

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 7744/12

לפני :

כבוד השופט ס' גובראן
כבוד השופט י' עמית
כבוד השופט א' שהם

המערערים :

1. מרזוק פואז שעלאן
2. סמיח מנסור שופי
3. באסם פארס שעלאן
4. פארס ג'אסן חטיב
5. חסן חמוד בשארה
6. והיב יוסף מונדר
7. נביל פאיז חטיב
8. שאהין שרף מוחמד

נ ג ד

המשיבים :

1. מדינת ישראל
2. לשכת הסדר ורישום מקרקעין
3. מינהל מקרקעי ישראל
4. רשם המקרקעין נצרת

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בנצרת מיום
28.8.12 בת"א 11-05-15334 [פורסם בנבו] שניתן על ידי
כבוד השופט א' קולה

תאריך הישיבה :

י' באדר א' התשע"ד (10.2.2014)

בשם המערערים :

עו"ד דן שפיר

בשם המשיבים :

עו"ד משה גולן

כתבי עת :

[לאה דוכן-לנדוי, "חוק המקרקעין, תשכ"ט -", הפרקליט, כרך כו \(תש"ל-תשל"א\) 101](#)

ספרות :

[ח' זנדברג, הסדר זכויות במקרקעין בארץ-ישראל ובמדינת ישראל \(תשס"א\)](#)

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת הסדר זכויות במקרקעין \[נוסח חדש\], תשכ"ט-1969: סעי' 51, 52, 59, 81, 88, 93, 94, 95, 96, 97](#)
[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סעי' 125\(א\), 159\(ב\), 159\(ב\).](#)
[חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סעי' 5\(2\), 9](#)

מיני-רציו:

* בהתאם לפסיקה יש לפרש את העילות בסעיף 93 לפקודת ההסדר על דרך הצמצום כך שכיום קיימות שתי עילות בלבד לתיקון המרשם: כאשר הרישום הושג בדרך של מרמה; כאשר הרישום הושג באופן שבו הושמטה או נרשמה שלא כשורה זכות שהייתה רשומה בפנקס קודם; משלא עלה בידי המערערים לבסס את טענתם לתרמית, היה מקום לדחיית תביעתם על הסף.

* מקרקעין – רישום – תיקונו

* מקרקעין – הסדר זכויות – רישום

* מקרקעין – הסדר זכויות – תיקון הפנקס

* מקרקעין – זכויות במקרקעין – הוכחתן

ערעור על פס"ד מחוזי בו נדחתה על הסף תביעת המערערים להצהיר על זכויותיהם במקרקעין, בהעדר עילה לתיקון המרשם לפי סעיף 93 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש].

ביהמ"ש העליון (מפי השופט י' עמית בהסכמת השופטים ס' ג'ובראן וא' שהם) דחה את הערעור מהטעמים הבאים:

לאחר הרישום בפנקסי המקרקעין, ניתן לעתור לתיקון הפנקס על פי העילות המצומצמות המנויות בסעיפים 93-97 לפקודת ההסדר, בכפוף למגבלת הזמן על פי חוק ההתיישנות. בתביעה במסלול זה, יש לבחון בשלב הראשון אם אכן נפלה טעות ברישום או אם מבקש תיקון הרישום הוכיח כי יש לו זכות בנכס, ובשלב השני יש לבחון אם ניתן לתקן את הטעות בגדר סעיף 93 או בגדר סעיף אחר בפקודת ההסדר. עם זאת, השלב השני יכול לייתר את השלב הראשון, מקום בו על-פניו אין עילה לתיקון המרשם. בהקשר זה נפסק בעבר, כי על מנת שלא לפגוע בבעל הזכות הרשומה וביציבות המרשם, יש לפרש את העילות בסעיף 93 על דרך הצמצום ולאפשר את תיקון המרשם רק לעיתים רחוקות ובמקרים נדירים. ברוח זו, פירשה הפסיקה את המונח "שלא כשורה" כחלק מעילת "השמטה של זכות שהייתה רשומה בפנקס קודם", כך שכיום קיימות שתי עילות בלבד לתיקון המרשם: כאשר הרישום הושג בדרך של מרמה; כאשר הרישום הושג באופן שבו הושמטה או נרשמה שלא כשורה זכות שהייתה רשומה בפנקס קודם.

במקרה דנא המערערים טענו לבעלות במקרקעין מכוח התיישנות רוכשת לפי סעיף 78 לחוק הקרקעות העות'מאני וכן טענו כי יש לתקן את המרשם לפי סעיף 93 לפקודת ההסדר בעילה של תרמית. ברם, לאחר שנסתיימו הליכי ההסדר, גם בהנחה שלמערערים הייתה קיימת זכות של התיישנות-רוכשת טרם ההסדר, ביהמ"ש פטור מלדון בטענת ההתיישנות, נוכח המחסום של סעיף 93 לפקודה. זאת, משלא עלה בידי המערערים לבסס את טענתם לתרמית. בהקשר זה צוין כי הפסיקה הגדירה "מרמה" כ"אי

יושר פשוטו כמשמעו" והרחיבה את המונח גם על מחדל בשתיקה של הבעלים הרשום, נוכח היעדר ביטוי לזכות שנשמטה או שקופחה. ברם, לא כל שתיקה שקולה לתרמית, ויש להבחין בין שתיקה תמימה ל"שתיקה רועמת" שמתלווית אליה כוונת מרמה. במקרה דנא, אין בגרסת המערערים כדי לבסס טענה של תרמית, גם על פי הגישה המרחיבה של המונח. משלא עמדו המערערים במסגרת העילות והתנאים של סעיף 93 לפקודת ההסדר, היה מקום לדחיית התביעה על הסף.

פסק-דין

השופט י' עמית:

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בנצרת (כב' השופט א' קולה) מיום 28.8.2012, בו נדחתה תביעת המערערים על הסף בהעדר עילה לתיקון המרשם לפי סעיף 93 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969 (להלן: פקודת ההסדר).

העובדות הצריכות לעניין

1. בעקבות הליכי הסדר מקרקעין שנעשו על פי פקודת ההסדר, נרשמו חלקים מהמקרקעין בגוש 202005 בכפר עין קניא שברמת הגולן (להלן: המקרקעין) על שם מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל). לוח הזכויות פורסם ביום 28.2.1992 והזכויות נרשמו בפנקס המקרקעין ביום 2.6.1992.

בעקבות הליכים משפטיים שנקטה המדינה לסילוק ידם של המערערים מהמקרקעין בשנת 2009, הגישו המערערים ביום 8.5.2011 תביעה לפסק הצהרתי לבית המשפט המחוזי.

2. בכתב התביעה נטען כי עוד בשנות השלושים של המאה הקודמת, עת שלטה סוריה ברמת הגולן, רכשו מורישיהם של המערערים את המקרקעין מבעליהם המקוריים, תושבי הכפר זעורה ועין פית. אציין כי רוב המערערים הם בנים ונכדים של אותם מורישים, וחלק מהמערערים רכשו את הקרקע מבניהם או נכדיהם של המורישים בשנים שלאחר ההסדר.

על פי כתב התביעה, המקרקעין הוחזקו ועובדו בידי המורישים במשך שנים רבות. בתחילת שנות השמונים ובהמשך לסיפוח רמת הגולן לישראל, החלו הליכי

הסדר במקרקעין. עם פתיחת הליכי ההסדר, הוזמנו המערערים אל פקיד ההסדר וביקשו להירשם כבעלים. לטענת המערערים, בשל החשש ששטחי רמת הגולן יוחזרו לסוריה ולא יוותרו בידיהם ראיות המעידות כי המקרקעין נרכשו על ידם כדין, הם סירבו למסור לפקיד ההסדר את חוזי הרכישה המקוריים והסכימו למסור העתקים בלבד. לכן, סירב פקיד ההסדר לרשום את המערערים כבעלים במקרקעין ורשם את מדינת ישראל כבעלת הזכויות במקרקעין. לאחר שנסתיימו הליכי ההסדר והמדינה נרשמה כבעלים, המשיכו המערערים להחזיק ולעבד את המקרקעין.

עוד נטען בכתב התביעה כי עומדת למערערים טענת התיישנות-רוכשת לפי סעיף 78 לחוק הקרקעות העות'מאני (להלן: חוק הקרקעות). המערערים טענו כי מאחר שמורשיהם החזיקו ועיבדו את המקרקעין כשלושים וחמש שנים טרם נכנס [חוק המקרקעין](#) לתוקף, הושלמה זה מכבר תקופת התיישנות של 25 שנים, הנדרשת במקרקעין מוסדרים על מנת לרכוש בעלות במקרקעין. לטענתם, מאחר שהם באים בנעליהם של המורשים, ומאחר שהם ממשיכים לעבד ולהחזיק במקרקעין עד היום, הם זכאים ליהנות מטענת ההתיישנות הרוכשת שעמדה למורשיהם. עוד טענו המערערים, כי גם לאחר שנסתיימו הליכי ההסדר, הושלמה התקופה הנדרשת לצורך גיבוש טענת התיישנות-רוכשת, שכן מיום שהחלו הליכי ההסדר בשנות השמונים ועד ליום שבו הגישה המדינה תביעה לסילוק ידם מהמקרקעין, חלפו 25 שנים. לחלופין, נטען כי טרם הפכו המקרקעין למוסדרים, הושלמה תקופת התיישנות של חמש עשרה שנים. לחלופי חלופין, נטען כי גם אם לא תתקבל הטענה להתיישנות רוכשת, עומדת למערערים טענת הגנה של התיישנות דיונית מפני סילוק יד מהמקרקעין.

עוד טענו המערערים כי יש לתקן את המרשם לפי [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר בעילה של תרמית, באשר סירובו של פקיד ההסדר לרשום אותם כבעלים במקרקעין, על אף שהוחזקו ועובדו על ידם במהלך כל השנים, עולה כדי מרמה.

3. המדינה טענה כי לאחר שנסתיימו הליכי ההסדר, הדרך היחידה שבה יכולים המערערים לתקוף את המרשם היא באמצעות [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר, בכפוף לתנאים הקבועים בו. מאחר שהמערערים לא עומדים בתנאי [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר, יש לדחות את התביעה על הסף. אפילו בהנחה שהייתה למערערים זכות כלשהי במקרקעין טרם ההסדר, אזי לכל היותר מדובר בטעות בשיקול דעת של פקיד ההסדר, שאינה יכולה להיחשב למרמה לצורך [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר.

עוד נטען כי בכל מקרה תביעתם של המערערים התיישנה, באשר גם [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר כפוף לדין החל על התיישנות. לכן, יש להעמיד את תקופת ההתיישנות בתביעות לתיקון המרשם על שבע שנים החל מיום פרסום לוח הזכויות (הוא היום שבו נולדה עילת התובענה), כפי שנהוג בתובענות שאינן במקרקעין. לחלופין, יש להעמיד את תקופת ההתיישנות על 15 שנים, כתקופת ההתיישנות החלה בתובענות במקרקעין שאינם מוסדרים. במקרה דנן, חלפו 19 שנים עד להגשת התביעה על ידי המערערים, כך שבכל מקרה תביעתם התיישנה.

פסק דינו של בית משפט קמא

4. בית משפט קמא קבע כי יש לדחות את טענת המערערים להתיישנות רוכשת. נקבע כי לא ניתן לצרף את תקופת החזקתם של המערערים במקרקעין טרם הליכי ההסדר, לתקופת החזקתם במקרקעין לאחר הליכי ההסדר, מאחר שהליכי ההסדר מהווים סוף פסוק בכל הנוגע לזכויות שהיו קיימות טרם הליכים אלו. עוד ציין בית המשפט כי אין מקום לטענת התיישנות רוכשת במקום שבו אין "חזקה נוגדת". מאחר שהמערערים טוענים כי מורישיהם רכשו את המקרקעין בהסכמה מהבעלים המקוריים, הרי שאין להם טענה של "חזקה נוגדת" וגם בכך יש כדי לשמוט את טענתם להתיישנות רוכשת.

5. אשר לטענת המרמה, עמד בית משפט קמא על הפרשנות המצמצמת שנתנה הפסיקה [לסעיף 93](#) לפקודת ההסדר, ולפיה קיימות שתי עילות בלבד לתיקון המרשם: כאשר רישומה של זכות הושג במרמה, או כאשר הושמטה או נרשמה שלא כשורה זכות שהייתה רשומה בפנקס קודם לכן. גם בהנחה שמקבלים את סיפור המעשה של המערערים, אין בכך עילה לתיקון המרשם, בפרט כאשר המערערים ידעו על הליכי ההסדר ואף נטלו בהם חלק. לכל היותר, הרישום נעשה על שם המדינה כתוצאה מטעות בשיקול דעת של פקיד ההסדר, וטעות מעין זו אינה עילה לתיקון המרשם, ועל כן דין התביעה להידחות על הסף.

6. בשולי הדברים, העיר בית משפט קמא כי מקובלת עליו עמדת המדינה לפיה יש להעמיד על שבע שנים את תקופת ההתיישנות לתביעות לתיקון המרשם מכוח [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר. עם זאת, מאחר ששאלה זו טרם הוכרעה או נדונה באופן ממצה בפסיקת בית המשפט העליון, נקבע כי אין מקום לקבוע מסמרות בסוגיה זו.

טענות הצדדים בערעור

7. בערעור חוזרים הצדדים על הטענות שהועלו בפני בית משפט קמא. בתמצית, טוענים המערערים כי שגה בית משפט קמא כשדחה את טענתם להתיישנות רוכשת וכן שגה כשקבע כי לא עומדת להם עילה לתיקון המרשם. המערערים שבים וטוענים כי הם עומדים בתנאי סעיף 78 לחוק הקרקעות וכי עומדת להם עילה לתיקון המרשם מכוח [סעיף 93 לפקודת ההסדר](#).

אשר לטענת המדינה כי יש לדחות את התביעה על הסף בגין התיישנות, הפנו המערערים [לסעיף 159\(ב\) לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין) הקובע כי אין התיישנות בתביעה לקיום זכות במקרקעין מוסדרים. לטענתם, מאחר שתביעתם היא לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, לא חלה התיישנות על התביעה. לחלופין, טוענים המערערים כי גם אם חלה התיישנות על התביעה, לא חלפה תקופת ההתיישנות הקבועה [בסעיף 5\(2\) לחוק ההתיישנות](#) בנוגע למקרקעין מוסדרים, העומדת על 25 שנים. עוד נטען, כי בעת שננקטו הליכי ההסדר, קיבל פקיד ההסדר את תביעת אחד מהרוכשים לבעלות במקרקעין ורשם אותו כבעלים, ובכך יש משום הודאה בזכותם של המערערים לפי [סעיף 9 לחוק ההתיישנות](#), העוצרת את מירון ההתיישנות.

8. המדינה שבה וטענה להתיישנות התביעה. לשיטת המדינה, ההבחנה [בסעיף 5\(2\) לחוק ההתיישנות](#), התשי"ח-1958 (להלן: חוק ההתיישנות) בין מקרקעין מוסדרים למקרקעין לא מוסדרים איננה רלוונטית, באשר סעיף זה עניינו בהתיישנות דיונית של מחזיק מפני סילוק יד. מאחר שתביעת המערערים היא תביעה לפי [סעיף 93 לפקודת ההסדר](#), לא מדובר בתביעה במקרקעין כמשמעותה [בחוק ההתיישנות](#). עוד נטען כי מטרתה של ההוראה [בסעיף 159\(ב\) לחוק המקרקעין](#) היא להגן על הבעלים הרשום ולא על מי שתובע זכות שאינה רשומה, ולכן יש לדחות את טענת המערערים כי לא חלה התיישנות על תביעתם. מכל מקום, יש לדחות את תביעת המערערים בגין היעדר עילה לתיקון המרשם, מאחר שהמערערים ידעו על הליכי ההסדר ונטלו בהם חלק, כך שאין מקום לטענת התרמית עליה מושתתת תביעתם.

דיון והכרעה

9. בית משפט קמא פסק כי יש לדחות את התביעה על הסף, מאחר שאף אם העובדות שתיארו המערערים נכונות, לא עומדת להם עילה לתיקון המרשם לפי [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר.

10. אקדים ואומר כי אף אני סבור כי דין התביעה להידחות על הסף מנימוק זה, ומשכך, איננו נדרשים לשאלה אם עלה בידי המערערים "לצבור" את תקופת ההתיישנות הנדרשת, ואם עמדה להם טענת התיישנות רוכשת במקרקעין עובר להליכי ההסדר. אף בהנחה שהייתה למערערים זכות כאמור, מצויים אנו בנקודת זמן בה המקרקעין הפכו זה מכבר למוסדרים. כאן נכנס לתמונה [סעיף 81](#) לפקודת ההסדר הקובע כלהלן:

תוקף לזכות רשומה בלבד
81. הרישום של מקרקעין בפנקס החדש יבטל כל זכות הסותרת אותו רישום, אם אין בפקודה זו הוראה אחרת לענין זה.

הרישום לאחר ההסדר מבטל כל זכות הסותרת אותו ויוצר בכך "לוח חלק" לגבי אותה זכות ([ע"א 492/83](#) עזבון המנוח איברהים חסן דיאב נ' תאופיק מוחמד חסן דיאב [פורסם בנבו] (9.5.88) (להלן: עניין דיאב)), "והמשמעות היא אפוא, שמאותו שלב נמחקות הזכויות שקדמו לו" ([ע"א 2449/00 עזבון המנוח יוסף מוסטפא נ' מדינת ישראל, פ"ד נה\(3\) 519, 525 \(2001\)](#) (להלן: עניין עזבון יוסף)).

נקודת המוצא היא שהרישום משקף נכוחה את מצב הדברים, כאמור [בסעיף 125\(א\)](#) לחוק המקרקעין הקובע כלהלן:

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

פקודת ההסדר (בנוסח החדש) [וחוק המקרקעין](#) באו לעולם באותה שנה, ואחת ממטרות המחוקק הייתה לבצר ולחזק את מעמדו של בעל הזכות הרשומה (לאה דוכן-לנדוי "[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969](#)" הפרקליט כו 101, 108 (תש"ל-תשל"א) (להלן: לאה דוכן); יהושע ויסמן חוק המקרקעין- תשכ"ט-1969, מגמות והישגים, 85-87 (1970)

(להלן: ויסמן)). משכך, הותיר המחוקק [בסעיפים 93-97](#) לפקודת ההסדר, פתח צר ביותר לסתור את נכונות הרישום.

11. [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר קובע כלהלן:

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

ככלל, פקודת ההסדר מאפשרת לתקוף את החלטתו של פקיד ההסדר בשני מסלולים. בשלב שלאחר פרסום לוח הזכויות ולפני רישום הזכויות, ניתן לפנות לבית המשפט בבקשת תיקון תוך 3 חודשים מיום הצגת לוח הזכויות ([סעיף 59](#) לפקודה) או בערעור לבית המשפט תוך 30 יום מרישום לוח הזכויות (או תוך 3 חודשים במקרה של החלטה לפי [סעיפים 51-52](#) לפקודה - [סעיף 88](#) לפקודה). אולם לאחר הרישום בפנקסי המקרקעין, ניתן לעתור לתיקון הפנקס על פי העילות המצומצמות המנויות [בסעיפים 93-97](#) לפקודת ההסדר, בכפוף למגבלת הזמן על פי [חוק ההתיישנות](#) (לשני המסלולים השונים ראו [ע"א 681/88 עזבון המנוח מוחמד סלים עבדאלג'ליל אבו אלהיג'א נ' מדינת ישראל, פ"ד מד\(2\) 653 \(1990\)](#)).

12. המערערים לא טרחו לערער על החלטת פקיד ההסדר בסמוך לפרסום לוח הזכויות, כך שענייננו בתביעה לתיקון רישום בפנקסי המקרקעין על פי [סעיפים 93-97](#) לפקודת ההסדר. בתביעה במסלול זה, יש לבחון בשלב הראשון אם אכן נפלה טעות ברישום או אם מבקש תיקון הרישום הוכיח כי יש לו זכות בנכס, ובשלב השני יש לבחון אם ניתן לתקן את הטעות בגדר [סעיף 93](#) או בגדר סעיף אחר בפקודת ההסדר (לשלב הבידיקה, ראו, לדוגמה, [ע"א 753/87 בראשי נ' מנהל עזבון המנוח משה בראשי, פ"ד מג\(3\) 210 \(1989\)](#) (להלן: עניין בראשי); [ע"א 531/92 נזאל נ' דווירי, פ"ד מז\(4\) 824 \(1993\)](#) (להלן: עניין דווירי); [ע"א 7762/10 מינהל מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח עבדאללה עבד אלקאדר עבדאללה](#), [פורסם בנבו] פסקה 1 לדעתו של השופט ריבלין והאסמכתאות שם (27.8.2012) (להלן: עניין עבדאללה)).

אלא שהשלב השני יכול לייתר את השלב הראשון, מקום בו על-פניו אין עילה לתיקון המרשם. ככלל, לא בנקל ייעתר בית המשפט לתביעה שמטרתה לתקן את הרישום. [חוק המקרקעין](#) ביקש לחזק את זכותו של בעל הזכות הרשומה ולהבטיח יציבות של זכויות רשומות במקרקעין מוסדרים, על ידי ביצור אמינות המרשם ועקרון וודאות המרשם. לכן, נקבע בפסיקה כי תיקון הרישום ייעשה במקרים חריגים בלבד, נוכח עקרון סופיות המרשם, הבא לידי ביטוי בסעיף 81 לפקודת ההסדר "...המהווה את 'הבריח התיכון' של שיטת ההסדר, ואין לקעקע מעמדו על ידי שימוש שכיח בסעיף 93... מגמת המחוקק בחוקקו את הסעיף היתה, שלאחר ההסדר יתהווה כעין 'לוח חלק' לגבי אותה זכות, ושהדרכים לסתירת הרישום בטענת זכויות שמקורן לפני פתיחת הספר החדש, יהיו מצומצמות ביותר..” (עניין דיאב).

13. על מנת שלא לפגוע בבעל הזכות הרשומה וביציבות המרשם, נקבע אפוא בפסיקה כי יש לפרש את העילות [בסעיף 93](#) על דרך הצמצום ולאפשר את תיקון המרשם רק לעיתים רחוקות ובמקרים נדירים (ראו, לדוגמה, עניין דיאב; [ע"א 4415/90 מדינת ישראל נ' עיזבון המנוח מוחמד נימר בכר, פ"ד מו\(5\) 200 \(1992\)](#) (להלן: עניין נימר); [רע"א 5436/02 מדינת ישראל נ' עבוד](#) [פורסם בנבו] פסקאות 5-7 והאסמכתאות שם (9.2.2003); [ע"א 51/89](#) האפוטרופוס הכללי נ' אבו חמדה [פורסם בנבו] בפסקאות 12-13 והאסמכתאות שם (22.1.1992)).

ברוח זו, פירשה הפסיקה את המונח "שלא כשורה" כחלק מעילת "השמטה של זכות שהייתה רשומה בפנקס קודם", כך שכיום קיימות שתי עילות בלבד לתיקון המרשם: כאשר הרישום הושג בדרך של מרמה; כאשר הרישום הושג באופן שבו הושמטה או נרשמה שלא כשורה זכות שהייתה רשומה בפנקס קודם (עניין עבדאללה, פסקה 20; [ע"א 171/89](#) עזבון המנוח פאוז עבד אלהאדי נ' עזבון המנוח אברהים סלים מוסלם [פורסם בנבו] (17.4.1994) (להלן: עניין עבד אלהאדי); [ע"א 72/89 ערטול נ' נויסר, פ"ד מה\(4\) 7 \(1991\)](#); [ע"א 155/76 מדינת ישראל נ' מטורען, פ"ד לב\(2\) 645 \(1978\)](#)). לתיקוני טעויות סופר וטעויות טכניות על פי [סעיף 95](#) לפקודת ההסדר, ראו חיים [זנדברג הסדר זכויות במקרקעין](#) בארץ-ישראל ובמדינת ישראל 317-318 (המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי סאקר והמכון לחקר מדיניות קרקעית, תשס"א-2000) (להלן: זנדברג)).

על רקע המגמה בפסיקה לפרש את [סעיף 93](#) על דרך הצמצום, נקבע בפסיקה כי על הטוען לתיקון הרישום, נטל הוכחה כבד ([ע"א 02/5436 מדינת ישראל נ' חאמד, פ"ד נז\(2\) 721](#) והאסמכתאות שם (2003); [ע"א 523/12](#) אסמאעיל נ' לשכת הסדר מקרקעין, [פורסם בנבו] פסקה 6 והאסמכתאות שם (15.1.2014) (להלן: עניין ג'מילה)).

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

המערערים השתיתו את טענת התרמית על סירובו של פקיד ההסדר לרשום אותם כבעלים, מאחר שלטענתם, בעת הליכי ההסדר, לא הציגו בפניו הסכם רכישה מקורי. כך עשו המערערים, לטענתם, עקב החשש כי שטחי רמת הגולן יוחזרו לסוריה, והמערערים ייוותרו ללא ראיות וינושלו על ידי הבעלים הקודמים של המקרקעין.

מאחר שבשלב דחייה על הסף עסקינן, עלינו לצאת מנקודת הנחה כי סיפור המעשה כפי שהוצג על ידי המערערים הוא נכון במישור העובדתי. אלא שאין בסיפור זה כדי לבסס טענה של תרמית, גם על פי הגישה המרחיבה של המונח. הפסיקה הגדירה מרמה כ"אי יושר פשוטו כמשמעו" ([ע"א 362/58 עזבון המנוח הורוביץ נ' החברה להתיישבות היהודים בא"י \(פיק"א\), פ"ד יג 1645](#) (1959); עניין נימר). הפסיקה הרחיבה את המונח "מרמה" גם על מחדל בשתיקה של הבעלים הרשום, נוכח היעדר ביטוי לזכות שנשמטה או שקופחה (עניין עבד אלהאדי; עניין בראשי). ודוק: לא כל שתיקה שקולה לתרמית, ויש להבחין בין שתיקה תמימה ל"שתיקה רועמת" ([ע"א 8959/12](#) כבישי נ' כבישי, [פורסם בנבו] בפסקה 6 (2.7.2014)), שתיקה שמתלווית אליה כוונת מרמה:

"...מתי, איפוא, ניתן לומר ששתיקתו של פלוני שקולה ל'מרמה', שסעיף 93 לפקודת ההסדר מדבר בה. דעתי היא, כי שתיקה יכולה להוות מרמה כל אימת שנדרשת תגובה או נקיטת עמדה של מי שטוענים נגדו, או כאשר פלוני נוקט פעולה כלשהי אשר במסגרתה צריך היה להציג את העובדות כהווייתן ואינו עושה כן מיוזמתו; אז התנהגותו, קרי שתיקתו

של אותו אדם, כאשר שומה עליו לפתוח פיו ולדבר,
היא שתיקה מדברת" (ענין דווירי, עמ' 830-831).

במקרה דנן, היו אלה דווקא מורשיהם של המערערים ששתקו, במקום להציג בפני פקיד ההסדר את הראיה הטובה ביותר שבאמתחתם להוכחת מקור זכותם. ברי כי לא זו התרמית לה נתכוון המחוקק [בסעיף 93](#) לפקודת ההסדר. בנסיבות אלה, אף לא ניתן לומר כי פקיד ההסדר שגה בהפעלת שיקול דעתו, אך גם אם נראה את הדברים כטעות בשיקול דעת, הרי שהיא לא נכנסת בגדר [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר:

"...מכאן שטעויות בהפעלת שיקול דעתו של פקיד ההסדר, כאשר הוא מכריע בין תביעות סותרות, אפילו הן מוכחות, לא תיכללנה בדרך כלל בין הפגמים שיצדיקו תיקון רישום לפי סעיף 93. זאת לשם מימוש המדיניות שהוסברה לעיל...." ([ע"א 51/89 האפוטרופוס הכללי נ' אבו חמדו, פ"ד מו\(1\) 491 \(1992\)](#)).

(עוד על כך שטעות או רשלנות של פקיד ההסדר אינה בגדר מרמה, ראו, לדוגמה, בעניין נימר; [ע"א 7903/11](#) מדינת ישראל נ' הזימה [פורסם בנבו] (2.9.2013)).

קבלת טענתם של המערערים, בחלוף 19 שנה מרישום הזכויות על פי ההסדר, יש בה כדי לערער את אמינות וודאות המרשם ואת עקרון הסופיות, בניגוד לתכלית של פקודת ההסדר ושל [חוק המקרקעין](#). לכן, גם בהנחה שלמערערים הייתה קיימת זכות של ההתיישנות-רוכשת טרם ההסדר, ואיני קובע כך, הרי שאנו פטורים מלדון בטענת ההתיישנות, נוכח המחסום של [סעיף 93](#) לפקודה (השוו לדברי השופט זילברטל בעניין ג'מילה). זאת, משלא עלה בידי המערערים לבסס את טענתם לתרמית (ראו והשוו זנדברג, עמ' 308-326).

15. ובכלל, מסיפור המעשה לא ברור מדוע אי הצגת הסכם הרכישה המקורי הוא שהביא לאי רישומם של המערערים כבעלי הזכויות במקרקעין, ומדוע לא המשיכו בבירור תביעתם לפני פקיד ההסדר. במחדלם זה נטלו המערערים על עצמם סיכון, מה עוד שהמשיכו לשקוט על שמריהם 19 שנה לאחר שהסתיימו הליכי ההסדר. כפי שמציינת המדינה, הדרישה להסכם רכישה מקורי אינה דווקנית ואין זה מן הנמנע שהיו מאפשרים למערערים להציג הסכם רכישה מאושר על ידי נוטריון כהעתק נאמן למקור (כפי שנטען על ידי המדינה בסעיף 65 לכתב הגנתה בבית משפט קמא). נראה אפוא כי המערערים היו אדישים לתוצאות ההסדר, ורק לאחר שהמדינה הגישה תביעה לסילוק

ידם שנים רבות לאחר שההסדר הסתיים ברישום, התעוררו מתרדמתם. לא למותר להזכיר כי חלק מהמערערים רכשו את הקרקע שנים רבות לאחר שנסתיימו הליכי ההסדר, כאשר עובדת הרישום הייתה מוגמרת וידועה. וכך נאמר בעניין עזבון יוסף:

”אם אכן הגישו המערערים או קודמיהם את תביעתם לפקיד המסדר, לא ברור מדוע ישבו באפס מעשה בכל השנים הרבות שחלפו מאז הסתיים ההסדר. גם אין זה ברור כלל כי השמטתם של המערערים מ'לוח הזכויות' נבעה ממירמה או מטעות, שהרי קיימת אפשרות נוספת, שתביעתם נדונה ('נחקרה') ונדחתה, והרי במצב זה הייתה פתוחה בפניהם הדרך לבקש להביא את העניין להכרעתו של בית-המשפט. העובדה שלא נהגו כך נובעת אולי מהעובדה שגם אז, כמו בהליכים הנוכחיים, לא הצליחו לשכנע כי הם הבעלים של חלקה 15, גם לא מכוח עיבוד מקדמת דנא, ולו היה המצב שונה, מותר להניח שהמערערים היו מקימים קול זעקה ותובעים את זכויותיהם באחת הדרכים שהותוו בדין” (שס, עמ' 528).

16. להחזקתם של המערערים במקרקעין המוסדרים לאחר ההסדר אין נפקות, נוכח הוראת [סעיף 159\(ב\) לחוק המקרקעין](#) הקובע כלהלן:

אי תחולת הוראות מסויימות

159. (א) [...]

(ב) [חוק ההתיישנות](#), תשי”ח-1958, לא יחול על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, אולם אין בכך כדי למנוע טענה מכוח ההתיישנות שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת חוק זה.

