



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-03-27583 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

- התובעים**
1. עזבון המנוח גמיל שאכר עבד אלגני ת.ז. 020049045 באמצעות יורשיו:
 2. עבד אלרחים גמיל עבדאלגני ת.ז. 020049078
 3. עומר גמיל עבד אלגני ת.ז. 020049086
 4. עזבון המנוח אחמד גמיל עבד אלגני ת.ז. 020049094 באמצעות יורשיו בצו ירושה:
 1. ג'מיל עבד אלגני ת"ז 040762205
 2. מחמד עבד אלגני ת"ז 039657150
 3. שוקרי עבד אלגני ת"ז 034621847
 4. עבד אלגני – עבד אלגני ת"ז 201417904
 5. ספיה עבד אלגני ת"ז 203870308
 6. עישה עבד אלגני ת"ז 203870316

ע"י ב"כ עוה"ד שפיק מרעי ואח'

נגד

- הנתבעים**
1. פקיד הסדר זכויות במקרקעין סוג זיהוי צד ב
 2. האפוטרופוס הכללי נעדרים - מחוז ירושלים
 3. רשות הפיתוח - רשות מקרקעי ישראל נצרת
 4. לשכת רישום מקרקעין

ע"י פרקליטות מחוז חיפה - אזרחי

1

פסק-דין

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

בפניי עתירתם של התובעים למתן פסק-דין הצהרתי, במסגרתו ייקבע, כי המקרקעין שיפורטו להלן (להלן: "**המקרקעין**") מצויים בבעלותו של התובע מס' 1, וכפועל-יוצא בבעלות יורשיו – התובעים מס' 2-4, וכן עתרו לתיקון לוח הזכויות בהתאם לחלק מהעילות בסעיפים 92-96 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין, [נוסח חדש], בתשכ"ט 1969 (להלן: "**פקודת המקרקעין**").

עוד עתרו התובעים לתיקון הרישום במקרקעין האמורים, מבלי שעל תיקון זה יחויבו בתשלומי מיסים.

לחלופין עתרו התובעים לחייב את הנתבעים מס' 2-3 למסור לידי התובעים שטח מקרקעין בכפר נחף, בבעלות רשומה, ובשווי המקרקעין.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

לחלופי חלופין, עתרו התובעים לחייב את הנתבעים מס' 2-3 להעביר לידיהם תשלום כספי עבור המקרקעין בהתאם להערכת שווי שתיערך על-ידי שנאי מטעמם של התובעים.

הנסיבות הצריכות לעניין

1. המנוח ג'מיל שאכר עבדאלגני (להלן: "המנוח ג'מיל") היה אחד מבניו ויורשיו של המנוח שאכר עבד אלגני, אשר נפטר בשנת 1938.

אחיו של המנוח ג'מיל, אחמד, נפטר בשנת 1954, ועזבונו חולק בין אחיו לבין אימו באופן שכל אחד מן האחים: מוחמד, ריא, ג'מיל, עבד אל גני ופאטמה קיבל 1/10 בנכסי המקרקעין בעוד שאימם, המנוחה מרים עבדאלגני, ירשה מחצית מעיזבון זה. בהמשך, בשנת 1960 נפטרה האם, והורישה את זכויותיה האמורות למנוח ג'מיל.

המנוח ג'מיל נפטר בשנת 1985 ויורשי עזבונו, בהתאם לצו-ירושה מבית הדין השרעי בעכו הם בניו, התובעים מס' 2-4: עבד, עומר ואחמד. הן עבד והן אחמד נפטרו בשנים האחרונות, ויורשיהם הם התובעים בתביעה מושא ענייננו מכוח צו-ירושה.

2. ביום 12.03.2019 הגישו התובעים את כתב-התביעה, במסגרתו עתרו למתן פסק-דין הצהרתי לבעלות במקרקעין.

ביום 18.11.2019 הוגשה בקשה לתיקון כתב-התביעה, במסגרתה הוספה השורה הבאה למהות התביעה: "תיקון לוח הזכויות בהתאם לחלק מהעילות בסעיפים 92-96 לפקודת ההסדר נוסח חדש תשכ"ט-1969".

לאחר שהנתבעים הסכימו לתיקון כתב-התביעה בכפוף לכך שלהגנתם תתווסף הטענה, כי בנסיבות העניין שבפנינו לא מתקיימות העילות המוזכרות בבקשה לתיקון כתב-התביעה, וכי התובעים אף לא הצליחו להוכיח, נעתרתי לבקשה האמורה, והוריתי על תיקון כתב-התביעה בהתאם.

טענות הצדדים

3. לטענת התובעים, רישום זכויותיו של המנוח ג'מיל על-ידי הנתבע מס' 1 (להלן: "פקיד-ההסדר"), נערך שלא כשורה, וכי כתוצאה מן הרישום השגוי התעשרו הנתבעים מס' 2-3



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

שלא כדין על חשבון המנוח ג'מיל, אשר היה, כך נטען, אנאלפבית, תמים וכלל לא ידע על הטעות שנעשתה ברישום.

נטען, כי גם התובעים מס' 2-4, יורשיו של המנוח ג'מיל, סברו כל העת שהרישום נכון, וזאת עד ש"התברר לאחרונה", כלשונם, ולאחר שלמדו את תזכורות התביעה ואת נסחי הרישום ההיסטוריים, כי פקיד-ההסדר טעה טעות יסודית בחישובי זכויות המנוח ג'מיל במקרקעין, ורשם אותן שלא כדבעי. רישומן השגוי של הזכויות האמורות, כך נטען, ניזונו מן הרישומים שהיו בפני פקיד-ההסדר בהתאם לספרים ישנים או עדות ישנה או רכישה ישנה בספרים הרשומים. פקיד-ההסדר, כך אליבא דתובעים, הסתמך ברישומיו על הצהרות או מסמכים שכותרתם "כיצד נרכשה הזכות" ו-"מהות הזכות הנתבעת".

התובעים הגישו במסגרת כתב-התביעה טבלה בת ארבעה עמודים, בה נרשמו אותם חלקים במקרקעין, אשר לטענת נפלו בהם שגיאות בעת הרישום, יש לתקנם. אליבא דטבלה זו אלה הם המקרקעין, לגביהם יש לערוך את השינוי ברישום :

גוש 19137, חלקה 48 – 115 מ"ר, גוש 19137, חלקה 47 – 22 מ"ר, גוש 19137, חלקה 10 – 106 מ"ר, גוש 19136, חלקה 63 – 108 מ"ר, גוש 19135, חלקה 15 – 206 מ"ר, גוש 19127, חלקה 43 – 497 מ"ר, גוש 19130, חלקה 103 – 242 מ"ר, גוש 19130, חלקה 8 – 127 מ"ר, גוש 19125, חלקה 35 – 275 מ"ר, גוש 1915, חלקה 21 – 1252 מ"ר, גוש 19144, חלקה 8 – 335 מ"ר, גוש 19144 חלקה 7 – 50 מ"ר, גוש 1914, חלקה 12 – 459 מ"ר, גוש 19140, חלקה 17 – 362 מ"ר, גוש 19140, חלקה 65 – 76 מ"ר, גוש 19123, חלקה 18 – 1037 מ"ר, גוש 19131, חלקה 39 – 102 מ"ר, גוש 19133 חלקה 20 – 133 מ"ר.

עוד נטען, כי עילת התובעים מתבססת על סעיפים 93-96 לפקודת המקרקעין, אולם אינה מוגבלת לסעיפים אלה הואיל ולטענת התובעים רישום הזכויות נערך לכל המאוחר בשנת 1962, היינו, לפני תחולת חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). הזכויות החסרות של המנוח ג'מיל, כך נטען, עברו בנאמנות לנתבע מס' 2, אשר העבירם לנתבעת מס' 3, ויש לראות בזכויות אלו כמוסיפות להתקיים על-פי הדין שחל לפני חקיקת חוק המקרקעין.

עוד ובנוסף נטען, כי פקיד-ההסדר רשם שלא כשורה את זכויות המנוח ג'מיל כדי לפגוע בו, וכי הנתבעים מס' 2-3 הפרו את נאמנותם כלפי המנוח ג'מיל ברשלנות גמורה, עת זכויות של המנוח ג'מיל הושמטו מן המרשם. הרישום החסר, כך נטען, בוצע על-ידי הנתבעים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

במרמה, וכי שתיקת הנתבעים מס' 2-3 ועצימת עיניהם מזכויותיו של המנוח ג'מיל שקולה לתרמית.

לטענת התובעים, לא הצליחו הנתבעים להפריך באמצעות תעודת עובד הציבור שהגישו את טענותיהם ואת התצהירים שהוגשו על-ידם, וכי הנתבעים אף התחמקו ממתן תשובות ענייניות לטענות התובעים.

עילות התביעה, כך נטען, התגלו כ"מרמה" או כ"מעין תרמית", כלשונם של התובעים, ולפיכך תביעת לא התיישנה, כמצוות סעיף מס' 7 לחוק ההתיישנות, התשי"ח – 1958 (להלן: "חוק ההתיישנות"). יתרה מכך, אליבא דתובעים, כעולה מן התצהירים שהוגשו על-ידם בעניינם יש לדחות את טענת ההתיישנות, גם בשים-לב לסעיף מס' 8 לחוק ההתיישנות, עת מירוך ההתיישנות החל בשנת 2017.

עוד נטען, כי זכויות התובעים במקרקעין הן זכויות שנובעות מירושה, וכי זכויות אלו כלל אינן מתיישנות. זכויות התובע מס' 1, כך לטענת התובעים, הן זכויות מכוח דיני היושר ועיקרון הנאמנות הקונסטרוקטיבית של נתבעות מס' 2-3, וכי יש לראות בפעולות הנתבעים, לרבות שתיקתם במהלך השנים כמרמה.

יש לאפשר את תיקון הרישום, כך אליבא דתובעים, מכוח סעיף מס' 93 לפקודת המקרקעין הואיל ואופן עריכת ההסדר במקרקעין מושא התביעה שבפנינו הייתה פגומה. לפיכך, סברו התובעים, כי מאחר שהרישום אינו משקף את זכויות הצדדים, יש להעדיף את האמת על פני הציב.

4. מנגד, טענו הנתבעים, כי הליכי-ההסדר בכפר נחף (פרט לשטח הבנוי) החלו ביום 20.08.1952, וכי המקרקעין מושא התביעה בענייננו נתבעו במסגרת הליכי-ההסדר בתזכורות תביעה שונות באופן הבא: מרים עבדאלגני טאהא עבד אל גני 5/20 חלקים, ג'מיל שאכר עבדאללה עבדאלגני 1/20 ופאטמה שאכר עבדאללה עבדאלגני 1/20, ובסך-הכול יחד 7/20 חלקים.

יתרת החלקים, כך נטען, נתבעו על-ידי אפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח נפקודתם של עבדאלגני שאכר עבדאללה עבדאלגני 1/20 חלקים, ריא שאכר עבדאללה עבדאלגני 1/20 חלקים ומוחמד שאכר עבדאללה עבד עומרי 11/20 חלקים, ובסך-הכול 13/20 חלקים. כל תזכורות התביעה, כך נטען, אשר הוגשו על-ידי מרים עבדאלגני, ג'מיל שאכר עבדאלגני



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

1 ופאטמה עבד עומרי, נתבעו מכוח ירושה לא רשומה מבעלים לא רשומים מאחמד שאכר
2 עבדאללה עבדאלגני, משנת 1954, על-פי צו-ירושה.

3
4 עוד נטען, כי בנוסף לחתימתם של מרים, ג'מיל ופאטמה על תזכורות התביעה שהוגשו על-
5 ידם, הם אף אישרו בחתימתם את יתר החלקים שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים, היינו
6 כך אליבא דנתבעים, קיבלו מרים, ג'מיל ופאטמה את החלקים שנתבעו על-ידי כל אחד
7 מהם, וחלקו של אחמד הוקנה מכוח נפקדותו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים.

8
9 עוד ובנוסף נטען, כי כל החלקות, כפי שנתבעו פורסמו בלוח-התביעות, ובהמשך, נרשמו
10 הזכויות בהתאם אליהם, ללא התנגדות, ואף פורסמו בלוח-הזכויות. לא הוגשו ערעורים,
11 כך נטען, על לוח-הזכויות ואף לא הוגשה כל בקשה לעיון מחדש בלוח-זכויות זה.

12
13 משכך, אליבא דנתבעים כל טענה בדבר טעות או מרמה יש לייחס לבני-המשפחה. מדובר
14 בסכסוך משפחתי, כך נטען, בעוד שאין כל יריבות בין הנתבעים לבין התובעים.

15
16 לטענת הנתבעים, יש לסלק את עתירת התובעים על הסף מן הטעם של היעדר עילה הואיל
17 ומדובר בניסיון לפתוח את הליכי-הסדר המקרקעין, אשר הסתיימו במקרקעין מושא
18 ענייננו בין השנים 1958-1961, וזאת אף בשים-לב לאמור בסעיף 81 לפקודת המקרקעין.

19
20 העילות היחידות, כך אליבא דתובעים, לתקיפת רישום מפורטות בסעיפים 97-97 לפקודת
21 המקרקעין, ויש לפרש עילות אלו בצמצום רב, כקביעת פסיקת בית המשפט העליון, ואי-
22 ידיעתו הסובייקטיבית של התובע, אי-נוכחותו במהלך הליכי-ההסדר, מצבו הרפואי, רמת
23 השכלתו, כמו גם טעות של פקיד הרישום או רשלנותו, אינם מבססים עילה מספיקה על-
24 מנת לתקן את הרישום.

25
26 הגם שבתי המשפט פסקו לא אחת, כך נטען, כי טעות היא עילה להגשת ערעור על לוח-
27 הזכויות או בקשה לעיון חוזר בו, טעות אינה מהווה עילה לתיקון המרשם. משהועתק לוח-
28 הזכויות אל פנקס המקרקעין, כך אליבא דנתבעים, לא ניתן עוד להגיש ערעורים הואיל
29 וטענות אלו רלבנטיות, מכוח סעיפים מס' 88,92,59 לפקודת המקרקעין להליכי-הסדר
30 בעודם מתנהלים, בעוד שלאחר הרישום, תקיפתו תהא מכוח סעיפים 39-97 לפקודת
31 המקרקעין. לפיכך סברו הנתבעים, כי היה על התובעים לערער על לוח-הזכויות במועדים
32 הקבועים בדיון. משלא עשו כן, כך נטען, דין התביעה בענייננו להידחות על הסף.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

הנתבעים הדגישו, כי יש לדחות את טענות התובעים באשר לעילת המרמה, הן מכיוון שטענות אלו הועלו בעלמא וללא הוכחת אף לא ראשית ראייה לטענות האמורות, והן בשים-לב לנטל ההוכחה הכבד שקיים על הטוען טענות מעין אלו, מקל וחומר שעה שלטענת הנתבעים רישום הזכויות בוצע בהתאם למה שנתבע במועד הרישום.

עוד טענו הנתבעים, כי יש לדחות את תביעת התובעים גם מחמת התיישנות הואיל וכאמור כבר לעיל הסעד המבוקש בתביעה שבעניינינו נסוב סביב תיקון רישום שנערך בין השנים 1958-1961, עת התובעים הגישו את תביעתם רק בחלוף כ-60 שנים, בחודש מרץ 2019. אין בטענות התובעים, כך נטען, אף למלא אחר הוראת סעיף 8 לחוק ההתיישנות, התשי"ח – 1958 (להלן: "חוק ההתיישנות") מאחר שלא הייתה כל מניעה שאלו יעלו טענותיהם במועד מוקדם יותר.

עוד ובנוסף טענו הנתבעים, כי דין תביעתם של התובעים להידחות גם מחמת שיהוי ניכר בהגשת תביעה זו, וכי בעניינם של התובעים מתקיים היסוד האובייקטיבי הוודאי של שיהוי בנסיבות העניין הואיל ולא קיימת כל הצדקה למחדליהם של התובעים.

דיון והכרעה

5. לאחר שנתתי דעתי לכתבי הטענות של הצדדים, לפרוטוקולים של הדיונים, לכל התייעוד הרלוונטי, ולכלל התשתית הראייתית שהונחה בפניי, לרבות התצהירים, מסקנתי היא, שדין התביעה להידחות, כפי שאפרט להלן.

6. הצדדים שבפניי טענו הן לקיומן של טעמי סף כאלה ואחרים, והן לגופם של דברים. אומר כבר עתה, כי על אף שסבורני, כי בעניינינו יש לדחות את תביעתם של התובעים על הסף מן הסיבות אותן אפרט להלן, אתיחס בהמשך גם לתביעה לגופה, שאף דינה להידחות.

7. סעיף 2 לחוק ההתיישנות קובע כהאי לישנא :

"תביעה לקיום זכות כל שהיא נתונה להתיישנות, ואם הוגשה תובענה על תביעה שהתיישנה וטען הנתבע טענת התיישנות, לא יזדקק בית המשפט לתובענה, אך אין בהתיישנות בלבד כדי לבטל את הזכות גופה".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

1

2

סעיף 5 לחוק ההתיישנות קובע כך:

3

4

5

"התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן –

6

תקופת ההתיישנות) היא –

7

(1) בשאינו מקרקעין – שבע שנים;

8

(2) במקרקעין – חמש עשרה שנה; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר

9

סידור זכות קנין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) – עשרים

10

וחמש שנה".

11

12

ובהמשך קובע סעיף 6 לחוק, כי:

13

"תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה".

14

15

הלכה ענפה של בית המשפט העליון קבעה, מהי הפרשנות הראויה למושג "עילת תביעה",

16

ואפנה בעניין זה ל- ע"א 2919/07 מדינת ישראל – הוועדה לאנרגיה אטומית נ' עדנה גיא-

17

ליפל, פ"ד סד(2) 82, (להלן: "עניין גיא-ליפל"), פסקה 39 לפסק-דינו של כב' השופט י.

18

עמית:

19

20

"סעיף 6 לחוק ההתיישנות קובע כי תקופת ההתיישנות של תביעה

21

מתחילה ביום בו נולדה העילה. מירון ההתיישנות מתחיל כאשר התגבש

22

בידי התובע "כוח תביעה" שפירושו כי לתובע עומדת אפשרות של ממש

23

להגיש תביעה ולזכות בסעד המבוקש אם יעמוד בנטל ההוכחה העובדתי

24

ובנטל המשפטי לביסוס תביעתו (ראו ע"א 3319/94 פפר נ' הוועדה

25

המקומית, פ"ד נא(2) 581, 594-595 (1997) (להלן: עניין פפר); עניין

26

אלנקווה; ע"א 1650/00 זיסר נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נז(5) 166,

27

175 (2003), עניין יפרח בפסקה 22 והאסמכתאות שם)".

28

29

30

בענייננו, פורסם לוח-הזכויות ביחס לכל אחת מן החלקות מושא התביעה במועדים שונים

31

בין השנים 1958-1961. משמע, הליכי רישום המקרקעין מושא תביעה זו, התנהלו

32

והסתיימו בין השנים האמורות - לפני כ- 60 שנה. ברי, כי מדובר בתקופה ארוכה לאין



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

שיעור מזו שנקבעה להתיישנות במקרקעין, ולפיכך אני קובע, כי עתירתם של התובעים
התיישנה.

אדגיש, כי אין נפקא מינה שבמועד הליכי הרישום, בעלי הזכויות לא היו התובעים הואיל
וכאמור בסעיף 18 לחוק ההתיישנות, מניין תקופת ההתיישנות חלה בין אם הזכות נתבעת
"על-ידי הזכאי המקורי או על-ידי חליפו או אם הזכות הנתבעת נגד החייב המקורי או נגד
חליפו".

ר' סעיף 18 לחוק ההתיישנות:

**"לענין חישוב תקופת ההתיישנות אין נפקא מינה אם הזכות נתבעת על
ידי הזכאי המקורי או על ידי חליפו או אם הזכות נתבעת נגד החייב
המקורי או נגד חליפו, ובלבד שאם נסבה הזכות בדרך ירושה, לא
תסתיים תקופת ההתיישנות לפני שעברה לפחות שנה אחת מן היום שבו
נסבה הזכות".** (ההדגשות אינן במקור).

8. עוד ובנוסף אדגיש, כי אין בידי לקבל אף את טענת התובעים, באשר לתחולתה של הוראת
סעיף 8 לחוק ההתיישנות, הואיל ולטענתם התגלתה הטעות ברישום זה לא מכבר, על-ידי
חתנו של התובע מס' 4, עורך-הדין אברהם עבאס, ואנמק:

סעיף 8 לחוק ההתיישנות, דן בסוגית ההתיישנות שלא מדעת, וקובע כך:

**"נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות שלא
היו תלויות בו ושאל בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן, תתחיל
תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו לתובע עובדות אלה".**

סבורני, כי בענייננו לא "נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות
שלא היו תלויות בו ושאל בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן", וכי לא הייתה כל
מניעה ש"הטעות" ברישום, כלשונם של התובעים הייתה מתגלה בזמן או כי לא היה ניתן
למנוע את הטעות האמורה בזהירות סבירה, מקל וחומר שעה שבענייננו מדובר ברישום
שהוא שקוף ומפורסם לעיני כל.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

1 אפנה לפסקאות 40-47 בעניין גיא-ליפל:

2 "סעיף 8 לחוק ההתיישנות קובע את כלל הגילוי המאוחר: כאשר
3 נעלמו מעיני התובע עובדות מהותיות המהוות את עילת התביעה,
4 מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בזהירות סבירה לא היה יכול
5 למנוע אותן, תתחיל תקופת ההתיישנות עם גילוי העובדות....
6 הנטל: מאחר שסעיף 8 לחוק הינו חריג לכלל ההתיישנות, נטל
7 ההוכחה כי התקיים כלל הגילוי המאוחר רובץ על הטוען לו....
8 סיכומו של דבר, שחשד המתעורר אצל תובע ואף חשד בכוח (צריך
9 היה לחשוד) ייחשב כ"קצה חוט" המתחיל את מירון ההתיישנות
10 ומבטל את השעיית המירון לפי סעיף 8"
11

12 9. אדגיש, כי סבור אני, שהתיק בענייננו אף ממחיש את התכליות המצויות בבסיס
13 ההתיישנות, וברי, כי אף בשים-לב לכך שבענייננו מתקיימות מרביתן, לרבות העובדה
14 שבעלי-הזכויות המקוריים הלכו לעולמם, יש לדחות את עתירתם של התובעים.

15 אפנה לפסקה 30 בעניין גיא-ליפל:

16
17 "הפסיקה ומלומדי המשפט עמדו על מספר טעמים העומדים
18 בבסיס ההתיישנות הדיונית, ואעמוד עליהם בתמצית:
19
20 א. טעם ראיתי הקשור בקושי ובהכבדה על הנתבע לשמור
21 את ראיותיו לאורך זמן. מטבע הדברים, במהלך השנים מסמכים
22 וראיות אובדים, עדים הולכים לעולמם או מאבדים את זכרונם,
23 מה שעלול לפגוע בהגנתו של הנתבע ולהקשות על בירור האמת
24 העובדתית.

25
26 ב. אינטרס הנתבע לוודאות בדבר זכויותיו וחובותיו בכל זמן
27 נתון, כך שיתאפשר לו לכלכל את ענייניו מבלי להידרש להקצות
28 ממשאביו 'רזרבה כספית' שמא ייתבע בגין שנים עברו.
29



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

ג. ההנחה היא כי תובע אשר "ישן על זכויותיו" תקופה ארוכה, זנח או ויתר או מחל על תביעתו, ועם חלוף הזמן הולכת ומתבססת הציפיה של הנתבע כי לא ייתבע...." (ההדגשה אינה במקור).

10. בנוסף לאמור לעיל, סבור אני, כי יש לקבל את טענות הנתבעים בדבר שיהוי, ואנמק:

סעיף 27 לחוק ההתיישנות קובע כהאי לישנא:

" אין חוק זה בא לפגוע בתקופת ההתיישנות הקבועה לענין פלוני בדין אחר, אלא אם נאמר כך במפורש בחוק זה; ואין חוק זה בא לפגוע בכל סמכות, לפי כל דין, לדחות תובענה או לסרב למתן סעד מחמת שיהוי."

בנוסף, אפנה לדבריו של כב' המשנה לנשיאה בדימוס, השופט א. רובינשטיין ב- ע"א 5110/05 מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל נ' קלרה שטיינברג (18.01.2007):

"נפתח בעניין השיהוי. בית המשפט קמא קבע בצדק כי המשיבים השתהו. על כך גם לא יוכל להיות חולק, שעה שהתביעה הוגשה כארבעים ושש שנים לאחר ההפקעה ולמעלה מארבעים שנה לאחר שבגרו המשיבים. משכבר הימים קבע בית משפט זה, בעקבות דיני היושר האנגליים, כי שיהוי כשלעצמו אינו חוסם תביעה אלא אם ראשית, כמוהו כזניחת התביעה; או אם מצבו של הצד שכנגד הורע בשל השיהוי; או – סוג של משנה של התנאי הקודם – קופחו אפשרויות הצד שכנגד להוכחת טענותיו נגד התביעה (ע"א 167/51 ברסקי נ' סגל, פ"ד ט 5, 15 (מפי השופט (כתארו אז) לנדוי)). לימים נקבע בסעיף 27 לחוק ההתיישנות תשי"ח-1958 כי אין החוק בא לפגוע, בכל סמכות, לפי כל דין, לדחות תובענה או לסרב סעד מחמת שיהוי; לא למותר לציין כי בהצעת חוק ההתיישנות תשס"ד-2004 שהגישה הממשלה (הצעות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

1 חוק הממשלה תשס"ד 611) נאמר בסעיף 36 (עמ' 632) "חוק זה לא
2 יגרע מסמכות בית משפט, על פי דין אחר, לדחות תובענה או לסרב
3 למתן סעד, בשל שיהוי או בשל טעם אחר הקשור במועד העלאת
4 התביעה" (בדברי ההסבר נאמר כי הסעיף חוזר לעניין זה על
5 הוראת סעיף 27 לחוק ההתישנות הקיים). בע"א 4682/92 עזבון
6 המנוח סלים עזרא שעה ז"ל נ' בית טלטש בע"מ, פ"ד נד(5) 252
7 ראה השופט קדמי את השיהוי כעילה לדחיית תובענה, אם נתבטא
8 בו ויתור על הזכות מצד התובע, ומצב הנתבע הורע (עמ' 281); ראו
9 גם דברי השופט – כתארו אז – מצא בעמ' 282-283, והשופטת
10 דורנר (בדעת מיעוט) בעמ' 286-287. בע"א 6805/99 תלמוד תורה
11 הכללי והישיבה הגדולה עץ החיים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה,
12 ירושלים, פ"ד נז(5) 433 סקרה השופטת פרוקצ'יה בהרחבה את
13 נושא השיהוי בדין האזרחי (עמ' 445-449); כדבריה (עמ' 446)
14 "לצורך טענת שיהוי נדרש להוכיח כי בנסיבות המקרה זנח התובע
15 את זכות התביעה העומדת לו, או שבמשך הזמן שינה הנתבע את
16 מצבו לרעה. היו שהוסיפו תנאי חלופי שלישי שעניינו שיהוי
17 שנגרם עקב חוסר תום-לבו של התובע... הנטל להוכיח את
18 התנאים הנדרשים לקיום שיהוי מוטל על הטוען לכך, קרי
19 הנתבע". ועוד נאמר: "התנאי בדבר שינוי מצב לרעה של הנתבע
20 אחוז ושלוב בדרישה כי שינוי כאמור ינבע מהתנהגותו הבלתי
21 ראויה של התובע ... ולהלן (עמ' 447) "... וכך, אם נמנע תובע
22 לתובע את זכויותיו במשך זמן ניכר בנסיבות שניתן להבין בהן מכך
23 כי שוב לא יעמוד על זכויותיו, והנתבע הסתמך על כך ושינה את
24 מצבו לרעה, עשויה לעמוד לנתבע טענת שיהוי ...". עוד נאמר (עמ'
25 447-448) כי לבית המשפט שיקול דעת בנושא זה, שהוא אמצעי
26 המופעל אך בנסיבות חריגות, תוך הפעלת שיקולים מורכבים,
27 והשימוש בו "עשוי להיות מוצדק בנסיבות שבהן הדבר מתחייב
28 מטעמים של צדק והגינות כלפי הנתבע, שיקולים שבאינטרס
29 הציבור ודאגה לקיום הליך שיפוטי תקין. לפיכך תביעה לא
30 תיחסם בשל טענת שיהוי כאמור, אלא מקום שהתנאים
31 המוקדמים לכך נתמלאו, ומקום ששיקול הדעת השיפוטי מוביל
32 לכך מטעמים של מאזן הצדק בין הצדדים והשגת תכליות
33 שבאינטרס ציבורי" (עמ' 448).....



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

1
2 ואכן, בנידון דידן קשה לטעון שלא התקיים שיהוי. ראשית –
3 כאמור – כאשר השיהוי הוא מעבר לתקופת ההתיישנות
4 הסטטוטורית ה"רגילה", אף אם זו אינה חלה, מטבע הדברים יש
5 ליתן משקל גדול יותר, לטענת השיהוי. והרי טענת ההתיישנות
6 במקרה דנא לא נתקבלה מטעמים משפטיים (השנויים במחלוקת
7 משפטית גם בבית משפט זה), ולא יתכן חולק שמספר שנים ארוך
8 כל כך – למעלה מארבעים שנה – מדליק נורות שאי אפשר שלא
9 יבהבו. אכן, תיאור קורות המשפחה, בפי המשיב אלעד לוי, מאז
10 פטירת האב הוא עצוב (פרוטוקול 29.3.04); אך לאורך שנים רבות
11 מאז עמדו על דעתם מכבר היו המשיבים אנשים מבוגרים, שיכלו
12 לפשפש ולגונן באשר לזכויותיהם, ולפניהם יכלה אמם".
13 (ההדגשה אינה במקור).

14
15 כך בעניין קלרה שטיינברג, וכך בענייננו, מספר השנים הארוך – כ-60 שנים –
16 "מדליק נורות שאי אפשר שלא יבהבו", כלשונו של השופט רובינשטיין,
17 והתובעים אף הם "יכלו לפשפש ולגונן באשר לזכויותיהם". התנהלותם של
18 התובעים או קודמיהם מצביעה על חוסר מעש קיצוני מצידם ועל היעדר כל ניסיון
19 לאכוף את זכויותיהם הנטענות, וברי שיש להתנהלות זו השלכות משפטיות, מפורט
20 במסגרת פסק-דיני זה.

21
22
23 11. על אף שכאמור לעיל, סבור אני, כי דין עתירתם של התובעים להידחות מחמת התיישנות
24 או בשל השיהוי הכבד, אציין, כי דין התביעה אף להידחות נוכח סופיות הליכי-ההסדר,
25 והשלכותיה, ואבאר.

26
27 סעיף 125(א) לחוק המקרקעין קובע כך:

28
29 "רישום בפקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון,
30 אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר
31 זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

בנוסף יובהר, כי סעיף 81 לפקודת המקרקעין קובע, כי :

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

הרציונל המצוי בבסיס הוראות סעיפים אלו הוא הבטחת יציבותן של זכויות רשומות במקרקעין מוסדרים, כמו גם הבטחת אמינות, וודאות וסופיות הרישום האמור, ובמסגרתן נתן המחוקק את דעתו גם למקרים כדוגמת המקרה שבפנינו, בו **"הזכות הסותרת"** לא נטענה לפני הליכי-ההסדר, במהלכם, ואף לא לאחר פרסום לוח-הזכויות.

אפנה לדבריה של כב' השופטת בדימוס, ט. שטרסברג-כהן, ב-רע"א 5436/02 **מדינת ישראל נ' חפזי חאפז חאמד עבוד**, פ"ד נז(2), 721, (להלן: **"עניין חפזי"**), פסקה 6 :

"הליכי-ההסדר הם הליכים *in rem*. פסק-הדין שניתן בעקבות הליכי-הסדר מהווה מעשה-בית-דין כלפי כולי עלמא ולא רק כלפי הצדדים להליך. הליכי-ההסדר הם פומביים, תוצאותיהם מפורסמות ברבים, ובסיומם הן נרשמות בפנקסי המקרקעין. על-פי סעיף 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש] (להלן – הפקודה), **"הרישום של מקרקעין בפנקס החדש יבטל כל זכות הסותרת אותו רישום..." (ע"א 163/57 אדורין נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים [2], בעמ' 1724-1725; ע"א 411/81 זידאן נ' ע'דיר [3], בעמ' 453), כמו כן על-פי סעיף 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, **"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".** סעיפים 93-97 לפקודה עניינם בתיקון הפנקס בשל עילות מסוימות המפורטות באותם סעיפים".**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

בנוסף, יש ליתן את הדעת להוראת סעיף 93 לפקודת המקרקעין, לפיה קיימות שתי עילות, אשר יש בהן כדי להצדיק את תיקון רישום הזכויות בפנקס המקרקעין. הראשונה, כאשר "רישומה של זכות בפנקס הושג במרמה". והשנייה, כאשר "זכות שהיתה רשומה בפנקס קיים הושמטה מן הפנקס החדש או נרשמה בו שלא כשורה":

"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".

12. בענייננו נסובות טענות התובעים סביב טעות שנעשתה ברישום או לחלופין מרמה, שעה שהתובעים טענו שרישום זכויותיו של המנוח ג'מיל על-ידי פקיד-ההסדר נערך שלא כשורה, וכי הוא טעה טעות יסודית בחישובי זכויות המנוח ג'מיל במקרקעין, ורשם אותן שלא כדבעי. רישומן השגוי של הזכויות האמורות, כך נטען, ניזונו מן הרישומים שהיו בפני פקיד-ההסדר בהתאם לספרים ישנים או עדות ישנה או רכישה ישנה בספרים הרשומים.

כתוצאה מן הרישום השגוי, כך אליבא דתובעים, התעשרו הנתבעים מס' 2-3 שלא כדין על חשבון המנוח ג'מיל, אשר היה, כך נטען, אנאלפבית, תמים וכלל לא ידע על הטעות שנעשתה ברישום. הזכויות החסרות של המנוח ג'מיל, כך נטען, עברו בנאמנות לנתבע מס' 2, אשר העבירם לנתבעת מס' 3, ויש לראות בזכויות אלו כמוסיפות להתקיים על-פי הדין שחל לפני חקיקת חוק המקרקעין.

עוד ובנוסף נטען, כי פקיד-ההסדר רשם שלא כשורה את זכויות המנוח ג'מיל כדי לפגוע בו, וכי הנתבעים מס' 2-3 הפרו את נאמנותם כלפי המנוח ג'מיל ברשלנות גמורה, עת זכויות המנוח ג'מיל הושמטו מן המרשם. הרישום החסר, כך נטען, בוצע על-ידי הנתבעים במרמה, כי שתיקת הנתבעים מס' 2-3 ועצימת עיניהם באשר לזכויותיו של המנוח ג'מיל שקולה למעשה תרמית. יש לאפשר את תיקון הרישום, כך אליבא דתובעים, מכוח סעיף מס' 93 לפקודת המקרקעין הואיל ואופן עריכת ההסדר במקרקעין מושא התביעה שבפנינו הייתה פגומה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

13. אין בידי לקבל טענות אלו, ואני דוחה אותן מכל וכל.

יפים לענייננו דבריו של כב' השופט בדימוס א. שהם ב-ע"א 1445/11 אברהם מרטינו נ' איתן רילוב (25.11.2012), פסקה 20:

"תכליתו של סעיף 125(א) לחוק המקרקעין הינה הבטחת פומביות, אמינות, ודאות וסופיות הרישום במרשם, בכל הנוגע לזכויות הטעונות רישום במקרקעין מוסדרים (ע"א 1559/99 צימבלר נ' תורג'מן, פ"ד נז(5) 49, 60 (2003)). נוכח התכלית הנ"ל והצורך להבטיח את יציבותן של זכויות רשומות במקרקעין מוסדרים, לא בנקל ייעתר בית המשפט לתביעה שמטרתה תיקון הרישום, והפסיקה מורה כי נטל ההוכחה על הטוען לתיקון הרישום, הינו כבד (ע"א 2576/03 אהובה וינברג נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים (לא פורסם, 21.2.07)).

סעיפים 93-97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט – 1969 (להלן: הפקודה) מיועדים לתיקון הרישום, אולם הם היוצא מן הכלל המעיד על הכלל ויש להפעילם רק במקרים החריגים, המנויים בהם (ראו עזבון המנוח עבד אלקאדר, פסקה 12). בעניין זה, נקבע כי "נקודת המוצא לכל פתרון חייבת להיות כי האפשרות לתקן רישום בהסדר לא תהיה רחבה, באופן שמטרת ההסדר – להעניק ביטחון בזכויות במקרקעין – תסוכל" (ע"א 51/89 האפוטרופוס הכללי נ' אבו חמדה, מו(1) 491, 505 (1992)).

סעיף 93 לפקודה קובע שתי עילות נפרדות, אשר יכולות להצדיק את תיקון רישום הזכויות בפנקס המקרקעין. האחת, כאשר "רישום של זכות הושג במרמה". השנייה, באם "זכות שהיתה רשומה בפנקס קיים הושמטה מן הפנקס החדש או נרשמה בו שלא כשורה". הפסיקה פירשה סעיף זה בצמצום, וקבעה כי "קיומה של טעות אינו עילה מספקת לבטל פסק-דין שניתן בהליכי-הסדר מקרקעין ושהורה על רישומה של זכות בפנקסי המקרקעין" (ע"א 5436/02 מדינת ישראל נ' עבוד, פ"ד נז(2) 721 (2003), פסקה 4 לפסק הדין). עוד



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

נפסק כי "טעות של פקיד-ההסדר, אפילו רשלנית היא, אין בה כדי לבסס טענה כי רישום הזכות היה במרמה" (רע"א 8771/09 מנהל מקרקעי ישראל נ' אלאעסם (לא פורסם, 12.1.10)).

כאמור לעיל, הלכה עקבית ורבת-שנים של בית המשפט העליון קבעה, כי יש ליתן משקל מכריע לסופיות המרשם, ולפרש את החריגים לכלל האמור בצמצום רב. עוד נקבע, כי אין די ב"קיומה של טעות" וכי "טעות של פקיד-ההסדר, אפילו רשלנית היא, אין בה כדי לבסס טענה כי רישום הזכות היה במרמה".

באשר לטענות התובעים בדבר מרמה, אפנה לדבריו של כב' נשיא בית המשפט העליון, השופט מ. שמגר ז"ל ב- ע"א 518/86 עיד והיד אבו סולב נ' מינהל מקרקעי ישראל, באר-שבע, פ"ד מב(4), 518, פסקה 6 :

"בנסיבותיו של תיק זה הועלתה הטענה כי הרישום הושג במירמה כטענה סתמית, בלא כל פירוט עובדתי וראייתי מתאים. עצם ציון העובדה, כי המערערים לא ידעו על הליכי-ההסדר, כשלעצמה, אין בה כדי לבסס באופן כלשהו את טענת המירמה, שבשמה הם מבקשים לתקוף עתה את הרישום בפנקס".

וכן לעניין חפזי, פסקה 7 :

"עילת תביעתם של המשיבים לביטול פסק-דין ההסדר – כפי שהובאה על-ידיהם בכתב-התביעה – היא קיומה של תרמית. על הטוען לתרמית, ובייחוד בהקשר של ביטול הליכי-ההסדר ופסק-דין ההסדר בעקבותיהם, להעמיד תשתית עובדתית מפורטת וברורה במישור הטיעוני ולשאת בנטל הוכחה כבד במישור הראייתי. בהקשר זה נפסק "שטענת תרמית מהסוג הנדון לא מספיק שתיטען בעלמא. עליה להיות מפורטת ומבוססת, והנטל להוכחת טענה מעין זו עשוי להיות כבד יותר ממאזן ההסתברויות הרגיל הנהוג במשפטים אזרחיים" (ע"א 681/88 עיזבון המנוח מוחמד סלים עבד אלג'ליל אבו אל היג'א נ' מדינת ישראל [4], בעמ' 659 והאסמכתאות המופיעות שם). נפסק כי "עול ההוכחה לעניין



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

- 1 טענת המירמה רובץ על הטוען זאת, ועול זה הינו כבד למדיי" (ע"א 51/89
2 האפוטרופוס הכללי נ' אבו חמדה [5], בעמ' 501). המשיבים לא עמדו אף
3 באחד מאלה. מבחינה טיעונית, נטענה טענת התרמית בעלמא וללא
4 פירוט עובדתי של ממש. מבחינה ראייתית, לא הוכחה טענה זו כלל".
- 5 גם בענייננו, טענו התובעים בדבר המרמה טענות כלליות, מבלי לספק תשתית ראייתית
6 ראויה, שלא לומר מבלי לספק כל תשתית ראייתית לטענות אלו.
- 7 עוד אדגיש, כי סבור אני, שאין בטענות התובעים, לפיהן לא ידעו הם או המנוח ג'מיל על
8 הליכי-ההסדר, כדי לבסס את טענת המרמה, מקל וחומר עת טענות אלו, כאמור לעיל,
9 נטענו בעלמא.
- 10 14. בל-נשכח, כי במסגרת פקודת המקרקעין, נתן המחוקק את דעתו להשגות על הליכי-
11 ההסדר, וקבע בסעיף 59 כך :
- 12
- 13 "תוך שלושה חדשים מהיום שהוצג לוח הזכויות רשאי כל התובע זכות
14 למקרקעין לפנות לבית המשפט בבקשת תיקון, ובית המשפט רשאי,
15 לאחר מתן הודעה מספקת לכל מי שנפגע על ידי הבקשה, לשנות את
16 החלטתו של פקיד-ההסדר.
- 17
- 18 בהמשך, בסעיף 88 נקבע כהאי לישנא :
- 19
- 20 "(א) מי שנפגע על ידי החלטת פקיד-ההסדר שנרשמה בלוח הזכויות או
21 בלוח החלוקה, רשאי לערער עליה לפני בית המשפט תוך שלושים יום
22 מיום הצגתם; אולם מי שנפגע על ידי החלטת פקיד-ההסדר לפי סעיפים
23 51 או 52 רשאי לערער כאמור תוך שלושה חדשים.
- 24 (ב) מי שנפגע על ידי החלטת פקיד-ההסדר לפי סעיפים 19, 28 עד 32 או
25 77 רשאי לערער עליה לפני בית המשפט תוך שלושים יום מיום ההחלטה
26 אם ניתנה בפני המערער, ואם ניתנה שלא בפניו - מהיום שנמסרה לו
27 הודעה עליה".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

1

2

ובהמשך, בסעיף 92 נקבע, כי:

3

4 "אחרי עבור המועד שנקבע בסעיף 88 לא תהיה זכות ערעור על החלטה
5 של פקיד-ההסדר שנרשמה בלוח הזכויות או בלוח החלוקה, אלא אם
6 סבר בית המשפט, על פי בקשה שהוגשה אליו, אחת מאלה:

7 (1) כי הוכחה עובדה חדשה שלא היתה ידועה ולא יכלה להיות
8 ידועה מקודם לצד המעונין;

9 (2) כי לרגל מחלה, קטינות, העדר מהארץ או מניעה דומה אחרת
10 קופח אדם התובע זכות בלי שהיה בידו להביא את הדבר לידיעת בית
11 המשפט קודם לכן".

12

13 יפים לענייננו דבריו של כב' השופט בדימוס, א. מצא ב-ע"א 3701-93 עלי גאבר סלימאן
14 אל הוזייל נ' מדינת ישראל (30.06.1994), פסקה 5:

15

16 "בהוראות הפקודה הובחן היטב בין מסלולי התביעה האפשריים,
17 פתוחים בפני מי שתביעתו לא נכללה בלוח התביעות, שנערך על-ידי
18 פקיד-ההסדר (לפי סעיף 34 לפקודה), ואף לא הוספה על-ידיו ללוח
19 התביעות (לפי סעיף 37 לפקודה) לאחר הצגתו ובטרם הוסדרו התביעות
20 לזכויות. המסלול האחד מותווה בסעיף 59 לפקודה. המסלול השני
21 מותווה בסעיפים 93 עד 97 לפקודה. בצדק הצביע בית המשפט קמא על
22 מיקומם השונה בפקודה של כל אחד ממסלולי התביעה הללו: ב סעיף
23 59 מצוי בפרק ט', שעניינו ב"עריכת לוח הזכויות", בעוד שסעיפים 93-
24 97 מצויים בפרק י"ב, הדין ב"ערעורים ותיקוני פנקסים". ענייננו בשני
25 מסלולים שונים זה מזה, תכלית שונה, ולכל אחד משניהם יעדו ועיתויו
26 שלו. כשלעצמי, מתקשה אני לראות מקרה שבו יהיה בידי תובע לפעול
27 במקביל בשני המסלולים כאחד".

28

29

ובהמשך, פסקה 9:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

1 "מסקנתי היא איפוא, כי מעת שהזכויות שנקבעו בהליכי-הסדר
2 מקרקעין נרשמות בפנקס המקרקעין, אין עוד דרך להשיג על תוכנו של
3 לוח הזכויות שמכוחו נרשמו; ולדידי, אין זה מעלה או מוריד אם המדובר
4 בזכותו של פרט שקיומה הוכח בהליכי-ההסדר, או בזכות שיורית,
5 שבהיעדר טוען נרשמה על שם המדינה, כמצוות סעיף 22 לפקודה. הטוען
6 כי נפגע כתוצאה מן הרישום חייב לעגן את עילתו בסעיפים 93 עד
7 97 לפקודה. כך עולה גם מסעיף 81 לפקודה, הקובע, כי "הרישום של
8 מקרקעין בפנקס החדש יבטל כל זכות הסותרת אותו רישום, אם אין
9 בפקודה זו הוראה אחרת לענין זה". ו"הוראה אחרת" עשויה להימצא
10 רק במסגרת הסעיפים 93-97. אותה מסקנה מתבקשת (כפי שכבר נרמז)
11 מהוראת סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הקובע את כוחו
12 של הרישום ביחס למקרקעין מוסדרים: ב"רישום בפנקסים לגבי
13 מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנו, אולם אין בכך כדי לגרוע
14 מהוראות הסעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח
15 חדש], תשכ"ט-1969".

16 אכן, מעת שהושלם ההסדר, והזכויות שנקבעו בו נרשמו בפנקס
17 המקרקעין, עניין לנו במקרקעין מוסדרים שהרישום מהווה ראיה
18 חותכת לזכויות בהם. ומהוראת סעיף 125(א) סיפא לחוק המקרקעין -
19 המכפיפה כלל רחב זה להוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודה, בעוד שאת
20 הוראת סעיף 59 לפקודה אינה מזכירה כלל - מתחייב, ביתר שאת, כי
21 מעת שנרשמו הזכויות על-פי לוח הזכויות, אין עוד פתחון-פה להשיג על
22 תוכנו של לוח הזכויות כאמצעי עקיף לתקיפת הרישום".

23
24 בענייננו, לו חפצו התובעים או קודמיהם להשיג על הליכי-ההסדר, היה עליהם לעשות כן
25 על-פי המועדים שנקבעו בדין. משלא עשו כן והזכויות נרשמו, הדרך היחידה להשיג על
26 הרישום הוא מכוח סעיפים 93-97 לפקודת המקרקעין. כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, לא
27 עלה בידי התובעים להוכיח את טענותיהם בכל הנוגע להוראות סעיפים אלו.

28 לפיכך, ועל יסוד כל האמור לעיל, אני דוחה את התביעה.

29 15. על אף שכאמור לעיל, סבור אני, כי דין עתירתם של התובעים להידחות מן הטעמים
30 שפירטתי בהרחבה לעיל, אדגיש, כי נוכח התשתית הראייתית אשר הונחה בפני, יש לדחות
31 את תביעתם גם לגופו של עניין.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-03-27583 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

1

2 אציין בקליפת-אגוז, כי מן התשתית הראייתית עולה שביום 20.08.1952 החלו הליכי-
3 ההסדר בכפר נחף (פרט לשטח הבנוי), וכי המקרקעין מושא התביעה נתבעו במסגרת
4 הליכים אלו בתזכורות תביעה כך: מרים עבדאלגני טאהא עבד אל גני 5/20 חלקים, ג'מיל
5 שאכר עבדאללה עבדאלגני 1/20 ופאטמה שאכר עבדאללה עומרי 1/20, ובסך-הכול יחד
6 7/20 חלקים.

7

8 יתרת החלקים, נתבעו על-ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח נפקודתם של עבדאלגני
9 שאכר עבדאללה עבדאלגני 1/20 חלקים, ריא שאכר עבדאללה עבדאלגני 1/20 חלקים
10 ומוחמד שאכר עבדאללה עבד עומרי 11/20 חלקים, ובסך-הכול 13/20 חלקים.

11

12 כל תזכורות התביעה, אשר הוגשו על-ידי מרים עבדאלגני, ג'מיל שאכר עבדאלגני ופאטמה
13 עבד עומרי, נתבעו מכוח ירושה לא רשומה מבעלים לא רשומים מאחמד שאכר עבדאללה
14 עבדאלגני, משנת 1954, על-פי צו-ירוושה, וכי בנוסף לחתימתם על תזכורות התביעה שהוגשו
15 על-ידם, הם אף אישרו בחתימתם את יתר החלקים שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים.

16

17 היינו, למרים, ג'מיל ופאטמה הגיעו החלקים שנתבעו על-ידי כל אחד מהם, וחלקו של
18 אחמד הוקנה מכוח נפקדותו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים.

19

20 כל החלקות, כפי שנתבעו פורסמו בלוח-התביעות, ובהמשך, נרשמו הזכויות בהתאם
21 אליהם, ללא התנגדות, ואף פורסמו בלוח-הזכויות. על כל האמור לא הוגשו ערעורים, ואף
22 לא הוגשה כל בקשה לעיון מחדש בלוח-זכויות זה, ועל נפקות האמור עמדתי בהרחבה לעיל.

23

24 16. על יסוד כל האמור לעיל, דוחה אני את תביעת התובעים, ומחייבם לשלם לנתבעים שכ"ט
25 עו"ד בסכום כולל של 8,000 ש"ח (כולל מע"מ).

26

27 ניתן היום, ט"ו חשוון תשפ"ב, 21 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.

28



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27583-03-19 גמיל שאכר עבד אלגני ואח' נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

סארי גיוני, שופט