



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 10-12-30321 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

בפני כב' השופטת דיאנה סלע

המבקשים

1. סילביה קדוש ת.ז. 068118868

2. יריב קדוש ת.ז. 038230033

3. רויט קדוש ת.ז. 049037427

- נגד -

המשיבים

1. מינהל מקרקעי ישראל חיפה

2. עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

3. לזר לייזר ת.ז. 6822096

4. חנה לייזר ת.ז. 6542880

פסק דין

1. בפני בקשת המבקשים (להלן: קדוש) למתן פסק דין הצהרתי לפיו הם רשאים להירשם בפנקס בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין בחיפה כבעלי זכות החכירה בדירה ברחוב מרדכי 60 בקרית טבעון (להלן: הדירה או דירת קדוש), הידועה כחלקת משנה 197/1 בגוש 11394 ששטחה כ-751.1 מ"ר (להלן: החלקה), וכי החלק של הדירה ברכוש המשותף הינו 1/2 במקום 3/9 חלקים, כרשום עתה בפנקס בתים משותפים בלשכת רישום מקרקעין, או לחלופין כי מחצית החלקה תהיה צמודה לדירה.

עוד מבקשים קדוש ליתן צו המורה למשיבים בכלל ולמשיבים 2-4 בפרט, לפעול ולבקש מהמפקחת על רישום מקרקעין בחיפה (להלן: המפקחת) תיקון של צו רישום הבית המשותף בחלקה, באופן שהחלק הרשום כיום על שמם של המשיבים 3 ו-4 (להלן: לייזר), בדירה הידועה כתת חלקה 2 בחלקה (להלן: דירת לייזר) יתוקן מ-6/9 ל-1/2 או שמחצית החלקה תוצמד לדירתם, ובמקום 3/9 חלקים ברכוש המשותף בדירת קדוש תרשם מחצית.

2. העובדות הצריכות לענייננו

א. בשנת 73 רכשו המבקשת 1, סילביה קדוש (להלן: סילביה) ובעלה המנוח, שמעון קדוש ז"ל (להלן: המנוח), את הדירה בחלקה שהינה בבעלות קק"ל מהמשיבה 2 (להלן: עמידר), אשר טיפלה בין היתר עבור המשיב 1, מינהל מקרקעי ישראל, המנהל את קרקעות המדינה, רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: המינהל), ברישום בעלי הזכויות שבדירות שבניהול המינהל, וכן ביצעה רישום בתים משותפים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 10-12-30321 קדוש ואח' ג' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

דירת קדוש היתה חלק מבית דו משפחתי הבנוי בחלקה (להלן: הבית המשותף), אותו רשמה עמידר בשנת '66 כבית משותף כמפורט בצו רישום בית בפנקס בתים משותפים מאת הפקיד המוסמך בהתאם להוראות חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב] (להלן: צו הרישום).

עיון במסמכי הרישום - צו הרישום ונסח מלשכת רישום מקרקעין - מלמד כי בחלקה ששטחה 751 מ"ר 3 תת חלקות, וכי בשונה מלייזר הרשומים כחוכרים של דירתם שהשטח הרשום שלה בלשכת הרישום עומד על 57 מ"ר ו-6/9 מתוך הרכוש המשותף (תיאור שאינו משקף את שטח הבית הבנוי בפועל), דירת קדוש, אשר גם היום מופיעה בשטח של 27.6 מ"ר עם 3/9 מהרכוש המשותף, (רישום שאף הוא אינו משקף את הבנוי) רשומה בבעלות קק"ל ללא חוכרים.

המינהל חתום על הבקשה לרישום הבית המשותף שהוגשה ביום 30/12/65, על פי התשריט שצורף לבקשה, "שטח הרכוש המשותף הצמוד לכל דירה כמפורט בתשריט המצורף", בו נכתב מלכתחילה כי השטח המשותף הצמוד לכל יחידה הוא 1/2, אך רישום זה נמחק בקו ובמקומו נכתבו החלקים השנויים במחלוקת (יחידה 197/2 - 6/9; יחידה 197/1 - 3/9). המינהל אף המליץ למנות את עמידר כנציגת הבית המשותף. (נ/5; עדות חווה שמואל ממונה מחוזית לחוזים במינהל (להלן: שמואל) בעמוד 40 לפרוט', שי 27-31).

דהיינו, בעת הרישום בפנקסי המקרקעין, הוצמדו לדירת לייזר 6/9 חלקים ברכוש המשותף, ואילו לדירת קדוש, אשר היתה אז בבעלות קק"ל ונרכשה על ידי קדוש רק בשנת '73, הוצמדו 3/9 חלקים ברכוש המשותף.

אין חולק כי בעת רכישתה בשנת '73, היתה דירת קדוש בת חדר וחצי, וקדוש הרחיבו את שטחה פעמיים, פעם אחת ל-100 מ"ר ופעם שנייה ל-172.2 מ"ר בשתי קומות. בתקופת הבנייה התגוררו קדוש בשכירות בקומה העליונה בדירה השנייה במבנה, שהיתה שייכת למשפחת כהן. (הסכמי שכירות של דיירים קודמים וטופס אכלוס אשר צורפו לתצהיר לייזר; נ/1, נספחים 5-9).

הדירה נרשמה בלשכת הרישום כיחידה נפרדת בבית משותף, ולה צמודים 3/9 חלקים מהחלקה.

ב. בשנת '73, עת רכשו קדוש את דירתם, היתה משפחת כהן בעלים של הדירה השנייה במבנה, שהיתה בת שתי קומות (להלן: כהן). המינהל הנפיק לכהן חוזה חכירה ביום 5/6/72, לפיו כהן חוכרים דירה זו משנת '58, ולדירתם הוצמדו 6/9 חלקים מהרכוש המשותף. (נספח 3 לתצהיר לייזר).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 10-12-30321 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

לייזר רכשו את דירת כהן בשנת 82' (לעיל ולהלן: דירת לייזר), וזכויותיהם נרשמו בלשכת הרישום, באופן שלדירתם צמודים 6/9 חלקים מן החלקה. חוזה החכירה של כהן לגבי דירת לייזר הוארך ביום 29/6/06, באותם תנאים, הפעם על שם לייזר, וכן צורפו הודעת היוון ותעודת היוון לדירת לייזר, המפנה לתנאים בחוזה החכירה המקורי ולרישום בלשכת הרישום. (ראו חוזה החכירה, מסמכי המינהל, נסח רישום, לתצהירי לייזר).

אין חולק כי הצדדים היו ביחסי שכנות טובה, ומעולם לא הציבו גדרות וגבולות, פרט לגדר חיה בין הכניסות לדירותיהם בחזית המבנה, עד כדי כך שהצדדים התקשו להצביע על הקו הדמיוני המגלם את מחצית המגרש. (עדות סילביה בעמ' 28 לפרוט', ש' 14-17, עמ' 29, ש' 13-14, עמ' 31, ש' 1-8; עדות חנה לייזר (להלן: חנה) בעמ' 47 לפרוט', ש' 14-25).

ג. המבקשת ובעלה המנוח לא דאגו לרישום זכויותיהם בדירה בלשכת רישום המקרקעין כל השנים. המנוח, שהיה חולה, נפטר בשנת 90', אך רק לאחר שנים רבות והוצאת צו ירושה, על פיו זכאים סילביה ל-18/10 חלקים בעזבון המנוח, ולכל אחד מהמבקשים 2 ו-3/20 חלקים, החלה סילביה לטפל ברישום, כאשר רוב הטיפול נעשה מול המינהל, אשר חתם על חוזה חכירה עם קדוש.

ד. ביום 1/6/09 נכרת חוזה חכירה בין קדוש לבין המינהל, לפיו הוכרה להם מתצית החלקה, בשטח של 375.5 מ"ר, כאשר השטח המבונה של החלקה הוא 172.2 מ"ר (להלן: חוזה החכירה), וביום 10/5/10 ניתנה לסילביה תעודת היוון והודעה על רישום זכויות חכירה ביחס למחצית החלקה, לפיה ניתן הנכס לרישום בלשכת רישום המקרקעין (נספחים 4 ו-5 לבקשה). הובהר לה כי לשם כך עליה לפנות לעמידר. עמידר מצידה הוציאה לקדוש, לבקשתם, אישור זכויות לפיו קדוש רשומים בעמידר כבעלי זכות חכירה מהוונת מיום 14/7/09, ואישרה כי זכויותיהם ניתנות לרישום בלשכת הרישום. (נספח 6 לבקשה).

ה. משבדקו קדוש את המסמכים שנמסרו להם, מצאו כי אישור הזכויות שהוציאה עמידר אינו תואם את נספח 5, דהיינו את חוזה החכירה, בעיקר לגבי השטח הצמוד לדירתם.

טענות קדוש

3.

א. קדוש טענו בבקשתם כי עמידר טעתה בצו הרישום משנת 66', וכי הצו אינו משקף את המצב שהיה בשטח בעת שרכשו את דירתם, כי גם בחלקות הסמוכות קיימים בתים דו משפחתיים, אך שם צמוד לכל בית, ללא קשר לשטחו חצי מהחלק ברכוש המשותף, וכי שתי הדירות בחלקה הוגדלו והורחבו עם השנים, כך שצו הרישום אינו משקף את המצב בשטח. לטענתם, שתי הדירות, שלהם ושל לייזר, נמצאות כל אחת על מחצית החלקה, כאשר קיר משותף חוצה ביניהן, ובהמשכו גדר חיה משני צידי הבית המשותף התוחמת מחצית מגרש



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

לכל אחת מהם. לאחר שלייזר רכשו את דירתם לפני כ-25 שנה, הם פנו אל סילביה וביקשו לברר את גבולות חלקם בחלקה, והיה ברור להם שמדובר בחלקים שווים.

לגופו של עניין, הפנו קדוש לתשריט שנמצא בתיק עמידר, וטענו, כי עיון בלתי מקצועי מלמד שבמקור נבנו שתי הדירות כזהות לחלוטין ורק לאחר מכן הורחבה דירת לייזר. עוד טענו כי כל התוספות בדירת לייזר (גם על ידי כהן), בוצעו ללא היתר, ללא הגשת תוכניות, והבנייה מהווה סטייה ניכרת באופן שלא ניתן להכשירה. קדוש הסבירו את המקור האפשרי לטעות של עמידר, וביקשו לתת משקל יתר להתזקה של כל אחד מהצדדים במחצית הנכס.

ב. אשר לטעם בשלו הוגשה הבקשה רק בשנת 10', הסבירו קדוש כי הבקשה הוגשה באיחור לאחר פטירת המנוח "מסיבות אישיות ומשפחתיות". הם היו עסוקים, גידלו חמישה ילדים, והבעיה התעוררה כאשר ביקשו היורשים למכור את הדירה והחלו לטפל ברישום זכויותיהם על שמם.

ועוד, עמידר לא שלחה למינהל פניה בדבר זכויותיהם בקרקע עד 08', והמינהל הכין חוזה חכירה לראשונה בשנה זו. לטענתם משחתמו על חוזה חכירה בשנת 09', מבלי להיות רשומים בלשכת הרישום כחוכרים, לא יכולה להיות התיישנות ולייזר מנועים מהעלאת טענה כאמור.

עמדת המשיבים

4. לייזר סרבו לבקשתם של קדוש, מנימוקים כדלהלן:

א. התיישנות - לטענתם, התביעה התיישנה זה מכבר. משהושלם הרישום של הבית המשותף בלשכת הרישום בשנת 66', התיישנה התובענה עוד בשנת 91', לפי סעיף 25(2) לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958 (להלן: חוק ההתיישנות), לפיו ההתיישנות במקרקעין מוסדרים עומדת על 25 שנה. אף בשיטת בית הלל, אם תמנה זו מיום רכישת הדירה על ידי קדוש, דהיינו בשנת 73', התיישנה התביעה בשנת 98'.

לשיטתם, לא נתנו קדוש כל הסבר ומענה לטענת ההתיישנות, ואין כל קשר בין החתימה על חוזה חכירה במינהל כנגד רישום בלשכת רישום מקרקעין. חוזה החכירה שהנפיק המינהל לקדוש היה שגוי ובחוסר סמכות, משנעשה בניגוד לרישום בלשכת הרישום. יתר על כן, חוזה החכירה הונפק לאחר שתביעת קדוש התיישנה. אשר לטענת קדוש כי השימוש למעשה בחלקה היה חצי חצי, אין קשר בין השימוש בפועל בקרקע לבין זכויות קנייניות, ושימוש בפועל, אשר אין לו ראייה, אינו מהווה עילה לשינוי רישום בלשכת רישום המקרקעין. אשר לטענה אפשרית בדבר חזקה נוגדת, לא נתקיימו התנאים לכך, מכיוון שהצטברות התנאים יכולה ללמד אך ורק על זיקת הנאה מכוח השנים אך לא על חזקה נוגדת.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

ב. לגופו של עניין נטען כי הרישום בלשכת רישום המקרקעין הוא קונקלוסיבי, ועל המבקש להוכיח כי נפלה טעות ברישום נטל ראיה כבד ביותר, אשר לא הורם על ידי קדוש. חוזה החכירה של קדוש הוא תולדה של טעות של המינהל והעדר בדיקה, שאינו מחייב.

על מנת לתקן רישום בלשכת הרישום, אין די בטענה בדבר טעות אלא יש צורך בהוכחת מרמה או טעות חמורה, וגם זאת רק בכפוף לדין החל על התיישנות תובענות. (זאת לפי סעיף 93 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1963).

ג. טענת קדוש כי לייזר חתמו על סקיצה במסגרת בקשה להיתר שהוגשה לצורך הרחבה של דירת קדוש, אינה יכולה לעמוד להם. מדובר בבקשה של קדוש כי לייזר יחתום על הסקיצה על מנת להראות באיזה צד מצויה כל דירה, התשריט אינו מציין חלוקה בשטחים, והחתימה הוצאה מלייזר בטעות לצורך אחר, תוך ביצוע מניפולציה.

יתר על כן, התשריט (מוצג נספח 1 ל-ת/3 בתיק עמידר) אינו נושא תאריך או כיתוב המשייך אותו לנכס נשוא הדיון, והשאלה מה היה המצב במועד הבנייה של הבית המקורי, לגביו לא הובאה כל ראיה ממשית, אינה רלוונטית. לשאלת הטענה של טעות ברישום.

טענת קדוש לגבי הצמדות בנכסים אחרים ברחוב, הדוגמאות שהביאו קדוש אינן משקפות נכסים אחרים באזור, שם נרשם הרכוש המשותף באופן יחסי לשטחי היחידות, גם כאשר לא היו שוות.

5. עמידר והמינהל השאירו את הבקשה לשיקול דעתו של בית המשפט. עמידר טענה כי יש להניח שהטעם לחלוקה הבלתי שוויונית של הרכוש המשותף היה נעוץ בשטח המקורי של דירות הצדדים. המינהל הסביר כי עד שנת 08' לא נוהל כל תיק במינהל לגבי החלקה. רק בעקבות פנייתה של עמידר בתאריך 1/1/08 בבקשה לחתימת חוזה חכירה עם קדוש, נפתח תיק חדש במינהל. בשנת 09' הופק חוזה חכירה עם קדוש לגבי דירת קדוש. מאחר ובהפניה של עמידר צוין כי מדובר בבית דו משפחתי ולא צויין שטח קרקע, חושב השטח המשותף בחלקים שווים. נסח הרישום של החלקה גילה כי חכירתם של קדוש לא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ולא היתה רשומה במינהל עד לפנייתה של עמידר.

