



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 49788-05-22 סרסור נ' אחוזת שומרון אלקנה בעמ ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת שירלי רנר

תובעים אמין עבדאללה סרסור
ע"י ב"כ עוה"ד איתן ארז

נגד

נתבעים 1. אחוזת שומרון אלקנה בע"מ
2. יצחק בן אברהם
ע"י ב"כ עוה"ד רפי שפטר
3. אמיר אחמד סלאמה
ע"י ב"כ עוה"ד אילון עישר ולילך זילכה

פסק דין

1

2

1. בקשה לסילוק תביעה על הסף מחמת התיישנות.

3

כתב התביעה

4

2. התביעה היא לפיצוי בסך 6350 ₪.

5

על פי כתב התביעה מקרקעין בשטח של 104 דונם הידועים כחלקה 120 בגוש 3 ליד הישוב אלקנה

6

ביהודה ושומרון, נגזלו מאת סבו של התובע באמצעות מסמכים מזוייפים בשיתוף פעולה של

7

הנתבעים והטעיית הרשויות.

8

לטענת התובע גזלת הקרקע התבצעה באמצעות עסקה פיקטיבית בין אמינה שיבטה – קשישה

9

המתגוררת בשטחי הרשות (להלן – אמינה) לבין המנוח אחמד ראשד סלאמה (להלן – המנוח), אשר

10

הנתבע 3 הוא יורשו, ואשר מכר את הקרקע בעוד עסקה פיקטיבית לנתבעת 1, שהנתבע 2 הוא בעל

11

השליטה בה ומנהלה. על פי הנטען נעשה שימוש בתעודת זהות פלסטינית גנובה של אמינה.

12

3. בסדרת הליכים שהתנהלו, החל מרישום ראשון על שם הנתבעת 1 ביום 16.10.07 וכלה בפסק דין

13

שאשרר ביום 6.3.18 שאכן זכויות סבו של התובע נמכרו לאמינה ואת המשך העיסקאות (ת.א. 7215-

14

07-17) כאשר ערעור על אותו פסק דין נמשך על ידי המערערים (ע"א 3396/18) נקבע בסופם באופן

15

חלוט כי המקרקעין היו בבעלות אמינה והועברו לנתבעים.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 49788-05-22 סרסור נ' אחוזת שומרון אלקנה בעמ ואח'

תיק חיצוני:

1 על פי כתב התביעה, הנתבעים לא שילמו לאמינה כל תמורה עבור המקרקעין ששווים על פי חוות
2 דעת שמאית 127 מיליון ₪. במסגרת הסכם מ-2016 בת.א. 60980-12-14 אישרה אמינה כי לא
3 קיבלה כל תמורה.

4 אמינה, אשר נודע לה על ההליכים השונים רק ב-2014 ואז גם הגישה תלונה במשטרה, המחתה
5 בשנת 2017 את מלוא זכויות התביעה הכספיות כנגד הנתבעים, לתובע.

6 מכאן, התביעה הכספית. לחילופין, לאור הפרת ההסכם על ידי הנתבעים בשל אי תשלום התמורה,
7 מתבקש להורות על ביטול ההסכם בין אמינה לנתבעים והשבה בהתאם לסעיף 9 לחוק החוזים
8 (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

הבקשה לסילוק על הסף

9
10 3. הנתבעים 1-2 הגישו בקשה לסילוק על הסף מחמת התיישנות.

11 הנתבע 3, ברשימת בקשות שהגיש לקראת ישיבת קדם המשפט מיום 20.6.24 כלל בקשה לסילוק
12 על הסף מחמת התיישנות.

13 בהחלטה מיום 20.6.24 נקבע דיון בשאלת התיישנות. במסגרת הדיון חקרו הצדדים שלושה
14 מצהירים (התובע עצמו ושני מצהירים מטעם הנתבעים 1-2) והצדדים סיכמו טענותיהם.

15 4. לטענת ב"כ הנתבעים 1-2 דין הבקשה לסילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות, להתקבל.
16 נטען כי עילת התביעה קמה לאמינה בשנת 2004, עת נכרת ההסכם בינה לבין המנוח. מועד זה הוא
17 הקובע לעניין תחילת מרוץ ההתיישנות ולא המועד בו המחתה אמינה את זכויותיה על פי הנטען
18 לתובע.

19 הוסף כי הקביעה הסופית והחלוטה בדבר זכויותיה של אמינה במקרקעין היא קביעת הועדה
20 לרישום ראשון מיום 16.10.07 אשר הפכה לחלוטה בנובמבר 2007 עת לא הוגש עליה ערעור.
21 ההליכים שננקטו במהלך השנים אין בהם כדי לשנות לעניין זה.

22 גם לטענת ב"כ הנתבע 3 יש להורות על סילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות שכן התביעה
23 הוגשה בחלוף 18 שנה ממועד התגבשות עילת התביעה, מועד בו מכרה אמינה על פי הצהרתה שלה
24 את המקרקעין למנוח.

25 5. בתגובת התובע לבקשה לסילוק על הסף נטען כי עילת התביעה נוצרה רק בשנת 2014 ביום בו
26 נודע לאמינה כי בוצעה כלפיה תרמית בכל הנוגע למקרקעין וניתנה החלטת ועדת העררים ביום
27 3.8.15 כי שרשרת העסקאות אשר בוצעו ביחס למקרקעין הפכה לחלוטה. מאותו מועד ועד להגשת
28 התביעה במאי 2022 טרם חלפו 7 שנים ולפיכך התביעה לא התיישנה.





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 49788-05-22 סרסור נ' אחוזת שומרון אלקנה בעמ ואח'

תיק חיצוני:

1 ב"כ התובע מפנה בעניין זה להוראת סעיף 7 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 (להלן – חוק
2 ההתיישנות) ולפיה מרוץ ההתיישנות יושעה כל עוד הנתבע או מי מטעמו מטעה את התובע. עוד
3 נטען לתחולת סעיף 8 לחוק ההתיישנות וכי אמינה לא ידעה על מכירת המקרקעין עד לשנת 2014.
4 מעבר לכך נטען כי יש לראות בכל ההליכים המשפטיים שאמינה היתה צד להם, במישרין או
5 בעקיפין, כמעכבים את מרוץ ההתיישנות בהתאם לסעיף 15 לחוק ההתיישנות.

הכרעה

6
7 6. דין התביעה להידחות על הסף מחמת התיישנות.

8 הוראת סעיף 5(1) לחוק ההתיישנות קובע כי:

9 "התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן – תקופת ההתיישנות) היא –

10 (1) בשאינו מקרקעין – שבע שנים.

11 "....."

12 הוראת סעיף 6 לחוק ההתיישנות קובעת כי: "תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת
13 התובענה".

14 7. ההסכם שמכוחו נתבעת התמורה לא צורף לכתב התביעה. אולם מכתב התביעה עולה כי הוא
15 נחתם בשנת 2004 (ר' ס' 12, 14, 41 ו-42 לכתב התביעה). על פי ההנחה המיטבית ביותר לתובע,
16 בסיומה של אותה שנה. כבר בהסכם שיתוף הפעולה בין המנוח לבין הנתבעת 1 מאוגוסט 2004 נזכר
17 כי הקרקע נרכשה על ידי המנוח מאת אמינה (ר' ה"הואיל" הראשון והשני לנספח 10 לכתב
18 התביעה).

19 כאמור, ההסכם שמכוחו נתבעת התמורה לא צורף ולא נטען כי התמורה עתידה הייתה בהתאם
20 לאותו הסכם להשתלם במועד קונקרטי. לפיכך, ובהיעדר טענה אחרת, חל הכלל הקבוע בסעיף 21
21 לחוק המכר, תשכ"ח-1968 (להלן – חוק המכר) ולפיו "המחיר ישולם במועד מסירת הממכר...".
22 (ר' גם ס' 23 לחוק הקובע כי חיובי המסירה והתשלום הם מקבילים וסעיף 4 לחוק לעניין התחולה
23 על מכר מקרקעין וזכויות). על פי סעיף 9 לחוק המכר בהיעדר הסכמה אחרת, המסירה תהא "זמן
24 סביר לאחר גמירת החוזה".

25 העולה מן האמור כי בסמוך לכריתת ההסכם, גם התגבשה החובה לשלם את התמורה וככל שלא
26 שולמה, התגבשה העילה לדרוש את תשלומה או את ביטול החוזה עקב ההפרה.

27 8. התובע הטוען לזכות לתבוע מכח המחאת זכות שניתנה לו בשנת 2017 על ידי אמינה (נספח 1
28 לכתב התביעה), בא בנעליה לעניין עילת התביעה.





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 49788-05-22 סרסור נ' אחוזת שומרון אלקנה בעמ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 התביעה הוגשה במאי 2022, מעל 17 שנה מאוחר יותר ולפיכך התיישנה.
- 2 9. סעיף 7 לחוק ההתיישנות קובע כי:
- 3 "מרוץ תקופת ההתיישנות של תביעה יושעה כל עוד נמנע התובע מלהגיש תובענה בשל כך
- 4 שהנתבע, או מי מטעמו, מטעה ביודעין את התובע, מפעיל נגדו כוח, מאיים עליו או מנצל את
- 5 מצוקתו; לעניין זה", הטעיה – "לרבות בדרך של אי-גילוי ביודעין של עובדה מהעובדות המהוות
- 6 את עילת התובענה".
- 7 הטענה ולפיה עילת התביעה נוצרה במועד בו נודע לאמינה על תרמית שבוצעה תוך שימוש בתעודת
- 8 זהות מזוייפת שלה אינה מתיישבת עם עילת התביעה הנוכחית המניחה קיומו של חוזה ואי תשלום
- 9 תמורה במסגרתו. ככל שבוצעה תרמית ואמינה כלל לא הייתה בעלת הקרקע, מכח מה עומדת לה
- 10 הזכות לתבוע את התמורה על פי ההסכם? הנזק הנטען על בסיס ההנחה של תרמית אינו נזק שנגרם
- 11 לאמינה אלא לסבו של התובע. ואולם, התביעה הנוכחית היא של אמינה או מכוחה. קרי, תביעה
- 12 המניחה קיומו של חוזה. לעניין עילה זו, הטענה לתרמית אינה רלוונטית.
- 13 זאת ועוד. כנטען על ידי התובע אמינה הגישה תלונה על המרמה בפני קמ"ט רישום מקרקעין וגם
- 14 במשטרה בשנת 2014, ביום שנודע לה על מעשה המרמה (ר' ס' 5 לתגובה לבקשה לסילוק על הסף).
- 15 קרי, מעל 7 שנים קודם להגשת התביעה הנוכחית. במילים אחרות, אפילו היתה התרמית רלוונטית
- 16 לתביעה הנוכחית, והיא לא, עברו מעל 7 שנים מאז נתגלתה התרמית.
- 17 10. התובע מוסיף וטוען כי העילה לא התגבשה אפילו אז אלא רק בשנת 2015 במועד בו נדחתה
- 18 הבקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת הועדה לרישום רישום משנת 2007 מכוחה נרשמו
- 19 המקרקעין על שם הנתבעת 1 (ר' נספח 6 לבקשת הנתבעים 1-2 לסילוק התביעה על הסף).
- 20 טענה זו מניחה כי מרוץ ההתיישנות במקרה של תרמית תלוי במועד בו מחליט תובע להגיש תביעה
- 21 ולא במועד בו נודע לו על התרמית. אין בידי לקבל עמדה זו. עילת התביעה מתגבשת במועד בו ניתן
- 22 להגיש את התביעה מבחינת רכיביה ולא ברור כיצד זו תלויה במועד בו הוגשה בקשה וניתנה החלטה
- 23 על ידי ועדת העררים.
- 24 מעל הנדרש יצויין כי לא אמינה היא זו שהגישה את הבקשה להארכת המועד להגשת הערר על
- 25 החלטת הועדה, ואף לא התובע, אלא יורשים נוספים של סבו של התובע. ואולם, הטענה היא
- 26 להשעיית מרוץ ההתיישנות בכל הנוגע לעילתה של אמינה.
- 27 11. עוד מעבר לנדרש יצויין כי הנטל להוכחת תחולת חריגים המאריכים את תקופת ההתיישנות
- 28 מוטל על הטוען זאת. קרי, על התובע (ר' רע"א 901/07; 9788/08; 2919/07 מ.י. נ. גיא-ליפל ואח'
- 29 (ס' 41 לפסק דינו של השופט עמית); ע"א 8880/13 וינשל נ. מ.י. (ס' 24 לפסק דינו של כב' השופט





בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 49788-05-22 סרסור נ' אחוזת שומרון אלקנה בעמ ואח'

תיק חיצוני:

1 דנציגר); ע"א 1206/16 חברת יהלומי סמואל רוזנבאום (1992) בע"מ נ. מדינת ישראל (פיסקה 35
2 לפסק דינו של השופט מינץ).

3 במסגרת התשובה לבקשה לסילוק על הסף טען התובע גם ל"התיישנות שלא מדעת" על פי סעיף 8
4 לחוק ההתיישנות בשל אי ידיעתה של אמינה אודות מכירת הקרקע וכן להשעיית מרוץ ההתיישנות
5 בשל ההליכים המשפטיים שאמינה היתה צד להם וזאת מכח סעיף 15 לחוק ההתיישנות.

6 לתשובה לא צורף תצהירה של אמינה אלא תצהירו של התובע, שהאמור בו בנוגע לידיעתה או אי
7 ידיעתה של אמינה אודות התרמית הנטענת על ידו הוא לכל היותר עדות שמיעה ולא די בכך. כאמור,
8 הדברים נאמרים למעלה מן הנדרש שכן התרמית הנטענת כלל אינה קשורה לעילה מכוחה עותר
9 התובע לפיצויים במסגרת הליך זה.

10 לא פורט במסגרת התשובה גם אלו הליכים אמינה היתה צד להם, באופן שמאריך את תקופת
11 ההתיישנות ולא די בטענה כללית בעניין זה. ממילא ההליכים שפורטו בכתב התביעה, החלו אך
12 בשנת 2014, מועד בו כבר חלפה תקופת ההתיישנות לעניין העילה הנוכחית.

סוף דבר

13
14 12. התביעה נדחית על הסף מחמת התיישנות.

15 התובע ישלם שכ"ט עו"ד והוצאות משפט בסך כולל של 7500 לנתבעים 1-2 וסך של 7500 ₪ לנתבע
16 3.

17

18

19

20

21

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

22

23

ניתן היום, ה' כסלו תשפ"ה, 06 דצמבר 2024, בהעדר הצדדים.

24

25

שירלי רנר, שופטת

26

27

