



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

בפני כב' השופט משה בר-עם

טל בניה והשקעות קרני שומרון
ע"י ב"כ עו"ד זאב שרף

התובעת

נגד

1. פאיז מחמד זאיז רג'בי
2. עבד אלקאדר שאור
ע"י ב"כ עו"ד סאמר שחאדה
3. איוב יוסף עבד אלקאדר ג'אבר-הדיון בעניינו
הסתיים

הנתבעים

פסק דין

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

כללי

1. תביעה לפסק דין הצהרתי ולאכיפת הסכם למכירת זכויות אובליגטוריות "ביחס" למקרקעין, בנסיבות בהן נטען לביטול, כדין, של הסכם ההמחאה של החייב עם הממחה, טרם מועד ההקניה של הזכות הנמחית, לממחה ולנמחה, בנעליו.

על העובדות, הטענות וההליכים

2. התובעת הינה חברה הרשומה כדין במשרדי רשם החברות באזור יהודה ושומרון (להלן: "האזור"). הנתבעים 1-2 (להלן: "הנתבעים") היו במועד הרלבנטי לתובענה בעלי זכויות אובליגטוריות ביחס לחלק מהמקרקעין, הידועים כגוש 34427 חלקה 51 והמצויים בעיר חברון, בסמוך ליישוב קריית-ארבע, בשטח שהוגדר, בהסכמים עם הרשות הפלסטינית (להלן: "הרשות"), כשטח H2 שהינו באחריות ביטחונית ישראלית (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין באזור, על-שם עיסא יוסף עבד אלקאדר ג'בר (להלן: "הבעלים הרשום"). על המקרקעין מצוי מבנה בן ארבע קומות, בשטח של 1,138 מ"ר, שזכה לכינוי "בית



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 השלום" או "הבית החום" (להלן: "הנכס"). בסוף שנת 1995 נערך על ידי הבעלים
2 הרשום הסכם לחלוקת המקרקעין לארבעה חלקים ובמסגרתו, הוקצה הנכס לבני
3 משפחתו. תכנית המדידה לפיה בוצע הסכם החלוקה צורפה לכתב התביעה (נספח א').
4 מכאן ואילך, הנספחים הינם לכתב התביעה, אלא אם ייאמר מפורשות אחרת). הסכם
5 החלוקה לא נרשם בפנקסי רישום המקרקעין באזור ובפנקסי מס רכוש של הרשות,
6 והעברת הזכויות, על פיו, נעשתה באמצעות מתן ייפויי כוח נוטריוניים, שהיוו
7 התחייבויות להמחאת הזכויות ביחס למקרקעין. בדרך זו רכשו הנתבעים בשנת 1996
8 את הזכויות ביחס לנכס. בסמוך לאחר מכן החלו הנתבעים בביצוע עבודות בנייה
9 בנכס עד להשלמת שלד הבניין. בשלב זה, דלתות הכניסה לנכס שאמור היה לשמש, על
10 פי תוכניות המדידה המקוריות, מתחם חנויות, נסגרו בשערי ברזל ונותרו נעולות.
11 זאת, מטעמים ביטחוניים ובשל מיקומו האסטרטגי, במרכז "ציר ציון" – דרך
12 המחברת בין קריית ארבע לשכונת אברהם אבינו בחברון ובסמוך למערת המכפלה.

13
14 3. התובעת התעניינה בנכס. לצורך כך נקטה בפעולות שונות וערכה בדיקות
15 ובירורים במקום. מסיבות פוליטיות ידועות שאין צורך לפרט, נערך משא ומתן עם
16 הנתבעים לרכישת הזכויות בנכס, באמצעות צד שלישי הוא הנתבע 3 (להלן: "איוב"),
17 אשר שימש כ"איש קש" מטעמה. עם סיום המשא ומתן וגיבוש הסכמה לרכישת
18 הזכויות, נערכו ונחתמו שלושה הסכמים (נספחים ב-ד), כדלקמן: הסכם נאמנות מיום
19 23.3.2004, לפיו שימש מר אסף נחמד (להלן: "נחמד") כנאמן מטעם התובעת, לעניין
20 רכישת הזכויות ביחס לנכס. הסכם מכר בין איוב לבין הנתבעים (להלן: "הסכם
21 רג'בי"), מיום 24.3.2004, לפיו רכש איוב את זכויות הנתבעים ביחס לנכס ולצדו,
22 הסכם מכר נוסף בין איוב לנחמד (להלן: "הסכם איוב"), לפיו רכשה התובעת,
23 באמצעות נחמד, את זכויות איוב בהסכם רג'בי. על פי הקבוע בהסכם רג'בי, מכרו
24 הנתבעים את הנכס לאיוב ומסרו לו את החזקה. מנגד, התחייב איוב לשלם לנתבעים,
25 בתמורה, סך כולל של 464,000 ד"ר ירדני (להלן: "התמורה"). הנתבעים אישרו
26 בחתימתם קבלת סך של 14,500 ד"ר ירדני וכן סכום נוסף של 50,000 ד"ר ירדני
27 וסוכם, כי יתרת התמורה בסך 395,500 ד"ר ירדני, תשולם בתוך 90 יום. כמו כן נקבע,
28 כי הנתבעים יישאו בתשלום המיסים עד למועד חתימת ההסכם וממועד זה יישא בהם
29 איוב. להבטחת קיום התחייבויותיהם (לצורך רישום הזכויות בבוא העת בלשכת



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 רישום המקרקעין באזור), נקבע, כי הנתבעים יחתמו על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת
2 איוב.

3

4 4. על פי הנטען, שילמה התובעת לנתבעים, באמצעות איוב, את מלוא התמורה,
5 בשיעורין, לאורך תקופה של כמעט שנה. במהלך אותה תקופה ובשל שמועות שהגיעו
6 לאוזניהם, לפיהן איוב הינו שלוח של רוכשים יהודים, חששו הנתבעים מהשלמת
7 ביצוע העסקה. בנסיבות אלו, כדי להפיס את חששותיהם, הסכימה התובעת כי רוכש
8 הזכויות "הרשמי" בנכס, מטעמה, לא יהא איוב, כי אם אדם אחר בשם שייח' מוסא
9 רביע פרעון (להלן: "פרעון"), שלטענתה זוהה עם ארגון החמאס. לצורך כך נחתם
10 הסכם נוסף (נספח ו'). יחד עם זאת היה ברור לנתבעים, כי הרוכש הנכון הינו איוב
11 ובמסמך נפרד אישרו, כי הזכויות בנכס שייכות לאיוב ולא לפרעון (נספח ז'). לטענת
12 התובעת, מכירת הזכויות ביחס לנכס והעברתן לידיה, באמצעות איוב, הושלמה.
13 התמורה בגין הנכס שולמה במלואה לאיוב וממנו לנתבעים, והכל כעולה מקבלות
14 תשלום הנחזות להיות חתומות על-ידם (נספחים ח-י). במקביל ובסמוך לתשלום יתרת
15 התמורה, מסרו הנתבעים לפרעון יפוי כוח בלתי חוזר להעברת הזכויות בנכס. כן
16 ניתנו לתובעת יפויי כוח נוספים (נספחים יא-ג). התובעת הדגישה כי החזקה בנכס
17 נמסרה לאיוב וממנו לידיה עוד במהלך ביצוע עסקת המכר ובטרם השלמתה. זאת
18 ועוד, במהלך חודש אוקטובר 2006, כשנה וחצי לאחר השלמת העסקה, החלה
19 התובעת לבצע בנכס עבודות גמר, באמצעות הנתבע 1 (להלן: "רג'בי"), ששימש קבלן
20 מטעמה וזה אישר, בחתימת ידו, כי קיבל מאיוב תשלום עבור עבודות השיפוץ מאיוב
21 (נספחים יד, טו 1-3).

22

23 5. בנסיבות אלה נטען, כי ביום 19.3.2007 ביקשו נציגיה של התובעת להיכנס
24 לנכס, כאשר זה היה פרוץ וריק מאדם, ואולם מיד בסמוך לאחר מכן, טען רג'בי כי
25 מעולם לא מכר את הנכס וכי נציגי התובעת פלשו אליו שלא כדין. לטענת התובעת,
26 עמדה זו של רג'בי נטענה לאחר שהופעלו עליו לחצים מטעם מנגנוני הביטחון של
27 הרשות (נוכח חשדם כי הנכס נמכר לגורם יהודי). רג'בי פנה למשטרת חברון, התלונן
28 על פלישה לנכס, וביקש את עזרת גורמי המשטרה. אלה, לאחר שבחנו את טענות
29 הצדדים, בדקו את המסמכים העומדים ביסוד רכישת הנכס ועמדו על אמיתותם,
30 מצאו כי חלקם מזויף ופעלו לפינוי התובעת. עתירת התובעת למנוע את סילוק ידה



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 מהנכס, נדחתה (בג"צ 10302/07 **טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' שר הביטחון ואח'**
2 (16.11.2008)). בפסק הדין שניתן בעתירה נקבע (סעיף 40), כי על פי הראיות
3 המנהליות עולה ולו ספק באשר לתוקפה המשפטי של עסקת המכר וההנחה היא כי
4 חזקתו של רג'בי בנכס היא חזקה כדין, מכוח זכות הקניין הנתונה לו ביחס לנכס.
5 בנסיבות אלה נקבע, כי די בראיות המנהליות שבידי המדינה כדי לבסס במידה
6 מספקת, לצורך הליך של סילוק פולש טרי, את זכותו של רג'בי לחזקה בנכס, הגם
7 שאין בכך כדי ליתר בירור מהותי של הזכויות בין הצדדים האמור להכריע בזכויות
8 הקניין והחזקה של הצדדים (**שם**). יחד עם זאת נקבע (סעיף 49), כי הגם שעל התובעת
9 לפנות את הנכס, החזקה בנכס תועבר לידי המדינה לתקופת ביניים, עד להכרעה
10 בהליך נפרד לבירור הזכויות המהותיות של הצדדים בנכס.

11

12 6. נוכח כל האמור, טענה התובעת, כי היא ואיוב מילאו את התחייבויותיהם
13 בעסקת המכר מושא ההסכמים, התמורה בגין רכישת הזכויות בנכס שולמה לאיוב
14 וממנו לנתבעים, במלואה, ומכאן, זכאית לקבלת סעד הצהרתי על זכויותיה ביחס
15 לנכס. עוד נטען, כי אף אם טרם הושלמה עסקת המכר, הרי זו עדיין שרירה וקיימת
16 ומעולם לא בוטלה כדין על-ידי הנתבעים או מי מהם, שבהתנהגותם העידו על השלמת
17 העסקה, או על הסכמתם להמשיך בביצועה. על יסוד כל האמור התבקש בית המשפט
18 לקבל את התביעה וליתן פסק דין הצהרתי ולחלופין, להורות על אכיפת ההסכמים,
19 לעניין הזכויות ביחס לנכס, לרבות קבלת החזקה בו.

20

21 7. בכתב הגנתם דחו הנתבעים את טענות התובעת. הנתבעים הודו כי ניהלו משא
22 ומתן עם איוב בקשר למכירת הזכויות בנכס, שלאחריו נחתם הסכם רג'בי. יחד עם
23 זאת, הוסיפו וטענו, כי מלבד מקדמה (שבתצהירו של רג'בי, סעיף 52, הועמדה על סך
24 של 140,000 דיןר ירדני, להלן: "**המקדמה**"), לא שולמו סכומים נוספים על חשבון
25 התמורה, תוך 90 יום, כפי שהתחייב איוב על פי ההסכם. עוד טענו, כי הצדדים פנו
26 לבית המשפט שבשטחי הרשות לצורך העברת הזכויות באמצעות ייפוי כוח בלתי
27 חוזר, ואולם משלא ניתן אישור של הרשות שנדרש להעברת הזכויות ולא שולמה
28 יתרת התמורה, הושבה המקדמה לאיוב וההסכם בוטל כדין. לביסוס טענתם צרפו
29 לכתב הגנתם (נספח א) תצהיר הנחזה להיות חתום על ידי איוב (נספח א/1, תרגום
30 תצהיר איוב מיום 30.3.2007, להלן: "**תצהיר איוב**") ולפיו, הצהיר, כי הסכם רג'בי



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

- 1 בוטל זמן קצר לאחר חתימתו, בשנת 2004, וכי המקדמה הושבה לידי. בהקשר זה
2 הדגישו, כי ייפוי הכוח שלכאורה ניתנו לתובעת לצורך השלמת העברת הזכויות בנכס,
3 נתגלו כמזויפים לפי בדיקת המחלקה לזיהוי פלילי של משטרת ישראל (להלן:
4 "מז"פ"). לפיכך, משעסקת המכר בוטלה כדין והזכויות בנכס לא הועברו לידי
5 התובעת, טענו כי יש לדחות את התביעה.
6
7 8. לאחר שלא עלה בידי התובעת למסור לאיוב את כתב התביעה, כדין, זאת נוכח
8 שהייתו ברבת עמון בירדן והקשיים שנתקלה בהמצאת כתב התביעה לידי, הוגשה
9 בקשתה למחיקת ההליכים בעניינו, שלאחריה הורה בית המשפט (החלטה מיום
10 16.3.2009, כב' הרשם כרמל), על מחיקת התביעה כנגדו.
11
12 9. במהלך הדיון העלו הנתבעים טענות מקדמיות ובכלל זה טענו לפורום לא נאות,
13 העדר סמכות עניינית (נוכח טיבן של הזכויות), היעדר יריבות, ברירת הדין ותחולתו
14 של הדין המקומי. בית המשפט (כב' השופט ענבר), בהחלטתו מיום 3.1.2010, דחה את
15 טענתם לעניין הפורום הנאות, וקבע כי קיום הדיון בישראל אינו חורג מגדר
16 ציפיותיהם הסבירות של הצדדים, שעל פיהן, ככל שהתגלה סכסוך בנוגע לעסקת
17 המכר, הסכסוך יידון בבית משפט ישראלי. בעניין הסמכות העניינית נקבע בהחלטה
18 אחרת מיום 13.7.2009, כי יש לבחון את שווי העסקה בשקלים ביום עריכתה, והסכום
19 המתקבל מגיע כדי סמכותו העניינית, על פי שווי של הנושא, לבית משפט זה. במהלך
20 הדיון, חזרו בהם הנתבעים מטענתם המקדמית הנוספת, לעניין ברירת הדין והוסכם
21 בין הצדדים, כי הדין המהותי החל על העובדות מושא הסכסוך בתובענה, הינו הדין
22 הישראלי. בנסיבות אלו, זנחו את טענתם לעניין היעדר היריבות. עוד יוער, כי לבקשת
23 התובעת, הוסכם כי הנתבעים יהיו רשאים לעיין בתמלילים ובקלטות שערכה התובעת
24 לתיעוד פעולות הצדדים במהלך ביצוע עסקת המכר, לרבות לעניין תשלום התמורה
25 ולביצוע עבודות בנייה ושיפוצים בנכס (להלן: "מסמכי התיעוד"), לאחר חקירתם
26 ובמסגרת ראיות משלימות שיוגשו על ידה. בנסיבות אלו ולאחר שהוסרו טענות הסף,
27 נקבע המשך הדיון להגשת עדויות ראשיות בתצהירים.
28
29 10. מטעם התובעת הוגש תצהירו של נחמד, לפיו הונחה תשתית ראייתית בנוגע
30 לנסיבות שקדמו לרכישת הזכויות הנטענות ביחס לנכס והתקשרות הצדדים בגינו,



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 כמו גם לעבודות הבנייה והשיפוץ שנערכו לטענת התובעת בנכס, לבקשתה ועל ידי
2 רג'בי, מטעמה. בנוסף, ניתן פירוט בדבר ניסיון התובעת לתפוס את החזקה בנכס,
3 בחודש מרץ 2007, וההליכים שהתקיימו לאחריו. לתצהיר נחמד צורפו מסמכים רבים
4 ובכללם מסמכי התיעוד וכן העתקים מקבלות של תשלום התמורה, לשיעורין, הנחזות
5 להיות חתומות, הן על ידי איוב (נספחים יב/1-יב/10) והן על ידי רג'בי (נספחים יג/1-
6 יג/9). כמו כן צורפו יפויי הכוח בקשר לנכס (נספחים יד/1-יד/6, להלן: "יפויי הכח"),
7 אישורים בדבר ביצוע עבודות השיפוצים בנכס (נספחים טו-יז) ומסמכי התיעוד
8 הקשורים בהם. עוד צורפו לתצהירו של נחמד הודעות שגבתה משטרת ישראל מרג'בי,
9 בסמוך למועד תפיסת החזקה בנכס על ידי נציגיה (נספחים יח-כב) וממצאי החקירה
10 שערכה, בין היתר, לעניין אמיתות המסמכים הקשורים בביצוע עסקת המכר וכעולה
11 מחוות דעת מז"פ (נספח כג). להפרכת טענת רג'בי, לפיה ההסכם בוטל, בהסכמת איוב,
12 כעולה מתצהירו שצורף לכתב הגנתם, צורפו מסמכי תיעוד נוספים (נספח כה), לפיהם
13 איוב חוזר בו מהאמור בתצהירו, כמו גם שיחות שהתנהלו עם גורמים שונים
14 הקשורים ברכישת הזכויות, המבססות את טענתה בדבר קיום עסקת המכר (נספח
15 כו).

16

17 11. הנתבעים הגישו את תצהיריהם, ועל פיהם חזרו על טענתם המרכזית, לפיה
18 הסכם רג'בי בוטל בהסכמה לאחר תשלום המקדמה, בלבד, ומשלא עלה בידי איוב
19 להשלים את יתרת התמורה. רג'בי הדגיש בתצהירו, כי המקדמה הושבה לאיוב
20 בפגישה שנערכה עמו במסעדה ביישוב עזרייה, מספר חודשים לאחר חתימת ההסכם.
21 בהקשר זה הדגישו הנתבעים את החקירה המשטרתית וממצאי מז"פ שהעלו כי
22 מסמכים רבים הקשורים בביצוע עסקת המכר נמצאו מזויפים, וכי העסקה לא
23 הושלמה. הנתבעים הטעימו, כי החזקה והמפתחות לנכס לא נמסרו מעולם לאיוב
24 נוכח העובדה כי לא עמד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם רג'בי, שבוטל בסמוך לאחר
25 חתימתו. לתצהיריהם צורפו מסמכים רבים, לרבות הודעות הצדדים במשטרת
26 ישראל, חוות דעת מז"פ, וההליכים בעתירות שהתנהלו בעניינם בבית המשפט העליון.
27 כמו כן הוגש תצהירו של פרעון ואחד בשם פייסל אבו עייש, שבתקופה הרלוונטית
28 שימש נוטריון ציבורי בעיר יריחו, באזור ומתוקף תפקידו נדרש לאשר את חתימות
29 איוב ופרעון על יפויי הכח (להלן: "הנוטריון הציבורי") ובהמשך, ביקשו לזמן לעדות
30 את עו"ד חסונה, ששימש כנציגם עובר לחתימתם על הסכם רג'בי.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

12. הצדדים נחקרו על תצהיריהם וכן זומנו ונחקרו העדים מטעמם. בהמשך, על פי ההסדר הדיוני, הוגשו ראיות נוספות מטעם התובעת ומסמכי תיעוד אחרים. לאחר חקירת המצהירים מטעמה, נקבע המשך הדיון להגשת סיכומים, ולאחר שאלה הוגשו, הובא התיק לפניי למתן פסק דין כדלקמן.

השאלה שבמחלוקת וההכרעה בתמצית

13. מעיון בכתבי הטענות (על נספחיהם), תצהירי הצדדים, חקירת העדים מטעמם והסיכומים שהוגשו על פיהם, עולה, כי השאלה היחידה, האמיתית, השנויה במחלוקת בין הצדדים, הדורשת ליבון והכרעה, עניינה בטענת הנתבעים לביטולו של הסכם רג'בי (בהסכמת איוב). ייאמר מיד, כי לאחר שבחנתי את מכלול הראיות והתרשמתי מעדויות עדי הצדדים, שוכנעתי, במידה הדרושה, כי הסכם רג'בי לא בוטל, בהסכמה, כנטען על ידי רג'בי וגרסתו בעניין זה אינה אמת. התמורה על פי ההסכם שולמה בשיעורין (בהסכמת הנתבעים), לפני ולאחר המועד הנתבע לביטולו וכעולה מנסיבות העניין, הצדדים פעלו על פיו וקיימו את הוראותיו. ודוק: כפי שנטען וכעולה מכתבי הטענות, גדר המחלוקת שבין הצדדים, עניינו בסוגיית ביטול הסכם רג'בי, בהסכמה שלא מחמת הפרה. בנסיבות אלה, לאחר שהגעתי לכלל מסקנה, כי יש לדחות את טענת הנתבעים, לא היה מקום להיזקק לעניינים אחרים הקשורים בביצוע ההסכם, לרבות לטענתם, כיום, שהובאה בסיכומיהם (פרק ה' סעיפים 113-114), לביטולו של ההסכם, בשל אי תשלום מלוא התמורה. משלא נטען בכתב הגנתם (סעיפים 9 ו-52ב), לביטול הסכם רג'בי מחמת הפרה (הגם שטענתם -לעניין אי תשלום התמורה – הובאה שם כעובדה היסטורית), אלא לביטולו בהסכמה - בשל אי קבלת אישור הרשות, הנטען כדרוש להעברת הזכויות על פיו - אין הצדקה להידרש לסוגיה זו, לראשונה, בפסק הדין. למען הסר ספק יוער, כי אישור הרשות לא נדרש, על פי הדין הישראלי (החל בנסיבות העניין, מכוח הסכמתם הדיונית של הצדדים), כיסוד מהותי הנחוץ לשכלול הסכם רג'בי וממילא, לא נקבע בגדרו כי זה יהווה תנאי מתלה לקיומו. יחד עם זאת, למעלה מהצורך, בשים לב לגרסת רג'בי בתצהירו (סעיף 58) הנני קובע, כי לא עמדה לנתבעים הזכות לביטול הסכם רג'בי, מחמת אי תשלום יתרת התמורה, משלא נקטו בצעדים המתחייבים על פי הדין, לביטולו, ממילא לא הניחו



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 תשתית ראייתית מספקת לביסוס גרסתם, ולמצער, כי יש לזקוף את העמימות שיצרו
2 בהתנהגותם ובהתנהלותם, לעניין האפשרות שמקצת מהתמורה לא שולמה (ואינני
3 קובע שנתרה יתרה לתשלום), לחובתם. במצב עניינים זה, משלא בוטל הסכם רג'בי,
4 ומאידך, הושלמה המחאת הזכויות בהסכם איוב (במועד הנטען- שלא נסתר- לתשלום
5 מלוא התמורה על פיו), נכנסה התובעת בנעליו של איוב, לעניין הסכם רג'בי, ואף אם
6 המחאת הזכויות ביחס לנכס טרם הושלמה (בשל אי מסירת החזקה, כנטען), עומדת
7 לה הזכות לאכיפתו של ההסכם (במועד תשלום מלוא התמורה) ולקבלת החזקה
8 בנכס.

9

10 14. דרך הילוכנו בפסק הדין יהא כדלקמן. בתחילה נעמוד על סוגיית הדין החל על
11 הסכסוך, בהמשך נידרש לעניין ביטול הסכם רג'בי, בהסכמה (להלן: "עניין הביטול")
12 ולטענה החלופית לביטולו מחמת הפרה ובשל אי תשלום מלוא התמורה. לאחריה,
13 נדון ביחסים המשפטיים שבין התובעת לנתבעים בקשר לזכויות ביחס לנכס וזכותה
14 לאכיפת הסכם רג'בי. בהקשר זה נידרש למועד הקניית הזכויות וביצוע
15 התחייבויותיה, בשים לב לראיות שהוגשו ואמיתות המסמכים (הרלבנטיים לקיום
16 עסקת המכר) ועל יסוד כל אלה נכריע את הדין.

17

18

19

המסגרת הנורמטיבית

20

21 15. בטרם נידרש לשאלה העומדת להכרעה, לגופה, בעניין הביטול, יש לעמוד על
22 מקומה הגיאומטרי של הסוגיה, במסגרת הדין שחל בנסיבות העניין. עיון בהסכמים,
23 הסכם רג'בי מצד אחד, והסכם איוב מצד שני, מעלה בעליל, כי אף שההסכמים נקטו
24 לשון של התחייבות לרכישות זכויות בנכס ונתפסו מבחינה כלכלית כעסקת מכר של
25 הנכס, הרי יש לראותם כהתחייבויות להמחאת זכויות ביחס לנכס, כקבוע בחוק
26 המחאת חיובים, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המחאת חיובים"), זאת לאור העובדה כי
27 מקנה הזכויות, קרי הנתבעים, נטולים זכויות קניין בנכס. הלכה פסוקה היא כי
28 "המחאה" של זכות היא למעשה העברה של זכות הקניין באותה הזכות לנמחה (ע"א
29 9955/09 אלי יוגב נ' ששון יוסף (28.8.2012); שלום לרנר המחאת חיובים 45 (2002)).
30 אכן נכון, כאשר המקנה הוא בעל זכויות אובליגטוריות בלבד בנכס מקרקעין, ייתכנו



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 שני טיפוסים עסקאות: **האחת**, כי המקנה מתחייב להעביר את זכותו העתידית
2 במקרקעין, אשר תוקנה לו על ידי בעל הזכות הרשומה, **והשנייה**, כי המקנה יקנה
3 זכויות לרוכש. במקרה זה נשוא המכר הוא הזכויות האובליגטוריות של הממחה כלפי
4 החייב (מיגל דויטש **קניין** כרך ד' פרק 26 361 (2006)). הבדל בין סוגי העסקאות
5 משליך על תוצאות משפטיות שונות של העסקאות ולענייננו, ההשלכה המשפטית של
6 עניין הביטול על זכויות התובעת בקשר להסכם רג'בי. אם כן, עסקת ההמחאה היא זו
7 שלבית. תחילתה, בחוזה ההמחאה וסופה בהמחאה מושלמת, דהיינו בהקניית
8 הבעלות בזכות הנמחית אל הנמחה. במקרה שבו המוכר אינו בעל זכויות במקרקעין
9 עצמם כבענייננו, ישנה חזקה פרשנית, כי בהיעדר אינדיקציות אחרות יש לפרש את
10 חוזה המכר כמתחייב להמחות זכויות, ולא כמתחייב להקנות את הזכויות הרשומות
11 בפנקסי המקרקעין (ע"א 6529/96 **טקסטיל ריינס בע"מ נ' רייך**, פ"ד נג(2) 218 (1999)
12 להלן: "**עניין טקסטיל ריינס**"). כאמור, עניין השלמת עסקת ההמחאה והקנייה של
13 הזכות היא השאלה החשובה בענייננו. במכר מיטלטלין (החל בשינויים המחויבים גם
14 על מכר זכויות), החופש לקביעת המועד להעברת הבעלות נתון לצדדים. יחד עם זאת,
15 בהיעדר הסכמה אחרת, יש לראות במועד העברת החזקה כמועד העברת הבעלות
16 בממכר, כקבוע בסעיף 33 לחוק המכר, תשכ"ח-1968. גם במכר זכויות, המועד
17 המוסכם להשלמת ההמחאה של זכויות חוזיות ביחס למקרקעין, בדרך כלל, אינו
18 במועד כריתת הסכם ההמחאה. ברגיל, המועד המוסכם, הינו מועד השלמת התמורה
19 על ידי הנמחה ומסירת החזקה בנכס המקרקעין (**עניין טקסטיל ריינס**, לעיל, עמ'
20 232). מכאן עולה, כי בהיעדר טעם לסתור, יש להניח כי הצדדים בהסכם רג'בי
21 התכוונו להשלמת ההמחאה עם תשלום מלוא התמורה ומסירת החזקה בנכס.

22
23 16. יחד עם זאת, בהסכם איוב, השלמת העברת הזכות והקנייתה לתובעת
24 (שמשמעה כניסת התובעת "בנעלי" איוב, בהסכם רג'בי), הינה במועד השלמת תשלום
25 התמורה בלבד (זאת נוכח טיבה של הזכות הנמחית). משכך, אף אם החזקה בנכס
26 הועברה לאיוב וממנו לתובעת, כפי שנטען על ידה, אין בנתון זה לבדו כדי ללמד
27 בהכרח כי המחאת הזכויות, ביחס לנכס, לאיוב וממנו לתובעת, הושלמה, בטרם
28 שולמה מלוא התמורה. לשון אחר, משלא הובא טעם לסתור, לא מצאתי מקום
29 לסטות מהחזקה הפרשנית הנוהגת, ברגיל, במקרים מעין אלה, לפיה יש לראות את
30 תשלום מלוא התמורה (לצד מסירת החזקה) כמועד להקניית הזכויות ביחס לנכס.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 בהקשר זה יצוין, כי במועד הנטען לביטול הסכם רג'בי (במהלך שנת 2004), היו לאיוב
2 היכולת והכוח המשפטי לשנות את היחסים החוזיים, שבינו לנתבעים, וליתן את
3 הסכמתו לביטול ההסכם, שכן זכויותיו בהסכם איוב טרם הוקנו במועד הנטען
4 לתובעת. שאלה אחרת היא, האם איוב עשה שימוש בכוחותיו המשפטיים ונתן את
5 הסכמתו לביטול הסכם רג'בי. עוד יוטעם, כי אף אם טרם נמסרה החזקה בנכס,
6 כנטען על ידי הנתבעים, התגבשה זכותה של התובעת לאכיפת ההסכם רג'בי (במועד
7 תשלום מלוא התמורה על פיו ולאחר שהושלמה המחאת זכותו של איוב, לידיה)
8 ולקבלת זכויות הנתבעים ביחס לנכס, לרבות החזקה בו (ראה והשווה, בעניין הדומה
9 לענייננו, בקשר לכניסת גורם שלישי בנעלי צד להסכם: רע"א 8792/00 שטיינמץ נ'
10 **בנק "משכון", בנק הפועלים למשכנתאות**, פ"ד נו(5) 593 (2002)). מכאן עולה, כי יסוד
11 החזקה ומסירתו של הנכס לתובעת, הגם שהינו נתון רלבנטי לעניין מועד הקניית
12 הזכות ביחס לנכס, אין בהעדרו כדי לשלול את זכותה של התובעת לאכיפת הסכם
13 רג'בי, ונדמה כי הדברים ברורים. בנסיבות אלה, אינני נדרש להכריע בעניין מועד
14 מסירת החזקה בנכס לתובעת, אם בכלל, נוכח קיומה של אי בהירות ועמימות
15 עובדתית-ראייתית, שנגרמה, בין היתר, בשל המציאות הביטחונית ששררה באותה עת
16 באזור, שבשל מיקומו המיוחד והאסטרטגי של הנכס, נעשה עיקר השימוש (והחזקה)
17 בו על ידי כוחות הביטחון. עם זאת נדמה, כי יש ממש בטענת התובעת לפיה נמסרה
18 החזקה בנכס עובר לחתימת הסכם רג'בי, זאת כעולה מלשונו של ההסכם המוביל
19 לכאורה למסקנה ברורה וחד משמעית בדבר הסכמת הצדדים (לעניין פרשנות חוזים,
20 ראה: רע"א 3961/10 **המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ מגדל**
21 **חברה לביטוח בע"מ** (26.2.2012)) וכן מהודעתו במשטרת ישראל מיום 9.8.2007 עמ' 5
22 ש' 16-23; תצהירו של נחמד (סעיף 15) ועדותו (פרו' מיום 8.3.2012 עמ' 22 שורות 3-
23 2), שככלל נמצאה מהימנה ובעיקרה מקובלת עליי.

24

25 17. ודוק: נוכח טיבם של ההסכמים, לטענת הנתבעים בדבר ביטול הסכם רג'בי,
26 משמעות של ממש בענייננו, שכן על פי הקבוע בסעיף 2(א) לחוק המחאת חיובים "...
27 **לחייב יעמדו כלפי הנמחה כל הטענות שעמדו לו כלפי הנמחה בעת שנודע לו על**
28 **הנמחאה**". בהקשר זה נקבע, כי ככל שהדבר נוגע לזכויותיו של החייב ולמעמדו של
29 הנמחה כלפיו, "מצלמת" ההנמחה את הזכות ואת תנאיה במועד שנודע לחייב עליה,
30 לרבות כל הטענות שעמדו לחייב כלפי הנמחה באותו מועד, ואלה עומדות לו גם כלפי



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 הנמחה (ע"א 8357/03 מינהל מקרקעי ישראל נ' בנק דיסקונט למשכנתאות
2 (8.10.2006)). לפיכך, אף אם זכויות הממחה (איוב) הוקנו לנמחה (התובעת), כדין, לא
3 יהיה רשאי הנמחה לטעון לרכישת זכויות בתום לב, כלפי החייב (הנתבעים) וזאת, אם
4 הסכם שבין הממחה לחייב (הסכם רגיבי) בוטל כדין, שכן אין "תקנת שוק" בזכויות
5 ביחס למקרקעין (ע"א 842/79 משה נס נ' נחום גולדה, פ"ד לו(1) 204, (1981)) ומכאן,
6 גם חשיבותה של הסוגיה.

על ביטול ההסכם

7
8
9
10

11 18. כאמור, לטענת הנתבעים, הסכם רגיבי בוטל בהסכמה, במהלך שנת 2004,
12 והמקדמה על פיו הושבה לאיוב. הלכה פסוקה היא, כי הנטל להוכחת טענתם, במידה
13 הדרושה, מוטל עליהם, שכן זו מהווה את עילת הגנתם, ולנוכח ההלכה הנוהגת לפיה
14 דיני הראיות הולכים אחרי המשפט המהותי, ונטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת
15 מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט (ראה והשווה: רע"א 296/11
16 מוחמד נג'אר נ' שאוקי חמדאן עליאן (23.2.2012), פסק דינו של כב' השופט עמית
17 והאזכורים שם). בענייננו וכפי שפתחנו, הנתבעים לא עמדו בנטל המוטל עליהם ולא
18 רק זאת, אלא שיש לדחות את גרסתם מעיקרה.

19

20 19. בתצהירו (סעיפים 60-61), הצהיר רגיבי כי המקדמה הושבה לאיוב, במהלך
21 מפגש שקיימו במסעדה, ביישוב עזרייה, מספר חודשים לאחר חתימת ההסכם.
22 בהודעותיו במשטרת ישראל במועד הסמוך לכניסת התובעת לנכס (מיום 20.3.2007
23 עמ' 9 ש' 18-9, עמ' 3 ש' 21-14; מיום 22.3.2007 עמ' 3 ש' 17-11; מיום 27.11.2007
24 עמ' 3 ש' 88-84), נמנע רגיבי מלמסור, ולו באופן כללי, על מועד הביטול הנטען.
25 בהמשך, נמסרו מספר גרסאות: הראשונה, בכתב הגנתם (בסעיף 152) ולפיה הסכם
26 רגיבי בוטל שנה לפני המועד שבו רכש רגיבי את חלקו של הנתבע 2 בנכס, ביום
27 13.3.2005. מאחר והסכם רגיבי נחתם ביום 24.3.2004, הרי שעל פי גרסה זו ההסכם
28 בוטל ימים בודדים לאחר מכן. השנייה, בתצהיר איוב (סעיף 7) לפיה "ההסכם בוטל
29 והעסקה הנזכרת אינה תקפה עוד מבחינה חוקית ובוטלה לאחר תקופה קצרה מאוד
30 מיום חתימתה כלומר בשנת 2004". השלישית, במהלך הדיון (פרו' מיום 13.7.2009
31 עמ' 2 שורות 5-6), לפיה הסכם רגיבי בוטל בטרם נחתם הסכם איוב. קרי: לפני יום



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

- 1 **24.3.2004. הרביעית**, בתצהירם לפיה הסכם רג'בי בוטל **"מספר חודשים לאחר**
2 **חתימתו"** (סעיף 61 לתצהיר רג'בי, סעיף 35 לתצהיר הנתבע 2). **החמישית**, בחקירתו
3 של רג'בי (פרוי מיום 14.3.2012 עמ' 52 שורה 29) לפיה ההסכם בוטל בשל אי תשלום
4 יתרת התמורה בתוך 90 יום שנקבעו בהסכם רג'בי (סעיף 7(ג)), קרי: במהלך חודש יוני
5 2004. מהמקובץ עולה, כי הנתבעים לא השכילו להעמיד גרסה אחת קוהרנטית, ברורה
6 ומפורשת, לביסוס טענתם בדבר מועד ביטול הסכם רג'בי, אף שמדובר ביסוד מרכזי
7 ומהותי בגרעין הגנתם ודי בכך כדי להטיל ספק של ממש במהימנותם ובעניין זה
8 מקובלים עלי טענות התובעת בסיכומי תשובתה (סעיף 3א).
9
- 10 20. זאת ועוד, בהודעותיו במשטרת ישראל, כאמור, מסר רג'בי גרסה, לפיה הסכם
11 רג'בי בוטל בהסכמה, וכי מלבד המקדמה, שהושבה לאיוב, לא קיבל סכומי כסף
12 נוספים על פי ההסכם. ודוק: בהודעותיו לא טען כי ההסכם בוטל (גם) בשל אי תשלום
13 התמורה, אלא בשל סיבות אחרות הקשורות בהיעדר קבלת אישור הרשות (הודעתו
14 מיום 20.3.2007 עמ' 2 שי 10-16, עמ' 3 שי 17-19; וכן, מיום 22.3.2007 עמ' 3 שי 1-12,
15 עמ' 5 שי 8-9, עמ' 9 שי 7-10) וכך גם במהלך חקירתו (פרוי מיום 14.3.2012 עמ' 55 שי
16 20-22, עמ' 56 שי 2-3). בעניין זה ניתן היה להניח, כי רג'בי יפרט בהודעותיו את גרסתו
17 המלאה, לרבות לעניין טענתו בדבר אי תשלום מלוא התמורה וביטול ההסכם גם
18 מסיבה זו. משלא עשה כן, מבלי שניתן טעם של ממש לדבר, יש להניח כי לעניין
19 התמורה אין ולא כלום עם ביטול ההסכם הנטען ומכאן, כי יש לזקוף את התנהלותו
20 זו, לחובתו ולהפחית ממשקל גרסתו (ע"פ 2285/05 **מדינת ישראל נ' חמד** (5.12.2005);
21 ע"פ 1329/05 **בריקאת נ' מדינת ישראל** (10.11.2005); ע"פ 5225/03 **חבאס נ' מדינת**
22 **ישראל**, פ"ד נח(2) 25 (2002)).
23
- 24 21. בחקירתו (פרוי מיום 14.3.2012 עמ' 53) העיד רג'בי לעניין נסיבות ביטול
25 ההסכם ובהקשר זה מסר כי שוחח עם איוב טלפונית וקבעו להיפגש במסעדה ביישוב
26 עזרייה. בתשובה לשאלת בית המשפט, הוסיף כי אף שבמפגש לא נכח גורם נוסף מלבד
27 שניהם, **"היה לי מלווה באוטו"** (שי 18) והוסיף **"החבר שלי, ואליד"**. יחד עם זאת,
28 השיב כי החבר לא התייצב לעדות, **"לא יודע, הוא לא רצה"** (שי 25). הלכה פסוקה היא
29 כי הימנעות בעל דין מלהציג ראיות רלבנטיות שבהישג ידו, ללא הסבר סביר, פועלת
30 לחובתו (ע"פ 11331/03 **קיס נ' מדינת ישראל**, פ"ד נט(3) 453 (2004)). בענייננו, ניתן



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 היה לצפות, כי העד, ואליד, שליווה את רג'בי אל המפגש, יוזמן לעדות מטעמו, אף
2 שלא נכח במעמד העברת הכספים ולתמיכה בגרסת רג'בי לעניין עצם קיום המפגש,
3 זאת בשים לב לראיות הדלות שהעמידו הנתבעים. בעניין זה נקבע, כי "ככלל, עד
4 ייחשב רלבנטי לגרסתו של בעל דין, מקום בו קיימת ציפייה הגיונית המתבקשת
5 בנסיבות המקרה כי בעל הדין ישמיע את העד המסוים בשל גילוי האמת וחקר
6 העובדות, כפי שאותו בעל דין טוען להם" (ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ'
7 מתתיהו, פ"ד מה(4) 651, 659 (1991)). משלא נעשה כן, ללא טעם של ממש, יש לזקוף
8 את מחדלו לחובת הנתבעים ולראות בהתנהלותו ראייה נסיבתית הפועלת כנגדם
9 ומכרסמת במשקל גרסתם. עוד עולה מעדותו, כי המקדמה הושבה במזומן ולא ניתנה
10 בגינה כל קבלה (פרו' מיום 14.3.2012 עמ' 54 ש' 8-11). גרסתו של רג'בי מעוררת
11 תמיהות, שכן ניתן היה לצפות, בשים לב לעריכת הסכם רג'בי, במסמך בכתב, לביטול
12 ההסכם בדרך של מסמך בכתב תחת הסכמה בעל-פה ולמצער, קבלת אישור, בכתב,
13 בדבר השבת המקדמה. כמו כן, אין לקבל את גרסתו מטעם נוסף, בשל כך שגרסתו
14 נסמכת על עדות יחידה של בעל דין, שבעניינה נדרש בית המשפט לזהירות מיוחדת
15 בטרם יפסוק על פיה, כקבוע בסעיף 54(2) לפקודת הראיות (נוסח חדש), תשל"א-1971
16 (להלן: "פקודת הראיות").

17
18 22. והעיקר, מקבלות שצורפו לתצהיר נחמד (נספחים יג/1-יג/9), עולה כי רג'בי
19 אישר בחתימתו קבלת סכומי כסף על חשבון התמורה, נוסף על המקדמה ובמהלך
20 תקופה של כשנה לאחר חתימת ההסכם, קרי: לפני ולאחר המועד המשווער של
21 הביטול הנטען (במהלך שנת 2004). לממצאים אלו משמעות של ממש לעניין שלפנינו,
22 שכן הנתבעים דחו מכל וכל קבלת תשלום כלשהו מאיוב (הודעת רג'בי במשטרה מיום
23 27.11.2007 עמ' 1-2 ש' 21-45), למעט המקדמה, והוסיפו, כי ההסכם בוטל זמן קצר
24 לאחר חתימתו. אם כן, מהראיות עולה, כי הנתבעים קיבלו גם קיבלו סכומים נוספים
25 במועדים שונים. מבדיקת מז"פ (שהוגשה כראיה, בהסכמה – פרו' מיום 14.3.2012
26 עמ' 35 ש' 25), עולה בבירור, כי הקבלות (למעט זו בנספח יג/8) חתומות על ידי רג'בי
27 ונמצאו אותנטיות "...במידה שאינה מותירה ספק של ממש שנכתבו על ידו" (סעיף
28 1 ד' לתוצאות הבדיקה). בנסיבות אלו, לא ניתן לסמוך על גרסת הנתבעים, לפיה
29 שולמה המקדמה בלבד ובמיוחד, לא ניתן לקבלה לעניין ביטול ההסכם, שכן חלק זה
30 בגרסתם מהווה את עיקר הגנתם ומטעם זה בלבד יש מקום לדחותה. לשון אחר,



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 בדחיית גרסת רג'בי לעניין התמורה יש "...כדי ליטול כל שמץ של אמינות מעדותו"
2 (ע"א 8701/02 אלשייך נ' המפקד הצבאי באזור רצועת עזה (20.2.2006)), לאחר שלא
3 עלה בידו להציג גרסה עובדתית מהימנה (ע"א י-ם) 9018/06 סלאיימה נגד מדינת
4 ישראל (טרם פורסם, 13.6.2006)). בעניין זה נקבע כי "...תובע [וגם נתבע] המביא
5 גרסה בדויה לבית המשפט איננו זכאי לכך שבית המשפט יכריע את הדין לטובתו,
6 על פי תשתית עובדתית אחרת, שהתבררה מן הראיות" (ע"א י-ם) 6380/05 כהן נגד
7 ישראלפט (19.12.2005)).
8

9 23. בהקשר זה מצאתי כי עדותם של הנתבעים במסגרת חקירתם הנגדית הותירו
10 לפניי רושם עגום ביותר. בעדותם נמצאו סתירות לא מעטות המכרסמות בגרסתם
11 ואלה פורטו בהרחבה בסיכומי התובעת, שבעיקרם מקובלים עליי, ואין צורך לשוב
12 ולהידרש אליהם (סעיף 46 לסיכומיה). עם זאת, יש להדגיש מספר מאפיינים
13 הרלוונטיים להערכת עדותו של רג'בי. במהלך חקירתו העד השפיל מבט, היסס במתן
14 תשובותיו, הרבה ליתן תשובות כלליות והרבה להשתמש במונח "לא זוכר" (ראה
15 למשל, עדותו מיום 14.3.2012 עמ' 53 ש' 19-27; עמ' 53 ש' 1-4; עמ' 55 ש' 1-6; עמ' 63
16 ש' 5-23; עמ' 64 ש' 19-27; עמ' 65 ש' 9-12). מחקירתו עולה, כי העד עשה הכל כדי
17 להרחיק עצמו מעסקת המכר וניכר בעדותו מאמץ להתנער מקיומה ותוצאותיה. העד
18 התקשה ליתן תשובות לשאלות נוקבות (פרו' מיום 14.3.2012 עמ' 49 ש' 22-31, עמ' 50
19 ש' 1-19, עמ' 55 16-29, עמ' 58 ש' 5-9, עמ' 65 ש' 13-31, עמ' 66 ש' 1-8) תשובותיו
20 מהוססות ומתחמקות וניכר בהן חוסר ספונטניות. גרסתו לעניין ביטול הסכם רג'בי
21 איננה סבירה, נסתרה הן מתוכה והן מברה ואיננה עולה בקנה אחד עם השכל הישר
22 ויתר הראיות שהובאו. אכן, נכון, הרושם שנוצר כי רג'בי מתקשה לעכל ולהפנים את
23 תוצאות מכירת הזכויות ביחס לנכס, לתובעת (באמצעות איוב). ייתכן והסיבה לכך
24 בשל היותו נתון ללחצים ולחשש, פן יבולע לו אם יתברר כי מכר את הנכס לגורם
25 יהודי. כך רג'בי וכך גם נתבע 2 שבעניינים מהותיים ומרכזיים אף הוא לא ידע ליתן
26 תשובה לשאלות שנשאל, אלא השיב באמירה סתמית "לא יודע", "לא זוכר" (למשל,
27 פרו' מיום 14.3.12 עמ' 40 ש' 10, ש' 18, ש' 27; עמ' 41 שורה 15; עמ' 42 שורה 25).
28

29 24. כך בעניין עדותם של הנתבעים וכך גם בעניינו של פרעון, העד מטעמם, שעדותו
30 נמצאה בלתי מהימנה לחלוטין, שכן לא ניתן היה לחלץ מהעד גרסה מסודרת



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 ומפורטת בעניין ביצוע הסכם רג'בי, נוכח קשיי זיכרון (פרוי' מיום 15.3.2012 עמ' 76 ש'
2 13-1, עמ' 77 ש' 23). בהקשר זה עדותו לגבי נסיבות קבלת כספי השיפוצים בנכס,
3 שלפיה נועדו למטרה אחרת, לא נמצאה אמינה כלל ועיקר הן מתוכה והן נוכח מסמכי
4 התיעוד שמוכיחים אחרת והן בשים לב לעדותו של עד התובעת – חביבאללה שגרסתו,
5 בחקירתו, לגבי נסיבות קבלת כספי השיפוצים נמצאה מהימנה עלי (פרוי' מיום
6 8.3.2012 עמ' 15-17).

7

8 25. מנגד, עדותו של נחמד הותירה בעיקרה רושם מהימן. העד מסר את גרסתו
9 בצורה שוטפת ומסודרת, עדותו קולחת, רציפה ובוטחת, תוך שהשיב על כל השאלות
10 שנשאל בחקירתו הנגדית. במהלך עדותו הישיר מבט והעיד ללא היסוס. עדותו בקשר
11 לנסיבות שקדמו לחתימת ההסכמים ובמהלך ביצועם, כמו גם לעניין תשלומים
12 ששולמו בגין התמורה, הגיונית ומתיישבת עם מכלול הראיות ותומכת בגרסת
13 התובעת, וככזו, מקובלת ומהימנה עלי לחלוטין (לכללים המנחים באשר לאופן שבית
14 המשפט קובע את עמדתו בסוגיית מהימנות עדים ראה ע"פ 993/00 נור נ' מדינת
15 ישראל פ"ד נו(6) 205, 218 (2002); ולאחרונה, ע"פ 3250/10 מדינת ישראל נ' פלוני
16 ((12.1.2012)).

17

18

19

על תצהיר איוב

20

21 26. כאמור, לביסוס גרסתם בעניין הביטול מבקשים הנתבעים לסמוך על תצהיר
22 איוב. בתצהירו, מסר איוב, כי התנהל משא ומתן למכירת הזכויות ביחס לנכס, ואף
23 נחתם הסכם רג'בי ושולמה מקדמה על פיו, אם כי הוסיף שעסקת המכר בוטלה זמן
24 קצר לאחר חתימתה. איוב הדגיש (סעיף 8), כי קיבל את המקדמה לידי במלואה. עיון
25 בתצהיר מעלה, כי איוב נמנע מלהתייחס לסיבת הביטול. ממילא לא נטען שם, כי
26 הסכם רג'בי בוטל בשל אי תשלום יתרת התמורה. כל שהובא בגדר התצהיר הוא
27 הודאתו של איוב, לפיה ההסכם בוטל והושבה המקדמה.

28

29 27. איוב לא התייצב להיחקר על תצהירו, כנראה בשל החשש לחייו לנוכח
30 מעורבותו בעסקת המכר. בנסיבות אלה, טוענת התובעת בסיכומיה (סעיף 20), כי לא



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 ניתן לקבל את תצהירו כראיה קבילה בתובענה, הן בשל כך שהתצהיר לא נערך ונחתם
2 על פי הדין וכקבוע בסעיף 30 לפקודת הראיות; הן בשל כך שלא התייצב לחקירה והן
3 נוכח תוכנו אשר נסתר במסמכי התיעוד שהוגשו, קרי: הקלטה של שיחה שנערכה בינו
4 לבין נחמד (סעיפים 36-37 לתצהיר נחמד, נספח כה לתצהירו), ממנה עולה כי נמלט
5 לירדן מאימת גורמי הרשות.
6

7 28. אכן נכון, ההוראות שבסעיפים 30-31 לפקודת הראיות באות להקל על הגשתם
8 כראיה של מסמכים וייפויי כוח שנערכו בחו"ל. הכוונה היא למסמכים המהווים
9 בעצמם פעולה משפטית כגון: ייפוי כוח (הנזכר במפורש בסעיף) או הסכם או צוואה
10 ואין הכוונה להצהרה על עובדות כתחליף למתן עדות בבית המשפט. יחד עם זאת,
11 מסמך שהתקבל על פי סעיף 30 לפקודת הראיות אף שאינו מהווה ראיה לאמיתות
12 תוכנו, אלא לעצם קיומו, מעיד על אמיתותו בתור שכזה (יעקב קדמי **על הראיות** חלק
13 שני 664-667 (2009), להלן: "קדמי"). יחד עם זאת, אין בסעיפים האמורים כדי למנוע
14 את הגשתם של המסמכים הנזכרים שם כראיה בכל דרך כשרה אחרת. ודוק: סעיף 30
15 אינו קובע כי ייפוי כוח או מסמך אחר שנערכו בחו"ל **חובה** להוכיחו בדרך שנקבעה
16 בסעיף, אלא כי **מוותר** להוכיחו בדרך האמורה. הסייג נועד נוכח קיומן של נסיבות
17 המקימות חשש לאמיתותם של המסמכים שנערכו בחו"ל (**שם**). בענייננו, תצהיר איוב
18 איננו מסמך המהווה גופו פעולה משפטית אלא הודעת חוץ שבדרך עריכתו, באמצעות
19 תצהיר, ביקש איוב לחזק את גרסתו ואת אמיתות תוכנו.
20

21 29. עם זאת, בטרם נידרש לעניין תוכנו של תצהיר איוב, יש להזכיר את הכללים
22 החלים בעניינם של תצהירים בכלל, לרבות הצהרה בכתב שניתנה מחוץ לישראל,
23 כבענייננו. תקנה 1 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: **התקנות**)
24 קובעת: "תצהיר" – לפי סעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], **התשל"א-1971,**
25 **לרבות הצהרה בכתב שניתנה מחוץ לישראל בפני נציג דיפלומטי או קונסולארי או**
26 **שניתנה לפי דין המקום שבו ניתנה ואושרה בידי נציג כאמור**". במקרה דנן, נדמה כי
27 תצהיר איוב, כנחזה על פניו, איננו עומד בתנאים שנקבעו בתקנה 1 לתקנות, ומשכך
28 איננו יכול להוות "תצהיר", כדין. יחד עם זאת, אף אם ניתן היה לראות בו תצהיר
29 ערוך כדין, היה על המצהיר (איוב) להתייצב בבית המשפט ולהיחקר על תצהירו,
30 ומשלא עשה כן לכאורה לא ניתן לסמוך על תצהירו, כקבוע בסעיף 15(א) לפקודת



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 הראיות (קדמי, עמ' 926; אורי גורן סוגיות בסדר דין אזרחי 330 (מהדורה עשירית,
2 2009), להלן: "גורן"). אמת, תצהיר המוגש לבית המשפט בהליך שיפוטי, מוחזק בדרך
3 כלל כעדות שמיעה כל עוד לא נחקר עליו המצהיר במקום שנדרש לכך על ידי הדין או
4 בעל הדין שכנגד. רק חקירת המצהיר מוציאה את התצהיר מגדר עדות שמיעה והופכת
5 אותו לראיה קבילה (ע"א 8493/06 עזבון המנוח ציון כהן נ' הבנק הבינלאומי הראשון
6 בישראל בע"מ (17.10.2010)). גם על פי תקנה 522 לתקנות, מצהיר בהליך העיקרי
7 חייב להעמיד עצמו לחקירת הצד שכנגד, ובאין התייצבות המצהיר לחקירה, התצהיר
8 לא ישמש ראיה (ע"א 52/87 הראל נ' הראל, פ"ד מג(4) 201 (1989); גורן, 758).
9
10 30. יחד עם זאת, קובע סעיף 17(א) לפקודת הראיות, כי אם לא יתייצב המצהיר,
11 **רשאי** בית המשפט לפסול את תצהירו. לשון אחר, סעיף 17(א) איננו מחייב את בית
12 המשפט לפסול את תצהירו של מי שלא התייצב להיחקר, אלא מורה כי הוא רשאי
13 לפסול תצהיר שכזה, משמע נתון לבית המשפט שיקול דעת לעניין זה על פי נסיבות
14 העניין (קדמי, עמ' 933-934). כאמור, תצהירו של מי שלא מתייצב לחקירה נחשב
15 כהודעת חוץ, ואולם ניתן לקבלו כראיה קבילה אם יענה על אחד החריגים המוכרים
16 לכלל הפוסל עדות שמיעה, למשל בעניינו של עד שנפטר בטרם נחקר על תצהירו (רע"א
17 7953/99 פילבר נ' המרכז הרפואי שערי צדק, פ"ד נד(2) 529, 533 (2000); קדמי, 930;
18 ולאחרונה, לעניין חוות דעת של מומחה שנפטר בטרם נחקר על חוות דעתו ראה רע"א
19 3810/12 הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ נ' עיזבון המנוח מאיר יחזקאל
20 בע"מ (8.7.2012)). בעניין זה נקבע, כי כאשר דברי הנפטר הינם לפחות בחלקם בניגוד
21 לאינטרס הכספי הרכושי שלו, מתלווה להם עקב כך סימן של אמת, ומטעם זה ניתן
22 לקבלם כראיה קבילה במשפט (קדמי, 574). כך בעניינו של נפטר וכך גם בעניינו של
23 בעל דין, שבעניין זה נקבע, כי הודאת חוץ של בעל דין, שלא לטובתו, הינה ראיה
24 קבילה במשפט (קדמי, 631), אף שבית המשפט רשאי שלא לייחס לה משקל אם סבר
25 כי יש להעדיף ראיות אחרות מהימנות על פניה (ע"א 279/89 הסנה חברה ישראלית
26 לביטוח בע"מ נ' דמתי, פ"ד מז(3) 156, 163-164 (1993); ע"א 8251/04 דולב חברה
27 לביטוח בע"מ נ' אייש סעיפים 16-20 (6.9.2006)). זאת ועוד, בהלכה הפסוקה בספרות
28 המשפטית ניכרת מגמה להרחיב את תחולתו של החריג. מגמת ההרחבה מתיישבת עם
29 מגמת ההתפתחות הכללית של דיני הראיות בישראל, המבקשים לעבור בהדרגה
30 מכללים פורמאליים של קבילות, לכללים גמישים של משקל (רע"א 423/83 מדינת



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 ישראל נ' עזבון סילברמן, פ"ד לז(4) 281, 286-287, 295 (1983)). לפיכך נקבע, כי
2 בהתייחס לכלל הפוסל עדות שמיעה, הנטייה היא לרכז את מגבלות הכלל ובמקום
3 לחסום את דרכה של הראיה לבית המשפט מלכתחילה, ניתן לבחון את מהימנותה
4 ומשקלה לגופה (ע"א 703/86 ברנשטיין נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד מג(4) 529,
5 533 (1989); ע"א 3038/05 זידאן נ' המפקד הצבאי באזור יהודה ושומרון (9.8.2006)).
6
7 31. בנסיבות אלה, לא מצאתי מקום לדיון מעמיק בסוגיית קבילותו, בשל כך
8 שניתן לראות בו, למצער, הודאת חוץ של בעל דין (אף שההליכים בענייניו הסתיימו)
9 ולקבלו כראיה קבילה, נוכח תוכנו והיותו עומד בניגוד לאינטרס שלו ובעיקר, מהטעם
10 שבנסיבות העניין שוכנעתי, כי משקלו נמוך ביותר במידה משמעותית, עד כי אין ליתן
11 לו כוח הוכחתי כלשהו. כעולה מהראיות, מעורבותו הלכאורית של איוב במעשה זיוף
12 ומרמה בולטת על פניה. כאמור, בדיקת מז"פ העלתה שחלק מהמסמכים (נספחים
13 יג/8-ו-יד לתצהיר נחמד) הקשורים בביצוע עסקת המכר נמצאו מזויפים. מקצתם
14 (נספחים יג/8-ו-יד/5) שלכאורה הינם חיוניים להשלמת העסקה נמסרו לנחמד על ידי
15 איוב (פרו' מיום 8.3.2012 עמ' 29 ש' 9-15, ש' 29; עמ' 31 ש' 22-23). הגם שלא הובררה
16 עד תום מידת מעורבותו של איוב בזיוף המסמכים, נדמה, בשים לב להיעדרותו
17 והימנעותו מלהתייבב לדיון בענייניו, כי אפשרות זו מסתברת מהראיות. לאיוב היה
18 אינטרס כספי מובהק ליצור מצג (שווא) כלפי התובעת בדבר השלמת רכישת זכויות
19 הנתבעים ביחס לנכס. יש לזכור, כי על פי הראיות, איוב קיבל את מלוא התמורה בגין
20 עסקת המכר והיה עליו להציג קבלות בדבר תשלום יתרת התמורה לרג'בי (כעולה
21 מנספח יג/8) וכן את יפויי הכוח שנדרשו לכאורה לשם רישום עתידי של הזכויות
22 בנכס. בנסיבות אלה, לאחר שנמצא כי לאיוב עניין להשלים את העסקה, עולה ספק
23 באשר למהימנותו וזה מכרסם באופן ניכר ומשמעותי בגרסתו, כפי שהובאה בתצהירו.
24
25 32. זאת ועוד, כפי שעולה ממסמכי התיעוד (נספח כה לתצהיר נחמד), חזר בו איוב
26 מגרסתו, בתצהירו. בהקשר זה יוער כי שוכנעתי לקבל את מסמכי התיעוד כראיות
27 קבילות, לאחר שנמצא, כי התמלילים וסרטי ההקלטה הוגשו בהתאם לתנאים
28 שנקבעו בעניין זה בפסיקה, באמצעות עדים מאמתים (וכמפורט בתצהירי עדי
29 התובעת) וכעולה מחקירתם (פרו' מיום 1.7.2012). משכך, נמצאו אמינים ומהימנים
30 לכללים הנוהגים בדבר קבלת סרטי ההקלטה ותמלילים ראה ע"פ 869/81 מוחמד



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 שניר נ' מדינת ישראל, פ"ד לח(4) 169 (1984)) וגם בעניין זה מקובלים עלי טענות
2 התובעת בסיכומי תשובתה (סעיפים 6-10). ודוק: אין בעדותו של רג'בי (פרו' מיום
3 15.3.2012 עמ' 79-81), שנסתרה בהודעתו במשטרת ישראל, כמו גם באי ביצוע בדיקת
4 הקול (פרו' מיום 1.7.2012 עמ' 89), לאחר שנמנע מלהעמיד את קולו לבדיקה, חרף
5 ההזדמנויות שניתנו לו, מבלי שנמצא טעם של ממש לדבר, כדי לשנות (ואינני מקבל
6 את טענתו לפיה בשל מניעה משטרתית לא עלה בידו להתייצב לבדיקה הגם שזו לא
7 מנעה ממנו להתייצב לדיון בעניינו – פרו' מיום 2.7.2012 עמ' 79 ש' 1-13). אכן נכון,
8 בהתנהגותו סיכל רג'בי את האפשרות לביצוע בדיקת קול על ידי מומחה ומשכך, מנוע
9 כיום מלטעון אחרת ובעניין זה מקובלים עלי טענות התובעת בסיכומיה (סעיף 27).
10 מכאן, לאחר שנמצא כי מסמכי התיעוד נערכו באופן מהימן ומדויק, ולא עלתה
11 מחלוקת של ממש באשר למהותם של הדברים שנרשמו על פיהם, מקום בו הנתבעים
12 לא התנגדו להגשתם (רע"א 522/11 מוסא גולסז נ' עטולא קאלצ'י (8.12.2011)), אין
13 מניעה שלא לקבלם כראיות קבילות בתובענה.

14
15 33. לא זו אף זו, כפי שקבעתי, גרסת רג'בי בדבר השבת המקדמה לידי איוב נדחתה
16 מתוכה, לאחר ששוכנעתי, כי אין ליתן אמון בגרסתו ולאחר שנמצא כי זו עומדת
17 בסתירה לראיות אחרות. קביעה זו יש בה כדי להשליך גם על משקלו של תצהיר איוב
18 ואף היא מכרסמת במהימנותו ושומטת את הקרקע תחת גרסתו. כללם של דברים,
19 הגם שהנני מוכן לקבל את תצהיר איוב כראיה קבילה, לא מצאתי מקום ליתן לו
20 משקל כלשהו. משכך, אין בתצהיר כדי לשנות את תוצאות הדיון בעניין הביטול
21 ומהמסקנה לפיה יש לדחות את גרסת רג'בי.

22
23 34. בהקשר זה ראוי לציין, כי גרסת התובעת לפיה בוצעו עבודות שיפוצים בנכס,
24 לבקשתה, אף אם אלה בוצעו ע"י רג'בי, מטעמים מובנים ועל מנת לא ליצור מראית
25 עין אחרת בטרם הגיע המועד המתאים לשיטתה, לכניסה גלויה לנכס, מקובלת עליי.
26 יש בה כדי לתמוך ולחזק את טענתה לפיה שולמה התמורה לנתבעים במלואה, לכל
27 המאוחר, עובר לתחילת השיפוצים (בשלהי שנת 2006) וכי הצדדים פעלו להשלמת
28 העברת הזכויות ביחס לנכס. כך, מחומר הראיות עולה, כי ביום 10.1.2007 רג'בי חתם
29 על קבלה (נספח טו לתצהיר נחמד) בסך של 30,000 ₪ עבור ביצוע עבודות שיפוצים
30 בנכס ובלשון האמור שם: "...תיקון הבנין הנמצא בואדי אלחצין הנמצא מול בית



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 הקברות אלראס... " (עיון בהסכם רג'בי מעלה כי הנכס נמצא "במקום (מוקע) ג'בל
2 ג'והר/ואדי אלחצין מאדמות חברון... וממערב רחוב אלראס"). בנוסף, מהודעת רג'בי
3 במשטרת ישראל (מיום 19.3.2007 עמ' 1 ש' 2-3) עולה שהנכס נמצא "ב...בחברון
4 באיזור הנקרא ואדי אלחאסין אלראסלי...". הקבלה נמסרה לנחמד על ידי אחד בשם
5 צודקי, קרוב משפחה של איוב (תצהיר נחמד סעיף 24). חוקר מז"פ בדק את הקבלה
6 ומצא "התאמה בתכונות הכתיבה בין הרישומים בערבית במסמך כ"ט (הנזכר
7 בסעיף 5 לעיל), לבין דוגמאות כתב יד/חתימות בשם פאיז אלרג'בי במידה שאינה
8 מותירה בי ספק של ממש שהם נכתבו על ידו. סביר מאוד שגם החתימה בשל פאיז
9 אלרג'בי המסומנת כ"ט/1, נכתבה על ידו". בהודעתו במשטרה (מיום 27.11.2007 עמ'
10 1 ש' 9-16) הכחיש רג'בי את חתימתו ובתצהירו (סעיף 69ג) מסר כי כל הנטען
11 בתצהיר נחמד לעניין זה הינו מסכת שקרים. אולם, בחינת מסמכי התייעוד מעלה
12 בעליל, כי רג'בי פעל על פי הנחיותיו של איוב לעניין ביצוע עבודות השיפוצים בנכס
13 (למשל: תמלילי שיחה מהימים 16.11.2006, 30.11.2006 ו-24.12.2006). מכל האמור
14 עולה, כי להכחשותיו של רג'בי אין כל בסיס ואלה נמצאו חסרות יסוד.
15
16 35. להשלמת התמונה, למעלה מהצורך ולהסרת כל ספק, יש להפנות להודעה
17 מפורשת של רג'בי, לפיה מכר את הנכס לאיוב ושיפץ אותו עבורו (נספח כו לתצהיר
18 נחמד – תמלול שיחה מיום 16.7.2008 בין רג'בי לבין אחר) וכן, כי קיבל את מלוא
19 התמורה בגין הנכס (כאמור בטענות התובעת, בסיכומיה – סעיף 27).
20
21 הנה כי כן, בחינת מכלול הראיות מעלה, כי יש לדחות את טענת הנתבעים בעניין
22 הביטול, הן בשל כך ששוכנעתי כי יש להעדיף את גרסתה המסתברת של התובעת על
23 פניהם, ולמצער, משלא עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח טענתם ולביסוס גרסתם
24 במידה הדרושה.
25
26
27
28
29
30



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

על אפשרות ביטול ההסכם מחמת הפרה ובשל אי תשלום יתרת התמורה

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

36. טוענים הנתבעים בסיכומיהם (סעיפים 113-119), כי עמדה להם הזכות לביטול הסכם רג'בי מחמת הפרתו ובשל אי תשלום יתרת התמורה. בטענה זו אין ממש. כפי שהובא לעיל, מצאתי כי הנתבעים קיבלו תשלומים נוספים על חשבון התמורה, זאת נוסף על המקדמה. ייאמר מיד, כי מהראיות שהונחו לפניי לא הוברר עד תום האם התמורה שולמה במלואה ומכאן כי עמדה לנתבעים האפשרות לטעון להפרת ההסכם. אולם, הנתבעים לא טענו לביטול מחמת הפרה וממילא לא נקטו בצעדים המתחייבים על פי הדין, ולמצער, הטענה איננה יכולה לעמוד בשל התנהגותם והתנהלותם הדיונית, ולנוכח עקרון תום הלב.

37. בטרם נידרש לטענה לגופה, נדמה כי ניתן לדחות את טענתם מטעם דיוני, זאת נוכח ההלכה שככלל, על בית המשפט לפסוק במחלוקת שהציגו הצדדים בכתבי טענותיהם (ע"א 1395/02 לוי נ' האפוטרופוס הכללי כמנהל נכסי המנוחה וידה בן עזרא ז"ל, פ"ד נט(5) 49, 59 (2005); רע"א 5127/06 עמרם נ' האפוטרופוס הכללי כמנהל נכסי ההקדש גליציה (30.8.2006)). הלכה פסוקה היא כי אין להרחיב את גדר המחלוקת אלא אם כן הביע הצד שכנגד את הסכמתו המפורשת או המשתמעת להרחבת החזית (ע"א 1270/02 עיריית רמת גן נ' מנחמי בונה מגדל רמת אביב רמת גן בע"מ, פ"ד נח(2) 7, 10-11 (2003)). בענייננו, טענו הנתבעים לביטול בהסכמה, בלבד, ואף שהוסיפו כי הביטול נעשה (גם) בשל אי תשלום יתרת התמורה, ברי כי נתון זה הובא כעובדת רקע בלבד, ולא כעילה לביטול ההסכם. בנסיבות אלה, אין מקום להידרש לאפשרות ביטול ההסכם מחמת הפרה ובשל הטענה לאי תשלום יתרת התמורה, בהיותה טענה החורגת מגדר המחלוקת כפי שהוצגה על ידי הצדדים בכתבי טענותיהם, ומשכך דינה להידחות מטעם זה בלבד.

38. יחד עם זאת, אף אם הייתי נזקק לטענה, דינה להידחות מטעם נוסף. הלכה פסוקה היא, כי במקום בו מבקש צד להסכם לבטל חוזה מחמת הפרה, עליו ליתן הודעת ביטול למפר, תוך זמן סביר, לאחר שנודע לו על ההפרה (סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970). זאת ועוד, הלכה פסוקה היא כי הודעת הביטול צריכה להיות ברורה וחד משמעית ושיעלה ממנה באופן שאינו משתמע לשני



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 פנים, כי בכוונת הצד הנפגע לבטל את החוזה נוכח ההפרה (ראה: ע"א 7938/08 **היאלי**
2 **מונסנגו נ' מוריס מכביאן** פסקה 18 (11.8.2011)). בענייננו, לא נטען וממילא לא הונחה
3 כל תשתית ראייתית לביסוס הטענה בדבר מתן הודעת ביטול לאיוב, תוך זמן סביר,
4 לאחר שנודע לנתבעים על ההפרה הנטענת. ודוק: אי ביטול החוזה תוך זמן סביר
5 נחשב כויתור על זכות הביטול. לפיכך... **"משהעלה המוכר את הטענה בדבר איחור**
6 **בתשלום התמורה שנים רבות לאחר שנודע לו על האיחור, יש לראותו כמי שויתר על**
7 **זכות הביטול ובחר בהמשך קיום ההסכם"** (ע"א 7398/00 עו"ד גולדברג, **כונס נכסים**
8 **נ' ועד נאמנים לנכסי הוואקף המוסלמי בתל-אביב יפו**, פ"ד נו(6) 732, 744 (2003)).
9
10 39. יודגש, כי לא זו בלבד שהנתבעים לא נקטו בצעדים המתחייבים לביטול הסכם
11 רג'בי, אלא אף שנקבע בגדרו כי יתרת התמורה תשולם בתוך 90 יום, בפועל הוארך
12 המועד (כעולה מהקבלות – נספחים יג/2 ו-יג/3 מיום 22.6.2004 ומיום 8.8.2004
13 בהתאמה). אם כן, הנתבעים הסכימו בהתנהגותם, חרף הוראות ההסכם, לתשלום
14 התמורה לשיעורין (נספחים יג/1-יג/9, למעט יג/8). לפיכך, אף אם נקבל בהקשר זה
15 את גרסתם, כי מבחינה סובייקטיבית לא התכוונו לוותר על זכותם לבטל את ההסכם,
16 הרי שבנסיבות העניין העידו מעשיהם בדבר קבלת תשלומים דחויים על חשבון
17 התמורה, על המשך קיומו בפועל, והתנהלותם זו היה בה כדי לשלול מידיהם את
18 אפשרות הביטול (ע"א 623/10 **ישראל אלימלך דוד הכהן נ' יעל עטיה** פסקאות 10-12
19 (21.3.2012)). זאת ועוד, התנהגות הנתבעים במהלך התקופה החוזית בדבר ביצוע
20 עבודות שיפוצים בנכס, מלמדת אף היא כי החוזה לא בוטל, זאת נוכח אישורם בדבר
21 קבלת כספים לצורך ביצוע העבודות. אכן נכון, התנהגותם של רג'בי מלמדת על קיום
22 ההסכם, ולא על ביטולו, ובנסיבות אלו מקום בו כפרו באופן גורף בקבלת יתרת
23 התמורה, אין מקום להידרש לטענה האפשרית, שלפיה ייתכן ולא שולמה התמורה
24 במלואה. זאת גם מן הטעם כי אין להתיר להם בנסיבות העניין לטעון לביטול ההסכם
25 מחמת הפרה, לאחר שבהתנהגותם ובהכחשתם הגורפת בקבלת תשלום כלשהו, מלבד
26 המקדמה, אף שהוכח מפורשות אחרת, נמצא כי יש הפרה של חובת תום הלב בשלב
27 החוזי, ובנסיבות אלה מוצדק לעשות שימוש בעקרון תום הלב על מנת לשלול את סעד
28 הביטול שלכאורה ייתכן והיו זכאים לו עקב הפרת החוזה בשל אי תשלום התמורה
29 במלואה (ראה והשווה ע"א 9447/06 **דניאל פוקס נ' משה אלבס** (25.3.2008)). לשון
30 אחר, מקום בו לא הוצגה גרסה מפורטת, לעניין דרכי תשלום התמורה, התשלומים



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 שהתקבלו בפועל, שיעורן, מועד תשלומן ונסיבות קבלתן, בשעה שהוכח כי למצער
2 חלק משמעותי ועיקרי של התמורה שולם לנתבעים במהלך תקופה של כשנה לערך
3 לאחר חתימת ההסכם, מוצדק לעשות שימוש בעיקרון תום הלב ולשלול את סעד
4 הביטול, ככל שזה עומד להם.

5

6

על המסמכים המזויפים

7

8 40. בטרם סיום הדיון, הנני מבקש להאיר זרקור על עניין המסמכים המזויפים
9 ובהקשר זה להעמיד דברים על מכונם הרלבנטיים לענייננו. אין חולק כי מקצת
10 מהמסמכים המעידים לכאורה על השלמת עסקת המכר נמצאו בבדיקת מז"פ
11 מזויפים. הכוונה בעיקר לייפויי הכוח. מסמכים אלו נמצאו בידי התובעת והוגשו על
12 ידי נציגיה במסגרת בקשתה למינהל האזרחי, למתן היתר עסקה לרכישת הנכס,
13 כנדרש על פי צו בדבר עסקאות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), התשכ"ז-1967
14 (להלן: **הצו בדבר היתר עסקה**). הבקשה נדחתה, כנראה בשל כך שחלק מהמסמכים
15 נמצאו מזויפים. בנסיבות אלו טענו הנתבעים, כי יש במסמכים המזויפים כדי לתמוך
16 בגרסתם בדבר ביטול הסכם רג'בי. אכן נכון, מעשה הזיוף והמרמה בקשר למסמכים,
17 שלכאורה רלבנטיים לעסקת המכר, חמורים ביותר וברגיל יש באלה כדי להעיד על
18 פגמים מהותיים בעסקה ולהעמיד בספק את תוקפה. יחד עם זאת, הנני סבור, לאחר
19 בחינת מכלול הראיות, כי אין באלה, כשלעצמם, כדי לשנות ממסקנתי בדבר קיומו של
20 הסכם רג'בי ולא שוכנעתי, נוכח טיבם של המסמכים ונסיבות קבלתם, כי יש בהם כדי
21 לחזק ולבסס את גרסת הנתבעים לביטול.

22

23 41. כפי שעולה מהראיות, נדמה כי ניתן להציג את מהלך העניינים בקשר לעסקת
24 המכר בדרך המסתברת הבאה. הנתבעים התקשרו בהסכם רג'בי אף שידעו, או חשדו
25 ועצמו עיניהם, בדבר גורם יהודי המעוניין לרכוש את הנכס. למודעותם נמצאו ראיות
26 למכביר ואלה פורטו בהרחבה בסיכומי התובעת (סעיפים 30-41 בסיכומי תשובתה
27 סעיפים 58-62). יחד עם זאת, נציין שתי אינדיקציות משמעותיות: **הראשונה**, הודאת
28 רג'בי בחקירתו, שאין לאיוב יכולת כלכלית לרכוש את הנכס (פרו' מיום 14.3.2012,
29 עמ' 44 ש' 17), זאת בשים לב לתמורה שנקבעה בשיעור גבוה מהמקובל לנכסים מסוג
30 אלה, בעסקאות בין גורמים מקומיים בשטחי הרשות (סעיף 35 לסיכומי התובעת).



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 בהקשר זה הנני דוחה את גרסתו הכבושה שנולדה לראשונה בעדותו, לפיה, לדברי
2 איוב, מי שעמד מאחורי העסקה הינה עמותה אסלאמית. **השנייה**, אופן ביצוע עסקת
3 המכר. אין חולק כי רכישת הנכס נעשתה שלא על פי הכללים הנהוגים בשטחי הרשות.
4 שלא כמקובל, ההסכם נערך ונחתם באמצעות עורכי דין, חלקם ישראלים, בידעתם
5 של הנתבעים, ובניגוד לדרך בה רכשו הנתבעים בעבר את זכויותיהם ביחס לנכס.
6 מכאן, ובהעדר טעם לסתור, הנני מקבל את גרסתה המסתברת של התובעת לפיה
7 הנתבעים ידעו או צריכים היו לדעת על מעורבות גורם יהודי ברכישת הנכס וחרף
8 האיסור הנטען של הרשות למכור נכס מקרקעין לגורמים יהודים, התקשרו בהסכם
9 רג'בי ופעלו לביצועו. על פיו, התקבלו תשלומים רבים על חשבון התמורה במשך
10 תקופה ארוכה, רובם המכריע (למעט נספח יג/8 שאליו נידרש בהמשך), נמצאו
11 בבדיקת מז"פ אמיתיים. בהקשר זה הנני דוחה את טענתם הנוספת של הנתבעים שאף
12 היא נולדה לראשונה בחקירת רג'בי (עמ' 45 שורה 10), לפיה נדרש על ידי איוב לחתום
13 על **"ניירות ריקות"**. בטענה זו אין ממש שכן, **"חזקה על אדם החותם על מסמך,**
14 **ובפרט מסמך מהותי ביחס לנכסיו, כי הוא מכיר את תוכנו, וכל עוד מודע החותם**
15 **למהות ההתחייבות שלקח על עצמו אין בטעות לגבי היקף ההתחייבות כדי לפגוע**
16 **בתוקפה"** (ע"א 623/10 לעיל פסקה 11 והאזכורים שם).

17

18 42. עוד עולה מהראיות, כי לאחר כשנה לערך, במהלך חודש פב' 2005, לא ניתן
19 היה לאשר את יפויי הכוח (הדרושים, לכאורה, לשם רישום הזכויות בלשכת רישום
20 המקרקעין, באיזור), על ידי הנוטריון הציבורי, שכן לא ניתן אישור של הרשות
21 לרכישת הנכס על ידי איוב וניסיון התובעת לשלב את פרעון כרוכש (חלופי) לנכס, לא
22 צלח. בנסיבות אלה, כאשר לאיוב (וגם לנתבעים) אינטרס ברור להשלים את עסקת
23 המכר ולקבל את מלוא התמורה, יצר איוב (יתכן בידעת הנתבעים) מצג (שווא) כלפי
24 התובעת שעמדה על קבלת יפוי הכוח כפי שנקבע בהסכם, לצורך "השלמת" עסקת
25 המכר, שרק עם קבלתם, שולמה יתרת התמורה. אולם, משלא ניתן היה לאשר את
26 יפויי הכח על-ידי הנוטריון הציבורי, נוכח התנגדות הרשות שסירבה ליתן את
27 הסכמתה לביצוע העסקה, "נאלץ" איוב לזייף את חתימת רג'בי (נספח יד/1 לתצהיר
28 נחמד), וכן את חתימת פרעון (נספח יד/2, שם). בהמשך, על מנת להציג לתובעת יפויי
29 כח "כשרים", זייף איוב את חתימתו של הנוטריון הציבורי על גבי יפויי הכח ואלה
30 נמסרו על ידו לנחמד.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

43. ודוק: בנסיבות בהן לאיוב (ולנתבעים) אינטרס בולט לאפשר את קבלת מלוא התמורה, לא שוכנעתי כי לתובעת מעורבות בזיוף המסמכים, שכן חקירת גורמי המשטרה לא מצאה ראיות כנגד נציגיה. ועוד, כעולה מהודעותיו של נחמד במשטרה - בעיקר, זו הנוגעת לנסיבות קבלת המסמכים המזויפים (מאיוב), לרבות ייפויי הכוח (הודעתו מיום 9.8.2007 עמ' 4 ש' 66-44; עמ' 5 ש' 15-8), מהן עולה כי נחמד לא היה מעורב, לכאורה בזיוף חתימת רג'בי או הנוטריון הציבורי (על גבי יפויי הכח), מקום שנחמד לא גרס כי המסמכים נחתמו בנוכחותו (ואין בהודעתו שם בדבר ניסוח קבלות הכספים או מסמכים נוספים, לרבות יפויי הכח, כדי ללמד בהכרח על מעורבותו הנטענת - כאמור בסעיפים 13-14 לסיכומי הנתבעים). זאת, בשים לב שאיוב נמלט לירדן ולא נחקר במשטרת ישראל ובמיוחד, מהטעם שייפויי הכוח לא היו, באמת, יסוד מהותי הדרוש להשלמת עסקת המכר, כנטען, שכן כל שנדרש על פי הדין החל, כמפורט לעיל, הוא השלמת מלוא התמורה וקבלת החזקה בנכס. לפיכך, אף אם נקבל את גרסת הנתבעים בסיכומיהם (סעיפים 120-127), כי התקשרויות הצדדים בעסקאות מכר מקרקעין בשטחי הרשות נעשות ברגיל באמצעות ייפויי כוח המהווים בעצמם את הסכמי ההתקשרות, אין בכך כדי לשנות. בענייננו, הצדדים התקשרו בהסכם רג'בי ומשכך לא נדרש הסכם נוסף (ייפוי הכוח), ואף שייתכן וייפויי הכוח נדרשו לצורך רישום (עתידי) של זכויות התובעת בלשכת רישום המקרקעין באזור, אין בהם כשלעצמם כדי לשכלל ולהשלים את עסקת המכר, והדברים ברורים.
44. כך לעניין ייפויי הכוח וכך גם בעניין נספח יג/8 לתצהיר נחמד (שכנראה נוסח על ידו מראש ונכתב על ידי איוב - כעולה מבדיקת מז"פ), הנחזה להיות קבלה המעידה על יתרת התשלום וסילוק התמורה במלואה, שחתימת רג'בי עליו נמצאה אף היא מזויפת. נדמה, כי במכלול הנסיבות קבלה זו שהינה שונה מיתר הקבלות במונן זה שהיא מעידה לכאורה על סילוק יתרת התמורה (אף שיתכן שבמועד עריכתה טרם סולקה התמורה במלואה, בין אם בשל כך שאיוב טרם שילם לרג'בי את התמורה המלאה ובין אם בשל כך שבשלב זה רג'בי חשש מליתן אישור מפורש להשלמת עסקת המכר), נמסרה לתובעת באמצעות איוב במסגרת המצג שהציג איוב לתובעת בדבר השלמת התחייבויות הצדדים על פי הסכם רג'בי. יחד עם זאת, אין בה לבדה כדי לפגום בכשירות עסקת המכר, זאת נוכח מכלול הראיות המלמדות ומעידות אחרת.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

1 45. הנה כי כן, הגם שחלק מהמסמכים נמצאו מזויפים, אין באלה לבדם כדי ללמד
2 על ביטול הסכם רג'בי ולפגום בהכרח בתוקפו, בשל תחולת הדין הישראלי החל
3 בענייננו, שלפיו לא נדרש ייפוי כוח לשם הקניית הזכות ביחס לנכס. ומכאן, כי אין
4 לעניין הזיוף נפקות ומשקל ראייתי, משמעותי, לביסוס גרסת הנתבעים. לפיכך, אף
5 אם מסמכים אלו נמצאו מזויפים, אין בהם כדי לשנות מהמסקנה, שלפיה ההסכם לא
6 בוטל וניתן להשלים את העברת הזכויות על פיו, וזאת משאין בזיוף, כשלעצמו, כדי
7 ללמד אחרת על כוונת הצדדים לקיים את ההסכם (ראה והשווה: ע"א 7189/09 גילי
8 **הלר נ' ציון כהן** (6.6.12)).

9
10 46. משקבעתי כי הסכם רג'בי לא בוטל, עולה השאלה בדבר מועד הקניית הזכויות
11 ביחס לנכס והאם זכאית התובעת לאכיפת ההסכם. בהקשר זה מוטל על התובעת
12 הנטל להוכיח כי התמורה שולמה במלואה. לאחר שבחנתי את הראיות, שוכנעתי,
13 במידה הדרושה, להעדיף את גרסתה המסתברת של התובעת, בדבר תשלום יתרת
14 התמורה, על פני גרסת הנתבעים, שהכחישו לחלוטין קבלת כל תשלום מלבד
15 המקדמה, אף שמהראיות עולה מפורשות אחרת (וכעולה מנספח יג/9, שנמצא
16 בבדיקת מז"פ כמסמך אותנטי, וראה: טענות התובעת בסיכומי תשובתה בסעיפים
17 19-23). בהקשר זה יש לחזור ולהדגיש את התנהלותם הנפסדת של הנתבעים שנמנעו
18 מליתן גרסה מפורטת וחישוב מדויק של תשלומי התמורה. בנסיבות אלה, יש לזקוף
19 את מחדלם לחובתם ואין להם להלין אלא על עצמם. משכך, וכפועל יוצא, זכאית
20 התובעת לאכיפת ההסכם ולקבלת החזקה בנכס.

21
22 47. יוטעם, כי אינני נדרש בגדר פסק הדין, לתחולתו של הצו בדבר היתר עסקה
23 ולהשלכה האפשרית של הוראותיו על חוקיותו של הסכם רג'בי (לשיקולים החלים
24 בעניין השלכות חוזה בלתי חוקי על זכויות הצדדים, ראה והשווה: ע"א 4305/10 **מזל**
25 **אילן נ' יוסף לוי** (9.5.2012)), שכן הצדדים לא טענו בעניין זה לפניי, ממילא הסוגיה
26 לא התבררה ואינני מחווה דעה בנדון. לפיכך, אין בפסק הדין, לבדו, כדי להטיל על
27 גורמי המדינה, שלא היו צד להליכים בתובענה, חיוב אזרחי או מנהלי, לרבות בעניין
28 רישום עתידי של זכויות התובעת, בנכס. יחד עם זאת, יש להניח כי המדינה תכבד את
29 ההסדר הדיוני שנקבע בדיון בעתירה (בג"צ 10302/07 לעיל, פס' 49), בכפוף להוראות
30 הצו בדבר היתר עסקה ולדין החל בשטחי הרשות.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 08-2025 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיז רג'בי ואח'

48. הינה כי כן, ממכלול הראיות שוכנעתי שהתובעת רכשה כדין את הזכויות ביחס לנכס על פי הסכם רג'בי ובאמצעות איוב. ההסכם לא בוטל, התמורה על פיו שולמה במלואה, ומשכך זכאית לאכיפתו אף אם החזקה בנכס טרם נמסרה לידיה.

סוף דבר

49. הנני מקבל את התביעה, מורה על אכיפת הסכם רג'בי וקובע, כי התובעת זכאית לקבלת החזקה בנכס. משהחזקה בנכס נמסרה, בהסכמה, לתקופת ביניים, לידי המדינה, עד להכרעה בהליך בירור הזכויות המהותיות בנכס, חזקה עליה כי תפעל למסירת החזקה בנכס לידי התובעת, לאחר הערכות מתאימה ובתוך 30 יום.

בשולי הדברים, לא מצאתי מקום להיעתר לבקשת התובעת לפיצול סעדיה, משזו הובאה באופן סתמי וכללי, ללא טעם של ממש ולא ניתן כל הסבר מדוע לא התבקש סעד כספי לצד סעד האכיפה (לשיקולים הנוגעים בעניין, ראה: גורן, עמ' 137-138). נדמה, כי די בפסק הדין לאכיפת ההסכם כדי לסיים את הסכסוך ואין מקום להוסיף ולהכביר הליכים נוספים בין הצדדים בגין אותו עניין.

הנתבעים יישאו בהוצאות משפט התובעת וכן בשכר טרחת עו"ד בסך של 50,000 ₪.

מזכירות בית המשפט תמציא העתק פסק-הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ו אלול תשע"ב, 13 ספטמבר 2012, בהעדר הצדדים.

משה בר-עם, שופט



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 2025-08 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' פאיז מחמד זאיד רג'בי ואח'

1
2