

תב כלי

נת ישראל - בתי המשפט

ע"א 21/95

בבית המשפט המחוזי בירושלים
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

לפני השופטים צ' כהן, י' הכט, י' עדיאל

המערערת: הימנותא בע"מ

נגד

- המשיבים: 1. מחמד מחמוד סומרי
2. האפוטרופוס לנכסי נפקדיט

ע"א 443/95

המערערת: הימנותא בע"מ

נגד

- המשיבים: 1. תמודה אחמד ג'עברי
2. רמזאן שלורי

א' גבע - בשם המערערת;

א' פלדמן - בשם המשיב 1 ב-ע"א 21/95;

א' רוזנטל - בשם המשיב 2 ב-ע"א 21/95;

א' גורן - בשם המשיבים ב-ע"א 443/95.

פ ס ק ד י ו

1. מוסא עבדאללה סומרי ז"ל (להלן - המנוח), חי בסילוואן משנת 1963 עד שנפטר בשנת 1983. בחייו היה בעליהם של שני נכסים (לפחות): האחד - זה הידוע כחלקה 75 בגוש 30125; האחר - זה הידוע כחלקה 27 באותו גוש. בחלקה הראשונה מחזיק המשיב 1 ב-ע"א 21/95 (להלן - מחמד) ובשתי דירות שבחלקה השנייה מחזיקים המשיב 1 ב-ע"א 443/95 (להלן - ג'עברי) והמשיב 2 באותו ערעור (להלן - שלורי). מכוח טענת בעלות ביקשה המערערת מבית משפט השלום בירושלים לסלק ידם של השלושה משתי החלקות, ותביעותיה אלה נדחו (ת"א 5980/91 ו-ת"א 5981/91). ברקע שתי התביעות - עסקות מכד שבהן הנחה המערערת את הנכס מרשות הפיתוח. שרכשה את הנכס מן האפוטרופוס לנכסי נפקדיט.

2. ראייה לכאורה (ס' 125(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969) על בעלותה בחלקה זו, נשוא ת"א 5981/91, הביאה המערערת ברישום על כך בפנקסי המקרקעין. על בעלותה הרשומה חלק מחמד בשתי טענות: האחת - כי אביו (של מחמד) קנה את החלקה מידי המנוח בשנת 1983; האחרת - כי עסקת חליפין שמכוחה נרשם הנכס על שמה קשרה המערערת עם רשות הפיתוח שלא היתה כלל בעליו, יען כי קיבלה אותו בהעברה מידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים בלא שהנכס הוקנה לו. לחלופין ביקש מחמד לגונן על חזקתו שלו בנכס, בנימוק שהוא דייר צוגן בו ולחלופין בר-רשות בתמורה שאינה ניתנת לביטול.

מראיות שבאו לפני בית משפט השלום עלה, כי שלושה ילדים הוליד המנוח, שלושה שחיו מחוץ לישראל. הבכור נפטר בכווית שנים אחדות קודם למותו של המנוח. והשניים האחרים הם אזרחי יתושבי ירדן. בית משפט השלום לא היה מוכן להניח, כי שני האחרונים היו לבעלי הנכס במוחו של המנוח, כי המנוח לא ציווה את רכושו לאחרים או כי יורשי הבן הבכור אף הם נפקדים. משום כך לא דן בשאר טענותיו של מחמד, בין בטענה שאביו קנה את הנכס מידי המנוח ובין בטענות להגנת החזקה.

3. את הספקות הללו, יהיה אשר יהיה משקלים, לא היתה הצדקה לזקוף לחובת המערערת, משלושה טעמים אלה:

(א) היא הבעלים הרשום, ועל יריביה לסחור;

(ב) לפי טיבו, המידע החסר בידי האחרונים;

(ג) בהחלטתו מיום 25.4.93 (המ' 1035/93) הקדים בית משפט השלום וצמצם את המחלוקת לשאלות, אם הנכס קם לקניין אביו של מחמד טרם מותו של המנוח, ואם למחמד זכויות חזקה (בר-רשות או דייר מוגן) בנכס - **אוחן** שתיים שבפסק-דינו מצא שאינן מתעוררות.

4. בעלותה של המערערת בחלקה זו, נשוא ת"א 5980/91, לא נרשמה בפנקסי המקרקעין. מתחילה היה אפוא עליה לשכנע, כי נדין הוקנה הנכס לאפוטרופוס לנכסי נפקדים, כי הלה מכר אותו לרשות הפיתוח וכי ממנה רכשה היא (המערערת) את הנכס בעסקת חליפין. לפני בית משפט השלום היו ראיות על כך שהמנוח לא הניח אחריו יורשים

בית ישראל - בתי המשפט

0
1
2 שלא היו הם עצמם נפקדים, אותו פירט ב"כ המערערת בסימן 3 לסיכומיו
3 בבית משפט זה. משום כך, ולענין זה אין נפקא מינה מאיזה צד באו (ע"א
4 211/63 יחזקאל נ' קלפר, פ"ד (1) 563), היה מקום לקבוע כי הנכס
5 הוקנה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים טרם שהעבירו לרשות הפיתוח.

6 5. בהנחה זו המשיך בית משפט השלום ובדק את זכויות החזקה של תופסי
7 המבנה שבחלקה, בחלקו השני של פסק-הדין (עמ' 17 ואילך, תחת הכותרת
8 "מהות חזקתם של הנתבעים בנכס). הוא מצא, כי שני המחזיקים הללו,
9 ג'עברי ושלודי, הם דיירים מוגנים.
0 לא מצאנו בטענותיה של המערערת (פרק ב) עילה להתערב במסקנתו זו של
1 בית משפט השלום.

סיכום

2
3 5. אנו מבטלים פסק-דינו של בית משפט השלום ב-ת"א 5981/91 ומחזירים
4 אליו את הענין על מנת שיכריע בשאלה, אם הוכח שהמנוח מכו בחייו לאביו
5 של מחמד את הנכס אשר בחלקה 75 (שאז יש לדחות את התביעה), והיה אם לא
6 ישיב עליה בחיוב - בשאלה, אם עומדת למחזיק בנכס הגנה מן ההגנות שלהן
7 טעו; זאת יעשה בית משפט השלום עפ"י הראיות שכבר גבה, אלא אם ימצא
8 לשמוע עדויות נוספות.

9 6. אנו מבטלים את החלק הראשון מפסק-דינו של בית משפט השלום ב-ת"א
0 5980/91, קובעים כי הנכס קם לבעלותה של המערערת ואיננו משניים'מו
1 התוצאה של דחיית תביעתה לטילוק יד, זולת זאת שאנו מעמידים את
2 ההוצאות שנפקדו לחובתה על סכום של 3,000 ש"ח.

3 7. (א) המשיב 1 ב-ע"א 21/95 ישא בהוצאות ובשכ"ט עו"ד המערערת בסכום
4 כולל של 3,000 ש"ח.

5 (ב) אין צו להוצאות ב-ע"א 443/95.

6 8. מזכירות בית המשפט תמציא לבעלי הדין העתקים מאומתים של פסק-דין
7 זה.

8 ניתן היום, 15.4.96, בהעדר בעלי הדין.

בית המשפט המחוזי תל-אביב

אני מזה

שהעונק זה נכון ומלא

(-) שופט

(-) שופט

(-) שופט

מוכר ואשי

17

תאריך