



المحامي المبتدئ 4

تحتوي على:

- صحيفة دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة.
- تعريف وتكوين صحيفة الدعوى.
- كيفية الكتابة بالتطبيق العملي.
- شرح كل جزء من صحيفة الدعوى بالتفصيل.

إعداد

إبراهيم الباز النجار

بسم الله الرحمن الرحيم
وَمَنْ يَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ فَهُوَ حَسْبُهُ
صدق الله العظيم



إبراهيم الباز النجار

عرف نفسك، سواء باسمك أو درجة القيد أو
عنوان المكتب أو البريد الإلكتروني، وهكذا.

دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة

إنه في يوم الموافق /..... /..... الساعة
بناءً على طلب السيد/
المقيم/
ومحله المختار مكتب الأستاذ/
المحامي
الكائن /
أنا محضر محكمة قد انتقلت وأعلنت :-
١- السيد/
المقيم/
مخاطباً مع/

الموضوع

دعوى
إخلاء لعدم
سداد الأجرة

وأعلنته بالآتي

بموجب عقد إيجار مؤرخ .../.../....، استأجر المعلن إليه من الطالب ما هو
(وصف العين المؤجرة بالتفصيل) الكائنة بالدور ... بالعقار رقم ... (الشارع والمنطقة)
قسم ... محافظة ...، وذلك بغرض استعمالها في (يذكر الغرض)، لقاء أجرة شهرية
قدرها (بالأرقام والحروف) ... جنيهاً مصرياً، تُدفع أول كل شهر.
وحيث أن المعلن إليه قد امتنع عن سداد تلك الأجرة المستحقة اعتباراً من أول
شهر (الشهر والسنة) حتى تاريخه، فيكون إجمالي المتأخر في ذمته (عدد الشهور)
شهر، x (قيمة الأجرة) جنيه = (المجموع) جنيه مصري.
وحيث أن الطالب قد وجه إنذاراً رسمياً على يد مُحضر إلى المعلن إليه بتاريخ
.../.../.... (تاريخ توجيه الإنذار) بوجوب الوفاء بالأجرة المتأخرة، إلا أنه لم يقم
بالوفاء رغم إنذاره.

وكيل

الطالب

المحامي

وهو ما يُعد إخلالاً جوهرياً، يحق معه للطالب طلب فسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة،
وذلك إعمالاً لنص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981.

بناءً عليه

- أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه إلى محل إقامة المعلن إليه وأعلنته بصورة من هذه الصحيفة
وكلفته بالحضور أمام محكمة ... الدائرة ... الكائن مقرها ...، وذلك بجلستها التي ستعقد علناً في يوم ...
الموافق ... /... /... من الساعة التاسعة صباحاً وما بعدها ليسمع الحكم عليه بالآتي
- 1- فسخ عقد الإيجار المؤرخ .../.../....، وإلزام المعلن إليه بتسليم العين المؤجرة للطالب خالية
من الشواغل والأشخاص والأشياء بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد.
 - 2- إلزام المعلن إليه بأن يؤدي للطالب الأجرة المتأخرة عن المدة من .../.../... حتى .../.../....،
وما يستجد منها حتى تاريخ الإخلاء والتسليم الفعلي.
 - 3- شمول الحكم بالنفاذ المعجل وبلا كفالة.
 - 4- إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.
- ولأجل العلم،



دونها في كشكولك



علشان نقدر نكتب صحيفة دعوى، لازم الأول نعرف
بشكل سريع إحنا وصلنا للمرحلة دي إزاي.

في الأول هشرحك الموضوع بقصة بسيطة، وبعد كده نشرح ونطبق
على الدعوى الموجودة في أول الملف:

الملف رقم 90
بتاريخ 2026/1/12

القصة:

(الحقوق محفوظة لـ: ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى)).

تخيل معايا، فيه واحد اسمه محمد مأجر شقته لواحد اسمه خالد، الاتفاق
كان بسيط، خالد يدفع الإيجار أول كل شهر، الأمور كانت ماشية كويس
شهر ورا الثاني، لحد ما فجأة خالد اتأخر في الدفع.

محمد قال عادي:

يمكن ظرف، وكلمه خالد وقاله إنه هيضطبطها آخر الأسبوع.
عدى الأسبوع، ومفيش. وجه الشهر اللي بعده والإيجار اتراكم،
ومحمد ابتدا يقلق.

راح لخالد:

(الحقوق محفوظة لـ: ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى)).

وكلمه، وبعث له رسائل، وخالد كل مرة يرد نفس الجملة: ما تقلقش،
قريب. ومع الوقت الموضوع بقى تهرب صريح ومفيش أي نية للدفع.
محمد حاول بكل الطرق الودية، ولما شاف إن الوضع مش هيتعدل، بعث
لخالد إنذار رسمي يطالبه فيه بسداد الإيجار المتأخر، وبرضه خالد
ما استجابش. ومن هنا، محمد ما بقاش قدامه غير حل واحد،
وهو انه لازم يرفع دعوى علشان كدا لازم يكتب صحيفة دعوى.



دونها في كشكولك



إيه هي صحيفة الدعوى؟

صحيفة الدعوى ببساطة هي أول ورقة بتدخل بيها المحكمة علشان تطلب حقك، لأن المحكمة مش هتسمعك شفهي كده وخلص، لازم يكون قدام القاضي مستند رسمي مكتوب بيوضح كل اللي حصل ويبين طلباتك بشكل واضح، يعني لو عندك مشكلة زي محمد في القصة ومفيش حل ودي، لازم ترفع صحيفة دعوى.

(الحقوق محفوظة لـ: ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

طب دلوقتي عاوز أكتب صحيفة، أكتبها إزاي؟

علشان تكتب صحيفة دعوى صح، الأول لازم تعرف شكل الصحيفة زي ما هي موجودة في أول الملف كده على دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة، وهنفهم بتتكون من إيه ونطبق مع بعض من البداية إلى النهاية. الصحيفة بتتكون من ثلاث أجزاء أساسية:

1- المقدمة:

(الحقوق محفوظة لـ: ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

هنا بتكتب بيانات التعريف لكل الأطراف، يعني مين المدعي، مين المدعى عليه، وعناوينهم.

(الحقوق محفوظة لـ: ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

2- الموضوع:

الجزء ده فيه الوقائع بالتفصيل، وكمان الأسانيد القانونية اللي بتدعم طلبك، يعني كل حاجة حصلت من البداية لحد ما وصلت للمحكمة.

3- التكليف أو الطلبات:

هنا بتكتب بالظبط إيه اللي محتاجه من القاضي، زي إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ، أو إخلاء شقة، أو أي طلب قانوني تاني.

باختصار،

لو رجعنا لقصة محمد، الصحيفة اللي رفعها لازم تبقى منظمة: مقدمة تحدد الأطراف، موضوع يوضح النزاع، وتكليف يطلب حقه من المحكمة.



دونها في كشكولك



الجزء الأول: المقدمة

المقدمة في صحيفة الدعوى هي **الديباجة الأساسية** التي بتوضح بيانات الأطراف: **المدعي، المدعى عليه، المحامي، وعنوانهم.**

بتكتب:

(الحقوق محفوظة لـ): ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

إنه في يوم الموافق الساعة

(**دا أول حاجة بتكتبها والنقاط دي بتتساب فاضية.**)

بناءً على طلب السيد /

(**هنا بتكتب اسم الشخص اللي حضرتك وكيل عنه**)

المقيم / (**هنا بتكتب عنوان الشخص اللي حضرتك وكيل عنه.**)

ومحله المختار مكتب الأستاذ /, المحامي

(**بتكتب هنا اسم المحامي**)

الكائن بـ / (**بتكتب عنوان المكتب.**)

أنا محضر محكمة قد انتقلت وأعلنت :-

(**بتسبب النقط دي فاضية.**)

السيد / (**بتكتب اسم المدعى عليه اللي عاوز تعلنه**)

المقيم / (**بتكتب عنوان المدعى عليه**)

مخاطبًا مع / (**بتسبب النقط دي فاضية.**)

(الحقوق محفوظة لـ): ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

خلي بالك:

(بتسبب النقط فاضية علشان اللي بيكملها **المُحضر**، والتي شرحته في أول جزء من السلسلة، يعني ملكش دعوة بيها، والمُحضر ده هو الموظف **المسؤول عن إعلان المدعى عليه.**)



دونها في كشكولك



مثال للتوضيح:

إنه في يوم الموافق .../.../... الساعة
 بناءً على طلب السيد / (اسم المدعي)
 المقيم / (عنوان المدعي)
 ومحلّه المختار مكتب الأستاذ /، المحامي (اسم المحامي)
 الكائن بـ / (عنوان مكتب المحامي)
 أنا محضر محكمة قد انتقلت وأعلنت:-
 السيد / (اسم المدعى عليه)
 المقيم / (عنوان المدعى عليه)
 مخاطبًا مع /
 (الحقوق محفوظة لـ): ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

حالات ثانية:

الحالة الأولى: إذا كان المدعي أكثر من واحد:
 الصياغة بتبقى زي الحالة العادية، لكن بنضيف أسماء جميع المدعين وعناوينهم.

مثال توضيحي:

إنه في يوم الموافق/...../..... الساعة
 بناءً على طلب كل من:
 1 - السيد / أ
 المقيم / س
 2 - السيد / ب
 المقيم / ص
 ومحلّهم المختار مكتب الأستاذ / أ.....، المحامي
 الكائن بـ / ب
 أنا محضر محكمة قد انتقلت وأعلنت :-
 السيد / أ
 المقيم / ب
 مخاطبًا مع /
 (الحقوق محفوظة لـ): ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

خلي بالك:

لو كل المدعين ساكنين في نفس العنوان، ينفع نكتب العنوان مرة واحدة بس بدل
 ما نكرره لكل واحد، ونصيغها زي كده:
 والجميع مقيمون في / س



دونها في كشكولك



الحالة الثانية: إذا كان المدعى عليه أكثر من شخص.
الصياغة تبقى زي الحالة العادية، لكن بنضيف أسماء جميع المدعى عليهم وعناوينهم.

مثال للتوضيح:

(الحقوق محفوظة لـ): ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

إنه في يوم الموافق/...../..... الساعة،
بناءً على طلب السيد / أ

المقيم / س

ومحله المختار مكتب الأستاذ / ز، المحامي

الكائن بـ / ر

أنا محضر محكمة قد انتقلت وأعلنت :-

1 - السيد / ب

المقيم / ص

مخاطباً مع /

2 - السيد / ج

المقيم / ع

مخاطباً مع / (الحقوق محفوظة لـ): ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

خلي بالك:

لو كل المدعى عليهم ساكنين في نفس العنوان، ممكن نكتفي بكتابة العنوان مرة واحدة، وتكتب الصياغة كالتالي:

والجميع مقيمون في / ص

ملحوظة:

أي خطأ في بيانات الأطراف ممكن يسببك مشاكل قانونية بعيدين، خصوصاً عنوان المدعى عليه لأنه العنوان اللي ه يتم الإعلان فيه، فلازم تتأكد من كل البيانات قبل تقديم الصحيفة علشان متواجهش أي عقبات بعد كده.



دونها في كشكولك



الجزء الثاني: الموضوع

(الحقوق محفوظة لـ): ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

بتكتب:

بموجب عقد إيجار مؤرخ .../.../.... استأجر المعلن إليه من الطالب ما هو (وصف العين المؤجرة بالتفصيل) الكائنة بالدور ... بالعقار رقم ... (الشارع والمنطقة) قسم ... محافظة ...، وذلك بغرض استعمالها في (يذكر الغرض)، لقاء أجرة شهرية قدرها (...) جنيهاً مصرياً، تُدفع أول كل شهر. ولما كان المعلن إليه قد امتنع عن سداد الأجرة المستحقة اعتباراً من أول شهر (...) سنة (...) وحتى تاريخه، فأصبح إجمالي المتأخر عليه هو: (عدد الشهور) شهر × (قيمة الأجرة) جنية = (الإجمالي) جنية مصري. وقد وجه الطالب إنذاراً رسمياً على يد مُحضر بتاريخ .../.../.... بمطالبته بسداد الأجرة المتأخرة، إلا أنه لم يقم بالسداد رغم إنذاره. وهو ما يُعد إخلالاً جوهرياً يحق معه للطالب طلب فسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة، وذلك إعمالاً لنص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981.

(الحقوق محفوظة لـ): ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

علشان نعرف كتبنا ده إزاي، لازم نعرف إن الموضوع بيتقسم لشقين:

الأول: الوقائع، والثاني: الأسانيد القانونية.
وهنشرح كل شق لوحده مع التطبيق على الدعوى اللي معانا.



دونها في كشكولك



(الحقوق محفوظة لـ: ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

الشق الأول: الوقائع (سرد القصة)

هنا بتحكي كل تفاصيل المشكلة من أول ما بدأت لغاية ما قررت ترفع الدعوى، وبتعرض التسلسل الزمني للأحداث بشكل واضح.

في الوقائع:

بتذكر كل التواريخ والأماكن والأشخاص المرتبطين بالمشكلة، وكمكان أي أحداث أو مواقف ليها صلة بالموضوع.

وبتوضح الإجراءات:

اللي عملتها قبل رفع الدعوى، زي محاولات الصلح أو الإنذارات الرسمية اللي وجهتها للطرف الثاني.

وخلي بالك:

إن الوقائع لازم تكون دقيقة ومن غير أي مبالغة، يعني تبعد تمامًا عن الكلام الزيادة أو العاطفي، ومتحطش تفاصيل مش موجودة لأن المحكمة بتحكم بالأدلة والوقائع المثبتة بس، وده اللي بيقوي موقفك قدام القاضي.

(الحقوق محفوظة لـ: ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

وده بالضبط اللي عملناه في دعوى الإخلاء:

حكينا الواقعة من أول العلاقة الإيجارية، وذكرنا تاريخ الامتناع عن السداد، وحددنا قيمة المتأخرات، ووضحنا إنذار السداد ومحاولات الصلح اللي اتعملت قبل ما نلجأ للقضاء.



دونها في كشكولك



الشق الثاني: الأسانيد القانونية

بعد ما بتشرح الواقعة بالتفصيل، لازم تثبت إن كلامك له أساس قانوني.

(الحقوق محفوظة لـ: @ebrahim_elbaz1 الصفحة الأصلية للمحتوى).

وهنا بتذكر النصوص القانونية:

اللي بتدعم حقا وتوضح إن الواقعة بتتطبق على مواد القانون المعنية.

وده اللي عملناه في الدعوى اللي معانا:

ذكرنا نص المادة المتعلقة بالدعوى، وذكرنا أنها تخالف نص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981.

الجزء ده:

هو اللي بيميز كل أستاذ محامي عن الثاني، لأنك لازم تربط الوقائع بالأسانيد القانونية علشان الصورة تبقى واضحة للقاضي.

الجزء الثالث: التكليف

بعد ما بتكتب كل تفاصيل الوقائع والأسانيد القانونية في جزء (الموضوع)، وبتوضح للقاضي القصة من أولها لآخرها والأساس القانوني اللي بتستند عليه بتبدأ بعدها تدخل على الجزء الثالث من الصحيفة، وهو التكليف.

وده آخر جزء في صحيفة الدعوى:

(الحقوق محفوظة لـ: @ebrahim_elbaz1 الصفحة الأصلية للمحتوى).

وهو أهم جزء بالنسبة للقاضي لأن هنا بتحدد بالضبط إيه اللي عايز المحكمة تحكم لك بيه. وفي التكليف مفيش سرد تفاصيل ومفيش شرح دا مكان الطلبات القانونية بس، بشكل مباشر وواضح.



دونها في كشكولك



والتكليف ليه صيغة ثابتة **بتتكتب في كل الصحف يعتبر**، وهي:

بناءً عليه،

(الحقوق محفوظة لـ): ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه أعلاه إلى حيث محل إقامة المعلن إليه، وأعلنته بصورة من هذه الصحيفة، وكلفته بالحضور أمام محكمة (اذكر اسم المحكمة)، الدائرة (اذكر اسم أو رقم الدائرة)، الكائن مقرها (اذكر عنوان المحكمة)، التي ستعقد في تمام الساعة التاسعة صباحًا وما بعدها في يوم (...) الموافق (.../.../...) ، ليسمع الحكم بالآتي:

بعد الجملة دي على طول، **بتتكتب الطلبات** اللي عايز القاضي يحكم لك بيها، ولازم تكون **واضحة ومحددة**.

(الحقوق محفوظة لـ): ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

وعلى سبيل المثال في دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة، كانت طلباتنا بالشكل دا:

- 1- فسخ عقد الإيجار المؤرخ .../.../...، وإلزام المعلن إليه بتسليم العين المؤجرة للطالب خالية من الشواغل والأشخاص والأشياء، وبالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد.
 - 2- إلزام المعلن إليه بأن يؤدي للطالب الأجرة المتأخرة عن المدة من .../.../... حتى .../.../...، وما يستجد منها حتى تاريخ الإخلاء والتسليم الفعلي.
 - 3- شمول الحكم بالنفاذ المعجل وبلا كفالة.
 - 4- إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.
- وفي النهاية بتتكتب:**
ولأجل العلم،



دونها في كشكولك



وهنا لازم تبقى فاهم إن كل طلب بتكتبه في صحيفة الدعوى ليه مغزى قانوني واضح ومحدد يعني ماينفعش تكتب طلب لمجرد إنه شكل الطلبات بيبقى كده أو لأنه مكتوب في نموذج جاهز، طلبات الصحيفة هي قلب الدعوى وروحها، والمحكمة بتبني نظرها للحكم من خلالها فكل طلب لازم يكون مبني على واقعة ثابتة ومستند أو سبب قانوني صحيح.

قبل ما تكتب أي طلب في الصحيفة اسأل نفسك:

هل الطلب ده مرتبط مباشرة بموضوع الدعوى؟ هل عندي واقعة أو مستند يبرر وجوده؟ هل الطلب ده هيساعد المحكمة تفهم الدعوى ولا هيشوش؟ ولو الطلب ملوش محل أو ملوش أساس وجوده مش بس مالوش لازمة، دا كمان ممكن يضعف الصحيفة بدل ما يقويها.

وفي النهاية:

(الحقوق محفوظة لـ: ebrahim_elbaz1@ (الصفحة الأصلية للمحتوى).

لازم تكون عارف إن صحيفة الدعوى مش مجرد قوالب محفوظة وخلص، لكن هي تعبير عن فهمك للقضية. لازم تبقى فاهم إنت بتكتب إيه، وتصيغ الصحيفة صياغة قانونية سليمة، سواء في عرض الموضوع، أو في الأسانيد القانونية اللي لازم تكون صحيحة وقوية، أو في الطلبات اللي تطلبها فعلاً على قد مصلحة موكلك، مش مجرد نقل وخلص.

وبكده نكون انتهينا من الملف الرابع من سلسلة «المحامي المبتدئ»، واللي الهدف منه إنك تبدأ تبني أساس صحيح في فن كتابة صحيفة الدعوى، لأن الكتابة الصح هي أول خطوة لمحامي مميز. إن شاء الله انتظروا بقية السلسلة من «المحامي المبتدئ»، علشان نكمل مع بعض الطريق خطوة بخطوة من الدراسة للتطبيق العملي الحقيقي. العمل ده اتبذل فيه مجهود كبير وموجود بشكل مجاني، فلا تنسوني من دعائكم. وبس كده،

كان معكم/ إبراهيم الباز النجار،
من منصة "دونها في كشكولك"،
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

لتحميل جميع الشروحات والملفات القانونية انضم إلى قناة التليجرام وباقي منصاتنا.

https://tiktok.com/@ebrahim_elbaz1 :

<https://t.me/ebrahimelbaz12> :

Ebrahim Elbaz Elnagar

دونها في كشكولك

