

كتابة عقد بيع صوري وورقة ضد في البيع الصوري: البيانات والتوقيع والحجية والمخاطر

كتابة عقد بيع صوري وورقة ضد في عقد البيع الصوري البيانات والتوقيع والحجية والمخاطر من المسائل القانونية التي تتطلب دقة شديدة؛ إذ تُعد ورقة الضد من أهم المستندات التي تكشف حقيقة الاتفاق بين أطراف العقد، لكنها لا تستمد قوتها من تسميتها وحدها. فقد يُكتب أعلى المحرر عبارة «ورقة ضد»، ومع ذلك تظل صياغته ضعيفة أو غامضة أو غير كافية لإثبات حقيقة التصرف.

تتوقف قيمة ورقة الضد على دقة بياناتها، ووضوح ارتباطها بالعقد الظاهر، وتحديد حقيقة الثمن والتسليم والحيازة، وتوقيع الشخص المراد الاحتجاج بها عليه، فضلاً عن سلامة أصل المحرر وعدم تعارضه مع مستندات أو تصرفات لاحقة.

ويشرح هذا المقال البيانات التي يجب أن تتضمنها ورقة الضد، ومن يجب أن يوقعها، وحجيتها بين أطرافها، وأثرها بالنسبة إلى الورثة والغير، وأبرز الأخطاء والمخاطر التي يجب الانتباه إليها قبل استخدامها.

البيانات التي يجب أن تتضمنها ورقة الضد هي: اسم المشتري، اسم البائع، تاريخ العقد، وصف البضاعة، الثمن، وأماكن التسليم والحيازة. ويجب أن تكون البيانات دقيقة وواضحة، وأن تكون متوافقة مع باقي مستندات العقد. كما يجب أن تكون البيانات صحيحة، وأن تكون متوافقة مع الواقع. ويجب أن تكون البيانات واضحة، وأن تكون متوافقة مع باقي مستندات العقد. ويجب أن تكون البيانات دقيقة، وأن تكون متوافقة مع باقي مستندات العقد. ويجب أن تكون البيانات صحيحة، وأن تكون متوافقة مع الواقع. ويجب أن تكون البيانات واضحة، وأن تكون متوافقة مع باقي مستندات العقد.

خطوات تأمين ملكيتك عند البيع الصوري

احذر ضياع عقارك!



عبدالعزیز حسین عمّار المحامی بالنقض

ما هي ورقة الضد في عقد البيع الصوري؟

ورقة الضد هي محرر يوضح حقيقة الاتفاق الذي يختلف عن العقد الظاهر. فإذا وقع الطرفان عقد بيع لا يعبر عن إرادتهما الحقيقية، جاز أن تتضمن ورقة الضد إقرارهما بأن البيع لم يقع حقيقة، أو أن الثمن لم يُدفع، أو أن الحياسة والملكية لم تنتقلا على النحو المكتوب في العقد الظاهر.

ولا توجد صيغة واحدة تصلح لجميع صور التصرفات؛ لأن الصياغة تختلف باختلاف ما إذا كانت الحالة تتعلق بـ **صورية مطلقة** لا يوجد فيها بيع حقيقي، أو بصورية نسبية يوجد فيها تصرف حقيقي مستتر خلف العقد الظاهر.

وفي حالة الصورية المطلقة، تكون وظيفة الورقة بيان أن العقد الظاهر لم يقصد به إنشاء بيع حقيقي، وأن ما ورد فيه بشأن الثمن أو التسليم أو انتقال الحياسة لا يعبر عن حقيقة الاتفاق بين أطرافه.

الأساس القانوني لحجية ورقة الضد

تنظم المادتان 244 و245 من القانون المدني المصري آثار الصورية، مع التمييز بين العلاقة القائمة بين المتعاقدين وبين مركز الدائنين والخلف الخاص والغير حسن النية.

المادة 244 من القانون المدني تقرر في جوهرها أن دائني المتعاقدين والخلف الخاص حسن النية يجوز لهم، بحسب مصلحتهم، التمسك بالعقد الظاهر أو بالعقد المستتر، كما يجوز لهم إثبات الصورية بالطرق التي يجيزها القانون.

أما المادة 245 فتقرر أنه إذا ستر المتعاقدان عقدًا حقيقيًا بعقد ظاهر، كان العقد الحقيقي هو النافذ فيما بينهما وفي مواجهة الخلف العام، متى استوفى العقد الحقيقي شروطه القانونية.

لذلك لا يجوز النظر إلى ورقة الضد باعتبارها محررًا يلغي العقد الظاهر في مواجهة جميع الأشخاص دون استثناء؛ إذ يختلف أثرها بحسب صفة من يتمسك بها أو يحتج عليه بها، ومدى علمه بالصورية، ووجود حقوق اكتسبها الغير بحسن نية.

ما البيانات الأساسية التي يجب أن تتضمنها ورقة الضد؟

كلما كانت بيانات ورقة الضد محددة ومتطابقة مع العقد الظاهر، قل احتمال إثارة النزاع حول المحرر المقصود أو العقار محل التصرف أو حقيقة الاتفاق. ومن أهم البيانات التي يجب مراجعتها ما يأتي:

أولاً : بيانات أطراف العقد

- الاسم الرباعي لكل طرف كما هو ثابت ببطاقة الرقم القومي.
- الرقم القومي أو بيانات إثبات الشخصية.
- محل الإقامة وعنوان المراسلات.
- صفة كل طرف في العقد الظاهر: بائع أو مشترٍ.
- بيانات الوكيل وسند الوكالة إذا تم التوقيع بالوكالة.

ويجب تجنب الاختلاف بين أسماء الأطراف في العقد الظاهر وورقة الضد، حتى لو كان الاختلاف في اسم مركب أو لقب عائلي أو رقم قومي؛ لأن هذه الاختلافات قد تفتح باب المنازعة في المقصود بالمحرر.

ثانيًا: تحديد عقد البيع الظاهر

يجب ربط ورقة الضد بالعقد الظاهر بصورة لا تثير اللبس، وذلك بذكر:

- تاريخ تحرير عقد البيع.
- أسماء أطرافه وصفاتهم.
- موضوع العقد ومحل البيع.
- الثمن المكتوب في العقد.
- أي رقم أو وصف أو بيانات تسجيل تميز العقد عن غيره.

ولا يكفي أن يرد في الورقة تعبير عام مثل «العقد المحرر بيننا» إذا كان بين الأطراف أكثر من عقد أو تصرف؛ لأن عدم التحديد قد يؤدي إلى منازعة حول العقد الذي تشير إليه ورقة الضد.

ثالثًا: وصف العقار أو محل التصرف

إذا كانت ورقة الضد متعلقة ببيع عقار، فينبغي أن يتطابق وصف العقار مع الوصف الوارد في العقد الظاهر، ويشمل بحسب الحالة:

- عنوان العقار وموقعه.
- مساحته التقريبية أو المساحية.
- الحدود الأربعة.
- رقم القطعة أو الحوض أو العقار إن وجد.
- وصف المباني أو الوحدات الموجودة.
- سند ملكية البائع المشار إليه في العقد.

ولا يشترط تكرار كل عبارات العقد الظاهر حرفيًا، لكن يجب أن يكون وصف محل التصرف كافيًا لتحديده ومنع الخلط بينه وبين عقار آخر.

رابعًا: تحديد حقيقة الاتفاق ونوع الصورية

من أخطر أخطاء الصياغة استخدام عبارات عامة تحتل أكثر من تفسير. لذلك يجب أن توضح الورقة حقيقة الاتفاق بصورة صريحة، وألا تخلط بين الحالات الآتية:

- عدم وجود بيع حقيقي من الأساس، وهي الصورية المطلقة.
- وجود هبة مستترة خلف عقد البيع.
- وجود بيع حقيقي مع اختلاف الثمن المكتوب عن الثمن الفعلي.
- إخفاء شخص المتعاقد الحقيقي خلف اسم شخص آخر.

▪ اختلاف تاريخ التصرف أو أحد شروطه عن العقد الظاهر.

فإذا كانت حقيقة الاتفاق هي عدم وجود بيع أصلاً ، يجب أن تنص الورقة بوضوح على أن إرادة الطرفين لم تتجه إلى البيع، وأن العقد الظاهر لم يقصد به ترتيب آثاره القانونية بينهما.

خامساً : حقيقة الثمن

في حالة الصورية المطلقة، يجب توضيح ما إذا كان الثمن المكتوب في العقد الظاهر لم يُدفع أصلاً ، وأن الإقرار باستلامه لا يعبر عن الحقيقة.

أما إذا كان هناك ثمن حقيقي يختلف عن المكتوب، فلا يصح استخدام نموذج الصورية المطلقة؛ لأن وجود ثمن مدفوع وتصرف حقيقي قد يؤدي إلى تكييف قانوني مختلف.

ويفضل أن تكون العبارات متبادلة وواضحة، بحيث يقر المشتري بأنه لم يدفع الثمن، ويقر البائع بأنه لم يتسلمه، إذا كان هذا هو الواقع الفعلي.

سادساً : حقيقة التسليم والحيازة

يجب أن تبين ورقة الضد الوضع الحقيقي للحيازة والتسليم، مثل:

- هل تسلم المشتري العقار فعلياً أم لم يتسلمه؟
- من بقي واضعاً يده على العقار؟
- من ينتفع بالعقار أو يحصل على أجرته؟
- من يدير العقار ويتعامل مع المستأجرين؟
- من يسد المرافق والضرائب والمصروفات؟

وتكتسب هذه البيانات أهمية خاصة لأن استمرار البائع في **الحيازة الفعلية** قد يمثل عنصراً واقعياً يستفاد منه إلى جانب باقي الأدلة والظروف.

سابعاً : عدد النسخ والمرفقات

يفضل أن يذكر في الورقة عدد الأصول المحررة ومن تسلم كل أصل، مع بيان المرفقات التي تعد جزءاً منها، مثل صورة العقد الظاهر أو كشف تحديد العقار أو صور بطاقات الأطراف.

كما يفضل ترقيم صفحات ورقة الضد وملاحقها، وتوقيع الأطراف على كل صفحة، وتجنب ترك مساحات فارغة يمكن إضافة بيانات إليها لاحقًا.

من يجب أن يوقع ورقة الضد؟

المعيار الأساسي هو أن تكون ورقة الضد صادرة وموقعة ممن يراد الاحتجاج بها عليه. فإذا كان البائع يريد استخدامها لإثبات أن المشتري أقر بصورية البيع وعدم دفع الثمن، فيجب أن تحمل توقيع المشتري الذي سيُحتج عليه بهذا الإقرار.

وإذا تعدد المشترون السوريون، فلا يكفي عمليًا توقيع أحدهم وترك الباقي دون توقيع؛ لأن المحرر قد لا تكون له الحجية ذاتها في مواجهة من لم يصدر عنه.

ويفضل أن يوقع جميع أطراف الاتفاق إذا كانت الورقة تتضمن التزامات وإقرارات متبادلة، مع مراعاة الآتي:

- التوقيع بالاسم المعتاد والواضح.
- التوقيع على كل صفحة ومرفق.
- التوقيع بجوار أي تعديل أو كشط أو إضافة.
- عدم ترك فراغات كبيرة داخل البنود.
- مطابقة التوقيع قدر الإمكان للتوقيعات الثابتة بالمستندات الأخرى.

وتوقيع الشهود لا يحل محل توقيع الطرف الذي يراد الاحتجاج بالمحرر عليه، وإن كان وجود الشهود قد يفيد بحسب ظروف النزاع دون أن يعالج غياب توقيع الطرف الأصلي.

هل يشترط تحرير ورقة الضد في تاريخ عقد البيع السوري نفسه؟

الأهم هو أن تكشف الورقة عن أن نية الصورية كانت قائمة وقت تحرير العقد الظاهر. لذلك يفضل عمليًا تحرير الورقتين في وقت متقارب وربط كل منهما بالأخرى ببيانات واضحة.

أما إذا حُررت ورقة الضد بعد العقد بمدة طويلة، فقد يثور النزاع حول ما إذا كانت تكشف اتفاقًا معاصرًا للعقد أم تمثل اتفاقًا جديدًا لاحقًا عليه.

ولا يعني اختلاف التاريخ وحده بالضرورة سقوط قيمة الورقة، لكنه يستلزم صياغة دقيقة توضح العقد المقصود، وتاريخ الاتفاق الحقيقي، وسبب تحرير المحرر في التاريخ اللاحق، مع فحص ظروف كل حالة على حدة.

هل يجب توثيق ورقة الضد أو تسجيلها؟

يجب التمييز بين أربعة أمور مختلفة كثيرًا ما يقع الخلط بينها:

1. توقيع ورقة الضد: وهو ما ينسب المحرر إلى صاحبه.
2. إثبات التاريخ: ويهدف إلى إعطاء المحرر تاريخًا ثابتًا في الحالات التي يقررها القانون.
3. التصديق على التوقيع أو توثيق المحرر: وهو إجراء يختلف بحسب طبيعة الورقة والجهة المختصة.
4. تسجيل التصرف العقاري: وهو أمر مختلف متعلق بالحقوق العينية العقارية وآثار التسجيل.

ولا يشترط في الأصل تسجيل ورقة الضد في الشهر العقاري لمجرد الاحتجاج بها بين موقعيها، لكن عدم التسجيل لا يعني أن الورقة ستكون نافذة في مواجهة كل شخص أو أنها ستهدر حقوق الغير حسن النية.

كما أن إثبات التاريخ لا يصح صياغة ناقصة، ولا يثبت وحده حقيقة الصورية، ولا يغني عن توقيع الشخص المراد الاحتجاج عليه.

حجية ورقة الضد بين الأطراف

إذا كانت ورقة الضد موقعة من الطرف المراد الاحتجاج بها عليه وثبتت سلامتها، فإنها تمثل دليلًا كتابيًا على حقيقة الاتفاق في العلاقة بين أطرافها، مع خضوعها لقواعد الإثبات وما قد يوجه إليها من إنكار أو طعن.

ولا يكفي مجرد تقديم صورة ضوئية عند المنازعة في أصل الورقة أو التوقيع عليها؛ لذلك يجب الحفاظ على الأصل وعدم الاكتفاء بصورة محفوظة على الهاتف أو الحاسب.

وإذا أنكر من ينسب إليه التوقيع صدوره عنه أو طعن عليه بالتزوير، تنتقل المنازعة إلى بحث صحة المحرر والتوقيع وفق الإجراءات

القانونية المقررة.

حجية ورقة الضد بالنسبة إلى الورثة

يختلف مركز الورثة بحسب طبيعة النزاع والصفة التي يتمسكون بها. فقد يكون الوارث خلفًا عامًّا ملتزمًا بما كان يسري في مواجهة مورثه، وقد يتمسك في حالات أخرى بأن التصرف انطوى على تحايل يمس حقه المستقل في الميراث.

لذلك لا يصح وضع قاعدة واحدة لجميع منازعات الورثة داخل نموذج ورقة الضد، وإنما يجب بحث التصرف الحقيقي وتاريخ العقد والحيازة والتمن ومصدره وظروف صدور المحرر.

وللتوسع في الحالات المرتبطة بتصرفات المورث يمكن مراجعة موضوع [الصورية النسبية والتصرف المستتر](#)، وأحكام [الوصية لوارث](#).

هل يحتج بورقة الضد على المشتري حسن النية؟

ورقة الضد لا تمنح صاحبها حماية مطلقة في مواجهة الغير. فإذا تصرف المشتري الظاهر إلى شخص آخر، فقد يتوقف مركز المشتري الثاني على مدى حسن نيته وعلمه بالصورية وطبيعة الحق الذي اكتسبه والإجراءات التي اتخذها.

وتحمي المادة 244 من القانون المدني دائني المتعاقدين والخلف الخاص حسن النية، وتجزئ لهم التمسك بالعقد الظاهر أو المستتر وفق مصلحتهم وفي الحدود التي يقرها القانون.

لذلك لا يجوز أن تتضمن ورقة الضد عبارة مطلقة من قبيل «تسري هذه الورقة في مواجهة الكافة»، لأن الاتفاقات الخفية لا يجوز استخدامها تلقائيًا لإهدار الحقوق التي اكتسبها الغير بحسن نية.

ولمزيد من التفصيل يمكن مراجعة موضوع [مركز المشتري حسن النية في منازعات الصورية](#).

هل ورقة الضد هي الوسيلة الوحيدة لإثبات الصورية؟

الأصل أن المتعاقد الذي يريد إثبات ما يخالف أو يجاوز عقدًا مكتوبًا يحتاج إلى دليل كتابي، ولهذا تمثل ورقة الضد الوسيلة الكتابية المباشرة والأقوى عادة لإثبات حقيقة الاتفاق بين المتعاقدين.

لكن وصفها بأنها «الوسيلة الوحيدة في جميع الأحوال» غير دقيق؛ لأن قانون الإثبات يتضمن استثناءات على قاعدة عدم جواز إثبات ما يخالف الكتابة إلا بالكتابة، مثل وجود مبدأ ثبوت بالكتابة، أو قيام مانع مادي أو أدبي، أو فقد السند بسبب أجني لا يد لصاحبه فيه، فضلًا عن اختلاف مركز الغير عن مركز المتعاقد.

