



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

תובעים

1. עיזבון המנוח יוסף נעאמנה  
ע"י יורשיו התובעים 2-4
2. אסעד נעאמנה
3. סעוד נעאמנה
4. אברהמים נעאמנה
- ע"י ב"כ עוה"ד ע. עארף

נגד

נתבע

עדי סעדי  
ע"י ב"כ עוה"ד א. סעדי ו/או מ. באבא

### פסק-דין

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15

בפניי עתירתם של התובעים להורות לנתבע לבטל את הרישום במקרקעין המזוהים כחלקה 68 בגוש 19374 (להלן – "החלקה").

### הנסיבות הצריכות לעניין

1. ביום 15.03.2017 הגישו התובעים בענייננו המרצת-פתיחה ב-ה"פ 30189-03-17, במסגרתה עתרו למתן סעד הצהרתי, לפיו הסכם חלוקת עיזבון, שנעשה בתאריך 05.03.2010 ואושר ב- ת"א 56692-10-10 (להלן: "הסכם חלוקת העיזבון"), ואשר מר עומר נעאמנה (להלן: "הנתבע מס' 1 בהמרצת-הפתיחה") היה צד לו, גובר על עסקה מאוחרת, מתאריך 20.12.2016, שנעשתה בין הנתבע מס' 1 בהמרצת-הפתיחה והנתבע בענייננו, שהיה הנתבע מס' 2 בהמרצת-הפתיחה, בחלקה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני :

לצד הסעד ההצהרתי, עתרו התובעים לסעדים נוספים, הנובעים ממנו, והם, כי יבוטל רישום ירושה שנעשה לזכות הנתבע מס' 1 בהמרצת-הפתיחה, בהתאם לשטר שמספרו 33730/2016/1, אשר סותר את ההסכם לחלוקת העיזבון, וכן שתבוטל הערת אזהרה, שנרשמה בתאריך 25.12.2016 לטובת הנתבע בדבר זכות הבעלות של נתבע מס' 1 בהמרצת-הפתיחה בחלקה (בהתאם לשטר שמספרו 37604/16/1).

2. העובדות הצריכות לעניין הן בתמצית אלה : בבעלותו של המנוח חוסין מוחמד חוסין נעאמנה (להלן : **"המנוח"**) הייתה חלקה בשטח של 19,666 מ"ר. המנוח נפטר בשנת 1963 והותיר אחריו אלמנה ושלושה בנים והם חמאדה, יוסף ועלי, שאף הם כבר הלכו לבית עולמם (להלן : **"חמאדה יוסף ועלי"**). כל אחד משלושת הבנים ירש את המנוח, ובהמשך ירש את חלקה של אלמנתו בעזבונו, כך שכל אחד מן הבנים היה זכאי לשליש מהחלקה, קרי, שטח של 6,555 מ"ר.

חמאדה היה אביהם של הנתבע מס' 1 בהמרצת-הפתיחה ושל מאגדה נעאמנה (להלן : **"הנתבעת מס' 3 בהמרצת-הפתיחה"**). בשנת 1988 מכר חמאדה 6,000 מ"ר מחלקו בחלקה לבני-הזוג סלאח וסובחיייה עאסלה, אשר רשמו הערת אזהרה לזכותם על זכויותיו של חמאדה בחלקה ביום 28.12.2009, וזכאותם להירשם כבעלים בשטח של 6,000 מ"ר מן החלקה, הוכרה בפסק-דין שניתן ביום 18.2.2014 ( ר' ת.א. (מחוזי חי') 18825-01-11).

בתאריך 05.03.2010, נערך הסכם חלוקה של עיזבון המנוח, אשר במסגרתו נקבע, כי הזכויות בחלקה תרשמנה כך : 5,500 מ"ר על-שם חמאדה (אביהם של הנתבע מס' 1 בהמרצת-הפתיחה, ונתבעת מס' 3 בהמרצת-הפתיחה), 6,150 מ"ר על-שם עלי (אביהם של עבד עלי חוסין נעאמנה ו מוסטפא עלי חוסין נעאמנה (להלן : **"הנתבעים מס' 5-6 בהמרצת-הפתיחה"**)), ו- 8,016 מ"ר על-שם יוסף (אביהם של התובעים).

לצורך ביצוע ההסכם, חתם הנתבע מס' 1 בהמרצת-הפתיחה ביום 27.02.2011 על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת התובעים (יורשי יוסף) להעברת 1,055 מ"ר מזכויותיו בחלקה בחלקים שווים ביניהם. ביום 04.03.2012 ניתן להסכם חלוקת העיזבון תוקף של פסק דין (ר' ת.א. (מחוזי חי') 56692-10-10 (להלן : **"פסק-דין חלוקת העיזבון"**)).

הואיל וחמאדה מכר כבר בשנת 1988 לבני-הזוג סלאח וסובחיייה עאסלה שטח של 6,000 מ"ר, הוסכם, כי מחלקו של עזבונו יוסף יופחת שטח 500 מ"ר, על-מנת שניתן



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

יהיה לקיים את פסק-הדין שניתן לטובת בני הזוג עאסלה. לפיכך, הוגשה בשנת 2015 בקשה לתיקון טעות סופר בפסק-דין חלוקת העיזבון, אשר אושרה על-ידי בית המשפט המחוזי ביום 27.4.2015.

מן האמור עולה, כי לנתבעים מס' 1 ו-3 בהמרצת-הפתיחה לא נותר שטח בחלקה, בעוד שהתובעים, כיורשיו של יוסף, זכאים להירשם כבעלים של 7,515 מ"ר בחלקה. ביום 29.11.2016 נרשם הנתבע מס' 1 בהמרצת-הפתיחה בלשכת רישום המקרקעין כיורשו של חמאדה בחלקה, על אף שלמעשה כבר לא נותר לו כל שטח בחלקה, ובעקבות הרישום האמור הועתקה הערת האזהרה של בני הזוג עאסלה על לחלקו.

ביום 20.12.2016 מכר הנתבע מס' 2 בהמרצת-הפתיחה לנתבע בענייננו (להלן: **"הנתבע"**), שטח של 555 מ"ר מן החלקה תמורת 150,000 ₪. בתאריך 25.12.2016 נרשמו שתי הערות אזהרה עוקבות בפנקס הזכויות: האחת – מכוחו של פסק-דין חלוקת העיזבון מיום 04.03.2012 והתיקון לפסק-הדין האמור מיום 27.04.2015; והשנייה – לזכות הנתבע, על חלקו של הנתבע מס' 1 בהמרצת-הפתיחה, בעקבות עסקת המכר האמורה ביניהם.

ביום 24.01.2019 ניתן פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט י. כהן) (להלן: **"פסק-הדין הראשון"**), במסגרתו נדחתה תביעת התובעים, ונקבע בפסקה 22 לפסק-הדין כך: **"בסיכומו של דבר, הנתבע מס' 1 אכן קשור בשתי עסקאות נוגדות, ולמעשה מכר לנתבע מס' 2 זכות שהיה עליו להעביר לתובעים. ואולם כיוון שהתובעים התנהגו בחוסר תום לב, בכך שרשמו הערה שתגן על זכותם באיחור ניכר, ולעומת זאת אין לזקוף לחובת הנתבע מס' 2 התנהגות חסרת תום לב, כי אז, בהתנגשות בין שתי העסקאות, יש להעדיף את העסקה שנעשתה עם הנתבע מס' 2"**.

התובעים מיאנו להשלים עם פסק-הדין הראשון, והגישו ערעור לבית המשפט העליון (ר' ע"א 1405/19 עזבון המנוח יוסף נעאמנה ז"ל, בניו נ' נעאמנה עומר חמאדה).

ביום 16.11.2020 ניתן פסק-דינו של בית המשפט העליון, אשר קיבל פה-אחד את הערעור, וקבע בפסקה 13 כהאי לישנא:

**"לתום הלב הנדרש מהרוכש השני בזמן פן סובייקטיבי ואובייקטיבי (עניין עפ"י, בפסקה 13). במקרה דנן, לא עמד**



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

המשיב 2 בחובת תום הלב ולו במישור האובייקטיבי, מאחר שלא  
בדק בלשכת רישום המקרקעין סמוך לביצוע העסקה, ומאחר  
שהתעלם מהערות האזהרה לזכות בני הזוג עאסלה".

ובהמשך, בפסקה 16, כי:

"אנו מורים לרשם המקרקעין למחוק את הערת האזהרה שנרשמה  
לטובת המשיב 2 ביום 25.11.2016 על פי שטר 37604/2016/1, ומוצהר  
בזה כי הסכם חלוקת העיזבון גובר על העסקה מיום 20.12.2016 שבין  
המשיב 1 למשיב 2".

6. לאחר מתן פסק-הדין האמור, הגישו התובעים לבית המשפט העליון בקשה לתיקון טעות  
הואיל וכאשר באו לבצע את פסק-הדין, התברר להם, כי הנתבע השלים ברישום את  
העסקה בינו לבין הנתבע מס' 2 בהמרצת-הפתיחה.

ביום 10.02.2021, קבע בית המשפט העליון, בפסקה 3 להחלטתו, כהאי ליסנא:

"פסק הדין ניתן כאמור מתוך הנחה שלזכות המשיב 2 רשומה  
הערת אזהרה. משכך, איננו רואים אפשרות לתקן את פסק הדין  
ועל המערערים לעתור למחיקת הרישום של המשיב 2 בפני ערכאה  
מוסמכת, ככל שהמשיב 2 יסרב למחוק את הרישום מרצונו. מובן  
כי במקרה כאמור המערערים יוכלו להסתמך על פסק הדין בבחינת  
השתק פלוגתא, ונזכיר גם את ההלכה לפיה תום הלב של הרוכש  
צריך להימשך עד להשלמת העסקה (רישום) ע"א 4609/99 בעלי  
מקצוע נכסים (1997) בע"מ נ' סונדרס, פ"ד נו. (2002) 832 (6)".

יודגש, כי בפסקה 2 להחלטה האמורה צוין כך:

"נציין כי המשיב 2 יצר לאורך הדיון מצג כי רשומה לזכותו הערת  
אזהרה בלבד. כך, בסעיף 2 לעיקרי הטיעון שהגיש לבית משפט



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

זה נכתב כי "המשיב רכש זכויות במקרקעין כבר בחודש 12/16, אולם ובשל ההליך אינו יכול להשלים את רישום העסקה שהוכשרה ונרשמה [...] כאשר עם ומתן פסק דין הדוחה את טענות המערערים יכול המשיב ולאחר שעברו יתר משנתיים מיום העסקה לרשום את נכס על שמו" [כך במקור – י"ע], ובסעיף 8 לעיקרי הטיעון נכתב כי "במשך יותר משנתיים מונעים המערערים ממנו לרשום את זכויותיו [...] כאשר ובמשך כאמור יותר משנתיים פוגעים המערערים במשיב ובזכותו לסיום רישום העסקה".

כאשר התבקש ב"כ המשיב 2 להסביר הכיצד נטען על ידו כי עקב ההליך המשפטי נבצר ממנו להשלים את העסקה ברישום, שעה שכבר השלים את העסקה ברישום, נטען על ידו כי באותה עת לא היה במיטבו מבחינה בריאותית וכי שלח את עיקרי הטיעון בדקה ה-90 "על רגל אחת".

7. ביום 18.02.2021 הגישו התובעים בקשה למתן הוראות למותב שנתן את פסק-הדין הראשון, וביום 21.02.2021 דחה המותב האמור את הבקשה, עת הפנה הוא את התובעים לנקוט בהליך חדש, וקבע כך:

"כיוון שמאז ניתן פסק הדין המצב השתנה, על התובעים לנקוט בהליך חדש, ולא ניתן לתת הוראות לרשם המקרקעין במסגרת התובענה הנוכחית, שהטיפול בה הסתיים.

אף בית המשפט העליון לא ראה מקום לתת הוראות לרשם המקרקעין בהינתן שפסק דינו ניתן על יסוד ההנחה, שלזכות המשיב רשומה הערת אזהרה בלבד, ולהבנתי בית המשפט העליון הפנה את התובעים לפתוח בהליך חדש, במסגרתו יעתרו למחיקת הרישום שנעשה על שם המשיב מס' 2, כאשר פסק הדין שניתן, מהווה השתק פלוגתא.

למותר לציין, שלאור פסק דינו של בית המשפט העליון, המשיב מס' 2 חשוף לחיוב בהוצאות ההליך שייפתח, ועל כן, ראוי שישקול מתן הסכמתו למחיקת הרישום שנעשה על שמו".



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

8. על אף דברים אלו, עולה, כי הנתבע לא נאות לשתף פעולה עם התובעים, ולפיכך הגישו התובעים את התביעה בענייננו.

### טענות הצדדים

9. לטענת התובעים, הם פנו לנתבע על-מנת לקבל את הסכמתו לביטול הרישום בשים-לב לפסק-דינו של בית המשפט העליון והחלטות שניתנו אחריו הן על-ידי בית המשפט העליון והן על-ידי בית המשפט המחוזי, ונדהמו לגלות, כי הלה מסרב לעשות כן.

עוד נטען, כי דין תביעתם להתקבל נוכח פסק-דינו החלוט של בית המשפט העליון, ולפיו הסכם חלוקת העיזבון גובר על העסקה שנערכה עם הנתבע ביום 26.12.2016. זאת ועוד, כך נטען, בית המשפט העליון רמז באופן ברור במסגרת החלטתו מיום 10.02.2021, מה צריכה להיות תוצאת ההליך בענייננו, וזאת שעה שהנתבע לא ציין ולא הודיע בדיון שהתקיים בערעור, כי העסקה עם הנתבע מס' 1 בהמרצת-הפתיחה נרשמה על-שמו. לו היה הנתבע עושה כן, כך אליבא דתובעים, היה מורה בית המשפט העליון על ביטול הרישום האמור

עוד נטען, כי בשים-לב לאמור לעיל, יש לחייב את הנתבע בהוצאות לדוגמה הואיל והנתבע פעל בחוסר תום-לב מובהק, עת נמנע מלהודיע לבית המשפט העליון, כי רישום העסקה על-שמו הושלם, וכי נוכח פסק-הדין בערעור קיים בענייננו השתק פלוגתה, ולפיכך מנוע הנתבע מלעלות טענה כלשהי בעניין.

10. מנגד טען הנתבע, כי בענייננו, שגה בית המשפט העליון הואיל ופסק-הדין האמור ניתן "בניגוד לעמדתו בפסקי הדין השונים, שהוא נתן בהיותו שופט מחוזי והן בעליון בפירוש מאולץ משפטית הופך את הקערה על פיה ומאשים את הנתבע בכך, בהשערה משוללת כל יסוד..." (ר' סעיף מס' 5 לכתב-ההגנה), ובניגוד לתשתית הראייתית שהונחה בפניו.

נטען, כי במסגרת הערעור לא התבקש ביטול הרישום, ולפיכך שגה בית המשפט העליון עת ניסה "לשים מכשול אחרי שבית המשפט זכאן קבע שהנתבע הוא זה שפעל בתם לב...." (ר' סעיף מס' 14 לכתב-ההגנה). יש לדחות את התביעה, כך אליבא דנתבע, הואיל ובענייננו מדובר בעובדה מוגמרת, לפיה הנתבע השלים את הרישום, ואין כל אפשרות להחזיר את הדברים לקדמותם.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

עוד נטען, כי הוצאת נסח הרישום מעידה כאלף עדים על צדקת טענותיו לרבות  
באשר לתום-ליבו בניהול ובהשלמת העסקה, וכי אין מקום לעלות טענות בדבר  
מעשה בית-דין או השתק פלוגתה הואיל ובית המשפט העליון נמנע לדון בשאלה  
האם הסכם חלוקת עיזבון מהווה הסכם מכר או הסכם מתנה.  
עוד ובנוסף נטען, כי אין כל צידוק משפטי או חוקי לבטל את הרישום למרות  
האמור בהחלטת בית המשפט העליון מיום 10.02.2021 הואיל ואין לדברים אלו  
"אחיזה לא בעובדה ולא בדין. מה עוד שפסק הדין בעליון ניתן על סמך עובדות  
שגויות מטעם התובעים והנתבע כן הודיע על הרישום. ברם, בית המשפט העליון  
מתקן טעותו כטלוי על טלוי דבר המנוגד לאמת ולפרוצדורה ואין זה יפה כלל  
שכב' בית המשפט העליון מנסה לכבול את ידי הנתבע על ידי אמרת אגב "השתק  
פלוגתא" שהיא טעות בפני עצמה אחרי פסק הדין השגוי שלו" (ר' סעיף 20  
לסיכומי הנתבע).

יצוין, כי מלבד הטיעונים האמורים, קיים שימוש לאורכם ולרוחבם של כתבי  
הטענות של הנתבע, בביטויים לא הולמים ואבסורדיים באשר לפסק-דינו של בית  
המשפט העליון. מצאתי, כי אין מקום לחזור עליהם במסגרת פסק-דיני.

### דיון והכרעה

11. אחר שנתתי דעתי לכתבי הטענות של הצדדים, לכל התיעוד הרלוונטי, לרבות לפסק-דינו  
של בית המשפט העליון מיום 16.11.2020 והחלטתו מיום 10.02.2021, ולכלל התשתית  
הראייתית שהונחה בפניי, מסקנתי היא, שדין התביעה להתקבל, כפי שאפרט להלן.
12. בפתח ספרה של המלומדת פרופ' נ. זלצמן "מעשה-בית-דין בהליך האזרחי", 1991, עמ' 3  
נכתב, כי:

"כלל מעשה-בית-דין (res judicata) מבוסס על הרעיון בדבר כוחו של פסק-דין  
שניתן בסיומו של הליך שיפוטי כלשהו, להוליך לסיומה המוחלט של ההתדיינות  
בין הצדדים להליך או כל מי שהוא ביחסי "קרבה משפטית" (privity) עם אחד  
מהם, באופן שלא יוכלו עוד לחזור להתדיין ביניהם בבתי-המשפט בכל עניין או



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני :

שאלה שנדונו והוכרעו בפסק-הדין. משנתן בית-משפט מוסמך פסק-דין סופי בהתדיינות כלשהיא, מקים פסק-הדין מחסום דיוני לפני בעלי-הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין. כל עוד לא בוטל פסק-הדין, בין על-ידי ערכאת הערעור ובין על-ידי בית-המשפט שנתנו, מחייב פסק-הדין את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו, ואין איש מהם יכול להעלות, במסגרת התדיינות אחרת כלשהיא ביניהם, טענה העומדת בסתירה לקביעה זו". (ההדגשה אינה במקור).

בהמשך, בעמ' 29 נכתב כך :

"פסק-דין תקף וסופי, שניתן לגופו של עניין, מעניק לנתבע חסינות מפני תביעה נוספת בגין אותה עילת-תביעה שהיוותה יסוד להתדיינות נושא פסק-הדין. בין שזכה התובע בפסק-הדין ובין שנדחתה תביעתו, שם פסק-הדין קץ להתדיינות בעלי הדין בגין אותה עילה".

בהלכה רבת-שנים, הציג בית המשפט העליון, את שני ענפיו השונים של כלל מעשה-בית-דין. ר' ב-ע"א 246/66 קלז'נר נ' שמעוני, פ"ד כב(2) 561 :

"כידוע, תורת ה- RES JUDICATA של המשפט המקובל מושתתת על שני כללים עיקריים. הכלל האחד הוא: מקום שתביעה נדונה לגופה והוכרעה על-ידי בית-משפט מוסמך, שוב אסור להיזקק לתביעה נוספת בין אותם הצדדים או חליפיהם, אם זו מבוססת על עילה זהה. במקרה כזה, אם במשפט הראשון זכה התובע בדין, כי אז אומרים שעילת תביעתו שם 'נבלעה' (MERGED) בפסק-הדין, אשר הכיר בזכותו ובא במקום העילה, שאיננה עוד, בחינת TRANSIT IN REM JUDICATAM ; וכן, אם במשפט הראשון זכה הנתבע בדין, אזי אומרים שקם מחסום (BAR) המשתיק את התובע מלחזור על תביעה שניה המבוססת על אותה עילה, בחינת היותה חסומה או מושתקת PER REM JUDICATAM.

עד כאן הכלל הראשון ורגילים לכנותו בשם 'ענין שנדון' (EADEM RES) ולאחרונה בשם 'השתק ישיר' (DIRECT CAUSE OF ACTION) (ESTOPPEL) ואף 'השתק העילה' (CAUSE OF ACTION).





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

ESTOPPEL). הכלל העיקרי האחר הוא: אם במשפט הראשון  
הועמדה במחלוקת שאלה עובדתית מסויימת, שהיתה חיונית  
לתוצאה הסופית, והיא הוכרעה שם, בפירוש או מכללא, כי אז  
יהיו אותם בעלי הדין וחליפיהם מושתקים מלהתדיין לגביה  
מחדש במשפט השני, חרף אי-הזהות בין העילות של שתי  
התביעות. העיקר הזה ידוע בשם הכלל של EADEM  
QUAESTIO ויש המכנים אותו בשם 'השתק עקיף'  
(COLLATERAL ESTOPPEL) או 'השתק הפלוגתה'  
(ISSUE ESTOPPEL)'. (ההדגשה אינה במקור).

באשר לשאלה מהי תביעה שנדונה לגופה, כותבת המלומדת נ. זלצמן, עמ' 303-304 בספרה  
הנ"ל כך:

....לאמור, הכריע בנושא התובענה לגופה של המחלוקת בין הצדדים,  
כפי שהציגוה בכתבי-הטענות".

בענייננו, עולה, כי כלל טענותיו של הנתבע הוכרעו במסגרת פסק-דינו של בית המשפט  
העליון, אשר קבע מפורשות, לאחר בחינה מעמיקה, כי "אנו מורים לרשם המקרקעין  
למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת המשיב 2 ביום 25.11.2016 על פי שטר  
37604/2016/1, ומוצהר בזה כי הסכם חלוקת העיזבון גובר על העסקה מיום 20.12.2016  
שבין המשיב 1 למשיב 2".

הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף לאחר קריאה מעמיקה של טענות הנתבע בתביעה  
מושא ענייננו, מהם עולה, כי טענות אלו הוכרעו באופן מפורש על-ידי בית המשפט העליון,  
ולפיכך הנתבע מושתק מלהתדיין לגביהן מחדש.

13. יתרה מכך, אעיר, כי פסיקת בית המשפט העליון אף מצביעה על קיומה של סמכות לבית  
המשפט לדחות את כלל טענותיו של בעל-דין, באותם המקרים בהם הוא מוסר גרסה  
סקרית בעניינים המצויים בליבת המחלוקת על-מנת לנצח במשפט.

לעניין זה אפנה לדבריו של כב' השופט א. שטיין ב-ע"א 765/18 שמואל חיון נ' אלעד חיון  
(01.05.2019), פסקאות 26-31:



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

1 "סבורני, כי שקרים אלו של בעל דין הנוגעים לעניינים המצויים בליבת  
2 המחלוקת – הם לבדם – צריכים היו לשמש בסיס לדחיית תביעתו ללא  
3 צורך בניתוח ראיות נוספות. דחיית התביעה בשל שקרים אלו היתה –  
4 ועודנה – תוצאה מתחייבת לנוכח שלושה כללים שעניינם פרוצדורה  
5 וראיות. מדובר בכללים ידועים ומושרשים, אך הפעלתם נתונה במידה  
6 רבה לשיקול דעתה של הערכאה הדיונית, ומסיבה זו – כך נראה לי – היא  
7 לא יצרה עדיין נורמות כלליות ותקדימים מחייבים....

8  
9 מבין כללים אלו, הכלל הבסיסי והעתיק ביותר הוא חזקה ראייתית  
10 הקובעת כי מי שמשקר ביוזעין בדבר אחד, משקר בכל עדותו: Falsus  
11 in Uno, Falsus in Omnibus. חזקה זו מהווה חלק מהמשפט המקובל  
12 האנגלי שמשמש מסד לדיני הראיות הנהוגים במקומותינו. היא עברה  
13 גלגולים שונים ורוככה במרוצת השנים....

14  
15 חזקת השקר נועדה לקרב את בית המשפט לגילוי האמת, אך היא עושה יותר  
16 מכך. מטרתה האחרת היא לבטל את התמריץ של בעל דין למסור לבית המשפט  
17 גרסת שקר שמטיבה עם עצמו ועל ידי כך לנצל לרעה את ההליך השיפוטי  
18 ....בטרם אסיים את הדיון בחזקת השקר, אשוב ואבהיר, כי חזקה זו מטפלת,  
19 בראש ובראשונה, בבעל דין שמוסר עדות שקר ביוזעין כדי לנצל במשפט;  
20 והכוונה כאן היא לעדות שקר בעניין מהותי ומרכזי לליבת המחלוקת, ולא רק  
21 ב"תיבול" בשקרים של עדות שרובה אמת לאמיתה".

22  
23 14. למעלה מן הצורך אדגיש, כי גם אילו הייתה מתקבלת טענת הנתבע, לפיה בעניינינו פסק-  
24 דינו של בית המשפט העליון אינו יוצר מניעות בדמות השתק פלוגתה, וכאמור לעיל, איני  
25 סבור כך, דין תביעת התובעים להתקבל, וזאת מכוח תקנת-השוק, הקבועה בסעיף 10 לחוק  
26 המקרקעין התשכ"ט - 1969, אשר קובעת כך:

27  
28 "מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום-לב על  
29 הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון".



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

1 הלכת בית המשפט העליון קבעה מפורשות, כי תום-הלב של הרוכש צריך להימשך עד  
2 להשלמת העסקה ברישום, וכי מקום בו הרוכש מודע לכך שלמוכר אין זכות במקרקעין  
3 או שזכותו מוטלת בספק, נשלל תום-הלב האמור.

