



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 22-02-28105 רוזנברג נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט איל באומגרט

התובע

ויקטור שמעון רוזנברג

נגד

הנתבעות

1. עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
2. מדינת ישראל - מנהל מיסוי מקרקעין חיפה משרדי ממשלה
3. מדינת ישראל - לשכת רישום מקרקעין - נצרת משרדי ממשלה

1

### פסק דין

1 לפני תביעה להצהיר, כי התובע הוא בעל הזכויות בדירה המצויה ברחוב הרצוג 4/14 בעכו  
2 (להלן: "הדירה").

3

4 עוד עותר התובע, להורות לעמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן:  
5 "עמידר"), להשלים את רישום הזכויות על שמו וליתן בידו הפניה ללשכת רישום  
6 המקרקעין לצורך רישום זכויותיו, להורות למשרד מיסוי המקרקעין להנפיק אישורי  
7 מיסים לצורך רישום זכויות התובע בעמידר ובלשכת רשם המקרקעין ולבסוף, להורות  
8 לרשם המקרקעין לרשום את זכויות התובע בדירה על שמו.

9

10

11

### טענות התובע:

12

13 2. לטענת התובע, ביום 5.2.1967 רכש את הדירה. הסכם המכר צורף לתביעה כנספח א (להלן:  
14 "הסכם מכר"). מהסכם המכר עולה, כי הדירה נרכשה מאת גזגוזי ולודויקה בלייזניוק  
15 (להלן: "המוכרים"). ממועד רכישת הדירה לא בוצעה העברת הזכויות בה על שם התובע.  
16 לחיזוק טענותיו בדבר זכות בעלות בדירה, מפנה התובע לכך שמשך שנים רבות השכיר  
17 אותה לאחרים ונהנה מפירות הכנסותיה. עוד מפנה התובע לכך שביום 4.12.71 בוצעה  
18 בעמידר העברת זכויות בדירה משם המוכרים לשמו (נספח ג) לכתב התביעה.

19

20 כך גם מפנה התובע לטופס העברת הזכויות (נספח ג לכתב התביעה), הנסמך, על פי הכתוב  
21 בו, על יפוי כוח שמסרו המוכרים לבאת כוחו דאז של התובע. יצוין, כי באת כוח התובע  
22 לעניין רכישת הזכויות בדירה אותה עת היא אמו המנוחה של התובע.

23

24 עוד מפנה התובע לכך שעמידר (נספח ה' לכתב התביעה) הנפיקה ביום 4.8.21 אישור זכויות  
25 המלמד, כי המוכרים הם בעלי הזכויות בדירה (להלן: "טופס אישור זכויות"). עיון בטופס



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 28105-02-22 רוזנברג נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אישור הזכויות מעלה, כי על פי רישומי עמידר למוכרים זכויות חכירה בדירה. עוד נרשם  
2 בטופס אישור הזכויות שעמידר רשמה "פעולת הערת אזהרה" על זכויות המוכרים לטובת  
3 התובע.  
4  
5 3. ערב ישיבת קדם המשפט הגיש התובע לבית המשפט, במסגרת גילוי מסמכים, אסופה  
6 נוספת של מסמכים. בין היתר, ניתן למצוא שם ייפוי כוח שמסרה המוכרת לטובת בעלה  
7 למכור את הדירה. ייפוי הכוח ניתן ונחתם בגרמניה לפני הקהילה היהודית בעיר אסן.  
8  
9 עוד צורף אישור בכתב יד הנחזה להיות חתום על ידי המוכר, ובו הוא מאשר קבלת 1,000  
10 ל"י על חשבון העברת הדירה. על פי הסכם המכר התמורה בגין הדירה היא 2,000 ל"י.  
11

### טענות הנתבעים:

- 12  
13  
14 4. עמידר הודיעה ביום 25.5.22 כי בספריה רשומות הזכויות בדירה על שם המוכרים. כמו כן,  
15 הודיעה עמידר, כי תבצע כל פסק דין ובלבד, שיומצאו כל המסמכים ואישורי המיסים  
16 הנדרשים, אלא אם בית המשפט יפטור את עמידר והתובע מכך.  
17  
18 5. הנתבעים 2-3, מיסוי מקרקעין ולשכת רישום המקרקעין הגישו כתב הגנה במסגרתו  
19 התנגדו למתן הסעדים המבוקשים.  
20  
21 6. לטענת המדינה, דין התביעה נגדה מחיקה על הסף מכוח תקנה 41 לתקנות סדר הדין  
22 האזרחי, תשע"ט-2018, שכן התביעה אינה מגלה עילה. עוד טוענת המדינה, כי דין התביעה  
23 אף דחיה על הסף בכל הנוגע למיסוי מקרקעין שכן הסמכות העניינית לבירור המחלוקת  
24 בעניין הנפקת אישורים, לשם רישום זכויות התובע, ככל שיש לו, מסורה לוועדת הערר  
25 מכוח חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן: "חוק מס שבח").  
26  
27 המדינה מוסיפה וטוענת, כי העסקה בין המוכרים ובין התובע מעולם לא דווחה, ועיון בכתב  
28 התביעה מעלה שאין בפי התובע כל טענה כלפי המדינה.  
29  
30 7. בבחינת למעלה מהצורך מוסיפה המדינה כך: לשם רישום זכויות התובע בדירה, ככל שיש  
31 לו, עליו להמציא את כל האישורים הנדרשים בהתאם לחיקוקים השונים והכל בכפוף  
32 לזכויות של צדדים שלישיים בדירה.





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 28105-02-22 רוזנברג נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 כלומר, לשיטת המדינה על התובע להוכיח את זכויותיו בדירה ולשם כך, בין היתר, יש ליתן  
2 לכל אלה שיכולים להיפגע מהחלטת בית המשפט את יומם בהליך.

3  
4 כמו כן, מפנה המדינה את תשומת הלב לכך, שעל פי הסכם המכר מכרו המוכרים לתובע  
5 זכויות חכירה ולא בעלות. עוד מציינת המדינה, כי על גבי הסכם המכר לא מופיעה חתימת  
6 המוכרת.

7  
8 נוסף על כך, מדגישה המדינה, כי על פי נסח הרישום, הדירה רשומה על שמה ואין כל רישום  
9 על זכויות המוכרים בדירה וקל וחומר, זכויות התובע בדירה.

10  
11 8. עוד טוענת המדינה, כי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), אשר לא צורפה להליך, היא  
12 זו המנהלת את הרישום של מקרקעי המדינה. ככל שהתובע מבקש להירשם כבעלים, לא  
13 ניתן "לדלג" על שלב רישום זכויותיו ברמ"י ומשם בלשכת רישום המקרקעין.

### הדיון המקדמי:

14  
15  
16 9. התובע עמד על קבלת פסק דין על פי התביעה, זאת בהסתמך על טיעוניו ואסופת המסמכים  
17 שהוגשה.

18  
19 המדינה טענה, כי יש לצרף את רמ"י להליך בהיותה האמונה על הרישומים וכן, יש לצרף  
20 לתביעה את המוכרים או יורשיהם. לשיטת המדינה, לעת הזו, התובע טרם הוכיח את  
21 זכויותיו בדירה.

22  
23 משעמד התובע על עמדתו, נשמעו סיכומי הצדדים בעל פה.

### סיכומי התובע:

24  
25  
26  
27 10. המדובר בתיק פשוט וכל שנדרש הוא להשלים את העברת הזכויות בדירה מהמוכרים  
28 לתובע. לחיזוק עמדתו הפנה התובע לת"א (מחוזי נצרת) 74119-11-20.

29  
30 11. התובע משך 55 שנה, כלומר, מאז החתימה על הסכם המכר, מעולם לא נתבע על ידי  
31 המוכרים או כל גורם אחר בכל הקשור לדירה. משכך, הוכיח תביעתו ברמת וודאות של  
32 99%.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 22-02-28105 רוזנברג נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 12. עמידר רשמה הערת אזהרה לטובת התובע על זכויות המוכרים בדירה. בטופס הנלווה  
2 לרישום האמור ציינה עמידר רשימת מסמכים נדרשים לצורך השלמת העברת הזכויות על  
3 שם התובע. עמידר לא דרשה, כל אישור מרמ"י.  
4
- 5 13. התובע הוסיף, כי תחילה הדירה נרשמת בעמידר וברמ"י. על כן, הזכויות רשומות כזכויות  
6 חכירה. אולם, בהמשך, שעה שמבוצע הרישום בלשכת רישום המקרקעין, נותנת רמ"י  
7 הוראה לרשם המקרקעין לרשום את הזכויות בדירה כבעלות. משכך, אין משמעות לכך  
8 שבהסכם המכר נמכרו זכויות חכירה.  
9
- 10 14. באשר לשאלת תשלום מלוא התמורה בגין הדירה למוכרים, טען התובע כי נהוג לציין בחוזה  
11 מכר דירות, שהתשלום הוא על חשבון ואין ללמוד מכך שלא מלוא התמורה שולמה.  
12
- 13 15. נוסף על כך, נטען בסיכומי התובע, כי הערת האזהרה שנרשמה על ידי עמידר, בספרי עמידר,  
14 לטובתו, היא זכות מעין קניינית. בסוגיה זו נטען, כי עמידר, כחברה משכנת, מנהלת רישום  
15 זכויות. כלומר, אין ברישום המדינה כבעלת הדירה אצל רשם המקרקעין, כדי ללמד שהיא  
16 אכן הבעלים.  
17

### סיכומי המדינה:

- 18
- 19
- 20 16. המדינה עמדה על דחיית התביעה מהטעם שהתובע לא הוכיח את תביעתו לזכויות בדירה.  
21 ויודגש, המדינה לא כופרת בכך שייתכן שלתובע זכויות בדירה. טענתה היא כי, לעת הזו,  
22 אלה לא הוכחו.  
23
- 24 17. באשר לתפקיד עמידר, אשר לא ביקשה את אישור רמ"י לצורך רישום זכויות התובע,  
25 הדגישה המדינה, כי הדירה רשומה על שמה בלשכת רשם המקרקעין ונהלי עמידר לא  
26 גוברים על הדין.  
27
- 28 המדינה הוסיפה, כי שעה שנדרש אישורה, באמצעות רמ"י, המנהלת את נכסי המקרקעין  
29 של המדינה, יש לבדוק האם למוכרים זכויות בדירה והאם אלה הועברו כדין לתובע.  
30
- 31 18. נוסף על כך, מפנה המדינה להסכם המכר ממנו עולה שהמוכרים הם בעלי זכויות חכירה  
32 בדירה. דא עקא, זכויות החכירה של המוכרים אף הן לא נרשמו בלשכת רשם המקרקעין.





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 28105-02-22 רוזנברג נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כאן מדגישה המדינה שעל פי נסח רשם המקרקעין לא רשומה לטובת המוכרים כל זכות  
2 בדירה.  
3  
4 19. זאת ועוד, על פי הסכם המכר, היה על המוכרים ליתן בידי באת כוח התובע ייפוי כוח בלתי  
5 חוזר. ייפוי כוח זה לא הוגש. עוד מפנה המדינה לייפוי הכוח שלכאורה מסרה המוכרת בידי  
6 המוכר. המדובר בייפוי כוח שנחתם לפני נציגי הקהילה היהודית בעיר אסן שבגרמניה. אין  
7 המדובר בייפוי כוח נוטריוני והוא אף לא אושר על קונסול מדינת ישראל שבגרמניה.  
8  
9 זאת ועוד, המדינה מציינת שאין בידי התובע אישור על תשלום מלוא התמורה בגין הדירה.  
10  
11 20. המדינה, בסיכומיה, לא חלקה על ההיגיון הטמון בטיעוני התובע. עם זאת, הודגש על ידי  
12 המדינה שבדיני קניין עסקין ומשכך על התובע להוכיח טענתו לזכויות בדירה, בהתאם  
13 לדיני הראיות.  
14  
15 21. באשר לרישום בעמידר של זכויות התובע בדירה, נטען כי הערת אזהרה אינה זכות קניינית  
16 וספרי עמידר מהווים מרשם פנימי בלבד ואלה לא מלמדים על זכויות קנייניות.  
17  
18 22. לסיום הדגישה המדינה, כי ניסיון של עורך דין כיצד מתנהל רישום וכיצד מועברות זכויות  
19 קנייניות אינו יכול לשמש ראיה.  
20  
21 23. באשר לטענת התובע שהוא מחזיק, ללא עוררין, בדירה משך 55 שנה, נטען שאין בחזקה  
22 בדירה כדי ללמד על זכות קניינית ואף לא על תשלום מלוא התמורה.  
23

### דין והכרעה:

- 24 24. התובע, הן במסגרת סיכומיו והן במסגרת אסופת הממסכים שהגיש – לא הצביע על ראיה  
25 המלמדת כי עסקת המכר, ככל שהייתה, דווחה למנהל מיסוי מקרקעין. כמו כן, לא חלק  
26 התובע על עמדת מיסוי מקרקעין, כי הסמכות להנפקת אישורי מס מסורה לוועדת הערר  
27 מכוח חוק מס שבח. כלומר, התובע לא חלק על טענת המדינה כי דין התביעה נגד מיסוי  
28 מקרקעין היא דחיה על הסף.  
29  
30  
31  
32 ראו לעניין זה ת"א (מחוזי חיפה) 34699-07-12 רשם המקרקעין חיפה נ' חדד (נבו)  
33 (22.10.2012) (להלן: "עניין חדד").



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 28105-02-22 רוזנברג נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עוד נקבע בעניין חدد, כי על פי הדין מחוייב רשם המקרקעין לרשום כל עסקה ובלבד  
2 שמולאו כל דרישות הדין.  
3  
4 התובע לא הצביע על עילה או טענה כלפי רשם המקרקעין ומיסוי מקרקעין.  
5  
6 25. על כן, התביעה נגד מדינת ישראל – מיסוי מקרקעין חיפה ורשם המקרקעין – נמחקה.  
7  
8 לכאורה, די היה בכך כדי לסיים את פסק הדין, שהרי שהתובע לא צירף צדדים נוספים  
9 להליך. עם זאת, משהרחיבו הצדדים טיעוניהם יש להתייחס אף אליהם.  
10  
11 חיפוש במאגרי המידע של ה"פ (מחוזי נצרת) 74119-11-20, עליו הסתמך התובע, לא העלה  
12 דבר שיש בו כדי לתרום לענייננו.  
13  
14 26. על דרכי ההוכחה של זכות קניינית במקרקעין ראו בין היתר ע"א 73401/13 מדינת ישראל  
15 נ' נימר (נבו 11.10.2015), שם נקבע, כי נטל ההוכחה מוטל על התובע.  
16  
17 בע"א 513/82 רייזמן נ' גבריאל פ"ד לז(2) 813 נקבע, כי פסק דין הצהרתי לעניין זכויות  
18 קנייניות במקרקעין הוא פסק דין חפצא ומכאן שכוחו כלפי כולי עלמא.  
19  
20 על נפקות העובדה שעסקינן בפסק דין חפצא והחשיבות בעמידה דווקנית על דרכי ההוכחה  
21 ראו בין היתר ת"א (מחוזי חיפה) 5948-02-10 מועלם נ' סוכר (נבו 23.11.2010)(להלן: "ענין  
22 סוכר").  
23  
24 בעניין סוכר נקבע, כי קיים סיכון מובנה כלפי כלל הציבור המסתמך על הרישום מכוחו של  
25 פסק דין. משכך, הדגיש בית המשפט, בעניין סוכר, את החשיבות הטמונה בצירוף כל  
26 הצדדים הדרושים לעניין, על מנת שזכויותיהם לא תפגענה ותמצא הגנה מתאימה והולמת  
27 למי שמסתמך על הרישום. על כן, בעניין סוכר, עמד בית המשפט על צירוף כל הצדדים אשר  
28 להם זכות קניינית אפשרית במקרקעין מושא המחלוקת שם.  
29  
30 בעניין חدد נאמר כך:  
31  
32 "בנוסף, צודקות המבקשות (לשכת רישום המקרקעין ומיסוי מקרקעין – התוספת שלי –  
33 א.ב.) גם בטענתן, לפיה על התובעים לצרף לתביעתם את כל מי שרשום כבעל זכויות



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 22-02-28105 רוזנברג נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 במקרקעין ואת כל "שרשרת" הרכישות והמכירות, שכן יש ליתן זכות טיעון לכל מי  
2 שזכויותיו עלולות להיפגע מפסק דין שיינתן בתיק זה."  
3  
4 27. בענייננו, המוכרים אינם רשומים כבעלי זכויות בדירה והם אף לא צורפו להליך. כאמור,  
5 יש לבחון את כל שרשרת ההעברות בדירה על מנת ללמוד למי קנויות הזכויות וליתן לבעל  
6 דין את יומו.  
7  
8 זאת ועוד, מבלי לקבוע מסמרות, המוכרים מכרו זכויות חכירה. התובע, לעת הזו, לא  
9 הוכיח זכות בעלות. ככלל אין אדם יכול להקנות לאחר יותר מאשר יש לו.  
10  
11 עיון בהסכם המכר מלמד, כי רק המוכר חתם עליו, ככל הנראה, בהסתמך על ייפוי הכוח  
12 שמסרה בידו המוכרת. ייפוי כוח זה נחתם בעיר אסן שבגרמניה ולא צורף לו אישור נוטריוני  
13 וקונסולרי. עובדה זו מחזקת את הצורך להעמיק חקר בכל הנוגע להסכם המכר.  
14  
15 28. באשר לרישום שרשמה עמידר לטובת התובע על זכויות המוכרים. אין המדובר בהערת  
16 אזהרה אלא "פעולת הערת אזהרה". מטבע לשון זה אינו מוכר בדין. יתרה מזאת, הערת  
17 אזהרה אינה זכות קניינית. המדובר בדגל אדום. ראו לעניין זה ע"א 624/13 מורדכיוב נ'  
18 מינץ (נבו 4.8.2014) (להלן: "עניין מינץ").  
19  
20 בעניין מינץ אף יש מענה לטיעוני התובע, לפיהם יש ללמוד מהעובדה שהוא מחזיק בדירה  
21 55 שנה על זכויותיו בה. כפי שלמדנו מעניין מינץ, זכויות במקרקעין שונות מזכויות  
22 במיטלטלין ואין בחזקה, כשלעצמה, במקרקעין כדי להוכיח באופן בלעדי על זכות הבעלות,  
23 כפי שטען התובע.  
24  
25 29. על כן, כאמור, התביעה נגד רשם המקרקעין ומיסוי מקרקעין – נמחקת. כך גם נמחקת  
26 התביעה נגד עמידר, משלא נטענה כל טענה כלפיה.  
27  
28 30. עם זאת, פתוחה הדרך לתובע להגיש תביעה חדשה להכיר בזכויותיו הנטענות ובלבד,  
29 שיצרף לתביעה את הצדדים הדרושים לעניין ובכלל זה את המוכרים ורמ"י.  
30  
31  
32 נראה, כי באת כוחו של התובע המציאה בשנת 1971 לעמידר אישור העברת זכויות  
33 מהמוכרים לתובע. באת כוח התובע, כנחזה מהאישור, חתמה עליו בהסתמך על ייפוי כוח




## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 28105-02-22 רוזנברג נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 מהמוכרים. יש לנסות לאתר את תיק עמידר ולבחון האם מצוי שם ייפוי כח מהמוכרים  
2 לבאת כוחו דאז של התובע.  
3  
4 זאת ועוד, התובע שצירף את אישור הזכויות עליו הוא מסתמך מופנה לאמור בו. כעולה  
5 מהאישור נדרשת הסכמת בעלי המשכנתאות ומנהל מקרקעי ישראל (היום רמ"י). כלומר,  
6 אף לשיטת התובע, לא צורפו כל הצדדים הדרושים.  
7  
8 31. משעמד התובע על עמדתו למתן פסק דין על סמך טיעוניו והמסמכים שהגיש ולא שעה  
9 להפצרות בית המשפט והמדינה לצרף את הצדדים הדרושים, לא ניתן לקבל את תביעתו.  
10  
11 על מנת למנוע מהתובע קשיים נוספים התביעה, במתכונתה, לא נדחית אלא נמחקת.  
12  
13 התובע ישלם הוצאות בסכום כולל של 7,500 ₪ לרשם המקרקעין ומיסוי המקרקעין.  
14  
15  
16  
17  
18  
19 ניתן היום, ב' חשוון תשפ"ג, 27 אוקטובר 2022, בהעדר הצדדים.  
20

  
איל באומגרט, שופט

21  
22

