

أحكام صحة ونفاذ وصحة التوقيع هل تحقق الأمان للمشتري ؟

يسعى كثير من المتعاملين في العقارات على اثر إبرام العقد إلى الحصول على أحكام بصحة التوقيع من الباعين لهم أو بصحة ونفاذ هذه العقود أحيانا . ويظن هؤلاء أنهم قد حصنوا أنفسهم وان الملكية قد انتقلت إليهم وانه لا يستطيع احد أن ينازعهم فيما يملكون. ويساهم بقدر كبير في إيقاع الناس في الوهم ما درج عليه البعض من نسخ تلك الأحكام على أوراق زرقاء او خضراء تشبه أوراق العقود المسجلة . لذا وجب علينا كمؤسسة عاملة بأمانة في هذا الميدان أن نبين أن الملكية في العقارات لا تنتقل إلا بتسجيل عقود الشراء أو بالحصول على حكم يقوم تسجيله مقام العقد المسجل وليس من بين الأحكام التي تقبل هذا التسجيل الأحكام بصحة التوقيع (إلا إذا كان هذا الحكم قد صدر قبل قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946) . كما يدفعنا ما وقع فيه الناس من وهم أن تلقى نظرة على الفارق بين دعوى صحة التوقيع على عقد البيع ودعوى صحة ونفاذ هذا العقد وقيمة الأحكام الصادرة فيها .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع	دعوى صحة التوقيع على عقد البيع
تستند دعوى صحة ونفاذ عقد البيع إلى نص المادتين 204 والتي تنص على أن عقد الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات يملكه الملتزم وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل	تستند هذه الدعوى إلى نص المادة 45 من قانون الإثبات والتي تنص على انه يجوز لمن بيده محرر غير رسمي أن يختصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بأنه بخطه أو بإمضائه أو بختمه أو ببصمة اصبعه ولو كان الالتزام الوارد به غير مستحق الأداء ويكون ذلك بدعوى أصلية ترفع بالإجراءات المعتادة
المادة 210 والتي تنص على أنه في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام .	

والنتيجة العملية المترتبة على ما سبق :

* أن دعوى صحة التوقيع مجرد دعوى تحفيظة الغرض منها تطبيق من بيده العقد العرفي أو المحكوم لصالحه بصحة التوقيع على العقد . فصاحب التوقيع لا يستطيع أن ينازع في صحة توقيعه على هذا العقد مستقبلا ولكن من الممكن الحكم بصحة التوقيع على عقد باطل إذ لا يجوز للمحكمة أن تبحث صحة العقد أو نفاذه في هذه الدعوى .

* أما دعوى صحة ونفاذ عقد البيع فتمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد وصحته ونفاذه والحكم الصادر فيها وان كان لا ينقل الملك إلى المشتري إلا انه إذا سجل الحكم انتقلت إليه الملكية .



◀ ومن الفوارق الهامة بصحة ونفاذ عقد البيع وصحة التوقيع عليه أنه لا يجوز الاتفاق بين الطرفين على تعديل قواعد الاختصاص في دعوى صحة ونفاذ أما في دعوى صحة التوقيع فيجوز الاتفاق على تعديل قواعد الاختصاص فيها ولا تقبل دعوى صحة ونفاذ عقد البيع إذا لم يكن تنفذ الالتزام ممكناً كما لو كان البائع قد باع العقار مرة أخرى وسجل المشتري الجديد عقده .

* أما دعوى صحة التوقيع فلا مجال فيها لأنه لا علاقة له بتنفيذ الالتزام الناشئ عن العقد .

◀ وينبغي التنويه إلى انه يترتب على تسجيل الدعوى أو التأشير بها أن حق المدعى (المشتري) إذا ما تقرر بحكم مؤثر به طبقاً للقانون حجة على من ترتب لهم حقوق عينية بعد هذا الإجراء وان الحكم الصادر في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع تنتقل به الملكية

