ת"א 14090-11-16 בסתוני ואח' נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

בפני כבוד השופטת ברכה בר-זיו

התובעים

1. חסון בסתוני
2. חוסני בסתוני
3. חסנה בסתוני
4. זינב בסתוני
5. עבד אלקאדר נסאר
6. חסאן בסטוני
ע"י ב"כ עוה"ד עסאם סבאח ואח'

נגד

הנתבעים

1. רשות הפיתוח באמצעות עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד גיא הירש ו/או עו"ד גיא פייביש

2. רשות מקרקעי ישראל
באמצעות פרקליטות מחוז חיפה אזרחי
ע"י ב"כ עוה"ד עלאא איוב

3. ורדה ג'ובראן
4. סמירה קונדוס
5. אוסאמה קונדוס
6. איאד קונדוס
7. אימאן קונדוס
8. אחמד קונדוס
9. אדיב מנסור
10. פואד מנסור
הנתבעים 3-5 ו- 7-10 ע"י ב"כ עוה"ד ניר שבתאי ו/או עו"ד אמל שבאט

פסק דין

1. בפניי תביעה למתן פסק דין הצהרתי לתיקון הצמדה בצו בית משותף של הבית ברחוב עבאס 47, חיפה (להלן "**הבית**") , הידוע כגוש 10811 חלק מחלקות 100, 146,147 (להלן "**החלקות**"), בהתאם לפסק דין מיום 20.2.93 בתיק הסדר חיפה/423 (להלן "**תיק ההסדר**").

2. התובעים הם יורשי המנוח מוחמד בסתוני ז"ל, שנשא בחייו ת.ז. 02046006 (להלן "**המנוח**") והם רשומים כבעלי זכויות בדירה חלקת משנה 41 בבית (להלן "**הדירה**").

3. הנתבעת מס' 1, רשות הפיתוח היתה בעלת הזכויות ומי שמכרה באמצעות עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן "**עמידר**"), את הזכויות בבית למנוח ולדיירים. זכויות רשות הפיתוח הועברו לנתבעת מס' 2 , רשות מקרקעי ישראל, ותיק זה נוהל בשמה באמצעות פרקליטות מחוז חיפה. עמידר הודיעה כי אינה בעלת זכויות במקרקעין נשוא המחלוקת, וכי תכבד כל צו שיינתן על ידי בית המשפט . ב"כ עמידר לא לקח חלק בדיונים. על פי הודעתו כל התיקים הקשורים לרישום הבית כבית משותף ותיקי הדיירים להם נמכרו הדירות בבית – לא נמצאו.

4. הנתבעים 3 עד 10 הם הדיירים האחרים בבית, הרשומים כבעלי הדירות חלקות משנה 38-40, ו-42- 44 (להלן "**הדיירים**").

<u>ההסכם בין המנוח ורשות הפיתוח:</u>

5. ביום 18.3.55 נחתם בין המנוח ואחיו ובין רשות הפיתוח הסכם (להלן "**ההסכם**"). זכויות האח הועברו בהמשך למנוח, ולפיכך אתייחס להלן רק למנוח כמי שזכאי לכל הזכויות על פי ההסכם .

6. בהסכם נקבע כי בתמורה ל- 8 חלקות בשטח של למעלה מ- 100 דונם בכפר טירה , שאותם העביר המנוח לרשות הפיתוח, יקבל המנוח:

א. דירה בת 6 חדרים בקומה הראשונה בבית ברחוב עבאס 47 בחיפה, הידוע בתור חלקה 100/2 בגוש 10811.

ב. זכות לרישום כבעל החלקה 100/2 בגוש 10811 בחלקים בלתי מסויימים באופן יחסי המתאים ליחס הדירה לבית בשלמותו.

ג. כי חלקה 100 ששטחה 1.543 דונם מחולקת לשלוש חלקות משנה:
חלקת משנה 100/1 בשטח של 336 מ"ר.
חלקת משנה 100/2 בשטח של 337 מ"ר, עליה בנוי הבית.
חלקת משנה 100/3 בשטח של 814 מ"ר (שייקרא להלן "**השטח שבמחלוקת**").

ד. למנוח לא יהיו זכויות בחלקה 100/1.

ה. לגבי חלקה 100/3, במידה וניתן יהיה להפרידה מחלקה 100/2 - לא יהיו למנוח זכויות בה.
במידה ולא ניתן להפרידה – אזי יקבל המנוח לבעלותו אותו חלק בלתי מסויים כמו בחלקה 100/2.

ו. רשות הפיתוח תרשום את הבית כבית משותף ותעביר למנוח את הדירה כיחידה נפרדת בבית, אחרי שרשות הפיתוח תמכור את יתר הדירות בבית.

ז. במידה והרישום לא יבוצע תוך שנתיים ממועד ההסכם, ותבוצע הפרדה של החלקה – תרשום רשות הפיתוח את המנוח כבעל חלקה 100/2 בחלקים בלתי מסויימים כאמור לעיל.

<u>רישום הבית כבית משותף</u> –

7. בתאריך 1.1.62 רשמה רשות הפיתוח את הבית , ביחד עם שני בתים נוספים שנבנו על חלקות 100 , 147 ו- 148 בגוש 10811 כבית משותף אחד.

מסמכי רישום הבית המשותף צורפו לתעודת עובד ציבור מיום 25.5.20, שהוגשה לתיק על ידי רמ"י.

8. בתשריט הבית המשותף חולקו החלקות הנ"ל למספרי משנה A B C D E . שטח חלקות המשנה לא מופיע בצו או בתשריט.

בהתאם לתשריט, הבית בנוי על החלק המסומן באות E .

