University of Bahri
Journal of Arts and Human Sciences
مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الانسانية

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية – المجلد 1، العدد 1، فبراير 2026، الصفحات: 75– 89
University of Bahri Journal of Arts and Human Sciences (UBJAHS), Vol. 1, No. 1, February 2026

أثر التحول الرقمي في مكافحة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين بالسودان

الحسين عوض الجيد الطائف دفع الله، أستاذ، مساعد، كلية الشريعة والقانون، جامعة الزعيم الأزهري.
Email: hussainataif1@gmail.com

المستخلص:

تناولت الدراسة أثر التحول الرقمي في مكافحة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين بالسودان دراسة مقارنة بالنظام السعودي، تمثلت مشكلة الدراسة في قصور التشريعات وعدم مواكبتها للتطورات العصرية لأجل مكافحة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين. نبعت أهمية الدراسة من أنها عملت على سد النقص في الدراسات القانونية المتخصصة التي تربط بين واقع التشريعات والتطبيق العملي لها بالإضافة إلى انتشار الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين والحاجة لسبل مكافحتها علمياً. هدفت الدراسة إلى بيان مفهوم التحول الرقمي وأهميته وتوضيح الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين من ناحية عملية وتقديم طرح علمي من خلاله يساهم في مكافحتها. أتبعت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي. توصلت الدراسة لعدد من النتائج أهمها: من أبرز الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين في السودان تتمثل في المحامي الوهمي وتقليد الأوراق المؤمنة عن طريق طابعات خاصة، ومن أهم الصعوبات العملية التي تواجه الموثقين في السودان هي صعوبة فحص المستندات التي ترد إليه بشأن معاملات المنقولات والعقارات والمركبات. ومن أهم التوصيات: من الضروري ربط أعمال الموثقين بتسجيلات الأراضي والإدارة العامة للمرور والسجل المدني من خلال منصة رقمية موحدة، حتى تتحقق العدالة الوقائية، وضرورة السماح للموثق بالتحقق من هوية ذوي الشأن وصفتهم بمحل التعاقد بواسطة الدخول باسم مستخدم لنظام السجل المدني والأراضي والمرور أسوة بالنظام السعودي الذي أنشأ منصة العنوان الوطني، ونظام المرور، ومنصة إيجار وقوى، داخل بوابة النفاذ الوطني الرقمية.

الكلمات المفتاحية: الدولة الحديثة، الاستبداد الحداثي، المجتمع المدني، السلطة المطلقة.

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

The impact of digital transformation in combating the negative phenomena of notary lawyer's work in Sudan

Alhussain Awadelgeed Ataif Defalla, Assistant Professor, Faculty of Sharia and Law, Alzaiem Alazhari university.

Email: hussainataif1@gmail.com

Abstract

The study spoken about the impact of digital transformation in combating the negative phenomena of notary lawyer's work in Sudan compared to the Saudi system. The problem of study was the inadequacy of legislation and its failure to keep pace with modern developments to combat the negative practices of notaries public in Sudan. The importance of the study stemmed from the fact that it worked to fill the gap in specialized legal studies that link the reality of legislation with its practical application, in addition to the spread of the negative phenomena in the work of notary lawyers and the need to combat them scientifically. The study aimed to explain the concept of digital transformation and its importance, to clarify the negative phenomena affecting the work of notary lawyers from a practical standpoint, and to present science approach that contributes to combating them. The study followed the descriptive analytical and comparative approach. The study reached many results, the most important of were there: one the most prominent negative phenomena of the work of notaries in Sudan is the fake lawyer and the forgery of secure documents through special printers. : One the most prominent practical difficulties facing notaries in Sudan is the difficulty of examining the documents that come to them regarding transaction of movable property real estate and cars. The study has recommended: it is essential to link the work of notaries with land registration, the general directorate of traffic, and the civil registry through a unified digital platform to achieve preventive justice. and it's necessary to allow the notary to verify the identity of the parties involved and their contract by logging in with username for the civil registry, land registry, and traffic systems, like the Saudi system that established the national addresses platform, the traffic system, and the Ejar platform within the national digital access portal.

Keywords: negative phenomena, digital transformation, notary lawyer's, the fake lawyer, the judicial body.

١ المقدمة

سوف تتناول هذه الدراسة أثر التحول الرقمي في مكافحة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين بالسودان، دراسة مقارنة مع النظام السعودي.

وتعد مهنة التوثيق واحدة من أهم المهن القانونية على الإطلاق؛ لأنها تمثل حجر الأساس لأعمال الحكومة الإدارية والقضائية.

يعد عمل التوثيق عملاً أصيلاً للقضاء، ولما كانت الهيئة القضائية يستحيل عليها القيام بتقديم خدمات

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

التوثيق لكل المواطنين رأى المشرع أن يفوض رئيس القضاء بهذا الاختصاصات إلى المحامين حتى يستطيع أن يصل بالخدمة لأبعد رقعة جغرافية ولضمان انسياب الخدمات القضائية بصورة أفضل وأسرع للمواطن.

وقد تجسدت سنة الكون في عمل المحامين الموثقين باعتبار خطأ البشر، إلا أنه في الآونة الأخيرة ظهرت كثير من الظواهر السالبة المصاحبة لأعمالهم أدت لضعف صورة النقاء والطهر المهني للمهنة كما أظهرت تلك الظواهر ضعف الثقة في الوثائق التي تصدر من المحامين باعتبارها غير صادقة. ومن بين أهم الظواهر السالبة هي: ظهور المحامي الوهمي، وظهور أختام وأوراق المحامين غير الرسمية بالإضافة إلى استمرار عمل بعض المحامين بأختام وأوراق المحامون الموثقون الذي قضوا نحبهم ولم تسعهم الظروف لتسليم أعمالهم قبل الموت... وانتشار الوثائق المزورة التي لا يعرف صحتها من عدمه كشهادة البحث الملكية للأراضي والسيارات... إلخ.

ظلت الهيئة القضائية ممثلة في إدارة التوثيق تراقب أعمال المحامين الموثقين بصورة دورية بموجب قواعد ضبط أعمال المحامين، إلا أن هذه الظواهر ظلت تختفي لحظة التفتيش الرسمي وتعود من جديد في ظلام المهنة الدامس، ولا يعلمها إلا من مارس مهنة التوثيق أو اصطدم بتلك الظواهر بصورة عملية، وسوف تحاول هذه الدراسة إبراز تلك الظواهر للعلن والبحث عن طرق مكافحتها من خلال تقديم تجربة المملكة العربية السعودية نموذجاً للاستفادة منها محلياً.

وقد كانت تلك الظواهر موجودة في دول الجوار، إلا أنها استطاعت التغلب عليها من خلال التحول الرقمي للخدمات القضائية، لذا فإن هذه الدراسة ستقدم تجربة المملكة العربية السعودية لحث المشرع والهيئة القضائية على الاستفادة منها.

لذا جاءت هذه الدراسة لتظهر الواقع العملي لمهنة توثيق المحامين، ومعرفة مدى فعالية التشريعات في مكافحة الظواهر السالبة بها، وبعيداً عن التكرار في البحوث والدراسات السابقة سوف يتم تناولها من زاوية خاصة وبمنظور متفرد، من خلال ثلاثة مباحث سوف نعرض لها لاحقاً.

٢ مشكلة الدراسة:

تتمثل مشكلة الدراسة في قصور التشريعات وعدم مواكبتها للتطورات العصرية لأجل مكافحة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين.

٣ أهمية الدراسة:

نبعت أهمية الدراسة من الآتي:

١.٣ أهمية علمية:

أ. وتبرز الأهمية العلمية للدراسة في محاولة سد النقص في الدراسات القانونية المتخصصة التي تربط بين واقع التشريعات والتطبيق العملي لها.

ب. تقدم الدراسة إطاراً تحليلياً واضحاً للقضاة والمحامين حول أهمية التحول الرقمي في مكافحة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين.

ج. تعد هذه الدراسة إضافة للمكتبة القانونية حيث إنها تقدم تجربة المملكة العربية السعودية في كيفية محاربة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين من خلال التحول الرقمي.

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

٢.٣ أهمية عملية:

أ. سوف تقدم هذه الدراسة تقريراً علاجياً لمكافحة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين بالسودان من خلال طرح التجارب الإقليمية ممزوجة بالخبرات العملية للباحث في هذا المجال.
ب. هذه الدراسة إضافة للواقع العملي حيث إنها تعمل على إظهار مدى قدرة التشريعات في مواكبة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين.
ج. انتشار الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين اقتضت وجود هذه الدراسة للمساهمة في إيجاد طرح علمي يساعد في مكافحتها.

٤ أهداف الدراسة:

أ. بيان مفهوم التحول الرقمي وأهميته في ضبط أعمال المحامين الموثقين.
ب. توضيح الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين من ناحية عملية.
ج. بحث القواعد المنظمة للمسئولية لأعمال المحامين الموثقين في السودان والمملكة العربية السعودية.
د. تقييم مدى ملاءمة التشريعات لضبط أعمال المحامين الموثقين بالسودان.
هـ. تقديم طرح علمي من خلاله يستطيع المشرع الإسراع في وضع ضوابط عصرية لمكافحة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين من خلال عرض وتحليل التجارب الإقليمية في ذلك.

٥ منهج الدراسة:

سوف تتبع الدراسة المنهج الوصفي التحليلي.

٦ هيكل الدراسة:

١.٦ المبحث الأول: التعريف بالتحول الرقمي وأهميته وأعمال المحامين الموثقين

١.١.٦ أولاً: مفهوم التحول الرقمي وأهميته الخدمية:

التحول الرقمي هو عملية تحويل الأنشطة والعمليات التجارية التقليدية إلى أنظمة رقمية باستخدام التقنية، يتضمن ذلك تبني التقنيات الحديثة مثل الذكاء الاصطناعي، والحوسبة السحابية، وتحليل البيانات الكبيرة لتحسين الأداء وزيادة الكفاءة (إبراهيم، 2012، ص: 5).
ويتجاوز مفهوم التحول الرقمي مجرد استخدام التقنية، فهو يتطلب تغيير الثقافة التنظيمية، وتحديث العمليات، وإعادة تصميم نماذج الأعمال لتحقيق نتائج أفضل. يتطلب أيضاً تفاعلًا مستمرًا مع العملاء وفهم احتياجاتهم لضمان تقديم خدمات متميزة (الشرعة، 2014، ص: 13).
أما بالنظر لأهمية التحول الرقمي للخدمات فهو ضرورة عصرية لمواكبة التطورات المتسارعة للمجتمع وتبدو أهميته بالنسبة لقطاع الخدمات القانونية في الآتي:
1- تحسين الكفاءة التشغيلية: حيث يساعد المؤسسات على تحسين كفاءتها التشغيلية من خلال حوسبة العمليات وتقليل الإنفاق وضبط الوقت. هذا يؤدي إلى تسريع الأداء وتقليل التكاليف المالية التي يتكبدها القطاع الخدمي من خلال إتباع الوسائل التقليدية في الإدارة وتقديم الخدمة للجمهور (أوتاني، 2012، مج 28، ص: 55).
2- تعزيز تجربة العملاء: من خلال استخدام التقنية، يمكن للمؤسسات تقديم تجارب مخصصة للعملاء،

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

مما يزيد من رضاهم ويعزز ولاءهم. يتضمن ذلك توفير خدمات سريعة وفعالة تلبي احتياجات العملاء (الزعارة، 2025، عدد56، ص: 12).
3- دعم اتخاذ القرار: فيتيح للمؤسسات جمع وتحليل البيانات بشكل أفضل، مما يساعد في اتخاذ قرارات إستراتيجية مبنية على معلومات دقيقة. هذه البيانات يمكن أن تكشف عن اتجاهات السوق وتوجهات العملاء (الشرعة، 2014، ص: 15).
4-يعزز الكفاءة: لأن التقنية تحفز التقنية الابتكار داخل المؤسسات، يمكن للمؤسسات تجربة أفكار جديدة وتطوير منتجات وخدمات مبتكرة تلبي احتياجات السوق (الأحمدي، 2024، ص: 294- 310).
5- مكافحة الفساد المالي والإداري: من خلال التحول الرقمي لقطاع الخدمات تبدو كل العمليات التي يقوم بها الأفراد واضحة وسهل الرجوع إليها على عكس ما يتم عبر المستندات فيسهل إخفاءه عن أعين الرؤساء (زين الدين،2009، ص: 17).
6- زيادة الإنتاجية.
7- تساعد الحلول الرقمية على تحسين أمان البيانات وحمايتها من التهديدات السيبرانية، من خلال استخدام تقنيات مثل التشفير والتحليلات المتقدمة، يمكن حماية المعلومات الحساسة بشكل أفضل.
ويتمثل الهدف الأساسي في تحسين الكفاءة التشغيلية، وتقديم خدمات أكثر تطورًا وسهولة، وتعزيز الابتكار في مختلف المجالات، كما يهدف إلى تمكين الأفراد والمؤسسات من الاستفادة القصوى من التقنيات الحديثة لتوفير الوقت والجهد، وتحقيق التنمية المستدامة.

٢.١.٦ ثانياً: المقصود بالمحامين الموثقين:

المحامي هو الشخص الذي تم منحه رخصة مزاولة مهنة المحاماة بناءً على حصوله على درجة البكالوريوس كحد أدنى من إحدى الجامعات المعترف بها وبعد اجتيازه لامتحان تنظيم مهنة القانون أو حصوله على شهادة الإعفاء منه بموجب القانون (حمور، 2001، ص: 3).
وبالتالي فإنه يكون مؤهلاً لنيل سلطة التوثيق من الهيئة القضائية بعد أن تتوافر فيه عدة شروط سوف يتم التطرق لها لاحقاً.
وقد عرّفت قواعد تنظيم وضبط أعمال التوثيقات للعام2000م تعديل 2018م، الموثق: بأنه هو المحامي أو المستشار القانوني الذي يمنحه رئيس القضاء سلطة التفويض لتحليف اليمين والتصديق على المستندات وفق أحكام 6 من الأمر الأول من الجدول الأول الملحق بقانون الإجراءات المدنية لسنة 1983م (وزارة العدل، 2018، المادة: 2). والمستشار القانوني: "وفقاً لقانون المحاماة لسنة 1983م، هو وكيل وزارة العدل والمستشارين القانونيين بوزارة العدل (وزارة العدل، 1983، المادة: 3).
بهذا فإن الموثق هو من مُنح سلطة التوثيق بحكم صفته كمحامي أو كمستشار قانوني وبعد أن توفرت فيه الشروط المنصوص عليها في قواعد تنظيم وضبط أعمال التوثيقات في السودان للعام 2018م، وقانون المحاماة لسنة1983م.

٣.١.٦ ثالثاً: ما هي أعمال المحامين الموثقين:

هنالك اختصاصان من حيث سلطة التوثيق في السودان، الاختصاص الأول تختص به المحكمة، ولا يجوز للمحامي الموثق أن يقوم به، مثل المسائل الأسرية والهبة... وبالتالي فإن المحامي الموثق يختص بالآتي (وزارة العدل، 2018، المادة: 15):
أ. تحليف اليمين وأخذ الإقرارات المشفوعة باليمين وتوثيق جميع المحررات ماعدا تلك المتعلقة بمسائل الأحوال الشخصية للمسلمين، أو الوصية، أو الوقف، أو الهبة، أو الزواج لغير المسلمين.
ب. التصديق على توقيع ذوي الشأن في المحررات العرفية وإثبات تاريخ هذه المحررات.
ج. تلقي الوصايا لغير المسلمين، وتوثيقها، وحفظها، وفضها.
د. حفظ المحررات التي يطلب ذوي الشأن إيداعها لديه وإعطاء شهادات بذلك.

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

هـ. إعطاء الشهادات بحصول التصديق على التوثيقات أو إثبات التاريخ في المحررات العرفية.
وعلى الصعيد الإقليمي يختص الموثق في المملكة العربية السعودية بإفراغ صكوك الملكية العقارية، وفقاً لما تبينه اللائحة، والوكالات وفسخها، والرهن وفكه وتعديله، إضافة إلى عقود تأسيس الشركات، وملاحق التعديل، وقرارات ذوي الصلاحيات فيها ومحاضر الجمعيات العمومية للشركات، والتصرفات والعقود الواقعة على العلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وحقوق المؤلف، والعقود الواقعة على المال المنقول، وإقرار الكفالة الحضورية والغرمية، الإقرار بالمبالغ المالية والمنقولات، وتسلمها، والتنازل عنها (هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، 2020، المادة: 12، 13).
وفي تقديري أن اختصاصات الموثق في السودان وفي المملكة العربية السعودية تبدو متشابهة مع بعضها البعض لحد كبير بيد أن المشرع السعودي فصل في نوعية المحررات التي يختص بها الموثق فيما ذكرها المشرع السودان بعبارة تقديرية "وتوثيق جميع المحررات".

٤.١.٦ رابعاً: أهمية التوثيق في العقود:

يعد التوثيق ضمانة لاستقرار المعاملات القانونية، لذا يتعين على الموثق التأكد من صحة العقود وصياغتها بشكل يضمن حقوق جميع الأطراف، وهذا يشمل دراسة العقود والتأكد من خلوها من أي مخالفات قانونية قد تؤدي إلى نزاعات مستقبلية. يقوم الموثق بكتابة العقود بلغة عربية واضحة لا تحتمل التأويل، مما يساهم في ترجمة إرادة الأطراف بشكل دقيق (الشمراني، 2022، ص: 15).

٥.١.٦ خامساً: دور الوثائق التي تصدر عن المحامين في الإثبات:

الوثائق التي تصدر عن الموثقين تعد كتابية والكتابة أهم وسيلة في الإثبات وقد نص قانون الإثبات السوداني ونظام الإثبات السعودي على الكتابة كوسيلة لإثبات التصرفات القانونية.
والإثبات بالكتابة يستلزم إفراغ الالتزام حق ثابت في ورقة (أو هو ما يستفاد من ورقة محررة لإثبات عمل قانوني أو وقفه مادية تنشأ عنها حقوق والتزامات) وتعد الكتابة دليلاً قاطعاً على حين إقامة دليل عكسي وتكون هذه الكتابة في صورة محرر رسمي أو محرر عرفي (زعلاني، 2010، ص: 74).
بالإضافة لذلك فإن المحرر الرسمي أو الورقة الرسمية هي كل ورقة صادرة من موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عمومية مختص بتحريرها من حيث نوعها ومن حيث مكان التحرير حسب القواعد المقررة قانوناً، وتمتاز الورقة الرسمية بكونها مدعمة بالقرينة الرسمية مما يخولها حجة خاصة في الإثبات وتعد حجة ما لم يطعن فيها في التزوير (الطاهر، 2011، ص: 41؛ والجعلي، 2012، ص: 34).

٦.١.٦ سادساً: القواعد المنظمة لأعمال الموثقين بالسودان والمملكة العربية السعودية:

يمارس الموثقون في السودان أعمالهم بموجب ضوابط وضعها المشرع السوداني من خلال عدد من التشريعات أولها: قانون المعاملات المدنية لسنة 1983م، وقانون الإثبات لسنة 1994م، وقواعد تنظيم وضبط أعمال التوثيقات لسنة 2000م تعديل 2019م. وفي المملكة العربية السعودية يمارس الموثق عمله بموجب نظام الإثبات لسنة1442م ونظام التوثيق لسنة1442هـ ولائحته التنفيذية.
وهذه التشريعات في تقديري أهم القوانين التي تعمل على ضبط أعمال المحامين الموثقين إضافة لقوانين ولوائح داخلية أخرى لا نريد الخوض في تفاصيلها حفاظاً على التسلسل الموضوعي للدراسة.

٢.٦ المبحث الثاني: ضوابط عمل المحامين الموثقين والظواهر السالبة لأعمالهم

١.٢.٦ أولاً: الضوابط العامة لإجراءات التوثيق بواسطة الموثقين بالسودان:

لقد وضع المشرع السوداني من خلال قواعد تنظيم وضبط أعمال التوثيقات لسنة 2000م تعديل 2018م،

