

دعوى صحة ونفاذ العقود غير البيع العقاري

دراسة دعوى صحة ونفاذ العقود غير البيع وهل تقتصر دعوى صحة ونفاذ على بيع العقار، أم يجوز طلب صحة ونفاذ عقود الإيجار والقسمة والمقايضة والصلح وغيرها؟

يرتبط مصطلح دعوى صحة ونفاذ العقد في العمل القانوني غالبًا بعقد بيع العقار، لكن نطاق الحماية القضائية لا يتوقف عند البيع وحده، فقد يثور نزاع جدي حول وجود عقد إيجار أو قسمة أو مقايضة أو صلح، أو حول عقد ينشئ حق انتفاع أو ارتفاق، فيحتاج صاحب المصلحة إلى حكم يقرر أن العقد انعقد صحيحًا وظل نافذًا بين أطرافه.

يشرح هذا المقال دعوى صحة ونفاذ العقود غير البيع العقاري: متى تكون مقبولة، وما أثر الحكم الصادر فيها، ومتى تخضع الصحيفة والحكم للشهر العقاري، والفرق بين إثبات صحة العقد وبين نقل ملكية عقار أو إنشاء حق عيني.



الإجابة المختصرة:

لا يقتصر طلب صحة ونفاذ العقد من حيث الأصل على عقد بيع العقار، لكن أثر الحكم وشروط الدعوى يختلفان باختلاف نوع العقد. فإذا كان العقد ينقل أو ينشئ حقًا عينيًا عقاريًا، وجب مراعاة قواعد الشهر. أما إذا كان عقدًا شخصيًا كالإيجار، فالحكم يثبت صحته ونفاذه في نطاق الالتزامات التي يرتبها ولا ينقل ملكية العقار.

لماذا ارتبطت دعوى صحة ونفاذ بعقد البيع العقاري؟

ارتبطت الدعوى تاريخيًا بامتناع بائع العقار عن اتخاذ الأعمال اللازمة لتسجيل عقد البيع. فالمشتري بعقد عرفي لا تنتقل إليه الملكية العقارية بمجرد التوقيع، ويحتاج إلى سند صالح للشهر. فإذا امتنع البائع، أمكن للمشتري طلب حكم يقوم — بعد تسجيله — مقام تعاون البائع في إتمام نقل الملكية.

لهذا أصبح استعمال عبارة «صحة ونفاذ» شائعًا في بيوع العقارات، رغم أن الحاجة إلى تقرير صحة العقد واستمرار نفاذه قد تظهر في عقود أخرى. أما المستندات والإجراءات وشهر صحيفة بيع العقار فقد خُص لها:

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

الأساس القانوني لطلب صحة ونفاذ العقد

يقوم الطلب على مبدأ التنفيذ العيني للالتزام. فإذا التزم أحد المتعاقدين بعمل يسمح بطبيعته بأن يقوم حكم القاضي مقام تنفيذه، جاز للطرف الآخر اللجوء إلى القضاء للحصول على الحكم المناسب، وهو المعنى الذي تقررته

المادة 210 من القانون المدني.

لكن مجرد وجود عقد لا يكفي لرفع دعوى مستقلة بطلب صحته ونفاذه؛ فلا بد من مصلحة قانونية قائمة، مثل إنكار الطرف الآخر للعقد، أو امتناعه عن تنفيذه، أو وجود خطر حقيقي يهدد المركز القانوني للمدعي. فإذا لم يوجد نزاع أو إخلال أو حاجة عملية للحكم، فقد تنتفي المصلحة في الطلب.

شروط طلب دعوى صحة ونفاذ العقود غير البيع

- وجود عقد قابل للإثبات: سواء كان مكتوبًا أو أمكن إثباته بالطريق الذي يسمح به القانون لنوع التصرف.
- صحة أركان العقد: من رضا ومحل وسبب وأهلية، مع استيفاء الشكل الذي يفرضه القانون إن كان العقد شكليًا.
- وجود مصلحة في الحكم: كإنكار العقد أو المنازعة في نفاذه أو الامتناع عن تنفيذ التزام جوهرى.
- إمكان التنفيذ: فلا يحكم بنفاذ التزام أصبح مستحيلًا قانونًا أو ماديًا.
- صحة اختتام أطراف العقد: ومن يقوم مقامهم من ورثة أو خلف بحسب طبيعة الحق.
- مراعاة الشهر عند اللزوم: إذا تعلق الطلب بحق عيني عقاري يخضع للشهر.

قاعدة مهمة:

الحكم بصحة العقد لا يُصلح عيبًا في الشكل الذي جعله القانون ركنًا للانعقاد، ولا يحول تصرفًا باطلاً إلى تصرف صحيح. المحكمة تبحث أولاً ما إذا كان العقد قد نشأ صحيحًا أصلاً.

صحة ونفاذ عقد الإيجار

قد تُرفع دعوى صحة ونفاذ عقد الإيجار عندما ينكر أحد الطرفين صدور

العقد، أو ينازع في مدته أو الأجرة أو شروطه، أو يدعي انقضاءه بينما يتمسك الطرف الآخر باستمراره. وفي هذه الدعوى تبحث المحكمة انعقاد الإيجار وصحته ونطاق الالتزامات الناشئة عنه.

ولا يترتب على الحكم ب صحة ونفاذ الإيجار نقل ملكية العين إلى المستأجر؛ فالإيجار ينشئ حقًا شخصيًا في الانتفاع وفق شروط العقد. كما يختلف مدى الاحتجاج به على المالك الجديد أو الغير بحسب مدة الإيجار وثبوت تاريخه وقواعد الشهر المطبقة على الحالة.

ومن التطبيقات العملية:

[صحة ونفاذ عقد الإيجار في مواجهة الورثة.](#)

ما الذي تبحثه المحكمة في عقد الإيجار؟

- صدور العقد ممن يملك التأجير أو لديه صفة في إبرامه.
- تحديد العين المؤجرة والمدة والأجرة.
- عدم انقضاء الإيجار بالفسخ أو الإنهاء أو انتهاء المدة.
- حجية العقد في مواجهة الورثة أو المالك اللاحق.
- حقيقة الوفاء بالأجرة أو المقابل المتفق عليه.

صحة ونفاذ عقد القسمة

عقد القسمة يكشف عن النصيب المفرز الذي آل إلى كل شريك بعد انتهاء الشيوخ. فإذا أنكر أحد الشركاء القسمة الرضائية أو امتنع عن اتخاذ إجراءات شهرها، جاز بحث صحة العقد ونفاذه وفقًا لشروطه وطبيعة الأموال محل القسمة.

وتبحث المحكمة في هذه الحالة ملكية الشركاء للمال الشائع، ونسب حصصهم، وتحديد الأجزاء المفرزة، ومدى صدور القسمة من جميع أصحاب الصفة. وإذا تعلقت القسمة بعقارات، وجب أن يكون وصف العقارات والأنصبة صالحًا للشهر.

الفرق بين صحة ونفاذ القسمة ودعوى القسمة القضائية

- صحة ونفاذ القسمة: تفترض وجود اتفاق قسمة رضائية سابق ويطلب أحد الأطراف الاعتراف بصحته وتنفيذه.
- دعوى القسمة القضائية: تُرفع عند عدم وجود اتفاق، ويطلب الشريك إنهاء الشيوع عن طريق الفرز والتجيب أو البيع بحسب قابلية المال للقسمة.

صحة ونفاذ عقد المقايضة والوفاء بمقابل

في عقد المقايضة يتبادل الطرفان مالاً بـ مال دون أن يكون المقابل الأصلي ثمناً نقدياً. فإذا كان أحد البديلين أو كلاهما عقاراً، ظهرت الحاجة إلى تنفيذ الالتزامات اللازمة لنقل الحقوق وشهرها، ويمكن أن يثور طلب صحة ونفاذ العقد عند امتناع أحد الطرفين.

وينطبق منطق قريب على الوفاء بمقابل عندما يتفق الدائن والمدين على نقل عقار أو حق عيني بدلاً من الوفاء الأصلي. وتفحص المحكمة صحة الاتفاق وملكية المتصرف وإمكان نقل الحق، مع مراعاة قواعد الشهر العقاري.

صحة ونفاذ عقد الصلح

الصلح عقد يحسم نزاعاً قائماً أو يتوقى نزاعاً محتملاً من خلال تنازلات متبادلة. فإذا أنكر أحد أطرافه الاتفاق أو امتنع عن تنفيذه، جاز للطرف الآخر طلب الحكم بثبوتة وصحته ونفاذ الالتزامات التي رتبها.

لكن يجب التمييز بين الحكم بصحة عقد الصلح وبين إلحاق محضر صلح بمحضر الجلسة وإثبات محتواه. كما أن الصلح الذي يتضمن نقل ملكية عقار أو تقرير حق عيني لا يحقق أثره العقاري في مواجهة الغير دون

استيفاء قواعد الشهر.

العقود المنشئة لحق الانتفاع أو الارتفاق

قد ينشئ العقد حق انتفاع على عقار، أو يقرر حق ارتفاق بالمرور أو المجرى أو المطل. وهذه حقوق عينية عقارية تختلف عن الالتزامات الشخصية؛ لذلك لا يكفي ثبوت الاتفاق بين طرفيه إذا كان المطلوب الاحتجاج بالحق على الغير.

عند طلب صحة ونفاذ مثل هذا العقد، يجب تحديد العقار والحق ومدته ونطاقه تحديدًا دقيقًا، ومراعاة شهر صحيفة الدعوى والحكم متى كان القانون يوجب ذلك.

هل يجوز طلب صحة ونفاذ عقد الهبة؟

الهبة من العقود التي تخضع لقواعد شكلية خاصة، ولا يجوز استعمال دعوى صحة ونفاذ لتجاوز الشكل الذي جعله القانون لازمًا لصحة التصرف. فإذا كانت الهبة ظاهرة وصريحة، وجب فحص استيفائها للرسمية أو الاستثناء القانوني المنطبق عليها.

أما إذا كان التصرف في ظاهره بيعًا لكنه يخفي هبة، فإن المحكمة تبحث حقيقة الاتفاق والصورية والقواعد التي تحكم الهبة المستترة. ولا يكفي وصف الخصوم للتصرف بأنه بيع أو هبة؛ العبرة بحقيقته والالتزامات التي قصدوا ترتيبها.

لمزيد من التفصيل راجع:

[دعوى عقد الهبة وشروط صحته.](#)

الفرق بين صحة العقد ونفاذه وقابليته للشهر

المسألة	المقصود
صحة العقد	انعقاد العقد مستوفيًا أركانَه وشكله القانوني وخلوه من أسباب البطلان.
نفاذ العقد	إنتاج العقد لآثاره بين أطرافه أو في مواجهة من يلتزم به قانونًا.
قابلية الحكم للشهر	استيفاء البيانات والإجراءات التي تسمح بتسجيل الحكم عندما يتعلق بحق عيني عقاري.
الاحتجاج على الغير	امتداد أثر العقد أو الحكم إلى شخص لم يكن طرفًا، وفق قواعد التسجيل وثبوت التاريخ والخلافة.

قد يكون العقد صحيحًا ونافذًا بين أطرافه، ومع ذلك لا يحتج بالحق العيني العقاري على الغير قبل الشهر. كما قد يثبت عقد الإيجار ويظل نافذًا بين طرفيه دون أن يكون له أثر نقل الملكية أصلاً.

أهم الدفوع القضائية في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع العقاري

تهدف هذه الدفوع إلى رد الدعوى التي لا تقتصر على إثبات التوقيع بل يترتب عليها نقل الملكية وإجبار البائع على التنفيذ، مما يثير دفوعاً قد تؤدي لرفضها أو وقفها.

 <p>1</p> <p>الدفوع بعدم ملكية البائع للعقار</p> <ul style="list-style-type: none"> • بيع ملك الغير • تسلسل الملكية غير مكتمل • أحكام سابقة • تصرفات سابقة. 	 <p>2</p> <p>الدفوع بصورية عقد البيع</p> <ul style="list-style-type: none"> • صورية مطلقة أو نسبية • غرض آخر (إخفاء هبة أو ضمان دين). 	 <p>3</p> <p>الدفوع ببطان العقد</p> <ul style="list-style-type: none"> • عيب جوهري في الرضا • إكراه أو تدليس • جهالة فاحشة بالمبيع • عدم تحديد العقار. 	 <p>4</p> <p>الدفوع بعدم سداد كامل الثمن</p> <ul style="list-style-type: none"> • عدم تنفيذ المشتري التزامه • وجود شرط فاسخ صريح. 	 <p>5</p> <p>الدفوع بالتقادم أو سقوط الحق</p> <ul style="list-style-type: none"> • مرور الوقت المحدد قانوناً • سقوط المطالبة.
 <p>6</p> <p>الدفوع بعدم اختصام البائع</p> <ul style="list-style-type: none"> • اكتمال التسلسل القانوني للملكية للعقارات غير المسجلة. 	 <p>8</p> <p>الدفوع بعدم جواز نظر الدعوى</p> <ul style="list-style-type: none"> • حجية الأمر المقضي/حكم سابق بين الخصوم. 	 <p>7</p> <p>الدفوع بوجود نزاع على الملكية</p> <ul style="list-style-type: none"> • دعوى قائمة تتعلق بالملكية أو التصرفات • وقف السير. 	 <p>9</p> <p>الدفوع بعدم الاختصاص</p> <ul style="list-style-type: none"> • عدم اختصاص المحكمة • قيمياً أو محلياً. 	 <p>10</p> <p>الدفوع بفسخ العقد</p> <ul style="list-style-type: none"> • فسخ بالاتفاق • حكم قضائي • تحقق شرط فاسخ.

أهمية الفحص القانوني قبل رفع دعوى الصحة والنفاذ

الاستعانة بمحامٍ متخصص لتجنب إهدار الوقت والتكاليف.

مراجعة الرهون والحجوزات والمنازعات.

التأكد من سلامة العقد ودراسة الموقف القانوني.

مراجعة تسلسل الملكية وفحص المستندات.

متى يجب شهر صحيفة الدعوى؟

لا تُشهر كل دعوى يرد في عنوانها لفظ «صحة ونفاذ». وجوب الشهر يرتبط بطبيعة الحق المطلوب تقريره، لا باسم الدعوى وحده.

- إذا كان الحكم المطلوب ينقل أو ينشئ أو يقرر حقاً عينياً على عقار: يجب فحص وجوب شهر الصحيفة والتأشير بالحكم وفق قانون الشهر العقاري.
- إذا كان النزاع متعلقاً بالتزامات شخصية فقط: كإثبات شروط إيجار عادي بين طرفيه، فلا تُطبق قواعد شهر دعاوى الحقوق العينية بالطريقة نفسها.
- إذا جمع المدعي بين طلبات شخصية وعينية: تُحدد الإجراءات وفق حقيقة كل طلب وأثره القانوني.

ولشرح أثر الشهر والأسبقية، راجع

[تسجيل صحيفة الدعوى في الشهر العقاري.](#)

متى لا تكون دعوى صحة ونفاذ هي الطريق

المناسب؟

- عند طلب إثبات التوقيع فقط: فهذه نية مختلفة لا تتطلب بحث موضوع العقد كاملاً .
- عند الرغبة في إنهاء العقد: يكون الطلب فسخاً أو بطلاناً أو إبطالاً بحسب السبب، لا صحة ونفاذ.
- إذا كان العقد باطلاً لافتقاده شكل جوهري: لا يعالج الحكم هذا البطلان.
- إذا أصبح التنفيذ مستحيلاً: قد يتحول الحق إلى تعويض بدلاً من التنفيذ العيني.
- إذا لم يوجد نزاع حقيقي: يجب توافر مصلحة قائمة في استصدار الحكم.
- إذا كان المطلوب مجرد تنفيذ التزام مالي: قد تكون دعوى المطالبة أو التنفيذ هي الطريق المباشر.

أمثلة عملية لاختيار الدعوى الصحيحة

مثال 1: عقد إيجار أنكره ورثة المؤجر

إذا توفي المؤجر وأنكر ورثته العقد أو مدته أو سداد الأجرة مقدماً، يتركز النزاع في ثبوت الإيجار وصحته ونفاذه في مواجهتهم، لا في نقل ملكية العين إلى المستأجر.

مثال 2: قسمة رضائية لعقارات موروثه

إذا وقع الورثة اتفاق قسمة وحددوا ما آل إلى كل منهم ثم امتنع أحدهم عن استكمال الشهر، يكون المطلوب بحث صحة اتفاق القسمة وإمكان تسجيله، وليس إعادة قسمة التركة من البداية.

مثال 3: مقايضة شقتين

إذا تسلم أحد الطرفين الشقة وامتنع عن استكمال نقل ملكية الشقة المقابلة، فقد يطلب الطرف الآخر تنفيذ عقد المقايضة عينياً، بشرط ثبوت ملكية كل طرف للعقار الذي التزم بنقله وإمكان تسجيل الحكم.

مثال 4: صلح يقرر حق مرور

إذا اتفق مالكا عقارين على تقرير حق مرور ثم أنكر أحدهما الصلح، يجب فحص صحة الاتفاق وتحديد مسار الارتفاق وعقاريه، مع مراعاة الشهر لكون الحق عينياً عقاريًا.

مثال 5: بيع يخفي هبة

إذا ادعى الورثة أن البيع الصادر من مورثهم لم يكن بيعاً حقيقياً وإنما هبة مستترة، تتسع الخصومة لبحث الصورية وحقيقة المقابل والشكل القانوني للتصرف. ويمكن مراجعة [صحة عقد البيع الساتر لهبة ونفاذه](#).

أخطاء شائعة في دعاوى صحة ونفاذ العقود

1. استخدام صيغة بيع عقاري لكل العقود: لكل عقد طبيعته وأثره وطلباته الخاصة.
2. افتراض أن كل حكم يحتاج إلى الشهر: العبرة بطبيعة الحق المطلوب، لا بعنوان الدعوى.
3. الخلط بين صحة العقد ونقل الملكية: ليس كل عقد صحيح ناقلاً لملكية عقار.
4. محاولة تصحيح عقد شكلي باطل: صحة ونفاذ لا تعوض غياب الرسمية الواجبة.
5. إغفال المصلحة القانونية: القضاء لا يصدر أحكاماً نظرية لمجرد الرغبة في الاطمئنان.
6. عدم تحديد الأثر المطلوب: يجب بيان هل المطلوب إثبات العقد، أم تنفيذ التزام، أم شهر حق عيني.
7. الاستناد إلى أحكام بيع العقار دون مراعاة اختلاف العقد: المبدأ القضائي يُستخدم بقدر تشابه الوقائع والمسألة القانونية.

الأسئلة الشائعة عن صحة ونفاذ العقود غير البيع

هل تقتصر دعوى صحة ونفاذ على عقد بيع العقار؟

لا تقتصر الحاجة إلى الحكم بصحة العقد ونفاذه على البيع، فقد يثور الطلب بشأن الإيجار أو القسمة أو المقايضة أو الصلح أو عقد ينشئ حق انتفاع أو ارتفاق. لكن شروط الدعوى وأثر الحكم تختلف بحسب نوع العقد.

هل الحكم بصحة ونفاذ عقد الإيجار ينقل ملكية العقار؟

لا. الحكم يقرر صحة الإيجار ونفاذ الالتزامات التي يترتبها، لكنه لا ينقل ملكية العين إلى المستأجر؛ لأن الإيجار يمنحه حق الانتفاع وفق شروط العقد.

هل يجوز رفع دعوى صحة ونفاذ عقد قسمة؟

يجوز عند وجود اتفاق قسمة رضائية ينازع أحد أطرافه في صحته أو يمتنع عن تنفيذه، بشرط ثبوت ملكية الشركاء وحصصهم وتحديد الأموال المفرزة، ومراعاة الشهر إذا تعلقت القسمة بعقارات.

هل يجب شهر صحيفة كل دعوى صحة ونفاذ؟

لا. وجوب الشهر يتوقف على ما إذا كان الطلب يتعلق بإنشاء أو نقل أو تقرير حق عيني عقاري. أما النزاع حول التزامات شخصية بحتة فلا يخضع بالضرورة للقواعد نفسها.

هل دعوى صحة ونفاذ تصح الهبة الباطلة لعدم الرسمية؟

لا. إذا جعل القانون الرسمية ركناً لصحة الهبة فلا يقوم الحكم مقام الشكل المفقود. أما الهبة المستترة في تصرف آخر فتُدبَح حقيقتها وشروطها وفق القواعد الخاصة بها.

ما الفرق بين طلب صحة العقد وطلب تنفيذه؟

صحة العقد تتعلق بانعقاده وخلوه من أسباب البطلان، أما التنفيذ فيتعلق بإلزام الطرف بما رتبته العقد. وقد يجتمع الطلبان عندما ينكر الخصم العقد ويمتنع في الوقت نفسه عن تنفيذ التزاماته.

موضوعات قانونية مرتبطة

- [دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري وإجراءات التسجيل](#)
- [نفاذ عقد الإيجار في مواجهة ورثة المؤجر](#)
- [متى يقوم حكم القاضي مقام تنفيذ الالتزام؟](#)
- [أحكام ودعاوى عقد الهبة](#)
- [منصة محكمة النقض المصرية](#)

الخلاصة

صحة ونفاذ العقد ليست عبارة ذات أثر واحد في جميع التصرفات. ففي بيع العقار قد يكون الهدف الحصول على حكم صالح للشهر ونقل الملكية، بينما في الإيجار يكون الهدف تقرير العلاقة الإيجارية، وفي القسمة تثبت الاتفاق الذي أنهى الشروع، وفي الصلح أو المقايضة تنفيذ الالتزامات التي رتبها العقد.

ولهذا يجب تحديد نوع العقد، وطبيعة الحق، والأثر المطلوب من الحكم قبل اختيار الدعوى. فالمقال لا يناقش إجراءات صحة ونفاذ البيع أو أسباب رفضها، وإنما يجيب عن سؤال مستقل: متى تمتد دعوى صحة ونفاذ إلى عقود وتصرفات أخرى غير بيع العقار؟

هل تحتاج إلى تحديد الدعوى المناسبة لعقدك؟

يمكن لمكتب الأستاذ عبدالعزیز حسین عمار مراجعة العقد وتحديد ما إذا كان النزاع يحتاج إلى صحة ونفاذ، أو تنفيذ عيني، أو فسخ، أو بطلان، أو تسجيل حق عيني.

□ للتواصل: 01285743047 - 01228890370
□ الزقازيق - محافظة الشرقية

- قضايا النقض والإدارية العليا
- قضايا الأحوال الشخصية والأسرة
- قضايا العمل والعمال
- صياغة وتوثيق كافة العقود المدنية والتجارية
- المنازعات العقارية والتملك والاستشارات
- الاستشارات القانونية المتخصصة في كافة المجالات



المستشار القانوني

عبدالعزیز حسین عمار

المحامي بالنقض والإدارية

مؤسس مكتب عمار للمحاماة والاستشارات القانونية

مذای: +2 01285743047

مذای: +2 01228890370

العنوان: الزقازيق - 29 ش النقراشي - برج المنار