



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי**

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

התובעים:

1. יואב יחזקאל
 2. סימנטוב יחזקאל
 3. משה יחזקאל
 4. שרה גורפינקל
- כולם ע"י ב"כ עו"ד יהושע ננר

נגד

הנתבעים:

1. אלברטו נאצר
- ע"י ב"כ עו"ד יעקב רובין, ברוך רובין
2. רשם המקרקעין ירושלים
- ע"י ב"כ עו"ד דוד שני (כ"י י-ס)

פסק דין

א. התביעה, רקעה וההליכים שקדמו לה ושבעקבותיה

- 1 עניינו של פסק דין זה בתביעה לסעד הצהרתי לעניין בעלות במקרקעין, אשר תוכנו אינו פוזיטיבי (מי בעל הזכויות) אלא נגטיבי (מי אינו בעל הזכויות), כפי שיבואר להלן.
- 2 הנכס שבו מדובר מצוי ברחוב שילה 43, אשר בשכונת נחלאות שבירושלים, והוא ידוע כגוש שונה 30047, חלקה 8 וגם כספר 10-15, דף 6040.
- 3 הנתבע 1 הוא הבעלים הרשום של הנכס בספרי המקרקעין מאז שנת 1982. התובעים טוענים כי רישום זה בטעות יסודו וכי הוא בטל מעיקרא. כל זאת בשל כך שמי שמיכרו לנתבע את הנכס (בני משפחת עדס, שהיו רשומים כבעלים של הנכס בעקבות חידוש רישום שבוצע בשנת 1978) לא היו הבעלים של הנכס שנמכר לנתבע.
- 5 הסעדים שהתובעים עותרים להם בעקבות הטענות הנ"ל הם אלה:
 "לחייב את הנתבע מס' 2 לבטל ולמחוק את רישומו של הנתבע מס' 1 כבעלים של הנכס.
 לחייב את הנתבע 2 אף לבטל ולמחוק את הרישום הראשון על פיו נרשמו בני משפחת עדס כבעלים של הנכס.



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי**

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

**כן מתבקש בזה כב' ביהמ"ש להצהיר כי הנתבע מס' 1 איננו
הבעלים של הנכס ואף לא בעל הבית של הדירה ו/או של
החדר הנוסף".**

- 6 הנתבע 1 טוען בכתב הגנתו כי לנוכח מכלול השתלשלות העניינים הרי שהוא הבעלים החוקי של הנכס. כי אין מקום ליתן לתובעים סעד בין הסעדים שהם עותרים להם, וכי דין תביעתם להידחות.
- 7 הנתבע 2 הגיש (ב-09/07.5) הודעה בדבר השתלשלות העניינים בכל הקשור אליו, אשר בנוסגרתה מסר "כי אין לו כל ענינה ו/או עניין בתובענה, והוא ימלא אחר כל פסק דין או צו שיינתן על ידי בית המשפט הנכבד, בכפוף להמצאת אישורים מאת רשויות המס הנוגעות בדבר על תשלום המיסים, האגרות ושאר תשלומי החובה המוטלים על פי כל דין בגין הרישום המבוקש, אם יהיה צורך בכך". בהמשך לכך עתר הנתבע 2 לכך שיחיה פטור מהתייצבות לדיונים והוא אכן הופטר מכך (ראו החלטות ב-09/10.5 וב-09/23.11) ולא נטל חלק בהליכים.
- 8 לשלמות התמונה יצוין כי לתביעה דגן קדמו במספר שנים שתי תביעות שהגיש הנתבע נגד התובע 1 ונגד רעייתו המנוחה לפינוי הנכס ולסעדים כספיים (ת.א. 3866/06 ות.א. 3869/06 בבית משפט השלום בירושלים). הדיון באותן תביעות אוחד, והוא טרם הסתיים.
- 9 הנתבע עתר לסילוק התביעה על הסף, ואולם בקשה זו נדחתה (החלטה ב-24.2.10 בבש"א 9405/09).
- 10 משהתברר כי לא צפויה פשרה, לא היה מנוס מקביעת לוח זמנים להגשת תצהירי עדות ראשית התובעים הגישו תצהיר עדות ראשית של התובע 2, ועתרו לזימון שתי עדות מילכת רישום המקרקעין. הנתבע הגיש תצהיר עדות ראשית שלו ושל אהרן פרל (שהיה נשוי לאחת מבעלות משפחת התובעים שנפטרה), ועתר לזימונו של עויד חגי שמואל ל עדות ללא הגשה ביקדימה של תצהיר.



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

11. שביעת הראיות התקיימה במתווה השמיעה הרצופה, הנוהג בבית המשפט הנילווי בירושלים
לאחר שנובשו הסכמות דיוניות בקשר לעדויות שתי העדות מלשכת רישום המקרהעין ושל עו"ד שמואלי, והוסכם גם כי ניתן להגיש חומר מתיקי בית משפט השלום הנייל, התקיימו ארבעה דיוני הוכחות (ב-10.10.12, 10.10.19, 10.11.10 ו-10.11.29), שבהם נחקרו המצהירים והעידו העדים הנוספים הנייל
 12. כאן הניקום להוסיף כי יומיים לפני דיון ההוכחות הראשון וגם אחריו עתרו התובעים להעדת חמישה עדים נוספים, או לפחות עדה אחת מביניהם, אשר לא הוגשו תצהירים שלהם ולא עלה ענינם בשלב שנועד להגשת ראיות התובעים הועלו טיעונים (בכתב ובעל פה) בקשר לכך, והבקשות נדחו (ראו בעיקר פרוטוקול, ע' 25, ש' 17 - ע' 27, ש' 6 והחלטה מ-10.10.28).
 13. לאחר שנסתיימה שביעת הראיות כנייל עתרו התובעים להעדת עד נוסף, מי שהיה המפקח על המקרקעין בתקופות רלבנטיות לתביעה. במסגרת השתלשלות עניינים שהייתה קשורה בעד זה הוא כתב (במכתב מ-12.1.11 שהוגש בהסכמה וסומן ב/3): "הצו לחידוש הרישום ניתן לפני כשלושים ושתים שנים על פי המסמכים שהיו בפני המפקח ולהנחת דעתו לנותן הצו המקרה המפורט במכתבך (של ב"כ התובעים - ר.י.) לא זכור לי ולא אוכל לענות על שאלותיך". המפקח לא העיד בתיק דנן (ראו בקשר לכך גם החלטות מ-10.12.6 ומ-10.1.11), וכך הגענו לשביעת הסיכומים
 14. בדיון מ-11.1.23 נשמעו הסיכומים, ובכך הוכשרה הקרקע להכרעה במה שעל הפרק.
- ב. תוצאה סופית בקליפת אגוז**
15. לאחר שקילת טענות הצדדים, על רקע ביכלול החומר שלפניי, הגעתי למסקנה כי דין התביעה להידחות.
 16. להלן אסביר כיצד הגעתי לתוצאה האמורה. בראשית הדברים אתאר את השתלשלות העניינים בכל הקשור לנכס הנדון. בהמשך הדריך אתיחס לסעדים המבוקשים בתביעה, ואפרט את הטעמים בגינם התובעים אינם זכאים לסעדים אלה. אעיר כי בשל התביעות התלויות ועומדות בבית משפט השלום אמנע מהתייחסות לעניינים שאינם נדרשים לצורך הכרעה בתביעה דנן.



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי**

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

17. בהמשך לפיה שנאמר לעיל ובכלל, כאן המקום לציין כי אל התוצאה האמורה אני מגיע גם ללא היוקמות למספר טענות כבדות משקל של הנתבע, שבכוחה של כל אחת מהן כשלעצמה להביא לדחיית התביעה המדובר בטענות הבאות. כי התביעה התיישנה, כי לתובעים אין מעמד להגשת תביעה כזו, וכי הטענה המרכזית בסיכומיהם היא בגדר הרחבת חזית בשל כך שאני סבור כי דין התביעה להידחות גם אם בוחנים לגופן את כל טענות התובעים, אני מעדיף לבסס התוצאה באופן האמור לעיל (בסעיף 16) וכפי שיובא להלן.

ג. השתלשלות הארועים בקשר לנכס ולרישומי הבעלות בו

18. מתעודת עובד ציבור של רשמת המקרקעין בירושלים כנרת כהן (שהוגשה גם בחליכים שבין הצדדים בבית משפט השלום) ושכוללת מיסמכים המצויים במרשם המקרקעין עולים הנתונים הבאים.

- א. הנכס מצוי ברחוב שילה 43 בשכונת נחלאות שבירושלים. הוא ידוע כגוש שומה 30047, חלקה 8, ורשום במנהס השטרות כדף 6040 בספר 15-10.
- ב. על נסח הרישום הטורקי נרשם בכתב יד: "טעון חידוש רישום".
- ג. בנסח הרישום ההיסטורי המתורגם – שטר 161, מאיס 1328 דאמי, כרך 25, דף 30 – רשום יצחק אפנדי בן אברהם אפנדי עדס כבעלים של הנכס בשלמותו. עוד נרשם שם כי הנכס כולל בית בן שני חדרים, אולם וחצר מצוי מחוץ לחומה, וגבולות חלקתו נרשמו כדלהלן: "דרום מצד ימין תרשיש ליאון, מצד שמאל רבקה בת נסים נג'אר ומישני הצדדים לפניו ואחור דרך".
- ד. צו ירושה שניתן בשנת 1978 (ת"ע (מח', י-ם) 729/78) קבע כי יורשיו על פי דין של המנוח יצחק בן אברהם עדס טאבוש הם מוריס עדס, יוסף עדס וגרסיא עדס. היורשים המפורטים בצו הירושה אינם מזוהים במספרי תעודות זהות אלא בשם בלבד.
- ה. לצורך רישום הנכס על שם נתבקשו היורשים לפנות לרשם המקרקעין בבקשה לחידוש רישום הנכס. בקשה כזו הוגשה (ב-6.78.14), והיא נתייכה בתצהיר של מוריס עדס. כמו כן הוגשו למפקח המקרקעין מיסמכים כבקשתו, ובכללם אישור מאגף מס הכנסה ומס רכוש, לפיו בעלי הנכס הרשום אצלם הם שמחה הדייה ושות', והודעת גזברות עיריית ירושלים לגבי הדייה כי קיים חוב ארנונה לנכס. בעקבות המידע שהתקבל מניס רכוש, לפיו הבעלים הרשום שם של הנכס היא שמחה הדייה, הוגשו עוד שלושה תצהירים. תצהיר נוסף של מוריס עדס ושני תצהירים של יורשי שמחה הדייה, שבהם מוצהר כי הנכס



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

לא היה בבעלותה של שמחה הדייה אלא בבעלות המינוח יצחק עדס. כמו כן הוגש תצהיר של ישעיה שומר, שהתגורר בשכנות לנכס, ובו מתאר שומר את הנכס ומציין את הידוע לו בקשר לבעלות בו.

ו צו לחידוש רישום הנכס בפנקס המקרקעין הבלתי מוסדרים לפי שמות הבעלים שנרשמו בבקשה לחידוש רישום יצא מלפני המפקח על המקרקעין ב-8.4.79. בהמשך לכך נרשמה בפנקס השטרות (ב-29.5.79) הקניית הנכס מיצחק אפנדי בן אברהם אפנדי לשלושת היורשים הנ"ל.

19. בין לבין פורסמה הודעה על הבקשה לחידוש רישום בילקוט הפרסומים, והיה זה ב-11.1.79 (ת/8).

20. ב-8.3.1982 – בעקבות פעולה שהוגדרה כעיסקת מכר – נרשם הנתבע בפנקס השטרות כבעלים בנכס בשלמותו. זאת על בסיס שטר מכר (ת/7) המקנה הזכויות בנכס ביהורשים לנתבע. שטר המכר נחתם לפני עזייד על ידי בייובה כח היורשים ובה כח הנתבע. אישור לעיסקת המכר ניתן במכתב (מ-1.12.80 – נספח ג' לתצהיר הנתבע) אשר בו מואשרים היורשים כי מכרו את הנכס (תוך ציון מספרי גוש השומה ודף הרישום הרלבנטי בפנקס השטרות) תמורת סך של \$15,000, ששולמו בשלוש המיאות שמועד פרעון כולן הוא 15.12.80. העיסקה דווחה לרשויות המס, והן ניפקו (ב-17.11.81) שומה זמנית.

ד. התובעים אינם זכאים לסעדים שהם עותרים להם

21. אין בטענות התובעים להקנות להם את הסעדים המבוקשים על ידיהם. זאת אפילו מנקודת התייחסות נוחה להם, שכטענתם אכן מדובר במקרקעין לא מוסדרים. אחלה להלן את טענות התובעים לשלושה חלקים, ואתייחס אליהם לפי סדר זה. ראשית – תקיפת הליך חידוש הרישום כשלעצמו, בטענה כי נפלו בו מגמים שלא ניתנים לריפוי. שנית – טענת התרמית שהעלו התובעים בכל הקשור לזיקה של היורשים לנכס המסוים (ניתן לחלק את טענות התובעים בעניינים אלה לשני חלקים מבחינת הנקודה על ציר הזמן, שבה נטענה כל טענה: תקיפת מעשה הרישום נטענה בכתב התביעה ובתצהיר מטעם התובעים, ואילו טענת התרמית נטענה רק בסיכומים, על יסוד עדותו של עזייד שמואל). שלישית – טענות התובעים בקשר לעיסקת המכר שבין הנתבע לבין היורשים והאופן שבו נרשמה בפנקס השטרות.



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי**

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

17. אין לבטל את חידוש רישום היורשים מכח טענה בדבר פגמים בהליך חידוש

רישום המקרקעין

בכתב התביעה נטען כי נפלו פגמים בהליכי חידוש הרישום עצמים, ובכלל זה בכך שלא הוגשו כל המסמכים ושלא בוצעו כל הנהלכים הנדרשים לשם כך בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין). בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשל"א-1969 (להלן: תקנות המקרקעין), בפסיקה ובפרקטיקה שהתפתחה בכלל זה טוענים התובעים כי הבקשה לחידוש הרישום לא דווחה ליועץ המשפטי לממשלה, כי לא הוגשו למפקח תשריט, מיפת מזידה ותצהירים כנדרש, וכי אין אינדיקציה לביקור של המפקח במקום בנוסף הם טוענים כי לא הוגשו מסמכים שיש בהם לזהות את היורשים, כי אין בזהווי הנכס על ידי תצהירים בלבד למלא אחר דרישות הדין לצורך ההליך שבוצע, וכי הנכס שבו עסקין אינו מתאים לזה המתואר ברישומים במרשם המקרקעין. בהמשך לכך טוענים התובעים כי בהליך חידוש הרישום לא ניתן דגש ראוי לרישומי מס שבח ולרישומים של מוסדות אחרים, דוגמת עיריית ירושלים, לפיהם הבעלים של הנכס הייתה שמוחה הדייה (שהתובעים טוענים כי ממנה רכשו הם זכויות בנכס)

23. בבקשה לחידוש רישום הוגשה (ב-14.6.78) בעקבות דרישה שבאה ממרשם המקרקעין ולצורך רישום הנכס על שמות היורשים. חידוש הרישום נדרש בשל כך שהרישום המקורי נשרף בשנת 1944, והמסמך שהיה בלשכת רישום המקרקעין היה העתק בלבד (ראו עדות צביה לוי בלשכת רישום המקרקעין, פרוטוקול, ע' 73, ש' 5-28, והעתק דף הרישום הטורקי בתע"צ שעליו נרשמה הערה "טעון חידוש רישום"). לתמיכה בבקשה לחידוש רישום הוגשו כבר בתחילה שני תצהירים. תצהיר אחד הוא של מוריס עדס (אישור קונסולרי מ-5.4.78), שאליו צורף צו הירושה בתצהיר יש זיהוי הנכס לפי הרישום הטורקי ופירוט שמות היורשים המבקשים להירשם כבעלים בנכס (לפי צו הירושה הנ"ל). תצהיר נוסף הוא של ישעיה שומר, שהתגורר בשכונת לנכס, ונכלל בו תיאור הנכס והבעלים הידועים לו. הודעה על אודות הגשת הבקשה לחידוש הרישום פורסמה בילקוט הפרסומים ב-11.1.79, ואין אינדיקציה בתיק להתנגדות שהוגשה בעקבות פרסום זה. לדעתי תצהיריהם של מוריס עדס ושל ישעיה שומר ממלאים פרטים רבים הנדרשים בתקנה 41 לתקנות המקרקעין. תצהיר מוריס עדס מבוסס על פרטים המצויים ברישום הטורקי, לרבות שמות האנשים הטוענים לזכות בנכס לפי צו הירושה, שמהווה ביסמך אשר מכוחו ניתן להעביר זכויות במרשם



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי**

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטון נאצר ואח'

המקרקעין. תצהיר ישעיה שומר קושר את הנכס ליצחק עדס. וכולל גם תיאור ניוי של הנכס

24 המקרקעין על המקרקעין לא הסתפק בנתונים אלה, ונדרשה המצאת אישורי מס שבח ואישורים נוספים. בעקבות דרישתו הוגשו לתיק מסמכים לפיהם הבעלים הרשום של הנכס במוסדות אלה היא שמחה הדייה, והוגשו גם תצהיר נוסף של מוריס עדס (אישור קונסולרי מ-1.12.78) ושני תצהירים של יורשי שמחה הדייה (המדובר בשני תצהירים נפרדים שנוסחם שונה, ובכל אחד מהם מצהירים יורשים אחרים של שמחה הדייה). בתצהירים אלה מתוארת השתלשלות העניינים שהובילה לרישום הנ"ל של שמחה הדייה. לפיה היא קבלה עליה את הטיפול בנכס (השכרתו והתשלומים בגינו) בשל כך שהבעלים האמיתיים – יורשי יצחק עדס – לא היו בארץ ישראל בהמשך לכך הצהירו יורשי שמחה הדייה כי הנכס לא שייך לשמחה הדייה – שלא היו לה כלל נכסים בישראל – אלא ליורשי יצחק עדס. שנפטר ב-1917 בירושלים. לאחר כל אלה ניתן (ב-8.4.79) על ידי המקרקעין על המקרקעין צו לחידוש הרישום, לרישום הבעלים המופיעים בבקשה בנכס המקרקעין.

25 אין לקבל את טענות התובעים לעניין פגמים בהליך חידוש הרישום. חלק ניכר מטענות התובעים בכל הקשור לפרוצדורה הנדרשת לעניין חידוש רישום כלל אינן רלבנטיות להליך זה, אלא דווקא להליך של תיקון רישום שטח וגבולות (ראו מה שהוגש מטעם התובעים בהמשך למה שנרשם בפרוטוקול ע' 95, ש' 22-23) הבקשה לחידוש הרישום לא כללה כלל בקשה לתיקון שטח או גבולות, ומכאן שלא היה על היורשים לעמוד בדרישות הספציפיות לעניין זה, דוגמת הגשת תשריט, בפת בידיה או תוכנית מאושרת חתומה על ידי השכנים למקרקעין שבהם מתבקש תיקון (ראו גם פרוטוקול, ע' 75, ש' 5, ושם, ע' 76, ש' 1-7). כך גם אינו מקבל את פרשנות התובעים לסעיף 135 לחוק המקרקעין, שמכוחה הם טוענים כי כחלק בלתי נפרד מהליכי חידוש הרישום נדרש היה לדווח עליהם ליועץ המשפטי לממשלה. סעיף 135 לחוק המקרקעין כונה את הזכאים להגיש בקשה לחידוש רישום, ומציין כי היועץ המשפטי לממשלה או נציגו הוא אחד מהם. אין בלשון הסעיף תמיכה בפרשנות התובעים. חיזוק לכך נמצא בסעיף 136 לחוק המקרקעין ממנו עולה כי ידיעת היועץ המשפטי לממשלה על אודות הגשת בקשה כנ"ל באה גם היא מפרסומה ברשומות. גם אם התפתח נוהג לפיו מועברת ליועץ המשפטי לממשלה הודעה בדבר הגשת בקשה לחידוש רישום, הרי שהתובעים לא הניחו כלל תשתית בכל הקשור לשאלה האם



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי**

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

ומכאן החל נוהג זה לנהוג, ולכך שנהגו באופן הנטען על ידיהם במועד הרלבנטי (וראו גם פרוטוקול, ע' 77, ש' 3-5, שם צביה לוי מעידה כי נודע לה על נוהג זה רק "בזמן האחרון") מכל מקום גם אילו נפל פגם דוגמת זה הרי שלדעתי אין בו להביא לביטול ההליך של חידוש הרישום ואת בעיקר בשל כך שלהודעה על הבקשה ניתנה פומביות בפרסומה וניתנה האפשרות לטוענים לזכויות בנכס להעלות התנגדויותיהם לבקשה.

11.

26. בכל הקשור לזיהוי הנכס ולמיקומו העידה צביה לוי ממרשם המקרקעין כי רישום הנכס במרשם הטורקי כמצוי בבאב אל חליל ובעברית בשער יפו תואם את מיקומו בשכונת נחלאות. זאת בשל חלוקת ירושלים לאזורים לפי שערי העיר העתיקה (פרוטוקול, ע' 75, ש' 16-24). בכך שלא ידעה לזהות את שמות השכנים שנרשמו אז אין כדי לבסס תזה אשר לפיה לא קיימת התאמה בין הנכס לבין הרישום הטורקי.

27. בחינת הליכי חידוש הרישום במיבט לאחור – ולאחר שחלפו יותר מ-30 שנה בראי – מעלה כי לא נפל פגם שיוורד לשורש הליך חידוש הרישום, שיש בו להביא לראיית הליך זה כבטל מעיקרו. סיכומים של דברים הוא כי חלק ניכר מהפגמים עליהם הצביעו התובעים כלל אינם רלבנטיים להליך של חידוש רישום ללא שהתבקש גם תיקון גבולות, או שמדובר בטענות לגבי עניינים אשר לא הוכח כי נהגו במועד בו התנהל ההליך לפני המפקח על המקרקעין. בהמשך לכך ובכלל, לפני המפקח על המקרקעין הצטבר מידע שבמהותו תואם את מרבית הדרישות שבתקנה 41 לתקנות המקרקעין מידע זה אכן קושר את היורשים לנכס המסוים הרישום בנסח הטורקי. זאת גם לפי מה שהצטבר בלשכת מרשם המקרקעין, ובעיקר בשל תצהיריהם של יורשי שמחה הדייה, שהם לכאורה בעלי עניין בנכס, אך למרות זאת הצהירו כי לאימם ולהם אין כל זכויות בנכס. בהמשך לכך נמסרו גם בתצהירים אלה וגם בתצהירו של שומר פרטים שיש בהם גם לזהות את הנכס כשלעצמו וגם לקשור את הנכס ליצחק עדס, שמבקשי הבקשה לחידוש רישום הם יורשיו לפי צו הירושה שצורף לבקשה. נראה כי מצב דברים זה הביא את המפקח, במסגרת שיקול דעתו, להורות על חידוש הרישום ללא צורך בביקור במקום, וכך או כך לא נמצא פגם שיש בכוחו להביא לביטול חידוש הרישום במקרקעין.



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

27. אין לבטל את רישום היורשים מכח טענת תרמית בהליכים לקבלת צו הירושה

וצו חידוש הרישום במקרקעין

28. כאמור, טענת התרמית נטענה לראשונה בסיכומים, היא לא נטענה בכתב התביעה, ובתצהירי התובעים לא נזכרה התשתית לה. טענה זו מבוססת על עדותו של עו"ד שמואלי, שהוא נצר למשפחת עדס, אשר התחקה אחר תולדות משפחתו והעלה על הכתב את מה שמצא ושהסיק, תחת הכותרת "תולדות משפחות שמואלי/חסידוף" (9/ז).

29. מיעדותו ומחיבורו של עו"ד שמואלי עולה כי סבתו שמחה הדייה הייתה בתו של מוסא עדס ואחות ליצחק עדס אשר רכש את הנכס מאחד יצחק אלברט ענתבי. בעקבות פטירת יצחק עדס (בשנת 1917) עזבה משפחתו את הארץ למצרים, ומשם עברה לנוו יורק שבארצות הברית. בהמשך לכך, בשנת 1919, עברו שמחה הדייה ובני ביתה להתגורר בנכס וקיבלו על עצמם את עול הטיפול בו בשל כך שבעליו החוקיים – יורשיו של יצחק עדס – לא התגוררו בארץ. עו"ד שמואלי יודע לספר כי יורשי שמחה הדייה חתמו כולם על כתבי ויתור שבהם הצהירו כי אינם החזיקה בנכס רק למשמורת עבור אשת יצחק וילדיה, וכי לא היו לה זכויות קנייניות בנכס.

30. טענת התרמית נולדה בעקבות עדותו של עו"ד שמואלי לפיה שמו של יצחק בן אברהם עדס שהיה רשום כבעליו של הנכס היה צריך להיות למעשה יצחק בן משה (או מוסא) עדס (כרוטקול, ע' 65, ש' 25 - ע' 66, ש' 2). עו"ד שמואלי העיד כי סבתו שמחה הדייה הייתה בתו של מוסא עדס ואחות ליצחק עדס, שהוא הבעלים של הנכס, ולפיכך נפלה טעות ברישום בכך שנרשם כי שמו של הבעלים הוא יצחק בן אברהם עדס. בהמשך לדברים אלה של עו"ד שמואלי טוענים התובעים כי היורשים קיבלו הן את צו הירושה והן את חידוש הרישום ורישומים כבעלים בנכס עקב מעשי נרמיה, וזאת משום שאין הם נכדיו של אותו מוסא.

31. אני סבור כי בחינת מה שקשור בטענת התרמית לגופה מעלה כי אין ביסוס כנדרש לשם קביעת ממצא שאכן התבצעה תרמית, ובהמשך לכך למתן סעד של ביטול חידוש הרישום ורישום המקרקעין על שם היורשים. זאת אפילו מבלי להיוקק לתקנה 78 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשנ"ד-1984 ולדרישות שהציבה הפסיקה לצורך הוכחת טענת תרמית, שלפיהן "טענת תרמית לא מספיק שתיטען בעלמא, עליה להיות מפורטת ומבוססת, והנטל להוכחתה עשוי להיות כבד יותר מימאן ההסתברויות



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי**

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

הרגיל הנהוג במשפטים אזרחיים" (ע"א 681/88 עיזבון הפינוח מוחמד אבו אל היג'א נ' מדינת ישראל, פ"ד מד(2) 653, 659 (1990) ועוד). ראשית – אני סבור כי ניתן לבסס מינוצ' שתוצאתו ביטול רישום בנכסי המקרקעין – וזאת כבר מהרישום הטורקי הראשון – על בסיס חיבורו של עו"ד שמואלי בלבד. שנית – מה שצ"ע עו"ד שמואלי בעניין השמות שבהם מדובר, שהתובעים עטים עליו כמוצאי שלל רב. בנוי על בסיס מסופק למדי, אשר לצידו הסתייגויות של עו"ד שמואלי עצמו. צירופם של אלה מחזק את המסקנה כי אין להרחיק לכת בהסקת מסקנות מאותו חיבור. עו"ד שמואלי ציין כי סברתו לפיה שמו היה מוסא נגזרת מכך שסבתו כינתה אותו בשם זה, וגם משום שנכדו נקרא משה יחד עם זאת ציין עו"ד שמואלי כי אותו מוסא נקרא לפחות במקום אחד אברהם, והוא אף הוסיף כי היה גם סבא אחר בשם אברהם (פרוטוקול, ע' 61, ש' 29 - ע' 62, ש' 9). נוכח האמור לעיל, ובכלל זה הקשיים שעו"ד שמואלי עצמו מציין בכל הקשור לשם אביו של אותו יצחק הרשום כבעל הנכס עוד מתקופת הטורקים, וגם מתוך שיקולים נוספים, אני סבור שאין לתת משקל כה רב לטענה המאוחרת שנטענה לראשונה בסיכומים. ולייסד עליה את התוצאה שהתובעים חפצים ביקרה. מעבר למה שכבר צויין, השיקולים הנוספים שבהם מדובר הם בעיקר אלה: ראשית – מתן משקל לצו הירושה שניתן בבית המשפט המחוזי לפני היוורשים הם יורשיו של יצחק בן אברהם עדס. משמעות קבלת טענתם של התובעים היא פגם גם במה שהוביל לאותו צו שיפוטי. שנית – מתן משקל לתצהירו של ישעיה שומר לפני הבעלים של הנכס היה יצחק בן אברהם ולא יצחק בן מוסא. שלישית – התצהירים השונים שהוגשו על ידי מוריס עדס לפיהם הוא יורשו של יצחק בן אברהם עדס בהמשך לכך אוסיף כי הימנות אינדיקציות חשובות נוספות שיש בהן ללמוד כי לא ננקטו מהלכי תרמית על ידי היוורשים. אציין את אלה:

ראשית – התצהירים של יורשי שמחה הדייה, שניתנו לתמיכה בבקשת היוורשים לחידוש הרישום ורישומם כבעלים בנכס, אשר בהם מוותרים יורשי שמחה ליורשים דגן על זכויות בנכס המסוים, שאינם רשומה במסודות שונים כבעלים שלו. אין להניח כי יורשי שמחה הדייה היו מוותרים על זכויות הרשומות על שם אימם בנכס דווקא ליורשים דגן, אם לאחרונים לא הייתה כלל זיקה לנכס. והנה, יורשי שמחה פעלו בני"ל ולא העלו שום התנגדות גם במהלך הטיפול בבקשה לחידוש הרישום וגם במה שקשור לעיסקה בין היוורשים דגן לבין הנתבע

שנית – ככל שהתובעים נסמכים על עדות עו"ד שמואלי כי הבעלים הנכון של הנכס היה יצחק בן מוסא עדס וכי קיימת זיקה לנכס של משפחתו – שהיורשים הם חלק



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי**

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

בלתי נפרד מימנה – הרי שהתובעים אינם מתמודדים עם הרישום הטורקי הראשון בו נרשם כבעלים יצחק בן אברהם עדס ולא יצחק בן מוסא עדס. שלישית – השתכנעתי מועדותו של עו"ד שמואלי כי הנכס הוא אכן אותו בית שיש למשפחתו זיקה אליו, וכי אין המדובר בשני נכסים שונים או בכך שנצר אחר למשפחת עדס היה הבעלים בנכס, כפי שמנסים התובעים לטעון (פרוטוקול, ע' 67, ש' 21 - ע' 68, ש' 16). זאת, בין היתר, מפני שלא נשמעה כל התנגדות להליך חידוש הרישום לאחר הפרסום לידיעת הכלל בילקוט הפרסומים. ככל שהיו בעלים "אמיתיים" אחרים לנכס סביר כי היו מתייצבים ומביעים התנגדותם למהלכים אלה בזמן אמת ואף לאחר מכן.

32. אין לבטל את רישום הנתבע כבעלים של הנכס

התובעים מבקשים להורות לרשם המקרקעין לבטל ולמחוק את רישומו של הנתבע כבעלים בנכס. לביסוס עתירתם זו התובעים מעלים תהיות בכל הקשור לאופן בו נערכה עיסקת המכר הנטענת בין הנתבע לבין היורשים ובכלל זה להתנהלותו של הנתבע במהלכים אלה, ולדרך בה עיסקה זו נרשמה בפנקסי המקרקעין. לגבי העניינים הראשוניים מציינים התובעים העדרו של הסכם מכר בכתב בין הנתבע לבין היורשים, תמיחה על המניע לעיסקה שלטענת הנתבע היה רצונו לעזור לחברו (מוריס עדס) ולחסוך לו הטרחה בנסיעה לישראל לצורך מכירת הנכס, וביצוע העיסקה ללא שהנתבע בדק את הנכס, את שוויו ואת מצבו המשפטי. התובעים מציינים גם את המחיר הנמוך (\$15,000) שנטען ששולם בגין רכישת הזכויות בנכס כולו, הבולט בהשוואה לעיסקה מאוחרת יותר, אשר בה הנתבע החזיר לעצמו את החזקה בדירה אחת בשלוש דירות שהיו בנכס (דירת זכייה), שם להסרת זכות הדיירות המוגנת שילם סכום של \$24,600. לגבי העניין האחרון יוצאים יוצאים התובעים חוצץ נגד האופן בו נרשמה העיסקה במרשם המקרקעין. לטענתם הרישום נעשה על בסיס שטר מכר שנחתם על ידי נציג מטעם היורשים ללא יפוי כח, תוך שבשטר המכר לא צוינו מספרי תעודות הזהות של היורשים, ולא התקיימו הדרישות בכל הקשור לזיהוי הנכס.

33. איני מקבל את טענות התובעים הנ"ל, ומכל מקום אין בכוחן להביא לביטול רישומו של הנתבע כבעלים של הנכס.

