

לשם קביעת התיישנות בפלישה למקרקעין נדרשת ידיעת הבעלים אודות הפלישה

אוגוסט 2010

חוזר מקצועי מספר 93/10

ברצוננו לעדכנכם בפסק דינו של בית המשפט המחוזי (ע"א 222-09 חוגירא נ' מינהל מקרקעי ישראל), הקובע, כי פולש למקרקעין, שלא הוכיח את מועד תחילת החזקתו ואת רציפותה במקרקעין מוסדרים, לא יוכל לטעון להתיישנות. אי ידיעת הבעלים על דבר הפלישה מונע גם טענת זכויות כבר-רשות.

העובדות

- מינהל מקרקעי ישראל, שהינו הבעלים הרשומים של מקרקעין מוסדרים, הגיש תובענה כנגד מר חוגירא לסילוקו מהמקרקעין, מפני שפלש אליהם ובנה עליהם צריף וסככה, רצפת בטון ונטע בהם עצים.
- בית משפט השלום קיבל את התביעה בקבעו, כי הליכי ההסדר באשר למקרקעין הסתיימו ביום 23/8/47. לפיכך אם ביקש המערער לרכוש זכויות להחזקה במקרקעין מכוח ההתיישנות, היה עליו להחזיק בהם לפחות 25 שנים לפני ועד כניסתו לתוקף של חוק המקרקעין ב-1970. אלא, שבכל מקרה, מהמועד שבו נסתיים הליך ההסדר ועד כניסת החוק לתוקף טרם חלף המועד של 25 שנים. על כן, לא ניתן לקבוע, שהמערער יכול היה לרכוש זכות להחזקה מכוח התיישנות. המערער אף לא הוכיח, למעשה, מאיזה מועד החל להחזיק במקרקעין ולא ברור כלל מתי החל לעבדה, אם בכלל.
- כמו כן, לצורך קביעת חזקה מכוח התיישנות יש צורך להוכיח, כי בעל הקרקע ידע על הסגת הגבול.
- לאור הוראות סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין וסעיף 22 לחוק ההתיישנות - מי שהחל להחזיק במקרקעין מסוג מירי לאחר יום 1/3/43, איבד את טענת ההתיישנות הואיל ולא התגבשה תקופת התיישנות בת 25 שנה עד למועד כניסת חוק המקרקעין לתוקף ביום 1/1/70.
- בנוסף, הימנעות בעל המקרקעין, אפילו זמן רב, מלהביע התנגדות להחזקתו של אחר איננה מעידה אלא על אדישות להחזקתו, שאיננה עולה כדי חזקה נוגדת.

השאלות במחלוקת

- האם זכאי מר חוגירא להמשיך ולהחזיק במקרקעין?

טענות מר חוגירא (המערער)

- הינו בעל זכות לחזקה במקרקעין מכוח "התיישנות רוכשת" משום שהוא, ואביו לפניו, מחזיקים במקרקעין ומעבדים אותם עוד מתקופת המנדט. כמו כן, הוא השקיע כספים במקרקעין והשביח אותם, זאת מבלי שהועלתה כל התנגדות לכך.
- החזקתו במקרקעין הינה מכוח חזקה נוגדת, משום שהחזיק במקרקעין תקופה ארוכה מבלי שהמשיבה התנגדה לכך, או עשתה דבר.
- לחילופין, הינו דייר מוגן במקרקעין.

טענות המינהל (הנתבע)

- גם מן הפן העובדתי קבע בית המשפט קמא, כי המערער לא הוכיח התקיימותם של התנאים הדרושים לשם רכישת זכות מכוח התיישנות, שהרי לא הוכח מהו המועד שמאז החל להחזיק במקרקעין.
- עד שנת 2005 לא ידע המינהל על הפלישה למקרקעין.

דין

בית המשפט העליון מאשר את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בהדגישו, כי:

- כדי להוכיח טענת התיישנות רוכשת על המערער הנטל להוכיח את המועד בו החל להחזיק ולעבד את המקרקעין, אולם המערער לא נקב במועד מסוים בו לטענתו החל להחזיק במקרקעין, אלא אמר אמירה כללית, כי הוא ואביו החזיקו במקרקעין כחזקת בעלים "מקדמת דנא העולה על תקופת התיישנות".
- כמו כן, כדי להוכיח רכישת זכות במקרקעין מכוח התיישנות על המערער להוכיח, כי החזיק בקרקע בניגוד לדעת הבעלים, היינו החזקה בקרקע שלא מכוח רשות הבעלים ושלא על דרך של הסגת גבול. במהלך כל אותן שנים בהן המערער טען, כי החזיק בקרקע, המשיבה לא ידעה אודות החזקתו זו.
- לשם יצירת רישיון לשימוש במקרקעין אין צורך בהסכמה מפורשת של בעל המקרקעין ודי בהתנהגות שממנה ניתן להסיק, כי הסכים, אפילו בדיעבד, לשימוש של המערער במקרקעין, וכי ניתן להסיק מהתנהגותו, כי השלים עם שימוש זה שעשה אחר ברכושו, תוך כדי תפיסתם וכי במשך כל אותו הזמן נמנע בעל הנכס מתגובה כלשהי, למרות שידע על התפיסה, כל אלה יכולים לשמש אינדיקציה להסכמתו וליצור רישיון מכללא. במקרה הנדון עד שנת 2005, המשיבה כלל לא ידעה אודות קיומה של הפלישה, וממלא לא ניתן להסיק על קיום רישיון בדיעבד על סמך התנהגות בעל המקרקעין.

נפסק

בנסיבות אלו דין הערעור שהגיש מר חוגירא להדחות.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לעו"ד יוסף עזריאל, בטלפון: 03-6962921
yosef@mbt.org.il