

الفصل الثالث والعشرون

الصيغ النموذجية والشرح والتعليق عقد بيع ملك الغير

(المواد ٤٦٦-٤٦٨ مدني)

المبحث الأول

صيغ و نماذج

نموذج رقم 64

أجازة المالك فى بيع ملكة من الغير

(المواد ٤٦٦ - ٤٦٨ مدني)

الحالة الأولى

أجازة المالك دون تعديل بعض البنود

اقر أنا باننى علمت بتصرف السيد /

فى العقار المملوك لى رقم شارع قسم محافظة

للسيد /

وبعد قبضى لمقدم الثمن بالكامل فأنى أجزى هذا العقد بكافة بنوده واعتبر البائع له فى كافة ما ينشأ عنه من حقوق والتزامات منذ إبرامه .

تحريرا فى / / (المالك)

أو الحالة الثانية

أجازة المالك مع تعديل بعض البنود

اقر أنا باننى علمت بتصرف السيد /

فى العقار المملوك لى رقم شارع قسم محافظة

للسيد /

وبعد قبضى لمقدم الثمن بالكامل " فأنى أجزى هذا العقد "

ثم يضاف فيما عدا البند رقم فيعدل إلى

وكذلك البند رقم فيعدل إلى وفي حالة موافقة
المشتري على ذلك يكون البيع نافذا في حقى من تاريخ إبرامه فيما يتعلق
بكافة الحقوق والالتزامات المترتبة عليه .

تحريرا فى / / (المالك)

أقر أنا المشتري للعقار المملوك للسيد / باننى
أوافق على جميع الشروط التي علق المالك عليها اجازته للعقد المحرر بينى
وبين السيد / ويعتبر هذا تعديلا له ملزما لى وملغيا للبندين
رقمى ، الواردتين به

تحريرا فى / / (المشتري)

المبحث الثانى

الشرح والتعليق على عقد بيع ملك الغير :

مادة / ٤٦٦ - ٤٦٧ - ٤٦٨

تتويه : فى الحالات التى لا يقر البائع فيها أنه يبيع ملك الغير، وإنما يتصرف على أساس انه المالك، فان النماذج السابقة تكون سارية، وحينئذ لا يكون البيع ساريا فى حق المالك إلا إذا أجازته، ذلك أن الاجازة اللاحقة كالوكالة السابقة، فإن جاءت الاجازة مطلقة سرى البيع بكافة بنوده أما ان جاءت مقيدة تعين الالتزام بهذا العقد، ولا يلزم أن تكون الاجازة رسمية إذ تكفى الاجازة العرفية سواء كانت صريحة أو ضمنية .

مادة (٤٦٦)

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

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدنى بشأن المادة (٤٦٦) والتعليق :-

في هذا البيع يتقدم البائع عادة في بيع ملك الغير بإضافة المبيع إلى نفسه فإن إضافة إلى المالك الحقيقي وكان نائباً عنه فإن البيع يعتبر صادراً من المالك الحقيقي وفقاً للقواعد المقررة في النيابة .

أما إذا لم يكن نائباً فإن البيع في هذه الحالة يكون بيع ملك الغير وفي ذلك قررت محكمة النقض أن مادة ٤٦٦ من القانون المدنى في فقرتها

الأولى على انه إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب أبطال البيع وبفقرتها الثانية على انه وفى كل حال لا يسري هذا البيع في حق مالك العين المبيعه ولو جاز المشتري العقد إذا كان بيع الوارث الظاهر هو بيع ملك الغير ولو كانت عبارة النص واضحة في عدم سريان بيع ملك الغير في حق المالك يؤكد هذا النظر أن القانون عندما أراد حماية الأوضاع الظاهرة وضع لها نصوص استثنائية يقتصر تطبيقها على الحالات التي وردت فيها فقد نص في المادة /٢٤٤ من القانون المدني على انه اذا ابرم عقد صوري فلدائني المتعاقدان وللخلف الخاص متى كانوا حسنى النية أن يتمسكوا بالعقد الصوري كما لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي اضر بهم.

(مجموعة أحكام محكمة النقض س ٣ جلسة ١٩٧٩/٣/٢٩)

وفي قضاء آخر لمحكمة النقض قررت فيه أن بيع ملك الغير لا ينقل الملكية للمشتري الأخير دون غيره وله طلب ابطال هذا البيع ولو لم يتعرض له المالك الحقيقي بالفعل برفع دعوى الضمان على البائع عملاً بالمادة ١/٤٦٦ من القانون المدني الا أن هذا الحق للمشتري لا ينهض له يبرره إذا ما اقر المالك الحقيقي البيع حيث يترتب عليه نقل الملكية منه الي المشتري .

(الطعن رقم ٣٥٥٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٦/٤/١٨)

ولما كان المقرر تطبيقاً لنص المادتين ٤٦٦ ، ٤٦٧ من القانون المدني أن بيع ملك الغير غير نافذ في حق المالك الحقيقي الذى لم يجزه وأن بطلانه مقرر لمصلحة المشتري وحدة فلا يكون لغيره أن يطلب إبطاله وطالما لم يطلب البطلان صاحب الحق فيه فأن عقد البيع يبقى قائماً منتجاً لآثاره بين طرفية بل وينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع الى البائع بعد صدور العقد صحيحاً منتجاً لآثاره القانونية بين المتعاقدين ومن بينهما التزام البائع بضمان عدم التعرض وهو التزام أبدي لا يسقط عنه فلا يقبل من هذا

البائع إذا ما تملك المبيع بطريق الإرث بعد إبرام العقد أن يطالب في مواجهة المشتري ثبوت هذه الملكية وتسليمه المبيع لما في ذلك من مناقصة وإخلال بالتزامه بالضمان.

(الطعن ١٩٢٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٦/٦/١٩٨٨)

لا يمثل البائع المشتري منه فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع بعد تسجيل عقد البيع ومن ثم فالحكم الصادر ضد البائع باعتباره غير مالك للعين المبيعة لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدور هذا الحكم ولم يختصم في الدعوى.

(الطعن رقم ٣٣٠ لسنة ٣٠ ق - جلسة ٢٨/١٠/١٩٦٥ س ١٦ ص ٩٢٩)

إذا كان المشتري 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 ١٩٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٥/٨/١٩٦٧ س ١٨ ص ١٥٠٠)

بطلان بيع ملك الغير مقرر لصالح المشتري فيما لم يستعمله بالفعل بقي عقد البيع قائما منتجا لآثاره تثبت فيه الشفعة ثبوتها في كل بيع تم مستوفيا لأركانها ولو حمل سببا لبطلانه ويحل فيه الشفيع محل المشفوع منه في جميع حقوقه والتزاماته لا يملك تعديله أو تبويض محله ولو تبين أن المبيع كله أو بعضه مملوك للغير مما محله الرجوع على البائع لا تفريق الصفقة لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بالأحقية في الشفعة مقصورة علي بعض المبيع وحمل قضاءه على ما أنبأ به من أن البائعة لا تملك مما بيع غير مساحة وان البيع فيما خلا ذلك وقد وقع على ما يملكه الغير مما هو غير جائز إلا بإجازته ولم يجزه فلا تجوز الشفعة فيه فإنه يكون قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه .

(الطعن ٩٦١ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٠/١/١٩٧٩ س ٢٠ ص ١٧٣)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر تصرف المطعون عليه الأول المشتري بعقد غير مسجل ببيع الأرض الى الصغار المشتريين بيعا لملك الغير لا يسري في حق البائع إليه وهو المطعون عليه الثاني البائع الأصلي ولا يصح توقيع الحجز عليها من الطاعنة مصلحة الضرائب اقتضاء لدينها قبل المشتري الأول لما كان ذلك فأن الحكم يكون قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٧٣/٥/٩ - س ٢٤ ص ٧٢٥)

لئن كان بيع الشريك المشتاع لقدر مفرز من نصيبه لا ينفذ في حق باقي الشركاء بل يظل معلقا على نتيجة القسمة إلا انه يعتبر صحيحا وناظراً في حق الشريك البائع ومنتجا لآثاره القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة أما بعد القسمة فاستقرار التصرف على ذلك انه اذا سجل المشتري لقدر مفرز من الشريك المشتاع عقد نصيبه ورد التصرف على الجزء الذي يقع في نصيبه نتيجة للقسمة وينبى على ذلك انه اذا سجل المشتري لقدر مفرز من الشريك المشتاع عقد شرائه انتقلت اليه ملكية هذا القدر المفرز في مواجهة البائع له في فترة ما قبل القسمة بحيث يتمتع على البائع التصرف في هذا القدر إلى الغير فان تصرف فيه كان بائعاً لملك الغير فلا يسري هذا البيع في حق المالك الحقيقي وهو المشتري الأول الذي انتقلت اليه ملكية هذا القدر من وقت تسجيل عقد شرائه .

(الطعن ١٨٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٢/١٧ س ٢٦ ص ٤٠٢)

عقد بيع ملك الغير إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة يبقي قائماً منتجا لإثارة بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ ما يترتب على العقد بمجرد انعقاده وقبل تسجيله من حقوق والتزامات شخصية وتنتقل هذه الحقوق وتلك الألتزامات من كل من الطرفين إلى وارثه فيلتزم وارث البائع بنقل ملكية المبيع الى المشتري أو إلى وارثه كما يلتزم بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو

منازعته فيه وهذا البيع ينقلب صحيحاً في حق المشتري بايلوله ملكية المبيع الى البائع أو ورثته بعد صدور العقد عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة ٤٦٧ من القانون المدني.

(الطعن رقم ١٦١٨ س ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٥)

بطلان بيع ملك الغير مقرر وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - لمصلحة المشتري فيكون له دون غيره أن يطلب أبطال العقد وما لم يثبت أن البائع غير مالك ويطلب البطلان صاحب الحق فيه فإن عقد البيع يبقى قائماً منتجاً لآثاره بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ التزاماته ويعد هذا منه أجازة للعقد لما كان ذلك فليس للطاعة بصفتها بائعة التمسك بصدور البيع ممن لا يملك ويكون نصيبها في هذا الخصوص - أياً كان وجه الرأي فيه غير منتج .

(الطعن ١٧٨٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٠/٢٢)

مادة (٤٦٧)

- ١- اذا اقر المالك البيع سري العقد في حقه وانقلب صحيحاً في حق المشتري .
- ٢- وكذلك ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة (٤٦٧) والتعليق :-

في البداية نشير إلى أن محكمة النقض قررت تطبيقاً لنص المادتين ٤٦٦ ، ٤٦٧ من القانون المدني أن بيع ملك الغير نافذ في حق المالك الحقيقي الذي لم يجزه وان البطلان مقرر لمصلحة المشتري وحده فلا يكون لغيره أن يطالب أبطاله وطالما لم يطلب البطلان صاحب الحق فيه فإن عقد البيع يبقى قائماً منتجاً لآثاره بين طرفية بل وينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت

ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد ومن ثم فإن من مقتضى تمسك المشتري بقيام العقد في البيع ملك الغير أن يظل العقد صحيحاً متجهاً لآثاره القانونية بين المتعاقدين ومن بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض وهو التزام ابدى لا يسقط عنه فلا يقبل من هذا البائع إذا ما تملك المبيع بطريق الإرث بعد إبرام العقد أن يطلب في مواجهة المشتري ثبوت هذه الملكية وتسليمه المبيع لما في ذلك من مناقضة وإخلال بالتزامه بالضمان .

(الطعن رقم ١٩٢٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٦/٨/١٩٨٨)

وفي قضاء آخر قررت محكمة النقض أن مفاد نص المادة ٤٦٧ من القانون المدني أن يبيع ملك الغير ينقلب صحيحاً من حق المشتري إذ آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد .

(الطعن رقم ١١٧٣ لسنة ٥٤ ق جلسة ٨/٥/١٩٨٨)

وأن النص في المادة ٣٦٦/ من القانون المدني يدل على أن يبيع ملك الغير تصرف قابل للأبطال لمصلحة المشتري وإجازة المشتري العقد تزيل قابليته للأبطال لمصلحة المشتري وإجازة المشتري العقد تزيل قابليته للأبطال وتجعله صالحاً فيما بين العاقدين أما بالنسبة للمالك الحقيقي فيجوز له اقرار هذا البيع صراحة أو ضمناً إذا لم يقره كان التصرف غير نافذ في حقه مما مفادة أن بطلان التصرف أو عدم نفاذه هو أمر غير متعلق بالنظام العام بل هو مقرر لمصلحة صاحب الشأن فيه ولا يجوز لغيره أن يتمسك به .

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٥/٧/١٩٩٠)

مؤدي ما نصت عليه المادتان ٤٦٦ ، ٤٦٧ من القانون المدني في شأن بيع ملك الغير أن البيع لا يسري في حق مالك العين ولا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري ولو وقع علي عقار سجل العقد ام لم يسجل ولو أجاز المشتري العقد إلا إذا اقر المالك البيع أو آلت ملكيته إلى البائع بعد صدور العقد .

الطعن بيع ملك الغير وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة مقرر لمصلحة المشتري وله دون غيره أن يطلب أبطال العقد كما له أن يجيزه وإذا طالب البائع بتنفيذ التزاماته يعد هذا أجاز منه للعقد ولما كان الطاعن رغم علمه بعدم ملكية المطعون عليهم ومورثهم من قبلهم لقطعة الأرض الثانية طلب رفض دعوى فسخ العقد بالنسبة لهذه الأرض فيكون قد أجاز العقد ويحق مطالبته بتنفيذ التزاماته الناشئة عنه .

(الطعن ١٩٧٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ٨٣/٤/٢٠ س ٢٤ ص ١٠٢٢)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المالك الحقيقي أن يطالب طرد المشتري من ملكة لان يده تكون غير مستتدة إلى تصرف نافذ في مواجهته كما أن له أن يطلب ريع ملكه من هذا المشتري عن المدة التي وضع يده فيها عليه.

(الطعن ٢٠٢١ لسنة ٥٠ ق جلسة ٨٤/٥/٢١ س ٣٥ ص ١٥٣٩)

أن توقيع المالك على عقد البيع الصادر من زوجته كضامن متضامن يمكن تأويله الا انه لهذا البيع وخصوصا اذا كان قد ورد في هذا العقد صفته كبائع مع زوجته وكان هو لم يعارض في دعوى صحة التعاقد التي أقامها الصادر له العقد وحكم فيها بصحة التعاقد ونفذ هذا الحكم وتسلم المشتري المبيع وإذن فمن الخطأ ألا يعتبر الحكم مثل هذا التوقيع إقرار للمبيع بمقولة أن الإجازة الصادرة من المالك الحقيقي في حدود المادة ٢٦٤ مدني والتي بمقتضاها يصح العقد يجب أن تصدر من المالك في صيغة أجازة صريحة .

(جلسة ١٩٥٠/٤/٢٠ طعن رقم ١٠٨ لسنة ١٨ق)

لا يستطيع شخص أن ينقل إلى غيره حقا لم يؤول إليه وإذن فمتى قضى نهائيا برفض الدعوى صحة ونفاذ عقد بيع الأتيان وكان المشتري بالعقد المذكور قد تصرف بالمبيع إلى مشتري ثان فأن الحكم اذا قضى برفض الدعوى صحة ونفاذ العقد الثاني لا يكون قد خالف القانون .

(جلسة ١١/١١/١٩٥٤ طعن رقم ٩٦ سنة ٢١ق)

إذا كان أحد ملاك العقار المبيع قد وقع على عقد البيع بصفته وكيلا عن باقي الملاك وثبت انه لم تكن له صفة النيابة عنهم وقت إبرام التعاقد وانه تصرف بغير علمهم في حصصهم في البيع فأنهم متى اقرروا البيع فأن العقد يسري في حقهم عملا بالمادة ٤٦٧ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٢٦٠ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٧٦/١٢/٢٨ س ١٨ ص ١٩٣٢)

لئن كان صحيحا أن تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية إلى المشتري إلا إذا كان البائع مالكا لما باعة إلا أن بيع ملك الغير قابل للإبطال لمصلحة المشتري وحدة لا يسري في حق المالك الحقيقي ولهذا المالك له الحق في أن يقر البيع في أي وقت فيسري عندئذ في حقه وينقلب صحيحاً في حق المشتري كما ينقلب العقد صحيحا في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد فإذا كان الطاعنون ورثة المشتري في العقد بيع ملك الغير قد طلبوا ثبوت ملكيتهم استناد إلى هذا العقد المسجل فانهم يكونون بذلك قد أجازوا العقد ولا يكون بعد لغير المالك الحقيقي أن يعترض علي هذا البيع ويطلب عدم سريانه في حقه ومن ثم فلا يكفي لعدم إجابة الطاعنين إلى طلبهم أن يثبت المدعى عليهم المنازعون لهم وان البائع مورث الطاعنين غير مالك لما باعة بل يجب أن يثبتوا أيضا انهم أو البائع لهم الملاك لهذا المبيع إذ لو كان المالك سواهم لما قبلت منهم هذه المنازعة .

(الطعن ١٨٩ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٩٦٨/٤/١٨ س ١٩ ص ٨٧٠)

النص في المادة ٣٦٦ والفقرة الأولى من المادة ٤٦٧ من القانون المدني يدل على أن بيع ملك الغير تصرف قابل للإبطال لمصلحة المشتري وأجازه المشتري للعقد تزيل قابليته للإبطال وتجعله صحيحا فيما بين المتعاقدين أما بالنسبة للمالك الحقيقي فيجوز له إقرار هذا البيع صراحة أو ضمنا 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 ولا يجوز لغيره التمسك به .

(الطعن ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥)

لا يجوز أبطال بيع ملك الغير الا للمشتري دون البائع له إلا أن المالك الحقيقي يكفيه أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه أصلاً إذا كان العقد قد سجل أما اذا كانت ما زالت باقية للمالك الحقيقي لعدم تسجيل عقد البيع فإنه يكفيه أن يطلب طرد المشتري من ملكه لأن يده تكون غير مستنده إلى تصرف نافذ في مواجهته .

(الطعن ١٣٥١ لسنة ٥٤ ق لجلسة ١٩٨٧/٢/١٤)

مفاد نص المادة ٤٦٧/١ من القانون المدني أن يبيع ملك الغير ينقلب صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

(الطعن ١١٧٣ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٨)

مادة (٤٦٨)

إذا حكم للمشتري بأبطال البيع وكان يجهل أن المبيع غير مملوك للبائع أن يطالب بتعويض ولو كان حسن النية .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة (٤٦٨) والتعليق :-

١- نص المشروع صراحة على أن بطلان بيع ملك الغير بطلان تقرر لمصلحة المشتري دون غيره ويلاحظ أن البطلان لا يكون إلا إذا كان المبيع شيئاً معيناً بالذات .

٢- ميز المشروع بين حكم بيع ملك الغير فيما بين المتعاقدين وهو البطلان وحكمة بالنسبة إلى المالك الحقيقي وهو عدم سريان العقد في حقه حتى لو أجاز المشتري .

٣- ميز المشروع بين أجازة المشتري وتكون مقصور على تصحيح العقد واجازة المالك الحقيقي أثرها لا يترتب عليه تصحيح العقد وحدة بل كذلك سريانه في حق هذا المالك بالاضافة إلى أن انتقال ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد يصح البطلان فتنتقل الملكية من البائع إلى المشتري .

٤- حسم المشرع خلافا فيما يتعلق بحكم بيع ملك الغير إذا كان العقد يسجل فذكر أن البيع باطل قبل التسجيل وبعد ولا يجوز القول بغير ذلك فان التسجيل لا يبطل عقد صحيحا ولا يصح عقداً باطلاً .

٥- حق المشتري حسن النية في التعويض إذا حكم بإبطال البيع يثبت له حتى لو كان البائع حسن النية وليس في هذا الحكم إلا بتطبيق تشريعي لقاعدة الخطأ عند تكوين العقد .

وفي قضاء لمحكمة النقض بصدد نص المادة /٦٨٤ من التقنين المدني قررت انه من حق المشتري الذي حكم له بإبطال البيع في التعويض متى كان حسن النية وإذا جعل المشرع مناهج حسن النية المشتري هو جهلة بأن المبيع غير مملوك للبائع فهو يعني إلا يكون المشتري عالما وقت شرائه بأن البائع لا يملك المبيع وبأنه يستحيل عليه كذلك نقل الملكية إليه ومن ثم فلا ينتفي حسن النية عن المشتري لمجرد علمه بان سند البائع له عقد بيع ابتدائي لم يسجل اذ في هذه الحالة لا يستحيل على البائع نقل الملكية اليه بل أن انتقالها يكون ممكنا بمجرد تسجيل البائع عقد تملكه ولا يعني عدم تسجيل العقد عيبا فيه ذلك أن عقد البيع غير المسجل عقد منتج لجميع آثاره ومنها التزام البائع بنقل الملكية وتسجيله وتنتقل اليه الملكية للمشتري فعلاً متى كان البائع مالكا للمبيع

(مجموعة أحكام محكمة النقض س١٥ جلسة ١١/٦/١٩٦٤)

وبالتالي اذا كان المشتري على علم وقت البيع بأن البائع لا يملك المبيع كان له أن يطلب بإبطال البيع ويسترد الثمن ولكن لا يكون له الحق في إي تعويض .

(مجموعة أحكام محكمة النقض س ١٨ جلسة ١٥/٨/١٩٦٧)

ذلك أن بطلان عقد بيع ملك الغير مقرر لمصلحة المشتري ومن ثم فيكون له دون غيره أن يطالب بأبطال العقد وإجازة المشتري للعقد تزيل قابليته للإبطال وتجعله صحيحاً فيما بين العاقدين أما بالنسبة للمالك الحقيقي فيجوز له إقرار هذا البيع صراحة أو ضمناً .

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٥/٧/١٩٩٠)

ولما كان من المقرر 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 وينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد ، ومن ثم فإن من 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 فلا يقبل من هذا البائع إذا ما تملك المبيع بطريق الإرث بعد إبرام العقد أن يطلب في مواجهة المشتري ثبوت هذه الملكية وتسليمه المبيع لما في ذلك من مناقضة وإخلال بالتزامه بالضمان.

(الطعن ١٩٢٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٦/٦/١٩٨٨)

لا يمثل البائع المشتري منه فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع بعد تسجيل عقد البيع ومن ثم فالحكم الصادر ضد البائع باعتباره غير مالك للعين المبيعة لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدور هذا الحكم ولم يختصم في الدعوى .

(الطعن ٣٣٠ لسنة ٣٠ ق - جلسة ١٩٦٥/١٠/٢٨ س ١٦ ص ٩٢٩)

إذا كان المشتري على علم وقت البيع بأن البائع لا يملك المبيع كان له أن يطالب بإبطال البيع ويسترد الثمن تبعاً لذلك ولكن لا يكون له الحق فى أى تعويض .

(الطعن ١٩٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/٨/١٥ س ١٨ ص ١٥٠٠)

بطلان بيع ملك الغير مقرر لصالح المشتري فيما لم يستعمله بالفعل بقى عقد البيع قائماً منتجاً لآثاره تثبت فيه الشفعة ثبوتها فى كل بيع تم مستوفياً لأركانه ولو حمل سبباً لبطلانه ويحل فيه الشفيع محل المشفوع منه فى جميع حقوقه والتزاماته لا يملك تعديله أو تبويض محله ، ولو تبين أن المبيع كله أو بعضه مملوك للغير مما محله الرجوع على البائع لا تفريق الصفقة . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بالأحقية فى الشفعة مقصورة على بعض المبيع ، وحمل قضاؤه على ما أنبأ به من أن البائعة لا تملك مما بيع غير مساحة ... وأن البيع فيما خلا ذلك قد وقع على ما يملكه الغير مما هو غير جائز إلا بإجازته ، ولم يجزه . فلا تجوز الشفعة فيه فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

(الطعن ٩٦١ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٩/١/١٠ س ٣٠ ص ١٧٣)

ولئن كان بيع الشريك المشتاع لقدر مفرز من نصيبه لا ينفذ فى حق باقى الشركاء بل يظل معلقاً على نتيجة القسمة ، إلا أنه يعتبر صحيحاً وناظراً فى حق الشريك البائع ومنتجاً لآثاره القانونية على نفس المحل المفرز المتصرف فيه قبل القسمة ، أما بعد القسمة فاستقرار التصرف على ذلك أنه إذا سجل المشتري القدر المفرز من الشريك المشتاع عقد نصيبه ورد التصرف على الجزء الذى يقع فى نصيبه نتيجة للقسمة . وينبنى على ذلك أنه إذا سجل المشتري لقدر مفرز من الشريك المشتاع عقد شرائه ، انتقلت إليه ملكية هذا القدر المفرز فى مواجهة البائع له فى فترة ما قبل القسمة بحيث يتمتع على البائع

التصرف فى هذا القدر إلى الغير، فإن تصرف فيه كان بائعاً ملك الغير فلا يسرى هذا البيع فى حق المالك الحقيقى وهو المشتري الأول الذى انتقلت إليه ملكية هذا القدر من وقت تسجيل عقد شرائه .

(الطعن ١٨٢ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٢/١٧ س ٢٦ ص ٤٠٢)

عقد بيع ملك الغير - إلى أن يتقرر بطلانه بناء على طلب المشتري، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يبقى قائماً منتجاً لآثاره بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ ما يترتب على العقد بمجرد انعقاده وقبل تسجيله من حقوق والتزامات شخصية، وتنتقل هذه الحقوق وتلك 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 .. وهذا البيع ينقلب صحيحاً فى حق - المشتري - بأيلولة ملكية المبيع إلى - البائع أو ورثته - بعد صدور العقد عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة ٤٦٧ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٦١٨ س ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٥)

بطلان بيع ملك الغير مقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لمصلحة المشتري، فيكون له دون غيره أن يطلب إبطال العقد.

(الطعن ١٧٨٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٠/٢٢)