



בית המשפט המחוזי בירושלים
בפני כב' השופט משה בר-עם

ת"א 25234-03-12 ישעיהו ואח' נ' אברמוביץ ואח'

התובעים:
1. לביא ישעיהו
2. שאול כהן
על-ידי ב"כ עו"ד יהונתן פודים

נ ג ד

הנתבעים:
1. אדריאן ג'ון אברמוביץ
2. רשם מקרקעין
3. לשכת הסדר מקרקעין
על-ידי ב"כ עו"ד מיכל מזרחי

פסק-דין

כללי:

1
2
3
4
5 1. תביעה לפסק-דין הצהרתי בעניין הסכם לרכישת זכויות במקרקעין ובטענה כי התובעים זכאים
6 להשלמת עסקת המכר ולרישום את הזכויות שנרכשו על-פיו בפנקס הזכויות.

7
8 **העובדות הצריכות לעניין:**

9
10 2. על-פי הנטען, התקשרו התובעים ביום 31.3.2003 בהסכם מכר עם הנתבע 1 (להלן – הנתבע)
11 לרכישת זכויות במקרקעין בלתי מוסדרים, בשתי חלקות המצויות בשכונת בית צפאפא
12 בירושלים: הראשונה, ספר 1045 דף 485 בשטח של כ- 560 מ"ר והשנייה, ספר 1045 דף 486
13 בשטח של כ- 581 מ"ר (להלן – ההסכם ו- המקרקעין, בהתאמה). במועדים הרלוונטיים היו
14 המקרקעין מצויים בהליכי הסדר ורשומים בפנקס השטרות על-שם אברמוביץ' יעקב (להלן –
15 הבעלים). יוער, כי לצד שמו של הבעלים בפנקס, לא נרשם מספר זיהוי או דרכון.

16
17 3. הנתבע הגו יורש יחיד על-פי דין של המנוח יעקב אברמוביץ' ז"ל (להלן – המנוח), שנפטר ביום
18 19.1.1982 במדינת ניו יורק, ארצות-הברית, מכוח צו ירושה שניתן ביום 3.3.2003 בבית-משפט
19 לענייני משפחה בירושלים (ת"ע 40460/03; להלן – צו הירושה). בצו הירושה נקבע כי לבית-
20 המשפט סמכות ליתן את הצו בשל העובדה שעל-שם המנוח רשומים המקרקעין שנמצאים
21 בתחום שיפוטו ומכוח [סעיף 136 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965](#), המעניק לבתי-משפט בישראל

א (ירושלים) 25234-03/12 *** לביא ישעיהו, שאול כהן נ' אדריאן ג'ון אברמוביץ, רשם המקרקעין, לשכת...

1 לדון בירושה של תושב חוץ שהניח אחריו נכסים בישראל. ביום 31.3.2003 נרשם הנתבע, בפנקס
2 השטרות, כבעלים בשלמות של המקרקעין מכוח צו הירושה. לטענת התובעים, רכשו את
3 המקרקעין מהנתבע, בהסתמך בתום לב על הרישום ולא הייתה להם כל סיבה לפקפק ברישום או
4 להטיל בו ספק. התובעים הדגישו, כי קיימו את כל התחייבויותיהם בהסכם, מסרו דיווח כדין
5 לשלטונות המס, שילמו את המיסים בגין עסקת המכר ואת מלוא התמורה על-פיה. ביום
6 19.5.2003 נרשמה הערת אזהרה על החלקה הראשונה. הואיל והמקרקעין היו בהליכי הסדר, פנו
7 התובעים לפקיד ההסדר על-פי הקבוע [בסעיף 36\(א\) לפקודת הסדר זכויות במקרקעין ונוסח](#)
8 [חדשן, תשכ"ט-1969](#) (להלן – פקיד ההסדר ו- פקודת ההסדר, בהתאמה) בבקשה לקבל את
9 הסכמתו לביצוע עסקת המכר. בקשתם אושרה ביום 2.8.2005.

10
11 4. בשנת 2007 הסתיימו הליכי ההסדר בנוש הרלוונטי, והמקרקעין נרשמו בפנקס הזכויות. פקיד
12 ההסדר קבע את גבולות המקרקעין ואולם, לא הסדיר את הזכויות בהם. התובעים ביקשו
13 להשלים את הסדר הזכויות ורישומן על-שם בפנקס. לצורך כך, פנו לפקיד ההסדר ומסרו
14 לבקשתו מסמכים שונים שהיו ברשותם לשם הוכחת זכויותיהם במקרקעין. לטענתם, סרב פקיד
15 ההסדר להכיר בזכויותיהם ולרשום את המקרקעין על-שםם. בנסיבות אלה, פנו "באופן רשמי"
16 ובכתב בסוף שנת 2010 לפקיד ההסדר וטענו לפניו כי לאחרונה מצאו שהערת אזהרה שרשמו על
17 אחת מהחלקות נמחקה, זאת ללא ידיעתם והסכמתם. עוד ביקשו לקבל מפקיד ההסדר את אשר
18 נדרש להשלמת רישום זכויותיהם במקרקעין. בתשובתו מיום 9.12.2010 טען פקיד ההסדר כי
19 המקרקעין "לא נתבעו" במהלך הליכי ההסדר ועל-כן הזכויות בהם לא הוסדרו ולא נרשמו
20 בפנקס הזכויות. עוד הוסיף, כי הבעלים רכשו את המקרקעין לפני קום המדינה ועל כן הוא מופיע
21 "ברישום הישן" ללא מספר זיהוי. בנסיבות אלה, קבע כי יש "לקשור" בין מי שרשום ברישום
22 הישן לבין המנוח (להלן – חוליית הקישור), זאת על-ידי המצאת תעודת רישום, ושטרות מכר
23 מקוריים שניתנו לרוכש או למי מטעמו. כמו כן, דרש תצהיר של יורש ותצהיר של אדם זר, שאינו
24 קרוב משפחה, אשר הכיר את המנוח וידע מידיעה אישית על זכויותיו של המנוח במקרקעין
25 (להלן – תצהירי זיהוי). בהקשר זה הבהיר, כי במהלך הליכי הסדר והעברת רישום החלקות
26 "החדשות" לפנקס הזכויות כמקרקעין מוסדרים, "סוגרים" את כל הרישומים הישנים של אותן
27 חלקות ויוצרים זיקה בין הרישום החדש לבין הרישום הישן בפנקס השטרות וכי בכל מקרה שבו
28 יש רישום חסר בפנקסי המקרקעין ללא מספר זיהוי, נדרש "הקשר" בין מי שטוען לזכויות לבין
29 מי שרשום בפנקס המקרקעין, בין אם מדובר בהליכי הסדר ובין אם מדובר בביצוע פעולות
30 אחרות בלשכת רישום המקרקעין. פקיד ההסדר הוסיף ודרש "גם חומר" שהומצא לבית-המשפט
31 לענייני משפחה בקשר לצו הירושה וציין, כי מסר לתובעים בשיחות ובירורים שערך עמם כי
32 "...הנסיבות בהן הוצא צו הירושה (ומי שפעל להוצאות צו הירושה) טענות בדיקה יסודית
33 ביותר". בנסיבות אלה סיכם כי עם המצאת כל המסמכים הרלוונטיים שהתבקשו לעניין חוליית
34 הקשר ובכלל זה תצהירי הזיהוי, ישוב ויידרש להסדרת הזכויות במקרקעין.

א (ירושלים) 25234-03/12 *** לביא ישעיהו, שאול כהן נ' אדריאן ג'ון אברמוביץ, רשם המקרקעין, לשכת...

- 1 5. לטענת התובעים, משלא עלה בידם להמציא לפקיד ההסדר את המסמכים שביקש "ומוחוטר
2 ברירה", הוגשה תובענה לבית-משפט זה (ת"א 36231-07-11) ואולם, זו נמחקה בהעדר המצאה
3 לנתבע. התובעים חזרו והגישו את התובענה דנא והמציאו את כתבי הטענות לנתבע כפי שנקבע
4 על-ידי כב' הרשם ועל דרך של תחליף המצאה אל מחוץ לתחומי המדינה.
5
- 6 6. בכתב הגנתם חזרו הנתבעים 2 ו-3 (להלן – הנתבעים) על עמדת פקיד ההסדר וטענו, כי לא ניתן
7 להשלים את הסדר הזכויות במקרקעין בטרם יוגשו המסמכים שביקש פקיד ההסדר לעניין
8 חוליית הקשר לרבות תצהירי הזיהוי ולהוכחת הזיקה שבין המנוח לבין הבעלים. הנתבעים
9 הוסיפו, כי פקיד ההסדר היה מודע לרישום צו הירושה בפנקס השטרות, כמו גם לרישום הערת
10 אזהרה באשר לאחת החלקות, אולם הטעימו כי צו הירושה מאזכר את פרטי המקרקעין, דבר
11 נועד "לעקוף ולדלג" על הדרישה להוכחת חוליית הקשר והזיקה הדרושה בין מי שרשום
12 כבעלים של המקרקעין בפנקס השטרות לבין מי שטוען לזכויות במקרקעין מכוח ירושה. לפיכך,
13 משלא הומצאו המסמכים אותם דרש פקיד ההסדר להוכחת חוליית הקשר, טענו כי יש לדחות
14 את התביעה.
15
- 16 7. התובעים הגישו את עדותם הראשית באמצעות תצהיר של התובע 1, בצירוף הנספחים
17 הרלוונטיים להוכחה ולביסוס טענותיהם. מטעם הנתבעים לא הוגשו ראיות. התובע 1 נחקר על
18 תצהירו ובסיום הדיון הסכימו הצדדים כי בית-המשפט יורה על הגשת מלוא המסמכים שנמסרו
19 לתיק בית-המשפט לענייני משפחה, בגדר ההליכים שנקט הנתבע להוצאת צו ירושה. בנסיבות
20 אלה, המשך הדיון נקבע להגשת סיכומים ומשאלה הוגשו, בצירוף מסמכים מתיק הירושה, הובא
21 התיק לפניי למתן פסק-דין.
22
- 23 8. בסיכומיהם, הדגישו התובעים כי הנתבעים לא טענו לחוסר תום לב בהתנהלותם עובר לרכישת
24 הזכויות במקרקעין. עוד הוסיפו, כי אף שהנתבעים הודיעו במהלך הדיון כי ישקלו את עמדתם
25 לעניין נסיבות הוצאת צו הירושה והאם יש מקום לנקוט הליך לביטולו, לא נעשה בעניין זה דבר.
26 התובעים הטעימו כי בתשובה לשאלת בית-המשפט, מסרו הנתבעים כי אינם יודעים על קיומו
27 של צד ג' שטוען לזכויות במקרקעין. בנסיבות אלה, חזרו על עיקר גרסתם, כי רכשו את
28 המקרקעין מהנתבע בתום לב ובהסתמך על הרישום בפנקס השטרות. התובעים הבהירו, כי
29 המיסים בגין עסקת המכר שולמו, כעולה מאישורי רשות המיסים והדגישו כי צו הירושה מהווה
30 פסק-דין חלוט לעניין בעלות המנוח במקרקעין. לפיכך, טענו כי יש להכיר בזכויותיהם
31 במקרקעין מכוח ההסכם ולהורות לפקיד ההסדר להשלים את הסדר הזכויות ולרשום את
32 המקרקעין על-שםם.
33
- 34 9. מנגד, טענו הנתבעים בסיכומיהם כי נוכח העדר זיהוי של הבעלים ובשל החשד שהתעורר אצל
35 פקיד ההסדר באשר לנסיבות הוצאת צו הירושה, כאשר באותו עניין היה מעורב עו"ד שהורשע
36 בפלילים על סחר במרמה בקרקעות של זרים; ובשל סמיכות זמנים בין מועד רישום צו הירושה

א (ירושלים) 25234-03/12 *** לביא ישעיהו, שאול כהן נ' אדריאן ג'ון אברמוביץ, רשם המקרקעין, לשכת...

1 בפנקס השטרות לבין מועד חתימת ההסכם, כאשר אלה התרחשו באותו יום, 31.3.2003, אין
 2 לקבל את טענת התובעים בדבר הסתמכותם בתום לב על הרישום; כי אם ניסיון לטוות עסקה
 3 בטענה להסתמכות פיקטיבית, או לכל הפחות תוך רשלנות ונטילת סיכון מוגבר בקשר לרכישת
 4 המקרקעין. הנתבעים הדגישו את תפקידו של פקיד ההסדר, אשר פעל על-פי סמכויות שהוקנו לו
 5 בפקודת ההסדר. בין היתר, על-פי האמור בסעיף 26 לפקודה, המעניק לפקיד ההסדר סמכות
 6 לבצע בחינה עצמאית של הזכויות הנטענות ולדרוש מסמכים רלוונטיים לפי שיקול דעתו. בעניין
 7 צו הירושה טענו כי בית-משפט לענייני משפחה איננו מוסמך לקבוע כי פלוני או אלמוני הרשום
 8 בפנקסי המקרקעין הנו המוריש על-פי בקשה להוצאת צו ירושה ומשכך, אין לייחס משקל
 9 לרישום המקרקעין על-שם המנוח בצו הירושה. עם זאת הדגישו, כי רשם המקרקעין מחויב על-
 10 פי חוק לרשום צווים שניתנים בבית-המשפט ובתאם לכך אף רשם את צו הירושה בפנקס
 11 השטרות. עוד הוסיפו, כי אין ממש בטענה, כי היה על פקיד ההסדר לפעול לביטול צו הירושה
 12 לאור הפגמים שלכאורה עלו בו, שכן הנתבעים אינם צד להליך בבית-המשפט לענייני משפחה
 13 ואין להם כל מעמד. לעניין תום הלב טענו, כי התובעים לא נקטו "בזהירות מינימלית" עובר
 14 לחתימת ההסכם, זאת אף שבפנקס השטרות נרשם מפורשות כי המקרקעין מצויים בהליכי הסדר
 15 ולא ניתן להסתמך על הרישום, אלא כראיה לכאורה לתוכנו. בהקשר זה ציינו, כי התובעים לא
 16 ידעו להציג מסמכים לעניין תשלום התמורה וכי יש לזקוף את מחדלם בעניין זה לחובתם. נוכח
 17 כל האמור, סיכמו כי דרישתו של פקיד ההסדר להמצאת מסמכים לרבות תצהירי זיהוי לצורך
 18 הוכחת חוליית הקשר סבירה וראויה ומשלא עמדו התובעים בנטל לעניין זה, אין מנוס אלא
 19 מלדחות את תביעתם.
 20
 21

דין והכרעה:

22
 23 10. בחינת טענות הצדדים מעלה, כי השאלה היחידה הדורשת ליבון והכרעה עניינה בטענת
 24 התובעים בדבר הסתמכותם בתום לב על הרישום בפנקס השטרות עובר לחתימת ההסכם וכפועל
 25 יוצא, זכותם הנטענת להשלמת העסקה ורישום המקרקעין על-שםם בפנקס הזכויות.
 26
 27 11. אין חולק, כי במועדים הרלוונטיים, המקרקעין היו רשומים בפנקס השטרות ומצויים בהליכי
 28 הסדר. על-פי הקבוע [בפקודת הסדר הזכויות](#), רשאי פקיד ההסדר להורות על הגשת תביעות של
 29 מי שטוען לזכויות במקרקעין הנמצאים בתחומי הגוש המוסדר. אין גם חולק, כי בענייננו לא
 30 הוגשו תביעות לפקיד ההסדר ולא התייצבו לפניו הנתבע או מי מהתובעים. בנסיבות אלה, כקבוע
 31 בפקודת ההסדר, רשאי היה פקיד ההסדר להסדיר את גבולות המקרקעין בלבד, ולהעבירם לפנקס
 32 הזכויות; זאת מבלי להשלים את הסדרת הזכויות במקרקעין. זאת ועוד, הואיל והזכויות טרם
 33 הוסדרו, כאמור, רשאי פקיד ההסדר (או בית-המשפט - כקבוע בסעיף 77 לפקודת ההסדר)
 34 להכריע בזכות שלא הוסדרה. התובעים פנו לפקיד ההסדר וביקשו להסדיר את זכויותיהם
 35 הנטענות במקרקעין. פקיד ההסדר ביקש להמציא לו מסמכים ותצהירי זיהוי המבססים את
 36 חוליית הקשר, זאת בשל העדר זיהוי הבעלים בפנקס השטרות. בנסיבות אלה יש להכריע
 37 בשאלה, האם רשאי היה פקיד ההסדר לדרוש מהתובעים להמציא לו את המסמכים הרלוונטיים

א (ירושלים) 25234-03/12 *** לביא ישעיהו, שאול כהן נ' אדריאן ג'ון אברמוביץ, רשם המקרקעין, לשכת...

1 להוכחת חוליית הקשר, כתנאי להשלמת הסדר הזכויות, אף שהנתבע נרשם כבעלים בפנקס
2 השטרות על-פי צו הירושה, בטרם נחתם ההסכם.

3
4 12. הדרישה להגשת תצהירי זיהוי ומסמכים להוכחת חוליית הקשר, בנסיבות של העדר זיהוי בעל
5 זכויות במקרקעין בפנקסים, הנה פרקטיקה מוכרת ולגיטימית, לעניין רישום עסקאות, המוסדרת
6 בהוראות נוהלי רישום והסדר מקרקעין, אשר ככלל פועל רשם המקרקעין על-פיה במקרים
7 המתאימים; זאת מכוח סמכות שניתנה לו [בתקנות המקרקעין \(ניהול ורישום\), תשע"ב-2011](#)
8 (להלן – תקנות המקרקעין; ראו והשוו: [ה"פ \(י-ם\) 6008/07](#) עיסא ג'מאח נ' רשם המקרקעין
9 פסקה 12 (10.9.2007)). תקנה 16(ב) לתקנות המקרקעין קובעת, כי "...ניתן להחתיים צד לעסקה
10 אף בלא הצגת תעודת זהות... אם הוכחה זהותו של החותם להנחת דעת המחתיים". תקנה
11 16(ג) קובעת, כי "...הוראות תקנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, על כל מקרה של קביעת
12 זהותו של אדם לעניין תקנות אלה". באשר לרישום ירושה, קובעת תקנה 20 לתקנות המקרקעין,
13 כי "...הוראות סימן א' [בין היתר, תקנה 16 – מ.ב.] יחולו, בשינויים המחויבים, על רישום
14 ירושה לפי סימן זה ולעניין זה יראו את הבקשה לרישום ירושה כשטר עסקה". אם כן, מתקנות
15 המקרקעין עולה כי רשם המקרקעין מוסמך ורשאי לדרוש מסמכים להוכחת זיהוי המוריש כבעל
16 הזכויות במקרקעין, בגינם מתבקש לרשום את הירושה, בטרם הרישום, במקרים של העדר פרטי
17 זיהוי בפנקסים ולנוכח הוראות הנוהל בנדון, יש להניח כי כך הוא נוהג על דרך השגרה.

18
19 13. מכאן, יש לדחות את טענת הנתבעים בסיכומיהם (סעיף 24), לפיה רשם המקרקעין היה מחויב
20 לרשום את צו הירושה בשל חובתו הכללית על-פי הדין לרשום צווים שניתנים על-ידי בית-
21 המשפט. אמת, על-פי הקבוע בתקנה 30 לתקנות המקרקעין, "...רשם (המקרקעין-מ.ב.) ירשום
22 כל פסק-דין, צו או החלטה אחרת של בית-משפט אם הורה בית-המשפט על רישומה". עם זאת,
23 בענייננו, אין הנדון דומה לראיה. בית-המשפט לענייני משפחה לא הורה לרשם המקרקעין
24 לרשום את צו הירושה בפנקס השטרות. כל שנקבע בצו הירושה הוא כי הנתבע הנו היורש היחיד
25 של המנוח. אמנם, בצו הירושה הובאו פרטי המקרקעין, אולם זאת, לעניין סמכותו של בית-
26 המשפט להידרש וליתן את הצו (כנטען גם בסיכומי הנתבעים – סעיפים 20-21) ונדמה, כי
27 הדברים ברורים ופשוטים. מכאן, כי לצורך רישום הירושה וכקבוע בתקנה 20 לתקנות
28 המקרקעין, מוסמך היה רשם המקרקעין בטרם רשם את הירושה בפנקס השטרות, לדרוש
29 ממבקש רישום הירושה להוכחת חוליית הקשר את המסמכים הרלוונטיים ובכלל זה, את תצהירי
30 הזיהוי. בענייננו, אין חולק כי בטרם נרשמה הירושה בפנקס השטרות, לא הומצאו המסמכים
31 הדרושים להוכחת חוליית הקשר, מסיבה שלא הובררה וחרף זאת, נרשמה הירושה. טוענים
32 הנתבעים כי הייתה מוטלת החובה על רשם המקרקעין לרשום את צו הירושה כלשונו. כאמור
33 לעיל, בין צו הירושה לבין סמכות הרשם לעמוד על קבלת המסמכים להוכחת חוליית הקשר, אין
34 ולא כלום. הרשם רשאי היה לדרוש מהיורש-הנתבע את המסמכים הרלוונטיים ומוסמך היה שלא
35 לרשום את צו הירושה עד להשלמת הגשתם להנחת דעתו. משלא עשה כן וטעה בשיקול דעתו,

