



**בית המשפט המחוזי בירושלים  
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 31721-10-14

בעניין: **אמין מוחמד אמין סלימאן**

**התובע**

**נגד**

1. חוסיין עבד חסין אבו חליב
2. מאזן חוסין רבאח אבו חליב
3. מופיד חוסני עבד חסין רבאח
4. ווג'יה עלי עבד

**הנתבעים**

**ב"כ התובע: עו"ד מחמד בדראן**  
**ב"כ הנתבעים: עו"ד אשרף סיף**

**פסק דין**

1. זוהי תביעה למתן פסק דין המצהיר כי התובע הוא הבעלים של מחצית מהזכויות בחלקת קרקע הידועה כחלקה 14 בגוש 30615 (להלן: "**החלקה שבמחלוקת**"). החלקה נמצאת בשכונת בית חנינא שבצפון ירושלים, באזור הידוע בשם אל אשקרייה. מדובר בחלקה בשטח של 2,246 מ"ר שביחס אליה התחילו להתנהל הליכי הסדר מקרקעין בתקופת השלטון הירדני. על פי הרישום בלוח הזכויות, בעלי הזכויות בחלקה הם שני אחים: נתבע מס' 1 – חוסיין אבו חליב (להלן: "**חוסיין**"), ואחיו המנוח של חוסיין – חוסני אבו חליב (להלן: "**חוסני**"). לכל אחד מהאחים מחצית מהזכויות בחלקה.

**רקע**

2. חוסיין וחוסני נולדו בבית חנינא. חוסיין נולד בשנת 1922. בשנת 1952 הוא היגר לארצות הברית שם הוא מתגורר עד היום. חוסני, אחיו הצעיר של חוסיין, נולד בשנת 1937. בשנת 1968-9 גם הוא היגר לארצות הברית. חוסני נפטר בשנת 2013, לפני שהוגשה תביעה זו.



**בית המשפט המחוזי בירושלים  
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

**ת"א 31721-10-14**

- מהראיות שהובאו עולה, כי שני האחים היו קרובים זה לזה, וביניהם ובין בני משפחותיהם היו ועדיין יש קשרים טובים.
3. גם התובע נולד בבית חנינא. בינו לבין שני האחים יש קרבת משפחה רחוקה. התובע נולד בשנת 1961, ובשנת 1969 הוריו היגרו לארצות הברית והוא היגר יחד עמם. התובע חזר לארץ בשנת 2004 ומאז הוא מתגורר בישראל. בני משפחתו של התובע מתגוררים בארצות הברית.
4. כפי שיובהר בהמשך, במוקד הדיון בתובענה זו ניצבת טענת התובע, כי בשנת 2005-6 הוא רכש מחוסני את כל חלקות הקרקע שהיו בבעלותו של חוסני, ובכלל זה את הזכויות שהיו לחוסני, לטענת התובע, בחלקה שבמחלוקת.
5. מטעם התובע העיד התובע בלבד. התובע הגיש תצהירי עדות ראשית של אשתו, נגי'אח, ושל כלתו, ערין, המתגוררות בארצות הברית. ואולם התובע לא זימן את המצהירות להעיד בבית המשפט, ובנסיבות אלה בעת שנשמעו הראיות הוא ביקש למשוך את תצהיריהן.
6. מטעם הנתבעים העידו מספר עדים: העד הראשון, חוסיין (נתבע 1), העיד ביום 19.5.16. לנוכח גילו המתקדם של חוסיין (באותה עת הוא היה כבן 94 שנים) והעובדה שהוא מתגורר בארצות הברית והנסיעה קשה עליו, העיד חוסיין באמצעות ווידאו-קונפרנס. בשלוש ישיבות ההוכחות שהתקיימו בימים 12.9.18; 13.9.18; ו-16.9.18 העידו בנו של חוסיין, מאזן (נתבע 2); בנו של חוסני, מופיד (נתבע 3); מר בנג'מין שרנר, העוסק בעריכת דין בארצות הברית; ומר סטיבן פינקר, שאף הוא עוסק בעריכת דין בארצות הברית. כל ארבעת העדים הללו הגיעו במיוחד לישראל לצורך פרשת ההוכחות. בנוסף העיד מטעם הנתבעים מר מוחמד זעטרי, ששכר את המבנה הבנוי על החלקה שמחלוקת.