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

عدداً من الضوابط لإجراءات التوثيق هي:
1- الانضباط والحيطة والحذر اللازم توافرها عند اتخاذ أي إجراء وأن تكون محتويات الوثيقة التي يقوم بتوثيقها متفقة مع القوانين السارية، وأن تسمى المحررات بنفس التسميات الواردة في القوانين (وزارة العدل، 2018، المادة: 17/1). يجب أن تكون الوثيقة التي يقوم الموثق بتوثيقها مكتوبة كلها بالآلة الكاتبة، ولا يجوز له توثيق وثائق معدة أو محررة بخط اليد أو ترجمة مستند من أي لغة ويجب أن تتضمن الوثيقة البيانات الآتية (وزارة العدل، 2018، المادة: 17/2):
أ. تاريخ تحريرها وأسماء أطرافها وأوراقهم الثبوتية وأسماء الشهود وأوراقهم الثبوتية ولا يجوز للموثق إثبات معرفته للأطراف أو الشهود كبديل للأوراق الثبوتية، مع إرفاق صورة معتمدة من الأوراق الثبوتية مع المحرر المراد توثيقه.
ب. رقم تصديق الوثيقة وتاريخ التصديق.
ج. القيمة أو المقابل المتفق عليه بين الأطراف.
2- يجب على الموثق أن (وزارة العدل، 2018، المادة: 17/3):
أ. يتولى بنفسه إبرام العقود والتصديق على الوثائق، وأن يتأكد من شخصية المتعاقدين وأهليتهم وتوافر أركان العقد، والتأكد من صحة الوكالة والقوامة والوصاية وجميع الأذونات التي يتطلبها القانون وتدوين كل ذلك ليصبح جزء متمماً للعقد.
ب. لا يباشر أعماله خارج مكتبه فإذا كان أحد أطراف العقد في حالة لا تسمح له بالحضور إلى مكتبه، جاز للموثق بناءً على طلب ذوي الشأن الانتقال إلى محل إقامته لتوثيق المحرر ويثبت ذلك في المحرر.
ج. يتلو محتويات الوثيقة على أطرافها وشهودهم ويتأكد من فهمهم لمضمونها قبل التوقيع عليها وأن يثبت ذلك عند التوثيق.
د. يحرر الوثيقة بعدد من الصور بقدر عدد الأطراف وتسليم صورة لأي طرف وأن يحتفظ لديه بصورة من الوثيقة التي قام بتوثيقها.
هـ. يضع الدمغة المقررة على الوثيقة التي يحتفظ بها (هي الدمغة الضريبية).
و. يحتفظ بسجل يعده لهذا الغرض ويعتمد رئيس الإدارة أو من يفوضه قبل القيد فيه، يسجل فيه:
• ملخصاً وافياً للوثيقة التي قام بتوثيقها يتضمن نوع التصرف، وشروطه ومقابله ومحله.
• رقم تصديق الوثيقة في أرقام متسلسلة كل سنة على حده ولا يجوز له أن يكرر أرقام الوثائق وأن يترك أرقاماً خالية في السجل وأن يلغي أي وثيقة تم قيدها في ذلك السجل، وفي حالة إلغاء أي وثيقة تم التصديق عليها يجب على الموثق أن يحصل على أصل وصورة الوثيقة ويؤشر عليها بالإلغاء.
• تاريخ التصديق وأسماء أطراف الوثيقة وشهودها وأوراقهم الثبوتية.
• أن يعرض على اللجنة الولائية صورة من كل الوثائق التي قام بتوثيقها كلما طلبت اللجنة منه ذلك.
• يحفظ الأختام والأوراق الخاصة بالتوثيقات كعهدة شخصية لديه ويكون مسئولاً عن استعمالها وحفظها.
من خلال ما تقدم يتضح أن المشرع السوداني أحاط الموثقين بعدد من الضوابط المهمة والتي يضمن من خلالها سلامة الإجراءات التي يباشرها الموثق بصدد ضبط المعاملات لذوي الشأن، إلا أنها في تقديري ضوابط تقليدية عفا عليها الزمن ولا يمكنها بأي حال من الأحوال مواكبة التطورات الحالية.
والشاهد في الأمر أن أغلب الموثقين في السودان فقدوا سجلاتهم وأختامهم بسبب الحرب ولا يمكنهم معالجة تلك السجلات من جديد، بمعنى أن الضوابط التي تتحدث عن احتفاظ الموثق بسجل صارت مستحيلة بالنظر لتلك الظروف ولأن السجلات الورقية عرضة للتلف بواسطة الآفات والحريق والماء .... لذا فإن مثل هذه الضوابط وضعت في زمان معين كانت فيه الحاجة للتوثيق أقل من الآن.

٢.٢.٦ ثانياً: ضوابط التصديق على الوثائق الخاصة بالعقارات:

نص المشرع من خلال قواعد تنظيم وضبط أعمال التوثيقات لسنة 2000م تعديل 2018م، على عدد من الضوابط الخاصة بتوثيق العقارات وهي:

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

لا يجوز للموثق أن يصدق على وثيقة خاصة بالتصرف في العقارات الخاضعة لإحكام قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925م، إلا بعد الاطلاع على شهادة بحث لذلك العقار، ويجب أن تكون هذه الشهادة مستخرجة في تاريخ لا يجاوز سبعة أيام من تاريخ التصديق على الوثيقة الخاصة بالتصرف في ذلك العقار ومستخرجة من مكاتب تسجيلات الأراضي بغرض التصرف المطلوب تصديقه، وتعد شهادات البحث بغرض التأكد وغرض البيع الأكثر شيوعاً في المعاملات (وزارة العدل، 2018، المادة: 18/1).
1- يجوز للموثق أن يصدق على الوثائق الخاصة بالتصرف في حيازة أي عقار بشرط أن يكون ذلك العقار مسجلاً بمجلس المحلية المختص أو بالإدارة الشعبية المختصة ومفروضة عليه العوائد أو كانت هنالك حيازة فعلية للمتصرف، وعلى الموثق في هذه الحالة تدوين أوصاف المباني المشيدة على تلك القطعة موضحاً حدودها الموجودة على الطبيعة.
2- يجب على الموثق أن:
أ. يحتفظ بصورة شهادة البحث المشار إليها وأن يؤشر على تلك الصورة بما يفيد أنها طبق الأصل ويوقع عليها ويختمها بخاتمه ويرفقها مع صورة الوثيقة المحفوظة لديه.
ب. يوضح في وثيقة التصرف الخاصة بالعقارات والأراضي المقابل الحقيقي لذلك التصرف.
ج. بهذا فإن الظواهر السالبة والتي سوف يأتي الحديث عنها لاحقاً ابتلعت تلك الضوابط حيث إن عملية الاحتفاظ بصورة شهادة البحث باتت شاقة لأنها عرضة للتلف والضياع إضافة إلى أن المقابل الذي يدون في المستندات في كثير من الأحيان لا يكتب المقابل الحقيقي في الوثائق خشية تقييم رسوم تحويل الملكية للعقار على أساسه.

٣.٢.٦ ثالثاً: ضوابط التصديق على المركبات:

وضع المشرع السوداني عدداً من الضوابط بشأن توثيق المركبات بواسطة المحامين الموثقين، فيما أسند المشرع السعودي الاختصاص بها لمكاتب الخدمات من خلال منصة رقمية لنظام المرور السعودي وسوف نوضح الضوابط السودانية فيما يلي: (المادة: 19/1) من قواعد تنظيم وضبط أعمال التوثيقات (وزارة العدل، 2018):
1. لا يجوز للموثق أن يصدق على وثيقة خاصة في أي مركبة إلا إذا كان التصرف صادراً من مالكها أو وكيلها.
2. تثبت ملكية العربة بواسطة سجلات المرور وعلى ألا يكون قد مضى على تاريخ استخراجها أكثر من أسبوعين وقت التصرف المراد توثيقه.
3. يجب على الموثق عند تصديقه على أي تصرف خاص بمركبة مراعاة الآتي:
أ. الاحتفاظ بصورة من مستندات المركبة والتأشير عليها.
ب. أن يضع بالوثيقة رقم الماكينة والشاسي ونوع العربة، وماركتها، والطراز، ولونها.
بناءً على ذلك فإن هذه الضوابط تبدو إليَّ مقبولة حيث يقوم الموثقين تطبيقها على أرض الواقع سوى أن المقابل الحقيقي للمركبات لا يذكر في عقود البيع لها، بالإضافة إلى أن عقود البيع لا تذهب للمرور لإجراء تحويل الملكية في أغلب الأحيان ويتم معالجتها بواسطة الموثقين، خشية من المواطن في دفع تكاليف باهظة وعقبات بيروقراطية معقدة تواجهه بإدارة المرور.

٤.٢.٦ رابعاً: ضوابط التصديق على التوكيلات:

لا يجوز التصديق على أي توكيل صادر من (وزارة العدل، 2018):
أ. وكيل لشخص آخر إلا بعد التأكد من سلطة الوكيل في التوكيل الأصلي بتوكيل غيره ... ويجب إثبات ذلك في الوثيقة عند التصديق عليها. ب. وكيل الوكيل المخول له توكيل غيره.
ج. جب على الموثق إثبات رقم التوكيل الأصلي وتاريخ وجهة إصداره والاحتفاظ بصورة من التوكيل.

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

إضافة للضوابط أعلاه هنالك ضوابط يجب الالتزام بها بناءً على قانون المعاملات المدنية بشأن العقود المسماة وشروطها إضافة للقاعدة العامة في العقود والتأكد من أهلية طالب خدمة التوثيق وهذه من الأمور المهمة التي يجب أن يتنبه إليها المحامي الموثق ، ويجب ألا يكون التعامل معها بشكل نمطي وروتيني، فعلى المحامي الموثق أن يتأكد أن من يجلس أمامه قد بلغ السن القانونية وهى سن الثامنة عشر، التي تعطيه الحق في إجراء التصرفات القانونية الدائرة بين النفع والضرر من بيوع وشراكات وإيجارات وكل عقود المعاوضات، ونفس الأمر ينطبق على المرضى وأصحاب العاهات (بشير، 2009، ص: 13).
وعلى المحامي الموثق عندما يُطلب منه الانتقال لمريض أو صاحب عذر أن يتحقق بنفسه من توافر الأهلية الخالية من العيوب ، وعليه ألا يرضخ لمشيئة أو رغبة ممن تكون له معه علاقة من ذوى مالك المال المتعاقد حوله، هذا الأمر مع أنه بديهي وأساسي وجوهري في أي تعاقد، لكن الواقع العملي يفصح عن بعض الإشكالات التي تنتج عن عدم التدقيق والتحقق في مسألة توافر كامل الأهلية لطالب خدمة التوثيق مما يؤدى إلى ضياع الحقوق، وأحياناً تكون هناك تبعات ماحقة تلحق بأسرة صاحب المال المباع مثل تشرد الأسر وفقدانها لمسكنها أو وسيلة كسب عيشها الوحيدة.

٥.٢.٦ رابعاً: ضوابط إجراءات التوثيق في المملكة العربية السعودية:

1- مهام الموثق:
وفقاً للمادة الثانية عشرة والثالثة عشرة من نظام التوثيق السعودي للعام 1442هـ يعهد إلى الموثق –وفق أحكام النظام– توثيق ما يأتي (هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، 2020):
أ. إفراغ صكوك الملكية العقارية، وفقاً لما تبينه اللائحة والوكالات وفسخها.
ب. الرهن وفكه وتعديله وعقود تأسيس الشركات، وملاحق التعديل، وقرارات ذوي الصلاحيات فيها ومحاضر الجمعيات العمومية للشركات والتصرفات والعقود الواقعة على العلامات التجارية، وبراءات الاختراع، وحقوق المؤلف.
ج. العقود الواقعة على المال المنقول.
د. إقرار الكفالة الحضورية والغرمية والإقرار بالمبالغ المالية والمنقولات، وتسلمها، والتنازل عنها.
هـ. وقد منع المشرع السعودي الموثقين من إجراءات توثيق المركبات من خلال إتاحة الحق في تحويل ملكيتها مباشرة بواسطة مكاتب بيع السيارات عبر الدخول لنظام المرور بمنصة نافذ الرقمية، وعلى مكتب السيارات الانصياع لملء بيانات المالك والعربة المعبأة مسبقاً، مما يحقق الأمن والطمأنينة له وللمشتري في نفس الوقت، ويعد ذلك طفرة كبيرة تفوق بها المشرع السعودي عن السوداني رقمياً، غير إنني أجد أن إسناد الاختصاص في إجراءات نقل ملكية السيارات التي تباع بواسطة غير القانونيين أمر في غاية الخطورة ومن شأنه أن يؤدي إلى نتائج غير مقبولة (الأحمدي، 2024، ص: 9).
2- إجراءات التوثيق: اللائحة الخاصة بإجراءات التوثيق لدى كاتب العدل ولدى المرخص له تحدد العديد من البنود المهمة المتعلقة بعملية التوثيق:
أ. وفقًا للمادة الخامسة والثلاثين، يجب بتدوين بيانات التوثيق إلكترونيًا ويكون لها حكم المحررات المكتوبة، وفقًا لأحكام نظام التعاملات الإلكترونية.
ب. جميع العقود والإقرارات التي يتم توثيقها يجب أن تكون مكتوبة باللغة العربية.
ج. يُطلب من كاتب العدل والمرخص له اعتماد الوثائق الصادرة من خارج المملكة بعد التحقق من مطابقتها للمقتضيات الشرعية والنظامية، ويجب أن يتم التصديق عليها من قبل الوزارة. كما يجب اعتماد ترجمة الوثائق إلى اللغة العربية.
د. نصت المادة الثامنة والثلاثون أن مدة صلاحية صك الوكالة هي خمس سنوات من تاريخ صدوره، إلا إذا تم فسخها أو في حالة وفاة أحد الطرفين أو زوال أهليته قبل نهاية المدة. ويمكن للموكل أيضاً تحديد مدة أقصر من خمس سنوات إذا رغب بذلك.
هـ. يتم توثيق العقود بشكل إلكتروني عبر المنصات الرقمية المعتمدة التابعة للجهات الحكومية في

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

السعودية مثل منصة إيجار أو ناجز أو قوى ويتطلب لتوثيق العقود عدد من المتطلبات اللازمة لضمان صحة العقد وتوافقه مع الإجراءات والأنظمة الحكومية وهي: (توقيع الأطراف على العقد وتدوين أسمائهم كاملة بوضوح وعدم مخالفة بنود العقد للشريعة الإسلامية أو الأنظمة الرسمية، والالتزام بالمتطلبات والشروط اللازمة لتوثيق العقد في المنصات الرقمية (هيئة الخبراء مجلس الوزراء السعودي، 2020).

ماهي الجهات التي تقدم خدمة توثيق العقود إلكترونياً في السعودية؟

1. توثيق العقود ناجز: توفر منصة ناجز إمكانية توثيق بعض العقود إلكترونيًا من خلال الخدمات الإلكترونية التي توفرها المنصة مثل توثيق عقود الزواج.
2. توثيق العقود عبر منصة قوى: حيث تتيح منصة قوى خدمة توثيق العقود التأمينات إلكترونيًا للمنشآت وأصحاب العمل حيث يمكنهم إنشاء وتوثيق عقود العمال من خلال المنصة.
3. يمكن للمنشآت وأصحاب العمل الدخول إلى منصة قوى لتسجيل وتوثيق العقود التأمينات وإدارتها بكل سهولة باتباع هذه الخطوات: وذلك تسجيل الدخول عبر منصة قوى ومن ثم تحديد اسم المنشأة واختيار خدمة "إدارة وتوثيق العقود" وتعبئة بيانات المنشأة المطلوبة إضافة لإدخال بيانات العامل وتعبئة بيانات عقد العمل وإرسال الطلب للعامل للموافقة عليه.
4. توثيق العقود عبر منصة نافذ: فتختص منصة نافذ بتقديم خدمات إلكترونية لإدارة وتوثيق العقود والمعاملات المالية وذلك لتنظيم وحماية التعاملات التجارية بين الأفراد والشركات. يتم توثيق السندات التنفيذية عبر المنصة مثل السند لأمر وعقد المحاماة الموحد.
5. توثيق عقد إيجار إلكتروني عبر منصة إيجار: وتوفر منصة إيجار خدمة تسجيل وتوثيق عقد إيجار سكني أو تجاري حيث يمكن للمؤجر والمستأجر إنشاء عقد إيجار إلكتروني موحد نافذ على كل الأطراف.

من خلال ما تقدم يتضح لنا أن المشرع السعودي استطاع أن ينقل بيئة التوثيق من الطريقة التقليدية إلى الطريقة الرقمية التي تتناسب مع متطلبات العصر، ومع هذه الطريقة الرقمية وتلك المنصات يستطيع الموثق التحقق من هوية ذوي الشأن وصفتهم بالشيء محل التعاقد والمقابل الحقيقي، ويلزم بدفع الضريبة وقتياً ولا مجال للتهرب الضريبي لأن المنصة لا تستجيب بإرسال العقد النهائي للموثق في حال عدم سداد الرسم والضريبة الخاصة بالمعاملة والتي تكون محددة مسبقاً بواسطة المنصة، مما يحقق ذلك الشافية المهنية وانسياب الخدمات بصورة أفضل ويحقق الرضا المجتمعي للمواطن تجاه الخدمات الحكومية.

وهذا لم يتح للموثق السوداني الذي يطلب منه التحقق من هوية ذوي الشأن وصفتهم بالشيء محل المعاملة، بصورة تقليدية عن طريق مراجعة المستندات ومضاهاتها والرجوع للجهة مصدرة المستند بصورة تقليدية مضيعة للوقت وهدراً للمال، لذا تجد كثيراً من الموثقين عرضة للمساءلة القانونية بسبب الخطأ في تقييم صحة الهوية والصفة أعلاه ... إلخ.

كيف يتم توثيق العقود في قوى؟

يستطيع المؤجر والمستأجر توثيق عقد إيجار سكني عبر مكتب عقاري معتمد عبر منصة إيجار باتباع الخطوات التالية:

أ. تسجيل الدخول إلى منصة إيجار.
ب. من القائمة الجانبية اختيار خدمة "تسجيل وتوثيق العقد سكني"
ج. ثم اختيار "تسجيل عقد الإيجار السكني"
د. تحديد مدة العقد.
هـ. تعبئة بيانات العقد المطلوبة تشمل:
و. يانات العقد.
ز. بيانات أطراف العقد.
ح. البيانات المالية.
ط. الموافقة على الشروط والأحكام.
ي. بيانات العقارات والوحدات.

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.

ك. يتم إرسال العقد للمؤجر والمستأجر لتوثيقه بشكل إلكتروني.
الموافقة ودفع الرسوم المطلوبة.
ل. يتم دفع رسوم توثيق العقد عبر منصة إيجار من قبل المؤجر وتختلف قيمة رسوم توثيق العقد بحسب نوع العقار كالتالي:
م. رسوم توثيق عقد إيجار سكني تبلغ قيمتها 125 ريال سعودي في السنة.
ن. رسوم توثيق عقد الإيجار التجاري تبدأ من 250 ريال سعودي في السنة الأولى، وتتضاعف إلى 400 ريال سعودي في السنوات اللاحقة.
من خلال ما تقدم اعتقد أن تلك الخطوات الرقمية لإجراءات التوثيق في النظام السعودي لا مجال معها لممارسة أي مخالفات للضوابط التي وضعها نظام التوثيق السعودي، إذ أن المنصات لا تستجيب وربما ترسل إنذار لمدخل البيانات الخاطئة بصورة متكررة.
وقد تفوق المشرع السعودي في ذلك بمساعدة النظام الإداري القائم في البلاد متفوقاً بذلك على نظيره السوداني الذي لم تساعده البيئة الإدارية على التطور.

٣.٦ المبحث الثالث: دور التحول الرقمي في مكافحة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين

١.٣.٦ أولاً: الظواهر السالبة للمحامين الموثقين بالسودان:

الظواهر السالبة يقصد بها مخالفات إدارية وإجرائية يرتكبها المحامون الموثقون بصدد قيامهم بتوثيق العقود بالسودان، وكانت ولا زالت مهدد حقيقي لاستقرار المعاملات في المجتمع وباتت العقود محل شك لكثير من المتعاملين معها، وقد برزت هذه الظواهر للعلن في الفترة ما بعد العام 2000م.

٢.٣.٦ ثانيا: نماذج للظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين بالسودان:

هنالك عدد من الظواهر السالبة عملياً ويستحيل حصرها من خلال هذا البحث، ولكن سوف يتم توضيح أهمها وأكثرها شيوعاً في الممارسة العملية:
1- ظهور مكاتب التوثيقات الوهمية: حيث تجد هنالك أشخاصاً طبيعيين يمارسون عمل التوثيق من خلال مكاتب يقومون بفتحها على الملأ وليست لهم صلة بالمهن القانونية وعادة من جنس الإناث اللاتي سبق لهن العمل كسكرتارية مع الموثقين وباتت لهن خبرة بالتوثيقات.
وتمارس هذه المكاتب عملها متخفية عن الجهات الرسمية بواسطة محامي موثق يقوم بوضع لافتة له باسمه على واجهة هذا المكتب كفرع له وبالتالي يضلل الجهات الرسمية عن الكشف عن الهوية الحقيقية لهذا المكتب، ويعمل ذلك المكتب بتوثيق المعاملات عن طريق أوراق رسمية يقوم بختمها موثق يعهد بسلطاته الممنوحة له لصاحب هذا المكتب بدافع التكسب مع الثقة في أمانته.
والشاهد في الأمر يمكننا أن نجد صاحب هذا المكتب لديه أوراق مؤمنة تعود ملكيتها لعدد من المحامين وبأسماء متعددة، وأحياناً يكون هذا المكتب في الخرطوم- أمدرمان وصاحب الورقة المؤمنة محامي بالخرطوم بحري.
2- ممارسة عمل التوثيقات بواسطة محامين صغار لم يستوفوا بعد الضوابط التي تمكنهم من ممارسة التوثيق حيث تفرض اللائحة شروط لنيل ثقة رئيس القضاء بممارسة هذه السلطة.
ويمارس هؤلاء توثيق المعاملات عن طريق موثقين سبق أن تم منحهم سلطة التوثيق، بإعطاء صغار المحامين أوراق توثيق لممارسة المهنة وذلك بدافع زيادة التكسب المادي.
3- تقليد أوراق التوثيق المؤمنة التي تقوم بطباعتها وتوزيعها الهيئة القضائية، وذلك بواسطة ماكينات التصوير المطورة في المكتبات، ويبرر المحامين ذلك لأسباب أولها الصعوبات الإجرائية في الحصول على الورق الرسمي إضافة للضرائب التي تدفع لقاء كل ورقة توثيق.

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

4- بروز ظاهرة المستندات المزورة، مثل البطاقة القومية ورخصة القيادة وشهادة ملكية العقارات والمركبات، وبالتالي يأتي إلى الموثق أشخاص بمستندات مزورة لا يدري صحتها من عدمه بسبب عدم قدرة الموثق على الفحص بصورة عاجلة وليس له سلطة على مخاطبة الجهات الرسمية للتأكد من صحة هذه المستندات، كما أن أطراف العلاقة التعاقدية لن ينتظروا كثيرا لتمام إجراءات الفحص والتي ربما تتطلب مخاطبة اللجنة الولائية لمراقبة التوثيقات ومن ثم مخاطبة الجهة المختصة، وهذا كله يتم بصورة تقليدية.
5- عدم كتابة المقابل الحقيقي للأراضي والمركبات في العقود، وذلك استجابة من الموثقين لرغبات ذوي الشأن خشية الرسوم الباهظة التي تفرضها تسجيلات الأراضي والإدارة العامة للمرور عند تحويل الملكية حيث أن تحديد رسم تحويل الملكية للأراضي والمركبات يكون بناء على قيمة الشراء الموجودة في العقد.

٣.٣.٦ ثالثاً: الأسباب العملية لوجود الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين:

1. ضعف المؤسسات الرقابية مع تمدد الرقعة الجغرافية المهنية للموثقين حيث يمنح أكثر من 200 محامي سلطة التوثيق في السودان كل 3 أشهر لمختلف المناطق وبالتالي يصعب على الجهاز الرقابي المتمثل لجنة مراقبة التوثيقات الولائية مراقبة كل المحامين في جميع أنحاء السودان.
2. عدم رضا المجتمع بالضوابط التي فرضت عليه في شكل تشريعات ولوائح من قبل الدولة حيث كانت المحكمة التشريعية تقوم بهذه المهام، منها ضبط المعاملات في المجتمع وزيادة الدخل القومي مثل إجبار المشتري للمركبة بتحويل الملكية أولاً ثم يسمح له ببيعها وكذلك مشتري العقار فيضطر المشتري للمركبة أو العقار للبيع قبل تحويل الملكية عن طريق تجاوزات يقوم بعملها الموثق لهم.
3. ضعف العلامات التأمينية لأوراق التوثيق التي تقوم بطباعتها الهيئة القضائية حيث يسهل تقليدها بواسطة المطابع الخاصة لاسيما التطور التقني للقطاع الخاص.
4. البيروقراطية الإجرائية التي يواجهها الموثقون في استلام الأوراق المؤمنة لأغراض التوثيق والقيود المفروضة على المعاملات والتي تعتبر تقليدية لحد بعيد. 5. تسيير دولاب العمل الحكومي بشكل تقليدي يجعل من السهل وجود هذه الظواهر السالبة، حيث تحفظ اللجان الرقابية سجلاتها وتراقب أعمال الموثقين وتتبادل المخاطبات عن طريق السيرك العادي (دفاتر ورقية).
6. أطماع شخصيات ليست لها صلة بالمهن القانونية في دخل مادي من خلال امتهان مهنة التوثيق.
7. عدم رضا المواطن بالقيود والضوابط المفروضة عليه تشريعاً، مما يضطر الموثق إلى النزول عند رغبات المواطن بما يتماشى مع القوانين أو قد يخالفها أحياناً، مثل إجبار المواطن على تحويل ملكية العقار أو المركبة لدى السلطات المختصة حتى يجوز له بيعها من جديد، وهذا الإجراء يواجه رفضاً قاطعاً عملياً، لأن الإجراءات الإدارية التي يواجهها المواطن تبدو في غاية التعقيدات الإدارية وعالية التكاليف المالية.

٤.٣.٦ رابعاً: أثر التحول الرقمي في ضبط أعمال المحامون الموثقون ومكافحة الظواهر السالبة في المملكة العربية السعودية

عملت وزارة العدل السعودية إلى ترسيخ مبدأ العدالة الوقائية، عبر الكثير من الخطوات والقرارات التي اتخذتها خلال الفترة الأخيرة، ويعد نظام التوثيق الذي صدر بمرسوم ملكي في العام 1442هـ خطوة في الاتجاه ذاته، ستعزز من المبدأ، وبدأ العمل رسمياً بالنظام الجديد ابتداءً من يوم الخميس الـ 14 من يناير عام 2021م، وهو نظام إلكتروني خالص الدسم (هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، 2020).
وتعد "العدالة الوقائية" من أهم مراحل العدالة؛ كونها تحول دون النزاعات وتوصل الحق لمستحقيه، كما أنها لا تختص بالفصل في المنازعات، وإنما تمتد إلى ما بعد ذلك وقبله وتحرص على تحقيق العدالة قبل نشوء النزاع بإعطاء الحق لمستحقه منذ البداية من دون الحاجة لعرض حقه على القضاء، وذلك بإعطاء الحقوق قوتها القانونية وحجيتها التنفيذية، بحيث تكون للعقود مثل الإيجار والملكية قوتها التنفيذية (النجمي، 2025، مج48، ع48، ص: 56).

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

وتكمن أهمية "العدالة الوقائية" في كونها أحد مسارات العدالة الرئيسة بجانب المسار القضائي، والتنفيذي، التي لا يمكن أن ينجح مسار منها إلا بوجود الآخر (النجمي، 2025، مج48، ع48، ص: 57).
وصدر نظام التوثيق ولائحته التنفيذية بهدف تنظيم الإجراءات المتصلة بالتوثيق على وجه يصح الاحتجاج بها، وتعد الصكوك والعقود الموثقة وفقاً لأحكام النظام سندات تنفيذية فيما تضمنته من التزام، وسيحقق نظام التوثيق تعزيز الأمن العقاري، وتعزيز مبدأ شفافية الصكوك، وحفظ الحقوق من خلال توثيق العقود، بالإضافة إلى إشراك القطاع الخاص في عمليات التوثيق (الفيفي، 2025).
وتضمن نظام التوثيق نقل عددٍ من الاختصاصات المتصلة بالإقرارات التي لدى المحاكم إلى كتابات العدل، بما يساهم في تحسين تجربة المستفيد ورفع نسبة الرضا عن الخدمات التوثيقية من خلال تقديم خدمات عدلية توثيقية متكاملة ومؤتمنة تشمل جميع الأعمال الإدارية والمعلوماتية الداعمة لمنظومة التوثيق وتقديم الخدمات التوثيقية إلكترونيًا من دون حاجة المستفيدين لزيارة المرافق العدلية، إضافة إلى تحفيز النمو الاقتصادي من خلال بناء منصات خدمات نوعية، وتعزيز الأمن العقاري ورفع مستويات الشراكة مع القطاع الخاص، ورفع تصنيف المملكة في مؤشر تسجيل الملكية.
ويُعد نظام التوثيق الذي بدأ العمل به العام الجاري 2021، تطورًا تشريعيًا يدعم التحولات الإيجابية الكبيرة وتحسين البيئة الاستثمارية وفق رؤية المملكة 2030، إضافة إلى تعزيز المرونة في العمل والأداء، بالإضافة إلى أن "العدالة الوقائية" ستأخذ موقعاً أهم في الممارسة الواقعية، بعد تطبيق النظام.
ونص النظام على أن الوثائق الصادرة وفق أحكام النظام لها قوة الإثبات، وتعد سنداً تنفيذياً فيما تضمنته من التزام، ويجب العمل بمضمونها أمام المحاكم بلا بينة إضافية ولا يجوز الطعن فيها، ولا تلغى الوثائق الصادرة وفق النظام إلا بحكم قضائي تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو النظامية، أو تزويرها، وذلك بعد مرافعة مستكملة إجراءاتها الشرعية والنظامية (العساف، 2024، ص: 14).
وساهمت المنصات الرقمية التابعة للجهات الحكومية في السعودية في تسهيل عملية التعاقد والتعاملات التجارية بين الأفراد أو الشركات من خلال الخدمات الإلكترونية التي توفرها هذه المنصات. وجاء ذلك تطبيقًا لرؤية المملكة 2030، يتم توثيق العقود بشكل إلكتروني من خلال المنصات الرقمية المعتمدة حيث يؤدي ذلك إلى تقليل التعاملات الورقية وتوفير الوقت وضمان صحة العقود، وقد كان للمشرع السعودي في ذلك القدح المعلى متفوقاً على المشرع السوداني.
بهذا وبناء على ما تقدم يتضح جلياً أن التحول الرقمي في المملكة العربية السعودية حقق عدة مزايا بالنسبة لأعمال الموثقين أهمها العدالة الوقائية والقضاء على أشكال الفساد المختلفة التي تظهر عملياً في ساحات المؤسسات العدلية.

٧ الخاتمة

جاءت هذه الدراسة تحت عنوان: أثر التحول الرقمي في مكافحة الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين بالسودان، وبرغم الصعوبات التي واجهة الدراسة والمتمثلة في ندرة الدراسات والمراجع، إلا أنه حققت أهدافها وتوصلت لعدد من النتائج والتوصيات:

٨ النتائج

1. من أبرز الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين في السودان تتمثل في المحامي الوهمي وتقليد الأوراق المؤمنة عن طريق طابعات خاصة، وعدم إدراج المقابل الحقيقي للمبيع بالعقود.
2. من أهم الصعوبات العملية التي تجعل الموثق يقع في التزوير دون قصد هي صعوبة فحص المستندات التي ترد إليه بشأن معاملات المنقولات والعقارات والمركبات.
3. يتحقق الموثق في المملكة العربية السعودية من هوية ذوي الشأن وصفتهم بمحل التصرف بواسطة

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

المنصات الرقمية من داخل مكتبه.
4. التحول الرقمي الذي يربط أعمال الموثقين بإدارة الأراضي والمركبات من شأنه أن يحقق الأمن العقاري والعدالة الوقائية للمجتمع ويساعد في كشف هوية الأشخاص الحقيقية ويكافح الفساد المالي والإداري بالمؤسسات العدلية.
5. التحول الرقمي من شأنه أن يقضي على جميع الظواهر السالبة لأعمال المحامين الموثقين ويسهل من عملية الرقابة عليهم.
6. يقوم الموثق في المملكة العربية السعودية بممارسة إجراءات التوثيق عن طريق منصات بها قوالب معدة لكل وثيقة، ومن ثم الدخول بواسطة اسم المستخدم الخاص به حتى يعلم ضبط المعاملة بواسطته.

٩ التوصيات

1. لا بد من عمل منصات رقمية لضبط توثيقات المحامين من خلال قوالب معدة بواسطة خبراء منصة قوى وإيجار السعودية.
2. من الضروري ربط أعمال الموثقين بتسجيلات الأراضي والإدارة العامة للمرور والسجل المدني من خلال منصة رقمية موحدة، حتى نحقق العدالة الوقائية.
3. ضرورة السماح للموثق بالتحقق من هوية ذوي الشأن وصفتهم بمحل التعاقد بواسطة الدخول باسم مستخدم لنظام السجل المدني والأراضي والمرور في السودان أسوة بالنظام السعودي الذي وفر منصة العنوان الوطني داخل بوابة النفاذ الوطني الرقمية ونظام المرور ... إلخ.
4. لا بد للباحثين من عمل مزيد من الدراسات حول الرقابة الإدارية على أعمال المحامين الموثقين.
5. الأجدى على الهيئة القضائية ربط لجان مراقبة التوثيقات الولائية من خلال منصة رقمية تحفظ فيها سجلات الموثقين بالسودان حتى يسهل مراقبتهم وتجديد السجل من حين لآخر وفق معطيات الحياة والموت والعجز.

المراجع

١. إبراهيم، خالد (2012) التقاضي الإلكتروني، الإسكندرية: دار الفكر الجامعي.

٢. الأحمدي، عادل بن علي (2024) التحول الرقمي الشامل لجميع إجراءات التقاضي بالمحاكم العامة، المجلة العربية للنشر العلمي، ع63، ص294- 310.

٣. أوتاتي، صفاء (2012) المحكمة الإلكترونية: المفهوم والتطبيق، ورقة علمية منشورة بمجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، مج 28، ع1، ص 165- 208.

٤. بشير، أبو ذر الغفاري (2006) العقد والإرادة المنفردة، الخرطوم: جامعة السودان المفتوحة.

٥. الجعلي، عبد الله (2012) قانون الإثبات: تشريعاً وفقهاً وقضاءً، الخرطوم: مطبعة جامعة النيلين.

٦. حمور، ميرغني (2001) أضواء على مهنة المحاماة، الخرطوم.

٧. الزعارة، محمد (2025) واقع التحول الرقمي وسبل تحقيق النجاعة القضائية، ورقة علمية، مجلة القانون والأعمال الدولية، جامعة الحسن الأول، ع 56، ص: 153- 165.

٨. زعلاني، عبد المجيد (2010) المدخل لدراسة القانون: النظرية العامة للقانون، الجزائر: دار هومة.

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs

٩. زين الدين، بلال أمين (2009) ظاهرة الفساد الإداري في الدول العربية والتشريع المقارن، الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة للنشر.

١٠. الشرعة، حازم محمد (2014) التقاضي الإلكتروني، ط1، الأردن: دار الثقافة للنشر.

١١. الشمراني، عدلان بن غازي (2022) أثر الوفاة في عقود التوثيق في الفقه الإسلامي، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، مؤسسة البحوث والدراسات الفقهية وعلوم القرآن الكريم (مج14، ع56، 2003، ص94- 204)

١٢. الطاهر، حاج ادم حسن (2011) قانون الإثبات، الخرطوم: مطبوعات شريح القاضي.

١٣. العساف، فيصل سطوف (2023) الإثبات في النظام السعودي وفقاً لنظام الإثبات الجديد والأدلة الإجرائية والضوابط الإلكترونية وقواعد الخبرة، السعودية: الشقري للنشر وتقنية المعلومات.

١٤. الفيفي، خالد بن غانم (2025) نظام التوثيق العدلي في السعودية، مقالة علمية منشورة عبر الإنترنت في الموقع الرسمي لمكتب المحامي خالد بن غانم الفيفي، تم الاطلاع عليها بتاريخ: 18/10/2025م. على الرابط: (https: www.lawerkhalid.com)

١٥. النجمي، عبد الله بن علي (2025) العدالة الوقائية في تحقيق الأمن القانوني للإعلان عن التصرف في الأموال العقارية، ورقة علمية منشورة بمجلة البحوث الفقهية والقانونية، كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، مج 48 ع 48، ص5670- 5579.

الوثائق:

١. هيئة الخبراء بمجلس الوزراء (2020) اللائحة التنفيذية لنظام التوثيق السعودي لسنة1442هـ/ 2020، المملكة العربية السعودية.

٢. هيئة الخبراء بمجلس الوزراء (2020) نظام التوثيق السعودي لسنة 1442هـ/ 2020، المملكة العربية السعودية

٣. وزارة العدل (1983) قانون المحاماة السوداني لسنة1983م، جمهورية السودان.

٤. وزارة العدل (1994) قانون الإثبات السوداني لسنة 1994م، جمهورية السودان.

٥. وزارة العدل (2018) قواعد تنظيم وضبط أعمال التوثيقات للعام2000م تعديل 2018م، جمهورية السودان.

مجلة جامعة بحري للآداب والعلوم الإنسانية. جميع الحقوق محفوظة © 2026.
http://journal.bahri.edu.sd/index.php/ubjahs