ת"א 43140-04-17 בשארה נ' ג'יריס ואח'
ת"א 39046-09-17 ג'יריס ואח' נ. בשארה

בפני: **כבוד השופטת ברכה בר-זיו**

בענין: **<u>פקיד ההסדר – תיק הסדר 3/17</u>**

ובענין:

<u>התובע בת.א. 43140-04-17:</u>	**ג'וזיף (פהד) בשארה**
הנתבע בת.א. 39046-09-17	**ע"י ב"כ עוה"ד פארס מטאנס ואח'**

נגד

<u>הנתבעים בת.א. 43140-04-17:</u>	**1. ג'ריס איברהים ג'ריס**
<u>התובעים בת.א. 39046-09-17</u>	**2. באדי ג'ריס**
	3. שאדי ג'ריס
	4. אליאס ג'ריס
	ע"י ב"כ עו"ד ויקטור מנסור

<u>פסק דין</u>

<u>הקדמה</u> -

1. ביום 26.4.17 העביר פקיד ההסדר להכרעת בית המשפט שתי תביעות סותרות שהגישו הצדדים בתיק הסדר 3/17 בקשר עם חלקה 12 בגוש 19208.

2. בתזכורת תביעה מס' 48/15 נתבעה החלקה בשלמות על ידי ג'וזיף פהד (ראיד) בשארה (להלן: **"בשארה"**).

3. בתזכורת תביעה מס' 3/16 נתבעה החלקה על ידי:
ג'יריס אברהים ג'יריס – 200/1000 חלקים
באדי ג'יריס ג'יריס - 266/1000 חלקים
שאדי ג'יריס ג'יריס - 267/1000 חלקים
אליאס ג'יריס ג'יריס - 267/1000 חלקים

אציין כי בחלק מהמסמכים מופיע שם הנתבעים "ג'ריס" בחלקם "ג'יריס " ובחלקם "ג'רייס". למען הנוחיות יקרא להלן שמם ביחד, כאמור "**ג'יריס ו/או "הנתבעים**".

בהחלטה מיום 24.5.17 נקבע כי שני הצדדים יגישו כתב תביעה מפורט. בהתאם, הגישו בשארה וג'יריס את תביעותיהם בת.א. 43140-04-17 ובת.א. 39046-09-17, והדיון בשתי התביעות אוחד.

<u>תביעת בשארה</u> –

5. בשארה טען בכתב התביעה כדלקמן:

5.1 הוא קיבל את החלקה בירושה מאביו המנוח בשארה ראיד ז"ל (להלן: "**המנוח בשארה**" ו/או "**המנוח ראיד**") , אשר רכש את החלקה מבעלים קודמים כדלקמן:
הסכמים מיום 27.9.81 ומיום 20.11.84 עם המנוח ג'רמס דלה ז"ל.
הסכם מיום 26.9.75 עם המנוח חנא אניס ז"ל.
הסכם מיום 26.9.75 עם נסרי ג'רייס.
הסכם מיום 24.9.75 עם סעיד מופיד.
עסקה (יפוי כח נוטריוני) מיום 16.9.75 עם המנוחה עפיפה ג'רייס ז"ל (להלן: "**עפיפה**") (הסכם שכלל את כלל הנכסים שרכשה עפיפה מעפו ג'רייס שחאדה ביום 20.1.74).

5.2 המנוח בשארה בנה על החלקה בנין בן 3 קומות, מרתף, מחסן ומקלט (להלן: "**הבנין**" ו/או "**הבית**"), והרשה לעפיפה ולאחותה מרים ג'רייס ז"ל (להלן: "**מרים**") בלבד, לאור גילן, מצבן המשפחתי וקרבתן המשפחתית, להתגורר בחלק מהבנין, ללא תמורה.

5.3 בת.א. 23960-09-12 בבימ"ש השלום בעכו, הוא הגיש תביעה לפינוי עפיפה ומרים (שיקראו להלן ביחד: "**המנוחות**"), אך לאחר הגשת כתב התביעה נגד המנוחות הן נפטרו (מרים נפטרה ביום 14.4.14 ועפיפה ביום 9.10.15) ולפיכך הוגש כתב תביעה מתוקן נגד יורשיהן – הם התובעים בת.א. 23960-09-12 ("**ג'יריס**").

5.4 משנוכח כי הנתבעים עושים שימוש בחלק מהבנין, הוא הגיש נגדם גם תביעה בת.א. 52620-02-13 בבימ"ש השלום בעכו וביום 4.8.15 ניתן פסק דין לפיו על הנתבעים לסלק ידם מהבית.

5.5 הוא הבעלים של החלקה ושל הבית ולמנוחות ו/או ליורשיהן אין כל זכויות בחלקה ובבית ועל פקיד ההסדר לרשום את החלקה על שמו בלבד.

<u>תביעת הנתבעים</u>

6. הנתבעים טענו בכתב התביעה כדלקמן:

6.1 הם היורשים של המנוחות , אשר החזיקו והשתמשו בחלק של 1,000 מ"ר מתוך החלקה מאז ומתמיד, תקופה העולה בהרבה על תקופת ההתיישנות, וכי לשטח שהחזיקו צירף המנוח בשארה שטחים קטנים שרכש בשטח של כ- 210 מ"ר בשולי החלקה.

6.2 בסמוך לשטח הנ"ל היה לעפיפה בית הרוס ישן בשטח של 70 מ"ר , אשר נמכר על ידה למנוח בשארה (ואשר היווה חלק מאותו שטח של 210 מ"ר שהמנוח בשארה צירף לשטח של המנוחות).

6.3 בתחילת שנות ה-80 הוסכם בין המנוחות ובין המנוח בשארה, כי בשארה יבנה בית על החלקה וכי בתמורה להסכמתן- הן יקבלו בעלות ב- 1/3 מהחלקה (הקרקע והבית), דהיינו את הקומה הראשונה של הבית.

6.4 מאז שהסתיימה בניית הבית, המנוחות החזיקו בקומה הראשונה של הבית באופן בלעדי עד פטירתן, שאז עברה החזקה ליורשיהן – הנתבעים/ג'יריס.

6.5 השטח הנ"ל של 1,000 מ"ר היה בבעלות אביהן של המנוחות, אנדראוס בשארה ג'רייס (להלן: "**המנוח אנדראוס**") אשר בשנת 1968 היקנה שטח של 200 מ"ר לעפיפה ו- 200 מ"ר למרים.

<u>הראיות</u> –

7. בשארה הצהיר כי הוא הבעלים של החלקה והבניין, אותם ירש מאביו, המנוח בשארה, אשר רכש את החלקה במספר עסקאות כדלקמן:

7.1 הסכמים עם המנוח ג'רמס דלה מיום 27.9.81 לפיו רכש שטח של 51 מ"ר מתוך 800 מ"ר שהיה חלקו של המוכר והסכם מיום 20.11.84, על פיו רכש שטח של 191 מ"ר (מתוך 720 מ"ר, שהיה חלקו של המוכר באותה חלקה).

7.2 הסכם עם המנוח חנא אניס מיום 26.9.75, לפיו רכש בית ישן ללא גג בשטח של 20 מ"ר בתוך החלקה.

7.3 הסכם עם סעיד מופיד מיום 24.9.75, לפיו רכש "**דירת מגורים המורכבת משתי קומות הקיימת על חלקת האדמה וידועה כחלקה 136, וכן שטח נוסף של 400 מ"ר עליו קיים חדר אחד ונמצא מערבית לחלקה 136 אשר גבולותיו הם: מצפון – יורשי אברהים מטר, בדרום – ג'רמס סעיד, במערב ובמזרח – דרך**".

7.4 עסקה עם המנוחה עפיפה ג'ריס מיום 16.9.75 (ייפוי כוח נוטריוני) לפיו נמכרה לבשארה "**דירה ישנה למגורים בשטח הבנוי בכפר יאסיף, אשר גבולותיה: ממזרח – דרך, מצפון – דרך ורכוש מופיד סעיד, ממערב – דרך, מדרום – דרך ואחר כך רכוש אניס חנא**". בהתאם למש"ח החלק נשוא העסקה הוא 70 מ"ר.

8. על החלקה הקים המנוח בניין בהתאם להיתר בניה מס' 268/85 מיום 30.10.87.

9. בשארה הצהיר, כי הוא ואביו לפניו הרשו לדודות המנוחות מרים ועפיפה ז"ל להשתמש ולגור בדירה הנמצאת בקומה הראשונה (קומת קרקע של הבניין) ללא תשלום וללא תמורה. מאחר וגם הוא וגם אביו המנוח התגוררו בחו"ל, והם השתמשו בבניין ובכל מתקניו בביקוריהם בארץ בלבד.

10. בשארה פרט את התביעה שהגיש נגד מרים ועפיפה ז"ל לפינוי הדירה (תיק אזרחי 23960-09-12) ואת פסק הדין בתביעה זו.

11. **אמיל ג'ריס** הצהיר (ת/3), כי מהנדס בנין וטיפל עבור המנוח בשארה בהגשת הבקשה להיתר בניה לבנין הגרמושקא צורפה (נ/1). לדבריו, בין הקרקע של מופיד סעיד לבין הקרקע במחלוקת יש כביש מתרוכא מאושרת ברוחב של 2 מ'. הבניין בן שתי קומות נמצא ממזרח לדרך וממערב למתרוכא יש את השטח של 400 מ"ר.

על מנת להוכיח לוועדה המקומית את הזכויות של המנוח בשארה בחלקה, הוא הציג בפניה מפה מנדטורית. המפה צורפה לתזכורת התביעה שהגיש בשארה (להלן "המפה") השטח שרכשה עפיפה ומכרה למנוח בשארה מסומן במפה הזו במספר 6. בהסכם המכר מצויינים גבולות השטח הנמכר, כאשר ממזרח יש את המתרוכא, שזה תואם לתשריט, מצפון יש מתרוכא והאדמה של מופיד סעיד וממערב המתרוכא ומדרום זהו השטח שהוא רכש מאניס חנא 25 מ"ר + 60 מ"ר שגם בו יש חלק קטן של המתרוכא. לפי החישובים שערך, השטח שנמכר הוא 410 מ"ר בערך. רואים את השטח הזה במפה המנדטורית . הבניין היה יותר קטן מהקרקע והיתה רחבה שלא נכללה ברישום.

בחקירה נגדית הוא השיב, כי היה עד לעסקה בין המנוח בשארה לבין אניס חנא, וכי המנוח בשארה רכש ממנו 25 מ"ר + 60 מ"ר. הוא לא ידע להשיב, האם המנוח בשארה רכש מעפיפה את כל הזכויות שרכשה מעאפו שחאדה. הוא היה עד גם לעסקה עם מופיד סעיד לפיה רכש המנוח בניין של שתי קומות ועוד חלקת אדמה של 400 מ"ר ממערב למבנה הזה. השטח שנרכש מעפיפה הוא מדרום למגרש של מופיד.

כאשר נאמר לעד שהשטח שנמכר על ידי עפיפה הוא דירה בלבד, הוא טען שזה לא נכון. הוא אישר שהמפה לא קבעה את הגבולות של מגרשים.

בחקירתו הנגדית הוגש תצהיר שהגיש בתיק אזרחי 23960-09-12 בבית משפט השלום בעכו. העובדות בתצהיר דומות לאלה שהצהיר בתצהירו בבית משפט זה.

הוא הגיש גם תצהיר בתיק אזרחי 2028-12-12 ושם הצהיר, שידוע לו שהמנוח בשארה רכש מעפיפה את דירתה הישנה בשטח הבנוי בכפר יאסיף, בנוסף לבתים נוספים, וזאת לצורך הקמת ביתו. הוא ערך את התוכניות להיתר הבניה.

12. **<u>ג'מיל ג'ריס</u>** הצהיר (ת/4), כי רכש נכס הקרוי **"דירה"** (עקד) בקומה ראשונה של בית בכפר יאסיף. ערך את ההסכם עו"ד מטאנס והבעלים של הקרקע שעליה נבנה הבית היה מופיד סעיד ולאחר מכן נרכש על ידי המנוח בשארה והוא רכש את הבית.

לדבריו, מצפון לבית היה בית נוסף, שהתגוררו בו שתי נשים מבוגרות ממשפחת בולוס. כאשר היה בא לבית שרכש היה רואה את עפיפה ואומר לה שלום. מצד מערב לבית שלו יש סמטה וחומה שנבנתה כאשר נבנה הבית הגדול על ידי המנוח בשארה. מדרום לחלקה שלו יש בניין של משפחת סעיד. מדובר בבניין ישן שלא קשור למנוח.

13. **<u>יוסף חדיד</u>** הצהיר (ת/5), כי הוא קרוב משפחה וידיד של התובע ומטפל מטעמו בחלק מנכסיו בישראל. המנוחות מרים ועפיפה ז"ל הן דודות שלו (אחיות של אמו) ואביהן, המנוח אנדראוס, היה סבו. הוא הצהיר, כי המנוח בשארה רכש מספר חלקות אדמה ובתים ישנים בשטח בו נמצא הבניין נשוא התביעה, הרס את הבתים שהיו שם והקים את הבניין הנ"ל, בהתאם להיתר הבניה.

