

עדכוני פסיקה יוני 2025

קניין

1. התיישנות תביעה לתיקון מרשם:

- **ת"א 40298-05-24 מונדר נ' לשכת הסדר מקרקעין ואח'**
בקשה לסילוק על הסף של תביעה להצהרה על התובע כבעלים של מקרקעין מוסדרים ולמתן צו שיורה על ביטול רישום המדינה כבעלים של החלקה, ורישום הזכויות במקרקעין על שמו.
בית המשפט המחוזי נעתר לבקשה ופסק:
בפסיקת בית המשפט העליון אין הכרעה ברורה בשאלה מהי תקופת ההתיישנות של תביעה לתיקון המרשם לאחר הליך הסדר, וקיימות בעניין זה דעות שונות בפסיקה ובספרות. בענייננו, בכל מקרה דין התביעה להידחות מחמת ההתיישנות, באין חולק כי ממועד רישום המקרקעין ועד למועד הגשת התביעה חלפו כ- 35 שנים. לא הונחה כל תשתית ראייתית לביסוס טענת התובע כי נודע לו לראשונה על זכויותיו במקרקעין ועל רישומם על-שם המדינה רק בשנת 2020. גם אם נניח כי מבחינה סובייקטיבית לא ידע התובע על הליכי ההסדר ורישום המקרקעין על שם המדינה, אין מצד התובע התמודדות עם התנאי הנוסף הנדרש לתחולת סעיף 8 לחוק ההתיישנות, שאי ידיעת התובע הייתה מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן.
למעלה מן הצורך דין הבקשה לסילוק התביעה על הסף להתקבל, גם בהעדר עילה כדין לפתיחת הליכי ההסדר. אף אם נניח כי כל העובדות שצוינו בכתב התביעה נכונות, אין בהן כדי להצמיח לתובע זכאות לסעד המבוקש על ידו, לנוכח הוראות הדין וההלכה הפסוקה באשר לסופיות ההסדר והרישום.

2. עסקאות וזכויות במקרקעין:

- **ת"א 37747-11-15 דנה חניסקי נ' קרן קיימת לישראל בע"מ**
מתן זכות קדימה לחכירה המתחדשת לצמיתות הוא עניין מהותי וכבד משקל. ככל שכוונת הצדדים לחוזה להעניק זכות כזו, חזקה כי כוונה זו תמצא את ביטוייה באופן מילולי מפורש בחוזה. במקרה הנדון הוקנתה לחוכרים זכות קדימה לחידוש החכירה לתקופה חדשה של 49 שנים שניות, ולא מעבר לכך.
- **ת"א 33201-08-24 מועצה מקומית טורעאן נ' מדינת ישראל**
ביהמ"ש סבור כי יש לקרוא את סעיפים 93 ו-95 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין באופן שדיני התיישנות חלים על שניהם, למרות שסעיף 95 לא מתייחס במפורש לדיני ההתיישנות; מכל מקום, יש לזכור כי סעיף 95 אך מסמיך את ביהמ"ש ליתן רשות לרשם המקרקעין לבצע תיקון טעות סופר או השמטת טעות סופר שבפנקס, מקום שאכן מדובר בטעות סופר "טהורה".
- **ת"א 22749-02-23 עזבון המנוח מוחמד גסיב עואודה נ' עיזבון המנוח ערפאת מוחמד יוסף חוסיין ז"ל**
ממועד חקיקת חוק המקרקעין, עסקה במקרקעין חייבת להיות בכתב. אולם, המצב היה שונה טרם חקיקתו של חוק המקרקעין. הדין שהיה קיים באותה עת ושהוא הדין הרלוונטי לענייננו הוא חוק הפרוצדורה האזרחית העות'מני. מדובר היה במשטר משפטי שבו ניתן היה להעביר זכויות שבייחוד בקרקע גם בלא רישום. די היה בראשית ראייה בכתב לצורך הוכחת העסקה שניתן היה גם להשלימה בעדות בעל-פה.
התובעים הוכיחו במידה הדרושה במשפט אזרחי, כי נכרתה עסקת מכר כנטען בנוגע לחלקה 61. מנגד, יורשי המוכר לא הביאו ראיות שיש בהן כדי להפריך את המסקנה העולה מראיות התובעים. משנכרתה עסקת המכר נוצרה נאמנות קונסטרוקטיבית ממועד כפירתם של המוכר המנוח או יורשיו ועד למועד הגשת התביעה טרם חלפה תקופת ההתיישנות. בין המוכר וחליפיו, לבין הרוכשים, והוקנו להם וליורשיהם אחריהם, זכויות בעלות שבייחוד. אמנם התביעה הוגשה שנים רבות מאוד לאחר העסקה הנטענת, אך לא די בחלוף הזמן כשלעצמו כדי להביא לדחיית תביעה מחמת שיהוי. לא עלה בידי יורשי המוכר להוכיח כי

השיהוי מלמד על ויתור מצד התובעים על זכויותיהם בקרקע. התובעים 5-14 הם בעלי החלקה מושא התביעה ורשאים להירשם ככאלה.

- **ע"א 57954-05-24 אברהם כרמי בע"מ נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל**
נדחה ערעור על פסק-דין של בית משפט השלום אשר הורה על סילוק ידם של המערערים ממתחם בנהריה בבעלות המדינה, בו הפעילו המערערים בית עסק למכירת חומרי בניין; נקבע כי בנסיבות העניין היתה למערערים אך רשות מכללא על ידי מחדל להחזיק במקרקעין, אשר ניתן להפסיקה ולבטלה במתן הודעה מספקת מראש; יחד עם זאת, לאור תקופת ההחזקה הארוכה במהלכה הקימו המערערים מחוברים, ביצעו השקעות לא מבוטלות והפעילו את עסקם, יש לאפשר להם פרק זמן סביר של 3 שנים מהיום כדי להעתיק את המחברים ו/או את העסק המופעל במקום.
- **ע"א 37420-03-24 משה עטיה נ' עמוס חסון**
המשיבים לא הוכיחו לעת הזו שמתקיימים בהם תנאי סעיף 16 בחוק המקרקעין באופן שעומדת להם הזכות לדרוש את מסירת המקרקעין מהמערערים, שלטענתם מחזיקים בהם שלא כדין. עדיפותם של המשיבים מכוח דיני העסקאות הנוגדות אינה משפרת את מעמדם כך שיש לראותם כמי שזכאים לדרוש חזקה במקרקעין כאילו השלימו את התחייבויותיהם ע"פ הסכם הרכישה, למרות שלא השלימו.

3. משכון:

- **פש"ר 7500-03-18 הרוש שלומי נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז חיפה**
אשר כבר התגבשה זכותו של בעל שעבוד למימוש הנכס, ומונה כונס נכסים למימוש, הרי שבהעדר הוראה אחרת בהסכם המשכון, פירות הנכס מוקנים לממשכן, וזאת גם אם מדובר במשכון רשום. עם מינוי כונס הנכסים, הפך השעבוד הרשום גם לשעבוד מופקד.