



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

לפני כבוד השופט מיכאל תמיר

תובעים

1. פוזיה מסארוה
2. נואל מסארוה
3. ראזק מסארוה
4. יוסף מצארוה
5. אחמד מסארוה
6. גד מסארוה
7. אכרם מסארוה
8. באסם מסארוה
9. מגד מסארוה
10. מרזוק מסארוה
11. פאדי מסארוה
12. קרמאן מסארוה
13. אמאל מסארוה
14. אבתסאם מסארוה
15. אמיליה מסארוה
16. אימאן מסארוה
17. נהיל מסארוה
18. חנאן מסארוה
19. מוחמד מסארוה

כולם באמצעות ב"כ עו"ד בשאר חאג' יחיא

נגד

נתבעים

1. רבאח מוסבאח עבד אלקאדר
2. למיה עבד אלראזק
3. אחמד מיסבח עבד אלראזק
4. נגאח מיסבח עבד אלראזק
5. נאדיה מיסבח עבד אלראזק
6. נאילה מיסבח עבד אלראזק
- כולם באמצעות ב"כ עו"ד נזאר ותד
7. עארף עבד אלראזק דאוד עבד אלקאדר (המנוח)
8. תאבת עבד אלראזק
9. פיסל עבד אלראזק
10. סמיחה עבד אלראזק
11. מליחה עבד אלראזק
12. סמיח עבד אלראזק (המנוח)
13. בשאר עבד אלראזק
14. בורהאן עבד אלראזק
15. בדר עבד אלראזק
16. בוראן עבד אלראזק
17. בדרה עבד אלראזק
18. רפיק עבד אלראזק דאוד עבד אלקאדר (המנוח)
19. עלי עבד אלראזק
20. מחמוד עבד אלראזק
21. חמדי עבד אלראזק חוזיימה עבד אל
22. חוזיימה רפיק עבד אלראזק
23. פותנה רפיק עבד אלראזק



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

- 24. סודקי עבד אלראזק דאוד (המנוח)
- 25. גמיל סודקי עבד אלראזק
- 26. גמאל סודקי עבד אל ראזק
- 27. נגוא עבד אלראזק
- 28. סודקי סלאם עבד אלראזק
- 29. חנאן עבד אלאדר
- 30. סלוא סוקי עבד אלראזק
- 31. פדוא סודקי עבד אלראזק
- 32. סאדק עבד אלראזק
- 33. סובחי אחמד עבד אלראזק
- 34. מדינת ישראל – רמ"י
באמצעות פרקליטות אזרחי מחוז מרכז
- 35. עבד סתאר עבד אלראזק (המנוח)
- 36. פאטמה עבדול עבד אלקאדר (המנוחה)
- 37. עבד אלראזק עבד אלסתאר עבד אלקאדר
- 38. סעאדה עבד אלסתאר עבד אלקאדר
- 39. נסרה עבד אלסתאר גבארה
- 40. סאמי עבד אלסתאר עבד אלקאדר
- 41. מוזנה עבד אלסתאר נוסיראת
- 42. מליכה עבד אלסתאר עבד אלקאדר
- כולם באמצעות ב"כ עו"ד עבד אלראזק
- 43. תחסין חאג' יחיא
באמצעות ב"כ עו"ד משה י' קמר

פסק דין משלים

(בהמשך לפסק הדין החלקי מיום 14.11.19)

1. התובעים הגישו נגד הנתבעים תביעה שבה התבקשו הסעדים שלהלן :
 - 1.1. ביטול פסק דין ההצהרתי שניתן ביום 30.12.14 בתיק ה"פ (מחוזי מרכז) 48602-10-14 (להלן "פסק הדין מיום 30.12.14").
 - 1.2. מתן סעד הצהרתי כדלקמן (סעיף 74ב' לכתב התביעה) :

"התובעים 1-19 הינם הבעלים של 3/104 בחלקים מכלל חלקה 5 גוש 7839 אשר רשומים בנסח הטאבו ע"ש סובחי אחמד עבד אלראזק דאוד אשר הועברו למינהל מקרקעי ישראל לאחר שהוכרז כנפקד ונמכרו למר עבד אלסתאר עבד אלראזק בשנת 1975 והאחרון מכר אותם לאביהם של התובעים המנוח עבד אלרחים מסארוה".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

- 1.3. מתן סעד הצהרתי שלפיו זכויות התובעים עדיפות על כל זכות של צדדים שלישיים בחלקים מהמקרקעין דלעיל (סעיף 74ג' לכתב התביעה).
- 1.4. רישום פסק הדין שיינתן כהערה במרשם המקרקעין אשר תעמוד בעינה עד לרישום הזכויות על שם התובעים (סעיף 74ד' לכתב התביעה).
- 1.5. ביטול רישום זכויותיו של נתבע 43, תחסין חאג' יחיא (שהופיע בכתב התביעה בטעות כנתבע 42), וכל מי שבא בנעליו בשרשור הזכויות, מאחר שנרשמו שלא כדין במרמה כנגד טובת הנאה ועסקאות פיקטיביות (סעיף 74ה' לכתב התביעה).
- 1.6. מינוי ב"כ התובעים ככונס נכסים לשם מימוש פסק הדין לכשיינתן, והסמכתו לבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך כך (סעיף 74ו' לכתב התביעה).
2. יצוין כי נפלה טעות נגררת במספור הנתבעים בכתב התביעה כיוון ששניים מהנתבעים מוספרו כנתבע 23. בכתבי הטענות שהוגשו בהמשך תוקנה הטעות, וכל הצדדים הוגדרו במערכת נט המשפט לפי המספור המתוקן.
3. הוגשו כתבי הגנה ותצהירי עדות ראשית והתנהלו דיונים בתיק, לרבות דיוני הוכחות, כפי שיפורט בהמשך פסק הדין. בתום הדיון האחרון שהתקיים בתיק ביום 14.11.19, הגיעו הצדדים להסדר דיוני, ובעקבות זאת ניתן פסק דין חלקי בתובענה.
4. בפסק הדין החלקי הוריתי על ביטול פסק הדין מיום 30.12.14, וזאת בהמשך להסכמת הצדדים בעניין זה. כמו כן ניתן תוקף של החלטה לחלק מההסדר הדיוני שלפיו הצדדים יגישו סיכומים אשר יתמקדו בסעד ההצהרתי שהתבקש בסעיף 74ב' לכתב התביעה ובסעדים שהתבקשו בסעיפים 74ג' - 74ה' לכתב התביעה.
5. בהסדר הדיוני שאותו הכתיב לפרוטוקול ב"כ נתבעים 1-6, נכללה הסכמה נוספת שלפיה ב"כ התובעים יתמנו ככונסי נכסים להשלמת רישום זכויותיו של המנוח עבד אלרחים אחמד מסארוה (להלן "אלרחים"), במקרקעין נושא התביעה על פי הסכם מכר מיום 25.3.1979 עם המנוחה פאטמה עבדול עבד אלקאדר (להלן "פאטמה"). ואולם, נתבע 43 התנגד למינויים של ב"כ התובעים ככונסי נכסים, ולכן נקבע בפסק הדין החלקי כי עניין זה יידון בפסק הדין המשלים שיינתן לאחר הגשת סיכומי הצדדים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

- 1 .6. להלן עיקרי טענות התובעים בכתב התביעה:
- 2
- 3 6.1. ביום 13.10.44 נחתם הסכם חלוקה וריכוז שהתייחס בין היתר לכמה חלקות בעיר טייבה
- 4 אשר הוסדרו בין הבעלים המקוריים (להלן "הסכם החלוקה"). הסעיפים בהסכם החלוקה
- 5 הרלוונטיים לתביעה הם אלה המתייחסים לחלקה 5 בגוש 7839 (להלן "המקרקעין")
- 6 המחלקים את זכויות הבעלות במקרקעין לחמישה חלקים: מגרש מספר 1 ששטחו 13,977
- 7 מ"ר בבעלות עארף עבד אלראזק; מגרש מספר 2 ששטחו 15,580 מ"ר בבעלות ערבייה עבד
- 8 אלראזק; מגרש מספר 3 ששטחו 15,772 מ"ר בבעלות פתיה עבד אלראזק; מגרש מספר 4
- 9 ששטחו 20,047 מ"ר בבעלות סובחי ומוסבאח עבד אלראזק; ומגרש מספר 5 ששטחו
- 10 11,222 מ"ר בבעלות עבד אלסתאר עבד אלראזק. השטח שנותר הוא זכות מעבר של כל
- 11 הבעלים במקרקעין ששטחו 1,000 מ"ר.
- 12
- 13 6.2. זכויותיו של עבד אלסתאר עבד אלראזק (להלן "אלסתאר") במקרקעין לפי הסכם החלוקה
- 14 הן יחד עם אשתו פאטמה.
- 15
- 16 6.3. רשות מקרקעי ישראל (לשעבר בתקופה רלוונטית מינהל מקרקעי ישראל, ולהלן "רמ"י")
- 17 לא הייתה מודעת לקיומו של הסכם החלוקה והוא מעולם לא נרשם. במרשם המקרקעין
- 18 מופיעים בעלים רשומים במקרקעין שאין להם כל זכות בהתאם להסכם החלוקה, מאחר
- 19 שהם עברו לחלקות אחרות.
- 20
- 21 6.4. סובחי עבד אלראזק (להלן "סובחי") הוכרז כנפקד ורכושו חולט בהתאם לרישומי רמ"י
- 22 וכפי שפורסם ברשומות מיום 11.3.54.
- 23
- 24 6.5. ביום 13.6.75 רכש אלסתאר מרמ"י 3/104 חלקים מהמקרקעין השווים ל- 2,238 מ"ר אשר
- 25 רשומים במרשם המקרקעין על שם הנפקד, סובחי.
- 26
- 27 6.6. מכאן שהחלקים של אלסתאר ופאטמה אמורים להיות שווים ל- 13,460 מ"ר מהמקרקעין
- 28 (11,222 מ"ר לפי הסכם החלוקה ו- 2,238 מ"ר שרשומים על שם סובחי ונרכשו מרמ"י),
- 29 וזאת בנוסף לחלקם היחסי בזכות המעבר – 255 מ"ר.
- 30
- 31 6.7. אביהם המנוח של התובעים, אלרחים, התקשר בשני הסכמים לרכישת כל זכויותיהם של
- 32 אלסתאר ושל אשתו פאטמה במקרקעין: (1) הסכם משנת 1973 שנרשם בלשכת רישום
- 33 המקרקעין שלפיו נמכרו לאלרחים 804/10400 חלקים מהמקרקעין השווים ל- 5,998 מ"ר;
- 34 (2) הסכם מיום 25.3.79 שלפיו רכש אלרחים מפאטמה שטח של 7,717 מ"ר מהמקרקעין.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

