

صيغة عقد بيع شقة تملك: الآثار القانونية وأهم البنود لحماية حقلك

صيغة عقد بيع شقة تملك نهائي Word و PDF جاهزة للتحميل مع شرح
البنود القانونية

يبحث آلاف الأشخاص شهريًا عن صيغة عقد بيع شقة تملك نهائي، ونموذج
عقد بيع ابتدائي لشقة، وعقد بيع شقة Word أو PDF يمكن الاعتماد
عليه عند شراء أو بيع العقارات.

ورغم انتشار النماذج الجاهزة على الإنترنت، فإن استخدام عقد بيع
غير سليم قانونيًا قد يؤدي إلى نزاعات خطيرة تتعلق بالملكية أو
التسجيل أو صحة التوقيع أو صحة ونفاذ العقد.

تنبيه قانوني:

الحصول على حكم صحة توقيع لا ينقل ملكية الشقة للمشتري، وإنما
يثبت فقط صحة التوقيع المنسوب للبائع، بينما يظل نقل الملكية
مرتبطًا بالتسجيل أو دعوى صحة ونفاذ بحسب الأحوال.

في هذا الدليل القانوني الشامل ستتعرف على:

- أفضل صيغة عقد بيع شقة تملك نهائي.
- نموذج عقد بيع شقة ابتدائي.
- أهم بنود عقد البيع الصحيحة.
- الفرق بين العقد الابتدائي والعقد النهائي.
- كيفية حماية المشتري قبل التوقيع.
- خطوات تسجيل عقد بيع الشقة في الشهر العقاري.

5 أخطاء قانونية قد تكلفك شقتك قبل الشراء

- 1 راجع سند ملكية البائع ✓
تأكد من أن البائع هو المالك للعقار وأن ملكيته ثابتة قانوناً.
- 2 تحقق من تسلسل الملكية ✓
راجع العقود السابقة والمستندات للتأكد من سلامة انتقال الملكية.
- 3 لا تعتمد على العقد العرفي فقط ✓
العقد العرفي وحده لا يوفر الحماية القانونية الكاملة للمشتري.
- 4 افحص موقف العقار قانونياً ✓
تأكد من خلو العقار من الرهون أو الحقوق العينية أو النزاعات القضائية.
- 5 اتخذ إجراءات صحة ونفاذ العقد ✓
لضمان نقل الملكية وحماية حقوقك القانونية مستقبلاً.

قبل توقيع أي عقد بيع شقة، استشر محامياً متخصصاً في العقارات لتجنب النزاعات وضمان سلامة الصفقة.

عبدالعزیز حسین عمار، المحامي بالنقض - خبرات + 29 عاما - منذ 1997

5 أخطاء قانونية قد تكلفك شقتك قبل الشراء

ما هو عقد بيع الشقة التملك؟

عقد بيع الشقة هو اتفاق قانوني يلتزم بموجبه البائع بنقل ملكية الشقة إلى المشتري مقابل ثمن متفق عليه بين الطرفين. ويجب أن يتضمن العقد جميع البيانات الجوهرية المتعلقة بالعقار والتمن وأسلوب السداد والالتزامات القانونية للطرفين.

صيغة عقد بيع شقة تملك نهائي Word و PDF جاهزة للطباعة

أولاً: بيانات الطرفين

يحرر هذا العقد بين كل من:

السيد/ المقيم (طرف أول بائع)

والسيد/ المقيم (طرف ثان مشتري)

بعد أن أقر الطرفان بأهليتهما القانونية للتعاقد فقد اتفقا على ما يلي:

ثانياً : وصف العقار

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول للطرف الثاني عن الشقة رقم (...) الكائنة بالعقار رقم (...) شارع (...) قسم (...) محافظة (...) والبالغ مساحتها (...) متر مربع.

ثالثاً : الثمن

تم هذا البيع لقاء مبلغ وقدره (...) جنيه مصري دفع منه مبلغ (...) جنيه والباقي يسدد وفقاً للاتفاق بين الطرفين.

رابعاً : التسليم

يقر البائع بتسليم الشقة للمشتري خالية من الموانع القانونية والحقوق العينية للغير.

