

المستأجرون الأفراد: اعرف حقوقك

المالك يريد أن يخرجني

تخص: إنجلترا

يونيو 2026

اعتباراً من الأول من شهر مايو 2026، لم يعد بإمكان مالك العقار أو مكتب تأجير العقارات أن يطلب منك مغادرة العقار دون إخطار رسمي بموجب المادة 8، ولا يجوز لهم إنهاء عقد إيجارك دون سبب وجيه.

وأصبح إجبار المستأجر بلا سبب على إخلاء العقار بموجب المادة 21 بطلاً في إنجلترا. ولم تعد للإيجار مدة محددة، فإذا كنت تريد البقاء في العقار، ولم يرسل إليك المالك إخطاراً، فسوف يستمر عقد إيجارك.

ومن الأسباب القانونية التي تستدعي إرسال إخطار وفقاً للمادة 8:

- رغبة المالك في بيع العقار أو العيش فيه سواء بنفسه أو أحد أقاربه
- عليك متأخرات إيجار
- أنك تمارس سلوكاً معادياً للمجتمع

وتنقسم إلى نوعين:

الزامية – إذا استطاع مالك العقار إثبات السبب، فسوف تصدر المحكمة أمراً بتسليم العقار لصاحبه بعد إخلائه من المستأجرين بمجرد انتهاء فترة الإخطار. **تقديرية** – وهنا الأمر متروك للمحكمة إن شاءت فُرت أن الإخلاء لسبب وجيه يستدعي صدور أمر بتمكين المالك من العقار.

لمزيد من المعلومات عن الأسباب الشائعة لإخلاء العقار انظر الجدول أدناه.

قد يبطل إخطار المادة 8 في حالة تبديد المالك مبلغ الوديعة. لمعرفة المزيد، اقرأ هنا:

<https://www.generationrent.org/rights/my-landlord-hasnt-protected-my-deposit/>

جلسات التمكن من العقار في المحكمة

إذا لجأ مالك العقار إلى المحكمة لطردك، فسوف تُعقد "جلسة تمكين". وسوف تُرسل إليك أوراق المحكمة، بما فيها:

- نسخ من نماذج "المطالبة بالتمكين"
- نموذج للدفاع
- موعد جلستك في المحكمة

ويُعد نموذج الدفاع فرصتك لشرح أسباب التأخر في سداد الأجرة، وأسباب اعتراضك على ما ذكر مالك العقار في نماذج "المطالبة بالتمكين". ويجوز لك إقامة دعوى مضادة على مالك العقار إذا أهمل في إصلاح العقار أو في حماية وديعتك أو حاول مضايقتك. وإذا كان الأمر كذلك، فقد تُسدد ديونهم عليك بالأموال التي يدينون بها لك.

سوف يرفض القاضي القضية إذا لم يكن هناك سبب لطردك. وقد يحدث هذا إذا:

- لم يتبع المالك الإجراء الصحيح
- لم يحضر المالك أو من ينوب عنه جلسة الاستماع
- سددت متأخرات الإيجار

إذا رفض القاضي القضية، يمكنك البقاء في المسكن. وإذا أصر المالك على طردك، فلا بد أن يبدأ إجراءات التقاضي من جديد.

وقد يؤجل القاضي القضية مادامت تسدد الإيجار ومبلغاً معيناً من المتأخرات كل شهر. وإذا لم تلتزم بالشروط، حسب نوع الأمر الصادر، فسوف تُطرد أو يلجأ المالك إلى المحكمة مرة أخرى.

تنفيذ الإخلاء

إذا أصدرت المحكمة أمراً بالتمكين، فسوف تُمنح مهلة أخرى للمغادرة قبل أن يتقدم المالك بطلب قيام المحضرين بتنفيذ الإخلاء. ويجب أن يعطوك إخطاراً بتاريخ الإخلاء مدته أسبوعان.

الإخلاء غير القانوني

إذا لم يكن للمالك محضرون تكلفهم المحكمة بتنفيذ الإخلاء، وحاول إجبارك على المغادرة أو تغيير الأقفال، فهذه جريمة جنائية.

ويحاول المالك أحياناً تخويف شاغل العقار أو قطع المرافق عنه لإجباره على المغادرة. ويُعد هذا اعتداءً وجريمة جنائية أيضاً.

ويجوز لك الاستعانة بالمجلس والشرطة ليتدخلوا ويمنعوا حدوث هذا الاعتداء والإخلاء غير القانوني. اقرأ المزيد هنا

<https://ch1889.org/safer-renting>

المعلومات الواردة في هذه النشرة صحيحة وقت النشر. للمزيد من المساعدة، يرجى زيارة

www.generationrent.org/find_expert_advice

يجوز لك طلب استشارة قانونية وتوكيل محام من المحكمة مجاناً إذا كنت عرضة لفقدان المسكن من هنا:

<https://www.gov.uk/government/publications/housing-loss-prevention-advice-service-hlpas>

سبب الإخلاء	السبب	فترة الإخطار	ظروف أخرى
رغبة المالك في بيع العقار أو العيش فيه سواء بنفسه أو فرد من أسرته	1A، 1	4 أشهر	الزامية. لا يحق للمالك الاستناد إلى هذه الأسباب إلا بعد مرور الـ 12 شهراً الأولى من مدة الإيجار.
رغبة جهة إقراض الرهن العقاري في استرداد العقار، أو في حالة قيام المالك برفع كفاءة العقار إلى حد كبير	2، 6	4 أشهر	الزامية
إذا كنت طالباً بدوام كامل وتعيش في مسكن مشترك مع طالبين غيرك أو أكثر. ويجوز للمالك أن يستند إلى هذا السبب إذا كان العقار يتسع لمجموعة جديدة من الطلاب مع بداية العام الدراسي الجديد	4A	4 أشهر	الزامية. لا يجوز للمالك أن يستند إلى هذا السبب إلا إذا كان بعقد الإيجار نص صريح بذلك، وتم تحرير عقد الإيجار قبل بدء الإيجار بأقل من ستة أشهر. اقرأ المزيد
إذا ثبت من واقع التحقيقات مخالفة المالك للقانون	6B	4 أشهر	الزامية. قد تلزم المحكمة مالك العقار بتعويضك
اتضح أنك تمارس سلوكاً إجرامياً أو معادياً للمجتمع	7A، 14	يستطيع المالك أن يتقدم بطلب إلى المحكمة فوراً	الزامية في حالة إدانة المستأجر أو مخالفته أمراً قضائياً سارياً؛ وإلا فإنها تصبح تقديرية
لا يحق لك أن تستأجر بموجب قانون الهجرة عليك متأخرات إيجار أو اعتدت دفع الإيجار متأخراً	7B	أسبوعان	الزامية
مخالفة عقد الإيجار، أو تدهور حالة العقار/الأثاث، أو العنف الأسري، أو الشغب، أو تحرير عقد الإيجار ببيانات غير صحيحة	8، 10، 11، 12، 13، 14A، 14ZA، 15، 17	4 أسابيع	الزامية إذا كانت متأخرات الإيجار لأكثر من 3 أشهر في يوم المثل أمام المحكمة؛ وإلا فإنها تصبح تقديرية. حماية المستأجرين المتضررين من تأخر صرف إعانة الدخل الشاملة (Universal Credit).
مخالفة عقد الإيجار، أو تدهور حالة العقار/الأثاث، أو العنف الأسري، أو الشغب، أو تحرير عقد الإيجار ببيانات غير صحيحة	12، 13، 14A، 14ZA، 15، 17	أسبوعان	تقديرية