



ما هي دعوى الصورية في القانون المصري؟

دعوى الصورية هي دعوى تقريرية تهدف إلى كشف حقيقة العلاقة القانونية خلف العقد الظاهر، وتحديد ما إذا كان هذا العقد يعبر عن إرادة جدية، أو أنه لم يقصد به ترتيب أثر قانوني، أو أنه يستتر عقدًا آخر يختلف عنه في النوع أو الشروط أو الأشخاص.

وقد نظمت المادتان 244 و245 من القانون المدني المصري آثار الصورية في العلاقة بين المتعاقدين، وفي مواجهة الدائنين والخلف الخاص والغير حسن النية.

فإذا ستر المتعاقدان عقدًا حقيقيًا بعقد ظاهر، كان العقد الحقيقي هو النافذ بينهما وفي مواجهة خلفهما العام، متى استوفى هذا العقد شروط انعقاده وصحته. أما دائنو المتعاقدين والخلف الخاص حسن النية، فيجوز لهم بحسب مصلحتهم التمسك بالعقد الظاهر أو بالعقد المستتر في الحدود التي يقرها القانون.

وللتوسع في العلاقة بين العقدين يمكن مراجعة موضوع [التمسك بالعقد الظاهر والعقد المستتر](#).

تحديد نوع الصورية قبل رفع الدعوى

أول خطوة قبل رفع الدعوى هي تحديد نوع الصورية بدقة؛ لأن الخطأ في التكييف ينعكس على الطلبات وعبء الإثبات والأثر المطلوب من الحكم.

الصورية المطلقة

تكون الصورية مطلقة عندما لا يقصد المتعاقدان إنشاء التصرف الظاهر أصلاً، فلا يوجد بيع أو هبة أو تنازل حقيقي، وإنما يوجد مظهر تعاقدي لا يعبر عن إرادة جدية.

ويكون الطلب في هذه الحالة تقرير صورية العقد صورية مطلقة واعتباره كأن لم يكن بين من تسري عليهم آثار الحكم، مع إضافة الطلبات التابعة التي تقتضيها طبيعة النزاع.

الصورية النسبية

تكون الصورية نسبية عندما يوجد تصرف حقيقي، لكن العقد الظاهر يخفيه أو يختلف عنه في عنصر من عناصره.

ومن صورها:

- إخفاء **هبة** أو وصية تحت ستار عقد بيع.
- إثبات ثمن حقيقي يختلف عن الثمن الوارد بالعقد الظاهر.
- إخفاء شخص المتعاقد الحقيقي باستخدام شخص ظاهر بطريق التسخير.
- إخفاء شرط أو وصف حقيقي للتصرف خلف الشروط المكتوبة.

وفي الصورية النسبية لا يكفي طلب اعتبار العقد كله كأن لم يكن، بل يجب تحديد التصرف الحقيقي المستتر والآثار المطلوب ترتيبها عليه، مع بحث ما إذا كان قد استوفى شروطه الموضوعية والقانونية.

ويمكن مراجعة الدراسة المتخصصة عن [الصورية النسبية وآثار العقد المستتر](#).

شروط قبول دعوى الصورية

يجب التفرقة بين شروط تحقق الصورية من الناحية الموضوعية وبين الشروط الإجرائية لقبول الدعوى أمام المحكمة.

أولاً : توافر الصفة

يجب أن ترفع الدعوى من شخص يرتبط الحق أو المركز القانوني المدعى به إليه، وأن توجه إلى الأشخاص الذين ينسب إليهم التصرف الصوري أو تتأثر مراكزهم بالحكم المطلوب.

ولا يكفي أن يكون المدعي مهتمًا بنتيجة النزاع أو قريبًا لأحد أطراف العقد، بل يجب أن يبين في صحيفة الدعوى مصدر صفته وعلاقته المباشرة بالعقد أو المال محل النزاع.

ثانيًا : وجود مصلحة قانونية

يجب أن تكون للمدعي مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة في كشف الصورية، مثل إزالة عقد يعوق تنفيذ حقه، أو حماية حق إرثي، أو إزالة تصرف يزاحم عقده، أو تحديد حقيقة عقد هو طرف فيه.

وتتحدد حدود الدعوى بحدود هذه المصلحة؛ فلا يقبل الطعن على أجزاء أو أموال لا تمس المركز القانوني للمدعي لمجرد وجودها في العقد ذاته.

