



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

בפני : כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיאה

בעניין: שלמה מינץ

ע"י ב"כ עו"ד י. ביניש ואו עו"ד ג. קורן ואו עו"ד ק. שפר

התובע

נגד

1. מרדכי בוהדנה
2. אסתר מורדכיוב (כיורשתו של מרדכי איסחקוב ז"ל).
3. קזייב שושנה
נתבעות 2-3 ע"י ב"כ עו"ד ס. סחרוב
4. עו"ד יוסף סלטון (נמחק)
5. עו"ד מוטי בן-חיל (נמחק)
6. עו"ד ולנטינה בווינוב (נמחקה)
7. לשכת רישום מקרקעין חולון (נמחקה)
8. אסתר מזמר- אגף מיסוי מקרקעין מרכז (נמחקה)

הנתבעים

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9

א. מהות התובענה

זו תובענה למתן סעד הצהרתי, לפיו הדירה ברחוב אילת 40 בחולון, הידועה כגוש 7132 חלקה 64 נתת חלקה 6 (להלן: "הדירה") הינה קניינו הבלעדי של התובע, לסילוק יד ולמתן פיצוי כספי.



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

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
33
34
35

ב. עובדות רלוונטיות

התובע הינו כנר בעל שם עולמי המופיע בקונצרטים ובהופעות ברחבי העולם, ושווה רוב הזמן מחוץ למדינת ישראל.

ביום 13.8.1965 רכשה הגברת חוה מינץ ז"ל (להלן: "אמו של התובע") מחצית מזכויות הבעלות בדירה.

ביום 12.6.1984 ירשה אמו של התובע את המחצית השנייה של הזכויות בדירה.
ביום 27.1.1999 העבירה אמו של התובע את הזכויות בדירה אל התובע, בהעברה ללא תמורה. בהתאם לכך נרשם התובע כבעליה של הדירה בלשכת רישום המקרקעין בחולון.

לטענת התובע, בחודש 11/2004 גילה חברו מר אבשלום וינשטיין (להלן: "מר וינשטיין") שהמנעול בדירה הוחלף ועל תיבת הדואר נכתב "משפחת איסחקוב".

הוא סיפר על כך לתובע, אשר ביקש ממנו להגיש בשמו תלונה במשטרה בגין פלישה לדירה. תלונה זו הוגשה למשטרה ביום 30.11.2004. (להלן: "התלונה במשטרה") (ר' נספח ב' ל-ת/1).

בדיעבד נודע לתובע שהנתבעת 3 ובעלה מר מרדכי איסחקוב ז"ל (להלן: "הרוכשים") רכשו את הדירה מהנתבע 1, על-פי הסכם מכר שנחתם ביניהם ביום 30.3.2004 (ר' נספח ח' ל-ת/1).

ביום 19.4.2004 נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכשים על הדירה, והעסקה הושלמה ביום 10.6.2004 אז הם נרשמו כבעלים בדירה.

למען שלמות התמונה יצוין שמר מרדכי איסחקוב ז"ל נפטר ביום 17.4.2008, בנעליו נכנסה בתו, הנתבעת 2, שהיא יורשתו מכוח צו ירושה (ר' נספח א' ל-נ/5; סעיף 2 ל-נ/3).

הנתבע 1 עצמו נרשם בלשכת רישום המקרקעין חולון ביום 18.4.2004 כבעלים בדירה מכוח הסכם מכר מיום 18.1.2004 (ר' נספח ד' ל-ת/1) שנחתם בינו לבין אדם שנחזה להיות התובע. יצוין שעוד בטרם נרשם הנתבע 1 כבעלים בדירה, נרשמה על שמו הערת אזהרה בתאריך 22.1.2004 מספר ימים לאחר חתימת הסכם המכר הנ"ל (להלן: "העסקה הראשונה").

למען נוחות הדיון תכונה להלן עסקת המכר במסגרתה רכשו הרוכשים את הדירה מהנתבע 1: "העסקה השנייה".



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1 לטענת התובע, הוא מעולם לא מכר את הדירה ובעסקה הראשונה רכש הנתבע 1 את הדירה מאדם
2 שהתחזה לו, והחתימה על גבי הסכם המכר "שלמה מינץ" (ר' נספח ד' ל-ת/1), הנחזית להיות
3 חתימתו, זויפה.

4
5 לטענתו לדירה ערך סנטימנטלי רב עבורו, וזאת בשל היותה דירת ילדותו ובה חפצים רבים יקרי ערך
6 כספי ורגשי, כדוגמת: פסנתר כנף, כינורות, תווים וגביעי זכיייה של התובע בתחרויות שונות וכדומה.
7 על כן, למרות שהותו הרבה בחו"ל מעולם לא השכיר את הדירה והיא נותרה ריקה מאיש, סגורה
8 ונעולה על תכולתה המלאה.

9
10 הנתבע 1 הגיש כתב הגנה קצר ולא הגיש סיכומים מטעמו.
11 בכתב ההגנה הוא מפרט את השתלשלות העניינים עת שנערכה העסקה הראשונה. למעשה, כל שנאמר
12 הוא שהנתבע 1 לא חשד במתחזה והסתמך על עורך הדין שביצע את העסקה.

13
14 לשם הנוחות הנתבעות 2-3 יקראו להלן: "הנתבעות".

15
16 לטענת הנתבעות, הרוכשים פעלו בתום לב וללא ידיעה כי הדירה נגזלה מידי התובע על ידי מוכר
17 מתחזה.
18 הרוכשים פנו בחודש 02/2004 אל מר בורה שמסיאב-, מתווך מקרקעין ודובר רוסית לשם מציאת
19 דירה המתאימה לצרכיהם (ר' נספח א' ל-נ/1), וקיבלו ייעוץ משפטי מתאים.

20
21 בהחלטה שניתנה על ידי הרשם ח' ברנר בבית משפט זה ביום 20.2.2011 הוחלט כי הסעד הכספי
22 יימחק.

23
24 בהחלטה נוספת, שניתנה על ידי הרשם ח' ברנר ביום 7.4.2011 נקבע שיש למחוק את הנתבעים 4-8
25 מכתב התביעה, משום שאין מקום לבקש סעד הצהרתי נגד עורכי דין שאינם בעלי זכויות בנכס
26 שבמחלוקת. כך שהתביעה בענייננו, נותרה כנגד הנתבעים 1-3 בלבד, ועניינה למתן פסק דין הצהרתי
27 שיכריז כי הדירה בבעלותו הבלעדית של התובע וכי לשאר הנתבעים אין זכויות כלשהן בדירה; וכן
28 לסילוק ידם מהדירה.

ג. הפלוגתאות בין הצדדים

30
31
32
33 מכתבי הטענות עלו הפלוגתאות הבאות בין הצדדים:

34 - האם דין התובענה להזכות על הסף מפאת השיהוי בהגשתה?

35 - למי הבעלות בדירה?



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

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
33
34
35
36

ד. האם זין התובענה להדחות על הסף מפאת השיהוי בהגשתה?

התובענה הוגשה בתאריך 17.12.2006, כשנתיים לאחר שהוגשה התלונה במשטרה. הנתבעות טוענות כי הנתבע השתהה למעלה משנתיים בהגשת התביעה לסעד הצהרתי. על כן לטענתן יש לדחות את התביעה על הסף מטעם זה.

שיהוי בהגשת תביעה אינו מעיד באופן חד משמעי כי התובע מוותר על זכותו להגשת התביעה, ובמיוחד כשהתובענה מוגשת במסגרת תקופת ההתיישנות, וכשהמדובר באדם שאינו נמצא דרך קבע בארץ.

על הטוען לשיהוי המצדיק דחיית תובענה מוטל לראות קיומן של נסיבות מיוחדות המצדיקות קבלת הטענה (רע"א 4928/92 עזרא נ' המועצה המקומית תל מונד, פ"ד מז(5) 94 (1993); ע"א 410/87 עזבון המנוחה רבקה ליברמן ז"ל ע"י יורשיה נ' יונגר, פ"ד מה(3) 749 (1991)).

נטל זה כבד ורב יותר במקרה בו בית המשפט מתבקש להימנע מלהכיר בזכות הקניינית של תובע מהטעם של שיהוי במועד הגשת התביעה. (ע"א 2950/07 סולימאן נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל (לא פורסם)) (26.10.09).

במקרה דנן, הנתבעות לא הראו כי השיהוי נגרם כתוצאה מחוסר תום לב מצד התובע; וכמו כן, לא הוכיחו כי התובע זנח את זכות התביעה העומדת לו (ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, פ"ד נז(5) 433 (2003)).

על הסיבה לשיהוי והתמהמהות עד הגשת התביעה, נשאל התובע בחקירתו, וכך ענה:

ש: על כך שאנשים זרים נכנסו לדירה נודע לך במהלך חודש נובמבר 2004, אז למה חיכית כל כך הרבה זמן להגיש את התביעה?

ת: אני רציתי להיכנס לשם פשוט בצורה אמוציונאלית ולשאול מה קורה פה, אבל יש חוק בישראל ולכן פניתי לעו"ד. היתה חקירה משטרתית. אחרי זה היה ערר. הפרוצדורה התחילה. הפרוצדורה איטית ואני הייתי אמור להיות סבלני".
(ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ. 12, שורות 6-2).

ש: אפשר לומר שחיכית כמעט שנתיים למועד הגשת התביעה, לצורך קבלת ממצאים? ת: נכון. הסחבת הטבעית היתה בגלל עיכובים מסוימים, חלק מזה בגלל היעדרותי מהארץ או העבודה הרבה שהיתה לי, גם בגלל בירוקרטיה מסוימת ביחסים עם המשטרה וגם היסוס באיזה צורה לתבוע בסופו של דבר".



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ. 16, שורות 17-20).

2
3 במילים אחרות – התובע הסביר את משך הזמן עד לגשת התביעה וההסבר היה משכנע.

4
5 לאור האמור לעיל, אני דוחה את טענת הנתבעות לסילוק על הסף מפאת שיהוי בהגשת התביעה.

6
7
8 **ה. למי הבעלות בדירה?**

9
10 אקדמות מילין:

11
12 לכל אדם זכות חוקתית להגנה על קניינו;
13 על כן, מוטלת על הרשויות חובת זהירות בעת רישום עסקה, בייחוד מקום בו מדובר בעסקה כה
14 חשובה כגון: עסקת קניה ומכירה של דירת מגורים.
15 במקרה זה אקדים ואומר, שלצערי שני הצדדים נפלו קורבן ל-"עוקץ" שבוצע.

16
17 התובע העיד כי מעולם לא מכר את דירתו וכי זהות המוכר לא ידועה לו:

18
19 "ש: אני מפנה אותך לסעיף 6 לתצהירך, שם אתה טוען שהעסקה נערכה במסמכים

20 שכולם מזויפים. אתה יודע מי זייף את המסמכים הללו?

21 ת: אין לי מושג.

22 ש: אתה יודע מי חתם בשמך על המסמכים הללו?

23 ת: אין לי מושג."

24 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ. 14, שורות 26-30).

25
26 האם כתוצאה מכך שהדירה "הוקנתה" לנתבע מס. 1 – רכשו הנתבעות – שקנו ממנו את הדירה.

27
28 הגנה מכוח חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ובפרט סעיף 10 המעגן
29 בתוכו את תקנת השוק (להלן: "תקנת השוק").

30
31 (1) המסגרת הנורמטיבית

32
33 המסגרת המשפטית בעניין זה הינה "תקנת השוק" המעוגנת בסעיף 10 לחוק המקרקעין:

34
35 "10. מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום,

36 יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון".



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1 תקנת השוק מאפשרת הוצאת נכס מידי של בעלים מקוריים ונתינתו לצד שלישי בהנחה שאותו צד
2 שלישי נתן תמורה היה תם לב והסתמך על הרישום; אפילו הרישום נעשה כתוצאה ממרמה, גזל או
3 מעשה תרמית.
4 כך מעדיף המחוקק לשמור על תוקפו המחייב של המרשם הפומבי הפתוח לעיניו של הציבור על פני
5 הקורבן למעשה הפסול, - הבעלים הרשום.

6
7 נבדוק האם עמדו הרוכשים בהוראות סעיף 10 לעיל:

8 - התנאי הראשון, נרכשה זכות במקרקעין מוסדרים **בתמורה**.

9 - התנאי השני, הפעולה בוצעה בהסתמך על **תום לב**.

10 - התנאי השלישי, תוך הסתמכות על **רישום**.

11
12 **סעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969**, מבהיר כי כל עסקה במקרקעין נגמרת ברישום.

13
14 **"7. (א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את**

15 **השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום"**.

16
17 בע"א 599/77 **שמואל קורצפלד ו-3 אח' נ' יוסף אדלר ו-3 אח'**, פ"ד לד(2), 29 (להלן: **"עניין**
18 **קורצפלד"**) מדגיש השופט לנדוי את החשיבות בתנאי המורה על הסתמכות הקונה על הרישום:

19
20 **"לשם זה אין די במתן תמורה ובתום לבו של הרוכש אלא תנאי הכרחי נוסף הוא**

21 **שהרוכש רכש את הזכות "בהסתמכו על הרישום", והסתמכות זו בתום לב צריכה**

22 **להתקיים בשעת הרכישה"**.

23
24 ברע"א 2267/95 **היועץ המשפטי נ. אדמונד הרטפלד ואח' פ"ד מט' (3) 854, 864** נקבע כי במצב בו
25 תנאי הרישום לא מתקיים, לא ניתן לזכות להגנת תקנת השוק.

26 כך בלשון פסק הדין מפי השופט גולדברג:

27
28 **"הגנת סעיף 10 לחוק המקרקעין מותנית ברישום הזכות במרשם המקרקעין,**

29 **ובהיעדר רישום אין זכות של הרוכשים נהנית מהגנת הסעיף"**



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1 בע"א 4609/99 בעלי מקצוע נכסים (1997) בע"מ נ' ג'יי סטנלי סונדרס ואח', תק-על 2002(3) 2626,
2 (להלן: "עניין סונדרס") קבע השופט אנגלרד:

3
4 "כאשר אדם, הקונה בתום לב ובתמורה זכות בקרקע, אינו משלים את קנייתו
5 ברישום במרשם המקרקעין, אין הוא נהנה מהגנתה של הוראת סעיף 10 לחוק. רק
6 מעשה הקניין בנכס הופך את הקונה "לרוכש זכות במקרקעין" במונח של סעיף 10
7 לחוק."
8

9 מכאן שקמות לכאורה, שתי שאלות משנה, שיש להתייחס אליהן בטרם קביעה בשאלה הראשית;
10 האחת, מה דין העסקה הראשונה בהתבסס על התנאים הקבועים בתקנת השוק;
11 השנייה, מה דין העסקה השנייה בהתבסס על התנאים דלהלן:

12
13 כאן המקום להבהיר כי התחרות על הדירה, נותרה בין התובע לנתבעות בלבד.

14 (2) העסקה הראשונה

15
16
17 כאמור, התובע הצהיר כי לא היה בכוונתו למכור את דירת ילדותו ולא קיבל תמורה עבורה:

18
19 "5. יצוין כבר עתה, כי מעולם לא התקשרתי בהסכם מכר עם מאן שהוא למכירת
20 דירתי, מעולם לא קיבלתי תמורה כלשהי עבור מכירת דירתי ולמעשה עד השלמת
21 התרמית, כמפורט להלן, לא הייתה לי ידיעה כלשהי על כך שדירתי, שהייתה
22 בבעלות משפחתי עשרות שנים, "נמכרה" פעמיים, כל זאת כאשר שהיתי בחו"ל
23 מתוקף מקצועי." (ר' סעיף 5 ל-1/ת).

24
25 למען הבהירות, אציין כי התובע הצהיר כי לא שהה בארץ עת בוצעה העסקה הראשונה, עם זאת
26 מעיון בתדפיס משרד הפנים בדבר "בירור הפרטים על הנוסע" אשר הוגש על ידי התובע (ר' נספח ז'
27 לת/1 עמ. 2) עולה כי התובע נכנס לישראל ביום 16.1.2004 ויצא ממנה ביום 21.1.2004. כך ששהה
28 בארץ ביום 18.1.2004 עת נחתם הסכם המכר בין המוכר המתחזה לבין הנתבע 1.

29
30 התובע נשאל על כך בחקירתו:

31
32 " ש : אתה היית במועד שבו נערך ההסכם הראשון מ-18.1.04?
33 ת : אני לא זוכר. אני לא רואה בנספח ז' לתצהירי תאריך כניסה ב-18.1.04. מעיון
34 מחודש בעמ' השני של ביקורת הגבולות אני רואה שהייתי בתאריך הזה בארץ."
35 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ. 16, שורות 27-29).



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

- 1 פרט זה הינו חסר משמעות באשר הזייפן, בוודאי לא היה מזמין את התובע לטכס החתימה.
2 הנתבע 1 רכש את הדירה מהמתחזה, אשר אינו הבעלים המקורי של הדירה.
3 טענת התובע לזיוף חתימתו ו"שלמה מינץ" על גבי חוזה המכר לא נסתרה.
4 מכוח הסכם המכר נרשמה הערת אזהרה לטובת הנתבע 1 והוא מכר את הדירה לאחר תקופה של
5 חודשיים תמימים בלבד לרוכשים, מעסקה זו הניב רווח.
6
7 התובע טען כי קיימים כמה פגמים בהתנהלות הנתבע 1 עת בה רכש את הדירה.
8 פגמים אלו היו אמורים לטענת התובע להדליק נורות אזהרה אדומות:
9
10 - הנתבע 1 לא שם לב לחזותו החיצונית של המוכר המתחזה אשר אינה תואמת את מוצאו של
11 התובע.
12 - הנתבע 1 לא חקר מדוע המוכר המתחזה דורש סכום הנמוך ביחס לערך השוק של הדירה.
13 - הנתבע 1 מיהר למכור את הנכס.
14
15 אציין כי העובדה שהנתבע 1 רצה למכור את הדירה כה מהר, אינה כשלעצמה לרעתו. זאת מכיוון
16 ששוק הנדל"ן הפתוח מאפשר לקנות ולרכוש דירות ואף לבצע מכירה באותו היום בהפרש של כמה
17 שעות וזאת ללא כל הגבלה.
18 מכאן שייתכן כי הנתבע 1 ניצל הזדמנות עסקית וידע ל"מנף" אותה לצורך עשיית רווח מהמכירה.
19
20 טענות בדבר "מוצאו" של התובע או בשל היותו של שם המשפחה מינץ כבעל השתייכות מובהקת
21 לעדה האשכנזית, ובשל העובדה שהמתחזה היה בעל מבטא זר וככל הנראה משויך לעדה הקווקזית,
22 ולכן ידע או אמור היה לדעת הנתבע מס. 1, כי המתחזה איננו הבעלים המקורי של הדירה, היא
23 טענה מוזרה במדינה של מיזוג גלויות.
24
25 מכאן שדין טענות כלליות אלו, להידחות.
26
27 להלן ידון הרכיב הראשון הנדרש לקיומה של תקנת השוק, הוא אלמנט התמורה.
28
29 התובע טען כי לכל הידוע לו, הנתבע 1 לא שילם תמורה עבור הדירה, וייתכן כי היה שותף במעשה
30 העוקף.
31
32 טענה זו אינה מבוססת על ראיות משפטיות חד משמעיות, וכנגד הנתבע מס. 1 לא הוגש כתב אישום.
33
34 התובע גם לא ביקש מהנתבע 1 ראיות לגבי התשלומים שבוצעו על ידו למוכר המתחזה:
35



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1 "ש: אני מפנה אותך לסעיף 24 לתצהירך, שם אתה טוען שהנתבע 1 לא הציג ראיות
2 לגבי התשלומים שבוצעו על-ידו. מתי ביקשת ממנו לראות ראיות לגבי התשלומים?
3 ת: אני לא ביקשתי שום ראיות. אני לא מכיר אותו. אני רק יודע שהדירה שלי נגנבה
4 ממני".

5 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ. 18, שורות 16-18).

6
7 הנתבע 1 ציין בחקירתו כי קנה את הדירה למטרת רווח, לגירסתו המוכר המתחזה הגיע למקום
8 עבודתו בין 3 ל-4 פעמים לחנות ברחוב משה לוי 10, ראשון לציון. השניים ישבו יחד שעות מרובות
9 ושתו קפה, המוכר המתחזה הציג נסח שהוצא מלשכת רישום המקרקעין והראה שהנכס "נקי".
10 הוא ערך בירור וסקר שוק מול מתווכים רבים שכולם הציגו לו כי שווי הדירה הוא 100,000 דולר (ר'
11 פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ. 31, שורות 8-9), והמוכר דרש רק 87,000 דולר. דבר שנראה
12 לו כעסקה כדאית. לצורך שכלול העסקה נעזר בעורך הדין סלטון שהוציא נסח מלשכת רישום
13 המקרקעין לפיו התובע הוא הבעלים של הדירה.
14 הנושא לא עורר אצלו חשד, ומניסיונו האישי ציין כי בעבר הוא מכר דירה בשווי הנמוך בכ- 30% כדי
15 להחזיר משכנתאות.

16 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ. 31, שורות 24-30).

17
18 עו"ד יוסף סלטון העיד בחקירתו כי לא היה לו חשד כלשהו לגבי העסקה:

19
20 "ש: האם במהלך העסקה הזו היה לך איזשהו חשד שמהו לא כשורה?

21 ת: לא עלה בפני שום חשד".

22 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 27.2.2012, עמ. 81, שורות 9-10).

23
24 "ש: כאשר נערך ההסכם היה לך חשד לגבי מחיר התמורה של הדירה?

25 ת: לא היה לי שום חשד. הדירה היא בת שני חדרים בג'סי כהן והמחיר פחות או

26 יותר תואם, אז איזה חשד יכול להיות לי? לא חשדתי. חשדתי שהם הביאו לי, כפי

27 שאמרתי, תעודת זיהוי בלויה ואמרתי שאני רוצה לראות תעודת זיהוי כמו שצריך".

28 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 27.2.2012, עמ. 81, שורות 5-8).

29
30 אומנם באשר למקורות המימון וקבלת הכספים, הנתבע 1 שינה גירסתו פעמים רבות:

31 בתחילה ציין כי קיבל את הכסף מחברו מרדכי (מוטי) בן מאיר כ-68,000 דולר, ואת היתרה כ-
32 19,000 דולר לווה מאימו, את שתי ההלוואות לטענתו החזיר, ברם אין לו הוכחה למעשה כי שני
33 הלווים אינם בין החיים.

34
35 ביום 4.5.2004 הצהיר הנתבע 1 בביהמ"ש בראשון לציון כי קיבל מאמו הגברת אטואל בודהנה ז"ל
36 סכום של 173,000 ₪ והלוואה מבנק ירושלים בשנת 1996 בסך של 60,000 ₪ משכנתא על הדירה של
37 אימו ברחוב התקומה 34 יפו. (ר' ת/3).



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1
2 כאשר התעמת עם גירסתו במשטרה, טען כי חלקים ממה שרשומים שם אינם נכונים, כך למשל לא
3 קיבל את הכספים מהבנק בירושלים אלא פחד ולכן שיקר. (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011,
4 בעמ. 32, שורות 16-22, עמ. 33, שורות 14-16).

5
6 בהמשך ציין כי לווה את הכסף ממושרד של מלווים בריבית- לאון ופלצ'י ומוטי בן מאיר (ר'
7 פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, בעמ. 32, שורות 27-32). עם זאת, גם כאן אין לו שום אסמכתא
8 כראיה למתן הכספים או להחזרתם למלווים.

9
10 הנתבע מס. 1 בוודאי יודע מדוע העדויות הלא קוהרנטיות בנושא המימון, ואף רמז על כך, אבל דרך
11 המימון אינה רלבנטית לשאלת תשלום התמורה לבעלים המתחזה.

12
13 הנתבע 1 העיד כי שילם את כלל הסכומים כפי שדרש החוזה, כאשר 1,000 דולר ניתנו על החשבון
14 במרכז הרהיטים שם עבד הנתבע 1, ואת שאר הכסף שילם בחלקים כפי שדרש עורך הדין. אלו
15 שולמו במשרד עורך הדין סלטון.

טעות בזיהוי:

16
17
18
19
20 הנתבע 1 הסתמך על תעודת זהות מזויפת הנחזית לתעודת הזהות של התובע בה השתמש המוכר
21 המתחזה.

22
23 טענת התובע הינה כי העובדה לפיה הסתמך הנתבע 1 על תעודת הזהות החיצונית למרשם
24 המקרקעין שוללת את הגנת תקנת השוק גם לגבי העסקה השנייה.

25
26 התובע מבסס את טענתו על ע"א 599/77, 605/77 שמואל קורנפלד נ' יוסף אדלר (פ"ד לד(2) 29)
27 (להלן: "עניין קורנפלד"), שם דובר על מקרה בו נעשה הסכם מכר של שתי חלקות שמספרן 100 ו-
28 101 בגוש 6020 שנרשמו בספרי האחוזה בבת ים. הבעלים המקוריים של הקרקע היה יוסף אדלר
29 ממושב חרות בישראל (להלן: "הבעלים המקוריים"), גילה כי אדם בשם יוסף אדלר המתגורר בניו
30 יורק בארה"ב (להלן: "המוכר המתחזה") ניצל את זהות השם, ואת העובדה כי הבעלים המקורי
31 רכש את הדירה בשנת 1929 ימי המנדט, והרישום דאז לא הראה את מספרי הזהות של המוכר, ומכר
32 את הנכס לאדם אחר.

33
34 השופט לנדוי קבע כי "ההסתמכות שבה מדבר סעיף 10 צריכה להיות ממשית, על יסוד נתונים
35 הקיימים בפועל בעת הרכישה" (ר' עניין קורנפלד, עמ. 6).



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

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
33
34
35
36
37

ובהמשך :

"סיכומו של דבר: הסתמכותם של הקונים קורצפלד ומגר על שטר המכר אדלר-קליינר אינה מועילה להם כי באותו יום, 8.11.73, עדיין לה (כך במקור ד.פ.) היה קליינר רשום בפנקס הזכויות כבעל החלקות ועל כן לא רכשו, ולא יכלו לרכוש, את החלקות בהסתמכם על הרישום בגדר סעיף 10 של החוק". (ר' עניין קורנפלד, עמ. 6).

בענייננו, הסתמך הנתבע 1 על הכתוב במרשם המקרקעין שם נכתב כי התובע הוא הבעלים, והשימוש בתעודת הזהות היה אמצעי לזיהוי המוכר, באמצעות התאמת מספר תעודת הזיהוי לפרטים הכתובים בשטר המקרקעין.

בחקירת המשטרה שנערכה ביום 7.12.2004 נחקר הנתבע 1 בדבר הפרשה :

"שאלה: איך זיהית את שלמה מינץ
תשובה: הוא הציג תעודת זהות גם אצלי וגם אצל עו"ד.
שאלה: האם תמונה הייתה זיהה בתעודת זהות לאותו אדם שהציג את עצמו כשלמה מינץ.
תשובה: כן"
(ר' ת/4, גיליונות מס' 2-3, שורות 35-39).

ברשות המוכר המתחזה היה מפתח הדירה והוא זה שהכניס את הנתבע 1 לדירה.

"שאלה: איך הוא פתח את הדירה
תשובה: מפתח
שאלה: מה הוא אמר לך לגבי מכירת הדירה
תשובה: כי רצה לעזוב את הארץ ואמר שהוא מנגן"
(ר' ת/4, גיליונות מס' 3, שורות 42-45).

התוצאה היא – מבלי להתייחס בשלב זה לנושא המסמכים המזויפים, אזי הנתבע מס. 1 עמד בכל התנאים שדורש סעיף 10 לחוק המקרקעין.

(3) דין העסקה השנייה

להלן ידון הרכיב הראשון הנדרש לקיומה של תקנת השוק, הוא אלמנט התמורה.



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1 התובע טוען שנתבעות לא שילמו את מלוא התמורה עבור הדירה, וכי אין בידיהן היכולת הכלכלית
2 לשלם עבור הדירה. לטענת התובע, הנושא עלה מחקירה שביצע עורך דינו (דאז) ירון שפר (ר'
3 פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ. 17, שורות 25-22), ומדברי החוקר הפרטי שביצע את
4 החקירה מר ליאור אייזינגר (להלן: "החוקר"), כך העיד החוקר בחקירתו:

5
6 **"חשוב להדגיש שהגב' שושנה קזיב קייב אמרה לי שאת הכסף הם קיבלו מעמותה**
7 **שעוזרת לבוכרים ומהילדים שלהם. אלה המקורות היחידים שהם הצביעו עליהם**
8 **כמקור הכנסה".**

9 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ. 25, שורות 25-26).

