



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 3329-09 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'

בעניין:

1. זכרייא סלים גודה בקרי
 2. עבד אלמועטי גוד סלים בקרי
 3. נדאל פרחאת סלים בקרי
 4. תאמר יוסרי בקרי
 5. מטלק גודי בקרי
 6. גואד רפיק בקרי
 7. עמאד גודה בקרי
- ע"י ב"כ עו"ד סאמר שחאדה

התובעים

נ ג ד

1. חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ
 2. האני נאג'י אלבאטש
- ע"י ב"כ עו"ד דורון ניר-צבי

הנתבעים

פסק דין

1. התובעים עותרים למתן פסק-דין הצהרתי שיקבע כי הם הבעלים של המקרקעין הידועים כגוש 34416 חלקה 68 בתל-רומיידה בחברון, ושל הבית הבנוי על המקרקעין (להלן: המקרקעין). אין מחלוקת שהתובעים (וליתר דיוק – התובעים 1, 2 ו- 5 ואבותיהם של יתר התובעים) רשומים במס הרכוש בחברון כבעלי המקרקעין, אלא שהנתבעים טוענים שהמקרקעין נמכרו להם על ידי התובע 1, שפעל, לשיטת הנתבעים, כמיופה כח של התובעים כולם (כנטען בהרחבה בסעיף 16 לסיכומי הנתבעים), או שמא כמחזיק הבלעדי ולפיכך כבעלים היחיד של כל הזכויות בנכס (כך נטען בעמ' 5 לפרוטוקול הדיון מיום 31.5.11, בשורות 1 – 2 ובעמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 29.1.12, בשורות 1 – 3). לטענת הנתבעים נרשמו המקרקעין על שם הנתבע 2 ב"נסח הרישום – מס הבנינים והאדמות לעיר חברון" שהוצא על ידי מחלקת מס רכוש במשרד האוצר של הרש"פ (ת/1).

1 מתוך 13



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 09-3329 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'

לשיטת הנתבעים מוכיח רישום זה, יחד עם החזקה שתפסו בנכס, כי הם הבעלים של המקרקעין.

הרקע העובדתי - כללי

2. אין מחלוקת כי על פי הרישום במשרדי מס הרכוש של המינהל האזרחי (נספח ב' לתצהירו של התובע 1 ולתצהיר בנו נאיל) ובמחלקת מס הרכוש של הרש"פ (נספח ג' לתצהיר התובע 1 ולתצהיר בנו נאיל) רשומים שבעה אחים למשפחת בקרי כבעלי המקרקעין כאשר לכל אחד מהם שביעית מהבעלות. התובעים 1, 2 ו- 5 הם אחים (שלושה משבעת האחים הרשומים במס רכוש), ואילו התובעים 3, 4, 6 ו- 7 הם אחייניהם מהאחים האחרים שהלכו לבית עולמם (כל אחד מאחיינים אלה הציג מסמכים המעידים על שזכויות אביו במקרקעין עברו אליו בדרך של ירושה וויתור). כפי שיפורט להלן, הנתבעים אינם כופרים בטענות אלה. למעשה כל טענתם אינה אלא כי המקרקעין נקנו מידי התובע 1 כמיופה-כוחם של בעלי המקרקעין הנ"ל, או אולי מתוקף היותו הבעלים היחיד של המקרקעין.
3. מ"נסח הרישום" של מחלקת מה הרכוש ברש"פ, שסומן נ/1, עולה לכאורה כי ביום 18.2.05 נרשם הנתבע 2 במחלקת מס הרכוש ברש"פ כבעלים של הנכס. על פי הרישום במסמך זה (בתרגום שצורף לנ/1, שאינו שנוי במחלוקת) "נסח רישום זה נעשה בשל בקשת הבעלים האני נאגיי אלבטש [הנתבע 2 – ר.ו.] בהסתמך על מכתב עירית חברון מסי 2807/2/3 מתאריך 18.2.05". רישום זה נעשה, לשיטת הנתבעים, על בסיס יפוי כח שנתן התובע 1 לנתבע 2 ביום 30.12.04.
4. התובעים טוענים כי לא מכרו מעולם את המקרקעין, לא לנתבע 2 ולא לאדם אחר כלשהו. לשיטתם יפוי הכח מיום 30.12.04, מכוחו נעשה הרישום במס הרכוש, אם אכן נעשה רישום כזה, הוא מסמך עליו זוייפה חתימתו של התובע 1, כפי שנקבע גם בחו"ד המומחה מטעם המז"פ (ת/1). לא למותר לציין כי לשיטת הנתבעים "על פי יפוי הכוח האמור הועברו הזכויות ואין לנו מסמכים אחרים" בנוגע להעברת הזכויות (הצהרת ב"כ הנתבעים בדיון ביום 31.5.11, עמ' 4 לפרוטוקול, שורות 17 – 18). מכאן שמדובר במסמך מכוון, מכוחו הועברו הזכויות ובוצע הרישום במשרדי מס הרכוש. על אף זאת לא הוגש לבית המשפט העתק מיפוי הכח, לבד מצילום חלקי ממנו, ותרגומו לשפה העברית, שצורפו



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 09-3329 בקרי זכריא נ' חברת טל לבניה ואח'

לחוות-הדעת של מומחה המז"פ (ת/1). הנתבעים טענו בהקשר זה כי כל העותקים המקוריים של יפוי הכח שבידם נלקח על ידי המשטרה בעת חקירת התלונות בנוגע לזיוף (עמ' 10 לפרוטוקול, שורות 18 – 21; תלונה זו הבשילה לכתב אישום המתברר בימים אלה בבית משפט זה – ת"פ (י-ס) 40224-03-11 **מדינת ישראל נ' אלבאסל ואח'**, כאשר הנתבע 2 הוא הנאשם 4 בכתב האישום). מטעמים שלא הובהרו כלל, לא נמצא ולו צילום בודד של יפוי הכח בידי הנתבעים.

5. לטענת הנתבעים אין כל חשיבות לשאלה אם בידם ראיות בנוגע לרכישת המקרקעין. נראה שלשיטתם אין גם לתת את הלב לטענות לפיהן לא ניתן ללמוד מיפוי הכח דבר בנוגע לסכום שעמד בבסיס עסקת מכר המקרקעין, מועדי תשלומו, מועד המסירה, המסמכים שהחזיקו הצדדים או כל פרט אחר. הנתבעים מסכימים אמנם כי הרישום במשרדי מס הרכוש בשטחים אינו אלא "ראיה לכאורית ביחס לחזקה בנכס", אולם לשיטתם די בכך שהרישום במשרדי מס הרכוש מעיד על כי הנתבע 2 הוא הבעלים, יחד עם העובדה שבפועל מוחזק הנכס על ידי הנתבעים, כדי להעיד על כי הבעלות בו עברה לידם. לפיכך, כך טוענים הנתבעים, עבר הנטל לתובעים להוכיח שהבעלות בקרקע לא הועברה לנתבעים. לעניין טענה אחרונה זו אעיר כבר עתה, בחזקת הקדמת המאוחר, שהכלל הוא כי "כאשר אדם ידוע כבעליה של חלקת קרקע, וחברו טוען שהוא קנה אותה ממנו, החבר הוא הטוען לשינוי המצב הקיים, ועליו לשאת בנטל הראיה" (רע"א 296/11 **נג'אר נ' עליאן**, מיום 23.2.12, בפסקה 6 לפסק-הדין). ממילא, וכאשר אין חולק שה"רישום" במקרה דנא אינו בעל תוקף מכוון, המסקנה היא שהנטל מוטל על כתפי הנתבעים, ולא על כתפי התובעים.

6. בטרם ידונו טענות הצדדים יובהר שהנתבעים אינם כופרים ברישום לפיו התובעים 1 – 7 היו רשומים כבעלי הנכס במשרדי מס רכוש בחברון (ושוב, על מנת להעמיד דברים על דיוקם ועל אף שהנתבעים הסכימו שהרישום הוא על שם הנתבעים 1 – 7, הרי שבפועל הרישום כלל את שמות התובעים 1, 2 ו-5 ואבות יתר התובעים). כך הצהיר בא-כוחם של התובעים גם בהליך קודם, בו נדרש סילוק ידה של הנתבעת (ת.א. (שלום י-ס) 15327/06 **בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ**), באומרו "אני טוען שהבעלות במקרקעין היתה רשומה על שם התובעים 1 – 7 [הם התובעים 1 – 7 בתובענה שבפני – ר.ו.]



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 3329-09 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'

אך הועברה על שם האני נאג'י אל באטש" (הנתבע 2 בתובענה שבפני – ר.ו. ; עמ' 2 לפרוטוקול מיום 29.10.07, בשורות 3 – 4). באותו הליך הסכימה הנתבעת דכאן כי התובעים "הם אלו הרשומים כבעלי הזכויות בנסח המאלייה (מס רכוש) אשר צורף כנספח א' לכתב התביעה" (סעיף 9 לכתב ההגנה באותו הליך וסעיף 9 לתצהירו של משה זר באותו הליך ; המסמכים צורפו כחלק מנספח ו' לתצהירו של נאיל, בנו של התובע 1, והוגשו ללא התנגדות). הנסח אליו התייחסו דברים אלה הוא אישור המינהל האזרחי מיום 6.3.06, שצורף כנספח א' גם לתביעה זו שבפני. עם זאת, הנתבעים טוענים שרישום זה הוא "היסטורי" ואינו מעיד על מצב הבעלות בפועל אלא על "הרישום מימי השלטון הירדני" וכי לא ניתן לעשות בו עדכונים (סעיף 5 לתצהירו של עו"ד איתן גבע).

7. יש לציין כי נסח עדכני של מחלקת מס רכוש ברש"פ, מיום 29.12.10 (נספח ג') לתצהירי התובע ובנו נאיל) משקף לכאורה את בעלות התובעים בנסח, ולא את בעלות הנתבע או הנתבעים. הנתבעים, שטענותיהם סובבות בעיקרו של דבר את הרישום במס רכוש ברש"פ לבדו, לא הבהירו מדוע יש להעדיף את הרישום במס הרכוש מיום 18.2.05 (מ/1) על פני הרישום המוקדם לו (נספח ב') לתצהירי התובעים) ועל פני הרישום המאוחר לו (נספח ג') לתצהירי התובעים) גם יחד. לכאורה יש לקבוע כי אם תאומץ שיטת הנתבעים לפיה לרישום נודעת משמעות ראייתית (או אף מעבר לכך), הרי שרישום **מאוחר בזמן לטובת התובעים** מעיד על כך שאף אם הועברה הבעלות לידי הנתבע 2 הרי שזו שבה אליהם מאוחר יותר. יובהר שאף לא אחד מ"נסחי הרישום" במס הרכוש הוגש לבית המשפט בדרך ראייתית המתאימה לתעודה הנחזית להיות תעודה רשמית. גם מטעם זה, וגם לנוכח הרישומים הסותרים זה את זה, נראה שכוחו הראייתי של הרישום עליו נסמכים הנתבעים הוא דל ביותר.

8. מכל מקום, מאחר והנתבעים טוענים שהמקרקעין נרכשו על ידם ונרשמו כדת וכדין, וסבורים הם שהתובעים כופרים בעובדה זו רק בשל חששם כי תיגזר עליהם כליה על ידי הרש"פ בשל מכירת המקרקעין ליהודים, יש לבחון אם הוכח שטענות אלה עומדות במבחן המציאות. שאלה עובדתית זו היא שעמדה במרכז המחלוקת שבין הצדדים, ולעניינה נדרשו העדים מטעמם. מטעם התובעים העידו שבעת התובעים ובנוסף להם בנו של התובע 1 ומומחה המז"פ, ואילו מטעם



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 3329-09 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'

הנתבעים העידו הנתבע 2, משה זר ועו"ד איתן גבע. העובדות העולות מעדויות אלה, ככל שהן רלוונטיות לדיון, ידונו להלן.

העובדות - דיון

9. התובעים טוענים כי עד לארועי האינתיפאדה השניה, בשנת 2001 לערך, התגוררו בנכס התובע 1 והתובע 7 (התובע 7 התגורר בקומה השניה - סעיף 11 לתצהירו של התובע 1, וסעיף 5 לתצהיריהם של יתר התובעים). בשנים שקדמו לתקופה זו התגוררו בנכס גם יתר אחיו של התובע 1, אלא שכל אחד מהם עזב את הנכס זמן מה לאחר נישואיו, עד שנותרו בו רק התובעים 1 ו-7 (סעיף 11 לתצהיר התובע 1; סעיף 5 לתצהירי אחיו - התובעים 2 ו-5). בשל ארועי האינתיפאדה והתדרדרות המצב הבטחוני נאסר על בני המשפחה להגיע לנכס, דבר שחייב אותם לנטוש אותו (סעיף 13 לתצהיר התובע 1 ולתצהירי יתר התובעים, שרובם העידו על דברים אלה כעדות שמיעה). בשנת 2002 השכיר התובע 1 את הקומה הראשונה של הנכס "לגוף פלסטיני בשם הועד לפיתוח חברון" (סעיף 12 לתצהירו; הסכם השכירות לא צורף לתצהיר, אולם צורף כחלק מנספח ו' לתצהירו של נאיל – נספח ב' לכתב התביעה לסילוק יד שהוגש בת.א. 15327/06 (שלום י-ם) **בקרי נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ**). גוף זה הגיש תביעה לסילוק ידם של פולשים שנכנסו לנכס בשנת 2005 (ת.א. (שלום י-ם) 9448/05 **הועד לפיתוח חברון נ' אלקובי ואח'**). במסגרת תביעה זו ניתן פסק-דין בהעדר הגנה. פסק-הדין בוטל בחלקו בהסכמה, אולם הסעד של סילוק היד נותר על כנו (נספח ו' לתצהירו של משה זר; ההסכמה נבעה גם מהטענה שהנתבעים באותו הליך ממילא אינם מתגוררים עוד בנכס). התובעים טוענים כי בשנת 2005 פלשה הנתבעת 1 (להלן: הנתבעת) לנכס. התביעה לסילוק ידה (ת.א. 15327/06 הני"ל) נמחקה בהסכמה משנקבע כי ההליך המתאים הוא הליך של דיון בשאלת הבעלות. במקביל דרש ראש המינהל האזרחי מהנתבעת לפנות את הנכס. הליך בעניין זה נוהל עד לאחרונה, והותלה עד להכרעה בהליך שבפני. כאמור, התובעים טוענים כולם כי מעולם לא מכרו את חלקם בבעלות לאחר, יהודי או ערבי.

10. לטענת הנתבעים חתם התובע 1 ביום 30.12.04 על יפוי כח, ומכוחו של זה הועברה הבעלות במקרקעין לנתבע 2 ביום 18.2.05. כאמור, בפני בית המשפט לא



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 3329-09 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'

הוצג העתק מלא מיפוי כח זה (חלק מיפוי הכח צורף לחוות-דעת המז"פ וסומן ע"י המומחה ב/3). כפי שהובהר לעיל טענו הנתבעים כי "אין לנו מסמכים אחרים" בדבר העברת הבעלות לבד מיפוי הכח (עמ' 4 לפרוטוקול, שורות 17 – 18). טענה זו נטענה על אף שמתרגום יפוי הכח לעברית (שצורף לת/1) עולה שיפוי הכח מעיד על מכירה "על פי חוזה הערכה המצורף". חוזה הערכה זה לא הוצג לבית המשפט, ואף לא נטען שהוא נלקח על ידי המשטרה.

11. הנתבעים לא הציגו מסמך כלשהו המעיד על כי התובעים 2 – 7 יפו את כוחו של התובע 1 למכור את חלקם במקרקעין לאחר. עם זאת, יש לציין שבין המסמכים שצורפו לחוות-דעת מומחה המז"פ מצוי תרגום לעברית של מסמך שנערך לכאורה על ידי ראש עיריית חברון, מוצטפא אלנתשה, ולפיו העבירו התובעים 2 – 7 את חלקם בבעלות לידי התובע 1. המסמך בשפת המקור לא הוגש, אך עמד בפני המומחה בעת שערך את חוות-דעתו. לעניין מסמך זה (שמקורו סומן על-ידי המומחה באות ג) הבהיר המומחה כי אף שהחותמות שעל המסמך היא בצבע סגול, והדבר נועד ככל הנראה "לשוות לתצהיר חזות של מסמך מקורי" [ההדגשה במקור – ר.ו.]. הרי שלמעשה מדובר במסמך שהודפס כולו במדפסת הזרקת דיו, ובכלל זה החתימה והחותמות המתנוססות עליו. לא למותר לציין כי אף לו היה מדובר במסמך מקורי הרי שאין הוא אלא הצהרה של צד שלישי (ראש העירייה) על העברת בעלות בין שתי קבוצות של בעלי מקרקעין, כאשר ביצוע העברה זו לא נסמך על מסמך כלשהו בכתב. מכל מקום, נראה שדי באמור לעיל כדי להבהיר עד מה רעוע הבסיס הראייתי לטענה לפיה בוצעה העברת בעלות מעין זו.

12. הנתבעים הצביעו על סתירות שנתגלו בין גרסאות התובעים בעניינים שונים. לסתירות אלה לא נודעת כל משמעות לעצם העניין, למעט פגיעה מסויימת במהימנות העדים. מרבית התובעים לא התגוררו בנכס שנים רבות קודם למאורעות מושא התביעה, והצהרותיהם בעניין זה אין בהן כדי להעלות או להוריד. עם זאת, מאחר שאין מחלוקת כי התובעים היו בעלי הזכויות במקרקעין, הרי שלא די בקביעה כי אמירות אלה או אחרות שלהן אינן מדוייקות כדי להביא למסקנה לפיה הועברה הבעלות לאחרים, ובודאי שאין באלה כדי להביא למסקנה לפיה הועברה הבעלות דווקא לידי הנתבע 2, וממנו לנתבעת.



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 3329-09 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'

13. הנתבעים נמנעו מהבאת כל ראייה שהיא הנוגעת לעסקה. אמנם לשיטתם נגזר עליהם שלא להציג את יפוי הכח המקורי מאחר וזה נלקח על ידי המשטרה, אלא שאין בכך כדי להסביר מדוע לא הוגש צילום של יפוי הכח או כל מסמך אחר הנוגע להעברת הבעלות מידי התובעים לידי הנתבע. אם לא די בכך, מהתצהירים שהגישו הנתבעים ומחקירתם הנגדית של העדים מטעמם עולה שהנתבעת נמנעה מלהביא מטעמה ולו אחד מהעדים הרלוונטיים לעדות, וכי העדים שבחרה להביא אינם בעלי ידיעה בנוגע לעסקה שנרקמה, על פי הטענה, בין התובעים לנתבעים, כפי שיובהר להלן:

א. העד משה זר, מנהלה של הנתבעת ובעל המניות בה (עמ' 26 לפרוטוקול, שורה 1), הבהיר בחקירתו פעם אחר פעם כי חלקה של הנתבעת בעסקה הצטמצם לכדי העמדת הנתבעת, שהיא חברה ירדנית, לרשות הרוכשים האמיתיים כדי שניתן יהיה לרשום את העברת הבעלות, שכן לא ניתן לרשום את הזכויות אלא על שם חברה מעין זו (עמ' 27 לפרוטוקול, שורות 21 – 24; עמ' 28 לפרוטוקול, שורות 4 – 5; עמ' 29 לפרוטוקול, שורות 22 – 23; וראו עדותו של עו"ד גבע בעמ' 45 לפרוטוקול, שורות 22 – 28). הוא הבהיר שהנתבעת לא רכשה את המקרקעין ולא שילמה עבורם (שם, שורות 21 – 22 ושורות 27 – 28; עמ' 28 לפרוטוקול, שורות 15 – 16; עמ' 29 לפרוטוקול, שורות 26 – 27), אף שבסופו של דבר "רכשה" את הנכס מידי הנתבע לצורך רישום הזכויות (עמ' 28 לפרוטוקול, שורות 1 – 5). הוא אינו זוכר מי היה הרוכש, מי היה המוכר ומי שילם עבור המכירה (עמ' 28 לפרוטוקול, שורות 9 – 12, שורות 18 – 19 ושורות 22 – 23) ואינו מכיר כלל את הנתבע 2 (עמ' 29 לפרוטוקול, שורה 28 – עמ' 30 לפרוטוקול, שורה 3). לא ידוע לו מה הסכום ששולם עבור המקרקעין, ודברים אלה אינם מענייניו (עמ' 32 לפרוטוקול, שורות 3 – 4).

ב. עו"ד איתן גבע העיד בתצהירו כי הנתבע 2 שימש כ"איש ביניים" מטעם הנתבעת כדי לאפשר את המכירה, מאחר שנשקפת סכנת חיים לערבי המוכר קרקע ליהודי בשטחי הרשות (סעיף 4 לתצהירו).

טענה אחרונה זו, בדבר הסכנה המרחפת מעל ראשו של מוכר קרקעות ליהודי, אושרה גם על ידי התובע 1, שהעיד כי מי שמוכר קרקע ליהודי דינו



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 3329-09 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'

"גזר דין מוות, תולים אותו" (עמ' 20 לפרוטוקול, שורות 3 – 4). מעדותו של התובע 1, שאינו צעיר לימים וככל הנראה סובל מבריאות שאינה משופרת, ניתן היה להתרשם כי הוא מבולבל ומתקשה להשיב לעניין. עם זאת, בחלק זה של העדות השיב התובע 1 לעניין, ותשובותיו אף עולות בקנה אחד עם האמור במכתבו של שר המשפטים יעקב נאמן מיום 27.7.09 ועם קביעתו של כבוד השופט י' ענבר בהחלטה בבש"א (י-ם) 9340/09 ת.א. 2025/08 **רג'בי נ' טל בנייה והשקעות קרני שומרון**, מיום 3.1.10, בפסקה 12 להחלטה, שצורפו שניהם כחלק מנספח י"א לתצהיר נאיל. כל אלה גם יחד תומכים במסקנה לפיה נשקפת סכנה לחייו של אדם המוכר קרקע לזר בכלל, וליהודי בפרט, בתחומי הרש"פ.

לבד מעובדת היות הנתבע 2 "איש ביניים" (על אמירה זו שב עו"ד גבע בעמ' 43 לפרוטוקול, שורות 5 – 11) נראה שכל יתר תצהירו של עו"ד גבע אינו אלא בגדר עדויות שמיעה וסברה. בחקירתו התברר כי אמירתו לפיה התובעים העבירו את הזכויות במקרקעין לידי הנתבע 2 אינה נובעת מידיעה אישית, אלא ממסקנות שהסיק מהמסמכים שהוצגו לו (עמ' 40 לפרוטוקול, שורות 22 – 25), שכן הוא נכנס לתמונה לראשונה כאשר הנתבע 2 ביקש להשכיר את הנכס לנתבעת, ולא היה מעורב כלל בפעולות שבוצעו קודם לכן: "אני נכנסתי לעובדה קיימת שהנכס היה רשום כבר על שם האני" (עמ' 40 לפרוטוקול, שורות 13 - 17 ושורות 24 - 25). ממילא לא היה בעדותו כדי לשפוך אור על הארועים הנוגעים להעברת הבעלות הנטענת.

ג. הנתבע 2 (להלן: הנתבע), שנרשם על פי הטענה ב"נסח הרישום" במשרדי מס הרכוש של משרד האוצר ברש"פ כרוכש הנכס, מסר בתצהירו כי שימש כ"איש קש" מטעמה של הנתבעת (סעיף 2 לתצהירו). לבקשתה "חתמתי על מסמכי הרכישה מול הבעלים הקודמים, נרשמתי בעיריית חברון כבעלים של הנכס" (סעיף 3 לתצהירו). כן העיד הנתבע בתצהירו כי מי שהפעילו אותו במסגרת עסקה זו היו מאיר דוידסון, חאלד כדורה ועו"ד איתן גבע (סעיף 4 לתצהירו). כנגד אמירה זו עומדת עדותו של עו"ד גבע שהכחיש בעדותו את הטענה לפיה הפעיל את הנתבע, וטען כי לא הנחה אותו ולא עמד איתו בקשר (עמ' 43 לפרוטוקול, שורות 10 – 15). בחקירתו העיד הנתבע שאינו יודע מה כתוב בתצהיר מאחר ואינו קורא עברית (עמ' 34 לפרוטוקול, שורות 9 – 14).



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 3329-09 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'

עם זאת הוא ידע מה עיקרי התצהיר (שם, שורות 14 – 16). משנשאל מי היה מעורב בפועל בהעברת הבעלות השיב כי היו אלה חאלד כדורה, מאיר דוידסון, חאלד זועבי, עו"ד עיסאם חמדאן ועו"ד נאדר אל-באסל (עמ' 36 לפרוטוקול, שורות 10 – 12 ועמ' 35 לפרוטוקול, שורות 17 – 18). עו"ד גבע לא נזכר בתשובותיו כאחד המעורבים.

הנתבע הבהיר בחקירתו שאינו מכיר אף לא אחד מהתובעים ולא פגש בהם מעולם (עמ' 35 לפרוטוקול, שורות 11 – 16). הוא לא ביקר מעולם בנכס שנרכש על פי הטענה (שם, שורות 5 – 8), ולמעשה לא היה בחברון מאז שנת 1998 או 1999 מאחר והוא מבוקש שם (עמ' 39 לפרוטוקול, שורות 7 – 8). כל פעלו בעניין לא היה אלא בהעמדת שמו לצורך ביצוע עסקה כ"איש קש", ותמורת הסכמתו לעשות כן קיבל סכום של \$5,000 (עמ' 34 לפרוטוקול, שורות 15 – 16 ושורות 25 – 26). הוא נרשם אמנם כבעלים של הנכס, אולם לא הוא ביצע את הרישום אלא עורכי הדין עיסאם חמדאן ונאדר אל-באסל (עמ' 35 לפרוטוקול, שורות 18 – 19; עמ' 36 לפרוטוקול, שורות 4 – 5). אין לו כל ידיעה בנוגע לשאלה אלו מסמכים נחתמו, מה היתה התמורה, מי גייס את הכסף ומהיכן והאם הועבר כסף לידי התובעים (עמ' 36 לפרוטוקול, שורה 17 – עמ' 37 לפרוטוקול, שורה 1). הוא הסתפק בכך שחתם על המסמכים שעורכי-הדין ביקשו שיחתום (עמ' 37 לפרוטוקול, שורות 2 – 6).

14. מהאמור לעיל עולה שהנתבעים העידו מטעמים אך את אותם העדים שלא ידעו דבר וחצי דבר אודות עסקת הרכישה עצמה. על פי עדותו של משה זר הצטמצמה מעורבותו בהעמדת חברה ירדנית לצורך רישום, שלשיתנו לא רכשה את המקרקעין ולא שילמה עבורם, והוא לא היה מעורב בכל דבר אחר הקשור לעסקה. עו"ד גבע עורב בעסקה רק לאחר שהבעלות הועברה כבר על שמו של הנתבע; ואילו הנתבע כלל לא היה מעורב בעסקה, אלא שימש כ"איש קש" שהופעל בידי אחרים. מטעמים השמורים עימם לא הזמינו הנתבעים לעדות אף לא אחד מהעדים הרלוונטיים, שנטלו חלק פעיל בעסקה על פי הטענה, וזאת על אף ששמותיהם נזכרו בתצהיר הנתבע ובעדותו ושהותם היתה ידועה להם היטב.



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 3329-09 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'

15. יצויין שעו"ד נאדר אל-באסל, שהוזכר בעדותו של הנתבע, הוא מי שיפוי הכח נוקב בשמו כאדם שהוא נערך לטובתו. הוא גם מי שביצע על פי הטענה את העברת הבעלות לשמו של הנתבע מכח יפוי הכח שניתן לו (על כך ניתן ללמוד מתרגום יפוי הכח שצורף לחוות-דעת המז"פ – ת/1). עו"ד עיסאם חמדאן הוא הנוטריון שאישר את יפוי הכח ואת חתימתו של התובע 1, חתימה שמומחה המז"פ קבע שזויפה על המסמך. ממילא היה מקום לצפות שהוא יובא לעדות כדי להבהיר את הנסיבות בהן אושרה החתימה. שמוותיהם של חאלד כדורה ומאיר דוידסון נזכרו כבר בתצהירו של הנתבע כמי שהפעילו אותו במסגרת העסקה (סעיף 4 לתצהירו, שהוגש מטעם הנתבעים). מכאן שהנתבעים ידעו היטב כי עדים אלו הם המעורבים בפועל בעסקה, והם שיכולים לשפוך אור (או שמוא – לעטות עלטה) על פרטי העסקה הנטענת. על אף זאת נמנעו הנתבעים מהעדת עדים אלה, והעדיפו להעיד עדים שאין להם כל ידיעה אישית בנוגע לנסיבות העסקה.

16. הכלל הוא כי "אי הבאתו של עד רלוונטי מעוררת, מדרך הטבע, את החשד שיש דברים בגו וכי בעל הדין שנמנע מהבאתו, חושש מעדותו ומחשיפתו לחקירה שכנגד" (ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית תעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג, פ"ד מז(2) 605, 614 (1993); ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו, פ"ד מה (4) 651, 658 (1991); רע"פ 6723/05 ג'אבר נ' מדינת ישראל, מיום 14.7.08, בפסקה 7 לפסק דינה של כבוד השופטת מ' נאור ורבים אחרים). על רקע זה נקבע כי הימנעות מהבאת ראיה "בהעדר הסבר אמין וסביר - פועלת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב" (ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציווד בניה בע"מ, מיום 27.7.08, בפסקה 26 לפסק-הדין; וראו ע"פ 8994/08 פלוני נ' מדינת ישראל, מיום 1.9.09, בפסקה 20 לפסק-הדין; ע"א 8385/09 המועצה המקומית סאג'ור נ' סונול ישראל בע"מ, מיום 9.5.11, בפסקה 24 לפסק-הדין; ע"א 2965/08 סגנון שרותי תקשוב בע"מ נ' פקיד שומה תל-אביב, מיום 21.6.11, בפסקה 30 לפסק-הדין). מכאן המסקנה כי הימנעותם המופגנת של הנתבעים מהבאת העדים הרלוונטיים לעדות, שזהותם היתה ידועה להם היטב ולא נטען שהיתה מניעה כלשהי מהעדתם, מעידה על כך שהבאתם היתה תומכת בגרסת התובעים. הימנעות זו מובילה למסקנה לפיה



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 3329-09 בקרי זכריא נ' חברת טל לבניה ואח'

העסקה הנטענת לא נכרתה, ותומכת במסקנה לפיה התובע 1 לא חתם על יפוי הכח בפני הנוטריון.

המסקנה

17. מכל האמור לעיל עולה כי גרסתם של הנתבעים מופרכת מתוכה. מסקנה זו מושתתת על סימני השאלה בנוגע לזיוף חתימת התובע 1 על יפוי הכח (עניין שקיים קושי להכריע בו על בסיס חוות-דעת המז"פ לבדה, שכן מעדות חוקר המז"פ עלה ששריפה בארכיב המשטרה כילתה את כל המסמכים עליהם הסתמך עורך חוות-הדעת והדבר פגע באפשרות החקירה הנגדית); אי הצגת המסמכים הרלוונטיים, ובכלל זה יפוי הכח מיום 30.12.04 או החוזה שנוכר ביפוי הכח; אי מסירת פרטים מינימאליים אודות תוכן העסקה (ובכלל זה מחיר הנכס, מועדי התשלום, מועד המסירה וזהות הרוכש האמיתי שעמד מאחורי מסך הערפל שעטה את העסקה); העדר ראייה לכך שהתובע 1 היה מוסמך לחייב את יתר התובעים (גם על רקע טענותיהם הסותרות של הנתבעים בשאלה אם התובע 1 פעל כמיופה כח של יתר הבעלים או שמא רכש מיתר הבעלים את חלקם); והעדר כל עדות הנוגעת לכריתת העסקה, תוך הימנעות מופגנת של הנתבעים מהבאת העדים הרלוונטיים לעניין העסקה.
18. גם לטענה לפיה די ב"נסח הרישום" של משרד מס רכוש כדי להוכיח את העברת הבעלות אין לשעות. אף לשיטת הנתבעים הרישום במס הרכוש אינו אלא ראייה לכאורה, שיש בה כדי להצטרף לראיות אחרות ולהעיד על הבעלות, אולם אין הוא בעל תוקף כשלעצמו. מכל מקום, כפי שהובהר לעיל, המסמך הנחזה להיות אישור אודות הרישום לא הוגש כדין. כאמור לעיל, תוכנו סותר מסמכים אחרים שנערכו לכאורה על ידי אותו גוף עצמו (נספח ג' לתצהיר התובע ותצהיר בנו נאיל). מכאן שלא ניתן להעניק לו משקל ראייתי של ממש, ובוודאי שלא ניתן להתייחס אליו משל היה ראייה חותכת לתוכן הרישום.
19. כפי שהובהר לעיל, כלל הוא כי "כאשר אדם ידוע כבעליה של חלקת קרקע, וחברו טוען שהוא קנה אותה ממנו, החבר הוא הטוען לשינוי המצב הקיים, ועליו לשאת בנטל הראייה" (רע"א 296/11 נג'אר נ' עליאן, מיום 23.2.12, בפסקה 6 לפסק-הדין). "לכך יש להוסיף כי במקרה דנן הבעלים נדרש להוכיח עובדה



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 09-3329 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'

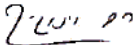
שלילית - שהוא לא מכר למשיב את הדירה. כידוע, בהוכחת עובדה בעלת יסוד שלילי, ניתן להסתפק בכמות פחותה של ראיות (ע"א 296/82 נבנצאל נ' גירסי, פ"ד מ(3) 281 (1986); ע"א 7303/01 עסאף נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נו(2) 847 (2003)) "שם, בהערות החיתום של כבוד השופט י' עמית). החלת כללים אלה על עובדות המקרה דנא מביאה למסקנה לפיה על הנתבעים הוטל הנטל להוכיח את עובדת הרכישה. זאת לא עלה בידם לעשות, כאשר ראיותיהם בעניין הרכישה אינן ראיות, וכך גם ראיותיהם בנוגע ליתר העובדות השנויות במחלוקת (ובכלל זה מעמדו של התובע 1 כמי שיכול היה למכור את הזכויות, והרישום המאוחר במשרדי מס רכוש הסותר את הרישום עליו הם מתבססים). יובהר כי אף לולא העובדה שהנטל מוטל על הנתבעים, היה מקום לקבוע כי התובעים עמדו בנטל להוכיח שהמקרקעין לא נמכרו מעולם לנתבעים. מכאן המסקנה שעלה בידי התובעים להוכיח את עילת תביעתם.

סוף דבר

20. על רקע כל האמור לעיל הגעתי לכלל מסקנה לפיה יש לקבל את התביעה ולהצהיר כי לנתבעים אין כל זכות במקרקעין מושא התביעה, וכי במישור היחסים שבין הנתבעים ובין התובעים יש לקבוע שהנתובעים הם בעלי המקרקעין (אין מקום למתן סעד הצהרתי בנוגע לזכויותיהם כלפי כולי עלמא, כאשר אלה נשענות על מרשם שאינו מרשם מקרקעין, ולא צורפו צדדים נוספים). ממילא יש להורות על סילוק ידם של הנתבעים מהנכס, פעולה שתבוצע עד ליום 15.5.12.
21. בנסיבות העניין ישאו הנתבעים בהוצאות המשפט של התובעים ובשכר טרחת עורכי-דינם בסכום כולל של 20,000 ₪.

המזכירות תשלח העתק מפסק-הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ו בניסן תשע"ב, 18 באפריל 2012, בהעדר הצדדים.


רם וינוגרד, שופט



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כבוד השופט רם וינוגרד

ת"א 3329-09 בקרי זכרייא נ' חברת טל לבניה ואח'