



## دعوى صحة ونفاذ عقد البيع

### على عاتق البائع عبء القيام

### بكل ما هو ضروري لنقل الملكية إلى المشتري

#### ما هي دعوى صحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي ؟

دعوى صحة التعاقد تعد وسيلة لإجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل الملكية تنفيذاً عينياً ، يحصل بموجبها المشتري على حكم يقوم مقام تسجيل العقد في نقل الملكية

#### متى يمكن اللجوء الي دعوى الصحة و النفاذ ؟

يمكن اللجوء الي اقامة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع في مواجهة البائع الذي رفض نقل الملكية بشكل ودى عن طريق التوقيع على عقد البيع النهائي بمصلحة الشهر العقاري ، فإذا امتنع البائع عن تنفيذ التزامه بنقل الملكية والقيام بالأعمال اللازمة لذلك ، جاز للمشتري إجباره على تنفيذ هذا الالتزام عيناً وذلك عن طريق الدعوى

وكذلك نص القانون على انه إذا أخل أحد طرفي العقد الابتدائي بالتزامه بإبرام العقد النهائي كان للطرف الآخر إذا لم يكن مخطأً بالتزاماته أن يطلب الحكم في مواجهته بصحة العقد الابتدائي ونفاذة ويقوم العقد بصحة ونفاذ عقد العقد الابتدائي مقام العقد النهائي.



## من يحق له رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع ؟

- أولاً المشتري ويجوز للبائع أن يكون مدعياً طالباً بالحكم بصحة ونفاذ التعاقد عن عقد البيع الصادر منه إلى المشتري لكن بشرط أن يكون له مصلحة في رفع الدعوى.
- ثانياً أجاز القانون لدائني المشتري رفع دعوى صحة التعاقد باسم مدينهم

## متي ترفض دعوى صحة التعاقد ؟

- ١ - إذا كان البيع باطلاً أو قابل للإبطال ورفع البائع دعوى فرعية طالباً بإبطاله فإذا حكم القاضي بالبطلان سيقضي حتماً برفض دعوى صحة التعاقد .
- ٢ - إذا طلب البائع فسخ العقد وحكمت المحكمة بذلك تقضي أيضاً برفض دعوى صحة التعاقد.
- ٣ - إذا كان البيع صورياً صورية مطلقاً معنى ذلك أن العقد لا وجود له قانوناً فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه.
- ٤ - إذا باع المشتري الأول قبل التسجيل العقار لمشتري ثاني لم يسجل وجب على المشتري أن يختصم في دعواه البائع للبائع له ليطلب الحكم بصحة العقد الصادر منه وإلا كانت دعواه غير مقبولة.
- ٥ - في حالة وفاة المشتري يجوز لورثته رفع دعوى صحة التعاقد على البائع أو ورثته في حالة وفاته ، وقد جرى قضاء محكمة النقض المصرية بأنه يصح البيع بالنسبة لمن يقربه من الورثة ولا يصح بالنسبة لمن يطعن منهم فيه.

## كيف يتم الحصول على حكم بصحة ونفاذ عقد البيع ؟

### يجب يتوافر فيها الشروط الثلاثة التالية:

- الشرط الأول : أن يكون التسجيل الناقل للملكية ممكناً.
- مثال : في حالة توالي البيوع أن تحكم بصحة تعاقد المشتري الأول إذا سبق المشتري الثاني



في التسجيل.

- الشرط الثاني : الوفاء بكامل الثمن
- الشرط الثالث: وجوب تسجيل صحيفة الدعوى.

### كيفية رفع دعوى الصحة والنفاذ ؟

أولاً : شهر صحيفة دعوى صحة ونفاذ

- يتم تقديم طلب للشهر العقاري متضمناً بيانات القطعة او العقار موضوع عقد البيع برقم طلب.
- يرسل الطلب بعد تقديم طلب الشهر العقاري الى هيئة المساحة لبحثة
- عقب سداد رسم كشف التحديد المساحي ، يقوم مهندس من المساحة بمعاينة العقار او قطعة الارض موضوع الطلب المقدم
- يقوم المهندس بتحرير بيان مساحي للقطعة او العقار موضوع الطلب.
- يرسل الطلب بعد تحرير البيان المساحي الى الشهر العقاري.

ثانياً : رفع الدعوى

**للمزيد من المعلومات وكيفية رفع الدعوى يمكنكم التواصل معنا عبر صفحتنا الرئيسية أو  
يمكنكم زيارة مكتبنا طوال ايام الاسبوع من الساعة ١٠ ص الى ٥ م ماعدا يوم الجمعة.**