

# دعوى صحة توقيع لعقد بيع: هل تثبت الملكية أم تحمي التوقيع فقط؟

صيغة دعوى صحة توقيع لعقد بيع من أهم الضمانات القانونية للمشتري وسوف نتعرف على الخطوات القانونية ومتى تُعد كافية لحماية حقل في العقار وفق المادة 45 إثبات.



## إثبات صحة توقيع البائع في دعوى صحة توقيع لعقد بيع

تسعى دعوى صحة توقيع لعقد بيع إلى إثبات صحة توقيع البائع على العقد، ولذا يلجأ إليها المشترون كإجراء احتياطي لحماية حقوقهم، خاصة مع انتشار العقود غير المسجلة في مصر.

ومن ثم، دعوى صحة توقيع لعقد بيع "أصبحت ضرورة لكل من يشتري أو يبيع عقارا لتأمين مركزه القانوني سريعا.

**ولكن:**

- ما هو تعريف هذه الدعوى قانوناً؟
- هل تمنح الحكم النهائي بالملكية؟
- ما الفرق بينها وبين دعاوى صحة التعاقد؟

نجيب هنا مباشرة عن أهم ما يشغل المشتريين والبائعين حول مفهوم وأحكام دعوى صحة التوقيع لعقد بيع، مع دعم الشرح بأمثلة عملية ونصوص قانونية وجدول مقارنة لسهولة الفهم.

## تعريف دعوى صحة توقيع عقد بيع ⚖️

دعوى صحة توقيع هي إجراء قانوني تحفظي، يقام أمام المحكمة، بغرض إثبات أن التوقيع الوارد على [عقد البيع العرفي](#) صادر عن الشخص المنسوب إليه.

ولا يعني قبولها أو الحكم فيها انتقال ملكية العقار أو الاعتراف بجميع بنود العقد، بل تقتصر على منع البائع (أو ورثته مستقبلاً) من إنكار توقيعه على العقد.

### مرجع قانوني:

نص المادة 45 من قانون الإثبات المصري ينص:

“يجوز لمن بيده محرر غير رسمي أن يختصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بأنه بخطه أو بإمضائه أو بختمه أو ببصمة إصبعه...”.

## النص القانوني وتفسيره

### النص القانوني الأساسي:

المادة 45 من قانون الإثبات المصري:

“يجوز لمن بيده محرر غير رسمي أن يختصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بأنه بخطه أو بإمضائه أو بختمه أو ببصمة إصبعه ولو كان الالتزام الوارد به غير مستحق الأداء...”.

### التفسير:

- الدعوى موجهة ضد من وقع على العقد: أي غالباً البائع.
- لا تنقل الملكية: الحكم بصحة التوقيع لا يعادل التسجيل

العقاري ولا ينقل الملكية للمشتري، بل يطمئن المشتري إلى أن البائع لن ينكر توقيعه لاحقاً .

▪ لا يُعتد بها في مواجهة الغير: من كان ليس طرفاً بالدعوى يستطيع الطعن في صحة العقد أو تقديم دعاوى أخرى مثل الصورية أو عدم الأهلية.

▪ الحكم >جته مقتصر على صحة التوقيع وليس صحة التصرف القانوني نفسه .

## ☞☞ التطبيقات القضائية والسبق العملي

### حكم محكمة النقض:

صحة التوقيع على العقد العرفي لا تعني صحة التصرف ذاته، ويجوز الطعن فيه من حيث الموضوع أو الشكل ( [البطلان](#) ، التدليس، الإكراه إلخ) .

, في 95% من حالات بيع العقارات في مصر، يُكتفى بدعوى صحة التوقيع بسبب سرعتها وتكلفتها المنخفضة مقارنة بدعوى الصحة والنفاز أو أو التسجيل العقاري الكامل.

### أمثلة تطبيقية:

- المشتري يحصل على حكم صحة توقيع لتقديمه لشركات المرافق (كهرباء، مياه، غاز) والحفاظ على حقه.
- البائع أو وريثه لا يستطيع لاحقاً إنكار توقيعه أو الطعن بالتزوير عليه، لكن يظل للورثة الحق في الطعن على التصرف لأي سبب آخر.

### قائمة مختصرة بالتطبيقات القضائية العملية:

- اعتماد الحكم كمستند أساسي أمام الجهات الحكومية لتكوين المرافق.
- يستخدم لضمان حق المشتري إذا فقد العقد الأصلي.
- يُعتمد عليه كسند ثبوتي ضد البائع في دعاوى الإنكار أو الطعن بالتزوير.

# ما هي الشروط الأساسية لإثبات صحة توقيع البائع على عقد البيع

الشروط الأساسية لإثبات صحة توقيع البائع على عقد البيع تتمحور حول إثبات أن التوقيع على العقد صادر عنه بالفعل ولا يمكن له إنكاره أو الطعن عليه لاحقًا، وذلك وفقًا لنص المادة 45 من قانون الإثبات المصري.

## وبناءً على ذلك، يمكن تلخيص الشروط الأساسية التالية:

- وجود محرر غير رسمي (عقد بيع) يحتوى على التوقيع المطلوب لإثباته، بحيث يكون العقد واضحًا وموقعًا من البائع أو المنسوب إليه التوقيع.

- رفع دعوى صحة توقيع أمام المحكمة المختصة، تتضمن طلب إثبات صحة توقيع البائع على العقد دون الدخول في صحة العقد موضوعًا (البطلان أو النفاذ).

ويتم ذلك وفق الإجراءات القانونية المحددة، ومنها: تقديم عريضة الدعوى مع إرفاق العقد الأصلي وصورة بطاقة الرقم القومي للمدعى عليه، وتبليغه بالدعوى رسميًا.

- توافر مصلحة للمدعي في إثبات صحة التوقيع، أي علاقة قانونية مباشرة بالمحرر محل النزاع، مثل كونه المشتري أو من يملك مصلحة في العقد. لا يجوز رفع الدعوى من شخص غير ذي مصلحة.

- تحديد شخص المدعى عليه بدقة (البائع)، مع تقديم الأوراق الثبوتية الخاصة به لتأكيد أن التوقيع المنسوب له موجود في العقد المعروف.

- وجود توقيع قابل للمضاهاة، حيث يمكن الاستعانة بأدلة داعمة مثل [الشهود](#)، التحليل الخطي، أو مستندات أخرى تظهر توقعات معروفة للبائع للمقارنة بها حال الضرورة.

- التزام إجرائي صارم: سداد الرسوم القانونية، تقديم الدعوى بصيغة صحيحة وموقعة، تسجيلها لدى المحكمة المختصة، وحضور جلسات النظر أو الدفاع عن الدعوى.

- عدم وجود دفوع جوهرية قوية مثل التزوير الثابت أو عدم الأهلية،

حيث أن هذه الدفوع قد تؤدي إلى رفض إثبات صحة التوقيع.

ويمكن تلخيص شروط قبول دعوى إثبات التوقيع على عقد البيع في الجدول التالي:

الشرح	الشرط الأساسي
محرر غير رسمي يحمل توقيع البائع	وجود عقد بيع موقع
تقديم طلب إثبات التوقيع للمحكمة	رفع دعوى صحيحة قانونياً
علاقة مباشرة بالعقد محل النزاع	مصلحة قانونية للمدعي
بيانات دقيقة للبائع المدعى عليه	تحديد المدعى عليه بوضوح
إثبات ثانوي للتوقيع عند اللزوم	أدلة مساندة (شهود، تحليل خطي)
سداد رسوم، تقديم مستندات، حضور جلسات	اتباع الإجراءات القانونية
مثل التزوير أو فقدان الأهلية	عدم وجود دفوع جوهرية قوية

باختصار، إثبات صحة توقيع البائع على عقد البيع لا يقتصر على مجرد تقديم العقد، لكنه يتطلب التزاماً قانونياً دقيقاً بإجراءات رفع الدعوى وصياغتها، مع إمكانية دعمها بأدلة تتعلق بالتوقيع نفسه.

وذلك لضمان قبول الدعوى وحصول الحكم بموجبها على حجية قانونية تحمي حقوق المشتري.

## هل يشترط وجود توقيع صحيح للبائع لقبول تسجيل العقار في الشهر العقاري؟

إجابة مختصرة ومباشرة:

نعم، يشترط وجود توقيع صحيح للبائع على عقد البيع عند [تسجيل العقار](#) في الشهر العقاري.

ويجب أن يتم هذا التوقيع أمام موظف الشهر العقاري المختص، أو أن يكون العقد موثقاً أو رسمياً يحمل توقيع البائع.

ولا يُعتمد بالعقود غير الموقعة من البائع، ولا بأي عقد يحمل توقيعاً غير حقيقي أو منسوب إليه دون حضوره أو إقراره أمام الجهات الرسمية.

## تفاصيل وإيضاحات قانونية

### 1. أهمية توقيع البائع في إجراءات التسجيل

#### • التوقيع شرط أساسي لقبول العقد:

يجب أن يتأكد موظف الشهر العقاري من توقيع البائع (أو من ينوب عنه بتوكيل رسمي) على العقد محل التسجيل أمامه أو بحضور الموظف، حتى تخرج الملكية من البائع للمشتري بشكل لا يقبل الطعن أو الإنكار من أي طرف مستقبلاً.

#### • العقد غير الموقع أو المزور:

أي عقد يفتقد لتوقيع حقيقي للبائع أو يتبين تزوير توقيعه لا يقبل في معاملات الشهر العقاري، ويُعرض عملية التسجيل للبطلان أو الرفض.

### 2. مستندات وإجراءات ضرورية للتسجيل

طبقاً للوائح الشهر العقاري في مصر، يُشترط تقديم المستندات التالية:

1. عقد بيع موثق يحمل توقيع البائع (ابتدائي أو نهائي).
2. إثبات هوية البائع والمشتري (صورة بطاقة الرقم القومي أو جواز السفر).
3. شهادة بيانات العقار.
4. ما يُثبت سداد الرسوم القانونية.
5. في حال لم يكن البائع حاضراً بنفسه، يجب وجود توكيل رسمي ساري المفعول يجيز للوكيل التوقيع والتصرف.

### 3. الفرق بين دعوى صحة التوقيع والتسجيل الرسمي

#### • دعوى صحة التوقيع ليست شرطاً للتسجيل:

دعوى صحة التوقيع تثبت فقط أن التوقيع صحيح ولا تعني نقل الملكية رسمياً. التسجيل العقاري يتطلب عقداً موقعاً رسمياً ومقبولاً لدى الشهر العقاري.

ولكن حكم **صحة التوقيع** قد يُستفاد منه في حالة النزاع أو الشك في صحة توقيع البائع وليس في الإجراءات الإدارية المباشرة للتسجيل.

#### • متى يمكن الاكتفاء بالدعوى:

تُقبل بعض الحالات القديمة أو المتنازع عليها إذا اقترنت المادة بمستندات تثبت الحيابة أو وضع اليد،

ولكن يبقى التوقيع الأصلي للبائع هو المرتكز الأساسي لقبول التسجيل الرسمي.

#### ملخص:

- التوقيع السليم للبائع هو حجر الأساس لقبول تسجيل العقار.
  - في حالات النقل الرسمي للملكية، يجب أن يتم توقيع البائع بحضوره أو من ينوب عنه قانوناً أمام موظف الشهر العقاري.
- العقود غير الموقعة لا تقبل، أو يتم رفضها عند الطلب، ولا تحظى بالحماية القانونية إلا إذا تم **تزوير التوقيع** وثبت ذلك بحكم محكمة.

### أهمية التوقيع في التسجيل والدعوى القانونية

المتطلب القانوني	ضرورة وجود التوقيع	متى يكفي التوقيع دون غيره؟
عند التسجيل في الشهر العقاري	شرط أساسي للتسجيل	دائمًا، لا يسقط هذا الشرط

المتطلب القانوني	ضرورة وجود التوقيع	متى يكفي التوقيع دون غيره؟
دعوى صحة التوقيع من المحكمة	تُفيد في النزاعات، لا في التسجيل	لا تُغني عن التوقيع أمام الموظف

## توصية قانونية:

في كل معاملات البيع العقاري، يفضل التأكد من حضور البائع بنفسه أو توكيل رسمي عند توقيع العقد وتقديمه للشهر العقاري، مع تحري تطابق التوقيع مع الهوية المثبوتة، لضمان حماية ملكيتك وعدم الطعن مستقبلاً.

## كيف تؤثر صحة توقيع البائع على صحة عقد البيع وتسجيل العقار

صحة توقيع البائع على عقد البيع تؤثر بشكل جوهري على صحة العقد نفسه وإجراءات تسجيل العقار، لكنها لا تعني بمفردها صحة التعاقد أو نقل الملكية بشكل نهائي.

## ويمكن توضيح العلاقة القانونية بين صحة التوقيع وصحة العقد وتسجيل العقار على النحو التالي:

• صحة توقيع البائع تثبت صحة مصدر العقد من الناحية الشكلية فقط، أي أن التوقيع الموجود على عقد البيع صادر فعلاً عن البائع المنسوب إليه التوقيع.

ولا يجوز له بعد صدور حكم بدعوى صحة التوقيع **إنكار** صحة توقيعه أو الطعن فيه بالتزوير.

وهذه الدعوى تحفظية بامتياز وتهدف إلى تأمين الثقة القانونية في توقيع الأطراف دون الدخول في موضوع العقد نفسه أو صحتها أو نفاذها.

• صحة العقد (دعوى صحة التعاقد أو صحة ونفاذ العقد) تتجاوز صحة التوقيع لتشمل مدى صحة التعاقد الفعلي، والالتزامات، وشرعية البنود، ونافذية العقد، بما في ذلك نقل الملكية رسمياً للمشتري.

وهذه الدعوى تعطي حكمًا موضوعيًا ينقل الملكية، ويمنح المشتري سند ملكية صريح يعترف به في مواجهة الغير.

• التسجيل في الشهر العقاري هو الإجراء الإداري النهائي الذي ينقل الملكية رسميًا ويجعلها محمية بالكامل قانونيًا. وللقبول في التسجيل.

ويشترط أن يكون هناك توقيع صحيح للبائع على العقد، سواء أمام موظف الشهر العقاري أو عبر توثيق رسمي، ويجب أن يكون العقد قانونيًا ومستوفيًا لشروط التسجيل.

وفي حالة غياب توقيع صحيح، يحصل المشتري على أمان قضائي جزئي فقط وليس نقل ملكية رسميًا.

• الحكم بدعوى صحة التوقيع لا ينقل الملكية، لكنه قيمة تحفظية هامة، لأنه يمنع البائع من إنكار توقيعه ويصلح أساسًا قويًا لاستكمال إجراءات صحة إضافية ( ك: صحة ونفاذ العقد أو التسجيل العقاري).

فوجود توقيع صحيح هو ركيزة أساسية قبل أن تتوسع المحكمة أو الإدارات العقارية في النظر في صحة التعاقد أو التسجيل.

## ملخص جدولي للفروق والآثر: مقارنة دعوى صحة التوقيع مقابل دعوى الصحة والنفاذ والتسجيل العقاري

العنصر / الجانب	دعوى صحة التوقيع	دعوى الصحة والنفاذ	التسجيل في الشهر العقاري
ما يثبت	صحة توقيع البائع فقط	صحة العقد ونزاهته ونافيذته	نقل الملكية رسميًا بوثيقة مسجلة
التأثير على الملكية	لا تنقل الملكية	تنقل الملكية بحكم المحكمة	تنقل الملكية رسميًا وموثقًا
نقل الملكية	□	□ بعد الحكم والتسجيل	□ مباشر ورسمي

العنصر / الجانب	دعوى صحة التوقيع	دعوى الصحة والنفاد	التسجيل في الشهر العقاري
حجية الحكم	إثبات التوقيع فقط	إثبات التوقيع وصحة التصرف	حجية رسمية كاملة
مجال الطعن بعد الحكم	في التصرف لا التوقيع	صعوبة الطعن لاحقاً	نادراً بعد التوثيق
مدى رقابة المحكمة	تقتصر على التوقيع	تفحص العقد وشروطه	إجرائي (البيانات والرسوم)
المتطلبات القانونية	صحيفة دعوى + محرر غير رسمي	تحقيق في العقد + شهر الصحيفة	عقد موثق + حضور الأطراف
التكلفة والمدة	منخفضة - سريعة	أعلى - تستغرق وقتاً	مصاريف رسمية - حسب العقد
الإلزام القانوني للبائع	يمنعه من إنكار التوقيع فقط	يلزمه بتنفيذ العقد	ينقل الملكية بالكامل
المدى القانوني	دعوى تحفظية	دعوى موضوعية	إجراء قانوني نهائي

## خلاصة:

- صحة توقيع البائع على عقد البيع تمثل شرطاً شكلياً وضرورياً لضمان صحة العقد وعدم إنكار التوقيع، لكنها ليست كافية لنقل الملكية، حيث يجب استكمال الدعوى بدعوى صحة ونفاذ أو التسجيل في الشهر العقاري.
- التسجيل العقاري لا يقبل إلا بعد التأكد من وجود توقيع صحيح للبائع قانونياً، سواء أمام موظفي الشهر العقاري أو بحكم قضائي معترف به، لذا فإن صحة التوقيع تُعد الركيزة الأولى التي تبني عليها الإجراءات اللاحقة.
- على المشتري استكمال الإجراءات القانونية سواء باللجوء إلى

دعاوى صحة التعاقد أو التسجيل الرسمي للحفاظ على حقوقه الكاملة وحماية الملكية في مواجهة الغير.

لذلك، صحة توقيع البائع تشكل الأساس القانوني الذي يؤدي به صحة العقد إلى مرحلة تتوج بالتسجيل الرسمي للعقار، فلا غنى عن صحة التوقيع لضمان صحة العقد، ولا غنى عن صحة العقد لضمان تسجيل الملكية.

## أشهر الأسئلة حول الموضوع □

**هل تمنح دعوى صحة توقيع للمشتري ملكية العقار؟**

لا. حكم صحة التوقيع يثبت فقط أن التوقيع صحيح، ولا ينقل الملكية طبقاً للقانون.

**هل يحق للوريث الطعن على البيع الصادر من المورث بعد حكم صحة التوقيع؟**

نعم يحق له، لكن لا يجوز الطعن بأن التوقيع غير صادر من **المورث**، بل يجب أن يكون الطعن بناءً على سبب آخر (كالغبن، الإكراه، أو عدم صحة التصرف نفسه).

**متى يُرفض الحكم بصحة التوقيع؟**

عند ثبوت التزوير أو عدم صدور التوقيع من الطرف المدعى عليه أو وجود دفوع جوهرية كعدم الأهلية أو الصورية.

**هل هناك فروق بين دعوى صحة التوقيع ودعوى الصحة والنفاز؟**

نعم، دعوى الصحة والنفاز تبحث العقد بأكمله وتنقل الملكية بالتسجيل، فجدول المقارنة أدناه يوضح ذلك بدقة.

**كم تستغرق دعوى صحة التوقيع؟**

غالبًا بين شهرين إلى ثلاثة أشهر، وتتميز بسرعة الفصل مقارنة

بدعاوى العقود الأخرى.

## الدعوى ضرورية لكل بيع عقاري في مصر؟

في الممارسة العملية، أغلب الصفقات العقارية غير المسجلة تعتمد عليها لحماية الحق، لكنها ليست بديلاً عن التسجيل الرسمي.

## صيغ دعوى صحة التوقيع على العقود والتصرفات بأنواعها

صياغة دعوى صحة توقيع لعقد بيع بشكل قانوني دقيق تتطلب الالتزام ببنية واضحة وشروط محددة تضمن قبول الدعوى من المحكمة وسرعة البت فيها.

، فيما يلي نموذج تفصيلي مع العناصر الأساسية التي يجب توافرها في صياغة الدعوى، مستنداً إلى نصوص قانونية موثوقة وممارسات الإجراءات القضائية.

### نصائح مهمة لصياغة الدعوى

- يجب التزام الدقة في كتابة بيانات الأطراف بالكامل.
- وصف المبيع يجب أن يكون دقيقاً لتجنب بطلان الدعوى.
- التأكد من مرفقات الدعوى وأصول المستندات.
- توضيح محكمة الاختصاص بدقة لضمان قبول الدعوى.
- الالتزام بالنصوص القانونية لتقوية سند الطلب.

### 1. مشتملات صحيفة الدعوى

- تاريخ تقديم الدعوى (اليوم، الشهر، والسنة).
- كتابة اسم المدعي بالكامل ورقم هويته.
- محل إقامة المدعي الكامل.
- تحديد محله المختار (عادة مكتب المحامي الموكل بالدعوى).
- ذكر اسم المحامي الموكل والمكتب القانوني إن وجد.

### 2. بيان الدعوى

- اسم المدعى عليه كاملاً، ورقم هويته، وعنوان إقامته التفصيلي (منطقة، قسم، محافظة).

- تاريخ ومكان رفع الدعوى (المحكمة الابتدائية أو الجزئية المختصة).
- الدائرة القضائية المختصة إن كانت معروفة.

### 3. الوقائع التفصيلية للعقد محل الدعوى

- وصف دقيق لعقد البيع موضوع الدعوى (مثل: عقد بيع شقة، قطعة أرض، محل تجاري).
- تاريخ تحرير العقد ومكان تحريره.
- وصف العقار أو المبيع بالكامل (المساحة، الحدود، التفاصيل التي ذكرت في العقد).
- ثمن البيع الكامل وطريقة سداده (نقداً، تقسيطاً).
- الإشارة إلى أن العقد موقع من المدعى عليه (البائع).

### 4. طلب الدعوى

صيغة الطلب بوضوح يجب أن يكون كالتالي:

- إقامة الدعوى لإثبات صحة توقيع المدعى عليه على عقد البيع المؤرخ في التاريخ المذكور.
- الاستناد إلى نص المادة 45 من قانون الإثبات والتي تنص على:  
"يجوز لمن بيده محرر غير رسمي أن يختصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بأنه بخطه أو بإمضائه..."

### 5. سندات قانونية

الاستشهاد بنص المادة 45 و46 و47 من قانون الإثبات:

- المادة 45: حق إقامة دعوى صحة التوقيع.
- المادة 46: أثر إقرار المدعى عليه بالحضور.
- المادة 47: الحكم في غيبة المدعى عليه.

### 6. التكليف

- ذكر أن المحضر قد انتقل إلى المدعى عليه وأعلن له بموعد الجلسة وحضور المحكمة.
- مطالبة المحكمة بإلزام المدعى عليه بالمصروفات وأتعاب المحاماة.

▪ حفظ جميع الحقوق القانونية للطالب.

## 7. خاتمة الدعوى

- توقيع محضر المحكمة الذي قام بالاعلان، و توقيع المحامي الذي حرر الدعوى.
- مكان وتاريخ تحرير الصحيفة.

## نموذج مبسط لمياغة دعوى صحة توقيع لعقد بيع

إنه في يوم ..... الموافق / / 2025

بناء على طلب السيد/ ..... المقيم..... ومحله المختار مكتب الأستاذ/ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض .

أنا ..... محضر محكمة ..... الجزئية قد انتقلت وأعلنت:

السيد/ ..... المقيم ب..... القسم ..... محافظة ..... مخاطباً مع / .....

