



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

לפני כבוד השופטת אירית קלמן ברום

המבקש

זכריה ישראל

ע"י ב"כ עו"ד אנדי שוורץ

נגד

המשיב

האפוטרופוס הכללי כמנהל נכסיהם העזובים של הנעדרים:

1. משה ויטל כהן
 2. אהרון יהושע אלגבה
 3. מואיז יהושע אלגבה
 4. זמאל מואיז בונזיגלו
 5. דריו סמאל בונזיגלו
- ע"י ב"כ עו"ד אסף גלעדי

1

פסק דין

2

3 לפני תביעה למתן פסק דין המצהיר שהמבקש הוא הבעלים של הנכס המצוי ברחוב וושינגטון 23
4 בתל אביב, וידוע כגוש 7084 חלקה 109 (להלן: "הנכס").

5

הצדדים והרקע העובדתי

6 1. המבקש מחזיק בנכס מאז שנת 2001, במהלך השנים השכירו בתמורה לדמי שכירות.

7 2. המשיב, האפוטרופוס הכללי (להלן: "המשיב"), הופקד מכח צווי ניהול שניתנו על ידי בית המשפט

8 המחוזי בתל-אביב על נכסי הנעדרים 1-5 ששם מופיע בכותרת ואשר רשומים כבעלים של הנכס,

9 מקרקעין מסוג מולק.

10 3. המשיב שלח למבקש ביום 28.7.2009, מכח מינויו לאפוטרופוס על נכסי הנעדרים, מכתב דרישה

11 לפינוי הנכס והשבת הכספים שנגבו כשכר דירה.

12 4. משלא פינה המבקש את הנכס, הגיש המשיב תביעה לסילוק ידו של המבקש מהנכס, התביעה

13 מתבררת בבית משפט השלום בת"א ב-ת"א 36390-11-14, ההליכים שם עוכבו עד לברור שאלת

14 הבעלות בהליך דנן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

5. במהלך ההליכים המקדמיים התבקש המשיב להמציא מסמכים מפקיד ההסדר, נטען שמדובר במסמכים חסויים, הצדדים הסכימו שהמסמכים יועברו לעיון בית המשפט במעטפה סגורה.
- לאחר שהועברו המסמכים לידי ועיינתי בהם, הודעתי לצדדים שלא נמצאו מסמכים רלוונטיים לטענת התובע והמסמכים הושבו לידי בא כח המשיב.
6. בקשתו של המבקש לצרף את פקיד ההסדר נדחתה על ידי ביום 1.1.2018.
- טענות המבקש**
7. ביום 10.7.2001 רכש המבקש בתום לב ובתמורה ממר גד בנשר את הזכויות בנכס הידוע כגוש 7051 חלקה 421 המצוי ברחוב וושינגטון 23 בתל אביב. העסקה לא דווחה לרשם המקרקעין מסיבות שאינן ידועות למבקש.
8. מספרי הגושים שונו, גוש 7084 היה בעבר חלק מגוש 7051 וחלקה 109 בגוש 7084 הייתה ידועה כמגרש 421. המבקש צירף מסמך להוכחת טענה זו.
9. בני הזוג בנשר, מהם רכש את הנכס, החזיקו בו עשרות שנים ניהלו בו נגריה. המבקש עבד אצל בני הזוג, הם היו בני משפחתו. עת תכננו לצאת לפנסיה, הם פנו אליו בהצעה לרכוש את הנכס. הדרישה לפינוי נולדה בשנת 2014 לאחר שהמבקש והבעלים הקודמים החזיקו בנכס כ-42 שנים.
10. המבקש יוצג בעסקת הרכישה על ידי עו"ד נביאי, שערך גם את הסכמי העברת הזכויות הקודמים.
11. להוכחת שרשרת העברת הזכויות, צרף המבקש מסמכים וכן תצהיר של עורך דין נביאי אליו צורפו ההסכמים הבאים:
- א. הסכם מתאריך 10.7.2001 למכירת זכויותיו של גד בנשר למבקש בחנות בשטח כ-83 מ"ר (נספח ז' לתצהיר עו"ד נביאי, להלן: "התצהיר").
- ב. הסכם מתאריך 7.6.1973 למכירת זכויותיו של אהרן פילר ל-מרים בנשר בחנות בשטח כ-13.5 מ"ר ומחסן בשטח כ-5 מ"ר (נספח א' לתצהיר).
- ג. הסכם מתאריך 20.6.1972 למכירת זכויותיו של מוסא רפי פנחס ל-גד בנשר בניהול נגריה אותה ניהלו בשותפות (נספח ב' לתצהיר).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

- ד. הסכם שותפות מתאריך 20.4.1965 בין מוסא פנחס-רפי ל-אורי בן-משה להקמת נגריה בדירת 1
- 2 חדרים וחדרי שרות ומחסן בחצר וחדר בקומה א', שנרכשו מ-אברהם וחנה אברמציק. 2
- להסכם צורף צילום מתיק בניין בו מופיע "אברמציק אברהם" כבעל הבניין. 3
- (נספחים ג' ו-ד' לתצהיר). 4
- ה. הסכם מיום 20.5.1956 בין משה רוטמן לאהרון פילר להעברת זכויותיו של רוטמן ל-פילר 5
- במחסן בשטח ל 10.5 מ"ר. מוצהר שהמחסן נבנה ומוחזק על ידי רוטמן (נספח ה' לתצהיר). 6
- ו. לתצהיר עו"ד נביאי צורפו גם המסמכים הבאים: 7
- מכתב מיום 26.10.1973 הממוען אל אהרון פילר בשם מרים בנשר בעניין פניית ויטל כהן הטוען 8
- לזכויות בחנות ובמחסן (נספח ו' לתצהיר). 9
- גיליון הערכה וקבלה עבור מס שבח על שם בנשר גד. 10
- 11
12. המבקש מוסיף כי שילם ארנונה עבור הנכס במשך השנים והוכר על ידי עיריית תל אביב כבעלים 12
- והמחזיק של הנכס וכי המשיב ניהל את הליך מתן צו הניהול ללא ידיעת המבקש. המבקש השקיע 13
- מאות אלפי שקלים בנכס. במשך כל השנים, כ-50 שנה, אף גורם לא בא בדרישות ובטענות לבעלות. 14
13. שרשרת העברת הזכויות מלמדת על זכויות חזקה בנכס, המבקש נכנס בנעלי מחזיקיו הקודמים 15
- כחליפם. מכח זכות זו יש לתקן את הרישום בפנקס רישום המקרקעין. יש לבחון את זכויותיו, 16
- לאורה של מערכת החוקים שקדמה לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). 17
14. המבקש מעלה טענות נגד הליך ההסדר שהתעלם מהמצב הפיסי בשטח בכך שלא התייחס למבנה 18
- שקיים בשטח לטענתו מאז שנת 1938. בהתבסס על סעיף 93 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין 19
- [נוסח חדש], תשכ"ט-1969 (להלן: "פקודת הסדר הזכויות" או "פקודת ההסדר") טוען המבקש 20
- כי תיקון הרישום אינו כפוף לדיני ההתיישנות וכי כחליף של המחזיקים הקודמים בידיו לתבוע 21
- זכות הבעלות. 22
- 23
- 24



