لدى محكمة استئناف سلفيت الموقرة استئناف معدل رقم (٢٠٢٣\٣٤١)

حقوق بداية رقم (2015/793)

المستأنف: ميسر عبده عبد القني بصفتها الشخصية وبصفتها من ورثة المرحوم عبده عبد موسى الصالح وبصفتها من ورثة المرحومة سميرة عبده عبد دويكات بموجب حجة حصر الإرث الصادرة عن محكمة نابلس الابتدائية الشرعية بموجب حجة حصر الإرث التي تحمل الرقم 691/163/307 الصادرة بتاريخ 22/9/2025وكيلتها المحامية: لينا القني و/أو هند العملة

المستأنف ضدهم: أولا: ورثة سميرة عبده عبد دويكات من بلاطة البلد/شارع بيت فوريك المتوفاة بتاريخ 14/8/2025 بموجب حجة حصر الإرث التي تحمل الرقم 691/163/307 الصادرة عن محكمة نابلس الابتدائية الشرعية بتاريخ 21/9/2025وهم الثلاثة التالية أسماؤهم:

1- سامر عبده عبد موسى من بلاطة البلد /شارع بيت فوريك بصفته الشخصية وبصفته من وبالإضافة لورثة المرحوم عبده عبد موسى الصالح وبصفتهه من ورثة المرحومة سميرة عبده عبد دويكات بموجب حجة حصر الإرث الصادرة عن محكمة نابلس الابتدائية الشرعية بموجب حجة حصر الإرث التي تحمل الرقم 691/163/307 الصادرة بتاريخ 22/9/2025

2- سمير عبده عبد موسى من بلاطة البلد/شارع بيت فوريك بصفته الشخصية وبصفته من وبالإضافة لورثة المرحوم عبده عبد موسى الصالح وبصفتهه من ورثة المرحومة سميرة عبده عبد دويكات بموجب حجة حصر الإرث الصادرة عن محكمة نابلس الابتدائية الشرعية بموجب حجة حصر الإرث التي تحمل الرقم 691/163/307 الصادرة بتاريخ 22/9/2025

3- عفاف عبده عبد دويكات من بلاطة البلد/ شارع بيت فوريك بصفته الشخصية وبصفته من وبالإضافة لورثة المرحوم عبده عبد موسى الصالح وبصفتها من ورثة المرحومة سميرة عبده عبد دويكات بموجب حجة حصر الإرث الصادرة عن محكمة نابلس الابتدائية الشرعية بموجب حجة حصر الإرث التي تحمل الرقم 691/163/307 الصادرة بتاريخ 22/9/2025

4- عبده بلال عبده دويكات من بلاطة البلد/شارع بيت فوريك

5- رأفت بلال عبده دويكات من بلاطة البلد/شارع بيت فوريك

6- رامي بلال عبده دويكات من بلاطة البلد/شارع بيت فوريك

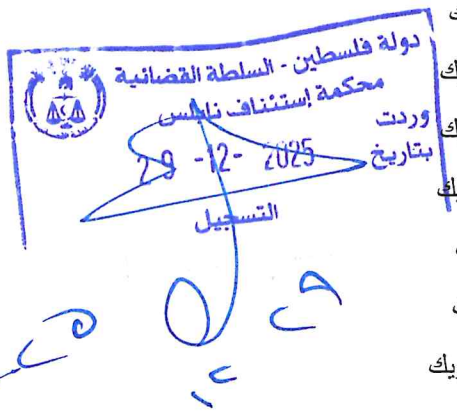
7- رويده بلال عبده دويكات من بلاطة البلد/شارع بيت فوريك

8-مرام بلال عبده دويكات من بلاطة البلد/شارع بيت فوريك

9-نيفين بلال عبده دويكات من بلاطة البلد/شارع بيت فوريك

10- انسام بلال عبده دويكات من بلاطة البلد/شارع بيت فوريك

11-آثار بلال عبده دويكات من بلاطة البلد/شارع بيت فوريك



وجميع المستأنف ضدهم من الرابع حتى الحادي عشر بصفتهم الشخصية وبصفتهم من وبالإضافة لتركة وورثة المرحوم عبده عبد موسى الصالح بموجب حجة حصر الإرث الصادرة عن محكمة نابلس الرعية التوثيقات رقم ٣٣٤/١٥١/١٥٤ بتاريخ ٢٠١٨\٥\١٣

12- قصي سمير عبده دويكات / شارع بيت فوريك

1- القرار المستأنف: القرار الصادر عن محكمة بداية نابلس الموقرة بتاريخ 2023/2/5 في الدعوى الحقوقية رقم 2015/793 والتي موضوعها ابطال بيوعات الوكالة الدورية التي تحمل الرقم 1441/2015/6998 عدل نابلس بتاريخ 2015/5/11 في قطعة الأرض رقم (193) حوض (13) من أراضي عزموط/نابلس

والقاضي برد دعوى المدعية وإلغاء القرار الصادر بالطلب المستعجل رقم ٢٠١٥\٣٦٣ المتفرع عن الدعوى وإلزام الجهة المدعية بالرسوم وتضمينها المصاريف ومبلغ ٣٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لائحة وأسباب الاستئناف المعدل

أولا: من حيث الشكل: 1- حيث أن الاستئناف مقدم ضمن المدة القانونية ومستوفي لكافة شرائطه الشكلية لذا يلتمس المستأنف قبول استئنافه شكلا .

ثانيا: من حيث الموضوع: أن المستأنف يلتمس قبول استئنافه موضوعا للأسباب التالية متناوبة :

1. القرار الصادر عن محكمة بداية نابلس الموقرة مخالف للأصول والقانون .
2. القرار جاء مشوب ويعيب القصور والتسبيب.
3. خطأت محكمة بداية نابلس الموقرة في تطبيق القانون على وقائع الدعوى

ثالثا: من حيث الوقائع:

1- بتاريخ 2015/8/31 تقدمت المدعية بطلب مستعجل لدى محكمة بداية نابلس الموقرة يحمل الرقم 2015/363 بخصوص وقف البيوعات على حصص المرحوم عبده عبد موسى الصالح والذي كان على قيد الحياة في ذلك الوقت في قطعة الأرض التي تحمل الرقم 193 حوض 13 من أراضي قرية عزموط قضاء نابلس بعد أن قام المدعى عليهم الأول والثاني والثالث عشر (سامر وسمير وقصي) بفتح صفقة عقارية تحمل الرقم 3281/ج/2015 بموجب الوكالة الدورية التي تحمل الرقم 1441/2015/6998 عدل نابلس بتاريخ 2015/5/11.

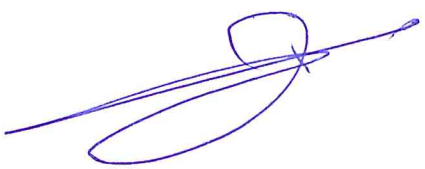
2- تقدمت المدعية بموجب الطلب المستعجل ببينتها والتي تمثلت بشهادتها والتي جاء فيها أنها لم تكن حاضرة في مجلس العقد حيث ان المرحوم عبده عبد موسى لم يحضر لدائرة كاتب العدل في محكمة نابلس وإنما حضر له كاتب العدل في المنزل بسبب وضعه الصحي بموجب طلب انتقال قدم من طرف وكيل المدعى عليهم آنذاك.

3- وجاء على لسان المدعية في شهادتها أن والدها قد أبلغها أنه لا يريد أن يبيع أحد أو يحرم أحدا وأن وضعه الصحي في ذلك الوقت لا يسمح له بالقيام بأي معاملات كونه تعرض لجلطة على الدماغ أفقدته القدرة على الاستيعاب والنطق.

4- كما جاء في شهادة طبيب المرحوم عبده عبد موسى الصالح ناجح سعيد عبد الفتاح زين الدين اعرف المستدعى ضده الأول (عبده عبد موسى الصالح) كان مريض في البيت وطلبت لعيادته حيث يسكن في شارع بيت فوريك انني اصف وضعه الصحي حيث كان يعاني من جلطة دماغية وشلل في النصف الايمن مع صعوبة وعدم قدرة على الاستيعاب والنطق وانا طلبت اجراء صورة طبقية في نفس اليوم حيث تبين وجود جلطة دماغية في دماغه يعاني من صعوبة في الاستيعاب والنطق وفي الوقت الذي زرته فيه لم يكن يعرف مفاهيم الاشياء بناء على الاوراق التي بحوزتي وبناء على كتاب الصورة الطبقية فقد كان التاريخ 23 /2 /2015وكان تقرير مستوصف الرحمة في نفس اليوم والشفاء من هذه الحالة يأخذ وقت ومن الممكن ان لا يشفى المريض ان مثل هذه الحالة لا يستطيع الاستيعاب اصل لكي نقول من الممكن التأثير عليه والذاكرة عنده في وضع سيء لا يرسل ولا يستقبل بسؤال المحكمة : بعد تاريخ المذكور شاهدته مرتين وزرته في البيت وهذه الزيارات كانت بعد التاريخ السابق بشهر وشهر ونصف وكان لا يزال على نفس الحال ان المريض كان لا يستوعب الذي تحكي معه وكان يجاوب بلغته الخاصة الغير مفهومه. وقد صدر قرار بالطلب المستعجل بتاريخ 7\9\2015 بوقف البيوعات على حصص المستدعى ضده الأول عبده عبد موسى الصالح.

4- قامت المدعية برفع دعوى لدى محكمة بداية نابلس موضوعها ابطال بيوعات وابطال الوكالة الدورية موضوع الطلب المستعجل والتي تحمل الرقم 1441/2015/6998 عدل نابلس بتاريخ 2015/5/11.

5- توفي المدعى عليه عبده عبد موسى الصالح اثناء نظر الدعوى وخلال سنة من تاريخ التصرف وكانت الدعوى في طور التبليغات وبرجوع محكمتكم الموقرة نجد أن وكيل المدعى عليه الأول لم يكن حاضرا طوال فترة المحاكمة لذلك لم يتنسى عرض المدعى عليه الأول المرحوم عبده عبد موسى الصالح على اللجنة الطبية ليصار إلى فحصه فكانت الجهة المدعية ملزمة بالاكتفاء بتقديم فحوصات طبية من طبيب المدعى عليه الأول الخاص.



6- تقدمت الجهة المدعية بلائحة دعوى معدلة بتاريخ 2018\7\4 وبناء عليه تقدم وكيل المدعى عليهم من الثالث وحتى الثاني عشر بلائحة جوابية جاء فيها: أن أحد المدعى عليهم (سميرة) كانت موجودة في مجلس العقد وأن والدها المريض الذي كان مصابا بجلطة على مركز الدماغ ولديه مشكلة بالاستيعاب لم يكن لديه نية البيع من الأساس وأن المدعى عليه الأول والثاني (سمير وسامر) قد أفهموها أن كاتب العدل قد حضر لتقسيم الميراث بينهم وأنها ستبقى بالبيت وأن مجلس العقد الذي عقد ليس بيعا وإنما تقسيما للميراث فقط وهي امرأة طاعنة بالسن لا تفهم بالقراءة والكتابة وأكدت أن اخوتها لم يعطوا والدهم مالا لقاء البيع كونه أن ما تم ليس بيعا وإنما تقسيما للميراث ووالدها قد وقع على الوكالة ظنا منه أنه تقسيم للميراث فقط وأن هذا التقسيم قد تم سابقا بين المدعى عليهم من الأول وحتى الثالث بموجب وكالة دورية سابقة على الوكالة الدورية موضوع الدعوى والمبرزة في طلب الرجوع المقدم من المدعى عليهم الأول والثاني والذي يحمل الرقم 2018/712.

7- كما جاء في اللائحة الجوابية المقدمة من المدعى عليهم من الثالث وحتى الثاني عشر أن المرحوم عبده عبد موسى الصالح لم يكن وقت العقد صحيح الإرادة فقد كان غير قادرا على النطق والتركيز حتى وفاته وأنه لم يكن ينوي يعلم على ماذا يوقع إلا بأنه تقسيم للإرث.

8- تقدمت الجهة المدعية ببينتها المتمثلة ببيناتها بالطلب المستعجل الذي يحمل الرقم 2015/363 وكافة محتوياته من تقارير طبية وشهادة الطبيب المختص وشهادة المدعية. والوكالة الدورية موضوع الدعوى بكافة مرفقاتها ومنها وكالة محامي خصوصية مروسة بتوقيع المدعى عليه المرحوم عبده عبد موسى الصالح علما أن ضمن بينة المدعى عليهم الأول والثاني والثالث عشر جاء في شهادة الشاهد جمعة أبو رويس أن المدعى عليه عبده عبد موسى كان غير قادر على كتابة اسمه وجاءت الوكالة الدورية مروسة ببصمته وليس توقيعه وبه اختتمت الجهة المدعى عليها بينتها.

9- بتاريخ 5/2/2023 أصدرت محكمة بداية نابلس قرارها في الدعوى والقاضي برد دعوى المدعية وإلغاء القرار الصادر بالطلب المستعجل رقم ٢٠١٥\٣٦٣ المتفرع عن الدعوى وإلزام الجهة المدعية بالرسوم وتضمينها المصاريف و٣٠٠ دينار أتعاب محاماة.

10- بتاريخ ٢٠٢٥\٨\١٤ توفيت المستأنف ضدها سميرة عبد موسى الصالح وصدر بذلك حجة حصر ارث صادرة عن محكمة نابلس الشرعية الابتدائية بتاريخ ٢٠٢٥\٩\٢٢.

رابعا: من حيث الاسباب القانونية للاستئناف:

1- أخطأت محكمة بداية نابلس الموقرة مع الاحترام في تعليل اسباب قرارها حينما اعتبرت بينة الجهة المدعية غير كافية وتجاهلت أن المدعى عليه عبدو عبد موسى الصالح توفي اثناء الدعوى وقبل الدخول في اساس الدعوى بسبب عدم حضور وكيل الجهة المدعى عليه مما تسبب في التأخير في نظر الدعوى واساسها والحيلولة دون عرض المدعى عليه على اللجنة الطبية العليا للتثبت من وضعه الصحي الذي اكدته تقارير الطبيب الخاص بالمدعى عليه ولم تعتبر حتى أن وفاة المدعى عليه عبدو عبد موسى الصالح هي قرينة على أن وضعه الصحي كان مترديا وغير قادر على القيام باموره اليومية .

2- أخطأت محكمة بداية نابلس الموقرة مع الاحترام حينما تجاهلت ظهور واقعة جديدة أثناء الدعوى وهي الوكالة الدورية التي تحمل الرقم 600/2014/10651 عدل نابلس بتاريخ 2014/12/30 من المرحوم عبده عبد موسى الصالح إلى كل من المدعى عليه الأول والمدعى عليه الثاني والثالث، حينما تقدم المدعى عليهم الاول والثاني بطلب الرجوع الذي يحمل الرقم 2018/712 بدعوى وجود وكالة دورية أخرى سابقة للوكالة الدورية موضوع الدعوى تمسك بها المدعلى عليهم الاول والثاني في مواجهة المدعية بل وقاموا برفع دعوى حقوقية قبل انتهاء مدة الوكالة الدورية مضمونها تنفيذ وكالة دورية بالدعوى الحقوقية رقم 2019/168 وبالرغم من أن هذا ما أوردته الجهة المدعية في مرافعتها الختامية إلا أن المحكمة تجاهلته ولم تعقب عليه في قرارها مما يعني أن القرار مشوب بعيب القصور في التسبيب.

3 - وبهذا الصدد نجد ان محكمة النقض الفلسطينية قد أجابت عن هذا في احدث قراراتها في القضية الحقوقية التي تحمل الرقم ٢٠١٩\٥٦٠بتاريخ ٢٠٢٢\١\٣ حيث جاء في نص القرار :"... ان اية بيوعات يقوم بها البائع تلي إعطاء الوكالة الدورية الأولى سواء كان ذلك في الموقع الرسمي أو بموجب وكالة رتب القانون وجوب تنفيذها في جميع الأحوال سواء عزل الموكل الوكيل ام توفي الموكل والوكيل ملزم دائرة التسجيل في حالة وفاة الوكيل ان تقوم بإتمام معاملة البيع وفق ما أنبات عنه المادة ١١\ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ وان قيام البائع بموجب وكالة دورية غير قابلة للعزل ببيع العقار مرة ثانية سواء بموجب وكالة دوية لاحقة أو لدى دائرة التسجيل – أى إخفاء البيع بموجب الوكالة الأولى قد يعد عملا احتياليا إذا ما استجمعت عناصره ولا يمكن لعمل غير قانوني قد يكون مجرما ان تضفى عليه الحماية ولا يقبل المشترى الثاني ان يتمسك بحسن النية لأنه نية المشترى لا تنفى سوء نية البائع إذ من حق المشترى الثاني ان يعود على البائع بالثمن وأية حقوق قد تترتب له جراء فعلته....."

4 - ايضاً قرار محكمة النقض الفلسطينية في القضية التي تحمل الرقم ٢٠١٧\٦١ بتاريخ ٢٠١٩\٤\١٥ بأنه:".... إننا وفي هذا الذى خلص اليه الحكم المطعون فيه الصادر بالأغلبية نجد فيه ما يخالف الغاية التي من اجلها شرعت الوكالة الدورية بموجب المادة (١١\ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ التي نصت على " الوكالات التي ينظمها ويصدقها الموظفون المذكورون في الفقرة السابقة وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير كقبض الثمن واجبة التنفيذ في جميع الأحوال خلال سنة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها والتي جرى تعديل مدة نفاذها إلى ١٥ سنة بموجب الأمر العسكرى المدة رقم (٨٤٧) ، ذلك ان الوكالة الدورية وان لم تكن في منزلة عقد البيع التام والمنجز الذى يجرى لدى الموقع الرسمي ، إلا ان المشرع قد اسبغ على الوكالة الدورية الحماية القانونية خلال مدة نفاذها وجعل منها واجبة النفاذ في جميع الأحوال خلال تلك المدة وذلك لتعلق حق الغير بها بحيث يمتنع وذلك لتعلق حق الغير بها بحيث يمتنع البائع ان يمارس خلال مدة نفاذها اياً من التصرفات التي يخولها حق الملكية لصاحبها الأمر الذى ينسحب منه ذلك على غل يد البائع منالتصرف بالعقار موضوع الوكالة الدورية باى تصرف ناقل للملكية مباشرة أدى دائرة الأراضي ولما كان قضاء النقض قد استقر على ان الوكالة الدورية الأسبق بالتاريخ هي الأولى بالتنفيذ من التصرف اللاحق للمالك الموكل سواء جرى بموجب وكالة دورية لاحقة بالتاريخ أو بموجب البيع المباشر لدى دوائر التسجيل فان ما خلص اليه حكم المطعون قد يغدو مستوحيا النقض ويجعل من أسباب الطعن واقعة في محلها....."

5 - يلاحظ لمحكمتكم من خلال مبرزات الدعوى ان وكالة المحامي رسلان أشتية الخاصة باجراءات طلب االنتقال كاتب العدل الي مكان إقامة المرحوم عبده عبد موسى الصالح موقعة بخط واضح وبالاسم الرباعي للمدعى عليه في حين ان جميع الشهود بمن فيهم شهود المدعى عليهم الأول والثاني والثاني عشر قد اكدوا ان المرحوم لم يكن قادرا على الكتابة وهو ما يتضح من خلال بصمته على الوكالتين الدوريتين سواءالوكالة الدورية موضوع الدعوى أو الوكالة الدورية موضوع طلب الرجوع الذي يحمل الرقم ٢٠١٨\٧١٢ مما يعني انه ومن الأساس كان هناك خلل جهوري في إجراءات طلب الانتقال مما يغدو واضحا ان هناك سوء نية من المشتريين لعدم احضار البائع لدى كاتب العدل والمحكمة خوفا من التأثير عليه بشكل أو بآخر كونه كان مصابا بجلطة على الدماغ أدت إلى صعوبة في الإدراك والاستيعاب والقناعه ان حضور كاتب العدل إلى المنزل هو فقط لتقسيم التركة لا اكثر.

الطلب: لكل ما تقدم التمس من محكمتكم الموقرة فسخ الحكم المستأنف والحكم حسب ما جاء في بلئحة الدعوى للجهة المدعية باطلا الوكالة الدورية التي تحمل الرقم ٦٩٩٨\٢٠١٥\١٤٤١ عدل نابلس بتاريخ ١١\٥\٢٠١٥ وإلغاء الصفقة العقارية ٣٢٨١\ج\٢٠١٥ وتسطير الكتب للازمة لذلك والحكم للجهة المستأنفة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي.

مع الاحترام

وكيلة المستأنف