



الدعوى رقم: ٢٠١٨/٦١٣

مطلب رقم: ٢٠١٨/٣٨٣

الحكم

الصادر عن محكمة صلح رام الله بصفتها الحقوقية والمأذونة بإجراء المحاكمة و إصدار الأحكام  
باسم الشعب العربي الفلسطيني

الهيئة الحاكمة : القاضي السيد فاتح حمارشة .

الكاتب : دعاء مربوع .

المستدعية: ليلي سعيد ابراهيم ابو سبيتان ابنه المرحوم سعيد ابراهيم ابو زياد بصفتها الشخصية  
وبالاضافة لتركه مورثتها والدتها المرحومة نفيسة عيسى محمد ابو زياد / رام الله - خلف  
المدرسة اللوثرية.

وكيلها المحامي احمد الصياد / رام الله.

المستدعي ضدتهما: ١- مدير عام الادارة العامة لضريبة الاملاك والاملاك المتروكة بالاضافة  
للوطفة / رام الله.

٢- عطوفة النائب العام بالاضافة للوظيفة/رام الله.

موضوع الطلب : طلب مستعجل مقدم استنادا لنص المادة (١٠٢) من قانون اصول المحاكمات  
المدنية والتجارية لوقف كافة الاجراءات المتخذة من قبل الجهات المستدعي ضدها لتخليه  
المستدعية من العقار (بيت سكن) المقام على قطعة الارض رقم (٣١) و (٨٠) من الحوض  
رقم (١٩) المدينة حي الحسين من اراضي مدينة رام الله وذلك لحين البت والفصل في  
الدعوى المتفرع عنها هذا الطلب.

### الوقائع

بتاريخ ٧ / ١١ / ٢٠١٨ تقدم المستدعي بهذا الطلب حيث جاء فيه :-

١- خلال عام ١٩٦٣ اشترى المرحوم راشد العبد الغفور كويتي الجنسية كامل قطعة الارض رقم  
(٣١) و (٨٠) من الحوض رقم (١٩) المدينة حي الحسين من اراضي مدينة رام الله وما عليها  
من بناء وهو عبارة عن بيت سكن من مالكيه السابقين وقام بتسجيله باسمه لدى دائرة تسجيل  
الأراضي برام الله وصدر سند تسجيل رسمي بذلك مؤرخ في ١٣ / ٩ / ١٩٦٥ .

  
القاضي  
فاتح حمارشة

الكاتب



دعوى حقوق: ٢٠١٨/٦٠٣

طلب رقم: ٢٠١٨/٣٨٣

٢- فور شراء المرحوم راشد العبد الغفور العقار الموصوف أعلاه ونتيجة للعلاقة العائلية الخاصة بينه وبين المرحوم سعيد ابراهيم ابو زياد والد شاغلة العقار حاليا وهي السيدة ليلي سعيد ابراهيم أبو زياد قام بتسليمه العقار للسكن فيه هو وافراد عائلته وإدارته والإشراف عليه .

٣- عشية وقوع الإحتلال الإسرائيلي للأراضي الفلسطينية حاول الإسرائيليون أكثر من مره إخلاء عائلة أبو زياد من هذا العقار من اجل إستعماله مقرا لجيش الإحتلال والإدارة المدنية الأمر الذي عارضه وقاومه المرحوم والد الشاغلة للعقار حاليا إلا أنه ونتيجة تكرار جيش الإحتلال محاولاته للإستيلاء على المنزل طلب والد المستدعية من المرحوم راشد العبد الغفور أن يرسل له وكالة مصدقه حسب الأصول تخوله رسميا إدارة هذا العقار والإشراف عليه والسكن فيه وإسناد المسؤولية الكاملة له عن هذا العقار حيث قام بإرسال التوكيل الخاص المرفق نسخه عنه والمؤرخ في ١٩٦٨/١٠/٢٨ .

٤- بعد ذلك ونتيجة صدور الأمر العسكري الصادر عن سلطة الإحتلال والذي تم بموجبه إيجاد ما يسمى بدائرة حارس أملاك الغائبين قام ضابط الإدارة المدنية بإرسال إستدعاء إلى والد المستدعية للحضور إلى مقر قيادة الإحتلال وهناك أبلغوه أنه وفي حال ما إذا رغب بالإستمرار بالسكن في العقار الموصوف أعلاه ولكون مالكة يعتبر من الغائبين فإنه يتوجب عليه التوقيع على عقد إيجاره مع حارس أملاك الغائبين بالأجره التي يحددها له على ان يجدد هذا العقد سنويا والأجرة تسدد للحارس في المواعيد المحدده .

٥- إستمر الوضع على هذا الحال حيث كان والد المستدعية يجدد العقد مع حارس أملاك الغائبين إلى أن إنتقل إلى رحمة الله تعالى وبعد ذلك تحول العقد تلقائيا إلى إسم زوجته نفيسه عيسى محمد أبو زياد والدة الشاغلة والتي اخذت بدورها تجدد العقد سنويا وتدفع الأجره بالمده المحدده الي ان توفاهما الله وأصبحت إبنتها ليلي (المستدعية) هي التي تشغل مع افراد عائلتها العقار وتجدد العقد وتسدد الاجره.

٦- بعد التوقيع على إتفاقيات السلام وإنشاء السلطه الوطنيه الفلسطينيه وإستلامها لكافة الصلاحيات في الأراضي والمناطق الفلسطينيه التي سلمت لها من قبل سلطة الإحتلال تم نقل صلاحيات حارس أملاك الغائبين إلى دائرة أملاك الغائبين التي كانت في حينه تابعة لوزارة الإسكان الفلسطينيه واصبحت حاليا تابعة لدائرة ضريبة الاملاك والتي اخذت بدورها بممارسة



دعوى حقوق ٢٠١٨/٦٠٣٠

طلب رقم ٢٠١٨/٣٨٣

كافة الصلاحيات التي كان يمارسها الحارس سواء من حيث قبض الأجرة أو تجديد العقود سنويا.

٧- في أوائل عام ٢٠٠٠ قامت دائرة أملاك الغائبين بوزارة الإسكان بإرسال لجنة للكشف على العقار وأبلغوا ابنة المرحوم سعيد أبو زياد وأفراد عائلتها بأنهم بصدد إجراء كشف وتخمين جديد للعقارات الموجودة تحت إشراف الدائرة من أجل تحديد أجور جديدة تتناسب مع مساحة ومنطقة كل عقار وبناء على ذلك وبعد إنتهاء اللجنة من إجراءاتها قررت زيادة الأجرة السنوية للعقار.

٨- نتيجة قيام الدائرة باتخاذ هذا الاجراء ورفضهم تخفيض الاجرة المفروضة كون تقرير التخمين الذي أجروه على العقار جاء مجحفاً وباهضاً تقدمت المستدعية ومن خلال وكيلها باعتراض اعترضت بموجبه على هذا التخمين والذي وبناء عليه توصل الفريقان الى الاجرة الواجب على المستدعية تسديدها سنويا ووقعت معهم عقد على ذلك.

٩- بتاريخ ٢٣/٧/٢٠١٧ وجه المستدعي ضده الاول طلب حضور للمستدعية طالبها بموجبه الحضور لمراجعته بشأن العقار موضوع الدعوى وخلال هذا اللقاء تم بحث موضوع المبالغ التي استحققت بذمه المستدعية نتيجة اشغالها للعقار موضوع الدعوى وكيفية تسديده ونتيجة هذا اللقاء تم الاتفاق على جدولة المبالغ المستحقة وتقسيتها على دفعات وهو الامر الذي التزمت به المستدعية واخذت تعمل على تسديده ولا زالت حتى تاريخه.

١٠- مؤخرا تلقت المستدعية مذكرة حضور من النيابة العامة برام الله موجهه لها من رئيس النيابة يطالبها فيها الحضور لمكتب النائب العام يوم ١٦/١/٢٠١٨ وعند مثول المستدعية امام رئيس النيابة العامة تم ابلاغها بأن عليها اخلاء المأجور وتسليمه لدائرة املاك الغائبين ودفع باقي المبالغ المستحقة عليها بالكامل وذلك تطبيقا للاخطار الموجه لها من الدائرة المذكورة منذ تاريخ ٢٨/٩/٢٠١٧ حيث اطلعها على نسخة منه.

١١- فوجئت المستدعية بالامر وأكدت لرئيس النيابة العامة بأنه لم يسبق لها ان تلقت و/او تبلفت مثل هذا الاخطار وانها ولاول مره تشاهد هذا الاخطار. وأكدت له مره اخرى بأنه سبق لها ان توجهت لدائرة املاك الغائبين بتاريخ ٢٣/٧/٢٠١٧ وهي المرة الوحيدة التي راجعت فيها الدائرة حيث تم خلالها جدولة المبالغ المستحقة للدائرة على العقار حسب ما تم بيانه في البند

"٩" اعلاه.



ملف رقم: ٢٠١٨/٦٠٣

طلب رقم: ٢٠١٨/٣٨٣

١٢- المستدعية وجميع افراد عائلتها وفي الوقت الذي يؤكدون فيه على انهم لا يعارضون وريثة المالك في ملكيتهم للعقار موضوع الطلب. الا انهم يؤكدون ايضا على ان يدهم على هذا العقار هي يد مشروعه وان اشغالهم له تم ولا زال قائم بطريقة قانونية وبإذن من المالك السابق وبموافقة ورثته من بعده ودون معارضة منهم.

١٣- كذلك فإن المستدعية وافراد عائلتها وطالما انهم شاغلين للعقار منذ مدة طويلة وقبل وقوع الاحتلال وقبل صدور الامر العسكري بطريقة مشروعة ومتفقة مع القانون وبإذن من المالك السابق حال حياته ودون معارضة من ورثته حاليا. فإن انتهاء هذه الحالة الطارئة والتي تعتبر قوة القاهرة لا دخل للمستدعية وافراد عائلتها بها وبالتالي كان على الجهات المستدعي ضدها إعادة الوضع الى ما كان عليه، اي تعود علاقة المستدعية وافراد عائلتها مع مالكي العقار ويتم رفع يد الحراسة عن العقار فور انتهاء و/او رفع يد حارس املاك الغائبين الاسرائيلي.

١٤- جميع الاجراءات المتخذة من قبل الجهات المستدعي ضدها في مواجهه المستدعية وافراد عائلتها ومحاولتهم اخلاء العقار موضوع الطلب يشكل معارضة غير محقة وغير قانونية لهم في حسن انتفاعهم بالعقار محل الطلب. وان جميع هذه الاجراءات تنطوي على مخالفة للقانون وتؤدي الى الحاق الضرر بالمستدعية وافراد عائلتها دون سند من القانون.

١٥- الجهات المستدعي ضدها ومنذ لحظة رفع يد حارس املاك الغائبين الاسرائيلي عن العقار كان عليها ان ترفع يدها عنه وان تعيد العلاقة بين وريثة المالك والمستدعية خاصة وان المستدعية على تواصل معهم ولم يسبق لهم ان وجهوا اية ادعاءات بحقها ولم يطالبوها باخلاء المأجور و/او اعادته لهم ولم يسبق ان اقاموا عليها و/او على اي من افراد عائلتها اية قضايا يطالبوهم بمثل هذه الامور.

١٦- إن الاجراءات المتخذة من قبل الجهات المستدعي ضدها تخالف وتعارض احكام المادة (١٠ / د) من الامر رقم (٢٧٣) تعديل رقم (٢) على الامر رقم (٥٨) بشأن الاموال المتروكة والتي اشترطت " اشعار المستدعية خطياً بإخلاء المأجور خلال ٦٠ يوم ومنحها الحق في الاعتراض على هذا القرار امام لجنة الاعتراض " وهو الامر الذي اتبعته المستدعية وتقدمت باعتراضها للمستدعي ضده الاول بتاريخ ٢٥/١/٢٠١٨ الا انه لم ينظر فيه ولم يصدر قراره حوله حتى تاريخه.



دعوى حقوق ٢٠١٨/٦٠٣

طلب رقم ٢٠١٨/٣٨٣

١٧- بتاريخ ٢٠١٨/١١/٦ فوجئت المستدعية بعدد من اعضاء النيابة العامة برام الله وبمساندة قوه كبيرة من افراد الشرطة حضرت لموقع العقار موضوع الدعوى وطلبوا من المستدعية وجميع افراد عائلتها اخلاء العقار وتسليمه لهم خاليا من الشواغل والشاغلين وبعكس ذلك سيلجؤوا الى اخلائهم بالقوة ولكن بعد جدال طويل معهم منحوا المستدعية وافراد عائلتها مدة ٤٨ ساعة لتسليم العقار غير ابهين بأن المستدعية اقامت الدعوى المتفرع عنها هذا الطلب امام محكماتكم الموقرة.

١٨- المستدعية وجميع افراد عائلتها يتضرروا كثيرا فيما اذا تم تخليتهم وبهذه الطريقة وقبل البت في الدعوى من العقار ويلحق بهم ضررا لا يمكن تفاديه و/أو تداركه كونه لا يوجد هناك اي بيت للسكن ينتقلوا للسكن اليه خلال المدة التي تم تحديدها لهم كما يؤدي ذلك الى تفويت الفرصة عليهم من الانتفاع من نتائج الدعوى فيما اذا تبين بالنتيجة ان المستدعية محقه في دعواها المقامة امام محكماتكم الموقرة والتي موضوعها منع معارضة في منفعة ماجور.

١٩- لمحكماتكم الموقرة صلاحية البت والنظر في هذا الطلب.

٢٠- ترفق المستدعية مع هذا الطلب كفالة تضمن للمستدعي ضدهما كل عطل وضرر يلحق بهما فيما إذا تبين أنها غير محقة في دعواها.

الطلب: لهذه الأسباب و/أو لأي سبب آخر ترونه سعادتكم مناسبا تلتمس المستدعية تعيين جلسة مستعجلة للنظر في هذا الطلب وبحضور فريق واحد وبعد المحاكمة وغب الإثبات إصدار القرار المستعجل القاضي بوقف و/او منع الجهات المستدعي ضدها من تخلية المستدعية وافراد عائلتها من العقار موضوع الدعوى المتفرع عنها هذا الطلب وتوجيه كتب بذلك الى الجهات المستدعي ضدها وذلك لحين البت والفصل في الدعوى المقامة امام محكماتكم الموقرة حسب الاصول والقانون والمسجلة تحت الرقم (٢٠١٨/٣٠٦) على ان تكون الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة على الفريق الخاسر بالنتيجة.

### الاجراءات

بالمحاكمة الجارية علنا وفي جلسة ٢٠١٨ / ١١ / ٧ قدم وكيل المستدعية بينته على صفة الاستعجال الشاهد رامي ابو سبيتان وقررت المحكمة نظر الطلب بحضور فريق واحد وكرر وكيل المستدعية لائحة الطلب واعتمدت المحكمة البيانات المقدمة على صفة الاستعجال كبيانات للمستدعية في الطلب وقدم

القاضي  
فاتح حمارشة

الكاتب



دعوى حقوق ٢٠١٨/٦٠٣

طلب رقم ٢٠١٨/٣٨٣

باقي بيناته في الطلب وهي المبرزات من ط / ١ الى ط / ٩ وقررت المحكمة رفع الجلسة مدة ساعتين للتدقيق واعطاء القرار ثم اختتمت بذات التاريخ اجراءات المحاكمة بتلاوة الحكم التالي:

### المحكمة

بالتدقيق في اوراق الطلب و بالاطلاع على ظاهر البينة المقدمة فيه تجددت المحكمة ان المستدعية مستأجرة من حارس املاك الغائبين للعقار محل الطلب كما يتبين للمحكمة من المبرز ط / ٨ وهو عقد الاجارة وكذلك المبرز ط / ٣ وهو الاخطار الموجه للمستدعية من حارس املاك الغائبين في شهر ايلول من العام ٢٠١٧، وبالرجوع الى شهادة الشاهد رامي ابو سبتان في جلسة ٧ / ١١ / ٢٠١٨ تجددت المحكمة انه قد جاء في شهادته ان قوة كبيرة جدا من الامن حضرت بتاريخ ٦ / ١١ / ٢٠١٨ لاختلاء البيت محل الدعوى، وأن هذه القوة قد استخدمت اساليب عنيفة وترهيب وانه كان برفقتهم شخص عرف عن نفسه انه وكيل نيابة عامة، اخبره ان امر الاختلاء من جهات عليا، وتجدت المحكمة من شهادة الشاهد المذكور انه تم منحه مهلة ٢٤ ساعة فقط لاختلاء المنزل، وانه لم يكن بحوزة من حضر لاختلائه اي امر قضائي بالاختلاء او اي قرار من اي جهة اخرى.

وتجدت المحكمة ان المستدعية كانت قد اقامت ضد الجهة المستدعي ضدها بتاريخ ٤ / ٢ / ٢٠١٨ اي قبل حوالي تسعة اشهر على تقديم هذا الطلب دعوى منع معارضة سجلت تحت الرقم ٣٠٦ / ٢٠١٨ وذلك بعد ان وجهت الجهة المستدعي ضدها الاولى الاخطار سابق الذكر للجهة المستدعية، وبعد ان تقدمت الجهة المستدعية بالاعتراض على الاخطار وهو المبرز ط / ٤، وهذا الاعتراض لم يتم الفصل به كما جاء في لائحة الدعوى وشهادة الشاهد المذكور.

وبالرجوع الى الامر رقم ٥٨ لسنة ١٩٦٧ بشأن الاموال المتروكة و تعديلاته لا سيما التعديل رقم ٤ تجددت المحكمة انه في حالة استمرار اي شخص بالتصرف في مال متروك بعد انتهاء العقد يجوز للمسؤول عن الاموال المتروكة ان يوجه للمتصرف اشعار خطيا يتضمن امرين:  
الاول واجب المتصرف بالاختلاء والثاني ان من حق المتصرف الاعتراض على قرار المسؤول امام لجنة الاعتراضات خلال ثلاثين يوما، وان الامر الثاني لم يتضمنه الاخطار الموجه للمستدعية مما يجعل منه معتلا من هذه الناحية، اضافة الى انه ووفقا للامر المذكور لا ينفذ امر الاختلاء الا بعد ان يكون الاشعار صحيحا وبعد صدور قرار نهائي من لجنة الاعتراض، وطالما ان الاخطار لم يتضمن كافة المعلومات الواجب توافرها فيه، ولم تفصل لجنة الاعتراض في الاعتراض المقدم اليها لذلك ومن ظاهر البينة فان الاختلاء يكون قد خرج عن الاجراءات الواجب اتباعها وفقا للامر المذكور.

القاضي

فاتح حمارشة

الكاتب



دعوى حقوق: ٢٠١٨/٦٠٣

طلب رقم: ٢٠١٨/٣٨٣

وتبدي المحكمة ان الخروج عن الاجراءات السابق ذكرها و الاخلاء دون الانصياع لها تنهض معه المنازعة على الانتفاع بالعمار محل الدعوى الذي تختص به نوعيا محكمة الصلح وفقا للمادة ٣٩ من الاصول المدنية، لان حق الجهة المستدعى ضدها بالاخلاء مقيد باجراءات محددة يكون الخروج عنها اعتداء على حق الجهة المستدعية بالانتفاع في العمار، ويكون للمتضرر الحق باللجوء الى القضاء كحق دستوري نظمه المادة ٣٠ من القانون الاساسي التي كفلت لكل فرد الحق باللجوء الى قاضيه الطبيعي، وحظرت تحصين اي عمل او اجراء من رقابة القضاء وهو ما كفلته المواثيق الدولية و العهد الخاص بالحقوق المدنية والسياسية.

وفي الحالة محل الدعوى و سندا لما سبق يختص القضاء في حماية الحيازة الظاهرة و المراكز القانونية القائمة متى تبين له من ظاهر البينة ان الجهة المستدعى ضدها لم تمثل لاحكام الامر رقم ٥٨ لسنة ١٩٦٧ وتعديلاته الناظمة لحالات الاخلاء و اجراءاته وشروطه، لا سيما ان الجهة المستدعية ومن خلال صحيفة دعواها ادعت مشروعية يدها على العمار محل الدعوى لهذه الاسباب، وان الحماية القضائية لن تتأتى وفقا للمقصود منها في المادة ٣٠ من القانون الاساسي اذا ما تم الاخلاء ودعوى المعارضة ما زالت قائمة، لان الدعوى عندئذ ستصبح غير ذات جدوى، وسيجرد الاخلاء حينها اذا ما جرى الحق الدستوري بالتقاضي من مضمونه ويجعله بلا فائدة او معنى.

### لذلك

تقرر المحكمة منع الجهة المستدعى ضدها من تخلية المستدعية و افراد عائلتها من العمار موضوع الدعوى وذلك لحين البت في الدعوى المتفرع عنها هذا الطلب وهي الدعوى رقم ٣٠٦ / ٢٠١٨ صلح حقوق رام الله، على ان يتحمل الفريق الخاسر بالنتيجة الرسوم والمصاريف المتفرع عن هذا الطلب .

حكما صدر وتلي علنا باسم الشعب العربي الفلسطيني بتاريخ ٧ / ١١ / ٢٠١٨

  
القاضي

فاتح حمارشة