



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת איריס רבינוביץ ברון

תובע עדי קהא
ע"י ב"כ עוה"ד רן כהן ואח'

נגד

נתבעים

1. אהוד כצנלסון
 2. מיכאל שגיא
 3. דגנית אליהו
 4. גיא אנג'ל
 5. שגיא אנג'ל
 6. כרמית קון
 7. רן שגיא
 8. מאיה גרוסמן
- ע"י ב"כ עוה"ד ירון אילון ו/או עוה"ד עמרי אושינסקי

פסק דין

מבוא

- 1 ביום 4.4.2023 הגיש עדי קהא תביעה (להלן: "התובע") כנגד כצנלסון אהוד, שגיא רוני ז"ל, אליהו דגנית, אנג'ל גיא, אנג'ל שגיא וקון כרמית. ביום 12.9.2023 תוקן כתב התביעה באופן שחלף רוני שגיא ז"ל נתבעים יורשיה. לפיכך הנתבעים בכתב התביעה המתוקן הם: כצנלסון אהוד, אליהו דגנית, אנג'ל גיא, אנג'ל שגיא, קון כרמית, וכן שגיא מיכאל, שגיא רן ומאי גרוסמן (יורשי המנוחה רוני שגיא) (להלן: "הנתבעים").
- 2 בתביעה מבקש התובע מבית המשפט לתת פסק דין הצהרתי הקובע כי ההסכם עליו נסמכו הנתבעים לרישום צו הבית המשותף בטל מחמת הטעיה; ליתן צו המורה למפקח על המקרקעין ברחובות לרשום את השטחים המשותפים בצורה שווה בין הצדדים; ומתן היתר לפיצול סעדים שיאפשר לתובע הגשת תביעה לסעד של פיצוי כספי בדבר דמי שימוש ראויים למשך כל התקופה.
- 3 ביום 15.5.23 הנתבעים הגישו כתב הגנה. במסגרת כתב ההגנה נטען כי יש לסלק את התביעה על הסף ובית המשפט התבקש להכריע בטענת ההתיישנות טרם בירור התביעה לגופה. זאת, משום שלפי הנתען, ההכרעה בה אינה כרוכה בבירור עובדתי כלשהו, ומדובר בשאלה משפטית.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 4. ביום 25.10.23 הגישו הנתבעים רשימת בקשות. במסגרתה נכללה בקשה לדחיית התביעה על
2 הסף בהתאם לטענות המקדמיות שפורטו בכתב ההגנה.
3 5. בדיון ביום 22.11.2023 השיב ב"כ התובע לטענות בגין התיישנות התביעה. כמו כן, ניתנה לתובע
4 האפשרות להשיב לטענות בכתב. ביום 26.12.2023 הגיש התובע את תשובתו לטענות לבקשה
5 לסילוק על הסף וביום 7.1.2024 הגישו הנתבעים את תגובתם לתשובת התובע.

רקע עובדתי

- 6
7 6. התובע והנתבעים הינם בעלי הזכויות בבית משותף בן 3 דירות, שבנייתו נסתיימה בשנת 1931
8 ברחוב מנוחה ונחלה 24 ברחובות, הידוע כגוש 3704 חלקה 555.
9 7. הבניין נרשם כמשותף בשנת 1962 על ידי משפחת בן-ישעיה.
10 8. ביום 6.2.1992 התובע ורעייתו דאז רכשו זכויות בדירת הקרקע בבית המשותף – דירה 2,
11 הידועה כתת חלקה 555/2 מגב' סימון ברטה ע"י מיופת כוחה פריים סנטה (להלן: **"דירת**
12 **התובע"** או **"דירה 2"**).
13 9. הנתבעים הם יורשיה של גבי יזרעאלה כצלסון בארי ז"ל (להלן: **"המנוחה"**) שרכשה בשנת
14 1971 את הדירות הידועות כתת חלקות 555/1 ו-555/3 (להלן: **"דירה 1"** ו-**"דירה 3"** בהתאמה).
15 10. על פי צו הבית המשותף מוצמד לדירת התובע 53/725 מהרכוש המשותף; לדירה 1 מוצמדים
16 43/725 מהרכוש המשותף; ולדירה 3 מוצמדים 629/725 מהרכוש המשותף.

עיקרי התביעה

- 17
18 11. התובע טוען כי בשלב קניית דירתו והחתימה על הסכם המכר (ביום 6.2.1992) הוא ידע כי הוא
19 רוכש את מלא הזכויות בדירה 2 לרבות הזכויות ברכוש המשותף.
20 מספר ימים לאחר מכן ביום 6.2.1992 (כך נכתב בסעיף 7(ד) לכתב התביעה המתוקן, אולם נראה
21 כי הכוונה היא ביום 9.2.1992, המועד הנקוב בכותרת התוספת לחוזה) פנה עו"ד יעקב לוי ז"ל
22 (להלן: **"עו"ד לוי"**) לתובע ומסר לו כי השטחים המשותפים לא מוצמדים בחלקים שווים
23 לדירות בבניין ועליו לחתום על נספח לחוזה המכר שכותרתו "תוספת לחוזה" (להלן: **"התוספת**
24 **לחוזה"**). חרף הבעת המחאה ובעצת עורך דינו דאז, עו"ד לוי, חתם התובע על המסמך מתוך
25 הנחה כי כך הם פני הדברים ומכיוון **"שלא רצה לעורר מהומה ולבטל את העסקה עם המוכרת**
26 **שהייתה מבוגרת מאד"** (סעיף 7(ה) לכתב התביעה). עוד ציין כי רעייתו דאז של התובע סירבה
27 לחתום על המסמך וכי החתימה על המסמך מעלה חשד כבד של מרמה וזיוף.
28 12. התובע טוען להטעיה, מכיוון שעו"ד לוי היה נגוע לטענתו בניגוד עניינים. עו"ד לוי היה ב"כ של
29 בעלי הזכויות ביחידה 555/3, ותוך ניגוד עניינים, החתים אותו על הסכם המכר ועל התוספת
30 להסכם והיה אחראי על רישום המכירה ב-1992. ההטעיה באה לידי ביטוי אף בכך שעו"ד לוי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 רשם בתוספת להסכם כי "ידוע לו" משמע ידוע לתובע כי הוצמדו חלקים לדירות המנוחה,
2 למרות שהדבר לא היה נכון.
- 3 עו"ד לוי הודיע לו לטענתו על ניגוד עניינים, וכי ייצג את המנוחה אשר הנתבעים הם יורשיה,
4 לפתע ורק לאחר החתימה על התוספת להסכם, וכי ראייה למועד ידיעה זו היא שהדירה נרשמה
5 על שמו של התובע רק בשנת 2021 על ידו.
- 6 13. עוד מפרט התובע כי לימים נתגלעו מחלוקות בין הצדדים.
- 7 14. בשנת 2022 הוגשה ע"י התובע תביעה כנגד הנתבעים והוגשה אף תביעה שכנגד, בבית המשפט
8 השלום ברחובות - ת"א (שלום רח') 54319-03-22 עדי קהא נ' אהוד כצנלסון (להלן: "ההליך
9 בבית משפט השלום").
- 10 במהלך ההליך בבית משפט השלום, גילה התובע שהנתבעים השיגו את השטח במרמה והטעיה.
11 התובע טוען כי ההטעיה החלה בשנת 1992 עם החתימה על התוספת לחוזה, כאשר ברור לכל
12 הצדדים כי השטח המשותף שייך בחלקים שווים לצדדים.
- 13 15. התובע עותר לביטול התוספת לחוזה מחמת הטעיה לפי סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי),
14 התשל"ג-1973. התובע טוען כי הוטעה ע"י עו"ד לוי שייצג את גב' יזרעאלה כאילו זהו המצב
15 המשפטי ביחס לזכויות ברכוש המשותף.
- 16 התובע טוען כי בקריאה נוספת התברר שרק לאחר החתימה על התוספת לחוזה נרשם הרכוש
17 המשותף כפי שהוצג במסמך ולא לפניו.
- 18 עוד טוען התובע כי בחינת המסמך שהוגש על מנת שירשם הבית כמשותף - "תוספת להסכם
19 מצוי לפי סעיף 21" מיום 13.6.1962, כלל לא היה חתום ע"י כלל בעלי הזכויות כמתחייב ולכן
20 היה נעדר כל תוקף משפטי ולא בכדי לא נרשם הבית כמשותף, גם כאשר בוצעה העברת הזכויות
21 לבעלים הקודמים של דירה 2 על שם בני הזוג סיימון ביום 3.6.1962. התובע טוען בשל כך לזיוף
22 של מסמכים ולהטעיה, ומפנה לאמור ברע"א 259/99 חב' פליצה ראובן בע"מ נ' ציפורה
23 סופיוב, נה(3) 385 (2001): "גריעה מהרכוש המשותף והצמדת חלקים ממנו לדירות דיירים
24 מסוימים כפופות להסכמת כל הדיירים, ובלעדיה אין היא תקפה" (עמ' 402). התובע טוען כי
25 הדבר נודע לו רק בשנת 2022.
- 26 לפיכך התובע טוען כי רישום הבית המשותף נעשה על בסיס טעות וניתן לתיקון.
- 27 16. התובע מוסיף כי הפרסום ברשומות מקים חזקת ידיעה קונסטרוקטיבית, אך לא מדובר בחזקה
28 מוחלטת והנטל לסתור אותה אינו כבד. משנצמד לדירה חלק מסויים מהרכוש המשותף, על
29 ההצמדה לעשות בדרך מפורשת וברורה ובמקרה של ספק יטה בית המשפט לעבר פרשנות
30 השוללת את ההצמדה (ע"א 239/79 ישראל גלבורט נ' הממונה על המרשם, לד(2) 807 (1980)).
- 31



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

עיקרי כתב ההגנה:

- 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
 - 30
 - 31
 - 32
17. הנתבעים הם יורשיה של המנוחה שרכשה את הדירות מעל דירתו של התובע בשנת 1971. למנוחה לא היה קשר לרישום הבית המשותף בשנת 1962. למנוחה אף לא היה קשר לעסקת המכר שבו רכש התובע את דירתו. עו"ד לוי לא ייצג את המנוחה.
18. טענות התובע לתרמית מקומן בפנייה למוכרת ולעזבון עו"ד לוי שייצג את הצדדים לעסקת המכר בשנת 1992.
19. התובע לא העלה את טענותיו בהליך בבית משפט השלום ובהליך בפני המפקחת.
20. בבעלות הנתבעים, היורשים של המנוחה כ-92.7% מהשטחים המשותפים בבניין וחלקו של התובע הוא 7.3%. צו רישום הבית המשותף ושטר המכר, משמיטים את הקרקע מטענותיו של התובע ביחס לשטחים המשותפים בבניין.
21. הנתבעים טוענים כי יש לדחות את התביעה על הסף מחמת: היעדר עילה, התיישנות (לחלופין שיהיו) וניצול לרעה של הליכי משפט בחוסר תום לב קיצוני והטעיה מכוונת של בית המשפט.
22. תחילת מרוץ ההתיישנות בעילת התביעה הנתבעת הוא המועד שבו נרשם הבניין כבית משותף – בשנת 1962. המנוחה רכשה את הזכויות בדירה 1 ודירה 3 בשנת 1971. המנוחה או יורשיה לא היו קשורים לרישום הבית המשותף ולהסכמות אליהן הגיעו בעלי הזכויות בשנת 1962 בדבר הצמדת השטחים המשותפים לתתי החלקות.
23. שלושים שנה לאחר רישום הבניין כבית משותף, התובע וגרושתו רכשו את הזכויות בדירה 2, בשנת 1992. לשיטת התובע הוא רומה בשנת 1992. עו"ד לוי ייצג את התובע וגרושתו ואת המוכרת סיימון ברטה ולא את המנוחה אשר הנתבעים הם יורשיה, כפי שטוען התובע באופן מטעה. ככל שהתובע רומה עם חתימת חוזה המכר או שלושה ימים לאחר מכן בחתימתו על התוספת לחוזה, כבר בכל אחד משני מועדים אלו מתקיימות העובדות המגבשות את עילת התביעה.
24. בסעיף 7(ד) לכתב התביעה מודה התובע הודאת בעל דין שכבר ביום 6.2.1992 ידע ידיעה ממשית וסובייקטיבית שהשטחים המשותפים אינם בחלוקה שווה. זאת בהתאם להצהרתו בסעיף 2 לחוזה המכר בו התובע מצהיר שבדק את מצבה של הדירה שרכש, המעיד כי ידע על אופן חלוקת השטחים המשותפים קודם לחתימה על החוזה בשנת 1992.
25. בהתאם לחתימתו של התובע על התוספת לחוזה המכר – שמהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה, הצהיר התובע ואישר שידוע לו שהשטחים הוצמדו בשנת 1962 והתובע הצהיר ואישר שהוראות התוספת המסומנת בסעיף ב' מחייבת אותו. התוספת מסומנת באות ב' היא תוספת להסכם מצוי משנת 1962 ביחס להצמדות השטחים לדירה 3 אשר לא יכללו ברכוש המשותף.
26. בנוסף, המנוחה שהינה בעלת הזכויות ב-92.7% מהשטחים המשותפים בבניין הגישה בשנת 1999 למפקחת על המקרקעין בקשה לצו מניעה זמני בגין פלישתו של התובע לשטחים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שבעעלותה, תפיסת חזקה בהם בניגוד לדין ובנייה עליהם בניגוד לדין. ביום 14.2.2000 בתב' 2
2 230/90 בפני המפקחת על המקרקעין ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה בין הצדדים.
3 27. משכך, בהתאם לסעיף 6 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 (להלן: "חוק ההתיישנות") תקופת
4 ההתיישנות החלה ביום שבו נולדה עילת התביעה (6.2.1992 או לכל המאוחר 9.2.1992). כקבוע
5 בחוק ההתיישנות העילה החוזית התיישנה בשנת 1997 (לאחר 7 שנים) ועילת המקרקעין
6 התיישנה ב-2017 (לאחר 25 שנה). מכאן הנטל הוא על התובע להוכיח את עילת ההשעיה
7 הרלוונטית בחוק ההתיישנות.
8 28. התביעה שבכותרת הוגשה בשיהוי קיצוני ולאחר תקופת ההתיישנות, תוך שימוש לרעה בהליכי
9 משפט.
10 29. בנוסף נטען כי התובע לא כימת את התובענה ולא שילם אגרה כדין וניצל לרעה הליכי משפט.
11 30. הנתבעים מבקשים בנוסף לסילוק התביעה על הסף, לחייב את התובע בהוצאות כבדות.
12 **עיקרי תשובת התובע לבקשה לסילוק על הסף:**
13 31. ביום 26.12.23 הגיש התובע תגובה לבקשת הנתבעים (להלן: "תשובת התובע").
14 התובע טען כי סילוק על הסף של תביעה הוא צעד יוצא דופן וחריג לפיכך ראוי כי השימוש
15 בסילוק יעשה במקרים קיצוניים ומעטים (רע"א 1926/16 אסף צוריאל נ' שרה מורד ואח'
16 (פורסם במאגרים, 29.03.2016)).
17 32. עסקינן בזכות במקרקעין רשומים, לפיכך אין התיישנות, וזאת כאמור ולפי סעיף 159(ב) לחוק
18 המקרקעין תשכ"ט-1969.
19 33. יש לדחות את הטענה להתיישנות גם לפי חוק ההתיישנות בהתאם להוראות החוק והאופן בו
20 פורש בפסיקה (התובע מפנה לע"א 2919/07 מדינת ישראל - הוועדה לאנרגיה אטומית נ' עדנה
21 גיא-ליפל, סד(2) 82 (2010)).
22 34. לפי הנתען, יש לפרש בצמצום את טענות ההתיישנות בפרט כאשר הטענה היא לזיוף ולתרמית.
23 התובע מפנה לדברי ההסבר של היועץ המשפטי של וועדת חוק וחוקה ומצטט מחוות דעתו מיום
24 16.5.15 שלפיה לגבי הטעייה תימשך ההשעייה לא רק עד למועד שבו היה תובע סביר מגלה
25 עובדה זו (גילוי אובייקטיבי) אלא עד המועד שבו התגלתה בפועל עובדה זו לתובע המסוים (גילוי
26 סובייקטיבי).
27 35. התובע טוען כי חלים הסייגים הקבועים בסעיפים 7 ו-8 לחוק ההתיישנות ולכן מרוץ
28 ההתיישנות החל רק בשנת 2022, כאשר נחשף להטעייה ולטעות במסגרת ההליך בבית משפט
29 השלום.
30 36. התובע חזר על טענתו כי הוטעה ע"י עו"ד לוי שייצג אותו ואת המנוחה באותה העת והיה מצוי
31 בניגוד עניינים והוסיף כי "המצג כפי שהוצג לתובע לרבות ההסכם, היה כזה, שהשתמש
32 במונחים 'ידוע ל...' כאשר זה התבסס על מצב דברים לא נכון ולמעשה, מחוסר ברירה חתם
33 התובע על המסמך תוך כאמור הטעייה" (פסקה 29 לתשובת התובע).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצנלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 37. התובע טוען כי רק במסגרת ההליך בבית משפט השלום נדרש לראשונה לזהות מסמך הנחזה
2 להיות אותנטי, הבקשה לרישום הבית המשותף, אשר הובילה לבחינת מלוא החומר והבנה כי
3 נפל קורבן למזימה.
4 38. בתב' 230/90 אמנם הוצג המסמך עליו מבסס התובע את תביעתו, אך ללא בדיקה גרפולוגית לא
5 ניתן היה להתייחס לאמיתותו. בנוסף בהליך תב' 230/90 המבקש לא היה עדיין עו"ד ולא היה
6 מיוצג. חוות הדעת הגרפולוגית הוגשה במסגרת ההליך בבית משפט השלום ביום 12.11.2023.
7 אין לקבל את טענת הנתבעים כי התובע ידע או כי היה עליו לדעת שהמסמך הוא מזויף, חוות
8 הדעת הגרפולוגית שהוגשה ביססה את החשד.
9 39. רישום צו הבית המשותף התבסס על הטעיית הרשם, וחוק ההתיישנות לא חל במקרה זה, ככל
10 ומדובר בטענה משפטית עצמאית שהתגלתה תוך קבלת התיק.
11 **עיקרי תגובת הנתבעים לתשובת התובע לבקשה לסילוק על הסף:**
12 40. סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין לא חל בענייננו כפי שעולה מהפסיקה. הנתבעים מפנים לפסיקה
13 לעניין זה.
14 41. התובע מתבסס על "כלל הגילוי המאוחר" וטוען שלא ידע את העובדות המקימות את עילת
15 תביעתו (אופן חלוקת השטחים) ולטענתו המרוץ מתחיל ממועד הגילוי המאוחר בשנת 2022.
16 מבחן הגילוי לכלל הוא מבחן אובייקטיבי במובן שנדרש שהתובע לא היה יכול לגלות את
17 העובדות המקימות את עילת התביעה "בזהירות סבירה". הנטל להוכיח כלל זה הוא על התובע
18 צו הבית המשותף היה גלוי גם טרם רכישת הזכויות בשנת 1992 והתובע אף הודה הודאת בעל
19 דין שמועד הגילוי היה ביום 9.2.1992 (פסקה 7(ה) לכתב התביעה). היה עליו לפעול אז לבדיקת
20 נושא חלוקת השטחים. היה בידי התובע "כח תביעה" בשנת 1992 ולאחר שהיה בידו "קצה
21 חוט" וזנח את התביעה הוא אינו יכול לעוררה אחרי 30 שנה.

דיון והכרעה

- 22
23 42. סעיף 5 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 קובע את תקופת ההתיישנות של תביעה לגבי זכות
24 במקרקעין ותביעה שאינה במקרקעין:
25 **"5. התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן**
26 **– תקופת ההתיישנות) היא –**
27 **(1) בשאינו מקרקעין – שבע שנים ;**
28 **(2) במקרקעין – חמש עשרה שנה ; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר**
29 **סידור זכות קנין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) – עשרים**
30 **וחמש שנה."**
31 43. הנתבעים טוענים, כאמור, כי בהתאם לסעיף 6 לחוק ההתיישנות, מרוץ ההתיישנות החל ביום
32 שבו נולדה עילת התביעה, בענייננו ביום שבו קנה התובע את דירתו (6.2.1992) או לכל המאוחר
33 (9.2.1992). לעניין טענותיו החוזיות של התובע אלו התיישנו בשנת 1997 (לאחר 7 שנים) ולעניין



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 עילת המקרקעין זו התיישנה ב-2017 (לאחר 25 שנה). מכאן הנטל הוא על התובע להוכיח את
2 התקיימות החריגים המאריכים את תקופת ההתיישנות בהתאם לחוק ההתיישנות.
3 התובע מצידו טוען כי התביעה לא התיישנה.

4 בחינת התיישנות הטענה כנגד רישום צו הבית המשותף

5 44. התובע טוען כי רישום צו הבית המשותף נעשה על בסיס טעות או הטעיה המצדיקה ביטול
6 רישום צו הבית המשותף ביחס לחלקים המוצמדים לשלושת היחידות בבית המשותף. זאת
7 כיוון שלא כל בעלי הזכויות חתומים על הבקשה משנת 1962 לרישום הזכויות בניגוד לסעיף 14
8 לחוק בתים משותפים, התשי"ג-1952.

9 התובע טוען כי נודע לו על הזיוף הנטען במסמך הבקשה לרישום הזכויות בבית המשותף
10 במסגרת ההליך בשנת 2022. התובע התייחס לטענת הנטענים כי במסגרת הליך תב' 230/90
11 הוצג המסמך. טענתו היא: "שללא בדיקה גרפולוגית לא ניתן היה להתייחס לאמיתותו, מעבר
12 לעובדה כי בהליכים אלו המבקש לא היה עו"ד ולא היה מיוצג ולפיכך העמדת רף גבוהה
13 לבחינת מטרות יכול ותפגע בהגנתו של התובע, מצב בלתי נסבל." (פיסקה 30 לתגובת התובע).
14 התובע טוען כי לפי חוות הדעת הגרופולוגית שבידו, ארבעת החתימות של בני משפחת בן ישעיה
15 נכתבו על ידי אותו אדם.

16 בנוסף טען התובע שמכיוון שמדובר במקרקעין מוסדרים, לא חל חוק ההתיישנות וזאת לפי
17 סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

18 45. הנתבעים טוענים כי תקופת ההתיישנות החלה ביום בו נולדה "עילת התביעה". התובע טוען
19 לכלל הגילוי המאוחר. אין לקבל את טענת התובע כי לא ידע את העובדות המקימות את עילת
20 תביעתו – אופן חלוקת השטחים. מבחן הגילוי הינו מבחן אובייקטיבי במובן שנדרש שהתובע
21 לא היה יכול לגלות את העובדות המקימות את עילת התביעה "בזהירות סבירה".

22 אין לקבל את ניסיונו של התובע לייצר עילה על בסיס כלל הגילוי המאוחר – בעקבות התביעה
23 בשנת 2022. זאת, כיוון שצו הבית המשותף היה גלוי גם טרם רכישת הזכויות בשנת 1992.
24 התובע אף הודה שצו הבית המשותף היה חלק בלתי נפרד מההליך אצל המפקח על המקרקעין
25 בשנת 1999.

26 בנוסף התובע הודה הודאת בעל דין שמועד הגילוי היה ביום 9.2.1992, זאת בסעיף 7(ה) לכתב
27 התביעה. למרות שידע התובע על החלוקה הלא שוויונית הוא חתם על התוספת לחוזה. ככל
28 שהייתה לו עילת תביעה, היה לתובע "קצה חוט" והיה עליו לפעול להשגת עותק מצו הבית
29 המשותף כדי לבחון את נושא חלוקת השטחים ולהגיש תביעה בתקופת ההתיישנות או לחלופין
30 לבטל את הסכם המכר.

31 46. שקלתי את טענות הצדדים. הטענות בעניין תיקון הרישום עניינן במקרקעין מוסדרים ולכן
32 תקופת ההתיישנות בעניין טענה זו לפי סעיף 5 לחוק ההתיישנות עומדת על 25 שנה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 47. התובע טוען שמכיוון שמדובר במקרקעין מוסדרים, חל החריג הקבוע בסעיף 159(ב) לחוק
2 המקרקעין, תשכ"ט-1969 הקובע כדלקמן:
3 **"חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958, לא יחול על תביעות לקיום זכות**
4 **במקרקעין מוסדרים, אולם אין בכך כדי למנוע טענה מכוח ההתיישנות**
5 **שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת חוק זה."** (ההדגשה הוספה
6 – א.ר.ב.)
- 7 48. בע"א 1559/99 שושנה צימבלר נ' רבקה תורג'מן, נז(5) 49 (2003) בעמ' 61, דן כבוד השופט מצא
8 בפרשנותו של סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין:
9 **"המדובר בחריג לדיני ההתיישנות, שממנו עשוי ליהנות רק בעל זכות**
10 **במקרקעין מוסדרים שדאג לרשום את זכותו ובכך 'הזהיר' את כולי**
11 **עלמא כי זכותו שוב אינה עשויה להתיישן. כזאת למשל היא זכותה של**
12 **המשיבה בענייננו. זוהי זכות רשומה במקרקעין מוסדרים, אשר – מכוח**
13 **סעיף 159(ב) – תביעה לאכיפתה אינה עשויה להתיישן. על-כן אילו**
14 **התובעת בענייננו הייתה המשיבה (כגון בתביעה לסילוק יד) ולא**
15 **המערערת, לא הייתה המערערת יכולה להתגונן מפני התביעה בטענת**
16 **התיישנות (אם כי לא היה בכך כמובן כדי למנוע ממנה להתגונן בטענות**
17 **אחרות). לעומת זאת אין כל היגיון במתן פטור גורף מהתיישנות**
18 **לתביעות לקיום זכויות בלתי רשומות. לא כל שכן שאין היגיון כזה**
19 **כשהזכויות הבלתי רשומות מתייחסות למקרקעין מוסדרים דווקא,**
20 **שבהם כאמור נודע לרישום ערך מיוחד."** (ההדגשות הוספו – א.ר.ב.)
- 21 49. ניתן לראות כי החריג שבסעיף 159(ב) בחוק המקרקעין נועד להגן על בעל זכות במקרקעין
22 מוסדרים כאשר מדובר בזכות רשומה. החריג חל רק כאשר מדובר בתביעות לקיום זכות
23 במקרקעין ולא כאשר נטען כנגד הרישום בפנקסי המקרקעין או בתביעה התוקפת רישום של
24 זכויות במקרקעין מוסדרים.
- 25 50. טענתו של התובע היא כלפי אופן חלוקת והצמדת הרכוש בבית המשותף ורישומו. התובע מבקש
26 בתביעתו לרשום את השטחים המשותפים בצורה שווה בין בעלי הדירות. כאשר הרישום כיום
27 הוא: 43/725 מהרכוש המשותף מוצמד לדירה 1; 53/725 מהרכוש המשותף מוצמד לדירה 2,
28 דירת התובע; 629/726 מהרכוש המשותף מוצמד לדירה 3 (כמבואר בסעיף 3 לבקשה לרישום
29 הבית המשותף).
- 30 51. מכאן שהתובע טוען כנגד הרישום בפנקסי המקרקעין ולא מתקיים הרציונל של הגנה על זכות
31 רשומה. **לכן אני סבורה כי אין לקבל את הטענה שחל החריג לתקופת ההתיישנות לפי סעיף**
32 **159(ב) לחוק המקרקעין.**
- 33 52. יש לבחון, אם כן, את שאר הטענות ביחס למועד התחלת מרוץ ההתיישנות והחריגים עליהם
34 מתבסס התובע.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 23-04-8935 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

53. סעיף 6 לחוק ההתיישנות קובע, כאמור לעיל, כי "תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה." משמע המועד בו נולדה הטענה כי יש לתקן את אופן רישום השטחים המשותפים הוא המועד בו נרשמו באופן שלפי הנטען יש לשנותו.
54. אני סבורה כי בענייננו עילת התביעה "נולדה" בשנת 1962 שכן צו רישום בית בפנקס בתים משותפים ובו פירוט ההצמדות שלפיהן לדירת מס' 2 מוצמדים 53/725 מהחלקים ברכוש המשותף ניתן ביום 20.5.1962 (נספח 12 לכתב ההגנה). טענות התובע בתביעתו מופנות כנגד הצמדה של 53/725 (ולא 242/725) חלקים ברכוש המשותף לדירתו (ר' גם סעיף ו' לכתב התביעה). לפיכך, כבר בשלב זה, לבעלים הקודמים של תת חלקה 555/2 הייתה לכאורה, לפי טענות התובע, עילת תביעה קונקרטיית בכל הנוגע לרישום חלוקת השטחים של הבית המשותף. העברת הזכויות בתת חלקה 555/2 ב-1992, כאשר התובע רכש את דירתו יש לראות בה המשכה של הטעות, הנטענת, שמקורה בשנת 1962. אין לראות בכך משום יצירת רישום חדש אשר מקים עילת תביעה חדשה המצדיקה את החלת מרוץ ההתיישנות מחדש. ראו פסקה 11 בעניין חג'אזי:
- "כידוע, מרוץ ההתיישנות מחל עם לידתה של עילת תביעה (סעיף 6 לחוק ההתיישנות). המבחן המקובל לקביעת מועד גיבושה של עילת תביעה לצורך חישוב תקופת ההתיישנות הוא המועד שבו היתה בידי התובע 'עילת תביעה קונקרטיית, המקיימת בידי מערכת עובדות חיוניות הנדרשות לביסוס תביעתו, שניתן להוכיחן ולזכות בסעד המבוקש' (ראו ע"א 9382/02 בולוס ובניו חברה לאירוח ותיירות בע"מ נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, פסקה 40 וההפניות שם [פורסם בנבו] (10.6.2008)). נראה שלא יכול להיות חולק שבענייננו עילת התביעה 'נולדה' בשנת 1971 עם סיום הליך הרישום, שעיגן את הטעות ברישום החלקות, שכן כבר בשלב זה היתה למשיבים עילת תביעה קונקרטיית בכל הנוגע לטעות ברישום הזכויות בחלקה. בהעברת הזכויות בחלקה על שמו של המערער בשנת 1998 יש לראות המשכה של הטעות שמקורה בשנת 1971, או תוצר של אותה טעות, ואין לראות בכך משום יצירת רישום חדש אשר מקים עילת תביעה חדשה המצדיקה את החלת מרוץ ההתיישנות מחדש."**
55. ב-1992 עמדו בפני התובע העובדות בזמן אמת, בזמן רכישת דירתו – בין אם ביום 6.2.1992 או ביום 9.2.1992.
56. התובע טוען כי חלים החריגים הקבועים בסעיף 7 ו-8 לחוק ההתיישנות בפסקאות 22-23 בתשובתו לבקשה לסילוק על הסף כותב התובע כך: **"בעניינינו מערב התובע מספר טענות לתרמית והטעיה, החל בעורך ההסכם, בעלת הזכויות (המורישה של הנתבעים) וכל ברישום – ושעניין זה נתחוויר לתובע תוך ניהול הליך אחר בבית המשפט שם לראשונה נדרש לזהות מסמך הנחזה להיות אותנטי (הבקשה לרישום צו בית משותף) אשר הובילה לבחינת מלוא**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 החומר והבנה כי נפל קורבן למזימה. 23. לפיכך על האמור חל הסייג הקבוע או בסעיף 7 או
2 בסעיף 8 לחוק ההתיישנות, ולמעשה המועד למניין הימים מתחיל עם גילוי 'התרמית', כאמור
3 בסעיף 6 לחוק ההתיישנות." (כך במקור)
- 4 57. התובע טוען כי במסגרת הליך משפטי בבית המשפט השלום במרץ 2022. התובע בדק את
5 התוספת להסכם המצוי שהוגשה ביום 13.6.1962 לפי סעיף 21 ברישום הבית כמשותף ובבדיקה
6 עלה כי ההסכם לא נחתם על ידי כל בעלי הזכויות ולכן נעדר תוקף משפטי (לפי פסקה 13 לכתב
7 התביעה ולפי פרוטוקול הדיון מיום 22.11.2023, עמוד 3 שורות 18-19). לכן, לטענתו, מרוץ
8 ההתיישנות החל רק כאשר נחשף למסמכים הנ"ל – במרץ 2022, לפי החריגים הקבועים בסעיף
9 7 ו-8 לחוק ההתיישנות.
- 10 בחינה האם מתקיים החריג שבסעיף 8 לחוק ההתיישנות – התיישנות שלא מדעת
11 58. סעיף 8 לחוק ההתיישנות קובע כדלקמן:
12 "8. נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות
13 שלא היו תלויות בו ושארן בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן,
14 תתחיל תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו לתובע עובדות אלה."
- 15 59. סעיף 8 לחוק ההתיישנות דן בקשר שבין קיומן של העובדות המגבשות את עילת התביעה לבין
16 ידיעת התובע על כך. הסעיף קובע כי מרוץ ההתיישנות יושעה כל עוד נעלמו מעיניו של התובע
17 העובדות החיוניות להגשת תובענה על תביעה שאפשר להצליח בה, ובלבד שהתקיימו שני תנאים
18 מצטברים: האחד, שהתובע לא ידע אחת או יותר מהעובדות הללו מסיבות שאינן תלויות בו
19 (אי-ידיעה סובייקטיבית); השני, שבזהירות סבירה הוא לא היה יכול לגלות את העובדות (אי-
20 ידיעה אובייקטיבית) (ר' טל חבקין התיישנות עמוד 243 מהדורה שניה, חן אבידוב, 2021 (להלן:
21 "חבקין") עמוד 243).
- 22 60. השאלה מתי יפתח מרוץ ההתיישנות תוכרע לפי אמת המידה לסילוק תובענה על הסף בגין
23 העדר עילה כמוסבר בחבקין בעמודים 261 ו-263:
- 24 "...שמרוץ ההתיישנות יפתח בעת שהתובע מסוגל וצריך לגלות את
25 העובדות שאם היה מגיש תובענה על בסיס ידיעתן היא לא הייתה
26 מסולקת על הסף. זהו רף גילוי נמוך הקובע סף ידיעה מינימלי. כל
27 עובדה מעבר לרף זה אינה חיונית להגשת תובענה;
28 ...
- 29 "הכלל הראוי הוא שמרוץ ההתיישנות יפתח במועד שבו התגלו לתובע
30 – בכוח או בפועל – כל העובדות שאם היה מגיש תובענה על סמך ידיעתן
31 היא לא הייתה מסולקת על הסף, בהעדר עילה. רף גילוי זה הוא נמוך
32 בתביעות רגילות וגבוה יותר בתביעות שעילתן רשלנות רפואית. הנטל
33 לגלות את העובדות החיוניות נוצר עם גילוי של קצה חוט המטיל על



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **התובע נטל לחקור ולדרוש בדבר יתר העובדות החיוניות ולהגיש**
2 **תובענה בתוך תקופת ההתיישנות.** (ההדגשות הוספו – א.ר.ב.)
- 3 61. חשדו של התובע התעורר כבר במועד רכישת דירתו, ב-1992, כשגילה לדבריו שישנה בעייתיות
4 בחלוקת השטחים המשותפים בבניין. זאת, שעה שכבר ביום 9.2.1992 עו"ד לוי פנה אל התובע
5 ומסר לו כי השטחים המשותפים אינם מחולקים בין הדירות בחלוקה שווה וכי עליו לחתום על
6 נספח בכותרת "תוספת לחוזה" שמאשר ידיעה זו. התובע אף חתם על תוספת זו וזאת, לטענתו,
7 תוך הבעת מחאה ואף ציין כי גרושתו סירבה לחתום על המסמך.
- 8 62. לתוספת לחוזה צורף כנספח ב' "התוספת להסכם מצוי לפי סעיף 21 לחוק בתים משותפים
9 תשי"ג-1952". אותו מסמך שהתובע טוען לגילוי בשנת 2022 במסגרת ההליך בבית משפט
10 השלום בדבר הפגמים שנפלו בו לטענתו. בתוספת לחוזה נכתב כי **"מאשר הקונה שידוע לו**
11 **שהוראות התוספת המסומנת ב' מחייבת אותו"**.
- 12 63. לפיכך, התובע אינו מקיים את התנאי הראשון – המבחן הסובייקטיבי, שדורש סעיף 8 לחוק
13 ההתיישנות. זאת, כיוון שהוא ידע על העובדות המקימות לו את עילת התביעה, ידיעה
14 סובייקטיבית - התובע ידע על החלוקה הבלתי שוויונית והיה בידי התוספת להסכם המצוי לפי
15 סעיף 21 לחוק בתים משותפים משנת 1962 אשר לטענת התובע מזוין שכן כל החתימות עליו
16 נכתבו על ידי אותו אדם. לפיכך, היה בידי התובע "קצה חוט". ככל שהתובע היה מעוניין לתקוף
17 את אופן חלוקת הזכויות ברכוש המשותף היה עליו לפעול ולאסוף את הראיות הנדרשות במשך
18 השנים שחלפו מאז 1992 ולא להמתין לשנת 2022. בפרט, כאשר גם הטענות שלו לגבי ניגוד
19 עניינים של עו"ד לוי היו בידיעתו משנת 1992. התובע אף לא הצביע על כל מידע חדש שהגיע
20 לידיו בשנת 2022 שבעקבותיו גילה לטענתו בדבר עילת התביעה הנטענת.
- 21 64. מעבר לכך, כפי שכבר צוין, התובע בא בנעלי בעלי הזכויות הקודמים שהיו בעלי זכויות בדירה
22 לפניו. אין בהעברת הזכויות אליו כדי להאריך את תקופת ההתיישנות. התובע לא הציג כל
23 ראייה לכך שהבעלים הקודמים לא ידעו את העובדות הנדרשות לצורך גיבוש עילה נטענת ביחס
24 לאופן רישום הזכויות.
- 25 65. אוסיף כי כלל הגילוי חל על העובדות המהוות את עילת התובענה ואינו חל על הראיות הדרושות
26 להוכחתן. החל ממועד גילוי העובדות היה על התובע לפעול בשקידה סבירה למימוש זכות
27 התביעה שנולדה לו בתוך תקופת ההתיישנות (ר' **בחבקין**, עמוד 259).
- 28 66. לפיכך היה על התובע לפעול במסגרת תקופת ההתיישנות בשקידה סבירה מעת שגילה בדבר
29 אופן חלוקת השטחים המשותפים והמסמך היה בידי, ואין מקום להאריך את תקופת
30 ההתיישנות, משלא פעל להשיג את הראיות הנדרשות לו לטענתו לתביעתו, קרי חוות דעת
31 גרפולוגית.
- 32 67. סיכומו של דבר, המסמך המדובר היה בידיעתו של התובע ממועד רכישת הדירה על ידו בשנת
33 1992. כך גם המידע שעל בסיסו מועלית על ידו הטענה הנטענת על ידו שעו"ד לוי היה נתון בניגוד
34 עניינים. מכאן שהעובדות הרלבנטיות היו בידיעתו כבר בשנת 1992. המסמך אף הוגש במסגרת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הליך קודם שהתנהל בין הצדדים בשנת 1999. לא הוצגו עובדות או מסמכים שנעלמו מעיניו.
2 העובדה שהחליט לבדוק את המסמך בדיקה גרפולוגית לראשונה בשנת 2022 חרף "קצה החוט"
3 שהיה בידו, היתה תלויה אך בו ואין בה כדי להאריך את תקופת ההתיישנות.
4 68. לא למותר לציין כי צו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים וכן התוספת להסכם המצוי לפי
5 סעיף 21 לחוק הבתים המשותפים 1952 שצורף לכתב התביעה כנספח ג', אלו מסמכים אשר
6 נראה כי מצויים בתיק הבית המשותף והתובע יכול היה לעיין בהם.
7 הגם שאין צורך בכך, שכן מדובר בתנאים מצטברים, יצוין כי מכאן עולה כי גם בתנאי השני –
8 המבחן האובייקטיבי, לא עמד התובע. שכן לא שוכנעתי כי פעל בזהירות סבירה, שעה שלא
9 בירר את הדברים בזמן אמת ובמהלך השנים שחלפו מאז, מה גם שהתנהלו הליכים בין
10 הצדדים.
11 מאותו טעם נראה שתנאי זה לא היה מתקיים אף ביחס לבעלים הקודמים של הדירה של
12 התובע. אותם בעלים מהם רכש את הדירה וכן הבעלים המקוריים אשר לכאורה היו אמורים
13 להיות חתומים על המסמך שהתובע טוען כנגדו. גם בכך יש כדי ללמד כי עילת התביעה הנטענת
14 התיישנה עוד קודם לכן.
15 69. המסקנה העולה מן האמור היא כי בענייננו לא מתקיים אף אחד משני התנאים המצטברים
16 אשר התובע נדרש להוכיח את התקיימותם לצורך הסמכות על הוראות סעיף 8 לחוק
17 ההתיישנות. מכאן שאין לקבל את טענתו כי מרוץ ההתיישנות יושעה מכוח החריג של כלל
18 הגילוי המאוחר.
19 בחנית החריג שבסעיף 7 לחוק ההתיישנות – השעיית מרוץ תקופת ההתיישנות עקב התנהגות פסולה
20 של הנתבע:
21 70. סעיף 7 לחוק ההתיישנות קובע כדלקמן:
22 **"7. מרוץ תקופת ההתיישנות של תביעה יושעה כל עוד נמנע התובע**
23 **מלהגיש תובענה בשל כך שהנתבע, או מי מטעמו, מטעה ביוזעין את**
24 **התובע, מפעיל נגדו כוח, מאיים עליו או מנצל את מצוקתו; לעניין זה,**
25 **'הטעה' – לרבות בדרך של אי-גילוי ביוזעין של עובדה מהעובדות**
26 **המהוות את עילת התובענה."**
27 71. לפי סעיף 7 לחוק ההתיישנות, תקופת ההתיישנות לא תחל כל עוד נמנע התובע מלהגיש את
28 תביעתו בשל התנהגות פסולה של הנתבע או אדם מטעמו. התנהגות פסולה יכולה להיות הטעה
29 שנעשתה ביוזעין, בין שבמעשה ובין שבמחדל (אי-גילוי עובדות מהותיות). במקרה של הטעה
30 ביוזעין (למשל, תרמית) מרוץ ההתיישנות יחל ביום שבו נודע לתובע בפועל על הטעה.
31 72. מרוץ ההתיישנות יחל ביום שבו נודע לתובע בפועל, ידיעה סובייקטיבית, על הטעה. וזאת גם
32 אם הוא יכול היה לדעת עליהן קודם לכן אילו היה נוקט אמצעים סבירים.
33 73. מכתב התביעה ומתשובת התובע לבקשה לסילוק על הסף, עולה כי התובע ידע על הטעה
34 הנטענת, ידיעה סובייקטיבית, כבר ב-1992. זאת לפי סעיף 7(ז) לכתב התביעה: **"יובהר כי ניגוד**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עניינים זה לא הוצג בזמן אמת, אלא, רק לאחר שהתובע חתם על התוספת להסכם, הודיע לו
2 'לפתע' עו"ד לוי כי הוא 'עו"ד לוי' פועל בניגוד עניינים". מכאן שהיה בידו "קצה חוט" אף
3 ביחס לעילת הטענייה כבר בשנת 1992.
4 74. עוד יצוין כי התובע אף לא התייחס בתשובתו לטענת הנתבעים כי המנוחה כלל לא הייתה
5 מיוצגת על ידי עו"ד לוי.
6 75. בכל הנוגע למסמך משנת 1962 המדובר במסמך שקדם למועד שבו המנוחה אשר הנתבעים הם
7 יורשיה רכשה את זכויותיה, בדירות בשנת 1971. מכאן שממילא התובע אינו יכול לטעון
8 להתקיימות תנאי סעיף 7 לחוק ההתיישנות ולהטעיה מצד הנתבעים או מי מטעמם בקשר
9 לטענותיו לפגמים במסמך זה והרישום על פיו בשנת 1962, מה גם שהמסמך היה בידיעתו עוד
10 משנת 1992 כשרכש את הדירה.
11 76. לנוכח כל האמור ומשהנטל להוכחת התקיימות מהחריגים שבחוק ההתיישנות הוא על התובע
12 נראה כי אף התובע אינו עומד בתנאי הסעיף 7 לחוק ההתיישנות.

בחינת התיישנות טענת הטעיה ביחס לתוספת להסכם מיום 9.2.1992

- 14 77. התובע טוען כי עו"ד לוי שייצג אותו בעסקת רכישת דירתו (יחידה 555/2) ביום 6.2.1992
15 והחתים אותו ביום 9.2.1992 על הנספח בו התובע הצהיר כי ידוע לו שהשטחים המשותפים
16 מחולקים בין הדירות לא בחלקים שווים, ייצג גם את בעלי הזכויות בדירת הגג (יחידה 555/3).
17 התובע טוען כי עו"ד לוי פעל בניגוד עניינים אינהרנטי ומכאן טוען לביטול התוספת להסכם
18 מיום 9.2.1992 מחמת הטעיה לפי סעיף 15 לחוק החוזים.
19 78. הנתבעים טוענים כי אילו אכן הייתה לתובע עילת תביעה, מועד גילוי העילה החוזית היה ביום
20 9.2.1992 כך שזו התיישנה בשנת 1997 והייתה צריכה להיות מופנית כלפי המוכרת גברת ברטה
21 ולעו"ד לוי כבר בזמן אמת.
22 79. תקופת ההתיישנות של טענת הטעיה, לפי סעיף 5 לחוק ההתיישנות, היא 7 שנים. המועד ממנו
23 נמנית תקופת ההתיישנות מוגדר, כאמור, בסעיף 6 לחוק ההתיישנות החל מהמועד שבו נולדה
24 עילת התביעה.

- 25 80. ניתן להפנות לדברי כבוד השופט צ' זילברטל בע"א 6766/11 סאלח חג'אזי נ' עאמר חגאזי
26 (פורסם במאגרים, 23.06.2013, להלן: "עניין חג'אזי"):

27 "כידוע, מרוץ ההתיישנות מחל עם לידתה של עילת תביעה (סעיף 6
28 לחוק ההתיישנות). המבחן המקובל לקביעת מועד גיבושה של עילת
29 תביעה לצורך חישוב תקופת ההתיישנות הוא המועד שבו היתה בידי
30 התובע "עילת תביעה קונקרטיה, המקיימת בידי מערכת עובדות
31 חיוניות הנדרשות לביסוס תביעתו, שניתן להוכיחן ולזכות בסעד
32 המבוקש (ראו ע"א 9382/02 בולוס ובניו חברה לאירוח ותיירות בע"מ



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, פסקה 40 וההפניות שם [פורסם**
2 **בנבו] (10.6.2008).**"
- 3 81. ענייננו בטענה לביטול התוספת להסכם מיום 9.2.1992 מחמת הטעיה (ר' פסקה 9 לכתב
4 התביעה) ובהתאם להוראת סעיף 5(1) לחוק ההתיישנות, תקופת ההתיישנות החלה על טענה
5 חוזית הינה שבע שנים.
- 6 82. התובע בפסקאות 7(ד)-(ה) לכתב התביעה מצייין כי ידע מיד לאחר החתימה, על אותו ניגוד
7 עניינים הנטען:
- 8 **"ד. דה-עקא, מספר ימים אח"כ ולמעשה ביום 6.2.1992 פנה עו"ד לוי**
9 **אל התובע ומסר לו כי השטחים המשותפים הם לא בחלקים שווים**
10 **ועליו לחתום על נספח שמאשר ידיעה זו, נספח הנושא את הכותרת**
11 **'תוספת לחוזה'.**
- 12 **ה. חרף הבעת המחאה, ובעצת עורך דינו דאז, עו"ד יעקב לוי ז"ל (להלן:**
13 **'עו"ד לוי') חתם התובע מתוך הנחה כי ככה הם פני הדברים ומכיוון**
14 **שלא רצה לעורר מהומה ולבטל את העסקה עם המוכרת שהייתה**
15 **מבוגרת מאוד, יובהר כבר כעת כי רעייתו (דאז) של התובע לא חתמה על**
16 **המסמך (סירבה בכל תוקף) ולמעשה החתימה המתנוססת על המסמך**
17 **מעלה חשד כבד של זיוף ומרמה."**
- 18 83. מרוץ ההתיישנות בעניין טענת ההטעיה לפי חוק החוזים יחל במועד שבו נולדה עילת התובענה
19 ובענייננו בשנת 1992, משום שבזמן זה התובע מצהיר כי ידע על ניגוד העניינים של עו"ד לוי והיו
20 לו טענות לגבי מה שנכתב בתוספת להסכם. מכאן שכבר אז הייתה בידי התובע עילת התביעה
21 הנטענת והיה ביכולתו לפנות לבית המשפט. טענות התובע כי לא היה מעוניין לעורר מהומות
22 בגלל גילה של המוכרת, אין בהן כדי להועיל לו. היה בידו "קצה חוט" משעה שנודע לו על אופן
23 החלוקה של הרכוש המשותף ועל ניגוד העניינים הנטען של עו"ד לוי. לטענתו ההטעיה באה לידי
24 ביטוי אף בכך שעו"ד לוי רשם בתוספת להסכם כי "ידוע לוי" משמע ידוע לתובע כי הוצמדו
25 חלקים לדירות המנוחה, למרות שהדבר לא היה נכון. לפיכך, על התובע היה לפעול בזמן אמת,
26 כשקנה את דירתו.
- 27 84. התובע טוען לתחולת החריגים שבסעיפים 7-8 לחוק התיישנות. אולם, לנוכח המפורט לעיל,
28 חריגים אלו אינם מתקיימים אף ביחס לעילת הטעיה.
- 29 85. החריג שבסעיף 8 לחוק ההתיישנות אינו מתקיים שכן, לא מתקיימים תנאיו כפי שפורטו לעיל.
30 העובדות הרלבנטיות לצורך גיבוש עילת התביעה הנטענת היו בידיו כבר בשנת 1992, כפי שפורט
31 לעיל.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 8935-04-23 קהא נ' כצלסון ואח'

תיק חיצוני:

1 86. החריג שבסעיף 7 לחוק ההתיישנות אינו מתקיים שכן משעה שהעובדות היו בידיעתו של
2 התובע, אין באפשרותו לטעון כי הנתבעים או מי מטעמם הביאו לכך שנמנע מלהגיש את
3 התביעה קודם לכן.
4 87. לפיכך, התובע לא ביסס את טענתו לפיה אין למנות את תקופת ההתיישנות החל משנת 1992,
5 המועד בו חתם על התוספת להסכם המכר.

סיכומו של דבר

7 88. תביעתו של התובע התיישנה. התובע אינו עומד בחריגים הקבועים בחוק המקרקעין או בחוק
8 ההתיישנות. משהתיישנה התביעה מתייתר הדיון בבחינת שאר טענות הצדדים.
9 לנוכח כל האמור, ובהתאם לתקנה 43 לתקנות סדר הדין האזרחי, התביעה נדחית.
10 אני מחייבת את התובע לשלם לנתבעים, ביחד ולחוד, בגין הוצאות ושכ"ט עו"ד, סך כולל של
11 12,000 ₪. הסכום ישולם תוך 60 יום מהיום וככל שלא ישולם במועד יישא הפרשי הצמדה
12 וריבית כחוק.
13 המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

14
15
16
17 ניתן היום, כ"ד סיוון תשפ"ד, 30 יוני 2024, בהעדר הצדדים.

18

איריס רבינוביץ ברון, שופטת

19
20