**גרסת התובע**

7. לטענת התובע, בשנת 2005 אביו ואמו הגיעו לביקור בישראל ממקום מגוריהם בארצות הברית. במקביל וללא קשר אליהם, גם חוסני הגיע לביקור בישראל. באותו עת התובע שהה בארצות הברית כדי להיות לצד בתו שנפגעה בתאונת דרכים. לדברי התובע, כאשר אביו וחוסני היו בארץ הם נפגשו זה עם זה, וחוסני הציע לאביו למכור לו את זכויותיו בכל חלקות הקרקע שהיו לחוסני. לדברי התובע, אביו התקשר אליו לארצות הברית ושאל אותו אם הוא



**בית המשפט המחוזי בירושלים  
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

**ת"א 31721-10-14**

מעוניין לקנות את חלקות הקרקע. בעקבות כך התנהל משא ומתן טלפוני בין התובע לבין חוסני, בסופו – כך לטענת התובע – הוא וחוסני הגיע להסכמה שהתובע ירכוש את כל הזכויות שהיו לחוסני בחלקות קרקע כלשהן, תמורת סכום של 140,000 דולר. לטענת התובע, אביו שילם לחוסני מקדמה בסך 2,000 דולר והיתרה בסך 138,000 דולר שולמה לחוסני לאחר שהוא חזר לארצות הברית.

8. לטענת התובע, לאחר שחוסני חזר לארצות הברית ובעת שהתובע היה מצוי עדיין באותה מדינה, הוא וחוסני נפגשו בביתו של התובע. לדברי התובע, ממקום שהותו בארצות הברית הוא התקשר לעו"ד מאג'ד חמדאן שהיה באותה עת עורך הדין שלו בישראל, וסיפר לו על עסקת המכר שנעשתה בינו לבין חוסני. לדברי התובע, עו"ד מאג'ד חמדאן יעץ לתובע להחתיים את חוסני על ייפויי כוח, ובהתאם להמלצה זו נשלחו לתובע באמצעות הדוא"ל טפסים ריקים של שני ייפויי כוח כלליים הכתובים בשפה האנגלית. טופס אחד נשלח על ידי עו"ד מאג'ד חמדאן, וטופס שני נשלח על ידי עו"ד דיוויד לוין. לדברי התובע, מדובר בשני נוסחים שונים של ייפויי כוח כלליים. ייפויי כוח אחד היה מיועד למדינת ישראל והשני לרשות הפלסטינית.

9. לטענת התובע, לאחר שהטפסים נשלחו אליו, הוא מילא בכל אחד מהטפסים את הפרטים של חוסני, והוא החתיים את חוסני על שני ייפויי הכוח, הן לפני שני עדים והן לפני נוטריון. לדברי התובע, לאחר שחוסני חתם על ייפויי הכוח לפני העדים ולפני הנוטריון, התובע לקח את חוסני לרשויות המוסמכות בארצות הברית ושם ייפויי הכוח נרשמו וקיבלו את אישורן של הרשויות המוסמכות.

10. התובע צירף לתצהירו צילומים של שני ייפויי הכוח הכלליים שלפי הטענה נחתמו ביום 12.1.06. ואולם, ב"כ הנתבעים לא הסתפק בצילומים אלא ביקש לראות את ייפויי הכוח המקוריים. בישיבת ההוכחות הראשונה שהתקיימה בתיק התובע טען כי ייפויי הכוח המקוריים הופקדו על ידו בכספת של בנק ברמאללה והם נמצאים שם. לבקשת ב"כ הנתבעים, לאחר תום יום ההוכחות הראשון התובע ניגש לבנק, ולישיבת ההוכחות השנייה שהתקיימה למחרת היום הוא הביא את ייפויי הכוח המקוריים והציג אותם לפני ב"כ הנתבעים. כאמור, מדובר בשני סוגים של ייפויי כוח כלליים. לטענת התובע, כל ייפויי כוח נעשה בשני עותקים. מתוך עיון במסמכים ניתן להבחין, בין היתר, בחתימות הנחזות להיות חתימותיו של חוסני, וכן בצילום דרכונו של חוסני.



