

انتقال الملكية ودفع الثمن والصورية في البيع: أخطاء دعوى الصحة والنفاز

انتقال الملكية ودفع الثمن والصورية في عقد البيع العقاري يثير
ثلاثة نزاعات متكررة أمام المحاكم:

هل يستطيع البائع نقل الملكية فعلاً؟ وهل دفع الثمن شرط لصحة
البيع أم مجرد التزام ناشئ عنه؟ ومتى يكون الادعاء بصورية البيع
دفاعاً جوهرياً يجب على المحكمة تحقيقه؟

يشرح هذا المقال العلاقة بين انتقال الملكية ودفع الثمن والصورية
في البيع، ويعرض المستندات اللازمة والأخطاء التي قد تؤدي إلى رفض
دعوى صحة ونفاذ العقد أو نقض الحكم الصادر فيها.



المأخذ القضائية



المأخذ القضائية في الأحكام المدنية

- أحكام الأسرة
- الأحكام التجارية
- الأحكام الجنائية
- بشأن أخطاء الاحكام في تطبيق قانون الاثبات
وقانون المرافعات والقوانين الموضوعية

- مأخذ القضاء
بشأن
• انتقال الملكية
- دفع الثمن
- الصورية في البيع

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ
عبدالعزیز حسین عمار
المحامي بالنقض

مدني ، تنفيذ ، عمالية ، ملكية عقارية ، خدمة مدنية ، تأمينات ومعاشات ، طعون
النقض والادارية ، الاجارات، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب، تعويضات حوادث
للزلازل * حق النقاضي * شواهد الخشب * برج المنار * الدور الخامس * ١٢٨٥٧٤٣٠٤٧

النتيجة المختصرة: الثمن ركن في البيع، لكن سداد الثمن ليس ركنًا في انعقاد العقد. وفي المقابل، لا يُحكم بصحة ونفاذ البيع العقاري ما لم يكن نقل الملكية وتسجيل الحكم ممكنين. أما عدم دفع الثمن فلا يثبت الصورية وحده، بل يجب ربطه بقرائن تكشف حقيقة إرادة المتعاقدين.

ما العلاقة بين الملكية والثمن والصورية في عقد البيع؟

الموضوعات الثلاثة مترابطة، لكنها ليست شيئًا واحدًا. فالملكية تتعلق بقدرة البائع على تنفيذ التزامه بنقل الحق المبيع، والثمن يتعلق بانعقاد البيع وتنفيذ التزامات المشتري، أما الصورية فتتعلق بما إذا كانت الإرادة الظاهرة في العقد تطابق الحقيقة أم تخفي تصرفًا آخر أو لا تخفي أي تصرف حقيقي.

المسألة	السؤال القانوني	النتيجة المحتملة
ملكية البائع	هل يملك البائع العقار أو يستطيع تسجيل سنده ونقل الملكية؟	قبول أو رفض طلب الصحة والنفاذ بحسب إمكان التنفيذ العيني.
الثمن	هل يوجد ثمن جدي ومحدد؟ وهل حل ميعاد سداده؟	صحة البيع، أو الدفع بعدم التنفيذ، أو المطالبة بالثمن أو الفسخ.
الصورية	هل قصد الطرفان البيع فعلاً أم أن العقد ظاهر يخفي حقيقة أخرى؟	إهدار العقد الظاهر أو كشف العقد المستتر وترتيب آثاره.

وللتفاصيل الإجرائية الكاملة عن رفع الدعوى وشهر الصحيفة والمحكمة المختصة، يُراجع دليل [دعوى صحة ونفاذ عقد البيع](#). أما هذا المقال فيركز على الأخطاء القانونية التي تظهر عند فحص الملكية والثمن ودفع الصورية داخل الدعوى.

أهم المستندات المطلوبة قبل رفع الدعوى

لا توجد قائمة واحدة تكفي كل القضايا؛ فالمستندات تتغير بحسب سند الملكية ونوع الصورية ومركز الخصم. لكن الفحص العملي يبدأ عادة بالمجموعات الآتية:

مستندات ملكية البائع وتسلسل التصرفات

- أصل عقد البيع المطلوب الحكم بصحته ونفاذه.
 - المحرر المسجل الذي آلت به الملكية إلى البائع، أو الحكم المشهر أو سند الإرث أو أي سبب قانوني آخر للملكية.
 - العقود السابقة في سلسلة الملكية إذا كان سند البائع غير مسجل.
 - شهادة تصرفات عقارية حديثة وبيانات الشهر أو السجل العيني.
 - كشف تحديد مساحي أو بيان رسمي يطابق العقار الوارد بالعقد.
- ويجب التمييز بين مجرد وجود **سند ملكية البائع** وبين وجود سند يسمح فعليًا بتسجيل الحكم. فالعقد الابتدائي يرتب التزامات شخصية، لكنه لا ينقل ملكية العقار ما لم يتم الشهر.

مستندات الثمن والسداد

- إيصالات السداد أو التحويلات البنكية أو الشيكات.
 - الإقرار الوارد بالعقد بقبض الثمن أو جزء منه.
 - إنذارات العرض والإيداع إذا رفض البائع استلام باقي الثمن.
 - المراسلات التي تحدد مواعيد الأقساط أو مكان الوفاء أو الاتفاق على التأجيل.
 - المستندات التي تثبت المقاصة أو استبدال طريقة الوفاء، إن وجدت.
- وتفصيل آثار الالتزام بأداء **الثمن** يختلف عن موضوع انعقاد البيع؛ لذلك لا ينبغي استخدام غياب إيصال السداد وحده للحكم ببطان العقد أو صوريته.

مستندات وقرائن الصورية

- ورقة الضد أو أي محرر يكشف الاتفاق الحقيقي.
- مستندات استمرار البائع في الحيازة والانتفاع وإدارة العقار بعد البيع.
- مراسلات أو إقرارات تتعارض مع العقد الظاهر.
- عقود لاحقة أو سابقة يستحيل التوفيق بينها وبين التصرف المطعون عليه.
- دليل قدرة المشتري المالية أو عدمها، مع عدم اعتباره وحده دليلاً حاسماً.
- شهادة الشهود والقرائن متى كان القانون يجيز الإثبات بهما بحسب صفة المتمسك بالصورية.

أولاً : أثر ملكية البائع في دعوى صحة ونفاذ البيع

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع ليست دعوى توقيع ولا مجرد دعوى لتأكيد أن العقد صدر من البائع، إنها دعوى تنفيذ عيني لالتزامه بنقل الملكية؛ ولذلك يتعين أن يكون انتقال الملكية إلى المشتري وتسجيل الحكم ممكنين.

هل يشترط أن يكون سند ملكية البائع مسجلاً ؟

إذا كان البائع قد تملك العقار بعقد ابتدائي غير مسجل، فلا تنتقل إليه الملكية العقارية بمجرد هذا العقد. وعندئذ لا يستطيع المشتري الأخير تسجيل حكم صادر على البائع وحده ما لم تعالج السلسلة السابقة، كاختتام البائع للبائع وطلب صحة ونفاذ العقود المتتابعة أو استكمال تسجيل سند سابق يصلح لنقل الملكية.

استند المقال الأصلي إلى الطعن رقمي 369 لسنة 43 قضائية، جلسة 21 ديسمبر 1976، و880 لسنة 46 قضائية، جلسة 15 نوفمبر 1979، في تقرير أن المحكمة يجب أن تستظهر انتقال الملكية إلى البائع وإمكان تسجيل الحكم قبل القضاء بالصحة والنفاذ.

وتُراجع التطبيقات التفصيلية في مقال [صحة ونفاذ عقد بيع ابتدائي ونقل الملكية](#)، لأن هذا البحث لا يكرر جميع خطوات اختتام البائعين السابقين.

هل عدم تقديم سند الملكية يؤدي تلقائيًا إلى رفض الدعوى؟

الجواب يحتاج إلى ضبط. عدم تقديم ورقة بعينها لا يُنشئ قاعدة آلية بالرفض إذا كانت ملكية البائع وإمكان التسجيل ثابتين من مستندات أخرى ولم ينازع الخصوم فيهما. لكن المحكمة ملزمة في النهاية بالتحقق من أن التنفيذ العيني ممكن، ولا يكفي غياب المنازعة إذا كانت الأوراق نفسها تكشف أن البائع غير مالك أو أن سلسلة الملكية لا تسمح بالشهر.

القاعدة العملية: لا تعتمد على سكوت البائع أو غيابه عن الجلسات. قد تصح إرادة البيع بين الطرفين، ومع ذلك يتعذر الحكم بالصحة والنفاز لأن التسجيل غير ممكن.

تحديد العقار يجب أن يطابق محل البيع

يجب أن يكون العقار الوارد بصحيفة الدعوى المشهورة هو ذاته محل العقد من حيث الموقع والمساحة والحدود والطابق ورقم الوحدة وسند الملكية. فإذا كان التعديل اللاحق مجرد تصحيح مادي لا يغير المحل، قد يحتفظ التسجيل بأثره. أما إذا تناول التصحيح ذات العقار بالتغيير، فقد يعد تصرفًا أو طلبًا جديدًا وتكون العبرة بتاريخ تسجيله.

أكد الطعن رقم 2401 لسنة 70 قضائية، جلسة 3 يوليو 2001، ضرورة التحقق مما إذا كان اختلاف بيانات الشقة مجرد خطأ مادي أم تغييرًا في محل التصرف. وهذا يفسر أهمية مراجعة [عقد البيع المسجل](#) والبيانات المساحية قبل شهر الصحيفة.

شهر صحيفة الدعوى والتأشير بالحكم خلال خمس سنوات

أوجب قانون تنظيم الشهر العقاري تسجيل دعاوى صحة التعاقد المتعلقة بحق عيني عقاري، ثم التأشير بمنطوق الحكم النهائي في هامش تسجيل الصحيفة. وإذا تم التأشير وفق المواعيد القانونية، ارتد أثر الحق إلى تاريخ شهر الصحيفة في مواجهة الحقوق العينية اللاحقة.

وبيّن الطعن رقم 4798 لسنة 62 قضائية، جلسة 5 يونيو 2001، أن فوات خمس سنوات على صيرورة الحكم نهائيًا دون التأشير به قد يفقد المشتري ميزة الأثر المرتد والأسبقية، ولا يعني بذاته أن الحكم أصبح باطلاً أو أن الدعوى لم تكن مقبولة.

وهذه المسألة تختلف عن دعاوى محو قيد أو بطلان حق عيني عقاري، إذ يجب تحديد الطلب المطلوب شهره والآثار المراد الاحتجاج بها على الغير.

ثانيًا: الفرق بين الثمن ودفع الثمن في عقد البيع

من أكثر الأخطاء شيوعًا القول إن دفع الثمن ركن من أركان البيع. الصحيح أن وجود ثمن حقيقي أو قابل للتحديد هو أحد العناصر الجوهرية التي تميز البيع، أما الوفاء الفعلي به فهو تنفيذ للالتزام المشتري، وقد يتم عند التعاقد أو بعده أو على أقساط.

الثمن ركن، لكن السداد ليس ركنًا

- عدم الاتفاق على ثمن أو طريقة قابلة لتحديده: قد يمنع انعقاد البيع بوصفه بيعًا.
- وجود ثمن مع تأجيل السداد: لا يبطل العقد.
- حلول الأجل وامتناع المشتري عن السداد: يفتح باب المطالبة بالتنفيذ أو الدفع بعدم التنفيذ أو الفسخ بحسب العقد والوقائع.
- الإقرار بالعقد بقبض الثمن: يخضع لقواعد الإثبات والطعن، ولا يُهدر بمجرد قول مرسل بأنه لم يُدفع.

هل يلزم سداد كامل الثمن للحكم بالصحة والنفاز؟

ليس سداد كامل الثمن شرطًا مجردًا لصحة عقد البيع. لكن إذا كان باقي الثمن حال الأداء وتمسك البائع بعدم تنفيذ التزامه المقابل، فقد يتعين على المشتري إثبات السداد أو عرض المبلغ عرضًا صحيحًا. فالمحكمة لا تجبر البائع على نقل الملكية مع بقاء إخلال جوهري من المشتري بالتزام مستحق، ما لم تسمح شروط العقد أو ظروف النزاع بغير ذلك.

وعند وجود شرط فاسخ صريح يجب التحقق من تحقق شروطه وعدم نزول البائع عنه، ومن مكان الوفاء وما إذا كان امتناع المشتري مشروعاً. وقد تناول الطعن رقم 53 لسنة 51 قضائية، جلسة 28 نوفمبر 1984، أثر تقاعس البائع عن السعي إلى موطن المشتري عند وجوب الوفاء فيه، وأثر ذلك في أعمال [طلب الفسخ](#).

هل ضالة الثمن تثبت الصورية؟

انخفاض الثمن عن القيمة السوقية لا يساوي وحده الصورية. للمتعاقدین مساحة في تقدير المقابل، وقد تتأثر القيمة بحالة العقار أو علاقة الطرفين أو الديون أو شروط الانتفاع. لكن الثمن التافه أو الوهمي الذي لا يقصد اقتضاؤه قد يكشف أن التصرف ليس بيعاً حقيقياً.

كما لا ينبغي الخلط بين مقدار الثمن وبين [نوع النقود ووقت الوفاء](#) أو تغير قيمتها؛ فكل مسألة لها قواعدها ووسائل إثباتها.

عدم دفع الثمن: صورية أم فسخ؟

التكييف الأقرب	الواقعة
تنفيذ أو فسخ أو دفع بعدم التنفيذ، وليس صورية مطلقة.	الطرفان قصدا البيع، ثم امتنع المشتري عن دفع الثمن المستحق.
صورية مطلقة.	لم يقصد الطرفان إنشاء بيع أو نقل أي حق من الأصل.
صورية نسبية بطريق التستر.	العقد الظاهر بيع، لكنه يخفي هبة أو وصية أو ثمناً مختلفاً.

لذلك قد يكون الطلب الصحيح [فسخ عقد البيع الابتدائي](#) بدلاً من الصورية، إذا كان البيع جدياً ولم ينفذ المشتري التزامه بالسداد.

ثالثاً: الصورية في عقد البيع ووجوب

تحقيق الدفاع الجوهرى

الصورية تعنى وجود تعارض مقصود بين الإرادة الحقيقية والمظهر المكتوب أو المعلن. وقد تكون مطلقة إذا لم يرد الطرفان أي تصرف، أو نسبية إذا أخفيا نوع التصرف أو شخص أحد أطرافه أو حقيقة الثمن أو شرطاً من شروطه.

وقد خُصمت صفحات مستقلة لشرح [إثبات الصورية](#) و [الصورية النسبية](#). أما هنا فالسؤال المحدد هو: متى يكون الدفع بالصورية داخل دعوى صحة ونفاذ البيع دفاعاً يجب تحقيقه والرد عليه؟

متى تلتزم المحكمة ببحث الصورية؟

إذا تمسك الخصم بالصورية تمسكاً جازماً، وحدد نوعها وعلّة اصطناع العقد، وساق وقائع أو مستندات منتجة، أو طلب إثباتها بطريق جائز قانوناً، وجب على المحكمة فحص الدفاع. فإذا أغفلته وكان من شأنه - لو صح - تغيير وجه الرأي في الدعوى، كان الحكم معرضاً للنقض للقصور والإخلال بحق الدفاع.

أكد الطعن رقم 609 لسنة 41 قضائية، جلسة 13 مايو 1976، أن رفض الإحالة إلى التحقيق يجب أن يقوم على أسباب سائغة، ولا يكفي القول إن الخصم سبق أن ذكر عدم وجود شهود لديه. كما أكدت أحكام لاحقة أن المحكمة ليست ملزمة بإجابة كل طلب تحقيق، لكنها ملزمة بتسبب رفض الطلب المنتج.

من يثبت الصورية وبأي وسيلة؟

- **المتعاقد:** الأصل أنه لا يثبت ما يخالف العقد المكتوب إلا بالكتابة، ما لم يوجد استثناء قانوني كالغش والتحايل على القانون أو مبدأ ثبوت بالكتابة أو مانع معتبر.
- **الغير:** يجوز له إثبات الصورية بجميع طرق الإثبات؛ لأنها بالنسبة إليه واقعة مادية، بشرط أن تكون له مصلحة وصفة.
- **المشتري الأول:** يعد من الغير بالنسبة إلى عقد آخر صادر من البائع نفسه يزاحمه، ويستطيع إثبات صورية العقد الآخر ولو كان مسجلاً.
- **الوارث:** قد يعد من الغير إذا استمد حقه من القانون وطعن بأن التصرف يخفي وصية أو صدر إضراراً بحقوقه الإرثية.

وفي الطعن رقم 4687 لسنة 61 قضائية، جلسة 25 ديسمبر 2007، قررت **محكمة النقض** أن الصورية القائمة على الاحتيال على قواعد أمره يجوز لمن وُجه الاحتيال ضد مصلحته إثباتها بكافة الطرق.

العقد المسجل قد يكون صوريًا

التسجيل لا يحول العقد الصوري إلى عقد جدي. فإذا أثبت المشتري الأول صورية العقد المسجل الصادر إلى مشتري آخر، أمكن إهدار هذا العقد وإزالة العائق الذي يمنع تسجيل حقه. وقد أكدت أحكام النقض أن التسجيل يفترض وجود تصرف حقيقي، ولا ينشئ الجدية إذا كانت الإرادة معدومة.

وفي منازعات الشفعة، قرر الطعن رقم 2745 لسنة 58 قضائية، جلسة 27 نوفمبر 2007، أن المحكمة يجب أن تفصل أولاً في صورية البيع الثاني؛ فإذا ثبتت صوريته المطلقة عد منعدمًا ولم يمنع الأخذ بالشفعة في البيع الأول.

لا يكفي ذكر كلمة الصورية

الدفع المجهل أو الاحتمالي لا يلزم المحكمة بتحقيق غير محدد. يجب بيان:

1. نوع الصورية: مطلقة أم نسبية.
2. العقد الظاهر محل الطعن وتاريخه وأطرافه.
3. حقيقة التصرف المستتر إن كانت الصورية نسبية.
4. علة اصطناع العقد ووجه تأثيره على حق المدعي.
5. صفة المتمسك بالصورية ووسيلة الإثبات الجائزة له.
6. القرائن والمستندات المطلوب من المحكمة تمحيصها.

فإذا قدم الخصم مستندات مؤثرة ثم تجاهلها الحكم، فقد يشوبه **القصور في التسبيب**، أو **مخالفة الثابت بالأوراق** إذا نسب إلى المستندات أو أقوال الشهود ما لا تؤديه.

عدم دفع الثمن قرينة لا دليل قاطع

غياب دليل التحويل أو الإيصال لا يكفي وحده؛ فقد يكون الثمن مؤجلًا أو دُفع نقدًا أو تمت مقاصته أو تنازل البائع عنه لاحقًا أو كان العقد يسترهبة. وفي المقابل، قد يصبح عدم الدفع قرينة قوية إذا اجتمع مع استمرار البائع في الحياة، وعدم تسليم العقار، وعدم

قدرة المشتري المالية، وتأخر ظهور العقد، ووجود إقرارات أو تصرفات تناقضه.

وقد اعتبر الطعن رقم 9211 لسنة 65 قضائية، جلسة 15 مايو 2009، أن محررًا لاحقًا قد يصلح مبدأ ثبوت بالكتابة يسمح بتكاملته بالشهود والقرائن، متى جعل الادعاء بالصورية أو التقايل قريب الاحتمال.

سلطة المحكمة في تقدير القرائن ليست مطلقة

قاضي الموضوع يزن أدلة الصورية، لكنه يجب أن يبني استخلاصه على أسباب سائغة. فإذا جمع عدة قرائن فاسدة أو غير منتجة دون بيان أثر كل منها، تعذر معرفة الأساس الذي حمل الحكم وقد يُنقص. وهذا ما ظهر في الطعن رقم 9966 لسنة 65 قضائية، جلسة 11 مايو 2008.

وفي المقابل، إذا ناقشت المحكمة القرائن واستخلصت منها انتفاء الصورية استخلاصًا منطقيًا، فلا يلزمها الرد استقلالاً على كل قرينة مناهضة؛ وهو ما يبرز الفرق بين سلطة التقدير وبين إغفال الدفاع كلية.

الصورية التي تخفي هبة أو وصية

قد يكون عقد البيع الظاهر سائرًا لهبة أو وصية، وهنا لا يكفي الحكم بالصورية دون فحص صحة التصرف المستتر وشروطه. فإذا كان البيع يستر هبة، يُبحث ما إذا كانت الهبة المستترة مستوفية لشروطها، وإذا كان يستر وصية تُطبق [أحكام الوصية](#) في حدود التركة والقواعد الآمرة.

وإذا ارتبط التصرف بمرض الموت، فيجب فحص أحكام [الوصية المضافة إلى ما بعد الموت وتصرفات مرض الموت](#)، لأن التكييف والعبء الإثباتي قد يختلفان عن الصورية المجردة.

وللتطبيق الخاص بالهبة المستترة يُراجع مقال [صورية عقد البيع وانقلابه إلى هبة مستترة](#)، حتى لا تتحول هذه الصفحة إلى تكرار لدعوى مستقلة.

قرينة المادة 917 مدني

إذا تصرف شخص إلى أحد ورثته واحتفظ بحيازة العين وبحق الانتفاع بها مدى حياته، قامت قرينة على أن التصرف مضاف إلى ما بعد الموت،

ما لم يقد دليل على العكس. ولا تقوم القرينة بمجرد بقاء المتصرف في العقار فترة عابرة، بل يجب اجتماع الاحتفاظ بالحيازة والانتفاع مدى الحياة.

وأكد الطعن رقم 1631 لسنة 66 قضائية، جلسة 27 مايو 2008، أن صفة الوارث لا تتحدد إلا بوفاة المتصرف؛ لذلك لا يستفيد المتصرف وهو على قيد الحياة من القرينة المقررة لحماية الورثة. أما بعد الوفاة، فقد يستمد الوارث حقه مباشرة من [قواعد الإرث](#) ويثبت الصورية بكافة الطرق متى كان الطعن قائمًا على التحايل على هذه القواعد.

ولا يجوز الخلط بين التصرف المنجز وبين [التعامل في تركة مستقبلية](#)، كما يجب التحقق مما إذا كان النزاع متعلقًا ببيع أو هبة أو وصية أو [عقد قسمة](#)؛ فلكل تصرف شروط وآثار مختلفة.

هل الحكم الملحق بمحضر الصلح يمنع الطعن بالصورية؟

عندما يقتصر دور المحكمة على إثبات اتفاق الخصوم وإلحاقه بمحضر الجلسة، فإنها لا تفصل في أصل النزاع، ويظل الاتفاق عقدًا له قوة تنفيذية دون أن يكتسب بالضرورة حجية الحكم الفاصل في خصومة. لذلك قد يظل الطعن بصورية العقد أو الاتفاق ممكنًا ممن تتوافر له الصفة والمصلحة.

تناول الطعن رقم 13392 لسنة 77 قضائية، جلسة 10 يونيو 2008، هذه المسألة في نزاع تمسكت فيه وارثة بصورية ببيع أخفى وصية. وتفصيل شروط [الملح القضائي](#) يظل موضوعًا مستقلًا.

خريطة أهم أحكام النقض الواردة في المقال

المبدأ العملي	الطعن
يجب أن يكون نقل الملكية وتسجيل الحكم ممكنين.	369 لسنة 43 ق و880 لسنة 46 ق
فحص مكان الوفاء وشروط الفسخ الاتفاقي وسلوك البائع.	53 لسنة 51 ق

المبدأ العملي	الطعن
وجوب مطابقة بيانات العقار وتحديد أثر التصحيح.	2401 لسنة 70 ق
أثر عدم التأشير بالحكم النهائي خلال خمس سنوات على أسبقية شهر الصحيفة.	4798 لسنة 62 ق
رفض تحقيق دفاع الصورية المنتج يحتاج أسباباً سائغة.	609 لسنة 41 ق
وجوب بحث صورية البيع الثاني قبل الفصل في أثره على الشفعة.	2745 لسنة 58 ق
إثبات الصورية بكافة الطرق عند الاحتيال على القانون.	4687 لسنة 61 ق
اختصاص المشتري الثاني عند الطعن بصورية عقده.	11176 لسنة 65 ق
الغير يثبت الصورية بالقرائن، وإغفالها قصور.	600 و 1900 لسنة 66 ق
فساد بعض القرائن المجمة قد يعيب الاستدلال كله.	9966 لسنة 65 ق
مبدأ الثبوت بالكتابة يجوز تكملته بالشهود والقرائن.	9211 لسنة 65 ق
قرينة المادة 917 مقررة للورثة بعد تحقق صفتهم.	1631 لسنة 66 ق
عقد الصلح الملحق بالمحضر لا يمنع بذاته بحث الصورية.	13392 لسنة 77 ق
للمشتري الأول إثبات صورية عقد المشتري الآخر ولو كان مسجلاً.	6286 لسنة 66 ق

المبدأ العملي	الطعن
اجتماع الاحتفاظ بالحيازة والانتفاع مدى الحياة يُعمل قرينة المادة 917.	10163 لسنة 66 ق

أهم الأخطاء التي يجب تجنبها

1. الخلط بين صحة التوقيع والصحة والنفاذ: ثبوت التوقيع لا يثبت ملكية البائع ولا يسمح وحده بالتسجيل.
2. رفع الدعوى دون فحص تسلسل الملكية: قد يصدر حكم لا يمكن شهره أو تُرفض الدعوى لاستحالة التنفيذ العيني.
3. اعتبار دفع الثمن ركزاً في البيع: الركن هو وجود ثمن جدي، أما السداد فهو تنفيذ للالتزام.
4. اعتبار عدم الدفع دليلاً قاطعاً على الصورية: يجب ضمه إلى قرائن أخرى تكشف عدم جدية التصرف.
5. طلب الصورية دون تحديد نوعها: الصورية المطلقة تختلف في الطلب والأثر عن الصورية النسبية.
6. إغفال مركز المتمسك بالصورية: وسائل إثبات المتعاقد تختلف عن الغير والمشتري الآخر والوارث.
7. عدم اختصام صاحب العقد المطعون عليه: لا يصح الفصل في صورية عقد المشتري الثاني دون تمكينه من الدفاع.
8. تغيير بيانات العقار بعد الشهر دون فحص الأثر: قد يعد التغيير طلباً جديداً يفقد أسبقية التسجيل الأول.
9. التأخر في التأشير بالحكم: قد تضع ميزة الأثر المرتد إلى تاريخ شهر الصحيفة.
10. الاستناد إلى قرينة واحدة ضعيفة: عدم الحيازة أو ضعف القدرة المالية أو القرابة لا تثبت الصورية منفردة بالضرورة.

قائمة فحص عملية قبل اتخاذ الإجراء

- هل سند البائع مسجل وقابل للمطابقة على العقار؟
- هل توجد عقود سابقة يجب اختصام أطرافها؟
- هل بيانات الصحيفة مطابقة للعقد والكشف المساحي؟
- هل الثمن محدد وجدي؟ وما المقدار المدفوع والباقي وميعاد استحقاقه؟
- هل النزاع بسبب عدم السداد أم بسبب عدم وجود بيع حقيقي؟

- ما نوع الصورية وعلّة اصطناع العقد؟
- هل المدعي طرف في العقد أم من الغير؟ وما وسيلة الإثبات الجائزة له؟
- هل جرى اختصام جميع أصحاب العقود والحقوق المتعارضة؟
- هل صحيفة الدعوى شهّرت؟ وهل الحكم النهائي أشر به في الميعاد؟

الأسئلة الشائعة

هل دفع الثمن شرط لصحة عقد البيع؟

الثمن عنصر جوهري في البيع، لكن دفعه فعليًا ليس ركناً في انعقاد العقد. عدم السداد قد يؤدي إلى المطالبة بالتنفيذ أو الفسخ أو الدفع بعدم التنفيذ بحسب ميعاد الاستحقاق وشروط العقد.

هل يمكن الحكم بصحة ونفاذ عقد صادر من بائع بسند ابتدائي؟

لا يكفي اختصام البائع الأخير وحده إذا لم تكن ملكيته مسجلة. يجب معالجة سلسلة الملكية بما يجعل تسجيل الحكم وانتقال الملكية ممكنين.

هل عدم تقديم سند ملكية البائع يؤدي دائماً إلى رفض الدعوى؟

ليس غياب مستند بعينه سبباً آلياً للرفض، لكن يجب أن تثبت ملكية البائع وإمكان الشهر من أوراق الدعوى. فإذا عجز المدعي عن ذلك فلا يُجاب إلى طلب الصحة والنفاذ.

هل عدم دفع الثمن يثبت صورية البيع؟

لا. هو قرينة محتملة يجب ربطها بوقائع أخرى مثل عدم التسليم واستمرار البائع في الحياة وتناقض التصرفات والإقرارات.

هل يجوز إثبات الصورية بشهادة الشهود؟

يجوز للغير إثباتها بكافة الطرق، أما المتعاقد فالأصل تقيده

بالكتابة مع الاستثناءات القانونية، مثل الاحتيال على القانون أو وجود مبدأ ثبوت بالكتابة.

هل تسجيل العقد يمنع الطعن بصوريته؟

لا. التسجيل لا يحول العقد الصوري إلى عقد جدي، ويجوز لصاحب الصفة والمصلحة إثبات صوريته وفق قواعد الإثبات.

ما أثر الاحتفاظ بالحيازة والانتفاع بعد البيع لو ارث؟

إذا احتفظ المتصرف بالحيازة وبحق الانتفاع مدى حياته وقام التصرف إلى من تثبت صفته وارثًا عند الوفاة، فقد تقوم قرينة المادة 917 على أن التصرف وصية ما لم يثبت العكس.



المأخذ القضائية



المأخذ القضائية في الأحكام المدنية

- أحكام الأسرة
- الأحكام التجارية
- الأحكام الجنائية
- بشأن أخطاء الاحكام في تطبيق قانون الاثبات وقانون المرافعات والقوانين الموضوعية

- مأخذ القضاء بشأن انتقال الملكية
- دفع الثمن
- الصورية في البيع

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض

مدني ، تنفيذ ، عمالية ، ملكية عقارية ، خدمة مدنية ، تأمينات ومعاشات ، طعون
النقض والادارية ، الاجارات، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب، تعويضات حوادث
للزلايق * من للنقاضي * شوارع الخشب * برج المنار * للنور الخمس * ١٢٨٥٧٤٣٠٤٧

الخلاصة

لا تُفحص الملكية والتمن والصورية بمعايير منفصلة تمامًا. فقد

يكون عقد البيع صحيحاً بين طرفيه، لكن يتعذر الحكم بنفاذه لعدم إمكان نقل الملكية.

وقد يكون الثمن ثابتاً في العقد دون أن يكون قد سُدد، فلا يبطل البيع تلقائياً. وقد يكون عدم السداد مع قرائن أخرى دليلاً على صورية مطلقة أو نسبية.

الحماية الحقيقية تبدأ قبل رفع الدعوى: فحص سند الملكية وتسلسل التسجيلات، تحديد موقف الثمن، تعيين العقار بدقة، وتحديد نوع الصورية ووسيلة إثباتها.

أما استخدام عبارات عامة مثل «العقد صوري» أو «الثمن لم يدفع» أو «البائع لم يقدم سنده» دون بناء قانوني ومستندي، فقد يؤدي إلى رفض الطلب أو صدور حكم قاصر لا يصمد أمام الطعن.



المأخذ القضائية



المأخذ القضائية في الأحكام المدنية

- أحكام الأسرة
- الأحكام التجارية
- الأحكام الجنائية
- بشأن أخطاء الاحكام في تطبيق قانون الاثبات وقانون المرافعات والقوانين الموضوعية

- مأخذ القضاء بشأن انتقال الملكية
- دفع الثمن
- الصورية في البيع

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض

مدني ، تنفيذ ، عمالية ، ملكية عقارية ، خدمة مدنية ، تأمينات ومعاشات ، طعون
النقض والادارية ، الاجارات، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب، تعويضات حوادث
الزلازل * من التقراضي * شوارع الخشب * برج المنار * للدور الخامس * ١٢٨٥٧٤٣٠٤٧

تنبيه: هذا المقال يعرض مبادئ عامة مستخلصة من القانون وأحكام النقض، ولا يغني عن فحص أصل العقد وسندات الملكية والتسجيلات والطلبات في كل نزاع على حدة.