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

טענות המשיב

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
15. המשיב דוחה מכל וכל את טענותיו של המבקש, המקרקעין עברו הסדר כדין בשנת 1962. המשיב
- בא בנעלי הנעדרים שרשומים כבעלים על המקרקעין על פי פקודת ההסדר. המבקש הינו פולש
- שמחזיק בנכס שלא כדין.
16. על הקרקע הרלוונטית נמצאים שלושה מבנים ובהם שלושה פולשים: המבקש בדירה חזיתית
- משמאל ואחרים שכנגדם ניתנו פסקי דין.
17. המבקש ערך הסכם עם מר גד בנשר שלא היה רשום כבעל הנכס ולא נמצאה זיקת בעלות בינו לבין
- הנכס. ההסכם נערך בשנת 2001 שנים רבות לאחר ביצוע הסדר המקרקעין. ההסכם לא דווח כחוק
- לרשויות המס. הקרקע רשומה על שם הנעדרים. כשנערך ההסכם עם בנשר בשנת 2001 היה
- מחובתו של המבקש לעיין בספרי המקרקעין ולוודא מי רשום כבעל הנכס ומהות הזכויות של בנשר
- שנמכרו לו.
18. המבקש לא הוכיח אף באמצעות שרשרת ההסכמים שהגיש כי למר בנשר, שאיתו בוצע העסקת
- הרכישה, היו זכויות בעלות בנכס או כי למחזיקים הקודמים היו זכויות כדין.
19. תשלום ארנונה לעיריית תל אביב אינו מקנה זכויות במקרקעין ואינו מהווה ראיה לזכות בעלות.
20. אין לקבל את טענות המבקש לגבי "השתק קנייני" או "השתק מן הישר" המונע ביטול רשות
- במקרקעין ויצירת רישיון מכללא נוכח הימנעות בעל הנכס מתגובה למרות שידע על החזקה.
- המשיב לא היו מודע להחזקה הלא חוקית של המבקש בנכס ולא הסכים לה.
21. הסגת גבולו של המבקש רומסת את זכויותיהם הקנייניות של הנעדרים עליהן מופקד המשיב.

עמדת פקיד ההסדר

- 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
22. עמדת פקיד ההסדר תל אביב נמסרה במסגרת תגובתו לבקשה לצרפו כמשיב בהליך דנן. נציגת
- פקיד ההסדר הוזמנה כעדה על ידי המבקש ונחקרה בחקירה נגדית על ידי בא כוחו. העדה הסבירה
- כי גוש רישום 7084 נוצר מגוש שומה 7051 וחלקת רישום 109 נוצרה מחלקת שומה 308. מדובר
- בגוש בו בוצע הסדר לפני קרוב ל-70 שנים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

23. הסדר הזכויות החל ביום 9.10.1955, לווה בהודעה ופרסום לפי סעיף 5 לפקודת ההסדר. במסגרת 1
- ההסדר נתקבלה ביום 19.11.1957 תביעת ג'ק סמואל רוזנסקי אשר רכש זכויותיו בשלמות מבנק 2
- אנגלו פלסטין ביום 3.11.1933 3 לפי שטר 6287, בנוסף לרישום בספר חר"י 12 דף 52 ופקיד ההסדר 3
- אשר את רישום יורשיו בלוח הזכויות אשר פורסם ביום 28.2.1962, והם הרשומים כיום. 4
24. לא נתקבלה מעולם כל פניה, דרישה, טענה או תביעה מפי התובעים או מי מטעמם. כיום פקיד 5
- ההסדר נעדר סמכות לפתוח רישום קיים למעט תיקוני טעות סופר לפי סעיף 95 לפקודת הסדר 6
- הזכויות ותיקוני שטח והתוויה בהתאם לסעיף 97 לפקודת הסדר הזכויות. 7
25. הדרך לתקיפת הרישום אפשרית באמצעות סעיפים 93-97 לפקודת הסדר הזכויות על פי צרוף של 8
- סעיף 81 לפקודת הסדר הזכויות וסעיף 125(א) לחוק המקרקעין, עקב עילות מרמה, השמטה או 9
- טעות סופר. לענייננו רלוונטי סעיף 93 הדורש נטל הוכחה כבד ואשר פורש בפסיקה בצמצום. 10
26. אין במסמכים בתיק ובכתב התביעה כדי לבסס טענת מרמה בפני פקיד ההסדר אשר היה תקין, 11
- בוצע בשלמות ואין להידרש לו בחלוף למעלה מ-60 שנים. 12

דין והכרעה

- 13
27. אקדים מאוחר למוקדם ואומר כי דין התביעה להידחות מכל אחד מהנימוקים שיפורטו להלן. 14

המסגרת הנורמטיבית:

- 15
28. עסקינן במקרקעין מוסדרים, תהליך ההסדר הסתיים בשנת 1962. פקודת ההסדר קובעת את 16
- סופיות הרישום בסעיף 81: 17

81. "רישום של מקרקעין בפנקס החדש יבטל כל זכות הסותרת אותו רישום, אם אין בפקודה זו הוראה אחרת לענין זה."

18



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

- 1 הנכס רשום בגוש 7084 חלקה 109, הנעדרים 1-5 רשומים כבעלי הנכס. ההסכם מכוחו טוען
2 המבקש לבעלות במקרקעין נחתם בשנת 2001, המסגרת הנורמטיבית לבחינת הזכויות במקרקעין
3 הינה חוק המקרקעין ופקודת הסדר הזכויות.
- 4 29. המבקש "רכש" את זכויותיו מכח הסכם שנערך בשנת 2001. המבקש לא רשום כבעל הנכס ואף
5 המוכר ממנו רכש את זכויותיו לא מופיע ברישומים כבעל הנכס. המבקש טוען שרכש את
6 המקרקעין בתמורה ובתום לב, טענה זו נועדה להתגבר על רישום זכויות נוגדות. בסעיף 4
7 לתצהירו המשלים מיום 17.6.2018 הצהיר המבקש:
- 8 "אני רכשתי את הזכויות בנכס מאת מר בנשר, שהוא קרוב משפחתי, בתום לב
9 ובתמורה ומתוך ידיעה מוחלטת כי הזכויות הנמכרות אכן מצויות בידי המוכר ויש
10 בכוחו למכור אותן. למותר לציין כי חרף היותם של הצדדים מיוצגים על ידי עורך דין
11 לא דווחה עסקת הרכישה על ידי בא כוח הצדדים מסיבות שאינן ידועות לי ואולם
12 עו"ד נביאי אשר נתן אף הוא תצהיר בתיק שבנדון יוכל להבהיר סוגיה משפטית זו,
13 ככל שתידרש."
- 14 30. תום הלב נדרש בכדי להיכנס בגדרו של סעיף 10 לחוק המקרקעין:

10. "מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה
ובהסתמך בתום לב על הרישום, יהא כוחה של
זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון."

- 15
- 16 31. בחינת הסכם הרכישה שהציג המבקש מעלה שלא מתקיים ולו רכיב אחד מהרכיבים הנדרשים
17 בסעיף זה על מנת להתגבר על הרישום. בנשר, שממנו נרכשו זכויותיו של המבקש, לא היה הבעלים
18 הרשום של המקרקעין, המבקש ועורך הדין מטעמו לא בדקו את ספרי המקרקעין בטרם נחתם
19 ההסכם עם בנשר. יתרה מכך, מר בנשר אף לא הצהיר בהסכם משנת 2001 שהוא הבעלים הרשום
20 של המקרקעין. ההסכם נוקט בניסוח זהיר שאינו מאפיין הסכמים להעברת בעלות. מניסוח
21 ההסכם עולה שלא הייתה כוונה להעביר בעלות. המוכר מצהיר שרכש "חלק מהמקרקעין הבנויים
22 על החלקה....". המוכר לא מצהיר שהוא הבעלים הרשום, שהוא בעל הזכויות להירשם כבעלים
23 וכדומה, כנהוג בהסכמי מכר. בגוף ההסכם בסעיף 2 נרשם: "המוכר מוכר את כל זכויותיו בחנות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

1 לרוכש, והרוכש רוכש את כל זכויותיו של המוכר בחנות.", הניסוח הזהיר שלא מציין רכישת זכות
2 במקרקעין בולט לעין.

3 בהסכם חסרים פרטים נוספים שמאפיינים הסכם למכר מקרקעין, כמו תשלומי מסים - מס
4 רכישה, מס שבת, בעוד שהתשלומים האחרים, כמו ארנונה, שחלים על מחזיק הנכס, מוזכרים
5 ומוסדרים.

6 32. העסקה לא דווחה כדין לרשויות המס אף שטופלה על ידי עורך דין. המבקש מצהיר שאינו מודע
7 לסיבה שבגינה לא דווחה העסקה ולא נרשמה. מכל אלה עולה שהתובע ידע, או שהיה אמור לדעת,
8 שלא רכש זכות בעלות במקרקעין. מאז שנת 2001 ועד היום, למצער עד ליום קבלת דרישת הפינוי
9 בשנת 2009, אף שחלפו כ-9 שנים, התובע לא פעל לדווח על העסקה ולא פעל להסדיר את רישום
10 הזכויות. די בעובדה זו כדי לדחות את התביעה. המבקש לא הוכיח שרכש זכות במקרקעין, לא
11 הוכיח שנעשתה עסקה לרכישת בעלות קניינית במקרקעין.

12 **תום הלב של המבקש:**

13 33. מעבר לעובדה הברורה שהמבקש לא הסתמך על רישום בתום לב משלא היה רישום שכזה, ומעבר
14 לניסוח ההסכם כשלעצמו ולעובדה שהעסקה לא נרשמה ולא דווחה, ניתן ללמוד על חוסר תום
15 ליבו של המבקש גם ממסמכים נוספים ועובדות נוספות שעלו במהלך הדיון. עובדות המצביעות
16 על ידיעתו של המבקש שלא רכש זכות בעלות.

17 34. נספח ז' לתצהירו המשלים של המבקש כולל מסמך מתוך התיק בעיריית תל-אביב מיום 9.1.66,
18 במסמך נכתב:

19 **"א.ג.**
20 **אני הח"מ בעל מרפדיה לוי משה ברחוב ש"ד וושינגטון מס' 23 מגיש**
21 **תכנית לאישור מרפדיה בלי חתימת בעל הבית אין אפשרות לחתום**
22 **(כך במקור – א' ק' ב') בעל הבית היות ולא קיים בעל הבית במקום**
23 **ובכלל..."**
24



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

1 נהיר שכבר בשנת 1966 היה ידוע שבעל הנכס אינו ידוע. התובע מתייחס לתיק עיריית תל-אביב
2 כמקור המידע שלו לגבי הזכויות בנכס, ר' עדותו של עו"ד נביאי עמ' 37 לפרוטוקול (שורה 4) :
3 "אני חושב שלא יכולנו למצוא נסח טאבו..."

4 ובהמשך (שורה 6) :
5 "מה שכן היה, הוא קנה את זה על פי תשריט שהיה שהוגש למחלקת התכנון בעיריית
6 תל אביב לקבל היתר לתוספות בנייה..."

7 אף שתיק העירייה אינו מהווה תחליף לרשם המקרקעין, הרי שגם לגרסת המבקש, מתיק העירייה
8 עולה שהבעלים אינו ידוע. במהלך חקירתו הנגדית של המבקש, כשבית המשפט הפנה את תשומת
9 ליבו לנספח לתצהירו, השיב שלראשונה במהלך הדיון נחשף למסמך זה :

10 "לשאלת בית המשפט:
11 ש. באשר לנספח ז' לתצהיר המשלים שלך – יש אישור מיום 9.1.66 (9.1.966) כפי
12 שכתוב במסמך). זה מסמך שהוצאתם מתיק העירייה. נכון?
13 ת. נכון.

14 ש. אני רואה שרשום שהם לא יודעים מי הבעלים של הנכס. ראית את זה?
15 ת. את זה כתב לוי משה?
16 ש. כן.

17 ת. זה היה השותף של הדוד שלי אשתי במרפדיה.
18 ש. אתה מודע למכתב הזה?
19 ת. אני פעם ראשונה רואה אותו.

20 ש. אתה מבין שכבר בשנת '66 השותף של הדוד שלך במרפדיה אומר שאין בעל בית
21 למרפדיה הזו, שלא מוצאים את בעל הבית. עכשיו כשאתה רואה את זה, אתה מבין
22 את המשמעות של הדבר הזה?

23 ת. לא כל כך. השותף עשה הרבה צרות לדוד של אשתי כולל הליכים בבית משפט.
24 כנראה שהוא מדבר על המחסן הקטן הצמוד לדירה שהיה למעשה אותה מרפדיה".
25 (עמ' 22-23 לפרוטוקול).

26



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

35. מסמך זה סותר את טענת המבקש שרכש בתום לב את הנכס בהתבסס על נכונותה של העירייה
להנפיק רישיונות המעידים על הכרתה בבעלות המוכרים על הנכס.

עדותו של עו"ד נביאי:

36. עורך הדין נביאי הוא עורך הדין שערך את ההסכם בין הצדדים וחלק מההסכמים הקודמים. עורך
דין נביאי מעיד על שרשרת העסקאות שנחתמו. נספח ו' לתצהירו מלמד שבעיית הבעלות בנכס
הייתה ידועה. נספח ו' הינו מכתב שכתב עו"ד נביאי ביום 26.10.1973 למר אהרון פילר שבו הוא
מודיע לו שאדם בשם ויטל כהן פנה לגב' בנשר וטען לזכויות בחנות, וגב' בנשר מצידה שומרת על
זכויותיה אם יתברר שהזכויות הועברו לה היו פגומות. מתצהירו של עו"ד נביאי ומעדותו עולה
באופן ברור שלא נערכה כל בדיקה ברשם המקרקעין כמתחייב בטרם מבצעים עסקאות
במקרקעין. עו"ד נביאי מסביר שלא ידע על שינוי מספרי הגושים, שלא עלה בידו לקבל פרטים
מפקיד ההסדר כי "הוא לא מספק מידע אם אתה לא הבעלים הרשום" (עמ' 37 לפרוט' שורה 10).
מעדותו של עו"ד נביאי עולה תמונה ברורה של קניית סיכון בביצוע שרשרת העסקאות:
"אדגיש: כי כל אותה עת לא ידעתי ולא הובא לידיעתי, כי מספרי החלקות שונים, לכן
בהסכם מיום 10.7.2001 נרשמו נתוני הנכס כפי שהיו ידועים לי ולא הייתי מודע לכך
שמספרם שונה לגוש 7084 חלקה 109, דבר שהובא לידיעתי לאחרונה."

בחקירתו הנגדית נשאל עו"ד נאיבי לגבי בדיקת נסח טאבו:

"ש. בהסכם לא ראינו התייחסות לזכויות בטאבו כפי שהן רשומות.

ת. בהסכם ציינתי מה שהיה ידוע לי ומה שהיה אפשר למצוא ברישומים באותה
תקופה.

ש. כלומר, לא בדקת את הנסח טאבו?

ת. אני חושב שלא יכולנו למצוא נסח טאבו...

... פנינו לפקיד ההסדר וגם לא קיבלו מידע. הוא לא מספק מידע אם אתה לא הבעלים
הרשום.

לשאלת בית המשפט:

ש. אז אפשר היה להבין מהתשובה של פקיד ההסדר שהמוכר אינו הבעלים הרשום?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

1 ת. גברת בנשר הסכימה לרכוש בתנאים האלה. אפשר לומר שהיא לקחה סיכון. אותם
2 שנים זה לא כמו היום. אז היו רוכשים במצבים בהם אני רואה שהמוכר נמצא בנכס
3 ויש לו מסמכים שונים אז אפשר לקחת סיכון.

4 המשך ח.נ.

5 ש. כלומר, גם ישראל זכריה שהצגת אותו כמו הגברת בנשר שהוא לוקח סיכון כשהוא
6 קונה את זה?

7 ת. אני הבנתי שגב' בנשר מוכנה לרכוש בתנאים האלה. אני לא יודע מה היא חשבה...

8 ש. תאשר לי שגם בשנת 73' וגם בשנת 2001 ידעת שהעסקה הזו היא בסיכון.

9 ת. אני מסביר את זה היום אבל אז באו אלי אנשים וביקשו שאבצע עסקה בתנאים
10 שהיו ולפי המסמכים שהיו לפני, ואני ביצעתי."

11 (עמ' 37 לפרוטוקול).

12 לגבי המבקש העיד עו"ד נביאי כי החתים אותו על מסמך שהוא מודע לבעייתיות שבעסקה זו.

13 תוכן המסמך [נ/1]:

14 "הריני לאשר בזה כי רכשתי את הזכויות בחנויות שבנדון ממר גד
15 בנשר שהוא קרוב משפחתי לאחר שנמסר לי על ידך היקף זכויותיו.
16 כן הריני לאשר בזה כי הודעת לי שלא ניתן לדווח לרשויות על
17 הרכישה משום אופן הליכי הרכישה שנעשו על ידי גד בנשר בעבר
18 וכי אם ארצה לטפל בדווח יהיה עליי לעשות זאת בעצמי.
19 בכבוד רב, זכריה ישראל."

20
21 עו"ד נביאי הסביר את תוכן המסמך בחקירתו הנגדית:

22 "הסברתי לו שמשרדנו לא מצא רישומים בטאבו ולכן לא יכולנו לכתוב בהסכמים
23 לגבי אותן זכויות.

24 ש. כלומר, הסברת למבקש את הסיכונים שיש לו בעסקה הזו?

25 ת. לא את הסיכונים אלא את הצורך שהתחקה אחר רישומים וימצא פתרון לזה.

26 ש. תאשר לי שפנה אליך מישהו שאמר לך שהוא הבעלים?

27 ת. יש את זה בהתכתבות שצרפתי לתצהירי, נספח ו'.

28 לשאלת בית משפט



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

1 ש. האם המחיר גילם את הסיכון הזה?

2 ת. אנחנו במשרד לא אומדים ... "

3 (עמ' 38-39 לפרוטוקול, הטעויות במקור – א' ק' ב').

4 37. המסמך הוגש באמצעות עו"ד נביאי, המבקש הכחיש, בהודעה נפרדת שהוגשה לבית המשפט, את

5 חתימתו על המסמך. אינני מקבלת הכחשה זו, המסמך הוצג על ידי עד שזומן לעדות על ידי

6 המבקש והעיד מטעמו. העד, עורך הדין שערך את העסקה המציא מסמכים אותנטיים מתיקו.

7 תוכן מסמך זה עולה בקנה אחד עם העובדות הנוספות שהתבררו. המבקש לא פנה במרוצת השנים

8 ולא ניסה לבצע רישום במקרקעין, לא פנה בכל טענה לעורך דינו, בשל כך שלא הבהיר לו את

9 הליקוי בזכויות בעת עריכת ההסכם ושלא ביצע עבורו את הרישום כמתחייב בעסקת מקרקעין.

10 המבקש אף לא טען שהעלה טרזניה כלשהי בפני המוכרים בשל נסיבות אלו. עורך דין נביאי העיד

11 שהמבקש פנה לעורך דין אחר, עובדות אלה מתיישבות עם נוסח המסמך.

12 38. די בכל אלה כדי לקבוע שהמבקש לא רכש בעלות בנכס, לא ביצע עסקה בתום לב, נהפוך הוא

13 שאלת הבעלות עלתה והמבקש לכל היותר נטל סיכון.

14 **התמורה:**

15 39. על פי ההסכם, בתמורה להעברת הזכויות שילם המבקש 60,000 ₪. אף שהמבקש לא המציא

16 מסמכים המעידים על העברת סכום התמורה, נקודת המוצא שהתמורה שולמה. בהסכם נרשם

17 שחתימה על ההסכם מהווה אישור לתשלום, אין מקום להניח אחרת שעה שהחזקה הועברה לידי

18 ושאלת תשלום התמורה הנקובה בהסכם לא עלתה בין הצדדים להסכם. יחד עם זאת, לא הוכח

19 שהתמורה מהווה מחיר שוק או שיש בה גילום הסיכון שברכישת זכויות מסוג זה שאין רשומות.

20 הנטל להוכיח ששולמה תמורה מלאה הינה על המבקש שטוען שרכש בתום לב ובתמורה. המבקש

21 לא המציא ראיות או חוות דעת לתמיכה בטענתו שהתמורה ששילם הלמה את מחיר השוק באותה

22 תקופה. העדרה של חוות דעת בולט עוד יותר על רקע המצאת חוות דעת אחרת, לגבי שוויו של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

- 1 הנכס היום הנאמד ב- 1,600,000 ₪. משחוות דעת כזו לא הומצאה ביחס למועד העסקה הנני
2 קובעת שהמבקש לא הוכיח שהתמורה ששילם הולמת את מחיר השוק בעת ביצוע העסקה.

3 שרשרת העסקאות

40. המבקש טוען שזכותו יונקת משרשרת עסקאות, העברת זכויות כדין בין בעלי הזכות. עו"ד נביאי
5 טוען שבדק את הזכויות לאורה של שרשרת ההסכמים. אין להסכמים אלה כל ערך להוכחת זכות
6 בעלות הן בשל ניסוחם, היעדר רצף העברת זכויות, אין חפיפה בתיאור הנכס, נקודת המוצא
7 בשרשרת העסקאות אינה מובילה לרכישת הזכות מהבעלים הרשום, אין בהסכמים שהוגשו
8 הצהרת בעלות של המוכרים בנכס.
41. אסקור את מהותם של ההסכמים שהוצגו לפי הסדר הכרונולוגי:
- 10 ההסכם הראשון: משנת 1956, (20.5.65) מתייחס להעברת זכויות בין רוטמן לפילר במחסן בגודל
11 10.5 מ"ר (נספח ה' לתצהיר עו"ד נביאי). אין בהסכם הצהרת בעלות. מר רוטמן מצהיר בהסכם
12 שהקים מחסן בשנת 1938 על "חלק ממגרש הנמצא בשדרות וושינגטון 23, תל-אביב בגוש 7051
13 חלקה 421 ... בשטח 10.5 מ"ר." כן מצהיר שהוא מחזיק ומשתמש במחסן משנת 1938. הזכויות
14 שמועברות הן זכות השימוש במחסן.
42. ההסכם השני: משנת 1965 (20.4.65) הוא הסכם שותפות בין מוסא פנחס ואורי בן משה (נספח ג'
15 לתצהיר עו"ד נביאי). ההסכם אומנם מציין רכישת נכס אך אין המדובר בהסכם לרכישת זכויות
16 אלא הסדרת יחסים בין שותפים לנגריה. במאמר מוסגר אעיר שאין חולק שעל הנכס נבנה מבנה
17 ועשו בו שימוש ואף הוחלפו ידי המשתמשים, אולם אין בכך כדי להוכיח זכות בעלות.
43. ההסכם השלישי: משנת 1972 (20.6.1972) בין מוסא וגד בנשר, הסכם לסיום השותפות בנגריה.
19 העברת זכויות בנגריה ממוסא לבנשר. גם הסכם זה אינו עוסק בהעברת זכויות במקרקעין, אין
20 תיאור של המקרקעין, ואין הצהרה לזכויות בעלות במקרקעין (נספח ב' לתצהיר עו"ד נביאי).
- 21



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

44. ההסכם הרביעי: משנת 1973 (7.6.73) העברת זכויות בין פילר לגבי מרים בנשר בשטח של 13.5 1
מ"ר. המוכר מצהיר שרכש זכויות, יחד עם זאת ההצהרה לגבי הזכויות מסויגת ומלמדת על 2
הסתייגות מזכות הבעלות. אזכיר שבתקופה זו המקרקעין כבר מוסדרים, הבעלות בנכס רשומה. 3
זכות הבעלות בהסכם מבוססת על ההצהרה: **"המוכר מצהיר כי מאז רכש את הזכויות של החנות 4**
לא הוגשה נגדו על ידי איזה שהו אדם תביעת זכות ...", הקונה מרים בנשר מצהירה שהקונה 5
הסתמך על הצהרה זו ולא על בדיקה ברשם המקרקעין ולא על עיון בנסח טאבו כמתבקש 6
בעסקאות מסוג זה 7
45. לאחר העסקה בשנת 1973 מופיע הסכם הרכישה של המבקש משנת 2001. 8
46. אין ברצף שהוצג העברת בעלות כדין. אין דווח לרשויות המס, אין כל רישומים. הסדר המקרקעין 9
הסתיים כבר בשנת 1962 והסכמים אלו רובם ככולם בוצעו על קרקע מוסדרת, רשומה בלשכת 10
רישום המקרקעין. העסקאות מבוצעות ללא בדיקת נסח מקרקעין עדכני. מי שבחר להתקשר 11
בעסקאות שכאלו עלול לשים כספו על קרן הצבי. מדובר בעסקה שיש בה נטילת סיכון. מניסוח 12
כל ההסכמים עולה שהצדדים מודעים לבעייתיות בזכויות המועברות שאין מדובר בהעברת בעלות 13
בנכס רשום, הם נהנים מנכס שהבעלים לא ידוע. אין הם מתיימרים לבצע רישומים אינם מדווחים 14
לשלטונות המס. העסקאות עוברות מיד ליד כנכסי ניידים ולא כדרך העברת נכסי דלא ניידים. 15
- 16 **חזקה נוגדת:**
47. המבקש טוען שזכותו לבעלות נובעת מכח חזקה נוגדת בנכס. בכוחה של חזקה זו לטענתו לגבור 17
על רישומם של הבעלים מכח ההסדר. הוא בא בנעלי קודמיו ומשמש חליפם. המשיב מתנגד לטענה 18
זו הן מנימוק דיוני, הרחבת חזית, טיעון זה נשמע לראשונה לטענתו בסיכומי התביעה, והן מהטעם 19
המהותי. 20
48. הטענה בדבר מעמדו כחליף עלתה ברחל בתך הקטנה לראשונה בסיכומי התביעה, יחד עם זאת, 21
ניתן למצוא רמז לטענה זו בסעיף 11 לכתב התביעה, נטען ל"חזקה מרובת שנים" ו-"שתיקה מצד 22



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

- 1 המשיב והשלמה עם עובדת קיומה של נגריה במקום כל אותם שנים..." לכן לא אדחה את הטענה
2 על הסף מהטעם הזה.
3 49. הטענה נדחית מהנימוק שאין זה המקום והזמן לטענה מסוג זה. המועד להעלאת טענות אלה היה
4 במסגרת הליכי ההסדר, או בערעור בהתאם לסד הזמנים בהוראת סעיף 88(א) לפקודת הסדר
5 הזכויות. המקרקעין בענייננו מוסדרים, הרישום מהווה ראיה חותכת. סעיף 125(א) לחוק
6 המקרקעין קובע:

125(א) "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים
יהווה ראיה חותכת לתכנון, אולם אין בכך
כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97
לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח
חדש], תשכ"ט-1969."

- 7
8 50. בעניין זה ראו את שנפסק במסגרת ע"א 1485/05 עישה עבדול ואחד סרסור נ' מדינת ישראל
9 בפסקה 7: (15.4.07),

10 "ברי כי יישומו של סעיף זה רלוונטי, כשיטת באת-כח
11 המשיבים, אך ורק במסגרת הליכי ההסדר בעודם
12 מתנהלים. הוראת סעיף 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-
13 1969, מבהירה כי לאחר הרישום, תקיפתו תהיה אך ורק
14 מכח סעיפים 93-97..."

- 15
16 51. מסקנה זו מייתרת את הדיון בשאלה האם המבקש הוא חליפם של קודמיו. זכותם של קודמיו לא
17 נטענה ולא נבחנה על ידי פקיד ההסדר בעת ביצוע ההסדר לפני למעלה מ-50 שנה, לפיכך גם אם
18 היה חליפם, והוא לא, הרי שלקודמיו אין זכות בעלות במקרקעין. למעלה מהצורך אציין
19 שבנסיבות בהן רכש המבקש את זכותו אין לראות בו חליף שבא בנעלי מי שטוען לזכויות מכח
20 חזקה מרובת השנים. המונח חליף הנזכר בחוקים שונים, הוגדר בפסיקה (ר' ע"א 10892/02 נאות
21 אואזיס מלונות בע"מ נ' מרדכי זיסר, בפסקה 16 (6.6.2005)) כך:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

1 "חליף הוא מי שהוסבה אליו זכותו (או חבותו) של בעל
2 הזכות (או החבות) המקורי, מכח חוק (כגון: מנהל עזבון,
3 יורש...) או בנסיבות אחרות, רצוניות (כגון מקבל זכויות
4 על פי חוזה)"

5 אף שהסבת הזכות יכולה להיות על פי חוזה יש לבחון את מהותה של הזכות הנטענת. הזכות מכח
6 חזקה מתמשכת במשך שנים במהותה מיועדת למחזיק שהחזיק והשתמש בקרקע במשך שנים או
7 למי שבא בנעליו מכח חוק, כמו יורש. מכירת הזכות במרוצת השנים בתמורה, בשרשרת של
8 הסכמים, שלא נדרשנו לכולם, קוטעת את החזקה המתמשכת שבמקרים ובתנאים מסוימים, שלא
9 מתקיימים בענייננו, היה בכוחה להקים זכות למחזיק בעת ביצוע הרישום.

10 52. בנוסף לכך, עיון בשרשרת ההסכמים מעלה שהחזקה היחידה המוזכרת בטרם בוצע ההסדר
11 מופיעה בהסכם משנת 1956 בין משה רוטמן ואהרון פילר, שם הועברו זכויות במחסן בשטח של
12 10.5 מ"ר. מצוין שנבנה על ידי המוכר שמשמש בו ברציפות עד ליום עריכת ההסכם. עם זאת, גם
13 בהסכם זה אין כל אזכור לכך (או אסמכתא כלשהיא) שרוטמן הוא בעל המקרקעין או שהחזיק
14 בהם בהסכמת בעליהם או בידעתם. ספק רב אם היה בכוחו של מידע זה להביא לשינוי ברישום
15 על ידי פקיד ההסדר. לכל היותר מדובר בשטח של 10.5 מ"ר. זכות השימוש הועברה, אין חזקה
16 רצופה וממילא גם לגבי שטח זה המועד להעלאת הטענה חלף לפני עשרות שנים.

17 **לסכום נקודות אלו:**

18 53. במקרקעין בענייננו נערך הליך הסדר שהסתיים ברישום בשנת 1962, הבעלים הרשומים נעדרים
19 והמשיב בא בנעליהם מכח צווי ניהול.

20 54. המבקש חתם על עסקה לרכישת זכויות בשנת 2001, עסקה זו במקרקעין כפופה לחוק המקרקעין.
21 המבקש לא הוכיח שרכש את זכותו מהבעלים הרשום או ממי שרשאי להירשם כבעלים. אין בכוח
22 של שרשרת העסקאות שהציג ללמד על רכישת זכות שכזו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

55. המבקש לא רכש את הזכויות שטוען להן בהסתמך על רישום בתום לב ולא הוכיח תשלום תמורה 1
במחיר שוק. המבקש היה מודע בעת הרכישה שהזכויות לא מוסדרות, ידע שלא ניתן לדווח על 2
העסקה לרשויות ולא ניתן לרושמה. המבקש לכל היותר "קנה" סיכון בביצוע העסקה. 3
56. בשולי הדברים אציין כי בהסכמים שהוצגו, מעבר לכך שאינם מצביעים על שרשרת רציפה של 4
העברת זכויות ולא נערכו בין בעלי המקרקעים שמופיעים במרשם, לא קיימת גם חפיפה בין 5
השטחים. כך למשל השטח שרכשה, כביכול, מרים בנשר מאהרן פילר (13.5 מ"ר ועוד 5 מ"ר), גדול 6
מהשטח שרכש, כביכול, אהרן פילר ממשה רוטמן (10.5 מ"ר) ובינו לבין השטח של 83 מ"ר שמכרה 7
למבקש קיים פער בלתי מוסבר. 8

סופיות ההסדר

- 9
להשלמת התמונה ומעבר לצורך אדון בסופיות ההסדר. 10
57. עקרון סופיות ההסדר מוצא ביטוי בסעיף 81 לפקודת הסדר הזכויות הקובע כי: 11

**81. רישום של מקרקעין בפנקס החדש יבטל כל
זכות הסותרת אותו רישום, אם אין בפקודה זו
הוראה אחרת לענין זה.**

- 12
58. הפקודה קובעת מספר מסלולי השגה על הליכי ההסדר ובצדס סד זמנים נקוב. כך למשל, סעיף 59 13
לפקודת הסדר הזכויות מורה כי: 14

**59. תוך שלושה חדשים מהיום שהוצג לוח
הזכויות רשאי כל התובע זכות למקרקעין
לפנות לבית המשפט בבקשת תיקון, ובית
המשפט רשאי, לאחר מתן הודעה מספקת לכל
מי שנפגע על ידי הבקשה, לשנות את החלטתו
של פקיד ההסדר.**

- 15
וסעיף 88 מאפשר למי שנפגע על ידי החלטת פקיד ההסדר לערער עליה. 16



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

59. הנה כי כן, הליך ההסדר הנו הליך קצוב בזמן וסופי ככלל. בית המשפט העליון חזר וקבע כי עיקרון הסופיות הוא "הברית התיכון" של תהליך ההסדר כולו (ר' למשל: ע"א 492/83 **עזבון המנוח איברהים חסן דיאב נ' תאופיק מוחמד חסן דיאב** (9.5.88) (להלן: "עניין דיאב")). הטעמים המצדיקים את סופיות ההסדר נעוצים ביצירת מרשם זכויות "המחסל" את שובל זכויות העבר ומייתר את הצורך בחקירתו, מרשם שגלומה בו ודאות והוא משוריין מפני תקיפה (ראו: חיים זנדברג **הסדר זכויות במקרקעין בארץ-ישראל ובמדינת ישראל** 298 (תשס"א) (להלן: "זנדברג")).
- זאת ועוד, הרישום לאחר ההסדר יוצר "לוח חלק" ומבטל כל זכות סותרת. המשמעות היא מחיקת כל הזכויות שקדמו להסדר, למעט החריגים להלן (ר' ע"א 7744/12 **מרזוק פואז שעלאן נ' מדינת ישראל**, פסקה 10 (14.8.14) (להלן: "עניין שעלאן"), ע"א 2449/00 **עזבון המנוח יוסף מוסטפא ז"ל נ' מדינת ישראל**, פסקה 5 (5.4.2001) (להלן: "עניין מוסטפא")).
60. המחוקק הותיר פתח צר לתיקון הרישום בגדרי סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, שנוסחו מופיע לעיל, תוך הפנייה לסעיפים 93-93 לפקודת הסדר הזכויות.
61. סעיף 93 לפקודת הסדר הזכויות, אליו מפנה המבקש, מורה כי:

93. שוכנע בית המשפט לאחר ההסדר שרישומה של זכות בפנקס הושג במרמה, או שזכות שהיתה רשומה בפנקס קיים הושמטה מן הפנקס החדש או נרשמה בו שלא כשורה, רשאי בית המשפט, בכפוף לדין החל על התיישנות תובענות, להורות על תיקון הפנקס, אם דרך ביטול הרישום או בדרך אחרת כפי שבית המשפט ראה לנכון; אולם בית המשפט לא יורה על תיקון הפנקס אם רכש אדם מקרקעין בתום לב ובתמורה, מבעל רשום, אחרי ההסדר.

- 14
- 15 תיקון הרישום על פי הוראה זו יעשה רק במקרה של מרמה או טעות שנגרמה כתוצאה מהמשמטה
- 16 או "שנרשמה בו שלא כשורה". המבקש טוען שעניינו נכנס בפתח צר זה. הפסיקה פירשה את המונח "שלא כשורה" כ"השמטה של זכות שהייתה רשומה בפנקס קודם" (ר' ע"א 3190/15 **מוחמד**
- 17



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

- 1 רג'א שואהנה נ' מדינת ישראל, פסקה 7 (8.5.17) (להלן: "עניין שואהנה"), עניין שעלאן, בפסקה
2 13, רע"א 5436/02 מדינת ישראל נ' עבוד, בפסקה 8 (9.2.2003).
- 3 62. אכן סעיף 93 מהווה חריג לעקרון סופיות ההסדר. סעיף 93 פורש בפסיקה בצמצום, נקבע כי
4 השימוש בו יעשה לעיתים רחוקות ובמקרים נדירים (ר' למשל: עניין שואהנה בפסקה 6, עניין
5 דיאב בפסקה 6, עניין מוסטפא, בפסקה 5).
- 6 63. סעיף 93 מציב בפני המבקש משוכה כפולה, כפי שנקבע ב- ע"א 753/87 בראשי נ' מנהל עיזבון
7 המנוח משה בראשי ז"ל (26.9.89), בפסקה 5:
- 8 "לטענה מכוח סעיף 93 לפקודת ההסדר שני שלבים.
9 השלב הראשון עניינו בהוכחת הזכות בנכס המקרקעין
10 של מי שטוען לתיקון הרישום. השלב השני עניינו
11 בהוכחה כי הרישום לוקה באחד מן הפגמים אשר מנויים
12 בסעיף (ראה: ע"א 310/63, 313/5), בעמ' 557).
13 תחילה יש, על-כן, לבחון, אם הוכיח המערער את זכות
14 הבעלות בבית, אשר לה הוא טוען. מסקנה חיובית
15 לשאלה זו תוביל לשלב השני, העוסק בפגם אשר נפל
16 ברישום הזכויות."
- 17 64. התשתית העובדתית שנפרשה עוד בכתב התביעה, והמסקנה אליה הגעתי לאחר בחינת הראיות
18 שהובאו בפני, שלא הייתה רשומה כל זכות בנכס על שם מי מהמוכרים בשרשרת העסקאות
19 שהוצגה. לא כל שכן, אף לא נטען שהושמטה מהפנקס זכות רשומה אגב העברת הרישום או בשלב
20 אחר כלשהוא. מכאן שהמבקש לא יוכל להסתייע בסעיף 93 לפקודת הסדר הזכויות (השוו: רע"א
21 8771/09 מנהל מקרקעי ישראל נ' הוישל ג'דוע חסאן אלאעסם, פסקה 6 (12.1.2010)).
- 22 65. לכך אוסיף ואבהיר כי מתצהירו של עופר חדד מטעם המשיב, מיום 16.10.17, במענה לבקשה
23 לקבלת פרטים שהגיש המבקש, עולה שבמהלך ביצוע ההסדר לא הוגשו התנגדויות. "לא הוגשו
24 התנגדויות וצוין כי אין זכויות אחרות בקשר לנכס" (סעיף 9.5), "לא מצוין מועד בניית הנכס



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

1 הבלתי חוקי שנבנה בנכס" (סעיף 9.6), "אף אחד מהשמות המוזכרים אינו מצוין במסמכים"
2 (סעיף 9.7).

3 כך גם עלה בחקירתה הנגדית של תמר אריאל זילברברג, פקידת ההסדר, המפקחת על המקרקעין:

4 "ש. האם היה ציון בשנת '58 שיש שם בניינים ו/או מחזיקים הטוענים לזכויות שבאו
5 לשטח?

6 ת. אם מישו היה טוען, היה בא ותובע. במקומות שיש סכסוכים ושהוא ראה
7 שעירייה מפקיעה חלק מהחלקה, הוא ממש כתב על המפה מה לעשות"
8 ש. עצם העניין שאין פה מפה מצבית...

9 ת. בטח שיש מפה מצבית. יש לי מפה מוקדמת שאין עליה תאריך אבל רואים את כל
10 התיקונים של הסוקר בשטח ולכן 90% שזו המפה. שנה אחרי זה או שנתיים לאחר
11 מכן יש לי מפה חתומה מ-28.1.58".
12 (עמ' 34 לפרוטוקול).

13

14 התיישנות

15 66. המבקש טוען בסיכומיו להתיישנות שעומדת לזכותו בתביעה לסילוק יד. טענת התיישנות הינה
16 הטענת הגנה אין מקומה בטענותיו של תובע. אין בכוונתי להכריע בסוגיה זו, תביעת הפינוי אינה
17 מתבררת בפני.

18 67. דינה של טענת המבקש להתיישנות בהקשר של התיישנות רוכשת וחזקה נוגדת - דינה להידחות
19 גם בהתאם לדברים שנפסקו ב-ע"א 781/85 האפוטרופוס לנכסי נפקדים נ' מרים אחמד מוסטפא
20 (2.9.90), בפסקה 7:

21 "מן הראוי לשוב ולהדגיש, כי חזקה יוצרת התיישנות
22 ומקנה זכויות רק אם היא נוגדת, בין השאר, במובן זה,
23 שמייחסים לבעלים ידיעה על דבר החזקה בלא שבאה
24 מצדם תגובה, מה שמלמד על הסכמה שבשתיקה."
25



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

68. המבקש לא טען, קל וחומר - לא הרים את הנטל המוטל עליו להוכיח כי בעלי הקרקע ידעו ואף השלימו עם החזקתה בידי אחרים, אלא טען בעלמא כי "אף גורם לא טען לזכות". בשים לב לכך כי תביעת המבקש הינה כנגד נעדרים, מוטל עליו נטל הוכחה "מעבר לכל ספק מתקבל על הדעת" (שם, בפסקה 11), בנטל זה לא עמד (עיינו גם: ע"א 2510/98 למד שין בע"מ נ' חסיד, פס' 10-11 15.11.99)).

69. מקומה של טענת התיישנות רוכשת, כמו מקומן של הטענות האחרות בדבר החזקה הנוגדת, היה בפני פקיד ההסדר בטרם בוצע ההסדר. ר' דברי כב' השופט עמית ב-ע"א 7744-12 מרזוק פואז שעלאן ואח' נ. מדינת ישראל, בפסקה 14 (14.8.2014):

"המערערים טענו לבעלות במקרקעין מכוח התיישנות רוכשת. טענה זו יכולים היו המערערים להעלות במסגרת הליכי ההסדר (סעיפים 51-52 לפקודת ההסדר), אך משלא עשו כן, ומשנרשמו המקרקעין על שם המדינה, איננו נדרשים לסוגיית ההתיישנות הרוכשת, באשר דין התביעה להידחות בהיעדר עילה לתיקון המרשם בגין תרמית."

70. בהקשר זה, נעיין בדברי המחוקק במסגרת דברי הכנסת בעניין חוק המקרקעין-תשכ"ד 1964, עמ' 2131 (קריאה ראשונה, 22.6.1964), בהמשך לדברי ההסבר להצעת חוק המקרקעין, תשכ"ד-1964, ה"ח 612 (15.6.1964) אשר הולידה את חוק המקרקעין:

"באותן תקופות שרישום המקרקעין לא היה מפותח ומאורגן, והוכחת זכויות לא היתה קלה, היתה בדרך כלל מקובלת ההתיישנות האקוויזיטורית כגורם מייצב בידי הקנין. עם ההתפתחות הכלכלית והתרבותית, כשרוב העיסקאות במקרקעין מבוצעות בדרך כלל דרך מסמכים בכתב ופנקסים מעודכנים, אין כמעט מקום לספק ביחס לזהותם של הבעלים ושל חלקותיהם. לכן נעלמה ההתיישנות האקוויזיטורית, או "חזקת השנים", מן החוקים המתקדמים יותר, וזו למעשה גם המטרה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

שאליה שואף החוק המוצע להתחשב בעובדה שיש עדיין
בארצנו הרבה מקרקעין שלא עברו את ההסדר
ושלגביהם הזכויות מוטלות לעתים קרובות בספק. ועדת
לנדוי היתה סבורה שאין מנוס מלקבוע צורה של חזקת
שנים לגבי מקרקעין בלתי מוסדרים. בעקבות המלצה זו
קובע החוק המוצע כי במקרקעין מוסדרים לא תהיה
חזקת שנים כלל...

...

כן קובע החוק המוצע כי ההתיישנות הפרוצסואלית
שבחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958, לא תחול לגבי
מקרקעין. כתוצאה מכל זה, לא תהיה חזקת השנים אלא
מוסד זמני, ענין לתקופת מעבר. תהיה לה משמעות
וקיום כל עוד לא נסתיים הסדר הקרקעות. עם סיום
ההסדר לא תהיה עוד כל התיישנות לגבי מקרקעין, ושום
זכות לתבוע בעלות על יסוד חזקת שנים."

וראו גם את שנפסק ב-ע"א 520/96 חוסין נ' מיר, בפסקה 11 (7.8.2000):

"מטרתו של סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין הייתה לחסן
זכות במקרקעין מוסדרים מפני טענת התיישנות
העומדת בסתירה לרישומים שבפנקסי המקרקעין. בכך
עברה מן העולם תפיסת הדין הקודם שהכירה
בהתיישנות הן כטענת הגנה בתביעה לסילוק יד,
ובמקרים מסוימים אף כאמצעי לרכישת הבעלות
במקרקעין (ראו: י' ויסמן חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
– מגמות והישגים [5], בעמ' 82 וכן י' ויסמן דיני קניין –
חלק כללי [6], בעמ' 319)."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 4507-02-17 ישראל נ' ויטל כהן ואח'

סוף דבר

71. לאור כל האמור, התובענה נדחית.

המבקש יישא בהוצאות המשיב ושכר טרחת עורך דין בסך 35,000 ₪.

ניתן היום, כ"ח תשרי תש"פ, 27 אוקטובר 2019, בהעדר הצדדים.


אירית קלמן ברום, שופטת