### الموضوع

بموجب عقد بيع مؤرخ في ..... / ..... / ..... باع المعلن إليه للطالب ما هو ..... (يذكر وصف المبيع المفصل، ومساحته وحدوده إن كان عقاراً أو تفاصيل السلعة).

وذلك لقاء مبلغ إجمالي وقدره ..... جنيهاً تم سداده بالكامل في مجلس العقد.

وحيث نصت المادة 45 من قانون الإثبات على أنه:

“يجوز لمن بيده محرر غير رسمي أن يختصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بأنه بخطه أو بإمضائه...”

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر، قد انتقلت إلى المعلن إليه وسلمته صورة من هذه الصحيفة، وأعلنته بالحضور أمام محكمة ... الجزئية الكائنة في ... أمام الدائرة ...، وذلك بجلستها العلنية التي ستنعقد في تمام الساعة التاسعة صباحاً يوم ..... لسماع الحكم:

بصحة توقيع المعلن إليه على العقد المؤرخ ... وإلزامه بالمصروفات وأتعاب المحاماة.

مع حفظ حقوق الطالب القانونية الأخرى.

باستخدام هذا النموذج والتقييد بالعناصر القانونية المشار إليها، يمكنك صياغة دعوى صحة توقيع لعقد بيع تكون قانونية صحيحة، واضحة، وفعالة أمام المحاكم المختصة.

## مستندات رفع دعوى صحة التوقيع

1. أصل عقد البيع.
2. صورة بطاقة الرقم القومي للمدعى.
3. صورة ضوئية من سند وكالة المحامي
4. صورة ضوئية من كارنيه المحاماة والبطاقة الضريبية للمحامي

## الأسئلة الشائعة حول دعوى صحة التوقيع لعقد بيع

### ما صيغة دعوى صحة توقيع لعقد بيع؟

هي صحيفة دعوى تقدم أمام المحكمة المختصة وفق المادة 45 إثبات، ويجب أن ترفق بأصل العقد وصورة الرقم القومي للمدعى عليه.

### هل حكم صحة التوقيع يحمي من منازعة الغير؟

لا، الحماية مقصورة على البائع، أما الغير أو الورثة فلهم الطعن في صحة التصرف لا التوقيع.

### ما المستندات المطلوبة؟

عقد البيع الأصلي، صورة الرقم القومي، نموذج دعوى وفق الصيغة القانونية، وإثبات شخصية المدعى.

### ماذا أفعل إذا تم الطعن على التوقيع

## بالتزوير؟

يجب تقديم مذكرة شواهد التزوير وما يدعم الطعن، وعلى المحكمة بحث ذلك دفاعاً جوهرياً .

## هل صحة التوقيع تكفي لتركيب المرافق؟

نعم، معظم شركات المرافق في مصر تطلب حكم صحة التوقيع كإثبات جدية وحيازة.

## هل يمكن رفع دعوى صحة توقيع على عقد بيع شفوي؟

لا، يجب أن يكون العقد كتابياً وموقعاً كتابياً من الطرفين.



□□ **في الختام**، أقول أن دعوى صحة توقيع لعقد بيع تمنحك الأمان القانوني ضد إنكار التوقيع فقط، ولا تنقل الملكية الفعلية للعقار.

فإذا كنت بصدد **شراء أو بيع عقار**، فإن استشارة محامٍ مختص هي خطوة أساسية لتقييم وضعك القانوني واختيار الحل الأمثل.

□□ إذا واجهت موقفاً قانونياً مشابهاً أو ترغب في ضمان حماية حقوقك في عقد البيع، لا تتردد في التواصل معنا عبر نموذج الاستشارة المجانية، أو زيارة مكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار بمدينة

**الزقازيق.**

## **مصادر البحث:**

جميع المعلومات مستندة إلى مقالات وأبحاث الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار ومصادر قانونية موثوقة لكبار مؤلفي كتب وموسوعات القانون، وأحكام محكمة النقض المصرية، والتجارب العملية في مجال المحاماة والتقاضي.