

## ס' 34 לחוק המכר - האם קרקע שנרכשה בכינוס נכסים תמיד תהיה נקיה?

מאת עו"ד צבי שוב וגב' בר צדקה, מתמחה

**מספר ההליך:** עש"א 22828-05-18 **קבוצת סהר בע"מ נ' ר.נ.ד.י.ג. יזום והשקעות בע"מ ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז בפני כב' השופט, סגן הנשיאה, יעקב שינמן. **תאריך מתן פסק הדין:** 28.7.19 **פרטי המקרקעין:** מקרקעין הידועים כחלקה 13 בגוש 8902, מועצה אזורית דרום השרון. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד מיכאל רוהר ויעל קלטניק.

הערעור דנא מתייחס לקרקע שנרכשה בהליך כינוס נכסים באישור רשם ההוצאה לפועל בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק המכר או החוק"), כאשר השאלה המרכזית הייתה האם הקרקע שנמכרה נקייה מכל עיקול או שעבוד?

בקשת המערערת להירשם כבעלים של הקרקע נדחתה ע"י רשם המקרקעין ועל החלטה זו הוגש ערר שגם הוא נדחה, שם קבעה סגנית הממונה כי בהתאם לחוק, אין להסתפק בהחלטה שיפוטית של רשם ההוצאה לפועל, על מנת לרשום את המקרקעין על שמה של המערערת. יתרה מכך, בהלכת זלצר (ע"א 6894/15) נקבע כי מקום בו רשם הוצאה לפועל נתן החלטה המורה על העברת בעלות מבלי שהובהר לו עד תום זהות בעלי המקרקעין, מוטלת החובה על רשם המקרקעין לברר את נושא זיהוי הבעלים. במקרה דנא, טענו המשיבים כי לא הונחו המסמכים הרלוונטיים המניחים את דעת רשם המקרקעין ולפיכך, אין לרשום את הבעלות על שם העוררת.

**בית המשפט בחן האם יש מקום להרהור מצדו של רשם המקרקעין בטרם ייעתר לבקשת רישום מקרקעין שנרכשו מרשות, מקום בו ניתן צו של רשות מוסמכת המורה על רישום?**

בית המשפט קבע, כי ככל שרשם המקרקעין היה מאשר רישום הבעלות על שם העוררת, הרי שהיה חב באחריות נזיקית כלפי הבעלים האמיתיים.

בית המשפט הדגיש, כי זכות הבעלות במקרקעין עוברת עם רישומה במרשם המקרקעין, כשבענייננו, המקרקעין לא היו בבעלותה הקניינית של החייבת, אלא הייתה רשומה לטובתה הערת אזהרה בלבד, ולכן המערערת רכשה זכות חוזית בנכס.

**בית המשפט ציין, כי סעיף 34 לחוק המכר 'מאבטח' רק את הזכויות שנרכשו ולא זכויות אחרות.** מאחר שלחייבת לא הייתה זכות קניינית בקרקע, המערערת לא רכשה זכות כזו. ברי כי לעובדה זו יש השלכה ישירה על הוראות החוק משום שתקנת השוק הקבועה בסעיף זה לא מעניקה הגנה לזכויות עודפות על אלו שנמכרו ע"י הרשות.

**בית המשפט בחן האם תקנת השוק הקבועה בחוק חלה שעה שהזכויות טרם נרשמו על שם הרוכשת, והאם תנאי לתחולת תקנת השוק טמון בסיום העסקה ברישום, או שמא רק מעת שחתם רשם ההוצאה לפועל על צו אישור המכר?** לעניין זה, נקבע כי כל עוד לא בוצע רישום המקרקעין בפועל על שמו של הזוכה, לא תקום לטובתו תקנת השוק. הנחה שונה מזאת לא תוכל להתישב באופן רציונלי עם הטלת האחריות על רשם המקרקעין בעקבות ביצוע הרישום חרף סימני השאלה שעלו בפניו.

ככל שעמדת המערערת, לפיה, משעה שחתם רשם ההוצאה לפועל על צו המכר, מיטהרת הקרקע מכל זכויות צדדים שלישיים, אין עוד נפקות לסימני שאלה כאלה ואחרים שעולים לרשם המקרקעין בטרם ביצוע הרישום.

**בית המשפט הדגיש כי רשם המקרקעין לא יבצע את הרישום כאשר עולה בפניו חשד בדבר טיב הזכויות בקרקע, ולכן החלטתו לדחות את בקשת הרישום ניתנה כדין.**  
הערעור נדחה ללא צו להוצאות.