



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

לפני כבוד השופט גלעד הס

התובעים
1. י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ
2. ד"ר יעקב ברון

נגד

הנתבעים
1. עזבון המנוח שלמה רביקוביץ (ניתן פס"ד ביום 28.4.22).
2. אביגדור רבינוביץ' (ניתן פס"ד ביום 4.12.14).
3. עזבון המנוחה מרים קיבל (ניתן פס"ד ביום 28.4.22).
4. רוני גלאם (ניתן פס"ד ביום 13.9.22).
5. עזבון המנוח עבדאלה זאדה חליל ז"ל באמצעות יורשיו.
6. יוסי כהן
7. דורית שרה רייף - (תובעת שכנגד)
8. יעקב קובי רייף - (תובע שכנגד)
9. איגור פדורובסקי - (תובע שכנגד)
10. גיל חסין - (תובע שכנגד)
11. סיון סמירה - (תובעת שכנגד)
12. מדינת ישראל - רשם המקרקעין (נתבעת שכנגד)
13. מדינת ישראל - הרשם לענייני ירושה – (נתבעת שכנגד)
14. עו"ד אסף שובלי
15. עו"ד מלי חיימוב
16. עו"ד צביקה מועלם
17. ברוך תשובה ז"ל (ניתן פסק דין ביום 28.12.20)
18. משטרת ישראל (ניתן פסק דין ביום 28.12.20)
19. רשות המסים (ניתן פסק דין ביום 28.12.20).
20. בנק הפועלים בע"מ (ניתן פסק דין ביום 12.4.22)
21. ניצן בן יוסף לוי (ניתן פסק דין ביום 12.6.22)

באי כוח הצדדים:

התובע בעצמו;
עזבון המנוח שלמה רביקוביץ ז"ל - עו"ד עודד יחיאל ועו"ד יעל אברהם;
עזבון המנוחה מרים קיבל גולדה ז"ל - עו"ד שמעון קוינטנר ועו"ד דורית ניסנבאום;
עזבון המנוח עבדאלה חליל ז"ל - עו"ד שי אבני;
הנתבעים 7 עד 11 (התובעים שכנגד) - עו"ד עידן מרום;
מדינת ישראל - עו"ד עדי אברונין;
עו"ד אסף שובלי - על ידי עו"ד בת-שבע אדיב;
עו"ד מלי חיימוב - על ידי עו"ד שאול איבצן;
עו"ד צביקה מועלם - על ידי עו"ד יעקב לחיאני;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

פסק דין

רקע

1. במוקד ההליכים נשוא פסק דין זה עומדות עסקאות אשר נעשו בשלוש חלקות מקרקעין בעיר חולון: חלקה 71 בגוש 6738 (להלן: "חלקה 71"); חלקה 74 בגוש 6050 (להלן: "חלקה 74"); חלקה 150 בגוש 6745 (להלן: "חלקה 150").
2. התובע 2, ד"ר יעקב ברון (להלן: "התובע"), הינו רופא שיניים בהכשרתו, אולם גם איש עסקים בתחום הנדל"ן. התובעת 1, חברת י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "התובעת") הינה חברה בשליטה מלאה של התובע, כאשר התובע הינו מנהלה היחיד.
3. לפני כ- 10 שנים, במהלך המחצית השנייה של שנת 2013, התובע והתובעת היו מעורבים בשלוש עסקאות נפרדות לרכישת חלקות 71, 74 ו-150.
לגבי העסקאות בחלקות 71 ו-74 נרשמה הערת אזהרה על שם התובע או התובעת, ואילו לגבי חלקה 150 נרשמה הבעלות על שם התובע.
- לגבי חלקה 74 אף בוצעה עסקה נוספת במסגרתה מכרו התובעים את החלקה לנתבעים 7-11.
4. כיום, אין עוד מחלוקת, כי שלושת העסקאות הללו הינן עסקאות שנעשו על יסוד תרמית, כאשר התברר, כי המקרקעין לא נמכרו על ידי הבעלים האמיתי של הקרקע, אלא על ידי כנופיית מתחזים, אשר בעזרת זיוף מסמכים, לרבות צוואות, הצליחו לרשום במרשם המקרקעין בעלים אחרים, ותוך התחזות, כפי שיפורט בהמשך, מכרו את המקרקעין בתרמית. חלק מהאחראים לתרמית אף הועמד לדין והורשעו.
5. עסקאות הרכישה של התובעים, אשר, כאמור, התבררו כעסקאות המבוססות על זיוף והתחזות, הולידו שורה של הליכים המתנהלים במסגרת תיק זה.
ההליך הראשון, הינה תביעה של התובע והתובעת לאכיפת שלושת העסקאות, כאשר תביעה זו הוגשה כנגד הבעלים האמיתי של המקרקעין.
לחילופין, וככל שהעסקאות לא יושלמו ויירשמו על שם התובעים, תבעו התובעים פיצויים ממדינת ישראל ומעורכי הדין שהיו מעורבים בעסקאות השונות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

ההליך השני, הינו הליך במסגרתו הבעלים המקוריים והאמתיים של החלקות עתרו להשבת הרישום על שמם. לעניין זה הבעלים של חלקות 71 ו-74 הגישו תביעה שכנגד בעניין זה, ואילו הבעלים של חלקה 150, הגישו כתב הגנה בלבד, אולם במסגרתו ביקשו להורות על השבת הרישום על שם הבעלים המקורי.

ההליך השלישי, הינו תביעות שכנגד של הנתבעים 9-7 וכן של הנתבעים 11-10, אשר במסגרתן תבעו אלו פיצויים מהתובעים וכן מהנתבעת שכנגד 3, חברת א.ר. לוגיסטיק נדל"ן בע"מ (להלן: "לוגיסטיק"), וזאת בגין הנזקים שנגרמו להם כתוצאה מהעסקה בה הם רכשו מהתובעים את חלקה 74, עסקה שלא יצאה אל הפועל.

6. במסגרת ההליכים בתיק זה ניתנו מספר פסקי דין חלקיים, אשר צמצמו את המחלוקות בתיק:

ראשית, ניתנו פסקי דין כנגד האחראים לתרמית, אשר אף הורשעו בהליך הפלילי, מר רוני גלאם, מר ניצן לוין וכן מר ברוך תשובה ז"ל, אשר הלך לעולמו. כמו כן, ניתן פסק דין כנגד הנתבע 2, מר רבינוביץ', לאחר שזה הצהיר כי אין לו כל זכויות במקרקעין והאחראים למרמה רק השתמשו בזהותו לשם התרמית.

שנית, בהסכמת הצדדים, ניתן פסק דין המורה על **ביטול** העסקאות אשר נעשו בחלקות 71 ו-74, והשבת הרישום לגבי חלקות אלו, לבעלים המקורי. לאור הסכמה זו, נסתיימה למעשה המחלוקת בתביעה שכנגד של הנתבע 3 ושל הנתבע 4 כנגד התובעים, כאשר הרישום הושב על שם הבעלים המקורי של חלקות אלו.

עם זאת, נותר להכריע בעניין הוצאות המשפט עליהן עמדו הנתבעים 3 ו-4.

7. לאור האמור לעיל, נותרו המחלוקות הבאות להכרעה בתיק זה:

א. הפיצוי הכספי שדורשים התובעים ממדינת ישראל (להלן: "המדינה"), מעו"ד אסף שובלי (להלן: "עו"ד שובלי") ומעו"ד צביקה מועלם (להלן: "עו"ד מועלם") בגין עסקת הרכישה של חלקה 71.

ב. הפיצוי הכספי שדורשים התובעים מהמדינה, מעו"ד שובלי, מעו"ד מועלם ומעו"ד מלי חיימוב (להלן: "עו"ד חיימוב") בגין עסקת הרכישה של חלקה 74, וכן הפיצוי הכספי שדורשים הנתבעים 7 עד 11 מהתובעים בגין העסקאות שנערכו עמם ביחס לחלקה 74.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

- ג. המחלוקת הקניינית בעניין הבעלות בחלקה 150, ובפרט האם יש להשאיר את הרישום על שם התובע על כנו, או שמא יש להשיב את הרישום על שם הבעלים המקורי. כמו כן, ככל שייקבע כי יש להשיב את הבעלות על שם הבעלים המקורי, יהיה מקום לדון בדרישות לפיצויי כספי של התובעים מהמדינה, מעו"ד שובלי ומעו"ד מועלם.
8. מכיוון שהמסכת העובדתית והמשפטית אינה זהה לכל חלקה וחלקה, אדון בנפרד במחלוקות הנוגעות לכל חלקה וחלקה, כאשר, כמובן, ככל שדיון מסוים יהיה רלוונטי לכלל החלקות אציין זאת.

הליך ההוכחות וסיכומי הצדדים

9. תיק זה הונח לפני מותב זה ביום 4.4.2022, כאשר בימים 10.5.2022 ו- 19.6.2022 התקיימו קדמי משפט, במסגרתם גם נדונו הצעות פשרה.
10. ביום 6.7.2022 הודיע ב"כ התובעים דאז, עו"ד ליאור פרי, כי פוטר מייצוג על ידי התובעים. מאותה עת ייצג התובע, ד"ר ברון, את עצמו ואת התובעת וזאת הן בהליכי ההוכחות והן בהגשת הסיכומים.
- אציין, כי בית המשפט המליץ לתובע לשכור עורך דין, וזאת כאשר מדובר במערכת עובדתית ומשפטית מורכבת, אך התובע עמד על זכותו לייצג את עצמו ואת התובעת שבשליטתו.
11. הצדדים הגישו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית בכתב.
12. ביום 20.7.2022 התקיים מועד ההוכחות הראשון, במסגרתו נחקרו העדים הבאים: התובע בעצמו; עו"ד אפרת חן יה בוכריס, עוזרת בכירה לרשם המקרקעין בחולון (להלן: "עו"ד בוכריס").
- ביום 11.9.2022 התקיים מועד ההוכחות השני, במסגרתו נחקרו העדים הבאים: הגב' יפעת זיו, מר גיל חסין והגב' דורית רייף.
- ביום 6.11.2022 התקיים מועד ההוכחות האחרון במסגרתו נחקרו העדים הבאים: עו"ד אסף שובלי, עו"ד מלי חיימוב ועו"ד צביקה מועלם.
- בסוף יום הדיונים ניתן צו לסיכומים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

13. ביום 8.2.2023 הוגשו סיכומי התובע, וזאת כאשר הוא לא מיוצג. לאחר שבית המשפט עיין בסיכומי התובע, הוא מצא כי אלו סובלים מאי בהירות ואי התייחסות לנקודות מרכזיות שבמחלוקת בהתאם לכתבי הטענות. לפיכך, קבע בית המשפט דיון ליום 5.3.2023. במסגרת הדיון שיקף בית המשפט לתובע את הקושי הטמון בסיכומים מטעמו כפי שהוגשו, ונתן לתובע אפשרות לבקש לתקן את סיכומיו. בית משפט שב והציע לתובע להיעזר בעורך דין לכתובת הסיכומים.
- ביום 23.3.2023 הגיש התובע מסמך נוסף לבית המשפט. במסגרת המסמך הפנה התובע לכתבי הטענות, התצהירים והפרוטוקולים וכן הוסיף טענות בעניין אחריות הנתבעים שונים בהתאם לעסקאות בחלקות השונות.
14. בנסיבות אלו, אתייחס לסיכומי התובע כפי שהוגשו, לרבות ההשלמה מיום 23.3.2023, עם זאת, כמובן שאביא בחשבון את העובדה כי התובע אינו מיוצג, ולא אדחה טענות של התובעים רק מהטעם שאלו לא נטענו כראוי בסיכומים מטעמם, ככל שטענות אלו פורטו בכתבי בית הדין מטעמו.
15. סיכומים מטעם יתר הצדדים הוגשו, כדלקמן: הנתבע 5 ביום 2.5.2023, הנתבעים 7-11 בכובעים כתובעים שכנגד ביום 15.5.2023, הנתבעת 3 (לעניין ההוצאות בלבד) ביום 13.6.2023, הנתבע 1 (לעניין ההוצאות בלבד) ביום 16.7.2023, הנתבעים 7-11 בכובעים כנתבעים ביום 28.9.2023, הנתבעת 15 ביום 28.9.2023, הנתבעות 12-13 (המדינה) ביום 28.9.2023, הנתבע 14 ביום 29.9.2023 והנתבע 16 ביום 29.9.2023.
- ביום 26.10.23 הבהרתי לתובעים כי לא הוגשו מטעמם סיכומי תשובה לסיכומי הנתבעים 7-11 בכובעים כתובעים שכנגד, ואפשרתי לתובעים להגיש סיכומים עד ליום 10.11.23. התובעים בחרו שלא להגיש סיכומים אלו.
16. אנתח את הראיות שהוגשו, חקירות העדים וטענות הצדדים בסיכומים מטעמם בפרק הדיון והכרעה תוך חלוקה לחלקות השונות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

דיון והכרעה

חלקה 71

העובדות שאינן שנויות במחלוקת כיום

17. חלקה 71 הייתה רשומה בעבר על שם מרים קיבל גולדה ז"ל (להלן: "הגב' קיבל"). מר רוני גלאם (להלן: "מר גלאם"), זייף את צוואתה של הגב' קיבל ז"ל ובעזרת צו קיום צוואה מזויף נרשם ביום 11.6.2013 כבעלים של חלקה 71.
18. מר ברוך תשובה ז"ל, אשר התחזה להיות מתווך מקרקעין, פנה לתובע ועניין אותו ברכישת חלקה 71 ממר גלאם (אשר כאמור לא היה הבעלים האמיתי של חלקה 71, אלא רשום מכוח צו קיום צוואה מזויף).
19. לאור פניית המתווך, החליט התובע לרכוש את המקרקעין באמצעות התובעת 2, כאשר התובעים היו מיוצגים על ידי הנתבע 14, עו"ד אסף שובלי, ואילו מר גלאם היה מיוצג על ידי הנתבע 16, עו"ד צביקה מועלם.
- ביום 25.6.2013 חתם מר גלאם על ההסכם כמוכר החלקה וביום 27.6.2013 חתמה התובעת על ההסכם כרוכשת החלקה.
ביום 30.6.2013 נרשמה הערת אזהרה לטובת התובעת.
20. אציין, כי לא התובע ולא עו"ד שובלי פגשו את מר גלאם אשר יוצג על ידי עו"ד מועלם.
21. על פי הסכם המכר, התמורה בגין החלקה הסתכמה בסך של 716,000 ₪. מתוך סכום זה שילמה התובעת סך של 416,000 ₪ לחשבון נאמנות שפתח עו"ד מועלם עבור מר גלאם.
יתרת התמורה בסך של 300,000 ₪ לא שולמה עד היום.
22. התובעת שילמה בנוסף לסכום האמור לעיל סך של 10,000 ₪ למתווך הנחזה מר ברוך תשובה ז"ל (כאשר החשבונית ניתנה על שם מר אברהם לוי) וכן מס רכישה בסך של 35,800 ₪.
עו"ד מועלם טוען כי מתוך כספי הנאמנות שולם לרשות המיסים סך של 85,200 ₪ בגין מס שבח.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

23. במסגרת פסק הדין החלקי מיום 28.4.2022, אשר ניתן על סמך הסכמת הצדדים, הוריתי על ביטול העסקה בין מר גלאם לבין התובעת, ועל מחיקת מר גלאם מנסח רישום המקרקעין, כך שהרישום יושב על שם הגב' קיבל. לאור האמור לעיל, נדחתה התביעה הקניינית של התובע כנגד עזבון המנוחה הגב' קיבל ז"ל, כאשר התובעים אינם מוותרים על תביעתם הכספית החלופית כנגד המדינה, עו"ד שובלי ועו"ד מועלם ומצד שני, הגב' קיבל אינה מוותרת על פסיקת הוצאות לטובתה.

טענות התובעים

24. כאמור לעיל, לאור דחיית הסעד הקנייני, נותר לדון רק בטענות התובעים במישור הכספי. במישור זה טוענים התובעים בכתב התביעה כי הם זכאים לסעדים הכספיים הבאים:

א. סך של 416,000 ₪ - סך התמורה ששולמה לידי הנאמנות של עו"ד מועלם;

ב. סך של 265,000 ₪ - בגין אובדן הרווח הצפוי ממכירת חלקה 71 על ידי התובעת.

25. אציין, כי במסגרת ההליך שנוהל, ובהעדר התייצבות מטעם הנתבע 4 וכן לאור הרשעתו בפלילים, ניתן כנגד הנתבע 4, מר גלאם, פסק דין על מלוא סכום התביעה.

26. התובעים דורשים כי בית המשפט יחייב את הנתבעים הבאים בסכומים המפורטים לעיל, וזאת על סמך העילות הבאות:

כנגד המדינה (הנתבעים 12-13) - התובעים טוענים, כי זו חבה להם מכוח עוולת הרשלנות וזאת כאשר ללא ננקטו אמצעים סבירים אצל רשם הירושות ו/או לשכת רישום המקרקעין למנוע את רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין על שם מר רוני גלאם מכוח צו קיום הצוואה המזויף.

לטענת התובעים ניתן היה באמצעים סבירים למנוע את רישום מר גלאם כבעלי החלקה ומכאן למנוע את עסקת התרמית והנזק שנגרם בגינה.

כנגד עו"ד שובלי (הנתבע 14) - התובעים טוענים, כי זה חב להם מכוח עוולת הרשלנות, כאשר זה פעל שלא כעורך דין סביר, כאשר יכול היה באמצעים פשוטים וסבירים לגלות כי הרישום של חלקה 71 על שם מר גלאם נעשה עקב תרמית.

כנגד עו"ד מועלם (הנתבע 16) - התובעים טוענים, כי זה חב להם מכוח עוולת הרשלנות, כאשר זה לא בדק את הנתונים בעניין הרישום המזויף של מר גלאם, אשר היה לקוח שלו, ואשר טען כי הינו בעל הזכויות בחלקה 71, וכן מכוח טענה כללית בדבר התנהלות עו"ד מועלם בשלושת העסקאות נשוא התביעה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

התשתית הראייתית בעניין חלקה 71

27. לעניין חלקה 71 בפני בית המשפט הוצגו הראיות הבאות:
- א. תצהיר של התובע 1, כאשר זה נחקר על תצהירו;
 - ב. תצהיר של עו"ד שובלי, כאשר זה נחקר על תצהירו;
 - ג. תצהיר של עו"ד מעולם כאשר זה נחקר על תצהירו;
 - ד. תעודת עובד ציבור של עו"ד ציפי סלומון-דרמר הממונה על הרשם לענייני ירושה במחוז תל-אביב.
 - ה. תצהיר של עו"ד בוכריס מטעם המדינה, כאשר זו נחקרה על תצהירה;
 - ו. מסמכים מתיק החקירה במשטרת ישראל;
 - ז. מלוא המסמכים מתיק רישום המקרקעין.
28. אתייחס לניתוח העדויות, המסמכים והראיות, וכן לטענות הצדדים בסיכומים מטעמם, במסגרת הדיון והכרעה באחריות של כל נתבע וכן בטענת הרשלנות התורמת מטעם הנתבעים.

אחריות המדינה

המסגרת הנורמטיבית

29. במשפט הישראלי, המדינה ככלל נושאת באחריות למעשים רשלניים שלה, ר', למשל, [ע"א 6944-19 שרביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל](#) [פורסם במאגר נבו] (26.7.2021).
- הפסיקה אף הכירה, בשורה ארוכה של פסקי דין, באחריות לשכת רישום המקרקעין, או רשם הירושות, כלפי מוכרי או רוכשי מקרקעין וזאת כאשר הוכחה התנהלות רשלנית של גורמים אלו.
- בפסק דין שניתן לאחרונה בבית המשפט העליון, ואשר הנסיבות בו דומות לנסיבות תיק זה, בעניין [ע"א 3391/22 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' דוד קונפינו ואח'](#) [פורסם במאגר נבו] (3.12.23) (להלן: "עניין קונפינו") נדונה שאלת אחריות רשם המקרקעין במקרה דומה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

בעניין קונפינו לעיל, קבע בית המשפט כי קיימת אחריות לרשם המקרקעין לבחון ולבקר את העסקה המוגשת לרישום, וכאשר הוא כשל לעשות כן ניתן להטיל עליו אחריות, ר', למשל בעמ' 54 לפסק הדין קונפינו לעיל:

"המרשם חייב אפוא להעמיד לבחינה כפולה כאמור כל בקשה שמוגשת אליו, על כל מסמכיה; ובקשות שעניינן רישום ירושה אינן בגדר יוצא מן הכלל. ברי הוא גם, כי בחינה כפולה כאמור צריכה להתבצע במקצועית ובמלוא הזהירות הנדרשת – זאת, בפרט לנוכח עיקרון ההסתמכות על המרשם הקבוע בסעיף 10 לחוק המקרקעין. מרשם המקרקעין אמור לשמור על אמינותו כמנגנון ממלכתי של רישום זכויות שאזרחים שמים בו את מבטחם (ראו: ע"א 3507/14 ציפורה נ' ג'רוס, פסקה 17 [פורסם בנבו] (11.10.2015))."

לעניין זה ר' גם פסק הדין המחוזי בעניין קונפינו בת"א (מרכז) 19-04-38273 דוד קונפינו נ' עידן נצר [פורסם במאגר נבו] (14.3.22):

"מטבע הדברים, אין ללשכת הרישום אלא מה שבפניה. הלשכה ניזונה מהבקשות המוגשות ע"י המעוניינים ברישום. כאשר המעוניין ברישום אינו מיוצג ע"י עורך-דין, אזי הוא זה שמתייצב בעצמו בפני לשכת הרישום, שמאמתת את פרטיו. כאשר המעוניין ברישום מיוצג ע"י עורך-דין, נעשה אימות הזיהוי ע"י עורך-הדין, ולשכת הרישום נסמכת על אישורו של עורך-הדין.

אך זאת לראות, לשכת הרישום איננה רק משרד קבלה וחותמת גומי. הלשכה היא שומרת הסף והמגנה על אמינות המרשם. תפקידה הוא לבקר את הבקשות המוגשות לה, לזהות תקלות, ולסנן שגיאות, ולא כל שכן מעשי מרמה." (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

עוד ר' לעניין אחריות לשכת רישום המקרקעין בע"א (ת"א) 1729/06 עו"ד טניה נ' בנק ירושלים בע"מ [פורסם במאגר נבו] (2.12.2008):

"לשכת רישום המקרקעין אמנם גוף שלטוני הוא, אולם מופקד הוא על אותן רישום שהינו למעשה 'חזות הכל', מעת שעסקינן במקרקעין. כך ברי הוא, כי אזרחי המדינה נסמכים על הרישום, ולא בכדי קובע הדין, כי הרישום הוא המחייב (ראו: סעיף 125 לחוק המקרקעין). מכאן שהסמכות שניתנה לפועלים בלשכת רישום המקרקעין, הינה סמכות ששוברה בצדה. לית מאן דפליג, כי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

טעות ברישום זה או אחר, יכול ותגרום לנזק כלכלי רב, ויכול ואף תפגע בזכויות קנייניות"

וכן ר' ע"א 3507/14 אורי ציפורה נ' אדמון נג'יב ג'רוס [פורסם במאגר נבו] (11.10.2015) וְע"א 624/13 אסתר מורדכיוב נ' שלמה מינץ [פורסם במאגר נבו] (30.10.2013).

30. עוד אציין, כי המחוקק הטיל במסגרת תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "תקנות הרישום"), חובות פרטניות על לשכת רישום המקרקעין לבחינת העסקה ולביקורת על העסקה, וזאת הן בעסקת מכר והן כאשר מדובר ברישום ירושה.

ר' בעניין קונפינו לעיל:

"מרשם המקרקעין אחראי על ניהולו התקין של רישום זכויות במקרקעין בישראל. המרשם רושם זכויות כאמור על פי הבקשות שמוגשות לו. מי שמבקש לרשום את זכויותיו במרשם רשאי לפנות למרשם במישרין או באמצעות עורך דין. חתימה על מסמכיה של עסקת מקרקעין אשר מוגשים למרשם יכול שתיעשה בפני עורך הדין, ואז עליו תוטל האחריות לאמת את זהות החותמים, לבדוק את המסמכים ואת פרטי העסקה, וכן להסביר לצדדים לעסקה את מהותה (ראו: תקנה 14 לתקנות המקרקעין); או בפני רשם לשכת הרישום – ואז הרשם הוא שחייב לאמת את זהות הצדדים ואת פרטי העסקה (ראו: תקנה 12 לתקנות המקרקעין). ודוק: גם כאשר החתימה על מסמכי העסקה נעשית בפני עורך דין, חייב המרשם – בטרם ייתן גושפנקא לעסקה וירשמה יחד עם השינוי בזכויות – לבחון את שטר העסקה שהוגש בפניו ואת המסמכים הנלווים (ראו: תקנה 14(ד) לתקנות המקרקעין).

תקנות המקרקעין קובעות כי בקשות המוגשות למרשם אמורות לעבור בחינה כפולה. בקשות אלו אמורות להיבדק הן על ידי רשם לשכת הרישום והן על ידי הביקורת: " (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

עוד על אחריות לשכת רישום המקרקעין מכוח תקנות הרישום, ר' ת"א (ת"א) 14-03-1502 הנרי שלוו נ' בני דקל [פורסם במאגר נבו] (21.8.2018) פסקאות 69 עד 72.

31. על בסיס רקע נורמטיבי זה, אבחן את התנהלות לשכת רישום המקרקעין בעניין חלקה 71.

האם התרשלה לשכת רישום המקרקעין ברישום מר גלאם כבעלי חלקה 71?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

32. בהתאם לתצהיר שהוגש מטעם המדינה ולתעודת עובד הציבור, בפני לשכת רישום המקרקעין עמדו המסמכים הבאים לצורך רישום מר רוני גלאם כבעלי החלקה מכוח הצוואה המזויפת:

א. "בקשה לרישום הסכם שיתוף/הורשה/הסכם חלוקת עזבון" מיום 4.6.2013 חתומה על ידי מר רוני גלאם, כאשר חתימתו מאומתת על ידי עו"ד ברונו מנדלזון. כיום אנו יודעים כי החותמת והחתימה של עו"ד מנדלזון זויפו.

ב. מכתב מיום 5.6.2013 המייפה את כוחו של תשובה מבורך כשליח מטעם משרדו של עו"ד מנדלזון. כיום אנו יודעים כי מדובר במכתב מזויף.

ג. צו קיום צוואת המנוחה הגב' קיבל מרים גולדה. הצו נושא תאריך 9.5.1996. כמו כן, על הצו קיים אישור מתאים למקור מיום 19.5.2013. כיום אנו יודעים שהצו מזויף.

ד. צוואת המנוחה הגב' קיבל מיום 7.8.1991, אשר במסגרתה מצווה זו את חלקה 71 למר רוני גלאם, אשר הינו בן אחותה. כיום אנו יודעים כי מדובר בצוואה מזויפת.

33. על גבי כריכת התיק הפנימית נרשם "יש להחתים את היוורש על בקשה חדשה (לא ניתן לקבל את הטופס הישן)" 9-6-2013. כמו כן נרשם כי "העסקה כשרה לרישום" -6-11-2013.

34. על גבי הכריכה החיצונית נרשם, כי הן אימות החתימות בשטר והן ביקורת הרישום בפנקס המקרקעין נעשו ביום 11.6.2013.

בהתאם לנסח רישום המקרקעין הבעלות על שם מר רוני גלאם נרשמה באותו היום, קרי ביום 11.6.2013.

35. מכאן, עולה השאלה, האם על סמך המידע שהיה בפני לשכת רישום המקרקעין, יכולה הייתה זו למנוע את רישום החלקה בתרמית על שם מר רוני גלאם.

ניתן לחלק את הטענות כנגד לשכת רישום המקרקעין בעניין חלקה 71 לשני חלקים, טענות כלליות לגבי ההתנהלות של לשכת הרישום וטענות ספציפיות לגבי הרישום של חלקה 71.

36. במישור הכללי מעלים התובעים, כמו גם חלק מהנתבעים, את הטענה כי לשכת הרישום היא מפזר הנזק היעיל ביותר, ובמקרה זה, כל אשר נדרש ממנה הינה בדיקה פשוטה ברשם לענייני ירושה, בדיקה אשר הייתה מגלה בנקל כי לא ניתן צו קיום צוואה של הגב' קיבל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

במישור הספציפי טוענים התובעים, וחלק מהנתבעים, כי ניתן היה להסיק מפגמים שונים במסמכים כי מדובר במסמכים מזויפים, או לכל הפחות, חשודים בזיוף.

אדון בטענות אלו.

37. במישור הכללי, כאשר דנים באחריות לשכת רישום המקרקעין, יש לאזן בין שני אינטרסים נוגדים. מצד אחד, יש לשמר את יעילות פעולת לשכת רישום המקרקעין. רישום מקרקעין הינו פעולה כלכלית חיונית, אשר יש לה השפעה כלכלית חיובית למשק, וראוי להבטיח כי זו תבוצע במהירות ויעילות. מכאן, הטלת סטנדרט גבוה מדי על לשכת רישום המקרקעין, בדמות חובת ביצוע שורת בדיקות מקיפות וחקירתיות, תתרום בהכרח לעיכוב בהליכי הרישום ולפגיעה ביעילות הכלכלית. כך, למשל, הצהירה המדינה כי רק בלשכת הרישום בחולון מבוצעות מעל 200 פעולות רישום בממוצע ביום, כך שברור כי הטלת נטל חקירתי על לשכת הרישום לגבי כל פעולה ופעולה תגרום לסחבת משמעותית ברישום ולבסוף לפגיעה במשק ובאזרח.

38. מצד שני, רישום המקרקעין הינו פעולה בעלת משמעות משפטית וכלכלית רבת חשיבות. יש לזכור כי [חוק המקרקעין](#) הישראלי מעניק חשיבות של ממש לרישום, ר' לדוגמא [ס' 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969](#) (להלן: "[חוק המקרקעין](#)") הקובע כי הרישום מהווה ראיה מוחלטת לאמיתות תוכנו.

כך, במקרה שלפניי, הן עורכי הדין, והן הצדדים לעסקאות השונות טוענים, כי הסתמכו על הרישום ועל מרשם המקרקעין בביצוע העסקאות.

לאור אינטרסים נוגדים אלו, וכפי שציינתי לעיל, קבעה הפסיקה באופן עקרוני כי על לשכת רישום המקרקעין קיימת חובה לבצע בדיקה של המסמכים שלפניה טרם ביצוע הרישום, אולם מצד שני, נקבע כי אין ללשכת הרישום תפקיד חקירתי יוזם.

39. באופן עקרוני, מקובלת עליי הטענה כי כאשר מדובר ברישום צו קיום צוואה על לשכת הרישום לנקוט במשנה זהירות. כאשר מדובר ברישום עסקה במקרקעין בין צדדים, הרי העסקה נבחנת גם על ידי הצדדים וברוב המקרים גם על ידי באי כוחם, ופעמים רבות זיוף עסקה במקרקעין מחייב זיוף קשת נרחבת של מסמכים. לעומת זאת, במקרה של זיוף צוואה, אין למעשה שני צדדים, וכפי שלמדנו מהמקרה כאן, די בזיופם של שני מסמכים בלבד, הצוואה וצו קיום צוואה, על מנת למחוק את הבעלים האמיתי מהמרשם ולרשום בעלות אחרת בתרמית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

40. עם זאת, לא מצאתי מקום להטיל אחריות על המדינה או על לשכת הרישום רק על בסיס הטענה כי היה על לשכת הרישום לבדוק אצל רשם הירושות, האם אכן ניתן צו קיום צוואה על שם המנוחה הגב' קיבל, וזאת הן מטעמים עובדתיים והן מטעמים משפטיים, ואפרט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

41. מבחינה עובדתית, הן התובעים, והן יתר הנתבעים, לא הוכיחו כי ניתן היה בשנת 2013 לברר ב-"לחיצת" כפתור כטענתם, או בחיפוש פשוט במנוע החיפוש גוגל, האם ניתן צו קיום צוואה על שם הגב' קיבל. מדובר בטענה עובדתית שהיה על התובעים, או על הנתבעים האחרים, להוכיח, ולא הוצבה לפני כל תשתית עובדתית, כי אכן מדובר היה בפעולת חיפוש פשוטה, אשר לא מחייבת אמצעים טכנולוגיים משמעותיים.

מכאן, ככל שאין מדובר בפעולה שניתן היה לבצע **בשעתו** באמצעות מחשב ובנקל, הרי אין מקום לדרוש מלשכת רישום המקרקעין להפעיל אמצעי חקירתו על מנת לברר, האם אכן ניתן צו קיום צוואה, וזאת כל עוד אין **חשד** בעניין.

42. גם מהבחינה הנורמטיבית, אני סבור שאין מקום להטיל נטל כללי שכזה על לשכת רישום המקרקעין באמצעות חקיקה שיפוטית, ואבאר.

אין ספק כי המחוקק מודע לצורך ברישום צוואות וירושות ולחשש מזיוף במהלך רישום זה. בנסיבות אלו, יכול היה המחוקק באמצעות תקנות הרישום או רגולציה אחרת, לקבוע כי על לשכת רישום המקרקעין לבצע בדיקה מול הרשם לענייני ירושה בכל מקרה של רישום צוואה. אולם, תקנות הרישום **אינן** כוללות חובה שכזו, ואיני סבור שיש להטיל חובה **גורפת** שכזו בחקיקה שיפוטית.

אציין, כי אין זה מן הנמנע כי יש מקום להטיל חובת בדיקה שכזו במקרה ספציפי, כאשר מתעורר חשד מהמסמכים שלפני רשם המקרקעין כי רישום הצוואה אינו כשר, אולם, לטעמי, אין מקום להטיל חובה שכזו באופן גורף על כל רישום צוואה שהיא.

43. אשלים לעניין זה, כי במהלך הדיונים נמסר כי מאז שנת 2018 יש ממשק ממוחשב בין לשכת רישום המקרקעין לרשם לענייני ירושה, וראוי שכך יהיה. עם זאת, איני סבור שאי הקמת הממשק בשנת 2013 מהווה התרשלות של המדינה. ראשית, לא הוכח מבחינה עובדתית כי אכן ניתן היה להקים באמצעים טכנולוגיים סבירים ממשק שכזה בשנת 2013. שנית, רק במקרים קיצוניים בית המשפט יטיל אחריות על המדינה עקב אי התקנת אמצעים טכנולוגיים מתקדמים, היות, ובדרך כלל, מדובר בשיקול דעת של הרשות המבצעת.

44. אבהיר כי הטענות במישור הכללי, הן בדבר חובת התקנת הממשק בין לשכת הרישום לרשם לענייני ירושה והן בעניין הטלת חובה על לשכת הרישום לבצע בדיקה עצמאית במרשם הצוואות לגבי כל צוואה, עלו בעניין **קונפנינו** בבית המשפט המחוזי ונדחו, ואצטט :



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

"רבות דובר במשפט על הממשק המקוון בין לשכת הרישום לבין רשם הירושות. ממשק זה הוקם רק בשנת 2018. אין ספק שיש בו להקטין במידה רבה סכנות זיוף מסוג זה. ואולם אותו ממשק לא היה קיים בשעתו, בשנת 2012, ולכן לא ניתן היה להשתמש בו באותה עת.

שמחיוף טען בהודעת צד ג' ששלח, כי הייתה על המדינה חובה להתקין ממשק ממוחשב שכזה עוד בשנת 2012; ואולם בסיכומיו חזר בו ב"כ שמחיוף מטענה זו, וטוב עשה. אין לחייב את המדינה להקדים את זמנה מבחינת ההתפתחות הטכנולוגית והמיחשובית, וליחס לה אחריות בשל כך שלא הייתה מתקדמת מספיק בעניין זה.

אינני רואה גם לייחס רשלנות ללשכת הרישום בשל כך שלא פנתה בעצמה לרשם הירושות."

דברים אלו מקובלים עליי. אציין כי בעניין קונפינו בבית המשפט העליון אין התייחסות לנושא זה.

45. מכאן, לאחר שדחיתי את הטענה בדבר החובה הכללית לבדוק כל רישום צוואה ברשם הירושות, נותר לבחון, האם מהמסמכים עצמם, כפי שהוגשו ללשכת הרישום, עלה חשד לזיוף או חשד אחר.

אזכיר, כי אין מחלוקת כי במקרה שמהמסמכים עולה חשד לזיוף, ניתן להטיל אחריות על לשכת הרישום, ר' בעניין קונפינו לעיל.

וכן ר' ע"א (מחוזי ת"א) 1729/06 עו"ד אובניק טניה נ' בנק ירושלים בע"מ [פורסם במאגר נבו] (22.12.2008):

"השאלה שצריכה להיבחן במקרה שלפנינו, היא האם היה נגלה לעין כי מדובר בטופס, שלפחות על פניו מעורר חשד להיותו מזויף, שאז לא היה מקום לאשר את בקשת הביטול, טרם בדיקה נוספת ולכן אישורה, נבע מרשלנות עובדי לשכת רישום המקרקעין." (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

46. לטעמי, עיון במסמכים שהוגשו לרישום מר רוני גלאם כבעלים של חלקה 71, אינו מגלה פגם אשר הצדיק בדיקה משמעותית או מהותית יותר, ורישום החלקה על שם מר רוני גלאם מכוח המסמכים המזויפים אינו מהווה התרשלנות של לשכת רישום המקרקעין.

אציין כי הן מבחינת תוכן המסמכים והן מבחינה צורנית, אין אינדיקציה למעשה זיוף או חוסר קוהרנטיות (וזאת, כפי שאפרט בהמשך, להבדיל מהחלקות האחרות), ואף יתר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

הצדדים לתיק לא הציגו אינדיקציה כלשהי של זיוף או אי כשרות העולה מהמסמכים של חלקה 71.

47. להשלמת התמונה אבהיר, כי לא מצאתי גם רשלנות הנובעת מהכתוב על הכריכה כי "יש להחתים את היורש על בקשה חדשה (לא ניתן לקבל את הטופס הישן) 9-6-2013", וזאת כאשר לא הוכח כי הדרישה לא בוצעה, ובכל מקרה אין בכך לעורר חשד לזיוף.

48. אציין כי בעניין קונפינו לעיל, הוטלה האחריות על רשם המקרקעין כאשר החותמת על צו קיום הצוואה העלתה "סימני שאלה עבים" וכאשר לא הוצג צו קיום צוואה מקורי, ר' פסקה 135 לפסק הדין קונפינו:

"המסמכים שנמסרו למרשם על ידי עו"ד לוי כללו עותק מצו הירושה עם חותמת שמעוררת סימני שאלה עבים – זאת, חלף הצו המקורי. המרשם קיבל את בקשתה של עו"ד לוי לרישום הירושה מבלי שצורף אליה צו ירושה מקורי – זאת, למרות האיסור לעשות כן (ראו: תקנה 18 לתקנות הרישום; וכן: נהלי הרשות, עמ' 123).

49. במקרה שלפניי בחלקה 71 לא מצאתי כי המסמכים שהוצגו לרשם המקרקעין מעלים סימני שאלה, והוצג העתק מתאים למקור של צו קיום הצוואה, כך שאיני סבור שרשם המקרקעין התרשל בעניין חלקה זו.

50. לאור האמור לעיל, אני דוחה את התביעה כנגד המדינה בעניין חלקה 71.

אחריות עו"ד שובלי

51. כמפורט לעיל, עו"ד שובלי, ייצג את התובעים לא רק בעניין חלקה 71, אלא בכלל העסקאות נשוא פסק דין זה. התובעים, כמו גם יתר הנתבעים, טוענים כי יש לייחס לעו"ד שובלי אחריות בגין הנזקים שנגרמו כתוצאה מהעסקאות שהתבססו על תרמית. אבחן טענות אלו.

52. כאמור, טיעוני התובע בסיכומיו בעניין אחריות עו"ד שובלי הינם דלים, עם זאת, מצאתי לנכון להתייחס לטענות התובע אשר נטענו במסגרת כתב התביעה המתוקן.

טענות התובע נחלקות לשני חלקים. הטענה הראשונה, הינה טענה כללית, על פיה, גם ללא חשד כלשהו עו"ד שובלי לא היה אמור להסתמך על המרשם בלבד, קרי על נסח רישום המקרקעין בו הופיע מר גלאם כבעלי החלקה.

לטענת התובע, היה על עו"ד שובלי, כעורך דין סביר, להנפיק תחילה נסח היסטורי של רישום המקרקעין, ללמוד ממנו מי היה בעל הזכויות הקודם במקרקעין ולאחר מכן לברר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

מול הרשם לענייני ירושה, האם אכן ניתן צו קיום צוואה של הבעלים המקורי. לשיטת התובע, כאשר עו"ד שובלי לא עשה זאת, הרי שהוא הפר את חובת הזהירות החלה עליו, לעניין טענה זו ר' סעיפים 175 – 179 לכתב התביעה המתוקן.

53. הטענה השנייה הינה טענה ספציפית, על פיה הסמיכות בין מועד רישום מר גלאם כבעלים לבין מועד הסכם המכר הייתה אמורה לעורר חשד אצל עו"ד שובלי.

אדון בטענות אלו.

המסגרת הנורמטיבית

54. אין חולק כי הדין הישראלי מטיל חובת זהירות, מושגית וקונקרטית, על עורך הדין כלפי לקוחו, ובתנאים מסוימים גם כלפי צדדי ג' שאינם הלקוחות שלו.

סטנדרט ההתנהגות המצופה מעורך הדין הינו להתנהג כעורך דין סביר, כאשר כל עוד עורך הדין נוהג בסבירות, לא תוטל עליו אחריות נזיקית, עם זאת, כאשר יסטה עורך הדין מסטנדרט זה, יש ותוטל עליו אחריות נזיקית.

ר' ע"א 8124/18 יורשי המנוח אלקנה ביישיץ נ' יעקב ז'רוט [פורסם במאגר נבו] (4.8.2020) (להלן: "עניין ביישיץ"):

"בדומה ליחסים שבין עורך דין ולקוחו, רמת ההתנהגות הנדרשת מעורך הדין אינה עולה על רמת ההתנהגות הנדרשת – לפי הנסיבות – מעורך דין סביר; לא יותר מכך אך גם לא פחות מכך" (ע"א 4166/00 שטרית נ' ובר, פ"ד נה(4) 960, 958 (2001)).

55. הפסיקה אף הגדירה מהו אותו סטנדרט סביר הנדרש מעורך דין אשר מייצג לקוח בעסקת מקרקעין, כאשר מצד אחד, מוטל על עורך הדין לבצע את הבדיקות הנדרשות לצורך ייצוג הלקוח נאמנה עת ביצוע עסקת המכר, אולם, ומצד שני, אין נדרש מעורך הדין לבצע עבודת "בלשות" או חקירה פרטית.

ר' בע"א 7485/10 פנטהאוז רחמני נכסים (1997) בע"מ נ' עו"ד פפר [פורסם בנבו] (27.2.2012):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

"עורך דין הוא 'מונע נזק' יעיל וזול, אך לא ניתן להטיל עליו חובה אבסולוטית למונע נזק. עורך דין אינו בלש או חוקר פרטי, לא עומדים לרשותו אמצעים טכניים מיוחדים לגילוי מעשי זיוף והתחזות, וגם עורך דין זהיר ומיומן עלול ליפול קרבן לנוכל מיומן. השאלה האמיתית והעיקרית הצריכה לענייננו היא אחת: האם בפני עורכי הדין, או מי מהם, עמדו 'סימני התראה' שצריכים היו לעורר את חשדם". (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

וכן ר' בעניין ביישיץ לעיל:

"עורך דין סביר הוא, אפוא, עורך דין שעם גילויים של 'סימני התראה' פועל להסרת החשד שהם מעוררים"

56. לאחרונה חזר על הלכות אלו בית המשפט העליון בעניין קונפינו לעיל:

"אשר על כן, השאלה אותה יש לשאול בכל מקרה ומקרה היא האם עורך הדין, לו מיוחסת רשלנות מקצועית, נהג כפי שנוהגים עורכי דין סבירים ומיומנים בתחום ההתמחות הנתון. במסגרת זו, עורך דין שמטפל בעסקת מקרקעין לא יישא באחריות מוחלטת למעשי התחזות ומרמה של לקוחו, כל אימת שהוא מפעיל שיקול דעת מקצועי סביר בכל דבר ועניין שקשורים לעסקה, ופועל בהתאם."

57. עוד יש לזכור כי תקנות הרישום מטילות חובות ספציפיות על זיהוי הלקוח טרם רישום, כך תקנה 14 לתקנות הרישום מטילה את חובת הזיהוי על עורך הדין בעסקת מכר מקרקעין וכך תקנה 18 מטילה את החובה בעת רישום צו קיום צוואה או צו קיום ירושה.

58. מכאן, על מנת לבחון האם יש מקום להטיל על עורך הדין אחריות נזיקית בגין עסקת התרמית, יש לבחון האם עמדו בפניו סימני התראה אשר חייבו אותו להזהיר את הלקוח שלו, לערוך בדיקות נוספות ולהסיר את החשד טרם ביצוע העסקה.

59. אציין, כי לטעמי הסטנדרט המצופה בעניין זה מעורך הדין **גבוה יותר** מהסטנדרט של לשכת רישום המקרקעין. לשכת רישום המקרקעין חשופה אך ורק לסדרה מצומצמת של מסמכים שעל בסיסה עליה לברר, האם מתעורר חשד ביחס לכשרות הרישום. לעומת זאת, בפני עורך הדין פרוסה קשת עובדתית רחבה יותר של נסיבות העסקה. כך, בפני עורך הדין עומדים לא רק מסמכי הרישום, אלא גם נסיבות ביצוע העסקה, פגישות עם המעורבים בעסקה, מחיר העסקה, תנאים ועוד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

דוגמא לפער מידע זה הינה במקרה בו מחיר העסקה נמוך באופן משמעותי ובולט ממחיר השוק, כאשר יש והדבר יחייב הדלקת נורות אזהרה אצל עורך הדין לצורך עריכת בדיקה נוספת, ואילו לשכת רישום המקרקעין כלל אינה חשופה לתמורה החוזית.

על רקע נורמטיבי זה אבחן את הטענות כנגד עו"ד שובלי.

60. אני דוחה את הטענה העקרונית של התובע כי על כל עורך דין סביר המייצג את הרוכש בעסקת מקרקעין, חלה החובה, **בכל עסקת רכישת מקרקעין**, לערוך תחקיר כיצד נרשם בעל הזכויות הרשום בנסח רישום המקרקעין.

אציין, כי במקרים רבים אכן יהיה זה ראוי להוציא נסח היסטורי טרם החתימה ולברר מכוחו האם זכויותיו של הבעלים הרשום נרשמו כדין.

אולם, וזה העיקר לעניין שלפני, בהעדר סימנים מחשידים מהמסמכים שבפני עורך הדין ומהנסח ההיסטורי, אין מקום להטיל חובה כללית על עורך דינו של רוכש מקרקעין אשר הוציא נסח היסטורי, לחקור גם את הנסיבות בהם נרשם המוכר כבעלים. לטעמי הדברים נכונים גם כאשר מדובר בעסקת מכר אשר נעשית עם בעלים שנרשם מכוח צו קיום צוואה או ירושה, ואבאר.

61. בין התכליות של מרשם המקרקעין ניתן למצוא הקלה וייעול של ביצוע עסקאות מקרקעין, כך נקבע בפסיקה, בשורה של פסקי דין, ר' לדוגמא, [ע"א 467/14 שרה דול שטינברג נ' חברת לילינבלום 13 בע"מ](#) [פורסם במאגר נבו] (9.9.2015):

"ניהולו של מרשם המקרקעין נועד להקל על ביצוען של עסקאות במקרקעין, למנוע תרמיות וכן לספק מידע אמין בדבר בעלי הזכויות במקרקעין לציבור הרחב ולרשויות התכנון"

כלומר, מטרת הרישום היא, בין היתר, להקל על ביצוע עסקאות. מכאן, שעיקרון ההסתמכות על הרישום נועד, בין השאר, לאפשר לגורמים המעורבים בעסקת מכר מקרקעין לסמוך ידיהם על הרישום ולא לתור אחר נסיבות הרישום.

62. על רקע זה, הציבור הרחב, כמו גם, עורך הדין המייצג את הרוכש, כאשר לא קיימת אינדיקציה מחשידה, רשאים להסתמך על המרשם, ואין מקום לחייב אותם לחקור על מקור הרישום.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

עוד ראוי לציין בהקשר זה, כי גם אפשרויות המחקר של עורך הדין הינן מוגבלות, ואדגים זאת לגבי המקרה שלפניי. אני סבור, כי בנסיבות העסקה הזאת, אכן היה מקום להוציא נסח היסטורי של המקרקעין טרם החתימה על העסקה. היה ואכן עו"ד שובלי היה מוציא נסח היסטורי שכזה, הרי במסגרתו היה לומד זה, כי הבעלים הקודם של המקרקעין הייתה הגב' קיבל ז"ל.

אלא, שבמקרה שלפנינו, גם מידע זה אינו מידע מחשיד, ואף אין בו לרמז כי משהו ברישום מר גלאם כדורש מכוח צוואה אינו ראוי, או אינו כשר, היות ובפני עו"ד שובלי עומדת צוואת הגב' קיבל ז"ל במסגרתה הורשה את המקרקעין למר גלאם. עיון בצוואה או בצו קיום הצוואה אינו חושף בהם דבר חשוד.

טוען התובע, כי בנסיבות אלו, היה על עורך הדין **להמשיך ולחקור** ולבדוק גם את צו קיום הצוואה של הגב' קיבל ז"ל, והאם ניתן כדו"ר. לטעמי, בהעדר נסיבות מחשידות, מדובר בדרישה החורגת ממתחם הסבירות של בדיקות שעל עורך דין הרוכש לבצע. הבדיקה האם צוואה מכוחה בוצע הרישום הינה אמיתית או מזויפת מחייבת הפעלת כישורי חקירה ולא כישורים משפטיים, ואני סבור כי לאור הלכות **ביישוף וקונפיונו** לעיל, הפעלת כישורי חקירה הינה הדבר חורג מחובתו של העורך הדין הסביר.

במילים אחרות, לטעמי, אין להטיל חובה כללית על עורך דין לבחון את כשירותה של הצוואה מכוחה נרשם מוכר המקרקעין. מדובר בדרישה מכבידה, המחייבת כישורי חקירה של עורך הדין, ואשר על פי הפסיקה הקיימת, אין מקום לדרוש אותה באופן גורף לגבי כל עסקה במקרקעין.

63. הדברים האמורים לעיל מתייחסים לעסקה רגילה אשר לא מתעורר בה חשד, ואין אינדיקציות למעשה שאינו כשר, כך שאין באמור לעיל, למנוע הטלת אחריות על עורך דין, לבצע חקירה, לרבות הוצאת נסח היסטורי וברור אצל רשם הירושות, וגורמים נוספים, לגבי כשרות הצוואה וצו הקיום, כאשר מתעורר חשד שכזה.

64. מכאן, לאחר שדחיתי את הטענה בדבר חובה גורפת לבדוק את טיב הרישום של הבעלים הרשום, יש לבחון האם בפני עו"ד שובלי עמדו סימני התראה אשר חייבו בדיקה נוספת בעניין רכישת חלקה 71.

האם היו בפני עו"ד שובלי "סימני התראה"?

65. כאמור, מר גלאם נרשם כבעלי החלקה ביום 11.6.2023. בסמוך לאחר מכן, ביום 27.6.2023, התובעת חתמה על הסכם מכר המקרקעין עם מר גלאם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

66. לאחר מכן, ביום 30.6.2013 נרשמה הערת אזהרה לטובת התובעת. עם זאת, הרישום לא הסתיים על שם התובעת, אולם לתובע אין טענה כי הרישום לא הסתיים עקב מחדל כלשהו מצידו של עו"ד שובלי [ר' סי' 48 לתצהיר התובע].
67. מכאן יש לבחון האם בין שני המועדים האמורים, מועד רישום מר גלאם כבעלי החלקה וחתירת התובעת על ההסכם, היו בפני עו"ד שובלי סימני התראה שחייבו אותו להזהיר את התובעים בפני ביצוע העסקה או שחייבו ביצוע בדיקות נוספות.
- יודגש כי אין טענה כי עו"ד שובלי טיפל ברישום מר גלאם במרשם המקרקעין.
68. לשם כך ראוי להביא בקצרה את ציר הזמן של העסקה, בקווים כלליים, כדלקמן: מר גאלם נרשם כבעלים; מר תשובה מציע עסקה לתובע כמתווך; התובע סוגר את תנאי העסקה עם מר תשובה [ר' עדות התובע, עמ' 218 – 219 לפרוטוקול הדיון מיום 20.7.2022]; התובע פונה אל עו"ד שובלי לייצגו בעסקת המכר; עו"ד שובלי מוציא נסח רישום מקרקעין רגיל לצורך בדיקת הבעלים הרשום; מר גלאם חותם לפני עו"ד מועלם על הסכם המכר; התובעת חותמת על ההסכם לפני עו"ד שובלי.
69. כלומר, התובע לפי עדותו שלו סוגר את פרטי העסקה עם מר תשובה, ורק לאחר מכן פונה לעו"ד שובלי. עוד אין מחלוקת, כי מעורבותו של עו"ד שובלי בעסקה לגבי חלקה 71 התמצתה בהוצאת נסח רישום מקרקעין לשם זיהוי מר גלאם כבעלים רשום ועריכת הסכם המכר.
70. מכאן יש לבחון האם מסכת העובדות והמסמכים שעמדה בפני עו"ד שובלי העלתה חשד המחייב בדיקה נוספת.
- עיון במסמכים ובהשתלשלות האירועים האמורה מוביל למסקנה, כי אין במסגרתם סימני התראה מיוחדים. מדובר בעסקת מקרקעין פשוטה יחסית, של קרקע שאינה בנויה, אשר הבעלים רשום באופן מלא בנסח רישום המקרקעין.
- עם זאת היה קיים סימן התראה אחד, אשר מעלה את שאלת הרשלנות של עו"ד שובלי והוא סמיכות רישום הבעלות של מר גלאם בלשכת רישום המקרקעין ליום ביצוע העסקה.
- אין מחלוקת, כי בנסח רישום המקרקעין של חלקה 71 מופיע המועד בו נרשמה הבעלות של מר גלאם וכן מצוין כי הבעלות נרשמה מכוח צו קיום צוואה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

71. מכאן, השאלה המרכזית בעניין אחריות עו"ד שובלי הינה, האם סמיכות הזמנים בין רישום הבעלות על שם מר גלאם לבין ביצוע העסקה היה צריך לעורר את חשדו של עו"ד שובלי, ומכאן להחיל עליו חובה לבדוק את נסיבות רישום הבעלות.
לטעמי התשובה לשאלה זו שלילית, ואנמק.
72. לשיטתי, בנסיבות המקרה שלפניי, אין די בסימן התראה אחד, אשר מקורו במועד רישום זכויות המוכר, על מנת להטיל על עורך הדין חובה לברר את הנסיבות של רישום זכויות המוכר. ודוק. סימן האזהרה אינו בעניין זהות המוכר, אשר אין חולק כי היה זה מר גלאם, אלא רק נוגע למועד רישום מר גלאם כבעלים.
- אכן ייתכן ועו"ד שובלי בא לכדי שיקול דעת מוטעה כאשר לא ייחס חשיבות לסמיכות הזמנים האמורה, וככל הנראה עו"ד זהיר היה מבצע בדיקות על סמך סמיכות זמנים זו. עם זאת, איני סבור כי יש בשיקול דעת מוטעה זה בכדי לחרוג ממתחם הסבירות, ואין בנסיבות אלו די על מנת להגיע למסקנה כי המחדל האמור עולה לכדי התרשלות, ר' לעניין טעות בשיקול דעת שאינה עולה כדי התרשלות [רע"א 2911/13 שמואל סעדיה נ' עזבון המנוח אדיר כרמי ז"ל](#) [פורסם במאגר נבו] (20.11.2013).
73. חשוב לציין, כי מר גלאם היה מיוצג בעסקה זאת על ידי עו"ד מועלם, כאשר מכוח תקנות הרישום האחריות לוודא את זהות וכשירות המוכר מוטלת על עו"ד מועלם ולא עו"ד שובלי, ר' בעניין [קונפינו](#) לעיל פסקה 123.
74. כמו כן, יש לזכור כי מדובר בעסקה אשר הובאה אל עו"ד שובלי על ידי התובע כאשר תנאיה מוסכמים, וכאשר, כאמור, מר גלאם היה מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, עו"ד מועלם.
75. בנסיבות עולה, כאשר מדובר במכר מקרקעין שנעשה על ידי האדם הרשום במרשם המקרקעין כבעלים (מר גלאם), כאשר המוכר מיוצג על ידי עורך דין, וכאשר הסימן המחשיד היחיד הינו סמיכות הזמנים בין רישום המוכר למועד הסכם המכר, הרי מדובר בסימן מחשיד אחד, בעל משקל נמוך, ומכאן הטלת חובה מוגברת על עורך הדין לביצוע בדיקות נוספות בנסיבות אלו תביא להטלת חובה לא סבירה על ציבור עורכי הדין.
76. עוד ראוי להביא בחשבון לעניין אחריות עו"ד שובלי לאור הפרט המחשיד, את הכלל שאין מקום לבחון את התנהגות עורך הדין בחוכמה שלאחר מעשה, ר' [ע"א 9010/08 מרכז רפואי רבין נ' דוד לוביאניקר](#) [פורסם במאגר נבו] (12.7.2011):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

"נשוב ונטעים את הידוע. בבואנו לבחון האם היתה התרשלות יש לבחון את סבירות ההתנהגות בעת התרחשותה על פי הידוע אותה עת, ולא בראיה של חכמה לאחר מעשה"

כלומר, ברור שכעת לאחר שנחשפו פרטי המרמה סמיכות הזמנים נראית מחשידה, אולם יש לזכור כי במקרים רבים אנשים לא ממהרים לרשום צוואה, ועושים זאת רק כשהם נזקקים לרישום לאור רצונם לבצע עסקה במקרקעין.

