



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 4605-11-24

לפני: כבוד השופט יחיאל כשר

המבקשים:

1. עבד אלפתאח רג'בי
2. מירוות רג'בי
3. וואיל רג'בי
4. תהאני רג'בי
5. הודה רג'בי
6. ג'בר רג'בי
7. רנדא רג'בי
8. וופא ג'ולאני
9. עולא ג'ולאני
10. סנא קאעוד
11. קאיד רג'בי
12. עביר רג'בי

נגד

המשיבים:

1. אברהם שפרמן
2. מרדכי זרביב
3. יצחק רלב"ג

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (השופטים ד' כהן-לקח, ד' גדעוני ו-ע' אבמן-מולד), מיום 11.7.2024, ב-ע"א 59185-10-20

עו"ד זיאד קעואר

בשם המבקשים:

עו"ד אברהם משה סגל

בשם המשיבים:

החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (השופטים ד' כהן-לקח, ד' גדעוני ו-ע' אבמן-מולד), מיום 11.7.2024, ב-ע"א 59185-10-20. בפסק הדין נושא הבקשה, נדחה ערעור המבקשים על פסק הדין של בית משפט השלום בירושלים (השופטת א' אייכנשטיין שמלה), מיום 3.9.2020, ב-ת"א 67449-12-15, במסגרתו התקבלה תביעת המשיבים לסילוק ידם של המבקשים ממבנה שבשכונת סילוואן בירושלים.

רקע והליכים קודמים

1. בבסיס הבקשה בהליך דנן עומדת תביעת המשיבים לסילוק ידם של המבקשים ממבנה בן שתי קומות וחצי המצוי, כאמור, בסילוואן שבמזרח ירושלים. תביעה זו היא חלק מהתדיינות ארוכת שנים הנוגעת לזכויות בנכסים שבבעלות "הקדש בנבנישתי", אשר התשתית ההיסטורית והעובדתית שביסודה תוארה בהרחבה בהליכים קודמים (ראו, בין היתר: ע"א 5522/12 דוויק נ' רלב"ג, פסקאות 1-4 לפסק דינה של המשנה לנשיא מ' נאור (27.7.2014) (להלן: ע"א 5522/12); רע"א 8694/20 דוויק נ' זרביב, פסקאות 2-8 לפסק דינה של השופטת ד' ברק-אדו (21.7.2022) (להלן: עניין דוויק); בג"ץ 7446/17 סרחאן נ' האפוטרופוס הכללי, פסקאות 6-17 לפסק דינה של השופטת ד' ברק-אדו (21.11.2018) (להלן: עניין סרחאן)). על כן, יובא להלן הרקע בתמצית בלבד.

2. המבנה מושא התביעה לסילוק יד מצוי במקרקעין שאינם מוסדרים, הידועים כחלקות 95 ו-96 בגוש שומה 29986 ורשומים בפנקס השטרות התורכי (שטר מס' 4 משנת 1881, ספר תורכי 3, דף 6) (להלן: המקרקעין). בשנת 1899 נוצר ביחס למקרקעין "הקדש בנבנישתי" (להלן: ההקדש). נכסיו ונאמניו של ההקדש הוגדרו בשטר ההקמה שלו, ומאותה העת המקרקעין היו בבעלות ההקדש. בשנת 1946 נאמני ההקדש השכירו את נכסיו לאדם בשם ג'לאג'ל כדי שישמור עליהם. לאחר מלחמת העצמאות היו המקרקעין מצויים בשטח שהיה נתון לשליטה ירדנית ונכסי ההקדש הוקנו לממונה הירדני על רכוש האויב, יחד עם נכסים נוספים שבמזרח ירושלים. בתקופה זו נתפסו המקרקעין על-ידי משפחות רבות שהתגוררו בסילוואן, וביניהן משפחת המבקשים. לפי הנטען על ידי המבקשים, סב המשפחה רכש את המקרקעין בשנת 1966 מאדם בשם מוחמד עטואן. בתום מלחמת ששת הימים ועם החלת המשפט הישראלי על מזרח ירושלים, הועברו המקרקעין לניהול האפוטרופוס הכללי (לפי סעיף 11 לחוק הסדרי משפט ומינהל [נוסח משולב], התש"ל-1970 (להלן: חוק הסדרי משפט ומינהל)). בשנת 2001 המשיבים מונו כנאמנים להקדש (ה"פ (מחוזי י-ם) 750/01 משאש נ' רשם ההקדשות (15.11.2001)). ביום 30.9.2002 הורה האפוטרופוס הכללי על שחרור נכסי ההקדש למשיבים, מתוקף תפקידם כנאמני ההקדש. זאת, באמצעות תעודת שחרור שהוצאה לפי סעיף 5(ב) לחוק הסדרי משפט ומינהל. בתעודת שחרור מתוקנת מיום 18.1.2015 נקבעה תחולתה גם על חלקות 95 ו-96. לאחר שהוצאה תעודת השחרור, הגישו המשיבים תביעות לפינוי מחזיקים מהמקרקעין, וביניהן תביעה לפינוי המבקשים.

