

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג



עו"ד על נדל"ן
שוב ושות'
משרד עורכי דין

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

- שוב ושות' משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

תנאי להחלת תקנת השוק המעוגנת בסעיף 34 לחוק המכר הינו שכלול זכות הקניין

מאת עו"ד צבי שוב וגב' אדר אדרי, מתמחה

מספר ההליך: ע"א 3086/22 **פרץ סבן ואח' נ' סם אייסוי ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים, נ' סולברג, ח' כבוב וי' כשר. **פרטי המקרקעין:** גוש 7184 חלקות 84-85, בקריית אונו. **תאריך מתן פסק הדין:** 17.10.23. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד אבי וינרוט, אריק מגידיש, שרון גרינפלד-פרלמוטר ויעקב הילמן.

האם שכלול קניין המקרקעין בדרך של רישום, מהווה אחד מתנאי תקנת השוק שבסעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח-1968 (להלן, בהתאמה: "סעיף 34", "חוק המכר")?

ההחלטה: בית המשפט העליון דחה את הערעור שבענייננו. בית המשפט פסק כי תקנת השוק המעוגנת בסעיף 34 לחוק המכר, דורשת מרוכש מקרקעין בהליך הוצאה לפועל, המבקש להסתמך עליה ולגבור על הבעלים המקורי, לשכלל את קניינו באמצעות רישום זכותו במרשם המקרקעין.

תקנת שוק קובעת תנאים הנדרשים לשכלול זכותו של רוכש מקרקעין. תנאים אלו הינם דרישות שעל הרוכש, הלא הוא צד שלישי, למלא ולקיים על מנת לגבור כאמור על קניינו של הבעלים. בין תנאים אלו נדרש: תום לב, תמורה ושכלול זכות הקניין.

במקרה דנן, המשיב 1 (להלן: "הבעלים") הוא הבעלים הרשום של מקרקעין. המערערים רכשו את המקרקעין מכונס נכסים במסגרת הליכי הוצאה לפועל, אך לא השלימו את רישום זכותם במרשם המקרקעין.

הליך ההוצאה לפועל שבו נמכרו המקרקעין, מקורו במעשה תרמית של מי שהתחזה להיות נושה של הבעלים, ולאור כך הליך המכירה נעשה שלא מדעת הבעלים.

המערערים טענו לתקנת השוק הקבועה בסעיף 34א לחוק המכר, זאת למרות שלא השלימו את רכישת המקרקעין שכן לא רשמו על שמם את המקרקעין במרשם המקרקעין, אלא נרשמה הערת אזהרה לטובתם בלבד.

בית המשפט המחוזי פסק כי משלא הושלם רישום המקרקעין על שם המערערים, לא הושלמו תנאי תקנת השוק שבסעיף 34א לחוק המכר וזכות הבעלות הייתה ועודנה שייכת לבעלים. תקנת השוק בסעיף 34א לחוק המכר דורשת קיומם של יסודות תום הלב והתמורה, וככלל, גם שכלול הקניין על ידי הרוכש. ההלכה הפסוקה קבעה כי נדרש גם שכלול הקניין בדרך של רישום על שמו במרשם המקרקעין.

הבעלים טענו כי לא התקיימו יסודותיו של סעיף 34א לחוק המכר, כפי שטענו המערערים, ומנגד האחרונים טענו כי רכשו את המקרקעין במסגרת הליכי הוצאה לפועל בתום לב, ואינם מתכחשים לקיומה של התרמית במכירת המקרקעין. כמו כן, טענו המערערים כי שילמו את מלוא התמורה.

עוד טענו המערערים כי תקנת השוק שבסעיף 34א חלה בעניינם, והקנתה להם את זכות הבעלות במקרקעין עם מתן צווי רישום הזכויות על ידי רשמת ההוצאה לפועל, כחלק משלבי הליך מכירת נכס מקרקעין באמצעות כונס נכסים. נטען כי הערת האזהרה שנרשמה לטובתם העניקה להם זכות מעין-קניינית במקרקעין.

בית המשפט המחוזי קבע, כי הוצאת צו רישום הזכויות היא אמנם השלב הסופי בגדרם של הליכי ההוצאה לפועל, אך אין בצו רישום הזכויות השלמה של הרישום הקנייני, ואין בכוחו להחיל את תקנת השוק.

עוד קבע בית המשפט כי חובת תום הלב, המהווה אחד מתנאי תקנת השוק, חלה עד למועד הרישום, ומאחר שהמערערים מודעים לתרמית כבר ובטרם הרישום, הרי שגם רכיב זה אינו מתקיים.

בבית המשפט העליון נקבע כי הרוכש נכס מאת רשות, נהנה מתקנת שוק וזוכה בבעלות עליו, גם אם יתברר בדיעבד כי הנכס נמכר בעקבות מעשה מרמה וללא ידיעת הבעלים. תכליתה של תקנת שוק זו "במתן תמריץ לרוכשים ליטול חלק במכירות המבוצעות על-ידי רשות, ברצון לחסוך מן המציעים את הצורך בירורים בנוגע לטיב זכותו של החייב בנכס, צורך שאילו היה קיים, עלול היה להרתיע רבים מפני נטילת חלק בהליך, ובאינטרס להשיא את תמורת המכירה כך שתתקרב למחיר השוק של הנכס".

סעיף 34א אינו מזכיר מפורשות את התנאי בדבר שכלול הקניין, ואולם אין להסיק מכך את העדרו. בית המשפט קבע כי התאמת הוראת הסעיף לעקרונות הכלליים המאפיינים את תקנות השוק בדין הישראלי, מצדיקה מהלך זה גם בענייננו.

כמו כן, ציין בית המשפט כי **בעניין הרטפלד** נקבע כי תקנת השוק המעוגנת בסעיף 10 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), טעונה השלמת קניין ברישום על ידי הרוכש. קביעה זו חזרה וחודדה **בעניין סונדרס**, שם נקבע כי על רוכש מקרקעין להיות תם לב עד לשלב רישום המקרקעין על שמו.

שכלול קניין כקבוע בסעיף 7 לחוק המקרקעין ורישומו פירושו פומביות. בית המשפט קבע כי הפומביות הנלווית לרישום, יוצרת שכבת הגנה עוצמתית מפני עסקאות ומעשי מרמה שעשויים להתבצע על ידי צדדים שלישיים. הרישום והפומביות הנלווית לו, מבססים את אינטרס ההסתמכות של הבעלים הרשום ומייצרים ציפייה להגנה מפני פעולות של צדדים רחוקים בקניין הפומבי.

לסיכום, לצורך תחולת תקנת השוק הקבועה בסעיף 34א לחוק המכר ביחס למקרקעין הנמכרים בהליכי הוצאה לפועל, על הרוכש המאוחר להשלים את קניינו ברישום. פועל יוצא ממסקנה זו, הוא הקביעה המתבקשת כי חובת תום הלב הינה עד לשכלול הקניין ברישום.

בענייננו, המערערים לא שכללו את קניינם, ולכן לא זקפו לטובתם את תקנת השוק ולא התגברו על קניינו המקורי של הבעלים.

הערת מערכת:

הטענה כי תקנת השוק שבסעיף 34א נועדה להקל על רוכש במסגרת הליך הוצאה לפועל, אינה מכתיבה כשלעצמה ויתור על יסוד שכלול הקניין, כפי שלא יכולה להכתיב ויתור על רכיבים אחרים של תקנת השוק (כגון תום לב או תמורה, שאף הם, כאמור, אינם מפורשים בסעיף 34א לחוק).

עם זאת, השאלה מי צריך לשאת בעלות הסיכון של התאונה המשפטית שנוצרת במצב דומה לענייננו, נשארה פתוחה.

**המערכת מאחלת לכל האזרחים וחיילי צבא ההגנה לישראל
הצלחה רבה ותקווה לימים שקטים!**