ת"א 45075-08-15 קראעין נ' סלימאן ואח'

בפני כבוד השופט אביגדור דורות

התובע: **דאוד קראעין**
ע"י ב"כ עו"ד יוסף חדאד

נגד

הנתבעים: **1. דאוד מוחמד סלימאן (נמחק)**
2. אלמועתז עומר חלייסי
ע"י ב"כ עו"ד רמי קסל

פסק דין

עניינה של התביעה שלפניי במקרקעין המצויים בשכונת מעלה השלום בירושלים, הידועים בשם "ואדי אלחלווה", חלקה 9 בגוש 30126 (להלן: "החלקה"). לטענת התובע הוא זכאי לרישום על שמו של מחצית הזכויות בחלקה (229 מ"ר מתוך 458 מ"ר) הרשומות על שם הנתבע 1. בהתאם, הסעד שנתבע הוא סעד הצהרתי לפיו התובע הוא הבעלים של מחצית החלקה הנדונה. כמו כן, התבקש צו מניעה קבוע, הנובע מהצהרת הבעלות, והאוסר על הנתבעים, או מי מטעמם, לבצע כל פעולה או דיספוזיציה בזכויות בחלקה האמורה.

הנתבע 1 הוא הבעלים הרשום של החלקה, לפי הנטען. לא הוברר היכן בדיוק רשומות זכויותיו ולמעט אישור מוכתר סילוואן, ושובר תשלום ממס רכוש- אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין שהוצא על שמו ביום 14.1.2015, לא הוצג אישור רשמי נוסף על זכויותיו. מכל מקום, נתבע זה הלך לעולמו זה מכבר ובהחלטת חברי כבוד הרשם א' רון (כתוארו אז) נמחקה התביעה כנגד נתבע זה (ר' החלטה מיום 22.2.2016).

טענות הצדדים

1. בשנות השבעים של המאה הקודמת מכר הנתבע 1, המנוח, 458 מ"ר מהחלקה הנדונה למר יוסף מוסטפא אבראהים חלייסי (להלן: "יוסף חלייסי"). להוכחת האמור צורף "אישור ותעודת בעלות" שתרגומו, להבדיל מתוכנו, אושר על ידי הנוטריון עבדאללה עודה ביום 17.1.2015. אישור הנוטריון סומן 36/15. מהאמור באישור עולה כי מוכתר סילוואן, מוחמד מחמוד אלעבאסי, אישר

כי החלקה הנדונה היא נכס מנכסיהם של הנתבע 1 ואחיו מחמוד והם אכן מכרו אותה, למנוח יוסף אלחליסי (ר' נספח ב'). אין מחלוקת כי אין בשינוי "חלייסי" או "אלחלייסי" כדי ללמד על זהות שונה ומדובר באותו אדם.

2. יוסף חלייסי המנוח תפס חזקה בחלקה והפך לבעליה בפועל, אולם העסקה לא נרשמה, לא דווחה והרישום נותר על שמו של הנתבע 1. בחודש יוני 1980 מת יוסף חלייסי ועזבונו חולק. הזכויות בחלקה האמורה הועברו לשני בניו מוניר וסעיד שהפכו למחזיקים בפועל בחלקה מאז.

ביום 7.8.2010 מכר מוניר את זכויותיו בחלקה, 278 מ"ר, לאחיינו הנתבע 2. זאת באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר שנערך באותו יום. על ייפוי הכוח מתנוססת חותמתו של הנוטריון עבדאללה עודה. אישור החתימה שנכתב בעברית מלמד כי הנוטריון אליסע שעבאן אישר את חתימתו של מוניר. על אותו אישור חתימה מתנוססת שוב חותמתו של הנוטריון עבדאללה עודה, וכן חותמתו של הנוטריון אחמד עדילה. חותמת אחרונה זו מתנוססת גם על הנוסח הערבי של ייפוי הכוח.

ביום 7.10.2010 מכר סעיד את זכויותיו בחלקה, 180 מ"ר, לאחיינו הנתבע 2. גם מכירה זו בוצעה באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר אצל אותו נוטריון. על ייפוי הכוח בערבית מתנוססות חתימות הנוטריונים עבדאללה עודה ואחמד עדילה. אישור החתימה נעשה בפני הנוטריון אליסע שעבאן, ועל גבי האישור מתנוססות חותמות הנוטריונים הנוספים. על נוסחו העברי של ייפוי הכוח מתנוססת חתימתו של הנוטריון עבדאללה עודה.

לאחר ביצוע שתי עסקאות אלו הפך הנתבע 2, למעשה, לבעלים של מלוא זכויותיו של הנתבע 1, המנוח, בחלקה (458 מ"ר). עם זאת, לא נראה כי יש מחלוקת שהרישום לא השתנה וכי הזכויות רשומות עדיין על שמו של הנתבע 1.

3. ביום 1.5.2014 חתמו התובע והנתבע 2 על הסכם שותפות (צורף כנספח ה' לתביעה). לטענת התובע, הוסכם כי השניים יקימו חניון למכוניות בתשלום על החלקה, יתחלקו ברווחים והשותפות תתקיים למשך עשר שנים. התובע התחייב לשאת בכל ההוצאות והתשלומים להקמת אותו חניון, לרבות הנפקת אישורים ורישיונות מטעם העירייה וכל מוסד אחר, ולרבות עיבוד החלקה במלואה, זיפות, בניית גדר, ועמידה בכל התנאים הנדרשים מטעם הגופים המאשרים.

נטען כי בתמורה להתחייבות התובע, העביר לו הנתבע 2 ביום 13.5.2014 את הבעלות על מחצית החלקה, קרי 229 מ"ר, באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר שנערך אצל הנוטריון אחמד עדילה. על פי ייפוי הכוח הנתבע "מעוניין למכור ולוותר על חצי האדמה דהיינו 229 מ"ר" ולהקנות "בעלות סופית ובלתי חוזרת לקונה מר דאוד מוחמד דאוד קראעין מירושלים", הוא התובע (ר' נספח ז' לתביעה).

באותו יום אף ייפה הנתבע 2 את כוחו של התובע להשתמש בחלקה כרצונו, להקים עליה חניון למכוניות כמוסכם ולייצגו בכל הליך מול הרשויות. על פי התרגום שאושר על ידי עו"ד יוסף חדאד,

הנתבע 2 ייפה את כוחו של התובע "להשגיח ולהיות אחראי על חלקת האדמה" ולהשתמש בה "לצורך הקמת חניון רכבים בתשלום".

יוער כי בהסכם השותפות, ההתייחסות להעברת הבעלות בקרקע היא שולית ורק שני סעיפים מתוך 26 סעיפי ההסכם עוסקים בכך. כמו כן, נראה כי הניסוח לעניין העברת הבעלות לא היה מובהק דיו. כך בסעיף 13 להסכם נכתב בסיפא כי "חלקת האדמה האמורה הינה בבעלות שני הצדדים" ובסעיף 17 נכתב: "צד ראשון מתחייב כי לא יוותר על זכויותיו בחלקת האדמה ואו בפרוייקט, אלא לאחר הסכמת הצד השני בכתב, בהיותו בעל זכות הקדימה [המועדף על צד קונה אחר]". מעבר לאמור אין התייחסות בהסכם לתמורה לה יזכה הנתבע, מלבד השותפות בעסק אשר עלויות הקמתו חלות על התובע בלבד. כמו כן, אין התייחסות לכך שהחוזה מותנה בתנאי בן שנה (ור' להלן) או כי השותפות צפויה להתקיים במשך עשר שנים.

4. לטענת התובע, לאחר שהחל לעבד את חלקת האדמה, הוא ניגש לעירייה ולכל המוסדות הנדרשים לשם הוצאת האישורים. עיריית ירושלים הנפיקה לו את האישורים והרישיונות הנדרשים לרבות רישיון זמני עד ליום 31.8.2015 להקמת חניון. כמו כן, הציבה העירייה תנאים למתן רישיון קבוע ובהם בניית גדר גבוהה, זיפות מיוחד וכולי. צורפו אישורים מתאימים. האישורים והרישיונות הונפקו על שם חברת ד"ק עדן בע"מ, שבבעלות התובע.

נטען כי בתחילת חודש אוגוסט 2015 ניגש התובע לחלקה עם בעלי מקצוע על מנת להשלים את התנאים שהציבה העירייה. למרבה הפתעתו, סרב הנתבע 2 לאפשר לו להיכנס לשטח ובאמצעות אחיו של הנתבע 2 "ובריונים שונים" מנעו את כניסת התובע ואנשי המקצוע תוך איומים והפעלת כוח אלים. הנתבע 2 עמד על כך כי הוא לא מעוניין לקדם את השותפות בין השניים. תחת זאת הביע הנתבע 2 רצונו להקים את החניון בעצמו ללא שותפים. הנתבע 2 אף סרב לשוחח עם התובע בהמשך אותו יום והכחיש כל שותפות, שלכאורה הוסכמה בין השניים. עוד הביע הנתבע 2 כוונתו למכור את החלקה לצד שלישי.

לטענת התובע, עד לשלב זה נשא בתשלומים רבים, ובהם מקדמה שהועברה לנתבע 2 על סך 22,000 דינר. הנתבע 2 מנסה לפגוע בזכותו הקניינית של התובע, לאחר שזה פעל להשגת האישורים ואין לאפשר לו לבטל את ההסכם באופן חד צדדי.

בנסיבות אלו התבקש להצהיר כי התובע הוא הבעלים של מחצית הזכויות בחלקה הנדונה והוא רשאי להירשם כבעל הזכויות. כמו כן התבקש לאסור על הנתבעים, או מי מטעמם, לבצע כל פעולה או העברה של הזכויות בחלקה. לא התבקש כל סעד נוסף, ובכלל זה השבת הסכומים בהם נשא התובע או אכיפת ההסכם.

5. התובענה נפתחה בבקשה למתן סעד זמני במעמד צד אחד. חברי, כבוד השופט א' דראל, דחה את הבקשה במעמד צד אחד בהחלטתו מיום 24.8.2015, ולו משום שאין לתובע זכויות

רשומות. בדיון במעמד הצדדים שהתקיים ביום 26.8.2015, הוחלט, על בסיס הסכמת הצדדים, כי יינתן צו מניעה האוסר על הנתבע 2 להעביר את הזכויות בחלקה עד למתן פסק הדין. עלה מהדיון כי הנתבע 1 ככל הנראה אינו עוד בחיים.

6. הנתבע 2 (להלן: "הנתבע") התגונן מפני התובענה אך בהמשך עם חילופי גברי בייצוגו ביקש, וקיבל, רשות לתקן הגנתו. הגם שנוכח מתן הרשות כתב ההגנה המתוקן הוא המחייב, אני מוצא כי יש מקום לפרט את גרסתו המקורית של הנתבע, נוכח תמורות מסוימות שחלו בה עם התקדמות ההליך.

