

مبادئ محكمة النقض في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

تُظهر أحكام النقض في دعوى صحة ونفاذ في حدود سلطة المحكمة عند بحث العقد، والشروط التي تجعل الحكم قابلاً للتسجيل، وأثر الصورية والتزوير والبيع الثاني وتسلسل الملكية وحجية الحكم النهائي. لذلك يركز هذا المقال على القواعد القضائية الحاكمة للدعوى، لا على تكرار المستندات والإجراءات العملية الموجودة في صفحة الدليل الرئيسية.

أما شرح رفع الدعوى وشهر الصحيفة وتسجيل الحكم والمدة والتكاليف، فيمكن الرجوع فيه إلى

[دليل دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري.](#)

دُعوى صحّة ونفاذ البيع العقاري

2026 لنقل الملكية وتسجيل العقار



1 ما هي دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري؟

دعوى قضائية لإثبات صحة عقد البيع وإلزام البائع بنقل الملكية رسمياً.

2 خطوات رفع الدعوى



3 المستندات المطلوبة

- ✓ أصل عقد البيع الابتدائي
- ✓ سند ملكية البائع
- ✓ بطاقة الرقم القومي (بائع ومشتري)
- ✓ سند ملكية البائع
- ✓ بطاقة الرقم القومي (بائع ومشتري)
- ✓ محضر استلام (إن وجد)
- ✓ كشف رسمي عقاري
- ✓ سند ملكية البائع
- ✓ بطاقة الرقم القومي (بائع ومشتري)

4 رسوم نقل الملكية



5 أهم الأخطاء التي تؤدي إلى رفض الدعوى

- ⚠️ عدم كفاية مستندات الملكية
- ⚠️ خطأ في بيانات العقار أو الأطراف
- ⚠️ نزاع جدي على الملكية مع طرف ثالث
- ⚠️ عدم اتباع الإجراءات القانونية الصحيحة

عبدالعزیز حسین عمار
المحامي بالنقض



خلاصة قضائية:

دعوى صحة ونفاذ ليست دعوى شكلية لإثبات التوقيع، بل دعوى موضوعية تبحث حقيقة التعاقد وصحته ومداه، ولا يُجاب المشتري إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم ممكنين.

ماهية أحكام النقض في دعوى صحة ونفاذ

استقر قضاء النقض على أن دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هي دعوى استحقاق مآلاً، يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذاً عينياً، والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد.

ويترتب على هذه الطبيعة أن المحكمة لا تكتفي بالنظر إلى وجود ورقة تحمل توقيع البائع، وإنما تبحث:

- وجود العقد من عدمه.
- صحة البيع أو بطلانه أو صورته.
- ملكية البائع للعين أو قدرته على نقلها.
- نطاق المبيع وحدوده ومساحته.
- إمكان تسجيل الحكم إذا صدر لصالح المشتري.

الطعن رقم 12725 لسنة 83 قضائية

أكدت محكمة النقض أن دعوى صحة التعاقد تستهدف التنفيذ العيني لالتزام البائع بنقل الملكية، وأن الحكم الصادر فيها يجب أن يكون من شأنه — بعد تسجيله — تحقيق هذا الانتقال. ومن ثم لا يكفي إثبات انعقاد البيع إذا كان تنفيذ الالتزام أو تسجيل الحكم غير ممكنين.

الطعان رقما 1558 و2249 لسنة 60 قضائية

قررت المحكمة أن الدعوى لا تنحصر في إثبات صحة التوقيع، بل تتناول موضوع البيع ذاته، وأن الحكم النهائي الصادر فيها يحسم المسائل التي فصل فيها بين الخصوم، فلا يجوز إعادة طرحها بدعوى لاحقة متى اتحد الخصوم والموضوع والسبب.

المبدأ الأول: إمكان انتقال الملكية شرط للحكم

من أهم مبادئ النقص أن المحكمة لا تقضي بصحة ونفاذ العقد لمجرد ثبوت صدوره، بل يجب أن تتحقق من أن البيع يمكن تنفيذه وأن الحكم يمكن تسجيله. فإذا كان البائع لا يملك العقار، أو سبق أن انتقلت الملكية إلى الغير بتسجيل سابق يحتج به، أو كان وصف العقار لا يسمح بالشهر، فقد يصبح التنفيذ العيني مستحيلاً.

ولهذا يختلف الحكم بصحة العقد كتصرف ملزم بين طرفيه عن الحكم بصحته ونفاذه على نحو يسمح بنقل ملكية العقار. وقد يجمع النزاع بين صحة العقد وبين استحالة تنفيذه عينياً، وعندئذ يكون لكل مسألة أثرها القانوني.

التطبيق العملي:

قبل طلب صحة ونفاذ العقد يجب فحص سند البائع والقيود المسجلة والتصرفات اللاحقة، لا الاكتفاء بعقد المشتري وحده.

المبدأ الثاني: ملكية البائع ونطاق بحث المحكمة

بحث ملكية البائع ليس مسألة جانبية؛ لأن البائع لا يستطيع نقل أكثر مما يملك. فإذا لم يكن مالكاً وقت التعاقد، وجب تحديد الطريق

القانوني الملائم: هل يمكن إدخال أو اختصام من صدر منه التصرف السابق؟ وهل سلسلة العقود تسمح بوصول الحق إلى المشتري؟ أم أن البيع أصبح غير قابل للتنفيذ العيني؟

ولشرح الشروط التي تؤدي إلى قبول الدعوى أو رفضها، راجع [شروط قبول دعوى صحة ونفاذ وأسباب رفضها](#).

المبدأ الثالث: اختصام البائع للبائع

الطعن رقم 2629 و2632 لسنة 73 قضائية

قررت محكمة النقض أنه يجوز للمشتري اختصام البائع للبائع وطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد السابق، متى كان ذلك لازمًا لاتصال سلسلة التصرفات وإمكان انتقال الملكية إلى المشتري الأخير.

لكن هذا لا يعني اختصام جميع المتصرفين بصورة آلية؛ بل يجب أن تكون العقود السابقة منتجة في التسلسل، وأن يكون المطلوب من المحكمة محددًا، وأن يسمح سند المالك الأصلي بتسجيل الأحكام الصادرة في السلسلة.

للتطبيق التفصيلي راجع

[اختصام البائع للبائع في دعوى صحة ونفاذ](#).

دعوى رعى صحة ونفاذ البيع العقاري



المبدأ الرابع: دعوى صحة ونفاذ تتسع لدفع الصورية

الطعن رقم 5291 لسنة 83 قضائية

استقر قضاء النقض على أن الدعوى تتسع لكل ما يثار بشأن وجود العقد أو انعدامه، وصحته أو بطلانه، ومن ذلك الصورية المطلقة أو النسبية. فإذا دفع الخصم بأن العقد الظاهر لا يعبر عن الحقيقة، وجب على المحكمة بحث هذا الدفاع متى كان جوهريةً ومنتجاً في النزاع.

والصورية المطلقة تعني أن العقد لم يُقصد به ترتيب بيع حقيقي أصلاً، بينما الصورية النسبية تعني أن العقد يخفي تصرفاً آخر أو شروطاً مختلفة. ويختلف عبء الإثبات ووسيلته بحسب صفة الخصم وما إذا كان من المتعاقدين أو من الغير أو من الورثة.

ولا يكفي للمحكمة أن تتجاهل دفع الصورية ثم تقضي بصحة ونفاذ العقد؛ لأن هذا الدفع يمس أساس وجود البيع ومداه. كما أن تسجيل

العقد أو الحكم لا يصح عقداً باطلاً أو صورياً في ذاته.

