



בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 35309-12-25

לפני: כבוד השופט דוד מינץ
כבוד השופטת יעל וילנר
כבוד השופט אלכס שטיין

המערער: מחמוד עאסלה

נגד

המשיבים: 1. עבד אלרחמאן מחמוד עאסלה
2. עבד נסאר

ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי נוף הגליל-נצרת
(השופטת ע' גולומב) שניתן ביום 5.10.2025 בת"א 34951-
01-19; בקשה למתן סעד זמני

בשם המערער: עו"ד חסאן בסתוני

בשם המשיב 1: עו"ד עזמי יונס נסאר

בשם המשיב 2: עו"ד חלו עלי מרוא

פסק-דין

השופט אלכס שטיין:

1. לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי נוף הגליל-נצרת (השופטת ע' גולומב) אשר ניתן ביום 5.10.2025 בת"א 34951-01-19, במסגרתו נדחתה תביעת המערער לביטול הסכם מכר מקרקעין שנחתם בין המשיבים; ביטול ייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם לפיו; וכן ביטול הערת אזהרה שנרשמה מכוחו.

רקע עובדתי ופסק הדין קמא

2. במוקד הערעור דנן מחלוקת בדבר הזכויות בשטח של 1,500 מ"ר, המהווים חלק מחלקה 39 בגוש 15494 (להלן: המקרקעין).

3. השתלשלות האירועים הקשורים לעסקאות שבוצעו במקרקעין ובחלקות נוספות, לא שנויה במחלוקת של ממש. כפי שציין בית המשפט המחוזי, היא מבוססת על מסמכים

מהם ניתן ללמוד על מועדי רישום הזכויות, אך מסמכי העסקאות עצמן לא צורפו כראיות בהליך. בהתאם לאמור, אלו הן, בתמצית, העובדות הצריכות לענייננו.

4. בשנת 2007, נרשמו על שם המשיב 1, בנו של המערער (להלן, גם: המשיב), זכויות בשתי חלקות. החלקות נרכשו על ידי המערער ובמימונו, וכאמור, נרשמו על שם בנו. בשנת 2009 נערכה עסקת חליפין בין הבעלים הרשום בחלקות, הוא המשיב, לחברת הימנותא בע"מ. במסגרת העסקה, הועברו זכויות המשיב בחלקות האמורות לידי חברת הימנותא בע"מ, ובתמורה זכויות בשטח מקרקעין שגודלו 3,500 מ"ר, הידוע כחלק מגוש 15494, חלקה 39, הועברו ונרשמו על שמו של המשיב (להלן: החלקה). מאחורי גיבוש עסקה זו וביצועה עמד המערער.

5. ביום 22.7.2009 הועברו הזכויות ב-1,000 מ"ר משטח החלקה לצד ג'. העסקה בוצעה על ידי המערער ואין מחלוקת כי המשיב לא היה מעורב בה מעבר לחתימה על מסמכי העברת הבעלות. ביום 26.8.2018 נרשמה הערת אזהרה על 1,000 מ"ר נוספים משטח החלקה, שהועברה לטובת צד ג' נוסף. גם עסקה זו בוצעה על ידי המערער.

6. בנקודת זמן זו, נותרו אפוא רשומות על שמו של המשיב זכויות בהיקף של 1,500 מ"ר משטח החלקה, הם, כאמור, המקרקעין המצויים ביסוד המחלוקת.

7. ביום 11.10.2018 חתם המשיב עם המשיב 2 (להלן: הקונה) על הסכם מכר לרכישת המקרקעין, תמורת 200,000 ש"ח (להלן: הסכם המכר). ביום 17.10.2018 נרשמה הערת אזהרה על המקרקעין לטובת הקונה, מכוח הסכם המכר.

8. על רקע הסכם המכר שנחתם בין המשיבים, הגיש המערער את התביעה נשוא הערעור דנן. במסגרת התביעה עתר המערער לביטול עסקת המכר. בכתב התביעה נטען כי המערער הוא הבעלים של המקרקעין, וכי רישום הבן, הוא המשיב, כבעלי המקרקעין, נעשה לצרכי נאמנות בלבד. לכן, לשיטת המערער, המשיב אינו רשאי לבצע כל עסקה במקרקעין, ואף לא את עסקת המכר.

9. בית המשפט המחוזי, לאחר ששמע את העדויות, ונדרש לתצהירים ולראיות שהונחו בפניו, קבע כי במועד החתימה על הסכם המכר היה המשיב הבעלים של המקרקעין. בית המשפט המחוזי הפנה להלכה הפסוקה הקובעת כי בנסיבות העניין

שבפנינו חזקה שהמקרקעין, אשר נרכשו באמצעות המערער ובמימונו, ונרשמו על שם בנו, ניתנו כמתנה של המערער לבנו, המשיב; ובהתאם, כי הנטל לסתור את החזקה מוטל על המערער. בית המשפט המחוזי הוסיף כי בענייננו מדובר במקרקעין מוסדרים, שנרשמו על שם המשיב במרשם המקרקעין, על כל המשתמע מכך, וכי הנטל לסתירת הרישום, המונח אף הוא על כתפי המערער, אינו קל.

10. עוד נקבע כי גרסת המתנה שהעלה המשיב ביחס למקרקעין, משתלבת עם ראיות נוספות שהוצגו בהליך – ובכלל זה עדות המערער עצמו – ממנה נלמד כי מתן זכויות במקרקעין או מתן מימון לרכישתם, היווה דפוס חוזר בהתנהלות המערער מול ילדיו. זאת ועוד: התנהלות המערער מלמדת על תמיכה כלכלית משמעותית של המערער בילדיו, ובפרט ביחס למשיב. המערער מימן את חתונתו של המשיב; העמיד עבורו דירה למגורים; שילם את חשבונותיו, ולו באופן חלקי; ואף מימן את הוצאות ההגנה המשפטית בהליך הפלילי שהתנהל נגד המשיב. הקרע בין השניים, יהא מקורו אשר יהא, אירע במועד מאוחר יותר, בשנת 2018.

11. המערער אמנם טען כי לא מדובר ב"מתנות", וכי הוא אך ביקש ליתן לילדיו "הרגשה טובה", כלשונו, אולם נקבע כי דברים אלו אינם עולים בקנה אחד עם רישום הנכסים במרשם המקרקעין, על שם מי מילדיו. אין מדובר בפעולה חסרת משמעות או תכלית, אלא בהליך סדור ומתוכנן, שלא נעשה כלאחר יד. כן נקבע כי המערער, כאיש עסקים מנוסה, היה מודע לכך, וכי בחירתו להימנע מזימון ילדיו לעדות, פועלת לחובתו. בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע כי גם אם נקבל את תפיסתו הסובייקטיבית של המערער – לפיה רישום נכסים על שם ילדיו נועד אך ורק "להרגשה טובה" ובאפשרותו לשלול את הקנייתם, בדיעבד, כשירצה – תפיסה זו אינה יכולה לעמוד בגדרם של דיני הקניין. זאת שכן, ההקניה השתכללה ברישום הנכסים, ואין בהתערעור היחסים המשפחתיים בשלב מאוחר יותר כדי לשנות מכך.

12. קביעתו של בית משפט קמא, לפיה מדובר במתנה שנתן המערער לבנו, התבססה גם על קשיים בעדות המערער בכל הנוגע לסיבה בגינה נותרו המקרקעין רשומים על שם המשיב, בעוד חלקים אחרים בחלקה הועברו לצדדים שלישיים. בהקשר זה, הפנה בית המשפט המחוזי למסמך בכתב ידו של המערער, שנמסר על פי הנטען לאשתו, ובו פירוט נכסיו וייעודם. לנוכח תוכנו של המסמך, שבגדרו צוין לצד 1,600 מ"ר מזכויות החלקה, השם – "ילדי עבד", קרי המשיב – נקבע כי המסמך מעיד על תפיסת המערער ביחס לייעוד המקרקעין (בשונה מחלקים אחרים בחלקה).

13. כמו כן, נקבע כי לא עלה בידי המערער לסתור את חזקת המתנה או להוכיח כי הוא בעל המקרקעין הרשומים על שם בנו, ואילו בנו, הרשום כבעלי המקרקעין, הוא בגדר נאמן בלבד. בית המשפט המחוזי התחשב בעסקאות שבוצעו בחלקה על ידי המערער, הגם שהמשיב היה רשום כבעלים, וקבע כי מדובר בנתון בעל משקל, המעיד, לכאורה, על בעלות המערער על המקרקעין, כנטען על ידו. אלא שבחינת התמונה הראייתית הכוללת הובילה למסקנה אחרת, כאמור לעיל. במסגרת זו, נקבע כי טענת המערער לפיה נהג במקרקעין מנהג בעלים לא בוססה בראיות משכנעות. כך, לא צורפו ראיות להוכחת הטענה לתחזוקה או גידור של השטח; התנגדות התובע להליכי תכנון בחלקה לא צורפה, וממילא לא ניתן לקבוע כי היא רלבנטית למקרקעין נושא דיונו, להבדיל משטחים אחרים בחלקה, המצויים בבעלות המערער; תשריט החלוקה שהוגש לא מתיישב עם גרסת המערער; והצהרת ההון שהמערער הגיש לרשויות המס בשנת 2008 (להלן: הצהרת ההון), מתייחסת למועד שקדם לקבלת המקרקעין בעסקת החליפין, ונוגעת אך לחלקו, מבלי שניתן הסבר לכך. כך או כך, בהתאם להלכה הפסוקה, מסמך מעין זה אינו יכול, ככלל, להוות ראיה עצמאית מספקת לתביעת בעלות במקרקעין.

14. בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע כי המערער לא נתן הסבר מהימן באשר לתכלית הנאמנות הנטענת על ידו. בחקירתו הנגדית העלה המערער, לראשונה, הסבר לפיו מדובר בעסקת מקרקעין ראשונה שביצע, ורישומה על שם בנו, הקרוי על שם אביו, נעשה במטרה ליתן כבוד לאביו ועל מנת שתהיה ברכה בעסקה. בעניין זה, נקבע כי מדובר בגרסה כבושה שמשקלה נמוך, וכי זו אינה אמינה, שכן המערער נהג באופן דומה גם ביחס לילדיו האחרים. עוד התייחס לתמליל השיחה המוקלטת בין הקונה לבהג'את נסאר, שהוגש כראיה בשלב מתקדם של ההליך, בו ביקש המערער לתמוך את טענתו כי הקונה ידע כי הוא, המערער, הוא-הוא הבעלים האמיתי של המקרקעין, וכי מדובר בקנוניה שרקחו בנו והקונה. נקבע כי גם בהינתן הסכסוך בין המערער לקונה, אין בכוחה של ראיה כדי להרים את הנטל בשאלת הבעלות על המקרקעין.

15. נוכח כל שתואר לעיל, ופורט בהרחבה בפסק הדין, קבע בית המשפט המחוזי כי בעניינינו קמה חזקת המתנה, לפיה המערער התכוון להעניק את המקרקעין במתנה לבנו, וכי לא עלה בידי המערער להרים את הנטל ולסתור את החזקה. לא נטען, וממילא לא נמצא כי מדובר במתנה על תנאי, וכאמור, מדובר במקרקעין שנרשמו במרשם המקרקעין על שם הבן. נוכח האמור, נקבע כי המשיב הוא הבעלים של המקרקעין והוא היה חופשי למוכרם כרצונו. בנסיבות אלו, סבר בית המשפט המחוזי כי אין צורך להידרש למניעיהם

של המשיב או הקונה. בכל זאת, מעבר לנדרש, הוסיף ודחה גם את הטענה כי לא שולמה תמורה עבור הנכס או כי התמורה לא הולמת את ערך המקרקעין.

16. מכאן הערעור, שהוגש בד בבד עם בקשה למתן צו מניעה זמני, האוסר על המשיבים לבצע כל דיספוזיציה במקרקעין. בהחלטתי מיום 11.12.2025, בהתחשב באיזון השיקולים הצריכים לעניין – לא מצאתי כי יש מקום ליתן סעד ארעי בשלב זה, תוך שהורתי לבעלי הדין להגיש את עמדותיהם ביחס לבקשה ולערעור גופו.

טענות הצדדים

17. המערער טען, בעיקרו של דבר, כי שגה בית משפט קמא כשקבע כי הבעלות על המקרקעין היא של המשיב. לשיטת המערער, הוא הוכיח את בעלותו בהם משנמצא כי הוא זה שביצע ומימן את הרכישה של החלקה, והוא שביצע שתי עסקאות ביחס לזכויות אחרות בה. בהינתן האמור, לא היה בסיס להבחנה בין המקרקעין מושא הערעור ליתרת החלקה, שהועברה לצדדים שלישיים. נטען, כי די בכך כדי לקבוע כי מדובר בחזקת הנאמנות, וכי הוכחה בעלותו של המערער במקרקעין. לשיטתו, בנסיבות העניין כלל לא היה מקום להידרש לחזקת המתנה.

18. המערער הוסיף וטען כי הקביעה לפיה מדובר במתנה שניתנה לבנו, המשיב, אינה מבוססת מבחינה ראיתית. נטען כי בית המשפט המחוזי ביקש להיבנות מהנוהג בחברה הערבית והתנהלות המערער מול ילדיו האחרים, כשאלו לא הוכחו ולא נתמכו בראיות. טענות נוספות שבפי המערער נוגעות לאינדיקציות המבססות את היותו בעלי המקרקעין; למניע הקיים לשיטתו בבסיס הסכם המכר; ולהחלטות ביניים שניתנו במהלך ניהול ההליך (בקשת המערער להגיש חוות דעת שמאי ביחס לשווי המקרקעין, שנדחתה, ובקשה לזמן את אמו של המשיב לעדות, לאחר שתצהירה נמשך, שנדחתה אף היא). אלו גם אלו מבהירות לשיטתו כי הוא בעלי המקרקעין, וכי לא הייתה כל כוונה במקרה שלפנינו להעניק את המקרקעין במתנה למשיב.

19. בתגובה מטעמו לתשובות המשיבים הוסיף המערער והבהיר כי לשיטתו הקביעה כי המקרקעין ניתנו במתנה הינה קביעה משפטית, ולא עובדתית, ומכאן ההצדקה להתערב בה.

20. המשיב, מנגד, סומך את ידיו על קביעותיו ונימוקיו של בית משפט קמא בעניין תחולתה של חזקת המתנה על נסיבות המקרה. המשיב טוען כי עיקר טענות המערער נוגעות לקביעות עובדה וממצאי מהימנות, בהן בית המשפט אינו נוהג להתערב, וכי המערער לא הצביע על עילה המצדיקה לעשות כן. עוד הוסיף המשיב וטען כי חלק מטענות המערער נטענות לראשונה בערעור, ומטעם זה אין להידרש להן. באשר לטענת המערער כי בענייננו חלה חזקת הנאמנות, טוען המשיב כי טענה זו בטעות יסודה, בהיותה נוגדת את ההלכה הפסוקה.

21. המשיב 2, הוא הקונה, טוען אף הוא כי דין הערעור להידחות בהיעדר עילה מבוררת להתערבות בית המשפט זה בפסק דינו של בית המשפט המחוזי. כמו כן, הוסיף המשיב 2 והדגיש, כי הוא רכש את המקרקעין בתום לב ובתמורה, אחרי שבדק ומצא, באמצעות בא-כוחו, כי המקרקעין רשומים על שם המערער.

דיון והכרעה

22. לאחר עיון בכתובים שהונחו לפנינו, הגעתי למסקנה כי דין הערעור להידחות – זאת, מכוח סמכותנו לפי תקנה 138(א)(5) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.

23. כאמור, טענתו המרכזית של המערער היא כי הוא בעליהם של המקרקעין. על מה נסמך המערער בניסיונו להוכיח את בעלותו במקרקעין? על כך שהוא מימן את רכישת המקרקעין; על כך שהוא יזם וביצע עסקאות נוספות בחלקה; וכן על אינדיקציות נוספות אשר מלמדות, לשיטתו, על כך שהוא נהג במקרקעין מנהג בעלים. לטענת המערער, בהינתן העובדה המוכחת כי הוא זה שמימן את רכישת המקרקעין – קמה בנסיבות העניין חזקת הנאמנות, כך שהמשיב הרשום כבעלי המקרקעין משמש ביחס אליהם כנאמן בלבד.

24. כפי שיפורט להלן, טענות אלה תלויות על בלימה.

25. חזקת הנאמנות, שנקלטה במחוזותינו מהדין האנגלי, תוארה כך:

"אם לא קיימים בין הצדדים יחסי קירבה המצדיקים חזקה, שהכסף לרכישת הנכס ניתן כמתנה, הרי חזקה לכאורה היא, שנותן הכסף הוא הבעל של הנכס והאדם שעל שמו נרשם הנכס הוא נאמן בלבד" (ע"א 144/70 פרדס בחסכון (משקים חקלאיים זעירים) לעובדי תל-מונד

בע"מ, חברה רשומה, יוסף ו-רחל סיגן נ' לופו, פ"ד כד(2) 372, 376 (1970); עוד ראו: דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך א 494-496 (1991) (להלן: פרידמן וכהן); ע"א 3829/91 וואלס נ' גת, פ"ד מח (1) 801, 811 (1994) (להלן: עניין וואלס)).

26. אכן, כדי להתחקות אחר כוונתו של נותן הכספים, לעיתים רבות "הכסף מדבר". בהתאם, קיימת חזקה שבעובדה, הניתנת לסתירה, כי הנכס נרכש בעבור מי ששילם את מלוא ערכו מכספו שלו; ואם הנכס נרשם על שמו של אחר, בכוח החזקה אף ליצור נאמנות לטובת הרוכש (ראו פסק דיני בע"א 765/18 חיון נ' חיון, פסקאות 18-19 (1.5.2019) (להלן: עניין חיון)). ברם, חזקה כאמור חלה רק כאשר אין סיבה טובה להניח כי מי שהוציא מכיסו סכום כסף ניכר לטובתו של אדם אחר חפץ להעניק לאותו אדם מתנה יקרת-ערך (פרידמן וכהן, בעמ' 495) – כפי שנהוג, למשל, בין הורים לילדיהם. סיבה טובה כאמור מתקיימת במצב דברים בו משלם הכסף דואג למחסורו ולצרכיו של הבעלים הרשום. כפי שכבר צוין על ידי, כזו היא, באופן פרדיגמטי, מערכת היחסים שבין הורה לילדיו – ככל שנסיבות המקרה מראות כי הקשר ביניהם יוצר הנחה מהסוג הנדון. זאת שכן, "הניסיון ומציאות החיים מלמדים כי לא פעם הורה לא משחרר עצמו מהדאגה לבנו, גם אם החובה המשפטית אינה בנמצא מחמת גילו של הבן [...] לכן החזקה נועדה לשקף את המציאות" (ראו: רע"א 8068/16 קטן נ' כהן, פסקה 4 לפסק דינו של השופט נ' הנדל (25.1.2018) (להלן: עניין קטן)). במצבים כגון דא, חלה חזקה עובדתית הפוכה – חזקת המתנה, לפיה ההורה התכוון להעניק את הנכס במתנה לילדו מבלי לשמור לעצמו זכויות בנכס (ראו בעניין זה: ע"א 34/88 רייס נ' עיזבון המנוחה חנה אברמן ז"ל, פ"ד מד(1) 278, 286-287 (1990); עניין וואלס, בעמ' 811; עניין קטן, פסקה 4 לפסק דינו של השופט נ' הנדל; והשוו: שם, פסקאות 2-3 לחוות דעתו של השופט מ' מזוז); והשוו גם: (1997) 27-28 (ROBERT CHAMBERS RESULTING TRUSTS). לאחר שנמצא כי קמה חזקת המתנה, מועבר אל ההורה הנטל להוכיח כי לא התכוון ליתן את הנכס במתנה לילדו.

27. נקודת המוצא להמשך הדיון בערעור נטועה בכלל המושרש במחוזותינו, לפיו אין זה מדרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאי עובדה ומהימנות אשר נקבעו על ידי הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים בלבד (ע"א 9277/16 רויאל השמש – ייזום והשקעות בע"מ נ' מנהל מע"מ רמלה, פסקה 6 (18.2.2019); ע"א 3589/23 קדוש נ' גנדלר, פסקה 23 (1.8.2023); ע"א 55529-01-26 רכס נ' גרינברג, פסקה 22 (26.3.2026)). איני סבור כי המקרה דנן נמנה על אותם מקרים חריגים אשר מצדיקים סטייה מכלל זה. קביעותיו המנומקות היטב של בית משפט קמא מבוססות על חומר הראיות שהונח לפניו

ועל התרשמותו הבלתי אמצעית מהעדים שהעידו בהליך. בכל אלו אין לנו כל סיבה להתערב.

28. משכך הוא, להלן המסד העובדתי של הפרשה, שעל בסיסו מוטל עלינו להכריע בערעור:

(1) המקרקעין – והחלקה כולה – נרכשו מכספו של המערער.

(2) מדובר במקרקעין מוסדרים הרשומים במרשם המקרקעין על שם המשיב.

(3) המערער עמד מאחורי שתי עסקאות בחלקה, הגם שהזכויות בחלקה רשומות על שמו של המשיב.

(4) מתן זכויות במקרקעין וכן מתן מימון לשם רכישתם היוו דפוס חוזר בהתנהלות המערער כלפי ילדיו; התנהלותו לאורך השנים מלמדת על תמיכה כלכלית משמעותית במשיב ובשאר ילדי המערער.

(5) מסמך בכתב ידו של המערער, ובו פירוט הנכסים של המערער, כלל שטח של 1,600 מ"ר מתוך שטח החלקה, ולצדו רשום – "ילדי עבד" – קרי: המשיב.

(6) הזכויות בחלקים מהחלקה מופיעות בהצהרת ההון שהגיש המערער בשנת 2008, ברשימת הנכסים של המערער.

29. בהינתן קביעות עובדה אלה, מתקיימת בענייננו חזקה שבעובדה – חזקת המתנה – לפיה המערער התכוון להעביר את המקרקעין במתנה למשיב, כפי שקבע בית המשפט המחוזי.

30. אכן, המערער היה זה שמימן את רכישת המקרקעין מכספו, אך אין בכך כדי לקבוע, בנסיבות העניין שבפנינו, כי קמה חזקת הנאמנות, כפי שטוען המערער. מדובר ביחסים בין אב ובנו, כאשר ממצאיו העובדתיים של בית משפט קמא מצביעים על תמיכה משמעותית ומתמשכת של המערער בבנו. ואם לא די בכך, התנהלות המערער – רכישת

מקרקעין עבור מי מילדיו – אינה ייחודית למערכת יחסיו עם המשיב, אלא משקפת דפוס התנהלות דומה כלפי כלל ילדיו.

31. די היה בכך כדי לקבוע כי בענייננו, הגם שהמקרקעין נרכשו בכספי המערער, קמה חזקת המתנה, ולא חזקת הנאמנות. בדין אפוא קבע בית משפט קמא כי קמה בענייננו חזקת המתנה.

32. האם עלה בידי המערער להרים את הנטל לסתור את חזקת המתנה? לשאלה זו יש להשיב בשלילה. בהינתן קביעות העובדה של בית משפט קמא, לא הצליח המערער להרים את הנטל לסתור את חזקת המתנה. בעניין זה, אין לי אלא להסכים עם בית משפט קמא ועם נימוקיו. זאת ועוד: תימוכין לכך שהמערער התכוון להעניק את המקרקעין במתנה למשיב, נמצאו גם במסמך שנכתב בכתב ידו של המערער, המפרט את נכסיו, ושם רשום שמו של המשיב, לצד שטח של 1,600 מ"ר מהחלקה. מסמך זה, כפי שקבע בית משפט קמא, מעיד על כוונת המערער בכל הנוגע לייעוד המקרקעין.

33. מלבד זאת, יצוין כי אמנם יש חשיבות לעובדה שהמערער ביצע שתי עסקאות ביחס לזכויות אחרות בחלקה; אלא שבמכלול הנסיבות – ובשים לב לכך שטענת המערער כי הוא נהג במקרקעין מנהג בעלים, לא גובתה בראיות משכנעות – אין בכוחה של עובדה זו לשנות מהמסקנה אליה הגעתי. הצהרת ההון, עליה מבקש המערער להסתמך, לא עוזרת לו. כפי שקבעתי זה מכבר, הצהרת הון המוגשת לשלטונות המס אינה מספיקה כדי להוכיח בעלות במקרקעין (ראו: עניין חיון, פסקה 16).

34. למקובץ עד כה יש להוסיף כי רישום המקרקעין על שמו של המשיב מהווה "ראיה חותכת לתכנון" (כאמור בסעיף 125(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969). ביחס לעובדה זו, המערער לא העלה שום טרענייה בפנינו וקודם-לכן בבית המשפט המחוזי. על-כן, יש לקבל את הרישום כמשקף את מצב הזכויות במקרקעין. על כתפי המערער, כמי שמבקש לטעון נגד הרישום ולהוכיח כי הוא-הוא בעלי המקרקעין, מוטל נטל כבד מאוד (ע"א 2576/03 וינברג נ' האפורופוס לנכסי נפקדים, פסקה 37 (21.2.2007)). בנטל זה המערער לא עמד.

35. אשר על כן, אם תישמע דעתי, ערעור זה, ועמו הבקשה למתן סעד זמני, יידחו. המערער ישלם לכל אחד מהמשיבים הוצאות בסך כולל של 5,000 ש"ח (10,000 ש"ח, בסך הכל).



אלכס שטיין
שופט

השופט דוד מינץ:

אני מסכים.



דוד מינץ
שופט

השופטת יעל וילנר:

אני מסכימה.



יעל וילנר
שופטת

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט א' שטיין.

ניתן היום, ט' אב תשפ"ו (23 יולי 2026).



אלכס שטיין
שופט



יעל וילנר
שופטת



דוד מינץ
שופט