משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ערר-101-2020

בעניין: מקרקעין הידועים כדף X בספר X **(להלן: "המקרקעין הנדונים")**

העוררת

ה ח ל ט ה

בערר לפי סעיף 121 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969

עניינו של הערר שבפניי הוא החלטת רשמת המקרקעין ירושלים לדחות את בקשת העוררת למחיקת רישום ראשון שנעשה בתקופת השלטון הירדני, בשנת 1952, בספר X דף X (להלן –"**הרישום הנוסף**") בטענה, כי הרישום הראשון שגוי ונעשה על שם פולש למקרקעין.

לחילופין - מבקשת העוררת להורות על מחיקת הערות רשם מקרקעין שנרשמה במקרקעין הנדונים וברישום הנוסף, הקושרות בין רישומי המקרקעין השונים מאחר שמדובר בחלק מאותם מקרקעין, בטענה כי רישום זה נעשה בניגוד לדין.

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים, בשטח של 3,819 מ"ר, הידועים גם כחלקות 1, 56 (בחלק) ו-131 בגוש שומה X, רשומים בפנקס השטרות בבעלות העוררת מיום 20.8.2009 לפי שטר מס' */****/*****. החלקה כאמור טרם עברה הליך הסדר קרקעות, והינה נכון לעת הזו קרקע שאינה מוסדרת. מעיון בנסחי הטאבו ובתיקי רישום המקרקעין ההיסטוריים עולה כדלקמן -

2. בשנת 1928 אושרה על ידי הפקיד המנדטורי בקשה לרישום ראשון הכוללת תכנית לצרכי רישום (להלן – "**תצ"ר**") ****/*** לפיה שטח המקרקעין 3,819 מ"ר, ובעליו הרשומים הוא A (להלן – "**A**").

3. לימים S מכר את זכויות במקרקעין הנדונים וביום 18.9.1934, נרשמו A, B ו C (להלן - "**E**") כבעלים של המקרקעין הנדונים בחלקים שווים, בפנקס השטרות בהתאם לשטר מכר ****/**** (שיטה ישנה).

4. בשנת 2000 הועברו זכויותיו של B בירושה על שם F, G, H, I, J, עזבון K ז"ל, והיתר נותרו רשומות על שם D ו C.

5. בשנת 2004 הועברו מחצית הזכויות של הנ"ל להי"ה L ומחצית הזכויות להי"ה M, על פי שטר מכר שמספרו ****/****. בשנת 2008 הועברו זכויותיו של הי"ה L לN במכר ללא תמורה.

6. בשנת 2009 הועברו הזכויות במקרקעין הנדונים לעוררת בשלמות (שטר ****/*****).

7. שנים קודם לכן, ביום 25.10.1984, נרשמה במקרקעין הנדונים הערה בהתאם לשטר ****/**** לפיה "**לא תיעשה עסקה ללא הוראת הרשם**". זאת, בהתאם להודעת המודד המחוזי של המרכז למיפוי ישראל, אשר מצא כי תצ"ר ****/***, אשר מכוחה נרשמו המקרקעין הנדונים, חופפת בחלקה לתצ"ר ****/***, אשר מכוחה נעשה רישום ראשון ירדני במקרקעין שהיו ידועים כספר X, דף X, וכיום רשומים כספר מס' X, דף X בשטח 1,207 מ"ר, על שם O בהתאם לשטר ****/*** (להלן: "**O**").

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402
טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

8. בהמשך, הוספה על פי הוראת המפקח על רישום המקרקעין, הערה נוספת בנסח הרישום של המקרקעין הנדונים, כדלקמן "**ראה מכתבו של המודד מיום 26.10.1984**" (שטר ****/****).

9. בנוסף, בהתאם לפניית המודד מחוז ירושלים, ללשכת רישום המקרקעין ירושלים, ביום 28.1.2019, נרשמה במקרקעין הנדונים הערה בהתאם לשטר ****/****, לפיה "**קיים רישום נוסף ספר X דף X**", וברישום הנוסף נרשמה הערה לפיה "**קיים רישום נוסף ספר Xדף X**". דהיינו, נרשמו הערות רשם הדדיות בשני נסחי המקרקעין, לפיהן כל אחת מפנה לרישום האחר (להלן: "**הערות הרשם**").