خامساً : الضمان

يضمن البائع عدم التعرض القانوني أو المادي للمشتري في ملكية العقار.

سادساً : الاختصاص القضائي

تختص محاكم (...) بالفصل في أي نزاع ينشأ عن تنفيذ هذا العقد.

أهم بنود عقد البيع الصحيحة

لضمان سلامة العقد وسهولة [إثبات عقد البيع](#) يجب أن يتضمن:

1- بيانات العقار بدقة

يجب ذكر:

- رقم العقار.
- رقم الشقة.
- المساحة.
- الحدود.
- الحصة في الأرض.

2- سند ملكية البائع

يجب مراجعة:

- عقد الملكية.
- عقد التخصيص.
- حكم صحة ونفاذ.
- عقد مسجل.

3- طريقة سداد الثمن

يفضل توثيق:

- مقدم التعاقد.
- الأقساط.
- مواعيد السداد.
- إيصالات الاستلام.

4- بند التسليم

يجب تحديد تاريخ التسليم بدقة.

5- بند الشرط الجزائي

يعد من البنود المهمة لحماية الطرف المتضرر عند الإخلال بالعقد.

7 بنود يجب مراجعتها قبل توقيع عقد بيع شقة

- بيانات البائع** ✓
تأكد من هوية البائع
وصلاحيته القانونية للتصرف.
- بيانات الشقة** ✓
تأكد من المساحة، الدور،
التقسيم، والمرافق.
- سند الملكية** ✓
تأكد من صحة وتسلسل
الملكية الكامل للعقار.
- التسجيل أو دعوى صحة ونفاذ** ✓
تأكد من التزام البائع بالتسجيل
أو القيام بدعوى صحة ونفاذ.
- بند التسليم** ✓
حدد تاريخ التسليم بدقة وحالة
الشقة المتفق عليها.
- الضمان وعدم التعرض** ✓
ضمان البائع ضد العيوب الخفية
والخفية وعدم التعرض من الغير.
- التسجيل أو دعوى صحة ونفاذ** ✓
تأكد من التزام البائع بالتسجيل
أو القيام بدعوى صحة ونفاذ.

قبل توقيع أي عقد بيع شقة، استشر محامياً متخصصاً في
في العقارات لتجنب النزاعات وضمان سلامة الصفقة.

عبدالعزیز حسین عمار، المحامي بالنقض - خبرات + 29 عاما - منذ 1997

7 بنود يجب مراجعتها قبل توقيع عقد بيع شقة

مخاطر الاعتماد على عقود البيع الجاهزة من المكتبات والإنترنت

يلجأ كثير من المشترين والبائعين إلى استخدام نماذج عقود البيع الجاهزة المتداولة في المكتبات أو المواقع الإلكترونية اعتقاداً بأنها تصلح لجميع المعاملات العقارية، إلا أن الواقع العملي والقضائي يثبت أن لكل عقار وظروفه القانونية الخاصة التي قد تتطلب بنوداً إضافية أو ضمانات لا تتوافر في النماذج المطبوعة.

وتكمن خطورة هذه العقود في أنها غالباً ما تكون صيغاً عامة لا تراعي طبيعة الملكية أو تسلسل العقود السابقة أو موقف العقار من التسجيل أو وجود حقوق للغير أو التزامات خاصة بين طرفي التعاقد، وهو ما قد يؤدي إلى نشوء نزاعات قضائية يصعب تدارك آثارها لاحقاً.

ومن المبادئ القضائية المستقرة أن:

البيانات والعبارات المكتوبة بخط اليد في العقد تُعد أقوى دلالة على الإرادة الحقيقية للمتعاقدين من **البنود المطبوعة** المعدة سلفاً متى وقع تعارض بينهما، باعتبار أن الكتابة اليدوية تعبر عن اتفاق خاص ومباشر بين الأطراف، بينما تكون العبارات المطبوعة في الغالب معدة للاستعمال العام.

العقد ونقل الملكية قانونًا.

ولهذا نوصي في المنازعات العقارية بعدم الاكتفاء بدعوى صحة التوقيع عند شراء العقارات متى كان الهدف هو تثبيت الملكية والاحتجاج بها في مواجهة الغير.

بل ينبغي دراسة الحاجة إلى رفع دعوى صحة ونفاذ العقد أو استكمال إجراءات التسجيل وفقًا لظروف كل حالة على حدة.

[دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري في القانون: الشروط والإجراءات](#)

وللتعرف بالتفصيل على شروط وإجراءات دعوى صحة ونفاذ عقد البيع وأثرها في نقل الملكية العقارية، راجع مقال: دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري في القانون: الشروط والإجراءات:

[هل دعوى صحة ونفاذ عقد البيع تسقط بالتقادم؟](#)

الفرق بين عقد البيع الابتدائي والعقد النهائي

العقد النهائي	العقد الابتدائي	العنصر
عقد مكتمل الأركان يهدف إلى نقل الملكية بصورة نهائية	اتفاق مبدئي يثبت التعاقد بين البائع والمشتري	طبيعة العقد
يُعد أساسًا لاتخاذ إجراءات التسجيل ونقل الملكية	لا ينقل الملكية بمجرد	نقل الملكية
يوفر حماية قانونية أقوى عند استيفاء شروطه	يثبت الحقوق والالتزامات بين الطرفين	القوة القانونية
أقرب إلى التسجيل واستكمال إجراءات نقل الملكية	يحتاج إلى إجراءات لاحقة مثل دعوى صحة ونفاذ أو التسجيل المباشر وفق الأحوال	إمكانية التسجيل
يدعم إثبات الملكية بصورة أقوى بعد التسجيل	يُعد دليلاً على التعاقد وليس سند ملكية نهائيًا	إثبات الملكية

العقد النهائي	العقد الابتدائي	العنصر
حماية أكبر خاصة بعد التسجيل	حماية محدودة	الحماية من منازعات الغير
أكثر قبولاً لدى الجهات التمويلية بعد استكمال التسجيل	غالبًا لا يكفي وحده	استخدامه في التمويل العقاري
مرتفعة عند استكمال الإجراءات القانونية	متوسطة	درجة الأمان للمشتري

أخطاء خطيرة عند شراء شقة

قرار شراء شقة من أهم القرارات المالية التي يتخذها الأفراد، إلا أن كثيرًا من المشترين يقعون في أخطاء قانونية قد تؤدي إلى ضياع الحقوق أو الدخول في نزاعات عقارية طويلة.

لذلك يجب التأكد من سلامة عقد البيع، وصحة ملكية البائع، وإجراءات التسجيل قبل إتمام التعاقد. وفيما يلي أبرز الأخطاء الخطيرة عند شراء شقة التي ينبغي تجنبها لحماية استثمارك العقاري وضمان نقل الملكية بصورة قانونية سليمة.

شراء شقة بعقد عرفي فقط

من أكثر أسباب النزاعات العقارية شيوعًا.

عدم مراجعة تسلسل الملكية

يجب التأكد من [صحة ملكية البائع بتسلسل ملكية صحيح](#).

عدم استخراج كشف رسمي

من الشهر العقاري عند الحاجة.

عدم رفع دعوى صحة ونفاذ

وهي الوسيلة القضائية الأقوى لتثبيت الحقوق الناشئة عن عقد البيع.


5 أخطاء قانونية قد تكلفك شقتك

1



شراء الشقة
بعقد عرفي فقط

2



عدم مراجعة
تسلسل الملكية

1




شراء الشقة
بعقد عرفي فقط

4



عدم استخراج كشف
رسمي من الشهر العقاري

3



عدم فحص سند
ملكية البائع

5



عدم اتخاذ إجراءات
صحة ونفاذ أو التسجيل

مكتب عبد العزيز عثمان
مهام العقود والنزاعات المدنية والملكية العقارية

أخطاء قانونية قد تكلفك شقتك

متى تحتاج إلى دعوى صحة ونفاذ؟

تحتاج إلى رفع دعوى صحة ونفاذ إذا:

- امتنع البائع عن التسجيل.
- كانت الملكية بعقود عرفية متعاقبة.
- رغبت في تثبيت الملكية قانونيًا.
- أردت تسجيل العقار بالشهر العقاري.

تكلفة دعوى صحة ونفاذ عقد بيع شقة

تختلف تكلفة دعوى صحة ونفاذ وفقًا لقيمة العقار ورسوم المحكمة وأتعاب المحاماة.

ويفضل استشارة محامٍ متخصص قبل البدء في الإجراءات لتحديد التكلفة المتوقعة والمدة اللازمة لإنهاء الدعوى.

أفضل محامي صحة ونفاذ عقود بيع

إذا كنت بصدد شراء شقة أو تسجيل عقد بيع أو رفع دعوى صحة ونفاذ، فإن الاستعانة بمحامٍ متخصص في العقارات والتسجيل والشهر العقاري تساعد في تجنب الأخطاء القانونية وضمان سلامة انتقال الملكية.

تشمل الخدمات القانونية:

1. مراجعة عقود البيع.
2. إعداد عقود البيع النهائية.
3. رفع دعاوى صحة ونفاذ.
4. تسجيل العقارات.
5. نقل الملكية بالشهر العقاري.
6. فحص الملكية القانونية للعقار.

نماذج وصياغات عقود البيع العقارية
النهائية بإشراف الأستاذ عبدالعزيز

حسين عمار المحامي بالنقض

تعتمد سلامة أي صفقة عقارية على دقة صياغة عقد البيع ومدى توافقه مع أحكام القانون وأحدث الاتجاهات القضائية.

ومن واقع خبرة قانونية تمتد لأكثر من 28 عامًا في قضايا الملكية العقارية وصحة ونفاذ العقود والمنازعات العقارية، أعد الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض مجموعة من صيغ عقود البيع النهائية التي تراعي المتطلبات القانونية الجوهرية وتحمي حقوق أطراف التعاقد.

وتتميز هذه الصياغات بالدقة القانونية والوضوح في تحديد الالتزامات والحقوق، مع مراعاة البنود المتعلقة بالملكية والتسليم والتمن والضمانات القانونية، بما يساعد على تقليل مخاطر النزاعات المستقبلية ويدعم إجراءات التسجيل ونقل الملكية.

وتُعد النماذج الواردة استرشادية، وقد تستلزم بعض الحالات الخاصة مراجعة قانونية متخصصة وفق ظروف كل معاملة عقارية.

نموذج عملي لصيغة عقد بيع شقة تمليك نهائي Word و PDF جاهزة

إنه في يوم / / الموافق

تحرر هذا العقد فيما بين كل من :

أولا : السيدة / المقيمة..... - محافظة الشرقية - مصرية -
مسلمة - رقم قومي (طرف أول بائع)

ثانيا : السيدة / المقيمة..... - محافظة الشرقية - مصرية -
مسلمة - رقم قومي (طرف ثان مشتري)

أقر الطرفان بأهليتهما القانونية والفعلية على التعاقد وقد تم الاتفاق والتراضي بينهما على ما يأتي :

(البند الأول - موضوع البيع)

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الى الطرف الثاني القابل لذلك ما هو الشقة الكائنة بالطابق ... -
بالعقار - محافظة الشرقية - البالغ مساحتها ...المكونة من

عدد ... غرف وصالة والمنافع، والعقار الكائن به الشقة محدد بحدود أربع هي :

- الحد البحري /.....
- الحد القبلي /.....
- الحد الشرقي /.....
- الحد الغربي /.....

(البند الثاني - المعاينة)

يقر الطرف الثاني المشتري بأنه قد عاين الشقة موضوع البيع، المعاينة التامة النافية للجهالة وقبلها بالحالة التي هي عليها

(البند الثالث الحقوق العينية)

يقر الطرف الأول البائع بأنه لم يسبق له التصرف في الوحدة المبيعة موضوع هذا العقد بأي نوع من أنواع التصرفات الناقلة والمكسبة للملكية لها وبأن المبيع خاليا من كافة الحقوق أيا كانت نوعها ظاهرة أو خفية.

مثل حقوق الامتياز والرهن والوقف والحكر وحقوق الانتفاع والايجار وانه ليس هناك أي حقوق عليها للغير أيا كانت وانها المالكة لها ملكية تامة دون مشاركة من احد، ويضمن الطرف الأول عدم تعرضه للطرف الثاني أو تعرض الغير له في حيازة وملكية الطرف الثاني للوحدة موضوع العقد.

وخالية كذلك من أي مخالفات ادارية، وتقر بالتزامها بسداد أي مصروفات ادارية وحكومية وخلافة على تلك الشقة قبل تاريخ هذا العقد، واذا ظهر عكس ما تقدم يكون الطرف الأول ملزما برد الثمن المدفوع كاملا مع التعويض والفوائد القانونية.

(البند الرابع الثمن)

تم هذا البيع نظير ثمن إجمالي قدره ... جنيه (فقط...جنيه مصري) قام الطرف الثاني (المشتري) بسدادهم بالكامل بمجلس العقد وتسلمهم الطرف الأول ويعتبر توقيعه علي العقد بمثابة ايصال ومخالصة باستلام كامل الثمن.

وأصبح هذا العقد عقد بيع نهائي خالص الثمن، ولا توجد مبالغ أخرى للطرف الأول لدى الطرف الثاني، ولا يحق له مطالبته بأية مبالغ أخرى

فيما بعد بخلاف ما ذكر بذلك البند

(البند الخامس تسليم الشقة المبيعة)

تسلم الطرف الثاني المشتري الشقة المبيعة وقت تحرير هذا العقد، وأصبحت حائزة لها حيازة قانونية ولها عليها كافة حقوق المالك على ملكه من التصرف والاستعمال والاستغلال.

(البند السادس أيلولة الملكية للبائع)

تقر الطرف الأول البائع بأن ملكية الشقة المبيعة للطرف الثاني قد الت له بموجب

(البند السابع مستندات الملكية والاقرار بصحة التوقيع والبيع ونفاذه)

تقر الطرف الأول (البائع) بتسليم كافة مستندات ملكية العين موضوع العقد للطرف الثاني (المشتري)، وتقر بالحضور امام المحكمة المختصة للإقرار بصحة التوقيع على العقد بشخصها أو بوكيل عنها يحق له الاقرار.

وكذلك في دعوى صحة ونفاذ العقد امام المحكمة، أو امام جهات التسجيل المختصة وفي حالة مخالفة ما تقدم تكون ملزمة بدفع شرط جزائي للطرف الثاني تقدره المحكمة مع نفاذ العقد.

(البند الثامن - صحة عناوين طرفي العقد)

اتفق طرفا العقد على أن العنوان المبين بصدر هذا العقد يُعد موطنًا مختارًا لكلٍ منهما في مواجهة الآخر لتوجيه كافة الإخطارات والمراسلات والإنذارات والإعلانات القضائية وغير القضائية.

وتكون جميعها صحيحة ومنتجة لآثارها متى أُرسِلت إلى هذا العنوان، ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر كتابةً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان، وإلا اعتُبرت المراسلات المرسلة إليه على العنوان المذكور صحيحة ومنتجة لآثارها.

(البند التاسع المحاكم المختصة)

من المتفق عليه أن محاكم الزقازيق على اختلاف أنواعها ودرجاتها الواقع في دائرتها العقار الموجود به المكان المبيع هي المختصة بنظر أي نزاع ينشأ عن هذا العقد .

(البند العاشر - نسخ العقد)

تحرر هذا العقد من أصلين بيد كل طرف أصل للعمل به عند اللزوم .

(الطرف الأول البائع)

(الطرف الثاني

المشتري)

نموذج عقد بيع شقة بالدور الأرضي بصياغة قانونية متكاملة

أنه في يوم / / 2025 تم الاتفاق بين كل من:

السيد/..... - مسلم - مصري - المقيم - محافظة الشرقية ويحمل
رقم قومي طرف اول بائع

2 - السيدة/ - مسلمة - مصرية - المقيمة - محافظة الشرقية
ويحمل رقم قومي طرف ثاني مشتري

تمهيد

يمتلك الطرف الأول الشقة بالدور الأرضي بالعقار الكائن ... -
الزقازيق أول - محافظة الشرقية، وقد الت الملكية للطرف الأول
البائع، للأرض بالشراء بعقد بيع مؤرخ ... ، وشيد المباني من ماله
الخاص.

وحيث ان الطرف الثاني ترغب في شراء الشقة الكائنة بالدور الأرضي،
وحيث تلاقت هذه الرغبة مع رغبة الطرف الأول المالك للشقة، في
بيعها، وتلاقت إرادة الطرفين على ذلك فقد اتفقا فيما بينهم على
الشروط الآتية:

البند الاول

يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد

البند الثاني

باع وأسقط وتنازل الطرف الاول بكافة الضمانات القانونية والفعلية
الي الطرف الثاني ما هو الشقة الكائنة بالدور الأرضي بالعقار
الكائن..... - محافظة الشرقية ملكية مفرزة ومفردة لا يشاركها فيه
أحد، مع حصة في أرض العقار بحسب عدد طوابق العقار، وحدود العقار

الكائن به الشقة المبيعة هي:

- الحد القبلي: منزل ...
- الحد البحري: منزل
- الحد الشرقي: شارع ... وبه الباب الرئيسي
- الحد الغربي: ملك ...

البند الثالث

تم هذا البيع نظير ثمن إجمالي قدرة ... جنية مصري (فقط ...) تم دفعهم بالكامل من يد ومال الطرف الثاني إلى الطرف الاول .

البند الرابع

تقر الطرف الثاني بانها عاينت الشقة المبيعة محل هذا التعاقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وقانونا وقبلتها بالحالة التي هو عليها عند التعاقد) .

البند الخامس

يقر الطرف الاول بخلو الشقة المبيعة من اي التزامات أو حقوق عينية أصلية كانت أو تبعية وأنه لم يسبق له التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرفات .

البند السادس

يلتزم الطرف الاول بضمان عدم التعرض منه أو من الغير في الشقة المبيعة للطرف الثاني .

البند السابع

اتفق طرفي العقد على أن هذا العقد نافذ ومنتج لكافة أثاره القانونية، ويقر الطرف الأول أنه بموجب توقيعه على هذا العقد يعتبر العقد نافذ في حقه، واصبحت الطرف الثاني هي المالكة الوحيد للشقة بالكامل منفردة ودون مشاركة من أحد ولها كافة عناصر الملكية عليه وحق الاستعمال والانتفاع والتصرف .

البند الثامن

يتعهد الطرف الأول بتقديم كافة المستندات المطلوبة قانوناً لتسجيل العقد، كما يلتزم بالحضور امام الجهات المختصة سواء الشهر العقاري او المحكمة للتصديق النهائي على العقد سواء بإجراءات

الحكم بصحة التوقيع أو بصحة ونفاذ العقد، على تكون كافة النفقات الخاصة بذلك على عاتق الطرف الثاني.

البند التاسع

اتفق الطرفان علي ان أي نزاع ينشأ حول تفسير او تنفيذ هذا العقد تختص به محاكم جنوب الزقازيق علي اختلاف درجاتها .

البند العاشر

حرر هذا العقد من أصلين بيد كل طرف نسخة نسخة للعمل بموجبها عند الاقتضاء .

والله سبحانه وتعالى خير الشاهدين

الطرف الأول البائع

الطرف الثاني المشتري

تحميل نموذج عقد بيع شقة Word و PDF جاهز للطباعة

يمكنك تحميل نموذج عقد بيع شقة تمليك نهائي بصيغتي Word و PDF واستخدامه كمرجع استرشادي عند إعداد عقود البيع العقارية، مع ضرورة مراجعته قانونياً قبل التوقيع لضمان توافقه مع ظروف كل حالة .

نماذج وصياغات عقود البيع العقارية النهائية بإشراف الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض

قم بتحميل نماذج وصيغ عقود البيع العقارية النهائية بصيغتي PDF و Word للاستفادة منها في إعداد ومراجعة عقود البيع العقارية .

تحميل نسخة PDF

تحميل نسخة Word

تنبيه: النماذج المنشورة لأغراض الاسترشاد القانوني، وقد تتطلب بعض المعاملات العقارية إضافة أو تعديل بنود خاصة وفق ظروف كل حالة.

الأسئلة الشائعة حول صيغة عقد بيع شقة تمليك نهائي وإجراءات نقل الملكية

يطرح المشترون والبائعون العديد من التساؤلات بشأن صيغة عقد بيع الشقة التمليك، ومدى حجية العقد الابتدائي، وإجراءات صحة و نفاذ العقد، وخطوات التسجيل بالشهر العقاري.

وفيما يلي إجابات لأكثر الأسئلة شيوعاً لمساعدتك على فهم الجوانب القانونية الأساسية وتجنب الأخطاء التي قد تؤثر في صحة التعاقد أو انتقال ملكية العقار.

هل عقد بيع الشقة الابتدائي يحفظ الحق؟

نعم يثبت العلاقة التعاقدية بين الطرفين لكنه لا يغني عن التسجيل أو دعوى صحة و نفاذ عند الحاجة.

هل يمكن تحميل عقد بيع شقة Word؟

نعم يمكن استخدام نموذج Word كنقطة بداية، لكن يجب مراجعته قانونياً قبل التوقيع.

ما أفضل صيغة عقد بيع شقة تمليك نهائي؟

الصيغة التي تتضمن جميع بيانات العقار والتمن والضمانات القانونية وسند الملكية الصحيح.

هل يلزم تسجيل عقد البيع؟

التسجيل هو الطريق الأقوى للاحتجاج بالملكية في مواجهة الغير.

مقالات قانونية مرتبطة بعقود بيع الشقق وصحة ونفاذ العقود

إذا كنت ترغب في التعمق أكثر في إجراءات نقل ملكية العقارات وصحة ونفاذ عقود البيع والتسجيل بالشهر العقاري، فاطلع على الأدلة القانونية المتخصصة التالية:

▪ [دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري في القانون: الشروط والإجراءات](#)

▪ [دعوى صحة ونفاذ عقد البيع العقاري: الشروط والإجراءات ونقل الملكية](#)

▪ [دعوى صحة التعاقد ونفاذ عقد البيع في القانون المصري وأحكام النقص](#)

▪ [اختصاص البائع للبائع في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع](#)

▪ [ملكية البائع المسجلة وتسلسل الملكية في دعاوى الصحة والنفاذ](#)

▪ [نطاق دعوى صحة التعاقد ونقل الملكية قانوناً وقضاءً](#)

▪ [دعوى صحة التوقيع لعقد البيع: هل تحمي ملكيتك فعلاً؟](#)

▪ [هل دعوى صحة ونفاذ عقد البيع تسقط بالتقادم؟](#)

▪ [مبادئ قضائية في دعوى صحة التعاقد والتزوير](#)

الخاتمة

الحصول على صيغة عقد بيع شقة تمليك نهائي جاهزة لا يكفي وحده لضمان سلامة الصفقة العقارية، فالأهم هو مراجعة المستندات القانونية للعقار وصياغة العقد بطريقة تحمي حقوق الطرفين وتجنب النزاعات المستقبلية.

هل تحتاج إلى مراجعة عقد بيع شقة أو استشارة قانونية متخصصة؟

إن شراء أو بيع العقارات من أهم **التصرفات القانونية** والمالية، وأي خطأ في صياغة العقد أو فحص مستندات الملكية قد يؤدي إلى نزاعات قضائية معقدة يصعب تدارك آثارها لاحقًا.

إذا كنت ترغب في:

- مراجعة عقد بيع شقة أو عقار قبل التوقيع.
- إعداد صيغة عقد بيع قانونية تناسب حالتك.
- التأكد من سلامة مستندات الملكية وتسلسل العقود.
- رفع دعوى صحة و نفاذ عقد بيع.
- تسجيل العقار ونقل الملكية قانونيًا.
- الحصول على استشارة قانونية في المنازعات العقارية.

يمكنك التواصل مع الأستاذ **عبدالعزیز حسین عمار** المحامي بالنقض والإدارية العليا، بخبرة تتجاوز 28 عامًا في قضايا الملكية العقارية وصحة ونفاذ العقود والمنازعات المدنية وقضايا الميراث والتركات.

نحرص على تقديم حلول قانونية دقيقة وإجراءات عملية تساعد على حماية الحقوق وتجنب المخاطر القانونية قبل إتمام التعاقد.



□ [اتصل الآن](#)

□ واتساب: 01228890370