3. בשנת 2017 הוגשה עתירה לבית משפט זה על-ידי מחזיקים במקרקעין, עליהם נמנו גם המבקשים, שבה טענו נגד תוקף תעודת השחרור שהוציא האפוטרופוס הכללי

לידי נאמני ההקדש. ביום 21.11.2018 ניתן פסק הדין בעתירה (עניין סרחאן שצוין לעיל), ובו נדחו טענות העותרים, ונקבע כי בכל הנוגע למישור המשפט המנהלי יש לראות בתעודת השחרור כתקפה. לצד זאת, הודגש כי ביחס לטענות אשר הכרעתן דורשת בירור עובדתי, מקומן להיבחן בהליכים פרטניים (שס, בפסקאות 51-59).

פסק הדין של בית משפט השלום

4. ביום 3.9.2020 ניתן פסק דינו של בית משפט השלום בירושלים (השופט א' אייכנשטיין שמלה), במסגרתו התקבלה תביעת המשיבים. תחילה, חזר בית המשפט, בפסק דינו, על החלטה קודמת שניתנה על ידו ביום 19.6.2019, לפיה ההכרעה בעניין סרחאן מייתרת את הדיון בשתי שאלות שהיו במחלוקת: שאלת בעלות המשיבים במקרקעין ושאלת זיהוי המקרקעין כמקרקעין שמופיעים בשטר ההקדש. ביחס לשאלה האחרונה, בית המשפט מצא שאף בחינת טענות המבקשים לגופן מחייבת את דחייתן, וזאת מהטעם שהמבקשים לא עמדו בנטל ההוכחה לסתור את זיהוי המקרקעין על-ידי המשיבים.

5. בהמשך פסק דינו, פנה בית המשפט להכריע בשאלות שנותרו במחלוקת. שאלה מרכזית במחלוקת נגעה לסיווג המקרקעין לפי דיני הקרקעות העות'מאניים, והאם יש לסווגם, כטענת המשיבים, כמקרקעין מסוג "מולכ", שבהם מוקנית לבעל הזכות זכות בעלות מלאה, או מקרקעין מסוג "מירי", כטענת המבקשים, שבהם הבעלות שייכת לריבון ולבעל הזכות מוקנית רק זכות לחזקה ושימוש. המבקשים טענו כי סיווג המקרקעין כמקרקעי "מירי" מוביל לתוצאה שלא ניתן היה להקדיש את המקרקעין מלכתחילה. בית המשפט קיבל את גרסת המשיבים, וקבע כי עסקינן במקרקעין מסוג "מולכ". יתרה מכך, בית המשפט ציין כי אף אם יסווגו המקרקעין כ"מירי", כטענת המבקשים, לא יהיה בכך כדי להשפיע על ההכרעה בתביעה. זאת משום שהמבקשים לא הוכיחו כי המבנים שהיו על המקרקעין נהרסו כליל, והייתה פעולה אקטיבית של הריבון לנטילת החזקה בהם; משום שהריבון – מדינת ישראל – הוא ששחרר את המקרקעין למשיבים; ומשום שלצורך תביעת פינוי די בזכויות הפחותות מבעלות.

