

اشتر في دمشق وأنت خارج سوريا

سبع خطوات بالترتيب. ما تفحصه قبل أن تدفع، وما تطلبه مكتوباً.

يمكنك الشراء في دمشق دون أن تحضر، بشرط أن تقوم الصفقة على وكالة محددة، وفحص الملكية قبل أي دفعة، وتسجيل فعلي في السجل العقاري. المشكلة الموثقة في السوق هي بيع عقار بطابو أو وكالة مزورة لمشتري لا يستطيع الحضور للمعاينة. لذلك رتبنا الخطوات بحيث لا يتحرك المال قبل التحقق.

1 نوع الملكية أولاً، ثم السعر

السجل العقاري (الطابو) هو المرجع الوحيد لإثبات الملكية. وسعر العقار يتبع نوع ملكيته: الأرض خص بالموصفات نفسها غالباً أضعف ملكية، لا صفقة أفضل.

النوع	ماذا يعني لك	التدقيق
طابو أخضر مفروز	ملكية مسجلة وحصتك محددة بذاتها	أساسي
طابو أخضر مشاع	حصة شائعة مع شركاء، والبيع يحتاج موافقتهم	متوسط
تنازل جمعية	حق تجاه الجمعية السكنية، لا سند عقاري	مرتفع
حكم محكمة	يصلح إذا كان قطعياً ومنفذاً في السجل	مرتفع
وكالة	إذن بالتصرف، يسقط بوفاة الموكل ويمكن عزله	الأعلى، والأفضل تجنبها

2 بيان قيد عقاري حديث من السجل العقاري

اطلبه من السجل نفسه، لا صورة قديمة يحتفظ بها البائع. هذه الورقة تجيب عن أربعة أسئلة دفعة واحدة:

- ♦ من المالك المسجل فعلاً، وهل هو من يفوضك؟
- ♦ ما نوع الملكية ورقم العقار والمنطقة العقارية؟
- ♦ هل على الصحيفة إشارات: رهن، حجز، دعوى، حق انتفاع؟
- ♦ ما المساحة المسجلة؟

إذا ماطل البائع في تقديمها أو كرر الأعذار، توقف. الورقة تُستخرج بإجراء بسيط، والتهرب منها يعني غالباً أن شيئاً يُخفى.

طابق الواقع مع القيد

- لا تفترض أن ما تراه هو ما ستملكه. تحقق من هذه النقاط قبل التفاوض على السعر:
- المساحة والحدود والطابق ورقم الشقة. التوسعات غير المرخصة لا تُسجّل وقد تُزال.
- ما يدخل في البيع: المرآب والسطح والقبو، وتُذكر صراحة في العقد.
- الوضع التنظيمي: هل العقار ضمن مخطط تنظيمي أو منطقة تطوير أو استملاك؟ يُعرف هذا قبل الشراء لا بعده.
- براءة ذمة من الرسوم والخدمات: الماء والكهرباء والبلدية وبدلات الجمعية.
- من يشغل العقار اليوم؟ مستأجر بعقد مسجل أم عادي؟ هل هناك نزاع تسكين؟
- فحص إنشائي من مهندس مستقل. أجرة يوم واحد أرخص من أي مفاجأة بعد الشراء.

رُتب الوكالة

- الوكالة هي عمود الصفقة حين تشتري عن بعد. تُنظّم لدى السفارة أو القنصلية السورية في بلد إقامتك، ثم تُصدّق داخل سوريا لتصبح نافذة.
- خاصة لا عامة: حدّد العقار والصلاحيّة بدقة بدل منح صلاحيات مفتوحة.
- صلاحيات مكتوبة: الشراء، والتسجيل في السجل العقاري، واستلام المفاتيح، ودفع الرسوم.
- مدة محددة. الوكالة المفتوحة الأجل مخاطرة لا داعي لها.
- الوكيل قريب موثوق أو محام، فهو يوقع نيابة عنك.

ما تجهزه من الوثائق

جواز سفر ساري أو الهوية السورية، وإخراج قيد مدني حديث، والوكالة المصدّقة، وما يثبت مصدر الأموال. نحو ربع العائدين تنقصهم وثائق أساسية، فإن كانت وثائقك ناقصة فابدأ باستخراجها قبل أن تبحث عن عقار.

إذا كان البائع هو من يبيع بوكالة: تأكد أنها سارية ولم تُعزل، وأنها تنص على البيع صراحة (وكالة الإدارة لا تكفي)، وأن الموكل ما زال حياً. العزل يُسأل عنه لدى الجهة التي نظمت الوكالة، لا من النسخة الورقية بيد الوكيل.