7. בכתב ההגנה המקורי הכחיש הנתבע את סעיפי התביעה. לטענתו, התובע מסתמך על הרישום בלשכת מיסוי מקרקעין ועל ייפוי כוח בלתי חוזר שניתן לו, כביכול, מאת הנתבע. אלא שלטענת הנתבע הרישום בלשכת מיסוי המקרקעין אינו מספק לצורך קבלת תביעה לפסק דין הצהרתי שעניינו הקניית בעלות לתובע. לדבריו, הניסיון להגיש תביעת בעלות על בסיס יפויי כוח נועדה להתחמק מפניה לגורמים המוסמכים, ובמקרה הנדון המטרה היא לעקוף את פקיד ההסדר, שכן עסקינן במקרקעין לא מוסדרים.

באשר לאישור "מוכתר סילוואן" העיר הנתבע כי המוכתר לא מזוהה במספר זהות והאישור, שניתן לכאורה ביום 5.11.2014, מאשר שהנתבע 1 מכר את המקרקעין לאחר- יוסף חלייסי.

לגופו של עניין, הנתבע הודה כי המקרקעין המוחזקים על ידו עברו אליו בהתאם לייפויי הכוח הבלתי חוזרים שצורפו לכתב התביעה. לדבריו, מזה עשרות שנים החזיקה משפחתו במקרקעין והשתמשה בהם עד שהם עברו לבעלותו. המקרקעין סמוכים לביתו של הנתבע ולבתיהם של בני משפחתו. הנתבע הוסיף כי לאור הקשיים והעלויות הכרוכים ברישום המקרקעין, לא בוצע הליך רישום. הוסבר כי הואיל ומדובר במקרקעין לא מוסדרים תהליך הרישום הוא ארוך ומסורבל.

הנתבע הכחיש כי חתם על ייפוי הכוח שצורף לכתב התביעה כנספח ו', אך בד בבד טען כי כתוב בו כי כוחו של התובע יופה "להשגיח" על חלקת האדמה ותו לא, תוך הפניה לתרגום. מכל מקום, בהתאם לסעיף 7 לחוק המקרקעין הקובע כי "עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה", אף אם היה מצליח התובע להוכיח כי ייפויי הכוח הם אותנטיים, הרי שלכל היותר מדובר בהתחייבות לעשות עסקה במקרקעין ותו לא. כמו כן, הוכחשה הטענה לקבלת 22 אלף דינר מהתובע.

לעניין הסמכות העניינית טען הנתבע כי בהתאם לסעיף 7 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969, אין להגיש תובענה באשר לזכויות במקרקעין בלתי מוסדרים לבית המשפט, אלא יש לפנות קודם כל לפקיד ההסדר. פקיד ההסדר מקיים בירור פומבי לגבי התביעות, ולאחר ריכוזן הוא מביא את התביעות הסותרות להכרעתו של בית המשפט המחוזי. במקרה הנדון, לא מן

הנמנע שקיימים עוד גורמים העלולים לטעון לזכויות בקרקע, ואין לאפשר לתובע להשיג יתרון עליהם תוך עקיפת הוראות החוק.

לגופו של עניין, הודה הנתבע כי חתם על הסכם השותפות, אלא שלטענתו זה היה מותנה בכך שהתובע יפעל לקבל ההיתר בתוך שנה מהחתימה. משלא עמד התובע בתנאי זה פקע ההסכם. הנתבע הודה כי תנאי זה הוסכם בין הצדדים בעל פה. באשר לטענת התובע כי ההסכם בין הצדדים היה לתקופה של עשר שנים, טען הנתבע כי לא רק שטענה זו מופרכת, אלא שאף אין לה ביטוי בהסכם.

הנתבע הכחיש כי התובע החל לבצע עבודות כלשהן במקרקעין והוסיף כי הבקשה להיתר לשימוש חורג חתומה על ידי עומר חלייסי, שהינו אביו של הנתבע אשר הלך לעולמו זה מכבר. אשר על כן טען הנתבע כי מדובר בתרמית וזיוף שיש ליתן עליהם את הדעת.

הנתבע הודה כי אכן אמר לתובע שמעולם לא העביר לו זכויות אך הכחיש כל טענה לאלימות או בריונות מצד בני משפחתו. נטען כי אין לתובע כל זכויות קנייניות במקרקעין.

8. ביום 25.12.2016 הודיע הנתבע על החלפת ייצוג, ובהתאם לשלב בו היה מצוי ההליך הוריתי על הגשת תצהירים וראיות בסמוך. תצהירי התביעה הוגשו ביום 15.3.2007 ותצהירי הנתבע ביום 23.4.2017. נוכח סתירה בין תצהיר הנתבע לבין כתב ההגנה שהוגש מטעמו, הערתי לב"כ הנתבע בדיון מיום 3.5.2017 ובהתאם ניתנה לנתבע רשות להגיש בקשה לתיקון כתב ההגנה תוך התייחסות לטענות שהעלה התובע בדבר שינוי חזית.

חרף התנגדות התובע לבקשה לתיקון כתב ההגנה, נעתרתי לבקשה בהחלטתי מיום 29.6.2017, וראו טעמיי שם. ייאמר אך זאת, עם קבלת הבקשה נדחתה עמדת הנתבע כי אין המדובר בשינוי חזית ונקבע כי מדובר ב"שינוי חזית מובהק". עם זאת, קבעתי כי אין בכך לסכל את בקשת התיקון והואיל ומדובר בתיקון החיוני להכרעה בשאלה המצויה במחלוקת וקיבלתי את הבקשה.

9. בכתב ההגנה המתוקן טען הנתבע כי התובע ומי מטעמו רימה את הנתבע ובמסווה של הסכם לשיתוף פעולה להקמת והפעלת חניון רכב, החתים את הנתבע על מסמכים או אמירות מהם משתמע כאילו מכר גם את מחצית הקרקע שלו, "בפחות מאשר נזיד עדשים, ללא מסוימות, ובנוסח הסכם שאינו תואם הסכם למכירה של נכס מקרקעין" (ר' סעיף 6 לכתב ההגנה המתוקן). הא ראיה, שהתובע החתים את הנתבע על ייפוי כוח רק שבועיים לאחר החתימה על ההסכם.

הנתבע טען כי הוא אדם פשוט, חסר השכלה המתקשה בקריאה-כתיבה והבנה. עוד העיד על עצמו כי הוא אלכוהוליסט שאף עשה שימוש רב בסמים והיה בעבר בטיפולי גמילה. במועדים הרלוונטיים גורש מבית המשפחה בו התגורר, בשל סכסוך בינו ובין אחיו. בנסיבות אלו רעייתו וילדיו חזרו לבית חמיו ואילו הוא נאלץ להתגורר במקומות שונים (האמור נבע ממגבלות מסורתיות המונעות מהנתבע להתגורר בבית חמיו). בין יתר המקומות, לן הנתבע בבית התובע ונהג לשתות איתו ועם אחיו לשוכרה.

נטען כי התובע ואחיו הינם אנשי עסקים המחזיקים נדל"ן ואף תחנת מוניות. הם ניצלו את תמימותו של הנתבע ואת התמכרותו לאלכוהול והחתימו אותו על ההסכם כשהוא בגילופין. לדבריו, כל שהתבקש הוא להסכים להשתמש בקרקע שלו לצורך הפעלת העסק ותו לא. אלא שהתובע החתים את הנתבע על הסכם שהוכן מראש, ואשר אליו הוכנסו סעיפים במרמה מהם השתמע כי הנתבע מכר חלק מהחלקה לתובע, ולא היא. הנתבע, שאינו שולט בקריאה, סמך על התובע ואחיו שהם קרובי משפחתו והסתפק במצג שהציג לו. יוער כי גרסה זו של הנתבע אינה עולה בקנה אחד עם גרסתו בכתב ההגנה המקורי, לפיה חתם על הסכם השותפות מרצונו אלא שזה היה מותנה. הנתבע חזר על הטענה כי התובע ואחיו התחייבו בעל פה כי הם יסדירו את הדרוש בתוך שנה, אחרת יהיה הנתבע רשאי לבטל את ההסכם.

הנתבע טען כי מעולם לא התייצב בפני הנוטריון ולא חתם על ייפויי הכוח שהציגה התביעה. הוא חתם על המסמכים בפני התובע ורק לאחר מכן הבין את טיבם.

מאז החתימה על ההסכם ביקש הנתבע כי יוצגו בפניו מסמכים שיוכיחו כי התובע מטפל בעסק, אך לא נענה. הסכם המכר הוכחש ודינו בטלות ולטענת הנתבע אף את ההסכם להפעלת העסק יש לבטל שכן, כפי הנראה, מדובר בהסכם למראית עין בלבד, שהורתו במטרה להונות את הנתבע ולגרום לו למכור מחצית מהזכויות בחלקה.

הנתבע חזר על הכחשתו בדבר קבלת תמורה כלשהי בעת חתימת ההסכם או לאחר מכן, ואף הסביר כי התובע ואחיו אמרו לו שהכנסות יגיעו רק לאחר הפעלת העסק, כך שאפילו לא ציפה לתמורה כספית.

הנתבע טען כי מעולם לא התכוון למכור את זכויותיו בחלקה ובכך לא חל כל שינוי. כמו כן, חזר והכחיש כי התובע החל לעבד את חלקת האדמה: ראשית, אין המדובר בחלקה הטעונה עיבוד ושנית, בפועל, ניתן לראות בבירור כי לא נעשו בה כל פעולות.

מסמך הבקשה להיתר לשימוש חורג מיום 19.1.2015 שצורף לתביעה הוגש לעירייה על ידי התובע כשהוא חתום, לכאורה, על ידי אביו של הנתבע שמת זה מכבר ולא יכול היה לחתום על המסמך. מכל מקום, עולה כי התובע לא השתמש בייפויי הכוח שמסר לו הנתבע, לפי טענת התובע, שכן אחרת ניתן היה לחתום בשמו של התובע באמצעות ייפוי הכוח.

<u>ראיות הצדדים ועדויותיהם</u>

10. בטרם הוגשה הבקשה לתיקון כתב ההגנה, הוריתי על הגשת תצהירים וראיות מטעם הצדדים, כאמור. סבב שני של הגשת תצהירים התקיים לאחר תיקון ההגנה, ובעקבות האמור בה.

11. מטעם התביעה הוגשו ביום 15.3.2017, תצהיריהם של התובע בעצמו, של סעיד מוחמד קראעין- אחיו של התובע , ושל עלא קראעין- אח נוסף של התובע. שלושת עדי התביעה הצהירו כי ישנה קרבת משפחה בינם ובין הנתבע. תצהירים נוספים הוגשו בעקבות תיקון כתב ההגנה.

12. התובע הצהיר כי הנתבע פנה אליו בתחילת שנת 2014 והציג עצמו כבעלים וכמחזיק של מקרקעין בשטח של 458 מ"ר. הנתבע טען בפניו כי הוא לא יכול לעשות דבר בחלקה הואיל ועל פי תכנית שאושרה בוועדת תכנון ובניה, המקרקעין מוגדרים כשצ"פ- שטח ציבורי פתוח. התובע הציע לו להקים על החלקה חניון בתשלום והרעיון החל לרקום עור וגידים. לאחר מספר רב של פגישות בין השניים, ביקש הנתבע שייחתם הסכם שותפות, לפיו התובע מתחייב לשאת בכל ההוצאות והתשלומים לשם הקמת אותו חניון. ביום 1.5.2014 אכן נחתם הסכם שותפות בפני שני עדים. על פי ההסכם יוקם חניון מכוניות בתשלום והעסק יהיה בבעלות משותפת של שני הצדדים.

בהתאם להסכם, התחייב הנתבע להעביר לתובע מחצית מהזכויות בחלקה ואף לחתום על ייפוי כוח נוטריוני לטובת התובע, על מנת לאפשר לו לבצע את כל הנדרש לשם הקמת העסק ולצורך העברת מחצית הזכויות בחלקה על שמו של התובע. בשלב זה החל הנתבע לדחות את החתימות ואז הודיע לתובע כי הוא מתנה את הסכם השותפות בכך שהתובע ישלם לו סך של 22,000 דינר במזומן עובר לחתימה על ייפוי הכוח. לאחר שיחה ארוכה, נעתר התובע לדרישה זו של הנתבע.

ביום 13.5.2014, נפגשו השניים והתובע העביר לנתבע את הסכום הנדרש במזומן. רק לאחר שקיבל הנתבע את הכסף נסעו השניים לנוטריון עו"ד אחמד עדילה והנתבע חתם בפניו על שני ייפויי כוח. האחד, לשם העברת מחצית הזכויות בחלקה על שמו של התובע, והשני, שבו הסמיך הנתבע את התובע לפעול בשם הנתבע לשם הוצאת ההיתרים והרישיונות לעסק.

לאחר מכן החל התובע לפעול על מנת לקדם את הקמת העסק. לשם כך פנה לאנשי מקצוע והכין את התכניות ואת המסמכים הנדרשים. התובע שלם את כל העלויות בשיתוף פעולה עם הנתבע. נוכח ייעודה של הקרקע היה על התובע לפנות לועדה בבקשה לקבל אישור שימוש חורג. ועדת המשנה אשרה את הבקשה וביום 10.6.2014 הוגשה בקשה לרישיון עסק שקיבלה את המספר 8036558, תיק בניה 2015/0044. התובע קיבל אישור הגשה ושילם אגרה בהתאם. בהמשך התקבל היתר זמני לפי תיק רישוי עסקים, שתוקפו היה עד ליום 31.8.2015. לאחר קבלת ההיתר הזמני נדרשו בעלי העסק לבצע עבודות שונות (גידור השטח והצבת שער, הצבת תאורה, סימון המגרש לפי חניות על גבי אספלט, הקמת מחסום כניסה חשמלי ועמדת תשלום אוטומטי).

התובע ניגש לחלקת האדמה עם בעלי מקצוע על מנת להשלים את תנאי ההיתר הזמני, ולהפתעתו נתקל בסירוב מצדו של הנתבע. הנתבע, אחיו ובריונים נוספים, כלשונו של התובע, מנעו ממנו כניסה אל השטח וגרשו אותו באיומים ובאלימות פיזית. הנתבע הודיע לתובע כי הוא לא מעוניין להמשיך בהליכים ובשותפות והתנער מכל חובה כלפי התובע. התובע ניסה ליצור עם הנתבע קשר בהמשך היום, אך זה סרב לשוחח איתו. הנתבע איים כי ימכור את זכויותיו בחלקה לצד שלישי, על מנת למנוע מהתובע את זכויותיו בחלקה לפי ההסכם.

יתרה מזו, לאחר קבלת ההיתר הזמני, החל הנתבע להפעיל את החניון ולגבות מהלקוחות דמי חניה ששולשלו לכיסו בלבד. התובע הצהיר כי שילם סכומי כסף גדולים בגין הטיפול בהקמת העסק,

מלבד אותם 22,000 דינר שנאלץ לשלם לנתבע. עם זאת, הסכומים הנטענים לא פורטו ולא הוכחו במסמכים. זאת למעט אישור על תשלום אגרת רישיון או היתר זמני בסך 322 ₪. כמו כן, צורף פרוט נתונים לחשבון ארנונה ביחס לחלקה הנדונה, ששטחה לחישוב הוא 458 מ"ר. הפירוט הונפק ביום 21.8.2016 על שם חברת התובע- ד"ק עדן בע"מ. על פי הפירוט, עמדה יתרת הארנונה על סך 41,287 ₪, כשהסכום כולל חובות עבור שנים קודמות.

מכל מקום, התנהגות הנתבע הובילה לכך שהעירייה דחתה את הבקשה למתן רישיון, בהודעה מיום 25.10.2015, מן הטעמים שיש סכסוך בעלות על הקרקע ולא בוצעו עבודות בעסק (ר' נספח אחרון לתצהירי התביעה). נוכח האמור חזר התובע על הסעד ההצהרתי אותו הוא מבקש וכן הוסיף כי יש לחייב את הנתבע לשלם את הפיצוי המוסכם על פי הסכם השותפות. יוער כעת, כי בכתב התביעה המקורי לא הופיעה דרישה זו, ולו חפץ התובע בסעד זה, היה עליו לשלם אגרה כדין.

בעקבות תיקון ההגנה הוגש תצהיר נוסף מטעם התובע, בו התייחס לטענותיו החדשות של הנתבע. התובע חזר וטען כי מהרגע הראשון פעל לקידום העסק ולקבלת ההיתרים הרלוונטיים. הוכחשה הטענה כי הנתבע חתם על הסכם השותפות תחת השפעת אלכוהול וסמים שנתנו לו התובע ואחיו. התובע הוסיף כי הסכם השותפות פרט את יפויי הכוח מכוחם רכש הנתבע את זכויותיו בחלקה והם אף צורפו אליו. מכאן מתבקשת המסקנה כי ההסכם הוכן רק לאחר שהנתבע מסר את הפרטים ואת ייפויי הכוח ואלו הועברו לעו"ד לשם עריכת ההסכם. גם לאחר הכנת ההסכם ביקש הנתבע מספר ימים להתייעצות ורק לאחר מספר ימים נקבעה פגישה לחתימה על ההסכם. בידי הנתבע הוחזק אחד מהעתקי ההסכם וממילא יכול היה לנקוט בכל צעד העומד לרשות מי שסבור כי ההסכם הופר על ידי שותפו, בכל שלב בו איבד את האמון בתובע כדבריו. הסכם השותפות נערך בשפה הערבית על מנת שלא תהיינה טענות מטעם מי מהצדדים. כל טענות הנתבע בדבר שימוש בסמים ומצוקה הן טענות סתמיות שאינן קשורות להסכם. הנתבע ידע כי חלקת המקרקעין הנדונה מיועדת לשטח ציבורי פתוח ולמעשה רכש את הזכויות במקרקעין בסכום הנמוך מזה ששילם לו התובע. התובע סיכם והצהיר כי הנתבע הוא זה שהפר את ההסכם.

התובע נחקר ביום 30.5.2018. הוא נשאל מדוע לא ביקש החזר של כל הכספים שטען שהוציא על החניון והשגת הרישיון והשיב "למה שאבקש? אני שותף באדמה" (ר' עמוד 16 לפרוטוקול, שורה 31). עוד נשאל מדוע לא ביקש סעד של אכיפת הסכם והשיב "למה באתי לביהמ"ש?" (שם, שורה 34), והסביר כי הוא מתכוון להגיש תביעתו בצורה מדורגת. לשאלה מדוע לא חתמו על כל המסמכים באותו יום בפני נוטריון, השיב שאחיו עורך דין והוא ערך את המסמכים ורק לאחר מכן פנו לנוטריון. התובע חזר והצהיר כי לנתבע היו השגות והוחלפו בין הצדדים מספר טיוטות. עוד הצהיר כי עובר לחתימת הנתבע, הוא אחז בחוזה במשך שבוע ובסופו הגיע למשרדו של התובע וביקש לחתום. לנתבע היו הערות ביחס להסכם, אך לא ביחס לייפוי הכוח.

התובע נשאל מדוע חתם בשמו של עומר חלייסי, במקום לרשום את שמו של הנתבע, כפי שלכאורה יכול היה לעשות לאור ייפוי הכוח והשיב כי המהנדס הוא שמלא את המסמך ולא הוא.

בהמשך אישר התובע כי רכש חצי מהקרקע, אך לא דיווח למיסוי מקרקעין ולא שילם מס רכישה. הוא הסביר כי מדובר באדמה לא מוסדרת שאינה רשומה בטאבו וכי עד כה אף אחד לא דיווח לרשויות על העסקאות שבוצעו לגבי הקרקע, "אז למה אני אעשה?" (ר' עמוד 20 לפרוטוקול, שורה 6). התובע הכחיש כי אחיו גבו כסף מהנתבע ועמד על כך כי לא היו פועלים מבלי להתייעץ בו. לשאלה המתבקשת, מדוע לא נכתב בהסכם בצורה ברורה כי התמורה שמקבל הנתבע עבור הקרקע, מלבד השותפות, היא 22,000 דינר, השיב "תשאל את האח שלי סעיד" (ר' עמוד 21 לפרוטוקול, שורה 36). סעיד הוא האח שערך את ההסכם.

התובע נשאל אודות פיצוי מוסכם שנקבע בהסכם, והעיד כי מדובר בפיצוי שחל באופן הדדי על שני הצדדים בסכום של 250,000 דולר. הוא עמד על כך שהחוזה אינו חד צדדי בהקשר זה, והכחיש כי רק הנתבע עלול לחוב בפיצוי המוסכם, זאת בניגוד ללשונו של ההסכם.

התובע טען כי עד כה שילם 58,000 ₪ לארנונה, שילם כסף למהנדס והוא חייב לו עוד 69,000 ₪, אך טענותיו לא גובו בקבלות או בראיות אחרות.

13. סעיד מוחמד קראעין, אחיו של התובע, שהה אתו בעת ניהול המו"מ עם הנתבע לכריתת הסכם השותפות והיה עד לחתימת הנתבע על ההסכם וייפוי הכוח בפני הנוטריון. העד הצהיר כי הנתבע קיבל העתק מהסכם השותפות ורק לאחר שלמד אותו והתייעץ עם אנשי מקצוע ו/או עו"ד (כך במקור) הוא חתם על ההסכם מרצונו החופשי וידיעתו המלאה. הנתבע ידע כי הוא נותן לתובע את הסמכות המלאה לפעול ולהגיש בשמו את כל הנדרש להקמת העסק, וכי העסק שיקום יהיה בשותפות מלאה בין השניים. כמו כן הנתבע הסכים וחתם על ייפוי כוח בלתי חוזר לשם העברת מחצית מהזכויות בחלקה על שם התובע. לאחר שחתם הנתבע על הסכם השותפות בפני העדים, הוא התחייב לחתום תוך יום-יומיים על יפויי כוח נוטריוניים. עם זאת, הנתבע דחה את החתימה שוב ושוב ולבסוף התנה אותה בתשלום 22,000 דינר במזומן, בנוסף לכל התחייבויות התובע. התובע הסכים לדרישת התשלום אך סוכם כי התשלום יהיה באותו יום בו ייחתמו יפויי הכוח.

ביום 13.5.2014 נפגשו השניים במלון גרנד קורט בירושלים, אז שלם התובע את הסכום האמור בנוכחות העד ועלא קראעין. הנתבע הביע שביעות רצון וכולם נסעו יחד לנוטריון לחתימה על ייפויי הכוח. הנתבע הופיע בפני הנוטריון אחמד עדילה חתם על ייפויי הכוח מרצונו החופשי וברך על ההסכם. התובע הגיש בקשות לקבלת ההיתר ורישיון העסק, אך לאחר קבלת ההיתר הזמני שינה הנתבע טעמו והתנער מהסכם השותפות ומייפויי הכוח. העד הצהיר כי הנתבע החל להפעיל את החניון בכוחות עצמו ולגבות כספים מהלקוחות.

בעקבות תיקון ההגנה הוגש תצהיר נוסף מטעמו של עד זה. העד חזר על תצהירו המקורי והצטרף להכחשת התובע בדבר מתן אלכוהול וסמים לנתבע עובר לחתימת ההסכם ולשם השגת חתימתו. העד הדגיש כי הנתבע משנה גרסתו מעת לעת. לבסוף הצהיר כי מעולם לא קיבל מהנתבע כל סכום שהוא (נרשם "מהתובע" אך ברי כי מדובר בטעות סופר, ר' סעיף 10 לתצהירו).

עד זה נחקר ביום 30.5.2018. הוא אישר כי הוא זה שהכין את ההסכם. לשאלה מדוע ההסכם לא מפורש באשר למכירת הקרקע, השיב כי במועדים האמורים היה מתמחה ולא עורך דין. ההסכם נמסר לנתבע בכדי שיתייעץ עם עורכי דין מטעמו והדרך היתה פתוחה בפניו לעשות כן. עוד העיד כי אכן הנתבע לקח לו כמה ימים להתייעץ עם אנשי מקצוע ועם בני משפחתו.

14. עלא קראעין, אח נוסף של התובע, הצהיר כי ביום 13.5.2014 היה עם אחיו- התובע וסעיד, בבית המלון גרנד קורט בירושלים. השלושה נפגשו עם הנתבע והתובע שילם לו 22,000 דינר ירדני כמקדמה להקמת עסק משותף של חניון בתשלום על חלקת מקרקעין. לאחר מכן נסעו כולם לנוטריון עו"ד אחמד עדילה, שם חתם הנתבע על ייפוי כוח לטובת התובע וברך להצלחת השותפות. לאחר שהתובע השיג את ההיתר הזמני התכחש הנתבע להסכם השותפות, מנע מהתובע להיכנס לחלקה תוך שהוא מאיים עליו, וטען כי החניון שייך לנתבע לבדו. כיום מפעיל הנתבע את החניון וגובה כספים מהלקוחות.

בעקבות תיקון ההגנה הוגש תצהיר נוסף גם מטעם עד זה. בתצהירו מסר כי ביום חתימת ההסכם, 1.5.2014, לא היה נוכח וטענת הנתבע כי עד זה נתן לו אלכוהול וסמים היא שקרית. עד זה היה נוכח רק בעת הפגישה ביום 13.5.2014, כאמור. גם עד זה חזר והצהיר כי הסכם השותפות נחתם לאחר שיחות ודיונים רבים. הנתבע רכש את הזכויות בחלקה מבני משפחתו תמורת אלפי דינרים בלבד. הוא ידע כי ייעוד הקרקע הוא לצרכי ציבור ולכן לא האמין בתחילה כי ניתן להקים עליה חניון בתשלום. רק לאחר שהבין כי לתובע קשרים וכי יש ביכולתו לשנות את ייעוד הקרקע הסכים לחתום על הסכם השותפות.

עד זה נחקר ביום 30.5.2018. העד הצהיר כי היה נוכח בזמן חתימתם השניה של הצדדים, כשהנתבע קיבל את הכסף מהתובע. הוא הצהיר כי מדובר היה במקדמה עבור מחצית האדמה. יתרת התמורה צפויה היתה להיות משולמת בדרך של פרעון ההוצאות הכרוכות בהקמת החניון.

15. בעקבות תיקון ההגנה הוגש מטעם התביעה גם תצהירו של מוחמד גאבר שהצהיר כי היה נוכח בעת החתימה על הסכם השותפות במלון ואף שימש עד להסכם. לדבריו, בזמן החתימה היה הנתבע צלול וכשיר לחתום על ההסכם. הנתבע חתם בידיעה מלאה ותוך הבנת תוכן ההסכם, ובתוך כך העברת מחצית הזכויות בקרקע לתובע.

עד זה נחקר ביום 30.5.2018. בחקירתו הצהיר כי במועדים הרלוונטיים עבד במלון גרנד קורט והיה נוכח בחדר עת חתמו הצדדים על ההסכם. אף הוא חתום על ההסכם. לדבריו, הנתבע הבין על מה הוא חותם. העד התחמק מלהשיב לשאלה המתבקשת, כיצד הוא יכול להעיד על הלך רוחו של הנתבע (ר' חקירתו בעמודים 23-24 לפרוטוקול).

16. מטעם ההגנה הוגשו תצהיריהם של הנתבע ושל עאמר דענא.

17. הנתבע הצהיר, בהתאם לתצהירי התביעה, כי הצדדים הינם קרובי משפחה והסביר כי אם התובע היא אחות אביו, ואמו היא אחות אביו של התובע.

הנתבע הצהיר כי הוא הבעלים החוקיים של החלקה שבמחלוקת. לדבריו, כל אחד מבני המשפחה קיבל קרקע או בית מהסבא, שהעביר זכויותיו לבניו ואלו לבניהם. אביו של הנתבע נתן לו מגרש בגודל של כמאתיים מ"ר וכן כסף. את המחצית השניה של המקרקעין קנה הנתבע מדודו בכסף שנתן לו אביו (לא הובהר כיצד טענה זו עולה בקנה אחד עם הטענה לרכישת הקרקע מבני דודו- מוניר וסעיד. ייתכן כי מדובר בחלקות סמוכות והנתבע אינו מבחין בין קרקע אחת לחברתה. לא מצאתי כי נפלה סתירה בכל הנוגע לרכישה מהדוד או מבניו). הוא מעולם לא התכוון למכור את הקרקע, לא הוצע לו למכור את הקרקע והוא לא מכרה לתובע או למי מטעמו. לדבריו, בעבר הציעו לו מיליון דולר עבור החלקה והוא סרב. לטעמו, מדובר באדמה שתעבור אחר כך לילדיו.

הנתבע הצהיר כי השלים שש שנות לימוד בלבד ויצא לעבוד בשוק שבעיר העתיקה בירושלים. הוא מתקשה בקריאה, כתיבה והבנה גם בערבית. בשוק, עבד הנתבע משך חמש-עשרה שנים ומעולם לא רכש השכלה. מגיל צעיר הוא החל לשתות לשוכרה ולהשתמש בסמים שונים ואף בקרב מכריו כינו אותו בכינויים שונים ההולמים את מצבו זה. צורפו מסמכים משנת 2011 ומחודש אפריל 2012 מהמכון הירושלמי לטיפול בבעיות סמים ותחלואה כפולה.

לדברי הנתבע, בשנת 2013 החל סכסוך גדול בינו ובין אחיו. באותה תקופה התגורר הנתבע בבית אחותו. אחיו הגדול, מאג'ד, שרצה את הבית לעצמו סכסך בין הנתבע ובין האחות וזו גירשה את הנתבע, את אשתו ואת ילדיו מביתה. המצב גרם לנתבע לשתות לשוכרה ופעמים רבות שעשה זאת עם אחי התובע, עלא, בביתו בג'בל מוכבר ובביתו שביריחו. באותה התקופה לא עבד הנתבע והתקיים מקצבת ביטוח לאומי. אשתו וילדיו עברו להתגורר בבית חמיו, אך בשל כללי המסורת הנתבע לא יכול היה להצטרף אליהם והתגורר אצל חברים ולעיתים בבתי מלון.

התובעים היו מודעים למצבו של הנתבע וראו שהוא פגיע ולא יציב. התובע ואחיו עלא היו מזמינים אותו לביתם ושם היו משתכרים ומשתמשים בסמים שונים. לעיתים, בהזמנת עלא, היה הנתבע נשאר ללון. באחד הימים, עת שהה בבית התובע או אחיו, הם הביאו משקאות וסמים ונתנו לנתבע לשתות כמויות גדולות. לאחר מכן לקחו את הנתבע למשרד שלהם במלון גרנד קורט, בו יש להם משרד מוניות. שם, נאמר לו כי יש לתובע ולאחיו אדם חזק בעירייה "מתחת לשולחן" שיכול לסייע להם להפוך את האדמה למגרש חניה מורשה כך שכולם יוכלו להרוויח כסף. התובע ואחיו היו מוכנים להשקיע את הכסף והנתבע הסכים, שכן רצה עבודה והכנסה קבועה. לדבריו באותה העת היה שיכור לגמרי.

הצדדים עברו לשבת בלובי של המלון והתובע הוציא הסכם כתוב. הנתבע לא קרא את ההסכם ולא יכול היה לקרוא, וסמך על בני משפחתו, התובע ואחיו. התובע חתם ראשון ואחריו שני עדים שעברו

בלובי המלון. הנתבע חתם אף הוא וקיבל עותק אחד. לדבריו, הוא הבין שהתובע ואחיו יוכלו להשתמש בקרקע כדי להקים עליה מגרש חניה, ותו לא.

הנתבע הכחיש כי קיבל מהתובע כספים ולדבריו לאחר החתימה על ההסכם נפרדו הצדדים. לאחר שבועיים, התובע וסעיד ביקשו מהנתבע חתימה עבור המהנדס בעירייה. לשם כך קבעו הצדדים במשרדו של עלי סרחאן בבאב-אל-עמוד. הציגו בפני הנתבע שני מסמכים שהיו מודפסים על נייר רגיל וחלק. הנתבע לא קרא, לא התעניין וגם לא יכול היה להבין מה כתוב. כמו כן, נתן לו התובע מסמכים עם מפה וביקש שיחתים את השכנים של המגרשים ליד, אך אלו לא ניאותו לחתום. הנתבע החזיר את המסמכים לתובע שאמר שהוא יטפל בזה. לטענת הנתבע, את המסמכים עליהם חתם לקח התובע לנוטריון שחתם עליהם אף הוא. הנתבע הצהיר, כי בניגוד לעולה מאישור הנוטריון, הוא מעולם לא הופיע בפניו ולא היה במשרדו.

