



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

בפני כבוד השופט מאזן דאוד

**התובעים**

1. עזבון המנוח ליאו פריש ז"ל  
 מס' ביטוח לאומי ארה"ב SSN 105-24-4864  
 2. הלן סאקס פוטזניק  
 3. יהודה אריה פוטזניק  
 4. רינה מרגלית פוטזניק

נגד

**הנתבעת** דרורה פריש

ב"כ התובעים: עו"ד צבי א. שמיר ואח'  
 ב"כ הנתבעים: עו"ד ברק קדם ואח'

### פסק דין

- 1  
 2 לפני תביעה אשר במוקדה זכויות הבעלות בקרקע הידועה כגוש 10006 בחלקה 118 המצויה  
 3 בחדרה (להלן: "המקרקעין"), ועתרו לסעד הצהרתי לפיו המנוח ליאו פריש ז"ל מס' ביטוח  
 4 לאומי ארה"ב SSN 105-24-4864, הוא הבעלים של המקרקעין ובעליו יורשיו, ובתוך  
 5 כך ביטול רישום הבעלות של נתבעת מס' 1.  
 6  
 7 **רקע עובדתי והליכים בפני רשם המקרקעין;**  
 8  
 9 הבעלות ההיסטורית במקרקעין נרשמה ביום 14.06.1965 על שם פריש ליאו בשלמות על פי  
 10 סטר 4799/1965. הבעלים נרשם במקרקעין, כפי שהיה נהוג באותם ימים, **ללא ציון מספר**  
 11 **זיהוי**.  
 12  
 13 ביום 1/7/2019 נרשמה הבעלות בקרקע ע"ש פריש דרורה- הנתבעת, לאחר שטענה כי אביה  
 14 מורישה- המנוח לייב פריש ז"ל, הוא אותו ליאו פריש הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין,  
 15 וזאת לאחר הוכחת זהות בפני רשם המקרקעין.  
 16  
 17 ביום 7/3/2019 הוגש צו קיום צוואת המנוח פריש לייב ז"ל, ת.ז. 010548170 - בקשה  
 18 שנדחתה, מאחר ולא הומצאו מסמכים מספקים לתמיכה בבקשה וזאת בהתאם להוראת  
 19 נוהל 1.1.11 (זיהוי צדדים לעסקה). תיק הפעולה הופקד בשנית ביום 30/6/2019, כשהפעם  
 20 צורפו המסמכים הבאים:  
 21



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

ג. הרישום נעשה על בסיס המסמכים להלן שנחזו להיות מהימנים :

1. צו קיום צוואה של המנוח, לפיו הוא מצווה את כל רכושו במקרקעין לאשתו מרה פייגה פריש, ת.ז. 0837764.
2. צו קיום צוואת המנוחה.
3. תצהירה של הנתבעת מס' 1, בתו של המנוח, חתום בפני נציג קונסולארי בסן-פרנסיסקו, לפיו אביה המנוח רכש את הקרקע נשוא הדין.
4. תצהירו של עו"ד אבי ששו, לפיו הכיר באופן אישי את המנוח ואין לו כל קרבה משפחתית עמו, וכי למיטב ידיעתו ואמונתו, ועל פי ממצאי חוקר קרקעות, המנוח רכש את הקרקע נשוא הדין.
5. תעודת פטירה של המנוח פריש לייב ז"ל.
6. תעודת נישואין של המנוח.

- 1
  - 2
  - 3
  - 4
  - 5
  - 6
  - 7
  - 8
  - 9
  - 10
  - 11
  - 12
  - 13
  - 14
  - 15
  - 16
  - 17
  - 18
  - 19
  - 20
  - 21
  - 22
  - 23
  - 24
  - 25
  - 26
  - 27
5. על יסוד המסמכים שצורפו על ידי הנתבעת ביום 01.07.2019, אושרה הוכחת זיהוי בעלים על ידי סגן רשם המקרקעין לפיה הבעלים הרשום זוהה כפריש לייב ז"ל, והנתבעת היא היורשת ומשכך, נרשמה בהתאם לשטר שמספרו 38240/19 כבעלים של המקרקעין.
6. התובעים, יורשיו של המנוח ליאו פריש ז"ל, שנפטר ביום 13.11.1982 בניו-יורק, ארה"ב, בהיותו אלמן והניח אחריו צוואה מיום 13.08.1979, אשר קוימה בישראל ביום 10.06.2020 בתיק עיזבונות 45255-09-19.
7. לאחר ידיעתם בדבר העברת הבעלות על שם הנתבעת, פנו לרשם המקרקעין, וזה החליט על הקפאה מנהלית של רישום הקרקע על ידי רשם המקרקעין, והפנה אותם לנקיטת הליך משפטי ביחס למקרקעין בבית המשפט המוסמך.
8. התובעים, הגישו תצהירי עדות ראשית ותמכו את גרסתם במסמכים רבים, ואילו הנתבעת בחרה שלא להעיד, והסתפקה בהגשת חוות דעת לדין הזר מטעמה, צילום המצבה של אביה בה הוא מכונה "ליאון פריש" ומסמך מעיריית חדרה משנת 1966 המכנה את בעל הנכס "ליאון פריש".
9. בשלב הזה ולמען שלמות התמונה, אציין טרם צלילה לראיות הצדדים, כי הנתבעת אף לא זימנה ולא הציגה את הראיות שהונחו לפתחו של רשם המקרקעין בהליך הזיהוי לפי נוהל 1.1.11 ובפרט תצהירו של עו"ד אבי ששו מיום 21.03.2018, על פיו הצהיר האחרון שהמנוח פריש לייב ז"ל מוכר לו באופן אישי, אין ביניהם כל קרבה משפחתית וכי למיטב ידיעתו ואמונתו, ועל פי ממצאי חוקר קרקעות, המנוח פריש לייב ז"ל רכש את המקרקעין. הנתבעת לא זימנה לעדות את המצהיר עו"ד אבי ששו, שעל בסיס עדותו (כאדם זר), אישר רשם המקרקעין את הליך הזיהוי ואף לא טרחה להציג את דו"ח ממצאי חוקר קרקעות כחלק מראיותיה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