اكتب الدفعات في العقد

- لا تدفع الثمن كاملاً مقدماً. اربط كل دفعة بمرحلة إجرائية: دفعة عند توقيع العقد، ودفعة بعد الموافقة الأمنية أو التنازل أمام الدوائر المالية، والأخيرة عند الفراغ والتسليم. أي تعثر في الإجراءات يوقف المال تلقائياً.
- اكتب العملة وسعر الصرف المعتمد لكل دفعة. الليرة الجديدة بدأت في 1/1/2026، وكل 100 ليرة قديمة تساوي ليرة جديدة واحدة.
- كل دفعة وكل تعديل على نسختي العقد معاً بتوقيع الطرفين. الاتفاق الشفهي لا وزن له عند النزاع.
- الشيك لا يكفي وحده، حتى المصدّق. تحقق من الرصيد والهوية والتوقيع.
- يشترط القانون 15 لعام 2021 تسديد 15% من قيمة العقار عبر المصارف.

حوّل المال بعد التحقق لا قبله

إلغاء العقوبات الثانوية لقانون قيصر في كانون الأول 2025 أعاد فتح قنوات مصرفية كانت مغلقة. لكن سوريا ما تزال مصنفة دولة راعية للإرهاب، والمصارف الوسيطة تدقق في كل حوالة مرتبطة بها.

- ◆ اسأل مصرفك قبل أي مبلغ كبير، واحتفظ برّد مكتوباً.
- ◆ جَهّز ما يثبت مصدر الأموال، وهو مطلوب أكثر من قبل.
- ◆ ابتعد عن القنوات غير الرسمية: التوثيق الناقص يعطل تسجيل الملكية لاحقاً.
- ◆ الحوالة الأوروبية قد تمر بمصرف وسيط يطلب مستندات إضافية. ابدأ قبل موعد الدفعة بأيام.

سجل العقار باسمك ولا تؤجل

الصفقة لا تنتهي بالدفع. تنتهي حين يصبح اسمك في السجل العقاري. أكثر خطاً يقع فيه المغتربون أن يحوّلوا المبلغ ويستلموا أوراق البيع ثم يؤجلوا التسجيل «لحين الزيارة القادمة». في هذه الفترة يبقى العقار قانونياً باسم البائع، معرضاً لديونه وورثته ونزاعاته.

اجعل التسجيل بنداً في العقد بمهلة محددة، واربط الدفعة الأخيرة به.

قائمة قبل أي دفعة

- | | |
|---|---|
| ☐ بيان قيد عقاري حديث
السجل العقاري | ☐ مطابقة المساحة والحدود
معاينة ومخطط |
| ☐ خلو الصحيفة من الإشارات والحجوزات
السجل العقاري | ☐ صفة البائع والوكالة
وثائق وكاتب عدل |
| ☐ الوضع التنظيمي للمنطقة
البلدية | ☐ الفحص الإنشائي
مهندس مستقل |
| ☐ براءة ذمة من الرسوم
الجهات الخدمية | |
| ☐ مراجعة العقد
محام عقاري | |

علامات التوقف

- | | |
|---|--|
| ✗ يطلب كامل الثمن قبل التحقق والتسجيل | ✗ يتهرب من بيان القيد أو يكرر الأعذار |
| ✗ عقار بلا ملكية واضحة، مهما كان السعر منخفضاً | ✗ يضغط عليك بالاستعجال |
| ✗ يطلب التحويل لحساب شخصي بلا عقد يذكر اسمه وصفته والمبلغ وجدول الدفعات | ✗ وكالة لا تنص على البيع، أو لا يمكن التحقق منها |

كيف نعمل في الماس

لا نملك مخزوناً جاهزاً نعرضه عليك. نشترى لك حسب طلبك: نبحث عن شقق تطابق المنطقة والميزانية والمساحة، ونعاين على الأرض ونوثق بالصور والفيديو، ونتحقق من الطابو والملكية، ثم نتفاوض ونوقع بدفعات موثقة في العقد. القاعدة عندنا: **لا دفع قبل المعاينة والتحقق.**

أرسل طلبك

المنطقة والميزانية والمساحة
elmas-invest.com/talab-aqar
 أو واتساب
 +963 982 159 008

معلومات عامة وليست استشارة قانونية. القواعد تتغير وتختلف بحسب الحالة. فراجع محامياً عقارياً قبل التوقيع أو التحويل. المصادر: إلغاء العقوبات الثانوية لقانون قيصر ضمن قانون تفويض الدفاع الوطني الأمريكي لعام 2026 (كانون الأول 2025)، القانون 15 لعام 2021، مصرف سوريا المركزي بشأن الليرة الجديدة، وتقارير غيب بلدي عن تزوير الملكيات والوكالات، وتقارير درج و Syria Report عن وثائق العائدين. صدر في تشرين الأول 2026.