10
11 מנגד, טוענות הנתבעות כי שולמה תמורה מלאה עבור הדירה, כאשר המימון לקניית הדירה נעשה
12 באמצעות כ- 40,000 דולר אותם הרוויחו ממכירת דירה שבעיר טשקנט וסכומים נוספים התקבלו
13 מקרובי משפחה:

14 32,000 דולר אותם קיבלו מאמו ז"ל של מרדכי איסחקוב ז"ל;

15 10,000 דולר מאחיה של הנתבעת 3;

16 5,000 דולר מבת דודה של הנתבעת 3- ליאורה בביב;

17 15,000 ₪ מאחיינית של מרדכי איסחקוב ז"ל;

18 3,000 דולר מקזיב אפסי אמה ז"ל של הנתבעת 3;

19 וכן, מקרובי משפחה נוספים.

20 (ר' סעיף 25 ל-ג/5; נספח טז' ל-ג/5- הודעת הנתבעת 3 במשטרה מיום 19.1.2006; נספח יז' ל-ג/5).

21
22 חוזה המכר שנחתם בין הנתבע 1 לרוכשים ביום 30.4.2012, קובע את סכום התמורה כפי שסוכם בין
23 הצדדים והוא 97,500 דולר (להלן: "התמורה"), התשלומים יבוצעו כדלקמן (ר' נספח ט' ל-ג/5 סעיף
24 4.4(א)):

25 א. במעמד חתימת החוזה – 10,000 דולר.

26 ב. 20,000 דולר- כשלושה ימים לאחר שהמוכר ירשום הערת אזהרה לטובת הקונה.

27 ג. 67,500 דולר- לא יאוחר מיום 22.4.2004- כנגד מסירת החזקה בדירה ולאחר קבלת

28 כל האישורים, כגון: מס שבח, מס מכירה, היטל השבחה, ייפוי כוח בלתי חוזר,

29 קבלות ואישורים על סילוק כל התשלומים על הדירה.

30
31 הרוכשים טוענים כי הסתמכו על עורך דינם אשר ליווה אותם במהלך העסקה, עו"ד בן חיל, הנ"ל
32 בירר מול עו"ד סלטון, אשר רשם את העסקה מול הנתבע 1 והמוכר המתחזה, אשר אמר לו כי פעולת
33 הרישום טרם הסתיימה, משכך החליטו הרוכשים לשלם מקדמה, 10,000 דולר, ורק לאחר שתינתן
34 תשובה בדבר קבלת כל המסמכים הרלוונטים והאישורים, תועבר שאר התמורה, בכפוף להצגת
35 המסמכים.



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1
2 עדת ההגנה עו"ד ולנטינה בווינוב, אמרה בחקירתה כי עיכובים בדבר קבלת אישורים מרשות
3 המיסים הינם סבירים ומתאימים לאותה תקופה. (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.2.2012, עמ. 48,
4 שורות 13-17).

5
6 כראיה הביאו הנתבעות עדים רבים המעידים כי ניתנה תמורה עבור הדירה:

7
8 תחילה, המתווך מר בורה סמסיאב, עד ההגנה מספר 1 העיד כי ראה מול עיניו העברת כספים של
9 10,000 דולר, ששולמו על ידי הרוכשים בנוכחות עורך דין. (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ.
10 41, שורות 19-26; סעיף 9 ל-נ/1).

11
12 בחקירת המשטרה ציין עו"ד בן חייל כי נעשה תשלום ראשון של 10,000 דולר בנוכחותו:

13
14 "אחרי ששוחחתי עם עו"ד סלטון נחה דעתי שאין שום דבר חריג לגבי העסקה שאני
15 מתבקש לטפל בה. לגבי הסכום הראשוני זה היה שיקול דעת שלי וכך אני פועל בכל
16 עסקה שאני מבצע, כי תמיד קיים סיכוי לשיבוש כלשהו בעת הרישום בטאבו. בדרך
17 כלל השיבוש הוא בעיקוב (כך במקור-ד.פ.) בקבלת אישור המיסים וכך עשיתי את
18 החוזה וצדדים חתמו עליו והקונים שלמו לבוהדנה באותו מעמד תשלום ראשון של
19 10,000 דולר". (ר' נספח ה' ל-נ/5 עמ. 36 שורות 21-28, עמ. 37 שורות 1-2).

20
21 לטענת הנתבעת 3, קבלת תשלומים נוספים והמשך ביצוע החוזה נדחה עד לאחר סיום רישום
22 העברת הזכויות בדירה. ורק לאחר שהוכיח הנתבע 1 כי זכויות הבעלות עברו על שמו, בוצע המשך
23 תשלום התמורה (ר' נספח ט' ל-נ/5 סעיף 19).

24
25 ביום 19.4.2004 נחתם פרוטוקול גמר תשלומים ומסירת חזקה בדירה, (להלן: "הפרוטוקול") אותו
26 ערך עו"ד בן חייל. בפרוטוקול נכתב כי הרוכשים משלמים לנתבע 1, את יתרת החוב בסך של 87,500
27 דולר באופן הבא:

28 57,733 דולר במזומן, - לטענת הנתבעת 3, כל השטרות צולמו במכונת צילום והעתקים נותרו אצל
29 עו"ד בן חיל במשרדו (ר' סעיף 23 ל-נ/5) ואת היתרה בסך 135,173.79 ₪ השוויים ל-29,767 דולר (לפי
30 שער יציג 4.5410 ₪) באמצעות שיק בנקאי שמשפרו 16778 מטעם בנק הפועלים. (ר' נספחים יב' ו-
31 יד' ל-נ/5).

32 בעדותה של עו"ד ולנטינה בווינוב, נאמר כי השטרות אכן צולמו במכונת הצילום:

33
34 "ש: את לא זוכרת איך התמורה שולמה אם במזומן, אם בשיקים?
35 ת: אני זוכרת שהחלק הגדול שולם במזומן, בכסף זר. בן חיל צילם את הדולרים."
36 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.02.2012 בעמ. 48, שורות 13-14).



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1
2 מתוך 87,500 דולר שנותרו הופקדו 9,000 דולר בנאמנות אצל עו"ד בן חיל (ר' נספח טו' ל-5/נ): שערך
3 את העסקה עד לקבלת האישורים החסרים: אישור מס שבה, אישור מס מכירה, אישור מס רכישה,
4 אישור מינהל, אישור עירייה, מים, חשמל, גז וועד בית (ר' נספח יב' ל-5/נ). עו"ד בן חיל התחייב
5 להעביר את כספי הנאמנות לידי הנתבע 1 לאחר קבלת האישורים הסופיים על כך שהעסקה בוצעה
6 במלואה.

7 בנוסף, הנתבע 1 העיד כי הרוכשים שילמו לו בעבור הדירה:

8
9 "ת: אני קיבלתי מהקונים את כל הסכום בניכוי של 5,500 דולר שנשארו אצל עו"ד

10 בן חיל. הלכתי אליו הביתה ואח"כ הוא נעלם".

11 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 20.12.2011, עמ. 39, שורות 2-1).

12
13 מכאן נלמד כי הרוכשים שילמו את כל סכום התמורה.

14
15 כך שהתנאי הראשון לתקנת השוק מתקיים, - נמסרה תמורה עבור הדירה.

16
17 עתה יש לדון ברכיבים השני והשלישי הנדרשים לקיומה של תקנת השוק, הם אלמנט תום הלב
18 ואלמנט ההסתמכות על המרשם, אשר יבחנו יחדיו.

19
20 הרוכשים חתמו על חוזה המכר ביום 30.3.2004 בעוד שהדירה הועברה בספרי המקרקעין
21 ביום 18.4.2004 בלבד.

22 טענת התובע הינה כי הרוכשים חתמו על הסכם מכר לרכישת הדירה, עת בה התובע רשום
23 כבעלים של הדירה ולנתבע 1 רשומה הערת אזהרה בלבד.

24
25 לטענת הנתבעות, הן לא הסתמכו על הרישום בלבד, אלא פנו אל אנשי מקצוע ש"נתנו אור ירוק"
26 לחוקיות העסקה. עו"ד בן חיל יצר קשר עם עו"ד סלטון ובריר פרטים על רישום העסקה.

27
28 "ש: האם בין המועד שבו רשמת את הערת אזהרה לבין המועד שבו העברת את

29 הזכויות בדירה, יצרו איתך קשר ממשרדו של עו"ד בן חיל?

30 ת: לפני שארשום את הזכויות בטאבו, פנה אלי מישהו ממשרד בן חיל או בן חיל

31 עצמו והתעניין בענין של רישום העסקה ואמרתי להם, שאני עוד לא גמרתי לרשום

32 את העסקה".

33 (ר' פרוטוקול הדיון מיום 27.2.2012, עמ. 89, שורות 16-13).

34
35 כמו כן, לטענתן אופן פריסת התשלומים בפועל כמקדמה ותשלום יתר התמורה אך ורק לאחר סיום
36 הרישום והעברת הזכויות על שם הנתבע 1 ניתן ללמוד כי פעלו בתום לב ובמידת זהירות ראויה.



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1

2

כאמור, סעיף 7(א) של חוק המקרקעין קובע כי עסקה במקרקעין דורשת רישום.

3

4

במועד בו רכשו הרוכשים את הדירה מהנתבע 1, הנתבע 1 לא היה רשום כבעל הזכויות בנכס בלשכת המקרקעין אלא הייתה רשומה לטובתו הערת אזהרה בלבד ועליה הסתמכו הרוכשים.

6

7

נשאלת השאלה: האם הסתמכות על הערת האזהרה מהווה הסתמכות על הרישום כדרישת סעיף 10 לחוק המקרקעין?

8

9

10

המחוקק הגדיר את המונח "הערת האזהרה" בסעיפים 126-127 לחוק המקרקעין:

11

12

"126 (א) הוכח להנחת דעתו של הרשם כי בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין, התחייב בכתב לעשות בהם עסקה, או להימנע מעשות בהם עסקה, ירשום הרשם, על פי בקשת מי שהתחייב או מי שזכאי לפי ההתחייבות (להלן- הזכאי), הערה על כך; לענין זה אין נפקא מינה אם ההתחייבות היתה בהסכם, בהרשאה בלתי חוזרת או במסמך אחר, ואם היתה מפורשת או משתמעת, מוחלטת או מותנית.

17

18

(ב) נרשמה ההערה על פי בקשת הזכאי בלבד, יודיע הרשם מיד על רישומה למי שהתחייב כאמור.

19

20

21

127 (א) נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית המשפט".

22

23

24

בעניין קורנפלד לעיל, נקבע שבמקום בו לא נרשמה הבעלות על שם הקונה די בנתון זה כדי להביא למסקנה שתנאי הרישום בסעיף 10 לחוק המקרקעין אינו חל. קרי, תקנת השוק אינה חלה.

25

26

27

"הוראה מפליגה זו הוחקה במגמה לבצר את אמינות הרישום בפנקסים כמסמכים פומביים הפתוחים לעיונו של הציבור. אבל בעצם אופיה המפליג של ההוראה מחייב הקפדה על קיום אותם תנאים שהמחוקק קבע להקניית זכות קנין לרוכש, למרות המקור הפסול שממנו באה הזכות. לשם זה אין במתן תמורה ובתום ליבו של הרוכש, אלא תנאי הכרחי נוסף הוא שהרוכש רכש את הזכות בהסתמכו על הרישום והסתמכות זו בתום לב צריכה להתקיים בשעת הרכישה הנני גורס ששעת הרכישה לצורך זה שעת חתימת שטר העיסקה היכול להיעשות לפי תקנות 14 ו-16 של תקנות הניהול והרישום, לפני הרשם או לפני עורך דין".

(ר' דברי מ"מ הנשיא לנדוי, עניין קורנפלד לעיל, עמ. 33).

34

35

36



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

מכאן שסעיף 10 חל על מי שרכש זכות במקרקעין ואילו הערת אזהרה מהווה זכות אובליגטורית חוזית אשר אינה נתפשת כזכות קניינית כדרישת תנאי הרישום בתקנת השוק.

בע"א 68/76 יהושע אטיאס נ' הממונה על המרשם לפי חוק המקרקעין, פ"מ ל(3) 527, (להלן: "עניין אטיאס") קבע בית המשפט העליון את מעמדה המשפטי של הערת האזהרה, באומרו:

"אין הערת אזהרה בבחינת זכות במקרקעין, כי כל עיקרה אינו אלא שיטת מחסום בפני רישום עיסקאות במקרקעין למען שמור על כוחו של החיוב החוזי לרישום עיסקה פלונית. זוהי איפוא זכות שלילית מעצם טבעה, למנוע מאחרים רכישת זכות קניינית במקרקעין ואין היא שלעצמה, יוצרת זכות בעלת תוכן קנייני למאן דהוא".
(ר' עניין אטיאס לעיל, עמ. 531).

במקרה הנוכחי הלכות אלה אינן ישימות, מכיוון שעוה"ד בן חיל מצידו התקשר לעו"ד סלטון ושאלו האם הוא מבצע את הרישום על סמך הערת האזהרה, זה השיב בחיוב, ולכן תשלומי המוכרים "הותאמו" למועד הרישום בטאבו.

היה כאן מעבר להסתמכות על הרישום, היתה כאן פניה למי שאמור "להשפיע" על הרישום של זכות הבעלות הרשומה, והוא התחייב לעשות כן בלוח זמנים נכון, ואכן עשה כן.

הסיטואציה שלפנינו הינה התנגשות בין בעלים שעלול לאבד את רכושו כתוצאה מזיוף מסמכים המעידים על מכירת דירתו;

לבין הקונה – שעשה את כל המוטל עליו בחוק כדי לרכוש בעלות בנכס; נפרד מממון רב, ועתה נטען שהוא למעשה חייב להחזיר הכל.

מה יגבר?

הזכות הקניינית המקורית?

או רישומי הפנקס?

כדי להגיע למסקנה יש לבדוק התיחסות המחוקק למסמך מזויף לענין יצירת עסקה?

ומה אומרת על כך פקודת השטרות?

חתימה שזוייפה או שנחתמה שלא ברשות

23. (א) חתימה על שטר שהיא מזוייפת או שומה בו שלא בהרשאת האדם שהחתימה נחזית כשלו, אין כוחה יפה כלשהו, ואין רוכשים על ידיה או על פיה כל זכות להחזיק בשטר או להפטיר ממנו או לאכוף פרעונו על כל צד שבו, אלא אם האדם שכנגדו באים להחזיק את השטר או שעליו באים לאכוף פרעונו מנוע מלטעון טענת



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1 זיוף או העדר הרשאה, והכל בכפוף להוראות פקודה זו.

2 (ב) שום דבר האמור בסעיף זה אין בו כדי לפגוע באישור שניתן לחתימה שנחתמה
3 שלא ברשות ואינה מגיעה לכלל זיוף.

4 (ג) אדם שפרע שטר בתום לב ובדרך העסקים הרגילה, אין עליו חובה להוכיח כי
5 ההיסב של הנפרע או כל היסב שלאחריו נחתם בידו או בהרשאתו של האדם
6 שההיסב נחזה כשלו; ואפילו היתה חתימת ההיסב מזוייפת או חתומה שלא ברשות,
7 דינו של מי שפרע בדרך זו כדין מי שפרע כשורה.

8 "...

9
10 המחוקק מבדיל בין שניים :

11 שיק או שטר הנגועים בחתימה מזוייפת לפי סעיף 23 לפקודת השטרות (נוסח חדש) אינם יכולים
12 להטיל חבות, בכלל.

13 לעומת זאת רק לגבי חתימת היסב מזוייפת יכולה לחול טענה של מעין "תקנת השוק" בשטרות.

14 כותב ע"כ השופט זוסמן כבר במהדורה השישית של ספרו דיני שטרות (התשמ"ג -1983) כדלקמן :

15
16 "זיוף חתימתו של אדם הוא פגם חפצי...האדם שחתימתו זוייפה אינו חב, גם לא
17 בפני אוחז כשורה. ולא זו בלבד שאין חבות, אלא באמצעות הזיוף אינה עוברת כל
18 זכות בכלל. שטר שנגנב מהנפרע והגנב מזייף חתימת הנפרע ומסב את השטר, הנסב
19 אינו קונה כל זכות בשטר אפילו נתן בתום לב ערך בעדו. זכותו של הנסב תלויה
20 בחתימת ההיסב, ומקום שחתימה זו מזוייפת, אין אדם זוכה בשטר... (עמ. 251-
21 252)... הזיוף אינו פוסל אדם מלהיות אוחז אם יש בידו להקים את זכותו שלא על
22 יסוד החתימה המזוייפת. כך למשל, אם קדמה לחתימה מזוייפת חתימת היסב
23 אחרת והיסב זה היה על החלק... (עמ. 255, להמשך דוגמאות ר' שם)".

24
25 במלים אחרות – זיוף מפקיע מסמך ברמה נורמטיבית, למעט חריגים (ברוח דומה תוך דגש על
26 העוצמה של טענת הזיוף, ר' גם שלום לרנר, דיני שטרות. מהד' 2, עמ. 403-436).

27 אם ניישם גישה זו למונחי דיני החוזים, נאמר כי משמעות הזיוף זו טענת אי חוקיות של מסמך
28 שמוצג; ומסמך לא חוקי-, בטל עפ"י סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 (ברוח דומה
29 ר' גם ע"א (ת"א) 500/82 אברהם שלג נ' חיים גאלי, פ"מ תשמ"ד(2) 265, מחד גיסא. ומאידך גיסא,
30 גם לא נוצרה למוכר האמיתי – התובע, גמירות דעת לשכלל חוזה מעין זה ואינו יכול לייצר חיוב
31 אחר בעקבותיו.

32
33 מה אומרת תקנת השוק לענין נכס נד בחוק המכר התשכ"ח-1968?



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

" תקנת השוק

נמכר נכס-נד על ידי מי שעוסק במכירת נכסים מסוגו של הממכר והמכירה היתה במהלך הרגיל של עסקיו, עוברת הבעלות לקונה נקיה מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת בממכר אף אם המוכר לא היה בעל הממכר או לא היה זכאי להעבירו כאמור, ובלבד שהקונה קנה וקיבל אותו לחזקתו בתום-לב.

כאן – הרוכש נכס מגנב בתנאי תקנת השוק, רוכש גם בעלות מלאה, והבעלים המקורי יפסיד את נכסו ;

תזכיר חוק דיני ממונות התשס"א-2006, שטרם נכנס לתוקף קובע בסעיף 511 הסדר חדש והוא :

במקרה בו רכש אדם זכות בנכס במצב של תקנות שוק, הוא יהיה זכאי לפדות את הנכס מן הרוכש או ממי שקיבל את הנכס ללא תמורה מהרוכש במשך שנה, אלא אם חל בנכס שינוי של ממש. הפודה יידרש לשפות את הרוכש בשל ההוצאות שהיו לו בקשר עם רכישת הזכות.

לכך יש לאמר שניים –

האחד – ההסדר של הגנה מוחלטת בתנאי שיקוימו כל תנאי תקנת השוק, אינו תמיד סביר בעיני מחוקק העתיד והוא מוצא לנכון לשנות אותו.

שניים – נעשה כאן נסיון איזון בין זכויות הבעלים המקורי שזכויותיו נגזלו לבין צד ג' שרכש זכויות, במובן זה שהבעלים המקורי זכאי להשיב לעצמו את הנכס, ע"י רכישה מחדשת שלו.

ספק לי אם זו דווקא המשמעות של איזון, אבל בוודאי שזה איזון מסויים לגבי נכס שלבעלים המקורי יש כלפיו סנטימנט מיוחד ולא רק כלכלי, שאז הוא יכול להשיבו אליו.

פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) התשכ"ט-1969, בסעיף 93 קובעת כי :

"שוכנע בית-המשפט לאחר הסדר שרישומה של זכות בפנקס הושג במרמה, או שזכות שהיתה רשומה בפנקס קיים הושמטה מן הפנקס החדש, או שנרשמה בו שלא כשורה, רשאי בית-המשפט בכפוף לדין החל על התיישנות תובענות, להורות על תיקון הפנקס, אם דרך ביטול הרישום או בדרך אחרת, כפי שבית-המשפט יראה לנכון; אולם בית-המשפט לא יורה על תיקון הפנקס אם רכש אדם מקרקעין בתום לב ובתמורה, מבעל רשום, אחרי ההסדר."

הרעיון המונח מאחורי קביעה זו היא, שתרמית מבטלת, ברמה העקרונית רישום שנעשה בתהליך הסדר זכויות במקרקעין, בכפוף לסיפת סעיף.



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1 ודוק: לענין הסדר זכויות מקרקעין, ממונה פקיד מיוחד הבקי במאטריה. הוא שומע את בעלי הדין
2 ו/או הטוענים לזכות במקרקעין, בודק את המסמכים הרלבנטים, שומע לעיתים עדים ויוצא לשטח,
3 ורק לאחר מכן נעשה הרישום.
4 אם מאן דהוא הצליח לרמות את הפקיד, והדבר גרם לרישום לא נכון, - יש אפשרות לשנות את
5 הרישום; הדבר נעשה אחרי שהנושא נבדק בצורה שניתן להשוותה, במידה מסויימת, להליך
6 משפטי ייעודי בפני בית משפט.
7 ההסדר מדגיש את חשיבותה הזכות הקניינית: בכך שאם הרישום הושג בתרמית, - הוא ניתן לשינוי,
8 למרות הליכים מעין משפטיים אלה.
9 הסיפא של הסעיף מתיחסת לצד ג' - ובאם נמשיך את ההשוואה להליך שיפוטי נאמר, כי אחרי
10 שכבר נעשה הליך מעין זה ולאחר שאיש לא מחה אודות הרישום הלא נכון, אם צד ג' רכש קרקע על
11 סמך הרישום, לא יכול עכשיו מאן דהוא לטעון כלפיו.
12 ומכאן הצעד הבא:
13 מה הרציו שיכול לעלות ממקבץ זה של התנגשות זכויות?
14 נראה לי כי הרציו לענינו הוא כדלקמן:
15 מי שמוכר דירה שאינה בבעלותו, אינו יכול להקנות בה זכויות קנייניות לרוכש, ואם עשה כן
16 באמצעות מסמכים מזוייפים, אזי מעבר לעבירה הפלילית, המדובר בעסקה לא חוקית, עליה חל
17 סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי, התשל"ג-1973) (להלן: "חוק החוזים"), או למיצער בעסקה
18 שנעדרה ממנה גמירות דעת.
19 המשמעות של פעולה לא חוקית-, זה שהיא בטלה בבחינת Non Est Factum, כשלבית-המשפט שיקול
20 דעת לעשות שימוש בסעיף 31 לחוק החוזים, למען הצדק ומזעור נזקי הצדדים.
21 המשמעות של היעדר גמירות דעת משמעו, שמאומה למעשה לא נוצר.
22 ככל שהדבר בין שני צדדים קרובים-, אפשר להגיע למסקנה זו ללא קושי.
23 הקושי יכול להתעורר, אם צד לעסקה, שאינו יודע על אי החוקיות בה רכש את זכויותיו-, העביר את
24 המימכר הלאה לצד ג' תמים.
25 במילים אחרות: במקרה שלנו קיימים שני רוכשים תמימים, כשהרוכש השני הגר בדירה עומד על
26 זכויות צד ג' כנגד הבעלים המקורי;
27 מי יגבר בשרשרת המוגנים עפ"י הדין?
28 בעל המקרקעין שלא רצה למוכרם;
29 או הקונה בתום לב-, שעמד בכל התנאים, שהדין מציב לפניו?;
30 המחוקק מגן על זכויות קנייניות הן של המוכר והן של הרוכש.
31 בהתנגש שתי זכויות אלה, שלא באשמת מי מהם - מי יהיה יותר מוגן?



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1 התחבטתי רבות בשאלה, ואני סבורה כי המדובר בשתי פנים :
2 הפן הראשון הוא פן נוסף על המגמה העולה מההסדרים האחרים, והוא – שסעיף 10 לחוק
3 המקרקעין בכלל אינו חל בסיטואציה מעין זו.
4 הסעיף מדבר על הסתמכות על הרישום, "אף אם הרישום לא היה נכון".
5 כאן הרישום היה נכון, והזיין (שנעלם כמובן) התאים את המסמכים המזוייפים שלו לרישום,
6 הרישום בוצע לפי שמות נכונים, גוש וחלקה נכונים ודירה נכונה.
7 מכאן, שלסיטואציה מעין זו המחוקק לא נתן פתרון; הפתרון אותו נתן המחוקק היא לסיטואציה
8 של "זיוף" ברישום, וכאן הזיוף הוא במסמכי המוכר ולא ברישום עצמו.
9 הפן השני הוא – שבנסיבות מעין אלה, בין אם הסעיף חל ובין אם אינו חל, צד ג' אמור להתגבר על
10 כך שלא קיימת גמירות דעת מצד המוכר להתקשר בחוזה מצד המוכר, שמסמך מזוייף שנושא את
11 שמו אינו מסמך בכלל, שנעברה עבירה פלילית "בייצור המסמכים" לצורך קבלת דבר במרמה, וכי
12 המדובר בחוזה בלתי חוקי.
13 נראה שריכוז כל אותם "מחדלים" שקרו במקרה הנוכחי, יגרמו לכך שהמדיניות המשפטית הנאותה
14 תעדיף להשתמש בהוראת סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג – 1973, בצירוף עם סעיף 31
15 אם הדבר אפשרי והוכח, כדי להגיע לפתרון נאות של הסוגיה;
16 מר גבריאל מורדכיוב (עמ. 65 לפרוטוקול) העיד, כי הוא ערך בעצמו את השיפוץ בדירה כדי
17 להתאימה למגורים וזה עלה לו 35,000 ₪ (נכון לשנת 2004). הוא פירט את התיקונים שערך, כשארין
18 מחלוקת שהדירה היתה טעונת שיפוץ מאסיבי, כדי להכשירה למגורים כפי שעלה משאר העדויות
19 שבתיק, שחיזקו את עדותו.
20 התובע, לכן, מקבל בחזרה דירה מושקעת שהוא לא טרח בביצוע ההשקעות בה.
21 משבוטל החוזה עפ"י סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי), יש להפעיל חלק של סעיף 31 שם, כדי לבצע
22 השבה חלקית ברוח הסעיף.

ו. סוף דבר

23
24
25
26 לאור כל האמור לעיל, דין התביעה להתקבל;
27 התובע הוא בעל הזכויות הבלעדיות בדירה, על הנתבעות לפנות את הדירה מכל אדם וחפץ, וזאת
28 תוך 12 חודשים מהיום.
29 כמו כן יש לבטל כל העסקאות שנעשו בשם התובע והנתבע 1, למחוק את הרישום בלשכת רישום
30 המקרקעין ולהחזיר את הרישום של התובע כבעלים גם בלשכת רישום המקרקעין.
31 התובע ישלם לנתבעות 2 ו-3 את הסכום של 35,000 ₪ נכון ליום פסה"ד. הסכום ישא ריבית
32 והצמדה כדין.



בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 2650-06

1 והערה נוספת – מטרת המשפט זה להביא לישום הדין, כמו גם להביא לתוצאה צודקת בין הצדדים.
2 במקרה הנוכחי, המדובר למעשה בשני צדדים תמימים;
3 המוכר לא חייב לשכור חברת אבטחה שתשמור על דירתו בהעדרו, ושתשמור גם על לשכת רישום
4 המקרקעין שלא תבצע רישום בניגוד למצב החוקי;
5 והקונים – הלכו למתווך שדובר את שפתם, הלכו לעו"ד שעשה את כל הבדיקות הנאותות, ולא היו
6 יכולים לעלות על העוקץ שנעשה הן כלפי המוכר וכתוצאה מכך גם כלפיהם.
7 כבר מצינו שמחוקק העתיד, אינו סבור, שבתקנת השוק יש פתרון הוגן לכל המקרים.
8 הוא התחיל לתקן לגבי נושא אחד, ייתכן שהדבר יתוקן גם לגבי נושאים אחרים, ועל כל פנים, - היה
9 זה מאד צודק אם זה יתוקן ברמה כזו או אחרת במקרה הנוכחי ע"י הצד הזוכה.

10 כל צד, בנסיבות, ישא בהוצאותיו.

11
12
13 ניתנה היום 6.12.12, בהיעדר.

14
15 לפרסום מיום ראשון 9.12.12.

16
17 המזכירות תמציא עותק החלטה זו לב"כ הצדדים בהמצאה כדין.

18
19


ד"ר זרורה פלפל, שופטת
ס/נשיאה

20
21