

ערר 2/11

## ועדת העררים באיו"ש

**בפני כב' הוועדה:**  
השופט רס"ן מאיר ויגיסר - יו"ר הוועדה  
השופטת סא"ל שרון ריבלין-אחאי - חברה  
השופט רס"ן סטיב ברמן - חבר

**העורר:**  
אסמאעיל מחמד מחמוד סביח  
(באמצעות ב"כ עו"ד גיאית נאסר ואח')

נגד

**המשיב:**  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש  
(באמצעות ב"כ עו"ד אסף שטרן)

ספרות:

[משה דוכן, דיני קרקעות במדינת ישראל \(תשי"ג\)](#)

חקיקה שאוזכרה:

[צו בדבר רכוש ממשלתי \(יהודה והשומרון\) \(מס' 59\), תשכ"ז-1967 - רבדים](#)

[חוק הקרקעות העותמני: סע' 78](#)

[צו בדבר ועדות עררים \(מס' 172\), תשכ"ח-1967: סע' 8, 8\(א\)](#)

[חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958](#)

[פקודת הראיות \[נוסח חדש\], תשל"א-1971: סע' 33](#)

[פקודת הסדר זכויות במקרקעין \[נוסח חדש\], תשכ"ט-1969](#)

## החלטה

השופט רס"ן מאיר ויגיסר:

ערר שהוגש נגד התראה על חובת פינוי מרכוש ממשלתי (שמספרה 472) באדמות הכפר אלחאדר.

1. המשיב 1 פרסם את ההתראה (להלן: "צו הפינוי") מתוקף סמכותו, בהתאם ל**צו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה והשומרון) (מס' 59)**, תשכ"ז-1967 (להלן: "הצו בדבר רכוש ממשלתי"). צו הפינוי פורסם ביום 15/09/10 והוא מתייחס ל"חריש על כ-4 דונם + נטיעת עצי גפן כ-80" (להלן: "המקרקעין").
2. בתקופת הממשל הירדני החלו בשטח צו הפינוי הליכי הסדר מקרקעין, שהגיעו לשלב של לוח תביעות, אך לא הסתיימו. עם כניסת כוחות צה"ל לאיו"ש, הותלו הליכי ההסדר. השאלה המרכזית שבה יש להכריע בערר שלפנינו, היא מהו המועד שבו התגבשו הזכויות במקרקעין - מועד הגשת התביעות בהליכי ההסדר או מועד הוצאת צו הפינוי?
3. אקדים ואומר, כי סברתי שהזכויות מתגבשות במועד הגשת התביעות בהליכי ההסדר. על כן יש לקבל את הערר ולהורות על ביטול צו הפינוי.

**תמצית טענות הצדדים**

4. **העורר** ביקש להורות על ביטולו של צו הפינוי; הטענה המרכזית שבה התמקד העורר היא שבמקום החל הליך הסדר מקרקעין שהגיע כמעט לשלביו הסופיים. לדבריו, החלקה שבבעלותו אינה רשומה במרשם המקרקעין, אולם בתקופת השלטון הירדני, החל במקום הסדר מקרקעין, שהגיע עד לשלב של לוח תביעות וחלקתו נרשמה כחלקה מס' 45 בגוש 4. שטח חלקתו, לפי מפת המדידה שהגיש, הוא 16.866 דונם (להלן: "חלקה 45").
5. העורר הפנה לעדותו של מר נעים איוב, עוזר פקיד ההסדר, בפני הוועדה וטען כי עבודתו של פקיד ההסדר הסתיימה לחלוטין בכפר אלחאדר וכל החומר הועבר למנהל הקרקעות ברבת עמון לשם פרסום לוח הזכויות. בעוד שפקיד ההסדר עורך חקירה ובירור של הזכויות ומפרסם את הזכויות הנתבעות בלוח התביעות, הרי שמנהל הקרקעות ברבת עמון עורך ביקורת בלבד, כך טען. לגישתו, כך גם קובעת לשון חוק הסדר הקרקעות והמים, מס' 40 לשנת 1952 (להלן: "חוק ההסדר הירדני").
6. בסופו של דבר, לוח הזכויות לא פורסם בשל פרוץ המלחמה בשנת 1967 ושינויי השלטון באזור. לפי הטענה, מהרישומים שבלוח התביעות עולה שהמדינה לא תבעה זכויות בחלקה 45. מכאן, מבקש העורר ללמוד כי למדינה לא הייתה כל זכות בחלקה 45. העורר הצביע על כך שבחלקות אחרות סמוכות, רשם פקיד ההסדר כי קיימות תביעות סותרות של תושבים. העורר אף הפנה אל הדו"חות המפרטים את הסכסוך ואת הכרעתו של פקיד ההסדר בסכסוך, לפי הבירור והחקירה שערך.
7. העורר הסכים כי הליך ההסדר לא הושלם באופן סופי בכפר אלחאדר, אך טען שהתליית הליכי ההסדר לא ביטלה אותם. לכן, אין להתעלם מקיומם של הליכי ההסדר ומהשלב שאליו הגיעו. הוא הוסיף וטען, כי הגשת תביעה בהסדר מפסיקה את מרוץ ההתיישנות. לגישתו, המשיב אינו יכול להתבסס על טענה בדבר הוברת קרקע שמקנה זכות למדינה בתקופה שלאחר תחילת ההסדר.
8. כמו כן, הציג העורר נסח מס רכוש (המכונה: "מאלייה") שנערך בתקופת שלטון המנדט הבריטי (בין השנים 1958-1963). הוא טען כי חלקה 45 היא חלק מהחלקה הרשומה בנסח מס הרכוש על שם אביו המנוח, מחמוד אלחאג' עאטואן, כחלקה 541 בגוש 2, מווקע ואדי אלגיויט, בשטח של 20 דונם, באדמות הכפר אלחאדר שבנפת בית לחם.
9. לדברי העורר, לוח התביעות ונסח מס הרכוש מוכיחים כי משפחתו מחזיקה במקרקעין משך עשרות שנים. במהלך השנים, הם מעבדים אותם ברמת עיבוד כזו או אחרת, ללא עוררין מצד המשיב; במשך השנים, רכשו זכויות בקרקע מכוח עיבוד וחזקה, בהתאם [לסעיף 78 לחוק](#) הקרקעות העותומאני, משנת 1274 להיג'רה (1858) (להלן: "חוק הקרקעות").

10. העורר העלה טענות שונות נגד סמכות המשיב להוציא את צו הפינוי; כמו כן, טען שלא הוכח שמדובר ברכוש ממשלתי; בנוסף, קבל העורר על שלא ניתנה לו זכות השימוע; בהקשר זה, טען שהתשתית העובדתית להוצאת הצו הייתה בלתי מספקת. העורר אף תקף את מהימנותה של עדות המפענח מטעם המשיב.
11. מנגד, **המשיב** טען שהמקרקעין הם אדמות מדינה בהתאם לדין המהותי; זוהי נקודת המוצא המתחייבת מחוק הקרקעות העותומאני בנוגע לאדמות מסוג מירי ולא הובאו ראיות לסתור. המשיב תמך את טענותיו בחוות דעת מומחה לפענוח תצלומי אוויר, המבססת לדידו את המסקנה, שהעורר לא רכש זכויות במקרקעין מכוח [סעיף 78](#) לחוק הקרקעות; תצלומי אוויר הוכרו בפסיקה כראיה האובייקטיבית הטובה ביותר להוכחת עיבוד בקרקע לאורך השנים.
12. המשיב גרס כי העורר לא פעל לרישום זכויותיו במקרקעין בהליך של רישום ראשון. המשיב הדגיש כי החלטת ועדת העררים איננה קובעת זכות בעלות במקרקעין, בין למשיב ובין לעורר; הוועדה בוחנת האם קיימות ראיות מנהליות המבססות את ההליך המנהלי. לכן, גם ככל שידחה הערר, פתוחה הדרך בפני העורר לפנות לוועדה לרישום ראשון לשם רישום זכות הבעלות במקרקעין.
13. עוד טען המשיב, כי נסח מס הרכוש אינו מקנה או מצביע על בעלות במקרקעין; לא ניתן לקשור את נסח המס לשטח קרקע ספציפי, אלא אם יבוצע רישום ראשון.
14. באשר להליכי הסדר המקרקעין באלחאדר, המשיב הסכים כי אלו הגיעו לשלב של פרסום לוח תביעות; ואולם, לשיטתו, נקודת המוצא בהליכי הסדר המקרקעין באיו"ש, היא שהמדינה מתנגדת להליך הרישום. על כן, אין בעצם הגשת התביעה במסגרת הליכי ההסדר כדי לקנות לעורר זכות במקרקעין. עליו להוכיח את זכויותיו. הוסיף המשיב וטען, כי גם אם המדינה לא נרשמה כמתנגדת בלוח התביעות, אין מתחייבת המסקנה כי היא ויתרה על זכויותיה. ייתכן, כי בשלבים מאוחרים יותר של בירור הזכויות, תבקש המדינה לעמוד על זכויותיה.
15. המשיב טען כי העורר לא עמד בנטל להוכיח את זכויותיו בחלקה 45. הוא לא הביא ראיות לכך, שבזמן הגשת התביעה בהסדר, המקרקעין היו מעובדים כנדרש לשם רכישת זכויות לפי [סעיף 78](#) לחוק הקרקעות.
16. המשיב הפנה אל פסקה 17 [בבג"ץ 332/11 עבד אלקאדר עבד אללה יונס קבהא נ' שר הביטחון](#) [פורסם בנבו; 30/09/13] (להלן: "פרשת קבהא") וטען כי מסמכי רישום המקרקעין המחייבים באיו"ש הם אך ורק המסמכים הנמצאים בידי קמ"ט רישום מקרקעין. בראיתו של המשיב, המסמכים שעליהם ביקש העורר להסתמך להוכחת טענתו בנוגע להליכי הסדר המקרקעין באלחאדר - הומצאו ממקורות אחרים, ולכן הם אינם יכולים לסייע לו בעניין זה.

**דיון והכרעה**

17. ועדת העררים שמעה תחילה את עדותו של העורר עצמו. לדבריו, במשך עשרות שנים החל מתקופת השלטון הירדני, עיבד את החלקה עם אביו המנוח בעיבודי שדה שונים (חיטה ושעורה). בשנת 1996 נטעו בחלקה שתילי ענבים, אשר צמחו להיות עצים גדולים ועדיין נמצאים בחלקה. לאחר פטירתו של אביו, המשיכו העורר ואחיו לעבד את החלקה ולקטוף את פרי הענבים והדליות שבחלקה. העורר הודה, כי בשנת 2003 פינה המשיב את חלקתו לאחר שהוצא צו פינוי והוא לא ערר עליו. הוא אף אישר שלמרות צו הפינוי חידש באופן מיידי את העיבוד במקרקעין.
18. מטעם המשיב העידו הפקח שהוציא את צו הפינוי הקודם, מר ניר כהן, וכן מפענח תצלומי אוויר, מר שלומי רון. לדבריהם, לאחר שזיהו עיבודים בשטח הוחלט להוציא את צו הפינוי הקודם והעיבודים פונו. אולם, העורר המשיך לעבד את השטח ולכן הוצא הצו נושא הערר. לדברי המפענח, הוא בחן את תצלומי האוויר החל משנת 1981. במשך שנות השמונים והתשעים הקרקע לא הייתה מעובדת בעיבוד ממשי, אלא בשיעורים זניחים בלבד, שנעו בין 7% ל-12%. רק בתצלום האוויר משנת 2003 זיהה המפענח הכשרת שטח שכללה טרסות וקירות אבן ועיבוד מלא של החלקה. בשנת 2007, לאחר שבוצעה הריסה משמעותית של קירות האבן והטראסות נותר עיבוד במקרקעין. בשנת 2010 ובשנת 2012 כ-50% משטח המקרקעין הם מעובדים, לרבות באמצעות נטיעות.
19. בתום דיון ההוכחות הודיע העורר כי הוא שוקל לזמן עד הזמה. ואכן, בתאריך 20/03/14, הגיש העורר בקשה להגשת ראיות הזמה. הוא ביקש לזמן לעדות את מר נעים איוב, שהיה עוזר פקיד ההסדר והשתתף בהליכי ההסדר באדמות הכפר אלחאדר. העורר טען כי מדובר בעדות חיונית ורלוואנטית וכי יש לה חשיבות לחקר האמת ולהכרעה בסוגיות שבמחלוקת.
20. בהמשך, הגיעו הצדדים להסכמות דיוניות - בנוגע לקיומה של חלקה 45 באותו המיקום - והעורר חזר בו מבקשתו לשמיעת עדותו של מר נעים איוב. ברם, לאחר הגשת סיכומי הצדדים, החלטנו שנכון יהיה לזמן, בכל זאת, את מר נעים איוב לעדות וביום 22/12/15 נשמעה עדותו. לדבריו של איוב בעדותו, משרד המקרקעין בירדן אינו מוסמך לשנות את קביעות פקיד ההסדר. תפקידו של משרד המקרקעין מתמצה במדידה מדויקת יותר של החלקות, הדפסת לוח הזכויות ותלייתו על מנת לאפשר הגשת התנגדויות. איוב העיד שפקיד ההסדר הוא האמון על שמירת זכויותיה של המדינה. לכן, כל חלקה ששייכת למדינה נרשמה בלוח התביעות על שם המדינה. לאחר עדותו, הסתיים שלב הגשת הראיות והצדדים הגישו סיכומים משלימים. כעת, באה העת להכריע בטענותיהם.
21. כאמור, לאחר בחינת העדויות והטענות שנשמעו, מצאתי כי יש לקבל את הערר ולהורות על ביטולו של צו הפינוי. הטעם להחלטתי הוא שתשתית הראיות המנהליות המבססת את צו הפינוי אינה

מספקת. להלן, אנמק את התוצאה אליה הגעתי. המסגרת הנורמטיבית בדבר סמכותה של ועדת העררים תפורט תחילה ולאחר מכן אדון בדיני הסדר המקרקעין באיו"ש.

### סמכות ועדת העררים

22. הצו בדבר ועדות עררים (אזור הגדה המערבית) (מס' 172), תשכ"ח-1967 (להלן: "הצו בדבר ועדות

עררים") מקנה לוועדת העררים סמכות רחבה לדון בערר על החלטות המשיב. סעיף 8(א) לצו בדבר ועדות עררים, קובע כי לוועדת העררים סמכות לקבל ראיות, לשמוע טענות והיא אינה קשורה בדיני הראיות ובסדרי הדין, זולת אלה שנקבעו בצו. הנה כי כן, הצו מקנה לוועדת העררים את הסמכות להפעיל ביקורת מיוחדת, רחבה יותר מהביקורת המנהלית השיפוטית הרגילה (ראו ערר 12/14 צורים 2000 (בע"מ) נגד קמ"ט רישום מקרקעין [פורסם בנבו; 16/09/15]).

23. להבנתי, נוכח הוראות הצו, לוועדת העררים סמכות לבקר את החלטתו המנהלית של המשיב בדרך

של "דיון מקורי". דהיינו, לוועדת העררים סמכות לקיים דיון בו תפעיל שיקול דעת עצמאי ותיתן את ההחלטה הנראית לה ראויה בנסיבות המקרה (דעה דומה קיימת בחוות דעתו של כבוד השופט רס"ן (פרופסור) חיים זנדברג בערר 129/12 אלעאידון ללעקראת (טלמון) בע"מ נגד קמ"ט רישום מקרקעין [פורסם בנבו 30/06/13]; להלן: "פרשת אלעאידון ללעקראת"). ועדת העררים יכולה לדחות את הערר, לקבלו, לבטל את ההחלטה המקורית, לתקן אותה או להחזיר את העניין לבחינה מחודשת של המשיב, בהתאם להנחיות שתינתנה. כפי שיפורט להלן, בנסיבות המקרה דנן, סברתי כי יש להחזיר את העניין לבחינה מחודשת של המשיב בהתאם להנחיות שתינתנה.

24. באשר לטענות נגד סמכות המשיב וסמכות הוועדה שהעלה העורר, יובהר כבר עתה, שביום

26/01/12 הכריע הרכב בראשות נגידת ועדת העררים בכל הטענות המקדמיות שהעלה העורר בתיק זה. החלטת הרכב מנומקת ומדברת בעד עצמה ולכן אסתפק בהפניה אליה. יש לציין, כי טענותיו המפורטות והרהוטות של ב"כ העורר בנוגע לסמכות הוועדה נטענו בפני הוועדה בעררים רבים, נדונו ונדחו בהחלטות רבות ומנומקות (אפנה בעיקר אל ערר 12/12 עבד אלרחמאן ח'ליל מוחמד חלאחלה (נמר) נ' הממונה על הרכוש הממשלתי ואח' [פורסם בנבו; 26/05/14]; ערר 154/12 מחמד אחמד עבדאללה אלקאדי נ' הממונה על הרכוש הממשלתי [פורסם בנבו; 26/10/14]; ערר 125/12 צברי מנאצרה נ' הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש [לא פורסם; 07/07/14]).

### פקודת ההסדר המנדטורית וחוק ההסדר הירדני

25. בשטחי איו"ש החלו הליכי הסדר המקרקעין בתקופת שלטון המנדט הבריטי וחודשו בתקופת

השלטון הירדני. עם כניסת כוחות צה"ל לאזור, הותלו הליכי ההסדר שלא הושלמו. דוכן בספרו, דיני קרקעות במדינת ישראל, מהדורה שניה, מורחבת ומתוקנת (להלן: "דוכן") מפרט על הרפורמה שערכה ממשלת המנדט בשיטת הרישום (פרק 18 בעמ' 389 ואילך). ממשלת המנדט התחילה בהסדר קרקעות עם פרסום פקודת הקרקעות (סידור זכות הקניין) מס' 9 משנת 1928 (להלן: "הפקודה המנדטורית"). בשונה מהשיטה הישנה, שבה נרשמו בטאבו רק האדמות מסוג מירי ומולק, במרשם החדש נרשמו כל הקרקעות (ראו מאמרו של ד"ר דב גביש, "רישום והסדר

קרקעות, 1928", שפורסם בספרו של א' כהן, **רישום ועסקאות מקרקעין**, הוצאת "החוק והפסק", תשמ"ח-1988).

26. פקודת ההסדר הייתה יעילה ומוצלחת. **זוכן** הבהיר את המצב באשר ללוח התביעות:

"כל התביעות, שהובאו לפקיד המסדר, יירשמו לפי הגושים בלוח התביעות ( Schedule of Claims ): לוח התביעות כולל את הפרטים שייקבעו. הפקיד המסדר חותם על לוח התביעות, ומפרסם אותו לעיון הכל במשרדו או במחנהו. העתקה מלוח התביעות מתפרסמת לעיון הכל גם במשרד הנפה, שבתחומה הכפר. הפקיד המסדר רשאי, לפי ראות עיניו, לפני בירור התביעות בגוש, להוסיף תביעות חדשות, אם יתברר לו, שהיו סיבות מספיקות לאי-הבאת התביעה בזמנה, ושההוספה לא תפגע לרעה בבירור תביעות אחרות בתוך הגוש."

27. בעררים 9-14/06 **הממונה על הרכוש הממשלתי והרכוש הנטוש באיו"ש נ' חב' אהוד קהתי 3000 בע"מ** [06/08/08] (להלן: "פרשת קהתי") קיימת סקירה מאלפת של כבוד השופט זנדברג (מחבר הספר **הסדר זכויות במקרקעין בארץ ישראל ובמדינת ישראל**, המכון למחקרי חקיקה ולמחקר השוואתי ע"ש סאקר, תשס"א), בנוגע להליכי הסדר המקרקעין:

"מטרתו של תהליך הסדר הזכויות שהנהיגו הבריטים היו מגוונות. העיקרית שבהם הייתה לייסד מערכת רישום זכויות מודרנית ובת סמכא, המבוססת על מדידות ובירור זכויות. מערכת זו אמורה הייתה לשקף נאמנה את תמונת הזכויות בכל חלקת מקרקעין שהוסדרה ולייתר הצורך לחקור בעברן של זכויות מעבר למסך הרישום. מטרה נוספת הייתה רישום ובירור אינוונטאר המקרקעין הפרטי והשלטוני. כדי לאפשר הסתמכות על המרשם, כלל התהליך גם תהליך של קדסטר וגם תהליך של הסדר זכויות. הקדסטר נועד לקבוע על בסיס מדידה ומיפוי מקצועי את גבולותיהן של חלקות. ההסדר נועד לקבוע על בסיס תהליך בירור מנהלי ומשפטי את זהות בעלי הזכויות. התוצאה של תהליך זה הייתה קביעה סופית של הבעלות ( settlement of title ), וביטול זכויות סותרות שהוחמצו במסגרת ההליך (ראו זנדברג-הסדר, שער שני פרק ג'). עקרון הסופיות של ההסדר נקבע עוד בתקופת המנדט כ - "keystone of the whole structure" ( P.C.A. 21/40 Heirs of Prince Mohamed Selim v. Attorney General of Palestine, 1941 S.C.J.334, at 338 ) ולימים זכה להתכנות כ"בריח התיכון" של ההליך (ע"א 163/57 **אדורין נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים, פ"ד יב 1718**, 1724 ז'). הוא בא לידי ביטוי בסעיף 42 לפקודה המנדטורית (משנת 1930 - סעיף 43; סעיף 81 לנוסח החדש), ולימים אומץ גם על ידי המחוקק הירדני (סעיף 2)16 סיפא לחוק ההסדר הירדני). הוא נבע מן הרצון לייצר תוצאה רישומית אמינה, שהן הממשלה והן הפרטים יוכלו לסמוך עליה. הוא גם מוצדק על רקע ההשקעה הרבה בתהליך עצמו, אשר חייבה, גם על בסיס העיקרון של מעשה בית דין, קביעת סוף להתדיינות בנוגע לעברה של זכות (ראו זנדברג-הסדר, שער שלישי פרק ד')."

28. כבר בימי המנדט פסק בית המשפט לערעורים, כי על מי שטוען לזכות כלשהי בקרקע מוטלת החובה לעשות כן בזמן פעולת הפקיד המסדר בשטח נושא הזכות המתבקשת (ראו ע"א 118/46 **"נחלת יעקב" אגודה שיתופית נגד טבק** (1946) 13, P.L.R. 588).

29. בית המשפט העליון דן בהליכי הסדר המקרקעין המנדטורי בע"א 56/82 **מדינת ישראל נ' עיזבון המנוח עבדאללה מוסא רחאל** [פורסם בנבו; 16/10/86] (להלן: "פרשת רחאל"). באותו עניין, נדון הסדר הזכויות שהחל באדמות הכפר ציפורי בשנות הארבעים של המאה הקודמת:

"באותה העת - בעת ביקורו של הפקיד המסדר בשטח - נערכת מפה, המכונה בשם מפת קרוקי. זוהי מפה, אשר 'מצלמת' למעשה את המצב בשטח, כפי שטוענים לו בעלי תזכורות התביעה...

זוהי אפוא מפה פרלימינארית, שאיננה מצביעה אמנם על זכויות ואף לא על זכויות לכאורה, אולם בכל זאת יש בה כדי ללמד אותנו על המצב הכללי המתקיים בשטח. בהצטרף למפה זו ראיות אובייקטיביות אחרות בעלות משקל, יכולה המפה לתת לנו תמונה מדויקת של מצב השטח, עת הגיע הפקיד המסדר למקום. דומה המפה לתשליל (נגטיב) בידיו של צלם, אשר בפיתוחו בתרכיב של הסברים ועדויות מציג לפנינו תמונת אירוע נתון בזמן מסוים" (עמ' 34-33).

30. פליאה אלבק ורן פליישר בספרם **דיני מקרקעין בישראל**, הוצאת שחרית, תשס"ה-2005, מציינים שלאחר שהתגבש לוח התביעות הוא כולל **רשימה סגורה** של הטענות לזכויות באותו גוש, והגוש מוכן לכך שיחקרו את התביעות וידונו בהם (בעמ' 299).

31. חשוב להזכיר, כי **בעניינו נערך ההסדר מכוח חוק הירדני** שתיקן את הפקודה המנדטורית. הפירוט הקודם בנוגע לפקודה המנדטורית - הובא מהטעם שחוק ההסדר הירדני דומה בעיקרו לפקודה המנדטורית. אך ההסדרים אינם זהים. נעבור עתה לבחינת חוק ההסדר הירדני, אשר מתווה את המסגרת הנורמטיבית להליכי ההסדר שנערכו בשטח המקרקעין שבו אנו עוסקים.

### חוק ההסדר הירדני

32. בשנת 1948, תמה תקופת השלטון הבריטי באיו"ש והירדנים החלו שולטים בשטח. חוק ההסדר הירדני, קובע כי מטרת הסדר המקרקעין היא להסדיר את "כל הבעיות והמחלוקות הקשורות בזכות שימוש או זכות קנין כלשהן בקרקע או במים, או זכות טובת הנאה בהם או כל זכויות אחרות הקשורות בהם והניתנות לרישום" (סעיף 2). מנהל מחלקת הקרקעות והמדידות של הממלכה הירדנית (להלן: "המנהל") הוא הגוף המוסמך לקבוע כי בשטח מסוים תחלנה פעולות הסדר, לפקח ולהשגיח על פעולות ההסדר ולקבוע את כללי הנהגה לעריכתו (סעיף 4). או אז, מפורסם **צו הסדר** בעיתון הרשמי וברשומות ובכפרים שבהם נערך ההסדר (סעיפים 5 ו-6). ההסדר עוסק הן בזכויות "מוכרות" והן בזכויות "שנויות במחלוקת" (סעיף 6).

33. תחילה, מוודא המנהל כי גבולותיו הסופיים של הכפר נקבעו לפי חוק תיחום קרקעות, מדידתן ושומתן לשנת 1952. ככל שלא הושלמו הליכים אלו, המנהל מוסמך לקבוע ולהפריד את הגבולות הסופיים של אדמות אותו כפר מגבולות אדמות הכפרים הסמוכים לו, וזאת בשיתוף פעולה עם המוכתארים ומועצת הזקנים של הכפרים הסמוכים הנוגעים בדבר. במקרה הצורך, המנהל יערוך חקירות בנושא. על החלטתו ניתן היה לערור לבית הדין להסדר הקרקעות. החלטת השופט של בית הדין נחשבת סופית.



34. לאחר שנקבעו גבולות הכפרים התחילו פעולות ההסדר בתוך הכפר. כל אדם שביקש לתבוע זכות במקרקעין, כגון: זכות שימוש (תצרוף), זכות קניין או זכות לטובת הנאה, נדרש להגיש את תביעתו ואת המסמכים המבססים אותה למנהל או לפקיד המורשה מטעמו. התביעות שהוגשו נחקרו באופן פומבי, לפי הנוהל שנקבע על ידי המנהל. המנהל רשאי להציע פשרה לצדדים יריבים, להכריע בגורלם של עצים או מתקנים בשטח ולקבוע הסדרים בין הצדדים, לרבות הסדרים שיכללו תשלום פיצויים (סעיף 7).

35. **סעיף 8(4) קובע שכל זכות בקרקע או במים שלא תוכח על ידי תובע כלשהו תרשם על שם האוצר.**

36. המנהל רשאי היה להוציא חלקת קרקע כלשהי או מים כלשהם מכלל ההסדר. קרקעות מסוג "מירי" או "מתרוכה" ששימשו מאז ומתמיד לטובת הנאתם של תושבי הכפר או שבט ממנו, תרשמנה על שם האוצר מטעם אלה שהם בעלי טובת הנאה בהן (סעיף 8(2)). בנוסף, הוסמך המנהל לקבוע גבולות ישרים בין הכפרים, תוך מתן פיצויים לניזוקים. בין היתר, רשאי היה המנהל לסלול ולהתוות דרכים ישנות או חדשות ואף לקבוע זכויות מעבר בחלקות (סעיף 9(1)-(5)). במקרים המתאימים, קבע המנהל כי חלקות מסוימות תרשמנה על שם בעלים במשותף או שתחולקנה בהסכמה למספר חלקות בין בעלי החלקה (סעיף 9(6)). בהיעדר הסכמה של כל השותפים, או כאשר היה ביניהם נעדר, קטין או פסול, אך כאשר קיימת הסכמת רוב בעלי החלקים, יכול היה המנהל לבצע את החלוקה באופן שמצא לנכון (סעיף 9(7)). הגושים הנובעים מהחלוקה נמדדו ונרשמו בלוח התביעות ובלוח הזכויות (סעיף 9(8)).

37. **סעיף 10 קובע כי כאשר הסתיימה חקירת התביעות, יערוך הפקיד הממונה רשימה הנקראת "לוח תביעות" הכוללת את כל התביעות בין אם מוכרות או שנויות במחלוקת ויגיש למנהל דו"ח על כל עניין השנוי במחלוקת.**

38. כאשר סיים המנהל את בדיקת לוח התביעות והדו"חות הקשורים בסכסוכים הוא ערך רשימה הנקראת "לוח זכויות". עותק אחד מלוח הזכויות נתלה במחלקת הרישום הנפתית, עותק שני במקום בולט בכפר או בעיירה ועותק שלישי, מאושר, נמסר לידי מוכתארי הכפר, כדי שיביאו את תוכנו לידיעת התושבים (סעיף 11). בתוך 30 יום, רשאי היה כל אדם שטען לזכויות שנפגעו (זכויות שימוש, קניין או טובת הנאה) להגיש ערר למנהל. המנהל עצמו לא דן בעררים אלא העבירם יחד עם לוח הזכויות לדיון בפני שופט בית הדין להסדר קרקעות ומים (סעיף 12).

#### **הכלל - זכויות הצדדים מתגבשות עם הגשת התביעה בהסדר**

39. בשורה של הלכות, הבהיר בית המשפט העליון בישראל כי יש לראות במועד הגשת התובענה לפקיד ההסדר הירדני כמועד בו הופסק מרוץ ההתיישנות. וכך הוסברו הדברים בע"א 602/82 יורשי עומר [כליל עבדאללה אבו-ניע נ' מרגלית מנדלבאום ו-15 אח', פ"ד לז' \(3\) 281](#) :

"פקיד ההסדר הירדני הוא בכלל "בית משפט", כהגדרתו בסעיף 1 [לחוק ההתיישנות](#) (ע"א 46/60 [4], בעמ' 2204), ומכאן שיש לראות את הגשת ההתנגדות על-ידי הממונה הירדני כתובענה, שהוגשה לפני בית-משפט, המפסיקה את מרוץ ההתיישנות... בית המשפט דן בסכסוך על-פי תזכירי התביעות, שהגישו הצדדים לפקיד ההסדר, ושאותם העביר לבית המשפט. מכאן שיש לראות את מועד הגשת התזכירים לפקיד ההסדר כמועד, בו הוגשה התובענה לבית המשפט... יש לראות את מועד הגשת התובענה על ידי הממונה הירדני כמועד בו הופסק מרוץ ההתיישנות, ומועד זה היה, לטענת בא-כוח הנתבעים, בין סוף 1958 עד 1962".

40. קביעה זו, שעסקה במקרקעין באזור שועפט שבמזרח ירושלים, יפה היא גם לענייננו. באותו מקרה, בדומה לענייננו היו מצויים המקרקעין תחת שלטון ירדן בין השנים 1948 ועד 1967. גם שם, החלו הירדנים בהליכי הסדר אשר הגיעו עד ללוח תביעות בלבד, שנערך על ידי פקיד ההסדר הירדני.

41. באופן דומה, קבע בית המשפט העליון בפרשת **מועדי** כי "זכויותיהם של הצדדים מתגבשות כרגיל עם הגשת התביעות" (בעמ' 491) (וראו קביעה דומה גם בע"א 391/62, [393 אל-באש נגד חברת מדן כרמל בע"מ ואח', פד"י יז 981](#); להלן: "פרשת אל-באש").

42. בספרו של אליהו כהן **התיישנות והסדר במקרקעין**, הוצאת תמר, תשמ"ד-1984 (בעמ' 7) הוא מתייחס למועד גיבושן של התביעות, בהתאם למועד הגשתן, בהליכים לפי פקודת הסדר הקרקעות המנדטורית:

"צעד אחר יעיל יותר שנועד לתקן את המצב המיוחד שנוצר עקב אי הדיוקים ברישומים בזמן המנדט, הוא החקת פקודת הסדר הקרקעות בשנת 1928. מאז הוחקה הפקודה על אזור מסוים, והאזור הוכרז בכפוף להסדר, אין מתקבלות שום תביעות בנוגע לקרקעות בבתי המשפט וכן לא מתקבלות בקשות לתקון הרשום הקיים על יסוד פקודת תיקון הרשום. כוונת הוראות הפקודה היא, להקל על עבודת הפקיד המסדר (או בית המשפט בדונו בתביעות סותרות) על ידי הקפאת התביעות מחוץ להסדר והרשומים והעברות בספרי האחוזה, כדי שיוכל הפקיד המסדר לקבוע את הזכויות **שהתגבשו במועד ההסדר על יסוד טענת ההתיישנות של המחזיקים**, ולתת תעודות רישום חדשות, או לפסוק בזכויות ע"ש התובעים על יסוד דיני היושר והצדק אשר ניתן להפעילם בזמן ההסדר. תעודות רשום אלה, שנעשו לאחר סדור זכות הקניין, מגדירות סופית את הבעלות, והמדינה ערבה על דיוקם ואמינותם." (ההדגשה שלי - מ.ו.)

43. מובן שהעיקרון של גיבוש הזכויות בעת הגשת התביעה והקפאתן במהלך הליכי ההסדר, כפי שהיה נכון להליכים לפי פקודת ההסדר המנדטורית, הוא נכון גם להליכים לפי חוק ההסדר הירדני.

44. המלומדת רונית לויין-שנור מציינת בספרה **דיני רישום מקרקעין, הרישום, ההסדר ותוצאותיהם בישראל ובגדה המערבית**, הוצאת בורסי, התשע"ב-2012 בהערת שוליים 1060 בעמ' 289-290 את הדברים הבאים:

"...גם אצל הירדנים, כמו אצל הבריטים, נכללו בלוח התביעות תביעות שנויות במחלוקת. עם זאת, לאור סעיף 10 לחוק ההסדר הירדני, ברור כי כל התביעות השנויות

במחלוקת צריכות להיות מצוינות בלוח התביעות. אם המדינה איננה מצוינת בלוח, לאור זכותה השיורית, משמע היא לא טענה לזכות במקרקעין ואף פקיד ההסדר לא סבר שיש לה טענה ראויה."

45. יצוין, כי לאחרונה, עסקה ועדת העררים בסוגיה דומה בדונה בעררים [56/13](#) ו- [68/13](#) **מוטי קוגל ואח' נגד הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש** [פורסם בבנו; 28/07/16] וקיימת שם התייחסות מפורטת לסוגיה (להלן: "עררים 56/13 ו- 68/13").

#### תוקפם של הליכי ההסדר הירדני

46. בית המשפט העליון בישראל קבע פעמים רבות כי השלטון הירדני נהנה מחזקת התקינות. בע"א [459/79 הוועד הכללי לכנסת ישראל נ' זוהרי אחמד אל איובי, פ"ד לח\(4\) 188](#), בעמ' 193 [1981], הובהר כי:

"מדינת ירדן ידועה לנו כמדינה בעלת מערכת משפט מסודרת, ואין סיבה שלא לזכות רשות מרשויותיה הציבוריות בחזקה הרגילה, שאין רשות ציבורית עושה פעולה משפטית, בלי שהוסמכה לכך על פי הדין, שבמסגרתו היא פועלת".

47. ניתן להפנות גם אל פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין [ע"א 693/04 כאיד אל קימרי ו-9 אח' נ' חמיס מוחמד חוסיין אל קימרי ואח'](#), תק-על 2007(3), 4770. באותו מקרה, הוגשו לבית המשפט ארבעה מוצגים: ת/1 - **נסח מהרישום בלוח התביעות הירדני**; ת/1א - **העתק מלוח התביעות הירדני**, אשר מוחזק כיום בידי פקיד ההסדר הישראלי ופקיד ההסדר אישר שמדובר במסמך ירדני מקורי, שנרשם עוד לפני שנת 1967; ת/2 - חוזה בטחון לנכסים דלא נידי - אשר לא זכה לגושפנקא קונסולרית למסמך, ולכן בית המשפט בחר להתעלם ממנו; ת/3 - מסמך ירדני הנושא את הכותרת "תעודת נסח רישום לגבי חלקת מקרקעין". בית המשפט העליון קבע:

"הגם שכאמור אין מדובר בענייננו בשאלת תקפותו של המרשם הירדני או בעדיפותו אל מול פנקס השטרות הישראלי, הרי שבהיות המוצגים מסמכים רשמיים מטעם מדינת ירדן, הנהנים מחזקת התקינות השלטונית (ראו [ע"א 459/79 הוועד הכללי לכנסת ישראל נ' אל איובי, פ"ד לח\(4\) 188](#), 194 (1981)), מוקנה להם מעמד ראייתי ניכר. אמנם חזקת התקינות האמורה ניתנת לסתירה, אך המערערים לא הראו כל סיבה טובה מדוע יש לפקפק באמינותם של המוצגים. משכך, מהווים המוצגים, ובפרט ת/3, **ראיות בעלות משקל רב בשאלת הרקע העובדתי לרישום הבעלות במקרקעין**". (ההדגשה שלי - מ.ו.)

48. עם זאת, בית המשפט העליון הבהיר בפרשת **קבהא** (שאוזכרה בטענות המשיב לעיל), כי מקובלת עליו עמדת המשיב כי לא ניתן להישען **בהליך בפני בג"ץ** על פלטי מרשם הירדני שאמורים לכאורה לייצג את מצב הזכויות בשנת 1967, בהיותם תעודת חוץ, אלא אם הם יאומתו כדין בהתאם [לסעיף 33 לפקודת הראיות](#) [נוסח חדש], התשל"א-1971 (שם, בפסקה 17).

49. כאשר מוגש מסמך חוץ שאינו מאומת - וזאת, בניגוד לכלל הקבוע ב**פקודת הראיות**, עולה חשש מפני זיופים. כמו כן, קיימת אפשרות שהמסמכים שהוצגו בפנינו אינם שלמים ומלאים. ייתכן שקיימים להם נספחים שלא הוגשו.

