



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר : 449-2022

בעניין:	מקרקעין הידועים כחת חלקה X חלקה X בגוש X
	(להלן: "המקרקעין הנדונים")
שבין:	יורשי המנוח זאב נשרי ז"ל ת"ז X
	באמצעות עוה"ד אסף קוסטיקה
	מרחוב שדרות שאול המלך 4
	<u>תל אביב</u>
	(להלן: "העוררים")
ובין:	1. רוני כץ ת"ז X
	2. מאי כץ ת"ז X
	באמצעות עוה"ד אלי מזרחי
	מרחוב דב הוז 22
	<u>בני ברק</u>
	3. יורשי המנוח צבי סבירסקי ז"ל ת"ז X
	באמצעות עוה"ד אביב אורינבסקי
	מרחוב קיבוץ גלויות 47
	<u>תל אביב</u>
	(להלן: "המשיבים")

ה ח ל ט ה

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

עניינו של הערר שבפניי הוא בהחלטת כב' המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין (ת' פריאנטה, להלן: "כב' המפקחת") המורה על מחיקת המשכנתה הרשומה במקרקעין הנדונים.

רקע עובדתי

- המקרקעין הנדונים הם דירה בבית משותף בבעלותן של אלה כץ והמשיבה 1. על בעלותן זו נרשמה בשנת 1965 (בשטר Y) משכנתה לטובת ס"נ חברה לבנין בע"מ בסכום של 1,500 לירות ישראליות (להלן: "החברה").
- ביום 24.11.2021 הועברה ללשכת כב' המפקחת בקשת המשיבות 1-2 למחיקת המשכנתה לפי תקנה 70 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "תקנות המקרקעין" או "התקנות"), ולחלופין הפקדת סכום המשכנתה והפקעתה בהתאם לתקנה 72 לתקנות.
- ביום 15.11.2022 ניתנה החלטת כב' המפקחת בבקשה. בפתח הדברים נתנה כב' המפקחת דעתה לסוגיית זיהוי בעלת המשכנתה, שהיא חברה שנרשמה במרשם ללא מספר זיהוי לצד



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

שמה. במסגרת זו פירטה כב' המפקחת את הבדיקות שנערכו לצורך בדיקת הזיהוי שבסופן התברר שמנהלי החברה באותה עת היו צבי סבירסקי ז"ל, אשר נשא בחייו ת"ז X, וזאב נשרי ז"ל, אשר נשא בחייו ת"ז X (להלן: "צבי סבירסקי" ו-"זאב נשרי" בהתאמה). בעקבות האמור, הופנו המשיבות 2-1 לבירור עמדת יורשי צבי סבירסקי וזאב נשרי לבקשה מטעמן. בהמשך הדברים ציינה כב' המפקחת כי ביום 10.11.2022 הגישו המשיבות 2-1 בקשת עדכון לפיה יורשי צבי סבירסקי נתנו את הסכמתם לבקשה, בעוד שיורשי זאב נשרי – הם העוררים בערר שבפניי – התנגדו ודרשו סכום של ₪ 60,000 כתנאי למחיקת המשכנתה.

4. לאור התנגדות העוררים, דחתה כב' המפקחת את בקשת המשיבות 2-1 למחיקת המשכנתה לפי תקנה 70 לתקנות המקרקעין מהטעם שלא הוכחה פקיעתה. כן ציינה בהקשר זה כי הצדדים חלוקים בשאלה אם הסכום שולם, והסמכות לברר מחלוקת זו נתונה לערכאה השיפוטית הרלוונטית בתביעה ישירה נגד החברה.

5. עם זאת, כב' המפקחת קיבלה את בקשתן החלופית של המשיבות 2-1 להפקדת סכום המשכנתה והפקעתה לפי תקנה 72 לתקנות. לצורך כך, כב' המפקחת חישה את סכום ההלוואה העדכני בהתאם למדד המחירים לצרכן החל ממדד 31.10.1965 ליום 13.11.2022 וקבעה כי הסכום העדכני של 1,500 ל"י עומד על 13,604.24 ₪. בהתאם לאמור, ולאור כך שיורשי המנוח צבי סבירסקי נתנו הסכמתם למחיקת החוב, הורתה כב' המפקחת למשיבות 2-1 להפקיד את מחצית הסכום, קרי 6,802 ₪, בנאמנות בידי ב"כ המשיבות 2-1 לטובת העוררים וציינה שהוראה על מחיקת המשכנתה תינתן לאחר שתוכח הפקדת הסכום כאמור.

6. על כך הוגש הערר שבפניי.

תמצית טענות הצדדים

7. לטענת העוררים החלטת כב' המפקחת שגויה ויש לבטלה ממספר טעמים. ראשית, נטען כי לא ניתנה לעוררים הזדמנות לטעון בפני כב' המפקחת, וזאת בניגוד להוראת תקנה 70 לתקנות המקרקעין.

8. שנית, טענו העוררים כי המשיבות 2-1 לא הציגו כלל אסמכתאות בדבר פדיון המשכנתה, והן לא פעלו בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי מיום 16.7.2019 בהליך ה"פ-11-5548-18 **רשם המקרקעין תל אביב - יפו נ' כץ** לפיה היה עליהן לפעול להחייאת החברה ולהגיש נגדה הליך מתאים בבית המשפט המוסמך.

9. שלישית, נטען כי בכוונת העוררים לפעול להחייאת החברה על מנת למצות את זכויותיה, ולאחר החייאתה כאמור בכוונתם לפנות לבית המשפט המוסמך בבקשה להורות על עיכוב מחיקת המשכנתה הרשומה במקרקעין הנדונים.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

10. מנגד, המשיבות 1-2 טענו כי אין עילה להתערב בהחלטת כב' המפקחת ודין הערר להידחות.

דיון והכרעה

11. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים והחומר שהוגש לעיוני, מסקנתי היא כי דין הערר להידחות.
12. כאמור, עניינו של הערר הוא בבקשת המשיבות 1-2 למחיקת המשכנתה לפי תקנה 70 לתקנות המקרקעין ולחלופין הפקדת סכום המשכנתה והפקעתה בהתאם לתקנה 72 לתקנות.
13. תקנה 70 לתקנות המקרקעין עניינה בביטול זכות רשומה, והיא קובעת כדלקמן:

"מפקח רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או על פי הודעת רשם, ולאחר שנתן הזדמנות לכל אדם שזכותו עלולה להיפגע מכך להביא לפניו את טענותיו וראיותיו, לבטל רישום בפנקסים, אם נוכח שהזכות הרשומה פקעה, בין מכוח דין ובין משום שהסתיימה התקופה שנקבעה לתוקפו של הרישום ובין בשל מאורע שנקבע כמפקיע תוקפו של רישום" [ההדגשות אינן במקור – א"א].

14. מתקנה זו עולה כי כב' המפקחת מוסמכת להורות על ביטול זכות רשומה שפקעה על פי בקשת צד מעוניין או על פי הודעת רשם, וזאת לאחר שניתנה הזדמנות למי שעשוי להיפגע ממחיקת הרישום. בענייננו, עמדת העוררים צורפה כתכתובת מייל לבקשת המשיבות 1-2 מיום 10.11.2022, אך על פני הדברים לא ניתנה להם לצרף עמדה לבקשה באופן עצמאי מטעמם. מכל מקום, גם אם אניח שבפני כב' המפקחת לא עמדה כלל עמדת העוררים לבקשה, הרי שבסופו של דבר הבקשה **למחיקת המשכנתה** מכוח תקנה 70, נדחתה ועל כן אין בפגם המינהלי הנטען להביא לביטול החלטת כב' המפקחת.
15. אפנה כעת לדון בהחלטת כב' המפקחת להפקעת המשכנתה לאחר הפקדת סכומה. סעיף 89 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 עניינו בהפקדת הפירעון בלשכת הרישום והוא קובע כך:

"רצה בעל המקרקעין לפרוע מה שמגיע ממנו על פי המשכנתה אלא שבעל המשכנתה לא קיבלהו, רשאי בעל המקרקעין להפקיד את המגיע ממנו, כולו או מקצתו, בידי הרשם ולבקש שהרשם יפקיע את המשכנתה במידה שנפדתה; שר המשפטים רשאי להתקין תקנות לענין סעיף זה".

16. תקנה 72(א) לתקנות המקרקעין קובעת לעניין הפקעת משכנתה בעקבות הפקדה כך:



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

**"ממשכן המבקש לפדות את חובו על ידי הפקדת המגיע ממנו
בידי הרשם והפקעת המשכנתה, כאמור בסעיף 89 לחוק, יגיש
לרשם בקשה על כך ויצרף לה:**

(1) שטר המשכנתה או העתק מאושר שלו;

**(2) ראיות לסירובו של בעל המשכנתה לקבל את החוב
מהממשכן, או לאי-יכולתו של הממשכן לסלק את החוב לבעל
המשכנתה אף שנקט צעדים סבירים לעשות כן;**

**(3) ראיה על סכום החוב וכל סכום אחר המגיע לבעל המשכנתה
לפי תנאיה או המחאה להנחת דעתו של הרשם".**

17. לאור הוראות אלה קיבלה כב' המפקחת את בקשת המשיבות 1-2 להפקדת סכום המשכנתה והפקעתה בעקבותיו. בהקשר זה יובהר כי לצורך הפקדת סכום המשכנתה אין צורך להציג אסמכתאות בדבר פדיון המשכנתה.

18. בכל הנוגע לטענות העוררים לעניין ההליך שהתקיים בפני בית המשפט המחוזי, אציין כי מעיון בהחלטת בית המשפט נראה שהאמירה לפיה על המשיבות 1-2 לפעול להחייאת החברה נאמרה למקרה שבו הן תבחרנה להגיש הליך ישיר נגד החברה. לא זה המקרה שבענייננו, בו הוגשה בקשה שהתבררה בפני כב' המפקחת לפי תקנות 70 ו-72 לתקנות המקרקעין, כאמור לעיל.

19. מכל מקום וטרם סיום אבקש לציין את טענת העוררים לפיה בכוונתם לפעול להחייאת החברה ולהגיש הליך מתאים לבירור טענותיהם בערכאה השיפוטית המוסמכת. עם זאת, מבדיקתנו עלה כי החברה עודנה רשומה ברשם החברות כחברה מחוקה, ועד כה לא הוברר אם העוררים פתחו בהליך משפטי מטעמים. ניסינו מספר פעמים לברר את העניין מול ב"כ העוררים (הן טלפונית והן במייל) אך ניסיונותינו לא נשאו פרי.

20. בשולי הדברים יוער, הרבה מעבר לנדרש, כי אף הסכום בו נקטו העוררים כשווי המשכנתה דהיום - סכום שלעצמו נחזה כלא סביר כלל - הוצג ללא כל סימוכין, ולו סברו העוררים ששווי המשכנתה דהיום הוא כגובה הסכום שהוצג לפני כב' המפקחת, מן הראוי היה לצרף מטעמים ראיה, חוות דעת או אסמכתה משכנעת אחרת.

21. לאור כל אלה הערר נדחה. מחיקת רישום המשכנתה תבוצע בחלוף המועד להגשת ערעור על החלטתי זה בהתאם לתקנה 76 לתקנות המקרקעין.

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

ניתנה היום: כ"א אלול תשפ"ה, 14 ספטמבר 2025

אביעד אמרוסי, עו"ד
סגן הממונה על המרשם