

تقادم دعوى صحة ونفاذ عقد البيع: هل تسقط الدعوى بالتقادم؟

قواعد تقادم دعوى صحة ونفاذ عقد البيع حيث يثور التساؤل كثيرًا: هل تسقط الدعوى بالتقادم إذا مضت خمس عشرة سنة أو أكثر على تحرير العقد؟

والإجابة التي استقر عليها قضاء محكمة النقض هي أن البائع — وورثته من بعده — لا يجوز لهم التمسك بمجرد مرور الزمن لإسقاط حق المشتري في طلب صحة ونفاذ البيع؛ لأن التزام البائع بضمان عدم التعرض يتولد عن العقد ويمنعه من منازعة المشتري في الحق الذي سبق أن باعه له.

لكن هذه القاعدة لا تعني أن كل دعوى أو طلب مرتبط بعقد البيع لا يسقط مطلقًا، ولا تعني أن التأخر لا تترتب عليه مخاطر. فقد يصبح التنفيذ العيني مستحيلًا بسبب تسجيل حق للغير، وقد تختلف قواعد تقادم التعويض أو رد الثمن أو الفسخ، كما أن التأخير في تسجيل الحكم قد يُفقد المشتري أولوية شهر صحيفة الدعوى.



النتيجة المختصرة:

مرور خمس عشرة سنة على عقد البيع لا يبيح للبائع أو ورثته — لمجرد هذا المرور — دفع دعوى المشتري بصحة و نفاذ العقد بالتقادم. ومع ذلك يجب أن يظل العقد صحيحًا، وأن يكون البائع مالكًا، وأن يكون نقل الملكية وتسجيل الحكم ممكنين.

ما الأساس القانوني لـ تقادم دعوى صحة و نفاذ عقد البيع

الأساس الرئيسي هو التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري. فالبائع الذي أبرم عقد البيع لا يجوز له أن يناقض ما صدر منه، أو أن يحتفظ بالمبيع ثم يتمسك بمرور الزمن لإهدار حق المشتري الناشئ عن العقد؛ تطبيقًا لمبدأ أن من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض.

وينظم ضمان عدم التعرض نص المادة 439 من القانون المدني، ويمكن

مراجعة شرح أوسع في مقال
[التزام البائع بضمان عدم التعرض.](#)

وتختلف هذه المسألة عن القواعد العامة في
[سقوط الحقوق والدعوى بالتقادم](#)؛ لأن دفع البائع بالتقادم هنا
يصطدم بالتزامه المستمر بعدم التعرض للمشتري في الحق المبيع.

حكم النقص الأساسي: الطعن رقم 1473 لسنة 57 قضائية

في جلسة 15 يناير 1992، قررت محكمة النقص في الطعن رقم 1473 لسنة
57 قضائية أن التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع
بالمبيع أو منازعته فيه التزام يتولد عن عقد البيع ولو لم يُشهر،
وينتقل إلى ورثة البائع.

وبناءً على ذلك، امتنعت المحكمة عن قبول دفع الورثة بسقوط حق
المشتري بالتقادم لمجرد تأخرهم في رفع دعوى صحة ونفاذ عقد
البيع.

وقائع الحكم بإيجاز

- أقيمت الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد بيع قديم صادر من مورث المدعى عليهما.
- تمسكت ورثتا البائع بسقوط الالتزام بسبب مضي مدة طويلة على العقد.
- دفعتا كذلك بصورية العقد وعدم توقيع المشتري عليه.
- رفضت المحكمة دفع التقادم استناداً إلى ضمان البائع وورثته لعدم التعرض.
- اعتبرت إقامة المشتري الدعوى وتمسكه بالعقد، مع دفع الثمن، دليلاً على قبوله البيع ولو لم يوقع العقد.

المبادئ المستخلصة من الحكم

1. لا يجوز للبائع أن يتخذ من مرور الزمن وسيلة للتعرض للمشتري

- في المبيع الذي سبق أن باعه له .
2. ينتقل التزام عدم التعرض إلى الورثة باعتبارهم خلفاء عامًا للبائع .
 3. عدم تسجيل العقد لا يزيل التزام الضمان بين البائع والمشتري وخلفهما العام .
 4. عدم التقادم لا يصح عقدًا باطلاً؛ إذ يظل للخصم التمسك بالبطلان أو الصورية أو عدم صدور العقد وفق قواعد الإثبات .

حكم النقص في مواجهة طلب الورثة طرد المشتري

أكدت محكمة النقص المبدأ نفسه في الطعن رقم 7529 لسنة 74 قضائية، جلسة 25 مارس 2015، عندما تمسك المشتري بعقد بيع عرفي صادر من مورثة الخصوم، بينما طالب الورثة بطرده على أساس أن العقد غير مسجل .

رأت المحكمة أن الاقتصار على القول إن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل لا يواجه دفاع المشتري القائم على ضمان عدم التعرض؛ لأن ورثة البائعة يلتزمون بما كانت تلتزم به مورثتهم، ولا يجوز لهم منازعة المشتري على نحو يخالف العقد الصادر منها .

دلالة الحكم:

عدم تسجيل عقد البيع يعني أن الملكية لم تنتقل بعد في السجلات، لكنه لا يجعل البائع أو ورثته أحرارًا في تجاهل العقد والتعرض للمشتري وكأنه لا وجود له .

هل عدم سقوط الدعوى يعني قبولها حتمًا؟

لا. الدفع بالتقادم شيء، وتوافر شروط الحكم بصحة و نفاذ العقد شيء آخر. فقد ترفض الدعوى أو يُقضى بعدم قبولها رغم عدم سقوطها

بالتقادم إذا تخلف شرط جوهرى، مثل:

- بطلان عقد البيع أو ثبوت صورته.
- عدم ملكية البائع للعقار أو للقدر المبيع.
- عدم تحديد العقار تحديداً قابلاً للشهر.
- عدم تنفيذ المشتري لالتزامه المستحق بالثمن.
- عدم شهر صحيفة الدعوى عندما يكون الشهر واجباً.
- استحالة انتقال الملكية بسبب حق سابق مسجل للغير.

وقد خُصص لهذه المسائل مقال مستقل عن

[شروط قبول دعوى صحة ونفاذ وأسباب رفضها.](#)

هل يختلف الحكم إذا كان البائع قد توفي؟

الأصل أن وفاة البائع لا تنهي التزامه الناشئ عن البيع؛ إذ ينتقل إلى ورثته في حدود التركة. ومن ثم لا يجوز للورثة التمسك بمرور الزمن لمجرد أن مورثهم لم يستكمل التسجيل في حياته.

لكن يجوز للورثة إثارة دفوع أخرى بحسب الوقائع، مثل إنكار توقيع المورث، أو الدفع بالجهالة، أو الصورية، أو صدور التصرف في مرض الموت. وهذه المسائل تختلف عن التقادم، وتفصيلها في: [دعوى صحة ونفاذ ضد ورثة البائع.](#)

هل حيازة المشتري شرط لعدم سقوط الدعوى؟

لا يصح جعل تسليم العقار أو وضع يد المشتري شرطاً مطلقاً لرفض دفع التقادم. فقد يتعلق النزاع بعقد لم يتسلم المشتري بموجبه العقار بعد، ومع ذلك يظل البائع ملتزماً بعدم التعرض وبالتنفيذ متى كان العقد صحيحاً والتنفيذ العيني ممكناً.

لكن الحيازة قد تكون ذات أهمية عملية في إثبات تنفيذ العقد، وفي

مواجهة منازعة البائع أو الورثة، وفي تحديد ما إذا كانت هناك حقوق لاحقة أو تعرض فعلي. لذلك تُفحص بوصفها واقعة من وقائع الدعوى، لا بوصفها شرطاً عاماً لعدم التقادم.

الفرق بين تقادم دعوى صحة ونفاذ ومدة الخمس سنوات لتسجيل الحكم

يخلط البعض بين عدم سقوط دعوى صحة ونفاذ بالتقادم وبين مدة الخمس سنوات الخاصة بالتأشير بالحكم النهائي في هامش صحيفة الدعوى المشهورة.

المسألة	الأثر القانوني
مرور 15 سنة على عقد البيع	لا يجوز للبائع أو ورثته وحده دفع طلب المشتري بصحة ونفاذ البيع بالتقادم، وفق مبدأ ضمان عدم التعرض.
مضي 5 سنوات بعد نهائية الحكم دون التأشير به	قد يؤدي إلى فقد ميزة الاحتجاج بالأثر المرتد إلى تاريخ شهر صحيفة الدعوى في مواجهة أصحاب الحقوق العينية اللاحقة.
عدم تسجيل الحكم	الحكم وحده لا يكمل نقل الملكية العقارية في السجلات، ويجب استكمال إجراءات الشهر.

إذًا، مدة الخمس سنوات لا تعني أن دعوى صحة ونفاذ نفسها سقطت، ولا تعني بالضرورة بطلان الحكم، وإنما ترتبط بميزة الأسبقية والحجية أمام أصحاب الحقوق اللاحقة. ولمعرفة إجراءات الدعوى والتسجيل، راجع

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



ما أثر بيع العقار إلى مشتري ثانٍ ؟

عدم سقوط الدعوى بالتقادم لا يمنح المشتري الأول أولوية مطلقة أمام الغير. فإذا تصرف البائع في العقار لمشتري آخر وسجل الأخير حقه قبل أن يحمي المشتري الأول مركزه قانوناً، فقد يصبح تنفيذ الالتزام بنقل الملكية للمشتري الأول مستحيلًا .

في هذه الحالة يجب فحص التسجيلات وتوقيت شهر صحيفة الدعوى وإمكان الطعن على التصرف اللاحق. وإذا تعذر التنفيذ العيني، قد يتحول حق المشتري إلى طلب الفسخ أو رد الثمن أو التعويض، وتخضع هذه الطلبات لقواعدها الخاصة. ويمكن مراجعة [الفسخ والتعويض في عقد البيع](#).

هل تختلف قواعد تقادم الطلبات المرتبطة بعقد البيع؟

نعم. يجب عدم نقل قاعدة عدم جواز دفع صحة ونفاذ بالتقادم إلى كل طلب ناشئ عن عقد البيع دون تمييز. فهناك فروق بين:

- طلب تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية.
- طلب فسخ العقد.
- طلب رد الثمن.
- طلب التعويض عن الإخلال.
- المطالبة برىع أو ثمار العقار.

لكل طلب سبب قانوني وتاريخ استحقاق وقواعد تقادم قد تختلف عن الآخر؛ لذلك يجب تحديد الطلب الحقيقي قبل تطبيق حكم التقادم.

لماذا لا يُنصح بتأخير رفع الدعوى رغم عدم التقادم؟

1. احتمال تسجيل حق للغير؛ وهو ما قد يمنع التنفيذ العيني.
 2. ضياع الأدلة: مثل وفاة الشهود أو فقد أصل العقد أو إيصال الثمن.
 3. وفاة البائع وتعدد الورثة: مما يزيد صعوبة الإعلان والإثبات.
 4. تغير معالم العقار: أو ظهور اختلاف في المساحة والحدود.
 5. ترتيب رهون أو جوز: على العقار قبل حماية مركز المشتري.
- إذًا، عدم قبول دفع التقادم ليس دعوة إلى التراخي؛ بل هو حماية من تعرض البائع وخلفه، دون إلغاء مخاطر التأخير العملية والقانونية.

أهم الأخطاء في فهم تقادم دعوى صحة ونفاذ

- القول إن كل دعاوى صحة ونفاذ لا تسقط مطلقًا وفي مواجهة الجميع: المبدأ يرتبط أساسًا بعدم جواز تعرض البائع وورثته للمشتري.
- ربط عدم التقادم بوضع يد المشتري فقط: الحيازة واقعة مهمة لكنها ليست صياغة شرط مطلق في كل دعوى.
- اعتبار عدم التقادم علاجًا لبطان العقد: العقد الباطل لا يصبح صحيحًا بمرور الزمن.
- الخلط بين مرور 15 سنة ومدة التأشير بالحكم: لكل منهما موضوع وأثر مختلفان.

- الاعتقاد أن الحكم غير المسجل ينقل الملكية: يجب شهر الحكم لاستكمال الأثر العقاري.
- الخلط بين دعوى صحة ونفاذ وطلبات الفسخ أو التعويض: لا تخضع جميع الطلبات للقاعدة نفسها.

الأسئلة الشائعة عن تقادم دعوى صحة ونفاذ

هل تسقط دعوى صحة ونفاذ عقد البيع بعد مرور 15 سنة؟

لا يجوز للبائع أو ورثته التمسك بمجرد مرور خمس عشرة سنة لإسقاط طلب المشتري بصحة ونفاذ البيع؛ لأن التزام البائع بضمان عدم التعرض ينتقل إلى ورثته. ومع ذلك يجب أن يكون العقد صحيحاً وأن يظل تسجيل الحكم وانتقال الملكية ممكنين.

هل يجوز لورثة البائع الدفع بالتقادم؟

الأصل أن ورثة البائع لا يجوز لهم دفع دعوى المشتري بالتقادم لمجرد تأخره في رفعها؛ لأنهم يخلفون مورثهم في التزام ضمان عدم التعرض. لكن يجوز لهم إثارة دفع أخرى مثل بطلان العقد أو الصورية أو إنكار توقيع المورث وفق القانون.

هل يشترط أن يكون المشتري واضعاً يده على العقار حتى لا تسقط الدعوى؟

لا يصح جعل وضع اليد شرطاً مطلقاً لعدم التقادم. الحياة قد تدعم مركز المشتري وتثبت تنفيذ العقد، لكن مناط القاعدة هو التزام البائع وخلفه بضمان عدم التعرض، مع بقاء شروط صحة العقد وإمكان التنفيذ.

هل مرور خمس سنوات على الحكم يعني سقوط دعوى صحة ونفاذ؟

لا. مدة الخمس سنوات ترتبط بالتأشير بالحكم النهائي في هامش صحيفة الدعوى المشهورة والاستفادة من الأثر المرتد في مواجهة الحقوق

اللاحقة، ولا تمثل مدة تقادم لدعوى صحة ونفاذ نفاذ نفسها.

هل الحكم بصحة ونفاذ العقد ينقل الملكية دون تسجيل؟

لا يكتمل نقل ملكية العقار في السجلات بمجرد صدور الحكم. يجب استكمال إجراءات شهر الحكم أو التأشير بمنطوقه وفقاً لقانون الشهر العقاري.

هل عدم سقوط الدعوى بالتقادم يضمن الحكم للمشتري؟

لا. قد تُرفض الدعوى أو يُقضى بعدم قبولها إذا كان العقد باطلاً، أو لم يكن البائع مالِكًا، أو لم يُحدد العقار، أو لم يُوفَّ الثمن المستحق، أو لم تُشهر الصحيفة، أو أصبح نقل الملكية مستحيلًا بسبب حق سابق للغير.

الخلاصة

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لا تسقط بالتقادم

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لا تسقط بالتقادم
البائع ملتزم بضمان عدم التعرض للمشتري الالتزام بضمان عدم التعرض
التزام أبدى لا يسقط بالتقادم الالتزام بضمان عدم التعرض يتولد عن عقد البيع ولو لم
يشهر
لا يجوز للبائع أن يملك المبيع بعد بيعه بعقد عرفي بوضع اليد المدة الطويلة
ينتقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثة البائع يمتنع على ورثة البائع مثله منازعة المشتري
فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع

مكتب عمار

استقر قضاء النقص بشأن تقادم دعوى صحة ونفاذ عقد البيع على أن
البائع وورثته لا يجوز لهم إسقاط حق المشتري في طلب صحة ونفاذ عقد
البيع لمجرد مرور الزمن؛ لأن التزام ضمان عدم التعرض يمنعهم من
مناقضة البيع الصادر من البائع.

لكن نطاق هذه القاعدة يجب ألا يُبالغ فيه؛ فهي لا تصح العقد
الباطل، ولا تعطل حقوق الغير المسجلة، ولا تعفي المشتري من شهر
الصحيفة وتسجيل الحكم، ولا تمتد تلقائيًا إلى جميع طلبات الفسخ
والتعويض ورد الثمن.

للتعرف على المستندات وخطوات الشهر والمحكمة المختصة وتسجيل
الحكم، راجع [صفحة دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري](#).

إذا كان لديك عقد بيع قديم وتخشى دفع البائع أو الورثة

بالتقادم، يجب فحص أصل العقد وسند ملكية البائع والتسجيلات
اللاحقة قبل تحديد الطلبات.

لحجز استشارة قانونية، تواصل عبر [صفحة الاتصال بالمكتب](#).