

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 299/24

רע"א 800/24

לפני:

כבוד הנשיא יצחק עמית
 כבוד השופט אלכס שטיין
 כבוד השופט יחיאל כשר

המבקש ברע"א 299/24
 והמשיב 2 ברע"א 800/24 :

עו"ד חיים דויטש

המבקש ברע"א 800/24
 והמשיב 1 ברע"א 299/24 :

זיו מלך

נגד

המשיבה 2 ברע"א 299/24
 והמשיבה 1 ברע"א 800/24 :

מדינת ישראל – לשכת רישום המקרקעין

בקשות רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי
 תל אביב-יפו (השופטים שי' שוחט, ס"נ, נ' שילה וס' רסלר-
 זכאי) שניתן ביום 31.10.2023 בע"א [42575-09-22](#) וע"א
[45927-10-22](#) [נבו]

כ"ו בשבט התשפ"ה (24 בפברואר 2025)

תאריך ישיבה:

בשם המבקש ברע"א 299/24
 והמשיב 2 ברע"א 800/24 :

עו"ד אורי אדלשטיין

בשם המבקש ברע"א 800/24
 והמשיב 1 ברע"א 299/24 :

עו"ד עודד שטיף; עו"ד פז לב-רן

בשם המשיבה 2 ברע"א
 299/24 והמשיבה 1 ברע"א
 800/24 :

עו"ד אריה צישינסקי

ספרות:

יניב ואקי דיני ראיות

אליהו הרנון דיני ראיות

אבי וינרוט דיני קניין - פרקי יסוד

עמוס הרמן דיני נזיקין

חקיקה שאוזכרה:

חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סע' 8

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 138(א)(2)

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 125

תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011: סע' 14.ד., 14.ה., 14.ו., 18, 18(א), 20

חוק הנוטריונים, תשל"ו-1976: סע' 12, 19, 34

פקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971: סע' 32(2), 32.4, 32.5

מיני-רציו:

* נדון ערעור (לאחר מתן רשות) שעניינו בשאלה של חלוקת האחריות בגין נזק אשר נגרם לבעל המקרקעין האמיתי כתוצאה מתאונה משפטית של רישום הקרקע בהסתמך על צו ירושה מזויף ומכירתה בהמשך לצד שלישי תם-לב; נקבע, בין היתר, על לשכת הרישום לתפקד כשומרת הסף של המרשם ולהקפיד על ניהול רישום אמין ומדויק של זכויות במקרקעין; כאשר קיבלה לידיה לשכת הרישום עותק של צו ירושה המתיימר להיות תחליף חוקי לצו המקורי, היה עליה לוודא כי התחליף עומד בכל התנאים כדי לשמש כתחליף חוקי, ומשלא עשתה זאת (מתוך העדפת שיקולי יעילות על פני איתור זיופים), התרשלה ועליה לשאת באחריות לחלק מהנזק.

* נזיקין – אחריות – רשויות רישום המקרקעין

* נזיקין – עוולות – רשלנות

* נזיקין – רשלנות – אשם תורם

* נזיקין – הגנות – התיישנות

* נזיקין – פיצויים – עקרונות הפיצוי

* עורכי-דין – אחריות מקצועית – בנזיקין

* עורכי-דין – אחריות מקצועית – ליווי עסקאות במקרקעין

* נוטריונים – הנוטריון הציבורי – מסמך שנחתם בפניו

.

שתי בקשות רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, אשר בגדרו התקבל ערעורו של המשיב ברע"א 299/24 והמבקש ברע"א 800/24 (זיו), התקבל בחלקו ערעורו של המבקש ברע"א 299/24 והמשיב ברע"א 800/24 (עו"ד דויטש), וכן התקבל במלואו ערעורה של המשיבה, לשכת רישום המקרקעין בחולון, על פסק דינו של בית משפט השלום תל אביב-יפו. במוקדן של הבקשות עומד מעשה תרמית שבוצע במקרקעין בעיר חולון. בשנת 2011 מאן דהוא – אדם אשר התחזה להיות בנה של המנוחה, בעלת המקרקעין – הצליח להעביר את הזכויות במקרקעין על שם אדם אחר באמצעות צו ירושה מזויף, אשר נחזה להיות ניתן על-ידי בית הדין הרבני בתל אביב, ולאחר מכן מכר את המקרקעין לצד שלישי. בגדרי פסק הדין של בית משפט השלום נקבע כי האחריות לתקלה המשפטית, שקרתה כאמור, תחולק בין בא-כוחו של המתחזה, עו"ד דויטש (שלא ידע על התרמית) – בשיעור של 45%; לשכת הרישום – בשיעור של 35%; וזיו, בנה של המנוחה – מכוח אשם תורם, משום שלא דאג להעביר את הנכס על שמו בסמוך לאחר מות אמו – בשיעור של 20%. בית המשפט המחוזי התערב בפסק דינו של בית משפט השלום ופטר את לשכת הרישום מאחריות לנזק. בתוך כך, בית המשפט המחוזי הגדיל את שיעור האחריות של עו"ד דויטש לכדי 70% וכן הגדיל את שיעור האשם התורם של זיו לכדי 30%. מכאן בקשות רשות הערעור שהונחו לפנינו על-ידי זיו מזה ועו"ד דויטש מזה. לשיטתו של זיו, המדינה נטלה על עצמה אחריות מוחלטת לנהל את רישום הזכויות במקרקעין, ואין היא יכולה לפטור את עצמה, משיקולים של יעילות, מביצוע מיטבי של תפקידה כשומרת הזכויות ותקינות המרשם; נטען, כי יש לקבוע כי ללשכת הרישום קמה אחריות מוחלטת (או

למיצער, מוגברת) כלפי בעל הזכויות שזכויותיו נגזלו. זיו גם הלן על קביעת הערכאות קמא לפיה לא היה בכוחה של לשכת הרישום להבחין בפגמים בצו הירושה המזויף שהוגש לה, וטען כי מדובר בגילוי סלחנות בלתי-רצוי. לטענתו, אין לייחס לו אשם תורם – זאת, מאחר שלא ברור כי אם היה מעביר את הזכויות על שמו בסמוך לאחר מות אמו, מעשה התרמית היה נמנע. עו"ד דויטש טען מצדו, יש לדחות את התביעה מחמת התיישנות. כן השיג דויטש על החלטתו של בית המשפט המחוזי לפטור את לשכת הרישום מכל אחריות לנזק. לשיטתו, צו הירושה המזויף שהוגש היה העתק לגביו צוין כי הוא "נאמן למקור"; משעה שהוגש ללשכת הרישום צו ירושה שאינו מקורי, היה עליה, למצער, לערוך בירור לגביו מול בית הדין הרבני – הוא הגורם אשר לכאורה הנפיק את הצו. עוד טען דויטש, כי שיעור האשם התורם שנזקק לחובתו של זיו בערכאה קמא, אשר עומד על 30% – נמוך מדי. מנגד, לשכת הרישום סמכה את ידיה על האמור בפסק דינו של בית המשפט המחוזי; נטען, כי אין כל בסיס חוקי לקבוע סטנדרט של אחריות מוחלטת או מוגברת ללשכת הרישום, וכי בנסיבות העניין, אין בסיס לטענה בדבר התרשלותה.

בית המשפט העליון (השופט א' שטיין, בהסכמת הנשיא י' עמית והשופט י' כשר – בכפוף להערות) דן בבקשות כבערעור, קיבל את הערעור ופסק כדלקמן:

השופט א' שטיין קבע, כי יש לקבל את ערעורם של זיו ושל עו"ד דויטש, ולקבוע כי לשכת הרישום התרשלה ועל כן אחראית גם היא לנזקו של זיו – זאת, בשיעור של 30%; בד-בבד, מן הדין הוא לקבוע כי אחריותו של עו"ד דויטש לנזקו של זיו תהא בשיעור של 50%, וכי זיו נושא באשם תורם בשיעור של 20%. אשר לאחריות לשכת הרישום – ברי הוא, כי טעויות במרשם המקרקעין כרוכות בעלויות רבות, הן בהיבט הכספי והן בהיבט של פגיעה בזכויות קניין. לאור האמור, לשכת הרישום – כמי שיש לה יכולת עדיפה למנוע טעויות במרשם מתוקף תפקידה ומומחיותה – אינה יכולה לשמש חותמת גומי בבואה לבחון בקשות לרישום זכויות במקרקעין. עליה לתפקד כשומרת הסף של המרשם ולהקפיד על ניהול רישום אמין ומדויק של זכויות במקרקעין. תפקוד כאמור חיוני כדי לבצר את אמינותו של המרשם, ליצור ודאות ביחס למצב הזכויות הרשומות בנכסי מקרקעין, ולהשליט סדר וביטחון בשוק הנדל"ן. כאשר נופלת במרשם שגגה, האחריות בנוזקין תוטל ברגיל על לשכת הרישום על בסיס התרשלות עובדיה. כלל בסיסי זה נובע משני אלה: (א) דוקטרינת האחריות השילוחית אשר חלה על המדינה (כמו על כל מעביד) בכל הקשור לרשלנות עובדיה במסגרת עבודתם; וכן (ב) ערבותה של לשכת הרישום לנכונות הרישום, אשר נגזרת מהעובדה שהרישום הוא מחייב ושהציבור הרחב מסתמך על מצג הזכויות שמציגה בפניו לשכת הרישום כגורם ממלכתי-מקצועי האחראי על ניהולו.

תקנות 14(ד)-(ו) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, קובעות כי היה והוגש ללשכת הרישום שטר עסקה, על רשם המקרקעין לבחון את השטר על צרופותיו ולברר אם העסקה כשרה לרישום; וככל שאין מניעה לעשות כן, יאשר הרשם את העסקה ויעבירה לביקורת. בקשות המוגשות למרשם נדרשות אפוא לעבור בחינה כפולה – הן על-ידי רשם המקרקעין והן במסגרת הביקורת. הוא הדין ביחס לבקשות רישום ירושה אשר מוגשות לטיפול של לשכת הרישום, כאמור בתקנה 20 לתקנות הרישום. עו"ד דויטש וזיו טענו, כי יש לבחון את התנהלותה של לשכת הרישום תחת משטר של אחריות מוחלטת או אחריות קפידה. דא עקא, עמדת הפסיקה העקבית היא כי אחריות לשכת הרישום נבחנת בגדרה של עוולת הרשלנות, וכלל יסודי זה לא נבקש לשנות. לשכת הרישום מחויבת לנקוט בכל האמצעים הסבירים כדי למנוע תקלות במרשם; ואם נופלת שגגה במרשם בשל מחדל רשלני של מי מעובדיה, היא תישא באחריות לנזקים שייגרמו עקב כך.

רשלנות לשכת הרישום במקרה דכאן מתבטאת בכך שהיא ביצעה שינוי ברישום זכויות במקרקעין בהתבסס על עותק מזויף של צו הירושה, אשר הוצג בפניה על ידי עו"ד דויטש כ"מקור" – למרות שעל-פניו לא נראה כזה, ואף הכיל רישום "העתק מתאים למקור" – מבלי שיצרה קשר עם הגורם שעל פי המצג הנפיק את הצו. בנסיבות כאלה, ובכל יתר המקרים בהם אין ביטחון מלא באותנטיות של המסמך שעל בסיסו מבוקש שינוי ברישום הזכויות במקרקעין, חייבת הייתה לשכת הרישום לברר עם בית הדין הרבני תל אביב-יפו אם מדובר בצו ירושה אמיתי שניתן על ידי דיין. הדבר לא נעשה – ומכאן התרשלנותה של לשכת הרישום. בעניינים של רישום זכויות במקרקעין אין – ואסור שיהיו – קיצורי דרך והקלות שהחוק ותקנות הרישום אינם מתירים. קיימים שני סוגים של עותקים אשר נחשבים לשווי מעמד לצווי ירושה מקוריים: האחד, העתק מתאים למקור שאושר ואומת ככזה על-ידי נוטריון מוסמך; והשני, העתק מתאים למקור שאושר ואומת ככזה על-ידי בית המשפט או בית הדין הדתי אשר נתן את צו הירושה – זאת, כאשר גורם מוסמך באותו בית משפט או בית דין, כדוגמת הרשם או המזכיר הראשי, חתם על העתק הצו לצד החותמת המקורית שהוטבעה עליו. אשר על כן, משקיבלה לידיה לשכת הרישום עותק של צו ירושה שמתיימר להיות תחליף חוקי לצו המקורי, היה עליה לוודא כי התחליף עומד בכל התנאים כדי לשמש כתחליף חוקי. ודוק: דרישת המקור ביחס לצווי ירושה (וצווי קיום צוואה) אינה נובעת רק ממשמעותן הטבעית של המילים "צו ירושה", כפי שהן מופיעות בתקנה 18 לתקנות הרישום, אשר מפנות לצו המקורי או לתחליפו החוקי. דרישה זו גם עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 2.2.1 לנהלי הרישום.

זאת ועוד. לשכת הרישום לא תצא ידי חובתה אם רק תוודא שבפניה תחליף חוקי לצו ירושה (או לצו קיום צוואה) אשר עומד בתנאים כדי לשמש ככזה. מטבע הדברים, תחליפיהם החוקיים של צווי הירושה המקוריים הינם בעלי פוטנציאל גדול יותר לזיוף, בהשוואה לצו המקורי גופו. משכך הוא, כאשר מוגשת ללשכת הרישום בקשה לרישום זכויות במקרקעין שלא על בסיס צו ירושה מקורי, כי אם על בסיס תחליפו החוקי של הצו, חובה על לשכת הרישום ליצור קשר עם הטריבונל שלכאורה הוציא את הצו כדי לוודא את אמיתותו. בהיקש להתדיינות בפני בית משפט, הלשכה חייבת להעמיד את עצמה בנעליו של שופט שנדרש להכריע בהתנגדותו של בעל דין להגשת ראייה ולהחליט אם אכן עסקינן בתעודה ציבורית או באימות נוטריוני שמקיימים את דרישות הדין. ודוק: בית משפט השלום קבע, כי אין אחידות בצווי הירושה אשר מוגשים ללשכת הרישום הואיל והם מונפקים במקומות שונים – ועובדה זו מקשה על בוחני העסקאות לאתר זיופים. עוד נקבע כי לשכת הרישום מבכרת שיקולי יעילות על-פני איתור זיופים, כעניין של מדיניות, ובהכשרת בוחני העסקאות לא שמים דגש על בדיקת האותנטיות של מסמכים. עם מצב דברים זה אין להשלים. איתור זיופים ומעשי מרמה ומניעתם הם חלק אינהרנטי מחובותיה של לשכת הרישום; שיקולי יעילות אינם יכולים להביא להתפרקות לשכת הרישום מחובתה לאתר מרמה וזיופים.

במקרה דנן, חרף הצהרתו של עו"ד דויטש בדבר צירוף צו הירושה המקורי, לבקשה לרישום הזכויות צורף מסמך אשר מתיימר להיות "העתק נאמן למקור" של צו ירושה. המסמך נשא חותמת של בית הדין הרבני האזורי תל אביב-יפו וכן את חתימתו האישית של המזכיר הראשי בבית הדין, אך עם זאת אין לדעת אם החותמת שהוטבעה לאימות ההעתק הוטבעה מקורית, או שמא מדובר בצילום. למרות אי-ההתאמה בין האמור במכתבו של עו"ד דויטש בדבר צירוף צו ירושה מקורי לבין המסמך שהוגש בפועל, אשר מתיימר להיות העתק נאמן למקור, ובניגוד לחובתה הבסיסית של לשכת הרישום לבחון כדבעי את המסמך שהתיימר להיות תחליף חוקי לצו הירושה המקורי, הלשכה הסתמכה על הצהרתו של עו"ד דויטש כמות שהיא. היא לא טרחה ליצור קשר עם בית הדין הרבני בתל אביב-יפו – הגורם אשר על פי המצג הנפיק את צו הירושה המקורי – על-מנת לברר האם המסמך שהוגש לה אכן מהווה תחליף חוקי ואותנטי של הצו. לאור האמור, לשכת הרישום התרשלה ויש להטיל עליה אחריות

לנזק. לנוכח הדמיון בין המקרה דנן ובין המקרה שנדון בעניין קונפיו, יש להעמיד גם כאן את אחריותה של לשכת הרישום על 30% מהנזק הכולל.

אשר לעו"ד דויטש – הוא בלי ספק אחראי לנזק שהתרחש. הוא יזם הליך של שינוי רישום הזכויות במקרקעין באמצעות מסמך לא תקני והציגו כתקני; ועל כך אין עוררין. המחלוקת שנתגלתה בין בעלי הדין נוגעת לשיעור האחריות אותו יש לזקוף לחובתו. משהמסקנה היא שיש להטיל על לשכת הרישום אחריות לנזק בשיעור של 30%, הרי שיש להפחית בהתאם מאחריותו של עו"ד דויטש ולהעמידה על 50% – זאת, חלף שיעור של 70% כפי שנקבע בבית המשפט המחוזי. שיעור אחריות זה משקף את העובדה כי עו"ד דויטש נושא באחריות המשמעותית ביותר לקרות הנזק, כמי שהתיר התרשלות רבתי. העובדה שלא עמדה בפני הערכאות קמא כל גרסה עובדתית באשר להתנהלותו של עו"ד דויטש בייצגו את המתחזה נזקפת לחובתו – זאת, לנוכח הכחשת מעורבותו בעסקה.

לגבי האשם התורם של זיו – העובדה שלא רשם את זכויותיו במשך 10 שנים מטילה עליו אחריות חלקית לנזק. הקביעה לפיה באי רישום הנכס על שמו בסמוך להוצאות צו הירושה יצר זיו "פרצה הקוראת לגנב", מתכתבת עם הפסיקה הנוהגת לפיה על בעל מקרקעין להתעניין במצבם ובזכויותיו. לא זו בלבד שאי-רישום זכויות מוביל לפגיעה באמינות המרשם; אי-רישום הזכויות מגדיל מניה וביה את הסיכוי לקיומן של עסקאות נוגדות, מעשי תרמית ו"תאונות משפטיות" אחרות ביחס למקרקעין. בתוך כך, משנקבע כי שיעור אחריותה של לשכת הרישום יעמוד על 30%, וכי אחריותו של עו"ד דויטש תעמוד על 50%, יש להקטין את שיעור האשם התורם של זיו לכדי 20%. ודוק: אין מקום לטעת מסמרות בעת הנוכחית בשאלה מה הוא פרק זמן סביר לרישום זכויות ירושה במרשם המקרקעין. יש לבחון כל מקרה לגופו בהתאם לנסיבותיו-שלו. במקרה דכאן זיו ישן על זכויותיו משך 10 שנים – פרק זמן ארוך לכל הדעות בו הרישום לא שיקף את הבעלות האמיתית במקרקעין. לצד זאת, יש להבחין בין מי שפעל אקטיבית וביצע פעולת רכישה שחלה עליו אחריות נכבדה לעגן את שינוי הסטטוס של המקרקעין במרשם על מנת שלא תבוצע פעולה נוגדת לבין מי שהיה סביל וירש נכס, שהאחריות הרובצת לפתחו לשיקוף המצב החדש במרשם, פחותה יותר.

אשר לטענת ההתיישנות שהעלה עו"ד דויטש – הלכה היא כי המבחן לבחינת המודעות של התובע, על-מנת שייחשב כמי שידע, או אמור היה לדעת, את עובדותיה של עילת התביעה – לצורך תחילת מרוץ ההתיישנות – הוא מבחן "קצה חוט": כאשר מתעורר אצל התובע חשד, או כאשר היה צריך להתעורר אצלו חשד, ביחס לעובדות המגבשות את עילת התביעה, יראו בכך "קצה חוט" המתחיל את מרוץ ההתיישנות. הערכאות קמא קבעו כממצא עובדתי כי זיו לא ידע על מעשה המרמה ביחס למקרקעין נושא הדיון עד לשנת 2016. בנסיבות העניין, לאור העובדה שגניבת מקרקעין על-ידי צו ירושה מזויף אינה עניין שבשגרה, ובשים לב לכך שלא הצטבר אצל זיו מידע כלשהו אשר צריך היה לרמוז על גניבה זו עד לשנת 2016, לא היה על זיו לחשוד כי המקרקעין שבבעלותו הועברו לצד ג', וכן לא היה עליו לפעול – תחת מבחן האדם הסביר – על-מנת לברר אם גניבה כאמור התרחשה. קביעה זו אינה גורעת מהמסקנה כי זיו נושא באשם תורם להתגבשות הנזק. זאת, מאחר שאדם שניזוק ממעשה עוולה יכול שייכשל באשם תורם מבלי לאחוז ב"קצה חוט" שמתחיל את מרוץ ההתיישנות; "קצה חוט" ו"אשם תורם" אינם חייבים לחפוף זה את זה ואינם חופפים זה את זה במקרה דנן. החריג לכלל ההתיישנות אשר נקבע בסעיף 8 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 – התיישנות שלא מדעת – עומד אפוא לזכותו של זיו.

השופט י' כשר הסכים לתוצאת פסק דינו של השופט שטיין, בכפוף להערות – אליהן הצטרף גם הנשיא י' עמית. בין היתר, סבר השופט כשר, כי גם אם מקבלים את גישתו של השופט שטיין לעניין היותו של התחליף החוקי מועד יותר לזיופים, את המסקנה לפיה על גורמי לשכת רישום המקרקעין לפנות לבית המשפט או בית הדין שהוציא את הצו והנפיק את התחליף החוקי, גם כשלא מתעורר כל חשד לגבי

האוטנטיות של התחליף החוקי, יש לסייג כך שתחול רק ככל שמוקנית לגורמי לשכת רישום המקרקעין גישה ישירה, באמצעות המחשבים המשרתים אותם, לאותן החלטות וצווים. הטלת חובה, בלא שקיימת גישה ישירה, ליצור קשר טלפוני עם הגורם שהנפיק את הצו או המסמכים בגינם מתבקש הרישום על מנת לוודא מולו את האוטנטיות שלהם, מטילה נטל כבד על לשכות רישום המקרקעין, שהוא בעל השלכות לגבי יכולתן להעניק שירות סביר לכלל הציבור הנדרש לשירותיהן; חיוב לשכת רישום המקרקעין להתקשר תמיד ולברר אם צו הירושה הוא אותנטי, גם אם אין כל חשד לגביו, היא דרישה חסרת תקדים ובעלת השלכות רוחב משמעותיות.

וידוגש, כי הדברים מתייחסים רק למצב בו התחליף החוקי אינו מעורר חשד. בנסיבות המקרה דנן, אין בהם כדי לשנות את התוצאה, וזאת לאור הטעמים הבאים: ראשית, הפער בין האמור בבקשתו של עו"ד דויטש לבין מהות המסמך שצורף לה, היה אמור לעורר חשד ולהניע בדיקה מתאימה; שנית, מתברר כי במועד הרלוונטי הייתה לגורמי לשכת רישום המקרקעין נגישות לצווי בית הדין הרבני ולא נעשה בה שימוש משום שהמידע היה חלקי ולעיתים לא עדכני. נימוק זה אין לקבל, שכן היותו של המידע חלקי ולעיתים לא עדכני אין בו כדי להצדיק את אי השימוש בו ככלי שעשוי כן ללמד.

לאור האמור, הערעור התקבל ופסק דינו של בית המשפט המחוזי בוטל. חלף האמור בפסק דינו של בית המשפט המחוזי, נקבע כי יש להטיל על לשכת הרישום אחריות לנזק בשיעור של 30%; בהתאם, אחריותו של דויטש תופחת לכדי 50%; והאשם התורם של זיו יופחת לכדי 20%.

פסק-דין

השופט אלכס שטיין:

רמאי עשה שימוש בעותק מזויף של צו ירושה והצליח להביא לשינוי בשם הבעלים הרשום של יחידת מקרקעין בלשכת רישום המקרקעין. יחידת המקרקעין נמכרה על-ידי הרמאי – שעקבותיו נעלמו – לרוכשים בתום-לב ובתמורה. מי נושא באחריות לנזק הממוני אשר נגרם כתוצאה מכך לבעל המקרקעין האמיתי?

זאת השאלה אשר הונחה לפתחנו.

מהות ההליך

1. לפנינו שתי בקשות רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו (השופטים ש' שוחט, ס"נ, נ' שילה וס' רסלר-זכאי) שניתן ביום 31.10.2023 בע"א 42575-09-22 וע"א 45927-10-22 [נבו] (להלן: פסק הדין של בית המשפט המחוזי), אשר בגדרו התקבל ערעורו של המשיב ברע"א 299/24 והמבקש ברע"א 800/24, מלך זיו (להלן: זיו), התקבל בחלקו ערעורו של המבקש ברע"א 299/24 והמשיב ברע"א 800/24, עורך הדין חיים דויטש (להלן: עו"ד דויטש), וכן התקבל במלואו ערעורה של המשיבה, לשכת רישום המקרקעין בחולון (להלן: לשכת הרישום),

על פסק דינו של בית משפט השלום תל אביב-יפו (השופט א' דפדי) שניתן ביום 5.9.2022 בת"א 65555-01-19 [נבו] (להלן: פסק הדין של בית המשפט השלום).

2. במוקדן של הבקשות עומד מעשה תרמית שבוצע במקרקעין הידועים כחלקה 185 בגוש 6048 בעיר חולון (להלן: המקרקעין). בשנת 2011 מאן דהוא – אדם אשר התחזה להיות בנה של תמרה מאיקובסקי ז"ל, הבעלים של המקרקעין – הצליח להעביר את הזכויות במקרקעין על שם אדם אחר באמצעות צו ירושה מזויף, ולאחר מכן מכר את המקרקעין לצד שלישי (להלן: המתחזה). בגדרי פסק הדין של בית משפט השלום נקבע כי האחריות לתקלה המשפטית, שקרתה כאמור, תחולק בין בא-כוחו של המתחזה, עו"ד דויטש; לשכת הרישום; וזיו – מכוח אשם תורם. בית המשפט המחוזי התערב בפסק דינו של בית משפט השלום ופטר את לשכת הרישום מאחריות לנזק. בתוך כך, בית המשפט המחוזי הגדיל את שיעור האחריות של עו"ד דויטש וכן הגדיל את שיעור האשם התורם של זיו.

העובדות

3. תמרה מאיקובסקי ז"ל (להלן: המנוחה), אימו של זיו, הלכה לעולמה בשנת 2005. עיזבונה כלל את המקרקעין נושא דיוננו, אותם הורישה המנוחה לבנה-יחידה זיו. לבקשתו של זיו, בשנת 2006 ניתן על-ידי רשם הירושות בתל אביב צו ירושה ממנו עולה כי זיו הוא היורש הבלעדי של עיזבון המנוחה.

4. בשנת 2016, בחלוף 10 שנים ממועד מתן צו הירושה, ביקש זיו לרשום את המקרקעין על שמו, אלא שאז התברר לו כי בשנת 2011, המקרקעין נרשמו על שמו של אדם אחר, מישל מקובסקי (להלן: מקובסקי), מכוח צו ירושה. אחרי בירור שערך מול לשכת הרישום, זיו גילה כי במועד לא ידוע זויף מסמך אשר נחזה להיות צו ירושה שניתן לכאורה על-ידי בית הדין הרבני בתל אביב-יפו (להלן: בית הדין הרבני) ביום 28.7.2007, ממנו עולה כי מקובסקי הוא בנה ויורשה היחיד של המנוחה (להלן: צו הירושה המזויף). עוד התברר לזיו כי עו"ד דויטש הוא שהגיש בשמו של מקובסקי את הבקשה לרישום הזכויות במקרקעין, בהסתמכו על צו הירושה המזויף. המקרקעין נרשמו על שם מקובסקי ביום 18.9.2011 בלשכת הרישום, בהמשך נמכרו לצד ג', ולאחר מכן נמכרו שוב לאחרים.

ההליכים בערכאות קמא

5. בחודש ינואר 2019 זיו הגיש תביעת נזיקין על סך של 1,976,000 ש"ח בגין מעשה התרמית שבוצע כלפיו. התביעה הוגשה נגד גורמים רבים, אולם המשיכה להתברר רק נגד לשכת הרישום ועו"ד דויטש, אחרי שזיו הסכים לסילוק התביעה נגד יתר הנתבעים.

6. בראשית הדיונים בפני בית משפט השלום התברר כי מקובסקי אינו שותף למעשה התרמית. האדם שביצע את התרמית – אשר זהותו אינה ידועה – התחזה למקובסקי על-ידי זיוף תעודת הזהות שלו.

7. יוער כי במקביל לבירור התביעה המשפטית זיו הגיש תלונה למשטרת ישראל אשר עודנה מתבררת.

פסק הדין של בית משפט השלום

8. ביום 5.9.2022 הכריע בית משפט השלום בעניין האחריות בנזיקין שעמד לדיון.

9. בית המשפט דחה את טענות הסף שהעלו לשכת הרישום ועו"ד דויטש, ובכללן טענת ההתיישנות. בהפעילו את החריג לכלל ההתיישנות הקבוע [בסעיף 8 לחוק ההתיישנות](#), התשי"ח-1958, בית המשפט קבע כי לא היה על זיו לחשוש כי הנכס הרשום על שם אמו המנוחה ייגנב ויימכר, ועל כן תקופת ההתיישנות החלה במועד בו מעשה התרמית נתגלה לו לראשונה בשנת 2016. מאחר שהתביעה הוגשה בשנת 2019 – קרי: בחלוף 3 שנים ממועד גילוי המרמה – נקבע כי תקופת ההתיישנות לא חלפה.

10. בעניין התרשלות הגורמים השונים ואחריותם לנזק, פסק בית משפט השלום כדלקמן:

- לשכת הרישום ועו"ד דויטש לא היו שותפים במודע למעשה התרמית.

• עו"ד דויטש. נקבע כי רישום צו הירושה נעשה על-ידי עו"ד דויטש או מי מטעמו – אחרי שקיבל ייפוי כוח מהמתחזה – ומכאן שהלה התרשל במילוי תפקידו. טענות עו"ד דויטש לפיהן הוא מעולם לא פגש את המתחזה או פעל לרישום הנכס על שמו בלשכת הרישום, וכי חתימתו על צו הירושה זויפה – נדחו. נקבע כי אחריותו של עו"ד דויטש עומדת על 45% מהנזק הכולל של זיו.

• לשכת הרישום. נפסק כי הגם שלא ניתן לקבוע כי בכוחו של בוחן עסקאות סביר להבחין בפגמים בצו הירושה המזויף, אין מקום לפטור את לשכת הרישום מאחריות. נמצא כי בהכשרת בוחני העסקאות לא הושם דגש מיוחד על בדיקת האותנטיות של מסמכים, על אף שהדבר היה דרוש. כמו כן נקבע כי בהעדר אמצעים טכנולוגיים הולמים לזיהוי זיופים, מצופה מלשכת הרישום, למצער, כי תערוך בדיקה מול הגורם אשר הנפיק לכאורה את צו הירושה. לאור האמור, נקבע כי לשכת הרישום התרשלה ושיעור אחריותה הועמד על 35% מהנזק הכולל.

• זיו. נקבע כי אם הלה היה דואג להעביר את הנכס על שמו בסמוך לאחר מות אמו, סביר להניח כי היה ניתן לסכל את מעשה התרמית. לפיכך, הוטל על זיו אשם תורם בשיעור של 20%.

11. בית משפט השלום העריך את שווי הנזק בסך של 1,336,971 ש"ח, ואת הפיצוי עבור עוגמת הנפש, שנגרמה לזיו, בסך של 50,000 ש"ח, וקבע כי עו"ד דויטש ולשכת הרישום יישאו בסך הנזק הכולל – בניכוי שיעור רשלנותו התורמת של זיו – בהתאם לשיעור אחריותם.

12. בעלי הדין לא השלימו עם פסק דינו של בית משפט השלום והגישו שלושה ערעורים הדדיים לבית המשפט המחוזי.

פסק הדין של בית משפט המחוזי

13. בית המשפט המחוזי התערב בפסק דינו של בית משפט השלום, וקבע את חלוקת האחריות בין הצדדים, כמפורט להלן:

• עו"ד דויטש. ערעורו של עו"ד דויטש ביחס לשאלת אחריותו לנזק נדחה. בית המשפט דחה את טענת עו"ד דויטש לפיה לא יכול היה לזהות את הסימנים אשר היו אמורים לעורר את חשדו ביחס למתחזה. נפסק כי משעה שעו"ד דויטש בחר להכחיש לחלוטין את מעורבותו בעסקה נושא דיונו, ואף לטעון בפני בית משפט השלום לזיוף חתימתו על הבקשה לרישום הזכויות בהסתמך על צו הירושה, הטענה כי לא יכול היה לזהות את הזיוף בצו הירושה אינה אלא גרסה עובדתית סותרת שעולה כדי הרחבת חזית, שאין לקבלה. עוד נפסק כי הכחשתו הגורפת של עו"ד דויטש את מעורבותו בעסקה, היא שהובילה לכך שבפני הערכאה קמא לא עמדה כל גרסה עובדתית אשר ממנה ניתן היה ללמוד מה היו פעולותיו של עו"ד דויטש במסגרת ייצוג המתחזה. בד-בבד, בית המשפט המחוזי קיבל את טענתו של עו"ד דויטש לפיה יש להטיל על זיו אשם תורם בשיעור גבוה יותר, כפי שיבואר להלן.

• לשכת הרישום. ערעור לשכת הרישום התקבל במלואו. נפסק כי הטלת אחריות על לשכת הרישום בגין אי-התקנת נהלים כאשר לשכת הרישום פעלה כדין על-פי נהליה ולא חשדה בזיוף, היא מרחיקת לכת. עוד נקבע כי הטלת חובה על לשכת הרישום ליצור קשר עם הגורם שהנפיק את צו הירושה כדי לוודא את האותנטיות של הצו – גם בהעדר כל חשד לגביו – תביא להכבדה על המערכת וליצירת עיכובים במתן השירות לאזרח.

• זיו. ערעורו של זיו נדחה. טענתו של זיו לפיה לשכת הרישום התרשלה משלא הבחינה כי צו הירושה שהוגש לה מזויף, נדחתה. בתוך כך, נקבע כי יש להטיל על זיו אשם תורם בשיעור גבוה יותר – זאת, הואיל והימנעותו מרישום זכויותיו במשך 10 שנים פגעה באמינות המרשם ויצרה "פרצה הקוראת לגנב".

14. קביעותיו האמורות של בית המשפט המחוזי הביאוהו למסקנה כי יש לפטור את לשכת הרישום מכל אחריות לנזק, ובד-בבד להגדיל את שיעור אחריותו של עו"ד דויטש לכדי 70% ואת האשם התורם של זיו לכדי 30%.

15. מכאן בקשות רשות הערעור שהונחו לפנינו על-ידי זיו מזה ועו"ד דויטש מזה.

הליכים מקדמיים

16. בימים 11.1.2024 ו-28.1.2024, נקבע כי הבקשות מצריכות תשובה, כאמור [בתקנה 138\(א\)\(2\) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018](#) (להלן: תקנות סדר הדין האזרחי).

17. לאחר קבלת התשובות נקבע כי הבקשות תועברנה להכרעת מותב תלתא. הדיון בפני ההרכב התקיים ביום 24.2.2025, ובמהלכו בית המשפט העלה הצעת פשרה מחוץ לפרוטוקול, אשר נדחתה על-ידי לשכת הרישום.

טענות הצדדים

טענות זיו

18. לשיטתו של זיו, המדינה נטלה על עצמה אחריות מוחלטת לנהל את רישום הזכויות במקרקעין, ואין היא יכולה לפטור את עצמה, משיקולים של יעילות, מביצוע מיטבי של תפקידה כשומרת הזכויות ותקינות המרשם. זיו סבור כי בכוחה של לשכת הרישום למנוע כל מעשה תרמית וגזל, ככל שתופעל ביקורת קפדנית יותר מצידה. לאור האמור, לטענתו, מקום בו רמאי מצליח להערים על לשכת הרישום, יש לקבוע כי ללשכת הרישום קמה אחריות מוחלטת כלפי בעל הזכויות שזכויותיו נגזלו. לחלופין, ככל שטענה זו לא תתקבל, מבקש זיו להטיל על לשכת הרישום, לכל הפחות, אחריות מוגברת.

19. זיו מלין על קביעת הערכאות קמא לפיה לא היה בכוחה של לשכת הרישום להבחין בפגמים בצו הירושה המזויף שהוגש לה, וטוען כי מדובר בגילוי סלחנות בלתי-רצוי. זיו מוסיף כי [בע"א 3391/22](#) בנק לאומי לישראל בע"מ נ' קונפינו [נבן] (3.12.2023) (להלן: עניין קונפינו או הלכת קונפינו) נקבע כי לשכת הרישום לא יכולה להסתמך על העתק מצו ירושה בבואה לבחון בקשה לרישום זכויות, כפי שנעשה במקרה דנן, והיה עליה לדרוש את צו הירושה המקורי. בלעדי הצו המקורי כאמור – כך לפי זיו – אסור היה ללשכת הרישום לבצע את הרישום שביצעה.

20. זיו סבור כי אין לייחס לו אשם תורם – זאת, מאחר שלא ברור כי אם היה מעביר את הזכויות על שמו בסמוך לאחר מות אמו, מעשה התרמית היה נמנע. עוד

נטען כי הערכאות קמא לא הבהירו מתי יורש נדרש להעביר את זכויותיו על שמו במרשם המקרקעין, כדי שלא ייחשב כמי שנושא באשם תורם. עוד טוען זיו כי הערכאות קמא הניחו, ללא הוכחה, כי למתחזה הייתה נגישות למידע אודות נפטרים שהותירו אחריהם זכויות במקרקעין – דבר שהוא בגדר השערה במקרה הטוב.

טענות עו"ד דויטש

21. לטענת עו"ד דויטש, יש לדחות את התביעה מחמת התיישנות. רישום הזכויות במרמה נעשה בשנת 2011 והתביעה הוגשה בשנת 2019, יותר מ-7 שנים לאחר אירוע המרמה. לשיטתו, משעה שנקבע בערכאות קמא כי זיו התרשל באי-רישום זכויותיו בסמוך לאחר מתן צו הירושה, ברי הוא כי זיו לא פעל בזהירות סבירה לשם גילוי העובדות המקימות את עילת התובענה שלו; ואם כך הוא הדבר, אזי אין מקום, לדבריו, להחלת החריג לכלל ההתיישנות הקבוע [בסעיף 8 לחוק ההתיישנות](#).

22. עו"ד דויטש משיג על החלטתו של בית המשפט המחוזי לפטור את לשכת הרישום מכל אחריות לנזק. לשיטתו, צו הירושה המזויף שהוגש היה העתק לגביו צוין כי הוא "נאמן למקור", ולא צו ירושה מקורי – בניגוד להלכה שקבע בית משפט זה בעניין קונפינו. עו"ד דויטש מוסיף וטוען כי משעה שהוגש ללשכת הרישום צו ירושה שאינו מקורי, היה עליה, למצער, לערוך בירור לגביו מול בית הדין הרבני – הוא הגורם אשר לכאורה הנפיק את הצו. לדברי עו"ד דויטש, גם העובדה כי צו הירושה המזויף ניתן לכאורה בשנת 2007, בעוד שהבקשה לרישומה הוגשה אך בשנת 2011, הייתה אמורה לעורר את חשדה של לשכת הרישום. עוד נטען כי שגה בית המשפט המחוזי בקבעו כי לשכת הרישום אינה נדרשת לבדוק את צווי הירושה מול מאגר הנתונים של בקשות למתן צווי ירושה אשר באמתחתה. זאת, על אחת כמה וכמה, כאשר מוגש ללשכת הרישום צו ירושה בדמות "העתק נאמן למקור", חלף צו הירושה המקורי.

23. עו"ד דויטש סבור כי שיעור האשם התורם שנזקף לחובתו של זיו בערכאה קמא, אשר עומד על 30% – נמוך מדי. בעניין זה, עו"ד דויטש חולק על קביעתו של השופט נ' שילה בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, לפיה רשלנות רוכש אשר הגיש בקשה לרישום זכויות אך לא ווידא כי זו אכן התקבלה, חמורה יותר מרשלנות יורש שלא פעל כלל לרישום זכויותיו מכוח הירושה. לטענת עו"ד דויטש, חוסר מעש ביחס לנכסים של אנשים שהלכו לעולמם מזמין רמאים; ומשכך הוא, הימנעות יורשים

מהסדרת הרישום של זכויותיהם אינה בגדר התנהגות נורמטיבית. עוד טוען עו"ד דויטש כי האמור בע"א 3507/14 ציפורה נ' ג'רוס [נבו] (11.10.2015) (להלן: עניין ציפורה) – שם הוטל על רוכשי המקרקעין שהתירשלו ברישום זכויותיהם במרשם אשם תורם בגובה של 60% – מחייב החמרה של שיעור האשם התורם של זיו.

24. לטענת עו"ד דויטש, לא היה מקום להטיל עליו אחריות בגין אובדן עליית הערך של המקרקעין בתקופה שבין מועד המרמה למועד גילויה. בתקופה זו ערך המקרקעין עלה מסך של 650,000 ש"ח לסך של 1,336,971 ש"ח. עו"ד דויטש טוען כי אף אם נניח שהוא התירשלו, לא ניתן לחייבו אלא לנזק המרמה לבדו, העולה כדי שווי המקרקעין במועד המרמה: 650,000 ש"ח. נטען כי עליית ערך המקרקעין שבאה לאחר מכן היא בגדר נזק רחוק שאין בינו לבין הרשלנות המיוחסת לעו"ד דויטש קשר סיבתי משפטי.

25. עו"ד דויטש מוסיף וטוען כי יש להפחית מסכום הפיצוי שנפסק לטובת זיו מס שבח. לדבריו, הפיצוי שמגיע לזיו, אם בכלל, צריך לשקף את הסכום שהלה היה מקבל עם מכירת המקרקעין בתנאי השוק בהיעדר התרמית – ומכירה זו כפופה לתשלום מס שבח.

טענות לשכת הרישום

26. שלא במפתיע, לשכת הרישום סומכת את ידיה על האמור בפסק דינו של בית המשפט המחוזי. לעמדתה, בקשות רשות הערעור שלפנינו אינן מקיימות את אמות המידה הקבועות בדין לקבלת בקשת רשות ערעור "בגלגול שלישי" – ולכן דינן להידחות על הסף. זאת ועוד: לטענת לשכת הרישום, רבות מטענותיהם של זיו ועו"ד דויטש נטענו לראשונה בפני ערכאה זו, ועל כן הן נגועות בהרחבת חזית אסורה.

27. לשכת הרישום סבורה כי יש לדחות את הבקשות שלפנינו גם לגופן. נטען כי אין כל בסיס חוקי לקבוע סטנדרט של אחריות מוחלטת או מוגברת ללשכת הרישום. לדבריה, פסיקתנו קבעה באופן עקבי כי אחריותו של רשם המקרקעין נקבעת בגדרה של עוולת הרשלנות.

28. לשכת הרישום מוסיפה וטוענת כי בניגוד לנטען על-ידי עו"ד דויטש וזיו, אין באמור בעניין קונפיונו כדי לבסס טענה בדבר התרשלותה. ראשית, לגישתה, בניגוד לקביעות בעניין קונפיונו, עותק מצו ירושה שאושר על-ידי עורך דין כ"נאמן למקור" כמוהו כצו ירושה מקורי. זאת, מאחר שבית המשפט שדן בעניין קונפיונו ביסס את חובת רשם המקרקעין לבחון בקשות רישום באמצעות צווי ירושה מקוריים בלבד, בהתבסס על נהלי רישום אשר לא היו בתוקף בתקופה הרלבנטית למקרה דכאן ולמקרהו של קונפיונו. שנית, נטען כי הכרעת בית המשפט בעניין קונפיונו התבססה, בין היתר, על סימן החותמת הפגום על צו הירושה המזויף, אשר, כפי שנפסק שם, היה אמור לעורר את חשדו של רשם המקרקעין; ואילו במקרה שלפנינו נקבע כי צו הירושה המזויף לא כלל פגמים שהיו אמורים לעורר את חשדו של הרשם. שלישית, קביעת בית המשפט המחוזי כי לשכת הרישום לא התרשלה היא קביעה עובדתית גרידא, בה ערכאת הערעור אינה אמורה להתערב.

דיון והכרעה

29. אחרי ששקלתי את טענות הצדדים שהועלו לפנינו בעל-פה ובכתובים, הגעתי למסקנה כי מן הדין לדון בבקשות שלפנינו כבערעור וכן לקבל את ערעורם של זיו ושל עו"ד דויטש, ולקבוע כי לשכת הרישום התרשלה ועל כן אחראית גם היא לנזקו של זיו – זאת, בשיעור של 30%. בד-בבד, מן הדין הוא שנקבע כי אחריותו של עו"ד דויטש לנזקו של זיו תהא בשיעור של 50%. בהתאם לכך, נקבע כי זיו נושא באשם תורם בשיעור של 20%.

30. כעת אפרט את נימוקיי.

אחריות לשכת הרישום

31. עו"ד דויטש פנה ללשכת הרישום, כבא-כוח המתחזה – מבלי שידע כי מרשו מתחזה – והגיש עבורו בקשה לרישום זכויותיו על בסיס העתק מזויף של צו ירושה, אשר תואר בבקשה כצו ירושה מקורי. האם על לשכת הרישום, כמי שמנהלת את מרשם המקרקעין, מוטלת אחריות כלשהי לנזק שנגרם לזיו בשל מעשה המרמה? זוהי השאלה אשר ניצבת לפנינו ובה אדון כעת.

32. ברי הוא, כי טעויות במרשם המקרקעין כרוכות בעלויות רבות, הן בהיבט הכספי והן בהיבט של פגיעה בזכויות קניין. לאור האמור, לשכת הרישום – כמי שיש לה יכולת עדיפה למנוע טעויות במרשם מתוקף תפקידה ומומחיותה – אינה יכולה לשמש חותמת גומי בבואה לבחון בקשות לרישום זכויות במקרקעין. עליה לתפקד כשומרת הסף של המרשם ולהקפיד על ניהול רישום אמין ומדויק של זכויות במקרקעין. תפקוד כאמור חיוני כדי לבצר את אמינותו של המרשם, ליצור ודאות ביחס למצב הזכויות הרשומות בנכסי מקרקעין, ולהשליט סדר וביטחון בשוק הנדל"ן (ראו: עניין קונפינו, בפסקאות 67-68, 71; [ע"א 467/14](#) שטינברג נ' חברת לילינבלום 13 בע"מ, פסקה 39 [נבו] (9.9.2015) (להלן: עניין שטינברג); חנוך דגן "תקנת השוק כביטוח" ספר ויסמן – מחקרי משפט לכבודו של יהושע ויסמן 15, 26 (התשס"ב)).

33. כאשר נופלת במרשם שגגה, האחריות בנזיקין תוטל ברגיל על לשכת הרישום על בסיס התרשלות עובדיה (ראו: עניין קונפינו, בפסקה 68; [ע"א 767/11](#) להיגי נ' עזורי, פ"ד סו(2) 853, 873 (2013)). כלל בסיסי זה נובע משני אלה: (א) דוקטרינת האחריות השילוחית אשר חלה על המדינה (כמו על כל מעביד) בכל הקשור לרשלנות עובדיה במסגרת עבודתם (ראו: [ע"א 337/81](#) בוטקילה נ' מדינת ישראל, פ"ד לח(3) 337, 345-346 (1984)); וכן (ב) ערבותה של לשכת הרישום לנכונות הרישום, אשר נגזרת מהעובדה שהרישום הוא מחייב ושהציבור הרחב מסתמך על מצג הזכויות שמציגה בפניו לשכת הרישום כגורם ממלכתי-מקצועי האחראי על ניהולו (ראו: [סעיף 125 לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט-1969; וכן עניין ציפורה, בפסקה 17).

34. [תקנות 14\(ד\)-\(ו\)](#) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 (להלן: תקנות הרישום), קובעות כי היה והוגש ללשכת הרישום שטר עסקה, על רשם המקרקעין לבחון את השטר על צרופותיו ולברר אם העסקה כשרה לרישום; וככל שאין מניעה לעשות כן, יאשר הרשם את העסקה ויעבירה לביקורת. בקשות המוגשות למרשם נדרשות אפוא לעבור בחינה כפולה – הן על-ידי רשם המקרקעין והן במסגרת הביקורת. הוא הדין ביחס לבקשות רישום ירושה אשר מוגשות לטיפול של לשכת הרישום, כאמור [בתקנה 20](#) לתקנות הרישום.

35. עו"ד דויטש וזיו טוענים כי יש לבחון את התנהלותה של לשכת הרישום תחת משטר של אחריות מוחלטת או אחריות קפידה. דא עקא, עמדת הפסיקה העקבית היא כי אחריות לשכת הרישום נבחנת בגדרה של עוולת הרשלנות, וכלל יסודי זה לא נבקש

לשנות. לשכת הרישום מחויבת לנקוט בכל האמצעים הסבירים כדי למנוע תקלות במרשם; ואם נופלת שגגה במרשם בשל מחדל רשלני של מי מעובדיה, היא תישא באחריות לנזקים שייגרמו עקב כך (ראו: [ע"א 6894/15](#) זלצר נ' אבירם, פסקה 17 [נבו] (7.9.2017) (להלן: עניין זלצר); עניין ציפורה, בפסקה 17; [ע"א 8124/18](#) יורשי המנוח אלקנה ביישיץ נ' ד'רוט, פסקה 47 [נבו] (4.8.2020)). כלל זה, ולא כלל אחר, ינחה אותנו כאן.

36. בית משפט השלום קבע כי ללשכת הרישום מוגשים צווי ירושה אשר מונפקים על-ידי גורמים שונים, ובכללם בתי דין רבניים ובתי משפט. מדובר בצווים שאין להם מראה אחיד ועובדה זו מקשה על בוחני העסקאות לאתר זיופים. יחד עם זאת, נקבע כי אין בכך כדי לפטור את לשכת הרישום מאחריותה – זאת, מאחר שלשכת הרישום התרשלה משלא ערכה בדיקות קפדניות יותר למסמכים אשר הוגשו לידיה. בית המשפט המחוזי, לעומת זאת, קבע כי מדובר בהרחבת-יתר של חובת הזהירות של לשכת הרישום, אשר תשפיע לרעה על יכולתה של לשכת הרישום להעניק שירות מהיר ויעיל לציבור. בהתאם לכך, בית המשפט המחוזי פטר לחלוטין את לשכת הרישום מאחריות לנזקו של זיו. סבורני כי בכך טעה בית המשפט המחוזי וכי טעות זאת מחייבת תיקון.

37. רשלנות לשכת הרישום במקרה דכאן מתבטאת בכך שהיא ביצעה שינוי ברישום זכויות במקרקעין בהתבסס על עותק מזויף של צו הירושה, אשר הוצג בפניה על ידי עו"ד דויטש כ"מקור" – למרות שעל-פניו לא נראה כזה, ואף הכיל רישום "העתק מתאים למקור" – מבלי שיצרה קשר עם הגורם שעל פי המצג הנפיק את הצו. בהתאם לעיקרי קביעתו של בית משפט השלום, סבורני כי בנסיבות כאלה, ובכל יתר המקרים בהם אין ביטחון מלא באותנטיות של המסמך שעל בסיסו מבוקש שינוי ברישום הזכויות במקרקעין, חייבת הייתה לשכת הרישום לברר עם בית הדין הרבני תל אביב-יפו אם מדובר בצו ירושה אמיתי שניתן על ידי דייניו. הדבר לא נעשה – ומכאן התרשלותה של לשכת הרישום. כפי שיוסבר להלן, בעניינים של רישום זכויות במקרקעין אין – ואסור שיהיו – קיצורי דרך והקלות שהחוק ותקנות הרישום אינם מתירים.

"העתק מתאים למקור"

38. [תקנה 18](#) לתקנות הרישום קובעת כדלקמן:

"(א) הבקשה לרישום ירושה תוגש בלשכה שרשומים בה המקרקעין שלגביהם מבוקש הרישום.

(ב) לבקשה יצורף צו ירושה, צו קיום צוואה, צו חלוקת עיזבון, הסכם חלוקת עיזבון או צו מינוי מנהל עיזבון, אם ניתן או אושר בידי בית משפט, בית דין דתי או רשם לענייני ירושה" (ההדגשה הוספה – א.ש.).

ברי הוא, כי "צו ירושה" שעל בסיסו רשאית לשכת רישום המקרקעין לשנות את רישום הזכויות בנכס מקרקעין הוא הצו המקורי גופו; שכן, עותק מצו ירושה אינו בגדר "צו ירושה", אלא פיסת נייר ותו לא – זולת אם קיימת הוראת חיקוק אשר משווה לאותו עותק מעמד של צו ירושה מקורי בהתקיים תנאים כאלה או אחרים.

39. בהתאם לכך, מסמך שמתיימר להיות "העתק מתאים למקור" של צו ירושה יכול להיות שווה-ערך לצו המקורי רק אם הוא מאושר ומאומת כדין על-ידי נוטריון, כאמור בסעיף 19 לחוק הנוטריונים, התשל"ו-1976 (כן ראו: ע"א 7303/01 עסאף נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נז(2) 847, 860 (2003)). אישורו של נוטריון כי העתק המסמך שאומת על-ידו נאמן למקור, ניתן רק אחרי שהמקור הוצג לפני הנוטריון והלה השווה אותו להעתק ומצאם זהים (ראו: סעיף 12 לחוק הנוטריונים). הפרת סטנדרט זה על-ידי הנוטריון מהווה התנהלות אסורה לפי חוק הנוטריונים (ראו: סעיף 34 לחוק הנוטריונים). לא למותר לציין בהקשר זה, כי חותמת של עורך דין "העתק מתאים למקור" וחתימתו, אינן מקיימות דרישה זו ואין להן מעמד חוקי של אישור ואימות נוטריוני לענייננו – זאת, כפי שמצוין במפורש בסעיף 1.1.3 לנהלי רישום והסדר מקרקעין (קובץ אשר מכיל את עיקר ההנחיות המקצועיות והנהלים לפיהם פועלות לשכות הרישום) (להלן: נהלי הרישום). סעיף זה קובע לאמור:

"כאשר מוגשת בקשה לרישום בפנקסי המקרקעין, ולבקשה מצורף העתק המסמך (ולא המקור) יש לנהוג כדלהלן:

א. אם המסמך מהווה את האסמכתא לרישום בפנקסים (כגון: שטר, יפוי כוח, פרטיכל של תאגיד, תעודת רישום של תאגיד, וכד') – על ההעתק להיות מאושר על ידי נוטריון.

[...]

ג. אם המסמך מהווה את האסמכתא לרישום הערת אזהרה (חוזה, יפוי כוח בלתי חוזר, התחייבות) – ניתן לקבל

העתק מאושר על ידי עורך דין (ולאו דווקא נוטריון).
האמור בפסקה זו לא יחול על סוגי מסמכים לגביהם
נקבע כי יש להגישם במקור בלבד (למשל התחייבות
לרישום משכנתה וכן המקרים שבהם הרשם יורה על פי
שיקול דעתו על הגשת מקור המסמך) (ההדגשות הוספו
– א.ש.).

במילים אחרות: נהלי הרישום מלמדים כי לשכת הרישום רשאית להסתפק
בהעתק נאמן למקור שאושר על-ידי עורך דין, רק כאשר עסקינן בבקשה לרישום הערת
אזהרה. בכל מצב אחר – ובכלל זאת, בבקשה לרישום זכויות במקרקעין על בסיס צו
ירושא – על ההעתק אשר מהווה את האסמכתא להגשת הבקשה להיות מאושר על-ידי
נוטריון.

40. מלבד העתק שמתאים למקור אשר אושר ואומת על-ידי נוטריון, תחליף חוקי
נוסף למסמך המקורי הוא עותק מצו ירושה מקורי עליו הוטבעה חותמת מקורית
מאושרת של בית המשפט או של בית הדין הדתי אשר נתן את הצו. חותמת מקורית
המאושרת בחתימתו של גורם מוסמך בבית המשפט או בבית הדין שנתן את הצו – רשם
או מזכיר ראשי – הופכים את העותק מצו ירושה שאושר בדרך זו לתעודה ציבורית
שוות-ערך לצו המקורי (ראו: [סעיפים 32\(4\) ו-5 לפקודת הראיות](#) [נוסח חדש],
התשל"א-1971 (להלן: פקודת הראיות)).

41. מן המקובץ עולה כי קיימים שני סוגים של עותקים אשר נחשבים לשווי מעמד
לצווי ירושה מקוריים: האחד, העתק מתאים למקור שאושר ואומת ככזה על-ידי נוטריון
מוסמך; והשני, העתק מתאים למקור שאושר ואומת ככזה על-ידי בית המשפט או בית הדין
הדתי אשר נתן את צו הירושה – זאת, כאשר גורם מוסמך באותו בית משפט או בית דין,
כדוגמת הרשם או המזכיר הראשי, חתם על העתק הצו לצד החותמת המקורית שהוטבעה
עליו. אשר על כן, משקיבלה לידיה לשכת הרישום עותק של צו ירושה שמתיימר להיות
תחליף חוקי לצו המקורי, היה עליה לוודא כי התחליף עומד בכל התנאים כדי לשמש
כתחליף חוקי.

42. כפי שהזדמן לי להסביר באריכות בעניין קונפיו, על לשכת הרישום מוטלת
חובה שבדין לבחון בקשות לרישום ירושה בהסתמך על צווי ירושה מקוריים או
תחליפיהם החוקיים, שדינם כדין מקור – ועליהם בלבד (ראו: שם, בפסקאות 117-
116). כפי שנאמר על ידי שם, דרישת המקור ביחס לצווי ירושה (וצווי קיום צוואה)
אינה נובעת רק ממשמעותן הטבעית של המילים "צו ירושה", כפי שהן מופיעות [בתקנה](#)

18 לתקנות הרישום, אשר מפנות לצו המקורי או לתחליפו החוקי. דרישה זו גם עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 2.2.1 לנהלי הרישום אשר קובעת כך:

"יש לצרף לבקשה: (1) צו ירושה או צו קיום צוואה מקוריים. ככל שהצו הונפק מרשם הירושות או מבית משפט רבני, אין צורך בצירוף הצו למסמכי הבקשה" (ההדגשה הוספה – א.ש.).

43. צו ירושה מקורי או תחליפו החוקי הוא המסמך הבסיסי ביותר עליו נסמכת לשכת הרישום בבואה לבחון את הבקשות אשר מוגשות לפניה, ולא ניתן להלום מצב בו בקשה נבחנת מבלי שעומד לפני רשם המקרקעין מסמך כאמור.

חובת הבדיקה מול הטריבונל שהוציא את צו הירושה

44. חשוב להדגיש כי לשכת הרישום לא תצא ידי חובתה אם רק תוודא שבפניה תחליף חוקי לצו ירושה (או לצו קיום צוואה) אשר עומד בתנאים כדי לשמש ככזה. מטבע הדברים, תחליפיהם החוקיים של צווי הירושה המקוריים הינם בעלי פוטנציאל גדול יותר לזיוף, בהשוואה לצו המקורי גופו. משכך הוא, כאשר מוגשת ללשכת הרישום בקשה לרישום זכויות במקרקעין שלא על בסיס צו ירושה מקורי, כי אם על בסיס תחליפו החוקי של הצו, חובה על לשכת הרישום ליצור קשר עם הטריבונל שלכאורה הוציא את הצו כדי לוודא את אמיתותו. בהיקש להתדיינות בפני בית משפט, הלשכה חייבת להעמיד את עצמה בנעליו של שופט שנדרש להכריע בהתנגדותו של בעל דין להגשת ראייה ולהחליט אם אכן עסקינן בתעודה ציבורית או באימות נוטריוני שמקיימים את דרישות הדין. בהתחשב בכך שההליך שמתנהל בפני לשכת הרישום מתנהל, על פי רוב, במעמד המבקש בלבד (ex parte), כל אימת שמוגשת בקשה לרישום זכויות על בסיס תחליף חוקי, לכאורה, של צו ירושה מקורי, להבדיל מהצו המקורי גופו, על לשכת הרישום מוטלת החובה ליצור קשר עם הגורם שהנפיק את צו הירושה – בית משפט או בית דין דתי – ולברר האם אותו גורם אכן נתן את הצו. זאת ועוד: בדיקה כאמור יש לערוך גם ביחס למסמך שמתיימר להיות צו ירושה (או צו קיום צוואה) מקורי, כל אימת שמתעורר ספק שמא מדובר בזיוף – זאת, בהתאם לעיקרון "ברי ושמא, ברי עדיף".

45. אוסיף ואדגיש, כי הדרישה שלשכת הרישום תוודא כי התחליף החוקי שהוגש לה עומד בתנאים שמכשירים אותו ככזה, והדרישה הנלווית ליצירת קשר עם הטריבוטל שנתן את צו הירושה – הן בגדר דרישות בסיסיות מהגורם המקצועי שאמון על ניהול המרשם. בניגוד לטענות שנשמעו לפנינו מטעמה של לשכת הרישום, סבורני כי דרישות אלה לא קשה לקיים, ויש להקפיד על קיומן בהתחשב בכך שנכס מקרקעין מהווה, לרוב, הנכס הכלכלי המשמעותי ביותר של אזרח מהשורה.

46. בזהירות המתבקשת, אעיר הערה נוספת. ככל שללשכת הרישום אין גישה ישירה למאגר צווי הירושה (וצווי קיום צוואה) של בתי המשפט לענייני משפחה ובתי הדין הדתיים האמונים על הנפקת הצווים – טוב יהיה אם גישה כאמור תינתן לה. הדבר יקל על פועלה של לשכת הרישום ויאפשר לה לבדוק באופן בלתי אמצעי את צווי הירושה (ואת צווי קיום הצוואה) המקוריים.

47. בטרם אסיים חלק זה של פסק הדין, אתייחס להתנהלות הכללית של לשכת הרישום בבואה לבחון את העסקאות אשר מוגשות לפניה. בית משפט השלום קבע, על בסיס העדויות שהובאו לפניו, כי אין אחידות בצווי הירושה אשר מוגשים ללשכת הרישום הואיל והם מונפקים במקומות שונים – ועובדה זו מקשה על בוחני העסקאות לאתר זיופים. עוד נקבע כי לשכת הרישום מבכרת שיקולי יעילות על-פני איתור זיופים, כעניין של מדיניות, ובהכשרת בוחני העסקאות לא שמים דגש על בדיקת האותנטיות של מסמכים (ראו: פסקאות 74 ו-76 לפסק דינו של בית משפט השלום). עם מצב דברים זה אין להשלים. כפי שנקבע לא אחת בפסיקה "הסמכות שניתנה לפועלים בלשכת רישום המקרקעין, הינה סמכות ששוברה בצידה" (ראו: עניין ציפורה, בפסקה 17). לא ניתן להלום מצב בו הגורם המקצועי אשר אמון על ניהולו של מרשם הזכויות במקרקעין ואחראי על תקינותו, אינו מוכשר לאתר זיופים ומרמה בעסקאות שמובאות לפניו. איתור זיופים ומרמה ומניעתם הם חלק אינהרנטי מחובותיה של לשכת הרישום. שיקולי יעילות אינם יכולים להביא להתפרקות לשכת הרישום מחובתה לאתר מרמה וזיופים. על לשכת הרישום לנקוט באמצעי הגנה סבירים אשר יפחיתו עד למינימום האפשרי את הסיכון לטעויות במרשם. לשכת הרישום אינה נדרשת לנקוט בכל אמצעי זהירות שניתן להעלות על הדעת. אולם, אין להשלים עם המצב שבו לשכת הרישום נמנעת מהפעלת אמצעי זהירות סבירים ופשוטים אשר נקבעו בחקיקה,

בחקיקת משנה ובנהלים פנימיים (ראו: [ע"א 3580/06](#) עזבון המנוח חגי יוסף ז"ל נ' מדינת ישראל, פסקה 81 [נבו] (21.3.2011)).

מן הכלל אל הפרט

48. במקרה שבו קא-עסקינן, בבקשה לרישום הזכויות במקרקעין, שהוגשה על-ידי עו"ד דויטש, בשמו של המתחזה, צוין כדלקמן:

1. מצ"ב בקשה לרישום מקרקעין חתומה ומאושרת כדין.

2. בנוסף, מצ"ב צו ירושה במקור של המנוחה מאיקובסקי תמרה ת.ז. [...], תעודת פטירה במקור, טופס מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין, צילום תעודת זהות, יפוי כוח.

3. בהתאם, אודה לכם על רישום הזכויות במגרש ע"ש מקובסקי מישל ת.ז. [...] (ההדגשה הוספה – א.ש.).

אף על פי כן, חרף הצהרתו של עו"ד דויטש בדבר צירוף צו הירושה המקורי, לבקשה לרישום הזכויות צורף מסמך אשר מתיימר להיות "העתק נאמן למקור" של צו ירושה. המסמך נשא חותמת של בית הדין הרבני האזורי תל אביב-יפו וכן את חתימתו האישית של המזכיר הראשי בבית הדין, אך עם זאת אין לדעת אם החותמת שהוטבעה לאימות ההעתק הוטבעה הטבעה מקורית, או שמא מדובר בצילום. למרות אי-ההתאמה בין האמור במכתבו של עו"ד דויטש בדבר צירוף צו ירושה מקורי לבין המסמך שהוגש בפועל, אשר מתיימר להיות העתק נאמן למקור, ובניגוד לחובת הבסיסית של לשכת הרישום לבחון כדבעי את המסמך שהתיימר להיות תחליף חוקי לצו הירושה המקורי, הלשכה הסתמכה על הצהרתו של עו"ד דויטש כמות שהיא. היא לא טרחה ליצור קשר עם בית הדין הרבני בתל אביב-יפו – הגורם אשר על פי המצג הנפיק את צו הירושה המקורי – על-מנת לברר האם המסמך שהוגש לה אכן מהווה תחליף חוקי ואותנטי של הצו.

49. לית מאן דפליג כי אם לשכת הרישום הייתה יוצרת קשר עם בית הדין הרבני תל אביב-יפו – הגורם שהוצג בפניה כמי שהנפיק את צו הירושה המקורי – הדבר היה מקשה עד-מאוד על הוצאתה לפועל של התרמית שאירעה, וניתן אף לשער שהתרמית

היתה נמנעת. לשכת הרישום לא קיימה חובה בסיסית זו ובכך התרשלה. עליה לשאת אפוא בתוצאות התרשלותה.

50. טענת לשכת הרישום לפיה הלכת קונפיון, והחובות שנקבעו בה ביחס אליה, אינה מחייבת אותה – תלויה על בלימה. ראשית, פסק הדין בעניין קונפיון ניתן בשנת 2023 והאמור בו הוא בגדר הלכה מחייבת. טענות לשכת הרישום נגד הקביעות בעניין קונפיון נדונו ונדחו במסגרת ההחלטה בבקשה לדיון נוסף שהוגשה על-ידה (ראו: [דנ"א 8908/23](#) הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין נ' קונפיון [נבו] (13.3.2024)). משכך הוא, לא נוכל להטות אוזן קשבת לבקשתה של לשכת הרישום לסטות מהלכת קונפיון.

51. גם לגופם של דברים, בטענותיה של לשכת הרישום אין ממש. לשכת הרישום תולה את יהבה בטענה כי בית המשפט בעניין קונפיון הסתמך על נהלי רישום שלא היו בתוקף בתקופה הרלבנטית בה התרחשה התרמית דשם. נהלי הרישום עליהם הסתמך בית המשפט בעניין קונפיון קובעים כי לבקשה לרישום ירושה בלשכת הרישום יש לצרף "צו ירושה או צו קיום צוואה מקוריים" (ראו: סעיף 2.2.1 לנהלי הרישום; ההדגשה הוספה – א.ש.). זאת, בשונה מהנוסח הקודם של נהלי הרישום, שלטענת לשכת הרישום עמדו בתוקף בתקופה הרלבנטית. הנוסח הקודם קבע כי לבקשה לרישום ירושה בלשכת רישום המקרקעין יש לצרף "צו ירושה או צו קיום צוואה" – מבלי שנאמר מפורשות כי אלו צריכים להיות מקוריים (להלן: נהלי הרישום הישנים) (ראו: נהלי הרישום הישנים, עמ' 324).

52. דא עקא, כפי שכבר הסברתי, "צו ירושה" (או "צו קיום צוואה") שאיננו מקורי אינו בגדר "צו ירושה" (או "צו קיום צוואה") מעיקרו. כמו בדין הכללי, גם בגדרם של נהלי הרישום הישנים, "צו ירושה", משמעו הצו המקורי או תחליפו החוקי (והוא הדין לגבי צו קיום צוואה). מסמך שאיננו צו ירושה מקורי או תחליפו החוקי אינו בגדר "צו ירושה". נהלי הרישום הישנים אינם משנים אפוא כהוא-זה ממסקנתו של בית המשפט בעניין קונפיון בדבר החובה לצרף צו ירושה מקורי (או תחליפו החוקי) לבקשות לרישום ירושה.

53. בין יתר טענותיה, לשכת הרישום מנסה להיבנות גם מהוראת [סעיף 32\(2\) לפקודת הראיות](#), אשר קובעת כי תעודה ציבורית ניתן להוכיח, בין היתר, באמצעות "העתקו הבדוק" של המקור. טענה זו אינה ממין העניין. ראשית, ההוראה בדבר

קבילותו של "העתק בדוק" מתייחסת להליך המשפטי – כור ההיתוך האדברסרי במסגרתו נבחנת אמינותן של ראיות באמצעות בעלי הדין היריבים ולבסוף על-ידי בית המשפט שיושב על מדין (ראו: אליהו הרנון [דיני ראיות](#) כרך שני 212 (1977) (להלן: הרנון)). הליך זה שונה בתכלית מזה של בדיקת מסמכים לשם רישום זכויות במקרקעין על-ידי לשכת הרישום – הליך מינהלי אשר מתנהל, על פי רוב, במעמד המבקש בלבד ואשר מחייב הקפדה יתרה על תקינות המסמכים שעניינם בעלות ודיספוזיציה של זכויות במקרקעין. זאת ועוד: [סעיף 32\(2\) לפקודת הראיות](#) מהווה חריג ל"כלל הראיה הטובה ביותר", להבדיל מהתחליפים החוקיים של המסמך המקורי שמוכרים ככאלה מכוח [סעיפים 32\(4\) ו-5 לפקודת הראיות](#). הסתפקות בהעתק בגדרו של [סעיף 32\(2\) לפקודת הראיות](#) כחריג כאמור, נועדה, בבסיסה, לייעל את ההליכים המשפטיים, שכן היא מאפשרת לוותר על הופעתם של פקידי ציבור בבתי משפט כמי שצריכים להעיד על תוכן התעודות הציבוריות. כמו כן, כלל זה מבוסס על החזקה כי פקידי הציבור שתפקידם רישום תעודות ציבוריות ממלאים את חובותיהם הסטטוטוריות כדבעי (ראו: יניב ואק [דיני ראיות](#) כרך ב 1222 (2020)).

54. סוף דבר: לשכת הרישום פעלה ברשלנות כאשר קיבלה את בקשתו של עו"ד דויטש לרישום הירושה מבלי שיצרה קשר עם הגורם אשר הנפיק את צו הירושה המקורי. כפי שכבר צוין על ידי, אילו לשכת הרישום הייתה פועלת כראוי ועושה את הברורים הנדרשים, סביר להניח שהדבר היה מסכל את התרמית שאירעה או, למצער, מקשה עד-מאוד על הוצאתה מן הכוח אל הפועל.

55. לאור האמור לעיל, אני קובע כי לשכת הרישום התרשלה וכי יש להטיל עליה אחריות לנזק. בעניין קונפיונו בית המשפט זקף לחובתה של לשכת הרישום 30% מהאחריות לנזק בגין מחדלה שבא לידי ביטוי בהפרת תקנות המקרקעין ונהלי הרישום. לנוכח הדמיון בין המקרים, יש להעמיד את אחריותה של לשכת הרישום על 30% מהנזק הכולל גם במקרה דנן.

אחריות עו"ד דויטש

56. עו"ד דויטש בלי ספק אחראי לנזק שהתרחש בענייננו: הוא יזם הליך של שינוי רישום הזכויות במקרקעין באמצעות מסמך לא תקני והציגו כתקני; ועל כך אין עוררין.

המחלוקת שנתגלעה בין בעלי הדין נוגעת לשיעור האחריות לנזק אותו יש לזקוף לחובתו של עו"ד דויטש.

57. משהגעתי לכלל מסקנה כי יש להטיל על לשכת הרישום אחריות לנזק בשיעור של 30%, הרי שיש להפחית בהתאם מאחריותו של עו"ד דויטש. סבורני כי יש להעמיד את אחריותו של עו"ד דויטש על 50% – זאת, חלף שיעור אחריות של 70% כפי שנקבע בבית המשפט המחוזי. שיעור אחריות זה משקף את העובדה כי עו"ד דויטש נושא באחריות המשמעותית ביותר לקרות הנזק, כמי שהתרשל התרשלות רבתי. העובדה שלא עמדה בפני הערכאות קמא כל גרסה עובדתית באשר להתנהלותו של עו"ד דויטש בייצגו את המתחזה נזקפת לחובתו – זאת, לנוכח הכחשת מעורבותו בעסקה.

58. באשר לגובה הנזק – עו"ד דויטש סבור כי לא היה מקום להטיל עליו אחריות לאובדן עליית הערך של המקרקעין לאחר אירוע המרמה ועד למועד גילויה. כאמור, ערך המקרקעין עלה בין מועד המרמה ועד גילויה מסך של 650,000 ש"ח לסך של 1,336,971 ש"ח. עו"ד דויטש סבור כי מן הדין לחשב את אחריותו בהתבסס על שיעור הנזק של 650,000 ש"ח – זאת, בשל ריחוק הנזק וכפועל יוצא מכך, העדר קשר סיבתי משפטי.

59. טענה זו, דינה להידחות. חישוב הנזק בר-תביעה לעולם נעשה לפי העיקרון של השבת המצב לקדמותו: העמדת הניזוק במצב בו הוא היה אלמלא העוולה שסבל מידי המזיק (ראו: עמוס הרמן [דיני נזיקין](#) 23 (מהדורה שנייה, 2020)). לפי עיקרון זה, בפסיקת פיצויים בגין אובדן מקרקעין יש להתחשב בערך השוק של המקרקעין שאבדו – זאת, כדי שסכום הפיצוי יאפשר לניזוק לרכוש לעצמו מקרקעין שווי ערך לאלו שנגזלו ממנו (ראו: יצחק אנגלרד, אהרון ברק ומישאל חשין [דיני הנזיקין](#) 572 (מהדורה שנייה, 1976)). מקום שערכם של המקרקעין שאבדו עלה מאז ביצוע העוולה, לא יהא זה ראוי להעניק לניזוק פיצוי כפי ערכם של המקרקעין ביום ביצוע העוולה – שהרי בסכום זה לא ישיב הניזוק את המצב לקדמותו (ראו: שם, בעמ' 594-595; [רע"א 4285/16](#) סולטאן נ' מקורות חברת מים בע"מ, פסקה 20 [נבו] (2016)). לזאת אוסיף, כי עליית ערכם של מקרקעין בישראל היא התפתחות צפויה, ועל כן אין מדובר כאן בריחוק הנזק. מטעמים אלה, לא יהא זה נכון להתערב בקביעת הערכאות קמא בנדון דידן.

60. עו"ד דויטש מוסיף וטוען כי מסכום הפיצוי שנפסק לטובת זיו יש להפחית מס שבח. זאת, מאחר שהפיצוי צריך לשקף את הסכום שזיו היה מקבל עם מכירת המקרקעין בתנאי השוק, אלמלא התרמית; ואם זיו היה מוכר את המקרקעין למאן שהוא, היה עליו לשלם מס שבח בעקבות המכירה.

61. גם טענה זו דינה להידחות. פיצוי שנפסק לניזוק מעוולת נזיקין צריך להעמידו במצב בו הוא היה אלמלא התרחשות העוולה. במקרה של אובדן מקרקעין, פיצוי כאמור צריך לאפשר לניזוק לרכוש לעצמו מקרקעין שווי ערך לאלה שאבדו. ניכוי מס שבח מסכל מטרה זו של הפיצוי, והמעוול האחראי לאובדן המקרקעין ממילא אינו עומד בנעליה של רשות המסים. אם רשות המסים תקבע כי מדובר במכירה כפויה של המקרקעין, אשר עולה כדי אירוע מס, חזקה עליה שתבוא בדברים עם הניזוק מבלי שלמזיק יהיה חלק כלשהו בדו-שיח שינוהל ובתוצאותיו. לאור האמור, אף איני רואה סיבה לבחון את קביעתו של בית משפט השלום כי "התובע התכוון להעניק את הנכס במתנה לבנותיו [...] מדובר בהעברה מיחיד לקרובו הפטורה ממס" (ראו: פסקה 98 לפסק דינו של בית משפט השלום).

אשם תורם של זיו

62. מקובלת עליי דרך הילוכו העקרונית של בית המשפט המחוזי בעניין זה, ואיני מוצא הצדקה להתערב במסקנה כי העובדה שזיו לא רשם את זכויותיו במשך 10 שנים מטילה עליו אחריות חלקית לנזק. כפי שציין בית המשפט המחוזי, "באי רישום הנכס על שמו בסמוך להוצאות צו הירושה יצר זיו 'פרצה הקוראת לגנב'" (ראו: פסקה 23 לפסק דינו של בית המשפט המחוזי). קביעה זו מתכתבת עם הפסיקה הנוהגת לפיה על בעל מקרקעין להתעניין במצבם ובזכויותיו. לא זו בלבד שאי-רישום זכויות מוביל לפגיעה באמינות המרשם (ראו: אבי [וינרוט דיני קניין – פרקי יסוד](#) 218 (2020)), אי-רישום הזכויות מגדיל מניה וביה את הסיכוי לקיומן של עסקאות נוגדות, מעשי תרמית ו"תאונות משפטיות" אחרות ביחס למקרקעין (ראו: עניין זלצר, בפסקה 19; עניין ציפורה, בפסקה 14; עניין שטיינברג, בפסקה 39; כמו כן, ראו והשוו: [ע"א 2643/97](#) גנז נ' בריטיש וקולוניאל חברה בע"מ, פ"ד נז(2) 385, 405-406 (2003)).

63. בתוך כך, משקבענו כי שיעור אחריותה של לשכת הרישום יעמוד על 30%, וכי אחריותו של עו"ד דויטש תעמוד על 50%, עלינו להקטין את שיעור האשם התורם של

זיו לכדי 20%. בעניין אחרון זה, אוסיף ואעיר כי אמנם אין זה סביר לצפות מיורש שיבדוק תדירות את רישום הזכויות אותן הוא ירש, אולם יחד עם כך, הימנעות רבת-שנים מהפעלת צו ירושה ומרישום הזכויות בנכס מקרקעין עולה כדי אשם תורם.

64. סבורני כי אין מקום לטעת מסמרות בעת הנוכחית בשאלה מה הוא פרק זמן סביר לרישום זכויות ירושה במרשם המקרקעין. יש לבחון כל מקרה לגופו בהתאם לנסיבותיו-שלו. במקרה דכאן זיו ישן על זכויותיו משך 10 שנים – פרק זמן ארוך לכל הדעות בו הרישום לא שיקף את הבעלות האמיתית במקרקעין. אם זיו היה פועל בשקידה סבירה לרישום זכויותיו בסמוך לאחר מתן צו הירושה, קרוב לוודאי הוא שמעשה התרמית היה נמנע.

65. בהקשר זה, אוסיף ואבהיר כי יש לאבחן את ענייננו-שלנו מעניין ציפורה. שם נפסק כי הרוכשים נושאים באשם תורם בשיעור גבוה מאד של 60% – זאת, הואיל ואלה הגישו בקשה לרישום ירושה ועסקת מכר, אולם נמנעו מהשלמת עסקת המכר על-ידי הפקדת שטר מכר חתום ואישור על תשלום מס שבח; וכן לא טרחו לבדוק, בסמיכות לאחר ההגשה ובמשך שנים רבות לאחר מכן, מה עלה בגורלה של העסקה שהוגשה לרישום (ראו: שם, בפסקה 16).

66. דינו של יורש אינו זהה לדינו של רוכש. בדומה לקביעתו של השופט שילה בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, סבורני כי התרשלותו של רוכש מקרקעין, שלא פעל להשלמת רישום זכויותיו במרשם – כפי שקרה בעניין ציפורה – חמורה עשרות מונים מהתרשלות יורש שלא דאג להעביר את הנכס משמו של המוריש על שמו-שלו על בסיס צו ירושה (או צו קיום צוואה) – כפי שקרה בענייננו.

כפי שקבע השופט שילה:

"דהיינו, על מי שביצע עסקה שמשנה את זהות הבעלים הרשום במרשם, חלה חובה לדאוג לכך שהשינוי בזהות הבעלים יהיה גלוי וידוע לכלל ואם הדבר לא בוצע והנכס עבר לצד ג', קיים אשם תורם משמעותי מצדו. לכן, קבע ביהמ"ש העליון בפרשת ציפורה כי: 'העובדה ששטר מכר חתום לא הוגש בסופו של דבר ללשכת רישום המקרקעין, כמו גם אישור על תשלום מס שבח, מלמדת כי המערערים התרשלו התרשלות חמורה בכך שנמנעו מלהשלים את רישום העסקה'.

שונה הדבר במקרה דנן שבו זיו לא ביצע שום עסקה במקרקעין שירש. כל חטאו היה בכך שהוא לא רשם בלשכת רישום המקרקעין את צו הירושה והותיר את הרישום ע"ש אמו המנוחה. אכן, כפי שקבע ביהמ"ש קמא, העדר הרישום גרם לכך שעלתה הסבירות שתבוצע תרמית מאחר ש'נוכלים' ייטו לבצע פעולות מרמה בנכסים של נפטרים שאין בהם מעש ושהרישום בהם לא עודכן משך שנים ולכאורה אין גורם המתעניין בהם. במיוחד הדברים אמורים, מקום בו מדובר בנכס מקרקעין שאינו בנוי. אולם, היקף האחריות שיש להטיל על זיו עקב כך שלא פעל לרישום צו הירושה, נמוך משמעותית ממי שרכש נכס ולא דאג לרישום על שמו ואפילו לא דאג לרישום הערת אזהרה על קיומה של עסקה לטובתו. יש להבחין בין מי שפעל אקטיבית וביצע פעולת רכישה שחלה עליו אחריות נכבדה לעגן את שינוי הסטטוס של המקרקעין במרשם על מנת שלא תבוצע פעולה נוגדת לבין מי שהיה סביל וירש נכס, שהאחריות הרובצת לפתחו לשיקוף המצב החדש במרשם, פחותה יותר" (ראו: פסק הדין של בית המשפט המחוזי, חוות דעתו של השופט שילה; ההדגשה הוספה – א.ש.).

דברים אלה מקובלים עליי ללא סייג.

67. כאן המקום לדון בטענת ההתיישנות שהעלה עו"ד דויטש. עו"ד דויטש סבור כי לא היה מקום להחיל את החריג לכלל התיישנות הקבוע [בסעיף 8 לחוק ההתיישנות](#), כפי שנעשה בערכאות קמא. [סעיף 8 לחוק ההתיישנות](#) קובע כדלקמן: "נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן, תתחיל תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו לתובע עובדות אלה". לטענת עו"ד דויטש, משעה שנקבע כי זיו התרשל באי-רישום זכויותיו בסמוך לאחר מתן צו הירושה, מובן כי הלה לא פעל בזהירות סבירה לשם גילוי העובדות המקימות את עילת התובענה.

68. דומני כי בעניין זה נקלע עו"ד דויטש לכלל טעות מושגית. הלכה היא עמנו כי המבחן לבחינת המודעות של התובע, על-מנת שייחשב כמי שידע, או אמור היה לדעת, את עובדותיה של עילת התביעה – לצורך תחילת מרוץ ההתיישנות – הוא מבחן "קצה חוט": כאשר מתעורר אצל התובע חשד, או כאשר היה צריך להתעורר אצלו חשד, ביחס לעובדות המגבשות את עילת התביעה, יראו בכך "קצה חוט" המתחיל את מרוץ ההתיישנות (ראו: [ע"א 2919/07](#) מדינת ישראל – הוועדה לאנרגיה אטומית נ' גיא-ליפל,

פ"ד סד(2) 82, פסקאות 45-46 (2010); [ע"א 4627/22](#) מפרקי חברת אגרקסקו, חברה לייצוא חקלאי בע"מ (בפירוק) ורו"ח ד"ר שלמה נס ורו"ח אלי שפיר נ' קוסט פורר גבאי את קסירר (שותפות רשומה), פסקאות 49-51 [נבו] (7.6.2023)). כמו כן, על התובע להוכיח כי לא היה יכול למנוע באמצעים סבירים את אי-הידיעה הנטענת – וזאת, על-פי מבחן אובייקטיבי של "האדם הסביר" (ראו: שם, בפסקה 50).

69. הערכאות קמא קבעו כממצא עובדתי כי זיו לא ידע על מעשה המרמה ביחס למקרקעין נושא דיוננו עד לשנת 2016. בבואנו לקבוע האם אי-הידיעה נבעה מסיבות שאינן תלויות בתובע או בשל התנהגות בלתי-סבירה מצדו, עלינו לקחת בחשבון גורמים כגון מושא הגילוי, המידע שכבר הצטבר אצל התובע – בכוח או בפועל, גודל הנזק וסיכויי ההצלחה של תביעה פוטנציאלית (ראו: [ע"א 4114/96](#) המאירי נ' הכשרת הישוב חברה לביטוח בע"מ, פ"ד נב(1) 857, 867 (1998)). בנסיבות העניין, לאור העובדה שגניבת מקרקעין על-ידי צו ירושה מזויף אינה עניין שבשגרה, ובשים לב לכך שלא הצטבר אצל זיו מידע כלשהו אשר צריך היה לרמז על גניבה זו עד לשנת 2016, סבורני כי לא היה על זיו לחשוד כי המקרקעין שבבעלותו הועברו לצד ג', וכן לא היה עליו לפעול – תחת מבחן האדם הסביר – על-מנת לברר אם גניבה כאמור התרחשה.

70. קביעתי-זו אינה גורעת מהמסקנה כי זיו נושא באשם תורם להתגבשות הנזק, בשיעור נמוך יחסית של 20%. זאת, מאחר שאדם שניזוק ממעשה עוולה יכול שייכשל באשם תורם מבלי לאחוז ב"קצה חוט" שמתחיל את מרוץ ההתיישנות. "קצה חוט" ו"אשם תורם" אינם חייבים לחפוף זה את זה ואינם חופפים זה את זה במקרה שלפנינו. בבואנו לקבוע קיומו של אשם תורם, יש לבחון האם הניזוק תרם בהתנהגותו לגרימת הנזק, לפי מבחן "האדם הסביר". ככל שהתשובה לכך חיובית, האחריות לפגיעה תחולק בין המזיק לניזוק על-ידי השוואת משקל המעשים והמחדלים של כל צד (ראו: [ע"א 7130/01](#) סולל בונה בנין ותשתית בע"מ נ' תנעמי, פ"ד נח(1) 1, 21 (2003)). ניזוק יכול לתרום לגרימת נזקו גם כאשר הוא פועל בזהירות סבירה ביחס לגילוי עובדות התביעה לעניין ההתיישנות.

71. כך בדיוק קרה במקרה שלפנינו. זיו תרם להיווצרות הנזק כאשר התמהמה ברישום זכויותיו – מחדל אשר גרע מאמינות המרשם ותרם לתקנה שאירעה. לפיכך, מן הדין לזקוף לחובתו אשם תורם בשיעור של 20%. ברם, זיו לא ידע על העובדות המקימות את עילת התביעה עד שנת 2016; הוא גם לא יכול היה לדעת אותן בסברו כי

המקרקעין ממשיכים להיות רשומים על שם אמו המנוחה; וממילא לא היה בידו שום "קצה חוט" ביחס למעשה התרמית שנעשה. החריג לכלל ההתיישנות אשר נקבע [בסעיף 8 לחוק ההתיישנות](#) – התיישנות שלא מדעת – עומד אפוא לזכותו של זיו.

סוף דבר

72. מהטעמים שפורטו לעיל, הנני מציע לחבריי שנקבל את ערעוריהם של עו"ד דויטש ושל זיו ונבטל את פסק דינו של בית המשפט המחוזי. חלף האמור בפסק דינו של בית המשפט המחוזי, הנני מציע שנטיל על לשכת הרישום אחריות לנזק בשיעור של 30%; בהתאם, אחריותו של עו"ד דויטש תופחת לכדי 50%; והאשם התורם של זיו יופחת לכדי 20%.

73. הנזק שהאחריות לגביו תחולק כאמור לעיל כולל הן את הפיצוי בגין שווי המקרקעין, כפי שנקבע בפסקה 100 לפסק דינו של בית משפט השלום, והן את הפיצוי בגין עוגמת הנפש, כפי שנקבע בפסקה 101 לפסק דינו של בית משפט השלום (להלן: הנזק הכולל). עו"ד דויטש ישלם אפוא לזיו 50% מסכום הנזק הכולל, ואילו לשכת הרישום תשלם לזיו 30% מסכום הנזק הכולל. כמו כן, עו"ד דויטש ולשכת הרישום ישלמו לזיו את אגרת בית המשפט, הוצאות ושכר טרחת עורכי דין ושכר המומחית; הכל כפי שנקבע בפסקה 102 לפסק דינו של בית משפט השלום – בהתאם לשיעורי אחריותם שנקבעו כאן.

74. באשר להוצאות ההתדיינות בערכאתנו – לשכת הרישום תשלם לזיו סך כולל של 45,000 ש"ח, ואילו עו"ד דויטש ישלם לזיו סך כולל של 35,000 ש"ח. בקביעת הסכומים הללו לקחתי בחשבון את הצלחתו החלקית של עו"ד דויטש בטענותיו ביחס לאחריותה של לשכת הרישום.

אלכס שטיין
שופט

השופט יחיאל כשר:

75. מסכים אני לתוצאת פסק דינו של חברי, השופט א' שטיין, אולם אבקש להעיר, בקצרה, את ההערות הבאות:

הראשונה – בחוות דעתו, קובע חברי את הדברים הבאים (פסקה 40):

"מלבד העתק שמתאים למקור אשר אושר ואומת על-ידי נוטריון, תחליף חוקי נוסף למסמך המקורי הוא עותק מצו ירושה מקורי עליו הוטבעה חותמת מקורית מאושרת של בית המשפט או של בית הדין הדתי אשר נתן את הצו. חותמת מקורית המאושרת בחתימתו של גורם מוסמך בבית המשפט או בבית הדין שנתן את הצו – רשם או מזכיר ראשי – הופכים את העותק מצו ירושה שאושר בדרך זו לתעודה ציבורית שוות-ערך לצו המקורי (ראו: סעיפים 32(4) ו-5) לפקודת הראיות (נוסח חדש), התשל"א-1971..." (שם, בפסקה 40; ההדגשה במקור – י"כ).

חברי חוזר על הדברים גם בפסקה 41 לחוות דעתו.

דומני כי לדברים אלו, להם הנני מסכים, שמורה חשיבות, שכן הטיעונים שנטענו במסגרת בקשות רשות הערעור דנן מלמדים כי יש מי שסובר שבפסק דינו של חברי ב-ע"א 3391/22 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' קונפינו [נבו] (3.12.2023), נקבע אחרת (קרי – כי לבקשה לרישום ירושה לפי תקנה 18(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, ניתן לצרף אך ורק את צו הירושה המקורי). טוב אפוא שהדברים מובהרים.

76. השנייה – חברי קובע בחוות דעתו כי כאשר מוגשת ללשכת הרישום בקשה לרישום זכויות במקרקעין שלא על בסיס צו ירושה מקורי, אלא על בסיס תחליפו החוקי של הצו (במשמעות שניתנה לו על ידי חברי בפסקה שצוטטה לעיל, להלן: התחליף החוקי), מוטלת על לשכת הרישום החובה ליצור קשר עם הטריבוניל שלכאורה הוציא את הצו, כדי לוודא את היותו של התחליף החוקי אוטנטי. זאת, לגישתו של חברי, אף אם התחליף החוקי אינו מעורר כל חשד (ראו בפסקה 44 לחוות דעתו).

גישתו של חברי מבוססת על כך שמחד גיסא, מקובל עליו שהתחליף החוקי של הצו הינו בגדר "תעודה ציבורית שוות ערך לצו מקורי" (פסקה 37 לחוות דעתו), אולם, מאידך גיסא, עמדתו היא כי: "מטבע הדברים, תחליפיהם החוקיים של צווי הירושה המקוריים הינם בעלי פוטנציאל גדול יותר לזיוף, בהשוואה לצו המקורי גופו" (פסקה 44 לחוות דעתו).

גם אם מקבלים את גישתו של חברי לעניין היותו של התחליף החוקי מועד יותר לזיופים, סבורני כי את המסקנה שמסיק מכך חברי, לפיה על גורמי לשכת רישום המקרקעין לפנות לבית המשפט או בית הדין שהוציא את הצו והנפיק את התחליף החוקי, גם כשלא מתעורר כל חשד לגבי האוטנטיות של התחליף החוקי, יש לסייג כך שתחול רק ככל שמוקנית לגורמי לשכת רישום המקרקעין גישה ישירה, באמצעות המחשבים המשרתים אותם, לאותן החלטות וצווים.

לעניין הטלת חובה כאמור, בלא שקיימת גישה ישירה, קבע בית המשפט המחוזי את הדברים הבאים:

"...רשמת המקרקעין העידה לפני ביהמ"ש קמא כי הלשכה בה היא עובדת מבצעת למעלה מ-300 פעולות ביום וכי אם היה קיים נוהל "על כל פעולה להתקשר טלפונית לא נוכל לבצע אף רישום. לא נוכל לרשום משכנתאות" (עמ' 25 לפרוט'). גם בוחנת העסקאות העידה שהיא לבדה בוחנת כ-60-70 עסקאות רישום ביום עבודה (עמ' 66 לפרוט'). קביעה כי חובת הזהירות שהייתה מוטלת על לשכת רישום המקרקעין כללה גם את החובה ליצור קשר טלפוני עם הגורם שהנפיק את הצו או המסמכים בגינם מתבקש הרישום על מנת לוודא מולו את האוטנטיות שלהם, מטילה נטל כבד על לשכות רישום המקרקעין, שהוא בעל השלכות לגבי יכולתן להעניק שירות סביר לכלל הציבור הנדרש לשירותיהן. רשמת המקרקעין העידה בתצהירה כי באותה התקופה, בהיעדר אמצעים טכנולוגיים מתאימים, הציפיה כי בוחני העסקאות יבצעו בדיקה בכל תיק לרישום ירושה מול הגורמים הרלוונטיים שהנפיקו את הצו הייתה גורמת להכבדה רבה ולעיכובים ברישומים השוטפים (סעיף 21ד' לתצהירה) ועדותה זו מקובלת עליי. חיוב לשכת רישום המקרקעין להתקשר תמיד ולברר אם צו הירושה הוא אותנטי, גם אם אין כל חשד לגביו, היא דרישה חסרת תקדים ובעלת השלכות רוחב משמעותיות" (שם, בפסקה 11).

דברים אלו מקובלים עליי.

יצוין כי מהטיעונים שנטענו בפנינו עולה כי גישה ישירה להחלטות וצווים כאמור קיימת מזה מספר שנים, כך שהערתי לעיל רלוונטיות לאירועים שלפני קיומה של אותה גישה.

עוד אבקש להדגיש ולהבהיר כי הערתי לעיל מתייחסת רק למצב בו התחליף החוקי אינו מעורר חשד.

אבהיר כי הערתי לעיל אין בה כדי לשנות את התוצאה בענייננו, וזאת לאור הטעמים שלהלן: ראשית, הפער עליו עמד חברי בין האמור בבקשתו של עו"ד דויטש לבין מהות המסמך שצורף לה, היה אמור לעורר חשד ולהניע בדיקה מתאימה; שנית, מתברר כי במועד הרלוונטי הייתה לגורמי לשכת רישום המקרקעין נגישות לצווי בית הדין הרבני ולא נעשה בה שימוש משום שהמידע היה חלקי ולעיתים לא עדכני. נימוק זה אינו מקובל עליי, שכן היותו של המידע חלקי ולעיתים לא עדכני אין בו כדי להצדיק את אי השימוש בו ככלי שעשוי כן ללמד (באותם מקרים בהם המידע קיים ועדכני מספיק) על זיוף.

77. שלישית – חברי עמד בחוות דעתו על כך שאחריותה של לשכת רישום המקרקעין אינה מוחלטת וגם אין לצפות ממנה לנקוט בכל האמצעים שניתן להעלות על הדעת אלא באמצעים סבירים בלבד (פסקה 35 ופסקה 47 סייפה). דברים אלו ראויים לדעתי להדגשה לאור הטיעון שהושמע בפנינו ולפיו יש לקבוע מעין אחריות מוחלטת של לשכת רישום המקרקעין למעשי תרמית שניתן היה לגלותם, או הסדר הקרוב לאחריות מוחלטת כאמור (כגון היפוך נטל הראיה במקרים בהם מתגלית תרמית שהביאה לרישום שאינו נכון). כעולה גם מחוות דעתו של חברי, לא זהו הדין.

יחיאל כשר
שופט

הנשיא יצחק עמית:

אני מסכים לפסק דינו של חברי, השופט א' שטיין, וכן להערותיו של חברי השופט י' כשר.

יצחק עמית
נשיא

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט א' שטיין.

ניתן היום, כ"ג באלול התשפ"ה (16 ספטמבר 2025).

נשיא	יצחק עמית	אלכס שטיין	יחיאל כשר
	שופט	שופט	שופט

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

יצחק עמית 54678313-299/24
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה