|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בחיפה** | | |
|  | | |
| פאעור נ' ח'ליל ואח' | | 31 ינו 2022 53400-05-20 |
|  | | |
| **השופט** | חננאל שרעבי | |
|  | | |
| **תובעת** | ספייה פאעור ע"י עו"ד זכי כמאל | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעים** | 1. עבד אלסלאם ח'ליל 2. חאלד אבו יונס (ייצג את עצמו)  ע"י עו"ד סמר אבו יונס (בשם הנתבע 1) | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

1. השאלה העיקרית העומדת לפתחו של בית המשפט בתובענה זאת היא – האם התובעת מכרה שטח מקרקעין (1/24 – כ-1578 מ"ר) בגוש: 19770 חלקה: 13 באדמות שעב (להלן: "המקרקעין") לנתבע 1 (להלן: "עבד"), בהתאם להסכם מכר מיום 16.9.2001 (להלן: "ההסכם") שנערך על ידי הנתבע 2, עו"ד במקצועו (להלן: "עו"ד אבו יונס").2.טענותיה היחידות של התובעת בכתב התביעה (ראו פרק "טיעון משפטי" בכתב התביעה) הן כדלקמן:
   * היא לא חתמה על ההסכם.בנדון הדגישה התובעת כי היא נוהגת מאז ומתמיד לחתום על מסמכים בטביעת אצבע כיוון שאינה יודעת קרוא וכתוב, ועל ההסכם מופיעה חתימתה הלכאורית בכתב יד (ולא בטביעת אצבע). לכן זאת אינה חתימתה;
   * היא לא קיבלה כל תמורה מכוח ההסכם, על אף שנרשם בהסכם כי קיבלה 10,000 ₪ וחתימתה על ההסכם מאשרת קבלת התמורה האמורה;
   * היא לא חתמה על הצהרת דיווח (מש"ח) לרשות המסים על העסקה נשוא ההסכם, ולא ברור כיצד אימת עו"ד אבו יונס, עורך ההסכם הלכאורי, את חתימתה על מסמכי המש"ח.3.כבר כעת נדגיש כי כתב התביעה, כמו גם תצהירה של התובעת (ת/5), חף מכל טענות על פגם בכריתת הסכם דוגמת טעות ו/או הטעיה ו/או עושק. לכן גם לא נחקרה התובעת על פגמים כאמור במסגרת חקירתה הנגדית.לנקודה זאת חשיבות רבה, שכן בסיכומיה טענה התובעת לראשונה גם טענה חלופית, והיא – כי חתמה על ההסכם תוך טעות, הטעיה ועושק (סעיפים 8+43+45 לסיכומי התובעת).לכאורה עסקינן בהרחבת חזית אסורה, וכך טענו הנתבעים בסיכומיהם. לנקודה זאת נתייחס בהרחבה להלן. **רקע וטענות התובעת (כמפורט בכתב התביעה ובתצהיר התובעת ת/5)**:4.התובעת היא הבעלים הרשום של המקרקעין;5.כשנתיים טרם חתימתה על תצהירה (הינו בשנת 2019 לערך, שכן תצהירה נחתם בשנת 2021) בתה איבתיסאם פאעור (להלן: "איבתיסאם") באה אליה ואמרה לה, כי בעת שהיתה באחת האדמות שבבעלותה לצרכי מסיק זיתים, הגיעו אליה אנשים וטענו כי רכשו את האדמה הזאת ממנה.6.היא הכחישה באוזני בתה את מכירת האדמה האמורה, ופנתה לבא כוחה עו"ד זכי כמאל (להלן: "עו"ד כמאל") עם בתה ויסאם חוסין (להלן: "ויסאם") לבדוק הענין.7.עו"ד כמאל הציג לה מסמכים עליהם כביכול היא חתומה בכתב יד (להבדיל מטביעת אצבע), לרבות ההסכם, מהם עולה לכאורה כי מכרה את המקרקעין לעבד. באותה פגישה גם הציג לה כי מכרה אדמות נוספות לאחרים.8.היא הכחישה בפני עו"ד כמאל את עובדת מכירת האדמות לאחרים, לרבות מכירת המקרקעין על פי ההסכם. היא הכחישה את חתימתה על ההסכם שכן היא חותמת רק בטביעת אצבע כיוון שאינה יודעת קרוא וכתוב. כן הכחישה קבלת כספים מעבד כנקוב בהסכם (10,000 ₪).9.היא גם הכחישה מכירת אדמות נוספות שבבעלותה לצדדי ג', ובעקבות כך הגישה תביעות נוספות נגד המכירות הנטענות לצדדי ג' האמורים, מעבר לתובענה הנדונה (לכך נתייחס ביתר פירוט בהמשך).10.במצב דברים זה היא רוצה במסגרת תובענה זאת, כי בית המשפט יצהיר על בטלותו של ההסכם המתייחס למקרקעין, ועל מחיקת הערת האזהרה שנרשמה מכוחו על המקרקעין ביום 30.9.2001 לזכותו של עבד (להלן: "הערת האזהרה"). **טענות נתבע 1, עבד (כעולה מכתב הגנתו ותצהיר עדותו הראשית נ/23)**:11.עבד טוען בכתב הגנתו ותצהירו כי הכיר את התובעת ומשפחתה בתחילת שנות ה-90 עת עבד באילת יחד עם ילדיה חוסם, סאמר (להלן: "סאמר") וג'סאן. הוא ביקר בביתה והתפתחו יחסי חברות בינו לבין התובעת ובני משפחתה. הוא אף השתתף בחתונות ילדיה ויסאל וסאמר, ולהבדיל בהלוויית בעלה של התובעת, מר עלי פאעור ז"ל. מנגד התובעת ובני משפחתה נהגו לבקר אצלו בבית, וילדיה סאמר וויסאל היו בחתונתו.12.באחד הביקורים בסוף קיץ שנת 2001 התובעת הביעה רצונה למכור אדמה שבבעלותה הנטועה עצי זית בכפר שעב. היה מדובר במקרקעין דנן. הוא ניגש יחד עם התובעת לבדוק את האדמה שהיתה ממוקמת במרחק קצר מביתה, הוא ראה כי מדובר באדמה הנטועה עצי זית, באיזור הררי הנקרא "ואדי שעב", זרועה אבנים וסלעים המקשים על עיבודה, ועובר מעליה קו מתח גבוה של חברת חשמל. האדמה היתה בשטח של כדונם וחצי ושתולים בה 13 עצי זית, שלא טופלו במשך שנים ומצבם היה רע.13.במצב נתונים זה עבד הציע לתובעת בעבור האדמה (המקרקעין דנן) סך של 10,000 ₪, שישולמו לה במזומן, והיא הסכימה למוכרה לו.14.הוא פנה לעו"ד אבו יונס שיטפל בעסקה (הכנת הסכם ורישום המכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין), מסר לו את פרטי המקרקעין, ועורך הדין הכין הסכם מכר.15.ביום 16.9.2001, לאחר שעו"ד אבו יונס סיים את הכנת ההסכם, הוא ניגש יחד עימו לביתה של התובעת בכפר שעב לשם החתמתה על ההסכם. כך נעשה הדבר בנוכחות בנה של התובעת סאמר, אשר מתגורר בקומה מעל ביתה של התובעת.טרם החתמת התובעת על ההסכם, הסביר לה עו"ד אבו יונס על תוכן ההסכם בשפה הערבית, ויתר המסמכים אשר חתמה באותו מעמד. לאחר ההסכם חתמה התובעת על ההסכם ויתר המסמכים (והכוונה לטפסי מש"ח לדיווח העסקה למיסוי מקרקעין, ייפוי כח בלתי חוזר ושטרי מכר – צורפו כנספחים לתצהירו של עו"ד אבו יונס, נ/22) בכתב יד (ולא בטביעת אצבע), בנוכחות בנה סאמר כאמור.16.זמן קצר לאחר חתימת ההסכם, ביום 30.9.2001, רשם עו"ד אבו יונס הערת אזהרה לטובתו על זכויותיה של התובעת במקרקעין.17.מספר חודשים לאחר חתימת ההסכם, הוא פנה למודד מטעמו מר קסום חאלד, בכדי שיכין תשריט חלוקה לחלקו בחלקת המקרקעין (חלקה 13) בה מצויים המקרקעין (העתק התשריט מיום 13.4.2002 צורף כנספח ב' לתצהירו).18.לא התבצע פירוק שיתוף בחלקת המקרקעין עד כה, אך כל שותף בחלקה מחזיק בחלק שלו ללא כל התנגדות מצד הבעלים הרשומים האחרים. לפני מספר חודשים אחד השותפים שרכש את חלקו בחלקת המקרקעין מאחד הבעלים, הגיש תביעה לפירוק שיתוף (ת"א 73884-11-20 בבית משפט השלום בקריות). התובעת, על אף היותה נתבעת שם כבעלים רשום לא טרחה להגיש כתב הגנה. הוא גם נתבע בתובענה האמורה לנוכח הערת האזהרה הרשומה לזכותו על חלקה של התובעת בחלקה 13, והגיש כתב הגנה.[כאן אעיר, כי עיון בתיק בית המשפט שם מלמד, כי ביום 14.7.2021 ניתן פסק דין נגד התובעת דנן, שאף חויבה בהוצאות בשיעור של 3,000 ₪. בהמשך בוטל פסק הדין שם נגד התובעת והיא הגישה כתב הגנה ביום 18.11.2021. בכתב הגנתה שם ציינה כי קיימת חלוקה דה פקטו בין בעלי החלקה המקוריים, שהתנהלו על פיה במשך עשרות שנים. כל אחד מבעלי חלקה 13 מכיר ויודע את חלקו על פי החלוקה בהסכמה, מחזיקו ומעבדו (סעיף 2 +12 לכתב ההגנה שם)].19.לאחר דיווח העסקה למיסוי מקרקעין באיחור על ידי עו"ד אבו יונס התקבלו שוברי תשלום מיסוי מקרקעין. הוא שילם את מס הרכישה, אך התובעת לא שילמה את מס השבח החל על העסקה, למרות שבהתאם להסכם חובת תשלום מס השבח חלה עליה.20.לפני הסתבכות העסקה הנדונה נשוא ההסכם, פנתה אליו התובעת וביקשה למכור לו אדמה נוספת שבבעלותה הסמוכה למושב שורשים. מסמכי העסקה הנוספת הוכנו על ידי עו"ד מוחמד שאהין (להלן: "עו"ד שאהין") בתחילת שנת 2004, אך התובעת חזרה בה מעסקת המכר הנדונה, וסכום העסקה ששולם לידיה מראש על ידיו הוחזר לו על ידה.21. את העסקה נשוא ההסכם דנן ביצע בתום לב ובתמורה ששולמה במלואה לידי התובעת. הוא שילם את מס הרכישה בגין העסקה שחל עליו, אך התובעת כאמור לא שילמה את מס השבח בגין העסקה, שחבות תשלומו עליה על פי ההסכם.22.לאחר חתימת ההסכם קיבל החזקה במקרקעין. מדובר באדמה סלעית לכן לא ניתן לחרוש אותה. עצי הזית שבה נותנים פרי אחת לשתי עונות. עונת המסיק באזור מתחילה בחודש ספטמבר, בניגוד לעצי זית בסחנין שם עונת המסיק מתחילה בחודש נובמבר.23.בחודש שבו נחתם ההסכם, חודש 9/2001 הציעה לו התובעת, כי אותו אדם מהכפר כאבול שעשה עד אז את המסיק למשפחתה ימשיך לעשות זאת, והוא הסכים. משקיבל במשך שתי תקופות מסיק רק פח שמן אחד הפסיק את עבודת אותו אדם ודאג בעצמו לטיפול בעצי הזית שבמקרקעין (דישון, ריסוס, גיזום ומסיק הזיתים).פעם אף ביקש מאדם בשם זיאד קדורה משעב לטפל במסיק, וגם הוא התקשה להוציא יותר מפח שמן אחד מהעצים, בנימוק כי עסקינן באדמה קשה למסיק. לכן הודיע לו קדורה שלא ימשיך לטפל ולמסוק העצים.לכן הוא המשיך שוב בעצמו לטפל בעצים בעזרת ילדיו.24.לאחר הגשת התובענה הנדונה, בתחילת שנת 2021, הוא נפגש עם בנה של התובעת דאהר פאעור (להלן" "דאהר"), בצומת פרדיס. דאהר מסר לו כי אם תבוטל העסקה, הוא ידאג להחזיר לו את הכספים ששילם לאימו (התובעת) בעבור רכישת המקרקעין.25.אי רישום זכויותיו במקרקעין עד כה בהתאם להסכם נגרם עקב אי תשלום חוב מס שבח על ידי התובעת, והוא "צמח" ועלה נכון להיום לכדי מאות אלפי שקלים. **טענות נתבע 2, עו"ד אבו יונס (כעולה מכתב הגנתו ותצהיר עדותו הראשית נ/22)**:26.עו"ד אבו יונס הכחיש את טענות התובעת בדבר אי חתימתה על ההסכם ו/או טפסי המש"ח ו/או יתר מסמכי העסקה (ייפוי כח בלתי חוזר ושטרי מכר, שהעתקם צורפו לתצהירו), וציין כי התובעת חתמה בכתב ידה (ולא בטביעת אצבע) על מסמכים אלה בפניו.27.הוא מציין כי התובעת בעת האחרונה הגישה שלוש תביעות במקביל (ושלנו אחת מהן) על ביטול עסקות מקרקעין עליהן חתמה בפני שלושה עורכי דין שונים, בטענה כי לא חתמה על מסמכי המכר. עובדה זאת יש בה, כך לטענתו, לגרוע משמעותית ממהימנותה בהכחשת העסקאות האמורות.28.חתימתה על ההסכם דנן היתה בנוכחות בנה סאמר, לאחר שהסביר לה את תוכן המסמכים בערבית והיא הסכימה לתנאיו. לאחר החתימה אף הובעה שמחה על ידי התובעת והובאו כיבודים.29.מספר ימים לאחר חתימת ההסכם הגיעה לביתו התובעת יחד עם אחת מבנותיה. היא ביקשה עוד כסף, מעבר לתמורה שנרשמה להסכם, בעבור מכירת המקרקעין. הוא הסביר לתובעת כי הכתובת לביטול ההסכם או לכל דרישה כספית אחרת היא עבד, הקונה.30.לאחר הפגישה האמורה עם התובעת ובתה, הוא פנה לעבד ותיאר בפניו את שהתרחש בביתו בפגישה האמורה, ואת דרישתה של התובעת לתמורה נוספת. עבד לא הסכים לכל תמורה נוספת.31.במצב דברים זה הוא דאג למסור את תיק העסקה לעבד להמשך טיפול עצמי שלו (ליתר דיוק לעורך דין אחר מטעמו של עבד, עו"ד פואד ח'לאילה, וזאת לאחר שרשם הערת אזהרה לטובת עבד מכוחו של ההסכם ביום 30.9.2001.32.עבד דיווח באיחור על העסקה למיסוי מקרקעין, ומסר לו כי הסתדר עם התובעת, עובדה שהתבררה כלא נכונה.33.בכל מקרה התובעת סירבה לשתף פעולה, לא מסרה מסמכים ולכן מיסוי מקרקעין קבעו את שומת מס השבח בגין העסקה לפי מיטב השפיטה.34.עבד הגיש נגדו תלונה ללשכת עורכי הדין בעקבות מצב הדברים הנובע מההסכם ודיווחו באיחור, אך התלונה נגנזה. **דיון והכרעה**35.השאלות העומדות להכרעה בתובענה דנן הן כדלקמן:א.האם הוכחה אמיתות חתימת התובעת על ההסכם?ב.האם הוכח תשלום התמורה על פי ההסכם?ג.מי החזיק במקרקעין מיום כריתת ההסכם ועד יום הגשת התביעה?ד.האם טענות התובעת לפגמים בכריתת ההסכם (טעות, הטעיה ועושק), שנטענו לראשונה בסיכומי התובעת, מהווים הרחבת או שינוי חזית אסורים? **שאלה א' – הוכחת אמיתות חתימת התובעת על ההסכם**36.השאלה העיקרית בתובענה זאת היא – האם הוכח כי התובעת חתמה על ההסכם דנן?**נטל הראיה להוכחת שאלה זאת מוטל על הנתבעים.**נאמר בהלכה הפסוקה, כי אדם המתכחש לחתימתו שלו על מסמך – על הצד שכנגד להוכיח את אמיתותה.ראו לענין זה:ע"א 8752/07 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' הורוביץ, פסקה 6 (15.3.2011) – (להלן: "ענין בנק לאומי");ע"א 2032/06 האגי נ' זיאן, פסקה 41 (1.2.2009);ע"א 5293/90 בנק הפועלים בע"מ נ' שאול רחמים בע"מ, פ"ד מז(3) 240, 261 (1993) (להלן: "ענין בנק הפועלים").37.קיימות מספר דרכים להוכיח כי אדם אכן חתם על מסמך, כדלקמן:**דרך אחת היא** – כאשר קיימת עדות ישירה למעמד החתימה;**דרך אחרת היא** – על-ידי השוואה בין החתימה השנויה במחלוקת לבין חתימתו של אותו אדם, הידועה כאמיתית. בהשוואה זו יכול בית המשפט להסתמך הן על מראה עיניו והן על חוות דעת של גרפולוג מומחה.**דרך אפשרית נוספת היא** – לזמן עדים אשר יעידו באורח בלתי אמצעי ומתוך הכרות עם חתימתו של אותו אדם, כי אכן מדובר בחתימתו.דרכים אלה אינן בבחינת רשימה סגורה וייתכנו דרכים נוספות אשר באמצעותן ניתן יהיה להוכיח את אמיתות חתימתו של אדם על מסמך, ובלבד שיכללו אלמנטים ראייתיים חיצוניים למסמך שהחתימה עליו שנויה במחלוקת.ראו לענין זה:**ענין בנק לאומי**, פסקה 7;ע"א 1986/92 מדינת ישראל נ' אבו סאלח, פד"י נ(1) 499, 505-508 (1996);**ענין בנק הפועלים**, עמ' 261;אליהו הרנון, דיני ראיות, עמ' 143-145 (1984).38.**האם עמדו הנתבעים בנטל ראיה זה?**לטעמי התשובה חיובית, כפי שאפרט מיד.39.נזכיר כי טענתה המרכזית של התובעת, מכוחה מבקשת כי נשתכנע ונקבע כי החתימה על ההסכם (שהינה חתימה בכתב יד) אינה חתימתה, היא – שאינה חותמת בכתב יד אלא בטביעת אצבע בלבד. זאת כיוון שאינה יודעת קרוא וכתוב. לכן כל חתימותיה על מסמכים נעשות בטביעת אצבע בלבד.הדגישה התובעת בסעיף 5 לתצהירה ת/5 כי:**"הריני להצהיר כי מעולם לא חתמתי בכתב יד על מסמך כלשהוא מאחר ואיני יודעת קרוא וכתוב".**40.כפי שציינו, אחת הדרכים להוכיח אמיתות חתימת אדם על מסמך היא, עדות ישירה של אדם שנוכח במעמד החתימה.במקרה דנן טענו הנתבעים, עבד ועו"ד אבו יונס, ועדותם זאת לא נסתרה, כי שלושה נכחו במעמד חתימת התובעת על ההסכם – הם עצמם, ובנה של התובעת סאמר. הם עצמם כאמור מעידים על אמיתות התובעת על ההסכם (ראו סעיפים 15 ו-28 לעיל).על גרסתם זאת חזרו בחקירתם הנגדית בעדותם ביום 10.10.2021:**עבד** – עמ' 217 לפרו' שו' 21-26;**עו"ד אבו יונס** – עמ' 119 לפרו' שו' 19-20; עמ' 121 לפרו' שו' 18-26; עמ' 138 לפרו' ש/ו' 25-26; עמ' 140 לפרו' שו' 18-19; עמ' 152 לפרו' שו' 16-17; עמ' 153 לפרו' שו' 16; עמ' 154 לפרו' שו' 23-24; עמ' 159 לפרו' שו' 6-19; עמ' 160 לפרו' שו' 2-6; עמ' 166 לפרו' שו' 4 (אמיתות חתימת התובעת על מש"ח העסקה נשוא ההסכם).יותר מזה, כשהציג ב"כ התובעים לעו"ד אבו יונס מסמך משנת 1998 בו חתמה התובעת בטביעת אצבע, ושאל אם זה לא גורם לו לחזור מעדותו כי התובעת חתמה בפניו, השיב עו"ד אבו יונס: "בוודאי שלא" (עמ' 169 לפרו' שו' 11-12).41.כפי שציינתי עדותם זאת של הנתבעים כעדים למעמד חתימת התובעת על ההסכם לא נסתרה. התובעת היתה יכולה לסתור בקלות עדות זאת של הנתבעים באמצעות סאמר בנה, שעל-פי הנטען על ידי הנתבעים, הוא נכח במעמד חתימת ההסכם על ידי אימו התובעת.התובעת הבינה את חשיבות עדותו של סאמר כחיזוק לגרסתה (כי לא חתמה על ההסכם). לכן במסגרת תצהירי העדות הראשית מטעמה, צירפה אף את תצהירו של סאמר, שגר בסמיכות לביתה (ראו סעיף 15 לעיל), בו ציין (בסעיף 3), בין היתר, כי לא נכח במעמד חתימת ההסכם.סאמר היה צריך להגיע לעדות ביום 6.7.2021, מועד שנקבע לשמיעת עדי התביעה, אך לא התייצב. ב"כ התובעת ציין כי הזמינו לעדות כדין ואין לו ידיעה מדוע לא התייצב לעדות. הוא ביקש להעידו בישיבה הבאה (עמ' 77 לפרו' יום 6.7.2021).הישיבה הבאה התקיימה ביום 30.9.2021, וגם לישיבה זאת לא התייצב סאמר. אז הפתיע ב"כ התובעת והכריז "אלה עדיי". היינו ויתר על העדתו של סאמר. טעמו היה – "על מנת לקצר את ההליך ולא להאריכו" (עמ' 7 לפרו' יום 30.9.2021 שו' 23).במעמד זה ביקשו הנתבעים לשמור על זכותם לזמן את סאמר כעד מטעמם, אך בסוף לא עשו כן.עבד בסיכומיו (סעיף 21) נימק זאת בכך, שלא ציפה שסאמר יעיד נגד אימו. היינו חשש כי אם יזמין את סאמר לעדות הוא יעיד עדות שקר.עו"ד אבו יונס בסיכומיו ציין את עובדת אי הבאתו של סאמר לעדות על ידי התובעת ללא הסבר של ממש, והגם שגר בסמיכות לתובעת. לטעמו יש לפרש מחדל זה לחובת גרסתה של התובעת, כי לא חתמה על ההסכם (סעיפים 24-28 לסיכומים).42.אכן תמוהה מאוד עובדת ויתורה של התובעת די בקלות על עדותו של סאמר, החיונית לתמיכה בגרסתה כי לא חתמה על ההסכם.לגרסת התובעת, סאמר הוזמן כדין גם לישיבת יום 30.9.2021 אך לא התייצב (ראו דברי עו"ד כמאל, בא כוחה, בפתח ישיבת יום 30.9.2021, עמ' 8 לפרו' שו' 1-5);התובעת היתה יכולה לבקש מבית המשפט להוציא צו הבאה כנגד סאמר, הרי הוזמן כדין ובחר שלא להתייצב, אך לא עשתה כן.למעשה תירוצה של התובעת כי מוותרת על עדותו של סאמר כיוון שרוצה לקצר ההליך, אינו סביר בעיניי. הרי מול עדותה היחידה כי לא חתמה על ההסכם, עומדות שתי עדויות (של הנתבעים) כי הם היו במעמד חתימת ההסכם על ידה.במצב דברים זה מחדלה באי הבאת סאמר לעדות, כך לטעמי, גדול יותר ממחדלם של התובעים (שאף נעזרו בראיות חיצוניות נוספות להוכחת חתימת התובעת על מסמכים, אף הסכמי מכר, בכתב יד ולא רק בטביעת אצבע – כפי שנראה להלן) בנדון.במיוחד נכון הדבר כשעבד העיד, כי גם סיפר מראש לסאמר על כוונתו לרכוש את המקרקעין מאימו (עמ' 216 לפרו' שו' 17-24). היינו לא ניסה להסתיר עובדה זאת ממשפחתה של התובעת, וסאמר היה יכול לסתור גרסתו זאת של עבד ככל שלא היתה אמיתית.לכן הימנעותה של התובעת מהבאתו של סאמר לעדות, לאחר שלכאורה נתן תצהיר שתמך בגרסתה לענין אי חתימתה על ההסכם (תצהיר שכלל לא הוגש כראיה לנוכח אי הבאתו של סאמר לעדות להיחקר עליו) משמשת לחובת גרסתה כי לא חתמה על ההסכם. זאת מכח הכלל שבפסיקה הקובע לאמור, כי צד שנמנע מלהביא עד רלבנטי בהעדר הסבר אמין וסביר, מעורר מדרך הטבע את החשד שיש דברים בגו, וכי נמנע מהבאתו לעדות כי הוא חושש מעדותו ומחשיפתו לחקירה נגדית. לשון אחרת, מחדל זה פועל לחובתו, ויש בו בכדי לתמוך בגרסת הצד היריב. על כן, ביהמ"ש רשאי להסיק מאי הזמנת עד רלבנטי כאמור, מסקנות מחמירות וקיצוניות נגד מי שנמנע מהבאת העד (לעניין זה ראה: יעקב קדמי, על הראיות, חלק שלישי, עמ' 1649, מהדורה משולבת ומעודכנת תש"ע – 2009).43.במצב דברים זה (כשלא נסתרה עדותם של הנתבעים כי התובעת חתמה על ההסכם בנוכחותם ובנוכחות בנה סאמר; ומשלא הובא סאמר לעדות על ידי התובעת לסתירת גרסת הנתבעים ללא סיבה סבירה, עובדה הפועלת לחובת גרסת התובעת בנדון), נתתי אמון בגרסתם זאת של הנתבעים. היינו – הוכחה לי באחת הדרכים האפשריות (ראו סעיף 37 לעיל) כי התובעת חתמה על ההסכם, וחתימתה בכתב יד המופיעה בו היא אמיתית.44.למעשה הנתבעים הוכיחו לי את אמיתות חתימתה של הנתבעת על ההסכם בדרך נוספת. כפי שציינתי בסעיף 37 לעיל, יש מספר דרכים להוכחת אמיתות חתימה על מסמך. כן ציינו, בהסתמך על ההלכה הפסוקה, כי דרכים אלה אינן בבחינת רשימה סגורה, וייתכנו דרכים נוספות אשר באמצעותן ניתן יהיה להוכיח את אמיתות חתימתו של אדם על מסמך, ובלבד שיכללו אלמנטים ראייתיים חיצוניים למסמך שהחתימה עליו שנויה במחלוקת.45.סבורני כי הנתבעים הוכיחו לי בדרך אחרת את אמיתות חתימת התובעת על ההסכם, הכוללת אלמנטים ראייתיים חיצוניים למסמך שהחתימה עליו שנויה המחלוקת (ההסכם דנן). זאת באמצעות מסמכים נוספים, לרבות הסכמי מכר, בשנים שקדמו להסכם דנן ולאחריו, בהם הוכח כי התובעת חתמה עליהם בכתב יד ולא בטביעת אצבע.ודוק – כפי שציינו בסעיף 39 לעיל, התובעת משתיתה או מבססת את טענת זיוף חתימתה על ההסכם, בכך שאינה חותמת בכתב יד ומעולם לא חתמה כך, אלא רק בטביעת אצבע. מכאן, כי ככל שיוכח לי אחרת – היינו שהתובעת נוהגת לעיתים לחתום בכתב יד, וכך אף היה בתקופת חתימת ההסכם דנן, ממילא נופל הבסיס לטענת התובעת בדבר זיוף חתימתה.יודגש – התובעת לא תמכה את טענתה בדבר זיוף חתימתה על ההסכם בראיות נוספות, דוגמת חוות דעת גרפולוגית או כל ראיה אחרת (דוגמת העדת בנה סאמר כי לא חתמה על ההסכם, כדברינו לעיל). התובעת בנדון התבססה אך ורק על טענתה הנ"ל כי מעולם לא חתמה בכתב יד על מסמכים, אלא רק בטביעת אצבע. מכאן – אם תיסתר טענתה זאת של התובעת, ממילא תיפגם מהימנותה ברמה משמעותית, ותטה את הכף לטובת גרסת הנתבעים, כי חתימתה על ההסכם היא אמיתית.46.**אקדים את המאוחר ואומר, כי הוכח לי שהתובעת בתקופת חתימת ההסכם, שנת 2001, כבר חתמה על מסמכים, לרבות הסכמי מכר, גם בכתב יד, ולא רק בטביעת אצבע. מכאן כי גרסתה בתובענה זאת כי מעולם לא חתמה בכתב יד אינה אמת.**47.העיד בפני על אודות אופני חתימות התובעת עו"ד חאזם ח'לאילה (להלן: "עו"ד חאזם"). עדותו נשמעה בישיבת יום 30.9.2021.48.עו"ד חאזם ערך שני הסכמי מכר בהם ייצג את התובעת כמוכרת.49.**הסכם ראשון** – מיום 16.12.1997 במסגרתו מכרה התובעת למר מרעי חסן ח'לאילה (אביו של עו"ד חאזם) שטח של 698 מ"ר בחלקה 2 בגוש 19773, וכן שטח של 176 מ"ר בחלקה 7 בגוש 19773, באדמות שעב.ההסכם הוגש וסומן נ/1 (להלן: "עסקת נ/1").על ההסכם נ/1 חתמה התובעת בטביעת אצבע, ועו"ד חאזם אישר חתימתה על גבי ההסכם נ/1.עסקת מכר זאת דווחה למיסוי מקרקעין ביום 28.12.1997 (עדותו של עו"ד חאזם, עמ' 13 לפרו' שו' 21).היות שחלק מהמכירה נשוא עסקת נ/1 כללה מקרקעין שקיבלה התובעת מאמה ללא תמורה בשנות ה-70 אך לא דווחה למיסוי מקרקעין (להלן: "עסקת האמא"), עו"ד חאזם דיווח על מכירה זאת בין התובעת לאמה למיסוי מקרקעין ביום 25.1.1998 (עמ' 13 לפרו' שורות25-26; עמ' 14 לפרו' שו' 1-6).טפסי המש"ח על שני הדיווחים האמורים (עסקת נ/1 ועסקת האמא) חתומים על ידי התובעת בטביעת האצבע, הוגשו וסומנו נ/4.עו"ד חאזם הכין שטרי מכר על אודות עסקת האמא והתובעת חתמה בפניו עליהם, והוא אימת חתימתה, בתאריכים 2.6.1999 ו-3.7.1999 (עמ' 15 לפרו' שו' 17-26; עמ' 16 לפרו' שו' 1-21). על שטרי מכר אלה כבר חתמה התובעת בכתב יד ולא בטביעת אצבע (שטרי המכר המדוברים הוגשו וסומנו נ/5 ו-נ/6).