

בעניין:

מדינת ישראל - הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

על-ידי ב"כ עוה"ד ישראל בלום ו/או שרון מן אורין מפרקליטות המדינה
רח' קרית המדע 5, בניין B3 קומה 5, הר חוצבים, ירושלים
טל': 073-3929612; פקס: 02-6468027
דוא"ל: civil-dep@justice.gov.il

המבקשת

- נ ג ד -

1. The Orthodox Palestine Society of Holy Land (Jerusalem and East Section)

על-ידי ב"כ עו"ד שי גימלשטיין (מ.ר. 41889) ו/או אילן גולוד (מ.ר. 65081)
ו/או ישראל קליין (מ.ר. 76952) ו/או דויד פרוג (מ.ר. 92337)
ממשרד ש. הורוביץ ושות', עו"ד
אשר מענם לצורך מסירת כתבי בי-דין הוא:
רח' אחד העם 31, תל-אביב 6520204,
טל: 03-5670700; פקס: 03-5660974
דוא"ל: info@s-horowitz.com

**2. האיגוד האורתודוקסי הפלסטיני - אורתודוקס פלסטיין סוסייטי (הולי לנד)
בע"מ, חל"צ - ה.פ. Orthodox Palestine Society (Holy Land) 513965889 LTD. (CC)**

על-ידי ב"כ עוה"ד אורן אוזן ו/או אוהד איציק
ממשרד אורן אוזן ושות', עו"ד
שדרות המגנים 64 חיפה, 3303403
טל': 04-9112313; פקס: 04-9112314

3. הפדרציה הרוסית

על-ידי ב"כ עו"ד בוריס למפר
רח' אחד העם 9, תל אביב 6525101
טל': 03-5108730; פקס' 03-5108733
דוא"ל boris@lemperlaw.co.il

וכן על-ידי ב"כ עו"ד רענן בר זוהר
רח' יגאל אלון 96, תל אביב 6789140
טל': 03-5111111; פקס': 03-6246000

4. The Orthodox Palestine Society Holy Land Section

על-ידי ב"כ עוה"ד אמנון שיבולת ו/או אורית הולנדר
ממשרד שבלת ושות', עו"ד
רח' ברקוביץ 4 (מגדל המוזיאון), תל-אביב 6423806,
טל: 03-7778333; פקס: 03-7778444

המשיבים

המועד בו הומצאה הבקשה למתן רשות ערעור: 8.5.2022

המועד אחרון להגשת תשובה לבקשה למתן רשות ערעור: 22.9.2022

תשובה מטעם משיבה מס' 1

בהתאם להחלטותיו של בית המשפט הנכבד (כבוד השופטת ד' ברק ארז), האחרונה שבהן מיום 12.9.2022, מתכבדת משיבה מס' 1, (The Orthodox Palestine Society of Holy Land (Jerusalem and East Section) - **להלן - "OPS"**), להגיש לבית המשפט הנכבד תשובה מטעמה, במענה לבקשה למתן רשות ערעור שהגישה המבקשת, מדינת ישראל - הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (להלן - "המדינה"), בהתייחס לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (כבוד השופט מ' כדורי) מיום 2.3.2022, אשר ניתן בגדרם של עש"א 1445-12-20 The Orthodox Palestine Society of Holy Land נ' הממונה על מרשם המקרקעין ושל עש"א 13153-12-20 האגוד האורתודוקסי הפלסטיני - אורתודוכס פלסטיין סוסייטי (הולי לנד) בע"מ נ' הממונה על מרשם המקרקעין (להלן - "פסק הדין").


לתשובה זו מצורפים תיק מוצגים וכן רשימת אסמכתאות; ההפניות למוצגים תבוצענה על-ידי ציון אות המוצג בין סוגריים מרובעים מודגשים []; ההפניות לאסמכתאות תבוצענה על-ידי ציון מספר ההליך וסימון מספר האסמכתא בין סוגריים מרובעים מודגשים [].

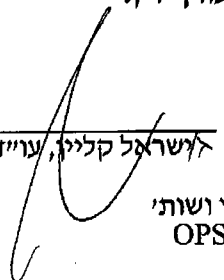
מפאת קוצר היריעה, אין בהעדר התייחסות במסגרת התשובה דן לטענה מהטענות שכלולות בבקשה למתן רשות ערעור, משום הודאה או הסכמה של OPS בנוגע לטענה כלשהי של המדינה, או של מי מיתר הצדדים לבקשה; OPS שומרת על זכותה להשלים טענותיה בעל פה במועד הדיון בערעור.

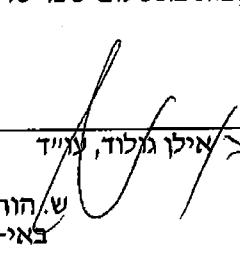
ההדגשות המופיעות בציטוטים שונים המובאים בתשובה זו להלן - הוספו.

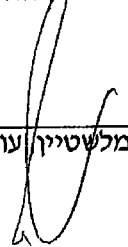
בד בבד עם הגשתה של תשובה זו לבית המשפט הנכבד, ממציאה OPS עותק של תשובה זו ליתר הצדדים בחליך.

מכל אחד ואחד מהטעמים המפורטים בתשובה זו להלן, וממשקלם המצטבר גם יחד, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את הבקשה למתן רשות ערעור, על הסף ולגופה, וכן לחייב את המדינה בתשלום הוצאותיה של OPS בגין ההליך דנן, לרבות בתשלום שכר טרחת עורך-דין.


דוד פרוג, עו"ד


ג'ורג' אילן גלוד, עו"ד


ש. הורוביץ ושות'
באי-כח OPS


שי גימלשטיין, עו"ד

נחתם ביום 22 בחודש ספטמבר שנת 2022.

א. על הטעם האמיתי שביסוד הבקשה למתן רשות ערעור

1. ביסודה של הבקשה דגן ניצבת טענה יחידה של המדינה, ולפיה הכרעה בסכסוך בין פלוני לאלמוני, הקובעת כי פלוני זכאי להירשם כבעלים לכאורה של מקרקעין בפנקס השטרות, היא "הליך מנהלי טכני" גרידא (ס' 7א) לבקשה) שאינו נושא עמו נפקות קניינית כלשהי, ולכן ההוראה הייחודית שבס' 2 לדבר המלך במועצה (המקומות הקדושים) 1924 (להלן - "דבר המלך"), לא חלה, כביכול, על הכרעה כגון דא.
2. בקשת המדינה משוללת יסוד ומעוררת תמיהה של ממש, הן לגופה והן מעצם הגשתה.
3. **לגופה - מדוע?** משום שכפי שנפרט בפרקים ג' ו-ד' להלן, המדינה אינה מצביעה על טעם של ממש שבכוחו להצדיק מתן רשות ערעור **בגלגול רביעי** בענייננו; המדינה כושלת מהסביר כיצד הכרעה במחלוקת (lis), המכירה בזכות בעלות לכאורה של פלוני במקרקעין, היא עניין "מנהלי טכני" כטענתה; המדינה אף כלל אינה מנסה להתמודד עם הנמקתו המפורטת, השיטתית והיסודית של בית משפט קמא בפסק הדין.
4. **מעצם הגשתה - מדוע?** משום שהמדינה אינה צד ישיר למחלוקת בענייננו; עסקינן בסכסוך שבמרכוזו מקרקעין פרטיים, אשר כל הצדדים הישירים לו השלימו עם פסק הדין ולא ערערו עליו. מדוע, אפוא, מתעברת המדינה על ריב לא לה? מה הייחוד בענייננו שבעטיו חרגה המדינה ממנהגה, ועתרה בבקשת רשות ערעור בהתייחס לפסק הדין, שעה שכל הנוגעים בדבר השלימו עם קביעותיו ותוצאתו? הפוך והפוך בבקשה, ולא תמצא לשאלות טורדות אלה מענה כלשהו.
5. שתיקתה של המדינה בהקשר זה אינה מקרית; זוהי שתיקה מכוונת ומודעת, אשר מטרתה אחת - לטשטש ככל הניתן את נסיבותיו הפרטניות של המקרה דגן, השומטות הקרקע תחת טענות המדינה, ואשר חושפות את הטעם האמיתי שהוביל להגשת הבקשה.
6. כך, בעוד המדינה טוענת גבוהה ברישא הבקשה, כי ביסודה ניצבת "סוגיה משפטית עקרונית בעלת השלכות רחב ציבוריות", המדינה מסתירה מבית המשפט הנכבד, בחוסר תום לב קיצוני, את השתלשלות העניינים החריגה בענייננו - החל מכליאתה של גב' נעמה יששכר ברוסיה בשנת 2019, המשך במאמץ החריג של ראש ממשלת ישראל דאז לשחררה, וכלה בהסכמות שהובילו לשחרורה, אשר על פי פרסומים שונים כללו התחייבות של ממשלת ישראל למסור לידי הפדרציה הרוסית את חצר אלכסנדר.
7. נסיבות חריגות אלה מעידות, כאלף עדים, כי לא "השלכות רחב ציבוריות" ניצבות ביסוד הבקשה דגן, ואף "לא סוגיה משפטית עקרונית". הבקשה נטועה כולה בנסיבות הייחודיות לחצר אלכסנדר, ובהן בלבד, וכך גם השלכות פסק הדין, אשר בניגוד לטענות המדינה, נסוב על עניינה של חצר אלכסנדר בלבד ומוגבל לנסיבות אלה בלבד [א, בס' 89 ו-93].
8. במילים אחרות, טענות המדינה (השגויות), בדבר חשיבות משפטית עקרונית כביכול שבכוחה להצדיק מתן רשות ערעור, אינן אלא מסך עשן, אותו עשן בדיוק שאופף את העסקה הפסולה שגובשה בדבר חצר אלכסנדר, ואשר מטרתו להסתיר כי ביסוד הבקשה ניצבת התחייבות ממשלת ישראל כלפי הפדרציה הרוסית וכי הבקשה כולה נועדה למעשה לשרת רק את אינטרס הפדרציה הרוסית, ותו לא.
9. וזוהי הדרך בה נלך: **בפרק ב'** נסקור את השתלשלות העניינים הרלוונטית; **בפרק ג'** נסביר מדוע התנאים למתן רשות ערעור אינם מתקיימים בענייננו; **בפרק ד'** נפריך את טענות המדינה כנגד פסק הדין, לגופן.

ב. השתלשלות העניינים (בתמצית)

ב1) OPS וחצר אלכסנדר

10. OPS, בראשותו של היו"ר הנוכחי מר ניקולאי וורונצוב-הופמן, היא ארגון חילוני עצמאי, אשר יסודו בשנת 1882 ברוסיה. שמה המלא של OPS הוא The Orthodox Palestine Society (Jerusalem and Near East

(Section), והיא הייתה ידועה בעבר גם בשם The Orthodox Palestine Society (Palestine and Whole East), וכן בשמה ההיסטורי - The Imperial Orthodox Palestine Society (**בתשובה זו - "OPS"**).

11. בין היתר, OPS היא בעלת הזכויות והמתזיקה הבלעדית במתחם בשטח של כ-1,433 מ"ר, המצוי כפסע מכנסיית הקבר שבעיר העתיקה, וידוע בכינוי "חצר אלכסנדר", על שמו של הצאר אלכסנדר השלישי¹.

12. על אף שבמהלך השנים ניסו גורמים שונים, ובכללם - ברית המועצות, הפדרציה הרוסית ומשיבה מס' 2, לחתור תחת מעמדה וזכויותיה של OPS בחצר אלכסנדר, ניסיונות אלה לא צלחו; OPS בראשותו של מר וורונצוב-הופמן - ולא מי מהצדדים האחרים לבקשה דן - הייתה ונתרה בעלת הזכויות הבלעדית במתחם חצר אלכסנדר, והיא זו שמחזיקה במתחם זה בפועל באופן בלעדי, שולטת בנעשה במתחם ונוהגת בו מנהג בעלים לכל דבר ועניין, זה עשרות שנים.

13. מתחם חצר אלכסנדר משמש לפעילותה של OPS, וכולל - בין היתר: שרידים ארכיאולוגיים, כגון "קשת ארדיאן", עמודי קרדו מהתקופה הרומית, הניצבים במקום בו ניצבו לפני כ-2,000 שנים, וכן שריד ארכיאולוגי הידוע כ-"סף שער הדין", אשר לגביו קיימת מחלוקת ארכיאולוגית ולשיטת זרמים מסוימים בנצרות האורתודוקסית מיוחסת לו חשיבות (ואף קדושה) דתית; חלל תפילה פרטי קטן הידוע בשם "כנסיית אלכסנדר נייבסקי"; מוזיאון המציג פריטים מתקופת הצאר; חדר זיכרון לבני משפחת המלוכה הרוסית ולקורבנות המהפכה הקומוניסטית; משרדים המשמשים את פעילות ארגון ה-OPS, וכן מגורים של אחיות רחמניות ממסדר האחיות בירושלים, הפועלות במתחם מטעם OPS.

14. תחת ניהולו של יו"ר OPS הנוכחי, מר וורונצוב-הופמן, מתקיימות בחצר אלכסנדר שורה של פעילויות, כגון: ארגון עליה לרגל, כנסים מדעיים, תערוכות אומנות, אירועים מוזיקליים בהשתתפות הרכבים ממדינות שונות, פעילויות צדקה למען חולים אונקולוגיים, סיוע לקשישים ולנכי מלחמה.

15. OPS בראשותו של מר וורונצוב-הופמן - ולא מי מהצדדים האחרים לבקשה דן - היא אף זו שמשקיעה בחצר אלכסנדר הון עתק; השקעותיה במתחם למן שנת 2004 בלבד מסתכמות בלמעלה מ-25 מיליון ₪.

16. השקעותיה ופעילותה של OPS בחצר אלכסנדר, הן שהפכו את חצר אלכסנדר לאבן שואבת לתיירים מכל העולם; בימים כתיקונם, טרם מגפת הקורונה, ביקרו בחצר אלכסנדר כ-150,000 איש בכל שנה.

(2) עסקת נעמה יששכר

17. בשנת 2019 נכלאה ברוסיה גבי נעמה יששכר, וזאת - ככל הנראה ועל פי פרסומים שונים - ללא עילה של ממש, ועל מנת שתשמש כ-"קלף מיקוח" בידי הפדרציה הרוסית בעניינים מדיניים שונים².

18. כליאתה של גבי יששכר בכלא הרוסי הובילה ללחץ ציבורי לפעול לשחרורה, אשר הלך וגבר במהלך מערכת הבחירות לכנסת ה-23; הגיעו הדברים לכדי כך, שראש הממשלה דאז, מר בנימין נתניהו, פעל אישית על מנת לשחררה, ואף נסע אישית להשיבה מרוסיה בחודש ינואר 2020.

19. אלא שבמהרה התברר, כי שחרור גבי יששכר לא היה מחווה הומניטרית, אלא חלק מעסקה בין ממשלת ישראל לבין הפדרציה הרוסית. על פי פרסומים שונים, אשר הלכו והתרבו, באותה עסקה התחייבה ממשלת ישראל להעביר לפדרציה הרוסית את חצר אלכסנדר, וזאת על אף שאין מדובר כלל בנכס של המדינה, ושלפדרציה הרוסית מעולם לא היתה זיקה או דריסת רגל כלשהי במתחם זה [כ"א].

1 סיוור במתחם: https://santosepulcro.co.il/tours/mini_tours/en/Alexandrepodvorie/html5/alek-en.html

2 ראו, למשל: מיטב טרייד "שורת מעשי הונאה: ההאקר הרוסי שסיבך את נעמה יששכר" גלובס (11.10.2019). <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001303504>

20. ואכן, בד בבד עם הליך שחרורה של גבי יששכר, פורסמה ביום 31.12.2019 בקשתה של הפדרציה הרוסית לחידוש רישום לטובתה במקרקעי חצר אלכסנדר³. בדיעבד התברר, כי הבקשה לחידוש רישום הוגשה בשנת 2017, היינו - למעלה משנתיים קודם לכן, אולם מטעמים עלומים, ההליכים בה לא קודמו.
21. נדגיש, למיטב ידיעתה של OPS, ממשלת ישראל לא הכחישה את הפרסומים, הקושרים בין שחרורה של גבי יששכר לבין העברת חצר אלכסנדר לפדרציה הרוסית; אדרבא, פרסומים אלה זכו לאישור מפורש, לא אחת, בין במפורש ובין במשתמע.
22. **ראשית**, כלי התקשורת עמוסים בציטוטים וידיעות מפי גורמים רשמיים בפדרציה הרוסית, בדבר קיומה של התחייבות מצד ממשלת ישראל להעברתה של חצר אלכסנדר לידי הפדרציה הרוסית, כמו גם בדבר לחץ כבד שמפעילה הפדרציה הרוסית על ממשלת ישראל למלא אחר התחייבותה הנטענת [1].⁴
23. **שנית**, המדינה עצמה עמדה על הזיקה שבין ההליכים המשפטיים הנוגעים לחצר אלכסנדר לבין היבטים מדיניים. כך, למשל, בבקשה שהגישה המדינה ביום 1.10.2020, בת"א 5206-04-20, ציינה המדינה כי עסקינן ב-"סכסוך מורכב הנוגע לבעלות במקרקעין", וכי "לצורך הגשת תגובת המדינה לבקשה לתיקון כתב התביעה, נדרשת התייחסות גורמים מדיניים בכירים **לרבות ראש הממשלה**" [2]. במקרה אחר, בהתייחסותה לבקשה לשינוי מועד דיון שהוגשה לאחרונה בגדרם של ע"א 9301/20 וע"א 8863/20, ציינה המדינה כי קיימים "טעמים מדיניים", הכרוכים בעניינה של חצר אלכסנדר.
24. **שלישית**, בקשות חופש מידע שהגישה OPS, בהן ביקשה לקבל מידע בקשר עם העסקה שנרקמה בין ממשלת ישראל לבין הפדרציה הרוסית בדבר חצר אלכסנדר, נדחו, בין היתר, כי הואיל ומדובר במידע שנאסף או מוחזק על ידי המטה לביטחון לאומי, בשל חשש לפגיעה ביחסי החוץ של המדינה, וכן בשל העובדה שמדובר במידע שאין לגלותו על פי כל דין [ל"ב].
- (ב) הליכי הבקשה לחידוש רישום והודעת ראש הממשלה מכוח דבר המלך**
25. בעקבות פרסומה האמור של בקשת הפדרציה הרוסית לחידוש רישום בנוגע למקרקעי חצר אלכסנדר, הגישה OPS התנגדות מפורטת מטעמה, עמוסה אסמכתאות וראיות, השוללות את טענות הפדרציה הרוסית שבבקשה לחידוש רישום [ד]. התנגדויות נוספות הוגשו מטעם משיבות 2 ו-4.
26. הראיות המקיפות שהגישה OPS הוכיחו בבירור, כי לא זו בלבד שמעולם לא היתה לפדרציה הרוסית דריסת רגל כלשהי בחצר אלכסנדר, ולא זו בלבד שבקשת הפדרציה נשענה על ראיות חלקיות ולא מספקות ואף על הצהרות כוזבות במודע, אלא שרישום מקרקעי חצר אלכסנדר בשנת 1896 בספר המקרקעין העות'מני על שם "הממלכה הרוסית המפוארת", היה מיסודו רישום פיקטיבי במכוון, בבחינת "רישום על שם מושאל", אשר היה נפוץ אותה עת בשל מגבלות דיני הקרקעות העות'מניים.
27. הדיון בבקשת חידוש הרישום התנהל בפני המפקחת על המקרקעין, לה מוקנית הסמכות בהקשר זה מכוח חוק המקרקעין; אין חולק כי הדיון התנהל כדיון בבית המשפט לכל דבר ועניין, תוך שנכחו בו גם נציגי משרד המשפטים (אשר באופן חריג אף באו ויצאו מלשכתה של כבוד המפקחת) [כ, בעמ' 1]; ניהול ההליך כולו התאפיין בדחיפות בלתי מוסברת, וכפיית סד זמנים נוקשה ובלתי אפשרי, ללא הצדקה, בפרט נוכח מגבלות מגפת הקורונה, אשר היתה אותה עת בעיצומה.
28. ביום 18.10.2020, שעה שהבקשה לחידוש רישום עודנה תלויה ועומדת, הודיע ראש ממשלת ישראל, במפתיע, כי "...הסכסוך בעניין הבעלות במקרקעין הרשומים ברישום הטורקי כספר 8 דף 69 והמכונים

³ י"פ מס' 8611, בעמ' 2640.

⁴ ראו למשל, איתמר אייכנר "המכתב האישי הנדיר של פוטין לבנט: "העבירו לנו את חצר אלכסנדר"" ynet (18.4.2022) <https://www.ynet.co.il/news/article/hk5aqate5>

"מתחם חצר אלכסנדר" ... נכנס בגדר סימן 2 לדבר המלך, וכי המתחם הוא "מקום קדוש" כמשמעות המונח בסימן 2 לדבר המלך. בהתאם, בכוונתי להביא בפני הממשלה הצעה להקים ועדת שרים שתכריע בסכסוך בעניין שאלת הבעלות במתחם" [3]5 (להלן - "הודעת רוה"מ").

29. עיינו הרואות - הודעת רוה"מ נסובה על סכסוך הבעלות בכללותו, ומטרתה אחת: למנוע הכרעה בסכסוך הבעלות בערכאות "הרגילות" המוסמכות לכך מכוח הדין, ולהעביר ההכרעה פולה לממשלת ישראל.

30. דוק. הודעת רוה"מ היא חריגה ביותר; למיטב בדיקתה של OPS, זוהי ההודעה הראשונה והיחידה, בה נעשה שימוש יזום מצד המדינה בדבר המלך, היינו - שלא כתוצאה מהחלטה שיפוטית מוקדמת⁶.

31. ביום 19.10.2020, היינו - יום אחד בלבד לאחר הודעת רוה"מ, הכריעה המפקחת בבקשה לחידוש רישום לטובתה של הפדרציה הרוסית, תוך דחיית התנגדויותיהן של OPS ושל משיבות מס' 2 ו-4 [ב]; יושם אל לב, כי באופן תמוה, שלא בא עליו כל הסבר, המפקחת נסמכה בהחלטתה, בין היתר, על מסמכים פנימיים של המדינה, הנוגעים לשאלת הזיקה שבין הפדרציה הרוסית לבין ברית המועצות, דוגמת מכתב היועץ המשפטי לממשלה משנת 1996 [4], אשר לא היו חלק מתיק הבקשה לחידוש רישום, לא הוגשו מטעם מי מהצדדים, וממילא - לא ניתנה למי מהצדדים אפשרות להתייחס אליהם.

32. ביום 11.11.2020 הגישה OPS ערר על החלטת המפקחת לממונה על המרשם (ערר 195-2020) [י], וכך עשו גם משיבות מס' 2 ו-4. בין היתר, OPS טענה בפרק (2) לערר, כי הודעת רוה"מ הפקיעה גם את סמכותה של המפקחת לדון בבקשה לחידוש רישום. ברם, ביום 22.11.2020, עשרה ימים בלבד לאחר הגשת העררים, דחה הממונה את העררים [ג], מבלי שטרם לזמן את הצדדים לדיון בעל פה על מנת לשמוע טענותיהם.

33. כעולה מהחלטתו, הממונה בחר שלא לדון ולהכריע בטענותיה של OPS לגופן, וזאת בין משום שאותן טענות מתייחסות כביכול ל-"תיקון רישום" ולא ל-"חידוש רישום", בין משום שאין זו האכסניה המתאימה לדון בהן, כביכול, ולעיתים אף משני נימוקים סותרים אלה גם יחד.

ב(4) פסק הדין

34. ביום 21.12.2020 הגישה OPS לבית משפט נכבד קמא הודעת ערעור מטעמה בנוגע להחלטת הממונה (והמפקחת), אשר התבררה בגדרו של עש"א 1445-12-20 [ל"ו]. הודעת ערעור הוגשה גם מטעם משיבה מס' 2. מטבע הדברים, הדיון בשני הערעורים אוחד.

35. ביום 2.3.2022 הכריע בית משפט קמא (כבוד השופט מ' כדורי) בערעורים, וקבע כי הודעת רוה"מ הפקיעה את סמכותה של המפקחת לדון ולהכריע בבקשה לחידוש רישום, ועל כן החלטתה בטלה ומבוטלת, וכך גם הצו לחידוש רישום שיצא מלפניה [א].

36. די לעיין בפסק דינו של בית משפט קמא, המחזיק 37 עמודים, על מנת להיווכח כי פסק הדין נשען על אדנים מוצקים ביותר, וכולל ניתוח מפורט, שיטתי ויסודי של היחס שבין הליך חידוש הרישום דנן, לבין דבר המלך, בהתבסס על לשון הוראות החוק, על תכליתו, ועל ההלכה הפסוקה.

37. בין היתר, בית משפט קמא קבע, כי [א, בס' 75 ו-80] "...קשת המשמעויות האפשריות לביטוי "בית משפט" היא רחבה ביותר, ומשתרעת על פני כלל הגופים המוסמכים על פי דין להכריע בסכסוכים בין צדדים..."; וכי "...בהינתן סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין להכריע בסכסוך בין הצדדים,

⁵ צוות שרים כאמור מונה רק בחלוף למעלה משמונה חודשים, ביום 5.7.2021 [ל"ד], רק לאחרונה, ביום 7.9.2022, הודיעה המדינה על תחילת עבודתו וקצבה מועד להגשת טענות לעיונו של הצוות [ל"ה].

⁶ OPS סבורה כי בהודעת רוה"מ נפלו ליקויים. ברם, כל עוד הודעת רוה"מ שרירה וקיימת, יש ליתן לה נפקות מלאה בענייננו.

הסמכויות שהוענקו לו לצורך מילוי תפקידו והכישורים שנקבעו כתנאי למינויו, אין ספק כי פרשנות לפיה המפקח הוא בגדר "בית משפט" מצויה בתוך קשת האפשרויות..."

38. לא זו בלבד אלא שבית משפט קמא קבע [א, בס' 88], כי "...כפועל יוצא מתכליותיו של דבר המלך במועצה... המשמעות הלשונית של הביטוי "בית משפט" המגשימה את התכליות האמורות, היא משמעות המחילה את הביטוי גם על הגורמים המוסמכים להכריע הכרעה בעלת משקל בסכסוך בין שני צדדים בעניינו של מקום קדוש..."; וכי "...השיקולים הנוגעים למורכבות המיוחדת של סכסוך בעניינו של מקום קדוש, המחייבים את פתרונו בדרג המדיני הגבוה של הרשות המבצעת, חלים גם כאשר הסכסוך נדון לפני גורם מינהלי מעין שיפוטי".

39. על יסוד הדברים האמורים קבע בית משפט קמא, כי "מסקנת הדברים היא כי הפרשנות המגשימה במקרה זה את תכליתו ומטרתו של דבר המלך במועצה היא כזו המחילה את הביטוי "בית משפט" על המפקחת, במסגרת הדיון שנערך לפניו בבקשת הפדרציה הרוסית לחידוש רישום" [א, בס' 93].

40. ודוק. בית משפט קמא הבהיר בפסק הדין, בס' 89 ו-93, כי הכרעתו מתייחסת לפרשנות המשפטית הראויה אותה יש ליתן לביטוי "בית משפט" כמשמעו בדבר המלך, בהקשר הייחודי והמסוים של הליך חידוש הרישום כפי שהתנהל במקרה דנן בלבד.

ג. התנאים למתן רשות ערעור "בגלגול רביעי" - אינם מתקיימים

41. כידוע, מתן רשות ערעור "בגלגול רביעי", תינתן רק בנסיבות "...נדירות שבנדירות, קיצוניות ממש, כדי שערכאה שיפוטית רביעית תיחדש לאותה מחלוקת..." (ראו: רע"א 9885/06, ס' ד(3) [1]).

42. מטעם זה טוענת המדינה, כבר ברישא הבקשה, כי ביסוד הבקשה "...סוגיה משפטית עקרונית בעלת השלכות רוחב ציבוריות: הרחבת תחולתו של סימן 2 לדבר המלך...".

43. אלא שטענה זו של המדינה נטענת בעלמא, מן הפה לחוץ בלבד, והיא ריקה מתוכן של ממש.

44. ראשית, המדינה אינה טורחת לפרט בבקשה מהן אותן "השלכות רוחב ציבוריות", המחייבות לשיטתה (המוכחשת) מתן רשות ערעור "בגלגול רביעי" בעניינו. המדינה אף אינה טוענת, ובצדק, כי קיימות הכרעות סותרות, המחייבות הכרעה של בית משפט נכבד זה. אין בבקשה גם רמז לאנומליות או קשיים כלשהם, אשר ייגרמו כתוצאה מקביעות פסק הדין, והמדינה אף אינה מסגירה בבקשתה את מספר המקרים התלויים ועומדים, אשר צפויים להיות מושפעים מפסק הדין.

45. לא בכדי אין בבקשה ולו פירוט מינימלי בדבר אותן "השלכות רוחב" נטענות (ומוכחשות). הטעם לכך הוא פשוט - "השלכות רוחב" כאמור אינן קיימות כלל ועיקר, וממילא - לא "השלכות רוחב ציבוריות" ניצבות ביסוד הבקשה דנן. כמפורט בפרק א' לעיל, ביסוד הבקשה נעוץ טעם אחר, אותו מסתירה המדינה, הנובע כולו מהתחייבות של ממשלת ישראל כלפי הפדרציה הרוסית בקשר עם חצר אלכסנדר במסגרת העסקה לשחרורה של גבי יששכר. די בכך כדי לדחות הבקשה, על הסף.

46. שנית, בניגוד לטענתה של המדינה, בית משפט קמא לא הרחיב את תחולתו של דבר המלך. אין חולק, ואף המדינה עצמה טוענת, כי בהלכה הפסוקה נקבע כי דבר המלך חל על סכסוך בעלות בנוגע למקום קדוש (ראו: בג"צ 267/88 [2]; ס' 25 לבקשה); אין חולק, ואף המדינה עצמה טוענת, כי קיים "סכסוך בעלות מורכב" בנוגע לחצר אלכסנדר [2], וכי "סכסוך בעלות" כאמור הוא שניצב ביסוד הודעת רוח"מ [3]; אין ולא יכול להיות גם חולק, כי הכרעת המפקחת נסובה על רכיב מובהק של זכות הבעלות בחצר אלכסנדר, היינו - הזכות להירשם כבעלים של חצר אלכסנדר בפנקס השטרות. לפיכך, ההכרעה בפסק הדין, כי דבר המלך חל על הליך חידוש הרישום דנן, אינה בבחינת הרחבת תחולתו של דבר המלך, כי אם

יישום של ההלכה הפסוקה בהקשר זה, הלכה אליה התייחס בית משפט קמא במפורש בפסק הדין ולאורה פעל.

47. **שלישית**, פסק הדין אינו מתיימר לקבוע, כי הודעה מכוח דבר המלך תחול על כל הליך חידוש רישום באשר הוא, באופן גורף. אדרבא, בפסק הדין הבהיר בית משפט קמא, במפורש, כי הכרעתו מתייחסת אך ורק לתחולתו של דבר המלך על הליך חידוש הרישום בהתייחס לחצר אלכסנדר, ותו לא.

48. פסק הדין אמנם קובע בס' 88, כי התיבה "בית משפט" בדבר המלך, כוללת גם גורמים מינהליים "...המוסמכים להכריע הכרעה בעלת משקל בסכסוך בין שני צדדים בעניינו של מקום קדוש...". אלא שקביעה זו אינה סוף פסוק; מיד לאחר אותה קביעה בוחן בית משפט קמא "האם יש בהכרעת המפקחת בבקשה לחידוש רישום **במקרה זה** כדי להכריע הכרעה בעלת משקל בסכסוך שבין הצדדים..."; בנוסף, עם סיום בחינה זו, מדגיש בית משפט קמא, כי מסקנתו "**במקרה זה**" היא כי יש להחיל את דבר המלך על "**הדיון שנערך לפניו בבקשת הפדרציה הרוסית לחידוש רישום**" [א, בס' 89 ו-93].

49. משמע, בית משפט קמא אינו מתיימר לקבוע, כי כל הליך חידוש רישום, יהיו אשר יהיו נסיבותיו, ייסוג מפני הכרזה מכוח דבר המלך. בהתאם לפסק הדין, על אף שהחלטתו של דבר המלך על הליך חידוש רישום היא אפשרית במישור העקרוני, לשונית ותכליתית, הרי ששאלת החלתו בפועל מחייבת בהכרח בחינה של נסיבותיו הפרטניות של ההליך, של מאפייני הסכסוך (lis) הפרטני שבין הצדדים, ושל השלכתו האפשרית של חידוש הרישום על המחלוקת שבין הצדדים.

50. כך, למשל ולשם הדוגמה, טול מקרה בו אין חולק על זכות הבעלות של אלמוני במקום קדוש, אולם בינו לבין פלוני מתגלע סכסוך בדבר הסדרי התפילה באותו מקום קדוש; הדעת נותנת, כי בנסיבות אלה פרשנותו וקביעותו של בית משפט קמא יובילו דווקא למסקנה הפוכה, היינו - כי דבר המלך לא יימנע חידוש הרישום על שמו של אלמוני. בדומה, גם במקרה בו לא תוגש כלל התנגדות לבקשה לחידוש רישום, נראה כי לא תהא בהכרח מניעה לבצע את חידוש הרישום חרף קיומה של הודעה מכוח דבר המלך.

51. במצב דברים זה, שעה שפסק הדין נטוע בנסיבותיו של המקרה דן, והשלכותיו מוגבלות לנסיבות עניינה של חצר אלכסנדר בלבד, מאליו מובן שתנאי היסוד למתן רשות ערעור בענייננו אינו מתקיים.

52. **רביעית**, נסיבותיו של המקרה דן - הנסובות על תחולת דבר המלך על הליך חידוש רישום - הן חריגות ביותר, באופן השומט את הקרקע תחת טענות המדינה, בכלל, ובכל הנוגע לאפשרות ליתן רשות ערעור "בגלגול רביעי", בפרט.

53. הכרה באתר מסוים כ-"מקום קדוש" כמשמעו של מונח זה בדבר המלך היא נדירה ביותר; ככלל, הביטוי "מקום קדוש" בדבר המלך מתייחס "...לנכסים שקדושתם או דתיותם (ולא חשוב דיוקו של כינוי), כבר בסוף מלחמת העולם הראשונה הגיעה עד כדי כך ששמעם יצא בעולם..." (ע"א (מחוזי ת"א) 367/71); ואכן, בדיקה שערכה OPS במאגר המשפטי "נבו", הכולל כ-5.7 מיליון החלטות ופסקי דין של טריבונלים שונים, העלתה כי רק מקומות בודדים הוכרו בפסיקה כ-מקום קדוש" לצרכי דבר המלך (למשל - מתחם כנסיית הקבר על הקפלות השונות בה (בג"צ 633/05 [3] ובג"צ 109/70 [4]); הכותל המערבי (בג"צ 267/88 [2]); הר הבית (בג"צ 222/68 [5] ו-בג"צ 4185/90 [6]); מרכז הבהאים בעכו (ת"א (מחוזי חיפה) 37319-07-11 [7]); קבר הרשב"י (ע"א 11593/05 [8])). עוד עולה, כי רק במקרה אחד נדון בפסיקה סכסוך בעלות של ממש בקשר עם מקום קדוש (בג"צ 109/70 [4]), **וכי הודעת רוח"מ בענייננו היא ההודעה הראשונה והיחידה בה נעשה שימוש יזום בדבר המלך מצד המדינה.**

54. הליך חידוש הרישום אף הוא אינו הליך שכוח; חיפוש בילקוט הפרסומים העלה כי בחמש השנים האחרונות פורסמו להתנגדויות רק שבע בקשות לחידוש רישום (כולל הבקשה דנן).⁷

55. במצב דברים זה ברור, כי שאלת תחולת ס' 2 לדבר המלך על בקשה לחידוש רישום, שעה שקיים סכסוך בעלות בהתייחס לאתר שהוכרו כ-"מקום קדוש", היא מקרה קצה נדיר, אשר לא התרחש עד כה מעולם, וספק רב אם בכלל יתרחש שנית בעתיד. גם מטעם זה ברור, אפוא, כי התנאים שנקבעו בהלכה הפסוקה בקשר עם מתן רשות ערעור "בגלגול רביעי", אינם מתקיימים בענייננו, ויהא זה נכון, ראוי וצודק לדחות הבקשה, ולו מטעם זה בלבד.

ד. אין עילה להתערב בפסק הדין

56. טעם נוסף המצדיק דחייתה של הבקשה הוא שהמדינה כושלת מהצביע על שגיאה של ממש בפסק הדין.

57. די בעיון בפסק הדין, על מנת להיווכח כי הכרעתו של בית משפט קמא לא נקלטה מן האוויר, אלא מעוגנת היטב בהלכה הפסוקה ומבוססת על ניתוח יסודי ושיטתי, מנומק היטב, של השאלה המשפטית המתעוררת בענייננו.

58. לו רצתה המדינה לערער את קביעותיו המבוססות של פסק הדין, מחובתה היה לאחוז השור בקרניו, ולהתמודד במישרין עם הנמקתו וטעמיו של פסק הדין.

59. אלא שהמדינה לא עושה כן. הרוב המוחלט של נימוקי פסק הדין לא זוכה להתייחסות או להתמודדות כלשהי בבקשה. המדינה אף אינה טורחת להתמודד עם הפסיקה הענפה הנזכרת בפסק הדין, ואינה מציגה אסמכתאות משפטיות כלשהן שבכוחן לסתור את פסקי הדין עליהם התבסס בית משפט קמא בפסק דינו. הימנעות מכוונת זו של המדינה מהתמודדות עם נימוקי פסק הדין, מעידה - כאלף עדים - על חולשת המשפטית המהותית של הבקשה, לגופה.

60. נוכח הנמקתו המפורטת של בית משפט קמא בפסק הדין, והואיל ו-OPS תומכת לחלוטין בנימוקים שפורטו בס' 66 ואילך לפסק הדין, OPS אינה רואה צורך לשוב ולפרט בתשובה זו כל אחד ואחד מהטעמים שביסוד פסק הדין, המדבר בעד עצמו. בהתאם, בגדרה של תשובה זו, OPS אך תתייחס להלן, בקצרה, לטענותיה של המדינה בבקשה, ותפריכן.

61. **פסק הדין לא הרחיב את תחולתו של דבר המלך:**

(א) המדינה מקדישה חלק נרחב מהבקשה לסקירת פסיקתו של בית משפט נכבד זה בנוגע לדבר המלך (ראו ס' 13-28 לבקשה); אלא שבית משפט קמא לא סטה מההלכה הפסוקה בהקשר זה, ובוודאי לא הרחיב את תחולתו דבר המלך.

(ב) צמצום היקף תחולתו של דבר המלך נעשה בהלכה הפסוקה במישור המהותי ובשים לב לתכליתו של דבר המלך, היינו - בהתייחס לנושאים לגביהם תהא לדבר המלך נפקות **ולא** בהתאם לזהותו או תפקידו של הגורם הדן באותם נושאים.

(ג) אין חולק, ובס' 25 ו-27 לבקשה המדינה אף מודה במפורש, כי ס' 2 לדבר המלך הוא בעל תחולה מלאה שעה שעסקינן בעניינים הנוגעים ליזכות הבעלות במקום קדוש. כאמור, המדינה עצמה הצהירה, הן בכתבי בי-דין [2] והן בהודעת רוח"מ [3], כי קיים "סכסוך בעלות" בנוגע לחצר אלכסנדר; עוד אין חולק, כי סלע המחלוקת שנתגלעה בפני המפקחת הוא זהותו של הגורם אשר זכאי להירשם כבעלים של חצר אלכסנדר בפנקס השטרות; אם בכך לא די - המדינה אף מודה

⁷ ראו: י"פ מס' 7585, בעמ' 9337; י"פ מס' 7644, בעמ' 2353; י"פ מס' 7685, בעמ' 4606; י"פ מס' 7912, בעמ' 10781; י"פ מס' 10484, בעמ' 7755; י"פ מס' 10628, בעמ' 9587.

במפורש, בס' 35 לבקשה, כי הליך חידוש רישום נושא עימו "השלכות מסוימות" במישור הקנייני, והממונה על המרשם עצמו הדגיש בהחלטתו כי ההכרעה בבקשה לחידוש רישום מעניקה לזכות הבעלות של הזוכה "ממשות רישומית" [ג, בס' 69].

(ד) במצב דברים זה, משאין חולק כי הכרעת המפקחת ניתנה במחלוקת אודות רכיב מסוים של זכות הבעלות בחצר אלכסנדר, תהא נפקותו אשר תהא, וכחלק מ-"סכסוך בעלות מורכב", בלשון המדינה, ברי כי הכרעת פסק הדין משקפת יישום מדויק של ההלכה הפסוקה בעניינו של ס' 2 לדבר המלך.

62. האבחנה המוצעת בבקשה בין טריבונול ערעורי לבין "גוף מנהלי" משוללת יסוד:

(א) המדינה טוענת כי יש לאבחן בעניינו בין "טריבונול ערעורי" לבין "גוף מנהלי" בקבלו החלטה מנהלית המסתמכת על מומחיות מקצועית" (ס' 33 לבקשה). ברם, האבחנה הנטענת מפי המדינה היא אבחנה מלאכותית, אשר נולדה לצרכי הבקשה בלבד, והיא מנוגדת לחלוטין להלכה הפסוקה.

(ב) בניגוד לטענת המדינה, המבחן שנקבע בהלכה הפסוקה לצורך הגדרת המונח "בית משפט", אינו מתמקד במיקומו ההיררכי של הגורם המחליט, ואף לא בסיווגו הפורמלי או בשאלת מומחיותו המקצועית. כפי שהוסבר בהרחבה בס' 73-74 לפסק הדין, בהלכה הפסוקה נקבע, לא אחת, כי כל גוף, אשר הדין מעניק לו סמכות הכרעה בסכסוך (lis) בין שני צדדים, עשוי לעלות כדי "בית משפט", בין באופן כללי ובין לצורך הוראה בדבר חקיקה מסוים (ראו: בג"ץ 6650/04, פס' 16 [9]). המדינה אינה מצביעה על אסמכתא כלשהי, הסותרת הלכה ותיקה ומושרשת זו, עליה מבוסס פסק הדין, ודי בכך כדי לדחות טענה זו של המדינה.

63. הליך חידוש רישום הוא - לכל הפחות - הליך מעין שיפוטי מובהק:

(א) בס' 36-42 לבקשה מתאמצת המדינה לשכנע, כי "...הליך חידוש רישום הינו הליך מנהלי טכני...", וכי סמכותה של המפקחת כוללת "...סמכויות מנהליות טיפוסיות...", ועל כן אין לראות במפקחת משום "בית משפט". אלא שטענות אלה משוללות יסוד, מתעלמות מהנמקתו המפורטת של בית משפט קמא בפסק הדין, וחמור מכך - חוטאות לאמת.

(ב) ראשית, בניגוד לטענת המדינה, בפסיקת בתי המשפט נקבע זה מכבר, במפורש, כי הליך חידוש רישום הוא הליך מעין-שיפוטי מובהק (ראו: ת"א 1062/85, פס' 10 [10]). המדינה אינה מציגה בבקשה אסמכתא כלשהי הסותרת פסיקה זו.

(ג) שנית, המפקחת עצמה התייחסה לחידוש הרישום כהליך מעין שיפוטי [ב, בס' 155], ואף המדינה מודה שלהליך חידוש הרישום "מאפיינים מעין שיפויים" (ס' 33 ו-35 לבקשה).

(ד) שלישית, באתר האינטרנט של הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין מוצגת סמכות של המפקחת כסמכות מעין שיפוטי, ולא כסמכות מינהלית (בלשון הפרסום [כ"ד]): "...סמכויות נוספות של המפקח על רישום מקרקעין שניתן לכוונתן מעין שיפויים, הן להורות על רישום ראשון, תיקון רישום שטח וחידוש רישום מקרקעין שרישומם הושמד או טושטש..."

(ה) רביעית, מכוח ס' 120 לחוק המקרקעין מוקנות למפקחת על המקרקעין הסמכויות הקבועות בס' 9-11 לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1969, לרבות מלוא הסמכות המוקנית לבית משפט אזרחי בכל הנוגע לזימון אדם "...להעיד או להציג מסמכים או מוצגים...", "...לחייב עד להעיד בשבועה או בהן צדק...", "...לכפות התייצבות של אדם...", "...לצוות על גביית עדות בחוץ לארץ...", וכן להטיל קנסות על אדם בנסיבות מסוימות. מכלול הסמכויות האמורות, לצד הוראות ס' 137 לחוק המקרקעין, המחייבות את המפקחת לנמק החלטתה בסטייה מדיני הראיות, כמו גם הוראות תקנות

- 49 ו-50 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, מלמדות כי הליך חידוש הרישום הוא - לכל הפחות - הליך מעין שיפוטי מובהק, וכי למפקחת מוקנות בגדרו סמכויות שיפוטיות מובהקות.
- (ו) **חמישית**, הליך הבקשה לחידוש רישום מתנהל בפועל כהליך שיפוטי לכל דבר ועניין: כללי הדיון, זהים לכללי הדיון בבית המשפט⁸; המפקחת עוטה על עצמה בעת הדיון את גלימת השופטת; הדיון מתנהל כדיון בבית משפט לכל דבר ועניין, לרבות מתן החלטות ביניים בדבר הגשת מסמכים, קבילותם, הכרעה בבקשות לחקירת מצהירים וכיוצא באלה עניינים, שבהם המפקחת על המקרקעין אף פעלה בעניינינו כשופטת לכל דבר ועניין. כל אדם שהיה נכנס לאולמה של המפקחת בעת הדיון בבקשה לחידוש רישום, לא היה יודע להבחין בין דיון זה לבין דיון בבית משפט "רגיל".
- (ז) **ששית**, החלטתה של המפקחת בבקשה לחידוש רישום, אשר השתרעה על פני 33 עמודים, משקפת הכרעה ברורה בסכסוך (lis) הנוגע לרישום הבעלות בחצר אלכסנדר בפנקס השטרות, ואף נחזית כפסק דין של בית משפט.

64. חידוש רישום אינו מתמצה בהעתקה טכנית של הרישום הטורקי ומחייב הפעלת שיקול דעת מהותי:

- (א) אין יסוד גם לטענת המדינה, לפיה הליך חידוש הרישום הוא אך "הליך מנהלי טכני שמעתיק רישום טורקי שהיה קיים, אל תוך פנקס השטרות" (ס' 36 לבקשה).
- (ב) יושם אל לב, כי טענה זו נסתרת בבקשה עצמה, שכן לשיטת המדינה עצמה המפקחת על המקרקעין מוסמכת להכריע "בסוגיות הקשורות לזהותו של הגורם המופיע ברישום הטורקי" (ס' 42 לבקשה). בכך מודה המדינה, בהכרח, הן כי המפקחת על המקרקעין מוסמכת להכריע בסכסוך (lis), באופן המצדיק הגדרתה כ-"בית משפט" בעניינינו, והן כי הסמכות המוקנית למפקחת בעת דיון בבקשה לחידוש רישום היא רחבה יותר מהסמכות הטכנית להעתיק גרידא את הרישום הטורקי.
- (ג) ואכן, בניגוד לטענת המדינה, הסמכות לחדש רישום, אשר מוקנית בחוק למפקחת על המקרקעין ולא לפקיד מינהלתי זוטר, אינה עניין "טכני", אלא סמכות המחייבת הפעלת שיקול דעת מהותי.
- (ד) אמנם במקרים מסוימים, כגון כשקיימת זהות בין מבקש החידוש לבין הבעלים הרשום בפנקס הטורקי, ואיש אינו מתנגד לבקשה, אזי הפעלת שיקול הדעת תהא מלאכה קלה, הנחזית כ-"טכנית".
- (ה) אולם במקרים אחרים, כבעניינינו, שעה שאין זהות בין מבקש החידוש לבין הבעלים הרשום, ושעה שמוגשות התנגדויות לבקשת החידוש, כי אז הפעלת שיקול הדעת היא מלאכה מורכבת, המחייבת הפעלת שיקול דעת מהותי, והכרעה בטענות שונות, כגון טענות בדבר מהימנות הרישום או בדבר זהות הזכאי להירשם כבעלים בפנקס השטרות.
- (ו) הא ראייה - בעניינינו המפקחת הורתה על חידוש רישום לטובת הפדרציה הרוסית, שעה שהבעלים הרשום במרשם הטורקי הוא "הממלכה הרוסית המפוארת", וזאת בהחלטה הבנויה כפסק דין לכל דבר ועניין, ומבוססת - בין היתר - על טענות (והכרעות) מתחום המשפט הבינלאומי הפומבי.
- (ז) בכל הכבוד, בנסיבות אלה לא ניתן ליישב בין טענות המדינה בבקשה, לבין החלטת המפקחת בעניינינו, הסותרת טענות אלה. ההחלטה בעניינינו מוכיחה, אפוא, כי עסקינן בהליך מעין שיפוטי, לכל הפחות, וכי שיקול דעתה של המפקחת על המקרקעין אינו מצומצם להעתקת הרישום הטורקי, אלא גם להכרעה שאלות מהותיות נוספות, כגון זכותו של פלוני להירשם כבעלי המקרקעין מתוקף היותו "חליף" של הבעלים הרשום בפנקס הטורקי.

8 ראו כללי ההתנהגות באתר הרשות: <https://www.gov.il/he/departments/general/behavior-code-1>

(ח) לא זו בלבד, אלא שבניגוד לטענות המדינה, הוראות חוק המקרקעין אינן כוללות מגבלה כלשהי על היקף השיקולים וסוג הטענות שהמפקחת רשאית או נדרשת לשקול ולבחון לצורך חידוש הרישום; למעשה, כפי שפורט בהרחבה בכתבי הטענות שהגישה OPS בבית משפט קמא ובהליכים בפני הממונה והמפקחת [י, ל"ו ו-ל"ז], הסמכות הקיימת למפקחת על המקרקעין אינה מצטמצמת לבחינה טכנית של המרשם הטורקי, אלא משתרעת גם על שאלת מהימנות הרישום, ובכלל זה על טענות שעניינן רישום פיקטיבי, כבענייננו, באופן המחدد את שיקול הדעת המהותי המוקנה למפקחת, ומצדיק הגדרתה כ-"בית משפט" בענייננו.

65. נפקות ההכרעה בבקשה לחידוש רישום מצדיקה החלתו של דבר המלך:

(א) בגדרה של הבקשה מנסה המדינה, במאמץ רב, להמעיט ככל הניתן בחשיבות של פעולת חידוש הרישום, עד כי לעתים ניתן לטעות ולחשוב שחידוש הרישום הוא בבחינת non est factum. ברם, גם טענה מגמתית זו של המדינה משוללת יסוד, ואף מעוררת תמיהה של ממש.

(ב) **ראשית**, התנהלות המדינה והפדרציה הרוסית, אשר הפגינו ומפגינות נחישות להשלים את חידוש הרישום בכל מחיר, סותרות טענות אלה של המדינה, ומעידות כאלף עדים על הנפקות שיש לחידוש הרישום בענייננו; ואכן, הפדרציה הרוסית עצמה לא היססה לגלות דעתה המפורשת בהקשר זה בדיון שנערך בעש"א 41538-07-20 [י"ח, בע' 5], במהלכו הבהיר ב"כ הפדרציה הרוסית כי "ברגע שיהיה לנו רישום בפנקס השטרות נוכל להגיש תביעת פינוי למי שמחזיק בנכס ולהתקדם קדימה". כלומר, לשיטתה של הפדרציה הרוסית עצמה חידוש הרישום חיוני לצורך עיגון וביצור זכות הבעלות לה היא טוענת בבקשה לחידוש רישום.

(ג) **שנית**, המדינה סותרת טענותיה שלה. כך, למשל, המדינה מודה כי "...לחידוש רישום השלכות מסוימות (ומצומצמות, כפי שיפורט להלן) **בהקשר הקנייני**..." (ס' 35 לבקשה), כי פעולת חידוש הרישום לטובת פלוני "מקדמת" אותו אל עבר הכרה בבעלותו המלאה (ס' 52 לבקשה), וכן כי ההכרעה בסוגיית חידוש הרישום "היא שלב ראשון והכרחי להמשך ההתדיינות המשפטית..." ומעניקה "ממשות רישומית" למקרקעין, וכפועל יוצא ישיר - אף לזכות הבעלות לכאורה בהם [ג], בס' 69]. משמע, המדינה אינה כופרת, ואף מודה במפורש, כי פעולת חידוש הרישום, וממילא - ההכרעה בבקשה לחידוש רישום, עוסקת גם עוסקת בזכויות קנייניות ונושאת השלכות קנייניות.

(ד) **שלישית**, גם מאמציה הניכרים של המדינה אינם יכולים לשנות את העובדה הפשוטה, כי ההכרעה בבקשה לחידוש רישום משנה את מעמדו של הזוכה בה. כך, למשל, בהתאם לפסיקת בתי המשפט, חידוש רישום של מקרקעין על שמו של פלוני, מקנה לו זכות בעלות לכאורה באותם מקרקעין, ומעניקה יתרון במישור נטל הראיה והוכחה בעת מחלוקת בקשר עם המקרקעין (**ראו**: ת"א 1327/03 [11]). בנוסף, כפי שהוסבר בס' 90 לפסק הדין, הכרעה בבקשה לחידוש הרישום מאפשרת לזוכה בה לבצע פעולות שונות במקרקעין, אשר לא היו מתאפשרות אלמלא חידוש הרישום על שמו, ואף להקים "השתק פלוגתא" לטובתו בעניינים מסוימים. המדינה אינה כופרת בבקשה בקביעות אלה של פסק הדין, באופן האומר דרשני ומעיד על חולשת טיעונה של המדינה.

(ה) במילים אחרות, חידוש הרישום עוסק גם עוסק בזכות קניינית מובהקת, היא זכות הבעלות במקרקעין הרשומים בפנקס השטרות; בהליך חידוש הרישום נדרשת הכרעה משפטית מובהקת בשאלת זכותו של מגיש הבקשה להירשם כבעלי המקרקעין בפנקס השטרות; ההכרעה מעניקה לזוכה בה אגד של זכויות, אפשרויות ויתרונות במישור הראייתי, המשפטי והרישומי, אשר לא היו בידיו אלמלא הבקשה הייתה מוכרעת לטובתו, ובכך מטיבה עמו ומשפרת את מעמדו מהותית.

- (ו) אף אם נניח - לצורך הדיון בלבד ולטובת המדינה - כי חידוש הרישום אכן אינו משנה את מערך הזכויות במקרקעין (ולדעת OPS אין הדבר כך, בכלל, ובענייננו, בפרט), הרי שאין ולא יכול להיות חולק על כך כי לכל הפחות הכרעה בבקשת חידוש הרישום מעניקה הכרה משפטית פומבית בזכות של פלוני כבעלים לכאורה של מקרקעין, הכרה לה יש חשיבות ונפקות משפטית של ממש.
- (ז) הפוך והפוך בבקשה, ולא תמצא בה טעם טוב כלשהו, אשר יכול להצדיק החרגה של הכרעה כאמור מתחולת דבר המלך, ואף לא התמודדות של ממש עם נימוקיו של פסק הדין בהקשר זה.
- (ח) אדרבא, כפי שקבע פסק הדין, ביסוד דבר המלך ניצבת תכלית ברורה: למנוע הכרעה שיפוטית בסכסוך הנוגע ל-"מקום קדוש", ולהותיר ההכרעה בו לממשלה, וזאת נוכח מורכבותם ורגישותם של סכסוכים כאמור. בענייננו, המדינה מודה, כי קיים "סכסוך מורכב הנוגע לבעלות במקרקעין" [2]; בהודעת רוה"מ [3] נקבע, כי "הסכסוך בעניין הבעלות נכנס לסימן 2" לדבר המלך, ללא כל סייג ומבלי להחריג מתחולת ס' 2 לדבר המלך היבטים פרטניים כלשהם של אותו סכסוך; הממונה עצמו קבע, כי הכרעה בבקשה דן היא למעשה שלב ראשון בבירור סכסוך הבעלות [ג, ס' 69].
- (ט) בנסיבות אלה, בשים לב למאפייניו המעייני שיפוטיים של הליך חידוש הרישום, לנפקות ההכרעה בבקשה לחידוש רישום, להודעת רוה"מ ולתכליתו של דבר המלך, אך ברור הוא כי צדק בית משפט קמא בקביעתו כי דבר המלך חל על הליך חידוש הרישום.

66. טענת המדינה בדבר סמכותה השיפוטית של המפקחת בהתייחס לבתי משותפים - נעדרת נפקות:

- (א) בניסיון להתמודד עם קביעותיו של פסק הדין, מצביעה המדינה על הפער שקיים, לטענתה, בין סמכויות שיפוטיות מובהקות, שהוענקו למפקחת לצורך הכרעה בסכסוכים הנוגעים לבתי משותפים, לבין סמכותה בהתייחס לבקשות לחידוש רישום (ס' 43-47 לבקשה).
- (ב) ברם, טענה זו של המדינה אינה רלוונטית. העובדה כי למפקחת מוקנית, מכוח הוראת חוק מסוימת, סמכות שיפוטית מובהקת בנושא אחד, אינה שוללת את האפשרות לייחס למפקחת סמכות מעין שיפוטית בענייננו, בהתבסס על הוראות הדין הרלוונטיות. כך בפרט, שעה שבית משפט קמא לא ביסס הכרעתו על ההנחה כי למפקחת סמכות שיפוטית מלאה בענייננו, אלא על העובדה כי סמכויותיה הן סמכויות מעין שיפוטיות מובהקות. ממילא, אין כל רבותא בטענה זו של המדינה, ואף לא בהפנייתה להצעת החוק לתיקון חוק המקרקעין, העולה כדי הרחבת חזית אסורה.

67. טענת המדינה בדבר "שרירותיות" - תמוהה:

- (א) בס' 14 לבקשה נטען כי הואיל ובפסק הדין מועד פקיעת סמכותה של המפקחת נקבע על פי מועד הודעת רוה"מ, יש בכך "שרירותיות", המובילה ל-"חוסר ודאות משפטית". מוטב היה לטענה תמוהה זו לולא נטענה.
- (ב) ההנחה המקופלת בטענה זו של המדינה, ולפיה הודעת רוה"מ היא שמעניקה למקום הקדוש את קדושתו, אינה נקיה מספקות כלל ועיקר. מכל מקום, אף בהינתן שהודעת רוה"מ שינתה את מעמדה הנורמטיבי של חצר אלכסנדר, עדיין טענת המדינה בדבר "שרירותיות" נשללת בענייננו, שהרי המדינה היא ששלטה בתהליך קבלת ההחלטות דן, מתחילתו ועד סופו, ולרבות במועד הודעת רוה"מ, וטענה מסוג זה אף לא נשמעה מפי המדינה שעה שביקשה למחוק על הסף את התביעה שהוגשה בגדרו של ת"א 5206-04-20.

68. טענות המדינה בבקשה סותרות את טענותיה בבקשה לסילוק על הסף שהגיש בת"א 5206-04-20:

- (א) ניסיונה של המדינה לחריג את הליך סוגיית הרישום מסכסוך הבעלות שעליו חל דבר המלך, אינה מתיישבת עם דרך הילוכה של המדינה עצמה בת"א 5206-04-20.

(ב) כתב התביעה באותה תביעה [ל"ח] כלל, בין היתר, גם סעדים הנוגעים לאופן רישומם של המקרקעין, ולהליכי חידוש הרישום. אף על פי כן, בבקשת הסילוק שהגישה המדינה, לא טרחה המדינה לבצע אבחנה בין הסעדים השונים שנתבקשו באותה תביעה, וביקשה לסלק את התובענה כולה. משכך, המדינה מנועה ומושתקת לטעון בענייננו, כי הודעת רוח"מ אינה בעלת נפקות ביחס לחידוש הרישום.

69. הכרעתה של המפקחת בשאלת "המדינה הממשיכה" מפריכה טענות המדינה:

(א) כאמור, טענת המדינה, לפיה חידוש הרישום הוא "טכני" גרידא, ומתמצה בהעתקת רישום טורקי, נסתרת בהחלטת המפקחת בענייננו, בה הוכרעה גם מחלוקת מהותית, בנוגע לשאלת הקשר שבין הפדרציה הרוסית לבין "הממלכה הרוסית המפוארת"...

(ב) בניסיון לגשר על סתירה זו, טוענת המדינה בסי' 50 לבקשה, כי "...אין נפקות אמיתית לשאלה האם מי שיירשם בפנקס השטרות הוא "הממלכה הרוסית המפוארת" או הפדרציה הרוסית". אלא שטענה זו אינה נכונה לגופה, ואף אינה רלוונטית. כך, כיוון שההכרעה בשאלת המדינה הממשיכה היא בבירור הכרעה מהותית, המחייבת בחינת ראיות (לרבות מסמכים מגונן המדינה שצצו לראשונה בהחלטתה של המפקחת) ויישום של כללי המשפט הבינלאומי הפומבי, ובוודאי אינה עניין בו למפקחת יש מומחיות מיוחדת כלשהי; כלומר, הכרעת המפקחת אינה "טכנית" אלא משקפת גם הכרעה מהותית, שאותה בדיוק נועד דבר המלך למנוע.

(ג) למעלה מן הצורך יודגש, כי טענת המדינה בסי' 50, בדבר היות הפדרציה הרוסית "חליפה" של ברית המועצות וכפועל יוצא - של הממלכה הרוסית המפוארת, אינה נכונה, וכי אם היה ממש בטענה זו, כי אז יש לזקוף לחובת הפדרציה הרוסית גם מניעות והשתק הנובעות ממצגים של הממלכה הרוסית המפוארת ושל ברית המועצות. הואיל ועניין זה חורג מעניינה של הבקשה, ואף בית משפט קמא לא הכריע בעניין זה, OPS אינה רואה צורך לשוב על טענותיה בהקשר זה גם בגדרה של תשובה זו.

ה. סוף דבר

70. הנה כי כן, טענות המדינה בהתייחס לפסק הדין, נעדרות יסוד כלשהו, ואין בכוחן להצדיק קבלת הבקשה דן, לא כל שכן בשים לב לכך שמדובר בבקשה למתן רשות ערעור "בגלגול רביעי".

71. יתר על כן, נוכח העננה הכבדה המרחפת על השתלשלות העניינים בענייננו, הנובעת מהעסקה לשחרורה של גבי נעמה יששכר, הרי שגם טעמים שעניינם חשיבות אמון הציבור ברשויות ושמירת מראית פני הצדק, מצדיקים להימנע מחידוש הרישום, למצער - עד לבירור סכסוך הבעלות לגופו בערכאה המוסמכת, בפרט בשים לב לכך שאופן רישום המקרקעין לא נשתנה זה למעלה 130 שנים.

72. אשר על כן, מכל אחד ואחד מהטעמים הנזכרים בפסק הדין ובתשובה זו לעיל, וממשקלם המצטבר גם יחד, יהא זה נכון, ראוי וצודק לדחות את הבקשה, על הסף ולגופה, וכן לחייב את המדינה בתשלום הוצאותיה של OPS בגין ההליך דן, לרבות בתשלום שכר טרחת עורך דין.

73. יודגש, כי בשים לב להכרעתו בקשר עם תחולתו של סי' 2 לדבר המלך בענייננו, לא נדרש בית משפט קמא ליתר טענותיה כבדות המשקל של OPS בערעור שהגישה; לפיכך, ככל שבית המשפט הנכבד ייקבע - בניגוד לדעתה של OPS - כי נפל פגם כלשהו בפסק הדין המצדיק את ביטולו, כי אז יש להשיב את הדיון לבית משפט קמא, לצורך הכרעה ביתר טענותיה של OPS בערעור (וראו בהקשר זה גם האמור בסי' 56 לבקשה).

74. טרם סיום, ולמען הסדר הטוב, רואה OPS לנכון להדגיש, כי אין באמור בתשובה זו כדי לגרוע או לפגוע בטענותיה בהליכים אחרים הנוגעים לעניינה של חצר אלכסנדר, ובכללם ת"א 36728-01-21, ע"א 9301/20 ו-ע"א 8863/20, וכי OPS, בראשותו של מר וורונצוב הופמן - ולא משיבות מס' 2 או 4 - היא היא ממשיכתו וגלגולו הנוכחי של התאגיד שנוסד ברוסיה בשנת 1882.

רשימת אסמכתאות

- [1] רע"א 9885/06 שלטי הגליל מ.ס (1996) בע"מ נ' בנק לאומי לישראל בע"מ סניף כרמיאל (נבו) 18.03.2007.
- [2] בג"ץ 267/88 רשת כוללי האידרא, עמותה נ' בית המשפט לעניינים מקומיים, מג(3) 728 (1989).
- [3] בג"ץ 633/05 הפטריארכיה הארמנית האורתודוכסית של ירושלים נ' ממשלת ישראל (נבו) 21.04.2005.
- [4] בג"ץ 109/70 המוטראן הקופטי האורתודוכסי של הכסא הקדוש נ' שר המשטרה, ירושלים, כה(1) 225 (1971).
- [5] בג"ץ 222/68 חוגים לאומיים אגודה רשומה, ו-14 אח' נ' שר המשטרה, כד(2) 141 (1970).
- [6] בג"ץ 4185/90 נאמני הר הבית - עמותה נ' היועץ המשפטי לממשלה, מז(5) 221 (1993).
- [7] ת"א (מחוזי חי') 37319-07-11 מליחה מוחמד עלי אנסארי נ' הכנס הלאומי רוחני של הבאהים של ארה"ב סניף ישראל (נבו) 28.01.2015.
- [8] ע"א 11593/05 היועץ המשפטי לממשלה נ' הקדש העדה הספרדית בעיה"ק צפת ומירון (נבו) 17.10.2006.
- [9] בג"ץ 6650/04 פלונית נ' בית הדין הרבני האיזורי בנתניה, סא(1) 581 (2006).
- [10] ת"א 1062/85 ואקף חסן אלחוסיני נ' אחמד - נרוס בן פאוזי דרויש אמין אלחוסיני, תשנ"ב(1) 467 (1992).
- [11] ת"א (מחוזי ת"א) 1327/03 מדינת ישראל נ' גרף אבולעפיה גילה (נבו) 23.08.2006.