**בית המשפט המחוזי בירושלים  
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

**ת"א 31721-10-14**

11. לטענת התובע, בתחילה הוא רצה להעניק את הקרקעות לבנו ולכלתו, ערין, וזאת בתנאי שיעברו להתגורר בישראל. ואולם לדבריו, לאחר שהסתבר לו כי אין בכוונתם לעשות זאת, הוא חזר בו מכוונה זו וביקש מהם את הקרקעות בחזרה.
12. התובע מסר בעדותו כי הוא לא ידע איזה חלקות קרקע הוא רוכש מחוסני; הוא לא ידע בכמה חלקות מדובר; הוא לא ידע מה פרטי החלקות אותן הוא רוכש; והוא לא ידעה מה מיקומן. לטענתו, כל שסוכם בינו לבין חוסני היה, שהתובע ירכוש מחוסני את כל הזכויות שהיו לחוסני בחלקות קרקע כלשהן, מבלי שהתובע ידע בדיוק מה הוא רוכש. כאשר בית המשפט העיר לתובע כי מדובר למעשה ברכישה של "חתול בשק", התובע הסכים ואמר שאכן היה מדובר בסוג של הימור, אבל לדבריו כך נעשו הדברים.
13. התובע טוען, כי החלקה שבמחלוקת הייתה אחת מהחלקות שנכללו בעסקת המכר שנכרתה בינו לבין חוסני. לטענת התובע, הוא רכש רק את זכויותיו של חוסני בחלקה, היינו מחצית הזכויות בחלקה, ואין לו טענה כי רכש את הזכויות של חוסיין.
14. התובע ער לכך שבחלקה יש מבנה המושכר לשוכרים. הוא מאשר כי מעולם לא היה מעורב בהשכרת הנכס ומעולם לא דרש את החלק בדמי השכירות אשר לפי טענתו מגיע לו בהיותו, לטענתו, הבעלים של מחצית הזכויות בחלקה.

**גרסת הנתבעים**

15. לטענת חוסיין, בשנת 1955, היינו 3 שנים לאחר שהוא היגר לארצות הברית, הוא רכש מכספו את כל הזכויות בחלקה שבמחלוקת. לטענתו, כיוון שבאותה עת הוא התגורר בארצות הברית, רשות הרישום בירדן שבתחומיה החלקה הייתה מצויה באותה עת, סירבה לרשום את הקרקע על שמו בלבד. לפיכך הוא החליט כי מחצית מהזכויות בחלקה תירשם על שם אחיו, חוסני, שבאותה עת עדיין התגורר בבית חנינא, והמחצית האחרת תירשם על שמו של חוסיין, וכך אכן היה. רישום מחצית הזכויות על שם חוסני גם העניקה לחוסני אפשרות לנקוט פעולות ביחס לנכס, כגון להגיש תביעות נגד פולשים.



**בית המשפט המחוזי בירושלים  
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

**ת"א 31721-10-14**

16. לדברי חוסיין, בשנת 1957 הוא בנה בחלקה מבנה אותו הוא השכיר במרוצת השנים לשוכרים שונים. דמי השכירות הגיעו רק אליו ולא לאחיו חוסני. בנוסף, מי ששילם את הוצאות הארנונה וההוצאות האחרות בגין החלקה והמבנה היה הוא ולא אחיו.
17. לדברי חוסיין, בשנת 1997 חוסני ביקש למחוק את רישום שמו בחלקה, ולשם כך חוסני נתן לחוסיין ייפוי כוח שאושר על ידי הקונסוליה הישראלית בפילדלפיה. לא הובאה כל ראיה על כך שנעשה שימוש בייפוי כוח זה, והזכויות בחלקה המשיכו להיות רשומות על שם שני האחים.
18. חוסיין כופר בכך שחוסני מכר לתובע זכויות בחלקה שבמחלוקת, מהטעם הפשוט שלטענת חוסיין, לחוסני מעולם לא היו זכויות בחלקה זו ורישום הזכויות על שמו לא שיקף את הדברים כהווייתם.
19. לטענת מאזן בנו של חוסיין, בשנות השישים ו/או השבעים של המאה הקודמת אביו רכש זכויות בחלקות קרקע נוספות הנמצאות בבית חנינא. ואולם לדבריו, בניגוד לחלקה שבמחלוקת אשר נמצאת באזור הנקרא **אל אשקרייה**, החלקות האחרות נרכשו באזור אחר בבית חנינא הנקרא **אל חרייב**. לטענת הנתבעים, החלקות שנרכשו הן ארבע חלקות קרקע בגוש 30605 אשר מספריהן: 122, 126, 127 ו-130. לטענת הנתבעים, מחצית מהזכויות בארבע חלקות אלה נרשמה על שם חוסני, והמחצית השנייה נרשמה על שם אשתו של חוסיין (ואמו של מאזן), ליליאן. לטענת הנתבעים, הגם שהזכויות בארבע חלקות אלה נרכשו מכספו של חוסיין, הרי שבהיותו אחיו הגדול של חוסני, הוא רכש את מחצית הזכויות בחלקות הללו עבור חוסני. זאת להבדיל מהחלקה שבמחלוקת אשר ביחס אליה לא הייתה לחוסיין כוונה להעניק לחוסני זכויות "אמתיות", ורישום מחצית מהזכויות על שמו נעשה מהטעמים עליהם עמדתי לעיל.
20. הנתבעים מאשרים את הטענה כי בשנת 2005 חוסני מכר זכויות שהיו לו בחלקות קרקע הנמצאות בבית חנינא. אלא שהם חולקים על טענות התובע בשני עניינים: ראשית הם טוענים, כי המכירה נעשתה לאביו של התובע, מוחמד אמין סלימאן, ולא לתובע עצמו. ושנית הם טוענים, כי חוסני מכר את הזכויות שהיו לו בשלוש חלקות בלבד – חלקות 122, 127 ו-130 – ולא בכל החלקות שהיו לו זכויות בהן. לטענת הנתבעים, חוסני לא מכר את הזכויות שהיו לו בחלקה 126, כיוון שהוא התכוון לתת אותה במתנה לבנו, מופיד. הנתבעים מוסיפים



**בית המשפט המחוזי בירושלים**  
**בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

**ת"א 31721-10-14**

וטוענים, שחוסני גם לא מכר את הזכויות שהיו לו בחלקה נוספת הנמצאת בבית חנינא ואשר אותה הוא ירש מאביו המנוח (חלקה 325 בגוש 30614).

21. כראייה לטענותיהם ביחס לשני עניינים אלה מפנים הנתבעים לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם על ידי חוסני ביום 28.5.05 בישראל, לפני עו"ד עבד עסלי. בייפוי כוח זה נכתב במפורש כי הוא מתייחס לשלש החלקות אותן ציינתי, וכי הוא ניתן לאביו המנוח של התובע ולא לתובע עצמו.
22. באשר לייפויי הכוח הכלליים אשר לטענת התובע ניתנו לו על ידי חוסני בחודש ינואר 2016 בארצות הברית, הנתבעים טוענים כי מדובר במסמכים מזויפים וכי חוסני מעולם לא חתם על מסמכים אלה.
23. לחלופין טוענים הנתבעים, שגם אם חוסני חתם על ייפויי הכוח הכלליים, אין להם תוקף משפטי לפי דיני ארצות הברית ועל כן אין להם תוקף בישראל. בתמיכה לטענתם זו זימנו הנתבעים כעד מומחה מטעמם את מר בנג'מין שרנר שהוא עורך דין פעיל בארצות הברית. יצוין, כי הנתבעים לא הגישו חוות דעת מטעמו של עו"ד שרנר לפני ישיבת ההוכחות, והם ביקשו להעיד אותו לראשונה רק בהגיע תור פרשת ההגנה. בתחילה ב"כ התובע לא התנגד לכך, ואולם בהמשך הוא הביע התנגדות. הואיל ומדובר בעד שהגיע במיוחד מארצות הברית קבעתי כי אשמע את עדותו ואחליט בשאלת קבילות עדותו במסגרת פסק הדין.
24. עוד טוענים הנתבעים, כי טענת התובע שהוא הועיד את חלקות הקרקע שרכש לטענתו מחוסני לבנו ולכלתו, ערין, היא טענה כוזבת. לטענת התובעים, הואיל וייפויי הכוח שלפי הטענה ניתנו על ידי חוסני בארצות הברית הם ייפויי כוח כלליים שאך הסמיכו את התובע למכור את הקרקעות לאחרים ולא לעצמו, התובע ערך עסקה כוזבת שלפיה הוא השתמש בייפויי הכוח כדי למכור את חלקות הקרקע לכלתו (וזאת מבלי לציין כי מדובר בכלתו), ולאחר זמן קצר הוא ערך עסקה כוזבת נוספת לפיה הכלה מכרה לו את החלקות. בתמיכה לטענתם זו זימנו התובעים לעדות את מר סטיבן פינקר שהוא עורך דין בארצות הברית שייצג את מאזן בתובענה שמאזן הגיש בארצות הברית נגד כלתו של התובע. עו"ד פינקר הביא בתצהירו קטעים מעדותה של הכלה בהליך שהתקיים בארצות הברית מהם ניתן ללמוד כי לטענתה לא הייתה עסקה אמתית בין התובע לבינה.



**בית המשפט המחוזי בירושלים**  
**בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 31721-10-14

**דיון והכרעה**

25. כאמור, אין מחלוקת על כך שבשנת 2005 חוסני מכר זכויות שהיו לו במספר חלקות אדמה המצויות בבית חנינא. המחלוקת העיקרית הקיימת בין הצדדים היא בשאלה, האם חוסני מכר רק את שלוש החלקות שפרטיהן צוינו לעיל, או שהוא מכר את זכויותיו בכל חלקות הקרקע שהיו בבעלותו, לרבות את הזכויות שהיו לו בחלקה שבמחלוקת, ככל שהיו. מחלוקת נוספת שקיימת בין הצדדים היא בשאלה, האם חוסני מכר את זכויותיו בחלקות לאביו של התובע, או לתובע עצמו.
26. אקדים ואומר כי שתי דמויות מרכזיות בפרשה זו אינן עוד עמנו. הן חוסני והן אביו המנוח של התובע נפטרו בשנת 2013, ולכן לא ניתן היה לשמוע את גרסאותיהם. בהעדר עדויות אלה אין אלא להסתפק בראיות שהובאו לפני בית המשפט. לאחר ששקלתי את הראיות שהובאו מכאן ומכאן הגעתי לכלל מסקנה שגרסתם של הנתבעים מסתברת יותר מגרסת התובע, ולפיכך החלטתי לדחות את תביעתו. כמה טעמים למסקנה אליה הגעתי, אותם אפרט להלן.
27. הראיה המרכזית המבססת את גרסת הנתבעים ופועלת נגד גרסת התובע היא ייפוי הכוח הבלתי חוזר עליו חתם חוסני בישראל ביום 28.5.05 לפני עו"ד עסלי. בייפויי כוח זה מצוינים בצורה מפורשת המספרים של חלקות הקרקע אשר את זכויותיו בהן מכר חוסני. מדובר בשלוש חלקות קרקע בלבד שפרטיהן הובאו לעיל. החלקה שבמחלוקת אינה כלולה בעסקת המכר. עולה מכך, שחוסני לא מכר ולא התיימר למכור זכויות כלשהן בחלקה שבמחלוקת, ככל שהיו לו.
28. התובע מבקש לבסס את טענתו בדבר רכישת הזכויות בכל החלקות שהיו בבעלותו של חוסני על ייפויי הכוח הכלליים עליהם לטענתו חוסני חתם בארצות הברית ביום 12.1.06. כאמור, הנתבעים טוענים שמדובר בייפויי כוח מזויפים, ואולם אין בידי לקבל את טענתם זו. גרסתו של התובע בעניין זה נשמעה אמינה, והוא כרך בגרסה זו גורמים שונים עמם, לכאורה, ניתן לאמת או להזים את גרסתו: עו"ד מאג'ד חמדאן; עו"ד דיוויד לוין; העדים לפני הטענה חוסני חתם על ייפוי הכוח; הנוטריון לפני הטענה חוסני חתם על ייפויי הכוח; והרשויות המוסמכות שאישרו את ייפויי הכוח. כפי שצוין, לייפויי כוח אלה צורפו צילומי הדרכון של חוסני. הנתבעים לא מסרו כל הסבר כיצד הגיע הדרכון של חוסני לתובע, ולכן ההסבר המתקבל ביותר על הדעת הוא זה שמסר התובע, היינו שחוסני עצמו מסר את הדרכון ודרכון זה צולם. זאת ועוד, על ייפויי הכוח מצויות חתימותיו של חוסני, ולא הובאה מטעם הנתבעים



**בית המשפט המחוזי בירושלים  
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 31721-10-14

ראיה כלשהי או חוות הטוענת כי מדובר בחתימות מזויפות. אני מחליט, אפוא, לקבל את טענת התובע כי מדובר בייפויי כוח אותנטיים.

29. ואולם, אינני סבור כי ייפויי הכוח הכלליים יכולים לבסס את תביעתו של התובע. מדברי התובע משתמע שייפויי הכוח הכלליים לא נועדו לכרות בינו לבין חוסני עסקה שונה מזו שנכרתה בין השניים במהלך השיחה הטלפונית שהתקיימה ביניהם בעת שהתובע היה בארצות הברית וחוסני ואביו של התובע היו בישראל. ייפויי הכוח הכלליים בהם מדובר הם מסמכים סטנדרטיים שנוסחם גורף מאד. על פי האמור בהם, חוסני ייפה את כוחו של התובע לטפל בכל ענייניו הרכשיים. בין היתר הוא ייפה את כוחו "לפתוח, לנהל או לסגור חשבונות בנק..." (סעיף 1); "למכור, להחליף, לקנות להשקיע או להשקיע מחדש כל נכס או רכוש שבבעלותי..." (סעיף 2); "לרכוש או להפעיל חוזי ביטוח..." (סעיף 3); "לנקוט בכל הצעדים החוקיים או חלקם כדי לגבות כל סכום או חוב השייך לי..." (סעיף 4); "להכנס להסכמים מחייבים בשמי..." (סעיף 5); "להחזיק ו/או להפעיל כל עסק שבבעלותי" (סעיף 7) ועוד.

30. פשיטא שלחוסני לא הייתה כל כוונה לייפות את כוחו של התובע לטפל בכל ענייניו הרכשיים, ואין כל טענה כזו מצדו של התובע. ההסבר המתקבל ביותר על הדעת למה שארע הוא, שבעת שחוסני ואביו המנוח של התובע היו בישראל, השניים רצו לעגן במסמך מחייב את עסקת המכר שנכרתה בעת שהיו בישראל, ולכן הם פנו לעו"ד עסלי, לפניו חתם חוסני על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת האב. כזכור, בייפוי כוח זה נכתב במפורש שהוא מתייחס לשלוש חלקות קרקע, שהחלקה שבמחלוקת אינה נמנית עליהם. מדברי התובע עולה, שכאשר חוסני חזר לארצות הברית התובע רצה שיהיה בידו מסמך אשר מעגן את מערכת היחסים בינו לבין חוסני, ולכן הוא החתים את חוסני על ייפויי הכוח הכלליים. ייפויי הכוח הכלליים לא נועדו ליצור עסקה חדשה בין התובע לבין חוסני, אלא לאשרר את העסקה הקיימת. יש אפוא לקבוע, כי בדומה לייפוי הכוח הבלתי חוזר שנחתם בישראל, גם ייפויי הכוח הכלליים שנחתמו בארצות הברית התייחסו לשלוש חלקות קרקע בלבד.

31. לנוכח המסקנה אליה הגעתי אינני נדרש להכריע בשאלה האם ייפויי הכוח הכלליים תקפים בהתאם לדינים החלים במדינת אוהיו שבארצות הברית, שם הם נחתמו. אינני נדרש גם להכריע בשאלת קבילות עדותו של מר בנג'מין שרנר, שזומן על ידי הנתבעים לעדות על מנת לבסס את טענתם, שאפילו ייקבע כי חוסני חתם על ייפויי הכוח הכלליים, ייפויי כוח אלה אינם תקפים על פי דיני מדינת אוהיו שבארצות הברית.





**בית המשפט המחוזי בירושלים**  
**בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

**ת"א 31721-10-14**

32. לכך יש להוסיף, כי הקביעה שלחוסני לא הייתה כוונה למכור לתובע או לאביו זכויות בחלקה שבמחלוקת נתמכת בראיות שהובאו על ידי הנתבעים מהן עולה, כי לחוסני לא היו זכויות "אמתיות" בחלקה, וכי הוא נרשם כבעלים של מחצית מהזכויות בחלקה מהטעמים שפורטו לעיל. טענת הנתבעים בעניין זה מסתברת בשל מספר טעמים עליהם אעמוד להלן;
33. **ראשית**, מהראיות שהובאו עולה, כי החלקה שבמחלוקת נרכשה בעת שחוסנין התגורר בארצות הברית וחוסני התגורר עדיין בארץ. טענת הנתבעים כי היה צורך לרשום מחצית מהזכויות בחלקה של שם חוסני בשל דרישת הרשות ועל מנת לאפשר לחוסני להגיש תביעות נגד פולשים, היא טענה מתקבלת על הדעת, והיא לא נסתרה על ידי התובע.
34. **שנית**, הן לדברי מאזן, בנו של חוסנין, והן לדברי מופיד, בנו של חוסני, מאז ומעולם היה ברור לכולם שהחלקה שבמחלוקת שייכת במלואה לחוסנין, וכי לחוסני אין כל זכויות בה. אם לחוסני היו זכויות בחלקה זו, סביר להניח שבנו היה מתייצב נגד חוסנין. ואולם, כאמור, מופיד הגיע לישראל ובעדותו הוא תמך בטענת חוסנין כי לאביו של מופיד, חוסני, מעולם לא היו זכויות בחלקה שבמחלוקת.
35. **שלישית**, הנתבעים הציגו ייפוי כוח שחוסני נתן לחוסנין בשנת 1997 בארצות הברית בקשר לחלקה שבמחלוקת. הדבר היה 8 שנים לפני האירועים העומדים ביסוד תביעה זו. אמנם במהלך שמיעת הראיות לא ניתן היה להבין מה הייתה הסיבה לכך שבשנת 1997, היינו 42 שנים לאחר שהחלקה נרכשה, חוסני נתן לחוסנין ייפוי כוח. עם זאת, עצם מתן ייפוי הכוח, דבר שלא נסתר על ידי התובע, תומך בטענת הנתבעים כי לחוסני מעולם לא היו זכויות בחלקה שבמחלוקת.
36. **ורביעית**, כפי שצוין, במשך שנים רבות החלקה שבמחלוקת הייתה מושכרת, וזאת ללא כל מעורבות של חוסני. אחד מהשוכרים הוא מר מוחמד זעטרי שהעיד מטעם הנתבעים. לדברי העד, הוא שכר את הנכס בשנת 1993; המשא ומתן לשכירת הנכס נוהל עם חוסנין בלבד; ודמי השכירות שולמו במשך כל השנים לחוסנין בלבד; מדברי העד עולה, כי לא היה ידוע לו על זיקה כלשהי של חוסני לנכס.
37. בצד כל אלה יש ראיות המטילות ספק בטענת התובע כי הוא רכש מחוסני את כל החלקות שהיו לחוסני, כפי שיפורט להלן;



**בית המשפט המחוזי בירושלים  
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

**ת"א 31721-10-14**

38. **ראשית**, טענת התובע כי העסקה שלטענתו נערכה בינו לבין חוסני לא התייחסה לחלקות ספציפיות אלא נושאה היה "כל מה שיש לחוסני", אינה משכנעת. חזקה על אנשים שמוכרים נכסים וחזקה על אנשים שקונים נכסים, שידעו בדיוק מה המוכר מוכר ומה הקונה קונה. הטענה כאילו היה כאן מעין "הימור" אינה משכנעת, ולו מן הטעם שעל מנת לקבוע מה המחיר שיש לשלם עבור הממכר, יש תחילה לדעת מהו הממכר.

39. **שנית**, העובדה שרכישת החלקה שבמחלוקת לא נזכרה על ידי התובע במסגרת הליכי קודמים אותם נקט. בעניין זה הנתבעים הגישו כראיות מטעמם כתבי בית דין הנוגעים לשלוש תביעות שהתובע הגיש בישראל נגד נתבעים שונים בקשר לחלקות קרקע שהתובע טען בכתבי התביעה שהגיש כי הוא רכש את הזכויות בהן מחוסני. תביעה אחת הוגשה בת"א 13864/08 של בית משפט השלום בירושלים נגד אדם בשם רובין מוסא סאלם (נ/5); תביעה שנייה הוגשה בתמ"ש 24600/08 של בית המשפט לענייני משפחה בירושלים נגד אביו של התובע (נ/2); ותביעה שלישית הוגשה בת"א 27923-08-10 של בית המשפט המחוזי בירושלים נגד חוסני, נגד בתו של חוסני, ונגד חתנו של חוסני (נ/8). לטענת הנתבעים שלא נסתרה, שלוש התביעות הללו מתייחסות לחלקות ספציפיות שהתובע טוען כי רכש מחוסני, ובאף אחת מהתביעות הוא לא טען את הטענה שעומדת במוקד התביעה שהוא הגיש בתיק זה והיא, שהוא רכש גם את החלקה שבמחלוקת. במהלך עדותו בתיק שלפני התובע הסביר, בין היתר, כי להבדיל מהחלקות אשר בקשר אליהן הוא הגיש את תביעותיו, בקשר לחלקה שבמחלוקת לא הייתה לו סיבה להגיש כתב תביעה. טענת התובע אינה משכנעת, ובכל מקרה אפילו כך הדבר, ניתן היה לצפות לכך שהוא יציין בכתבי התביעה שהגיש את העובדה שהוא רכש מחוסני גם את החלקה שבמחלוקת.

40. **שלישית**, חזקה על התובע שאילו הוא היה רוכש מחוסני גם את החלקה שבמחלוקת, הוא היה דורש לקבל מחצית מדמי השכירות ששולמו על ידי מר זעטרי. אלא שאין חולק כל כך שהתובע מעולם לא ביקש לקבל לעצמו דבר בקשר לנכס זה. גם אין כל ראיה ואין כל טענה על כך שבמשך השנים, מאז לטענת התובע הוא רכש את הזכויות בנכס, הוא גילה עניין כלשהו בניהול הנכס או שהוא נשא בתשלום כלשהו בקשר אליו.

41. **ורביעית**, הנתבעים הגישו כראיה מטעמם חוות דעת של שמאי, מר דוד דדון, בה נאמר כי שווי הזכויות שהתובע טוען כי רכש מחוסני בחלקה שבמחלוקת עמד בשנת 2008 על 1,340,000 ₪. לטענת הנתבעים, מדובר בסכום הגבוה מהסכום של 140,000 דולר אותו התובע טוען כי שילם לחוסני עבור כל החלקות שרכש ממנו. לטענת הנתבעים, לא יעלה על הדעת שהתובע שילם עבור כל חלקות הקרקע אותן הוא טוען כי רכש מחוסני, סכום הנמוך ממחירה של חלקה



**בית המשפט המחוזי בירושלים  
בפני כבוד השופט אריה רומנוב**

ת"א 31721-10-14

אחת. יצוין, כי חוות הדעת של השמאי מתייחסת לשנת 2008 ולא לשנת 2005, בה לפי הטענה נערכה עסקת המכר, כיוון שהנתבעים סברו כי המועד הקובע לענייננו הוא שנת 2008 בה לטענת התובע הוא מכר את הזכויות בחלקות לעריין, כלתו. אני סבור, כי המועד הקובע לענייננו הוא שנת 2005, ואולם חוות דעתו של השמאי יכולה לתת לנו מושג לגבי ערכה של החלקה שבמחלוקת בשנת 2005, ויש בכך כדי לתמוך בטענת הנתבעים כי חלקה זו לא הייתה כלולה בעסקת המכר.

**סוף דבר**

42. מהטעמים אותם פירטתי החלטתי לדחות את התביעה.
43. בסיכומים שהוגשו על ידם טוענים הנתבעים כי יש לחייב את התובע לשלם להם הוצאות בסכום כולל של 49,000 דולר, השווים ל-177,870 ₪, לפי הפירוט הבא: עלות ישיבת הווידאו קונפרנס – 2,000 דולר; תרגום מסמכי בית הדין – 5,000 דולר; כרטיסי טיסה של נתבעים 2 ו-3 ושל העדים מטעמם – 3,000 דולר; הוצאות שהייה בארץ של נתבעים 2 ו-3 ושל העדים מטעמם – 4,000 דולר; שכר בטלה והפסד ימי עבודה של נתבעים 2 ו-3 ושל העדים מטעמם – 20,000 דולר; שכר טרחת עורך דינם של הנתבעים – 15,000 דולר.
44. לאחר שנתתי דעתי לנסיבות העניין; מאחר והנתבעים לא תמכו את כל הנטען על ידם בראיות (כגון לעניין הפסד ימי העבודה), ובהביאי בין היתר בחשבון את העובדה שדחיתי את טענת הנתבעים בדבר זיוף ייפויי הכוח הכלליים, אני מחליט לחייב את התובע לשלם לנתבעים שכ"ט עו"ד והוצאות משפט בסכום כולל של 85,000 ₪.

ניתן היום, ז' סיוון תשע"ט, 10 יוני 2019, בהעדר הצדדים.

אריה רומנוב, שופט