



دولة فلسطين
السلطة القضائية
محكمة صلح جنين

١٨

دعوى مدنية رقم: 2024/24

الصفحة (1) من (6)

ما بعد

التاريخ: 2025/07/07

الحكم

الصادر عن محكمة صلح جنين بصفتها الحقوقية المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم
باسم الشعب العربي الفلسطيني

الهيئة الحاكمة: القاضي علاء سليط

الكاتب: ازار أبو الحيات

المدعي: محمد احمد محمد بشارات / حامل هوية رقم (911527489) / من
طمون

وكلاؤه المحامون صبا عامر و/أو شحادة عساف جنين

المدعى عليه: محمد إبراهيم محمد علاونة / حامل هوية رقم (900042763) / من

جبع / وسط البلد / بجانب مدرسة البنات الاساسية

موضوع الدعوى: تملك حصص بحق الأولوية قيمتها 1000 دينار اردني وهو السعر

المسمى بعقد البيع رقم 2023/28431

الوقائع

تقدم المدعي بواسطة وكيله بلائحة دعوى بتاريخ 2024/01/17 والتي جاء فيها:

1. يملك المدعي ويتصرف بحصص ب (71604) حصة من المخرج العام (1850688) حصة في قطعة الأرض رقم (3) من الحوض (17) من اراضي جبع وهي من النوع الميري والبالغ مساحتها (26048) متر مربع، المدعى عليه اشترى (187884) حصة من المخرج العام (1850688) في قطعة الارض رقم (3) من الحوض (17) والمذكورة اعلاه من السيد باسل تيسير حامد اسماعيل وذلك بموجب عقد البيع رقم 2023/28431 بتاريخ 2023/8/9.

القاضي
علاء سليط

الكاتب
ازار أبو الحيات



دولة فلسطين
السلطة القضائية
محكمة صلح جنين

١٩

دعوى مدنية رقم: 2024/24

الصفحة (2) من (6)

ما بعد

التاريخ: 2025/07/07

2. المدعى عليه ليس شريكا في قطعة الأرض المذكورة اعلاه كما هو ثابت في سند التسجيل قبل البيع وفي طلب البيع وعقد البيع المرفق مع لائحة الدعوى.
3. المدعي له الحق بتملك الحصص المباعة من البائع بموجب عقد البيع المذكور اعلاه في قطعة الأرض المذكورة اعلاه بالأولوية وببديل المثل عند الطلب لتقديمه ضمن المدة القانونية وكونه شريك في قطعة الأرض قبل ابرام عقد البيع بموجب سند تسجيل في قطعة الأرض موضوع الدعوى.
4. المدعي أودع البديل المعلن لدى صندوق محكمة جنين بتاريخ 2024/1/17 بموجب الوصل الذي يحمل الرقم (2024001400151000006) بمبلغ 1000 دينار اردني وهو قيمه الوديعة التي قدرها رئيس محكمة بداية جنين بتاريخ 2024/1/16 بموجب عقد البيع موضوع الدعوى
5. محكمتكم الموقرة صاحبة الصلاحية للنظر في هذه الدعوى والفصل بها نظرا لموقع العقار "وقيمتها وموضوع هذه الدعوى.
6. يحتفظ المدعي بحقه بتقديم اية بينه خطية حال دوره في تقديم البينه.
7. الطلب: يلتزم المدعي بتبليغ المدعي عليه نسخة عن لائحة الدعوى ومرفقاتها وموعد الجلسة وبعد المحاكمة وغب الثبوت الحكم للمدعي بتملك حصص المدعى عليه في قطعة الأرض الموصوفة في البند الأول بالأولوية وحسب تقدير الخبير والاياعاز لدائرة اراضي عرابية بتسجيل الحصص المحكوم بها والغاء عقد المدعى عليه و/أو شطب اية قيود تتعارض مع ذلك وتضمنينها الرسوم وللمصاريف واتعاب المحاماة.

الإجراءات

وبالمحاكمة الجارية علناً وفي جلسة: 2024/10/28 قررت المحكمة اجراء محاكمة المدعى عليه والسير بحقه حضوريا لتبلغه لائحة الدعوى ومرفقاتها وموعد الجلسة على اخر محل إقامة وعلى لوحة إعلانات المحكمة وبواسطة النشر وعدم حضوره وعدم ابدائه أي عذر مشروع وفي ذات الجلسة كررت وكالة المدعي لائحة الدعوى والتمست امهالها لاعداد مذكرة حصر بينة، وفي جلسة 2024/12/08 تقدمت وكالة المدعي بمذكرة حصر بينة

القاضي
علاء سليط

الكاتب
ازار أبو الحيات



دولة فلسطين
السلطة القضائية
محكمة صلح جنين

دعوى مدنية رقم: 2024/24

الصفحة (3) من (6)

ما بعد

التاريخ: 2025/07/07

وفي جلسة 2025/05/27 قررت المحكمة اعتماد مذكرة حصر البينة المقدمة من قبل وكالة المدعي على النحو الواردة به، وفي ذات الجلسة قدمت وكالة المدعي بينتها المتمثلة في المبرز م/1 مجتمعة كرزمة واحدة وهو عبارة عن (ملف طلب اراضي رقم 5 / 2024 من محكمة بداية جنين بكامل محتوياته وهي: استدعاء مقدم الى رئيس محكمة بداية جنين وكتاب صادر عن مدير دائرة اراضي عرابة وصورة عن كتاب صادر عن مدير دائرة بداية حقوق جنين الى مدير دائرة تسجيل اراضي عرابة عدد 2 وصورة مصدقة عن طلب البيع رقم 32358 ج/ 2023 وصورة مصدقة عن تقرير كشف وتقدير قيمة وصورة مصدقة عن عقد البيع رقم 28431 / 2023 وصورة مصدقة عن سند تسجيل لقطعة الارض رقم 3 حوض 17 من اراضي جبع جنين واستدعاء مقدم من قبل المدعي محمد بشارت بواسطة وكيله المحامي شحادة عساف ووكالة محامي عبد الهادي حمامرة موردة الى قلم محكمة بداية جنين بتاريخ 8 / 1 / 2024 وصورة هوية المدعي وصورة فوتستاتية عن سند تسجيل لقطعة الارض رقم 3 حوض 17 من اراضي جبع جنين))، وفي جلسة 2025/06/24 حضر الخبير محمود كنعان وقامت المحكمة بافهامه بالمهمة التي ستوكل اليه وهي الكشف على العقار موضوع الدعوى وذلك لبيان سعر بدل المثل للمتر المربع الواحد عند الطلب وقام الخبير الحاضر بحلف اليمين القانونية وفي جلسة 2025/07/02 قررت المحكمة بعد التدقيق في تقرير الخبير محمود كنعان الوارد الى ملف الدعوى بتاريخ 2025/06/30 انه لا يلبي الغاية المطلوبة منه وقررت المحكمة دعوة الخبير وتكليفه بتزويد المحكمة بتقرير لاحق يبين بدل المثل للمتر الواحد عند الطلب بالإضافة الى قيمة سعر الحصص المطلوب تملكها بشكل واضح وصريح وفي جلسة 2025/07/03 قدمت وكالة المدعي باقي بيناتها المتمثلة بالمبرز م/2 مجتمعة كرزمة واحدة وهو عبارة عن (تقرير الخبير محمود كنعان والتقرير اللاحق له) والمبرز م/3 وهو عبارة عن (وصل قيمة الوديعة) والمبرز م/4 وهو عبارة عن (صورة طبق الأصل عن سند تسجيل قطعة الأرض رقم 3 من الحوض رقم 17 من أراضي قرية جبع) والمبرز م/5 وهو عبارة عن (سند قبض من الخبير محمود كنعان) وبها ختمت وكالة المدعي بيناتها وترافعت ملتزمة بالحكم للمدعي بتملك حصص المدعى عليه في قطعة الارض رقم 3 حوض 17 من اراضي جبع بالأولوية وتسطير كتاب الى دائرة تسجيل أراضي عرابة بتسجيل الحصص المحكوم بها وإلغاء عقد المدعى عليه و/أو شطب أي

القاضي
علاء سليط

الكاتب
ازار أبو الحيات



دولة فلسطين
السلطة القضائية
محكمة صلح جنين

٩١

دعوى مدنية رقم: 2024/24

الصفحة (4) من (6)

ما بعد

التاريخ: 2025/07/07

عقود تتعارض مع ذلك وتضمن المدعى عليه الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة، وتم اقفال باب المرافعة وحجز الدعوى للتدقيق واصدار الحكم، وفي جلسة 2025/07/07 اختتمت إجراءات المحاكمة بتلاوة الحكم التالي علناً

الحكمة

بعد ان تحققت المحكمة من كافة الشروط اللازمة لقبول هذه الدعوى من دفع الرسوم القانونية وتأكدت من صحة الخصومة وتوافر شرط المصلحة وصحة تمثيل الوكيل من خلال وكالته الخاصة المحفوظة في ملف الدعوى والمستوفية لشرائطها القانونية من احتوائها على اسماء الوكيل والموكل والتاريخ وتوضيح الخصوص الموكل به والصاق الطوابع القانونية وتحققت ايضا من الاختصاص القيمي والمكاني للمحكمة وباشرت بالتدقيق والتمحيص في اوراق الدعوى والبيانات المقدمة فيها وبرجوع المحكمة الى قانون الاراضي العثماني والقانون المعدل لاحكام المتعلقة بالاموال الغير منقولة رقم 51 لسنة 1958 المعدل بالقانون المؤقت تجد ان هناك عدة شروط يجب توافرها عند رفع دعوى الاولوية او الشفعة وهي أولاً: ان يكون مدعي الاولوية اما شريك على الشيوخ مع البائع في ذات الارض المفرغة او خليط اي له حق ارتفاق على الارض المفرغة او محتاجا من اهل قرية الارض المفرغة ذلك عملاً بالمواد 41 و45 من قانون الاراضي العثماني ، وثانياً ان تتم المطالبة بحق الاولوية خلال مدة ستة اشهر على تاريخ الفراغ القطعي او البيع في دائرة تسجيل الاراضي وذلك عملاً بأحكام المادة 1/2 من القانون المعدل لاحكام المتعلقة بالاموال الغير منقولة رقم 51 لسنة 1958 ، وثالثاً ان يودع مدعي الاولوية في صندوق المحكمة عند تقديم دعواه الثمن المذكور في عقد البيع او ان يقدم كفالة مصرفية بمقدار ذلك عملاً بأحكام المادة 1/2 ب من القانون المعدل لأحكام المتعلقة بالأموال الغير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 المعدل بالقانون المؤقت 98 لسنة 1966

وبتطبيق ذلك على وقائع هذه الدعوى ، تجد المحكمة وبالنسبة لشرط الاول وبرجوعها الى سند تسجيل قطعه الارض موضوع الدعوى رقم 3 حوض 17 من اراضي جبع قضاء جنين ، وان المدعي هو شريك في هذه القطعة وبالتالي يكون الشرط الاول قد تحقق حيث جاء في المادة 41 من قانون الاراضي العثماني والتي جاء فيها: (ليس للشخص المتصرف بأرض مشتركة أن يتفرغ عن حصته مجاناً ولا ببذل بدون إذن خليطه وشريكه وإلا فلذلك

القاضي

علاء سليط

الكاتب

ازار أبو الحيات



دولة فلسطين
السلطة القضائية
محكمة صلح جنين

٢٢

دعوى مدنية رقم: 2024/24

الصفحة (5) من (6)

ما بعد

التاريخ: 2025/07/07

الشريك صلاحية بأن يأخذ تلك الحصة من الشخص الذي أخذها لمدة خمس سنوات ببذل المثل حين الطلب وحتى لو مرت تلك الخمس سنوات بأعذار نظير الصغر والجنون والوجود في بلاد بعيدة مدة السفر لا تبقى مع ذلك صلاحية للدعوى غب مرور المدة أما إذا كان حين الفراغ أسقط الشريك المرقوم حقه أما بالإذن وأما بالاستتلاف عن الأخذ عندما تكلف إليه لا يقدر أخيراً على الدعوى).

أما بالنسبة للشرط الثاني وبالرجوع المحكمة الى عقد البيع رقم 2023/28431 ان تاريخ الفراغ في هذا العقد هو 2023/08/09 وهو ضمن مفردات المبرز م/1 مجتمعة كرزمة واحدة ورجوع المحكمة الى لائحة الدعوى تجد بانها قيدت لدى قلم المحكمة تاريخ 2024/01/17 اي خلال مده ستة اشهر وبالتالي يكون الشرط الثاني قد تحقق.

أما بخصوص الشرط الثالث ورجوع المحكمة الى وصل إيداع قيمة الوديعة والبالغ قيمتها (1000 دينار اردني) والمودع في حساب امانات محكمة بداية جنين بناءً على تقدير رئيس محكمة بداية جنين بموجب القرار الصادر بتاريخ 2024/1/16 في الاستدعاء المقدم بواسطة وكيلة المدعي وهو من ضمن مفردات المبرز م/1 مجتمعة كرزمة واحدة وبالتالي يكون الشرط الثالث قد تحقق في دعوى المدعي وذلك وفق ما نصت عليه المادة 2/1/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال الغير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 المعدل بالقانون المؤقت رقم 98 لسنة 1966 والتي جاء فيها: "على مدعي الشفعة أو الأولوية عند تقديم دعواه أن يودع في صندوق المحكمة الثمن المذكور في عقد البيع أو أن يقدم كفالة مصرفية بمقداره وفي حال الادعاء بأن الثمن المذكور في العقد يزيد على الثمن الحقيقي أو بدل المثل فعلى المحكمة تقدير المبلغ الواجب إيداعه أو تقديم الكفالة به على أن لا يؤثر ذلك في حقه في استرداد ما زاد عن الثمن الحقيقي أو بدل المثل المقدر "

وحيث أن قطعة الأرض موضوع الدعوى تقع خارج المخطط الهيكلي لبلدة جبع وهذا ثابت للمحكمة من خلال أحد مفردات المبرز م/1 وهو عبارة عن تقرير كشف وتقدير قيمة صادر عن دائرة تسجيل أراضي عرابة بتاريخ 2022/04/20، الأمر الذي تنطبق معه والحالة هذه أحكام حق التملك الحصص بحق الأولوية ، ورجوع المحكمة الى سند تسجيل قطعه الارض رقم 3 حوض 17 من أراضي جبع قضاء جنين والى عقد البيع

القاضي
علاء سليط

الكاتب
أزار أبو الحيات



دولة فلسطين
السلطة القضائية
محكمة صلح جنين

٢٣

دعوى مدنية رقم: 2024/24

الصفحة (6) من (6)

ما بعد

التاريخ: 2025/07/07

2023/28431 موضوع الدعوى وهما من مفردات المبرز م/1 مجتمعة كرزمة واحدة تجد ان حصص المدعى عليه هي (مئة وسبعة وثمانون الف وثمانمائة وأربعة وثمانون حصة من اصل المخرج العام مليون وثمانمائة وخمسون الف وستمائة وثمانية وثمانون حصة) وبالتدقيق في تقرير الخبير محمود كنعان وفي التقرير اللاحق له وهما مفردات المبرز م/2 كرزمة واحدة تجد بان الخبير المذكور قدر سعر بدل المثل المتر المربع الواحد عند الطلب بمبلغ (5 دينار اردني) فيكون بدل المثل لحصص المدعى عليه وقت الطلب حسب تقرير الخبير محمود كنعان هو 5 دينار اردني ، وعليه يكون المدعي قد اثبت جميع عناصر دعواه بخصوص عقد البيع 2023/28431 بتاريخ 2023/08/09 .

وعليه وتأسيساً على ما تقدم :-

حكمت المحكمة بتملك المدعي (محمد احمد محمد بشارت) بحصص المدعى عليه (محمد إبراهيم محمد علاونه) في قطعه الارض رقم 3 حوض 17 من اراضي جبع قضاء جنين وذلك وفقاً لبدل المثل عند الطلب المقدر من قبل الخبير محمود كنعان والوارد في تقريره والتقرير اللاحق له وهما مفردات المبرز م/2 كرزمة واحدة وتكليف المدعي بدفع فرق الثمن والبالغ قدره (12222.12 دينار اردني) خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية ، وإلغاء أية بيوعات للمدعى عليه (محمد إبراهيم محمد علاونه) بموجب عقد البيع رقم 2023/28431 بتاريخ 2023/08/09 وما تبعها من بيوعات على ذات الحصص وتضمنين المدعى عليه الرسوم والمصاريف و 80 دينار اتعاب محاماة .

حكماً بمثابة الحضورى قابلاً للاستئناف صدر وتلي علناً باسم الشعب العربي الفلسطيني وأفهم في

2025/07/07م

القاضي
علاء سليط

الكاتب
ازار أبو الحيات