1 להוסיף לכך, שהנתבעת בחרה שלא להעיד בעצמה על אף שהגישה תצהיר חתום בפני נציג  
2 קונסולרי מיום 26.12.2017 בו היא מצהירה כי אביה המנוח פריש לייב ז"ל רכש את  
3 המקרקעין נשוא התביעה, כמפורט בסעיף 7 לתצהירה (הוגש על ידי המדינה- בקשה מס'  
4 8), שעל פי מיטב אמונתה ובהתבסס על דו"ח חוקר קרקעות, הצהירה, גם היא, שאביה רכש  
5 את המקרקעין.

6  
7 אין כל מחלוקת שהמנוח "ליאו פריש" הוא הבעלים של המקרקעין, המחלוקת היא בעניין  
8 זהותו של הבעלים ליאו פריש, האם הוא המנוח פריש לייב ז"ל מוריש הנתבעת או ליאו  
9 פריש מס' ביטוח לאומי ארה"ב SSN 105-24-4864.

10

### 11 הליך מנהלי או פניה לבית המשפט;

12

13 פעולות במרשם המקרקעין מבוצעות בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב  
14 – 2011, שהותקנו מכוח חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969. ניהול האמור בפועל מבוצע  
15 בהתאם לקובץ נהלי רישום והסדר מקרקעין (להלן: "חוק המקרקעין" ו"קובץ נוהלים").  
16 הצורך לבצע הליך זיהוי מעוגן בהוראת נוהל 1.1.11 לקובץ הנהלים. עיון בסעיף א (2) לנוהל  
17 האמור, מלמד כי מוקנה שיקול דעת לרשם המקרקעין, אם לקבל מסמך מזהה אחר  
18 מתעודת זהות או דרכון בר תוקף כאמור בתקנה 16(א) לתקנות. לפיכך, דרך המלך לפעולה  
19 מסוג זה היא פניה לרשם ופעולות בהתאם לדרישותיו והנחיותיו.

20

21 מדובר בהליך זיהוי מנהלי שנערך בידי רשם המקרקעין והדרך לערור על החלטה של הרשם  
22 כאמור בסעיפים 121-122 לחוק המקרקעין הקבועים כדלקמן:

23

24 "הרואה עצמו נפגע בהחלטה של רשם או מפקח - למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק  
25 ו' - רשאי לערור עליה לפני הממונה על המרשם תוך תקופה שנקבעה בתקנות."

26

27 ובסעיף 122 לחוק זה:

28

29 "הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הממונה על המרשם, כולל החלטה בערר לפי סעיף 121  
30 , רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי שבאזור  
31 שיפוטו נמצאים המקרקעין הנדונים."

32

33 התובעים הגישו תביעה למתן פסק דין הצהרתי ולא בחרו לממש את האפיק המנהלי בגדרו,  
34 גם כן, ניתן להשיג על החלטותיו המנהליות של הרשם בהליך הזיהוי. במספר פסקי דין  
35 הוכרה האפשרות לבחירה בין שני אפיקים אלו – המנהלי או השיפוטי (ה"פ 6008/07 ג'אנח



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

- 1 נ' רשם המקרקעין, פס' 7 לפסק דינו של השופט זילברטל (להלן "ענין ג'נח", 10.9.2007);  
2 ת"א 8657-01-18 עוזרי נ' מדינת ישראל – לשכת רישום מקרקעין ירושלים, פס' 7-8  
3 להחלטתה של השופטת בר-אשר (פורסם בנבו, 20.3.2018); ה"פ 38277-09-16 מנור נ'  
4 מפקח על רישום מקרקעין תל אביב, עמ' 4-5 לפסק דינה של השופטת גרוסמן (פורסם בנבו,  
5 16.5.2017)).
- 6
- 7 ההליך שנקט בידי התובעים הוא ההליך הנכון בנסיבות העניין, שכן במסלול המנהלי לא .15  
8 היה ניתן להכריע בין שתי גרסאות ביחס לזהות הבעלים, הדבר יעשה במסגרת בירור  
9 משפטי רגיל בין כותלי בית המשפט במסגרת הליך זה. על ההבדל בין שני המסלולים עמד  
10 כבוד השופט זילברטל בעניין ג'נח :
- 11
- 12 "בעוד שבחינת הבקשה המוגשת לרשם המקרקעין נעשית על-פי מסמכים המוגשים ע"י  
13 המבקש ומבלי שלמול המבקש ניצב בעל דין שכנגד שיכול להציג מסמכים וטיעונים  
14 מטעמו (מה שהופך את הבחינה הנעשית על-ידי הרשם למצומצמת בהיקפה ולמוגבלת  
15 ביכולת לקבוע ממצאים עובדתיים על-פיה); הרי שבמסגרת ההליך בבית המשפט ניתן  
16 לחקור עדים, לקבוע ממצאי מהימנות ולקבל ראיות מהצד שכנגד.  
17 כך, למשל, מקום בו מוצא הרשם לנכון שלא להסתפק בתצהירי זיהוי שהוגשו לו  
18 (כמבקרה דנן), עשוי בית המשפט להתרשם מעדותם של המצהירים, שגם נחשפו  
19 לחקירה נגדית, התרשמות שאין הרשם יכול להיעזר בה, ולהכריע את הדין על סמך אותן  
20 עדויות."
- 21
- 22 **תיקון המרשם:**
- 23
- 24 הנתבעת לאחר נקיטת הליך הוכחת זהות המוריש כבעלים הרשום, נרשמה כבעלים, זמן .16  
25 קצר לפני הגשת התביעה. כידוע, כוחו של הרישום הינו יפה כלפי כולי עלמא והוא מהווה  
26 ראיה חותכת לתוכנו, כאמור בסעיף 125 (א) לחוק המקרקעין שכותרתו "כוח ההוכחה של  
27 רישום", הקובע:
- 28
- 29 "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו, אולם אין בכך כדי  
30 לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש],  
31 התשכ"ט-1969".
- 32
- 33 מדובר בנקודת מוצא שהיא בבחינת "חזקה" שניתנת לסתירה ומטרתה להגן על טובת .17  
34 הציבור אשר יוכל להסתמך על הרישום ולדעת שהוא סופי ומשקף כאמור נכונה את מצב  
35 הדברים. בשל חשיבות המרשם, המבקש לחרוג מכלל זה יידרש לסתור את החזקה  
36 האמורה באמצעות הוכחות חד משמעיות שיצביעו על אפשרות אחרת (ע"א 371/85 חיים



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

- 1 פיליפ נ' שלום רוזנברג, פ"ד מב (1) 584, 596; מוטי בניאן "דיני מקרקעין – עקרונות  
2 והלכות" (2002), בעמ' 32.  
3  
4 אין כל מחלוקת לגבי הבעלות המקורית, המחלוקת היא בשאלה אם הבעלים הרשום הוא  
5 מורישם של התובעים או מורשה של הנתבעת, נוכח העובדה כי בנסח הרישום לא נרשמה  
6 תעודת זהות.  
7  
8 .18 הטענה שהעלתה הנתבעת לפיה החוק מותיר פתח צר של תקיפת המרשם על פי סעיפים 93-  
9 97 לפקודת הסדר מקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט-1969, אינה טענה נכונה במקרנו. סעיפים  
10 אלו 93-97 לפקודת הסדר מקרקעין מתייחסים רק לאזור שהוכרז כאזור שבהסדר,  
11 ולפעולת הרישום שבוצעה מכוחו של ההסדר, ולא כך הוא בעניינו.  
12  
13 בע"א 371/85 פיליפ נ' רוזנברג ואח', פ"ד מב(1) 584, נקבע: "ערה אני לכך, ש"רישום  
14 בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים" מהווה "ראיה חותכת לתכנון": סעיף 125(א) לחוק  
15 המקרקעין. אולם אין לפרש את האמור בסעיף קטן זה, כקובע, שבשום נסיבות אין  
16 לקעקע את המשקל הראייתי של הרישום (פרט לסעיפים 93-97 לפקודת הסדר זכויות  
17 במקרקעין [נוסח חדש]). מסכימה אני לדברי חברי הנכבד, השופט חלימה, כי סעיפים  
18 93-97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש] עוסקים במצב דברים מסוים ומוגדר,  
19 ואין להם כל שייכות לענייננו. עם זאת, גם רישום, שבוצע על פי הצהרה שאינה תואמת  
20 את הנתונים המהותיים בחוזה, או שבוצע במרמה ואפילו בטעות בתום לב וכיוצא באלה  
21 מקרים, יכול הבעלים האמיתי לתקוף אותו בתביעה משפטית...".  
22  
23 .19 זאת ועוד, בספרו של פרופ' מ' דויטש דיני קניין (הוצאת בורסי, תשס"ז-2007) (כרך ד)  
24 הובעה עמדה זהה, בעמוד 243:  
25  
26 "מי שאינו בעל זכויות אמיתי אינו הופך לבעלים מחמת הוראה זו (הכוונה לסעיף 125  
27 לחוק המקרקעין)... בכל מקרה, אף אם מאמצים גישה רחבה יותר... אין כל הצדקה להגן  
28 על נטול זכויות מול בעל הזכות האמיתי, רק מחמת כך שהוא נרשם בפנקסים שלא כדין...  
29 ככל שמדובר בקונקלוסיביות של המירשם... כל עוד לא מדובר בהגנה על רכישה של צד  
30 שלישי, אין הרישום עצמו מצדיק את שכלול תקפותה של הזכות בנדון".  
31  
32 גם בספרו של י' ויסמן 'דיני קניין – חלק כללי' (תשנ"ג), בעמ' 313 הובעה דעה דומה:



