ת"א 55059-01-17 בדר נ' רשות מקרקעי ישראל חיפה ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת ברכה בר-זיו

התובע **סאמי בדר**
ע"י עוה"ד מאלק בדר ואח'

נגד

הנתבעים **1. רשות מקרקעי ישראל**
2. לשכת רישום והסדר מקרקעין
ע"י פרקליטות מחוז חיפה - אזרחי
3. סלמאן שנאן
ע"י עוה"ד רענן פרפרי
4. ועד הואקף של היישוב חורפיש

<u>פסק דין</u>

1. בפני תביעה לתיקון לוח הזכויות בגוש 19468 מאדמות חורפיש (להלן "הגוש") , באופן שחלקה 34 (חלקה זמנית 29) בשטח של 1,946 מ"ר (להלן "חלקה 34") בשלמות, וחלק מחלקה 68 (חלקה זמנית 28) בשטח של 1,554 מ"ר (להלן "מגרש 68") בגוש זה , יירשמו על שם התובע.

   חלקה 34 ומגרש 68 בשטח כולל של 3,500 מ"ר יקראו להלן "הקרקע".

2. בכתב התביעה המקורי התבקש צו הצהרתי ולאחר שהוגשה בקשה לסילוק התביעה על הסף, הוגש כתב תביעה מתוקן ובו שונתה העילה ל"ערעור על לוח הזכויות" וכן הוספה עילת המרמה לפי סעיף 93 לפקודת ההסדר.

3. הנתבעת מס' 1, רשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") והנתבע מס' 2 סלמאן שנאן (להלן "שנאן") הינם הבעלים הרשומים של חלקה 68 בשטח של 16,168 מ"ר (להלן "חלקה 68"). חלקה 68 כוללת את מגרש 68, והיא גובלת בחלקה 34.

4. בתמצית, טענת התובע היא הקרקע היתה בבעלות אבי סבו, סבו של המערער , אשר ציווה אותה בטרם מותו לוועד הוואקף של הכפר חורפיש (להלן "הוועד"), ובשנת 1974 הוא רכש אותה בחזרה מהוועד, כי הוא החזיק בקרקע ועיבד אותה מאותו מועד וכי הוא זכאי להרשם כבעלים של הקרקע , שנרשמה על שם רמ"י במרמה.

5. טענת הנתבעים היא כי התובע לא הוכיח כי רכש את הקרקע מוועד הוואקף, כי הוא לא מחזיק בקרקע וכי לא הוכיח את טענתו כי הקרקע נרשמה על שם רמ"י במרמה. כמו כן טענו להתיישנות התביעה

6. ועד הוואקף לא הגיש כתב הגנה ולא לקח חלק בהליך.

<u>הליכי ההסדר -</u>

7. במסגרת הליכי ההסדר , שהחלו בשנת 1957, תבע ועד הוואקף את חלקה 34 ובתום הליכי ההסדר היא אכן נרשמה על שם ועד הוואקף.

8. בסיום הליכי ההסדר נרשמה חלקה 68 (שמספרה היה זמני 28, לאחר מכן זמני 36 ובתום הליכי ההסדר חלקה 68) על שם רמ"י .

9. לוח הזכויות של הגוש פורסם היום 4.4.75.

10. שנאן הגיש ערעור על לוח הזכויות לגבי חלקה 68 (תיק הסדר חורפיש /502) ובעקבות פסק דין בתיק זה נרשמה על שם שנאן 2/3 מהחלקה ו- 1/3 נותר בבעלות רמ"י.

11. בשנת 2014 הגיש שנאן נגד התובע תביעה לפינוי הקרקע (ת.א. 52928-09-14 בבימ"ש השלום בקריות) בטענה שהקרקע בבעלותו, והתובע מסיג גבול בקרקע . בפסק הדין נקבע כי על התובע לפנות את הקרקע נשוא התביעה , והוא חוייב אף לשלם פיצוי לשנאן.

12. התובע טען כי רק לאחר הגשת התביעה הוא הבין כי הקרקע לא רשומה על שמו ומאז החל בבירורים . ביום 24.1.17 הגיש התובע תביעה לפסק דין הצהרתי לפיו הוא הבעלים של הקרקע ויש לרשום אותה על שמו.

13. ביום 12.12.17 הגיש התובע כתב תביעה מתוקן – ערעור על לוח הזכויות לחלקות 34 ו- 68 בגוש 19468 , כאשר בנוסף לערעור הוא טען כי רישום הקרקע על שם הנתבעים הושג במרמה ויש להחיל בעניינו את סעיף 93 לפקודת ההסדר.

<u>הראיות –</u>

14. התובע הגיש תצהיר עדות ראשית ת/1 , אליו צירף הסכם שנחתם לטענתו בינו לבין הוועד ולפיו רכש את הקרקע בשטח 3,500 מ"ר.