תכליתו של סעיף זה היא לחזק את מעמדו של מרשם המקרקעין ולשריין את זכותו של הבעלים הרשום מפני תביעות של מחזיק. לפיכך, לאחר שהפכו המקרקעין למוסדרים, מחזיק שאינו הבעלים הרשום אינו יכול לרכוש מכוח החזקתו זכות במקרקעין. במילים אחרות, לאחר שנרשמה זכותו של אדם בהסדר, לא יוכל מחזיק לצבור תקופת החזקה במקרקעין אשר תקנה לו זכות בעלות מכוח ההתיישנות רוכשת או זכות להגנה מפני סילוק יד מכוח ההתיישנות דיונית (ראו, [ע”א 520/96 חוסין נ’ מיר](#), [פ”ד נד\(3\) 487 \(2000\)](#) (להלן: ענין חוסין); [ע”א 11422/04](#) עזבון המנוח עבדאלכרים זועבי נ’ מיונהל מקרקעי ישראל, [פורסם בנבו] פסקה 11 (15.9.2010); [ע”א 6631/10](#) אבו סביה נ’ עזבון המנוח חוסין סעיד עזאיה, [פורסם בנבו] פסקה 9 והאסמכתאות שם (27.2.2013); ויטמן, עמ’ 82-84; ישראל גלעד “והדרת פני זקן” משפטים כב 233

(תשנ"ג); לאה דוכן, עמ' 104; דפנה לוינסון-זמיר "על הקושי ליהנות מטענת התיישנות במקרקעין" 99 מנשה שאוה מחקרים במשפט לזכרו 182 ה"ש 3 (אהרון ברק ודניאל פרידמן עורכים, 2006) (להלן: לוינסון-זמיר)).

מכאן, שאפילו היו המערערים מחזיקים ומעבדים את הקרקע במשך 25 שנה לאחר שנרשמו הזכויות על שם המדינה בהסדר – ובמקרה דנן הם החזיקו לכל היותר 19 שנה – לא היה בכך כדי להועיל להם לאור [סעיף 159\(ב\)](#).

17. לסיכום, ככל שעמדה למערערים טענה להתיישנות רוכשת במקרקעין לא מוסדרים טרם ההסדר, על התנאים הנדרשים לגיבוש התיישנות מעין זו (כמו החזקה רציפה ועיבוד משך כל התקופה של 15 שנה) – ואיני קובע כי עמדה להם טענה כאמור – משעה שההסדר הסתיים ברישום הזכויות, ומשלא עמדו המערערים במסגרת העילות והתנאים של [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר, היה מקום לדחיית התביעה על הסף. יפים לענייננו דברי הנשיא שמגר [בע"א 162/87 אמארה נ' עיסא, פ"ד מה\(5\) 533, 547 \(1991\)](#):

"בענייננו, כל התקופה שבה עיבד המנוח את החלקות נושא דיוננו וכל זכות התיישנות שצמחה לו בהן (אם בכלל) טרם ההסדר, נחשבות 'זכות סותרת' לרישום, ועל-כן בטלות הן וחסרות נפקות משפטית לאחר ההסדר.

18. לאור מסקנה זאת, אותיר בצריך עיון את טענת המדינה כי תקופת ההתיישנות החלה על תביעה לתיקון המרשם לפי [סעיף 93](#) לפקודת ההסדר, היא שבע שנים, וכי אין לראות תביעה מעין זו כ"תביעה במקרקעין". דומני כי טענה זו טרם נדונה בבית משפט זה, שמא מאחר שלא הועלתה על ידי המדינה (השוו עניין ג'מילה, פסקה 4 והאסמכתאות שם; ונדברג, עמ' 330 ה"ש 150; א. חלימה "חזקה והתיישנות במקרקעין ופקודת הסדר קרקעות" 45 (המכון להשתלמות שופטים ע"ש ד"ר זוסמן ז"ל, חוברת 2, 1987)).

19. ולבסוף, אינני רואה ממש בטענת המערערים כי תביעה שהוגשה ונתקבלה על ידי מי מהם ביחס לקרקע אחרת מהווה הודאת בעל דין מצד המדינה. המדובר בקרקע אחרת, ואין מדובר בהודאת בעל דין אלא בקבלת תביעה בהליך שיפוטי או מעין שיפוטי בפני פקיד ההסדר.

20. סופו של דבר, שלאחר שנסתיימו הליכי ההסדר ברישום, ומשלא הועלתה טענה שיש בה כדי להוכיח טעות או תרמית כנדרש בסעיף 93 לפקודת ההסדר, דין הערעור להידחות.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ש ו פ ט

השופט ס' ג'ובראן:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט א' שהם:

אני מסכים.

ש ו פ ט

לפיכך הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט י' עמית.

ניתן היום, י"ח באב התשע"ד (14.8.2014).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט

העותק כפוף לשינויי עריכה וניסוח: 12077440_E06.doc / צ"ש
מרכז מידע, טל' 077-2703333 ; אתר אינטרנט, www.court.gov.il
ס' ג'ובראן 54678313-7744/12
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן