



# הסדר זכויות במקרקעין\*

## השופט אברהם חלימה\*\*

מאמר עוסק בסקירה היסטורית של הסדר הקרקעות בישראל, מימי השלטון העות'ומני, דרך המנדט הבריטי ועד ימינו אנו. סקירה זו כוללת את הסדר הזכויות במקרקעין, והנפקויות המשפטיות הנובעות מהכרזת אזור מסוים כאזור שבהסדר, דיון בפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט - 1969. נידונים הנושאים הבאים: החוק המהותי שעל פיו מוכרעים סכסוכים על פי הפקודה; סדר הדין שעל פיו בית המשפט חייב לפעול בקשר לסכסוכי הסדר; דיני הראיות; נושא ההתיישנות. ולבסוף: תוצאות הרישום עצמו בפנקסים החדשים.



### א. הסדר זכויות

ב. נפקויות הנובעות עקב הכרזתו של אזור מסוים כאזור שבהסדר

ג. הנושאים הבולטים שפקודת ההסדר מתייחסת אליהם:

1. החוק המהותי שעל פיו מוכרעים הסכסוכים על פי הפקודה

2. סדרי הדין

3. דיני הראיות

4. נושא ההתיישנות

ד. תוצאות הרישום בפנקסים החדשים

\* המאמר ניתן במקורו כהרצאה ביום עיון משותף למשרד המשפטים - פרקליטות המדינה ולמנהל מקרקעי ישראל ביום 13.7.94 בלשכת עורכי הדין בתל אביב.

\*\* שופט בית המשפט העליון לשעבר.

1 דמ"י נ"ח 13, תשכ"ט עמ' 293 (להלן: "פק' הסדר הקרקעות" או "הפקודה").

## א. הסדר זכויות

הנושא שיעמוד במרכז דברינו הוא פקודת הסדר הזכויות במקרקעין.

כדי להבין את הבעיות לאשורן, אתחיל בסקירה היסטורית בקשר למגמות שעמדו מאחורי קבלתה של פקודה זו, שנכנסה לתוקפה עוד בזמן המנדט<sup>2</sup>. המחוקק הישראלי שמצא לנכון לבטל את כל חוקי הקרקעות העותומניים והמנדטוריים, פסח על פקודה זו והשאיר אותה בתוקף, וכך משתמע מסי' 158 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**")<sup>3</sup>. פקודה זו כשמה כן היא, באה להשליט סדר בכל הנוגע לשיטת הרישום בפנקסי המקרקעין הקיימים, שהייתה נהוגה בא"י, ועדיין נהוגה גם היום בחלקים של המדינה אשר טרם עברו הליכי הסדר, אולם השלטת סדר כזה מחייבת הכרעה בסכסוכים שמתעוררים בין הבעלים והמחזיקים. סוד ידוע הוא לכל שופט, שסכסוכים הנוגעים לזכויות בנדל"ן היו בכל עת ובכל מקום היותר קשים והיותר מסובכים. אין שיטה אחידה שמקובלת בעולם בנושא רישום נדל"ן, כי אם מדינה מדינה ושיטת הרישום שלה, שהיא בעצם פרי התפתחות חברתית והיסטורית, שהתייצבה בסופו של דבר והפכה לשיטה מקובלת לאותו המקום שבו צמחה. משום כך, אין העיקרים הכלליים בשאלת הרישום שווים בכל מקום, אם כי מוסכם על כל העוסקים בנושא זה<sup>4</sup> שלידי שלמות גדולה הגיעה השיטה היותר מפורסמת והיותר נכונה היא שיטת הרישום הידועה כשיטת **טורנס**, פרי המצאתו של השר **רוברט טורנס**, שנתקבלה באוסטרליה עוד בשנת 1857. שיטה זו מבוססת על שני יסודות:

א. מדידת חובה רשמית של כל שטח הקרקע, וקביעת

שטח על יסוד מדידה כללית.

ב. רישום זכויות בנוגע לכל שטח ושטח לחוד בפנקסים מיוחדים, על יסוד חקירה ודרישה משפטית בדבר זכויות בקרקע. רישום כזה כולל את כל הזכויות והשעבודים בנוגע ליחידת קרקע מסוימת (קרי: החלקה).

אומר הפרשן דוכן ז"ל<sup>5</sup>: "שיטה זו אינה מתחשבת בשאלה למי שייכת הקרקע בתור בעל קרקע, אלא מתחשבת בקרקע בתור יחידה (קרי: חלקה) הרשומה בפנקס מיוחד ומסומנת במספר מיוחד, שמתואר הן על המפה הפרטית השייכת לאותה החלקה, והן במפה הכללית החובקת בתוך גבולותיה את כל המדינה.

משמעות הדבר: מתרכזת נקודת הכובד לפי שיטת **טורנס** על חלקת הקרקע ולא על בעל הקרקע. התוצאה משיטה זו היא שכל המו"מ בנוגע לנדל"ן קשור במומנט קבוע, שאינו משתנה ונשאר קיים לעולם, דהיינו: בחלקת הקרקע עצמה ולא בבעל הקרקע המתחלף מזמן לזמן. ואכן, זוהי השיטה שמביאה לנו פקי הסדר הקרקעות.

מצב רישום הנדל"ן בארץ ישראל, ערב הכיבוש הבריטי, אשר למען תיקונו נתקבלה הפקודה, שנכנסה לתוקף עוד ב-1928, דמה למצב הרישום שהיה נהוג ברוב הארצות שהיו תחת הכיבוש העותומני, בהן הייתה מקובלת שיטת ה"**דפתר האקאני**" (הפנקס המלכותי). שיטה זו, שהייתה בתחילת דרכה בבחינת צעד קדימה לעומת המצב שקדם להנהגתה בממלכה העותומנית, אבד עליה הכלח, והיא נראית, בהשוואה לשיטת טורנס, כשיטה פרימיטיבית שאינה תואמת את ההתפתחות שחלה מאז שהונהגה. שיטה זו כללה רישום שמות הבעלים, מקום הקרקע, מין הקרקע, גבולותיה ולפעמים גם את השטח שהיה בדרך

2 פקודת הקרקעות (סידור זכויות הקניין) 1928.

3 סי"ח 575 תשכ"ט - 1969, עמ' 259.

4 משה דוכן דיני הקרקעות במדינת ישראל (ירושלים 1953) 364.

5 שם, שם.