6. לייזר ביקשו לסלק את התובענה על הסף עקב ההתיישנות, וחזרו על טענותיהם בכתב ההגנה. קדוש, אשר ביקשו לדחות את הבקשה לסילוק על הסף, חזרו (בתצהירה של סילביה ת/2), על אמרתם הכללית שנטענה בבקשה עצמה, לפיה לא טיפלו ברישום הזכויות "מסיבות אישיות ומשפחתיות".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

י"אמר כבר עתה כי בתצהיר העדות הראשית של סילביה, הצהירה כי בעלה המנוח חלה בשנת '88 ונפטר בשנת '90, כתוצאה מכשלון בהשתלת כבד, וכי אחת מחמשת ילדיה אינה עצמאית ותהיה תלויה בה כל חייה. (סעיף 9 לתצהירה ת/3).

בקשתם של לייזר לסילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות נדחתה, מהנימוקים המפורטים בהחלטה מיום 28/6/11, לפיה מדובר בטענה הטעונה בירור עובדתי מקיף, על יסוד נתונים עובדתיים שיתבררו במהלך הדיון.

7. בית המשפט ניסה להביא את הצדדים לידי פשרה, אך ללא הועיל. בין השאר, פנו הצדדים למפקחת הבכירה על רישום המקרקעין, עורכת דין ציפורה פייגנבוים (להלן: המפקחת), בניסיון להוכיח נוהלי רישום והפרקטיקה של רישום בתים משותפים.

עמדת המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בחיפה.

לייזר ביקשו להסתמך על הפרקטיקה של הרישום בלשכת הרישום, ולצורך זה ביקשו להעיד את המפקחת הבכירה. על פי ההנחיות לעניין העדתם של שופטים, ובעקבות פגישה שקיימו באי כוח הצדדים אצל המפקחת, נתבקשו הצדדים לשלוח שאלות הבהרה למפקחת, והמפקחת בטובה השיבה עליהן, בתוקף סמכויותיה. (לייזר ביקשו לקבל תעודת עובד ציבור מאת המפקחת, לצורך הוכחת נוהלי הרישום והפרקטיקה של רישום בתים משותפים, ונענה כי אין צורך בתעודת עובד ציבור כדי להוכיח מה שכתוב בחוק).

עמדתה של המפקחת מקובלת עליי במלואה, ואני רואה להביא דברים בשם אומרם.

א. להלן תשובותיה של המפקחת לשאלותיהם של לייזר:

לשאלה "אנא אשרי כי הפרקטיקה של רישום בתים משותפים היא לקבוע את שיעורי החלקים ברכוש המשותף על פי יחסי שטחי רצפת היחידות שבבית המשותף, וזאת בהעדר הוראה אחרת לגבי שיעור החלקים הנ"ל בתקנון המוגש לרישום", השיבה המפקחת:

"מרשם המקרקעין אינו נוהג לפי פרקטיקה אלא לפי הדין. שיעורי החלקים ברכוש המשותף נקבעים לפי בקשת בעלי המקרקעין בעת שמוגשת על ידיהם הבקשה לרישום הבית כבית משותף.

סעיף 57 לחוק המקרקעין קובע לאמור: "(א) שיעורו של החלק ברכוש המשותף צמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר..." וגו'. מקום שהבעלים מבקשים לקבוע חלקים ברכוש המשותף בשונה מברירת המחדל שבחוק, יבוא הדבר לידי ביטוי בתקנון מוסכם.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 10-12-30321 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

הוגשה בקשה לרישום ללא תקנון מוסכם או עם תקנון מוסכם שאינו מתייחס לקביעת חלקים יחסיים של הדירות ברכוש המשותף, אזי ייקבעו החלקים על ידי המפקח על רישום המקרקעין בצו הרישום, לפי מפתח החלוקה שקבוע בס' 57 הנ"ל."

לשאלה "אנא אשרי כי המועד הרלוונטי למדידה המפורטת בסעיף 1 לעיל, לצורך קביעת שיעורי החלקים ברכוש המשותף - הוא מועד רישום הבית המשותף בפועל", השיבה המפקחת:

"תקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 מחייב הגשת תשריט התומך בבקשה לרישום בית משותף. סעיף 4.1.1030 לקובץ נהלי רישום והסדר מקרקעין משקף את דרישות הרישום לגבי תשריט. ס"ק ז' קובע כי: עורך התרשים יחתום בגוף התשריט על הצהרה בנוסח הבא: אני הח"מ מצהיר בזה שתשריט זה נערך על ידי הוא משקף נאמנה את הבית ודירותיו... כפי שהוא בנוי וקיים היום... וגו'".

לשאלה "אנא אשרי כי מאחר והמועד הרלוונטי כמפורט בסעיף 2 לעיל הוא מועד רישום הבית המשותף - זו הסיבה לדרישת המפקח על רישום בתים משותפים לקבל אישור מודד כי התשריט משקף את המצב הנכון במועד הרישום בפועל, ולקבל עדכון האישור אם חלפו 6 חודשים מתאריך התשריט, וזו גם ההנחיה שכלולה בהנחיות הרשמיות שהוציא אגף רישום והסדר מקרקעין לרישום בתים משותפים, בפרק ב' סעיף 3(ח) להנחיות", השיבה המפקחת:

"סעיף 4.1.1030 ס"ק ח' לקובץ הנהלים מנחה כי:
"התשריט יהיה מעודכן סמוך ליום פתיחת התיק. תוקף התשריט הוא למשך 6 חודשים מיום שנחתם על ידי עורכו... עברו למעלה מ-6 חודשים ולא ניתן צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים, יש לחדש את חתימת עורך התשריט על ההצהרה הנזכרת בסעיף לעיל." הדרישה של המפקח על רישום מקרקעין כי התשריט יחתם יעודכן - לכל היותר 6 חודשים לפני מתן צו הרישום נסמכת על ההנחיה הנ"ל."

לשאלה "אנא אשרי כי הבית המשותף בגוש 11394 חלקה 197 נרשם ללא טעות ועל פי הנוהלים - בהתייחס למסמכי הרישום שהוגשו לו על ידי מינהל מקרקעי ישראל", השיבה המפקחת:

"על פניו נראה שהרישום תואם את המסמכים שהוגשו על ידי בעלי המקרקעין; ניתן להניח שכך נעשה לפי הנהלים שנהגו בעת שנרשם. אין לי ידיעה אודות נהלי הרישום שנהגו בעת שנרשם הבית המשותף נושא הפניה."

ב. בתשובה לשאלות קדוש, השיבה המפקחת תשובות דומות.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

לשאלה "האם נכון יותר ככלל שאם רישום בית כבית משותף ירשם תקנון מוסכם לפיו יוצמדו החלקים הצמודים לכל יחידה מקל וחומר כשמדובר בבית דו משפחתי", השיבה המפקחת:

"השאלה חורגת מתחום הסמכות המנהלית שלי כמפקחת על רישום מקרקעין למתן צוי רישום, וגולשת לתחום הייעוץ המשפטי. למעלה מהנחוץ אוסיף כי אין כללים לדבר; כל מקרה לגופו – והכל בין היתר – בקשת בעלי המקרקעין".

לשאלה האם נכון שבמצב הרישומים כיום, כל מטר רבוע בחלקה מתחלק $\frac{2}{3}$ ללייזר ו- $\frac{1}{3}$ לקדוש, השיבה המפקחת:

"המרשם מדבר בעד עצמו. לפי המרשם לכל בעלי זכות בדירה יש חלק בלתי מסוים (חלק מתמטי) ברכוש המשותף כשיעור הנקוב בנסח הרישום...", תוך פירוט הרישום בלשכת הרישום.

לשאלה המתייחסת לחלקות אחרות שנבנו על ידי עמידר ונרשמו על ידה עבור קק"ל והמינהל כבתים משותפים, והאם נכון הדבר שפרט לדירת לייזר, כל בעלי היחידות הינם בעלי מחצית הרכוש המשותף, והאם נכון כי "במצב נתון זה ולאחר שבחלקה 197 הקיר המשותף נמצא במחצית המגרש, נכון שהתשריט לרישום משותף מתייחס אך ורק לשטח הבנוי ומתעלם מהשטח הצמוד לכל דירה", השיבה המפקחת:

"המרשם מדבר בעד עצמו. לאמור: בחלקות שנקבו בשאלה אזי החלק הבלתי מסוים ברכוש המשותף מחולק שווה בשווה בין שתי דירות הבית המשותף. לגבי הסיפא: לא ברור אם, כנטען בשאלה, אומנם הקיר המשותף נמצא במחצית המגרש; תשריט רישום הבית המשותף אינו מאשש טענה זו". עוד נאמר "תשריט רישום הבית המשותף לא נועד ולא אמור להתייחס לשטח הצמוד לכל דירה ודירה. הוא נודע, לפי הצהרת עורך התשריט בשוליו, לתת תמונה נאמנה של הבית ושל דירותיו. אילו נועד להתייחס גם לצמידויות מסוימות (להבדיל מחלקים בלתי מסוימים ברכוש המשותף, היה הדבר מוצא ביטוי גם בתשריט, גם בתקנון מוסכם (חליפו של התוספת להסכם מצוי) וגם בצו הרישום".

וכן, "נכון שבתיק רישום הבית המשותף בחלקה 197 אין כלל התייחסות להצמדות ספציפיות לשתי הדירות אלא לרכוש המשותף הצמוד לכל דירה".

לשאלה אם אישור המודד בתשריט רישום בית משותף בחלקה מתייחס אך ורק לדירות ולשטחיהן ומתעלם מיתר שטח החלקה השיבה המפקחת:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

"אישור המודד מתייחס למכלול הנתונים בתשריט כפי שמופיע על גבי התשריט ומדבר בעד עצמו. תשריט למשל מדגים גם את מיקומו של המבנה על החלקה, את תרשים הסביבה, קנ"מ".

דיון

התיישנות ושיהוי

8.

לייזר טוענים כאמור כי התביעה התיישנה משנולדה ביום בו נרשמו הדירות כבית משותף בשנת 66', ולכל המאוחר בשנת 73', עת רכשו קדוש את הדירה. לפיכך, חלפו 25 שנים מאז נוצרה עילת התובענה והיא התיישנה. בנוסף לטענת התיישנות, טוענים לייזר לשיהוי המצדיק את דחיית התובענה.

קדוש אינם מכחישים כי השתהו בפניה לערכאות, ללא נימוקים ממשיים לכך, לבד מהיותם "אנשים פשוטים", אשר לא בדקו את המסמכים, גידלו ילדיהם ולא נתפנו לענין "מסיבות אישיות ומשפחתיות", עד אשר נפטר בעלה המנוח. (סעיף 4.2.2. תצהיר סילביה ת/2, עמ' 24 לפרוט', שי 28- עמ' 25, שי 12). קדוש לא נתנו כל הסבר סביר לכך שלא טיפלו ברישום מאז פטירתו של המנוח בשנת 90' ועד 06'.

עם זאת, מבקשים קדוש לדחות מכל וכל את טענת התיישנות בנימוק לפיו משחתמו ביום 1/6/09 על חוזה חכירה עם המינהל (נספח 3 לת/1) וזכויותיהם כחוכרים במקרקעין טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, ולאחר שעמידר הפרה חובתה ולא הודיעה כלל עד 08' למינהל שיש להחתים את המבקשים על חוזה חכירה, אין ולא יכולה להיות התיישנות. (לענין זה הפנו לעדותה של שמואל לפיה עד שנת 08' לא היה למינהל שום מידע על המבקשים ולא היה במינהל תיק שלהם. רק בשנת 08' קיבלו הפניה מעמידר. "...כיוון שעמידר לא שלחה לנו שום דבר לפני 08' ולכן לא ידענו שקדוש רכשו את הזכויות שלהם בשנת 73'. בעקרון עמידר היתה צריכה לשלוח לנו את ההודעה הזו בשנת 73'. (מפנה לנ/4 נספחים א', ב')...עמידר היתה צריכה לשלוח לנו הפניה כדי שנכין הסכם חכירה עוד בשנת 73', מכך הכנו הסכם חכירה לקדוש רק בשנת 08'. אני מאשרת כי מדובר בנספח 3 לת/1". (עמ' 35, שי 24- עמ' 36, שי 1-4, 29-30)).

עוד לטענתם, התשריט נספח 7 לתצהיר סילביה, אשר נחתם על ידי לייזר בשנת 10', יוצר בפני לייזר השתק ומניעה מהעלאתה של טענת התיישנות.

המצב הנורמטיבי

9.

א. התיישנות

סעיף 5 לחוק ההתיישנות קובע כי התקופה בה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה במקרקעין מוסדרים, עומדת על 25 שנה, וסעיף 6 לחוק ההתיישנות קובע כי תקופת ההתיישנות מתחילה ביום בו נולדה עילת התובענה. המבחן המקובל למושג "עילת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

התובענה", לצורך תחילת מרוץ ההתיישנות, הוא "קיומה של עילת תובענה קונקרטית בידי התובע במובן זה שמתקיימות כל עובדות החיוניות הנדרשות לביסוס תביעה שניתן להצליח בה ולזכות" (ע"א 1650/00 זיסר נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נז(5) 166, 177-178, מפ"י כב' הש' פרוקציה). יפים לענייננו גם דברי כב' הש' ריבלין, בע"א 8688/07 רובין נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ (20/12/10), על פרשנות המנוח "עילת תובענה":

"ככל שמדובר בדיני ההתיישנות, מקובל לפרש את המונח "עילת התובענה" – ואת מועד היווצרותה של עילה כזו – באופן שהוא יבטא לא רק את קיומם של מרכיבי העילה לפי הדין המהותי, אלא גם את קיומם של נתונים נוספים הדרושים כדי שבעל הדין יוכל לפנות לערכאות ולממש בפועל את זכות התביעה הנתונה בידו. עמדה על כך השופטת א' פרוקצ'יה: שילוב מרכיבי התביעה הנדרשים לצורך גיבוש העילה בדין המהותי, ביחד עם אותם נתונים נוספים המכשירים ת אפשרות פנייתו בפועל של התובע לבית המשפט, יוצרים את 'כח התביעה' שבידו, אשר עם היווצרותו, מתחיל מניין ההתיישנות לפעול. 'כח תביעה' כאמור, פירושו קיום אפשרות ממשית להגיש תביעה ולזכות בסעד המבוקש, באם יעמוד התובע בנטל ההוכחה העובדתית, ובנטל הביסוס המשפטי של תביעתו (ע"א 9413/03 אלנקווה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים, פס' 20 [[פורסם בנבו]]. (22.6.2008))".

כן ראו גם ע"א 8438/09 רובאב חברה לנכסים נק אחים זוניץ (19/4/12), מפ"י כב' הש' עמית (להלן: ענין רובאב):

"מועד לידתה של עילת התובענה לצורך מירוח ההתיישנות, הוא המועד שבו מתגבשות העובדות המהותיות המזכות את התובע בקיום החיוב כלפיו על ידי התבע. במילים אחרות, מירוח תקופת ההתיישנות מתחיל ביום שבו אילו היה מגיש התובע תביעתו לבית המשפט והיה מוכיח את כל העובדות המהותיות- היה זוכה בפסק דין".

סעיף 8 לחוק ההתיישנות קובע:

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

הוראה זו קובעת חריג לפיו בהתקיים התנאים המנויים בה, תימנה תקופת ההתיישנות לא מן היום שבו נולדה עילת התובענה, כמצוותו הרגילה של סעיף 6 לחוק ההתיישנות, אלא מן



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

היום שבו נודעו לתובע העובדות המהוות את העילה. (ראו ע"א 148/89 שיכון עובדים בע"מ נ' עזבון בליבאום ז"ל, פ"ד מט(5) 485, 498, מפ"י כב' השי' לוי).
סעיף 9 לחוק ההתיישנות קובע:

"הודה הנתבע, בכתב או בפני בית משפט, בין בתוך תקופת ההתיישנות ובין לאחריה, בקיום זכות התובע, תתחיל תקופת ההתיישנות מיום ההודאה; ומעשה שיש בו משום ביצוע מקצת הזכות דינו כהודאה לענין סעיף זה..."

בעניין **דובאב** הנ"ל עמד כב' השי' עמית על טעמים העומדים בבסיס דיני ההתיישנות, כדלהלן:

"על הטעמים העומדים בבסיס דיני ההתיישנות הדינית עמדתי בעניין הוועדה לאנרגיה אטומית, ואזכיר להלן את עיקרי הטעמים, והם: טעם ראייתי הקשור בקושי ובהכבדה על הנתבע לשמור את ראיותיו לאורך זמן, שכן דרכו של עולם שבחלוף השנים מסמכים הולכים לאיבוד, עדים מאבדים את זכרונם וכו'; אינטרס הנתבע לוודאות בדבר זכויותיו וחובותיו, כך שיוכל לכלכל את צעדיו ללא חשש שמא ייתבע בגין שנים עברו; ריח מחילה ויתור, באשר תובע "הישן על זכויותיו" תקופה ארוכה מבסס אצל הנתבע ציפיה כי לא ייתבע; ושיקול מערכתי מנקודת מבטה של מערכת המשפט, אשר ראוי שתקדיש את משאביה לעניינים שבהווה ולא לעניינים שאבד עליהם הכלה, כאשר קציבת תקופת ההתיישנות מתמרצת תובעים להגיש תביעתם במועד ולא בחלוף שנים רבות..."

ב. שיהוי

סעיף 27 סיפא לחוק ההתיישנות קובע כי חוק ההתיישנות אינו בא לפגוע בכל סמכות לפי כל דין, "לדחות תובענה או לסרב למתן סעד מחמת שיהוי". תנאי לפגיעה בזכותו של תובע בגין שיהוי, הוא שהנתבע סבל מנוק בשל השיהוי, זאת ללא הסבר המניח את הדעת לסיבת השיהוי בהגשת התביעה. בע"א 5110/05 מ"י מינהל מקרקעי ישראל נ' שטיינברג (18/1/07; להלן: ענין שטיינברג), סקר כב' השי' רובינשטיין את התנאים שנדרשים להתקיימותו של שיהוי המצדיק דחייתה של תובענה, בראי הפסיקה, ואני רואה להביא דברים בשם אומרם:

"... 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"; ... בע"א 4682/92 עזבון המנוח סלים עזרא שעה נ' בית טלטש בע"מ, פ"ד נד(5) 252 ראה השופט קדמי את



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

השיהוי כעילה לדחיית תובענה, אם נתבטא בו ויתור על הזכות מצד התובע, ומצב הנתבע הורע (עמ' 281); ראו גם דברי השופט – כתארו אז – מצא בעמ' 282-283, והשופט דורנר (בדעת מיעוט) בעמ' 286-287. בע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה ע"ן החיים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים, פ"ד נז(5) 433 סקרה השופטת פרוקצ'יה בהרחבה את נושא השיהוי בדין האזרחי (עמ' 445-449); כדבריה (עמ' 446) "לצורך טענת שיהוי נדרש להוכיח כי בנסיבות המקרה זנח התובע את זכות התביעה העומדת לו, או שבמשך הזמן שינה הנתבע את מצבו לרעה. היו שהוסיפו תנאי חלופי שלישי שעניינו שיהוי שנגרם עקב חוסר תום-לבו של התובע... הנטל להוכיח את התנאים הנדרשים לקיום שיהוי מוטל על הטוען לכך, קרי הנתבע". ועוד נאמר: "התנאי בדבר שינוי מצב לרעה של הנתבע אחוז ושלוב בדרישה כי שינוי כאמור ינבע מהתנהגותו הבלתי ראויה של התובע... ולהלן (עמ' 447) "... וכך, אם נמנע תובע לתובע את זכויותיו במשך זמן ניכר בנסיבות שניתן להבין בהן מכך כי שוב לא יעמוד על זכויותיו, והנתבע הסתמך על כך ושינה את מצבו לרעה, עשויה לעמוד לנתבע טענת שיהוי...". עוד נאמר (עמ' 447-448) כי לבית המשפט שיקול דעת בנושא זה, שהוא אמצעי המופעל אך בנסיבות חריגות, תוך הפעלת שיקולים מורכבים, והשימוש בו "עשוי להיות מוצדק בנסיבות שבהן הדבר מתחייב מטעמים של צדק והגינות כלפי הנתבע, שיקולים שבאינטרס הציבור ודאגה לקיום הליך שיפוטי תקין. לפיכך תביעה לא תיחסם בשל טענת שיהוי כאמור, אלא מקום שהתנאים המוקדמים לכך נתמלאו, ומקום ששיקול הדעת השיפוטי מוביל לכך מטעמים של מאזן הצדק בין הצדדים והשגת תכליות שבאינטרס ציבורי" (עמ' 448)...

(4) לדידי יש השיבות גם לגורם כגון אורך השיהוי (בדרך כלל המדובר בשיהוי בתוך תקופת ההתיישנות, ושיהוי של ארבעים ויותר שנים כבענייננו בהיעדר הוראת התיישנות הוא כמובן נדיר); ואף לגורם כמו מיהות הצדדים; לא בכל מקרה הרי הרשות הציבורית כהרי אדם פרטי, והדבר תלוי נסיבות;...

(6) ואכן, בנידון דידן קשה לטעון שלא התקיים שיהוי. ראשית – כאמור – כאשר השיהוי הוא מעבר לתקופת ההתיישנות הסטטוטורית ה"רגילה", אף אם זו אינה חלה, מטבע הדברים יש ליתן משקל גדול יותר, לטענת השיהוי. והרי טענת ההתיישנות במקרה דנא לא נתקבלה מטעמים משפטיים (השנויים במחלוקת משפטית גם בבית משפט זה), ולא יתכן חולק שמספר שנים ארוך כל כך – למעלה מארבעים שנה – מדליק נורות שאי אפשר שלא יבהבו. אכן, תיאור קורות המשפחה, בפי המשיב אלעד לוי, מאז פטירת האב



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

הוא עצוב (פרוטוקול 29.3.04); אך לאורך שנים רבות מאז עמדו על דעתם מכבר היו המשיבים אנשים מבוגרים, שיכלו לפשפש ולגונן באשר לזכויותיהם..."

10. מן הכלל אל הפרט

ייאמר כבר עתה כי דין התביעה להדחות מחמת התיישנות ולחלופין מחמת שיהוי.

א. קדוש הגישו את התובענה 35 שנה לאחר צו הרישום של הבתים המשותפים בשנת '66. אין חולק כי משך כל השנים מאז רכשו את הדירה, בשנת '73 לא עשו צעד פוזיטיבי כלשהו לשם קידום רישום זכויותיהם בקרקע על שם, אף לא בדרך של פניה למינהל או לעמידר, ורק בשנת '06 החלו לטפל בנושא הרישום, משביקשו למכור את הנכס.

ב. אף על פי כן, נדחתה בקשתם של לייזר לסילוק התביעה על הסף, משסברתי כי בנסיבות הענין, נוכח התנהלות המינהל ולייזר, יש מקום לדון בסוגיית ההתיישנות לאחר בירור עובדתי מקיף. בהמשך נקבע עוד ביום 9/10/11, כי "לגופו של עניין, משהחכיר המינהל לתובעים... את מחצית החלקה בחוזה חכירה משנת '09, די בכך על מנת שהעניין יבחן לגופו ובקשתם לא תתיישן. מעבר לכך, לא ניתן להתעלם מטענת המשיבים בדבר חזקתם במחצית החלקה מאז רכשוה, על משמעויותיה המשפטיות, וכן מטענתם כי המבקשים/הנתבעים הסכימו לכך ואישרו בחתימתם כי מחצית החלקה שייכת לכל צד. לפיכך, כפי שקבעתי... תבחן טענת ההתיישנות בסופו של הליך, לאחר שיקבעו ממצאים עובדתיים במחלוקות בין הצדדים".

ג. במהלך בירור העובדות במחלוקת בין הצדדים, התברר כי המינהל כלל לא עסק בזכויותיהם של קדוש עד שנת '08. זאת משהפרה עמידר את חובתה לשלוח למינהל הפניה בדבר זכויותיהם של קדוש בקרקע, ולא עשתה כן עד '08. (עמ' 37 שורות 9-10). לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי אפילו נעשתה טעות על ידי עמידר ו/או המינהל, (אף ששוכנעתי כי אין מדובר בטעות), הרי התביעה נגד לייזר אכן התיישנה בשנת '98 לכל המאוחר, דהיינו 25 שנים לאחר שקדוש רכשו את דירתם, ומאז ואילך היו כהן ולייזר כחליפיהם רשאים להניח כי לא תוגש נגדם תביעה בעילה בה הוגשה. אפילו ייאמר כי תקופת ההתיישנות נגד לייזר מתחילה רק במועד בו רכשו הם עצמם את החלקה, בין השאר מהטעם כי לא ברור ולא הוכח מה היו יחסי השכנות לפני תקופה זו, דהיינו בין קדוש לכהן, וכיצד נעשה שימוש בחלקה, הרי גם תקופה זו נסתיימה בשנת '07, 25 שנה לאחר שלייזר רכשו את דירתם.

ד. גם החריג שבסעיף 8 לחוק ההתיישנות, לפיו יש למנות את תקופת ההתיישנות מהיום בו נתגלו לתובע העובדות המהוות את עילת התובענה, אינו חל בענייננו. חזקה על קדוש, אשר



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

התקשרו בשנת 73' בהסכם לרכישת הדירה, כי בדקו את הזכויות הרשומות בחלקה, לרבות זכויותיהם ברכוש המשותף. כאמור, הזכויות בחלקה נרשמו על ידי עמידר בפנקס הבתים המשותפים עוד בשנת 66', והצדדים אינם חולקים על כך כי בעת שקדוש רכשו את הדירה היא היתה רשומה בלשכת הרישום כיחידה נפרדת בבית משותף לה צמודים 3/9 מהרכוש המשותף, ואילו לדירה שכיום בבעלות לייזר הוצמדו 6/9 מהרכוש המשותף (נספח 1 לתצהיר לייזר). ועוד, ביום 5/6/72, עובר לרכישת הדירה על ידי המבקשים הנפיק המינהל למשפחת כהן (אשר התגוררו אז בדירה הצמודה לזו שנרכשה על ידי קדוש), חוזה חכירה לפיו הם חוכרים את הדירה השנייה משנת 58', וכי לדירתם הוצמדו 6/9 חלקים מהרכוש המשותף (נספח 3 לתצהיר לייזר). מדובר במידע אשר היה גלוי ונגיש לציבור ולא היתה לקדוש כל מניעה לבדקו ולבררו עת התקשרו בהסכם וכן במהלך השנים. אפילו יש ממש בתצהירה ובעדותה של סילביה כי הם לא בדקו את הרישום, אין עליהם להלין אלא על עצמם, משהיתה עליהם חובה לבדוק את כל הטעון בדיקה ויכולת לעשות כן. אם אכן בחרו לעצום את עיניהם, אין בכך כדי להקנות להם זכויות.

ה. המנעותם של קדוש מלטפל ברישום זכויותיהם בעמידר, במינהל ובלשכת הרישום, והעובדה כי כתוצאה מכך לא נרשמו זכויותיהם עד היום, אינה יכולה להועיל להם, בסוגייה שבמחלוקת. כך גם העובדה כי הרכוש המשותף לא חולק בפועל בין השכנים, משהוכח כי לא היתה ביניהם כל מחלוקת בנושא זה, ומבלי שהוכחה "חזקה נוגדת".

ו. גם טענתם של קדוש להפסקתו של מרוץ ההתיישנות לפי סעיף 9 לחוק ההתיישנות אינה יכולה לעמוד להם.

1) קדוש טענו כי תקופת ההתיישנות הופסקה משהודו לייזר בזכותם של קדוש למחצית מהרכוש המשותף בעצם חתימתם על תשריט המתאר את המגרש ועליו שתי הדירות של הצדדים (נספח 7 הנ"ל – ת/5 (להלן: נספח 7)). ואולם, חנה הצהירה והעידה שחתימת לייזר על נספח 7 נעשתה לבקשתה של סילביה, אשר פנתה אליהם וסיפרה להם שהיא רוצה למכור את הבית, וביקשה שלייזר יצלמו עבורה את התכנית שבידם, אותה קיבלו מכהן. לאחר שעשו כן, פנתה אליהם שנית ואמרה שעורך דינה עדיין אינו מבין באיזה צד נמצא כל אחד מהבתים. לכן, חתם בעלה לזר בנוכחותה על הצד של הבית שלהם (של לייזר), ואין בחתימה דבר מעבר לתכלית לשמה נועדה, ומכל מקום אין בתשריט חלוקה של שטחי הבית המשותף (סעיף 24 לתצהיר חנה, ועדותה בעמ' 47 לפרוט', שי' 20- עמ' 48, שי' 5).

גירסה זו של לייזר, אשר היתה ידועה לסילביה עת העידה בבית המשפט, לא נסתרה, משאישרה סילביה בקשר לנספח 7 כי "מה שכתוב פה זה איפה גרים לייזר" (עמ' 29 לפרוט', שי' 15-16). מכל מקום, אין חולק כי השטח המשותף הצמוד לכל אחת מהדירות אינו מסומן על גבי תשריט זה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

בנתונים אלה, מהימנה עלי גרסתה של חנה לגבי הנסיבות בהן חתם בעלה בנוכחותה על נספח 7. משכך, אין בעצם החתימה על נספח 7 משום הודאה של לייזר בזכויותיהם של קדוש ברכוש המשותף או התייחסות כלשהיא לרכוש המשותף, וחתמת לייזר על התשריט הנ"ל אינו רלוונטי לענין סעיף 9 לחוק ההתיישנות.

2) נשאלת השאלה מה נפקותו של חוזה החכירה משנת '09, שהונפק על ידי המינהל, שהנו נתבע נוסף, בו הוחכרו לקדוש 1/2 חלקים ברכוש המשותף, שעה שלייזר מחזיקים בחוזה חכירה קודם לפיו לדירתם צמודים 6/9 חלקים ברכוש המשותף. האם ניתן לראות בחוזה חכירה זה הודאה בקיום זכות לאחר תום תקופת ההתיישנות, מהסוג המאריך את תקופת ההתיישנות לפי סעיף 9 לחוק ההתיישנות?

לכאורה, בנסיבות ענין זה, התשובה לשאלה זו היא שלילית. אכן, המינהל, שהנו נתבע נוסף בתביעה הוא בעל הנכס, והוא המחכירו לצדדים. לכן, יש בעמדתו כדי להשפיע על זכויותיהם של חוכרי הנכס. מאידך גיסא, הרציונאל הטמון בסעיף 9 הנ"ל הוא הודאתו של בעל ריבו של התובע, בר הפלוגתא, בזכות לה הוא עותר, ולא התנהלותו של גורם האדיש לתוצאה ולזכויות הצדדים. יש לזכור כי שמואל, אשר העידה כי חוזה החכירה הוכן באופן אוטומטי, ללא בדיקה, בקשר לבקשה שהוגשה ללא פירוט שטחים (עמ' 2 לפרוט', ש' 4-5; עמ' 39, ש' 10-11), לא אמרה בריש גלי כי נפלה טעות בהכנת ההסכם, והמינהל בחר להשאר נייטרלי, מבלי להביע עמדה חד משמעית במחלוקת בין הצדדים. לכן, נראה כי אין בעצם הנפקת החוזה, אשר נעשתה ללא בדיקה וללא התייחסות מהותית לזכויות הצדדים, כדי לקיים את תכליתו של סעיף 9 הנ"ל. לכן, על אף שהמינהל הנפיק לקדוש חוזה חכירה בו החכיר להם 375 מ"ר, דהיינו מחצית מהרכוש המשותף, אין בכך כדי להאריך את תקופת ההתיישנות כלפי לייזר, שעה שאותו מינהל הסכים להעביר לו את זכויות החכירה של כהן, ואף החכיר לו דירה ולה צמודים 6/9 חלקים מהרכוש המשותף, דהיינו קיימת סתירה בין החוזה, ועליה לבוא לידי פתרון ראוי. מכל מקום, במקרה שלפנינו, משהוכח כי המנהל החכיר למעשה לשני הצדדים ביחד יותר מ-100% מהשטח המשותף, ברי כי מדובר בטעות, המנוגדת לצו הרישום.

יוצא איפוא, כי התביעה התיישנה.

11. כדי לסבר את האוזן ייאמר כי אפילו נקבע כי לחוזה החכירה יש נפקות לענין ההתיישנות, הרי שעסקינן בשיהוי ממשי, שיש בו כדי להשפיע על תוצאות הדיון. לכאורה, נתקיימו התנאים המנויים בענין שטיינברג הנ"ל, מששינו לייזר את מצבם לרעה, והיו רשאים להניח משך 28 שנה כי קדוש זנחו תביעתם, אפילו לא היו מודעים לכך שקדוש זכאים לשליש בלבד מהרכוש המשותף. כמו בענין שטיינברג גם בנידון קשה לטעון שלא התקיים שיהוי, "כאשר השיהוי הוא מעבר לתקופת ההתיישנות הסטטוטורית ה"רגילה"... ולא יתכן חולק שמספר



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 10-12-30321 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

שנים ארוך כל כך – למעלה מארבעים שנה – מדליק נורות שאי אפשר שלא יהבהבו...".
(שם, מפי כב' השי רובינשטיין).

על אף האמור לעיל, בהתחשב באפשרות הקלושה כי תביעת התובעים לא התיישנה, ונוכח מערכת היחסים בין הצדדים, ראיתי לבחון את טענות הצדדים גם לגופן.

12. נוחו של רישום

לאחר בחינת טענותיהם של הצדדים, סבורתני כי דין התביעה להידחות גם לגופה.

המצב הנורמטיבי

סעיף 125 (א) לחוק המקרקעין, שכותרתו "כוח ההוכחה של רישום", קובע:

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

סעיף זה ביקש לחזק את יציבותו וסופיותו של הרישום, בין השאר כדי לאפשר הסתמכות על רישומן של זכויות. יפים לענייננו דבריו של כב' השי שהם בע"א 1445/11 מרטינו נ' רילוב (25/11/12), הסוקר את הפסיקה בסוגיה זו, ואני רואה להביא דברים בשם אומרם:

"תכליתו של סעיף 125(א) לחוק המקרקעין הינה הבטחת פומביות, אמינות, ודאות וסופיות הרישום במרשם, בכל הנוגע לזכויות הטענות רישום במקרקעין מוסדרים (ע"א 1559/99 צימבלר נ' תורג'מן, פ"ד נו(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 המדה, מו(1) 491, 505 (1992)).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

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 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)).

21. במקרה דנא, עסקינן במקרקעין מוסדרים ורשומים, בהתאם להגדרתם בחוק המקרקעין (מגרש 17 עבר הליכי הסדר ונרשם בפנקס הזכויות כחלקה 61 בגוש 11372). לכן, הרישום בפנקס הזכויות, הנוגע לחלקה, מהווה ראייה חותכת לתוכנו.

לטענת המערער, הרישום הנוכחי – מקורו בטעות של עו"ד קיבריק. המערער תומך את טענתו במכתב, מיום 17.7.2007, אשר שלח עו"ד קיבריק למערער ולמשיבים 1-3 (מוצג ת/6 לסיכומי המערער), בו ציין, כי כתוצאה מטעות הם נרשמו כבעלים של ¼ חלקה בלבד. כמו כן, במסגרת עדותו בה"פ 1011/08, ציין עו"ד קיבריק, כי פעל בשגגה, ולאחר שהסתיימה הפרצלציה הוא גילה את הטעות, וכי היה ברור כי שטח המגרשים אינו שווה (מוצג ת/5 לסיכומי המערער). סבורני, כי אין די בטעותו הנטענת של עו"ד קיבריק, אשר הועלתה זמן רב לאחר הרישום, על מנת לבסס עילה המצדיקה תיקון הרישום. כאמור, סעיף 93 לפקודה, מונה שתי עילות בלבד לשינוי המרשם, לאחר סיום הליך ההסדרה והרישום של החלקה. העילה הראשונה שעניינה תרמית לא נטענה, ואינה רלוונטית לענייננו.

אשר לעילה השנייה, הרי שהיא נוגעת לטעות ברישום זכות שהתקיימה כבר בפנקס קודם, ולפיכך אף היא אינה מתקיימת במקרה זה.

לנוכח האמור לעיל, ועל אף שקיים, כאמור, קושי מסויים בקביעותו העובדתית של בית משפט קמא, לא מצאתי מקום להתערב במסקנתו הסופית, ולהורות על תיקון הרישום הנוכחי, בשל הטעמים שפורטו לעיל".

13. מן הכלל אל הפרט

בנסיבות העניין, דעתי כדעת המפקחות כי הרישום אינו מוטעה על פניו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

א. מלכתחילה נראה כאילו טעתה עמידר ברישום החלקים בשטח המשותף על שם הצדדים. לכאורה, בתחילה היו היחידות שוות בשטחן, כעולה מהתשריט המצוי בתיק עמידר. יתר על כן, במקור הגישה עמידר בקשה לרישום השטח המשותף בחלקים שווים לשתי הדירות, כעולה מהמסמכים שצורפו לבקשתה של עמידר למתן צו לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים, המצויים בתיק עמידר, כמפורט לעיל. בהגיונותה, הגישה עמידר לעיונו של בית המשפט גם מסמך זה, בו ביקשה להצמיד לכל אחת מהדירות מחצית מהרכוש המשותף, והחלקים 1/2 נמחקו על ידי קו, כאשר תחתיהם נרשם 3/9 ו 6/9. ממכתבו של עו"ד גדי דהן, היועמ"ש לאגף נכסים ורישום בעמידר, עולה כי שינוי הרישום נעשה כפי הנראה על פי דרישתה של לשכת רישום המקרקעין ונבעה מההבדלים המשמעותיים בשטחי הדירות, וכך היה. (נספח 12 לתצהיר לייזר).

דהיינו, הרישום הנוכחי לא נעשה בהיסח דעת, אלא מתוך בדיקה ושיקול דעת על ידי עמידר. שיקול דעת זה לא הותקף כאמור אלא בתובענה דינ, 35 שנה לאחר צו הרישום של הבתים המשותפים.

אשר לתשריט מתיק עמידר (הקרוי גם סקיצה בפרוט'; נספח 1 לת/3), איני רואה להדרש לתכנון, משהוכח על פי התשריט ששימש לרישום הבית המשותף, כי הסקיצה לא שיקפה את מצב הדירות במגרש בעת הרישום.

ב. בענייננו חל סעיף 57 לחוק המקרקעין, אשר נוסחו הובא לעיל, והמלמד כי הרכוש המשותף יוצמד לכל דירה לפי היחס בין שטח רצפתה, לשטח הרצפה של כלל הדירות בבית המשותף, אלא אם נדרש אחרת, וניתן להתרשם כי כלל זה עמד בבסיס הרישום בשנת 66'. דהיינו, לא נפלה טעות משפטית ברישום. לו היו הצדדים מבקשים לקבוע חלקים שונים מאלה שנקבעו, היה עליהם לקבוע זאת בתקנון מוסכם. בהעדר תקנון מוסכם, נרשם הרכוש המשותף לפי המפתח הקבוע בסעיף 57 הנ"ל, דהיינו ביחס לשטח הרצפה של כל דירה בעת הרישום.

אכן, כפי שהוכח, שני הצדדים הרחיבו את דירותיהם כמפורט לעיל, ומצב הבנייה בפועל אינו משקף את האופן בו נרשמו המקרקעין. אין חולק כי שני הצדדים אינם מתזיקים בהיתר בנייה להרחבת דירתם, ואולם בשונה מלייזר, המינהל הכיר לקדוש "בזכויות של 172 מ"ר בנוי על סמך ניירת ישנה שהמצאאו". בנתונים אחרים, לו נרשם הבית המשותף כיום, יתכן כי היה מקום לתקן את הרישום על פי המצב הקיים בשטח, והדברים אף היו מתיישבים עם סעיף 28 לחוק המקרקעין, לפיו "חלקיהם של כל אחד מהשותפים במקרקעין, חזקה שהם שווים". ואולם, הרישום נעשה על פי דין, בהתאם לשטח הרצפה של הדירות בעת הרישום, ולאחר שעמידר תיקנה את טיוטת הבקשה שהגישה בחתימת המינהל, דהיינו לאחר בדיקה ושיקול דעת.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

ג. ועוד, יש לזכור כי בעת רישום הדירות כבית משותף, לא היה איש מהצדדים זידן חוכר בחלקה, ושני הצדדים קנו את דירותיהם בשלב מאוחר יותר, קדוש בשנת 73' ולייזר בשנת 82', כאשר קדוש רכשו את הנכס ישירות מעמידר. דהיינו, אין עסקינן במצב בו רכשו אנשים נכס אשר הוצג להם לכאורה באופן מסוים, ואין מדובר ברישום אשר לא היה גלוי. יתר על כן, אף אין מדובר במצב בו נעשה הרישום או שינוי הרישום שעה שקדוש התזיקו בנכס, ולא היו מודעים לשינוי הרישום. לייזר לעומת זאת, היו זכאים להסתמך על צו הרישום, על נסח הרישום, וכן על חוזה החכירה עם כהן, אשר בנעליהם נכנסו, לפיהם הוחכרו להם דירה ו- 6/9 חלקים ברכוש המשותף.

ד. לא נעלם מעיניי כי לייזר לא הוכיחו הסתמכות בפועל, להבדיל מהסתמכות משפטית, אשר אף היא לא נטענה על ידם. מתצהיריהן ומעדותן של סילביה ושל חנה עולה כי לייזר לא עמדו על זכויותיהם ביתס לשימוש בחלק היחסי הרישום על שמם בחצר, אשר לא גודרה על ידי איש מהצדדים, וכיום אף נמצא בה סבך של שיחים. האופן בו נעשה שימוש משותף בחצר שלא גודרה, אינו מלמד על הסתמכות, או אפילו ידיעה כי השטח המשותף אינו צמוד לדירות בחלקים שווים (סעיף 16 לתצהיר חנה 1/1).

כאמור לעיל, לא נסתרה גרסתה של חנה, שחתימת לייזר על נספח 7 - ת/5 נועדה אך ורק לצורך מיקום דירתם במגרש, וכי אין בה דבר מעבר לכך, והמשתמע מכך הוא כי באותו שלב לא התייחסו לייזר כלל לרכוש המשותף על כל הכרוך בכך, והוא לא היה נושא לדיון. התרשמתי כי לייזר לא היו מודעים להבדלים ברכוש המשותף בין הצדדים, שאם לא כן, סביר להניח כי היו בודקים גם את זכויות הבניה של קדוש על פיהן, נושא שעלה אגב אורחה במהלך הדיונים, אך לא נידון לגופו, ולכן, איני רואה להדרש לו.

ה. אשר לטענתם של קדוש בקשר לנכסים אחרים בסביבה, ראשית, אין חולק כי קדוש הביאו בפני בית המשפט דוגמאות בלבד, אשר אינן מלמדות על הכלל, וקיימות גם דוגמאות הפוכות, כעולה מהראיות אליהן הפנו לייזר בראיותיהם. דהיינו, כל מקרה לגופו, ואין במצבם של נכסים אחרים כדי ללמד על ענייננו.

ו. לסיכום, על אף שלכאורה התזיקו הצדדים במגרש בשותפות, ללא חלוקה ממשית התואמת את הרישום, אין מקום לקביעה כי עסקינן בטעות ברישום, ודין התביעה להדחות.

14. התביעה נדחית, איפוא.

לענין ההוצאות, הוכח כי עמידר לא פנתה אל המינהל עד 08', בניגוד לחובתה, ומשכך, לא היה זכר לזכויותיהם של קדוש בספרי המינהל. עוד הוכח כי הרישום המופיע בספרי המינהל אינו תואם את רישום הזכויות אצל עמידר ובלשכת הרישום, וכי סך הרכוש



בית המשפט המחוזי בחיפה

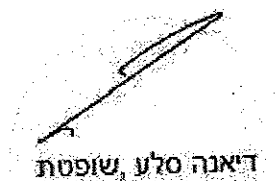
ה"פ 30321-12-10 קדוש ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה ואח'

המשותף עולה על השלם. המינהל הסביר את האופן בו נערך הרישום, כלומר, המינהל תרם את חלקו לקושי שנוצר בין הצדדים, אך לא ביטל את חוזה החכירה עם קדוש, אשר נעשה שנים הרבה אחרי שהתקשר בחוזה חכירה עם לייזר.

לפיכך, התביעה נגד עמידר והמינהל נדחית ללא צו להוצאות.

בנסיבות העניין, אני מחייבת את קדוש לשלם ללייזר שכר טרחה והוצאות בסך של 5,000 ₪ בצירוף מע"מ כחוק, אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום, ואם לא יעשה כן ישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

ניתן היום, כ' אייר תשע"ג, 30 אפריל 2013.


דיאנה סלון, שופטת