

17.17x22.05	1	עמוד 53	הארץ - the marker week	05/08/2016	54533617-4
עו"ד יוסי ויור - 17050					

53

אין הגנה
פסק דין שהתקבל באחרונה בבית המשפט העליון מזכיר שוב כי הערת אזהרה בטאבו אינה מקנה הגנה מוחלטת לרוכש נדל"ן

נדל"ן מלים בקבלנות

עסקות מקרקעין יוסי ויור

הערת אזהרה בטאבו אינה מקנה הגנה מוחלטת לרוכש נדל"ן

איזו הגנה נותנת הערת האזהרה לרוכש נכס?

- הערת האזהרה אינה יוצרת שום זכות ואינה נותנת עדיפות למי שרשם אותה
- הערת האזהרה, כשמה כן היא – היא רק הודעה למי שמעיין ברישום שעליו להיזהר, מאחר ובעל הקרקע כבר התחייב לעשות בקרקע פעולה כלשהי
- החוק קובע כי מרגע רישום הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בצו מבית המשפט או בהסכמת האדם שלזכותו נרשמה ההערה

פסק דין שהתקבל באחרונה בבית המשפט העליון מעלה שוב את סוגיית החשיבות של רישום הערת אזהרה על נדל"ן שנרכש, וגם מזכיר את המורכבות של הנושא גם במקרה שנרשמה הערת אזהרה. העליון נדרש להתייחס לשאלת ביצוע שתי עסקות מקרקעין מנוגדות על אותה קרקע. בעסקה הראשונה, שבוצעה לפני כ-40 שנה, הרוכש לא רשם הערת אזהרה בטאבו. בשלב מאוחר יותר, מתו גם המוכר וגם הקונה – ואת הקרקע ירשה בתו של המוכר, שלא ידעה על העסקה. היא מכרה את הקרקע לצד ג', וזה מיהר ורשם הערת אזהרה כנדרש. בית המשפט נדרש לקבוע איזו משתי העסקות על הקרקע תקפה, ואיזו צריכה להיות מבוטלת. בפסק הדין כינו השופטים את המקרה "תאונה משפטית מצערת בין שתי עסקות מקרקעין נוגדות" – אבל בסופו של דבר, בית המשפט קבע כי הקונה הראשון של הקרקע, שלא רשם הערת אזהרה, איבד את זכותו בנכס. רבים נוטים לחשוב כי רישום הערת אזהרה מקנה הגנה מוחלטת לרוכש, אבל אין זה נכון. החוק קובע כי בעסקת מקרקעין הבעלות עוברת לידי הרוכש רק בגמר רישום הנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). עד לשלב הרישום הסופי, כל מה שיש לרוכש זאת התחייבות חוזית של המוכר, אבל הרוכש אינו הבעלים של הנכס. הפחד הגדול של כל רוכש הוא שאינו קונה נכס שכבר נמכר לאדם אחר לפניו, או שהמוכר הוא אכן הבעלים האמיתי – ולא רשם עצמו במרמה כבעל הנכס.

הכלל בחוק קובע שאם ערך הסכם למכירת נכס, ולפני שהנכס עבר על שם הרוכש הוא נמכר לאדם אחר, הרי שזכותו של הרוכש הראשון תהיה עדיפה. זאת, למעט מקרה שבו הרוכש השני השלים את העברת הנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין, שילם תמורה ופעל בתום לב ולא ידע על המכירה הראשונה. החוק גם קובע שמי שרכש זכות במקרקעין כשהוא מסתמך על הרישום הקיים בטאבו, זכותו תגבר אף אם הרישום לא היה נכון. לכאורה, מפסיקת העליון יכולה להתקבל תחושה שרישום הערת אזהרה מקנה הגנה מוחלטת לרכישה ולכספים ששולמו, אבל אין זה המצב. בניגוד למה שנוהגים לחשוב, הערת אזהרה אינה מהווה "שרשרת ומנעול" המבטיחים את העסקה למי שרשם את ההערה, מכיוון שהיא אינה משנה בעלות ואינה מקנה זכויות – אלא רק גורמת לכך שלאחר שנרשמה, המי רשם (הטאבו) לא ירשום עסקות אחרות הנוגדות את ההערה.

לכן, אין בהערת האזהרה כשלעצמה למנוע מהמוכר למכור את הקרקע אחר כך לאחרים – ובכל מקרה, גם מי שנרשמה לזכותו הערת האזהרה, ייאלץ להוכיח, במקרה של מחלוקת, שההערה נרשמה כיאות, כדין ובתום לב, וכי העסקה הושלמה.



לשכת רישום המקרקעין בתל אביב צילום: עופר וקנין

בפסק הדין האמור, בית המשפט העליון הדגיש כי יש לנקוט גישה מחירה כלפי מי שלא פעל לרישום הערת אזהרה במשך שנים ארוכות. עם זאת, בית המשפט הדגיש כי אי רישום הערת אזהרה אינו מוביל בהכרח לתוצאה של הערפת העסקה המאוחרת יותר. העליון ציין כי במצב שבו הרוכש בעסקה השנייה, המאוחרת יותר, לא ביצע את העסקה בתום לב, אז המשמעות תהיה הפוכה – והעסקה הראשונה תהיה עדיפה.

הכותב הוא עורך דין מומחה בעסקות מקרקעין ומשרד ויור ליברובסקי