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

אכן, כל עוד לא שונה הרישום יש לצאת מן ההנחה שהזכויות הן כאמור  
במרשם<sup>2</sup>, ואולם, אין מניעה לתבוע את שינוי הרישום אם הרישום הושג בדרכים  
חסרות תוקף. כך, למשל, ראובן שנרשם כבעל מקרקעין עקב טעות, חשוף  
לאפשרות שהבעל האמיתי יתבע את תיקון הרישום. וכן, כאשר הופר חוזה  
שמכוחו נרכשה זכות שנרשמה במרשם, ומעניק הזכות מבטל את החוזה ותובע  
תיקון הרישום, אין מניעה להיעתר לתביעתו. סעיף 125 לחוק המקרקעין לא  
ישריץ את מי שנרשם רק בשל העובדה שזכותו נרשמה<sup>3</sup>.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29

כך גם סיכמה כבוד השופטת ביניש ע"א 5793/96 ח' חיים ואח' נ' א' חיים, פסקה 5, פ"ד  
נא(5) 625, כשקבעה:

"התוצאה המתבקשת מן המסקנה שאליה הגעתי באשר לתשתית העובדתית היא, כי  
הרישום שלפיו המשיב הוא בעל הזכויות בנכס בשלמותו הינו רישום מוטעה וכי  
המעוררים זכאים להירשם כבעלי זכות החכירה במחצית הנכס.  
בסכסוך הזכויות שבפנינו אין מעורבות לצד שלישי "שרכש זכות במקרקעין מוסדרים  
בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום..." , כהוראת סעיף 10 לחוק המקרקעין,  
תשכ"ט-1969. בהתחשב בכך, ונוכח טיבו של הפגם שנפל ברישום, אין הוראת סעיף  
125(א) לחוק המקרקעין עומדת למכשול לתיקון הרישום כאמור (ראו י' ויסמן דיני קניין  
– חלק כללי [8], בעמ' 313; ע"א 371/85 פיליפ נ' ש' רוזנברג ואח', בעמ' 596; ע"א 109/87  
חוות מקורה בע"מ נ' חסן ואח' וערעור שכנגד".

20. משכך יש לבחון את ראיות הצדדים שהונחו בשאלת זיהוי הבעלים, והוראת סעיף 125(א)  
לא תהווה מכשול מפני תיקון הרישום, אם נפלה טעות בפעולת רישום נתבעת מס' 2 כבעלים  
של הנכס, ואם התובעים עמדו בנטל המוטל עליהם על פי דין.

### מי אתה ליאו פריש;

21. עדויות בדבר זהות בעל המקרקעין יכולות להיות מסוגים שונים, ראיות על תשלומי מס  
בעבור המקרקעין; עדויות על בעלי זכויות במקרקעין סמוכים; אישורים של רשויות  
בנסיבות אחרות; קיומם או העדרם של טוענים נוספים ועוד. לא ניתן לקבוע מראש אילו  
ראיות יספיקו וכל ראיה משכנעת עשויה לשמש בסיס להוכחת הזיהוי (ראו תקנה 16(ג)  
לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכן ע"א 7925/09 עזבון המנוח  
סעבאנה נ' רשות הפיתוח (17.7.2011); ה"פ 6008/07 (ירושלים) ג'נאח נ' רשם המקרקעין  
(10.9.2007); ת"א (ירושלים) 25234-03-12 ישעיהו נ' אברמוביץ (10.4.2014)).



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

1 התובעים במקרה דנן **סיפקו ראיות למכביר**, על פיהם מוריש התובעים המנוח ליאו פריש  
 2 SSN 105-24-4864, הוא הבעלים הרשום של המקרקעין, מאידך הנתבעת **לא הציגה**  
 3 **ראיות מטעמה**, גם לא אלו שהניחה לפתחו של רשם המקרקעין בהליך זיהוי לפי הוראת  
 4 נוהל 1.1.11 לקובץ נוהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (להלן "הוראות הנוהלי"),  
 5 שהביא את הרשם לרשום על שמה את המקרקעין בתור יורשת על פי דין של הבעלים  
 6 הרשום. מסקנתי זו מבוססת על מספר נדבכים כמפורט בהמשך.

### זהות השם בלועזית- נדבך ראשון;

7  
 8  
 9  
 10 המדינה, בהתאם להחלטת בית המשפט, הציגה מסמכי הרישום של הבעלות בשנת 1965,  
 11 במסגרת שטר 2525/65 ( בקשה מס' 8 ), מסמכים שגם צורפו בידי התובעים, ממסמכים  
 12 אלו ( שטר המכר וחווה הרכישה), עולה שהקרקע נרכשה בשנת 1938 והרישום בוצע בשנת  
 13 1965. במסמכים אלו מצוין שמו המלא והמדויק של leo ( leon) Frisch, ללא כל שיבוש  
 14 בשם, דבר שתואם את שמו של מוריש התובעים ואילו מוריש הנתבעת נרשם כ- Leib  
 15 frusch ליב פריש, שם שאינו תואם לשם המופיע במסמכי הרכישה המקוריים.

### כתובת ונתינות הבעלים – נדבך שני;

16  
 17  
 18  
 19 על פי מסמכי רישום הבעלות עולה כי הבעלים הרשום הוא נתין ארה"ב וכתובתו הבעלים  
 20 הרשום הוא נתין ארה"ב וכתובתו על פי ההתכתבויות עם חברת הכשרת היישוב טרם  
 21 רישום הנכס על שמו היא: 900 fifth avenue new York, new york 10021 והמנוח  
 22 ליאו פריש מוריש התובעים הוא נתין ארה"ב וכתובתו היא הכתובת המדויקת דרכה  
 23 התכתבה איתו חברת הכשרת היישוב וזאת כפי שמעידה תעודת הפטירה ( נספח 2 למוצג  
 24 (1/ת).  
 25

7. USUAL RESIDENCE a. STATE New York	b. COUNTY New York	c. CITY, TOWN OR LOCATION New York	d. STREET AND HOUSE NUMBER 900 Fifth Avenue	e. INSIDE CITY & LIMITS OF 7c YES NO
8. MARITAL STATUS (Check one) 1 <input type="checkbox"/> Never Married 2 <input type="checkbox"/> Married or Separated 3 <input checked="" type="checkbox"/> Widowed 4 <input type="checkbox"/> Divorced		9. CITIZEN OF WHAT COUNTRY USA		10. NAME OF SURVIVING SPOUSE (if wife, give maiden name)

27  
 28 זו אותה כתובת אשר רשויות המדינה התכתבו עם הבעלים הרשום. כך פעלה עיריית חדרה  
 29 עת התכתבה עם הבעלים ליאו פריש מיום 31/1/1972 (נספח 13 למוצג ת/3), בתור בעלים;  
 30 זו אותה כתובת שמש רכוש חדרה שלח חשבון מס רכוש עם הבעלים מיום 31/05/1970  
 31 (נספח 14 למוצג ת/1) ומיום 10/12/1995 (נספח 15 למוצג ת/1).  
 32



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

1 על פי מסמכים אלו עולה בבירור שחברת הכשרת היישוב שמכרה את הנכס וגם רשויות  
2 המדינה התכתבו עם המנוח ליאו פריש ז"ל בכתובתו המצוינת בתעודת הפטירה ובבקשה  
3 לצו קיום צוואה, דבר שמעיד ומלמד על כך כי מוריש התובעים הוא הוא הבעלים הרשום  
4 ולא אדם אחר.

5

6 **התאמה בין מקומות מגוריו של ליאור פריש למסמכי ההתקשרות- נדבך שלישי;**

7

8 המנוח ליאו פריש ז"ל- מוריש התובעים, יהלומן במקצועו. המנוח במועד רכישת  
9 המקרקעין התגורר בבלגיה באנטרופן. כעולה מהסכם המכר וממסמכי ההתכתבות בין  
10 חברת הכשרת היישוב לבין המנוח ליאו פריש – הבעלים של המקרקעין, לאחר חתימת  
11 ההסכם (נספח 10 למוצג ת/1), תואמת את מקומות מגוריו של המנוח ליאו פריש ז"ל, החל  
12 מבלגיה אנטוורפן ועד מגוריו בניו יורק בארה"ב.

13

14 הדברים עולים בקנה אחד עם המסמכים שסיפקו התובעים והמלמדים כי המנוח ליאו  
15 פריש התגורר בבלגיה. בהסכם הרכישה (נספח 6 למוצג ת/1) צוין כי כתובת הקונה ליאו  
16 פריש היא:

17

FRISCH  
in Antwerpen, Jon van Rijswicklaan 11  
im folgenden der "KÄUFER" genannt, andererseits.

18

19 התובעים הגישו במסגרת הראיות מטעמם תעודת זהות הבלגית של אמה של העדה בת  
20 המנוח ליאו פריש גבי רוז פריש לימים זאקס, וממנה עולה אותה כתובת, דבר שמחזק  
21 משמעותית, את הקביעה כי מוריש התובעים- ליאו פריש ז"ל, הוא הבעלים הרשום.

22

23 התובעים סיפקו ראיות נוספות ורבות (נספח 3, נספח 8, נספח 9 ונספח 10 למוצג ת/1),  
24 מהם עולה כי ליאו פריש היגר לארה"ב והפך לאזרח ארה"ב ומקום מושבו החל משנת  
25 1939 ארה"ב, דברים שעולים בקנה אחד עם בקשת רישום הנכס שהוגשה בידי הכשרת  
26 היישוב ביום 2/05/1965, בה מצוין שמו המלא וכתובתו של הרוכש והיא כתובת ומקום  
27 מגוריו של מוריש התובעים והעובדה שהוא אזרחי אמריקאי.

28

29 **השוואת דוגמאות החתימה- נדבך רביעי;**

30

31 במקרה בו קיימת מחלוקת לגבי אותנטיות חתימה, בית המשפט אף רשאי להשוות בין  
32 החתימות בעצמו (ראו למשל: ע"א 46/77 בוכולד נ' בנק ברקליס דיסקונט בע"מ, פ"ד  
33 לג(1) 715, 719 (1979); ע"א 5293/90 בנק הפועלים בע"מ נ' שאול רחמים בע"מ, פ"ד מז(3)





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

1 241 (1993); ע"א 1986/92 מדינת ישראל נ' אבו סאלח, פ"ד נ(1) 499 (1996), וכן ראו: יעקב  
2 קדמי "על הראיות" כרך ב 1092 (2003).

3  
4 28. אם לצורך ההכרעה באותנטיות החתימה מוסמך בית המשפט, לצורך ההכרעה, להשוות  
5 בין דוגמאות החתימה, הרי בית המשפט רשאי, לצורך השוואת החתימה לצורך זיהוי,  
6 החותם, לעשות כן. מסמכי הרכישה-נ ההסכם מתנוססת חתימת הרכוש המקורי. ליאו  
7 פריש מוריש התובעים- חתם על צוואה ועל ייפוי כוח קונסולארי, ורואים דמיון בחתימות,  
8 דבר שמחזק את הקביעה כי מוריש התובעים הוא הבעלים של המקרקעין.

### 10 שליטת בעלותו של לייב פריש מוריש הנתבעת- נדבך חמישי;

11  
12 29. התובעים לא הסתפקו בהבאת ראיות כדי להוכיח זהות הבעלים הרישום כמוריש  
13 התובעים, אלא הביאו ראיות כדי להצביע שהבעלים הרישום אינו מוריש הנתבעת. הזכרנו  
14 עובדה זו, בין היתר, כדי להמחיש את המאמץ של התובעים להביא כל ראיה להוכחת  
15 גרסתם.

16  
17 30. מעבר לחוסר ההתאמה בין שם המנוח מוריש הנתבעת לייב פריש ז"ל לשם הבעלים הרישום  
18 ליאו פריש, המציאו התובעים את מסמכי תיק ההתאזרחות בישראל של אביה של הנתבעת,  
19 לייב פריש ז"ל, ממנו עולה כי כתובתו של לייב פריש היא רחוב חובבי ציון 49, תל אביב.  
20 הדבר מעיד כי כתובתו אינה בניו יורק – ארה"ב וכי הוא אזרחי ישראלי ולא אזרח ארה"ב,  
21 כפי שמעידים מסמכי הרישום של הבעלות.

22  
23 31. לייב פריש ז"ל התאזרח והתגורר בישראל (נספח 21 למוצג ת/1) ולא התגורר בבלגיה ולא  
24 בארה"ב במועדים של הרכישה וההתכתבות כעולה מהמסמכים, כמפורט לעיל. בעוד  
25 שרוכש המקרקעין והבעלים הרישום באותה עת התגורר בבלגיה ולא בארץ ישראל ולאחריה  
26 היגר לארה"ב. נתונים אלו מלמדים כי לייב פריש ז"ל אביה של הנתבעת אינו הבעלים  
27 הרישום של המקרקעין.

### 29 התנהלות הנתבעת- חיזוק לראיות התביעה;

30  
31 32. ביום 1/7/2019 נרשמה הנתבעת כבעלים של המקרקעין, לאחר שהמציאה בפני רשם  
32 המקרקעין מסמכים שמהם הסיק רשם המקרקעין הוכחת בעלות בהתאם להוראות  
33 הנוהל. היה מצופה שראיות אלו יונחו לפתחו של בית המשפט. בניהול הגנתה בפני בחרה  
34 הנתבעת שלא להגיש ראיות שהיוו בסיס להכרה בזכותה בפני רשם המקרקעין, לרבות אי  
35 מתן עדות בתו בעל דין.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

- 1
- 2 33. ביום 7.3.19 הופקד על ידי עורכת דין מריה טלפלר תיק פעולה לרישום, צו קיום צוואת
- 3 המנוח פריש לייב ז"ל, פעולה שנדחתה ביום 11.3.19 וזאת בשל העובדה כי לא הומצאו
- 4 מסמכים מספיקים לתמיכה בבקשה וזאת בהתאם להוראות נוהל 1.1.11 (זיהוי צדדים
- 5 לעסקאות במקרקעין).
- 6
- 7 34. תיק הפעולה הופקד בשנית ביום 30.6.19 ולבקשה החוזרת לרישום צורפו המסמכים
- 8 הבאים (כעולה מכתב ההגנה שהוגש על ידי רשם המקרקעין):
- 9 (-) צו קיום צוואה של המנוח שנפטר ביום 12.12.1992 בתל-אביב;
- 10 (-) צו קיום צוואת המנוחה פייגה פריש מיום 24.2.19;
- 11 (-) תצהירה של גבי פריש דורה בתו של המנוח פריש לייב החתום בפני נציג קונסולרי בסאן
- 12 פרנסיסקו מיום 26.12.17 לפיו אביה המנוח רכש את הקרקע בחדרה, הצהרה שאינה
- 13 מבוססת על ידיעה אישית אלא מבוססת על חוקר קרקעות, שלא צורף לתצהירה ולא צורף
- 14 כלל ועיקר בפני רשם המקרקעין (סעיף 7 לתצהיר שהוגש מטעמה)
- 15 (-) תצהירו של עו"ד אבי ששון מיום 21.3.18 לפיו הכיר באופן אישי את המנוח ואין לו כל
- 16 קרבה משפחתית עמו, וכי לפי מיטב ידיעתו ועל פי ממצאי חוקר קרקעות מר לייב פריש
- 17 רכש את המקרקעין נשוא ענייננו.
- 18 (-) תעודת פטירה של המנוח
- 19 (-) תעודת נישואין של המנוח
- 20
- 21 35. על יסוד המסמכים שצורפו אושרה הוכחת הזיהוי על ידי סגן רשם המקרקעין ונרשמה גבי
- 22 מרה פייגה פריש ז"ל כיורשת של המנוח ועוד נרשמה באותו היום הנתבעת בתור היורשת
- 23 של המנוחה מרה פייגה פריש.
- 24
- 25 36. בכתב ההגנה טענה הנתבעת שאביה ריכז את מלוא המידע סביבו, החזיק בניירת בדירה
- 26 ברח' השופטים בת"א, והמסמכים נזרקו על ידי השוכרים השונים של הדירה, ומשכך
- 27 נותרה הנתבעת ללא תיעוד של מסמכים. הנתבעת ניסתה לאתר רכוש של המשפחה,
- 28 וסיפקה את כל המסמכים, לטענתה, שנדרשו על ידי רשם המקרקעין.
- 29
- 30 37. מצופה מבעלים של מקרקעין, שהתייצב להגנה על זכויותיו, יפעל בכל דרך על מנת להגן את
- 31 רכוש שקיבל בירושה ממשפחתו, יתייצב לדיונים בבית משפט, ימציא כל ראיה וינהג,
- 32 כמנהג כל בעלים שמבקש להגן על רכושו. הנתבעת, וזה עניינה, פעלה בדרך אחרת לא
- 33 ברורה, שעה שבחרה לא להתייצב לדיונים, לא להעיד במשפט, ולא להגיש ראיות מטעמה.
- 34 הדבר ייזקף לחובתה ויחזק משמעותית את טענות התובעים. הנתבעת בחרה שלא להמציא
- 35 ראיות שתומכות בגרסתה, לפחות את שני התצהירים שעל יסודם החליט ס. רשם
- 36 המקרקעין לקבוע שאביה המנוח הוא הבעלים הרשום ועל יסוד מסמכים אלו נרשמה



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

1 הבעלות על שם הנתבעת. היה מצופה שהתצהירים שהגישה לרשם המקרקעין (שלה ושל  
2 עו"ד אבי ששו) יוגשו לתיק בית המשפט כולל דו"ח חוקר הקרקעות( שצוין בתצהירים  
3 אלו), שאיתר את המקרקעין נשוא המחלוקת, כדי ששלושתם יעמדו על דוכן העדים  
4 ויחקרו בפני.

5  
6 הנתבעת בחרה בדרך אחרת, דרך שיש לה השלכה ראייתית לחובתה כשנמנעה מלהתייצב  
7 ולהעיד ושלא זימנה את עו"ד אבי ששו ונמנעה מלהציג את דו"ח חוקר הקרקעות. הדבר  
8 אומר דרשני ומעלה תהיות לגבי אמיתות תוכן תצהירים אלו שנסמכים על דו"ח חוקר  
9 קרקעות "נעלם" שמעולם לא הוצג לא בבית משפט ולא בפני רשם המקרקעין. מפליא עוד  
10 יותר, הסתפקות רשם המקרקעין בתצהיר שלא מבוסס על ידיעה אישית, אלא מפנה לדו"ח  
11 חוקר מקרקעין שלא הוצג מעולם בפני רשם המקרקעין כעולה מהמסכים שהמדינה צירפה  
12 שהונחו לפתחו של רשם המקרקעין.

13  
14 ניתן לצפות, כי התובעת, תביא בפני בית המשפט כל ראיה שבכוחה להוכיח את דבר .38  
15 בעלותה או לנקוט מאמץ ראייתי על מנת להגן על זכות הבעלות הנטענת על ידה, כפי שעשו  
16 התובעים. הנתבעת נמנעה אף מהצגת הראיות הדלות שהציגה לפתחו של רשם המקרקעין,  
17 ראיות שנמצאות בידה, הימנעות זו תיזקף לחובתה, שכן הימנעות מהצגת ראיות והבאת  
18 עדים בעל משקל ראייתי בלתי מבוטל, ולעניין זה יפים הדברים שנקבעו על ידי כב' השופט  
19 סלים גיבוראן בע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציווד בניה בע"מ (מיום 27.7.08)

20  
21 "זאת ועוד. לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת  
22 משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי  
23 הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר - פועלת לחובתו של הנוקט בה,  
24 שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין  
25 ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פועלת לחובת הנמנע  
26 ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה. כאשר  
27 בפי בעל דין הסבר סביר ואמין לאי העדתו של עד מטעמו או לאי הגשת ראיה מצידו,  
28 ישמיט ההסבר את הבסיס מתחת לקיומה של החזקה שנוצרה לחובתו בשל אי הבאת  
29 הראיה (ראו ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד (4)  
30 595 (1990))."

31  
32 וכידוע – "כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו שלא  
33 ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא  
34 בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו."  
35 (ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה(1) 760, 736 (1980), וראו גם: ע"א 55/89 קופל בע"מ נ'  
36 טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד(4) 595, 601 (1990).



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

- 1  
2 39. במקרה דנן, משקלה הראייתי של הימנעות נבחן באמת המידה שבה בוחנים "התנהגות  
3 מפלילה" הן במישור האזרחי והן במישור הפלילי, הימנעות זו "מחזקת" את הראיות  
4 העומדות לחובת הנמנע, ומחלישה את הראיות המובאות מטעמו להוכחת גרסתו. בדרך זו  
5 ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה (ראו יעקוב קדמי, "על הראיות", חלק  
6 שלישי, הדין בראי הפסיקה 1649-1650 (2003)).
- 7  
8 40. לא ברור היכן הוא דו"ח חוקר המקרקעין, על מה הוא מבוסס, איך הגיע החוקר עלום השם  
9 למסקנה אליה הגיע. הנתבעת שפעלה במישור המנהלי, נמנעה באופן מכוון, מהצגת ראיות  
10 בהליך השיפוטי. מצופה מהנתבעת שכל הראיות שיש ברשותה יונחו לפתחו של בית המשפט  
11 ולא להימנע מהגשת ראיות אלו שיש בהן כדי להשליך על גילוי האמת!! כיצד נודע לה אודות  
12 המקרקעין ומי אותו חוקר מקרקעין אשר סיפק את המידע בדבר בעלותה במקרקעין ומה  
13 מהימנות מידע זה. אי לכך, מול מאמץ ראייתי כביר מצד התובעים עומדת שתיקה רועמת  
14 מצד הנתבעת שיש צורך לתת לה משמעות והשפעה על הסקת המסקנות מהראיות  
15 שהונחו לפתחו של בית המשפט.
- 16  
17 41. הראייה היחידה שביקשה הנתבעת לתמוך זה צילום של מצבת לייב פריש ז"ל המעיד כי  
18 נרשם על המצבה גם "ליאון פריש". מדובר בעדות או ראיה בודדת שבעיני משקלה נמוך  
19 ביותר, שכן מדובר בכיתוב שבוחרת המשפחה, מבלי לתמוך בראיות חיצוניות כגון תעודת  
20 פטירה, תמצית רישום או מסמכים אחרים שבהם אכן הוא מופיע כליאון פריש ויותר מכל  
21 לא ברור מתי המצבה הוקמה ומתי צולמה.
- 22  
23 **חוות דעת לדין הזר- העדר רלוונטיות;**
- 24  
25 42. בהמשך להתנהלות של הנתבעת שנמנעה מלהביא את הראיות שיש בידיה בחרה להגיש  
26 חוות דעת של מומחה לדין הזר, שלא ברור כיצד חוות דעת זו קשורה למחלוקת הנטושה  
27 בין הצדדים והיא בשאלת זהות הבעלים האמתית.
- 28  
29 43. חוות הדעת אמורה לספק מידע אודות הדין הזר, בפועל המומחית החלה להסיק מסקנות,  
30 שאינו בתחום מומחיותה, בדבר משמעות הגשת בקשה חדשה לצו קיום חדשה ללא מינוי  
31 מנהל עזבונו, העדר פרטת נכסים לבית משפט, כל אלה, עם כל הכבוד אין להם נגיעה  
32 למחלוקת העובדתית הנטושה בדבר זהותו האמתית של הבעלים של המקרקעין, היה מוטב  
33 שהנתבעת תתרכז בהבאת ראיות שיש בכוחן להוכיח את זיקתה למקרקעין, דבר זה לא  
34 נעשה על ידה.
- 35  
36



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 31294-08-19 פריש ואח' נ' פריש ואח'

### סוף דבר;

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24

.44 התביעה מתקבלת. לאור כל המובא לעיל, אני סבור כי התובעים עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח את זהות הבעלים הרשום, והוא מורישם התובעים המנוח ליאו פריש ז"ל מספר ביטוח לאומי ארה"ב ssn105-24-4864 ואני מצהיר בזאת שהוא הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 118 גוש 10006 ובתוך כך מבטל את רישום נתבעת מס' 2 כבעלים של המקרקעין.

רשם המקרקעין ירשום בעלותו של המנוח ליאו פריש ז"ל וכן התובעים רשאים להגיש בפניו את האסמכתאות כדי להירשם כבעלים מכוח צו הירושה.

.45 נוכח התנהלות הנתבעת, בשים לב להליכים שנקטו, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את הוצאות המשפט ושכר טרחת עו"ד בסכום כולל של 45,000 ₪, שישולמו בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין.

ניתן היום, כ"ט אדר תשפ"ג, 22 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.

מאזן דאוד, שופט

25  
26