

أسباب رفض دعوى صحة ونفاذ العقود وشروط القبول وصحة عقد البيع

لا يكفي في **أسباب رفض دعوى صحة ونفاذ** العقود وشروط القبول وصحة عقد البيع أن يقدم المشتري عقدًا مكتوبًا ويطلب الحكم بنفاذه؛ فالمحكمة تبحث مدى توافر الشروط التي تجعل انتقال الملكية وتسجيل الحكم ممكنين.

ويتركز هذا البحث في ملكية البائع، وصحة العقد، وتحديد العقار، والوفاء بالثمن، وشهر صحيفة الدعوى، وسلامة تسلسل الملكية.

ويترتب على تخلف أحد هذه العناصر إما عدم قبول الدعوى إجرائيًا، كما في حالة عدم شهر الصحيفة متى كان الشهر واجبًا، وإما رفضها موضوعيًا، كما في حالة ثبوت عدم ملكية البائع أو بطلان العقد أو استحالة تنفيذ الالتزام بنقل الملكية.

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



هل عقد البيع صالح للحكم بصحته ونفاذه؟

قبل إقامة الدعوى يجب فحص سند ملكية البائع، وعقد البيع، وبيانات العقار، وما يثبت الوفاء بالثمن، وسلسلة التصرفات السابقة. فالخلل في أي عنصر من هذه العناصر قد يؤدي إلى عدم قبول الدعوى أو رفضها، حتى لو كان توقيع البائع على العقد غير محل منازعة.

الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار - محامٍ بالنقض والإدارية العليا - يقدم:

- فحص ملكية البائع وتسلسل العقود السابقة
- مراجعة صحة عقد البيع وأركانه
- التحقق من تحديد العقار وحدوده ومساحته
- تقييم أسباب عدم القبول أو الرفض قبل رفع الدعوى
- تمثيل المشتريين والبائعين أمام المحاكم

□ **للتواصل والاستشارة القانونية:**

واتساب / اتصال مباشر: [01285743047 - 01228890370]

□ الزقازيق - الشرقية.

تنبيه: هذا المقال مخصص لشروط قبول دعوى صحة ونفاذ وأسباب عدم قبولها أو رفضها. أما شرح الدعوى وإجراءاتها ومستنداتها وآثار الحكم، فراجعها في صفحة

دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري في القانون المصري .

□ **قراءة مرتبطة:**

متى لا يُحاجّ المشتري بحكم صورية صدر ضد بائعه؟

دعوى رعى صحة ونفاذ البيع العقاري



الفرق بين عدم قبول الدعوى ورفضها

عدم قبول الدعوى يعني أن المحكمة لم تدخل في أصل الحق بسبب تخلف شرط إجرائي أو قانوني لازم لنظر الطلب، مثل عدم شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق عيني عقاري.

أما رفض الدعوى فيعني أن المحكمة بحثت موضوعها ثم تبين لها عدم توافر أساس الحكم بصحة العقد ونفاذه، كعدم ملكية البائع أو بطلان العقد أو عدم إمكان نقل الملكية.

وجه المقارنة	عدم القبول	الرفض
طبيعته	جزاء إجرائي أو تخلف شرط لقبول الطلب	حكم في موضوع الحق المدعى به
مثاله	عدم شهر الصحيفة حيث يوجب القانون شهرها	ثبوت عدم ملكية البائع أو بطلان البيع
بحث أصل العقد	قد لا تصل المحكمة إليه	تبحث المحكمة العقد والملكية والتنفيذ

وجه المقارنة	عدم القبول	الرفض
المعالجة	تتوقف على إمكان استيفاء الإجراء الناقص	تتطلب إزالة سبب الرفض الموضوعي أو الطعن على الحكم

أولاً : ملكية البائع للعقار المبيع

ملكية البائع هي الشرط المحوري في دعوى صحة ونفاذ؛ لأن المحكمة لا تقضي للمشتري إلا إذا كان انتقال الملكية إليه ممكنًا.

لا يكفي أن يذكر البائع في العقد أنه مالك، بل يجب أن يقوم الدليل على سند ملكيته وعلى القدر الذي يملكه بالفعل.

وقد استقر قضاء النقص على أن الدعوى تتسع لبحث كل منازعة تتعلق بملكية البائع للمبيع كله أو بعضه، وأن المشتري لا يجاب إلى طلبه إلا في حدود القدر الذي يملكه البائع ويستطيع نقله.

كيف تتحقق المحكمة من ملكية البائع؟

- فحص العقد المسجل أو الحكم أو السند القانوني الذي يستمد منه البائع ملكيته.
- مراجعة العقود السابقة إذا كان سند البائع عرفيًا.
- بحث القيود والتصرفات المسجلة على العقار.
- التحقق من عدم انتقال الملكية إلى مشترٍ آخر بتسجيل سابق.
- تحديد نصيب البائع إذا كان العقار مملوكًا على الشيوع أو كان لا يملك كامل المبيع.

ويفيد في هذا الفحص الرجوع إلى شرح [التزامات البائع بنقل الحق المبيع](#)

وإلى موضوع [ملكية البائع والبائع للبائع](#).

المادة 17/12/1987 - 1002 - 54

المادة 31 من القانون رقم 31 لسنة 1980 - 31/1/1980
المادة 31 من القانون رقم 31 لسنة 1980 - 31/1/1980
المادة 31 من القانون رقم 31 لسنة 1980 - 31/1/1980

368 المادة 31 - 31/1/1980

أثر البيع الثاني المسجل

إذا ثبت أن البائع نقل الملكية إلى مشترٍ ثانٍ وسجل الأخير عقده قبل أن يصبح تنفيذ التزام البائع للمشتري الأول ممكنًا، فقد تستحيل إجابة المشتري الأول إلى طلب التنفيذ العيني.

ويظل له، بحسب ظروف النزاع وطلباته، التمسك بوسائل الطعن على التصرف الثاني أو المطالبة بالتعويض.

وقد **يتطلب النزاع تدخل الغير في الدعوى** إذا كان يدعي حقًا على ذات العقار.

ثانيًا: صحة عقد البيع وجدديته

تمتد سلطة المحكمة إلى بحث وجود العقد وانعقاده وصحته وجدديته ونفاذه.

لذلك لا يكفي إثبات التوقيع وحده؛ بل يجب أن يكون العقد مستوفيًا لأركانه وشروط صحته، وألا يكون باطلاً أو صوريًا أو منعدمًا.

الأركان التي تبحثها المحكمة

1. الرضا: تطابق الإيجاب والقبول وخلو الإرادة من الإكراه والغلط والتدليس.
2. المحل: وجود عقار معين أو قابل للتعين ومشروع وقابل للتعامل فيه.
3. الثمن: أن يكون الثمن جديًا ومحددًا أو قابلاً للتحديد.
4. الأهلية والصفة: صلاحية كل طرف للتعاقد والتصرف.
5. السبب والجدية: ألا يكون العقد ستارًا لتصرف آخر أو عقدًا صوريًا صورية مطلقه.

وللتوسع في عيوب العقد راجع [أسباب بطلان العقود](#)

وشرح [العقود السورية وشروط الصورية](#).

كما أن تنفيذ العقد يرتبط بالتزامات الطرفين المتقابلة، وهو ما توضحه قواعد [الالتزامات المتقابلة في العقود التبادلية](#).

المادة 900: يجب أن تكون الالتزامات المتقابلة متبادلة، وهو ما توضحه قواعد الالتزامات المتقابلة في العقود التبادلية.

رقم 3/3/1984 - 900 - 50 - 10/12/1981
رقم 899 - 43

الطعن بالتزوير أو إنكار صدور العقد

إذا نازع البائع في صدور العقد أو ادعى تزويره، يصبح تقديم أصل العقد وتمكين المحكمة من تحقيق الطعن مسألة جوهرية. وقد يؤدي عدم تقديم الأصل دون عذر مقبول إلى عدم قبول الطلب أو رفضه بحسب الأساس الذي تقيم عليه المحكمة حكمها.

المادة 338: يجب أن يكون العقد مكتوباً، وهو ما توضحه قواعد الالتزامات المتقابلة في العقود التبادلية.

رقم 338 - 35 - 5/6/1969

ثالثاً: تحديد العقار تحديداً نافياً للجهالة

يجب أن يكون العقار المبيع محددًا تحديداً يسمح بالتعرف عليه وتنفيذ الحكم وشهره.

ويشمل ذلك - بحسب طبيعة العقار والمستندات المتاحة - بيان الموقع والمساحة والحدود ورقم القطعة أو الوحدة والحوض والقسم أو المركز

وأي بيانات مساحية لازمة.

متى يكون وصف العقار غير كافٍ؟

- إذا تعارضت المساحة الواردة بالعقد مع المستندات أو الطبيعة.
- إذا غابت الحدود أو جاءت متناقضة بما يمنع تعيين المبيع.
- إذا كان العقد يتناول جزءًا شائعًا أو مفرزًا دون بيان يحدد المقصود.
- إذا لم يتفق الطرفان أصلاً على العين المباعة.
- إذا تعذر مطابقة الوصف على العقار محل الطلب.

المساحة الواردة بالعقد يجب أن تكون دقيقة وواضحة، ويجب أن تتطابق مع المستندات المساحية.

المساحة الواردة بالعقد: 88 مترًا مربعًا - 18/1/1950

رابعًا: سداد الثمن أو عرض الوفاء به

الثمن ركن أساسي في عقد البيع، كما أن المشتري الذي يطلب التنفيذ العيني يجب أن يكون قد نفذ التزاماته المستحقة أو أبدى استعداده الجدي لتنفيذها.

لذلك تبحث المحكمة نصوص العقد وإيصالات السداد والتحويلات والمخالصات وما إذا كان هناك جزء باقٍ من الثمن وميعاد استحقاقه.

صور النزاع حول الثمن

- إنكار البائع استلام كامل الثمن رغم إثبات العقد لذلك.
- وجود أقساط لم يحل أجلها أو أقساط مستحقة لم تسدد.
- اختلاف الطرفين حول حقيقة الثمن أو صورته.
- الوفاء بعملة أو وسيلة تختلف عن الواردة بالعقد.
- عجز المشتري عن إثبات مساهمته في الشراء أو مقدار ما دفعه.

ويجب التمييز بين تحديد الثمن كركن في العقد وبين طريقة الوفاء به.

فقد قضت محكمة النقص بأن تحديد الثمن في العقد بالعملة المصرية ثم الوفاء به بالنقد الأجنبي لا يبطل العقد، لأن الوفاء عمل تالٍ لانعقاد البيع.

نقض 29/3/1989 - الطعن رقم 1434 لسنة 54 ق

ولفهم أثر العقد العرفي والتزامات طرفيه راجع موضوع [عقد البيع العرفي ونقل الملكية بين البائع والمشتري](#).

خامسًا : شهر صحيفة دعوى صحة ونفاذ

نصت الفقرة الثانية من المادة 65 من قانون المرافعات - المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - على أنه لا تقبل دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية إلا إذا شهرت صحيفتها.

ويعد هذا القيد من أهم الفروق بين أسباب عدم قبول الدعوى وأسباب رفضها موضوعيًا.

كما تقضي المادة 15 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 بتسجيل دعاوى صحة التعاقد على الحقوق العينية العقارية.

وتبين المادة 17 أثر تسجيل الصحيفة والتأشير بالحكم الصادر فيها.

ما الذي يترتب على عدم شهر الصحيفة؟

- الحكم بعدم قبول الدعوى متى كانت منسوبة على حق عيني عقاري ويشترط القانون شهر صحيفتها.
- عدم الانتقال إلى بحث الملكية وصحة العقد قبل استيفاء القيد، بحسب مرحلة الدعوى وطلبات الخصوم.
- تعذر الاستفادة من الأثر الذي رتبته القانون على شهر الصحيفة والتأشير بالحكم.

للتفصيل راجع [عدم قبول الدعوى لعدم شهر الصحيفة](#).

مهم: شهر الصحيفة لا يعالج عيبًا في ملكية البائع ولا يصح عقدًا باطلاً، كما أن مجرد شهر الصحيفة لا يعني بذاته انتقال الملكية. وظيفته هنا أنه شرط لقبول الدعوى وحماية ترتيب الحق ووفقًا للقانون.

سادسًا: تسلسل الملكية واختصام البائع للبائع

إذا كان سند ملكية البائع عقدًا عرفيًا غير مسجل، فقد يلزم ربط عقد المشتري بسند سابق يصل إلى المالك الذي يمكن التسجيل في مواجهته.

ولا يكفي وجود سلسلة من الأوراق إذا كانت إحدى حلقاتها باطلة أو مفسوخة أو صادرة ممن لا يملك.

ما الذي تفحصه المحكمة في التسلسل؟

- صحة كل عقد تستند إليه ملكية البائع.
- اتحاد العقار ومساحته وحدوده عبر حلقات السلسلة.
- صفة أطراف العقود السابقة وسلطتهم في التصرف.
- عدم فسخ أو بطلان السند الذي يقوم عليه العقد اللاحق.
- إمكان تسجيل الأحكام أو السندات على نحو متصل.

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

القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984
القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984
القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984
القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984
القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984
القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984
القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984
القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984
القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984
القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984

القطعة رقم 769 لسنة 49 - 20/1/1984

ولا يعني ذلك وجوب اختصام أشخاص بعينهم في كل دعوى على نحو آلي؛ فالمعيار هو أن يكون الحكم المطلوب قابلاً للتنفيذ والتسجيل، وأن يمثل في الخصومة من يلزم بحث سند ملكيته أو يؤثر الحكم في مركزه القانوني.

أسباب عدم قبول دعوى صحة ونفاذ

تختلف أسباب عدم القبول عن أسباب الرفض الموضوعي، ومن أبرز الحالات التي قد تقود إلى عدم القبول:

1. **عدم شهر صحيفة الدعوى** إذا كان الطلب منصبًا على حق عيني عقاري يخضع ل قيد الشهر.
2. **رفع الدعوى من غير ذي صفة أو على غير ذي صفة** بالنسبة إلى الطلب المطروح.
3. **عدم توافر المصلحة القانونية الحالية** في الطلب.
4. **عدم تقديم أصل المحرر اللازم للفصل في النزاع** عند المنازعة الجدية في صدوره، إذا تعذر على المحكمة تحقيق الادعاء بسببه.
5. **وجود مانع إجرائي يحول دون نظر الطلب** وفقًا لظروف الدعوى، مثل سبق الفصل في ذات النزاع بين الخصوم أنفسهم وبذات السبب والموضوع.

عدم تقديم أصل عقد البيع

- إذا كان العقد محل طعن بالتزوير أو إنكار جدي، فإن تقديم صورة ضوئية أو الإشارة إلى وجود العقد في جهة أخرى قد لا يكون كافيًا.
- يجب اتخاذ الإجراء الذي يمكن المحكمة والخصم من فحص الأصل، أو إثبات تعذر تقديمه وطلب ضمه بالطريق القانوني.

أسباب رفض دعوى صحة ونفاذ موضوعيًا

بعد استيفاء شروط القبول قد ترفض المحكمة الدعوى إذا تبين لها أن التنفيذ العيني غير ممكن أو أن العقد لا يصلح أساسًا له.

ومن أهم أسباب الرفض:

1. **عدم ملكية البائع للمبيع** كله أو الجزء المطلوب الحكم بنفاذ البيع بشأنه.
2. **بطلان العقد أو انعدامه** لتخلف الرضا أو المحل أو الثمن أو الأهلية أو مشروعية التعامل.
3. **صورية العقد صورية مطلقة** أو ثبوت عدم جديته.
4. **عدم تحديد العقار تحديدًا** يسمح بالتعرف عليه وتنفيذ الحكم.
5. **عدم ثبوت سداد الثمن المستحق** أو عدم عرض المشتري تنفيذ التزامه المقابل متى كان واجب الأداء.
6. **انقطاع تسلسل الملكية** أو سقوط إحدى حلقاته بالفسخ أو البطلان.
7. **استحالة نقل الملكية** بسبب تسجيل تصرف سابق نافذ للغير على

ذات العقار.

8. ثبوت تزوير العقد أو عدم صدوره ممن نسب إليه.

9. وجود حكم نهائي سابق حسم مسألة أساسية تمنع إعادة النزاع فيها.

بيع صادر ممن لا يملك

إذا دفع خصم بأن البائع لا يملك العقار، وجب على المحكمة بحث هذا الدفاع داخل دعوى صحة ونفاذ؛ لأنه يتصل مباشرة بإمكان تنفيذ الالتزام. ولا يصح تجاهل النزاع في الملكية أو إرجاؤه إذا كان الفصل في الطلب متوقفًا عليه.

الطعن رقم 170 لسنة 20 ق - جلسة 8/5/1952

فسخ عقد سابق في سلسلة الملكية

إذا استند البائع الحالي إلى عقد صادر له من مالك سابق، ثم ثبت فسخ هذا العقد أو زوال أثره، فقد ينهار السند الذي يقوم عليه البيع اللاحق.

لذلك يجب بحث كل دفع يمس الحلقة السابقة في تسلسل الملكية.

الطعن رقم 75 لسنة 20 ق - جلسة 27/12/1951

قوة الأمر المقضي

الحكم النهائي الصادر بصحة العقد ونفاذه يحسم المسائل التي تتسع الدعوى لبحثها وكان في استطاعة الخصم إبدائها.

وقد يمنع ذلك الخصم من إعادة طرح نزاع جديد في صحة العقد أو جديته استنادًا إلى سبب كان يمكن إثارته في الدعوى الأولى.

الطعن رقم 1935 لسنة 49 ق - جلسة 15/5/1984

جدول مراجعة شروط القبول وأسباب الرفض

العنصر	ما يدعم قبول الدعوى	الخطر المحتمل
ملكية البائع	سند متصل وقابل للتحقق	بيع ملك الغير أو ملكية جزئية
صحة العقد	رضا صحيح ومحل وثمان محددان	بطلان أو صورية أو تزوير
تحديد العقار	مساحة وحدود وبيانات متطابقة	جهالة أو تعارض في الوصف
الثمن	إيصالات أو تحويلات أو مخالصة	عدم إثبات السداد أو بقاء مستحقات
شهر الصحيفة	استيفاء القيد القانوني	عدم قبول الدعوى
تسلسل الملكية	حلقات صحيحة ومتصلة	عقد سابق مفسوخ أو باطل

أخطاء تزيد احتمال عدم القبول أو الرفض

- الاعتماد على عبارة ملكية البائع الواردة في العقد دون فحص سندها.
- رفع الدعوى قبل مطابقة بيانات العقار على الطبيعة والمستندات.
- عدم الاحتفاظ بأصل العقد أو مستندات سداد الثمن.
- إهمال شهر الصحيفة أو التأخر في استيفاء متطلباته.
- اختصام أطراف لا تكفي وحدها لإثبات التسلسل القانوني للملكية.
- طلب الحكم عن كامل المبيع رغم أن البائع لا يملك إلا جزءاً منه.
- عدم الرد على دفع الصورية أو التزوير أو انعدام ملكية البائع.
- الخلط بين نقص الإجراء وبين ضعف الحق الموضوعي.

المستند الذي يثبت ملكية البائع للعقار هو سند الملكية الصادر من المحكمة المختصة. ويجب أن يكون السند صحيحاً ومحل وثمان محددان. كما يجب أن يكون السند متصلاً وقابل للتحقق. ويجب أن يكون السند مطابقتاً لبيانات العقار المساحة وحدود وبياناته. ويجب أن يكون السند متطابقاً لبيانات العقار المساحة وحدود وبياناته. ويجب أن يكون السند متطابقاً لبيانات العقار المساحة وحدود وبياناته.

مبادئ قضاية مختارة مرتبطة بالقبول والرفض

- دعوى صحة ونفاذ عقد البيع دعوى موضوعية، وتمتد سلطة المحكمة إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه.
 - لا يجاب المشتري إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم ممكنين.
 - يجب بحث كل منازعة جدية في ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه.
 - عدم تملك البائع كامل المبيع يقصر الحكم - عند توافر شروطه - على القدر المملوك له.
 - مجرد بيان سند الملكية في العقد لا يغني عن التحقق من حقيقة ملكية البائع.
 - الثمن ركن في البيع، والوفاء به أو الاستعداد للوفاء من عناصر تنفيذ الالتزام المتقابلة.
 - شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق عيني عقاري قيد لقبولها.
- وقد تناولت **محكمة النقض** هذه المبادئ في أحكام متعددة، ويجب قراءة كل مبدأ في ضوء وقائع الطعن وطلبات الخصوم.

مقالات مرتبطة بشروط صحة ونفاذ وصحة التعاقد

الصفحة الأساسية للموضوع

- [دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري: الشروط والإجراءات العامة](#)

ملكية البائع وتسلسل الملكية

- [اختصاص البائع للبائع في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع](#)
- [إثبات الملكية العقارية في القانون المصري: الشروط](#)

صحة التعاقد والمنازعات المرتبطة به

- [نطاق دعوى صحة التعاقد ونقل الملكية قانونًا وقضاء](#)
- [دعوى صحة التعاقد بعقد البيع لا تسقط: مبادئ محكمة النقض](#)
- [نقاش قانوني بشأن دعوى صحة التعاقد وإجراءات شهر الصحيفة](#)
- [مبادئ دعوى صحة التعاقد والتزوير في قضاء النقض](#)
- [هل تسقط دعوى صحة ونفاذ عقد البيع بالتقادم؟](#)
- [صيغة دعوى صحة ونفاذ عقد بيع عقار وخطوات رفعها](#)

مقالات صحة التوقيع والتزوير

- [حدود دعوى صحة التوقيع والفرق بينها وبين صحة التعاقد](#)
- [صيغة دعوى صحة توقيع لعقد بيع: هل تحمي ملكيتك فعلاً؟](#)
- [صحة التوقيع لم تُلغَ بالمادة 35 مكرر: ماذا يعني ذلك عملياً؟](#)
- [منازعة صاحب التوقيع في صحة بيانات صلب المحرر وطلانه](#)
- [صحة التوقيع لا تمنع دعوى التزوير: حكم نقض مهم](#)

موضوعات عينية وعقارية أخرى

- [تسجيل حق الانتفاع بالملكية](#)

الأسئلة الشائعة حول دعوى صحة ونفاذ العقود لنقل الملكية

ما الفرق بين دعوى صحة ونفاذ ودعوى ثبوت الملكية؟

دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري تقصد بها إجبار البائع على تنفيذ التزام محدد نقل الملكية، بينما دعوى ثبوت الملكية تقصد بها إثبات أنك مالك العقار تختلف تماماً من حيث الهدف والإجراءات

هل يمكن رفع الدعوى إذا كان سند ملكية البائع عرفياً وغير مسجلاً؟

نعم، بل هذه من أهم حالات رفع دعوى صحة ونفاذ. المحكمة ستفصل في صحة البيع الصادر للبائع أولاً باختصامه، ثم تفصل في صحة بيعك منه. لكن يجب إثبات ملكية البائع بكل الطرق المتاحة.

إذا وافق البائع لاحقاً على التوقيع، هل تحتاج للدعوى؟

لا بالضرورة. إذا وافق البائع فيمكنكما التوجه مباشرة لمكتب الشهر العقاري لإتمام التسجيل. لكن إذا تراجع فلديك الدعوى التي رفعتها.

هل تنتقل الملكية بمجرد صدور الحكم أم بعد التسجيل؟

الملكية لا تنتقل بمجرد صدور الحكم. يجب تأشير الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى في الشهر العقاري. الأثر يعود إلى تاريخ تسجيل الصحيفة ليس إلى تاريخ صدور الحكم

ماذا يحدث إذا باع البائع العقار لشخص ثالث بعد رفع الدعوى؟

لا يضر ذلك إذا كانت صحيفة الدعوى مسجلة قبل تسجيل عقده الجديد. أنت محمي بأولويتك. لكن إذا سجل الثالث قبلك، فقد تفقد حقلك لذا يجب التسريع في التسجيل.

كم تستغرق مدة الخمس سنوات لتسجيل الحكم؟

المدة من صيرورة الحكم نهائياً أي بعد انتهاء جميع الطعون عليه أو انقضاء مدة الطعن. لا تؤخر التسجيل، فبعد 5 سنوات تفقد الحماية الرجعية المقررة للمشتري.

الخلاصة

يتوقف نجاح دعوى صحة ونفاذ على إمكان تنفيذ البيع ونقل الملكية قانوناً. لذلك يجب التحقق قبل رفعها من ملكية البائع، وصحة العقد، وتحديد العقار، وسداد الثمن، وشهر الصحيفة، واتصال تسلسل الملكية. فإذا تخلف شرط إجرائي واجب قضت المحكمة بعدم القبول،

وإذا ثبت فساد أساس الحق أو استحالة تنفيذه رفضت الدعوى موضوعيًا .

ولشرح الخطوات والمستندات والآثار القانونية العامة راجع صفحة [دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري](#).

هل تحتاج إلى فحص عقد البيع قبل رفع الدعوى؟

٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



الزقازيق - ش النقراشي - برج المنار - الدور الخامس



عبد العزيز عمار
المحامي بالنقض

**دعوى صحة ونفاذ
البيع العقاري صحة
التعاقد لنقل الملكية**

فريقنا من المحامين المتخصصين في قضايا الملكية والميراث جاهز لمراجعة سند الملكية والعقد والتسلسل القانوني وتحديد أسباب القبول أو الرفض قبل اتخاذ الإجراء القضائي.

تواصل معنا للحصول على [استشارة قانونية](#).

اطلع كذلك على: [الطعن بالنقض على الأحكام المدنية](#) في القانون المصري.