4 אפנה לדבריו של כב' נשיא בית המשפט העליון בדימוס, השופט א. ברק ב-ע"א 4609-99  
5 בעלי מקצועות נכסים (1197) בע"מ נגד ג'יי סטנלי סונדרס, פ"ד נו(6) 832, פסקאות 2-3:

6 "בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום. מקובל על הכול כי תום-הלב  
7 הנדרש לרכישתה של זכות עדיפה מבטא מבחן סובייקטיבי. כך הדבר  
8 לעניין תום-הלב בעיסקאות נוגדות (ראו: סעיף 9 לחוק המקרקעין; סעיף  
9 12 לחוק המיטלטלין); כך הדבר בתום-הלב הנדרש במצבים של "שוק  
10 פתוח" (ראו: סעיף 34 לחוק המכר; סעיף 5 לחוק המשכון; סעיף  
11 28(א)(2) לפקודת השטרות [נוסח חדש]). על-כן מושג "תום-הלב"  
12 בסעיף 10 לחוק המקרקעין – שהוא שוק פתוח ברכישת זכות במקרקעין  
13 – מבטא מבחן סובייקטיבי של תום-לב. מהו מבחן זה?

14 "תום-הלב" בהקשר הסובייקטיבי הוא מצב נפשי. משמעותו יושר הלב.  
15 בהקשר של סעיף 10 לחוק המקרקעין משמעותו אמונה, הלכה למעשה,  
16 של הקונה כי המוכר הוא בעל זכות במקרקעין כאמור במרשם, וכי הוא  
17 רשאי להעביר את זכותו זו נקייה מכל זכות של אדם אחר. אמונה כזו  
18 אינה קיימת אם הקונה יודע שלמוכר אין זכות במקרקעין או שזכותו  
19 מוטלת בספק. כמו כן אמונה זו אינה קיימת אם הקונה לא ידע שלמוכר  
20 אין זכות במקרקעין או שזכותו מוטלת בספק, אך הוא חשד באשר לזכותו  
21 של המוכר ובמודע נמנע מלברר הדבר. זהו מצב של עצימת עיניים. הוא  
22 שקול כנגד ידיעה והוא שולל תום-לב. לעומת זאת אמונתו של הקונה  
23 אינה נפגעת אם הוא לא ידע כי למוכר אין זכות במקרקעין או אם הוא לא  
24 חשד בזכותו זו, אך היה יודע או היה חושד אילו נקט אמצעים שקונה  
25 סביר היה נוקט. במצב דברים זה הקונה התרשל – ולהתרשלות עשויות  
26 להיות תוצאות משפטיות (ראו ד"נ 21/80 ורטהיימר נ' הררי [9]) – אך  
27 אין בהתרשלותו כדי לשלול את תום-לבו. "רשלנות ותום לב יכולים לדור  
28 בכפיפה אחת" (השופט ח' כהן בע"א 92/78 שטרית נ' קאר טורס  
29 (ישראל) בע"מ, חברה להשכרת רכב [10], בעמ' 333). במקרה שלפנינו  
30 מקובלת עליי גישתם של חבריי השופטים אנגלרד וטירקל, כי עובר



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

1 לרישום הזכות במרשם לא הייתה הקונה בתום-לב, משום שעובר  
2 לרישום זכותה במרשם היא ידעה כי הבעלים המקורי טוען לזכותו  
3 במקרקעין וטוען כי הרישום במרשם על שם המוכר אינו כדין, וכי  
4 ההליכים המשפטיים הנוגעים לזכויותיו במקרקעין טרם מוצו. ידיעה  
5 כזו שוללת מהקונה את תום-לבה". (ההדגשה אינה במקור).

6

7 בענייננו ברי, כי לא חלה על הנתבע הגנה זו הואיל וביצוע הרישום נעשה בחוסר תום-לב-  
8 מובהק הן בשים-לב לכך שהנתבע היה מודע לכך שזכויותיו של הנתבע מס' 1 בהמרצת-  
9 הפתיחה מוטלות בספק הואיל והסוגיה האמורה הגיעה להכרעת בית המשפט העליון, והן  
10 נוכח טענותיו שלו עצמו במהלך ההליך שהתנהל בפני בית המשפט העליון.

11 אפנה בעניין זה לדבריו של כב' השופט י. עמית בהחלטתו מיום 10.02.2021 באשר לבקשת  
12 התובעים לתיקון פסק-הדין, בעטיו של הרישום:

13

14 "כאשר המערערים באו לבצע את פסק הדין, התברר להם כי ביני  
15 לביני, המשיב 2 השלים ברישום את העסקה בינו לבין המשיב 1,  
16 ככל הנראה תוך ניצול העובדה שלא התבקש ולא ניתן צו מניעה  
17 במהלך ההתדיינות. על כן עתרו המערערים בבקשה לתיקון טעות  
18 סופר כך שנורה לרשם המקרקעין למחוק את הרישום על שם  
19 המשיב 2 מיום 7.7.2019 על פי שטר 32339/2019/1".

20

ובהמשך,

22

23 "נציין כי המשיב 2 יצר לאורך הדיון מצג כי רשומה לזכותו הערת  
24 אזהרה בלבד. כך, בסעיף 2 לעיקרי הטיעון שהגיש לבית משפט  
25 זה נכתב כי "המשיב רכש זכויות במקרקעין כבר בחודש 12/16,  
26 אולם ובשל ההליך אינו יכול להשלים את רישום העסקה  
27 שהוכשרה ונרשמה [...] כאשר עם ומתן פסק דין הדוחה את



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני :

טענות המערערים יכול המשיב ולאחר שעברו יתר משנתיים מיום  
העסקה לרשום את נכס על שמו" [כך במקור – י"ע], ובסעיף 8  
לעיקרי הטיעון נכתב כי "במשך יותר משנתיים מונעים  
המערערים ממנו לרשום את זכויותיו [...] כאשר ובמשך כאמור  
יותר משנתיים פוגעים המערערים במשיב ובזכותו לסיום רישום  
העסקה".

כאשר התבקש ב"כ המשיב 2 להסביר הכיצד נטען על ידו כי עקב  
ההליך המשפטי נבצר ממנו להשלים את העסקה ברישום, שעה  
שכבר השלים את העסקה ברישום, נטען על ידו כי באותה עת לא  
היה במיטבו מבחינה בריאותית וכי שלח את עיקרי הטיעון בדקה  
ה-90 "על רגל אחת".

דברים אלו נכונים מקל וחומר עת נקבע בפסקה 13 לפסק-דינו של בית המשפט  
העליון, כי כבר בעת רישום הערת האזהרה, הנתבע היה חסר תום-לב, וברי כי  
רישום העסקה בשלב מאוחר יותר, כפי המקרה בענייננו, לא זו בלבד שאינו משנה  
מאותה קביעה, אלא שהוא אף מחזקה, וכך נקבע באותה פסקה :

"לתום הלב הנדרש מהרוכש השני בזמן פן סובייקטיבי ואובייקטיבי  
(עניין עפ"י, בפסקה 13). במקרה דנן, לא עמד המשיב 2 בחובת תום הלב  
ולו במישור האובייקטיבי, מאחר שלא בדק בלשכת רישום המקרקעין  
סמוך לביצוע העסקה, ומאחר שהתעלם מהערת האזהרה לזכות בני הזוג  
עאסלה".

15. בשולי הדברים אולם לא בשולי חשיבותם אע"פ, כי טענותיו של הנתבע הן בגדר  
חזרה על טענות שהוכרעו במסגרת פסק-דינו של בית המשפט העליון, ועל משמעות  
האמור עמדתי זה עתה, ולחלופין, ניסיון להשיג, כך ממש כעולה מסיכומי הנתבע,  
ועל כך נאמר, לקרוא ולא להאמין, על קביעותיו של בית המשפט העליון, אשר  
דומה, כי מצביע, למצער, על בלבול-יוצרות.

16. על יסוד כל האמור לעיל, מקבל אני את תביעת התובעים, ומורה על ביטול מיידי  
של הרישום בחלקה האמורה על-שמו של הנתבע. צו-המניעה שניתן בתיק זה יעמוד



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 5211-03-21 נעאמנה(המנוח) ואח' נ' סעדי

תיק חיצוני:

- 1 בעינו, עד לביטול הרישום על שם הנתבע. העירבון שהפקידו התובעים יוחזר לידי  
2 בא-כוחם, עבורם.  
3 אני מחייב את הנתבע לשלם לכל אחד מן התובעים 2 עד 4 שכ"ט עו"ד בסכום כולל של  
4 10,000 ש"ח (כולל מע"מ).  
5  
6 בנוסף סבורני, נוכח התוצאה אליה הגעתי, ובשים-לב להתנהלותו של הנתבע, כפי שזו עולה  
7 לאורכן ולרוחבן של ההחלטות השונות בענייננו, כמו גם מהתנהלותו במסגרת הליך זה,  
8 ובעיקר משום טענות אבסורדיות ומבישות שהעלה ביחס לפסק-דינו של בית המשפט  
9 העליון אשר נוגדות עקרונות יסוד של השיטה, כי יש להשית על הנתבע, בהתאם לתקנה  
10 151 (ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018, הוצאות לדוגמה לטובת הנפגע -  
11 בענייננו התובעים, בסך 5,000 ₪.  
12  
13 ניתן היום, י"ט חשוון תשפ"ב, 25 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.  
14

סארי גיוני, שופט

15  
16