עוד נדחו טענות המבקשים להתיישנות התביעה, משנקבע כי המבקשים לא עמדו בנטל הנדרש להוכיח חזקה נוגדת רציפה במקרקעין במשך 15 שנים, כנדרש לביסוס טענת התיישנות במקרקעין. בהקשר זה קבע בית המשפט, בנוסף ומעבר לצורך (לאור הכרעתו שלא הוכחה חזקה נוגדת רציפה של 15 שנים), כי בתקופה שבה המקרקעין נוהלו על-ידי האפוטרופוס הכללי, היה האפוטרופוס הכללי נעדר כוח תביעה (בשל אי ידיעת מיקומם המדויק של המקרקעין וזהות המחזיקים בהם). לכן, בתקופה זו טרם החל מרוץ ההתיישנות (כקבוע בסעיף 8 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958 (להלן: חוק

ההתיישנות)). באותו הקשר, דחה בית המשפט את טענת המשיבים כי יש לראות במקרקעין, בתקופת ניהול המקרקעין בידי האפוטרופוס הכללי, משום "מקרקעי ציבור", שלגביהם לא חלה התיישנות (לפי הקבוע בסעיף 113(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין)).

בית המשפט קבע כי המבקשים לא הוכיחו את בעלותם במקרקעין (בהעדר כל הוכחה לזכותו של אותו "עטואן" שמכר לסבם של המבקשים, לטענתם, את הזכות במקרקעין, וכן בהעדר צווי ירושה המאפשרים שיוך זכויות הסב, ככל שהיו כאלה, למבקשים), או כל זכות אחרת היכולה לשמש בסיס לדחיית התביעה.

6. המבקשים טענו כי קמה להם זכות לרכישת המקרקעין לפי סעיף 23 לחוק המקרקעין, משום שעלות ההקמה של המבנה שבו הם מתגוררים עולה על ערך המקרקעין. בית המשפט דחה את הטענה, וקבע כי רכישת החלקה מושא זכות הרכישה תהווה עסקה בחלק מסוים במקרקעין, כמשמעותה בסעיף 13 לחוק המקרקעין, וככזו תהיה חסרת תוקף. בית המשפט הוסיף וקבע, כי המבקשים לא הוכיחו כי התקיימו בעניינם התנאים הנדרשים לגיבוש זכות לרכוש את המקרקעין על פי סעיף 23 לחוק המקרקעין: התנאי לפיו המקום של המחוברים סבר בתום לב כי הוא בעל המקרקעין; התנאי לפיו הסכום שהשקיע המקום במחוברים, בשעת הקמתם, עלה על שווי המקרקעין; וכן התנאי הדורש שרכישת המקרקעין על-ידי המקום לא תגרום לבעל המקרקעין נזק חמור שאין בתשלום שווים כדי לפצותו. כמו כן נדחתה טענת המבקשים לדחיית התביעה מכוח עיקרון תום הלב.

7. משהוכחו זכויות המשיבים במקרקעין ונדחו טענות המבקשים, בית משפט השלום קיבל את התביעה והורה על סילוק ידם של המבקשים מהמקרקעין, וכן על חיובם של המבקשים בהוצאות משפט.

פסק הדין של בית המשפט המחוזי

8. על פסק דינו של בית משפט השלום הגישו המבקשים ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים (ע"א 59185-10-20). במסגרת הערעור ניתן, לבקשת המבקשים, צו לעיכוב ביצוע פינוי המקרקעין (כפוף להפקדה כספית). קודם לדיון הראשון בערעור, הוגשו לבית משפט זה בקשות רשות ערעור בקשר עם תביעות פינוי שהתקבלו נגד מחזיקים אחרים במקרקעין (עניין דוויק; רע"א 8858/20 שוויקי נ' רלב"ג (להלן: עניין שוויקי); רע"א 200/23 שחאדה נ' רלב"ג (להלן: עניין שחאדה)). על כן, בהחלטתו בסיום הדיון הראשון בערעור, מיום 26.5.2021, קבע בית המשפט המחוזי כי המשך הדיון



בערעור יעוכב עד להכרעה בבקשות הרשות לערער דלעיל, שהיו תלויות ועומדות בפני בית משפט זה.

9. ביום 21.7.2022 ניתן פסק הדין בעניין דוויק ובמסגרתו התקבל הערעור באופן חלקי, במובן זה שהדיון הושב לבית משפט השלום לצורך השלמת הבירור העובדתי ביחס לטענת ההתיישנות, ובטענה זו בלבד (השופטים י' עמית ו-ד' ברק-ארז, וכנגד דעתו החולקת של השופט י' מין). ביום 27.12.2022, לאחר מתן פסק הדין בעניין דוויק, בית משפט זה (המשנה לנשיא ע' פוגלמן) הורה, בעניין שוויקי, ליועצת המשפטית לממשלה, לשקול את התייצבותה בהליך, תוך שציין כי: "היועצת תשקול להתייחס לשאלת סיווג המקרקעין נושא ההליך והשפעותיה על זכויות ההקדש ולכל סוגיה אחרת שתמצא לנכון". לאחר שהיועצת המשפטית לממשלה לא הגישה עמדה מטעמה, ניתן, ביום 11.4.2024, פסק הדין בעניין שחאדה (השופט נ' סולברג) אשר דחה את בקשת רשות הערעור (עתירה לביטול החלטה זו נדחתה על הסף בבג"ץ 4229/24 שחאדה נ' בית המשפט העליון (26.5.2024)).

על רקע השתלשלות העניינים דלעיל, ובטרם התקיים הדיון השני בערעור, בית המשפט המחוזי נתן לצדדים הזדמנות להתייחס, בכתב ובעל-פה, להתפתחויות שאירעו לאחר הגשת הערעור, לרבות פסקי הדין בעניין דוויק ובעניין שחאדה.

10. ביום 11.7.2024 ניתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי (השופטים ד' כהן-לקח, ד' גדעוני, ע' אבמון-מולר), ובמסגרתו נדחה הערעור על יסוד תקנה 148(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018. לאחר סקירה מקיפה של פסק דינו של בית משפט השלום, קבע בית המשפט המחוזי, בפסק דינו, כי אין לדחות את ממצאיו העובדתיים של בית משפט השלום, כי ממצאים אלו תומכים במסקנותיו המשפטיות של בית משפט השלום וכי פסק הדין אינו מגלה טעות שבחוק. זאת, כפוף להערות שנדרשו בעיקר בעקבות פסק הדין שניתן בעניין דוויק, שכאמור ניתן לאחר פסק דינו של בית משפט השלום, ואשר בית המשפט המחוזי קבע כי אין בהן כדי להצדיק שינוי בתוצאה שאליה הגיע.

11. בית המשפט המחוזי הוסיף, בגדר "למעלה מן הדרוש", את הקביעות הבאות: חלקות 95 ו-96 נכללות בשטח ההקדש; הנכס מושא התביעה מצוי ברובו המכריע (למעט מרפסת), בחלקה 96; המקרקעין היו במקור אדמת "מירי" והפכו לאדמת "מולכ" מכוח חקיקה ירדנית; אף לו היו המקרקעין בסיווג "מירי", דין הערעור היה להידחות שכן לא הוכח שהמבנים שהיו מצויים על המקרקעין בזמן יצירת ההקדש נהרסו כליל.

באשר לטענת ההתיישנות: בית המשפט המחוזי קבע כי בפסק הדין בעניין דוויק נקבע כי, כעניין שבעיקרון, מקרקעין, שעה שהם בידי האפוטרופוס הכללי, הינם "מקרקעי ציבור" לעניין סעיף 113(ב) לחוק המקרקעין, וכי בית משפט זה, בעניין דוויק, החזיר את הדיון באותה פרשה לבירור שאלת רישום המקרקעין על שם ההקדש. בית המשפט המחוזי קבע כי בעניין דנן אין צורך בבירור סוגיה זו (ובדומה לאשר נפסק בעניין שחאדה).

כמו כן, אימץ בית המשפט המחוזי את קביעתו של בית משפט השלום לפיה המבקשים נכשלו מלהוכיח חזקה נוגדת רציפה במשך 15 שנים. בית המשפט המחוזי אימץ גם את קביעתו של בית משפט השלום לפיה המבקשים לא הוכיחו שרכשו את זכות הבעלות בנכס. לבסוף, אומצה קביעתו של בית משפט השלום לפיה המבקשים לא הוכיחו כי קיימת להם זכות לרכישת המקרקעין, משלא הוכחו התנאים הנדרשים בסעיף 23 לחוק המקרקעין.

12. נוכח קביעותיו לעיל, הורה בית המשפט המחוזי על פינויים של המבקשים את המקרקעין עד ליום 12.1.2025 ועל חיובם בהוצאות משפט.

על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הוגשה הבקשה שלפניי.

הבקשה למתן רשות ערעור וההליך דנן

13. ביום 4.11.2024 הגישו המבקשים את בקשת רשות הערעור דנן, ובה נטען כי נפלו פגמים בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, הן בקביעותיו העובדתיות הן בקביעותיו המשפטיות, וכי טענותיהם של המבקשים מעלות סוגיות עקרוניות בעלות השפעות רוחביות המצדיקות מתן רשות ערעור: ראשית, טוענים המבקשים כי דחיית טענתם להתיישנות, בהסתמך על סעיף 113(ב) לחוק המקרקעין, מקורה בטעות אשר מצדיקה להורות על ביטול פסק הדין ולקבוע כי התביעה התיישנה, או לחלופין להשבת הדיון בעניין זה לבית משפט השלום. שנית, חוזרים וטוענים המבקשים כי לא יכולה להיות למשיבים זכות בעלות במקרקעין שכן סיווגם הנכון הוא "מירי". שלישית, נטען כי המשיבים לא זיהו את המקרקעין כדבעי; ורביעית חזרו המבקשים על טענותיהם הנוגעות לזכותם לרכישת המקרקעין, לקיומו של רישיון בלתי הדיר, ולדחיית התביעה מחמת עיקרון תום הלב.

14. ביום 26.11.2024 הגישו המבקשים בקשה לאיחוד הדיון בעניינם עם הבקשה לרשות ערעור שהוגשה במסגרת עניין שוויקי. לחלופין, התבקש בית משפט זה לעכב את

ההליך עד להכרעה באותו העניין. בהחלטתי מיום 26.12.2024 הוריתי על עיכוב ההליך ועל עיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי, תחילה עד להכרעה בעניין שוויקי, ולאחר מכן עד להכרעה בהליך דנן (החלטתי מיום 3.2.2025).

15. פסק הדין בעניין שוויקי ניתן ביום 16.6.2025 (השופט נ' סולברג) ובמסגרתו נדחתה בקשת רשות הערעור. כמו כן, בקשת רשות ערעור נוספת שהגישו מחזיקים במקרקעין נדחתה ביום 22.6.2025 ב-רע"א 6385-11-24 (השופט א' שטיין).

16. בהתאם להחלטה, במסגרתה הוריתי לעשות כן, המשיבים הגישו, ביום 18.6.2025, את התייחסותם להשפעתן של ההכרעות בעניין שוויקי וב-רע"א 6385-11-24 על עניינם, ובעיקרה נטען שנוכח הכרעות אלו דין בקשת רשות הערעור להידחות. לאחר מתן ארכה, הגישו המבקשים, ביום 29.7.2025, את תשובתם, ובעיקרה חזרו על שנטען בבקשת רשות הערעור.

דיון והכרעה

17. לאחר עיון בבקשת רשות הערעור, ובהתייחסויות הצדדים על נספחיהן, מצאתי כי דין הבקשה להידחות.

18. בהתאם להלכה הפסוקה, מתן רשות ערעור ב-"גלגול שלישי" תינתן רק במקרים חריגים, המעוררים שאלה משפטית עקרונית, החורגת מעניינם של הצדדים, או כאשר דחיית הבקשה למתן רשות ערעור תגרום לעיוות דין (ראו, מיני רבים: רע"א 60350-12-24 דאובן נ' עובד, פסקה 9 (10.6.2025); רע"א 23485-06-25 אנקווה – בית אביב בע"מ נ' פליישר, פסקה 8 (15.10.2025)). איני סבור כי הבקשה שלפניי נמנית על אותם מקרים חריגים.

19. טענות המבקשים בענייננו חוזרות, רובן ככולן, על שנטען והוכרע בשורה של פסקי דין הנוגעים למחזיקים באותם המקרקעין. בין היתר, טענות אלו הועלו ונדחו בפסק הדין בעניין שוויקי, שעמו ביקשו המבקשים לאחד את הדיון בעניינם, וכלשונם, בשל: "הדמיון הרב בסוגיות העולות משני ההליכים, שכן המדובר באותם תובעים התובעים מאותה עילה ועל בסיס אותן טענות עובדתיות".

20. המבקשים טוענים כי בעניינם מתעוררות מספר שאלות, אשר ההכרעה בהן היא בעלת השלכות רוחביות לגבי זכויות מחזיקים במקרקעין. ברם, אף אם אצא מנקודת הנחה כי השאלות העולות מהבקשה שלפניי אכן עשויות היו להצדיק מתן רשות ערעור

ב- "גלגול שלישי", כולן נדונו והוכרעו זה מכבר בפסיקת בית משפט זה, כפי שעולה מפסקי הדין שניתנו בעניין דוויק ובעניין טרחאן. למעשה, כפי שאראה להלן, טענות המבקשים עניינן או בטענות שכבר הוכרעו בבית משפט זה או בקביעות העובדתיות שבפסקי הדין בעניינם, ובטענות מסוג זה אין כדי להצדיק, ככלל, מתן רשות ערעור ב- "גלגול שלישי" (ראו, למשל: רע"א 1551-11-24 ביג אלום בע"מ נ' באו-וורקה בע"מ, פסקה 9 (23.2.2025); רע"א 3220/24 מטר נ' פמה קרדיט בע"מ, פסקה 12 (20.11.2024)).

21. אשר לסוגיית ההתיישנות, המבקשים טוענים כי דחיית טענותיהם בפסק דינו של בית המשפט המחוזי מבוססת על יישום שגוי של הדין. לשם הבנת טענותיהם של המבקשים בהקשר זה, אעמוד בתמצית על התשתית הנורמטיבית הצריכה לעניין:

תקופת ההתיישנות לגבי מקרקעין לא מוסדרים היא 15 שנים (סעיפים 5(2) ו- 22 לחוק ההתיישנות וסעיף 162(ב) לחוק המקרקעין). על מחזיק במקרקעין, הטוען להתיישנות התביעה לפינויו, מוטל הנטל להוכיח כי החזיק בנכס חזקה רציפה במשך 15 שנים לפחות, כאשר חזקתו היא "חזקה נוגדת". דהיינו, שחזקת המחזיק הייתה כרוכה בהתנגשות אינטרסים בינו ובין מי שתובע את סילוקו. ובניסוח אחר – על הטוען להתיישנות להוכיח שהחזיק בנכס, לאורך כל תקופת ההתיישנות, על אפו ועל חמתו של הבעלים (וראו: עניין דוויק, פסקה 48 לפסק הדין של השופטת ד' ברק ארז, והאסמכתאות שם).

22. יתרה מכך, בעניין דוויק נקבע כי מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס הכללי הרי הם בגדר "מקרקעי ציבור", לעניין סעיף 113(ב) לחוק המקרקעין, אשר מורה כך: "במידה שלפי חוק זה חלה התיישנות במקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד, לא תתחיל תקופת ההתיישנות לפני היום שנרשמו על שם בעליהם". נדבך נוסף לעניין טענת המבקשים להתיישנות נסוב על סעיף 8 לחוק ההתיישנות אשר מעגן את "כלל הגילוי המאוחר", ולפיו מקום שבו נעלמו מעיני התובע עובדות מהותיות המהוות את עילת התובענה, מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בזהירות סבירה לא היה יכול למנוע אותן, תתחיל תקופת ההתיישנות עם גילוי אותן עובדות.

23. וחזרה לענייננו. דחיית טענות המבקשים להתיישנות, בפסק דינו של בית המשפט המחוזי, התבססה על שני אדנים: ראשית, על קביעתו של בית משפט השלום לפיה המבקשים לא הוכיחו חזקה רציפה במקרקעין במשך 15 שנים, ממצא עובדתי שבית המשפט המחוזי לא מצא מקום להתערב בו; שנית, ביחס לרישום המקרקעין לצורך קביעת מועד תחילת מרוץ ההתיישנות, נקבע שעמדת המבקשים לאורך ההליך כולו



הייתה שהמקרקעין לא נרשמו מעולם על שם ההקדש עצמו אלא רק על שם המקדיש. בנוסף, לפי סעיף 113(ב) לחוק המקרקעין, מרוץ ההתיישנות הושהה בתקופה שבה המקרקעין הוקנו לאפוטרופוס הכללי (החל משנת 1967 ועד לשנת 2002). משכך, ומשום שהמבקשים טענו כי זכותם במקרקעין התגבשה בשנת 1966, ותביעת המשיבים הוגשה בשנת 2015, בית המשפט המחוזי קבע כי מתייתר הדיון על אודות תחולת כלל הגילוי המאוחר, שכן ממילא המבקשים לא הוכיחו כי תיתכן תקופה שבה למשך 15 שנים רצופות החזיקו חזקה נוגדת במקרקעין (ואשר אינה כוללת את התקופה בה המקרקעין הוקנו לאפוטרופוס הכללי).

באשר לכל הקביעות הנ"ל אין כל מקום ליתן רשות לערער ב-"גלגול שלישי", בהיותן קביעות עובדתיות וכן קביעות משפטיות שכבר נקבעו על-ידי בית משפט זה.

24. בדומה, מסקנת בית המשפט המחוזי בדבר סיווג המקרקעין היתה שאין מקום, במסגרת ערעור, להתערב בקביעה בדבר סיווג המקרקעין כ-"מולכ", ואף בקביעה שאם יסווגו כ-"מירי", אין בכך כדי לסייע למבקשים. קביעות אלו נסמכו בפסק דינו של בית משפט השלום על התשתית הראייתית שהונחה בפניו, ואין מקום להתערב במסקנותיו, בוודאי שלא במסגרת ערעור ב-"גלגול שלישי".

25. אף בנוגע לטענה לקיומה של זכות רכישה בידי המבקשים לרכישת המקרקעין לא מצאתי כי יש בטיעוניהם של המבקשים כדי להצדיק היענות לבקשתם. לשם הוכחת הזכות הנטענת, מוטל היה על המבקשים הנטל להוכיח את התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 23 לחוק המקרקעין. בית המשפט המחוזי קבע כי המבקשים לא עמדו בנטל זה, נוכח הממצאים העובדתיים שנקבעו בפסק דינו של בית משפט השלום. אין לדעתי כל מקום לדון בהשגותיהם של המבקשים על קביעות עובדתיות עלו במסגרת ערעור ב-"גלגול שלישי".

26. אשר לטענות הנוגעות לזיהוי המקרקעין, קביעות הערכאות קמא הן שקיים מעשה בית דין בעניין זה נוכח הליכים קודמים, אשר המבקשים היו צד להם, בעניין סרחאן וכן בעניין רע"א 2464/19 רג'בי נ' שפרמן (18.7.2019). יתרה מכך, ובבחינת למעלה מן הצורך, נקבע כי המשיבים הוכיחו את זיהוי המקרקעין ברף הנדרש לתביעתם, והמבקשים, מנגד, לא סתרו זאת. נוכח דברים אלו, גם ביחס לטענותיהם הנוגעות לזיהוי המקרקעין מצאתי כי אין מקום ליתן למבקשים רשות ערעור.



27. כמו כן, לא מצאתי לנכון להידרש לטענות המבקשים לפיהן היה מקום לדחות את התביעה מטעמי היעדר תום לב וכי היה על בית המשפט קמא לקבוע כי הוכח על ידם שניתן להם רישיון בלתי הדיר להחזיק במקרקעין, בהיותם טיעונים הנטועים בנסיבות העניין ובקביעות עובדתיות, ומשכך אינם מתאימים אף הם לדיון בערעור ב-"גלגול שלישי".

28. סוף דבר: בקשת רשות הערעור נדחית. משכך, מתבטל עיכוב הביצוע שניתן בהחלטתי מיום 3.2.2025. בנסיבות העניין ולשם היערכות, המבקשים יפנו את המבנה מושא ההליך בתום 60 יום ממתן החלטתי זו.

המבקשים יישאו בהוצאות המשיבים בסך של 5,000 ש"ח.

ניתנה היום, ט"ו חשוון תשפ"ו (06 נובמבר 2025).


 יחיאל כשר
 שופט

