



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים**

08 יולי 2024

ע"א 42904-02-21 אבו נאב ואח' נ' שפרמן ואח'  
ע"א 43564-02-21

לפני כבוד השופט משה בר-עם, שופטת חנה מרים לומפ, שופט אלעזר נחלון

**בעניין:**

**ע"א 42904-02-21**

**המעוררים**

1. גואד רג'אי אבו נאב ת"ז 081027146
2. ראניה אבו נאב ת"ז 081096901

**נגד**

1. אברהם שפרמן ת"ז 028536688
2. יצחק רלבג ת"ז 007160344
3. מרדכי זרביב ת"ז 025059866 המשיבים

**ובע"א 43564-02-21**

1. סאלם גית ת"ז 086075108
2. ראניה אבו נאב ת"ז 081096901
2. אמאל ג'ית ת"ז 080539828
3. אשרף גית ת"ז 034063339
4. נסרין ג'ית ת"ז
5. עביר אבו קווידר ת"ז 036133775
6. ג'דיר ג'ית ת"ז 036133767
7. שרף ג'ית ת"ז 040730574
8. תג'ריד ג'ית ת"ז 066176983
9. אמאני אדמירי ת"ז 203069901

**המעוררים**

**נגד**

1. אברהם שפרמן ת"ז 028536688
2. מרדכי זרביב ת"ז 025059866
3. יצחק רלבג ת"ז 007160344

**המשיבים**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10

**נוכחים:**

המעוררים וב"כ: עו"ד ג'נאים ועו"ד מאג'ד קעואר  
ב"כ המשיבים: עו"ד אברהם משה סגל  
נציג המשיבים, מר ברק ויינברג

**פרוטוקול**

11 **כב' השופט נחלון:** למען גילוי נאות, אברהם שפרמן שותף במשרד שהייתי שותף בו ושמייצג את  
12 הדיירים בבניין בו אני מתגורר. עם זאת למיטב הבנתי אין קשר בין מעמדו בהליך שכאן לבין עבודתו  
13 במשרד.

15 **ב"כ הצדדים:** אין מניעה שכב' השופט נחלון ידון בהליך.

17 **ב"כ המעוררים:** חוזר על האמור בערעור. אפתח במה שהוגש אתמול. בית משפט קמא בחלק ניכר  
18 בפסק דינו בעניין זכויות המשיבים על פסה"ד בעניין משפחת שויקי. על אותו פס"ד הוגש ערעור



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

08 יולי 2024

ע"א 21-02-42904 אבו נאב ואח' נ' שפרמן ואח'

ע"א 21-02-43564

1 והוגשה בר"ע שתלוי ועומד בעליון. זה יכול להוביל לפגם לוגי אם עמדת היועמ"ש תתקבל ותסתור  
2 את עמדת המשיבים פה יהיה פס"ד שיסתמך על פסה"ד שיבוטל.  
3 דווקא בגלל שבית משפט קמא הסתמך על פס"ד שוויקי ובגלל שבפסה"ד של שוויקי התבקשה עמדת  
4 היועמ"ש יש מקום או להשעות את הדיון כאן...  
5 אנו עומדים על טענת ההתיישנות. אנו מדברים על 77 משפחות, בגלל שיש ערעור בעליון שיש לו  
6 השלכה, אין שום בעיה אם העליון יקבל בעוד זמן מה – אנו לא יודעים מה יקרה בעליון.  
7 \*\*אני מבקש שוועד השכונה יהיו נוכחים באולם ועוד שני דיפלומטים.  
8 בית המשפט: בכפוף לשיקולי ביטחון ניתן להתיר כניסת כל אדם לאולם זאת לצד כניסת הצדדים  
9 לדיון שנוכחים באולם.

10  
11 **ב"כ המערערים:** מפנה לנספחים שהם גם כתובים בערעור. עמדת האפוטרופוס הכללי, המומחה בתיק  
12 אחר קבע שאין השפעה על הדין הירדני משנת 53, אני מבקש לשקול גם מסמכים אלה בערעור.  
13 אני מניח שחברי יתייחס לפסה"ד 200/23 שחאדה שניתן במסגרת ר"ע ולא מהווה תקדים. לעומת  
14 פסה"ד בעניין שוויקי שכן מהווה תקדים. חוות הדעת של השופט עמית שהיא חוות דעת הרוב. יש  
15 להשיב את הדיון לבית משפט השלום ולצרף את האפוטרופוס הכללי כדי לבחון עובדתית אם  
16 לאפוטרופוס ולבחון את השאלה אם הרישום הקיים מקיים את דרישת הרישום של ס' 113 ב' ולעניין  
17 זה מפנה לכך שבית משפט קמא קבע בפסה"ד שיש רישום בעלות בטאבו וכי קיימים מסמכים ירדניים.  
18 מפנה לס' 50 של פסה"ד קמא. עובדתית נקבע שההקדש רשום, אם כך אין תחולה לסעיף 113.  
19 בס' 29 לפסה"ד בעניין דוויק, בית המשפט העליון קבע שהמקרקעין הללו הם מקרקעי ציבור אך מצד  
20 שני קבע שיש לבחון אם ישנה תחולה לסעיף 113 על נסיבות המקרה. המלומדת לאה אלבק כתבה  
21 בספרה מקרקעין בישראל עמ' 203, מגיש, שבכל מקרה בו מדובר במקרקעין בתיים מוסדרים לא יכולה  
22 להיות תחולה לס' 113. בית משפט קמא לא התייחס לטענות בדבר החזקה הנוגדת. הוא קבע שישנה  
23 חזקה של שנים, אין קביעה שאין חזקה בפסה"ד. בפסה"ד נקבע שלא הוכחה טענת זכות ולכן בית  
24 משפט קמא אמר שהוא מסתפק רק בכך כדי לדחות את טענת ההתיישנות. טענת זכות היא טענה ולא  
25 צריך להוכיח את הזכות עצמה. אם היינו מוכיחים טענת זכות, יש פגם ומין מעגל קסמים אם מצד  
26 אחד כל מי שטוען התיישנות צריך להוכיח זכות בעלות, לא היה טעם להתיישנות זה מרוקן אותו  
27 מתוכן. טענת הזכות יש לה זכות. גם בעניין דוויק לא אמרו שצריך להוכיח טענת התיישנות והפניתי  
28 לפסיקה שהדרישה להוכיח חזקה נוגדת היא דרישה להוכיח שזה לא היה בהסכמה. כתב התביעה בס'  
29 20-23 שהוגש על ידי המשיבים נטען נמרצות שהמשיבים הם מחזיקים בבית, אם זו לא חזקה מנוגדת  
30 מה כן.

31 לעניין טענת הזכות בית משפט קמא קבע שהשטח שמופיע בתצלום האוויר משנת 77, יותר גדול משטח  
32 החדר שתואר בהסכם משנת 79. אם נדקדק בהסכם נראה שנרשם שישנו חדר בשטח כך וכך וגם  
33 שישנם שירותים ומטבח וזו הסיבה שיש שטח יותר גדול מהשטח של החדר.  
34 אני מבקש שבית המשפט יקבל את הערעור ויקבע כי התביעה התיישנה ולו מהטעם שאין תחולה  
35 לסעיף 113 ותוך התייחסות לעניין החזקה הנוגדת שעולה מכתב הטענות. כן מבקש כי ייקבע שבהתאם  
36 לדין העותמני להקדש לא יכולה להיות טענת בעלות. מפנה להודעת הערעור שם פירטתי היטב תביע



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

08 יולי 2024

ע"א 42904-02-21 אבו נאב ואח' נ' שפרמן ואח'  
ע"א 43564-02-21

1 המבוססת על טענת בעלות לא יכולה לעמוד לאור מה שנכתב בפסה"ד. לחילופין אבקש לאמץ את  
2 המסקנה של השופט עמית ויחזיר את התיק לערכאה למטה כי ישנם נושאים שהשופט עמית ביקש  
3 שיידונו ובמקרה אין ספק שלא נדונו.  
4

5 **עו"ד גנאים**: מצטרף לדברי חברי וגם חוזר על הנימוקים שפירטנו בהודעת הערעור וגם יתר טענותינו  
6 בבית משפט קמא. אנו מדברים על שכונה שלמה של 77 בתי מגורים. כל השטח של 5-6 דונם, מדובר  
7 בסילוואן על צלע ההר המקביל לעיר העתיקה. עד היום התיקים מפורזים אצל כל השופטים בכל  
8 ההרכבים למרות שאי אפשר להתעלם מהעובדה שבסופו של יום זה אותו תובע שזה ההקדש שבית  
9 משפט קבע שיש לו זכויות. 77 משפחות מזה עשרות שנים חיים מתגוררים, מדובר בקהילה שלמה.  
10 בתיקים שמתקיימים בבית משפט הנכבד לרבות בג"צ מה קורה על בנייה במקרקעין שאינם שלך אם  
11 זה בחילופין מי שבנה על מקרקעין של פלסטינאים, בית המשפט לא אחת נתן ארכות לגבש הסדר.  
12 ההקדש אומר שנים על גבי שנים לא הייתי. האפוטרופוס הכללי מ-77 לא עשה מאומה ואנשים בנו  
13 חיים שם. טענו בבית משפט קמא, הדבר המתבקש זה לאסוף את כולם, גם בהנחה שאנו כופרים בה  
14 שיש זכויות, יש לך 3 דונם שיש 77 משפחות שבנו ומתגוררים, יש שם קהילה שמתגוררת עשרות שנים.  
15 הייתי מצפה ועדיין לא מאוחר, כמו שקרה בבית ג'ארח אחרי 24 שנים שהעסיקו את כל הערכאות עד  
16 שזה הגיע להרכב. יש מלחמת השחרור ששת הימים האפוטרופוס. אני רוצה התערבות הנכבד וזה נטען  
17 בבית משפט קמא למרבה הצער זה לא זכה להתייחסות. זה חזר לערכאה דיונית וחייבה את  
18 האפוטרופוס שיתייחס לתעלומות שלא נפטרו.

19 אני רוצה לקשור את זה. יש תיק בבית משפט העליון ויש פס"ד וכולם ממתניים לפס"ד אבל נסיבות  
20 מתן פסה"ד באופן פתאומי למרות עיכוב הביצוע ולמרות שביקשו חוות דעת של היועמ"ש, אני מבקש  
21 שבית המשפט יורה שיינתן פס"ד לאחר שבית המשפט העליון ייתן את פסה"ד בתיק התלוי ועומד.  
22 היום יש תיקים בשלום תלויים ועומדים שיאוחדו כולם.  
23

24 **ב"כ המשיבים**: חוזר על כתב התשובה. אעיר את עיני בית המשפט שהתחדשו מאז התשובה. לפני  
25 שנתיים ניתן פס"ד בר"ע בעניין דוויק. מה שבית המשפט העליון עשה דחה את בקשת הבר"ע על תנאי  
26 והחזיר אותה לבית משפט קמא ללבן מספר סוגיות. הותיר לבירור את השאלות הבאות בלבד: האם  
27 מקרקעי ההקדש נרשמו כהגדרת המונח רישום לחוק המקרקעין והתקנות שהותקנו על פיו. אם  
28 התשובה חיובית אז האם נרשמו על שם ההקדש ואם הם רשומים כהגדרת הרישום בחוק המקרקעין  
29 ורשומים על ההקדש, האם חל סעיף 8 לחוק ההתיישנות ואם כל התשובות לשאלות חיוביות אז האם  
30 יש חזקה נוגדת. מספיק שאחת התשובה תהיה שלילית כדי לדחות את הבר"ע.

31 יש ע"א 34152-04-21 שנדון בפני הרכב השופטים מאק קלמנוביץ ענת זינגר ואלכסנדר ורון. אחרי  
32 שניתן פסה"ד בפרשת דוויק שם הערעור נדחה. חברי טען את אותן טענות שם ואז כותבים ההרכב  
33 מצטט מעמ' 13 החל משורה 21. אנו נמצאים בסיטואציה זהה לחלוטין. פה גם בערעור הם כותבים  
34 המערערים שניהם, מפנה לערעור אבו נאב ס' 6, ס' 19, ס' 23 ומפנה לערעור ג'ית בס' 9, 16, 20. זה לבד  
35 מכל ההפניות בבר"ע, בסיכומים וכו'. גם בפסה"ד כב' השופט גורדון מפנה למשל לס' 6 לפסה"ד



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים**

08 יולי 2024

ע"א 42904-02-21 אבו נאב ואח' נ' שפרמן ואח'  
ע"א 43564-02-21

1 (מצטט) הם כותבים רישומי המקרקעין לא נרשמו בזמן אמת, ואחרי זה עמ' 13 ש' 17. אנו  
 2 בסיטואציה ממש זהה.  
 3 השופט גורדון לא התבסס על סעיף 113ב', הוא קבע שהם לא הוכיחו חזקה וקבע קביעות לעניין  
 4 התביעה.  
 5 מפנה לסי' 28 לרע"א 200/23, על החלטת השופט סולברג הוגשה עתירה לבג"צ בטענה שקביעותיו של  
 6 השופט סולברג יש להם השלכות רוחב בג"צ 4229/24. המצהיר באותה עתירה הוא לא אחר מעו"ד  
 7 קעואר. מפנה לסעיף 3, שם כותב חברי שמדובר בהחלטה של השופט סולברג שיש לה השלכות רוחב.  
 8 אחרי שאמרתי את כל זה אנו מבקשים לדחות את הערעור, לאמץ את הקביעות שנקבעו בבית משפט  
 9 קמא.  
 10 מפנה לפס"ד מתיק 15-10-29664 בית משפט המחוזי נצרת וערעור עליו נדחה על ידי העליון, שם נקבע  
 11 על בסיס עמדת המדינה שרישום בפנקסים טורקיים אינו נחשב רישום. כן מפנה בעיקר לסי' 31, 32,  
 12 33 שם הדברים נקבעו מפורש. אני חוזר ואומר שהדברים נכתבו על בסיס עמדת המדינה.  
 13 ניתן פס"ד בת"א 61872-12-20 מחוזי נצרת, שם אותה סוגיה וגם שם נקבע שרישום טורקי אינו רישום  
 14 על פי חוק המקרקעין. על פסה"ד הללו הוגש ערעור שנדחה. ולכן אנו מבקשים לדחות את הערעורים  
 15 ולחייב בהוצאות.

16  
 17 **ב"כ המעררים**: לעניין דחיית הערעור בעניין דוו מפנה לסי' 31 א לחוות הדעת של השופט עמית. בג"צ  
 18 שהוגש בעניין שחאדה היה על עניין דיוני גרידא, עניינו היה אי קבלת עמדה לפני הכרעה בערעור. שני  
 19 פסה"ד שהפנה חברי לא מתייחסים לסי' 113. הם אומרים שרישום בפנקסים הטורקיים אינו עונה  
 20 להגדרת רישום בחוק המקרקעין. אבל גם השופטת סנדלר איתן מבקשת לבחון האם הרישום הטורקי  
 21 מהווה רישום אם לאו לצורך חוק המקרקעין.

**החלטה**

נדחה לעיון.

ניתן והודע היום ב' תמוז תשפ"ד, 08/07/2024 במעמד הנוכחים.

אלעזר נחלון, שופט

חנה מרים לומפ, שופטת

משה בר-עם, שופט

29  
30  
31  
32



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

08 יולי 2024

ע"א 21-02-42904 אבו נאב ואח' נ' שפרמן ואח'

ע"א 21-02-43564

לאחר הפסקה ובהיעדר הצדדים.

### פסק דין

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 .1. ההליך שכאן הוא אחד ממספר הליכים שעניינם מקרקעין המצויים בכפר השילוח – סילוואן.
- 7 .2. עיקרי הרקע העובדתי פורטו בפסקי הדין של בית המשפט העליון בבג"ץ 7446/16, ברע"א 8694/20
- 8 וברע"א 200/23, ונפנה לאמור שם.
- 9 .3. בתמצית ייאמר כי בשלהי המאה התשע עשרה נוצר לגבי המקרקעין הקדש המכונה "הקדש
- 10 בנבנישתי", ובמקרקעין החזיקו יהודים. בשנות השלושים של המאה העשרים נאלצו היהודים
- 11 שהחזיקו במקרקעין לעזוב בשל המצב הביטחוני. לאחר מלחמת העצמאות היו המקרקעין מצויים
- 12 בשליטת ממלכת ירדן, ובמהלך תקופה זו בוצעו בהם עסקאות שונות. לאחר מלחמת ששת הימים
- 13 עברו המקרקעין לשלטון ישראל, ובהתאם לדין הוקנו לאפוטרופוס הכללי. בשנת 2002 שחרר
- 14 האפוטרופוס הכללי את המקרקעין לידי המשיבים, כנאמני "הקדש בנבנישתי", ובהמשך הובהר
- 15 כי התעודה מתייחסת גם למקרקעין שכאן.
- 16 .4. אין חולק כי מזה עשרות שנים מחזיקים במקרקעין אנשים רבים שאינם המשיבים. המשיבים
- 17 נקטו שורת הליכים על מנת להביא לפינויים של אותם מחזיקים, וההליך שהתנהל נגד המערערים
- 18 הוא אחד מאלה.
- 19 .5. בית משפט קמא (כבוד השופט א' גורדון) קיבל את תביעת המשיבים והורה למערערים לפנות את
- 20 המקרקעין שבהם הם מחזיקים, אם כי לא חייבם בהוצאות.
- 21 .6. המערערים אינם משלימים עם פסק הדין ומכאן הערעור.
- 22 .7. בחנו את הטענות השונות שהעלו המערערים ואת תשובת המשיבים. באופן בסיסי אנו סבורים כי
- 23 יש לדחות את הערעור מכוח תקנה 148(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, שכן אין
- 24 מקום לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו בפסק הדין, הממצאים תומכים במסקנה
- 25 המשפטית, ואין בו טעות שבחוק, וזאת בכפוף לאמור להלן.
- 26 .8. נעיר כי חלק לא מבוטל מן הטענות מופנה כלפי ממצאי עובדה שנקבעו על ידי בית משפט קמא. כך
- 27 בין היתר בנוגע לממצא כי המקרקעין הם מקרקעי הקדש בנבנישתי, בנוגע לממצא שנכסי
- 28 המערערים מצויים במקרקעין, ובנוגע לדחיית טענות המערערים למעמד במקרקעין, בין כדיירים
- 29 מוגנים, בין כרוכשים, בין כמי שניתנה להם רשות בלתי הדירה במקרקעין; או כמי שזכאים
- 30 לרכשם מכוח סעיף 23(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **חוק המקרקעין**). כידוע,
- 31 בממצאים כגון אלה אין דרכה של ערכאת הערעור להתערב, אלא במקרים חריגים, והמקרה שכאן
- 32 אינו מקרה כזה, שכן מסקנות בית משפט קמא בעניינים אלה נומקו בפירוט ובאופן משכנע.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

08 יולי 2024

ע"א 42904-02-21 אבו נאב ואח' נ' שפרמן ואח'  
ע"א 43564-02-21

9. טענות אחרות, כגון בנוגע לתוקף תעודת השחרור, בנוגע לכך שהמקרקעין הם מקרקעי ההקדש, ובנוגע לכך שהמשיבים הם חליפי נאמני ההקדש נידונו ונדחו באופן המחייב את המערערים, כפי שקבע בית משפט קמא בצדק (ראו רע"א 2464/19).
10. אשר לטענת ההתיישנות, הרי שבית משפט קמא דחה את הטענה מן הטעמים שפורטו בפסק הדין, ובלא להידרש לסעיף 113(ב) לחוק המקרקעין המשעה את תחילת מרוץ ההתיישנות בתנאים הקבועים בו. אלא שלאחר שניתן פסק דינו של בית משפט קמא ניתן פסק דין ברע"א 8694/20. באותו עניין נידונה בין היתר שאלת תחולתו של סעיף 113(ב) הנזכר על המקרקעין, ונראה כי המסקנה המשותפת למרבית שופטי ההרכב הייתה שהסעיף חל על מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס הכללי, וכי כאשר אלה אינם רשומים על שם בעליהם, מרוץ ההתיישנות אינו מתחיל לפני מועד שחרורם. גם המערערים אינם חולקים על כך, כעולה מטיעוניהם בדיון היום.
11. באותו מקרה נקבע כי השאלה האם המקרקעין היו רשומים על שם בעליהם טעונה בירור, ועל כן העניין הושב לערכאה הדיונית. במקרה שכאן, לעומת זאת וכפי שטענו המשיבים, המערערים עצמם טענו כי המקרקעין כלל אינם רשומים או אינם רשומים על שם נאמני ההקדש (ראו למשל סעיפים 6, 19, ו-23 להודעת הערעור בע"א 42904-02-21; סעיפים 9, 16, ו-20 להודעת הערעור בע"א 43564-02-21; סעיף 14 לבקשת הרשות להתגונן שהגישו המערערים בע"א 42904-02-21 ביום 3.8.15; ס' 42(ו) לבקשת הרשות להתגונן שהגישו המערערים בע"א 43564-02-21 מיום 15.1.17. וסעיף 9 לתצהיר התמיכה בה מטעם מערער 3). נציין כי הפניית בית משפט קמא לפסק דין בהליך אחר, שנעשתה במאמר מוסגר, אינה משקפת קביעה פוזיטיבית אחרת. ממילא, המערערים מנועים מלטעון שהמקרקעין רשומים על שם בעליהם, ולאור המסקנה שברע"א 8694/20 הנזכר, מרוץ ההתיישנות לא החל לפני מועד שחרור המקרקעין למשיבים, והתובענות שכאן לא התיישנו (לעמדה דומה ראו פסק דין של הרכב אחר בבית משפט זה, בע"א 34152-04-21).
12. טענה נוספת הטעונה התייחסות היא הטענה שלפיה נוכח העובדה שהמקרקעין היו מסוג מירי ההקדש אינו יכול היה לחול עליהם, שכן במקרקעין כאלה הבעלות היא רק על מחוברים ולא על המקרקעין עצמם (ראו גם בג"ץ 7746/17, פיסקה 54). בית משפט קמא הפנה בעניין זה למסקנות שנקבעו בהליך אחר (ת"א 35534-02-16) ואשר אושרו בערעור שנידון בפני בית משפט זה (ע"א 8727-05-20). על פסק הדין תלויה ועומדת בקשת רשות ערעור (רע"א 8858/20). לטעמנו, טענה זו לבדה אינה יכולה לסייע למערערים, ממכלול נימוקיו של בית משפט קמא בפיסקאות 15-19 שבפסק דינו.
13. הערעור נדחה אפוא.
14. בכל אחד משני הערעורים יישאו המערערים בשכר טרחת המשיבים בסך של 10,000 ₪. בקביעת גובה הסכום נתנו דעתנו גם לכך שבבית משפט קמא לא הוטל חיוב כאמור חרף קבלת התובענות.



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים**

08 יולי 2024

ע"א 42904-02-21 אבו נאב ואח' נ' שפרמן ואח'  
ע"א 43564-02-21

- 1 הסכום ישולם מתוך הסכום שהופקד כערובה להוצאות, והיתרה תושב למערערים באמצעות באי  
2 כוחם, בכפוף להעדר מניעה על פי דין.  
3  
4 ניתן היום ב' תמוז תשפ"ד, 08/07/2024.  
5

אלעזר נחלון, שופט

חנה מרים לומפ, שופטת

משה בר-עם, שופט

- 6  
7  
8  
9  
10  
11

הוקלד על ידי רוזי סיבוני

איסור פרסום

