

**עזמי יי נסאר, משרד עורכי דין ומגשר**  
**عزمي يونس نصار، مكتب محاماة وتيسير**

*Azmi Nassar, L.L.B*

عزمي يونس نصار، محام

עזמי יי נסאר, עו"ד ומגשר

תאריך: 07/09/2019 מספרנו: \_\_\_\_\_

מבלי לפגוע בזכויות

+ לכבוד,

בדואר רשום + בדוא"ל

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

shfiso@iplan.gov.il

רח' בית הדפוס 12

hit-vatmal@iplan.gov.il

גבעת שאול ירושלים

ת.ד. 34377 מרכז שטרן גבעת שאול

ירושלים 9546105

א.ג.ג.,

הנדון: התנגדות לתכנית תמל/1043

המתנגדים: פאלח וראפת בדארנה

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית האיחוד וחלוקה שבנדון, מהנימוקים שלהלן:

המתנגדים

1. המתנגדים, ה"ה ראפת בדארנה ת.ז. 033982398 ופאלח בדארנה ת.ז. 025848748 מעראבה אשר יהיו מיוצגים בהתנגדות זו ע"י ב"כ עוה"ד עזמי נסאר ומענם לצורכי התנגדות זו והדיון בה יהיה אף הוא במשרד בא כוחו הנ"ל.

החלקה הנדונה וזכויות המתנגדים

2. בבעלות כל אחד מהמתנגדים 500/64441 ועוד 1/120 חלקים מזכויות הבעלות בחלקה 47 בגוש 19382 בעראבה המשתרעת על פני 63,873 מ"ר.  
# מצ"ב העתק נסח רישום.

3. יצויין כי מספרה הישן של החלקה היה 1, באותו גוש, כפי שניתן לראות בנסח הרישום.

העובדות בתמצית

4. 29555/63873 חלקים מהחלקה היו ביעוד חקלאי, והם כלולים בתוכנית הנדונה. מותר החלקה היה ביעוד מגורים, דרכים וכיו"ב עוד לפני התוכנית הנדונה, וזאת על פי תכנית מתאר ג/4014. חלק זה אינו כלול בתוכנית הנדונה.
5. החלקה בשלמות הייתה רשומה על שם המנוח סעיד חליל בדארנה, ובהמשך עברה ליורשיו. בין היורשים התקיימו הליכים שיפוטיים לפירוק השיתוף בחלקה, במסגרתם

רח' ראשי, עראבה 30812, ת.ד. 175, טלפון. 04-6741012 פקס. 04-6746460

الشارع الرئيسي، عراية 30812، ص.ب. 175، هاتف. 04-6741012 فاكس. 04-6746460

E-mail: adv.azmi@gmail.com

ניתנו שני פסקי דין בבית המשפט לענייני משפחה בחיפה בתמ"ש 49674/97 (פס"ד מיום 17.02.2013) ובהמשך בתמ"ש 65762-10-13, לפיהם פורק השיתוף בחלקה בין הבעלים הרשומים.

6. המתנגדים היו צד להליכים אלו. חלקם של המתנגדים הוגדר בתשריט שאושר על ידי בית המשפט, ושהעתק הימנו מצ"ב, כמגרש מס' 1/1/1, בשטח 1,000 מ"ר ביעוד חקלאי. בהמשך רכשו המתנגדים את המגרש המסומן 1/1/2 (ששטחו 1074 מ"ר). סה"כ השטח שנרכש על ידי המתנגדים מסתכם ב- 2074 מ"ר.

# מצ"ב העתק פסקי הדין.

# מצ"ב העתק תשריט החלוקה.

7. יצויין כי המתנגדים **מחזיקים** במגרשיהם בהתאם לחלוקה על פי פסקי הדין ועל פי הסכמי הרכישה. החלוקה על פי פסקי הדין מיושמת הלכה למעשה. בחלקה ניתנו היתרי בניה רבים, על פי פסקי הדין בתביעות הפירוק, כולל דירות מגורים, בניין העירייה, קניון ועוד.

8. יצויין כי בשנת 2016 לאחר שהמתנגדים רכשו את הזכויות בחלקה ולאחר מתן פסקי הדין בעניין פירוק השיתוף, הופקעו 568 מ"ר מהחלקה, בקצה המערבי שלה (שלא ממגרשיהם של המתנגדים), בוצעה פרצלציה באופן שהושמט החלק המופקע מהחלקה, ושטחה הוקטן לכדי 63873 מ"ר, כפי המצב כיום.

9. יודגש כי גם בעת רכישת הזכויות על ידי המתנגדים, הותנה בין הצדדים כי הזכויות הנרכשות הינן בשטח החקלאי, קרי השטח הכלול כיום בתוכנית הנדונה.  
# מצ"ב העתק הסכם הרכישה.

10. **יוטעם, כי פסקי הדין ותשריט החלוקה הומצאו למתכנן, אדריכל עבד אלרחמן יאסין, עורך התוכנית הנדונה, אשר הסביר כי לקח זאת בחשבון ויעד למתנגדים את תא השטח מס' 858, ששטחו 1348 מ"ר (2074 מ"ר \* 65%), כגודל זכויותיהם של המתנגדים לאחר הפרשה לצורכי ציבור.**

ברם, בטבלאות האיזון הוקצו לכלל בעלי הזכויות **שישה מגרשים**, בבעלות משותפת (מושאע)!

11. המתנגדים יבקשו להקצות להם את המגרש 858 הנ"ל, ואולם מבוקש לבצע שינוי קל בצורתו, בהתאם לסקיצה המצורפת והמסומנת הצ' 1.

עוד מבוקש לחלק את המגרש (בין אם תשונה צורתו המוצעת כיום בהתאם להצ' 1 ובין אם לאו) לשני מגרשים, עבור כל אחד מהמתנגדים. מצ"ב סקיצה המחלקת את המגרש גם כפי צורתו כיום, מסומנת הצ' 2.

# מצ"ב העתקי הסקיצות.

טיעונים נוספים

12. פסקי הדין המורים על פירוק הזכויות בחלקה, ואשר הובאו לידיעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יוזמת התוכנית, מחייבים כלפי כולי עלמא. בודאי שמחייבים הם את רשויות התכנון. פסקי הדין ניתנו לאחר אישור החלוקה שבבסיס פירוק השיתוף, ומשכך היא מחייבת גם אותם.

הוסף על כך, על פי החלוקה המאושרת ניתנו היתרי בניה ואף הוקמו מבנים רבים בחלקה. כך שהפירוק, אף שטרם הושלם ברישום בלשכת רישום המקרקעין, מחייב, דה יורה, ומיושם, דה פקטו.

13. יוטעם עוד כי דבר קיומם של פסקי דין, על פיהם נהגו השותפים, ועל פיהם נקבע המיקום של זכויות המתנגדים, הובאו גם למתכנן. רשות התכנון אינה יכולה להתעלם מפסקי דין של בית המשפט.

#### המצב המוצע בתוכנית

14. במצב היוצא פוזרו זכויותיהם של המתנגדים בשישה תאי שטח שונים, **במושאע**, ומבלי להתחשב בפסקי הדין. הפועל היוצא הינו כי חלקיהם בתוכנית חושבו לפי החלק היחסי של החלקה הכלול בתוכנית! בה בעת, וכאמור, בהתאם לפסקי הדין ולחלוקה המאושרת, והמחייבת, מלוא זכויותיהם של המתנגדים כלולות בשטח הכלול בקו הכחול של התוכנית.

15. משמעות הדבר, שטחים מינוריים בכל אחד מהמגרשים, שאינם ברי ניצול, והשקעתם וזכותם הקניינית, המוגנת על פי חוקי היסוד, יורדת לטמיון.

16. תקנה 6 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט 2009 (להלן: "תקנות האיחוד והחלוקה) קובעת לאמור-

"6. היו כמה חלקות רשומות על שם אדם אחד, במלואן או בחלקן,

תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של אותו

אדם במגרש אחד או בכמה מגרשים בבעלותו המלאה".

17. התקנה מדברת בעד עצמה. המטרה של ההליך הינו להביא לריכוז זכויותיו של הבעלים במגרש או בכמה מגרשים בבעלותו המלאה, קרי בבעלותו הבלעדית. ואם כך באשר למי שעל שמו רשומות זכויות בחלקות שונות, הרי שבבחירת קל וחומר אין לפזר זכויות שהיו במצב היוצא בחלקה אחת, למספר מגרשים או יותר, ובודאי שלא למגרשים באינם בבעלותו הבלעדית.

18. בעניינם של המתנגדים הרי התוכנית פועלת בהיפוך למטרת תכניות האיחוד והחלוקה – קיים פסק דין, שמגדיר את זכויותיהם של המתנגדים ומרכז אותן במגרש אחד. עתה, בניגוד לתקנה 6 הנ"ל, המורה לרכז זכויות מפוזרות, מבקשת התוכנית **לפזר זכויות מרוכזות!**

19. באופן מפורש קובעת תקנה 7 לתקנות האיחוד והחלוקה כי יש לשאוף להפריד שותפויות ולהקצות מגרשים בבעלות יחידה-

"7. בעריכת טבלאות ההקצאה יפעל עורך הטבלה, ככל הניתן, להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות ככל האפשר, מגרשים בבעלות יחידה".

20. גם בחוק המקרקעין הביע המחוקק הראשי את השאיפה לפירוק השיתופים וליצור ככל הניתן חלקות בבעלות יחידה.

21. הרציונל העומד מאחורי כך ברור. הפרדת בעלויות תמנע מחלוקות באשר לשימוש בנכס, תיעל את הליכי הרישוי ותאפשר ניצול מיטבי של הזכויות בקרקע<sup>1</sup>.


22. בהיות הקרקע משאב מוגבל, הרי שקיים אינטרס ציבורי, בצד האינטרס הפרטי, למקסם את אפשרויות הניצול של הקרקע. שמתאפשרת אך בהקצאה נבונה למגרשים בבעלות בודדת.

זו גם תכליתה המוצהרת של התוכנית. רק ריכוז זכויות במגרשים בבעלות בודדת, ככל האפשר, יכולה להגשים את מטרת התוכנית.

23. ולענייננו, אין ולא הייתה כל הצדקה לפיזור זכויותיהם של המתנגדים, בניגוד לפסקי הדין, ועוד בשישה מגרשי תמורה, בבעלות משותפת (במושאע). התוכנית יוצרת יחסי שיתוף בין המתנגדים לבין יתר הבעלים בכל אחד מהמגרשים, שלא לצורך, בכפיה, בניגוד לפסקי הדין ובניגוד להוראות הדין.

24. התנגדות זו נתמכת בתצהיריהם של המתנגדים.

25. יהא זה צודק ונכון לקבל את ההתנגדות.

  
בכבוד רב,

עזמי י' נסאר, עו"ד

<sup>1</sup> ראו רע"א 1497/09 בעלי זכויות בחלקה 10 בגוש 6884 נגד שאול ויסמן; ע"א 319/74 רובינשטיין ושות' נגד פיון, פ"ד (1) 457.

## תצהיר

אנו הח"מ **ראפת בדארנה ת.ז. 033982398** ו**פאלח בדארנה ת.ז. 025848748**, מעראבה,

לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן מצהירים בזאת כדלקמן:

1. שמותינו ופרטינו כני"ל, נותנים תצהירינו זה בתמיכה בהתנגדותינו לאישור תוכנית תמל/1043 בעראבה ו/או להכנסת שינויים והתאמות בה.
2. הננו להצהיר כי בבעלות **כל אחד** מאיתנו 64441/500 ועוד 120/1 חלקים מזכויות הבעלות **בחלקה 47 בגוש 19382** בעראבה המשתרעת על פני 63,873 מ"ר.  
# **מצ"ב העתק נסח רישום.**
3. יצויין כי מספרה הישן של החלקה היה 1, באותו גוש, כפי שניתן לראות בנסח הרישום.
4. הרינו להצהיר כי 29555/63873 חלקים מהחלקה היו בייעוד חקלאי, והם כלולים בתוכנית הנדונה. מותר החלקה היה בייעוד מגורים, דרכים וכיו"ב עוד לפני התוכנית הנדונה, וזאת על פי תכנית מתאר ג/4014. חלק זה אינו כלול בתוכנית הנדונה.
5. הרינו להצהיר כי החלקה בשלמות הייתה רשומה על שם המנוח סעיד חליל בדארנה, ובהמשך עברה ליורשיו. בין היורשים התקיימו הליכים שיפטיים לפירוק השיתוף בחלקה, במסגרתם ניתנו שני פסקי דין בבית המשפט לענייני משפחה בחיפה בתמ"ש 97/49674 (פס"ד מיום 17.02.2013) ובהמשך בתמ"ש 13-10-65762, לפיהם פורק השיתוף בחלקה בין הבעלים הרשומים.
6. הרינו להצהיר כי אנו היינו צד להליכים אלו. חלקינו הוגדר בתשריט שאושר על ידי בית המשפט, ושעתק הימנו מצ"ב, כמגרש מס' 1/1/1, בשטח 1,000 מ"ר בייעוד חקלאי. בהמשך רכשנו את המגרש המסומן 2/1/1 (ששטחו 1074 מ"ר). שה"כ השטח שנרכש על ידינו מסתכם ב- 2074 מ"ר.  
# **מצ"ב העתק פסקי הדין.**  
# **מצ"ב העתק תשריט החלוקה.**
7. הרינו להצהיר כי אנו **מחזיקים** במגרשים שלנו בהתאם לחלוקה על פי פסקי הדין ועל פי הסכמי הרכישה. החלוקה על פי פסקי הדין מיושמת הלכה למעשה. בחלקה ניתנו היתרי בניה רבים, על פי פסקי הדין בתביעות הפירוק, כולל דירות מגורים, בניין העירייה, קניון ועוד.
8. הרינו להצהיר כי בשנת 2016 לאחר שרכשנו את הזכויות בחלקה ולאחר מתן פסקי הדין בעניין פירוק השיתוף, הופקעו 568 מ"ר מהחלקה, בקצה המערבי שלה (שלא ממגרשינו), בוצעה

פרצלציה באופן שהושמט החלק המופקע מהחלקה, ושטחה הוקטן לכדי 63873 מ"ר, כפי המצב כיום.

9. יודגש כי גם בעת רכישת הזכויות על ידינו, הותנה בינינו לבין המוכרים כי הזכויות הנרכשות הינן בשטח החקלאי, קרי השטח הכלול כיום בתוכנית הנדונה.

# **מצ"ב העתק הסכם הרכישה.**

10. יוטעם, כי פסקי הדין ותשריט החלוקה הומצאו למתכנן, אדריכל עבד אלרחמאן יאסין, עורך התוכנית הנדונה, אשר הסביר כי לקח זאת בחשבון וייעד לנו את תא השטח מס' 858, ששטחו 1348 מ"ר (2074 מ"ר \* 65%), כגודל זכויותינו לאחר ההפרשה לצורכי ציבור.

ברם, בטבלאות האיזון הוקצו לכלל בעלי הזכויות שישה מגרשים, בבעלות משותפת (מושאע)!

11. אנו מבקשים להקצות לנו את המגרש 858 הנ"ל, ואולם מבוקש לבצע שינוי קל בצורתו, בהתאם לסקיצה המצורפת והמסומנת הצ' 1.

עוד מבוקש לחלק את המגרש (בין אם תשונה צורתו המוצעת כיום בהתאם להצ' 1 ובין אם לאו) לשני מגרשים, עבור כל אחד מאיתנו. מצ"ב סקיצה המחלקת את המגרש גם כפי צורתו כיום, מסומנת הצ' 2.

# **מצ"ב העתקי הסקיצות.**

12. הננו להצהיר כי פסקי הדין המורים על פירוק הזכויות בחלקה, ואשר הובאו לידיעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יוזמת התוכנית, מחייבים כלפי כולי עלמא. בוודאי שמחייבים הם את רשויות התכנון. פסקי הדין ניתנו לאחר אישור החלוקה שבבסיס פירוק השיתוף, ומשכך היא מחייבת גם אותם.

הוסף על כך, על פי החלוקה המאושרת ניתנו היתרי בניה ואף הוקמו מבנים רבים בחלקה. כך שהפירוק, אף שטרם הושלם ברישום בלשכת רישום המקרקעין, מחייב, דה יורה, ומיושם, דה פקטו.

13. יוטעם עוד כי דבר קיומם של פסקי דין, על פיהם נהגו השותפים, ועל פיהם נקבע המיקום של זכויותינו, הובאו גם למתכנן. רשות התכנון אינה יכולה להתעלם מפסקי דין של בית המשפט.

