



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

בפניי : כבוד השופטת, סגנית הנשיא אלה מירז

התובע : ס.ס

ע"י ב"כ עו"ד רון ברנט ואח'

נ ג ד

הנתבעים : 1.

א.א (ניתן פסק דין)

ע"י ב"כ עו"ד כעביה מאלכ

2.

א.מ (ניתן פסק דין)

ע"י ב"כ עו"ד חיים גלזר ואח'

3.

א.ה

ע"י ב"כ עו"ד סלימאן סעדיה

4.

ס.ח (ניתן פסק דין)

5.

ס.ס (ניתן פסק דין)

6.

מ.ח (ניתן פסק דין)

פסק דין

מבוא

1. בפניי תובענה לאכיפת הסכם אשר לטענת התובע נחתם בינו לבין ששת אחיו (ביניהם אחות אחת) לחלוקת מקרקעין אותם ירשו כולם מאביהם המנוח. התובע יליד 1924, וההסכם הנטען נחתם לכאורה ביום 3.12.1982 (להלן – "ההסכם"). המקרקעין מושא המחלוקת הם מגרש בשטח כולל של כ-2 דונם (1,984 מ"ר) הידוע כחלקה 17 בגוש X (להלן – "המגרש", "החלקה" או "הנכס") המצויים ביישוב בסמת טבעון, מקום מגורי המשפחה.
2. לטענת התובע, לכל אחד מן האחים היתה נתונה 1/7 מן הזכויות במגרש, ובהתאם להסכם ויתרו כל אחיו לטובתו על זכויותיהם במגרש, באופן שהוא נותר הבעלים של מלוא הזכויות בו. כך, כנגד ויתורו על חלקו לטובת אחיו או מי מהם במגרשים אחרים אותם ירשו האחים מאביהם.
3. נציין כבר כעת שזכויות התובע מתוקף ההסכם מעולם לא נרשמו כדין, ואף לא נטען אחרת, ובפנקס רישום המקרקעין רשום התובע כבעל 1/7 מהזכויות במגרש לצד חמישה מאחיו.
4. אחד מן האחים, שאינו בעל דין בהליך זה, שמו מ.ס בשנת 2012 העניק את זכויותיו במגרש (1/7) במתנה לבנו ה. – הוא הנתבע מס' 3 שלפניי. אין חולק שעסקת המתנה הסתיימה ברישום, ובאופן



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

- שבעלי הזכויות הרשומים על המגרש (1/7 מן הזכויות בחלקה לכל אחד) הם: התובע, 5 מאחיו, והנתבע מס' 3 שהוא אחיין – בנו של האח מ'.
5. התובע עותר אם כן להצהיר שהוא הבעלים הבלעדי של מלוא הזכויות במגרש, מתוקף ההסכם, והן להורות על רישומו של התובע בפנקס המקרקעין כבעלים יחיד בהתאם.
6. **הנתבעים ה"פורמאליים" מס' 4 - 6** : בכתב התביעה צוינו הנתבעים מס' 4-6 (שניים מאחיו ואחותו של התובע) כנתבעים "פורמאליים". לטענת התובע, הם כבר נתנו הסכמתם לסעד המבוקש, מתוקף הסכם מתנה אשר צורף לכתב התביעה (סומן ת/5). ההסכם אינו נושא תאריך, אך יצוין שממילא לא נערך שינוי בפנקס המקרקעין גם מתוקף הסכם מתנה זה. במעמד הצדדים ביום 12.11.15, ציין ב"כ התובעים שהוא מחזיק בידיו ייפויי כוח מטעם נתבעים 4-6 לשנות את רישום הזכויות בהתאם להסכם המתנה (ע' 3, ש' 5).
7. **הנתבעים 1 - 2** : גם הם כאמור שניים מאחיו של התובע. לכתב ההגנה מטעם הנתבעים 1-2 צורף העתק תרגום נוטריוני של ההסכם. הם לא התנגדו לרישום התובע כבעל מלוא הזכויות בחלקה, אך **העמידו תנאי** בדמות ויתור מוחלט מצד התובע על כל טענה נגדם.
8. כפי הנראה, בעקבות הגשת התביעה, התקיים דין ודברים בין הנתבעים מס' 1-2 לבין התובע אשר הניב הסכם. לדברי ב"כ התובע במעמד הצדדים ביום 12.11.15, **"היום יש הסכמה שחלקה 17 תיוחד לתובע כפוף לויתור מצד התובע על טענות ביתר המקרקעין וטענות עתידיות"** (ע' 1, ש' 16).
9. **פסק הדין החלקי** : בתום הדיון (ביום 12.11.15) ועל בסיס הצהרות ב"כ התובע, ניתן במעמד הצדדים פסק דין חלקי, בהסכמה, כלפי הנתבעים 1-2, לפיו התובע יהא זכאי להירשם כבעלי החלקה תחת רישומם של הנתבעים 1-2, בכפוף לויתור מצד התובע על כל טענה כלפי הנתבעים 1-2 בהקשר לעזבון אביהם.
10. בהיתן ויתור הנתבעים 1-2 כאמור, ואי-בקשת סעד כלפי הנתבעים 4-6 (מתוקף הסכם המתנה ת/5), פסק הדין החלקי הביא לסיום התובענה כלפי נתבעים אלה, והתובענה הוסיפה להתברר ממועד זה כלפי הנתבע מס' 3 בלבד.
11. למען הנוחות, יכונה מעתה הנתבע מס' 3 – **"הנתבע"**.
- טענות התובע**
12. בתצהירו (ת/1) טוען התובע שהוא המחזיק במגרש **"ואחד מבעלי הזכויות הרשומים"**. לדבריו הוא ואחיו היו שותפים במגרש ובחלקות אחרות מתוקף ירושת אביהם המנוח. לדבריו בנה ביתו על החלקה עוד בשנת 1962 ואיש זולתו לא התגורר בחלקה ולא טען לזכויות בה.
13. ביום 3.12.1982 נערך הסכם בין כל האחים **"לחלוקת הירושה של אבינו המנוח"**, במסגרתו אחיו מסרו לו את מלוא הזכויות בחלקה, כנגד ויתורו על זכויות כיושב ב-4 חלקות אחרות. **בסיכומיו** טוען התובע שהוכיח קיומו של ההסכם, ועוד כי כל אחיו של התובע **"מכירים את ההסכם הנ"ל ומסכימים לתוכנו"** (ס' 16). עוד טען כי ההסכם **"נוהג בפועל בין הצדדים מאז שנות ה-60"** (ס' 33 לסיכומים). כמו כן,



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

הוכח לטענתו שאביו של הנתבע חתם בעצמו על ההסכם, ומכאן שהנתבע לא קיבל את החלקה במתנה מאביו בתום לב (ס' 18)

14. לראיה, ביום 12.6.2001 הגיש אחיו של התובע, מר א.מ. (הנתבע מס' 2 כאן) תביעה לפירוק שיתוף בה שימש התובע כנתבע מס' 1, ואביו של הנתבע שימש כנתבע מס' 3 (להלן – **"תביעת 2001"**). **"תביעת 2001"** : במסגרת תביעת 2001 עתר הנתבע מס' 2 לפירוק שיתוף ב-6 חלקות, לרבות בחלקה מושא הסכסוך (חלקה מס' 17) – כך לפחות טוען התובע. כמו כן, הציג התובע לבית המשפט את **כתב ההגנה** שהוגש במסגרת אותה התביעה, עליו חתום לכאורה גם אביו של הנתבע, ובו נטען בפירוש כי אותה תובענה הוגשה בניגוד להסכם פירוק השיתוף מושא תביעה זו. מכאן, שאביו של הנתבע ידע גם ידע על ההסכם וביקש להגן עליו במסגרת תביעת 2001, ומכאן שגם בנו הנתבע ידע, באופן שמכתיב את ההסכם המתנה בהעדר תום לב (ס' 29-21 לסיכומי).

15. **"פסק 2001"** : ביום 19.1.2006 ניתן פסק הדין מפי כבוד השופט אבידן גלובינסקי, לפיו יפורק השיתוף ב-5 חלקות לגביהן נקבע שהתובע דכאן ויתר על זכויותיו לטובת אחיו, ואילו החלקה נשוא ההליך דכאן לא חולקה בין האחים (להלן – **"פסק 2001"**).