ثالثًا : تحديد العقد المطعون عليه

يجب تحديد العقد أو التصرف محل الصورية تحديدًا نافيًا للجهالة، من خلال:

- تاريخ العقد.
- أسماء أطرافه.
- موضوعه ومحل التصرف.
- وصف العقار أو المال عند الاقتضاء.
- بيانات التسجيل أو الشهر إذا كان العقد مسجلًا.
- التصرف الحقيقي المستتر إذا كانت الصورية نسبية.

رابعًا : تحديد نوع الصورية دون تناقض

من الأخطاء المؤثرة أن يقرر المدعي أن البيع لا وجود له أصلاً، ثم يتمسك في الوقت نفسه بأن البيع حقيقي لكن الثمن المكتوب يختلف عن الثمن الفعلي، دون ترتيب الطلبات الأصلية والاحتياطية على نحو واضح.

فالصورية المطلقة تنفي وجود التصرف، بينما الصورية النسبية تفترض وجود تصرف حقيقي يختلف عن العقد الظاهر.

خامسًا : اختتام الأطراف اللازمين

يجب اختتام أطراف العقد المطعون عليه وكل شخص يتأثر مركزه مباشرة بالحكم المطلوب، خصوصًا إذا كانت الصورية لا تحتمل التجزئة أو كان العقد قد رتب حقوقًا لأشخاص آخرين.

وقد يؤدي إغفال أحد الخصوم اللازمين إلى عدم قبول الطلب أو تعذر تنفيذ الحكم أو صدور أحكام متعارضة.

وللتوسع في هذه النقطة يمكن مراجعة موضوع [تجزئة دعوى الصورية واختتام جميع أطرافها](#).

سادسًا : الالتزام بالإجراءات المرتبطة بطبيعة العقار والطلبات

لا توجد قاعدة تقول إن كل دعوى صورية يجب شهر صحيفتها، كما لا توجد قاعدة معاكسة تعفي جميع دعاوى الصورية من إجراءات الشهر أو القيد.

فإذا كان النزاع منصبًا على عقد عرفي، ولم تتضمن الطلبات تعديل بيانات مسجلة أو محو قيد عقاري، يختلف الوضع عن دعوى تناول عقدًا مسجلًا وتتضمن طلب شطب التسجيل أو تغيير البيانات الواردة بالسجل العيني.

لذلك يجب فحص:

- هل العقد عرفي أم مسجل؟
- هل العقار خاضع لنظام الشهر الشخصي أم السجل العيني؟
- هل المطلوب مجرد تقرير الصورية أم محو تسجيل أو تعديل بيانات؟
- هل توجد تصرفات لاحقة أو حقوق عينية مقيدة؟

من يحق له رفع دعوى الصورية؟

أطراف العقد السوري

يجوز لأحد المتعاقدين التمسك بحقيقة الاتفاق في مواجهة العقد الظاهر، لكنه يخضع في الإثبات للقواعد التي تحكم إثبات ما يخالف أو يجاوز الدليل الكتابي، ما لم يتوافر استثناء قانوني.

وتعد ورقة الضد أو المحرر المكتوب الذي يكشف حقيقة الاتفاق من أهم الأدلة في العلاقة بين المتعاقدين.

دائنو المتعاقدين

يجوز للدائن الذي يضره العقد السوري أن يطعن عليه لإثبات أن المال لم يخرج حقيقة من ذمة مدينه، متى كانت له مصلحة في ذلك.

ويختلف الطعن بالصورية عن **الدعوى البوليسية وعدم نفاذ التصرف**؛ لأن دعوى الصورية تفترض أن التصرف الظاهر غير حقيقي، بينما تفترض الدعوى البوليسية وجود تصرف حقيقي لكنه أضر بالدائن.

الخلف الخاص

قد يكون للمشتري أو صاحب الحق الذي تلقى حقًا من أحد المتعاقدين مصلحة في التمسك بصورية تصرف آخر يزاحم حقه أو يعوق تنفيذه.

ومن المبادئ القضائية أن المشتري، ولو لم يكن عقده مسجلًا، قد يتمسك بالصورية المطلقة لعقد مشتري آخر سجل عقده، باعتباره دائنًا للبائع في الالتزام الناشئة عن عقده، متى توافرت له المصلحة والصفة.

