

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 305/00

בפני: כבוד הנשיא א' ברק
כבוד השופטת ט' שטרסברג-כהן
כבוד השופט י' טירקל

המערער: יצחק מאיש

נגד

המשיבה: המקום של יגאל בע"מ

ערעור על פסק-דינו של בית המשפט
המחוזי בתל-אביב-יפו מיום 2.12.99
בה"פ 387/98 שניתן על ידי כבוד
השופט ד"ר ג' קלינג

תאריך הישיבה: א' בכסלו תשס"א (28.11.00)

בשם המערער: עו"ד משה י' קמר
בשם המשיבה: עו"ד חגאג אריה

פסק-דיןהשופטת ט' שטרסברג-כהן:

לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי שדחה את תביעתו של המערער בה ביקש להצהיר כי אין למשיבה זכויות בחלקה 72 בגוש 6346 ולהורות לבטל רישומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת 2,406/22,406 חלקים בחלקה 72.

עובדות

1. חלקה 4 בגוש 6346 (להלן: החלקה ההיסטורית), ששטחה הרשום 22,406 מ"ר היתה בבעלותם ובהחזקתם של בני הזוג הופמן (להלן: הופמן).

א. ביום 25.7.1965 העבירו הופמן לבני הזוג שור (להלן: שור) זכות בעלות ב- 2,406/22,406 חלקים בלתי מסוימים מהחלקה ההיסטורית, ובידי הופמן נותרה בעלות ב- 20,000/22,406 חלקים בלתי מסוימים בה. במקביל, העניקו הופמן, לשור זכות חכירה ל- 999 שנים בשטח של 2,406 מ"ר, שסומן בתשריט שצורף לשטר החכירה ונרשם (השטח של 2,406 מ"ר שהוחכר להופמן המשקף גם בעלות ב- 2,406/22,406 חלקים, יקרא להלן: מגרש ב'. 20,000/22,406 החלקים הנותרים בבעלות הופמן יקראו להלן: מגרש א')

בשטר המכר ננקבה התמורה ששילמו שור להופמן עבור זכות הבעלות והחכירה וצוין כי התמורה משתלמת הן עבור זכות הבעלות והן עבור זכות החכירה שרכשו שור מהופמן. כמו כן נקבע בשטר החכירה כי הופמן ישלם באופן מלא ובלתי תלוי בשור, במגרש א' ואילו שור יהיו התוכרים והשולטים הבלעדיים במגרש ב'.

ב. בשנת 1979 העבירו שור את זכות הבעלות ב- 2,406/22,406 חלקים מהחלקה ההיסטורית - מגרש ב' - וכן את זכות החכירה בו לזוג גולדברג (להלן: גולדברג). בשטר העברת החכירה שאושר על ידי רשם המקרקעין, נקבע, כי השטח הנעבר הוא השטח המסומן בתשריט שצורף לשטר החכירה בין הופמן לשור שנערך בשנת 1965. כמו כן נקבע, כי שור מעבירים לגולדברג "את כל זכויותיהם והתחייבויותיהם מחוזה החכירה שבהתאם לשטר החכירה הרשום בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקוה מס' 4357 מיום 25.7.65 (להלן: חוזה החכירה) על המקרקעין המפורטים ברשימה דלקמן... 'מקבלי ההעברה' מצהירים כי קראו את 'חוזה החכירה' ומקבלים על עצמם את כל הזכויות והחובות הכלולים בו כאילו נחתם חוזה החכירה על ידם מלכתחילה. .התמורה הנ"ל כוללת גם העברת זכות הבעלות ב- 2,406/22,406 חלקים בחלקה."

ג. ביום 18.4.1982 הוצא צו על ידי שר הבינוי והשיכון מכוח סעיף 3 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943 (להלן: פקודת הדרכים), לפיו הופקעה עבור מע"צ מחציתה הדרומית של החלקה ההיסטורית, לצורך הרחבת "צומת ירקון". השטח שהופקע כלל את מגרש ב' כולו וחלק ממגרש א', כפי שעולה ממפה מצבית שהוכנה על ידי מודד מוסמך.

ד. ביום 16.9.90 נכרת חוזה מכר בין הופמן למערער בו התחייבו הופמן להעביר למערער את זכויותיהם במגרש א' (בעלות ב- 20,000/22,406 חלקים). בחוזה המכר שערכו הופמן והמערער הוצהר כי המערער "מודע

להפקעה וליעודו של המגרש [מגרש אי-ט.ש.כ] וכי הוא קונה אותו על כל זכויותיו וחובותיו כיום...".

ה. ביום 4.6.1991 נרשמה -לאור צו ההפקעה- פרצלציה לא רצונית של החלקה ההיסטורית. החלקה חולקה לשתי חלקות: חלקה 72 בשטח של 12,176 מ"ר וחלקה 73 בשטח של 10,230 מ"ר. חלקה 73, שהפכה מאוחר יותר לחלקה 146, מהווה את השטח שהופקע עבור מע"צ וכללה את מגרש ב' כולו וכן שטחים נוספים שהופקעו ואינם מענייננו. ההפקעה לא חלה על חלקה 72. כשבוצע הרישום מחדש במסגרת הפרצלציה, נרשמו הזכויות באופן שזכות הבעלות בחלקה 72 שלא הופקעה, נרשמה על שם המערער (10,000/11,203) ועל שם בני הזוג גולדברג (2,406/22,406) יחדיו (היחס בין 10,000/11,203 זהה ליחס שבין 20,000/22,406). כמו כן הועתקה (משום מה) זכות החכירה ב- 2,406 מ"ר, מחלקה 73 לחלקה 72.

ו. ביום 20.8.1996 נערך חוזה בין גולדברג והמשיבה, על פיו הועברו למשיבה בעלות ב- 2,406/22,406 חלקים בחלקה 72 וחכירה בשטח של 2,406 מ"ר בחלקה 73 (מגרש ב'), עליו נמצא מחסן ששכרה המשיבה מגולדברג עוד בינואר 1985. תנאי החכירה, כפי שצויין ב"שטר העברת זכות שכירות", זהים לתנאי השטר שנערך בין הופמן לשור בשנת 1965. צוין במפורש בפתח לחוזה בין גולדברג והמשיבה, כי המקרקעין נשוא החוזה הופקעו וכי גולדברג מעבירים למשיבה את זכותם לקבל פיצוי או קרקע חלופית עקב ההפקעה. עוד הוצהר והוסכם במסגרת החוזה, כי המשיבה מודעת לכך שמדינת ישראל עשויה לבטל את רישום הבעלות במקרקעין וכי היא עשויה לסרב לאפשר למשיבה לעשות שימוש במקרקעין וכי ידוע למשיבה סכום הפיצוי שהציעה מדינת ישראל בגין הפקעת המקרקעין.

2. נכון להיום, רשום המערער כבעלים של 10000/11203 חלקים בחלקה 72 והמשיבה רשומה כבעלים של 2,406/22,406 באותה חלקה. רישומה של המשיבה כחוכרת של 2,406/22,406 חלקים מחלקה 72 בוטל בפסק דינו של בית המשפט

המחוזי נשוא ערעור זה. אין חולק כי החלק החכור בשטח של 2,406 מ"ר והמבנים שעליו, נמצאים בחלקה 73 שהופקעה.

המערער טוען כי על אף שהמשיבה רשומה כבעלים של 2,406/22,406 חלקים בחלקה 72, שעליה לא חלה ההפקעה, אין לה זכויות כלשהן באותה חלקה, הנמצאת כולה בבעלותו וכי כל זכויותיה של המשיבה מתמצות בזכויותיה במגרש ב', הכלול בחלקה 73 שהופקעה. לעומתו, טוענת המשיבה כי בבעלותה 2,406/22,406 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 72, שלא הופקעה.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

3. בית המשפט המחוזי דחה את טענות המערער בקובעו, כי לא היו בפניו ראיות המלמדות על כוונת הופמן להעביר לשור בעלות בשטח מסוים וכי הבעלות בכל המקרקעין (שני המגרשים) היתה ונשארה משותפת בחלקים יחסיים כאמור לעיל. עוד קבע בית המשפט כי, גם אילו התקבלה גרסתו של המערער למהות אותה עסקה, לא היה בכך להועיל לו, שכן החלוקה בין בעלות וחכירה נועדה לעקוף את הוראת סעיף 13 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ואינה תקפה. סעיף זה קובע, כי "אין תוקף לעסקה בחלק מסוים במקרקעין". לשיטתו, הלכה היא, כי גם כאשר מסכימים ביניהם בעלים משותפים במקרקעין בחלקים בלתי מסוימים על יחוד חלק מן המקרקעין לאחד מהם, נשאר כל אחד מהם, ברישום, בעלים משותפים עם האחר בכל המקרקעין. כך גם כאשר היתה הפקעה. לאחר ההפקעה ממשיך כל אחד מן השותפים להיות בעלים בחלקים בלתי מסוימים בחלק שלא הופקע. בית המשפט קבע כי, הענקת זכות למשיבה - על ידי מע"צ - לקבלת קרקע חלופית למגרש ב', אינה מצביעה על היות המשיבה בעלת זכות במגרש ב' בלבד. עוד קבע, כי מע"צ אינה בעלת דין ואין בנכונותה להיטיב עם המשיבה, כדי להשליך על מעמדה של המשיבה במגרש ב'. באשר לזכות החכירה, קבע בית המשפט, שלא ניתן היה להסב את זכות החכירה מחלקה 73 לחלקה 72 ולפיכך החכירה שנרשמה בחלקה 72, בטלה. בהמשך, ייבחן נושא ההפקעה החלה - לפיה הטענה - על חלקה 72 בלבד וכן תיבחן בעלותה של המשיבה ב- 2,406/22,406 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 72 שלא הופקעה ומשמעותה של בעלות זו.

תמצית טענות הצדדים

4. טענתו המרכזית של המערער היא, כי כוונתם של הופמן ושל שור, כפי שבאה לידי ביטוי בשטרי המכר והחכירה ובתשריט שצורף לשטר החכירה, היתה, לרכוש זכויות המגיעות כדי בעלות בשטח המוכר (מגרש ב'), עליו היה מצוי בית האריזה, ובשטח זה בלבד, בעוד שאר שטחי החלקה (20,000/22,406 חלקים) יישארו בבעלותם הבלעדית של הופמן. כוונה זו נלמדת מן ההסכמים ומשטרי המכר והחכירה, שנערכו מלכתחילה ובהעברה מיד ליד. היא נלמדת גם מעדותו של מנהל המשיבה, שאישר, כי המשיבה חכרה רק את המבנים והקרקע של מגרש ב', הנמצא כולו בחלקה 73 שהופקעה, בידיעה שגולדברג - מהם רכשה את הקרקע - היו בעלים וחוכרים של מגרש ב' בלבד וכי אין לה זכויות במגרש א' (הכולל את חלקה 72) השייך, למערער בלבד. לטענתו של המערער, עולים דברים אלה ממסמכים נוספים - הצהרה למס שבח ובקשה לרישום בספרי האחוזה - שנערכו בעבר בקשר לעסקאות האמורות. הפיצול בין מכר לחכירה נועד להתגבר על היעדר אפשרות לרישום במרשם, בעלות בחלק מסוים במקרקעין. לטענתו, מדובר בטכניקה מקובלת של עקיפה חוקית של הוראת סעיף 13 לחוק המקרקעין.

המשיבה חוזרת על הטענות שהעלתה בפני בית המשפט המחוזי ותומכת יתדותיה בפסק דינו.

דיוןבעלות וחכירה לדורות - כוונת הצדדים

7. שטרי המכר והחכירה והרשום שנערך בעקבותיהם בעסקת הופמן-שור בשנת 1965, מצביעים בעליל על כך שהועברה לשור זכות בעלות בשטח של 2,406/22,406 חלקים, אשר יוחד בזכות חכירה בשטח מסוים של 2,406 מ"ר, שסומן בתשריט שצורף לשטר החכירה ונרשם כמגרש ב'. התמורה ששילמו שור עבור זכות הבעלות וזכות החכירה שרכשו מהופמן, ננקבה בשטר המכר, בו נכתב "כי התמורה הנזכרת היא התמורה המלאה והנכונה ששולמה במחיר הנכסים והיא כוללת גם תשלום בעד רישום זכות חכירה לגבי המקרקעין שלהלן, בהתאם לשטר חכירה שנחתם היום בין אותם צדדים". בשטר החכירה עליו חתמו הופמן ושור באותו יום, נקבע, כי תמורת 1 ל"י מחכירים הופמן לשור לתקופה של 999 שנה "שטח

של 2406 ממ"ר המסומן במשבצת צבועה אדום, בתרשים הרצוף לשטר חכירה זה שיחשב כחלק בלתי נפרד משטר החכירה". עריכתם של שטרי המכר והחכירה באותו יום ובאותו מעמד וכריכתם זה בזה באופן בו נכרכו, מחייבת את פרשנותם בכפיפה אחת (ע"א 134/84 פוליגון מצבעת טכסטיל חיפה בע"מ נ' פרידמן, פ"ד לט(2) 365, 368; ע"א 498/83 אמישרגז נ' מלבין, פ"ד מב(4) 269, 276). זאת ועוד, בסעיף 2 לשטר החכירה נאמר, כי "החוכרים יהיו רשאים לעשות במוכר כפי שאדם עושה בנכס שבבעלותו המלאה, וכן יהיו החוכרים זכאים לכל הזכויות מהמוכר, שלהן זכאי בעל נכס- בלי כל צורך בהסכמת המחכירים. מאידך יהיו החוכרים חייבים לשאת, לגבי המוכר בכל החובות החלות על בעלים, לגבי נכס שבבעלותו המלאה". בסעיף 4 לשטר החכירה נקבע כי "המחכירים יהיו רשאים לעשות בשטח של 20 דונם מתוך חלקה 4 בגוש 6346, שאינו מוכר עפ"י שטר חכירה זה (להלן- "מותר החלקה"), כפי שאדם עושה בנכס שבבעלותו המלאה, וכן יהיו המחכירים זכאים לכל הזכויות ממותר החלקה שלהן זכאי בעל נכס- בלי כל צורך בהסכמת החוכרים...". בסעיף 6 צוין כי "האמור בשטר חכירה זה לא ייפגע בשום צורה עקב רכישת בעלות במושע של 2406 חלקים מתוך 22406 חלקים בחלקה 4 בגוש 6346 ע"י החוכרים מהמחכירים...". בסעיף 7 הביעו הצדדים את דעתם כי "זכות החכירה לגבי המוכר לא תתבטל עם פטירת המחכירים ו/או החוכרים או מי מהם...". גם ממסמכים נוספים עולה התכלית של יחוד חלק מסוים של הקרקע. כך, בהצהרה למס שבח תחת הכותרת "פרטים על מהות העסקה" נכתב בנשימה אחת "מכר וחכירה של חלק מהמקרקעין". בנוסף, בנסח המקרקעין בו רשומים הבעלות והחכירה גם יחד, מתואר שטח מסוים בחלקה.

8. מן האמור עולה בבירור, כי הצדדים התכוונו שתועבר לשור זכות חכירה ובעלות במגרש ב' עליו היה מבנה (בית אריזה) שנבנה שנים לפני כן וכי זו היתה תכלית העסקה. אלא שהואיל והיה קושי לחלק את החלקה ההיסטורית, נקטו הם בטכניקה של העברת בעלות וחכירה, שהוכרה על ידי הפסיקה (ע"א 650/77 ריבק נ' יער, פ"ד לג(3) 785, 786; להלן: עניין ריבק; ע"א 272/86 הכרי נ' הכרי ואח', פ"ד מב(2) 411, 416). בעניין ריבק נדונה שאלת זכותם של חוכרי מרתף, בעלי זכות בעלות בחלקים בלתי מסוימים בבית משותף, לבנות דירה במרתף. בית המשפט קבע, שהענקת זכות לחוכרים לבנות דירה במרתף נועדה

להגשים את תכלית העסקה שהיא "הצמדה בין זכות החכירה ובין הבעלות אשר
 "פוזרה" כך בין רוכשי הדירות." (שם, עמ' 786, 789-790). קביעה זו משליכה
 על ענייננו, בו תנאי שטר המכר ושטר החכירה, המעניק חכירה לדורות
 2,406/22,406- חלקים שיוחדו ב- 2,406 מ"ר - מגרש ב', מלמדים על העברת
 זכות הקרובה במהותה לזכות בעלות המוקנית לחוכר במגרש זה. שטר החכירה
 קובע בלשון ברורה וחד משמעית, כי החוכרים זכאים לנהוג במגרש ב' מנהג
 בעלים ולעשות בו כבתוך שלהם ואילו הבעלים הרשומים של 20,000/22,406 בשטח
 של 20,000 מ"ר - הוא מגרש א', זכאים לנהוג בו מנהג בעלים באופן בלעדי.
 תקופת חכירה של 999 שנים "שכמוה מבחינה מעשית כצמיתות, מצביעה על כוונה
 להגיע ככל שניתן לתוצאה הקרובה ביותר לבעלות בכל הנוגע לשימוש במקרקעין
 ולניצולם" (רע"א 2821/95 לוסטיג נ' מייזלס, פ"ד נ(1) 517, 526. להלן:
 פסק דין מייזלס). לשון השטרות ותוכנם, מלמדים על תכלית העסקה ועל מהותה
 האמיתית כאמור, וכן על כוונתם הברורה והחד משמעית של הופמן להשאיר בידם
 זכויות בלעדיות, שכמוהן כבעלות, במגרש א' ולהקנות לשור זכויות בלעדיות,
 שכמוהן כבעלות במגרש ב'. זכויות אלה עברו לגולדברג. המשיבה רכשה
 מגולדברג במגרש ב' את אותן זכויות שרכשו גולדברג משור, אותן רכשו שור
 מהופמן והמערער רכש מהופמן במגרש א' את אותן הזכויות שהשאיר הופמן
 בידיו. שור, גולדברג והמשיבה בזה אחר זה, נהגו בפועל במגרש ב' מנהג
 בעלים, בהחזקתו, בשימוש בלעדי בו, בהעברת זכויות בו מיד ליד ובנשיאה
 בהתחייבויות ובהנאה מזכויות שכמוהן כזכות בעלות, וכך גם הופמן והמערער
 במגרש א'.

העסקאות בין הופמן לשור, בין שור לגולדברג ובין גולדברג למשיבה
 נעשו במתכונת של העברת זכות חכירה בחלק מסוים וזכות בעלות בחלקים בלתי
 מסוימים, כשתכליתן היתה לייחד את מגרש ב' לחוכר. כיצד רואה החוק עסקאות
 אלה?

בעלות וחכירה לדורות - הדין

9. בעלות בנכס מעניקה את הזכות למירב ההנאות שניתן להפיק מן הנכס
 שהוא מושא הבעלות, כהגדרת סעיף 2 לחוק המקרקעין הקובע כי:

"הבעלות במקרקעין היא הזכות להתזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עיסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם."

"...מרכז הכובד של הבעלות טמון בקביעה הכוללנית לפיה זכאי הבעל לעשות כל דבר בנכס שבבעלותו" (יי וייסמן, דיני קניין - בעלות ושיתוף (כרך ב', ירושלים, תשנ"ז) 26). הבעלות עשויה להתרוקן מתוכנה כתוצאה מפעולות רצוניות של הבעלים. חכירה וחכירה לדורות הינה זכות שהוקנתה בתמורה להתזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות (חכירה לתקופה שלמעלה מ-5 שנים וחכירה לדורות לתקופה שלמעלה מ-25 שנים). חכירה לתקופות ארוכות, מקרבות מאוד את זכות החכירה לזכות הבעלות (מי דויטש קניין (כרך א, תשנ"ז) 303). בעל מקרקעין, המחכיר את מקרקעיו בחכירה לדורות, מרוקן מתוכן את מירב מאפייניה של הבעלות למשך תקופת החכירה (יי וייסמן, לעיל, עמ' 27).

10. בית משפט זה הכיר - במקרים מסוימים - בטכניקה של חכירה לדורות של חלק מסוים ממקרקעין וקבע, כי ניתן - בתנאים מסוימים ולמטרות מסוימות - להכיר בחוכר לדורות כ"בעלים". כך הכיר בית המשפט בחוכר כ"בעלים", לצורך סעיף 15 לפקודת זכיונות חשמל (ע"א 202/72 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' החברה הארצישראלית לקירור ואספקה בע"מ, פ"ד כז(1) 661, 665, 667-668). בית המשפט בחן את המטרה שלשמה מתבקשת הכרה ב"זכות הבעלות" של החוכר וקבע כי יש לקבל הסכמה מהבעלים האמיתי, שהיא החוכרת ולא מהבעלים הרשום שהוא בעל זכות בעלות ערטילאית בלבד, בשטח המוחכר. יצוין כי תנאי החכירה שם היו דומים דמיון רב לאלה שבענייננו ונראה כי הלכה זו יפה לענייננו וכי מגרש ב' המופקע, הוא מגרשו של החוכר לדורות. במקרה אחר, התייחס בית המשפט באמרת אגב לעסקת חכירה לתקופה ארוכה, בה משתלמת מלוא התמורה הממשית מראש, כעסקה ההופכת את הבעלים הרשום לבעל זכות בעלות ערטילאית בנכס שהוחכר (ע"א 479/89 המוטראן הקופטי נ' חלמיש, פ"ד מו(3) 837, 849-850). בפסק דין מייזלס הכיר בית המשפט בזכות החכירה לדורות בחלק מסוים מחלקה, כזכות המתקרבת לבעלות, ממנה צומחת הזכות לניצול אחוזי הבניה שהוקצו לאותו חלק, על פי תוכנית מיתאר. באותו מקרה קבע בית המשפט כי נוסחו של החוזה, שהעניק לחוכר זכות לנהוג במקרקעין שיוחדו לו בחכירה, מנהג בעלים, מלמד על כוונה להתיר שימוש בכל השימושים האפשריים בקרקע

לנצלה באופן מלא, לרבות ניצול זכויות הבנייה כדין בשטח המוכר. בית המשפט קבע כי התשובה לשאלה אם חוזה חכירה לדורות, כמוהו כמעביר בעלות בכל הנוגע לשימוש במקרקעין ולניצולם, נעוצה בסופו של דבר בהתחקות אחר כוונת הצדדים לחוזה. בהיעדר כוונה מפורשת, נלמדת זו מנוסח החוזה, מטיבו, מתכליתו ומהנסיבות הקשורות אליו. חיזוק לזכותו של החוכר לנצל את אחוזי הבנייה שעל הקרקע, מצא בית המשפט בהיות החכירה ל- 999 שנים עם אופציה ל- 999 נוספות. בית המשפט קבע כי יתקופת החכירה הממושכת שכמוה מבחינה מעשית כצמיתות, מצביעה על כוונה להגיע ככל שניתן לתוצאה הקרובה ביותר לבעלות בכל הנוגע לשימוש במקרקעין ולניצולם. (נפסק דין מייזלס, עמ' 521-524, 526). בכך ביטא בית המשפט השקפה שמצאה ביטוי בע"א 355/76 רבקה בסו נ' יוסף מלאך ואח', פ"ד לא(2) 359, שדן בענין ירושה, בו נאמרו דברים היפים לענייננו: יהשאלה אם חוזה חכירה לדורות כמוהו כהעברת בעלות, נעוצה בסופו של דבר בתוכנו של כל חוזה וחווה... אך טבעי הוא להניח כי בכוונת המחוקק היה להחיל את התוצאה המוחלטת על בעלות... גם על חכירה לדורות" (שם, עמ' 363). זוהי גם דעתם של מלומדים הגורסים כי בבואנו לבחון אם חוכר לדורות כמוהו כבעלים, יש להעדיף את המבחן המהותי ולא לדבוק בכינוי לעסקה בו השתמשו הצדדים. השאלה אם בתהליך של ריקון הבעלות מתוכן על ידי הפרשת תכנים ממנה, אנו מגיעים לשלב שבו חדלה הבעלות להתקיים ועברה לאחר, מותנית במהות התכנים שהועברו ולא בלשון בו נוסחה העסקה וכי "חכירות לתקופה מאוד ממושכת עשויות לטשטש את ההבחנה שבין בעלות לבין חכירה...". הכרה זו תלויה בהקשר בו מופיעה הבעלות בחוק הרלבנטי, במסמך אחר שבין הצדדים, בתכלית שלשמה מתבקשת ההכרה בזכות הבעלות ובתוצאות ההכרה בזכות (יי וייסמן, חכירה כתחליף לבעלות, ספר זיכרון לגד טדסקי מסות במשפט אזרחי (ירושלים, תשנ"ו) 211, 221; יי וייסמן, לעיל, כרך ב', עמ' 28, 30, 38; מ' דויטש, לעיל, עמ' 307)

11. ניתן לסכם פרק זה באומרנו, כי הדין מכיר באפשרות להעביר זכות חכירה שכמוה כבעלות, בחלק מסוים מחלקה שבבעלות משותפת. ייתכן, כי בדרך זו ניתן גם להתגבר על סעיף 13 לחוק המקרקעין הקובע כי אין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין. אין אני נדרשת להכריע בכך בענייננו משום שחוק

המקרקעין, לרבות סעיף 13 שבו, נכנס לתוקפו בשנת 1969, כארבע שנים לאחר שנערכה העסקה בין הופמן ושור. זאת, בניגוד לקביעת בית המשפט המחוזי כי "המחסום שבו נתקלו הופמן ושור הוא מהותי ומצוי ביסוד דרכו של (ס' 13 ל - ט.ש.כ) חוק המקרקעין...". יש לציין, כי כל העסקאות האחרות - וביניהן העסקה שבמסגרתה נמכרו זכויות למשיבה ב- 1996 - נעשו לאחר חקיקת חוק המקרקעין.

מן הכלל אל הפרט

12. בענייננו, נערכו כאמור שתי עסקאות. האחת, העברת בעלות מהופמן למערער ב- 20,000/22,406 חלקים המהווים את מגרש א'; השני, העברת בעלות וחכירה לדורות מגולדברג למשיבה, ב- 2,406/22,406 חלקים, שהוגדרו כשטח מסוים של 2,406 מ"ר, המסומן בתשריט ורשום כמגרש ב'. תכלית העסקאות היתה להקנות למשיבה זכות הקרובה לבעלות במגרש ב'.

הופמן העביר לשור 2,406/22,406 חלקים שהוגדרו כחלק מסוים של 2,406 מ"ר. שור העביר את החלק שרכש מהופמן לגולדברג, שהעביר את אותו החלק למשיבה. המשיבה לא יכולה היתה לרכוש, אם כן, חלק גדול יותר מזה ששור רכש מהופמן בחלקה ההסטורית, משמע חלק הגדול מ- 2,406 מ"ר.

לתמונה נכנס גורם נוסף, הוא צו ההפקעה מ- 1982. כאשר הוצא צו ההפקעה, לא היתה החלקה ההיסטורית מחולקת ועדיין לא היו קיימות חלקות 72 ו- 73. ב- 1991, נעשתה פרצלציה לא רצונית והחלקה המופקעת הוגדרה ונרשמה כחלקה 73 ואילו יתרת החלקה ההיסטורית שלא הופקעה, נרשמה כחלקה 72. המערער רכש את הבעלות מהופמן בשנת 1990, לאחר צו ההפקעה ולפני שנעשתה פרצלציה ואילו המשיבה רכשה את זכויותיה מגולדברג בשנת 1996 לאחר שנעשתה פרצלציה. ההפקעה חלה על חלקה 73 שבתוכה מצוי מגרש ב' שבחכירה לדורות של המשיבה. אין רבותא בכך. הכיצד?

13. ההפקעה נעשתה מכוחה של פקודת הדרכים. סעיף 4 לפקודת הדרכים מגדיר את זכות הבעלות ככוללת לא רק בעלים רשום של מקרקעין, אלא גם, בהיעדר

כזה, "הזכאי לקבל את דמי החכירה והרווחים מאותה קרקע, לרבות בעל זכות או בעל טובת הנאה בקרקע". לפי הגדרה זו, ניתן לראות - לעניין הפקעה, גם חוכר כבעלים. אם תמצא לומר כי לפי כוונת הסעיף, חוכר יוכר כבעלים רק בהיעדר בעלים רשום - ואינני סבורה כן - הרי שיש מקום לראות בהגדרת "בעלות" בחוק המקרקעין, מקור פרשני לענייננו. "בעלות" בחוק המקרקעין, מאגדת את מירב הזכויות ומירב ההנאות במקרקעין (וראה לעניין מהות זכות הבעלות לפני חקיקת חוק המקרקעין: מ' דוכן, דיני קרקעות במדינת ישראל (מהדורה שני, תשי"ג) 33-38, 78). הגדרה זו מתמקדת בזכות הבעלות במובנה המהותי ולא במובנה הפורמלי. פרשנות המונח בעלות בחוקים שעניינם הפקעת מקרקעין, ברוח הגדרת הבעלות בחוק המקרקעין, ראויה היא (א' קמר, דיני הפקעת מקרקעין (מהדורה חמישית תשנ"ה) 61). היא תורמת להרמוניה חקיקתית, מתאימה את הדין לימינו ומעל לכל, מתיישבת עם מעמדה החוקתי של זכות הקניין. אין מניעה איפוא להכיר לצורך הפקעה, בבעל זכות חכירה לדורות, כבעל זכות "מעין בעלות" ולא היתה מניעה להפקיע את מגרש ב' שבחכירת המשיבה במסגרת הפקעת חלקה 73 שמגרש ב' הוא חלק ממנה.

14. המשיבה היתה מודעת לכך שמגרש ב' שבחכירתה, הופקע. כשבועיים לפני שנכרת הסכם העברת זכויות החכירה והבעלות במגרש ב' מגולדברג למשיבה, הגיעה המשיבה להסכם עם מע"צ בדבר העברת העסק שהיה ממוקם במבנה שעל מגרש ב', לאזור אחר בתוך השטח שהופקע. על מנת לממש הסכם זה, רכשה המשיבה מגולדברג את זכויותיו בחלקה בחוזה משולב - מכר וחכירה לדורות. זכותם של גולדברג לקבל - עקב ההפקעה - פיצוי, או מגרש חלופי מן המדינה, הומחתה למשיבה והיא אף קיבלה מגרש חלופי. המשיבה הצהירה בחוזה שערכה עם גולדברג לרכישת זכויותיהם במגרש ב', כי היא מודעת "לכך שמדינת ישראל עשויה לבטל את רישום הבעלות בקרקע נספח ג' וכי היא עשויה לסרב לאפשר לו לעשות שימוש בקרקע ההסטורית או חלק ממנה וכי ידוע לו סכום הפיצוי שהציעה מדינת ישראל בגין הפקעת המקרקעין...". המשיבה הסכימה לקבל על עצמה את החכירה בכפוף להפקעת המקרקעין. מכאן עולה כי הצדדים התכוונו להעניק והעניקו בפועל, למשיבה, זכות הקרובה ככל שניתן לזכות בעלות במגרש ב' וכי זכות זו היתה

פקעת בעת שרכשה אותה וכי העסקה נעשתה כפי שנעשתה על מנת שהמשיבה תוכל
קבל מהמדינה קרקע חלופית או פיצויים.

15. מכל מקום, הפרצלציה הלא רצונית שנעשתה בעקבות ההפקעה לא יכולה
הייתה להקנות למשיבה חלק גדול יותר מזה שהיא רכשה. זאת ועוד, משנעשתה
פרצלציה בחלקה ההסטורית מטעמים תכנוניים, שבעקבותיה חולקה החלקה
ההסטורית לחלקות 72 ו-73, הוסרה המניעה מרישום המשיבה כבעלים של חלק
מסוים בחלקה. מכאן, שרישום הבעלות והחכירה של המשיבה בחלקה 72, לאחר
שנעשתה הפרצלציה, בטעות יסודה.

16. טענת המשיבה לזכויות של ממש בחלקה 72, לוקה בחוסר תום לב. המשיבה
מנצלת לרעה רישום שנעשה במטרה ברורה להקנות לה "כמעט בעלות" במגרש ב'
המופקע ולהעניק לה זכות לפיצויים או למגרש חלוף. היא מנצלת רישום של
חכירה ובעלות שנועד להקנות למערער "בעלות למעשה" בחלק מסוים במקרקעין,
על מנת לזכות כיום בחלקה 72, בזכויות שאינן מגיעות לה. בעת הרכישה
מגולדברג ידעה המשיבה, כי היא רוכשת חלק מסוים בחלקה בשטח של 2,406 מ"ר
בלבד שהוא מגרש ב'. הדבר בא לידי ביטוי בחוזה הרכישה מיום 20.8.96 בו
מתואר הממכר כ"מקרקעין בשטח 2,406 מ"ר שיעודם חקלאי ועל המקרקעין מוסך
בשטח 151 מ"ר בגוש 6346 חלקה 4" (במבוא להסכם). גם אחרי הרכישה, ברור
היה למשיבה, כי אין לה זכויות בחלקה 72, כפי שעולה מתכתובת שנערכה בינה
לבין משרד הבינוי והשיכון, ממנה עולה, כי המערער הוא הבעלים של חלקה 72.

17. סוף דבר, רישום הבעלות והחכירה של המשיבה בחלקה 72, לאחר שנעשתה
הפרצלציה, בטעות יסודה. ניסיון המשיבה להיבנות מטעות זו לוקה בחוסר תום
לב.

לפיכך, דעתי היא, כי דין הערעור להתקבל וכי יש להורות על ביטול
רישום זכות הבעלות של המשיבה ב- 2,406/22,406 חלקים בחלקה 72. ביטול
רישום החכירה של המשיבה בחלקה 72, כפי שקבע בית המשפט המחוזי, יוותר על
כנו. המשיבה תשלם למערער הוצאות בסך 20,000 ₪.

ש ו פ ט ת

הנשיא א' ברק:

1. אני מסכים למסקנתה של חברתי, השופטת טי שטרסברג כהן, לפיה יש לקבל את הערעור ככל שהדברים אמורים בשאלת זכותה של המשיבה לחלק בחלקה 72 בגוש 6346. כן מקובלת עלי הקביעה, כי יש להותיר על כנו את פסק דינו של בית המשפט המחוזי ככל שהדברים אמורים במחיקתה של זכות החכירה של המשיבה בחלקה הנ"ל.
2. אכן, כעולה מן התשתית העובדתית שבפנינו, עוד בשנת 1965, עת נכרת ההסכם בין הופמן לבני הזוג שור, צויין כי התמורה משולמת עבור הבעלות והחכירה. הופמן העניקו אמנם לשור זכות חכירה על חלק מסויים מן הקרקע יחד עם זכות בעלות בחלק בלתי מסויים (באותו הגודל) מן הקרקע, אולם ברור כי אומד דעת הצדדים היה ליצור מצב משפטי הדומה ככל שניתן להעברת הבעלות בחלק מסויים של הקרקע. מכירת חלק מסויים מן הקרקע לא היתה אפשרית אז, ככל הנראה. אמת, לא זו היתה מסקנתו של בית המשפט המחוזי, שסבר כי לא הובאו בפניו די ראיות לשם קביעה כי אומד דעת הצדדים היה להעביר חלק מסויים במגרש. אולם שוכנעתי, מן הטעמים המובאים בפסק דינה של חברתי, כי אכן ישנה תשתית ראייתית מספקת לשם הקביעה כי אומד דעת הצדדים היה להעביר חלק מסויים של הקרקע, אלא שהדבר לא ניתן היה להיעשות במצב המשפטי ששרר אותה העת.
3. תשתית הסכמית זו - שבין הופמן ושור - נמשכה עד למועד בו הגיעו החלקות השונות לידי הצדדים בערעור שבפנינו. כך, כאמור בפסק דינה של חברתי, שור העבירו את הזכויות שהיו להם (בשנת 1979) לבני הזוג גולדברג, לרבות "כל זכויותיהם והתחייבויותיהם...". בני הזוג גולדברג העבירו את זכותם למשיבה, בתנאים דומים. הופמן, מצידו, מכר את זכויותיו למערער (בשנת 1990) כאשר בהסכם ביניהם צויין כי המערער קונה את המגרש "על כל זכויותיו וחובותיו".

4. משמעותה של תשתית עובדתית זו - שבסיסה ופרטיה פורטו בפסק דינה של חברתי - היא, כי לא רק הצדדים המקוריים לעסקת המכר והחכירה (הופמן ושור) אלא גם הצדדים לערעור שבפנינו, פועלים על פי אותה מערכת הסכמית, שבבסיסה הרצון המשותף, להעביר זכויות הקרובות ככל שניתן לבעלות בחלק מסויים מן הקרקע. והנה, אותה מניעות שהיתה על מכירת חלק מסויים מן המגרש, הוסרה עת בוצעה בשנת 1991 פרצלציה לא רצונית של המגרש. בעקבות פרצלציה זו, אין עוד מניעה ליתן ביטוי לאומד דעת הצדדים בהסכם המקורי ביניהם, ולקבוע כי זכותה של המשיבה לחלק בלתי מסוים מן המגרש כולו, הומרה בזכותה לחלק בחלקה 73 (שלימים הופקעה). משמעות הדבר היא, על כן, כי מכוח הסכמת הצדדים, אין בעת הזו למשיבה כל זכות בחלקה 72 ומכאן שיש לקבל את הערעור ולמחוק את הרישום לפיו נותר בידיה של המשיבה חלק בלתי מסוים מחלקה 72.


5. משזו מסקנתי, אבקש להשאיר בצריך עיון את השאלה, מהו טיב הזכויות שהיו בידי המשיבה, לו כל שהיה לה היה חכירה לדורות על חלק מסוים ובעלות בחלק בלתי מסוים (בגודל זהה) במגרש, מבלי שבוצעה פרצלציה. בנסיבות אלו קיים מתח בין אומד דעת הצדדים, ובין סעיף 13 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. בתוצאותיו המשפטיות של מתח זה אין אני נצרך להכריע, שכן משעה שבוצעה פרצלציה במגרש שבפנינו, הוסרה המניעה ממתן התוקף לכוונת הצדדים, וממילא יש לראות בהסכמים השונים הסכמים למכירת בעלות במגרש מסויים, ולא בחלק מסויים ממקרקעין.

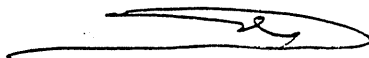
כבוד השופט י' טירקל:

גם אני מסכים שאומד דעתם של בעלי הדין בהסכם המקורי היה להעביר חלק מסוים של המגרש וכי זכותה של המשיבה לחלק בלתי מסוים במגרש כולו הומרה בזכות לחלק מחלקה 73 שהופקעה. לפיכך יש לקבל את הערעור במובן זה שיימחק הרישום לפיו למשיבה זכות בחלק בלתי מסוים מחלקה 72.

הוחלט כאמור בפסק-דינה של כבוד השופטת ט' שטרסברג-כהן.

ניתן היום, ה' בטבת תשס"ב (20.12.01).


שופט


שופט

הנשיא

העתק מתאים למקור J00003050.02
נוסח זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח
שמריהו כהן - מזכיר ראשי
בבית המשפט העליון פועל מרכז מידע, טל 02-6750444