למיטב ידיעתו, התובע הוא הבעלים של הבניין, המורכב משלוש קומות ואדמה סביבו, אותם קיבל בירושה מאביו, המנוח בשארה.

הוא הצהיר, כי התובע ואביו לפניו הרשו למנוחות להתגורר בדירה בקומת הקרקע ללא תשלום. הוא היה מגיע לבית ומטפל בהחזקה שלו עד אמצע שנת 2012 והוא יודע שהמנוחות ידעו לאורך כל השנים שמדובר בבניין בבעלות התובע ומעולם לא שמע מהן השגה לעניין הבעלות על הקרקע והבניין.

עוד הוסיף, כי למיטב הבנתו היחסים בין התובע והמנוחות התדרדרו לאחר שהתובע ביקש להשכיר את הבניין לחברה שביקשה להשכיר את כל הבניין ולא רק את שתי הקומות העליונות. התנהל משא ומתן עם המנוחות, אבל בסופו של דבר הם לא הגיעו להבנה והן החלו ליזום התנהגות נקם נגד התובע.

בחקירה נגדית, טען שהוא יודע איזה עסקאות היו למנוח לשם רכישת הקרקע.

במהלך חקירתו הנגדית הוגש תצהיר שהגיש בתיק אזרחי 2028-12-12. הוא הצהיר שם שעפיפה ידעה שחלקה 18 היא בבעלות התובע , כי הוא מטפל מטעמו באדמה והוא לא שמע ממנה השגות לגבי הבעלות של התובע.

14. **<u>עורך דין אליאס פרח</u>** העיד כי היה ערך מספר עסקאות בשנת 75' בערך, ובין היתר ערך את העסקה בין עפיפה לבין המנוח בשארה. כאשר הוצג בפניו ייפוי הכוח, בו מפורטים הגבולות, אך לא מצוינים שטחים השיב שייפוי הכוח הזה הוא **"כמעט העתק הדבק בין עסקת המכר שנערכה בין עפו שחאדה לבין עפיפה. בהסכם שאתה הגשת ת/6 מיום 20.1.74 כתוב שהמוכר רכש בשנת 71' בית ישן למגורים נמצא בתחום גבולות השטח הבנוי בכפר יאסיף, כאשר ייקרא להלן: "הממכר" כאשר גבולותיו כדלקמן: מצד מזרח – דרך ציבורית. הגבולות האלה הם אלה שמופיעים אחר כך בייפוי הכוח של עפיפה"**. הוא

המשיך ואמר, שלפי הניסיון שלו בקרקעות לא מוסדרות לא היו יודעים בדיוק את השטחים והיו מסמנים את הממכר בהתאם לגבולות חיים. הוא לא ערך מדידה לצורך ההסכם , אלא נתנו לו את ההסכם שלפיו עפיפה רכשה את השטח. הוא הכין את ייפוי הכוח לטובת התובע, והיה מיופה כוח ביחד עם המנוח אנדראוס, אביה של עפיפה, ובו נרשם שהממכר הוא דירה הבנויה על השטח הישן, שלא היה עליו הסדר וציין את הגבולות. למיטב ידיעתו, מה שעפיפה רכשה, היא מכרה למנוח בשארה , וזה מה שרשום.

15. במש"ח נרשם שטח של 70 מ"ר ולדבריו, הוא לא יודע למה זה נרשם על ידי השמאי הממשלתי. הוא רק יודע שעפיפה רכשה ב-10,000 לירות וכעבור שנה מכרה ב-15,000 לירות **"וזה אומר שזה אותו רכוש שנמכר... זה כולל את הבית ואת מה שמסביב לו"**.

עוד הוסיף ואמר בחקירתו כי הוא מכיר את המקום מאחר והסבא והסבתא שלו גרים בשכנות. הבית שעפיפה מכרה למנוח בשארה נהרס, והוא חלק מבניין גדול שקיים היום, שהוא ביתו של התובע.

בחקירה נגדית הפנה עו"ד פרח לעדותו בתיק אזרחי 2028-12-12, שם נשאל לגבי השטח של 70 מ"ר במש"ח, והוא השיב שהדירה היתה 70 מ"ר.

16. **<u>ג'אבר ג'אבר</u>** הצהיר (נ/9) כי **"בשנת 1955 התגוררנו בכפר יאסיף בבית של מוהנא סעיד, בשכונה של אנדראוס ז"ל. בשנת 1955 עפיפה אנדראוס ג'ריס ז"ל היתה תופרת ואמא שלי היתה הולכת לתפור אצלה בגדים. היתה חלקת אדמה שהיו זורעים בה ירקות. השטח הנ"ל היה איפה שהשכונה, איפה שהבית של מוהנא סעיד, איפה שהבית של משפחת דאוד, שם היה בית בו גרתי אצל מוהנא סעיד ביחד וההורים שלי ז"ל, היה שביל בינינו. הקרקע היתה מערבה מהבית בו התגוררנו ושטחה כדונם. המנוח אנדראוס ז"ל אמר לי שהקרקע שלהם... הקרקע היתה קרוב לבית שבו התגוררו ולא בבית עצמו שבו התגוררו. הייתי מתגורר במרחק של מטרים בודדים מהבית של אנדראוס. עפיפה ואחותה מרים ז"ל, ובמרחק של מספר מטרים מהקרקע שעליה נבנה היום הבית בן שלוש קומות. בשנת 1960 התחתנתי ועברתי לגור באבו סנאן"**.

בחקירתו הוא אמר שלא ראה מסמכים בקשר לבעלות בקרקע. הוא לא ידע מתי המנוח אנדראוס העביר את הקרקע לעפיפה וכל שהוא יודע שהם סיפרו שיש להם חלקת אדמה וגידלו שם ירקות.

17. **<u>סוהיל ח'ורי</u>** הצהיר (נ/10), שהוא הכיר את המנוחה עפיפה ואת הקרקע עליה בנוי הבית, והקרקע נמצאת בקרבת הבית בו התגורר המנוח אנדראוס. הם היו זורעים בקרקע ומטפלים בה לפני בניית הבית. הקרקע היתה בערך דונם. הוא ביצע את עבודות החשמל בבית האבן הגדול, שבו התגוררה עפיפה ז"ל מאוחר יותר בקומה הראשונה. הוא עשה את כל העבודות עבור עפיפה והיא זו ששילמה לו עבור העבודות.

במהלך ביצוע העבודות בדירה, הוא התבקש על ידי המנוח בשארה ועל ידי עפיפה להפריד בין מערכת החשמל של הקומה הראשונה ושתי הקומות האחרות, ולכן יש בבניין שני שעוני חשמל נפרדים.

בחקירה נגדית הוא אמר שהוא בן דודו של ג'ריס אברהים ג'ריס הנתבע. לדבריו עפיפה היתה הבעלים של הקומה הראשונה והוא עשה את עבודות החשמל בשבילה, לפי מה שהיא אמרה לו, והיא זו ששילמה לו. הוא לא ראה את היתר הבניה.

18. **<u>סמואל חזן</u>** הצהיר (נ/11), כי הוא נגר וביצע במשך 12 שנה עבודות תיקונים בבית של עפיפה **"הנמצא בכפר יאסיף, הבנוי מאבן בן שלוש קומות"** ומידי פעם עפיפה היתה קוראת לו לבצע עבודות תיקונים בבית שלה.

כאשר נשאל בחקירה נגדית, אם הוא יודע מי הבעלים של הבניין, השיב **"אני יודע שהיה בחוץ לארץ. אני יודע שהיא היתה גרה שם"**. הוא לא ראה שום מסמכים לגבי הבעלות בבניין.

19. **<u>הנתבע ג'ריס ג'ריס</u>** הצהיר (נ/12), שהוא בן אחותן של מרים ועפיפה ז"ל, והן שגידלו אותו מאז שהיה בן שלושה חודשים, והוא גר איתן עד שנת 1975. הוא הצהיר, כי **"בתחילת שנות ה-80' הוסכם, כי הנתבעות יאפשרו לאביו של התובע המנוח פאהד בשארה לבנות על הקרקע שלהם בשטח כדונם וכנגד יקבלו בעלות בשליש הנכס, כאשר הקומה הראשונה תהיה בבעלותן ובהחזקתן ותהיה לה כניסה נפרדת ושעון חשמל נפרד. אין זה מקרי שהנתבעות מתגוררות מאז הוקם המבנה בקומה הראשונה ללא התנגדות או דרישה לדמי שכירות. שטח החלקה כולה עליה נבנה הבית, כמעט 1,300 מ"ר כאשר אביו של ג'וזיף צרף לשטח של 1,000 מ"ר השייך למרים ועפיפה את השטחים הקטנים שרכש בשולי החלקה"**.

ג'ריס הצהיר, כי התובע צרף לתצהירו מסמכים/הסכמים שלא קשורים כלל לקרקע נשוא התביעה על מנת להגדיל כביכול את השטח שרכש. הקרקע בשטח דונם עליה הוקם הבניין

מעולם לא היתה שייכת לתובע או לאביו ולא נרכשה על ידו. קרקע זו היתה תמיד בבעלות המנוחות ובחזקתן, ואביהן הקנה להן אותה בתמורה כספית בשנת 1968 – 200 מ"ר לעפיפה ו-800 מ"ר למרים. מאז שהבניין נבנה המנוחות ואמן רוזה ז"ל התגוררו בו ללא כל התנגדות ואף ללא קבלת רשות, ודווקא הן אלה שהרשו לאביו של התובע להקים את המבנה על החלקה שלהן.

למיטב ידיעתו, המנוח רכש מעפיפה רק את הבית ההרוס בשטח של 70 מ"ר ולא את יתרת השטח.

בחקירה נגדית השיב, שהוא התגורר עם המנוחות עד שנת 1975, אבל לא בבית נשוא הדיון. בשנת 75' הוא עבר לבית אחר.

כאשר הופנה לתצהיר בו נאמר שהמנוחות רכשו את הקרקע מאבא שלהם בתמורה ששילמו לו כסף, השיב שהוא לא זוכר ולא יודע, והוא יודע שהאדמה היתה של סבא שלו. לסבא היו רק שתי בנות, **"אז למי ייתן?"**. מה שהוא יודע, שהכל היה שלהם. הוא לא ידע אם המנוחות ירשו את הקרקע לאחר שאביהן מת. הוא לא היה עד לאף עסקה.

כאשר הופנה לכך שבצוואה של המנוח אנדראוס לא נזכרים האדמה או הבנין, הוא חזר ואמר שהוא הוריש לבנות את כל הירושה.

הוא גם אישר שהיתה צוואה של המנוחה עפיפה, שהורישה לו את רכושה וגם בה לא נזכרת האדמה.

בהמשך החקירה השיב, שעפיפה מכרה את ה-70 מ"ר בהסכם למנוח בשארה, בתנאי שהן יגורו בקומה הראשונה, וזה כתוב בהסכם. הוא לא ראה הסכם אבל הם ישבו ביחד. כאשר נאמר לו שעפיפה קנתה את האדמה הזו מעפו, השיב, שלא את האדמה קנתה אלא את הבית. הכל היה הרוס שם והם קנו את האדמה כדי לאחד אותה עם האדמה שלהם.

<u>טיעוני הצדדים</u>

<u>סיכומי ב"כ בשארה</u>

20. ב"כ בשארה טען, כי בשארה הביא ראיות להוכחת טענותיו ואישור זכויותיו בחלקה, ולעומת זאת הנתבעים לא הגישו כל ראיות, אלא רק **"סיפורים מטעם בעלי מקצוע שלא ידעו את העובדות לאשורן"**.

21. ב"כ בשארה חזר וטען, כי המנוח רכש את חלקה 12 בגוש 12908 בשטח של 1,160 מ"ר בהתאם להסכמים שפרט, הרס את הבתים הישנים שהיו על הקרקע ובנה עליה בניין בן שלוש קומות.

לטענתו, מג'רמס דלה הוא רכש 51 מ"ר על פי ההסכם מיום 27.9.81 ועוד 191 מ"ר על פי הסכם מיום 20.11.84, מחנא אניס ז"ל הוא רכש בית ישן בשטח של 25 מ"ר ומנסרי ג'ריס בית בשטח 60 מ"ר, מסעיד מופיד הוא רכש דירה המורכבת משתי קומות ועוד שטח של 400 מ"ר ומעפיפה את כל הזכויות שהיא רכשה קודם לכן מעפו ג'ריס שחאדה.

22. ב"כ בשארה טען, כי אביו המנוח של התובע/בשארה ובשארה אחריו הרשו למנוחות לגור בקומה הראשונה של הבית, בחינם וללא תשלום דמי שכירות, והשימוש שלהן באותה קומה לא היה בלעדי מאחר וכאשר אביו של התובע ומשפחתו הגיעו לישראל הם גרו בדירה.

23. בתיק אזרחי 23960-09-12 הגיש התובע תביעה לסילוק ידן של המנוחות מהבית ולאחר פטירתן לסילוק יורשיהן, שטענו לזכויות בבית מכוח ירושה, וביום 21.5.19 ניתן פסק דין שערעור עליו נדחה בבית המשפט המחוזי.

