

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 767/11

ע"א 1376/11

לפני: כבוד השופטת א' חיות
כבוד השופט ע' פוגלמן
כבוד השופט צ' זילברטל

המערער בע"א 767/11 והמשיב
1 בע"א 1376/11: גיהנשה להיגי

נ ג ד

המשיבים 1-2 בע"א 767/11 1. יצחק עזורי
והמשיבים 4-5 בע"א 1376/11: 2. שלמה עזורי

המשיבים 3-4 בע"א 767/11
והמשיבים 13-14 בע"א
1376/11: 3. אברהם (אבי) אלבק
4. גיא בנדר

המשיב 5 בע"א 767/11
והמשיב 16 בע"א 1376/11: 5. בנק איגוד לישראל בע"מ

המשיב 6 בע"א 767/11
והמשיב 2 בע"א 1376/11: 6. גבי אלבו

המשיב 7 בע"א 767/11
והמשיב 3 בע"א 1376/11: 7. זאב מואטי ז"ל

המשיבים 8-9 בע"א 767/11 8. אורית רייניש
והמשיבים 6-7 בע"א 1376/11: 9. שמעון רייניש

המשיב 10 בע"א 767/11
והמשיב 8 בע"א 1376/11: 10. עודד קצב

המשיבים 11-12 בע"א 767/11
והמשיבים 9-10 בע"א
1376/11: 11. רועי בורשטיין
12. שלמה בכור

המשיב 13 בע"א 767/11
והמשיב 11 בע"א 1376/11: 13. ציון שגי

המשיב 14 בע"א 767/11

14. א. אוהב בע"מ : והמשיב 12 בע"א 1376/11
15. ברוך פדר : המשיבים 15-18 בע"א 767/11
16. רות פדר : והמערערים בע"א 1376/11
17. תקוה רודיטי
18. ניסים רודיטי
19. בנק דיסקונט לישראל בע"מ : המשיב 19 בע"א 767/11
והמשיב 15 בע"א 1376/11
- ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב -
יפו מיום 16.12.2010 בת"א 2088/05 [פורסם בנבו] שניתן
על ידי כב' השופטת ר' רונן
- תאריך הישיבה : י"ח באדר התשע"ג (28.2.2013)
- בשם המערער בע"א 767/11
והמשיב 1 בע"א 1376/11 : עו"ד ניסן שאוליאן
- בשם המשיבים 1-2 בע"א
767/11 והמשיבים 4-5 בע"א
1376/11 : עו"ד מנשה שני
- בשם המשיבים 3-4 בע"א
767/11 והמשיבים 13-14
בע"א 1376/11 : עו"ד יוסף גיא מוסרי
- בשם המשיב 5 בע"א 767/11
והמשיב 16 בע"א 1376/11 : עו"ד מירי פורת ; עו"ד מיכאל פינקלשטיין
- בשם המשיב 6 בע"א 767/11
והמשיב 2 בע"א 1376/11 : אין התייצבות
- בשם המשיב 7 בע"א 767/11
והמשיב 3 בע"א 1376/11 : אין התייצבות
- בשם המשיבים 8-9 בע"א
767/11 והמשיבים 6-7 בע"א
1376/11 : עו"ד רון סמוראי
- בשם המשיב 10 בע"א 767/11
והמשיב 8 בע"א 1376/11 : אין התייצבות

בשם המשיבים 11-12 בע"א
767/11 והמשיבים 9-10 בע"א
עו"ד שמואל סעדיה : 1376/11

בשם המשיב 13 בע"א 767/11
אין התייצבות והמשיב 11 בע"א : 1376/11

בשם המשיב 14 בע"א 767/11
אין התייצבות והמשיב 12 בע"א : 1376/11

בשם המשיבים 15-18 בע"א
767/11 והמערערים בע"א
עו"ד אסף כהן ; עו"ד עדי פורת : 1376/11

בשם המשיב 19 בע"א 767/11
אין התייצבות והמשיב 15 בע"א : 1376/11

ספרות:

י' ויסמן, דיני קניין, חלק כללי (תשנ"ו-1993)
ח' זנדברג, הסדר זכויות במקרקעין בארץ-ישראל וכמדינת ישראל (תשס"א)

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 10, 125
חוק השליחות, תשכ"ה-1965: סע' 2

מיני-רציו:

* ערעור במסגרתו נדרש ביהמ"ש לסוגיות עקרוניות בתחולת הגנת תקנת השוק הקבועה בסעיף 10 לחוק המקרקעין. בהן השאלה האם ובאילו תנאים ניתן להכיר בהסתמכות על הרישום במקרה שבו נרכשת הזכות במקרקעין ממי שאיננו הבעלים הרשום ומתברר בדיעבד כי הבעלים הרשום מעולם לא רכש זכות במקרקעין והרישום על שמו אינו נכון? וכן, האם לנוכח האפשרות לקיים את דרישת ההסתמכות באמצעות שלוח (ובמקרה זה – עורך-דין), ניתן לחייב או לזכות את השולח בגין ידיעה שבאה לידיעתו מחוץ למסגרת השליחות?

* מקרקעין – תקנות השוק – תחולתה בעסקאות מקרקעין

* מקרקעין – תקנות השוק – תנאיה

* קניין – בעלות – תקנות השוק

* קניין – מכר – תקנת השוק

* קניין – מקרקעין – רכישה בתום-לב

שני ערעורים על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי בת"א, שקיבל באופן חלקי את תביעתו של המערער בע"א 767/11 (להלן: להיגי), להירשם כבעלים של נכס מקרקעין (מוסדרים) בכפר שמריהו (להלן: הנכס). רקע: להיגי נרשם כבעל הזכויות בנכס בשנת 1975 ולטענתו עזב את ישראל בסמוך לאחר מכן. בשנת 1999 נרשם אדם בשל אלבו כבעלים של הנכס, וזאת מתוקף עסקת מכר שביצע, כביכול, עם להיגי ב-1998 (להלן: "עסקת" להיגי-אלבו). כחצי שנה קודם רישום הנכס ע"ש אלבו, מכר אלבו את הנכס לאדם בשם מואטי (להלן: עסקת אלבו-מואטי), חלק מאותן זכויות נרכשו על-ידי מואטי בנאמנות עבור אחרים וחלק אחר נמכר על-ידו במהלך השנים לאנשים שונים. כל הרוכשים השלימו את הרכישה ברישום. בשנת 2005 נודע ללהיגי לראשונה, לטענתו, כי הנכס רשום על שם אנשים אחרים והוא הגיש תביעה להירשם כבעל הזכויות בנכס. ביהמ"ש המחוזי מצא כי בפועל "עסקת" להיגי-אלבו לא נקשרה מעולם וקבע כי רישום הזכויות בנכס ע"ש אלבו נגוע בתרמית. לאור קביעה זו, נפנה ביהמ"ש לבחון את זכויותיהם של כל שורת הקונים שבאו אחריו על-פי תנאי תקנת השוק הקבועים בסעיף 10 לחוק המקרקעין. בע"א 767/11 מלין להיגי על קביעתו של ביהמ"ש המחוזי לפיה עמדו עזורי ובנדר ואלבק בתנאי תקנת השוק, ולטענתו היה על ביהמ"ש לקבוע כי הוא בעל הזכויות גם בחלקים הרשומים על שמם בנכס. ואילו בע"א 1376/11 טוענים בני הזוג פדר ובני הזוג רודיטי כי דרישת התמורה התקיימה בעניינם ולפיכך הם עומדים בתנאי תקנת השוק.

ביהמ"ש העליון (מפי השופטת א' חיות, בהסכמת השופטים ע' פוגלמן וצ' זילברטל) דחה את ערעור להיגי (ע"א 767/11) וקיבל את ערעור פדר ורודיטי (ע"א 1376/11), מהטעמים הבאים:

תקנת השוק: סעיף 10 לחוק המקרקעין קובע "תקנת שוק" במקרקעין מוסדרים אשר בהתקיים תנאיה – תשלום תמורה והסתמכות בתום לב על הרישום – יש בידיו של רוכש זכות במקרקעין לשמר בידיו את הזכות שרכש למרות שהרישום שעליו הסתמך לא היה נכון.

בהינתן מעמדה החוקתי של זכות הקניין בכלל, ומעמדן המיוחד של זכויות קניין במקרקעין בפרט, הפגיעה בבעל הזכות המקורית הנגרמת בעטייה של תקנת השוק מצריכה נקיטת זהירות יתר ומחייבת בחינה מדוקדקת על מנת לוודא כי תנאי תקנת השוק אכן התקיימו. מטעמים אלה ההגנה הניתנת על-פי סעיף 10 לחוק מוחלת רק לגבי מקרים מובהקים של הסתמכות על הרישום, דהיינו כאשר מי שרשום כבעל הזכות שנרכשה איננו בעליה לאמיתו של דבר בשל רישום שאינו נכון. לעומת זאת, לא הכירה הפסיקה בתחולתה של תקנת השוק במקרקעין במקרים אחרים, אשר בהם התחזה המוכר לבעל הזכות הרשומה, למשל באמצעות ייפוי כוח מזויף, שכן במקרה כזה ההסתמכות היא על ייפוי הכוח ולא על הרישום. במלים אחרות, סעיף 10 לחוק המקרקעין מבטיח את רוכש הזכות במקרקעין בתום לב ובתמורה רק מפני הסכנה הצפויה לו במקרה שבו יתגלה בדיעבד כי הבעלים הרשום במרשם אינו בעל המקרקעין.

עוד נפסק כי על מנת שיוכל הרוכש לחסות תחת הגנתה של תקנת השוק יש צורך כי הרכישה תושלם ברישום הזכות הנרכשת על שמו ואין די בהתחייבות אוכליגטורית בלא הקניה. הפסיקה הוסיפה וקבעה כי לצורך הגנת תקנת השוק נדרש קיום מתמשך של תום הלב עד למועד רישום הזכות במרשם המקרקעין על שם הרוכש.

ערעור להיגי: במסגרת הדיון בערעור נדרש ביהמ"ש לסוגיות עקרוניות שונות ובהן, בין היתר, השאלה האם ובאילו תנאים ניתן להכיר בהסתמכות על הרישום (בענייננו של עזורי) במקרה שבו נרכשת הזכות במקרקעין ממי שאיננו הבעלים הרשום (מואטי), ומתברר בדיעבד כי הבעלים הרשום (אלבו) מעולם לא רכש זכות במקרקעין והרישום על שמו אינו נכון. סוגיה עקרונית נוספת שאלה התייחס ביהמ"ש

נוגעת לאפשרות לקיים את דרישת ההסתמכות באמצעות שלוח (ובמקרה זה – עורך-דין) וכן לשאלה מה מתוך הדברים הידועים לשלוח יכול לחייב או לזכות את השולח בהקשר זה.

עמידה בדרישת ההסתמכות כאשר מוכר הזכות במקרקעין אינו רשום כבעל הזכות: בפסיקה ובספרות לא ניתנה תשובה חר משמעית לשאלה האם לשם עמידה בתנאי ההסתמכות הנדרש לצורך תחולת תקנת השוק במקרקעין, על הרכישה להתבצע מידי בעל הזכות הרשום עצמו. לעמדת השופטת חיות (כאן), ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות הקבועה בתקנת השוק גם כאשר המוכר אינו הבעלים הרשום ובתנאי שהתנגשות הזכויות נגרמת בשל פגם במרשם שעניינו זכות הבעלים הרשום, והרוכש הסתמך על זכות הבעלות הרשומה האחרונה ובדק את העסקאות המאוחרות לאותו רישום; לשיטתה, הרציונלים שביסוד ההגנה המוענקת לרוכש זכות במקרקעין על-פי סעיף 10 לחוק המקרקעין מצדיקים את המסקנה לפיה ההגנה האמורה תוקנה לרוכש הזכות בכל מקרה שבו הסיכון שהתממש הוא טעות במרשם, אשר גרמה להתנגשות בין זכותו של הבעלים המקורי לזכותו של הרוכש. זאת גם כאשר המוכר אינו רשום כבעלים ובלבד שהרוכש אכן הסתמך על הרישום והתקיימו יתר תנאי תקנת השוק הקבועים בסעיף 10 הנ"ל. היינו, די לו לרוכש הזכות להראות כי הסתמך בתום לב על הרישום ואין עליו חובה לבחון את העסקאות שהובילו לאותו הרישום, נוכח הוראת סעיף 125 לחוק המקרקעין הקובעת כי הרישום במרשם מהווה ראייה חותכת לתוכנו.

במקרה דנן, היה אלבו רשום כבעל הנכס בעת שעזורי התקשרו עם מואטי בהסכם לרכישת החלקים בנכס מידי ולטובת מואטי רשומה הייתה באותה עת הערת אזהרה בלבד מתוקף עסקת המכר שבינו ובין אלבו. רישומו של אלבו כבעל הנכס היה מוטעה, והוא שגרם להתנגשות בין זכויותיהם של להיגי ועזורי. עזורי בדקו את המרשם – ולא נמצא ממש בטענות שהעלה להיגי בהקשר זה במישור העובדתי – וראו שאלבו רשום כבעל הנכס. בהסתמך על רישום זה – שהתברר בדיעבד כרישום שגוי – ונוכח עסקת המכר שנקשרה בין אלבו למואטי, סברו כי יש בידי מואטי למכור להם חלקים מתוך הנכס. בכך אמנם נטלו עזורי על עצמם סיכון שאם העסקה בין אלבו למואטי לא תצא אל הפועל לא יוכל מואטי לקיים את התחייבויותיו כלפיהם. סיכון זה (שלא התממש) אינו מוגן בתקנת השוק המיועדת, כאמור, להגן מפני פגמים במרשם בלבד ולא מפני פגמים המצויים מחוץ לתחום האחריות שלו. אך אין להטיל על עזורי את הסיכון שהרישום במרשם המקרקעין הוא שגוי, שכן זהו הסיכון היחיד שהרוכש (בתמורה ובתום לב) מובטח מפניו. הצדקה נוספת לקביעה זו ניתן למצוא בכך שבהתנגשות עם זכויותיו של להיגי אין למעשה הבדל אמיתי בין מצבם של עזורי למצבם של רוכשים אחרים ממואטי, שרכשו את חלקם בנכס לאחר שכבר היה רשום. אלה גם אלה נסמכו על טעות במרשם – שלא שיקף את מצב הזכויות בנכס כהווייתו – רכשו חלקים בנכס מידי אדם שלמעשה לא הייתה לו בו זכות בת תוקף הניתנת להעברה והשלימו את רישום זכותם שלהם זמן רב לפני שלהיגי נעשה ער למתרחש.

השאלה האם דרישת ההסתמכות מתקיימת באותם המקרים שבהם הרישום השגוי על שם המוכר נעשה רק לאחר כריתת הסכם המכר והרוכש הסתמך על רישום זה הושארה גם הפעם בצריך עיון.

הסתמכות על הרישום באמצעות שלוח: ככלל, ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות שעל הרוכש לקיים באמצעות שלוח והמקרה השכיח בהקשר זה הוא של הסתמכות באמצעות בא-כוחו של הרוכש, המטפל בעסקת המכר בשמו ועבורו. במקרה כזה על הרוכש הטוען לתקנת השוק להוכיח כי השלוח הסתמך על המרשם בתום לב. כאמור, דרישת תום הלב נמשכת עד לרישום הזכות על שמו של הרוכש ובהתאם להלכה הפסוקה, רוכש העוצם עיניו אל נוכח "נורת אזהרה" הנדלקת בעקבות פרטים שונים שיש בהם כדי "להעמידו על המשמר" ולעורר חשד ביחס לזכות המוכר במקרקעין מושא העסקה, לא יוכל להיחשב כתם לב.

במקרה דנא ייצג עו"ד לויין את מואטי בעסקת אלבו-מואטי קודם שייצג את עזורי בעסקת מואטי-עזורי. לטענת להיגי עו"ד לויין, חשד בכשרותה של "עסקת" להיגי-אלבו אך עצם עיניו בפני חשדות אלה ופעל בחוסר תום לב להשלמת עסקת אלבו-מואטי, למרות אותם החשדות. חוסר תום לב זה, כך טוען להיגי, יש לייחס גם לעזורי, אותם ייצג עו"ד לויין בעסקת הרכש ממואטי. ביהמ"ש דוחה את הטענה, בקובעו שרק מה שבא לידיעתו של עו"ד לויין ונדרש לצורך פעולתו כשלוח של עזורי יש בו כדי לחייב או לזכות את עזורי (שולחיו) וידיעה שכאה לידיעתו מחוץ למסגרת זו אינה מחייבת ומזכה את השולח. על כן, לא ניתן לייחס לעזורי פגמים שנפלו, לכאורה, בתום לבו של עו"ד לויין במסגרת הבדיקות שערך עבור מואטי בעסקת אלבו-מואטי, ואין להחזיקם אחראים בגין מה שלא היה עליהם לברר כרוכשים ממואטי. הפועל היוצא מכל האמור לעיל הוא כי צדק ביהמ"ש קמא בקובעו שעזורי קיימו בתום לב את דרישת ההסתמכות על המרשם.

כן נדחתה הטענה כי ביהמ"ש קמא טעה בקובעו שעזורי קיימו את דרישת התמורה וכן לא נמצא ממש בטענותיו של להיגי כנגד ממצאיו ומסקנותיו של ביהמ"ש קמא בכל הנוגע לאלבק ובנדר.

לפיכך דין הערעור להדחות ויש להותיר על כנה את קביעתו של ביהמ"ש קמא לפיה התקיימו תנאיה של תקנת השוק במקרקעין, ככל שהדבר נוגע לעזורי אלבק ובנדר, וכי על כן גוברים רוכשים אלה על להיגי ביחס לחלקים שאותם רכשו בנכס.

ערעור פדר ורודיטי: ערעור זה עוסק בשאלת התמורה בלבד, בניגוד למסקנת ביהמ"ש קמא, ביהמ"ש סבור כי פדר ורודיטי הוכיחו במאזן ההסתברויות הנדרש במשפט האזרחי כי אכן שילמו למואטי את מלוא התמורה המוסכמת. בנוסף, הטענות שהעלה להיגי בתשובתו לערעור פדר ורודיטי, בהן הוא מלין על קביעתו של ביהמ"ש קמא לעניין הסתמכותם של פדר ורודיטי על הרישום דינן להידחות. אשר על כן וככל שהדבר נוגע לפדר ורודיטי יש לקבל את הערעור ולהורות כי מכוח סעיף 10 לחוק המקרקעין גוברות זכויותיהם בחלקי הנכס שרכשו מידי מואטי על זכויותיו של להיגי.

פסק-דין

השופטת א' חיות:

בפנינו שני ערעורים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כבוד השופטת ר' רונן) מיום 16.12.2010, שקיבל באופן חלקי את תביעתו של המערער בע"א 767/11, ג'הנשה להיגי (להלן: להיגי), להירשם כבעלים של נכס מקרקעין בכפר שמריהו (להלן: הנכס).

הרקע העובדתי

1. ביום 27.10.1975 נרשם להיגי בלשכת רישום המקרקעין כבעל הנכס ולטענתו עזב את ישראל בסמוך לאחר מכן. ביום 31.8.1999 נרשם גבי אלבו (להלן: אלבו) כבעלים של הנכס, וזאת מתוקף עסקת מכר שביצע, כביכול, עם להיגי בחודש ספטמבר 1998 (להלן: "עסקת" להיגי-אלבו). כפי שיובהר להלן, מצא בית המשפט המחוזי כי

בפועל עסקה כזו לא נקשרה מעולם וקבע כי רישום זכויות הבעלות על שמו של אלבו בנכס נגוע בתרמית. ביום 10.3.1999, כחצי שנה לפני רישום זכויות הבעלות על שמו של אלבו במרשם המקרקעין, התקשר אלבו עם זאב מואטי (להלן: מואטי) בהסכם לפיו רכש מואטי מידיו את הזכויות בנכס (להלן: עסקת אלבו-מואטי). כפי שיפורט להלן, חלק מאותן זכויות נרכשו על-ידי מואטי בנאמנות עבור אחרים וחלק אחר נמכר על-ידי מואטי במהלך השנים לאנשים שונים. מואטי נרשם אף הוא בשלב כלשהו כבעל זכויות בעלות בנכס ובהתאם להסכמי הנאמנות והמכר שבהם התקשר, הועברו זכויות אלה במרשם על שמם של הנהנים והרוכשים. בתמצית ייאמר כי ביום 21.7.2005 - כפי המשתקף מנסח הרישום מאותו היום (מוצג 2 למוצגי להיגי) - היו זכויות הבעלות בנכס רשומות על שמם של חמישה עשר אנשים שונים, וכן נרשמו משכנתאות לטובת בנק דיסקונט (על חלקיהם של בני הזוג פדר ועל חלקו של שלמה בכור) ולטובת בנק איגוד (על חלקיהם של שלמה ויצחק עזורי). לטענת להיגי, בשנת 2005 נודע לו לראשונה כי הנכס רשום על שם אנשים אחרים, אף שהוא מעולם לא מכר את הנכס לאיש ועל כן, הגיש תביעה נגד בעלי הזכויות הרשומות בנכס בדרישה לסעד הצהרתי כי כל הזכויות בנכס שייכות לו.

פסק דינו של בית המשפט קמא

2. בפסק דינו מיום 16.12.2010 קיבל בית המשפט המחוזי (כב' השופטת ר' רונן) את גרסתו של להיגי לפיה לא מכר את הנכס לאלבו ולא ידע על השינויים שחלו ברישום הזכויות טרם הגשת התביעה על ידו. בית המשפט הוסיף ודחה טענות שהעלו חלק מהקונים בדבר חוסר זהות כביכול בין להיגי התובע ללהיגי שנרשם כבעל הזכויות בנכס בקובעו כי מדובר באותו אדם וכי יש להתיל במקרה זה את הוראת סעיף 125 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין) לפיה הרישום על שמו של להיגי-התובע מהווה ראיה חותכת לזכויותיו בנכס בעת הירשמן ובלשון בית המשפט:

ס' 125 לחוק המקרקעין קובע כי רישום הבעלות על שמו של אדם בלשכת רישום המקרקעין מהווה "ראיה חותכת לתוכנו". די ברישום הבעלות על שם התובע, אם כן, בלא קשר לשאלה איך ומדוע נרשם התובע כבעלים - כל עוד אין טענה כי הרישום הוא שגוי או מזויף. כוחו של הרישום כ"ראיה חותכת" - נובע בדיוק מהעובדה שלצורך הוכחת הבעלות בנכס, לא נדרש דבר מלבד הרישום עצמו.

כמו כן דחה בית המשפט המחוזי את הטענה כי העובדה שלהיגי לא הסביר מדוע לא פעל קודם לכן לשמירה על זכויותיו בנכס מעידה על כך שלא היה בעליו, בקובעו כי בעל זכות רשומה אינו נדרש להוכיח כי פעל להגן על זכויותיו. עוד קבע בית המשפט כאמור כי להיגי הוכיח במידה הנדרשת במשפט האזרחי שלא מכר את הנכס לאלבו. כהוכחה מרכזית לכך ציין בית המשפט המחוזי כי על-פי רישומי משרד הפנים להיגי כלל לא היה בארץ במועד חתימתו לכאורה על יפוי הכוח שבו השתמש אלבו כדי להעביר את הנכס על שמו. כמו כן קבע בית המשפט כי אילו, כטענת הרוכשים, היה להיגי מתכחש לעסקה אמיתית שביצע סביר יותר להניח כי לא היה ממתין שבע שנים ובכך נוטל סיכון שהנכס יעבור לידי אדם שיהא זכאי לקבלו מכוח תקנת השוק במקרקעין. משמצא בית המשפט כי הנכס לא הועבר כדין לאלבו, הוא נפנה לבחון את זכויותיהם של כל שורת הקונים שבאו אחריו על-פי תנאי תקנת השוק הקבועים בסעיף 10 לחוק המקרקעין.

3. בנוגע למואטי קבע בית המשפט כי הסכם המכר בינו ובין אלבו נכרת בעת שלהיגי עדיין היה רשום כבעל הנכס ולטובתו של אלבו הייתה רשומה באותו השלב הערת אזהרה בלבד. על כן, כך נקבע, היה על מואטי לבדוק בדקדקנות את "עסקת" להיגי-אלבו ובין השאר לפנות ללהיגי ולוודא שאכן קיים חוזה מכר בינו ובין אלבו. משלא עשה כן, סבר בית המשפט המחוזי כי מואטי אינו זכאי ליהנות מהסתמכות על המרשם לפי סעיף 10 לחוק המקרקעין ולכן אין הוא זכאי להגנתה של תקנת השוק הקבועה באותו הסעיף. משקבע כי זכותו של מואטי נדחית מפני זכותו של להיגי, הוסיף בית המשפט וקבע כי זכויותיהם של ארבעת הנהנים אשר מואטי החזיק עבורם בנאמנות זכויות בנכס (חברת א. אוהד בע"מ, ציון שגיא, שלמה בכור (להלן: בכור) ועודד קצב), נדחות אף הן מפני זכויותיו של להיגי. אשר למשכנתא שנרשמה על זכויותיו של בכור קבע בית המשפט כי לא הוכח עבור איזו הלוואה נרשמה משכנתא זו, ולכן לא עמד הבנק בדרישת התמורה ואינו זכאי להגנת תקנת השוק בקשר עם אותה משכנתא. בני הזוג אורית ושמעון רייניש התקשרו עם מואטי בהסכם מכר לרכישת חלקים בנכס וזאת בעת שלהיגי עדיין היה רשום כבעליו ואילו לטובת אלבו ומואטי היו רשומות אותה עת הערות אזהרה בלבד. לגבי בני הזוג רייניש קבע בית המשפט כי אין לראותם כמי שהסתמכו בתום לב על המרשם מפני שלא בדקו את העסקאות שטרם הסתיימו ברישום אותה עת ("עסקת" להיגי-אלבו ועסקת אלבו-מואטי). עוד קבע בית המשפט המחוזי כי בני הזוג רייניש לא הוכיחו מתן תמורה עבור הנכס ומטעמים אלה סבר כי הם אינם זכאים ליהנות מתקנת השוק. קביעות דומות קבע בית המשפט המחוזי

גם באשר לרועי בורשטיין (להלן: בורשטיין), שרכש את הזכויות ממואטי בעת שלהיגי היה רשום כבעל הנכס, וגם לגביו נקבע כי הוא לא הסתמך בתום לב על המרשם ועל כן הוא אינו עומד בתנאי תקנת השוק.

4. לעומת זאת, באשר ליצחק ושלמה עזורי (להלן יחד: עזורי) שרכשו זכויות בנכס ביום 4.10.1999, דהיינו - בעת שאלבז כבר היה רשום כבעל הנכס ולטובת מואטי הייתה רשומת הערת אזהרה - קבע בית המשפט המחוזי כי הם עמדו בתנאי תקנת השוק. בית המשפט הדגיש בהקשר זה כי תנאי ההסתמכות על המרשם מתקיים בנסיבות אלה הגם שעזורי התקשרו בהסכם עם מואטי עוד בטרם נרשם כבעלים, שכן הם הסתמכו על כך שהרישום על שם אלבז בעת כריתת ההסכם בינם ובין מואטי הוא נכון. לכן היה עליהם לבחון את תוקף העסקה בין אלבז למואטי, שטרם הושלמה כרישום ועל-פי קביעתו של בית המשפט המחוזי "עסקה זו היתה עסקה אמיתית" שכן הפגם בהעברת הזכויות נפל עוד לפני והתבטא ברישומו של אלבז כבעלים. בית המשפט הוסיף וקבע כי נסח הרישום שעליו הסתמכו עזורי הוצא אמנם כחודשיים לפני כרישת הזכויות בנכס על-ידם, אך לדבריו השינוי היחיד שחל במרשם מאז הוצאתו הוא עיקולים שהוטלו על זכויותיו של אלבז על-ידי רשויות המס, ואלה לא השפיעו על זכויותיהם של עזורי ועל התחרות בינם ובין להיגי. על כן נקבע כי העובדה שעזורי הסתמכו על נסח שלא היה מעודכן למועד חתימת הסכם המכר, אינה פוגעת בהסתמכותם על המרשם בתום לב. עוד נקבע כי המחיר ששילמו עזורי עבור הזכויות שרכשו היה אמנם נמוך, יחסית, אך אין מדובר במחיר נמוך באופן קיצוני עד כי יש בו כדי לשלול את התקיימותן של דרישות תום הלב והתמורה. תשלום התמורה המוסכמת על ידם הוכח אף הוא לפי קביעת בית המשפט באמצעות קבלות שהציגו מאת עו"ד מיכאל לוין (להלן: עו"ד לוין), אשר ייצג אותם בעסקת המכר עם מואטי (ואת מואטי בעסקת המכר עם אלבז). משכך הגיע בית המשפט המחוזי, כאמור, למסקנה כי עזורי עומדים בתנאי תקנת השוק שבסעיף 10 לחוק המקרקעין וכי מטעם זה זכויותיהם בחלקים שרכשו מתוך הנכס גוברות על זכויותיו של להיגי. בהתאמה הוסיף בית המשפט וקבע כי המשכנתא שרשם בנק איגוד ביום 28.3.2001 על זכויותיהם של עזורי עומדת אף היא בתוקפה.

5. בני הזוג פדר ובני הזוג רודיטי (המערערים בע"א 1376/11; [פורסם בנבו] להלן יחד: פדר ורודיטי) וכן אברהם אלבק וגיא בנדר (להלן יחד: אלבק ובנדר) רכשו אף הם חלקים שונים בנכס מידי מואטי. רוכשים אלה כולם היו מיוצגים בעסקאות הרכישה

על-ידי עו"ד יוסף גיא מוסרי (להלן: עו"ד מוסרי). בני הזוג פדר ובני הזוג רודיטי התקשרו ביום 27.7.2000, כל זוג בנפרד, עם מואטי בחוזה לרכישת 250/5914 חלקים מתוך הנכס ורשמו את בעלותם בזכויות אלה ביום 5.12.2000. אלבק רכש 532/5914 חלקים מהנכס ביום 13.4.2000, מחציתם בנאמנות עבור בנדר, בהתאם להסכמה מוקדמת ביניהם. זכויותיהם של אלבק ובנדר באותם חלקים נרשמו במרשם ביום 16.7.2001. לעניין ההסתמכות על המרשם קבע בית המשפט המחוזי כי לתצהיריהם של אלבק ובנדר צורך נסח רישום מיום 13.4.2000 המעיד כי באותה עת כבר היה מואטי רשום כבעל הנכס. עוד קבע בית המשפט כי בהינתן העובדה שעו"ד מוסרי ייצג לא רק את אלבק ובנדר אלא גם את פדר ורודיטי בעסקאות הרכישה וטיפול עבורם בכל הבדיקות הנדרשות לצורך כך, די בנסח שהוצג כאמור על מנת להוכיח את ההסתמכות על המרשם כפי שהוא משתקף באותו הנסח מצד כל לקוחותיו (פדר, רודיטי, אלבק ובנדר). בית המשפט המחוזי ער היה לכך שהנסח הוא מיום חתימת ההסכם בין מואטי לאלבק ובנדר ואילו ההסכם עם פדר ורודיטי נערך שלושה חודשים לאחר מכן, אך לגישתו אין בכך כדי לשלול את הסתמכותם של פדר ורודיטי על המרשם. יחד עם זאת, וככל שהדבר נוגע לדרישת התמורה, סבר בית המשפט המחוזי כי פדר ורודיטי לא עמדו בנטל המוטל עליהם להראות כי שילמו את מלוא התמורה המוסכמת ומטעם זה הגיע בית המשפט למסקנה כי לא עומדת לבני הזוג פדר ולבני הזוג רודיטי הגנתה של תקנת השוק. רודיטי, כך נקבע, הציגו תצלום שיק לפקודתו של מואטי על סך של 50,613 ש"ח, פחות מחצי מהתמורה הנטענת, ופדר לא הציגו ראיה כלשהי לעניין תשלום התמורה, למעט תצהיר העדות מטעמם בו טענו כי התשלום בוצע. בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע כי פדר ורודיטי אף לא הציגו הסבר מדוע לא צירפו ראיות טובות יותר לעניין תשלום התמורה ולפיכך קבע כי הם לא עמדו בנטל הנדרש להוכחת תשלום התמורה בעבור החלקים שרכשו בנכס. לעומת זאת וככל שהדבר נוגע לאלבק ולבנדר סבר בית המשפט כי הראיות שהוצגו על-ידם לעניין תשלום התמורה הינן מספקות ומשכך, הוסיף וקבע כי לגביהם הוכחה התקיימותם של תנאי תקנת השוק במלואם. אלבק ובנדר, כך נקבע, הציגו תצלומי שיקים ששילמו למואטי, וכן מכתב מטעם עו"ד לזין (בא-כוחו של מואטי בעסקה זו), המאשר כי קיבל את מלוא התמורה עבור החלקים שרכשו אלבק ובנדר בנכס. בית המשפט הוסיף ודחה בכל הנוגע לשניים אלה את טענת להיגי לפיה העובדה שבנדר רכש את חלקיו של אלבק בנאמנות עבורו מעידה על חוסר תום לב ועל ניסיון להתחמק מתשלום מיסים, והעדיף בעניין זה את גרסתם של אלבק ובנדר כי פעלו בדרך זו בשל העובדה שאלבק לא יכול היה להגיע למעמד החתימה על ההסכם. עוד קבע בית המשפט המחוזי כי הנאמנות של בנדר עבור אלבק

צוינה באופן מפורש בהסכם עם מואטי, ולא כך נוהגים אנשים המבקשים לפעול בדרכי רמייה.

על פסק דינו של בית המשפט קמא ערערו לפנינו להיגי, הטוען לזכות בעלות בנכס כולו (להלן: ערעור להיגי), ופדר ורודיטי הטוענים כי דרישת התמורה התקיימה בעניינם ולפיכך הם עומדים בתנאי תקנת השוק (להלן: ערעור פדר ורודיטי).

טענות הצדדים בערעור להיגי

6. בערעורו מלין להיגי על קביעתו של בית המשפט המחוזי לפיה עמדו עזורי וכנדר ואלבק בתנאי תקנת השוק, ולטענתו היה על בית המשפט לקבוע כי הוא בעל הזכויות גם בחלקים הרשומים על שמם בנכס. ביחס לעזורי קובל להיגי על כך שבית המשפט המחוזי הניח כמובן מאליו שעו"ד לויין אשר ייצג אותם, הסתמך עבורם על המרשם, וזאת לטענתו מבלי שעזורי הציגו כל ראיה לכך שעו"ד לויין בדק עבורם את המרשם ומבלי שהוא עצמו העיד שעשה כן. בהקשר זה טוען להיגי כי לשם הסתמכות אין די בידיעה כללית הנובעת מעסקה קודמת ויש להוכיח הסתמכות אקטיבית על המרשם לצורך העסקה הרלוונטית. יתרה מכך, לטענתו יש להניח שעו"ד לויין אשר ייצג את מואטי בעסקה עם אלבו כלל לא היה תם לב שכן היו לו סיבות לחשוד כי "העסקה" בין להיגי לאלבו הייתה מזויפת ולפיכך, פעולותיהם של עזורי כשולחיו אף הן לא נעשו בתום לב. עוד טוען להיגי כי לא הוכח שהנסח שהציגו עזורי ושעליו הסתמכו לטענתם הוא אכן נסח אותנטי שהוצא מלשכת רישום המקרקעין וללא הוכחה כזו לא ניתן כלל לראות בו ראיה קבילה. בנוסף טוען להיגי כי חלפו כחודשיים מן המועד שבו הוצא הנסח עליו הסתמכו עזורי, לטענתם, ועד למועד בו כרתו את ההסכם לרכישת זכויותיהם בנכס, ובמהלך תקופה זו הוטלו על הנכס עיקולים לטובת רשויות המס בגין חובותיו של אלבו. משכך, על-פי טענת להיגי, לא ניתן לומר שעזורי הסתמכו על המרשם בתום לב שכן הנסח שעליו הסתמכו לא העיד על מצבו האמיתי של הנכס בעת כריתת החוזה, ומכל מקום תום לב מחייב לשיטתו הסתמכות על נסח ערכני. להיגי מוסיף וטוען בהקשר זה כי הסתמכות בתום לב על המרשם מחייבת אמונה שהמוכר הוא בעל הזכויות במקרקעין הנרכשים, ואילו עזורי רכשו את הנכס ממואטי שעה שאלבו הוא זה שהיה רשום כבעלים. נוסף על כך טוען להיגי כי עזורי לא הוכיחו את תשלום התמורה וכי הקבלות שהציגו מעידות על תשלום סכום הנמוך מן התמורה החוזית המוסכמת בלא שעלה בידיהם להסביר את הפער בין הסכומים. עוד לעניין התמורה ששילמו עזורי טוען להיגי כי קביעת בית המשפט המחוזי לפיה מדובר

בתמורה ראויה נסמכה על חוות דעת שהגישו פדר ורודיטי, אך זו התייחסה למועד שבו רכשו הם את חלקם בנכס (כשנה לאחר עזורי) ואילו השוואת התמורה ששילמו עזורי לעסקאות אחרות שנערכו בנכס וכן לחוות דעת שמאית מטעם בנק איגוד, מעלה כי התמורה המוסכמת בעסקה עם עזורי הייתה נמוכה. להיגי מוסיף וטוען לעניין זה כי אי התערבותן של רשויות המס בתמורה המוסכמת אין בה כדי להעיד על נאותות התמורה וכי זו יכולה לנבוע מסיבות אחרות. בהמשך לטענותיו כלפי עזורי וככל שהדבר נוגע לתביעתו נגד בנק איגוד, שרשם משכנתא על זכויות עזורי בנכס, טוען להיגי כי אם יתקבל הערעור בעניינם של עזורי יהיה מקום לקבוע שזכויותיו שלו עדיפות גם על אלו של הבנק, וכי לא עלה בידי הבנק להוכיח באופן עצמאי את דרישות תקנת השוק ביחס לעסקת המשכנתא שבינו לבין עזורי.

6. ביחס לאלבק ובנדר טוען להיגי כי בית המשפט המחוזי הפך את נטל ההוכחה בקובעו כי "לא הועלתה על-ידי התובע וגם לא הובאה בפני כל הוכחה לכך שאלבק ובנדר לא הסתמכו בתום לב על הרישום", ובדומה לטענותיו ביחס לעזורי הוא טוען שבית המשפט המחוזי הניח לטובתם כי הנסח שהציגו היה אותנטי וכי בא-כוחם הסתמך עליו, אף שאיש לא העיד על מקור הנסח או על האופן שבו הסתמך עליו. להיגי מוסיף וטוען כי העובדה שאלבק ובנדר רכשו את חלקם בנכס ממואטי בעת שרביץ עליו עיקול, שוללת את הטענה שהסתמכו על המרשם בתום לב. אשר ליסוד התמורה טוען להיגי כי בית המשפט נתן משקל יתר למכתב שהציגו אלבק ובנדר מעו"ד לויין המאשר את קבלת התשלום מהם, ולטענתו כלל לא מדובר במסמך קביל ואף אם היה קביל הוא אינו מאשר את קבלת מלוא התמורה. על-פי להיגי, אלבק ובנדר אף לא הבהירו מדוע לא הציגו אסמכתאות ברורות לתשלום מלוא התמורה ומכאן שהיה על בית המשפט לקבוע כי לא הוכיחו את תשלום התמורה, כפי שקבע ביחס לפדר ורודיטי. לבסוף טוען להיגי כי אלבק ובנדר הציגו מצג כוזב לרשויות המס כאשר דיווחו כי כל אחד מהם שילם למואטי עבור חלקו מבלי שהוכח כי אלבק שילם את חלקו בתשלום הראשון על הנכס, ומכאן שלא רכשו את חלקם בנכס בתום לב והם אינם זכאים ליהנות מתקנת השוק.

7. בתשובתם לערעור להיגי טוענים עזורי כי עשו את כל הבדיקות הנדרשות לפני שחתמו על ההסכם לרכישת חלקיהם בנכס ממואטי, הן באופן אישי והן באמצעות בא-כוחם בעסקה, עו"ד לויין, שהיה מעורב גם בהעברת הנכס מאלבו למואטי והכיר היטב את מצבו המשפטי. לטענת עזורי, הם אמנם כרתו את ההסכם הרכישה כאשר הייתה

רשומה לטובת מואטי הערת אזהרה בלבד, אך בדקו ומצאו שאלבז הוא הבעלים הרשום, עיינו בהסכם שכרת עם מואטי, ווידאו כי על-פי הסכם זה רכש מואטי מאלבז את זכויות הבעלות בנכס. עזורי טוענים כי בדרך זו היה נוהג כל קונה סביר ולא הייתה להם דרך אחרת לוודא את כשרות העסקה. עוד הם מציינים כי הבדיקה שערכו לזכויות הרשומות התבססה על מסמכים אותנטיים והוכחה כנכונה שכן לא הועלתה כל טענה שנפל פגם כלשהו בעסקת אלבז-מואטי והפגם שנמצא בדיעבד נוגע להעברת הבעלות על שם אלבז. לטענתם, בעת שכרתו את חוזה המכר עם מואטי היה אלבז רשום כבעל הנכס, והם היו רשאים להסתמך על רישום זה ולבדוק רק את העסקאות המאוחרות לרישומו של אלבז כבעלים. כל קביעה אחרת משמעה לטענת עזורי כי רוכש מקרקעין ייאלץ לבדוק את כל שרשרת העסקאות שנערכו במקרקעין מאז ומעולם, והדבר סותר את הרציונל של תקנת השוק. אשר לטענה בדבר הסתמכות על נסח לא עדכני טוענים עזורי כי אפילו מדובר ברשלנות, אין מדובר בפעולה בחוסר תום לב, וכי מכל מקום בפרק הזמן שחלף בין הוצאת הנסח שעליו הסתמכו למועד רכישת זכותם בנכס לא הועברה הבעלות בנכס אלא נרשם בו עיקול בלבד, שאינו משליך על זכויותיהם בנכס ועל התחרות בינם ובין להיגי. אשר לתמורה ששילמו עבור זכויותיהם בנכס, סומכים עזורי את ידיהם על קביעת בית המשפט המחוזי כי אי-התערכות רשויות המס בתמורה שנקבעה מחזקת את המסקנה כי מדובר בתמורה ראויה, וכי המחיר ששילמו היה סביר.

8. בנק איגוד הודיע לבית המשפט כי ההלוואה שהובטחה במשכנתא נפרעה בינתיים ולכן הוא אינו מתנגד למחיקת המשכנתא מן הנכס ובהתאם ביקש בנק איגוד למחוק את הערעור נגדו בהיותו תיאורטי. להיגי התנגד לבקשת הבנק למחיקת הערעור נגדו וטען כי אינה מגובה בתצהיר וכי הבנק לא הבהיר מדוע שתק עד כה וגרם לו להגיש סיכומים גם בנוגע למחלוקת עמו. עוד טען להיגי כי אם יימצא ששגה בית המשפט המחוזי בדחותו את התביעה נגד בנק איגוד, יהיה מקום לבטל גם את חיובו בהוצאות הבנק בערכאה קמא בסך 20,000 ש"ח. נוכח עמדת להיגי, קבע הרשם כי הערעור נגד הבנק לא יימחק והוא הגיש סיכומים כמשיב. בסיכומיו חזר הבנק על עיקר טענותיהם של עזורי בציינו כי ככל שעומדת להם תקנת השוק זכויותיו שלו בנכס כשרות ומכל מקום, טען כי עמד בעצמו כתנאי תקנת השוק ככל שהדבר נוגע להסכם המשכנתא. בדיון שנערך בערעור קיבל להיגי את עמדת בית המשפט לפיה בנסיבות שנוצרו לא היה מקום להגשת הערעור נגד בנק איגוד, אך ביקש לשוב ולבחון את שאלת ההוצאות.

9. אלבק ובנדר טוענים בתשובתם לערעור להיגי כי הם אינם בקיאים בשוק הנדל"ן ולכן נעזרו בעו"ד מוסרי שביצע עבורם את כל הבדיקות הנדרשות ביחס לנכס, לרבות הוצאת נסח הרישום הנוגע לנכס, כי הם הסתמכו על המרשם בעזרת עו"ד מוסרי וכי יש להחיל בהקשר זה את הכלל הקובע כי "שלוחו של אדם כמותו". עוד טוענים אלבק ובנדר כי להיגי לא התנגד לצירוף נסח הרישום לתצהירם, ולכן אינו יכול לטעון כעת כי לא הוכח שמדובר בנסח אותנטי או כי בית המשפט המחוזי הטיל עליו את נטל ההוכחה להראות שהם לא הסתמכו על המרשם. אשר לעצם ההסתמכות מוסיפים אלבק ובנדר וטוענים כי בעת שרכשו את חלקיהם בנכס היה מואטי הבעלים הרשום שלו וכי לא היה ביכולתם לדעת על התרמית בשלב שקדם לכך ("עסקת" להיגי-אלכו). אלבק ובנדר מוסיפים וטוענים כי היו מודעים לכך שבעת שרכשו את הזכויות בנכס רבץ עליו עיקול, והדבר אף צוין מפורשות בחוזה שערכו עם מואטי. לכן יש לדחות את הטענה כאילו פעלו בחוסר תום לב בהקשר זה. אשר להתחשבות הפנימית ביניהם במסגרת יחסי הנאמנות, טוענים אלבק ובנדר כי סוגיה זו אינה רלוונטית שכן תום הלב הנוגע לתקנת השוק צריך להיבחן ביחס לעסקה שערכו עם מואטי בלבד, אך מכל מקום הם טוענים כי מדובר בנאמנות כשרה שדווחה כדין. אלבק ובנדר מוסיפים וטוענים כי טענותיו של להיגי בדבר אי עמידתם בדרישת התמורה הועלו לראשונה בשלב הסיכומים בבית המשפט המחוזי ומכל מקום, תשלום התמורה על-ידם במלואה אושר על-ידי עו"ד לויין והטענות שהועלו נגדם בהקשר זה אין להן בסיס.

10. למען שלמות התמונה יצוין כי רועי בורשטיין ושלמה בכור (להלן: בורשטיין ובכור) ערערו אף הם על פסק דינו של בית המשפט המחוזי (ע"א 1024/11), [פורסם בנבו], אך ערעורם נמחק ביום 28.3.2011 בשל אי-תשלום האגרה ואי-הפקדת עירבון. בסיכומיהם כמשיבים בערעור להיגי, ואף שהוגדרו בו כמשיבים פורמאליים, הם ביקשו כי פסק דינו של בית המשפט המחוזי יבוטל וזכויותיהם בנכס יושבו להם. להיגי מצדו הגיש בקשה למחיקת סיכומיהם בשל איחור בהגשתם ונוכח טענתו כי בעל-דין המבקש סעד אופרטיבי נדרש להגיש ערעור עצמאי ואינו רשאי להגיש "ערעור מוסווה". בהחלטת כבוד הרשמת ד' כהן-לקח מיום 1.5.2012 נקבע כי אמנם מדובר בהתנהלות דיונית "בעייתית" אך ערכאת הערעור מוסמכת ליתן כל החלטה שצריך היה לתיתה, לרבות החלטה לטובת מי שלא הגיש ערעור והוא משיב בערעור שהוגש. על כן, נקבע כי הגם שעומדת בפני בורשטיין ובכור משוכה גבוהה ביותר לקבלת הסעד לו הם עותרים, אין מקום למחוק את סיכומיהם על הסף. בדיון לפנינו הושגה הסכמה לפיה יחזרו בהם בורשטיין ובכור מטענותיהם ולא יחויבו בהוצאות.

טענות הצדדים בערעור פדר ורודיטי

11. פדר ורודיטי מיקדו את ערעורם בטענה כי הוכיחו את תשלום התמורה למואטי עבור הזכויות שרכשו בנכס. לטענתם הם הציגו בפני בית המשפט המחוזי את ההסכמים בינם ובין מואטי בהם צוין כי תשלום ראשון שולם במעמד חתימת ההסכם, וכי רישום הנכס על שמם ייעשה רק בתנאי שישלמו את יתרת הסכום בתוך 60 ימים. פדר ורודיטי מוסיפים וטוענים כי בית המשפט המחוזי לא פקפק בתום לבם או באותנטיות של ההסכם שכתרו עם מואטי ועל כן, עצם העברת הזכויות על שמם מוכיחה כי שילמו את כל התמורה. בנוסף טוענים פדר ורודיטי כי בשטר המכר ששימש להעברת הבעלות על שמם והוצג בפני בית המשפט המחוזי, הצהירו שני הצדדים כי התמורה הועברה במלואה, וכך הצהירו הם ועו"ד לויין גם בתצהירי העדות בלא שנחקרו עליהם בהקשר זה. בני הזוג רודיטי טוענים עוד כי הציגו בבית המשפט המחוזי תצלום של המחאה לפקודת מואטי על סך 50,613 ש"ח שם נכתב בכתב יד: "מאשרת קבלת השיק יתרת הסכום המגיע ע"פ הסכם מכר מואטי רודיטי מיום 27.7.00". על מסמך זה חתומה הגב' חני בר-יוסף שהייתה באותה עת מתמחה במשרדו של עו"ד לויין, ורודיטי רואים בכך ראיה משמעותית לתשלום מלוא התמורה על-ידם. לטענתם, קיבל בית המשפט אישור דומה בעניינם של אלבק ובנדר וראה בו "אישור גמר חשבון" המוכיח את דרישת התמורה והם סבורים כי אין הצדקה שמסמך כגון זה ישמש ראיה מספקת בעיני בית המשפט המחוזי בעניינם של אלבק ובנדר אך לא בעניינם שלהם. פדר ורודיטי מוסיפים כי בצדק נקבע שהם הסתמכו כדין על המרשם, שכן המועד הקובע לבחינת ההסתמכות הוא לשיטתם מועד החתימה על שטר המכר ולא על הסכם המכר ולפיכך, אין כל פגם בכך שהנסח שאליו הפנו בתצהיריהם הוצא מספר ימים לאחר מועד החתימה על הסכם המכר. עוד הם טוענים כי יש לייחס להם את ידיעתו של בא-כוחם, עו"ד מוסרי, המבוססת על הנסח שהוציא עבור עסקת המכר שביצעו קודם לכן אלבק ובנדר.

12. להיגי טוען בתשובתו כי ערעורם של פדר ורודיטי נוגע לשאלה עובדתית וכי אין מקום להתערבותה של ערכאת הערעור בממצאים שקבע בית המשפט קמא לעניין אי הוכחת תשלום התמורה על-ידם. לגופו של עניין טוען להיגי כי לא ניתן להוכיח ששולמה תמורה על בסיס ראיה המוכיחה התחייבות לתשלום כגון הסכם המכר או על בסיס מסמך של הקונים עצמם כגון שטר המכר וכי יש צורך בראיה אובייקטיבית לכך שבוצע תשלום בפועל, כגון שיק או מסמכים בנקאיים. לטענתו, שלילת קניינו מתוקף

תקנת השוק היא תוצאה חמורה ומרחיקת לכת ועל כן יש לה מקום רק כאשר הקונה עומד בנטל ההוכחה הנדרש. עוד טוען להיגי כי תביעתו הוגשה חמש שנים בלבד לאחר רכישת הזכויות בנכס על-ידי פדר ורודיטי ואין כל הצדקה לכך שלא שמרו את המסמכים הנדרשים במשך תקופה כה קצרה. אשר לטענה כי עו"ד לזין הצהיר שקיבל מפדר ורודיטי את מלוא התמורה, טוען להיגי כי עו"ד לזין היה תחילה אחד הגנתבעים, ולכן היה לו אינטרס לגרום לכך שהתביעה תידחה. כמו כן טוען להיגי כי היו בתצהירו של עו"ד לזין סתירות פנימיות ויש להניח כי בית המשפט המחוזי לא ראה בו עד מהימן. להיגי מוסיף וטוען כי בית המשפט קמא שגה בקובעו כי פדר ורודיטי הוכיחו את הסתמכותם על הרישום. לטענתו, בית המשפט המחוזי הניח כי בא-כוחם של פדר ורודיטי, עו"ד מוסרי, הסתמך גם למענם על הנסח שהוציא לצורך העסקה של אלבק ובנדר, בעוד שפדר ורודיטי טענו בתצהיריהם כי הסתמכו על נסח שהוצא שלושה ימים לאחר המועד שכרתו את ההסכם לרכישת זכויותיהם. עוד טוען להיגי כי עו"ד מוסרי לא העיד במשפט, ולכן לא היה מקום לקביעתו של בית המשפט המחוזי כי הוא הסתמך על נסח שאותו הוציא עבור עסקה אחרת, וראוי היה שייקבע כי פדר ורודיטי לא עמדו גם בנטל להוכיח כי הסתמכו על הרישום.

13. במסגרת הערעור הגישו פדר ורודיטי בקשה להצגת ראיות נוספות, ובהן תצלומי המחאות ששילמו למואטי ותדפיסי חשבונות בנק המוכיחים לטענתם כי שילמו למואטי את התמורה המוסכמת עבור הזכויות שרכשו בנכס. לטענתם ראיות אלה מוכיחות באופן ודאי את תשלום התמורה למואטי ועל כן הן יסייעו לבית המשפט לברר את האמת בסוגיה זו וימנעו עיוות דין והם מדגישים כי מדובר במסמכים אשר אינם מצריכים את החזרת הדיון לבית המשפט המחוזי ועל כן לא ייגרם ללהיגי נזק דיוני בשל קבלת הבקשה. עוד הם טוענים כי לא הגישו ראיות אלה בבית המשפט המחוזי משום שסוגיית תשלום התמורה החוזית - להבדיל מסכומה - כלל לא הייתה שנויה במחלוקת בין הצדדים ואיש מהעדים אף לא נחקר על כך. לכן הניחו כי העניין מוסכם על כל הצדדים.

להיגי מתנגד לבקשה וטוען כי בכתב התביעה צוין על-ידו שהנטל להוכיח את התקיימות תנאיה של תקנת השוק מוטל על הנתבעים ולשיטתו פדר ורודיטי לא עמדו בנטל זה. להיגי מדגיש כי העובדה שלא חקר עדים בסוגיה זו אין בה כדי ללמד כי הוא הסכים לכך שהתמורה שולמה ועוד הוא מציין כי נטל ההוכחה המוטל על נתבע אינו נגזר מקו החקירה של התובע. בנוסף טוען להיגי כי הבקשה להגשת ראיות נוספות

הוגשה בחוסר תום לב, תוך שפדר ורודיטי מבקשים למעשה לנהל מחדש את המשפט על-פי קו הגנה אחר, מבלי שניתן על-ידם כל הסבר לכך שראיות אלה לא הוגשו לבית המשפט קמא. לטענתו, פדר ורודיטי טענו בבקשה לעיכוב ביצוע שהוגשה לבית המשפט המחוזי כי אין בידיהם אסמכתאות להעברת התמורה למואטי, והם מושתקים מלטעון כעת כי "מצאו" ראיות כאלה. לבסוף טוען להיגי כי קבלת הבקשה תגרום לו נזק דיוני עצום בכך שייאלץ לשוב ולנהל דיון עובדתי בראיות שיוגשו תוך העדפתם של פדר ורודיטי על פני יתר המשיבים שלא קיבלו הזדמנות ל"מקצה שיפורים" בשלב הערעור.

דיון

תקנת השוק - כללי

14. סעיף 10 לחוק המקרקעין קובע "תקנת שוק" במקרקעין מוסדרים אשר בהתקיים תנאיה - תשלום תמורה והסתמכות בתום לב על הרישום - יש בידיו של רוכש זכות במקרקעין לשמר בידיו את הזכות שרכש למרות שהרישום שעליו הסתמך לא היה נכון. ובלשון הסעיף:

מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון.

חשיבותה הרבה של תקנת השוק טמונה בכך שהיא מגבירה את הוודאות בעסקאות במקרקעין ומבצרת את מעמדו של המרשם כמנגנון המשקף נאמנה את מצב הזכויות במקרקעין. יחד עם זאת, כהינתן מעמדה החוקתי של זכות הקניין בכלל, ומעמדן המיוחד של זכויות קניין במקרקעין בפרט, נוכח ערכם, ייחודם וכמותם המוגבלת (ראו יהושע ויסמן דיני קניין - חלק כללי 100-116 (1993) (להלן: ויסמן)), הפגיעה כבעל הזכות המקורית הנגרמת בעטייה של תקנת השוק מצריכה נקיטת זהירות יתר ומחייבת בחינה מדוקדקת על מנת לוודא כי תנאי תקנת השוק אכן התקיימו (ראו: ע"א 599/77 קורצפלד נ' אדלר, פ"ד לד(2) 29 (1979) (להלן: עניין קורצפלד); ע"א 4609/99 בעלי מקצוע נכסים (1997) בע"מ נ' סונדרס, פ"ד נו(6) 832, 848 (2002) (להלן: עניין סונדרס); ע"א 2046/06 אלג'אבר נ' חליל, [פורסם בנבו] פסקה 13 (11.3.2013) (להלן: עניין אלג'אבר)). מטעמים אלה אף הקפידה הפסיקה לתחום את ההגנה הניתנת על-פי סעיף 10 לחוק ולהחילה רק לגבי מקרים מובהקים של הסתמכות

על הרישום, דהיינו כאשר מי שרשום כבעל הזכות שנרכשה איננו בעליה לאמיתו של דבר בשל רישום שאינו נכון. לעומת זאת, לא הכירה הפסיקה בתחולתה של תקנת השוק במקרקעין במקרים אחרים, אשר בהם התחזה המוכר לבעל הזכות הרשומה, למשל באמצעות ייפוי כוח מזויף, שכן במקרה כזה ההסתמכות היא על ייפוי הכוח ולא על הרישום (ראו: ע"א 2680/90 ס.מ. יצירה השקעות ופיתוח בע"מ נ' מוזאפאר, פ"ד מט(1) 649, 659 (1995) (להלן: עניין יצירה השקעות); חנוך דגן קניין על פרשת דרכים מט(1) 279-277 (2005) (להלן: דגן); מיגל דויטש קניין כרך ד 266-263 (2007) (להלן: דויטש); ויסמן, בעמ' 312). במלים אחרות, סעיף 10 לחוק המקרקעין מביטח את רוכש הזכות במקרקעין בתום לב ובתמורה רק מפני הסכנה הצפויה לו במקרה שבו יתגלה בדיעבד כי הבעלים הרשום במרשם אינו בעל המקרקעין.

עוד נפסק כי על מנת שיוכל הרוכש לחסות תחת הגנתה של תקנת השוק יש צורך כי הרכישה תושלם ברישום הזכות הנרכשת על שמו ואין די בהתחייבות אובליגטורית בלא הקניה (ראו: רע"א 2267/95 בא-כוח היועץ המשפטי לממשלה במשרד האפטרופוס הכללי נ' הרטפלד, פ"ד מט(3) 854, 862-864 (1995); ע"א 999/09 זגייר נ' אלענאני, [פורסם בגבול] פסקה 12 (23.12.2010); ע"א 1134/06 רושרוש נ' מנסור, [פורסם בגבול] פסקה י"ד (10.11.2009)). הפסיקה הוסיפה וקבעה כי לצורך הגנת תקנת השוק נדרש קיום מתמשך של תום הלב עד למועד רישום הזכות במרשם המקרקעין על שם הרוכש וכדברי בית המשפט בעניין סונדרס: "מאחר שהרישום הוא תנאי הכרחי להגנה על הרוכש, מן הראוי כי יסוד תום-הלב יימשך וילך עד למועד הרישום" (שם, בעמ' 842). שיקולי יעילות שעניינם "המונע הזול ביותר" של ההתנגשות בין זכותו של הבעלים המקורי לבין זכות הצד השלישי הרוכש אותה, מובילים אמנם אל המסקנה כי המונע הזול ביותר של התנגשות כזו הוא הרוכש, היכול לברר פרטים על אודות המקרקעין במסגרת עסקת הרכישה, ולא הבעלים שהעסקה נרקמת מאחורי גבו וללא ידיעתו (ראו: דויטש כרך ד, בעמ' 267-268; דגן, בעמ' 279-277). אולם כאשר הרוכש הסתמך בתום לב על טעות שנפלה במרשם, ושילם תמורה ששינתה את מצבו לרעה, הוא עשה את המאמץ הדרוש מצדו למניעת ההתנגשות האמורה ולפיכך קובע הדין כי ראוי לחרוג במקרה כזה מן העיקרון לפיו "אדם אינו יכול להעביר יותר ממה שיש לו" ולתת בידי אותו הרוכש זכות קניינית טובה חרף הפגם הבסיסי שבהעברתה. ויודגש, אין באמור משום חיוב או ציפייה כי הבעלים המקורי של הזכות במקרקעין יפעל באופן אקטיבי על מנת להגן עליה, כפי שקבע בצדק בית המשפט המחוזי במקרה דנן, אך על-פי תקנת השוק בתחרות שבינו ובין

רוכש תם לב, שהסתמך על המרשם ומילא את דרישת התמורה, ידו של רוכש כזה על העליונה.

ערעור להיגי

15. הנכס נושא הערעור נמנה עם מקרקעין שהוסדרו ועל כך אין חולק. כמו כן אין מחלוקת על כך שכל רוכשי הזכויות בנכס השלימו את הרכישה ברישום (ראו הנסח מיום 21.7.2005 שצורף לתיק המוצגים של להיגי), אך כפי שפורט בפרק שבו נפרשו טענות הצדדים הם חלוקים ביניהם באשר להסתמכות הרוכשים על המרשם; כאשר ליסוד תום הלב הנדרש בכל הנוגע להסתמכות זו; וכן כאשר לתשלום התמורה. על מנת להכריע במחלוקות אלה בנסיבות המורכבות של המקרה דנן, נצטרך להידרש לסוגיות עקרוניות שונות ובהן, בין היתר, השאלה האם ובאילו תנאים ניתן להכיר בהסתמכות על הרישום במקרה שבו נרכשת הזכות במקרקעין ממי שאיננו הבעלים הרשום (מואטי), ומתברר בדיעבד כי הבעלים הרשום (אלבז) מעולם לא רכש זכות במקרקעין והרישום על שמו אינו נכון. סוגיה עקרונית נוספת שאליה יש להתייחס נוגעת לאפשרות לקיים את דרישת ההסתמכות באמצעות שלוח (ובמקרה זה - עורך-דין) וכן לשאלה מה מתוך הדברים הידועים לשלוח יכול לחייב או לזכות את השולח בהקשר זה.

עמידה בדרישת ההסתמכות כאשר מוכר הזכות במקרקעין אינו רשום כבעל הזכות

16. בפסיקה ובספרות לא ניתנה תשובה חד משמעית לשאלה האם לשם עמידה בתנאי ההסתמכות הנדרש לצורך תחולת תקנת השוק במקרקעין, על הרכישה להתבצע מידי בעל הזכות הרשום עצמו (ראו: עניין טונדרט, פסקה 21 לפסק דינו של השופט אנגלרד; עניין אלג'אבר, פסקה 15; והשוו לדויטש כרך ד, בעמ' 268-269). לטעמי, הרציונלים שביסוד ההגנה המוענקת לרוכש זכות במקרקעין על-פי סעיף 10 לחוק המקרקעין עליהם עמדנו לעיל, מצדיקים את המסקנה לפיה ההגנה האמורה תוקנה לרוכש הזכות בכל מקרה שבו הסיכון שהתממש הוא טעות במרשם, אשר גרמה להתנגשות בין זכותו של הבעלים המקורי לזכותו של הרוכש. זאת גם כאשר המוכר אינו רשום כבעלים ובלבד שהרוכש אכן הסתמך על הרישום והתקיימו יתר תנאי תקנת השוק הקבועים בסעיף 10 הנ"ל. אכן, העובדה שהמוכר אינו רשום כבעלים בעת הרכישה - אלא כמי שלטובתו רשומה הערת אזהרה בלבד למשל - אין בה כשלעצמה כדי לשלול את קיומה של הסתמכות הרוכש על זהותו של הבעלים הרשום, או את תום

הלב של הרוכש בהסתמכותו זו (ראו עמדתו של השופט טירקל בעניין סונדרס, בעמ' 850). ההתנגשות בין זכותו של רוכש כזה ובין זכותו של הבעלים המקורי נגרמת אף היא בשל ההסתמכות על הרישום השגוי. על כן מן הראוי להגן גם עליו מפני תוצאותיו ואין מקום להבדיל בהקשר זה של הסתמכות על הרישום בין מי שרכש את הזכות במקרקעין מן הבעלים הרשום למי שרכש אותה מידי מי שטרם נרשם כבעלים. כפי שציין בית המשפט קמא בצדק, במקרה השני על הרוכש הטוען להסתמכות להראות כי בחן את טיבן של העסקאות שאינן מצויות ב"מתחם האחריות" של המרשם ולא מעבר לכך, שכן על מתחם זה משתרעת ההגנה המוענקת על-פי תקנת השוק (ראו: חיים זנדברג הסדר זכויות במקרקעין בארץ-ישראל ובמדינת ישראל 90-91 (2000); דגן, בעמ' 277-280; דויטש כרך ד, בעמ' 264-266; עניין 'יצידה השקעות, בעמ' 659). ובמלים אחרות, די לו לרוכש הזכות להראות כי הסתמך בתום לב על הרישום ואין עליו תובה לבחון את העסקאות שהובילו לאותו הרישום, נוכח הוראת סעיף 125 לחוק המקרקעין הקובעת כי הרישום במרשם מהווה ראייה חותכת לתוכנו.

17. במקרה דנן, היה אלבו רשום כבעל הנכס בעת שעזורי התקשרו עם מואטי בהסכם לרכישת החלקים בנכס מידי ולטובת מואטי רשומה הייתה באותה עת הערת אזהרה בלבד מתוקף עסקת המכר שבינו ובין אלבו. רישומו של אלבו כבעל הנכס היה מוטעה, והוא שגרם להתנגשות בין זכויותיהם של להיגי ועזורי. עזורי בדקו את המרשם - וכפי שיפורט להלן לא מצאנו ממש בטענות שהעלה להיגי בהקשר זה במישור העובדתי - וראו שאלבו רשום כבעל הנכס. בהסתמך על רישום זה - שהתברר בדיעבד כרישום שגוי - ונוכח עסקת המכר שנקשרה בין אלבו למואטי, סברו כי יש בידי מואטי למכור להם חלקים מתוך הנכס. בכך אמנם נטלו עזורי על עצמם סיכון שאם העסקה בין אלבו למואטי לא תצא אל הפועל לא יוכל מואטי לקיים את התחייבויותיו כלפיהם. סיכון זה (שלא התממש) אינו מוגן בתקנת השוק המיועדת, כאמור, להגן מפני פגמים במרשם בלבד ולא מפני פגמים המצויים מחוץ לתחום האחריות שלו. אך אין להטיל על עזורי את הסיכון שהרישום במרשם המקרקעין הוא שגוי, שכן זהו הסיכון היחיד שהרוכש (בתמורה ובתום לב) מובטח מפניו. הצדקה נוספת לקביעה זו ניתן למצוא בכך שבהתנגשות עם זכויותיו של להיגי אין למעשה הבדל אמיתי בין מצבם של עזורי למצבם של רוכשים אחרים ממואטי, שרכשו את חלקם בנכס לאחר שכבר היה רשום. אלה גם אלה נסמכו על טעות במרשם - שלא שיקף את מצב הזכויות בנכס כהווייתו - רכשו חלקים בנכס מידי אדם שלמעשה לא הייתה לו

כו זכות בת תוקף הניתנת להעברה והשלימו את רישום זכותם שלהם זמן רב לפני שלהיגי נעשה ער למתרחש.

מקובלת עלי, אפוא, מסקנתו של בית המשפט קמא כי ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות הקבועה בתקנת השוק גם כאשר המוכר אינו הבעלים הרשום ובתנאי שהתנגשות הזכויות נגרמת בשל פגם במרשם שעניינו זכות הבעלים הרשום, והרוכש הסתמך על זכות הבעלות הרשומה האחרונה ובדק את העסקאות המאוחרות לאותו רישום.

18. להיגי הוסיף והעלה בערעורו כלפי עזורי טענות במישור העובדתי הנוגעות להתקיימותו של תנאי ההסתמכות. כך טען להיגי כי לא הוכח שהנסח שהוצג על-ידי עזורי כנסח שעליו הסתמכו היה אותנטי. טענה זו מבקשת לשנות מקביעה עובדתית של הערכאה קמא אשר סברה כי טענה זו אין לה מקום ובנסיבות העניין לא ראיתי כי קיים טעם מספיק להתערב במסקנה זו. להיגי הוסיף וטען כי הנסח שעליו הסתמכו עזורי היה נסח לא עדכני. בעניין זה מקובלת עלי קביעתו של בית המשפט קמא, כי ההסתמכות על נסח לא עדכני אין בה בהכרח כדי לפגום בהסתמכותו של הרוכש על הרישום. אכן, ראוי ורצוי הוא כי ההסתמכות תתקיים באמצעות נסח עדכני. אך מקום שבו, כמו בענייננו, לא חל כל שינוי רלוונטי במצב הרישומי מאז הוצאת הנסח ועד חתימת הסכם המכר, העובדה כי עזורי הסתמכו על נסח מאוגוסט 1999 לצורך ההתקשרות בהסכם המכר עם מואטי ביום 4.10.1999, אינה פוגמת בהסתמכותם. במאמר מוסגר יוער כי במקרה שלפנינו לא מתעוררת השאלה האם דרישת ההסתמכות מתקיימת באותם המקרים שבהם הרישום השגוי על שם המוכר נעשה רק לאחר כריתת הסכם המכר והרוכש הסתמך על רישום זה. שאלה זו הושארה בצריך עיון בפרשות טונדרט (פסקה 21 לפסק דינו של השופט אנגלרד) ואלג'אבר (פסקה 15), ומשאין היא נדרשת לענייננו ניתן להותירה גם זו הפעם בצריך עיון.

הסתמכות על הרישום באמצעות שלוח

19. טענה נוספת שהעלה להיגי נוגעת לתום לבו של עו"ד לוי, שביצע את הבדיקות עבור עזורי (ראו סעיף 3 לתצהירו של יצחק עזורי). ככלל, ועל כך אין להיגי חולק, ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות שעל הרוכש לקיים באמצעות שלוח והמקרה השכיח בהקשר זה הוא של ההסתמכות באמצעות בא-כוחו של הרוכש, המטפל בעסקת המכר בשמו ועבורו. במקרה כזה על הרוכש הטוען לתקנת השוק להוכיח כי השלוח

הסתמך על המרשם כתום לב (ראו: עניין קודצפלד; סעיף 2 לחוק השליחות, התשכ"ה-1965; והשוו דגן, בעמ' 278-279) וכפי שכבר צוין, דרישת תום הלב שבסעיף 10 לחוק המקרקעין היא דרישה נמשכת "ועליה להשתרע על כל ציר הזמן שתחילתו בעת כריתת החוזה וסופו בעת רישום הזכות על שמו של הרוכש במרשם המקרקעין" (עניין אלג'אבר, פסקה 15). עוד צוין כי ההקפדה היתרה הננקטת בכל הנוגע לבחינת התקיימותם של תנאי תקנת השוק שבסעיף 10 לחוק המקרקעין, נובעת מן הפגיעה המשמעותית הנגרמת מכוחה לבעלים האמיתי של זכויות הקניין במקרקעין. על כן הוסיפה ההלכה הפסוקה וקבעה כי רוכש העוצם עיניו אל נוכח "נורת אזהרה" הנדלקת בעקבות פרטים שונים שיש בהם כדי "להעמידו על המשמר" ולעורר חשד ביחס לזכות המוכר במקרקעין מושא העסקה, לא יוכל להיחשב כתם לב (ראו: עניין טונדרט, בעמ' 840 וההפניות שם; עניין אלג'אבר, פסקאות 15-17; דויטש כרך ג, בעמ' 218-224).

לטענת להיגי, בחן עו"ד לוי את כשרותה של "עסקת" להיגי-אלבו וזאת משום שייצג את מואטי בעסקת אלבו-מואטי קודם שייצג את עזורי בעסקת מואטי-עזורי. באותו שלב, כך לטענת להיגי, נקרו בדרכו של עו"ד לוי "נורות אזהרה" שהיו צריכות לעורר את חשדו באשר לתוקפה של "עסקת" להיגי-אלבו, ובהן מסמכים שבהם הופיעה "חתימתו" של להיגי, כביכול, בצורות שונות ושמו איות בדרכים שונות. מכך מבקש להיגי להסיק כי עו"ד לוי, כמי שייצג את מואטי באותו שלב, חשד בכשרותה של "עסקת" להיגי-אלבו אך עצם עיניו בפני חשדות אלה ופעל בחוסר תום לב להשלמת עסקת אלבו-מואטי, למרות אותם החשדות. חוסר תום לב זה, כך טוען להיגי, יש לייחס גם לעזורי, אותם ייצג עו"ד לוי בעסקת הרכש ממואטי. לטענתו העובדה שעו"ד לוי פעל בעסקה אחת כשלוחו של מואטי ובעסקה האחרת כשלוחם של עזורי, אין בה כדי לשלול את המסקנה לפיה האופן שבו התנהל אל מול נתונים שמפניהם עצם את עיניו בעסקה הראשונה, מקרין גם על תום לבו בעסקה השנייה. בית המשפט קמא לא נדרש להכריע בטענות שהעלה להיגי בכל הנוגע להיעדר תום לב מצד עו"ד לוי (בשם מואטי) בעסקת אלבו-מואטי. זאת מאחר שהגיע למסקנה כי מואטי, שרכש את הנכס מאלבו בעת שלהיגי עדיין היה רשום כבעליו, אינו זכאי ליהנות מהגנתה של תקנת השוק משום שלא הסתמך על הרישום. בית המשפט קמא לא התעלם, עם זאת, מן העובדה כי בייצגו את עזורי בעסקת מואטי-עזורי הסתמך עו"ד לוי על ידיעות שצבר בעסקת אלבו-מואטי ואף זקף זאת לזכות הסתמכותם של עזורי. אלא שלטעמי קיימת הבחנה ברורה בין מה שבא לידיעתו של עו"ד לוי ונדרש לצורך פעולתו כשלוחם של עזורי ובין מה שבא לידיעתו מחוץ למסגרת זו. אני סבורה כי רק ידיעות מהסוג הראשון

יש בהן כדי לחייב או לזכות את שולחיו. עמד על כך פרופסור אהרן ברק בספרו על חוק השליחות באומרו:

ידיעה שבאה לשלוח מחוץ להרשאה אינה מחייבת ומזכה את השולח. על כן, ידיעה שבאה לשלוח לפני הענקת ההרשאה או לאחר סיומה או בשליחות שונה, אינה מחייבת ומזכה את השולח.
(אהרן ברק חוק השליחות כרך ראשון 463 (1996))

במסגרת פעולתו של עו"ד לויין בשם עזורי כרוכשי הזכויות ממואטי, היה עליו לבחון את הרישום ואת כשרותה של עסקת אלבז-מואטי. כבא-כוחם של עזורי לא היה על עו"ד לויין לבחון את מצבו של הנכס קודם לרישומו על שם אלבז. על כן, מידע קודם שהיה ברשותו - ככל שאכן היה כזה - אפילו היה בו כדי להדליק "נורת אזהרה" בעסקת אלבז-מואטי, מצוי מחוץ לתחומי הרשאתו של עו"ד לויין כשלוחם של עזורי בעסקת מואטי-עזורי, ומשכך אין הוא יכול לפעול לחובתם. ויודגש, האמור לעיל אין בו משום קביעה כי מידע כזה אכן היה ברשות עו"ד לויין, אלא אך זאת כי גם אם היה ברשותו, לא ניתן לייחס לעזורי פגמים שנפלו, לכאורה, בתום לבו של עו"ד לויין במסגרת הבדיקות שערך עבור מואטי בעסקת אלבז-מואטי, ואין להחזיקם אחראים בגין מה שלא היה עליהם לברר כרוכשים ממואטי.

הפועל היוצא מכל האמור לעיל הוא כי צדק בית המשפט קמא בקובעו שעזורי קיימו בתום לב את דרישת ההסתמכות על המרשם.

20. להיגי הוסיף וטען כי בית המשפט קמא טעה בקובעו שעזורי קיימו את דרישת התמורה, למרות שלא הציגו ראיות בדבר תשלום מלוא התמורה אלא בדבר תשלום חלק ממנה בלבד. עוד טען להיגי כי מכל מקום התמורה המוסכמת בעסקת מואטי-עזורי הייתה נמוכה ממחיר השוק, כפי שהוערך בחוות דעת שמאית מטעם בנק איגוד, וכן בהשוואה למחיר ששילמו קונים אחרים שרכשו חלקים בנכס. על כן, גם אם די בהוכחת מה ששולם בפועל לצורך קיום דרישת התמורה, סבור להיגי כי התמורה המוסכמת בעסקת מואטי-עזורי אינה מהווה "תמורה סבירה" ומטעם זה אין היא עומדת בדרישת התמורה כפי שפורשה בפסיקה. לעניין סבירות התמורה המוסכמת מקובלת עלי קביעתו של בית המשפט קמא, הנסמכת על חוות דעת שהוגשה במסגרת ההליך דנן מטעם פדר, רודיטי, אלבק ובנדר וכן על השוואה לעסקאות האחרות שנערכו בנכס, ולפיה הגם שאותה תמורה נמוכה במידת מה משווי השוק באותה התקופה,

מדובר בכל זאת בתמורה שאיננה בלתי סבירה והינה בעלת ערך ממשי אובייקטיבי שאינו נופל משווי השוק במידה שיש בה כדי לפגום בהתקיימותה של דרישת התמורה או בתום לבם של עזורי לצורך תנאי תקנת השוק (ראו גם דויטש כרך ג, בעמ' 236-235). כמו כן מקובלת עלי קביעתו של בית המשפט קמא לפיה העובדה שרשויות המס אישרו את העסקה כנגד התמורה המוסכמת האמורה ועל-פיה חושבה החבות במס, מהווה אינדיקציה נוספת, גם אם לא קונקלוסיבית, לנאותות התמורה. אשר להיקף התשלום שבוצע בפועל ושהוכחתו נדרשת על מנת לרצות את דרישת התמורה. עזורי הוכיחו - באמצעות קבלות מעו"ד לזין אותן צירפו - כי שילמו למואטי סך של כ-403,000 ש"ח עבור רכישת חלקיהם בנכס. סכום זה מהווה את חלק הארי של התמורה המוסכמת (105,000 דולר ארה"ב, המסתכמים לטענת להיגי בסך של כ-447,000 ש"ח). הפער בין הסכום ששולם כאמור ובין שווייה של התמורה החוזית המוסכמת בשקלים אשר אמורה הייתה להשתלם על-פי להיגי, גם אם יש פער כזה, אין בו בעיניי כדי להטות את הכף אל עבר המסקנה כי דרישת התמורה לא התקיימה במקרה זה.

21. נוכח כל האמור, ואם תישמע דעתי, יש להותיר על כנה את קביעתו של בית המשפט קמא לפיה התקיימו תנאיה של תקנת השוק במקרקעין, ככל שהדבר נוגע לעזורי, וכי על כן גוברים רוכשים אלה על להיגי ביחס לחלקים שאותם רכשו בנכס. נוכח תוצאה זו, אין צורך להידרש לסוגיית חיובו של להיגי בהוצאות כלפי בנק איגוד, אותה הותירו להיגי ובנק איגוד בהסכמה להכרעה בערעור.

אלבק ובנדר

22. אלבק ובנדר התקשרו עם מואטי ביום 13.4.2000 בהסכם לרכישת 532/5914 חלקים בנכס תמורת 55 אלף דולר. באותה עת כבר נרשם מואטי כבעלים של הנכס במרשם המקרקעין. בנדר היה זה שהתקשר עם מואטי אך על-פי האמור בהסכם מחצית מהזכויות נרכשו על ידו בנאמנות עבור אלבק, בהתאם להסכמה מוקדמת ביניהם. אלבק ובנדר טענו כי בא-כוחם בעסקה, עו"ד מוסרי, ביצע עבורם את הבדיקות הנדרשות והסתמך עבורם על המרשם, ולשם כך הציגו נסח מיום 13.4.2000, הוא יום החתימה על הסכם המכר. בערעור מעלה להיגי טענות כלפי הסתמכותם של אלבק ובנדר על המרשם, בעיקר בהתחשב בכך שעו"ד מוסרי לא העיד, וכן הוא טוען כי אלבק ובנדר לא הוכיחו את תשלום התמורה. עוד טוען להיגי כי הרכישה בנאמנות עבור אלבק נועדה להתחמק מתשלום מס, והדבר שולל לטענתו את יסוד תום הלב מהתנהגותם של אלבק ובנדר בעסקה.

לא מצאתי ממש בטענותיו של להיגי כנגד ממצאיו ומסקנותיו של בית המשפט קמא בכל הנוגע לאלבק ובנדר. כפי שצוין, ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות על המרשם גם כאשר הפעולות הצריכות לשם כך מבוצעות עבור הרוכש באמצעות בא-כוחו. על כן ככל שעו"ד מוסרי ביצע את הבדיקות הנדרשות עבור אלבק ובנדר, יש בתוצאותיהן של בדיקות אלה כדי לזכות את אלבק ובנדר. אלבק ובנדר רכשו את החלקים בנכס מידי מואטי, שהיה רשום אותה עת כבעלים של הנכס. בבית המשפט קמא הוצג, כאמור, נסח מיום החתימה על הסכם המכר, ומקובלת עליו מסקנתו כי די בכך על מנת לקבוע שאלבק ובנדר הסתמכו כדין על המרשם. העובדה כי באותה עת היו רשומים עיקולים לנושים שונים בגין חובות של מואטי אין בה כדי לשנות ממסקנה זו. לפיכך, אף שהרישום לא שיקף את מצב הזכויות האמיתי בנכס (בשל הפגם ברישומו של אלבז כבעלים עליו לא היה בכוחו של מואטי לגבור), עמדו אלבק ובנדר בנטל המוטל עליהם לצורך דרישת ההסתמכות. יתר הטענות שהעלה להיגי כלפי אלבק ובנדר, לרבות הטענה כי הנאמנות בין אלבק ובנדר שוללת את תום לבם, אף הן דינן להידחות בהיותן מבוססות על ממצאי עובדה של בית המשפט המחוזי בהם לא ראיתי כל הצדקה להתערב (ראו ע"א 8954/06 מעו נ' האפורופוס הכללי, [פורסם בבנו] פסקה 65 (26.9.2010) וההפניות שם).

23. ביחס לדרישת התמורה טוען להיגי כי בנדר ואלבק סיפקו הוכחות של ממש רק לגבי תשלום חלק קטן מן התמורה המוסכמת (תצלומי המחאות למואטי ולעו"ד לוין, בסך כולל של 40,900 ש"ח). גם בהקשר זה מקובלת עלי קביעתו של בית המשפט קמא לפיה מכתבו של עו"ד לוין מיום 11.7.2000, אותו צירפו אלבק ובנדר לתצהיריהם, המאשר כי קיבל לידיו את יתרת התמורה בגין עסקה זו, יש בו משום ראיה מספקת להוכחת תשלום התמורה במלואה על-ידם. הטענות שהעלה להיגי בהקשר זה אין בהן כדי להצדיק סטייה מקביעה זו.

בהינתן כל האמור לעיל, אני סבורה כי אין לשנות מקביעתו של בית המשפט קמא גם ככל שהדבר נוגע להתקיימות תנאיה של תקנת השוק במקרקעין בעסקת אלבק ובנדר ומסקנתו כי זכויותיהם של אלבק ובנדר לגבי החלקים שרכשו בנכס גוברות בשל כך על זכויותיו של להיגי.

ערעור פד 7 ורודיטי

24. ערעורם של פדר ורודיטי עוסק בשאלת התמורה בלבד. פדר ורודיטי התקשרו עם מואטי ביום 27.7.2000 בהסכמים לפיהם רכש כל זוג 250/5914 חלקים בנכס תמורת 27,500 דולר ובעת החתימה על הסכמים אלה היה מואטי רשום כבעלים של הנכס. בית המשפט קמא קבע כי התמורה החוזית שעליה הוסכם בינם ובין מואטי הייתה סבירה, אך הוא הוסיף וקבע כי פדר ורודיטי לא הציגו ראיות לכך שתמורה זו אכן שולמה על-ידם בפועל ואף לא הסבירו מדוע נמנעו מעשות כן. לפיכך, כך הוסיף בית המשפט וקבע, אין הם זכאים להגנתה של תקנת השוק במקרקעין. בערעורם מציינים פדר ורודיטי כי כל אחד מן הזוגות שילם במעמד החתימה על ההסכמים ובהתאם לאמור בהם, סכום של כ-15,000 דולר, וכי את היתרה בסך של כ-12,500 דולר, היה עליהם לשלם במועד העברת הזכויות על שםם. ביום 5.12.2000 נרשמו פדר ורודיטי כבעלי הזכויות בחלקים שרכשו, ולטענתם רישומם וכן שטרי המכר ששימשו להעברת הזכויות על שםם, מעידים על תשלום התמורה המוסכמת במלואה, כמו גם תצהיריהם שעליהם לא נחקרו בהקשר זה. פדר ורודיטי מוסיפים כי ברשותם ראיות נוספות להוכחת תשלום התמורה, שאותן הם מבקשים לצרף כראיה נוספת בערעור (ראו הבקשה להוספת ראיה מיום 24.7.2011). לטענתם לא הכיאו ראיות אלה משום שעצם תשלום התמורה (להבדיל מהיותה נאותה) לא היה שנוי במחלוקת בין הצדדים. בתשובתו לערעור פדר ורודיטי טוען להיגי כי לא זו בלבד שתשלום התמורה לא הוכח, אף דרישת ההסתמכות לא הוכחה, שכן עו"ד מוסרי לא העיד ובתצהיריהם הפנו פדר ורודיטי לנסח שהוצא ביום 30.7.2000, כלומר שלושה ימים לאחר מועד החתימה על הסכם המכר.

25. בהסכמי המכר עם פדר ורודיטי, עליהם חתם מואטי כמוכר, צוין בסעיף 7.1 כי על הקונה לשלם למוכר סך של 15,000 דולר במעמד החתימה וכנגד רישום הערת אזהרה ועוד צוין בסעיף 7.2 כי היתרה בסך 12,500 דולר תשולם למוכר כנגד רישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ומסירת החזקה בחלק הנמכר. העובדה כי מואטי חתם על הסכמי המכר יש בה משום הוכחה לכך שקיבל את הסכום הנקוב בהסכם, אותו התחייבו פדר ורודיטי לשלם באותו מעמד, והעובדה כי מואטי חתם על שטרי המכר לצורך העברת הזכויות על שם פדר ורודיטי בהם צוין מפורשות כי קיבל את התמורה בעד החלקים הנמכרים, כמו גם העובדה כי הזכויות הועברו בפועל על שם פדר ורודיטי, מהווים אף הם הוכחה מספקת במאזן ההסתברויות הנדרש במשפט האזרחי כי פדר ורודיטי אכן שילמו למואטי את מלוא התמורה המוסכמת. ככל שביקש להיגי לסתור את הדבר היה עליו להציג ראיות מטעמו אך ראיות כאלה לא

הוצגו על ידו והוא אף לא חקר כלל את פדר ורודיטי או את עו"ד לויין על האמור בתצהיריהם בהקשר זה (ראו: סעיפים 4, 6 ו-8 לתצהיריהם של פדר ורודיטי וסעיפים 10.41 ו-10.42 לתצהיר עו"ד לויין; וראו עמ' 91-93 לפרוטוקול הדיון בבית המשפט קמא מיום 14.3.2010). לפיכך יש לראותו כמי שלא חלק על טענותיהם של פדר ורודיטי בעניין תשלום התמורה, וטענות אלה דינן להתקבל (ראו: יעקב קדמי על הראיות חלק רביעי 1949 (מהדורה משולבת ומעודכנת, 2009); ע"א 841/87 רון נ' רון, פ"ד מה(3) 793, 795 (1991); ע"א 2877/92 אל לטיף נ' מורשת בנימין למסחר ולבניה (קרני שומרון) בע"מ, פ"ד מז(3) 846, 851-850 (1993)). למעשה לא סתר להיגי בתשובתו לערעור את טענת פדר ורודיטי כי סוגיית תשלום התמורה לא עמדה כפלוגתא בבית המשפט קמא אך לטענתו צדק בית המשפט קמא בקובעו כי היה על פדר ורודיטי להציג ראיות ברורות יותר לעניין תשלום התמורה בפועל וזאת נוכח הפגיעה החמורה בזכויותיו הנובעת מהפעלתה של תקנת השוק.

בהחלט ייתכן כי פדר ורודיטי יכולים היו להציג ראיות טובות יותר לעניין תשלום התמורה על ידם (והבקשה לראיות נוספות שהוגשה בשלב הערעור תוכיח). אך בשונה מבית המשפט קמא, אני סבורה כי בנסיבות שתוארו ובהיעדר מחלוקת של ממש בסוגיה זו ניתן להסתפק בראיות שהציגו פדר ורודיטי כמפורט לעיל על מנת לעמוד בנטל הראיה הנדרש. עוד אני סבורה כי הטענות שהעלה להיגי בתשובתו לערעור פדר ורודיטי, בהן הוא מלין על קביעתו של בית המשפט קמא לעניין הסתמכותם של פדר ורודיטי על הרישום דינן להידחות, ובהקשר זה לא ראיתי מקום להתערב בממצאים העובדתיים ובקביעות שאותן גזר בית המשפט קמא מתוך ממצאים אלה.

אשר על כן וככל שהדבר נוגע לפדר ורודיטי אני סבורה כי יש לקבל את הערעור ולהורות כי מכוח סעיף 10 לחוק המקרקעין גוברות זכויותיהם בחלקי הנכס שרכשו מידי מואטי על זכויותיו של להיגי. נוכח קביעתי זו לא נדרשתי להכריע בבקשתם של פדר ורודיטי להוספת ראיה.

סוף דבר

26. בשל כל הטעמים המפורטים לעיל אציע לחבריי לדחות את ערעור להיגי (ע"א 767/11) ולקבל את ערעור פדר ורודיטי (ע"א 1376/11) [פורסם בנבו]. על כן, וככל שמתוקף פסק דינו של בית המשפט קמא נרשמו זכויות אלה (250/5914 לכל זוג) על שם להיגי יש לשוב ולרושמן על שם ברוך ורות פדר וניסים ותקוה רודיטי, בהתאמה.

אשר לשכר טרחת עורך דין אציע לחבריי כי בערעור להיגי ישלם להיגי לאחים עזורי, יחד, שכר טרחת עורך דין בסך של 35,000 ש"ח וסכום זהה ישולם על ידו גם לאלבק ובנדר, יחד. עוד אציע לחבריי לחייב את להיגי לשלם לפדר ורודיטי, יחד, שכר טרחת עורך דין בערעור פדר ורודיטי בסך של 30,000 ש"ח. נוכח ההסכמה שהגיעו אליה הצדדים בדיון, אין צו להוצאות בעניינם של בורשטיין ובכור. כמו כן לא ראיתי מקום לחייב את להיגי בתשלום הוצאות משפט בערעור לבנק איגוד.

ש ו פ ט

השופט ע' פוגלמן:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט צ' זילברטל:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינה של השופטת א' חיות.

ניתן היום, כ"א באלול התשע"ג (27.8.2013).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט

העותק כפוף לשינויי עריכה וניסוח. 11007670_V08.doc גד
מרכז מידע, טל' 077-2703333; אתר אינטרנט, www.court.gov.il
א' חיות 54678313-767/11
ניסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן