TheMarker

עמידה בתנאי תקנת השוק - משימה בלתי אפשרית לרוכשי הדירות

העליון קבע דרישות מרחיקות לכת מאדם שרכש דירה בתום לב על בסיס מסמכים מזויפים ומבקש הגנה כחוק ■ הפסיקה מסכנת את הרוכשים, יוצרת חוסר ודאות בשוק ועשויה לגרום להתייקרות השירותים המשפטיים שניתנים לרוכשי דירות

07:36 19.09.2014 מאת: **נעם וייס אתי שי**

מה דינו של נכס מקרקעין שנרכש לכאורה כשורה, כולל המסמכים הנדרשים והתשלום תמורתו, אך בהמשך מתגלה כי המסמכים היו מזויפים? שאלה זו העסיקה באחרונה את בית המשפט, שלבסוף שינה את הפסיקה שהיתה נהוגה עד היום.

תקנת השוק היא הסדר חוקי המעניק הגנה לרוכשי זכות במקרקעין, שעומדים בשלושה תנאים: תום לב, תמורה והסתמכות על הרישום. לפי התקנה, הם יהיו זכאים להישאר רשומים כבעלים של נכס שהוצא מידי בעליו המקוריים במרמה או בגזל. בדרך זו, החוק מאפשר לרוכשים להסתמך על המרשמים, לבצע עסקות בתנאי ודאות ולהפחית סיכונים.

ואולם באחרונה צימצם בית המשפט העליון את ההגנה על רוכשים כאלה, שעסקתם הסתיימה ברישום הזכויות על שמם בטאבו. ב-4 באוגוסט נתן העליון פסק דין שבו נקבע כי אדם הרוכש זכות במקרקעין על בסיס מסמכים מזויפים (דרכון, תעודת זהות, ייפוי כוח וכדומה) אינו זכאי להגנה של תקנת השוק, גם אם השלים את רישום העסקה בתום לב ולאחר ששילם על הנכס.

בפסק הדין נפל הכנר המפורסם שלמה מינץ קורבן למרמה, שבה בוצע ניסיון לגזול ממנו דירה שהיתה רשומה על שמו. במהלך שהותו בחו"ל מכר מתחזה את הדירה לאדם שלישי, מרדכי בוהדנה, בעוד שהוא משתמש בתעודת זהות מזויפת. המתחזה הציג עצמו כבעל הדירה ותימחר את שוויה במחיר נמוך למדי.

בהתאם לממצאי בית המשפט, בוהדנה רכש את הדירה כדי למכור אותה ברווח בתוך זמן קצר. ואכן, חודש לאחר שרכש אותה מכר בוהדנה את הדירה למשפחת איסחיקוב.

לבוהדנה היתה הערת אזהרה בלבד, שהיתה רשומה בלשכת רישום המקרקעין. כלומר, במועד המכירה למשפחת איסחיקוב עדיין לא נרשמו זכויותיו על הדירה בטאבו.

כדי להתגבר המכשול, החליטו הקונים לדחות את מרבית התשלומים עבור הדירה עד שיחול רישום זכויותיו של בוהדנה בלשכת רישום המקרקעין. העליליה הסתיימה ברישום זכויותיהם של הרוכשים בטאבו. משפחת איסחיקוב אף הספיקה לשפץ את הדירה ולעבור להתגורר בה, לפני שהתגלה מעשה המרמה.

הסתמכות על הערת אזהרה אינה עומדת בתנאי

בית המשפט הגיע למסקנה כי רכישת נכס מקרקעין ממוכר שאינו רשום כבעלים בטאבו (לרבות כחוכר), אלא רשומה לטובתו הערת אזהרה בלבד, אינה מעניקה לקונה הגנה מכוח תקנת השוק. הסיבה לכך נעוצה בגישת בית המשפט, שלפיה הסתמכות על הרשום בהערת האזהרה בלבד אינה מקיימת את יסוד ההסתמכות הנדרש בהתאם לתנאי תקנת השוק. כדי לקיים יסוד, הקונים נדרשים לעמוד בתנאים נוספים.

לפיכך, במקרה שלנו, בנוסף להערת האזהרה נחתם בין בוהדנה למשפחת איסחיקוב הסכם שקובע כי חלק הארי של התשלום יבוצע רק לאחר רישומו של המוכר כבעלים. לדעת בית המשפט, גם התניה זו אינה מספיקה כדי לעמוד בתנאי תקנת השוק.

מסקנה זו התקבלה על ידי בית המשפט, אף שרכישה ממוכר שאינו הבעלים בטאבו ברגע החתימה על החוזה היא פרקטיקה מקובלת בשוק, ואף שלדעת מלומדים, די בהתניית התשלום עבור הדירה בכך שהמוכר יירשם בטאבו כבעלים, כפי שנעשה בענייננו, כדי לקיים את דרישת ההסתמכות על המרשם.

ואולם לדעת בית המשפט, כדי שבכל זאת יקוים יסוד ההסתמכות, יש לעמוד בתנאי נוסף: על הקונה לערוך בדיקה ראויה של עסקת היסוד - קרי, פעולות כמו יצירת קשר ישיר עם הבעלים המקורי של הנכס, רישום הערת אזהרה מפורטת בטאבו, בדיקת המסמכים של עסקת המקור (בין המוכר לבעלים הרשום של הנכס), וכדומה. בדיקות אלה נדרשות בייחוד במקרים של מכירת נכס שנרכש לפני זמן קצר.

התוצאה שאליה הגיע בית המשפט תמוהה מכמה סיבות. ראשית, נראה כי האחריות שהטיל על רוכשים גבוהה מאוד. מה גם שלא בטוח שכל הבדיקות שהוצעו יובילו לגילוי האמת, הרי יצירת קשר עם הבעלים הרשום לא בהכרח היתה חושפת את המתחזה, שהציג תעודת זהות מזויפת. שנית, באותה מידה, נוטריון שחותם על ייפוי כוח בהסתמך על תעודת הזהות שהוצגה לו, לא יכול לגלות בהכרח שהתעודה זויפה. מכאן עולה השאלה, האם גם במקרה שמוצג בפני עורך דין בייפוי כוח נוטריוני שמייפה צד ג' לחתום על מכירת נכס, על עורך הדין לבדוק את אמינותו של ייפוי הכוח.

שלישית, בפסק הדין צוין כי לעתים גם קונה שרוכש את הנכס מהבעלים הרשומים בטאבו נדרש לבדיקות לגבי זכויותיו של הבעלים בנכס. נראה כי הנטל שקבע בית המשפט מקשה מאוד על עסקות עם מוכרים שמתגוררים בחו"ל, שהרי בדרך כלל הם מייפים את כוחם של נציגים בישראל לביצוע העסקה בשמם. לאור פסיקה זו, הסתמכות על ייפוי כוח קונסולרי אינה בטוחה ואינה מקיימת את הדרישות.

בהתאם, נשאלת השאלה, אם החוזה היה נחתם רק לאחר רישומו של המוכר כבעלים, האם עדיין האחריות היתה מוטלת על הרוכשים? כמו כן, האם התוצאה היתה שונה במקרה שבו היה נקבע בחוזה כי רישום הבעלות הוא תנאי לכניסתו לתוקף? כזכור, בענייננו, נדחו תשלומים עד למועד הרישום, אך החוזה נכנס לתוקף כבר במעמד החתימה עליו.

לסיכום, תוצאות פסק הדין משליכות באופן ישיר על חיי המסחר ופוגעות בהם. אכן, רכישת נכסים ממוכר שזכויותיו עוד לא נרשמו בטאבו היא דבר שבשגרה. לאור פסק הדין, עסקות מסוג זה אינן בטוחות. זאת ועוד, מכיוון שרשימת הבדיקות שדורש בית המשפט אינה סגורה, רוכשים אינם יכולים לדעת אם עמדו בתנאים לקבלת הגנה.

נראה כי הפסיקה יצרה אי־בהירות לגבי תנאי העמידה ברף שהציג בית המשפט, שכן ייתכן כי בעתיד הוא יקבע פרמטרים נוספים, שככל הנראה יהיו מתאימים למקרה ספציפי אחר. אין ספק כי קביעתו מעמידה את הרוכשים בתנאי חוסר ודאות ובסיכון. מעבר לכך, הגישה שהוצגה בפסק הדין מעודדת הן את הרוכשים לבצע בדיקות מעבר לנדרש ואף להיעזר במומחים נוספים. לפיכך, הדרישה לבדיקה ראויה שהוטלה בפסק הדין עלולה להוביל להתייקרות השירותים המשפטיים שניתנים לרוכשים.

וייס הוא ראש מחלקת הנדל"ן במשרד איתן מהולל & שדות. שי היא עורכת דין במחלקה