



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE

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

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

התרשלת? שילמת!

רשם המקרקעין ישלם פיצויים על אי רישום הודעת הפקעה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר הליך: ת"א 2558/07 נאור סילביה ואח' נ' עיריית חולון ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופט חיים טובי.

תאריך מתן פסק הדין: 29.10.18 פרטי הנכס: מקרקעין הידועים כגוש 6052 חלקה 154, גוש 6053 חלקה 167 בחולון. ב"כ התובעות:

עו"ד איתן ארז. ב"כ הנתבעים 1,2,4: עוה"ד דוד כחלון, דרור ממון, אלברט בן פורת.

ענייננו בתביעת רשלנות בקשר למסירת מידע שגוי/חלקי באשר למצב התכנוני במקרקעין.

במקרה דנא, בשנת 1998, נכרת הסכם למכירת הזכויות במקרקעין. בשנת 1961, שנים רבות טרם רכישת הזכויות על ידי התובעות, פורסמה ברשומות הודעה בדבר כוונת העירייה להפקיע את הקרקע, ובהמשך נרשמו בספרי המקרקעין הערות בדבר פרסום הודעות ההפקעה.

בהמשך, יזמה הועדה המקומית תכנית מפורטת שכללה את הקרקע שנכללה בהודעת ההפקעה, כאשר התכנית ייעדה חלק מהמקרקעין להקמת בית מטבחים ושצ"פ.

דא עקא, ב-1991 עת הוסב מרשם המקרקעין לרישום ממוחשב אירעה טעות אצל רשם המקרקעין בעטיה הושמטה מנסח הרישום ההערה בדבר ההפקעה. משמע, כי במועד רכישת הזכויות בקרקע על ידי התובעת הזכויות היו נקיות מכל זכות לצד ג', לרבות העדרה של ההערה בדבר ההפקעה.

המחלוקת הייתה האם חבות הנתבעות בנוזיקין כלפי התובעות בגין מצגי שווא טרם רכישת הזכויות, כמו גם היקפו של הנזק הכספי שנגרם לתובעות כתוצאה ממצגי השווא הנטענים, ככל שתקבע אחריות של מי מהנתבעות.

התובעות טענו, כי נמסרו לבקשתן מעיריית חולון והועדה המקומית חולון (להלן: "הרשויות") דפי מידע באשר לייעודן של החלקות לרבות שומת השבחה, אך באלו לא הוזכר אף לא ברמיזה דבר קיומה של ההפקעה. על כן, טענתן הייתה כי הסתמכו על מסמכים אלו ועל בסיסן התקשרו בעסקאות לרכישת הקרקעות, שהרי אם היו יודעות על ההפקעה, ברי כי לא היו רוכשות את הקרקעות.

בית המשפט קבע, כי הרשות מסרה מידע שגוי ומוטעה כאשר לא ציינה במסמכים את דבר ההפקעה, בייחוד כאשר הדבר מתחייב ממעמדה ותפקידה הציבורי. עם זאת, נקבע כי דין התביעה נגד הרשויות הנ"ל להידחות כאשר אין ליחס לרשויות אחריות ברשלנות לאור היעדר קשר סיבתי בין המידע הרשלני לבין הנזק הנטען. כלומר, חרף התרשלות הרשויות בהפקת מידע חסר ביחס להפקעה, אין ליחס להן רשלנות לאור העובדה כי לא הוכחה הסתמכות על מסמכים אלו מצד התובעות.

באשר לתביעה כנגד רשם המקרקעין, בגין מחיקת ההערה, נקבע כי חרף העובדה כי תפקידו של הרשם הינו טכני, יש לרשם חובת זהירות כלפי הציבור שמסתמך על המרשם. בית המשפט ציין, שהוכח כי טרם רכישת הזכויות, התובעות הוציאו נסחי טאבו, אשר הראו כי הזכויות נקיות מכל שעבוד או זכויות צד ג'. פועל יוצא, כי ככל שרשם המקרקעין היה מבצע מלאכתו נאמנה וכנדרש מתפקידו ומעתיק את הערת האזהרה בדבר ההפקעה למרשם הממוחשב אזי התובעות היו נמנעות מלרכוש את החלקות, ולמצער לא יכולות היו לטעון כי לא ידעו על קיומה של ההפקעה טרם רכישת הזכויות.

ובלשון בית המשפט: "הגם שעסקינן בטעות אנוש מצערת, ברי כי עסקינן ברשלנות חמורה, שכן על רשם המקרקעין מוטלת החובה, במסגרת תפקידו כממונה על המרשם - לפקח ולבדוק "בשבע עיניים" כי המרשם משקף נכונה את הזכויות של נכס מקרקעין - זאת נוכח ההשלכות החמורות העלולות להיגרם לציבור, בדמות הכשלת קונה תמים של נכס מקרקעין, כפי שאומנם אירע, למרבה הצער, בענייננו."

אשר על כן, בית המשפט קבע כי מתקיים קשר סיבתי בין התרשלות לשכת רישום המקרקעין לבין הנזק שנגרם לתובעות כאשר רכשו זכויות בחלקות שחלק הארי בהן הופקע, והפך זה מכבר לקניינה של העירייה.

בית המשפט דחה את טענת הרשם כי לתובעות אשם תורם, שהרי הן לא ידעו טרם רכישת הזכויות על קיומה של ההפקעה והדבר נודע להן מאוחר יותר. לא זו אף זו, שגם אם התובעות היו בודקות את המצב התכנוני בנכס בעירייה הן לא היו יכולות לגלות כי השטחים המופקעים הפכו לקניינה של העירייה זה מכבר.

לאור האמור לעיל, בית המשפט קבע כי רשם המקרקעין חב בפיצוי המגיע לתובעות בגין השטחים שהופקעו מהחלקות בסך של כ- 200,000 ₪, ובהוצאות ושכר טרחה.

הערת מערכת:

אנו רואים כי בית המשפט שם דגש על מהימנות מרשם המקרקעין, ובכלל זאת על הסתמכות האזרח טרם התקשרותו בעסקה, זאת בין היתר לאור הוראות סעיף 125 (א') לחוק המקרקעין הקובע כי: "רישום בפנקסי המקרקעין מוסדרים יהווה ראייה חותכת לתוכנו". מחדלו של הרשם יצר סיכון לפגיעה בכלל הציבור הנסמך על המרשם, ובענייננו פגיעה בתובעות. הרי שאת הסיכון הנ"ל ביקש המחוקק למנוע כאשר קבע כי הרישום במרשם הינו קונסטטיטויבי. טעות שנוצרת במרשם עשויה לגרום לנזקים כלכליים כבדים, כמו גם פגיעה בזכויות קנייניות.