الورثة

لا يعامل الوارث دائمًا باعتباره من الغير، بل يتحدد مركزه بحسب أساس طعنه.

فإذا طعن الوارث على تصرف مورثه بالصورية المطلقة، فقد يستمد حقه من المورث ويخضع في الإثبات لما كان يجوز للمورث إثباته.

أما إذا كان طعنه مؤسسًا على أن البيع الظاهر يستر وصية أو تصرفًا مضافًا إلى ما بعد الموت إضرارًا بحقوقه الإرثية، فقد يستمد حقه مباشرة من قواعد الإرث، ويختلف مركزه في الإثبات تبعًا

لذلك.

يمكن مراجعة [قانون الميراث والتركات](#)، وأحكام [قواعد الإرث وتقسيم التركة](#).

من هم الخصوم في دعوى الصورية؟

يتحدد الخصوم وفق العقد والطلبات، لكن القاعدة العملية تقتضي اختصام كل شخص شارك في التصرف المطعون عليه أو اكتسب حقًا يتأثر بالحكم.

وقد يشمل ذلك:

- البائع في العقد الظاهر.
- المشتري الظاهر.
- أطراف العقد المستتر عند اختلافهم.
- الخلف العام لأحد المتعاقدين عند وفاته.
- المتصرف إليه اللاحق إذا كان الحكم سيمس حقه.
- أصحاب الرهون أو الحقوق المقيدة المتأثرة بالطلبات.
- الجهات أو المسؤولين المختصين بحسب الطلبات المتعلقة بمحو تسجيل أو تعديل بيانات.

ولا يكفي إدخال جهة الشهر العقاري وحدها مع إغفال الأشخاص أصحاب الحقوق الموضوعية؛ لأن النزاع الحقيقي يظل قائمًا بين أصحاب العقود والحقوق المتعارضة.

المحكمة المختصة بدعوى الصورية

الاختصاص النوعي والقيمي

يتحدد الاختصاص بحسب طبيعة الطلب وقيمه القانونية، وما إذا كانت الدعوى مقدرة القيمة أو مجهولة القيمة، وبحسب القواعد النافذة وقت رفع الدعوى.

ولا يصح اختيار المحكمة اعتمادًا على قيمة الثمن المكتوب وحدها في جميع الحالات؛ فقد يختلف تقدير قيمة الدعوى بحسب طبيعة الحق محل الطلب، وقيمة العقار، والطلبات الأصلية والتابعة، والقواعد الخاصة بتقدير دعاوى.

كما يجب عدم الاعتماد على نصاب قيمي قديم؛ لأن حدود الاختصاص القيمي قابلة للتعديل التشريعي.

الاختصاص المحلي

يتحدد الاختصاص المحلي بحسب تكييف الدعوى وطبيعة محلها:

- في الدعاوى الشخصية يكون الأصل الاختصاص لمحكمة موطن المدعى عليه.
- في الدعاوى العينية العقارية يرتبط الاختصاص بالمحكمة التي يقع العقار في دائرتها.
- في بعض الدعاوى الشخصية العقارية قد ينعقد الاختصاص لمحكمة موقع العقار أو محكمة موطن المدعى عليه وفق التكييف القانوني للدعوى.

لذلك يجب تحديد ما إذا كان الطلب يتعلق بمجرد العلاقة الشخصية الناشئة عن العقد، أو بحق عيني عقاري، أو بمحو قيد أو تسجيل، قبل تحديد المحكمة المختصة.

المستندات المطلوبة لرفع دعوى الصورية

تختلف المستندات بحسب صفة المدعي ونوع الصورية، لكن الملف المبدئي قد يشمل:

- أصل أو صورة رسمية من العقد المطعون عليه.
- العقد المستتر أو ورقة الضد إن وجدت.
- مستندات ملكية العقار وتسلسل الملكية.
- شهادة تصرفات عقارية أو بيانات التسجيل والشهر.
- كشف رسمي أو بيان من السجل العيني عند خضوع العقار له.
- إعلام الوراثة وشهادة الوفاة في منازعات المورث والورثة.
- المستند الذي يثبت صفة المدعي ومصالحته.
- العقود السابقة أو اللاحقة المرتبطة بالنزاع.
- المراسلات والإقرارات المتبادلة بين الأطراف.
- المستندات المصرفية أو المالية المتعلقة بالثمن.
- إيصالات المرافق والضرائب والإيجارات لإثبات الحيازة والإدارة.
- الأحكام السابقة ومحاضر التنفيذ المرتبطة بالنزاع.

