

ת"א (תל-אביב-יפו) 3350/98

1. ניצן אילנה
2. ניצן שלמה

נגד

1. קרן קיימת לישראל
2. קאפח צביה
3. קאפח עזרא

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

[18.3.2002]

לפני השופט אמנון סטרשנוב

עו"ד י' ברטלר - בשם התובעים
עו"ד אי שוורץ - בשם משיבה 1
עו"ד די עמיחי - בשם נתבעים 2-3

פ ס ק - ד י נ

השופט אמנון סטרשנוב

1. בתיק זה נתגלע סכסוך בין התובעים לבין הנתבעים 2 ו-3 לענין הזכויות בחלקה הידועה כגוש 6720 חלקה 328 בגני תקוה (להלן - החלקה) - ולא ידעתי על שום מה ולמה.
החלקה הנ"ל מחולקת לארבעה תתי-חלקות שמספריהם 328/1, 328/2, 328/3 ו- 328/4.
לכל תת חלקה הוצמדו 2/8 חלקים מהרכוש המשותף.
2. התובעים, אילנה ושלמה ניצן (להלן-התובעים או ניצן), רכשו את זכויותיהם במחצית החלקה, דהיינו, תתי-חלקות 328/3 ו 328/4 מכח חוזה מיום 5.1.83 שערכו עם ה"ה חנה ואליהו יוחאי, שהיו בעלי זכות חכירה בשתי חלקות הנ"ל (תצהיר מר יוחאי - ת3/, נספח ד').
העברת הזכויות מיוחאי לניצן אושרה ע"י חברת עמידר במסמך מיום 4.2.83 (ת3/, נספח ה').
בתאריך 13.5.85 אישרה הנתבעת 1, מנהל מקרקעי ישראל (להלן-הנתבעת 1 או המנהל), כי "ניתן לרשום את הנכס בטאבו" (תצהיר ניצן ת4/, נספח יא').
3. בעלי הזכויות במחצית השניה של החלקה - תתי חלקות 328/1 ו- 328/2 - הינם הנתבעים 2 ו-3, צביה ועזרא קאפח (להלן-הנתבעים או קאפח).

אין חולק, כי הם רכשו את זכויותיהם מכח חוזה מכר שערכו עם מר יצחק בובלין שהיה בעל הזכויות בנכס מכח חוזה חכירה עם המינהל (נ4/, נספח א'). ב"שטר העברת זכות החכירה"

מבובלין לקאפח נכתב מפורשות כי הוא מתייחס לתת חלקות 328/1 ו- 328/2, ולא לכל החלקה (5/ג).

כאן המקום לציין ולהדגיש, כי עפ"י הרישום בלשכת רשום המקרקעין, מחזיקים בני הזוג קאפח בזכויות בתת חלקות 328/1 ו- 328/2 בלבד. ניצן אוחזים בזכויות ביתר החלקות 328/3 ו- 328/4, כאשר רשומה לזכותם הערת אזהרה על תתי חלקות אלה, עפ"י נסחי הרישום שהוגשו כראיות בביהמ"ש.

4. על פני הדברים - בפנינו חלוקה ברורה ומפורשת של החלקה הנדונה בין התובעים לבין הנתבעים, חלוקה הנתמכת ומבוססת על מסמכים וראיות ברורים וחד-משמעיים. אלא מאי? לטענת הנתבעים - שכל כולה נראית לי קלוטה מן האויר ואין לה על מה לסמוך - הם הבעלים של כל החלקה - כולל תתי החלקות 328/3 ו- 328/4 - ולתובעים אין כל חלק ונחלה בחלקה הנ"ל.

2 לטענת התובעים, הם בעלי הזכויות החוקיים בתתי החלקות 328/3 ו- 328/4, כאשר הנתבעים השתלטו בכח על החלקה כולה, עשו בה שימוש לתועלתם ואף העמידו בעבר שלא כדין מכולה על החלקה השייכת להם.

ההכרעה

5. בהסתמך על חומר הראיות שבתיק ובעיקר על המסמכים השונים שצורפו ע"י כל בעלי הדין - אין ולא יכול להיות ספק כי הדין במקרה דנן עם עמדת התובעים, ודין תביעתם להתקבל.

מהמסמכים שהוצגו בביהמ"ש עולה בעליל כי התובעים הם הבעלים של חלקות המשנה 328/3 ו- 328/4 (שלימים הפכו למגרש ב/2; להבדיל ממגרש ב/1, שבו יש לנתבעים זכויות), ואין כל בסיס ויסוד לטענת הנתבעים לעניין הזכויות בתתי החלקות הללו.

מסמכים אלה כוללים את חוזה המכר שערכו ניצן עם המוכרים יוחאי; אישור חברת עמידר ואישור המנהל לעיסקת המכר; הרישומים בלשכת המקרקעין; ההסכם בין בובלין לקאפח בדבר העברת הזכויות במחצית החלקה בלבד; דמי החכירה ששולמו ע"י קאפח למנהל שהיו עבור מחצית החלקה בלבד; דמי החכירה ששולמו ע"י ניצן עבור תתי החלקות שלהם ועוד.

יתרה מזאת, גירסת התובעים נתמכת - מלבד במסמכים הברורים שהוצגו בתיק זה (ואף אלה שלא הוצגו, כי אינם קיימים, ככל הנראה) - גם בעדויות האוביקטיביות והמהימנות של עדים חסרי פניות כמו מר יוסי דהאן מהמנהל, עו"ד א' בן דרור, ומר ש' יוחאי.

6. ואם לא די בכך - הרי הנתבעים עצמם חתמו על כתב התחייבות מפורש בו הם מכירים בחלוקת החלקה כולה בין התובעים לבין הנתבעים - כאשר לכל אחד מהם מחצית הזכויות בחלקה השלמה (ראה תצהיר עו"ד א' בן דרור - ת7, נספח ד').

עו"ד בן דרור אישר בתצהירו ובעדותו בביהמ"ש כי קאפח חתמו על "ההסכם וההתחייבות" הנ"ל (נספח ד') במשרדו, והם ידעו והבינו היטב על מה הם חותמים.

7. התרשמתי לשלילה גמורה מעדותה של הנתבעת 2, הגב' צביה קאפח, ונראה בבירור כי היא עושה כל שביכולתה על מנת לגזול מהנתבעים את רכושם ולהשתלט עליו באמצעים חוקיים ובלתי חוקיים גם יחד.

היא לא הציגה שום מסמך רלבנטי שיש בו כדי לאשש את טענתה בדבר זכויותיה בחלקה 328/2, לאחר שלטענתה "הם נגנבו" (עמ' 22 לפר'). כמו כן היא טוענת ל"זיוף" המפה שהיתה ברשותה, ומרבה לכנות את כל העדים בפרשה דנן - למעט היא עצמה - כרמאים, נוכלים ושקרנים.

להלן אך מספר "פנינים" מעדותה המוזרה והבלתי מתקבלת על הדעת של הגב' קאפח:

"...כל המסמכים שלהם מזוייפים. אני חכרתי את כל החלקה וניסו לרמות אותי ולהחתיים אותי במינהל שאוותר על הזכויות שלי..."

"היה לי הסכם אך הוא הלך לי לאיבוד..."

"ניצן נכנסה לתיקים שלי ויש כאן מפה מזוייפת שהם טוענים שחלקה אחת שלהם והם זייפו את המפה" (עמ' 22 לפר').

את עד ההגנה מטעם המינהל, מר יוסי דהאן, כינתה העדה "שקרן" (עמ' 26 לפר', ש' 19), ונראה כי גם דעתה על יתר העדים בתיק זה לא היתה שונה בהרבה.

8. אשר לחתימתה על מסמך "הסכם והתחייבות" בו סוכם בינה לבין ניצן על חלוקת החלקה ביניהם, הכחישה הגב' קאפח מכל וכל כי היתה מעולם אצל עו"ד בן דרור "ואני לא מכירה אותו" (עמ' 27 לפר').

משנחקרה ע"י ב"כ המינהל, עו"ד א' שוורץ, האם היא חתומה על המסמך הנ"ל (נספח יב' לתצהיר ת/4), השיבה: "יכול להיות אבל אני רוצה לבדוק ע"י מומחה" (עמ' 27 לפר').

אין עוד צורך להכביר מלים על עדות הכזב והשקר של קאפח בביהמ"ש ובתצהיריה, ולביהמ"ש אין כל ספק כי היא חתמה על המסמך הנ"ל, במשרדו של עו"ד בן דרור ובנוכחותו, כפי שמסר בעדותו המהימנה (עמ' 18 לפר').

9. סוף דבר, אין בטענותיהם של הנתבעים כנגד הזכויות הברורות של התובעים במחצית החלקה כל ממש וכל בסיס, והן לא נתמכו בכל ראייה של ממש. בידי התובעים - לעומתם - ראיות ברורות ומסמכים מפורשים התומכים בגירסתם.

היטיב לתאר את הסיטואציה ב"כ המינהל, עו"ד שוורץ, אשר תמך בעמדת התובעים, בזו הלשון:

"כנגד ראיות חותכות אלה, על פיהן לה"ה קאפח זכויות חכירה רק במחצית החלקה (כאשר על פי ההסכמה החוזית הזכויות מיוחדות לחלקה ב1), העמידו ה"ה קאפח גירסא פנטסטית, מופרכת ובלתי אפשרית על פיה כל החלקה שלהם" (ס' 26 לסיכומי בכתב).

סוף דבר

10. דין התביעה להתקבל, והנני מעניק לתובעים את הסעדים המבוקשים על ידם בסעיפים 3230- בכתב התביעה.

אשר לשכר הראוי עבור דמי השימוש של הנתבעים 2 ו-3 בחלקה השייכת לתובעים, הנני מעמיד את סכום הפיצוי על סכום של 50,000 ש"ח, לכל התקופה.

הנני מורה לנתבע 4, רשם המקרקעין, לבצע את רישום זכויותיהם של התובעים בחלקה, כמבוקש בסעיף 33ב' לכתב התביעה וכמפורט בסעיף 32 לסיכומי המינהל.

11. הנני מחייב את הנתבעים 2 ו-3, ה"ה צביה ועזרא קאפח, ביחד וכ"א לחוד, לשאת בהוצאות התובעים בסך 30,000 ש"ח ובהוצאות הנתבע 1, מינהל מקרקעי ישראל, בסך 10,000 ש"ח, בצירוף ריבית והצמדה מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום ה' בניסן, תשס"ב (18 במרץ 2002) במעמד הצדדים