50. ואכן, בה"פ (י-ם) **4003/06 עבד אלמוחסן פכרי אלחוסייני נ' פקיד הסדר המקרקעין למחוז ירושלים** [פורסם בנבו; 22/10/07], נקבע כי מדינת ירדן ידועה כמדינה בעלת מערכת משפט מסודרת. ואולם, בית המשפט שם בחר שלא לייחס משקל למסמכים שהוגשו, כיוון שלא אושרו באימות קונסולארי.

51. אין להתפלא, אפוא, על כך שהמשיב התנגד למתן משקל למסמכי ההסדר הירדני, גם מן הטעם שהם אינם אותנטיים. בפנינו לא הוצגו מסמכי ההסדר הירדנים המקוריים, אשר זכו לגושפנקא קונסולרית. אומנם, תחיקת הביטחון קובעת כי ועדת העררים לא תהיה קשורה בדיני הראיות (ראו **סעיף 8** לצו בדבר ועדות עררים וכן ראו **ע"ר 129/12 אלעאידון ללעקראת (טלמון) בע"מ נגד קמ"ט רישום מקרקעין** [פורסם בנבו 30/06/13]), ואולם, לא ניתן הסבר מניח את הדעת לאי הגשת המסמכים המקוריים מאומתים כדין.

52. יתר על כן, חלקם של המסמכים הוצגו בפני המשיב ביום שלפני דיון ההוכחות בלבד, מבלי שניתנה לו שהות מספקת לבחון את אמיתותם והוא אף קבל על כך בפתח אותו הדיון. נוכח האמור, קשה יהיה, בהיעדר המסמכים המקוריים, כשהם מאומתים, לקבוע ממצאים בנוגע לזכויות הרשומות בהם.

53. שקלתי, אם נכון יהיה לדרוש מהעוררים, בשלב הזה, להשיג מהארכיונים שבממלכת ירדן את המסמכים המקוריים ולאמתם באימות קונסולרי. ברם, בשים לב לתוצאה הסופית אליה הגעתי, ולכך שלא נערך דיון ממצא בשאלת האותנטיות של המסמכים, ניתן להשאיר עניין זה לעת מצוא.

### **סיכום ביניים**

54. בענייננו, אין חולק על כך שהסדר מקרקעין החל באדמות כפר אלחאדר, ובכללן בשטח צו הפינוי. עוד מוסכם על הצדדים, שההסדר הגיע ללוח תביעות, אך לא מעבר לכך. המסמכים שהוגשו אינם מקוריים ואף לא אומתו באישור קונסולארי; לכן, אין וודאות שהם משקפים את כל הליכי הסדר המקרקעין שנערך במקום. במצב הדברים הקיים, לא ניתן ללמוד מהמסמכים שהגישו העוררים על כך שהשלטון הירדני לא חלק על זכויות העוררים.

55. עם זאת, בהתאם לדין הירדני, ולהלכות בית המשפט העליון, יש לקבוע כי אלמלא הותלה ההסדר, נקודת הזמן לבחינת גיבוש זכויות התובעים במקרקעין היתה מועד הגשת התביעות. השאלה שעלינו לבחון כעת, היא מה משמעותו של צו ההתליה.

**צו ההתליה**

56. עם כניסת כוחות צה"ל לאזור יהודה ושומרון הותלו כלל הליכי הסדר המקרקעין באזור. מפקד כוחות צה"ל באיו"ש פרסם את **הצו בדבר הסדר קרקעות ומים** (יהודה ושומרון) (מס' 291), תשכ"ט-1968 [להלן: "צו ההתליה"]. תוקפו של הצו מיום י"א בטבת תשכ"ט, 1 בינואר 1969.

57. סעיף 3 לצו ההתליה קובע כדלקמן:

"(א) תוקפם של כל צו הסדר וכל הליך שנעשה על-פי צו הסדר יותלה, ולא תהיה נפקות לכל הוראה שבדין האוסרת עסקה במקרקעין עקב מתן צו הסדר, שוללת מתקפותה של עסקה כאמור, מונעת, מתנה או מתלה הליך כל שהוא בענייני מקרקעין או מים עקב מתן צו הסדר, בין הליך בבית משפט ובין הליך שלא בבית-משפט.

(ב) הליך שהיה תלוי ועומד בפני בית דין להסדר ערב היום הקובע, מוסמך יהיה לדון בו, מראשיתו או מן השלב שבו עמד כאמור, אותו בית משפט שהיה מוסמך לדון בו אילמלא ניתן צו ההסדר.

(ג) הוראת סעיף קטן (א) לא תחול על הליכים שנעשו על-פי צו הסדר והושלמו עובר ליום הקובע.

(ד) לענין סעיף זה יראו הליכים כאמור כאילו הושלמו אם הוגש למשרד הרישום לוח רישום".

58. במילון אבן שושן, פורש המושג "התליה" באופן הבא: "[ממונחי המשפט] דחית החלטה או המשך הטיפול בפרשה מסוימת למשך זמן בלתי קבוע (Suspension): התלית פסק הדין במשפטו של פלוני" (**מילון אבן שושן**, הוצאת "קרית ספר" בע"מ ירושלים, 1981, כרך שני ה-ט, עמ' 617).

59. פרשנות הצו - לפי הפשט של הדברים - היא דחיית המשך הטיפול בהליכי ההסדר לתקופה זמנית עד שיתמלא תנאי מסוים או עד להחלטה אחרת. האם מה שנעשה עד להתליה בטל כאילו לא היה? על כך יש להשיב בשלילה. המפקד הצבאי לא ביקש לבטל את כל ההליכים שנעשו, שאחרת היה משתמש במושג אחר מאשר "התליה". מכאן יוצא, שככל שלא התקבלה החלטה אחרת בצו מתקן, בנוגע להליכי ההסדר, הם **נותרו בתוקפם, אך מושעים**.

60. פרשנות זו מתיישבת עם כללי המשפט הבינלאומי המחייבים באזור יהודה ושומרון. [בבג"ץ 393/82](#) ג'מעית אסכאן נגד מפקד כוחות צה"ל [פורסם בנבו; 28/12/83] דן בית המשפט העליון במסגרת הנורמטיבית לפעילות השלטון הישראלי ביהודה ושומרון ולסמכויות הנתונות לו בדין. ההרכב בראשות הנשיא א' ברק קבע שהפעלת הסמכות באזור יהודה ושומרון חייבת לקיים את כלליו של המשפט הבינלאומי הפומבי, שעניינם **תפיסה לוחמתית**, ואת עקרונותיו של המשפט המינהלי הישראלי. כמו כן, נקבע שם ש:

"סמכויותיו של השלטון שניגף מושעות, ואילו מכוח כללי המשפט הבינלאומי הפומבי נתונה בידי המפקד הצבאי 'סמכות הממשל והמינהל העליונה באזור' ([בבג"ץ 619/78](#))

הנזכר, בעמ' 510). **סמכויות אלה הן, מבחינה משפטית, זמניות מטבען, שכן התפיסה לוחמתית היא זמנית מטבעה** ... זמניות זו יכול שתהיה ארוכת מועד (ראה [בג"ץ 351/80](#) (המ' 764/80) הנזכר, בעמ' 690). אין המשפט הבינלאומי קוצב לה זמן, והיא נמשכת, כל עוד הממשל הצבאי שולט באופן יעיל באזור (ראה [בג"ץ 69/81](#), 493 הנזכר)". (ההדגשה שלי - מ.ו.)

61. **ועדת העררים נדרשה לסוגית משמעות התליית הליכי ההסדר, בערר 15/82 כאשר דנה בהכרזה באדמות הכפר עקב.** גם שם הגיעו הליכי הסדר ללוח תביעות בלבד. הוועדה, בראשות השופט רס"ן אליהו כהן (שופט בית המשפט המחוזי בחיפה ומחבר הספר התיישנות והסדר במקרקעין), קבעה כלדקמן:

"לפי כללי המשפט הבינלאומי המגמה היא לקיים רציפות של זכויות הקניין הפרטי, כאשר השלטון בשטח מסוים מתחלף. יתרה מזו, קיימת הקבלה מסוימת בין פקודת ההסדר בארץ, לזו הירדנית ואף הנחה או חזקת שוויון הדינים (עיין [ע"א 602/82](#) כרך לז 3, 281). מן הראוי לציין את האמור בעמוד 287 ביחס ללוח התביעות של פקיד ההסדר הירדני, כי התנגדותו של הממונה הירדני נגעה לחלקות מסוימות והערות ביחס לסכסוך נרשמו שם ליד כל אחת מן החלקות תוך ציון הערה 'בסכסוך עם הממונה'."

62. הוועדה חזרה על הלכות בית המשפט העליון, לפיהן קיימת חזקת תקינות של הליכי ההסדר הירדניים. לאחר מכן, ציינה שחובת ההוכחה של כל תובע לפי סעיף 4(8) לחוק הירדני מניחה קיומה של תביעה נוגדת מטעם המדינה והמדינה אינה צריכה להגיש תביעה. סעיף זה מניח כי התובע הפרטי חייב להביא הוכחה לזכותו, כלומר החזקה ועיבוד במקרקעין במשך 10 שנים עד למועד הגשת התביעה, בהתאם [לסעיף 78](#) לחוק הקרקעות.

63. נקבע שאין בתביעות כל רמז לכך כי הן **מוכרות** או **סופיות** ומקנות זכויות בעלות. המסמכים שהוצגו בפני הוועדה שם לא היו מלאים ועדותו של העד נינו, שהיה המודד וסגן מנהל מחלקת הקרקעות, הייתה מבוססת על זכרונו ועל הנחות ולכן לא היה ניתן להסתמך עליה לבדה. בסופו של דבר קבעה הוועדה שם כי:

"בשלב זה כאשר לוח התביעות מתפרסם בעמאן, אין לדעת אם התביעות המוגשות ע"י תובעים פרטיים הם תביעות "מוכרות" או שנויות במחלוקת ולפיכך אין נפקות לתביעות של התובעים ללא שלב נוסף של חקירת התביעות בחקירה המוקדמת וכן בשלב הסופי של פרסום לוח הזכויות הוא השלב הסופי של עבודת ההסדר ובו נקבעת הבעלות הסופית של התובעים זכויות קניין."

64. נוכח האמור, השאלה המרכזית שבה עסקה הוועדה שם, הייתה מועד גיבוש הזכויות לפי [סעיף 78](#) לחוק הקרקעות. וכך נקבע:

"כאן עלינו לקבוע מהו המועד הקבוע לגיבוש הזכויות לפי סעיף 78 לחוק הקרקעות, הוא מועד הגשת התביעות בהסדר. מאחר והערורים טוענים כי תבעו את החלקה בהליכים הירדניים ואלה שקפו את המצב האמיתי. פעולת ההסדר התחילו ב-1961, אך שנתיים לאחר מכן, הוגשו התביעות 1963-1964, לפי עדות העד נינו. לפיכך, וכדי לשחזר את מצב גיבוש הזכויות על יסוד טענת התיישנות לפי החוק הירדני - 10 שנים -

יש לבדוק מה מצב העיבוד והחזקה במקרקעין של העוררים ל 1963-1964 אחורנית. גישה אחרת רואה במועד הגשת הערר כמועד להפסקת המרוץ, ברם מאחר והיו תביעות והפעולות הללו בהסדר החלו, מן הדין לשחזר את המצב וזאת כדי לעמוד על טיב הראיות ולקבוע אם לפי הדרישות של סעיף 78 קוימו במועד הגשת התביעות."

65. נאמנה לקביעתה המשפטית, כי המועד הקובע לגיבוש הזכויות הוא הגשת התביעות בהסדר בשנים 1963-1964, **בחנה הוועדה את תצלומי האוויר מהשנים שקדמו לתחילת ההסדר בלבד**. כיוון שלא הובאו בפניה סקרים ביחס לשנת 1964, אלא ביחס לשנת 1969 בלבד, הוועדה יצאה מנקודת הנחה, שהיא לטובת העוררים, כי המצב בשנת 1956 משקף את מצב התביעות של העוררים בהסדר ולא השתנה. המלצתה הסופית של הוועדה היתה להחריג משטח ההכרזה את אותם שטחים (-15% מן השטח הכולל) שבהם הוכח כי בשנת 1956 עובדו בשיעור של יותר מ-50%.

66. בפרשת **קהתי** (שאזכרה לעיל), שנדונה בפני ועדת העררים לפני כעשור, הגיעה ועדת העררים **למסקנה משפטית זהה**. כבוד השופט זנדברג הביע דעתו בנוגע לנפקות התלית הליכי ההסדר. כבר עתה יאמר, כי באותו עניין הגיעו הליכי ההסדר ללוח תביעות לא סופי, אולם **הרעיון המסדר, לפיו מועד הגשת התביעה במסגרת הליכי ההסדר הוא מועד התגבשות הזכות נכון גם בענייננו**. נוכח חשיבות הדברים נביאם בהרחבה:

"ברי, כי מבחינה לשונית, התלייה אינה בבחינת ביטול של המעשה המותלה, אלא רק עצירתו והתנית המשכו של התהליך בהתקיימותו של תנאי מתלה, קרי חידושו במועד כלשהו בעתיד. עיון במניעים ההיסטוריים להתליית הליך ההסדר מגלה, כי ההתלייה נבעה מן הקושי שבהמשך ניהולו של ההליך. קושי זה נבע מן החשש לכך, שתובעי זכויות רבים נפקדים מן האזור, מהעדר נגישות למסמכים ירדניים (פליאה אלבק "השימוש בקרקעות ביהודה ובשומרון לצורך ההתיישבות היהודית - היבטים משפטיים ומבחן המציאות" העליה אל ההר, 2002, 221, בעמ' 223, בסמוך להפניה 17) וכן מן החשש כי המשך האיסור על רישום עסקאות במהלך ההסדר יעיק על החיים הכלכליים התקינים (זנדברג-הסדר, בעמ' 354 הי"ש 68 ואסמכתאות שם). לפיכך השינוי המרכזי שעשה הצו מס' 291, בסעיף 3(א) שבו, היה לאפשר מכאן ואילך עסקאות והליכים מחוץ להסדר...

עם זאת, אין לומר כי תכליתה של ההתלייה הייתה לבטל את מה שכבר נעשה במסגרת ההסדר. ביטול מעין זה לא זו בלבד שהיה מוריד לטמיון את ההשקעה שכבר הושקעה בשלבי ההסדר הקודמים, אלא שהוא גם היה פוגע בזכויות שכבר נקנו במהלכו. פגיעה כזו אינה תואמת את כללי המנהל הציבורי התקינים שלהם כפוף העורר, וגם לא את המחויבויות שנטל על עצמו לכיבוד זכות הקניין של תושבי האזור. לא קיים ומעולם גם לא נטען לנימוק כלשהו של סדר ציבורי התומך בפרשנות לפיה כוונת הצו הייתה לבטל את הליכי ההסדר. גם מדיניותו של העורר הלכה למעשה אינה רואה בתוצרי ההסדר אין ואפס, שהרי לוחות הזכויות הלא סופיים נשמרים ומוצגים בפנינו בתיק זה...

באותה מידה יש לומר כי העורר מושתק מלטעון טענת הוברה, השואבת את כל חיותה מהתליית הליכי ההסדר. יש לציין כי אילו היו הליכי ההסדר מתמשכים, לא היה העורר יכול להעלות במהלכם טענת הוברה, הנסמכת על הפסקת עיבוד החלקה לאחר הגשת תביעה בהסדר. במסגרת הליכי הסדר בתחומי מדינת ישראל, נפסק כי הגשת תביעה בהסדר עוצרת את מרוץ ההתיישנות כנגדה (ע"א 193/56 אל-קרא נ' אבו תמוד, פ"ד יא 1267; פסקים לי' 116). רציונאל זה עמד מאחרי מבצע הגשת תביעות במסגרת הליכי הסדר בגליל (זנדברג-הסדר, בעמ' 361). **הרעיון העומד ביסוד גישה זו הוא, שעצם התמשכותם של הליכי ההסדר לא יכול לשפר טענות הנטענות כנגד מי שכבר הגיש תביעה בהסדר**. אותו הלך מחשבה מוביל למסקנה כי התמשכותם והתליתם של הליכי ההסדר, אינם יכולים לפגוע בתביעה שכבר הוגשה ונרשמה, ולו גם בלוח זכויות



בלתי סופי. על אחת כמה וכמה כאשר מי שמבקש להיבנות מן ההתמשכות הוא מי שגרם להתמשכות זו.

השינויים האמורים שהעורר טוען להם מכוח התליית הליכי ההסדר, לא זו בלבד שאינם עולים מהרקע החקיקתי להוצאת הצו, הרי שאינם מתיישבים עם מערכת הדינים שהעורר כפוף לה בנוגע לניהול מקרקעי האזור. שיקולים של מדיניות ציבורית תקינה מחייבים מתן תוקף לרישום במרשמים ציבוריים. מצב של רישום עדיף על פני מצב של העדר רישום. אין כל היגיון מנהלי וציבורי בהורדה לטמיון של מאגרי רישום שמאמץ רב הושקע ביצירתם. כמוכן שאין הכוונה לתת להם תוקף שאין להם, אך בה במידה אין לשלול מהם תוקף שכבר רכשו.

זאת ועוד, ההגנה על דרכי הוכחת הקניין היא חלק מהמחויבות שאין חולק עליה כלפי זכויות הקניין הפרטי באזור [\(בג"צ 10356/02 ס' נ' מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית, אלוף פיקוד מרכז, פ"ד נח\(3\), 443, עמ' 463-464; בג"צ 7957/04 מראעבה ואח' נ' ראש ממשלת ישראל ואח', תקדין-עליון 2005\(3\), 3333, עמ' 3347; בג"צ 2056/04 מועצת הכפר בית סוריק ואחרים נ' ממשלת ישראל ואח', פ"ד נח\(5\), 807, עמ' 834-833\)...](#)

הגשת תובענה בהסדר עוצרת את מרוץ ההתיישנות כנגד תביעות שהוגשו בהסדר. כך הוא עוד בטרם הושלם ההסדר ועל אחת כמה וכמה כאשר הושלם התהליך ברישום. העורר אינו יכול להיבנות מהתליית הליכי ההסדר לזמן בלתי מוגבל. לוח הזכויות הלא סופי ממשיך אמנם להיות חשוף לתביעות המערערות על תשתיתו מדעיקרא, אך אין מקום לחושפו לתביעות הנבנות כל כולן על ההתליה. לא לכך כיוון צו ההתליה. כוונה כזו זרה הן לדיני מדינת ישראל והן לדין הכללי הנוהג באזור, על כל שכבותיו. היא פוגעת פגיעה חמורה ובלתי מוצדקת בקניין הפרטי. היא סותרת את האינטרס הציבורי בוודאות משפטית של זכויות הקניין ובהגנתו של בעל זכות הקניין מפני הפקעת זכויותיו ללא טעם חוקי. (ההדגשה שלי - מ.ו.)

67. להחלטתו של השופט רס"ן חיים זנדברג, הצטרפו השופטים סא"ל איל נון ורס"ן אדריאן אגסי - נגיד ועדת העררים באותה העת.

68. ד"ר רונית לוי-שנור מתייחסת בספרה **דיני רישום מקרקעין, הרישום, ההסדר ותוצאותיהם בישראל ובגדה המערבית**, הוצאת בורסי, התשע"ב-2012 להחלטת ועדת העררים בפרשת **קהתי**. היא מציינת כי המסקנה של החלטת ועדת העררים היא שלילת טענת הוברה במקרקעין שקיים לגביהם לוח תביעות שהותלה. "לא ניתן להיבנות - מבחינת החלת דיני המחלול - מזניחת הקרקע ואי-עיבודה מאז ההתליה" (ראו שם, בעמ' 290).

69. עמדה דומה ניתן למצוא במאמרם של ד"ר חגי ויניצקי ודניאל קרמר "מרשמי המקרקעין ביהודה ושומרון", פורסם בספר **דיני מקרקעין והמשפט הבינלאומי ביהודה ושומרון**, בהוצאת בורסי, התשע"ד-2013. המחברים מאמצים בהסכמה את החלטת ועדת העררים בפרשת **קהתי** ו"מציעים להמשיך להכיר בהליכי ההסדר הירדני כל עוד אין חשש שההליכים לא בוצעו כשורה" (ראו בעמ' 172 ובעמ' 180).

70. בתקופה האחרונה, דנה ועדת העררים בערר על הכרזה באדמות הכפר עקב (עררים 56/13 ו- 68/13) אשר צוינו לעיל). מדובר בהכרזה השניה על אדמות מדינה באדמות הכפר עקב, בעקבות ההכרזה בערר 15/82 האמור. בהמשך להחלטת ועדת העררים בערר 15/82, הגיעה ועדת העררים בעררים 56/13 ו- 68/13 למסקנה משפטית זהה.



71. הנה כי כן, ועדת העררים שבה וקבעה - ובכל אחת מהפעמים בדעת כל חבריה - שהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, שהוא רשות שלטונית, אינו יכול להיבנות מהתליית ההסדר ולהעלות טענות כי העוררים הובירו את הקרקע. הגשת תובענה בהסדר, כך נקבע, עוצרת את מרוץ ההתיישנות נגד תביעות שהוגשו בהסדר. היבנות על טענת הוברה בעקבות התליית ההסדר פוגעת פגיעה חמורה ובלתי מוצדקת בקניין הפרטי.

### מן הכלל אל הפרט

72. המשיב ביקש לאבחן את הקביעות שניתנו בפרשת קהתי מענייננו. לגישתו, בפרשת קהתי עסקה ועדת העררים בלוח זכויות לא סופי ועל כן הגיעה למסקנות שאליהן הגיעה.

73. דומני, כי גישתו של המשיב מתעלמת מקביעות חד משמעיות של ועדת העררים בערר 15/82 ובפרשת קהתי. כפי שמצוטט לעיל, כבוד השופט זנדברג חזר והבהיר, כי "הגשת תובענה בהסדר עוצרת את מרוץ ההתיישנות כנגד תביעות שהוגשו בהסדר. כך הוא עוד בטרם הושלם ההסדר ועל אחת כמה וכמה כאשר הושלם התהליך ברישום". הוא הדגיש ש"אין לומר כי תכליתה של ההתליה הייתה לבטל את מה שכבר נעשה במסגרת ההסדר". הובהר בהחלטה שהמשיב "מושתק מלטעון טענת הוברה, השואבת את כל חיותה מהתליית הליכי ההסדר".

74. נמצאנו למדים, שבפרשת קהתי, הגיע ההרכב הנכבד לשתי קביעות משפטיות נפרדות: האחת - שהיא הרלוונטית לענייננו - שהגשת תביעה במסגרת הליכי ההסדר עוצרת את תקופת ההתיישנות ו"מקפאה" את המצב נכון לאותו המועד. אין לטעון להוברת הקרקע לאחר מועד הגשת התביעה ואין בהתליית הליכי ההסדר כדי להקים למשיב טענת מחלול נגד מי שעיבד את הקרקע והחזיק בה במשך 10 שנים רצופות עד לתחילתם של הליכי ההסדר. לכן, יש לבחון את מצב העיבודים בשטח בשנים שלפני תחילת הליכי ההסדר.

75. הקביעה האחרת - שאינה ישימה לענייננו - היא שיש לתת מעמד ומשקל ראייתי של ממש לרישומי הזכויות בלוח הזכויות הלא סופי. הם מהווים ראיה לכאורה לנכונותם. במקרה דנן, לא הגיעו הליכי ההסדר לשלב של גיבוש לוח זכויות לא סופי, ולכן יש לקבל את טענת המשיב, כי אין לראות ברישומים שבלוח התביעות משום ראיה לכאורה לנכונותם. טענה זו, נכונה בעיני, כיוון שלא השתכנעתי שהממונה הירדני לא חלק על הזכויות הנטענות שנרשמו בלוח התביעות.

76. לאותן קביעות ממש הגיע כבוד השופט אליהו כהן, בדונו בערר 15/82. הוא קבע שהגשת התביעה במסגרת הליכי ההסדר עוצרת את תקופת ההתיישנות, אך שאין לתת משקל לרישומים שבלוח התביעות, כראיה עצמאית להוכחת זכויות התובעים.

77. מכאן יוצא, שבעוד שטענת המשיב נכונה בכל הנוגע לכך שהרישומים שבלוח התביעות אינם מוכיחים כי הממונה הירדני לא ביקש לתבוע את זכותו באותן חלקות, טענת המשיב אינה נכונה באשר ל"הקפאת" מצב הזכויות בשטח עם התחלת הליכי ההסדר.

78. טענתו של המשיב, אף אינה מתיישבת עם ההלכות של בית המשפט העליון בנוגע להקפאת הזכויות במקרקעין עם תחילת הליכי ההסדר. כפי שהובהר בפרשת **אבו-ניע** "שיש לראות את מועד הגשת התזכירים לפקיד ההסדר כמועד, בו הוגשה התובענה לבית המשפט..." ובאופן דומה הובהר בפרשת **מועדי** כי "זכויותיהם של הצדדים מתגבשות כרגיל עם הגשת התביעות"; דהיינו, גיבושו של לוח זכויות לא סופי אינו תנאי לכך שמצב הזכויות ייבחן לפי מועד הגשת התביעות.

79. בהתאם לכך, בפרשת **רחאל** הבהיר כבוד בית המשפט העליון, כי המועד שממנו יש לבחון לאחור את ההתיישנות הרוכשת הוא המועד הקרוב ביותר, לפני שהחלו הליכי ההסדר:

"עוד נוסיף ונבהיר, כי התצלומים הרלוואנטיים לענייננו הם אותם התצלומים שנערכו בשנת 1945. כבר נקבע בע"א 62/83, 96 [5] כי **התצלומים הרלוואנטיים הם אלה שנעשו במועד הקרוב ביותר לתאריך הגשת התביעות, שהרי בתאריך זה התגבשו זכויות המשיבים בקרקע**. בענייננו, שנת 1946 היא המועד שבו התגבשו, לכאורה, זכויות המשיבים בחלקות הנתבעות, משום שזהו המועד בו הם הגישו את תזכורות התביעה מטעמם (מוצגים 2/נ-7) ואת הסכם ה'חוגה'.

**התצלומים משנת 1956, אשר גם הם הובאו לפני הדרגה הראשונה, אינם מעלים ואינם מורידים דבר.**"

(ההדגשות שלי - מ.ו.)

80. **העד נעים איוב העיד כי ההסדר באדמות הכפר אלחאדר החל בשנת 1963 ועל כן, זוהי נקודת הייחוס לבחינת ההתיישנות הרוכשת.** יש, אפוא, לבחון את תצלומי האוויר מהשנים הקודמות לשנת 1963 בלבד ולא את התצלומים שלאחריו (וראו גם את פרשת **אל-באש** האמורות).

81. בענייננו, פקיד ההסדר השלים את חלוקת השטח לחלקות. נראה, שבאופן עקרוני ובכפוף לחריגים, **הבחינה צריכה להיות, בהתאם לאותה חלוקה.** בכל חלקה, יש לבחון האם 50% משטח החלקה אכן מעובד. ככל שהשטח מעובד כאמור - יוכרו זכויות התובע בו.

82. **לא כך פעל המשיב בענייננו.** המשיב בחן את התגבשות הזכות במועד צו הפינוי הראשוני שהוצא, בשנת 2003. אולם, היה עליו לבחון את הזכויות שהתגבשו בעת הגשת התביעות בהסדר.

83. המשיב טען כי העורר לא עמד בנטל להוכיח כי הקרקע הייתה מעובדת בעת שהחלו הליכי ההסדר. טענה זו איננה יכול לקבל.

84. ראשית, מהטעם שהעורר **אכן העיד** כי הוא ומשפחתו **עיבדו את הקרקע כבר בתקופת השלטון הירדני.**

85. ושנית, משום שכאשר מועלית טענה נגד סמכותו של המשיב להוציא את צו הפינוי, נדרש המשיב להציג תשתית ראייתית ראשונית המצביעה על כך שצו הפינוי הוצא כדין ושהקרקע היא אכן אדמת מדינה. בענייננו, **המשיב כלל לא בחן את תצלומי האוויר שצולמו בטרם החלו הליכי הסדר המקרקעין באדמות הכפר אלחאדר** ולכן לא הציג ראיות מנהליות, ולו בסיסיות ביותר, על מנת לבסס את סמכותו לפנות את העורר (באשר לנטל המוטל על המשיב להציג ראיות מנהליות לביסוס החלטתו להוציא את צו הפינוי, ראו [ערר 84/12](#) **עבדאלרחמאן אברהים סלימאן אל-חאג' נ' הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש** [פורסם בנבו; 18/07/16] - בפסקאות 31-35).

86. עם זאת, יצוין כי גם הערר **לא פרט ולא הביא עדויות בנוגע לשאלה האם עיבד את הקרקע במשך 10 שנים רצופות בטרם הגיש את תביעתו בהסדר**. בהתחשב בכך שגם לא הוצגו בפנינו תצלומי האוויר מהשנים שקדמו להליכי ההסדר לא נוכל לקבוע בעצמנו מסקנות בנוגע למידת עיבוד השטח.

87. חשוב לשוב ולהבהיר, כי אינני מקבל את הטענה, שיש לתת משקל לרישומי הזכויות שבלוח התביעות כראיה לכאורה להוכחת זכותו של התובע. בהקשר הזה, יש להבחין בין לוח תביעות ללוח זכויות לא סופי; רק לזכויות הרשומות בלוח הזכויות הלא סופי, יש משקל כראיה לכאורה להוכחת זכותם של בעלי הזכויות הרשומים בו (כפי שנקבע בפרשת **קהתי**).

88. משבאתי למסקנה, כי דרך פעולתו של המשיב הייתה שגויה, ושלא ניתן להתיר את החלטה על הוצאת צו פינוי על כנה, מתייטר הצורך בבחינה מדוקדקת של העדויות והראיות ואף מתייטר הדיון בשאר טענותיו של העורר.

89. נוכח האמור, **אציע לחבריי לוועדה לקבל את הערר, לבטל את צו הפינוי ולהחזיר את הנושא לבחינה מחודשת של המשיב. המשיב יבחן תצלומי אוויר מהשנים שלפני הליכי ההסדר באדמות אלחאדר, כלומר לפני שנת 1963. בנסיבות העניין, אציע להטיל על המשיב הוצאות משפט, בסך של 5,000 ₪.**

**השופטת סא"ל שרון ריבלין-אחאי:**

אני מצטרפת לחוות דעתו המלומדת של חברי, יו"ר הוועדה כבוד השופט ויגיסר, על כל נימוקיה.

**השופט רס"ן סטיב ברמן:**

1. אני מצטרך לחוות דעתו המקיפה, הממצה והמלומדת של יו"ר הועדה כב' השופט ויגיסר בכפוף להערה אחת, כמפורט להלן.
2. למעלה מן הצורך, כי הדבר איננו דרוש לצורך הכרעה בערר שלפנינו, אבקש בעניין אחד להביע דעה חולקת על זו של חברי.
3. לדעתו של כב' השופט ויגיסר, יו"ר הועדה, אין לתת משקל לרישומי הזכויות שבלוח התביעות כראיה לכאורה להוכחת זכויות. להבנתי, יש ליתן משקל לרישום בלוח תביעות ירדני, וראוי גם לראות בלוח תביעות על פי החוק הירדני מ-1952 כמבטא (במקרים המתאימים) מעין זכויות לכאורה. בראש ובראשונה, בשל השוני המהותי בין לוח תביעות על פי החוק הירדני לבין לוח תביעות על פי פקודת הסדר זכויות במקרקעין בישראל (נוסח חדש), התשכ"ט-1969 (להלן - פקודת ההסדר) אבל גם בשל הנסיבות המיוחדות השוררות באיזור, של התליית הליכי הסדר מקרקעין מאז 1967, ואסביר.
4. בעוד שבישראל על פי פקודת ההסדר - לוח תביעות הוא רק רשימה של כל התביעות שהוגשו לפני שעברו בחינה או בקרה או בדיקה כלשהי, לא כן לפי החוק הירדני. על פי סעיף 7 לחוק ההסדר הירדני על כל תובע זכות או טובת הנאה ביחס למקרקעין בהסדר להגיש תביעה. לפי סעיף 10 לחוק הירדני - לאחר הגשת כל התביעות, מבצעים פקיד ההסדר וצוותו עבודת חקר ובירור רציניים **בשטח** שלגביו מנוהל הליך ההסדר כשמעורבותו של פקיד ההסדר היא מאד אקטיבית, כולל סימון גבולות, כאשר כל הטוען לזכויות נמצא פיזית בשטח, מה שמאפשר פתרון מחלוקות וגיבוש הסכמות במקום. מדובר בתהליכי חקר ובירור שנעשים ע"י צוות שמתיישב בכפר בו נעשה ההסדר, לתקופת ההסדר, שיכול, כפי שהעיד גם לפנינו מי ששימש כעוזר פקיד ההסדר הירדני לפני 6/67, להימשך שנה ויותר.
5. לפי סעיף 10 לחוק ההסדר הירדני, לאחר סיום הליך ההסדר המורכב והממושך המפורט לעיל מכין פקיד ההסדר לוח תביעות הכולל את כל התביעות שאושרו על ידו וגם אלה השנויות במחלוקות. במסגרת ההליך, פקיד ההסדר מייצג גם את האינטרס של המדינה ומוודא שככל שיש למדינה זכויות במקרקעין כלשהן, הן תירשמה בלוח התביעות. בסופו של יום - לוח תביעות ירדני (כפי שניתן לראות גם מאלה שהוגשו בתיק שלפנינו) כולל רישום של כל התביעות זו מתחת לזו, וככל שביחס לתביעה מסוימת יש מחלוקת - התביעה הסותרת תירשם באותה שורה בעמודה המיועדת לרישום תביעות סותרות.
6. בהתאם להוראות סעיף 10 לחוק הירדני, משסיים פקיד ההסדר הכנת לוח תביעות באופן האמור, הוא מעביר אותו יחד עם דיווחים ביחס לתביעות שנויות במחלוקת, למנהל (ברבת עמון) שבהתאם להוראות סעיף 11 לחוק, מבצע בקרה ("תדקיק" בערבית - בדיקה דקדקנית) של לוח התביעות; היינו: בדיקה טכנית במהותה לאיתור טעויות ברישומים, כשלאחר מכן הוא מפרסם לוח זכויות שעקרונית אמור לשקף את לוח התביעות, אלא אם כן אותרה טעות שתוקנה. המנהל איננו מבצע

כל פעולה מהותית (של דיון או הכרעה). לאחר פרסום לוח הזכויות, ובהתאם להוראות סעיף 12 לחוק הירדני, רשאי כל מי שרואה עצמו נפגע מהרישום בלוח הזכויות לנקוט באחד האופנים הקונקרטיים המתוארים שם או בכל דרך שהיא, ואף לפנות לבית המשפט.

7. ובמילים אחרות, וכפי שהעיד לפנינו גם מי שהיה עוזר פקיד ההסדר הירדני לפני 6/67 – מהותית, חלקו של המנהל בהליך ההסדר הוא מזערי, הגם שהוא הרשות המוסמכת הנותנת גושפנקא חוקית ללוח תביעות ההופך (אחרי בקרה ותיקון טעויות ככל שאותרו) ללוח זכויות, הנערך על ידו במתכונת שהוא קובע.

8. היינו: שלב הבקרה על ידי המנהל נועד רק כדי לשמש עין בוחנת נוספת לאחר פקיד ההסדר, ולוודא שאין טעויות בלוח התביעות. למשל, שסך החלקים בחלקה מסוימת עולה על או נופל מ-100% למשל, או שהרישום בלוח של סכסוך אינו תואם באיזושהו אופן את הדו"ח הנפרד שהוגש לפי סעיף 10 ביחס לאותו סכסוך.

9. לכן, אין לדעתי, בדרישת הבקרה והאישור הפורמליים ע"י המנהל בהתאם להוראות סעיף 11, לגרום לכך שאין לתת משקל לרישומי הזכויות שבלוח התביעות כראיה לכאורה להוכחת זכויות, כפי שסבור כב' יו"ר הועדה. לדעתי, לאור אופיו של הליך ההסדר הירדני כמתואר לעיל, יש ליתן משקל משמעותי לרשום בלוח התביעות, אולם תוך מתן הדעת לעובדה, כי הלוח טרם עבר בקרה (לפי סעיף 11). כך למשל, אם בלוח תביעות מסוים שנערך בידי פקיד ההסדר אין רישום של סכסוכים, וגם סה"כ החלקים הוא בדיוק 100% - ניתן להניח בהסתברות גבוהה מאד, שלוח זה היה מאושר בידי המנהל, ולכן ראוי במקרה כזה ליתן לרישום בלוח התביעות משקל משמעותי. כל מקרה לגופו של עניין.

10. לנוכח התליית הליכי הסדר מאז 1967 ולאור הפרשנות שניתנה להתליה כפי שתואר על ידי כב' השופט ויגיסר בחוות דעתו (שכל מה שנעשה עד להתליה תקף) ואי חידושם גם לאחר 49 שנה - הדעת נותנת, כי ראוי - ככל האפשר - להסתמך על רישומים בלוח תביעות גם אם תוך נקיטת אמצעי זהירות. באופן דומה, למשל, ניתן לעתים בירושלים, תשלום פיצויי הפקעה על בסיס רישום בלוח תביעות, כאשר בעל הזכות הרשום בלוח (כשאינו לצדו תביעה סותרת) חותם על כתב התחייבות לפיו ישיב את הפיצויים שקיבל ככל שיתברר שלא היה זכאי לקבלם.

11. פרט לכך, וכפי שציינתי - אני מצטרף לחוות דעתו המקיפה, הממצה והמלומדת של כב' השופט ויגיסר.

סוף דבר, בדעת כל השופטים הוחלט לקבל את הערר, לבטל את צו הפינוי ולהחזיר את הנושא לבחינה מחודשת של המשיב. המשיב יבחן תצלומי אוויר מהשנים שלפני הליכי ההסדר באדמות אלחאדר, כלומר לפני שנת 1963.  
בנסיבות העניין, יישא המשיב בהוצאות משפט, בסך של 5,000 ₪.

ניתן היום, כט תמוז תשע"ו, 03/08/16, בלשכה.

---

חבר

---

יו"ר הוועדה

---

חברה

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

מאיר ויגיסר 54678313-2/11

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה