



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

לפני כב' השופט, סגן הנשיא שאול שוחט – אב"ד
כב' השופט נפתלי שילה
כב' השופטת סיגל רסלר-זכאי

המערער בע"א 42575-09-22
המשיב בע"א 45927-10-22
חיים דויטש

נגד

המשיבים בע"א 42575-09-22: 1. מלך זיו (המשיב והמערער שכנגד)
2. לשכת רישום מקרקעין חולון
- המערער בע"א 45927-10-22

פסק דין

השופט שאול שוחט סגן נשיא, אב"ד:

1 לפנינו שלושה ערעורים (שני ערעורים עיקריים וערעור שכנגד) על פסק דין של בית משפט השלום
2 במחוז תל-אביב יפו (כב' השופט אילן דפדי, בת"א 19-01-65555), מיום 5.9.2022. פסק הדין ניתן
3 בתביעה שהגיש המערער שכנגד (להלן: זיו) בגין מעשה תרמית שבוצע כלפיו במסגרתו נמכר נכס
4 מקרקעין אותו ירש מאמו המנוחה שלא בידיעתו.
5
6

העובדות הצריכות לעניין

7
8 1. אמו של זיו (להלן: **המנוחה**) נפטרה בשנת 2005 ובעיזבונה, בין היתר, מגרש בעיר חולון שנרשם
9 על שמה בלשכת רישום המקרקעין עוד בשנת 1965 (להלן: **הנכס**). בשנת 2006, לבקשת זיו, ניתן
10 על ידי רשם הירושה בתל אביב צו ירושה לפיו זיו, בנה היחיד, הוא היורש של עיזבונה. בשנת
11 2016, בחלוף 10 שנים ממתן צו הירושה, ביקש זיו לרשום את הנכס על שמו ולהעבירו לבנותיו.
12 לתדהמתו, התברר לו אז כי הנכס כבר נרשם ביום 18.9.2011 בלשכת המקרקעין בחולון על שמו
13 של אדם בשם מישל מקובסקי (להלן: **מקובסקי**) מכוח ירושה ולאחר מכן אותו אדם מכר את
14 הנכס לצד ג' אחר ומשם התגלגל הנכס ונמכר פעמים נוספות לצדדים אחרים. ממסמכים שקיבל
15 זיו מלשכת רישום המקרקעין התברר לו כי במועד לא ידוע זויף או הופק במרמה מסמך הנחזה
16 להיות צו ירושה לפיו מקובסקי הוא יורשה הבלעדי של המנוחה. על גבי אותו צו ירושה מזויף
17 נרשם כי הוא ניתן ביום 28.7.2007 ע"י ביה"ד הרבני האזורי בת"א. מהמסמכים אף עלה כי
18 רישום הנכס ע"ש מקובסקי בוצע לכאורה באמצעות המערער בע"א 42575-09-22, עוה"ד חיים
19 דויטש (להלן: **עוה"ד דויטש**) שהגיש וחתם בשמו, מכוח ייפוי כוח, על בקשה לרישום הנכס על
20 שמו של מקובסקי על סמך צו הירושה המזויף.
21

22 2. בחודש ינואר 2019 הגיש זיו את תביעתו לביהמ"ש קמא, תביעה כספית על סך של 1.976 מיליון
23 ₪ (המורכבים מנזק נטען שהוא שוויו של הנכס לפי הערכת שמאי על סך של 1.726 מיליון ₪



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

- 1 ודרישה לפיצוי בגין עוגמת נפש אותה העמיד זיו על סך של 250,000 ₪) נגד אותו מר מקובסקי
2 (אשר נטען כי התחזה לבנה ויורשה של המנוחה); נגד מספר גורמים שהיו מעורבים בעסקאות
3 מאוחרות בקשר לנכס (לאחר שנרשם ע"ש מר מקובסקי) בשל מעורבות בתרמית (לרבות עורכי
4 הדין); נגד ביה"ד הרבני שהנפיק את צו הירושה מכוחו בוצע הרישום; נגד הרשם לענייני ירושה;
5 נגד לשכת רישום המקרקעין בשל רשלנותה ברישום הנכס על סמך צו ירושה מזויף; ונגד עוה"ד
6 דויטש בשל מעורבותו, אם בתרמית אם ברשלנות, ברישום הזכויות בנכס על שמו של מר
7 מקובסקי מכוח אותו צו ירושה מזויף.
8
- 9 3. בשלבים שונים של ההליך אך עוד טרם שלב ההוכחות הודיע זיו על הסכמתו למחיקה או לדחייה
10 של התביעה כלפי רוב הנתבעים, לרבות מר מקובסקי שנתבע על-ידו, לאחר שהתברר שהוא אינו
11 האדם אשר ביצע את מעשה התרמית כלפיו וכי עבריו לא נודע (להלן: **על"ן**) הוא שביצע את
12 ההונאה תוך זיוף תעודת הזהות של אותו מר מקובסקי.
13
- 14 תביעת זיו המשיכה להתברר נגד שניים: לשכת רישום המקרקעין ועוה"ד דויטש.
15
- 16 4. לשכת רישום המקרקעין טענה להגנתה, כי התביעה נגדה צריכה להידחות מחמת התיישנות
17 ושיהוי משחלפו למעלה מ-7 שנים מהמועד בו נרשמה הבעלות במקרקעין על שמה של הרוכשת
18 שרכשה את המקרקעין מאותו על"ן שהציג עצמו כמר מקובסקי; עוד טענה כי לא נפל כל פגם
19 בהתנהלותה וכי המסמכים שהוצגו בפני בוחן העסקאות והמבקר נחזו להיות אותנטיים לחלוטין
20 ולא עוררו חשד כלשהו. לטענתה, זיו תרם תרומה מכרעת העולה לכדי 100% לקרות הנזק שעה
21 שלא רשם את הנכס על שמו בסמוך לקבלת צו הירושה כבר בשנת 2006.
22
- 23 עו"ד דויטש טען אף הוא להתיישנות התביעה ולרשלנות זיו שלא טרח לרשום את צו הירושה
24 לטובתו. להגנתו טען, כי לא הייתה לו כל מעורבות במעשה התרמית והגזל – מעולם לא פגש את
25 מר מקובסקי ומעולם לא פעל בשמו לרישום צו הירושה בלשכת רישום המקרקעין. הבקשה
26 לרישום הירושה הנחזית להיות חתומה על ידו, חתימתו וחותמתו עליה וכן ייפוי הכוח – מזויפים.
27
- 28 פסק דינו של ביהמ"ש קמא
- 29 5. ביהמ"ש דחה את טענות לשכת הרישום ועוה"ד דויטש לפיה התביעה התיישנה וקבע כי לא היה
30 כל שיהוי בהגשתה. בעניין זה קבע ביהמ"ש קמא, עובדתית, כי מעשה התרמית נודע לזיו רק
31 במהלך שנת 2016 והתביעה הוגשה בשנת 2019, בחלוף פחות מ-3 שנים וכי מתקיימים בעניינו
32 התנאים הקבועים בהוראת סעיף 8 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 (ס' 36-33 לפסה"ד).
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

1 נקבע, כי לשכת הרישום ועוה"ד דויטש לא היו שותפים במודע למעשה התרמית ולא בוצעה
2 פעילות "פלילית תרמיתית" מצדם (ס' 41-37 לפסה"ד).
3
4 בכל הנוגע לאחריותו של עוה"ד דויטש, קבע ביהמ"ש קמא, לאחר שניתח את הראיות והעדויות
5 שהובאו לפניו (לרבות עדות המומחית לזיהוי כתב יד מטעם ביהמ"ש שמונתה לבחון את
6 המסמכים מכוחם בוצע הרישום שעוה"ד דויטש הכחיש חתימתו עליהם) כי זיו הוכיח ברמה
7 מספקת כי רישום צו הירושה נעשה על ידי עוה"ד דויטש או מי מטעמו. ביהמ"ש קמא מצא
8 עובדתית כי מחומר הראיות עלה כי הבקשה לרישום נערכה על ידי עוה"ד דויטש ונחתמה על ידו
9 ובחותמתו לאחר שקיבל ייפוי כוח מאותו על"ן שהזדהה כמר מקובסקי. בין השאר נקבע כי
10 חתימתו של עוה"ד דויטש על הבקשה אושרה על ידי עורכת דין משרדו; כי אשתו של עוה"ד
11 דויטש הגישה את הבקשה לרישום וסכום האגרה שולם באמצעות כרטיס האשראי שלו. ביהמ"ש
12 קמא אף דחה טענה מאוחרת שהעלה עוה"ד דויטש בדבר שיתוף פעולה של העל"ן עם גורם פנימי
13 בלשכת רישום המקרקעין, משמדובר בגרסה שהיא בבחינת הרחבת חזית ולא הוכחה. משלפני
14 ביהמ"ש קמא לא הייתה כל גרסה ממנה ניתן ללמוד מה הפעולות והבדיקות שביצע עוה"ד דויטש
15 עת התייצב במשרדו אותו על"ן שהזדהה כמר מקובסקי, כדי לבדוק שאותו אדם זכאי להירשם
16 כבעל הזכויות בנכס – נקבע שהמסקנה המתבקשת היא שעוה"ד דויטש התרשל במילוי תפקידו
17 כעורך דין (ס' 58-42 לפסה"ד).
18
19 בכל הנוגע לאחריותה של לשכת רישום המקרקעין – ביהמ"ש קמא הפנה לפסיקה ממנה למד כי
20 לשכת רישום המקרקעין חבה חובת זהירות מושגית וקונקרטיית כלפי ציבור הנזקקים לשירותיה
21 והנסמכים על המרשם; בחן את שורת הפגמים שפירט זיו בתצהירו אשר נפלו בתעודת הפטירה
22 ובצו הירושה שהיו בתיק הנכס בלשכת רישום המקרקעין ואשר הוגשו מטעמו של העל"ן
23 שהזדהה כמר מקובסקי; התייחס בהרחבה לעדותה של רשמת המקרקעין שהעידה בפניו
24 (שניתנה ברמה העקרונית משלא הייתה מעורבת ברישום צו הירושה נושא המחלוקת ואף לא
25 שימשה בתפקידה במועד התרמית) ואף צירפה לתצהירה את הנוהל שהיה תקף במועד הרלוונטי
26 לביצוע התרמית ואת הנוהל המעודכן יותר (משנת 2016). מטעם לשכת רישום המקרקעין העידה
27 גם בוחנת העסקאות, הגב' בן חיים, עובדת הלשכה שקיבלה את הבקשה לרישום וטיפלה בה
28 וביהמ"ש קמא התייחס גם לעדותה. בסופו של דבר קבע ביהמ"ש קמא כי הגם שלא ניתן לקבוע
29 כי מי ששימש כבוחן עסקאות יכול היה להבחין בהבדלים בין צו הירושה המזויף ותעודת הפטירה
30 המזויפת למסמכים האמתיים ולגלות שמדובר בזיוף, אין לפטור את לשכת רישום המקרקעין
31 מאחריות. נקבע כי לכל הפחות היה מתבקש שלשכת הרישום תערוך בדיקה מול הגורם שהנפיק
32 את הצו ומשזו בחרה להעדיף יעילות על פני איתור זיופים יש מקום שתישא בהשלכות הנובעות
33 - היא התרשלה והפרה את חובת הזהירות ואף היא חבה בפיצוי זיו (ס' 80-59 לפסה"ד).
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

1 בכל הנוגע לאחריותו של זיו – ביהמ"ש קמא דחה את גרסת זיו כי גם אם היה מעביר את הנכס
 2 על שמו בסמוך להוצאת צו הירושה לא היה בכך כדי למנוע את מעשה המרמה. ביהמ"ש קמא
 3 סבר כי ייתכן בהחלט שלו היה זיו מעביר את הנכס על שמו בסמוך לאחר מתן צו הירושה היה
 4 נמנע מעשה המרמה שכן "הדעת נותנת כי נוכלים ייטו לבצע פעולות מרמה בנכסים של נפטרים
 5 שאין בהם מעש ושהרישום בהם לא עודכן משך שנים ולכאורה אין גורם המתעניין בהם.
 6 במיוחד הדברים אמורים, מקום בו מדובר בנכס מקרקעין שאינו בנוי". לפיכך קבע כי יש להטיל
 7 גם על זיו אשם תורם למצב אליו נקלע (ס' 81-82 לפסה"ד). ביהמ"ש קמא הפעיל את שיקול דעתו
 8 בקביעת חלוקת האחריות ונימק מדוע מוצא הוא לחלקה באופן שזיו ישא ב-20% מהאחריות
 9 לנזק, לשכת הרישום – 35% ועוה"ד דויטש – 45% (ס' 83-85 לפסה"ד).
 10
 11 לאחר קביעת האחריות פנה ביהמ"ש קמא לקבוע את הנזק. בהקשר זה קבע ביהמ"ש קמא כי יש
 12 לפסוק את הנזק לפי העיקרון של השבת הנפגע למצב בו היה נתון אילו לא אירע מעשה העוולה.
 13 במקרה זה מצא כי בין אם יקבע פיצוי לפי שווי הנכס במועד גילוי המרמה בשנת 2016 או בהתאם
 14 לשווי במועד הגניבה (2011) ובתוספת שיערוך, נגיע לאותה תוצאה המסתכמת בסך של
 15 1,336,971 ₪ וסכום זה יעמיד את זיו באותו המצב בו היה מצוי אלמלא מעשה העוולה, ואותו
 16 נכון וראוי לפסוק לו, בניכוי שיעור רשלנותו התורמת. ביהמ"ש קמא לא קיבל את טענת לשכת
 17 הרישום כי יש לנכות מיסים מסכום השווי של הנכס. בגין עגמת נפש מצא לפסוק לזיו סך של
 18 50,000 ₪, כאשר גם מסכום זה יש לנכות 20% בגין חלקו במצב שנוצר (ס' 86-99 לפסה"ד). עוה"ד
 19 דויטש ולשכת רישום המקרקעין חוייבו גם להחזיר לזיו את אגרת בית המשפט ושכ"ט עו"ד בסך
 20 90,000 ₪, כל אחד בהתאם לשיעור אחריותו (ס' 102 לפסה"ד).
 21
 22
 23

ההליכים שלפנינו

24 6. אף לא אחד מהצדדים השלים עם תוצאות פסק-הדין ומכאן הערעורים שלפנינו.

25
 26 ראשון ערער עוה"ד דויטש (ע"א 42575-09-22). הטענה העיקרית של עוה"ד דויטש בערעורו היא
 27 כי ביהמ"ש קמא שגה בקביעתו לפיה בהיעדר גרסה ממנה ניתן ללמוד מהן הפעולות והבדיקות
 28 שביצע עת התייצב העל"ן במשרדו על מנת לבדוק כי אותו אדם אכן זכאי להירשם כבעל הזכויות
 29 בנס אז "המסקנה המתבקשת" היא כי הוא התרשל במילוי תפקידו כעורך דין (ס' 58 לפסה"ד).
 30 עוה"ד דויטש טוען כי בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון עורך דין אינו בלש או חוקר פרטי ולא
 31 יעלה על הדעת לחייבו בסכומי עתק בגין רשלנות מקצועית בשעה שאין לפני ביהמ"ש קמא כל
 32 תשתית עובדתית ו/או ראייתית על מעשי רשלנות כלשהם מצדו. לגישתו, משקיים חסר מוחלט
 33 בעובדות ובראיות המקימות את העילה הנזיקית של רשלנות על ביהמ"ש קמא היה לקבוע כי זיו
 34 כשל בהרמת נטל הראיה והשכנוע לעניין רשלנותו ודין תביעתו להידחות. עוה"ד דויטש הוסיף



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

1 וטען, כי ביהמ"ש קמא שגה עובדתית בקביעתו כי היה מעורב בעסקה וחזר למעשה על טענת
2 ההגנה שלו בבימ"ש קמא לפיה כל מסמכי עסקת הרישום זויפו ע"י העל"ן "מהכריכה ועד
3 הכריכה", כי מעולם לא פגש את העל"ן ומעולם לא פעל כמייצגו. טענה שלישית שמעלה עוה"ד
4 דויטש במסגרת הערעור היא כי ביהמ"ש קמא שגה כשדחה את טענת ההתיישנות שהעלה כלפי
5 התביעה. לבסוף טוען עוה"ד דויטש כי היה על ביהמ"ש קמא לקבוע לחובת זיו אשם תורם של
6 100% שעה שהוא זה שיכול היה למנוע לחלוטין את מעשי הזיוף והמרמה של העל"ן שבוצע 5
7 שנים לאחר שניתן צו הירושה האמתי, אותו נמנע זיו מלרשום בלשכת רישום המקרקעין.
8

9 הערעור השני הוגש מטעם לשכת רישום המקרקעין (ע"א 45927-10-22). הטענה המרכזית של
10 לשכת רישום המקרקעין היא כי ביהמ"ש קמא שגה בכך שחרף קביעותיו העובדתיות הטיל עליה
11 אחריות כלשהיא. לטענתה, משקבע ביהמ"ש קמא, לאחר שהתרשם מהראיות שלפניו כמו גם
12 מעדויות רשמת המקרקעין ובוחנת העסקה, כי "לא ניתן לקבוע כי מי ששימש כבוחן עסקאות
13 יכול היה להבחין בכך שמדובר בזיוף" (ס' 74 לפסה"ד) היה עליו לדחות את התביעה כלפיה
14 ולקבוע כי אין כל רשלנות מצדה. ביהמ"ש קמא לא קבע שהייתה הפרה של נוהל כלשהו מצדה
15 אלא קבע שבנוהל הקיים לא מצויה הנחיה לנסות ולאתר זיופים ו"חבל שכך" וכי למרות זאת
16 על לשכת רישום המקרקעין היה להתקשר לבית הדין ולבדוק אם הצו הוא אותנטי. בכך קבע
17 ביהמ"ש קמא, כי צריך היה להיות נוהל אחר מהקיים והחליף את שיקול דעת הרשות בשיקול
18 דעתו שלו. ביהמ"ש קמא התעלם מהפסיקה לפיה אין להטיל על המדינה אחריות בנוזיקין בגין
19 אי התקנת נהלים ויצר תקדים לפיו יש תמיד להתקשר ולברר אם צו הירושה אותנטי גם אם אין
20 כל חשד לגבי הצו. בהקשר זה טוענת לשכת רישום המקרקעין, בהרחבה, מדוע לסברתה פסקי
21 הדין אליהם הפנה ביהמ"ש קמא אינם תומכים בעמדתו. טענות נוספות שנטענו מפי לשכת רישום
22 המקרקעין במסגרת ערעורה הן כי בקביעת אחריותה ביהמ"ש קמא "דילג" על שלב הוכחת חובת
23 הזהירות הקונקרטיית והסיק מעצם קיומה של חובת זהירות מושגית גם חובת זהירות
24 קונקרטיית; כי ביהמ"ש קמא שגה כשדחה את טענת ההתיישנות שהעלתה כלפי התביעה; כי היה
25 על ביהמ"ש קמא לקבוע אשם תורם בשיעור גבוה יותר על זיו וכן אחריות גדולה יותר על עוה"ד
26 דויטש; וכי שגה ביהמ"ש קמא כשלא קבע את הנזק, בשיעור נמוך יותר, לפי מועד גזילת הנכס
27 (2011) להבדיל ממועד הגילוי, כמו גם שלא ניכה את מס השבח והיטל ההשבחה משווי המקרקעין
28 שנקבע.
29

30 במסגרת הערעור שכנגד טען זיו, כי ביהמ"ש קמא שגה בקביעתו העובדתית לפיה "לא ניתן לקבוע
31 כי מי ששימש כבוחן עסקאות יכול היה להבחין בכך שמדובר בזיוף" (ס' 74 לפסה"ד). לטענתו,
32 קביעתו זו של ביהמ"ש קמא נבעה משום הימנעותו מלנתח באופן מפורט את ההבדלים בין צו
33 הירושה המזויף לצווים אותנטיים, ופסה"ד נעדר הסבר מדוע הבדלים אלו, כל אחד מהם בנפרד
34 וודאי כולם יחדיו, לא היו צריכים להעלות ספק לגבי האותנטיות של צו הירושה בו עשה העל"ן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

1 שימוש. טענה נוספת בפי זיו היא כי ביהמ"ש קמא שגה כשנמנע מלחייב ביחד ולחוד את לשכת
 2 רישום המקרקעין ואת עוה"ד דויטש במלוא נזקו כמעוולים יחד לפי סעיף 11 לפקודת הנזיקין.
 3 עוד טען זיו כי ביהמ"ש קמא שגה כשזקף לחובתו אשם תורם. לטענתו, משקבע ביהמ"ש קמא,
 4 בס' 35 לפסה"ד, במסגרת הדיון בטענת ההתיישנות, כי לא היה מקום שיחשוד שהנכס ייגנב - לא
 5 היה מקום להטיל עליו אשם תורם.
 6
 7 בנוסף לערעורים תלויה ועומדת להכרעתנו גם בקשת זיו לצירוף ראיות חדשות. הבקשה
 8 במתכונתה החדשה (בעקבות החלטות ביהמ"ש מהימים 29.6.23 ו-4.7.23) נסובה אחר צירוף
 9 שורה של מסמכים שלטענת זיו מעידים על כך שכבר בשנת 2006 ולכל המאוחר בשנת 2010 עמד
 10 לרשות לשכת רישום המקרקעין כלי עזר מקוון ונגיש אשר אפשר גישה מיידית מקוונת ל"מרשם
 11 הארצי" ושהכיל מידע לגבי בקשות לצווי ירושה שהוגשו לגורמים שונים. לגישתו, מסמכים אלו
 12 מלמדים, לכאורה, בניגוד לגרסת המשיבה כפי שהובאה במסגרת הדיון בביהמ"ש קמא ואף
 13 זכתה לביטוי במסגרת פסה"ד ולפיה "בשנת 2011 לא היה לנו שום כלי שיכולנו להיעזר בו על
 14 מנת לבדוק את הדברים" (ס' 70 לפסה"ד), כן על קיומו של כלי טכנולוגי.
 15
 16 דיון בערעורים לפני ההרכב התקיים ביום 29.6.23. במסגרת אותו דיון חזרו הצדדים על
 17 טענותיהם וחידדו אותן. באותו דיון נעשה ניסיון, שלא צלח, להביא את הצדדים לפשרה.
 18 בהחלטה שניתנה בתום אותו דיון התרנו לזיו להגיש את הבקשה לצירוף הראיות עם הראיות
 19 שהוא מבקש לצרף והורינו שהיא תועבר לצדדים האחרים על מנת ששיבו לה. לבקשה הוגשו
 20 תשובות יתר הצדדים לבקשה, כמו גם תגובה נוספת מטעם המבקש. בהמשך לבקשה ולתגובות
 21 לה קבעתי ישיבה נוספת של הצדדים בפניי וזו התקיימה ביום 6.9.23. גם בישיבה זו נעשה ניסיון
 22 להביא את הצדדים לפשרה. משניסיון זה לא צלח נקבעו התיקים לעיון ולמתן פסק-דין.
 23
 24 7. סדר הדברים יהיה כדלקמן: תחילה אדרש לערעור לשכת רישום המקרקעין (ע"א 45927-10-22).
 25 במסגרת הדיון באותו ערעור אדרש גם לבקשת זיו לצירוף ראיות חדשות, שכן הראיות שאותן
 26 מבקש זיו לצרף נועדו בעיקרן להביא לדחיית ערעור זה. בהמשך אדרש לערעור של עוה"ד דויטש
 27 ולבסוף לערעור שכנגד מטעם זיו.

28 דיון והכרעה

29 ערעור לשכת רישום המקרקעין

30 8. בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969, שהיו תקפות בעת אירוע הרישום
 31 מושא התביעה, לצורך ביצוע רישום ירושה יש להמציא לרשם המקרקעין בקשה לרישום ירושה
 32 חתומה ומאומתת כדין ולצרף לה צו ירושה/ צו קיום צוואה/ צו הנהלת עיזבון ונסח מרישום
 33 המקרקעין. גם בהתאם לקובץ נוהלי הרישום לרישום והסדר זכויות במקרקעין שהיה תקף



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

1 באותה העת (וצורף כנספח 3 לתצהיר רשמת המקרקעין) אלה היו המסמכים שיש לצרף לבקשה
2 לרישום ירושה. אין מחלוקת בענייננו כי ללשכת רישום המקרקעין הוגשה בקשה לרישום צו
3 ירושה מאומתת כדין שאליה צורפו כל המסמכים שהיה צריך להגיש. מטעם לשכת רישום
4 המקרקעין העידו ביהמ"ש קמא רשמת המקרקעין ובוחנת העסקאות. שתיהן העידו לפני
5 ביהמ"ש קמא כי כל המסמכים שהוגשו נחזו כתקינים ואותנטיים ולא הייתה כל סיבה שלא
6 לקבלם. ביהמ"ש קמא קיבל את גרסתן זו (תוך דחיית גרסת זיו בהקשר זה) וקבע עובדתית כי
7 "לא ניתן לקבוע כי מי ששימש כבוחן עסקאות יכול היה להבחין בכך שמדובר בזיוף" (ס' 74
8 לפסה"ד). ביהמ"ש קמא אף נימק קביעתו זו במקורות השונים שמנפיקים צווי ירושה (בתי דין,
9 בתי משפט והרשם), בשנים שונות ו"לאור כך שאין אחידות וקיים קושי אובייקטיבי לעלות על
10 זיוף כאמור" (ס' 74 לפסה"ד). למרות כל זאת מצא ביהמ"ש קמא לקבוע כי לשכת רישום
11 המקרקעין התרשלה והפרה את חובת הזהירות כשהוא מנמק זאת בכך שהיה מקום בתהליך
12 ההכשרה של בוחני העסקאות להכשיר אותם לבצע "בדיקה קפדנית יותר באופן שיאפשר לו
13 לזהות חשדות לזיופים כאלה שיובילו בהמשך לביצוע בדיקה מעמיקה של אותם מסמכים" (ס'
14 74 לפסה"ד) ובכך שלא הייתה כל מניעה, כי "ייעשה שימוש בכלים טכנולוגיים שכבר היו
15 קיימים כגון דואר אלקטרוני, פקס או שיחת טלפון קצרה מול הגורם הרלוונטי כדי לבדוק כי
16 מדובר במסמכים אותנטיים. מדובר בבדיקה פשוטה, מהירה, זולה ואמינה" (ס' 77 לפסה"ד).
17 יודגש - ביהמ"ש קמא קיבל את עמדת לשכת רישום המקרקעין לפיה ברישום העסקה במקרה
18 דנן, לפי צו הירושה המזויף, היא לא חרגה מנהליה ולא חשדה בדבר. את האחריות הטיל ביהמ"ש
19 קמא על כך שבוחני העסקאות לא עברו הכשרה מעמיקה יותר באופן שיאפשר להם לזהות חשדות
20 לזיופים ובגין כך שהנהלים הקיימים לא היו מספקים ו"לא הייתה כל מניעה כי ייקבעו נהלי
21 עבודה מסודרים שישדירו התקשרות כזו של לשכת רישום המקרקעין אל בית הדין הרבני
22 והרשם לענייני ירושה" (ס' 77 לפסה"ד). בעניין אחרון זה של חשיבות גיבושם של נהלים
23 שמסדירים את הממשק בין רשם המקרקעין לרשויות השונות הסתמך והפנה ביהמ"ש קמא
24 לפס"ד של ביהמ"ש העליון בע"א 6894/15 זלצר נ' אבירם (פורסם בנבו 7.9.17. להלן: פרשת
25 זלצר). כאמור, טענתה העיקרית של לשכת רישום המקרקעין היא כי ביהמ"ש קמא הרחיב באופן
26 קיצוני ותקדימי את האחריות המוטלת עליה וכי מקום בו לא חרגה מנהליה ולא התעורר כל
27 חשד מצדה כי צו הירושה שהוגש לה לרישום מזויף והוא נראה תקין לחלוטין – לא היה מקום
28 להטיל עליה כל חובה לבצע בדיקות או בירורים נוספים. לעמדתה, העובדה שבנוהל העבודה שעל-
29 פיו פעלה לא מצויה הנחיה לנסות ולאתר זיופים או הנחיה להתקשר בכל מקרה ומקרה לגורם
30 שהנפיק את הצו ולברר מולו אם הצו אכן אותנטי - לא יכולה להוות סיבה להטיל עליה אחריות.
31 לטענתה, ביהמ"ש קמא החליף למעשה את שיקול דעת הרשות בשיקול דעתו שלו והרחיב
32 הרחבת יתר את חובת הזהירות המוטלת עליה כמדינה, בניגוד לפסיקת ביהמ"ש העליון לרבות
33 בפרשת זלצר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 22-09-42575 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 22-10-45927 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

9. זיו, בתשובתו לערעור, סומך ידיו על קביעת ביהמ"ש קמא ונימוקיה כי רשלנות לשכת המקרקעין
1 "התחילה עוד בשלב ההכשרה של הבוחנים והמשיכה בהנחיות הפנימיות לבוחנים". לדידו,
2 המדינה כשומרת זכויות המרשם חייבת באחריות מחמירה של שומר שכר והמבחנים שנקבעו
3 בפסיקה בקשר לקביעת אחריותה כלל אינם מספקים (ס' 12-13 לתשובה). לעמדתו, פסיקת
4 ביהמ"ש קמא בעניין זה יכולה להתיישב עם פסיקת ביהמ"ש העליון בפרשת זלצר כמו גם
5 בפסיקות אחרות להן הפנתה לשכת רישום המקרקעין בערעור.
6
7
10. מכיוון שהן ביהמ"ש קמא, הן לשכת רישום המקרקעין (המערערת) והן זיו (המשיב) הפנו לפסה"ד
8 של ביהמ"ש העליון בפרשת זלצר, וכל אחד מצא בו תימוכין לעמדתו, אבחן את הדומה ואת
9 השונה בין עניינינו לעניין שנדון בפרשת זלצר. מבחינת הדומה, בשני המקרים בעקבות מסמכים
10 מזויפים שהוגשו לרשם המקרקעין, נמכרו מקרקעין של אדם ללא ידיעתו והוא איבד את זכויותיו
11 הקנייניות בהן. בכך פחות או יותר נגמר הדמיון בין עניינינו לבין פרשת זלצר. מנגד, יש שוני רב
12 בין עניינינו לבין פרשת זלצר הן בנסיבות הן בקביעות בתי המשפט באשר לאחריות לשכת הרישום
13 והיקפה.
14
15
ראשית, בעוד שבעניינינו לא קבע ביהמ"ש קמא שהייתה הפרה של נוהל כלשהו מצד לשכת רישום
16 המקרקעין, בפרשת זלצר קבעה הערכאה הדיונית שם כי רשם המקרקעין התרשל בכך שלא ערך
17 את פעולות הבירור הנדרשות לפי נהליו ואף בגדרי סיכומי הערעור שם הרשם לא טען כי ביצע
18 את הפעולות הנדרשות לפי נהליו והודה כי פעולות הבירור הנדרשות כגון המצאת תצהירים
19 שונים ומסמכים מקוריים לא בוצעו (ס' 14 לפס"ד של השופט הנדל).
20
21
שנית, בעוד שבעניינינו הטייל ביהמ"ש קמא אחריות על לשכת רישום המקרקעין בגין היעדר גיבוש
22 של נהלי עבודה שייסדירו התקשרות של הלשכה אל הגורם שמנפיק את הצווים, בפרשת זלצר לא
23 הטייל ביהמ"ש אחריות על רשם המקרקעין בגין אי גיבוש נהלים בין לשכת רישום המקרקעין
24 ורשויות המפנות כלפיה החלטות וצווים שהיו בכוחן למנוע את המקרה. ביהמ"ש (כב' השופט
25 הנדל) בפרשת זלצר התייחס לעניין זה (החשיבות לגיבוש נהלים) בפסק-דינו במסגרת הערה (כך
26 הגדיר זאת בס' 16 לפסה"ד) או קריאה לצורך הפקת לקחים לעתיד (וראו בעניין זה את
27 התייחסות השופט רובינשטיין לאותם דברים בפסקה ו' לפסק-דינו) אך לא מצא לנכון לקבוע כי
28 רשם המקרקעין חב ברשלנות בגין אי גיבוש נהלים.
29
30
שלישית, בעניינינו לא הייתה כל מחלוקת שבוחנת העסקאות לא ידעה שצו הירושה מזויף, לא
31 חשדה בזיוף וביהמ"ש קמא אף קבע כי "לא ניתן לקבוע כי מי משימש כבוחן עסקאות יכול
32 היה להבחין בכל שמדובר בזיוף" (ס' 74 לפסה"ד). ביהמ"ש קמא מצא לנכון להטיל אחריות על
33 לשכת רישום המקרקעין בכך שבתהליך ההכשרה של בוחני העסקאות לא היה מספק לטעמו
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

1 משום שבמסגרתו היה מקום "להנחות את בוחן העסקאות לערוך בדיקה קפדנית יותר באופן
2 שיאפשר לו לזהות חשדות לזיופים כאלה שיובילו בהמשך לביצוע בדיקה מעמיקה של אותם
3 מסמכים" (ס' 74 לפסה"ד). בפרשת זלצר נקבע שהנסיבות שהתקיימו באותו המקרה "יצרו חשד
4 ברור על פניהן", וכי מדובר היה במקרה שנתפס על ידי רשם המקרקעין כ"חשוד" והתנהלות
5 רשם המקרקעין (שביקש חומרים נוספים) "מעידה על חשש סובייקטיבי כי בהליך ההוצאה
6 לפועל לא בוצע הליך זיהוי כנדרש". בפרשת זלצר מצא ביהמ"ש להטיל אחריות על רשם
7 המקרקעין בנסיבות בהן נמצא כי הוא חשד בפועל כי הצו כפי שהוצג מבוסס על טעות או חוסר
8 תשומת לב, וכי למרות אותו חשד נמנע לכל הפחות מלבקש הבהרה מהגורם שהנפיק את הצו (ס'
9 17 לפסה"ד).

10
11 רביעית, בענייננו הטיל ביהמ"ש קמא אחריות על לשכת רישום המקרקעין בשיעור משמעותי
12 ביותר של 35%. בפרשת זלצר, למרות שנקבע כי הייתה רשלנות, האחריות שהוטלה על רשם
13 המקרקעין עמדה על 5% בלבד.

14
15 לצורך סיכום נקודה זו: בפרשת זלצר אישר ביהמ"ש העליון הטלת אחריות מסוימת על רשם
16 המקרקעין, בשיעור מזערי של 5% בלבד, בנסיבות בהן הוכח כי רשם המקרקעין חשד בפועל כי
17 הצו לרישום שהובא לפניו מבוסס על טעות או חוסר תשומת לב ולא נקט בפעולה להסרת חשד
18 זה (גם בהנחה שהוא אינו נדרש לכך באופן עקרוני לפי נהליו במקרה של רישום צו של ערכאה
19 מוסמכת) בעוד שבמקרה שלפנינו ביהמ"ש קמא הטיל אחריות בשיעור משמעותי על לשכת
20 רישום המקרקעין, בנסיבות בהן הוכח כי היא לא חשדה בפועל שהצו לרישום שהובא בפניה
21 מזויף וכש"לא ניתן לקבוע כי מי ששימש כבוחן עסקאות יכול היה להבחין בכך שמדובר בזיוף"
22 וזאת משום שלא סיפקה לבוחנת העסקאות הכשרה מספקת שתאפשר לה לזהות חשדות לזיופים
23 ומשלא גובש נוהל שיכלול בדיקה מול הגורם המנפיק את הצו ובדיקה מולו אם הצו שהוגש
24 לרישום אכן אותנטי והונפק בפועל.

25
26 11. הנחת המוצא העובדתית של ביהמ"ש קמא לפיה "ייתכן ובתהליך הכשרה נכון יותר של בוחני
27 העסקאות שהיה שם דגש על בדיקה קפדנית של המסמכים שאז ייתכן והדבר היה מתגלה"
28 (ס' 74 לפסה"ד) וכי לו היו קיימים נהלי עבודה מסודרים שיסדירו התקשרות בין לשכת רישום
29 המקרקעין אל הגורמים המנפיקים את הצווים כמו בית הדין הרבני והרשם לענייני ירושה לצורך
30 ווידוא כי הצו שהוגש לרישום אותנטי ואלו היו מיושמים היה המקרה המצער יכול להימנע,
31 מקובלת עליי. אין גם מחלוקת שבמהלך השנים לשכת רישום המקרקעין פיתחה מערכת מחשוב
32 מתקדמת מבחינה טכנולוגית (הקרויה "מערכת רימון" שלה ממשקים למערכות אחרות במשרד
33 המשפטים ומחוצה לו וכי משנת 2018 היא גם מחוברת לרשם הירושה ומשנת 2020 דרכו גם לבתי
34 הדין הרבניים) שנועדה לוודא כי צווי הירושה וצווי קיום הצוואה שמוגשים ללשכת הרישום הם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

1 אותנטיים. ביהמ"ש קמא ציין כי גם במועד קרות האירוע, בשנת 2011, היו קיימים כלים
2 טכנולוגיים כגון דואר אלקטרוני, פקס או שיחת טלפון שגם שימוש בהם מול הגורם הרלוונטי
3 שהנפיק את הצווים יכול היה לגלות אם מדובר בצווים אותנטיים וגם קביעה זו מקובלת עליי
4 ברמה העובדתית. קביעת ביהמ"ש קמא לפיה משבחרה לשכת הרישום להעדיף יעילות על פני
5 איתור זיופים יש מקום שתישא בהשלכות הנובעות מכך (ס' 76 לפסה"ד) אינה מקובלת עליי
6 ברמה הנורמטיבית ואני סבור כי מדובר בהרחבת יתר של חובת הזהירות המוטלת על לשכת
7 רישום המקרקעין, כאורגן של המדינה. הפסיקה אמנם קבעה כי התפקיד של רשם המקרקעין,
8 גם אם כרוך בו ממד טכני, כולל גם חובה ואחריות שסטייה מהן עשויה ליצור רשלנות (ראו
9 לדוגמא בס' 17 לפס"ד של השופט הנדל בפרשת זלצר והאסמכתאות המובאות שם) אבל מעולם
10 לא הטילה על רשם המקרקעין אחריות בנוזיקין בגין אי התקנת נהלים או בנסיבות בהן פעל לפי
11 נהליו, קיבל לידי את הנדרש על-פי דין לצורך הרישום, ולא זיהה ולא חשד בזיוף כלשהו של
12 המסמכים (ראו והשוו לעניין זה גם האמור בפסקאות 47-52 לפסק-דינו של כב' השופט עמית
13 בע"א 8124/18 יורשי המנוח אלקנה ביישיץ נ' יעקב ז'רוט, פורסם בנבו, 4.8.20).

14
15 במקרה דנן, בוחנת העסקאות, הגב' בן חיים, העידה לפני ביהמ"ש קמא כי יש סממנים שלימדו
16 אותה להתייחס אליהם בצו ירושה (עמ' 60 ש' 23 לפרוט'). מעדותה עולה כי היא עובדת 25 שנים
17 בלשכת רישום המקרקעין וראתה המון תבניות של צווים ורשמת המקרקעין העידה לגביה שהיא
18 אחת הבוחנות היותר קפדניות שהיו בלשכה (עמ' 23 לפרוט'). רשמת המקרקעין העידה לפני
19 ביהמ"ש קמא כי בהכשרת בוחני העסקאות הם לומדים מה צריך להיות בצו ירושה וכי במקרה
20 הזה הצו נחזה להיות תקין לחלוטין (עמ' 23 לפרוט'), הצו כלל את אותו נוסח כמו כל הצווים
21 האותנטיים שהוצגו ע"י זיו כדוגמאות וכן כלל את כל הדרוש לפי טופס 4 שבתקנות הירושה
22 (עדות הרשמת בעמ' 32 לפרוט'). רשמת המקרקעין העידה לפני ביהמ"ש קמא כי הלשכה בה היא
23 עובדת מבצעת למעלה מ-300 פעולות ביום וכי אם היה קיים נוהל "על כל פעולה להתקשר
24 טלפונית לא נוכל לבצע אף רישום. לא נוכל לרשום משכנתאות" (עמ' 25 לפרוט'). גם בוחנת
25 העסקאות העידה שהיא לבדה בוחנת כ-60-70 עסקאות רישום ביום עבודה (עמ' 66 לפרוט').
26 קביעה כי חובת הזהירות שהייתה מוטלת על לשכת רישום המקרקעין כללה גם את החובה ליצור
27 קשר טלפוני עם הגורם שהנפיק את הצו או המסמכים בגינם מתבקש הרישום על מנת לוודא
28 מולו את האותנטיות שלהם, מטילה נטל כבד על לשכות רישום המקרקעין, שהוא בעל השלכות
29 לגבי יכולתן להעניק שירות סביר לכלל הציבור הנדרש לשירותיהן. רשמת המקרקעין העידה
30 בתצהירה כי באותה התקופה, בהיעדר אמצעים טכנולוגיים מתאימים, הציפייה כי בוחני
31 העסקאות יבצעו בדיקה בכל תיק לרישום ירושה מול הגורמים הרלוונטיים שהנפיקו את הצו
32 הייתה גורמת להכבדה רבה ולעיכובים ברישומים השוטפים (סעיף 21ד' לתצהירה) ועדותה זו
33 מקובלת עליי. חיוב לשכת רישום המקרקעין להתקשר תמיד ולברר אם צו הירושה הוא אותנטי,
34 גם אם אין כל חשד לגביו, היא דרישה חסרת תקדים ובעלת השלכות רחב משמעותיות. אציין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 22-09-42575 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 22-10-45927 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

- 1 שגם בפרשת זלצר, בו כאמור הוטלה אחריות מסוימת על רשם המקרקעין, הבהיר ביהמ"ש
2 העליון כי "לא עוסקים אנו בחובה לבחון כל פסק דין או צו ולחפש טעויות וכשלים" (סי' 17
3 לפס"ד של השופט הנדל) והאחריות הוטלה משום ש"אין רשם המקרקעין פטור בלא כלום
4 במקרים שבהם הוא יודע או חושד בפועל כי נפל פגם משמעותי בהליך המשפטי או בצו שניתן"
5 (שם). ראו לעניין זה גם בפסק-דינו של השופט רובינשטיין בפרשת זלצר שהדגיש באותו המקרה
6 כי האחריות הוטלה על הרשם משום שביצע את הרישום "במקום שעל פניהן נחוצות הבהרות
7 בטרם רישום מקרקעין" ומשנמנע מ"להפעיל את השכר הישר: כשעולה סימן שאלה, יש
8 לבררו, ואין לערוך שינויים בקניינו של אדם, זכות יסוד, בלא בירור זה" (פסקה ו' לפסה"ד).
9
10 12. על רקע קביעותיי לעיל אבחן עתה את בקשת זיו לצירוף ראיות חדשות. כאמור, הראיות שמבקש
11 זיו לצרף נועדו לקעקע את גרסת רישום המקרקעין שנשמעה בביהמ"ש קמא לפיה באותה
12 תקופה, בשנת 2011, לא היו ברשותה האמצעים הטכנולוגיים לבצע בדיקה באשר לאותנטיות
13 של צווי ירושה שהובאו לרישום (להבדיל מהמצב לאחר מכן, בעקבות פיתוח מערכת רימון).
14 בבקשה עותר זיו לצירוף שורה של מסמכים שמעידים על כך שכבר בשנת 2006 ולכל המאוחר
15 בשנת 2010 עמד לרשות לשכת רישום המקרקעין כלי עזר מקוון ונגיש אשר אפשר גישה מידית
16 מקוונת ל"מרשם הארצי" ושהכיל מידע לגבי בקשות לצווי ירושה שהוגשו לגורמים שונים.
17 מהמסמכים עולה כי כבר בשנת 2010 הייתה לכל הציבור גישה מקוונת ל"מרשם הארצי" שהוא
18 מאגר מידע שאותו הקימה המדינה (האפוטרופוס הכללי) ושכלל מידע ביחס לצווי ירושה שונים.
19 לטענת זיו, אם הייתה לשכת רישום המקרקעין עושה שימוש בכלי זה בשעתו (בשנת 2011) הייתה
20 מגלה כי בעניין המנוחה ניתן כבר צו ירושה בשנת 2006 ומכאן גם יכלה להסיק שהצו שהוגש
21 לרישום בפניה (משנת 2007 מאת ביה"ד הרבני) היה מזויף.
22
23 13. לאחר שעיינתי בבקשה, בתשובה ובתגובה לתשובה, והגם שאני מוכן לקבל את טענותיו
24 העובדתיות הנ"ל של זיו בקשר למסמכים, לאור קביעותיי הקודמות אני לא סבור כי יש בראיות
25 החדשות כדי לשנות מתוצאות הערעור.
26 אבהיר:
- 27 ראשית, כאמור בניתוח לעיל, לא מצאתי שהייתה קיימת כל חובה בדין, בפסיקה או בנחה
28 שחייבה את לשכת רישום המקרקעין לבצע בדיקה של כל צו שהוגש אליה לרישום, שלא העלה
29 כל חשד, מול הגורם שהנפיק אותו. חובה כזו לא הייתה קיימת בבדיקה מול הגורם המנפיק
30 באמצעות יצירת קשר באמצעות הודעת דואר אלקטרוני, פקס או שיחה טלפונית וגם לא הייתה
31 קיימת אל מול מאגר מידע כזה או אחר הזמין לכל ברשת האינטרנט ושבאמצעותו ניתן היה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

- 1 לדלות מידע מסוים (מוגבל ביותר ועל כך בהמשך). קיומו של מאגר המידע מושא הבקשה לראיות
2 חדשות לא משנה עובדה זו ועל כן אין בו כדי להביא לחיוב לשכת רישום המקרקעין.
3
4 שנית, מהחומר שצורף לבקשה (כמו גם מהתשובה והתגובה לתשובה) עולה כי מדובר בכלי מוגבל
5 ביותר מבחינת היכולת למנוע זיופים. המידע הזמין לשליפה מהמאגר נותן אינדיקציה באשר
6 לבקשות למתן צו ירושה ו/או קיום צוואה שהוגשו לערכאות השונות מאמצע שנות ה-90 של
7 המאה הקודמת. דא עקא, המאגר אינו נותן אינדיקציה באשר לזהות היורשים המנויים בצו
8 ירושה (או הזוכים לפי צוואה) אלא מידע טכני בעיקרו שיכול לענות על השאלה אם הוגשה בקשה
9 לצו ירושה/קיום צוואה; הגורם שהגיש את הבקשה; והאם ניתן צו ומתי. לא זו אף זו – המידע
10 שמופיע באתר מוגבל במובן זה שאם בתי הדין הרבניים ו/או בית המשפט המחוזי לא דיווחו
11 לרשם לענייני ירושה על הבקשה היא לא תופיע בו. זאת, מעבר לעובדה שאז, כמו גם היום,
12 המאגר פתוח לציבור הרחב ועל כן אין מניעה שגם זייפנים היו מתבססים על המידע המצוי בו.
13 מן המקובץ עולה כי אפילו הייתי סבור כי יש מקום לחייב את המדינה באחריות בגין אי התקנת
14 נוהל לביצוע בדיקה לבירור אם צווי ירושה המוגשים אליה לרישום הינם אותנטיים, כלל לא
15 ברור אם היה מקום לקבוע שהנוהל היה כולל בהכרח בדיקה מול אותו מאגר מידע.
16
17 שלישית, משהמידע בקשר לצווים שניתנים ע"י בתי הדין הרבניים לא מעודכן אוטומטית במאגר
18 (אלא דרוש שביה"ד יעביר את הנתונים לרשם הירושה שמנהל את המאגר) אף אם היה מקום
19 לקבוע שהיה מקום להטיל אחריות על לשכת רישום המקרקעין בגין אי התקנת נוהל לברר מול
20 המאגר בטרם רישום צו שהוגש אליה - כלל לא בטוח שלא היה מקום לסייג את הנוהל בכל הנוגע
21 לצווים שניתנו ע"י בית הדין הרבני. שהרי, במקרה דנן אמנם בדיקה כזו יכולה הייתה למנוע את
22 התקלה אבל במקרים אחרים התקנת נוהל שידרוש בדיקה כזו היה מביא בהכרח לעיכוב של
23 רישום ירושות לפי צווים אותנטיים שהונפקו ע"י בתי הדין הרבניים אך לא נשלחו על-ידם לרשם
24 הירושה שמנהל את המאגר.
25
26 14. משהגעתי למסקנה כי לא הוכחה התרשלות מצדה של לשכת רישום המקרקעין, ואין מקור
27 לחיובה לפי כל דין, מתייתר הצורך בדיון ביתר טענותיה במסגרת ערעורה (התיישנות, אשם תורם
28 ושיעור הנזק).
29
30 15. לו תישמע דעתי יש לקבל, אפוא, את ערעור לשכת רישום המקרקעין, להורות על ביטול פסק-
31 הדין נגדה, ביטול חיובה בתשלום פיצוי כלפי זיו ולקבוע כי דין התביעה נגדה להידחות.
32
33
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

ערעור עוה"ד דויטש

- 1
- 2 16. אחת הטענות המרכזיות בערעור היא, כי ביהמ"ש קמא שגה עובדתית בקביעתו כי היה מעורב
- 3 בעסקה. בכך, עוה"ד דויטש חוזר למעשה על טענת ההגנה שלו בביהמ"ש קמא לפיה כל מסמכי
- 4 עסקת הרישום זויפו ע"י העל"ן "מהכריכה ועד הכריכה", כי מעולם לא פגש את העל"ן ומעולם
- 5 לא פעל כמייצג שלו. עוה"ד דויטש מפנה במסגרת הערעור מטעמו לטענותיו בהקשר זה כפי שבאו
- 6 לידי ביטוי בסיכומיו בביהמ"ש קמא (ס' 36 להודעת הערעור ואילך).
- 7
- 8 דין טענתו זו של עוה"ד דויטש להידחות.
- 9 ככלל אין זה ממנהגה של ערכאת הערעור להתערב בקביעות עובדתיות שנקבעו על ידי הערכאה
- 10 הדיונית (ראו: ע"א 640/85 קופר נ' איגוד המוסכים בישראל, פ"ד מד (1) 598, 594 (1990); ע"א
- 11 136/92 ביניש-עדיאל-עורכי דין נ' דניה סיבוס חברה לבנין בע"מ, פ"ד מז (5) 114, 130 (1993)
- 12 ; ע"א 3301/08 פטל נ' אורי, פורסם בנבו (23.8.2009, פסקה 67)) ולא מצאתי במקרה דנן
- 13 הצדקה לחרוג מכלל זה אף לא ראיתי מקום לשנות מממצאי העובדה והמהימנות שאותם גזר
- 14 ביהמ"ש קמא.
- 15 בית המשפט קמא פירט בסעיפים 42-57 לפסק-דינו את מכלול הראיות והעדויות שהונחו לפניו
- 16 ושהביאו אותו למסקנה העובדתית לפיה רישום צו הירושה נעשה ע"י עוה"ד דויטש או מי מטעמו
- 17 וכי הבקשה לרישום נערכה על ידו ובחותמתו לאחר שקיבל ייפוי כוח מאותו על"ן שהזדהה כמר
- 18 מקובסקי. גרסתו של עוה"ד דויטש לא הייתה עקבית ולא בכדי לא עוררה אמון. בהודעה
- 19 במשטרה מיום 31.12.17 מסר עוה"ד דויטש כי החתימה שלו והחותמת שלו ואישר כי מי
- 20 שאימתה את חתימתו הייתה עוה"ד קנבסקי שעובדת במשרדו (עמ' 1 ש' 11-12 להודעה). השוטר
- 21 שגבה את אותה עדות העיד בביהמ"ש קמא שמה שנכתב הוא מה שנאמר לו על-ידי עוה"ד דויטש
- 22 (עמ' 55 ש' 23 לפרוט'). קביעותיו של ביהמ"ש קמא מתבססות, בין היתר, על חו"ד המומחית
- 23 שמינה ביהמ"ש קמא לבחון את האותנטיות של חתימת עוה"ד דויטש על מסמכי הרישום
- 24 ומסקנתה, שלא נסתרה, הייתה כי קיימת "סבירות גבוהה מאוד" שעוה"ד דויטש הוא שחתם על
- 25 המסמכים. בנוסף, על כריכת תיק העסקה בלשכת רישום המקרקעין, שהומצאה לביהמ"ש קמא,
- 26 נכתב בכתב ידה של בוחנת העסקאות, גב' בן חיים, הכיתוב "ע"י דויטש הניה". הגב' הניה היא
- 27 אשתו של עוה"ד דויטש, המסייעת לו בעבודתו. בוחנת העסקאות העידה כי במקרים בהם מי
- 28 שהתייצב למסירת המסמכים לרישום אינו עוה"ד אלא מישהו אחר מטעמו, היא דואגת לצלם
- 29 את תעודת הזיהוי שלו הכוללת תמונה לאחר שהיא מזהה אותו על פי התעודה. ואכן, בתיק
- 30 העסקה שהומצא מלשכת רישום המקרקעין קיים גם צילום תעודת הזהות של גב' הניה דויטש.
- 31 למרות עדותה הברורה של בוחנת העסקאות שקושרת את אשתו של עוה"ד דויטש לרישום
- 32 העסקה, אין גרסה של אשתו של עוה"ד דויטש כי היא לא הגישה את הבקשה. למרות שנכחה
- 33 בדיונים שהתקיימו בביהמ"ש קמא, ולמרות שעוה"ד דויטש טען שגם אשתו לא הייתה מעורבת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

- 1 בתיק ואם הייתה אז גנבו גם את זהותה שלה (עמ' 35 לפרוט' הדיון בקמא) נמנע מלהעיד אותה.
2 כשנשאל עוה"ד דויטש מדוע לא הגיש תצהיר מטעם אשתו, היתמם ושאל "למה אני צריך
3 להגיש?" (עמ' 34 לפרוט' הדיון בקמא). משהתברר כי התשלום בגין אגרת הרישום בוצע בכרטיס
4 אשראי טען עוה"ד דויטש כי אישור התשלום מזויף. בעקבות זאת הוגשה תעודת עובד ציבור
5 המאשרת שמדובר בשובר אמיתי וחיוב אמיתי שבוצע בכרטיס האשראי של עוה"ד דויטש, הוא
6 ולא אחר. עוה"ד דויטש העיד כי לא הגיש תלונה למשטרה בגין גניבת פרטי האשראי שלו וביצוע
7 אותו חיוב (עמ' 37 לפרוט') גם לא תלונה לרשם המקרקעין בגין לכאורה "שאיבת" אותו מידע
8 מתיק אחר (עמ' 33 לפרוט') ובהמשך חקירתו העיד שלא גנבו לו כסף לצורך ביצוע אותו תשלום
9 (עמ' 39 לפרוט'). זה המקום לציין שגם את עוה"ד קנבסקי נמנע עוה"ד דויטש מלהעיד. עו"ד
10 קנבסקי עבדה במועדים הרלוונטיים לעסקה במשרדו של עוה"ד דויטש וקשרה אותו לעסקה כמי
11 שחתימתה וחתימתה מופיעים על גבי הבקשה לרישום כמאמתת חתימתו של עוה"ד דויטש.
12 ההסבר שלו להימנעות - לא רצה "לסבך אותה בזה" (עמ' 33 לפרוט').
13
14 17. טענתו העיקרית של עוה"ד דויטש סובבת סביב קביעת ביהמ"ש קמא בס' 58 לפסה"ד שם לטענתו
15 טמונה "נקודת הכשל הקולוסאלי שהוביל לתוצאה השגויה והמעוותת נגד המערער" (ס' 9
16 להודעת הערעור). בסעיף זה קבע ביהמ"ש קמא כי מאחר שעוה"ד דויטש הכחיש כל קשר
17 לאירועים וטען כי מעולם לא פגש או ייצג את אותו על"ן, לאחר שטענותיו אלו נדחו "אז אין בפני
18 בית המשפט גרסה ממנה ניתן ללמוד מהן הפעולות והבדיקות שביצע נתבע 3 (עוה"ד דויטש
19 ש"ש) עת התייצב במשרדו אותו אדם שהזדהה בשם מישל מקובסקי. זאת, כדי לבדוק כי אין
20 אותו אדם זכאי להירשם כבעל הזכויות בנכס. לאור כל זאת, המסקנה המתבקשת היא כי
21 הנתבע 3 התרשל במילוי תפקידו כעורך דין, מאחר שבעקבות כך התאפשרה גניבת הנכס, הרי
22 שעליו לפצות את התובע בגין נזקיו". עוה"ד דויטש טוען כי בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון
23 (כדוגמת ע"א 8124/18 יורשי המנות אלקנה ביישיץ נ' רוט, מיום 4.8.20, פורסם בנבו) עורך דין
24 אינו בלש או חוקר פרטי ולא עומדים לרשותו אמצעים טכניים מיוחדים לגילוי מעשי זיוף
25 והתחזות ובהיעדר "סימני התראה" שהיו צריכים לעורר את חשדו, לא ניתן להטיל עליו אחריות
26 מוחלטת למנוע נזק. לגרסת עוה"ד דויטש, משעה שלא הייתה לפני ביהמ"ש קמא גרסה ממנה
27 ניתן ללמוד מהן הפעולות שביצע עת התייצב במשרדו העל"ן אין כל תשתית עובדתית ו/או
28 ראייתית על מעשי רשלנות כלשהם מצדו. עוה"ד דויטש טוען כי ביהמ"ש קמא לא פירט אלו
29 "סימני התראה" עמדו בפניו "שיכלו לגרום לו לחשוד שהעל"ן שנכנס למשרדו הוא נוכל רמאי
30 שקרן וגנב" משלא היו כאלו בנמצא (ס' 18 להודעת הערעור) וכי הוא "נפל בפח! כפשוטו! ממש
31 כמו שנפלו בפח פקידי הרישום של לשכת רישום המקרקעין בחולון שלא הבחינו בעינם
32 המקצועית והמיומנת והמנוסה שצו הירושה מזויף, יען כי הזיוף היה ברמה גבוהה מאוד" (ס'
33 22 להודעת הערעור). בתשובתם לערעור זיו ולשכת רשם המקרקעין טוענים, כי יש לדחות טענה
34 זו של עוה"ד דויטש על הסף משהיא מהוות הרחבת חזית אסורה שאף סותרת את גרסתו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

- 1 בביהמ"ש קמא. לעמדתם, טענתו החלופית של עוה"ד דויטש שנטענת עתה לראשונה במסגרת
 2 הודעת הערעור ולפיה לא יכול היה לזהות את הזיוף ולא היו כל סימני התראה שהיו צריכים
 3 לעורר את חשדו כשהעל"ן נכנס למשרדו עומדת בסתירה חזיתית לגרסה העובדתית המקורית
 4 לפיה לא היה מעורב כלל בעסקה המדוברת. זיו ולשכת רישום המקרקעין אף מפנים לתמיהה
 5 שעלתה מחקירתו הנגדית של עוה"ד דויטש שענה בשלילה לשאלה הכללית אם כשבא אליו לקוח
 6 ומבקש ממנו להגיש בשמו בקשה לרישום צו ירושה הוא חייב לזהותו על פי תעודת זהות (ראו
 7 בס' 55 לפסה"ד) וטוענים שגם על בסיס זאת הוא אינו יכול לטעון כעת כי פעל כשורה עת בחן את
 8 המסמכים שהציג לפניו העל"ן.
 9
- 10 18. מקובלת עליי עמדת המשיבים (זיו ולשכת רישום המקרקעין) בעניין זה. מעבר לכך שמדובר
 11 בטענה שמרחיבה את חזית המריבה שהוגדרה בביהמ"ש קמא ועל כן אין לה מקום להישמע לפני
 12 ערכאת הערעור, כאשר צד בוחר לקבוע את יריעת המחלוקת כך שההכחשה היא מוחלטת,
 13 הוכחת חלק מטענות הצד שכנגד ביריעה הרחבה עלולה להביא לקבלת גרסתו של האחרון
 14 ובמקרה של שינוי גרסה, מהכחשה גורפת ליריעת מחלוקת מצומצמת יותר, המכחיש עלול להיות
 15 מחויב לפי היריעה הרחבה יותר. ראו, בהקשר של הדין הפלילי, ע"פ 417/83 דוד מלכה נ. מדינת
 16 ישראל פד ל"ח (1) 670 (671), שם הואשם נאשם בשיבוש הליכי משפט והשמדת ראיה, ונטען
 17 נגדו שהשתתף בניסיון להוציא גופה מהקבר. הנאשם טען שם, שלא היה כלל בבית העלמין, ובית
 18 המשפט לא האמין לטענתו, ואף לא היה מוכן לקבל את טענתו החלופית של סנגורו, לפיה הנאשם
 19 היה בבית העלמין, אך לא ידע מה הייתה מטרת הפעולה. בית המשפט העליון קבע שם, כי:
 20 "ההכחשה הטוטאלית נושאת עימה לעיתים תוצאות לוואי ראייתיות, השוללות העלאתה
 21 המאוחרת של טענה חלופית, הסותרת את ההכחות הכוללניות. כפרפראזה של האמור (בע"פ
 22 267/72 בן יאיר ואח' נ. מדינת ישראל פ"ד כז (1) 92), ניתן לומר, כי ככל שיריעת ההכחשה
 23 רחבה וטוטאלית יותר, כך גם מתקצרת האפשרות לבנות תיזה אמינה, הבנויה על הודאה
 24 חלופית חלקית בעובדות תוך סיווג קיומה של מחשבה פלילית". עוד באותו עניין ראו גם ע"פ
 25 10477/09 מובארק נ' מדינת ישראל, פורסם בנבו 19.4.2013, פס' 26 לפסק דינה של כבוד המשנה
 26 לנשיא השופטת נאור ז"ל.
 27
- 28 בענייננו, כתב התביעה ייחס לעוה"ד דויטש, במפורש, רשלנות חמורה בכל הפעולות שביצע בשם
 29 העל"ן לרישום צו הירושה (ראו בהרחבה בס' 28 לכתב התביעה). הסיבה היחידה שבגינה לא
 30 הייתה לפני ביהמ"ש קמא גרסה באשר למהות הפעולות אותן ביצע עוה"ד דויטש בפועל במשרדו
 31 משפגש את העל"ן ובמסגרת ייצוגו, נבעה מכך שעוה"ד דויטש בחר להתגונן בביהמ"ש קמא
 32 בהכחשה גורפת של מעורבותו בעסקה המדוברת, לרבות כל פגישה או ייצוג של העל"ן (כך בס' 4
 33 לכתב ההגנה). גם באופן ספציפי, במענה לטענות שהופנו כלפיו המייחסות לו רשלנות בגין אותה
 34 פרשה, טען עוה"ד דויטש בכתב הגנתו כי הטענות הללו לא לקחו בחשבון את העובדה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

- 1 הקרדינאלית כי הבקשה לרישום הירושה מזויפת, חתימתו וחותמתו זויפו וכי הוא "אינו מעורב
- 2 לחלוטין בפרשה העגומה המתוארת בכתב התביעה" (ס' 19 לכתב ההגנה). ההכחשה הגורפת
- 3 מצד עוה"ד דויטש בכתב הגנתו היא שהכתיבה את חזית המריבה שהתבררה בהליך המתנהל
- 4 בביהמ"ש קמא. עוה"ד דויטש לא היה רשאי להעלות בהליך שהתנהל בביהמ"ש קמא גרסה
- 5 עובדתית חלופית (בדבר פעולותיו כעו"ד בייצוג העל"ן) ובודאי שאינו רשאי להעלותה כעת,
- 6 במסגרת הליך הערעור, לאחר שקרסה הגנתו והוכח כי אכן היה מעורב בפרשה וייצג את העל"ן
- 7 ברישום צו הירושה שבאמצעותו איבד זיו את בעלותו בנכס. מה היו בפועל הפעולות שביצע עוה"ד
- 8 דויטש בזיהוי העל"ן ולצורך ייצוגו, האם תוך כדי הייצוג עלו "סימני התראה" שהיו צריכים
- 9 לעורר את חשדו אם לאו – קביעות עובדתיות באשר לאלו לא נדרשו משהדבר חרג מיריעת
- 10 המחלוקת אותה תחם עוה"ד דויטש, משבחר לבסס את הגנתו בביהמ"ש קמא על הכחשה גורפת
- 11 מצדו למעורבות בעסקה ובייצוג העל"ן.
- 12
- 13 19. שגגה נוספת שמוצא עוה"ד דויטש בפס"ד של ביהמ"ש קמא היא בדחיית טענת ההתיישנות
- 14 שהעלה בכתב הגנתו. לטענתו, בס' 33-35 לפסה"ד ביהמ"ש קמא "פירש באופן מקל וסלחני את
- 15 הוראות סעיף 8 לחוק ההתיישנות ובניגוד לעובדות שהוכחו בפניו". לגישתו, התנאי שנקבע
- 16 בסעיף זה לפיו הגילוי המאוחר של העובדות שמהוות את עילת התובענה מ"סיבות שלא היו
- 17 תלויות בו ושאינן בהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן" אינו מתקיים במקרה דנן, שכן רישום
- 18 צו הירושה המזויף בלשכת רישום המקרקעין נעשה עוד ביום 18.9.11 וסמוך לאחר מועד זה גם
- 19 נמכר הנכס ונרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכשת ו"יש להניח כי פעולות אלה, אשר הופיעו
- 20 בספרי המקרקעין, הגיעו בשלב זה לידיעת התובע בין בפועל ובין בחזקת ידיעה" (ס' 77 להודעת
- 21 הערעור). בנוסף טוען עוה"ד דויטש, כי "חוסר ההתעניינות המוחלט של התובע ברישום צו
- 22 הירושה האותנטי על שמו משך 10 שנים (!) תמימות, היא המקימה מניה וביה את ההתניה
- 23 שבסעיף 8 לחוק ההתיישנות "מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בהירות סבירה לא יכול היה
- 24 למנוע אותן" יען כי בקלות יכול היה למנוע את "העובדות המהוות את עילת התובענה" לו רק
- 25 טרח לרשום את צו הירושה על שמו בזמן אמת".
- 26
- 27 זיו, בתשובתו לערעור, סומך ידיו על נימוקי ביהמ"ש קמא בפסה"ד לדחיית טענת ההתיישנות,
- 28 שכן גרסתו העובדתית לפיה נודע לו על מעשה התרמית רק במהלך שנת 2016 (אז ביקש להעביר
- 29 את הנכס לבנותיו) לא נסתרה ולטענתו "בנסיבות הספציפיות של המקרה, בהן אדם מן היישוב
- 30 יורש נכס, אשר רשום על שם אימו המנוחה ורישומה מתנהל במרשם רשמי כמו לשכת רישום
- 31 המקרקעין, אין מקום לקבוע כי היה עליו לחשוך כי תתבצע עסקת מרמה אשר תוביל לגזל
- 32 הנכס".
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

20. אני סבור כי בדין קבע ביהמ"ש קמא כי דין טענת ההתיישנות לדחייה וכי עלה בידי זיו, התובע, להוכיח את התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 8 לחוק ההתיישנות שמאפשרות לו ליהנות מהחריג הקבוע בסעיף זה. אין מחלוקת, כי בענייננו לא הייתה לזיו, לפני שנת 2016, ידיעה בפועל לאף אחת מהעובדות המהוות את עילת התביעה. טרם מועד זה הוא לא ידע, אף לא חשד, שהנכס נגנב ממנו באמצעות זיוף ובוודאי שלא ידע או חשד בדבר התרשלות של מי מהנתבעים אותם תבע, זהותם והקשר הסיבתי. השאלה היא מהו המועד בו ניתן לומר כי התגלו לזיו בכוח (להבדיל מבפועל) העובדות המהוות את עילת התביעה. בהתאם להלכה שנקבעה בביהמ"ש העליון ברע"א 901/07 מדינת ישראל - הוועדה לאנרגיה אטומית נ' גיא ליפל (פורסם בנבו, 19.9.10) מעת שהתעורר, או היה צריך להתעורר, בליבו של התובע חשד סביר – קצה חוט – לקיומה של אחת מהעובדות המהוות את עילת התובענה, שומה עליו לפעול לבירורן בשקידה סבירה ואז מתחיל מרוץ ההתיישנות: "השורה התחתונה... היא, כי חשד המתעורר אצל תובע ואף חשד בכוח ייחשב כ'קצה חוט' המתחיל את מרוץ ההתיישנות ומבטל השעיית המרוץ לפי סעיף 8. 'העובדות המהוות את עילת התובענה' לצורך סעיף 8 הן עובדות, לא פרשנות משפטית, לא הבנת הדין, ולא השגת ראיות להוכחת עובדות" (שם, בפסקה 7 לפס"ד עמית). יישום הלכה זו על ענייננו מאשש את המסקנה אליה הגיע ביהמ"ש קמא באשר להתקיימות תנאי הסעיף. בשנת 2011, המועד בו בוצעה התרמית והנכס נגנב לא היה לזיו כל חשד בפועל או בכוח כי על"ן כלשהו מזויף את צו הירושה של אמו המנוחה, מזויף את זהותו של מר מקובסקי כיורשה, פועל באמצעות עוה"ד דויטש לרישום אותו צו ירושה מזויף בלשכת רישום המקרקעין ופועל למכירת הנכס לצד ג' תם לב. מחומר הראיות שהובא לפני ביהמ"ש קמא עלה כי זיו הוכיח שבאותה העת לא ידע למעשה על אף אחת מהעובדות שהקימו את עילת התביעה וגם כי אדם סביר לא היה יודע אותן מסיבות שאינן תלויות בו. לא היה כל רמז שיחשוף את זיו לרישום התרמיתי באמצעותו בוצעה הגניבה ומסקנת ביהמ"ש קמא לפיה לא היינו מצפים גם מאדם סביר לבצע בדיקה במרשם המקרקעין על בסיס שבועי או חודשי לגילוי תרמית, מקובלת עליי במלואה.

טענת עוה"ד דויטש כי זיו יכול היה בקלות למנוע את "העובדות המהוות את עילת התובענה" לו רק טרח לרשום את צו הירושה על שמו בזמן אמת", חורגת לדיון בשאלת ההתיישנות ותנאי סעיף 8 לחוק ההתיישנות. כאמור, לצורך הוכחת תנאי סעיף 8 לחוק ההתיישנות ולדחיית מרוץ ההתיישנות על התובע להוכיח שלא הייתה לו ידיעה בפועל של העובדות המקימות את עילת התובענה וכי גם בזהירות סבירה לא היה יכול היה למנוע את הסיבות בגינן לא התגלו לו העובדות. השאלה לו היה זיו רושם את צו הירושה האמיתי יכול היה למנוע את התרמית וכן אחריותו של זיו בקשר לאי הרישום מקומה להתברר במסגרת הדיון בשאלת האשם התורם. כאמור, עוה"ד דויטש אוהז בערעורו גם בטענה כלפי שיעור האשם התורם שזקף ביהמ"ש קמא לחובת לזיו, כשלטענת עוה"ד דויטש היה על ביהמ"ש קמא לקבוע לחובת זיו אשם תורם של 100% שעה שהוא זה שיכול היה למנוע לחלוטין את מעשי הזיוף והמרמה של העל"ן שבוצעו 5



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

1 שנים לאחר שניתן צו הירושה האמיתי, אותו נמנע זיו מלרשום בלשכת רישום המקרקעין.
2 משמנגד קיימת גם טענה של זיו כי על ביהמ"ש קמא היה להימנע כלל מלקבוע כי קיים אשם
3 תורם במעשיו ולאור מסקנתי כי יש לפטור את לשכת רישום המקרקעין מאחריות (מה שמותיר
4 בתמונה של חלוקת האחריות רק את זיו ואת עוה"ד דויטש) הטענות יבחנו בצוותא חדא וסוגיית
5 האשם התורם תתברר במסגרת הדיון בפרק המתאים בערעור שכנגד מטעם זיו.

6

7

הערעור שכנגד מטעם זיו

8 21. טענתו המרכזית של זיו - ביהמ"ש קמא שגה בקביעתו העובדתית לפיה "לא ניתן לקבוע כי מי
9 ששימש כבוחר עסקאות יכול היה להבחין בכך שמדובר בזיוף" (סי' 74 לפסה"ד). לטענת זיו,
10 קביעתו זו של ביהמ"ש קמא נבעה משום שביהמ"ש קמא נמנע מלנתח באופן מפורט את
11 ההבדלים בין צו הירושה המזויף לצווים אותנטיים, הבדלים עליהם עמד בהרחבה בסיכומי
12 בביהמ"ש קמא (שצורפו כנספח 12 לערעור שכנגד) ופסה"ד נעדר הסבר מדוע הבדלים אלו, כל
13 אחד מהם בנפרד וודאי כולם יחדיו, לא היו צריכים להעלות ספק לגבי האותנטיות של צו הירושה
14 בו עשה העל"ין שימוש.

15

16 מקובלת עליי עמדת לשכת רישום המקרקעין, בתשובתה לערעור שכנגד, כי יש לדחות את הטענה.

17

18 טענות זיו בעניין זה חותרות תחת הכלל לפיו ערכאת הערעור אינה נוהגת להתערב בממצאי
19 העובדה והמהימנות של הערכאה המבררת, אלא במקרים יוצאי דופן בלבד. שוכנעתי כי אין
20 מדובר במקרה שמצדיק חריגה מהכלל. ביהמ"ש קמא פירט בהרחבה את כל אותם הבדלים בין
21 צו הירושה המזויף לבין שלושה צווי ירושה אחרים שניתנו על ידי בית הדין הרבני בסמוך לאותו
22 מועד שלטענתו של זיו משקפים איך אמור להיראות צו ירושה אותנטי (בס' 64 לפסה"ד).
23 ההבדלים להן טען וטוען זיו הם הבדלים מזעריים והוכח למעשה לפני ביהמ"ש קמא כי לא קיים
24 נוסח אחד ויחיד של צו ירושה אותנטי שמונפק ע"י בית הדין הרבני. ביהמ"ש קמא התייחס
25 לעדותה של רשמת המקרקעין, שהעידה שלא ניתן להבחין מהתבוננות בצו כי מדובר בצו ירושה
26 מזויף, בין השאר משום שלרשם המקרקעין מוגשים מדי יום עשרות צווי ירושה ממועדים שונים
27 ומגופים מוסמכים שונים (ביהמ"ש לענייני משפחה, הרשם לענייני ירושה, ביה"ד השרעי ועוד)
28 וקיים שוני בין תבניות שונות של צווים לפי מועדי הנפקתם שבאה לידי ביטוי בחתימות הגורמים
29 המוסמכים להנפיק (שמתחלפים לאורך השנים), הגופן לפיו נערך הצו, הגודל והנראות של כיתוב
30 וכו'. רשמת המקרקעין הביאה לפני ביהמ"ש קמא, במסגרת תצהירה, דוגמות נוספות לצווים
31 שהובאו לפני לשכת רישום המקרקעין לתמיכה בטענותיה. הצו המזויף כלל בתוכנו את אותו
32 הנוסח שנכלל בצווים האמיתיים. ביהמ"ש קמא התייחס ואף הפנה בפסה"ד לעדותה של בוחנת
33 העסקאות שהצהירה כי צו הירושה נראה תקין ושהעידה כי נתקלה בהמון צווי ירושה שלא היה
34 בהם את המילה ז"ל לאחר שם המנוח (כמו בצו הירושה המזויף). על סמך ראיות ועדויות אלו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

- 1 שנשמעו לפניו ושלא נסתרו, קבע ביהמ"ש קמא בסעיף 74 לפסה"ד את קביעתו המנומקת לפיה
 2 "אף שהתובע טען לגבי הבדלים בין צו הירושה המזויף ותעודת הפטירה המזויפת למסמכים
 3 האמיתיים, לא ניתן לקבוע כי מי ששימש כבחון עסקאות יכול היה להבחין בכך שמדובר בזיוף.
 4 זאת בין היתר לאור המקורות השונים (בתי הדין, בתי המשפט והרשם) של צווי הירושה
 5 המוצאים בשנים שונות ולאור כך שאין אחידות וקיים קושי אובייקטיבי לעלות על זיוף כאמור"
 6 (ס' 74 לפסה"ד). קביעה עובדתית זו של ביהמ"ש קמא ניתנה לאחר לא פחות מ-5 עמודים
 7 שהקדיש ביהמ"ש קמא לניתוח מעמיק של טענת זיו ובחינתה (מעמ' 23-18) ולא מצאתי כל מקום
 8 להתערב בה. יש לזכור כי בוחנת העסקאות העידה כי היא לבדה בוחנת כ-70-60 פעולות ביום,
 9 וקביעתו של ביהמ"ש קמא לפיה לא ניתן לקבוע כי יכלה להבחין בכך שמדובר בזיוף היא אף פועל
 10 יוצא מהעובדה שגם לבחינת צו הירושה במקרה דנן הוקדש זמן מוגבל לאור המשאבים הקיימים.
 11 זה המקום לציין כי אל מול היקף המשאבים המוגבל שעמד לרשות בוחנת העסקאות לבחינת צו
 12 הירושה, כחלק מעבודתה השוטפת בכל יום עבודה, פרק הזמן שעבר בין המועד בו התגלתה לזיו
 13 התרמית ועד שהגיש את תביעתו נמשך כ-3 שנים (2019-2016) כשבכל אותה תקופה סבר הוא
 14 בעצמו כי ביה"ד הרבני הוא שהנפיק את הצו המזויף. על כך תעיד העובדה שבתחילה תבע גם את
 15 ביה"ד הרבני, בטענה שלא היה אמור להפיק את צו הירושה המדובר (ס' 3 לתביעה) כמו את
 16 הרשם לענייני ירושה והאפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים, בטענה כי לא הגישו את
 17 התנגדותם לבקשה לצו ירושה שהוגשה לביהמ"ד הרבני, לאור קיומו של צו ירושה קודם שניתן
 18 כבר לטובתו (ס' 4 לתביעה). הדבר מצביע על כך שגם זיו סבר במשך שנים כי לא מן הנמנע שצו
 19 הירושה המזויף אינו מזויף אלא צו אותנטי שהונפק ע"י ביה"ד הרבני וטענותיו החותרות כלפי
 20 קביעת ביהמ"ש קמא באשר ליכולת בוחנת העסקאות לגלות את אותו זיוף הן במידה רבה חכמה
 21 שבדיעבד.
 22
- 23 22. האשם התורם – לטענת זיו ביהמ"ש קמא שגה עת קבע שיש להטיל עליו אשם תורם בכלל
 24 ובוודאי בהיקף של 20%. לטענתו של זיו קביעתו זו של ביהמ"ש קמא אינה מתיישבת עם קביעת
 25 ביהמ"ש קמא בס' 35 לפסה"ד (בפרק הדין בהתיישנות) לפיה "לתובע בהיותו אדם מן היישוב לא
 26 היה מקום לחשוד כי נכס מקרקעין הרשום על שם אמו המנוחה ואשר רישומו מתנהל על ידי
 27 גוף רשמי של המדינה הדורש לצורך ביצוע שינוי רישום המצאת מסמכים ואישורים שונים,
 28 ייגנב ויימכר ללא ידיעתו". מנגד, טוען עוה"ד דויטש בערעור מטעמו כמו גם בתשובתו לערעור
 29 שכנגד מטעם זיו, כי היה מקום להשית על התובע אשם תורם של 100% לנזקו וזאת לאור
 30 התרשלותו הקיצונית שבאה לידי ביטוי בכך שנמנע מלרשום את צו הירושה שניתן בידו עוד ביום
 31 29.11.2006 ביחס לנכס, הגם שהיה מיוצג במסגרת הגשת הבקשה ע"י עו"ד מטעמו והגם שידע
 32 לרשום בזמן את זכויותיו לפי אותו צו ירושה על דירת מגוריה של אמו המנוחה, ובהמשך אף מכר
 33 אותה לצד ג'. גם לשכת רישום המקרקעין בתשובתה לערעור שכנגד מטעם זיו שותפה לעמדה
 34 לפיה לא נפלה כל שגיאה בהחלטת ביהמ"ש קמא להשית על התובע אשם תורם ואף כי היה מקום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 22-09-42575 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 22-10-45927 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

- 1 להטיל עליו אשם תורם בשיעור גבוה יותר מ-20%. הן זיו הן לשכת רישום המקרקעין תומכים
2 טענותיהם (המנוגדות) בפס"ד של ביהמ"ש העליון בע"א 3507/14 אורי ציפורה נ' אדמון נג'יב
3 ג'רוס (פורסם בנבו, 11.10.2015. להלן: פרשת ציפורה).
4
5 23. ביהמ"ש קמא נימק את החלטתו להטיל אשם תורם על זיו, בין השאר בקביעה הבאה: "**התובע**
6 **טען כי גם אם הנכס היה מועבר על שמו בסמוך להוצאת צו הירושה, לא היה בכך כדי למנוע**
7 **את מעשה המרמה. איני סבור כך. ייתכן בהחלט שאם התובע היה זואג להעביר את הנכס על**
8 **שמו בסמוך לאחר מכן, היה נמנע מעשה המרמה. הדעת נותנת כי נוכלים ייטו לבצע פעולות**
9 **מרמה בנכסים של נפטרים שאין בהם מעש ושהרישום בהם לא עודכן משך שנים ולכאורה אין**
10 **גורם המתעניין בהם. במיוחד הדברים אמורים, מקום בו מדובר בנכס מקרקעין שאינו בנוי" (סי'
11 82 לפסה"ד). דברים אלו של ביהמ"ש קמא מקובלים עליי במלואם, הם עולים בקנה אחד עם
12 השכל הישר ואין בהם גם משום תקדים. **בפרשת ציפורה**, קבע ביהמ"ש העליון כי אי רישום צו
13 הירושה יצר סיכון לפגיעה בזכויותיהם של המערערים שם (היורשים האמתיים) ביחס למקרקעין
14 וציין כי פקיד הרישום יכול היה לצפות את האפשרות כי הימנעותו מרישום הירושה, תגרום
15 לפגיעה באמינות הרישום ולאפשרות של עסקאות סותרות ואף תרמית, כפי שאירע באותו מקרה
16 בפועל (פסקה 14 לפסה"ד). הדברים אמנם צוינו שם בפרק שעסק באחריות פקיד הרישום אבל
17 הם נכונים גם באופן כללי ומתאימים גם בנוגע לבחינת אחריותו של זיו, שנמנע מלרשום את צו
18 הירושה בקשר לנכס במשך כ-10 שנים. בהתנהלותו זו פגם זיו באופן מודע באמינות מרשם
19 המקרקעין (שהרי בעלותו בנכס, כמו גם בדירת אמו המנוחה, נקבעה עם פטירת האחרונה
20 ומשניתן צו הירושה בידו הוא בחר לרשום אותו בקשר לדירת המנוחה, משהדבר שירת את צרכיו
21 באותה העת, ונמנע מלרשום אותו בקשר לנכס, תוך שהוא מותיר את הרישום שאינו משקף את
22 הבעלות האמתית חשוף כלפי כול עלמא) ואף יצר 'פרצה הקוראת לגנב'. בעניין ציפורה נקבע כי
23 התרשלות היורשים בהשלמת רישום הזכויות על שמם תרמה תרומה ניכרת להתרחשות הנזק
24 ועל כן נקבע להם אשר תורם בשיעור גבוה של 60%. זיו טוען כי את האשם התורם המשמעותי
25 שהוטל על היורשים בפרשת ציפורה יש להבין על רקע "**נסיבות חריגות וקיצוניות של אי השלמת**
26 **רישום במשך 40 שנה והימנעות מפעולה למרות קיומו של אירוע שהיה אמור לעורר אצל בעלי**
27 **הזכויות לבצע בדיקה"**. ברם, נקודה משמעותית שזיו אינו נותן לה את דעתו ושעומדת לחובתו
28 היא שב**פרשת ציפורה** היורשים דווקא פעלו והגישו בקשה לרישום צו הירושה שהכריז על
29 זכויותיהם בנכס בסמוך לאחר שניתן (בתוך פחות משנה). רשלנותם של אותם יורשים נקבעה
30 משום שלאחר הגשת הבקשה לרישום לא עקבו אחר הנעשה ולא גילו שבקשתם נגנזה במשרדי
31 לשכת רישום המקרקעין וזכויותיהם במקרקעין לא נרשמו. לטעמי, יש להבחין הבחן היטב בין
32 סיטואציה בה יורש נמנע מלרשום את זכויותיו במרשם המקרקעין לפי צו ירושה שמכריז על
33 זכויותיו לבין יורש שפועל לרישום זכויותיו במרשם המקרקעין, מגיש לשם כך בקשה (שנקבע כי
34 כללה את המסמכים הדרושים לצורך רישום הירושה ולפיכך היה על רשם המקרקעין להשלים**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

- 1 את רישום הירושה) אך לא עוקב אחר גורל הבקשה ולא מוודא כי הרישום בוצע בפועל. בנסיבות
2 אלו סבורני כי לא רק שלא נפלה כל שגגה בקביעת ביהמ"ש קמא כי לזיו אשם תורם למצב אליו
3 נקלע, היה על ביהמ"ש קמא לקבוע אשם זה בשיעור גבוה יותר מאשר נקבע בפועל. באי רישום
4 הנכס על שמו בסמוך להוצאת צו הירושה יצר זיו 'פרצה הקוראת לגנב'. הגנב, אותו על"ן
5 מתוחכם למדי, ניצל את אותה פרצה, ותוך שהוא נישא על כתפיו של עוה"ד דויטש (שלא היה
6 מודע למעשה התרמית ולכוונותיו הפליליות של לקוחו), ביצע את מעשה הגניבה, תחת אפה של
7 לשכת רישום המקרקעין, שלא חשדה בדבר.
8
- 9 24. משהגעתי למסקנה כי לא הוכחה התרשלות מצדה של לשכת רישום המקרקעין, ויש לקבל את
10 ערעורה, נותר לחלק את האחריות בין עוה"ד דויטש לזיו בלבד. בהקשר זה, לא נעלמה מעיני
11 ההלכה לעניין ההתערבות המצומצמת של ערכאת הערעור בקביעת האשם התורם על ידי
12 הערכאה הדיונית. במקרה שלפנינו – שעה שפטרנו את לשכת הרישום מאחריות ונותרנו עם שני
13 אחראים במקום שלשה, יש לחלק את האחריות ביניהם מחדש. מדובר, אפוא, בחלוקת אחריות
14 ראשונית ולא בהתערבות.
15
- 16 25. כפועל יוצא מכך, לו תישמע דעתי, אני סבור כי יש להגדיל את אחריותו של זיו לשיעור של 30%
17 ואת זו של עוה"ד דויטש ל-70%.
18
- 19 26. לאור מסקנתי כי יש במקרה דנן לפטור את לשכת רישום המקרקעין מאחריות מתייתר הצורך
20 להידרש לטענת זיו בערעורו לפיו על ביהמ"ש קמא היה לקבוע את אחריותה ואת אחריותו של
21 עוה"ד דויטש כמעוולים יחד שחבים ביחד ולחוד.
22
- 23 **סוף דבר**
- 24 27. לאור כל האמור לעיל, אציע לחבריי לקבל את ערעור לשכת רישום המקרקעין ולהורות על ביטול
25 פסק-הדין נגדה, לרבות ביטול חיובה בתשלום פיצוי כלפי זיו ואת חיובה בתשלום הוצאותיו
26 ושכ"ט עו"ד. את ערעורו של עוה"ד דויטש יש לקבל באופן חלקי בכל הנוגע לאשם התורם שיש
27 להשית על זיו, שאותו יש לקבוע בשיעור של 30%. כפועל יוצא מקבלת ערעור לשכת רישום
28 המקרקעין והפטרתה מאחריות והגדלת חלקו של זיו באשם התורם על עוה"ד דויטש יש להטיל
29 אחריות בשיעור של 70% מהנוק. עוה"ד דויטש ישלם לזיו את סכום הפיצוי בגין שווי המקרקעין
30 (כפי שנקבע בס' 100 לפסה"ד של ביהמ"ש קמא. זיו לא ערעור על שווי הנוק) כמו גם את סכום
31 הפיצוי בגין עגמת נפש (כפי שנקבע בס' 101 לפסה"ד) את אגרת ביהמ"ש בו נשא כמו גם את
32 ההוצאות ושכ"ט עו"ד בהליך קמא וכן ישיב לו את שכר המומחית מטעם ביהמ"ש בו נשא (הכל
33 כפי שנקבע בס' 102 לפסה"ד), הכל כדי שיעור אחריותו (70%).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

1 28. בנסיבות העניין אציע לחבריי לקבוע שבהליכים אלו שלפנינו כל צד יישא בהוצאותיו והערבונות,
2 על פירותיהם, שהופקדו ע"י כל אחד מהצדדים יושבו לידי המפקיד, באמצעות בא כוחו.

3

4

השופט נפתלי שילה:

5

אני מסכים לפסק דינו של חברי אב"ד השופט שוחט.

6

בכל הנוגע לשיעור האשם התורם שיש להטיל על זיו - יש לאבחן בין מקרה כדוגמת פרשת ציפורה

7

לבין מקרה דנן. בפרשת ציפורה רוכשי המקרקעין מהירשת התרשלו בכך שלא דאגו לרישום הזכויות

8

שרכשו בלשכת רישום המקרקעין. שעה שמדובר במי שרכש זכויות, מוטלת עליו חובה לדאוג

9

שהעסקה שבוצעה על ידו תירשם. מי שרכש קרקע מודע לכך שיש צורך שתירשם לפחות הערת אזהרה

10

על המקרקעין, על מנת שיהיה גלוי וידוע לכלל הציבור שהבעלים הרשום כבר אינו בעלים וכי

11

המקרקעין שייכים כבר לאדם אחר ובאופן זה גם תמנע עסקה נוגדת. דהיינו, על מי שביצע עסקה

12

שמשנה את זהות הבעלים הרשום במרשם, חלה חובה לדאוג לכך שהשינוי בזהות הבעלים יהיה גלוי

13

וידוע לכלל ואם הדבר לא בוצע והנכס עבר לצד ג', קיים אשם תורם משמעותי מצדו. לכן, קבע

14

ביהמ"ש העליון בפרשת ציפורה כי: **"העובדה ששטר מכר חתום לא הוגש בסופו של דבר ללשכת**

15

רישום המקרקעין, כמו גם אישור על תשלום מס שבח, מלמדת כי המערערים התרשלו התרשלות

16

חמורה בכך שנמנעו מלהשלים את רישום העסקה".

17

שונה הדבר במקרה דנן שבו זיו לא ביצע שום עסקה במקרקעין שירש. כל חטאו היה בכך שהוא לא

18

רשם בלשכת רישום המקרקעין את צו הירושה והותיר את הרישום ע"ש אמו המנוחה. אכן, כפי שקבע

19

ביהמ"ש קמא, העדר הרישום גרם לכך שעלתה הסבירות שתבוצע תרמית מאחר ש"נוכלים ייטו לבצע

20

פעולות מרמה בנכסים של נפטרים שאין בהם מעש ושהרישום בהם לא עודכן משך שנים ולכאורה

21

אין גורם המתעניין בהם. במיוחד הדברים אמורים, מקום בו מדובר בנכס מקרקעין שאינו בנוי".

22

אולם, היקף האחריות שיש להטיל על זיו עקב כך שלא פעל לרישום צו הירושה, נמוך משמעותית ממי

23

שרכש נכס ולא דאג לרישומו על שמו ואפילו לא דאג לרישום הערת אזהרה על קיומה של עסקה

24

לטובתו. יש להבחין בין מי שפעל אקטיבית וביצע פעולת רכישה שחלה עליו אחריות נכבדה לעגן את

25

שינוי הסטטוס של המקרקעין במרשם על מנת שלא תבוצע פעולה נוגדת לבין מי שהיה סביל וירש

26

נכס, שהאחריות הרובצת לפתחו לשיקוף המצב החדש במרשם, פחותה יותר.

27

לפיכך, אני מסכים שיש להטיל על זיו אשם תורם בשיעור של 30% שהוא מחצית מהאשם התורם

28

שהוטל על רוכשי המקרקעין בפרשת ציפורה.

29

זה המקום גם לעורר את תשומת ליבו של הציבור בכלל, ושל עורכי הדין בפרט, שאין די בקבלת צו

30

ירושה או צו קיום צוואה ויש לדאוג לרישומם בהקדם במרשם המקרקעין, במיוחד כשמדובר

31

במגרשים, על מנת שלא יבוצעו פעולות של תרמית במרשם, שהרי "פרצה קוראת לגנב". כפי שציין כב'



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ע"א 42575-09-22 דויטש נ' זיו ואח'

ע"א 45927-10-22 לשכת רישום מקרקעין חולון נ' זיו ואח'

1 השופט עמית בע"א 8124/18 יורשי המנוח אלקנה בשיץ נ' יעקב ז'רוט (4.8.20): "המקרקעין
2 הנתושים, בלב אזור בנוי, היו בבחינת פרצה קוראת לגנב".

3 השופטת סיגל רסלר-זכאי:

4 אני מסכימה.

5 נפסק כאמור בפסק דינו של סגן הנשיא, אב"ד השופט שוחט

6 ניתנה היום, ט"ז חשוון תשפ"ד, 31 אוקטובר 2023, בהעדר הצדדים.

7

סיגל רסלר-זכאי, שופטת

נפתלי שילה, שופט

שאול שוחט, שופט, סגן הנשיא

8