

ועדות העררים באיו"ש

ערר 23/14

בפני ועדת העררים: השופט רס"ן מאיר ויגיסר - יו"ר

השופט סא"ל עזריאל לוי - חבר

השופט רס"ן ראני עאמר - חבר

העוררת: חברת בדל הולדינגס בע"מ

(באמצעות ב"כ עו"ד ד"ר י. וינרוט ואח' ועו"ד ד. ניר צבי)

המשיבים: 1. חסן מחמוד יוסף קאדוס

2. עלי מחמוד יוסף קאדוס

(באמצעות עו"ד קוסאי עבד אלרחמאן עואד)

3. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

(באמצעות ב"כ עו"ד אסף שטרן)

חקיקה שאוזכרה:

[צו בדבר ועדות עררים \(מס' 172\), תשכ"ח-1967](#)

החלטה

השופט רס"ן ראני עאמר - חבר:

מבוא

1. חלקה מס' 166, במקום ("מווקע") המוכנה "אלג'רף" בגוש פיסקאלי מס' 3 שבאדמות כפר מסחה (להלן: "החלקה"), היא נושא המחלוקת דנן. החלקה רשומה בפנקסי משלמי המסים ("מאליה") על שם חאגי מחמוד יוסף עות'מאן קאדוס (להלן: "המנוח") ושטחה ככתוב ב"מאליה" 60 דונם.

2. העוררת חברת "בדל הולדינגס", מבקשת רישום החלקה, עברה ביום 10/8/11 את משוכות היתר ורישיון העסקה. בקשתה הובאה לדיון בפני הוועדה לרישום ראשון (להלן: "**ועדת הרישום**"), אשר בסופו של הליך, החליטה ביום 27/2/14 לדחותה.
3. מכאן הערר שבפנינו.
4. העוררת והמשיבים הסכימו כי ההכרעה בערר תתקבל על בסיס טיעוניהם בכתב.
5. **בתמצית**, העוררת טוענת כי רכשה כדין את החלקה מתאופיק מחמד מסעוד (להלן: "**תאופיק**"). לפי הטענה, תאופיק רכש כדין את החלקה מהמנוח בשנת 1963 באמצעות הסכם מכר עליו חתם המנוח בשם מרובע בנוכחות שני עדים (להלן: "**הסכם המכר**"). על האמור חולקים בניו של המנוח - חסן ועלי קאדוס. לפיהם, החלקה שייכת לחסן והיא מעולם לא נמכרה לתאופיק.
6. בהליך בפני ועדת הרישום התבררה התנגדותם של שמונה מתנגדים (פלסטינים תושבי האזור – מתנגדים מס' 1, 2, 5, 6 וחברה ישראלית בשם "גבעת נוף" מתנגדת מס' 8). ואולם, במהלך ניהול ההליך הצטמצם מספר המתנגדים. ועדת הרישום נדרשה להכריע רק בהתנגדותם של בניו של המנוח חסן ועלי קאדוס (מתנגדים מס' 3 ו 4, הם **המשיבים 1 ו 2** לערר זה ולמען הנחות יקראו מעתה ואילך "**המשיבים**"). הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (מתנגד מס' 7 הוא המשיב מס' 3; להלן: "**הממונה**"). האחרון התנגד משום שהחלקה המופיעה במפת הרישום שהוגשה מטעם העוררת כוללת בגבולה הדרומי, כדונם של אדמות שהוכרזו כאדמות מדינה ושנבדקו על ידי צוות לתיחום אדמות מדינה המוכנה "צוות קו כחול". כאן יש לציין כי הממונה לא הגיש תגובה לערר.

ההליכים בוועדת הרישום

7. ועדת הרישום הנכבדה, בדקה את הליך פרסום בקשת הרישום של החלקה ואת דו"ח ביקורת השטח והגבולות, קיבלה את עמדת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ואת עמדתו של קמ"ט המדידות וקיימה שבעה דיונים בהם שמעה עדים מטעם העוררת והמשיבים.
8. ועדת הרישום בחנה האם הוצגו בפניה די ראיות בנוגע לרכישת החלקה, והאם הוכח בפניה עיבוד וחזקה כנדרש ע"פ סעיף 78 לחוק הקרקעות העותומאני משנת 1858. ועדת הרישום קבעה, כפי שיוצג להלן, כי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה בשני מישורים אלה ולא הציגה די ראיות משכנעות כדי שתהא זכאית לרשום את החלקה על שמה. כך גם קבעה כי אף המשיבים לא הוכיחו כי זכאים הם שהחלקה תירשם על שמם.
9. בנוגע לרכישת החלקה, השאלה העיקרית בה נתבקשה הוועדה להכריע הינה: **האומנם רכש תאופיק מהמנוח את החלקה? כלומר, האם הסכם המכר שהוגש מטעם העוררת אותנטי ולא מזויף?**
10. ועדת הרישום קבעה, כי הנטל להראות שהסכם המכר מזויף הינו על הצד הטוען לכך - הם המשיבים דנן. הוועדה אפשרה למשיבים לבדוק את האותנטיות של הסכם המכר ולעוררת לבדוק את אותנטיות של מסמכים נוספים שהוגשו מטעם המשיבים (תצהיר משנת 1973 [סומן מ/5] ותעודת נישואין משנת 1972 [סומנה מ/6] עליהם חתם המנוח בהטבעת בוחן ולא

בחתימת יד). ואולם, בפני ועדת הרישום **לא נשמעו עדויותיהם** של מומחים מטעם המשיבים או העוררת בדבר האותנטיות של הסכם המכר או שאר המסמכים (מ/5, מ/6). משכך קבעה ועדת הרישום כדלקמן:

"משלא נלקח המסמך (הסכם המכר) ע"י מי מהמתנגדים לבדיקת מומחה ולא הוגשה לוועדה חוות דעת של מומחה, השאלה היא האם חייבת הוועדה להתעלם מניסיונה שלה ומהתרשמותה, אם היא סבורה כי דבקו פגמים במסמך שלא הוסברו ולא נומקו ולקבל אותו כמחייב, בבחינת כזה ראה וקדש. **האם רשאית הוועדה לעשות שימוש במראה עיניה ולהפעיל ולעשות שימוש בשכל הישר.**" (ההוספה וההדגשה שלי)

11. ואולם, בא כוח העוררת, עו"ד ניר-צבי, צירף לסיכומיו בפני ועדת הרישום חוות דעת מומחית החתומה על ידי גב' קרן רווה. כפי שעולה מחוות הדעת נדרשה הגב' רווה – גרפולוגית מוסמכת ומומחית לזיהוי כתבי יד וזיופים "להתייחס לשאלה התיאורטית לגבי היתכנות התופעה כי אדם אשר אינו יודע קרוא וכתוב, יוכל לחתום את שמו על מסמך למרות זאת" (ההדגשה שלי). גב' רווה הגיעה למסקנה כי "בהחלט יתכן מקרה בו אדם שאינו יודע קרוא וכתוב חותם על מסמך בחתימה שמו".
12. ועדת הרישום החליטה שחוות הדעת האמורה לא תשמש אותה בהחלטתה. שכן, חוות הדעת צורפה רק בשלב הסיכומים, לא הועברה להתייחסות המתנגדים והגב' רווה לא נחקרה על ידם. עם זאת, התייחסה ועדת הרישום לחוות הדעת וקבעה שהמסקנה אליה הגיעה הגב' רווה לא נובעת מתחום מומחיותה, ואינה תורמת לפיתרון המחלוקת שכן לא התייחסה לשאלה המרכזית דנן והיא, האם המנוח חתם על הסכם המכר.
13. בנוגע לעדותו של תאופיק, ציינה ועדת הרישום כי:

"עדותו של תופיק מסעוד לא הותירה על הוועדה רושם חיובי ואמין. גרסתו של תופיק מסועד איננה הגיונית היא בלתי מתקבלת על דעת הוועדה ולא ניתן היה לתת בה אימון בכל הנוגע לחתימתו של קאדוס (המנוח) על הסכם המכר וגם לא בנוגע ליתר העניינים שהעיד לגביהם. בחינה מדוקדקת של עדותו מלמדת, כי עדותו הייתה מגמתית ונועדה לתמוך בכך שהוא רכש את החלקה ומכר אותה למבקשת הרישום ומבחינה זו היה לו אינטרס ברור וגלוי לאשר את העובדה שרכש את החלקה והחזיק בה תקופה כה ארוכה של 36 שנים עד שמכר אותה בשנת 2009 למבקשת הרישום. (ההוספה וההדגשות שלי)

14. עוד קבעה ועדת הרישום, שעדותו של תאופיק הינה עדות יחידה הנוגעת לסלע המחלוקת והעוררת לא העמידה ראיות נוספות התומכות בכך שהמנוח חתם על הסכם המכר. וזאת,

- כשמצד אחד תאופיק טוען כי המנוח ידע לחתום כפי שחתם על הסכם המכר על אף היותו אנאלפבית, שכן בתחילת שנות השישים החלה הממשלה הירדנית "ללמד מבוגרים כיצד לחתום". מהצד האחר, המתנגדים טענו שאביהם לא ידע לחתום את שמו וחתם תמיד בהטבעת בוחן. לראיה, המשיבים הגישו לעיון ועדת הרישום את שני המסמכים המוזכרים לעיל (מ/5 ומ/6) מהשנים 1972 ו 1973 עליהם חתם המנוח בהטבעת בוחן ולא בחתימת יד.
15. ועדת הרישום הגיעה למסקנה, כי בנסיבות המתוארות לעיל, אם המנוח חתם בכתב יד על הסכם המכר, הרי שמצופה היה שיחתום בכתב יד גם על שני המסמכים מהשנים 1972 ו 1973 שהוגשו מטעם המשיבים. כך גם ציינה ועדת הרישום, כי אף אם המנוח למד מהממשלה הירדנית באותם שנים איך לכתוב את שמו, הרי שמעיון בחתימה המופיעה על הסכם המכר, קבעה ועדת הרישום, כי ע"פ ניסיונה, מראה עיניה והשכל הישר לא היה מצופה לראות חתימה "רגילה שלא ניכר בה איש בור" (פסקה 32 רישא) אלא חתימה שונה, "חתימה מצוירת" (פסקה 32 סיפא).
16. האמור עד כה הקים ספק אצל ועדת הרישום כי אכן המנוח היה זה שחתם על הסכם המכר. ספק זה התעצם נוכח הנסיבות העובדתיות המתמיהות, לפי ועדת הרישום, העולים מדבריו של תאופיק והן: הסכום הנמוך בו רכש תאופיק את החלקה, 300 דינר ירדני עבור 60 דונם (5 דינר בלבד לדונם), טענתו כי החל לשרת בצבא הירדני בגיל 15 וחסך 3000 דינר ירדני בגיל צעיר והעובדה כי החזיק בקרקע למשך שנים ארוכות (1963-2009). חוסר האמינות של תאופיק בשילוב נסיבות תמוהות אלו, מסבירות לפי ועדת הרישום, מדוע העוררת לא התאמצה לזמן את תאופיק לדיון וטענה כי נותק הקשר עימו, על אף שהיה לה לכאורה אינטרס ראשון במעלה בעדותו של תאופיק בפני ועדת הרישום ועל אף שבסופו של יום כן הצליחה מתנגדת מס' 8 (שהסירה את התנגדותה) לזמנו לדיון.
17. בשורה התחתונה קבעה ועדת הרישום, כי הסכם המכר שהוגש, הגם שלא ניתן לקבוע אם הוא אותנטי או לאו, אינו ראיה מספקת בנסיבות העניין, במיוחד שקם ספק לגבי היכולת של המנוח לחתום בחתימת יד, ולכן נדרש היה להציג ראיות נוספות מסייעות ומשכנעות. כך גם, עדותו של תאופיק אינה מהימנה, נסיבות הרכישה תמוהות ואינן סבירות, וגם בהקשר זה לא הוצגו ראיות נוספות שמסבירות את התמיהות וחוסר הסבירות.
18. בכל הנוגע לשאלת העיבוד והחזקה, ועדת הרישום בחנה את ראיות מבקשת הרישום והגיעה למסקנה, כי גם במישור זה לא עמדה העוררת בנטל להוכיח כי החזיקה בשטח החלקה ועיבדה אותה לצורך רכישת זכויות ע"פ 78 לחוק הקרקעות העותומאני. ועדת הרישום קבעה, כי הובאה בפניה אך עדותו של תאופיק לעניין זה ובכך לא היה די. ועדת הרישום ציינה כי היה על העוררת להציג ראיות נוספות, למשל בנוגע לתוצאות היבולים שהניבה החלקה לאורך השנים.
19. ועדת הרישום התרשמה כי החלקה אכן נטועה בעצי זית ואולם לא הוכח בפניה כי קיימים עצי זית בהיקף התכסית מעל ל 50%. בנוסף, מצאה ועדת הרישום כי העוררת לא הראתה שעמדה בקריטריונים המבססים "עיבוד" לצורך סעיף 78 לחוק הקרקעות העותומאני (בהתבסס על ערר 31/07 הקרן ליד מדרשת ארץ ישראל בע"מ נ' הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש [לא פורסם]). כך, לא הוכח כי החלקה עובדה באופן אפקטיבי אשר מניב

תוצאות ממשיות ולא הוכח כי החלקה עובדה בכל שטחה. זאת, בפרט שמדובר בחלקה בגודל של כ 60 דונם שצריכה להניב כמויות גדולות של יבול ואולם ראיות לכך לא הובאו מטעם המערערת.

טענות הצדדים בערר

טענות העוררת

20. בכתב הערר, בעיקרי הטענות וביסיומי התשובה מטעם העוררת נטען, כי ועדת הרישום שגתה עת לא נתנה אימון מלא בהסכם המכר. העוררת טענה, כי עת העלו המשיבים טענה של זיוף הסכם המכר, הרי שע"פ ההלכה הפסוקה קם עליהם נטל כבד של הוכחת טענה זו. נטל שהמשיבים לא עמדו בו. העוררת ביקשה להדגיש, כי ועדת הרישום לא נתנה את דעתה באופן מספק לכך שמצידה הוצגה חוות דעת המאמתת כי הנייר עליו נערך הסכם המכר תואם לשנה בה נערך (1963). בפרט כאשר מצד המתנגדים, לא הוגשה חוות דעת התומכת בטענתם, זאת על אף שהנטל, כאמור, רובץ על כתפיהם.

21. עוד נטען, כי שגתה ועדת הרישום עת נתנה משקל לטענה כי המנוח מעולם לא חתם בכתב יד אלא רק בהטבעת בוחן. **ראשית**, משום שהמתנגדים טענו שאביהם לא ידע קרוא וכתוב ולא שלא ידע לחתום. **שנית**, ב"כ המשיבים הצהיר כי יפעל להשגת מסמכים נוספים עליהם חתם המנוח כדי לבחון את השוואתן לחתימתו על הסכם המכר. מסמכים נוספים לא הוגשו ואולם מטענה זו ניתן ללמוד כי המנוח ידע לחתום על מסמכים נוספים.

22. בנוסף נטען, כי ועדת הרישום קבעה קביעות בנושא מובהק של מומחיות. זאת כשהחליטה לדון בצורת החתימה של המנוח והטילה ספק בחתימתו, אף אם רכש ידע בסיסי בכתיבה במסגרת פרויקט מטעם הממשלה הירדנית כעדותו של תאופיק. לפי העוררת הקביעה של ועדת הרישום לפיה מצופה היה לראות חתימה שונה, הינה קביעה שלא יכולה לעמוד ואין המדובר בנושא שנוגע לניסיונה ומומחיותה של ועדת הרישום. כך גם, הסתמכות ועדת הרישום בהקשר זה על חוות דעת של מומחית בהליך משפטי אחר (פסקה 32 להחלטת ועדת הרישום) הינה בגדר הסתמכות שלא כדין ואינה רלוונטית לנושא המחלוקת דנן.

23. בהמשך לאמור, תקפה העוררת את החלטת ועדת הרישום לקבל את שני המסמכים מטעם המתנגדים (מ/5, מ/6) שנערכו כעשור לאחר המועד המצוין בהסכם. כך נטען, כי ועדת הרישום חרגה מסדרי הדין הנהוגים בוועדה עת הסכימה לקבל את המסמכים על אף שהמסמכים הוגשו באיחור ולא התאפשרה חקירה נגדית בעניין זה ועל אף שאחד מהמסמכים אינו מקורי (מ/5). כך גם טענה, כי בנוגע למסמך המקורי שהוגש (מ/6) לא ניתן לדעת אם הכתם המצוין ליד שמו הוא הטבעת בוחן, אלא ישנה חתימה על שם המנוח דבר שאף מעיד שהמנוח חתם בידו. בנוגע למסמך הלא מקורי (מ/5), הטבעת הבוחן מופיעה ליד שם אחר מאשר שמו של

המנוח. יתרה מזו, נטען כי אף אם אכן מדובר בהטבעת בוחן של המנוח אין בכך כדי לשלול את חתימתו על הסכם המכר שכן יתכן שאותם מסמכים חייבו הטבעת בוחן ולא חתימת יד.

24. עוד נטען, כי ועדת הרישום התעלמה בהחלטתה מאישור "המוכתר" שהוגש יחד עם הבקשה, אשר תומך בכך כי החלקה שייכת לתאופיק. כן נטען, כי ועדת הרישום התעלמה מחוות הדעת של המומחה – מר רוזנגרטן שבדק ומצא כי הנייר עליו נערך הסכם המכר תואם את השנה בה, לפי הטענה, נערך ההסכם. לכל אלה ביקשה העוררת להוסיף כי המתנגדת מס' 8 – חברת נוף, הסירה את התנגדותה לאחר שבדקה ומצאה כי הסכם המכר הינו אותנטי.

25. בנוסף, תקפה העוררת את מהימנות עדויותיהם של המתנגדים. בד בבד חלקה העוררת על קביעת ועדת הרישום בנוגע למהימנות של תאופיק. במיוחד ציינה העוררת כי שגתה ועדת הרישום וחרגה ממתחם הידיעה השיפוטית, עת מצאה תמיהות בנוגע לגיל גיוסו של תאופיק לצבא הירדני – גיל 15, להחזקתו בחלקה למשך שנים רבות ובנוגע לסכום בו רכש את החלקה. בהקשר זה ציינה העוררת כי נוכח קביעות ועדת הרישום שהתבססו על "הראיות שהוגשו, על היגיון ועל השכל הישר" הרי אין יתרון לוועדת הרישום על פני ועדת העררים.

26. בכל הנוגע לקביעת ועדת הרישום בעניין החזקה ועיבוד החלקה בהתאם לסעיף 78 לחוק הקרקעות העותומאני, טענה העוררת מספר טענות. ראשית, לא היה מקום לדון בקיום תנאי סעיף 78 משום שהטענה לא עלתה מטעם הממונה שהוא הגורם הרלוונטי להעלאת טענה מסוג זה. שנית, הוצגו בפני ועדת הרישום ראיות המצביעות על עיבוד וחזקה, החל מנוסח ה"מאלייה", דרך "אישור המוכתר" ועד לדו"ח ה"קאשף" ותצלום האוויר. בנוסף לאלה הוגשו תצהירים מטעם תאופיק ונציג העוררת בעניין עיבוד וחזקה, אלה לא נחקרו נגדית על ידי המתנגדים ולכן שגתה ועדת הרישום עת קבעה כי לא הובאו תצהירים בנוגע לעיבוד וחזקה. שלישית, ועדת הרישום שגתה כשקבעה כי לא הוצגו ראיות המצביעות על עיבוד של לפחות 50% משטח החלקה, שכן כפי שעולה מדו"ח ה"קאשף" החלקה רובה ככולה נטועה עצי זית, דו"ח שנכתב על ידי אחד מחברי ועדת הרישום. בהקשר זה נטען, כי דרישת ועדת הרישום להצגת ראיות בנוגע ליבול שהופק מהחלקה מרחיקה לכת וחורגת מהדין הנוהג.

טענות המשיבים

27. בכתב התגובה לערר, ביקשו המשיבים לסמוך על החלטת ועדת הרישום אשר לפיהם קבעה את הסטנדרטים הנכונים לצורך רישום ראשון של חלקה.

28. המשיבים שבו וטענו כי הסכם המכר מזויף ובקשו להפנות לשני המסמכים (מ/5, מ/6) המצביעים על כך שהמנוח לא ידע לחתום בחתימת יד. לכן טענו, אין זה סביר שחתם בכתב ידו על הסכם המכר בשנת 1963, כיוון שחתם בהטבעת בוחן על מסמכים עשור לאחר מכן. לכך ביקשו להוסיף את התצהיר מטעם בנו של המנוח המעיד על כך כי אביו לא ידע קרוא וכתוב. עוד טענו כי, אם נמצא לנכון לבקש חוות דעת בנוגע להסכם המכר, הרי שיוכלו להציג בפנינו חוות דעת מומחה שתצביע על כך כי הסכם המכר הינו מזויף. בנוסף, נטען כי החלקה זוהתה כנדרש על ידי המשיבים במהלך ה"קאשף" והובהר כי מעובדת היא על ידם. המשיבים יכלו לציין כי בחלקה עצי זית, עצי אלון, באר מים ושרידים של אסם.

29. עוד טענו המשיבים, כי מעיון בהסכם המכר ניתן ללמוד על זיופו וזאת בשל שינויים שנראה בבירור כי בוצעו בו, למשל, תאריך שנכתב באופן שונה בתחילת וסוף המסמך. כך גם הסכם המכר פגום משום שלא כלל את גבולות החלקה משלושה צדיה לפחות.
30. בנוגע לאישור המוכתר, טענו המשיבים, כי אין למוכתר כלל סמכות להוציא אישור כפי שלכאורה פעל. מה גם ששמו של המוכתר לא ברור ועולה מהמסמך כי האישור ניתן על סמך הסכם המכר ולא מתוך בדיקה של החלקה. עוד ציינו כי נראה שנערכה תוספת למסמך והמוכתר חתם פעמים על המסמך בשני תאריכים שונים.
31. בנוגע לעדותו של תאופיק טענו המשיבים, כי לא ידע לזהות את גבולות החלקה כנדרש וכי העיד בצורה לא מהימנה מכיוון שטען כי השתכר 25 דינר ירדני בשנות השישים. טענה שאין לקבל שכן באותה תקופה פקיד, ובוודאי שעובד מחסן כפי שהעיד תאופיק, השתכר לא יותר מ 5 דינר. בנוגע לעדותו של נציג העוררת ציינו המשיבים כי לא ידע את גבולות החלקה בצורה נכונה, פעל לרישום חלקה בלי שידע את גודלה הנכון ואף בייפוי הכוח שעליו חתם תאופיק אין את תיאור גבולות החלקה. כל אלה מצביעים על פי המשיבים כי המדובר בעסקה שבוצעה לא כדין.

דיון והכרעה

32. לאחר שעיינתי בכתב הערר ובעיקרי הטיעון על צרופותיהם, בתגובת המשיבים ובתשובת העוררת, כך גם לאחר שבחנתי את פרוטוקולי הדיון והראיות שהוגשו לוועדת הרישום, אני סבור כי יש לדחות את הערר.

רכישת החלקה

33. המחלוקת העיקרית בערר זה עניינה בהסכם המכר שנטען כי נערך בשנת 1963, הסכם המהווה חוליה מרכזית בלעדיו אין בסיס לבקשת הרישום של העוררת. העוררת ביקשה לתת אימון מלא בהסכם המכר ולדחות את טענת המשיבים בדבר זיופו, שכן לא עמדו בנטל ההוכחה שנולד כתוצאה מטענתם.
34. **ואולם**, בנסיבות העניין - כאשר יש מחלוקת בשאלה האם המנוח חתם על הסכם המכר או לאו, העלאת טענת הזיוף על ידי המשיבים אין בה כדי להעביר את נטל השכנוע על כתפיהם. אומנם המשיבים לא הגישו, כפי שטענו שיגישו, חוות דעת להוכחת טענתם שכן או אז יתכן והיה מתייתר הדיון, יחד עם זאת, הנטל להוכיח כי הסכם המכר משקף את רכישת הקרקע על ידי תאופיק מהמנוח נותר על כתפי העוררת, מכיוון שהיא המבקשת לרשום זכויות בחלקה.
35. לגישה זו ניתן למצוא תימוכין רבים לאורך השנים בהלכה הפסוקה. כך קבע כב' השופט חשין בפרשת בנק בפועלים:

"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. " (ע"א [5293/90](#) בנק הפועלים בע"מ נ' שאול רחמים בע"מ, עמ' 262 [פורסם בנבו, 29.6.93])

36. בעניין דומה, קבע כב' השופט דנציגר כי:

"בכל הקשור לטענת זיוף הסכם המכר, הרי שאין בעובדה כי המשיבים הם אלו שהעלו את הטענה האמורה כדי להעביר את נטל השכנוע בנקודה זו על שכמם, הואיל וטענת הזיוף שנטענה מפי המשיבים "אינה אלא הכחשה באמיתות המסמך" ומשימש המסמך להוכחת זכויותיהם של המערערים בשני-שליש מחלקה 1, עליהם גם הנטל להוכיח כי מסמך זה הינו אוטנטי. " (ע"א [2032/06](#) אמנון האגי נ' עזבון המנוח סלמאן יוסף זיאן, עמ' 17, פסקה 41 [פורסם בנבו 01/02/09])

37. בעניין דומה נוסף, קבע כב' השופט שהם:

"ככלל, נטל ההוכחה מוטל על התובע מכוח הכלל: "המוציא מחברו עליו הראיה". טענות של זיוף ותרמית דורשות מהטוען לקיומן ראיות בעלות משקל סגולי גבוה יותר, אם כי הנטל נותר על התובע, כמקובל במשפט האזרחי" (תא (ת"א) [29890-03-10](#) שלמה סלמן אביגדול נ' דינה שעה ז"ל, דוד שעה, עמ' 11, פסקה 10 [פורסם בנבו])

38. כך גם נקבע בערר [55/12](#) חברת רנת"א השקעות ופיתוח בע"מ נ' זידאן חסן עלי סעידי [פורסם בנבו, 20.8.13]. שם נדרשה ועדת העררים להכריע בסוגיה דומה מאוד לעניינו. בעניין זה נטען על ידי המשיבים-מתנגדי הרישום טענת זיוף לפיה אביהם נהג לחתום בחתימת ידו ולא בהטבעת בוחן כפי שמראה הסכם המכר שהציגה מבקשת הרישום (באופן הפוך לטענת המשיבים דנן). ועדת העררים קבעה, לאחר דיון מעמיק בסוגיית נטל ההוכחה, כי הגם שהמשיבים העלו טענה של זיוף ומרמה שלא הובילה לקביעה של ועדת הרישום כי הסכם המכר אינו אותנטי, הרי שנטל ההוכחה לכך שאכן בוצעה עסקת מכירה של החלקה נותר בשטחה של העוררת אשר לא עמדה בנטל.

39. הנה כי כן, הנסיבות דנן הינן סבוכות. עסקינן בהסכם מכר שנערך לפני כיובל; המוכר ושני העדים ששם מופיע בהסכם המכר הלכו לבית עולמם; הרוכש ע"פ הסכם המכר לא פעל במשך עשרות שנים לרישום ראשון של החלקה; ויורשיו של המוכר טוענים כי אביהם מעולם לא מכר את החלקה וכי היא מעובדת על ידם. נסיבות אלה מחייבות זהירות יתר בעת בחינת בקשה לרישום ראשון ובכך סבורני כי לא שגתה ועדת הרישום עת דרשה ראיות נוספות ומשכנעות מלבד הסכם המכר, דבר אשר הגביר את נטל ההוכחה הנופל על כתבי מבקשת הרישום - העוררת דנן (ר' בנוגע להגברת נטל השכנוע כשמדובר בעזבונו של אדם - ע"א [268/71](#) עזבון שמחה מרגוליס נגד מינה לינדר, פ"ד כו (2) 761, בעמוד 764)

40. העוררת טוענת כי יש בנמצא, בנוסף להסכם המכר, ראיות נוספות כדי לשכנע כי עמדה בנטל ההוכחה. ואלה הראיות:

- א. עדותו בפני ועדת הרישום של תאופיק.
- ב. חוות דעתו של מר רוזנגרטן בנוגע להסכם המכר.
- ג. אישור "מוכתר" כפר מסחה שניתן כמצוין בו ב- 1987 לפיו תאופיק מעבד את החלקה.
41. אדון בראיות אלה כסדרם.
42. בנוגע לעדותו של תאופיק, קבעה ועדת הרישום, לאחר שהתרשמה **באופן בלתי אמצעי מדבריו**, כי עדותו "לא הותירה על הוועדה רשום חיובי ואמין... ולא ניתן היה לתת בה אימון בכל הנוגע לחתימתו של קאדוס (המנוח) על הסכם המכר וגם לא בנוגע ליתר העניינים שהעיד לגביהם". העוררת סבורה כי ועדת העררים לא צריכה להיות מוגבלת לקביעה זו. אולם, ברי כי לוועדת העררים אין את הכלים כדי לקבוע ממצאי מהימנות, שכן שאלת מהימנות ראיות מסורה לוועדת הרישום, אשר מתרשמת מאותות האמת והשקר של עדים המופיעים בפניה. לכן, לא בכדי אין זו דרכה של ערכאת הערר להתערב בממצאי מהימנות, אלא במקרים בהם נפלה בהכרעתה של ועדת הרישום פגם היורד לשורשו של עניין או כאשר הטעות בולטת על פניה (ר' למשל ע"א 647/79 אפרים עיוון נ' פקיד שומה לגבייה מיוחדת, עמ' 648 [פורסם בנבו, 11.11.81]; ע"א 1255/13 אולניק חברה להובלה עבודות עפר וכבישים בע"מ נ' בני וצביקה בע"מ, עמ' 5 [פורסם בנבו, 13.5.13]; ע"א 3601/96 בראשי נ' עזבון המנוח זלמן בראשי ז"ל [פורסם בנבו, 11.6.98]; ע"א 6581/98 זאבי נ' מדינת ישראל [פורסמו בנבו, 7.3.05]; ערר 25/05, 30/05, 28/05 הר וגיא בע"מ ואח' נ' חמד ואח', החלטות נבחרות של ועדות ערר באזור יהודה והשומרון, כרך ב' עמ' 305; ערר 7/01 חברת הר וגיא בע"מ נ' הממונה על הרכוש הממשלתי, החלטות נבחרות של ועדות ערר באזור יהודה והשומרון, כרך ב', בעמ' 66; ערר 18,19/06 יאה (יקיר) להשקעות בע"מ נ' הממונה על הרכוש הממשלתי והרכוש הנטוש באיו"ש ואח', החלטות נבחרות של ועדות ערר באזור יהודה והשומרון, כרך ב', בעמ' 368; ערר 3/11 חברת הר וגיא בע"מ נ' מחמוד צלאח [לא פורסם]).
43. לאחר שעיינתי בפרוטוקול עדותו של תאופיק לא שוכנעתי כי זהו המקרה אשר נמנה על אותם מקרים חריגים המאפשרים או המצדיקים את התערבותה של ועדת הערר. ועדת הרישום הצביעה על התמיהות העלות מעדותו של תאופיק. אומנם מסכים אני עם העוררת כי אין לוועדה ידיעה שיפוטית בנוגע לגיל הגיוס לצבא הירדני, או בנוגע למשכורת הצבאית שנהג הצבא הירדני לשלם, עם זאת שותף אני לשאר התהיות. כך, ככל שתאופיק עיבד את האדמה במשך עשרות שנים גם באמצעות אחרים וזאת בניגוד לטענותיהם של המשיבים (כאמור **יורשיו של המנוח**), הרי שמצופה שהעוררת תתמוך טענה זו בראיות כפי הציעה הוועדה או בתצהירים מטעם אלה שעבדו עבור תאופיק את החלקה. לדעתי אין המדובר בנטל כבד על מבקשת הרישום במיוחד בנוגע לעיבוד החלקה כעשור עובר למועד רכישת החלקה של העוררת מתאופיק (ר' בהקשר זה, סעיף 6 לתצהיר עדות ראשית מטעם העוררת, שם ציין תאופיק כי מעבד את החלקה "במיוחד ב- 10 השנים האחרונות"). כך גם, מסכים אני כי אי זימונו של תאופיק על ידי העוררת לעדות, מעורר תהיות, תהיות שלא מצאתי להם הסבר משכנע בכתבי טענותיה של העוררת.

44. כעת לחוות דעתו של מר רוזנגרטן. חוות הדעת קובעת כי הנייר אשר על גביו נערך הסכם המכר "מתאים לתאריך 1963". עוד נקבע בחוות הדעת כי: "הנייר היה בשימוש בשנות החמישים והשישים של המאה העשרים"; "הנייר יוצר משנת 1950 ואילך"; "הנייר נתלש כנראה מתוך ספר".

45. מעיון בפרוטוקולים של דיוני ועדת הרישום, לא מצאתי התייחסות לחוות דעתו של מר רוזנגרטן. חוות הדעת לא התקבלה ולא סומנה על ידי ועדת הרישום. **אולם**, מבקשות שהוגשו לוועדה מטעם העוררת והמשיבים אשר תויקו לתיק ועדת הרישום עולה, כי המשיבים הסכימו על הגשת חוות הדעת ללא חקירתו הנגדית של מר רוזנגרטן (הודעה מטעם ב"כ המשיבים מיום 22/4/12 ערוכה בשפה הערבית). עוד ניתן ללמוד, כי בסיכומי העוררת (אז מבקשת הרישום) בפני ועדת הרישום, **לא הוזכרה כלל חוות דעתו של מר רוזנגרטן** ונדמה כי נזנחה כליל. ועדת הרישום בהחלטתה אף היא לא התייחסה כלל לחוות הדעת של מר רוזנגרטן. ועדת הרישום כמפורט לעיל, התייחסה לחוות דעת אחרת שהגישה העוררת עם סיכומיה (חוות של הגב' רווה). ברם, כעת העוררת לא מבקשת להסתמך על חוות דעת זו של הגב' רווה.

46. לדעתי, אין בחוות דעתו של מר רוזנגרטן כדי לסייע בקידום פיתרון למחלוקת דנן. שכן, כאשר עסקינן באמיתותה של חתימה השנויה במחלוקת, והעוררת מבקשת להסתמך על חתימה, חייבת היא בהוכחת אמיתותה (ר' י' זוסמן דיני שטרות 50, מהדורה שישית, 1983). הוכחת אמיתות החתימה ניתנת במספר דרכים, כפי שנקבע בפרשת בנק הפועלים המוזכרת לעיל:

"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... **שנייה**, באמצעות השוואת החתימה השנויה במחלוקת לחתימה הידועה כאמיתית, תוך התחקות אחרי נקודות הדמיון והשוני ביניהן... **והשלישית**, על-ידי עדותו של מי שמכיר היטב את כתב היד או החתימה השנויים במחלוקת ומעיד על מידת התאמתן למסמך שבדיון... המכנה המשותף לדרכי הוכחה אלה הוא קיומם של אלמנטים ראייתיים חיצוניים למסמך שבמחלוקת, השופכים אור על זהות עורך המסמך או החתום עליו." (ע"א 5293/90 **בנק הפועלים בע"מ נ' שאול רחמים בע"מ**, עמ' 261 [פורסם בנבו, 29.6.93]) (ההדגשות שלי).

47. הנה כי כן, חוות הדעת של מר רוזנגרטן לפיה הנייר עליו נערך הסכם המכר תואם לשנה בה נערך לא מסירה את חשש כי אחר חתם על הסכם המכר במקום המנוח. יתרה מזו, אין בחוות דעת זו, כדי להצביע על כך כי ההסכם נערך בשנת 1963, במיוחד נוכח אחת המסקנות של מר רוזנגרטן לפיה "הנייר נתלש כנראה מתוך ספר" והעדר חוות דעת שבדקה את הדין באמצעותו נכתב ההסכם. על כן, לא ניתן לשלול טענה לפיה הסכם המכר הוכן בשנה מאוחרת יותר.

48. בכל הנוגע לאישור "מוכתר" כפר מסחה, הרי שהמדובר במסמך שהוגש כחלק מהבקשה לקבלת היתר עסקה עבור בקשת הרישום. כך מתחייב מתקנה 3(א)(6) לתקנות רישום נכסי

דלא נידי אשר טרם נרשמו (רישום בקשות) (יהודה והשומרון) (התשס"ט-2008). ואולם, **העוררת לא הגישה לוועדה תצהיר עדות ראשית מטעם אותו מוכתר**, תצהיר העדות הראשית שהוגש מטעמה לא כלל התייחסות לאישור ה"מוכתר" או לנסיבות עריכתו, שם המוכתר שבמסמך לא ברור מהמסמך ואף בסיכומיה בפני ועדת הרישום לא ביקשה כלל להסתמך על אותו אישור. לכן, בצדק, אישור ה"מוכתר" לא זכה להתייחסות ועדת הרישום בהחלטתה. למעשה, מבקשת אותנו כעת העוררת לקבל ראיה חדשה בדמות אותו אישור ללא נימוק כלשהו לבקשתה. זאת, בניגוד לתקנה 40 לתקנות בדבר ועדות עררים (סדרי הדין) (יהודה והשומרון), התש"ע-2010 שנקבעה מכוח **הצו בדבר ועדות עררים** (יהודה והשומרון) (מס' 172), התשכ"ח-1967. תקנה 40 קובעת :

"בערר על רישום מקרקעין תדון הוועדה על פי החומר שבתיק הרישום, לא תקבל ראיות ולא תשמע עדים, אלא אם שוכנעה שמן הצדק לעשות כן ומטעמים מיוחדים שיירשמו".

49. בנסיבות העניין ובמיוחד שהעוררת זנחה בהליך בפני ועדת הרישום את אישור המוכתר, אינני מוצא שיש לקבלו ולהסתמך על הכתוב בו (השוו לערר 7/01 חברת הר וגיא בע"מ נ' הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש, החלטות נבחרות של ועדות ערר באזור יהודה והשומרון, כרך ב' עמ' 69).

50. הנה, על בסיס המצוין מעלה, צָבַר הראיות עליהם מבקשת העוררת להסתמך אין בו כדי להוסיף משקל ממשי התומך בהסכם המכר. אי לכך, לדעתי, בצדק קבעה ועדת הרישום, כי העוררת לא העמידה מספיק ראיות כדי להרים את הנטל הדרוש ולהוכיח במידה המתחייבת במשפט האזרחי, קרי על פי מאזן ההסתברויות (ע"א 7617/07 יומה נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ, פסקה 6 [פורסם בנבו, 12.10.08]; ע"א 2121/04 מינהל מקרקעי ישראל נ' זיקסטרא פסקה 9 [פורסם בנבו, 10.5.07]) כי המנוח מכר את החלקה לתאופיק.

51. כעת אתייחס לשאר הטענות שהעלתה העוררת, בחלקם מצאתי שיש ממש, ואולם אין בכך כדי לשנות מהתוצאה אליה הגעתי.

52. העוררת טוענת בתוקף ובפירוט כי ועדת הרישום הסתמכה על השערות והערכות משוללות בסיס בכך שקבעה כי החתימה המופיעה בהסכם המכר לא נראית חתימה של בור שאינו יודע קרוא וכתוב. העוררת טוענת כי המדובר בקביעה שבמומחיות ולכן נדרש היה להיעזר בחוות דעת של גרפולוג ושאיין להסתמך על ניסיונה של ועדת הרישום. בהקשר זה, ציטטה העוררת מפסק דינו של כב' השופט דנציגר בפרשת זיאן המוזכרת לעיל ואולם, המודבר בציטוט חלקי, להלן המלא :

"ככלל, בית המשפט הוא זה שמחליט אם בנסיבות המקרה שנדון בפניו חיוני לשמוע עדות מומחה ואין חובה גורפת על בית המשפט להיזקק לעדות כזו, כך ביחס למומחים בדרך כלל וכך כאשר המומחה הינו גרפולוג, כבעניינו [ד"נ 20/85 בחרי נ' פדלון, פ"ד לט(4) 465, 463 (1985)]; ע"א 5293/90 בנק הפועלים בע"מ נ' שאול רחמים בע"מ, פ"ד

מז' (3) 240, 263 (1993); ע"א 1986/92 מדינת ישראל נ' אבו סאלח, פ"ד
 (1) 499, 508 (1996) [להלן – עניין אבו סאלח]]. אם סבור בית המשפט
 כי אין המקרה דורש שמיעת עדותו של גרפולוג, יכול הוא לקבוע ממצא
 בדבר אוטנטיות של מסמך על בסיס בחינה עצמאית שלו. ברי כי בית
 המשפט אינו מומחה לכתבי יד ואין לו את הכישורים הטכניים לבצע
 אבחנות דקות בעניין זה. **על כן, במצבים בהם מתעוררת שאלה**
מורכבת, כגון אמיתותה של חתימה, רצוי כי ייעזר הוא בחוות דעתו
של גרפולוג מומחה [עניין אבו סאלח הנ"ל, בעמוד 508]. ואולם, אינני
 סבור כי בענייננו מתעוררת שאלה מורכבת כאמור, אשר בית המשפט
 קמא לא יכול היה לבחון בצורה עצמאית באמצעות מבחנים של היגיון
 ושכל ישר. " (ע"א 2032/06 **אמנון האגי נ' עזבון המנוח סלמאן יוסף**
זיאן, עמ' 11, פסקה 33 [פורסם בנבו, 01/02/09]) (ההדגשות שלי)

53. בענייננו, אכן התעוררה שאלה של אמיתות חתימה. ואולם, בסעיף 2(ג) להודעה של העוררת
 לוועדת הרישום מיום 10/10/12, בה הביעה את התנגדותה לבדיקת הסכם המכר על ידי
 מומחה מטעם מתנגדת מס' 2, צוין:

"בין כך ובין כך, לבד מגיל הנייר אין כל דרך לבדוק את אותנטיות
 החתימה על המסמך הואיל ואין כל חתימה נוספת להשוואה..."

54. ואכן, מסכים אני כי חוות דעת מטעם גרפולוג מומחה לא יכולה להועיל במקרה דנן כפי
 שבדיקת "גיל" הנייר לא מועילה (כמצוין לעיל). לכן נסיבות אלה, אין בהם לדעתי כדי להוביל
 לדיון בשאלות כגון: האם אדם שאינו יודע קרוא וכתוב מסוגל לחתום את שמו. בראייתי,
 ספק רב אם ישנו בסיס לקבוע, כפי שוועדת הרישום קבעה, שמצופה היה כי המנוח יחתום
 בחתימה "מצוירת".

55. באשר לטענת העוררת כי קביעת ועדת הרישום לפיה מחיר הקרקע המופיע בהסכם (5 דינר
 לדונם) אינו סביר אציון, כי ועדת הרישום הינו טריבונל מקצועי. ועדת הרישום בוחנת כדרך
 קבע הסכמי מכר שנערכו בין תושבי האזור, במיוחד, כפי שהמציאות מלמדת, הסכמי מכר
 בעלי מאפיינים דומים. לעיתים הסכמים אלו נערכו עשרות שנים לפני מועד בקשת הרישום.
 לכן, בדומה לשאר טריבונלים מקצועיים, לדעתי, רשאית ועדת הרישום לעשות שימוש
 במסגרת מכלול שיקוליה, ניסיונה, מומחיותה והידע הרב שצברה במהלך כהונתה כדי לקבוע
 ממצאים, בדומה למשל לקביעת דמי שכירות על ידי בית הדין לשכירות. ראו בעניין זה, את
 אשר קבע כב' השופט אור:

"לכלל הנזכר, על פיו אין שופט רשאי להיזקק לניסיונו וידיעות שצבר,
 להבדיל מעניינים אשר לגביהם קימת "ידיעה שיפוטית" במובן האמור,
 יש חריגים. אחד מחריגים אלה שהוכר בפסיקה, והוא החשוב לענייננו,
 נוגע להליכים בטריבונלים מיוחדים אשר הוקמו לדיון בנושאים
 הדורשים מומחיות מיוחדת. לגבי הליכים כאלה קבעה הפסיקה,

שבהתחשב במומחיותם המיוחדת של חברי הערכאה השיפוטית המיוחדת, ובהתחשב בטפולה של אותה ערכאה בתחום מסוים המקנה לה ניסיון ומומחיות באותו תחום, אין להחיל לגביה את הכלל האמור, ורשאי מותב בית הדין להיזקק לידיעתו וניסיונו באותו תחום בו נדרש הוא לפסוק... " (ע"א 4868/90 אנגל נ' בודסקי, פ"ד מו(4) 434, 437 - 438).

56. בנסיבות אלה, איני מוצא מקום להתערב בקביעת ועדת הרישום לפיה המחיר הנקוב בהסכם המכר מעורר תמיהות וספקות. בכל מקרה, גם בהתעלם מקביעה זו, איני סבור שיש בכך כדי לשנות מהממצא הבסיסי של ועדת הרישום לפיו לא ניתן לתת אימון מלא בהסכם המכר.

57. עוד טוענת העוררת כי ועדת הרישום שגתה עת קיבלה ועיינה במ/5 ומ/6. אני מוצא שיש ממש בטענת העוררת בכך שועדת הרישום בחרה לקבל את המסמכים מ/5 ומ/6 בניגוד להחלטתה כפי שניתנה ביום 28/11/11, לפיה ראיות יוגשו על ידי הצדדים במועדים שנקבעו ובמסמכים מקוריים בלבד. אכן, הכלל הוא לעניין הגשתן של ראיות, שבעל דין אמור להגישן ב"חבילה אחת – כך, ולא בתפוזרת, זעיר פה וזעיר שם". **סטייה מכלל זה תתאפשר רק במצבים שבהם מצביע בעל דין על טעמים של ממש המצדיקים זאת, ובהקשר זה יש להתחשב, באופי הראיה הנוספת, בשלב שבו מצוי ההליך, בשאלה האם ידע או צריך היה המבקש לדעת על ראיותיו של יריבו, ועוד (רע"א 2137/02 ממן נ' פז חברת נפט בע"מ, פסקה 3 [פורסם בנבו, 30.7.02]; רע"א 8366/14 כרמלה דפני נ' עמותת אוהל רחל, פסקה 19 [פורסם בנבו, 23.12.14]).**

58. עם זאת, בענייננו לא מצאתי להתערב בהחלטת ועדת הרישום לקבל את המסמכים מ/5 ומ/6 משני טעמים. ראשית, אכן מוטב היה כי המשיבים יגישו את שני המסמכים יחד עם תצהירי העדות הראשית, ואולם כפי שנטען בתצהירי העדות הראשית של המשיבים (סעיף 5 לתצהיר עדות ראשית של עלי, סעיף 6 לתצהיר עדות ראשית של חסן), המנוח היה אנאלפבית. לכן, מתן האפשרות להגשת שני המסמכים לעיון ועדת הרישום כתמיכה בטענה זו, בעיניי אינה בלתי סבירה או בלתי צפויה בעליל, בפרט שניתנה האפשרות לעוררת להתגונן נגד טענה זו, על דרך הגשת ראיות הזמה. כך קבעה ועדת הרישום:

"לאור החלטה זו רשאים הצדדים ובמיוחד ב"כ מבקשת הרישום, לעשות כל ניסיון להגיש ראיות נוספות וכאלה שיש בהם כדי להפריך מסמכים אלה, לרבות בדיקת המסמכים ע"י מומחה לכתבי יד".

שנית, מן המפורסמות כי "הפרוצדורה אינה מיטת סדום שבה מקצצים את רגליו או מתיזים את ראשו של בעל-דין כדי להכניסו לתוכה" (ע"א 189/66 ששון נ' "קדמה" בע"מ, בית חרושת למכונות ולציוד, פ"ד כ(3) 477, 479 (1966)). ולגופו של עניין, אציין כי אין בשני מסמכים אלה כדי לקבוע שהמנוח לא חתם בחתימה ידו על הסכם המכר ואולם יש בהם כאמור כדי לתמוך בטענת המשיבים.

59. לעניין טענות העוררת לגופם של מסמכים, אציין כי מעיון במסמכים, אני לא מוצא ממש בטענות אלה. במ/5, במקום הטבעת הבוהן, המילים בערבית לא מתייחסות לשם החותם אלא מסמנות את המקום שבו יש להטביע את הבוהן. במ/6, כתובה במפורש ליד שמו של המנוח המילה בערבית (بصمه, "חותם"), דבר שמצביע על כך שהמנוח חתם בהטבעת בוהן ולא בחתימת יד שכן, שאר החתומים על המסמך לא מצוין ליד שמם המילה בערבית "חותם" אינדיקציה לכך שהם, בניגוד למנוח, חתמו בכתב ידם והמנוח בניגוד אליהם חתם בהטבעת בוהן.

עיבוד וחזקה

60. תחילה אציין, כי לא מקובלת עלי טענת העוררת לפיה לא היה על ועדת הרישום כלל להידרש לבחינת עיבוד וחזקה של החלקה. טענה זו דינה להידחות מהטעם הפשוט, שהצגת "מאליה" על שמו של המנוח אין בה (כראיה בודדת) כדי להעיד על רכישת זכויות בהחלקה. ודוק: רישום ב"מאליה" מעיד על חזקה על ידי המנוח, אך אין בו כדי להעיד שהמנוח המשיך להחזיק בחלקה ואף עבד אותה. בנוסף, בוודאי שאין ברישום ב"מאליה" כדי להעיד על עיבוד וחזקה של **תאופיק** בהתאם לתנאי סעיף 78 לחוק הקרקעות העותומאני.

61. בנסיבות אלה, בה החלקה לא רשומה בספרי המקרקעין, על הוועדה לבחון את התקיימת תנאי העיבוד והחזקה, גם אם לא הוצגה עמדה של הממונה על הרכוש הממשלתי (למען הדיוק, אזכיר כי הממונה התנגד לרישום חלק שולי של החלקה).

62. כאן המקום לציין, כי אומנם התוצאה שהגיעה אליה ועדת הרישום מותירה את החלקה ללא רישום בספרי המקרקעין, ואולם תוצאה זו בהחלט אפשרית בהינתן שהן העוררת והן המשיבים לא עמדו בנטל ההוכחה לצורך רישום החלקה. בעניין זה ר' את אשר נבקע בדו"ח הוועדה לבחינת הסוגיה של רישום מקרקעין באיו"ש ("דו"ח ועדת זמיר"):

"...מאחר שמדובר בהליך העוסק בזכויות במקרקעין, אשר ההכרעה בו עשויה להשפיע על זכויות של אנשים שלישיים, לרבות נפקדים, הרי שתפקידה של הוועדה חורג מהכרעה בסכסוך בין המתדיינים שבפניה. **על הוועדה למנוע רישום של המקרקעין על-שם אדם שלא הוכיח כראוי את זכותו להירשם כבעליהם, גם אם לא עלה בידי המתנגדים לרישום להוכיח את טענותיהם והוועדה דחתה אותן, ואפילו מטעמים שהיא בעצמה העלתה. הוועדה – ולא רק נציגו של קמ"ט אפוטרופוס המופיע בפניה – מופקדת על שמירת זכויותיה של המדינה במקרקעין ועל זכויותיהם של אנשים פרטיים, בין אם הם נפקדים ובין אם נוכחים. חובות אלה המוטלות על הוועדה נגזרות הן מדיני המקרקעין ודיני רישום המקרקעין החלים באזור, הן מחובתה של המעצמה המחזיקה לשמור על הסדר הציבורי בשטח הנתון לתפיסה לוחמתית. ביטוי מפורש לכך מצוי בתקנה 6(ב) לתקנות הרישום הראשון, הקובעת כי "אין באי-הגשת התנגדות כאמור בתקנת משנה א' כדי לפטור את**

רשם המקרקעין ואת הוועדה לרישום מלחקור את זכויות המדינה ואת זכויותיהם של נפקדים במקרקעין אליהם מתייחסת הבקשה." כפי שנוהגים המפקחים על רישום מקרקעין בישראל, **הוועדה יכולה לדחות בקשה לרישום ראשון מבלי לקבוע מיהו בעל הזכויות באותם מקרקעין.** (ההדגשות שלי).

63. כך גם, לא מצאתי כי נפלה טעות בקביעת ועדת הרישום, לפיה לא הוצגו די ראיות המצביעות על עיבוד וחזקה של תאופיק באדמה. בהקשר הזה, אישור "המוכתר", גם כאן באופן זהה לאמור לעיל אינו מעלה ואינו מוריד. עדותו של תאופיק שלא נמצאה מהימנה, בצדק קבעה הוועדה כי אין די בה, וכי היה על העוררת להציג ראיות נוספות בנוגע לאותה תקופה ארוכה של עיבוד וחזקה. למצער, היה על העוררת להוכיח עיבוד במשך עשר שנים רצופות עד להגשת בקשת הרישום.

64. עוד יצוין, כי בפני הוועדה לא הונחו די ראיות לכך החלקה הייתה כלל מעובדת למשך תקופה של עשר שנים. הפסיקה המושרשת קובעת כי תצלומי האוויר הם הראיה הטובה ביותר להוכחת עיבוד וחזקה. בע"א 56/82 מדינת ישראל נ' עיזבון המנוח עבדאללה מוסה רחאל, פ"ד מ (4) 29, 37 קבע בית המשפט העליון:

"אין ספק, כי בהיזקקותה של הדרגה הראשונה לתצלומי אוויר לקביעת עובדה זו נקטה היא צעד הכרחי, נכון והגיוני. תצלומי אוויר

הם ראיה אובייקטיבית במלוא מובן המלה. תצלומי אוויר, כל עוד לא הוכח אחרת, הם "מקפיא הזמן" הטוב ביותר שיש לנו כדי לעמוד על מצב המקרקעין בעת שנערך התצלום. אין לך ראיה אובייקטיבית, מהימנה ורצויה יותר על מצב המקרקעין מאשר תצלום אוויר."

וכן

"אין צורך להרבות במילים על-מנת לומר שתצלומי האוויר מהווים הוכחה אובייקטיבית שאין דרכה לשקר, ובית המשפט קמא היה רשאי לתת לתצלומים אלה את הערך הראייתי שהם ראויים לו." (ע"א 574/81, אלריאטי נ' ביטחה מושב עובדים, פ"ד לט (2), 181, 188 (1985))

65. בהקשר זה, אין בתצלום אוויר בודד משנת 2009 וגם אין בדו"ח ה"קאשף" שקבע בו כי החלקה ברובה ככולה נטועה בעצי זית ותמר, כדי להסיר את הספק, שכן לא ניתן לקבוע מתי נטעו עצים אלה ומה גילם בעת הנטיעה.

סוף דבר

66. לדעתי, הקביעה הבסיסית לפיה הראיות שהעמידה העוררת, לאחר קיום ההליך בפני ועדת הרישום, אינן מספיקות לצורך רישום ראשון של החלקה, הינה קביעה נכונה שאין להתערב בה. על כן לו דעתי תישמע, יש לדחות את הערר. העוררת תישא בהוצאות המשיבים בסך 4000 ₪.

רס"ן מאיר ויגיסר – יו"ר

קראתי את ההחלטה המנומקת כדבעי של חברי ואני מסכים לכל קביעותיו.

סא"ל עזריאל לוי – חבר

אני מסכים להחלטתו המעמיקה של חברי.

סוף דבר, הערר נדחה, העוררת תישא בהוצאות המשיבים בסך 4000 ₪.

עותק ההחלטה יועבר ע"י המזכירות לצדדים.

ניתן היום 09.03.15 בלשכה.

חבר

יו"ר

חבר

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

מאיר ויגיסר 54678313-23/14

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה