

**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

עמ"ש 52738-05-19 מ. נ' מ.

בפני **כבוד השופטת מ. ברנט – אב"ד****כבוד השופטת ו. פלאוט****כבוד השופט צ. ויצמן**

. המערער

מ. מ.

ע"י ב"כ עו"ד ירון קוסטליץ /או שמחה אלבחרי

נגד

י. מ.

**המשיב**

חקיקה שאוזכרה:

[חוק המתנה, תשכ"ח-1968: סע' 6, 7](#)

מיני-רציו:

\* בית המשפט קיבל את ערעור המערער על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה, במסגרתו דחה בית המשפט את תביעתו של המערער למתן סעד הצהרתי לפיו הוא הבעלים והמחזיק הבלעדי של נכס מקרקעין. נפסק, כי מעת שהוכח כי המערער הוא זה לבדו רכש את הזכויות בנכס אין בכוח רישום שונה במינהל מקרקעי ישראל כדי לגרוע מזכויותיו אלו.

\* מקרקעין – בעלות – תוקף הרישום

\* מקרקעין – בעלות – הוכחתה

\* מקרקעין – מקרקעי ישראל – מינהל מקרקעי ישראל

\* מקרקעין – רישום – תוקפו

המערער הגיש ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה, במסגרתו דחה בית המשפט את תביעתו של המערער למתן סעד הצהרתי לפיו הוא הבעלים והמחזיק הבלעדי של נכס מקרקעין, וכי המשיב העביר אליו ללא תמורה את זכויותיו הרשומות בנכס.

בית המשפט קיבל את הערעור ופסק כלהלן:

בית משפט קמא ציין בפסק דינו כי זכויות הצדדים בנכס הן זכויות בעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין – ולא היא! עסקינן בזכויות הרשומות במינהל מקרקעי ישראל כאשר הזכויות הרשומות בלשכת המקרקעין הן של רשות הפיתוח. מתוך שכן, קביעתו ומסקנתו של בית משפט קמא לפיה עצם רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין מלמד על השלמת המתנה של המערער למשיב נשענת על

טעות עובדתית, והיא שגויה. ודוק, אין עסקינן בזכויות קנייניות במקרקעין שרישומן מסתיים בלשכת רישום המקרקעין, וממילא אין מדובר במתנת מקרקעין שהושלמה ברישום.

דווקא מתוך כך שבית משפט קמא שוכנע לחלוטין מנכונות גרסת המערער באשר לנסיבות, יש לקבוע בהכרח כי הרישום במינהל מקרקעי ישראל אינו משקף את הזכויות האמיתיות של הצדדים, שהרי הוכח, כפי שציינה ערכאה קמא, כי הנכס נרכש בסופו של יום על ידי המערער בלבד, כי בכל השנים הוא זה שטיפל בנכס וטיפח אותו וקבע בו את עיסקו, וכי הוא זה שנשא לבדו בעלויות רכישת הנכס ובתשלומי המיסים וההוצאות שנדרשו בגינו. יתר על כן – המשיב מעולם לא דרש חלק בדמי שימוש בנכס למרות זכויותיו הרשומות בו, או לממש את זכותו בנכס בכל דרך שהיא. מאידך, המערער פנה אל המשיב פעמים רבות בדרישה לכך שיאפשר את רישום מלוא הזכויות בנכס על שמו אלא שהמשיב סירב לכך.

הרישום המתנהל במינהל אינו יוצר כשלעצמו זכויות קנייניות או גורע מהן. מעת שהוכח כי המערער הוא זה לבדו רכש את הזכויות בנכס אין בכוח רישום שונה במינהל כדי לגרוע מזכויותיו אלו. עת הוכח שהמערער נהג בנכס מנהג בעלים במשך עשרות שנים, הקים עליו מבנה ופתח בו את עסקו והכל ללא מחאה מצד המשיב, ואף ללא עמידה על זכויותיו הלכאוריות ובכלל זה שימוש מקביל בנכס או דרישה לדמי שימוש וכיוצא"ב, הרי שהמשיב אינו יכול להבנות על טענת השיהוי מצידו של המערער.

## פסק דין

ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה בפ"ת (כב' הש' א. נוס) מיום 29.3.19, במסגרתו דחה בית המשפט את תביעתו של המערער למתן סעד הצהרתי לפיו הוא הבעלים והמחזיק הבלעדי של נכס מקרקעין המצוי ברחוב \*\*\*\* רעננה (להלן – הנכס או המקרקעין), וכי המשיב העביר אליו ללא תמורה את זכויותיו הרשומות בנכס בתאריך 31.10.07.

הנדרש לנדון

1. הצדדים הם אחים. במהלך חודש נובמבר 1965 ביקשו הצדדים ואחיהם המנוח, אליהו מ. ז"ל (להלן - המנוח), לרכוש נכס מקרקעין במשותף.

ביום 7.11.65 חתמו הצדדים והמנוח (להלן - האחים) על זיכרון דברים עם חברת מתק"ר – מפעלי תעשייה קאפא רעננה בע"מ (להלן - החברה), לפיו ירכשו קרקע הנמצאת באזור התעשייה של רעננה. הם שילמו במעמד זה סך של 1,000 לירות כדמי קדימה (ראו זיכרון הדברים מיום 7.11.65; נספח 3 לכתב התביעה המתוקן).

ההסכם הראשון

2. ביום 21.11.65 חתמו האחים על הסכם לרכישת הקרקע בתמורה לסך של 25,000 לירות (להלן - ההסכם הראשון, **נספח 4** לכתב התביעה המתוקן). נציין כי ע"פ הנטען ע"י המערער מדובר בסך משמעותי ביותר שכן תמורת רכישת דירה באותה עת עמדה ע"ס כ - 4,000 לירות.

3. במעמד חתימת ההסכם הראשון שילמו האחים סך של 7,000 לירות, ומסרו שיק בסך של 3,000 לירות. היתרה, בסך של 15,000 לירות, שולמה בתאריך 6.12.65 באמצעות 15 שטרי חוב דחויים על סך של 1,000 לירות כל אחד (ראו אישור החברה מיום 6.12.65 בדבר קבלת שטרי החוב **נספח 5** לכתב התביעה המתוקן, והעתק שטרי החוב **נספח 6** לכתב התביעה המתוקן). על שטרי החוב חתם, בין השאר, אח אחר של הצדדים מר יצחק מ., שכן המשיב היה אותה עת בשירות חובה בצה"ל והמוכרים סרבו לקבל את חתימתו על שטרי החוב.

4. באותה העת סברו האחים כי הם רוכשים קרקע פרטית הרשומה בלשכת רישום המקרקעין. ואולם, לאחר זמן קצר הובהר להם ע"י מנהל מקרקעי ישראל כי הקרקע היא אדמת מנהל ולא אדמה פרטית, וכי החברה אשר מכרה להם את המקרקעין, כלל אינה רשאית למכור אותם (ראו מכתב ממ"י מיום 3.3.66 **נספח 7** לכתב התביעה המתוקן).

מתוך שכך פעל ב"כ החברה, עו"ד נתר פרץ (להלן - עו"ד פרץ), מול החברה ומנהליה למציאת מגרש חלופי השייך לחברה והעברתו לאחים. ואכן נמצא נכס שכזה - הוא הנכס שבמחלוקת.

ההסכם השני

5. בהמשך לאמור, החתים ב"כ החברה את האחים על הסכם רכישה נוסף, ללא תאריך, במסגרתו רכשו האחים מגרש מס' 508 בגוש 5676 ברעננה (להלן - ההסכם השני). לימים, נרשם על גבי הסכם הרכישה השני, בכתב יד, התאריך 20.6.66, אף שבפועל ההסכם נחתם מס' חודשים קודם לכן (ראו העתק ההסכם השני **נספח 8** לכתב התביעה המתוקן).

6. בחלוף הזמן בוצעה פרצלציה במקרקעין, כך שהיום הם ידועים כחלקה מס' 44 בגוש 8981. הזכויות בנכס נרשמו במנהל מקרקעי ישראל על שם הצדדים והמנוח בחלקים שווים.

נציין כי כיום רשומות הזכויות בנכס במנהל מקרקעי ישראל ע"ש המערער והמשיב בלבד וזאת אחר שהמערער הגיע להסכמות לעניין זה עם אלמנתו של האח המנוח, כפי שיפורט להלן.

7. המערער הגיש תביעה לסעד הצהרתי נגד המשיב ואשת המנוח ואולם במסגרת הדיון הגיעו המערער ואשת המנוח להסכמות, אשר קיבלו תוקף של פסק דין ביום 10.1.19, במסגרתן הועברו הזכויות הרשומות ע"ש המנוח לידי המערער.

8. מכל מקום, טענת המערער הייתה כי לאחר שגילו אחיו, המשיב והמנוח, שהחברה פעלה בתרמית במסגרת ההסכם הראשון, פנו אליו והודיעו לו על התנערותם מהעסקה, תוך שהבהירו כי "לא קבלנו כלום ולא נשלם כלום". כך דרש המשיב את דמי הקדימה ששילם מהמערער, ואף שלח לו מכתב איומים בענין זה (נספח 9 לכתב התביעה המתוקן), בזו הלשון –

**"יש לי דרכים משלי להוציא ממך את כל הכסף המגיע לי.**

לפני שאני משתמש בדרכים אלה אני מנסה לפנות אליך כמי שפונה אדם לאדם שתחזיר לי את הכסף, כלומר תתחיל להחזיר לי.

**אם תוך השבוע לא אראה חלק ממה שמגיע לי, אז ארשה לעצמי לפעול כדרכי ומה שאני מודיע לך, שזה יעלה לך הרבה יותר ממה שאתה חייב לי. "**

יוסף

מכתב זה יכונה להלן – מכתב האיומים.

9. המערער, לטענתו, השיב למשיב ולמנוח את דמי הקדימה ששולמו על ידם כשבוע לאחר פניית המשיב בעניין זה, ועצם העובדה שהאחים חתמו על ההסכם השני נעשתה לדרישת ב"כ החברה בשל דרישות פרוצדורליות של מנהל מקרקעי ישראל ותו לא, כאשר למעשה היה ברור לאחים כי הנכס שייך למערער בלבד, שכן

הם בחרו לפרוש מהעיסקה וכספי המקדמה ששולמו על ידם הוחזרו להם ע"י המערער.

10. בשנת 1970 החל המערער לעבוד בנכס ולקיים בו את עסקו. במסגרת הצהרות ההון אשר הגיש לרשויות המס, דיווח כי הוא הבעלים הבלעדי של המקרקעין ואף שילם את המיסים החלים על הנכס. בנוסף, בשנת 1981 הודיע ממ"י כי המקרקעין עברו פרצלציה וניתן לרשום אותם בלשכת רישום המקרקעין. המערער שילם לבדו את הוצאות הפרצלציה והפרשי השטח. על אף שכך הזכויות לא נרשמו בלשכת המקרקעין עד היום.

11. לטענת המערער, בחלוף הזמן חידשו הצדדים את הקשר ביניהם, ומפעם לפעם הוא פנה למשיב בבקשה להסדיר את הרישום על שמו, ואולם זה סירב. יחד עם זאת ביום 31.10.07 מסר המשיב למערער מכתב, בו הביע כוונה להעביר לו את חלקו במקרקעין, בכפוף לכך שלא יישא בתשלום ההוצאות / המיסים בגין ההעברה (המכתב צורף כנספח 17 לכתב התביעה המתקון). אלא שעל אף התחייבות זו דבר לא נעשה. וזה לשון המכתב –

אני מ. י. מ. ז. מודיע בזה שאעשה כל שצריך על מנת להעביר את הנכס הידוע כגוש 8381 חלקה 44 מספר גוש קודם 7656 חלקה 508 לאחי מ. מ. ז. מ. ז. הכל ע"פ החוק. במקרה שאדרש ע"י שלטונות המס ו/או אחרים להסדר ו/או לתשלומים כלשהם בגין העברה הנ"ל תהיה בידי הזכות לעכב את כל ההליכים עד אשר יתבררו העניינים עד סופם. מ. י.

לטענת המערער, הוא זה ששילם מכספו את מלוא התמורה בגין הנכס אשר אחיו בחרו לחזור בהם משותפותם בעיסקה, ואחר שכספם הוחזר להם, ממילא הוא בעל הזכויות היחיד בנכס, ולראיה הוא מחזיק בקרקע באופן בלעדי מזה עשרות שנים. לטענתו, חתימתם של המשיב והמנוח על ההסכם השני הייתה פורמלית בלבד ומטעמים פרוצדוראליים והוראות מנהל מקרקעי ישראל. עוד טען המערער, ונראה כי טענה זו היא טענה חלופית, כי למעשה המשיב העביר לידיו במתנה את זכויותיו בנכס במסגרת מכתבו אליו מיום 31.10.17.

12. המשיב התנגד והכחיש את עיקר הנטען. לטענתו, רכישת הנכס הייתה החלטה משפחתית שנעשתה עת שירת בצבא בשירות חובה והוא עצמו לא היה מעורה בה ובפרטיה כלל ועיקר, ואף לא נדרש לשלם כלל בגין אותה עסקה. בשנת 1968, לאחר פטירת אבי הצדדים החל המערער בהכשרת המבנה שעל המקרקעין, ובעבודה בו, והמשיב סייע בידו. לטענת המשיב, מעולם לא היה כל נתק בין האחים ובמשך 40 שנה הוא הקפיד לבקר במקום עבודתו של המערער בנכס, ואף היו בידי המפתחות למקום. מעולם לא נטען כי אין לו זכויות במקרקעין ולמעשה המערער אף שאל אותו מספר פעמים מדוע אינו עושה לביתו בחלק הפנוי במקרקעין. לטענת המשיב, נוכח הנטען ונוכח השיהוי בהגשת התביעה, יש לדחות את התביעה ולהותיר את הרישום על כנו.

פסק דינו של בית משפט קמא

13. בית המשפט הבהיר בפסק דינו כי עדותו וגרסתו של המערער, אשר נתמכה בעדויות שונות של בני המשפחה האחרים לרבות עדויות אח נוסף של הצדדים, מר יצחק מ. ואשתו הגב' מרים מ., אמינה בעיניו. כך נמצא כי המשיב עצמו הודה שלא שילם דבר עבור המקרקעין.

על אף שכך, סבר בית משפט קמא כי אין בתשתית עובדתית זו בכדי להביא לקביעה כי המקרקעין שייכים למערער בלבד. בית המשפט קבע כי בעצם חתימתו של המשיב על ההסכם השני, בידיעת המערער, ורישומו של המשיב כבעלים במקרקעין, יש כדי ללמד כי המערער ביקש למעשה להעניק למשיב זכויות במקרקעין במתנה (סע' 37 לפסק הדין). בית המשפט סבר כי עם רישום זכויות המשיב במרשם המקרקעין הרי שהושלמה המתנה ע"פ הוראות סע' 6-7 לחוק המתנה (סע' 40-41 לפסק הדין); כפי שנבהיר להלן, כאן נקלע בית משפט קמא לטעות עובדתית, שכן זכויות הצדדים לא נרשמו כלל בלשכת רישום המקרקעין, שם רשומה רשות הפיתוח כבעלת המקרקעין).

בית המשפט סבר שאין בטענותיו של המערער שנטענו בע"פ בכדי להפריך מסמכים בכתב, ובכלל זה הסכמי המכר ורישום הבעלות במרשם המקרקעין, ואין בהם כדי לאיין את המתנה שניתנה על ידו למשיב (סע' 40 לפסק הדין). בית המשפט הבהיר כי ככל שטוען המערער כנגד הסכמי המכר עליהם חתומים הצדדים, וכנגד מרשם המקרקעין, ובכך לפגוע בזכות הקניין של המשיב, היה עליו לבסס טענותיו

במסמכים מאוחרים בכתב, המצביעים על בעלותו הבלעדית במקרקעין, דבר שלא נעשה.

בית המשפט קבע כי המכתב מיום 31.10.07, במסגרתו הביע המשיב נכונות להעביר את חלקו במקרקעין לידי המערער מהווה לכל היותר התחייבות לתת מתנה מצד המשיב למערער, התחייבות ממנה המשיב רשאי היה לחזור אף מבלי לתת כל טעם לחזרתו. בית המשפט סבר כי התנגדותו העיקשת של המשיב לאורך שנים להעביר לידי המערער את חלקו במקרקעין, מעידה כאלף עדים על חזרתו של המשיב מהתחייבותו להעניק את המתנה. בית המשפט הסב שימת הלב לכך שלאורך השנים התמיד המשיב בסרובו לוותר על זכויותיו בנכס, ואין כל ראייה לכך שחזר בו מסירובו זה באופן מוחלט וסופי. **בית המשפט קבע כי בנדון לא התקיימו החריגים המונעים חזרה מהתחייבות ליתן מתנה מצד המשיב, ממילא זכות הבעלות של המשיב בנכס עודנה שרירה וקיימת.**

14. בית המשפט לא התעלם מהעובדה שהמערער נוהג בנכס מנהג בעלים, כבר ממועד רכישתו או סמוך לו, וכי השביח את הנכס מכספו בלבד, ואולם סבר כי אין די בכל אלה על מנת לשנות מזכות הבעלות שהוענקה למשיב עם רישום המקרקעין על שמו כבעלים במשותף. מעת שבוצע הרישום, הרי שלפנינו עסקת מתנה שהושלמה ומשכך אין המערער יכול לחזור בו ממנה.

בית המשפט הוסיף וציין כי מסקנה זו מתחזקת על רקע השיהוי הניכר בו הוגשה התביעה, כחמישים שנה לאחר השבת דמי הקדימה למשיב.

מתוך שכך נדחתה תביעת המערער והוא חויב בהוצאות משפט בסך 7,000 ₪.

תמצית טענות המערער

15. שגה בית המשפט בקובעו כי זכויות המשיב נרשמו במרשם המקרקעין וכי עסקת המתנה מהמערער למשיב הושלמה. רשות הפיתוח היא זו הרשומה כבעלים במרשם המקרקעין. ממילא אף לגישת בית המשפט אין מדובר במתנה שהושלמה. זכויות הצדדים עצמם רשומות במינהל מקרקעי ישראל ולא בלשכת רישום המקרקעין, וממילא עצם הרישום אינו מלמד על סיום והשלמת המתנה כפי שסבר

בשגה בית משפט קמא. בנדון עסקינן בזכויות אובליגטריות ולא בזכויות קניניות שרישומן הסתיים בלשכת רישום המקרקעין.

גם אם יצוייר כי עסקינן בהתחייבות ליתן מתנה, דבר המוכחש ע"י המערער אשר לטענתו מעולם לא חשב ליתן כמתנה לאחיו זכויות במקרקעין, הרי שהוא רשאי לחזור בו מהתחייבות זו. בנדון הוכח כי התקימו חריגים המונעים את חזרתו מהתחייבות ליתן מתנה ככל שניתנה בנדון, דבר המוכחש, כאמור.

16. שגה בית המשפט בקביעתו כי המערער התכוון לתת למשיב חלק בנכס במתנה, מסקנה שאינה מתיישבת עם העובדות שהוכחו בתיק ועם גרסתו של המערער, אשר בית המשפט עצמו קבע כי הייתה מהימנה לכל אורכה. עצם ידיעתו של המערער כי המשיב חתם על חוזי הרכישה ועל רישומו כבעל זכויות במינהל אינה מלמדת על הקניית מתנה או רצון לעשות כך. העיסקה נעשתה בתשלום, התשלום ששולם ע"י המשיב הוחזר לו וכל המשפחה ידעה כי הנכס הוא של המערער בלבד.

17. שגה בית המשפט בקביעתו לפיה עסקת המתנה מהמשיב למערער לא הושלמה, שכן מדובר בזכות אובליגטרית, ממילא מכתב המשיב מיום 31.10.07 מהווה למעשה מסמך המזכה את המערער לקבל את זכויותיו האובליגטריות של המשיב ואין צורך ברישום הזכות לצורך השלמת המתנה.

18. מעת שנקבעה באופן ברור בפסק הדין מהימנותו של המערער ומעת ששגה בית המשפט בקביעותו לעניין הרישום, שומה על ערכאת הערעור לקבל את טענות המערער.

19. כמו כן יש לקבל הערעור מכוח "זעקת ההגינות", אין זה צודק כי יוותרו בידי המשיב זכויות במקרקעין שעה שהוא לא נשא בכל תשלום בגינן, כי המקדמה ששולמה על ידו הוחזרה לו לאחר שעמד על החזרתה, שעה שהמערער הוא היחיד הנוהג במקרקעין מנהג בעלים ושעה שהוא זה שפיתח והשקיע בהם ממונו במהלך השנים לרבות תשלומי המיסים הנדרשים וכיוצ"ב.

תמצית טענות המשיב



20. לא נפלה כל שגגה בפסק דינו של בית משפט קמא. הנכס נרכש ע"י האחים כאשר המשיב, שהיה חייל חסר ממון אותה עת, צורף לעיסקה מתוך מחווה משפחתית ורצונו של אחיו כי גם לו יהא חלק בנכס מקרקעין. המשיב לא שילם מאומה תמורת חלקו בנכס ומעולם לא נדרש לשלם עבורו – הייתה זו החלטה והסכמה משפחתית בין האחים.

מעולם לא נטען כי אין למשיב חלק בנכס, היפוכם של הדברים, הוא נשאל בעבר ע"י המערער מדוע הוא אינו עושה שימוש בחלקו בנכס.

21. מכתבו של המשיב למערער מיום 31.10.07 נועד להדוף את הצקותיו של המערער ואין בו ללמד על כוונה אמיתית להעביר את זכויותיו בנכס למערער, מכל מקום גם אם יראו במכתב הנזכר התחייבות מצידו ליתן את זכויותיו למערער, זכותו לחזור בו מהתחייבותו זו.

\*\*\*\*\*

22. אחר שעיינו עיין היטב בטענות הצדדים מצאנו כי דין הערעור להתקבל. להלן נימוקינו –

נפתח הדברים בטעות עובדתית שנפלה לפני בית משפט קמא. בית משפט קמא בסע' 40 ו – 41 לפסק דינו מציין כי זכויות הצדדים בנכס הן זכויות בעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין – ולא היא! עסקינן בזכויות הרשומות במינהל מקרקעי ישראל כאשר הזכויות הרשומות בלשכת המקרקעין הן של רשות הפיתוח. מתוך שכך, קביעתו ומסקנתו של בית משפט קמא לפיה עצם רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין מלמד על השלמת המתנה של המערער למשיב נשענת על טעות עובדתית, והיא שגויה. ודוק, אין עסקינן בזכויות קנייניות במקרקעין שרישומן מסתיים בלשכת רישום המקרקעין, וממילא אין מדובר במתנת מקרקעין שהושלמה ברישום.

23. וכאן אנו באים לצעד הבא במסע – בית משפט קמא קבע באופן חד משמעי כי הוא מקבל את גרסתו ועדותו של המערער באשר למהלך העניינים והנסיבות בכל הקשור להתקשרויות החוזיות לרכישת הנכס. מילים אחרות, בית המשפט קיבל את גרסת המערער לפיה בתחילה אכן חפצו אחים לרכוש נכס במשותף וכל אחד מהם

תרם את חלקו, כאשר חלקו של המשיב בתשלום היה קטן באופן יחסי ועמד על 200 ל"י בלבד, ואולם אחר שהסתבר כי העיסקה הראשונה היא עיסקה בעיתית ביקש המשיב להחזיר לו את כספו ולצאת מתוך אותה התקשרות עיסקית, וכך אכן נעשה בפועל, כפי שהעיד המערער אשר עדותו גובתה בעדות מר יצחק מ. ואשתו. אכן כעבור זמן נעשתה עיסקה באשר לנכס חלופי ואולם אך ורק מטעמים פרוצדורליים צוין כי הרוכשים הם אותם שלושת האחים אשר חתמו על העיסקה הראשונה, שעה שבעצם הרוכש היחיד היה המערער בלבד, רק הוא שילם את מלוא תמורת הנכס ורק הוא ברבות הימים נהג בו מנהג בעלות, פיתח אותו השקיע בו השקעות כספיות ושילם את המיסים וההוצאות הרובצים על הנכס.

24. מאחר שזו הגרסה אשר לה כולה האמין בית משפט קמא, ואף אנו סבורים כי גרסה זו הוכחה כדבעי, כפי שנפרט להלן, הרי שלא היה מקום לקבוע כי רישום המשיב כבעל זכויות בנכס במינהל מקרקעי ישראל מהווה ראיה למתנה שניתנה ע"י המערער למשיב, שהרי לא הובאה כל ראיה לכך שהמערער אכן התכוון ליתן מתנה או התחייב ליתן מתנה למשיב. היפוכם של דברים - הרי בית משפט קמא עצמו התרשם כי בעקבות איומיו של המשיב על המערער להחזיר לו את התשלום ששילם בגין ההסכם הראשון, התקלקלה מערכת היחסים בין הצדדים, ומדוע, אפוא, יש מקום לסברה כי המערער ביקש ליתן מתנה למשיב!?

דווקא מתוך כך שבית משפט קמא שוכנע לחלוטין מנכונות גרסת המערער באשר לנסיבות, יש לקבוע בהכרח כי הרישום במינהל מקרקעי ישראל אינו משקף את הזכויות האמיתיות של הצדדים, שהרי הוכח, כפי שציינה ערכאה קמא, כי הנכס נרכש בסופו של יום על ידי המערער בלבד, כי בכל השנים הוא זה שטיפל בנכס וטיפח אותו וקבע בו את עיסקו, וכי הוא זה שנשא לבדו בעלויות רכישת הנכס ובתשלומי המיסים וההוצאות שנדרשו בגינו. יתר על כן - המשיב מעולם לא דרש חלק בדמי שימוש בנכס למרות זכויותיו הרשומות בו, או לממש את זכותו בנכס בכל דרך שהיא. מאידך, המערער פנה אל המשיב פעמים רבות בדרישה לכך שיאפשר את רישום מלוא הזכויות בנכס על שמו אלא שהמשיב סירב לכך.

25. כפי שהבהרנו, אף אנו כבית משפט קמא, התרשמנו כי גרסתו של המערער באשר לנסיבות רכישת הנכס היא הגרסה האמיתית. גירסה זו אוששה בכמה וכמה ראיות -

**ראשית**, מכתב האיומים ששלח המשיב למערער ובו ביקש את החזרת הכספים ששילם לו. המשיב אומנם טען כי אינו יודע ואינו זוכר מה היו נסיבותיו של מכתב זה ואולם מתוך עדותו שלו עלה כי מדובר בכתב ידו (ראה הודעת המשיב בעמ' 34 ש' 4-8 לפר' בבית משפט קמא). מאידך, המשיב אשר הכחיש כי איים על אחיו המערער כי יחזיר לו את המקדמה ששילם, לא ידע לתת הסבר אחר, סביר והגיוני, למפורט במכתב האיומים ולהסביר מה הם הכספים המפורטים במכתב האיומים ואשר אותם ביקש מהמערער כי יחזיר לו. יתר על כן, המשיב טען כי לא שילם מאומה עבור רכישת הנכס ואילו המערער טען כי המשיב שילם מקדמה של 200 ל"י אשר הוחזרה לידו בשל איומיו, מכתב האיומים הנזכר מאושש את גרסת המערער.

**שנית**, גרסת המערער באשר לאיומי המשיב והחזרת המקדמה הנזכרת אוששה ע"י אח נוסף של הצדדים, מר יצחק מ., שהוא, לכאורה אינו נוגע בדבר ואינו בעל אינטרס לטובת צד זה או אחר. האח יצחק אישר את טענת המערער לפיה המשיב איים עליו ובעקבות איומים אלו הוחזרה לידו המקדמה ששולמה על ידו (וראו סע' 15-17 לעדותו של מר יצחק מ.). מר יצחק מ. הוא למעשה העד האובייקטיבי היחיד להסכמי הרכישה ולנסיבות חתימתם, והוא זה שחתם על שטרי החוב עליהם נדרשו הצדדים לחתום כתנאי לעסקה תחת המשיב, שהיה חייל בשירות סדיר אותה עת והמוכרים סירבו להסתפק בחתימתו שלו. מר יצחק מ. אף הוסיף והעיד כי גם האח המנוח, א., הבהיר לו בהזדמנויות שונות כי אין לו חלק בנכס נושא הערעור שכן למעשה הוא ואחיו, המשיב, חזרו בהם מכוונתם להשתתף בעסקת רכישת הנכס (ראו סע' 25 לתצהירו). בית משפט קמא האמין לעדות של מר יצחק מ. ולא מצאנו עילה להתערב בכך. ועוד - עדותו של מר יצחק מ. מאוששת אף במכתב שכתב האח המנוח, א., ובו הבהיר כי אין לו כל תביעות או דרישות בקשר לנכס וכי התמורה היחידה ששילם תמורתו - המקדמה ששולמה קודם להסכם הראשון - הוחזרה לו ע"י המערער. מכתבו של המנוח מיום 3.4.06 לא נסתר, ותוכנו תואם את הנטען ע"י המערער והאח יצחק מ..

לעדות מר יצחק מ. הצטרפה גם אשתו הגב' מרים מ., שהעידה כבעלה שכל המשפחה ידעה שהזכויות בנכס שייכות רק למערער (סע' 15-17 לתצהירה).

26. **שלישית**, גם עיון במכתב המשיב מיום 31.10.07 בו הוא מתחייב להעביר לידי המערער את הזכויות הרשומות על שמו בנכס, מאושש את טענות המערער. שהרי מדוע שהמשיב ירשום מכתב שכזה אם לא הייתה לו כל כוונה לתת מתנה לאחיו

המערער ? אין זו אלא שגם הוא סבר וידע כי גרסת המערער נכונה ולמעשה המערער הוא בעל הזכויות היחיד בנכס. טענתו כי המכתב נכתב אך ורק על מנת להדוף את הצקותיו של המערער אינן סבירות בנסיבות העניין.

27. **רביעית**, אנו מסכימים אף עם קביעת בית משפט קמא לפיה הוכח מעבר לכל ספק כי המערער והוא בלבד נהג בנכס מנהג בעלים, ובלשונו – "אין ספק כי במשך שנים רבות, ממועד החתימה על הסכמי הרכישה ועד היום נוהג התובע במקרקעין מנהג בעלים", וכן עם קביעתו העובדתית של בית המשפט לפיה לא נסתרו "האסמכתאות הרבות שצורפו מטעם התובע המלמדות כי החל משנת 1970 הקים התובע מבנה במקרקעין, פתח עסק בבעלותו והשביח את הנכס מכספו בלבד".

למעשה, מקבץ הראיות הנזכר לעיל יש בו להסביר את "ראית הכתב" העומדת לזכות המשיב – עצם רישום זכויותיו בנכס במינהל מקרקעי ישראל - ולהבהיר כי הרישום אינו משקף את המצב האמיתי אלא שהורתו בטעמים פרוצדורליים מישניים שתכליתם הייתה החלפת העיסקה הראשונה שכשלה בעיסקה חלופית ואישור העיסקה בצורה המהירה ביותר. הובהר בפסיקה כי המגבלות בכל הקשור להבאת ראיות בע"פ כנגד מסמך בכתב אינן חלות ביחס לאירועים שהתרחשו לאחר מכן או כאלו שענינם בהבהרת מהותה של הראיה בכתב. בנדון שוכנענו כי צבר הראיות שהובא ע"י המערער יש בו להבהיר את טיבו של הרישום במינהל ולהרים את הנטל הנדרש להוכחת הבעלות האמיתית בנכס.

לעניין זה נוסיף ונציין כי הובהר בפסיקה שהרישום המתנהל במינהל אינו יוצר כשלעצמו זכויות קנייניות או גורע מהן (ע"א 6529/96 טקסטיל ריינס בע"מ נ. רייך [פורסם בנבו] (1999); ה"פ (חיפה) 394/00 אושרי נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ [פורסם בנבו] (2007) פסקה 25; ת"א (ירושלים) 1122/97 דיור וקייט בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל [פורסם בנבו] (1999) פסקה 71).

מתוך שכך נפסק, כדוגמה, בעניין רע"א 9552/06 סטרולוביץ נ. לזרוביץ [פורסם בנבו] (2008) כי -

"...ככל שהמבקשים רכשו יותר משליש מהזכויות בנכס, אין בכוח רישום שונה במינהל כדי לגרוע מהן" (הדגשה שלנו)

בדומה נאמר אף אצלנו כי מעת שהוכח כי המערער הוא זה לבדו רכש את הזכויות בנכס אין בכוח רישום שונה במינהל כדי לגרוע מזכויותיו אלו.

28. אשר לטענת השיהוי אותה ניתן להעלות, לכאורה, כנגד המערער שהגיש תביעתו עשרות שנים לאחר רישום הזכויות במינהל, הרי שלעניין זה ניתן להפנות האצבע דווקא אל המשיב אשר נמנע מלהלין על כך שהמערער נוהג מנהג בעלות בנכס, תוך שהוא בונה עליו את עסקו ולמעשה היה היחיד אשר השתמש בו. בפסק הדין בעניין **ת"א (מחוזי תל אביב) 52766-01-12** לוי נ. לוי [פורסם בנבו] (2017) הבהיר בית המשפט כי מעת שנתבע לא מחה כנגד שימוש בעלים של הצד השני בנכס אין הוא יכול להבנות מטענת שיהוי, ובלשונו של בית המשפט –

"החל מ-91' ואילך התובעים בנו על המקרקעין בשלבים 3 בתים ללא כל מחאה מצד דוד, ומשפחותיהם מתגוררות במקרקעין במשך עשרות שנים, וגם מטעם זה דוד לא יוכל להיבנות מטענות ההתיישנות והשיהוי" (ערעור על פסק הדין נדחה ע"י בית המשפט העליון בע"א **7907/17** לוי נ. לוי [פורסם בנבו] (2019))

ואם כן, גם בנדון, עת הוכח שהמערער נהג בנכס מנהג בעלים במשך עשרות שנים, הקים עליו מבנה ופתח בו את עסקו והכל ללא מחאה מצד המשיב, ואף ללא עמידה על זכויותיו הלכאוריות ובכלל זה שימוש מקביל בנכס או דרישה לדמי שימוש וכיוצ"ב, הרי שהמשיב אינו יכול להבנות על טענת השיהוי מצידו של המערער.

סוף דבר

29. הערעור מתקבל. פסק דינו של בית משפט קמא מבוטל.

30. ניתן בזה סעד הצהרתי הקובע כי למערער מלוא הזכויות בנכס שברח' \*\*\*\* רעננה הידוע כגוש 8981 חלקה 44 .

המשיב ישא בהוצאות המערער בשיעור של 20,000 ₪ וזאת בתוך 30 יום שאם לא כן ייוספו לסך הפרשי הצמדה וריבית כדין.

הערבון שהופקד ע"י המערער יושב לידי באמצעות בא כוחו.

**31. ניתן לפרסום ללא פרטי שמות הצדדים**

ניתנה היום, ט"ז אייר תש"פ, 10 מאי 2020, בהעדר הצדדים.

צבי ויצמן, שופט

ורדה פלאוט, שופטת

מיכל ברנט, שופטת  
אב"ד

מ. ברנט 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)