משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר: 311-2024

בעניין: מקרקעין הידועים כחלקה X בגוש XXXXX

(להלן: "**המקרקעין הנדונים**")

1. אבו חאטום מג'יד ת"ז X

2. אבו חאטום מהא ת"ז X

באמצעות עוה"ד עיסא בשאראת

ת"ד 1077 יפיע

נצרת

(להלן: "**העוררים**")

ה ח ל ט ה

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

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים רשומים בפנקס הזכויות בבעלותם של מספר בעלים, כמפורט בנסח הרישום. לענייננו רלוונטית בעלותם של העוררים, שנרשמו מכוח שטר 15018/2011, שמהותו פעולת מכר ללא תמורה, מאת נאדר תאופיק מרג'יה ת"ז X (להלן: "**נאדר**").
2. ביום 12.10.2024 הגישו העוררים בקשה לעיון במספר שטרות: שטר 1976/X, 1976/X ו-1976/X ו-2001/X. הבקשה נדחתה ביום 13.10.2024 מהטעם שהעוררים אינם קשורים במישרין לשטרות המבוקשים.
3. על החלטה זו הוגש הערר שבפניי.

תמצית טענות העוררים

4. טענתם העיקרית של העוררים היא כי ברצונם לעיין בשטרות המבוקשים לבדיקת מקור הבעלות של נאדר, בדיקה שנדרשת, כך נטען, לצורך בירור החיוב במס בעסקת מכר עתידית בהתאם לסעיף 29 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

המסגרת הנורמטיבית

5. ביחס לזכות העיון במסמכים ששימשו יסוד לביצוע רישומים בפנקסי המקרקעין, חלה הוראת תקנה 93 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 הקובעת כדלקמן:

> **"(א) המבקש לעיין במסמכים ששימשו יסוד לרישום בפנקס (להלן - אוסף תעודות) או לקבל עותק מאושר מהם, יגיש בקשה, ויפרט בה את העניין שיש לו באוסף התעודות.**
>
> **(ב) ראה הרשם כי המבקש קשור במישרין לאוסף התעודות ושהעיון בו אינו עלול לפגוע באחר, יאשר את הבקשה ויפרט את התעודות שבהן רשאי המבקש לעיין או שמהן הוא רשאי לקבל עותק מאושר".**

6. העיון במסמכי תיק פעולה לפי תקנה 93 לתקנות המקרקעין, כרוך אפוא בהתקיימותם של **שני תנאים מצטברים**: על המבקש להוכיח קשר ישיר למסמכים, ועליו להניח את דעת רשם המקרקעין כי העיון אינו עשוי לפגוע באחר.
7. המונח "קשור במישרין" מצמצם את הזכאים **לעיון אך לאלו שעניינם נזכר באותם מסמכים ששימשו יסוד לפעולת הרישום**. בע"א (מחוזי ירושלים) 2312/01 **שצ'רנסקי יהודה אריה נ' הממונה על המרשם** (נבו 8.11.2001), נקבע כדלקמן:

> **"מתקין התקנות לא העניק זכות עיון לאדם "מעונין", אלא רק למי "שקשור במישרין לאוסף התעודות". זוהי בהכרח הגדרה מצמצמת, הקושרת את המבקש לעיין באוסף, למסמכים עצמם, ובמישרין. במילים אחרות - מדובר במי שעניינו שלו נזכר באותם מסמכים".**

8. זכות העיון בפנקסים נדונה אף בע"א (מחוזי חיפה) 1338/05 **י.פ תפנית - הנדסה ייזום סחר והשקעות בע"מ נ' הממונה על מרשם המקרקעין** (נבו 16.11.2005), במסגרתו נדחה ערעור על החלטת הממונה על המרשם בשאלת מתן מידע מהמרשם, וכך נקבע בפסק הדין:

> **"סופו של דבר, לאחר ששקלתי טענות ב"כ הצדדים, הגעתי למסקנה, כי מתן הרשות למערערת לעיין באוסף התעודות המוחזק בלשכת רישום המקרקעין בחיפה, אליו אין היא קשורה במישרין, ולו רק כדי לאפשר למערערת לדלות מתוכו את כתובתה של בעלת המקרקעין, עלול לגרום לפגיעה בפרטיותה של בעלת המקרקעין. על כן בדין דחתה המשיבה [את] הערר שהגישה המערערת על החלטת רשמת המקרקעין בחיפה".**

9. זאת ועוד, בספרו של פרופ' יהושע ויסמן, **דיני קניין – חלק כללי**, עמ' 304 (1993), מצוין כך:

> **"העיון במסמכים ששימשו יסוד לרישום שבפנקסי המקרקעין מוגבל למי שיש לו נגיעה ישירה בנכס. צמצום המידע הכלול בפנקסים עצמם עשוי להבטיח שעיקרון הפומביות של המרשם לא יהיה על חשבון ההגנה הראויה לפרטיות".**

10. לאור האמור, וביתר שאת לאור קיומה של הוראת דין **ספציפית וייחודית** המסדירה את העיון במסמכים ששימשו יסוד לרישום – יש להקפיד על מתן זכות עיון רק לאלו הממלאים אחר תנאי התקנה.
11. לסיכום נקודה זו, העיון במסמכי תיק פעולה לפי תקנה 93 לתקנות המקרקעין יתאפשר אם המבקש יוכיח קשר ישיר למסמכים, ויניח את דעת רשם המקרקעין כי העיון אינו עשוי לפגוע באחר.

<u>דיון והכרעה</u>

12. במקרה דנא, בהתאם לחומר שהונח בפניי, העוררים אינם קשורים במישרין לשטרות שבהם התבקש העיון - שמם או חתימתם אינם מופיעים בהם, ועניינם אינו נזכר בהם. לנוכח האמור, לא מתקיים במקרה דנא קשר ישיר בין העוררים למסמכים בהם מבוקש העיון, והתנאי הראשון שבתקנה 93 לתקנות המקרקעין אינו מתקיים. הואיל ותנאי תקנה 93 לתקנות המקרקעין הינם תנאים מצטברים, הרי שדי בכך שהתנאי הראשון לא התקיים, כדי להביא לדחיית הערר.
13. למעלה מן הצורך אציין, בקצירת האומר, כי אף ביחס לתנאי השני שבתקנה 93 לתקנות המקרקעין כאמור, הרי שבהעדר הצגת הסכמת הגורמים הרלוונטיים לשטרות בהם מתבקש העיון, הרי שיש להניח כי העברת השטרות במקרה דנן לעיון העוררים, עלולה להביא לפגיעה אפשרית בגורמים הרלוונטיים הנוספים לשטרות אלה. משכך, אף התנאי השני הקבוע בתקנה 93 לתקנות המקרקעין – הוא התנאי המחייב את העוררים להוכיח כי העיון במסמכים אינו עשוי לפגוע באחר - אינו מתקיים בענייננו ואף מטעם זה דין הערר להידחות.
14. לנוכח כל האמור לעיל, **הערר נדחה**. יוער כי בידי העוררים **פתוחה הדרך להגיש בקשה מתאימה לערכאה השיפוטית המתאימה** בבקשה לעיין במסמכים המבוקשים – לשכת רישום המקרקעין תכבד כל החלטה שתינתן במישור זה.

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה, כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין.
ניתנה היום: ו' שבט תשפ"ה, 4 פברואר 2025.

אשרת עינב, עו"ד

סגנית הממונה על המרשם