16. הנתבע קיבל אפוא את זכויותיו במתנה בחוסר תום לב מוחלט, שעה שאביו "התחייב לותר" על אותו חלק שהעניק לנתבע. בה בעת, נהנה אביו של הנתבע מוויתורו של התובע על חלקו בחלקות אחרות.

טענות הנתבע

17. בתצהירו (נ/1) טוען הנתבע, ראשית דבר, שהתובע עותר לאכיפת ההסכם, אשר הוא, הנתבע, אינו חלק ממנו והוא לא ידע עליו דבר. הנתבע היה בן 10 שנים במועד הנטען בו נחתם ההסכם, וגם אם ימצא שאביו אכן התחייב בהסכם, מן הדין שהוא יתבע בעוד הוא הנתבע אינו צד להסכם או לסכסוך, ואין בידי התובע כל עילה כלפיו. גם לשיטת התובע, הנתבע אינו חתום על המסמך ואינו מחויב כלפיו כלל.

18. גם אם לכאורה הנתבעים 1 ו-2 הסכימו במסגרת הליך זה ליתן לתובע את חלקם בחלקה במתנה, הרי שבעד ויתורם הם קיבלו זכויות בחלקות אחרות. לא ברור עוד מדוע נדרשו בשנית להסכם מתנה בעוד הם הגיעו לטענת התובע להסכם עוד בשנת 1982 כנגד ויתור התובע על זכויות לטובת יתר אחיו.

19. החלקה ניתנה לו במתנה מאביו, וזו הסתיימה ברישום. מתנה זו ניתנה לו במסגרת חלוקת קרקעות שביצע אביו לכל ילדיו. המדובר עוד במקרקעין מוסדרים ולא ניתן לטענות לגבי רישום הזכויות בחלקה.

20. למן חתימת ההסכם (1982) ועד הגשת התביעה (2014) חלפו 32 שנים. מדובר בשיהוי מהותי המלמד שהתובע עצמו לא ראה את ההסכם כתקף.

21. גודל החלקה הוא 2 דונם והתובע בנה את ביתו בחלק הסמוך לכביש, ללא הסכמת אחיו וללא היתר בניה. בעבר היה בחלקה בית ישן בו התגוררה המשפחה המורחבת, בעוד התובע בנה בית או מפלס נוסף, ללא רשות או היתר. לעניין זה יכול להלין רק על עצמו ואין בכך כדי לפגוע בזכויות הנתבע.

22. כמו כן, הזכות הרשומה של הנתבע, אינה מפריעה למגורי התובע בחלק שלו. הקרקע פנויה, אין בה מחוברים ואין כל מניעה שהנתבע ישתמש בה לצרכיו.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

דיון והכרעה

נקודות המוצא

23. **סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן – "חוק המקרקעין"), מורנו ש"רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון".**
24. ואכן עיון בנסח רישום המקרקעין (סומן ת/4) מלמד שזכויות 7 האחים נרשמו על החלקה, בשיעור 1/7 לכל אח-יורש בשנת 1975 מתוקף "ירושה". נמצא עוד שבחודש יולי 2012 נרשם הנתבע, תחת שמו של אביו, כבעלים של 1/7 הזכויות בחלקה מתוקף "מכר ללא תמורה". במילים אחרות, ככל שהתקשרו האחים בהסכם הנטען להעברת מלוא הזכויות בחלקה על שמו של התובע, אזי אין להסכם כל נראות בפנקס המקרקעין ופשיטא שלא התבצעה כל דיספוזיציה בנכס בעקבותיו.
25. נקודת המוצא המקבילה מצויה בחוק המתנה, תשכ"ח-1968 (להלן – "חוק המתנה"), המורנו בסעיף 2 ש"מתנה נגמרת בהקניית דבר-המתנה על-ידי הנותן למקבל". לצד סעיף זה יש לקרוא את סעיף 7(א) לחוק המקרקעין הקובע ש"עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום".
26. יוצא אפוא שעסקת המתנה בין הנתבע לבין אביו בדבר העברת 1/7 הזכויות במתנה לנתבע, תמה והושלמה ובבחינת מעשה עשוי. מנגד, גם אם נקבל את טענות התובע בנוגע לעריכת ההסכם, מונחת בידיו, לכל היותר, זכות חוזית-אובליגטורית להירשם כבעלים של מלוא הזכויות כאמור.
27. צמד נקודות המוצא האמורות מניחות את התובע על דרך חתחתים השזורה מהמורות ומשוכות שעליו לעבור על מנת לצלוח בטענותיו. בהציבנו את זכותו הקניינית והמובהקת של הנתבע לעומת זכותו האובליגטורית לכאורה של התובע, הרי שעל כתפי האחרון מונח נטל ראיה כבד ביותר על מנת להביא לשינוי המרשם ולשלילת זכויותיו הקנייניות של הנתבע בנכס.
28. נקודת המוצא השלישית מניחה משקולת נוספת על גבו של התובע, והיא עצם חלוף הזמן. אין המדובר בעניין של מה בכך כי אם בתקופה בת כ- 32 שנים ממועד עריכת ההסכם הנטען ועד להגשת התובענה דנן נגד הנתבע. לאחר שמיעת בעלי הדין ועדיהם, אפשר וצריך לקבוע כבר בשלב זה, שלא נשמע מפיו של התובע כל הסבר או צידוק לעובדה שמשך שנים ארוכות, שנות דור, לא פעל התובע על מנת לרשום את זכויותיו בנכס בהתאם להסכם הנטען. ההסכם הנטען נותר כאות מתה, וכשם שיובהר להלן, הצדדים להסכם הנטען פעלו במעשיהם ומחדליהם כאילו ההסכם הנטען אינו קיים.
29. כזכור, טוען התובע בסיכומיו שכל הצדדים להסכם "מכירים את ההסכם הנ"ל ומסכימים לתוכנו" (ס' 16), ועוד שההסכם "נוהג בפועל בין הצדדים מאז שנות ה-60" (ס' 33 לסיכומים). בית המשפט מוצא כי אין בסיס לטענה זו.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

כתב ההגנה בתביעת 2001 ופסק 2001

30. התובע מבקש להבנות על כתב ההגנה שהוגש במסגרת תביעת 2001 (סומן ת/7), ובו טענת הנתבעים שם, שהתביעה הוגשה בניגוד להסכם בין האחים. לשיטת התובע, שעה שאביו של הנתבע עצמו, עמד על קיומו של ההסכם, משמע כי ידע עליו ואינו יכול להתכחש אליו, ומכאן שהעברת זכויותיו לבנו הנתבע היתה מנוגדת להסכם. סבורני שלא ניתן ללמוד מאותו כתב הגנה את מה שמבקש התובע ללמוד ממנו.

31. ניזכר שתביעת 2001 הוגשה על ידי הנתבע מס' 2, אשר אף הוא חתום על ההסכם. גם לשיטתו של התובע, עצם העובדה שנתבע מס' 2 הגיש את תביעת 2001 מלמדת שלא כל האחים "מסכימים" או הסכימו "לתוכן ההסכם", ובודאי שההסכם לא "נהג בפועל בין הצדדים". יתירה מכך, בסעיף 9 לכתב ההגנה נטען שהאחים "מסוכסכים עם התובע מזה כ-30 שנים וסכסוך זה הגיע לערכאות ולמשטרה בעקבות תקיפת התובע ובניו לנתבעים ובניהם". ויתירה אף מכך, בכתב ההגנה נטען ש"התובע הגיש בעבר תביעה דומה (ת.א. X שהעתק ממנה מצ"ב ...".

32. שנית, נזכיר שהנתבע מס' 2 תבע את התובע (כנתבע מס' 1 שם), את האח הנתבע מס' 1 שלפניי, את אביו של הנתבע ואת הנתבעים 4-6. אלא שעיון בפסק 2001 מגלה שהתובע כלל לא התגונן מפני התביעה כאשר זו לטענתו נגעה גם לחלקה 17 – החלקה בענייננו שאמורה לשיטתו להיות בבעלותו המלאה. כשם שמצוין בסעיף 3 לפסק דינו של כבוד השופט גלובינסקי – "הנתבעים מס' 6 ומס' 1 לא הגישו כתבי הגנה וגם לא התייצבו בבית המשפט". כתב ההגנה הוגש אם כן רק מטעם שלושה מן האחים, ואביו של הנתבע ביניהם. ניתן אפוא להשתומם כיצד זה שהתובע נקט בחוסר מעש מוחלט שעה שמוגשת תובענה הקוראת תיגר על בעלותו המלאה, תוך התעלמות מוחלטת כביכול מן ההסכם עליו הוא מבקש לסמוך ידיו. מדובר בהתנהגות המנוגדת מניה וביה להתנהלות המצופה ממי שמאמין שנתונות בידיו מלוא הזכויות בחלקה.

33. שלישית, בפסק 2001 נקבע לעניין ההסכם בזו הלשון: "גם טענת ההגנה, כאילו ההסכם לפירוק השיתוף מיום 3.12.1982, לא הוכחה על ידו והעתק מההסכם, אם בכלל קיים, לא הוצג בפני בית המשפט" (ס' 8, ע' 57, ש' 4 לפסק הדין).

34. אפשר לצפות שטענה לקיומו של הסכם פירוק שיתוף בין היורשים (שכלל לא נטענה כאמור על ידי התובע שלפניי עת שימש כנתבע) תהא מגובה בהסכם או שמא בהעתק ממנו, ומצופה עוד שהנתבעים יפעלו להוכיח קיומו. אלא שכל שעולה מפסק 2001 הוא שלמעט הזכרת ההסכם בכתב ההגנה באופן לאקוני, מי מן הנתבעים שם לא יצא מגדרו על מנת להוכיח את קיומו.

35. רביעית, ועל בסיס האמור לעיל, לא הוכח בפניי שאביו של הנתבע אכן עומד מאחורי כתב הגנה זה, או שחתימתו אכן מתנוססת על גבי כתב ההגנה. את חוסר הבהירות הזה יש לייחס לתובע. התובע ביקש, וקיבל, רשות לעיין בכל התיק של תביעת 2001 (ר' ס' 22-23 לסיכומיו) וממנו מצא לנכון לצרף את כתב ההגנה בלבד – ללא כתב התביעה, תצהירים, פרוטוקול הדיונים, או כל מסמך אחר מן התיק. כתב



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

התביעה בתביעת 2001 לא צורף לעיוני כאמור, ולא ניתן לקרוא את טענות ההגנה שם מבלי להתייחס לטענות כלפיהם התגוננו הנתבעים, ואלה כאמור אינן לפניי. גם אם אניח שאביו של הנתבע אכן עמד אותה העת מאחורי הטענה שקיים הסכם, הרי שהמדובר בטענה ראשונית ולאקונית, כמקובל בכתב הגנה, שנועדה לחזק את טענות הסף העולות מכתב ההגנה. מעצם העובדה שאביו של הנתבע ציין לכאורה שקיים הסכם, אין ללמוד לגבי תוקפו של ההסכם – כל שכן לאחר קביעתו של כבוד השופט גלובינסקי, שלא מצא סימנים לקיומו של הסכם זה חרף טענות הנתבעים לפניו. באותה המידה יתכן שטענות הנתבעים שם עלו לצרכי משפט או לחילופין שאביו של הנתבע חזר בו או לחילופין זנח טענה זו. אם כן, גם אם אפשר ללמוד על ידיעתו של אביו של הנתבע על ההסכם, לא ניתן לקבוע שראה בהסכם מסמך מחייב, כשם שהנתבע 2 שחתום על ההסכם הנטען, מצא לנכון להגיש תביעה חרף קיומו.

36. **המישית**, וכאמור, כתב ההגנה אינו מתייחס לחלקה 17, וכתב התביעה אינו לפניי על מנת לקבוע אילו חלקות עמדו לדיון. אך מאידך גיסא, אין מחלוקת שתכנית החלוקה אותה קיבל בית המשפט שם, בפסק 2001, **אינה** כוללת את חלקה 17, ולענייננו נותר בה הרישום כשהיה לראשונה לאחר רישום ירושת האחים בשנת 1975. אוכל להניח כטענת התובע שפסק 2001 מכיר בכך שוויתר על זכויותיו בחלקות אחרות עבור אחיו או חלק מהם, אך לא נקבע בפסק הדין דבר לגבי זכויותיו שלו באותה חלקה 17 או לחלופין לגבי התמורה שניתנה בידיו כנגד ויתורו האמור. אם היה התובע מתגונן מפני אותה תביעה, יתכן ואפשר היה להעניק יותר משקל לאמירות אלה של בית המשפט בפסק 2001.

37. ועוד; ככל שהשתומם בית המשפט ממחדלו של התובע לפעול לרישום בעלותו על מלוא הזכויות בחלקה, הרי שתמיהה זו צפה ועולה פי עשרות מונים לאור העובדה, שגם הגשת תביעת 2001, שקראה תיגר כאמור על בעלותו הבלתי רשומה של התובע, **לא הביאה את התובע לפעול לרישום ההסכם או לרישום זכויותיו או שמא לרישום הערת אזהרה**. כלומר **התובע הוסיף וישן על זכויותיו עוד 13 שנים** נוספות לאחר הגשת תביעת 2001 – כלפיה כאמור גם לא טרח להתגונן. שעה שהתובע מוסיף ומחזיק בטענה לפיה ההסכם היה מקובל על כל האחים, וכולם פעלו על פיו, הרי שגם לשיטתו לא הונח כל מחסום בינו לבין רישום הזכויות הנכסף.

הסכם המתנה משנת 2012

38. התובע צירף לתצהירו העתק מהסכם מתנה אשר נחתם לכאורה בינו לבין הנתבעים "הפורמאליים", הם הנתבעים 4-6 בתובענה דנן (סומן ת/5). מועד חתימת ההסכם אינו ידוע והתובע אינו מנדב מידע בדבר המועד לחתימתו – גם לא בכתב התביעה. יחד עם זאת ניכר שנערך לאחר ההסכם מושא הליך זה. 39. פשיטא שעצם קיומו של הסכם מתנה זה עומד בניגוד מובהק לטענת התובע בדבר הסכם שהאחים מכירים ונוהגים על פיו, שהרי אם כך היה, לא ברור מטענות התובע על שום מה נדרש הסכם זה. התובע לא העמיד כל נימוק לכך.

40. ויתירה מכך, בעוד בכותרת ההסכם מופיעים כל ששת האחים מצד אחד, והתובע מצד שני, הרי שרק הנתבעים 4-6 חתומים על ההסכם. התובע לא סיפק תובנה כלשהי לשאלה העולה מאליה על שום מה



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

רק התובעים הפורמליים הם שהסכימו לחתום על ההסכם, בעוד יתר האחים, מסיבה כלשהי, לא עשו כן?

41. בהסכם המתנה גופו, אחיו של התובע, המכונים בהסכם "המעבירים" מצהירים (ב"הואיל" השלישי) **"כי הם הבעלים הבלעדיים לזכויות הבעלות ו/או השימוש במקרקעין הידועים כחלקה 17 [...]"**, ומצוין עוד (ב"הואיל" הבא) שהמעבירים **"הביעו רצונם להעביר במתנה ללא תורה את זכויותיהם במקרקעין"**.

42. לפי לשון הסכם המתנה, הרי שכל האחים הם הבעלים של חלקם בחלקה. **ודוק: אין זכר בהסכם המתנה להסכם מושא הליך זה, אף לא ברמז.**

43. ויתירה אף מכך, אין חולק שגם לאחר שנחתם הסכם זה, לא עשה התובע דבר וחצי דבר על מנת לרשום את זכויותיו בחלקה מכוחו. בסעיף 2 להסכם זה נקבע עוד שהצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך **"על מנת לאפשר העברת הזכויות"**, ויחד עם זאת לא נטען בפני ובודאי לא הוכח, שנעשתה פעולה כלשהי לקידום רישום הזכויות או לחילופין לשם הגנה על זכותו הנטענת של התובע.

"תשריט החלוקה החתום באופן חלקי"

44. התובע צירף לתצהירו **"תשריט חלוקה"** לצורך קבלת היתר בניה בחלקה, חתום על ידיו ועל ידי הנתבעים 4-6 (סומן ת/3). לא ברור מה ביקש התובע ללמד מצירוף מסמך זה, ואין בתצהירו, או בכתב התביעה, התייחסות לנפקותו לכאורה של מסמך זה. לצד התשריט מונח תצהיר עליו נדרשים להיות חתומים בעלי החלקה. לכאורה חתומים עליו התובע והנתבעים הפורמליים בלבד כאמור. אך יתירה מכך, אין המדובר בחתימה על פי דין ועל פי דרישת המסמך, הואיל וחתימות ה"בעלים" לא אומתה על ידי עורך-דין או ראש המועצה המקומית. ויתירה אף מכך, יצוין שהתשריט האמור אינו נושא את חותמת הועדה המקומית ואין כל אינדיקציה שהוגש לוועדה המקומית כלל. בהעדר אימות התצהיר על גבי הבקשה להיתר, חזקה עליה שלא היתה מתקבלת על ידי הועדה המקומית.

פסק הדין החלקי כלפי הנתבעים 1-2

45. כשם שצוין לעיל, בכתב ההגנה מטעם הנתבעים 1-2, נטען אמנם שהנתבעים מסכימים לרישומם של התובע כבעל הזכויות תחתיהם, **אלא שהסכמתם זו היא בכפוף לויתור מצד התובע** על טענותיו שלו כלפי השניים בהקשר לחלוקת הקרקעות. יש גם בכך לחזק את ההבנה, שההסכם הנטען לא היה חזות הכל ובין האחים הוסיפו לעמוד מחלוקות נוספות שלא מצאו ביטוי בהסכם בלבד. לראיה, ועמדנו על כך לעיל, ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הנתבע מס' 2 לבין התובע ואחיו האחרים, הן בתביעת 2001 והן בשנת 1989.

46. גם באמירות ב"כ התובע בהקשר להסכם שהתגבש בעקבות הגשת התביעה דגן בין התובע לבין הנתבעים 1-2, יש כדי ללמד שההסכם לא הביא לסיום המחלוקות ששבו ועלו במהלך השנים, ולא הביא



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

לקץ המחלוקות שסבבו סביב חלוקת הקרקעות שירשו האחים מאביהם. כך ב"כ התובע במעמד הצדדים:

"הגענו להבנות והעלנו על הכתב ועשינו תיקונים טכניים. הסדרת הזכויות של התובע בחלקה 17 לעשות כבר סדר בחלוקה המשפחתית ואת אותו הסכם שקיבל תוקף של פס"ד של כב' השופט גלובינסקי, ביום מן הימים לרשום את זה. היום יש הסכמה שחלקה 17 תיוחד לתובע כפוף לויתור שלו על טענות ביתר המקרקעין וטענות עתידיות ואני חושב שאני וחברי עו"ד גלזר מיושרים כעת וחברי עו"ד סלימאן צריך ליטוש בהסכם" (ע' 1, ש' 14-19).

47. וכך הוסיף ב"כ הנתבעים 1-2:

"אנו אחרי הערכת מצב פנימית שלנו נוספת אני מסכים עם מה שחברי אומר. מסכימים בכפוף לויתור עתידי שלהם על טענות מוותרים על חלקה 17 ומבחינתו זה מספק וסוגר את התיק" (ע' 2, ש' 13-14).

48. ובנוגע לנתבעים 4-6 ציין ב"כ התובע כך:

"הנתבעים הפורמליים חתמו על יפוי כוח שהם נותנים לי במתנה את החלק שהוא על פי הירושה את החלק של חלקה 17" (ע' 3, ש' 5).

סיכום ביניים

49. מכל המקובץ עד כה, עולה שאפשר וההסכם הנטען היה יפה ליום חתימתו, אך לא מעבר לכך. לא התובע ולא אחיו פעלו למימוש ההסכם אשר זכויות התובע מתוקפו על החלקה מעולם לא נרשמו, ולא היה כל ניסיון או הליך שנועדו לשנות את מצבת הזכויות בחלקה. לא הוכח בפני שהצדדים להסכם נתנו ידם להליכים ליישום של ההסכם – לא נחתמו יפויי כוח, שטרות, בקשות לרישום ו/או ביצוע פעולות במקרקעין וכן הלאה. על מנת לעמוד על זכויותיו נדרש היה התובע להתקשר בשנית, או שמא לראשונה, עם אחיו. כך הסכם המתנה בין התובע לבין הנתבעים 4-6 (שאינו מזכיר את ההסכם כלל) וכך ההסכם אליו הגיעו התובע והנתבעים 1-2 באמצעות הליך זה (בו ניתנה הסכמת הנתבעים 1-2 כנגד ויתור מצד התובע על טענות עתידיות).

50. אפשר לחשוב על מספר מניעים שהיו לאחים להתקשר בהסכם, אך שוכנעתי שהסכם זה נזנח – בין אם במפורש ובין אם במשתמע מן עובדה שלא התובע ולא מי מהאחים ביקש לממשו. כמו כן, אין לייחס לתובע בלבד את האינטרס להביא לרישום הזכויות מתוקף ההסכם. יש לייחס את אותו אינטרס ליתר האחים, למחוק את זכותם הרשומה (1/7) בחלקה. בעלות על מקרקעין עלולה להקים חבות במס או בהיטלים, כל שכן עבור מי שרשומות על שמו זכויות במקרקעין אחרים, ובעצם רישום זכויות האחים כבעלי זכויות בחלקה, העמידו עצמם בסיכון לחוב בעתיד במס או היטל מעצם היותם בעלי זכויות



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

במקרקעין. במילים אחרות יש ליתן משקל של ממש לעובדה שהתובע לא פעל לרישום זכויותיו, והן לעובדה שגם האחים לא פעלו למחיקת זכויותיהם בחלקה.

51. נמצאנו למדים, שרק בעקבות הליך זה, ורק לאחר שנחה דעתם של האחים, הסכימו האחים לתת ביטוי לויתורם על חלקם לטובת התובע – אך לא לפני כן. רק לאחר שנחה דעתם של הנתבעים 1-2 הם הגיעו להסכמה קונקרטית באמצעות באי כוחם עם התובע. ורק לאחר שנחה דעתם של הנתבעים 4-6 הם הניחו בידי ב"כ התובע ייפוי כוח לשינוי רישום הזכויות.

תוכן ההסכם

52. לשון ההסכם היא בערבית, וכאמור לעיל מונחים בפניי בית המשפט שני תרגומים – האחד מטעם התובע, והאחר, תרגום נוטריוני שהוגש על ידי הנתבעים 1-2. לא מצאתי שוני מהותי בין שני התרגומים. לשון ההסכם ותוכנו, על בסיס שני התרגומים, מעוררים קשיים ודומה שההסכם לוקה בהעדר הוראות מפורשות כל שכן הוראות אופרטיביות, ואף נמצא לוקה בהעדר מסוימות.

53. ראשית, בהסכם נקובות 4 חלקות, **ללא מספרי גוש**, והחלקות האחרות מתוארות בשמן – חלקת "X", חלקת "X", חלקת "X", חלקת "X" וחלקת "X". כמו כן לא מופיעים בהסכם פרטי זיהוי של הצדדים באמצעות מספרי תעודות זהות. ככל ומאן דהוא היה מבקש לפעול לרישום הזכויות מתוקף ההסכם, הרי שלא היה עולה בידי לעשות כן, ולו משום העדר תיאור המקרקעין מושא ההסכם. למעלה מן הצורך, ספק בעיני בית המשפט האם די היה בהסכם האמור על מנת לרשום לכל הפחות הערות אזהרה לטובת התובע או מי מן האחים.

54. שנית, ההסכם נעדר כל הוראה מעשית ו/או הוראות שנועדו להגן ו/או להוציא אל הפועל התחייבות כלשהי שמצאה מקומה בהסכם הנטען. ההסכם אינו מטיל חובה על מי מהצדדים לו לחתום על מסמך כלשהו. ואכן, לא נחתמו מכוח ההסכם ייפוי כוח, שטרות, בקשות לרישום ה"א או כל מסמך אחר. כמו כן, לא נקבעו מועדים לביצוע ההסכם, סנקציות בגין הפרה, לא הוטלו על מי מהצדדים חבות במיסים או היטלים – במידה ויהיו כאלה.

55. נתונים אלה מעלים את הסברה שלא הסכם לפנינו כי אם מעין-פרוטוקול פגישה או סיכום פגישה שהתקיימה בין האחים, לאחר שהתכנסו להעלות על הכתב הסכמות כאלה ואחרות שהתגבשו ביניהם. ניתן להתייחס עוד אל ההסכם הנטען, בדוחק רב, ולכל היותר כזיכרון דברים נטול מסוימות ושאינו מצביע על גמירת דעת הצדדים. כך או כך, מתוקף הסכם זה לא ניתן לבצע כל פעולה בעולם המעשה. לראיה, שלשלם קבלת זכויותיו בחלקה, נדרש התובע להגיע להסכם ממשי, בעל מסוימות מספיקה והוראות אופרטיביות מתאימות, עם הנתבעים 4-6 ואף לקבל לידי באמצעות בא-כוחו ייפוי כוח לשם מימוש המוסכם. לראיה עוד שהתובע נדרש היה להגיע להסכם דומה עם הנתבעים 1-2 לתובענה זו, ומה גם שנדרש היה לוותר על טענותיו שלו כלפי הנתבעים 1-2 כנגד התחייבותם לוותר עבורו על חלקם בחלקה. אחרית זו מעידה על הראשית, לאמור שההסכם הנטען היה ויותר אות מתה, ורק שנים ארוכות לאחריו הגיע התובע להסכמים קונקרטיים ונפרדים עם מי מאחיו.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

56. ניכר אפוא שלא ניתן להביט על ההסכם ככזה שענין הסכמות בין הצדדים, אלא לכל היותר הצהרת כוונות בלתי מחייבת. מעבר לצורך של התובע להגיע להסכמים קונקרטיים ואופרטיביים מכוחם אכן קבלו על עצמם אחיו למסור בידיו את חלקם (1/7 כ"א) בחלקה, הרי שהאחים או לחילופין חלק מהם, נגררו להליכים משפטיים בהקשר לקרקעות שירשו מאביהם המנוח, ולא היה בהסכם כדי למנוע מחלוקות אלה. במקרה היחיד שהובא בפניי, במסגרתו עלה דבר קיומו של ההסכם, הוא פסק דין 2001, במסגרתו נמצא שקיומו של הסכם כאמור כלל לא הוכח, ונמצא עוד שהתובע עצמו מעולם לא טרח לטעון שהוא בעל זכויות מוגנות מתוקף ההסכם. **לדברים משנה תוקף נוכח העובדה שבמשך 32 שנים**, לא נקף התובע אצבע לשם מימוש הוראות ההסכם הנטען, גם לא לאחר תביעת 2001. למעשה, התובע הגיש תביעתו זו אך לאחר מכתב התראה שהתקבל מן הנתבע, וכפי הנראה בעקבותיו.

57. ועוד. מעדותו של הנתבע מס' 1, אשר זומן לעדות על ידי הנתבע, עולה שמי שניסח את ההסכם מושא התובענה היה בנו של התובע (ע' 32, ש' 18) – טענה שלא הוכחה ולא הועלתה גרסה אחרת תחתיה. עוד ציין שלפי מיטב זכרונו, האחות, הנתבעת מס' 6, לא חתמה על ההסכם, ושהנתבע מס' 2, הוא שחתם במקומה (ע' 34, ש' 20). לאחר מכן שינה גרסתו וטען ש"לא ראיתי שום דבר מי חתם שום דבר" (ע' 34, ש' 30). גרסתו הוסיפה להתפתח עד כדי הטענה לפיה כלל לא ראה את ההסכם עד לעדותו ו/או הגשת התביעה (ע' 35, ש' 19-14).

58. גם הנתבעת נס' 6, אחותו של התובע, ציינה בחקירתה הראשית ש"אני לא יודעת לכתוב, אחי המנוח X [הנתבע מס' 4] היה מחזיק את היד שלי והייתי כותבת [...] הוא החזיק את היד שלי והוא זה שהחתים אותי (מדגימה איך נעשתה החתימה) לבד לא חתמתי אף פעם" (פרו' מיום 27.12.17, ע' 40, ש' 16-12) – "הייתי חותמת על מה שאמרו לי לחתום" (ע' 40, ש' 22). גם עדה זו לא זכרה לתאר את נסיבות החתימה על ההסכם. כך בחקירתה הראשית ע"י ב"כ הנתבע:

ת. אני לא יודעת לקרוא וכתוב, לא סיימתי אוניברסיטה. אני לא למדתי לא לקרוא ולא לכתוב.

ש. ז"א את לא יודעת מה המסמך הזה?

ת. אני לא יודעת.

ש. תאשר לי שגם את החתימה שלך את לא רואה על גבי המסמך הזה?

ת. אני לא מכירה את המסמך הזה. אני לא זוכרת מה היה לפני 5-6 או 10 שנים.

ש. את מזהה את החתימה שלך על המסמך הזה?

ת. אני לא יודעת.

ש. תעייני שוב במסמך, תגידי אם בכל זאת את מזהה את החתימה שלך על המסמך הזה?

ת. אני לא זוכרת. אני לא יודעת מה היה לפני 10 שנים (פרו' 27.12.17, ע' 40, ש' 24

ואילך).

59. ובמקום אחר:



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

- 1 ש. את זוכרת ש X החתים אותך?
- 2 ת. אני לא זוכרת מהיום למחר.
- 3 ש. חלקה 17 את מכירה?
- 4 ת. לא.
- 5 ש. החלקה של התובע X, את מכירה אותה?
- 6 ת. כן (ע' 42, ש' 13-8).
- 7 60. בחקירה חוזרת לב"כ הנתבע השיבה כך:
- 8 ש. נשאלת על ידי חברתי אם וויתרת על חלקך בחלקה 17 לטובת התובע X אחיך, תאשרי
- 9 לי שהוויתור היה בדיבורים ולא חתמת על מסמך כלשהו בעניין זה?
- 10 ת. לא הייתה חתימה על שום מסמך. החלק שלי איפה שגר X זה שלו, אני אכן וויתרתי
- 11 לסלים על החלק שלי כי אין לי ילדים וגם למוחמד וויתרתי, זה היה בעל פה, לא
- 12 חתמתי על שום מסמך (ע' 42, ש' 31-26).
- 13 61. בשלב מאוחר בעדותו, טען הנתבע מס' 1 שרק לאחרונה ובסמוך לפני הגשת התביעה, פנה אליו התובע
- 14 לשם קבלת זכויותיו של הנתבע מס' 1 (1/7) בחלקה. כך בחקירתו:
- 15 ש. מתי אח שלך X הגיע אליך לראשונה ובקש שתחתום לו על הזכויות בחלקה 17 ?
- 16 ת. לפני שנה.
- 17 ש. ולפני זה הוא גם פנה אליך ובקש ממך לתתם על איזה שהיא תכנית?
- 18 ת. זה היה רק לפני שנה אמרתי שנמאס לי שכל יום בא תחתום תחתום אמרתי אני לא
- 19 חותם לאף אחד וגמרתי עם החתימות.
- 20 ש. אז אם אתה אומר שיש הסכם מלפני 20 שנה למה היה צריך לבקש ממך שתחתום
- 21 עוד פעם?
- 22 ת. אני לא חתמתי. כל יום יש רעיונות חדשים ומבקשים שאני אחתום ולא חתמתי.
- 23 ש. את מה שרשום בהסכם שהראתי לך נ/5 הכל מקובל עליך?
- 24 ת. ההסכם נ/5 הכל מקובל עלי אבל בתנאי שהחלוקה הייתה נכונה וזהו.
- 25 ש. אז מה לדעתך החלוקה לפי המסמך נ/5 לא נכונה?
- 26 ת. לפי ההסכם הזה כשחתמנו הכל בסדר זה הנכונה.
- 27 ש. אחרי שהיית בבימ"ש פעם אחרונה עם עורך דינך אתה הסכמת של X מגיע את כל
- 28 חלקה 17? נכון?
- 29 ת. לא. בגלל שהוא התחנן וזה וזה אמרתי לו קח וזהו.
- 30 ש. אז בפועל זה לא מגיע לו. ריחמת עליו?
- 31 ת. התחנן ואמרתי לו קח.
- 32 ש. הוא התחנן וריחמת עליו אבל בפועל מגיע לו או לא?
- 33



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

ת. יש פה הגיון איפה שהוא גר אתה יכול להציב את הבית שלך על הבית שלו? לא .

הוא גר בחלקה הזו שייקח אותה ושיהיה לו לבריאות (ע' 37, ש' 10-28).

62. יש בדברים לחזק אפוא את המסקנה המסתברת אליה הגיע בית המשפט, לפיה ההסכם הנטען אינו משום הסכם, כי אם הצהרת כוונות על רקע סכסוך שהתקיים בין האחים, וכפי הנראה עודנו קיים בין האחים ו/או בני משפחותיהם, והוא נותר כאות מתה ונטול ערך. מימוש אותן כוונות שעלו לכאורה מן ההסכם, הצריך דין ודברים מחודש בין התובע לבין כל אחד מאחיו.

63. הנתבע מס' 1 מודה עוד שסירב לחתום על הסכם המתנה:

ש. למה לא חתמת עליו?

ת. גמרנו ולא כל יום אני צריך לחתום, זה כבר נמאס לי (ע' 38, ש' 10-11).

64. גם בגרסה זו יש לחזק את המסקנה המסתברת האמורה, כי הצדדים להסכם לא ראו בו "הסכם" ולא ראו עצמם מחויבים לפעול על פיו, אלא לאחר משא ומתן מחודש.

65. בהמשך עדותו, החריג הנתבע מס' 1 את אביו של הנתבע, מכל ההסכמות אליהם הגיעו לכאורה האחים במשך השנים. כך השיב לשאלות ב"כ התובע בחקירה נגדית:

ש. אתה יודע שוויתרת על הזכויות שלך בחלקה 17 לטובת [התובע], נכון?

ת. לא אני לבד, כולם וויתרו.

ש. אתה יודע שכל האחים וויתרו על החלקה הזו?

ת. כן כולם חוץ מא. אבא של נתבע 3 ושל העו"ד סלימאן.

ש. ואתה מסכים לויתור שלך?

ת. אני מסכים שלקחתי את החלק שלי וזהו ואין לי שותפים עם כולם (ע' 39, ש' 26-31).

66. עדויות הנתבעים מס' 1 ו- 6 אינן מתיישבות עם טענות התובע בהקשר להסכם ונפקותו. התובע נמנע מלזמן עדים אחרים שנכחו במעמד החתימה על ההסכם הנטען. התובע נמנע עוד מלזמן את בנו, אשר נטען (ולא הוכחש) שהוא שערך את ההסכם, והוא בודאי צעיר יותר מן הצדדים ל"הסכם" הנטען.

השיהוי ואי-רישום הזכויות ע"י התובע

67. השאלה העובדתית המרכזית המרחפת מעל גרסת התובע היא מדוע השתהה ברישום בהגשת התביעה, ומדוע לא פעל למימוש ההסכם הנטען ו/או לרישום זכויותיו בחלקה מתוקף ההסכם. עיון בתצהיר התובע (ת/1) מגלה שהתובע אף לא התיימר להעמיד גרסה כלשהי בהקשר זה.

68. בעת חקירתו הנגדית של התובע, מלאו לו 93. מיד עם תחילת חקירתו הנגדית הסתבר שאינו קורא ואינו כותב עברית או ערבית (ע' 10, ש' 11). עוד הסתבר שאינו יודע מה כתוב בתצהיר מטעמו (ע' 11, ש' 5-8) ועוד כי התצהיר אומת לכאורה ע"י עורך דין שאינו נמנה עם באי-כוח התובע ו/או מי ממשרדם (ר' דברי ב"כ התובע בע' 10, ש' 11-14). בנסיבות אלה קבע בית המשפט שדין התצהיר להיפסל, ולפנים משורת הדין אישר לב"כ התובע לחקור אותו בחקירה ראשית. אך גם בחקירתו הראשית לא העמיד התובע גרסה להימנעותו מרישום זכויותיו לכאורה מתוקף ההסכם.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

69. בחקירתו הנגדית, לא עלה בידי התובע לספק תשובות קוהרנטיות או שמא גרסה של ממש להיבט כלשהו של התובענה. התובע, אמנם, מחד גיסא אישר שמעולם ועד התביעה דן לא ביקש לממש את ההסכם (ע' 15, ש' 22), אך מאידך גיסא התקשה להשיב על שאלות בסיסיות שהתשובות להן אמורות להיות שגורות בפיו. לדבריו לא ידע שחלקו של אחיו עבר לבנו הנתבע, אך לא ידע להסביר מדוע הגיש תביעה דווקא נגדו (שם, ד' 30) והוסיף "אני לא תבעתי אף אחד", ולאחר מכן תיקן שהתובענה דן הוגשה נגד אביו של הנתבע כביכול (ע' 16, ש' 1). כמו כן, התובע לא זכר את ההסכם המתנה (ת/5) ואת תשריט היתר הבניה (ת/3) (ע' 17, ש' 11-1) ובהמשך השיב "לא יודע" ו"אני לא ביקשתי מאף אחד" (ע' 18, ש' 30-35).

70. לגופו של הסכסוך, בחקירתו שב וטען שמגיע לו "דונם", בעוד החלקה היא בשטח כ – 2 דונם כשכל אח אחז ב 1/7 ממנה (ר' ע' 11, ש' 10-12; ע' 19, ש' 1). כאמור, גם את ההסכם המתנה (ת/5) לא זכר, ומקל וחומר שלא ידע להסביר על שום מה נדרש ההסכם ת/5 לאור ההסכם הנטען. הנה דו-שיח מייצג מחקירתו:

ש. אני מציג לך נספח ג' - 2 לכתב התביעה, מה הנספח הזה?

ת. אני לא יודע, אני לא יודע לקרוא ולכתוב.

ש. אתה פנית באמצעות עו"ד שלך בשם X...

ת. אני לא יודע מה אתה רוצה ממני, הדבר גלוי, אני מבקש מה שיש לי, פחות דונם אחד,

מה אתה רוצה ממני? יש לכם חלקות, אדמה יותר ממני, מה אתה רוצה ממני? מה

אתה מבלבל לי את המוח.

ש. אתה אומר שיש הסכם וחלוקה בין האחים שלך משנת 1982 לטענתך, למה היית

צריך בכלל לפנות לאחים שלך בשנת 2012 לעשות הסכם מכר חדש ולבקש שיוותרו

לך על החלקים שלהם בחלקה 17?

ת. אני לא יודע מה המסמך הזה. מה זה המסמך הזה? (ע' 20, ש' 24-31).

71. אם כן, אין בפני בית המשפט גרסה כלשהי מצד התובע, אף לא טענה או צידוק כלשהם לעובדה שישן על זכויותיו משך שנות דור.

72. המסקנה המתבקשת מכל הנקוב לעיל, היא שלא הוכחה בפניי בית המשפט הטענה המשתמעת מטענות התובע, לפיה אחיו, אביו של הנתבע, פעל בניגוד להסכם עת העביר את זכויותיו (1/7) במתנה לבנו הנתבע.

73. בתצהירו נמנע התובע מלייחס לנתבע ידיעה בדבר ההסכם או שמא "עצימת עין" כלפי מעשיו הפסולים כביכול של אביו. כל שטוען התובע (ס' 17 לתצהירו) הוא שהנתבע קיבל את זכויותיו במתנה "בחוסר תום לב מובהק [...] מבקש להנות באופן חד צדדי מההסכם זה [...] נאחז במקרקעין עליהם התחייב אביו לותר לטובתי".

74. מעבר לכך לא העלה התובע כל טענה קונקרטית כלפי הנתבע, שאינו חלק מן ההסכם, או בדבר ידיעתו על ההסכם (שנערך עת היה הנתבע ילד בן 10). במהלך חקירתו הנגדית, ביקשה ב"כ התובע להרחיב את



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

חזית הטענות, ותחת ידיעה בדבר ההסכם בעת עריכתו, בקשה לייחס לנתבע ידיעה בעקבות תביעת 2001 ופסק 2001 והן מעורבות בהליך. לא שוכנעתי שיש ללמוד מחקירת הנתבע שהיה עליו לדעת בעקבות פסק 2001 שקיים הסכם תקף (ונקבע בפסק 2001 כי לא כך היא) או לחילופין שהיה עליו להבין מפסק 2001 שבית המשפט הכיר בזכויותיו הבלעדיות של התובע על החלקה (חלקה מס' 17 נזכיר). כך בחקירת הנתבע:

ש. ערערתם על פסה"ד הזה?
ת. החלקה הזו לא נכללה בפירוק שותפות, היא ועוד חלקה, חלקה 17 לא נכללה לפירוק שיתוף.

ש. היית מעורב בהליך הזה?
ת. מה זה הייתי מעורב?
ש. איזה כן חלקות היו מעורבות?
ת. מה שאמרת, אני לא זוכר מספרים, אני יכול להביא לפעם הבאה.

(ש. אני שואלת אותך אותה שאלה אחרי שאני מפנה לפסה"ד ושם כתוב מפורשות שגם חלקה 17 הייתה חלק מההליך הזה. מפנה לפסקה הראשונה לפסה"ד [בפרוטוקול הדיון מופיעה שאלת ב"כ התובע בהמשך לתשובתו של העד. לשם הנוחות הובאה השאלה בשורה נפרדת, א.מ.]).

ת. אם זה היה כמו שאת אומרת, למה זה לא נחלק בפירוק שותפות. לא קראתי את כל זה, אני לא יכול לאשר או להכחיש, אני צריך לקרוא הכל. אני לא בקיא במספרים, אני רואה שרשום סתם מספר 17.

ש. גם כשניתן פסה"ד בהליך הזה, בפועל, בשטח, התובע כאן דוד שלך החזיק באותה חלקה 17? כשניתן פסה"ד בשנת 2006, דוד שלך התובע פה החזיק בפועל בנכס הזה? בחלקה 17?
ת. אבל הוא לא מחזיק בכל הנכס, יש אדמות פנויות שם וזה לכולם, כל הדודים לא כל מה שרשום זה מה שמחזיקים. לא הכל שלו. בחלק מהנכס הוא כן מחזיק (ע' 24, ש' 31-9).

75. ובהמשך החקירה:

ש. כשניתן פסה"ד הזה של כב' השופט גלובינסקי כתב השופט בפסה"ד שאבא שלך ביקש להסתמך על הסכם מה-3.12.82, אני אומרת לך שזה אותו הסכם שאנחנו מציגים כאן.
ת. לא ראיתי את ההסכם, הוא לא מוכר לי, אני לא חתום עליו ואני לא צד להסכם הזה. הייתי בן 10 כשהוא נחתם. לא קראתי אותו (ע' 25, ש' 8-5).

76. ובהמשך:

ש. ידעת שלפי פסה"ד הוא לא קיבל חלק מהחלקות האלה? אבא שלך?
ת. למה לא קיבל?
ש. לפי פסה"ד של השופט גלובינסקי...
ת. החלקה הזו לא היה בפירוק שיתוף של השופט גלובינסקי והיה לאבא לפני הפס"ד ואחריו חלק בפועל בחלקה 17.



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

- 1 ש. מי ייצג את אבא שלך בהליך?
 2 ת. כמה עורכי דין.
 3 ש. מי ייצג את אבא שלך?
 4 ת. היה עו"ד עדוואי ועו"ד פניי זינקר.
 5 ש. אני אומרת לך שהתובע פה, דוד שלך, גם לא קיבל חלק מהחלקות בפס"ד בסוף שזה
 6 חלקות 253, 144, 251, 146, בגלל שהוא וויתר על חלקים בהן וקיבל את חלקה 17. מה אתה
 7 אומר על זה?
 8 ת. אם היה מה שאת אומרת למה הגיע להסדר עם דודים שלי [הנתבעים 1-2] אם הוא לא
 9 קיבל? הוא וויתר להם על חלקים אחרים שהוא קיבל והם וויתרו לו.
 10 ש. אתה שואל בתצהיר למה הוא חיכה 35 שנה, אני שואלת אותך, כשהתובע מחזיק בקרקע
 11 משנות ה-60, למה לא עשיתם 60 שנה משהו?
 12 ת. אני לא ידעתי על ההסכם הזה, אחרי שאבא שלי נתן ב-2012 שלחתי לו [לתובע] מכתב
 13 שיפנה את השטח כי אני רוצה את השטח שלי, ואז הוא הלך לתביעה.
 14 ש. למה לא עשית את זה לפני שקיבלת את המתנה?
 15 ת. למה שאעשה לפני? אבא אמר שזאת החלקה שלי, אני רוצה להחזיק בעלות על החלקה
 16 ולכן אני רוצה שהוא יפנה אותה (ע' 27, ש' 17 ואילך).
 17 77. למען הסר הספק, יובהר בשנית שפסק 2001 אינו נוגע לחלקה 17 מושא עניינינו, גם אם מזכיר בראשיתו
 18 את קיומה. הצווים שניתנו (ס' 14-15 לפסק 2001) לא עסקו בבעלות על חלקה 17 האמורה, ולא הכירו
 19 בהסכם מושא התובענה דנן.
 20 78. את עדותו של הנתבע בהקשר זה מצאתי מהימנה ועקבית. כמו כן שזור בעדותו וגרסתו היגיון פנימי
 21 ועקבי. לא עלה בידי התובע לקשר את הנתבע להסכם הנטען או לתביעת 2001. מסקנה זו היא בבחינת
 22 המשך למסקנת בית המשפט לפיה אביו של הנתבע לא פעל בניגוד להסכם בעת שנתן מתנה לנתבע, או
 23 לחילופין בניגוד לפסק 2001 שלא קבע שהתובע הוא הבעלים של מלוא הזכויות בחלקה 17.
 24 79. ודוק: התובענה דנן הוגשה נגד הנתבע, שאין לו כל נגיעה להסכם, וכל המיוחס לו בתצהיר התובע הוא
 25 העדר תום לב. אין בתביעת התובע משום בקשה לסעד מובחן של ביטול הסכם המתנה, אשר נכרת בין
 26 הנתבע לבין אביו, והאב כלל לא נתבע. ניתן להעלות על הדעת סעדים חלופיים שעומדים לכאורה לטובת
 27 התובע בעקבות עסקת המתנה בין הנתבע לבין אביו, ובעקבות הפרה, לשיטתו, של ההסכם מושא
 28 התובענה. אך שעה שעל הפרק עומדת תביעה למתן סעד הצהרתי לבעלותו של התובע על החלקה, בעוד
 29 כנגדו ניצב הנתבע כבעלים רשום של 1/7 מן הנכס, לא די בטענות אותן מייחס התובע לנתבע על מנת
 30 לגבור על זכויותיו הקנייניות בחלקה.
 31 80. המתנה הושלמה אפוא, ורישומו של הנתבע כבעל זכויות בנכס היא בבחינת ראייה חותכת לבעלותו בה.
 32 כשם שצוין בראשיתו של פסק דין זה, במצב דברים זה נטל ההוכחה שעל כתפי התובע הוא כבד עד
 33 מאוד, והטענות וההוכחות עמן עלה התובע לשערי בית המשפט נופלות למטה מרף ההוכחה הדרוש. לבד
 34 מעדות התובע, לא הציג התובע ראיה כלשהי בדבר ידיעתו של הנתבע על אותו הסכם ולא נקראו או



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

זומנו עדים על מנת לחזק טענה משתמעת זו. קבלת התובענה משמעה פגיעה בנוכחותו
הקנייניות של הנתבע, המוגנות על ידי רישומן בפנקס המקרקעין.
81. ועוד – מן המפורסמות היא, ואין הדבר חדש בשיטתנו המשפטית, שטענות המייחסות לבעל דין מרמה,
וסבורני שזו בדיוק הטענה המיוחסת לנתבע ולאביו, גוררות רף הוכחה גבוה מן המקובל במשפט
האזרחי:

**"טענת תרמית או מעילה היא טענה רצינית בעלת גוון הפוגע בשמו הטוב של האדם שנגדו
היא מכוונת. לפיכך, טבעי הדבר, שבית-המשפט הנתקל בטענה כזאת ידרוש מידת הוכחה
יותר גדולה וודאית מאשר בסוגי משפטים אחרים בעלי אופי פחות חמור [...] את התרמית יש
להוכיח על כל חלקיה ופרטיה, על כל תגיה ודקדוקיה, ובדרגת שכנוע לגבי כל ענין וענין ולגבי
כל סכום וסכום" (ע"א 292/64 כהן נ' אשד, פ"ד יט(1) 414, 416; ע"א 400/86 עיזבון המנוח
בין ציון קריגר ז"ל נ' ד"ר סבינה שטנה קריגר, פ"ד מב(4) 500 (1989); ע"א 2745/12 יורשי
סימון סרור ז"ל נ' ניסים גמרסני, "נבו", מיום 20.5.14).**

אי העדת האב של הנתבע

82. בסיכומיו טוען התובע כי הנתבע **"הכשיל כל ניסיון להתייצבותו של אביו לעדות בבית המשפט"**. גם
אם היה בדעתי לקבל טענה זו, אין בה בנסיבות העניין כדי לסייע לתובע. אנמק.

83. **ראשית**, ביום 22.2.18 ניתן לבקשת התובע צו הבאה מותנה לזימון אביו של הנתבע. אין חולק כי
עסקינן באדם שגילו לעת ההיא היה מעל 90. גם אם מצא התובע חסר בסימוכין הרפואיים החלקיים
אותם המציא הנתבע, אין חולק שהאישורים הרפואיים שכן הוגשו מצד הנתבע לגבי אביו (האישור
הרפואי שצירף הנתבע ביום 7.3.18 – סיכום מטעם רופא המשפחה – ומסמך דומה שצירף ביום
16.7.17), מלמדים שאבי הנתבע סובל משלל חוליים ומצבו הופך את התייצבותו בבית המשפט ו/או מתן
עדות מטעמו לבלתי ריאליים. סבורני, שבצדק רב ויתר התובע על מתן צו הבאה לאחיו (ר' הודעתו מיום
28.3.18), אף שויתורו זה הוכפף לרשות שקיבל לצרף את כתב ההגנה מתביעת 2001.

84. **שנית**, גם אם אניח שלא היה במצבו הרפואי של העד כדי למנוע עדותו, וגם אם היה ממש בתחושה
שהנתבע אינו יוצא מכליו על מנת לקדם את עדות אביו, אין באי-העדת העד כדי לגרוע מנטל ההוכחה
שעל כתפי התובע. הבה נדייק ונציין שהתובע לא הציג ראיה המלמדת, ולו לכאורה, על כך שהנתבע ידע
במועד קבלת המתנה על קיומו של ההסכם או על פעולה של אביו המנוגדת להסכם. מנגד, גם הנתבע לא
ביקש להציג ראיה שיש בה לסתור טענה כגון זו המופנית כלפיו ופשיטא שאינו נושא בנטל הבאת
הראיות בהקשר זה. במבואה הבאה מפי בית המשפט העליון יש כדי להקיף את הסוגיה מכל היבטיה:

**"בהליך האזרחי, כמו גם בהליך הפלילי, יש להבחין בין נטל השכנוע לבין חובת הראיה. נטל
השכנוע מגלם את החובה העיקרית המוטלת על בעל דין להוכיח את טענותיו כלפי יריבו, כאשר
אי עמידה בנטל זה יוביל לדחיית טענותיו. חובת הראיה היא חובה נלווית ומשנית לנטל
השכנוע. משמעה של חובה זו הינה כי על בעל הדין האחד חלה חובה להביא ראיות לעמידה
בנטל השכנוע, ועל בעל הדין השני חלה חובה להביא ראיות השומטות את הבסיס תחת ראיות**



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

1 שהובאו לחובתו, וזאת כאשר אין ביכולתו לעשות כן באמצעות הראיות שהביא בעל הדין האחד.
2 כמו כן, הכלל הבסיסי הוא כי 'המוציא מחברו - עליו הראיה', ולכן נושא התובע בנטל השכנוע
3 לגבי כל יסודותיה העובדתיים של תביעתו, ועל מנת לזכות בה עליו להטות את מאזן
4 ההסתברויות לטובתו על ידי הרמת נטל הוכחת התביעה בשיעור העולה על 50%. יחד עם זאת,
5 אם מעלה הנתבע טענות הגנה מצידו, עליו לשאת בנטל השכנוע לגבי כל יסודותיהם העובדתיים
6 של טענות אלה, ובמקרה שבו ראיות הצדדים ורמת הוודאות של שתי גרסאות סותרות שמעלים
7 התובע והנתבע הינן שקולות, יפעל הספק לחובת התובע [...].
8 משכך, ככלל אין הנתבע נושא בנטל השכנוע וחובת הראיה. ואולם, משסיים התובע להביא את
9 ראיותיו, על הנתבע להחליט אם ברצונו להביא לפני בית המשפט את ראיותיו אם לאו. עבור
10 הנתבע מדובר בהחלטה הרת גורל, שכן אם יחליט שלא להביא את ראיותיו עשוי בית המשפט
11 לקבוע כי בהיעדר ראיות שיסתרו את ראיות התובע, הוכיח האחרון את עילתו וביסס את
12 תביעתו" (ע"א 8385/09 המועצה המקומית סאג'ור נ' סונול ישראל בע"מ, "נבו", מיום 9.6.11).
13 85. שלישית, בסופו של יום, התובע הוא שנקט בשיהוי בלתי מוסבר ובלתי מוצדק, והוא שהביא על עצמו
14 את הקושי הראייתי בדמות גילם של העדים, ולמצער גילו ומצבו הרפואי של אחיו.
15

לסיכום

16 86. בית המשפט בחן את התובענה במספר מישורים והעמיד מספר נדבכים להכרעתו.
17 ראשית, **במישור ההסכמי**, לא הוכח בפני בית המשפט כי ההסכם המדובר הוא בבחינת הסכם מחייב.
18 נמצא כי ההסכם לוקה במסוימות ואינו מלמד על גמירת דעת הצדדים לו. לראיה שעל מנת להוציא את
19 ה"הסכם" אל הפועל, נדרש התובע, שנים ארוכות לאחר כריתת ההסכם הנטען, להגיע להסכמים
20 פרטניים עם 5 מאחיו על מנת לממש את שכביכול התחייבו עליו. לכשעצמו, לא היה טמון בהסכם הכוח
21 להביא לדיספוזיציה בחלקה ולא היה ניתן לבצע פעולה רישומים כלשהי מכוחו.
22 שנית, **במישור הזמן החולף**, לא עלתה בפי התובע גרסה כלשהי להימנעותו מרישום זכויותיו לכאורה
23 מתוקף ההסכם הנטען. לא ניתן להימנע מן המסקנה לפיה התובע, מסיבות השמורות עמו, שמר את
24 ההסכם קרוב אצלו ולא הביא להגשמתו בעולם המעשה. הדברים מתחדדים נוכח העובדה שאחד
25 האחים, שגם הוא חתום על ההסכם הנטען, פנה להליכים משפטיים, חרף ההסכם האמור. בהקשר
26 לתביעת 2001 התברר עוד שהתובע נמנע מלהתגונן בפניה ולעמוד על זכויותיו מתוקף ההסכם הנטען.
27 להלכה ולמעשה, קבע פסק 2001 שלא נחזו סימוכין לקיומו של הסכם כאמור, והתובע, אשר שימש
28 נתבע באותו הליך, לא זו בלבד שלא התגונן, אלא שנמנע מהצגת ההסכם ומעמידה על זכויותיו מכוחו.
29 יצא אפוא שפסק 2001 הסדיר את יחסי בעלי הדין לתובענה שם בחלק מהחלקות אותן ירשו האחים
30 מאביהם, אך לא קבע דבר לגבי החלקה בענייננו, והתובע אינו יכול להבנות מן הנקוב בו.
31 שלישית, **במישור המשפטי**, ניצב התובע מול מתנה אותה קיבל הנתבע מידי אביו שהסתיימה
32 ברישום. לא עלה בידיו לערער את תוקף ההסכם המתנה או את זכויותיו הקנייניות של הנתבע בנכס,
33 העומדות כנגד זכויותיו האובליגטוריות לכאורה של התובע. נמצא עוד שבנסיבות אלה, המחוקק הנחה
34



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

תמ"ש 18974-02-14 סעדיה נ' אחמד ואח'

את שיקול דעתו של בית המשפט בסעיף 3(4) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, לאמור: "הנתבע זכאי לאכיפת החוזה, זולת אם נתקיימה אחת מאלה: (4) אכיפת החוזה היא בלתי צודקת בנסיבות הענין". רף ההוכחה בפניו ניצב התובע הוא רף גבוה באופן מיוחד נוכח העובדה שלא זו בלבד שהוא המוציא מחברו, אלא משום סיווג זכויותיו של הנתבע כקנייניות כאמור, והן משום שמקופלת בטענותיו טענת מרמה אשר מגביהה את נטל ההוכחה שעל כתפיו. מכל הנימוקים כמצוין דינה של התובענה להידחות.

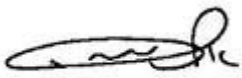
סוף דבר

87. על בסיס כל האמור והמקובץ לעיל, נקבע כדלקמן:

- א. תביעת התובע לסעד הצהרתי נגד הנתבע – נדחית.
 - ב. באשר לשאלת ההוצאות, והואיל ומצאתי שהיה בהתנהלות הנתבע כדי להביא להתארכות ההליכים, ותוך התחשבות רבה בתובע ובגילו המופלג, אני מחייבת את התובע בתשלום הוצאות משפט לטובת הנתבע בסך של 15,000 ₪ אשר ישולמו תוך 30 ימים מהיום וממועד זה יצבור הסכום הפרשי הצמדה וריבית כדין עד למועד התשלום בפועל.
- המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן לפרסום בהשמטת פרטים מזהים

ניתן היום, כ' חשוון תש"פ, 18 נובמבר 2019, בהעדר הצדדים.


אלה מירז, סגנית נשיא