לאחר פרק זמן מסוים התובע עבר תאונה בביתו ושבר את הירך ואת הגב. הוא אושפז למשך שניים-שלושה חודשים ולאחר מכן היה מושבת בביתו במשך חצי שנה. לעיתים היה הנתבע בא לבקרו עם תקרובות שונות אך השניים לא שוחחו אודות מגרש החניה. אחיו של התובע- עלא וסעיד, פנו אל הנתבע וביקשו ממנו כספים שונים לשם קידם העסק. לדברי הנתבע הוא שילם להם 8,500 ₪, אך לא קיבל כל קבלה מהמהנדס. יוער כי לא צורפה שום ראיה וטענה זו נטענה בעלמא.

הנתבע נוכח כי גובים מנו כספים אך העסק לא מתקדם ולכן ביקש לבטל את ההסכם. אלא שמחמת מצבו של התובע, ובשל קרבת המשפחה, נמנע מכך בשלב ראשון. לדבריו התובע ואחיו התחמקו ממתן מענה לשאלותיו. כשפנה הנתבע אל התובע במשרדו שבמלון הוא טען כי התובע ואחיו סוחטים אותו, ובתגובה השיב לו התובע כי אם הוא יפנה לבית המשפט יחוייב לשלם 250,000 דולר שהם הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם השותפות. לאחר פרק זמן מסוים הוגשה התביעה.

לטענת הנתבע, התובע ואחיו רוצים לגנוב את אדמתו והוא מצידו רוצה לבטל את ההסכם. לדבריו, תמונות השטח בו נתלו שלטי העירייה, אשר הגיש התובע, אינם מהשטח שלו. התובע לא בנה מגרש חניה, לא שלם את הארנונה ולא עשה דבר מלבד לרמות אותו.

הנתבע נחקר ביום 30.5.2018. הוא חזר על גרסתו לפיה הואיל ואינו קורא לא הבין את תוכן ההסכם. הוא פנה לסיוע אנשים שהסבירו לו כי מדובר בשותפות עסקית בעניין חניון מכוניות. רק מאוחר יותר התברר לו כי חתם על הסכם שותפות בקרקע, הגם שלא הסכים לכך. הוא העיד "לא אמכור את האדמה תמורת 22,000 דינר. זה שלי ושל הילדים שלי. והציעו לי מיליון ולא מכרתי" (ר' עמוד 31 שורות 2-3). לדבריו רכש ממוניר 278 מ"ר עבור 25,000 דינר.

הנתבע הצהיר כי מועד ההוכחות בבית המשפט הוא הפעם הראשונה בה הוא רואה את עו"ד אחמד עדילה. הוא אישר כי חתם על מסמך אצל עלי סרחאן, אך זה אמר לו כי מדובר ברישיון של העירייה. הוא הכחיש כי קיבל כל תמורה כספית.

הנתבע עומת עם השינוי בגרסתו, עת בתחילה טען כי חתימותיו זויפו ולאחר מכן כי הוחתם על מסמך שלא הבין את תוכנו. הוא השיב כי עורך דינו הראשון, שהוחלף זה מכבר, "לא היה כותב מה שהייתי אומר לו. בגלל זה אני החלפתי ייצוג, וזה ברור" (ר' עמוד 34, שורה 6). הנתבע הסביר כי הסכים להמשיך בהסכם השותפות, ככל שלא יידרש לתשלום כספים כלל ובהתחשב בכך שהשותפות היא עסקית בלבד ולא כוללת את הקרקע. בהקשר זה העיד כי אחיו של התובע קיבלו ממנו 6,000 ₪ ועוד 2,500 ₪. הוא לא קיבל קבלות לבקשתו ורק נאמר לו כי התובע שילם למס הכנסה חצי מיליון ₪, ללא כל ראיה, ותו לא.

כשנשאל האם דיווח על רכישת הקרקע לשלטונות, השיב כי ההסכמים מונחים אצל נוטריון וכי באזור זה אין טאבו. באשר לתשלום ארנונה לעירייה העיד כי כל שנה הוא מבקש פטור ונציגי העירייה מצלמים את האדמה לתמיכה בטענותיו בדבר אי שימוש. הוא הצהיר כי בידיו פטורים לשנים 2017-2018.

לשאלת ביהמ"ש השיב כי השותפות צפויה היתה להימשך עשר שנים, ולאחריהם היה על הצדדים להחליט על המשכה, אם לאו. זאת, שוב, תוך שינוי גרסה ביחס להגנתו המקורית.

18. עאמר מוחמד דענא מכיר את הנתבע מאז היו השניים בני שבע ולמדו בבית הספר יחדיו. לדבריו, במשך כל חייו היה הנתבע בשוק, וגם כשהיה בבית הספר לא הקפיד בלימודיו. לאחר שש שנות לימוד עזב הנתבע את ספסל הלימודים. מגיל צעיר החל הנתבע לצרוך אלכוהול וסמים. לדברי העד, בשוק היו לועגים לנתבע והוא היה מוכר כאדם לא חכם, שטועה לא מעט ואף לעיתים היה מוכר בהפסד. אביו של הנתבע נתן לו מחצית מהמגרש הנדון ומעט כסף, בו רכש הנתבע את המחצית השנייה של המגרש מדודו. מדובר במגרש ריק. העד תמך בתצהירו של הנתבע אודות הסכסוך המשפחתי ובעקבותיו פיצול המגורים של בני משפחת הנתבע.

העד הצהיר כי הנתבע סיפר לו על ההסכם שנחתם במלון והעד מצידו מיד שאל אם מכר משהו מאדמתו. העד חשש כי שוב מנצלים את הנתבע. הנתבע השיב שלא מכר ואף הוסיף כי לא קיבל כסף אלא רק נתן. העד אמר לנתבע כי דבר לא מתרחש בחלקה והנתבע אישר והסביר כי התובע בבית חולים ולכן לא יכול היה לקדם את העסק. בהמשך סיפר הנתבע כי התובע הגיש נגדו תביעה.

העד הצהיר כי הוא מכיר את התובע ואת אחיו עלא וכי הם "תמיד היו מתנהגים כאילו הם אלוהים, והכל שלהם" (סעיף 14 לתצהיר). הנתבע לא רצה למכור את המגרש ובעבר אף קיבל הצעה למכור בסכום גבוה ולא מכר. הטענה שהוא מכר כעת חצי מהמגרש אינה מתיישבת עם ההיגיון, שכן לו היה רוצה למכור היה מוכר את כל החלקה.

גם עד זה נחקר ביום 30.5.2018 ולא הוסיף דבר מה מהותי על האמור בתצהירו.

19. הנתבע הגיש בקשה לזמן את עו"ד אחמד עדילה, נוטריון, בהמשך לטענותיו כי מעולם לא פגש בו, וממילא לא חתם על מסמכים בפניו.

עו"ד אחמד עדילה נחקר ביום 30.5.2018. בחקירתו הצהיר כי הסתכל על האישורים עובר להגעתו לבית המשפט וכי לא היה פועל אחרת. את הסימונים אח-אע הסביר כראשי התיבות של שם הנתבע **א**למועתז **ח**לייסי- **א**חמד **ע**דילה. העד הצהיר כי הנתבע מכר חצי קרקע וכי הקריא זאת לנתבע והוא הבין את המשמעות. עם זאת, אישר שלא כתוב בשום מקום כי קיבל תמורה בעד הקרקע מאת התובע. כשנשאל האם הסביר לנתבע כי הוא מוסר את הקרקע ללא תמורה, השיב כי שאל את הנתבע וזה אמר לו שקיבל כסף בתמורה. לאור כך נשאל "אם שאלת אם קיבל את התמורה והוא אמר כן, איך לא אמרת לו אבל לא כתוב כלום שקיבלת וגם כתוב שאתה מוותר" (**עמוד 14, שורות 20-21**). העד השיב כי בעלי הדין נכנסו אליו כשהיו עוד שלושה ארבעה אנשים בחוץ. הם הגיעו עם ייפוי כוח מוכן לחתימה, ולאחר שהמזכירה צילמה עותקים מספיקים, העד שאל את הנתבע אם הוא מבין מה כתוב, ולאחר שזה אישר לו שאכן הוא מבין, הוא חתם על ייפוי הכוח.

לאחר תיקון ההגנה הוגש בנוסף גם תצהירו של מגד עמר חליסי, אחיו הגדול של הנתבע (שכונה בתצהירו של הנתבע "מאג'ד"). העד הצהיר כי בשנת 2013 החל סכסוך משפחתי עם הנתבע. באותה תקופה התגורר הנתבע עם משפחתו בבית האחות, ובעקבות הסכסוך היה עליו לעזוב את הבית. אשתו של הנתבע וילדיו עברו להתגורר בבית הורי אשתו והנתבע עצמו התגורר אצל חברים, בבית מלון, או אצל בני הדודים ממשפחת התובע. הנתבע היה רחוק מאחיו והעד שמע כי מצבו קשה. כשהיה הנתבע צעיר הוא לא למד והיה עובד בשוק. כשגדל החל להשתמש בחשיש ולצרוך אלכוהול ואף היה פעם בהליך גמילה. לאחר שהתקיימה סולחה משפחתית, שמע העד מאחיו על אודות העסקה, ואף עיין בחוזה, שכן הוא קורא עברית. העד הצהיר כי נוכח שההסכם פוגע בנתבע. באשר למכירת הקרקע הצהיר כי אחיו מעולם לא אמר לו כי מכר חלק מהקרקע, וככל שהיה רוצה לעשות כן היה עליו להציע זאת קודם כל לבני משפחתו. העד הצהיר כי אנשים מבוגרים ממשפחת הנתבע שוחחו עם התובע ואחיו והטיחו בפניהם כי רימו את הנתבע.

יוער כי בניגוד להצהרת האח כי קרא את ההסכם לאור הבנתו את השפה העברית, מהתצהירים שהוגשו עד כה עלה כי ההסכם נחתם בשפה הערבית.

עד זה נחקר ביום 30.5.2018. לדבריו הוא לא קרא את ההסכם בסמוך למועד חתימתו, אלא לאחר הסולחה המשפחתית, ואז נוכח כי מדובר בהסכם לא טוב. בני המשפחה החליטו להפסיק את ההסכם גם מן הטעם שלמשפחה יש זכות קדימה. העד הכחיש כי ההסכם בוטל בשל רצונם של אחיו של הנתבע להשתלט על העסק, ועמד על כך שהתובע ביקש לעשות מעשה לא חוקי ולגזול את אדמת הנתבע.

20. לבקשת הנתבע, הוגשה תעודת עובד ציבור מאת היחידה לרישוי נוטריונים, ונציג היחידה אף הוזמן לדיון.

תעודת עובד הציבור הוגשה ביום 9.5.2018 על ידי עו"ד אביבה שביט, סגנית מנהלת המחלקה לרישוי נוטריונים במשרד המשפטים. בתעודה נבחנו שלושה צילומים של אישורים נוטריונים, שאף הוגשו לתיק זה, כדלקמן:

א. <u>אישור 631/14 החתום ע"י הנוטריון עו"ד אחמד עדילה</u>: על הטופס נרשמה הערה שאינה מפורטת בתקנות, לפיה "האישור הוא על החתימה בלבד, הנוטריון אינו אחראי על תוכנו של המסמך(ים) הרצ"ב". לא צורף צילום תעודת הזהות כנדרש על פי הנחיית המחלקה לרישוי נוטריונים. לא צורף גם תרגום לעברית של החלקים הכתובים בערבית ולכן אלו לא נבדקו. בנוסף, לא ברור האם סומן הנספח לאישור כפי שצוין על האישור, שכן לא התקבל מקור או צילום קריא.

ב. <u>אישור 632/14 החתום ע"י הנוטריון עו"ד אחמד עדילה</u>: על הטופס נרשמה הערה שאינה מפורטת בתקנות, לפיה "האישור הוא על החתימה בלבד, הנוטריון אינו אחראי על תוכנו של המסמך(ים) הרצ"ב". לא צורף גם תרגום לעברית של החלקים הכתובים בערבית ולכן אלו לא נבדקו. בנוסף, לא ברור האם סומן הנספח לאישור כפי שצוין על האישור, שכן לא התקבל מקור או צילום קריא.

ג. <u>אישור 13/15- החתום על ידי נוטריון עבדאללה עודה</u>: הנוטריון הלך לעולמו וריישיונו בוטל ביום 4.7.2017. ביום הוצאת האישור היה רישיונו בתוקף. לא צורף האישור המקורי בערבית ולכן לא נבדק האם מדובר בתרגום מדויק. על הטופס לא נרשם שכר הנוטריון כפי שנדרש ונרשמה עליו הערה שאינה מפורטת בתקנות, לפיה "אישור תרגום בלבד, ללא כל אחריות על תכנו או נכונותו של המסמך שתורגם".

21. חרף הגשת תעודת עובד הציבור עמד הנתבע על זימון לעדות של נציג המחלקה לרישוי נוטריונים, ואכן במועד ההוכחות, 30.5.2018, התייצבה לעדות הגב' רוחמה סיני.

בעדותה מיום 30.5.2018 התייחסה העדה לאישורים השונים. ביחס לאישור 632/14 הפנתה למסמך המסומן באותיות אח-אע. העדה לא ידעה לומר אם מדובר בנספח אחד או במספר נספחים. מכל מקום הנספח המצורף לאישור לא נשא סימונים אלו. כך גם לגבי אישור 631/14.

העדה הוסיפה והתייחסה לניסוח "נספח מעבר לדף" והצהירה כי מדובר בניסוח ישן של התקנות. עוד הצהירה כי תקנות הנוטריונים מחייבות סימון של כל הנספחים, ומדובר בעניין מהותי. כל הנספחים צריכים להיות כרוכים בסרט לאישור וקצוות כל המסמכים צריכים להיות מוצמדים בתו אדום לאישור הנוטריוני, כך שהחותם יעבור על כל הדפים. במקרים האמורים היא לא ראתה מקור. לכשהוצגו לה האישורים 631/14 ו-632/14 השיבה כי הנספחים אינם אלו שהוצגו לה.

ביחס לתוכן האישור העידה כי לב עבודת הנוטריון היא בירור זהותו וכשרותו המשפטית של הלקוח ובירור הבנתו את הפעולה המשפטית הנדונה. כמו כן, תקנה 7 מחייבת את הנוטריון להבין את מה

שכתוב במסמך ובמידת הצורך לדרוש תרגום. התקנה קובעת עוד כי גם הלקוח צריך להבין את שפת המסמך ועל הנוטריון לוודא כי המסמך מתורגם עבור הלקוח. בהקשר זה אישרה, "בוודאי" (ר' עמוד 11 לפרוטוקול, שורה 30) כי אם בייפוי כוח בלתי חוזר נכתב במפורש שהנתבע מוותר על הקרקע שלו, הנוטריון חייב היה להסביר לו את האמור ולוודא שהבין את השלכות הפעולה המשפטית. עוד העידה כי חל איסור חד משמעי לפי החוק לאמת חתימה על ידי נוטריון, כשהחותם לא עומד בפני הנוטריון, ומדובר בעבירת משמעת חמורה ביותר.

22. בסיכומיהם חזרו הצדדים על טענות שהועלו זה מכבר והוסיפו טיעונים ביחס למידע שעלה מדיון ההוכחות שהתקיים ביום 30.5.2018.

23. כך התובע עמד שוב על שינוי הגרסאות מצידו של הנתבע, כמפורט לעיל. הנתבע לא התייחס אל המסמכים שצרף התובע בכל הנוגע לפעולות שביצע על מנת לקבל היתר ולעובדה כי בפועל ניתן היתר זמני. התובע אף לא נחקר על כך. הנתבע הוא שהפר את ההסכם, ואף אחיו מאג'ד הצהיר והעיד כי ביטול ההסכם נולד, לפחות גם, מן הטעם שלבני המשפחה קדימות על התובע ומשפחתו.

התובע הצביע על טענות סותרות מצדו של הנתבע. כך הצהיר כי לא ידע על ההסכם לפני החתימה, וכי בבית התובע השקו אותו ולמחרת לקחו אותו למלון לחתום על ההסכם. עם זאת, העיד כי ידע על הרעיון העומד בבסיס ההסכם עובר לחתימה, עוד בתקופה בה היה מסוכסך עם בני משפחתו (ר' בעמוד 32 לפרוטוקול הדיון מיום 30.5.2018). כמו כן, בניגוד לטענתו כי נתנו לו לשתות בערב ולמחרת לקחו אותו לחתום, מסר בחקירתו כי החתימה הייתה בשעות הערב וכי בבוקר היה אצל חברים בשוק ולא נשאר עם בני משפחת התובע 24 שעות. יוצא אם כן, שהנתבע, בעודו שתוי ותחת השפעת כדורים מהערב הקודם, ניהל את ענייניו בשוק כרגיל. מדובר בטענה מופרכת.

בניגוד למפורט באשר לעדותה של הגב' רוחמה סיני, טען התובע כי זו אישרה שלא נפל כל פגם ביפויי הכוח וכי אלו נעשו כדת וכדין.

הנתבע לא הצליח להוכיח טענותיו בגין התנאי המתלה, על בסיסו עומד החוזה. כמו כן לא הוכיח כי התובע ניצל את מצבו הפיזי לרעה. מה גם שהעיד כי באותה תקופה היתה לו חנות והוא היה עושה עסקים (עמוד 33). על בסיס עדותו של הנתבע כי שילם למוניר עבור מחצית הקרקע 25,000 דינר נטען כי השווי ששילם התובע סביר, וכי לא הוכח ששוויה עומד על כמיליון דינר כפי שניסה לטעון הנתבע.

24. בטרם הוגשו סיכומיו של הנתבע הוא ביקש להציג ראיות נוספות וביקש למנות מומחה מטעם בית המשפט לזיהוי כתב יד. בהחלטתי מיום 27.5.2019 דחיתי את הבקשה בהתחשב בשלב בו הוגשה, ולאחר שנהגתי קודם לכן עם הנתבע ברוחב יד, כאמור.

25. בסיכומיו של הנתבע הוא חזר על טענותיו שפורטו עד כה. הוא הוסיף כי הונאת הנתבע, מסייעת לתובע להונות גם את שלטונות המס, שכן הסכם השותפות מסתיר הסכם מכירה של קרקע.

ההסכם נוגד את תקנת הציבור ויש לבטלו. הודגש כי בתביעה התבקש סעד אחד בלבד, אף שהיה בידי התובע, במהלך שנות ניהול התיק, לבקש ולצרף סעדים נוספים. אין להעניק לתובע את הסעד ההצהרתי המבוקש. הנתבע טען להלכות בנוגע לסעד הצהרתי המורות כי מקום בו ניתן לתבוע סעד אופרטיבי לא ייעתר בית המשפט לתביעה לסעד הצהרתי. במקרה זה יכול היה התובע לעתור לאכיפת ההסכם ולרישום זכויותיו בקרקע, והוא לא עשה כן. הוא אף לא דרש את הפיצוי המוסכם, החל לכאורה רק על הנתבע. בהוראה חד צדדית זו ביקש הנתבע לראות גם אינדיקציה לחוסר תום הלב העומד בבסיס ההסכם. הכחשת התובע את חד צדדיות ההוראה מופרכת למקרא הסעיף עצמו ומחזקת את הטענה להעדר גמירות דעת, שמקורה בהטעיית התובע, העולה כדי ביטול ההסכם.

באשר לסעד ההצהרתי נאמר עוד כי אין להיעתר לו שעה שלא הוגשו כל ראיות בנוגע לפעילות מול עיריית ירושלים. הדבר מעורר חשד כי בשלב מסוים ייקבע שההיתר בטל משלא הושג כדין, תוך חשיפת הנתבע לתביעה מצד עיריית ירושלים. כמו כן, ייתכן מאד כי בהתחשב במיקום הנכס, אף לרשות העתיקות יהיה מה לומר בעניין.

הנתבע הצביע על פערי הכוחות בין הצדדים. בעוד הוא- הנתבע- התקשה לדאוג לעצמו ולמשפחתו, ומנגד התובע הוא אדם אמיד, בעל עסקים. התובע שכנע את הנתבע להקים מגרש חניה בשותפות וטען בפניו כי יש לו קשר עם בעל סמכות בעירייה "מתחת לשולחן". עד כה לא הוצגה כל קבלה על תשלום אותו ביצע התובע, לכאורה, מה שמאשש את החשש להתנהלות שאינה חוקית.

אחי התובע ניסח את ההסכם כעורך דין והוא חב חובת נאמנות כלפי הנתבע שלא היה מיוצג. הוא הדין לגבי הנוטריון בפניו הוחתם הנתבע לכאורה. כל אלה מעלו בחוק ועוולו כלפי הנתבע. הנתבע טען שוב כי התובע הסתיר את כוונתו להשתלט על המקרקעין במסווה של הסכם שותפות. לעניין זה אף נתלה בעדות התובע כי לא דיווח על עסקת המקרקעין, שכן גם קודמיו נמנעו מלפעול באופן חוקי. די בכך כדי לקבוע כי ההסכם הוא בלתי חוקי, נוגד את תקנת הציבור ויש לבטלו. בולט העדר התייחסות אל תמורה כספית ששילם התובע לנתבע ואף העדרה של קבלה כלשהי.

ההסכם מלמד כי חסרה גמירות הדעת של הנתבע ביחס למכירת המקרקעין- המכירה לא נכתבה מפורשות, אין מסוימות, התמורה לא פורטה- לא הכספית שלכאורה הועברה לנתבע ולא אותן הוצאות בהן התחייב התובע לשאת.

עדותו של הנוטריון הייתה מלאה סתירות, בעיקר ביחס להסבר שנתן (או לא נתן) לנתבע אודות מהות העסקה.

הנתבע ביקש לצרף ראיות, ובהן קבלה מאת אחיו של התובע על סכום של מספר אלפי שקלים. בקשתו נדחתה, אך בתגובת התובע הוא טען כי מדובר בתשלום עבור עסקה אחרת (מכירת רכב). העובדה כי הנתבע ידע לדרוש קבלה על סכום של מספר אלפי שקלים מבליטה את העובדה התמוהה כי התובע לא עשה כן ביחס ל-22,000 דינר, ולא טרח לתעד התשלום בדרך אחרת.

את כל הטענות בדבר שינוי הגרסה מטעם הנתבע ביחס לשני כתבי ההגנה, נטען כי יש לדחות. משעה שהותר תיקון ההגנה, כתב ההגנה המתוקן הוא היחיד המחייב.

באשר לבקשה שהוגשה בשמו של אביו המנוח של הנתבע, הוער כי יש מקום להעביר למבקר עיריית ירושלים את האישורים על מנת שיובהר כיצד ניתן להגיש בקשות או לתת אישורים למי שאינו בין החיים, ומדוע ניתנו האישורים ללא תשלום אגרות וללא בדיקה של הנתונים כדבעי.

נוכח כל הנטען עד כה התבקש להשתמש בסעיף 25(ב1) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, ולפרש את החוזה כנגד מנסחו, התובע, ולקבוע כי לו היו בידיו קבלות עבור הוצאות שטען כי שילם, היה מציג אותן. בסופו של יום יש לקבוע כי ההסכם בטל ואין לכבול את הנתבע להסכם שהורתו ברמייה.

<u>דיון והכרעה</u>

26. מן הראוי להעיר כי כבר בשלביו הראשונים של ההליך הוצע על ידי כי הסכסוך בין הצדדים ייפתר מחוץ לכתלי בית המשפט, אם בדרך של גישור, בוררות ואם בדרך אחרת, אך למרבה הצער הצדדים לא הצליחו להגיע להבנות בעניין זה. כמו כן, במסגרת הדיון מיום 3.5.2017, הוצע לצדדים כי ימונה שמאי שיעריך את שוויו של המגרש וכי בנוסף ייבחנו הצדדים בפוליגרף באשר לתשלום 22,000 דינר. הצעה זו ניתנה בהתחשב בחשד שעוררה בפני בית המשפט העסקה כפי שהוצגה על ידי התובע (ר' שם עמוד 9). בסיומו של הדיון מיום 30.5.2018 הוצע לצדדים לפנות למרכז הארצי הערבי ליישוב סכסוכים, נוכח העובדה כי מדובר בסכסוך בין בני משפחה. למרבה הצער הצעה זו לא אומצה על ידי הצדדים.

27. בבואנו לדון בגופה של התובענה, ראוי לחזור ולהדגיש כי הסעד היחיד שהתבקש במסגרתה הוא סעד הצהרתי, לפיו התובע הוא בעלים של מחצית הזכויות בחלקה. כנובע מסעד זה, התבקש גם צו מניעה קבוע, כאמור לעיל. התובע לא עתר לאכיפת ההסכם להקמת שותפות בחניון ואף לא הגיש תובענה כספית להשבת הסכומים ששולמו על ידו, לכאורה, מכוח ההסכם שהופר, לטענתו. נוכח האמור, השאלה היחידה העומדת לבירור היא האם הוכיח התובע כי אכן הוא הבעלים של הזכויות בחלקה, אותן רכש מן הנתבע תמורת 22,000 דינר.

28. הנתבע טען בסיכומיו כי יש לדחות את התביעה שכן הסעד שנתבע אינו הולם את הנסיבות, מבחינה מהותית. נטען, על בסיס ההלכה הפסוקה, כי מקום בו הסעד ההצהרתי הוא שלב ראשון לפני סעד כספי אין בית המשפט נעתר לתובענה ועל התובע להגיש את תביעתו המלאה. בעניין זה אף הפנה לעדותו של התובע, לפיה בכוונתו לנהל את ההליכים נגד הנתבע "דרגה דרגה..." (ר' עמוד 17 לפרוטוקול מיום 30.5.2018, שורה 2).

29. בחינת ההלכה הפסוקה מלמדת כי אכן ככלל, בית משפט מוסמך להעניק סעד הצהרתי, אם כי הדבר מסור לשיקול דעתו. כאשר בית המשפט משתכנע שיש במתן הסעד כדי לסיים מחלוקת,

מקום בו לא נדרש סעד אופרטיבי, כי אז ייטה בית המשפט להעניק את הסעד ההצהרתי. עם זאת, הודגש כי על בית המשפט הדן בבקשה למתן סעד הצהרתי לבחון האם יש בידי המבקש לעתור לסעד אופרטיבי. אם התשובה לכך היא חיובית, המשמעות היא שמתן הסעד ההצהרתי לא יוביל לסיום הסכסוך, ולכן בית המשפט יימנע ממתן ההצהרה המבוקשת.

יפים לעניין זה דבריו של בית המשפט העליון בע"א 4076/00 נצחון ציפורה בראשון בע"מ נ' מירם זמברוסקי בע"מ, פ"ד נו(3) 41 (2002):

> "הלכה היא כי סעד הצהרתי הוא סעד שבשיקול-דעת. בבואו לשקול אם ליתן סעד הצהרתי על בית-המשפט לבחון, בין היתר, אם יש בידי המבקש לעתור לסעד אופרטיבי, ואם התשובה לכך היא בחיוב, משמע שהסעד שנתבקש הוא חלקי, ובית-המשפט ייטה, בדרך-כלל, שלא לתתו".

(ור' גם ע"א 5400/18 מיר נ' מירון (28.1.2019); ע"א 7219/13 קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה) בע"מ נ' עמותת בעלי יחידות טיים שרינג בטבריה קלאב הוטל (8.3.2016); רע"א 5321/09 ששון נ' בנק מזרחי טפחות (6.9.2009); רע"א 2611/98 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מוזס (21.7.1998); וכן א' גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה 12, 2015) שער תשיעי, עמ' 780).

30. מהתביעה עולה כי עיקר טענתו של התובע היא למעשה כי ההסכם בדבר יצירת שותפות עסקית, אשר כלל גם שותפות במקרקעין, הופר על ידי הנתבע. בנסיבות אלו, אכן יש ממש בטענת הנתבע כי אילו היה עותר התובע לסעד אכיפה של הסכם השותפות, והיה מצליח להוכיח תביעתו, ממילא היה מקבל גם את הסעד ההצהרתי לו הוא עתר בתובענה בעניין רכישת הזכויות בחלקה.

בנסיבות אלה והואיל והסעד ההצהרתי אינו ממצה את זכויותיו של התובע, עליו להראות כי יש לו אינטרס לגיטימי לנקוט דרך דיונית זו דווקא. מהפסיקה דלעיל עולה כי אין להיעתר לתובענה לסעד הצהרתי בלבד אם התובע יכול להשיג את מבוקשו בתובענה, שבה יתבע את מלוא הסעד הממשי.

חשוב להבהיר כי הסכם הכולל התחייבות אובליגטורית להעברת הזכויות בקרקע, אינו שונה מכל הסכם אחר. למעשה, כל הסכם לקיום שותפות, כלשהי, טומן בחובו הצהרה כמוסה בדבר זכותו של מי מהצדדים, העומדת כנגד חובתו של הצד האחר לקיים את החוזה.

31. במקרה שנדון בפניי, אף התובע אינו מכחד כי תביעתו זו לסעד הצהרתי אינה "סוף פסוק" כי אם רק תחילתו. כאמור לעיל, בחקירתו העיד כי בכוונתו להמשיך בהליכים נגד הנתבע, אם ביחס לאכיפת ההסכם בדבר שותפות בעסק ואם להשבת הסכומים, שלכאורה, שילם עבור הקמת החניון. התובע לא הצליח להסביר מדוע בחר דווקא בדרך זו ולא עתר, כמצופה, לאכיפתו של ההסכם בדבר שותפות עסקית, או ביטולו תוך חיוב הנתבע בהשבת סכומי ההשקעה בהם נשא התובע וההוצאות שהוציא. למען הסר ספק, סכומים אלו לא הוכחו במסגרת הליך זה.

בנסיבות אלו, ונוכח העמדה הברורה המשתקפת בפסיקה, כאמור לעיל, אני מוצא כי טענת הנתבע בדין יסודה. לא היה מקום להגשת תובענה לסעד הצהרתי, שעה שאין מחלוקת כי ההליכים בין

הצדדים עוד יימשכו, ובעיקר נוכח העובדה שלא ניתן בשלב זה, להכריע בכל המחלוקות בין הצדדים. בנסיבות אלה, אין מקום להיעתר לתובענה ואין להעניק לתובע את הסעד ההצהרתי לו עתר.

32. למעלה מן הצורך, אני מוצא כי אף אם לא הייתה מניעה מהותית להיעתר לתובענה, אף לגופו של עניין היה מקום לדחותה. ואפרט נימוקיי.

33. סעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, קובע כי "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב". נקבע בפסיקה כי דרישה זו אינה דרישה ראייתית גרידא, אלא דרישה מהותית המתנה את תוקפה המשפטי והמחייב של העסקה. עסקת מכר שאינה רשומה היא, אם כן, התחייבות לבצע עסקה במקרקעין, שאינה מקימה זכות קניינית כי אם זכות אובליגטורית בלבד.

בין הצדדים אין מחלוקת כי עסקת המקרקעין לא נרשמה מעולם. במקרה זה, הבעלים הרשום של המקרקעין הלך לעולמו זה מכבר, אך הרישום לא שונה לאחר מותו, ואין מחלוקת כי מאז הועברו הזכויות במקרקעין מספר פעמים (ראשית לבניו, ואז מהם לנתבע, וממנו- לפי טענת התביעה ובאופן חלקי- לתובע). בעניין העסקה הנדונה, זו לא נרשמה שכן לשיטת הנתבע לא התקיימה עסקה כזו כלל ולשיטת התובע היא לא נרשמה ולא דווחה על ידו, כי גם קודמיו לא עשו כן (ר' תשובותיו בעמוד 20 לפרוטוקול מיום 30.5.2018). יוצא מן האמור, כי התובע הוא שבחר שלא לרשום את העסקה, אם מחמת רצונו להימנע מההליך הכרוך בהסדרת המקרקעין ואם מטעמים אחרים. במסגרת זו איני מוצא מקום להידרש לשאלה, האם בבסיס העניין עומד רצונו של התובע, אולי אף של הנתבע, להסתיר את העסקה מהרשויות ומרשויות המס בפרט.

יהיו טעמיו של התובע אשר יהיו, בבחירתו, או הסכמתו, שלא לרשום את עסקת המכר, הוא ויתר על זכותו הקניינית במקרקעין וכל שנותר בידו, לכל היותר, הוא זכות אובליגטורית המחייבת ביחסים שבינו ובין הנתבע בלבד, ואינה יכולה להוות זכות כלפי כולי עלמא. במילים אחרות, לא ניתן מכוחו של ההסכם בין הצדדים להצהיר על זכותו הקניינית הנטענת של התובע במקרקעין.

34. טעם נוסף המוביל לאותה תוצאה, נוגע לעניין התנאי המתלה, שלא נכתב בחוזה, ואשר התובע טען לו בעלמא מבלי להביא סימוכין לטענותיו. התובע טען והעיד כי בסמוך לאחר החתימה היו לנתבע "מחשבות שניות" והוא התנה את קיום העסקה בתשלום 22 אלף דינר. הנתבע הכחיש טענה זו, אך התובע עמד על כך כי שילם את הסכום האמור ואף הביא עדים שיתמכו בטענה זו, כמפורט לעיל.

אלא שמעבר לאמירות בעלמא של התובע ואחיו, שניתן לראות בהם בעלי עניין, לא הוצגה שום ראיה ממשית לתמיכה בטענה זו. מדובר בסכום בלתי מבוטל (למעלה ממאה אלף ₪ בשווי נוכחי) וסביר כי העברת 22 אלף דינר תמצא ביטוי ממשי כלשהו, אם בצורת קבלה, אישור חתום על ידי הנתבע, או אף ראיות רחוקות יותר כמו תדפיס חשבון בנק או אישור מעמדת המרת כספים (ר'

לעניין זה עדותו בעמוד 20 לפרוטוקול מיום 30.5.2018). לא מצאתי לתת משקל של ממש לעדויות אחי התובע בעניין זה ולהתרשמותי, אלו מסרו גרסה מתואמת ואחידה.

תמוה בעיניי כיצד איש עסקים מנוסה, כמו התובע, משלם תמורה, עליה לא הוסכם בחוזה, ולא עומד על כך שיהיה בידו אישור בכתב להעברת אותו סכום- אם בקבלה, אם באישור בכתב ידו של הנתבע או אם בתוספת להסכם עליה יחתמו הצדדים. למצער, מצופה היה כי התובע יחזיק בידיו ראיה אחרת המלמדת על העברת הסכום, אך זו לא הוצגה בפני בית המשפט.

אדגיש כי הטענה לקיומו של התנאי המתלה בדבר תשלום תמורה, שנוסף לאחר החתימה על ההסכם, ובכדי לקיימו, הוכחשה על ידי הנתבע. אולם, התובע, אשר הוא זה שהעלה את הטענה, הוא גם זה שכבול בה ועליו הנטל להוכיח כי עמד בתנאי המתלה. מקום בו טוען צד כי רכש זכויות בקרקע, בהסכם בו נכלל תנאי מתלה, הנוגע לתמורה כספית, אך לא הצליח להוכיח כי שילם את התמורה, הרי שלא עמד בנטל להוכיח כי ההסכם אכן תקף. בנסיבות אלו אין מקום להצהיר כי הוא הבעלים של מחצית הזכויות בקרקע, מכוח ההסכם עם בעל הזכויות (המוכר).

אני מוצא להעיר בנוסף כי בעסקת מכר מקרקעין התמורה איננה עניין של מה בכך, ונראה שלא יכולה להיות מחלוקת שהיא עומדת בלב ליבו של ההסכם. בנסיבות אלו, מתקשה אני לקבל את הגרסה, שדווקא החלק של התמורה לא נכלל בהסכם ולא נוסף לו לאחר הסכמת הצדדים. האמור רק מוסיף להתרשמותי כי בפנינו הסכם שותפות עסקית בנוגע להקמת חניון למכוניות, בו ביקש התובע להסתיר עסקת מקרקעין. ההסכם שהוצג לבית המשפט אינו נחזה להסכם מכר מקרקעין ונראה כי רב הנסתר בו על הגלוי.

35. בהתחשב בסעד היחיד שהתבקש, כאמור לעיל, ונוכח מסקנתי כי התובענה נדחית, איני מוצא טעם להידרש לטענות נוספות שהעלו הצדדים ביחס להסכם השותפות ולעסקת המקרקעין הנטענת.

בכלל זאת- טענות הנתבע כי הוחתם על ההסכם כשהוא בגילופין ותחת השפעת סמים, שעה שאינו יודע קרוא וכתוב ברמה מספקת; הטענות שהועלו באשר לתוקפם של האישורים הנוטריוניים שהוגשו לתיק ועמידתם, או אי עמידתם, בהוראות החוק והתקנות; טענת הנתבע כי לא הכיר את עו"ד עדילה עד למועד הדיון. כמו כן, איני מוצא לפרט, מעבר לאמור לעיל, את הסתירות שנפלו בגרסאותיהם של חלק העדים שנשמעו בפניי; ועוד.

36. לפני חיתום, והגם שהאמור לא נכלל בטענות הצדדים בסיכומיהם, מצאתי להתייחס לסוגיית הסמכות העניינית. לאחר ששבתי ובחנתי את טענות הצדדים ואת הסוגיות המשפטיות והעובדתיות הטעונות הכרעה, מצאתי כי קיים ספק בשאלת האכסניה המתאימה לדון בתובענה זו.

כאמור לעיל, בפסיקת בתי המשפט עוברת כחוט השני ההלכה לפיה עסקאות במקרקעין לא מוסדרים הן עסקאות אובליגטוריות ולא קנייניות. בהתאם, תביעות בגין עסקאות אלו הינן תביעות

כספיות, אותן יש לשום ובגינן יש לשלם אגרה בהתאם. וכלשונו של כבוד השופט נ' הנדל ברע"א 4890/15 אלוש נ' עיריית טבריה (31.12.2015), פסקה 5:

> "...כתב תביעה יכול לכלול סעד אכיפת חוזה מכר מקרקעין, בעוד בפועל אין מדובר באכיפת זכות קניינית כגון רישום בעלות או מכירה, אלא באכיפת חוזה במסגרתו הועברו זכויות חוזיות גרידא. **חוזה בו נעשית התחייבות להעברת זכות חוזית נפוץ** כאשר מדובר במקרקעין שלא ניתן לרשום את הזכויות הקנייניות בהם. כך למשל **כאשר מדובר במקרקעין שאינם רשומים במרשם המקרקעין הרשמי... במקרקעין שאינם מוסדרים לא ניתן לרשום זכויות קנייניות חדשות עד לסיום ההסדר**...".

(הדגשות לא במקור).

בענייננו, אין מחלוקת בין הצדדים כי המקרקעין לא רשומים. למעשה אף רישומו של הנתבע 1, המנוח, כבעלים לא הוברר דיו ולא הוצג רישום מקורי, כלשהו. אף ב"כ הנתבע הודה בדיון כי מדובר במקרקעין לא מוסדרים. בנסיבות אלו לא יכולה להיות מחלוקת כי עסקינן בזכויות חוזיות גרידא ולא בזכויות קנייניות, כאמור לעיל. אשר על כן, היה על התובע לשום את שווי המקרקעין ולהגיש תביעתו לבית המשפט המתאים, בהתאם לסכום ומגבלת הסמכות של בית משפט השלום.

אמנם בהתחשב בכך שהצדדים לא נדרשו לסוגיה זו לא התברר כדבעי שווי המקרקעין. עם זאת, במהלך הדיונים הועלו טענות שונות לתשלומים ששולמו עבור הקרקע במהלך השנים. התובע טען ששילם לנתבע 22,000 דינר, כאמור, ואף הנתבע העיד כי רכש ממוניר מחצית האדמה בסכום קרוב-25,000 דינר (ר' עמוד 33, שורות 14-15 לפרוטוקול מיום 30.5.2018). אמנם במהלך ההליך טענו הצדדים לסכומים נוספים, אך מכל מקום הסכום הגבוה ביותר שננקב הוא 25,000 דינר עבור המקרקעין הנדונים (המהווים מחצית החלקה). לפי שערו היציג של הדינר הירדני, לפי המידע המופיע באתר בנק ישראל, לו היו מוכחות הטענות לשווי הקרקע, לפי ערכה הגבוה ביותר הנטען, מדובר היה בסכום שאינו עולה אפילו ל-125,000 ₪.

אם היה התובע מגיש תביעתו גם לאכיפת ההסכם להקמת שותפות להפעלת חניון, או לחילופין להשבת הסכומים ששילם ואף היה מוכיחם, מדובר היה בתוספת של כמה עשרות או מאות אלפי שקלים, ועדיין היינו רחוקים מגבול סמכותו של בית משפט זה. המסקנה המתבקשת היא כי מלכתחילה היה על התובע לשום תביעתו ולהגישה לבית המשפט המוסמך. עם זאת, שעה שלמעשה נזנחה טענת ההגנה לסילוק על בסיס חוסר סמכות, איני מוצא לקבוע מסמרות בעניין.

<u>סוף דבר</u>

37. לאור כל האמור לעיל, התביעה נדחית.

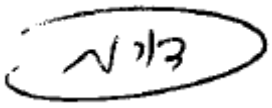
בתובענה זו התקיימו שלושה דיונים מקדמיים וכן דיון הוכחות. עם זאת, לא ניתן להתעלם מכך שחלק מהתמשכות ההליך נעוצה בהתנהלות הנתבע שבחר לתקן הגנתו, תוך שינוי חזית מובהק,

בעיצומו של ההליך ולאחר שהוגשו ראיות הצדדים. זאת, באופן שחייב את התובע להגיש ראיותיו בשנית. שקלול האמור מוביל להטלת הוצאות לטובת הנתבע באופן מתון. למען הסר ספק, לא נשמטה מעיניי העובדה כי הנתבע חויב בהוצאות בגין תיקון ההגנה בשלב בו תוקנה.

התובע ישלם לנתבע 2 הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 8,000 ₪. האמור ישולם תוך 30 יום ממועד מתן פסק הדין, ולאחר מכן יתווספו אליו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, עד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, י"ח סיוון תש"פ, 10 יוני 2020, בהעדר הצדדים.



אביגדור דורות, שופט