- 1
- 2 6.8. התובעים הם יורשיו של אלרחים בהתאם לצו ירושה מיום 28.6.17, ולכן הם אמורים
- 3 להיות הבעלים של 13,460 מ"ר מהמקרקעין אשר מוגדרים כחלקם של אלסתאר ושל
- 4 אשתו פאטמה המנוחים.
- 5
- 6 6.9. נתבע 1 שהוא אחד מילדיו של המנוח מוסבאח עבד אלראזק (להלן "מוסבאח"), השיג
- 7 במרמה את פסק הדין מיום 30.12.14 שבו נקבע כי הוא הבעלים של 20,047 מ"ר
- 8 מהמקרקעין. ואולם כאמור, לפי הסכם החלוקה, השטח של 20,047 מ"ר (מגרש מספר 4
- 9 במקרקעין) היה של סובחי ושל אחיו מוסבאח יחד, ולכן נתבע 1 וכל יתר יורשיו החוקיים
- 10 של מוסבאח, נתבעים 2-6, אמורים להיות יחד הבעלים לכל היותר במחצית משטח המגרש
- 11 הנ"ל, דהיינו בשטח של 10,023 מ"ר. נתבע 1 ניסה להסתמך על פסק הדין מיום 30.12.14
- 12 ולמכור חלקים במקרקעין שאינם שייכים לו, ובכך ניסה להונות הן את הרוכשים והן את
- 13 הבעלים שמחזיקים במקרקעין מימים מימה.
- 14
- 15 6.10. נתבעים 7-33 היו צדדים לתיק ה"פ (מחוזי מרכז) 48602-10-14, אך לא התייצבו לדיון ולא
- 16 הביעו את עמדתם בעניין כתב התביעה שם.
- 17
- 18 6.11. נתבעת 34 (שהופיעה בכתב התביעה בטעות כנתבעת 33) היא רמ"י שמכרה לאלסתאר את
- 19 זכויותיו של סובחי – 3/104 חלקים מהמקרקעין השווים ל- 2,238 מ"ר, וזאת לאחר
- 20 שסובחי הוכרז כנפקד וזכויותיו הועברו לרמ"י.
- 21
- 22 6.12. נתבעים 35-36 (שהופיעו בכתב התביעה בטעות כנתבעים 34 ו-35) הם אלסתאר ופאטמה
- 23 המנוחים, ונתבעים 37-42 הם ילדיהם ויורשיהם של אלסתאר ופאטמה שאינם מתכחשים
- 24 להסכמי המכר שנערכו בין הוריהם לאלרחים, אביהם של התובעים.
- 25
- 26 6.13. נתבע 43, מר תחסין חאגי יחיא, אמור להיות הבעלים של 13,977 מ"ר מהמקרקעין שאותם
- 27 רכש אביו בשנת 1957 ממר עארף עבד אלראזק (להלן "עארף") שהחזיק במגרש מספר 1
- 28 במקרקעין בהתאם להסכם החלוקה. אביו של נתבע 43 עיבד את המגרש הנ"ל ותחם אותו
- 29 בעצי ברושים. נתבע 43 שיתף פעולה עם בעלים רשום במקרקעין אשר אינו זכאי להיות
- 30 בעלים בהתאם להסכם החלוקה, דיווח על עסקאות פיקטיביות כוזבות, רשם את הזכויות
- 31 על שם אביו ולאחר מכן העביר את הזכויות על שמו. כך נוצר מצב של "יתרון מלאכותי"
- 32 בדמות זכות קניינית רשומה של נתבע 43 בשטחים השייכים לבעלים אחרים אשר קיבלו
- 33 את הזכויות במגרש מספר 3 במקרקעין ששטחו 15,772 מ"ר. מכאן שנתבע 43 ביצע פעולות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

- 1 תרמית מתוחכמות מתוך מטרה לקבל דבר במרמה. נתבע 43 רשם על שמו בין היתר גם
2 את חלקו של מר עבדול ראזק מוחמד שהוכרז כנפקד ושזכויותיו הופקעו לטובת רמ"י.
3
- 4 7. תחילה הוגשו כתבי הגנה מטעם נתבע 43 ומטעם נתבעת 34 בלבד וכן בקשה של נתבעים 1-6
5 לסילוק התביעה על הסף.
6
- 7 8. הבקשה לסילוק על הסף נדונה ונדחתה בהחלטה מיום 30.1.18. בהחלטה זו נקבע בין היתר כי
8 אמנם כתב התביעה מעלה תמיהות, אך אין לשלול ללא בירור עובדתי את הטענה כי אביהם של
9 התובעים, אלרחים, רכש זכויות משותפות של אלסתאר ושל אשתו פאטמה במקרקעין שכללו
10 גם את החלק שרכש אלסתאר מרמ"י.
11
- 12 9. בעקבות דחיית הבקשה לסילוק על הסף הוגש כתב הגנה מטעם נתבעים 1-6 וכן הוגש ברשות
13 בית המשפט כתב הגנה מטעם נתבעים 37-42.
14
- 15 10. בכתב ההגנה מטעם נתבעים 1-6 נטען כי התובעים מנסים להגדיל את חלקם הקנייני במקרקעין
16 שלא כדין כדי לשפר את מעמדם בעת פירוק השיתוף בהם. לגופו של עניין נטען כי אביהם של
17 התובעים, אלרחים, רכש בחייו בשתי הזדמנויות זכויות במקרקעין השוות ל-13,715 מ"ר מתוך
18 כלל הזכויות הרשומות על שם פאטמה, נתבעת 35. נתבעים 1-6 מכחישים את טענת התובעים
19 כי אלרחים רכש את הזכויות מאלסתאר ומפאטמה יחד – טענה שלטענתם אינה מתיישבת עם
20 נספחים 5 ו-6 לכתב התביעה שמהם עולה כי אלרחים רכש את כל הזכויות מפאטמה בלבד.
21 לטענתם של נתבעים 1-6, המנוח אלסתאר שעסק בחייו בהחלפות מקרקעין הפר ברגל גסה את
22 הסכם החלוקה כאשר העביר לבעלותו את זכויות אמו המנוחה נסרה שהייתה צד להסכם
23 החלוקה, ובהמשך העביר את הזכויות הרשומות ואת הזכויות שהעביר מאמו לבת זוגו המנוחה
24 פאטמה שהפכה להיות בעלים של 14,176.5 מ"ר מהמקרקעין. עוד נטען כי אלסתאר הסתיר את
25 העובדה שזכויותיו של סובחי עברו לאחיו מוסבאח, וגזל מהמנוח מוסבאח שטח של 2,238 מ"ר.
26 לפיכך נטען כי השטחים המגיעים לאלסתאר ובהמשך לאשתו פאטמה הם 11,222 מ"ר לפי
27 הסכם החלוקה, וכל שטח עודף הושג במרמה.
28
- 29 11. בכתב ההגנה מטעם רמ"י - נתבעת 34, נטען כי סובחי אכן הוכרז כנפקד, בעקבות זאת זכויותיו
30 הרשומות ב- 3/104 מהחלקים במקרקעין שהם 2,238 מ"ר הועברו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים
31 וממנו לרמ"י, וביום 13.6.75 מכרה רמ"י את הזכויות הנ"ל לאלסתר. הוכחה הטענה כי טרם
32 ההכרזה על סובחי כנפקד הוא העביר לאחיו מוסבאח את זכויותיו במקרקעין, ונטען כי העברה
33 זו לא נרשמה בטאבו ואינה ידועה לרשות. עוד נטען כי לפי ילקוט הפרסומים, היו אמורות
34 להירשם על שם רשות הפיתוח לא רק זכויותיו של סובחי אלא גם של עבדול ראזק מוחמד עבדל



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

- 1 ראזק, ובסך הכול 54/1248 חלקים מהמקרקעין ולא 3/104 חלקים בלבד. לגבי הסכם החלוקה,
2 נטען כי הוא נעשה ללא ידיעתה או הסכמתה של רמ"י, אך אם בית המשפט יכיר בהסכם זה
3 וכתוצאה מכך יתברר כי היה לנפקד חלק גדול יותר במקרקעין, על האפוטרופוס לבוא בנעלי
4 הנפקד גם ביחס לשטח המוגדל.
5
- 6 12. בכתב ההגנה מטעם נתבע 43 הועלו טענות מקדמיות שונות, לרבות נימוקים לדחיית התביעה
7 על הסף. לגופו של עניין נטען, בין היתר, כי אביו המנוח של נתבע 43, מרעי חאגי יחיא (להלן
8 "מרעי"), רכש בשנת 1961 שטח של 14,510 מ"ר מהמקרקעין, וזאת בעת שנתבע 43 היה בן 5
9 שנים. עוד נטען כי בשנת 1990 הבין נתבע 43 שזכויותיו של אביו לא נרשמו, ולכן פעל להשלים
10 את הרישום והזכויות חולקו בין יורשיו של מרעי שאחד מהם הוא נתבע 43. הוכחש כי נתבע 43
11 או אביו מרעי רכשו זכויות במקרקעין ממוחמד עבד אלראזק. כמו כן הוכחשה מכל וכל טבלת
12 חלוקת הזכויות במקרקעין המוצגת בכתב התביעה, ונטען כי גם אם נלך לשיטתם של התובעים,
13 הרי ששטחו הכולל של המקרקעין הוא 77,598 מ"ר אשר מחולק כיום הלכה למעשה כדלקמן:
14 (1) מרעי – שטח של 14,510 מ"ר (כפי שרשום במרשם המקרקעין); (2) זוהיר וזוהדי מנסור –
15 שטח של 15,580 מ"ר; (3) ראבי + בדיר – שטח של 15,772 מ"ר; (4) מוסבאח + סובחי – שטח
16 של 20,043 מ"ר (או פחות 2,238 מ"ר לפי טענת התובעים); (5) משפחת מסארוה (התובעים) –
17 שטח של 11,222 מ"ר (בתוספת 2,238 מ"ר לפי טענתם); (6) עודף – 467 מ"ר.
18
- 19 13. כל שנטען בכתב ההגנה מטעם נתבעים 35-42 הוא כי נתבעים 35 ו-36, אלסתאר ופאטמה
20 המנוחים, היו הוריהם של נתבעים 37-42 אשר לא היו מעורבים בנושא התובענה ואינם יכולים
21 להכחיש או לאשר את טענות הצדדים.
22
- 23 14. בהמשך נדונה בקשה שהגישו התובעים למתן פסק דין נגד נתבעים 35-42, תחילה בהיעדר הגנה
24 ולאחר מכן על יסוד תגובתם מיום 1.7.18 שלפיה "ככל הנראה" פאטמה מכרה את כל חלקיו
25 של אלסתאר במקרקעין לאלרחים, וזאת לאחר שקיבלה את כל חלקו של אלסתאר במקרקעין.
26 בקשה זו נדחתה בהחלטה מיום 10.10.18 שבה נקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית.
27
- 28 15. בעקבות זאת הוגשו תצהירים מטעם התובעים ומטעם הנתבעים שהגישו כתבי הגנה בתיק:
29 מטעם התובעים הוגש תצהיר של תובע 6, מטעם נתבעים 1-6 הוגש תצהיר של נתבע 1, מטעם
30 נתבעת 34 הוגש תצהיר של גבי איילת חי, מטעם נתבעים 37-42 הוגש תצהיר קצר של נתבע 40
31 וכן הוגש תצהיר של נתבע 43. המצהירים חזרו על הטענות שהועלו קודם לכן, למעט נתבע 43
32 שהעלה בתצהירו טענות נוספות.
33
- 34 16. להלן עיקרי טענותיו של נתבע 43 בתצהירו:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 17-09-8200 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

- 1
2 בשנת 1988 קיבל נתבע 43 מאביו מרעי ללא תמורה 10,000 מ"ר במקרקעין. בעת שנתבע 43
3 הגיע לרשום את זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין, התברר לו כי זכויותיו של אביו לא נרשמו
4 ואף לא היו בידיו מסמכי העסקה, למעט שוברי תשלום מס שבח ומס רכישה משולמים.
5 בעקבות זאת פנה נתבע 43 למס שבח וביקש את כל המסמכים הרלוונטיים, והמסמכים שנמסרו
6 לו הם ייפויי כוח נוטריוניים בלתי חוזרים משנת 1963 ואישורי דיווח על העסקאות ותשלום
7 המיסים. על יסוד מסמכים אלה רשם נתבע 43 את זכויותיו של מרעי בשנת 1991, ובשנת 2003
8 רשם נתבע 43 על שמו את השטח של 10,000 מ"ר. יתר הזכויות של מרעי במקרקעין חולקו בין
9 יורשיו בשנת 2004, ובהמשך בוצעו עסקאות בין היורשים ובינם לבין צדדי ג'.
10
11 בשנת 2010 שונה ייעוד המקרקעין למגורים. בעקבות זאת, בשנת 2011 פנה נתבע 43 יחד עם
12 השותפים במקרקעין למודד מוסמך לצורך עריכת תשריט, ורק אז גילה נתבע 43 לראשונה את
13 הסכם החלוקה משנת 1944. גם לפי הנתונים שמסרו כל השותפים למודד, ולאחר חישובים,
14 עלה כי לא היה כל חסר בזכויות השותפים, כמפורט בתצהיר. נתבע 43 ואחיו מחזיקים בחלקים
15 במקרקעין שנפלו בחלקם בהתאם להצעת החלוקה שהכין המודד ובהתאם לטבלת האיזון
16 וההקצאה שערך שמאי מקרקעין.
17
18 17. התובעים ביקשו להזמין לעדות מטעם התובעים את ראש עיריית טייבה, מר שועאע מנצור
19 (להלן "מנצור"), ובעקבות החלטה שניתנה בדיון מיום 30.1.19 הוגש תצהיר עדות ראשית של
20 מנצור. לאחר מכן וברשות בית המשפט הוגש תצהיר משלים של נתבע 43.
21
22 18. מנצור הצהיר כי הסכם החלוקה נערך ביום 13.10.44 וכל הצדדים נהגו על פיו. כמו כן הצהיר
23 מנצור כי בהתאם להסכם החלוקה, ערבייה עבד אלראזק (להלן "ערבייה") היא הבעלים של
24 15,580 מ"ר במקרקעין. לבסוף הצהיר מנצור כי אלרחים רכש את זכויותיו של אלסתאר
25 במקרקעין השוות ל- 11,222 מ"ר וכן רכש את החלק הנוסף של אלסתאר במקרקעין שנרכש
26 מרמ"י השווה ל- 2,238 מ"ר.
27
28 19. נתבע 43 הוסיף והצהיר בתצהירו המשלים כי השטח שרכש אביו המנוח – מרעי, היה מסוים,
29 הוגדר הלכה למעשה במיקום ואף נמסרה לו החזקה במקרקעין מיד לאחר הרכישה וביצוע
30 מדידה במקום. הוכחה טענת התובעים כי מרעי הוא זה שגידר את חלקו, והוצהר כי בעת
31 שמרעי רכש את השטח הוא היה מגודר בגדר רשת ומוקף בברושים שהיו נטועים על הגבול
32 מסביב. עוד הוצהר כי מרעי רכש חלק מהשטח הנ"ל מערבייה, והדבר בא לידי ביטוי בייפוי
33 הכוח שצורף לתצהירו המשלים של נתבע 43. לטענתו של נתבע 43, מייפוי הכוח עולה כי
34 הזכויות שהועברו לילדיה של ערבייה שוות ל- 15,080 מ"ר מהמקרקעין ולא ל- 15,580 מ"ר כפי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

1 שנקבע בהסכם החלוקה, ומכאן שערבייה העבירה לילדיה את עודף הזכויות במקרקעין שנותר
2 בידיה לאחר מכירת 533 מ"ר למרעי. בחקירתו הנגדית הבהיר נתבע 43 כי אביו רכש את מגרש
3 מספר 1 שהיה אמור להיות של עארף, אך כיוון שהמודד מצא ששטחו של החלק המגודר הוא
4 14,510 מ"ר שהוא גדול יותר משטח המגרש של עארף – 13,977 מ"ר, קנה אביו שטח קטן נוסף
5 של 553 מ"ר מתוך מגרש מספר 2 מהמקרקעין שהיה של ערבייה כדי להשלים את החסר.

6

7 20. התקיימו ארבעה דיוני הוכחות שבמהלכם נחקרו המצהירים הנ"ל, למעט גבי איילת חי ומנצור.
8 כמו-כן נחקר נתבע 37 המשמש גם ב"כ נתבעים 35-42 בתיק.

9

10 21. לאחר דיוני הוכחות ובעקבות ההסדר הדיוני בין הצדדים שניתן לו תוקף של החלטה בדיון
11 האחרון, כמפורט לעיל, הוגשו סיכומים מטעם התובעים, מטעם נתבעים 1-6 ומטעם נתבע 43
12 וכן סיכומי תשובה של התובעים. לא הוגשו סיכומים מטעם נתבעים 37-42.

13

14

דיון

15

16 22. כפי שצוין לעיל, ביום 14/11/19 ניתן פסק דין חלקי בתיק זה לביטול פסק הדין ההצהרתי שניתן
17 ביום 30.12.14 בתיק ה"פ (מחוזי מרכז) 48602-10-14.

18

19

הסעד ההצהרתי המבוקש בעניין רכישת זכויותיו של סובחי

20

21 23. בכתב התביעה ביקשו התובעים מבית המשפט להצהיר כי הם הבעלים של 3/104 חלקים
22 מהמקרקעין (השווים ל- 2,238 מ"ר) אשר רשומים בלשכת רישום המקרקעין על שם סובחי.
23 לטענת התובעים בסעיף 74ב' לכתב התביעה, החלקים הנ"ל הועברו לרמ"י ונמכרו בשנת 1975
24 לאלסתאר אשר מכר אותן לאלרחים.

25

26 24. הוכח באמצעות ראיות שהוגשו לתיק כי סובחי הוכרז כנפקד, זכויותיו במקרקעין הועברו
27 לאפוטרופוס לנכסי נפקדים וממנו לרמ"י, ולאחר מכן ביום 13.6.1975 מכרה רמ"י את הזכויות
28 לאלסתאר. ראו לעניין זה סעיפים 3 ו-4 לתצהירה של גבי איילת חי מטעם רמ"י אשר לא נחקרה
29 בחקירה נגדית וגרסתה לא נסתרה. כן ראו העתק מילקוט הפרסומים מספר 337 מיום
30 11.3.1954 שצורף בנספח (1)4 לתצהירו של תובע 6 שממנו עולה כי זכויותיו של סובחי עברו
31 לאפוטרופוס לנכסי נפקדים והסכם המכר בין רמ"י לאלסתאר שצורף בנספח 5 לתצהירו של
32 תובע 6 שלפיו רמ"י מכרה את הזכויות הנ"ל לאלסתאר.

33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

- 1 25. לא הוצגו ראיות כלשהן התומכות בטענתם של נתבעים 1-6 שלפיה עוד בטרם הוכרז סובחי
2 כנפקד הוא העביר את זכויותיו לאחיו מוסבאח, וטענה זו אף סותרת את עדותה של המצהירה
3 מטעם רמ"י שהנתבעים ויתרו על חקירתה הנגדית וכן סותרת את האמור במסמכים הנ"ל.
4
5 26. בסעיף 18 לכתב התביעה נטען כי התובעים, יורשי אלרחים, אמורים להיות בעלי זכויות
6 בחלקים השווים ל- 13,460 מ"ר מהמקרקעין המוגדרים כחלקם של אלסתאר ופאטמה יחד
7 אשר קיבלו את זכויותיהם במשותף בהתאם להסכם החלוקה (11,222 מ"ר) וכן בהתאם
8 להסכם עם רמ"י (2,238 מ"ר). בסיכומי התובעים נטען כי אלסתאר העביר את כל זכויותיו
9 לפאטמה וזו מכרה לאלרחים את כל זכויותיה במקרקעין, לרבות הזכויות הרשומות על שם
10 סובחי שרכש אלסתאר מרמ"י.
11
12 27. נתבעים 1-6 פירטו בסיכומיהם מדוע לטענתם אין מקום לקבוע כי התובעים הם הבעלים של
13 הזכויות הרשומות על שם סובחי, ובהקשר זה טענו בין היתר כי התובעים לא הציגו הסכם מכר
14 כלשהו בין אלסתאר לאלרחים ואף לא הוכיחו כי הזכויות שמכרה פאטמה לאלרחים כללו גם
15 את הזכויות של סובחי שרכש אלסתאר מרמ"י. ואולם, משעולה מהראיות בבירור ולא נסתר
16 כי הזכויות הרשומות על שם סובחי בשטח של 2,238 מ"ר הועברו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים
17 וממנו לרמ"י שמכרה אותן לאלסתאר, הרי שהיריבות בכל הנוגע לזכויות הנ"ל היא בין
18 התובעים לבין יורשי אלסתאר בלבד.
19
20 28. מצו הירושה של בית הדין השרעי – נספח 2 לכתב לתצהירו של התובע 6, עולה כי התובעים הם
21 יורשי אלרחים. תובעות 1-2 הן נשותיו (בניגוד לאמור בכתב התביעה) ותובעים 3-19 הם ילדיו.
22 העיזבון חולק כפי שפורט שם בעמוד 2.
23
24 לפיכך, ומשלא התנגדו יורשי אלסתאר ופאטמה לרישום הזכויות על שם התובעים ולא הגישו
25 סיכומים בתיק, ככל שמדובר במישור היחסים שבין התובעים לבין כל הנתבעים בתובענה אין
26 אלא לקבוע כלפי הנתבעים בתיק זה כי התובעים רשאים להירשם בתור בעלי הזכויות ב-2,238
27 מ"ר הנ"ל במרשם המקרקעין שהם על שם סובחי.
28
29 29. עם זאת, בית המשפט לא עיין בצו הירושה המקורי של המנוח אלרחים כשצילום החותמת שעל
30 ההעתק של צו הירושה אינו קריא במלואו וחלק קטן משמות התובעים הם כמעט זהים אבל
31 בנוסח שונה במקצת מהנוסח אשר מצוין בצילום של צו הירושה.
32
33 לאור זאת רישום ו/או העברת זכויות על שם התובעים כולם או חלקם יהא כפוף לבחינת
34 אוטנטיות צו הירושה (נספח 2 הנ"ל) כאשר עניין זה ייבדק על ידי הגורמים המוסמכים לביצוע
35 רישום זכויותיהם של התובעים ב-2,238 מ"ר הנ"ל וכן בכפוף לעמידה בכל חובת דיווח ותשלום
36 מס כנדרש ועל פי הוראות הדין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

- 1 אין באמור לעיל כדי למנוע מכוח פסק דין זה, העברת הזכויות ב- 2,238 מ"ר הנ"ל על שמו של
2 המנוח אלרחים, וזאת בכפוף לחובות דיווח ותשלום מסים ככל שיחולו בגין העברה ורישום
3 הזכויות בנכס.
4
5 30. יובהר כי משלא התבקשו בכתב התביעה סעדים נוספים, לרבות לעניין זכויות נוספות שרכשו
6 התובעים מפאטמה, זכותם של התובעים להירשם כבעלים בחלקים מסוימים במקרקעין מכוח
7 הסכם החלוקה או מיקום השטח שמחזיקים התובעים במקרקעין, אינני נדרש לדון ולהכריע
8 בסוגיות אלה. לפיכך, אין לקבל גם את טענתו של נתבע 43 בסיכומיו כי יש הכרח שבית המשפט
9 יקבע מאיזה מגרש מבין אלה המפורטים בהסכם החלוקה ייגרע השטח של 2,238 מ"ר.
10
11 31. על כן, אני קובע כי יורשי המנוח אלרחים, הינם בעלי הזכויות ב- 3/104 חלקים מהמקרקעין
12 הרשומות במרשם המקרקעין על שם סובחי שהועברו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים, ממנו לרמ"י
13 שמכרה את הזכויות לאלסתאר וממנו נמכרו הזכויות לאלרחים, ואולם, כאמור, אינני קובע
14 במסגרת פסק דין זה מי הם יורשי המנוח אלרחים אשר זכאים להירשם בתור בעלי זכויות ב-
15 3/104 החלקים הנ"ל בפועל, כשהתובעים רשאים לפעול לרישום זכויותיהם בנכס על פי דין
16 וכאמור לעיל.
17
18 32. הסעד המבוקש בסעיף 74ג' לכתב התביעה – להצהיר כי זכויות התובעים עדיפות על כל זכות
19 של צדדים שלישיים בחלקים הנ"ל הוא כללי ולא מפורט כנדרש, בין היתר משלא צוין באילו
20 צדדים שלישיים מדובר. עם זאת אציין כי בהתאם לקביעה בפסק דין זה, אין לנתבעים בתיק
21 דנן זכויות בחלקים הבלתי מסוימים במקרקעין הרשומים על שם סובחי.
22
23 33. כמו כן אני נעתר לסעד המבוקש בסעיף 74ד' לכתב התביעה ומורה על רישום פסק דין זה כהערה
24 במרשם המקרקעין עד לרישום זכויותיהם של התובעים ו/או החלטה אחרת.
25
26 34. בסעיף 75 לסיכומים של נתבע 43 נטען כי אם בית המשפט יורה על מינוי כונסי נכסים לצורך
27 ביצוע הרישום, אין למנות את ב"כ התובעים לאור הפגמים החמורים שהתגלעו בפעולותיהם
28 כפי שהדבר בא לידי ביטוי במהלך המשפט. בסעיף 75 ו' לכתב התביעה התבקש בית המשפט
29 למנות את ב"כ התובעים ככונסי נכסים לצורך מימוש פסק הדין והסמכתו לבצע את כל
30 הפעולות הדרושות לצורך כך. לעומת זאת, בסעיף 46 לסיכומי התובעים התבקש בית המשפט
31 למנות את ב"כ התובעים לרישום כל הזכויות שרכש אלרחים מפאטמה בהתאם להסכם המכר
32 משנת 1979 אשר לטענת התובעים כוללים גם את הזכויות הרשומות כיום על שם סובחי, אך
33 סעד זה לא התבקש בכתב התביעה ואין לתתו במסגרת תובענה זו.
34
35 35. משנקבע כי בית המשפט מאשר כי אלרחים רכש את 2,238 מ"ר הנ"ל מאת אלסתאר, 3/104
36 חלקים מכלל חלקה 5 גוש 7839, הנני ממנה את ב"כ התובעים ככונס נכסים כדי לרשום את



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

1 2,238 מ"ר הנ"ל על שמו של המנוח אלרחים בלבד. אין בקביעה זו, כאמור כדי לשלול
2 מהתובעים להעביר את זכויותיהם בנכס הנ"ל באמצעות בא כוחם על פי הוראות הדין ואין
3 בפסק הדין כדי לפטור מי מבין התובעים מלשלם מיסים ולדווח על העברת הזכויות על פי דין
4 ובהתאם לצורך.

5

6 התביעה לביטול רישום זכויותיו של נתבע 43 ושל מי שבא בנעליו

7

8 36. בכתב התביעה ביקשו התובעים מבית המשפט להורות על ביטול רישום זכויותיו של נתבע 43
9 וכל מי שבא בנעליו בשרשור הזכויות, וזאת לטענת "מאחר ונרשמו שלא כדין ובמרמה תחת
10 קבלת טובות הנאה ועסקאות פיקטיביות" (סעיף 74ה. לכתב התביעה).

11

12 37. התובעים אינם טוענים כי נתבע 43 גזל מהם במרמה זכויות שהיו רשומות על שמם או שהיו
13 אמורות להירשם על שמם. כל טענות התובעים נוגעות לזכויות שהועברו למרעי ממי שהיו
14 בעלים רשומים במקרקעין אשר אינם קשורים לתובעים ושלא ביצעו עסקאות כלשהן עם
15 התובעים או עם אביהם של התובעים, אלרחים.

16

17 38. תובע 6 לא הצליח להצביע בחקירתו הנגדית על קשר כלשהו בין העסקאות שביצע אביו
18 אלרחים במקרקעין לבין עסקאות שביצע מרעי, אביו של נתבע 43, עם בעלי זכויות אחרים
19 במקרקעין (ראו עמוד 26 ש' 23-32). כל שהעיד תובע 6 בהקשר זה הוא כי נתבע 43 "לקח יותר
20 ממה שמגיע לו" (עמ' 26 ש' 31). בהמשך העיד תובע 6 כי "אם אני אקח את כל מה שאני מגיע
21 לי עדיין יהיה חסר כי יש חלקות שאתה לא מוותר עליהן" (עמ' 28 ש' 6-7). אלא שמעדותו של
22 תובע 6 עלה כי התובעים יכולים לרשום על שמם את כל יתר הזכויות שהם זכאים לקבל
23 במקרקעין, ואין בזכויות שנרשמו על שם נתבע 43 כדי למנוע זאת. תובע 6 לא הכחיש כי
24 התובעים יכולים לרשום על שמם את השטח הנוסף של 7,717 מ"ר שרכש אביהם אלרחים
25 מפאטמה, שכן עדיין רשומות על שם פאטמה זכויות בשטח של מעל 8 דונם (8,000 מ"ר), אך עד
26 כה בחרו תובעים לא לרשום את זכויותיהם אלה – "אני אחליט אם ארשום על שמי או יעשה
27 את זה בטאבו" (ראו עמ' 56 ש' 19 עד עמ' 57 ש' 24).

28

29 39. נוסף על כך, בכתב התביעה נטען כי בהתאם להסכם החלוקה ולעסקאות שבוצעו לאחר מכן,
30 התובעים זכאים להיות בעלים בחלקים מסוימים במקרקעין ואילו נתבע 43 זכאי להיות
31 הבעלים בחלקים אחרים במקרקעין. התובעים טוענים כי אביהם רכש את כל השטח שהוגדר
32 בהסכם החלוקה כמגרש מספר 1 (אשר הוקצה במקור לאלסתאר) וחלק מהשטח שהוגדר
33 כמגרש מספר 2 (אשר הוקצה במקור לסובחי ולמוסבאח יחד), ואילו אביו של נתבע 43, מרעי,
34 רכש את השטח שהוגדר כמגרש מספר 5 (אשר הוקצה במקור לעארף). כמו כן נטען בכתב



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

- 1 התביעה כי נתבע 43 פלש למגרש מספר 3 (שהוקצה במקור לפתיה) – סעיף 42 לכתב התביעה,
2 ואילו נתבע 43 הסביר באריכות ובפירוט כיצד ומדוע רכש אביו חלק קטן משטח של מגרש
3 מספר 2 (שהוקצה במקור לערבייה) בנוסף לזכויות שרכש במגרש מספר 1. ראו לעניין זה עדותו
4 של נתבע 43 בעמ' 43 ש' 32 עד עמ' 44 ש' 11. כך או כך, לא עולה מטענות התובעים כי קיימת
5 חפיפה כלשהי בין השטחים שאליהם פלש מרעי לגרסתם (חלקים ממגרש מספר 2 או ממגרש
6 מספר 3) לבין השטחים שרכש אלרחים (מגרש 5 וחלק ממגרש 4).
7
8 40. לאור כל האמור לעיל, התובעים לא ביססו כי הזכויות הרשומות על שם נתבע 43 מונעות מהם
9 לרשום את זכויותיהם במקרקעין, והם אף אינם טוענים כי החלקים במקרקעין שאליהם פלש
10 מרעי, לגרסתם, חופפים ולו חלקית לחלקים שרכש אלרחים. על כן, התובעים לא הוכיחו
11 שקיימת יריבות כלשהי בינם לבין נתבע 43.
12
13 41. לגופו של עניין, לפי סעיף 125(א) לחוק המקרקעין "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים
14 יהווה ראיה חותכת לתוכנו, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת
15 הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1979".
16
17 42. בענייננו, התובעים אינם מכחישים כי הזכויות שנרשמו על שם מרעי במקרקעין בשנת 1991
18 הועברו אליו ממי שהיו בעלי זכויות רשומות במקרקעין. טענתם היחידה של התובעים היא כי
19 הבעלים הרשומים של הזכויות לא היו בעלים בפועל של זכויות במקרקעין בהתאם להסכם
20 החלוקה שנערך בשנת 1944, ולכן אותם בעלי זכויות רשומות לא היו זכאים להעביר את
21 זכויותיהם למרעי. בפסיקה נקבע כי יש להיעתר לבקשה לתיקון הרישום לפי סעיפים 93 עד 97
22 לפקודת ההסדר במקרים חריגים בלבד, ולגבי סעיף 93 הנוגע בין היתר לרישום זכות שהושג
23 במרמה נקבע כי יש לפרש אותו בצמצום רב וכי על המבקשים להורות על התיקון להרים נטל
24 כבד (ראו והשוו למשל רע"א 5436/02 מדינת ישראל נ' עבד, פ"ד נז(2) 721, בעמוד 726). בין
25 היתר היה על התובעים להראות כי יש להם זכויות באותם חלקים במקרקעין שנרשמו על שם
26 נתבע 43 (ראו והשוו ע"א 7762/10 מינהל מקרקעי ישראל נ' עיזבון המנוח עבדאללה עבד
27 אלקאדר עבדאללה מיום 27.8.12 בפסקה 14) והם כאמור לא עשו זאת.
28
29 כמו כן היה על התובעים לצרף לתביעה את כל הצדדים הרלוונטיים, לרבות כל מי שהעביר
30 למרעי זכויות במקרקעין או יורשיהם, כל יורשיו של מרעי, הבנקים שהטילו עיקולים על זכויות
31 היורשים וכן כל מי שרכש זכויות במקרקעין מנתבע 43 או מיורשיו האחרים של מרעי. התובעים
32 לא עשו זאת.
33
34 43. לפיכך, אני דוחה את התביעה בסעיף 74ה' לכתב התביעה לביטול רישום זכויותיו של נתבע 43
35 ושל מי שבא בנעליו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8200-09-17 מסארוה ואח' נ' עבד אלקאדר ואח'

1

2

3

4 44. פסק הדין ההצהרתי שניתן ביום 30.12.14 בתיק ה"פ (מחוזי מרכז) 48602-10-14 בוטל ביום
5 14/11/19 במסגרת פסק דין חלקי אשר ניתן בתיק זה.

6

7 45. התביעה מתקבלת בחלקה בנוגע לסעד שהתבקש בסעיף 74' ב' לכתב התביעה ובנוגע לחלק
8 מהסעדים הנלווים אליו שהתבקשו בסעיפים 74'ג, 74'ד ו- 74'ו לכתב התביעה, כמפורט בפסק
9 דין זה.

10

11 46. התביעה לסעד שהתבקש בסעיף 74'ה' לכתב התביעה - ביטול רישום זכויותיו של נתבע 43 ושל
12 מי שבא בנעליו - נדחית.

13

14 47. משהתנגדו נתבעים 1-6 למתן הסעד שהתבקש בסעיף 74'ב' לכתב התביעה והסעדים הנלווים
15 אליו, באופן שחייב ניהול דיון הוכחות בתיק לגבי סעדים אלה, ישלמו נתבעים 1-6 לתובעים
16 ביחד ו/או כ"א לחוד שכר טרחת עו"ד בסך של 10,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהיום
17 ועד למועד התשלום בפועל.

18

19 48. משנדחתה התביעה לביטול רישום זכויותיו של נתבע 43 במקרקעין, התובעים ביחד ו/או כ"א
20 לחוד ישלמו לנתבע 43 שכר טרחת עו"ד בסך של 5,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית
21 מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

22

23 **המזכירות מתבקשת להעביר העתק של פסק הדין לצדדים.**

24

25 **ניתנה היום, י"ז אלול תש"פ, 6 בספטמבר 2020, בהעדר הצדדים.**

26

27 מיכאל תמיר, שופט

28

