

פסקי דין בענייני מקרקעין

ר"ע 86. 101 בביהמ"ש העליון — קדמאני ואח' נגד אבו אלגאג' ואח' (פורסם בפד"י כרך מ(1) עמ' 613).

בית מלון פלוני בנוי על שלוש חלקות שכנות, הרשומות כיחידות נפרדות במרשם המקרקעין. לגבי אחת מהן נתבקש פירוקו של השיתוף הקיים בין הבעלים המשותפים. בית משפט השלום דחה את התביעה לפירוק השיתוף, מתוך שסבר כי נכס מקרקעין אחד, דוגמת בניית המלון הניצב על מספר חלקות הוא נכס אחד לצורך פירוק השיתוף שבו, והוא גם לא ראה להתעלם מן המציאות הכלכלית כדבריו ולפרק את השיתוף בחלקה אחת דבר הפוגע לדעתו בערך המלון.

בית המשפט המחוזי קיבל את הערעור וקבע, כי ניתן בהלקת הרישום האחת לקיים הליכי פירוק נפרדים ללא קשר למעמדו, מבחינת הבעלות של החלקות הנוספות שעליהן ניצב המלון.

בית המשפט העליון בדחתו את בקשת רשות הערעור על פסק-הדין של בית המשפט המחוזי, פסק:

א. (1) משנמנע המחוקק מהגדרתו של המונח „מקרקעין משותפים” יפורש ביטוי זה על-פי מובנו הלשוני ועל-פי הקשרו התחיקתי.

(2) בעלות משותפת יכולה להיווצר, רק כאשר מכירים במספר בעלויות לגבי יחידה אחת.

(3) כדי להכיר בשותפות לגבי אותם מקרקעין, צריכים לתחום את היחידה, שלגביה מכירים במספר בעלויות משותפות.

(4) היחידה, שלגביה מכירים בשותפות בבעלות, היא זו המוכרת על-פי החוק על יסוד מרשם המקרקעין, לא גדולה הימנה ולא קטנה הימנה. ממילא מתייחס גם הפירוק לאותה מסגרת פורמלית.

(5) העובדה, שמבנה או עיבוד חקלאי או חוקה, שימוש וכדומה, משתרעים על פני מספר חלקות צמודות זו לזו, אינה הופכת את הנושא לבעל משמעות משפטית גלובלית, המאפשרת התעלמות מן הבעלויות בכל יחידת רישום נפרדת מן הזכויות — לרבות הזכות לבקש פירוק — הצמודות לה.

ב. (1) אין בקיומם של הליכים מקבילים כשלעצמם כדי לעכב את הליכי הפירוק.

(2) ענין עיכוב הביצוע יכול להישקל רק על רקע הנסיבות העובדתיות.

(פסק-הדין ניתן ביום 27.3.86)

2- ע"א 786/81 בביהמ"ש העליון — עזרון שריף שטני ואח' נגד. הוועדה המקומית להכנת ולבניה תל-אביב-יפו ואח' (פורסם בפד"י כרך מ(1), עמ' 348).

בית המשפט דן בנושא פיצויים בגין הפקעת מקרקעין, ובין היתר נדרש לשאלה מהו שווי הנכס לצרכי חישוב פיצויים: האם שוויו לפני התכנית או לאחריה. בית המשפט חזר על ההלכה הקיימת, לפיה את פיצויי ההפקעה יש לשלם לפי שווי הנכס עקב התכנית ולא כשווי לפני התכנית.

(פסק-הדין ניתן ביום 19.12.86)

ע.א. 605/82 בביהמ"ש העליון — תהילה בובילסקי ואח' נגד מינהל מקרקעי ישראל
(פורסם בפד"י ל"ט(3), עמ' 130).

השאלה שנדונה בערעור זה היתה, אם שעה שמחשבים את עליות ערך המקרקעין לצורך קביעת שיעור דמי ההסכמה, יש להתחשב בגורם האינפלציוני, באופן שתובא בחשבון רק העליה הריאלית בערך נכס המקרקעין ואם לאו. במקרה זה לא הובא בחישובי המינהל הגורם האינפלציוני בעליית ערך הקרקע.

בית המשפט העליון פסק:

- א. 1. ה**בסיס** המשפטי לדרישת דמי הסכמה בממקרה דגן מעוגן עקרונית בשני מקורות: המקור האחד הוא חוזה החכירה שבין החוכר למשיב. המקור האחר מצוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, הניתנות מכוח סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך—1960.
2. בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, שנתפרסמו ב־30.9.77, מדובר על תשלום דמי הסכמה בשיעור שליש מעליית ערך הקרקע, ולא נאמר באותן החלטות דבר באשר למידת ההתחשבות במרכיב האינפלציוני.
3. החלטת מועצת מקרקעי ישראל, שפורסמה ב־26.8.82 וששינתה את ההוראות הקודמות וקבעה התחשבות באינפלציה, מלמדת כי לא הייתה התחשבות כזו לפניו. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 17.7.82 שפורסמה ב־2844 מיום 26.8.82 שינתה את החלטת המועצה הנ"ל והיא מכלילה הוראות הצמדה המתחשבות באינפלציה.
4. גם על-פי ההוראה שביטול דרישת דמי ההסכמה וחישובם וגם על-פי המשתמע מתנאי החוזה הספציפי, יש, במקרה דגן, להתחשב בערך הנכס בעת רכישתו בבסיסו הנומינאלי.

(פסה"ד ניתן ביום 29.7.85)

ע.א. 126/83 בביהמ"ש העליון — טעד אל דין אלעלמי ואח' נגד נגים אל חטיב בשמה ובשם עזבון המנוחה חורייה לעלמי (פורסם בפד"י כרך מ(1), עמ' 397).
הערעור מתייחס לענין מקרקעין שעברו הליכי הסדר, ושהדיון המשפטי הנוגע לכך החל עוד בבית המשפט המחוזי הירדני.

בית המשפט העליון פסק:

- א. (1) בסכסוכים המתגלעים עקב יישומה של פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט—1969, על שטח מסויים, העדיפות היא לנושא החוקה, וזאת בין אם מדובר בקרקע רשומה כדין ובין אם מדובר בקרקע שאין לגביה כל רישום.
 - (2) כאשר פלוני מוכיח חזקה נוגדת בקרקע של פלמוני, שתקופתה ותנאיה יש בהם כדי למנוע כל תובענה לקבלתה, תירשם הקרקע בשמו של המחזיק, וזאת על-אף הרישום שבידי הבעלים.
 - (3) אין לזלזל בכוחו המחייב של הרישום. בהעדר טענה של חזקה נוגדת מוסמך הפקיד המסדר לרשום קרקע בשמו של הבעלים גם בהעדר תביעה פורמאלית מצדו, ובלבד שהפקיד המסדר שוכנע, שלאדם, אשר לא הגיש תביעה, יש זכות בקרקע.
- ב. טענת התיישנות הינה טענה רק כפי המחזיק בקרקע בשעת בירור הסכסוך בינו לבין יריבו.

- ג. (1) יש להבחין בין רישיון שניתן בתמורה לבין רישיון שניתן ללא תמורה.
 (2) רשות שאינה בתמורה ניתנת לביטול על-ידי כך שנותן הרשות מגלה דעתו, כי אין ברצונו להרשות עוד את הפעולות, שלגביהן ניתנה הרשות.
 (פסה"ד ניתן ביום 24.2.86)

ע.א. 537/83 בביהמ"ש העליון — סנדר רחמני נגד מונהל מקרקעי ישראל (פורסם בתקציר פס"ד כרך כ"ח 15 עמוד 239).
 המערער ביקש להעביר זכויות חכירה בנכס לצד שלישי ונדרש על-ידי המינהל מקרקעי ישראל לשלם דמי הסכמה.
 המערער שילם את דמי ההסכמה שנדרשו ממנו, אבל הגיש תביעה להחזרת חלק מדמי ההסכמה בטענה שיש לקבל את דרכי החישוב שלו לענין קביעת דמי ההסכמה. המחלוקת נסבה סביב הסעיף בחוזה החכירה בו נקבע כי החוכר ישלם דמי הסכמה „בשיעור של שליש עליות ערך הקרקע“.
 המינהל טען ש„ערך הקרקע“ משמעותו ערכה של זכות בבעלות בקרקע, ואילו המערער טען שהכוונה לערכה של זכות החכירה.
 ביהמ"ש העליון קיבל את טענת המינהל לגבי פרשנות הסעיף הנ"ל והערעור נדחה.
 (פסה"ד ניתן ביום 12.1.87)

ע.א. 689/84 בביהמ"ש העליון — מפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ נגד הממונה על מירשם המקרקעין ואח' (פורסם בפס"ד כרך ל"ט (4) עמ' 160).
 המערערת ביקשה רישום הערת אזהרה על מקרקעין של חייב, שמונה לו לאחר מכן כונס נכסים, בהסתמכה על שטר משכנתה שבידה. בקשתה זו נדחתה בטעות על-ידי רשם המקרקעין. משסירב הרשם בשנית לרשום את הערת האזהרה, הגישה המערערת ערר לממונה על המירשם, וזה סמך ידיו על החלטת המפקח.
 המערערת פנתה לבית המשפט המחוזי בבקשה לבטל את החלטת הממונה ולהורות לרשם המקרקעין לרשום הערת אזהרה כמבוקש. בית המשפט המחוזי ציווה על רישום הערת האזהרה כמבוקש, אך ללא ציון תאריך.
 המערערת לא השלימה עם פסק הדין שניתן כאמור וביקשה רשות לערער עליו. הרשות ניתנה והוגבלה לשאלה אחת ויחידה והיא אם ניתן לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין שתוקפה בדיעבד.
 בית המשפט העליון פסק:

- (1) הכלל הוא, שאין החוק מאפשר רישום הערת אזהרה, שתוקפה בדיעבד.
 - (2) יש להבחין בין מקרה של פלוני, שפונה לרשם ומבקשו רישום הערת אזהרה למפרע על נכסיו של פלמוני, לבין מקרה, שבו ביקש פלוני החלטה שגויה של רשם המקרקעין, שסירב לרשום הערת אזהרה שלא כדין.
 - (3) במקרה דנן, הייתה חובה על הרשם לרשום את ההערה, מפני שכל הנתונים הקבועים בסעיף 126(א) נתקיימו. הזכות לרישום ההערה קמה למערערת ביום שבו חייב היה לרשמה, ולכן אין לקרוא למצב, שבו בית המשפט מעמיד את מסקנותיו המוטעות של הרשם על מכונן, רישום הערה שתוקפה בדיעבד.
 - (4) כשנוכח בית המשפט בטעות שבהחלטת הרשם, היה עליו לבטל את ההחלטה ולתת למערערת אותן הזכויות, שהגיעו לה בתאריך מתן החלטתו של הרשם, וזאת כאשר התיקון אפשרי.
- (פסה"ד ניתן ביום 28.11.85)