לשם השלמת רישום עסקת נ/1 היה צורך בתצהיר זיהוי של התובעת. התובעת חתמה בכתב יד (לא בטביעת אצבע) על תצהיר זיהוי בפני עו"ד ח'לאילה ביום 4.7.1999. העיד על כך עו"ד חאזם (עמ' 16 לפרו' שו' 22-26; עמ' 17 לפרו' שו' 1-6). תצהיר הזיהוי הוגש וסומן נ/7.50.**הסכם שני –** מיום 8.11.1998 בין התובעת ואחותה רימה מוחמד פאעור (להלן: "רימה") מיום 8.11.1998. במסגרת הסכם זה מכרו התובעת ורימה לזידאן חלאילה שטח אדמה בשיעור של 1260 מ"ר כל אחת מהן (סך הכל 2,520 מ"ר בחלקה 14 בגוש 19775 באדמות שעב (להלן: "עסקת זידאן").על הסכם המכר נשוא עסקת זידאן, שהוגש וסומן נ/9, חתמה התובעת בכתב יד (ולא בטביעת אצבע), ועו"ד חאזם אימת את חתימתה על ההסכם האמור (ראו עדותו עמ' 17 לפרו' שו' 11-14).עסקת זידאן דווחה למיסוי מקרקעין ביום 17.11.1998. על מש"ח הדיווח חתמה התובעת בכתב יד (ולא בטביעת אצבע) ביום 8.11.1998, ועו"ד חאזם אימת חתימתה. טופס המש"ח הוגש וסומן נ/15 (ראו עדותו בנדון של עו"ד חאזם עמ' 22 לפרו' שו' 23-26);.עו"ד חאזם אף החתים את התובעת במסגרת עסקת זידאן על שני ייפויי כח בלתי חוזרים ביום 8.11.1998. גם על שני ייפויי כח אלה שאומתו על ידי עו"ד חאזם (שהעתקם הוגשו וסומנו נ/16 ו-נ/17) חתמה התובעת בכתב יד (ראו בנדון עדותו של עו"ד חאזם עמ' 23 לפרו' שו' 1-6, וכן עמ' 26 לפרו' – שם גם הבהיר מדוע היה צורך בשני ייפויי כח כאמור).היות שעסקת זידאן היתה כרוכה גם במקרקעין שהמוכרות (התובעת ורימה) קיבלו מאימן המנוחה רייא פיאד מוחמד גאנם ז"ל (להלן: "המנוחה"), הוא פעל להוצאת צו ירושה למנוחה. על בקשת צו הירושה (שהעתקה הוגש וסומן נ/11) חתמה התובעת ביום 20.11.1998 בכתב יד (להבדיל מטביעת אצבע) ועו"ד חאזם אימת חתימתה (ראו בנדון עדותו של עו"ד חאזם עמ' 11 לפרו').צו ירושת המנוחה כפי שהוצא על ידי רשם הירושות ביום 19.4.1999 הוגש וסומן נ/14.התובעת אף חתמה על בקשת צו ירושה לעזבון אביה ז"ל, מוחמד אסעד גאנם ז"ל (להלן: "המנוח"), ביום 20.11.1998. חתימתה היתה בכתב יד ואומתה על ידי עו"ד חאזם. העתק בקשת צו הירושה אחר עזבון המנוח הוגש וסומן נ/12. עו"ד חאזם בעדותו הבהיר הצורך שהיה בהגשת בקשה לצו ירושה גם לעזבון המנוח (עמ' 20 לפרו' שו' 11-15).51.שני ההסכמים דלעיל, עסקת נ/1 ועסקת זידאן הסתיימו ברישום (עדותו של עו"ד חאזם, עמ' 14 לפרו' שו' 8; עמ' 27 לפרו' שו' 5-8).52.עו"ד חאזם נחקר ארוכות על ידי ב"כ התובעת, אך לא חזר בו מגרסתו ועדותו, שנסמכה במסמכים רבים כמצוין לעיל, כי החל ממועד חתימתה על ההסכם נשוא עסקת זידאן ואילך בתאריך 8.11.1998, חתימת התובעת בפניו היתה בכתב יד. אפילו את עסקת נ/1 שהחלה ביום 16.12.1997 בחתימה באמצעות טביעת אצבע, השלימה התובעת בחתימה בכתב יד.הסביר זאת עו"ד חאזם בכך שבמועד עסקת נ/1 (12/1997) אכן התובעת לא ידעה לחתום בכתב יד וחתמה בטביעת אצבע. לאחר מועד זה וטרם החתימה על עסקת זידאן (בחודש 11/1998) למדה התובעת לחתום בכתב יד. ומאז חתמה בפניו, גם על מסמכים הנוגעים לעסקת נ/1 בכתב יד, כמפורט לעיל (עמ' 44 לפרו' שו' 3-6).הוסיף וציין עו"ד חאזם "בחוזה השני של זידאן, חתימה רגילה. ואז כשישבנו שם (בביתה של התובעת לשם החתמה על עסקת זידאן – ח"ש), אמרו (ילדיה של התובעת – ח"ש) וגם אמרה (התובעת – ח"ש) לימדו אותה לחתום חתימה רגילה כי זה יותר מכובד...ישבנו. הייתה היא היו הילדים שלה..." (עמ' 46 לפרו' שו' 6-14);הדגיש עו"ד חאזם כי שינוי חתימה זה של התובעת לא נראה לו מוזר. להיפך הוא היה מרוצה מהעובדה כי ילדיה של התובעת לימדו אותה לחתום בכתב יד, כי אכן זה יותר מכובד (עמ' 47 לפרו' שו' 10-11).כשנשאל עו"ד חאזם על אודות שינויים מסוימים בחתימות התובעת בכתב יד במסמכים שחתמה בפניו, השיב כי אינו צריך לפרשן את חתימותיה של התובעת, אלא הוא מעיד כי התובעת חתמה בפניו (עמ' 47 לפרו' שו' 16-19; עמ' 60 לפרו' שו' 19-22); זאת מעבר לעובדה כי כל החתימות שחתמה בפניו על מסמכים בכתב יד, הן בעסקת נ/1 והן בעסקת זידאן, נראות לו דומות (עמ' 56 לפרו' שו' 1-5).הדגיש אף עו"ד חאזם כי הוא אדם מאמין ו"על כל אמיתות העסקאות (היינו אמיתות החתימות של התובעת – ח"ש) אני יכול להישבע על הקוראן, אני אדם מאמין" (עמ' 51 לפרו' שו' 22).הדגיש גם עו"ד חאזם כי הגם שעל חלק ממסמכי עסקת נ/1 חתמה התובעת בכתב יד, התובעת לא מבקשת את ביטולה (עמ' 54 לפרו' שו' 1-4). לא זאת אף זאת אחותה של התובעת, רימה, שחתמה עימה (בכתב יד) על עסקת זידאן (נ/9) לא ביקשה בחייה, ולאחר פטירתה – יורשיה, את ביטול העסקה, כיוון שהיתה עסקה אמיתית (עמ' 31 לפרו' שורות 22-23; עמ' 41 לפרו' שו' 24).כשהציגו לו מסמכים אחרים בכתב יד של התובעת שלא נחתמו בפניו, השיב שיש שינויים מסוימים, וחלק מהחתימה דומה לחתימה שנחתמה בפניו על ידי התובעת (עמ' 63 לפרו' שו' 1-12).53.**עדותו של עו"ד חאזם עשתה עלי רושם מהימן ולא נסתרה.**התמונה המתקבלת מעדותו זאת היא, כי בגבולות שנת 1998 למדה התובעת לחתום את חתימתה בכתב יד.עו"ד חאזם ליווה את התובעת בחתימותיה הן בעסקת נ/1 (שהחלה בשנת 1997 בטביעת אצבע והסתיימה בחתימות על מסמכים בכתב יד בשנת 1999 – ראו נ/5; נ/6; נ/7) והן בעסקת זידאן שהחלה בשנת 1998 והסתיימה בחתימת התובעת על כל המסמכים בכתב יד.העיד עו"ד חאזם, כי העובדה שהתובעת סיימה את עסקת נ/1 בחתימה על מסמכים בכתב יד בשנת 1999 לא הפתיעה אותו, כי ידע כבר מעסקת זידאן (בשנת 1998) שהתובעת למדה לחתום את חתימתה בכתב יד (עמ' 17 לפרו' שו' 7-9).**בהסתמך של עדותו של עו"ד חאזם, שעולה בקנה אחד עם עדותם של הנתבעים על אודות חתימת התובעת בפניהם בכתב יד (על ההסכם דנן שנחתם ביום 16.9.2001, כשלוש שנים לאחר שהתובעת כבר החלה לחתום בכתב יד), שוכנעתי לקבוע, כי התובעת חתמה על מסמכים בכתב יד (להבדיל מטביעת אצבע) כבר בשנת 1998, ולפחות ממועד עסקת זידאן בחודש 11/1998).**54.חיזוק לאמור מצאתי בעדותו של עו"ד חלאג' נביל (להלן: "עו"ד נביל").עו"ד נביל העיד כעד מטעם עבד. הוא הכיר את התובעת דרך אדם שקנה ממנה מקרקעין בשם ג'מיל חלאילה בהסכם מכר שנחתם ביניהם ביום 20.10.2010 – (להלן: "עסקת חלאילה") – (עמ' 67 לפרו' שו' 21-23).הסכם המכר נשוא עסקת חלאילה צורף כנספח ל-נ/22 (תצהירו של עו"ד אבו יונס).התובעת חתמה לו ובפניו על שני ייפויי כח בכתב יד למטרות כדלקמן:א.ייפוי כח מיום 13.4.2017 (הוגש וסומן נ/19) – במטרה להסדיר חובות שלה במיסוי מקרקעין הנובעים מעסקת המכר עם עבד (ההסכם דנן – עמ' 69 לפרו' שו' 15-26), בכדי שיהיה ניתן לרשום את עסקת חלאילה (שלא התאפשר רישומה כל עוד קיימים חובות לתובעת למיסוי מקרקעין);ב.ייפוי כח בלתי חוזר לטובתו (נ/20) מיום 6.2.2019 (הוגש וסומן נ/20) – להשלמת עסקת חלאילה (עמ' 69 לפרו' שו' 1-20).עו"ד נביל העיד כי על שני ייפויי הכח הנ"ל חתמה התובעת בפניו בכתב יד, והוא אישר חתימתה בפניו (עמ' 69 לפרו' שו' 24-26).היא חתמה בפניו על ייפויי הכח הנ"ל בביתה בנוכחות בנה דאהר (עמ' 90 לפרו' שו' 2-11);55.כאמור על נ/19 חתמה התובעת בפניו בשביל לטפל במס השבח שהוטל עליה בעסקת המכר שלה עם עבד (נשוא התובענה דנן). כשנשאל אם ציינה בפניו כי לא חתמה על ההסכם עם עבד, השיב: "ממש לא" (עמ' 70 לפרו' שו' 5-7).ודוק – שני ייפויי הכח האמורים נחתמו על ידי התובעת בנוכחות בנה דאהר, כעדותו של עו"ד נביל. מכאן כי דאהר ידע על עסקת המכר דנן (בין התובעת לעבד) כבר ביום 13.4.2017 ללא כל מחאה או מעשה התנגדות מוכח מצידו מאז ועד עדותו בפני בתובענה זאת בישיבת יום 6.7.2021.56.עו"ד נביל נחקר ארוכות על ידי ב"כ התובעת, ונשאר איתן בדעתו, כי על שני ייפויי הכח המדוברים התובעת חתמה בכתב יד (להבדיל מטביעת אצבע) בנוכחותו, והוא אישר חתימתה עליהם (עמ' 72 לפרו' שו' 17-18 ושו' 25; עמ' 91 לפרו' שו' 12; עמ' 95 לפרו' שורות 5-7).הדגיש עו"ד נביל כי את שני ייפויי הכח הנ"ל הוא ערך, ואלה מסמכים המצויים בחזקתו (עמ' 73 לפרו' שו' 18);כשביקש ממנו עו"ד כמאל להשוות בין חתימותיה של התובעת על המסמכים השונים לבין חתימותיה הנטענות בפניו, השיב כי אינו גרפולוג (עמ' 77 לפרו' שו' 22); אם כי מצא דמיון בין החתימות השונות של התובעת בכתב יד (עמ' 82 לפרו' שו' 9; עמ' 87 לפרו' שו' 9; עמ' 103 לפרו' שו' 25);הוא ציין כי יתכן שהתובעת אינה יודעת קרוא וכתוב, אך על נ/19 ו-נ/20 היא חתמה בפניו בכתב יד. אם היתה חותמת בפניו בטביעת אצבע הוא היה מאשר טביעת אצבע (עמ' 81 לפרו' שו' 19-22);הוא ציין כי היה נוכח בעבר כשהתובעת חתמה על הסכם מכר מיום 20.10.10 בכתב יד בפני עו"ד סלימאן מוחמד סעיד, בעסקה אותה כינינו לעיל בשם עסקת חלאילה (עמ' 78 לפרו' שו' 1-24);עיון בהסכם נשוא עסקת חלאילה, שצורף כאמור לנ/22, מלמד כי חתימת התובעת בו היא בכתב יד ולא בטביעת אצבע.57.**עדותו של עו"ד נביל גם עשתה עלי רושם מהימן ולא נסתרה.** התובעת חתמה בפניו על נ/19 ונ/20 מהשנים 2017 ו-2019 בהתאמה בכתב יד, והוא אף נכח בשנת 2010 במעמד הסכם עליו חתמה התובעת בכתב יד (עסקה שנערכה על ידי עו"ד מוחמד סעיד סלימאן, שאף אימת את חתימת התובעת בכתב יד על גבי ההסכם האמור).היינו – סתירה ברורה לגרסתה של התובעת כי לא חתמה מעולם בכתב יד, אלא רק בטביעת אצבע.58.**מכאן כי טענתה הבסיסית של התובעת, עליה השתיתה את תביעתה הנדונה, כי מעולם לא חתמה על מסמכים בכתב יד אלא רק בטביעת אצבע, הוכחה כלא אמיתית**.מכאן, ובהסתמך על דברינו בסעיף 45 לעיל, שוכנעתי לקבוע כי התובעים הוכיחו לי בדרך אחרת את אמיתות חתימת התובעת על ההסכם בכתב יד, באמצעות אלמנטים חיצוניים (עדותם של עורכי הדין חאזם ונביל והמסמכים שצירפו להוכחת חתימת התובעת בפניהם בכתב יד).59.אם בכך לא סגי נציין, כי הן עו"ד חאזם והן עו"ד נביל העידו כי יש דמיון מסוים בין סוגי החתימות של התובעת בכתב יד על המסמכים השונים שהוצגו על ידם ובפניהם (סעיפים 52 ו-56 לעיל);גם עו"ד אבו יונס העיד על דמיון החתימות של התובעת על המסמכים השונים למרות שיש הבדלים מסוימים. עובדה זאת, כך לטעמו, מעידה על אותנטיות חתימותיה השונות של התובעת בפני שלושה עורכי דין שונים שהעידו במסגרת התובענה הנדונה (הוא עצמו, עו"ד חאזם ועו"ד נביל). הרי אם מאן דהוא היה רוצה לזייף את חתימת התובעת, היה מקפיד יותר על דיוק (עמ' 139-140 לפרו'; סעיף 27 לעיל).**עיון בחתימות התובעת השונות על המסמכים השונים שהוצגו בפניי במסגרת שמיעת הראיות אינן שונות לחלוטין מחתימות התובעת על ההסכם דנן. יש דמיון, הגם שלא זהות. עובדה זאת סבירה. עסקינן באישה שבגיל מבוגר למדה לחתום בכתב יד, הגם שאינה יודעת קרוא וכתוב. היינו עסקינן בחתימה מזכרון (כמו ללמוד לצייר). מכאן שיתכן שבחתימה כזאת יחולו שינויים מסוימים מידי פעם, אך הצורה הבסיסית של החתימה נותרה על כנה.**כפי שציינו בסעיף 37 לעיל, אחת מדרכי הוכחת חתימת אדם על מסמך הוא מראה עיניים אף של בית המשפט בדבר הדמיון הקיים בין החתימות, ודמיון כזה קיים כאמור.כאמור, הדמיון אינו מושלם, אך במקרה דנן, לנוכח עדויותיהם של עורכי הדין אבו יונס, חאזם ונביל ועדותו של עבד, על חתימתה של התובעת בפניהם על המסמכים שהוגשו כראיה, ניתן להסתמך, כך לדעתי, על הדמיון הקיים כדי לקבוע שהתובעת אכן חתמה על ההסכם נשוא התובענה דנן.60.לכך אוסיף עוד עובדה – הנתבעים ביקשו דוגמות חתימה של התובעת מפתיחת חשבון בנק, לרבות בנק הדואר, בכדי להשוותן לחתימה על ההסכם דנן באמצעות מומחה (בקשה 8), ונענו על ידי עו"ד כמאל בשמה של התובעת, כי התובעת לא פתחה מעולם חשבון בנק, לרבות בנק הדואר.דא עקא, בתה של התובעת איבתסיאם העידה, כי אימה (התובעת) מקבלת קצבת זקנה מהמוסד לביטוח ללאומי בהפקדה לחשבונה בבנק הדואר (עמ' 46 לפרו' יום 6.7.2021 שו' 17-22). מכאן כי התובעת חתמה על מסמכים לפתיחת חשבון בבנק הדואר, ולא גילתה זאת לתובעים. מעבר לעובדה כי התנהלות זאת של התובעת חסרת תום לב ואינה דרך מקובלת לניהול תובענה, יש בה בכדי לשמש ראיה לחובת גרסתה כי לא חתמה על ההסכם. זאת מכח הכלל שבפסיקה שצויין לעיל, בדבר אי העדת עד רלוונטי או אי גילוי ראיה רלוונטית ללא סיבה סבירה.במצב דברים זה ניתן להניח לחובתה של התובעת, כי אם היתה מגלה עובדה זאת והיו מגולים מסמכי פתיחת חשבונה של התובע בבנק הדואר, היינו רואים חתימה בכתב יד על המסמכים ולא בטביעת אצבע, בניגוד לגרסת התובעת בפנינו, עליה השתיתה תובענתה.61. מעבר לכל אלה התובעת בעדותה התגלתה כעדה לא אמינה, ואמחיש זאת בנקודות הבאות:א.עבד העיד כאמור כי היה "בן בית" בביתה של התובעת טרם רכישת המקרקעין (ראו סעיף 11 לעיל, ועדותו זאת אושרה על ידי דאהר, בנה של התובעת, עמ' 11 לפרו' יום 6.7.2021 שו' 26). לעומתו התובעת טענה בעדותה תחילה כי כלל לא מכירה את עבד, ורואה אותו לראשונה בבית המשפט (עמ' 64 לפרו' שו' 17-26; עמ' 65 לפרו' שו' 14-24).בהמשך כינתה את עבד "בוגד" (עמ' 70 לפרו' שו' 8), וכי "הוא אכל מהבית שלי...היית נכנס לבית שלי. היית נכנס לבית שלי...כמה פעמים אכלת אצלי בבית? אכלת מהידיים שלי...היה בא אצלנו הביתה, כמו אחד מבני המשפחה. אבל הוא בוגד, כפוי טובה, הוא כפוי טובה...הוא אוכל מהצלחת, ומשתין בו..." (עמ' 71 לפרו' שו' 13 ושו' 21; עמ' 72 לפרו' שו' 3, 17 ו-22).היינו – היא מכירה את עבד היטב מהעבר ולא ראתה אותו לראשונה בבית המשפט, בדיוק כגרסתו של עבד;ב.התובעת הכחישה כי יש לה חשבון בבנק הדואר ממנו מושכת את קצבת הזקנה שלה (עמ' 68 לפרו' שו' 1-11), אך בתה איבתסיאם העידה כי יש לה חשבון כאמור, בו מופקדת קצבת הזקנה שלה (והתייחסנו לכך לעיל);ג.התובעת הכחישה אפילו את חתימתה על תצהירה ת/5 בפני עו"ד כמאל, בא כוחה, שהתבצעה בטביעת אצבע (עמ' 66 לפרו' 26);ד.כשהתבקשה להדגים באיזו אצבע היא חותמת לטענתה, והצביעה על בוהן שמאל (עמ' 75 לפרו' שו' 7), בעוד שעל תצהירה ת/5 צויין כי חתמה "בבוהן יד ימין", וחתימתה אומתה על ידי עו"ד כמאל;ה.התובעת לא הכחישה את חתימתה על ההסכם דנן, אלא גם על הסכמי עסקות זידאן וחלאילה לגביהן הגישה בבית משפט זה תביעות נפרדות במקביל לתובענה דנן, וגם שם טענה את טענתה העיקרית כי נוהגת לחתום רק בטביעת אצבע ולא בכתב יד (ת"א 53404-05-20 עסקת חלאילה ות"א 53405-05-20 עסקת זידאן – שם אף נתבע עו"ד חאזם אישית, אך נמחק ללא הסבר של ממש – עמ' 27-28 לפרו').העובדה כי התובעת טוענת לזיוף חתימותיה בכתב יד בפני שלושה עורכי דין שונים, שעדותם לענין חתימת התובעת בפניהם בכתב יד תוך הצגת מסמכי החתימה נשמעה פני ונמצאה אמינה, מחלישה את משקל עדותה, וגורעת ממהימנותה בנדון (עמד על כך עו"ד אבו יונס בעדותו, עמ' 135 לפרו' שו' 21-24);ו.התובעת העידה כי לא מכרה מעולם קרקעות למאן דהוא (עמ' 64 לפרו' שורות 11-15). דא עקא אנו יודעים כי מכרה מקרקעין בעסקת נ/1 בחודש 12/1997, ואת העסקה האמורה היא לא מכחישה ולא תובעת את ביטולה, כמו עסקות זידאן וחלאילה (ראו דברי ב"כ התובעת עמ' 35 לפרו' יום 30.9.2021 שו' 25). שוב חוסר מהימנות בולט של התובעת המנסה להרחיק עצמה מכל מכר מקרקעין בימי חייה;ז.כאמור התובעת חתמה בכתב יד (ולא בטביעת אצבע) על בקשות לצווי ירושה של עזבון הוריה המנוחים בפני עו"ד חאזם (נ/11 ו-נ/14). צווי הירושה התקבלו, ומכוחם (או מכוח אחד מהם, כנראה צו ירושת אימה שנפטרה לאחר אביה) רשמה את חלקה במקרקעי ההורים על שמה (רואים זאת מנסח הטאבו שצורף כנספח א' ל-נ/23 בהתייחס לחלקה 13 בגוש 19770; וכפי שהתובעת אף העידה על כך בחקירתה הנגדית – עמ' 74 לפרו' שו' 10-24).מכאן עולה לכאורה כי התובעת מתאימה טענותיה לפי הצורך. כשרוצה להכחיש עסקת מכר שנחתמה בכתב יד טוענת כי אינה נוהגת לחתום בכתב יד אלא רק בטביעת אצבע, וכשרוצה לעשות שימוש במסמך (צו ירושה) שהתקבל באמצעות בקשה שחתמה בכתב יד, לא מעלה טענה זאת.ח.עו"ד שאהין, שערך עסקת מקרקעין נוספת שנחתמה בין התובעת לבין עבד בשנת 2004 ובוטלה כשבוע לאחר חתימתה (ראו סעיף 20 לעיל), העיד כי במעמד חתימת העסקה הנוספת האמורה הוזכרה עסקת המכר דנן משנת 2001 במפורש, בנוכחות התובעת. הוא לא זכר לומר אם הכחישה עסקה זאת (עמ' 108 לפרו').לטעמי, עצם העובדה כי העסקה נשוא ההסכם דנן הוזכרה במפורש בנוכחות התובעת במעמד חתימת ההסכם משנת 2004 שנערך על ידי עו"ד שאהין, מלמדת בסבירות ראויה כי לא היתה הכחשה מצד התובעת של עסקת המכר דנן משנת 2001 על ידי התובעת. אחרת יש אפשרות כי עסקה זאת (משנת 2004) לא היתה נחתמת כלל ו/או עו"ד שאהין היה זוכר הכחשה של עסקת 2001 (ההסכם דנן).62.**מכאן כי גרסתה של התובעת בתצהירה ובעדותה בפני, בה הכחישה בצורה גורפת את חתימתה על ההסכם דנן (ראו למשל עמ' 69 לפרו' שו' 23), לא שכנעה אותי, ולא נתתי בה אמון לנוכח העדויות דלעיל.**63.העדויות של ילדיה של התובעת דאהר, איבתסיאם ו-ויסאם לא הוסיפו לבירור שאלת אמיתות חתימתה של התובעת על ההסכם, שכן לא נכחו במעמד חתימת ההסכם. הבן היחיד שנטען על ידי הנתבעים כי נכח במעמד חתימת ההסכם, סאמר, לא הובא לעדות על ידי התובעת (הגם שנתן לה תצהיר), ויש לייחס זאת לחובת התובעת (כדברינו בנקודה זאת בהרחבה לעיל).יחד עם זאת בהתייחס לעדותו של הבן דאהר אציין, כי בעוד שבתצהירו ת/1 ובחקירתו (עמ' 12 לפרו' שו' 3-15) ציין כי נודע לו לראשונה על עסקת המכר דנן (כמו גם עסקאות חלאילה וזידאן) רק עם הגשת התביעות להכרזה על בטלותן (בחודש 5/2020), עולה מעדותו של עו"ד נביל כי דאהר ידע על העסקה דנן (בין התובעת לעבד) לפחות בתאריך 13.4.2017, מועד בו התובעת חתמה לו על נ/19, ייפוי כח לטיפול בחוב מס שבח נשוא העסקה דנן, בין התובעת לעבד. זאת כיוון שהתובעת חתמה לו על ייפוי הכח האמור (כמו גם יפוי הכח נ/20) בנוכחות בנה דאהר (ראו סעיפים 54-55 לעיל).כאמור נתתי אמון בעדותו של עו"ד נביל בדבר חתימת התובעת בפניו בכתב יד על נ/19 ו-נ/20. באמון זה נכללת גם עדותו בדבר חתימת התובעת כאמור בנוכחות בנה דאהר.מכאן כי דאהר ידע לפחות משנת 2017 על עסקת המכר נשוא ההסכם דנן, ואף היה מודע לפחות מאז לחוב מס שבח הרובץ לפתחה של אימו (התובעת) בגין עסקה זו. הרי לצורך טיפול בחוב מס שבח זה שכרה אימו את שירותיו המקצועיים של עו"ד נביל וחתמה לו על ייפוי הכח נ/19. זאת כאמור בניגוד לגרסתו של דאהר בתצהירו ובעדות בפני כי ידע על כל אלה רק לאחרונה, כאמור לעיל.64.**לסיכום שאלה א' העוסקת בהוכחת אמיתות חתימת התובעת על ההסכם – שוכנעתי לקבוע לאור כל האמור לעיל, כי הנתבעים עמדו בנטל הראיה להוכחת אמיתות חתימת התובעת על ההסכם, בניגוד לגרסתה בתובענה דנן.שאלה ב' – הוכחת תשלום התמורה על פי ההסכם**65.כאמור טוענת התובעת בכתב התביעה (סעיף 34) כי לא קיבלה מעבד את התמורה החוזית על פי ההסכם (10,000 ₪) מעבד.66.על מי נטל הראיה להוכחת תשלום התמורה שבהסכם?לטעמי נטל הראיה בשאלה זאת נוטל על התובעת, וזאת לנוכח הרשום בהסכם (צורף כנספח לנ/22 - תצהירו של עו"ד אבו יונס) בסעיף 5 כדלקמן:**"תמורת כל התחייבויות המוכרת עפ"י הסכם זה ישלם הקונה למוכרת סך של 10,000 ₪ במעמד חתימת הסכם זה, והמוכרת בחתימתה על ההסכם מאשרת קבלת הסכום"** .משחתמה התובעת על ההסכם, וקבענו לעיל כי חתימתה אמיתית, לכאורה די בכך לקבוע כי הוכח תשלום התמורה. בנדון יש להפעיל את החזקה שבפסיקה כי אדם שחתם על מסמך מביע בכך לכאורה הסכמה לאמור בו אלא אם כן סתר את אותה חזקה בראיות פוזיטיביות וברמת הסתברות של אפשרות קרובה.ראו לענין זה:ע"א 467/64 שוורץ נ' סנדור, פ"ד יט(2) 113 (18.5.65);ע"א 8533/06 גילמן נ' הפועלים אמריקאי ישראלי בע"מ (5.8.08);ע"א 1513/99 דטיאשוילי נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, (17.8.00).בנדון ההסכם נרשם בעברית ולכאורה התובעת אינה יודעת לקרוא ולכתוב בערבית וקל וחומר בעברית. יחד עם זאת נרשם בסעיף 14 להסכם כי ההסכם תורגם לשני הצדדים לשפה הערבית, ורק לאחר הבנת הדברים חתמו עליו מרצון חופשי.עו"ד אבו יונס גם העיד כי טרם חתימת ההסכם על ידי התובעת, הוא תרגם לה את סעיפי ההסכם אחד לאחד לשפה הערבית (עמ' 121 לפרו' שו' 18-26; כן ראה סעיף 28 לעיל). עובדה זאת אושרה גם על ידי עבד (ראו סעיף 15 לעיל).**לכן, ככל שרוצה התובעת לסתור הנחה זאת (אישור תשלום התמורה באמצעות חתימה על ההסכם), עליה נטל הראיה.**67.האם עמדה התובעת בנטל ראיה זה?לטעמי התשובה שלילית, כפי שאבהיר להלן.68.כפי שציינתי לעיל, שוכנעתי כי חתימת ההסכם על ידי התובעת היא אמיתית. כן שוכנעתי כי חתמה על ההסכם לאחר שתורגם לה לערבית על ידי עו"ד אבו יונס כעדותו, בה נתתי אמון.מכאן כי טענתה של התובעת שלא קיבלה את התמורה החוזית, היא טענה בעל פה נגד מסמך בכתב (ההסכם) וזאת לנוכח הרשום בסעיף 5 להסכם, המצוטט בסעיף 66 לעיל, כי חתימתה מהווה אישור קבל התמורה הכספית בסך של 10,000 ₪.ההנחה היא כי הסכם למכירת מקרקעין שנערך ונחתם בין צדדים, משקף את מפגש הרצונות בין הצדדים וממצה את התחייבויותיהם, האחד כלפי רעהו (השוו: ע"א 2553/01 ארגון מגדלי ירקות נ' מדינת ישראל, פ"ד נט(5) 481, פסקה 7).בהקשרים כאלה כבר נפסק כי: **"משחתמו הצדדים על החוזה, עומדים הם בחזקתם שהסכימו לכל האמור בו, לשבט או לחסד. אם נגרוס אחרת ונסטה מעקרון ההסתמכות על תוכנו של החוזה כפי שנחתם, יהיו לכך תוצאות בלתי רצויות של אי-יציבות וחוסר וודאות..."** [ע"א 1/84 נתן נ' סטרוד, פ"ד מב(1) 661, 670 (1988)].וכן:**"הטעם לדבר הוא שכאשר הצדדים העלו את ההסכם שביניהם על הכתב, יש להניח שבכך באו לסכם כל משא-ומתן שהתנהל ביניהם בעל-פה קודם לעריכת המסמך, ולמצות בכתב את כל מה שהוסכם ביניהם..."