24. ב"כ בשארה פרט את הראיות והעדויות וטען, כי העד המרכזי מטעם הנתבעים ג'ריס ג'ריס סתר את עצמו ואין לבסס ממצאים עובדתיים על עדותו, כפי שגם נקבע על ידי כב' השופט כהן בתביעה בפניו, וכפי שגם נקבע בתביעת הפינוי בתיק אזרחי 40501-04-13.

25. ב"כ בשארה טען, כי לא הובאה כל ראיה בדבר בעלותו של המנוח אנדראוס , אביהן של המנוחות, וגם בצוואה שהוגשה (ת/9) ואשר בה מפורט הרכוש של המנוח אנדראוס, לא נזכרת הקרקע. גם עפיפה עצמה ערכה צוואה (שלא אושרה) שבה פרטה את רכושה, וגם בה אין זכר לחלקה או לבית .

26. ב"כ בשארה טען, שיש לדחות את טענת ב"כ הנתבעים כי השטח של 400 מ"ר שהמנוח בשארה רכש ממופיד סעיד אינו נכלל בשטח החלקה.

ב"כ בשארה הפנה לעדותו של ג'מיל ג'ריס שרכש את חלקו של אליאס בשארה הנ"ל ואשר הצהיר (ת/4), כי רכש מאליאס בשארה דירה בקומה הראשונה ובאותה עסקה דודתו רכשה את הקומה השניה, וכי "**הבניין שהקים המנוח ראיד בשארה ז"ל קרוב לבית שרכשתי ומפרידה... סמטה מרוצפת אבנים. הסמטה הנ"ל, יחד עם הגדר שבנה המנוח בשארה**

ז"ל הם הגבול בין הבית שלי לבניין של ראיד בשארה ז"ל... בצמוד לבית שלי קיימת גינה קטנה בשטח של 20 מ"ר".

27. ב"כ בשארה ביקש לדחות גם את טענת ב"כ הנתבעים, לפיה עפיפה רכשה מעפו ג'ריס שטח של 410 מ"ר ומכרה לאביו המנוח של התובע רק 70 מ"ר.

ב"כ בשארה טען, כי טענה זו הופרכה בעדותו של אליאס פרח, אשר ערך את העסקאות ואשר ציין שההסכם השני היה בסך הכל "**העתק הדבק**" להסכם הראשון במיוחד בכל הקשור להיקף הבית וגבולותיו.

28. ב"כ בשארה טען גם שיש לדחות את טענת ההגנה של הנתבעים, לפיה המנוחות החזיקו בקומה הראשונה חזקת בעלים נוגדת תקופה העולה על תקופת ההתיישנות, דבר המזכה אותם בקבלת בעלות.

ב"כ בשארה טען כי יש לדחות את הטענה כאילו מדובר בחזקה נוגדת, ויש לקבל את הצהרת התובע, שגם הצהיר עליה בתביעת הפינוי בעכו, כי הוא ואביו לפניו אפשרו למנוחות לגור בדירה בקומה ראשונה, וכי המגורים היו בידיעה ובהסכמה וללא תמורה.

29. ב"כ בשארה טען, כי חוק המקרקעין דורש קיומה של ראיה בכתב להוכחת הזכות במקרקעין, וכי הנתבעים לא המציאו כל ראיה להוכחת זכותם ו/או זכות המנוחות בקרקע.

<u>סיכומי ב"כ הנתבעים:</u>

30. ב"כ הנתבעים טען כי התובע טוען לזכויות בקרקע מכוח רכישות שביצע המנוח בשארה, ולפיכך אין מקום להקנות לו שטחים כלשהם מעבר לאלה שנרכשו על ידי המנוח בשארה, ויש מקום לבחון את המסמכים כדי לראות בדיוק אלו שטחים נרכשו. לטענתו, התובע לא עמד בנטל להוכיח את השטחים אותם הוא תובע, וגם מיקום השטחים בהסכמים לא ברור.

31. ב"כ הנתבעים טען, כי למנוחות היו זכויות ב-1,000 מ"ר מתוך החלקה, שטח בו החזיקו עשרות שנים ללא עוררין חזקה נוגדת, תקופה העולה על תקופת ההתיישנות. בנוסף, עפיפה רכשה שטח של 100 מ"ר (מתוכם 70 מ"ר בית הרוס) ומכרה שטח זה למנוח בשארה. אין בסיס לטענה, כי עפיפה מכרה 410 מ"ר ושטח כזה לא נזכר במסמכי הרכישה או בהצהרות למס שבח.

32. ב"כ הנתבעים טען כי כאשר המנוח בשארה רצה להקים בית על החלקה, הוסכם בינו לבין המנוחות כי קומת הקרקע תהיה בבעלות המנוחות ושתי הקומות הנוספות יהיו בבעלות המנוח בשארה, ואין חולק, כי המנוחות התגוררו והחזיקו בקומה הראשונה מאז 1985 ועד פטירתן.

33. ב"כ הנתבעים טען כי תביעת הפינוי שהגיש התובע נגד המנוחות התקבלה מתוך טעות. המנוחות החזיקו בקומה הראשונה בבית לפי רצונן, הן לא שילמו תמורה על כך והתובע לא הציג הסכם שכירות או כל ראיה המבססת את טענת בר הרשות.

34. ב"כ הנתבעים חזר ופרט את רכישות התובע וטען, כי מעפיפה רכש המנוח לכל היותר 100 מ"ר, מג'ריס דלה שטח של 191 מ"ר שהינו מחוץ לחלקה המשמש כביש גישה וכניסה מהצד המערבי צפוני לחלקה באופן שרלוונטי רק שטח של 51 מ"ר. מחנא אניס רכש המנוח 20 מ"ר (ולא 25 מ"ר כפי שטוען התובע) ומנסרי ג'ריס 60 מ"ר (ולא 85 מ"ר). השטח שנרכש מסעיד מופיד – 400 מ"ר, נמצא בחלקה 13 בגוש 19208 ולא בחלקה 12 בגוש הנ"ל, והוא לא מהווה חלק מהחלקה נשוא הדיון.

35. ב"כ הנתבעים טען כי התובע לא הוכיח את גבולות החלקות שרכש והשטח שלהן, ואף לא הוכיח את הטענה שהעניק למנוחות רשות מגורים ללא תמורה.

36. ב"כ הנתבעים הפנה לעיקרי טיעון של התובע בע"א 60174-11-15 וע"א 62125-11-15 (ערעור על פסק הדין בתיק אזרחי 23960-09-12) שם הוא מפרט את כל העסקאות שעשה אביו המנוח ושם הודה שהשטח שנרכש מעפיפה הוא 100 מ"ר בלבד.

יתרה מזאת, התובע לא הגיש את הסכם הרכישה לעסקה בין המנוח בשארה לבין עפיפה, אלא רק ייפוי כוח בלתי חוזר, שבו הוגדר הממכר "**דירה ישנה למגורים בשטח בנוי אליו לא צורפה מפת מדידה המלמדת על השטח**" וכאשר בהצהרה עצמה רשם עו"ד פרח כי שטח הממכר הוא 100 מ"ר.

ב"כ הנתבעים טען כי התובע לא נוכח בעיסקה בין המנוח בשארה ועפיפה וכי עו"ד פרח הודה כי מדובר בשטח של 70 מ"ר כפי שהצהיר למס שבח, כאשר גרסתו בבית המשפט היא גרסה כבושה וסותרת עדויות קודמות ויש לדחות אותה.

37. ב"כ הנתבעים טען, כי לפחות מאז שנת 1968 המנוחות החזיקו בחלקה חזקה בלעדית ונוגדת כל טענה לזכות מצד כל אדם, וכי בעלותן בשטח של כדונם בקירוב נמשכה עד הקמת הבניין, ולאחר מכן המשיכו להחזיק בקומה הראשונה.

ב"כ הנתבעים טען, כי החזקה כראיה לבעלות לא נסתרה על ידי התובע.

<u>סיכומי התשובה:</u>

38. בסיכומי התשובה, חזר ב"כ בשארה וטען כי בשום מקום לאורך כל הסיכומים לא הבהירו הנתבעים כיצד המנוחות קיבלו את הזכויות בחלקה, האם בהעברה בתמורה, האם בירושה, או בכל דרך אחרת, וכמו כן לא הובאה כל ראיה איך המנוח אנדראוס קיבל זכויות בחלקה זו.

ב"כ בשארה טען, כי הנתבעים לא הוכיחו כל זיקה לזכויות בעלות בחלקה נשוא הדיון , לא שלהם, לא של המנוחות, ולא של המנוח אנדראוס.

<u>דיון</u>

39. לאחר שבחנתי את ראיות הצדדים והטענות, אני מעדיפה את גרסת בשארה ועדיו, על פני זו של הנתבעים, שהיתה סתמית ונעדרת כל בסיס.

זאת, במיוחד, לאור העובדה שהנתבעים טענו כי הם תובעים זכויות בחלקה מכח ירושה מהמנוחות, אך לא הביאו כל ראיה שהיא, בין בכתב ובין אחרת, לגבי מקור הזכויות של המנוחות ו/או של המנוח אנדראוס בחלקה והם גם לא פרטו את מיקום וגבולות השטח שתבעו. זאת, בניגוד לבשארה, אשר ביסס את מקור זכויותיו של המנוח בשארה בחלקה , כאשר צירף את ההסכמים על פיהם רכש את הזכויות ולתזכורת התביעה שלו צרף גם מפה, ובה פירוט השטחים שרכש אביו המנוח מכל אחד מהמוכרים ומיקומם המדוייק – המסתכמים ב- 1,162 מ"ר .

כפי שהעיד המהנדס שטיפל עבור המנוח בשארה בהוצאת היתר הבניה לבניית הבית על החלקה – ההסכמים והמפה גם שימשו להוכחת זכותו של המנוח בשארה בחלקה , כתנאי להוצאת היתר הבניה על ידי הוועדה המקומית.

41. לא רק שהנתבעים לא הציגו כל מסמך להוכחת זכותן של המנוחות בחלקה, אלא שהנתבעים הציגו גרסאות סותרות בענין זה , כאשר מחד טענו כי המנוחות ירשו את הקרקע מהמנוח אנדראוס, בעוד שעל פי צוואת המנוח אנדראוס – היורשת הינה עפיפה בלבד, ומאידך טענו כי המנוחות רכשו את החלקה מהמנוח אנדראוס , כאשר מרים רכשה 800 מ"ר ועפיפה – 200 מ"ר (וכאשר גם על עיסקה זו אין כל תיעוד או דיווח).

42. הנתבעים גם טענו כי המנוח אנדראוס והמנוחות מכוחו היו הבעלים של שטח של 1,000 מ"ר מתוך החלקה – אך אין מחלוקת כי עפיפה רכשה מעפו , כשנה לפני עיסקת המכר עם המנוח בשארה – שטח של 410 מ"ר , וככל שאכן רכשה שטח זה , שנכלל בתחום החלקה, כיצד הדבר מתיישב עם הטענה לזכויות ב- 1,000 מ"ר ששתי המנוחות קיבלו מאביהן.

הנתבעים גם לא נתנו כל הסבר, וכלל לא התייחסו לעובדה שמרים ועפיפה הן יישויות נפרדות וככל שהיו להן זכויות בחלקה- הן היו נפרדות .

43. אני סבורה כי די באמור כדי להביא לקבלת תביעת בשארה ולדחיית תביעת הנתבעים. יחד עם זאת, לאור הראיות שהובאו, אמשיך ואביא פירוט נוסף לקביעתי זו , הגם שהבסיס לכל הטענות בענין זה הוא זכות המנוחות בקרקע, שכאמור לא הוכחה.

44. טענת הנתבעים, לפיה היה הסכם בין המנוחות לבין המנוח בשארה, לפיו הן יקבלו בעלות בקומה הראשונה של הבית , נדחית על ידי. המדובר בטענה סתמית חסרת בסיס ולא יעלה על הדעת שהמנוחה עפיפה התקשרה עם המנוח בשארה בהסכם לפיו מכרה לו את הבית הישן (בין בשטח של 70 מ"ר, כטענת ג'רייס, ובין בשטח של 410 מ"ר, לטענת בשארה) ואף דיווחה על העיסקה לרשויות המס, ואילו לגבי עיסקת קומבינציה לגבי שטח של 1,000 מ"ר לא נערך כל מסמך בכתב ואין עליה ולו ראשית ראיה.

מכל מקום, הנתבעים תבעו בהסדר את מלוא שטח החלקה , ולחילופין שטח של 1,000 מ"ר, כאשר תביעתם סותרת את טענתם לפיה נערכה עיסקת קומבינציה בין המנוחות לבין המנוח בשארה, לפיו היו אמורות לקבל בעלות בשליש הבית שנבנה על ידי המנוח על החלקה.

למותר לציין כי גם בענין זה לא נעשתה הפרדה בין הזכויות של כל אחת מהמנוחות בקרקע ו/או בחלק מהבנין שכל אחת מהן היתה אמורה לקבל, כטענת הנתבעים.

45. אני דוחה את טענת הנתבעים לפיה עפיפה מכרה למנוח בשארה רק בית בן 70 מ"ר , ולא את כל הזכויות שרכשה מעפו. אמנם במש"ח נרשם שטח של 70 מ"ר ואולם מי שערך את ההסכם בין עפיפה לבין המנוח בשארה , עו"ד מטאנס, ערך גם את ההסכם לפיו רכשה עפיפה מעפו את השטח הנ"ל, ועל פי עדותו, ההסכם נערך בשיטת **"העתק הדבק"**, דהיינו מה שרכשה עפיפה מעפו, הוא מה שנמכר על ידי עפיפה למנוח – דהיינו 410 מ"ר.

בנוסף, בייפוי הכח מוגדרים גבולות השטח הנמכר ("ממזרח-מתרוכה, מצפון – מתרוכה והאדמה של מופיד סעיד, ממערב- גם כן מתרוכה ומצפון – אניס חנא"- התרגום לעברית מיפוי הכח נרשם על ידי במהלך חקירת בשארה). ככל שהיה מודבר בבית בלבד בן 70 מ"ר גבולותיו לא היו מגיעים לגבולות המתוארים והגבולות הנ"ל מתאימים לשטח של 410 מ"ר שנרכש על ידי עפיפה מעפו, כפי שמתואר במפה.

46. אני דוחה גם את טענת הנתבעים לפיה השטחים שרכש המנוח מג'רמס דלה, מסעיד מופיד ומאניס חנא , אינם מהווים חלק מהשטחים עליהם נבנה הבית. כפי שהצהיר אמיל ג'רייס, מי שטיפל עבור המנוח ברכישת הקרקע, הקרקע נרכשה לשם בניית הבית ולאחר הרכישה הוגשה בקשה להיתר בניה על השטח שנרכש. המדובר בבתים ישנים ששטחם נזכר בהסכמים אך אלה כוללים גם את הקרקע מסביב לבתים (ואין טענה מצד המוכרים של השטחים הנ"ל, למעט טענת הנתבעים, לבעלות סותרת לגבי השטח שמבסיס לבתים שנמכרו)

אין גם מחלוקת כי המנוח בשארה רכש את כל השטחים הנ"ל לצורך בניית הבית וככל שעשה עיסקת קומבינציה עם המנוחות שהיו בעלים של שטח של 1,000 מ"ר, כטענת הנתבעים (שלמען הסר ספק אני חזורת ומההירהכ י טענה זו נדחית על ידי) , לשם מה נזקק לרכוש את כל אותם שטחים נוספים .

47. אני דוחה את טענת הנתבעים לפיה המנוחות התגוררו בקומה הראשונה של הבית שבנה המנוח **"מכח עצמן/ סתם כך"**, מבלי שקיבלו את רשותו של המנוח בשארה או של בשארה אחריו ואני מעדיפה את גרסת בשארה, שעדותו היתה מהימנה עלי, לפיה המנוח בשארה והוא אחריו נתנו למנוחות רשות להתגורר בקומה הראשונה בבית, ללא תמורה, וחזקתן בקומה הראשונה לא סתרה את זכות הבעלות של בשארה.

48. כל עדי הנתבעים, למעט הנתבע עצמו, העידו רק על החזקה של המנוחות בקומה הראשונה של הבית. חזקה זו בקומה הראשונה של הבית אינה שנויה במחלוקת וגם העובדה שהקומה הראשונה היתה רשומה על שם המנוחות ברשות המקומית ו/או בחברת החשמל אינה

מהווה כל ראיה לגבי בעלות בקומה זו, אלא ראיה לחזקה בלבד, אשר לא הוכחשה על ידי בשארה.

49. **<u>בת.א. 2028-12-12</u>** בבית המשפט המחוזי בחיפה, בשארה הגיש נגד עפיפה ונגד סעד אלדין גאנם (להלן "גאנם") תביעה לסעד הצהרתי לפיו הוא זכאי להרשם כבעלים של חלקה 18 בגוש 18772 בשטח של 3,136 מ"ר. עפיפה טענה שם לבעלות בחלקה הנ"ל, מכח צוואת אביה, המנוח אנדראוס, שנמכרה על ידה בשנת 2012 לגאנם.

בפסק דינו של כבוד השופט יצחק כהן מיום 14 27.11 , בפרוט העובדות נאמר, בין היתר, שעפיפה ירשה את החלקה מאביה המנוח שנפטר ביום 31.12.79 , על פי צוואה מיום 29.4.69, לפיה הוריש רק לה את כל רכושו (כבר עובדה זו עומדת בסתירה לטענה כי הקרקע נשוא המחלוקת בפניי עברה מהמנוח אנדראוס לשתי בנותיו- המנוחות). כמו כן נאמר כי בשארה טען כי המנוח בשארה רכש את חלקה 18 הנ"ל מהמנוח אנדראוס ביום 16.9.75, בעסקה שנעשתה על פי יפוי כח שנחתם על ידי המנוח אנדראוס, ואשר אף דווחה לרשויות המס.

כמו כן נאמר בפרוט טענות בשארה כי:

> "**התובע טען, כי התיר לנתבעת** (עפיפה – הערה שלי- ב.ב.) **להתגורר בבית הרשום על שמו. כאשר ביקש התובע מהנתבעת לפנות את הבית ולעבור לבית אחר שהכין עבורה, הנתבעת סרבה לפנות את הבית בו היא מתגוררת , וכך התפתח סכסוך בין הצדדים. בעקבות הסכסוך שהתפתח החליטה הנתבעת לגזול את זכותו של התובע במקרקעין, ועל כן רשמה אותם בבעלותה, וזאת מכח צוואת המנוח אנדראוס , הגם שידעה היטב , שהמנוח אנדראוס מכר את המקרקעין למנוח ראיד.**
> **טענת התובע לא נטענה בחלל ריק, שכן מתברר כי בתאריך 10.9.12 הגיש התובע תביעה לבית משפט השלום בעכו (תיק א' 23960-09-12) , ובה עתר לכך שיינתן צו לפינוי הנתבעת ואחותה מדירת המגורים שהוא טוען לבעלות בה. לא חלפו אלא שלושה ימים בלבד מיום שהתביעה הוגשה, ובתאריך 13.9.12 נרשמה הנתבעת כבעלת הזכויות במקרקעין שבמחלוקת בתביעה שבפניי, וזאת מכח צו קיום צוואה שניתן לאחר אביה, המנוח אנדראוס, 31 שנים קודם לכן, בתאריך 24.2.81**".

50. גם בהליך הנ"ל העיד מטעם עפיפה ג'ריס ג'ריס , אחיינה של עפיפה ונכדו של המנוח אנדראוס, שבהתאם לאמור בפסק הדין היה העד המרכזי מטעם עפיפה . ג'ריס העיד כי יפוי הכח שנתן המנוח אנדראוס בוטל ונקרע בנוכחותו, והשימוש והחזקה בחלקה הנ"ל נותרו בידי המנוח אנדראוס ולאחריו בידי עפיפה.

כבוד השופט כהן קבע בפסק הדין כי הוא "**מתקשה לבסס ממצאים עובדתיים על עדותו של ג'ריס ג'ריס**" בין היתר מאחר "**והסתבך בתשובות לשאלות שנשאל , ביחס לזכויות בדירת המגורים שהנתבעת העבירה לו, ותשובותיו בענין זה לא הותירו רושם חיוב, והטילו צל על כל יתר עדותו**", לאור העובדה שבית המשפט לא שוכנע שהיה עד לקריעת יפוי הכח , כדבריו, לאור הסתירה בין עדותו לפיה המנוח בשארה לא שילם את מלוא התמורה עבור החלקה שרכש, בניגוד לאמור בהסכם לפיו התמורה שולמה המלואה וכן הקביעה כי "**אם העיסקה בוטלה, כי אז לא היתה כל סיבה שעו"ד פרח יגיש הצהרות עליה לרשויות המסד ולאחר מכן אף יגיש השגה, ובוודאי שאין זה מתקבל על הדעת שהצדדים (או מי מהם) שילמו את המיסים על אותה עיסקה שבוטלה)**".

כבוד השופט כהן דחה את כל טענות עפיפה כנגד העיסקה אך בסופו של יום דחה את תביעת בשארה מאחר והעדיף את זכותו של גאנם. עפיפה חוייבה בהוצאות בשארה , חרף דחיית התביעה נגדה.

51. אני סבורה כי גם באמור יש כדי לבסס את הקביעה לפיה יש לקבל את תביעת בשארה ולדחות את תביעת הנתבעים, כאשר על כל האמור יש להוסיף את פסק דינו (החלוט) של כבוד השופט זיאד סאלח מיום 22.5.18 בתביעת הפינוי שהגיש בשארה נגד המנוחות, ולאחר פטירתן נגד הנתבעים **בת.א. 23960-09-12** בבימ"ש השלום בעכו (להלן: "**תביעת הפינוי**").

ביום 22.5.18 ניתן פסק דין בתביעת הפינוי ובו נקבע כבר בתחילת פרק "**הממצאים העובדתיים**" בפסק הדין כי:

> **"נאמר כי כל הדרכים מובילות לרומא ודומני שבענייננו ניתן לומר כל הראיות מובילות למסקנה כי אכן התובע הוא הבעלים של הנכס וכן הזכאי להחזיק בו מכוח הבעלות וכי הנתבעות הורשו להתגורר בו על ידי אבי התובע ובהמשך על ידי התובע עצמו, אשר רכש בעלות בנכס בירושה מאביו.**
> **בכללי אציין כי התובע הניח בפני ביהמ"ש תשתית סדורה של עדויות ומסמכים לפיה הוא רכש את המקרקעין, חלקים חלקים, ממספר אנשים וכאשר אותם**

חלקים כללו בתים ישנים וחצרות, הרסם ולאחר מכן הקים את הבית עפ"י היתר בניה שהונפק על שמו ע:"י ועדת התכנון גליל מזרחי.....
מנגד הנתבעים לא צרפו מסמכים או הסכמים שיש בהם כדי להעיד על רכישת הבית ממאן דהוא או קבלתו בירושה מאביהן של הנתבעות. כל "שהצליחו" הנתבעים להביא בפני ביהמ"ש הם עדויות ומסמכים בדבר תשלום ארנונה עבור הבית וכן חשבונות חשמל טלפון וצמים אשר מי שאמור לשאת בהם הוא דווקא המחזיק ולא בהכרח הבעלים.
לפיכך מלאכתו של ביהמ"ש בקביעת הממצאים הינה קלה ולא בהכרח מצריכה התייחסות מעמיקה לאותות האמת שהתגלו במהלך המשפט".

52. בהמשך פסק הדין דחה בית המשפט את טענת הנתבעים, שכאמור נטענה גם בפני, כי מהסכמי הרכישה של המנוח לא עולה כי רכש את שטח החלקה אלא רק חלק קטן ממנה בקובעו כי:

"ראשית לא בכל הרכישות הוגדר שטח הנכס הנרכש. שנית, מדובר ברכישות של בתים ולא בהכרח באותם הסכמים ובאותם הימים היה צורך להגדיר גם שטח החצרים אשר ברור כי לכל בית היתה חצר משלו ושלישית סה"כ הרכישות, כפי שננקבו בהסכמים עצמם מגיע לכ- 800 מ"ר הרבה יותר מאשר השטח של 206 מ"ר שב"כ הנתבעים היה מוכן להודות בו".

בית המשפט גם קבע כי מרבית עדי הנתבעים (שהעידו גם בפני) העידו לכל היותר על החזקה של המנוחות ומגוריהן בבית ולא על זכויות הבעלות, וכך גם בענין שבפני.

בסופו של יום קבע בית המשפט כי הוכח בפניו כי התובע הוא הבעלים של החלקה ושל הבית והורה לסלק ידם מהנכס – הבית והחלקה סביבו

53. לאור פסק הדין בתביעת הפינוי הגישו בשארה בתיק שבפניי, לאחר הגשת תביעת הנתבעים, בקשה לדחות את תביעתם על הסף מפאת מעשה בי-דין ולקבוע כי בשארה הוא הבעלים של החלקה נשוא המחלוקת.

בהחלטה מיום 18.1.20 דחיתי את בקשת בשארה מהטעם שהכרעת בית משפט השלום בשאלת הבעלות היא החלטה שבגררא, שאינה מהווה מעשה בי- דין.

יחד עם זאת, לאחר שמיעת הראיות שתיקים שבפניי, אני מאמצת את הקביעות בפסק הדין בתביעת הפינוי כחלק מפסק דיני ולא אחזור עליהן להלן.

54. לפיכך, אני קובעת כי:

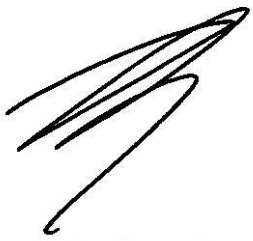
הוכחה תביעת בשארה לבעלות וחזקה בחלקה ובבית נשוא המחלוקת ואני מקבלת את תביעתו.

לא הוכחה תביעת הנתבעים לזכויות כלשהן בחלקה ובבית ואני דוחה את תביעתם.

55. אני מורה לפקיד ההסדר לרשום את החלקה על שם בשארה.

56. אני מחייבת את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לבשארה, באמצעות בא כוחו, הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכום של 20,000 ₪.

ניתן היום, י"ב תמוז תשפ"א, 22 יוני 2021, בהעדר הצדדים.



ברכה בר-זיו, שופטת