9. בצו רישום הבית המשותף (להלן "**הצו**") מופיע תאור הבתים הכלולים בצו ברשימה שצורפה לצו. ברשימה מופיע פרוט כל הדירות בכל הבתים שנבנו על חלקות 100, 147 ו- 148 והרכוש המשותף קיבל מספר משנה 45.

סעיף ג לצו מפרט את הצמידויות:

"1) השטחים המסומנים בתשריט באותיות A B C ובצבע ירוק צמודים ליחידה מספר משנה 37 (שנשארה רשומה על שם רשות הפיתוח – הערה שלי- ב.ב).
2) השטח המסומן בתשריט באות D ובצבע כחול כולל גם השטח עליו מצויים המבנים א ו- ב וכולל כל מה שבנוי עליו (פרט ליחידות מספרי משנה 36-1) וכן חדרי המדרגות במבנים א ו- ב המסומנים בתשריט באותיות ו,ז,ח,ט והגגות של מבנים א ו- ב צמודים ליחידות מספר משנה 36-1 בחלקים שווים.
3) השטח המסומן בתשריט באות E ובצבע צהוב, כולל גם את השטח עליו בנוי מבנה ד' וכולל כל מה שבנוי עליו (פרט ליחידות מספרי משנה 100,147,148/38-

44) וכן חדר המדרגות במבנה ד' המסומן בתשריט באות י' והגג של מבנה ד' צמודים ליחידות 44-38/100,147,148 בחלקים כדלקמן:

ליחידת משנה 38 - 1/23

ליחידת משנה 39 - 1/23

ליחידת משנה 40 - 2/23

ליחידת משנה 41 - 7/23

ליחידת משנה 42 - 3/23

ליחידת משנה 43- 2/23

ליחידת משנה 44 - 7/23

בסעיף ה' לצו נקבע כי:

"בדף הרישום של כל יחידה בעמודת "הערות רושם המקרקעות" יש לרשום לשם אזכור את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לאותה יחידה וכן יש לציין כי נחתם הסכם לפי חוק ב"מ תיק מס' 1173/62".

בסעיף ו' לצו נקבע כי:

"בדף הרישום של הרכוש המשותף בעמודת "הערות רושם הקרקעות" יש לציין כי השטחים המסומנים התשריט באותיות A, B, C, D עם כל הבנוי עליהם, וחדרי המדרגות הנ"ל והגגות אשר במבנים א', ב', ד' אינם נכללים ברכוש המשותף".

10. לצו צורף "**הסכם**" – "**תוספת להסכם המצוי לפי סעיף 35 לחוק ב"מ (נוסח משולב) תשכ"א, לגבי הבית המשותף בחלקות 100,147,148 בגוש 10811**"

בסעיף 1 לאותו הסכם נקבע כי:

"**השטחים המסומנים בתשריט באותיות A, B, C, ו- F ובצבע ירוק צמודים ליחידה מספר 37**" (האות "F" הוספה בכתב יד-הערה שלי).

בסעיף 9 ו- 10 הוסמך "הבעלים הרשום " (רמ"י) לבצע פיצול או איחוד של החלקות וכן לתקן את צו רישום הבית המשותף ולא נדרשת הסכמה של בעלי הזכויות האחרים .

בסעיף 3 להסכם נקבע כי :

"השטח המסומן בתשריט באות E ובצבע צהוב, כולל גם את השטח עליו בנוי מבנה ד' וכולל כל מה שבנוי עליו (פרט ליחידות מספרי משנה 100,147,148/38- 44) וכן חדר המדרגות במבנה ד' ... צמודים ליחידות 100,147,148/38-44 כדלקמן:

ליחידת משנה 38 -	**1/23**
ליחידת משנה 39 -	**1/23**
ליחידת משנה 40 -	**2/23**
ליחידת משנה 41 -	**7/23**
ליחידת משנה 42 -	**3/23**
ליחידת משנה 43-	**2/23**
ליחידת משנה 44 -	**7/23**

11. להסכם הנ"ל נספחת "**רשימת תאור נכסים**" ובה מפורטות כל הדירות בשלושת הבתים שנבנו על החלקות, והחלק ברכוש המשותף הצמוד לדירות (אשר סומן כיחידת משנה 45), כאשר ההצמדה לדירות בבית היא כדלקמן :

"ליחידת משנה 38 -	**1/96**
ליחידת משנה 39 -	**1/96**
ליחידת משנה 40 -	**2/96**
ליחידת משנה 41 -	**7/96**
ליחידת משנה 42 -	**3/96**
ליחידת משנה 43-	**2/96**
ליחידת משנה 44 -	**7/96"**

הצמדות אלה הן ההצמדות הרשומות לכל אחת מהדירות, יחידות המשנה בבית , כאמור בנסח הרישום של הדירות.

<u>תיק ההסדר</u>

12. ביום 10.8.93 הגישו התובעים בפניי, יורשי המנוח, בתיק הסדר חיפה מס' 423/93, בקשה בדרך המרצה להצהיר כי הם הבעלים של חלקת משנה 100/3 וליתן צו לכפיית ההסכם בין המנוח ורשות הפיתוח מיום 18.3.55. לחילופין, ביקשו להורות על ביטול ההסכם הנ"ל והחזרת המצב לקדמותו, על ידי החזרת החלקות שהיו בבעלות המנוח בשטח של כ- 100 דונם או תשלום שוויין המלא של החלקות ביום מתן פסק הדין.

13. במסגרת תיק ההסדר, הגישו התובעים בקשה לצו מניעה זמני שיאסור על רשות הפיתוח למכור איזה מהדירות בבית הן לדיירים המחזיקים בדירות כחוכרים והן לצד ג', עד לסיום ההליך, על מנת שלא יפגעו זכויותיהם.
ביום 19.12.93 ניתן צו המניעה המבוקש (להלן "**צו המניעה**").

<u>פסק הדין בתיק ההסדר</u>

14. ביום 20.2.93 (כנראה נפלה טעות בשנה וצ"ל 1994 אך אין לכך כל התייחסות בהמשך-הערה שלי-ב.ב.) ניתן פסק דין (להלן "**פסק הדין**") אשר הורה על אכיפת ההסכם מיום 18.3.55 באופן שהדירה בבית הבנוי על חלקה 100/2 תרשם על שם התובעים תוך 60 יום ולגבי חלקה 100/3 באופן שיתוקן צו הבתים המשותפים כדלקמן:

> "**החלקה 100/3 , המהווה מגרש ריק, לגבי מחצית החלקים תהיה בבעלות המבקשים ותוצמד לדירה בבעלות המבקשים לפי סעיף א' לעיל , שקיבלה יחידה מס' 100,147,148/41 בגוש שומה 10811 הרשומה בפנקס בתים משותפים בתוקף הסכם לפי סעיף 35 לחוק בתים משותפים שהוצג בפני, שיחידת משנה הנ"ל אף היא תרשם על שם הבעלים יורשי המנוח חסן בסטוני על פי צו הירושה....**
>
> **יש לבצע את הרישום כאמור לעיל, לא יאוחר – 60 יום מהיום....**
> **לגבי המחצית השניה 100/3 ישאר הרישום על שם רשות הפיתוח.**
> **בהתחשב במצב החזקה מטעם המבקשים וטענת התיישנות, הנני ממליץ כי המבקשים רשאים לרכוש מחצית זו בתור נכס תפוס, וזאת עקב רכישת זכות חזקה ו/או רשות בלתי הדירה וזאת לפי הערכת השמאי הממשלתי**".

15. ביום 23.5.94 הגישה רשות הפיתוח בקשה לביטול צו המניעה, לאור פסק הדין. ב"כ התובעים התנגד לבקשה בנימוק שהענין טרם הסתיים וביטול צו המניעה יגרום לקשיים בין זרועות המינהל ועמידר ביישום החלטת בית המשפט והמלצתו.

ב"כ רשות הפיתוח טענה בתגובה כי אין כל קשר בין הדירות שעמידר רוצה למכור לדיירים לבין חלק החלקה שהתובע רוצה לרכוש.

ביום 4.10.94 הגיש ב"כ התובעים הודעה בה חזר וביקש להשאיר על כנו את צו המניעה אלא אם תבוא הצהרה מטעם ב"כ רשות הפיתוח "**שאיננה משתמעת לשתי פנים לפיה רשות הפיתוח וסוכנתה חב' עמידר בע"מ לא יעשו כל עיסקה במקרקעין הידועים כחלקה 100/3 בגוש 10811 (שטח מקרקעין פנויים) ותבטיח כי עם קבלת השומה וביצוע התשלום תרשם חלקה זו על שם עזבון המנוח בטוני ז"ל כי אז יוסר חששו של המשיב קרי יורשי המנוח בדבר ביטול צו המניעה**".

בתיק בית המשפט אין כל החלטה בדבר ביטול צו המניעה הזמני.

16. ביום 22.10.14 הגיש התובע מס' 6 תביעה לאכיפת פסק הדין נגד רמ"י (ת.א. 35218-10-14). התביעה נמחקה לאחר שהצדדים הסכימו לסיים את המחלוקת מחוץ לכתלי בית המשפט.

<u>התביעה בפניי (ת.א. 14090-11-16)</u>

17. ביום 7.11.16 הוגשה התביעה בפניי , בה ביקשו התובעים צו הצהרתי המורה על תיקון צו הבית המשותף בהתאם למצב בשטח ועל פי ההוראות שניתנו בפסק הדין מיום 20.2.93 .3.

18. רמ"י הודיעה בכתב ההגנה כי היא מוכנה לרשום על שם התובעים את הדירה חלקת משנה 41, ומסכימה לתיקון צו רישום הבית המשותף באופן שמחצית חלקה 100/3 תוצמד לדירת התובעים.

רמ"י טענה בכתב ההגנה כי תיקון הצו דרוש מאחר ועל פי הצו צמודות לדירות יחידות משנה 38-44 הגג של הבית המסומן באות 1X שטח המסומן באות E וחדר מדרגות המסומן באות י', דהינו חלקה 100/3 היא בעצם חלקת משנה E והיא מוצמדת לכל הדירות, למרות שבכל העיסקאות שבוצעו עם הדיירים בשאר הדירות צוין במפורש שאין הצמדות וקיימות אינדיקציות רבות המלמדות ששטח E לא הוצמד בפועל לדירות. בנוסף, במערכת החוזים

בין עמידר והדיירים האחרים יש לעמידר זכות לשנות את ההצמדות, כאמור בסעיף 14 לחוזי המכר.

רמ"י טענה כי במשך שנים ניסתה לרשום את פסק הדין אך לטענתה הדבר לא צלח עקב העדר שיתוף פעולה מצד התובעים.

19. הדיירים טענו כי התביעה התיישנה ו/או היא נגועה בשיהוי. הדיירים טענו כי על פי צו רישום הבית המשותף יש להם זכויות ביחס לשטח E , וכי הסעד המבוקש הינו בניגוד לצו.

במאמר מוסגר ציינו הדיירים כי בפועל, בניגוד לצו, נרשמו זכויותיהם בשטח E ביחס של 1:96 במקום 1:23.

