משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר: 340-2021

בעניין: **מקרקעין הידועים כחלקה 52 בגוש 30279**

(להלן: "**המקרקעין הנדונים**")

שבין: **מג'ד מוסא עותמאן חליל ת.ז. X**

ע"י ב"כ עוה"ד קובי סימן טוב

רח' אברבנאל 21, ת.ד. 7800

ירושלים 9247703

(להלן: "**העורר**")

ובין: **האפוטרופוס לנכסי נפקדים**

(להלן: "**המשיב**")

ה ח ל ט ה

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

הסוגיה שלפנינו - האם די במסמכים שהוגשו ללשכת רישום המקרקעין, על מנת להוכיח את זהות הבעלים הרשום במקרקעין?

רקע עובדתי:

מחצית הזכויות במקרקעין הנדונים, חלקה 52 בגוש 30279, רשומים בבעלות מוסא עת'מאן ח'ליל (רישום מקורי לאחר הסדר מקרקעין משנת 1963, בחלקה היסטורית 22 בגוש 30279, להלן: "**הבעלים הרשום**"). כנהוג באותן שנים, שם הבעלים הרשום נרשם ללא ציון מספר זיהוי לצד שמו.

על בעלות הבעלים הרשום, רשומה הערה לפי פקודת המסים גביה (שטר מקורי 3311/2006).

1. ביום 12.9.2021 הגיש העורר ללשכת רישום המקרקעין ירושלים, בקשה לזיהוי הבעלים הרשום במקרקעין הנדונים בטענה כי הוא בנו של הבעלים הרשום, המנוח מוסא עותמאן חליל, אשר נפטר ביום 18.5.2005 ונשא בחייו תעודת זהות שמספרה Y (להלן: "**המנוח**").
2. הבקשה נדחתה שלוש פעמים (החלטות מיום 15.3.2021, 12.9.2021, 28.10.2021), בנימוק כי אין די במסמכים שצורפו כדי להניח את דעת רשמת המקרקעין בדבר זיהוי המנוח כבעלים הרשום, וכי יש לצרף מסמכים מקוריים המעידים על בעלות במקרקעין.

ומכאן הערר שלפני.

טענות העורר והטיפול בערר:

3. בערר נטען, כי העורר הוא בנו של המנוח בעל הזכויות הרשום במקרקעין הנדונים, אשר נמצאים בשכונת בית צפפא בירושלים, וכי לאחר פטירת המנוח ואשתו (A נושאת ת.ז B) הוצאו אחר עזבונם שני צווי הורשה אשר חילקו את עזבון המנוחים באופן שווה בין שבעת יורשיהם, 1/7 לכל אחד, לרבות העורר.

העורר טען בתמצית, כי ללשכת הרישום הוגשו כלל המסמכים הנדרשים לצורך זיהוי המנוח כבעלים הרשום ושהתבקשו על ידי הלשכה, לרבות צווי הורשה מקוריים, תצהירים מקוריים וכן תעודת אישור רישום ירדנית מקורית "קושאן" ואישור מפנקס הזכויות הירדני לגבי תשלום מס רכישה מטעם המנוח, לקשירה בין המנוח לזכויות הרשומות במקרקעין.

כן הוסף, כי למעלה מן הצורך פעל ב"כ העורר להמצאת תצהיר נוסף מאת "מוכתר" שכונת בית צפפא, אשר אצלו אף נמצא עותק מקורי של פנקס הזכויות הירדני.

העורר מפנה לפסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי בירושלים בה"פ (י-ם) 6008/07 **עיסא ג'נאח נ' רשם המקרקעין** (פורסם בנבו 10.9.2007, להלן: **"עניין ג'נאח"**), שניתן לטענתו בנסיבות דומות, ושם אושרה הזהות.

לאור כל זאת נטען שדי במסמכים ובראיות שהוצגו בפני הרשמת ואשר צורפו לערר, על מנת להוכיח שהמנוח הינו הבעלים הרשום, ולקדם את הרישום המבוקש.

