

المحامي المبتدئ 4

تحتوي على:

- صحيفه دعوي إخلاء لعدم سداد الأجرة.
- تعريف وتكوين صحيفه الدعوي.
- كيفية الكتابة بالتطبيق العملي.
- شرح كل جزء من صحيفه الدعوي بالتفصيل.

إعداد

إبراهيم الباز النجار

بسم الله الرحمن الرحيم
وَمَن 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/

و محله المختار مكتب الأستاذ/

الكائن /

أنا محضر محكمة قد انتقلت وأعلنت :-

1- السيد/

المقيم/

مخاطباً مع/

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) ... جنيهًا مصريةً، تدفع 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، × (قيمة الأجرة) جنيه = (المجموع) جنيه مصرى.

وحيث أن الطالب قد وجه إنذاراً رسمياً على يد محضر إلى المعلن إليه بتاريخ/... (تاريخ توجيه الإنذار) بوجوب الوفاء بالأجرة المتأخرة، إلا أنه لم يقم بالوفاء 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.

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في تاريخه إلى محل إقامة المعلن إليه وأعلنته بصورة من هذه الصحفة وكلفته بالحضور أمام محكمة ... الدائرة ... الكائن مقرها ...، وذلك بجلستها التي ستستعقد علناً في يوم ... الموافق ... /... /... من الساعة التاسعة صباحاً وما بعدها لسماع الحكم عليه بالآتي

1- فسخ عقد الإيجار المؤرخ .../...، وإلزام المعلن إليه بتسليم العين المؤجرة للطالب حالياً 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 وم مقابل أتعاب المحاماة،
وأجل العلم،

الموضوع

دعوى
إخلاء لعدم
سداد الأجرة

وكيل
الطالب

المحامي

دونها في كشكولك

علشان نقدر نكتب صحيفه دعوى، لازم الأول نعرف
بشكل سريع إحنا وصلنا للمرحلة دي إزاى.

في الأول هشر حلاك 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** اتآخر في الدفع.

محمد قال عادي:

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

راح لخالد:

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

وكلمه، وبعث له رسائل، و**خالد** 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
خالد 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 صحيفه دعوى.

دونها في كشكولك



إيه هي صحيفه الدعوى؟

صحيفه الدعوى ببساطه هي **أول ورقة بتدخل بيها المحكمة علشان تطلب حقك**، لأن المحكمة مش هتسمعك شفهي كده وخلاص، 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 صحيفه دعوى.

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

طب دلوقتي عاوز أكتب صحيفه، أكتبها إزاي؟

علشان تكتب صحيفه دعوى صح، الأول لازم تعرف **شكل الصحيفه زي ما هي موجودة في أول الملف كده على دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة، وهنفهم بت تكون من إيه ونطبق مع بعض من البداية إلى النهاية.**
الصحيفه بت تكون 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، وعنوانينهم.

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

2- الموضوع:

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

3- التكاليف أو الطلبات:

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

باختصار،

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

دونها في كشكول



الجزء الأول: المقدمة

المقدمة في صحيفة الدعوى هي **الديباجة الأساسية** اللي بتوضح بيانات الأطراف: المدعى، 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 :-

(بتسيب النقط دي فاضية).

السيد / (بتكتب اسم المدعى عليه اللي عاوز تعلنه)

المقيم / (بتكتب عنوان المدعى عليه)

مخاطبًا مع / (بتسيب النقط دي فاضية).

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

خلي بالك:

(بتسيب النقط فاضية علشان اللي **بيكملاها المحضر**، واللي شرحته في أول جزء من السلسلة، يعني ملش دعوة بيه، والمحضر ده هو **الموظف المسؤول** عن إعلان المدعى عليه.).



دونها في کشولک

مثال للتوسيع:

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

حالات تانية:

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

مثال توضیحی:

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

خلى 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 كشوك



الحالة الثانية: إذا كان المدعى عليه أكثر من شخص.
الصياغة تتبقى 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
مخاطبًا مع /
2 - السيد / ج
المقيم / ع
مخاطبًا 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، وتنكتب الصياغة كالتالي:

والجميع مقيمون في / ص

ملحوظة:

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



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 (...) جنيهًا مصريًا، تُدفع أول كل شهر. ولما كان المعلن إليه قد امتنع عن سداد الأجرة المستحقة اعتبارًا من أول شهر (...) سنة (...) وحتى تاريخه، فأصبح إجمالي المتأخر عليه هو: (عدد الشهور) شهر \times (قيمة الأجرة) جنيه = (الإجمالي) جنيه مصري. وقد وجه الطالب إنذارًا رسميًا على يد محضر بتاريخ/... بطالبه بسداد الأجرة المتأخرة، إلا أنه لم يقم بالسداد رغم إنذاره. وهو ما يُعد إخلالًا جوهريًا 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 بيقسم لشقين:

الأول: الواقع، والثاني: الأسانيد القانونية.
و هنشرح كل شق لوحده مع التطبيق على الدعوى اللي معانا.

دونها في كشكولك



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

الشق الأول: الواقع (سرد القصة)

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

في الواقع:

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

وبتوضّح الإجراءات:

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

وخلّي بالك:

إن الواقع لازم تكون دقيقة ومن غير أي مبالغة، يعني تبعد تماماً عن الكلام الزباده أو العاطفي، ومتحطش تفاصيل مش موجودة لأن المحكمة بتحكم بالأدلة والواقع المثبتة بس، وده اللي بيقوّي موقفك قدام القاضي.

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

وده بالضبط اللي عملناه في دعوى الإخلاء:

حكينا الواقع من أول العلاقة الإيجارية، وذكرنا تاريخ الامتناع عن السداد، وحدنا قيمة المتأخرات، ووضحنا إنذار السداد ومحاولات الصلح اللي اتعملت قبل ما نلجم القضاء.



الشق الثاني: الأسانيد القانونية

بعد ما بـتشرح الواقعـة بالتفصـيل، لازم تثبت إنـ كلامـك لهـ أساسـ قـانـونيـ.

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

وهـنا بـتـذـكـرـ النـصـوصـ القـانـونـيةـ:

الـلي بـتـدعـمـ حقـكـ وـتـوضـحـ إنـ الواقعـةـ بـتـنـطـبـقـ عـلـىـ موـادـ القـانـونـ المـعـنـيـةـ.

وـدهـ الـليـ عـمـلـنـاهـ فـيـ الدـعـوـىـ الـليـ مـعـانـاـ:

ذكرـناـ نـصـ المـادـةـ المـتـعـلـقـةـ بـالـدـعـوـىـ،ـ وـذـكـرـناـ أـنـهـاـ تـخـالـفـ نـصـ المـادـةـ
18/بـ منـ القـانـونـ رقمـ 136ـ لـسـنـةـ 1981ـ.

الجزءـ دـهـ:

هوـ الـليـ بـيـمـيـزـ كـلـ أـسـتـاذـ مـحـامـيـ عنـ التـانـيـ،ـ لـأـنـكـ لـازـمـ تـرـبـطـ الـوـقـائـعـ
بـالـأـسـانـيدـ القـانـونـيـةـ عـلـشـانـ الصـورـةـ تـبـقـىـ وـاـضـحـةـ لـلـقـاضـيـ.

الجزءـ الثـالـثـ: التـكـلـيفـ

بعدـ ماـ بـتـكـتـبـ كـلـ تـفـاصـيلـ الـوـقـائـعـ وـالـأـسـانـيدـ القـانـونـيـةـ فـيـ جـزـءـ
(ـالـمـوـضـوعـ)،ـ وـبـتـوضـحـ لـلـقـاضـيـ القـصـةـ مـنـ أـوـلـهـ لـآـخـرـهـ وـالـأـسـاسـ
الـقـانـونـيـ الـليـ بـتـسـتـنـدـ عـلـيـهـ بـتـبـدـأـ بـعـدـهـاـ تـدـخـلـ عـلـىـ جـزـءـ الثـالـثـ
مـنـ الصـحـيفـةـ،ـ وـهـوـ التـكـلـيفـ.

وـدهـ آـخـرـ جـزـءـ فـيـ صـحـيفـةـ الدـعـوـىـ:

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

وـهـوـ أـهـمـ جـزـءـ بـالـنـسـبـةـ لـلـقـاضـيـ لـأـنـ هـنـاـ بـتـحدـدـ بـالـضـبـطـ إـيـهـ الـليـ عـاـيـزـ
الـمـحـكـمـةـ تـحـكـمـ لـكـ بـيـهـ.ـ وـفـيـ التـكـلـيفـ مـفـيـشـ سـرـدـ تـفـاصـيلـ وـمـفـيـشـ شـرـحـ دـاـ
مـكـانـ الـطـلـبـاتـ الـقـانـونـيـةـ بـسـ،ـ بـشـكـلـ مـبـاـشـرـ وـوـاـضـحـ.

دونها في كشكولك



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

بيانٌ علىَهِ

(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 صباحاً وما بعدها في يوم (... الموافق (.../...)) ،
ليسمع الحكم بالآتي:

بعد الجملة دي على طول، **بتكتب 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 طباتنا 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 بتكتب:

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** وخلاص، لكن هي تعبير عن فهمك للقضية. لازم **تبقى فاهم** إنك 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 فعلًا** على قد **مصلحة موكلك**، **مش مجرد نقل** وخلاص.

وبكله نكون انتهينا من الملف الرابع من سلسلة «**المحامي المبتدئ**»، والي 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** و موجود 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 قناتنا على **التلغرام** وبباقي منصاتنا.

https://tiktok.com/@ebrahim_elbaz1 :

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

Ebrahim Elbaz Elnagar

دونها في كشكولك

