

**הועדה לרישום ראשון לנכסי דלא  
ניידי שטרם נרשמו - בית אל**

עיר : חברון  
גוש עירוני : 34025  
חלקה : 111  
תיק : 10146  
מס' החלטה : 16/15  
תאריך : 28.12.2015

יו"ר : אהרון שריג, עו"ד  
חבר : קונסטנטין זערוור, עו"ד  
חבר : דורון קדמי

**המבקשת :** חברת אלעאידון ללעקאראת (טלמון) בע"מ

באמצעות עו"ד דורון ניר צבי  
חוות יאיר 1, ת.ד. 82 יקיר 44844  
נייד : 052-4653972 פקס : 09-7654393

**המתנגדים :**

1. סאלח אבו רג'ב תמימי, ת.ז. 949286017
2. מוחמד נאסר אבו רג'ב, ת.ז. 949286124
3. יורשי המנוח איברהים אבו רג'ב

א. עימראן אבו רג'ב  
ב. עלי אבו רג'ב  
ג. עיסא אבו רג'ב  
ד. עבדללה אבו רג'ב  
ה. פארוק אבו רג'ב  
ו. אנתיסאר אבו רג'ב  
ז. עפאף אבו רג'ב  
ח. נרמין אבו רג'ב  
ט. והיב אבו רג'ב  
י. סאמי אבו רג'ב  
יא. נג'יב אבו רג'ב  
יב. מהא אבו רג'ב  
יג. אחמד אבו רג'ב  
ע"י ב"כ עו"ד סאמר שחאדה  
מרח' יפו 33, ירושלים  
טל' : 02-5471442 פקס : 02-6271897

4. נעים שוכרי אבו רג'ב, ת.ז. 944665215

5. שאהר רמזי עבד אלחפיד' אלח'טיב  
ע"י ב"כ עו"ד גיאט נאסר  
מרח' צלאח אדין 15 ירושלים  
טל' : 02-6282650 פקס : 02-6289369

6. יורשי המנוחה מליחה אבו רג'ב

מוחמד סובחי עבד אלחכים עבד אלרחמן מוחתסב, ת.ז. 2998027213  
עבד אלחכים מוחמד סובחי עבד אלחכים, ת.ז. 9980272473  
עלי מחמד סובחי עבד אלחכים מוחתסב, ת.ז. 9980272544  
ג'האד מחמד סובחי עבד אלחכים מוחתסב, ת.ז. 9980072985  
עאמר מחמד סובחי עבד אלחכים מוחתסב, ת.ז. 97299668576  
אבתסאם מחמד סובחי עבד אלחכים מוחתסב, ת.ז. 9980272397  
סנאא מחמד סובחי עבד אלחכים מוחתסב, ת.ז. 998027270  
ע"י ב"כ עו"ד עלאא מחאגינה  
מרח' שיחי ג'ראח 4 (ת.ד. 19870), ירושלים  
טל' : 02-5824717 פקס : 02-5826010

7. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

ע"י עוה"ד אסף שטרן  
מרח' ויצמן 51, תל אביב.  
טל : 03-6958426 פקס : 03-6962206

8. מנהלת הווקף בחברון, ע"י חאמד כרכי חלק מיורשי המנוחה מליחה אבו רג'ב:
  9. עאמר מחמד סובחי עבד אלחכים מוחתסב
  10. אבתסאם מחמד סובחי עבד אלחכים מוחתסב
  11. סנאא מחמד סובחי עבד אלחכים מוחתסב
- ע"י ב"כ עו"ד מוחמד דחלה  
מרחוב אבן בטוטה 2, ת.ד. 55999, ירושלים  
טל': 02-6274070, פקס: 02-6274060

### החלטה

1. ביום 24.02.2014 הגישה מבקשת הרישום (להלן: "מבקשת הרישום" או "חברת אלעאידון ללעקאראת (טלמון) בע"מ"), בקשה לרישום ראשון, שבמסגרתה היא מבקשת לרשום על שמה את החלקה מס' 111 בגוש 34025 מאדמות העיר חברון, במקום (מוקע) הנקרא אלסהללה, אלמדרסה (السهلة المدرسة). בבקשה נרשם כי שטחה של החלקה לא נרשם במאליה אך שטחה לפי תכנית המדידה הוא 633 מ"ר. בבקשה עוד נאמר כי מבקשת הרישום רכשה את החלקה בהתאם לייפויי כוח שצורפו לבקשה (להלן: "החלקה").
2. קודם להגשת הבקשה לרישום ראשון, הגישה מבקשת הרישום בקשה להיתר עסקה מספר 6/2012 ביום 02.04.2012, שקמ"ט רישום מקרקעין דחה אותה. המבקשת הגישה ערר על החלטת קמ"ט רישום המקרקעין. ועדת העררים לפי הצו בדבר ועדות עררים (אזור יהודה ושומרון) (מס' 172), התשכ"ח-1967, קיבלה את הערר מס' 129/12 (איו"ש) חברת אלעאידון ללעקאראת (טלמון) בע"מ נ' קמ"ט רישום מקרקעין מבניין המינהל האזרחי, בית-אל (פורסם במאגר נבו) (להלן: "הערר" ו/או "ערר 129/12"), ובהחלטתה מיום 30.06.2013 ביטלה את החלטת הקמ"ט והמליצה לראש המינהל האזרחי לאפשר לעוררת/המבקשת להגיש את בקשתה לרישום ראשון לוועדה לרישום ראשון. ראש המינהל האזרחי קיבל את המלצתה של ועדת העררים ובאשרו את היתר העסקה ביום 24.09.2013, קבע, בין היתר, את התנאים הבאים לאישור:
  - 1" ...
  2. ...
  5. אין במתן היתר זה כדי להכיר בהיקף הזכויות שנרכש לכאורה במקרקעין שבנדון.
  6. אין לראות במתן היתר זה, כהכרה בייפוי הכוח שנחתם בפני "שגרירות מדינת פלסטין בירדן" או לנקוט עמדה כלשהי לגביו.
  7. אין במתן היתר זה משום התחייבות לנקוט עמדה כלשהי בנוגע לשימוש העתידי בנכס, אשר תהיה כפופה לשיקולי רשויות האזור הרגילים ובכלל זה, שיקולי הביטחון והסדר הציבורי.
  8. היתר זה הוא ל – 90 יום, אלא אם כן תוגש בקשה לרישום ראשון".

3. החלקה רשומה בספרי מס רכוש (להלן: "מאליה") על שם **אברהים חסין אבו רג'ב וחוסני חסין אבו רג'ב** (להלן: "חוסני" ו/או "אברהים"), וידועה כגוש 34025 חלקה 111. שטחה של החלקה לא צוין, אך מתחת לכותרת של הסוג נרשם "בניין וקרקע". תכנית המדידה שמבקשת הרישום צירפה לבקשתה נבדקה ע"י קמ"ט מדידות וסומנה במספר מ/מ/19/2014. לאור החלטת ראש המינהל האזרחי, הרשות המוסמכת נתנה רישיון לעסקה ביום 10.01.2014 וקבעה: "אין לנו מניעה בכפוף לבדיקת המסמכים ברשום המקרקעין ובאחריותו".

#### פרסום הבקשה

4. עפ"י תקנות הרישום היה על מבקשת הרישום לפרסם את ההודעה בשני עיתונים מקומיים. הבקשה פורסמה בעיתון אלקודס ביום 07.03.2014 וב- 10.03.2014 ובעיתון כל אלערב (כל العرب) ביום 07.03.2014.

5. במכתבו מיום 17.03.2014 כותב קצין תשתיות, במת"ק חברון, רס"ן רמי פארס, כי הפרסום נעשה על פי הנוהל בתליית עותק בתאריך 11.03.2014 שעה 21:00. השלט נתלה ע"י נציג הישוב היהודי וצוות ממשטרת המערה והוצב בחזית של בית המכפלה הפונה לכיוון המערה והגיש תמונות המעידות על כך.

#### התנגדויות

6. בעקבות פרסום הבקשה, כמפורט לעיל, הוגשו התנגדויות של המתנגדים כמפורט בכותרת לעיל.

#### ביקורת שטח וגבולות – כשף (كشف)

7. ביום 29.06.2014 נערכה ביקורת שטח וגבולות (להלן: "הכשף"), בשטח החלקה. לפי הדו"ח של רשם המקרקעין, מר ירון אלבלק, שנרשם בכתב ידו, השתתפו בכשף מר דורון קדמי, עוזר קמ"ט רישום ומנהל משרד הממונה באזור חברון, מר משה מאירי וכן נציג המת"ק האזרחי רס"ן רמי פארס. מטעם מבקשת הרישום השתתפו, בא כוחה עו"ד דורון ניר צבי, המודד המוסמך מר יגאל הקשר, איתן פליישמן, בניה ויינברגר ואליה משולם. כן השתתפו באי כוח המתנגדים, עו"ד עלאא מחאגינה, עו"ד סאמר שחאדה ועו"ד ג'יאת נאסר.

8. רשם המקרקעין מתאר בפרוט רב את מהלך הכשף ורשם את טענותיהם של המתנגדים, השכנים, ושל באי כוחם וכן של ב"כ מבקשת הרישום. בהערות לדו"ח הכשף מציין רשם המקרקעין ונביא את הדברים כלשונם:

"בשעה 10:00 התחלנו את ביקורת השטח בנוכחות שכנים, מתנגדים ובאי כוחם מצאנו את כל הנקודות שהיו על גבי המפה בשטח, המדובר בחלקה שרובה ככולה מבונית מלבד לחצר הנמצאת בחלק הדרומי של החלקה, החלקה נמצאת כ-200 מטר דרומית למערת שתי קומות. המכפלה. המבנה שקיים על החלקה הוא בן 3 קומות לכל אורכו ומורכב ממרתף ישן ומעל חלקו המערבי של החלקה מאוכלס ע"י יורשי אברהים עמרן ועלי וצלאח אבו רג'ב, ונג'ווה אבו רג'ב, קומת המרתף בכל המבנה אינה מאוכלסת לטענת המתנגדים נסגרה בחסות הצבא. ראוי לציין שבשטח לא ניתן לזהות בבירור את הגבול בין חלקות 111, 112, 110 הסמוכות זו לזו עפ"י מפת המדידה נשוא הכסף".

#### עמדת הממונה

9. במכתבו, ללא תאריך, לקמ"ט רישום מקרקעין, שנתקבל ביום 29.04.2012 כותב מר יעקב עקיבא, מנהל מדור בעו"ר, מטעם הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיו"ש, לקמ"ט רישום מקרקעין, כי אין מצדם מניעה למתן ההיתר המבוקש, אך "יש לבדוק את מסמכי הרכישה והעברת הנכס מהבעלים ביסודיות".

#### עמדת קמ"ט מדידות

10. במכתבו מיום 23.02.2014 כותב קמ"ט מדידות כי מפת המדידה שהגישה מבקשת הרישום נבדקה בבדיקה טרומית, וסומנה במספר מ"מ/19/2014. במכתבו כותב קמ"ט המדידות:

1. "התכנית הנ"ל נבדקה על ידי בבדיקה טרומית לפי מספר מ"מ/19/2014.
2. שטח התכנית נמצא באזור יהודה ושומרון.
3. לפי מפת ההסכם, שטח התכנית נמצא בשטח "C"
4. שטח התכנית נמצא ב:  
נפה                      חברון  
אדמות הכפר            חברון  
גוש                      34025 (שומא)  
חלקות:                    112, 111
5. רצ"ב 4 העתקים של התוכנית מאושרת".

11. תיק הבקשה הובא בפני הוועדה ביום 16.07.2014 ומשהתברר לה כי הושלמו ההליכים המקדמיים המתחייבים מתקנות רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו (סדרי דין בועדת רישום) (יהודה והשומרון), התשס"ט-2008, קבעה מועדים להגשת הראיות מטעם מבקשת הרישום והמתנגדים, וכן את המועדים לשמיעת עדויותיהם של העדים מטעם הצדדים. עד יחיד מטעמה של מבקשת הרישום נחקר בחקירה נגדית ע"י באי כוח המתנגדים, במשך 4 ישיבות ובשתי ישיבות נוספות שהוועדה קיימה העידו 7 עדים מטעם המתנגדים.

**הסיכומים מטעם מבקשת הרישום**

12. בסיכומים מטעם מבקשת הרישום טוען בא כוחה כי מבקשת הרישום רכשה את המקרקעין שהם חלקה 111 בגוש 34025 בחברון. ב"כ מבקשת הרישום מפרט את השתלשלות הרכישה של המקרקעין הרשומים בספרי מס הרכוש (מאליה) ע"ש שני אחים, אברהים חסין אבו רגיב וחוסני חסין אבו רגיב ולהלן טענותיו:

א. ב"כ מבקשת הרישום מפנה **להסכם חלוקה** שנעשה בין שני האחים בתאריך 23.11.1984 ושעל פיו "...קיבל חוסני לבעלותו המלאה את הקומה העליונה בבניין הישן הממוקם על החלק הדרומי של החלקה, ואת זכויות הבנייה על גג החנויות שבצד הצפוני של החלקה".

ב. ב"כ מבקשת הרישום מפרט כי לאחר פטירתו של חוסני העבירו שבעת יורשיו על פי **צו הירושה מיום 06.11.2006** (מוצג מ/5) והם: טאלב, מחמוד יונס, חיליל, מליחה, מופידה, ג'מילה והנאא, במספר ייפוי כוח את זכויותיהם בחלקה לטאלב (אחיהם של יורשי חוסני):

מליחה נפטרה ויורשיה עפ"י **צו הירושה (מוצג מ/5)** הם: האמא, יוסרא סעיד עבד אלפתאח אבו רגיב, בעלה, מחמד צובחי עבד אלחכים אלמוחתסב, וילדיה, עבד אלחכים, עלי, ג'האד, עאמר, אבתסאם, סנאא ואכראם.

ג. **ביפוי כוח כללי מיום 15.06.2008** מינו מחמוד יונס, מופידה, ג'מילה והנאא, את כוחו של טאלב, בין היתר למכור את חלקם במקרקעין ולקבל את התמורה מהמכירה של הנכסים;

ד. **ביפוי כוח מיוחד מיום 16.06.2008** שניתן ע"י: חיליל חוסני חסין ויורשי מליחה: בעלה מחמד צובחי עבד אלחכים, ובניה: עבד אלחכים, עלי, עאמר, אבתסאם, אכראם וסנאא, וכולם יפו את כוחו של טאלב חוסני חסין למכור, בין היתר, את זכויותיהם במקרקעין שירשו בירושה מהמנות חוסני חסין עבד אלמוחתסין אבו רגיב אלתימימי, על פי צו ירושה של ביה"ד השרעי בחברון שמשפרו 315/103/386 מתאריך 06.11.2006.

ה. **ביפוי כוח מיוחד (وكالة خاصة) מיום 22.06.2008**, העביר ג'האד מחמד צובחי עבד אלחכים מוחתסב, אחד מיורשי מליחה, את זכויותיו לטאלב.

ו. משהועברו כל הזכויות במקרקעין **לטאלב, הוא העביר ביפוי כוח בלתי חוזר מיום 02.06.2010** את כל זכויותיו לאחינו, חוסני חיליל חוסני אבו רגיב תמימי.

ז. **האחיין חוסני העביר את מלוא זכויותיו בשני ייפוי כוח למבקשת הרישום האחד, ביפוי כוח בלתי חוזר מיום 06.02.2011 והשני מחוסני לעבד אלרחמן עאישי אבו-שהלה, בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר מיום 18.09.2011, שאושר, לכאורה, ע"י הנוטריון הציבורי בחברון.**

ת. באותו היום, 06.02.2011 העביר עבד אלרחמן עאיש אבו-שהלה את כל זכויותיו למבקשת הרישום וזאת בייפוי כוח בלתי חוזר שהחתימה עליו אומתה ע"י הנוטריון עילי לוי, באישור נוטריוני מספר 15/11.

ט. ב"כ מבקשת הרישום מציין בסיכומים מטעמה, כי מבקשת הרישום רכשה מאת יורשי חוסני, את "...מחצית הזכויות מהחלקה אשר מוגדרת עפ"י הסכם החלוקה, ועוד יוצא איפוא כי במסגרת הרכישה של החלק השייך כאמור לחוסני הזקן נמצא גם הבניין החדש אשר הוקם כאמור ע"י טאלב (עפ"י היתר בנייה כד"ן) על גג החנויות בחלק הצפוני של החלקה (אשר היה בחלקו של חוסני הזקן). חלקו של חוסני הזקן [הכולל כיום] (עפ"י הסכם החלוקה) את הבניין החדש ואת הקומה העליונה בבניין הישן (הדרומי), את החנות הדרומית מבין שתי החנויות, החצר שמאחורי החנויות, בור המים שחצר [כך במקור], הזכויות בגג הדירה בבניין הישן, גג הבניין החדש והמחסן הצפון-מערבי] ייקרא להלן "הנכס".

13. יש לציין כי שני ייפוי הכוח האחד שלפיו העביר עבד אלרחמן עאיש אבו-שהלה את זכויותיו למבקשת הרישום (אישור נוטריוני 15/11) וייפוי הכוח שלפיו העביר חוסני האחין את הזכויות למבקשת הרישום (אישור נוטריוני 16/11) בשניהם אומתה החתימה עליהם ע"י הנוטריון עילי לוי, והם המסמכים המקוריים היחידים שהוגשו לוועדה ע"י מבקשת הרישום וכי כל יתר המסמכים הנ"ל, שפורטו בסעיף 12 לעיל, אף אחד מהם לא היה מסמך מקורי, כפי שיפורט להלן.

#### הסיכומים מטעם המתנגדים

14. כל ארבעת באי כוח המתנגדים הוציאו מתחת ידם והגישו סיכומים מאוחדים ומשותפים לכל המתנגדים. בסיכומים אלה התייחסו בהרחבה רבה מאד לבקשת מבקשת הרישום ולטענותיה, כי רכשה את הזכויות בחלקה 111 בגוש 34025 בהסיקס את המסקנה המתחייבת, לטענתם, מניתוח העובדות ומהמצב המשפטי, לדחות את הבקשה עקב הפגמים והליקויים הרבים שהם מפרטים בסיכומיהם והם חוזרים על הטענה, שיש לדחות את הבקשה על הסף גם מהטעמים שב"כ המתנגדים 2-4 העלה בבקשתו במהלך הדיונים לדחייה על הסף.

ב"כ המתנגדים טוענים את הטענות הבאות ובסעיף 1 לסיכומים הם מפרטים את הנימוקים, שלאורם על הוועדה לדחות את הבקשה על הסף :

א. הבקשה לרישום מתבססת על מסמכים שאינם מסמכים מקוריים או כאלה שהאותנטיות שלהם מוטלת בספק רב ומדובר במסמכים הנוגעים לשורש המחלוקת. עוד הם טוענים, כי על הוועדה לקבוע שכל מסמך שלא הוגש במקור אין לקבלו כראיה קבילה, ואינו יכול להוות בסיס לפעולת רישום כלשהי.

ב. "הבקשה לרישום הזכויות מתייחסת לרישום חלוקה בעין של ממש במקרקעין דבר שאינו נתון בסמכותה של הוועדה הנכבדה והוא נתון בסמכותה של ערכאה שיפוטית אחרת" (פרק ב', עמ' 9 לסיכומים).

בקשת מבקשת הרישום היא לרשום הסכם חלוקה בעין ולפצל את הרישום של הנכס לשתי יחידות רישומיות ומשכך, הם מפנים למסגרת הנורמטיבית ולהחלטת ועדת העררים שדנה בערר 129/12 אלעאידון ללעקראת (טלמון) בע"מ נ' קמ"ט רישום מקרקעין (להלן: "הערר" ו/או "ערר 129/12"), שמבקשת הרישום הגישה בעקבות דחיית בקשתה להיתר עסקה.

ג. בהתייחסם להסכם החלוקה, טוענים ב"כ המתנגדים, כי לא הוצג המסמך המקורי וכי לפיכך אין לקבלו כראיה קבילה מה עוד ואין מבקשת הרישום שעליה מוטל הנטל להוכיח את המסמך אינה מנמקת מדוע ואין לקבלו. הואיל וההסכם נחזה להיות הסכם חלוקה מרצון של כל השותפים הוא פגום ואין לו תוקף משפטי בשל העדר חתימה עליו מצד כל השותפים בעלי הזכויות הקנייניות בנכס.

ד. קיימת מחלוקת לגבי מהות הבקשה לרישום ראשון. המבקשת ביקשה שטח של 633 מ"ר בעוד שהחלק המוגדר והמסוים שהיא מבקשת בגדר שתי החלקות 111 ו-112 הרי שטחן הכולל הוא 552 מ"ר בלבד. עוד טוענים הם כי בחלקה 111 קיימת תת חלקה שהיא 111/1 שהיא בבעלותו של נעים שוכרי אבו רגיב ואין מבקשת הרישום מוצאת לנכון להתייחס אליה ולכן, "יש לקבוע שלא ניתן לרשום זכות כלשהי למבקשת הרישום בתת-חלקה 111/1".

ה. מרביתו של אותו חלק בנכס שמבקשת הרישום מבקשת מצוי בחלקה 112 ואולם, כל מסמכי מבקשת הרישום מתייחסים אך ורק לחלקה 111 והעד מטעמה אישר בחקירתו הנגדית שבקשת הרישום מתייחסת לחלקה 111. לפיכך, יש לדחות את בקשתה לגבי חלקה 112 מה עוד ולא הציגה ראיה כלשהי שהיא רכשה זכויות בחלקה 112.

ו. ב"כ המתנגדים טוענים כי יש מחלוקת גם לגבי חלקה 111 והם מתייחסים בהרחבה לפגמים בחוליות השונות של העברת הזכויות מחולייה אחת לשנייה ובעיקר במסמכים השונים וביפויי הכוח שהוצגו על ידי מבקשת הרישום.

ז. ניתן לראות בסעיף 334 לסיכומים מטעם המתנגדים מעין סיכום הממצה את טענותיהם והוא כי "חומר הראיות שעליו סומכת מבקשת הרישום את ידה, אין בכוחו לבסס בקשה לרישום זכויות קניין בהליך של רישום ראשון..." וכי המסמכים שעליהם נסמכת הבקשה אינם עולים לכדי ראיות קבילות בהליך משפטי ו/או שאינם אותנטיים ו/או שיש ספק לגבי האותנטיות שלהם ו/או שהם נגועים בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין וכולם במצטבר מקימים טעם לפגם בשרשרת העברת הזכויות הנטענת.

#### דיון והכרעה

15. נכס המקרקעין שמבקשת הרישום טוענת שרכשה בו חלקים מסוימים, הוא מבנה בעיר חברון, הנמצא ובנוי על שתי חלקות שמספריהן בספרי המס, מס' 111 ומס' 112 בגוש שומה 34025 במיקום (מוקע) הנקרא אלסהלה אלמדרסה, בעיר חברון. במבנה יש מספר חלקים, שלא כולם נבנו בעת ובעונה אחת אלא בתקופות זמן שונות, כאשר אחדים מחלקים אלה מחוברים זה לזה.

מתיאור המצב העובדתי עולה, כי המבנה כולל שני אגפים: "הבית הישן" ו"הבית החדש" ומספר חנויות הממוקמות בקומת הקרקע ומחסן. המבנים הקיימים בשטח מוצגים בצילום של המבנה שצולם בעת הכסף (מוצג מ/19), שרשם המקרקעין הגיש לתיק הוועדה.

16. באופן כללי ניתן לומר, כי הבית החדש עומד על חלקה 112 והבית הישן בתחומי החלקה 111. בספרי המס קיימת הערה המצביעה על קיומה של תת-חלקה בתחומי הבית הישן שמספרה הוא 111/1 ולפי תיאור הנכס מהווה תת-חלקה זו "חדר אחד בקומה העליונה" וככל הנראה, היא מהווה יחידת דיור נפרדת.

17. לוועדה הוגשו שני נסחי רישום של החלקה (להלן: "מאליה"), האחד מקמ"ט מסים של המנהל האזרחי מיום 08/10/1996 (נספח "א" לתצהיר העדות של מר אסף נחמד, מנהלה והבעלים של מבקשת הרישום (להלן: "אסף נחמד") ונסח שני מיום 18/09/2011 שניתן מרישום החלקה בפנקסי המסים המתנהלים ברשות הפלסטינית (מוצג מ/12) ומדובר ברישום המסים של המבנים והקרקעות של העיר חברון عن سجل التخمين المعمول به من سنة 1993.

18. האזור בו נמצא הנכס ו/או המבנה לא עבר את הליכי ההסדר והזכויות במקרקעין באזור זה לא נרשמו בספרי המס באופן מסודר ובדרך המאפשרת לקבוע את זהות הבעלים בהם. הרישום היחידי הנמצא ברשותו של המנהל האזרחי הוא ספרי המס העירוניים, המפרטים את שמות הנישומים, כפי שהיו בתקופה שלפני העברת סמכויות המיסוי לרשות הפלסטינאית.



19. מהנתונים בספרי המס, הנמצאים במנהל האזרחי עולה, כי נכון לשנת 1997 הייתה החלקה 111 רשומה על שם שניים: אברהים חסין אבו רגיב וחוסני חסין אבו רגיב (להלן: "אברהים", "חוסני" ו/או "הבעלים המקוריים"). חלקה 111/1 רשומה בספרי המס על שם שוכרי עבד אלמוטלב אבו רגיב. גם בספרי המס המתנהלים ברשות הפלסטינית (מוצג מ/12) רשומים אברהים וחוסני כאשר לכל אחד מהם מחצית (1/2) של החלקה.

20. בספרי המס קיימת גם הערה שלפיה החלקות 111 ו-112 אוחדו. מכל מקום, שתי החלקות רשומות בספרי המס על שמם של הבעלים המקורי כאמור לעיל, והחלקה על פי הרישום בספרי המס, הוא בבעלות משותפת (במשאע) של שני הבעלים המקוריים.

#### בקשת הרישום - הראיות של מבקשת הרישום

21. המסגרת הנורמטיבית שבמסגרתה פועלת הוועדה לרישום ראשון, ובקשה זו נופלת במסגרתה, היא שעל מבקשת הרישום להוכיח שני תנאים: הראשון המוטל על מבקשת הראשון הוא הנטל להוכיח את טענתה שרכשה כדין את המקרקעין והתנאי השני, המוטל עליה הוא הנטל להוכיח חזקה במקרקעין. בהתאם לסעיף 78 לחוק הקרקעות העות'מאני, על מבקשת הרישום להוכיח כי היא מחזיקה בקרקע המבוקשת במשך 10 שנים לפחות, ללא עוררין, טרם הגשת הבקשה לרישום ראשון וזאת כאשר מדובר בקרקע מסוג מירי.

22. בתצהיר העדות שנחתם ע"י מר אסף נחמד ביום 24.12.13 (מוצג מ/18) מציינ המצהיר כי החלקה המבוקשת היא חלקה 111 וכי ברישומי המס אין התייחסות לשטח החלקה, אבל שטח החלקה המבוקש על ידי מבקשת הרישום הוא 633 מ"ר לפי מפת המדידה וכן כי "החלקים שמבקשים לרשום: מחצית (לפי הסכם חלוקה מ-1984). לא הייתה מחלוקת בין הצדדים כי בבעלותו של כל אחד מהבעלים, חוסני ואברהים, מחצית בלתי מסוימת בחלקה כולה. ועדת העררים שדנה בשאלה זו, בערר 129/12 קבעה בהחלטתה, כי "אין מחלוקת בין הצדדים כי לחוסני, כשותף בנכס, מנה בלתי מסוימת בחלקה כולה וכי אם אמנם תוכח רכישת זכויותיו "יכולה הרכישה להתייחס לחלק בלתי מסויים" בחלקה" (סעיף 3 להחלטת ועדת העררים, עמ' 6).

23. המבקשת טוענת כי רכשה את מחצית הזכויות של חוסני בחלקה 111 וזאת מעבד אלרחמן עאיש אבו-שהלה (להלן: "אבו-שהלה") שהעביר לה את כל הזכויות שרכש וזאת בהתאם לייפוי כוח מיום 06.02.2011 שעליו חתם בפני הנוטריון עילי לוי, שאימת את חתימתו ואישר אותה באישור נוטריוני מס' 15/11. בהתאם לאמור בייפוי כוח זה, אבו-שהלה העביר למבקשת הרישום "את הנכסים הידועים כחלקה 111 בגוש 34025 בחברון (ואת מלוא זכויותי בנכסים אלו)..."

הרכישה בוצעה גם בהעברה מחוסני האחיין למבקשת הרישום ובייפוי כוח מיום 06.02.2011 שעליו חתם בפני הנוטריון עילי לוי, שאימת את חתימתו ואישר אותה באישור נוטריוני מס' 16/11 והעביר לה את הזכויות. גם בהעברה מחוסני נאמר שהוא מעביר למבקשת הרישום "את הנכסים הידועים כחלקה 111 בגוש 34025 בחברון (ואת מלוא זכויותי בנכסים אלו)...".

24. להוכחת מקור זכויותיו של אבו-שהלה במקרקעין, הציגה המבקשת את שרשרת ההעברות מחוסני והלאה בתמיכה לבקשתה, כמפורט בסעיף 12 לעיל. להלן נדון בשרשרת ההעברות ונתייחס לכל אחת מהחוליות בהן הועברו הזכויות :

א. בתאריך 23.11.1984 נערך הסכם חלוקה בין חוסני לבין יורשי אחיו, המנוח אברהים של החלקה 111 (להלן: "הסכם החלוקה"). במסגרת הסכם זה הוגדר חלקו של חוסני בנכס כמפורט בהסכם החלוקה בצורה הבאה :

- (1) הקומה השלישית של הבניין הישן הכולל שני חדרי מגורים ופרוזדור עם הגג שלו (הכוונה לגג של הקומה השלישית);
- (2) המחסן בקומת הקרקע הנמצא בצד הצפון מערב של הבניין הישן;
- (3) הגג של שתי החנויות הקיימות והגובלות ברחוב הראשי;
- (4) החלל הצמוד מאחורי שתי החנויות.

ב. משנפטר חוסני בשנת 1986, שבעת יורשיו, בהתאם לצו הירושה שניתן ע"י ביה"ד השרעי מיום 06.11.2006 היו: טאלב, מחמוד יונס, ח'ליל, מליחה, מופידה, ג'מילה, הנאא. יורשיו אלה העבירו את הזכויות שירשו והעברת הזכויות נעשתה בצורה הבאה :

(1) בייפוי כוח כללי (وكالة عامة) מיום 15.06.2008 (ולא ייפוי כוח בלתי חוזר, כפי שטוען מר אסף נחמד בתצהירו, נספח "ה" לתצהיר), העבירו ארבעה מהיורשים: מחמוד יונס, מופידה, ג'מילה והנאא את זכויותיהם ומכרו אותן לאחיהם טאלב (נספח ה' לתצהירו של מר אסף נחמד). ייפוי הכוח נתם בירדן והוא מאומת ע"י השגרירות הפלסטינאית;

**הוועדה מחליטה בהעדר הצדדים ולמען נוחיות הדין, לסמן את ייפוי הכוח הכללי כמוצג מ/23.**

(2) בייפוי כוח מיוחד (وكالة خاصة) מיום 16.06.2008 (נספח ו' לתצהירו של מר אסף נחמד ו/או "מוצג מ/6") העבירו ח'ליל ויורשי המנוחה מליחה את זכויותיהם ומכרו אותן לטאלב. ייפוי הכוח מאומת ע"י הנוטריון הציבורי בבית משפט השלום (بداية) של חברון;

(3) ג'האד מחמד צובחי עבד אלחכים מוחתסב, אחד מיורשי מליחה, שהעביר את זכויותיו לטאלב וזאת בהתאם לייפוי כוח מיוחד (وكالة خاصة) מיום 22.06.2008. ייפוי הכוח מאומת ע"י הנוטריון הציבורי בבית משפט השלום (بداية) של חברון ;

**הוועדה מחליטה בהעדר הצדדים ולמען נוחיות הדיון, לסמן את ייפוי הכוח הכללי כמוצג מ/24.**

(4) משקיבל טאלב את זכויות מכל יורשי אביו חוסני המנוח, העבירן לאחיינו חוסני, וזאת בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר (وكالة دورية غير قابلة للعزل) מיום 02.06.2011 (נספח ט' לתצהירו של מר אסף נחמד). ייפוי הכוח מאומת ע"י הנוטריון הציבורי בבית משפט השלום (بداية) של חברון.

(5) חוסני, אחיינו של טאלב (להלן: חוסני האחיין), העביר ומכר את הזכויות בנכס, שקיבל מטאלב, לעבד אלרחמן עאיש אבו-שהלה (להלן: "אבו-שהלה"). להוכחת המכר הוצגו המסמכים הבאים:

(א) הסכם מכר עקרוני מ - 02.06.2011 בין חוסני האחיין לבין אבו-שהלה (מוצג מ/14);

(ב) הסכם מכר והתחייבות על וויתור והעברה, בין חוסני האחיין לבין אבו-שהלה מיום 08.05.2011 (מוצג מ/13);

(ג) ייפוי כוח בלתי חוזר (وكالة دورية غير قابلة للعزل) מיום 18.09.2011 בו העביר חוסני האחיין את הזכויות לאבו-שהלה. ייפוי הכוח מאומת ע"י הנוטריון הציבורי בבית משפט השלום (بداية) של חברון.

(ד) ייפוי כוח נוטריוני מיום 06.02.2011 לפיו מעביר חוסני האחיין את הזכויות למבקשת הרישום. חתימתו של אבו-שהלה נעשתה בפני הנוטריון עילי לוי;

(ה) ייפוי כוח נוטריוני מיום 06.02.2011 לפיו מעביר אבו-שהלה את הזכויות למבקשת הרישום. חתימתו של אבו-שהלה נעשתה בפני הנוטריון עילי לוי;

#### **הסכם החלוקה (החוליה הראשונה)**

25. הסכם החלוקה, שצורף לתצהיר העדות של אסף נחמד ולא כפי שיש להגיש מסמך מסוגו, מעורר מספר שאלות ותמיהות. הסכם החלוקה שהוגש לוועדה לא היה ההסכם המקורי והשאלה היא אם ניתן לקבלו כראיה קבילה:

א. מבקשת הרישום הודתה, כי אין ברשותה המסמך המקורי (פרוטוקול מיום 24.11.14, עמ' 8, שורות 55-57) וגם לא ראתה לנכון להסביר מה קרה עם המסמך המקורי של הסכם החלוקה בין שני האחים ובמלים אחרות, מדוע מסמך זה לא הוגש במקורו ואת הסיבות שמנעו ממנה זאת וגם לא טרחה לנמק מדוע על הוועדה לקבלו כראיה המעידה על החלוקה שבוצעה, לכאורה, בין שני הבעלים המקוריים של המקרקעין הרשומים על שםם במאליה. אין בכך שהסברים לעניין זה לא היו בידיעתה של מבקשת הרישום, כדי לשנות את העובדה שלא הובאו בפני הוועדה הסברים משכנעים.

ב. בנוסף על כך, הסכם החלוקה לא נערך ולא נחתם על ידי כלל בעלי הזכויות. לפי הנתען, ההסכם נחתם על ידי חוסני מצד אחד וע"י יורשי אברההים מצד שני. דא עקא, שלפי צו הירושה, שניתן ע"י ביה"ד השרעי בחברון מיום 04.04.2012 וצורף לתצהירו של מר פארוק אברההים חסן אבו רגיב, שהוא אחד מבניו ויורשיו של אברההים, עולה כי לא כל יורשי אברההים חתמו עליו. הוא חתום, לכאורה ע"י 5 חותמים בעוד שמספר היורשים הוא יותר מכפול. המשמעות והתוצאה היא כי לא כל בעלי הזכויות, שירשו את זכויותיהם מאברההים שותפים להסכם החלוקה.

ג. השאלה בהקשר זה היא, אם יש בפגם זה כדי לשלול את נפקותו המשפטית ולפגוע בתוקפו של הסכם החלוקה, כפי שטוענים המתנגדים. בבחינת הפגם, השאלה היא מה היא מטרתו ותכליתו של ההסכם. מבחינה זו יש לעשות הבחנה בין הסכם שיתוף לבין הסכם חלוקה. סוגיה זו נדונה ע"י ועדת העררים בערר 129/12 הנ"ל, שקבעה בסעיף 8 להחלטתה, בין היתר, כי

**"זכותו של שותף לערוך עסקאות במנה היא זכות יסוד של כל שותף... והיא שונה ונפרדת מזכותו של שותף לזכות הסכם שיתוף או הסכם חלוקה עם שותפיו..." וכי "...אין המשיב מוסמך לשלול העברת זכויות כשרה במנה בשל פגמים שנמצאו, ככל שנמצאו בהסכם חלוקה או בהסכם שיתוף..." (סעיף 8, עמ' 16 להחלטה).**

ממשיכה הוועדה וקובעת:

"הדין בישראל מאפשר לשותפים לרשום הסכם שיתוף שאינו מחלק את הבעלות בנכס אלא רק את השימוש וההחזקה בו (ס' 29 לחוק המקרקעין, תשכ"ו-1969 וע"א 269/74 בוקובה נ' הממונה על המירשם, פ"ד כ"ט (1) 243). אף כי לא ידוע לנו על הוראת חוק מפורשת דומה באזור לא נראה כי הדין באזור שולל את האפשרות לרשום הסכם שיתוף מעין זה" (סעיף 8, עמ' 17).

התוצאה היא שיורשי חוסני היו רשאים וזכאים להעביר את זכויותיהם באותו חלק שירשו מחוסני אביהם והעברת זכויותיהם איננה מותנית בהסכמה של יורשי אבראהים כי הם לא היו זקוקים להסכמתם ומבחינה זו אין להסכם החלוקה כל חשיבות מעשית גם עקב העובדה שלא כולם חתמו על ההסכם.

ד. שונה המצב כאשר מדובר בהסכם חלוקה. בהתאם לחוק חלוקת נכסי דלא נידיי משותפים, מס' 48 לשנת 1953 החל באזור, התנאי לחלוקת השיתוף במקרקעין הוא הסכמת כל השותפים ואם אין הסכמה כזו יש לפנות לבית המשפט המוסמך. ועדת העררים קבעה בהקשר זה, כי "העוררת לא הבהירה בבקשתה מה הוא טיבה של פעולת רישום החלוקה שאותה היא מבקשת לבצע בנכס..." (סעיף 8, עמ' 17).

עקב כך, הגיש ב"כ המתנגדים 1-4 בתאריך 20.11.2014, בקשה לסילוק הבקשה לרישום על הסף בטענה של חוסר סמכות. ואולם, נראה כי מבקשת הרישום הסיקה את המסקנה הראויה העולה מהחלטת ועדת העררים ומהמצב החוקי ובתגובתה, מיום 11.12.2014, הודיעה כי "בקשת הרישום הינה לרישום מחצית במושאע ולא לחלק ספציפי". ב"כ המתנגדים 1-4 קיבל את תשובתה זו של מבקשת הרישום כמאפשרת את המשך הדיון בבקשה מבלי לסלקה על הסף. ואולם, הוא לא זנח את בקשתו, כי יש לדחות את הבקשה על הסף גם עם סיום הדיונים בבקשה, וטען בתשובתו לתגובת מבקשת הרישום, כי למרות טענתה של מבקשת הרישום כי בקשתה לרישום הזכויות בנכס, מתייחסת למחצית הזכויות במושאע ולא לרישום חלק ספציפי, הרי לטענתה זו, קובע ב"כ המתנגדים, אין אחיזה במציאות וכי דה-פקטו היא כן עתרה לרישום חלק מסוים. ואולם, לבקשתו של ב"כ המתנגדים 1-4 לדחות את הבקשה על הסף, בתום הדיונים בבקשה, כבר אין ולא הייתה לה כל משמעות, שכן הדיונים בבקשה המשיכו להתקיים, מבלי לדחות את בקשת הרישום על הסף.

נבהיר בזאת, כי לאור הודעתה של מבקשת הרישום ובכל מקרה, לאור הוראות החוק, כאמור לעיל, ולאור האמור בהחלטת ועדת העררים, בקשתה של מבקשת הרישום לרישום חלק ספציפי ו/או חלוקה בעין של הנכס, איננה עומדת על הפרק וגם אם נמשיך להשתמש במונח הסכס חלוקה, הכוונה תהיה להגדרתו של הסכס החלוקה כהסכס שיתוף גרידא, בו חילקו שני האחים-בעלי המקרקעין ביניהם את השימוש והחזקה במקרקעין ואין להעניק לו משמעויות אחרות נוספות מעבר לכך. להסרת כל ספק נחזור על מה שנאמר בסעיף 20 לעיל, כי "אם אמנם תוכח רכישת זכויותיו של חוסני יכולה הרכישה להתייחס לחלק בלתי מסוים".

ה. בנוסף לאמור לעיל, הסכס החלוקה איננו משקף את המצב הקיים בשטח. ההסכס שנערך בשנת 1984 מתייחס בחלקו למבנה הקיים ובחלקו האחר לבנייה עתידית שתבוצע במקום. ואולם, גם הבנייה שבוצעה, אינה תואמת את תכנונם של החותמים על ההסכס, במיוחד בכל הנוגע לבניית הקומות מעל החנויות (כלומר, שתי קומותיו של הבית החדש). מנגד, ההסכס כולל את חלל המחסן, שלגביו, לא טענה מבקשת הרישום, לכאורה, לזכויות. יש לציין בהקשר זה כי הקומות המדוברות נבנו, ככל הידוע, בשנת 1998, כ-14 שנים לאחר עריכת ההסכס.

ו. פועל יוצא מהמפורט לעיל הוא כי לא ניתן להבין מההסכס בלבד מי החזיק בחלקים השונים של המבנה בתקופת הזמן מאז עריכתו ובהתאם, מה הוא מערך הזכויות בפועל במבנה הקיים.

ז. באותו הקשר, קיים פער בין לשון ההסכס לבין תיאור המבנה בפנקסי המס משנת 1997. כך למשל, הזכויות בחלקה 111/1 אשר על קיומה ניתן ללמוד מספרי המס, כלל לא משתקפות מהסכס החלוקה או מייפויי הכוח שהומצאו לוועדה.

ח. יתרה מזאת. לא ניתן לזהות מההסכס את הנכס שאליו הוא מתייחס. כך למשל, לא מצוין בהסכס מספרה של החלקה שהוא מתייחס אליה. במלים אחרות, לא נאמר בהסכס החלוקה כי הוא מתייחס לחלקה 111 או ל-112 או לחלקה 111/1 ואף לא לגוש 34025.

ט. המסקנה העולה היא, כי משלא הוגש ההסכם במקור והפגמים האחרים שנמצאו בו ומשלא הוצג על ידי מי שהיה שותף לו כחותם ו/או כעד ו/או בכל צורה אחרת באופן שיכול היה להעיד עליו, אין הסכם החלוקה יכול להתקבל כראיה קבילה המעידה על החלוקה בין שני הבעלים המקוריים שלה. ואולם, אין כל חשיבות להסכם זה כי ככל שההסכם אמור להעיד, לכאורה, על חלוקה של הנכס, הרי בכל מקרה, לא עומדת על הפרק חלוקה מוגדרת ומסוימת של הנכס בין השניים ו"בסיכומי תגובה תמציתיים", שהגישה מבקשת הרישום ביום 16.12.2015, מאשר בא כוחה את המסקנה המתחייבת מהנסיבות העובדתיות ובסעיף 2 לסיכומי התגובה הוא קובע: **"אגב, המתנגדים עצמם טוענים שלהסכם החלוקה אין כל נפקות...כך שממילא אף לשיטתם אין בסיס לבקשה לחלוקה בעין בעת הזו"**.

לפיכך, ובכל מקרה, אין בכך שהחלוקה בעין לא עומדת על הפרק, כדי למנוע ממבקשת הרישום להוכיח כי יורשי חוסני העבירו כדין את הזכויות שירשו מאביהם, היינו את חלקו של חוסני שכן וכאמור לעיל, אין כל מניעה בדיון שימכרו את זכויותיהם.

26. בהקשר להסכם החלוקה שנטען כי נעשה בין חוסני לאבראהים אחיו, ב"כ המתנגדים המכחישים בסיכומיהם לא רק את עצם קיומו של ההסכם, אלא את כל טענות מבקשת הרישום באופן גורף, כופרים גם בזכויותיהם של חוסני ואבראהים על החלקה, מושא הבקשה. בסעיף 143 לסיכומיהם הם טוענים, כי **"אין, איפוא, ברישומים בנסח מס הרכוש, כדי להוכיח את זכות הבעלות..."** של חוסני ואבראהים אבו רגיב, אלא לכל היותר, הרישומים מעידים על כך ששילמו בעבר את מס הרכוש או כי הם חבים במס זה ותו לא. גם נציג של הוקף המוסלמי, שהתייצב בפני הוועדה, טען בעדותו, כי הבעלות היא של הוקף ולא להרשומים בפנקסי מס הרכוש יש לכל היותר זכות ההנאה (المنفعة) ותו לא. לעניין זה נוסף:

א. בניגוד לטענת ב"כ המתנגדים בסיכומיהם, רוב אלה שהגישו תצהיר עדות מטעם המתנגדים, הצהירו בתצהיריהם שהחלקה היא בבעלותם של חוסני ואבראהים, וזה עולה גם מעדויותיהם בחקירה הנגדית ולפיכך, נאמר למען הזהירות, כי אין בדבריהם משום מתן אישור לטענה זו שנטענה גם ע"י נציג הוקף המוסלמי בחברון, **מר חאמד ח'אלד חאמד כרכי**, כי הבעלות היא של הוקף ובכל מקרה, גם אם יש יסוד לכך, הם לא היו מודעים לכך בפרקטיקה הנוהגת במציאות.

ב. בהתייחס לרישומי המס, קובעת ועדת העררים בהחלטתה בערר 129/12 כי

"...אף כי הרישום בפנקס מס הרכוש אינו מהווה ראיה חלוטה לכך שהרשומים הם אכן הבעלים של חלקה פלונית, הוא מהווה ראשית ראיה מספקת להוכחת זכויות בהליכי רישום ראשון הן ביהודה ושומרון [תקנה 3(א)(3) לתקנות רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו [בקשות לרישום] והן בישראל...".

ג. לצורך ההכרעה בבקשה הנדונה, אין לוועדה צורך לקבוע עמדה בשאלה אם הבעלות היא של הוקף המוסלמי או של אלה הרשומים בפנקסי מס הרכוש. מכל מקום, לא הוכח לוועדה, באופן חותך ומשכנע כי הבעלים הרשומים בפנקסי מס רכוש מנועים ממכירת הזכויות שלהם ו/או כי המכירה אסורה באיסור כלשהו וכי היא מותנית באישור מוקדם של הוקף המוסלמי. ייתכן, עם זאת שניתן להשוות את המצב לחכירה המהוונת של המקרקעין המוחכרים בישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל, כיום רשות מקרקעי ישראל. במקרים אלה, אף שהבעלות היא של המדינה, החוכרים רשאים להעביר ולמכור את זכויותיהם ללא קבלת היתר לכך. עובדה היא גם שמשרד מס רכוש בחברון אישר את הרכישה של אבו שהלה ורשם בנסח הרישום שניפק בתאריך 18.09.2011 עבור אבו-שהלה, כי "מטרת הוצאת נסח זה הוא לצורך עשיית ייפוי כוח כללי בחלק מהחלקה המוזכרת לעיל שלחוסני עברה הזכות. התאם לייפוי כוח מס' 2384/2010 מאושר ע"י נוטריון ציבורי של חברון לזכות הקונה מר מחמד עבד אלרחמן עאיש אבו-שהלה, ת.ז. 410303325".

הוועדה סבורה, כי אילו המקרקעין היו בבעלות הוקף המוסלמי, ספק אם המשרד העוסק ברישום זכויות מקרקעין בחברון, היה נותן אישור זה, מבלי להתנות זאת בקבלת הסכמה של הוקף.

ד. לאור האמור ועל בסיס מכלול הראיות שהובאו בפניה וכפי שעולה הן מתצהירי העדות והן מעדותם של כל מי שהעיד מטעם המתנגדים, בחקירה הנגדית, קובעת הוועדה כי יורשי חוסני היו זכאים למכור ולהעביר את זכויותיהם במקרקעין.

#### שרשרת העברת הזכויות

27. נבחן להלן את הראיות המוכיחות את העברת הזכויות מיורשיו של חוסני לטאלב, ממנו לאחיינו חוסני ומחוסני לאבו שהלה.

28. מבקשת הרישום טוענת, כי כל יורשי חוסני העבירו את הזכויות שירשו מאביהם לאחיהם טאלב וכי העברה זו נעשתה במספר שלבים:



- (1) **בשלב הראשון** העבירו מחמוד יונס, מופידה, ג'מילה והנאא את זכויותיהם לטאלב וזאת בייפוי כוח כללי מיום 15.06.2008 (وكالة عامة) (ולא ייפוי כוח בלתי חוזר, כפי שטוען מר אסף נחמד בתצהירו) שכותרתו היא "ייפוי כוח כללי מתאים לשימוש באזורי הרשות הלאומית הפלסטינית" (מוצג מ/23).
- (2) ברם, אימות החתימות וזיהוין של החתימות של מייפי הכוח בייפוי כוח זה, שנעשה בירדן, לא נעשו ולא אומתו ע"י גורם ישראלי מוכר, שהוענקה לו הסמכות לכך עפ"י החוק הישראלי, אלא ע"י "שגריר מדינת פלסטין בעמאן-ירדן" ולצד חתימתו הוטבעה על גביו חותמת של שגרירות מדינת פלסטין בעמאן. עובדה זו הייתה אחת הסיבות לכך שהרשות המוסמכת ובמקרה זה, קמ"ט רישום המקרקעין, דחה את בקשתה של מבקשת הרישום להיתר עסקה וזאת לאור סעיף 4(א) לצו מס' 264 צו בדבר אימות חתימות, הקובע כי, "פעולת אימות ואישור של מסמך שנערך מחוץ לאזור, והמיועד לשימוש באזור...טעונה אישור הממונה ולא יהיה לה תוקף, אלא אם המסמך נושא את חתימת האישור של הממונה".
- (3) **בשלב השני**, העבירו ח'ליל, מחמד צובחי עבד אלחכים עבד אלרחמן מחתסב, עבד אלחכים, עלי, עאמר, אבתסאם, אכראם וסנאא מחמד צובחי עבד אלחכים אלמוחתסב (כל יורשי מליחה) את זכויותיהם לטאלב וזאת עפ"י ייפוי כוח מיוחד (وكالة خاصة) מיום 16.06.2008 (מוצג מ/6), אשר אושר, לכאורה, ע"י הנוטריון הציבורי בבימ"ש השלום (بداية) בחברון.
- (4) **בשלב השלישי**, העביר ג'האד מחמד צובחי עבד אלחכים מוחתסב, בנה של מליחה ואחד מיורשיה, את זכויותיו לטאלב וזאת בהתאם לייפוי כוח מיוחד (وكالة خاصة) מיום 22.06.2008. משום מה נשמט שמו של ג'האד מתצהירו של מר אסף נחמד, שגם לא מצא לנכון לציין כי גם הוא העביר בייפוי כוח את חלקו בירושה לטאלב.
- (5) שלושת המסמכים; הן ייפוי הכוח הכללי (מוצג מ/23) שבהתאם לו העבירו חלק מיורשי חוסני את זכויותיהם לטאלב ואומת ע"י שגרירות הפלסטינאית בעמאן, הן ייפוי הכוח המיוחד מיום 16.06.2008 והן ייפוי הכוח המיוחד מיום 22.06.2008, שבהתאם להם העבירו בשלושה שלבים את זכויותיהם לטאלב, הם מסמכי יסוד האמורים להוכיח את העברת הזכויות מיורשי חוסני לטאלב והלאה עד למבקשת הרישום.

מסמכים אלה, יחד עם מסמכים נוספים שהוגשו ע"י מבקשת הרישום, לא הוגשו במקורם. מה שהוגש לוועדה הוא אישור העתק של הנוטריון מוריס רובין, המאשר לגבי כל מסמך בנפרד, כי הינו העתק מדויק של המסמך המקורי. ואולם, בחקירתו הנגדית של מר אסף נחמד התברר, כי הנוטריון נתן את האישור למרות שהמסמכים המקוריים לא הוצגו בפניו (פרוטוקול הדיון מיום 22.01.2015, עמ' 3-2).

אפילו הנוטריון המאשר, לכאורה, בעברית כי מדובר בכך ש"הינו העתק מדויק של המסמך המקורי..." , איננו חוזר על אישור זה שניתן בגוף האימות בשפה האנגלית וכל מה שהוא מאשר באנגלית הוא, "כי לפי מיטב ידיעתי העתק זה הוא ההעתק הנכון של המסמך המקורי".

כך למשל, כאשר נשאל העד מר אסף נחמד, מה הוא מקור הידיעה שלך לכך שנספח ו' הוא מסמך אותנטי, הוא משיב כי האנדקציה לכך היא שאושר ע"י עו"ד פלסטיני, וראה תשובתו המלאה בסעיף 35 להלן.

29. שלושת המסמכים האלה, המעידים, לכאורה, על העברת הזכויות מיורשי חוסני לטאלב לא הוגשו, אפוא, במקור. ייפוי הכוח הכללי (מוצג מ/23), שנחתם בירדן אף נושא אימות חתימה וחותמות של השגרירות הפלסטינאית בירדן. מההחלטה שניתנה בערר 129/12 שהגישה מבקשת הרישום עולה, כי זאת הייתה אחת הסיבות לכך שהמשיב בערר, קמ"ט רישום המקרקעין, לא אישר את בקשתה של מבקשת הרישום להיתר עסקה, בנימוק שאין לייפוי כוח זה כל תוקף, הואיל והמשיב הודיע כי אין הוא מכיר בתוקפו של ייפוי הכוח אשר אומתו ב"שגרירות מדינת פלסטיין".

30. בערר 129/12 הנ"ל, דנה ועדת העררים בהרחבה, בהחלטת המשיב בנוגע לבקשת מבקשת הרישום להיתר עסקה, כאשר במכתבו מיום 24.5.2012 הודיע לעוררת כי "איננו מכירים בתוקפם של ייפוי הכוח אשר אומתו ב"שגרירות מדינת פלסטיין בירדן" וחזר על עמדתו זו בכתב התשובה שהגיש לערר, כי "אין לראות בייפוי הכוח אשר הוגש למשיב כבעל תוקף משפטי" (ס' 6 להחלטת ועדת העררים, עמ' 12), מכיוון שהממונה לא אישר אותו בהתאם לחוק.

בבתנה את המצב בישראל, קובעת ועדת העררים :

"בישראל, כידוע, יש קשר הדוק בין שאלת הגורם המאמת את ייפוי הכוח לבין שאלת תוקפו. לפי הוראות סעיף 20(א) לחוק הנוטריונים, תשל"ו-1976 לייפוי כוח לצורך ביצוע עסקת מקרקעין הנחתם בישראל אין תוקף אלא אם ערך אותו נוטריון ישראלי או אימת את החתימות כאמור בחוק הנוטריונים ובתקנות על פיו...ביהודה ושומרון לא קיימת הוראה חוק דומה" (ס' 6 להחלטת ועדת העררים, עמ' 12).

מאידיך, קובעת ועדת העררים, בהתייחסה לס' 7 לצו בדבר אימות חתימות, כי

**"כל משמעותה של פעולת אימות, שבוצעה בידי הממונה, לא תהיה אלא, כי החתימה או החותמת, המופיעה על גבי המסמך, היא חתימה-או חותמת של האדם או הרשות אשר חתמו או הטביעו את החותמת". מכאן שייפוי כוח שאין עליו חתימת אימות של חתימות מייפי הכוח אינו בטל" (ס' 6, עמ' 13 להחלטת ועדת העררים).**

ממשיכה ועדת העררים וקובעת:

**"...לטעמנו נתפס המשיב לכלל טעות בקביעתו כי אין תוקף לייפוי כוח שאומתו כאמור וכי אסור להשתמש בהם באזור. איננו סבורים, בכל הכבוד, כי המשיב הניח תשתית לקביעותיו אלה. מסקנה זו אינה עולה מן הדין החל באזור. היא אינה מבחינה בין שאלת תוקפו של ייפוי הכוח לשאלת תוקפו של אימות החתימה ומעמדו הראייתי המוסף. אין באזור דין המתנה את תוקפו של ייפוי הכוח בחתימת אימות מסוימת..." (ס' 6 להחלטת ועדת העררים, עמ' 15).**

במלים אחרות, קובעת ועדת העררים בהחלטתה:

**"העדרו של אישור הממונה לפעולת האימות של שגריר פלשתינאי אינו מפקיע את תוקפו של ייפוי הכוח אלא רק קובע כי לא ניתן יהיה להוכיח את אמיתותו באמצעות פעולת האימות הזאת. עובדה זו עשויה להשית על העוררת קשיים רבים יותר להוכחת אמיתותו של ייפוי הכוח אך אין פירושו של דבר כי אינה יכולה להוכיח את ייפוי הכוח בדרכים אחרות..."**

**המשיב יכול לדרוש מהמשיבה להמציא תצהירי זיהוי או ראיות נוספות להוכחת אמיתות ייפוי הכוח אך הזירה שבה ניתן וראוי לברר שאלה ראייתית זו היא הוועדה לרישום ראשון, שלה הכלים הייחודיים לשמוע עדים ולהעריך את מהימנותן של ראיות" (ס' 6 להחלטה, עמ' 16).**

31. בהתייחסה לשיקולים שהנחו את המשיב ששקל את ערכם הראייתי של ייפוי כוח לשם בחינת השאלה אם בקשת הרישום מתקבלת על הדעת, קובעת ועדת העררים, כי "אין זה סביר כי [המשיב] ייתן משקל מכריע או בלעדי לשיקולי מדיניות כלליים שאינם נוגעים ישירות לשאלת תוקף ייפוי הכוח והאותנטיות שלו. שיקולים אלה אולי אמורים להנחות את הממונה כאשר הוא נדרש להכיר בערכה של פעולת אימות..." (סע' 6 להחלטת ועדת העררים ב - 129/12, עמ' 16).

32. לאור זאת, עולה השאלה כיצד על הוועדה לרישום ראשון לפעול ולנהוג לנוכח צו מסי 264 **צו בדבר אימות חתימות**. ועדה זו סבורה כי לא נתונה לה הפררוגטיבה שניתנה אולי למשיב ולממונה לשקול שיקולים של מדיניות כלליים כשהיא דנה בבקשה לרישום ראשון. **ככלל, על הוועדה לבסס את החלטותיה על חומר הראיות המובא בפניה**, וזאת לאחר שהוכחו לה הראיות על ידי מי שעליו מוטל להוכיח כי הן ראיות אותנטיות וקבילות. במלים אחרות ובהקשר זה, משהובא בפני הוועדה ייפוי כוח שאושר ע"י שגרירות פלסטיין בעמאן, כמו ייפוי הכוח הכללי הנדון שאומת בחתימות אימות של השגרירות הפלסטינית בירדן (מוצג מ/23), השאלה היא אם רשאית הוועדה להתעלם מהוראת סעיף 4(א) **לצו בדבר אימות חתימות** הקובע כי לא יהיה לייפוי הכוח תוקף, אלא אם המסמך נושא את חתימת האישור של הממונה.

33. השאלה היא אם משמעות החלטת ועדת העררים בערר 129/12 היא שהוועדה לרישום ראשון אמורה ורשאית להתעלם מהוראות החוק הקובע כי לא יהיה תוקף לייפוי הכוח אלא אם המסמך נושא את חתימת האישור של הממונה. נותר, בשלב זה, את התשובה לשאלה זו בצריך עיון ונבחן, תחילה, אם מבקשת הרישום הפנימה את החלטתה של ועדת העררים ונערכה כראוי כדי להוכיח את העברת הזכויות מירשי חוסני לטאלב וממנו לאחיינו, חוסני וממנו לאבו-שהלה וממנו למבקשת הרישום בדרכים אחרות ולשכנע את הוועדה כי יש לתת משקל לשלושת ייפוי הכוח, הכללי והמיוחד ולקבל כל אחד מהם כראיה קבילה המוכיחה את העברת הזכויות. ולא בכדי מביאה ועדת העררים את ע"א 7303/01 עסאף נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נד(2) 847, בעמ' 1859 בו נקבע כי "אישורו של נוטריון לפי חוק זה והתקנות על פיו, יהיה ראיה מספקת בהליך משפטי, ללא צורך בראיה נוספת..." וכי "בהעדר חתימת אימות נוטריונית מאבד ייפוי הכוח את יתרונו זה ועל המסתמך עליו להוכיח את נכונותו ונכונות תוכנו בדרכים אחרות..." כפי שנקבע בת"א (י"ם) 399/03 **עבדאללה נ' בדר**, שניתן להוכיח ייפוי כוח כזה [בלתי מאומת] באמצעות עדים, וכי יכול "שהמסמך יוגש על-ידי מי שיכול להעיד על אמיתותו, כגון מי שחיבר את המסמך, מי שהיה עד לחתימתו, או מי שקיבל אותו או החזיקו תחת משמורתו מאז שנחתם" (פסקה 11) ראה גם ערר 129/12 עמ' 14.

34. בדחותה את החלטת המשיב, פתחה ועדת העררים בפני העוררת/ מבקשת הרישום את הדרך להוכיח, בין היתר, את תוקפו של המסמך שלטענת מבקשת הרישום נחתם בעמאן כאשר ועדת העררים קבעה, כאמור לעיל, כי "המשיב יכול לדרוש מהמשיבה להמציא תצהירי זיהוי או ראיות נוספות להוכחת אמיתות ייפוי הכוח אך הזירה שבה ניתן וראוי לברר שאלה ראייתית זו היא הוועדה לרישום ראשון..." (סעיף 6 להחלטה, עמ' 16).

לאור זאת נבחן להלן אם עלה בידי מבקשת הרישום להרים את הנטל המוטל עליה להוכיח בראיות שיורשיו של חוסני, העבירו את זכויותיהם לטאלב כאשר חתמו על המסמכים וכי על כן, יש לקבל את ייפוי הכוח הכללי (מוצג מ/23) מיום 15.06.2008 ואת ייפוי הכוח המיוחד (מוצג מ/6) מיום 16.06.2008 וכן את ייפוי הכוח המיוחד מיום 22.06.2008 (מוצג מ/24) שלפיו העביר ג'יהאד מחמד צובחי עבד אלחכים מוחתסב, אחד מיורשי מליחה, את זכויותיו לטאלב, כאל ראייה קבילה המוכיחה את הכתוב והאמור בהם וכי יש להם תוקף.

**נבחן להלן את הראיות שהגישה מבקשת הרישום כדי להוכיח את העברת הזכויות :**

35. מטעם מבקשת הרישום הוגש תצהיר עדות יחידי של מנהלה והבעלים שלה, מר אסף נחמד. בסעיף 8 לתצהירו מצהיר מר אסף נחמד, הצהרה לקונית ביותר כשהוא מצהיר כי "מחמוד יונס, מופידה, ג'מילה והנאא העבירו את מלוא זכויותיהם לידי האח טאלב, עפ"י יפוי-כח בלתי חוזר מיום 15/6/08. ייפוי הכוח רצ"ב כנספח ה'" וזאת הינה ההתייחסות היחידה בתצהיר להעברת הזכויות. בחקירתו הנגדית נשאל העד לגבי ייפוי הכוח שצורף כנספח ו' לתצהיר העדות של אסף נחמד (מוצג מ/6), וכך הוא משיב :

ש" : מה מקור הידיעה שלך שנספח ו' הוא מסמך אוטנטי ?  
ת : האנדקציה לכך שמדובר במסמך אוטנטי היא העובדה שהמסמך הזה התקבל ע"י עו"ד פלסטיני בחברון בשם ראמי שאשר [צ"ל: שאישר] את העסקה בין הצדדים. וכן העובדה שהנוטריון הציבורי בחברון קיבל את האוטנטייות של המסמכים האלה ואשר העברת הזכויות בנכס לאבו שהלה. בנוסף רשויות המאליה הפלסטיניות קיבלו את שרשרת ההעברה כולל המסמך הזה ואשרו את ההעברה על שם אבו שהלה".

(פרוטוקול הדיון מ-24.11.2014, עמ' 10, שורות 22-27).

מתשובתו של העד עולה כי הוא נשאל על נספח ו' לתצהיר אך בתשובתו התכוון העד, ככל הנראה, לנספח ה' (מוצג מ/6).

מעדותו של מנהלה של מבקשת הרישום עולה, כי לוועדה הוגש העתק צילומי בלבד של ייפוי הכוח ושל יתר המסמכים. השאלה היא, אם יש בכך שייפוי הכוח ומסמכים נוספים שהתקבלו ע"י עו"ד פלסטיני בחברון וגורמים בלתי מוכרים של הרשות הפלסטינית, משום ראייה מספקת המוכיחה את המסמכים ובמלים אחרות, האם די "ב"אנדקציה" שהמסמך התקבל ע"י עו"ד פלסטיני כי מדובר במסמך אוטנטי" כדי שהוועדה תקבל גם היא כראיה קבילה.

36. בסיכומים מטעם מבקשת הרישום, אין התייחסות לראיות של מבקשת הרישום. תחת הכותרת "ראיות מבקשת הרישום" מסכם בא כוחה בקיצור רב ומבלי להתייחס כלל לראיות אלה ואחרות והוא מסתפק, למעשה, בהערכת עדותו של העד, שנמשכה לאורך ארבע ישיבות בפני הוועדה, וקובע כי "אסף גילה עקביות, מהימנות, קוהורנטיות ורצינות, תוך שליטה ובקיאיות בקורות השתלשלות העסקה וכל המסמכים הרבים הנלווים, כמפורט מעלה".

מבלי להמעט מהערכה זו, יש לומר, כי גם בעדותו הארוכה והמתישה כלפי העד, במשך ארבע ישיבות, לא היה כדי לתרום להוכחת המסמכים שצורפו על ידי מבקשת הרישום לבקשתה.

נכון יהיה לקבוע כי הגשת המסמכים שהוגשו כראיה לרכישת זכויות מקרקעין, לא הוגשו על ידי מי שיכול היה להעיד עליהם ולא נעשתה בהתאם לכללים שנקבעו בדיני הראיות ובפסיקה, כדרך להוכחתם.

פרופ' א' הרנון בספרו, דיני הראיות, (הדפוס האקדמי, חלק ראשון, תש"ל) קובע, בין היתר, כי:

"המבקש להגיש מסמך כראיה, חייב להוכיח את אמיתותו – אם הצד שכנגד חולק על כך. על המבקש להוכיח שהמסמך אמנם חובר, נחתם או אומץ על ידי פלוני..." (עמ' 143).

...

מסמך שאיננו מסמך ציבורי מוגש לבית המשפט באמצעות עד היכול לאמת את המסמך בשבועתו, כגון אדם שחיבר את המסמך, שחתם עליו, שקיבל אותו או שהחזיקו תחת משמורתו" (עמ' 144).

בת"א (י"ס) 5399/03 עבדאללה נ' בדר, קובע כב' השופט זילברטל, כי ניתן להוכיח ייפוי כוח כזה [בלתי מאומת] באמצעות עדים: יכול "שהמסמך יוגש על-ידי מי שיכול להעיד על אמיתותו, כגון מי שחיבר את המסמך, מי שהיה עד לחתימתו, או מי שקיבל אותו או החזיקו תחת משמורתו מאז שנחתם" (פסקה 11).

בע"פ 347/88 איוון (ג'והן) דמיאניוק נ' מדינת ישראל דן ביהמ"ש העליון בקבילות מסמכים כראיה והוא מבחין בין שלושה מישורים: הקבילות החפצית (הפורמאלית) של המסמך, אותנטיות המסמך, והקבילות המהותית של תוכנו. ביהמ"ש קובע:

"...כשהגשת המסמך לא באה רק להוכיח את דבר קיומו כחפץ, כי אז עוברים אנו למישור השני, הוא מישור האותנטיות של המסמך. דהיינו, להוכיח כי המסמך אכן נערך כפי שהוא נחזה על פניו. הדרך הרגילה להוכחת האותנטיות היא העדת "עד אימות", כגון עורך המסמך עצמו, אדם אחר שהיה עד לעריכתו, או באמצעות מומחה פורנזי. יש שיהיה זה אותו עד, שעל-פיו תוכח הן הקבילות החפצית והן אותנטיות המסמך".

בספרו, כותב פרופ' אליהו הרנון, דיני ראיות, תש"ל, בעמ' 146 כי

**"המבקש להסתמך על תוכנו של מסמך כראיה, חייב להגיש לבית המשפט את המסמך המקורי ולא העתק כלשהו או עדות בעל פה".**

אשר להעתק צילומי של מסמך, קובעת פקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971 (להלן: "פקודת הראיות"), הוראות ברורות מתי ניתן להציג העתק צילומי של מסמך.

בספרו לעניין זה, קובע יעקב קדמי, על הראיות, חלק ראשון, 1991, בעמ' 468:

"העתק צילומי של מסמך, יתקבל כראיה לכאורה לאמיתות תוכנו, אם הוא עונה על התנאים המפורטים בסעיפים 40 ו- 41 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, המתייחסים לתהליך ההעתקה, לתנאים הקבועים בתקנות ל"סוג המסמך" שאת צילומו מבקשים להגיש וכן לאישור.

לעניין האישור, קובע יעקב קדמי, שם, בעמ' 469:

### **3" אישור**

**"העתק צילומי" יתקבל כראיה אך ורק אם מצורף אליו אישור "שההעתק נעשה מן המקור באופן ובתנאים שנקבעו לאותו סוג מסמכים בתקנות".**

37. במהלך דיוני הוועדה בבקשה זו, חזרו ב"כ המתנגדים והתנגדו להגשת המסמכים שאינם מוגשים במקור. הם טענו כי אין לקבל מסמכים שאינם מקוריים ודרשו את חיובה של מבקשת הרישום להגיש לוועדה את המסמכים המקוריים ולא להסתפק בהעתקים ובצילומים שלהם. אף מבקשת הרישום הייתה מודעת לחשיבות המסמכים המקוריים ובתגובה שניתנה ע"י ב"כ מבקשת הרישום, במהלך ישיבתה של הוועדה ביום 24.11.2014, הודיע בא כוחה: "אני מודע לכך שהמסמכים שהוגשו הם אינם מסמכים מקוריים, רובם ככולם, ואני מתחייב להגיש את המסמכים המקוריים וזאת עד לדיון הבא" (פרוטוקול מיום 24.11.2014 עמ' 8, שורות 39-40).

קדמה להודעה זו, הודעה אחרת של ב"כ מבקשת הרישום, באותה ישיבה, בה הודיע, כי "הוגשו לתיק הוועדה כל המסמכים המקוריים שיש בידינו או במקור או עם אישור נוטריוני שהם נאמן למקור..." (עמ' 7, שורות 9-10).

38. במהלך הדיונים בבקשה ועקב התנגדותם של ב"כ המתנגדים להגשת מסמכים שאינם מסמכי מקור, הבהירה הוועדה, בהחלטה מיום 11.12.2014 כי:

"אין בעובדה שמוגשים, ע"י צד כלשהו, מסמכים לוועדה המסומנים כמוצגים, בתיק הבקשה לרישום ראשון, משום אישור של הוועדה לקבילותם והצדדים הטוענים לפגמים במסמכים אלה, פתוחה הדרך לטעון כנגדם ואף להגישם למומחה מטעמם.

פועל יוצא מכך הוא ולמען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי בבואה לקבל את החלטתה הסופית בבקשה הנדונה, תכריע הוועדה בשאלת קבילות המסמכים ומשקלם עפ"י שקלול של כל הראיות שיובאו בפניה ע"י הצדדים".

39. בישיבת הוועדה מיום 22.01.2015 נשאל העד, מר אסף נחמד, בנוגע לאסופה של המסמכים שהוגשו בישיבה הקודמת מיום 24.11.2014 כמוצגים :
- ש" : אני מבקש לדעת אם בתאריך 08.12.2014 כשהנוטריון אישר את המסמכים שהוצגו לפניו האם היו בפניו המסמכים המקוריים.
- ת : לא...".
- ש : ...אני מבין ממך היום שב-08.12.2014 בעת עשיית האישור המסמכים המקוריים לא הצגתם בפני הנוטריון.
- ת : נכון.
- ש : בפסקה השנייה לגבי אותו אישור של הנוטריון, צוין לגבי המסמכים מ/2 – 6, מצוין שאלה הם הינם העתקים של מסמכים שאינם מקוריים ואינם העתקים מאושרים של המסמכים המקוריים, אני מבין שגם את המסמכים האלה לא הצגתם את המסמכים המקוריים לנוטריון.
- ת : במעמד האישור הזה לא הוצגו המסמכים המקוריים, אלא העתקים מקוריים".

(פרוטוקול הדיון מיום 22.01.2015, עמ' 3, שורות).

הנה כי כן, גם ייפוי הכוח המיוחד (מוצג מ/6) שלפיו העבירו חלק מיורשי חוסני את זכויותיהם לטאלב לא היה המסמך המקורי שהוצג בפני הנוטריון כאשר אישר שהוא העתק נאמן למקור ומר אסף נחמד מעיד בחקירתו הנגדית ואומר :

ת" : ...יש מסמכים שקשורים לשרשרת העברה של הזכויות בנכס מהיורשים של חוסני אבו רג'ב שאת המקור שלהם נדרשנו להעביר לרשויות מס רכוש בחברון...".

(פרוטוקול הדיון מיום 22.01.2015, עמ' 3, שורות).



40. למרות האמור לעיל, טוען ב"כ מבקשת הרישום, בסעיף 1 ל"סיכומי תגובה תמציתיים", כי אף שיש מסמכים ראייתיים שלא הוגשו במקור, "...כל מסמכי השתלשלות העיסקה הוגשו או במקור או כהעתק 'נאמן למקור'. עוד הוא מוסיף, כי "מן המפורסמות הוא שאישור נוטריוני נאמן למקור הרי הוא כמקור לכל דבר ועניין...". כאמור לעיל, אין לטענותיו אלה ביסוס בחומר הראיות.

41. מר אסף נחמד, אישר בעדותו, כי לא היו ברשותה של מבקשת הרישום מסמכים מקוריים הואיל ולטענתו, המסמכים המקוריים שלפיהם הועברו הזכויות במקרקעין מיורשי חוסני לטאלב ומסמכים אחרים, הוגשו למשרד מס רכוש בחברון של הרשות הפלסטינאית, על מנת לרשום את אבו-שהלה כמי שקנה את החלקה ולכן היא נאלצת להסתפק בהגשת צילומים בלבד של מסמכים אלה.

42. העולה מעדותו של מר אסף נחמד ומנסיבות הרכישה, הנטענות ע"י מבקשת הרישום, שהוא בעצמו לא היה עד לחתימות על מי ממסמכי הרכישה ולא היה ביכולתו להעיד על כך ולאמת לא את המסמכים ולא את החתימות. ברם, גם לא התייצבו בפני הוועדה עדים ו/או אפילו עד אחד שיכול היה "לאמת את המסמך בשבועתו, כגון אדם שחיבר את המסמך, שחתם עליו, שקיבל אותו או שהחזיקו תחת משמרתו", כפי שנקבע בת"א (ים) 5399/03 עבדאללה נ' בדר הנ"ל, וזה מתייחס לייפוי הכוח הכללי והן לייפוי הכוח המיוחד, שלפיהם הועברו זכויות חוסני לטאלב והן לכל יתר מסמכי העברת הזכויות שעליהם מבססת מבקשת הרישום את בקשתה, לרבות מחוסני, אחיינו של טאלב, למבקשת הרישום.

43. משלא הוגשו לוועדה ראיות כלשהן בנוגע לייפוי הכוח הכללי שאושר ע"י השגרירות הפלסטינית בירדן ולא בנוגע לשני ייפוי הכוח המיוחד, וגם לא בנוגע ליתר מסמכי ההעברה, עולה השאלה אם הוועדה יכולה לקבל את ההעתק הצילומי שלהם ושל יתר המסמכים, שהוגש רק העתק צילומי שלהם, כאל מסמכים קבילים וזאת לאור טענת מבקשת הרישום, כי מסמכים אלה נתקבלו ע"י רשויות מס רכוש בחברון כראיה להעברת הזכויות מיורשי חוסני לטאלב ואישרו את הרישום של החלקה על שם אבו-שהלה, כפי שטוען ב"כ מבקשת הרישום. יתרה מזאת. מבקשת הרישום טוענת כי עקב כך שהגישה את המסמכים המקוריים לרשות מס רכוש בחברון לא היה לאל ידה להגיש את אותם המסמכים גם לוועדה וכי לפיכך, יש להתייחס אליהם כאל מסמכים מקוריים למרות שרק הצילום שלהם הוגש לוועדה. כן טוענת מבקשת הרישום כי העובדה שהעברת הזכויות מחוסני לאבו-שהלה אושרה ע"י משרד מס רכוש של הרשות הפלסטינית בחברון, מהווה ראיה לתקינות הרכישה והעברת הזכויות מיורשי חוסני לאבו-שהלה.

44. הוועדה שקלה את טענותיה אלה של מבקשת הרישום שמשמעותן היא, כי על הוועדה לקבל את הראיות שהוגשו לה ולהסתמך על החלטותיו של אורגן של הרשות הפלסטינאית, כמו משרד מס רכוש של נפת חברון המתנהל על פי חוקים והוראות המוכתבים לו ע"י הרשות הפלסטינאית והחלטנו לדחות אותן.

בסעי' 6 לסיכומי תגובה תמציתיים שהגיש ב"כ מבקשת הרישום הוא טוען, כי העולם וממשלות ישראל הכירו בסמכויות השלטוניות של הרש"פ והשטח העירוני של חברון כלול בשטחי הרש"פ ולפיכך, מגוחך שלא להכיר במעשיה כריבון והעולה מטיעון זה הוא כי יש להכיר גם בתוקפו של ייפוי הכוח שאושר ע"י השגרירות הפלסטינית בירדן ובהעברת הזכויות שאושרו ע"י משרד מס רכוש בחברון.

45. ברם, וכאמור לעיל, לא נתונה לוועדה הפרורוגטיבה לשקול שיקולים של מדיניות כלליים הנראים לב"כ מבקשת הרישום כשיקולים שצריכים להנחות אותה במילוי תפקידה. לפיכך, אין הוועדה סבורה כי עליה לקבל כראיה קבילה את אותם מסמכים למשל, שהתקבלו על ידי אורגן של הרש"פ כהוכחה לאותנטיות שלהם בבחינת כזה ראה וקדש. שאלה זו עמדה, כאמור לעיל, בפני ועדת העררים ובהחלטתה בערר 129/12 היא אמנם סברה, כי אין לפסול את ייפוי הכוח רק משום שהוא אומת על ידי השגרירות הפלסטינאית בירדן אבל היא לא קבעה כי יש לקבל את האימות של המסמך ע"י השגרירות הפלסטינאית כהוכחה לאותנטיות שלו, אלא גרסה כי יש לתת לעוררת, מבקשת הרישום, את ההזדמנות להוכיח אותו בדרכים אחרות. אך משלא הוכח ייפוי כוח זה ויתר המסמכים האחרים שעליהם מבססת מבקשת הרישום את בקשתה, בדרכים אחרות, אין מנוס מלהסיק את המסקנה המתחייבת מכך.

סיטואציה דומה נדונה בהפ (י-ס) 4003/06 **עבד אלמוחסן פכרי אלחסייני נ' פקיד הסדר המקרקעין למחוז ירושלים** (פורסם במאגר נבו) וביהמ"ש קובע :

"22. כאמור, המשיבים לא הציגו מסמכים מקוריים, לא ביוזמתם ואף לא בעקבות החלטות בית המשפט.

כבר בהחלטה קודמת מיום 7.3.06 הוריתי להמציא את מקור המסמכים שצורפו לתצהירי המשיבים לצורך בדיקתם, ובהמשך הצהיר ב"כ כוחם כי יעשה כן בתוך 7 ימים. שוב, דבר לא נעשה!

**בנסיבות הענין, טוענים המבקשים, חלה חובה מוגברת להמציא את יפוי הכוח והמסמכים המקוריים והאותנטיים, דבר שלא נעשה במקרה דנן ולפיכך יש לפסולם (ראו ע"פ 595/79 אלקורד נגד מ"י, פ"ד לד (3), 35). י' קדמי, על הראיות, מתייחס לסוגיה כדלקמן:**

"כאשר מבקשים להוכיח את תוכנו של המסמך, חל כלל הראיה הטובה ביותר ולפיו יש להציג את המסמך המקורי בפני בית המשפט וראייה משנית בענין זה היא פסולה אלא אם התיר בית המשפט את הצגתה בהתקיים אחד החריגים" (שם, 347).

46. חלק מייפויי הכוח שלפיהם הועברו הזכויות במקרקעין אומתו, לכאורה, ע"י הנוטריון הציבורי מבית משפט השלום (بداية) בחברון. להסרת ספק, יצוין, כי בפרקטיקה הרגילה והנהגת, בבקשות לרישום ראשון, המסמכים לרבות ייפויי כוח והסכמי מכר המעבירים זכויות במקרקעין, המאומתים ומאושרים ע"י נוטריונים ציבוריים הפועלים בבתי המשפט השונים הכפופים לרשות הפלסטינאית, בחברון, בשכם, בראמאללה וכו', מתקבלים ע"י הוועדה כמסמכים אותנטיים וכראיה קבילה המוכיחה את האמור בהם. ואולם, מדובר במסמכי מקור המוגשים לוועדה ולא בצילום. מובן כי אילו הוגשו ע"י מבקשת הרישום אותם מסמכים במקורם ניתן היה לקבלם כראיה קבילה.

47. המסקנה המתבקשת והמתחייבת מהאמור לעיל היא, כי מבקשת הרישום לא עמדה בנטל להוכיח את העברת הזכויות מיורשי חוסני לטאלב.

#### העברת הזכויות מטאלב לאחיינו חוסני וממנו לאבו שהלה

48. בתצהיר העדות שלו מתייחס מר אסף נחמד גם להעברת הזכויות מטאלב לאחיינו, חוסני ומחוסני לאבו שהלה ונביא את הדברים כלשונם:

א. בסעיף 10 לתצהירו הוא מצהיר כי "יוצא איפה, עד שלב זה, כי הבעלים של מלוא זכויותיו של חוסני בחלקה, הינו טאלב בנו".

ב. בסעיף 12 לתצהירו הוא מצהיר כי "טאלב העביר את מלוא זכויותיו לאחיינו חוסני וזאת עפ"י יפוי-כח בלתי חוזר מיום 2/6/10. רצ"ב כנספח "ט".

ג. בסעיף 13 הוא מצהיר כי "חוסני העביר את מלוא זכויותיו לעבד-אל-רחמן עאיש אבו-שהלה, וזאת עפ"י יפוי-כח בלתי חוזר מיום 2/6/10 אשר רצ"ב כנספח י".

ובאותו יום [היינו 6/2/10] העביר אבו-שהלה את מלוא זכויותיו לידי המבקשת עפ"י יפוי-כח אשר רצ"ב כנספח י"א".

49. בסיכומים מטעם מבקשת הרישום, לא הייתה התייחסות כלשהי לראיות אלה, כאמור לעיל. ואולם, ב"סיכומי תגובה תמציתיים", שהגיש ב"כ מבקשת הרישום, הוא חוזר על הטענה כי "כל מסמכי השתלשלות העיסקה הוגשו במקור או כהעתק נוטריוני נאמן למקור הרי הוא כמקור לכל דבר ועניין..." (סעי' 1 לסיכומי תגובה תמציתיים). עוד טוען ב"כ מבקשת הרישום, בסיכומי תגובה תמציתיים אלה, כי "וגם אם היו מתקבלות כל טענות המתנגדים ביחס לאי-תוקפה של 'החוליה הראשונה' (העברת הזכויות מכל יורשי חוסני אל טאלב) הרי שטאלב היה זכאי למכור כ-17% מהנכס מבוקש רישום".

50. לטענתו זו של ב"כ מבקשת הרישום יכול היה להיות יסוד ובסיס מוצקים לכך שטאלב זכאי לאותו חלק שהיה לו בירושת אביו, שלטענת ב"כ המבקשת הוא 17%. אך זאת בתנאי שהייתה מוגשת לוועדה ראייה קבילה. ואולם, בניגוד לטענת ב"כ המבקשת, גם ייפוי הכוח המעידים, לכאורה, על העברת הזכויות מטאלב לאחיינו, חוסני ומחוסני לאבו שהלה לא הוגשו במקור, אלא רק צילום שלהם. כפי שעולה גם מעדותו של מר אסף נחמד בחקירתו הנגדית, גם מסמכים אלה הוגשו עם אישור של הנוטריון מוריס רובין, המאשר כי המסמך הוא העתק מדויק למקור. ברם אין כל יסוד לאישורו של הנוטריון וכאמור לעיל, וכפי שהעיד מר אסף נחמד, כל המסמכים המקוריים שלפיהם הועברו הזכויות מטאלב לאחיינו, חוסני ומחוסני לאבו שהלה, נמסרו לרשות מס רכוש בחברון, כפי שטענה מבקשת הרישום, ולא היו ולא יכלו להיות בפני הנוטריון, כאשר נתן את אישורו לגבי כל מסמך שהוא העתק מדויק של המסמך המקורי. עובדה זו מקבלת ביטוי גם מהאמור באישורים אלה. במלים אחרות וכפי שהצבענו על כך לעיל, גם הנוטריון המאשר, לכאורה, בעברית כי מדובר בכך שהמסמך "הינו העתק מדויק של המסמך המקורי...", איננו חוזר על אישור זה בשפה האנגלית וכל מה שהוא מאשר באנגלית הוא, "כי לפי מיטב ידיעתי העתק זה הוא ההעתק הנכון של המסמך המקורי". לפיכך, אין אישור זה מעיד על כך שבפני הנוטריון היה מונח המסמך המקורי, כאשר אישר, שהמסמך הינו העתק מדויק של המסמך המקורי.

51. מטעם זה, אין בידינו לקבל את טענת ב"כ מבקשת הרישום בסיכומיו הטוען בצורה פשטנית, כי יש לקבל את כל מסמך שהוגש כהעתק נוטריוני נאמן למקור הרי הוא כמקור לכל דבר ועניין ולהתייחס למסמך כאל "מסמך אותנטי" במידה הנדרשת לשם היותו קביל ובעל משקל כדי לתמוך בטענה זו. אם היה יסוד לאישורים שנתן הנוטריון למסמכים, מדוע מבקשת הרישום לא זימנה אותו להתייצב בפני הוועדה ולהעיד על כך.

52. מכל המסמכים שהוגשו לוועדה רק ייפוי הכוח שבהתאם לו העביר חוסני את הזכויות למבקשת הרישום ביום 06.02.2011 וייפוי הכוח שבהתאם לו העביר אבו-שהלה את הזכויות למבקשת הרישום ביום 06.02.2011, החתימה עליהם אומתה על ידי הנוטריון עילי לוי. ברם, לא הייתה להם כל חשיבות וערך שהרי שניהם התיימרו להעביר זכויות שלא הוקנו להם בכלל, שהרי :

"אין אדם יכול להקנות זכות טובה מזו הנתונה לו עצמו..."

(מ' דויטש, קניין חלק ג', בורסי הוצאה לאור, 2006, שם, 105).

53. הבעיה שבפניה ניצבה מבקשת הרישום לא התמצתה בכך שלא הגישה לוועדה מסמכים מקוריים המוכיחים את רכישת המקרקעין ואת שרשרת ההעברה מיורשי חוסני עד לרכישת המקרקעין על ידי אבו-שהלה. גם אם מבקשת הרישום הייתה מגישה את המסמכים המקוריים, הגשתם הייתה מותנית בכך כי תגיש כל מסמך מהם על ידי עד שיכול היה לאמת את המסמך, כגון מי שחיבר אותו, או מי שהיה עד לחתימתו ומי שקיבל אותו תחת משמורתו מאז שנחתם (ראה ע"פ (י-ם) 399/03 לעיל). לא זו בלבד שמבקשת הרישום לא הגישה לוועדה את מסמכי הרכישה המקוריים הנה גם המסמכים שהגישה, לא הוגשו כפי שאמורים להיות מוגשים, באמצעות עד שיעיד עליהם וכו'.

בהתייחסו לסוגיה דומה, קובע ביהמ"ש בת"א (י-ם) 5399/03 עבדאללה נ' בדר

"...למותר לציין, כי הסכם החליפין לא הוגש באמצעות מי מהחתומים עליו, או באמצעות עד אחר שיכול להעיד על האותנטיות של המסמך ועל נסיבות עריכתו (ולכאורה עולה, כי בצד חתימותיהם של יונס ושל המנוח מופיעה על המסמך גם חתימתו של עד). לא מדובר במסמך שהחתימות עליו אושרו על-ידי נוטריון, כך שעל פני הדברים אין מקום להסתמך עליו ואין מדובר במסמך קביל (פסקה 10, עמ' 7).

בהמשך, בהתייחסו לנתבע שטען לרכישת הזכויות במקרקעין, קובע ביהמ"ש:

"11... כלומר, בפני הנתבע, המבקש להסתמך על יפויי הכוח הנ"ל, ניצבים קשיים ראיתיים לא מבוטלים, שכן לא התייצב כל עד שיכול היה להעיד על נסיבות עריכת המסמכים האמורים ולא הוגש העותק המקורי של המסמך כשהוא מאושר על-ידי נוטריון או אישור נוטריוני מקורי של העתק המסמך. למותר לציין, כי תנאי לקבילותו של מסמך הוא שהמסמך יוגש על-ידי מי שיכול להעיד על אמיתותו, כגון מי חיבר את המסמך, מי שהיה עד לחתימתו, או מי שקיבל אותו או החזיקו תחת משמורתו מאז שנחתם (ע"פ 347/78 דמיאניוק נ' מדינת ישראל, פ"ד מז(4), 221, בעמ' 298-297)" (עמ' 9).

53. לפיכך, ומאותם נימוקים שהובהרו לעיל בכל הנוגע למסמכים הבלתי מקוריים שהוגשו לוועדה כפי שהוגשו, קובעת הוועדה כי מבקשת הרישום לא עמדה בנטל להוכיח את העברת הזכויות מטאלב לחוסני ומחוסני לאבו-שהלה.

54. משהתברר שייפוי הכוח הכללי (מוצג מ/23) וייפויי הכוח המיוחד (מוצג מ/6) אינם יכולים להיחשב כראיה קבילה להעברת הזכויות, אין כל חשיבות לדון בפגמים שנפלו בהם וב"כ המתנגדים מפנים אליהם.

אחד הפגמים האלה נוגע באחת מיורשיו של חוסני, היא בתו, **אכראם מחמד צובחי**, אשר גם היא הייתה בין החותמים על ייפוי הכוח המיוחד (מוצג מ/6). בהתאם לייפוי הכוח המיוחד, מתאריך 16.02.2008, היא ייפתה את כוחו של טאלב למכור את זכויותיה בחלקה. ברם היא נפטרה בתאריך 30.05.2009. משנפטרה פג תוקף ייפוי הכוח שנתנה לטאלב ועל כן לא היה תוקף להעברת זכויותיה בייפוי הכוח הבלתי חוזר שעליו תתם טאלב ושלפיו העביר גם את זכויותיה לחוסני, אחיינו, בתאריך 02.06.2010 וזאת לאור סעיף 14 (א) **לחוק השליחות**, תשכ"ה-1965, הקובע כי השליחות מסתיימת במותו של השולח או השלוח, אלא אם ההרשאה ניתנה להבטחת זכותו של אדם אחר. בסיכומי התגובה שלו טוען ב"כ מבקשת הרישום, כי עובדת פטירתה לא הוכחה כי לא הוצגה תעודת הפטירה שלה. ברם, בעלה של המנוחה, שאהר רמזי עבד אלחפיז אלח'טיב, צירף לתצהיר העדות שלו צו ירושה מביה"ד השרעי של חברון מיום 03/08/2009 ובו מאשר ביה"ד השרעי את דבר מותה. עובדת פטירתה נבדקה בקובץ האוכלוסין של האזור ונמצאה נכונה. לעובדה שחלקה של אכראם בזכויות היה "מעט יותר מחצי אחוז", כפי שב"כ מבקשת הרישום טוען, אין בה כדי לשנות את העובדה שמשרד מס רכוש בחברון, קיבל את ייפוי הכוח גם מטעמה כתקף, למרות הפגם הפוסל העברת זכויותיה, עקב פטירתה.

55. ב"כ מבקשת הרישום טוען בסיכומים מטעם מבקשת הרישום (סעי' 37 ו- 38), כי "**מושכלות ראשונים הם, שהטוען טענת תרמית או כי המסמך שבידי בעל הדין שכנגד מזויף, נטל ההוכחה מוטל עליו**", ועליו להוכיח את טענותיו אלה על פי מאזן ההסתברויות, אלא שלבד מהעלאת טענה זו בעלמא, לא הובא על ידי המתנגדים אפילו בדל ראיה להוכחת הזיוף.

56. במקרים בהם לא היו מוגשות התנגדויות לבקשה לרישום ראשון, השאלה על מי מוטל נטל ההוכחה והשכנוע כלל לא הייתה מתעוררת. לא יכולה להיות מחלוקת שבמקרים כגון אלה, הנטל מוטל על מבקש/ת הרישום להוכיח את הבקשה על כל תנאיה לרבות העובדה שרכישת המקרקעין המבוקשים הייתה כדין. ואולם, האם במקרה זה, כאשר המתנגדים לבקשתה של מבקשת הרישום טוענים כנגדה שהיא מבוססת על תרמית ועל זיוף, האם הנטל עובר לכתפי המתנגדים ומוטל עליהם להוכיח את טענות התרמית והזיוף ומבקשת הרישום פטורה מכך. נבחן להלן שאלה זו לאור פסיקת בית המשפט.

57. השאלה היא, אפוא, על מי מוטל הנטל להוכיח את הרכישה של הזכויות במקרקעין ואת שרשרת העברת הזכויות מהבעלים הרשום במאליה עד למבקשת הרישום. לאמיתו של דבר, לא הייתה מחלוקת שהנטל להוכיח את הבקשה מוטל על כתפיה של מבקשת הרישום, אשר עשתה מצדה, כמיטב יכולתה, להוכיח ולשכנע שרכישת הזכויות וההשתלשלות היו כדין וזאת למרות טענתו של ב"כ מבקשת הרישום שהנטל הזה היה מוטל על המתנגדים.

58. בכל מקרה, הכלל הוא, אפוא, כי המוציא מחברו עליו הראיה ועל כן על מבקשת הרישום הטוענת כי רכשה את הזכויות, עליה מוטל הנטל להוכיח את בקשתה ואת טענותיה ולשכנע, שמסמכי הרכישה והעברת הזכויות הינם מסמכים אוטנטיים והמכר היה אמיתי.

בת"א (י-ם) 1456/98 מדחת סובחי מחמוד אבו סען ואח' נ' סולימאן עותמאן מסעוד אבו חמדה (פורסם במאגר נבו), קובע ביהמ"ש (כב' השופט משה דרורי) לעניין זה:

9" ...ככלל, נטל השכנוע...מתחייב מהכלל הבסיסי של "המוציא מחברו עליו הראיה" (תלמוד בבלי, מסכת בבא קמא, דף לה, עמ' א), ולפיו נטל השכנוע להוכחת טענה מסויימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט (ראה: ע"א 642/61 טפר נ' מרלה, פ"ד טז, 1000; יעקב קדמי, על הראיות - הזין בראי הפסיקה (מהדורה משולבת ומעודכנת, תשס"ד-2003, חלק שלישי), עמ' 1508; להלן - "קדמי")."

ברע"א 296/11 מוחמד נג'אר נ' שאוקי חמדאן עליאן (מאגר נבו), קובע ביהמ"ש (כב' השופט ניל הנדל):


"...מבחינה מהותית עסקינן בסכסוך שנושאו בעלות. כאשר אדם ידוע כבעליה של חלקת קרקע, וחברו טוען שהוא קנה אותה ממנו, החבר הוא הטוען לשינוי המצב הקיים, ועליו לשאת בנטל הראיה. ודוק: זאת בהקשר של מושא התביעה – דירה. סוג הנכס עשוי להשפיע על דרך ההכרעה של ביהמ"ש" (עמ' 2).

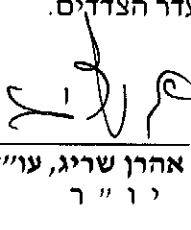
ברע"א 296/11 נג'אר נ' עליאן (פורסם במאגר נבו), נקבע (במותב תלתא) כי כאשר אדם ידוע כבעל מקרקעין וחברו טוען כי רכש אותם ממנו, האחרון הוא הטוען לשינוי המצב הקיים ועליו לשאת בנטל השכנוע. על פי דברים אלה, לפי המשפט המהותי, לו נתונה הבכורה ועל פיו יישק דבר גם בסוגיית זהות הנושא בנטל השכנוע, אם טוען בעל דין כי רכש מקרקעין מאת יריבו, והאחרון רשום כבעל המקרקעין, מוטל נטל השכנוע על אותו בעל דין הטוען כי רכש את המקרקעין. אחת היא אם בעל דין זה הוא תובע או נתבע.

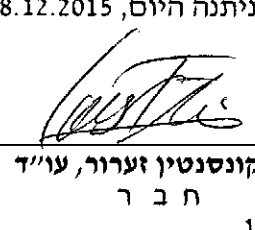
מבקשת הרישום טוענת, כי רכשה את המקרקעין הרשומים במאליה. משכך, עליה כמי שטוענת לשינוי במצב הקיים לשאת בנטל הראיה.

59. לאור מכלול האמור לעיל, הוועדה קובעת כי לא עלה בידי מבקשת הרישום להוכיח רכישה של הזכויות במקרקעין המבוקשים וגם לא את החזקה, כנדרש עפ"י החוק, ומבקשת הרישום אף לא טענה לה ולא ניסתה להוכיח אותה. בנסיבות אלה, הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה.

60 ניתנה היום, 28.12.2015 בהעדר הצדדים.

  
דורון קדמי  
חבר

  
אהרון שריג, עו"ד  
יו"ר

  
קונסטין זערוור, עו"ד  
חבר

1215-100