4. בהתאם להראות בסעיף 121(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), הועבר הערר להתייחסות האפוטרופוס לנכסי נפקדים (להלן: **"האנ"נ"**).

במכתבו מיום 26.1.2022 השיב האנ"נ מר C, כי המקרקעין הנדונים נכללו בשטח ישראל בתאריך 28.6.1967 - התאריך הקובע בו הוחל על המקרקעין החוק הישראלי ובכלל זה חוק נכסי נפקדים, התש"י – 1950 (להלן: **"חנ"נ"**). במועד זה, כך נכתב, נערך מפקד האוכלוסין בשטח "מזרח ירושלים". מוסיף האנ"נ, כי בעל הנכס לא אותר בקובץ מרשם התושבים הממוחשב שבמשרד הפנים, כמי שנוכח בישראל, ולפיכך הנ"ל נפקד כל עוד לא הוכח אחרת, והמקרקעין מהווים נכס נפקד ומוקנה לבעלות האנ"נ, על פי סעיפים 1 ו- 4 לחנ"נ.

האנ"נ הוסיף, כי האמור אף עולה מהעתק לוח הזכויות הירדני שצורף לערר, אשר לגבי הבעלים הרשום נרשם: *"נפקד אמו נמצאת"*, דהיינו **מוכתר בית צפפא העלה על הכתב את דבר נפקדות הבעלים הרשום**.

1. אשר לטענה כי המנוח הוא הבעלים הרשום, ציין האנ"נ שממסמך תמצית הרישום ממרשם אוכלוסין שצורף לערר נכתב "תאריך רישום פעולה/ישיבת קבע – ינואר 1972", היינו, שהמנוח לא נכח בישראל בעת מפקד האוכלוסין וחזר לישראל רק בשנת 1972, לפיכך לא חלה עליו הוראת סעיף 3 לחוק הסדרי משפט ומנהל [נוסח משולב] תש"ל – 1970, שעניינו "הוצאה מנפקדות". לאור זאת, ציין האנ"נ, גם אם יוכח כי המנוח הינו הבעלים הרשום אזי המנוח הינו נפקד ונכסיו מהווים נכס נפקד המוקנה לבעלות האנ"נ על פי דין.

2. לסיום הובהר, כי בהיות הנכס נפקד ומוקנה (בין אם מתייחסים לבעלים הרשום ובין אם מתייחסים למנוח), הרי שעל פי סעיף 22 לחנ"נ, נאסר לבצע לגביו כל פעולה משפטית ובכלל זה רישום הירושה, כל עוד לא ניתן לכך היתר בכתב מאת האנ"נ.

<u>דיון והכרעה:</u>

<u>הליך הוכחת זהות הבעלים הרשום:</u>

3. עת מוגשת בקשה לרישום הורשה, מקום בו לא מצוין מספר זיהוי של הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין, נדרש המבקש לאמת ולהוכיח תחילה, כי המנוח הוא אכן הבעלים

הרשום או חליפו החוקי (ר' אייזנשטיין, **יסודות והלכות בדיני מקרקעין**, חלק שני, זכויות ועסקאות במקרקעין, עמ' 238). דרישה זו נועדה למנוע מצב של העברת נכסים בטעות תוך הפקעת זכויות, שלא כדין, מידי בעליהם החוקיים [ר' ת"א (מחוזי י-ם) 7251/05 **נידאל פיצל עלי נ' יורשי המנוח עבד מחסן אל עבד חסן** פס' 22,15,13 (פורסם בנבו, 30.4.2007)].

4. כאמור, הרישום בנסח כולל שם בעלים בלבד, ללא מספר זיהוי בצידו, ועל רקע זה נדרש לאמת ולוודא, כי המנוח הוא אכן הבעלים הרשום.

5. לעניין הליך הוכחת הזהות, קובעת הוראת נוהל 1.1.11 לקובץ נוהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (מפורסם באתר הרשות), בסעיף קטן (ד), כדלקמן:

> **"להוכחת זהות של בעל זכות רשומה במקרקעין נודעת חשיבות מיוחדת, כשהמקרקעין נשוא הרישום המבוקש נרשמו בזמנו בפנקס המקרקעין ללא ציון מספר זהות או דרכון בצד שמו של בעל הזכות הרשומה.**
>
> **במקרים אלו, על רשם המקרקעין להשתכנע כי בעל הזכות הרשומה או חליפו על פי דין ומבקש שינוי הרישום חד המה. לשם הוכחת הזהות יש לצרף אפוא הוכחות מקוריות שונות כגון תעודת רישום (קושאן); שטר מכר; שטר חכירה וכיו"ב שמצויים בידי הטוען לזכות; אישורי מיסים מלפני עשרות שנים, וכיוצא בזה ראיות מקוריות מאת רשויות הפועלות על פי דין שיש בהן כדי לקשור בין מבקש הרישום לבעל הזכות הרשומה...".**

עולה אפוא כי על מבקש הרישום, ובענייננו העורר, הנטל להוכיח ולשכנע את רשויות המרשם בדבר זהות המנוח והבעלים הרשום. יודגש, אין מדובר בהליך טכני גרידא, אלא בהליך מהותי, הכרוך בהוכחות משמעותיות וחד משמעיות.

על רקע האמור, ניגש לבחינת המסמכים שצורפו לערר והרלוונטיים לענייננו לשם הוכחת זהות הבעלים הרשום:

6. **<u>העתק צווי ירושה שניתנו בעניין עזבון המנוח (הרשם לענייני ירושה ירושלים תיק D, מיום 30.11.2006) ובעניין אשתו המנוחה A (הרשם לענייני ירושה תיק E, מיום 17.1.2006):</u>**

צו ירושה מעצם טיבו הינו צו המכריז על יורשי המנוחים וחלקם בעזבון. אין בהם כדי לקשור בין המנוח (והמנוחה) למקרקעין בכלל ולמקרקעין הנדונים בפרט ולבעלים הרשום, ולכן אין בו כדי לסייע בהרמת נטל ההוכחה לזיהוי המנוח כבעלים הרשום.

7. **<u>תמצית רישום ממרשם אוכלוסין:</u>**

בתמצית זו מפורטים פרטי המנוח (שם פרטי, שם אב, שם משפחה) וכן שנת לידה ותאריך פטירה.

אין בתמצית רישום זו כדי לקשור את המנוח למקרקעין הנדונים ולבעלים הרשום.

עם זאת, על פי התייחסות האנ"נ לכתב הערר, העובדה כי תאריך רישום המנוח כעולה/ישיבת קבע נקבע לינואר 1972 – מעידה כי המנוח הוא נפקד, ונכסיו – ככל שיהיו, מוקנים ע"פ חוק לאנ"נ.

8. **<u>תעודת פטירה של המנוחה חלימה:</u>** גם בתעודה זו אין כדי לקשור למקרקעין הנדונים.

9. **<u>העתק נסח רישום ירדני:</u>**

בנסח רישום זה, מופיעים שמות הבעלים הרשומים במקרקעין – ללא כל פרט זיהוי, ולפיכך, אין גם בו כדי לקשור את המנוח למקרקעין הנדונים.

10. **<u>העתקי נסחי רישום היסטוריים של המקרקעין הנדונים</u> (בערבית וכן לאחר תרגום לעברית):**

מדובר במסמכים המונפקים בהתאם לסעיף 124 לחוק המקרקעין, הקובע, כדלקמן:

"הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתקים מן הרשום בהם".

נסח רישום מונפק לכל דורש, ולכן הוא חסר משקל ראייתי לשם הוכחת הקשר בין מי שהנסח מצוי בידיו והבעלים הרשום.

11. **<u>תצהירים:</u>**

לתיק הבקשה צורפו מספר תצהירים:

<u>תצהיר העורר, היורש – מג'ד מוסא עותמאן:</u>

בתצהיר נכתב כי המצהיר הינו בנו של המנוח, הרשום כבעלים של מחצית מהזכויות במקרקעין הנדונים, והמנוח ויורשיו נהגו בהם מנהג בעלות במשך כל השנים. היורש ציין כי הוא מכיר את המקרקעין וידוע לו שהמנוח לא מכר את המקרקעין ולא שיעבדם לצד שלישי. עוד ציין העורר בתצהיר הזיהוי, כי אביו המנוח היה נשוי לאימו (A), ויחד הניחו שבעה יורשים - מג'ד (המצהיר), F, G, I, H, J, וK, שהשתמשו והחזיקו במקרקעין במשך כל חייהם. עוד ציין כי הוא מכיר את היורשים היכרות אישית, וכי על המקרקעין לא רובצים משכנתא או משכון, מלבד הערות בגין חוב מס רכוש.

<u>תצהירי צד שלישי - L, T, Z (מוכתר בית צפפא):</u>

בתצהירים אלה הוצהר באופן דומה כפי שהצהיר בן המנוח, ואולם אף לא אחד מהם ציין כיצד הכיר את המנוח באופן אישי.

12. **<u>תצהיר עו"ד M:</u>**

תצהירו של עו"ד M צורף לתמיכה בתרגום להעתק פנקס הזכויות שצורף ושהוצג למצהיר ע"י מוכתר בית צפפא, ובו נכתב כי בשורה 14 לפנקס הזכויות הירדני צוין כי הבעלים הרשום שילם את המיסים המגיעים לירדן בגין הבעלות במקרקעין. אין בתצהיר כל התחייבות לזיהוי המנוח. כמו כן אין בתצהיר כדי לקשור בין המנוח, לבין מי ששילם את המס במקרקעין הנדונים.

13. ככלל, תצהירים נועדו לתמוך בבקשות רישום בצירוף מסמכים המעידים על בעלות. משקיים חשש שלחלק מן המצהירים אינטרס בביצוע הפעולה המבוקשת, לא ניתן לייחס לתצהירים אלה משקל רב [ר' בעניין זה ע"א (מחוזי י-ם) 2226/08 **עזבון המנוח עזאת איבן סעיד מוסא דרויש נ' הממונה על המרשם**, פס' 31 (פורסם בנבו, 18.5.2009)]. משנה תוקף לנוכח העובדה שרשויות המרשם כרשויות מנהליות לא יכולות ואף לא מוסמכות לחקור את המצהירים על תצהיריהם ובדרך זו לאמת את תוכנם.

בנסיבות העניין העורר לא הצליח להוכיח ולקשור בין המנוח לבעלים הרשום.

14. **<u>העתק רישום מלוח הזכויות הירדני:</u>**

המדובר בלוח זכויות אשר נערך ונחתם בתקופת השלטון הירדני באזור.

על פי תגובתו של האנ"נ לערר, בצד רישום שם הבעלים הרשום בחלקה 22 ההיסטורית, נרשם כי הבעלים הרשום הינו *"נפקד, אמו נמצאת"*. ציון עובדה זו **לא** נמצאה בתצהירו של עו"ד M כאמור לעיל.

הגם שאין בלוח זכויות זה כדי להוכיח כי המנוח הוא הבעלים הרשום (מופיע שם בעל הזכויות בלבד ללא כל מידע מזהה), הרי שבנסיבות שבצד הרישום נכתב כי מדובר בבעלים שהוא נפקד – רשם המקרקעין לא יבצע כל פעולה בטרם יתקבל אישורו של האנ"נ.

<u>בדיקות נוספות שבוצעו:</u>

15. אגב בירור הערר נבדקו אף תיקי רישום המתייחסים לשעבודים אשר הוטלו על המקרקעין הנדונים. מספר הזיהוי המופיע במסמכים אלה **<u>אינו מתאים</u>** למספר זיהויו של המנוח, ויתכן כי מדובר במספר פיקטיבי אשר ניתן ברשויות המס.

עוד יובהר כי בדיקת ספרי השדה של מיסוי מקרקעין בקשר לזכויות הרשומות העלתה כי לא נמצא בהם כל מידע או פרט זיהוי (למעט שם הבעלים הרשום) אשר יש בהם כדי לבסס את הזהות הנטענת.

<u>הקשר שבין רשם המקרקעין לאנ"נ:</u>

16. אגב הערר דנא ולאור החשש כי רישום עתידי לא ישקף את מצב הזכויות לאשורו במקרקעין, פנינו כאמור לקבלת התייחסות האנ"נ, וזאת בין היתר לאור קביעת בית המשפט בה"פ 210/98 (מחוזי י-ם) אדמון אסף נ. האנ"נ ורשם המקרקעין (28.7.1999), לאמור:

> **"היעדר שיתוף פעולה בין רשויות מינהל הפועלות במישורים משיקים, לא רק שפוגע בפעולה יעילה של המנהל, במונעו חילוף מידע שעשוי להיות בעל השפעה ממשית של שיקול הדעת של הרשות, אלא שהוא גם עלול להביא להחלטות מינהליות סותרות, לפגיעה בפרט הנזקק לשירותי הרשות, כמו גם לפגיעה לטווח ארוך בכלל הציבור."**

17. כאמור לעיל, האנ"נ הבהיר בהרחבה בתגובתו כי על פי בדיקתו, בהיות הנכס נפקד ומוקנה (בין אם מתייחסים לבעלים הרשום ובין אם מתייחסים למנוח), הרי שעל פי סעיף 22 לחנ"נ, נאסר לבצע לגביו כל פעולה משפטית ובכלל זה רישום הירושה, כל עוד לא ניתן לכך היתר בכתב מאת האנ"נ.

<u>סוף דבר:</u>

18. לא נוכל לסיים מבלי להתייחס לפס"ד ג'נאח, עליו הסתמך העורר.

בפסק הדין בעניין ג'נאח, נזכרו "כמות" ו"רצינות" הראיות שיהא בהן כדי לשכנע את בית המשפט לעניין הזיהוי. כפי שראינו דלעיל – אלו לא מתקיימים בענייננו. ועל זאת להוסיף כי קיימת גם פסיקה אחרת מעניין ג'נאח, המתווה כללים ברורים בעניין זיהוי, ר' בין השאר, ר' פסק הדין בה"פ (מחוזי, י-ם) 8408/09 **עלי חטאב נ' מג'ד אסמאעיל** (פורסם בנבו - 17.5.2011)

> **"... בסופו של יום כשעומד על הפרק עניין נכבד כרישום זכויות בעל תוקף ונפקות כלפי כולי עלמא, אין בכוח הטענות - לרבות ההסתמכות**

על פסק הדין בה"פ (מח', י-ם) 6008/07 ג'נאח נ' רשם המקרקעין (10.9.07) - כדי להצדיק הוראה בדבר רישום...".

והדברים מדברים בעדם.

19. לאור האמור לעיל ובנסיבות העניין אין באפשרותי לאשר את זיהוי הבעלים הרשום או לקדם כל רישום אחר במקרקעין.

20. רשויות המרשם הינן רשויות מנהליות הרושמות על פי מסמכים המוגשים להן כדין, ואין זה מסמכותן ו/או מיכולתן לבחון ראיות או לשמוע עדויות. משכך, צדקה רשמת המקרקעין ירושלים עת דחתה את בקשת העורר, תוך נקיטת הזהירות המתחייבת בנסיבות העניין.

21. מאחר שבמסמכים שהוצגו בפניי במסגרת הערר לא הובאו ראיות הקושרות באופן אובייקטיבי וחד משמעי בין המנוח לבעלים הרשום, וכן לאור העובדה שעל פי תגובת האנ"נ מדובר בנכס נפקד ומוקנה - אין לי אלא לדחות את הערר.

22. בפני העורר פתוחה הדרך לפנות לבית המשפט המוסמך לשם הוכחת טענותיו בדבר זהות הבעלים הרשום וכן בעניין הנפקדות.

23. סיכומו של דבר, **הערר נדחה**.

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

ניתן היום: כ"ח אייר תשפ"ב, 29 מאי 2022

ג'וזף עזיזיאן, עו"ד
סגן הממונה על המרשם