השטחים, ובהכשרת מנגנון מיומן לצורך חקירת הזכויות, שתירשמה, בסופו של דבר, בפנקסים החדשים.

### ב. נפקויות הנובעות עקב הכרזתו של אזור מסוים כאזור שבהסדר

1. סעיף 7 לפקודה קובע לאמור: "משנתפרסמה בישוב הודעה מוקדמת ועד לפרסום לוח הזכויות לפי סעיף 57 - לא תוגש תובענה לשום בית משפט בעניין זכויות מקרקעין שבישוב, פרט לאמור בפקודה..." האיסור הוא, אפוא, איסור מנדטורי וחד משמעי, והוא חל על כל בית משפט, ובכלל זה גם בית המשפט המחוזי הגם שבסופו של דבר, הוא ורק הוא אשר יכריע בסכסוכים הנוגעים לקרקעות שבהסדר. טעות היא לחשוב כאילו בע"א 707/75 פואד **סעיז אנבריה ואח' נ' פואד סעיז אנבריה ואח'**<sup>9</sup> נקבע אחרת. באותו פס"ד נקבע אך זאת שביה"מ המוסמך לדון בתביעות עפ"י פקודת ההסדר הוא ביה"מ המחוזי, זאת ותו לא. ביה"מ התייחס לסוגיה דנן במפורש בע"א 574/81 **אלריאטי נ' מושב עובדים להתיישבות הקלאית**<sup>10</sup>. המתבקש מפסק דין אחרון זה הוא שכל התביעות ירוכזו בידי הפקיד המסדר והוא אשר יגיש אותן לבת המשפט. מאידך גיסא, סעיף 108 לפקודה קובע כי על תביעות שהן בסמכותו של בית משפט שלום לפי סעיף 28(3) לחוק בתי המשפט, וכן תביעות לפי חוק הגנת הדייר, התשי"ד 1954, או תביעות לפי חוק דמי המפתח, תשי"ח - 1958 לא חל האיסור שבסעיף 7 לפקודה שהוזכר לעיל. סעיף 108 דנן יצא מבית מדרשו של המחוקק הישראלי לאחר הקמת המדינה. סעיף זה הביא עמו רווח והצלה לסבל שהיה מנת חלקם של בעלי בתים שהגישו תביעה לפינוי או לסילוק ידו של המחזיק ברכושם, אשר בתביעותיהם לא מתעוררות שאלות של בעלות על הקרקע. על תובעים אלה נגזר לפי המצב שקדם לחקיקת הסעיף, לחכות עד לתום הליכי ההסדר על מנת שתוכרענה תביעותיהם. אם היה מדובר בתקופה קצרה, אולי לא היה הנושא חשוב כל כך,

כלל לא מדויק. הקושי שבשיטה זו הוא שגבולותיה של חלקה מסוימת לא נקבעו על פי מדידה, שכן לא היו אז מדידות מדויקות. בכדי להמחיש את חסרונה של שיטה זו ניתן לראות בספרו של דוכן ז"ל<sup>6</sup>:

"עד כמה השטח אינו מדויק, מוכיחים המקרים הרבים שבקושנים של הדפטר חאקאני, נרשם השטח למשל, דונם אחד או שניים, ואחרי המדידה המדויקת מצאו חמישים או חמש מאות דונם".

וכל כך למה? מפני ש"בזמן פרסום פקודת הסדר הקרקעות לא הייתה קיימת מדידה של קרקעות, ורישומים בספרי האחוזה היו נעשים על יסוד תיאור של גבולות הקרקע, וקביעת השטח לפי אומדנה"<sup>7</sup>. משום כך הכירו בתי המשפט בפעולה של תיקון השטח, שמטרתה הייתה לקבוע את השטח הנכון הכלול בגבולות הרישום.

מיותר לציין ששיטת רישום שכזאת גורמת לסכסוכים, וגם תיקון השטח יוצר סכסוך, שמחייב, בסופו של דבר, הכרעה משפטית. ניתן לדלג על סכסוכים שכאלה אם ייעשה הרישום לפי שיטת טורנס, שהיא השיטה עליה מבוססת פקודת הסדר הקרקעות.

על ההבדל בין שתי השיטות עמד ביהמ"ש העליון בע"א 87/50 **דוד ליבמן נ' ברטה ליפשיץ**<sup>8</sup> שבו נעשתה אבחנה ברורה בין DEED REGISTRATION שהיא שיטת ה"דפטר חאקאני" לבין TITLE REGISTRATION שהיא שיטת טורנס. מוסכם על כולנו שרישום השטר לפי השיטה העותומנית לא יקנה ערובה בדבר הבעלות, וכך גם משתמע מסעיף 8 של פקודת העברת הקרקעות המנדטורית. לעומת זאת הרישום בפנקסים החדשים שלאחר ההסדר המבוסס בעיקרו על מדידה קדסטרי, אינו מותיר מקום לספיקות בנושא הגבולות. אולם המעבר מהשיטה העותומנית לשיטה הקדסטרי לא התרחש בין לילה, שכן הדבר היה כרוך בעריכת מדידה מדויקת של

6 שם, עמ' 366 מול הערת השוליים 5.

7 אהרון בן שמש **חוקי הקרקעות במדינת ישראל** (ירושלים, 1953) 105.

8 פ"ד (1) 57.

9 פ"ד (2) 714.

10 פ"ד לייט (2) 181.



זה, שנשללה מהפקיד המסדר הסמכות לקבל החלטות שיפוטיות, מני אז נהיה תפקידו של הפקיד המסדר תפקיד מנהלי בלבד. אולם חייב להיות ברור, שדין הוא שכל התביעות חייבות להיות מוגשות ע"י בעלי הזכויות או מטעמם לפקיד המסדר בלבד. בהתאם לכך אסור לתובע הזכות לפנות ולהגיש את תביעתו לבית המשפט. פקיד ההסדר, מצדו, יעביר במועד הקבוע בפקודה את התביעות במצטבר ובמרוכז, לבית המשפט המחוזי. עקרון זה אושר בע"א 574/81 אלריאטי נ. מושב עובדים להתישבות חקלאית<sup>13</sup>. ההגיון שעומד מאחורי עקרון זה הוא לאפשר לבית המשפט לדון בכל התביעות הנוגעות לחלקה מסוימת, בבת אחת, ולא טיפין טיפין. בדרך זו נמנעת האפשרות של מתן פסקי דין סותרים, ודבר זה בפני עצמו פוגע בניהול התקין של התביעות.

ומה יעשה צד שנוקק לצו ביניים, אשר לכל הדעות, הנו צו שיפוטני אשר רק בית המשפט המחוזי מוסמך לדון בו? במקרה כזה, סעיף 47 לפקודה מסמיך את בית המשפט לדון בצווים מסוג זה, הגם שהתביעות עדיין לא הגיעו לבית המשפט. צו ביניים כזה יינתן למי שטוען ומוכיח חזקה בחלקה מסוימת, בין בתביעה ובין בתביעה נוגדת.

## ג. הנושאים הבולטים שפקודת ההסדר מתייחסת אליהם:

### 1. החוק המהותי שעל פיו מוכרעים הסכסוכים על פי הפקודה

סעיף 44 (א) לפקודה קובע בזו הלשון: "בית המשפט ידון לפי דיני המקרקעין שהם בתוקף בשעת הדיון, ויתחשב בזכויות למקרקעין הן לפי הדין והן לפי היושר".

סעיף זה הושאר בנוסח החדש של הפקודה שנכנס לתוקפו ביום 1.1.70. דהיינו באותו היום שבו נכנס לתוקף חוק המקרקעין לתוקפו. והשואל ישאל - כלום ביקש המחוקק להשאיר את כללי היושר שהיו מקובלים על פי

אולם מי שעוסק בענייני הסדר יודע שמאז פרסום ההודעה על תחילת ההסדר ועד לסיום פעולת ההסדר, עלולות לעבור 12 שנים! ואף נתקלנו במקרה שלגביו היה צורך ב-30 שנה לסיום פעולת ההסדר בגוש מסוים. בנתונים אלה יכולים אנו לתאר לעצמנו איזו הקלה הביא עמו סעיף 108 דנן.

2. הפקודה מטילה חובה על כל בעל קרקע השוכנת באזור שהוכרז כאזור שבהסדר להגיש את תביעתו לפקיד המסדר תוך תקופה שנקבעה בסי' 17 לפקודה, שאם לא יעשה כן, עלול הוא, בין בטווח הרחוק ובין בטווח הקרוב, להפסיד את זכויותיו בקרקע שלו, והיא אף אם יש בידו שטר טאבו תקין. המחוקק דאג לכך, שזכויותיהם של נעדרים או של אלה אשר שומעו של ההסדר לא הגיע לידיעתם, תישמרנה, וזאת ע"י מינוי ועדה על פי סעיף 12 לפקודה, ע"י הממונה על המחוז, אשר מתפקדה לתבוע בשמם של אלה הנזכרים לעיל. גם לבית המשפט ולפקיד ההסדר, שראו שיש זכות במקרקעין לאדם שלא הגיש תביעה בקשר אליה, קיימת הרשות לפעול כאילו הגיש אותו האדם תביעה במועדה, והסמכות לכך מצויה בסעיף 24 לפקודה. כאן המקום לספר מקרה שאירע לי לפני 35 שנים<sup>11</sup>, כאשר שימשת פקיד מסדר שיפוטני באזור הצפון, ומעשה שהיה כך היה: הוכח לפני, שחלק מקרקע מסוימת שייך לראובן. ראובן לא הסכים לקבל את החלק המוצע לו, כי אם הצהיר בפני: "או החלקה בשלמותה, או כלום". רציתי להראות ידע, ועשיתי שימוש בסעיף 24 לפקודה בכך שרשמתי את החלק בלבד בשמו ודחיתי את תביעתו בקשר ליתרה. ביה"מ העליון קבע בע"א 465/59 טרודי ואח' נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים<sup>12</sup> מפי כבוד השופט חיים כהן (כתוארו אז): "גם בהליכים לפני הפקיד המסדר, אם כי זכין לאדם שלא בפניו ועל אף העדר תביעה מפורשת, על כל פנים אין זכין לאדם בעל כורחו ועל אפו וחמתו".

הפקודה עצמה מורכבת מ-115 סעיפים, אשר בחלקם הגדול מתייחסים לפעולותיו המנהליות של פקיד ההסדר. וזאת עלינו לזכור, שהפקודה תוקנה בשנת 1960, במובן

11 כמניינם בעת ההרצאה.

12 פ"ד י"ד 2413, 2417.

13 ראה לעיל 10.



בו".

ללמד כי הסעיפים 44 ו-45 שבנוסח החדש של הפקודה נשארו בתוקפם. יש להדגיש שמה שבתוקף זה הסעיפים שבנוסח החדש, כי הרי צוין למעלה שמקובל על כולנו שסעיף 158 ביטל את סעיפים 44 ו-45 לפקודה. חשוב לזכור שמה שבטל היו הסעיפים בנוסחה המקורי של הפקודה, ושבועיים זה יש עדיין זכויות שביושר לפי סעיף 44, ולמרות ביטולם בחוק המקרקעין.

אולם העיקרון החשוב שהפקודה הביאה באמתחתה בקשר לדין המהותי הוא שהפקודה מכירה בהעברת החזקה מיד ליד. עקרון זה עולה מהאמור בסעיף 52 (ב) הקובע בזו הלשון:

"שוכנע פקיד ההסדר שפלוני מחזיק מקרקעין מכוח העברה לא רשומה, אלו או אל קודמו בזכות מידי מי שהיה מחזיק את המקרקעין ביום ההעברה אך אינו רשום כבעלים - ירשום את המחזיק בלוח הזכויות כבעל המקרקעין, אם אין לאחר טובת הנאה רשומה בה".

עקרון זה אינו מקובל עלינו, וגם לא היה מקובל אי פעם בקשר עם קרקע שאינה נמצאת בהליכי ההסדר, והמקרה להלן יוכל להמחיש את הדבר לאשורו, ומעשה שהיה כך היה:

קרקע מסוימת, שלא נמצאת בהליכי הסדר, הייתה רשומה בבעלותו של שמעון. בא ראובן ותפס חזקה באותה הקרקע, והמשיך להחזיק בה למשך תקופת ההתיישנות המקובלת בחוק. הבעלים שמעון הגיש תובענה לסילוק ידו של המחזיק ראובן אך תביעתו נדחתה מחמת ההתיישנות.

