



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'  
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אדהם ספדי, סגן נשיא

תובע ד"ר סובחי שאהין  
ע"י ב"כ עוה"ד איאס יאסין

נגד

נתבעים/מודיעים  
1. עזבון המנוח סעיד הזימה קזל ז"ל באמצעות יורשיו:  
2. זיאד קזל  
3. עמאד קזל  
4. איאד קזל  
5. נאדיה קזאילה  
6. עאידה קזל  
7. פריאל ח'ליל  
8. נואל חסון  
9. לידה הזימה  
ע"י ב"כ עוה"ד מהדי נעאמנה

נגד

הצד השלישי עו"ד מחמוד שאהין  
ע"י ב"כ עוה"ד איאס יאסין

### פסק דין

1. לפני תביעה כספית על סך של- 449,000 ₪, בגין נזקים שנגרמו לתובע לטענתו לאחר שרכש  
2. מקרקעין מהמנוח שמאוחר יותר נמכרו על ידי המנוח בעסקה נוגדת לצד שלישי.  
3  
4. סכום התביעה מורכב משווי הזכויות במקרקעין בסך של- 346,500 ₪ ותשלום דמי שימוש  
5. ראויים בסך של- 103,000 ₪.  
6  
7. בין הצדדים קיימת מחלוקת באשר לעצם קיומה של עסקה בין התובע והמנוח.  
8  
9. סיפור המקרה
- 10  
11. התובע הוא תושב העיר סחינין שהיה מעוניין ברכישת מקרקעין לצורך ביצוע עסקת חליפין מול  
12. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תמורת מקרקעין בסחינין.  
13  
14. 3. הנתבע 1 הוא עזבונו של המנוח סעיד הזימה קזל ז"ל (להלן: "המנוח") שהלך לבית עולמו בשנת  
15. 2014. הנתבעים 2-9 הם ילדיו ויורשיו של המנוח.  
16  
17. 4. צד ג', עו"ד מחמוד שאהין, הוא אחיו של התובע (להלן: "עו"ד שאהין").



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

5. לטענת התובע, ביום 19/01/2004 התקשר בעסקת מקרקעין שבמסגרתה רכש את זכויותיו של המנוח בשיעור 1/12 בחלקה 37 גוש 15605 במושב כלנית (להלן: "המקרקעין"). במסגרת אותה עסקה רכש התובע גם את זכויותיהם של בני דודיו של המנוח באותם מקרקעין, שכיב אמין קזל ז"ל, עסאם אמין הזימה ז"ל, אשרף אמין קזל, ולביב אמין קזל (להלן: "המוכרים הנוספים"), בשיעור 1/10 כל אחד, ורכש גם את זכויותיהם של שכיב, עסאם ולביב, בשיעור 1/5 כל אחד, בחלקה 36 הסמוכה. המחלוקת נוגעת לזכויות שרכש התובע מהמנוח בלבד.
6. לטענתו, במעמד העסקה חתמו המוכרים, לרבות המנוח, על יפויי כוח נוטריוני (נספח 1 לתצהיר התובע) שאושר על ידי הנוטריון, עו"ד מוחמד סרחאן ז"ל (להלן: "הנוטריון"), במסגרתו יפו את כוחו של התובע וכן של אחיו, עו"ד שאהין, למכור ולהעביר את המקרקעין מושא העסקה, וכן נחתם בין הצדדים הסכם מכר המפרט את פרטי העסקה (נספח 2 לתצהיר התובע).
7. על פי הנטען, מספר ימים עובר לחתימה על יפוי הכוח הנוטריוני והסכם המכר, שולמה על ידו מלוא התמורה המוסכמת למנוח וליתר המוכרים, במזומן, ובמעמד זה נכח אחיו, עו"ד שאהין.
8. לאחר עריכת העסקה הנטענת, התובע לא העביר את הזכויות במקרקעין על שמו ואף לא רשם הערת אזהרה לטובתו. לטענתו, הומלץ לו על ידי נציגת רמ"י, שמולה הוא ניהל מו"מ בעניין עסקת החליפין, לא לרשום על שמו את הזכויות במקרקעין.
9. התובע טען כי בשנת 2013 נודע לו כי המנוח מכר את זכויותיו בחלקה 37 לצד שלישי בשם שאכר בדארנה (להלן: "בדארנה"). התובע פנה אל המנוח בניסיון לגרום לו לבטל את העסקה הנוגדת אולם לטענתו, בנו של המנוח, הנתבע 4 (להלן: "איאד"), התנגד לכך בתוקף, ואף ניסיונות להביא לביטולה באמצעות המוכרים האחרים לא צלחו.
10. בהמשך, מכר בדארנה את הזכויות בחלקה לצד רביעי במסגרת עסקת חליפין.
11. לאחר גילוי דבר העסקה הנוגדת עם בדארנה, פעל התובע לרשום על שמו את הזכויות שרכש מיתר המוכרים. לשם כך, חתמו עסאם, אשרף ולביב, על יפויי כוח בלתי חוזר מיום 31/07/2013 שבו יפו את כוחם של התובע ושל עו"ד שאהין, להעביר על שם התובע את החלקים שרכש מהם בחלקות 37 ו-36. התובע חתם על יפויי הכוח הבלתי חוזר במקום המנוח ושכיב ז"ל מכוח יפויי הכוח הנוטריוני הראשון (נספח 14 לתצהיר התובע; סעיף 24 לתצהיר התובע).
- הזכויות במקרקעין
12. בהתאם להעתק נסח רישום שהוצא מפנקס הזכויות המתייחס לחלקה 37, עולה כי ביום 28/11/2011 נרשמה על זכויות המנוח הערת אזהרה לטובת בדארנה עקב פעולת מכר. ביום



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 נרשמו על שמו של בדארנה זכויותיו של המנוח בחלקה 37 (נספח 7 לתצהיר  
2 התובע).
- 3
- 4 13. ביום 19/06/2013 נרשמה על זכויות בדארנה הערת אזהרה לטובת הצד הרביעי, חברת הימנותא  
5 בע"מ, "בהתאם להסכם חליפין". ביום 21/12/2021 נרשמו הזכויות על שם חברת הימנותא.  
6
- 7 14. עוד עולה, כי ביום 05/08/2013 נרשמה על בעלות המוכרים האחרים בחלקה, בשיעור 1/10 כל  
8 אחד כאמור לעיל, 4/10 חלקים בסה"כ, הערת אזהרה לטובת התובע, וזאת "בהתאם לייפוי  
9 כוח בלתי חוזר".
- 10
- 11 ההליכים המשפטיים הקודמים
- 12
- 13 15. ביום 23/10/2017 הגיש התובע לבית המשפט המחוזי בחיפה תביעה לסעד הצהרתי שהתבררה  
14 במסגרת ת"א 41347-10-17, שבמסגרתה עתר להצהיר עליו כבעל הזכויות במקרקעין ולהורות,  
15 בין היתר, על ביטול העסקה הנוגדת שבין המנוח לבין בדארנה וביטול הערת אזהרה שנרשמה  
16 לטובת חברת הימנותא (להלן: "התביעה ההצהרתית") (נספח 8 לתצהיר התובע).
- 17
- 18 16. בהחלטה מיום 30/10/2017, הורה בית המשפט על העברת התיק לבית המשפט המחוזי בנצרת  
19 שלו הסמכות המקומית לדון בתביעה (נספח 8 לתצהירי הנתבעים).
- 20
- 21 17. בדיון שהתקיים ביום 01/05/2018, הומלץ לתובע כי התביעה תימחק ותחתיה תוגש תביעה  
22 כספית כנגד המוכרים, בין היתר לאור העובדה שנעשו עסקאות חליפין עם בדארנה, אשר  
23 הספיק למכור את זכויותיו במקרקעין שקיבל במסגרת עסקאות אלה לצדדים נוספים (נספח  
24 11 לתצהיר התובע).
- 25
- 26 18. התובע קיבל את המלצת בית המשפט ובהודעה מיום 30/05/2018 ביקש להורות על מחיקת  
27 התביעה ההצהרתית תוך שציין כי בכוונתו להגיש תביעה כספית כנגד המוכרים (נספח 12  
28 לתצהיר התובע).
- 29
- 30 19. ואכן, ביום 07/06/2018 ניתן פסק דין המורה על מחיקת התביעה ההצהרתית.
- 31
- 32 ההליכים בתיק
- 33
- 34 20. ביום 28/10/2021 הגיש התובע את התביעה הכספית מושא התיק דגן כנגד יורשי המנוח.  
35 התביעה הוגשה תחילה על סך של- 319,000 ₪. לכתב התביעה צורפה חוות דעת שמאית ערוכה  
36 על ידי השמאי פחירי אבו ריא מיום 14/12/2019, אשר העריך את שווי הזכויות הנדונות בשיעור  
37 1/12 בחלקה 37, נכון ליום עריכת חוות הדעת, בסך של- 251,000 ₪ ואת דמי השימוש הראויים  
38 לתקופה שמיום 05/08/2013 ועד ליום 14/12/2019 (מועד עריכת חווה"ד) בסך של- 68,000 ₪.



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעים הגישו כתב הגנה מטעמם ושיגרו הודעה לצדדים שלישיים כנגד הנוטריון וכנגד עו"ד  
2 שאהין, בטענה כי אלה התרשלו באי הסברת משמעותו של ייפוי הכוח הנוטריוני וכן באי רישום  
3 הערת אזהרה ואי רישום הזכויות על שם התובע.  
4  
5 22. ביום 23/05/2023 הודיעו הנתבעים כי הנוטריון הלך לעולמו, ובהתאם לבקשתם ניתן ביום  
6 25/05/2023 פסק דין חלקי שבו הוריתי על מחיקת ההודעה לצדדים שלישיים כנגדו.  
7  
8 23. התובע הגיש בקשה להתיר לו לתקן את כתב התביעה בטענה כי בזמן שחלף מאז הגשת התביעה  
9 עלה ערך המקרקעין ושווי דמי השימוש. בהחלטה מיום 05/09/2023 נעתרתי לבקשה תוך  
10 שקבעתי כי שאלת מועד הערכת שווי הזכויות במקרקעין תידון במסגרת פסק הדין.  
11  
12 24. ביום 14/09/2023 הוגש מטעם התובע כתב תביעה מתוקן בצירוף חוות דעת שמאית מעודכנת.  
13 בחוות דעתו מיום 08/06/2023 העריך השמאי אבו ריא את שווי הזכויות במקרקעין בסך של-  
14 346,000 ₪ (נכון ליום עריכת השומה העדכנית), ואילו דמי השימוש הראויים לתקופה שמיום  
15 15/06/2016 ועד ליום 14/06/2023 בסך של- 103,000 ₪.  
16  
17 25. הנתבעים הגישו חוות דעת נגדית, מיום 19/07/2023, ערוכה על ידי שמאי המקרקעין פתחי עואד  
18 חוג'יראת, אשר העריך את שווי הזכויות הנדונות במקרקעין, נכון ליום עריכת השומה, בסך  
19 של- 63,000 ₪ ואת דמי השימוש לתקופה של 7 שנים בסך של- 20,000 ₪ (נספח 7 לתצהיר  
20 הנתבעים).  
21  
22 26. לאור הפערים בין חוות הדעת, מונה כמומחה מטעם בית המשפט המהנדס, המודד ושמאי  
23 המקרקעין מר מרואן יזבק (להלן: "המומחה"), שהעריך בחוות דעת מיום 31/05/2024 את שווי  
24 הזכויות במקרקעין בסך של- 146,300 ₪ ואת דמי השימוש לשנים 2016-2023 בסך של- 53,000  
25 ₪.  
26 27. הצדדים לא חלקו על חוות דעת המומחה זיבק ולא ביקשו לחקור אותו. כידוע, ויתור על חקירה  
27 נגדית של עד מומחה משמעו כי אין חולקים על תוכן חוות הדעת, ובכל מקרה הדבר פועל לטובת  
28 מהימנות העד [ראו: ע"א 8291/16 קופת חולים לאומית נ' פלוני (17.10.2018), פסקה 7; ע"א  
29 8147/13 גרנות ונצ'ורס בע"מ נ' ארנון גיצלטר (08.11.2015), פסקה 22; ע"א 4445/90 "עמיגור"  
30 בע"מ נ' יצחק מאיוסט ואח' (17.4.1994), פסקה 7; ע"א 260/82 שמעון סלומון נ' ששון אמונה,  
31 פד"י לח(4), 253, בעמ' 258 א' – ב'; ע"א (מחוזי ת"א) 1286/03 אספן בניה ופיתוח בע"מ נ' אלון  
32 ארבן (24.3.2005), פסקה 5 (אא); וכן ת"א (מחוזי י-ם) 1950/87 ד"ר אברהם פישר נ' א' טרגר  
33 דירות להשכרה ירושלים (1974) בע"מ (28.3.1991), בו ציינה כב' השופטת ד' דורנר (כתוארה אז)  
34 ש"ככלל, הימנעות מחקירה נגדית של מומחה מעידה כי בעל הדין שעשה כן סבר כי לא יוכל  
35 מבחינה מומחית-מדעית לערער חוות דעתו"].  
36





## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 28. בסיכומים מטעמם ביקשו התובעים לפסוק להם פיצוי בהתאם לחוות הדעת של המומחה זיבק,  
2 ואילו הנתבעים לא חלקו על המסקנות והקביעות שבחוות דעתו של מר זיבק, אם כי טענו כי  
3 אין מקום לפסוק לתובע דמי שימוש ראויים.  
4  
5 29. הנתבעים טענו, כי יש לדחות את התביעה מחמת התיישנות ולחלופין בשל שיהוי ניכר שגרם  
6 להם לנזק ראיתי. לגופו של עניין, הכחישו קיומה של עסקה בין המנוח והתובע. לטענתם,  
7 התובע לא הוכיח כי שילם תמורה כלשהיא למנוח וכי החתימות על יפויי הכוח הנוטריוני ועל  
8 הסכם המכר המיוחסות למנוח הן מזויפות, ולצורך הוכחת טענה זו הם הגישו חוות דעת  
9 גרפולוגית מטעמם. לחלופין טענו, כי אף אם מדובר בחתימותיו של המנוח, הרי שלא הוסברה  
10 לו משמעותו של יפויי הכוח הנוטריוני. עוד נטען, כי לא חלה בעניין יפויי הכוח חזקת  
11 התקינות, וכי הוא לא הקנה לתובע זכויות כלשהן בעניין המקרקעין פרט לזכות לנהל משא  
12 ומתן בלבד לצורך ביצוע עסקת חליפין עם רמ"י. לטענתם, עו"ד שאהין התרשל באי רישום  
13 הערת אזהרה על שם התובע ואי השלמת הרישום במרשם המקרקעין.  
14  
15 30. כאמור מעלה, מטעם הנתבעים הוגשה חוות דעת גרפולוגית, ערוכה על ידי הגב' מלי קדוש, מיום  
16 19/07/2023, וכן חוות דעת משלימה מיום 05/02/2024. בחוות הדעת הראשונה קבעה הגב'  
17 קדוש כי החתימה על יפוי הכוח הנוטריוני המיוחסת למנוח אינה חתימתו, וזאת בדרגת  
18 סבירות של 85%. בחוות הדעת המשלימה, קבעה הגב' קדוש, על סמך צילום צבעוני של יפוי  
19 הכוח, כי החתימה אינה חתימת המנוח בדרגת סבירות של 90%, וכי החתימה על הסכם המכר  
20 אינה חתימתו בדרגת סבירות של 85%. מטעם התובע לא הוגשה חוות דעת גרפולוגית נגדית.  
21  
22 דיון והכרעה  
23  
24 31. לצורך הכרעה בתביעה עלינו לבחון האם עלה בידי התובע להוכיח עסקת המקרקעין עם המנוח  
25 ואת טענתו כי רכש את זכויות המנוח במקרקעין. לשם כך יש לדון במעמד ואותנטיות יפויי  
26 הכוח הנוטריוני והסכם המכר.  
27  
28 32. ככל שהמסקנה היא שאכן נכרת הסכם מכר בין התובע לבין המנוח, כי אז יש לדון בשאלת מועד  
29 הערכת שווי הזכויות וכן לדון בשאלת עצם זכאות התובע במקרה כזה לתשלום דמי שימוש  
30 ראויים ובטענות הנתבעים במישור זה.  
31  
32 33. תחילה אדון בטענות הסף שהעלו הנתבעים.  
33  
34 התביעה לקבלת שווי הזכויות - שאלת ההתיישנות  
35  
36 34. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בסוגיה זו, הגעתי לידי מסקנה כי דין טענת ההתיישנות  
37 להידחות בכל הנוגע לתביעה לתשלום פיצוי בגין שווי הזכויות במקרקעין.



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 35. סעיף 5 לחוק ההתיישנות, התש"ח-1958, קובע להלן:
- 2
- 3 "5. התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה
- 4 (להלן – תקופת ההתיישנות) היא –
- 5 (1) בשאינו מקרקעין – שבע שנים;
- 6 (2) במקרקעין – חמש עשרה שנה; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר
- 7 סידור זכות קניין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקניין) – עשרים וחמש
- 8 שנה"
- 9
- 10 36. ואילו סעיף 6 לחוק קובע: "תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה".
- 11
- 12 37. אקדים ואומר כי לא מצאתי לקבל את טענת הנתבעים כי תקופת ההתיישנות התביעה עומדת
- 13 על שבע שנים (סעיפים 15, 20, 46-48 לסיכומי הנתבעים), ובעניין זה אני מקבל את טענת התובע
- 14 כי התביעה היא חלף תביעה לאכיפת הסכם המכר שתקופת ההתיישנותה עומדת על עשרים
- 15 וחמש שנים (סעיף 14 לסיכומי התובע).
- 16
- 17 38. בפסיקה נקבע, כי שאלת סיווג תביעה כתביעה שבמקרקעין או שאינה במקרקעין, נבחנת לפי
- 18 תוכן התביעה, כאשר יש לבחון, בין היתר, את אופיו של הסעד שנתבע, והאם מדובר בזכות או
- 19 טובת הנאה במקרקעין שהן בבחינת זכות קניינית או זכות הטעונה רישום, להבדיל מזכות
- 20 אובליגטורית, גם אם היא נוגעת לשימוש. האבחנה נעוצה בחשיבות זכות הקניין וההגנה עליה
- 21 שבאה לידי ביטוי בתקופת ההתיישנות ארוכה יותר [ע"א 9382/02 בולוס ובניו - חברה לאירוח
- 22 ותיירות בע"מ נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (10/6/2008), פסקה 25; רע"א 4705/22 חוה
- 23 אליהו נ' עדנה ישראל-פור (אליהו) (29/9/2022), פסקאות 27-29].
- 24
- 25 39. בהתאם לכך נקבע, כי תביעה של בעל זכות שביושר להירשם כבעל זכויות חכירה במקרקעין,
- 26 תסווג כתביעה במקרקעין [ע"א 7231/10 תלמוד תורה בית יהודה קרית אתא ע"ש יהודה גפן
- 27 זצ"ל נ' עיריית קרית אתא (17/10/2012), פסקה 10; ראו גם: ע"א 5574/09 הזימה סעיד הזימה
- 28 קזל נ' קרן קיימת לישראל (16/11/2011), פסקה 22].
- 29
- 30 40. עוד נקבע בהלכה הפסוקה, כי עת שמתבקש סעד כספי חלף הסעד של אכיפת קיום חוזה מכר
- 31 מקרקעין שאינו ניתן למימוש, תיחשב התביעה ל"תביעה במקרקעין" לצורך מניין תקופת
- 32 ההתיישנות, וכך נקבע בעניין זה ב-ע"א 8234/09 לילי שם טוב נ' כדורי פרץ, פ"ד סד(3) 60
- 33 : (2011).
- 34
- 35 "עסקינן בסעד המהווה, כפי שכבר צוין לעיל, חלף-אכיפה ובו נאלץ
- 36 כדורי להסתפק כסעד עיקרי משהתברר כי בתחרות בינו ובין הבנק כבעל
- 37 המשכנתה, ידו של הבנק על העליונה. בנסיבות אלה וגם על פי מבחן
- 38 "תוכן התביעה" ... דומני כי יש להשוות סעד כספי זה מבחינת תקופת



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

1 ההתיישנות לסעד של אכיפה במקרקעין, על כן, ובהינתן העובדה כי  
2 המקרקעין במקרה דנן הם מקרקעין מוסדרים, חלה גם לגבי התביעה  
3 במתכונתה המתוקנת (לסעד כספי כדי שווי הנכס) תקופת התיישנות של  
4 עשרים וחמש שנים" (שם, פסקה 26)

5  
6 41. כן ראו הדברים הבאים שנקבעו בעניין חוה אליהו הנזכר לעיל:

7  
8 "תביעה למתן סעד כספי, שלא נועדה למימוש אינטרס קנייני, דהיינו  
9 זכות או טובת הנאה בקרקע ספציפית, או במילים אחרות – תביעה שלא  
10 תביא לשינוי במצב הזכויות בקרקע מסוימת, תסווג כתביעה 'בשאינו  
11 מקרקעין'... זאת, למעט מקרה שבו הסעד הכספי מתבקש חלף סעד שהיה  
12 מביא לשינוי במצב הזכויות הקנייניות, אך אינו ניתן למימוש בנסיבות  
13 המקרה" (ההדגשה שלי, א"ס) (שם, פסקה 29)

14  
15 42. עוד ראו בעניין זה: ע"א 3260/11 רחל ברכה, משרד עורכי דין נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ  
16 (6.1.2015), פסקה 18; ת"א (מחוזי חי') 25661-04-14 יוסף אפשטיין ואח' נ' עיריית חיפה  
17 (30/11/2020), פסקה 13.6; טל חבקין, התיישנות (מהדורה שנייה, התשפ"א-2021), עמ' 100,  
18 118.

19  
20 43. כאמור לעיל, התובע הגיש לכתחילה לבית המשפט המחוזי תביעה לסעד הצהרתי שלפיו  
21 ההסכם שנחתם בינו לבין המוכרים הינו בר תוקף, וכן ביקש להצהיר עליו כבעל הזכויות  
22 במקרקעין ולהורות לרשם המקרקעין לרשום על שמו את הזכויות בהתאם להסכם המכר  
23 (נספח 8 לתצהיר התובע). אין חולק כי המדובר בתביעה "שבמקרקעין" לצורך תקופת  
24 ההתיישנות.

25  
26 44. אולם כפי שכבר צוין מעלה, התובע נאלץ להסתפק בסעד של פיצוי כספי של שווי הזכויות  
27 במקרקעין, לאחר שהסתבר כי הסעד להצהיר עליו כבעל הזכויות אינו בר השגה בנסיבות העניין  
28 נוכח העברת הזכויות בשרשרת והעדר טענה לחוסר תום לב של הצד הרביעי – הימנותא (נספח  
29 11 לתצהיר התובע; עמ' 4 לפרוטוקול מיום 01/05/2018, שורי 20-25, שורי 34-35). לפיכך, יש  
30 לראות בתקופת ההתיישנות של התביעה שלפנינו כשל תביעה במקרקעין, ומשמדובר  
31 במקרקעין מוסדרים זו עומדת על 25 שנים.

32  
33 45. בכל הנוגע למועד שממנו יש למנות את תקופת ההתיישנות, אני מקבל את טענות התובע כי  
34 מערכת היחסים שבין מוכר מקרקעין וקונה, היא של יחסי נאמנות מכוח זכות ביושר של  
35 הקונה. במקרה שכזה, עילת התביעה נולדת מהמועד שבו כופר הנאמן – המוכר – בנאמנותו או  
36 מפר אותה. במקרים כאלה מרוץ ההתיישנות מתחיל מהמועד שבו נודע לנהנה – הקונה – על  
37 הפרת חובת הנאמן, וזאת כמקרה פרטי של סעיף 8 לחוק ההתיישנות [עניין תלמוד תורה לעיל,





## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 פסקאות 11-16 לפסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) י' עמית. ראו גם: ע"א 1559/99 שושנה  
2 צימבלר נ' רבקה תורג'מן, פ"ד נז(5) 49 (2003).
- 3  
4 46. לא מצאתי צורך להכריע בטענותיו העובדתיות של התובע ובשאלה מהו המועד המדויק שבו  
5 נולדה עילת התביעה, שכן בין אם יש לחשב את תקופת ההתיישנות מיום כריתת העסקה  
6 הנוגדת בין המנוח לבין בדארנה ובין אם מהמועד שבו נרשמו הזכויות על שם בדארנה או  
7 מהמועד שלטענת התובע נודע לו על העסקה (בשנת 2013), הרי שבמועד הגשת התביעה לא חלפו  
8 25 שנים.
- 9  
10 47. לאור האמור לעיל, דין טענת ההתיישנות להידחות.
- 11  
12 הטענה לשיהוי וגרימת נזק ראיתי
- 13  
14 48. אקדים ואומר כי לאחר ששקלתי טענות הצדדים מצאתי כי גם טענת השיהוי דינה להידחות.
- 15  
16 49. כידוע, טענת שיהוי המועלית כנגד תביעה אזרחית יש לבחון במשנה זהירות על מנת שלא לרוקן  
17 מתוכן את תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק. קבלת הטענה תביא לקיצור תקופת ההתיישנות  
18 הקבועה בדין ובכך לחולל שינוי באיזון שבין זכויות התובע, מחד, וזכויות הנתבע, מאידך, והיא  
19 עלולה לפגוע בציפיות התובע לכלכל את צעדיו במסגרת תקופת ההתיישנות.
- 20  
21 50. משכך נקבע, כי רק במקרים חריגים ובהתקיים תנאים מחמירים תידחה תביעה מחמת שיהוי.  
22 חלוף הזמן לבדו אין בו די, ועל הנתבע להוכיח התקיימות שני תנאים מצטברים: הראשון, כי  
23 היה בשיהוי משום מצג שלפיו התובע וויתר על זכויותיו; השני, כי עקב כך שינה הנתבע את  
24 מצבו לרעה. נוסף על כך, יש להוכיח כי השיהוי נגרם בחוסר תום לב [ע"א 2950/07 יונס מוחמד  
25 סולימאן נ' מדינת ישראל -מינהל מקרקעי ישראל (26.10.2009), פסקה 33; ע"א 2919/07 מדינת  
26 ישראל – הוועדה לאנרגיה אטומית נ' עדנה גיא-ליפל, פ"ד סד(2) 82 (2010), פסקה 96 לפסק  
27 דינו של כב' השופט (כתוארו אז) עמית; ע"א 6182/14 אינבסטילום הולדינגס בע"מ נ' ספריית יפת  
28 בע"מ (3/05/2016), פסקה 13; ע"א 9839/17 הביטאט בע"מ נ' CAFOM (17/12/2018), פסקאות  
29 33-34], שכן "איחור בהגשת תביעה הוא כשלעצמו אינו מעיד על ויתור או מחילתו של התובע  
30 על זכות התביעה. השתהות בתחום תקופת ההתיישנות הינה זכותו של המתדיין" [ע"א 6805/99  
31 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה,  
32 ירושלים, פ"ד נז(5) 433 (2003), בעמ' 446 ה'].  
33
- 34 51. גם בהתקיים התנאים האמורים, עדיין מסור לבית המשפט שיקול דעת להכריע מה המשמעות  
35 שיש ליתן לשיהוי במקרה שלפניו, וככל שמדובר בתביעה שבבסיסה זכות בעלת משקל רב יותר,  
36 כך הוא יטה שלא למנוע את בירורה (עניין הביטאט, פסקה 34; עניין אינבסטילום, פסקה 13).
- 37





## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לא מצאתי כי עלה בידי הנתבעים להוכיח התקיימות התנאים הנדרשים לצורך קבלת טענת  
2 השיהוי. לא הוכח כי התובע זנח את זכות התביעה העומדת לו. נהפוך הוא, עצם העובדה  
3 שהתובע הגיש את התביעה ההצהרתית לבית המשפט המחוזי שבמסגרתה עתר להירשם כבעל  
4 הזכויות במקרקעין כארבע שנים וחצי לאחר רישום הזכויות על שם בדארנה, וכאשר במסגרת  
5 הודעתו על הסכמתו למחיקת התביעה ההצהרתית אף הודיע מפורשות על כוונתו להגיש תביעה  
6 כספית כנגד המוכרים, מוכיח שלא היה כאן כל ויתור או מצג של ויתור על זכויות התובע,  
7 בוודאי לא כאשר מביאים בחשבון גם את העובדה שטרם הגשת התביעה ההצהרתית התקיימו  
8 שיחות בינו לבין המנוח ובני משפחתו בניסיון להגיע לפתרון מוסכם של המחלוקת. כאמור,  
9 איחור כשלעצמו אינו מעיד על ויתור על זכות תביעה.
- 10
- 11 אף לא הוכח כי עקב השיהוי הנטען הנתבעים שינו את מצבם לרעה. כאן חשוב להדגיש כי שינוי  
12 המצב של הנתבע צריך להיות קשור למצגו של התובע בדבר ויתור על זכויותיו: "התנאי בדבר  
13 שינוי מצב לרעה של הנתבע אחוז ושלוש בדרישה כי שינוי כאמור ינבע מהתנהגותו הבלתי ראויה  
14 של התובע. אין הרי שינוי מצב לרעה של נתבע בשל שינוי בנסיבות אובייקטיביות שאינן תלויות  
15 בתובע, כהרי שינוי הנובע מהתנהגות התובע. מכאן, כי סילוק תביעה בטענת שיהוי ייתכן, דרך  
16 כלל, מקום שחוסר תום-לבו של התובע או מצג ממשי של ויתור או מחילה מצדו על זכותו הם  
17 אשר הניעו את הנתבע למעשה או למחדל אשר הביאו שינוי במצבו לרעה. מכאן, ששינוי מצב  
18 לרעה בהקשר של טענת שיהוי אחוז ושלוש ביחסים הפנימיים בין התובע לנתבע ובמערכת יחסי  
19 הגומלין ביניהם" (ההדגשה שלי, א"ס) (עניין תלמוד תורה, בעמ' 446 ז' – 447 א').
- 20
- 21 אלא שלא זו בלבד שהנתבעים לא הוכיחו כי שינוי מצבם לרעה בעקבות התנהגות חסרת תום  
22 לב מצד התובע או מצג מטעמו של ויתור על זכותו, אלא הם כלל לא הוכיחו כי שינוי מצבם לרעה  
23 מאז שנודע לתובע על העסקה הנוגדת שנכרתה בין המנוח לבין בדארנה. גם בשל כך דין הטענה  
24 להידחות.
- 25
- 26 אוסיף ואציין כי לא מצאתי לקבל טענת הנתבעים כי מאחר שחלק מהעדים הלכו לעולמם,  
27 ביניהם אביהם המנוח, הנוטריון ואחד המוכרים הנוספים, נפגעה יכולתם להציג ראיות. כפי  
28 שאעמוד על כך בהמשך, היה באפשרות הנתבעים להביא מטעמים אחד מהמוכרים הנוספים  
29 שגם הוא היה מעורב בעסקה ושהיה ביכולתו להעיד על חלקו של המנוח בעסקה. לעניין המנוח,  
30 הרי שהוא נפטר בשנת 2014, זמן קצר בלבד לאחר רישום הזכויות על שם בדארנה ולא ניתן  
31 לקשור בין פטירתו והשיהוי הנטען. בכל הנוגע לנוטריון, אין כל וודאות כי היה בעדותו כדי  
32 לסייע לנתבעים או לתמוך בטענותיהם. נהפוך הוא, במסגרת כתב הגנתו טען הנוטריון לתקינות  
33 פעולותיו כנוטריון, ובין היתר נטען על ידו כי אימות זהות החותמים על יפויי הכוח הנוטריוני  
34 נעשה כדיון, לרבות הסברת משמעות יפוי הכוח (ראו סעיפים 1-5 לכתב ההגנה). הנתבעים לא  
35 טענו לראיות נוספות שאינן בנמצא בשל חלוף הזמן. מטעמים אלה, לא מצאתי לקבל את הטענה  
36 לגרימת נזק ראייתי.
- 37



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 56. לא הוכח גם התנאי הנוסף שלפיו התובע השתהה בחוסר תום לב ולא הובאה כל ראיה לכך  
2 מטעם הנתבעים.
- 3
- 4 57. כפי שכבר צוין לעיל, בהלכה הפסוקה נקבע כי השתהות בתוך תקופת ההתיישנות היא בגדר  
5 זכות של התובע, וככלל אין להטיל על התובע את הנטל הראשוני להצדיק את מועד הגשת  
6 התביעה ככל שהתביעה טרם התיישנה, אלא הנטל להצדיק סילוק התביעה מוטל על הנתבע  
7 (עניין אינבסטלום, פסקה 14), וכזה לא הוכח בענייננו.
- 8
- 9 58. לאור האמור לעיל, לא מצאתי כי המקרה שלפנינו הוא אחד מאותם מקרים חריגים שבהם יש  
10 לקבל טענת שיהוי כנגד תביעה אזרחית, ועל כן, אני דוחה את הטענה. נוכח דחיית טענות הסף,  
11 אעבור לדון במחלוקת העובדתית בדבר קיומה של העסקה הנטענת.
- 12
- 13 י י פ ו י י ה כ ו ח ה נ ו ט ר י ו נ י ו ח ז ק ת ה ת ק י נ ו ת
- 14
- 15 59. סעיף 19 לחוק הנוטריונים, התשל"ו-1976, קובע:
- 16 "אישורו של נוטריון לפי חוק זה והתקנות על פיו, יהיה ראיה מספקת  
17 בהליך משפטי, ללא צורך בראיה נוספת, לדברי הנוטריון ולמעשיו  
18 ולדברי אחרים ולמעשיהם שאמרו או עשו בפניו, הכל כאמור באישור"
- 19
- 20
- 21 60. סעיף 20 לחוק זה קובע:
- 22 "יפוי-כוח כללי ויפוי-כוח לביצוע עסקאות במקרקעין הטעונות רישום  
23 במרשם המקרקעין, לא יהיו בני-תוקף אלא אם ערך אותם נוטריון או  
24 אימת את החתימות שעליהם, כאמור בחוק זה ובתקנות על פיו; הוראה  
25 זו אינה גורעת מסעיף 91 לחוק הלשכה"
- 26
- 27
- 28 61. סעיף 19 לחוק הנוטריונים קובע חזקה ראייתית באשר לנכונות האמור באישור של נוטריון  
29 שניתן לפי החוק. האישור מהווה ראיה בפני עצמה לאמיתות תוכנו ומעמיד חזקה בעניין זה  
30 [ע"א 7303/01 אדמון עסאף נ' מינהל מקרקעי ישראל, מדינת ישראל, פ"ד נז(2) 847 (2003), עמי  
31 852 ה'; ת"א (מחוזי חי') 574-06-18 מילאד עסאף נ' אדמון עסאף (26/7/2024), פסקה 50]. בניגוד  
32 למסמכים אחרים שלא אושרו בידי נוטריון, אין צורך להביא בפני בית המשפט את הנוטריון  
33 או הצדדים למסמך בכדי להוכיח כי האמור במסמך אכן נאמר על ידם [ע"א 4175/12 תעשית  
34 אבן וסיד בע"מ נ' אבראהים גדיר (10.3.2014), פסקה 22; וכן ת"א (מחוזי י-ם) 2056-08 חברת  
35 אל וואטן בע"מ נ' ווידאד ג'מיל שחאדה (4/7/2013), פסקה 48]. האישור כשלעצמו מהווה ראיה  
36 מספקת לתקינות מעשי הנוטריון ללא צורך בכל ראיה נוספת.
- 37





## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

62. החזקה עניינה גם בכשרות פעולות הנוטריון, ולפיה אימות החתימות על ייפוי הכוח נעשה כדין על פי כל חובותיו של הנוטריון, שכן בהתאם לתקנות הנוטריונים, התשלי"ז-1977, על הנוטריון מוטלת חובה לחקור ולברר את זהות הצדדים שבפניו, לוודא את רצונם החופשי והבנת משמעות פעולתם. ואכן, ההלכה היא, כי בהיעדר הוכחה סותרת, יש להניח כי הנוטריון מילא את חובתו ותפקידו כראוי [ע"א 404/84 יחזקאל סעתי נ' פרוחה סעתי, פ"ד מא(2) 477 (1987); ע"א 7183/09 עזבון המנוח בולוס אוראסיו ח'ורי ז"ל ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל (4.4.2012), פסקה 19].
63. נוסף על כך, האישור הנוטריוני מהווה תעודה ציבורית לפי סעיף 29 לפקודת הראיות ולפיכך ניתן להגישו ישירות לבית המשפט ללא צורך בעד מגיש, כאשר על פי סעיף 34 לפקודה, חזקה שתעודה ציבורית שנחזית כי נערכה על ידי אדם מסוים בנסיבות מסוימות אכן נערכה כך [ני קדמי, על הראיות (חלק שני, תשי"ע-2009), בעמ' 1003-1006].
64. עם זאת, חזקת התקינות של האישור הנוטריוני היא חזקה הניתנת לסתירה. נטל השכנוע בדבר סתירת החזקה מוטל על המבקש לכפור בנכונות האישור הנוטריוני [ת"א (מחוזי ת"א) 14380-10-10 סעדה גואנה מיטרי נ' עלס דוברונסקי עו"ד (5.1.2014), פסקה 35; עניין מילאד עאסף, פסקה 50]. מדובר בנטל כבד (עניין סעדה, פסקה 35). וכך נקבע בעניין תעשית אבן וסיד:
- "החזקה בדבר אמיתות תוכנו של המסמך הנוטריוני וכשרות פעולותיו של הנוטריון, היא חזקה הניתנת לסתירה. אלא שטענה המייחסת לנוטריון מחדל חמור בהפעלת חובתו לחקור ולברר את זהותם של הצדדים – דורשת הוכחה משכנעת ביותר, כדי לסתור את אמיתות ייפוי הכוח הנוטריוני" (שם, פסקה 22)
65. במקרה שלפנינו, ייפוי הכוח נחתם ואושר על ידי הנוטריון סרחאן ז"ל ונראה כי הנתבעים אינם חולקים על כך. עו"ד מאהר סרחאן, בנו של הנוטריון, שהובא לעדות מטעם הנתבעים, אישר בעדותו כי החתימה המופיעה על ייפוי הכוח היא חתימת אביו ולא חתימתו של אחר (עמ' 38, שור' 14-15). יצוין, כי מעדות עו"ד סרחאן עלה כי הוא עבד כעו"ד יחד עם אביו המנוח ומכיר היטב את חתימתו, ולפיכך, מצאתי לקבל עדות זו ולהעניק לה משקל מלא.
66. עו"ד סרחאן אף העיד, כי עת שהתקבלה ההודעה לצדדים שלישיים כנגד אביו, עוד בהיותו בחיים, זיהה אביו את חתימתו על ייפוי הכוח, אישר אותה, ומסר לו כי הוא נוהג תמיד להסביר לחותמים על ייפוי כוח את משמעות ומהות המסמך שעליו הם חותמים, ועל בסיס דברים אלה נטענו הטענות בכתב ההגנה שהוגש מטעמו (עמ' 37, שור' 37-35; עמ' 38, שור' 1-6). אמנם המדובר הוא בעדות מפי השמועה, אולם לא מצאתי שלא לקבלה הן מחמת העובדה כי עו"ד סרחאן העיד מטעם הנתבעים והמדובר בעדות המנוגדת לאינטרס שלהם, והן מהטעם שאיש מהצדדים לא התנגד לעדות מפי השמועה ולפיכך מדובר בעדות כשרה לכל דבר ועניין, שכן וכפי





## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הידוע, פסילת עדות מפי השמועה מצריכה התנגדות מטעם היריב. נקבע לא אחת, כי במשפט  
2 האזרחי רשאים בעלי הדין להכשיר ראיה פסולה על ידי הסכמתם המפורשת להבאתה במשפט  
3 או על ידי אי התנגדותם, כאשר העדר התנגדות מבטא הסכמה [קדמי, בעמ' 557, ובעמ' 568 ;  
4 ע"א 127/60 "שרונה" מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ נ' שמואל וציפורה שיינברג, פ"ד  
5 יד 2191 (1960), בעמ' 2196 ז' – 2197 א' (שם הוכשרו מסמכים שהיו בגדר עדות מפי השמועה) ;  
6 ע"א 61/84 יוסף ביאזי נ' אברהם לוי, פ"ד מב(1) 446 (1988), בעמ' 473 ; ע"א 269/82 רחל הילמן  
7 נ' דוד כרמי, פ"ד מא(4) 001 (1987), עמ' 5 ב-ג' ; וכן ע"א 2144/13 עזבון המנוח עמית עמוס מנטין  
8 ז"ל נ' הרשות הפלסטינאית (06/12/2017), פסקה 64].
- 9
- 10 67. אין בידי לקבל טענת הנתבעים כי חותמת הנוטריון לא מופיעה על העמוד השני של יפוי הכוח  
11 שעליו מופיעות החתימות (סעיף 13 לתצהיר איאד ; עמ' 48, שור' 32-34). מעיון ביפוי הכוח  
12 הרי שניתן להבחין בצד שמאל בחצי של חותמת הנוטריון בעמוד הראשון ובחצי השני והמשלים  
13 בעמוד השני (ראו נספח 1 לתצהיר התובע).
- 14
- 15 68. זאת ועוד, במעמד דיון ההוכחות הוצג יפוי הכוח הנוטריוני המקורי ונמסר לעיון ב"כ  
16 הנתבעים ולבדיקתו, והנתבעים לא שבו על הטענה לאחר מכן (עמ' 49, שור' 1-2), גם לא  
17 במסגרת סיכומיהם, ועל כן, אין להידרש לה, זאת לאור ההלכה כי "דין טענה שנטענה בכתב  
18 הטענות אך לא הועלתה בסיכומים – אם בשל שגגה או במכוון – כדין טענה שנזנחה, ובית המשפט  
19 לא ישנה לה" [ע"א 447/92 הנרי רוט נ' אינטרקונטיננטל קרדיט קורפריישן, פ"ד מט(2) 102, בעמ'  
20 107 ו-ז'. ראו גם : רע"א 3642/15 שלמה אדרי שירותי חשמל בע"מ נ' שמעון אדרי (09.06.2015),  
21 פסקה 6 ; ע"א 2950/07 יונס מוחמד סולימאן נ' מדינת ישראל -מינהל מקרקעי ישראל  
22 (26.10.2009), פסקה 32 ; וכן ע"א 8168/03 יאיר ארנון נ' חשמל זועבי בע"מ (08.11.2009), פסקה  
23 28].
- 24
- 25 69. כמו כן, לא מצאתי לקבל טענת הנתבעים שלפיה על יפוי הכוח לא חלה חזקת התקינות מאחר  
26 שמדובר ביפוי כוח כללי שתוקפו בזמן פקע בחלוף 10 שנים ממועד חתימתו וכן עקב פטירת  
27 המנוח והנוטריון, זאת בשל היעדר רלוונטיות משום שבמקרה שלפנינו יפוי הכוח משמש  
28 כראיה לצורך בחינת השאלה אם אכן נערכה עסקה בין הצדדים, אם לאו. יש להבדיל בין שימוש  
29 ביפוי הכוח הנוטריוני לצורך עשיית פעולות בקניין, מכירתו והעברתו, לבין בחינת כוחו  
30 הראייתי של יפוי הכוח הנוטריוני כחלק מחומר הראיות המעיד על קיומה של העסקה, שאז  
31 אין כל נפקות לכך שתוקפו בזמן פקע מכל סיבה שהיא.
- 32
- 33 70. משכך, על הנתבעים המכחישים את חתימת המנוח על יפוי הכוח, מוטל הנטל לסתור את  
34 החזקה ולשכנע כי החתימה המיוחסת למנוח אינה חתימתו אלא חתימה מזויפת.
- 35  
36  
37



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שאלת אותנטיות החתימה והאם נסתרה חזקת התקינות
- 2
- 3 71. אקדים ואומר כי לאחר שבחנתי את מכלול חומר הראיות, הגעתי למסקנה שלא עלה בידי
- 4 הנתבעים לסתור את חזקת התקינות בעניין ייפוי הכוח, ומנגד עלה בידי התובע להוכיח כי
- 5 ייפוי הכוח הוא אותנטי ומעיד על קיומה של העסקה.
- 6
- 7 72. כידוע, קיימות מספר דרכים להפרכת אמיתות חתימה על ייפוי כוח נוטריוני: באמצעות עדות
- 8 ישירה, היינו מפי עד שיאשר כי החותם היה אדם אחר; על דרך הצגת חוות דעת מומחה;
- 9 באמצעות השוואה לדוגמאות כתב יד אחרות של החותם. המדובר בראיות חיצוניות למסמך
- 10 שבמחלוקת (עניין תעשית אבן וסיד, פסקה 22).
- 11
- 12 73. הנתבעים הגישו חוות דעת גרפולוגית של הגב' קדוש, שלפיה החתימות על ייפוי הכוח והסכם
- 13 המכר המיוחסות למנוח אינן אותנטיות ואינן חלק מטווה החתימה של המנוח, אולם, ועל אף
- 14 שלא הוגשה חוות דעת נגדית, מצאתי כי בחינת חוות הדעת מעלה קשיים ואין בה כדי לסתור
- 15 את החזקה.
- 16
- 17 74. בראשית הדברים יש להדגיש כי עצם העובדה שבתיק הוגשה חוות דעת גרפולוגית, אין בה כדי
- 18 להעביר לגרפולוג את כוח ההכרעה לעניין אמיתות החתימה, ובכל מקרה בית המשפט הוא זה
- 19 המחליט אם לתת אמון בחוות דעתו של המומחה, איזה משקל – אם בכלל – יש לייחס לה, ומה
- 20 המסקנה הסופית העולה משקלול חוות דעת זו עם שאר הראיות שבתיק" [ע"א 5293/90 בנק
- 21 הפועלים בע"מ נ' שאול רחמים בע"מ, פ"ד מז(3) 240 (1993), בעמ' 262 סיפא – 263 רישא. ראן
- 22 גם: ע"א 8752/07 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' עיזבון המנוח יורם הורוביץ ז"ל (15.3.2011),
- 23 פסקה 10].
- 24
- 25 75. עוד נקבע כי "עצם הגשת חוות דעת מומחה אינה מובילה בהכרח למסקנה כי על בית המשפט
- 26 לקבלה ולאמץ את מסקנותיה. תפקידו של בית המשפט היא להחליט האם לתת אמון בחוות הדעת,
- 27 איזה משקל לתת לה והאם חוות הדעת משנה את המסקנה הסופית לאחר שקלולה עם יתר הראיות
- 28 שהובאו על-ידי הצדדים" (עניין הורוביץ לעיל, פסקה 10). "חוות דעת גרפולוגית אינה תרופה
- 29 לכל מכאוב ואינה ראייה קונקלוסיבית שיש בה כדי לגבור על מערך ראיות" [ע"א 3132/14
- 30 קרבצוב יורם נ' מלח הארץ בע"מ (18.6.2015), פסקה 7].
- 31
- 32 76. ראשית, לא הוכח על ידי הנתבעים שחתימות ההשוואה ששימשו כבסיס לחוות הדעת הן אכן
- 33 חתימותיו של המנוח. במסגרת חוות הדעת השוותה הגב' קדוש את החתימות שבמחלוקת על
- 34 ייפוי הכוח והסכם המכר לחתימות אחרות בהתאם למסמכים שנמסרו לה (עמ' 17, שורי' 32-
- 35 29). כך, נעשתה השוואה לחתימות על שני הסכמי מכר שנחתמו עם באדרנה משנת 2011,
- 36 חתימה על טופס רישום ילד לביה"ס משנת 1977, טופס רכישה לחשבון מט"ח משנת 1981
- 37 וטופס פדיון סופי מלווה חובה משנת 1988. דא עקא, לא הוכח כי מדובר בחתימות אמיתיות



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 של המנוח. הנתבעים לא התייחסו אל המסמכים במסגרת תצהיריהם, במיוחד אלה הישנים,  
2 לא פירטו כיצד איתרו אותם וכיצד הם בטוחים כי אכן המנוח הוא זה שחתם עליהם.  
3  
4 77. שנית, לצורך עריכת חוות דעתה, גב' קדוש לא התבססה על מסמכי מקור, כאשר השוואת  
5 החתימות שבמחלוקת לחתימות ההשוואה נעשתה על פי צילומים בלבד הן של יפויי הכוח והן  
6 של חתימות ההשוואה, זאת על אף שבחקירתה היא אישרה כי בדיקת מסמכי המקור היא  
7 הבדיקה האופטימלית (עמ' 23, שור' 24-27). בהתאם לעדותה, הדבר השפיע על אופן הבדיקה  
8 והיא לא הייתה יכולה לבדוק מאפיינים של הכתיבה כגון איכות קו ולחץ כתיבה (עמ' 23, שור'  
9 13-16, שור' 19-23). ודוק, מעדותה של הגב' קדוש עולה כי מסקנתה שאין מדובר בחתימת  
10 המנוח, התבססה בין היתר על כך שקיימת ירידה בלחץ הכתיבה בחתימת המחלוקת (עמ' 19,  
11 שור', 33-34), אלא שכאמור לעיל, לא היה ניתן לבדוק מאפיין זה ללא מסמכי המקור.  
12  
13 78. הנתבעים לא הראו כי הייתה מניעה לערוך את הבדיקה וחוות הדעת על בסיס יפוי הכוח  
14 המקורי. הגב' קדוש העידה, כי נמסר לה שלא ניתן לקבל את יפויי הכוח המקורי מאחר  
15 שהנוטריון הלך לעולמו (עמ' 21, שור' 5-6). עם זאת, עו"ד מאהר סרחאן העיד כי לא ניסה לחפש  
16 עותק מקורי של יפויי הכוח במסגרת תיקי המשרד המאוחסנים במחסן וכלל לא התבקש  
17 לעשות כן (עמ' 37, שור' 31-32; עמ' 39, שור' 10-15). במהלך הדיון מיום 14/01/2024 הציג ב"כ  
18 התובע לעיון בית המשפט וב"כ הנתבעים את יפויי הכוח המקורי (עמ' 10, שור' 15-21), וצילום  
19 צבעוני שלו נמסר לגב' קדוש ועל בסיסו הוגשה חוות דעתה המשלימה. הנתבעים לא טענו ולא  
20 הוכיחו כי פנו לב"כ התובע בבקשה לקבל את העותק המקורי וכי נענו בשלילה, ומכל מקום לא  
21 הגישו כל בקשה בנושא. יש לציין, כי במהלך חקירתה של הגב' קדוש הוצג בפניה יפויי הכוח  
22 הנוטריוני המקורי, אם כי היא טענה כי רק בדיקה מיקרוסקופית יכולה לאשר כי אכן מדובר  
23 במקור. לעניין חתימות ההשוואה עלה מעדות הגב' קדוש כי כלל לא ביקשה לקבל את מסמכי  
24 המקור (עמ' 23, שור' 28-30).  
25  
26 79. בית המשפט העליון כבר עמד על כך כי עריכת השוואה בין חתימות על בסיס צילום ולא על  
27 בסיס עותק מקורי, יש בו כדי להחליש את תוקפה ומשקלה של הבדיקה וחוות הדעת (עניין  
28 הורוביץ לעיל, פסקה 10; ראו גם ת/1).  
29  
30 80. שלישית, השוואת החתימות שבמחלוקת לחתימות ממועדים רחוקים שאינם סמוכים מחלישה  
31 גם היא את חוות הדעת והמשקל שניתן לייחס לה. כך שלוש מהחתימות ששימשו להשוואה הן  
32 מהשנים 1977, 1981, 1988. גב' קדוש אמנם עמדה על כך כי בסיס החתימה נשאר זהה לאורך  
33 שנים (עמ' 20, שור' 32-35), אולם אף מעדותה ניתן להבין כי קיימת עדיפות לסמיכות זמנים  
34 בין החתימות לצורך הבדיקה (עמ' 24, שור' 33-35; ראו גם ת/1). זאת ועוד, יש ממש בטענות  
35 התובע כי קיים שוני ניכר בין החתימות וצורתן באופן שמקשה לטעמי על עריכת השוואה  
36 ביניהן. כידוע, "בית המשפט רשאי להשוות בין החתימות בעצמו" (עניין רחמים לעיל, בעמ' 263  
37 א' – ב').



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

81. כאמור, אחת מהדרכים להפריך אמיתות חתימה היא על ידי עד שחזה בחתימת המסמך. סבורני כי בענייננו זו הייתה הדרך הטובה ביותר והיה על הנתבעים להביא לעדות את המוכרים האחרים, שנכחו במעמד חתימת ייפוי הכוח והסכם המכר וחתמו עליהם, יחד עם המנוח. בפסיקה נקבע כי "ככלל, בשאלה עובדתית מוגדרת, ניתנת לא אחת עדיפות לראיות ישירות המבטאות מראה עיניים ביחס למצב דברים שארע בפועל, על פני עדויות תיאורטיות של מומחים הנערכות בדיעבד, וזאת במיוחד אם נתגלעו בחוות הדעת קשיים כלשהם" [ע"א 679/08 סנפורסט בע"מ נ' מוסכי צמח בע"מ (2.1.2011), פסקה 21]. "כשישנה עדות נאמנה של עדי ראייה על מה שקרה, לעומת עדות תיאורטית של מומחה על מה שיכול היה לקרות, אין צריך לומר כי בדרך כלל עדיפה העדות הישירה על העדות התיאורטית. בחיי יום יום, כשניתן לבחור בין ממשות ותיאוריה, הממשות עדיפה" [ע"א 541/63 נתן רכס נ' אלזה הרצברג, פ"ד יח(2) 120 (1964)]. הדברים צוטטו אף בהקשר לשאלת אמיתות חתימה וראו, למשל, ת"א (מחוזי י-ם) 61585-01-13 ראיד גאזי אסעד ראדי נ' מאור השרון יזמות (א.מ) בע"מ (25.2.2014), פסקה 39].
82. מבין המוכרים הנוספים שכיב אינו עוד בחיים, וגם עסאם הלך לבית עולמו במהלך ניהול ההליך ונטען כי אף אשרף הלך לעולמו (ראו עדות איאד בעמ' 48, שור' 14-16). עם זאת, היה ניתן להביא את לביב לעדות ללא קושי, קל וחומר בהיותו קרוב משפחה של הנתבעים. היה ביכולתו של עד זה לשפוך אור על נסיבות העסקה, לאשר או לשלול את עצם נוכחות המנוח באותו מעמד, להעיד על חלקו בעסקה, האם אכן מכר מקרקעין לתובע, האם חתם על ייפוי הכוח וההסכם.
83. אני דוחה טענת הנתבעים כי היה על התובע לזמן מטעמו את לביב למתן עדות (סעיף 17 לסיכומי הנתבעים מטעמם). התובע אינו נושא בנטל להוכיח את אמיתות חתימת המנוח על ייפוי הכוח הנוטריוני, אלא הנטל לסתור את החזקה בדבר נכונות תוכנו של ייפוי הכוח והאישור הנוטריוני מוטל על הנתבעים והם אלה שהיו צריכים להביאו כעד מטעמם, וכך במיוחד נוכח העובדה שמדובר בקרוב משפחה.
84. בעדותו נשאל איאד האם בירר מול לביב את הטענה כי אביו המנוח מכר את זכויותיו לתובע, והשיב: "הוא מופיע לא דיברתי איתו אני לא צריך לברר עם אף אחד" (עמ' 48, שור' 17-18), תוך שטען כי דיבר על הנושא רק עם עסאם ז"ל. עדות זו הייתה תמוהה בעיני ומצאתי אותה כלא מהימנה, שכן לא ברור מדוע איאד מצא לנכון לדבר על הנושא רק עם עסאם ז"ל, אך דווקא עם לביב לא. מכל מקום, מצופה היה מהנתבעים להביא את לביב למתן עדות לצורך תמיכה בטענותיהם, אילו אכן היה בעדותו כדי לתמוך בטענתם.
85. אי הבאת לביב לעדות, מבלי שניתן הסבר שמניח את הדעת לכך, פועלת לחובת הנתבעים ויש בה כדי לחזק את גרסת התובע. כידוע, מקום שצד נמנע מהבאת עדות רלוונטית שמצויה בשליטתו ושמצופה ממנו להביאה, ניתן להסיק מכך כי אילו הייתה מובאת העדות היא הייתה פועלת לרעתו והיה בה כדי לחזק את גרסת הצד שכנגד. כמו כן, ככל שהראיה או העדות משמעותית יותר, רשאי בית המשפט להסיק מסקנות מכריעות וקיצוניות יותר כנגד מי שנמנע



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מהצגתה [ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' סלימה מתתיהו ואח', פ"ד מה(4), 651, בעמ'  
2 658 ה' – ז'; ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות נ' פרץ רוזנברג ואח', פ"ד מז (2) 605,  
3 בעמ' 615 א'].  
4  
5 86. לאור כל האמור והמקובץ לעיל, ולאור מכלול חומר הראיות, מצאתי שלא לקבל את המסקנות  
6 שבחוות הדעת הגרפולוגית, ומסקנתי היא שהנתבעים לא עמדו בנטל המוגבר המוטל עליהם  
7 לסתירת חזקת תקינות האישור הנוטריוני ולא הוכיחו שחתימת המנוח על ייפוי הכוח זויפה.  
8  
9 87. מסקנה זו יפה אף לעניין הסכם המכר. אמנם על ההסכם לא חלה חזקת התקינות, אולם נוכח  
10 האמור לעיל ולאור ראיות נוספות שעליהן אעמוד מיד, מצאתי כי התובע עמד בנטל להוכיח כי  
11 המנוח חתם על הסכם המכר וחתימתו עליו אותנטית בעוד שהנתבעים לא סתרו זאת.  
12  
13 בחינת ראיות נוספות  
14  
15 88. כפי שיפורט, בחינת הראיות מביאה למסקנה, ברמה העולה על מאזן ההסתברויות, כי אכן  
16 נערכה עסקת מכר מקרקעין בין התובע לבין המנוח במסגרתה מכר האחרון את זכויותיו  
17 בחלקה 37.  
18  
19 89. על נסיבות העסקה העידו התובע ואחיו עו"ד שאהין. התובע העיד כי רכש את המקרקעין לצורך  
20 ביצוע עסקת חליפין מול רמ"י, וכי מיד לאחר שנערכה העסקה כבר החל בניהול המו"מ (עמ'  
21 26, שור' 15-19). כן העיד, כי לא רשם הערת אזהרה משיקולי מס לאחר התייעצות עם נציגת  
22 רמ"י שמדבריה השתמע כי מבחינת תשלום המס עדיף לו לבצע את החליפין ישירות מול  
23 המוכרים ולא להעביר את הזכויות על שמו (עמ' 27, שור' 6-10). מהתכתובות שהגיש התובע  
24 עולה כי אכן בין השנים 2004-2013 התנהל מו"מ בינו לבין רמ"י בנוגע לעסקת חליפין בחלקות  
25 36 ו-37 (נספחים 3-6 לתצהיר התובע). עוד העיד התובע על האופן שבו גילה על העסקה עם  
26 בדארנה וניסיונותיו לפתור את המחלוקת. עדותו של התובע הייתה עקבית, רצינית ומהימנה  
27 בעיני. לא מצאתי בה סתירות, בוודאי לא סתירות משמעותיות אשר יורדות לשורש הגרסה.  
28  
29 90. גם עדותו של עו"ד שאהין הייתה אמינה בעיני ולא מצאתי שלא לקבלה. עו"ד שאהין העיד על  
30 המעמד בו שולמה התמורה למוכרים, וכן על מעמד חתימת ההסכם וייפוי הכוח (עמ' 32, שור'  
31 19-2; שור' 27-34). עוד העיד על נסיבות גילוי העסקה הנוגדת והפגישה עם המנוח ואיבד בעניין  
32 זה (עמ' 32, שור' 19-26). עדותו התיישבה עם עדות התובע ולא מצאתי סתירות ביניהן.  
33  
34 91. אני דוחה את הטענה כי לא ניתן לייחס משקל לעדותו של עו"ד שאהין מאחר והוא עד המעוניין  
35 בתוצאות המשפט (סעיף 56 לסיכומי הנתבעים). ראשית, עדותו של מעוניין אינה פסולה בתורה  
36 שכזו. שנית, לא מדובר בעדות יחידה שאין לה סיוע כאמור בסעיף 54(3) לפקודת הראיות.





## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שלישית, מצאתי כי עדות עו"ד שאהין מחזקת את גרסת התובע ואלה נתמכות גם בייפויי הכוח  
2 והסכם המכר ומשתלבות עם מכלול חומר הראיות בתיק.
- 3  
4 92. מנגד, עדותו של איאד העלתה תמיהות בעיני ולא הותירה עלי רושם מהימן. במהלך עדותו,  
5 איאד לא היה יכול להעיד שאביו המנוח הכחיש בכל תוקף את מכירת המקרקעין לתובע, ועת  
6 שנשאל מה מסר לו אביו בעניין העסקה השיב תשובה מתחמקת לפיה כביכול הוא אינו זוכר:  
7  
8 "ש: כשהגיע התובע עם אחיו לבית של אביך ואתה נכחת באותה פגישה  
9 שאלת את אביך האם הייתה עסקה או לא?  
10 ת: לא זוכר מה רץ בינינו אז.  
11 ש: אבל זה עניין חשוב נכון?  
12 ת: נכון אבל אני לא יודע להגיד לך מה היה אני באמת לא זוכר.  
13 ש: לאחר הפגישה הזו לא התנהל שיח ביןך לבין אביך שבמסגרתו ניסית  
14 לבדוק את הטענה.  
15 ת: תאמין לי שאני לא זוכר כי במיוחד העסקה הזו הם טוענים שהיא  
16 התנהל אצל שקיב בבית לא אצלנו ואם כן הייתה יכול להיות שהוא לא  
17 רצה לחשוף את זה בפנינו ולשתף בפרטים... " (עמ' 47, שור' 14-23)  
18 (ההדגשות שלי, א"ס)
- 19  
20 93. אין צריך לומר כי מדובר במובהק בעדות מתחמקת. לא סביר כי איאד לא שוחח עם אביו על  
21 הנושא ולא בירר עמו נכונות טענות התובע כלפיו, במיוחד לאחר שהתובע ואחיו טרחו והגיעו  
22 עד לבית המנוח בעניין העסקה הנטענת ובפגישה זו נכח איאד כפי שהוא אישר בעצמו (עמ' 45,  
23 שור' 2-14; ראו עדות התובע בעניין הפגישה, בעמ' 29, שור' 1-14). העובדה כי איאד לא היה  
24 מוכן להעיד על גרסת אביו המנוח בעניין העסקה, כפי שהיה מצופה כי יעשה, מדברת בעד עצמה  
25 ויש בה להחליש את גרסת הנתבעים ולחזק גרסת התובע ועו"ד שאהין.
- 26  
27 94. חשוב להדגיש בהקשר זה כי איאד לא טען כי אביו המנוח הכחיש את העסקה עם התובע  
28 ומכירת זכויותיו לתובע, לא במעמד הפגישה עם התובע ועו"ד שאהין ואף לא לאחר מכן.
- 29  
30 95. לא זו אף זו, בהמשך חקירתו מסר איאד כי ייתכן שנערכה העסקה עם התובע אך אביו המנוח  
31 בחר שלא לשתף איש בכך (עמ' 47, שור' 24-32). גם דברים אלה מכרסמים בגרסת הנתבעים.
- 32  
33 96. לא מצאתי לייחס משקל כלשהוא לתצהירים שנתן עסאם ז"ל לתובע ולנתבעים בהיותם  
34 סותרים זה את זה ומשהעד נפטר מבלי שהייתה לצדדים (ולביהמ"ש) הזדמנות לחקור אותו על  
35 האמור בהם. כבר נפסק כי תצהיר שעורכו נפטר בטרם הספיק להיחקר עליו בחקירה נגדית,  
36 אינו קביל משהוא מהווה עדות מפי השמועה, אלא אם מתקיים אחד החרגיגים לכלל הפוסל  
37 עדות מפי השמועה, למשל, אם תוכנו של התצהיר נוגד את עניינו של המצהיר [ראו: ע"א 642/87  
38 הסתדרות אגודת ישראל העולמית הועד הפועל, עמותה רשומה נ' חברת חזקיהו בע"מ, פ"ד מד(1)



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 686 (1990); רע"א 1540/91 לאה שליפפר נ' אליהו גבאי (19.09.1991); רע"א 7953/99 גלעד  
2 פילבר נ' המרכז הרפואי שערי צדק, פ"ד נד(2) 529 (2000), בעמ' 533, פסקה 3; רע"א 258/09  
3 עבד אלרחמאן ג'ניים נ' כרימה יונס (30.04.2009), פסקה ז'; רע"א 3810/12 הפניקס הישראלי  
4 חברה לביטוח בע"מ נ' עדו המנוח מאיר יחזקאל ז"ל (08.07.2012), פסקה 7]. איש מהצדדים לא  
5 טען לתחולת חריג כזה או אחר.
- 6  
7 97. יצוין, כי נוכח מצבו הבריאותי הקשה של עסאם והמחלה הקשה בה לקה, נעשו מאמצים רבים  
8 לשמוע את עדותו בהליך של עדות מוקדמת ולצורך כך נקבעו מספר דיונים שאליהם לא התייצב  
9 העד. בשלב מסוים קבעתי שעדותו תישמע בביתו. למרבה הצער, חרף מאמצי ביהמ"ש, עסאם  
10 הלך לעולמו מבלי שנחקר על תצהירו.
- 11  
12 98. אני דוחה טענת הנתבעים כי ייפוי הכוח אינו מעיד על עסקה בין התובע והמנוח ולכל היותר  
13 הסמיך את התובע לנהל משא ומתן מול רמ"י לצורך ביצוע עסקת חליפין (סעיפים 3, 52-53  
14 לסיכומים). בפסיקה נקבע כי בחינת היקף הרשאה שניתנה בכתב נעשית על פי כללי הפרשנות  
15 המקובלים במסמכים בכתב, על ידי בחינת לשון הכתב ובחינת מקורות חיצוניים שעשויים  
16 ללמד על אומד דעת השולח [רע"א 4625/22 רון יעקב נענה נ' רון כץ (10.1.2023), פסקה 14].
- 17  
18 99. בענייננו, הפרשנות שמבקשים הנתבעים לייחס לייפוי הכוח אינה עולה מלשונו ואינה נתמכת  
19 בחומר הראיות. בסעיף 1 לייפוי הכוח ייפו המוכרים את כוחו של התובע למכור ולהעביר את  
20 חלקיהם במקרקעין. אילו מטרתו של ייפוי הכוח הייתה ניהול מו"מ בלבד מול רשויות המדינה,  
21 הרי שהדברים היו נרשמים במפורש, ולא הייתה ניתנת בו הרשאה למכירת והעברת המקרקעין  
22 שמשמעותה האפשרית הוצאת הזכויות מידיהם של המוכרים, דבר שאינו מתיישב עם ההיגיון  
23 והשכל הישר. ודוק, הנתבעים בעצמם מאשרים כי ניתנה הרשאה למכירת המקרקעין לצד ג'  
24 (סעיף 3 לסיכומים), דבר שעומד בסתירה לטענתם הנ"ל. בייפוי הכוח לא הוגבלה האפשרות  
25 כי המקרקעין יועברו על שם התובע עצמו, דבר המתיישב יותר עם המסקנה כי הזכויות נמכרו  
26 לו. העובדה שלא צוין כי העברת הזכויות היא על שם התובע אינה שוללת מסקנה זו, וייתכן כי  
27 הדברים נרשמו באופן זה לבקשת התובע שרכש את המקרקעין לצורך ביצוע עסקת חליפין  
28 ומשיקולי המס שעליהם העיד.
- 29  
30 100. כמו כן, האמור בסעיף 3 לייפוי הכוח שלפיו המוכרים ייפו את כוח התובע לעשות כל טרנזקציה  
31 במקרקעין "וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה", מתיישבת גם היא עם המסקנה  
32 בדבר עסקת מכר ולא עם טענת הנתבעים.
- 33  
34 101. זאת ועוד, בהסכם המכר נרשם מפורשות כי התובע רוכש מהמנוח את זכויותיו הנדונות בחלקה  
35 37 והלה מוכר לו אותן, וכך גם לעניין יתר המוכרים וזכויותיהם בחלקות 37 ו-36. עוד הוסכם  
36 ונרשם בסעיף 7.א. להסכם כי "להבטחת זכויותיו של הקונה, יחתמו המוכרים במעמד החתימה  
37 על ההסכם, על ייפוי כוח כללי נוטריוני, של שמו של עו"ד שאהין מחמוד ו/או שאהין סובחי...



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לפיו יהיו רשאים להעביר הנכסים על שם הקונה בלשכת רישום מקרקעין או לבצע עסקת חליפין  
2 עם מנהל מקרקעי ישראל בעניין הנכסים הנ"ל" (ההדגשות שלי- א"ס).
- 3  
4 102. עולה, כי הסכם המכר וייפויי הכוח תואמים זה את זה, נחתמו באותו יום, ומשקפים עסקת  
5 מכר שבין התובע מצד אחד לבין המנוח והמוכרים מצד שני.
- 6  
7 103. אני דוחה טענות הנתבעים כי יש להטיל ספק באותנטיות הסכם המכר היות והוא אותר בשלב  
8 מאוחר של ההליך לאחר שהתובע טען תחילה כי לא קיים הסכם וכן משלא נמצא העתק מקורי  
9 שלו (סעיף 4 לסיכומים). בכתב התביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי בשנת 2017 טען התובע  
10 כי נחתם בינו לבין המוכרים והמנוח הסכם מכר מיום 19/01/2004, נוסף לייפוי הכוח הנוטריוני  
11 (ראו סעיפים 9 ו-10 לכתב התביעה, נספח 8 לתצהיר התובע). משכך, הרי שהנתבעים ידעו היטב  
12 על קיומו של הסכם המכר וטענות התובע בעניין, והעובדה כי בתחילת ההליך התובע לא איתר  
13 את הסכם המכר ולא זכר את קיומו אין בה כדי להעיד על העדר אותנטיות שלו.
- 14  
15 104. חיזוק משמעותי לאותנטיות ייפויי הכוח והסכם המכר והחתימות עליהם, מצאתי בעובדה  
16 שחתומים עליהם גם ארבעת המוכרים הנוספים, שהם בני דודיו של המנוח, וביום 05/08/2013  
17 רשם התובע על שמו הערת אזהרה על הזכויות שרכש מהם בהתאם להסכם וייפוי הכוח וביום  
18 19/09/2021 הועברו זכויותיהם בחלקה 37 על שם התובע, כפי שניתן ללמוד מהעתק נסח  
19 הטאבו ההיסטורי (נספח 7 לתצהיר התובע, עמ' 4 ו-6 לנסח).
- 20  
21 105. כזכור, עסאם ז"ל, אשרף ולביב, אף חתמו על ייפוי כוח נוסף בלתי חוזר מיום 31/07/2013,  
22 במסגרתו ייפוי פעם נוספת, הפעם באופן בלתי חוזר, את כוחו של התובע להעביר על שמו את  
23 הזכויות שרכש מהם, והנתבעים כלל לא חלקו על חתימת הנ"ל על ייפויי כוח זה. יפוי כוח זה  
24 אף הוא מחזק את המסקנה שבין הצדדים אכן נרקמה העסקה כנטען על ידי התובע.
- 25  
26 106. אני גם דוחה את טענות הנתבעים לעניין העדר הוכחה על תשלום התמורה. אמנם התובע לא  
27 הציג ראיות לעניין משיכת כספים מחשבונו, אולם בהתאם לעדותו התמורה שולמה כולה  
28 במזומן. כמו כן, עו"ד שאהין היה עד לתשלום התמורה, וכן נרשם מפורשות בסעיף 6.ד. להסכם  
29 המכר כי "המוכרים מאשרים בחתימתם על הסכם זה קבלת מלוא תמורת הנכסים", דבר התומך  
30 בגרסת התובע כי התמורה שולמה יומיים לפני חתימת ההסכם ודי בהודאה זו בהסכם המכר  
31 כדי להוכיח תשלום התמורה.
- 32  
33 107. לאור כל האמור לעיל, אני קובע כי עלה בידי התובע להוכיח כי הוא אכן רכש את זכויותיו של  
34 המנוח בשיעור 1/12 בחלקה 37, ועל כן, הוא זכאי לתשלום שווי הזכויות במקרקעין.
- 35  
36  
37



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הפיצוי שיש לפסוק לתובע בגין שווי הזכויות
- 2
- 3 108. בספרות המשפטית עמדו על כך שככלל נהוג לפסוק את ערכו של נכס שנגזל מהתובע ביום פסק
- 4 הדין [דניאל פרידמן, אלרן שפירא בר-אור, דיני עשיית עושר ולא במשפט (כרך א', 2015), בעמ' 451-450, ה"ש 81; וכן בעמ' 470-471, ה"ש 7].
- 5
- 6
- 7 109. ב-ע"א 180/51 ארנולד גולדקורן נ' סילביה ויסוצקי, פ"ד ח 262 (1954), נקבע כי "אם הנכס נתייקר
- 8 בין "שעת הגזילה" (או העיכוב) לבין יום מתן פסקהדין, הולכין, בדרך כלל, אחרי התאריך
- 9 האחרון, ועל הנתבע לשלם את שווי המרובה של הדברי" (שם, בעמ' 267 ג').
- 10
- 11 110. ב-ע"א 457/81 דני ספיר נ' אחזת איל בע"מ (בפרוק מרצון), פ"ד מ(4) 68 (1986), נקבע לעניין
- 12 נכס מקרקעין כי במקרה של גזל נכס שיש תנודות במחירו וכשמדובר על השבה הנמדדת לפי
- 13 שווי נכס שמחירו נתון לתנודות, ובהעדר ראיות על כוונה של הניזוק למכור, יש לפסוק לפי
- 14 השווי ביום פסק הדין (שם, בעמ' 75 סיפא – 76).
- 15
- 16 111. כאמור, המומחה מטעם בית המשפט, מר זיבק, קבע בחוות דעתו כי שווי הזכויות הנדונות
- 17 במקרקעין, נכון ליום עריכת חוות הדעת ביום 31/05/2024 הוא בסך של- 146,300 ₪. הצדדים
- 18 לא חלקו על חוות דעת המומחה, ולא העלו בסיכומיהם טענות באשר למועד שבו יש להעריך
- 19 את שווי הזכויות. על כן לא מצאתי לסטות מחוות הדעת.
- 20
- 21 התביעה לתשלום דמי שימוש ראויים
- 22
- 23 112. לאחר ששקלתי טענות הצדדים מצאתי כי דין התביעה לתשלום דמי שימוש ראויים להידחות,
- 24 בהעדר אפשרות רעיונית להגיש תביעה שכזו.
- 25
- 26 113. כידוע, תביעה לדמי שימוש ראויים ניתן להגיש בעילה של עשיית עושר ולא במשפט או בעילה
- 27 נזיקית. בכתב התביעה המתוקן טען התובע כי עקב מעשי המנוח נגזלו ממנו דמי שימוש ראויים
- 28 וכן טען כי חובת הנתבעים לפצות אותו כמה מכוח הוראות פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או
- 29 הוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט (סעיפים 31 ו-38 לכתב התביעה המתוקן). בין אם מדובר
- 30 בעילת עשיית עושר ולא במשפט ובין אם בעילה נזיקית, מצאתי כי אין לפסוק פיצוי זה.
- 31
- 32 114. סעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, קובע כלהלן:
- 33
- 34 "מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת
- 35 (להלן – הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן – המזכה), חייב להשיב
- 36 למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה -
- 37 לשלם לו את שוויה".
- 38



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

115. העילה של עשיית עושר כוללת שלושה יסודות: הראשון, כי פלוני קיבל טובת הנאה (התעשר);  
2 השני, כי עשה כן על חשבון זולתו; השלישי, שלא על פי זכות שבדין [רע"א 5768/94 א.ש.י.ר.  
3 יבוא יצור והפצה נ' פורום אביזרים ומוצרי צריכה בע"מ, פ"ד נב(4) 289 (1998); ע"א 1880/19  
4 הליגה למניעת מחלות ריאה תל אביב נ' שיר משכנות וותיקים בע"מ (25.10.2020)].  
5  
116. במקרה שלנו לא מתקיימים יסודות העילה בכל הנוגע לתשלום דמי השימוש. כידוע, עילת  
6 תביעה של דמי שימוש ראויים קמה ככלל במקרה של שימוש שלא כדין בנכס השייך לזולת.  
7 ההתעשרות נובעת מהשימוש שלא כדין בנכס, ומבטאת את החיסכון של דמי השכירות שהנתבע  
8 היה נאלץ לשלם לתובע אילו היה משכיר ממנו את הנכס כדין או רווח שהפיק מהנכס. בענייננו,  
9 לא נעשה על ידי המנוח (או יורשיו) שימוש כלשהוא בנכס עד למכירתו לבדארנה, הוא לא  
10 התעשר על ידי שימוש בו ולא השכיר אותו באופן שיש לשלם לתובע דמי שימוש או דמי שכירות  
11 ראויים.  
12  
117. במקרה שלפנינו, הזכייה וההתעשרות שיש להשיב לתובע ואשר קיבל אותה המנוח שלא על פי  
14 זכות שבדין היא שווי הזכויות במקרקעין שהיו שייכות לתובע ושנמכרו על ידי המנוח לצד  
15 השלישי בעסקה הנוגדת.  
16  
118. בספרות המשפטית נקבע, כי במקרה שבו נטל הנתבע נכס ששייך לתובע ומכר אותו, ההתעשרות  
18 היא דמי המכר: "הנתבע נטל מיטלטלין שבבעלות הזולת ומכרם. התעשרות (היינו, דמי הפדיון)  
19 באה לנתבע מרכוש התובע שלא על פי דין, כאמור בסעיף 1 לחוק עשיית עושר, והוא חייב  
20 בהשבה. דין דומה יחול לגבי מקרקעין. מכר הנתבע לצד ג' מקרקעין של הזולת, חייב הוא להשיב  
21 את דמי הפדיון לבעלים". במקרה כזה, התובע יכול לדרוש את שווי הנכס שנלקח ממנו כדמי  
22 נזק ולחילופין כהתעשרות הנתבע (פרידמן – שפירא בר-אור, בעמ' 470-472).  
23  
119. דמי שימוש ראויים יכולים גם להיות פיצויים הנפסקים בנזיקין, מקום שהתובע טוען להפסד  
25 שנגרם לו עקב העובדה שנשללה ממנו האפשרות להשתמש בנכס [פרידמן – שפירא בר-אור, בעמ'  
26 475; ע"א 891/95 יוסף זידאני נ' סעיד מוחמד אבו-אחמד, פ"ד נג(4) 769 (1999)].  
27  
120. בענייננו, סבורני כי אף פסיקת דמי שימוש כפיצויי נזיקין אינה אפשרית. משעה שהזכויות  
29 במקרקעין נמכרו לצד שלישי שמכר אותן לצדדים נוספים, והתברר כי הסעד של אכיפת הסכם  
30 המכר אינו מעשי, הרי שאין באפשרות התובע לטעון כי היה באפשרותו להשתמש בנכס שכן  
31 הנכס יצא מידי ומבעלותו. עם מכירת הנכס לצד השלישי נותק הקשר בין התובע לבין הנכס  
32 ואין הוא יותר בעליו, וכידוע "זכות השימוש בנכס שייכת לבעלים והוא רשאי לשלול אותה  
33 מהזולת. מי שמשתמש בנכס שלא בהסכמתו נוטל מה ששייך לאחר" (פרידמן – שפירא בר-אור,  
34 עמ' 472). לאור המלצת בימ"ש המחוזי ומחיקת התביעה לסעד הצהרתי, אין התובע זכאי  
35 לתשלום דמי שימוש ראויים מידי הנתבעים.  
36  
37



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

121. על כן, הסעד העומד לתובע בגין אובדן הזכויות במקרקעין הוא פיצוי בגובה שווי הזכויות בלבד.  
 2 כל קביעה אחרת תביא לתוצאה אבסורדית לפיה התובע יכול, אף שאין לו יותר זכויות בנכס,  
 3 לתבוע דמי שימוש בנכס ללא מגבלה של תקופה.  
 4  
 5 122. זאת ועוד, זיכוי התובע בפיצוי בגין שווי הנכס ובנוסף פסיקת דמי שימוש ראויים יש בו משום  
 6 כפל פיצוי, וגם מטעם זה אין להכיר בזכותו של התובע לקבלת דמי שימוש ראויים.  
 7  
 8 123. לאור האמור, אני קובע כי דין התביעה לתשלום דמי שימוש ראויים להידחות.  
 9  
 10 ההודעה לצד שלישי
124. הנתבעים התייחסו בקצרה במסגרת סיכומיהם להודעה לצד שלישי, התייחסות שנועדה אך  
 12 כדי לצאת ידי חובה, ולא בכדי. באופן דומה, כך גם אנו נתייחס להודעה.  
 13  
 14 125. הנתבעים לא בדיוק פירטו במסגרת סיכומיהם מה היא העילה שעליה הם מבקשים לבסס את  
 15 ההודעה לצד ג'. הם טענו בחצי פה להתרשלות (סעיף 67 לסיכומים), כי הרי לא היו יחסיים  
 16 חוזיים בין עו"ד שאהין לבין המנוח. אלא שהם כלל לא דנו ביסודות עוולת הרשלנות ולא הראו  
 17 שאלה מתקיימים כאן.  
 18  
 19 126. הטענה כי אי רישום הערת האזהרה ואי הדיווח לרשויות המס על העסקה "הוביל להפרת  
 20 ההסכם" (סעיף 66 לסיכומים), היא פשוט טענה מקוממת. הטענה הנשמעת מפי מי שהפר את  
 21 הסכם המכר בהפרה יסודית ומכר את הנכס פעם נוספת, כי לא מנעו ממנו להפר את ההסכם,  
 22 היא טענה הלוקה בחוסר תום לב רבתי ודי בכך כדי לדחותה.  
 23  
 24 127. מעבר לדרוש אתיחס בקצרה לטענה. כידוע, "בכדי שתקום חובה מכוח עוולה הרשלנות, לפי  
 25 סעיפים 35 ו-36 לפקודת הנזיקין, על התובע להוכיח את התגבשותם של יסודותיה: חובת זהירות,  
 26 התרשלות ונזק שנגרם בגינה" [ע"א 7895/08 קלינה אליעזר ובניו הנדסה תכנון וביצוע נ' מוחמד  
 27 יאסין (31.8.2011), פסקה 16. ראו גם: ע"א 243/83 עיריית ירושלים נ' אלי גורדון, פ"ד (לט) (1)  
 28 113 (1985), בעמ' 128 ב' – ג'].  
 29  
 30 128. אינני נדרש לדון בכל אחד מיסודות עוולת הרשלנות ולבחון אם הוא מתקיים במקרה שלנו, אם  
 31 לאו (דבר שלא נעשה על ידי הנתבעים), משום שדי לי לקבוע כי לא מתקיים יסוד הנזק כדי  
 32 שתקום אחריות בנזיקין מכוח עוולת הרשלנות, זאת מאחר שמלכתחילה המנוח לא היה אמור  
 33 למכור את זכויותיו בחלקה בשנית לצד שלישי (בדארנה) ולשלשל לכיסו סכומים להם לא היה  
 34 זכאי ואותם הוא נדרש להשיב לתובע.  
 35  
 36 129. ובאם נדבר במונחים של השבת המצב לקדמותו, הרי שיש להשיב מצב המנוח למצב ערב מכירת  
 37 הזכויות בחלקה לבדארנה, ולכן ברור שבמקרה זה לא נגרם לו כל נזק והנתבעים לא הוכיחו  
 38



## בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

ת"א 68815-10-21 שאהין נ' הזימה קזל ואח'

תיק חיצוני:

1 מהו הנזק ולמעשה כלל לא התייחסו לכך במסגרת סיכומיהם. על כן, דין ההודעה לצד שלישי  
2 להידחות.

### 3 סיכום התוצאה

5  
6 130. אשר על כן, נוכח כל האמור לעיל, אני מקבל את התביעה באופן חלקי, ומחייב את הנתבעים,  
7 ביחד ולחוד, לשלם לתובע סך של- 146,300 ₪. לסכום זה תתווסף ריבית שקלית כאמור בסעיף  
8 2(א) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, מיום 31/05/2024 (יום עריכת חוות דעתו של  
9 מר זיבק) ועד התשלום המלא בפועל.

10  
11 131. אחריות הנתבעים 2-9 לתשלום החוב הפסוק האמור היא לפי הוראות סימן ו' בפרק השישי  
12 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965.

13  
14 132. אני מחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובע הוצאות משפט בסכום כולל של-8,000 ₪  
15 (בהתחשב בסכום שנפסק לעומת הסכום שנתבע) וכן שכ"ט עו"ד בסכום כולל של-30,000 (כולל  
16 מע"מ).

17  
18 133. אני מורה על דחיית ההודעה לצד שלישי ומחייב את המודיעים (הנתבעים), ביחד ולחוד, לשלם  
19 לעו"ד שאהין הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של-20,000 ₪ (כולל מע"מ).

20  
21 134. הסכומים בסעיפים 132-133 לעיל ישולמו בהתאמה לתובע (באמצעות בא כוחו) ולעו"ד שאהין  
22 בתוך 30 יום מיום המצאת פסק הדין לב"כ הנתבעים, שאם לא כן – תתווסף להם ריבית שקלית  
23 כאמור בסעיף 2(א) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, החל מיום מתן פסק הדין ועד  
24 למועד התשלום בפועל.

25  
26 המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים באמצעות באי כוחם.

27  
28 ניתן היום, י"ב תמוז תשפ"ה, 08 יולי 2025, בהעדר הצדדים.

29  


30 אדהם ספדי, שופט, סגן הנשיא