** [ע"א 138/56 דוידון נ' חברת בוני חיפה בע"מ, פ"ד יא 1474, 1479 (1957)].על ההנחה המהותית הנ"ל מבוססת גם הוראת סעיף 80 סיפא לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומני, שלפיה טענה ותביעה נגד מסמך בכתב, בנוגע להתחייבויות שעל פי הרגיל והנהוג הם נעשים במסמך בכתב (וכך בענייננו הסכם בכתב למכירת מקרקעין) – "צריך להוכיח במסמך בכתב או ע"י הודאתו או פנקסו של הנתבע".בגדרי המונח: "טענה כנגד מסמך" באות הן טענה שהמסמך איננו נכון, או איננו מלא, והן: "טענה על מה שנאמר לפני או בזמן עריכת המסמך", שהרי שתיהן "באות לסתור או להשלים את תוכן המסמך עצמו" (ראו: י' קדמי, על הראיות, חלק שלישי, בעמ' 1509 (2009), והאסמכתאות הנזכרות שם).במקרה דנן – טענתה של התובעת כי לא קיבלה את התמורה החוזית בשיעור של 10,000 ₪ נטענה בעלמא, מבלי שהביאה אסמכתא משכנעת, כי לא קיבלה את התמורה החוזית.69.דווקא הראיות לימדו אחרת:א.עו"ד אבו יונס ציין בתצהירו, כי מספר ימים לאחר חתימת ההסכם הגיעה התובעת לביתו עם אחת מבנותיה ודרשה עוד כסף, מעבר לתמורה שנרשמה בהסכם (ראו סעיף 29 לעיל).כשניסה ב"כ התובעת להסיק מכך, כי התובעת הגיעה לביתו של עו"ד אבו יונס להתלונן בפניו כי לא קיבלה את התמורה החוזית, הדגיש עו"ד אבו יונס כי עצם השאלה עלולה להטעות. זאת כיוון שהתובעת לא ציינה בפניו כי לא קיבלה את התמורה החוזית, אלא כי היא רוצה עוד כסף, מעבר ל-10,000 ₪ שננקבו בהסכם, שאת קבלתם אישרה בחתימתה על ההסכם (עמ' 145 לפרו' שו' 13-26);**בעדותו זאת של עו"ד אבו יונס נתתי אמון**. הוא הצהיר על כך כבר בתצהירו ועמד על כך בקוהרנטיות גם בחקירתו הנגדית, שלא נסתרה בנקודה זאת. מכאן ראיה לכאורה כי התובעת קיבלה את התמורה החוזית מידיו של עבד עובר לחתימת ההסכם.ב.בהקשר זה נשאל עו"ד אבו יונס שמא הצדדים סיכמו על תמורה אחרת שלא באה לידי ביטוי בהסכם, והיא גבוהה מהסכום שננקב בהסכם (10,000 ₪), והשיב שאין לו ידיעה בנדון. יחד עם זאת, הוא ציין, כי כשהתובעת באה אליו מספר ימים לאחר חתימת ההסכם בדרישה כי התובעת ישלם לה עוד כסף, היא לא ציינה באוזניו כי בקשתה זאת מושתתת על סיכום דברים כזה (תמורה גבוהה יותר שלא בא זכרה בהסכם) בינה לבין עבד (עמ' 148 לפרו' שו' 4-13).האמנתי לגרסה זאת של עו"ד אבו יונס, שחוזקה בשניים:
     + התובעת עצמה לא טענה בכתב התביעה ו/או תצהירה ו/או חקירתה הנגדית כי לא קיבלה את התמורה האמיתית שסוכמה בינה לבין עבד, ושלא נרשמה בהסכם, אלא כי לא קיבלה כל תמורה בגין מכירת המקרקעין;
     + עבד לא נשאל על אפשרות כאמור, כי התמורה החוזית לא שיקפה לאשורה את התמורה המוסכמת בינו לבין התובעת.ג.העיד עו"ד אבו יונס כי סעיף 5 להסכם (הקובע כאמור את אישור קבלת התמורה החוזית בחתימת התובעת על ההסכם) לא היה בבחינת "מס שפתיים" (כהצגת ב"כ התובעת את הדברים). הוא התעכב עליו עובר לחתימת ההסכם והסביר לתובעת את הסעיף בשפה הערבית בנוכחות בנה (סאמר) שנכח במעמד החתימה, כי חתימתה על ההסכם מהווה אישור קבלת הכספים (עמ' 151 לפרו' שו' 16-19).יותר מזה, עו"ד אבו יונס העיד כי עובר לחתימת ההסכם שאל את התובעת "ברחל בתך הקטנה" האם קיבלה מעבד את התמורה החוזית בשיעור של 10,000 ₪, והיא השיבה בחיוב (עמ' 132 לפרו' שו' 20-22; עמ' 152 לפרו' שו' 9-14).היינו – עו"ד אבו יונס הבהיר ברורות לתובעת בשפה הערבית, בנוכחות בנה סאמר כי חתימתה על ההסכם מהווה אישור קבלת התמורה החוזית (10,000 ₪), ולא היתה כל מחאה בנקודה זאת מצד התובעת ו/או בנה. הוא גם שאל את התובעת מפורשות עובר לחתיתמת ההסכם, אם קיבלה את התמורה החוזית בשיעור של 10,000 ₪, והיא השיבה בחיוב.**משנתתי אמון בעדותו זאת של עו"ד אבו יונס די לי בכך להוכחת התמורה**. במיוחד כשהעד לכאורה למעמד חתימת ההסכם שהוזכר על ידי הנתבעים, בנה של התובעת סאמר, לא טרח להגיע לעדות לסתירת הדברים. עמד על כך עו"ד אבו יונס בעדותו, כשציין:**"לא נראה לך הגיוני שהבן אדם, העד היחיד, סמר, לא הגיע לתת עדות? לא נראה לך הגיוני?...אתה** (ב"כ התובעים – ח"ש) הזמנת אותו והוא לא הגיע" (עמ' 152 לפרו' שו' 16-23).70.מעבר לכך עבד העיד כי שילם לה את התמורה החוזית כיום יומיים לפני חתימת ההסכם. הוא לא קיבל ממנה אישור במעמד התשלום. הוא לא זכר לומר אם היה נוכח עד לתשלום. הוא שילם את הסכום (10,000 ₪) במזומן בביתה של התובעת בתשלום אחד. ההסכם מאשר את התשלום האמור (סעיף 5). הוא מסתמך גם על ההסכם לצורך הוכחת התמורה, שכן חלפו מאז התשלום ועד מועד עדותו כ-20 שנים והזכרון מדרך הטבע מתעמעם (עמ' 205-206 לפרו').נתתי אמון בעדותו זאת של עבד, שלא ניסה ליפות הדברים, ומה שלא זכר אמר שאינו זוכר. אין בעיניי גריעה ממהימנותו של עבד בהסתמכותו על הרשום בסעיף 5 להסכם, להוכחת התמורה, במיוחד לנוכח השנים הרבות שחלפו מאז חתימת ההסכם (למעלה מ-20 שנים).נזכיר כי עבד היה בן בית בביתה של התובעת כפי שהזכרנו לעיל, והיו יחסים טובים בינו לבין התובעת ומשפחתה (ראו סעיף 11 לעיל).לכן לא תמוה בעיניי כי מסר לה את כספי התמורה החוזית טרם חתימת ההסכם.יותר מזה – דרך פעולה זאת שבין עבד לתובע בדבר מסירת התמורה לפני חתימת הסכם מכר הוכחה בעסקת מכר אחרת ביניהם, אותה ערך עו"ד שאהין (ראו סעיף 20 לעיל). גם בעסקה זאת שילם עבד את התמורה החוזית לתובעת לפני חתימת ההסכם, ומשבוטלה עסקת מכר זאת החזירה לו התובעת את התמורה החוזית ששולמה לידיה (ראו לענין זה עדותו של עבד – עמ' 260 לפרו' שו' 22-26).עו"ד שאהין גם נתן תצהיר עדות ראשית מטעם עבד (נ/21) ונחקר קצרות בישיבת יום 30.9.2021 ואישר הדברים. בתצהירו ציין עו"ד שאהין כי אכן ערך הסכם מכר בין התובעת לעבד בתחילת שנת 2004. הצדדים חתמו על הסכם. העתק ההסכם החתום אינו בידיו, כיוון שבוטל על ידי הצדדים כשבוע לאחר חתימתו, ולכן לא טרח לשמור עותק ממנו. אך הוא הוציא עותק לא חתום של ההסכם ממחשבו, וצרפו לתצהירו.ציין עו"ד שאהין כי התובעת הגיעה למשרדו לשם חתימת ההסכם האמור, ואישרה בפניו כי כבר קיבלה את התמורה החוזית במזומן לידיה מידיו של עבד בשיעור של 13,000 ₪. היינו טרם החתימה על ההסכם. לכן גם בהסכם הנ"ל (שהעתקו הלא חתום צורף לנ/21) נרשם, כי "המוכר מאשר בחתימתו על הסכם זה קבלת מלוא התמורה" (סעף 6(ב) להסכם).כן ציין עו"ד שאהין בתצהירו, כי לאחר כשבוע התקשר אליו עבד והודיעו כי ההסכם בוטל בין הצדדים, וכי התובעת החזירה לו את כספי התמורה ששילם לה.עו"ד שאהין כלל לא נשאל על התמורה ותשלומה ו/או על אודות סעיף 6(ב) להסכם שערך (חתימה על ההסכם המהווה אישור קבלת התמורה) , ונקודה זאת בעדותו לא נסתרה.**מכאן חיזוק וראיה, כי המקרה דנן ביחסי הצדדים (עבד והתובעת) בדבר תשלום התמורה החוזית טרם חתימת ההסכם ללא אסמכתא אחרת בכתב זולת ההסכם, בו קיים סעיף אישור קבלת התמורה (סעיף 5 במקרה דנן וסעיף 6(ב) להסכם שערך עו"ד שאהין) אינו חריג.** יותר מזה – קשה להניח שהתובעת היתה עושה עסקת מקרקעין נוספת עם עבד בשנת 2004 אם לא היה משלם לה את תמורת ההסכם דנן משנת 2001.**מכאן חיזוק לגרסתו של עבד, כי שילם לתובעת את תמורת ההסכם עובר לחתימת ההסכם**.71.התובעת הכחישה בתצהירה (ת/5) את קבלת התמורה החוזית (ראו סעיף 8 לעיל). כך גם בחקירתה הנגדית שללה קבלת כספים מעבד מכוחו של הההסכם (עמ' 73 לפרו' שו' 3-4).**ברם לנוכח הראיות דלעיל, שוכנעתי כי גם בנקודה זאת עדותה לא אמיתית, וכי קיבלה את התמורה החוזית מידיו של עבד, זמן קצר לפני חתימת ההסכם**.מעבר לכך – משקבעתי כי הנתבעת חתמה על ההסכם בכתב יד, בניגוד לטענתה המרכזית בתובענה זאת כי על ההסכם זוייפה שכן נוהגת לחתום בטביעת אצבע בלבד, ממילא נפגעה מהימנותה באופן ממשי. לכן יש להתייחס גם ליתר חלקי עדותה בחשדנות ובזהירות מכוחה של חזקת השקר הקיימת בהלכה הפסוקה, לפיה מי שמשקר ביודעין בדבר אחד, משקר בכל עדותו.בנדון כבר נקבע בפסיקה כי:**"הפעלתה של חזקה זו (להלן: חזקת השקר) במקרהו של בעל דין אשר מוסר ביודעין עדות שקרית בנושא מרכזי להתדיינות, המצוי בליבת המחלוקת, הינה ברורה ומובנת מאליה. ברוב רובם של מקרים כאלה, אם נכריע את הדין לחובתו של בעל דין ששיקר – וזאת, אף מבלי לנתח ראיות אחרות – לא נטעה. הסתמכות על חזקת השקר יכול שתובילנו להחלטה לא נכונה במקרים חריגים שבחריגים (אם לא נאמר זניחים). המשאבים השיפוטיים שאותם יש להשקיע כדי לאתר את המקרים הללו ולהגיע לחקר האמת גם בהם, יהיו כרוכים בעלויות מוגזמות מבחינה חברתית. עלויות אלו תהיינה גבוהות יותר מהמחיר של טעות בקביעת עובדות באותם מקרים חריגים שבחריגים. אשר על כן, הפעלתה השיטתית של חזקת השקר תמזער את העלות החברתית הכוללת של טעויות ושל האמצעים השיפוטיים שנועדו למנען – תוצאה רצויה לכל הדעות, שכל מערכת משפטית צריכה לשאוף להגיע אליה (ראו טליה פישר ואלכס שטיין, "דיני ראיות", הגישה הכלכלית למשפט 1103, 1106-1105 (בעריכת אוריאל פרוקצ'יה, 2012))"** – [ע"א 765/18 שמואל חיון נ' אלעד חיון, פסקה 28, (1.5.2019). כן ראה אסמכתאות בסעיף 29-32 לפסק דין חיון האמור].חזקת השקר האמורה, מחזקת את סתירת גרסתה של התובעת כי לא קיבלה את התמורה הנקובה בהסכם.72.לסיכום שאלה ב' אציין, כי לא רק שהתובעת לא הוכיחה שלא קיבלה את התמורה שבהסכם, אלא ההיפך. הוכח לי, לאור כל האמור לעיל, כי קיבלה את התמורה החוזית מידיו של עבד עובר לחתימת ההסכם. לכן גם הסכימה לחתום על ההסכם שכלל את סעיף 5 בו, בדבר אישור קבלת התמורה באמצעות חתימתה על ההסכם. **שאלה ג' – מי מחזיק במקרקעין מיום חתימת ההסכם ועד ליום הגשת התביעה**73.שאלת זהות המחזיק במקרקעין מיום חתימת ההסכם (שנת 2001) ועד ליום הגשת התביעה (2020) יכולה ללמד לכאורה על אמיתות ההסכם. הרי אם עבד טוען כי רכש המקרקעין ושילם את תמורתם במלואה בהתאם להסכם, אך המקרקעין נותרו בחזקת התובעת מבלי שתפס בה חזקה כלל, הדבר עלול ללמד אחת משניים:א.שלא נחתם הסכם מכר המקרקעין כלל;ב.נחתם הסכם אך הוא בוטל בהמשך הדרך.74.היות שהסקנו וקבענו לעיל כי נחתם ההסכם בין התובעת לעבד, ממילא נשללת האפשרות הראשונה דלעיל, שלא נחתם הסכם מכר בין עבד לתובעת. יחד עם זאת, ככל שיוכח לי כי התובעת ממשיכה להחזיק במקרקעין לאחר חתימת ההסכם, יכול הדבר לכאורה ללמד, כאפשרות השניה לעיל, כי ההסכם בוטל בין הצדדים, כמו שבוטלה עסקת עו"ד שאהין, כמפורט בסעיף 20 לעיל.האמת שגם אפשרות זאת בעייתית שכן לא נטענה כלל על ידי התובעת. היינו – התובעת לא טענה בכתב התביעה ובתצהירה כי נחתם הסכם בינה לבין עבד אך הוא בוטל לאחר חתימתו (מכל סיבה שהיא – שגם לא פורטה), אלא כי כלל לא חתמה על ההסכם.יחד עם זאת, היות ששאלת ההחזקה במקרקעין עמדה על הפרק והתבררה בפניי, אדון אכריע בה.75.זכויותיה של התובעת במקרקעין שנמכרו לעבד מכוחו של ההסכם רשומות במושע (ראו נסח רישום מקרקעין נספח א' לנ/23). יחד עם זאת, מיקום המקרקעין בחלקה (חלקה 13) היה ברור וידוע לצדדים (עבד והתובעת) במועד חתימת ההסכם (ראו בנדון סעיף 18 לעיל).לכן עבד גם ידע לתאר היטב את מיקום המקרקעין בתצהירו, כמפורט בסעיף 12 לעיל: אדמה הנטועה 13 עצי זית לא מטופלים (במצב רע), באיזור הררי, זרועה באבנים וסלעים המקשים על עיבודה, ומעליה עובר קו מתח גבוה.היינו – עבד ידע בדיוק את מיקום המקרקעין שקנה מהתובעת על פי ההסכם.מעבר לכך – התובע דאג לעגן זכויותיו במקרקעין בשלב ראשון על ידי הערת אזהרה שנרשמה לזכותו על חלקה של התובע בנדון ביום 30.9.2001, כשבועיים לאחר חתימת ההסכם (ראו נסח רישום מקרקעין – נספח א' לנ/23).בהסכם אין הוראה מיוחדת להעברת החזקה במקרקעין. אך מששילם עבד את מלוא התמורה החוזית עובר לחתימת ההסכם, לכאורה החזקה במקרקעין אמורה לעבור לידיו של עבד מיד עם חתימת ההסכם; ואכן עבד ציין בתצהירו כי מאז חתימת ההסכם קיבל החזקה במקרקעין ונהג בה מנהג בעלות (ראו סעיף 22 לעיל).כך גם בחודש 4/2002, כשבעה חודשים לאחר חתימת ההסכם אף טרח עבד להכין תשריט חלוקה לחלקו במקרקעין (סעיף 17 לעיל), וזאת כנראה לגבות ולחזק מיקומם של המקרקעין שרכש מהתובעת בחלקה המדוברת (חלקה 13 בגוש 19770).76.לעומתו, התובעת בכתב התביעה ובתצהירה ת/5 לא מתייחסת כלל לענין החזקתה במקרקעין מאז חתימת ההסכם (היינו לא ציינה בצורה ברורה וחד משמעית כי היא ממשיכה להחזיק במקרקעין ולנהוג בהם מנהג בעלים). כל שציינה בכתב התביעה (סעיפים 52-53), כי משלא רשם עבד את זכויותיו במקרקעין מאז חתימת ההסכם ועד כה, מהווה הדבר ראיה לכאורה כי לא התקיימה עסקת מקרקעין ביניהם. התובעת בחרה שלא להתייחס כאמור בצורה ברורה להמשך החזקתה במקרקעין.77.כבר במצב דברים זה נמצאנו למדים כי טענת המשך החזקתה של התובעת במקרקעין לאחר ההסכם, לא נטענה על ידה בבירור (זאת לעומת טענתו הברורה של עבד בדבר החזקתו במקרקעין לאחר חתימת ההסכם) אלא בשפה רפה באמצעות ילדיה (כמו שנראה להלן), וטענה זאת "תלויה על בלימה".78.כעת נבחן את עדויות ילדיה של התובעת לענין ההחזקה במקרקעין:**עדותו של דאהר**:דאהר בתצהירו ת/1 לא מדבר כלל על החזקת התובעת, אימו במקרקעין;בחקירתו הנגדית ציין כי:א.לאימו, התובעת, יש הרבה אדמות והרבה חלקות, הכוללות עשרות דונמים עם מאות עצי זית. הוא לא יודע לפרט במדוייק את מיקום אדמותיה של אימו שכן אינו נוהג לבקר בהן (עמ' 15 לפרו' שו' 6-16);ב.הוא אינו יכול לפרט על אודות המקרקעין נשוא התובענה דנן (עמ' 16 לפרו' שו' 22-24);ג.כשנשאל מי מטפל בעצי הזית באדמות התובעת בואדי שעב, שם נמצאים המקרקעין דנן, השיב נאסר בראזי (להלן: "בראזי"). הוא לא היה בטוח בשם המשפחה אך היה בטוח בשמו הפרטי (עמ' 16 לפרו' שו' 26);לדבריו בראזי מטפל בעצי הזית, לרבות מסיקה, אך למעט חרישה (עמ' 17 לפרו' שו' 1-39;
   * הוא ציין שהתבצעה חרישה במקרקעין. כשנשאל הכיצד התבצעה שם חרישה הרי האדמה במקרקעין היא סלעית, ציין כי המקרקעין אינם בואדי שעב, אלא בחלקה 13. כשנאמר לו שחלקה 13 היא בואדי שעב ציין כי "אני לא מכיר חלקות. לא מכיר חלקות" (עמ' 17 לפרו' שו' 14-15). היינו (כך אני מפרש הדברים) – הוא אינו מכיר את המקרקעין דנן.
   * בהמשך ציין כי המקרקעין דנן הם עם עצי זית, אך הכחיש כי עסקינן באדמה סלעית. אלא חלק עם סלעים וחלק אדמה רגילה ללא סלעים. לכן ניתן לחרוש אותה (עמ' 17 לפרו' שו' 26; עמ' 18 לפרו' שו' 1-5);
   * כשנשאל שוב האם מכיר את המקרקעין נשוא ההסכם, השיב "חצי חצי" (עמ' 18 לפרו' שו' 7).**אם אסכם את עדותו של דאהר אציין, כי לא השתכנעתי מעדותו כי מכיר כלל את המקרקעין המדוברים, ולכן גם אינו מהימן להעיד על זהות המחזיק במקרקעין מאז חתימת ההסכם עד כה. אפילו את שמו של המטפל לכאורה במקרקעין (וליתר דיוק ב-13 עצי הזית הנטועים בה) לא ידע לאשורו (ראו סעיף קטן ג' לעיל). במילים אחרות, עדותו לא רק שלא תמכה בגרסת התביעה כי התובעת המשיכה להחזיק במקרקעין לאחר חתימת ההסכם ולנהוג בהם מנהג בעלים (למסוק עצי הזית שבהם ולטפל במקרקעין), אלא ההיפך. אם הבן הבכור דאהר לא מודע למקרקעין או למיקומם, ואפילו סבר כי אינם כלל בואדי שעב, לכאורה אין זאת אלא כי מקרקעין אלה כבר שנים רבות אינם בחזקת התובעת** (אלא בחזקתו של עבד כעדותו שלו).**עדותה של איבתסאם**הבת איבתסאם ציינה בתצהירה ת/3, כי לפני כשנתיים (היינו בשנת 2019, שכן תצהירה נחתם בשנת 2021) ביקרה במקרקעין שבבעלות אמה התובעת לצורך מסיק זיתים. היא הבחינה בגבר ואישה שהגיעו למקרקעין וטענו כי רכשו את עצי הזית והאדמה מתושב עראבה. היא אמרה להם כי המקרקעין הם בבעלות אמה והתקשרה למשטרה. כשבאו השוטרים הם אמרו לגבר ולאישה כי הם צריכים לקבל צו מבית המשפט בכדי להיכנס למקרקעין.כן ציינה בתצהירה כי לפני מספר חודשים, כאשר שבה למקרקעין לבדיקת יבול הזיתים, הגיעו שני אנשים שלא הציגו עצמם וטענו כי רכשו את המקרקעין. כשביקשה מהם להציג מסמכים הם החלו לצעוק, והיא הזמינה משטרה. אז הם עזבו המקום.**יושם לב כי איבתיסאם בתצהירה לא ציינה במדוייק את מיקום המקרקעין בהם פגשה האנשים, האם בחלקה 13 בגוש 19770 בה מצויים המקרקעין דנן, או שמה בחלקות אחרות. נזכיר כי בבעלות התובעת עשרות דונמים בהם נטועים מאות עצי זית, כעדותו של דאהר. לכן חוסר הפירוט בתצהירה בענין מיקום המקרקעין משמעותי.** יחד עם זאת אעבור לבחון את חקירתה הנגדית של איבתסיאם, בה ציינה כדלקמן:
     + היא אישרה כי לאמהּ הרבה עצי זית ומטפל בהם ברזאני כבר יותר מעשר שנים. היא עוזרת לו בכך שהיא מביא לו שתיה, וגם מגזמת העצים (עמ' 42 לפרו' שורות 3-10);את גיזום העצים אינה עושה בעצמה אלא מביאה אדם מהכפר שלה שיעשה זאת בעבורה ששמו מוחמד זאזל, שהוא גם טרקטוריסט (עמ' 47 לפרו' שו' 22-26; עמ' 48 לפרו' שו' 1-4);כשנשאלה מדוע בראזי לא עשה לה גם את הגיזום, השיבה שבראזי רק מבצע את קטיף הזיתים, אך לא את גיזום העצים (עמ' 48 לפרו' שו' 4-7);ב.כשנשאלה על הבחור והבחורה שפגשה באדמות אימה בשנת 2019 השיבה כי היא מכירה אותם. לבחור קוראים מסרי, שהיה מורה בבית הספר שלה בעת שהיתה תלמידה, ולאישה קוראים כורדיה (עמ' 42 לפרו' שו' 16-21);ג.כששאלה את הבחור והבחורה מה הם רוצים, השיבו שקנו את עצי הזית מבחור מהכפר עראבה (עמ' 42 לפרו' שו' 23-26);ד.כשנשאלה מדוע פרטי הבחור והבחורה לא מפורטים בתצהירה, לא היתה לה תשובה של ממש (עמ' 44 לפרו');ה.היא לא מכירה את עבד ולא ראתה אותו (עמ' 49 לפרו' שו' 1-11);ו.אף אחד מהאנשים שראתה באדמות אימה לא היה עבד, אותו כאמור לא מכירה ולא ראתה אותו בעבר (עמ' 49 לפרו');ז.כשנשאלה איך נדע כי האנשים שראתה וטענו שקנו את המקרקעין או את עצי הזית מתייחסים כלל למקרקעין שעבד קנה, השיבה תשובה סתמית וכללית: "אנחנו לא מכרנו לאף אחד..." (עמ' 51 לפרו' שו' 1-11);**בחקירתה הנגדית איבתסיאם, שוב, לא מסרה את פירוט מיקום המקרקעין בהם פגשה את האנשים. היא כלל לא הכירה את עבד. היינו – עבד לא היה אף אחד מהאנשים שפגשה במקרקעין ולהם הזמינה משטרה.כשניסו לדלות ממנה, גם בית המשפט, הכיצד נדע כי היא מדברת על אותם מקרקעין שעבד קנה מאימה מכוחו של ההסכם, לא ענתה לענין.יותר מזה, לפחות זהות הבחור והבחורה שפגשה לפני כשנתיים באחד מאדמות אימה היו ידועות לאיבתסיאם (והיא לא ציינה זאת בתצהירה), אך התובעת לא טרחה להזמינם לעדות לאימות הגרסה. מחדל זה פועל לחובת גרסתה של איבתסיאם בנדון לענין פגישתה אם אנשים כאמור במקרקעין. במצב דברים זה, לא ניתן לדלות מעדותה של איבתסיאם כל תמיכה בטענת המשך החזקת התובעת במקרקעין לאחר חתימת ההסכם. עדותה של ויסאם**הבת ויסאם, בתצהירה ת/4, ציינה, כי אימה מחזיקה בכל האדמות שירשה מהוריה, ועד היום היא זאת שעושה המסיק באמצעות קבלן, ומחלקת את יבול הזיתים בין כל ילדיה או אלה שזקוקים לשמן מהיבולים של הקרקעות שבבעלותה (סעיף 9 לת/4).בחקירתה הנגדית ציינה ויסאם כדלקמן:
       - היא גרה בחיפה כבר כשלושים שנים (עמ' 53 לפרו' שו' 8);
       - כשנשאלה אם היא מעורבת בעניניי המשפחה בכפר שעב, שהרי כבר לא גרה שם, השיבה: "תלוי, במה" (עמ' 53 לפרו' שו' 15);
       - בכל הקשור לאדמות, היא מכירה את כל האדמות של אימה (עמ' 53 לפרו' 16-17);
       - כשנשאלה אם מכירה את כל עצי הזית של אימה, השיבה בחיוב. הוסיפה וציינה כי לאימה יותר ממאה עצי זית (עמ' 53 לפרו' שו' 26);
       - היא הוסיפה וציינה כי איבתסיאם גרה אצל אימה ודואגת למסיק הזיתים באדמות של אימה (עמ' 54 לפרו' שו' 5-15);הוסיפה וציינה כי כל אחד מאחיה עסוק בעיסוקיו, והיא גרה בחיפה. לכן מי ששומר על עצי הזית ומטפל בהם היא איבתסיאם (עמ' 59 לפרו' שו' 6-8);
       - כשנשאלה על אודות המקרקעין, שאיבתסאם טענה כי פגשה שם אנשים לפני שנתיים שטענו שקנו האדמה, לא השיבה לענין אלא ציינה: "על הזיתים, על הזיתים. אנחנו מדברים על הזיתים" (עמ' 54 לפרו' שו' 24);כשנשאלה על מיקום המקרקעין המדוייק, השיבה "אנחנו מדברים על הכל" (עמ' 54 לפרו' שו' 26). בהמשך שבה וציינה שאיבתסיאם דיברה על כל אדמות אימה (עמ' 55 לפרו' שו' 1-3);**עדותה של ויסאם גם לא הועילה בנדון. היא דיברה בססמאות כלליות – כי אמה לא מכרה אף אדמה. היא ציינה כי מכירה את אדמות אימה אך לא נתנה כל פירוט לגביהן. לטעמה העובדה כי שהתה בחיפה ב-30 השנים האחרונות לא גורעת מרמת ידיעותיה בנוגע לאדמות אימה. דא עקא שאפילו את עסקת נ/1 היא לא אישרה (למרות שהתובעת לא התכחשה לה)**, ואפילו הכחישה את היכרותה של אימה עם עו"ד חאזם (עמ' 62 לפרו' שו' 9-15).**גם את עסקת זידאן משנת 1998 הכחישה בטענה כי היתה אז בחיפה (עמ' 62 לפרו' שו' 6-9), בניגוד לטענה קודמת שלה בעדותה (ראו לעיל), כי למרות שגרה בחיפה כבר 30 שנים מעורה בחיי המשפחה ובנעשה באדמות אימה. במצב דברים זה לא יכולתי לסמוך על עדותה של ויסאם ו/או לדלות ממנה מידע אמין בדבר החזקת אימה במקרקעין דנן לאחר חתימת ההסכם.**סיכום הדברים**מעדויות ילדיה של התובעת – דאהר, איבתיסאם ו-ויסאם – לא ניתן לדלות כל מידע, ובוודאי שלא להוכיח, כי התובעת המשיכה להחזיק במקרקעין שמכרה לעבד (שמיקומם כאמור היה ידוע לתובעת ולעבד במועד חתימת ההסכם) לאחר חתימת ההסכם.** 79.**עדותו של בראזי**בראזי נתן תצהיר עדות ראשית מטעם התובעת (ת/2), וציין בו כדלקמן:
         * הוא תושב כפר שעב, ועובד כקבלן מסיק זיתים במשך כ-15 שנים;
         * הוא עושה את מסיק הזיתים במקרקעין שבבעלותה של התובעת בכפר שעב, במשך 15 השנים האחרונות. הוא מעולם לא נתקל בכל התנגדות למסיק האמור שמבצע בעבור התובעת. לפניו עסק במסיק הזיתים של דודו, וגם הוא לא נתקל בהתנגדות כאמור;
         * רק בשנת 2020 לא בוצע מסיק כי העצים לא נשאו פרי;
         * הוא כאמור עושה את מסיק הזיתים של התובעת, ומעביר לה מחצית מתוצרת השמן, והמחצית הנותרת נשארת בשבילו.
         * מעולם לא הובא לידיעתו כי אדם כלשהו רכש את המקרקעין נשוא מסיק הזיתים מהתובעת.בראזי נחקר חקירה נגדית, ותמציתה כדלקמן:

הוא אינו קבלן מסיק זיתים אלא רק קבלן כבישים (עמ' 28-29 לפרו');

למעשה עבודת המסיק בעבורו היא עבודה צדדית, לא מדווחת, ממנה מקבל מחצית מכמות השמן המופקת מיבול הזיתים שקטף (עמ' 29 לפרו' שו' 23-26).;

הוא מוסק את זיתי התובעת כבר כעשר שנים (עמ' 30 לפרו' שו' 9-10);

כשנשאל אם יכול לספר היכן עושה את המסיק וכמה עצים יש לתובעת השיב, כי יש לתובעת הרבה עצים כ-100 עד 150 עצים, אך לא סיפר על מיקום המקרקעין בהם נטועים עצי הזית (עמ' 29 לפרו' שו' 14-23);

כשנשאל על מיקום המקרקעין של התובעת, לא ידע להשיב (עמ' 33 לפרו' שו' 7-12), אם כי ציין שבמקרקעי התובעת בואדי שעב יש כ-150 עצי זית (עמ' 33 לפרו' שורות 15-22)

הוא ציין כי את גיזום העצים הוא עושה בעצמו, ללא תשלום (עמ' 31-32 לפרו');

כשנשאל על עזרתה של איבתיסאם בכל הקשור לעצי הזית והטיפול בהם השיב, כי עזרתה מסתכמת בהבאת שתיה לשטח בלבד (עמ' 35 לפרו' שו' 18-21

הוא לא מבצע את חרישת המקרקעין אלא התובעת דואגת להביא טרקטוריסט לענין מהכפר שקוראים לו אבו עבד (עמ' 32-33 לפרו' );

הוא גם דואג למסיק הזיתים באדמות של אחיות התובעת פאטמה ורימה, ואין לו הסבר למה לא ציין זאת בתצהירו (עמ' 34 לפרו' שו' 10-22);

בכל עונה הוא מוציא מעצי התובעת (כ-150 במספר) כ-25-30 פחי שמן (עמ' 36 לפרו' ש'ו 16-20);**עדותו של בראזי גם לא עוזרת להוכחת המשך החזקתה של התובעת במקרקעין לאחר חתימת ההסכם עם עבד. זאת כיוון, שגם הוא, בראזי, לא ידע למקם את המקרקעין בהם מצויים עצי הזית אותן מסק בעבור התובעת ו/או לשלול כי אינם כוללים את המקרקעין שמכרה לעבד. בכלל עדותו כשלעצמה לא התגלתה כמהימנה לכל אורכה, וגם לא עלתה בקנה אחד אם עדויות ילדי התובעת בשאלה מהותית להוכחת המשך החזקה במקרקעין, והיא גיזום עצי הזית שבמקרקעי התובעת, בהם לכאורה טיפל.לגבי עדותו הוא –** בניגוד לנטען בתצהירו כי הוא קבלן מסיק זיתים, הסתבר בחקירתו הנגדית כי אינו כזה, אלא הוא בכלל קבלן כבישים ועוסק במסיק זיתים כעבודה צדדית לא מדווחת. עובדה זאת יש בה להשליך על משך שהותו במקרקעין ביום יום (שהרי כלל אינו קבלן מסיק, אלא קבלן כבישים וממילא רוב ימות השנה לא נוכח במקרקעין אלא בעיקר בעונת המסיק. כך למשל לא היה נוכח כשנכנסו אנשים למקרקעין בתואנה כי רכשו אותם או את הזכות למסוק הזיתים, כעדותה של איבתסיאם, ושמע על כך רק מאיבתיסאם – עמ' 38 לפרו' שו' 1-4). מכאן שאינו יכול לשלול את שהות התובע, או מי מטעמו, במקרקעין במהלך ימות השנה (שאינם עונת מסיק) לשם טיפול וגיזום 13 עצי הזית (כמות קטנה מאוד יחסית לכלל עצי הזית של התובעת) שבמקרקעין.בנוסף, בעוד שטען בתצהירו כי מוסק את עצי הזית של התובעת במשך כ-15 שנים, מחקירתו עולה כי עשה כן רק בעשר שנים האחרונות.**לגבי עדותו מול עדות ילדי התובעת בשאלת גיזום עצי הזית של התובעת** (וגיזום עצי הזית היא פעולה בלתי נפרדת מההחזקה במקרקעין) – בעוד שבראזי העיד כי הוא מגזם את עצי הזית ואף עושה זאת בחינם (ראו עדותו לעיל), איבתסיאם העידה (ראו עדותה לעיל) כי בראזי אינו עוסק בגיזום העצים אלא רק בקטיף העצים, ואת הגיזום עושה אדם אחר מהכפר ששמו מוחמד זאזל.**עסקינן בסתירה מהותית בנקודה מהותית בשאלת ההחזקה במקרקעין;**בנוסף – בעוד שאיבתסיאם הזכירה את מוחמד זאזל, שהינו גם טרקטוריסט, כמי שמגזם את עצי הזית באדמות אימה (ראו עדותה לעיל) אך לא הזכירה כל חרישה של המקרקעין, בראזי ציין כי את חרישת המקרקעין לא הוא עושה אלא טרקטוריסט מהכפר שקוראים לו אבו עבד (ראו עדותו לעיל).אין וודאות כי מוחמד זאזל הינו אבו עבד, ובכל מקרה אף אחד משניהם לא הובא לעדות על ידי התובעת להוכחת ביצוע פעולות חרישה על ידם במקרקעין האמורים.**בהינתן כל אלה לא יכולתי להסתמך על עדותו של בראזי בכל הקשור להמשך החזקת התובעת במקרקעין שמכרה לעבד בהתאם להסכם.** 80.לעומת עדי התביעה העיד בפני עבד על החזקתו במקרקעין לאחר חתימת ההסכם כדלקמן:א.כבר בחודש 4/2002, כשבעה חודשים לאחר מועד חתימת ההסכם, דאג להכנת תשריט מדוייק על ידי מודד למיקום המקרקעין שרכש מהתובעת (ראו סעיף 75 לעיל). לטעמי עצם הכנת התשריט, מעבר לעובדה שגם צויינה לעיל כי הן התובעת והן עבד ידעו מראש את מיקום המקרקעין נשוא ההסכם, מלמדת לכאורה על החזקה בפועל במקרקעין. לא סביר בעיניי כי עבד ישקיע כספים להכנת תשריט שילמד על מיקום המקרקעין אם אינו מחזיק בהם (או מתכוון להחזיק בהם סמוך לאחר הכנת התשריט).ב.עבד העיד כי נכנס למקרקעין לאחר חתימת ההסכם וביצע מסיק בעצי הזית שבה. הוא אף טיפל במקרקעין במידת האפשר, סיקל אותם, דישן העצים ואף גזמם (עמ' 264-265 לפרו');ג.כן העיד עבד, כי טענת התובעת ועדיה, כי המשיכה למסוק העצים לאחר מכירת המקרקעין בהתאם להסכם אינו מדוייק. אלא הדברים המדוייקים הם כך: בשש השנים הראשונות לאחר חתימת ההסכם הניח לתובעת להמשיך לטפל בעצי הזית במקרקעין שמכרה לו. בתמורה בנה של התובעת הביא לו שמן הביתה הנובע מיבול הזיתים במקרקעין שרכש מהתובעת על פי ההסכם (עמ' 265 לפרו' שו' 20-20-26);לאחר מכן הוא התחיל לטפל בעצמו בעצי הזית במקרקעין שרכש (עמ' 265 לפרו' שו' 24);שנה אחת ביצע בעבורו את מסיק הזיתים במקרקעין אדם בשם זיאד קדורא. הוא הצליח להוציא מהעצים שבמקרקעין שרכש רק פח שמן אחד והוא ויתר לו על חלקו (עמ' 266 לפרו' שו' 9; עמ' 267 לפרו' שו' 14);בשנים שהיה עושה מסיק זיתים בעצמו היה מוציא מ-13 עצי הזית שבמקרקעין כשניים שלושה פחי שמן (עמ' 267 לפרו' שו' 22-23);את גריסת הזיתים שמסק מעצי הזית שבמקרקעין ביצע בסכנין אצל משפחת גנייב (עמ' 267 לפרו' שו' 24-26; עמ' 268 לפרו' שו' 1-3).**לעדותו זאת של עבד האמנתי. הוא לא ניסה ליפות דברים. ציין כי בשש השנים הראשונות לאחר רכישת המקרקעין התיר לתובעת להמשיך למסוק את 13 עצי הזית במקרקעין שקנה ממנה בהתאם להסכם, תמורת קבלת חלקו בשמן שיופק מעצי הזית שבמקרקעין;ידע למסור כי שנה אחת ביצע בעבורו את המסיק דיאד קדורה;את עבודת החזקת המקרקעין (מעבר למסיקה) ביצע בעצמו (סיקול, דישון וגיזום);את יתר שנות המסיק מאז חתימת ההסכם, מעבר למפורט לעיל (ולמעט בשנת 2018 או 2019, בה נפגע בנו בתאונת עבודה – עמ' 267 לפרו' שו' 18-21), ביצע בעצמו;הוא הפיק מ-13 עצי הזית כשניים שלושה פחי שמן (ראו עדותו לעיל). נתון זה עולה (באופן יחסי) בקנה אחד עם עדותו של בראזי, כי מ-150 עצי זית הפיק כ-25-30 פחי שמן (ראו עדותו לעיל). הוא ידע למסור אצל מי ביצע את גריסת הזיתים (משפחת גנייב), וחשף עצמו לאפשרות עדות הזמה, שכלל לא התבקשה וממילא לא הובאה על ידי התובעת.** 81.לאור כל האמור לעיל, ובמענה לשאלה ג' לעיל, שוכנעתי לקבל כמוכחת את גרסתו של עבד, כי קיבל חזקה במקרקעין שרכש מהתובעת בהתאם להסכם (שמיקומם היה ידוע) סמוך לאחר חתימת ההסכם, ואף פעל ברוב השנים מאז לטפל במקרקעין ובעצי הזית שבה, לרבות מסיקת הזיתים, בעצמו או באמצעות אחרים מטעמו. **שאלה ד' – טענות התובעת לפגמים בכריתת ההסכם – האם הרחבת או שינוי חזית?**82.הן כתב התביעה, הן תצהירה של התובעת והן חקירתה הנגדית בפני חפים מכל טענה לפגמים בכריתת ההסכם (טעות הטעיה ועושק). טענה הנוגעת לפגמים בכריתת ההסכם נטענה לראשונה בסיכומי התובעת (סעיפים 8+43+45). גם אז, בסיכומי התובעת, טענה זאת לפגמים בכריתת ההסכם הופיעה כטענה חלופית לטענה העיקרית, כי התובעת כלל לא חתמה על ההסכם (סעיף 8 לסיכומי התובעת).(כאן נעיר כי התובעת טענה גם בסיכומיה, בסעיף 10, כי עסקת המכר עם עבד בכל מקרה בוטלה כעדותו של עו"ד שאהין. ברם פשיטא כי טענה זאת לא נכונה, שכן עו"ד שאהין דיבר על העסקה שהתבצעה בפניו בשנת 2004, בעוד שעסקת המכר דנן נכרתה לפי הנטען בשנת 2001 בפני עו"ד אבו יונס).83.ברור כי שתי הטענות האמורות [העיקרית (לא חתמה כלל על ההסכם) והחלופית (חתמה תוך טעות, הטעה ו/או עושק)] אינן עולות עובדתית בקנה אחד, אלא סותרות זו את זו. הרי הטענה החלופית יכולה להתקיים רק אם התובעת חתמה על ההסכם, בניגוד לטענה העיקרית כי לא חתמה על ההסכם.בנדון אוסרת תקנה 27 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (תקנה 72(ב) לתקנות הקודמות) העלאת טענות שבעובדה סותרות בכתבי טענות ("בעל דין אינו רשאי להעלות בכתבי הטענות טענה שבעובדה סותרת או חלופית, זולת אם אימת בתצהיר כי העובדות כהווייתן אינן ידועות לו").אכן הטענה החלופית לא נטענה על ידי התובעת בכתב תביעתה, אך רוח הדברים (לא להתיר טענות שבעובדה סותרות) צריכה להישאר לכל אורך ההליך, ובוודאי כשטענה זאת נטענת לראשונה בסיכומי התובעת, בבחינת הרחבת חזית אסורה (כפי שנראה לעיל).[השוו לענין זה ע"א 7591/13 פלונים נ' פלונית, פסקה 23 (25.1.2016)].על נקודה זאת עמד עבד בסיכומיו, ובצדק.84.מעבר לכך – הטענה לפגמים בכריתת ההסכם לא נטענה מפי התובעת לכל אורך ניהול ההליך. משכך נמנע מהנתבעים מלחקור את התובעת בנוגע לטענתה זאת. לכן קבלת טענתה זאת שנטענה לראשונה בסיכומיה, עלול לגרום לעיוות דין לנתבעים וקיפוחם – כפי שטען בצדק עו"ד אבו יונס בסיכומיו.זאת אף מעבר להלכה הפסוקה, כי אין לשעות לטענה הנטענת לראשונה בסיכומים [ראו לענין זה: ע"א 1184/04 גרשון קרויזר נ' אנטשיל שוורץ, פסקה 18 (15.4.07)].85.שני הנתבעים אף טענו בסיכומיהם, כי טענת הפגמים בכריתת ההסכם, שהופיעה לראשונה בסיכומי התובעת, מהווה הרחבת או שינוי חזית אסורים.**שינוי חזית אסור, אימתי?