א (ירושלים) 25234-03/12 *** לביא ישעיהו, שאול כהן נ' אדריאן ג'ון אברמוביץ, רשם המקרקעין, לשכת...

1 אין הצדקה, בהיעדר טעם של ממש, להטיל את האחריות להתנהלותו על כתפי רוכש תמים
2 שהסתמך על הרישום והניח כי הרשם פעל כדין.
3

4 14. כעולה מגרסת התובע 1, בחקירתו, הסכם המכר נחתם לאחר רישום הירושה (פרוטוקול הדיון
5 מיום 15.1.2014, עמ' 8 ש' 24-25) ובהסתמך על הרישום, אשר לא העלה כל חשד בדבר תוקפה
6 של הירושה ובעלות הנתבע במקרקעין, כאשר זכויות הנתבע-המוכר נבדקו, טרם ההתקשרות על
7 פיו, על-ידי עו"ד מטעמם של התובעים (ראה שם, עמ' 7-8). בנסיבות אלה, לא נפל פסול
8 בהתנהגות התובעים עובר לרכישת המקרקעין ולא נדרשה מידת זהירות מיוחדת בטרם התקשרו
9 בהסכם. זאת ועוד, לא שוכנעתי כי התנהגותם נגועה בחוסר תום לב רק בשל העובדה כי
10 המקרקעין, הרשומים בפנקס השטרות, מצויים בהליכי הסדר ואין בסמיכות הזמנים, לבדה, כדי
11 ללמד על חוסר תום לב. לא זו אף זו, בנסיבות העניין, בשים לב לזמן הרב שחלף, ומשלא הובאה
12 כל ראיה אחרת לסתור, הנני מעדיף את גרסתם, המהימנה עליי, לעניין תשלום התמורה (שם, עמ'
13 9 ש' 2-3; ש' 22), הגם שזו לא נתמכה במסמכים. כללם של דברים, הנני מקבל טענתם
14 המסתברת של התובעים, כעולה מעדותו של התובע 1, המתישבת עם מכלול הראיות והשכל
15 הישר, לעניין נסיבות רכישת המקרקעין והסתמכותם בתום לב על הרישום עובר להסכם ובכלל
16 זה, להיעדר מודעותם האקטולית או הפוטנציאלית לפגמים שנפלו לכאורה בהליכים בבית
17 משפט לענייני משפחה, עובר למתן צו הירושה, בין היתר, משלא הובאו ראיות לתמיכה בטענות
18 הנתבעים ובמיוחד גרסה אחרת המכחישה את טענות התובעים.
19

20 15. אכן, הנני סבור, כעניין של מדיניות משפטית ראויה הנותנת משקל של ממש לאינטרס הציבורי
21 בדבר תקינות פנקסי המקרקעין וחשיבות המרשם (רע"א 2906/13 יעקב זהר נ' לשכת רישום
22 המקרקעין תל אביב פסקה 7 (7.3.2013); ע"א 189/95 בנק אוצר החייל נ' אהרונוב, פ"ד נג(4)
23 199, 259 (1999); לוי-שנור דיני רישום מקרקעין הרישום, ההסדר ותוצאותיהם בישראל
24 ובגדה המערבית 36-88 (2012) להלן: "שנור, דיני רישום מקרקעין"), כי ברגיל אין מקום
25 לדרישה של פקיד ההסדר (כמו גם של רשם המקרקעין) מרוכש זכויות במקרקעין, אשר הסתמך,
26 לכאורה, בתום לב על הרישום, להציג ראיות לכיסוס זכותו של הבעלים הרשום, בעניין הוכחת
27 חוליית הקשר, לבעל הזכויות הקודם במקרקעין, מקום בו הדבר לא נעשה בטרם נרשמה זכותו
28 של המוכר בפנקסים ואין להטיל על הרוכש, כתנאי לרישום זכויותיו הנרכשות, את הנטל לעשות
29 כן - ולתיקון המחדל הלכאורי של רשם המקרקעין - בדיעבד, אלא במקרים חריגים, שענייננו
30 אינו נמנה עליהם. יצוין, כי גם במקום בו הובאו (שלא כמו במקרה דנא), לפני פקיד ההסדר,
31 תביעות סותרות, עליו להעביר את הסכסוך בנוגע למקרקעין לבית המשפט, כקבוע בסעיף 43
32 לפקודת ההסדר. כמו כן יוער, כי גם לאחר סיום ההסדר, תיקון הרישום בהתאם לסעיף 93
33 לפקודת ההסדר צריך להיעשות - בהכרעה שיפוטית של בית המשפט המוסמך, בלבד - לעיתים
34 רחוקות, במקרים נדירים, ובהתאם לכללים שנקבעו לעניין זה בפסיקה (ראו למשל: ע"א
35 8995/03 עמותת אהל יצחק נ' עמותת אהל דוד לצרכי דת (9.2.2009)).
36

א (ירושלים) 25234-03/12 *** לביא ישעיהו, שאול כהן נ' אדריאן ג'ון אברמוביץ, רשם המקרקעין, לשכת...

16. לעניין משקלו הראייתי של הרישום במקרקעין לא מוסדרים, קובע [סעיף 125\(ב\) לחוק המקרקעין](#) כי "...רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא-מוסדרים יהווה ראיה לכאורה לתוכנו". הינה כי כן, כאשר עסקינן במקרקעין לא מוסדרים, הרישום מהווה ראיה לכאורה לתוכנו (להבדיל ממקרקעין מוסדרים, שלגביהם הרישום בפנקסים מהווה ראיה חותכת לתוכנו). מכאן עולה, כי על המבקש לסתור את הרישום, להביא ראיות להוכחת טענתו ([ע"א 8954/06](#) ווקף מוחמד ואברהים אבדלרבו מעו נ' האפורופוס הכללי (26.9.2010)). לשון אחר, נטל ההוכחה מוטל על כתפיו של הטוען כנגד תוכנו של המרשם והוא זה שנדרש להביא את ראיותיו על-מנת לסתור את האמור בו ([ע"א 679/11](#) אופירה נדב דרדיקמן נ' רחל נדב פסקה 33 (27.3.2014)). לעניין דיות הראיות נקבע, כי על הטוען נגד בעלות רשומה במקרקעין לא מוסדרים "...חייב להביא הוכחה קפדנית נגד תוקפו של הרישום" ([ע"א 805/79](#) עזבון המנוח אל גול נ' כולל חב"ד בירושלים, פ"ד לח(1) 57, 68 (1984); [ע"א 310/75](#) איגוד ברייער להשקעות בע"מ נ' גרבורג ואחרים, פ"ד לא(2) 337, 343 (1977); שנוור, דיני רישום מקרקעין בעמ' 227).

17. בענייננו, לא נמצא צד ג' הטוען לזכויות נוגדות במקרקעין ולא הובאה כל ראיה בסתירה לרישום. כל שנטען על-ידי הנתבעים הוא לקיומן של "חשדות" והשערות גרידא. בנסיבות אלה, משגרסת התובעים לא נסתרה, ממילא לא הוצגה גרסה המערערת על הרישום בדבר זכות נוגדת של גורם אחר במקרקעין, אף שחלף זמן ניכר ממועד חתימת ההסכם, ולנוכח צו הירושה (שלא בוטל), אשר הנו פסק-דין חלוט לעניין מותו של המנוח, זהותו וכשרות הליכי הירושה, לרבות היות הנתבע יורשו היחיד, הנני סבור, מהטעם שהובא לעיל בעניין חשיבות המרשם, כי התובעים רשאים היו לסמוך על רישום הירושה בפנקס השטרות, המהווה, כאמור, ראיה לכאורה לתוכנו, וזכאים להסדיר את הזכויות הנרכשות במקרקעין על-שם בפנקס הזכויות.

סוף דבר:

18. הנני קובע, כי בנסיבות העניין, משצו הירושה נרשם בפנקס השטרות בטרם נחתם הסכם המכר, לא היה מקום לדרוש מהתובעים להציג מסמכים ותצהירי זיהוי לביסוס חוליית הקשר ולהוכחת זכותו של הנתבע במקרקעין. לפיכך, הנני מצהיר כי התובעים זכאים להירשם בפנקס הזכויות כבעלים של המקרקעין, זאת בכפוף להמצאת המסמכים והאישורים הדרושים על-פי [חוק המקרקעין](#) וכל דין אחר לעניין עסקת המכר נשוא ההסכם ורכישת הזכויות על-פיו.

19. לעניין ההוצאות - אף שהנני נעתר לתביעה, לא מצאתי מקום בנסיבות העניין לפסוק הוצאות משפט לתובעים, זאת בשים לב לעילת התביעה ומהותה, הסעד שהתבקש, שעניינו פסק-דין הצהרתי בדבר זכויות במקרקעין ומשלא נמצא כי פקיד ההסדר חרג מסמכותו לפי פקודת ההסדר, בשעה שלא הסדיר את הזכויות בפנקס הזכויות. זאת ועוד, בשל מעמדם המיוחד של הנתבעים, המשמשים כמעין ידיד בית-המשפט ללא כל אינטרס ישיר בתוצאות ההליך (ולעניין מעמדו המיוחד של ידיד בית המשפט ראו: [מ"ח 7929/96](#) אחמד כוזלי ו-4 אח' נ' מדינת ישראל, פ"ד נג(1) 529, 553-554 (1999); [דנ"פ 9384/01](#) מוחמד אל נסאטרה נ' לשכת עורכי

א (ירושלים) 25234-03/12 *** לביא ישעיהו, שאול כהן נ' אדריאן ג'ון אברמוביץ, רשם המקרקעין, לשכת...

1 הדין של מדינת ישראל - הועד המרכזי ואח', פ"ד נט (4) 637, 655-656 (2004), יש לפסוק
2 הוצאות בעניינם במקרים חריגים בלבד בגין התנהגות בחוסר תום לב דיוני בניהול ההליך. אכן,
3 הנני סבור כי מקום בו מוגשת תובענה למתן פסק-דין הצהרתי בעניין זכויות רשומות בפנקסי
4 המקרקעין, למתן סעד לשינוי הרישום בנסיבות בהן לא הובאו טענות הבעלים הרשום; לא
5 עומדת לפני בית משפט מחלוקת אמיתית בדבר קיומו של סכסוך בין צדדים יריבים בנוגע
6 למקרקעין. בנסיבות אלה, מקום שמתבקש פסק-דין בהסכמה של בעלי דין שהבעלים הרשום לא
7 נמנה עליהם או בהעדר הגנה של בעל הזכויות הרשום, יש חשיבות לצירוף רשם המקרקעין כצד
8 לתובענה; זאת, בשל יכולתו להציג לפני בית-המשפט את התמונה המלאה ומכלול הנתונים
9 הרלוונטיים בטרם יינתן פסק-הדין.

10 לפיכך, מהטעמים שהובאו לעיל ומשלא נמצאה עילה מספקת להטיל על הנתבעים את הוצאות
11 המשפט, הגם שטענתם לא נתקבלה, לא מצאתי מקום לפסוק הוצאות בעניינם.

12
13 ניתן היום, י' ניסן תשע"ד, 10 אפריל 2014, בהעדר הצדדים.

14
15 משה בר-עם