77. מכאן, לטעמי, במכלול הנסיבות של רכישת חלקה 71, מצאתי כי התנהגותו של עו"ד שובלי הייתה במתחם הסבירות ולא הגיעה לכדי רשלנות כלפי התובעים.

78. אשר על כן, טענות התובעים כנגד עו"ד שובלי בעניין חלקה 71 בלבד נדחות.

אחריות עו"ד מועלם

79. כאמור, עו"ד מועלם הוא עורך הדין אשר ייצג את מר גלאם בעסקה, הוא נפגש עם מר גלאם ומר גלאם חתם בפניו על הסכם המכר. מכאן, עולה שאלת אחריותו של עו"ד מועלם לנזק שנגרם לתובעים עקב מעשה המרמה של מר גלאם.

80. לאור מעורבותו של עו"ד מועלם בשלושת העסקאות, כפי שאפרט להלן, אדון באחריותו בשלושת העסקאות כמכלול.

חלקה 74

כללי

81. העובדות לגבי העסקאות שנעשו בחלקה 74 אינן שנויות למעשה במחלוקת, ונתאר אותן בקצרה היות והן נדרשות לשם הכרעה במחלוקות השונות העולות בעניין העסקאות שנעשו בחלקה זו.

82. הבעלות בחלקה 74 הייתה רשומה על שם מר שלמה רביקוביץ'. ביום 13.3.2013 שונה רישום הבעלות בחלקה 74, כאשר מר רבינוביץ נרשם כבעלי החלקה מכוח צו קיום צוואת מר שלמה רביקוביץ'.

היום כבר ידוע ומוסכם, כי צו קיום הצוואה היה מזויף וכי מר רבינוביץ האמיתי כלל לא היה מעורב בעניין, האדם אשר נרשם במרשם המקרקעין כמר רבינוביץ היה רק מתחזה למר רבינוביץ.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

- כלומר, מדובר על פעולת רמייה כפולה, רישום מר רבינוביץ כבעל חלקה 74 מכוח צו קיום צוואה מזויף, וזאת ללא ידיעתו של מר רבינוביץ, והתחזות למר רבינוביץ לשם מכירת החלקה.
83. היוזם את מכירת חלקה 74 ממר רבינוביץ לתובעים היה יזם נדל"ן בשם קובי אורן, וכן חברה בבעלותו בשם א.ר. לוגיסטיק בע"מ. במאמר מוסגר אציין, כי מר קובי אורן הינו עבריין מורשע, לרבות בעבירות של מרמה בתחום הנדל"ן.
- מר אורן, או מי מטעמו, הציע לתובעים לרכוש את חלקה 74, אולם זאת בתנאי שתינתן אופציה ללוגיסטיק לסחר את האופציה, ולמכור את החלקה לצדדי ג'.
- וכך אכן נעשה.
84. ביום 23.5.2013 נחתם הסכם על פיו התובעים (ליתר דיוק התובע בנאמנות עבור התובעת) רכשו את חלקה 74 בתמורה לסך של 484,650 ש"ח.
- מלוא סכום התמורה הועבר לחשבון נאמנות שפתחה עו"ד מלי חיימוב, הנתבעת 15 (להלן: "עו"ד חיימוב"), אשר ייצגה את 'המוכר', כאמור המתחזה למר רבינוביץ.
- לאחר התשלום נרשמה הערת אזהרה לזכות התובע.
- התובע יוצג בעסקה על ידי עו"ד שובלי.
85. ביום 1.7.2013, ובהתאם למתווה העסקה שסוכם בין התובעים לקובי אורן, התקשרה התובעת עם לוגיסטיק בהסכם אופציה, אשר ניתנת הייתה לסיחור גם לצדדי ג'.
86. ביום 22.7.2013 נחתם הסכם המכר במסגרתו רכשו הנתבעים 7-11 את מלוא הזכויות בחלקה 74 (להלן: "הסכם המכירה לנתבעים") מהתובעים.
- אציין כי ההסכם נחתם על ידי התובעת כמוכרת ועל ידי עו"ד יצחק נרקיס (להלן: "עו"ד נרקיס") כנאמן מטעם הנתבעים 7-11. בהתאם להסכמי הנאמנות שנחתמו בין הנתבעים 7-11 חולקו הזכויות בחלקה 74 כך שהנתבעים 7-9 רכשו 225/359 מחלקה 74 ואילו הנתבעים 10-11 רכשו 134/359 מהחלקה.
- התמורה בגין כלל החלקה נקבעה על סך של 786,238 ש"ח כולל מע"מ. מלוא התמורה הועברה בנאמנות לעו"ד שובלי.
- מתוך סך זה שהופקד בנאמנות הועבר לתובע סך של 644,670 ש"ח והיתרה בסך של 141,568 ש"ח נותרה בנאמנות אצל עו"ד שובלי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

87. כפי שהתברר מאוחר יותר, וכאמור לעיל, צו קיום הצוואה לטובת מר רבינוביץ היה מזויף, וכן האדם שמכר את חלקה 74 לתובעים, לא היה מר רבינוביץ. בנסיבות אלו לא הושלמה העסקה.
88. אציין, כי בכתב התביעה המקורי הוגשה התביעה גם כנגד מר רבינוביץ, אולם בהסכמת הצדדים ניתן ביום 4.12.2014 פסק דין, כי מר רבינוביץ מעולם לא היה בעל זכויות בחלקה 74, ולמעשה השתמשו בזהותו ללא ידיעתו.
89. כמבואר לעיל, לאור המלצת בית המשפט וההלכות הרלוונטיות, העסקאות שבוצעו בחלקה 74 בוטלו, הערת האזהרה נמחקה, והרישום הושב לבעלים המקורי עזבון המנוח שלמה רביקוביץ ז"ל.
90. סדרה זו של עסקאות בחלקה 74, הולידה שתי תביעות. הראשונה, תביעת התובעים. בתביעה זו התבקש כסעד ראשי, סעד של אכיפת ההסכמים, כלומר הן הסכם הרכישה של התובעת והן הסכם המכירה לנתבעים 7-11. כאמור, סעד זה נדחה.
- הסעד הנוסף הינו סעד כספי, אשר מבוסס על טענת רשלנות כנגד הגורמים הבאים: עו"ד שובלי, עו"ד חיימוב, עו"ד מועלם ומדינת ישראל.
91. הסעד הכספי לו עותרים התובעים בכתב התביעה מכוח עוולת הרשלנות, הינו, כדלקמן:
- א. סך של 181,654 ₪ אשר מהווה את הרווח הצפוי של התובעים ממכירת חלקה 74 לנתבעים 7-11.
- ב. סך של 484,650 ₪ שהעבירו התובעים לעו"ד חיימוב בנאמנות בגין רכישת המקרקעין, ולחלופין מעו"ד חיימוב בלבד, סך של 154,060 ₪ שהועברו מחשבון הנאמנות לטענתם שלא כדין.
- ג. סך של 395,000 ₪ ששילמה התובעת בגין מס השבח כתוצאה ממכירת חלקה 74 לנתבעים 7-11.
92. התובעים 7-11 הגישו אף הם תביעות שכנגד בגין עסקת רכישת חלקה 74. אציין, כי לכאורה מדובר בשני כתבי תביעה שונים, הראשון של הנתבעים 7-9 והשני של הנתבעים 10-11, אולם טענות הנתבעים הללו בכתבי התביעה דומות, ההסכם במסגרתו נרכשו המקרקעין הינו אותו ההסכם, והסיכומים הוגשו על ידם הינם מטעם כלל הנתבעים 7-11 ללא הפרדה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

בכל מקרה אתאר בקצרה את הטענות של הנתבעים 10-11 ושל הנתבעים 7-9.

תביעת הנתבעים 10-11

93. הנתבעים 10-11 מתארים בתביעתם כי ערב הרכישה היו זוג צעיר בתחילת דרכם בחיים. בעקבות דוא"ל שיווקי נפגשו הנתבעים 10-11 עם מר קובי אורן.

לאחר הליך שיווקי, לרבות הבטחה, לטענת הנתבעים 10-11, כי עו"ד יצחק נרקיס ממושרד פירון יהווה נאמן על הכספים, חתמו נתבעים אלו, ביחד עם הנתבעים 7-9, ביום 22.7.2013 על הסכם רכישה מהתובעים וכן נתנו המחאות על סך של 420,000 ₪.

אציין כי מלבד הסכם הרכישה חתמו הנתבעים 7-11 ביום 17.7.2013 גם על הסכם נאמנות עם עו"ד נרקיס שהגדיר את חלקם במקרקעין, וביום 22.7.2013 חתמו גם על הסכם לסיחור האופציה שהוענקה ללוגיסטיק תמורת 288,761 ₪ (לכלל הנתבעים).

ביום 31.7.2023 נרשמה הערת אזהרה לטובת הנתבעים 7-11 על חלקה 74.

94. הנתבעים 10-11 מסבירים כי רק בחודש אפריל 2014 נודע להם לראשונה כי קיימת בעיה עם חלקה 74.

בעקבות דין ודברים שהיה לתובעים עם עו"ד יצחק נרקיס וכן נציגי חברת לוגיסטיק, הבינו הנתבעים 10-11 כי נפלו קורבן לתרמית.

ביום 18.11.2014 הודיעו הנתבעים 10-11 על רצונם בביטול עסקת המכר ועל דרישתם לקבלת מלוא התמורה ששולמה על ידם.

לטענת התובעים עד היום לא קיבלו את כספם בחזרה.

95. מכאן הגישו הנתבעים 10-11 תביעה שכנגד כנגד התובעים וכן כנגד חברת לוגיסטיק.

אציין כי אין מחלוקת כי חברת לוגיסטיק נכנסה להליך של חדלות פרעון, הוגשה נגדה בקשה לפירוק, וביום 11.9.2016 ניתן כנגדה צו פירוק בתיק פר"ק 28505-05-16. מכאן גם הופסקו ההליכים כנגדה בתיק שלפניי.

96. במסגרת כתב התביעה מטעם הנתבעים 10-11, וכן בסיכומים מטעמם, תבעו הנתבעים 10-11 את הסעדים הבאים:

סעדים חוזיים:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

- א. השבת התמורה ששולמה בגין המקרקעין סך של 293,424 ₪, אשר נכון ליום הגשת התביעה הינם 297,904 ₪ ;
- ב. פיצוי מוסכם חוזי בסך של 29,970 ₪ נכון ליום הגשת התביעה ;
- ג. השבת התמורה ששולמה בגין סיחור האופציה בסך של 109,410 ₪ ;

סעדים נזקיים:

- א. מס רכישה ששולם על ידם בסך של 20,000 ₪ ;
- ב. שכר טרחת עו"ד העסקה בסך של 7,670 ₪ ;
- ג. עלות נטילת הלוואה בסך של 9,396 ₪ ;
- ד. אובדן תשואה על המקרקעין בסך של 77,000 ₪ נכון ליום הגשת התביעה.

תביעת הנתבעים 7-9

97. הנתבעים 7-9 מספרים סיפור עובדתי דומה בכתב התביעה מטעמם.

לטענת נתבעים 7-9 במהלך פגישה שנערכה לגבי קרקע אחרת, מר קובי אורן, כאמור מנכ"ל לוגיסטיק, הציע להם לרכוש זכויות בחלקה 74, כאשר הרכישה הוצגה כזכות לרכישת דירת מגורים.

גם נתבעים אלו נקראו לפגישה במשרד עורכי הדין פירון ושות' ושם חתמו על שורה של הסכמים.

סך הכול הנתבעים 7-9, לטענתם, נתנו בפגישה את ההמחאות הבאות: המחאה על סך של 340,000 ₪ וכן על סך של 167,500 ₪ בנאמנות לעו"ד נרקיס והמחאה על סך של 17,700 ₪ לחברת לוגיסטיק.

בנוסף, ימים ספורים לאחר חתימת ההסכם שילמו נתבעים 7-9 סך נוסף של 90,620 ₪ במזומן.

הנתבעים 7-9 אף לקחו הלוואה בסך של 110,000 ₪, כאשר כספי הלוואה הועברו לידי לוגיסטיק.

ביום 18.7.2013 שילמו הנתבעים 7-9 לטענתם תשלום נוסף בסך של 23,375 ₪ וביום 29.8.2013 שולם התשלום האחרון בסך של 6,375 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

98. בשלהי שנת 2013 נודע לנתבעים 7-9 כי הרישום שלהם כבעלי החלקה מתעכב וכי קיימות "בעיות" ברישום.

לאור האמור לעיל, ובשים לב לתביעה שהוגשה כנגדם, ביקשו הנתבעים 7-9 לבטל את ההסכמים עליהם חתמו.

99. במסגרת כתב התביעה מטעמם עתרו הנתבעים 7-9 לשורה של סעדים כספיים, כדלקמן:

א. סך של 492,768 ₪ (503,499 ₪ ליום הגשת התביעה) ששולמו לתובעים בתמורה לזכויות במקרקעין מכוח הסכם הרכש של הנתבעים;

ב. סך של 49,726 ₪ (50,808 ₪ ליום הגשת התביעה) פיצוי מוסכם חוזי;

ג. סך של 300,000 ₪ ששולמו בגין סיחור האופציה;

ד. סך של 33,750 ₪ בגין מס רכישה;

ה. סך של 10,000 ₪ בגין עלות ההלוואה;

ו. סך של 162,114 ₪ בגין אובדן תשואה על המקרקעין נכון ליום הגשת התביעה.

100. יש לציין כי הנתבעים 7 עד 11 הגישו סיכומים גם כתובעים שכנגד וגם כנתבעים. לעומת זאת התובעים בסיכומי התביעה מטעמם התייחסו באופן נרחב יחסית לנתבעים 7 עד 11, אולם, כאמור, הם לא הגישו סיכומים כנתבעים שכנגד, למרות שניתנה להם ההזדמנות לעשות כך.

בכל מקרה, היות והתובעים אינם מיוצגים, אתייחס גם לטענות התובעים כפי שפורטו בכתב ההגנה מטעמם, על אף שאלו לא באו לידי ביטוי בסיכומיהם.

101. בשלב הראשון, אדון בתביעת התובעים לפיצוי כספי לו עותרים התובעים מעו"ד שובלי, המדינה ועו"ד חיימוב, ובשלב השני בתביעת הנתבעים 7-11 כנגד התובעים. באחריות עו"ד מועלם אדון בנפרד.

תביעת התובעים בעניין חלקה 74

102. לעניין חלקה 74 בפני בית המשפט הוצגו הראיות הבאות:

א. תצהיר של התובע 1, כאשר זה נחקר על תצהירו;

ב. תצהיר של עו"ד שובלי, כאשר זה נחקר על תצהירו;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

- ג. תצהירה של עו"ד חיימוב כאשר זו נחקרה על תצהירה;
 - ד. תצהיר של עו"ד בוכריס מטעם המדינה, כאשר זו נחקרה על תצהירה;
 - ה. מסמכים מתיק החקירה במשטרת ישראל;
 - ו. מלוא המסמכים מתיק רישום המקרקעין.
103. אתייחס לניתוח העדויות, המסמכים והראיות, וכן לטענות הצדדים בסיכומים מטעמם, במסגרת הדיון וההכרעה באחריות של כל נתבע ושל הנתבעים שכנגד.
104. המסגרת הנורמטיבית לאחריות עורכי הדין ולשכת רישום המקרקעין זהה לכלל החלקות, ולכן אבחן, האם על רקע המסגרת הנורמטיבית שפורטה לעיל בהרחבה בעניין חלקה 71, יש מקום לקבל את התביעה כנגד הנתבעים או מי מהם.

האם התרשלה לשכת רישום המקרקעין ברישום מר רבינוביץ כבעלי חלקה 74?

105. בהתאם לתצהיר שהוגש מטעם המדינה ולתעודת עובד הציבור, בפני לשכת רישום המקרקעין עמדו המסמכים הבאים לצורך רישום מר רבינוביץ כבעלי החלקה מכוח הצוואה המזויפת:

- א. "בקשה לרישום הסכם שיתוף/הורשה/הסכם חלוקת עזבונו" מיום 12.3.2013 חתומה על ידי מר אביגדור רבינוביץ, כאשר חתימתו מאומתת על ידי עו"ד בנימין קציר. כיום אנו יודעים כי החתימה של מר רבינוביץ זויפה, ולמעשה נחתמה על ידי מתחזה למר רבינוביץ, וגם החותמת והחתימה של עו"ד בנימין קציר זויפה.
- ב. יפוי כוח בלתי חוזר מיום 3.3.2013 ממר רבינוביץ לעו"ד בנימין קציר. כיום אנו יודעים כי המסמך נחתם על ידי המתחזה למר רבינוביץ וכן חתימת עו"ד קציר זויפה.
- ג. מכתב מיום 10.3.2013 המייפה את כוחו של יהודה עובדיה כשליח מטעם משרדו של עו"ד בנימין קציר. כיום אנו יודעים כי מדובר במכתב מזויף.
- ד. תעודת זהות מזויפת של אביגדור רבינוביץ מיום 11.05.1994.
- ה. צו קיום צוואת המנוח רביקוביץ שלמה. הצו נושא תאריך 26.10.2000 כמו כן, על הצו קיים אישור מתאים למקור מיום 28.2.2013. מס' התיק המצוין על הצו הינו "תיק מס: 19038". כיום אנו יודעים שהצו מזויף.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

1. צוואת המנוח מר רביקוביץ שלומה מיום 11.2.1963, אשר במסגרתה מצווה זו את חלקה 74 למר רבינוביץ. כיום אנו יודעים כי מדובר בצוואה מזויפת.
106. חשוב לציין ולהדגיש, כי הצוואה וצו קיום הצוואה שעמדו בפני רשמת המקרקעין, ואשר צורפו לתצהירה עו"ד בוכריס וכן לכתב ההגנה מטעם המדינה, אינם צו קיום הצוואה אשר צורף כנספח 8 לתצהיר התובעים ואשר אליו מפנים התובעים בכתב התביעה מטעמם. אתייחס להבחנה מהותית וחשובה זו בהמשך.
- יתרה מזאת, גם תעודת הזהות שהוגשה לרשם המקרקעין שונה מתעודת הזהות שהוצגה לעו"ד חיימוב על ידי המתחזה למר רבינוביץ, ר' נספח 3 לכתב התביעה והשווה עם תעודת הזהות בנספח ז' לתצהיר עו"ד בוכריס מטעם המדינה.
107. מכאן בדומה לחלקה 71, עולה השאלה, האם על סמך המידע שהיה בפני לשכת רישום המקרקעין, יכולה הייתה זו למנוע את רישום החלקה בתרמית על שם מר רבינוביץ. עם זאת, ראוי לציין הבחנה חשובה בין חלקה 71 לבין חלקה 74, בעניין חלקה 71 מר גלאם אשר נרשם כירוש היה מר גלאם האמיתי עם תעודת זהות אמיתית, ואילו בחלקה 74 נרשם מתחזה למר רבינוביץ עם תעודת זהות מזויפת.
108. בעניין המישור הכללי, הרי כפי שנימקתי לעיל בעניין חלקה 71, איני סבור כי באותה העת היה מקום לדרוש מלשכת רישום המקרקעין לבצע הצלבה עם רשם הירושות לגבי כל תיק של רישום צו קיום צוואה או ירושה.
109. מכאן, לאחר שדחיתי את הטענה בדבר קיומה של חובה כללית לבדוק כל רישום צוואה ברשם הירושות, נותר לבחון, האם מהמסמכים עצמם, כפי שהוגשו ללשכת הרישום, עלה חשד לזיוף או חשד אחר.
110. לטעמי, ובניגוד לחלקה 71, עיון במסמכים שהוגשו לרישום מר רבינוביץ כבעלים של חלקה 74, מגלה פגמים אשר הצדיקו בדיקה משמעותית או מהותית יותר של לשכת רישום המקרקעין. מכאן, אי ביצוע הבדיקה או הבירור מהווה אי עמידה של לשכת הרישום בחובותיה מכוח תקנות הרישום והתרשלות שלה, ואנמק.
111. בפתח הדברים אציין, כי אכן אין אינדיקציה אחת מובהקת להיות המסמכים מזויפים, אולם יש הצטברות של פרטים, אשר אף אם כל אחד מהם כשלעצמו אינו מצדיק בירור נוסף, הרי ההצטברות של פרטים מחשידים אלו, חייבה את לשכת הרישום לבצע בדיקות נוספות או לדרוש הבהרות, דבר שלא נעשה על ידה, ואפרט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

112. הנתון הראשון, ולטעמי המרכזי, אשר רשם מקרקעין סביר היה חייב לבדוק, הינו הרישום בנסח הרישום ההיסטורי – "הערות – קיים תיק פתוח מס' 24/67 מיום 2.1.67". ר' הנסח ההיסטורי נספח 2 לתצהיר עו"ד חיימוב, ור' גם סעיף 19 לתצהיר עידו קליר.

היום אנו יודעים, כי תיק 24/67 הינו תיק שנפתח על ידי יורשיו האמתיים של מר שלמה רביקוביץ ז"ל, על מנת לרשום את החלקה על שם, ר' המסמכים מתיק רשם המקרקעין שצורפו כנספח 9 לתצהיר קליר.

מכאן אני סבור, כי כאשר קיימת רשומה ברורה וחד משמעית המעידה כי קיים תיק פתוח ביחס למקרקעין אלו, לא יכול רשם המקרקעין להתעלם מהערה ברורה זו, וקמה לו חובה לבדוק את המסמכים בתיק פתוח זה. התעלמות מההערה ואי בדיקת התיק הפתוח מהווים התרשלות ברורה.

לא מצאתי בתצהיר עו"ד בוכריס מטעם המדינה, או בעדותה, הסבר מדוע בעת רישום הצוואה המזויפת התעלמה לשכת רישום המקרקעין מהערה ברורה זו.

לא למותר לציין, כי תיק העבר הינו תיק המתנהל בלשכת רישום המקרקעין כאשר עיון בתיק זה היה מגלה, כי המסמכים שהוגשו לרישום מר אביגדור רבינוביץ המזויף כיוורש של המקרקעין מכוח הצוואה מזויפים מא' ועד ת', וזאת כאשר ההתכתבות בתיק הפתוח 24/67 ברורה וסותרת את מסמכי רישום רבינוביץ, ר' למשל הבקשה לרישום בספרי האחוזה בתיק 24/67. בכל מקרה, אף אם ייטען כי הדברים אינם ברורים, הרי בוודאי היו נדרשים הסברים נוספים לסתירה בין המסמכים בתיק 24/67 לבקשה לרישום רבינוביץ כבעלים.

113. הנתון השני המעורר חשד של ממש הינה תעודת הזהות המזויפת של מר אביגדור רבינוביץ. עיון בתעודת הזהות שהוצגה לרשם המקרקעין מגלה, כי מדובר בתעודת זהות שלכאורה הוצאה עוד ביום 11.5.1994, כלומר בעת פעולת הרישום תוקפה עמד לפוג. כמובן שאין מדובר בפגם מובהק, אולם בנתון נוסף המחייב משנה זהירות בבחינתה.

הפגם העיקרי והמהותי בתעודת הזהות הינו העדרה של חותמת סמל המדינה על התמונה בתעודת הזהות.

תעודות הזהות במדינת ישראל, כפי שגם ניתן ללמוד מתעודות הזהות האמיתיות שצורפו לתיק (ר' למשל תעודת הזהות של יצחק נרקיס, נספח 8 לכתב ההגנה מטעם המדינה), כוללות חותמת של סמל המדינה על פני התמונה בתעודת הזהות. חותמת זו נועדה להקשות על החלפת התמונה בתעודת הזהות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

- עיון בתעודת הזהות המזויפת שהוצגה לרשם המקרקעין בעניין חלקה 74 מגלה בנקל שחסרה החותמת של סמל המדינה על התמונה.
- החוסר בחותמת על פני התמונה מעורר חשד כי תעודת הזהות זויפה וכי התמונה בה הוחלפה בתמונת אחרת.
114. הנתון השלישי שהיה אמור לעורר חשד אצל רשם המקרקעין הינו האיות השונה של שם המצווה בין צו קיום הצוואה לבין הצוואה. כך, בצוואה נרשם אני "רביקוביץ **שלומה**" ואילו בצו קיום הצוואה נרשם "המנוח רביקוביץ **שלמה**". איות שונה של שם המצווה בין הצוואה לצו קיום הצוואה, יש בו להוות אינדיקציה נוספת לגבי חשד לאי כשירות צו קיום הצוואה.
115. הנתון הרביעי המעורר חשד הינו מועד הצוואה, מועד הצו ומועד הרישום. מדובר בצוואה שנערכה בשנת 1963, כאשר המנוח נפטר בשנת 1964 וכאשר מבוקש לרשום את הצוואה בשנת 2013, כלומר חמישים שנה מאוחר יותר.
- נתון זה **כשלעצמו** אינו מחייב בדיקה נוספת, אבל יש בו להוות נדבך ראשון לנקיטת זהירות בתיק זה. אכן, ייתכנו מקרים כי יבקשו לרשום צוואה חמישים שנה לאחר פטירת המנוח, אולם מדובר במקרים נדירים.
- זאת ועוד, צו קיום הצוואה ניתן ביום 26.10.2000 כלומר כארבעים שנה לאחר הפטירה ו- 13 שנה טרם התבקש הרישום, נתון זה מגביר את החשד שמדובר במקרה המצריך בחינה זהירה יותר.
116. אני סבור כי הפגמים המפורטים לעיל היו אמורים להתגלות בבדיקה או בביקורת המחויבת מכוח תקנות הרישום, ולאור הפגמים והאינדיקציות המפורטים לעיל, היה על רשם המקרקעין לערוך בירור נוסף טרם הרישום.
- אציין, כי אין מדובר בבירור נוסף קשה או מסובך, ובדיקה שטחית נוספת הייתה מגלה את המרמה. כך, מנספח 1 לתצהיר מר עידו קליר, נכדו של מר שלמה רביקוביץ האמיתי, עולה כי מר רביקוביץ נפטר ביום 28.12.1965. מכאן, ככל שרשמת המקרקעין הייתה עורכת בדיקה במרשם האוכלוסין, הייתה מגלה מיד כי קיימת אי התאמה בין תאריך הפטירה בצו קיום הצוואה המזויף לתאריך הפטירה האמיתי, ומכאן סלולה הדרך לגילוי הזיוף.
117. לפיכך, אני סבור כי לשכת רישום המקרקעין **התרשלה** ברישום חלקה 74 על שם מר אביגדור רבינוביץ. כמו כן, אין עוררין כי קיים קשר סיבתי בין ההתרשלות לנזקים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

הנתבעים, היות והעסקה כולה התבססה על הרישום עקב זיוף של חלקה 74 על שם מר רבינוביץ.

בחלוקת האחריות בין המעוולים השונים, אדון לאחר הדיון ברשלנות הנטענת של כל אחד מהמעוולים.

רשלנות עו"ד שובלי

118. כאמור לעיל, ההלכה במשפט הישראלי הינה כי עורך הדין המייצג את אחד הצדדים בעסקת מקרקעין יכול לחוב בניזיקין על רשלנותו בבדיקת נתוני העסקה, עם זאת, הפסיקה קבעה כי עורך דין אינו בלש ואינו חוקר, ואינו צריך לבצע פעולות חקירה.

119. מכאן, על מנת לבחון את אחריותו של עו"ד שובלי בעניין חלקה 74, יש לבחון האם על פני הדברים, היו לפני עו"ד שובלי סימני אזהרה אשר חייבו בדיקות נוספות על מנת לשלול כי מדובר בתרמית.

120. אני סבור כי היו בפני עו"ד שובלי סימני אזהרה בוטים וחד משמעיים, אשר חובה היה עליו להביאם בפני התובעים, או לכל הפחות, לערוך בירור נוסף לאורם. מכאן, כאשר לא עשה כך, הרי פעל שלא כעורך דין סביר, והתרשל. ואנמק.

121. כהקדמה לנושא זה אציין כי מדובר ברכישת מקרקעין ריקים ולא דירה מגורים. רכישת מקרקעין ריקים מחייבת משנה זהירות, היות וחסר מרכיב החזקה. בעוד שבדירת מגורים החזקה בדירה ותשלומי החובה בגינה כגון ארנונה, ועד בית וכדומה נותנים אינדיקציה נוספת לגבי זהות הבעלים בדירה, הרי לגבי מגרש ריק, לא ניתן לדעת מי המחזיק במגרש ולא ניתן לברר בעירייה מי שילם ארנונה בגינו.

122. סימן האזהרה הראשון שעמד בפני עו"ד שובלי, הינו גם הסימן שעמד בפני רשמת המקרקעין והוא הערת האזהרה בנסח ההיסטורי של החלקה. אציין, כי בניגוד לרשמת המקרקעין, אשר עיקר תפקידה לבדוק את משמעותם של הערות שכאלו טרם רישום, הרי האחריות של עורך הדין בנושא זה פחותה, בפרט שכאמור, העסקה של רישום הצוואה אושרה לרישום.

לפיכך, אילו פרט זה היה עומד בפני עצמו, לא היה בו די להטיל אחריות על עו"ד שובלי. אולם, כפי שאפרט לעיל, פרט זה התווסף לפרטים מחשידים נוספים ברף גבוה.

עוד אציין, כי בתצהירו מכחיש עו"ד שובלי בחצי פה כי נחשף לנסח ההיסטורי של המקרקעין ובחקירתו הנגדית אף הכחיש זאת בפה מלא.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

אלא, שמהראיות שלפניי מתברר כי עו"ד שובלי לא דייק בדבריו, בלשון עדינה, וזאת כאשר עולה מנספח ח' לתצהיר עו"ד בוכריס מטעם המדינה, כי לבקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה **החתומה** על ידי עו"ד שובלי, צורף הנסח ההיסטורי, אותו הנסח שעו"ד שובלי טען שלא ראה.

זאת ועוד, עו"ד חיימוב העידה באופן מפורש, כי הוציאה נסח היסטורי והעבירה אותו, את הצוואה ואת צו קיום הצוואה, לעו"ד שובלי, ועדותה זו מקובלת עליי לחלוטין.

עדות זו של עו"ד חיימוב גם נתמכת בעובדה כי לשם עריכת תחשיב מס שבח נזקק עו"ד שובלי לנסח ההיסטורי.

123. סימן אזהרה נוסף, מובהק וחד משמעי, אשר עמד בפני עו"ד שובלי הינו צו הירושה וצו קיום הצוואה אשר הוצגו לו כמסמכים שמכוחם נרשם מר אביגדור רבינוביץ כבעל המקרקעין. יודגש ויוטעם, כי צו קיום הצוואה וצו הירושה שעמדו בפני עו"ד שובלי ועו"ד חיימוב, אינם אלו שעמדו בפני רשם המקרקעין, והם אלו המצורפים כנספח 8 לתצהיר התובעים.

עיון במסמכים אלו מגלה כי ניתן להבחין **בנקל** ממש כי מדובר במסמכים מזויפים, ואפרט את האינדיקציות הברורות המעידות כי מדובר בזיוף:

124. בצו קיום הצוואה נרשם בפסקה הראשונה, כי המנוח נפטר ביום "01/12/1965" ואילו בפסקה השנייה נרשם, כי צוואתו של המנוח הינה מיום "04/06/1996". כלומר בהתאם לצו קיום הצוואה, הצוואה נחתמה על ידי המנוח **לאחר** שזה נפטר, דבר אשר ידוע כי אינו אפשרי.

מדובר בדגל אזהרה בולט. אציין כי עו"ד חיימוב הצהירה והעידה כי עו"ד שובלי היה מודע לנושא זה, ואף העלה אותו בישיבה בו נחתם ההסכם.

עו"ד שובלי טוען בעניין זה, כי אף אם היה מודע לפרט זה (וכאמור אני קובע כי היה מודע לכך ואף התייחס לנושא), הרי כאשר פעולת הרישום הושלמה על ידי רשם המקרקעין די בכך.

איני מקבל עמדה זו. אכן עורך דין רשאי להסתמך על מרשם המקרקעין ועל פעולות רשם המקרקעין, אולם, כל זאת כל עוד לא מתגלה נתון ברור אשר מעורר חשד כי חלה טעות או זיוף במרשם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

במקרה שלפניי, כאשר מדובר בצו קיום צוואה המבקש לקיים צוואה אשר נחתמה לאחר מות המצווה, מדובר בנתון אשר לכל הפחות מחייב בדיקה נוספת של עורך הדין, שמא נפלה טעות אצל רשם המקרקעין ברישום היורש.

125. עיון בצוואה עצמה גם הוא מעלה תהיה ממשית לגבי תוקפה והאותנטיות שלה. ראשית, מדובר בצוואה בכתב יד, אשר מעלה סימן אזהרה מסוים. שנית, ומהותית, הצוואה אינה נושאת תאריך. מדובר בפגם המצריך בירור, היות וכאמור בצו קיום הצוואה **קיים** תאריך, ואילו בצוואה אין כל תאריך.

126. מן האמור לעיל עולה, כי במועד החתימה על ההסכם בו רכשו התובעים את חלקה 74 מהמתחזה למר רבינוביץ, הייתה פרוסה לפני עו"ד שובלי, בא כוח התובעים, התמונה הבאה:

עו"ד שובלי ידע שמדובר ברכישת מגרש ריק, אשר לא ברור של מי החזקה בו, מאדם שנרשם כבעלי המקרקעין זמן קצר בלבד טרם העסקה.

עוד יודע עו"ד שובלי כי המוכר נרשם לא עקב עסקה רכישת זכויות, אלא עקב צו קיום צוואה. צו קיום הצוואה הינו של אדם שנפטר לפני 50 שנה, וצו קיום הצוואה הינו משנת 2000. כלומר, לקח כארבעים שנה להוציא צו קיום צוואה ועוד כעשר שנים לרשום אותו.

עוד יודע עו"ד שובלי, כי בנסח ההיסטורי קיימת הערה בדבר תיק רישום פתוח משנת 1967, כלומר סמוך למועד פטירת מר רביקוביץ.

עו"ד שובלי גם מודע לעובדה כי בצו קיום הצוואה נרשם כי הצוואה הינה מיום 4.6.1996 ואילו המוריש נפטר ביום 1.12.1965.

ואם לא די בכך, עיון בצוואה מגלה כי מדובר בצוואה בכתב יד אשר כלל אינה נושאת תאריך.

127. מצבור נתונים אלו מחייב עו"ד סביר לבצע בדיקות נוספות, או לכל הפחות, להתריע בפני התובעים על סימני האזהרה הברורים העולים מהעסקה.

128. לטעמי, כאשר כאמור קבעתי כי עו"ד שובלי היה מודע לכך כי בצו קיום הצוואה מועד הפטירה של מר רביקוביץ ז"ל הינו לפני מועד החתימה על הצוואה, המינימום שהיה עליו לעשות הינו לבקש צו קיום צוואה **מקורי** מתוקן, או להוציא את צו קיום הצוואה מרשם הירושות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

129. מכאן, כאשר עו"ד שובלי אישר לתובעים לחתום על ההסכם כאילו לא ארע דבר, ולא ביצע אפילו ראשיתה של בדיקה נוספת הרי התרשל כלפיי התובעים.

130. לטעמי, קיים קשר סיבתי ברור בין הנזקים שנגרמו לתובעים, והנתבעים בהליך זה לבין רשלנות עו"ד שובלי, היות ובדיקה נוספת הייתה מגלה, כי מדובר ברישום אשר נעשה בתרמית, ובמתחזה למר אביגדור רבינוביץ, והעסקה לא הייתה יוצאת אל הפועל.

רשלנות עו"ד חיימוב

131. עו"ד חיימוב ייצגה את המתחזה למר רבינוביץ. הפסיקה הכירה באחריות של עורך הדין המייצג את המוכר כלפיי הרוכש.

ר', למשל, בעניין קונפניו לעיל, בפסקה 110:

"הלכה זו הורחבה במרוצת השנים: נקבע כי עורך דין עשוי לחוב חובת זהירות גם כלפי צד שלישי שאינו לקוחו בגין המצגים שבאים מאותו עורך הדין, אשר כוללים מסמכים ותצהירים שהלה מאמת, מאשר ומגיש למוסדות אשר סומכים על עורכי הדין בפועלם הרגיל, כדוגמת בנקים, רשויות מקומיות, רשם המשכונות ולשכת רישום המקרקעין (ראו: ע"א 37/86 לוי נ' שרמן, פ"ד מד(4) 446, 473 (1990); וע"א 2725/91 היינוביץ נ' גלעדי, פ"ד מח(3) 92, 100-101 (1994)). במסגרת זו נקבע כי ככל שפעולתו של עורך הדין נמצאת בתחום אחריותו המקצועית, כך תורחב ההסתמכות על מצגיו והנטייה להטיל עליו אחריות בגינם (ראו: ע"א 3521/11 עו"ד דניאל וגנר נ' עבדי, פ"ד סז(1) 84, 134-137 (2014))." (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

132. אני סבור כי מחומר הראיות שלפניי עולה כי גם עו"ד חיימוב התרשלה כלפיי התובעים, ואבאר.

133. למעשה מכלול הנתונים שעמד בפני עו"ד שובלי עמד גם בפני עו"ד חיימוב, הנסח ההיסטורי עם הערת על תיק פתוח משנת 1967, צו קיום הצוואה שבו תאריך הפטירה קודם לתאריך הצוואה והצוואה הכתובה בכתב יד.

גם נסיבות המקרה החריגות היו ידועות לעו"ד חיימוב, ובפרט, כי מדובר ברכישת מגרש ריק אשר הסיכון בו גדול יותר, כי המוריש של הלקוח שלה נפטר לפני 50 שנה, כי במשך 40 שנה כלל לא הוצא צו קיום צוואה, כי הצו נרשם בלשכת הרישום 50 שנה לאחר הפטירה ו- 10 שנים לאחר שניתן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

ואם לא די בכך, מודה עו"ד חיימוב בהגינותה כי בעת עריכת ההסכם ציין מר שובלי כי קיימת בעיה בצו קיום הצוואה. כאמור, בעניין זה עדותה הסדורה של עו"ד חיימוב עדיפה בעיני על פני עדותו הלא קוהרנטית של עו"ד שובלי בעניין, אשר כאמור גם לא דייק בדבריו בעניין הנסח ההיסטורי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

134. מכלול נסיבות אלו, מחייב עורך דין סביר, אף אם הוא מייצג את המוכר, להעמיק ולבדוק את הזכויות של הלקוח שלו במקרקעין. כך, בבירור פשוט, יכולה הייתה עו"ד חיימוב לגלות כי מדובר בזיוף. לשם הדוגמא בלבד, עו"ד חיימוב יכולה הייתה לברר עם הלקוח שלה את מהות הקשר שלו עם הנפטר שלמה רביקוביץ, וזאת כאשר, זה היה בן 10 כאשר מר רביקוביץ נפטר.

כך גם יכולה הייתה עו"ד חיימוב לבקש את תעודת הפטירה של מר רביקוביץ, או לעיין בתיק הפתוח 24/67 במרשם המקרקעין, תיק עליו ידעה כאשר החזיקה בידה נסח היסטורי.

לטעמי, בדומה למסקנתי לגבי עו"ד שובלי, המינימום שהיה על עו"ד חיימוב לעשות הינו לבקש מהלקוח שלה, המתחזה למר רבינוביץ, להציג צו קיום צוואה מתוקן, או להוציא כזה במרשם הירושות, וזוהי גם חובתה הברורה מכוח תקנות הרישום.

135. מכאן, בנסיבות שכאלו, עו"ד חיימוב אינה יכולה לפטור את סימני האזהרה הרבים הללו, לרבות הטעות הגלויה על פני צו קיום הצוואה, בלא כלום ולטעון להסתמכות על הרישום במרשם.

136. לאור האמור לעיל, אני סבור כי עו"ד חיימוב התרשלה כלפי התובעים, וכי קיים קשר סיבתי בין התרשלותה לנזק שנגרם לתובעים.

כספי הנאמנות בחלקה 74

137. טענה נוספת כנגד עו"ד חיימוב הינה בעניין כספי הנאמנות של חלקה 74, ובפרט שחרור שלא כדין של כספים אלו, ואבאר.

138. אין מחלוקת בין הצדדים כי כל התמורה של רכישת חלקה 74 על ידי התובעים בסך של 484,600 ₪ שולמה לחשבון נאמנות על שם עו"ד חיימוב.

139. אין גם מחלוקת כי עו"ד חיימוב העבירה למוכר (כאמור המתחזה לבעל המקרקעין) סך של 100,000 ₪ מחשבון הנאמנות **טרם** הגיע המועד החוזי לכך. לטענת עו"ד חיימוב ההעברה בוצעה לאור בקשת המוכר (כאמור המתחזה) ולאחר שקיבלה אישור טלפוני מעו"ד שובלי. עו"ד שובלי מכחיש שנתן אישור שכזה.

140. כמו כן, משכה עו"ד חיימוב סך של 15,440 ₪ בגין שכר טרחתה. לטענתה, גם משיכות אלו נעשו באישור עו"ד שובלי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

בנוסף העבירה עו"ד חיימוב מחשבון הנאמנות סך של 118,214 ₪ למס שבח וכן 8,000 ₪ עבור עו"ד בראונשטיין שטיפל בנושא מס שבח.

עו"ד חיימוב גם שילמה סך של 20,000 ₪ לטובת המתווך (אשר אף הוא היה חלק מהקנוניה) ועוד 10,620 ₪ בעניין מס רכוש.

התשלום האחרון ששולם מחשבון הנאמנות הינו תשלום בסך של 124,000 ₪ אשר לבקשת המוכר (כלומר המתחזה) הועבר למר תשובה, המתווך, אשר כאמור היה חלק מהקנוניה והזיוף.

בחשבון הנאמנות המנוהל על ידי עו"ד חיימוב נותר סכום של 88,876 ₪.

141. למעשה המחלוקת המרכזית בעניין הטיפול בכספי הנאמנות הינה בעניין שחרור סך של 100,000 ₪ טרם המועד החוזי.

בענין זה אני מקבל את עדות עו"ד חיימוב ודוחה את טענות עו"ד שובלי, כך שאיני סבור שיש להטיל עליה אחריות ספציפית בגין כספים אלו, ואנמק.

ראשית, כאמור, מצאתי את עדות חיימוב בעניין זה קוהרנטית ואמינה יותר מעדות עו"ד שובלי. ר', לשם הדוגמא, עמ' 76 לפרוטוקול הדיון מיום 6.11.2022 במסגרתו מתחיל עו"ד שובלי בגרסה חד משמעית על פיה לא נתן אישור להעברת הכספים הללו, אולם לאחר מכן, כבר מתקן עו"ד שובלי את גרסתו ומסביר, כי נתן אישור רק בכפוף לקיומם של אישורי מיסים. אלא שבגרסה מאוחרת זו אין כל הגיון, היות ומדובר היה בזמן קצר לאחר ביצוע העסקה, 3 ימים בלבד לאחר ההפקדה בחשבון הנאמנות, וברור היה שלא היה את כל אישורי המיסים בשלב זה.

לעומת זאת, גרסתה של עו"ד חיימוב בעמ' 5-184 לפרוטוקול מאותו היום הינה גרסה קוהרנטית ואחידה.

142. שנית, עו"ד חיימוב צרפה לתצהיר שלה מייל מיום 30.5.2013, אשר נשלח לעו"ד שובלי ובו מצוין באופן מפורש כי העברת הכסף היא **בהמשך** לשיחה עם עו"ד שובלי. עו"ד שובלי לא הכחיש את קבלת המייל, ואילו הדברים שנרשמו במייל היו לא נכונים, מצופה היה ממנו שיצרף מייל תשובה בו הוא מתכחש להסכמתו להעברת 100,000 ₪ מכספי הנאמנות למתחזה למוכר.

143. פעולותיה האחרות שפורטו לעיל של עו"ד חיימוב בעניין הנאמנות והתשלומים מחשבון הנאמנות יבואו בחשבון בפרק חלוקת האחריות והנוק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

דיון בתביעה שכנגד של הנתבעים 7-11

כללי

144. ראשית אחזור ואציין, כי למרות שהוגשו תביעות נפרדות על ידי הנתבעים 7-9 והנתבעים 10-11, הרי העילות הינן זהות וכך גם הסיכומים. לפיכך, מלבד התיאור העובדתי אתיחס לשתי התביעות בפרק זה.

145. במסגרת כתבי התביעה והסיכומים מטעמם, הנתבעים 7-11 מתבססים על עילה מרכזית אחת והיא עילת הפרת החוזה, כאשר הטענה הינה כי התובעים הפרו את הסכם המכירה של חלקה 74 אליהם.

בנוסף טוענים הנתבעים 7-11 לסעדים מכוח עילת הרשלנות, עשיית עושר ולא במשפט, ועילות טרום חוזיות.

146. הסעדים שהתבקשו על ידי התובעים 7-11 הינם בשני מישורים, המישור הראשון הינו סעד השבה של הסכומים ששולמו על ידם לרכישת חלקה 74, והמישור השני, סעד לפיצוי על הנזקים שנגרמו להם.

אדון בעילות ובסעדי תביעות הנתבעים 7-11.

הפרת הסכם - השבת התמורה החוזית

147. העילה המרכזית של הנתבעים 7-11, והיא למעשה זהה לתובעים 7-9 ולתובעים 10-11 בתביעה ובסיכומים מטעמם, הינה הפרת יסודית של חוזה המכר, ומכאן התבקש סעד של השבת התמורה החוזית וכן פסיקת פיצויים, ובפרט דרשו הנתבעים 7-11 את הפיצוי המוסכם החוזי.

אני סבור, כי התובעים לא הפרו את ההסכם שנחתם עם הנתבעים 7-11, אולם חלה עליהם חובת השבת מלוא התמורה, ואנמק.

148. אין מחלוקת כי בין התובעים, או מי מהם, ובין הנתבעים 7-9 וכן הנתבעים 10-11 נחתם הסכם למכירת חלקה 74.

149. ההסכם עם הנתבעים 7-11 נחתם בין התובעת לבין עו"ד נרקיס כנאמן של הנתבעים 7-11 ביום 22.7.2013 וצורף כנספח 7 לתצהיר התובע.

מדובר בהסכם מכר פשוט יחסית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

ראשית מוסבר בהסכם כי חלקה 74 נרכשה על ידי התובע בנאמנות עבור התובעת ממר רבינוביץ, כך שהתובעת היא הזכאית להירשם כבעלת חלקה 74.

בסעיף 2 להסכם מתוארת העסקה במסגרתה מתחייב המוכר (התובע בנאמנות עבור התובעת) להעביר לנתבעים 7-9 את המקרקעין "כשהזכויות במקרקעין ובממכר נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה".

בסעיפים 3 ו-4 להסכם מתוארים הצהרות הצדדים ובסעיף 6 מתוארת התמורה בסך של 666,304 ₪.

סעיף 11.1 להסכם קובע מה הם הסעיפים שהפרתם מהווה הפרה יסודית.

סעיף 11.2 להסכם קובע פיצוי מוסכם של 10% מסכום התמורה.

150. המחלוקת שלפניי הינה כאמור, האם התובעים הפרו את הסכם זה, ולעניין מחלוקת זו יש להידרש לסעיף 3.4 להסכם. סעיף זה מצד אחד, כולל את הצהרת המוכר כי הזכויות בממכר נקיות וחופשיות, אולם, ומצד שני, קובע כי הייתה ותהיה מניעה כלשהי להעברת המקרקעין לידי הקונים, יהיו הקונים רשאים לבטל את ההסכם ולקבל את מלוא התמורה ששילמו, **ללא זכות לפיצוי כלשהו.**

151. כמבואר לעיל, לאור הסכמת הצדדים, ולאור העובדה כי עסקת רכישת חלקה 74 על ידי התובעים מקורה בתרמית, ניתן צו גם לביטול עסקת המכירה של חלקה 74 לנתבעים 7-11.

152. באופן רגיל, פועל יוצא של ביטול עסקת רכישת המקרקעין על ידי התובעים משמעותו הינה הפרת ההסכם עם הנתבעים 7-11. והדברים פשוטים. ההתחייבות המרכזית של התובעים בהסכם היא למכור את הזכויות בחלקה 74 לנתבעים 7-11. אולם, כאשר הסכם רכישת חלקה 74 על ידי התובעים בוטל, ולתובעים אין כל זכות בחלקה 74, ברור כי התובעים הפרו את ההסכם, ואין הם יכולים להעביר זכויות בחלקה זו לנתבעים.

153. כאמור, התובעים חתמו על הסכם מכר מקרקעין, ויודגש, ההסכם בין התובעים לנתבעים 7-11, אינו הסכם אופציה ואינו הסכם סיחור אופציה, אלא הסכם שבמסגרתו מוכרים התובעים את הזכויות שלהם בחלקה 74 לנתבעים 7-11.

מכאן אין מחלוקת, כי מרגע שבוטל הסכם רכישת המקרקעין בין התובעים לבין הבעלים המזויף, הרי לתובעים אין כל זכויות בחלקה 74, והם אינם יכולים לעמוד בהתחייבות המרכזית שלהם בהסכם עם הנתבעים 7-11 להעביר את המקרקעין לבעלות נתבעים אלו.

מכאן, לכאורה, מדובר בהפרה ברורה של הסכם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

154. עם זאת, בכתב ההגנה טענו התובעים, כי למרות שאכן התובעים כשלו להעביר את הבעלות בחלקה 74 לנתבעים 7-11 כפי שהתחייבו לעשות בהסכם, אין מדובר בהפרה של ההסכם וזאת לאור סעיף 3.4 להסכם עם הנתבעים 7-11.

אני סבור שדין טענה זו להתקבל, כך שהנתבעים 7-11 אינם זכאים לקבלת פיצוי, אלא להשבה בלבד, ואנמק.

155. סעיף 3.4 להסכם המכר קובע:

"המוכר מצהיר, כי ככל הידוע לו עד למועד החתימה על הסכם זה אין כל חוב החל על המקרקעין ו/או על הממכר בגין חבות ו/או דרישה לתשלום היטל השבחה ו/או היטלים עירוניים ו/או אגרות עירוניות ובכפוף לאמור בסעיף 7.4 להלן וכי הוא מוכר את הזכויות במקרקעין ובממכר נקיות וחופשיות מכל זכות מקבילה וכי ככל שעד להעברת הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין יוטל עיקול ו/או תירשם הערת אזהרה ו/או צו ביחס לממכר ו/או לזכויות המוכר ו/או זכויות מר ברון ו/או הבעלים הרשומים ביחס לממכר ושמקורו אינו בקונה ו/או החל עליו במפורש על פי הסכם זה ו/או תיווצר מניעה כלשהי לרישום זכויות הקונה במקרקעין ובממכר, לא יהווה הדבר הפרה מצד המוכר ובלבד שהמוכר יעשה כל מאמץ באופן רציף ובשקידה ראויה על מנת להסיר את המניעה האמורה בהקדם האפשרי. מובהר כי הסרת המניעה כאמור תהווה תנאי להמשך ביצוע התשלומים על חשבון התמורה ו/או שחרור כספים מחשבון הנאמנות, ככל שיהיו כאלה עד אז וזאת מבלי לגרוע מזכות הקונה לבטל את התקשרותו בהסכם זה היה והמניעה האמורה לא תוסר בתוך 12 חודשים ממועד היווצרה ובמצב זה, הקונה יהיה זכאי לסעד של ביטול הסכם זה בלבד - כנגד השבת מלוא התמורה ללא זכות לקבל פיצוי כלשהו". (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

156. כאמור, אני סבור, כי לאור סעיף ברור זה, התובעים לא הפרו את ההסכמים עם הנתבעים 7-11, עם זאת, ולאור סעיף 3.4 דנא, על התובעים להשיב את מלוא התמורה ששולמה על ידי הנתבעים 7-11 לידיהם, ואבאר:

157. כמבואר לעיל, מערכת היחסים בין הנתבעים 7-11 לבין התובעים מעוגנת בהסכם המכר, וממנו קמות הזכויות והחובות של הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

כמבואר לעיל, ולאור סעיף 2 להסכם, אין עוררין כי ההתחייבות המרכזית של התובעים הינה להעביר את הזכויות בחלקה 74 לבעלות הנתבעים 7-11. היום, אין מחלוקת כי התובעים כשלו מלעשות כן, ומכאן, לכאורה, קיימת הפרה של ההסכם על ידי התובעים.

אלא, וזה העיקר לעניין זה, ההסכם בין הצדדים צופה אפשרות כי העסקה לא תצלח וכי התובעים לא יצליחו להעביר את המקרקעין על שם הנתבעים 7-11, ואף קובע בסעיף 3.4 את חיובי הצדדים במקרה שכזה.

לשונן של סעיף 3.4 הינה ברורה וחד משמעית ולמעשה לא נדרשת לפרשנות של ממש. הסעיף קובע שלושה שלבים במקרה של מניעה להשלמת ההסכם ואי העברת הזכויות על שם הנתבעים 7-11.

השלב הראשון, הינו הגדרה רחבה של המניעה, כך שסעיף 3.4 להסכם קובע כי - "ו/או תיווצר מניעה כלשהי לרישום זכויות הקונה במקרקעין ובממכר" (הדגשה אינה במקור - ג.ה), כלומר, ההסכם אינו גודר את סוג המגבלה המאפשרת את הפעלת המנגנון הקבוע בסעיף 3.4, ומאפשר הפעלתו מכל מגבלה שהיא.

השלב השני, הינו חיוב התובעים להסיר את המגבלה, בעניין זה מציב סעיף 3.4 סטנדרט גבוה, ומחייב את התובעים לעשות "כל מאמץ באופן רציף ובשקידה ראויה" על מנת להסיר את המניעה. כלומר, ההסכם אינו מאפשר לתובעים לצאת מההסכם סתם כך לאור מניעה שתיווצר, אלא מטיל עליהם חובה להסיר את המניעה בעשיית כל מאמץ לאורך זמן.

השלב השלישי, ככל שאכן התובעים עשו כל מאמץ לבטל את המניעה ולא הצליחו בכך, מגדיר ההסכם את התרופה לנתבעים 7-11, כך שבמקרה שכזה אי העברת המקרקעין על שם הנתבעים 7-11 לא תהווה הפרה של ההסכם, אולם תקנה לנתבעים 7-11 זכות לבטל את ההסכם. כלומר, סעיף 3.4 להסכם קובע מה תהיה התרופה במקרה שהתובעים לא הצליחו לבטל את המניעה במאמץ סביר, כאשר במקרה שכזה, מצד אחד, לא יהיו הנתבעים 7-11 זכאים לפיצוי כלשהו, אולם, ומצד שני, על התובעים להשיב להם את מלוא התמורה ששולמה.

158. הכלל הנהוג בפרשנות החוזים בהתאם לפסיקה העדכנית, וזאת הן לפני תיקון [מס' 2 לחוק החוזים \(חלק כללי\) התשל"ג - 1973](#), ובוודאי שאחריו, הינו כי נקודת המוצא לפרשנות ההסכם הינה לשון ההסכם, ר' [עע"מ 1122/22 מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל נ' סאב ניהול יזמות והשקעות בע"מ](#) [פורסם במאגר נבו] (1.1.2023).

במקרה שלפניי, כפי שצוטט לעיל, לשונן של ההסכם ברורה וחד משמעית, ולמעשה אין מחלוקת של ממש על פרשנותו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

- לפיכך, על מנת להכריע בטענות הצדדים ביחס לטענת הפרת ההסכם, יש לבחון את יישום המנגנון שקבוע בסעיף 3.4 על העובדות שהוכחו בדיון שלפניי.
159. **השלב הראשון** - אין מחלוקת אמיתית כי נוצרה מניעה של ממש להעביר את הזכויות בחלקה על שם הנתבעים 7-11, וזאת כאשר התברר כי הזכויות שרכשו התובעים, הזכויות אותן התיימרו למכור לנתבעים 7-11, נמכרו להם עקב זיוף ומרמה. מכאן, נוצרה מניעה להעברת הזכויות כמשמעותה בסעיף 3.4.
160. **השלב השני** - אני סבור כי התובעים מילאו את חובתם לעשות את מרב המאמצים להשלים את העסקה. התובעים הגישו את התביעה שלפניי, לרבות סעד לאכיפת ההסכם לרכישת חלקה 74 וכן להשלמת העסקה עם הנתבעים 7-11. בנסיבות התיק שלפניי, אני סבור כי היו עוד מהלכים שהתובעים יכולים היו לעשות מלבד הגשת ההליך כאן.
- אציין, כי למעשה ויתור התובעים על התביעה לאכיפת ההסכם לרכישת חלקה 74 ופועל יוצא מכך, לביטול העסקה למכירת החלקה לנתבעים 7-11, הינו פרי המלצת בית המשפט לאור ההלכות הקובעות כי לא ניתן להסתמך על תקנת השוק כאשר העסקה לא נסתיימה ברישום.
161. **השלב השלישי** - כמבואר לעיל, מלשונו הברורה של סעיף 3.4 להסכם עולה, כי היה והתקיימו שני התנאים הראשונים, **אין** מדובר בהפרה של ההסכם, ולכן, ולאור האמור לעיל, אני קובע כי התובעים לא הפרו את ההסכם.
- עם זאת, כאמור, במסגרת השלב השלישי, הסעיף מקנה לנתבעים 7-11 זכות לבטל את ההסכם, ולקבל את מלוא התמורה ששולמה לתובעים.
- לעניין ביטול ההסכם, הרי בהתאם לפסק הדין החלקי לעיל, ההסכם אכן בוטל.
- מכאן, זכאים התובעים להשבת מלוא התמורה ששולמה על ידם מכוח ההסכם, אולם **ללא** פיצוי בגין הפרת ההסכם.
162. הנתבעים 7-11 מעלים בסיכומים מטעמם טענה כי סעיף 3.4 בטל וחסר כל תוקף, כאשר הנתבעים 7-11 מעלים שני נימוקים לבטלותו של סעיף 3.4.
- הראשון, כי לא התובעים הם אלו שביטלו את ההסכם והתובעים אף לא השיבו את התמורה (ר' סעיף 14 לסיכומי התשובה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

השני, כי הוראות סעיף 11.2, הקובע זכות לפיצוי מוסכם, וסעיף 11.6, המקנה זכות לתרופות נוספות מלבד הפיצוי המוסכם, גוברות על הוראות סעיף 3.4 להסכם.

163. איני מקבל טענות אלו של הנתבעים 7-11 ולטעמי ולשיטתי, אין בנימוקים אלו בכדי להורות על ביטול סעיף 3.4 או שלא לפעול בהתאם לאמור בו, ואבאר.

164. לעניין הטענה של אי ביטול ההסכם על ידי התובעים, הרי דין הטענה להידחות. כפי שציינתי לעיל, סעיף 3.4 כולל מספר שלבים, כאשר בשלב הראשון קיימת **חובה** על התובעים לעשות מאמץ לקיים את ההסכם. לפיכך, דווקא אילו היו התובעים ממהרים לבטל את ההסכם עקב הכישלון ברכישת המקרקעין, היה הדבר עלול להוות הפרת הסכם. כאמור, בהתאם לסעיף 3.4 להסכם, היה על התובעים, טרם בחרו בביטול, לפעול להסרת המניעה, כפי שעשו כראוי התובעים כאן בהגשת התביעה.

רק כאשר כשלו המאמצים להסרת המניעה, ולאור המלצת בית המשפט, הסכימו התובעים באופן מפורש לביטול ההסכם, ר' הודעת התובעים מיום 26.4.2022 כמענה על הצעת בית המשפט מיום 12.4.2022. למען הסר ספק אבהיר, כי גם הנתבעים 7-11 הסכימו לביטול ההסכם, ולמעשה דרשו זאת במסגרת הסעדים מטעמם.

165. הטעם השני לו טוענים הנתבעים 7-11 לאי תחולת סעיף 3.4 הוא כי סעיף 11.2 להסכם קובע פיצוי מוסכם במקרה של הפרה ואילו ס' 11.6 מעניק תרופות נוספות, וסעיפים אלו גוברים על סעיף 3.4 להסכם.

אין ממש בטענה זו.

סעיף 11 להסכם הרכישה כותרתו היא "הפרות ותרופות" וכשמו כן הוא, עוסק בהגדרה של הפרות ההסכם והתרופות על הפרות אלו. מכאן, סעיף 11.2 קובע את הפיצוי המוסכם כאשר **קיימת** הפרה יסודית של ההסכם, ואילו סעיף 11.6 אכן מעניק קשת נוספת של תרופות במקרה של הפרת ההסכם.

המשותף לכלל הסעיפים הקטנים בסעיף 11, ובפרט לסעיפים 11.2 ו- 11.6 דנא, הינו כי אלו חלים רק כאשר קיימת **הפרה** של ההסכם. במילים אחרות, תנאי הכניסה לקבלת פיצוי מכוח סעיף 11.2 או 11.6 הינו כי ההסכם **הופר**.

אלא, כפי שפירטתי לעיל בהרחבה, כאשר מתקיימים תנאי סעיף 3.4 להסכם, הרי המניעה להשלמת העסקה לא תהווה "הפרה מצד המוכר".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

מכאן, לא קיימת כל סתירה הנדרשת ליישוב בין סעיף 3.4 לסעיפים 11.2 ו- 11.6, כאשר מתקיימים תנאי סעיף 3.4, הרי הסעיף קובע מפורשות, כי אין מדובר בהפרת ההסכם, כך שאין תחולה לסעיפים 11.2 ו- 11.6, ובוודאי שלא ניתן לקבוע כי סעיפים 11.2 ו- 11.6 גוברים או מבטלים את סעיף 3.4.

166. לאור האמור לעיל, כאשר קבעתי כי התקיימו תנאי סעיף 3.4, הרי התובעים לא הפרו את ההסכם המכר, ואין תחולה לסעיף 11.2 או 11.6 ואף לא להוראות הכלליות של [חוק החוזים \(תרופות בשל הפרת חוזה\)](#), התשל"ג - 1973. התרופה שיש לנתבעים 7-11 היא זו הקבועה בסעיף 3.4 להסכם, ביטול ההסכם והשבת תמורה.

167. לאור האמור לעיל, בגין העילה החוזית, וכאשר אין חולק כי הסכם המכר בוטל, על התובעים להשיב את התמורה שקיבלו מכוח ההסכם.

השבת התמורה

168. כאמור לעיל, פסקתי כי על התובעים להשיב את התמורה שקיבלו מהנתבעים 7-9 ומהנתבעים 10-11.

169. מכאן, בשלב הראשון, יש להכריע מי מהתובעים אמור להשיב את התמורה. אני סבור כי החובה חלה על התובעים ביחד ולחוד, ואנמק.

170. הנתבעים 7-11 טענו כי התובע הינו בעל מניות יחיד בתובעת ומנהלה היחיד, כאשר זה לא ערך הבחנה בין נכסיו לבין נכסי התובעת, כך שלאור התנהלותו אין מקום לערוך הבחנה בינו לבין התובעת.

בפרט מציינים הנתבעים 7-11 כי את חלקה 74 רכש התובע בעצמו והערת האזהרה רשומה על שמו.

עוד טוענים הנתבעים 7-11 כי כספי התמורה שולמו בסופם של דברים לתובע ולא לתובעת.

171. אני מקבל טענות אלו של הנתבעים 7-11. למעשה, אין חולק כי התובע הינו בעלי המניות והמנהל היחיד של התובעת. כמו כן אין עוררין, כי עסקת רכישת חלקה 74 נעשתה על ידי התובע ולזכותו נרשמה הערת האזהרה. אכן, לטענתו, מדובר ברכישה בנאמנות, אולם התובע לא הצליח לבסס בראיות מטעמו, ולמעשה אף לא טען בסיכומים, כי נאמנות זו אכן מומשה, וכי הייתה נאמנות כנה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

172. בכל מקרה, הבסיס המרכזי לחיוב התובע והתובעת ביחד ולחוד בהשבה, הינו הודעת בעל הדין של התובע, כי כספי התמורה ששולמו על ידי הנתבעים 7-11 שולמו לו אישית ולא לתובעת, ומכאן פשיטא שעל התובע להשיבם.

173. כך, בסעיף 31 לכתב ההגנה מטעם התובעים לתביעת הנתבעים 10-11, מודה התובע מפורשות שכספי התמורה הועברו אליו, ואצטט:

"ביום 31.7.2013 נרשמה הערת אזהרה לטובת התובעים (ורוכשים נוספים שהנם צד לעסקה ואשר רכשו את חלקה 74 ביחד עם התובעים כאן) וכנגד זה הועבר לתובע סך של 644,670 ₪" (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

נוסח זהה לחלוטין קיים בסעיף 28 לכתב ההגנה מטעם התובעים ביחס לתביעת הנתבעים 7-9.

174. מכאן, כאשר התובע הוא זה שקיבל את כספי התמורה, וכאשר התובעת היא זו החבה מכוח ההסכם, הרי כאשר ההסכם בוטל התובעים חייבים ביחד ולחוד בהשבת כספי התמורה.

175. באשר לסכום ההשבה, הרי אין מחלוקת של ממש בין הצדדים, ואבאר.

176. הנתבעים 10-11 טוענים בסעיף 86.2 לכתב התביעה שכנגד כי שילמו לתובעים סך של 293,424 ₪ (נכון ליום הגשת התביעה 297,904 ₪) והתובעים 7-9 טוענים בסעיף 105.2 לכתב התביעה שכנגד כי שילמו סך של 492,768 ₪ (נכון ליום הגשת התביעה 503,499 ₪).

כלומר סך התשלומים שטוענים הנתבעים 7-11 כי שולמו על ידם לתובע הינו 782,262 ₪.

177. התובעים אינם מכחישים זאת, כך בסעיף 28 לכתב ההגנה שכנגד בעניין הנתבעים 10-11 וכן בסעיף 28 לכתב ההגנה שכנגד בעניין הנתבעים 7-9, הם מודים כי שולמה תמורה בסך של 786,238 ₪, כאשר קיים הבדל שאינו משמעותי של כ- 4,000 ₪ בין הסכום שנטען ששולם לסכום בו מודים התובעים.

יתרה מזו, התובעים גם מודים סעיף לאחר מכן, כי סך של 644,670 ₪ הועבר לתובע וסך של 141,658 ₪ הועבר לעו"ד שובלי בנאמנות.

אציין, כי התובעים אחראים, במערכת היחסים בינם לבין הנתבעים 1-2, להשיב את כלל הסכום ששולם על ידי הנתבעים 7-11 לרבות הסכום שהופקד בנאמנות, היות וסעיף 6.1 להסכמי המכר קובע:

"מובהר כי תשלום לנאמן נחשב כתשלום ששולם למוכר"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

לפיכך, התובעים אחראים להשבת מלוא הסכום ששולם על ידי הנתבעים 7-11 מכוח הסכמי המכר.

178. לאור האמור לעיל, אני פוסק כי התובעים ישיבו לנתבעים 10-11 סך של 297,904 ₪ ולנתבעים 7-10 סך של 503,499 ₪, כאשר סכומים אלו נושאי הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעות שכנגד ועד התשלום בפועל.

בכפוף לתשלום מלוא סכום התמורה, כולל הפרשי ההצמדה והריבית, לנתבעים 7-11, יהיו זכאים התובעים לקבל את כספי התמורה שהופקדו בנאמנות בידי עו"ד שובלי וזאת בהתאם לפסקה 8.1.9 לתצהירו.

לא ישולמו מלוא הכספים לנתבעים 7-11 בתוך 30 יום מיום פסק דין זה, יעביר עו"ד שובלי את הכספים המופקדים אצלו בנאמנות לידי הנתבעים 7-11 וסכום זה יקוזז מסכום ההשבה המפורט בסעיף זה.

179. אני דוחה את טענת הנתבעים 7-11 כי הסכמי המכר עימם הופרו ומכאן אני דוחה את טענת הנתבעים 7-11 כי הם זכאים לפיצוי המוסכם החוזי או כל פיצוי חוזי אחר.

עילות וסעדים נוספים בתביעות שכנגד

השבת התמורה בגין הסכם סיחור האופציה

180. בנוסף לדרישה להשבת התמורה ששולמה בגין הסכם המכר תובעים הנתבעים 7-11 סעדים נוספים בשני ראשי נזק. ראש הנזק הראשון הינו התמורה ששולמה על ידם ללוגסטיק (הנתבעת 3 כאמור) בגין הסכם סיחור האופציה שנחתם בינם לבינה, וראש הנזק השני הינו פיצויים על נזקים שונים להם טוענים הנתבעים 7-11. אדון בטענות אלו.

181. בעניין הסכומים ששולמו על ידי הנתבעים 7-11 ללוגסטיק בגין הסכם סיחור האופציה, הרי אין מחלוקת כי סכומים אלו אכן שולמו וכי אלו שולמו ללוגיסטיק בגין סיחור האופציה. כך עולה מטענות הנתבעים 7-11 עצמם וכך עולה גם מהסכם סיחור האופציה מיום 22.7.2013. עוד אין עוררין, כי הסכם סיחור האופציה בוטל.

מכאן, זכאים הנתבעים 7-11 להשבת מלוא הסכומים ששילמו ללוגיסטיק. אלא, שכאמור לעיל, אין מחלוקת כי לוגיסטיק הינה בהליכי חדלות פרעון, כאשר ניתן צו עיכוב הליכים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

כנגדה, ולכן המקום להיפרע על סכומים אלו הינו במסגרת תביעת חוב בהליכי חדלות הפרעון ולא בהליך זה.

182. הנתבעים 7-11 טענו בכתב התביעה, כי לחלופין יש לחייב את התובעים בסכומים אלו ששולמו לנתבעת 3, לוגיסטיק. לא מצאתי כל עילה חוזית לחייב את התובעים בהשבת סכומים שלא שולמו להם אלא לצד ג' שונה לגמרי.

לפיכך, אני דוחה את הטענה, כי על התובעים להשיב לנתבעים 7-11 את הסכום ששולם בגין סיחור האופציה.

183. בטענות הנזיקיות או האחרות עליהן מתבקשים הנתבעים 7-11 להסתמך לצורך קבלת פיצויי, לרבות בגין התשלום ששולם בגין סיחור האופציה, אדון להלן.

עילת הרשלנות, עשיית עושר ולא במשפט, ועילות טרום חוזיות

184. הנתבעים 7-11 תובעים בנוסף לכספים ששולמו על ידם גם פיצויים בגין הנזקים כדלקמן: מס רכישה ששולם, שכר טרחת עו"ד, עלות נטילת הלוואה ואובדן תשואה לצורך רכישת הזכויות.

185. בכתב התביעה מטעמם ובסיכומים משתיתים הנתבעים 7-11 את זכותם הנטענת לקבלת פיצויים על העילות הבאות: חוסר תום לב בניהול משא ומתן, רשלנות התובעים, עשיית עושר ולא במשפט והפרת חובה חקוקה.
אדון בעילות אלו.

186. אני דוחה את התביעה בעילת עשיית עושר ולא במשפט, היות וכאמור לעיל, קבעתי כי על התובעים להשיב את מלוא התמורה אותה קיבלו, ובהעדר התעשרות נוספת של התובעים, אין עילת השבה מכוח [חוק עשיית עושר ולא במשפט](#) לגבי כספים שלא שולמו להם.

187. אני דוחה גם את התביעה מכוח עילת הפרת חובה חקוקה. אציין, כי עילה זו נטענה בשפה רפה בסיכומים, ללא נימוק של ממש לתחולתה כאן, ובפרט ללא כל פירוט איך עילה זו מקנה לתובעים את סעדי הפיצוי להם עתרו.

בכל מקרה לא מצאתי כי במקרה שלפניי מתקיימים יסודות עוולת עילת הפרת חובה חקוקה ביחס [לסעיפים 12, 39 ו-41 לחוק החוזים](#) ובוודאי שלא ביחס [לסעיף 7 לחוק המקרקעין](#).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

לעניין היסודות הנדרשים לשם הוכחת עילת הפרת החובה החקוקה, ר' ע"א [2351/90](#) יונה לסלאו נ' אמיל אמל [פורסם במאגר נבו] (28.3.1990).

188. אני דוחה גם את עילת התביעה של חוסר תום לב במשא ומתן. ראשית אציין לעניין זה, כי הנתבעים 7-11 לא הניחו תשתית ראייתית לכך שהתובעים פעלו בחוסר תום לב, וזאת להבדיל ממר קובי אורן ואח'. לא הוצגה כל ראיה מטעם הנתבעים 7-11, כי תובעים היו חלק מקנוניית התרמית, או מהשיווק האגרסיבי של מר קובי אורן ולוגיסטיק.

189. אציין, כי טענת הנתבעים 7-11 בסיכומים מטעמם ביחס לעילה זו הינה כי הצהרות התובעים בדבר הזכויות שלהם במגרש היו בגדר מצגי שווא.

אכן, אין מחלוקת כי במבט לאחור הצהרות התובעים בדבר זכויותיהם במקרקעין היו בגדר הצהרות שאינן נכונות, וזאת כאשר רכשו את המקרקעין מכוח תרמית של אחרים.

אולם, וזה העיקר לעניין זה, על מנת לקבוע כי התובעים התנהלו בחוסר תום לב במשא ומתן מכוח [סעיף 12 לחוק החוזים](#), אין די בכך שהמצגים שניתנו על ידם היו מצגי שווא, אלא יש להוכיח כי הם ידעו, או היה עליהם לדעת, כי מדובר במצגי שווא בזמן שהציגו אותם לתובעים.

190. הנתבעים 7-11, ולמעשה אף אחד מבעלי הדין, לא הציג ראיות לכך שהתובעים ידעו כי המצגים שנתנו אינם נכונים, או כי היו שותפים לקנונית התרמית והזיוף.

מלבד אמירה בעלמא כי התובע היה "מודע" לכך שמדובר במצגי שווא, לא הפנו הנתבעים 7-11 לתשתית עובדתית כלשהי המוכיחה כי התובע ידע כי מכירת חלקה 74 נעשתה במרמה או עקב תרמית.

מעבר לאמור לעיל, אני מקבל את גרסתו הברורה של התובע, אשר לעניין זה לא נסתרה אפילו במעט בחקירתו הנגדית, כי לא הייתה לו ידיעה כלשהי בפועל בזמן אמת, לרבות בעת החתימה על הסכם המכר של חלקה 74 לנתבעים 7-11, כי המקרקעין נמכרים עקב מעשה תרמית ולא על ידי הבעלים הרשום.

191. בעניין הטענה, כי על התובעים היה לדעת (להבדיל מידיעה בפועל שלא הייתה), כי מדובר בתרמית והיה עליהם לנקוט באמצעים סבירים למנוע זאת, אדון בפרק הרשלנות, היות ומדובר על סטנדרט התנהגות דומה.

האם התרשלו התובעים כלפי הנתבעים 7-11?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

192. העילה המרכזית של הנתבעים 7-11 כנגד התובעים לצורך קבלת פיצויי הינה מכוח עוולת הרשלנות. בסיכומים מטעמם מייחסים הנתבעים 7-11 את ההתרשלות הנטענת ל- "ברון ו/או מי מטעמו" (ר', למשל, סעיף 73 לסיכומים).

פעולת ההתרשלות מוגדרת על ידי הנתבעים 7-11 כהימנעות ברון ו/או מי מטעמו לבצע בדיקות ביחס למקרקעין, לשעות לתמרורי אזהרה או לבחון את הנסיבות התמוהות של העסקה לרכישת חלקה 74.

193. על מנת להכריע בטענות התובעים בעניין עוולת הרשלנות יש לערוך בשלב הראשון את ההבחנה הנדרשת, והמתחייבת לטעמי, בין מיהות המעוול לבין מעשי העוולה הנטענים.

בענייננו מייחסים הנתבעים 7-11 את מעשי העוולה הנטענים לתובע וכן "ו/או מי מטעמו", אלא שהנתבעים 7-11 לא הגישו תביעה שכנגד או תביעה אחרת כנגד "מי מטעמו" של התובע אלא רק כנגד התובעים.

מכאן השאלה הראשונה שיש לדון בה הינה, האם ניתן לייחס את מעשיהם או מחדליהם של גורמים שפעלו מטעם התובעים לתובעים לצורך הוכחת עוולת הרשלנות.

אני סבור כי התשובה לכך, בנסיבות תיק זה, הינה שלילית, ואנמק.

194. ראשית, נקודת המוצא של דיני הנזיקין בכלל, ושל עוולת הרשלנות בפרט, הינה כי אדם יהיה חב ברשלנות בשל מעשיו או מחדליו שלו בלבד ולא בשל מעשים או מחדלים של אחר, ר', [ע"א 1051/14 עדן בריאות טבע מרקט בע"מ נ' המוסד לביטוח לאומי](#) [פורסם במאגר נבו] (30.8.2015) בפסקאות 25-31.

195. מכאן, על מנת להטיל על התובע אחריות לאור מעשים או מחדלים של "מי מטעמו" של התובע היה על הנתבעים 7-11 להוכיח כי מתקיימים החריגים לכלל הקובע כי אדם חב בשל מעשיו ומחדליו שלו, כלומר כי קיימת לתובע "אחריות למעשה הזולת". [פקודת הנזיקין](#) מכירה במספר מצבים בהם יחוב אדם בשל מעשה הזולת: משדל לעוולה, מעביד, שולח ומזמין בעל חוזה, ר' עמוס הרמן, 'דיני נזיקין' (מהד' 2, 2020) עמ' 208.

הנתבעים 7-11 לא הציבו תשתית ראייתית או משפטית כלשהי לחייב את התובע בגין מעשה "מי מטעמו". אין עוררין כי התובע אינו "משדל" ואינו "מעביד" החב בעוולות עובדיו.

לפיכך, החלופות הסבירות היחידות הינן כי התובע חב בתור שולח או בתור מזמין בעל חוזה. אולם, על מנת לחייב את התובע מכוח חריגים אלו, היה על הנתבעים 7-11 לבסס



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

טענת שליחות או טענת חבות מכוח חוזה. לא רק שהנתבעים 7-11 לא ביססו זאת, אלא שאין למעשה טענה ברורה בנושא.

כך, למשל, הנתבעים 7-11 כלל לא טענו מי אלו "מי מטעמו" של התובע אשר התרשלו ואשר יש לייחס את התרשלותם לתובע, האם מדובר בעורכי הדין? אילו עורכי דין? אין לכך כל אזכור בראיות הנתבעים 7-11 או בסיכומיהם.

הנתבעים 7-11 אף לא מפרטים בסיכומים מטעמם מכוח איזה חריג הם מבקשים להטיל אחריות על התובע על סמך מעשי הזולת, האם מכוח שליחות בהתאם [לסעיף 14 לפקודת הנזיקין](#), או שמא מכוח חבותו של בעל חוזה בהתאם לסעיף 15 לפקודה זו.

בכל מקרה, הנתבעים 7-11 לא הוכיחו כי מתקיימים התנאים המאפשרים את חיוב התובע מכוח פעולות "מי מטעמו" לפי סעיף 14 או סעיף 15 לפקודת הנזיקין.

196. לאור האמור לעיל, כאשר הנתבעים 7-11 לא הציבו תשתית ראייתית לחייב את התובעים באחריות למעשה הזולת, כאשר הנתבעים 7-11 בסיכומים מטעמם אף לא ציינו מי הם אותם הגורמים שמבקשים לייחס את מחדליהם לתובעים, אני סבור שיש לבחון רק את התנהלות התובעים עצמם ולא את פעולות עורכי הדין או גורמים אחרים מטעם התובעים. מכאן יש לבחון, האם התובעים, ובפרט התובע, התרשלו כלפי הנתבעים 7-11.

197. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובמלוא חומר הראיות, לא מצאתי התרשלות של התובעים כלפי הנתבעים 7-11.

198. בפתח הדברים, יש לציין כי את שיווק המקרקעין, ומכך את מרבית המצגים, קיבלו הנתבעים 7-11 מחברת לוגיסטיק וממר קובי אורן ולא מהתובעים, וזאת לפי עדותם עצמם. כמו כן, ראוי לציין כי הנתבעים 7-11 היו מיוצגים על ידי משרד עוה"ד פירון ושות', משרד מוכר בתחום הנדל"ן, בעת עסקת הרכישה.

בפני משרד עוה"ד פירון עמדו אותם המסמכים שעמדו בפני התובעים, כך שככל ועלה מהם חשד שאי בדיקתו מהווה התרשלות, הרי האחריות בגין אי בדיקת החשד חלה גם על משרד עורכי הדין של הנתבעים 7-11.

199. לגופם של דברים, לא מצאתי התרשלות של התובעים, ואפרט.

ראשית, מדובר בעסקה הראשונה במסגרת שרשרת העסקאות בחולון, כך שהיא כשלעצמה בוודאי לא הייתה אמורה לעורר חשד כלשהו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

שנית, התובעים שכרו את עורך דין שובלי, הנתבע 14, לשם עריכת הבדיקות טרם תירכש הקרקע. עו"ד שובלי הינו עורך דין המתמחה בדיני מקרקעין ואין טענה כי הבחירה בו לא סבירה ולא ראויה.

שלישית, לא מצאתי כי פעולות התובע בעניין חלקה 74 סוטות מסטנדרט התנהגות סביר של רוכש קרקע, ואבאר.

כנקודת פתיחה, אני מקבל את טענת הנתבעים 7-11 כי התובע אינו רוכש רגיל של מקרקעין, אלא איש מקצוע מתוחכם, אשר לו ניסיון רב בעסקאות נדל"ן, כאשר הדבר עולה באופן חד משמעי וברור מעדותו של התובע בבית המשפט. מכאן, לצורך בחינת סטנדרט ההתנהגות הסביר, יש לבחון את התנהגות התובע על רקע הסטנדרט המצופה מיזם נדל"ן ולא מהדיוט.

יחד עם זאת, וגם תחת ההנחה כי הסטנדרט המצופה מיזם נדל"ן הינו גבוה יותר, עדיין אני לא סבור כי לגבי חלקה 74 נהג התובע שלא כיזם נדל"ן סביר.

הבסיס לקביעתי זו הינה, כי התובע הסתמך על נסח הרישום אשר בו היה מר אביגדור רבינוביץ רשום כבעלים. אני סבור כי בניגוד לבעלי מקצוע, עורכי דין או שמאים, יזם הנדל"ן בבואו לרכוש נכס אינו אמור לבדוק את מקור הרישום של בעל הזכויות.

בניגוד לנטען על ידי הנתבעים 7-11 הקשר עם מוכר הקרקע (המתחזה) לא היה רק דרך קובי אורן, התובע נפגש עם עו"ד מלי חיימוב (הנתבעת 15) כמייצגת את רבינוביץ המתחזה.

כלומר, אין מדובר בעסקה שנעשתה בחטף, תוך הסתמכות על גורם צד ג' מפוקפק, אלא על עסקת רכישת מקרקעין **מהבעלים הרשום** של הקרקע, כאשר התובעים היו מיוצגים על ידי עורך דין והמוכר היה מיוצג על ידי עורכת דין.

בנסיבות אלו, לא מצאתי סטייה של התובע מסטנדרט התנהגות המצופה מיזם נדל"ן סביר. אבהיר, כאמור, לשיטתי קיימת התרשלות של עו"ד שובלי וגם של עו"ד חיימוב בהתנהלותם בכל הקשור לרכישת חלקה 74 על ידי התובעים כפי שפירטתי לעיל בהרחבה, אולם לטעמי לא ניתן לייחס את התרשלות עורכי הדין לתובעים עצמם.

200. לאור האמור והמפורט לעיל, אני דוחה את כלל עילות הנתבעים 7-11 שאינן מכוח סעיף 3.4 לחוק הרכישה כנגד התובעים, ומכאן דוחה את הסעדים הכספיים הנדרשים, מלבד סעד ההשבה.

למען הסר ספק, אין באמור לעיל בכדי למנוע מהנתבעים 7-11 להיפרע לגבי כלל נזקיהם מהנתבעת 3, חברת לוגיסטיק במסגרת הליכי חדלות הפירעון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

201. הנתבעים 7-11 הגישו גם בקשה לפיצול סעדים וזאת הן במסגרת הסיכומים והן כבקשה נפרדת. לא מצאתי לנכון להיעתר לבקשה ואבאר.

ביחס לתובעים עצמם, אני סבור כי כאשר דחיתי את התביעה בעילות שאינן חוזיות כנגד התובעים, וכאשר קבעתי כי מכוח החוזה העילה היחידה הקיימת לנתבעים 7-11 הינה עילה חוזית להשבה, הרי אין סעדים נוספים להם זכאים הנתבעים 7-11 מהתובעים ואין מקום לפיצול סעדים.

במילים אחרות, מערכת היחסים בין התובעים לבין הנתבעים 7-11 מוצתה בהליך זה.

202. לגבי עילות וסעדים של הנתבעים 7-11 כנגד גורמים אחרים, כגון עורכי הדין בתיק זה, המדינה, או עורכי דין אשר לא צורפו להליך, הרי כאשר עילות אלו לא נדונו ולא הוכרעו בהליך זה, אין צורך ואין מקום בפיצול סעדים.

203. למען הסר ספק, אין בפסק דין זה קביעה כלשהי, לכאן או לכאן, לגבי מערכת היחסים בין הנתבעים 7-11 לבין גורמים אחרים, מלבד התובעים.

חלקה 150

כללי

204. העובדות לגבי רכישת חלקה 150 על ידי התובעים, אינן שנויות במחלוקת.

205. חלקה 150 הייתה רשומה בעבר על שם מר עבדאלה זאדה חליל ז"ל (להלן: "מר חליל ז"ל"), כנופיית הרמאים זייפה את צוואתו של מר חליל ז"ל ובעזרת צו קיום צוואה מזויף נרשם ביום 27.8.2013 מר יוסי כהן כבעלים של חלקה 150 מכוח צו קיום צוואה מזויף מיום 14.7.2013.

אציין, כי היורשים הנטענים של מר חליל ז"ל הינם אלו שצורפו כנתבע 5 להליך זה.

206. בחודש אוגוסט 2013, כחודשיים לאחר שנרכשה על ידי התובעים חלקה 71, פנה מר תשובה ז"ל לתובעים והציע לו לרכוש חלקה נוספת בחולון והיא חלקה 150. התובעים שכרו שוב את עו"ד שובלי לייצג בהסכם לרכישת חלקה 150.

כאמור, הבעלים הרשום של חלקה 150 היה הנתבע 6 כאן, אדם בשם יוסי כהן, כאשר היום ברור כי יוסי כהן האמיתי, כמו רבינוביץ בחלקה 74, לא היה מעורב כלל בנושא, ומי שהציג את עצמו כיוסי כהן היה מתחזה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

- כלומר, מר יוסי כהן האמיתי כלל לא היה מעורב בעניין, ולא ידע כי נרשם כבעלי חלקה 150 וממילא לא מכר אותה לתובעים.
207. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי מר יוסי כהן מעולם לא היה בעל זכויות בחלקה 150, ולמעשה השתמשו בזהותו ללא ידיעתו, ולכן התביעה כנגדו נמחקת ללא צו להוצאות.
208. לאור פניית המתווך, החליט התובע לרכוש גם את חלקה 150. בעסקה זו עו"ד שובלי ייצג את שני הצדדים, הן את התובע והן את המתחזה למר יוסי כהן.
- ביום 02.9.2013 חתמו המתחזה למר יוסי כהן והתובע על הסכם למכירת חלקה 150 לתובע.
- ביום 3.9.2013 נרשמה הערת אזהרה לטובת התובע.
209. על פי הסכם המכר, התמורה בגין החלקה הסתכמה בסך של 561,000 ₪. מתוך סכום זה שילם התובע סך של 300,000 ₪ בהמחאה לטובת מר יוסי כהן.
- כמו כן שילם התובע סך של 96,277 ₪ מס שבח, סך של 34,355 ₪ בגין מס רכוש וכן סך של 33,600 ₪ מס רכישה, כאשר היתרה נותרה בנאמנות אצל עו"ד שובלי.
210. ראוי להוסיף במאמר מוסגר, כי במסגרת תשלום התמורה, ארע אירוע שנכנה אותו בשלב זה כ- "מוזר". עו"ד מועלם, אשר לא מייצג איש מהצדדים לעסקה, פתח חשבון נאמנות בבנק הפועלים לטובת יוסי כהן, או למעשה לטובת מי שהתחזה ליוסי כהן.
- המתחזה ליוסי כהן הפקיד בחשבון הנאמנות של עו"ד מועלם את ההמחאה בסך של 300,000 ₪ שנתן לו התובע ואשר הייתה "למוטב בלבד". עו"ד מועלם הוציא מחשבון הנאמנות המחאה בסך של 298,000 ₪ וזו הוסבה לצד ג' שאינו קשור לעסקה, מר עמוס הררי.
211. ביום 25.11.2013 הושלם רישום הבעלות על שם התובע.
212. אציין, כי התובע מודה בכתב התביעה כי בחודש דצמבר 2013 כבר התעורר החשד כי רישום מר יוסי כהן כבעלי חלקה 150 נעשה באמצעות צו קיום צוואה מזויף.
213. במסגרת כתב התביעה מבקשים התובעים שני סעדים עיקרי וחליפי. במסגרת הסעד העיקרי מבקשים התובעים להצהיר כי הם הבעלים החוקיים של החלקה, וזאת כאשר לטעמם, אף אם היום ברור כי המכירה נעשתה עקב זיוף צוואת מר חליל ז"ל והתחזות למר יוסי כהן, הרי הם עומדים בתקנת השוק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

214. הסעד החלופי הינו סעד כספי, במסגרת סעד זה התובעים דורשים ממדינת ישראל, עו"ד מועלם ועו"ד שובלי את הסכומים הבאים:

א. 210,000 ₪ בגין הרווח שהיה צפוי לתובעים ממכירת המקרקעין לצד ג';

ב. סך של 561,000 ₪ בגין הסכום ששילמו התובעים לרכישת החלקה.

התשתית הראייתית בעניין חלקה 150

215. לעניין חלקה 150 הוצגו בפני בית המשפט הראיות הבאות:

א. תצהיר של התובע 1, כאשר זה נחקר על תצהירו;

ב. תצהיר של עו"ד שובלי, כאשר זה נחקר על תצהירו;

ג. תצהיר של עו"ד מעולם, בעניין חלקו בפרשה, כאשר זה נחקר על תצהירו;

ד. תצהיר של עו"ד בוכריס מטעם המדינה, כאשר זו נחקרה על תצהירה;

ה. מסמכים מתיק החקירה במשטרת ישראל;

ו. מלוא המסמכים מתיק רישום המקרקעין.

216. אתייחס לניתוח העדויות, המסמכים והראיות, וכן לטענות הצדדים בסיכומים מטעמם, בדיון בשאלה הקניינית ולחלופין באחריות הנטענת של הנתבעים הרלוונטיים.

המחלוקת הקניינית

217. המחלוקת הראשונה שיש לדון בה הינה המחלוקת הקניינית לגבי הבעלות בחלקה 150.

218. בעניין זה, טענת התובע הינה פשוטה, היות והוא זה הרשום כבעלים במרשם המקרקעין, ומכיוון שקנה את חלקה 150 בתום לב, בתמורה והשלים את הרישום בעודו בתום לב, הרי מכוח תקנת השוק במקרקעין, ובהתאם [לסעיף 10 לחוק המקרקעין](#), הבעלות הרשומה שלו, גוברת על כל זכות של בעלים קודם.

219. לעומת זאת טענת הנתבעים 5, יורשיו הנחזים של המנוח עבדאלה זאדה חליל ז"ל, היא, כי יש להחזיר את הרישום על שם המנוח. לטענתם, היות ואין כיום מחלוקת שהמקרקעין נרשמו על שם מר יוסי כהן תוך זיוף צוואתו של זאדה חליל ז"ל, וכאשר אין מחלוקת כי מר יוסי כהן האותנטי לא היה מעורב במכירה, אלא המקרקעין נמכרו על ידי מתחזה למר יוסי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

כהן, העסקה במסגרתה רכשו התובעים את המקרקעין אינה עומדת בתנאי [סעיף 10 לחוק המקרקעין](#) ודינה להתבטל תוך השבת הרישום על שם המנוח.

220. בפתח הדיון בפרק זה אבהיר, כי מטעם יורשי המנוח זאדה חליל ז"ל לא הוגשה תביעה שכנגד, ומכאן פסק דין זה לא יעסוק במי זכאי להירשם כיורשיו של המנוח זאדה חליל ז"ל. השאלה היחידה העולה מכתבי הטענות (הן מכתב התביעה והן מכתב ההגנה של הנתבעים) (5 הינה, האם התובעים נרשמו כדין כבעלי חלקה 150, ככל שהתשובה על כך הינה חיובית, דין התביעה להתקבל. ככל שהתשובה על כך שלילית, דין התביעה להידחות, והמשמעות הינה כי הרישום על שם התובעים בטל, ויש להשיב את המרשם למצבו בשנת 2013 ערב רישום התובעים כבעלי חלקה 150.

221. מכאן, גם אין מקום להידרש לטענות הצדדים ביחס לזהות יורשי זאדה חליל ז"ל ומעמדם, כאשר התוצאה האפשרית בהליך זה הינה רק השבת המרשם למצבו טרם רישום התובעים, ולא הצהרה כלשהי לגבי יורשי חליל ז"ל.

222. לאור האמור לעיל אבחן האם יש תחולה [לסעיף 10 לחוק המקרקעין](#) על נסיבות תיק זה, נסיבות שכאמור אינן שנויות במחלוקת.

המסגרת הנורמטיבית

223. [סעיף 10 לחוק המקרקעין](#), מגדיר את תקנה השוק, כדלקמן:

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

224. הפסיקה פרשה סעיף זה כדורש ארבעה יסודות על מנת שזכות הרוכש תהא עדיפה על זכות הבעלים המקורי:

א. תמורה;

ב. תום לב עד מועד הרישום;

ג. הסתמכות על המרשם;

ד. סיום ברישום.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

225. אציין, כי כל אחד מהרכיבים נתון לפרשנות לאור נסיבות המקרה, כך למשל עלו שאלות לגבי רף תום הלב הנדרש והמועד המדויק בו יש לבחון אותו, לגבי התמורה, ואף לגבי הרישום כיסוד מכונן.

226. עד לאחרונה התמודדו בתי המשפט בערכאה הדיונית בדילמה הפרשנית שנגעה לתיבה "בהסתמך על המרשם".

בפרט הדילמה הייתה לגבי פגמים המוגדרים כ- "פגמים חיצוניים" למרשם, ובמיוחד למקרה בו פגם חיצוני מצטרף לפגם פנימי, ואסביר.

227. ניתן לחלק באופן גס את הפגמים שיכולים להיות במרשם המקרקעין ובעסקת מקרקעין לשני סוגים של פגמים, פגמים פנימיים ופגמים חיצוניים.

פגם פנימי הינו פגם במרשם עצמו, כלומר כאשר המרשם אינו משקף את מצבת הזכויות האמתית במקרקעין. פגם חיצוני הינו פגם המיוחס למקרה בו המרשם משקף את מצבת הזכויות הנכונה במקרקעין, אולם באמצעות זיוף של מסמכים שונים נעשתה עסקה במקרקעין שלא על ידי בעל הזכויות הרשום.

ניתן להדגים בצורה נאה את ההבדל בין פגם פנימי לפגם חיצוני בעסקה שנעשתה בחלקה 150 במקרה שלפניי.

כך, רישומו של מר יוסי כהן כבעלי החלקה על סמך צוואה וצו קיום צוואה מזויפים הינו בגדר "פגם פנימי" במרשם, כך שהרשום במרשם המקרקעין אינו הבעלים האמיתי של המקרקעין.

לעומת זאת, המכירה של חלקה 150 לתובעים אינה סובלת רק מפגם פנימי, אלא גם מפגם חיצוני, כך שאין מחלוקת שלא מר יוסי כהן האמיתי מכר את חלקה 150 לתובעים, אלא מתחזה למר יוסי כהן אשר השתמש בתעודות זהות מזויפות. המכירה על ידי התחזות, תעודת זהות מזויפת או ייפוי כוח מזויף מהווים "פגם חיצוני".

228. הפסיקה הישראלית הינה ברורה וחד משמעית לגבי המשמעות של פגם חיצוני ופגם פנימי במרשם המקרקעין על תקנת השוק.

כך, ההלכה הינה כי במקרה של פגם פנימי זכותו של הרוכש בתום לב ובתמורה אשר השלים את הרישום גוברת על זכות הבעלים המקורי, ר' פרופ' י. ויסמן, דיני קניין - חלק כללי (תשנ"ג) (להלן: "ויסמן, דיני קניין"), בעמ' 325 והאיזכורים שם:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

"פשיטא שראובן, אשר נרשם שלא כדין כבעל מקרקעין מוסדרים (כגון שרישום הושג בעזרת ייפוי כוח חסר תוקף) יכול לאחר מכן למכור את המקרקעין לשמעון, אשר ירכוש זכות טובה במקרקעין אם רכישתו של שמעון

תיעשה בתמורה ובתום לב, ובהסתמך על רישומו של ראובן כבעלים"

לאור הלכה זו, אילו יוסי כהן האמיתי היה מוכר את המקרקעין בתמורה ובתום לב לתובע, וזה היה משלים את הרישום על שמו, זכויות התובע היו גוברות על זכויות הבעלים המקורי. הסיבה לכך הינה, כי התובע הסתמך על המרשם, כלומר הסתמך על כך כי מר יוסי כהן הינו הבעלים הרשום, ובנסיבות אלו קובע סעיף 10 כי "יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון.", כלומר, על אף שהרישום על שם יוסי כהן הינו שגוי ופגום, הרי לאור [סעיף 10 לחוק המקרקעין](#) זכות צד ג', כלומר התובע, גוברת.

229. לעומת זאת, כאשר מדובר בפגם חיצוני, ההלכה פסקה כי זכותו של הבעלים המקורי תגבר על זכותו של רוכש הזכות מכוח התחזות, או על סמך יפוי כוח מזויף, וזאת אף אם רכש בתמורה ובתום לב והשלים את הרישום, ר' ויסמן 'דיני קניין' לעיל, בעמ' 312 והאסמכתאות שם:

"הוא הדין אם אדם המתחזה כראובן יבקש למכור מקרקעין הרשומים על שמו של ראובן. קונה שילך שולל אחר ההתחזות של המוכר כראובן לא יוכל להסתייע בתקנת השוק שעל-פי סעיף 10.

כשם שהמרשם אינו אומר דבר בשאלה אם לפלוני ייפוי כוח תקף מטעמו של זה הרשום במרשם כך אין הוא אומר דבר בשאלה אם האיש הפיסי, המתיימר להיות זהה עם האיש הרשום במרשם הוא אכן כזה. כדי לוודא עובדה זו על המתקשר לבדוק דברים שמחוץ למרשם (כגון תעודות מזהות, וכדומה).

230. מכאן, הפרשנות של הפסיקה [לסעיף 10 לחוק המקרקעין](#) הינה העדפת שיטה המכונה שיטת "השריון הדחוי" על פני שיטת "השריון המיידית", על שריון דחוי אל מול שריון מיידית, ר' פרופ' חיים זנדברג 'הסדר זכויות במקרקעין בארץ-ישראל ובמדינת ישראל' (תשס"א) בעמ' 301-300; 330-331.

על דחיית השריון המיידית בישראל ר' [ע"א 624/13](#) אסתר מורדכיוב נ' שלמה מינץ [פורסם במאגר נבו] (4.8.2014) (להלן: "עניין מורדכיוב"):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

"רישום הזכות בפנקס המקרקעין אינו מקנה "שריון מיידי" לזכותו הרשומה של הקונה; עצם ההצלחה להירשם כבעל הזכות אינה מקנה לקונה הגנה אוטומטית של תקנת השוק"

231. למדנו, אפוא, כי מצד אחד, רכישה מזה שרשום כבעלים בנסח רישום המקרקעין בתום לב ובתמורה תהווה הגנה בפניי הבעלים המקורי, מצד שני, רכישה מהמתחזה לבעלים הרשום, כאשר המכירה נעשתה באמצעות התחזות או ייפוי כוח מזויף, לא תקנה עדיפות לרוכש, גם אם רכש בתום לב ובתמורה והשלים את הרישום.

הדילמה מצויה במקרה בו הצטברו שני הפגמים גם פגם פנימי וגם פגם חיצוני, כלומר כאשר גם הבעלים הרשום אינו בעל הזכויות האמיתיות במקרקעין, וגם המקרקעין לא נמכרו על ידי הבעלים הרשום (והלא אמיתי כאמור), אלא על ידי מתחזה באמצעות תעודת זהות מזויפת.

232. המקרה של חלקה 150 הינו במובהק מקרה של שילוב של פגם פנימי ופגם חיצוני, כך הרישום של מר יוסי כהן כבעלי המקרקעין מהווה פגם פנימי במרשם ואילו ההתחזות של כנופיית הזייפנים למר יוסי כהן מהווה פגם חיצוני.

במילים אחרות, בהתאם לפסיקה דלעיל, אילו היו התובעים רוכשים את חלקה 150 ממר יוסי כהן האמיתי, הרי מכיוון שרכשו בתום לב ובתמורה והשלימו את הרישום על שם, היו גוברים על זכותו של עזבון חליל ז"ל הבעלים האמיתי של המקרקעין.

אולם, אין מחלוקת כי לא מר יוסי כהן, אשר היה רשום כבעל המקרקעין, מכר את חלקה 150 לתובעים, אלא מתחזה לו, ומכאן השאלה האם יש בעובדה זו שאינה שנויה במחלוקת בכדי לשנות את התוצאה הקניינית, כך שזכותו של הבעלים המקורי, עזבון חליל ז"ל, תגבר.

233. אני סבור, כי בהתאם לפסיקה הנוכחית, במקרה שקיים פגם חיצוני, כלומר זיוף ייפוי כוח או התחזות, יש לתת בכורה לבעל זכות הקניין המקורי, וזאת אף אם היה פגם פנימי בנוסף, ואנמק.

234. בפתח הדברים אבהיר, כי [סעיף 10 לחוק המקרקעין](#) והפסיקה בעקבותיו מחייבים הכרעה בינארית בין זכות הבעלים המקורי לבין זכות הרוכש תם הלב. כשלעצמי, איני סבור כי זו תוצאה הכרחית, ולטעמי ניתן לכונן תזה אשר תאפשר חלוקת אחריות בין הבעלים המקורי לבין הרוכש תם הלב, ר' בהיקש פרופ' עופר גרוסקופף, 'אופקים חדשים במשפט - הגנה על כללי תחרות באמצעות דיני עשיית עושר ולא במשפט' (תשס"ב) בפרק 6.

אולם, לטעמי, תפקיד הערכאה הדיונית הינה ליישם את הדין והפסיקה ולא לפתח תיאוריות משפטיות חדשות, הגם שלטעמי יש בהן להוביל לתוצאה צודקת יותר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

235. כאמור בעבר שררה מחלוקת פרשנית בסוגיה זו בערכאות הדיוניות.

מצד אחד, בעניין ת"א (מרכז) 38273-04-19 דוד קונפינו נ' עידן נצר [פורסם במאגר נבו] (14.3.2022), בית המשפט הגיע למסקנה, כי בנסיבות של פגם כפול, חיצוני ופנימי, לא יזכה הרוכש בהגנת תקנת השוק, ואצטט:

"מקום שהקונה או מקבל המשכנתא רכשו את זכותם בהסתמך על שני פגמים, פגם פנימי ברישום ופגם חיצוני לרישום; וכאשר הם לא יכלו לרכוש את זכויותיהם, בעלות ומשכנתא, אלא בהסתמך גם על אותו פגם חיצוני לרישום – או אז לא תחול בעניינם תקנת השוק, וזכויותיהם יידחו מפני זכות הבעלות הנקייה של הבעלים המקורי והאמיתי."

אולם, ומצד שני, בית המשפט המחוזי בבאר שבע, בנסיבות דומות, הגיע לתוצאה שונה, ר' ת"א (באר שבע) 49119-07-16 חיה שמואל נ' אסף ריבה [פורסם במאגר נבו] (16.3.2019):

"בענייננו, לעומת זאת, חי הסתמך על הרישום השגוי, שלפיו ריבה היה בעלי הזכויות; וגם על תעודת הזהות המזויפת, שלפיה המתקשר בעסקה הוא אותו ריבה; וכן על צו הירושה המזויף, שנחזה לבסס את הזכות הרשומה. אין בסעיף 10 בחוק המקרקעין שצוטט לעיל, או בפסיקה, כל דרישה שההסתמכות תהיה על הרישום השגוי בלבד.

בענייננו, הרישום לא היה נכון, משום שריבה הערים עוד קודם לכן על פקידי המרשם, וגרם לכך שהזכויות יירשמו על שמו, במקום על שם הבעלים האמיתי. על רישום מרומה זה הסתמך חי. זה בדיוק המצב שמפניו ביקשה תקנת השוק להגן על הרוכש בתמורה ובתום לב.

מסקנתי, אפוא, כי חי הרים גם את הנטל השני של תקנת השוק, הסתמכות על הרישום."

כלומר בעניין שמואל לעיל, הגיע בית המשפט המחוזי לתוצאה הפוכה מבית המשפט המחוזי בעניין קונפינו וזאת באותה מערכת נסיבות, אשר כאמור זהה למערכת הנסיבות במקרה שלפניי.

236. מחלוקת זו הוכרעה לאחרונה בבית המשפט העליון, כאשר בעניין קונפינו לעיל אישר בית המשפט העליון באופן ברור וחד משמעי את פסק הדין בעניין קונפינו בבית המשפט המחוזי, וקבע באופן חד משמעי וברור, כי במקרה של פגם פנימי אליו נוסף פגם חיצוני, לא יזכה הקונה להגנת תקנת השוק, גם אם רכש בתום לב ובתמורה והשלים את הרישום.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

ר' קונפינו לעיל בפסקה 81:

"מילים אחרות: מקרהו של נצר הוא מקרה של תקלה מעורבת בעסקת הרכישה, אשר בו התממשו שני סיכונים נפרדים: (1) מי שרשום כבעלי המקרקעין במרשם אינו הבעלים האמתי – סיכון אשר גודר על-ידי תקנת השוק והערבות שהמדינה נותנת במסגרתה לרוכש הזכות בתום-לב ובתמורה; וכן (2) המקרקעין נרכשים שלא מידי הבעלים הרשום – סיכון חיצוני למרשם, שתקנת השוק אינה מבטחת מפניו. המדינה נושאת באחריות בכל הקשור לסיכון הראשון – תקלה וטעות במרשם המקרקעין. ברם, לפי העקרונות שנקבעו בהלכה הפסוקה שסקרתי לעיל, המדינה אינה נושאת באחריות להתממשות הסיכון השני – מפאת היותו חיצוני לחלוטין לפעילות המרשם. כפי שהוסבר לעיל, במקרים כאלה תקנת השוק לא חלה והרוכש לא יהא אפוא זכאי לסעד קנייני (להבדיל מפיצוי נזיקין, בהם אעסוק בהמשך)."

והדברים ברורים.

237. למען הסר ספק, אציין כי לטעמי תוצאה זו נובעת גם מלשון החוק. [סעיף 10 לחוק המקרקעין](#) קובע בלשון מפורש כי העדיפות של הרוכש הינה ב- "ובהסתמך בתום-לב על הרישום", כלומר לשון הסעיף קושרת בין ההסתמכות על הרישום במרשם המקרקעין לבין הזכות ליהנות מתקנת השוק. מכאן, תקנת השוק של [סעיף 10 לחוק המקרקעין](#) מנקה ומטהרת פגמים פנימיים במרשם, אבל לא עוסקת כלל בנסיבות חיצוניות למרשם.

כלומר, ככל שהיה פגם במרשם, והקונה הסתמך על פגם זה, הרי לאור לשונו של [סעיף 10 לחוק המקרקעין](#) (וכמובן בכפוף ליתר התנאים), סעיף זה ממרק פגם זה, אך [סעיף 10 לחוק המקרקעין](#) כלל אינו עוסק בפגמים אחרים.

מכאן, במקרה שלפניי, [סעיף 10 לחוק המקרקעין](#) יכול היה למרק את הפגם שנפל ברישום יוסי כהן כבעלי המקרקעין, כך שניתן היה להתעלם מפגם זה, אולם, וזה העיקר לעניינינו, אין בכוחו של סעיף 10 לחוק המקרקעין למרק את הפגם הנעוץ בהתחזות הכנופיה ליוסי כהן וזיוף תעודות הזהות שלו.

238. עוד אציין, כי לטעמי תוצאה זו אינה עולה רק מעניין קונפינו לעיל, אלא היא משקפת את עמדתו של בית המשפט העליון עוד טרם לעניין קונפינו.

ר', למשל, פסק הדין בעניין מורדכייב לעיל, בו מתייחס בית המשפט העליון לעניין הפגם החיצוני וההסתמכות עליו וקובע:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

"קונה הרוכש זכות במקרקעין על בסיס מסמכים – דרכונים; תעודות זהות; יפויי כוח – שהם מזויפים, אינו זכאי להגנת תקנת השוק, אף אם השלים בתום לב את העסקה ברישום. תקנת השוק אינה מוחלת במקרים של "פגמים בזיהוי" בשל היות הפגם חיצוני למרשם, והיות הקונה "מונע הנזק" המיטבי בנסיבות אילו נזהר כראוי."

וכן ר' ע"א 767/11 להיגי נ' עזורי [פורסם בנבו] (27.8.13) (להלן: "עניין להיגי"):

"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 יפוי כוח מזויף, שכן במקרה כזה ההסתמכות היא על יפוי 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" (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

ניתן לראות כי גם בעניין להיגי דנא, בית המשפט שולל את תחולת סעיף 10 לחוק המקרקעין במקרה של התחזות.

239. לסיום עניין זה אציין כי גם שיקולי מדיניות תומכים בתוצאה שבמקרה של פגם כפול יש להעדיף את זכות הבעלים המקורי, ואנמק בקצרה.

שיקולי המדיניות בעניין קביעת "הזוכה" במקרה של תחרות בין זכויות במקרקעין הינם רבים ומגוונים, ר' ויסמן, 'דיני קניין', עמ' 314-317.

עם זאת, קיימת הסכמה רחבה כי שיקול מדיניות מרכזי שיש להביא בחשבון הינו השיקול, מיהו הגורם שיכול למנוע את הנזק. או בלשון אחרת, מיהו מונע הנזק המיטבי.

בנסיבות שלפניי, כלומר כאשר קיים פגם חיצוני ופגם פנימי, מונע הנזק הטוב ביותר הוא הרוכש. היכולת של הבעלים המקורי למנוע זיוף הינה קטנה מאוד, לעומת זאת לרוכש יש אמצעים למנוע רכישה מזויפת, כך למשל יכול הקונה להרחיב את הבדיקה לגבי הזייפן, לבדוק את מקום מגוריו, מקום עבודתו, לבקש את חשבון הטלפון הנייד, חשבון בנק, ועוד מגוון אמצעים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

אכן, לא תמיד ניתן יהיה לגלות את הזייפן, ולעתים המרמה ערוכה בצורה כה מקצועית עד אשר היא בלתי נמנעת, אולם במקרים רבים אחרים, די בנקיטת צעדים מועטים בעלות שאינה גבוה לגלות כי מדובר בהתחזות, או בחשש להתחזות, ולמנוע את הרכישה מהזייפן ואת הנזק.

כמובן, שיש להביא בחשבון כי הטלת אחריות כזו על הקונה, יש לה מחיר חברתי וכלכלי, כאשר מדובר בפגיעה ישירה ביעילות עריכת עסקאות במקרקעין, כך אם בכל עסקה נדרוש מהרוכש לבצע שורה של בדיקות לגבי זהות המוכר, הדבר יגרום לעלויות עסקה גבוהות, אובדן זמן ופגיעה ביעילות הכלכלית.

אולם, לטעמי, וכך אף עולה באופן ברור מההלכה בעניין **קונפינו** לעיל, יש להעדיף כלל אשר מטיל את האחריות על זה שיכול למנוע את הנזק, כלומר על הרוכש, למרות העלות החברתית הכרוכה בכך, על פני כלל המטיל את האחריות על הבעלים המקורי, אשר אין לו אפשרות של ממש למנוע את הנזק.

240. אשר על כן, ובהתאם להלכת **קונפינו**, סעיף 10 לחוק המקרקעין מעניק הגנה על רוכש מקרקעין **בהסתמך** על המרשם, אולם **אינו** מגן על הרוכש ממתחזה לזה הרשום במרשם המקרקעין, וזאת אף אם הרשום במרשם אינו הבעלים המקורי.

לפיכך, כאשר התובעים כאן רכשו את חלקה 150 ממתחזה למר יוסי כהן, אין הם זכאים ליהנות מתקנת השוק, וזאת גם כאשר יוסי כהן עצמו נרשם בחטא ואינו הבעלים האותנטי.

241. לאור האמור לעיל, אני דוחה את התביעה הקניינית כנגד עזבון חליל ז"ל, וקובע כי הרישום לטובת התובעים יבוטל, והמקרקעין ירשמו על של עזבון חליל ז"ל, בהתאם לרישום שקדם לרישום צו קיום הצוואה המזויף.

התביעה הנזיקית בעניין חלקה 150

טענות התובעים במישור הכספי

242. כאמור לעיל, לאור דחיית הסעד הקנייני, נותר לדון רק בטענות התובעים במישור הכספי. במישור זה טוענים התובעים בכתב התביעה כי הם זכאים לסעדים הכספיים הבאים:

א. סך של 561,000 ₪ - סך התמורה ששולם על ידי התובע;

ב. סך של 210,000 ₪ - בגין אובדן הרווח הצפוי ממכירת חלקה 150 לצדדים שלישיים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

243. התובעים דורשים כי בית המשפט יחייב את המדינה ואת עו"ד שובלי בסכומים המפורטים לעיל, וזאת על סמך העילות הבאות:

כנגד המדינה (הנתבעים 12 - 13) - התובעים טוענים כי זו חבה להם מכוח עוולת הרשלנות וזאת כאשר לא ננקטו אמצעים סבירים אצל רשם הירושות ו/או לשכת רישום המקרקעין למנוע את רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין על שם מר יוסי כהן מכוח צו קיום הצוואה המזויף.

לטענת התובעים ניתן היה באמצעים סבירים למנוע את רישום מר כהן כבעלי החלקה ומכאן למנוע את עסקת התרמית והנוק שנגרם בגינה.

כנגד עו"ד שובלי (הנתבע 14) - התובעים טוענים, כי זה חב להם מכוח עוולת הרשלנות, כאשר זה פעל שלא כעורך דין סביר, כאשר יכול היה באמצעים פשוטים וסבירים לגלות כי הרישום של חלקה 150 על שם כהן נעשה עקב תרמית וכן לגלות כי לא מר כהן האמיתי הוא הלקוח שלו, אלא מתחזה למר יוסי כהן.

כנגד עו"ד מועלם (הנתבע 16) - התובעים טוענים, כי זה חב להם מכוח טענה כללית בדבר התנהלות עו"ד מועלם בשלושת העסקאות נשוא התביעה.

אחריות המדינה

244. כאמור לעיל, בהתאם להלכות בעניין, רשם המקרקעין אינו אמור לבלוש או לבצע חקירות מורכבות, אלא לבחון את המסמכים המוצגים לו, וכאשר ממסמכים אלו עולה חשש כי העסקה בלתי כשירה, אמור רשם המקרקעין לבקש הבהרות.

245. בעניין חלקה 150, ברור על פני הדברים, לכל הדיוט, קל וחומר, לרשם מקרקעין סביר, כי לא ניתן היה לרשום את צו קיום הצוואה שהוגש ללשכת רישום המקרקעין וזאת כאשר קיימים בו פגמים חמורים וגלויים על פני הדברים.

יוטעם כי צו קיום צוואה הינו מסמך בן כחמש שורות, כך שאין דרישה כי רשם המקרקעין יבחן מסמכים מורכבים ומסובכים, אלא רק מספר נתונים בסיסי בצו קיום הצוואה, כגון תאריך הפטירה, תאריך הצוואה ותאריך מתן הצו. כמו כן ראוי שהרשם יבחן על פני הדברים את מספר התיק.

246. במקרה שלפניי נרשם בצו קיום הצוואה:

"בעניין עיזבון המנוח עבדלה זאדה חליל ת"ז 42550251 שנפטר ביום

23/09/1988 ומענו היה בת ים"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

ולאחר מכן :

"הנני מצהיר כי צוואתו של המנוח מיום 03/08/2009 שהעתק ממנה מצורף
בזה, היא בת תוקף"

כלומר מהצו עולה כי המנוח נפטר ביום 23/09/1988. אלא שברור שאין תאריך שכזה.

לטעמי, די בכך על מנת שרשם מקרקעין סביר היה מסרב לרשום את צו קיום הצוואה,
ללא הבהרת העניין במסמך רשמי.

יטעם, מדובר במסמך על בסיסו מועברת בעלות בנכס משמעותי כחלקת מקרקעין, ולכן יש
מקום להקפיד על הנתונים ה**בסיסיים** עליהם מושתת הרישום, ובפרט התאריך.

מכאן, כאשר רשם המקרקעין לא סרב לבצע את הרישום על סמך צו קיום צוואה פגום ולא
דרש צו קיום צוואה תקין, הרי פשיטא שהתרשל.

247. זאת ועוד, אף אם הייתי מקבל את תזת 'טעות הסופר' של המדינה, כך שנשמט הסימן " /"
מהתאריך הרי בהתאם לצו קיום הצוואה, לאחר תיקון טעות הסופר, תאריך הפטירה הינו
"23/09/1988", אלא שתאריך הצוואה הינו "03/08/2009".

כלומר, פעם נוספת לפנינו מקרה בו תאריך הפטירה **קודם** לתאריך הצוואה, דבר אשר אינו
אפשרי בהתאם לידע הרפואי הקיים היום בידי האנושות.

248. מכאן לא ניתן לפתור את הטעות הבולטת על פני צו קיום הצוואה כטעות סופר זניחה של
חוסר במקף, טעות שאין מקום להטריח את מבקש הרישום לתקנה, אלא בטעות שאף אם
נתקנה טכנית, הרי קיימת בעיה **מהותית** באי התאמה בין תאריך הפטירה לתאריך הצוואה.

249. אי התאמה זו, לטעמי ולשיטתי, מהווה דגל אדום וברור אשר חייב את רשם המקרקעין
שלא לרשום את בעלות מר יוסי כהן ולבקש הבהרות ממבקש הרישום.

250. זאת ועוד, קיימים פגמים נוספים אשר מהווים תמרור אזהרה בפני רשם המקרקעין,
ואפרט.

כך, מספר תעודת הזהות של המנוח חליל ז"ל בצו קיום הצוואה אינו זהה למספר תעודת
הזהות של המנוח בנסח ההיסטורי, דבר שאף הוא מהווה פגם של ממש. המדינה בסיכומים
מספקת הסבר להבדל זה, כך שלטענתה מדובר באות ד' אשר נראית כמספר 3 והפכה להיות
מספר אחר. אף אם הסבר זה נכון, הרי כאשר קיים הבדל בין תעודת הזהות בצו קיום
הצוואה למספר תעודת הזהות במרשם, הדבר מחייב בירור ובדיקה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

כמו כן ראוי לציין, כי גם מבט כללי בצו קיום הצוואה מעלה חשד בדבר כשרותו, למשל, תבנית מס' תיק הרשם הינה מספר בן 4 ספרות וזוהי אינה התבנית המקובלת, ובנוסף, המסמך ערוך בצורה מרושלת עם רווחים שאינם ברורים ואינם תקינים.

אציין כי פגמים אלו כשלעצמם אינם פוסלים רישום ואינם מחייבים בדיקה נוספת. אולם, כאשר פגמים אלו באים על רקע פגם כה ברור בתאריך בצו קיום הצוואה, הרי הם מחזקים את החובה של רשם המקרקעין שלא לרשום צו זה ללא בירור נוסף.

251. לאור האמור לעיל אני קובע, כי המדינה התרשלה ברישום צו קיום הצוואה המזויף, וכאשר קיים קשר סיבתי בין התרשלותה לבין הנזק שנגרם כתוצאה מהרישום, יש לראות בה חייבת בנזיקין.

אחריות עו"ד שובלי

252. כפי שציינתי לעיל בעסקה זו ייצג עו"ד שובלי הן את המוכר (המתחזה) והן את התובעים. ברור כי מידת האחריות של עורך דין המייצג את שני הצדדים הינה גבוהה יותר, היות ועליו לבצע הן את הבדיקות הבסיסיות החלות על בא כוח המוכר והן את אלו החלות על בא כוח הרוכש, וכמו כן להביא בחשבון כי למעשה אין בקרה של הצד השני על בדיקות אלו.

אציין, כי עו"ד שובלי עצמו בסיכומיו בעניין חלקה 74 מפרט את חובותיו של בא כוח המוכר לבחון את הנסח ההיסטורי, הצוואה וצו קיום הצוואה (ר' סעיף 8.1.15 לסיכומים) ואני סבור שאכן אלו בדיקות שהיה מקום לבצע גם בנסיבות של חלקה 150.

253. עו"ד שובלי בסיכומיו טוען כי אין לו אחריות וכי לא התרשל היות וקיבל מהמתחזה למר יוסי כהן נסח רישום מקרקעין נקי על שם יוסי כהן, ומכאן אין לו חובה לבחון, לא כבא כוח המוכר ולא כבא כוח הרוכש, את נסיבות רישום מר יוסי כהן בנסח הרישום.

254. השאלה באלו נסיבות אמור בא כוח המוכר בעסקת מקרקעין לבחון את נסיבות רישום המוכר כבעלים בנסח רישום המקרקעין, והאם יש לו חבות לבדוק נסח היסטורי הינה שאלה נכבדת, אשר לטעמי אין לה תשובה חד משמעית וגורפת לכל מקרה ומקרה, והיא תלויה בנסיבות.

בכל מקרה, במקרה שלפניי אין צורך להידרש לה, היות והוכח באופן ברור כי לעו"ד שובלי לא הוצג נסח נקי כטענתו, ובנסיבות שכאלו, ברור כי היה צריך לבחון, לפחות על פני הדברים, את המסמכים מכוחם נרשם המוכר, ואפרט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

255. ראשית, עו"ד שובלי מודה בתצהירו כי ראה את צו קיום הצוואה המזויף. לא רק שהוא מודה שראה אותו, אלא הוא מסביר כי הוא אף הבחין בפגם בתאריך הפטירה, ר' סעיף 8.3.12 לתצהירו.

מכאן, כאשר נחשפו בפני עו"ד שובלי המסמכים שמכוחם נרשם הלקוח שלו כבעלים, היה עליו לבחון אותם, לכל הפחות, באופן שטחי. כך, אכן עשה עו"ד שובלי לטענתו, ואף גילה את הפגם.

עו"ד שובלי, לטענתו, לא התעלם מהפגם, אלא שוחח עם מר יוסי כהן (כלומר עם המתחזה למר יוסי כהן) וזה העביר לו "צו ירושה מקורי" לאחר תיקון הטעות. אילו אלו היו פני הדברים ייתכן וניתן היה לומר כי עו"ד שובלי קיים חובתו בעניין זה ולא התרשל.

אלא, שאותו צו ירושה מקורי 'מתוקן' לא צורף לתצהיר עו"ד שובלי, או לכל תצהיר אחר, הוא אינו חלק מתיק המשטרה שהועבר לבית המשפט, ולמעשה מלבד אמירתו בעלמא של עו"ד שובלי כי נמסר לו צו מתוקן שכזה, לא הוצג צו שכזה ולא נשמעה כל עדות התומכת בקיומו של צו מתוקן שכזה.

בנסיבות אלו, כאשר מדובר במסמך מהותי, ואף הכרחי, לתמיכה בגרסתו של עו"ד שובלי, וכאשר לטענתו של עו"ד שובלי מסמך זה היה בחזקתו, והוא לא הגישו לבית המשפט, הרי חזקה כי המסמך או שאינו קיים או שהינו פועל כנגד גרסתו, והדברים ברורים.

256. למען שלמות התמונה אבהיר, כי אף אם אקבל את גרסתו הנוספת של עו"ד שובלי כי צו קיום הצוואה התגלה לו רק בשלב הכנת הדיווח לרשויות המס ולא טרם העסקה (כאמור, לשיטתי עו"ד שובלי ידע על הפגם בצו הקיום טרם החתימה), הרי עדיין הוא היה יכול בשלב זה לעצור את העברת הכספים, או רובם, ולמנוע חלק ניכר מהנזקים בשלב מוקדם.

257. שנית, עו"ד שובלי הודה בחקירתו הנגדית כי לא קיבל "נסח נקי" מהמתחזה ליוסי כהן, ונדרש פרק זמן על מנת שהמתחזה ליוסי כהן יסדיר את הרישום, ר' עמ' 83 לפרוטוקול הדיון מיום 6.11.2022:

"אני אסביר לך, למיטב זכרוני בעסקה הזאת של יוסי כהן מהרגע שיעקב סגר את העסקה מול יוסי כהן או מול ברוך תשובה המתנו פרק זמן עד להשלמת רישום הצוואה או צו הירושה כי הבנו שיש שם איזה הליך רישום וברגע שהושלם הרישום וראינו את יוסי כהן כבעלים של הקרקע התקדמנו לעסקה."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

258. כלומר, אין לפנינו מצב בו מגיע המתחזה למר יוסי כהן לעו"ד שובלי, מציג לו נסח בו הוא רשום כבעלים, ואומר אני מבקש למכור את המקרקעין, אלא מצב בו עו"ד שובלי יודע, עוד **טרם** ההסכם, כי מר יוסי כהן, **הלקוח שלו**, אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין.

במצב דברים זה, עו"ד שובלי אינו יכול לטעון להסתמכות על המרשם, כאשר הלקוח שלו, לפחות בתחילת הדרך, אינו הבעלים הרשום.

259. נתונים אלו, מצטרפים לנסיבות המחשדות הנוספות של העסקה, אשר כולן היו ידועות לעו"ד שובלי, וביניהן ניתן למנות: מחיר נמוך למ"ר, שלוש עסקאות רצופות מכוח צווי קיום צוואה ישנים באותו האזור, יורשים אשר זכותם נרשמה ממש טרם העסקה, פערי זמנים בין מועד הפטירה, צו קיום הצוואה והרישום, העדר פגישה בין המוכר לתובע ואי ניהול משא ומתן ביחס לתמורה או לתנאים המשפטיים.

חשוב להדגיש, כי העסקה לגבי חלקה 150 הייתה האחרונה בשרשרת העסקאות, אשר בכולן ייצג עו"ד שובלי את התובעים, כך שאף אם לגבי העסקאות הראשונות התמונה לא הייתה ברורה דיה, הרי בעסקה האחרונה, כבר היו מספר רב של סימנים המגלים חשד של ממש כי מדובר בעסקה שאינה כשרה.

260. לאור האמור לעיל, אני סבור כי לאור הנסיבות הכלליות של עסקת המכר של חלקה 150, ועל רקע הנסיבות הספציפיות שהיו **ידועות** לעו"ד שובלי, ובהינתן שעו"ד שובלי ייצג את שני הצדדים לעסקה, אני קובע כי עו"ד שובלי התרשל בכך שלא העמיק את הבדיקות, העמקה שהייתה חושפת כי מדובר בתרמית.

אני סבור גם כי קיים קשר סיבתי בין התרשלות עו"ד שובלי בביצוע הבדיקות לחתימת הסכם המכר והתשלומים השונים מכוחו ומכאן, גם לנזק שנגרם לתובעים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

אחריות עו"ד מועלם במכלול העסקאות

261. התובעים טענו לאחריות של עו"ד מועלם, הן כמייצג המוכר בעסקה בעניין חלקה 71, והן בהתנהלותו בכלל העסקאות.

אני מקבל טענה זו של התובעים, ואנמק.

262. עו"ד מועלם נטל חלק כעורך דין רק בעניין העסקה לרכישת חלקה 71, עת ייצג את מר גלאם, המוכר באותה עסקה. כאמור, מר גלאם לא היה הבעלים האותנטי של המקרקעין, אלא נרשם על סמך צוואה מזויפת.

עם זאת, לשיטתי ולטעמי, לאור הראיות בתיק זה יש לבחון את התנהלות עו"ד מועלם במכלול העסקאות על מנת לבחון האם קיימת לו אחריות כלפי התובעים.

לטעמי בחינה שכזו מגלה כי עו"ד מועלם פעל שלא כעורך דין סביר והתרשל בפעולותיו בעניין העסקאות האמורות לעיל.

263. כפי שציינתי לעיל במסגרת פסק הדין בעניין **ביישץ** וכן לאחרונה בעניין **קונפינו** הותוו הגבולות לגבי אחריות עורך הדין ללקוחותיו וללקוח הצד שכנגד בעסקת מקרקעין, כאשר מצד אחד, חלה על עורך הדין האחריות לבחון את פרטי העסקה והנתונים הבסיסיים ולראות כי אלו אינם מהווים דגלים אדומים, אולם ומצד שני, עורך הדין לא אמור להיות בלש או חוקר ולא אמור לבחון מה עומד מאחורי המסמכים המוצגים לו.

אלא, שלטעמי, הלכות **ביישץ** ו**קונפינו** לעיל, נכוונות למצבים בה פועל עורך הדין במסגרת מקצועו כעורך הדין, אולם כאשר עורך הדין בוחר לעסוק בנושאים נוספים, אשר אינם בתחום המקצועיות שלו, ואשר משפיעים על עבודתו כעורך דין, הרי הגנת "עורך הדין הסביר" לא תעמוד לו בפעולות אלו.

264. במקרה שלפניי, עו"ד מועלם, היה מעורב בשלושת העסקאות, באחת מהן כבא כוח המוכר ובאחרות בתפקידים אחרים, מלווה בריבית ופורט כספים. בנסיבות אלו, אני סבור כי יש לייחס אחריות לעו"ד מועלם לנזקים שנגרמו בכלל העסקאות.

ואנמק.

265. ראשית, לעו"ד מועלם היה קשר עם מר תשובה ז"ל. אין עוררין, כי מר תשובה ז"ל היה מיוזמי התרמית וממבצעה, כך בין היתר, הוא זה שביצע את הרישום המזויף בפועל בלשכת רישום המקרקעין. מר תשובה ז"ל הורשע בעבירות המרמה והזיוף לפי הודאתו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

מר תשובה ז"ל הוא גם זה שפנה לתובעים והציע להם את המקרקעין, בטענתו כי הוא מתווד.

הקשר של עו"ד מועלם עם מר תשובה ז"ל, לא היה חברי בלבד, אלא עו"ד מועלם הלווה מעת לעת כספים למר תשובה ז"ל, לעתים בסכומים שאינם מבוטלים, ר' עמ' 275 לפרוטוקול מיום 6.11.2022.

זאת ועוד, לא רק שעו"ד מועלם הלווה כספים למר תשובה ז"ל, אלא שהוא גם ידע שהוא לא מתווד רשום ולכן אינו יכול לעסוק בתיווד.

עו"ד מועלם, בניגוד לחובתו בחוקית, נמנע גם לרשום בטפסי הדיווח כי היה מתווד בעסקה וכי שולם עבור תיווד, ר' עמ' 290 לפרוטוקול הדיווח מיום 6.11.2022 :

ש"ש. למה?
ת: אני לא אוהב למלא את הרובריקה הזאת של המתווכים.
ש: מה זאת אומרת, זה לא חובה שלך? הצהרה למיסוי מקרקעין, לא?
ת: לא מדווח."

ההסבר של עו"ד מועלם לעניין זה הינו יוצא דופן בכנותו (ר' עמ' 295 לפרוטוקול מיום 6.11.22):

ת: ככה במרכז, בפריפריה זה עובד אחרת, אנשים אין להם כסף לשלם לא שכירות ולא ארנונה אז אין להם משרדים.
ש: וגם אין חשבוניות.
ת: חשבוניות אני, אני לא מס הכנסה."

וכן בעמ' 296 שם:

ש: איך אפשר לעבוד איתם, הרי זה מנוגד לחוק המתווכים.
ת: חברים, אתם מסתכלים על איך עובדים במרכז, בפריפריה זה עובד אחרת..
ש: אוקיי.

כמובן, כי אני דוחה מכל וכל טיעון זה של עו"ד מועלם. אין חוק אחר למרכז ולפריפריה, יתרה מזו, אין כל בסיס עובדתי לתזה של עו"ד מועלם לגבי הפריפריה, בית משפט זה עסק רבות בפריפריה ומצא כי עורכי דין והמתווכים בפריפריה הגונים, מקצועיים, ישרים ופועלים על פי החוק ובמסגרת החוק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

ואם לא די בכל האמור לעיל, הרי כי מנספח 107 לתצהיר התובעים, מתוך תיק החקירה במשטרה, עולה כי מר תשובה ז"ל, לא השיב לעו"ד מועלם את כספי הלוואות והוא נאלץ ללחוץ על מר תשובה ז"ל שיחזיר את הכספים.

מכאן, כאשר לעו"ד מועלם הייתה מערכת יחסים כלכלית עם אחד ממתכנני התרמית, כאשר עו"ד מועלם ידע כי אין מדובר במתווך, וכי זה חייב לו כספים ואינו משיב אותם, הרי היה עליו, לכל הפחות, לשתף במידע זה את עו"ד שובלי ב"כ התובע בעסקה לרכישת חלקה 71.

בכל מקרה, ברור כי מערכת יחסים זו בין עו"ד מועלם למר תשובה ז"ל, חייבה את עו"ד מועלם למשנה זהירות כאשר ייצג את מר גלאם בעסקה בעניין חלקה 71.

266. אלא שעסקיו הצדדים של עו"ד מועלם, שאינם נוגעים לעריכת דין, ביחס לעסקאות נשוא תיק זה, לא הסתכמו רק במתן הלוואות למר תשובה ז"ל, הסתרת היותו של זה עוסק בתיווך ללא רישיון תיווך ומילוי חסר של דיווח למס שבח, אלא בסדרת פעולות תמוהה בעניין כלל העסקאות בחלקות, כולל עסקאות בהן לכאורה לא ייצג מי מהצדדים.

267. ראשית, עו"ד מועלם, בהתאם להודאה שלו עצמו, היה **שותף** פעיל בהלבנת ההמחאה שניתנה במסגרת העסקאות שנערכו בתרמית. כך, מתאר עו"ד מועלם במסגרת תצהירו, כי מר תשובה ז"ל, מהוגי ומבצעי התרמיות, פנה אליו עם המחאה על סך של 124,000 ש"ח שניתנה במסגרת עסקת חלקה 74 וביקש כי יפתח עבורו חשבון נאמנות ויעביר מהחשבון סכומים לפי הוראותיו (ר' ס' 7 בעמ' 4 לתצהיר עו"ד מועלם).

המניע מאחורי פעולה זו של תשובה ז"ל נבע מהעובדה, כי ההמחאות שניתנו במסגרת העסקאות סומנו 'למוטב בלבד' ולכן היה קושי להפקיד את ההמחאות לחשבון המתחזה, היות ופתיחת חשבון בנק על שם המתחזה הינה פעולה מורכבת. מכאן, נעזרו המתחזה ומר תשובה בעו"ד מועלם.

עו"ד מועלם, אשר פעל לפי בקשתו של מר תשובה ז"ל, פתח חשבון נאמנות, הפקיד בו סך של 124,000 ₪, משך לעצמו 25,000 ₪ כשכר טרחה, ואת היתרה העביר, כדבריו: **"את שאר הכסף ביקש מר תשובה שאני אתן בהתאם להוראות שלו וכך עשיתי"**.

לטעמי ולשיטתי, בפעולות אלו סטה עו"ד מועלם מהתנהלות של עורך דין סביר. אכן, לעורך דין מותר לפתוח חשבון נאמנות עבור לקוח, אבל עורך הדין חייב לוודא כי קיים היגיון כלשהו בנאמנות זו. ודוק. עורך הדין אינו חוקר ואינו בלש, ואינו צריך לחקור מה עומד מאחורי הנאמנות, אבל עורך הדין חייב לוודא כי יש איזה שהוא הגיון עסקי או מסחרי בנאמנות מלבד מרמה או הלבנת כספים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

עו"ד מועלם לא הצליח להסביר בתצהירו, או בעדותו בבית המשפט, למרות שאלות בית המשפט בנושא, היגיון כלשהו ב- "נאמנות" שפתח. לא ניתן הסבר מכוח איזה הסכם הוקמה הנאמנות, לא ניתן הסבר מי הנהנה בנאמנות, ולמעשה עו"ד מועלם אינו מכחיש באופן מפורש, כי מדובר בנאמנות פיקטיבית אשר כל מטרתה הינה פריטת המחאה שהוגדרה למוטב בלבד.

עו"ד מועלם ציין בעדותו (עמ' 277 לפרוטוקול מיום 6.11.22):

"לתשובה פרעתי את השיק בגלל שאני מכיר אותו, הוא בא אלי עם שיק, בגלל שאני מכיר אותו אז זה בעסקה אחת, בעסקה אחרת תשובה בא עם אותו אדם יוסי כהן, אמר לי- צביקה, הוא הולך לקנות, תפקיד את הכסף הזה אצלך, הולכת להיות רכישה, עסקה דרך המשרד שלך, זה מה שעשיתי"

בכל הכבוד לתשובתו דנא של עו"ד מועלם, העובדה שהוא "מכיר" את תשובה, או כי הולכת להיות רכישה דרך המשרד של עו"ד מעולם, אינה מהווה נימוק לפתיחת חשבון נאמנות שכל מטרתו להתחמק משרטוט של "מוטב בלבד", דברים אלו נכונים למרכז כמו גם לפריפריה.

זאת ועוד, בעניין ההמחאה בסך של 124,000 ₪, הוסיף עו"ד מועלם "חטא על פשע" כך שמתוך הסכום שהופקד "בנאמנות" אף גבה 25,000 ₪ אשר תשובה ז"ל חייב לו מכוח היחסים ביניהם שלא בקשר לעסקה. כלומר, עו"ד מועלם השתמש בהמחאה שניתנה למוכר המקרקעין, ועל שמו, לא רק על מנת להעביר כספים לגורמים שאינם קשורים לעסקה בהתאם להוראות העברין תשובה ז"ל, אלא גם כדי לפרוע לעצמו חובות של מר תשובה ז"ל אליו. נזכיר, מר תשובה לא היה אמור לקבל את כספי התמורה, ופשיטא שלא ניתן היה להשתמש בכספים אלו לתשלום חובות של מר תשובה ז"ל לעו"ד מועלם.

268. פעולה דומה ביצע עו"ד מועלם גם לגבי כספי התמורה בחלקה 150. במסגרת עסקה זו העבירו התובעים למר יוסי כהן המחאה על סך 300,000 ₪ המשורטטת למוטב בלבד. לרמאים שוב נוצרה בעיה, לאור הקושי לפתוח חשבון בנק כמתחזה, עקב פעולות אימות שעורך הבנק. הפתרון שוב צץ בדמותו של עו"ד מועלם, אשר פתח חשבון 'נאמנות' בבנק הפועלים, כאשר בהצהרה לבנק כתב שתהיה פעילות עו"ש, פעילות שמעולם לא הייתה.

בסופם של דברים, הוא גבה מחשבון זה 2,000 ₪ כשכר טרחתו, ואת היתר העביר בהמחאה למר יוסי כהן. ישאל השואל, מה הרוויח מכך הרמאי המתחזה למר יוסי כהן, אשר נתן המחאה לפקודתו לעו"ד מועלם וקיבל בחזרה המחאה בסכום דומה? והתשובה פשוטה, ההמחאה שמשך עו"ד מועלם מחשבון הנאמנות למתחזה למר יוסי כהן לא הייתה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

משורטטת "למוטב בלבד", וזאת בניגוד להמחאה מכוח העסקה, וכך המתחזה יכול היה להסב אותה לשותפיו העבריינים.

269. גם לסדרת פעולות תמוהות אלו של עו"ד מעולם, לא ניתן הסבר מניח את הדעת על ידי עו"ד מועלם. יש לזכור, עו"ד מועלם מכיר את העסקאות בהן היה מעורב מר תשובה ז"ל, ואף ייצג באחת מהן, עו"ד מועלם אף מודע לכך שמדובר בהמחאה שניתנה במסגרת עסקת נדל"ן, ובכל זאת, עו"ד מועלם 'מלבין' את ההמחאה ללא סיבה משפטית או עסקית של ממש, ולא מיידע בכך את התובעים או בא כוחם עו"ד שובלי.

270. עוד חשוב לציין, כי בשני המקרים בהם פתח עו"ד מועלם חשבון "נאמנות", לא הציג עו"ד מועלם כל מסמך תומך, לא הסכם הלוואה, לא הסכם נאמנות, לא הסכם שכר טרחה ולא כל מסמך אחר.

271. לאור האמור לעיל, אני סבור שקמה אחריות לעו"ד מועלם כלפי התובעים בעניין העסקאות שנעשו בחלקות 74 ו-150.

272. לגבי האחריות הספציפית של עו"ד מועלם בעסקה בעניין חלקה 71, הרי בעסקה זו ייצג עו"ד מועלם את מר רוני גלאם, אשר כאמור נרשם כבעלי החלקה מכוח זיוף צוואת קיבל ז"ל.

כפי שקבעתי לעיל, הזיוף והמרמה בעניין מר רוני גלאם היו ברמה גבוהה, כך שעיון במסמכים עצמם אין בו די על מנת לעורר סמני אזהרה אצל עו"ד מועלם ב"כ המוכר.

עם זאת, אין לבחון את אחריות עו"ד מועלם בהקשר זה במנותק ממכלול האירועים שתיארתי לעיל רק על רקע מסמכי העסקה. כאמור לעיל, העסקה הזאת הובאה לפתחו של עו"ד מועלם על ידי מר תשובה ז"ל. עו"ד מועלם ידע היטב שתשובה ז"ל עוסק בתיווך מבלי שהוא מחזיק ברישיון תיווך. יתרה מזו, מר תשובה היה חייב כספים לעו"ד מועלם. עו"ד מועלם גם הודה שהכיר את מר גלאם קודם לכן, ולפיכך יכול היה לברר כיצד ומדוע זה "זכה" בצוואת הגב' קיבל גולדה ז"ל.

יתרה מזאת, וכאמור לעיל, בשלב מסוים ניכה עו"ד מועלם שיקים עבור מר תשובה ז"ל והמתחזים בעסקאות 74 ו-150, כאשר פעולות אלו של גורמים אלו, היו צריכים להדליק נורות אזהרה אצל עו"ד מועלם גם ביחס לעסקה בה ייצג את גלאם, חלקה 71, כאשר מדובר באותו מר תשובה ז"ל. אדגיש, כי ידיעה זו של עו"ד מועלם הייתה עוד בשלב בו ניתן היה עוד למנוע חלק מהנזקים שנגרמו בעניין חלקה 71.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

273. בנוסף לאמור לעיל, אין חולק כי במחשבו של עו"ד מועלם אותר על ידי המשטרה מסמך המתיימר להיות מסמך ממשרדו של עו"ד ברונו מנדלזון, אשר כנופיית המתחזים השתמשה בשמו כחלק ממעשה הזיוף והמרמה. עו"ד מועלם אמנם הסביר כי מתווך מסוים ביקש ממנו, כי המסמך יודפס במשרדו של עו"ד מועלם, ומכאן, לשיטת עו"ד מועלם, מסמך מזויף על שמו של עו"ד מנדלזון מצא את עצמו על מחשבו של עו"ד מועלם. ראוי להודות, כי הסברו של עו"ד מועלם בהקשר זה מעורר קשיים, כאשר לא ברור מדוע יש צורך להדפיס מסמך שכזה, אשר הינו מסמך מזויף, דווקא במשרדים של עורך דין, ומכל מקרה עצם הבקשה מעוררת חשד.

איני סבור כי מציאת המסמך המזויף בעניין עו"ד ברונו מנדלזון על מחשבו של עו"ד מועלם די בו לייחס אחריות לעו"ד מועלם בנזיקין, אולם מדובר בעוד לבנה בבניין האחריות של עו"ד מועלם.

274. למען שלמות התמונה אוסיף, כי עדותו של עו"ד מועלם והסבריו בהקשר למכלול תמרורי האזהרה דלעיל לא הייתה משכנעת.

275. לאור האמור לעיל, יש לייחס אחריות לעו"ד מועלם לנזקים שנגרמו לתובעים בחלקות 71, 74 ו-150, כאשר במסגרת הפרק הדן בחלוקת האחריות, אדון מהו חלקו של עו"ד מועלם בנזק שהוכח.

רשלנות תורמת של התובעים

276. הנתבעים טוענים כי יש לייחס רשלנות תורמת משמעותית לתובעים, כאשר אלו יכולים היו לזהות את התרמית על פי סימנים מקדימים רבים. בפרט מציינים הנתבעים, כי אין מדובר ברוכש רגיל, אלא ביזם נדל"ן, אשר יש לו מומחיות בעסקאות מסוג זה.

277. כמפורט בהרחבה לעיל בעניין חלקה 74, קבעתי שלא מצאתי רשלנות של התובעים כלפי הנתבעים שכנגד 7-11, ואני סבור כי הנימוקים שם נכונים ורלוונטיים גם ביחס ליתר החלקות, ואנמק בקצרה.

278. כאמור לעיל, אני מקבל את טענת הנתבעים כי התובעים אינם הדיוטות בתחום הנדל"ן, כאשר מחומר הראיות, ובפרט מעדותו של התובע, ד"ר ברון, עולה כי על אף שמקצועו הינו רופא שיניים, הרי הוא מומחה ויזם בתחום הנדל"ן.

כך, במסגרת עדותו הודה התובע כי ערך עסקאות רבות במקרקעין מסוגים שונים, ר' עמ' 74-73 לפרוטוקול הדיון מיום 20.7.2022.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

279. עם זאת, גם תחת ההנחה כי התובע, והחברה בשליטתו ובבעלותו, היו בעלי מומחיות רבה בתחום המקרקעין, וניתן אף להגדיר כי עיסוקם הינו יזמות במקרקעין, עדיין לא מצאתי כי קיימת רשלנות תורמת שלהם.

280. שתי עובדות הבסיס לעניין זה, עליהן אין חולק, הינן כי התובעים שכרו עו"ד המתמחה בנדל"ן, עו"ד שובלי, על מנת לייצגם בעסקאות וכי המקרקעין נרכשו על ידי התובעים לאחר רישום המוכר בנסח, כלומר על סמך "נסח נקי".

זאת ועוד, עו"ד שובלי לא הזהיר את התובעים בשום שלב טרם התגלתה התרמית, כי קיים חשש או חדש המצדיק בחינה נוספת.

אציין, כי בעניין קונפינו לעיל, דן בית המשפט ברשלנות תורמת של הרוכש, וקבע כי כאשר זה הסתמך על עורך דין הבקיא בנדל"ן, אין מקום לייחס לרוכש רשלנות תורמת, ר' קונפינו לעיל בפיסקה 130:

"זאת ועוד: עסקינן בלקוח אשר שכר את שירותיו של עורך דין המתמחה בנדל"ן, אשר יידע את עורך דינו אודות כל תהיה שעלתה אצלו בקשר לעסקת המקרקעין ואשר סמך על פועלו של עורך הדין. מטעם זה בלבד, אין לייחס לנצר שום אשם תורם."

281. בנסיבות אלו, אני סבור כי אין ביתר הנסיבות עליהן מצביעים הנתבעים, כגון מחיר העסקאות, או המועדים הקרובים בהן הוצעו, בכדי לכונן רשלנות של התובעים. אין מדובר בידיעות מוצקות או ממשיות כי העסקאות חשודות במרמה, אלא במידע כללי אשר ניתן לפרשנויות שונות.

אציין, כי לא הוכח באמצעות שמאי מקרקעין כי אכן העסקאות נעשו במחיר הנמוך משמעותי ממחיר השוק, וכאשר מדובר בקרקע ריקה המיועדת להשקעה, לא מצאתי גם פגם בדרך ניהול המשא והמתן המסחרי או המשפטי.

282. לאור האמור לעיל, אף אם עולות תהיות לגבי התנהלות התובע ברכישת המקרקעין, הרי כאשר התובע הסתמך על עורך דין מטעמו ועל נסח רישום מעודכן, וכאשר עורך הדין לא הציב בפני התובע אזהרות כלשהן בדבר העסקאות, לא ניתן לייחס לו, או לחברה התובעת, סטייה מהתנהלות של יזם נדל"ן סביר, ואין רשלנות תורמת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

הנזקים וחלוקת האחריות

283. בפתח הדברים בעניין הנזק, ראוי להבהיר, כי הנזקים בהם אדון הם אך ורק הנזקים שנתבעו במסגרת כתב התביעה המתוקן, ומובן כי אין מקום לדון בנזקים שלא נתבעו בכתב התביעה המתוקן, גם אלו שפורטו בתצהירים או בסיכומים.

דין דומה חל גם בעניין הנתבעים, התובעים בכתב התביעה המתוקן מבקשים לייחס אחריות לנתבעים מסוימים ביחס לחלקה מסוימת. לפיכך, הבסיס לדיון בשאלת חלוקת האחריות יהיה בהתאם לנטען בכתב התביעה המתוקן. כך, לדוגמא, אם לגבי חלקה מסוימת, לא ייחס התובע אחריות לנתבע מסוים, הרי אין מקום לדון באחריותו של אותו הנתבע, וזאת אף אם יתר הנתבעים סבורים שיש לאותו הנתבע אחריות, וזאת בפרט שלא הוגשו הודעות צד שלישי.

נזק משותף לכלל החלקות - הפסד רווח צפוי

284. התובעים בכתב התביעה המתוקן טוענים להפסד רווח צפוי בכל אחת מהעסקאות. כך, לגבי חלקה 74, טוענים התובעים להפסד רווח צפוי בסך של 181,654 ₪, לגבי חלקה 71 נזק בסך של 265,000 ₪ ולגבי חלקה 150 נזק בסך של 210,000 ₪.

אני סבור שיש לדחות את התביעה בראש נזק זה.

285. כמבואר לעיל, עילת התביעה כנגד הנתבעים הינה עילת הרשלנות מכוח דיני הנזיקין, כאשר מטרת העל של דיני הנזיקין בכלל, ועולת הרשלנות בפרט, הינה הצבת הניזוק במצבו אילולא בוצעה העוולה, ר', למשל, בפסק הדין הידוע בעניין [ד"נ 15/88 שמואל מלך נ' ורדה קורנהויזר](#) [פורסם במאגר נבו] (13.3.1990).

286. מכאן, לענייננו, הרי אילו הנתבעים, כלומר עורכי הדין והמדינה, היו עושים מלאכתם נאמנה כטענת התובעים, הרי התובעים היו מגלים כי החלקות נלקחו מבעליהם המקוריים בתרמית, ובמקרה שכזה התובעים לא היה רוכשים את החלקות. ודוק. בהעדר ההתרשלות, לא היו התובעים רוכשים את החלקות. מכאן, העדר ההתרשלות אינה "מרפא" את המרמה של חברת הנוכלים ולא היה מקנה בעלות במקרקעין לתובעים, אלא רק היה מוביל לכך שהתובעים לא היו מבצעים את העסקאות.

כלומר, ההתרשלות הנטענת של הנתבעים גרמה לכך שהתובעים רכשו את החלקות עקב תרמית, ואילו הנתבעים היו מתנהגים בסטנדרט ראוי, הרי החלקות כלל לא היו נרכשות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

מכאן, הפסד רווח צפוי ממכירת החלקות, אינו חלק מהעמדת הניזוק במצבו ללא ביצוע העוולות, היות ומצבו ללא ביצוע העוולות היה אי רכישת החלקות, ולא רכישת החלקות ומכירתן ברווח.

במילים אחרות, בראש נזק זה התובעים מבקשים נזק המוכנה בדיני החוזים "נזק קיום", נזק אשר באופן עקרוני לא ניתן לעתור לו מכוח עוולת הרשלנות, ובוודאי שלא בנסיבות תיק זה, כאשר העמדת הניזוק במצבו טרם העוולה, משמעותה, אי רכישת החלקות.

287. אשר על כן, אני דוחה את התביעה בראש הנזק של אובדן רווח צפוי.

חלקה 71 - הנזק וחלוקת האחריות

288. כאמור לעיל, דחיתי את ראש הנזק של אובדן הרווח הצפוי ממכירת החלקה. למען שלמות התמונה אציין, כי גם אם הייתי מכיר בראש נזק זה כבר-פיצוי, הרי נזק זה, ובפרט שיעורו, לא הוכח על ידי התובעים, כאשר לא הוגשה כל ראיה בנושא.

289. ראש הנזק השני הנתבע, הינו פיצוי בסך של 416,000 ₪ המהווה את הסכום ששולם על ידי התובעים למתחזה והופקד אצל עו"ד מועלם בנאמנות. לאור עיקרון העל של דיני הניזקין, עיקרון השבת המצב לקדמותו, אני מכיר בראש נזק זה במלואו, כאשר זהו הנזק הישיר שנגרם לתובעים.

התובע בכתב התביעה מבקש לחייב בסכום זה את עו"ד שובלי, עו"ד מועלם ומדינת ישראל.

290. כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, איני סבור כי קיימת אחריות בעניין חלקה 71 למדינת ישראל או לעו"ד שובלי, כאשר מצאתי כי קיימת אחריות לעו"ד מועלם, לאור מכלול התנהלותו, כמפורט לעיל.

291. אשר על כן, עו"ד מועלם יישלם לתובע סך של 416,000 ₪, כאשר סכום זה נושא ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל. אבהיר, כי לא נעלם מעיני כי התשלום בסך של 416,000 ₪ נעשה כשנה טרם הגשת התביעה, אולם כאשר במסגרת כתב התביעה נתבע סכום של 416,000 ₪ בלבד, ללא הפרשי הצמדה וריבית, וכאשר בסעיף 222 לכתב התביעה התבקשו הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה בלבד, לא מצאתי לנכון להורות על הצמדה מיום התשלום עד ליום הגשת התביעה, כאשר כאמור, זו לא נדרשה. דין דומה חל על כלל החלקות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201-י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

292. חיוב זה של עו"ד מועלם לשאת בהפסדי התובעים אינו סוף פסוק בעניין הנזק, היות ואין חולק כי מתוך כספי הנאמנות האמורים שולם מס שבח, כאשר בהתאם לנספח 109 לתצהיר התובעים, מדובר בסכום של 85,920 ₪.

כאמור, בית המשפט נתן פסק דין המורה על ביטול העסקה בחלקה 71, ומכאן, בכפוף לדינים הרלוונטיים, על רשויות המס להשיב סכום זה לחשבון הנאמנות ממנו שולם הסכום.

293. לפיכך, עו"ד מועלם רשאי לפנות לרשויות המס בבקשה להשבת מס השבח לחשבון הנאמנות, וככל שיושב סכום המס, הרי זה יועבר לתובעים ויופחת מסכום החוב של עו"ד מועלם לתובעים מכוח פסק דין זה.

294. למען הסר ספק יובהר, כי החבות של עו"ד מועלם לפצות את התובעים בסך של 416,000 ₪ אינה תלויה בהשבה או בהחזר מרשויות המס, כאשר רק וככל שישובו הכספים, אלו יופחתו מהסכום בסך של 416,000 ₪.

כמו כן, ככל שיידרש שיתוף פעולה של התובעים לצורך השבת הסכומים האמורים, אני מורה להם לעשות ככל הנדרש על ידי רשויות המס ולחתום על כל מסמך על מנת להשיב כספים אלו לחשבון הנאמנות.

חלקה 74 - פיצוי כספי וחלוקת אחריות

295. ראש הנזק הראשון הנתבע בכתב התביעה בעניין חלקה 74 הינו אובדן רווח צפוי בסך של 181,654 ₪.

כמפורט לעיל, לא הכרתי בראש נזק זה, וזאת כאשר אילולא ביצוע העוולות הנטענות, חלקה 74 כלל לא הייתה נרכשת על ידי התובעים, וממילא מעולם לא הייתה נמכרת על ידם ברווח.

אשר על כן, אני דוחה ראש נזק זה.

296. ראש הנזק השני הנתבע בעניין חלקה 74 הינו פיצוי בסך של 484,650 ₪ אשר שולמו על ידי התובעים למתחזה והופקדו בנאמנות בידי עו"ד חיימוב.

כאמור לעיל, לאור עיקרון העל של דיני הנזיקין, עיקרון השבת המצב לקדמותו, אני מכיר בראש נזק זה במלואו, כאשר זהו הנזק הישיר שנגרם לתובעים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

בהתאם לתצהיר עו"ד חיימוב בחשבון הנאמנות נותרו נכון ליום 12.12.21 (מועד הגשת התצהיר) סך של כ- 88,000 ₪. לפיכך, סכום זה יש להשיב לתובעים ולהפחית מהנזק בגין תשלום התמורה למתחזה.

כך שהנזק הינו בסך של $88,000 - 484,650 = 396,650$ ₪.

297. בכתב התביעה עותרים התובעים לחייב בסכום נזק זה את עו"ד שובלי, עו"ד חיימוב, מדינת ישראל וכן עו"ד מועלם.

298. לאור פירוט הרשלנות של כל אחד מהגורמים לעיל, ולאחר שהבאתי בחשבון כי עו"ד חיימוב היא זו שייצגה את המוכר המתחזה, ומכאן אחריותה גדולה יותר, וכן לאחר שהבאתי בחשבון את חלוקת האחריות ואת הנימוקים בעניין **קונפינו** לעיל, ולאור פעולותיו של עו"ד מועלם, אני קובע את חלוקת האחריות, כדלקמן:

עו"ד חיימוב - 40% מהנזק;

מדינת ישראל - 20% מהנזק;

עו"ד שובלי - 15% מהנזק;

עו"ד מועלם - 25% מהנזק.

299. למען הסר ספק אציין, כי לא נעלם מעיני כי בעניין **קונפינו** לעיל, בית המשפט העליון התערב בקביעות בית המשפט קמא, וקבע שאין אחריות לבא כוח הרוכש המקרקעין. אלא, שכפי שפירטתי בהרחבה לעיל, אני סבור כי המקרה של עו"ד שובלי כאן שונה מעניינו של עו"ד שמחיוף בעניין **קונפינו** לעיל.

בעניין **קונפינו** לעיל פטר בית המשפט העליון את בא כוח הרוכש, עו"ד שמחיוף, על סמך הממצא כי "**...ובפני עו"ד שמחיוף לא נדלקו שום "אורות אדומים"**, לעומת זאת, במקרה שלפני, וכפי שנומק לעיל, אני סבור כי בפני עו"ד שובלי נדלקו אורות אדומים המצדיקים הטלת אחריות בשיעור של 15% מהנזק.

300. עוד אציין כי גם בגין חלקה זו שולם מתוך כספי הנאמנות סך של כ- 118,214 ₪ למס שבח (ר' עמ' 47 לתצהיר עו"ד חיימוב).

לפיכך, בהתאם להכרעתי לגבי חלקה 71, גם במקרה זה, הנתבעים רשאים לפנות לרשויות המס על מנת לקבל השבה של סכום זה, וככל שהסכום יושב לאחר ששולם הפיצוי המלא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

לתובעים, הוא יחולק בין הנתבעים בהתאם לחלוקת האחריות האמורה לעיל ובהתאם לתשלום בפועל שביצע כל נתבע לתובעים.

הצדדים, לרבות התובעים, ישתפו פעולה לצורך השבת הסכום ששולם לרשויות המס לחשבון הנאמנות.

301. ראש הנזק השלישי, הינו סך של 395,000 ₪ אשר לטענת התובעים שולם בגין "מס השבח העודף בו חוייבה התובעת" בגין מכירת חלקה 74 לנתבעים 7-11, ר' ס' 215.1.3 לכתב התביעה המתוקן.

אני דוחה את התביעה בראש נזק זה, ואנמק.

302. לא מצאתי בכתב התביעה, או בראיות התובעים, כל ראיה או הוכחה בדבר תשלום זה למס שבח. אציין כי מלבד ציון הסכום בסעיף 93.1.3 לתצהיר התובע, אין בתצהיר כל תמיכה לתשלום הסכום האמור.

303. אדגיש, כי גם כאשר התובע מתאר את העסקה בפרק ב.2 לתצהירו (עמ' 5 עד 6) אין כל איזכור לתשלום הנתען למס שבח בסך של 395,000 ₪, וממילא גם אין כל ראיה שתומכת בכך.

לאור האמור לעיל, אני דוחה את הטענה בראש נזק זה.

304. למען הסר ספק, ככל שאכן שולם סכום כאמור על ידי התובעים ישירות, הרי כאשר בוטלה העסקה בחלקה 74, לרבות עסקת המכר של התובעים לנתבעים 7-11, רשאים התובעים לפנות לרשויות מס שבח בבקשה להשבת הסכום ששולם, ככל ששולם.

גם בעניין זה, אני מורה לכלל הצדדים, ובכללם הנתבעים 7-11, לשתף פעולה ככל הנדרש לשם השבת הכספים האמורים ככל ושולמו.

חלקה 150 - פיצוי כספי וחלוקת אחריות

305. ראש הנזק הראשון הנתבע בגין רכישת חלקה זו הינו פיצוי בסך של 210,000 ₪ בגין אובדן הרווח ממכירת החלקה לצד שלישי. כמפורט לעיל, דחיתי את התביעה בראש נזק זה. מלבד האמור לעיל, הרי התובע לא הוכיח קיומו של נזק, וממילא לא את שיעורו.

306. ראש הנזק השני הינו סך של 561,000 ₪ אשר שילמו התובעים למתחזה וזאת באמצעות חשבון נאמנות שפתח עו"ד שובלי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

אני סבור כי יש להכיר בראש נזק זה. מדובר בחסרון כיס מדויק שנגרם לתובעים, כאשר שולמה תמורה על ידם בגין מקרקעין אשר מכוח פסק דין זה יושבו לבעליהם.

307. עוד אציין כי גם בגין חלקה 150 נטען שולם מתוך כספי הנאמנות סך של 248,382 ₪ לשלטונות המס, כמס שבח ומס רכוש.

לפיכך, בהתאם להכרעתי לגבי חלקות 71 ו-74, גם במקרה זה, הנתבעים רשאים לפנות לרשויות המס על מנת לקבל השבה של סכום זה, וככל שהסכום יושב, הרי לאחר שישולם הפיצוי המלא לתובעים, הוא יחולק בין הנתבעים, בהתאם לחלוקת האחריות שקבעתי ובהתאם לתשלום בפועל שביצע כל נתבע לתובעים.

הצדדים, לרבות התובעים, ישתפו פעולה לצורך השבת הסכום ששולם לרשויות המס לחשבון הנאמנות.

אציין כי מראיות הצדדים לא ברור האם נותר כסף בחשבון הנאמנות, כך התובע טוען בסעיף 62 לתצהירו כי בחשבון הנאמנות נותר סך של 47,129 ₪, לעומת זאת מתצהיר עו"ד שובלי עולה כי לא נותר כסף בחשבון הנאמנות.

כך או כך, אני מורה על העברת יתרת כספי הנאמנות, ככל שאלו קיימים, לתובעים, כאשר סכום זה יופחת מראש נזק זה.

308. התובעים טוענים לאחריות של עו"ד שובלי ומדינת ישראל לראש נזק זה. כמו כן, קיימת טענה כללית של התובעים לגבי אחריות עו"ד מועלם לנוקים בכלל העסקאות שנעשו בחלקות השונות.

309. לאור הניתוח המפורט לעיל בדבר אחריות שלושת הגורמים, עו"ד שובלי, מדינת ישראל ועו"ד מועלם, אני סבור כי חלוקת האחריות הינה:

50% אחריות לעו"ד שובלי, אשר ייצג ברשלנות את שני הצדדים לעסקה, 25% אחריות לעו"ד מועלם, שפרט באופן רשלני המחאה למוטב בלבד שניתנה אגב העסקה ו- 25% אחריות למדינת ישראל, אשר איפשרה רישום של צו קיום צוואה פגום על פניו, ואנמק בקצרה.

כפי שפירטתי לעיל בהרחבה, בעסקה בחלקה 150 עו"ד שובלי ייצג הן את המוכר והן את הרוכש ומכאן נדרש לזהירות מיוחדת. עו"ד שובלי, למרות שנדרש לזהירות מיוחדת, התעלם מסימני אזהרה ברורים שעמדו לפניו, ומכאן נושא בחלק מרכזי באחריות לכך שנמכרה קרקע על סמך תרמית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

עו"ד מועלם אפשר פריטת כסף באמצעות חשבון נאמנות, ואף אם פעולותיו בעניין הנאמנות אינן עולות לכדי תרמית, הרי בוודאי מדובר בסטייה מסטנדרט סביר ובהתרשלות, וזאת כאשר עו"ד מועלם היה מודע למעורבות של מר תשובה ז"ל בכלל העסקאות. בנסיבות אלו, יש לייחס אחריות מסוימת לעו"ד מועלם וזאת גם לאחר שהבאתי בחשבון שלא היה מעורב באופן ישיר בעסקה.

רשם המקרקעין כשל בכך שרשם מקרקעין מכוח צו קיום צוואה אשר על פניו פגום, ומכאן יש להטיל עליו אחריות, עם זאת, לטעמי אחריות פחותה מאשר על עו"ד שובלי.

סיכום

310. לאור האמור והמפורט לעיל, אני פוסק כדלקמן:

חלקה 71

עו"ד מועלם יישלם לתובעים סך של 416,000 ₪, כאשר סכום זה נושא ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל.

הנתבעים, בשיתוף פעולה של כלל הצדדים, יפנו לרשויות המס להשבת המסים ששולמו בגין העסקה, ולאחר שיושבו ינהגו בהם כמפורט לעיל.

חלקה 150

עו"ד שובלי, מדינת ישראל ועו"ד מועלם ישלמו, ביחד ולחוד, לתובעים סך של 561,000 ₪, כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית כדין החל מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל.

חלוקת האחריות בין נתבעים אלו הינה - 50% אחריות לעו"ד שובלי, 25% אחריות לעו"ד מועלם ו- 25% אחריות למדינת ישראל.

הנתבעים, בשיתוף פעולה של כלל הצדדים, יפנו לרשויות המס להשבת המסים ששולמו בגין העסקה, ולאחר שיושבו ינהגו בהם כמפורט לעיל.

חלקה 74

עו"ד חיימוב, עו"ד שובלי, עו"ד מועלם ומדינת ישראל ישלמו, ביחד ולחוד, לתובעים סך של 396,650 ₪ כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-07-24201 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

עו"ד חיימוב תעביר את מלוא הכספים המצויים בחשבון הנאמנות, ולא פחות מסך של 88,000 ₪, לתובעים.

חלוקת האחריות בין נתבעים אלו הינה - 40% אחריות לעו"ד חיימוב, 15% אחריות לעו"ד שובלי, 20% אחריות למדינת ישראל ו- 25% לעו"ד מעולם.

הנתבעים, בשיתוף פעולה של כלל הצדדים, יפנו לרשויות המס להשבת המסים ששולמו בגין העסקה, ולאחר שיושבו ינהגו בהם כמפורט לעיל.

311. התובעים, ביחד ולחוד, ישלמו לנתבעים 10-11 סך של 297,904 ₪ ולנתבעים 7-10 סך של 503,499 ₪, כאשר סכומים אלו נושאי הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעות שכנגד ועד התשלום בפועל.

בכפוף להשבת מלוא סכום התמורה על ידי התובעים לנתבעים 7-11, כולל הפרשי ההצמדה והריבית, עו"ד שובלי יעביר את כספי התמורה שהופקדו אצלו בנאמנות לידי התובעים.

לא ישולמו מלוא הכספים לנתבעים 7-11 בתוך 30 יום מיום פסק דין זה, יעביר עו"ד שובלי את הכספים המופקדים אצלו בנאמנות לידי הנתבעים 7-11 וסכום זה יקוזז מסכום ההשבה המפורט בסעיף זה.

התובעים, בשיתוף פעולה של הנתבעים 7-11 ויתר הצדדים, יפנו לרשויות המס להשבת המסים ששולמו בגין העסקה, ולאחר שיושבו, יועברו המסים לגורם ששילם אותם בפועל.

הוצאות

312. לעניין ההוצאות, ההלכה במשפט הישראלי הינה כי צד שזכה במשפט זכאי לקבל החזר ראלי על שכר טרחת עורכי הדין שהוציא ועל הוצאות המשפט שהוציא. עם זאת נקבע, כי יש לבחון כי ההוצאות שהוצאו הינן סבירות ומידתיות לניהול ההליך. כמו כן, יש לשקול פרמטרים נוספים, כגון: היחס בין הסעדים שנתבקשו בתביעה לאלו שאושרו בפועל, התנהלות הצדדים, מורכבות ההליך וכדומה.

בית המשפט העליון הבהיר את הכללים בעניין פסיקת הוצאות בפסק הדין בעניין [ע"א 7627/20 אייזר החברה לניהול בע"מ נ' תפן מדיקל בע"מ](#) [פורסם במאגר נבו] (24.2.2022):

"ככלל, יש לפסוק לבעל דין שזכה בהליך הוצאות ריאליות, בכפוף להיותן סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך. שיעור הוצאות "נקבע תוך בחינת כל מקרה לגופו, תוך התחשבות במספר נתונים, ביניהם: אופן ניהול ההליך; היחס בין הסעד שנתבקש והסעד שנתקבל לבין שיעור הוצאות;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

מורכבות התיק וחשיבותו; היקף העבודה שהושקעה על ידי בעל הדין בהליך;
ושכר הטרחה ששולם בפועל או שבעל הדין התחייב לשלמו".

313. על רקע זה אבחן את תשלומי ההוצאות לתובעים ולנתבעים השונים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

זכות התובעים להוצאות

314. התובעים זכו במרבית תביעתם כנגד עו"ד חיימוב, עו"ד שובלי, עו"ד מועלם וכן מדינת ישראל, כמפורט לעיל.

315. בנסיבות אלו, כאשר הבאתי בחשבון את ההליך הממושך שהתנהל, את סכום התביעה שהתקבל ביחס לסכום התביעה שנתבע ואת חלוקת האחריות שקבעתי בין הנתבעים, אני סבור שאין מקום להבדיל בשיעור ההוצאות בין הנתבעים השונים.

אשר על כן, כל אחד מהנתבעים הללו ישלם לתובע הוצאות משפט ושכ"ט עורך דין בסך של 70,000 ₪ (כולל מע"מ).

זכות הנתבעים 1, 3 ו- 5 להוצאות

316. כמפורט לעיל, התביעה כנגד הנתבעים 1, 3 ו- 5 נדחתה, כאשר המקרקעין הושבו לבעליהם המקורי. לאור האמור לעיל יש לחייב את התובעים בהוצאות נתבעים אלו.

בעניין זה, לטעמי, יש להבחין בין התביעה כנגד הנתבעים 1 ו- 3 והתביעה כנגד הנתבע 5.

לשיטתי, התביעה כנגד הנתבעים 1 ו- 3 הייתה תביעת סרק. אין מחלוקת כי לגבי החלקות בהם הבעלים המקורי הינם הנתבעים 1 ו- 3 (חלקות 71 ו- 74) העסקה לא הסתיימה ברישום של התובעים. לפיכך, הן בהתאם ללשון הברורה של [סעיף 10 לחוק המקרקעין](#) והן בהתאם להלכות החד משמעיות בנושא, בהעדר סיום העסקה השנייה ברישום, לא ניתן ליהנות מתקנת השוק.

לפיכך, פסיקת ההוצאות לגבי נתבעים אלו צריכה להיות בערכים ריאליים על מנת למנוע הפסד כיס מהנתבעים הללו. עם זאת, ראוי להביא בחשבון, כי בשלב מסוים של ההליך הסכימו התובעים לדחיית התביעה ביחס לנתבעים אלו, דבר המצדיק הפחתה מסוימת מסכום ההוצאות.

ביחס לנתבע 5, כאשר הרישום של חלקה 150 הושלם, לא ניתן לומר כי התביעה הינה תביעת סרק והמחלוקת המשפטית בנושא הובהרה רק בעניין [קונפינו](#) לעיל. מצד שני, בעניין זה, נאלץ הנתבע 5 לנהל את ההליך עד סופו.

לאור האמור לעיל, ולאחר שעיינתי בסיכומי נתבעים אלו ביחס להוצאות הראליות שנגרמו להם, אני קובע כי התובעים יישאו בהוצאות הנתבעים, כדלקמן:

הנתבע 5 - סך של 100,000 ₪ (כולל מע"מ).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24201-07-14 י.ב.י.ב. נכסים ואחזקות בע"מ ואח' נ' שלמה רביקוביץ ז"ל ואח'

הנתבע 3 - 150,000 ₪ (כולל מע"מ).

הנתבע 1 - 150,000 ₪ (כולל מע"מ).

זכות הנתבעים 7 - 11 להוצאות

317. כמפורט בפסק הדין, קיבלתי את תביעת הנתבעים 7-11 בחלקה, כך שקבעתי כי הם זכאים להשבת הסכומים ששילמו, אולם לא לפיצויים.

בנסיבות אלו, אני פסוק כי התובעים יישאו בהוצאות הנתבעים 7-11, כדלקמן:

הנתבעים 7-9 - סך של 85,000 ₪ (כולל מע"מ).

הנתבעים 10-11 - סך של 85,000 ₪ (כולל מע"מ).

318. כל סכומי ההוצאות ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

ניתן היום, י"ט טבת תשפ"ד, 31 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.

גלעד הס



גלעד הס, שופט