



משרד המשפטים  
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר: 409-2023

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בעניין: | מקרקעין הידועים כחלקה X בגוש X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| שבין:   | (להלן: "המקרקעין הנדונים")<br>סונול ישראל בע"מ ח"פ 510902729<br>באמצעות עוה"ד בנימין מלק<br>מרחוב הרטום 8/21<br><u>נתניה</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ובין:   | 1. אלביליה חנן בע"מ ח"פ 512259516<br>מרחוב המשור 1<br><u>טבריה</u><br>2. אמטל מתכות בע"מ ח"פ 511395113<br>באמצעות עוה"ד שלמה אילת<br>מאזור התעשייה ת"ד 1756<br><u>טבריה</u><br>3. בנק לאומי לישראל בע"מ ח"פ 520018078<br>מרחוב יהודה הלוי 34<br><u>תל אביב</u><br>4. יעד אפיקי נדלן ויזמות בע"מ ח"פ 515557734<br>באמצעות עוה"ד תמיר מריזן<br>מבית המעלות, רחוב הירדן 100א ת"ד 982<br><u>טבריה</u><br>5. מנחם יעקב ת"ז Y<br>6. מנחם אילנית ת"ז Y<br>שניהם מרחוב מצפה 12<br><u>מצפה</u><br>7. נ.אריק השקעות בע"מ ח"פ 513312223<br>מרחוב הבנים 2<br><u>טבריה</u><br>8. סונול נדל"ן והשקעות בע"מ ח"פ 510531775<br>מרחוב הגביש 6<br><u>נתניה</u><br>9. עמוס חומרי בניין בע"מ ח"פ 514247725<br>מרחוב העמקים 4<br><u>טבריה</u><br>10. קיטרינג גבאי בע"מ ח"פ 511637928 |



**משרד המכס  
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**

מרחוב המברג 10

טבריה

**11. קמחי אלון ת"ז Z**

משד' בנימין 58

נתניה

**12. קמחי אמנון ת"ז Z**

מרחוב מצפה 12

מצפה

(להלן: "המשיבים")

## **ה ח ל ט ה**

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

עניינו של הערר שבפניי הוא בהחלטת כב' המפקחת על רישום מקרקעין שלא לתקן את רישום הזכויות במקרקעין הנדונים.

### **רקע עובדתי**

1. המקרקעין הנדונים הם חלקה בשטח 21,527 מ"ר רשומים בפנקס הזכויות, והבעלות בהם היא במושע על שמם של גורמים שונים בחלקים בלתי מסוימים.
2. העוררת רשומה כאחת מהבעלים, וכחוכרת במקרקעין הנדונים (שטרות Q ו-T בהתאמה). החכירה היא למשך 999 שנים על בעלותם של חלק מהבעלים הרשומים: סונול ישראל בע"מ, גן הצפון בניה פיתוח והשקעות (1997) בע"מ ורצוע כחול נדל"ן בע"מ.
3. במקרקעין הנדונים הייתה רשומה חכירה נוספת מכוח שטר T, לטובת רשת הריבוע הכחול נכסים והשקעות בע"מ. חכירה זו בוטלה ביום 31.12.2017 ובמקומה נרשמה חכירה לטובת רצוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "רצוע כחול"). החכירה כיום היא מכוח שטר P בתנאי שטר מקורי T). גם חכירה זו רשומה על חלק מהבעלים הרשומים, ולא על כולם.
4. ביום 14.2.2023 פנתה העוררת ללשכת רישום מקרקעין נצרת במכתב ובו בקשה לתיקון טעות סופר בחכירה הרשומה על שמה. בנימוקי הבקשה נטען כי בתחילה החכירה נרשמה על כל הבעלים במקרקעין הנדונים, אך במועד שאינו ידוע לעוררת השתנה הרישום, כך שכיום החכירה רשומה על חלקם ולא על כולם. לאור כך, ביקשה העוררת להחזיר את הרישום הקודם על כנו, באופן שהחכירה תירשם על כל הבעלים במקרקעין הנדונים.
5. ביום 8.8.2023 שלח רשם המקרקעין מכתב לבעלי המקרקעין הנדונים, בו צוין כי על פני הדברים נפלה טעות סופר בחכירה הרשומה על שם העוררת ובחכירה הרשומה על שם רצוע



**משרד המשפטים**  
**הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**

- כחול, טעות שככל הנראה נגרמה מטעמים טכניים. על כן נכתב כי ייתכן שכב' המפקחת תורה על תיקון רישום חכירות אלו כך שהן תירשמנה על כל הבעלים הרשומים במקרקעין הנדונים, אלא אם יומצא צו שיפוטי שיקבע אחרת.
6. ביום 17.8.2023 הודיעה המשיבה 2 כי היא מתנגדת לתיקון הרישום המבוקש מהטעם שהתיקון פוגע בזכויותיה הקנייניות, ובהסתמכותה על המרשם.
7. ביום 29.8.2023 הגיבה העוררת להודעת המשיבה 2 והעלתה נימוקים שונים בגינם, לעמדתה, ההתנגדות האמורה אינה מונעת את התיקון המבוקש.
8. ביום 6.9.2023 הודיעה המשיבה 4 כי היא מתנגדת לתיקון הרישום, מטעמים שונים שפורטו בהתנגדותה.
9. ביום 10.9.2023 ניתנה החלטת כב' המפקחת (א' קלפון) הדוחה את בקשת העוררת, מהטעם שנימוקי ההתנגדות שהעלו המשיבות 2 ו-4 אינם מתאימים לבירור בהליך מינהלי. בהתאם לכך, כב' המפקחת הורתה על הקפאת החלקה למשך 14 יום על מנת לאפשר לעוררת לפנות לערכאה השיפוטית המתאימה.
10. מכאן הערר.

**תמצית טענות הצדדים והטיפול בערר**

11. לטענת העוררת, התיקון המבוקש אינו פוגע בזכויותיהן הקנייניות של המשיבות 2 ו-4 ועל כן אין מניעה לבצעו, וזאת ממספר טעמים.
12. ראשית, נטען כי מדובר בחכירה בחלק מסוים במקרקעין שהזכויות בהם הן במושע. העוררת טענה כי במקרים מעין אלה, רישום חכירה בשטח מסוים יכול להתבצע רק אם החכירה תירשם על חלקי כל הבעלים. מטעם זה אף נטען כי מאחר שמדובר בטעות בולטת, המשיבות 2 ו-4 אינן יכולות להיתלות בטענת ההסתמכות על המרשם.
13. שנית, נטען כי במקרקעין הנדונים רשומה הערה על זכויות כל הבעלים בגין הסכם שיתוף, ומהסכם זה ניתן ללמוד על זכויות החכירה של העוררת.
14. שלישית, נטען כי המשיבות 2 ו-4 אינן טוענות לחזקה ושימוש בשטח שהוחזר לעוררת. בהקשר זה העוררת הפנתה לתב"ע X הנוגעת לזכויותיה של המשיבה 2 ולתב"ע X שעניינה בזכויותיה של העוררת, וטענה כי היעדר החפיפה ביניהן מלמד כי התיקון המבוקש אינו פוגע בזכויות המשיבה 2. עוד הפנתה העוררת להסכמים שצירפה המשיבה 4, וטענה שאין חשש לעסקאות נוגדות מהטעם שההסכמים האמורים אינם צפויים לחול בשטח המוחזר לעוררת.
15. רביעית, נטען כי המשיבות לא פנו לבית המשפט ולא צירפו צו שיפוטי שמונע את התיקון.



**משרד המשפטים**  
**הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**

16. לאור כל אלה נטען כי יש לקבל את הערר ולהורות על תיקון טעות הסופר כך שהחכירה הרשומה לטובת העוררת תירשם על חלקי כל הבעלים הרשומים במקרקעין הנדונים. לחלופין, נטען כי יש לבצע את התיקון האמור על זכויות הבעלים הרשומים שלא התנגדו לבקשת התיקון, או שלשכת רישום המקרקעין תיזום הליך שיפוטי לתיקון הטעות בבית המשפט המוסמך לכך.
17. לטענת המשיבה 4, דין הערר להידחות על הסף מפאת איחור בהגשתו, ולגופו – ממספר טעמים.
18. ראשית, נטען שאין מדובר בתיקון טכני, אלא בתיקון מהותי המשנה זכויות קניין ופוגע בזכויות הבעלים הרשומים ובערך הקרקע.
19. שנית, נטען כי בשטר השכירות לא נכתב שהחכירה היא על כל הבעלים, אלא על חלק מזכויותיה של חברת גן הצפון בניה פיתוח והשקעות (1997) בע"מ בלבד.
20. שלישית הפנתה העוררת לתנאים המיוחדים שצורפו לשטר החכירה ומהסכם השיתוף, וטענה שניתן ללמוד מהם שהחכירה היא בשטח מוגדר ומסוים, ולא על כל הבעלים.
21. רביעית, נטען להסתמכות על המרשם לפיו זכויות הבעלים אינן כפופות לחכירה. לאור כך נטען כי תיקון הרישום עשוי לחשוף את המשיבה 4 לתביעה נזיקית שככל הנראה תוגש על ידי בנק לאומי שלטובתו רשומה משכנתה בגין הלוואה שנטלה.
22. חמישית, צוין כי מתנהל הליך פירוק שיתוף (ת"א X) במקרקעין הנדונים. על כן, נטען כי אין משמעות לקבלת בקשתה של העוררת שהרי החכירה לטובתה אמורה להיבלע בזכות הבעלות הרשומה לטובתה בהתאם לפירוק השיתוף.
23. שישית, נטען שהבקשה לתיקון הרישום הוגשה בשיהוי ניכר של כ-12 שנה, וגם מטעם זה אין להיענות לבקשת העוררת.
24. לאור כל אלה נטען כי הבקשה לתיקון אינה ראויה להתברר בהליך מינהלי, ועל העוררת לפנות בהליך משפטי מתאים.
25. יתר המשיבים בחרו שלא להגיב לערר, על אף שנשלח לתגובתם.
26. במסגרת הטיפול בערר הובאו לידיעתי פניותיה של רבוע כחול מימים 9.10.2024 ו-3.3.2025. ללשכת רישום מקרקעין נצרת. בפניות אלה טענה רבוע כחול לטעות סופר בחכירות הרשומות לטובתה במקרקעין הנדונים (כאמור, מכוח שטר P בתנאי שטר מקורי T), ובמקרקעין נוספים המצויים בחלקה X בגוש X (שטר P בתנאי שטר מקורי T). טענתה – בדומה לטענת העוררת – היא שהחכירות האמורות רשומות על חלק מהבעלים הרשומים, ויש לתקן את רישומן באופן שהחכירות תירשמו על כל הבעלים ולא על חלקם.

**דיון והכרעה**



**משרד המשפטים**  
**הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**

27. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים והחומר שהוגש לעיוני, מסקנתי היא כי דין הערר להידחות.

28. כאמור, ענייניו של הערר הוא בדחיית בקשת העוררת לתיקון טעות סופר. תקנה 95 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 (להלן: **"תקנות המקרקעין"** או **"התקנות"**) קובעת בהקשר זה כדלקמן:

**"רשם רשאי לצוות על תיקון טעויות סופר שקרו ברישום, לרבות טעויות כאמור שנפלו מחמת טעות במסמכים ששימשו יסוד לאותו רישום".**

29. סעיף 2.6.4.1 לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין המפורסמים באתר הרשות במרשתת (להלן: **"נהלי המרשם"**), קובע כי במקרים שבהם הטעות התגלתה לאחר מסירת אישור ביצוע הפעולה לצדדים, או כאשר תיקון הטעות עשוי לשנות זכות מהותית, יש להפנות את הבקשה למפקח.

30. סעיף 2.6.4.2 לנהלי המרשם קובע את הפרוצדורה להגשת בקשה לתיקון טעות סופר, ונקבעו בו, בין היתר, הדברים הבאים:

**"במידה ומדובר בתיקון אשר מהותו תיקון זכות רשומה, לדוגמא החלפת זכויות בין חלקות או תיקון החלקים הרשומים בנכס, יש לקבל אישור מטעם מיסוי מקרקעין לתיקון, הסכמות ו/או תצהירים מטעם מוטבי הערות ו/או בעלי משכנתאות (באם קיימים כאלה) והסכמת בעל המקרקעין מאומתות כדין במידת הצורך.**

...

**משנראה לרשם המקרקעין שנפלה טעות שיש לתקנה, וככל שבעל זכות מסוימת מסרב ליתן הסכמתו לבקשה, יש לערב את המפקח כדי שישקול משלוח מכתב לאותו בעל זכות, ואם תוך 30 יום לא יינתן נימוק ענייני להתנגדות או לחילופין צו שיפוטי המונע את הרישום – יתוקן המרשם".**

31. בענייננו, רשם המקרקעין הפנה את הבקשה לכב' המפקחת בהתאם לנהלי המרשם. המשיבות 2 ו-4 מסרו את התנגדותן לתיקון המבוקש מהטעמים שפורטו לעיל בפסקאות 6 ו-17-24. קבלת הערר ומתן הוראה לבצע את התיקון המבוקש משמעם הכרעה במחלוקת הנתונה לסמכות הערכאה השיפוטית הרלוונטית, ומטעם זה צדקה כב' המפקחת עת הורתה על דחיית הבקשה (ראו והשוו: רע"א 3909/18 **טויבר נ' אבו בכר** (נבו 10.7.2018)).



**משרד המשפטים**  
**הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**

32. לאור האמור הערר נדחה. ההקפאה שהוטלה על המקרקעין הנדונים לצורך הטיפול בערר תיוותר למשך 15 ימים, ובפני הצדדים פתוחה הדרך לפנות לבירור טענותיהם בפני הערכאה השיפוטית הרלוונטית.

33. אפנה כעת לדון בטענותיה של רבוע כחול לתיקון טעות סופר בחכירות הרשומות על שמה, כפי שפורטו בפסקה 26 לעיל:

א. תיקון טעות סופר במקרקעין הנדונים – מתגובת המשיבה 4 לערר והמסמכים שצורפו לה עולה כי היא מתנגדת לתיקון רישום החכירה הרשומה לטובת רבוע כחול במקרקעין הנדונים. בהתאם לאמור, לא ניתן להיעתר לבקשת רבוע כחול לתיקון חכירה זו, ובאפשרותה לפנות לערכאה השיפוטית הרלוונטית לבירור טענותיה.

ב. תיקון טעות סופר במקרקעין המצויים בחלקה 5 בגוש 15051 – חלקה זו אינה במוקד המחלוקת בערר שבפניי, ובשלב זה לא ברורה עמדתם של בעלי הזכויות בחלקה זו. על כן אני מורה כי המשך הטיפול בבקשה זו ייעשה בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לדין ולנהלי המרשם.

34. טרם סיום אציין כי לא נעלמה מעיניי טענת המשיבה 4 לאיחור בהגשת הערר, אך לאור מסקנתי בדבר דחיית הערר לא העמקתי את הדיון בשאלה מקדמית זו.

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

ניתנה היום: י"ז אב תשפ"ה, 11 אוגוסט 2025

אביעד אמרוסי, עו"ד  
סגן הממונה על המרשם