בשלב זה עשה ראובן, המחזיק, את טעות חייו, בזאת שהעביר את החזקה בקרקע לצד שלישי - לוי. עקב ההעברה הגיש שמעון תביעה חדשה הן נגד המחזיק

החוק האנגלי, לגבי סכסוכים הנוגעים לקרקעות שבהסדר? שהרי סעיף 161 לחוק המקרקעין ביטל את הזיקה לדיני היושר, והשאלה היא: כיצד יש לפעול לגבי הוראה מפורשת זו של הפקודה? שאלה זו הוכרעה סופית בהלכה שהורה בית המשפט העליון בע"א 274/79 מואסק **רפיק עבדאללה חורי ואח' נ' חסן מוחמד כנען ואח'14**, במקום שנאמרו הדברים הבאים:

"...חוק המקרקעין ביקש לבטל זכויות שביושר כאשר פניה של מגמה זו לעתיד, אך הוא לא התיימר למחוק זכויות קיימות וממילא גם לא סייג אפשרות העברתן של זכויות קיימות לאחר. סעיף 44 (א) לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) קובע ברורות כי בית המשפט ידון אומנם, לפי דיני המקרקעין שהם בתוקף בשעת הדיון אך יתחשב גם בזכויות מקרקעין לפי היושר..."

אמור, אפוא, שחוק המקרקעין מונע לידתן של זכויות חדשות במקרקעין שמקורן בדיני היושר, אך אין החוק פוגע בזכויות שנוצרו לפני תחילתו של חוק המקרקעין, ולגבי מקרים כאלה יוסיף לחול הדין הקודם.

אך עדיין אין זה הכל לגבי סעיף 44 (א) לפקודת ההסדר, שהרי מקובל על כולנו שבחוקיקת סעיף 158 (א) לחוק המקרקעין ביטל המחוקק את שני הסעיפים 44 ו-45 לפקודת ההסדר, והשואל עלול לשאול: האם המדובר בסעיפים אלה לפי הנוסח המקורי של הפקודה, או לפי הנוסח החדש?

שאלה זו הוכרעה סופית בע"א 261/72 **"עזריאל" מושב עובדים בע"מ נ' שלדון ב. ללצ'יק ואח'15** במקום שנאמרו הדברים הבאים:

"ואולם כאשר הוא (הכוונה למחוקק - א.ח.) מבטל סעיפים של פקודת ההסדר הוא מזכיר את הנוסח הישן, כי סעיפים אלה עמדו לעבור מן העולם עם תחילתו של הנוסח החדש של פקודת ההסדר, וממילא הם לא נכללו

14 פ"ד ל"ה (3) 337, 349.

15 פ"ד כ"ז (2) 462, 466 מול האות א'.

הפרוצדורה. ויודגש הדבר, שהחלק הנוגע לבירור התביעות מתחיל בתקנה 12 לתקנות הנוגעות להליכי ההסדר.

ומעניין לענייננו שבנושא הערעור ומועד הגשתו, וכן כל ההוראות הנוגעות לתיקון לוח הזכויות<sup>19</sup>, נקבעו במסגרת הפקודה עצמה, והוא הדין בקשר לתיקון לוח התביעות<sup>20</sup>, שהינו אקט קודם לפרסום לוח הזכויות.

כאן המקום להדגיש, כי העובדה שהמחוקק שלל מפקיד ההסדר את הסמכות לתת החלטות שיפוטיות, גרמה למיעוט הזיקה לסעיף 88(ב). מאותה סיבה לא מורגש, במציאות, השימוש בסעיף 88(א).

מכל מקום, פסק-דין שניתן ע"י בית המשפט עקב ערעור עפ"י סעיף 88, דינו כדין פס"ד שניתן בערעור, ולכן חובה היא לקבל רשות לערער עליו בפני בית המשפט העליון. רשות כזו אינה נדרשת לגבי המקרים המנויים בסעיף 89(א).

ומה יעשה תובע שטוען, כי זכות מסוימת השייכת לו לא נתבעה במועד המתאים? במקרה זה, בא סעיף 59 לפקודה לעזרתו של תובע כזה. בגדרו של סעיף זה נקבעה תקופה מקסימלית של שלושה חודשים אשר במסגרתה יוכל טוען כזה לפנות לבית המשפט ולבקש תיקון לוח הזכויות, ובלבד שהודעה מתאימה נמסרה לכל אלה שעלולים להיפגע עקב הבקשה.

ההלכה קובעת, כי על מבקש כזה לנמק את בקשתו,

הקודם והן נגד המחזיק החדש שאליו הועברה הקרקע. בית המשפט קיבל את תביעת הבעלים והוציא את הקרקע מידי של לוי. טעמו של דבר הוא: כל עוד שהחזקה הייתה בידי המחזיק הראשון היה זה יכול להמשיך ולהחזיק בה, הוא וחליפיו אחריו. אך ע"י ההעברה למחזיק השני, מן הדין שתקופת ההתיישנות תתחיל לרוץ לגבי רק מיום ההעברה, ולא מביאים בחשבון את תקופת החזקה הקודמת.

זהו מקרה שנדון בפס"ד 197/84 **יגורי ואח' נ' רשות הפיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל**<sup>16</sup>, שם קבע בית המשפט כי המונח "חליף" שבסעיף 18 לחוק ההתיישנות, התשי"ח 171958<sup>17</sup> מתייחס לאדם, הבא מבחינה משפטית, במקומו של אחר כגון יורש, נאמן בפשיטת רגל או אפוטרופוס, וכיוון שבאותו המקרה לא היה המחזיק החדש בבחינת חליפו של ראובן, לא הכיר החוק בהעברה זו.

מאידך גיסא, אם היו העובדות מוכחות במסגרת תביעה שבהסדר, לא ניתן היה להוציא את הקרקע מידי לוי מכו סעיף 52(ב) הנזכר לעיל.

## 2. סדרי הדין

המחוקק פרסם תקנות הנוגעות להליכי ההסדר<sup>18</sup> אשר על פיהן יתנהל הדין בתביעות הנובעות מפעולות ההסדר, ומיותר לומר שבכל מקרה של לקונה, ניתן להשלים את ההסדר ע"י סדר הדין האזרחי, שהוא החוק הכללי בדיני

16 פ"ד לייט 85(2).

17 סי"ח 251, התשי"ח, עמ' 145 (112) (להלן: "חוק ההתיישנות").

18 ק"ת 2929 התשל"ג 230.

19 ראה סעיפים 59,88,89,92,93 לפקודה.

