



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

המבקשים

1. ברוך ורדי ת.ז. 067320747

2. ציפי ורדי ת.ז. 053568572

ע"י ב"כ ממשד הרפז, אורן, אדלר ושות'

נגד

המשיבים

1. יוסף אדנייב ת.ז. 016682494

2. יהושע מהבד ת.ז. 052369774

3. מאי מהבד ת.ז. 206719445

ע"י ב"כ עוה"ד ירון נוח ואח'

4. גיא פרטוש ת.ז. 201199437

5. עדי פרטוש ת.ז. 300822129

6. רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז

7. עיריית חדרה

1

פסק-דין

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

בפניי עתירתם של המבקשים להורות על תיקון צו-רישום בית משותף בנכס ברחוב האלון, פינת רחוב הזית, בחדרה, הידוע כחלקה 313 בגוש 10041 (להלן: "החלקה"), באופן שהרישום בפנקס הבתים המשותפים יתאים למצב הקיים בפועל מראשית שנות החמישים, ולפיו הגבול בין החלקות ניצב כהמשך טבעי וישיר לקיר המשותף של שתי הדירות הניצבות על החלקה.

הנסיבות הצריכות לעניין

1. חלקה 313 מצויה בבעלות קרן קיימת לישראל, מנוהלת על-ידי רשות מקרקעי ישראל, ושטחה הרשום הוא 1,589 מ"ר. בראשית שנות החמישים חילק המנהל את החלקה לשני חלקים, כאשר החלק המזרחי (כיום תת-חלקה 313/1) נרשם על-שם משה וסוניה קייל, והחלק המערבי (כיום תת-חלקה 313/2) נרשם על-שם של יצחק וברטה לרר.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 ביום 12.07.1964, ניתן צו-רישום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים ממנו עולה, כי
- 3 לכל אחד מתתי-החלקות הוצמדה מחצית מן הרכוש המשותף. עוד עולה, כי לתת-חלקה
- 4 313/1 הוענק שטח הצמדה של 870 מ"ר (64 מ"ר עבור הדירה + 806 מ"ר הצמדה), לפני
- 5 הפקעה ולתת-חלקה 313/2 הוצמד שטח של 719 מ"ר (49 מ"ר עבור הדירה + 670 מ"ר
- 6 הצמדה), לפני הפקעה.
- 7
- 8 3. המבקשים רכשו ביום 10.11.1985 את הזכויות בתת-חלקה 313/2, ולפיכך הם בעלי זכות
- 9 החכירה בתת-חלקה זו, עליה בנויה דירה צמודת קרקע עם קיר משותף לדירה בתת-חלקה
- 10 313/1.
- 11
- 12 4. המשיבים מס' 1-3 הם יזמים, אשר רכשו ביום 14.06.2017 את זכות החכירה בתת-חלקה
- 13 313/1, שגם עליה ניצבת דירה צמודת קרקע עם קיר משותף למבקשים, וזאת על-מנת לבצע
- 14 על גבי הנכס יזמות נדל"ן. המשיבים אף רכשו בתת-חלקה זו זכות חכירה משודרגת,
- 15 במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל, המזכה אותם בבעלות בתת-חלקה זו.
- 16
- 17 5. בעת בניית הדירות, בשנות ה-50, הוקמה גם גדר המפרידה בין החלקות, וגדר זו ניצבת
- 18 במקומה עד עצם היום הזה, באופן שחלקם של המבקשים בחלקה 788 מ"ר, וחלקם של
- 19 המשיבים הוא 801 מ"ר.
- 20
- 21 6. המשיבים מס' 4-5 רכשו מן המשיבה מס' 3, בשנת 2018, את זכויותיה בחלקה.
- 22
- 23 7. ביום 03.01.2019 הגישו המבקשים את העתירה שבענייננו, וביום 23.04.2019, מינה המותב
- 24 הקודם, בהסכמת הצדדים את המודד בשארה חמיס, כמומחה מטעמו (להלן: "המומחה").
- 25
- 26 ביום 01.09.2019 הגיש המומחה את חוות-דעתו לבית המשפט, ובתאריך 12.08.2019, ו-
- 27 28.11.2019 הוגשו תשובות המומחה לשאלות המשיבים.

טענות הצדדים

- 28
- 29
- 30
- 31 8. לטענת המבקשים, בשנת 1964 פעל המשיב מס' 6, בשמו הקודם "מנהל מקרקעי ישראל"
- 32 לרישום בית משותף, אלא שמחמת טעות שנפלה בצו-רישום הבית המשותף, כך נטען,
- 33 הוצמד לשטחם שטח של 719 מ"ר בלבד, אשר מהווים רק 45.2% משטח החלקה. הצמדה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

זו, כך לטענת המבקשים שונה הן מן המצב בפועל בו קיים למבקשים שטח של 788 מ"ר, 794.5 מ"ר.

הגבול בין החלקות, כך נטען, הוצב בתשריט הבית המשותף כהמשך ישיר וטבעי לקיר המשותף בין שתי הדירות, אלא שהמידות שנרשמו בו היו שגויות, כפי שעולה מעיון בתשריט האמור. הסימון של מיקום הגבול בין החלקות כהמשך ישיר וטבעי של הקיר המשותף, כך לטענתם של המבקשים, עקבי בכל המסמכים הרלבנטיים, כפי שאף ניתן ללמוד מן התשתית הראייתית, שהונחה בפני בית המשפט.

עוד נטען, כי על אף הכלל הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), לפיו רישום במקרקעין מוסדרים מהווה ראייה לתוכנו, פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969 (להלן: "פקודת המקרקעין"), מסמיכה את בית המשפט להורות על תיקון טעות שנפלה ברישום, כפי שמבוקש בענייננו.

עוד ובנוסף נטען, כי על-פי חוק המקרקעין, לא תחול התיישנות על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, וכי בענייננו מבוקש לתקן את המרשם בנוגע לזכויות רשומות ולא לרישום זכויות שאינן רשומות, כפי שטוענים המשיבים. גם אם היו חלים דיני ההתיישנות, כך נטען, בענייננו אלו לא חלים הואיל ולמבקשים נודע על הטעות שנפלה בצו-הרישום רק בשנת 2017, לאחר שהמשיבים מס' 1-3 הפנו את תשומת-ליבם.

המבקשים טענו, כי בעלי הזכויות בחלקה 313, כמו גם רשות מקרקעי ישראל, לא היו מודעים לטעות זו, וכולם המשיכו לראות בכל אחד מן החוכרים כחוכרים של מחצית מן החלקה, עד שבשנת 2017 רכשו המשיבים מס' 1-3 את הזכויות בתת-חלקה 313/1 מן היורשים של בעלי הזכויות בתת-חלקה זו. המשיבים מס' 1-3, כך אליבא דמבקשים, הם אנשי עסקים, אשר מתמחים בענף הנדל"ן, ולמרות שידעו על הטעות שנפלה בצו-רישום הבית המשותף, הם מסרבים לתקנה.

עוד טענו המבקשים, כי על אף שביום 12.07.1964 ניתן צו-רישום בית משותף, וזכויות החכירה בתת-חלקה 313/1 נרשמו ביום 16.06.1966, זכויות החוכרים בתת-חלקה 313/2 נרשמו רק בשנת 1995, וכי במועד רכישת החלקה על-ידם זכויות אלו לא נרשמו והצדדים לעסקה כמו גם שכניהם סברו שכל אחד מהם הוא בעל הזכויות במחצית שטח החלקה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני :

במסגרת קבלת הלוואה לצורך רכישת הנכס, כך נטען, חתמו המבקשים ביום 12.08.1991 על ייפוי-כוח בלתי-חוזר, המייפה את כוחו של בנק משכן לחתום על מסמכים לצורך רישום זכויות, ובשנת 1995 עשו בנק משכן או המנהל שימוש בייפוי-כוח זה, ורשמו ביום 28.08.1995 את זכויות החכירה של המבקשים, מבלי שעדכנו אותם או שיתפו אותם בהליך הרישום. מן האמור לעיל עולה, כך לטענת המבקשים, כי הואיל ועתירתם הוגשה ביום 03.01.2019, לא חלה בעניינם התיישנות, וכי מכל מקום הואיל ובעת הרכישה, תת-החלקה אותה רכשו לא הייתה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, ברי, כי לא יכלו לדעת על הטעות.

עוד נטען, כי המשיבים ערכו בדיקת נאותות עובר לרכישת זכויותיהם בחלקה האמורה, וידעו הן נוכח מדידה בפועל שערכו, הן מבדיקה שערכו ברשות מקרקעי ישראל, והן מצו-רישום הבית המשותף, כי הם רוכשים 50% מן הזכויות בחלקה, וכי נפלה טעות בצו-רישום הבית המשותף, ולפיכך ברי, כי הם לא הסתמכו בתום-לב על הרישום.

המשיבים, כך לטענת המבקשים, הגישו לבית משפט השלום בחדרה (ת"א 31987-06-28) תביעה לסילוק-יד של המבקשים מן השטח הרשום מבלי שנקבו בשטח הספציפי ממנו הם מבקשים לסלק את ידי המבקשים. עוד נטען, כי המשיבה מס' 3 מכרה למשיבים מס' 4-5 את חלקה בנכס האמור על סמך המצב בפועל, ולא על-פי הרישום השגוי בצו הבית המשותף.

לטענת המבקשים, רק כאשר החלו המשיבים מס' 1-3 לקדם את תכניות הבנייה על החלקה שרכשו, גילו לראשונה, כי קיימת טעות בצו-רישום הבית המשותף, וכי לאחר שקיבלו מכתב התראה מן המשיבים מס' 1-3, הציעו להם, שהצדדים יפנו במשותף למפקח על המקרקעין בבקשה לתיקון צו-רישום הבית המשותף, באופן שמשקף נכוחה את החלוקה הקיימת מאז ומעולם.

עוד נטען, כי המשיבים מס' 1-3 לא ענו לפנייה האמורה, ותחת זאת הגישו, כאמור כבר לעיל, את התביעה לסילוק-ידם, וכי בשלהי חודש אוקטובר 2018 נודע להם, כי המשיבים מס' 4-5 רכשו מן המשיבה מס' 3 את זכויותיה בתת-חלקה 313/1.

לטענת המבקשים, לא ניתן להמשיך במצב הנוכחי בו קיים פער בין המצב בפועל לבין הרישום, ולפיכך קיימות שתי חלופות לתיקון העיוות : או בדרך של תיקון הטעות ברישום והתאמת הרישום למצב בפועל או בדרך של תיקון המצב בפועל והתאמתו לרישום. הואיל וגם אליבא דמשיבים, כך נטען, אין לשנות את הגבול בפועל בין שתי תתי-החלקות, הרי שהחלופה של שינוי המצב בפועל אינה ריאלית ואין לקוט בה. עוד ובנוסף נטען, כי אין לשנות את המצב בפועל גם הואיל ומצב זה משקף את הזכויות הקנייניות של הצדדים, כי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

1 אין הצדקה להריסת הקיר המשותף, כי היזמים ידעו על הטעות לפני הרכישה, וכן מכיוון
2 שהמשיבה מס' 3 מכרה את חלקה לפי המצב בפועל ולא על-פי צו-רישום הבית המשותף.

3
4 עוד נטען, כי מחוות-דעתו של המומחה, אשר מונה על-ידי בית המשפט, עולה שבשטחי
5 ההצמדה שבצו-הרישום נפלה טעות משמעותית, עת השטח של תת-חלקה 313/2 קטן
6 בלפחות 65 מ"ר מן השטח הנכון ביחס למצב הקיים. קיימת חשיבות רבה, כך נטען,
7 לאמינות המרשם ותדמיתו, והנצחת הטעות ברישום אינה פועלת רק ביחס לבעלי-הדין
8 בתיק זה אלא גם אליבא דכולי עלמא.

9
10 9. מנגד טענו המשיבים מס' 1-3, כי המבקשים מנסים לנכס לעצמם זכויות קנייניות לא להם,
11 וכי הם עושים כל שלא ידם על-מנת למנוע מן המשיבים לממש את זכותם לבנות על
12 חלקתם בתי מגורים.

13
14 המבקשים, כך נטען, דורשים במסגרת הליך זה, לתקן צו-רישום בחלוף תקופה של 55 שנים
15 מן היום בו ניתן צו-הרישום, וכ-35 שנה מאז רכשו המבקשים את דירתם. בנסיבות אלו,
16 כך נטען, תביעתם התיישנה או לחלופין הוגשה בשיהוי מופלג, ודינה להידחות על הסף.

17
18 על אף שחוק המקרקעין מסדיר את סוגית ההתיישנות בנוגע לתביעות לאכיפת זכות רשומה
19 במקרקעין מוסדרים, כך נטען, בענייננו עותרים המבקשים לסעד בזכות שאינה רשומה,
20 ולפיכך דין עתירתם להידחות מחמת ההתיישנות, וזאת בשים-לב למועד מתן צו-רישום
21 הבית המשותף.

22
23 יש לדחות את טענתם של המבקשים, אליבא דמשיבים מס' 1-3, לפיה נודע להם על
24 "הטעות" בצו-הרישום, כלשונם, רק כאשר משיבים אלו פנו אליהם על-מנת לקבל את
25 הסכמתם לתוכניות הבנייה הואיל והמבקשים רכשו את זכויותיהם בחלקה בשנת 2015
26 וחזקה עליהם שבדקו את כלל המסמכים המשפטיים הנוגעים לזכויות אלו. עוד סברו
27 המשיבים, כי יש לדחות גם את הטענה בדבר תחולתו של כלל הגילוי המאוחר, הקבוע בחוק
28 ההתיישנות התשי"ח – 1958 (להלן: "חוק ההתיישנות"), וזאת הן מכיוון שהמבקשים לא
29 הצליחו להוכיח, כי העובדות המהוות את עילת התביעה לא היו בידיעתם מסיבות שלא היו
30 תלויות בהם, והן בשים-לב לכך שבזהירות סבירה יכלו המבקשים לגלותן.

31
32 עוד נטען, כי תשובותיו המתחמקות של המבקש בעדותו בבית המשפט מצביעה על מסקנה
33 ברורה, ולפיה המבקשים ידעו על רישום הבית המשותף והשטח של תתי-החלקות.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

לחלופין, טענו המשיבים מס' 1-3, כי דין עתירתם של המבקשים להידחות מחמת השיהוי הניכר בהגשתה, אשר בעטיה שינו המשיבים את מצבם לרעה, ואף נמנע מהם להפריך את טענותיהם לאור השינויים הרבים שחלו, וגרמו לנזק ראייתי ממשי.

אף לגופו של ענין, כך אליבא דמשיבים, יש לדחות את עתירתם של המבקשים הואיל וצו-הרישום לא נפלה כל טעות, ואין כל עילה לתיקון צו-הרישום, נהפוך הוא – על המבקשים לפנות ולסלק את ידם משטח החלקה בו מחזיקים הם שלא כדין.

לטענת המשיבים, את הטעות בצו-הרישום מבססים המבקשים על מסמכים מרשות מקרקעי ישראל בהם צוין, כי שטח המוכר הוא "794.5 מ"ר בערך", בעוד שהם משמיטים את ההוראה בהסכם החכירה, לפיה השטח המדויק יקבע על-פי צו הבית המשותף או התקנון. גם אם נפלה טעות בצו-הרישום, כך אליבא דמשיבים, הם רכשו את זכויותיהם בתת-חלקה 313/1 בתום-לב ובתמורה, עת הסתמכו על הצהרות המוכרים, מסמכי הרישום, הרישום בפנקסי המקרקעין, ועל חוות-דעת שקיבלו מן המוכרים, וזאת בשים-לב לאמור בסעיף 10 לחוק המקרקעין.

הסכם-השיתוף שערכו המשיבים, כך טענו, מוכיח את האמור, ולא זו בלבד שאין בו כדי להצביע, כי המשיבים "השלימו עם הטעות", כלשונם של המבקשים, אלא להיפך. הסכם המכירה עם המשיבים מס' 4-5 נערך על-פי החלק שנמצא בחזקה בפועל, כך נטען, ובמסגרתו ציינה המשיבה מס' 3 את המחלוקת שקיימת באשר לגודלה של החלקה.

עוד נטען, כי המבקשים לא עמדו בנטל הכבד להוכחת טענתם בדבר טעות ברישום, וזאת הן בשים-לב לקבוע בחוק המקרקעין, לפיו רישום בפנקסי רישום המקרקעין בדבר מקרקעין מוסדרים מהווים ראייה חותכת לתוכנו של הרישום, והן נוכח הקבוע בהסכם החכירה ובילקוט פרסומים מס' 4818, אליו מפנה הסכם החכירה. רשות מקרקעי ישראל, כך נטען, חזרה והבהירה, כי השטח הנכון של החלקות האמורות הוא השטח הרשום בפנקס הבתים המשותפים. הצבת הגדר במועד כלשהוא, לטענת של המשיבים, אינה מוכיחה, כי קיימת טעות ברישום, ואין בהצבתה כדי לקבוע זכויות קנייניות.

עוד ובנוסף נטען, כי הסעד המבוקש על-ידי המבקשים, היינו, לקבוע, כי הגבול הנכון בין החלקות ממוקם כהמשך ישיר וטבעי לקיר המשותף של שתי הדירות אינה עולה בקנה אחד עם טענותיהם, ואינה נתמכת בחוות-דעת מומחה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2 נטען, כי בעוד בהמרצת-הפתיחה טענו המבקשים, כי לא נפלה טעות במדידת השטחים, כי
3 אם בשטחי ההצמדות, היינו, טענו לטעות-סופר, הרי שבסיכומים שינו חזית וטענו, כי יש
4 לקבל את חוות-דעתו של המומחה, לפיה קיימת טעות הן בשטחי ההצמדות, והן בהטמעת
5 קווי-הגבול. אף אם תתקבל טענת המומחה, כך אליבא דמשיבים, כי קיימת טעות בתשריט,
6 אין בחוות-דעת זו כדי להשפיע על החלוקה הקניינית, עליה החליטה קרן קיימת לישראל
7 באמצעות החברה המשכנת, מקל וחומר שעה שלא הוכח, כי החלוקה הקניינית שבנסח
8 ובצו-הרישום שגויה.
9
10 10. המשיבה מס' 6 טענה, שעל אף שהסכם החכירה שצורף על-ידי המבקשים אינה חתום
11 וכפועל-יוצא אינו תקף, היא אינה חולקת על תוקפן של זכויות החכירה של המבקשים
12 בתת-חלקה 2, כפי שאלו רשומות בלשכת רישום המקרקעין.
13
14 נטען, כי דינה של עתירת המבקשים נגדה להידחות או להימחק על הסף הן בשל היעדר
15 יריבות או היעדר עילה, וכן מפאת התיישנות הואיל ורישום הבית המשותף בוצע ביום
16 13.07.1964, וזכויות החכירה בתת-חלקה 2 נרשמו על-שם המבקשים בשנת 1995.
17 המבקשים, כך נטען, רכשו את הזכויות בשנת 1985, העברת הזכויות אושרה אצל המשיבה
18 מס' 6 בשנת 1191, כל זאת בזמן שהנכס היה רשום בפנקס הבתים המשותפים. חזקה, כי
19 המבקשים, כך אליבא דמשיבה מס' 6, ידעו או יכלו לדעת אודות אופן הרישום של החלקה
20 בלשכת רישום המקרקעין הואיל ומדובר במסמכים רשמיים, הנתונים לעיון הציבור.
21
22 נטען, כי המבקשים "ישנו", כלשונה של משיבה מס' 6, על זכויותיהם הנטענות, אשר אינן
23 רשומות, וגרמו לה לנזק ראייתי, ואף הולידו הליכים משפטיים שהיו לכאורה מתייתרים
24 לו היו המבקשים פועלים למיצוי זכויותיהם הנטענות לפני שנים ארוכות ובטרם נרכשו
25 הזכויות על-ידי המשיבים.
26
27 המשיבה מס' 6 הותירה את ההכרעה בסוגיה שבענייננו לשיקול-דעתו של בית המשפט,
28 בכפוף לכך שהמבקשים יצליחו להוכיח במסגרת הליך זה את זכותם הנטענת, ולאחר
29 שיינתן לכל מי שעשוי להיות מושפע מתוצאת ההכרעה, הזדמנות להגיב לה.
30
31 11. גם המשיבים מס' 4-5, והמשיבה מס' 7 הותירו את ההכרעה בתיק לשיקול-דעתו של בית
32 משפט זה.
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

דיון והכרעה

12. לאחר שנתתי דעתי לכתבי הטענות של הצדדים, לפרוטוקולים של הדיונים, לכל התיעוד הרלוונטי, ולכלל התשתית הראייתית שהונחה בפניי, מסקנתי היא, שדין הבקשה להידחות, כפי שאפרט להלן.

13. הצדדים שבפניי טענו ארוכות בכתב ובעל-פה, הן באשר לטענות סף כאלו ואחרות, והן לגופם של דברים.

אבחן כעת טיעונים אלו על-פי סדרם ההגיוני: אתחיל בהכרעה בטענות הסף בדבר התיישנות ושיהוי, במידה שאקבע, כי אלו לא התקיימו, אפנה להכרעה לגופו של עניין.

14. 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".

סעיף 5 לחוק ההתיישנות קובע כך:

"התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן – תקופת ההתיישנות) היא –
(1) בשאינו מקרקעין – שבע שנים;
(2) במקרקעין – חמש עשרה שנה; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר סידור זכות קנין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) – עשרים וחמש שנה" (ההדגשה אינה במקור).

ובהמשך קובע סעיף 6 לחוק, כי:

"תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

הלכה ענפה של בית המשפט העליון קבעה, מהי הפרשנות הראויה למושג "עילת תביעה",
ואפנה בעניין זה ל- ע"א 2919/07 מדינת ישראל – הוועדה לאנרגיה אטומית נ' עדנה גיא-
ליפל, פ"ד סד(2) 82, (להלן: "עניין גיא-ליפל"), פסקה 39 לפסק-דין של כב' השופט י.
עמית:

"סעיף 6 לחוק ההתיישנות קובע כי תקופת ההתיישנות של תביעה
מתחילה ביום בו נולדה העילה. מירוף ההתיישנות מתחיל כאשר התגבש
בידי התובע "כוח תביעה" שפירושו כי לתובע עומדת אפשרות של ממש
להגיש תביעה ולזכות בסעד המבוקש אם יעמוד בנטל ההוכחה העובדתית
ובנטל המשפטי לביסוס תביעתו (ראו ע"א 3319/94 פפר נ' הוועדה
המקומית, פ"ד נא(2) 581, 594-595 (1997) (להלן: עניין פפר); עניין
אלנקווה; ע"א 1650/00 זיסר נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נז(5) 166,
175 (2003), עניין יפרח בפסקה 22 והאסמכתאות שם)."

בענייננו, וכאמור כבר לעיל, ביום 12.07.1964, ניתן בנוגע לחלקה 313 צו-רישום בית משותף
בפנקס הבתים המשותפים ממנו עולה, כי לכל אחד מתתי-החלקות הוצמדה מחצית מן
הרכוש המשותף. עוד עולה, כי לתת-חלקה 313/1 הוענק שטח הצמדה של 870 מ"ר (64 מ"ר
עבור הדירה + 806 מ"ר הצמדה), לפני הפקעה ולתת-חלקה 313/2 הוצמד שטח של 719 מ"ר
(49 מ"ר עבור הדירה + 670 מ"ר הצמדה), לפני הפקעה, ולמחרת, ביום 13.07.1964 נרשם
הצו בפנקס הבתים המשותפים.

משמע, הליכי רישום הבית המשותף, לרבות ההשלכות הנובעות מן הרישום בכל הקשור
לגודלה של כל אחת מן החלקות, היינו עילת התביעה, התנהלו והסתיימו בשנת 1964 - לפני
כ-57 שנה. ברי, כי מדובר בתקופה ארוכה לאין שיעור מזו שנקבעה להתיישנות במקרקעין,
ולפיכך אני קובע, כי עתירתם של המבקשים התיישנה.

אדגיש, כי אין נפקא מינה שבמועד הליכי הרישום, בעלי הזכויות לא היו המבקשים
והמשיבים 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".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

1

2

3

4

ר' סעיף 18 לחוק ההתיישנות:

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

10 15. אין בידי לקבל את טענת המבקשים בהמרצת-הפתיחה לפיה לא חלה בענייננו התיישנות
11 בשים-לב להוראת סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין, אשר קובעת, כי: "חוק ההתיישנות,
12 תשי"ח-1958, לא יחול על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, אולם אין בכך כדי
13 למנוע טענה מכוח ההתיישנות שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת חוק זה", וסבור
14 אני, כי אין צורך להכביר מילים על העדר נפקות הוראת חוק זו לענייננו.

15 אפנה ל- ע"א 10155/16 נציגות הבית המשותף בירם 1 חיפה נ' נבשר השקעות בע"מ
16 (19.04.2017), אשר אישר את פסק-דינו של בית המשפט המחוזי ב-ת"א (מחוזי חי') 57274-
17 06-13 נציגות הבית המשותף ואחר נ' נבשר השקעות בע"מ ואח' (14.11.2016), במסגרתו
18 נקבע בפסקה 20 כך:

19

20 "טוענים התובעים כי סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969
21 (להלן: "חוק המקרקעין") מונע קביעה כי התביעה דנן התיישנה.
22 בטענה זו אין ממש. סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין עוסק בתביעה לקיום
23 זכות במקרקעין מוסדרים. אין הוא עוסק בתביעה התוקפת רישום
24 זכויות שיש לאחר במקרקעין מוסדרים.

25

26 מדובר בטענת הגנה של בעל זכות רשומה במקרקעין כנגד מי שפועל כנגד
27 זכות זו. אין עסקינן בטענת חרב המאפשרת לכל מי שמתנגד לרישום
28 קיים ותקף לשנותו בכל עת ולצורך כך תביעתו אינה מתיישנת".
29



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

אציין, כי גם לו הייתי קובע, כי יש למנות את מועד ההתיישנות מיום רכישת הזכויות בחלקה על-ידי המשיבים, היינו, 10.11.1985, הייתה מתקבלת תוצאה זהה, ולפיה חלה בענייננו התיישנות.

16. עוד ובנוסף אדגיש, כי אין בידי לקבל אף את טענת המבקשים, במסגרתה נטען לתחולתה של הוראת סעיף 8 לחוק ההתיישנות, 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 ושאלן בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן, תתחיל תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו לתובע עובדות אלה".

לטענת המבקשים, נודע להם על הטעות, כלשונם, שנפלה בצו-רישום הבית המשותף רק בשלהי שנת 2017, לאחר שהמשיבים מס' 1-3 הפנו את תשומת-ליבם לאמור.

המבקשים הדגישו, כי על אף שביום 12.07.1964 ניתן צו-רישום בית משותף, וזכויות החכירה בתת-חלקה 313/1 נרשמו ביום 16.06.1966, זכויות החוכרים בתת-חלקה 313/2 נרשמו רק בשנת 1995. במועד רכישת החלקה על ידי המבקשים, כך נטען, זכויות אלו לא נרשמו והצדדים לעסקה כמו גם שכניהם סברו שכל אחד מהם הוא בעל הזכויות במחצית שטח החלקה, וזאת גם שעה שבהסכם הרכישה הצהירה המוכרת **"כי הדירה אינה רשומה בטאבו..."**

עוד טענו המבקשים, כי במסגרת קבלת הלוואה לצורך רכישת הנכס, הם חתמו ביום 12.08.1991 על יפוי-כוח בלתי-חוזר, המייפה את כוחו של בנק משכן לחתום על מסמכים לצורך רישום זכויות, ובשנת 1995 עשו בנק משכן או המנהל שימוש ביפוי-כוח זה, ורשמו ביום 28.08.1995 את זכויות החכירה של המבקשים, מבלי שעדכנו אותם או שיתפו אותם בהליך הרישום.

דוחה אני טענות אלו מכל וכל.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

ראשית, יודגש, כי עיון בנסח רישום תת-חלקה 313/2 מצביע, כי על אף שזכויות החכירה של המבקשים נרשמו רק בשנת 1995, רישום הבית המשותף התבצע ביום 13.07.1964, וגודלה של החלקה מצוין במפורש – דירה: 49 מ"ר, והחלק בשטח 670 מ"ר – באופן שתואם במובהק הן את צו-הרישום, והן את הכתוב בתשריט.

יתרה מכך, בהסכם החכירה שצורף על-ידי המבקשים נכתב בעמוד 3, תחת הכותרת "ידוע לחוכרים כי....", כך: "עפ"י תשריט בית משותף המוכר מהווה תת חלקה 2 בחלקה 313 בגוש 10041".

שנית, במסגרת הסכם הרכישה מיום 10.11.1985, נכתב כך: "הואיל והמוכרת מצהירה כי הינה בעלת הזכויות והמחזיקה בדירה....כמופיע במוסדות המוסמכים....", וחזקה על המבקשים שהם בדקו כדבעי את מצב הנכס הנרכש, לרבות זכויותיהם בבית המשותף, שעה שאין כל מחלוקת בין הצדדים שצו-רישום הבית המשותף ניתן ונרשם בשנת 1964.

בצדק טענה משיבה מס' 6, שהמידע המופיע "במוסדות המוסמכים", כלשון הסכם הרכישה עליו חתמו המבקשים, היה נגיש, גלוי ושקוף לציבור, והיה על המבקשים לבדקו. דברים אלו מקבלים משנה תוקף שעה שהמבקשים היו מיוצגים על-ידי עורך-דין, כפי שעולה מסעיף 17 להסכם האמור: "הקונים ממנים את עו"ד להב לטפל בהעברת הדירה על שמם....". אין בעובדה שבחרו להתעלם מן האמור, כדי להקנות להם, כעת, עשרות שנים מאוחר יותר, זכויות קנייניות או מעין קנייניות.

שלישית, סבור אני, כי גרסתו של המבקש, במסגרת עדותו ביום 12.03.2020, הייתה פתלתלה, וכי דבריו אינם עולים בקנה אחד עם הטענות בדבר אי-הידיעה. בנוסף אציין, כי אני מוצא קושי בקבלת עדותו כמהימנה ואמינה, וסבורני, כי עדות זו מצביעה על ידיעה בפועל של העובדות לאשורן או למצער על עצימת-עיניים בנוגע לעובדות אלו.

בשל חשיבות העניין, אביא דברים בשם אומרם - ובאריכות, ר' עמ' 8-9 לפרוט' מיום 12.03.2020:

ש"ש. אתה אזרח שומר חוק?
ת. כן.
ש. מדוע בנית ללא היתר בנייה?
ת. לפי דעתי עשיתי כל מה שהייתי צריך לעשות. לא ראיתי שום בעיה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

- 1 האם קיבלת היתר בנייה על בנייה נוספת שבוצעת? ש.
 2 קבלתי מכתב מהעירייה שהכל בסדר. בדיעבד היום אני מבין ת.
 3 שלא קבלתי היתר בנייה....
 4 אני מפנה לעמ' השני לנספח 13 לתרשים המצבי שצורף להיתר ש.
 5 הבנייה, למבנה שרשום על גביו מחסן. האם ביקשת לבנות
 6 מחסן במסגרת הבקשה להיתר בנייה?
 7 כן. ת.
 8 ובנית? ש.
 9 כן. ת.
 10 באיזה מיקום לפי הבקשה שביקשת ש.
 11 לא." ת.
 12 איפה בנית? ש.
 13 בפינה. ת.
 14 אתה מתכוון לגבול העליון, צמוד לגבולות של המגרש בפינה ש.
 15 העליונה?
 16 כן, הצפונית. ת.
 17 ?מדוע בנית את המחסן במיקום שבנית ולא בהתאם לבקשה ש.
 18 שהגשת
 19 אני לא זוכר. ת.
 20 נכון שבעקבות דרישת הוועדה לתכנון ובנייה פנית לרשות ש.
 21 מקרקעי ישראל?
 22 כן. ת.
 23
 24
 25

בהמשך, בעמ' 11:

- 26 העד מעיין במסמך. ש"
 27 גם לאחר שעיינתי במסמך עיין היטב המסמך לא מוכר לי. ת.
 28 אני מפנה אותך למסמך נוסף אישור מרשויות מיסוי מקרקעין ש.
 29 להעברה בטאבו, אתה מכיר את המסמך הזה?
 30 לא. ת.
 31 אני מפנה אותך למסמך נוסף, אתה מכיר? ש.
 32 לא." ת.
 33
 34
 35
 36

בעמ' 12:

- 37 אומר עורך הדין שלך שאתה מעולם לא ידעת שהנכס הזה נרשם ש"
 38 על שמך בטאבו, עד 2017.
 39 כן, זהו כן ת.
 40 ?הוא גם אומר שהזכויות נרשמו על שמך לפי ייפוי כוח ישן ש.
 41 הרבה לפני מועד הרישום.
 42 נכון. ת.
 43 ואני אומר לך שייפוי הכוח שלך שאתה חתמת עליו ניתן בסמוך ש.
 44 שנים בודדות לא כפי שעורך הדין שלך טען מה יש לך להגיד על
 45 זה?



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

ת. שזה מה שאתה אומר."

ובהמשך, עמ' 13-14 לפרוט':

ש"ש. כשהגשת את הבקשה להיתר בנייה הוועדה ביקשה ממך להוכיח את זכות הבעלות שלך בנכס ואישור מרשות מקרקעי ישראל, נכון??

ת. מי שהגיש את הבקשה בפועל התעסק עם העירייה זה האדריכל, אני לא זוכר.

ש. האם אתה קיבלת מרשות מקרקעי ישראל בשנת 86 ב-14/12/86 מכתב שמבקש ממך בעקבות התוכניות שהגשת. "... נא להמציא אישור מחברת שיכון עובדים לתוכנית תוספת הבנייה שהגשת...." אתה מכיר את המסמך הזה?

ת. לפי זכרוני בשנים האלה שיכון עובדים כבר לא היה קיים.

ש. נשאלת האם פנית.

ת. אני מנסה להזכר מה היה.

ש. אתה זוכר טוב מאוד מה היה, האם פנית למקרקעי ישראל?

ת. למקרקעי ישראל אני חושב שכן.

ש. ובעקבות זאת קבלת מסמך או תגובה מרשות מקרקעי ישראל, נכון? זאת התשובה שקבלת בקשר להיתר הבנייה אומרים לך תביא אישור משיכון עובדים.

ת. אתה מאשר שקבלת את המסמך הזה?

ש. לא.

ש. אני מפנה למסמך נוסף מרשות מקרקעי ישראל, האם זה מופנה אליך?

ת. לפי מה שכתוב פה כן

ש. קיבלת אותו?

ת. יתכן שכן. אני לא יודע. אני לא זוכר שקבלתי מסמך כזה.

ש. אני מפנה למסמך של רשות מקרקעי ישראל שמעיד ששילמת לבקשה להיתר בנייה?

ת. זה מסמך שמופנה לעורך דין אני רואה.

ש. מי עורך הדין?

ת. נחמיה להב.

ש. זה עורך הדין שלך?

ת. כן. הוא עשה את החוזה.....

ש. בזמן שאתה רוצה שנאמין לך שלאחר 10 שנים של טרטורים שאתה פועל באופן אקטיבי להשלים את הרישום בטאבו, חותם על מסמכים מול החברה המשכנת, מביא אישור עירייה אישור רשות המסים, אתה רוצה להגיד שלא ידעת שהנכס רשום על שמך בטאבו?

ת. כל מה שאמרת לא עשיתי."

על יסוד כל האמור לעיל, סבורני, כי לא "נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן"



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

1 – נהפוך הוא – סבור אני, כי לא נעלמו מן המבקשים העובדות המהוות את עילת התביעה,
2 ואף אם עובדות אלו נעלמו מעיניהם, ברי, כי גילויין היה תלוי במבקשים בלבד, וכי בזהירות
3 סבירה יכולים היו למנוע אותן.

4 אפנה לפסקאות 40-47 בעניין גיא-ליפל:

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

14

15 לעניין זה אף אפנה לתגובת המשיבה מס' 6, פסקה 19: "חזקה כי המבקשים ידעו ו/או
16 יכלו לדעת אודות אופן רישום תת חלקה 2 בלשכת רישום המקרקעין, בכל אחת מנקודות
17 זמן אלו, שכן המדובר במסמכים רשמיים הנתונים לעיון הציבור, אך המבקשים "ישנו"
18 על זכויותיהם הנטענות (אשר אינן רשומות) בטענה שלא ידעו אודות מצב הרישום.
19 המשיבה 6 טוען, כי התביעה התיישנה ו/או הוגשה בשיהוי רב אשר גרם למשיבה 6 נזק
20 ראייתי והוליד הליכים משפטיים שהיו לכאורה מתייתרים....".

21 17. אדגיש, כי סבור אני, כי התיק בענייננו ממחיש את התכליות המצויות בבסיס ההתיישנות,
22 וברי, כי אף בשים-לב לכך שבענייננו מתקיימות מרביתן, לרבות העובדה שבעלי-הזכויות
23 המקוריים הלכו לעולמם, יש לדחות את עתירתם של המבקשים.

24 אפנה לפסקה 30 בעניין גיא-ליפל:

25 "הפסיקה ומלומדי המשפט עמדו על מספר טעמים העומדים
26 בבסיס ההתיישנות הדיונית, ואעמוד עליהם בתמצית:
27



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

א. טעם ראייתי הקשור בקושי ובהכבדה על הנתבע לשמור את ראיותיו לאורך זמן. מטבע הדברים, במהלך השנים מסמכים וראיות אובדים, עדים הולכים לעולמם או מאבדים את זכרונם, מה שעלול לפגוע בהגנתו של הנתבע ולהקשות על בירור האמת העובדתית.

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

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).

18. לחלופין, סבור אני, כי יש לקבל את טענות המשיבים 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."

התנאים לקיומו של שיהוי נקבעו בפסיקה עקבית של בית המשפט העליון, כאשר דומה שהעיקרי שבהם הוא שמצבו של הצד שכנגד הורע בשל השיהוי.

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):



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

1 "נפתח בעניין השיהוי. בית המשפט קמא קבע בצדק כי המשיבים
2 השתהו. על כך גם לא יוכל להיות חולק, שעה שהתביעה הוגשה
3 כארבעים ושש שנים לאחר ההפקעה ולמעלה מארבעים שנה
4 לאחר שבגרו המשיבים. משכבר הימים קבע בית משפט זה,
5 בעקבות דיני היושר האנגליים, כי שיהוי כשלעצמו אינו חוסם
6 תביעה אלא אם ראשית, כמוהו כזניחת התביעה; או אם מצבו של
7 הצד שכנגד הורע בשל השיהוי; או – סוג של משנה של התנאי
8 הקודם – קופחו אפשרויות הצד שכנגד להוכחת טענותיו נגד
9 התביעה (ע"א 167/51 ברסקי נ' סגל, פ"ד ט 5, 15 (מפי השופט
10 (כתארו אז) לנדוי)). לימים נקבע בסעיף 27 לחוק ההתיישנות
11 תשי"ח-1958 כי אין החוק בא לפגוע, בכל סמכות, לפי כל דין,
12 לדחות תובענה או לסרב סעד מחמת שיהוי; לא למותר לציין כי
13 בהצעת חוק ההתיישנות תשס"ד-2004 שהגישה הממשלה (הצעות
14 חוק הממשלה תשס"ד 611) נאמר בסעיף 36 (עמ' 632) "חוק זה לא
15 יגרע מסמכות בית משפט, על פי דין אחר, לדחות תובענה או לסרב
16 למתן סעד, בשל שיהוי או בשל טעם אחר הקשור במועד העלאת
17 התביעה" (בדברי ההסבר נאמר כי הסעיף חוזר לעניין זה על
18 הוראת סעיף 27 לחוק ההתיישנות הקיים). בע"א 4682/92 עזבון
19 המנוח סלים עזרא שעה ז"ל נ' בית טלטש בע"מ, פ"ד נד(5) 252
20 ראה השופט קדמי את השיהוי כעילה לדחיית תובענה, אם נתבטא
21 בו ויתור על הזכות מצד התובע, ומצב הנתבע הורע (עמ' 281); ראו
22 גם דברי השופט – כתארו אז – מצא בעמ' 282-283, והשופטת
23 דורנר (בדעת מיעוט) בעמ' 286-287. בע"א 6805/99 תלמוד תורה
24 הכללי והישיבה הגדולה עץ החיים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה,
25 ירושלים, פ"ד נז(5) 433 סקרה השופטת פרוקצ'יה בהרחבה את
26 נושא השיהוי בדין האזרחי (עמ' 445-449); כדבריה (עמ' 446)
27 "לצורך טענת שיהוי נדרש להוכיח כי בנסיבות המקרה זנח התובע
28 את זכות התביעה העומדת לו, או שבמשך הזמן שינה הנתבע את
29 מצבו לרעה. היו שהוסיפו תנאי חלופי שלישי שעניינו שיהוי
30 שנגרם עקב חוסר תום-לבו של התובע... הנטל להוכיח את
31 התנאים הנדרשים לקיום שיהוי מוטל על הטוען לכך, קרי
32 הנתבע". ועוד נאמר: "התנאי בדבר שינוי מצב לרעה של הנתבע
33 אחוז ושלוב בדרישה כי שינוי כאמור ינבע מהתנהגותו הבלתי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

1 ראויה של התובע "... ולהלן (עמ' 447) "... וכך, אם נמנע תובע
2 לתובע את זכויותיו במשך זמן ניכר בנסיבות שניתן להבין בהן מכך
3 כי שוב לא יעמוד על זכויותיו, והנתבע הסתמך על כך ושינה את
4 מצבו לרעה, עשויה לעמוד לנתבע טענת שיהוי "... עוד נאמר (עמ'
5 447-448) כי לבית המשפט שיקול דעת בנושא זה, שהוא אמצעי
6 המופעל אך בנסיבות חריגות, תוך הפעלת שיקולים מורכבים,
7 והשימוש בו "עשוי להיות מוצדק בנסיבות שבהן הדבר מתחייב
8 מטעמים של צדק והגינות כלפי הנתבע, שיקולים שבאינטרס
9 הציבור ודאגה לקיום הליך שיפוטי תקין. לפיכך תביעה לא
10 תיחסם בשל טענת שיהוי כאמור, אלא מקום שהתנאים
11 המוקדמים לכך נתמלאו, ומקום ששיקול הדעת השיפוטי מוביל
12 לכך מטעמים של מאזן הצדק בין הצדדים והשגת תכליות
13 שבאינטרס ציבורי" (עמ' 448).....

14
15 ואכן, בנידון דידן קשה לטעון שלא התקיים שיהוי. ראשית –
16 כאמור – כאשר השיהוי הוא מעבר לתקופת ההתיישנות
17 הסטוטורית ה"רגילה", אף אם זו אינה חלה, מטבע הדברים יש
18 ליתן משקל גדול יותר, לטענת השיהוי. והרי טענת ההתיישנות
19 במקרה דנא לא נתקבלה מטעמים משפטיים (השנויים במחלוקת
20 משפטית גם בבית משפט זה), ולא יתכן חולק שמספר שנים ארוך
21 כל כך – למעלה מארבעים שנה – מדליק נורות שאי אפשר שלא
22 יהבהבו. אכן, תיאור קורות המשפחה, בפי המשיב אלעד לוי, מאז
23 פטירת האב הוא עצוב (פרוטוקול 29.3.04); אך לאורך שנים רבות
24 מאז עמדו על דעתם מכבר היו המשיבים אנשים מבוגרים, שיכלו
25 לפשפש ולגונן באשר לזכויותיהם, ולפניהם יכלה אמם".
26 (ההדגשה אינה במקור).

27
28 כך בעניין קלרה שטיינברג, וכך בענייננו, מספר השנים הארוך – כ-57 שנים –
29 "מדליק נורות שאי אפשר שלא יהבהבו", כלשונו של השופט רובינשטיין,
30 והמבקשים אף הם "יכלו לפשפש ולגונן באשר לזכויותיהם".

31
32 בנוסף יודגש, כי בענייננו נפגעו המשיבים מן השיהוי הניכר, כפי שהדברים אף
33 עולים מתגובתה של המשיבה מס' 6. השיהוי בעתירתם של המבקשים גרם לנוק



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

ראייתי ממשי, נוכח השינויים הרבים שחלו במהלך עשרות שנים אלו, ובשים-לב, כאמור לעיל, לכך שבעלי-הזכויות המקוריים כבר אינם בין החיים.

להדגמה נקודתית של עניין זה אף אפנה לפסקה 8 לסיכומיהם של המבקשים: "ביום 16.6.66 (כשנתיים לאחר רישום הבית המשותף) נרשמה החכירה של ה"ה קייל ב-313/1, ואולם מסיבות שלא הובהרו זכויות החוכרים בחלקה 313/2 לא נרשמו שנים רבות מאוד....".

כמו גם לתשובה מס' 4 של המומחה, מיום 12.08.2019, ולפיה: "התצ"ר הוכן ונערך על ידי מודד מוסמך....תשריט הבית המשותף לא ידוע מי הכין ומי ערך אותו ואינו חתום על ידי מודד מוסמך". (ההדגשות אינן במקור).

בנוסף אדגיש, כי לא מצאתי בתמליל שהוגש על-ידי המבקשים באשר לשיחה בין המבקש לבין גב' שרה לוי, ביתם של בעלי הזכויות המקוריים בתת-חלקה 313/1, כדי לרפא נזקים ראייתיים אלו, וממילא סבורני, כי בענייננו, לא מתקיימים התנאים שנקבעו בפסיקה, לא לעניין הגשת ההקלטה, ולא להגשת התמליל, שלא היה ערוך כדבעי.

למעלה מן הצורך, אציין, כי גם בשים-לב לעדותו של המבקש ביום 12.03.2020, קיים קושי בקבלת ראייה זו, ר' עמ' 16 לפרוט' מיום 12.03.2020:

ש"ש: ובהקלטה של שרה לוי יש מידות. כמה פעמים דיברת עם שרה לוי בקשר לטענות של אדנייב? האם הכנת אותה לשיחה הזאת? לא. ת. ש. כמה פעמים דיברת איתה? ש. זה היה שהיא ישבה שבעה, היא סיפרה שתוך כדי השבעה שהיא לא מבינה איך הם ידעו שהם רוצים לקנות את הקרקע שלהם. בזמן שהאבא נפטר והם ישבו שבעה. ש. זה לפני שאדנייב קנה את המגרש? ת. זה היה בשבעה, לפני. ש. אז אחרי שאדנייב קנה את המגרש כמה פעמים דיברת עם שרה לוי? זה נכון לומר שדיברת אותה במסגרת ההקלטה או הכנת אותה להקלטה? ת. אתה רוצה שאני אזכר, אני צריך לשחזר. לא דיברתי איתה אחרי ההסכם. ש. זאת אומרת שפעם ראשונה שדיברת איתה אחרי אדנייב הייתה כשהקלטת אותה, נכון? >



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ת. כן.
2 ש. אני מפנה אותך לתמליל שצירפת. עמ' 3 שורה 11,
3 נספח 17 להמרצה, אתה שואל אותה כמה כסף רצה
4 ממך אדנייב, מה עונה לך שרה?
5 ת. משהו בסביבות 60,000 ₪.
6 ש. ומה אתה או מר לה אחרי זה?
7 ת. אמרתי 160,000.
8 ש. זאת אומרת עכשיו אתה לא אומר אמת, אתה משקר, כי
9 אם שאלת אותה, אם הטחת בה אבל אמרתי 160,000
10 זאת אומרת שבהכרח דיברת איתה לפני ההקלטה.
11 ת. אני ניסיתי להיזכר. אני מאמין שמה שכתוב פה נכון".
12
13
14 19. על אף שכאמור לעיל, סבור אני, כי דין עתירתם של המבקשים להידחות מחמת התיישנות
15 או לחלופין בשל השיהוי הכבד, מצאתי לנכון לבחון את טענות הצדדים גם לגופן.
16
17 סעיף 125(א) לחוק המקרקעין קובע כך:
18
19 "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון,
20 אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר
21 זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969".
22
23 הרציונל המצוי בבסיס הוראת סעיף זה היא הבטחת יציבותן של זכויות רשומות
24 במקרקעין מוסדרים, כמו גם הבטחת אמינות, וודאות וסופיות הרישום האמור.
25 לצד הוראת חוק זו, קובע סעיף 93 לפקודת המקרקעין כי:
26
27 "שוכנע בית המשפט לאחר ההסדר שרישומה של זכות בפנקס
28 הושג במרמה, או שזכות שהיתה רשומה בפנקס קיים הושמטה מן
29 הפנקס החדש או נרשמה בו שלא כשורה, רשאי בית המשפט,
30 בכפוף לדין החל על התיישנות תובענות, להורות על תיקון הפנקס,
31 אם דרך ביטול הרישום או בדרך אחרת כפי שבית המשפט ראה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

1 לנכון; אולם בית המשפט לא יורה על תיקון הפנקס אם רכש אדם
2 מקרקעין בתום לב ובתמורה, מבעל רשום, אחרי ההסדר".

3

4 היינו, אליבא דהוראת פקודה זו קיימות שתי עילות, אשר יש בהן כדי להצדיק את תיקון
5 רישום הזכויות בפנקס המקרקעין. הראשונה, כאשר "רישומה של זכות בפנקס הושג
6 במרמה", והשנייה, כאשר "זכות שהיתה רשומה בפנקס קיים הושמטה מן הפנקס החדש
7 או נרשמה בו שלא כשורה".

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

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

19

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

28

29 סעיף 93 לפקודה קובע שתי עילות נפרדות, אשר יכולות להצדיק
30 את תיקון רישום הזכויות בפנקס המקרקעין. האחת, כאשר



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

"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 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))."

בענייננו נסובות טענות המבקשים סביב טעות שנעשתה ברישום צו-הבית המשותף, ואומר כבר כעת, כי לא זו בלבד, ש"הפסיקה פירשה סעיף זה בצמצום", כלשונו של כ' השופט בדימוס, א. שהם, וכי קיומה של טעות אינו עילה מספקת לבטל פסק-דין שניתן בהליכי הסדר מקרקעין ושהורה על רישומה של זכות בפנקסי המקרקעין", אלא שבענייננו סבור אני, כי טענה זו אף לא הוכחה בהטיית מאזן ההסתברויות על-ידי המבקשים, ואפרט:

בהסכם-החכירה, הלא-חתום יש לומר, שצירפו המבקשים להמרצת-הפתיחה אכן נכתב בסייפא של עמ' 2, כדברי המבקשים ששטח המגרש הוא "794.5 ממ"ר בערך", אולם בעמ' 3, תחת הפרק "ידוע לחוכר כי:", נקבע בסעיף 2 כך: "שטח המוחכר המדויק הינו כפי שנקבע בצו הבית המשותף ו/או בתקנון, והוראותיהם הם הקובעים לעניין שטח המוחכר". בל-נשכח, כי הן בצו-הרישום, הן בתשריט, והן בפנקס הבתים המשותפים רשום ששטח הדירה בתת-חלקה 313/1 הוא 64 מ"ר והשטח המוצמד אליה הוא 806 מ"ר, בעוד ששטח הדירה בתת-חלקה 313/2 הוא 49 מ"ר והשטח המוצמד אליה הוא 670 מ"ר.

עוד אציין, כי ברישא של פרק המבוא נכתב כך: "המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים 4818 ביום 4.11.99".

מקריאה של הכתוב בילקוט הפרסומים האמור עולה, כי בסעיף 11 נקבע כך: "החוכר מצהיר כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתקנון על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה", ובהמשך: "החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח שלפיו נקבע הערך היסודי של



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

1 המגרש". בהמשך אף מתחייבים החוכרים "להסכים לכל שינוי בגבולות" "לכל קביעה
2 בדבר שטחו של המגרש" בעקבות המדידות האמורות, וכן מסכימים "לראות את המגרש
3 בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו".

4 עוד ובנוסף אציין, כי בהצעת המנהל לרכישת זכות הבעלות בחלקה 313/1, אשר צורפה על-
5 ידי המבקשים להמרצת-הפתיחה (נספח 7) על-מנת להוכיח, כי ברישא נכתב ששטח המגרש
6 הוא 794.5 מ"ר, יש לקרוא גם את הסייפא: "אין בהודעה זו כדי ליצור זכויות, או להוות
7 תחליף לרישום בפנקסי המקרקעין", ובהמשך: "בכל מקרה של אי התאמה בין הודעה זו
8 לבין החוק והחלטות מועצה תקפות, יגברו החוק והצעות מועצה תקפות". גם מן המפה
9 המצבית מתוך תיק המנהל שצירפו המבקשים (נספח 11), אשר כלשונם "ממנה עולה כי
10 שטח חלקה 313/2 הוא 794.5 מ"ר", עולה, כפי שמצוין במפורש, כי היא "לא לצרכי
11 רישום".

12 20. בהערת-אגב אציין, כי בתגובת המבקשים לתשובת המשיבים מס' 1-3 להמרצת-הפתיחה
13 סברו המבקשים, כי יש לתקן את הרישום מכוח סעיף 95(א) לפקודת המקרקעין, בשינויים
14 הנדרשים, אשר כותרתו "תיקון טעויות סופר בפנקס", והוא קובע, כי "פקיד ההסדר,
15 ובהעדרו - המנהל, וכן בית המשפט, הכל לפי הענין, רשאים להרשות לרשם לתקן טעות
16 סופר או השמטת סופר שבפנקס".

17 הואיל ודומה, כי בסיכומיהם זנחו המבקשים טענה זו, איני נדרש לפירוט הסיבות בעטין
18 יש לדחות טענה זו, ברם, בקליפת-אגוז אציין, שבענייננו, גם אילו הייתי קובע, כי נפלה
19 טעות ברישום, וכאמור, אין אני קובע כך, לא היה מדובר בטעות סופר, ואין לפסק-הדין
20 אליו הפנו המבקשים כל נפקות לענייננו.

21 21. למעלה מן הצורך אדגיש, כי גם אילו הייתי סבור, וכאמור לעיל, איני סבור כך, שנעשתה
22 טעות ברישום, לא הייתי מורה על תיקון הרישום, וזאת מכוח תקנת-השוק, הקבועה בסעיף
23 10 לחוק המקרקעין, אשר קובעת כך:

24
25 "מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום-לב על
26 הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-01-7768 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

1 דומני, כי בענייננו אין מחלוקת שהמשיבים מס' 1-3 רכשו זכות במקרקעין מוסדרים, אשר
2 נרשמה ביום 05.02.2018 בפנקס הבתים המשותפים, וכי זכות זו נרכשה תמורת 2,835,000
3 ש"ח, אשר שולמה במלואה בשים-לב להוראת סעיף 10 לחוזה מכר תת-חלקה 313/1, ובהמשך
4 אף סעיף 6 להסכם האמור.

5 נוכח האמור, יש לבחון האם היו המשיבים מס' 1-3 תמי-לב את רכשו את זכויותיהם
6 בחלקה 313/1, או אז תחול עליהם תקנת-השוק הקבועה בסעיף 10 לחוק המקרקעין, או
7 שמא צודקים המבקשים, עת טוענים הם, כי התשובה לשאלה זו שלילית.

8 אומר כבר עתה, כי סבור אני, כי יש להחיל את תקנת-השוק בענייננו הואיל וסבור אני, כי
9 רכישת הזכויות על-ידי המשיבים מס' 1-3 נעשתה בתום-לב, עת הסתמכו הם בעת רכישת
10 זכויות אלו על המרשם, ולפיכך כוחה של זכותם "יפה אף אם הרישום לא היה נכון".

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

13 "בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום. מקובל על הכול כי תום-הלב
14 הנדרש לרכישתה של זכות עדיפה מבטא מבחן סובייקטיבי. כך הדבר
15 לעניין תום-הלב בעיסקאות נוגדות (ראו: סעיף 9 לחוק המקרקעין; סעיף
16 12 לחוק המיטלטלין); כך הדבר בתום-הלב הנדרש במצבים של "שוק
17 פתוח" (ראו: סעיף 34 לחוק המכר; סעיף 5 לחוק המשכון; סעיף
18 28(א)(2) לפקודת השטרות [נוסח חדש]). על-כן מושג "תום-הלב"
19 בסעיף 10 לחוק המקרקעין – שהוא שוק פתוח ברכישת זכות במקרקעין
20 – מבטא מבחן סובייקטיבי של תום-לב. מהו מבחן זה?

21 "תום-הלב" בהקשר הסובייקטיבי הוא מצב נפשי. משמעותו יושר הלב.
22 בהקשר של סעיף 10 לחוק המקרקעין משמעותו אמונה, הלכה למעשה,
23 של הקונה כי המוכר הוא בעל זכות במקרקעין כאמור במרשם, וכי הוא
24 רשאי להעביר את זכותו זו נקייה מכל זכות של אדם אחר. אמונה כזו
25 אינה קיימת אם הקונה יודע שלמוכר אין זכות במקרקעין או שזכותו
26 מוטלת בספק. כמו כן אמונה זו אינה קיימת אם הקונה לא ידע שלמוכר
27 אין זכות במקרקעין או שזכותו מוטלת בספק, אך הוא חשד באשר לזכותו
28 של המוכר ובמודע נמנע מלברר הדבר. זהו מצב של עצימת עיניים. הוא
29 שקול כנגד ידיעה והוא שולל תום-לב. לעומת זאת אמונתו של הקונה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

אינה נפגעת אם הוא לא ידע כי למוכר אין זכות במקרקעין או אם הוא לא חשד בזכותו זו, אך היה יודע או היה חושד אילו נקט אמצעים שקונה סביר היה נוקט. במצב דברים זה הקונה התרשל – ולהתשלוח עשויות להיות תוצאות משפטיות (ראו ד"נ 21/80 ורטהיימר נ' הררי [9]) – אך אין בהתשלוחו כדי לשלול את תום לבו. "רשלנות ותום לב יכולים לדור בכפיפה אחת" (השופט ח' כהן בע"א 92/78 שטרית נ' קאר טורס (ישראל) בע"מ, חברה להשכרת רכב [10], בעמ' 333). במקרה שלפנינו מקובלת עליו גישתם של חברי השופטים אנגלרד וטירקל, כי עובר לרישום הזכות במרשם לא הייתה הקונה בתום לב, משום שעובר לרישום זכותה במרשם היא ידעה כי הבעלים המקורי טוען לזכותו במקרקעין וטוען כי הרישום במרשם על שם המוכר אינו כדין, וכי ההליכים המשפטיים הנוגעים לזכויותיו במקרקעין טרם מוצו. ידיעה כזו שוללת מהקונה את תום לבו.

בענייננו, לא התרשלו המשיבים מס' 1-3, ובדקו כדבעי את מצבה המשפטי של החלקה אותה עתידים היו לרכוש, לרבות רישום החלקה בפנקס הבתים המשותפים, עיון בצו-הרישום בתשריט, ובחוות-דעת שמאית. בעת החתימה על הסכם המכר הסתמכו הם על המסמכים המשפטיים האמורים כמו גם על הצהרות המוכרים.

ודוק, בהסכם המכר עליו חתמו המשיבים מס' 1-3 ביום 14.06.2017, הצהירו המוכרים בסעיף 3 להסכם כך: "המוכרים מצהירים, כי הם המחזיקים והבעלים הבלעדיים בזכויות הדירה, ואין לאיש זולתם כל זכויות קניין ו/או זכויות חזקה ו/או זכויות אחרות, וכי זכויותיהם נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' (להלן: "זכות מגבילה"), וכי אין כל מניעה עפ"י הדין ו/או הסכם להעברת זכויותיהם ב 100% מהבעלות בדירה לשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ולמסירת החזקה הבלעדית בדירה לקונה".

להסכם האמור אף שני נספחים עליהם חתמו המשיבים והמוכרים: נסח הרישום בפנקס הבתים המשותפים, במסגרתו, כאמור לעיל, נרשמו זכויות של 64 מ"ר בדירה ו- 806 מ"ר בשטח המוצמד אליה, וכן העתק צו-הרישום בפנקס הבתים המשותפים והתשריט, אשר מתאימים לרישום.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בנוסף הסתמכו המשיבים מס' 1-3 על חוות-דעת שמאית של שמאי המקרקעין נועם נגבי,
2 מיום 02.02.2017, שהוגשה למר צבי קייל, אחד מן המוכרים של תת-חלקה 313/1,
3 במסגרתו צוין בסעיפים ה ו-י, כי שטח ההצמדה של הדירה הוא 870 מ"ר.
- 4 אציין, כי אין בידי לקבל את טענת המבקשים לפיה המדידה שערכו "מודדי חדרה" עבור
5 המשיבים מס' 1-3 מוכיחה, כי התנהלותם בעת הרכישה נעדרה תוס-לב הואיל ודומה, כי
6 אין כל מחלוקת בין הצדדים, שהמצב בפועל אינו תואם את הרישום, והדברים אף עולים
7 בקנה אחד הן עם התביעה שהגישו המשיבים מס' 1-3 לפינוי וסילוק-יד, והן עם הסכם-
8 השיתוף שערכו המשיבים מס' 1-3.
- 9 עוד ובנוסף אציין, כי טענת המבקשים, לפיה המשיבים מס' 1-3 "ידעו במועד רכישת
10 הזכויות על הטעות", כלשונם, שנעשתה ברישום היא בבחינת חרב-פיפיות, הואיל ולא ברור
11 מדוע היה על המשיבים מס' 1-3 לדעת דבר-מה שלטענת המבקשים נעלם מעיניהם בעת
12 רכישת חלקתם, וזאת שעה שהמשיבים מס' 1-3 הסתמכו על הרישום בעוד המבקשים
13 התעלמו לחלוטין מן הרישום האמור.
- 14 22. בשולי הדברים אולם לא בשולי חשיבותם, אקדיש מספר מילים לחוות-דעתו של המומחה,
15 אשר דומה, כי נעלמה ונאלמה מפסק-הדין.
- 16 בענייננו, מונה המודד כמומחה מטעם בית המשפט, והלה הגיש הן חוות-דעת, והן תשובות
17 לשאלות שנשלחו אליו על-ידי הצדדים, ואף נחקר ארוכות בבית המשפט.
- 18 יחד עם זאת סבור אני, כי חוות-דעתו של המומחה התייתרה בענייננו, נוכח המצב המשפטי
19 המתואר לאורכו ולרוחו של פסק-דיני, במסגרתו נקבע, כי דין עתירתם של המבקשים
20 להידחות מחמת התיישנות או לחלופין מחמת שיהוי כבד בהגשת העתירה. גם לגופם של
21 דברים נדחו טענות המבקשים הואיל וסברתי, כי לא עמדו הם בנטל ההוכחה, קל ככבד,
22 לסתירת הכתוב במרשם. למעלה מן הצורך אף בחנתי את תחולת תקנת-השוק הקבועה
23 בסעיף 10 לחוק המקרקעין על-מנת לקבוע האם התנהלו המשיבים מס' 1-3 בתום-לב
24 למקרה שבו חלה טעות במרשם, וקבעתי, כי זו חלה בענייננו.
- 25 במצב דברים זה סבור אני, כי אין באמור בחוות-דעתו של המומחה, באשר לפערים שנוצרו
26 בין המצב בפועל לבין הרישום, נפקות לענייננו, הואיל ומסקנתו של המומחה, בסיפא של
27 חוות-הדעת: "תשריט הבית המשותף היה אמור לשקף נכון את מצב החלוקה הפנימית
28 של הזכויות בפועל של השותפים, אך בתשריט הוטמע קו ההפרדה בין שני התאים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

- 1 313/1 + 313/2 באופן שגוי שאינו מתאר את המציאות...." לא זו בלבד שהיא מסקנה
2 משפטית, אלא שהיא אף מהווה חריגה מן הסמכות שניתנה לו במעמד מינויו.
- 3 לעניין זה אף אדגיש, כי בניגוד לנטען, על הרישום אין בהכרח לשקף את המציאות הנכונה
4 אלא שעל המציאות לשקף את הרישום, היינו את הזכויות הקנייניות של מאן-דהוא.
5 בענייננו דומה, כי נוצרו שלוש חלופות שונות ל"מציאות", כל חלופה בעיני המתבונן בה:
6 האחת, כל אחד מן הצדדים הוא בעל הזכות במחצית מחלקה 313, השנייה, כל אחד מן
7 הצדדים הוא בעל הזכות בחלק בו מחזיק בפועל, והשלישית, כל אחד מן הצדדים הוא בעל
8 הזכות הרשומה במרשם, ודומני, כי אין צורך להכביר מילים מי מבין החלופות היא הראויה
9 והנכונה ביותר.
- 10 23. על יסוד כל האמור לעיל, דוחה אני את עתירת המבקשים להורות על תיקון הרישום בפנקס
11 הבתים המשותפים, בנוגע לשטח תתי- החלקות 313/1 ו- 313/2.
- 12
- 13 24. נוכח התוצאה אליה הגעתי, אני מחייב את המבקשים לשלם לכל אחד מן המשיבים
14 מס' 1 עד 3 שכ"ט עו"ד בסכום כולל של 10,000 ש"ח (כולל מע"מ).
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 7768-01-19 ורדי ואח' נ' אדנייב ואח'

תיק חיצוני:

1
2
3
4

ניתן היום, א' חשוון תשפ"ב, 07 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.

סארי גיון, שופט

5
6