ويمكن الرجوع إلى الدليل المتخصص عن [دعوى الصورية وطرق إثباتها](#)، أو صفحة [الاستشارة القانونية في نزاعات الصورية](#).

أخطاء شائعة تضعف ورقة الضد

قد تكون الورقة موجودة وموقعة، ومع ذلك تضعف قيمتها بسبب أخطاء في الصياغة أو البيانات أو الحفظ. ومن أبرز هذه الأخطاء:

1. عدم تحديد العقد الظاهر

مثل إغفال تاريخ العقد أو أطرافه أو موضوعه، والاكتفاء بعبارة عامة لا تمنع الخلط بين أكثر من عقد.

2. اختلاف أسماء الأطراف أو بياناتهم

يجب مراجعة الأسماء والأرقام القومية والصفات حرفيًا، خصوصًا عند تعدد الباعين أو المشترين.

3. وصف عقار مختلف أو ناقص

الاختلاف الجوهرى في المساحة أو العنوان أو الحدود قد يثير نزاعًا حول ما إذا كانت الورقة تخص العقار المباع نفسه.

4. عدم تحديد نوع الصورية

عبارات مثل «العقد غير حقيقي» أو «العقد صوري» دون بيان حقيقة التصرف قد تثير أكثر من تكيف ولا توضح ما إذا كان البيع منعدمًا في الحقيقة أم يستر تصرفًا آخر.

5. التناقض بشأن الثمن

لا يصح أن تقر الورقة بعدم دفع أي ثمن بينما توجد تحويلات مصرفية أو إيصالات أو مستندات أخرى تثبت سداد مبالغ مرتبطة بالبيع دون تفسيرها.

6. توقيع بعض الأطراف دون الباقين

عند تعدد المشتريين، قد يؤدي عدم توقيع أحدهم إلى اختلاف الحجية في مواجهته عن باقي الموقعين.

7. عدم توقيع الصفحات والملاحق

توقيع الصفحة الأخيرة فقط قد يثير منازعة حول استبدال صفحة أو إضافة ملحوق، خاصة إذا كانت الورقة طويلة أو تحتوي على بيانات جوهرية موزعة على عدة صفحات.

8. وجود كشط أو إضافة غير معتمدة

يجب توقيع الأطراف بجوار كل تعديل، مع تجنب التغيير اليدوي غير الواضح في التواريخ أو الأسماء أو وصف العقار.

9. فقد أصل ورقة الضد

الاعتماد على صورة ضوئية وحدها يخلق مشكلة عملية إذا جحد الخصم الصورة أو نازع في مطابقتها للأصل.

10. استخدام نموذج عام لا يطابق الوقائع

لا يجوز نسخ نموذج للصورية المطلقة في حالة يوجد فيها ثمن حقيقي أو هبة مستترة أو تسليم فعلي للعقار؛ لأن ذلك يصنع تناقضًا بدل أن يوفر حماية.

11. النص على عدم التسليم خلافاً للحقيقة

إذا كان المشتري قد تسلم العقار أو أجره أو تعامل بشأنه مع الجهات الإدارية، فيجب فحص أثر ذلك بدل كتابة إقرار يخالف مستندات قائمة.

12. إطلاق أثر الورقة في مواجهة الجميع

لا يجوز تجاهل مركز الدائنين أو الخلف الخاص أو الغير حسن النية، ولا تستطيع عبارة تعاقدية حرمانهم من الحماية التي يمنحها لهم القانون.

مخاطر عقد البيع الصوري وورقة الضد

حتى مع وجود ورقة ضد مكتوبة، يبقى عقد البيع الصوري تصرفاً عالي المخاطر، ومن أبرز مخاطره:

- إنكار التوقيع أو الطعن على الورقة بالتزوير.
- فقد أصل المحرر أو تلفه.
- تصرف المشتري الظاهر في العقار إلى الغير.
- ترتيب رهن أو حق عيني أو حجز على العقار.
- تعارض الورقة مع عقد مسجل أو مستندات رسمية لاحقة.
- وجود ثمن أو تحويلات مالية لا تتفق مع الإقرار بالصورية المطلقة.
- وفاة أحد الأطراف قبل ظهور النزاع.
- اختلاف الورثة بشأن صحة الورقة أو تفسيرها.
- استخدام التصرف لتحقيق غرض مخالف للقانون أو للإضرار بالغير.
- اختلاف تاريخ الورقة عن العقد الظاهر دون تفسير مقنع.

المصدر: [مخاطر عقد البيع الصوري وورقة الضد](#)

صيغة استرشادية لورقة ضد بصورية مطلقة لعقد بيع عقار

تنبيه: النموذج التالي مخصص لحالة يدعي فيها الطرفان أن عقد البيع الظاهر لم يقصد به بيع حقيقي، ولم يدفع بموجبه ثمن، ولم تنتقل الحيازة. يجب عدم استخدامه إذا كانت الحقيقة مختلفة.

ورقة ضد وإقرار بصورية مطلقة لعقد بيع عقار

إنه في يوم الموافق/..../...، تحرر هذا الإقرار بين كل من:

أولاً : الطرف الأول

السيد/ مصري الجنسية، ويحمل بطاقة رقم قومي، والمقيم في

السيدة/ مصرية الجنسية، وتحمل بطاقة رقم قومي، والمقيمة في

ويشار إليهما فيما بعد بـ«الطرف الأول» أو «البائعين في العقد الظاهر».

ثانياً : الطرف الثاني

السيد/السيدة ويحمل/تحمل بطاقة رقم قومي، والمقيم/المقيمة في

السيد/السيدة ويحمل/تحمل بطاقة رقم قومي، والمقيم/المقيمة في

ويشار إليهم فيما بعد بـ«الطرف الثاني» أو «المشتريين في العقد الظاهر».

وبعد أن أقر جميع الأطراف بأهليتهم القانونية، اتفقوا وأقروا بما يأتي:

البند الأول: تحديد العقد الظاهر

يقر الأطراف بأنهم حرروا فيما بينهم عقد بيع ظاهر مؤرخ/..../...، تضمن بيع الطرف الأول إلى الطرف الثاني العقار المبين وصفه في

البند التالي، نظير ثمن مكتوب قدره جنيه مصري.

البند الثاني: وصف العقار

العقار محل العقد الظاهر هو، الكائن في، والمساحة مساحته، والمحدد بالحدود الآتية:

- الحد البحري:
- الحد القبلي:
- الحد الشرقي:
- الحد الغربي:

وقد آلت ملكيته إلى الطرف الأول بموجب المؤرخ .../.../...

البند الثالث: الإقرار بالصورية المطلقة

يقر الأطراف صراحة بأن عقد البيع الظاهر المشار إليه لم يقصد به إبرام بيع حقيقي، وأن إرادتهم المشتركة وقت تحريره لم تتجه إلى نقل ملكية العقار أو ترتيب الآثار القانونية للبيع فيما بينهم، وأن العقد لا يعبر عن حقيقة العلاقة القائمة بين أطرافه.

البند الرابع: حقيقة الثمن

يقر الطرف الثاني بأنه لم يدفع إلى الطرف الأول الثمن المذكور في العقد الظاهر أو أي جزء منه، كما يقر الطرف الأول بأنه لم يتسلم من الطرف الثاني ذلك الثمن أو أي مبلغ على حسابه، وأن ما ورد بالعقد الظاهر بشأن سداد الثمن واستلامه لا يعبر عن الحقيقة.

البند الخامس: حقيقة التسليم والحياسة

يقر الطرف الثاني بأنه لم يتسلم العقار محل العقد الظاهر تسلمًا فعليًا أو قانونيًا، وأن حياسة العقار وإدارته والانتفاع به والتصرف فيه بقيت للطرف الأول، دون أن يترتب على العقد الظاهر تسليم حقيقي للطرف الثاني.

البند السادس: عدم التصرف إلى الغير

يتعهد الطرف الثاني بعدم استخدام العقد الظاهر في التصرف في العقار إلى الغير، أو ترتيب أي حق عيني عليه، أو تقديمه لإجراء

تسجيل أو رهن أو بيع أو إيجار أو أي تصرف يتعارض مع حقيقة الاتفاق المبينة في هذه الورقة.

البند السابع: نطاق حجية الإقرار

تعد هذه الورقة إقرارًا كتابيًا بحقيقة الاتفاق بين أطرافها، وتسري آثارها في الحدود التي يقرها القانون، دون إخلال بحقوق الدائنين أو الخلف الخاص أو الغير حسن النية التي يحميها القانون.

البند الثامن: المستندات المرفقة

أرفق بهذه الورقة صورة من عقد البيع الظاهر المؤرخ/../...، وصور مستندات إثبات شخصية الأطراف، وتعتبر المرفقات المشار إليها مكملة لبيانات هذا الإقرار.

البند التاسع: عدد النسخ

حررت هذه الورقة من أصول، يتكون كل أصل منها من صفحات، ووقع جميع الأطراف على كل صفحة ومرفق، وتسلم كل طرف نسخة للعمل بها عند اللزوم.

الطرف الأول	الطرف الثاني
الاسم:	الاسم:
التوقيع:	التوقيع:
الرقم القومي:	الرقم القومي:

شرح أهم بنود نموذج ورقة الضد

ربط الورقة بالعقد الظاهر

ذكر تاريخ العقد وأطرافه والعقار والتمن يمنع المنازعة في المحرر الذي تقصده ورقة الضد، خاصة إذا وجدت معاملات متعددة بين الأشخاص أنفسهم.

الإقرار بعدم دفع الثمن

هذا البند يناسب الصورية المطلقة فقط. فإذا كان هناك مبلغ دفع فعلاً، يجب بيان طبيعته بدل إنكاره، لأن المستند المخالف للحقيقة قد يهدم الثقة في باقي بنود الورقة.

بيان الحيابة الفعلية

يجب أن يتطابق النص مع الواقع. فإذا كان العقار في حيابة المشتري أو كان يحصل على أجرته، فلا يصح استخدام صياغة تقرر أن البائع احتفظ بالحيابة دون بحث حقيقة الوضع.

عدم الإضرار بحقوق الغير

أضيف هذا القيد لأن الاتفاق بين الطرفين لا يملك بمفرده إهدار الحقوق التي يكتسبها الغير بحسن نية وفقاً للقانون.

قائمة مراجعة ورقة الضد قبل التوقيع

- هل أسماء الأطراف وأرقامهم مطابقة لبطاقات الرقم القومي؟
- هل تاريخ العقد الظاهر وموضوعه محددان؟
- هل وصف العقار مطابق للعقد ومستندات الملكية؟
- هل نوع الصورية وحقيقة الاتفاق مكتوبان بوضوح؟
- هل بيانات الثمن مطابقة لما حدث بالفعل؟
- هل وضع الحيابة والتسليم موضح دون مخالفة للواقع؟
- هل وقع جميع الأشخاص المراد الاحتجاج عليهم؟
- هل تم توقيع كل صفحة ومرفق؟
- هل توجد فراغات أو تعديلات غير موقعة؟
- هل احتفظ الأطراف بأصول المحرر؟
- هل توجد تصرفات أو حقوق للغير قد تتأثر؟
- هل راجع متخصص المستندات الفعلية قبل التوقيع؟

ماذا تفعل إذا نشأ نزاع حول ورقة الضد؟

إذا استخدم المشتري العقد الظاهر خلافاً للاتفاق، أو أنكر توقيعته على ورقة الضد، يجب أولاً الحفاظ على أصل الورقة وجميع المستندات

المتعلقة بالعقد والحيازة والثلن والمراسلات بين الأطراف.

وقد تستخدم ورقة الضد في [دعوى أصلية بالصورية](#) أو في صورة دفع أو دفاع في دعوى قائمة، بحسب الطلبات والإجراءات والخصوم ومركز الغير.

ولا يكفي اختيار اسم الدعوى من نموذج جاهز؛ إذ يجب تحديد ما إذا كان المطلوب تقرير الصورية المطلقة، أو نفاذ العقد الحقيقي المستتر، أو عدم الاعتداد بتصرف معين، أو مواجهة آثار تسجيل أو تصرف لاحق.

موضوعات قانونية مرتبطة

- أحكام [قانون الميراث والتركات ودعوى الفرز والتجنيب](#).
- دليل [حل منازعات الميراث والملكية](#).
- شروط [التصرفات المادرة في مرض الموت](#).
- شرح [حقوق الورثة والوصية المستترة](#).
- خدمات [تسجيل العقارات ومراجعة التصرفات القانونية](#).
- أحكام [الإخلاء في عقود الإيجار](#).
- اختصاصات [قاضي التنفيذ في المنازعات العقارية](#).
- مرجع خارجي عن [ورقة الضد والصورية المطلقة](#).

الأسئلة الشائعة عن ورقة الضد

من يجب أن يوقع ورقة الضد لعقد البيع السوري؟

يجب أن تكون الورقة موقعة على الأقل من الشخص المراد الاحتجاج بالإقرار عليه. فإذا كان البائع سيستخدمها لإثبات إقرار المشتري بالصورية وعدم دفع الثمن، فيلزم صدورها وتوقيعها من المشتري. وعند تعدد المشتريين يفضل توقيعهم جميعاً، كما يفضل توقيع جميع الأطراف إذا تضمنت الورقة إقرارات والتزامات متبادلة.

هل يجب توقيع كل صفحة من ورقة الضد؟

توقيع كل صفحة ومرفق إجراء احترازي مهم، خاصة إذا كانت الورقة مكونة من عدة صفحات. فهو يقلل المنازعة في استبدال صفحة أو إضافة

ملحق، ويجب أيضا توقيع الأطراف بجوار أي تعديل أو كشط أو إضافة.

هل يجب تسجيل ورقة الضد أو إثبات تاريخها؟

لا يشترط في الأصل تسجيل ورقة الضد لمجرد الاحتجاج بها بين موقعيها، لكن إثبات التاريخ قد تكون له أهمية عند الاحتجاج بتاريخ المحرر على الغير. وإثبات التاريخ لا يعالج نقص الصياغة، ولا يغني عن توقيع الشخص المراد الاحتجاج بالورقة عليه.

ما أثر اختلاف تاريخ ورقة الضد عن تاريخ عقد البيع؟

الأهم أن تكشف الورقة عن أن نية الصورية كانت قائمة وقت تحرير العقد الظاهر. وكلما طالت المدة بين العقد والورقة زادت احتمالات المنازعة في كونها تكشف اتفاقا معاصرا أو تنشئ اتفاقا جديدا، ولذلك يجب توضيح العقد المقصود وسبب تحرير الورقة في التاريخ اللاحق.

هل تسري ورقة الضد على المشتري حسن النية؟

لا تسري ورقة الضد في مواجهة الغير على نحو مطلق. فالقانون يحمي الدائنين والخلف الخاص حسن النية في حالات معينة، ويتوقف الأمر على علم الغير بالصورية وطبيعة الحق الذي اكتسبه والإجراءات التي اتخذها. لذلك لا يصح النص على أن الورقة تسري في مواجهة الكافة.

ماذا يحدث عند فقد أصل ورقة الضد أو إنكار التوقيع؟

فقد الأصل يخلق صعوبة عملية إذا جحد الخصم الصورة الضوئية أو نازع في مطابقتها للأصل. وإذا أنكر الشخص صدور التوقيع عنه أو طعن على المحرر بالتزوير، يتم بحث صحة الورقة والتوقيع وفقا لإجراءات الإثبات، ولهذا يجب حفظ الأصل في مكان آمن وعدم الاكتفاء بصورة إلكترونية.

خاتمة كتابة عقد بيع صوري وورقة الضد

لا تتحدد قوة ورقة الضد لعقد البيع الصوري بطولها أو بعنوانها، وإنما بدقة ارتباطها بالعقد الظاهر، ووضوح حقيقة الاتفاق، وتطابق بياناتها مع الواقع والمستندات، وصدورها ممن يراد الاحتجاج بها

عليه .

كما يجب إدراك أن ورقة الضد لا توفر حماية مطلقة؛ فقد يثور نزاع حول التوقيع أو التاريخ أو الحيازة أو الثمن، وقد تتدخل حقوق اكتسبها الغير بحسن نية، أو تظهر مستندات وتصرفات تتعارض مع ما ورد فيها.

لذلك يجب عدم استخدام نموذج جاهز قبل مراجعة العقد الظاهر وسند الملكية وحقيقة الثمن والتسليم ومركز جميع الأطراف، خصوصًا في التصرفات العقارية أو المعاملات التي قد تمس حقوق الورثة أو الدائنين أو المشترين اللاحقين.

خدماتنا القانونية

- [استشارات صياغة العقود وتأمين الملكية.](#)
- [مراجعة منازعات الملكية والعقود المدنية.](#)
- [طلب صياغة العقود والمحركات القانونية.](#)
- [الخدمات القانونية الإلكترونية.](#)

خاتمة الدليل: تأمين مستقبلك العقاري

ورقة الضد المحكمة:
درع الحماية الأبدي

**الخلاصة: لا تترك أملاكك للصدفة.. أمن كافة تصرفاتك
القانونية بورقة ضد محكمة تتمتع كل نزاع..**

عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض

Abdelaziz Ammar
Signature Style
A.H.A

073652323
azizavocate.com

حقوق النشر محفوظة لموقع azizavocate.com - مكتب الأستاذ/
عبدالعزیز حسین عمار، محامي بالنقض والدستورية العليا | خبرة +28
عامًا .