ראשית – אין בספק שמיטלים התובעים במניעי העיסקה ובדרך שבה התנהל הנתבע כדי להביא לביטולה. הנתבע הסביר כי התנהל כפי שהתנהל בשל אופי היחסים שהיו



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

בינו לבין מוריס עדס יחד עם רצונו להנציח את שם הוריו ליד בית הכנסת של משפחת עדס (פרוטוקול, ע' 38, ש' 11-22) בהמשך לכך תיאר הנתבע את אופן התנהלותו העסקית בכלל, את האופן בו הוא מקבל החלטות ואת דרכי יישומן בכלל, ובמקרה דנן בפרט (שם, ע' 41, ש' 9-16). גם בכל הקשור במחיר העיסקה (\$15,000) בשלעצמו ובהשוואה לתשלום לדיירת זכייה אין כדי להטיל ספק בבטרת העיסקה ולגרור את ביטולה. העיסקה שבין הנתבע לבין היורשים הייתה בראשית שנות השמונים למאה שעברה, והתובעים לא גיבו טענתם זו בשומה או בחוות דעת, ומכל מיקום גם אם המדובר במחיר שהוא נמוך מהמחירים שהיו מקובלים אז, אין בכך להוות תשתית מספקת לטענה בדבר עיסקה לא כשרה. גם בתשלום ששולם לדיירת המוגנת אין כדי להוות תשתית כנייל, וזאת בין היתר בשל כך שעיסקה זו בוצעה לאחר חלוף 25 שנה ובתנאי שוק שונים.

שנית – הנתבע צירף לתצהירו מכתב (מ-12.80) חתום על ידי היורשים, שלפיו הם מוכרים לנתבע את הנכס בתמורה לסך \$15,000. כמו כן צורפו העתקי שלוש המחאות על סך \$5,000, ששולמו לכל אחד מהיורשים. העיסקה דווחה לרשויות המס (ראו סעיף 20 דלעיל). לדידי יש באלה כדי לקיים את דרישת הכתב לצורך קיומה של עיסקה, כאשר במסמך מפורטים שמות המוכרים ושם הרוכש. מצוינים בו כתובת הנכס ורישומי במרשם המקרקעין. מחיר העיסקה וכמו כן תשלום מקדמה על חשבונה

שלישית – עיסקת המכר נרשמה במרשם המקרקעין לאחר שנחתם שטר מכר ע"י מיוכי כוחם של הצדדים לעיסקה. בשטר המכר מפורטים שמות היורשים, כולל מספרי דרכוניהם, ונרשם שמו של מיופה כוחם בעיסקה. אין ממש בטענות התובעים כי נפלו פגמים בשטר המכר בעניינים אלה (וראו עדותה של רשמת המקרקעין כנרת כהן, ע' 84, ש' 11). בהמשך לכך ובכלל גם אין לזקוף לחובת מי מן הצדדים את ההימנעות מזימון עו"ד שחור לעדות

רביעית – אין ממש בטענות התובעים בכל הקשור לזיהוי הנכס. זיהוי הנכס לפי רישומי בפקס השטרות מופיע גם במכתב המכירה הנ"ל וגם בשטר המכר. במיצב דברים זה ברי כי העיסקה תירשם על פי זיהוי הנכס המופיע במסמכים והתואם לזה הקיים במרשם המקרקעין. בהקשר זה אוסיף כי התובעים הדגישו את טענת התאמת הנכס דנן לזה הרשום בנסח הטורקי לאורך חקירותיהם השונות. זאת הן מבחינת מיקומו של הנכס והן מבחינת הבנוי בו. בעניין מיקום הנכס העידה צביה לוי כי הנתונים הרשומים בנסח הטורקי מתאימים למיקום הנכס בפועל (וראו סעיף 26 דלעיל). לעניין תיאור הנכס בנסח הטורקי ולטענת חוסר ההתאמה למה שבנוי היום



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט רפאל יעקובי

28 בפברואר 2011

ת"א 3133-09 יואב יחזקאל ואח' נ' אלברטו נאצר ואח'

בנכס ולגבולותיו מקובלת עליי עדותו של עו"ד שמואלי לפיה חוסר התאמה זה נובע מחלוף יותר מנמאה שנים בין הרישום הטורקי לבין חידוש הרישום והעיסקה שבין היורשים לבין הנתבע (פרוטוקול, ע' 68, ש' 24-29).
חמישית – אני סבור שאין בהעדר תצהירי זיהוי של המוכרים בתיק מרשם המיקרקעין לגרור ביטול העיסקה כבקשת התובעים. בעניין זה העידה צביה לוי כי באותה תקופה היה מקובל לרשום זכויות ללא מספרי תעודת זהות (פרוטוקול, ע' 80, ש' 2-3). ביכל מקום אפילו הייתי רואה בכך פגם אפשרי ברישום העיסקה שבין הנתבע לבין היורשים, הרי שגם אז אין בכך להקנות לתובעים את הסעד מרחיק הלכת שהם עותרים לו.

ה. סוף דבר

34. כאמור, השורה התחתונה היא כי **התביעה נדחית**.

35. **התובעים, יחד ולחוד, ישלמו לנתבע 1 סך 15,000 ש"ח, עבור שכר טרחת עורך דין**

והוצאות משפט גם יחד.

אין צו להוצאות בכל הקשור לנתבע 2.

ניתן בהעדר הצדדים היום, כ"ד באדר א' תשע"א, 28 בפברואר 2011.

רפאל יעקובי, שופט