נוסח ההסכם (בתרגום מערבית לעברית) הינו כדלקמן:

"במועדו מכרנו אנחנו הח"מ הממונים על ענייני "הואקף" בכפרינו חורפיש כל חלקת האדמה הנמצאת באתר "ח'לת חייה" השייכת לואקף ב(מצוות) מאבו חמזה מוסטפא בדר הנמצאת בבלוק 19468 בשתי חלקות 34,68 שטח 3500 מ"ר ומכר זה בסכום של א11 *אלף לירות ישראליות המטבע הנהגו וקיבלנו את מלוא התמורה מידי הקונה אבו סאמי אחמד איסמעיל מוסטפא אולם הקונה הוא בנו

תיק חיצוני:

סאמי בפרט ומסרנו את החלקה הנ"ל ומותר לו לנהוג בה כמנהג בעלים והתנינו כי לא מעניין את הואקף בכל מס שיוטל על מכר זה ולראיה נערך מסמך זה בעדים (...) שיישמר בידו לעת הצורך.
נכתב ביום 29.3.1974

- **מתחת למספר 11 נכתב בכתב יד במילים אחד עשה אלף.**

עד
עבדאלה חסן נבר אללה עלי סלימאנסאבק נופל חסן (....)
עלי מחמד אלפארס
סלמאן סקר שפיק בדר
פארס עאמר
ראש מועצה מקומית חורפיש
מחמוד סאבק

מאשר את האמור

וזה תרגום מילולי מדויק למסמך המצורף , תרגום שנערך בידי עו"ד מאלק בדר
(_)
חותמת : עו"ד מאלק באדר
הגעתון 25 נהריה
מ.ר. 47929

(להלן "ההסכם").

בכתב יד נרשם מתחת לחותמת הנ"ל:

"מר בדר סאמי החתים במהלך חודש 9/15 את המכובדים הנ"ל על מסמך זה שהינו תרגום מדוייק של מסמך רכישת הזכויות בקרקע נשוא ת"א 2928-09.

(-)
חותמת עו"ד מאלק באדר".

התובע הצהיר בתצהיר כדלקמן:

- אביו של סבו המנוח, שנפטר לפני קום המדינה, ציווה את הקרקע לוועד והקרקע עברה לבעלותו וחזקתו ובני משפחתו לא גילו בה ענין, ואף לא ידעו על הליכי ההסדר .
- בדיעבד התברר להם כי הוועד הגיש תזכורת תביעה ביחס לחלקה 34 בלבד .
- ביום 29.3.74 נחתם בינו לבין הוועד ההסכם, לפיו רכש את הקרקע.
- בזמן עריכת ההסכם מספרי החלקות לא היו ידועים לצדדים, כנראה מאחר והענין היה בהליכי הסדר.
- הצדדים ניגשו לראש המועצה שהציע להפקיד את ההסכם בידי מזכיר המועצה שימלא את מספר הגוש והחלקות כשידע אותם סופית, וכך היה . כעבור מספר חודשים השיב לו המזכיר, חאמד סעדה ז"ל, את ההסכם.
- מאז הרכישה הוא נוהג בקרקע מנהג בעלים , נטע בה עצי זית ומעבד את הקרקע.
- בשנת 2000 שיקם הנתבע שנאן , שהיה לו ציוד כבד, סלעיה, אשר שימשה למעשה גבול בין חלקותיהם.

- בשנת 2014 הוא הופתע לקבל כתב תביעה בו נטען כי חלק מחלקה 68 הוא בבעלות שנאן והוא נתבע לפנות את השטח.
- הוא פנה לוועד, שאישר את תרגום ההסכם לעברית (כפי שהובא לעיל) ואת נכונות ההסכם.
- לאחר שקיבל את התביעה החל לבדוק את הרישומים. עורך דינו ערך בירור מול פקיד ההסדר ואז התברר לו כי חלקה 68 נרשמה על שם המדינה ולאחר ששנאן הגיש ערעור על לוח הזכויות ביום 2.7.75 הושג הסכם בין שנאן לבין המדינה בדבר חלקות החלקה.
- הוא לא היה שותף לכל ההליך ולא קיבל עליו כל הודעה.
- בירור שערך עורך דינו על אופן התנהלות הליכי ההסדר העלה כי ההתנהלות היתה "לא תקינה ואף מוזרה . ואפילו מרמה".
- פקיד ההסדר מסר טלפונית כי חלקה 68 נרשמה על פי תזכורת תביעה 920 אותה ניתן למצוא באחד מתיקי ההסדר 24/חורפיש, 26/חורפיש ו- 28/חורפיש.
- בתיק 26/חורפיש לא נמצאת תזכורת תביעה מס' 920.
- בתיק 28/חורפיש יש מספר תזכורות תביעה שלא כוללות מספר כלל.
- בתיק 28/חורפיש יש תזכורת תביעה שהגיש סבו המנוח בהן תבע חלקות בגוש 19468. מעיון בפסק דין בתיק 28/חורפיש עולה כי נערך דיון בתזכורת תביעה 920-953-863 ו- 2/3 מהאדמות נרשמו על שם סבו המנוח ו- 1/3 על שם המדינה.
- החלק במחלוקת מחלקה 68 אכן נתבע ונרשם על שם סבו המנוח ולא ברור איך בסופו של ההליך עבר לבעלות המדינה.
- הוא רכש את הקרקע בתום לב מהואקף ושילם עבורה תמורה מלאה. מדובר בקרקע הסמוכה לחלקתו של שנאן, כאשר תירסת סלעים מפרידה בינהם , כמפורט בתשריט שצורף לתצהיר.
- הוא זכאי להרשם כבעלים של הקרקע.

15. בחקירה נגדית של התובע הוא אישר כי אבי סבו נפטר לפני שהוא נולד. לדבריו, משפחתו חיה בחורפיש 800 שנה והיתה הבעלים של כמעט 80% מקרקעות הכפר. היו להם בסביבות 500 דונם – "שני הרים".הוא יודע שאבי סבו הוריש את הקרקע לוועד הואקף מהצוואה שלו. הוא לא ראה את הצוואה.

16. התובע הופנה לתזכורת התביעה של הוועד בהתייחס לחלקה 29 שם נרשם שהחלקה התקבלה "המתנה לא רשומה ממוסטפא עלי מוסטפא מזה 45 שנים בערך", ולדבריו זה השם של אבא של סבו.

17. לדברי התובע בתקופה של הליכי ההסדר הוא לא חי בכפר, אבל הוא הגיע לביקורים, ואביו לא הזכיר את הליכי ההסדר ומכאן הוא מסיק שלא ידע עליהם. הוא יודע שהיו הליכי הסדר בהם הוגשו על ידי משפחתו תביעות אבל זה היה בשנים מאוחרות יותר.

18. התובע אישר בחקירתו כי הוא לא חתום על ההסכם. למעלה רשום השם של אביו, שקנה את הקרקע בשבילו וזה נרשם בהסכם "שקיבלו את התמורה מהקונה אבו סאמי אחמד, הוא הקונה או בנו סאמי".

גם אביו לא חתם על ההסכם ומי שחתום זה ראש המועצה והמזכירות.

כאשר התובע נשאל על רישום מספרי החלקות בהסכם השיב כי הוא לקח את ההסכם מהמועצה בשנות ה- 80.

19. לדברי התובע , הוא לא ידע ששנאן טוען לזכויות בקרקע . לדבריו, היתה תקופה שבה היתה תכתובת בינהם והוא פנה לאחיו המנוח של שנאן שאמר לו שבין החלקות שלהם יש צוק מפריד ומעבר לצוק אין להם זכויות, זה שייך לבדר שהעביר את זה לואקף. הוא לא זכר שדיבר עם שנאן על חילופי קרקעות.

20. לדברי התובע , אין לו קבלה על הסכום ששילם לוועד, למעט האישור על גבי ההסכם. ההסכם לא דווח לשלטונות המס.

21. התובע לא ידע להסביר מדוע לא פנה לפקיד ההסדר לאחר הקראת לוח הזכויות בשנת 1975, כאשר לדבריו רכש את הקרקע בשנת 1974.

22. התובע נשאל מדוע לא הציג את ההסכם המקורי והשיב כי ההסכם נמצא אצלו בבית , מאחר ולא נדרש לעשות כן.

ב"כ התובע טען שמדובר במסמך ישן שהוגש באיזה שהוא שלב לתיק בית המשפט והוא יערוך בדיקה יסודית וככל שימצא את המסמך, ידאג להגישו (ההסכם המקורי תורף לסיכומים).

23. לב"כ שנאן לא ידע התובע להסביר מדוע פנה לבית המשפט המחוזי בענין זכויותיו בקרקע רק שנתיים לאחר שהגיש כתב הגנה בתביעת הפינוי נגדו ובו כתב שהוא זכאי לפנות לבית המשפט המחוזי לשם הצהרה על זכויותיו.

24. ב"כ התובע טען כי הוגש ערעור על פסק הדין בבית משפט השלום ולאחר מכן נדרש זמן על מנת לאתר את החומר.

25. לדברי התובע, הואקף לא תבע את חלקה 68 כי לא התבקש לעשות זאת. כאשר ב"כ שנאן טען בפניו כי אם היתה תרמית, הרי זו תרמית של הואקף, שמכר לו את הקרקע למרות שהיא רשומה על שם המדינה , השיב התובע כי הואקף לא רימה אותו כי ממש קרעו את השטח הזה מאדמות הואקף ולא ניתן להשתמש רק בחלק הזה של החלקה ומי שרימה אותו זה המינהל , כשנשאל "למה המינהל?" השיב "**אני לא יודע. הם לקחו בכל מיני צורות שליש מאדמות חורפיש... הם ממש קרעו את אדמות הואקף. תראה שההסכם המקורי היה 3,900 מ"ר ואחר כך זה היה 3,500 מ"ר . הם באו וקרעו ועשו שפיץ ורואים את זה בעין.... זה לא המקרה הראשון בחורפיש. היו הרבה מקרים שהמינהל ניסה לקבל אדמות בחורפיש, וכשבאו אנשים והתנגדו ואמרו שזה שלהם, הם נסוגו. האנשים בחורפיש לא רצו לקחת אדמות של מישהו אחר**".

26. כאשר נאמר לתובע כי מאחר והוואקף לא תבע את החלקה- אין דבר שאינו תקין , השיב התובע:" **מה שלא תקין שאני מחזיק באדמה מסוימת ואתה בא עם התוכניות שלך וכל**

מיני דרכים ולוקח ממנה חלק ממני מבלי להודיע לי ואני לא ידעתי מזה בכלל. זה ממש לא יפה".

27. שנאן הצהיר (נ/2) כדלקמן:

- הוא הבעלים הרשום של 2/3 מחלקה 68 בגוש 19468 , של חלקה 58 בגוש 19474 ושל 30% מחלקה 35 בגוש 19468.
- חלקה 68 עברה תהליך של שינוי המרשם בשנת 1983 וחלקה 58 לאחר ההסדר בשנת 1991.
- הליכי הסדר אלה בוצעו לבקשתו, בהליכים שנקט לתיקון לוח הזכויות עוד בשנת 1975.
- הליכי הסדר נמשכו מספר שנים , כאשר בכל פעם הגיעו נציגי הרשות לכפר וסימנו חלקים מהשטח. בכל פעם הם קראו לתושבים לצאת לשטח יחד איתם על מנת לעמוד על זיהוי הגבולות.
- ביום בו הגיעו נציגי הסדר לאזור שנקרא אל מלאחה אביו היה מרותק למיטה ולא יכול היה להגיע לשטח ולכן לא נרשמה על שמם האדמה שלהם והוא נאלץ לנקוט בהליכי ערעור בשנת 1975, כאשר התפרסם לוח הזכויות.בנוסף לפרסום לוח הזכויות, הכריזו במערכת הקריזה של הכפר כי התוכניות ולוח הזכויות מצויים ברשות המקומית וכל אחד יכול לעיין בהם.
- התובע פלש לחלקו בשנת 2000 וגם למקרקעין אחרים השייכים לוועד הואקף , תפס בהם חזקה ונטע עצי זית שלא כדין וללא רשות.
- על פי מדידות שבוצעו עבורו : התובע מחזיק ב- 1,646 מ"ר בחלקה 68 (סומן במפה 68/1) עוד 43 מ"ר בחלקה 58 ועוד 32 מ"ר בחלקה 35 , ובסה"כ 1,721 מ"ר השייכים לו.
- הוא גילה את הפלישה של התובע במקרה לאחר שאביו המנוח של התובע פנה לאחיו המנוח ואמר לו שבניו מסוכסכים על האדמות השייכות לו. אחיו המנוח ביקש ממנו לבדוק את הדברים וכשיצא לשטח גילה את הפלישה .
- הוא פנה אל התובע והתובע אישר את הפלישה אך טען כי כבר נטע על השטח עצי זית צעירים.
- התובע הציע לו חילופי שטחים אך הדבר לא יצא אל הפועל.
- מאחר והם שכנים ובשל אופייה של העדה הדרוזית לה הם משתייכים, הוא פנה למקורבים שינסו לעזור לו ולבסוף הגיש את התביעה בשנת 2014 . גם רמ"י הצטרפה לתביעה ובשנת 2018 ניתן פסק דין על פיו על התובע לפנות את השטח.
- התובע הגיש ערעור על פסק הדין (ע"א 69666-05-18) כאשר הערעור נסב רק על ההוצאות בהן חוייב לשם כדמי שימוש.
- מאחר וחלקה 68 נוצרה רק בעקבות פסק הדין משנת 1983, לא ייתכן שמספרה נרשם בהסכם לו טוען התובע משנת 1074.
- על ההסכם המזוייף חתום לכאורה מי שכונה ראש המועצה חורפיש – מחמוד סאבק ז"ל אך האחרון כיהן כראש המועצה מיום 2.10.76 עד 7.2.68 .
- התובע הציג מסמך תרגום עם חתימות חדשות. הוא פנה לחברי הוועד המכהנים, אשר אישרו כי חתמו על המסמך לא הייתה אישור לתוכנו. מעבר לכך אישרו כי לואקף היו זכויות רק בחלקה 34 והואקף לא תבע זכויות בחלקה 68.

28. שנאן השיב בחקירתו כי אביו המנוח לא הגיש תזכורת תביעה מאחר ובעשר השנים האחרונות לחייו (הוא נפטר בשנת 1967) הוא היה חולה. הוא הגיש את הערעור על לוח הזכויות כי זה היה החלק שלו והאחים שלו קיבלו קרקע במקום אחר. כאשר קראו לאנשים להראות את החלקות שלהם, אביו היה חולה .

29. שנאן אמר בתצהירו כי התובע פלש לאדמות שלו , של אחיו ושל הואקף וכשנשאל מדוע האחרים לא תבעו השיב כי מדובר באדמה בלי גבולות שלא משתמשים בה . הוא לא היה נוכח בשיחה בין אביו המנוח של התובע לבין אחיו, ואחיו הוא שסיפר לו על הפלישה של התובע. הוא ידע על הפלישה בשנת 2000 אבל הגיש את התביעה רק בשנת 2014 כי הוא הבטיח שיסגור את הענין עם המינהל. הוא אישר כי ערב אנשים רבים , קרובי משפחה של התובע ומכובדים מהכפר , בענין של התובע, אך לא הביא אף אחד לעדות.

30. מטעם שנאן הוגש תצהירו של בדראן שנאן , בן אחיו של שנאן (נ/3) . על פי תצהירו משפחתו הבעלים של חלקה 35 הגובלת בחלקה 68 וכבר מהיותו בכיתה ח' היה רועה את העיזים והכיר את השטח ולאחר שחרורו מהצבא בשנת 1977 הפך להיות חקלאי בעל טרקטור וחרש את כל אדמות הכפר. הוא זוכר שבחלקה הדרומיש ל חלקה 68 – החלק השנוי במחלוקת בתביעה זו – הוא זרע בסוף שנות ה- 70 חיטה , ביחד עם אמא שלו, ונהגו בחלקה מנהג בעלים. בשנות ה- 80 הוא הפך לקבלן ועזב את הקרקעות ובתחילת שנות ה- 2000 אביו המנוח קרא לו בדחיפות וסיפר לו שאביו של התובע פנה אליו וביקש להכשיר את חלקה 35 וכאביו לחץ עליו לקבל הסבר למה בניו רוצים לעבד חלקה לא שלהם השיב כי בניו רבים בינהם על אדמה שהיא בעצם לא שלהם. לאחר שהוא שמע על כך הוא לקח מודד וירד לשטח , על מנת שהמודד יסמן את גבולות חלקה 35 ואז ראו שבחלקה 68 , היכן שפעם זרע חיטה, התובע שתל עצים, שהיו בני שנתיים בערך. גם בחלקה 35 היו סימנים ברורים לכך "שבני משפחת בדר עלו על הקרקע והחלו להכיש אותה". בגמר המדידה הוא לקח טרקטור "וסילק את כל העבודות שביצע סאמי במקום". הוא הציע לשנאן לעקור גם את עצי הזית אבל דודו אמר לו שבשלב זה לא יעשה את זה.

כאשר הוא היה בשטח , הציע לו התובע לא להרוס את מה שהכשיר והוא יתן לו אדמה במקום אחר. לאחר מכן הוא שמע שהתובע הציע את זה גם לדודו, שנאן, שהאמין לו וחיכה לקבל קרקע חילופית.

בסיפא לתצהיר נאמר כי הוא ובני משפחתו הבעלים של חלקות 36, 35, 58 ו- 68 בגוש 19468 וכן חלקות סמוכות בגוש 19474 בנקראות כולן אלמלאחה . כאשר נשאל בחקירה נגדית למי הכוונה "בני משפחתו" השיב שהכוונה "לי לאחים שלי ולדודים שלי". חלקה 35 גובלת בחלקה 68 והוא מזהה את זה כי היה רועה צאן מגיל 14 ולאחר מכן היה חורש את הקרקע . לחלקות לא היו גבולות אלא היו טרסות והוא היה חורש את האדמה לפי טרסות.

לדברי העד בחלקה 35 היום יש דיר ריק ובחלקת התובע נטועים עצים. הוא לא יודע בני כמה הזיתים היום אבל כשהתובע פלש לחלקה 35 , היו זיתים בני שנה או שנתיים. בשנת 1974 לא היה כלום בחלקה .

כשנשאל על דבריו כי נהגו בחלקה מנהג בעלים השיב כי לא כבעלים. החלקה של דוד שלו שנאן והם ביקשו רשות וזרעו חיטה. הוא היה צריך לקבל אישור של דודו לעקור את עצי הזית ששתל התובע כי זה חלקה של דודו ולא שלו.

31. מטעם רמ"י הוגשה תעודת עובד ציבור, ערוכה על ידי חיים לרדו (להלן "לרדו") פקיד ההסדר במחוז חיפה והצפון (נ/1) אשר פירט את הליכי ההסדר בחלקות נשוא התביעה.

בהתייחס לתיק 28/חורפיש הסביר כי הוא כלל לא מתייחס לחלקה 68 , אשר נוצרה רק בעקבות פסק דין מיום 15.2.79 בתיק הסדר 502/חורפיש, כאשר תיק 28/חורפיש מתייחס לחלקה זמנית 36 ולא לחלקה סופית 36 , שאין בינהן כל קשר . בתיק 28/חורפיש ניתן פסק דין ביום 25.10.64 שנתן תוקף להסכם פשרה לפיו 1/3 הזכויות בחלקה זמנית 36 יירשם על שם המדינה ו- 2/3 על שם אסמעיל מוסטפא עלי.

32. בחקירה נגדית השיב לרדו כי כלל לא היה מעורב בהליכי ההסדר בחורפיש . לשאלה כיצד נרשמה חלקה 68 על שם המינהל השיב כי הוגשה לגביה תזכורת בתביעה אך היא לא בפניו ואפשר לקבל אותה.

<u>טענות הצדדים בסיכומיהם</u>:

33. בסיכומים טען ב"כ התובע טען כדלקמן:

- המנוח מוסטפא עלי בדר ז"ל (להלן "המנוח") סבו של התובע , היה הבעלים של הקרקע ובהיותו איש דת אדוק ציווה את הקרקע לנתבע מס' 3 , ועד הוואקף של היישוב חורפיש (להלן "הוועד" ו/או "ועד הוואקף"). לאחר מותו, לפני קום המדינה, נרשמה הקרקע על שם ועד הוואקף.

- בשנת 1974 מכר ועד הוואקף את הקרקע לתובע . התובע קיבל חזקה בקרקע ומאז הוא נוהג בה מנהג בעלים. התובע מעבד את הקרקע ושתל עליה עצי זית.

- העיסקה לא נגמרה ברישום מאחר והקרקע היתה בהליכי הסדר והסכם המכר לא נחתם בזמנו על ידי ראש המועצה .

- במסגרת הליכי ההסדר , שהחלו בשנת 1957, תבע ועד הוואקף רק את חלקה 34 ובתום הליכי ההסדר היא אכן נרשמה על שם ועד הוואקף.

- מגרש 68 לא נתבע על ידי ועד הוואקף, מסיבות שאינן ידועות לתובע.

- בסיום הליכי ההסדר נרשמה החלקה (שמספרה היה זמני 28, לאחר מכן זמני 36 ובתום הליכי ההסדר חלקה 68) על שם רמ"י .

- לוח הזכויות של הגוש פורסם היום 4.4.75.

- שנאן הגיש ערעור על לוח הזכויות לגבי חלקה 68 (תיק הסדר חורפיש /502) ובעקבות פסק דין בתיק זה נרשם על שם שנאן 2/3 מהחלקה ו- 1/3 נותר בבעלות רמ"י.

- לאחר פסק הדין התברר לתובע כי חלקה 34 רשומה עדיין על שם ועד הוואקף ומגרש 68 רשום על שם רמ"י ושנאן, ולפיכך הגיש תביעה זו לתיקון לוח הזכויות.

- לטענת התובע רישום מגרש 68 על שם רמ"י ושנאן הושג במרמה. כמו כן, לא ברור לו מדוע תביעת הפינוי הוגשה גם לגבי חלקה 34, הרשומה בבעלות ועד הוואקף.

- לסיכומים צורף ההסכם המקורי.

34. ב"כ רמ"י טענה כי מועד הגשת ערעור על לוח הזכויות, בהתאם לסעיף 92 לפקודת ההסדר חלף זה מכבר וכי הערעור התיישן. טענת התובע כי רישום חלקה 68 הושג במרמה הינה טענה סתמית , לא הובאה אף ראשית ראיה על מנת לבסס טענה זו , ולפיכך יש לדחות את התביעה על הסף וכן נוכח השיהוי הניכר בהגשת התביעה.

ב"כ רמ"י חלקה על תוקפו ואמיתותו של הסכם המכר משנת 1974 וטענה כי בכל מקרה הוא בניגוד להוראות פקודת ההסדר לפיה בתקופת הליכי ההסדר לא ניתן להעביר זכויות בחלקות שבהסדר ,אלא באישור פקיד ההסדר, אישור שלא התבקש ולא ניתן.

35. גם ב"כ שנאן טען טענות דומות כנגד תביעת התובע – כי התביעה לתיקון לוח הזכויות התיישנה, כי התובע לא הוכיח כי הרישום של חלקה 68 הושג במרמה וכי הסכם המכירה משנת 1974 עליו מבסס התובע את זכויותיו, נעדר תוקף , הוא "מפוברק" ולא הוכח מה נמכר בהסכם זה , אם בכלל.

ב"כ שנאן טען כי הסכם המכירה כלל אינו קביל כראיה , מחמת שלא הוצג מקור המסמך, מחמת שלא העיד אף אחד מעורכיו, מחמת שהתובע כלל אינו חתום עליו , מחמת שלא הוכחה תמורה ומחמת הספק באותנטיות שלו.

ב"כ שנאן טען כי שנאן מחזיק בפסק דין לפינוי ולסילוק ידו של התובע וכי בהגשת התביעה התובע מונע משנאן לעשות שימוש בחלקה הרשומה על שמו ואף לא שילם את דמי השימוש בהם חוייב.

36. ב"כ התובע הגיש כתב תשובה וטען כי הוא מחזיק בפועל בקרקע מאז רכישתה בשנת 1974 וכי נודע לו על הבעלות בחלקות רק לאחר שהוגשה נגדו תביעת הפינוי בשנת 2014. בהליך הנ"ל הוא לא היה מיוצג ורק לאחר מתן פסק הדין שכר עורך דין שערך בירורים שנמשכו זמן רב , ולפיכך יש לדחות את הטענה כי התביעה הוגשה בשיהוי.

ב"כ התובע טען כי אין בראיות רמ"י כדי להוכיח כיצד חלקה 68 נרשמה על שם רמ"י, האם הגישה תזכורת תביעה בקשר לחלקה זו ואיזה ראיות הגישה בקשר לזכויותיה, והעובדה שלאחר כמן העבירה חלק מחלקה זו לשנאן . גם בענין שנאן טען כי לא הגיש תזכורת תביעה בקשר לחלקה 68 וכי התנהגותו לוקה בחוסר תום לב.

מכאן, מסקנתו של ב"כ התובע כי חלקה 68 הגיע לרמ"י באופן לא כשר , והעדר הסבר לאופן רישום החלקה על שם רמ"י – מביא למסקנה אחת כי נרשמה על שם רמ"י במרמה.

לסיכום טען ב"כ התובע כי התביעה הוגשה בהתאם לסעיף 93 לפקודה , וכי עילת התביעה היא יום הידיעה על העילה בשנת 2014.

37. לאחר הגשת הסיכומים הוריתי לב"כ התובע להגיש תרגום של כל תזכורת התביעה שהגיש ועד הוואקף ולב"כ רמ"י להגיש תעודת עובד ציבור מטעם פקיד ההסדר בקשה לרישום פסק דין 28/חורפיש ו- 475/חורפיש .

38. בהתאם לתרגום נתבעו על ידי ועד הוואקף בתזכורת תביעה מס' 489 חלקה 29 בגוש 19468 בשטח של 1.5 דונם שהתקבלה ממוסטפא עלי מוסטפא (הגובלת בחלקה מס' 28) וחלקה 11 בגוש 19468 בשטח של 1,000 מ"ר (לא ברור לגמרי אם מדובר ב- 1,000 מ"ר או ב- 100 מ"ר) שהתקבלה משיכה קאסם.

תזכורת התביעה הוגשה ביום 24.10.57

39. תעודת עובד הציבור שנערכה על ידי פקיד ההסדר, חיים לרדו, מפרטת חלקות שנרשמו בעקבות פסקי הדין בתיקי ההסדר , אשר נתבעו על ידי רשות הפיתוח, אסמעיל מוצטפא עלי בדר ואחמד אסמעיל מוצטפא בדר. נוכח האמור בתעודה – היא אינה רלבנטית להכרעה.

<u>דיון –</u>

<u>חלקה 34:</u>

40. על פניו , דין התביעה בקשר לחלקה זו להידחות. תזכורת התביעה בקשר לחלקה זו הוגשה על ידי ועד הוואקף, לו הוקנו, לטענת התובע, הזכויות בחלקה מסבו המנוח, ולפיכך רישום החלקה על שם ועד הוואקף נעשה כדין.

41. התובע אישר בחקירתו הנגדית כי הרישום על שם ועד הוואקף נעשה כדין ולפיכך אין בסיס לתביעתו, בין אם עסקינן בערעור על לוח הזכויות ובין אם מכח סעיף 93 לפקודה.

42. החלקה גם לא רשומה על שם רמ"י או שנאן.

43. ככל שהתובע טוען כי הוא זכאי להרשם כבעלים של חלקה 34, עליו לפנות לועד הוואקף בתביעה נפרדת. התובע אמנם הגיש את התביעה גם נגד ועד הוואקף , שלא התגונן , אך מאחר ועילת התביעה הינה תיקון לוח הזכויות – אין מקום לתיקון שכזה כאשר החלקה , כאמור, נרשמה כדין על שם ועד הוואקף.

לפיכך אני דוחה את התביעה בקשר לחלקה 34.

<u>מגרש 68 :</u>

44. גם דין התביעה בקשר למגרש זה להידחות, הן מהטעם שהרכישה לא הוכחה והן מהטעם שלא הוכחה מרמה ברישום הזכויות על שם הנתבעים.

כאמור, התובע טוען כי רכש את המגרש מועד הוואקף על פי הסכם מיום 29.3.74 (להלן "ההסכם").

צילום ההסכם צורף לתצהיר התובע ולסיכומים צירף ב"כ התובע את מקור ההסכם. יחד עם זאת, אני מסכימה עם טענת ב"כ הנתבעים כי גם אם הוגש מקור ההסכם, הוא אינו יכול להוות הוכחה לרכישת הזכויות על ידי הנתבע מאחר ובמקום בו מצויינים מספרי החלקות קיימות מחיקות בולטות לעין , עליהן נרשמו מספרי החלקות נשוא התביעה.

התובע אכן העיד כי המקום שיועד לרישום מספרי החלקות נשאר ריק וההסכם הופקד בידי מזכיר המועצה על מנת שישלים את פרטי החלקות, ואולם על פני מקור ההסכם ברור כי המקום לא נותר ריק אלא נרשמו שם מספרים, אלה נמחקו ועליהם נרשמו מספרים אחרים.

גם בתחתית ההסכם, לאחר החתימות, מופיעות מחיקות .

45. התובע גם העיד כי הוא אינו חתום על ההסכם וגם אביו המנוח, הנזכר כצד להסכם אינו חתום עליו, ולפיכך ברור כי לא ניתן להגישו על ידי התובע (הנתבעים התנגדו להגשת ההסכם על ידי התובע) והתובע לא הזמין לעדות אף אחד מהחתומים על ההסכם.

46. החתימות על גבי ההסכם המקורי אינן זהות לחתימות על גבי צילום ההסכם שצורף לתצהיר התובע וגם העט בו נחתמו חלק מהחתימות, כמו העט בו נרשם התאריך 29.3.74 (הכל בשפה הערבית) שונה מהעט בו נכתב יתר ההסכם.

47. בתחתית התרגום ציין עו"ד בדר כי בחודש 9/15 התובע החתים את המכובדים על המסמך, אך יש בכך כדי לפגום במהימנות המסמך.

48. התובע גם לא זימן לעדות את מי מוועד הוואקף שעל פי רישום בא כוחו אישרו את ההסכם בשנת 1915. לעומת זאת שנאן הצהיר כי פנה לחברי הוועד המכהנים, אשר אישרו כי חתמו על המסמך לא הייתה אישור לתוכנו, וכן אישרו כי לואקף היו זכויות רק בחלקה 34 והואקף לא תבע זכויות בחלקה 68. לתצהירו של שנאן צורף מכתב מיום 7.2.16 מחברי הועד, המופנה הן לשנאן והן לתובע , חתום על ידי כל חברי הועד, בו אישור כי חתמו על ההסכם וכי החתימה לא נועדה לאישור תוכן ההסכם. בהמשך נאמר במכתב כי "לאחר בדיקה ברשימת הווקף התברר כי לווקף חזקה רק בחלקה 34 בשטח 1,946 מ"ר".

שנאן לא נחקר על דברים אלה וחיזוק לדבריו יש בעובדה שוועד הואקף אכן הגיש תזכורת תביעה רק בקשר לחלקה 34 ולא הגיש תזכורת תביעה בקשר לחלקה 68 , כולה או חלקה.

49. בכל מקרה, במועד בו הוגשו תזכורות התביעה אין מחלוקת כי התובע , אביו או מי ממשפחתו , לא היו בעלי זכויות בקרקע והם לא הגישו תזכורת תביעה בקשר אליה. תמוה כי לאחר שהתברר לתובע , לאור בירורים שערך בא כוחו, כי חלקה 34 רשומה על שם ועד הואקף הוא לא פנה לואקף בדרישה כי יעביר על שמו לפחות חלקה זו . אין זאת כי בדרך של הגשת הערעור על לוח הזכויות (או התביעה שקדמה לה לצו הצהרתי בדבר זכויותיו של התובע בקרקע ורישומה על שמו) יש ניסיון לקיצור דרך ולהימנע מהצורך בהמצאת אישורי מיסים , כאשר התובע אישר בחקירתו כי העיסקה לא דווחה עד היום לרשויות המס.

50. על כך יש להוסיף גם את העובדה שככל שנערך הסכם להעברת הקרקע מוועד הוואקף לתובע, הדבר נעשה בעיצומם של הליכי ההסדר ובהתאם לסעיף 36(א) ניתן היה לבצע עיסקה שכזאת רק אם פקיד ההסדר אישר "שתעשה מטעמי דחיפות".

<u>מרמה :</u>

51. כפי שטענה ב"כ רמ"י בסיכומיה, טענת מרמה צריכה להיות מפורטת ומבוססת ובעניינו, התובע לא הביא ולו בדל ראיה לתמיכה בטענתו אודות המרמה.

52. העובדה שרמ"י לא הצביעה על תזכורת התביעה לפיה תבעה את חלקה 68 אין בה כדי לשמש ראיה בדבר קיומה של מרמה , או להעיד כי הרישום נעשה שלא כשורה או שלא כדין, כטענת ב"כ התובע.

53. ב"כ התובע טען כי העובדה ששנאן לא תבע את חלקה 68 במסגרת הליכי ההסדר מעידה על חוסר תום לב מצידו . בטענתו, מתעלם ב"כ התובע מהעובדה שחלקה 68 לא נתבעה על ידי ועד הוואקף ואף לא על ידי התובע עצמו , כאשר שנאן הגיש ערעור על לוח הזכויות לאחר פרסומו בעוד שהתובע השתהה והגיש ערעור עשרות שנים לאחר הרישום.

<u>התוצאה-</u>

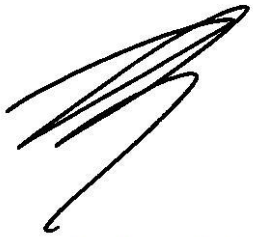
54. התביעה נדחית.

55. התובע ישלם לרשות מקרקעי ישראל ולסלמאן שנאן (לכל אחד מהם) הוצאות בסך 7,500 ₪.

ניתן היום, י"ז תמוז תשפ"א, 27 יוני 2021, בהעדר הצדדים.

ת"א 55059-01-17 בדר נ' רשות מקרקעי ישראל חיפה ואח'

תיק חיצוני:



ברכה בר-זיו, שופטת

1
2