10. למען הנוחות, יתואר להלן בתרשים שערך המודד המחוזי, מנהל מרחב ירושלים, את החפיפה בשטח המקרקעין לפיה התצ"רים השונות –

.....

11. ביום 5.2.2020, פנתה העוררת לרשמת המקרקעין ירושלים (להלן - "**הרשמת**") בבקשה לביטול רישום הערות הרשם ביחס לרישום הכפול בנסחי הרישום, מאחר שלטענתה הבעלים האמתיים של המקרקעין היא העוררת, והיא בלבד, וכי O הוא פולש שנרשם שלא כדין כבעלי הקרקע, ברישום ראשון בשנת 1952 עת המקרקעין היו בשלטון ירדני (להלן -"**הבקשה**"). הרשמת דחתה בקשת העוררת למחיקת הערת הרשם.

12. מכאן הערר שבפניי.

<u>טענות העוררת</u>

יובאו להלן טענות העוררת כפי שהועלו בבקשה לרשמת ובכתב הערר -

13. העוררת טוענת כי המקרקעין הנדונים נרשמו בפנקסי המקרקעין על ידי הפקיד המנדטורי, לפי תצ"ר בשנת 1928, על שם A ולימים נמכרו לE. על פי טענת העוררת, בשנת 1948, נכבשו המקרקעין הנדונים הנמצאים בהר הזיתים על ידי הממלכה הירדנית, ונותק הקשר באופן זמני בין משפחת E למקרקעין הנדונים.

14. על פי הנטען, לאחר זמן מה O השתלט על המקרקעין, הגיש בקשה לרישום ראשון וביום 17.7.1952, נרשם O ברישום ראשון בטאבו הירדני כבעלים של המקרקעין הרשומים ברישום הנוסף, וזאת בהתאם לתצ"ר **/***. בהמשך, בשנת 1959 נרשמה על הרישום הנוסף גם משכנתה לטובת P.

15. לטענת העוררת, לאחר מלחמת ששת הימים בשנת 1967, שבה משפחת E למקרקעין הנדונים ונהגה בהם מנהג בעלים, ובין היתר השכירה חלק מהמקרקעין לשימוש תחנת דלק וקיבלה דמי שכירות ובשנת 1999 מכרה משפחת E את הזכויות במקרקעין לה"ה M ומר L

16. על פי הנטען, בשנת 2009 הועברו המקרקעין לעוררת, ולימים העוררת קידמה במקרקעין הנדונים את תכנית 12259, שאושרה בשנת 2012. עת ביקשה העוררת לקבל היתר בניה התואם לתכנית שאושרה במקרקעין הנדונים, נתבקשה להשלים את הזיהוי הנוסף של המקרקעין הנדונים (הכוונה להוספת מספרי החלקות בגוש השומה), אז נתגלה, לטענתה, על ידי מנהל מרחב ירושלים במרכז למיפוי ישראל דבר קיומו של הרישום הנוסף על חלק מהמקרקעין בספר הירדני, ובשל כך נרשמה בנסח הרישום הערת רשם המקרקעין המפנה לרישום הנוסף, וכן נרשמה הערה זהה ברישום הנוסף המפנה לרישום המקרקעין הנדונים.

17. לטענת העוררת, הרישום הכפול גורם לעוררת עיכוב בהוצאת היתר הבניה ונזק כספי רב. לפיכך, ביקשה העוררת כי הרשמת תורה על ביטול רישום הערות הרשם ביחס לרישום הכפול.

18. העוררת טוענת, כי בית המשפט כבר הכריע במקרה זהה במקרקעין סמוכים כי לא היה כל בסיס לביצוע רישום על שמו של פולש (ע"א 805/79 **עיזבון המנוח אחמד חסין אל-גול נ' כולל**

חב"ד בירושלים, לח(1) 57(1984). על פי הנטען בהקשר זה, לא היה כל בסיס לביצוע הרישום החדש בטאבו הירדני, שכן המקרקעין כבר היו רשומים בפנקס השטרות.

19. לטענת העוררת, משנת 1967, עת חזרה משפחת E להחזיק במקרקעין הנדונים ועד היום, לא הועלתה כל טענה או התנגדות מצד מאן דהוא בנוגע לבעלות בזכויות במקרקעין הנדונים וכי עד לאחרונה לא הייתה רשומה כל הערה בדבר זכויות נוגדות במקרקעין.

20. עוד טוענת העוררת, שהבעלות החוקית על הזכויות במקרקעין הנדונים מתועדת ורשומה למעלה מ-85 שנה, וכי העוררת הינה בעלת זכויות הבעלות החוקית במקרקעין הנדונים, אלא שבעקבות ניתוקה הזמני של משפחת E מהמקרקעין הנדונים בשנת 1948, השתלט O על המקרקעין ואף נרשם שלא כדין, ברישום ראשון במרשם הקרקעות הירדני.

21. העוררת מוסיפה וטוענת, כי הרישום הנוסף במרשם הקרקעות הירדני, נעשה על ידי המפקח שלא כדין, ללא כל ביסוס ובניגוד להוראות סימן ג' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "**חוק המקרקעין**"). זאת, נוכח העובדה כי המקרקעין הנדונים כבר היו רשומים בפנקסי המקרקעין ולפיכך, לא ניתן לרושמם ברישום ראשון, ועל כן, מבקשת העוררת כי הממונה על המרשם יפעיל סמכותו כאמור בסעיף 121 לחוק המקרקעין, ויורה על ביטול הרישום הנוגד ומחיקת ההערות שנרשמו בפנקסי המקרקעין בדבר הרישום הכפול.

22. לחילופין, מתבקש הממונה על המרשם לפעול בהתאם להוראות סעיף 132(א)(2) לחוק המקרקעין, ולמחוק את "ההערה הרשומה בדבר הבעלות הכפולה" משום שהעילה בטלה, היות והרישום הראשון נרשם שלא כדין.

<u>דיון והכרעה</u>

האם ניתן להגיש ערר על החלטת רשמת המקרקעין שלא למחוק רישום מפנקסי המקרקעין?

23. סעיף 121 לחוק המקרקעין, שכותרתו "ערר לממונה" קובע כי לא ניתן לערור על אישור עסקה לרישום לאחר שנרשמה –

> **" (א)הרואה עצמו נפגע בהחלטה של רשם או מפקח – למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק ו' – רשאי לערור עליה לפני הממונה על המרשם תוך תקופה שנקבעה בתקנות.**
>
> **(ב)הממונה על המרשם רשאי להחליט בערר על פי המסמכים שהיו לפני הרשם או המפקח בלי לשמוע את הצדדים, ורשאי הוא לשמוע את הצדדים וכל אדם אחר, הכל כפי שימצא לנכון לבירור העניין.**
>
> **(ג)על אף האמור בסעיף קטן (א), אין לערור על אישור עסקה לרישום לאחר שנרשמה, אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מכל סעד אחר בקשר לרישום."**

24. הלכה היא כי כאשר נרשמה עסקה לא ניתן להגיש ערר לממונה על המרשם. בעניין זה ר' דברי בית המשפט העליון ברע"א 283/2019 **פלוני נ' רשם המקרקעין חיפה**, נבו, 15.4.2019:

> **"בדין קבע בית המשפט המחוזי, כי הסמכות העניינית לדון בטענות המבקשים אינה נתונה לו, בשבתו כבית משפט לערעורים. ישנם שני מסלולים אפשריים לשם השגה על החלטות רשם המקרקעין: מסלול אחד, 'מסלול הערעור', מוסדר בסעיפים 121-122 לחוק. סעיפים אלו מבחינים בין מצב שבו טרם נרשמה עסקה, למצב שבו נרשמה. אם טרם נרשמה העסקה, החוק קובע מדרג – מי שרואה עצמו נפגע מהחלטת הרשם, רשאי להגיש ערר לממונה; ומי שרואה עצמו נפגע מהחלטת הממונה, רשאי להגיש ערעור לבית המשפט המחוזי. לעומת זאת, אם העסקה נרשמה, אזי שולל סעיף 121(ג) את האפשרות להגיש ערר לממונה. באין ערר לממונה, אין החלטת ממונה שממנה ניתן להיפגע; ממילא אין זכות ערעור לבית המשפט המחוזי. ברם, שלילת האפשרות לערער אינה מונעת ממי שרואה עצמו נפגע מהחלטת רשם המקרקעין לקבל את יומו בבית המשפט. כאן באים אנו למסלול השני – הגשת תביעה למתן סעד הצהרתי, לבית המשפט אשר לו נתונה הסמכות העניינית לדון בעניין".**

25. כך גם קבע בית המשפט המחוזי בנצרת כי משעה שנרשמה משכנתה לא ניתן לערור על רישומה, ר' עמ"ש (מחוזי, נצרת) 36/03 **תמיר קובי נגד רשם המקרקעין**, תקדין, 27.5.2004, שם נקבע:

> **בחנתי את נימוקי הערעור, סיכומי הצדדים וההחלטה של הממונה על המרשם, ולא מצאתי בהחלטה כל עילה להתערב בקביעותיו של הממונה שמבוססות היטב הן מבחינה עובדתית והן מבחינה משפטית, עם זאת מצאתי לנכון להבהיר מספר עניינים:**
>
> **סעיף 121 (ג) לחוק המקרקעין קובע: "על אף האמור בסעיף קטן (א), אין לערור על אישור עסקה לרישום לאחר שנרשמה, אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מכל סעד אחר בקשר לרישום".**
>
> **בספרו של המלומד א. אייזנשטיין, על יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק ראשון התשנ"ה – 1995 נאמר: "כאשר העסקה נרשמה בפועל בפנקס המקרקעין, רק בית המשפט יהיה מוסמך לשנות את הזכות שנרשמה או לבטלה".**
>
> **בעניינו, אין חולק כי המשכנתא נרשמה, לכן על פי סעיף 121 (ג) ביטולה מחייב פניה לבית המשפט שהוא הגורם המוסמך לשינוי זכות זו או לביטולה.**
>
> **ב"כ המערער טען באריכות לליקויים שנפלו ברישום המשכנתא, כגון העדר המצאת הסכם משכון, העדר חתימת הבעלים הממשכן, העדר חתימה כדין של שטר המשכנתא, טענות אלה מחייבות שמיעת ראיות וקביעת ממצאים. ברור ונהיר לכולנו כי המדובר בפעולה שיפוטית אשר בסמכותו של בית המשפט להכריע בשאלות אלה".**

26. במקרה שבפנינו, מבקשת העוררת למחוק את הרישום הקיים בספר X, דף X בו נרשמו הזכויות במקרקעין על שם O. היינו, מבקשת העוררת לערור על רישום שאושר על ידי פקיד הטאבו הירדני שנרשם בשנת 1952. אמנם אין מדובר בערר על אישור עסקה לרישום פשטיה דקרא. אולם, התכלית העומדת בבסיס הדברים – זכויות שנרשמו על פי אישור עסקה וזכויות שנרשמו מכח הליך של רישום ראשון - הינה אותה תכלית. לפיכך, בקשת העוררת למחוק את זכויותיו הרשומות של O מפנקסי רישום המקרקעין, כמוה כערר על עסקה שנרשמה, ואף למעלה מכך.

27. בנסיבות העניין, נראה כי ההליך הנכון להשגה על החלטת פקיד הטאבו הירדני לפיה אושרו ונרשמו זכויותיו של O במרשם המקרקעין איננו בדרך של הגשת ערר ו/או הגשת ערעור לבית המשפט המחוזי, כי אם בדרך של הגשת תובענה אזרחית לבית המשפט המחוזי למתן סעד הצהרתי של ביטול הרישום שנעשה כאמור לפני עשרות שנים.

28. לא למותר לציין כי, זכויותיו של O נרשמו בשנת 1952, קרי – לפני כ-70 שנה, וכך גם הערות הרשם, לפיהן לא תעשה עסקה ללא הוראת רשם, נרשמו עוד בשנת 1984, והערת ההפניה למכתב המודד המחוזי, נרשמה בשנת 2004, לפני רכישת המקרקעין על ידי העוררת, ושומה היה על העוררת לבדוק משמעות האמור.

29. יתרה מכך, העוררת טוענת כי נתונות לה זכויות הבעלות במקרקעין ויש למחוק את זכויותיו של O בדרך של מחיקת הרישום הקיים על שמו. הלכה למעשה מבקשת העוררת כי רשמת המקרקעין ו/או הממונה על המרשם יקבעו למי זכויות הבעלות במקרקעין. כידוע, הסמכות להכריע בתביעת בעלות במקרקעין נתונה לבית המשפט המחוזי בהתאם לסעיף 40 וסעיף 52 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984.

30. במכלול נסיבות העניין, לא מצאתי כי ההליך הנכון לבחינת טענות העוררת הינן במסגרת בקשה לרשמת המקרקעין ו/או הגשת ערר לממונה על המרשם.

האם נפלה טעות ברישום ההערות מושא הערר?

31. נוכח הסעד החלופי אותו מבקשת העוררת, אוסיף ואבחן האם נפלה טעות ברישום ההערות הקושרות בין רישומי המקרקעין השונים – נסח הטאבו של המקרקעין הנדונים המבוסס על רישום מנדטורי של תצ"ר משנת 1928 על שם A, ונסח הטאבו ברישום הנוסף המבוסס על רישום ירדני של תצ"ר משנת 1952 על שם O – אותם מבקשת העוררת למחוק.

32. המקרקעין הנדונים רשומים בשיטה הישנה של ספר/דף, שנשאבה מהרישום התורכי בתקופה העות'מאנית. בתקופה העותומאנית הרישום לא כלל רישום גיאוגרפי בדמות מפה וגבולות חלקה, אלא תואר באופן מילולי בלבד. בשנת 1917 החל שלטון המנדט הבריטי על ארץ ישראל. בתקופה זו החל מעבר מרישום בשיטה הישנה לרישום מבוסס מפה, הוכנו מפות פיסקליות ומפות שומה הכוללות מספרי גושים וחלקות, ובשנת 1928 החלו במקביל הליכי הסדר שסופם רישום בפנקס הזכויות. לימים, בשנת 1948 הוכרז על הקמת מדינת ישראל, כאשר הגדה המזרחית ומזרח ירושלים, הועברו לשליטת הממלכה הירדנית.

33. עם קום המדינה חוקקה פקודת סדרי השלטון והמשפט, תש"ח-1948 (להלן - "**פקודת סדרי השלטון**"), הקובעת בסעיף 19(א), כדלקמן:

> **"כל צו, הוראה, הודעה, דרישה, תעודה, מסמך, הרשאה, רשיון פטנט, סימן אמצאה, סימן מסחר וכל זכות וזכיון אחר, וכן כל חוב או חיוב שניתנו או הוטלו על ידי הנציב העליון, הנציב העליון במועצתו, ממשלת ארץ-ישראל, או פקידיה, ואשר היו ביום ה' באייר תש"ח (14 במאי 1948) בעלי תוקף בשטח המדינה, יעמדו בתקפם כל עוד לא ישונו, יתוקנו או יבוטלו, בלתי אם נקבעה הוראה אחרת באחת הפקודות של מועצת המדינה הזמנית."**

34. פקודת סדרי השלטון קבעה למעשה כי הדינים והפעולות שבוצעו בתקופת המנדט הבריטי, יישאבו לדין הישראלי ויעמדו בתוקף, אלא אם שונו, תוקנו או בוטלו על ידי מועצת המדינה הזמנית או ממשלת ישראל. מכאן, הרי שהרישום של תצ"ר 1928 על שם A, בתקופת שלטון המנדט, מוכרים כרישום כדין. אולם לא די בכך, שכן המקרקעין הנדונים, הנמצאים במזרח ירושלים בשטח הכפר סילוואן, הועברו כאמור לשליטה ירדנית.

35. למען הרחבת היריעה, אציין כי השלטון הירדני הכיר גם הוא ברישומים שנעשו על ידי השלטון המנדטורי. כמו כן, בתקופת השלטון הירדני נחקק חוק רישום נכסי דלא ניידי אשר טרם נרשמו, מס' 6, לשנת 1964, שהינו הבסיס החוקי להליכי הרישום בשיטה הישנה של קרקעות שטרם נרשמו [**בג"ץ 1299/11 צורים 2000 בע"מ נ' ראש מינהל איו"ש**, נבו, 5.4.12].

36. בשנת 1967, לאחר מלחמת ששת הימים ושחרור ירושלים מריבונות ירדנית, החילה מדינת ישראל את הדין הישראלי במקרקעין הנדונים, וזאת על ידי **סעיף 1 לצו סדרי השלטון והמשפט (מס' 1), תשכ"ז-1967**, אשר ניתן מכוח פקודת סדרי השלטון, בו נקבע כדלקמן:

> **"השטח של ארץ-ישראל המתואר בתוספת נקבע בזה כשטח שבו חלים המשפט, השיפוט והמינהל של המדינה."**

37. **תקנה 19 לתקנות הסדרי משפט ומינהל (רציפות הליכים אזרחיים, אכיפת פסקים והכרה במסמכים), תשכ"ט-1968** שעניינה "מסמך שהוצא או אושר על ידי עובד ציבורי או משרד ציבורי" קובעת כי דין מסמך כאמור כמסמך שניתן או אושר על ידי עובד ציבור בישראל -

> **"מסמך שניתן או אושר, בכל עת שלפני היום הקובע, על-ידי עובד ציבורי או משרד ציבורי, והיה בר-תוקף בשטח התחולה, דינו כמסמך שניתן או אושר, לאותו ענין ובאותו תוקף, על ידי עובד ציבורי או משרד ציבורי בישראל".**

38. נוכח האמור לעיל, הרי שבהתאם לפקודת סדרי השלטון ותקנות הסדרי משפט ומינהל, הדין הישראלי "קלט" לתוכו פעולות ודינים מסוימים שנעשו על ידי הממלכה הירדנית, ובכללם, רישומים שונים בפנקסי המקרקעין, לרבות רישום ראשון. על כן, נראה כי הרישום הנוסף שנערך על ידי פקיד הטאבו הירדני בשנת 1952 "נקלט" כדין בפנקסי המקרקעין בשנת 1967.

39. לעניין זה ר' **תקנות המקרקעין (הוראת שעה), תשכ"ז-1967** (ק"ת 3184) וכן חיים זנדברג, **הסדר זכויות במקרקעין בארץ ישראל ובמדינת ישראל**, עמוד 356 והערת שוליים 77. בהתאם לאלה, הוספה בעבר הערת הרשם בנסח הרישום הנוסף לפיה "כפוף לבדיקת הרישום בפנקסי-הביניים בהתאם להוראות תקנות המקרקעין הוראת-שעה, תשכ"ז-1967".

40. יוסף, כי חוק המקרקעין, ובכלל זה - הוראת סעיף 134 המתייחסת לרישום ראשון - נכנסו לתוקפם בשנת 1970, ולפיכך הטענה כי הליך הרישום ראשון שנעשה על ידי הפקיד הירדני בניגוד לחוק המקרקעין אינה רלוונטית. עם זאת, גם רישום ראשון בתקופת השלטון הירדני יכול שיעשה רק לגבי מקרקעין שאין לגביהם רישום קודם, ר' פסק דין שניתן על ידי בית

המשפט המחוזי בירושלים **ת"א 40985-06-15 אח ראש (אלקנה) בע"מ נ' טהה ואח'**, שם נקבע -

> **"בנוסף, בשנת 1964 נקבע על ידי הירדנים הליך בשם: "רישום ראשון של מקרקעין". הליך זה הוא בשיטה ישנה של פנקס שטרות. הליך זה עוגן בחוק רישום נכסי דלא ניידי שלא נרשמו קודם, מספר 6 לשנת 1964 (להלן: "חוק הרישום"). בהליך זה מבררים זכויות לגבי חלקה מסוימת אחת, אשר לגביה אין רישום קודם וזאת בעקבות יוזמה של הפרט שמבקש לרשום את המקרקעין, כאשר הוא טוען לזכות בהן, בהתאם לדיני המקרקעין המהותיים. לא עושים כאן בירור אזורי, אלא בדיקה רק לגבי החלקה נשוא הדיון"**

41. ניתן להניח כי הפקיד הירדני לא ידע על רישום מנדטורי קודם למקרקעין הנדונים, כפי שעלה גם בפסק הדין אליו הפנתה העוררת בעניין מעלה הזיתים [**ע"א 805/79 עיזבון המנוח אחמד חסין אל-גול ואח' נ' מרכז חב"ד ירושלים**, כרך לח, חלק ראשון, תשמ"ד/תשמ"ה 1984].

42. מכל מקום, משעה שקיימים שני רישומי מקרקעין שונים - המתייחסים בחלקם לאותם המקרקעין - האכסניה המתאימה לבחינת סוגיה זו, הינה כאמור בית המשפט, אשר לו הסמכות לבחינת תביעת בעלות, ואשר בידיו הכלים לבחינת טענות הצדדים ובחינת ראיותיהם.

43. להווי ידוע, כי על פי עקרון חוקיות המינהל, רשות מנהלית רשאית ומוסמכת לבצע רק את הפעולות שהחוק הסמיכה לעשות. לאור האמור, נוסיף ונבחן גם את בקשת העוררת בערר כי הממונה ו/או רשמת המקרקעין יעשו שימוש בסמכותם להורות על מחיקת ההערות הקושרות בין הרישומים, מכח הסמכות המוקנית **בסעיף 132 לחוק המקרקעין** הקובע כך -

> **"(א) הערה שנרשמה לפי סעיפים 126, 128 או 129 תימחק על פי צו של בית משפט או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם אחד מאלה:**
> **(1) הצדדים המעוניינים הסכימו למחיקה;**
> **(2) עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את ההערה ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט;**
> **(3) (בוטל).**
> **(ב) הערה שנרשמה לפי סעיף 130 תימחק על פי צו של בית משפט."**

44. עיננו הרואות, כי סמכותו של רשם המקרקעין למחוק הערות מפנקסי המקרקעין מוגבלת להערות שנרשמו לפי סעיפים 126, 128 ו-129 לחוק המקרקעין, ואין בהוראות הסעיף 132 כדי להקנות לרשם המקרקעין את הסמכות למחוק הערה, אשר לא נרשמה לפי סעיפים אלה.

45. לכך אוסיף, כי אף אם היינו עוסקים במחיקת הערה שנרשמה לפי סעיפים 126, 128 או 129 לחוק המקרקעין, עדיין לא ניתן להורות על מחיקת ההערות מושא הערר, שכן לא הומצא צו של בית משפט ו/או לא נטען ולא הוכח כי הצדדים הסכימו למחיקת ההערות ו/או לא נמצא בעת הזו כי עילת ההערה בטלה. כמו כן, אין מדובר בהערה שנרשמה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין ולא הומצא צו בית משפט למחיקתה. מכאן, לא התגבשו התנאים למחיקת הערה לפי סעיף 132 לחוק המקרקעין.

46. באשר לטענת העוררת כי עצם קיומו של רישום נוסף או כפול נודע לה לראשונה בשנת 2019, עת ביקשה להוציא היתר בניה במקרקעין הנדונים, הרי שההערה נרשמה כאמור בפנקסי הרישום והופיעה בנסח הטאבו עוד משנת 1984. כמו כן, בשנת 2004, הערה זו תוקנה תוך הפניה למכתבו של המודד המחוזי דאז, אשר קבע כי קיימת חפיפה בין התצ"רים שאיתן נרשמו המקרקעין הנדונים והמקרקעין הנוספים. העוררת, אשר רכשה את המקרקעין הנדונים בשנת 2009, יכולה הייתה לבחון מסמכים אלו וללמוד על הרישום הנוסף.

47. מכל מקום, בחינת טיב ההערות מעלה כי קיים הכרח להותירן על כנן, אחרת יתנהלו לגבי אותם מקרקעין שני רישומי מקרקעין שונים בהם יינתנו זכויות באותה קרקע למוטבים שונים. זאת אין לקבל. משעה שנודע למנהל מרחב ירושלים במרכז למיפוי ישראל על קיומם של רישומים כפולים בפנקסי המקרקעין, הוכנסו ההערות למען ייזהר הקונה וידע כי קיימים שני רישומים שונים לגבי המקרקעין הנדונים. מחיקת ההערות כאמור תפגע באמינות המרשם, ולפיכך מצאתי כי צדקה רשמת המקרקעין עת דחתה את הבקשה.

48. **במכלול נסיבות העניין, הערר נדחה בזאת.** באפשרות העוררת לפנות לבית המשפט המוסמך לבחינת הטענות והסעדים המבוקשים בערר. בתובענה כאמור, נדרש לכאורה ליתן זכות טיעון לO או חליפיו על פי דין.

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה, כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין.

ניתנה בהעדר הצדדים, היום, כ"ח סיון תשפ"א, 08 יוני 2021.



שולי אבני - שוהם, עו"ד
סגנית הממונה על המרשם