

المحامي المبتدئ 11

تحتوي على:

- صيغة إنذار المستأجر بسداد الأجرة.
- شرح يعني إيه إنذار بشكل مبسط.
- كيفية كتابة الإنذار خطوة بخطوة.
- إجراءات تقديم الإنذار خطوة بخطوة.
- صيغة دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة.
- شرح دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة خطوة بخطوة.
- كيفية كتابة دعوى الإخلاء خطوة بخطوة

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.

إنذار على يد محضر بسداد الأجرة

الموضوع
إنذار
على يد
محضر
بسداد
الأجرة

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

وأعلنته بالآتي

الشقة الكائنة بالدور (...) بالعقار رقم (...) المملوك للمنذر قسم
(اسم القسم) محافظة (اسم المحافظة) نظير أجرة شهرية قدرها
(قيمة الإيجار) اتفق على دفعها في مطلع كل شهر. وحيث إن المستأجر
ممتنع دون وجه حق عن سداد الأجرة المستحقة عليه وذلك اعتباراً من
أول شهر (اسم الشهر الأول) عام (السنة) حتى الآن، فيكون إجمالي
المطلوب (عدد الشهور) شهر × (قيمة الإيجار) جنيه = (المبلغ الإجمالي).
لذلك وحيث إن الأمر كذلك، فإن المنذر يتوجه إلى المنذر إليه بهذا الإنذار
ويكلفه بموجبه بالوفاء بالأجرة التي في ذمته خلال 15 يوماً من تاريخ
تسلمه لهذا الإنذار أو علمه به قانوناً، وإلا سوف يضطر المنذر لاتخاذ
الإجراءات اللازمة نحو إخلائه من الشقة المؤجرة وفقاً للقانون

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليه وسلمته صورة من هذا
الإنذار للعلم بما جاء بمضمونه ولنفاذ مفعوله في المدة القانونية مع حفظ كافة الحقوق
الأخرى.

ولأجل العلم،

وكيل
الطالب
المحامي



دونها في كشكولك



علشان نعرف نكتب إنذار زي ده، لازم نعرف الأول
يعني إيه إنذار على يد مُحضر، وإيه فائدته؟

في البداية هفهمك الأول بقصة بسيطة:

القصة:

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

أمل عندها شقة مأجرة وبتعتمد على الإيجار علشان
تصرف على نفسها.

المستأجر سامح اتأخر عليها بتلات شهور، وأمل حاولت تتواصل
معاه كذا مرة، لكنه كل مرة يقول لها هسدد قريب
ومافيش أي حاجة بتحصل.

المرة دي قررت متسكتش وماتسيبش حقها يضيع،
فقدمت له إنذار على يد محضر وطلبت منه رسمياً
إنه يدفع الإيجار المتأخر.

الإنذار ده بقى دليل رسمي إنها حاولت تحل
الموضوع قبل اللجوء للمحكمة.

ولو سامح استمر في الامتناع عن الدفع، أمل هتقدر ترفع
دعوى إخلاء لعدم سداد الإيجار، لأن المحكمة هتشوف إنها ما
قصرتش وإن المستأجر هو اللي متأخر، وبالتالي الحكم هيكون
لصالح أمل، سواء بالحصول على الإيجار المتأخر أو بإخلاء الشقة.

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



دونها في كشكولك



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

بمعنى أدق وأقوى:

إن الإنذار على يد مُحضر هو إجراء قانوني رسمي، بيتعمل لما صاحب الحق يحب يبلغ الطرف الثاني بحاجة معينة زي طلب سداد مبلغ، أو تنفيذ التزام، أو إنهاء عقد لكن بطريقة رسمية ومُعترف بيها قانونًا.

الإنذار ده مش مجرد ورقة عادية، ده بيتم عن طريق مُحضر المحكمة، وده موظف تابع لوزارة العدل، وده اللي بيديله قوة قانونية، لأنه بيثبت إن الطرف الثاني فعلاً اتبلغ رسميًا بالطلب أو الإنذار.

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

وبمعنى أبسط:

الإنذار على يد مُحضر هو دليل رسمي إنك أخطرت الشخص الثاني بحقك أو بطلبك قبل ما تلجأ للقضاء.

وعشان كده بنقول إنه في الغالب بيكون مقدمة لرفع دعوى قضائية، لأنه بيثبت للمحكمة إنك حاولت تحل الموضوع قانونيًا قبل ما ترفع الدعوى.

وبكده نكون فهمنا يعني إيه إنذار على يد مُحضر
وليه مهم بالشكل ده تعالوا بقى نشوف مع بعض
إزاي نكتبه خطوة بخطوة



دونها في كشكولك



كيفية كتابة إنذار المستأجر بسداد الأجرة؟

إنذار المستأجر بسداد الأجرة يتكون ببساطة من 3 أجزاء:
المقدمة – الموضوع – التكليف.

والمقدمة دي **شرحناها قبل كده**، وهي عبارة عن **ديباجة ثابتة** بتكتب كل مرة، سواء في الصحف أو الإعلانات. النهارده بقى، هنركز على الجزئين المهمين:
الموضوع والتكليف.

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

بتكتب:

وأعلنته بالتالي

بموجب عقد إيجار أملاك مؤرخ (تاريخ العقد)، يستأجر المنذر إليه من الطالب المنذر الشقة الكائنة بالدور (...) بالعقار رقم (...) المملوك للمنذر بقسم (اسم القسم) محافظة (اسم المحافظة) نظير أجرة شهرية قدرها (قيمة الإيجار) اتفق على دفعها في مطلع كل شهر. وحيث إن المستأجر ممتنع دون وجه حق عن سداد الأجرة المستحقة عليه وذلك اعتبارًا من أول شهر (اسم الشهر الأول) عام (السنة) حتى الآن، فيكون إجمالي المطلوب (عدد الشهور) شهر $\times$ (قيمة الإيجار) جنيه = (المبلغ الإجمالي). لذلك، وحيث إن الأمر كذلك، فإن المنذر يتوجه إلى المنذر إليه بهذا الإنذار ويكلفه بموجبه بالوفاء بالأجرة التي في ذمته خلال 15 يومًا من تاريخ تسلمه لهذا الإنذار أو علمه به قانونًا، وإلا سوف يضطر المنذر لاتخاذ الإجراءات اللازمة نحو إخلائه من الشقة المؤجرة وفقًا للقانون.

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



دونها في كشكولك



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

التكليف

بتكتب:

بناءً عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليه وسلمته صورة من هذا الإنذار للعلم بما جاء بمضمونه ولنفاذ مفعوله في المدة القانونية مع حفظ كافة الحقوق الأخرى. ولأجل العلم،

خطوات تقديم الإنذار على يد مُحضر عملياً:

بعد ما تكتب الإنذار، **صوره صورتين**، وبعدين اتجه لقلم المحضرين التابع لقسم عنوان المستأجر. يعني مثلاً لو عنوان المستأجر داخل دائرة قسم أول المنصورة، يبقى **تروح محضرين قسم أول المنصورة**. هناك هتلاقي الموظف المختص، هيختم لك الإنذار ويقدر الرسوم المطلوبة، بعدها **تروح الخزنة وتدفع الرسوم**. بعد كده ترجع تاني بنفسك لقلم المحضرين، وتسلمهم الإنذار **علشان يبدأوا إعلانه رسمياً للمستأجر**. وبعد حوالي أسبوعين بالكثير، تروح تاني للمحضرين **وتستلم صورة الإنذار المعلنة** بعد ما الخصم يكون اتبلغ رسمياً.

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 نكتب دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة زي دي، لازم نرد الأول على كام سؤال بشكل سريع.

الأسئلة :

يعني إيه دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة؟

هفهمك بقصة بسيطة:

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

القصة:

يوسف مالك شقة مأجرها ليامين، لكن يامين اتأخر في دفع الإيجار كذا شهر، وكل ما يوسف يطلب منه الإيجار، يامين يقوله **بُكره** إن شاء الله أو **أول الشهر الجاي**، وفضل الحال كده لحد ما يوسف **زهق من الوعود**، فقرر يبعث له **إنذار على يد مُحضر** علشان يثبت إنه طلب منه الإيجار رسميًا وقدام القانون، لكن حتى **بعد الإنذار يامين ما دفعش**، وهنا يوسف ما كانش قدامه غير إنه **يتجه للقضاء** ويرفع دعوى **إخلاء لعدم سداد الأجرة** علشان ياخذ حقه بالطريق القانوني.

هل الإخلاء بيتم بمجرد التأخير في الدفع؟

لأ، الإخلاء ما بيحصلش **أول** ما المستأجر يتأخر في الدفع، **لازم الأول** المالك يبعث له **إنذار رسمي** يطلب منه يسدد الإيجار خلال مدة معينة، ولو المدة دي خلصت والمستأجر **ما دفعش**، ساعتها بس المالك **يقدر** يرفع دعوى الإخلاء، يعني الإنذار **خطوة أساسية قبل ما القضية تتقبل**.



دونها في كشكولك



أهمية الإنذار قبل رفع دعوى الإخلاء؟

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

أهميته إنه **يثبت للمحكمة** إن المالك **طالب** المستأجر **رسميًا بالإيجار**، وإن المستأجر ما دفعش **رغم الإنذار**.
يعني هو الدليل اللي بيوضح إن المستأجر رافض السداد عن قصد، ومن غيره المحكمة **مش هتتظر الدعوى أصلًا**.

هل يامين يقدر يتجنب حكم الإخلاء؟

أيوه، يامين يقدر يتفادى حكم الإخلاء **لو دفع كل الإيجار المتأخر** وكمان المصاريف اللي صرفها يوسف قبل ما المحكمة **تقفل باب المرافعة** في القضية.

هل كل مرة المستأجر يتأخر، المالك يرفع دعوى جديدة؟

لا طبعًا، مش كل مرة، لأن الموضوع ليه شروط معينة.
في **المرحلة الأولى**، لو المستأجر اتأخر في دفع الإيجار، المالك بيرفع عليه **دعوى إخلاء لعدم السداد**، وساعتها المستأجر يقدر يتفادى الحكم بالإخلاء لو دفع الإيجار المتأخر والمصاريف **قبل** ما المحكمة **تقفل باب المرافعة**. لكن لو المستأجر رجع وتأخر تاني في السداد، هنا المالك يقدر يرفع عليه دعوى جديدة اسمها دعوى **إخلاء للتكرار في الامتناع عن سداد الأجرة**، ودي مش زي الدعوى الأولى، وليها شروط معينة، لأن في الحالة دي **ما ينفعش** المستأجر **يدفع** بعد رفع الدعوى عشان يتفادها، وودي إن شاء الله **هشرحها بالتفصيل** في فيديو منفصل.



دونها في كشكولك



إزاي بقى نكتب دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة؟

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

في البداية طبعاً أي دعوى بتتكون من **مقدمة** و**موضوع** و**تكليف**، والمقدمة كنت شرحتها في فيديوهات سابقة وهي عبارة عن **ديباجة**، فهنبداً في الموضوع على طول.

الجزء الأول: الموضوع

في الجزء ده من الدعوى، إحنا بنبدأ بـ **بيانات عقد الإيجار**، يعني بنكتب تاريخ العقد ونوصف **العين المؤجرة بالتفصيل**: مكانها، رقم العقار، الدور، والمنطقة اللي فيها، وكمان الغرض من الإيجار سواء كان للسكن أو للنشاط التجاري.

بعد كده بنوضح **قيمة الإيجار الشهرية** بالأرقام والحروف، وبندكر إنها بتتدفع **أول كل شهر**.

ثم بنبين إن المستأجر **امتنع عن سداد الإيجار** من شهر معين لحد تاريخ معين، وبنحسب إجمالي المبلغ المتأخر عليه (عدد الشهور × قيمة الإيجار).

بعدها بندكر إن المالك **وجه إنذار رسمي على يد مُحضر للمستأجر** بتاريخ محدد، علشان يطالبه بسداد الإيجار، لكن المستأجر **ما دفعش رغم الإنذار**.

وفي النهاية بنختم الفقرة القانونية بأن الامتناع عن السداد **يُعتبر إخلالاً جوهرياً بالعقد**، وبناءً عليه المالك من حقه **يطالب بفسخ العقد وإخلاء العين**، وده استناداً إلى نص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981، علشان **نربط بين الواقعة (تأخر السداد) والنص القانوني** اللي بيدعم حق المالك في **رفع الدعوى**.



دونها في كشكولك



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

الجزء الثالث: التكليف

في الجزء ده بنوضح الصيغة اللي بتكتب في نهاية صحيفة الدعوى، واللي معناها إن المحضر **استلم الصحيفة** وراح فعلاً لعنوان المستأجر وسلمه صورة منها، وده الإجراء اللي بيبدأ به الإعلان الرسمي وبتقوم به الخصومة.

بعد كده بنكتب إن المستأجر **متكلف بالحضور** أمام المحكمة مع ذكر نوع المحكمة والدائرة والعنوان وميعاد الجلسة.

وفي نفس الجزء بنعرض **الطلبات** اللي المحكمة هتنظرها، زي **فسخ عقد الإيجار**، وإخلاء العين وتسليمها خالية، و**دفع الأجرة** المتأخرة والمصروفات وأتعاب المحاماة. وفي الآخر بنكتب ولأجل العلم وسلمته صورة علشان يثبت المحضر إن الإعلان تم قانونياً.

باختصار، الجزء ده هو اللي يحول الصحيفة من ورقة مكتوبة لدعوى اتعلنت رسمياً.

وفي النهاية

ده الجزء **11 من سلسلة المحامي المبتدئ**، والخاص **بدعوى الإيجارات**. الهدف من الملف مش إنك تحفظ صيغ وخلص، لكن إنك **تفهم الإجراء** من أوله لآخره، وتبقى عارف **إمتى تنذر**، وإمتى ترفع **دعوى إخلاء**، وإزاي تمشي صح من غير ما تضيع وقتك أو حق موكلك.

لازم تبقى عارف وعندك **معرفة عامة في أكثر من فرع**: مدني، أحوال شخصية، إيجارات، جنائي المعرفة دي هي اللي بتخليك تقدر ترد على أي **استشارة قانونية تجيلك**، ولو حتى **بشكل مبدئي**، ويبقى معاك **طرف الخيط** اللي تبدأ منه **البحث القانوني** الصح.

سلسلة المحامي المبتدئ معمولة علشان **تديك الأساس** العملي اللي تمشي عليه في شغلك، والباقي عليك: **قراءة، بحث، ومتابعة مستمرة**، ومع الوقت هتفرق جداً في **مستواك وطريقتك** في التعامل مع القضايا داخل المحاكم.

وبس كده،

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

للحصول على 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 :