**ב-רע"א 9123/05 אדמוב פרוייקטים (89) בע"מ נ' סיטי סטייט מקבוצת אלפו בע"מ (25.10.07) (להלן: "ענין אדמוב"), סיכם בית המשפט העליון (כב' השופטת ארבל) את סוגיית שינוי החזית במילים הבאות:**"עקרון העל המנחה את בית המשפט בבואו להכריע הכרעות דיוניות הוא: 'משקבעו הצדדים את רשימת הפלוגתאות העומדות לדיון, גודרת רשימה זו את הסוגיות שבהן ידון בית המשפט, ואין להרחיב את הדיון לשאלות משולבות של עובדה ומשפט שלא נכללו באותה רשימה' (אורי גורן סוגיות בסדר דין אזרחי 91 (מהדורה שמינית, 2005)... רשימת הפלוגתאות העומדת לדיון מעוצבת בכתבי הטענות שמגישים הצדדים. משכך, טענה שמעלה בעל דין שלא הועלתה מלכתחילה בכתבי טענותיו מהווה "שינוי חזית" או "הרחבת חזית", ויש לדחותה... יחד עם זאת מכיר הדין בשני מקרים בהם יותר שינוי חזית. הראשון הוא תיקון כתבי הטענות באישורו של בית המשפט, לפי סעיף 91-92 לתקנות, והשני הוא שבעל הדין שכנגד נתן לכך את הסכמתו, מפורשות או מכללא.הרציונאל העיקרי העומד בבסיסה של הלכה זו הוא מניעת עיוות דין, והדברים מקבלים משנה תוקף שעה שמשנה החזית הוא התובע. מבחינת הנתבע, משקפים כתבי הטענות של התובע את עילת התביעה נגדו, ועל בסיסם הוא בונה את קו הגנתו. אם יאפשר בית המשפט לתובע לשנות את גרסתו במהלך הדיונים, הרי שיכולתו של הנתבע להתגונן עלולה להיפגע. יוצא אפוא, כי בהלכה זו, כמו גם בהוראות אחרות שעניינן סדרי דין, הפרוצדורה אינה אך קביעת "כללי המשחק", ופעמים רבות יש והיא באה להגן על זכויותיהם המהותיות של הצדדים"** (ציטוט מסעיף 12 לפסק הדין).דברים דומים אמר בית המשפט העליון (כב' השופט הנדל) בע"א 1653/08 **סמיון ליפץ נ' בנק לאומי לישראל בע"מ ואח'** (14.7.11) (להלן: "**ענין** **ליפץ**"), כדלקמן:**"גרעין המחלוקת בין הצדדים נסוב סביב סוגיית הרחבת החזית של המערער בבית המשפט המחוזי. אמנם, טענה זו דיונית באופיה, אולם היא בעלת משקל רב. זאת לנוכח השיטה האדוורסרית הנהוגה במשפט הישראלי, וביתר שאת – בהליך האזרחי. באחרון, הצדדים הם-הם אשר מגדירים את הפלוגתות. במיוחד הדבר נכון לגבי התובע שלא רק פותח את ההליך, אלא למעשה יוצר אותו על פי הגבולות שבכתב תביעתו. הנגזר מכך הוא:'לעולם לא יתן בית המשפט לתובע פסק דין על סמך עילה שונה מזו אשר נטענה בכתב התביעה, אלא אם גילה הנתבע, בפירוש או מכללו של דבר, את הסכמתו לכך' (וראו: יואל זוסמן, סדרי הדין האזרחי (מהדורה שביעית) (1995) בעמ' 153).בל נשכח, כי שני צדדים להליך האזרחי. הגיונו של הכלל בדבר שינוי החזית נתחם בשאלת הפלוגתות שהעלו הצדדים בתחילת הדיון, ובצורך לשמור על אינטרס הצד שכנגד, שהכין את מסלול טיעונו בהתאם לטענות שהעלה יריבו. עוד עולה החשש ממצב בו בהיעדר הכלל בדבר שינוי חזית, יתגוננו צדדים מפני טענה שכלל לא הועלתה כנגדם, וכך עלול שיוענק לתובע יתרון בלתי הוגן, שייהנה מיצירתיות חברו. כידוע, תקנה 9(5) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 קובעת כי בכתב התביעה יש להביא פרטים על העובדות העיקריות המהוות את עילת התובענה ואימתי נולדה. הוראה זו משתלבת עם תקנה 71 (א) המורה כי כתב טענות יפרש עובדות מהותיות בלבד ולא ראיות (וראו אורי גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה עשירית) (2009) בעמ' 64). למקרא הוראות אלה, ברי כי לא קיימת "נוסחת פלא" לניסוחם של כתבי טענות, וכי קיימת גמישות בכל הנוגע לבהירות התיאור העובדתי והמשפטי. כפי שציין השופט א' רובינשטיין ברע"א 2874/08 עיריית הרצליה נ' אברהם יצחק בע"מ [פורסם בנבו] (15.5.2008):'אין לגזור "חליפה מחויטת" לכל סיטואציה; וכבר ציין השופט (כתארו אז) ש' לוין ברע"א 2904/95 מדינת ישראל נ' אל הוזייל, פ"ד מט(2) 40, 42 כי: "השאלה מה היא 'עובדה מהותית', מה היא 'ראיה' ומהי 'שאלה שבדין', עשויה להשתנות ממקרה למקרה, וההבחנה בין שלושה מושגים אלה איננה אלא ענין שבדרגה". על התביעות להתברר, על ההליך לזרום, ועל השכל הישר של בית המשפט להנחותו; גם "תוך כדי תנועה" ניתן לתקן רבות, אם בתיקון כתב תביעה, ואם בתצהירי ההגנה, לפי המקרה; אך על בית המשפט כמובן לעמוד על המשמר, שצד מן הצדדים לא יעשה שבת לעצמו וישיג יתרונות בתרגילים פרוצדוראליים'.אכן, על בית המשפט לעמוד על המשמר. אין הוא מהווה "אפוטרופוס" של צד זה או אחר ואין הוא מייצגם. אף מצב בו בית המשפט שומר על "איזון", ולוקח על עצמו בהליך האזרחי את תפקיד ייצוגם של שני הצדדים – אינו ראוי. תפקידו של בית המשפט, אחר כמובן. ושוב, הדבר מודגש – בהליך האזרחי, בו נקודת הפתיחה וההמשך הינה ששני הצדדים שווים. זאת בניגוד למשפט הפלילי, למשל, בגדרו יש מקום להתחשב יותר במעמדו של צד אחד, הוא הנאשם. זאת גם בניגוד למשפט המינהלי, שם ממלאת המדינה את תפקיד הרשות, על כל המשתמע מכך. מוטלת החובה על הצדדים בהליך האזרחי לבחור טענותיהם בקפידה, ולהציג את הפלוגתות באופן ברור והוגן...על הנתבע לדעת מה טיבה של התביעה ואופיה. משעה שהטענה לא נטענה בהמרצת הפתיחה, אין לצפות מהנתבעים כי יגיבו לטענה שלא נטענה, לרבות הצגת ראיות, ורשאים הם לעמוד על זכויותיהם במסגרת הכלל של הרחבת החזית... ואל תשיבני - מה בדבר זכויותיו של התובע? הסיבה לכך היא שהלה הוא מחברו של כתב התביעה, והוא אשר מנהל את תביעתו. מה קושי לדרוש ממנו כי ייתבע את אשר ברצונו לתבוע, ואם חל שינוי, כי רשאי הוא לבקש את תיקון כתב התביעה. הרי גישת בית המשפט לתיקון כתבי טענות הינה ליברלית..."** (ציטוט מסעיף 5 לפסק הדין).86.יישום המצב המשפטי הנ"ל על התובענה דנן ילמד, כי צודקים הנתבעים בטענתם להרחבת או לשינוי חזית אסורים מצד התובעת.כפי שנקבע בענין אדמוב ובענין ליפץ הפלוגתאות בין הצדדים נתחמות בכתבי הטענות, ובמיוחד בכתב התביעה, שכן התובע הוא זה שפתח את ההליך. רק בפלוגתאות אלה ידון בית המשפט ולא מעבר לכך, אלא בשני מקרים בלבד: התבצע תיקון של כתב התביעה ברשות בית המשפט או היתה הסכמה מפורשת או מכללא של הנתבע/ת לשינוי החזית.במקרה דנן לא התבקש כלל תיקון כתב התביעה, והתובעת לאורך כל עדותה לא טענה כי חתמה על ההסכם. היינו לאורך כל ההליך לא נטען אחרת על ידי התובעת. במצב דברים זה, לא היתה, ולא היתה יכולה להיות, הסכמה מפורשת או מכללא מצד הנתבעים להרחבת או שינוי חזית, כי ההסכם נחתם על ידי התובעת אך תוך פגמים בכריתתו.87.אכן עבד ועו"ד אבו יונס נחקרו ארוכות על סוגיית מס השבח, הגיונו, הנוהג בחברה הערבית כי הקונה נושא גם במס השבח שחל ברגיל על המוכר - ולא סטו מהנאמר בהסכם, כי הוסכם שמס השבח יחול על המוכרת (התובעת).כך גם נחקרו עבד ועו"ד אבו יונס על סבירות התמורה, ואישרו אותה;(ראו בנדון - עמ' 132 לפרו' שו' 14-26; עמ' 133 לפרו' שו' 1-6; עמ' 147 לפרו'; עמ' 150 לפרו' שו' 2-13; עמ' 181 לפרו'; עמ' 220- 222 לפרו'; עמ' 225-234 לפרו'; עמ' 236-239 לפרו'; עמ' 244-245 לפרו'; ע' 248-250 לפרו').התובעת אף הצביעה בסיכומיה על סתירות בין גרסתם של עבד ועו"ד אבו יונס [דוגמת השאלה מי דיווח על עסקת המכר למיסויי מקרקעין (האם עו"ד אבו יונס, כגרסתו של עבד, או שמא עבד עצמו, כגרסתו של עו"ד אבו יונס), ועוד מספר סתירות (ראו סעיפים 11 ו-30 לסיכומי התובעת)]. ברם, ויש להדגיש זאת, בשום שלב במהלך הדיון לא נטען במפורש או מכללה או אף ברמז, על ידי ב"כ התובעת, כי מטרת השאלות הן לאפשר טענה חלופית של התובעת כי ההסכם נחתם תוך פגם בכריתתו. הרי אף התובעת לא טענה כן לאורך כל ניהול ההליך, לרבות בחקירתה הנגדית.ניתן היה להבין, כי מטרת השאלות שהופנו כאמור לעו"ד אבו יונס ועבד בסוגיית מס השבח ו/או סבירות התמורה היא, להוכיח את תרמית ההסכם מבחינת אי סבירותו, וכחיזוק לטענה המרכזית שהתובעת לא חתמה עליו.88.לו היו הנתבעים נשאלים על ידי ב"כ התובעת במסגרת חקירתם הנגדית, כי אפילו אם חתמה התובעת על ההסכם הרי סבירותו העסקית לכאורה מופרכת (למשל לנוכח סכום התמורה החוזית ו/או סכום מס השבח ו/או כי קיימת מחלוקת בשאלה מי יישא בו) ולכן נפל פגם בכריתתו, והנתבעים לא היו מתנגדים לשאלה לנוכח הרחבת החזית הטמונה בה, התמונה היתה יכולה להיות שונה מבחינת שאלת הרחבת או שינוי חזית המחלוקת שבין הצדדים. אך כאמור לא כך הם פני הדברים.89.לכן יש לומר כי טענת הפגמים בכריתת ההסכם, שצצה לראשונה בסיכומי התובעת, וגם אז כטענה חלופית הסותרת את הטענה העיקרית (כמפורט לעיל) מהווה הרחבת חזית אסורה. משכך דינה להידחות, וכך אני מורה.90.יחד עם זאת ככל שעבד יתבע את אכיפת ההסכם מהתובעת, תהא רשאית התובעת להעלות את טענתה בדבר פגמים בכריתת ההסכם במסגרת כתב הגנתה. **סוף דבר**91.לאור כל האמור לעיל המסקנה והקביעה המתבקשת היא, כי התובעת לא הוכיחה את הנטען בכתב תביעתה, כמפורט בסעיף 2 לעיל.התובעת גם לא הוכיחה את המשך החזקתה במקרקעין לאחר מכירתם לעבד בהתאם להסכם.92.אין מקום לשעות לטענתה החלופית של התובעת, שנטענה לראשונה בסיכומיה, כי נפלו פגמים בכריתת ההסכם, דוגמת טעות ו/או הטעיה ו/או עושק.93.**במצב דברים זה אני מורה על דחיית התובענה.**94.התובעת תישא בהוצאות המשפט של כל אחד מהנתבעים בתובענה זאת ובשכר טרחת בא/ת כוחו בסכום כולל של 12,000 ₪ (סך הכל 24,000 ₪). סכום זה ישולם על ידי התובעת לידי נתבע 1, באמצעות באת כוחו, ולידי נתבע 2 בעצמו תוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כדין החל מיום הגשת התובענה ועד ליום התשלום המלא בפועל. **המזכירות תעביר פסק דין זה לצדדים.** ניתן היום, כ"ט שבט תשפ"ב, 31 ינואר 2022, בהעדר הצדדים. 