

# أهم الإجراءات العملية في إبطال بيع ملك الغير وحماية حقلك القانوني

عرض لضوابط دعوى إبطال بيع ملك الغير ، و عدم سريان عقد بيع ملك الغير في مواجهة المالك الحقيقي للعين المباعة ، فما ما هي ضوابط إعداد صحيفة دعوى إبطال عقد بيع ملك الغير ، ودعوى عدم نفاذ البيع في مواجهة المالك الحقيقي . ومتى تتقدم ، وما هي وسائل حماية بيع ملك الغير.

في مجال حماية من يشار بشراء مالك مملوك لغير بائعه ، وحماية الورثة من تصرف أحد الورثة فإن ثمة عدة مبادئ استخلصت مما استقر عليه الفقه الغالب واتجاه محكمة النقض بل وقضاء محكمة الموضوع.

**عمار للمحاماة**  
الزقازيق ٢٩ ش النقرشى - شواجر  
الخشب - برج المنار - الدور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧





**Since 1997**

## إبطال عقد بيع ملك الغير ( عدم نفاذ البيع في مواجهة المالك الحقيقي )

# دعوى إبطال بيع ملك الغير: مبادئ ووسائل الحماية

## الحماية الأولى: أن بيع ملك الغير لا يقع باطلاً بقوة القانون

وإنما يكون قابلاً للإبطال لمصلحة شخص محدد هو المشتري لهذا الملك ، فلا حديث عن بطلان وإنما حديث عن إبطال ،

وخلاصة هذه المبدأ أن بطلان بيع ملك الغير مقرر لمصلحة المشتري ، و من ثم فيكون له دون غيره أن يطلب إبطال العقد ، في حين أن دعوى عدم نفاذ التصرف ترفع من المالك للشيء المبيع او من احد الورثة أو بعضهم ضد من يتصرف بيعاً في أحد عناصر التركة

عقد بيع ملك الغير - إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يبقى قائماً منتجاً لآثاره بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ ما يترتب على العقد بمجرد انعقاده و قبل تسجيله من حقوق و التزامات شخصية ، و تنتقل هذه الحقوق و تلك الالتزامات من كل من الطرفين إلى وارثه

الطعن رقم 1618 لسنة 50 مكتب فني 36 صفحة رقم 1192 بتاريخ  
1985-12-25

## الحماية الثانية: أن بيع ملك الغير لا يقع باطلاً بقوة القانون

ذكرنا ذلك ، ونزيد أن ما يترتب على عدم وقوع البطلان هو أن يبقى عقد البيع - ما لم يثبت المشتري أن المبيع مملوك لأخر - يبقى قائماً منتجاً لآثاره القانونية كاملة

فالثابت أن بطلان بيع ملك الغير مقرر لمصلحة المشتري و من ثم فيكون له دون غيره أن يطلب إبطال العقد . و ما لم يثبت أن البائع غير مالك و يطلب البطلان صاحب الحق فيه

فإن عقد البيع يبقى قائماً منتجاً لآثاره بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ التزاماته و يعد هذا منه إجازة للعقد .

## الحماية الثالثة: أن للمشتري في بيع ملك الغير - بدلاً من أن يطلب إبطال عقد البيع لورده علي مال مملوك للغير - أن يطالب البائع بتنفيذ التزاماته

ومنها علي سبيل التمثيل التسليم و القيام بما هو ضروري لنقل الملكية ، و يعد هذا منه إجازة للعقد ، بمعنى أنه لا يجوز له بعد المطالبة بتنفيذ العقد أن يطلب إبطاله لورده علي مال مملوك للغير

وفي ذلك قضت محكمة النقض :

عقد بيع ملك الغير - إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة .

يبقى قائماً منتجاً لآثاره بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ ما يترتب على العقد بمجرد انعقاده و قبل تسجيله من حقوق و التزامات شخصية

و تنتقل هذه الحقوق و تلك الالتزامات من كل من الطرفين إلى وارثه ، فيلتزم وارث البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري أو إلى وارثه

كما يلتزم بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه ... و هذا البيع ينقلب صحيحاً في حق - المشتري - بأيلولة ملكية المبيع إلى - البائع أو ورثته - بعد صدور العقد عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة 467 من القانون المدني .

الطعن رقم 1618 لسنة 50 مكتب فني 36 صفحة رقم 1192 بتاريخ  
1985-12-25

## الحماية الرابعة: أنه إذا كان المشتري علي علم وقت البيع بأن البائع لا يملك المبيع لا يكون له الحق في أي تعويض

لكن له أن يطالب بإبطال البيع ويسترد الثمن تبعاً لذلك . إذا كان

المشترى على علم وقت البيع بأن البائع لا يملك المبيع كان له أن يطالب بإبطال البيع ويسترد الثمن تبعا لذلك ولكن لا يكون له الحق في أي تعويض .

الطعن رقم 193 لسنة 34 مكتب فني 18 صفحة رقم 1500 بتاريخ  
1967-08-15

## الحماية الخامسة: أنه في حالة تعدد الملاك للشيء المبيع ، سواء أكان منقول أو عقار

فإنه يسري عقد بيع ملك الغير في حق الملاك الحقيقيين إذا أجازوا هذا العقد طبقاً للمادة 467 مدني

وفي ذلك قضت محكمة النقض :

من المقرر تطبيقاً لنص المادتين 466 ، 467 من القانون المدني أن بيع ملك الغير غير نافذ في حق المالك الحقيقي الذي لم يجزه و أن بطلانه مقرر لمصلحة المشتري وحده فلا يكون لغيره أن يطلب إبطاله و طالما لم يطلب البطلان صاحب الحق فيه

فإن عقد البيع يبقى قائماً منتجاً لآثاره بين طرفيه بل ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع .  
بعد صدور العقد

و من ثم فإن من مقتضى تمسك المشتري بقيام العقد في بيع ملك الغير يظل العقد صحيحاً منتجاً لآثاره القانونية بين المتعاقدين

و من بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض و هو التزام أبدي لا يسقط عنه فلا يقبل من هذا البائع إذا ما تملك البيع بطريق الإرث بعد إبرام العقد أن يطلب في مواجهة المشتري بثبوت هذه الملكية و تسليمه المبيع لما في ذلك من مناقضة و إخلال بالتزامه بالضمان

الطعن رقم 1920 لسنة 55 مكتب فني 39 صفحة رقم 1051 بتاريخ  
1988-06-16

و حق إبطال العقد يزول بالإجازة صريحة كانت أم ضمنية . وتستند الإجازة دوماً إلى التاريخ الذي تم فيه العقد دون إخلال بحقوق الغير . وإذ كان من المقرر أن الإجازة الصادرة ممن يملكها تصح

ولو لم يقترن قبول بها ، إذ تعد تصرفاً قانونياً منفرداً صادراً من

قبل من تقرر البطلان لمصلحته ولا يجوز الرجوع فيها بالتالي بادعاء أن هذا القبول لم يصدر بعد . وبها يستقر وجود العقد بصورة نهائية بعد أن كان مهدداً بالزوال .

وهي تلحق العقد القابل للإبطال لأن وجوده قانوناً لا شبهة فيه ما دام بطلانه لم يتقرر بعد . ويدل عليها كل عمل يفيد معناها ، ويكون كاشفاً عن دلالتها ، إذا صدر ممن يملكها في شأن عقد قائم

وكان عالماً بما داخل هذا العقد من عيوب قاصداً التجاوز عنها . بما مؤداه أن دعواه بأبطال العقد

تكون مفتقرة إلى أساسها منافية لمقاصدها ، إذا أتى عملاً يدل صراحة أو ضمناً على أنه أجازه ، ذلك أن هذه الإجازة هي التي تزيل قابليته للإبطال

وهي التي ينقلب بها العقد صحيحاً على الدوام بعد أن كان وجوده قلقاً ، وإن كان ذلك لا يخل بالحقوق التي كفلها القانون للغير .

ذلك أن العقد يظل \_ حتى مع هذه الإجازة \_ وعلى ما تقضى به الفقرة الثانية من المادة 466 من القانون المدني \_ غير نافذ في حق المالك الحقيقي للعين

باعتبار أن بطلان العقد وإن كان يزول بالإجازة ، إلا أن الآثار التي تتولد عن عدم سريان هذا العقد في حق مالكها ، لا يزيلها إلا قراره إعمال ذلك العقد إنفاذاً لمحتواه .

الطعن رقم 4 لسنة 15 مكتب فني 06 صفحة رقم 896 بتاريخ  
1994-12-03

**الحماية السادسة: أنه يصح قانوناً القول أن العقد - ونعني في هذا الصدد بالتأكيد عقد بيع ملك الغير - ينقلب صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد**

ويعد هذا المبدأ من التطبيقات الخاصة بخروج المشرع علي القواعد العامة لإبطال العقود في مجال إبطال عقد بيع ملك الغير

**وفي ذلك قضت محكمة النقض :**

مفاد نص المادة 1/467 من القانون المدني أن بيع ملك الغير ينقلب صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد

الطعن رقم 1173 لسنة 54 مكتب فني 39 صفحة رقم 913 بتاريخ  
1988-05-08.

### وفي إقرار ذلك المبدأ قررت محكمة النقض :

عقد بيع ملك الغير - إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري -  
و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يبقى قائماً منتجاً لآثاره  
بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ ما يترتب على العقد  
بمجرد انعقاده و قبل تسجيله من حقوق و التزامات شخصية

و تنتقل هذه الحقوق و تلك الالتزامات من كل من الطرفين إلى وارثه  
، فيلتزم وارث البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري أو إلى  
وارثه ، كما يلتزم بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع  
أو منازعته فيه ...

و هذا البيع ينقلب صحيحاً في حق - المشتري - بأيلولة ملكية  
المبيع إلى - البائع أو ورثته - بعد صدور العقد عملاً بنص الفقرة  
الثانية من المادة 467 من القانون المدني

الطعن رقم 1618 لسنة 50 مكتب فني 36 صفحة رقم 1192 بتاريخ  
1985-12-25

### الحماية السابعة: أن بيع الشريك المشتاع لقدر مفرز من نصيبه لا ينفذ في حق باقي الشركاء بل يظل معلقاً على نتيجة القسمة

إلا أنه يعتبر صحيحاً و نافذاً في حق الشريك البائع و منتجاً لآثاره  
القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة أما بعد  
القسمة فاستقرار التصرف على ذات المحل رهين بوقوعه في نصيب  
الشريك البائع

فإن وقع في غير نصيبه ورد التصرف على الجزء الذي يقع في نصيبه  
نتيجة للقسمة .

# الحماية الثامنة: أن أحكام بيع ملك الغير لا تتعلق بالنظام العام

ونعني البطلان المترتب علي بيع ملك الغير - وفقهاء القانون يعرفون النظام العام في دولة ما بأنه مجموعة الأصول والقيم العليا التي تشكل كيانها المعنوي

وترسم صورة الحياة الإنسانية المثلي فيها وحركتها نحو تحقيق أهدافها ، سياسية كانت أو اجتماعية أو اقتصادية أو خلقية

وهي بهذه المثابة مبادئ وقيم تفرض نفسها علي مختلف أنواع العلاقات القانونية في الدولة ، وجوداً وأثراً ، غالباً في صورة قواعد قانونية آمرة تحكم هذه العلاقة

والمظهر العملي لهذه القواعد والوظيفة التي تؤديها هو بطلان كل عمل إرادي يأتيه المخاطب بها بالمخالفة لها

عقداً كان هذا العمل أو عملاً منفرداً من ناحية ، وعدم جواز النزول عن الحقوق والمراكز القانونية التي تقرها للبعض منهم قبل البعض الآخر ، من ناحية أخرى

إذن فبيع ملك الغير ، وبالأدق الإبطال المترتب علي بيع ملك الغير ليس بطلان متعلق بالنظام العام وإنما حق في الإبطال مقرر لمصلحة المشتري لملك الغير

**وفي ذلك قضت محكمة النقض :**

بيع ملك الغير تصرف قابل للإبطال لمصلحة المشتري ، و إجازة المشتري للعقد تزيل قابليته للأبطال و تجعله صحيحاً فيما بين العاقدين ، أما بالنسبة للمالك الحقيقي فيجوز له إقرار هذا البيع صراحة أو ضمناً

فإذا لم يقره كان التصرف غير نافذ في حقه ، مما مفاده أن بطلان التصرف أو عدم نفاذه هو أمر غير متعلق بالنظام العام بل هو مقرر لمصلحة صاحب الشأن فيه و لا يجوز لغيره التمسك به

الطعن رقم 245 لسنة 55 مكتب فني 41 صفحة رقم 484 بتاريخ  
1990-07-25.

## الحماية التاسعة: أنه لا يجوز التمسك بإبطال العقد متي كان من الممكن نقل الملكية حقيقة إلى المشتري

وإلا عد ذلك تطبيقاً للتعسف في استعمال الحق ، وطبقاً للمادة رقم 5 من القانون المدني فإن الشخص يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية :-

- أ- إذا لم يقصد به سوي الإضرار بالغير.
  - ب- إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية ، بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها .
  - ج- إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها غير مشروعة .
- إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن البائع وإن كانت ملكية المبيع لم تنتقل إليه إلا أنه كان قد أقام ضد البائع له الدعوى رقم ... بصحة ونفاذ البيع الصادر إليه

وقضى فيها بإلحاق عقد الصلح المبرم بين الطاعن والبائع له بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله في قوة السند التنفيذي.

فإن انتقال الملكية إليه قد بات ممكناً وذلك حسبه في إثبات زوال المانع من تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع إلى المطعون ضدتهما وبالتالي لم تعد لهما مصلحة في التمسك بإبطال عقد البيع الصادر إليهما من الطاعن

لمنافاة ذلك لما يوجبه حسن النية في المعاملات ولتعارضه مع مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق.

الطعن رقم 3552 لسنة 58 ق جلسة 18/4/1996

## الحماية العاشرة: أن مدة تقادم دعوى إبطال عقد بيع ملك الغير خمسة عشر سنة

وقد قرر مشروع القانون المدني إطالة مدة التقادم في هذه الدعوى ، وبالأدق عدم إخضاعها لتقادم خاص ذي مدة أقل كما في دعاوى إبطال العقود لعيب من عيوب الإرادة

وفي ذلك قضت محكمة النقض:

الفقرة الأولى من المادة 466 من القانون المدني تنص على أنه إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع

و أن المادة 485 من القانون المدني تنص على أنه يسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة

و يعتبر كل من المتقاضين بائعاً للشيء الذي قايس به و مشترياً للشيء الذي قايس عليه ، كما حددت الفقرة الأولى من المادة 140 من القانون المدني مدة [سقوط الحق في الإبطال](#) في حالات حددتها على سبيل الحصر .

و هي حالات نقص الأهلية و الغلط و التدليس و الإكراه بثلاث سنوات أما في غير هذه الحالات فإن مدة تقادم الحق في إبطال العقد وعلى ما استقر عليه

## أسباب عدم قبول دعوى إبطال عقد بيع ملك الغير

رفعها من غير ذي صفة والرد عليه - الدفع بعدم ثبوت ملكية الشيء المبيع مملوك لغير المدعي عليه

هو أن يكون [طالب الإبطال هو المشتري لملك الغير](#) ، هذا الشرط جاء واضحاً بالنص عليه صراحة بالمادة رقم 446 فقرة 1 من القانون المدني ، فليس لغير المشتري هذا الحق.

صحيح أن المالك الحقيقي أضر من هذا البيع إلا أنه لا يقبل منه رفعها ، وعوضاً عنه له رفع دعوى عدم سريان العقد في حقه احتراماً لمبدأ نسبية أثر العقد علي أطرافه ،

**وفي قضاء محدد وصريح قضت محكمة النقض:**

أن بطلان بيع ملك الغير مقرر لمصلحة المشتري و من ثم فيكون له دون غيره أن يطلب إبطال العقد . و ما لم يثبت أن البائع غير مالك و يطلب البطلان صاحب الحق فيه .

فإن عقد البيع يبقى قائماً منتجاً لآثاره بحيث يكون للمشتري أن

يطالب البائع بتنفيذ التزاماته و يعد هذا منه إجازة للعقد

الطعن رقم 243 لسنة 28 مكتب فنى 14 صفحة رقم 298 جلسة  
14-03-1963.

ويقع عبء إثبات ملكية الشيء المبيع لغير المدعي عليه علي الطالب المدعي وهو المشتري في حالتنا هذه ، لذا يجب عليه أن يحدد في صحيفة دعواه بالإبطال من هو المالك الحقيقي للشيء المبيع ، سواء أكان عقار أو منقول

**ومن قضاء محكمة النقض في هذا الصدد :**

بطلان بيع ملك الغير - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مقرر لمصلحة المشتري ، و له دون غيره أن يطلب إبطال العقد ، كما له أن يجيزه ، و إذا طالب البائع بتنفيذ التزاماته يعد هذا إجازة منه للعقد .

و لما كان الطاعن رغم علمه بعدم ملكية المطعون عليهم و مورثهم من قبلهم لقطعة الأرض الثانية طلب رفض دعوى فسخ العقد بالنسبة لهذه الأرض .

فيكون قد أجاز العقد و يحق مطالبته بتنفيذ التزاماته الناشئة عنه .

الطعن رقم 1972 لسنة 49 مكتب فنى 34 صفحة رقم 1022 بتاريخ  
20-04-1983

**ومن قضاء محكمة النقض في هذا الصدد :**

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن البائع وإن كانت ملكية المبيع لم تنتقل إليه إلا أنه كان قد أقام ضد البائع له الدعوى رقم... بصحة ونفاذ البيع الصادر إليه وقضى فيها بإلحاق عقد الصلح المبرم بين الطاعن والبائع له بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله فى قوة السند التنفيذي

فإن انتقال الملكية إليه قد بات ممكنا وذلك حسبه فى إثبات زوال المانع من تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع إلى المطعون ضد هما .

وبالتالي لم تعد لهما مصلحة فى التمسك بإبطال عقد البيع الصادر إليهما من الطاعن لمنافاة ذلك لما يوجب حسن النية فى المعاملات ولتعارضه مع مبدأ عدم التعسف فى استعمال الحق.

الطعن رقم 3552 لسنة 58 مكتب فني 47 صفحة رقم 674 بتاريخ  
1996-04-18

قضاء هذه المحكمة لا تتم إلا بمضي خمسة عشر سنة من تاريخ إبرام  
العقد

الطعن رقم 841 لسنة 51 مكتب فني 36 صفحة رقم 922 بتاريخ  
1985-06-30.

## الطلبات المتعارضة في دعوى بطلان بيع ملك الغير

هو ألا يكون طالب الإبطال وهو المشتري لملك الغير قد طالب بتنفيذ  
العقد لأن المطالبة بتنفيذ العقد إجازة له ، والإجازة تصح البطلان

وفي هذا الصدد قررت محكمة النقض أن

بطلان بيع ملك الغير مقرر لمصلحة المشتري فله دون غيره أن يطلب  
إبطال العقد ما لم يثبت أن البائع غير مالك و يطلب البطلان صاحب  
الحق فيه فإن عقد البيع يبقى منتجاً لآثاره و يكون للمشتري أن  
يطلب البائع بتنفيذ التزاماته .

الطعن رقم 261 لسنة 55 مكتب فني 39 صفحة رقم 1449 بتاريخ  
1988-12-28

## سبق قيام المالك الحقيقي بإقرار البيع في بيع ملك الغير

ثالث ما يشترط لقبول دعوى إبطال بيع ملك الغير هو ألا يكون المالك  
الحقيقي قد أقر البيع ، بإقرار المالك الحقيقي للبيع ينهي الحاجة  
إلى طلب الإبطال

وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض أنه

إذا كان أحد ملاك العقار المبيع قد وقع على عقد البيع بصفته وكيلًا  
عن باقي الملاك وثبت أنه لم يكن له صفة النيابة عنهم وقت إبرام  
التعاقد

وأنه تصرف بغير علمهم في حصصهم في البيع فإنهم متى أقروا البيع  
فان العقد يسرى في حقهم عملاً بالمادة 467 من القانون المدني .

الطعن رقم 260 لسنة 34 مكتب فنى 18 صفحة رقم 1932 بتاريخ  
1967-12-28

ومن قضاء محكمة النقض في هذا الصدد :

لئن كان صحيحاً أن تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية إلى المشتري إلا إذا كان البائع مالكاً لما باعه إلا أن بيع ملك الغير قابل للإبطال لمصلحة المشتري وحده و لا يسرى فى حق المالك الحقيقي و لهذا المالك أن يقر البيع فى أي وقت فيسرى عندئذ فى حقه و ينقلب صحيحاً فى حق المشتري .

كما ينقلب العقد صحيحاً فى حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد . فإذا كان الطاعنون - ورثة المشتري فى عقد بيع ملك الغير - قد طلبوا ثبوت ملكيتهم استناداً إلى هذا العقد المسجل

فإنهم يكونون بذلك قد أجازوا العقد و لا يكون بعد لغير المالك الحقيقي أن يعترض على هذا البيع و يطلب عدم سريانه فى حقه

و من ثم فلا يكفى لعدم إجابة الطاعنين إلى طلبهم أن يثبت المدعى عليهم المنازعون لهم أن البائع لمورث الطاعنين غير مالك لما باعه بل يجب أن يثبتوا أيضاً أنهم هم أو البائع لهم الملاك لهذا البيع إذ لو كان المالك سواهم لما قبلت منهم هذه المنازعة .

الطعن رقم 189 لسنة 33 مكتب فنى 19 صفحة رقم 780 بتاريخ  
1968-04-18

ومن قضاء محكمة النقض في هذا الصدد :

من المقرر تطبيقاً لنص المادتين 466 ، 467 من القانون المدني أن بيع ملك الغير غير نافذ فى حق المالك الحقيقي الذي لم يجزه و أن بطلانه مقرر لمصلحة المشتري وحده فلا يكون لغيره أن يطلب إبطاله و طالما لم يطلب البطلان صاحب الحق فيه

فإن عقد البيع يبقى قائماً منتجاً لآثاره بين طرفيه بل ينقلب العقد صحيحاً فى حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع . بعد صدور العقد

و من ثم فإن من مقتضى تمسك المشتريين بقيام العقد فى بيع ملك الغير يظل العقد صحيحاً منتجاً لآثاره القانونية بين المتعاقدين .

و من بينها **التزام البائع بضمان عدم التعرض** و هو التزام أبدي لا يسقط عنه فلا يقبل من هذا البائع إذا ما تملك الباع بطريق الإرث بعد إبرام العقد أن يطلب في مواجهة المشتري بثبوت هذه الملكية و تسليمه المبيع لما فى ذلك من مناقضة و إخلال بالتزامه بالضمان .

الطعن رقم 1920 لسنة 55 مكتب فنى 39 صفحة رقم 1051 بتاريخ  
1988-06-16

**ومن قضاء محكمة النقض في هذا الصدد :**

إذا كان الاتفاق يعد إقراراً من المالك للمساحة المباعة إلى الطاعنين من غير مالك فى العقد محل التداعي فيسرى هذا العقد فى حقه و ينقلب صحيحاً عملاً بالمادة 1/467 من القانون المدني و التي لم تقيد هذا الإقرار بأن يكون بغير مقابل .

الطعن رقم 2327 لسنة 54 مكتب فنى 40 صفحة رقم 798 بتاريخ  
1989-03-16

## **التمسك بعدم قبول دعوى بطلان بيع ملك الغير لمخالفة شرط ألا تؤول ملكية المبيع للبائع بعد تحرير عقد البيع**

رابع ما يشترط لقبول دعوى إبطال بيع ملك الغير هو ألا تؤول ملكية الشيء المبيع إلى المدعي عليه في دعوى إبطال عقد بيع ملك الغير ، لأن أيلولة الملكية إليه تنفي الحاجة إلى المطالبة بالإبطال ، إذ غدا من المتيسر نقل الملكية إلى الطالب المدعي

وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض أنه :

عقد بيع ملك الغير - إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يبقى قائماً منتجاً لآثاره

بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ ما يترتب على العقد بمجرد انعقاده و قبل تسجيله من حقوق و التزامات شخصية ، و تنتقل هذه الحقوق و تلك الالتزامات من كل من الطرفين إلى وارثه

فيلتزم وارث البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري أو إلى وارثه ، كما يلتزم بضمان عدم التعرض للمشتري فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه ...

و هذا البيع ينقلب صحيحاً في حق - المشتري - بأيلولة ملكية المبيع إلى - البائع أو ورثته - بعد صدور العقد عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة 467 من القانون المدني .

الطعن رقم 1618 لسنة 50 مكتب فني 36 صفحة رقم 1192 بتاريخ  
1985-12-25

## تقادم حق المشتري في إقامة دعوى ابطال بيع ملك الغير

**يشترط لقبول دعوى ابطال بيع ملك الغير هو ألا يكون الحق في إقامتها قد انقضى ، ومدة الانقضاء في هذا الصدد خمسة عشرة سنة ميلادية ، وفي بيان ذلك قضت محكمة النقض أنه :**

الفقرة الأولى من المادة 466 من القانون المدني تنص على أنه إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع ، و أن المادة 485 من القانون المدني تنص على أنه :

يسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة و يعتبر كل من المتقايضين بائعاً للشيء الذي قايس به و مشترياً للشيء الذي قايس عليه

كما حددت الفقرة الأولى من المادة 140 من القانون المدني مدة سقوط الحق في الإبطال في حالات حددتها على سبيل الحصر و هي حالات نقص الأهلية و الغلط و التدليس و الإكراه بثلاث سنوات

أما في غير هذه الحالات فإن مدة تقادم الحق في إبطال العقد وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة لا تتم إلا بمضي خمسة عشر سنة من تاريخ إبرام العقد .

الطعن رقم 841 لسنة 51 مكتب فني 36 صفحة رقم 922 بتاريخ  
1985-06-30

**التمسك بعدم قبول دعوى عدم نفاذ عقد بيع ملك الغير لأن رافعها ليس صاحب الحق فيها إذ**

# أنه لم يثبت أن الشيء المبيع مملوك له

أول ما يشترط لقبول دعوى عدم سريان أو نفاذ عقد بيع ملك الغير هو أن يكون المدعي هو المالك الذي بيع ما يملك ، فشرط الصفة شرط أساسي لقبول الدعوى إعمالاً للمادة رقم 3 من قانون المرافعات

ولا تقبل هذه الدعوى إلا من المالك ويجب إضافة إلي ذلك أن يثبت أنه المالك الحقيقي للشيء المبيع ، وفي هذا الصدد قررت محكمة النقض انه :

النص في المادة 366 و الفقرة الأولى من المادة 467 من القانون المدني يدل على أن بيع ملك الغير تصرف قابل للإبطال لمصلحة المشتري ، و إجازة المشتري للعقد تزيل قابليته للأبطال و تجعله صحيحاً فيما بين العاقدين

أما بالنسبة للمالك الحقيقي فيجوز له إقرار هذا البيع صراحة أو ضمناً ، فإذا لم يقره كان التصرف غير نافذ في حقه ، مما مفاده أن بطلان التصرف أو عدم نفاذه هو أمر غير متعلق بالنظام العام بل هو مقرر لمصلحة صاحب الشأن فيه و لا يجوز لغيره التمسك به

الطعن رقم 245 لسنة 55 مكتب فنى 41 صفحة رقم 484 جلسة  
1990-7-25.

وتثور بخصوص هذا الشرط مشكلة هامة تتعلق بكيفية إثبات المدعي أنه المالك للشيء المبيع ، وتحديدًا إذا كان موضوع عقد البيع المطلوب الحكم بعدم نفاذه عقار ، والقاعدة أن الملكية في العقارات لا تنتقل إلا بالتسجيل

**قضت محكمة النقض في حكم هام جدا أنه :**

و إن كان لا يجوز طلب إبطال بيع ملك الغير إلا للمشتري دون البائع له إلا أن المالك الحقيقي يكفيه أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه أصلاً إذا كان العقد قد سجل أما إذا كانت الملكية مازالت باقية للمالك الحقيقي لعدم تسجيل عقد البيع

فإنه يكفيه أن يطلب طرد المشتري من غيره لأن يده تكون غير مستندة إلى تصرف نافذ في مواجهته و أن يطلب الريع عن المدة التي وضع المشتري فيها يده على ملك غير البائع له .

إذ كان ذلك ، و كان هذا هو عين ما طلبه الطاعنون في الدعوى فإن الحكم المطعون فيه إذ رفض طلباتهم على أساس أنه كان يتعين عليهم

أن يطلبوا الحكم باسترداد العقار أولاً

دون أن يتصدى لبحث عناصر دعواهم و ما إذا كانت ملكيتهم للقدر المطالب بطرد المطعون ضده منه و بريعه ثابتة من عدمه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون و شابه قصور في التسبب

**الطعن رقم 98 لسنة 46 ق جلسة 1/24/1979.**

المستفاد من هذا الحكم أنه لا يجوز **إثبات الملكية العقارية** إلا بالتسجيل ، ولا يكون للمشتري بعقد عرفي غير مسجل في هذه الحالة حق المطالبة بعدم سريان او نفاذ عقد بيع ملك الغير في حقه

وإنما له أن يطلب طرد المشتري من غيره لأن يده - يد المشتري من الغير - تكون غير مستندة إلى تصرف نافذ في مواجهته

و أن يطلب الريع عن المدة التي وضع المشتري فيها يده على ملك غير البائع له . وتثور مشكلة هامة أخرى تتعلق بالتكليف القانوني للدعوى إلى رفعها المالك

هل هي دعوى إبطال أم دعوى عدم نفاذ وسريان عقد البيع في مواجهته ، وفي حسم هذا النزاع وضرورة الاعتداد بالطلبات

**قضت محكمة النقض في هذا الخصوص :**

تنص المادة 466 من القانون المدني في فقرتها الأولى على أنه " إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات و هو لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال العقد "

كما تقضى الفقرة الثانية بعدم سريان هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة ، و إذ كان الطاعن قد أقام دعواه أمام محكمة أول درجة طالباً الحكم بإبطال عقد البيع الصادر من المطعون عليه الأول إلى المطعون عليهما الثاني و الثالث استناداً إلى أن الأتيان المبيعة ملك الطاعن دون البائع و تمسك الطاعن في صحيفة دعواه بنص المادة المذكورة بفقرتها

فإن التكليف القانوني السليم للدعوى هو أنها أقيمت بطلب الحكم بعدم سريان العقد محل النزاع في حق الطاعن ، و إذ كيف الحكم المطعون فيه الدعوى بأنها دعوى إبطال عقد البيع

و ذهب إلى أن طلب عدم سريان البيع بالنسبة للطاعن هو طلب جديد لا يقبل في الاستئناف لعدم تقديمه إلى محكمة الدرجة الأولى فإنه يكون

قد أخطأ فى تطبيق القانون

الطعن رقم 120 لسنة 39 ق جلسة 10/11/1977

## يشترط لقبول دعوى عدم سريان أو نفاذ عقد بيع ملك الغير في مواجهة المالك الحقيقي ألا يقر هذا المالك عقد البيع الذي صدر عن الغير:

لأن هذا الإقرار يسقط حقه ويحول دون طلب عدم سريان أو نفاذ العقد في مواجهته ، وقد قضي في هذا الصدد أنه :

... ذلك أن هذا الإقرار لا يعدو أن يكون تصرفاً قانونياً متضمناً إسقاطاً لحق . وهو يصدر عن المقر ، باعتباره من الغير فى خصوص ذلك العقد ، ليزول بصدوره ما كان يحول دون انتقال الملكية برضاه

بما مؤداه أن الإقرار أبعد من الإجازة أثراً ، المادة 467 من القانون المدني \_ صحيحاً فى حق من قام بشراء العين ، ونافاً كذلك فى حق مالكيها ، على خلاف الإجازة التي يقتصر أثرها على مجرد تصحيح العقد فيما بين المتعاقدين .

الطعن رقم 4 لسنة 15 مكتب فنى 06 صفحة رقم 896 بتاريخ  
1994-12-03.

ومن قضاء محكمة النقض في هذا الصدد :

إذا كان الاتفاق يعد إقراراً من المالك للمساحة المباعة إلى الطاعنين من غير مالك فى العقد محل التداعي فيسرى هذا العقد فى حقه و ينقلب صحيحاً عملاً بالمادة 1/467 من القانون المدني و التي لم تقيد هذا الإقرار بأن يكون بغير مقابل .

الطعن رقم 2327 لسنة 54 مكتب فنى 40 صفحة رقم 798 بتاريخ  
1989-03-16

## تقادم دعوى عدم نفاذ عقد بيع ملك الغير

ثالث ما يشترط لقبول الدعوى هو ألا يكون الحق فى إقامتها قد انقضى ، ومدة الانقضاء فى هذا الصدد خمسة عشرة سنة ميلادية ، وفى بيان ذلك قضت محكمة النقض أنه :

الفقرة الأولى من المادة 466 من القانون المدني تنص على أنه إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع .

و أن المادة 485 من القانون المدني تنص على أنه يسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة و يعتبر كل من المتقايضين بائعاً للشيء الذي قايض به و مشترياً للشيء الذي قايض عليه

كما حددت الفقرة الأولى من المادة 140 من القانون المدني مدة سقوط الحق في الإبطال في حالات حددتها على سبيل الحصر و هي حالات نقص الأهلية و الغلط و [التدليس](#) و الإكراه بثلاث سنوات

أما في غير هذه الحالات فإن مدة تقادم الحق في إبطال العقد وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة لا تتم إلا بمضي خمسة عشر سنة من تاريخ إبرام العقد

الطعن رقم 841 لسنة 51 مكتب فني 36 صفحة رقم 922 بتاريخ  
1985-06-30

## عدم نفاذ تصرف في مواجهة المالك دفعا بثبوت الملكية للطالب المتضرر من البيع والتصرف في المبيع

( طعن علي حكم رفض طلب إثبات العقد بغير الدليل الكتابي )

### السبب الأول خطأ الالتفات عن رفض المالك الحقيقي للمبيع لعدم إقراره بالبيع

إذ تنص المادة 446 من القانون المدني علي أنه :

1. إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه ، جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع . ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار ، سجل العقد أو لم يسجل .
2. وفي كل حال لا يسري هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشتري العقد .

بيان ذلك

1- أن الشيء المباع مملوك لـ . تلك الملكية الثابتة بموجب

” تذكر سندات الملكية ويراعي أن الملكية لا تنتقل في العقارات إلا بالتسجيل”

2- أن الشيء المباع وهو كما سلف مملوك لـ . ولم تنتقل ملكيته لـ ولا يعدوا أن يكون دفاعه ترديداً لقوله بأن مفوضات كانت جارية لإتمام عقد البيع ، لكن هذا البيع لم يتم ، بما يعني أن المال المباع ليس مملوكاً لأحد إلا للطالب المستأنف .

**وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض :**

لئن كان صحيحاً أن تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية إلى المشتري إلا إذا كان البائع مالكاً لما باعه إلا أن بيع ملك الغير قابل للإبطال لمصلحة المشتري وحده و لا يسرى فى حق المالك الحقيقي

و لهذا المالك أن يقر البيع فى أي وقت فيسرى عندئذ فى حقه و ينقلب صحيحاً فى حق المشتري . كما ينقلب العقد صحيحاً فى حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد .

**الطعن رقم 243 لسنة 28 ق جلسة 14/3 /1963**

إذن فعدم إقرار المال الحقيقي للمبيع يظل معه العقد قابل للإبطال حتى يحصل الإقرار من المالك الحقيقي

**السبب الثاني خطأ اشتراط سبق تسجيل ملكية طالب عدم نفاذ العقد**

فالثابت بجلسة \_/\_/\_م أبدي الدفع بعدم قبول دعوى عدم نفاذ عقد البيع المؤرخ \_/\_/\_م سند الدعوى لعدم تقديم عقد مسجل يثبت الملكية للعقار موضوع النزاع

**فالمادة 9 من قانون الشهر العقاري تنص علي أنه :**

جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلة أو تغييره أو زواله

وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية .

ويترتب علي عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوي الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

## وجه الخطأ:

أنها لم تلتفت إلي خضوع العقار موضوع النزاع لأحكام **التسجيل العيني** ، وليس لأحكام الشهر الشخصي ، وقد تقدم من المستأنف شهادة صادرة عن مكتب السجل العني يفيد أن العقار موضوع النزاع مسجل باسم السيد / -- . وقد تجاوزت محكمة الدرجة الأولى فقررت نصاً " وكان الأخرى بالمدعي اللجوء لدعوى منع التعرض ...

## في هذا الصدد قضت محكمة النقض أنه :

وإن كان لا يجوز طلب إبطال بيع ملك الغير إلا للمشتري دون البائع له إلا أن المالك الحقيقي يكفيه أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه أصلاً إذا كان العقد قد سجل أما إذا كانت الملكية مازالت باقية للمالك الحقيقي لعدم تسجيل عقد البيع

فإنه يكفيه أن يطلب طرد المشتري من غيره لأن يده تكون غير مستندة إلى تصرف نافذ في مواجهته و أن يطلب الريع عن المدة التي وضع المشتري فيها يده على ملك الغير البائع له .

الطعن رقم 98 لسنة 46 ق جلسة 1/24/1979

## دعوى ابطال بيع ملك الغير في قضاء النقض

### الموجز

بيع ملك الغير . عدم نفاذه في حق المالك الحقيقي الذي لم يجزه . للمشتري وحده طلب إبطاله . م ٤٦٦ ، ٤٦٧ مدنى . عدم طلبه ذلك . أثره . بقاء عقد البيع منتجاً لآثاره بين طرفيه ومنها التزام البائع بضمان عدم التعرض .

قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان عقدي البيع سند النزاع معتبراً بطلان بيع ملك الغير بطلان مطلق تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها لاتصاله بالنظام العام . خطأ .

## القاعدة

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه تطبيقاً لنص المادتين ٤٦٦ ، ٤٦٧ من القانون المدني أن بيع ملك الغير غير نافذ في حق المالك الحقيقي الذي لم يجزه ، وأن بطلانه مقرر لمصلحة المشتري وحده فلا يكون لغيره أن يطلب إبطاله ،

وطالما لم يطلب البطلان صاحب الحق فيه فإن عقد البيع يبقى قائماً منتجاً لآثاره بين طرفيه بل ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد

ومن ثم فإن مقتضى تمسك المشتري بقيام العقد في بيع ملك الغير أن يظل العقد صحيحاً منتجاً لآثاره القانونية بين المتعاقدين ومن بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض وهو التزام أبدي لا يسقط عنه .

ومن ثم فإن ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أن بطلان بيع ملك الغير هو بطلان مطلق تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها لاتصاله بالنظام العام لا يصادف محلاً من القانون

**الطعن رقم ٤٨٦٠ لسنة ٨٥ قضائية الدوائر المدنية - جلسة  
٢٠١٧/١١/٢٥**

## الموجز

بيع ملك الغير . لا ينقل الملكية للمشتري . للأخير دون غيره طلب إبطال هذا البيع . م ٤٦٦ / ١ مدني

## القاعدة

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع يرتب في ذمة البائع التزاماً بنقل ملكية المبيع إلى المشتري وكان بيع ملك الغير لا يؤدي لذلك لأن فاقد الشيء لا يعطيه ، فقد أجاز المشرع في المادة ٤٦٦ / ١ من القانون المدني للمشتري دون غيره طلب إبطال هذا البيع .

**الطعن رقم ٤٥١٢ لسنة ٧٤ قضائية الدوائر المدنية - جلسة  
٢٠٠٥/٠٥/١٧**

## عمار للمحاماة

الزقازيق ٢٩ ش النقراشي - شواجر  
الخشب - برج المنار - الدور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

# إبطال عقد بيع ملك الغير ( عدم نفاذ البيع في مواجهة المالك الحقيقي )

ختاماً: نخرج من هذا البحث بقاعدتين هامتين وهما أن المشتري هو من له حق ابطال بيع الغير ، والثانية أن المالك الأصلي له حق طلب عدم نفاذ وسريان البيع في حقه

اذن هناك دعوتين:

1. الأولى للمشتري: دعوى ابطال بيع ملك الغير
2. الثانية للمالك الأصلي: دعوى عدم نفاذ البيع في حقه بشرط أن تكون ملكيته مسجلة.

**حالة خاصة: عدم نفاذ البيع من شريك على الشيوع**

تختلف دعوى عدم نفاذ البيع من شريك على الشيوع عن دعوى إبطال بيع ملك الغير.

[اقرأ تحليلنا المفصل لقضية واقعية مع صحيفة استئناف كاملة وأربعة دفعوع قانونية](#)