14. במצב היוצא פוזרו זכויותינו בשישה תאי שטח שונים, במושאע, ומבלי להתחשב בפסקי הדין. הפועל היוצא הינו כי חלקיהם בתוכנית חושבו לפי החלק היחסי של החלקה הכלול בתוכנית! בה בעת, וכאמור, בהתאם לפסקי הדין ולחלוקה המאושרת, והמחייבת, מלוא זכויותינו כלולות בשטח הכלול בקו הכחול של התוכנית.

15. משמעות הדבר, שטחים מינוריים בכל אחד מהמגרשים, שאינם ברי ניצול, והשקעתם וזכותם הקניינית, המוגנת על פי חוקי היסוד, יורדת לטמיון.

16. תקנה 6 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט 2009 (להלן: "תקנות האיחוד והחלוקה) קובעת לאמור-

"6. היו כמה חלקות רשומות על שם אדם אחד, במלואן או בחלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של אותו אדם במגרש אחד או בכמה מגרשים בבעלותו המלאה".

17. התקנה מדברת בעד עצמה. המטרה של ההליך הינו להביא לריכוז זכויותיו של הבעלים במגרש או בכמה מגרשים בבעלותו המלאה, קרי בבעלותו הבלעדית. ואם כך באשר למי שעל שמו רשומות זכויות בחלקות שונות, הרי שבבחנית קל וחומר אין לפזר זכויות שהיו במצב היוצא בחלקה אחת, למספר מגרשים או יותר, ובוודאי שלא למגרשים באינם בבעלותו הבלעדית.

18. בעניינינו הרי התוכנית פועלת בהיפוך למטרת תכניות האיחוד והחלוקה – קיים פסק דין, שמגדיר את זכויותינו ומרכז אותן במגרש אחד. עתה, בניגוד לתקנה 6 הנ"ל, המורה לרכז זכויות מפוזרות, מבקשת התוכנית **לפזר זכויות מרוכזות!**

19. באופן מפורש קובעת תקנה 7 לתקנות האיחוד והחלוקה כי יש לשאוף להפריד שותפויות ולהקצות מגרשים בבעלות יחידה-

"7. בעריכת טבלאות ההקצאה יפעל עורך הטבלה, ככל הניתן, להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות ככל האפשר, מגרשים בבעלות יחידה".

20. גם בחוק המקרקעין הביע המחוקק הראשי את השאיפה לפירוק השיתופים וליצור ככל הניתן חלקות בבעלות יחידה.

21. הרציונל העומד מאחורי כך ברור. הפרדת בעלויות תמנע מחלוקות באשר לשימוש בנכס, תייעל את הליכי הרישוי ותאפשר ניצול מיטבי של הזכויות בקרקע.

22. בהיות הקרקע משאב מוגבל, הרי שקיים אינטרס ציבורי, בצד האינטרס הפרטי, למקסם את אפשרויות הניצול של הקרקע. שמתאפשרת אך בהקצאה נכונה למגרשים בבעלות בודדת.

זו גם תכליתה המוצהרת של התוכנית. רק ריכוז זכויות במגרשים בבעלות בודדת, ככל האפשר, יכולה להגשים את מטרת התוכנית.

23. ולעניינינו, אין ולא הייתה כל הצדקה לפיזור זכויותינו, בניגוד לפסקי הדין, ועוד בשישה מגרשי תמורה, בבעלות משותפת (במושאע). התוכנית יוצרת יחסי שיתוף בינינו לבין יתר הבעלים בכל אחד מהמגרשים, שלא לצורך, בכפיה, בניגוד לפסקי הדין ובניגוד להוראות הדין.

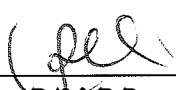
24. זוהי שמותינו, להלן חתימותינו ותוכן תצהירינו אמת.



חתימת המצהירים

אישור

הנני לאשר כי ביום 19/9/19 הופיעה/הו בפני, עו"ד עזמי נסאר במשרדי בעראבה, מר/גב' ראפת בדארנה ת.ז. 033982398 ופאלח בדארנה ת.ז. 025848748, (המוכרת/תים לי באופן אישי) ולאחר שהזהרתיו/הם כי עליו/הם לומר את האמת וכי יהיה/תהיה/יהיו צפוי/הים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו/ו כן אשר/הו את הצהרתו/הם דלעיל וחתם/הו עליה בפניי.

  
חתימה

עזמי י. נסאר, עו"ד  
19/9/19  
חותמת

עזמי יי' נסאר, (ר.מ 20143)

משרד עורכי דין

רח' ראשי, ת.ד. 175, עראבה 30812  
טל: 04-6741012 פקס. 04-6746460

\*\*\*\*\*

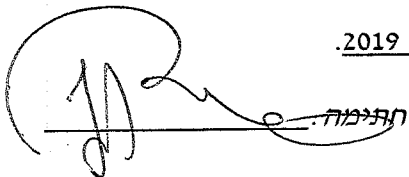
י י פ ו י כ ח

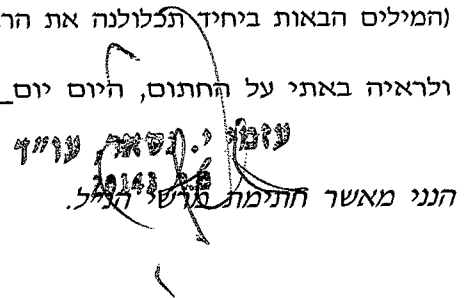
אני הח"מ ראפת בדארנה ת.ז. 033982398 ממנה בזה את עוה"ד עזמי יי' נסאר ו/או מרווה חילו עלי להיות באי כוחי במשפט שלנו נגד \_\_\_\_\_ בעניין \_\_\_\_\_.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי כל הפעולות הבאות, כולן ו/או מקצתן, הכול בקשר לעניין הנ"ל והנובע מנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור גם להודות או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך או חפץ ולתת קבלות לשחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י הדין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רושם הקבלנים, רושם החברות, רושם השותפויות ורושם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור פטנט, סימני מסחר וכן זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שם או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנחל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש. (המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך)

ולראיה באתי על החתום, היום יום 05 לחודש ספטמבר לשנת 2019.

  
חתימה

  
עזמי יי' נסאר עו"ד  
הנני מאשר חתימת מרשי הנ"ל.  
2019

עזמי י' נסאר, (ר.מ 20143)

משרד עורכי דין

רח' ראשי, ת.ד. 175, עראבה 30812

טל: 04-6741012 פקס. 04-6746460

\*\*\*\*\*

י י פ ו י כ ח

אני הח"מ פאלח בדארנה ת.ז. 025848748 ממנה בזה את עוה"ד עזמי י' נסאר /או מרווה חילו עלי להיות באי כוחי במשפט שלנו נגד \_\_\_\_\_ בעניין \_\_\_\_\_.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי כל הפעולות הבאות, כולן ו/או מקצתן, הכול בקשר לעניין הנ"ל והנובע מנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, ומבלי לפגוע באמור גם להודות או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד שבדק אותי או חוות דעת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך או חפץ ולתת קבלות לשחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. להוציא לפועל כל פסק דין או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המתרות על פי חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בפני רושם הקרקעות, בלשכת רישום מקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י הדין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רושם הקבלנים, רושם החברות, רושם השותפויות ורושם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. לטפל בשמי בכל הקשור פטנט, סימני מסחר וכן זכויות אחרות המוכרות ע"י החוק.
13. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שם או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש. (המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך)

ולראיה באתי על החתום, היום יום 05 \_\_\_\_\_ לחודש ספטמבר לשנת 2019.  
חתימה:

עזמי י' נסאר, עו"ד  
הנני מאשר חתימת עזמי י' נסאר, עו"ד.

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 212673

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

הנכס נוצר ע"י שטר: 18144/2016 מיום: 23/06/2016 סוג שטר: פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות  
מ. מ. עראבה  
שטח במ"ר  
63,873.00

המספרים הישנים של החלקה  
19382/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	בדארנה נור אלדין סעיד	ת.ז.	5037018 החלק בנכס 1 / 14
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	קאסם מוחמד בדארנה	ת.ז.	2625492-0 החלק בנכס 37 / 1260
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	נג'יה נימר בדארנה	ת.ז.	21057377 החלק בנכס 37 / 420
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	שאהין עלי חסן	ת.ז.	023143712 החלק בנכס 500 / 64441

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



212673 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	נואר אל דין	ת.ז.	5037018
החלק בנכס 1 / 60					
הערות: שטר מקורי 8384/89					
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	עאסלה מחמוד	ת.ז.	027635531
החלק בנכס 7 / 790					
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	בדארנה פאלח	ת.ז.	025848748
החלק בנכס 500 / 64441					
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	בדארנה ראפת	ת.ז.	033982398
החלק בנכס 500 / 64441					
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	שאדיה בדארנה	ת.ז.	040749210
החלק בנכס 500 / 64441					
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	פארוק מוסטפא בדארנה	ת.ז.	025840711
החלק בנכס 4469 / 64441					
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	שאדי מוסטפא בדארנה	ת.ז.	066394891
החלק בנכס 4469 / 64441					

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 212673

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	פאדי מוסטפא בדארנה	ת.ז.	033922709 החלק בנכס 469402 / 6766305
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	סעיד עותמאן בדארנה	ת.ז.	059934125 החלק בנכס 1750 / 64441
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	אחמד עותמאן בדארנה	ת.ז.	025852419 החלק בנכס 2750 / 64441
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	עזבון המנוח עותמאן בדארנה ז"ל	ת.ז.	2107016 החלק בנכס 494317 / 27065220
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	בדארנה חליל	ת.ז.	066394446 החלק בנכס 1 / 128
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	סלאח בדארנה	ת.ז.	3514577 החלק בנכס 1079 / 13440
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	מוחמד סאלח בדארנה	ת.ז.	059953570 החלק בנכס 453 / 64441

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



212673 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	סאמי מוחמד בדארנה	ת.ז.	2596456-0 החלק בנכס 2098927 / 81195660
18144/2016/1	23/06/2016	חלוקה	עלי מוחמד בדארנה	ת.ז.	3944721-4 החלק בנכס 2098927 / 81195660
8606/2017/1	21/03/2017	מכר	יאסין ראמי	ת.ז.	029766193 החלק בנכס 1 / 120
8606/2017/2	21/03/2017	מכר	יאסין ראמי	ת.ז.	029766193 החלק בנכס 32 / 63873
8606/2017/3	21/03/2017	עודף	זידאן פאטמה	ת.ז.	055752174 החלק בנכס 20011 / 2554920
12249/2017/3	30/04/2017	מכר	טאהא בכר	ת.ז.	305337677 החלק בנכס 450 / 64441
12249/2017/3	30/04/2017	מכר	טאהא סעיד	ת.ז.	308391200 החלק בנכס 450 / 64441

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



212673 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12249/2017/4	30/04/2017	עודף	בדראנה מועתסם	ת.ז.	058954553 החלק בנכס 2467 / 297420
הערות: בתנאי שטר מקורי מס' 2172/97/2					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25760/2017/1	20/08/2017	מכר	בדארנה פאלח	ת.ז.	025848748 החלק בנכס 1 / 120
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25760/2017/1	20/08/2017	מכר	בדארנה ראפת	ת.ז.	033982398 החלק בנכס 1 / 120
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9372/2018/2	04/03/2018	מכר	מוסא בדארנה	ת.ז.	028358109 החלק בנכס 1 / 117
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11169/2018/1	14/03/2018	מכר	שאהין עלי	ת.ז.	023143712 החלק בנכס 100 / 63873
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11169/2018/2	14/03/2018	עודף	בדארנה עלי סעיד	ת.ז.	2107017 החלק בנכס 9315641729 / 192081866340
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18746/2018/2	09/05/2018	מכר	דראושה בהג'ת	ת.ז.	315653089 החלק בנכס 500 / 63873

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



212673 נוסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18746/2018/2	09/05/2018	מכר	דראושה מג'די	ת.ז.	205513518 החלק בנכס 500 / 63873
40596/2018/1	08/10/2018	מכר ללא תמורה	עלי אמינה	ת.ז.	020282307 החלק בנכס 700 / 64441
40596/2018/2	08/10/2018	עודף	עלי נסראת	ת.ז.	059372581 החלק בנכס 700 / 64441
52847/2018/3	24/12/2018	מכר	יאסין ראפת	ת.ז.	029228129 החלק בנכס 1 / 120
52847/2018/4	24/12/2018	עודף	פדייה בדראנה	ת.ז.	2756963 החלק בנכס 1 / 120 הערות: שטר מקורי 8384/89
53106/2018/2	25/12/2018	תיקון טעות סופר	להואני טארק	ת.ז.	029927449 החלק בנכס 61706253631 / 6503343188940
53106/2018/3	25/12/2018	מכר	נעאמנה חסן	ת.ז.	026236497 החלק בנכס 2153 / 127746

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 212673

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
53106/2018/4	25/12/2018	עודף	טאהא מאמון	ת.ז.	053790416
החלק בנכס 62779 / 1277460					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12429/2019/2	05/03/2019	מכר	נסאר תאופיק	ת.ז.	028174910
החלק בנכס 598 / 21291					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37688/2019/2	11/08/2019	מכר	יאסין ראפת	ת.ז.	29228129
החלק בנכס 200 / 63873					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37792/2019/1	11/08/2019	מכר	יאסין ראפת	ת.ז.	29228129
החלק בנכס 50 / 21291					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37792/2019/2	11/08/2019	עודף	בדארנה (טאהא) חוסין	ת.ז.	5484073
החלק בנכס 140963506 / 4116039993					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18144/2016/202	23/06/2016	משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה		520029281
דרגה ראשונה					
סכום 250,000 ₪					
בתנאי שטר מקורי					
16045/2007/1					
החלק בנכס 37 / 1260					
קאסם מוחמד בדארנה על הבעלות שלי:					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18144/2016/203	23/06/2016	משכנתה	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ חברה		520029281
דרגה ראשונה					
סכום 550,000 ₪					
בתנאי שטר מקורי					
22192/2014/1					
החלק בנכס 1 / 128					

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



212673 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

על הבעלות של: בדארנה חליל

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34330/2016/1	01/12/2016	משכנתה	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ חברה		520029281
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		8938 / 64441
על הבעלות של: פארוק מוסטפא בדארנה שאדי מוסטפא בדארנה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39558/2018/1	20/09/2018	משכנתה	בנק מרכזי דיסקונט בע"מ חברה		520029281
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בדארנה נור אלדין סעיד	ת.ז.	5037018
			נאר אל דיין	ת.ז.	5037018
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		74 / 840
על הבעלות של: בדארנה נור אלדין סעיד נאר אל דיין					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22734/2019/1	01/05/2019	משכנתה	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			טאהא מאמון	ת.ז.	053790416
			טאהא לונדו	ת.ז.	057016990
			טאהא טאהא	ת.ז.	301033502
			ח'טיב אלאא	ת.ז.	308531805
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		62779 / 1277460
על הבעלות של: טאהא מאמון					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
18144/2016/190	23/06/2016	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
		בתנאי שטר מקורי 30766/2012/1
		הערות: ילקוט פירוט 6473 מיום 13.9.12 חלק מחלקה

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



212673

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
18144/2016/191	23/06/2016	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
		בתנאי שטר מקורי 12558/2013/1
הערות: ילקוט פרסומים מס' 6574 מיום 10.04.2013		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18144/2016/194	23/06/2016	הערת אזהרה סעיף 126	ויסאם יאסין	ת.ז.	028221455
				בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
				18285/2013/3	557 / 64441
הערות: בהתאם להסכם					
על הבעלות של: סעיד עותמאן בדארנה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52847/2018/2	24/12/2018	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	מוחמד נסאר	ת.ז.	308531763
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
			הערת אזהרה סעיף 126	6097/2014/1	1 / 120
הערות: עפ"י יפ"כ בלתי חוזר					
שטרי תיקון: 52847/2018					
על הבעלות של: פדייה בדראנה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18144/2016/197	23/06/2016	הערת אזהרה סעיף 126	נעאמנה משهور	ת.ז.	059955245
				בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
				32603/2014/1	207 / 64441
הערות: בהתאם ליפוי כח בלתי חוזר					
על הבעלות של: בדראנה מועתם					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
18144/2016/192	23/06/2016	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	מועצה מקומית עראבה
			בתנאי שטר מקורי
			8075/2015/1
הערות: ילקוט פרסומים מס' 6545 מיום 7.2.2013			
עמוד 2802 חלק מחלקה			

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



212673 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19779/2017/1	03/07/2017	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל עכו
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5144780816, הליך מס' 0000000018, מיום 22/06/2017			
על הבעלות של: בדראנה מועתסם			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
29592/2017/1	25/09/2017	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל נצרת
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5186810716, הליך מס' 0000000036, מיום 19/09/2017			
על הבעלות של: בדראנה מועתסם			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
565/2018/1	04/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	חברת החשמל לישראל בעמ	חברה	520000472
הערות: בהתאם ליפוי כח					
על הבעלות של: פארוק מוסטפא בדארנה					
שאדי מוסטפא בדארנה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1188/2018/1	10/01/2018	צו עקול	לשכת מסלול מזונות ירושלים
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 0300870026, הליך מס' 0000000045, מיום 08/01/2018			
על הבעלות של: בדראנה מועתסם			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3067/2019/1	17/01/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 מס הכנסה עכו לפקודת המסים	
סכום ₪ 121,931			
הערות: מיום 26/11/2018			
על הבעלות של: בדראנה מועתסם			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35150/2019/1	25/07/2019	הערת אזהרה סעיף 126	יאסין ראפת	ת.ז.	29228129
הערות: בהתאם ליפוי כח בלתי חוזר					
על הבעלות של: בדראנה מועתסם					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37546/2019/1	08/08/2019	הערת אזהרה סעיף 126	טאהא מאמון	ת.ז.	053790416
הערות: בהתאם לפס"ד					

20/08/2019  
י"ט אב תשע"ט  
שעה: 10:19

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



212673 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 19382 חלקה: 47

על הבעלות של: פדייה בדראנה

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



**י"ת משפט לענייני משפחה בחיפה**

תמ"ש 97-49674 בדארן : ואח' נ' אלמאזה ואח'

בפני כב' השופט אבישי 'ובס

**התובעים**

1. בדארנה נגייה נמו' ראמד, ת.ז. 021057377
2. בדארנה סעיד עותמאן סעיד, ת.ז. 059934125
3. בדארנה אחמד עותמן סעיד, ת.ז. 025852419
4. בדארנה עלי סעיד, ת.ז. 021070172
5. בדארנה מוסטפא סעיד, ת.ז. 021070198
6. בדארנה סלאח סעיד, ת.ז. 035145770
7. בדרנה נוראלדין סעיד, ת.ז. 050370188
8. בדארנה מוחמד קאסם, ת.ז. 026254920
9. בדארנה סאמי מוחמד, ת.ז. 025964560
10. בדארנה עלי מוחמד, ת.ז. 039447214

**נגד**

**הנתבעים**

1. טאהא אלמאזה, ת.ז. 021062591
2. טאהא מאמון, ת.ז. 053790416
3. טאהא סמירה, ת.ז. 059861278
4. נסאר פרייה, ת.ז. 027569631
5. טאהא כאמלה, ת.ז. 052570348
6. טאהא מועתסם, ת.ז. 058954553
7. טאהא חוסיין, ת.ז. 054840731
8. מוחמד מוחמד עאסלה, ת.ז. 027635531
9. עוי"ד קאסם חוסיין
10. עוי"ד גאנם אבו ריא
11. ענאן חלו, ת.ז. 200585420
12. שאהין עלי חוסיין, ת.ז. 23143712
13. חלו עלי חוסיין (נמוחק)
14. חלו אח'לאס (נמוחק)
15. ראפת בדארנה, ת.ז. 033982398
16. פאלח בדארנה, ת.ז. 025848748

**פסק דין**

1. בפני תביעה לפיו ק שיתוף בכס מקרקעין הידוע כגוש 19382, חלקה 1, בעראבה ולהלן "החלקה".
2. אין מחלוקת, כי חלקה נשוא התביעה הייתה בעבר בבעלותו של מר סעיד חליל טאהא ז"ל (להלן "האב המז' ז"ל"). תחילה, היה המנוח נשוי לגבי תמאם ז"ל ולבני הזוג נולדו 7 ילדים, ששלושה מהם נפטרו. התובעים בתביעה זו הינם ילדיו של המנוח מנישואיו הראשונים או יור ייהם.



**בית משפט לענייני משפחה בחיפה**

**תמ"ש 49674-97 בדארן ז' ואח' נ' אלמאזה ואח'**

3. הנתבעת מסי 1 ה אשתו השנייה של האב המנוח ז"ל ואילו הנתבעים 2 - 7 הינם ילדי בני הזוג. יתר הנתבע 3 הינם בעלי זכויות בחלקה מכוח העברת זכויות על ידי בני המשפחה. קיימות מחלוקות בדבר זכויותיהם של חלק מיוערי הנתבעים אולם, הן אינן רלוונטיות לצורך ההכרעה וזביעה זו, מאחר והם קיבלו את עמדת הנתבעים בתיק זה ואישרו את החסדרים הדיוניים שהושגו בין הצדדים. ראוי לציין, כי התובענה כנגד הנתבעים 13-14 נמחקה בפסק די חלקי מיום 8.12.2010, מאחר ועסקת העברת הזכויות לזכותם בוטלה. מגד, צורפו הנת עים 15 - 16 (מר ראפת בדארנה ומר פלאח בדארנה) כנתבעים נוספים, ללא צורך בתיקון תבי טענות, בהתאם להסכמת הצדדים שניתן לה תוקף של החלטת ביום 22.9.2011.
4. בפסק הדין שניה על ידי כבי השופט אליקים ביום 19.5.2009 בתמ"ש 49676/97, נדונה מחלוקת שהתגלה בין הצדדים בשאלה, האם עובר לפטירתו של האב המנוח ז"ל הוא נתן במתנה לחלק מנתבעים (הנתבעים בתיק הנ"ל) את זכויותיו במחצית החלקה ולכן, אין לחלקה בין היורשים או שמא, אותם מחצית מהווה חלק מהעובון ויש לחלק אותה בין היורשים על פי צו הירושה, כפי שגרשם למעשה בלשכת רישום המקרקעין.
- כפי שנקבע בפסק הדין הנ"ל, הרי שאין מחלוקת כי בעודו בחיים העביר המנוח ללא תמורה לנתבעים (הנתבע 3 בתמ"ש 49676/97) את זכויותיו במחצית החלקה, והעברת זכויות זו נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 26.4.1979 המנוח נפטר ביום 5.4.1982 וביום 29.12.1989, נרש צו הירושה בלשכת רישום המקרקעין. הצדדים לא חלקו על תוקף צו הירושה אולם, הנתבעים טענו כי עזבונו של האב המנוח ז"ל לא כלל את מחצית החלקה שנתנה בידיהם וכ מחצית זו ניתנה להם במתנה ולכן, יש לבטל את רישום הזכויות שנעשה בהתאם לצו הירושה.
- בפסק הדין בתמ"ש 49676/97 דחה בית המשפט את טענות הנתבעים (הנתבעים בתיק הנ"ל) לפיו, קיבלו בני זנה את הזכויות במחצית החלקה, וקבע כי אין מקום לשינוי רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. ערעור שהגישו הנתבעים על פסק הדין הנ"ל, נדחה על ידי בית המשפט מחוזי בפסק דין שניתן ביום 5.11.2009 בעמ"ש 13731-06-09. לאור מינויו של השופט אליקים לבית המשפט המחוזי, הועבר התיק לטיפולו.
5. נמצא, אפוא, כי הצדדים הינם בעלי זכויות בחלקים בלתי מסויימים בחלקה, כאשר הנתבעים הינם 1 ולי זכויות בשיעור של 75% משטח החלקה ואילו הנתבעים הינם בעלי זכויות בשיעור של 25% משטח החלקה.



**בית משפט לענייני משפחה בחיפה**

תמ"ש 49674-97 בד"ר ז' ואח' נ' אלמאזה ואח'

6. ביום 13.4.2010 גישו התובעים כתב תביעה מתוקן, לאור שינויים בזכויות של חלק מהנתבעים בחל' ז', במסגרתו הודו ועתרו להורות על פירוק השיתוף בחלוקה, בהתאם לתוכנית חלוקה, שר נערכה על ידי המהנדס בדארנה עבדאללה פלאח ביום 1.12.2009.
7. הנתבעים התנגדו מפני התביעה וביום 14.2.2010 גישו הנתבעים 1 - 7 תוכנית חלוקה משלהם, אשר נע כה על ידי המהנדס איסמעיל ראוף. המיל הציעו מנגנון של חלוקה לשני גושים, שאינה ע' ה בקנה אחד עם החלוקה אותה הציעו התובעים. לטענתם, יש לבצע חלוקה של המקר ועץ "ברוטו" על פי החוקה בפועל לפי החלוקה ההיסטורית וכל בעל זכות יתמודד בעצמו לז החפקעות שנפלו בחלקו. עוד נטען, כי האב המנות ייעד את החלק המזרחי של החל' לנתבעים ואת החלק המערבי לנתבעים ועל פי חלוקה זו התיר לתובעים לבנות בתיהם ב' ק המזרחי ולנתבעים בחלק המערבי. בנוסף, נטען כי הצדדים גישו במהלך השנים ת ניות בניה, התובעים בחלק המזרחי ואילו הנתבעים, בחלק המערבי של החלוקה וכי לאור השנים, עמדו גם התובעים על אותה חלוקה הסטורית.
8. במהלך הדין מיו 8.12.2010 הגיעו הצדדים לידי הסדר דינוי שעיקריו מפורטים להלן:
- א. פירוק ה' יתוף בתיק זה יבוצע בשני שלבים. תחילה, יבוצע פירוק שיתוף על ידי חלוקה י' שני גושים - גוש התובעים (אליהם מצטרף גם הנתבע מס' 12) וגוש הנתבעים (למעט הנתבע מס' 12). לאחר שיבוצע פירוק השיתוף בין שני הגושים, יימשכו ו' זליכים בתיק לצורך פירוק פנימי של השיתוף בגוף הנתבעים, בינם לבין עצמם.
- ב. בנוסף, ר' זכימו הצדדים כי בית המשפט ימנה את מר זן ברלינר שהינו מהנדס, מודד וש' אי, כמומחה מטעם בית המשפט, לצורך מתן חוות דעת בנוגע לתוכנית חלוקה ו' שני הגושים האמורים וכי הצדדים יהיו רשאים לשלוח אליו שאלות תבהרה ו' מידת הצורך, גם לחקור אותו.
- ג. עוד הסי מו הצדדים, כי צו המניעה שניתן ביום 18.2.2010 (במסגרתו נקבע, כי הצדדים יגזעים מלבצע פעולות בניה במקרקעין נשוא התביעה, כל עוד מתנהלים הליכי פי וק השיתוף) יחול על כל אחד מבעלי הדין בתיק הזה.
9. בהתאם להסכמו הצדדים, מונה המהנדס זן ברלינר כמומחה מטעם בית המשפט. חוות דעתו של המומחה ברלינר ניתנה ביום 27.7.2011, אליה צורפה מפת החלוקה המוצעת לשני הגושים.



**בית משפט לענייני משפחה בחיפה**

**תמ"ש 97-49674 בדארו 1 ואח' נ' אלמאזה ואח'**

- התובעים הודיעו: הם מסכימים להצעת החלוקה של המומחה (ראה עמ' 17, שורה 29 לפרוטוקול הדיון (יום 22.9.2011). הנתבעים, מצדם, שלחו שאלות הבהרה למומחה ובסופו של דבר, הודיעו כי אינם מקבלים את חוות הדעת והצעת החלוקה.
10. לאור בקשת הנתג, נחקר על ידם המומחה ברלינר על חוות דעתו. מעבר לכך, לא הגישו הצדדים ראיות נגד פות או תצהירים והם סיכמו את טענותיהם בכתב.

**דיון והכרעה**

11. סעיף 37(A) לחוק זמקרקעין קובע כי כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף. פירוק השיתוף במקרקעין הוא חלק המביא לסיומם של יחסי השיתוף בין בעלי הזכויות בבזרקעין. הרציונאל העומד בבסיס עיקרון זה הוא, שקיומם של יחסי שותפות מקום בו השותפים מסוכסכים אינו רצוי ומגוסף, פירוק השיתוף נתפס כמעודד ניצול יעיל של הו קרקעין, בעוד שבעלות משותפת הנוגעה ביחסים עכורים מכבידה על פיתוח הנכס ופוגת בסחירותו (ראה רע"א 1497/09 בעלי זכויות בחלקה 10 בגוש 6884 נגד שאול וסמן (18.3.2011), ע"א 319/74 רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נגד פיין, פ"ד (1) 457, רע" 1017/97 יצחק רידלביץ ואח' נגד יצחק מודעי, פ"ד נב(4) 625 וי. וייסמן, דיני קניין - בעלה ושיתוף, תשנ"ז - 1977, בע"מ 278).
12. בענייננו, הצדדים הינם שותפים בנכס מקרקעין וכל אחד מהם בעל זכויות בחלק בלתי מסויים בנכס, בה נאם לשיעור חלקו. הלכה למעשה, הצדדים אינם חלוקים בשאלת הזכות לדרוש פירוק השיתוף ואף לא בצורך הקונקרטי לעשות זאת בחלקה נשוא ההכרעה.
13. המהנדס ברלינר אינו מומחה מוסכם ולפיכך, חוות דעתו הינה חוות דעת מכרעה. בית המשפט פסק לא יחת כי כמדיניות, יש לקבל חוות דעת המומחים של בית משפט, למעט מקרים חריגים. דרך כלל, מומחים אלה הינם אובייקטיביים, ענייניים ונותנים תמונה הוגנת וסבירה שי מצב הדברים בשטח והפתרון המקצועי למחלוקת. לפיכך, גם אם יש פה ושם טעויות או א דיוקים, יש לקבל את חוות הדעת ולאמצה (ראה בעניין זה ע"א 2934/94, 2980/94 סולל בו נגד ארו איתנו ואח', ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרת בע"מ נגד מונטי רבי ואח' ו ע"א 1760/96 אוטמוגני דוד ואח' נגד כדורי פיתוח עירוני בע"מ). מנגד, הלכה היא כי בית המשפט הוא הפרסק האחרון ואינו יכול בכל מקרה לממצאיו ומסקנותיו של המומחה שמו ה על ידיו. לבית המשפט שמורה הסמכות להחליט האם לקבל את חוות דעת המומחה שנה על ידיו, אם בחלקה ואם במלואה (ראה ע"א 558/96, 1240 חבי שיכון עובדים נגד רוזננ ל חנו ואח', פ"ד נב(4) 563, 569, ע"א 136/92 בניש - עדיאל נגד זניה סיבוס חברה לבני מנימ, פ"ד מז(5) 114, 128, דיני 20/85 בחרי נגד פדלון, פ"ד לט(4) 463).



**בית משפט לענייני משפחה בחיפה**

תמ"ש 49674-97 בד"אר 1 ואח' 1 אלמאזה ואח'

אני ער לטענתם : הנתבעים לפיה, השטח שסומן בתשריט החלוקה של המומחה ברלינר כ - 1/4 מוחזק על ידי שני שנים ונטוע ברובו בעצי זית, שלטענת הנתבעים מעובדים על ידם שנים ארוכות. הם דים לא הגישו תצהירי עדות ראשית ובחרו שלא להעיד עדים. עם זאת, מאחר והנתבעים למעשה אינם מכחישים טענה זו, אצא מתוך הנחה כי הנתבעים אכן נוהגים בשטח הנ"ל זמן 1/4 מנהג בעלים מזה שנים ומטפלים בעצי הזית הנתועים במקום. אלא, שאין בכך כדי להועיל להם, בנסיבות העניין. השטח 1/4 הינו שטח המיועד לבניה ויש להתניחס אליו כן, ואם נעשה בו עד כה שמוש חקלאי. ההנחה היא, שביום מן הימים, יהיה צורך לבנות בקרקע הנ"ל ולנצל אותה על פי יעודה האמיתי ולא על פי יעודה בפועל, כפי שהוא כיום. מצב דברים זה, לו יוקנה השטח לנתבעים, הם יזכו בשטח בניה עודף, מעבר לזכויותיהן יתירה מוזאת, ניתן כאמור להעתיק את עצי הזית לשטח שסומן על ידי המומחה ברלינר - 1/1, אשר יעודו לחקלאות בלבד ובכך לנצל באופן מיטבי את שטחי החלקה.

מעבר לכך, החלו לה הוצעה על ידי המומחה ברלינר בחוות דעתו, שומרת בעיקרה על המצב הקיים, בו בלות הקיימות ובכפוף לשיקולים בעלי משקל גבוה יותר, כפי שפורט לעיל.

20. השיקול השלישי, זינו יצירת הפרדה בין הצדדים ומניעת חיכוך ביניהם. ניכר כי היחסים בין הצדדים עכורם והם מתכתשים בבית המשפט (וגם מחוץ לכתלים) מזה שנים, על רקע חלוקת נכסיו של ביחס המנוח. לפיכך, יש צורך ליצור הפרדה בין הצדדים ולמנוע חיכוכים ביניהם. תכנית זו זלקה של המומחה ברלינר, מטפלת בעניין זה באופן אופטימלי, שעה שהיא מעניקה לנו בעים "מתחם" אחד המיועד לבניה ו"מתחם" שני, המיועד לחקלאות.

מנגד, תכנית הח"ק שהוצעה על ידי הנתבעים, יוצרת אמנם, "מתחם" אחד של קרקע המיועדת לחקלאות ואלום, שטחי הבניה מחולקים לשני "מתחמים" נוספים. האחד - שטח בניה קטן יחסית. אזור בתי המגורים של הנתבעים הקיימים כיום (חלק משטח 1/3), אשר מוקף משלושה צדדים בשטחי בניה המיועדים לנתבעים. השני - בחלק הדרום מערבי של החלקה, הגובל ביטח המיועד על פי חלוקה מוצעת זו, לאחד מהנתבעים (אשר גם הוא נמצא בתוך, בין שטחים המיועדים על פי שיטת הנתבעים, להם). ההפרדה בין "מתחמי" הבניה של הנתבעים, עלולה לגרום לחיכוך מיותר בין הצדדים ולהחטיא את אחת מהמטרות העיקריות של פירוק השיתוף בחלקה.

21. באשר לחיתור הב"ה שהוציא הנתבע מס' 2 לצורך בניה בחלקה, מובן כי החיתור אינו מקנה לנתבע מס' 2 זכויות קנייניות כלשהן בשטח מסויים במקרקעין. צו המניעה שניתן בתיק זה,



**יית משפט לענייני משפחה בחיפה**

**תמ"ש 49674-97 בדארן : ואח' נ' אלמאזה ואח'**

התביעה והצעתו זכירה בענין לאור שיקולים אלו. ישנו מדרג חשיבות בין השיקולים השונים.

18. השיקול העיקרי ועו שמירה על הזכויות הקנייניות של כ"א מהצדדים, על פי שיעור זכויותיו בנכס כ"י ; כפי שהן רשומות בלשכת רישום המקרקעין וכפי שנקבע בפסק הדין בתמ"ש 49676/97 נכס המקרקעין נשוא התביעה הינו בשטח של 64.441 דונם והוא כולל קרקע המיועדת ל: יח (25.97 דונם), קרקע המיועדת לחקלאות (29.6 דונם) והיתרה - 8.856 דונם - שטח ציב יי ודרכים (ראה חוות דעתו של המומחה ברלינר וכן, מפת החלוקה המוצעת מטעם ה ובעים). משעה שנקבע יחס זכויות הצדדים בנכס המקרקעין כולו, קרי - 75% מהזכויות לו ובעים ו - 25% לנתבעים, הרי שיש זה אמור להישמר בנוגע לכל אחד מסוגי המקרקעין ונ"ל. לפיכך, התובעים אמורים לקבל 75% משטח המקרקעין המיועדים לבניה ו - 75% נ מקרקעין המיועדים לחקלאות, בעוד שהנתבעים אמורים לקבל 25% משטח המקרקעין המיועדים לבניה ו - 25% מהמקרקעין המיועדים לחקלאות. בדומה, יחס הזכויות אמור לה ומר גם באשר לשטחים הציבוריים. כל סטיה מיתס הזכויות בכל אחד מסוגי המקרקעין, ש בו כדי לפגוע בזכויות הקנייניות של הצדדים.

תכנית החלוקה ו הוצעה על ידי הנתבעים ועליה נסמכות טענותיהם בסיכומיהם, סוטה משיעורי הזכויות של הצדדים בנכס המקרקעין. בנוסף, לשיטתם, אין להתחשב בכך שהמקרקעין כולו גם קרקע בעלת יעד ציבורי ודרכים. עיון בתכנית החלוקה המוצעת מטעמם יחד עם וזק הסכם חלוקת המקרקעין שנחת על ידם) מעלה, כי הם מבקשים לקבל 28% מהשטח המיועד לבניה וכן, 26% מהשטח המיועד לחקלאות. הוגם שלא מוזכר בסטיה ניכרת מע עורי זכויות הצדדים במקרקעין, יש בתכנית החלוקה המוצעת על ידי הנתבעים משום פ עה קניינית בתובעים, גם אם היא שולית.

19. שיקול נוסף, שני ו זשיבותו, נוגע למיקומי המבנים שנבנו עד כה במקרקעין, בהם מתגוררים חלק מהצדדים נע א תיק זה. שיקול זה עונה על דרישות סעיף 47 לחוק המקרקעין הקובע כי בפירוק השינוי בדרך של חלוקת המקרקעין בעין, יתחשב בית המשפט ככל האפשר בזכויות החזקה ו נפסו השותפים בפועל ובמחוברים שבנו. המטרה היא, למנוע מצב בו מי מהצדדים, אשר נ ה את ביתו, יאלץ לפנותו מאחר והמקרקעין עליו נבנה הבית ייוחזרו לצד שכנגד. בעניין זה, ואוי להוגיש, כי אינטרס שמירת המצב הקיים בנוגע לבניינים קיימים, גובר על האינטרס המטרה של הפרדה בין הצדדים הניצים. שונה המצב בכל הנוגע לקרקע המיועדת לחקלאו :. בעניין זה, גובר לטעמי, בנסיבות העניין, האינטרס להפריד בין הצדדים ולהקנות לכל אח מהם מקרקעין חקלאיים נפרדים, באופן שלא ייווצר ביניהם חיכוך, גם אם משמעות הדו , החלפת שטחים חקלאיים בין הצדדים, או העתקה של עצי זית בין השטחים, כפי שר וי לעשות בענייננו.



**בית משפט לענייני משפחה בחיפה**

תמ"ש 49674-97 בד"ארן ז' ואח' נ' אלמאזה ואח'

המהנדס ברלינר זונה כמומחה מטעם בית המשפט בהסכמת הצדדים. בהתאם לתקנה 130(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד - 1984, משמונה מומחה מטעם בית המשפט בהסכמת בעלי הדין, לא יוגשו חוות דעת המומחים מטעם בעלי הדין (ראה בעניין זה ע"א 4330/07 מוזס פ' מדינת ישראל (5.3.2009)). לפיכך, למעשה מונחת בפני בית המשפט כראיה, חוות דעתו של המומחה ברלינר בלבד. עם זאת, במסגרת פסק הדין, ועל מנת לדון בטענות הנתבעים ולהתייחס אליהן, אדרש גם לתכנית החלוקה שצורפה על ידם לכתב ההגנה.

בכפוף להלכות אלו, אדון להלן בטענות הנתבעים בנוגע לחוות דעתו של המומחה.

14. אקדים ואבהיר, כי לאחר שעיינתי בחוות דעתו של המומחה ברלינר ובתכנית החלוקה המוצעת שהוכנה על ידיו, כמו גם בטיעוני הצדדים, הגעתי לידי מסקנה כי יש לאמץ את חוות הדעת כלשונו.

15. המומחה ברלינר קבע שבכס נשוא התביעה פעמיים וכפי שגורס בחוות דעתו, הוא עיין במסמכים שהצדדים המציאו לידי ובתכנית החלוקה שהוכנו על ידי המודדים מטעם כ"א מחצדדים.

כפי שעולה מחוץ הדעת, והדבר גם עולה בקנה אחד עם טענות הצדדים, הרי שבכס המקרקעין כולל רקע המיועדת למגורים, קרקע המסווגת כקרקע הקלאית ודרכים ושטח ציבורי. עוד ציין המומחה ברלינר בחוות דעתו, ואין על כך חולק, כי מרבית הבניינים הבנויים על החלקים נבנו ומוחזקים על ידי אנשי התובעים (המכונים על ידיו כ"אנשי קבוצה מס' 1) וכי שני הדיירים נוספים נבנו ומוחזקים על ידי הנתבעים (המכונים על ידיו כ"אנשי קבוצה מס' 2).

16. שלושה שיקולים נחוו את המומחה בכתבי חוות הדעת והכנת תכנית החלוקה שהוצעה על ידו. האחד - המצח שמר על יחסי הזכויות של הצדדים במקרקעין (75% לתובעים ו- 25% לנתבעים), ו' בנוגע לקרקע המיועדת למגורים והן בקרקע המיועדת לתקלאות. השניה - הצעת החלוקה של המומחה לקחה בחשבון את מיקומי הבניינים הקיימים. השלישית - המומחה בקש ליצור הפרדה ככל האפשר בין הצדדים (ראה עמ' 4 לחוות הדעת וכן, עדותו של המומחה בעמ' 22, שורות 8 - 9 לפרוטוקול).

17. בנסיבות העניין, השיקולים שהנחו את המומחה בעריכת הצעתו לחלוקת הכס הינם בבחינת השיקולי העיקריים, המרכזיים והחשובים לצורך פירוק השיתוף במקרקעין נשוא



**בית משפט לענייני משפחה בחיפה**

תמ"ש 49674-97 בד"אר 1 ואח' נ' אלמאזה ואח'

האוסר על הצדדי להתחיל בעבודות בניה נוספות נועד על מנת למנוע מהם קביעת עובדות בשטח, כל עוד מו נהל הליך פירוק השיתוף במקרקעין ולאפשר פירוק השיתוף במקרקעין בפועל. שאחרת, כ י ניתן היה להתקדם בהליך פירוק השיתוף. אין דינו של היתר בניה, שלא הבשיל כדי בניית מבנה המגורים, כדין מבני מגורים (בהיתר), שבנייתם נסתיימה ובעליהם מתגוררים בהם. זה שנים. הוצאת היתר הבניה על ידי אחד מבעלי הדין, אינה מתווה שיקול מכריע או על משקל ממשי לצורך בחירת אופן חלוקת המקרקעין והיא נסוגה מפני השיקולים האחרים שפורטו לעיל.

22. סיכמו של דבר, וני מורה על פירוק השיתוף המקרקעין הידועים כגוש 19382, חלקה 1, בעראבה. פירוק השיתוף במקרקעין יעשה בהתאם לתכנית החלוקה שהוכנה על ידי המומחה דן ברלין, ואשר מסומנת באותיות במ/1.

הנתבעים יהיו רש יים להעתיק את עצי הזית המעובדים על ידם משטח המסומן 1/4, לשטח 1/1, והאת בתוך 10 ימים.

23. אני מחייב את הו: בעים 1 - 7, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים את אגרת התביעה וכן, שכ"ט עו"ד בסך של 100 ש. סכומים אלו ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, שאחרת ישאו הפרשי הצמדה וריבית כו'ק, מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

בנסיבות העניין, ייני מוצא לנכון לחייב את הנתבעים בתשלום הוצאות נוספות, לרבות שכרו של המומח מטעם התובעים וחלקם של התובעים בשכרו של המומחה מטעם בית המשפט.

המזכירות ממציא העתק | פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ז' אדר תשע"ג 17 פברואר 2013, בהעדר הצדדים.

אבישי רובס, שופט



בית משפט לענייני משפחה בחיפה

19 פברואר 2015

תמ"ש 65762-10-13 טאהא נ' טאהא ואח'

בפני כב' השופט אבישי רובס

תובע מאמון טאהא

נגד

נתבעים

1. כאמלה טאהא
2. מועתסם טאהא
3. חוסין טאהא
4. סמירה טאהא
5. פדיה נסאר
6. מחמוד עאסלה
7. ענאן חלו
8. פאלח בדארנה
9. ראפת בדארנה

**נוכחים:**

התובע בעצמו  
 ב"כ התובע: עו"ד דראושה  
 הנתבע 3 בעצמו  
 הנתבעים 1,2, ו-9-4: אין הופעה

**פרוטוקול**

**ב"כ התובע:**

אני מודיע לביהמ"ש שהצדדים הגיעו לידי הסדר חלוקה על פי תכנית שמוצגת לבית המשפט חתומה ע"י התובע, נתבע 2, נתבע 3. בנוסף יש בעלי זכויות נוספים. אני לא יודע מי אמור להיות חסר. כל מי שיש לו עניין בחלוקה מופיע.

**הנתבע 3 בעצמו:**

אנחנו שלשה אחים, ואני לא יודע מי חסר ברשימה.

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





בית משפט לענייני משפחה בחיפה

19 פברואר 2015

תמ"ש 65762-10-13 טאהא נ' טאהא ואח'

**ב"כ התובע:**

1 ישנם בעלי זכויות שעוד לא רשומים. בעלי הזכויות שרשומים בכתב התביעה טוענים לזכויות.  
2  
3 לטענתי כולם חתומים.  
4 הנתבעת מספר 1 הודיעה על הסכמתה לחלוקה והיא חתומה גם על התכנית עצמה.  
5 הנתבע מספר 2 חתום על תכנית החלוקה.  
6 הנתבע מספר 3 חתום על התכנית ומסכים לה.  
7 הנתבעת מספר 4 לא התגוננה, אנחנו בשלבים אחרונים של הרישום, היא חתמה על העברת זכויותיה  
8 לטובת התובע.  
9 הנתבעת מספר 5, אף היא העבירה את זכויותיה לתובע, העניין מצוי בהליכי רישום ויש על כך  
10 תצהיר העברת זכויות ללא תמורה.  
11 הנתבע מספר 6, חתום על התכנית ומסכים לה ואף הגיש הודעה לביהמ"ש לפיה הוא מסכים לפירוק  
12 השיתוף ולחלוקה המוצעת.  
13 הנתבע מספר 7, אף הוא הגיש הודעה מוסכמת בינו לבין התובע לפיה הוא מסכים לחלוקה המוצעת  
14 (הודעה מיום 2.3.14).  
15 הנתבע מספר 8 לא התגונן מפני התביעה, אולם הוא חתום על תכנית החלוקה והסכים לה.  
16 הנתבע מספר 9 לא התגונן מפני התביעה, אולם הוא חתום על תכנית החלוקה והסכים לה.  
17  
18 אני מבקש להורות על פירוק השיתוף ולתת תוקף של פסק דין לתכנית החלוקה שאני מציג בפני בית  
19 המשפט.  
20

**הערה:**

21 הנתבע מספר 2 נכנס לאולם בסוף הדיון.  
22  
23

**הנתבע מספר 2:**

24 אני מאשר שאני חתום על תכנית החלוקה ואני מסכים לה.  
25  
26  
27

**פסק דין**

28  
29  
30 1. אני מורה על פירוק השיתוף של זכויות הצדדים בגוש 19382, חלקה 1.

31  
32 2. פירוק השיתוף יעשה על פי תשריט החלוקה שסומן על ידי באותיות **במ/1**.  
33





בית משפט לענייני משפחה בחיפה

19 פברואר 2015

תמ"ש 65762-10-13 טאהא נ' טאהא ואח'

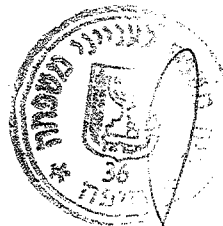
- 1 תשריט החלוקה המקורי, עם חתימות הצדדים, יימסר לידיו המהימנות של ב"כ התובע.
- 2
- 3 ב"כ התובע יגיש לבית המשפט בתוך 7 ימים מהיום העתק מהמקור של התשריט.
- 4
- 5 ב"כ התובע יפעל להמצאת פסק הדין לרבות העתקים של תשריט החלוקה לידי כל אחד
- 6 מבעלי הדין בתיק זה.
- 7
- 8 ב"כ התובע יפעל לרישום הזכויות על פי פסק הדין בלשכת רישום המקרקעין.
- 9
- 10 אין צו להוצאות.
- 11
- 12
- 13
- 14 ניתנה והודעה היום ל' שבט תשע"ה, 19/02/2015 במעמד הנוכחים.
- 15

אבישי רובס , שופט

16  
17

הוקלד על ידי מאיה בלומנפלד

בית משפט לענייני משפחה בחיפה  
**אני מאשר**  
 שהעתק זה נכוון ומתאים למקור  
**10-07-2019**  
 מזכיר בית משפט  
 חתימה (51)



בית מאה

858

T19X71

7"11 674

34.45

21.92

T12X9

7"11 674

30.58

30.73

22.00

859

1



858

859

T19N7  
7" N 67.4

T12N9  
7" N 67.4