمته هذه اليمين من نزاع لا يجوز العوده اليه بعد حلفها

كما انه من المقرر ان النص فى ماده 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - فى شأن ايجار الأماكن - يدل على ان المشروع وان رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستاجر بمجرد انقضاء خمسه عشر يوما من تكليفه بالوفاء بالاجره المستحقه

الا انه رغبه فى التيسير على المستاجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالاجره المستحقه وملحقاتها قبل اقفال باب المرافعه بحيث اصبح قيام المستاجر بسداد الاجره المستحقه وملحقاتها قبل اقفال باب المرافعه مسقطا لحق المؤجر فى الاخلاء

ويمنع المحكمه من الحكم به واذا جاءت صياغه ماده المشار اليها

عامه ومطلقه فانه لا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعه امام المحكمه اول درجه دون محكمه الاستئناف لان ذلك يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيما لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز

لما كان ذلك وكان استئناف المطعون ضده الحكم الصادر من محكمه اول درجه لم ينصب عل ما حسمته اليمين التى حلفها الطاعن امام تلك المحكمه او معارضته لحجيتها بل انه اعمل اثر هذه اليمين وقام بعرض مقدار الاجره التى كانت محلا لها

ومن ثم فان الحكم المطعون فيه از قضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف واستند فى قضائه برفض الدعوى على سند من توى المطعون ضده الاخلاء بعرض الاجره المستحقه وملحقاتها حتى يونيو سنه 1982 قبل اقفال باب المرافعه فى الاستئناف فانه لا يكون قد اخطا فى تطبيق القانون

( الطعن رقم 1489 لسنة 53 ق جلسه 19/5/1993 )

يجوز للمستاجر الدفع بالتقادم الخمسى عملا بنص ماده 375 مرافعات اذا ماتبين ان المده المطالب بها فى التكليف بالوفاء بالاجره تجاوزت الخمس سنوات فيحقق حينئذ الدفع بالتقادم مع سداد اجره الخمس سنوات اما اذا اثار المستاجر هذا الدفع دون السداد فالمحكمه تقضى عليه بالاخلاء

يشترط للحكم بالاخلاء بسبب التاخير فى سداد الاجره ثبوت تخلف المستاجر عن الوفاء بها فان كان متنازعا عليها من جانب المستاجر جديه سواء فى مقدارها او فى استحقاقها فانه يتعين على المحكمه قبل ان تفصل فى طلب الاخلاء ان تعرض لهذا الخلاف لتقول كلمتها فيه باعتباره مساله اوليه لازمه للفصل فى طلب الاخلاء المعروض عليها

واذا كان الحكم المطعون فيه قد اطرح الدفع بالتقادم الخمسى بالنسبه لاجره بمقوله ان ابداء هذا الدفع يكون فى مقام المطالبه بالاجره دون طلب الاخلاء للتاخير فى الوفاء بها

برغم انه كان يتعين عليه ان يفصل فى الدفع المذكور باعتباره مساله اوليه لازمه للفصل فى طلب الاخلاء المعروض حتى يتبين مقدار الاجره المتبقيه فى ذمه الطاعن وتخلفه عن الوفاء بها من عدمه فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون

( الطعن رقم 553 ق لسنة 52 ق جلسه 23/1/1984 )

تمسك الطاعنه بسقوط جزء من الاجره الوارده بالتكاليف بالوفاء بالتقادم الخمسى لا يترتب عليه بطلان التكليف بالوفاء لعدم تعلق التقادم المسقط بالنظام العام ولجواز النزول عنه بعد ثبوت الحق فيه

( الطعن رقم 29 لسن 56 ق جلسه 5/3/1987 )

على المستاجر الوفاء بالاجره وملحقاتها مع المصاريف والاعتاب والنفقات الفعلية قبل قفل باب المرافعه اما بانذار عرض على يد محضر او عرضها على المؤجر بالجلسه واثبات ذلك فى محضر الجلسه

فاذا رفض المؤجر استلام الاجره فيجب على المستاجر اتخاذ اجراءات الايداع بخزينه المحكمه فاذا تم العرض دون اتخاذ اجراءات الايداع بخزينه المحكمه تقضى المحكمه بالاخلاء

العرض لايقوم مقام الوفاء المبرئ للذمه من المبلغ المعروض - على ما تقضى به الماده 339 من القانون المدنى والماده 489 من قانون المرافعات- الا اذا تلاه ايداع المبلغ خزانه المحكمه

ولما كانت الطاعنه قد اکتفت بعرض الشيك على المطعون ضدها بالجلسات ثم احتفظت به بعد ان رفضت الاخيره قبول هذا العرض فانها لاتكون قد اوفت بقيمته للطاعن

( الطعن رقم 744 لسنه 49 ق جلسه 16/4/1984 )

قيام المستاجر بسداد الاجره المستحقه وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى اقفال باب المرافعه امام المحكمه الاستئنافية اثره سقوط حتى المؤجر فى طلب الاخلاء تخلفه عن الوفاء باى قدر من الاجره المستحقه او ملحقاتها او المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ - كافي للحكم باخلاءه

( الطعن رقم 1660 لسنه 58 ق جلسه 24/12/1992 )

## ملحوظة هامة بشأن سداد المستاجر للأجرة في دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة

يجب سداد الاجره القانونيه وملحقاتها والمصاريف والاعتاب الفعلية دون المصاريف والاعتاب الرسميه ويقع على عاتق المؤجر عبء اثبات هذه المصاريف والاعتاب الفعلية وتشمل :

مصاريف الانذار + رسم الدعوى بما فيها ضريبة المهن الحرة + الاتعاب الحقيقيه للمحاماه دون الاتعاب الرسميه + مصاريف الانتقالات التى تكبدها المؤجر للوصول الى المحكمه او الى محاميه.

اذا لم يحدد المطعون ضدهم الخمسه الاول مبلغا معيناً كنفقات فعليه ولم ينازعوا فيما قدره الطاعن لها وعرضه عليهم حتى حجت المحكمه الاستئنافية للحكم فان ذلك يعتبر قبولاً ضمناً منهم لهذا التقدير ويكون ما عرضه الطاعن من مبالغ كافيه لتوقى القضاء بالاخلاء.

( الطعن رقم 3292 لسنة 64 ق جلسه 30/3/1995 )

## ملخص القضية ودفاع الإيجار القديم: دفاع قانوني قوي في دعوى الإيجار القديم أمام محكمة الموضوع

تناول النموذج العملي من مكتبنا دعوى إخلاء في الإيجار القديم، بعرض دفع المستأجر الجوهري بشأن إثبات العلاقة الإيجارية، وصحة عقد الإيجار، واستحالة المضاهاة، مع الاعتماد على قرائن الحياة الطويلة، وأحكام محكمة النقض، وقواعد انتقال الحقوق في القانون المدني.

كما يوضح مدى قوة عقد الإيجار الثابت التاريخ في مواجهة الخلف الخاص وطلبات الطرد للغصب.

### □ ملخص المذكرة

تتمسك المدعى عليها بأن حيازتها للعين محل النزاع ليست غصباً، وإنما تستند إلى عقد إيجار قديم صحيح ونافذ قانوناً أبرم في ظل قوانين إيجار الأماكن ذات الطبيعة الاستثنائية، مما يجعله محمياً بأحكام النظام العام.

وتدفع بأن الحكم التمهيدي القاضي بنذب خبير لمضاهاة توقيع المؤجر غير قابل للتنفيذ عملياً، لعدم توافر مستندات المضاهاة لديها، وتطلب بدلاً من ذلك سماع شهادة الشهود وإحالة الدعوى للتحقيق لإثبات صحة توقيع المؤجر وفقاً للمادة 30 من قانون الإثبات.

كما تعتمد على القرائن القضائية القوية، وعلى رأسها:

▪ وضع اليد المستقر منذ عام 1987 دون اعتراض من المالك.

- استمرار الانتفاع الطويل بالعقار.
- وجود عداد كهرباء باسمها وسداد الأجرة بانتظام.
- أقوال الشهود وتقرير الخبير الذي يؤيد وجود العلاقة الإيجارية.

وتؤكد أن تصرفات البيع والقسمة اللاحقة على عقد الإيجار (2002 و2021) لا تنفذ في حقها لأنها لاحقة لعقد إيجار ثابت التاريخ، وتخضع لمبدأ نسبية أثر العقود ونصوص القانون المدني بشأن انتقال حقوق والتزامات الإيجار إلى الخلف الخاص.

كما تشير إلى أن **دعوى الطرد للغصب** غير قائمة قانونًا لوجود سند مشروع للحيازة (عقد الإيجار)، وأن الغصب لا يتحقق متى وُجد سبب قانوني للانتفاع.

## □ الطلبات النهائية

1. العدول عن المضاهاة وإحالة الدعوى للتحقيق وسماع الشهود.
2. قبول الدعوى الفرعية بنفاذ عقد الإيجار وحماية المستأجرة من التعرض.
3. رفض دعوى الطرد الأصلية لانتهاء الغصب ووجود سند قانوني صحيح.
4. إلزام الخصوم بالمصروفات وأتعاب المحاماة.

**مما تقدم يتبين** أننا تناولنا نموذجًا عمليًا في دعاوى الإيجار القديم والطرود للغصب، حيث يتمسك المستأجر بوجود عقد إيجار ثابت التاريخ منذ عام 1987 كدليل قانوني على مشروعية وضع اليد، في مواجهة ادعاءات الإخلاء.

واعتمد دفاعنا على قواعد قانون الإثبات فيما يخص استحالة إجراء المضاهاة وطلب إحالة الدعوى للتحقيق وسماع الشهود، إلى جانب الاستناد إلى القرائن القضائية المستمدة من الحيازة الطويلة المستقرة وسداد الأجرة.

كما أكدنا دفاعًا أن تصرفات البيع أو القسمة اللاحقة على عقد الإيجار لا تنفذ في حق المستأجر وفقًا لمبدأ نسبية أثر العقود ونصوص القانون المدني الخاصة ب انتقال حقوق الإيجار إلى الخلف الخاص.

وانتهينا في دفاعنا إلى انتهاء ركن الغصب قانونًا لقيام سبب

مشروع للحيازة يتمثل في عقد إيجار صحيح، مع طلب رفض دعوى الطرد وإثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات.

## أهم المقالات القانونية المرتبطة بدعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة

تتداخل دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة مع العديد من المسائل القانونية المهمة مثل صحة عقد الإيجار، وبطلان التصرفات في العقود، ونزاعات الميراث والملكية العقارية.

لذلك فإن الاطلاع على المقالات المرتبطة يساعد على فهم أعمق للإطار القانوني الكامل للنزاع، ويمنحك عزيزي القارئ رؤية شاملة حول الدفوع، والأحكام القضائية، والحالات المشابهة التي تؤثر مباشرة على نتيجة الدعوى أمام القضاء المصري.

▪ [فسخ عقد الإيجار بالشرط الفاسخ الصريح وتأخر سداد الأجرة](#)

▪ [بطلان بيع المورث في القانون المصري](#)

▪ [الوصية المستترة وحققتها القانونية](#)

▪ [الصورية المطلقة في العقود وأثرها القانوني](#)

▪ [نزاعات الميراث في القانون المصري](#)

▪ [قسمة التركات بين الورثة قانونًا](#)

## الأسئلة الشائعة حول دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة وأهم أحكامها في القانون المصري

يستعرض هذا القسم أهم الأسئلة المتكررة حول دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة، بما يشمل شروط قبول الدعوى، ومتى يسقط حق المؤجر في الإخلاء، وأثر السداد قبل الحكم، وأهم الدفوع التي يمكن للمستأجر

التمسك بها أمام المحكمة.

ويهدف هذا الجزء إلى تبسيط القواعد القانونية المعقدة وتوضيحها بشكل عملي يساعد القارئ على فهم موقفه القانوني بدقة.

## هل يكفي يوم واحد تأخير للحكم بالإخلاء؟

في الإيجار القديم لا يكفي التأخير وحده، لأن القانون ربط الإخلاء بتكليف صحيح بالوفاء ومنح مهلة 15 يومًا، مع بقاء حق المستأجر في السداد قبل قفل باب المرافعة. أما في العقد المدني الذي يتضمن شرطًا فاسخًا صريحًا، فقد يختلف الأثر تمامًا.

## هل السداد بعد رفع الدعوى ينهيها؟

في الإيجار القديم، السداد قبل قفل باب المرافعة قد يمنع الإخلاء إذا تم مع المصاريف والنفقات الفعلية. أما في حكم جنوب الجيزة المنشور حديثًا عن عقد مدني يتضمن شرطًا فاسخًا صريحًا، فقد اعتبرت المحكمة أن السداد اللاحق لا يعيد العقد.

## ما أهمية التكليف بالوفاء؟

التكليف بالوفاء هو المفتاح الإجرائي للدعوى في الإيجار القديم؛ فإذا شابه بطلان أو تضمن مبلغًا غير مستحق، فقد ينهار أساس الدعوى من الأصل.

## هل يجب أن يكون الإنذار على يد محضر؟

نعم، النص يجيز التكليف بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو بإعلان على يد محضر.

## هل يجوز طلب مقابل انتفاع بعد الفسخ؟

في الحكم الحديث المنشور عن جنوب الجيزة، ألزمت المحكمة المستأجر بمقابل انتفاع شهري من تاريخ الفسخ حتى التسليم. وهذا يتسق مع الفكرة العامة في العقود المدنية بعد انتهاء الحق في الانتفاع.

## ما الفرق بين القضاء الموضوعي والمستعجل

هنا؟

القضاء الموضوعي يفصل في أصل الحق، بينما القضاء المستعجل يختص بالإجراء الوقفي دون المساس بجوهر النزاع. وفي عقود الإيجار القديم، يبقى توقي الإخلاء بالسداد قبل قفل باب المرافعة قاعدة جوهرية.

## خاتمة دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة

دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة ليست إجراءً بسيطاً كما يظن البعض، بل هي دعوى دقيقة تعتمد على تفاصيل قانونية وإجرائية حاسمة.

نجاحها أو فشلها يتوقف على صحة التكييف، توقيت رفع الدعوى، وسلوك المستأجر أثناء النزاع. لذلك، سواء كنت مؤجراً أو مستأجراً، فإن التعامل مع هذه الدعوى يتطلب فهماً قانونياً دقيقاً لتجنب خسارة حقه.



## شروحات قوانين الإيجارات



## دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ  
**عبدالعزیز حسین عمار**  
المهامي بالنقض

مدني، تنفيذ، صالية، ملكية عقارية، خدمة مدنية، تأمينات ومعاشات، طعون  
النقض والادارية، الإيجارات، أسرة، شركات، طعون الضرائب، تعويضات حوادث  
للأزليين \* ابن القزافي \* شواهد الخطب \* برج المنار \* لكتور الطمس \* ٠١٢٨٠٧٤٢٠٤٧

EIJARAT  
إيجارات

# روابط داخلية مهمة

## خدمات قانونية

- [الاستشارات القانونية](#)
- [اتصل بنا](#)
- [الخدمات القانونية الإلكترونية](#)
- [محامي مدني بالزقازيق](#)

## موضوعات قانونية قريبة

- [الملكية العقارية وقضايا الطرد للغصب](#)
- [الميراث وتقسيم التركات](#)
- [القضايا المدنية](#)
- [محامي الميراث بالزقازيق](#)

## موضوعات قانونية مرتبطة

- [اطلان بيع المورث](#)
- [الوصية المستترة](#)
- [الصورية المطلقة](#)
- [نزاعات الميراث](#)
- [قسمة التركات](#)
- [الملكية العقارية](#)