▪ التوكيلات الرسمية إذا أبرم التصرف بواسطة وكيل.

ولا تكفي كثرة المستندات إذا لم تكن مرتبطة بعناصر الصورية المطلوب إثباتها. فالمهم هو بناء سلسلة أدلة توضح حقيقة الثمن والحيازة والإرادة والعلاقة بين العقد الظاهر والاتفاق الحقيقي.

إثبات الصورية أمام المحكمة

إثبات الصورية بين المتعاقدين

الأصل أن من كان طرفاً في عقد مكتوب لا يثبت ما يخالف أو يجاوز الكتابة إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها، مع مراعاة الاستثناءات المقررة في قانون الإثبات.

ومن أهم الأدلة في هذه الحالة:

- ورقة الضد.
- الإقرار الكتابي.
- مبدأ الثبوت بالكتابة مدعوماً بوسائل أخرى.
- المراسلات الصادرة من الطرف الآخر.
- الاستثناءات المرتبطة بالمانع المادي أو الأدبي أو فقد السند بسبب أجنبي.

إثبات الصورية من الغير

يجوز للغير الذي لم يكن طرفاً في الاتفاق الخفي إثبات الصورية بطرق الإثبات المختلفة، لأن الصورية بالنسبة إليه واقعة مادية يتعذر عادة الحصول على دليل كتابي عليها.

وقد يستند إلى:

- شهادة الشهود.
- القرائن القضائية.
- عدم دفع الثمن.
- ضعف القدرة المالية للمشتري.
- استمرار البائع في الحيازة والانتفاع.
- توقيت التصرف وظروفه.
- المراسلات والتعاملات المالية.
- تصرف الأطراف بعد تحرير العقد.

هل تكفي القرابة لإثبات الصورية؟

لا تكفي علاقة القرابة أو الزوجية وحدها لإثبات الصورية. وقد تدخل ضمن مجموعة قرائن، لكن يجب دعمها بعناصر أخرى مثل عدم دفع الثمن، أو احتفاظ البائع بالحيازة، أو عدم قدرة المشتري المالية، أو تناقض مستندات البيع مع الواقع.

كما أن انخفاض الثمن وحده لا يثبت بالضرورة أن العقد صوري؛ فقد يتعلق الأمر ببيع جدي بثمن بخس أو نزاع مختلف في التكييف والآثار.

طلبات دعوى الصورية

تحدد الطلبات وفق نوع الصورية والنتيجة المراد الوصول إليها، ويجب الفصل بين الطلبات الموضوعية وطلبات الإثبات.

طلبات الصورية المطلقة

قد تتضمن الصحيفة، بحسب الحالة:

- الحكم بصورية العقد المحدد في الصحيفة صورية مطلقة.
- اعتبار العقد الظاهر كأن لم يكن في العلاقة التي يحددها الحكم.
- عدم الاعتداد بالعقد في مواجهة المدعي.
- محو أو شطب التسجيل أو التأشير المترتب عليه إذا استوفت الدعوى متطلبات هذا الطلب.
- إعادة الحال القانونية إلى ما كانت عليه في الحدود الممكنة قانونًا.
- إلزام الخصوم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

طلبات الصورية النسبية

قد تشمل:

- الحكم بصورية العقد الظاهر صورية نسبية.
- تحديد العقد الحقيقي المستتر.
- ترتيب آثار العقد الحقيقي إذا استوفى شروطه القانونية.
- عدم الاعتداد بالشرط أو الثمن أو الشخص الظاهر بحسب نوع الصورية.

▪ أعمال أحكام الوصية أو الهبة أو غيرها إذا كان ذلك هو التكييف الحقيقي.

طلبات الإثبات الاحتياطية

يجوز أن تتضمن الدعوى طلبات إجرائية أو احتياطية مثل:

- إحالة الدعوى إلى التحقيق لسماع الشهود.
- ندب خبير لبحث المستندات أو الحسابات أو الحيازة.
- إلزام خصم أو جهة بتقديم مستند منتج في الدعوى.
- الطعن على محرر أو تحقيق التوقيع عليه وفق الإجراء المناسب.
- ضم ملف دعوى أو حكم سابق مرتبط بالنزاع.

ولا يعد طلب إحالة الدعوى للتحقيق بديلاً عن تحديد الطلب الموضوعي الأصلي، بل هو وسيلة لإثبات الوقائع التي يقوم عليها هذا الطلب.

إجراءات رفع دعوى الصورية خطوة بخطوة

1. فحص العقود والمستندات

يبدأ العمل بحصر جميع العقود والتوكيلات والتسجيلات والمراسلات، وعدم الاكتفاء بالعقد الذي يرغب المدعي في الطعن عليه.

2. تحديد نوع الصورية وصفة المدعي

يحدد ما إذا كانت الصورية مطلقة أو نسبية، وما إذا كان المدعي طرفاً في العقد أو دائئاً أو خلفاً خاصاً أو وارثاً يستمد حقه من مورثه أو من القانون مباشرة.

3. تحديد الخصوم

تراجع جميع أطراف العقد والتصرفات اللاحقة والحقوق المقيدة، لتجنب إغفال خصم لازم أو شخص سيتأثر بالحكم بمركزه.

4. تحديد المحكمة المختصة

يبحث الاختصاص القيمي والنوعي والمحلي وفق طبيعة الطلب وقيمة الدعوى وموقع العقار وموطن الخصوم.

5. صياغة صحيفة الدعوى

يجب أن تتضمن الصحيفة:

- بيانات الأطراف وصفاتهم.
- وصف العقد والتصرف المطعون عليه.
- مصدر صفة المدعي ومصالحته.
- نوع الصورية المدعى بها.
- الوقائع والقرائن والمستندات.
- الأساس القانوني.
- الطلبات الأصلية والاحتياطية بصورة واضحة.

6. قيد الدعوى وإعلان الخصوم

تودع الصحيفة والمستندات وتستوفى الرسوم والإجراءات، ثم تعلن إلى جميع الخصوم في موطن صحيح وفق قواعد الإعلان.

7. اتخاذ إجراءات الشهر أو القيد عند لزومها

إذا كانت الطلبات تمس تسجيلاً أو بيانات عقارية مقيدة، يجب فحص وجوب تسجيل الصحيفة أو التأشير بها أو اتباع إجراءات السجل العيني بحسب النظام الخاضع له العقار.

8. تقديم أدلة الصورية

تقدم الأصول والمستندات، وتطلب المحكمة عند الاقتضاء التحقيق أو الخبرة أو ضم الملفات أو اتخاذ إجراءات الطعن على المحررات.

9. الحكم وما يترتب عليه

يتوقف أثر الحكم على منطوقه، ونوع الصورية، والخصوم، والطلبات التي فصل فيها، ووجود تسجيلات أو حقوق اكتسبها الغير.

هل يحتوي هذا المقال على صيغة كاملة

للدعوى؟

لا يضع هذا الدليل نموذجًا عامًا لصحيفة دعوى الصورية؛ لأن استخدام نموذج واحد دون تعديل الخصوم والطلبات والتكييف قد يؤدي إلى رفض الدعوى أو صدور حكم لا يحقق الغرض المقصود.

للاطلاع على النموذج التطبيقي المنفصل، راجع:

صيغة عريضة دعوى صورية عقد بيع وشروط استخدامها

كما يمكن مراجعة مذكرات الدفاع القضائية في دعاوى الصورية لفهم طريقة عرض الوقائع والدفع والطلبات أمام المحكمة.

هل يجب شهر صحيفة دعوى الصورية؟

لا يجب شهر كل صحيفة دعوى صورية لمجرد أنها تتعلق بعقار. ويتوقف الأمر على العقد والطلبات والنظام العقاري المطبق.

فإذا انصب الطعن على عقد عرفي، ولم تتضمن الدعوى طلبًا يمس بيانات مقيدة أو حقًا مسجلًا، فقد لا يكون هناك محل لإجراء الشهر لمجرد طلب تقرير الصورية.

أما إذا كان العقد مسجلًا، وتضمنت الطلبات محو التسجيل أو شطب القيد أو تعديل بيانات السجل، فيجب فحص واستيفاء الإجراءات اللازمة لهذا الطلب.

والخلط بين الحالتين قد يؤدي إما إلى اتخاذ إجراء غير لازم، أو إلى عدم قبول طلب تابع بسبب إغفال إجراء كان لازمًا له.

أسباب رفض دعوى الصورية

من أبرز الأسباب التي قد تؤدي إلى عدم قبول الدعوى أو رفضها:

- رفع الدعوى من شخص لا صفة له.
- عدم وجود مصلحة شخصية ومباشرة.
- عدم اختصام جميع الأطراف اللازمين.
- عدم تحديد العقد المطعون عليه.
- التناقض بين الصورية المطلقة والنسبية في الوقائع والطلبات.

- الاكتفاء بعلاقة القرابة أو انخفاض الثمن دون أدلة أخرى.
- عدم تقديم أصل ورقة الضد أو الدليل الكتابي عند لزومه.
- طلب إثبات ما يخالف عقدًا مكتوبًا بالشهود دون بيان الاستثناء القانوني.
- عدم استيفاء إجراءات الشهر أو القيد اللازمة لطلب محو التسجيل.
- عدم بيان العقد الحقيقي المستتر في الصورية النسبية.
- ثبوت جدية الثمن أو الحيازة أو التعامل بمستندات أقوى من قرائن المدعي.
- سبق الفصل في النزاع بحكم حائز لحجية الأمر المقضي.
- صياغة طلبات لا تتفق مع الوقائع أو لا يمكن تنفيذها.

الفرق بين دعوى الصورية والدعوى البوليصة

وجه المقارنة	دعوى الصورية	الدعوى البوليصة
طبيعة التصرف	العقد الظاهر لا يعبر عن الحقيقة	التصرف حقيقي لكنه يضر بالدائن
الهدف	كشف الحقيقة وإزالة أثر المظهر الصوري	عدم نفاذ التصرف الحقيقي في حق الدائن
الأثر	يختلف بحسب الصورية المطلقة أو النسبية	يبقى التصرف قائمًا بين طرفيه ولا ينفذ في حق الدائن
الإثبات	يختلف بين المتعاقد والغير	يخضع لشروط وأحكام عدم نفاذ التصرف

يمكن مراجعة الأحكام التفصيلية عن [سقوط دعوى عدم نفاذ التصرف](#).

هل تسقط دعوى الصورية بالتقادم؟

لا يصح تقديم مدة تقادم واحدة باعتبارها جوابًا نهائيًا لجميع دعاوى الصورية؛ لأن الحكم يختلف بحسب حقيقة الطلب ونوع الصورية والحق الموضوعي المصاحب لها.

فقد يكون المقصود مجرد تقرير حقيقة مستمرة وكشف أن العقد الظاهر لا يعبر عن الواقع، وقد تقترن الدعوى بطلب آخر يخضع لتقادم مستقل، مثل طلب بطلان عقد حقيقي مستتر أو استرداد مال أو تعويض أو محو أثر معين.

كما قضت محكمة النقض في شأن الطعن بأن عقد البيع يستر وصية بأن المقصود هو تحديد طبيعة التصرف الحقيقي وترتيب آثاره، وأن الحالة الواقعية المستمرة لا تنقلب إلى حقيقة أخرى لمجرد مضي الزمن.

لذلك يجب تحليل:

- هل الطلب صورية مطلقة أم نسبية؟
- هل رفعت الدعوى أصلاً أم أثيرت الصورية بطريق الدفع؟
- هل توجد طلبات بطلان أو استرداد أو تعويض مصاحبة؟
- ما طبيعة العقد الحقيقي المستتر؟
- هل يوجد نص خاص يحكم الحق الموضوعي المصاحب؟

أثر الحكم بثبوت الصورية

في الصورية المطلقة

يقرر الحكم أن العقد الظاهر لم يعبر عن إرادة جدية، وتترتب النتائج في حدود الطلبات والخصوم والحقوق التي فصل فيها الحكم.

في الصورية النسبية

يُستبعد المظهر الكاذب ويبحث العقد الحقيقي المستتر، وتطبق عليه أحكامه القانونية متى استوفى شروط الانعقاد والصحة.

بالنسبة إلى التسجيل

التسجيل لا يجعل العقد الصوري عقدًا جديًا بذاته، لكن محو التسجيل أو تعديل القيد يحتاج إلى طلب صريح وإجراءات تتفق مع نظام الشهر أو السجل العيني والحكم الصادر.

بالنسبة إلى الغير حسن النية

يجب مراعاة الحقوق التي اكتسبها الغير حسن النية، ولا يجوز افتراض

أن الحكم بين أطراف العقد يهدر تلقائياً كل حق اكتسبه شخص لم يكن عالمًا بالصورية.

مبادئ مهمة من أحكام محكمة النقص

حق المشتري في الطعن على عقد المشتري الآخر

قررت محكمة النقص أن للمشتري، ولو لم يكن عقده مسجلاً، أن يتمسك بصورية عقد مشتري آخر سجل عقده صورية مطلقة، متى كان ذلك لازماً لإزالة العائق الذي يحول دون تحقيق أثر عقده، وأن التسجيل لا يحول العقد الصوري إلى عقد جدي.

الطعن رقم 1891 لسنة 69 قضائية - جلسة 25 فبراير 2001

الصورية النسبية التي تستر وصية

اعتبرت محكمة النقص أن الدفع بأن عقد البيع يستر وصية هو في حقيقته تمسك بصورية نسبية بطريق التستر، وأن المحكمة مطالبة ببحث حقيقة التصرف وترتيب آثاره القانونية.

الطعن رقم 109 لسنة 38 قضائية - جلسة 10 أبريل 1973

مركز الوارث في الإثبات

فرقت محكمة النقص بين طعن الوارث بالصورية المطلقة، حيث يستمد حقه من مورثه، وبين طعنه بأن التصرف يستر وصية أو صدر في مرض الموت، حيث قد يستمد حقه من القانون مباشرة حماية لحقه في الإرث.

الطعن رقم 355 لسنة 29 قضائية - جلسة 9 أبريل 1964

وجوب بحث دفاع الوارث الجوهري

إذا تمسك الوارث بأن البيع الظاهر يستر وصية وقدم قرائن على ذلك، فلا يكفي رفض دفاعه اعتماداً على ظاهر صياغة العقد؛ لأن جدية هذا الظاهر هي نفسها محل الطعن.

الطعن رقم 245 لسنة 25 قضائية - جلسة 12 نوفمبر 1959

قائمة مراجعة قبل رفع دعوى الصورية

- هل حددت نوع الصورية بدقة؟
- هل تملك صفة ومصلحة مباشرة؟
- هل حددت العقد وتاريخه وأطرافه ومحل التصرف؟
- هل تم اختتام جميع الأشخاص اللازمين؟
- هل حددت المحكمة المختصة نوعيًا وقيميًا ومحليًا؟
- هل فرقت بين العقد العرفي والعقد المسجل؟
- هل فحصت وجوب الشهر أو القيد بالنسبة إلى طلباتك؟
- هل تتفق وسيلة الإثبات مع صفتك كمتعاقد أو من الغير؟
- هل الطلبات متوافقة مع الصورية المطلقة أو النسبية؟
- هل أضفت طلبات محو التسجيل أو عدم الاعتداد عند لزومها؟
- هل توجد حقوق للغير حسن النية يجب مراعاتها؟
- هل فحصت التقادم وفق طبيعة كل طلب بدل تطبيق مدة واحدة؟

موضوعات قانونية مرتبطة

- [القسمة الضمنية والميراث الفعلي بين الورثة.](#)
- [آثار العقد الباطل وإعادة الحال إلى ما كانت عليه.](#)
- [بطلان العقود في القانون المدني.](#)
- [تصرفات الولي في أموال القاصر.](#)
- [دعوى الشفعة والتمن السوري.](#)
- [دعوى عدم الاعتداد بالحكم في مواجهة الغير.](#)
- [التدخل الهجومي في منازعات الملكية العقارية.](#)
- [الدفع بصورية عقد الإيجار.](#)
- [أحكام محكمة النقض في الصورية بأنواعها.](#)
- [دليل خدمات ونزاعات الصورية في القانون المدني.](#)

الأسئلة الشائعة عن دعوى الصورية

ما شروط قبول دعوى الصورية؟

يشترط توافر الصفة والمصلحة الشخصية المباشرة، وتحديد العقد المطعون عليه ونوع الصورية، واختتام الأشخاص اللازمين، ورفع الدعوى أمام المحكمة المختصة، واستيفاء إجراءات الشهر أو القيد إذا كانت

الطلبات وطبيعة العقار تتطلب ذلك.

من يحق له رفع دعوى الصورية؟

يجوز رفعها من أحد المتعاقدين أو دائنيهم أو الخلف الخاص أو الورثة متى كانت لكل منهم صفة ومصلحة قانونية. ويختلف مركز كل فئة في الإثبات والطلبات، خاصة بالنسبة للوارث الذي قد يستمد حقه من مورثه أو من قواعد الإرث مباشرة.

ما المستندات المطلوبة في دعوى الصورية؟

تشمل المستندات العقد المطعون عليه، وورقة الضد أو العقد المستتر عند وجودهما، ومستندات الملكية والتسجيل، وما يثبت صفة المدعي ومصلحته، والمستندات المالية والحيازية والمراسلات والأحكام السابقة المرتبطة بالنزاع.

هل يجب شهر صحيفة دعوى الصورية؟

لا يجب شهر كل دعوى صورية تلقائياً. فإذا كان الطعن منصبا على عقد عرفي ولا يمس بيانات مسجلة فقد يختلف الحكم عن دعوى تتناول عقداً مسجلاً وتطلب محو تسجيل أو تعديل بيانات السجل. العبرة بالعقد والطلبات ونظام الشهر المطبق.

ما الطلبات التي تكتب في دعوى الصورية؟

تختلف الطلبات بحسب نوع الصورية. ففي الصورية المطلقة يطلب تقرير صورية العقد واعتباره كأن لم يكن، وقد تضاف طلبات عدم الاعتداد أو محو التسجيل. وفي الصورية النسبية يطلب كشف العقد الحقيقي المستتر وترتيب آثاره إذا استوفى شروطه القانونية.

هل تسقط دعوى الصورية بعد خمس عشرة سنة؟

لا يصح تطبيق مدة واحدة على جميع صور الدعوى. يجب التمييز بين طلب تقرير الصورية وبين الطلبات الموضوعية المصاحبة مثل البطلان أو الاسترداد أو التعويض، فقد يخضع كل طلب لحكم مختلف بحسب طبيعته والنصوص المنظمة له.

الخاتمة

تنجح دعوى الصورية في القانون المصري عندما تبنى على تكييف صحيح للتصرف، وصفة ومصلحة واضحتين، وخصومة مكتملة، وطلبات تتفق مع نوع

الصورية، وأدلة يسمح القانون بتقديمها وفق مركز المدعي.

أما الاعتماد على نموذج عام، أو الخلط بين الصورية المطلقة والنسبية، أو الاكتفاء بالقرابة وعدم دفع الثمن كعبارات مجردة، فقد يؤدي إلى رفض الدعوى رغم وجود شكوك حقيقية حول التصرف.

كما يجب فحص التسجيلات والحقوق اللاحقة ومركز الغير حسن النية قبل تحديد الطلبات؛ لأن الحكم بتقرير الصورية لا يؤدي تلقائيًا إلى محو كل قيد أو إهدار كل حق ترتب للغير.

خدماتنا القانونية

- فحص العقود والمستندات وتحديد نوع الصورية.
- تقييم الصفة والمصلحة والخصوم الواجب اختصاصهم.
- صياغة صحيفة الدعوى والطلبات الأصلية والاحتياطية.
- إعداد مذكرات الدفاع والطعن على أدلة الخصم.
- متابعة إجراءات الشهر العقاري والسجل العيني عند لزومها.

التواصل لطلب دراسة المستندات والاستشارة القانونية



تمت المراجعة القانونية والتنقيح الفقهي بواسطة الأستاذ/
عبدالعزیز حسین عمار، المحامي بالنقض والإدارية العليا، بخبرة
تزيد على 28 عامًا.

المراجع القانونية الأساسية

- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948، وبخاصة المادتان 244 و245.
- قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم 13 لسنة 1968 وتعديلاته.
- قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية رقم 25 لسنة 1968 وتعديلاته.
- قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 وتعديلاته.
- قانون السجل العيني رقم 142 لسنة 1964 وتعديلاته.
- أحكام محكمة النقض المصرية المبينة في متن المقال.

**حقوق النشر محفوظة لموقع azizavocate.com - مكتب الأستاذ/
عبدالعزیز حسین عمار، المحامي بالنقض والدستورية والإدارية
العلیاء.**