25

1. الحكم بإزالة الشيوع في قطعة الأرض رقم (69) من الحوض رقم (5) المسمى حوض (اثلاث) من أراضي بيت ايبا قضاء نابلس والبالغ مساحتها الكلية (1 دونم و775 متر مربع)، وذلك من خلال بيعها في المزاد العلني بمعرفة دائرة تنفيذ نابلس على أن يراعى ما ورد في تقرير الخبرة (المبرز م/2)، وعلى أن يصار بعد البيع إلى توزيع ثمن قطعة الأرض محل الدعوى على الشركاء كلّ حسب حصته في سند التسجيل الخاص بقطعة الارض.
2. وعملاً بأحكام المادة (12) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة رقم (48) لسنة (1953) إلزام أطراف هذه الدعوى بمصاريف القسمة ورسومها وأتعاب الخبرة ونفقات المزايدة والدلالة وكل ما يلزم حسب نص المادة 12 المذكورة كلّ حسب حصته في سند التسجيل.
3. وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف المتعلقة بالدعوى ومبلغ 80 دينار أردني بدل أتعاب محاماة.

حكماً بمثابة الحضوري قابلاً للاستِئناف صَدرَ وَتليَ عَلَناً باسم الشعب العَربي الفِلسطيني في تاريخ 2026/1/15

القاضي
حذيفه محمود صوافطه

الكاتب
تسبيح مخلوف

المبرز م/1 وهو عبارة عن (سند تسجيل قطعة الأرض رقم (69) حوض رقم (5) المسمى حوض (اثلاث) من أراضي قرية بيت ايبا – قضاء نابلس) والمبين فيه اسم المدعي وأسم المدعى عليه ومقدار الحصص لكل منهم وعدد الحصص الإجمالي والمساحة الاجمالية لقطعة الأرض.

وأيضاً ثابت للمحكمة من خلال الكشف الحسي على قطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ 2025/11/17 وذلك بعد انتداب الخبير حسين خرمه، وإفهامه بالمهمة الموكلة إليه، وأدائه القسم القانوني وتزويده بكل ما يلزم لإجراء أعمال الخبرة، وعقب إعداده لتقرير الخبرة المبرز م/2 والمبين فيه وصف لقطعة الأرض موضوع الدعوى وحدودها وطبيعتها وبيان وصف الأبنية والانشاءات المقامة عليها ومساحة أصغر حصة فيها.

وبانزال وتطبيق أحكام القانون على الوقائع الثابتة، تجد المحكمة:

1. أنها مختصة بنظر هذه الدعوى نوعياً وذلك سنداً للمادة (6/39) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة (2001) المعدلة بموجب المادة (16) من القرار بقانون رقم (24) لسنة (2024) المتعلق بتعديل قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية النافذ والتي جاء فيها: (تختص محكمة الصلح بالنظر في الدعاوى والطلبات الآتية: 1- ..... 6- دعاوى تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة مهما بلغت قيمتها، ويشترط في ذلك ألا يصدر القرار بتقسيم مال غير منقول يقع في منطقة تنظيم المدن إلا إذا أثبت طالب التقسيم بخريطة مصدقة بحسب الأصول من لجنة تنظيم المدن المحلية – إذا كان في تلك المنطقة لجنة تنظيم – أن ذلك التقسيم يتفق مع أحكام أي مشروع من مشاريع تنظيم المدن صادر بمقتضى أحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية النافذ، وبشرط أن تتولى دائرة التنفيذ بيع المال غير المنقول الذي يقرر بيعه لعدم قابليته للقسمة وفق أحكام القانون المذكور).
2. أن قطعة الأرض موضوع الدعوى لا تقبل القسمة بالنسبة لأصغر حصة إذ أن تقسيمها بين الشركاء يؤدي لفوات المنفعة بالنسبة لأصغر حصة فيها، فلا يكون إزالة الشيوع وتقسيم قطعة الأرض موضوع الدعوى والحالة هذهِ إلا ببيعها كاملة بالمزاد العلني وبما عليها وذلك بمعرفة دائرة التنفيذ ليصار بعد إتمام معاملة البيع إلى توزيع الثمن على الشركاء كل بنسبة حصته في سند التسجيل، وذلك سنداً لما أفصحت عنه المادة (2) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة رقم (48) لسنة 1953 التي نصت على (1- يحق لكل من الشركاء أن يطلب تقسيم الأراضي الأميرية والموقوفة والمسقفات والمستغلات الوقفية والأملاك والعقارات المشتركة، ولا يحق لأي منهم أن يرفض هذا الطلب ولو كان هناك اتفاق سابق بينهم يقضي باستمرار الشيوع لوقت غير معين، 2- يزال الشيوع في المال غير المنقول بتقسيمه بين الشركاء إذا كانت المنفعة المقصودة منه لا تفوت بالقسمة وإذا كان غير قابل للقسمة يزال الشيوع فيه ببيعه بالمزاد)، وعملاً بأحكام المادة (9) من ذات قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المرقوم أعلاه والتي جاء فيها (إذا لم يتقدم أحد من الشركاء خلال المدة المعينة لشراء الحصة المعروضة للبيع وأصر الشريك المستدعي على طلبه البيع؛ أو لم يرض ببدل المثل المقدر فيعرض جميع المحل للبيع في المزاد بمعرفة دائرة الإجراء، وبعد إتمام معاملة البيع على الصورة المذكورة يوزع الثمن بين الشركاء بنسبة حصصه، وإذا ظهرت أية ممانعة في تسليم المحل المباع على هذا الوجه إلى مشتريه يقوم مأمور الإجراء بتخليته وتسليمه).

لذلك وتأسيساً على ما تقدم تقرر المحكمة

الكاتب
تسبيح مخلوف

القاضي
حذيفه محمود صوافطه

عليه شركاء كل بمقدار حصته المذكورة في سند تسجيل قطعة الأرض رقم (69) حوض رقم (5) المسمى حوض (اثلاث) من أراضي قرية بيت ايبا – قضاء نابلس والبالغة مساحتها 1 دونم 775 متر مربع ووفق أسمائهم الواردة في لائحة الدعوى، وعلى سند من قول المدعي انه لا يرغب في بقاء حالة الشيوع فيما بينه وبين المدعى عليه في قطعة الأرض سالفة الذكر كونه متضرر، ويلتمس المدعي بالنتيجة الحكم بإزالة الشيوع في قطعة الأرض موضوع الدعوى وفق احكام قانون تقسيم الأموال الغير المنقول المشتركة، وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة، وكل ذلك وفق ما ورد في لائحة الدعوى.

وبعد التدقيق في أوراق هذه الدعوى والبينات المقدمة تجد المحكمة ان المدعي قدم بينته في هذه الدعوى:

- المبرز م/1 وهو عبارة عن (سند تسجيل قطعة الأرض رقم (69) حوض رقم (5) المسمى حوض (اثلاث) من أراضي قرية بيت ايبا – قضاء نابلس).
- المبرز م/2 وهو عبارة عن (تقرير الخبير حسين خرمه الخاص بقطعة الأرض موضوع الدعوى المورد لملف الدعوى بتاريخ 2025/12/28).
- اعمال الخبرة على قطعة الأرض موضوع الدعوى.

وبها ختم المدعي بينته في ملف هذه الدعوى.

في حين لم يقدم المدعى عليه أي بينة في ملف هذه الدعوى.

وبناء عليه وبالتدقيق في لائحة الدعوى والبينات المقدمة من الجهة المدعية، تجد المحكمة انه ثابت لديها الوقائع التالية:

1- أن قطعة الأرض التي تحمل الرقم (69) حوض رقم (5) المسمى حوض (اثلاث) من أراضي قرية بيت ايبا – قضاء نابلس تبلغ مساحتها الكلية (1 دونم 775 متر مربع) وهي قطعة ارض تمت بها أعمال التسوية، وان قطعة الأرض داخل حدود المخطط الهيكلي لقرية بيت ايبا وهي ضمن المنطقة (أ) التابعة لدولة فلسطين، ومصنفه منخفضة القيمة الزراعية وان قطعة الأرض مشجرة ببعض أشجار الزيتون ومقام عليها بناء مساحته 190 متر مربع يقع في منتصف الأرض ومقام عليها بناء قديم بمساحة 90 متر مربع، وطبيعة الأرض سهليه متوسطة الانحدار وتصلها جميع خدمات الكهرباء والمياه، وان المدعي يملك ما مقداره (3549) حصة من أصل المخرج العام (3550) حصة في قطعة الأرض موضوع الدعوى، وثبت للمحكمة أن قطعة الأرض غير قابلة للقسمة والإفراز الرسمي بين الشركاء بالنظر إلى أصغر حصة فيها إذ ان اصغر عدد حصص في قطعة الأرض تعود للمدعى عليه ويملك حصة واحدة وتقدر مساحتها بالنسبة للمساحة الكلية (نصف متر مربع)، وتم تقدير ثمن المتر المربع الواحد في قطعة الأرض موضوع الدعوى بدون الأبنية والانشاءات بمبلغ (150 دينار أردني).

2- إن تقرير الخبرة المعدّ من الخبير حسين خرمه والمورد لملف الدعوى بتاريخ 2025/12/28 وهو المبرز (م/2) يتفق والأصول والقانون حيث تم فيه وصف قطعة الأرض بشكل كامل وما عليها وواضح ومفصل تفصيلاً دقيقاً وقام ببيان الحصص وبيان فيما إذا كانت قطعة الأرض قابلة للقسمة ام لا.

وهذا ثابت للمحكمة من خلال:

الكاتب
تسبيح مخلوف

القاضي
حذيفه محمود صوافطه

من المحكمة الشرعية وكتاب من وزارة الداخلية وتبليغ ورثة المدعى عليه جملة واحده على اخر محل إقامة وفي جلسة 2024/05/13 صرح وكيل المدعي بانه قام بتبليغ ورثة المدعى عليه بالنشر في جريدة الحياة والتمس ضمها الى ملف الدعوى والتمس اجراء محاكمة المدعى عليه لتبلغهم وفق الأصول وعدم حضوره او ابدائه أي معذرة مشروعه وقررت المحكمة ضم المشروحات واجراء محاكمة المدعى عليه وكرر وكيل المدعي لائحة الدعوى وقدم بينته والتمس ابراز سند التسجيل الخاص بقطعة الأرض موضوع الدعوى وتكليف الخبير الحاضر بإجراء الكشف الحسي على قطعة الأرض وقررت المحكمة ابراز سند التسجيل وتمييزه بالحرف م/1 وافهام الخبير الحاضر بالمهمة التي ستوكل اليه وصرح الخبير بان لا مانع لديه من اجراء الكشف الحسي وقررت المحكمة تكليف وكيل المدعي بإيداع نفقات الخبير وتعيين موعد لإجراء الكشف الحسي بتاريخ 2024/06/03 وفي جلسة 2024/06/03 صرح وكيل المدعي بانه قام بإحضار سند قبل من قبل الخبير التمس ضمه الى ملف الدعوى وضم صوره عنها وبذات الوقت تعيين موعد لإجراء الكشف الحسي وقررت المحكمة ضم صورة عن سند القبض وتعيين موعد لإجراء الكشف الحسي ورفع الجلسة الى يوم 2024/09/17 وتوالت الجلسات بتبليغ الأطراف والخبير موعد الجلسة وفي جلسة 2025/09/28 التمس وكيل المدعي افهام الخبير بالمهمة التي ستوكل اليه وتعيين موعد لإجراء الكشف الحسي وقامت المحكمة بإفهام الخبير بالمهمة الي ستوكل اليه والتمس وكيل المدعى تعيين موعد لإجراء الكشف الحسي على قطعة الأرض موضوع الدعوى وقررت المحكمة تكليف الخبير بالمهمة وتعيين موعد لإجراء الكشف الحسي بتاريخ 2025/11/17 وفي جلسة 2025/11/17 قررت المحكمة الانتقال الى رقبة العقار لإجراء الكشف الحسي وفي جلسة 2025/12/28 التمس وكيل المدعي ابراز تقرير الخبرة وقررت المحكمة ابرازه بالحرف م/2 وختم وكيل المدعي بينته وترافع ملتمسا الحكم وفق ما جاء في لائحة الدعوى اضافه الى الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة وقررت المحكمة اقفال باب المرافعة وحجز الدعوى للتدقيق وإصدار الحكم وفي الموعد المحدد وبتاريخ 2026/01/15 ختمت إجراءات المحاكمة بتلاوة الحكم التالي علنا.

المحكمة

بعد أن تحققت المحكمة من كافة الشروط اللازمة لقبول هذه الدعوى من دفع الرسوم القانونية للمطالبات الواردة فيها وتوافر شرط المصلحة وبعد التحقق من الاختصاص القيمي والنوعي والمكاني للمحكمة، وبعد ان تأكدت من صحة الخصومة وصحة تمثيل وكيل المدعي من خلال الوكالة الخاصة بالخصومة المحفوظة في ملف الدعوى والمستوفية لشرائطها القانونية من احتوائها على اسم الوكيل والموكل وتوقيعهم واسم الخصم وتوضيح الخصوص الموكل به وإلصاق الطوابع القانونية والموقعة والمصادق عليها حسب الأصول.

وبالتدقيق في لائحة الدعوى والبينات والمرافعات المقدمة فيها، تجد المحكمة ان هذه الدعوى تم اقامتها من قبل المدعي (غسان محمود خليل حمدان) بواسطة وكيله في مواجهة المدعى عليه (احمد محمود عثمان القباله) والتي موضوعها إزالة شيوع، وعادت مشروحات التبليغ للمدعى عليه تفيد انه متوفي ووردت مشروحات المحكمة الشرعية تفيد بعدم وجود حجة حصر ارث، وقررت المحكمة تبليغ ورثة المدعى عليه "جملة واحدة" وفق احكام القانون بالنشر وفق احكام المادة 20 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية النافذ، وان موضوع الدعوى إزالة شيوع على سند من قول المدعي انه والمدعى

القاضي
حذيفه محمود صوافطه

الكاتب
تسبيح مخلوف

21

الحكم

الصادر عن محكمة صلح نابلس المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم الشعب العربي الفلسطيني.

الهيئة الحاكمة: القاضي حذيفه محمود صوافطه.

المدعي: غسان محمود خليل حمدان – نابلس – رفيديا – مجمع اليوسف – الطابق الخامس – حامل هوية رقم (980191373)، ويملك (3549) حصة من أصل (3550) حصة في قطعة الأرض رقم (69) حوض رقم (5) المسمى اثلاث من أراضي قرية بيت ايبا – نابلس.

وكيله المحامي: أسامة مقبول – نابلس.

المدعى عليه: ورثة احمد محمود عثمان القباله / نابلس – بيت ايبا – مقابل المسجد – ويملك (1) حصة من أصل (3550) حصة في قطعة الأرض رقم (69) حوض رقم (5) المسمى اثلاث من أراضي قرية بيت ايبا – نابلس.

موضوع الدعوى: ازالة شيوع قيمتها 2500 دينار أردني لغايات الرسوم.

الوقائع

بتاريخ 2023/7/30 تقدم المدعي بواسطة وكيله ضد المدعى عليه لائحة دعوى موضوعها إزالة شيوع، وتضمنت لائحة الدعوى ما يلي:

1- المدعي والمدعى عليه شركاء وعلى الشيوع كل بمقدار حصته المبينة أعلاه وذلك في قطعة الأرض رقم (69) حوض رقم (5) المسمى اثلاث من أراضي قرية بيت ايبا نابلس والبالغ مجموع مساحة الأرض الكلية 1 دونم و775 متر مربع وذلك بموجب سند تسجيل لقطعة الأرض موضوع هذه الدعوى لائحة الدعوى والذي يعتبره المدعي جزءا لا يتجزأ منها.

2- المدعي لا يرغب في بقاء حالة الشيوع فيما بينه وبين المدعى عليه في قطعة الأرض سالفة الذكر كونه متضرر من ذلك.

3- لمحكمتكم الموقرة صلاحية النظر بهذه الدعوى وفقا للاختصاص النوعي ومكان إقامة المدعى عليه.

4- الطلبات يلتمس المدعي تبليغ المدعى عليه نسخه من لائحة الدعوى ومرفقاتها ودعوته للمحاكمة وبعد المحاكمة والإثبات الحكم بإزالة الشيوع في قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى وفقا لقانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة وإلزام المدعى عليه بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

في حين لم يتقدم المدعى عليه بلائحة جوابية في ملف هذه الدعوى، لسبق إجراء محاكمتهم.

الإجراءات

في المحاكمة الجارية علناً وفي جلسة 2023/10/16 قررت المحكمة تسطير كتاب الى المحكمة الشرعية من اجل تزويد المحكمة بحج حصر ارث خاصة بالمدعى عليه ان وجدت وفي حال عدم وجودها تزويد المحكمة بما يفيد ذلك وتوالت الجلسات بتبليغ الأطراف وفي جلسة 2024/03/18 التمس وكيل المدعي ضم مشروحات وزارة الداخلية والمحكمة الشرعية وبذات الوقت التمس تبليغ ورثة المدعى عليه جملة واحده وقف احكام المادة 20 وقررت المحكمة ضم كتاب المشروحات

الكاتب
تسبيح مخلوف

القاضي
حذيفه محمود صوافطه