תיק ערר: 129-2021

בעניין: **מקרקעין הידועים כחלקות 40 ו- 54 בגוש 12132**

(להלן: "**המקרקעין הנדונים**")

שבין: **ראיף זחאלקה ת"ז X**

כיורש המנוחים ג'מיל סעד זחאלקה ת"ז Z

ונביהה זחאלקה ת"ז T

(להלן: "**העורר**")

ובין: **פיאד האשם זחאלקה ת"ז Y**

ע"י ב"כ עו"ד מוחמד אבו עסבה

ת"ד 697 באקה אלגרביה

מיקוד 30100

(להלן: "**המשיב**")

ה ח ל ט ה

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

במוקד הערר ניצבת השאלה, האם ניתן לתקן רישום ירושה שבוצע מקום בו צו ההורשה שהוגש לרישום בשעתו כלל שתי אפשרויות חלוקה: אזרחית ושרעית?

רקע עובדתי:

1. המקרקעין הנדונים הם חלקות 40 ו-54 בגוש 12132 (להלן: "**חלקה 40**", "**חלקה 54**" וביחד - "**החלקות**" בהתאמה).
2. החלקות רשומות בבעלות עשרות בעלים, אשר נרשמו, בין היתר, כתוצאה מרישום ירושות כפי שיובהר להלן.
3. ביום 27.5.2013 נרשם בחלקות צו ירושה שניתן ביום 28.4.1962 על ידי בית הדין השרעי בטייבה, זאת בקשר לעיזבון המנוח **סעד** עבד אר-רחמן עבדאללה חוסיין (להלן: "**המנוח סעד**", רישום לפי שטר 25399/2013).
   הרישום בוצע על פי החלוקה **האזרחית** שצוינה בצו הירושה.
4. ביום 8.10.2018 נרשם בחלקות צו ירושה שניתן ביום 28.4.1962 על ידי בית הדין השרעי בטייבה, זאת בקשר לעיזבון המנוח **פיאד** עבד אר-רחמן עבדאללה חוסיין (להלן: "**המנוח**

פיאד"). יצוין כי צו הירושה הנ"ל תוקן ביום 12.2.2017, תוך שנוספו לו מספרי זיהוי של היורשים (רישום לפי שטר 53472/2018).
הרישום בוצע על פי החלוקה **השרעית** (מירית) שצוינה בצו הירושה.

5. ביום 2.11.2020 פנה העורר ללשכת רישום המקרקעין בחיפה בבקשה לתקן את רישום ירושת המנוח **פיאד** משנת 2018. לטענת העורר מאחר שצו ההורשה שניתן על ידי בית הדין השרעי כלל שני סוגים של חלוקת עזבון (חלוקה שרעית וחלוקה אזרחית) היה על רשם המקרקעין לרשום את זכויות היורשים על פי החלוקה **האזרחית**, ולא על פי החלוקה השרעית כפי שנעשה בפועל, ובדומה לרישום שנעשה בשנת 2013, בירושת המנוח **סעד**.
6. ביום 12.11.2020 דחתה רשמת המקרקעין בחיפה את הבקשה לתיקון רישום ירושת המנוח פיאד מן הטעם שרישום זכויות יורשי המנוח פיאד בהתאם לחלוקה השרעית בוצע על פי הדין החל בשעתו, בשים לב למועד פטירתו של המנוח פיאד ומועד מתן צו הירושה. הובהר, כי על מנת לתקן את הרישום יש להמציא צו שיפוטי מתאים מבית הדין השרעי.
7. פניות נוספות של העורר ללשכת רישום המקרקעין בעניין זה נענו פעם נוספת ביום 17.1.2021, תוך שהובהר כי על מנת לתקן את הרישום יש להמציא צו שיפוטי מתאים מבית הדין השרעי.
מכאן הערר.

<u>טענות העורר והטיפול בערר</u>:

8. העורר, כיורש המנוחים **פיאד וסעד**, חוזר על בקשתו לתקן את הרישום כך שהורשת המנוח פיאד תירשם על פי החלוקה האזרחית, לחלופין, שהורשת המנוח סעד תירשם על פי החלוקה השרעית.
9. העורר טוען שלא ידע על הבקשה שהוגשה לרישום ירושת המנוח פיאד וכי סבר, שאם וככל שירשם צו הירושה, הרישום יעשה כפי שנעשה בירושת המנוח סעד - בהתאם לחלוקה האזרחית. לדידו, שגתה הלשכה עת רשמה את ירושת המנוח פיאד באופן שונה.
10. העורר מפנה להחלטה בערר A שניתנה על ידי סגנית הממונה על המרשם דאז, עוה"ד B, במקרה דומה, ולפיה כאשר מוגש לרישום צו הורשה מבית הדין השרעי הכולל שתי חלוקות של העיזבון, יש להפנות את המבקש לבית הדין לקבלת הכרעה איזו מבין שתי החלוקות על רשם המקרקעין לרשום.
11. לסיום ביקש העורר לתקן את רישום ההורשות כאמור וטען לקיפוח בזכויותיו הקנייניות.
12. ביום 25.8.2021 נתקבלה בהנהלת הרשות פניה נוספת מטעם העורר במסגרתה ביקש להוסיף כי רישום ירושת המנוח פיאד על פי החלוקה השרעית, נעשה לבקשתו של טארק זחאלקה, שאף הוא יורש של שני המנוחים, בקשה אליה צורפה חוות דעת של עו"ד מוחמד אבו עסבה, ושעניינה בשאלה מדוע לשיטתו יש לבצע את הרישום על פי החלוקה השרעית. בהמשך פנייתו מסביר העורר מדוע מבחינה משפטית יש לדעתו לרשום את צו הירושה של המנוח פיאד דווקא על פי החלוקה האזרחית ולא כפי שנרשם בפועל.
13. בפנייתנו מיום 5.12.2021 אל העורר, צוין כי מאחר שרישום ההורשות בוצע זה מכבר (להבדיל מבקשת רישום שהוגשה ונדחתה), ואף הועברו זכויות לצדדים שלישיים, לא ניתן לערור לממונה על המרשם. בהינתן האמור, ביקשנו לדעת האם העורר עומד על הערר שהוגש.

14. בתגובתו במסגרת מכתבו מיום 3.1.2022 ציין העורר שידוע לו שרשמת המקרקעין בחיפה פנתה לבית הדין השרעי לקבלת התייחסותו לטעות שנפלה ברישום צווי ההורשה, וכי ממילא היה על רשמת המקרקעין, בטרם הרישום, לפנות לבית הדין השרעי לקבלת הבהרה על פי איזו חלוקה ירשם צו ההורשה שהוגש.

15. לגבי ההעברות הנטענות לצדדים שלישיים הובהר כי מדובר בהעברות שביצעו יורשי המנוח סעד ולא יורשי המנוח פיאד. העורר שב וחזר על טענותיו במכתבו מיום 25.8.2021 והוסיף כי רישום ירושת פיאד על פי החלוקה השרעית נעשה מתוך כוונה להגדיל את חלקם של חלק מיורשי המנוח פיאד בחלוקת העיזבון על חשבון חלקו של העורר.
העורר צירף לתגובתו רשימה של יורשי המנוחים סעד ופיאד, ככל הידועה לו, ורשימת כתובות למשלוח דואר, על מנת שדבר הערר יועבר להתייחסות יורשי המנוחים.

16. בהתאם להוראת סעיף 121(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), נשלח הערר לתגובת חלק מיורשי המנוחים, על פי כתובות הדואר שנמסרו על ידי העורר. יוער, כי ניסיוננו לאתר כתובות למשלוח דואר ליתר יורשי המנוחים, ככל שהם ידועים, העלה חרס.

17. ביום 10.2.2022 התקבלה בהנהלת הרשות תגובת עו"ד מוחמד אבו עבסה, בשם המשיב - אחד מיורשי המנוח פיאד.

18. בתגובתו צוין כי המנוח פיאד נפטר בשנת C, ועל כן חלות עליו הוראות סעיף 21 לפקודת הירושה (ולא הוראות חוק הירושה, תשכ"ה- 1965, להלן: "**חוק הירושה**"). נטען כי צו ההורשה שניתן אחר המנוח פיאד קבע הוראות לחלוקת אדמות מירי ואין בצו הוראה לחלוקה אזרחית בין היורשים.

19. עוד צוין כי מאחר שצו הורשת המנוח פיאד נרשם כבר בשנת 2018, ומאז נעשו עסקאות ופעולות על ידי הבעלים, שינוי הרישום עלול לגרום נזק בלתי הפיך ולפגיעה בזכויות של צדדים שלישיים.
לאור האמור התבקשה דחיית הערר.

20. ביום 24.2.2022 התקבלה בהנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין תגובת אחיו של העורר בה הצטרפו הם לבקשת אחיהם לתיקון רישום ההורשה באופן שירושת המנוח פיאד תירשם בהתאם לחלוקה האזרחית (ולחלופין התבקש תיקון רישום ירושת המנוח סעד על פי החלוקה האזרחית).

<u>דיון והכרעה</u>:

<u>דחיית הערר על הסף</u>:

21. סעיף 121 לחוק המקרקעין קובע כדלקמן:

> **"(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 הענין.**

(ג) <u>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</u>" (ההדגשה אינה במקור – א"א).

הווה אומר, בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק המקרקעין, הרי שבמקרה בו נרשמה העסקה – **לא ניתן להגיש ערר לממונה על המרשם**.

ברע"א 283/19 **פלונית נ' רשם המקרקעין חיפה** (נבו 15.4.2019) נקבע:

> "**... ישנם שני מסלולים אפשריים לשם השגה על החלטות רשם המקרקעין: מסלול אחד, 'מסלול הערעור', מוסדר בסעיפים 121-122 לחוק. <u>סעיפים אלו מבחינים בין מצב שבו טרם נרשמה עסקה, למצב שבו נרשמה</u>. 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. <u>לעומת זאת, אם העסקה נרשמה, אזי שולל סעיף 121(ג) את האפשרות להגיש ערר לממונה</u>...**" (ההדגשה אינה במקור – א"א).

22. מטרת העורר בערר דנא היא להביא, בין היתר, לביטול אופן רישום הורשות המנוחים במקרקעין. דא עקא, ענייננו ברישום קיים ומאז נרשם צו הורשת המנוח סעד בשנת 2013 ועד היום, בוצעו רישומים רבים, לרבות עסקאות למכירת זכויות חלק מיורשי המנוח סעד. ברי כי בנסיבות אלה, ביטול רישום הורשת המנוח סעד מחייב הלכה למעשה ביטול רישום עסקאות שבוצע זה מכבר - **זאת לא ניתן לעשות במסגרת הליך ערר לממונה על המרשם**.

23. יתרה מכך, ההחלטה נושא ערר זה ניתנה עוד ביום 17.1.2021, אולם הערר דנן הוגש רק ביום 6.4.2021, קרי – כשלושה חודשים לאחר מתן ההחלטה. זאת, בניגוד להוראת תקנה 74 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011 הקובעת כי התקופה להגשת ערר לממונה על החלטת רשם היא חמישה עשר ימים מן היום שנמסרה ההחלטה לעורר. העורר לא הגיש בקשה להארכת מועד להגשת הערר כדבעי ולא נימק השיהוי בהגשתו.
מטעמים אלה בלבד דין הערר להידחות. ברם, כפי שיובהר להלן, דין הערר להידחות גם לגופו.

<u>דחיית הערר לגופו</u>:

24. הגם שדין הערר להידחות על הסף בכל הנוגע לתיקון ירושת המנוח סעד – זאת לנוכח האמור בסעיף 22 לעיל, ובכלל, לאור המפורט בסעיף 23 לעיל, דין הערר להידחות אף לגופו.

25. בתגובותיו של העורר מימים 25.8.2021 ו- 3.1.2022 צומצמה בקשתו לתיקון רישום הורשת המנוח **פיאד בלבד** באופן שהרישום ישקף חלוקה אזרחית חלף החלוקה השרעית אותה משקף הוא כיום.

26. רישום הורשת המנוח פיאד נסמך על **החלטה שיפוטית** שהוגשה ללשכת הרישום.
בעניין רישום זכויות על פי פסקי דין והחלטות שיפוטיות, הוראת סעיף 123(ב)(2) לחוק המקרקעין קובעת:

> "**בפנקסים יירשמו, לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר –**
> **(1) העסקאות שהרשם אישרן לרישום;**

(2) פסקי-דין, החלטות וצווים שניתנו על ידי בית משפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין, והוגשו לרשם".

27. הוראת נוהל 1.1.40 לקובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, שעניינה רישום בפנקסים על פי פסק דין הצהרתי, קובעת כך:

> "**האמור בסעיף 123(ב)(2), כי בפנקסים יירשמו לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר פסקי דין, החלטות, צווים וכו', מתייחס לפסקי דין שהם ברי אכיפה. פסקי דין כאלה ניתנים לרישום גם אם בגוף פסק הדין לא הורה בית המשפט על הרישום ואפשר להגישם ישירות לרשם המקרקעין מבלי צורך לבצעם באמצעות ההוצאה לפועל.**
> **מכאן - שכאשר מובא לרישום פסק דין הצהרתי שניתן בבית משפט מוסמך, שיש בו הקניית זכויות, יש לבצע את הרישום, כאמור בפסק הדין, גם אם לא נכללה בפסק הדין הוראה אופרטיבית המכוונת לכך והכל בכפוף להמצאת יתר המסמכים והאישורים הנדרשים על פי כל דין...**".

28. צו הורשה הוא כידוע צו דקלרטיבי, שניתן על ידי הערכאה המוסמכת ושניתן לרישום בפנקסי הרישום. שעה שצו ההורשה הוגש ללשכת הרישום בהתאם לדין ונהלי המרשם – הוא נרשם.

29. בעניין זה יצוין, שדי שצד מעוניין יגיש את הבקשה לרישום ההורשה, ואין צורך לקבל את הסכמת כלל היורשים לביצוע הרישום או ליידעם בדבר הגשת הבקשה (ר' בעניין זה הוראת נוהל 2.2.1 הקובע כי על בקשה לרישום הורשה יכול לחתום יורש, יורשים, או צד מעוניין).

30. על רקע האמור לעיל, ניגש לבחינת צו הירושה שניתן אחר המנוח פיאד, ובו נכתב כדלקמן:

> "**ובהתאם לבקשת הנ"ל** (הכוונה למבקש צו הירושה, האשם פיאד עבד אלרוחמאן זחאלקה – א"א) **והודעתו לכל מאן דבעי, וביקש הנ"ל לקבל צו ירושה המחלק את עזבון המנוח בין היורשים <u>לפי השריעה האסלאמית</u>** (ההדגשה לא במקור א"א) **וחוק ההעברה. אי לכך, הוכח בפנינו פטירת המנוח הנ"ל וירושתו תחולק ליורשיו הנ"ל, כאשר הירושה שרעית תהיה ארבעים ושמונה חלקים ... וירושתו המירית** (אזרחית – א"א) **תהיה משש עשרה חלקים...**".

31. במסגרת בירור הערר פנינו למנהל בתי הדין השרעיים, כב' הקאדי ד"ר איאד זחאלקה, לקבלת התייחסותו לצו ההורשה שניתן אחר המנוח פיאד.
הקאדי הנכבד השיב כי לגבי בתי הדין השרעיים, החלוקה השרעית היא המחייבת והיא אשר תירשם בפנקסי המקרקעין ובמוסדות הרשמיים האחרים.

32. כב' הקאדי סבר, כי על פי סעיף 157 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965, מי שנפטר לפני תחילתו של חוק זה, יחול על ירושתו הדין שעמד בתוקפו ערב תחילתו של חוק זה, קרי פקודת הירושה.
פקודת הירושה במקורה הבחינה בין נכסי עיזבון שהם מקרקעין מסוג מירי, שעל חלוקתם הוחל הדין האזרחי (העותמאני), לבין נכסי עיזבון אחרים, שבגינם הפנתה הפקודה לדין האישי של המנוח (סעיפים 21, 23 לפקודה). הבחנה זו בוטלה בסעיף 4 לחוק שיווי זכויות האישה תשי"א – 1951 (להלן: "**חוק שיווי הזכויות**").

כלומר, עד לחקיקתו של חוק הירושה (במסגרתו בוטל אגב סעיף 4 לחוק שיווי הזכויות) היה על בתי המשפט, כולל בתי הדין, להחיל את הדין שבפקודת הירושה.
אולם, יכולים הצדדים, בהסכמתם, להתדיין לפי הדין האישי של המנוח (כאמור בסעיף 7(ב) סיפה לחוק שיווי הזכויות) כך שבמקרה זה חל הדין המוסלמי וניתן להורות על חלוקת נכסי העיזבון לפי הדין השרעי בלבד.

33. במקרה דנן, על פי צו הירושה שצוטט לעיל, **ביקשו הצדדים להחיל עליהם את הדין השרעי, ומשכך, זוהי החלוקה שנרשמה בפנקסי המקרקעין**.

34. כאמור, העורר מפנה בעררו להחלטה שניתנה בערר A ע"י סגנית הממונה על המרשם דאז, עוה"ד B מיום 14.3.2016.
על החלטה זו הוגש ערעור במסגרת עש"א 20173-04-16 **גבאלי נ' הממונה על המרשם** וביום 5.6.2017 ניתן פסק דינה של כב' השופטת איריס רבינוביץ ברון.
יפים לענייננו דברי כב' בית המשפט בסעיף 8 לפסק הדין:

> "**לנוכח האמור, אין צורך במקרה זה להידרש לשאלה הכללית, האם יש מקום, בכל מקרה שבו קיימות שתי חלופות בצו הירושה, להפנות את הפונה לבית הדין לקבלת הבהרה. יחד עם זאת, אציין כי נראה שאם במקרה ספציפי, למרות שמופיעות בצו הירושה שתי חלופות, יישום צו הירושה לעניין רישום מקרקעין איננו טעון הבהרה, למשל כאשר אין שוני בזהות היורשים וחלקיהם בעזבון בחלופות השונות או כאשר מדובר במקרקעין שאין מחלוקת כי הם מסוג "מולכ", אין הצדקה להפנות באופן "אוטומטי" את מי שמבקש את הרישום לבית הדין לצורך קבלת הבהרה, רק משום שמופיעות בצו שתי חלופות. מן הראוי שהרשם יפעיל את שיקול דעתו ויבחן בכל מקרה, על פי נסיבותיו, האם אכן יש צורך בקבלת הבהרה**" (ההדגשה לא במקור – א"א).
>
> (רע"א 5631/17 שהוגש לבית המשפט העליון נדחה ביום 12.9.2017).

והדברים מדברים בעדם.

35. רשמת המקרקעין פעלה אפוא בהתאם לצו שיפוטי שהוגש לרישום, בהתאם להנחיות בתי הדין השרעיים כפי שפורטו לעיל ולאחר קבלת הבהרה מאת מגיש ההליך, עו"ד אבו עסבה (ב"כ המשיב).

36. בשולי הדברים ומעבר לנדרש יוער, כי אף טענת העורר לפיה בנסח הרישום נכתב שסיווג המקרקעין הוא "מירי" ועל כן יש לרשום את הירושה על פי החלוקה האזרחית - דינה להידחות. ודוק: טענה זו דורשת הצבת מסגרת עובדתית והוכחתה באופן שלא נעשה כלל ועיקר (בעניין זה ראו והשוו עש"א 1140/88 **נאשף נ' הממונה על המרשם** (פסק הדין לא פורסם)).

37. כאמור, בנסיבות בהן הועברו זכויות במקרקעין הנדונים, לא ניתן לבצע כל שינוי ברישום בלא קבלת החלטה שיפוטית מפורשת בהליך נפרד לפני בית המשפט המוסמך ואחר צירוף כלל בעלי הזכויות הרשומים ששינוי הרישום עלול לפגוע בהם, תוך שנכבד כל החלטה שתתקבל במסגרת הליך מעין זה.

38. לנוכח כל האמור לא מצאתי שנפל פגם בהחלטת רשמת המקרקעין עת דחתה את בקשת העורר לתיקון הרישום שבוצע, **והערר נדחה בזאת**.

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

ניתן היום: כ"ט אייר תשפ"ב, 30 מאי 2022

אביעד אמרוסי, עו"ד
סגן הממונה על המרשם