للاطلاع على حدود حجية حكم الصورية في مواجهة الخلف الخاص، راجع:

[متى لا يُجّاح المشتري بحكم صورية صدر ضد بائعه؟](#)

المبدأ الخامس: الطعن بالتزوير وأثر قابلية الدعوى للتجزئة

الطعن رقم 4836 لسنة 73 قضائية

قررت محكمة النقض أن طلب صحة ونفاذ عقد البيع قد يكون قابلاً للتجزئة، فيصح العقد بالنسبة لمن لم يطعن عليه، ولا يصح في مواجهة من طعن وثبت تزوير توقيعه، متى كان محل العقد والالتزام يسمحان بهذه التجزئة.

الطعن رقم 3596 لسنة 79 قضائية

أكدت المحكمة أن الأصل في طلب صحة ونفاذ البيع قابليته للتجزئة، إلا إذا كان محل العقد أو طبيعة الالتزام غير قابلين للانقسام. ومن ثم لا تُطبق التجزئة بطريقة آلية دون فحص طبيعة المبيع ونطاق حصة كل متصرف أو موقع.

ويجب التمييز بين:

- الطعن على توقيع أحد البائعين فقط.
- ثبوت تزوير العقد كله أو تغيير بيانات جوهرية فيه.
- كون المبيع قابلاً للانقسام أو غير قابل له.
- استقلال حصص البائعين أو ارتباطها ارتباطاً لا يقبل التجزئة.

ولشرح وسائل الإثبات والمحرمات والطعن على التوقيع، راجع

[إثبات عقد البيع في دعوى صحة ونفاذ.](#)

المبدأ السادس: أثر البيع الثاني المسجل

إذا تمسك البائع بأن الملكية انتقلت إلى مشتري ثانٍ بعقد مسجل، وجب على المحكمة بحث هذا الدفاع؛ لأنه قد يؤدي إلى استحالة تنفيذ الالتزام بنقل الملكية إلى المشتري الأول.

ويجوز للمشتري الأول أن يطعن على التصرف الثاني في مواجهة البائع بالوسائل القانونية التي تهدف إلى إزالة أثره، مثل الصورية أو البطلان بحسب الوقائع. لكن الحكم الصادر بين المشتري الأول والبائع لا يكون حجة على المشتري الثاني الذي لم يكن خصمًا، ولذلك يجب تحديد أطراف النزاع والطلبات على نحو صحيح.

خطأ قضائي مؤثر:

القضاء بصحة ونفاذ البيع الأول دون بحث عقد البيع الثاني المسجل ودون الرد على دفاع استحالة التنفيذ قد يعيب الحكم بالقصور.

المبدأ السابع: شهر الصحيفة لا ينقل الملكية وحده

شهر صحيفة دعوى صحة ونفاذ إجراء لازم لقبولها عندما تتعلق بحق عيني عقاري، وله أثر مهم في حماية أولوية المشتري، لكنه لا ينقل الملكية وحده؛ إذ يلزم صدور حكم نهائي ثم التأشير بمنطوقه أو تسجيله وفق القانون.

وعليه يجب التفريق بين ثلاث مراحل:

1. شهر الصحيفة: لحماية مركز المدعي وربط الطلب بالعقار.
2. صدور الحكم النهائي: لتقرير صحة ونفاذ التصرف.
3. شهر الحكم أو التأشير به: لاستكمال انتقال الملكية والاحتجاج

بها .

ولا يصح وصف مدة الخمس سنوات بأنها مدة يبطل بعدها الحكم أو يستحيل تسجيله مطلقاً؛ إذ يرتبط الأثر أساساً بميزة الأسبقية في مواجهة الحقوق العينية اللاحقة.

المبدأ الثامن: حجية حكم صحة ونفاذ

الحكم النهائي يحوز حجية الأمر المقضي في المسائل التي فصل فيها فعلاً وكانت لازمة للمنطوق، بين الخصوم أنفسهم وبصفتهم. فلا يجوز إعادة المنازعة في صحة العقد أو نفاذه بين الأطراف أنفسهم إذا حُسمت هذه المسألة بحكم نهائي.

لكن الحجية لا تمتد تلقائياً إلى شخص لم يكن خصماً أو ممثلاً في الدعوى، ولا تشمل مسألة لم تفصل فيها المحكمة. ولذلك تظهر أهمية اختصاص أصحاب الحقوق المتعارضة وعدم الاكتفاء بحكم بين البائع والمشتري إذا كان الغرض الاحتجاج به على مشترٍ آخر أو صاحب حق مسجل.

المبدأ التاسع: قبول المشتري للبيع دون توقيعه

الطعن رقم 1473 لسنة 57 قضائية

قررت محكمة النقض أن دفع المشتري كامل الثمن إلى البائع، وتسلمه العقد الموقع من البائع، وتمسكه به وإقامة الدعوى بصحته ونفاذه، قد يدل على قبول المشتري للبيع ويغني عن توقيعه على العقد.

ولا تُفهم هذه القاعدة بمعزل عن وقائعها؛ فهي لا تعني أن توقيع المشتري غير لازم في كل عقد، وإنما أن قبول البيع يمكن استخلاصه من التنفيذ والتمسك بالعقد عندما تكون دلالة الوقائع واضحة.

المبدأ العاشر: عدم سقوط الطلب بالتقادم في مواجهة البائع وورثته

ربط قضاء النقض بين طلب المشتري بصحة ونفاذ البيع وبين التزام البائع بضمان عدم التعرض؛ فلا يجوز للبائع أو ورثته التمسك بمجرد مرور الزمن لمناقضة البيع الذي صدر من البائع.

لكن هذه المسألة لها نطاق وتفاصيل مستقلة، ولا تعني عدم تقادم جميع الطلبات المتفرعة عن العقد. ولذلك خُصص لها مقال:

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

جدول أهم مبادئ النقض في دعوى صحة ونفاذ

رقم الطعن	الموضوع	المبدأ القضائي
12725 لسنة 83 ق	ماهية الدعوى	دعوى استحقاق مآلاً هدفها التنفيذ العيني ونقل الملكية بتسجيل الحكم.
1558 و 2249 لسنة 60 ق	الحجية والطبيعة	الحكم النهائي يحسم المسائل المتعلقة بالعقد التي فصل فيها بين الخصوم.
5291 لسنة 83 ق	الصورية	الدعوى تتسع لبحث وجود العقد وبطلانه وصوريته المطلقة أو النسبية.
4836 لسنة 73 ق	التزوير والتجزئة	قد يصح العقد لمن لم يطعن فيه ولا يصح لمن طعن وثبت تزوير توقيعه.

رقم الطعن	الموضوع	المبدأ القضائي
3596 لسنة 79 ق	قابلية التجزئة	الأصل قابلية الطلب للتجزئة ما لم يمنع ذلك محل العقد أو طبيعة الالتزام.
2629 و 2632 لسنة 73 ق	البائع للبائع	يجوز اختصام المتصرف السابق متى كان ذلك لازمًا لاتصال سلسلة الملكية.
1473 لسنة 57 ق	قبول المشتري والتقدم	التنفيذ والتمسك بالعقد قد يدلان على القبول، ولا يجوز للورثة مناقضة البيع بالتقدم.

كيف تستخدم أحكام النقص في مذكرة الدفاع؟

لا يكفي جمع أرقام الطعون ووضعها في المذكرة دون ربطها بوقائع الدعوى. الاستخدام الصحيح يمر بأربع خطوات:

1. تحديد المسألة القانونية: ملكية البائع، الصورية، التزوير، التجزئة، البيع الثاني أو الحجية.
2. تحديد الواقعة المطابقة: بيان كيف تتفق وقائع الطعن مع النزاع الحالي.
3. شرح وجه التطبيق: لا تكتفِ بنقل المبدأ، بل وضح أثره على الطلب أو الدفع.
4. تجنب الأحكام غير الموثقة: عبارة «حكم حديث» دون رقم وتاريخ ومصدر لا تضيف قيمة قضائية موثوقة.

ولفهم إجراءات الطعن في الأحكام المدنية، راجع

[الطعن بالنقض على الأحكام المدنية.](#)

أسئلة شائعة عن أحكام النقص في صحة ونفاذ

هل تبحث محكمة صحة ونفاذ ملكية البائع؟

نعم، لأن الحكم لا يصدر لمجرد وجود عقد؛ بل يجب أن تتحقق المحكمة من إمكان انتقال الملكية وتسجيل الحكم، وهو ما يقتضي بحث ملكية البائع وسلسلة التصرفات.

هل تتسع دعوى صحة ونفاذ لدفع الصورية؟

نعم، تتسع الدعوى لبحث وجود العقد وصحته وبطلانه وصوريته المطلقة أو النسبية، متى كان الدفع جوهريًا ومنتجًا في النزاع.

هل تقبل دعوى صحة ونفاذ التجزئة؟

الأصل أنها قد تقبل التجزئة، لكن يتوقف ذلك على طبيعة المبيع والالتزام. فإذا ثبت تزوير توقيع أحد البائعين قد يصح العقد في مواجهة غيره متى كان المحل قابلاً للانقسام.

هل يجوز اختتام البائع للبائع؟

يجوز عندما يكون الحكم على العقد السابق لازمًا لاتصال سلسلة الملكية وإمكان تسجيل حق المشتري الأخير، بشرط تحديد العقود والطلبات والخصوم اللازمين.

هل شهر صحيفة الدعوى ينقل الملكية؟

لا، شهر الصحيفة يحمي مركز المدعي ويحدد أسبقيته، لكن نقل الملكية يقتضي صدور حكم نهائي ثم استكمال شهره أو التأشير بمنطوقه وفق القانون.

هل حكم صحة ونفاذ حجة على المشتري الثاني الذي لم يختصم؟

الأصل أن حجية الحكم تقتصر على الخصوم ومن يمثلونهم في المسائل التي فصل فيها. لذلك لا يُفترض الاحتجاج بالحكم على مشتري ثانٍ لم يكن طرفًا دون بحث قواعد الحجية والتسجيل.

مقالات مرتبطة بالمبادئ القضائية

- [إجراءات دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري](#)
- [شروط قبول دعوى صحة ونفاذ وأسباب رفضها](#)
- [مبادئ صحة التعاقد والتزوير في قضاء النقص](#)
- [تقديم دعوى صحة ونفاذ عقد البيع](#)
- [صيغة دعوى صحة ونفاذ عقد بيع](#)

الخلاصة عن أحكام النقص في دعوى صحة ونفاذ

تكشف مبادئ النقص أن دعوى صحة ونفاذ ليست طريقًا آليًا لتسجيل أي عقد عرفي. نجاحها يتوقف على صحة التعاقد، وملكية البائع، وإمكان تنفيذ البيع، وسلامة الخصومة، ومواجهة الدفع الجوهرية مثل الصورية والتزوير والبيع الثاني.

وتتمثل القيمة المستقلة لهذا المقال في جمع القواعد القضائية وترتيبها بحسب المسألة القانونية، دون إعادة شرح المستندات والإجراءات والمدة والتكلفة التي تختص بها صفحة الـHub.

هل تحتاج إلى تطبيق أحد مبادئ النقص على نزاعك؟

٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



الزقازيق - ش النقراشي - برج المنار - الدور الخامس



عبد العزيز عمار
المحامي بالنقض

دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري صحة التعاقد لنقل الملكية

يمكن لمكتب الأستاذ عبدالعزیز حسین عمار فحص العقد والأحكام السابقة والتسجيلات، وتحديد المبدأ القضائي المنطبق على الصورية أو التزوير أو تسلسل الملكية أو البيع الثاني.

تواصل عبر [صفحة الاستشارة القانونية](#).