20 ראה סעיף 37 לפקודה.



אשר לסעיפים 95-93 ייאמרו הדברים הבאים: במסגרת סעיפים אלה נקבעו הליכים הנחשבים לחריגה בעקרון הסופיות המשתמע מסעיף 81 לפקודה, וכן מהסעיף 125 (א) לחוק המקרקעין. החריגה מתבטאת בכך שבסעיפים אלה, נפתח פתח לתיקון רישום הזכויות שנעשה עפ"י פקודת ההסדר.

אולם על מנת שבית המשפט יזדקק לתביעה על פי סעיף 93, חייבים לשכנע אותו, שאחת העובדות המפורטות להלן אכן הוכחה כדבעי:

א. זכות שהייתה רשומה בפנקס קיים הושמטה מן הפנקס החדש או נרשמה בו שלא כשורה.

ב. הזכות שנרשמה בפנקס החדש הושגה במרמה.

אך לגבי שתי עובדות אלה כאחת, חייבת התביעה להיות מוגשת לבית המשפט בתוך התקופה הקבועה בחוק החל על התיישנות תביעות.

בע"א 681/88 **עוזבון המנוח מוחמד סלים עבד אלג'ליל נ' מדינת ישראל ואח'25** נקבע שסעיף 93, מקנה סעד מן הדין ולא מן היושר. עקב כך אין נושא השיהוי עניין לכאן, ורק תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק יכולה להיות מחסום בפני התביעה. כאשר מדובר ב"השמטה" על פי הסעיף דנן, על התובע להוכיח, שהיה קיים רישום קודם שהושמט, שאם לא היה רישום כזה אין תובע הזכות יכול להסתמך על הסעיף דנן. כך נקבע בע"א 156/80 **עאצי נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים** 26.

כן קובעת הלכת ע"א 395/70 **מזחת מחמוד עראבי** 27, שההשמטה חייבת להיות שלא כדין. ולא בכדי נקבע הדבר כפי שנקבע, שהרי סעיף 24 לפקודה קובע בזו הלשון:

שהרי תובע אשר לא הגיש תביעתו במועד הקבוע בפקודה, מחויב על פי סעיף 37 (א) להעלות טעם סביר על מנת לתקן את לוח התביעות ולהוסיף ללוח זה גם תביעתו של התובע המאחר. מכל שכן, כאשר על פי סעיף 59 מבקש הוא לתקן את לוח הזכויות - ולא את לוח התביעות, שהוא השלב הסופי של פעולות ההסדר. תובע כזה חייב להסביר את מחדלו. כך נקבע בהלכות הבאות:

1. ע"א 223/81 **רשות הפיתוח נ' פאיז חסן עיר ואח'21**.

2. ע"א 265/83 **חמזה נ' מדינת ישראל** 22.

3. ע"א 567/83 **עבאס נ' מדינת ישראל** 23.

וזאת לזכור, כי הסעיף 59 מתייחס למקרים יוצאים מן הכלל, ולכן רק במקרים נדירים ישעה ביהפמ לבקשה על פיו. כך נקבע בע"א 395/70 **מדינת ישראל נ' מזחת מחמוד עראבי** 24.

סעיף 92 לפקודה מתייחס לערעור שמוגש לאחר המועד, והכוונה היא לאחר המועד שנקבע בסעיף 88, כאשר המדובר באחד המקרים הבאים:

1. הוכחה עובדה חדשה שלא הייתה ידועה ולא יכלה להיות ידועה מקודם לצד המעוניין.

2. כי לרגל מחלה, קטינות, היעדר מהארץ, או מניעה דומה אחרת, קופח תובע הזכות מבלי שהיה בידו להביא את הדבר לידיעתו של בית המשפט.

בע"א 179/82 **תבע אדם**, בהסתמכו על סעיף 92 דנן, כאשר הנימוק להעברת המועד היה הזיקנה. בית המשפט דחה טענה זו, וגם את הערעור שהוגש על פיה.

21 פ"ד לייט 605(1), 609.

22 פ"ד לייט 53(4).

23 פ"ד מ"א 741(3).

24 פ"ד כ"ה 20(2), 24 מול האות ג'.

25 פ"ד מ"ד 653(2), 656 מול האותיות ה' ו'.

26 פ"ד ל"ו 251(1), 252.

27 **לעיל** הערה 24.



סעיפים אלה אינם מיושמים במציאות היום-יומית, וכל הצדדים מעדיפים הכרעה ע"י ביהפמ.

ב. בסעיף 110(ג) לפקודה, מתירה הפקודה כי בית המשפט, כשהוא דן בתביעה הנוגעת למקרקעי הקדש, שהוא יזמין דין, לשבת כיועץ בדבר דיני ההקדש. זאת מפני שדיני ההקדש אינם בידיעתו של כל משפטן.

ג. כל תובע בעלות בקרקע שבהסדר נקרא "תובע" ואילו תביעתו נקראת "תזכורת תביעה" ורק כאשר מסתבר שקיים סכסוך לגבי הבעלות בחלקה מסוימת, רשאי בית המשפט, כאשר אין אף צד מוכן להיות תובע, לקבוע מי מביניהם יהיה תובע, ומי מביניהם יהיה נתבע (סעיף 45 לפקודה). בית המשפט יקבע בדרך כלל, שהמחזיק בפועל בקרקע יהיה הנתבע.

### 3. דיני הראיות

בנושא זה קובע סעיף 44 (ב), שבית המשפט אינו חייב לדון לפי כללי החוק העותומני האוסרים על בתי משפט לדון בתביעות המבוססות על מסמכים שלא נרשמו, או לפי דיני הראיות העותומניים.

בעיה מיוחדת יכולה להתעורר כאשר צד מסוים סומך את טענותיו על שטר טאבו עותומני, שהרי כלל ידוע הוא לגבי שטרות אלה, ששטח החלקה מזוהה עפ"י שמותיהם של השכנים מארבע רוחות שמים, אולם עם חלוף השנים מתחלפים השכנים ובחלקם גם הולכים לעולמם, ומכאן עיקר הקושי להוכיח את גבולותיה של החלקה כפי שגבולות אלו מצוינים בשטר טאבו עותומני.

ההלכות שדנו בנושא זיהוין של החלקות, הן ההלכה שנקבעה בע"א 698,699/80 **שכטור נ' חב' הכשרת היישוב לישראל בע"מ ואח'31**, וההלכה שנקבעה בע"א 465/59 **טרוזי32**. באותן הלכות נדונה שאלת ערכם של השטרות

"ראה פקיד ההסדר או בית המשפט כי יש זכות במקרקעין לאדם שלא הגיש תביעה, רשאי הוא לפעול כאילו הגיש אותו אדם תביעה במועד שנקבע".

ברור, אפוא, שמחובתו של הפקיד המסדר לבדוק את הרישום בפנקסים הישנים, ולפעול כאילו בעל הזכות הרשומה הגיש את תביעתו במועדה. אם לא עשה כן, או אם היה רישום, אך הרישום לא הועבר לפנקסים החדשים, הרי נמצאת לפנינו השמטה שלא כדן, אשר יכולה להתפרש בדי אמותיו של סעיף 93.

בע"א **עזיבון ג. הורוביץ ואח' נ' החברה להתיישבות היהודים בא"י (בפירוק) ואח'28** פירש בית המשפט העליון את הביטוי "תרמית" שבסעיף דן כד:

"שהחובה היא להוכיח תרמית במובן אי יושר, פשוטו כמשמעו, ואין זה די ב"תרמית מכח הדין", במובן הרחב שדיני היושר מייחסים למושג זה"

ומעשה בתובע שסמך את תביעתו על סעיף 93 לפקודה, אך מסתבר שמדובר בקרקע שאינה בהסדר. בית המשפט קבע בע"א 371/85 **פליפ נ' רוזנברג ואח'29** שאין הסעיף 93 נוגע לקרקע שאינה עוברת הליכי הסדר.

ומעשה בבית שנרשם בשמו של מנהל העזיבון, תוך הסתרת זכויותיו של הבעלים האמיתי בחלק מבית זה. בית המשפט העליון הסיק בע"א 753/87 **בראשי נ' עזבון המנוח משה בראשי30** מהתנהגותו זו את מעשה הרמייה הקבוע בחוק.

ולפני שאסיים את דברי בנושא סדרי הדין, מצאתי לנכון להתייחס גם לבעיות אלה:

א. פקודת ההסדר מתירה מציאת פתרון צודק לסכסוכי הקרקעות על דרך של בוררות (סעיפים 50-48). מעשית

28 פ"ד י"ג 1645, 1650 מול האות ז'.

29 פ"ד מ"ב(1) 584, 594 מול האותיות ה"ו.

30 פ"ד מ"ג(3) 210, 217 מול האות ה'.

31 פ"ד ל"ח(2) 589.

32 לעיל הערה 12.





על הלכה זו חזר בית המשפט העליון בע"א 181/60 חנא אליאס כאזן מוסא נ'האפוטרופוס לנכסי נפקדים<sup>36</sup>. ובע"א 77/54 איוב מוסא דאוד נ' אגף מקרקעי המדינה<sup>37</sup>, נאמר שבית המשפט חייב אפילו להדריך את התובע המופיע ללא עו"ד, ולהפנות את תשומת ליבו לכך שעליו להביא עדים נוספים.

במיוחד אזכירכם, כי בעשרות פסקי דין שניתנו ע"י בית המשפט העליון נקבע, שיש לתת לתצלומי האוויר שנעשו בשעתו הן ע"י הצבא הבריטי והן ע"י חיל האוויר הישראלי או ע"י משרד המדידות, ערך ראייתי ממדרגה ראשונה, שכן תצלומים אלה אין דרכם לשקר, וכאשר מפוענחים הם כדבעי, מהווים הוכחה כמעט מכרעת בקשר לעובדות המתגלות בהן. במה דברים אמורים? יש הכרח וגם צורך שתצלומים אלה יוגשו לבית המשפט בדרך הקבועה בפקודת הראיות, במיוחד יש לשכנע את בית המשפט שהתאריך שבו נערך הצילום היה תאריך אוטנטי, שאם לא כן, עלול המסתמך על תצלומים אלה להפסיד את תביעתו או את הגנתו. כך אירע בנקרה שנדון בע"א 524/59 מדינת ישראל נ' כרם ג'ריס<sup>38</sup>.

#### 4. נושא ההתיישנות

נושא ההתיישנות הנו נושא עתיק יומין, וחוק הקרקעות העותמוני כמו המשפט המוסלמי נתן ערך ממשי לטענת ההתיישנות.

לפני הכנס חוק המקרקעין הישראלי לתוקפו, וכאשר מדובר היה בסכסוך קרקע הנוגע לקרקע שלא הוכרזה כקרקע שבהסדר, נהגו בתי המשפט בארץ לפתור את טענת ההתיישנות בדרך הבאה:

הטורקיים הידועים בשם "יוקלמה". בשתי ההלכות נקבע, שיש לתת לשטרות מהסוג הזה, שמבוססים על חקירה ועל תעודות חתומים ע"י המוכתר וזקני המקום, את הערך הראיתי הראויים לו.

בין הראיות שהמחזיקים בקרקע מרבים לנפנף בהן, הן הקבלות בגין תשלומי מס רכוש. בע"א צובאחי אל-שלם נ' מסגריית עבוז<sup>33</sup> נקבע כי קבלות אלה (שנקראות: "קבלות הוורקו") אינן לכשעצמן ראייה מספקת להוכחת הבעלות, אך אין לדחותם כראייה בעלת משקל לפחות בנושא החזקה.

כאשר מדובר בסכסוך שבו מעורבת המדינה יש לפעול לפי ההלכה שבע"א 396/61 עבד אלטיף דראושה ואח' נ' מדינת ישראל ואח'<sup>34</sup>, שם נאמר:

"שנית (וזה נוגע יותר למדינה), לא זו בלבד שהרישום אינו מהווה הוכחה נגד המדינה, כי אם רישום כזה יכול להיות בדבר כלל הוכחה של חזקה, אבל לא הוכחה של עיבוד...".

אולם השאלה בנושא הראיות, היא שאלת הבאת הראיות ביוזמתו של בית המשפט, בייחוד כאשר מדובר בצד שאינו מיוצג לפניו ע"י עו"ד, ואכן בידי בית המשפט כוחות המאפשרים לו לקחת חלק יותר פעיל בניהול הדיון בסכסוכי קרקעות שבהסדר, מאשר בדיון רגיל. כך מתבקש מההלכה שבע"א 240/60 חסן עותמאן נ' היועה"מ לממשלה<sup>35</sup>, שם נאמר:

"בידי פקיד ההסדר (היום בית המשפט) נתונים כוחות המאפשרים לו לקחת חלק יותר פעיל בניהול המשפט, מאשר יתנו לשופט בדיכ"י".

33 פ"ד י"ב 357.

34 פ"ד ט"ז 761, 765.

35 פ"ד י"א 355, 357 מול האות ה'.

36 פ"ד ט"ז 757.

37 פ"ד ט 1948, 1950.

38 פ"ד ט"ז 1947, וראה במיוחד הדברים שנאמרו בעמוד 1949.



המדינה והקרקע לא תירשם על שמו.

חזקה נוגדת (ADVERSARY) מה היא? המלה האחרונה בסוגיה זו נאמרה בע"א 213/76 **גילברט נ' פאנוס**<sup>39</sup>, באותה הלכה הובעה הסתייגות מסוימת מהלכה אחרת שקדמה לה והיא 223/52 **גרייבר נ' גריין**<sup>40</sup>, והמצב המשפטי היום הוא הלכת **גילברג נ' פאנוס** שבמסגרתה הצביע בית המשפט העליון על מספר אפשרויות<sup>41</sup>:

"הנתבע מחזיק במקרקעין במשך תקופת ההתיישנות והוא יודע או נודע לו שהתובע הוא הבעלים החוקי של המקרקעין. מודה הוא בכך אחרי חלוף תקופת ההתיישנות ואינו מעלה טענת התיישנות. הוא נתפס על הודאתו ותקופת החזקה הקודמת נמחקת. הכל מתחיל מחדש. לעומת זאת מודה הנתבע כעת בזכות התובע ובו בזמן טוען ומצליח להראות שאף על פי כן במשך תקופת ההתיישנות נהג בקרקע מנהג בעלים, תוך כפירה בזכותו של הבעלים הרשום, וזה לא עמד על זכותו על אף חזקתו הנוגדת של הנתבע, כי אז תעמוד לו, לנתבע, ההגנה של ההתיישנות."

אמור מעתה, בסכסוך שבין אדם לחברו, החזקה היא נוגדת כשמפגינה חזקה נגד רצון הבעלים, כגון קרקע של פלוני שבנה עליה אלמוני בית, שגר בו במשך תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק. זוהי חזקה נוגדת לכל הדעות, שעל בית המשפט להתחשב בה ובתוצאותיה. כמובן מי שטוען חזרה נוגדת והתיישנות, עליו הראייה.

ויש לזכור, בסכסוך שבין אדם לחברו, אין מחייבים את המחזיק לגלות את מקור חזקתו, אולם, אם בוחר הוא לגלות את המקור, תוך הודאה בזכותו של הבעלים, מתבזזת התקופה שקדמה להודאה. מסקנה זו מתבקשת מסעיף 9 של חוק ההתיישנות המנוסח בזו הלשון:

"הודה הנתבע, בכתב, או בפני בית המשפט, בין תוך תקופת ההתיישנות, ובין לאחריה, בקיום זכות התובע, תתחיל תקופת ההתיישנות מיום ההודאה, ומעשה שיש בו משום ביצוע מקצת הזכות, דינו כהודאה לענין סעיף זה."

א. אם הסכסוך הוא בין אדם לחברו, שאין המדינה מעורבת בו, נפתרן שאלות ההתיישנות בקשר לאותה הקרקע עפ"י סעיף 20 של חוק הקרקעות העותומני בכפיפות לתקופת ההתיישנות שנקבעה בסעיף 22 לחוק ההתיישנות. במקרה כזה שימשה טענת ההתיישנות כטענת הגנה בלבד שדוחה את התביעה, זאת ותו לא. הבעלות נשארת בידו של הבעלים ורק הטענה לקבל את החזקה לידיו נדחית.

ב. אם הסכסוך התייחס לקרקע בלתי רשומה (קרי: בלתי מוקצית), אשר ממילא מעורבת בו המדינה, נפתרו הבעיות עפ"י סעיף 78 לחוק הקרקעות העותומני, דהיינו: על התובע הזכות להוכיח גם חזקה וגם עיבוד לאורך תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק על מנת לזכות בתביעתו.

פקודת ההסדר מתייחסת לשני סוגים אלה של סכסוכים בסעיפים 51 ו-52, כאשר הסעיף 51 מתייחס לסכסוך בין אדם לחברו וסעיף 52 מתייחס לסכסוך בין אדם לבין המדינה בקשר לקרקע בלתי רשומה (בלתי מוקצית).

אך החידוש שהביא עמו סעיף 51 הנזכר מתבטא בכך, שאם מוכיח הטוען שהקרקע הייתה בחזקתו למשך תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק, זוכה לא רק בדחיית התביעה נגדו כי אם גם בבעלות החלקה. משמעות הדבר, החזקה משנה את צורתה והופכת לחזקה מנחילה זכויות ולא רק חזקה שדוחה את התביעה. בכך מתבטא ההבדל בין הליכי הסדר לבין הליכים רגילים.

אך גם במסגרת הליכי הסדר, נשאר ההבדל שבין סעיף 20 לבין סעיף 78 לחוק העותומני על כנו, במובן זה, שבסכסוך בין אדם לחברו די בהוכחת החזקה הנוגדת (ADVERSARY) על מנת לזכות בקרקע, ואילו כאשר מדובר בסעיף 78 (סכסוך נגד המדינה בקשר לקרקע בלתי מוקצית), מן ההכרח הוא להוכיח חזקה וגם עיבוד בהתאם לאותו סעיף. מי שמוכיח חזקה בלבד או עיבוד בלבד, לגבי קרקע בלתי מוקצית, לא יזכה בתביעתו נגד

39 פ"ד לא (2) 272.

40 פ"ד ט 47.

41 ראה לעיל הערה 39, בעמ' 278.



המנויים להלם לא נחשב לעיבוד על פי סעיף 78 דן: חיצוב, הקמת בית מגורים על קרקע בלתי מוקצית, זריעת ירקות עונתיים, שימוש בקרקע כגורן, חפירת באר מים בקרקע בלתי מוקצית, וכן רעיית כבשים בקרקע כזו. מי שמבקש לזכות בבעלות הקרקע על יסוד אחת הסיבות האלה אומרים לו: אומנם החזקת בקרקע אך לא עיבוד אותה כמתבקש מהסעיף 78, ולכן תביעתך תידחה.

## ד. תוצאות הרישום בפנקסים החדשים

**עתה בשעה טובה ומוצלחת הסתיים ההסדר ונרשמו החלקות בפנקסים החדשים. תישאל, אפוא השאלה, מה התוצאה שמתבקשת מרישום כזה?**

א. לגבי קרקע כזאת, מהווה הרישום בפנקסים החדשים ראייה מוחלטת שאינה ניתנת לערעור ושאינה לסטות ממנה. כמובן כפוף לאפשרות של שינוי הרישום או תיקונו עפ"י הוראות הפקודה. כך נקבע בע"א 518/86 **אבו סולב נ' מנהל מקרקעי ישראל**<sup>46</sup>, ומסקנה זו מתבקשת מהאמור בפקודה.

ב. קרקע שנרשמה אחרי פעולות ההסדר, אין שומעים לגביה טענות התיישנות. כך עולה מהסעיף 159 (א) לחוק המקרקעין. רק לגבי קרקע שלגביה הסתיימה תקופת ההתיישנות (25 שנים) לפני היכנס חוק המקרקעין לתוקף, ביום 1.1.1970, ורק לגבי קרקעות כאלה ניתן להסתמך על טענת ההתיישנות. מי שלא הספיק לצבור את מלוא התקופה על ליום 1.1.1970, שהוא יום היכנס חוק

"הודאה" לפי סעיף 9 הנוכח - למעט הודאה שהיה עמה טיעון התיישנות.

אשר לקרקע בלתי מוקצית, שהתביעה לגביה חייבת להתבסס על סעיף 78, כבר אמרתי, שיש צורך בהוכחת שני אלמנטים גם יחד, דהיינו: חזקה ועיבוד. לא אתפרש על כל התורה המקובלת בהוראותיו של סעיף 78 הנוכח, כי אם אסתפק להבליט מספר סוגיות שהוכרעו בעבר ע"י בית המשפט העליון ואומר:

פעם סברו שמחזיק בקרקע בלתי רשומה (קרי: קרקע מוקצית) שמבסס תביעתו על סעיף 78 לחוק העותומני חייב לגלות מקור חזקתו. שאלה זו הוכרעה סופית בע"א 149/81 **אחמן אליאן סאלח נ' מדינת ישראל**<sup>42</sup>, שם נקבע שאין מן ההכרח לקרוא את סעיף 78 האומרת, שאסור לחזקה שתהיה על דרך השגת גבול<sup>43</sup>. העיבוד חייב להיות, והוא נחשב ככזה בהתחשב עם טיבה של הקרקע והתבואות המתאימות לה.

הרבה מבחנים נקבעו לגבי השאלה: מה נחשב לעיבוד על פי סעיף 78 הנוכח?

סיכום לכך אפשר למצוא בהלכה הידועה **כהלכת עומר**<sup>44</sup>, אחת השאלות שהתעוררו בבית המשפט היא: כלום ניתן לפצל את החלקה לחלקות משנה קטנות, ולהתחשב בכמות העיבוד בכל חלק? בית המשפט העליון הסכים לאפשרות כזו<sup>45</sup>.

מאידך גיסא קובעת ההלכה, כי כל אחד מהמעשים

42 פ"ד ל"ח(3) 374.

43 שם, שם עמ' 388.

44 ע"א 423/61 **אל-עומר נ. מדינת ישראל**, פ"ד ט"ו 2552; וכן ראה ע"א 148/62 **מדינת ישראל נ. סאלח**, פ"ד ט"ז 1446; וכן ע"א 151/62 **מדינת ישראל נ. טראבלס**, פ"ד ט"ז 1451.

45 ראה ע"א 540/59 **עטא פרחאת נ. מדינה ישראל**, פ"ד ט"ו 248; ע"א 472/59 **עידיר נ. מדינת ישראל**, פ"ד ט"ו 652; וכן ראה ע"א 525/73 **סולימאן עבדאללה עיסה ואח' נ. מדינת ישראל** פ"ד כ"ט(1) 729.

46 פ"ד מ"ב(4) 518.



כל זכות הסותרת אותו רישום, אם אין בפקודה הוראה אחרת (סעיף 81). משום כך כל חזקה, כל עסקה, כל מעשה שעשה תובע בקשר לקרקע שקדמה לרישום בלוח הזכויות, מחוקים הם, לא שרירין ולא קיימין, ולא מתחשבים בהם, וכאילו לא היו.

ה. עסקה שלאחר הצגת לוח הזכויות לא יהיה לה תוקף עד שתירשם בפנקס החדש של היישוב (סעיף 75).

ו. כעבור תקופת ההתיישנות שבסעיף 93 לפקודה, לא תישמע תביעה לגבי תקופת הרישום. מסקנה זו מתבקשת מהאמור בסעיף 93 לפקודה, וכן מסעיף 5 (ו) לחוק ההתיישנות.

### סוף דבר

סקרתי את העקרונות המשפטיים הבולטים בפקודת ההסדר. גם החלק המינהלי של פקודת ההסדר חשוב לעוסקים בענייני ההסדר. בכך אעסוק במועד אחר.

המקרקעין לתוקפו, הסתחפה שדהו, ואינו יכול לסמוך על תקופת חזקתו כקרקע מוסדרת. כך עולה מע"א 547,578/74 **אסעד אברהם ח'טיב נ. מדינת ישראל**<sup>47</sup>, במקום שנאמרו הדברים הבאים: "מנין תקופת ההתיישנות לטובת בני משפחת ח'טיב, מתוך הנחה, שהם החזיקו בקרקע ועיבדו אותה החל מיום 11.1.1947, ומכיוון שתקופת ההתיישנות הוא 25 שנה, הם לא רכשו כל זכות עד הגשת התביעה, וליתר דיוק עד יום 1.1.1970, שהוא תאריך תחילת חוק המקרקעין אשר קבע בסעיף 159 (ב) שחוק ההתיישנות לא יחול על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, אולם אין בכל כדי למנוע טענה מכוח התיישנות שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת חוק זה".

ג. סעיף 10 של חוק המקרקעין מוחל לגבי קונה בתמורה ובתום לב, ובמקרה כזה גם אם יסתבר שהרישום לא היה נכון, זכאי הקונה לבעלות בקרקע שקנה כאמור.

ד. הסופיות: הרישום של מקרקעין בפנקס חדש יבטל