

הוועדה לרישום ראשון לנכסי דלא
ניידי שטרם נרשמו – בית אל

שם הכפר: *****
גוש: **
חלקה: ***
תיק מס': 9424
מס' החלטה: 4/18
תאריך: 30.01.2018

יו"ר: אהרן שריג, עו"ד
חבר: קונסטנטין זערור, עו"ד
חבר: דורון קדמי

מבקשת הרישום:

ע"י עוה"ד דורון ניר צבי
חוות יאיר, יקיר 44843
טל': 052-4653972 פקס: 09-7654393

מתנגדים:

1. *****
ע"י ב"כ עו"ד אלרועי נדב ו/או נועם נדב
מרח' סירני 20, חולון 5843503

2. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
ע"י עו"ד קובי איבצן
רח' המעורר 20, גבעתיים, נייד: 0506234070
דוא"ל: kobi.ivatsin@gmail.com

החלטה

1. קמ"ט רישום מקרקעין מינה את הוועדה, בהרכב המפורט בכותרת וזאת בכתב מינוי מיום 11.06.2015 בתוקף סמכותו לפי סעיף 6(ב) לחוק לרישום נכסי דלא ניידי אשר טרם נרשמו מס' 61 לשנת 1964.
2. משהובא תיק הבקשה לרישום ראשון בפני הוועדה בהרכבה כאמור לעיל, ביום 17.06.2015 החליטה הוועדה בהחלטתה מאותו יום, כי מעיון בתיק הבקשה עולה כי קוימו ההליכים המקדמיים המאפשרים לוועדה לדון בבקשה ובהתנגדויות לה וזימנה את מבקשת הרישום ואת המתנגדים להגיש את ראיותיהם וקבעה את התיק לדיון ראשון בפני הוועדה ביום 14.12.2015.
3. מבקשת הרישום, ***** (להלן: "מבקשת הרישום" או "*****"), הגישה ביום 13.05.2013 בקשה לרשום על שמה את החלקה מס' *** בגוש *** מאדמות כפר מסחה, במקום (*****) הנקרא ***** (*****) (להלן: "החלקה").
4. החלקה רשומה בספרי מס רכוש (להלן: "מאליה") על שם ***** , ושטחה הרשום הוא 47 דונם. בבקשה לרישום שהגישה מבקשת הרישום היא טוענת כי גודל השטח לפי תכנית המדידה הוא 54.150 דונם.
5. במכתבו מיום 28.04.2013 למבקשת הרישום, כותב קמ"ט רישום מקרקעין, עו"ד תומר כרמי, כי "ראש המינהל האזרחי לאיו"ש החליט ביום 24.04.13 להעניק לחברתכם היתר לרכישת החלקה שבנדון".

פרסום הבקשה

6. הבקשה פורסמה בעיתון אלקודס בתאריך 24.07.2013. בהודעה נאמר כי מבקשת הרישום ***** (מבקשת הרישום) הגישה בקשה לרישום חלקה *** בגוש ** במיקום *****), ששטחה לפי הרישום במאליה הוא 47 דונם וכי לפי מפת המדידה הוא 56.395 דונם. בהודעה שפורסמה בעיתון הובאו גבולות החלקה המבוקשת. בסוף הפרסום נאמר כי החלקה הגיעה לידי מבקשת הרישום בדרך של רכישה (بطريق الشراء).
7. בהתאם לתקנות הרישום היה על מבקשת הרישום לפרסם את המודעה בשני עיתונים. בתצהיר מתאריך 23/07/13, שהגישה מבקשת הרישום בתאריך 09/09/2013 מצהיר עו"ד ברוך יוגב, ב"כ מבקשת הרישום, כי רק העיתון אלקודס הסכים לפרסם את המודעה וכי שני העיתונים אלאיאם ואלחיאית אלג'ידה סירבו לפרסמה וזאת כאמור בהודעה מאת גב' אביבה פנחסי, מפרסום אדי (פנחסי) בע"מ, שצירף לתצהירו, עקב סירובם של שני העיתונים הנ"ל לפרסם את המודעה.
8. לוועדה הוגשו "אישור" מאת עו"ד ברוך יוגב כי הציב בחלקה את השלט הנושא את ההודעה על הבקשה לרישום וכן "אישור" מאת הקב"ט של הישוב אלקנה בו הוא מאשר שעו"ד ברוך יוגב פרסם את נוסח המודעה על גבי שני שלטים שהציב בחלקה בתאריך 23.7.13 וצורפו אישורים נוספים מאת עו"ד דרור יוגב שגם הוא מאשר, כי בתאריכים שונים נמצא השלט שהוצב בחלקה כשהוא נושא לפי הצילום את נוסח המודעה.
9. לבקשה צורפה בקשתה של מבקשת הרישום שהוגשה, לכאורה, לקמ"ט רישום מקרקעין. בה הוא מתבקש לפטור את המבקשת מהמצאת תעודת מוכתאר והמבקש מנמק את הבקשה בכך שעקב המצב הביטחוני פוליטי השורר באיו"ש, אין אפשרות לקבל תעודת מוכתאר בעסקות מכר וזאת עקב האיסור דתי לאומי שחל על מכירת מקרקעין והעברתו לידיים יהודיות. הוא עוד טוען כי לא ידוע אם יש מוכתאר לכפר *****.
10. לא מצאנו בתיק הבקשה אישור של קמ"ט רישום מקרקעין לבקשה זו.

בקורת שטח וגבולות – כשף

11. ביקורת שטח וגבולות (להלן: "הכשף") בחלקה, התקיימה ביום 19.05.2015. את דו"ח על ההתנהלות של הביקורת כתב מר ליאור משרקי, עוזר לענייני אכיפה של קמ"ט רישום מקרקעין. בפתח הדו"ח נכתב כי בכשף השתתפו בנוסף לו מר יצחק חודידה, נציג הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי, עו"ד ברוך יוגב, עו"ד דרור יוגב, ארז ממשרדו של המודד משרד שלזינגר, עו"ד נעם נדב והמתנגד בעצמו, והמתנגד מר *****.
- בהמשך, בעמ' 5 של הדו"ח מביא כותב הדו"ח את דברי "המודד ארז ספיר מחב' שלזינגר: עברנו כל הנק' שסומנו על ידי וזהו" [צ"ל: וזהו].
12. עורך הדו"ח כותב עוד: "עו"ד ברוך יוגב, ב"כ ***** הגענו בזמן. היה נוכח בנק' ההתחלה המודד, אלי לבני, נציג אפו' מר יצחק חודידה ועורך הכשף נציג רשם המקרקעין ליאור משרקי, מר נעם נדב, ב"כ ***** הטוענת שחלקה *** נמצאת בשכנות וגובלת לחלקה *** בגוש **, מסחה שלפי טענתו של נעם נדב מפת מבקשת הרישום אינה חורת מגבולות החלקה של מבקשת הרישום לגבולות חלקה *** בגוש ** מסחה. להפתעתנו צץ אדם בשם ***** וטען כי הוא מתנגד כבעלים ומנקה שהתחלנו את הכשף נק' **, הוא טען שהחלקה שלו מכוון נק' זו לכוון מזרח מנק' **, והוא הלך כאשר לא הייתה התנגדות ממנו בכתב. בעקרון הכשף נערך כדבעי ללא תקלות".
13. ב"סיכום הביקורת שנערכה בחלקה *** בגוש *****", כותב עורך הדו"ח: "תשתית אין בשטח; תכנית, כל החלקה מלאה בעצים. עצים הנמצאים כעת בשנת שמיטה ע"פ עו"ד ברוך יוגב... ולכן לא מעובדת בפועל. הוא ציין בפני שלפני שנתיים נעשה גיזום עצים; עיבודים כפי שצויין. גבולות טבעיים: במזרח חומת הישוב *****. צפון: גדר אבנים מעשה ידי אדם. מזרח: אין גבול טבעי קו חוצה טרסות עצי זית ענקיים שנראו בדרך... דרום: מתחילה חומת אבנים אחרי השליש הראשון המלווה את הקו, אח"כ נעלמת".

עמדת הממונה

14. במכתב מיום 18.06.2013 כותב מנהל מדור בעו"ר, מר יעקב עקיבא, מטעם הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי, כי "אנו מתנגדים לאישור העסקה הנ"ל, היות ועל שטח החלקה יש צו הפקעה 13/83 שלא מומש".

התייחסות קמ"ט מדידות

15. במכתבו מיום 21.07.2013 בהתייחסו לעסקה 9424, מוסר קמ"ט מדידות כי "התכנית הנ"ל נבדקה בבדיקה טרומית וסומנה לפי מספר מ.מ/155/2013". עוד הוא מוסיף:

5. התכנית גובלת בתוכנית רשומה מ.מ/5/92, (בכתב יד נכתב: "רשומה עליה חב' גוש * חלקה **") ובתוכנית שאושרה טרומית מ.מ/23/2013. (בהמשך נכתבה בכתב יד התוספת הבאה: (9263-9263). גוש *** חלקה *** מסחה).
6. את השטח חוצה צו הפקעה – ה'13/83.
7. בקשות בתחום – בקשה 27/06. ובכתב יד הוסף: "חב' אלוני אלקנה (נחתה)".

16. בסיכומים מטעם מבקשת הרישום, טוען בא כוחה את תמצית הטענות הבאות:

16.1 בהתייחסו לרכישת החלקה - ביום 14.01.1961, רכש מ***** את החלקה מ***** אשר היה בעליה עד אז ובשנת 2011 מכר מ***** את החלקה לעו"ד ברוך יוגב וזאת בהתאם להסכם וייפוי כוח בלתי חוזר, שניהם מיום 7/12/11 (מוצגים מ/1 ו - מ/2).

16.2 מספר ימים לאחר ששילם את דמי הקדימה, בינואר 2012 ביצע עו"ד יוגב בדיקה במטרה לבדוק את האותנטיות של החגיגה וקיבל מהמכון הפורנזי בראשות אבנר רוזנגרטן שני דו"חות (מוצג מ/6) (סעיף 2 ט' לסיכומים מטעם מבקשת הרישום). מהדו"חות (מוצג מ/6) הבין עו"ד ברוך יוגב כי אין לגבי החגיגה ממצא שהוא מזויף וכי גיל הנייר מתאים לשנת 1961 ולפיכך החליט להמשיך בעסקה.

16.3 באשר לעיבוד וחזקה, טוען ב"כ מבקשת הרישום כי "החלקה מלאה בעצי זית מניבים" הוא מפנה לעדויות של ***** ועו"ד יוגב וכן למר ***** , שעובד בפועל את הקרקע משנת 2000, כאשר לתצהיר העדות שלו צרף נספחים של קבלות משנת 2012 ועד ליום עדותו וצילומים בעת עבודתו בשטח. עוד הוא טוען כי ***** עשה רושם של עד מהימן, אשר בקיא בפרטים ובעדותו לא נפל רבב. גם "עדויות ***** ועו"ד יוגב היו קוהרנטיות, עקביות, מדויקות לא נפלה בהן כל סתירה, לרבות ביחס לנסיבות השתלשלות הרכישה של החלקה, החזקתה ועיבודה.

16.4 אשר לגרסת המתנגדים, טוען ב"כ מבקשת הרישום לקלישות הגרסה – זאת הואיל ואינה עומדת במבחן המציאות. המתנגדים טוענים שאביהם רשום במאליה אך שמו אינו תואם את השם הרשום, כי השם ***** נעדר מהמאליה. הוא מוסיף עוד כי אביהם של המתנגדים היה כל העת תושב ישראל והמאליה נערכה בשנת 1958 כשהוא לא החזיק בקרקע כי התגורר בישראל ו"לא אפשרי שאבי המתנגדים יירשם בספר משלמי המיסים הירדני כאשר לא נכח בכפר ולא החזיק בקרקע".

16.5 גם טענת המתנגדים שאביהם העביר את זכויותיו לאמם – אשתו השלישית – ***** היא טענה בעייתית: טענה זו, טוען ב"כ מבקשת הרישום אינה סבירה כי "איזו כלה שפויה תסכים לקבל ***** "מכובד" קרקע חקלאית שנמצאת מחוץ לגבולות הארץ (ועוד בארץ אויב)". הוא עוד טוען כי "הבן של המתנגד סותר את דברי אחותו כי בעוד הוא טוען שהמסמך נחתם ב - 1974 האחות אומרת שכבר בעת החתונה היה המסמך לכאורה. יתרה מזאת. בניגוד לטענת המתנגדים שהיה לאביהם שטח גדול במרכז הכפר, הם לא ידעו את פרטיו, לא מסי' הגוש ולא מסי' החלקה ולא הצליחו להציג מאליה לגבי נכס זה. דבר זה מוכיח, לטענתו, כי מדובר בסיפור שקרי ועל חוסר אמינותם.

16.6 ב"כ מבקשת הרישום טוען כי "המתנגד המציא את גרסתו, תוך כדי 'תנועה', לא ידע במהלך הכאשף היכן החלקה נמצאת והגיש מסמכי התנגדות רק בדיעבד, תוך כדי המצאת שקרים, במטרה לחבל בהליך הרישום המסודר של מבקשת הרישום... והוא מפנה למספר סימנים המעידים על כך: כך למשל בעת הכשף עו"ד נעם נדב הציג עצמו כב"כ ***** שביקש לוודא ששטחה של מבקשת הרישום אינו חורג לתחום החלקה השכנה של החברה ומשלא מצא כי יש חפיפה "התנדב לייצג את המתנגד", לפתע.

16.7 עוד טוען ב"כ מבקשת הרישום כי בעת הכשף לא נמצאה בתיק התנגדות של המתנגדים וכי נדרש ע"י עורך הכשף, להגישה תוך יומיים ואולם, "שעד היום לא הוגש העתק ההתנגדות". ברם, ובניגוד לטענתו זו, קובע ב"כ מבקשת הרישום בסעיף 8 לסיכומים: "והנה, בתאריך 27/05/15 כשבוע לאחר עריכת הכשף, הומצאה לתיק הרישום, לראשונה, התנגדות מטעם המתנגד". ב"כ מבקשת הרישום עוד מצביע על תמיהות אחרות ולמשל, תצהירו של מר ***** שהוא מתאריך 3.3.13 תמוה, שכן, שואל הוא, "כיצד ידע מר ***** כי בידי מבקשת הרישום היתר ורישיון עסקה כאשר אלה התקבלו "רק כחודשיים מאוחר יותר-בתאריך 28.04.13!!".

16.8 **אשר לחיג'ה ולעדויות המומחים** - טוען ב"כ מבקשת הרישום, כי באיחור ניכר של כשנה וחצי נזכר ב"כ המתנגד להגיש לוועדה חוות דעת מומחה לגבי החיג'ה וכי למרות שבקשתו אושרה, על אף התנגדות מבקשת הרישום, זו לא הוגשה ותחת זאת בחר להגיש את "הד"חות (מוצג מ/6) שמסר רוזנגרטן בינואר 2012 למבקשת הרישום תוך פגיעה בוטה בכללי האתיקה".

16.9 ב"כ מבקשת הרישום מוסיף וטוען כי "כלל לא מדובר בחוות דעת שכן מהדו"חות נעדרים פרטי השכלתו וניסיונו של ה'מומחה'..." וכי אם ב"כ המתנגד יטען כי אין בכך "פגם היורד לשורש חווה"ד" יפנה לחקירתה הארוכה של המומחית מטעם מבקשת הרישום ביחס לפרטי השכלתה וניסיונה. בנוסף על כך, טוען ב"כ מבקשת הרישום, כי אין לקבל את מסקנותיו של ***** שהעיד כי "המון פעמים" לא קיבלו את עדותו בבתי משפט וזאת במיוחד לאור זאת ש"ש"ה הודה כי הוא מבצע עבודות עבור משפחת נדב...וא"כ ברור שהוא אינו גורם אובייקטיבי וחף ממשוא פנים". כמו כן, טוען ב"כ מבקשת הרישום, כי לאחר שהמתנגד שכר את שירותיו שינה ***** במפתיע את מסקנותיו, מהדוח המקורי מבלי שביצע כל בדיקה נוספת. "ממסקנות הדוח שנכתב ע"י ***** טוען ב"כ מבקשת הרישום, ניתן דווקא לראות ולהבין שהמסמך אותנטי וכי רק בגין התעברותו והדרכתו של המתנגד, כשל מר ***** בחקירתו הנגדית". לעומת זאת, חוות הדעת של גבי ***** לא נסתרה ולא קועקה, לטענת ב"כ מבקשת הרישום.

הסיכומים מטעם המתנגדים

17. ב"כ מתנגדים 2-4 טוען בסיכומיו את הטענות הבאות:

17.1 בניגוד לטענת מבקשת הרישום, הבעלים הרשום במאליה לא מכר את החלקה ***** (להלן: *****) בהסכם מכר (חיג'ה) מיום 4.1.1961, אלא, ש***** , הרשום במאליה, העביר את מלוא זכויותיו לאשתו גבי ***** בתאריך 18/8/1974 בהסכם והיא העבירה את זכויותיה בחלקה לבנה, מר ***** ביום 28/4/2002 באמצעות ייפוי כוח וזה הוא המתנגד לבקשה.

17.2 ב"כ המתנגדים ממשיך וטוען כי בקשתה של מבקשת הרישום מתבססת על מסמכים מזויפים, מצגי שווא, כזבים, וניסיונות להטעות את הוועדה ולנשל את הבעלים בחלקה.

17.3 בהמשך מפנה ב"כ המתנגדים לראיותיה של מבקשת הרישום, לתצהירו של עו"ד ברוך יוגב והוא מצביע על סתירות בעדותו של עו"ד ברוך יוגב, לאי ידיעת גבולות החלקה ולעניין מסמכי הרכישה והתשלומים ששולמו ל***** , לפי עדותו, וכן להתנגדותה של מבקשת הרישום להציג את דו"חות הבדיקה של המומחה ***** וטוען, כי קודם להגשת הבקשה ידעה מבקשת הרישום כי

הסכם המכר (החגיגה) שצירפה כראיה (מוצג מ/4) הינו מזויף. בהצביעו על סתירות בעדותו של עו"ד יוגב, טוען ב"כ המתנגדים כי אלה מובילים למסקנה כי מדובר במכירה פיקטיבית.

17.4 ב"כ המתנגדים מנתח את עדותו של ***** וטוען כי "הייתה מתחמקת בלתי אמינה בעליל" וכי מסמכיו נתגלו בבדיקת מז"פ שערכה מבקשת הרישום כמזויפים. הוא גם לא הוכיח כי עיבד והחזיק את החלקה.

17.5 כן הוא מפנה אל הטענות הרכישה של חלקות רבות הן בתיק הנדון והן בתיק 9270 ומעלה את השאלה, בין היתר, "הכיצד בשנת 1961, ***** אשר היה בן 21, והתגורר במחנה פליטים 'בלאטה', ליד העיר שכם, שהייתה תחת שלטון הירדני, רכש את החלקה מאת הבעלים של החלקה (*****)" ואשר התגורר בכפר קאסם במדינת ישראל?!"

17.6 בהמשך מצביע ב"כ המתנגדים על סתירות בעדותו בפני הוועדה, שלא ידע פרטים מהותיים ועל כך שתשובותיו של ***** חושפות שקרים, כשם שלא ידע את גבולות החלקה וכי גם בסוגיית העיבוד גרסתו הייתה פתלתלה ומתחמקת.

17.7 בהמשך מצביע ב"כ המתנגדים על סתירות גם בעדותו של ***** וכי לטענתו הוכח כי הוא לא עיבד את הקרקע וכי "עדותו של ***** מטרתה "להכשיר את השרץ" וניסיון להטעות את הוועדה והינו חלק מההונאה של מבקשת הרישום.

17.8 ב"כ המתנגדים מתייחס בהרחבה רבה לחוות דעתה של גב' ***** ומנתח את כישוריה וליתר דיוק להעדר המומחיות שלה, בתחום שבו הגישה את חוות הדעת שלה, ולטענתו, היא "כתבה חוות דעת בניסוח כללי וסתמי, ללא כל פירוט, סבר מהותי ו/או ביסוס והגיעה למסקנותיה על סמך נתונים שגויים וחלקיים, תוך התעלמות ממאפיינים שאינם מתישבים עם מסקנתה..." (סעיף 83 לסיכומים). עוד טוען הוא, "כי מקצועה של הגב' ***** הינו בתחום הגרפולוגיה, בעוד שחוות הדעת אותה הגישה מתייחס להיבטים של נייר דיו וכו' שאינם בתחום התמחותה". עוד הוא טוען כי "מחקירתה הנגדית של גב' ***** עולה, שרוב פרטי השכלתה שאוזכרו בחוות דעתה אינם רלוונטיים לטענתה שהיא מומחית להשוואת כתבי יד" (סעיף 87 לסיכומים). בסיכום טוען ב"כ המתנגדים, כי "עדותה של גב' ***** הייתה מתחמקת, מתחכמת ונפתלת עד מאוד, וברור לכל שלא ניתן לבסס עליה ממצא כלשהוא. זאת בנוסף לפגמים וחוסרים בהכשרתה כמומחית להשוואת כתבי יד שהוצגו לעיל" (סעיף 102 לסיכומים).

17.9 בהמשך הסיכומים ב"כ המתנגדים מתייחס למתנגד 1 ולראיות שהגיש ובכלל זאת את בעלותו על המקרקעין ואת מיקומה וגבולותיה ועל העיבוד והחזקה... (סעיף 149 לסיכומים) והוא טוען, כי אביו המנוח של המתנגד, הרשום במאליה העביר את זכויותיו בחלקה לאשתו, היינו לאמו של המתנגד "...באמצעות הסכם מתנה" והיא העבירה את זכויותיה לבנה, ***** (המתנגד). עוד הוא טוען כי עדותו של המתנגד כמו גם עדותה של אחותו הגב' ***** , ש"הייתה נהירה, בהירה, שוטפת ואמינה..." (סעיף 121 לסיכומים).

17.10 ב"כ המתנגדים מפנה לחוות הדעת מטעם המתנגדים שהוכנה ע"י המומחה מר ***** , שאין, לטענתו כל ספק ברמתו המקצועית, שכן "...שימש כראש המעבדה לסיבים ולפולימרים במז"פ של משטרת ישראל...והוא בעל תואר ראשון בכימיה ותואר שני בפיסיקה שימושית". כמקור להכשרתו וניסיונו מפנה ב"כ המתנגדים לת"א 5810-08-07 **עמירון סי.טי.אל. מימון השקעות בע"מ נ' וולך**.

17.11 יתרה מזאת. הדו"חות שהוגשו לוועדה ועליהם נחקר המומחה "הינם דו"חות שנעשו עבור מבקשת הרישום ולבקשתו של עו"ד יוגב מטעמה עוד בשנת 2012, ומשכך...", טוען ב"כ המתנגדים, "ברורה העובדה שמדובר במומחה ניטרלי – ויש לכך משמעות יתר" (סעיף 134 לסיכומים).

17.12 בהמשך טוען ב"כ המתנגדים כי "בשנת 2012 מסר עו"ד ברוך יוגב שני מסמכים לבדיקה אחד משנת 1959 והשני משנת 1961 – כאשר המומחה ***** קובע נחרצות כי מדובר במסמכים מזויפים (מוצג מ/6)" (סעיף 135 לסיכומים). בהמשך טוען ב"כ המתנגדים, כי "מר ***** העיד כי לא רק שמסקנת הדו"חות היו ברורים לעו"ד יוגב אלא יתר על כן, הוא התריע על כך בשיחות והדבר היה ידוע לעו"ד יוגב על כך כי המסמך מזויף, וזאת כבר בשנת 2011" (סעיף 142 לסיכומים).

17.13 ב"כ המתנגדים מסכם בסוף דבר של הסיכומים כי המתנגד הוכיח את בעלותו על המקרקעין ואת מיקומה וגבולותיה על העיבוד והחזקה כשהיא מבוססת על העברות פנים-משפחתיות המבוססות על מסמכי העברה ללא עוררין לא של מבקשת הרישום ולא של אף גורם אחר ועל כן הוא זכאי שהחלקה תירשם על שמו. זאת בעוד שמסמכי מבקשת הרישום הוכחו כמזויפים והעדים מטעמה התגלו כלא אמינים, כאשר עדותם הייתה מתחמקת, בלתי עקבית וחסרת אמינות (סעיף 150 לסיכומים). ולכן, טוען הוא כי יש לדחות את בקשתה של מבקשת הרישום אך יש לרשום אותה על שם המתנגד.

דיון והכרעה

18. השאלה שעל הוועדה להכריע בה היא, אם מבקשת הרישום הוכיחה את טענתה, כי רכשה כדין את החלקה המבוקשת על ידה וכן עיבוד וחזקה, עפ"י תנאי סעיף 78 לחוק הקרקעות העות'מאני, וכי לפיכך היא זכאית לכך שהוועדה תחליט להיעתר לבקשתה ולרשום על שמה את החלקה.

19. אם הוועדה תגיע לידי המסקנה שמבקשת הרישום הוכיחה את שני התנאים של רכישה כדין ועיבוד וחזקה, כי אז השאלה הנוספת שעל הוועדה לדון ולהכריע בה היא, מה הוא גודל השטח שיש לרשום על שמה וזאת לאור ההבדלים בגישת מבקשת הרישום כדלקמן:

19.1 בבקשה לרישום ראשון שהגישה, צוין כי השטח הרשום בספרי מס הרכוש הוא 47 דונם אך גודל השטח בפועל, לפי תכנית המדידה, הוא 56.395 דונם. ואולם, לפי 0מפת המדידה שמבקשת הרישום הגישה ושנבדקה בבדיקה טרומית וסומנה ע"י קמ"ט מדידות בסימן ממ/155/2013, שטחה של החלקה המבוקשת הוא 54.150 דונם.

19.2 בתצהיר העדות שהגיש עו"ד ברוך יוגב הוא לא מצא לנכון לפרט ולהצהיר מה הוא גודל השטח שרכש ושעבורו שילמה מבקשת הרישום את התמורה ששילמה והסתפק בציון העובדה שרכש ממר ***** (להלן: "*****") את המקרקעין לפי מספר החלקה והגוש (נספח ד' לתצהירו). גם בשני התצהירים של ***** ושל ***** , שהוגשו מטעם מבקשת הרישום, אין כל אזכור של שטח המקרקעין.

19.3 גם בהסכם המכר - החיג'ה (حجة) (מוצג מ/4 ו/או מ/5), שהוגש ע"י מבקשת הרישום כראיה לכך ש***** רכש את המקרקעין ממי שרשום במאליה, לא הוזכר גודל השטח שנרכש, לכאורה. נתון זה נעדר גם מהסכם המכר שנערך בין מ***** ובין מבקשת הרישום (מוצג מ/1) והן מייפוי הכוח הבלתי חוזר (מוצג מ/2) שלפיו העביר ***** את הזכויות שלו במקרקעין למבקשת הרישום.

19.4 גם בסיכומים מטעם מבקשת הרישום אין ב"כ מבקשת הרישום מתייחס כלל לעניין זה והוא מסכם את סיכומיו בכך שהוועדה מתבקשת "להורות על רישומה הראשון של החלקה ע"ש מבקשת הרישום".

20. בתצהיר העדות שהגיש לוועדה מפרט עו"ד יוגב את שרשרת העברת הזכויות מהבעלים של החלקה הרשומים במאליה ועד למבקשת הרישום כדלקמן:

20.1 עו"ד יוגב טוען בתצהירו כי רכש את המקרקעין מ***** , לאחר שזה רכש אותם בשנת 1961 עפ"י הסכם מכר, החיג'ה (حجة) (להלן: "החיג'ה")

***** , הבעלים הרשום במאליה (להלן: "*****"). להוכחת הרכישה שלו הציג הסכם מכר שנחתם בינו לבין ***** (מוצג מ/1) וכן ייפוי כוח בלתי חוזר שעליו חתם ***** (מוצג מ/2).

20.2 עו"ד יוגב טוען, כי רכש את החלקה מ***** לאחר שבדק והתברר לו כי ***** רכש את החלקה בשנת 1961 מ***** , הרשום במאליה כבעלים של החלקה. להוכחת רכישה זו הציג את ההסכם, החגיגה (מוצג מ/4), שנערך ונחתם, לטענתו, בתאריך 14.01.1961 בינו לבין *****.

21. אין חולק ש***** בהיותו הבעלים הרשום במאליה של החלקה, רשאי היה למכור את החלקה אך השאלה היא אם אמנם מכר את החלקה. להוכחת הטענה שהוא מכר את החלקה ל***** , הגישה מבקשת הרישום הסכם הנושא כותרת "הסכם מכר קרקע" (حجة بيع أرض) (מוצג מ/4), שנכרת, לכאורה, בין ***** לבין ***** בתאריך 14/1/1961 (להלן: "החגיגה" ו/או "מוצג מ/4"). על הסכם המכר שנערך בכתב יד חתומים, בנוסף למוכר ולקונה, גם שני עדים. עד אחד הוא ***** מי***** ושמו של העד השני הוא ***** גם הוא מי*****.

22. על הוועדה לבחון אם המסמך שהוצג לה כראיה למכר המקרקעין, הינו מסמך אותנטי ובעל תוקף משפטי מחייב. אם הוועדה תגיע לידי המסקנה שמסמך זה איננו מסמך אותנטי וכי ***** לא מכר את החלקה ל***** , כי אז מאליו ברור, כי ***** , לא יכול היה למכור לא לאחרים וגם לא למבקשת הרישום את החלקה, שהרי אין אדם יכול למכור דבר שלא היה קניינו.

23. ברם, אם הוועדה תגיע לידי המסקנה כי ניתן לקבל את הסכם המכר מיום 14/1/1961 כראיה קבילה למכר, וכי ***** , הרשום במאליה כבעלים של החלקה, אכן מכר ל***** את המקרקעין, בהתאם להסכם זה, נראה כי ההשתלשלות של העברת הזכויות ממנו למבקשת הרישום, מבוססת, בהיותה נסמכת על מסמכי העברה קבילים הואיל ונחתמו בפני נוטריון, שאימת את החתימה עליהם בפניו.

24. ***** טוען בתצהירו כי הוא רכש את החלקה מ***** וכי "***** חתם על החגיגה בחתימת ידו" (סעיף 4 לתצהירו) וכי החגיגה משקפת את המכר ואת הרכישה על ידו. בעדותו בפני הוועדה הוסיף כי רכש אותה ב – 1961 ושטחה היה "50 דונם אבל במדידות יצא ששטחה הוא 47 דונם" (פרוטוקול 24.7.2016 עמ' 10, שורה 52).

25. מנגד הכחיש המתנגד, שהוא בנו של ***** הרשום כבעלים של החלקה במאליה, כי אביו מכר את החלקה ל***** וטען כי החגיגה הינו מזויף. עוד הוא טוען, כי לא זו בלבד שאביו לא מכר את החלקה ל***** , אלא יש לו גרסה אחרת והיא ש***** אביו, העביר את מלוא זכויותיו בחלקה לאשתו, היינו לאמו של המתנגד וזאת בתאריך 18/8/1974 באמצעות הסכם וכי אמו העבירה את זכויותיה בחלקה לבנה, שהוא המתנגד מך *****.

26. השאלה העיקרית שעל הוועדה להכריע בה היא, אם יש לקבל את החגיגה כאל מסמך אותנטי המשקף את המכר ע"י ***** ואת הרכישה ע"י *****.

27. בע"א 5293/90 בנק הפועלים בע"מ נ' שאול רחמים בע"מ, פד"י מז' (3) 240 (פורסם גם במאגר נבו), דן ביהמ"ש בטענתו של הבנק, כי משהוגש המסמך כמוצג לבית המשפט ללא כל התנגדות שהיא, הרים הבנק את הנטל להראות כי לכאורה מדובר במסמך חתום על-ידי המשיבה השלישית, והנטל להראות כי החתימה אינה חתימתה עבר אל שכמי המשיבה השלישית. ביהמ"ש קובע:

"14. ...

הכלל בכגון דא הוא, כי כאשר נתבע כופר בחתימתו על מסמך, על התובע להראות כי החתימה על גבי המסמך היא אמנם חתימתו של הנתבע...כלל

זה נובע מכך שנטל השכנוע להוכחת כל מרכיביה של התביעה מוטל על התובע...

קיימות שלוש דרכים עיקריות שבהן ניתן להוכיח, כי חתימה כלשהי היא חתימתו של פלוני: האחת, באמצעות עדות ישירה-היינו, עדותו של החותם או של מי שהיה עד לחתימה (ראה א. הרנון, דיני ראיות (הדפוס האקדמי, כרך א', תש"ל)...

שנייה, באמצעות השוואת החתימה השנויה במחלוקת לחתימה הידועה כאמיתית, תוך התחקות אחרי נקודות הדמיון והשוני ביניהן (הרנון, בספרו הנ"ל, בעמ' 144-145); והשלישית, על ידי עדותו של מי שמכיר היטב את כתב היד או החתימה השנויה במחלוקת ומעיד על מידת התאמתו למסמך שבדיון (supra cross) (עמ' 261, מול האותיות ד/ז').

28. ביהמ"ש ממשיך וקובע :

"המכנה המשותף לדרכי הוכחה אלה הוא קיומם של אלמנטים ראיתיים חיצוניים למסמך שבמחלוקת השופכים אור על זהות עורך המסמך או החתום עליו. הווי אומר, כאשר מתגלעת מחלוקת בכגון דא, אין די במסמך עצמו כדי ללמד, ולו לכאורה, מיהו החתום עליו, והצד אשר עליו מוטל נטל השכנוע חייב להניח נדבכים ראיתיים נוספים, אשר ביחד עם המסמך יהיה בהם די כדי להרים את הנטל האמור. מכיוון שכך, אין לקבל את התיזה לפיה בעצם הגשת המסמך הרים הבנק את הנטל להראות, כי לכאורה החתימה המופיעה בו שייכת למשיבה השלישית. בהסכמת המשיבה השלישית ובא כוחה להגשת המסמך אין כדי לשנות מצב דברים זה. דברים ברוח זו אומר המלומד הרנון, בעמ' 144 :

"כאשר תובע מסתמך על מסמך והנתבע מכחיש את חתימתו, על התובע להוכיח את אמיתות המסמך, גם אם הנתבע אינו חוזר ומכחיש זאת בעת הגשת המסמך כראיה" (עמ' 262, מול אותיות א' – ב').

29. אחת הדרכים שבהן ניתן להוכיח, כי חתימה כלשהי היא חתימתו של פלוני: היא אפוא, באמצעות עדות ישירה ולכאורה, יש לנו את עדותו של ***** ושמה די בכך? ואולם, היה זה עו"ד יוגב בעצמו שהטיל ספק באותנטיות של החגיגה עד כי מצא לנכון לקיים בדיקות שיוכיחו לו שהמסמך שהוצג לו ע"י ***** איננו מזויף. לכך יש להוסיף את ההכחשה של המתנגד, שהוא בנו של ***** וגם של אחותו ושניהם העידו בוועדה, לגבי האפשרות שאביהם מכר את החלקה. אנו מודעים לכך, שיש להתייחס בזהירות רבה להכחשתם של בני המשפחה למכר של מקרקעין על ידי אביהם ו/או קרוב משפחה אחר. זאת גם מהטעם שלא בהכרח הם יודעים ו/או יכולים לדעת בוודאות שאביהם מכר את הזכויות שלו במקרקעין או לא מכר. הניסיון שלנו מראה כי בנסיבות הפוליטיות השוררות ביהודה ושומרון, הרי ידוע שכל מי שימכור קרקע לגורמים יהודיים יעשה זאת בצנעה רבה ולרוב גם מבלי שיביא עובדה זאת לידיעת בני משפחתו.

30. משכך, על מבקשת הרישום מוטל הנטל להוכיח שהחגיגה הינו מסמך אותנטי, גם בדרכים אחרות משכנועות יותר.

בהתייחסו לנטל ההוכחה המוטל על התובע, ישימה קביעתו של ביהמ"ש המחוזי בירושלם בת"א (י-ם) 6497/04 עג'אג' עלי נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים ואח' (פורסם במאגר נבו):

"...לא למותר לציין, כי משך הזמן שעבר-מעל ל-4 עשורים – יוצר קושי אובייקטיבי לבדוק את אמיתות טענותיו של התובע. לפיכך, מוטל על כתפי התובע נטל כבד ביותר. לפי ההלכה הפסוקה, ניתן להרים נטל זה רק בראיות חותכות, אובייקטיביות וחד משמעיות. התובע לא הצליח להרים נטל זה, ואף לא התקרב לכך" (עמ' 24-25).

31. מכל מקום, על מי שמבקש לבסס את בקשתו על המסמך, לשכנע את הוועדה במידת השכנוע הראויה ולעמוד ברף ההוכחה הנדרש במישור האזרחי, ולהוכיח כי הסכם המכר (החגיגה) נעשה והוא אמיתי ויכול לשמש כראיה מספקת להוכחת המכירה מחד והרכישה מאידך.

32. ***** לא מצא לצורך לתמוך את טענתו בחיזוקים למיניהם, לרבות ובין היתר, זימונם של מי מהעדים שחתמו, לכאורה, על ההסכם כעדים וייתכן כמובן, שלעת הזאת, העדים כבר לא בחיים. אבל ***** לא טען כי הם לא בחיים ולא מסר כל פרטים אודותם, שכן ייתכן שהעדים היו צעירים בני 20 שנה כמוהו כאשר רכש, לטענתו, את המקרקעין ונחתמה החגיגה? משכך, השאלה נותרה ללא תשובה.

33. הסכם המכר, המכונה "חגיגה למכר קרקע", ש***** טוען כי נחתם בינו לבין ***** מעורר כשלעצמו, מספר שאלות ותמיהות ולהלן נבהיר את הסיבות לתמיהותינו. בהתאם להסכם המכר, שילם ***** תמורה של 2,200 דינאר ירדני עבור החלקה, ששטחה לפי עדותו שלו היה 50 דונם. ***** הצהיר בתצהיר העדות בהצהרה סתמית על רכישת החלקה בציון עובדת המכר ותו לא, ולא ראה לנכון להציג את הנסיבות בהן רכש את החלקה וניתן לומר כי מסר על כך בצורה לקונית ביותר גם בתצהיר וגם בעדותו. משלא הובאו בפנינו הסברים ונתונים אחרים, סביר להניח כי בעת המכירה, שני הצדדים היו מודעים לכך שהחלקה שנמכרה היא 50 דונם. המשמעות של דבר זה היא שהמוכר קיבל מ***** סך של 44 דינאר עבור כל דונם קרקע ואם כך, האם מכר זה הינו סביר מבחינת המחיר ששולם למוכר? יתרה מזאת. ***** העיד כי נולד בשנת 1940 והשאלה היא האם מכר זה של החלקה לצעיר בן כ - 21 שנה שחי, על פי עדותו, במחנה הפליטים בלאטה, הינו סביר והייתכן שהוא רכש את החלקה כדי להחזיק בה במשך כ - 50 שנה עד שמכר אותה למבקשת הרישום בשנת 2011? ואם לא די בכך, מניין יש לצעיר תושב מחנה הפליטים יכולת כספית לשלם 2,200 דינאר ירדני שלא היה סכום זעיר? לא הובאו בפנינו הסברים כלשהם לגבי שאלות אלה.

34. אין הוועדה קובעת כי מכר מקרקעין בנסיבות הנטענות ע"י מבקשת הרישום ו***** הוא בלתי סביר ולא יכול היה להיות ולקרות, שמאן דהוא ימכור את המקרקעין שבבעלותו לבחור צעיר בן 21 שנה מתושבי מחנה הפליטים. ואולם, לא הובהר לנו ההיגיון העומד מאחורי מכר החלקה בשנת 1961 דווקא לבחור צעיר שקנה, לכאורה, את החלקה והוא ממשיך להחזיק בה במשך כ - 50 שנים עד שהוא מוכר אותה בשנת 2011, מבלי להצביע על המקור הכספי של הקונה הצעיר לתשלום התמורה. השאלה היא, אם מכר זה הינו סביר בנסיבות הנטענות שהובאו בפנינו ובתמורה שנראית לוועדה בעלת ערך נמוך עבור החלקה. משלא הובאו בפנינו הסברים לנסיבות בהן בוצעה עסקת המכירה, לא ניתן להסיר את סימני השאלה.

35. להסרת כל ספק; אין הוועדה מוציאה זאת מכלל האפשרות ואיננה קובעת כי הדבר איננו אפשרי שצעיר בגילו של ***** ירכוש את המקרקעין בתמורה שנטענה, לכאורה. יחד עם זאת, על מי שמגיש מסמכים אלה לשכנע במידת השכנוע הראויה, כי אין כאן פבריקציה של מסמך זה, באופן המחשיד אותו בחשד סביר שהוא זויף. אין לוועדה ידיעה מה היו מחירי הקרקעות בעת שבוצע המכר מ***** ל***** , ואם ייתכן שהמחיר ששולם היה סביר ו/או שיש לו הסבר אחר, כי אז, ניתן היה לצפות כי מבקשת הרישום תתייחס לכך ותציג בפני הוועדה נתונים שהיה בהם כדי למנוע את הספקות שהתעוררו לעניין זה.

36. ואולם, לעת החתימה, לכאורה, על הסכם המכר (החגיגה) בין המוכר לקונה בשנת 1961, הקונה ***** , היה, עפ"י עדותו, תושב מחנה הפליטים בלאטה שליד שכס, שהייתה באותה העת בתחום השלטון הירדני בירדן ואילו ***** , המוכר, היה אזרח ישראל ותושב כפר קאסם, במדינת ישראל. בנו של ***** מר ***** , העיד כי כל המשפחה נולדה וחיה בכפר קאסם וכי אביו מעולם לא התגורר במקום אחר (פרוטוקול מיום 08/12/2016, עמ' 1, שורות 53-57). גבי ***** , שהיא הבת של ***** ואחותו של ***** , גם היא העידה ובין היתר היא מסרה כי "לפני 1967...אסור היה לנו להיכנס לשטחים..." (פרוטוקול מיום 08/12/2016, עמ' 5, שורות 40-41). עדויותיהם של שני האחים לעניין זה, הייתה אמינה וגם לא נסתרה ולא הופרכה. ההיפך, ב"כ מבקשת הרישום בעצמו מציין בסעיף 5 לסיכומיו, כי "אביהם של המתנגדים היה כל העת תושב ישראל...הוא התגורר בישראל באותה העת...ובין המדינות כזכור שררו יחסי עוינות ואויבות...". כן הומצאה לנו תמצית רישום ממרשם האוכלוסין ממנה עולה כי ***** וכן יתר בני המשפחה, היו אזרחים ישראלים, בעלי תעודת זהות ישראלית. יתרה מזאת.

הוגש לוועדה גם צו ירושה שניתן על ידי ביה"ד השרעי בטייבה, ממנו עולה כי ***** ,
נשא תעודת זהות ישראלית מס' ***** המתאים למספר תעודת הזהות שלו
בתמצית הרישום הנ"ל, נפטר בתאריך 18/10/1974. לפיכך, אנו קובעים :

36.1 משהוכח לנו כי ***** שהיה אזרח ישראלי שהתגורר בישראל, נשאלת
השאלה, כיצד זה נחתם הסכם מכר – החיג'ה, בין שני האישים האלה, כאשר
***** היה תושב ירדן שהתגורר במחנה הפליטים בלאטה שבסמוך לשכם,
כאשר מדובר בשתי ישויות מדיניות נפרדות ואיכות האחת לשנייה, והכיצד היה
אפשרי בעת ההיא לחתום על הסכם בין שני אישים אלה, כאשר כל אחד מהם
מתגורר במדינה אחרת? ואם כן, האם אין ב"כ המתנגדים צודק, כשהוא טוען
בסעיף 42 לסיכומים שהגיש, כי "משכך ברור לכל כי מדובר בעסקה פיקטיבית,
ועולם לא רכש את החלקה"? לא ניתנה תשובה ואו הסברים לכך לא על
ידי מבקשת הרישום ולא על ידי *****.

36.2 לאור האמור, אנו קובעים, למען הזהירות, כי המוכר לא יכול היה לחתום על
החיג'ה בשנת 1961 וזאת על בסיס ידיעה שיפוטית, שבאותה שנה לא יכלו
המוכר והקונה להיפגש ולחתום על הסכם למכירת מקרקעין בהיות האחד
אזרח מדינת ישראל והשני אזרח ירדני. אם למרות זאת ניתן היה באותה שנה
לחתום על הסכם כזה והמוכר והקונה אכן יכלו להיפגש ולחתום על הסכם למכר
מקרקעין, הרי שלא הונחה בפנינו תשתית עובדתית המוכיחה שאפשרות כזו
התקיימה ואו כי הייתה אפשרות ריאלית לכריתת עסקת מכר בתנאים אלה.

37. מכל מקום, לא הובאו בפנינו ראיות אחרות כלשהן, לעצם קיומו של הסכם המכר, הנסיבות
העובדתיות לעריכתו והמקום בו נחתם ולא היה כל גיבוי ואו חיזוק המוכיח כי הוא
אותנטי. במצב זה וכאמור בסעיף 25 לעיל, שאלנו את עצמנו אם על הוועדה לתת אמון
בטענת ***** , כי החיג'ה הוא מסמך אותנטי, שנחתם גם ע"י ***** וגם על ידו
בתאריך שנרשם בו, היינו בתאריך 14/1/1961 וכי הוא משקף את הרכישה על ידו? עו"ד
יוגב בעצמו לא נתן אמון ב***** ולא בחיג'ה שהציג לו וראה צורך לבדוק את
אמינותה. בסעיף 6 לתצהירו טוען עו"ד יוגב, "בדקתי את הקשר של המוכר למקרקעין,
כאמור מעלה, וכן בדקתי את האותנטיות של החיג'ה ואת תוכנו והגעתי למסקנה חד
משמעית כי המוכרת הינה [כך במקור] הבעלים החוקי של המקרקעין".

38. למעט טענתו הסתמית של עו"ד יוגב כי בדק את הקשר של המוכר למקרקעין, הוא לא מצא
לנכון לפרט בתצהירו איזו בדיקה הוא עשה כדי להגיע למסקנה שהגיע אליה. על כך נודע
לנו במהלך עדותו בוועדה. עו"ד יוגב נשאל איך הוא בדק את החיג'ה והוא השיב: "שלחתי
אותה לתרגום, היא נראית לי סבירה מבחינת התוכן, שלחתי את המסמך לבדיקה פורנזית
והגעתי למסקנה שהיא אמיתית" (פרוטוקול מ-22.06.2016, עמ' 6 שורות 41-40). ב"כ
המתנגדים המשיך וביקש מעו"ד יוגב להשיב לשאלותיו בעניין זה וכך השיב:

ש. "העדת כי מסרת את החוג'ה לבדיקה פורנזית, למי מסרת לבדיקה ?
ת. גם את זה אינני זוכר בדיוק, כי בדקתי עשרות מסמכים ואני לא זוכר למי
נתתי בדיוק את המסמך הזה".
ש. עם איזה מומחה מז"פ אתה עובד?
ת. אני לא עובד עם שום מומחה מז"פ.
ש. אני אחדד את שאלתי, העדת כי מסרת לבדיקה עשרות מסמכים
לאיזה מומחים מסרת אותם לבדיקה?
ת. ישנה חברה בבורסה ברמת גן של שלמה ברוק שהוא מתעסק עם
הרבה מאוד מדענים שעוסקים בתחום הזה, אז אני פונה אליהם
באופן אישי או דרכו. גם ישנה חברה בירושלים של ***** .
ש. אבקש שתצרף לתיק הוועדה את חוות הדעת שניתנה לך ב – 2011.
ת. אני רק רוצה לציין שחוות הדעת נעשתה עבורי כחלק מהבדיקה
שעשיתי.

בשלב זה מצא ב"כ מבקשת הרישום לנכון להתערב והודיע קטגורית, כי "המסמכים
אשר לא הוגשו לוועדה הינם מסמכים לשימוש פנימי, בחלקם תחת חיסיון, ואין לנו
כל כוונה להגישם".

מבחינה זו, שאלתו הבאה של ב"כ המתנגדים הייתה רטורית שכן התשובה עליה ניתנה מראש ע"י ב"כ מבקשת הרישום.

ש. האם יש בעיה להגיש את המסמך הזה מבחינתך? הרי לכאורה הוא תומך בטענתך, כי נעשתה בדיקה אשר הוכיחה לכאורה כי החוג'ה שעליה אתה מתבסס הינה אותנטית.

(פרוטוקול מיום 22.06.2016, עמ' 6 שורות 51-57, עמ' 7 שורות 1-17).

39. לעניין הבדיקה שעשה עו"ד יוגב, טוען ב"כ מבקשת הרישום בסעיף 2 לסיכומיו:

ט. מספר ימים לאחר מכן, לאחר ששילם את דמי קדימה, בינואר 2012 ביצע עו"ד יוגב בדיקה במטרה לבדוק את אותנטיות החיג'ה, אצל המכון הפורנזי בראשות ***** (להלן: "*****") וקיבל ***** את שני הדו"חות שסומנו יחדיו כמוצג מ/6" (סעיף 2 ט' ו – י לסיכומים מטעם מבקשת הרישום).

י. מהדו"חות מוצג מ/6 הבין עו"ד יוגב כי אין לגבי החיג'ה ממצא מזויף, וכי גיל הנייר מתאים לשנת 1961... ולפיכך החליט להמשיך בעיסקה, לשלם ל***** סכום משמעותי ולגשת לקבלת היתר עיסקה לרכישת החלקה "...".

40. החלטתו של עו"ד יוגב לעניין זה, מעוררת תמיהות וספקות. אם הוא שלח את המסמך לבדיקה פורנזית, כפי שהוא טוען, ואם על סמך הבדיקה הגיע, לטענתו, למסקנה שהחיג'ה היא אמיתית, כפי שהעיד בוועדה, ואם כדברי בא כוחו הנ"ל, ש"מהדו"חות מוצג מ/6 הבין עו"ד יוגב כי אין לגבי החיג'ה ממצא מזויף...", כי אז לחלוטין לא ברור, מדוע מבקשת הרישום לא צירפה את דו"חות הבדיקה לראיותיה. ואולם, לאחר שדו"חות הבדיקה, הוגשו לוועדה באמצעות המתנגדים, ובמיוחד לאחר ששמענו את עדותו של מר ***** , התחוור לנו מדוע מבקשת הרישום לא הגישה לוועדה את חוות דעתו של המומחה *****.

41. המתנגדים הם אלה שהגישו לוועדה את חוות הדעת של המומחה מר ***** , שהוכן לבקשתה של מבקשת הרישום. המומחה בעצמו הגדיר את המסמך כ"דו"ח הערכת ממצאים ואפשרויות" ואת השני כ – "דו"ח בדיקה", שניהם מיום 23.01.2013. שני דו"חות בדיקה אלה הוכנו ע"י מר ***** לבקשתה של מבקשת הרישום בשנת 2012 והיא התנגדה עתה להגשת דו"חות הבדיקה, אך ביקשה והוועדה אישרה את בקשתה להגיש חוות דעת נגדית מטעמה. משכך, היו בפני הוועדה שתי חוות דעת; האחת של מר ***** מטעם המתנגדים והשנייה של המומחה, גבי ***** מטעם מבקשת הרישום.

42. בחוות הדעת של מר ***** , שהגדיר אותה כאמור לעיל, כדו"ח בדיקה (פרוטוקול מיום 26.10.2017, עמ' 4, שורות 23-24), לא נכתבה המלה המפורשת שהמסמך (מוצג מ/6), שאותו בדק, הינו מזויף. על דו"חות הבדיקה נחקר מר ***** ע"י ב"כ מבקשת הרישום והוא הבהיר בתשובותיו כי המסמך הינו מזויף. נשאל בעניין זה וכך הוא השיב:

ש. ...אם המסקנה שלך שהמסמך שאותו בדקת הוא מזויף, אז זה אמור להיות רשום באופן מפורש בדו"ח הערכת הממצאים ו/או בדו"ח הבדיקה, נכון?
ת. נכון זה רשום.
ש. הפנה אותי בבקשה היכן זה רשום?
ת. עמ' 2 בדו"ח הערכת ממצאים, סעיפים 2 ו – 3... מה שכתוב בשני סעיפים האלה, לפחות במשתמע, ששני המסמכים מזויפים.
ש. אז למה לא כתבת במפורש את מסקנתך שהמסמכים מזויפים?
ת. כרגע הסברתי למה זה במפורש.

(פרוטוקול מיום 26.10.2017, עמ' 2, שורות 3-10).

- ש. השאלה היא מדוע לא השתמשת במילה המפורשת, במיוחד שאני רואה במייל שכתבת למר דורון קדמי ביום 2/3/2017 שאתה משתמש במפורש במילה מזויפים, תאשר לי שזה המייל שלך? [מוצג מ/7].
- ת. כן. זהו המייל שאני שלחתי לדורון קדמי.
- ש. כלומר, שכאשר רצית להביע את מסקנתך המפורשת והתמציתית עבור מר דורון קדמי, השתמשת במילה מזויפים, מדוע אם כן לא עשית זאת בדו"חות עצמם?
- ת. ישנם כל מיני ניסוחים שמביניהם ניתן לבחור איך אתה משיב ללקוח. בדו"ח הערכת הממצאים בחרתי בניסוח שבחרתי מתוך ידיעה ששני המסמכים מזויפים..."

(פרוטוקול מיום 26.10.2017, עמ' 2, שורות 41-29).

- ש. לטענת עו"ד יוגב, לפני ששילם עבור הקרקע על סמך המסמכים שהציג לך, רצה לדעת את דעתך כמומחה האם הם מזויפים אם לאו. אתה טוען שהיה ברור לך שהם מזויפים. איך יכולת לתת לעו"ד יוגב מסקנה כה מימית, כאשר דעתך הייתה כה החלטית לכאורה לגבי העובדה שהמסמכים מזויפים.
- ת. המסקנה לא מימית בכלל. בנוסף על כך, התקיימו שיחות בין עו"ד יוגב לביני ובהן, נאמרה לו דעתי במפורש. אמרתי לו שהמסמך מזויף..."

(פרוטוקול מיום 26.10.2017, עמ' 3, שורות 20-12).

43. השאלה כשלעצמה, אם המסקנה שהגיע אליה מר ***** , היינו שהחגיגה הינו מסמך מזויף הובאה לידיעתו של עו"ד יוגב לאחר שהשלים את הבדיקה שלו בשנת 2012 ואם לאו, איננה מצריכה את הכרעת הוועדה ואולם, לאחר בחינת מכלול הראיות שהובאו בפנינו, לרבות עדויותיהם של מר ***** ושל עו"ד יוגב, אנו מקבלים את גרסתו של המומחה כי הביא את מסקנתו זו לידיעת עו"ד יוגב והודיע לו שהמסמך מזויף וזאת למרות שלא נכתבה במפורש בדו"חות הבדיקה.

44. טוען ב"כ מבקשת הרישום בסעיף 2' לסיכומיו, כי "מהדו"חות מוצג מ/6 הבין עו"ד יוגב כי אין לגבי החגיגה ממצא שהוא מזויף, וכי גיל הנייר מתאים לשנת 1961..." ובסעיף 16 לסיכומיו, טוען ב"כ מבקשת הרישום, "מכל האמור עולה כי ממסקנות הדוח שנכתב ע"י מר ***** , ניתן דווקא לראות ולהבין שהמסמך אותנטי..." על פי מבחן ההיגיון, ניסיון החיים והשכל הישר, ניתן להסיק שאם זה מה שהבין עו"ד יוגב, כפי שב"כ מבקשת הרישום טוען, כי אז אין זה סביר, מדוע מבקשת הרישום לא צירפה את דו"חות הבדיקה של מר ***** כחלק מראיותיה לתמיכה בטענתה שהמסמך הינו אותנטי ונמנעה מהגשתו כראיה לבקשתה? ממה נפשך, אם עו"ד יוגב הבין, כי אין לגבי החגיגה ממצא שהוא מזויף ואם "ניתן דווקא לראות ולהבין שהמסמך אותנטי", כי אז המשמעות היא שיש בידי ראיה טובה וחשובה ואם כך, הייתכן שמבקשת הרישום לא צירפה את דו"חות הבדיקה של מר ***** כראיה? ואולם, משנמנעה מבקשת הרישום מהגשת חוות דעתו של מר ***** כראיה, סימן שהמסקנה שהגיע אליה מר ***** הובאה לידיעתו של עו"ד יוגב, גם אם לא נכתבה במפורש בדו"חות הבדיקה שלו.

45. גם המסקנה שב"כ מבקשת הרישום מבקש מהוועדה לאמץ כי "...רק בגין התערבותו והדרכתו הפסולה של המתנגד, כשל מר ***** בחקירתו הנגדית", איננה מתיישבת עם העובדות ועם התשתית הראייתית שהונחה בפני הוועדה. חוות הדעת של מר ***** הוכנה בשנת 2012 וסביר כי כבר אז הובאה לידיעתו של עו"ד יוגב והכיצד, אפוא, שינה אותה רק "בגין התערבותו והדרכתו הפסולה של המתנגד...", שהרי המתנגד פנה למר ***** לקבל ממנו את חוות דעתו רק בשנת 2017 היינו, שנים רבות לאחר מכן.

46. משלא מצאה מבקשת הרישום לנכון להגיש לוועדה את דו"חות הבדיקה של מר ***** , כחלק מהראיות שלה, סימן ברור הוא שידעה על המסקנה שהמומחה הסיק לגבי המסמך שבדק וסביר להניח כי הביא אותה לידיעתו של עו"ד יוגב לאחר שסיים את הכנת דו"חות הבדיקה שלו.

47. ואכן, מבקשת הרישום נמנעה מהבאת דו"חות הבדיקה כראיה בפני הוועדה ויש לכך משמעות בלתי מבוטלת. בספרו של יעקב קדמי, **על הראיות**, חלק שני, 1991 נקבע בין היתר:

"הימנעות מהבאת ראיה – במשמעות הרחבה של המושג כמוסבר לעיל – מקימה למעשה לחובתו של הנמען חזקה שבעובדה, הנעוצה בהגיון ובניסיון החיים, לפיה: דין ההימנעות כדין הודאה בכך שאילו הובאה אותה ראיה, היתה פועלת לחובת הנמען.

...והלכה למעשה, רואים אותה הן במישור האזרחי והן במישור הפלילי¹ כ"מחזקת", את הראיות העומדות לחובת הנמען, ומחלישה את הראיות המובאות מטעמו להוכחת גירסתו" (עמ' 917).

48. בע"פ 728/84 חרמון נ' מדינת ישראל, פ"ד מא(3), 617, קובע ביהמ"ש:

"כידוע, הלכה פסוקה היא, שהימנעות מלהביא ראיה מצויה ורלוואנטית מובילה למסקנה, שאילו הובאה היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה..." (עמ' 625, מול שורות ד' ה').

49. כן ראה: ת"א (י-ם) 4080/10 **עבדאללה מוחמד ואח' נ' בדל הולדינג בע"מ** (פורסם בנבו), סעיף 30, עמ' 11). ע"א 641/87 **קלוגר נ' החברה הישראלית לטרקטורים וציון בע"מ**, פ"ד מד(1) 239,245. ע"א 55/89 **קופל (נהיגה עצמית) נ' טלקאר חברה בע"מ**, פ"ד מד(4) 595, ע"א 548/78 **פלונית נ' פלוני**.

50. ב"כ מבקשת הרישום טוען (סעיף 12 לסיכומיו) כנגד חוות דעתו של המומחה מר ***** כי לא מדובר בחוות דעת שכן **מהדו"חות נעדרים פרטי השכלתו וניסיונו של ה'מומחה'** וכי ***** הודה ש"המון פעמים" לא קיבלו בבתי המשפט את עדותו ובנוסף על כך הוא הודה כי הוא מבצע עבודות עבור משפחת נדב וכי על כן ברור שהוא אינו גורם אובייקטיבי וחף ממשוא פנים ובסופו של דבר, טוען ב"כ מבקשת הרישום, **"לאחר שהמתנגד שכר את שירותיו של מר ***** שינה ***** במפתיע את מסקנותיו, מהדו"ח המקורי מבלי שביצע כל בדיקה נוספת, כפי שניתן לראות בדוא"ל (אימייל) ששלח למר דורון קדמי (צורף כמוצג מ/7)...משנה את חוות דעתו וטוען שהמסמך מזויף..."** (סעיף 14 לסיכומיו). לאחר בחינת הראיות לענין זה, אנו קובעים:

50.1 המומחה אכן אישר בעדותו כי מדובר בדו"חות בדיקה ואולם, אין אנו סבורים שהעובדה שנעדרו מהם פרטי השכלתו וניסיונו הוא פגם היורד לשורש חוות הדעת עד כדי כך שיש לפסול אותן ו/או לדחות את המסקנות שעלו ממנו, רק מפני שהוגדרו כדו"ח בדיקה ו/או נעדרו מהדו"חות פרטי השכלתו וניסיונו של המומחה. העובדה הבולטת היא שמבקשת הרישום היא שפנתה אל המומחה בבקשה שיבדוק אם החיגיה היא אותנטית ואם לאו, וסביר להניח כי בעת שפנתה אליו, הייתה מודעת לפרטי השכלתו וניסיונו, שכן אחרת היא לא הייתה פונה אליו וזו לא הייתה הפעם היחידה שפנתה אליו בבקשות דומות וביקשה לקבל את חוות דעתו. מעיון בת"א (י-ם) 4080/10 **עבדאללה מוחמד ואח' נ' בדל הולדינג בע"מ**, אנו למדים כי מבקשת הרישום שהייתה צד בתובענה זו, הגישה לבית המשפט חוות דעת של מר ***** בנוסף על כך מעיון בתיק הבקשה לרישום ראשון מס' 9270 שהגישה אותה מבקשת הרישום, עולה כי ביקשה את חוות דעתו של מר ***** ואכן הגישה את חוות דעתו מיום 05.07.2011. ויש לציין כי בחוות דעת זו שהוגשה ע"י מבקשת הרישום פרט המומחה בהרחבה את פרטי השכלתו, ניסיונו המקצועי, חברות בארגונים מקצועיים וניסיונו בתחום ההדרכה.

50.2 ואשר לטענת ב"כ המתנגדים, כי המומחה אינו גורם אובייקטיבי וחף ממשוא פנים, כי ביצע עבודות עבור משפחת נדב, לא הונחה בפנינו תשתית ראיתית, שיש בה כדי להוביל למסקנה זו ולהצביע על משוא פנים מצדו באופן המעיד על כך ומצדיק את פסילת דו"חות הבדיקה של ***** ואת דחיית המסקנה שהגיע אליה. מכל מקום אנו דוחים את הטענה הזאת.

50.3 בנוסף על כך, לא הונחה בפנינו תשתית שניתן לבסס עליה את המסקנה כי **"שינה מר ***** במפתיע את מסקנותיו"**, לאחר שהמתנגד שכר את שירותיו. על סמך מכלול הראיות שהובאו בפנינו לרבות דותו בפני הוועדה, ביום 26.10.2017, שוכנענו, שאין כל יסוד בחומר הראיות שניתן על פיו לייחס למר ***** כי שינה את מסקנותיו. ההיפך מכך. אנו נותנים אמון בעדותו, כי המסקנה שהגיע אליה לאחר בדיקת החיגיה בשנת 2012, לא שונתה, אף כי לא צויינה בדו"חות הבדיקה המילה המפורשת שהמסמך הינו מזויף.

51. מבקשת רישום הגישה לוועדה חוות דעת של המומחה הגב' ***** (מוצג מ/8). טוענת גב' ***** כי נתבקשה לבדוק את האותנטיות של המסמך, החיגיה ו"האם ניתן לאתר סימנים לזיוף מסמך זה, או שמדובר במסמך אותנטי המתאים לגיל המסמך?" והיא ממשיכה וטוענת כי "הבדיקה המעשית לגבי השאלה שבמחלוקת: האם ניתן לאתר סימנים לזיוף מסמך זה, או שמדובר במסמך אותנטי? גב' ***** מציינת בחוות דעתה, כי כדי להעריך את גיל המסמך והאותנטיות שלו ערכה בדיקות נייר, דיו, צבע, כתב, בחינת הבולים, בלאי גיל, עקבות הזמן ועוד והגיעה למסקנה כי **"לא ניתן לאתר סימנים לזיוף מסמך זה, לכן מדובר במסמך וותיק, המתאים לגיל המסמך המדווח"**.

52. משלא הונחו בפנינו ראיות המוכיחות כי החיגיה נחתמה ע"י המוכר ו/או כי יכולה הייתה להיחתם על ידו, עקב העובדה, שבשנת 1961, השנה בה נטען כי נחתמה החיגיה, לטענתו של המוכר התגורר במדינת ישראל ומשכך הוא לא יכול היה לחתום על החיגיה. לפיכך, הוועדה קובעת כי ההסכם שהונח בפנינו למכר ***** לא יכול היה להיחתם בנסיבות העובדתיות שהובאו לעיל ואין אנו זקוקים לסיועו של מומחה כלשהו כדי לקבוע שהחיגיה הינה מסמך מזויף, שלא נחתם על ידי המוכר ולא יכול היה להיחתם על ידו. מבחינה זו נראה לנו, כי צדק מר ***** , כאשר קבע שהמסמך מזויף אף כי לא הסביר מה הוא הבסיס לקביעתו זו. לפיכך, נקל להבין כי לא ניתן לקבל את מסקנתה של גב' ***** , ולא נותר לנו אלא לדחות אותה. אנו קובעים, אפוא, כי התוצאה העולה מן האמור היא, שהמסמך אינו אותנטי אלא מזויף.

53. למעלה מן הדרוש ואף כי אין הדבר נחוץ, עקב המסקנה שהגענו אליה ולאחר עיון בחוות הדעת וגם בפרוטוקול עדותה של המומחה הגב' ***** , מטעם מבקשת הרישום, נוכל לקבוע, כי לא מתקיימת כל אופציה להעדיף את חוות דעתה של גב' ***** ובסיטואציה העובדתית שהתבררה לנו, שההסכם (החיגיה) לא יכול היה להיחתם, כפי שנטען ע"י מבקשת הרישום, הרי קביעתה כי מאחר ש"לא ניתן לאתר סימנים לזיוף מסמך זה, לכן מדובר במסמך אותנטי וותיק..." , היא בלתי סבירה ולא ניתן לקבל אותה. לא צריך להיות מומחה על מנת להבחין בסימנים, שגב' ***** לא ראתה אותם, למרות המכשור המשוכלל שעמד לרשותה (מיקרוסקופ) והם: העדרו של בול אחד מהשלושה, העובדה שהבול הימני (שערכו הוא 15 פילס) הודבק על חלק מחתימת יד והוא מכסה אותה בחלקה וסימנים של חלק מחותמת שהוטבעה על הבול הימני, הם סימנים גלויים לעין ובחוות דעתה היא התעלמה מהם.

54. ואולם, לצורך המסקנה שהסקנו, גם חוות הדעת של מר ***** לא הייתה דרושה לנו ובכל מקרה, תוצאות הבדיקה של מר ***** מתיישבות עם העובדה שהחיגיה איננה אותנטית ואנו מקבלים את המסקנה שהסיק מבדיקותיו, כי היא מתחייבת מכך שהחיגיה כלל לא יכולה הייתה להיחתם על ידי המוכר. בת"א 4080/10 **עבדאללה מוחמד נ' בדל הולדינג בע"מ**, קובע ביהמ"ש (כב' השופט אהרן פרקש, סגן נשיא, כתוארו אז):

"עם זאת, עצם הגשת חוות דעת מומחה אינה מובילה בהכרח למסקנה כי על בית המשפט לאמץ את המסקנות שבה. תפקידו של בית המשפט הוא להחליט האם לתת אמון בחוות הדעת, איזה משקל לתת לה והאם חוות הדעת משנה את המסקנה הסופית לאחר שקלולה עם יתר הראיות שהובאו על ידי הצדדים" (פורסם בבנו, עמ' 12).

ראיות המתנגד

55. משהגענו לידי המסקנה שהחיגיה שהוגשה לנו כהוכחה להעברת הזכויות ***** , לא יכולה הייתה להיחתם ע"י ***** ומשכך, הזכויות שלו במקרקעין כלל

לא הועברו ל*****, עלינו לבחון אם המקרקעין הועברו ע"י ***** לאשתו השלישית, ***** וזו העבירה אותן למתנגד, כפי שנטען ע"י המתנגד.

56. טוען המתנגד כי ***** הרשום במאליה כבעלים של חלקה *** בגוש ** הוא אביו וכי שמו המלא הוא *****. ב"כ מבקשת הרישום טוען בסיכומיו, כי הגרסה של המתנגד היא "גירסה שלא עומדת במבחן המציאות, גירסה בעייתית, שלא לומר שקרית על פניה..." ובין היתר, הוא מצביע על הספקות הבאים:

56.1 טוען הוא כי שם האבא של המתנגדים "איננו תואם את השם הרשום במאליה". לעניין זה המציאו המתנגדים תמצית רישום ממרשם האוכלוסין, ממנה עולה כי שמו המלא כולל גם את השם *****. לפיכך, וכאמור בסעיף 30 לעיל, נחה דעתנו, כי מדובר באביו של המתנגד, אף כי השם ***** לא נכלל במאליה. נוסף כי מן המפורסמות הוא, כי בחברה הערבית לא תמיד משתמשים במלוא השם אלא מסתפקים בשם המשולש ולעתים בשם המרובע (המכונה רובאעלי) הכולל את השם הפרטי, האב, הסבא ושם החמולה.

56.2 עוד טוען ב"כ מבקשת הרישום, כי "לא אפשרי שאבי המתנגדים יירשם בספר משלמי המסים הירדני כאשר לא נכח בכפר ולא החזיק בקרקע?"

56.3 לא ניתנה תשובה לשאלה זו, אף כי אין בעצם העלאת השאלה כדי לפגוע באמינותו של מסמך זה היינו המאליה, שמבקשת הרישום בעצמה הסתמכה עליו כאל מסמך, שאין לגביו ספק ואין ספק כי מי שרשום בו הוא הבעלים של החלקה. מכל מקום, אין בעצם הספק כשלעצמו, שהעלה ב"כ מבקשת הרישום כדי לערער את מעמדו של המסמך, שחזקה על כשרותו עומדת לו כל עוד לא הוכח אחרת. בנוסף על כך אם מבקשת הרישום טוען כי מדובר במסמך פסול שאין לקבל אותו כראיה קבילה כי אז היא מערערת את בקשתה שלה המבוססת גם היא על מסמך זה.

56.4 ואולם, ב"כ מבקשת הרישום טוען כיצד זה ייתכן שאביהם של המתנגדים היה כל העת תושב ישראל והמאליה נערכה בשנת 1958. בנו של ***** , ***** , נשאל על כך בעת מתן עדותו בוועדה ביום 08.12.2016 והוא השיב (עמ' 3 שורות 13-23), כי נכון שאביו היה כל העת בישראל משנת 1948 – 1967, אבל כפי שעולה מעדותו, נותרו לאבא קרובי משפחה שהתגוררו כל העת במסחה והם אלה שדאגו לרשום את שמו כבעלים של החלקה נשוא הבקשה לרישום, במאליה.

56.5 לאחר שבחנו את מכלול הראיות לזהותו של מי שרשום במאליה, ולאור עדויותיהם של המתנגדים, ועל בסיס תמצית הרישום תמצית רישום ממרשם האוכלוסין, שניתנה ביום 29.09.2016, אנו קובעים כי אין יסוד לפקפק בכך שמי שרשום במאליה הוא אביהם של המתנגדים.

56.6 ב"כ מבקשת הרישום מגדיר את טענת המתנגדים שהאבא שלהם העביר את זכויותיו בחלקה לאשתו כמוהר בגין חתונתם, כטענה בעייתית. וכן, הכיצד זה ייתכן שבעוד החתונה הייתה בשנת 1950 ואילו תשלום המוהר, היינו העברת הזכויות בחלקה נעשתה, לטענת המתנגדים, בשנת 1974. האם זה סביר? ואם המוהר הובטח לאשה כבר בשנת 1950, הייתכן הדבר להעביר לאשה ו/או להבטיח להעביר לה את המוהר המגיע לה, כקרקע שנמצאת "מחוץ לגבולות הארץ", כפי ששואל ב"כ מבקשת הרישום?

56.7 ב"כ מבקשת הרישום מפנה בסעיפים 5' ו – ב' לסיכומיו לטענת המתנגדים שמי שרשום במאליה הוא אביהם, ואולם זאת למרות שהשם ***** נעדר מהמאליה וב"כ מבקשת הרישום טוען כיצד זה ייתכן שאביהם של המתנגדים היה כל העת תושב ישראל והמאליה נערכה בשנת 1958. בנו של ***** , ***** , נשאל על כך בעת מתן עדותו בוועדה ביום 08.12.2016 והוא השיב (עמ' 3 שורות 13-23), כי נכון שאביו היה כל העת בישראל משנת

1948 – 1967, אבל כפי שעולה מעדותו, נותרו לאבא קרובי משפחה שהתגוררו כל העת במסחה והם אלה שדאגו לרשום את שמו כבעלים של החלקה נשוא הבקשה לרישום, במאליה.

57. כנגד טענותיה של מבקשת הרישום, טוענים המתנגדים כי אביהם העביר את הזכויות שלו בחלקה לאמם, ***** , וזאת על מנת להבטיח את עתידה. הם טוענים כי אמם הייתה צעירה והמתנגד העיד כי "אבי התחתן עם אמי כשהייתה בת 20 והא היה בן 60. נהוג שאם זקן לוקח צעירה הוא רושם לה הרבה אדמות..." (פרוטוקול מיום 08.12.2016 עמ' 3 שורות 21-22). להוכחת טענתם ו/או גרסתם הציגו המתנגדים "הסכם מכר" כתוב בכתב יד שנערך ונחתם, לכאורה, עפ"י הכתוב בו בתאריך 18/8/1974. לפי מסמך זה, העניק ***** את החלקה נשוא הדיון ל***** אשתו.

המתנגדים הגישו לוועדה מסמך נוסף שכותרתו היא: הסכם רשמי בין ***** לבין הקונים אשר מעיון נוסף מתברר שהם בניו. נכתב במסמך זה שהוא בא כדי להבטיח את הזכויות של בניו. יש לציין כי אין במסמך זה כל זיקה לבקשה.

הסכם המכר שלפי העניק ***** את החלקה לאשתו הצעירה, נכתב בכתב יד לא הוגש לנו אלא צורף יחד עם המסמך השני לתיק ולהתנגדות של המתנגדים ללא כל הסבר. טוען ב"כ המתנגדים (סעיף 113 לסיכומיו) כי המסמכים של המתנגדים נמסרו למבקשת הרישום לבדיקה מטעמה והושבו "ואולם מבקשת הרישום לא העלה כל עוררין על כשרות ואותנטיות מסמכיו של המתנגד" (סעיף 113 לסיכומים של המתנגדים). אכן, לא מצאנו כל התייחסות למסמכים אלה בסיכומים מטעם מבקשת הרישום. האם די בכך שמבקשת הרישום לא טענה כנגד מסמכים אלה, כדי שהוועדה תקבלם כאל מסמכים אותנטיים המוכיחים את הכתוב בהם ולהתייחס אליהם כאל ראייה מוכחת וקבילה?

58. בבחינת הסכם המכר (החיג'ה) שהוצג בפנינו הצבנו את המבחנים העומדים בפני מי שטוען כי המסמך אותנטי. הנטל להוכיח שמסמכים אלה הם אותנטיים מוטלת על המתנגדים. למעט אמירתם של שני המתנגדים כי אביהם העביר את הזכויות בחלקה לאמא שלהם וכי היא העבירה אותן הלאה, לא הובאה בפנינו כל ראיה שיש בה כדי להוכיח את טענתם זו. בסעיפים 24 ו- 25 לעיל, בחנה הוועדה את אמיתותו של החיג'ה לאור הנטלים והמבחנים שנקבעו בפסיקה. גם במקרה זה, לא הובאה בפנינו עדות ישירה של מי שהיה עד לחתימת שני מסמכים אלה, לא החותמים שכבר אינם בחיים ולא של העדים. המתנגד, עו"ד ***** , הבן של ***** ושל ***** , העיד כי בעת החתימה, לכאורה, על העברת הזכויות מאביו לאמו, היה בן 13 שנים (פרוטוקול מיום 08.12.2016, עמ' 3, שורה 52) וסביר להניח כי אחותו, ***** , שהעידה כי נולדה בשנת 1959 (פרוטוקול מיום 08.12.2016, עמ' 5, שורה 6), יחד עם אחיה ושניהם לא היו עדים למעמד החתימה על העברת הזכויות. ברם, המתנגד העיד, כי אמו מסרה להם כי היוזמה להעברת הזכויות מאביו לאמו, הייתה של מזכיר העירייה מר ***** , שהוא ושלוש העדים "ואולי עוד שניים" (פרוטוקול מיום 08.12.2016, עמ' 3, שורה 48), שחתמו על מסמכי ההעברה, היו נוכחים במעמד זה. ומשכך, לא ברור מדוע אף אחד מהם לא התבקש להתייצב בפני הוועדה ולהעיד על מעמד זה ושאלה זו נותרה ללא כל הסבר. ייתכן שלעת הזאת אף אחד מהם לא נותר בחיים, אלא שדבר זה לא נטען ולא נאמר. התוצאה היא שהמסמכים שהמתנגדים טוענים כי בהתאם להם הועברו הזכויות של האבא לאמא והלאה, נותרו ללא הוכחה ואימות. פרופ' א' הרנון בספרו, **דיני הראיות**, (הדפוס האקדמי, חלק ראשון, תש"ל) קובע כי:

"המבקש להגיש מסמך כראיה, חייב להוכיח את אמיתותו... על המבקש להוכיח שהמסמך אמנם חובר, נחתם או אומץ על ידי פלוני" (עמ' 143).

לעניין זה הבאנו בסעיף 24 לעיל "כ... כי אין די במסמך עצמו כדי ללמד, ולו לכאורה, מיהו החותם עליו, והצד אשר עליו מוטל נטל השכנוע חייב להניח נדבכים ראייתיים נוספים, אשר ביחד עם המסמך יהיה בהם די כדי להרים את הנטל האמור" (ע"א 5293/90 בנק הפועלים בע"מ נ' שאול רחמים בע"מ, פד"י מז' (3) 240, עמ' 262 מול אות ד').

59. לאור הממצאים העובדתיים, הוועדה קובעת כי המתנגדים, שעליהם מוטל נטל ההוכחה והשכנוע, לא עמדו בנטל זה המוכיח את העברת הזכויות מ***** לאמם, ***** , וממנה הלאה.

עיבוד וחזקה

60. ב"כ מבקשת הרישום טוען בסיכומיו, כי המבקשת העידה מלבד את ***** ועו"ד יוגב "...את מי שעבד בפועל את הקרקע החל משנת 2000-מר *****", אשר נתן תצהיר עדות ראשית, לה צרף נספחים של קבלות משנת 2012 ועד ליום עדותו וצילומים בעת עבודתו בשטח" והוא מוסיף, כי "גם ביחס לעדויות ***** ועוה"ד יוגב יצוין כי הן היו קוהרנטיות, עקביות, מדויקות ולא נפלה בהן כל סתירה" והוא מסיים את סיכומיו כי משהוכיחה מבקשת הרישום את רכישת החלקה כדין והן את עיבודה כדרישות הדין, וכי משהוכח "כי גרסת המתנגד אינה עומדת במבחן המציאות", יש לרשום את החלקה ע"ש מבקשת הרישום.

61. מנגד ב"כ המתנגד טוען את ההיפך. בעוד שהמתנגד הוכיח בצורה נחרצת, לטענתו, את הבעלות שלו בחלקה ואת העיבוד והחזקה במשך עשרות שנים, לעומת "בקשתה של מבקשת הרישום המבוססת על מסמכים מזויפים ועדויות כזב ושקר", ומשכך יש לדחות, לטענתו, את בקשתה של מבקשת הרישום ולרשום את החלקה ע"ש המתנגד.

62. עורך הכסף כותב בדו"ח שהגיש, מפי ב"כ המתנגדים ש"החלקה של מבקשת הרישום חופפת את החלקה של המתנגדים" (עמ' 2 לדו"ח). עוד הוא מוסיף כי "החלקה בשלב זה נראית מתוחזקת" (עמ' 3 לדו"ח). בהמשך הוא כותב כי "...החלקה נראית אורגנית עד כה. עצים בוגרים. אין תשתית, יש גזם של עצים המעידים כי החלקה עברה גיזום לפני שנתיים, כך לדברי ב"כ מבקשת הרישום" (עמ' 3), בסוף עמ' 3 הוא מציין כי "החלקה כולה עצים מלבד מספר עצים חסרים". בעמ' 5 הוא כותב: "תכנית, כל החלקה מלאה בעצים, עצים הנמצאים בשנת שמיטה עפ"י דברי ב"כ מבקשת הרישום ולכן לא מעובדת בפועל".

63. מטעם מבקשת הרישום העיד מר ***** בתצהיר שהגיש הוא מספק הצהרה לקונית ביותר כי "לאחר רכישת החלקה הנ"ל, דאגתי לעיבודה באופן רציף באמצעות פועלים מזדמנים ששכרתי אשר קיבלו כשכר חלק מהזיתים" וכן כי המשיך לטפל ולהחזיק בחלקה עד שנת 2011. גם העיד שהוא עבד בחלקה עוד "אני הייתי עובד בחלקה לפני שהיה ישוב ולפני האינתיפאדה". ולשאלה מתי הפסיק להגיע לחלקה ומדוע הוא משיב: "ב-2002 נתתי למישהו, ישראלי שעבד את האדמה ויתן לי חלק מהזיתים או מהשמן" (פרוטוקול מיום 24.07.2016, עמ' 12, שורה 21).

64. עדותו של ***** לא הייתה אמינה במידה שניתן היה לקבלה גם בגלל הסתירות שבה וגם לא נתמכה בראיות. הוא טען כי רכש את החלקה בשנת 1961 ואם כן לא מסר פרטים על עיבוד החלקה מאז רכש את החלקה ועד למכירתה למבקשת הרישום, לאחר כ-50 שנה. בתצהירו הוא הסתפק בהצהרה סתמית וכללית וכי ב-2002 מסר אותה לישראלי לעבד אותה, הנה אותו ישראלי, העד השני מטעם מבקשת הרישום, מר ***** הצהיר כי החל בעיבוד החלקה מאז שנת 2000. לשאלה, אם השתתף בכסף הוא ממשיב בחיוב (עמ' 10, שורות 35-36) אף כי לא נמנה על הנוכחים בו לפי דו"ח הכסף ובחקירתו החוזרת השיב כי "אבי היה נמצא באותו הזמן" (עמ' 13, שורות 28-29).

***** לא שיכנע אותנו כי עיבד את הקרקע בשנים עד למכירתה למבקשת הרישום והראיות ועדותו על כך לא הייתה מהימנה עלינו. ייתכן עם זאת, כי לאחר מכירתה של החלקה, למבקשת הרישום, הוחל בעיבודה ע"י ובאמצעותו של מר ***** , אף כי לא ברמת השכנוע הראויה והספקות שלנו יובהרו להלן.

65. אשר למתנגדים, שניהם הסתפקו באמירה סתמית וכללית בתצהיריהם כי הם ובני משפחותיהם עיבדו את החלקה. מר ***** העיד כי בן דודו ***** שגר ב***** שעשה הסכם עם אחיו הבכור, ***** , שיעבד את הקרקע ואמר לאמא שלו שהוא ידאג לחלק המגיע לה. ואילו אחותו ***** , העידה כי בן דודה ***** היה לאחר 1967 אוסף את הכספים והיה נותן להם שמן זית. העולה מהעדויות של שניהם הוא, כי הם בעצמם לא עיבדו את החלקה אלא אחרים. ואם כך, ניתן להגדיר את עדותם כאל עדות שמיעה והם לא מצאו לנכון להביא לנו עדות ישירה מאלה שעבדו את החלקה, כפי שהם טוענים.

66. הנה כי כן, גם מבקשת הרישום וגם המתנגד טענו כי הם אלה שהחזיקו בחלקה ועיבדו אותה וכי על כן כל אחד מהם טוען, כי הוא זכאי להירשם כבעלים של החלקה מכוח החזקה ועיבוד. הייתכן ששני הצדדים עיבדו את אותה החלקה? כמובן שהסיטואציה הזאת הינה בלתי סבירה. מדובר באותה חלקה ולא הייתה כל מחלוקת לגבי מיקומה ולא עמדנו בפני מצב בו כל אחד מהצדדים טוען שהחלקה נמצאת במיקום אחר ושונה, שאם זה היה המצב, כי אז ייתכן שכל צד יכול היה לעבד את החלקה מבלי להיתקל בצד השני, במיוחד כאשר שני הצדדים יכלו להיכנס לחלקה ללא הגבלות ביטחוניות ואחרות. משאין זה המצב ואין מחלוקת לגבי מיקום החלקה, הרי כאשר גם מבקשת הרישום וגם המתנגדים טוענים שהם אלה שעיבדו את החלקה, לאורך שנים כה רבות, אין זה סביר שהם לא נתקלו האחד בשני במשך תקופה כה ארוכה, מאז שנת 1961 ועד למועד הגשת הבקשה לרישום ראשון בשנת 2013 ! יתרה מזאת. המסיק מתקיים כל שנה באותו פרק זמן של השנה ולפי העדויות שהובאו בפנינו, הוא נמשך בממוצע כ- 10 עד 20 ימים. ואם שני הצדדים עיבדו את אותה החלקה, כפי שהם טוענים, אז עלול היה להיווצר מצב, שאם אחד הצדדים הקדים למסוק את הזיתים במספר ימים עלול היה הצד השני להימצא במצב שאיחר את המועד. לא שמענו מהצדדים שזה מה שקרה ולא שמענו מהם כי במקרה אחד או יותר הגיעו שני הצדדים לחלקה באותו מועד ונתקלו האחד בשני. המסקנה הסבירה היחידה העולה מכך, היא שאין אנו יכולים לתת אמון בשני הצדדים כי הם אלה שהחזיקו בחלקה במשך שנים כה רבות ועיבדו אותה.

67. אשר למיקום החלקה, לא הייתה מחלוקת בין הצדדים ואנו קובעים כי החלקה היא במיקום שנקבע במפת המדידה שסומנה ע"י קמ"ט מדידות מ.מ/155/2013.

68. הוועדה לא השתכנעה, אפוא, שמבקשת הרישום והמתנגדים אכן החזיקו בקרקע ועיבדו אותה במשך תקופת הזמן המתחייבת עפ"י החוק. בראייתיה של מבקשת הרישום היו סתירות לעניין זה ועדויותיהם של העדים לא היו אמינות במידה שהיה בהן כדי לשכנע אותנו שהחלקה אכן עובדה, כפי שהם טוענים. ואשר למתנגדים, בשים לב לעובדה שהם התגוררו בכפר קאסם, הרי שבוודאי שלא יכלו לעבד את החלקה עד לשנת 1967 ומאז, לא עלה בידי המתנגדים לשכנע אותנו כי החלקה עובדה ברציפות על ידם ו/או ע"י מי מבני משפחתם ו/או מי מטעמם. העובדה שעפ"י הראיות שהובאו בפנינו החלקה הייתה נטועה בעצי זית, לא היה די בה כדי להוכיח עיבוד פעיל ורציף מצד מבקשת הרישום ו/או מצד המתנגד.

69. אשר למבקשת הרישום, גם אם היה עולה בידה, שהיא מקיימת את התנאי של עיבוד וחזקה במשך תקופה של 10 שנים, לפחות, על פי תנאי סעיף 78 לחוק, גם אז, השאלה היא אם די היה בכך כדי לרשום את החלקה על שמה, למרות שלא הוכיחה מקור רכישת חוקי. במלים אחרות, לאחר שהוועדה קבעה שלא עלה בידי מבקשת הרישום להוכיח את טענתה שרכשה כדין את החלקה, השאלה שעל הוועדה לבחון היא, אם היא זכאית לכך שהחלקה תירשם על שמה מכוח עיבוד וחזקה לפי סעיף 78 לחוק הקרקעות העות'מאני, מבלי שהראתה מקור חוקי לחזקה.

70. הסוגיה אם מבקש יכול להיות זכאי לבקש את רישום החלקה על שמו על סמך החזקה ועיבוד נדונה בשני העררים 38/08 ו- 39/08 **חברת תנופה פיתוח והשקעות בע"מ נ' חברת נופר בע"מ חברת רשומה בשומרון**, שהדיון בהם אוחד. ועדת העררים באזור יהודה והשומרון הבהירה בהחלטתה כי,

"כדי להוכיח זכות לרישום ראשון על המבקש להוכיח רכישת זכות מהותית במקרקעין. בהעדר מקור חוקי אחר כגון קושאן טורקי, הרי שהמקור היחיד לרכישת זכויות במקרקעין על פי הדין העות'מאני היה הוכחת עיבוד והחזקה נוגדת של הקרקע למשך עשר שנים רצופות ומעלה".

עוד הבהירה ועדת העררים, כי :

"השלטון הירדני הקל בדרישה זאת כאשר ציין בסעיף 3 לחוק החזקה נדל"ן מס' 51 (1958) כי ניתן לתת תוקף לעסקאות מקרקעין המתבצעות על פי מסמך ולא בלשכת רישום המקרקעין ובלבד שהקונה מחזיק בקרקע למשך תקופת ההתיישנות החוקית", סעיף 4, עמ' 4 לערר.

ראה : בג"צ 189/99 **עאמר נ' אדם**, פ"ד נד (1) 498, בעמ' 508 מול האות ו'.

71. משכך, קבעה ועדת העררים את הקביעה הבאה, שהיא יפה ושיימה גם לענייננו והיא :
- "משטענו הצדדים כי החלקה הייתה בבעלות בעלים פרטי קודם, אין הם יכולים באותה נשימה לטעון לרכישת בעלות עצמאית מכוח החזקה ועיבוד מכוח סעיף 78 לחוק העות'מאני..."**
- "החזקה ועיבוד לכשעצמה אינה יכולה להוות במקרה זה מקור זכות עצמאי אשר יכול לדור בסתירה לטענות בדבר מקור הזכות החיצוני. זאת ועוד, מן המפורסמות היא החזקה צריכה להיות נוגדת את זכויות הבעלים האמיתית. במקרה דנן, נטען כי החזקה היא מכוחו של הבעלים המקורי ועל כן בהעדר הוכחה של העברה חוקית מן הבעלים המקורי לא ניתן לזכות בזכויות יש מאין רק מכוח החזקה ועיבוד" סעיף 4, עמ' 4 לערר.**
72. החובה להוכיח מקור חוקי להחזקה, נדונה בהרחבה ע"י בית המשפט העליון בבג"ץ 5439/09 **אחמד עבדאלקאדר נ' ועדת העררים הצבאית שלפי צו בדבר וועדות עררים** ופסיקתו של ביהמ"ש אינה מותירה כל ספק, כי על המחזיק חלה חובה להוכיח מקור חוקי לחזקתו.
73. לאחר בחינה מעמיקה של הראיות שהובאו בפנינו אנו קובעים כי מבקשת הרישום לא עמדה גם בנטל להוכיח חזקה ועיבוד במשך 10 שנים רצופות, טרם הגשת הבקשה לרישום ראשון. וגם אם הייתה עומדת בנטל זה של עיבוד וחזקה, הרי שבהעדר רכישה כדין של החלקה מהבעלים המקורי **"...לא ניתן לזכות בזכויות יש מאין רק מכוח החזקה ועיבוד"**, כפי שקבעה ועדת העררים בהחלטתה הנ"ל.
74. במלים אחרות, גם אם מבקשת הרישום הייתה מצליחה לשכנע את הוועדה כי אכן החזיקה בחלקה ועיבדה אותה והוועדה הייתה משתכנעת שמבקשת הרישום קיימה תנאי זה, הרי שבהעדר הוכחת מקור חוקי לרכישה, כאמור לעיל, לא היה עוזר לה לזכות בזכויות במקרקעין רק מכוח החזקה ועיבוד.
75. לפיכך, ולאחר שהוועדה בחנה ושקלה את מכלול הנסיבות העובדתיות והראיות שהובאו בפניה על ידי מבקשת הרישום והן על ידי המתנגדים, ומהטעמים והנימוקים דלעיל, הגיעה הוועדה לכלל מסקנה כי מבקשת הרישום לא עמדה בנטל השכנוע המוטל עליה להוכיח במאזן ההסתברות שהוא אמת המידה המקובלת במשפט האזרחי את קיומו של הסכם המכר וליתר דיוק, לא הוכיחה את הרכישה של החלקה, נשוא הבקשה וגם לא את התנאי של עיבוד וחזקה וכי גם המתנגדים לא עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח ולשכנע את העברת הזכויות מהאבא לבן והלאה, ו/או את העיבוד. לפיכך, הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה ואת התנגדותם של המתנגדים.
76. לאור התוצאות, נכון יהיה לקבוע כי מבקשת הרישום בחרה לנהל הליך ארוך וממושך תוך התעלמות מעובדות מהותיות, שאילו נתנה את דעתה עליהן, ספק אם היא הייתה מקדמת את בקשתה זו.
77. לאור תוצאות הליך זה תשלם מבקשת הרישום הוצאות בסך של 7,500 ₪ לקופת האוצר של המנהל האזרחי וסך של 7,500 ₪ למתנגדים.
78. ניתנה היום 31.01.2018 בהעדר הצדדים.
79. מזכירות הוועדה תעביר העתק של החלטה זו לצדדים, בצירוף תרגומה לערבית. הנוסח העברי הוא הקובע.

דורון קדמי
חבר

אהרן שריג, עו"ד
יו"ר הועדה

קונסטנטין זערוך, עו"ד
חבר