הדיירים טענו כי לא היו צד להליך בתיק ההסדר וקולם לא נשמע שם, וכי הסעד המבוקש בתביעה הינו פגיעה חמורה בזכויותיהם, לרבות בזכותם הקניינית. בנסיבות אלה , ומאחר ולא היו צד להליך (למרות שהחזיקו בזכויות במקרקעין באותו מועד) ופסק הדין לא הובא לידיעתם, ביקשו הדיירים להורות על ביטול פסק הדין או לחילופין להורות כי אין ליישמו על זכויות הדיירים.

הדיירים טענו כי התובעים מבקשים לגזול את זכויותיהם, ומתכוונים למכור את החלק בחלקה השנוי במחלוקת לצד ג' שמבקש להקים עליו בית מגורים נוסף וכי הם מתנגדים לכך.

<u>דיון</u>

20. לאחר שבחנתי את הראיות ואת טענות הצדדים השתכנעתי מעבר לכל ספק כי רישום הבית כבית משותף על ידי עמידר , באופן שהחלק המסומן באות E צמוד לכל הדירות בבית, נעשה בטעות. להלן נימוקיי:

20.1 כאמור, בתיק ההסדר הגישו התובעים בקשה לאכוף את ההסכם ולהצמיד ליחידה שרכשו את השטח שבמחלוקת (חלקת משנה 100/3). מטעם רמ"י הוגשה תעודת עובד ציבור ערוכה על ידי קרול גולדנברג , מלשכת הסדר המקרקעין, מיום 31.12.92, ובה נאמר כדלקמן:

דצמבר 1993 יורשי המנוח הגישו נגד רשות הפיתוח תביעה בתיק ההסדר חיפה/423 , ובה תבעו לרשום על שמם את השטח שבמחלוקת.

"חלקות 100/2 ו- 100/3 מהוות חלק מחלקת שומא מס' 100.

חלקות מס' 100, 147 , 148 כלולות בצו לרישום בית משותף הנמצא בתיק ב"מ מס' 1173/62.

חלק מהבית המשותף הנמצא צפונית לרח' עבאס, דהיינו חלקת שומא 100/1 וכן חלקות שומא 147 ו- 148 יהיו בגוש רישום 11271/חיפה ואילו חלקות 100/2 ו- 100/3 יהיו בגוש רישום נפרש 11362/חיפה.

על פי תשריט הבית המשותף והחלוקה אשר בו, נראה כי יש להפריד את הבית המשותף כמתואר לעיל.

חלקה 100/3 המסומנת בתשריט הבית המשותף באות E , נמדדה וגבולותיה סומנו ע"י מודדי המרכז למיפוי ישראל. לאחר שנערכה ביקורת הגבולות ניתן לה על ידינו מס' זמני 100/2.

על מנת שאפשר יהיה לערוך הסדר כהלכתו , יש לדעתי לפעול לתקון צו הבית המשותף, לרשום במקום בית משותף אחד שני בתים משותפים. אשר אחד יהיה בגוש 11271 מצפון לרחוב עבאס והשני מדרום לו יהיה בגוש 11362. את הכביש המסומן באות C יש להפריד מן הבית המשותף שכן הוא כביש/דרך ולא יתכן שבבית משותף יהיו חלקים בלתי מסויימים בכביש.

עיון בתיק הטאבו מראה שעוד בזמנו בחלקה היתה מחלוקת ל- 3 חלקות 100/1 , 100/2, 100/3 וכן מספרי המסים. שולמו מסים שונים לכל אחת מהחלקות הללו כאשר יש הבדל בין החלקות 100/1 ו- 100/3 בהיותן קרקע בלבד ו- 100/2 בהיותו מגרש עם בית".

20.2 מתעודה זו עולה במפורש כי הרישום מוטעה הן לאור הצמדת הכביש ליחידות הדיור והן לאור העובדה שבהתאם לתעודה יש הפרדה מפורשת בין החלק עליו נבנה הבית – 100/2 ובין יתר הקרקע 100/3 למרות שהדבר לא קיבל ביטוי בצו הרישום.

20.3 כבר בפסק הדין בתיק ההסדר נקבע כי הצו נעשה בטעות, ובסעיף 10ב' לפסק הדין **"ניתן צו לאכיפת ההסכם מיום 10.3.55 על ידי תיקון צו בתים משותפים".**

20.4 בצו נזכרים חלקים D,C,B,A, כחלקים שהוצמדו ליחידת משנה 37 שנרשמה על שם רשות הפיתוח, בעוד שבהסכם הנספח לצו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, נרשם כי צמוד ליחידה זו גם חלק F שכלל לא מסומן בתשריט.

20.5 בצו נאמר כי בדף הרישום של הרכוש המשותף יצויין כי השטחים המסומנים D,C,B,A על כל הבנוי עליהם וחדרי המדרגות אשר במבנים א,ב,ד, אינם נכללים ברכוש המשותף.

לכאורה, על פי האמור, כל שטח E (עליו בנוי מבנה ד' נשוא הדיון) הינו רכוש משותף.

20.6 החלקים הצמודים לדירות המפורטים בסעיף 3 לצו הם לא אותם חלקים המופיעים בהסכם הנספח לצו (בנסח הרישום של הדירות (בהתאם לצו החלקים הינם X/23 בעוד שבנסח נרשם X/96).

20.7 הן בצו, הן בתשריט והן בנסח לא נרשם השטח של כל אחת מההצמדות .

21. <u>לפיכך , אני קובעת כי רישום הבית המשותף נעשה בטעות.</u>

22. מאחר ולטענת הדיירים , הם רכשו זכויות בשטח שבמחלוקת בהתאם לרישום בצו, גם אם הרישום מוטעה, אמשיך לבחון להלן את השאלה האם הדיירים רכשו זכויות בשטח שבמחלוקת.

<u>הזכויות שרכשו הדיירים :</u>

<u>הקדמה –</u>

23. כאמור לעיל, התובעים רכשו זכויות בשטח שבמחלוקת ונוכח קיומו של צו המניעה בתיק ההסדר, לרשות הפיתוח לא היו זכויות לפחות במחצית השטח שבמחלוקת , ולפיכך לא יכלה למכור זכויות מעבר למה שהיה לה.

24. הדיירים טענו כי לא היו חלק מתיק ההסדר וכי קולם לא נשמע כאשר נקבעו זכויות התובעים ורושת הפיתוח, ואולם במועד פסק הדין טרם נמכרה למי מהדירים דירה בבית, הם לא היו בעלי זכויות להרשם כבעלים של איזה מהדירות, ולפיכך לא היה מקום לצרפם לתיק ההסדר, והם לא היו יכולים לרכוש זכויות מעבר לאלה שניו לרשות הפיתוח במועד המכירה.

25. גם אם הדיירים או חלקם היו בעלי זכות חכירה באיזה מהדירות – לא היה בכך כדי להקנות להם זכויות בעלות באיזה מחלקי החלקות ובכל מקרה, לא הובאה מטעם הדיירים כל ראיה על זכויות החכירה שהיו למי מהם – אם בכלל.

<u>הראיות</u>

26. מטעם הנתבעים הוגשו תצהירים ונחקרו 3 נתבעים:

26.1 הנתבע מס' 10, פואד מנסור הצהיר (נ/3) כי הוא בעל הזכויות בדירה בקומה שלישית בבית המשותף, הידועה כתת חלקה 43 וכי את זכויותיו בדירה רכש מרשות הפיתוח.

לתצהיר צורפו מסמך סיכום עסקת מכר מיום 10.4.95 עליו חתומים חברי ועדת המכרזים ברשות הפיתוח , ההודעה על אישור העסקה מיום 13.4.95 וטופס סיכום עסקה מפורט מיום 13.12.95 . במסמכים אלה נרשם כי העיסקה היא "**על-פי צו הבית המשותף**".

לדבריו הם הסתמכו על צו רישום הבית המשותף בעת רכישת הדירה, ועל פי ייעוץ משפטי שקיבל, סעיף 10 לחוק המקרקעין קובע כי זכותו של מי שרכש מקרקעין בתום לב ובהסתמך על הרישום יפה כוחו אף אם הרישום לא היה נכון, וכי הצו הצמיד לדירתו חלקים מחלקת המריבה, וככל שיתקבל הסעד המבוקש בתביעה, הדבר יפגע באופן חמור בזכויות הקנייניות.

בחקירה נגדית לא זכר את שנאמר בתצהיר ואמר "**פעם ידעתי. היום אני לא יודע. כשעשיתי את התצהיר הייתי בן 30. היום אני בן 84. מה שחתום פה זה בסדר. אני לא זוכר על מה חתמתי.**"

לדבריו, כאשר קנה את הדירה הוא ידע מהטאבו ומעמידר שיש לו חלק באדמה. הוא קנה את הדירה עם אחיו והוא לא זוכר באיזו שנה. כאשר התבקש להראות כי בהסכם רשום שהוא קנה חלק מהקרקע השיב "**לך תראה את זה לעורך הדין שהיה בזמנו. אני לא זוכר**." הוא לא זכר כמה שילם על הדירה ועל החלק ברכוש המשותף בקרקע וכאשר נאמר לו שבהסכמים שהוא צירף לתצהירו רשום שאם ישנה טעות ברישום, לעמידר ישנה זכות לתקן את זה השיב שאינו יודע. כאשר נאמר לו שבחוות דעת השמאי נאמר שהוא קונה רק חלק מהדירה השיב שוב שהוא

לא זוכר וכאשר נאמר לו שמעולם לא היתה לו גישה לחלקת המריבה השיב שהילדים לו שיחקו שם, האחיינית שלו שברה שם יד וגם היום יש לו גישה.

לב"כ רמ"י השיב כי אינו זוכר אם היה מיוצג בעת שרכש את הדירה וכשנשאל אם עיין בחוות דעת השמאי לפני הרכישה השיב שאינו זוכר ולא מבין את השאלה.

26.2 הנתבע מס' 3 אחמד קונדוס הצהיר (נ/4) כי הוא בעל הזכויות בדירה בקומה השנייה בבית ואת זכויותיו בדירה רכש מסודאח סאלח, אשר רכש את הדירה מעמידר. הסכמי הרכישה צורפו לתצהיר.

לדבריו, עורך דינו מצא בתיק העיסקאות של עמידר פרוטוקול ועדת טרום עסקאות מיום 23.9.95 ושם נרשם כי המכר הוא על-פי צו הבית המשותף. הוא רכש את הזכויות בדירה על סמך הרישום בטאבו, ובין היתר על סמך צו הבית המשותף.
המשך התצהיר זהה לתצהירו של מנסור פואר.

בתשובותיו בחקירה נגדית לא ידע להשיב איזה זכויות רכש. לדבריו, הוא היה מיוצג ברכישה על ידי עורך דין, אך לא זכר את שמו. לפני הרכישה הוא לא בדק את התיק בעמידר . כשנשאל איזה שימוש עשה במגרש השיב "**נכנסתי מידי פעם. נכנסתי לטייל. לא משהו מיוחד**."

26.3 הנתבעת מס' 4 ורדה ג'ובראן הצהירה (נ/5) כי היא מתגוררת בדירה בקומת קרקע בבית המשותף, וכי את זכויותיה בדירה רכשה למיטב זיכרונה לפני כחמש שנים ממרגנית סיבוני אשר רכשה את הזכויות מעמידר ביום 11.4.95. היא רכשה את הזכויות של מרגנית סיבוני על סמך הרישום בטאבו, וכן על סמך צו הבית המשותף.

המשך התצהיר זהה לתצהירו של מנסור פואד.

בחקירה נגדית השיבה כי לא צרפה לתצהיר את ההסכם לפיו רכשה את הדירה אך הוא נמצא אצל עורך דינה. עוד אמרה כי "**לפי ייעוץ משפטי לפני הקניה מעורך הדין שלי, שאני לא זוכרת את שמו, זה היה גם עורך דין של סיבוני, אחרי שנתתי לו את הניירת לפני הקניה אמרתי לו שאני בהתלבטות והוא אמר לי ששווה לי ושיש לי חלק באדמה שם**." לדבריה, היא אמרה את זה לעורך דינה.

במהלך העדות הוגש **הסכם הרכישה (נ/6)**. היא חזרה והשיבה כי היא ידעה מעורך שלה שרכשה גם חלק מהזכויות במגרש על סמך נסח הטאבו. היא לא יכלה להראות איפה הדבר מופיע בנסח הטאבו ואמרה שלא בדקה את המסמכים אלא שילמה כסף לעורך דין שיעשה את זה. היא אישרה כי הדירה שלה נמצאת בקומת הקרקע. היא לא עשתה שימוש בחלקת המריבה, אך היא ערכה ביקור בה.

<u>מסמכי הרכישה של הדיירים:</u>

27. בהסכם המכר של הרוכשים המקוריים של הדירות מעמידר (התובע מס' 10 ומוכרי הדירות לשני התובעים המצהירים האחרים) נאמר כי הבית נבנה על חלקה 100 בגוש 10811.

הדירה הנרכשת הוגדרה בהסכם המכר כדלקמן:

"הדירה- דירה כוללת : בשטח של ____ מ"ר הנמצאת בקומה____, כפי שהיא מסומנת לצורך זיהוי כתת חלקה ___ ו/או במסגרת אדומה על תשריט הבנין המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו" .

ולגבי הצמדות נאמר:

"במקרה וצמודים לדירה זו חצר או גג או הצמדה אחרת כלשהיא, מפורטת ההצמדה להלן, ומובהר שהביטוי "הדירה" כולל בתוכו גם את ההצמדות הנ"ל".

בטבלה של פירוט ותאור ההצמדות – לא נרשם דבר שהטבלה נותרה ריקה.

"**זכויות הבניה**" מוגדרות כ:

"**הזכויות להקים ולבנות על ההצמדות הנ"ל את כל מה שניתן להקים ולבנות עליהן עפ"י תוכנית בנין עיר** "

ולגבי "**זכויות הבניה הנמכרות** " נאמר כי "**בהסכם זה לא נמכרו זכויות בניה**".

בתחתית המבוא נרשם כי: "ידוע לרוכש כי העיסקה בהתאם לצו הבית המשותף".

בטופס סיכום העיסקה נאמר כי החלקה עליה בנוי הבית היא חלקה 100 בגוש 10811 בשטח של 402 מ"ר וכי אין זכויות בניה.

גם בטופס זה נרשם כי "**ידוע לרוכש כי העיסקה בהתאם לצו הבית המשותף**".

בטופס "**סיכום עיסקה מפורט**" מופיע מחיר הדירה בהתאם לנתוני שומה שערך השמאי גלעד יצחקי.

השומה של השמאי גלעד יצחקי נושאת תאריך 14.11.93 והיא מתייחסת לשווי הזכויות של היחידות בחלקה 100 גוש 10811 רחוב עבאס 47, חיפה.
בשומה נרשם כי שטח החלקה הינו 402 מ"ר .
בסעיף "פוטנציאל הבניה" נאמר כי לא נותרו זכויות בניה עודפות.

28. בחוזה המכר מיום 21.8.93 , על פיו רכשה המצהירה ורדה ג'ובראן את הדירה מס' 49 מסיבוני מרגלית , נאמר כי היא רוכשת את הדירה "**הידועה כגוש 10811 חלקה 100 תת חלקה 40 (להלן "הדירה") והכל על פי נסח מלשכת רישום המקרקעין**".

29. בהסכם מיום 4.3.05, על פיו רכש המצהיר אחמד קונדוס את דירה מס' 42 מסדאח סאלח נאמר כי המוכר הוא המחזיק הבלעדי ובעל הזכות להירשם כבעלים של הדירה הרשומה בחברת עמידר בהתאם לאישור זכויות (שלא צורף לתצהיר).

30. התובע מס' 6 , חסאן בסטוני , הצהיר (ת/2) בשם התובעים (למען הנוחות יקרא התובע מס' 6 להלן "**התובע**") כי ממועד העיסקה על פי הסכם הרכישה , המנוח החזיק בחלקת משנה

100/3 (להלן "חלקת המריבה") באופן בלעדי מבלי שלאיש זולת בני משפחתו לא היתה גישה לחלקת המריבה , ואחריו המשיכו להחזיק בחלקת המריבה באופן בלעדי יורשיו /התובעים וכי מצב החזקה לא השתנה מאז ועד היום.

בחקירה נגדית הוסיף כי למנוחים היתה חזקה בלעדית וייחודית בחלקת המריבה, והם עיבדו אותה ואף התובעים כשהיו ילדים שחקו שם, ולאף אחד מהדיירים האחרים לא היתה גישה לחלקה זו וכך רגלם מעולם לא דרכה שם והם ידעו שזה שייך למשפחת התובעים. עוד הוסיף כי הגישה לחלקת המריבה היא דרך מטבח דירת התובעים וכי " **יש שם גם באר מים, שסבתא שלי הוציאה משם מים.**"

31. מטעם התובעים הצהיר חלפו אסמעיל (ת/1) כי התובעים פנו אליו על מנת לסייע בידם לרכוש את המחצית השניה של חלקת המריבה ולקדם בניה על חלקת המריבה. הוא טיפל גם בהכנת תכנית בניה , וברגע שהתכנית הייתה מוכנה, הוא זימן, לבקשת התובעים, פגישה של כל בעלי הדירות בבית כדי להציג בפניהם את התכנית.
בפגישה, התנגדו לתכנית הדיירים בקומה העליונה, מאחר ולפי התכנית המרפסות של הבניין החדש היו אמורות להתחבר לגג הבית המשותף הקיים , והם ביקשו שתערך תכנית חדשה שתפריד בין שני הבניינים. לפיכך, נערכה תכנית חדשה לפיה שני הבניינים הופרדו. בפגישה נוספת עם הדיירים לאחר תיקון התכנית, העלו הדיירים דרישות לקבל חניות בבנין החדש.

על פי הצהרתו, באף אחת מהישיבות עם הדיירים , אף אחד מהדיירים לא טען לזכויות בחלקת המריבה. אחד הדיירים אמר שהוא זוכר שאמם המנוחה של התובעים שתלה ירקות בחלקת המריבה.

32. מטעם רמ"י הוגש תצהירה של יפית אלעד (נ/1) , ראש מידע מקרקעין ורישום ברמ"י. בהתאם לאמור בתצהיר רמ"י ביקשה ליישם את הוראות פסק הדין, ללא הצלחה. רמ"י היתה מוכנה לרשום את יורשי המנוח כבעלים של דירה 41 בבית המשותף והיא מסכימה לתקן את צו הבית המשותף באופן שמחצית חלקת המריבה תוצמד לדירה 41 וזאת בכפוף להמצאת המסמכים הדרושים ועמידה בנוהלי רמ"י ועמידר.

לדבריה, הצורך בתיקון הצו נובע מכך שעל פי הצו , לדיירים ולתובעים, בעלי יחידות 38-44 מוצמדת חלקת המריבה כחלק מהרכוש המשותף, למרות שבעסקאות עם הדיירים נאמר במפורש כי אין כל הצמדה לדירה שהם רוכשים.

בחקירה נגדית השיבה העדה כי עמידר היא שלוחה של המינהל אך היא אינה מוסמכת להחליט באופן בלעדי ללא המינהל כפי שקרה במקרה דנן, וכך נוצר "**הבלאגן ברישום**". לשאלה למה כוונתה בבלאגן ברישום השיבה כי "**היה צריך הכל להיות ברור מראש. הבית המשותף נרשם בצורה שגויה ע"י עמידר. בגלל זה אמרתי שנוצר בלאגן. העסקה הזו אושרה ע"י עמידר והובאה לירושלים, אני לא עבדתי אז, אבל אני יכולה לשער, שלא היו כל המסמכים וגם מה שהיה רשום, בהחלטה היה רשום שאין להם זכויות בנייה, לגבי הדיירים שלך**." ב"כ הדיירים טען בפני העדה כי צו רישום הבית המשותף נרשם כפי שנרשם, מאחר והדיירים האחרים רכשו זכות במקרקעין, והיא השיבה "**לא מצאתי דבר כזה**." וכשנשאלה מדוע היא מעדיפה את התובעים השיבה שיש פסק דין.

בחקירה חוזרת חזרה העדה וציינה כי הדירות שנמכרו לדיירים נמכרו ללא זכויות בנייה.

<u>דיון בשאלה האם הדיירים רכשו זכויות בשטח שבמחלוקת :</u>

33. לאחר ששמעתי את הצדדים ובחנתי את הטענות , אני בדעה כי התובעים לא רכשו זכויות בשטח שבמחלוקת :

33.1 בהסכם הרכישה ובכל תנאי ההסכם נאמר במפורש כי מדובר בדירה שנבנתה על חלקה 100 בשטח של 402 מ"ר .
מאחר והשטח שבמחלוקת עולה על 800 מ"ר, ברי כי על פי הסכם המכר לא נמכרו לדיירים זכויות במקרקעין אחרים, מעבר לחלקה הנמכרת עליה נבנה הבית.

33.2 בהסכם הרכישה יש סעיף מיוחד המתייחס להצמדות ובו לא נרשם דבר.

33.3 כאמור לעיל, הצו עצמו אינו ברור וחד משמעי ולא ניתן ללמוד ממנו על היקף הזכויות שנרכשו על פי הצו , מהו הרכוש המשותף שצמוד לדירות, מה שטחו ומה נכלל בו, וגם החלקים הצמודים לדירות אינם עולים בקנה אחד עם הרשום בצו.

34. לא נתתי אמון בעדות הדיירים לפיה נאמר להם על ידי עורך דין שהם רוכשים זכויות בשטח שבמחלוקת . הדבר לא מופיע באף אחד מההסכמים ואף אחד מהדיירים לא טען כי הוא עצמו ערך בדיקה של הצו אלא כי הבדיקה נעשתה על ידי בא כוחו. אף אחד מהדיירים לא זכר מי עורך הדין שייצג אותו בעיסקה ומכל מקום – הדיירים לא הביאו לעדות את עורכי הדין שלטענתם אמרו להם איזה שטח צמוד ליחידה שהם רוכשים.

35. האמנתי לעדותו של התובע (בסטוני) כי למנוח ולבני משפחתו היתה חזקה בלעדית בשטח שבמחלוקת . הדבר נקבע במפורש עוד בפסק הדין בתיק ההסדר וגם הדיירים עצמם טענו "**בלשון רפה**" כי לעיתים נכנסו לשטח זה , דרך דירת התובעים.

36. האמנתי גם לעדותו של מר חלפו מטעם התובע, כי בפגישות הראשונות שנערכו עם הדיירים לא נטען על ידי מי מהם לזכויות בשטח שבמחלוקת .

37. לאור האמור , אני קובעת כי הדיירים לא רכשו זכויות בשטח שבמחלוקת וכי טענותיהם לזכויות בשטח זה חסרות תום לב ומהוות ניסיון להתעשר שלא כדין (וראה בענין זה : רע"א 6339/97 רוקר נגד סלומון , פ"ד נה (1), 199).

38. הדיירים טענו בתצהירים וכך טען בא כוחם בסיכומים, כי גם אם הרישום אינו נכון, הרי שעל פי סעיף 10 לחוק המקרקעין, זכותו של מי שרכש מקרקעין בתום לב ובהסתמך על הרישום כוחו יפה , אף אם הרישום לא היה נכון.

39. כאמור, דחיתי את טענת התובעים כי הסתמכו על הרישום. יחד עם זאת, גם אם הסתמכו על הרישום, בהיותו לא נכון , לא היה בכוחו להקנות לדיירים זכויות מעבר לאלו שנרכשו על ידם , שהרי ההלכה היא כי "**כאשר בית המשפט משתכנע שהרישום בפנקס החדש אינו משקף כשורה את זכויות הצדדים בקרקע, מוטל על בית המשפט להעדיף את "האמת" על "היציב" ולהעניק את הסעד הדרוש לתיקון המעוות** (וראה למשל, ע"א 4140/97 חברת האוניברסיטה העברית נ' הסתדרות נשים ציוניות הדסה, פ"ד נג(3) 49, 60 (1999)).

40. בנוסף, בעניינו סעיף 10 לחוק המקרקעין כלל לא חל מאחר ומדובר במקרקעין לא מסודרים , וכאמור, התובעים סתרו את הרישום (ע"א 599/77 קורצפלד נ. אדלר, פ"ד לד"2) 29 וע"א 504/87 דרזי נ. בונה, פ"ד מג(4,500).

41. ב"כ הדיירים טען כי תביעת התובעים התיישנה ו/או כי הוגשה בשיהוי.
גם טענות אלה דינן להידחות –

ככל שעסקינן בהתיישנות הרי שמדובר בתביעה לאכיפת פסק דין שניתן ביום 20.2.93 וממועד פסק הדין ועד מועד הגשת התביעה טרם חלפו 25 שנים.

אשר לשיהוי, כפי שנפסק בע"א 5793/96 ח' חיים ואח' נ' א' חיים, פ"ד נא(5) 625 :

> **"לא על נקלה ישלול בית המשפט סעד מבעל דין בטענת שיהוי. כדי שייעשה כך, חייבים להתקיים תנאים מסוימים, הקשורים בנסיבותיו המיוחדות של המקרה, ואלה טעונים הוכחה, לפני שימצא בית המשפט יסוד לדחות תביעה מחמת שיהוי....**
>
> **על אחת כמה וכמה נכונים הדברים כאשר מתבקש בית-המשפט להימנע מלהכיר בזכות קניינית מהטעם של שיהוי בהגשת התביעה (ראו, למשל, ע"א 109/87 הנ"ל [2], בעמ' 10).**
>
> **שני התנאים העיקריים שאותם על בית-המשפט לבחון במסגרת שיקול-דעתו כאשר מועלית טענת שיהוי הם: א. אם יש בשיהוי משום ביטוי לוויתור על הזכות; ב. אם הורע מצבו של הנתבע עקב השיהוי (ראו ע"א 656/79 הנ"ל [3]; כן ראו: ע"א 118/75 עזבון מחמד שריידי ואח' נ' מנסור ואח' [4]; ע"א 540/79 א' שמואלי ואח' נ' לויט ואח' [5], בעמ' 50; ע"א 216/80 בויאר נ' שיכון עובדים בע"מ ואח' [6]; ע"א 554/84 החברה לשכון עממי בע"מ נ' ג' מימון ואח' [7], בעמ' 810)".**

שני התנאים לא מתקיימים בענייננו , כאשר המנוח והתובעים פעלו מאז סמוך לאחר ההסכם עם רשות הפיתוח (ואף הוצא צו מניעה שאסר עליה למכור זכויות בחלקה שבמחלוקת) וגם מצבם של הדיירים לא הורע (כפי שקבעתי לעיל , הדיירים כלל לא היו מודעים "לזכויותיהם" עד שנודע להם כי התובעים מבקשים לבנות.

<u>התוצאה</u>

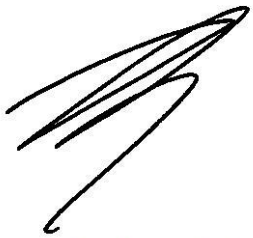
42. לאור הקביעה כי הרישום בצו מוטעה והקביעה כי הדיירים לא רכשו זכויות בשטח שבמחלוקת - אני מורה על אכיפת פסק הדין בתיק ההסדר.

רמ"י תתקן את צו רישום הבית המשותף בהתאם להוראות פסק הדין בהסדר, ולצורך כך היא מוסמכת בזה לחתום בשם כל הדיריים במבנה ד', חלקות משנה 38 עד 44 על הבקשה לתיקון הצו ועל כל המסמכים שיידרשו לצורך הרישום. במסגרת תיקון הצו תצמיד רמ"י לדירת התובעים (יחידת משנה 41) מחצית השטח שבמחלוקת, ולבקשתם, תמכור להם את המחצית השניה בהתאם להנחיות שנקבעו בפסק הדין בתיק ההסדר.

התיקון ייעשה תוך 90 יום מהיום .

43. בנסיבות המיוחדות איני מחייבת את הדיירים בהוצאות התובעים.

ניתן היום, י"ד סיוון תשפ"א, 25 מאי 2021, בהעדר הצדדים.



ברכה בר-זיו, שופטת