



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 8124/18

ע"א 8128/18

ע"א 8157/18

לפני :
כבוד השופט י' עמית
כבוד השופט ד' מינץ
כבוד השופט ע' גרוסקופף

המערערים בע"א 8124/18 : יורשי המנוח עו"ד אלקנה ביישיץ

המערער בע"א 8125/18 : יעקב ז'אק רוט

המערער בע"א 8157/18 : גיל תורג'מן

נ ג ד

המשיבים בע"א 8124/18
ובע"א 8157/18 :
1. יעקב ז'רוט
2. מירון אהרון רון
3. שפרה אחסטרובה
4. יורם סרוסי
5. אליהו גברי
6. לשכת רישום מקרקעין נתניה
7. בנק מזרחי טפחות בע"מ
8. שמואל פנט
9. מאיר רוט
10. יוסי כהן
11. גיל תורג'מן
12. אורן גזיאל
13. משה כהן
14. דב (ברט) וינברג
15. שמעון (קוסט) שגיא
16. דני אסולין
17. אתי אסולין

המשיבים בע"א 8128/18 :
1. לשכת רישום מקרקעין נתניה
2. יורשי המנוח עו"ד אלקנה ביישיץ
3. גיל תורג'מן

ערעורים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד
בת"א 050968-03-14 שניתן ביום 04.10.2018 על ידי כבוד
השופט א' שוורץ

תאריך הישיבה : כ"ו בסיון התש"ף (18.06.2020)

בשם המערערים בע"א 8124/18,
הם המשיבים 2 בע"א 8128/18
והמשיבים 11 בע"א 8157/18 :
עו"ד בת שבע אדיב

בשם המערער בע"א 8128/18,
הוא המשיב 1 בע"א 8124/18
ובע"א 8157/18 :

עו"ד איתן ארז ועו"ד יואב רז

בשם המערער בע"א 8157/18,
הוא המשיב 11 בע"א 8124/18
והמשיב 3 בע"א 8128/18 :

עו"ד רות וקסמן (שאלתיאל)

בשם המשיבה 6 בע"א 8124/18
ובע"א 8157/18,
היא המשיבה 1 בע"א 8128/18 :

עו"ד אפי יגל

בשם המשיב 15 בע"א 8124/18
ובע"א 8157/18 :

עו"ד רמי בזה

פסק-דין

השופט י' עמית:

1. שלושה ערעורים על פסק דינו של בית משפט המחוזי מרכז-לוד (כב' השופט א' שוורץ) מיום 4.10.2018 בת"א 50968-03-14. עניינם של הערעורים בתביעת רשלנות נגד עורכי דין וגורמים נוספים, בגין מעורבותם בעסקת מכר מקרקעין הידועים כחלקה 245 גוש 8274 בעיר נתניה (להלן: המקרקעין).

המקרקעין נמכרו על ידי אדם שזהותו אינה ידועה ונחזה להיות הבעלים הרשום של המקרקעין (להלן: המתחזה). בחלוף זמן-מה, גילה על דבר העסקה המערער בע"א 8128/18 (להלן: רוט), הטוען לבעלות במקרקעין, ודרש את ביטולה. בין רוט לבין רוכשי המקרקעין הושגה הסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין, ולפיה תדחה תביעתו של רוט במישור הקנייני. המתחזה נעלם, ומכאן תביעתו של רוט נגד שורה של גורמים (17 במספר) שהיו קשורים למקרקעין או לעסקה, לפיצוי כספי בגין נזקיו הנובעים מאובדן המקרקעין. אוסיף ואציין כי תביעתו של רוט נגד מרבית הנתבעים נדחתה בהסכמה, משהתברר כי לא היה להם חלק במעשה התרמית. ענייננו אפוא בנתבעים שיוחסה להם רשלנות בגין שימוש במסמכים מזויפים באמצעותם התבצעה העסקה והם לשכת רישום המקרקעין ובעיקר עורכי הדין שייצגו את המתחזה.

רקע עובדתי רלוונטי

2. יעקב ז'ק רוט הוא אזרח בלגיה הנושא תעודת זהות ודרכון בלגיים. המקרקעין נרכשו בשנת 1950 על ידי אביו של רוט, ולאחר פטירתם של שני הוריו, ירש רוט את כל רכושם לרבות הזכויות במקרקעין. לצורך רישום זכויותיו במקרקעין, פנה רוט לעו"ד חיים קנת (להלן: עו"ד קנת) שהגיש בקשות לצווי ירושה. בשנת 1992 ניתנו צווי ירושה

להורים המנוחים, ורוט נרשם כיורשם היחיד. בצווי הירושה נפלה טעות ברישום סוג התעודה המזהה של רוט, כך שבצווי הירושה נרשמה תעודת הזהות הבלגית שלו שמספרה 002-0270235-48, אך תחת סוג התעודה המזהה נרשם דרכון בלגי ולא תעודת זהות. ביום 8.9.1993, בהסתמך על צווי הירושה ולאחר שנמסרו תצהירי זיהוי של אזרח ישראלי שזיהה את רוט כבעל המקרקעין, נרשמו זכויותיו של רוט במקרקעין בספרי רשם המקרקעין. הרישום כלל את הטעות בסוג התעודה המזהה כפי שהיה בצווי הירושה, קרי, הבעלות במקרקעין נרשמה על פי דרכון בלגי שמספרו 002-0270235-48.

3. בתקופה הרלוונטית עבדו יחד עו"ד תורג'מן (המערער בע"א 8157/18) ועו"ד בישיץ ז"ל (שיוורשו הם המערערים בע"א 8124/18). למרבה הצער, לאחר שמיעת הראיות ובטרם הוגשו הסיכומים בהליך קמא, נהרג עו"ד בישיץ בתאונת דרכים ויורשיו באו תחתיו כנתבעים).

במהלך חודש ספטמבר 2011 פנה המתחזה לעו"ד בישיץ וביקש כי ייצג אותו בעסקת מכירת המקרקעין. עו"ד בישיץ העביר את הטיפול במתחזה לעו"ד תורג'מן, שעבד עמו במשרד, ותחום עיסוקו במקרקעין. עו"ד תורג'מן נפגש עם המתחזה שהציג עצמו כז'ק רוט ואמר כי בכוונתו למכור קרקע שירש. לפגישה נוספת בין המתחזה ועו"ד תורג'מן הצטרף אדם בשם יהושע רוזנשטרוך (להלן: יהושע) אשר ביצע שליחויות משפטיות עבור עורכי דין שונים (ביניהם עורכי הדין בישיץ ותורג'מן) וניהל בעברו פרויקטים בתחום הבנייה. ביום 10.10.2011 המתחזה חתם על יפוי כוח בלתי חוזר למכירת המקרקעין, שמכוחו ייפה את כוחם של ארבעה עורכי דין, ביניהם עו"ד בישיץ ועו"ד תורג'מן, לפעול בשמו בכל פעולה שנדרשת בנוגע למקרקעין, לרבות מכירתם. ייפוי הכוח אומת על ידי עו"ד תורג'מן.

4. המתחזה החזיק בשני דרכונים, שבדיעבד התבררו כמזויפים: דרכון ישן שמספרו 002-0270235-48, שתוקפו מיום 26.2.1991 עד ליום 1.7.2001; ודרכון חדש שמספרו ED840005 שתוקפו מיום 23.7.2007 ועד ליום 22.7.2012. מאחר שבנסח רישום המקרקעין נרשמה הבעלות לפי דרכון מספר 002-0270235-48, עלה צורך לכאורה בעדכון מספר הדרכון הרשום בלשכת רישום המקרקעין למספר הדרכון החדש. לפיכך ערך עו"ד תורג'מן בקשה "לתיקון רישום – שינוי מספר דרכון" לה צורף תצהיר שנחתם על ידי המתחזה; תצהיר זיהוי של אחד בשם מאיר רוט לפיו הוא מכיר את ז'ק רוט וידוע לו כי הוא בעלי המקרקעין אשר נרשם בעבר לפי הדרכון הישן (גם תצהיר זה התגלה בדיעבד כמזויף); ואישור נוטריוני המאמת העתקים צילומיים של הדרכונים ונערך על ידי עו"ד נוטריון בשם ויטשנר (להלן: עו"ד ויטשנר).

הבקשה נמסרה ליהושע על מנת שיגישה ללשכת רישום המקרקעין, אך בבוקר הנסיעה המיועדת לעיר נתניה פגש יהושע במכר מספסל לימודיו, עו"ד שגיא, ויהושע ביקש מהאחרון להגיש את הבקשה בלשכת רישום המקרקעין. הבקשה אושרה, והמתחזה נרשם כבעלי המקרקעין לפי דרכון שמספרו ED840005.

5. ביום 8.11.2011 נחתם הסכם למכירת המקרקעין בין המתחזה לבין אלי גברי, שעסק בתחום הבנייה והנדל"ן (להלן: אלי). ביום 27.11.2011 נחתם הסכם לביטול המכר, שנעשה בהסכמת המתחזה ולבקשתו של אלי. הלה ביקש את ביטול ההסכם לאחר שהבין כי העסקה בתצורתה הנוכחית אינה כדאית דיה מבחינתו, ועדיף לו כי צד שלישי ירכוש את המקרקעין והוא יבצע את הבנייה במקרקעין. ביום 7.12.2011 נחתם הסכם חדש בין המתחזה לבין אהרון רון מירון, שפרה אחסטירבה, ויורם סרוסי (להלן יחד: הקונים), ולפיו האחרונים רכשו מהמתחזה את המקרקעין. על ההסכמי המכר חתם עו"ד בשיץ בשמו של המתחזה-המוכר כמיופה כוח.

6. נלך אחורה בזמן ונספר לקורא כי בשנת 2010 בחן רוט אפשרות למכירת המקרקעין באמצעות נציגו בישראל. הועברה לעיונו הצעה אך רוט סרב לה. באפריל 2013 ביקש רוט פעם נוספת למכור את המקרקעין, ואז גילה כי המקרקעין נמכרו זה מכבר ומוקם עליהם בית המצוי בשלבי בנייה סופיים. ביום 8.5.2013 הגיש רוט תלונה במשטרת ישראל על אודות מעשה מרמה, זיוף וגניבה של המקרקעין. סמוך לאחר מכן, פתח רוט בהליך משפטי נגד הקונים ובהמשך הוגשה התביעה מושא הערעורים.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

7. בפסק דינו של בית המשפט המחוזי נדונה שאלת התרשלותם של עורכי הדין תורג'מן, בשיץ ושגיא שנטען כי נטלו חלק בייצוגו של המתחזה ועשו שימוש במסמכים מזויפים. כך, על יסוד הדרכונים המזויפים והתייצבות המתחזה במשרד, נחתם ייפוי כוח לזכותו של עו"ד בשיץ, נערכה בקשה לתיקון רישום על ידי עו"ד תורג'מן, וזו הוגשה על ידי עו"ד שגיא ללשכת רישום המקרקעין. כן נדונה שאלת חבותה של לשכת רישום המקרקעין (להלן גם: המדינה), בטענה להתרשלות מצד רשמת המקרקעין (להלן גם: הרשמת) שאישרה את תיקון הרישום במספר הדרכון, על בסיס המסמכים שהוגשו.

8. בתמצית, בית המשפט עמד על כך שעורך דין הפועל לביצוע עסקת מכר במקרקעין נדרש לאשר את אותנטיות המכר מכוח הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 (להלן: תקנות הרישום) בנוסחן כיום ובמועד הרלוונטי. הענקת סמכות לעורך דין לאמת עסקה ואת זהותו של צד לעסקה מקימה חובת זהירות כללית,

והטלת אחריות כללית על עורך דין שלא מילא תפקידו כנדרש בתקנות הרישום מוצדקת בהיותו מונע הנזק היעיל ביותר. חובת הזהירות הקונקרטית של עו"ד תורג'מן כלפי רוט הופרה משהיו בפניו "סימני התראה" בדבר כשרותה של העסקה שלא ניתן היה להתעלם מקיומם. הדגש הושם על הדרכונים המזויפים, האחד נחזה כדרכון ישן שהוצא בשנת 1991 והשני נחזה כדרכון חדש שהוצא בשנת 2007. נקבע כי הדמיון בין תמונות המוכר בדרכונים, שצולמו לכאורה בפער של 16 שנים, היה אמור "לצלצל בפעמון אזהרה" כי דבר מה אינו תקין בזהות המוכר. התמונות הדומות היו בגדר "קצה חוט" שאילו נבחן על ידי עו"ד תורג'מן היה מעורר מודעות לתמרורי אזהרה נוספים: הגעת המתחזה למשרד ובקשתו לייצוג בעסקת מכר מקרקעין מבלי שהיה קונה למגרש; שליטתו של המתחזה בשפה העברית על אף היותו תושב חוץ; אי התאמות בין הדרכונים שהוצגו למקובל בדרכונים בלגיים; הצגת שני תצהירי זיהוי שונים מטעם אותו מאיר רוט ועוד.

9. אשר לעו"ד בישיץ, בית המשפט דחה את הטענה כי מעמדו בייצוג המתחזה בעסקת המכר היה שולי. מכוח ייפוי הכוח שניתן לו על ידי המתחזה, עו"ד בישיץ חתם על מסמכי עסקה שונים והם בקשה לרישום הערת אזהרה בגין העסקה עם אלי; טופס מש"ח; והסכמי המכר בין המתחזה לאלי ולקונים. עו"ד בישיץ קיבל שכר טרחה בגין הטיפול במתחזה, והן עו"ד תורג'מן הן עו"ד בישיץ ראו במתחזה כלקוחו של עו"ד בישיץ, והשניים שיתפו פעולה בייצוגו.

על כן נקבע כי אי זיהויו של המתחזה רובץ כמחדל גם לפתחו של עו"ד בישיץ, כמי שפעל לביצוע עסקת המכר מכוח ייפוי כוח בלתי חוזר. בנוסף, עו"ד בישיץ לא ניהל עם המתחזה שיחה מעמיקה בדבר הדרך שבה הגיע למשרדו, ולא עיין במסמכים שהגיש או עמד על זהותו; חתימתו על המסמכים השונים נעשתה מבלי שערך בדיקה מדוקדקת או אימת את זהותו של מייפה הכוח; עו"ד בישיץ פתח חשבון נאמנות עבור המתחזה, אך לא נכתבו בו פרטי הנהנה ועו"ד בישיץ לא מונה כנאמן; ולבקשת המתחזה, הכספים שבחשבון הנאמנות הועברו לחברת נש"מ (חברת נותן שירות מטבע, "Change") והדבר היה צריך לעורר את חשדו.

10. בית המשפט דחה את התביעה כנגד עו"ד שגיא, משנמצא כי שימש רק כשליח שהגיש את הבקשה לתיקון הרישום בלשכת רישום המקרקעין. כן נדחתה גם התביעה נגד לשכת הרישום. נקבע כי בהינתן שהיה מדובר בתיקון של פרטי הרישום ובעסקת מקרקעין שלא נערכה לפני רשמת המקרקעין אלא לפני עורכי דין, אין עסקינן בזיהוי של אדם על ידי הרשמת. משכך, גדר סמכויותיה של הרשמת הוגבל, והנטל של אימות זהותו של מבקש התיקון הוטל על עורך הדין שאימת את זהותו. בית המשפט קבע כי היה על הרשמת לבחון את הבקשה מבחינת התאמתה לפרטי מרשם המקרקעין וכן לבחון את

צירוף המסמכים הרלוונטיים בהתאם לנהלים. המסמכים והאישורים צורפו כנדרש, והרשמת פעלה בהתאם להנחיות המקצועיות של לשכת רישום המקרקעין. כן נדחתה טענת רוט באשר לקיומה של קנוניה שבחסותה תוקן המרשם והוכשרה עסקת המתחזה.

11. לצורך קביעת גובה הנזק, ביכר בית המשפט את חוות דעת שמאי המקרקעין שהוגשה מטעם אלי והקונים על פני חוות דעת השמאי שהוגשה מטעמו של רוט. בהתאם לחוות הדעת, גובה הנזק שנגרם לרוט כתוצאה ממכירת המקרקעין על ידי המתחזה הועמד על 1,600,000 ₪, הוא ערך המקרקעין נכון לראשית חודש פברואר 2012, המועד שבו הושלמה מרבית העברת הכספים בגין עסקת המכר.

12. לבסוף, בית המשפט עמד על כך שיש לראות את עו"ד תורג'מן ועו"ד בישיץ כמעוולים במשותף, החבים כלפי רוט ביחד ולחוד. הואיל ועו"ד תורג'מן היה הגורם העיקרי שטיפל בעסקת המכר, נקבע כי הלה אחראי ל - 60% מהנזק ועו"ד בישיץ ל - 40% מהנזק. עוד נקבע כי יש להטיל על רוט אשם תורם בשיעור 45%. זאת, מכיוון שאילו היה מסב את תשומת ליבו של עו"ד קנת שטיפל ברישום זכויותיו לטעות שנפלה ברישום סוג הזיהוי (תעודת זהות בלגית ולא דרכון בלגי), הדבר היה מונע את התשתית למכירת המקרקעין על ידי המתחזה. בהתבסס על עדות רשמת המקרקעין נקבע, כי לו רוט היה פועל ומגיש בקשה לתיקון טעות סופר ברישום במהלך כמעט 20 השנים שחלפו מאז נרשם כבעל הזכויות במקרקעין מכוח ירושת הוריו, הרי שהיה נמצא בתיק הטאבו צילום של הדרכון הנכון. אם הצילום היה בנמצא, היה ניתן להשוות את צילום הדרכון המזויף לצילום הדרכון האמיתי במועד ביצוע העסקה על ידי המתחזה, והתרמית הייתה נחשפת.

13. בהתחשב באמור לעיל חויבו עורכי הדין תורג'מן ובישיץ לשלם לרוט ביחד ולחוד סך של 880,000 ₪, בחלוקה פנימית לפיה עו"ד תורג'מן יישא בסך 528,000 ₪ ועו"ד בישיץ בסך של 352,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית החל מיום 1.2.2012. כן חויבו עורכי הדין תורג'מן ובישיץ בהוצאות משפט ושכר טרחה לזכות רוט, ואילו רוט חויב בשכר טרחת עו"ד שגיא ולשכת רישום המקרקעין.

מכאן שלושת הערעורים המאוחדים שבפנינו.

טענות הצדדים

14. בערעוריהם, העלו עו"ד תורג'מן ועו"ד בישין (להלן יחד: עורכי הדין) טענות דומות, שעיקריהן יוצגו יחד להלן. טענתם המרכזית היא כי התנהגותם כעורכי דין הייתה סבירה בנסיבות העניין, וקביעת בית המשפט המחוזי לפיה היו בפניהם "סימני התראה" הינה חכמה שבדיעבד. נטען כי התנהלותו של המוכר-המתחזה לא היתה חריגה; איש מהמעורבים לא חשד בהתחזות; ודרישה כי עורכי דין יבצעו תחקירים ובדיקות על לקוחותיהם היא גזירה שציבור עורכי הדין לא יכול לעמוד בה ולה השלכות רוחב. עוד לשיטתם, מסקנת בית המשפט לפיה הבדיקות שעשו היו שטחיות ובלתי מספקות צריכה הייתה להביא לחיובם של גורמים אחרים שהיו מעורבים בעסקה, כגון לשכת רישום המקרקעין. בנוסף נטען כי גם אם הייתה רשלנות, מעשה המרמה מנתק את הקשר הסיבתי לנזק, והיה נכון לייחס לרוט אשם תורם של 100%.

יורשי המנוח עו"ד בישין (שיכנונו להלן לשם הנוחות: עו"ד בישין) הוסיפו וטענו כי אין לגזור מהאחריות שהטיל בית המשפט על עו"ד תורג'מן את אחריותו של עו"ד בישין. זאת, בין היתר, מכיוון שעו"ד בישין לא נטל תפקיד מרכזי בייצוג המתחזה, והמתחזה הגביל את היקף שליחותו לפתיחה וניהול חשבון נאמנות ולחתימה בשמו. נטען כי בית המשפט ביסס את חבות עורכי הדין על חובת הזהירות המוטלת על עורך דין מכוח תקנה 16 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, שחלו במועד הרלוונטי (להלן: תקנות הרישום 1969), שעניינה בזיהוי צדדים לעסקת מכר. עם זאת, בית המשפט לא דק פורתא בהבדל שבין העסקה הקניינית לבין העסקה הרישומית. להבדיל מעורך הדין מטעם הקונים, עורכי הדין תורג'מן ובישין לא ביצעו פעולה כלשהי בהליך רישום עסקת המכר ולא פעלו מכוח התקנות האמורות, כך שנשמט הבסיס לחיובם.

עוד טען עו"ד בישין כי בקביעותיו, בית המשפט המחוזי רוקן מתוכן את הוראת סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961, לפיה ייפוי כוח שחתימת הלקוח עליו אושרה בכתב על ידי עורך דין אינו טעון אישור אחר, ואת הוראת סעיף 19 לחוק הנוטריונים, התשל"ו-1976 לפיה אישור נוטריוני הוא ראייה מספקת בהליך משפטי. זאת ועוד, היה מקום לשיטתו לנכות מהסכום שבו העריך בית המשפט את המגרש, את החלק היחסי של תשלומי החובה (מס שבח והיטל השבחה) ותשלומים אחרים, שבכל מקרה היו מוטלים על רוט כבעלים של המקרקעין בעת מכירתם, בסכום מצטבר בערכי קרן לכ- 370,000 ₪.

15. בתגובה טען רוט כי טענות עורכי הדין נדחו על ידי בית המשפט המחוזי, והואיל וקביעותיו מבוססות על ממצאי עובדה ומהימנות אין מקום להתערבותה של ערכאת הערעור. לעניין הוכחת זהותו כבעל המקרקעין ולעניין חבותם של עורכי הדין, הפנה רוט

לנימוקי בית המשפט, והוסיף כי השוואת התמונות, התאריכים והשמות בין הדרכונים והמסמכים הקיימים בלשכת רישום מקרקעין וברשם לענייני ירושה, היו אמורים לעורר את חשדם של עורכי הדין. זאת, בפרט כשמדובר בעורך דין בעל ניסיון בעסקאות במקרקעין (עו"ד תורג'מן) ועורך דין שהיה בעברו חוקר פרטי (עו"ד בישין). התנהלות המתחזה היתה צריכה לעורר את חשדם בזמן אמת, כך שהיה עליהם לערוך בדיקה מינימלית אודותיו. נטען כי עו"ד בישין היה שותף מלא ובכיר בייצוגו של המתחזה לצורך ביצוע העסקה. במחדליו, שבאו לידי ביטוי בין היתר בפתיחת חשבון הנאמנות והעברת הכספים שבו לחברת נש"מ, פעל עו"ד בישין בניגוד לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000 (להלן: חוק איסור הלבנת הון) וחסם את האפשרות להביא ללכידת המתחזה.

16. בערעור מטעמו, טען רוט כנגד הקביעה כי יש לייחס לו אשם תורם בכלל ובשיעור שנקבע; על דחיית התביעה נגד לשכת רישום המקרקעין; דחיית חוות דעת השמאי מטעמו לעניין שווי הקרקע; ואי פסיקת פיצוי לזכותו בגין עוגמת נפש ואובדן רווח יזמי.

לטענתו של רוט, לא היה מקום לייחס לו אשם תורם מכיוון שגם אם היה מתברר כי מספר הזיהוי שלו סווג במרשם המקרקעין כ"דרכון" ולא כתעודת זהות, תיקון הטעות לא היה מונע את מעשה המרמה, ומן הסתם המתחזה היה מזויף תעודה אחרת, ועורכי הדין היו פועלים בצורה זהה. גם אם היתה מוגשת בקשה לתיקון פרטי הזיהוי, לא היה צריך למסור צילום של התעודה המזהה לפי נהלי הטאבו בשנת 1993, כך שבמקרה כזה לא היה בתיק צילום של מסמך אמיתי אותו ניתן היה להשוות לדרכון המזויף. רוט שב וטען כי רשמת המקרקעין התרשלה בתפקידה, בין היתר בכך שהסתפקה בתצהיר הזיהוי הלקוני והמזויף בחתימתו של מי שהתחזה בשם מאיר רוט ושניתן בניגוד לנהלים; לא עיינה בתיק המקורי בטרם אישרה את עסקת המכר; ולא חשדה בתצהירו המזויף של המתחזה ובחתימות על הדרכונים ועל יתר המסמכים. לדידו של רוט, היה על לשכת רישום המקרקעין לבחון את העסקה ביתר הקפדה בהינתן שמדובר במקרקעין שלא נעשתה בהם פעולה מזה 20 שנה. נטען כי העובדה שהרשמת פעלה בהתאם לנהלים שגויים לא מסירה את האחריות מלשכת רישום המקרקעין לניהול תקין של המרשם; וכי על רשם המקרקעין לערוך בדיקות מינימליות למסמכים המוצגים בפניו, לוודא שפרטי הצדדים המופיעים בהם אותנטיים, ולהכשיר את עובדיו בזיהוי דרכונים. תוצאת פסק הדין שומטת את הקרקע תחת חובותיה של לשכת רישום המקרקעין, ומביאה לכך שעל בעל מקרקעין לבדוק כל כמה חודשים כי הנכס שבבעלותו לא נגנב מאחר שלא ניתן לסמוך על המדינה או על עורכי דין שיעשו את עבודתם נאמנה.

בשולי הטענות ביקש רוט כי בית משפט זה יורה על החזר מלא של אגרת בית המשפט בהליך קמא ועל ביטול ההוצאות שנפסקו לחובתו לטובת המדינה.

17. כנגד טענות אלה שבערעור רוט, השיבו עורכי הדין, בין היתר, שאין מקום להפחית מהאשם התורם שיוחס לרוט ואף להיפך, משנתברר כי רוט הפקיר את המקרקעין פיזית ורישומית במשך שנים רבות, על אף שבנו שוהה בארץ. מחדלו של רוט גדול עוד יותר בהינתן שבשנות השמונים, האפוטרופוס הכללי התרשם כי מדובר בנכס נטוש ונרשמה הערה לזכותו, הערה שבוטלה רק בתחילת שנות התשעים, עת נרשם רוט כבעלים של המקרקעין מכוח ירושת הוריו. עוד נטען כי אילו רוט היה מגיש בקשה לתיקון טעות סופר הרי שהיה נדרש לצרף תעודה המהווה בסיס לזיהוי. במקרה כזה, היה בתיק בלשכת רישום המקרקעין צילום דרכונו האמיתי של רוט וניתן היה לחשוף את הזיוף.

עורכי הדין תורג'מן ובישיץ טענו כי ללשכת רישום המקרקעין יש יותר כלים, ידע וניסיון באיתור מתחזים מאשר לעורכי דין, וככל שפסק הדין ישאר על כנו, הרי שעל לשכת רישום המקרקעין לשאת בחלק ניכר מהפיצוי.

18. המדינה טענה כי ערעורו של רוט יוצא מנקודת הנחה שההליך הזיהוי של המתחזה בוצע על ידי הרשמת, בעוד שהזיהוי נעשה על ידי עורכי הדין. המדינה סומכת ידיה על נימוקי בית המשפט המחוזי והוסיפה, בין היתר, כי לא היה על הרשמת לחשוד באישור הנוטריוני שנערך ע"י עו"ד ויטשנר; כי הימנעות רוט מלתבוע את עו"ד ויטשנר מונעת ממנו מלטעון נגד הרשמת ביחס לבקשה לשינוי הרישום; אין ממש בטענה כי השוני בין החתימות והשמות במסמכים השונים היה אמור לעורר חשד; והטענות כנגד נהלי לשכת הרישום הינן בגדר הרחבת חזית.

19. ולבסוף, המדינה, עו"ד תורג'מן ועו"ד בישיץ טענו כי רוט כלל לא הוכיח את בעלותו במקרקעין. בין היתר נטען כי רוט הודה כי האמור בתצהיר עדות ראשית מטעמו אינו מידיעתו האישית; מהתצהיר ומעדויותו עלו סתירות וקשיים בנושאים המהותיים להוכחת זכויותיו; הוא לא הכיר חלק מהמסמכים שהוגשו לצורך זיהוי ולא את עו"ד קנת שטיפל ברישומי כורש של הוריו; ולא זימן עדים חיוניים לתביעתו, דבר שצריך להיזקק לחובתו.

20. כעת, משהצגנו את המקרה ואת טענות הצדדים, נכריע במחלוקת שהונחה בפנינו.

21. אקדים מסקנה לדיון ואומר כי לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ועיינתי בחומר שהניחו בפנינו, הגעתי למסקנה כי דין ערעוריהם של עו"ד תורג'מן ועו"ד בישיץ להתקבל, ודין ערעורו של רוט להידחות. זאת, בעיקר מכיוון שלא ניתן לקבוע כי התמונות שעל גבי הדרכונים המזויפים היו בגדר "סימני התראה" שהיו צריכים לעורר את חשדם של עורכי הדין ולגרום להם לבצע בדיקות שייתכן והיו חושפות את התרמית. משכך, לא הוכחה התרשלות מצידם.

22. טרם נצלול לפרטי הפרטים, יש לשים תחילה נגד עינינו את הכלל לפיו אין דרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאי עובדה ומהימנות שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית. כוחו של הכלל נחלש במצבים מסוימים, למשל כאשר ממצאי הערכאה הדיונית מבוססים על ראיות בכתב, כאשר מדובר במסקנות להבדיל מעובדות, או כאשר ממצאי הערכאה הדיונית מתבססים על שיקולים שבהגיון ובשכל ישר או על סבירות של העדות (וראו, למשל, ע"פ 8146/09 אבשלום נ' מדינת ישראל, פסקה 19 והאסמכתאות שם (8.9.2011)). בענייננו, אין לערכאה הדיונית יתרון על פני ערכאת הערעור, באשר עסקינן במסקנה שניתן להסיק מתוך המסמכים שעמדו בפני בית המשפט המחוזי ומקביעותיו העובדתיות. מצאתי כי המקרה דנן אכן מצדיק את התערבותנו במסקנות הערכאה הדיונית, הכל כפי שיפורט להלן.

האם הוכחה בעלותו של רוט במקרקעין?

23. אפתח בהתייחסות לטענה כי רוט לא הוכיח את בעלותו במקרקעין.

הטענה מובילה אותנו למעין מעגל של האשמות – בעוד רוט טוען כי היה על הנתבעים לגלות כי לפנייהם עמד מתחזה, עונים לו אלה כי הוא עצמו לא הוכיח שהוא אינו המתחזה לבעלים הרשום. למקרא הטענה, עולה מול עיניו של הקורא דמותו האלמותית של קוני למל, אשר במר ליבו על כך שאחר התחזה לו בניסיון למנוע את שידוכו לבת הרב, מקונן בשירו: "אומרים כי אני, אינני אני, על כן אני נבהל; כי אם אני אינני אני, אז מי אני בכלל".

אך לא בקומדיה של טעויות עסקינן.

בענייננו, בית המשפט המחוזי קבע כי בעלותו של רוט במקרקעין הוכחה על בסיס מספר מסמכים: תמצית רישום רשמית ממרשם האוכלוסין בבלגיה באשר לפרטיו של רוט, מתורגמת לשפה העברית ומאומת בחותמת Apostille (להלן: תמצית הרישום);

העתק אישור רשמי של ממשלת בלגיה מיום 13.5.2013 לגבי זהות הוריו של רוט; העתק דרכונו; שטר מכר של המקרקעין; העתק מצווי הירושה; העתק מסמכים מתיק לשכת רישום המקרקעין; והעתק מאישור רישום זכויותיו של רוט במקרקעין.

המדינה טענה כי המסמכים שהוצגו לא מוכיחים קשר כלשהו בין רוט-מגיש התביעה לבין מספר הזיהוי של הבעלים הרשום בנסח המקרקעין (48-0270235-002). אמנם לפי תמצית הרישום שהונחה בפני בית המשפט המחוזי, אדם בשם Jacques Roth החזיק בתעודת זהות שהייתה פעילה בשנת 1993 ומספרה 48-0270235-002, אך אין היא כוללת הצהרה כי בעל תעודת הזהות משנת 1993 הוא הנושא את אחד ממספרי הדרכון באמצעותם הזדהה רוט-התובע (מוצג 9 לתיק המוצגים של המדינה). המדינה הציגה טעמים נוספים המחזקים לשיטתה את מסקנתה, וביניהם אי הצגת תעודת זהות בלגית על ידי התובע; הבדל בין שם המשפחה בהעתק הדרכון שהיה בתוקף בעת רישום הירושה לבין העתקי הדרכונים העדכניים יותר (Rot לעומת Roth); הצגת מסמכים שחלקם קטועים או חסרי מספרי זיהוי; וההסברים שסיפק רוט בעדותו מהם עולה כי רוט לא היה מעורב כלל ברישום הזכויות על שמו, לא ידע להסביר את האמור בתצהירו, ולא הכיר את עו"ד קנת שטיפל ברישום הירושה.

24. יש ממש בחלק מהטענות, וניתן היה לצפות כי בנסיבות בהן נטען להתרשלות בזיהוי של מאן דהוא כמתחזה, תוצג הוכחה חותכת לעניין זהותו של התובע בעלות במקרקעין. עם זאת, רשאי היה בית המשפט על סמך המסמכים שהוצגו בפניו ועל סמך התרשמותו מעדותו של מר רוט, להגיע למסקנה כי הוא רוט האמיתי, הבעלים הרשום של המקרקעין.

ויתור רוט על התביעה כנגד הקונים

25. עורכי הדין תורג'מן ובישיץ ורשמת המקרקעין טענו כי דין תביעתו של רוט להידחות מן הטעם שיכול היה לטרוף את המקרקעין מהקונים, על אף שאלה היו תמי לב. כידוע, תקנת השוק לפי סעיף 10 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 מגינה על מי שרכש מקרקעין בתום לב ובתמורה ובהסתמך על הרישום. ברם, לא כאשר ההסתמכות היא על מסמכים מזויפים הנוגעים לזהותו של המוכר (ע"א 2680/90 ט.מ. יצירה השקעות ופיתוח בע"מ נ' מוזאפאר, פ"ד מט(1) 649 (1995) (להלן: עניין יצירה); ע"א 6894/15 זלצר נ' אבירם, פסקה 6 לפסק דינו של השופט הנדל (7.9.2017) (להלן: עניין זלצר); ה"פ (מחוזי חי') 202/03 האפוטרופוס הכללי נ' בנק דיסקונט למשכנתאות (20.11.2005)). מכאן הטענה שרוט יכול היה להחזיר את המקרקעין לבעלותו אילולא ויתר לקונים על זכותו הקניינית.

דין הטענה להידחות. אכן, רוט יכול היה לעמוד על זכותו הקניינית, ובמקרה כאמור, היינו עדים לתסבוכת משפטית קשה, בהתחשב בכך שהקונים כבר בנו את בתייהם על המקרקעין. לסופו של יום, תסבוכת משפטית זו הייתה מביאה אותנו לאותו מקום, באשר אם רוט היה מתמיד בתביעתו נגד הקונים תמי הלב, הם היו מגישים מן הסתם הודעת צד שלישי כנגד עורכי הדין תורג'מן ובישיץ ורשם המקרקעין, או מגישים תביעה נפרדת ומבקשים לאחדה עם תביעתו של רוט כנגדם. לדידי, יש לשבח את רוט על הצעד הג'נטלמני בו נקט, בכך שהניח את הקונים תמי הלב לנפשם, ומנע תסבוכת משפטית ואנושית גדולה יותר.

אף על פי כן, מצאתי כי דין טענותיו של רוט להידחות כפי שיוסבר להלן.

אחריות מקצועית של עורך דין

26. על חובת הזהירות בה חייב עורך דין בנסיבות דומות, עמדתי בע"א 7485/10 פנטהאוז רחמני נכסים (1997) בע"מ נ' עו"ד פפר (27.2.2012) (להלן: עניין רחמני). גם באותו מקרה היה מדובר במתחזה שמכר מקרקעין, גם שם היה מדובר במקרקעין בנתניה, וגם שם נעלם המתחזה המתוחכם אל תוך הצללים לאחר ביצוע התרמית. אביא מדבריי שם שאוזכרו גם בפסק דינו של בית המשפט המחוזי:

"חובת הזהירות של עורך הדין כלפי לקוחו היא מן המפורסמות שאינן צריכות ראיה ואין צורך להרחיב על כך את הדיבור. הפסיקה אף הרחיבה את חובת הזהירות של עורך הדין גם כלפי צדדים שלישיים שאינם לקוחותיו של עורך הדין (ע"א 37/86 לוי נגד שרמן, פ"ד מד(4) 446 (1990); ע"א 2725/91 היינוביץ' נגד גלעדי, פ"ד מח(3) 92 (1994); ע"א 1170/91 בכור נגד יחיאל, פ"ד מח(3) 207 (1994); ע"א 2625/92 סילביו נחום, עו"ד נגד דורנבאום, פ"ד נח(3) 385 (2004)).

עורך דין הוא 'מונע נזק' יעיל וזול, אך לא ניתן להטיל עליו חובה אבסולוטית למנוע נזק. עורך דין אינו בלש או חוקר פרטי, לא עומדים לרשותו אמצעים טכניים מיוחדים לגילוי מעשי זיוף והתחזות, וגם עורך דין זהיר ומיומן עלול ליפול קרבן לנוכל מיומן. השאלה האמיתית והעיקרית הצריכה לענייננו היא אחת: האם בפני עורכי הדין, או מי מהם, עמדו 'סימני התראה' שצריכים היו לעורר את חשדם".

המקרה שלפנינו אינו מצריך להגדיר או לגדר או חובת הזהירות של עורך הדין כלפי מי שהוא אינו לקוחו (וראו ע"א 2599/13 הרמן נ' עלדור, פסקה 32 (3.9.2015) (להלן: עניין הרמן); ע"א 3521/11 וגנר נ' עבדי, פסקה 21 (22.6.2014)). טענות הצדדים בערעורים שלפנינו התמקדו בשאלת קיומה של רשלנות, ובכך יתמקד גם דיוננו.

27. בדומה ליחסים שבין עורך דין ולקוחו, רמת ההתנהגות הנדרשת מעורך הדין "אינה עולה על רמת ההתנהגות הנדרשת – לפי הנסיבות – מעורך דין סביר; לא יותר מכך אך גם לא פחות מכך" (ע"א 4166/00 שטרית נ' ובר, פ"ד נה(4) 958, 960 (2001)). "עורך דין סביר" הוא, אפוא, עורך דין שעם גילויים של 'סימני התראה' פועל להסרת החשד שהם מעוררים" (עניין הרמן, בפסקה 34). עוד אביא מדברי השופט הנדל ברע"א 2911/13 סעדיה נ' עזבון המנוח כרמי, בפסקה 5 (20.11.2013):

"השאלה מתי הפר עורך דין את חובת הזהירות כלפי לקוחו לעיתים אינה פשוטה כלל ועיקר. ההכרעה בה מערבת שיקולים שונים ועשויה לדרוש להבחין בין מעשה או מחדל שעולה כדי התרשלות לבין מעשה או מחדל המוצא מקומו בגדר שיקול דעת מוטעה של עורך הדין. הגבול בין שני אלה עשוי להיות מטושטש ומלאכת שרטוט הקו שעובר ביניהם מחייבת עדינות וזהירות. כן המלאכה עשויה להיות תלויה רבות בנסיבותיו הקונקרטיות של המקרה".

אפנה לבחון אפוא את שאלת חבותם של עורכי הדין בנסיבות המקרה שבפניי.

האם ניצבו בפני עו"ד תורג'מן "סימני התראה" המצדיקים את חבותו?

28. בשלב זה ארחיב בתיאור הטעמים שהובילו את בית המשפט המחוזי למסקנה כי עמדו בפני עו"ד תורג'מן סימני התראה בדבר מעשה המרמה, באופן המצדיק את חבותו. אסביר מדוע לדעתי יש להגיע למסקנה שונה.

29. התמונות בדרכונים המזויפים: ניתן לומר כי על אינדיקציה זו הניח בית המשפט קמא את היסודות למסקנתו בדבר התרשלות עורכי הדין.

המתחזה הגיע למשרד עורכי הדין במהלך המחצית השנייה של חודש ספטמבר 2011, כשברשותו שני דרכונים מזויפים. האחד הונפק לכאורה כ-20 שנה קודם לכן, ביום 26.2.1991, והיה תקף במועד רישום הירושה; והשני הונפק לכאורה ביום 23.7.2007, 16 שנים לאחר הנפקת הדרכון הראשון. בית המשפט המחוזי בחן צילומים של הדרכונים בתמונת "שחור-לבן", וקבע כי הרושם המתקבל הוא שהתמונות שעל הדרכונים דומות

מאוד האחת לשנייה, והפער של 16 שנים לא ניכר על פני המצולם. השוואת תווי פניו של המתחזה עם התמונות שבדרכונים הייתה אמורה לגישה בית משפט קמא "לא רק לעורר אותות אזהרה, אלא לצלצל בפעמון אזהרה – כי דבר מה אינו תקין בזהות המוכר". על כן נקבע, כי עו"ד תורג'מן לא ערך בדיקה מעמיקה שמהותה בחינת המסמכים הקושרים בין זהות האדם שיושב מולו לבין נסח רישום הזכויות בלשכת המקרקעין, ובכך התרשל.

30. שבתי והפכתי בצילומי הדרכונים, שהוצגו על ידי הצדדים גם במסגרת ההליך דנן, והתקשיתי להצטרף למסקנתו של בית המשפט המחוזי. מצילומי הדרכונים עולה שוני בין התמונות, המתבטא לכל הפחות בגודל הראש, הטיית הראש וסוג צווארון החולצה שהמצולם לבש. על הבדלים אלו ואחרים עמד גם עו"ד תורג'מן בסיכומיו. אכן, כפי שציין בית המשפט, חזות פני המצולם בכל אחת מהתמונות לא מעידה על פער של 16 שנים בין צילומן, אך האם היה בדבר כדי לעורר בזמן אמת את חשדו של עו"ד תורג'מן? כמדומני שיש להשיב על השאלה בשלילה. כך, ובדומה נטען גם על ידי עו"ד ויטשנר, קשה לדעת אם שתי תמונות של אדם צולמו בפער של 16 שנים זו מזו, 13 שנים או 18 שנים, וניסיון לדייק בדברים כגון דא מועד להיכשל.

זאת ועוד, ניתן להעלות על הדעת כי במועד חידוש דרכון, יציג אדם תמונה שאינה בהכרח עדכנית למועד החידוש, ואף לא נטען וממילא לא הוכח, כי בבלגיה יש דרישה להמצאת תמונה עדכנית בעת חידוש דרכון. אף ניתן לסבור כי חזותו של אדם בוגר לא תשתנה באופן קיצוני במהלך השנים. כך, השוואה בין תמונות בין שני דרכונים שיש בהן שוני מסוים, לא תדליק אצל המתבונן נורה אדומה וחשד שמא מדובר בדרכונים מזויפים.

מכל מקום, וזה העיקר, אני מתקשה לקבוע כי היה בתמונות שעל הדרכונים כשלעצמן כדי לעורר את חשדו של עו"ד תורג'מן בזמן אמת ובמהלך העסקים הרגיל, ולהציב בפניו "פעמון אזהרה" ואף לא "אותות אזהרה" כי דבר מה אינו כשר בזהות מחזיק הדרכונים. עורך דין אינו בקר גבולות שאמור לדקדק בפרצופיהם של הנכנסים לגבולות המדינה ולהשוותם בעיון לתמונה שבדרכון. בהקשר אחר הזדמן לי לציין כי "בבואנו לבחון את המקרה שלפנינו באספקלריה של דיני הנזיקין, שומא עלינו להישמר שלא לחטוא בנטיה הטבעית של בחינת הדברים על פי מבחן התוצאה ובחכמה לאחר מעשה. בבחינת רכיב ההתרשלות, יש לבחון את סבירות ההתנהגות בעת התרחשותה, על פי הידוע 'בזמן אמת' ולא בדיעבד..." (ע"א 9705/11 גלט ברקוביץ נ' קרא, פסקה 25 (21.10.2014)). כפי שעולה מפסק דינו של בית המשפט המחוזי, לא התעורר בליבו של עו"ד תורג'מן חשד סובייקטיבי בקשר לדמיון שבתמונות בשני הדרכונים, ואיני סבור כי

ניתן לקבוע שהיה צריך להתעורר חשד כזה בזמן אמת, בהינתן התמונות שהוצגו ובמכלול נסיבות המקרה עליהם עוד אעמוד להלן.

31. פגמים נוספים בדרכונים המזויפים: בית המשפט ציין כי הדמיון בין התמונות בדרכונים הוא בגדר "קצה חוט" שאילו היה נבחן על ידי עו"ד תורג'מן היה מעורר תמרורי אזהרה נוספים. בין היתר, התייחס בית המשפט לכך שנתגלו אי התאמות בין הדרכונים המזויפים למקובל ונהוג בדרכונים בבלגיה: הדרכון הישן של המתחזה נשא ספרות בלבד, בעוד שהדרכון החדש נשא אותיות וספרות, כפי שנהוג בדרכונים בלגיים; הדרכון הישן, שהונפק ביום 26.2.1991, היה דרכון ביומטרי, אך רק בשנת 2004 החלה בלגיה להנפיק דרכונים ביומטריים; תוקפו של הדרכון הישן היה לעשר שנים, בעוד דרכונים בלגיים תקפים לחמש שנים בלבד; ואין חותמת "מבוטל" על הדרכון הישן, על אף שפג תוקפו ביום 1.7.2001.

לדידי, ניתן לצפות מעורך דין המגיש בקשה לתיקון רישום נסח שבבסיסה החלפת דרכון ישן בדרכון חדש, לוודא כי הדרכון הישן אכן מבוטל. חותמת "מבוטל" של הרשויות המוסמכות היא אינדיקציה לכך, והעדרה, יכול להדליק נורת אזהרה. לעומת זאת, לא מצופה מעורך דין להיות בקיא בחזותם ובמאפייניהם של דרכונים זרים של מאה עשרים ושבע מדינות מהודו ועד כוש, כגון תצורת הזיהוי שלהם ומשך תוקפם, ודרישה כאמור חורגת משקידה סבירה של עורך הדין. מכל מקום וכפי שהוסבר, איני סבור כי היה בדמיון בין התמונות שבדרכונים לעורר חשד שהצדיק קיום בדיקות כאמור, כך שאין לייחס לאי ההתאמות בדרכונים משקל רב או בכלל.

32. התנהלות המתחזה ונסיבות הגעתו למשרד: בית המשפט ציין נתונים נוספים לגבי העסקה והמתחזה שהיו אמורים לעורר את חשדו של עו"ד תורג'מן: נסיבות הגעת המתחזה למשרד היו עלומות ועו"ד תורג'מן לא ערך בירור בעניין זה; המתחזה הציג עצמו כאיש עסקים המתגורר מחוץ לארץ אך שלט בשפה העברית ולא סיפק הסבר לכך; על פי נסח מרשם המקרקעין, המתחזה אמור להיות תושב בלגיה, אך מספר הטלפון שלו התחיל בקידומת הבריטית +44 בעוד שהקידומת הבלגית היא +32.

33. כזכור, המתחזה פנה לראשונה לעו"ד בשיץ והופנה על ידו לעו"ד תורג'מן. בעדותו, שצוטטה על ידי בית המשפט המחוזי, סיפר עו"ד בשיץ כי "אני זוכר שהיה שם ברקע ששלח איתו (צריך להיות "אותו" – י"ע) מישהו מהבורסה (בורסת היהלומים ברמת גן, מקום משרדם של עורכי הדין – י"ע) [...] מה שכנראה קרה זה שהתקשר לקוח וקבע פגישה, אני לא זוכר אם הוא הודיע מראש שזה בנוגע למקרקעין או שהגיע האדון ואמר אני רוצה מקרקעין ואז אמרתי לו חכה ואז העברתי לעו"ד תורג'מן. זו הדינמיקה

פחות או יותר" (עמ' 196-197 לפרוטוקול). איני סבור כי מדובר בנסיבות כה עלומות, ואיני סבור כי אי עריכת בדיקה מפורטת ביחס לשאלה מי הפנה את המתחזה לעו"ד בישיץ, מהווה התעלמות מתמרור אזהרה. אכן, טבעי כי עורך דין מתעניין בדרך בה לקוח פלוני הגיע אל משרדו, ולו על מנת לרוות עונג מתשובתו של הלקוח כי קיבל עליו המלצה חמה מלקוח אלמוני נוכח כישוריו המקצועיים. אולם במצב הדברים הרגיל, עורך דין לא עורך ללקוח הפוטנציאלי חקירת שתי וערב מה הסיבה בגינה נזדמן אל משרדו. גם בעידן של חוק איסור הלבנת הון, החקירה והדרישה של עורך הדין אינן משתרעות מעבר לגבולות הסביר והנדרש על פי חוק זה. כדרכו של עולם, לקוחות פוטנציאליים מופנים לנותני שירותים לפי המלצות מפורטות יותר או פחות של מכרים כאלו ואחרים. לטענתו של עו"ד תורג'מן, המתחזה הציג עצמו כיהלומן, כרבים מלקוחותיו של עו"ד בישיץ שפנו לקבל ממנו שירותים. הנחה כי בנסיבות אלה הגיע המתחזה למשרד הינה סבירה על פניה, ולדידי אין לזקוף לחובתו של עו"ד תורג'מן שלא ערך בדיקות נוספות בעניין.

כך גם לגבי שליטתו של המתחזה בשפה העברית, ולא מן הנמנע שיהלומן יהודי, איש עסקים שמגיע לארץ הוא בעל זיקה לישראל ולכן שולט בשפה העברית. בהקשר זה יש לציין את טענתו של עו"ד בישיץ כי בדרכונים שהציג המתחזה נרשם כי הוא יליד תל אביב (יצוין כי בצילומי הדרכונים שהוצגו בפני מופיעה המילה "TEL-AVIV", הגם שלא ברור אם המילה מופיעה תחת הקטגוריה של מקום הלידה). אשר לקידומת הטלפון של המתחזה, גם אם עו"ד תורג'מן היה אמור לדעת כי מדובר בקידומת בריטית ולא בלגית – ואיני משוכנע כי הדבר הוא בגדר ידיעה שהיא נחלת הכלל – לא בהכרח היה מתעורר חשדו במתחזה, מאחר שהמתחזה טען כי הוא איש עסקים המתגורר בחו"ל. השערה כי יש לאיש עסקים בינלאומי קשרים למספר בריטי, הינה בגדר השערה סבירה בנסיבות המקרה.

34. מהלך העסקה: אתאר להלן את מהלך העסקה כפי שעולה מפסק דינו של בית המשפט המחוזי.

עו"ד תורג'מן נפגש עם המתחזה פעמיים או שלוש. במועד הפגישה הראשונה, שהתקיימה בעקבות הפנייתו של עו"ד בישיץ, המתחזה לא הציג קונה למקרקעין, ועו"ד תורג'מן הסביר כי מטרת הפגישה היתה היכרות בלבד. המתחזה הגיע עם העתק שטר המכר שעל פיו אביו המנוח רכש את המקרקעין, נסח רישום שהופק מהאינטרנט, ועם צווי ירושה. כשנשאל עו"ד תורג'מן אם המתחזה ידע ושלט במסמכי העסקה, ענה "כן". הוא התנהג כיורש רגיל. כשבא אליך מוכר אתה אומר לו תיתן לי את חוזה הרכישה שלך והוא אומר לך ירשתי ואתה אומר לו תראה לי שירשת והוא הביא את צווי הירושה שמתאימים למספר הדרכון בטאבו. הכלים זה זיהוי באמצעות ת.ז או באמצעות דרכון.

כשזיהית את הבן אדם אתה עובר לראות אם יש לו קשר לקרקע, אתה בודק את הקשר שלו ובדקנו וראינו שזה צווי ירושה שרשומים בטאבו" (עמ' 230 לפרוטוקול).

עו"ד תורג'מן העיד כי הפגישה השנייה נערכה לאחר "10 ימים אולי יותר" (עמ' 218 לפרוטוקול) ואליה הצטרף יהושע, שפעל כמתווך. ביום 10.10.2011 חתם המתחזה על הסכם שכר טרחה, ייפה את כוחו של עו"ד בשיץ לפעול בשמו למכירת המקרקעין, וחתם על בקשה לתיקון הרישום בטאבו. ייפוי הכוח והבקשה לתיקון הרישום אומתו על ידי עו"ד תורג'מן. לאחר מכן פנה המתחזה יחד עם יהושע למשרדו של עו"ד ויטשנר שאימת את ההעתיקים הצילומיים של שני הדרכונים. המתחזה סיפק לעו"ד תורג'מן שני תצהירי זיהוי מטעם מאיר רוט הנושאים תאריכים שונים (10.10.2011 ו-4.11.2011). לאחר שנאסף החומר, הוגשה הבקשה לתיקון הרישום ללשכת המקרקעין באמצעות עו"ד שגיא.

יהושע הציע למתחזה כי יאתר רוכש למקרקעין. יהושע העיד בבית המשפט המחוזי מטעמו של רוט, והסביר כיצד התגלגלה עסקת מכר המקרקעין:

"[...] חיפשתי איפה המיקום (של המקרקעין – י"ע) [...] חשבתי שזה יתאים למישהו משם.
ש: מי זה המישהו?
ת: לא מישהו ספציפי, ניסיתי אז וזה לא התאים, גם המחיר שהציעו היה ממש נמוך, ואותו רוט דחה את זה, הוא אמר שיש הצעות יותר טובות ואז התגלגל ופגשתי את יוסי כהן (מתווך נדל"ן מנתניה – י"ע) והצעתי לו את זה. הוא יחסית הביא מהר קונה, משם יצאה העסקה לדרך".

יהושע פנה ליוסי המתווך, שהציג קונה למקרקעין, הוא אלי שנזכר לעיל. אלי עסק בתחום הבנייה והנדל"ן, ויוצג בעסקה ע"י עו"ד וייס. ביום 8.11.2011 נחתם הסכם המכר בין המתחזה לבין אלי, על בסיס נסח עדכני ממרשם המקרקעין ולפיו המתחזה הוא בעל המקרקעין לפי מספר דרכון בלגי "מעודכן" ED84005. באישורו של עו"ד תורג'מן, עו"ד בשיץ פתח חשבון נאמנות עבור המתחזה, אליו אמורה הייתה להיות מועברת תמורת העסקה בסך 1.6 מיליון ₪.

אלי העיד כי סמוך לאחר החתימה על ההסכם ביקש לבטל את ההסכם בהסכמת המוכר. זאת לאחר שהבין כי עדיפה מבחינתו האפשרות שהמגרש יירכש על ידי צד ג' ואלי יבנה עבור הצד השלישי את הבתים על המגרש. ביום 27.11.2011 בוטל ההסכם בהסכמה לבקשתו של אלי, וביום 7.12.2011, כשלושה חודשים לאחר שהתייצב המתחזה במשרדי עורכי הדין, נחתם הסכם מכר חדש בין המתחזה לקונים.

35. הנה כי כן, לדידי, מהלך העסקה כפי שתואר על ידי בית המשפט המחוזי אינו כזה המגלה "סימני התראה" או מדליק "נורות אדומות" בדבר כשרותה של העסקה. נהפוך הוא, מתוך המתואר לעיל עולה כי לפנינו מתחזה קר רוח, נוכל ברמה גבוהה ששירר לסביבה נינוחות ללא שמץ של בהילות. המתחזה עמד על כך שהתמורה בעסקה תהיה ראויה ודחה הצעה בסכום נמוך. המתחזה נעתר לפניו משורת הדין לבקשת אלי לבטל את הסכם המכר עימו ולהחליפו בקונים אחרים. גם עו"ד וייס שייצג את הצד השני בעסקת המכר אישר כי העסקה לא התנהלה בצורה חריגה: "זה לקח חודש וחצי לפחות, לא דחקו בנו לחתום... לא הרגשתי שום לחץ או משהו חריג. יתרה מזאת הם עשו לנו טובה שנתנו לנו להחליף את הקונים. זה מראה שלא היתה בהילות או משהו שצריך לחשוש" (עמ' 121 לפרוטוקול הדיון).

בית המשפט המחוזי ציין כי בראשית חודש פברואר 2012 הושלמה העברת מרבית הכספים בגין עסקת המכר, וניתן לראות במועד זה או במועד סמוך לו כיום סיום עסקת המכר. משמעות הדבר היא, שהעסקה התנהלה החל מהמחצית השנייה של חודש ספטמבר 2011 ועד פברואר 2012, במשך כארבעה חודשים וחצי. גם בכך יש כדי ללמד כי המתחזה לא היה "לחוץ בזמן" באופן המעורר חשד. התנהלות זו של המתחזה לא מאפיינת את מי שמנסה להימלט עם כספי התמורה שהשיג במרמה בהקדם האפשרי ובטרם יחשף.

36. איני מוצא לתת משקל רב להמצאת שני תצהירי זיהוי של מי שהתחזה בשם מאיר רוט, שתוכנם דומה. תצהירים אלה נחזו כמאומתים על ידי עורך דין (וגם חתימתו של אותו עורך דין זויפה), והעובדה שמספר הרישיון של עורך הדין המאמת הוא 3606, אינה מהווה "תמורר אזהרה" כטענת רוט. נהפוך הוא, ככל שהמעין בתצהיר שת ליבו למספר הרישיון, הוא עשוי להתרשם כי מדובר בעורך דין ותיק, ומן הסתם גם אותו מאיר רוט הוא כבר מבוגר, בא בימים, שחתם על התצהיר בפני עורך דין ותיק המוכר לו.

אף איני רואה רבותא בכך שהמתחזה לא הציג קונה למקרקעין בפגישתו עם עורכי הדין, בהינתן כי לכאורה מדובר בתושב חוץ. כאמור, פרט לדרכונים, המתחזה הציג בפני עו"ד תורג'מן שטר מכר של המקרקעין משנת 1950 המעיד כי אביו רכש את המקרקעין, ושני צווי ירושה שונים החתומים על ידי גורם שיפוטי ולפיהם ז'ק (יעקב) רוט הנושא דרכון בלגי מס' 002-0270235-48 הוא היורש של הוריו המנוחים. מקובלת עליי הטענה כי הפגישה בכללותה אינה מעוררת חשד, ויש במסמכים שהוצגו דווקא לבסס את אמונו של עו"ד תורג'מן במתחזה ולהביאו למסקנה כי המחזיק בהם בעל זיקה

אותנטית למקרקעין. והשוו, בדומה, לעניין רחמני, גם שם הציג המתחזה מסמכי רכישה באופן שחזק את הרושם שהוא הבעלים האמיתי.

37. בית המשפט הבחין בין נסיבות המקרה שלפנינו לבין עניין רחמני, שם נדחתה תביעה רשלנות נגד עורך הדין בנסיבות בהן הציג המתחזה תעודות זהות ומסמכי עסקה שתאמו לפרטים בנסח לשכת המקרקעין. אלא שגם בענייננו פרטי הזיהוי בנסח (מספר הדרכון של הבעלים) תאמו לכאורה לדרכון שהציג המתחזה בפני עורך הדין. מה שהתבקש היה תיקון הרישום בנסח כך שיכלול את פרטי הדרכון החדש. על פניו מדובר בפעולה לגיטימית, שלא דווקא מדליקה "נורה אדומה".

38. לסיכום חלק זה של הדיון: בשונה מבית המשפט המחוזי, איני סבור כי היה בתמונות שבדרכונים המזויפים כדי לעורר את חשדו של עו"ד תורג'מן בזמן אמת, באופן שהטיל עליו חובה לבצע בדיקות נוספות בדבר זהות המתחזה-לקוחו. זאת כאשר נסיבות הגעתו של המתחזה לעו"ד תורג'מן ומהלך העסקה היו סבירים בנסיבות העניין, ואף בהם לא היה כדי לעורר "סימני התראה".

חבותו של עו"ד בישיץ

39. משהארכתי בדברים על סבירות פועלו של עו"ד תורג'מן, נקל עליי לקצר באשר לדחיית הטענות נגד עו"ד בישיץ.

40. איני מוצא לשנות מקביעתו העובדתית של בית המשפט המחוזי, ולפיה עו"ד בישיץ היה שותף מלא ובכיר בייצוגו של המתחזה לצורך ביצוע העסקה, קביעה המבוססת בראיות ובעדויות שנשמעו בפניו. אזכיר כי בית המשפט קבע שעו"ד תורג'מן היה הפעיל יותר מבין השניים, ועל בסיס זה נקבעה חלוקת האחריות ביניהם ביחס של 60-40%.

41. בית המשפט קבע כי חבותו של עו"ד בישיץ נובעת ממספר מחדלים שפורטו לעיל, לצד היותו שותף בייצוג עם עו"ד תורג'מן. כפי שהוסבר, איני סבור כי היה מקום להטיל אחריות על עו"ד תורג'מן על כך שלא חשד בתמונות בדרכונים המזויפים ולא ערך בירורים נוספים. ממילא אין להטיל אחריות על עו"ד בישיץ על כך שלא עמד על זהותו של המתחזה בשיחת ההיכרות עימו או לא ערך בדיקה מדוקדקת לגבי המתחזה עת חתם על מסמכי העסקה. גם אם חתם על מסמך ממסמכי העסקה בקלות ראש (עמ' 41 לפסק דינו של בית המשפט המחוזי, שורות 22-26) ונסמך לעניין זה על עו"ד תורג'מן,

אין הדבר מצדיק כי תוטל עליו חבות בנסיבות המקרה דנן, ועמדתי על כך שממסמכי הזיהוי שהציג המתחזה קשה היה להבחין ב"סימני התראה".

42. אשר למחדליו הנטענים האחרים של עו"ד בישיץ, איני סבור כי אי רישום פרטי הנהנה או אי מינויו כנאמן, מלמד על התרשלות. אציין כי במסגרת הערעור עו"ד בישיץ הציג דפי חשבון של חשבון הנאמנות ואישורי ביצוע העברות בהם מצוין "עו"ד בישיץ אלקנה בנאמנות עבור ז'אק יעקב רות" (מוצג 2 לתיק המוצגים מטעמו, נספחים 6 ו-8). אשר להעברת כספי התמורה מהעסקה לחברת נש"מ, ייתכן כי בקשה כזו מצד לקוח במהלך עסקים רגיל יכולה לעורר סימני שאלה. עם זאת, בהינתן כי הלקוח במקרה דנן היה תושב חוץ, איני סבור כי הדבר עולה לכדי התרשלות.

43. ודוק: אין בדברים האמורים לגבי עו"ד בישיץ או עו"ד תורג'מן כדי לגרוע מחובותיהם כעורכי דין. על עורך דין הנדרש לזהות אדם פלוני לערוך בדיקה יסודית באשר למסמכים המוצגים בפניו. כפי שציין בית המשפט המחוזי בפסק דינו, כאשר עורך דין מאמת עסקת מקרקעין מכוח תקנות הרישום, מוטל עליו לפעול במקצועיות ובדקדקנות, וככל שלא יעשה כן, עליו לצפות כי עסקה שאינה אותנטית תצא תחת ידיו.

44. עם זאת, וכפי שציינתי בעניין רחמני, עורך דין אינו בלש או חוקר פרטי. לא עומדים לרשותו אמצעים טכניים מיוחדים לגילוי מעשי זיוף והתחזות, ובהיעדר "סימני התראה" שהיו צריכים לעורר את חשדו, לא ניתן להטיל עליו אחריות מוחלטת למנוע נזק. הטלת חובה על עורך הדין לדרוש ולחקור את לקוחו ולאמת כל הצהרה ודיבור שנמסרו על ידו, כרמאי בפוטנציה, היא בבחינת גזירה שציבור עורכי הדין אינו יכול לעמוד בה. דרישה כזו אינה מתיישבת עם מהלך העסקים הרגיל, עלולה ליצור עיכובים לא רצויים בטיפול בלקוח, ולשבש את יחסי האמון שבין עורך דין ללקוחו, יחסי אמון שאינם מבוססים על החשד כי לקוח הוא שקרן ורמאי. עמדו על כך הערכאות קמא במקרים שונים שהובאו לפתחיהן (ת"א (מחוזי מר') 592-04-09 קבילי נ' אהרן (27.3.2013); ת"א (מחוזי ת"א) 2070/00 אבידן נ' אבידן (26.5.2005)), וכפי שנאמר באחד מפסקי הדין, ואין לי אלא להצטרף לדברים: "אין להפוך את עורך הדין לגנב בלילה האמור לבלוש אחר לקוחו ולאמת כל הצהרה ודיבור שניתנו על ידו. אם נעשה כן, נמנע מעורך הדין למלא את תפקידו כראוי, נמנע מן הלקוח לקבל עצה נכונה ונשבש את יחסי האמון שהאם אבן הפינה לקשר שבין עורך הדין לבין לקוחו" (ת"א (שלום ת"א) 83332/96 בדולח נ' שפיר (31.12.1996)).

עוד יש לזכור, כי לא כל טעות שבשיקול דעת עולה לכדי רשלנות (ע"א 735/75 דויטמן נ' אדרת, פ"ד ל(3) 75, 82 (1976); ע"א 7633/12 קבוצת גיאות בע"מ נ' גולדפרב

לוי, ערן, מאירי, צפריר ושות', עורכי דין בע"מ, פסקה 3 לחוות דעתי (16.9.2014)). בהעדר "סימני התראה" שהיו אמורים לעורר את חשדם של עורכי הדין, אין להטיל עליהם את האחריות למעשה התרמית.

חבותה של לשכת רישום המקרקעין

45. כזכור, בערעור מטעמו הלין רוט על דחיית תביעתו נגד לשכת רישום המקרקעין, וטען להתרשלות מצד רשמת המקרקעין שאפשרה את ביצוע העסקה. לטענתו, ההתרשלות באה לידי ביטוי, בין היתר, בכך שתצהיר הזיהוי של מאיר רוט (שלא היה ולא נברא) לא כלל את גיל המצהיר, בניגוד לנהלים; כי היה על הרשמת לחשווד בתצהירים הלקוניים שהוגשו מטעם מאיר רוט והמתחזה; כי הרשמת לא עיינה בתיק המקורי, לא השוותה בין חתימות המתחזה ושמו כפי שמופיעים במסמכים שהוגשו לבין החתימות והשמות במסמכים הקיימים בתיק; לא ערכה בדיקות מינימליות לאימות אותנטיות המסמכים; לא דרשה מהמתחזה מסמכים נוספים לזיהוי; ולא גילתה כי מספרי הדרכון אינם תואמים לדרכונים של בלגיה.

טענותיו של רוט מתייחסות אפוא לנסיבות שינוי רישום פרטי הדרכון, קרי עדכון רישום הבעלות במקרקעין לפי הדרכון הישן לדרכון החדש, ביחס למי שכבר היה רשום כבעל הזכויות במרשם המקרקעין.

46. בית המשפט קבע כי תיקון רישום של מספר דרכון נחשב לתיקון טעות סופר, המסור לסמכותו של רשם המקרקעין לפי תקנה 90(א) לתקנות הרישום 1969. בנסיבות אלה, ובהינתן שעסקת המקרקעין לא נערכה לפני הרשמת, לא הוטל עליה הנטל לאמת את זהותו של מבקש התיקון. משכך, היה על הרשמת לבחון את הבקשה מבחינת התאמתה לפרטי מרשם המקרקעין ולבחון כי צורפו לבקשה המסמכים הרלוונטיים בהתאם לנהלי לשכת רישום המקרקעין.

47. מקובלת עליי דרך הילוכו של בית המשפט בעניין זה, ואיני מוצא להתערב במסקנתו כי רשמת המקרקעין פעלה כנדרש בנסיבות המקרה דנן. כפי שציין בית המשפט המחוזי, גם אם בתפקידו של רשם המקרקעין כרוך ממד טכני, ושיקול הדעת הנתון לו צר, הרשם נושא בחובות ובאחריות שסטייה מהן עשויה ליצור התרשלות (עניין זלצר, בפסקה 17; ע"א 3507/14 ציפורה נ' ג'רוס, בפסקה 10 (11.10.2015)). אלא שבמקרה דנן בית המשפט מצא כי הרשמת שאישרה את הבקשה, עיינה בתיק המקורי של המקרקעין ופעלה בהתאם להנחיות המקצועיות הרלוונטיות לעניין. המדובר בממצאי

מהימנות שאין דרכה של ערכאת הערעור להתערב בהן, ודי בכך כדי לדחות את טענותיו של רוט ביחס לאחריותה של לשכת רישום המקרקעין.

48. למעלה מן הצורך, אוסיף ואדרש למקצת הטענות.

הבקשה לתיקון הרישום הוגשה לרשמת כשהיא חתומה על ידי המתחזה ומאומתת על ידי עו"ד תורג'מן. לבקשה צורפו תצלומי שני הדרכונים המזויפים שצילומיהם אומתו על ידי הנוטריון עו"ד ויטשנר, תצהיר המתחזה, ותצהיר הזיהוי המזויף של מאיר רוט כשהם מאומתים כדין. בכך הוגשו המסמכים הנדרשים על פי "תדריך לאזרח – זיהוי – המסמכים הדרושים לצרף לתיק זיהוי" (מוצג 16 לתיק המוצגים של רוט, ולהלן: התדריך). יצוין כי בתצהירו של מאיר רוט לא צוין גילו של המצהיר אלא רק צוין כי הוא מעל גיל 18, לכאורה שלא כאמור בסעיף 3 לתדריך. עם זאת, בהינתן שלפי התדריך התצהיר צריך להיערך על ידי אדם שגילו מעל 18 שנים, ובגירותו של המצהיר אכן צוינה בתצהיר, לא מצאתי כי אי ציון הגיל המדויק עולה כדי פגם מהותי בתצהיר.

49. רוט טען כי היה על הרשמת להבחין בשוני שבין החתימה על הדרכון המזויף של המתחזה מיום 23.7.2007 לחתימות בייפוי הכוח המזויף או במסמכים האחרים בבקשה לשינוי רישום. מקובלים עלי דברי הרשמת בעדותה בעניין זה, ולפיהם אין לרשמת סמכות להשוות חתימות, ויכולות להיות סיבות שונות לשינוי חתימות, במיוחד בחלוף הזמן וכשמדובר בתושבי חוץ. לכך יש להוסיף את טענת המדינה בסיכומיה, כי חתימתו של מי שהגיש את הבקשה למתן צווי הירושה שונה מחתימתו של רוט-המערער בהליך דנן, כך שקבלת הטענה ששוני בחתימות מעיד על שוני בזהות פועלת לרעתו של רוט.

50. רוט טען כי הרשמת כלל לא עיינה במסמכי התיק המקורי, ואילו הייתה מעיינת בהם היתה שמה לב לכך שבמסמכי הירושה מאויית שמו באנגלית JACQUES ואילו בדרכון המזויף נרשם שמו JACK. גם טענה זו אין בידי לקבל נוכח קביעתו של בית משפט המחוזי, על סמך העדות שנשמעה לפניו, כי הרשמת עיינה בתיק המקורי. לכך יש להוסיף כי עיון בצווי הירושה מעלה כי השם "ז'ק" מופיע בעברית בלבד, ולטענת המדינה ההבדל באופן האיות השונה נעוץ בשפה בה משתמשים (אנגלית או צרפתית). עוד הפנתה המדינה לתצהיר מטעמו של רוט שהוגש בהליך אחר, שם חתם בשם "Jacques Jack Rot".

51. כפי שפורט לעיל, איני סבור כי התמונות בדרכונים היו אמורים לעורר את חשדה של הרשמת, בפרט כשבפניה הוצגו אך צילומים של הדרכונים ולא הדרכונים המקוריים. לא למותר לציין את טענת המדינה ולפיה האימות על ידי נוטריון הוא בבחינת למעלה מן הצורך, ודי היה באימות ההעתיקים על ידי עורך דין המאשר שהם "נאמנים למקור".

52. רוט טען כי היה על הרשמת לעשות בירורים נוספים והצלבות בין המסמכים שהיו ברשותה, אך לא מצאתי כי היה בכך כדי לחשוף את התרמית או כי מדובר בבדיקות שהרשמת הייתה צריכה או יכולה לעשות מתוקף תפקידה. כך גם ביחס לטענה כי היה על לשכת רישום המקרקעין להדריך את עובדיה לגבי זיהוי דרכונים, וספק אם תדרוך שכזה היה כולל פרטים שיכלו לסייע לרשמת לזהות כי הדרכונים במקרה דנן מזויפים. למעשה, רוט הכיר בסיכומיו בכך ש"רשמת המקרקעין פעלה בהתאם לנהלי הטאבו" אך לשיטתו עובדה זו "איננה מסירה את האחריות מלשכת רישום המקרקעין לניהול תקין ומסודר של המרשם, באשר נהלי הטאבו שגויים מיסודם" (פסקה 26 לסיכומים מטעמו מיום 1.3.2019)). אשר לטענותיו של רוט כלפי נהלי הטאבו, יש ממש בטענה כי המדובר בהרחבת חזית וכי הטענה הועלתה אך בעקיפין בסיכומיו בבית המשפט קמא.

53. סיכומי של דבר, שלא מצאתי כי יש ממש בטענות להתרשלות של הרשמת ולשכת רישום המקרקעין, ודין ערעורו של רוט בנקודה זו להידחות.

54. משהגעתי למסקנה כי לא הוכחה התרשלות מצידם של עורכי הדין או לשכת רישום המקרקעין, ואין מקור לחיובם לפי כל דין, מתייתר הדיון ביתר טענות הצדדים שהועלו במסגרת הערעורים, אך אעיר בקצרה כי אם הייתי מותיר את אחריותם של עוה"ד תורג'מן ובישיץ על כנה הרי שהיה מקום לטענתם כי משווי המגרש צריך היה לנכות את המיסים שהיו חלים על רוט אילו היה מוכר את המגרש. מנגד, ספק אם היה מקום לייחס רשלנות תורמת לרוט בשיעור של 45%. גדר הספקות נובע מכך שאדם מן היישוב לא אמור לבדוק אחת לכמה שנים אם המקרקעין שבבעלותו עדיין רשומים על שמו ולא נגנבו חלילה על ידי אחר. עם זאת, אין לכחד כי רוט הזניח את הטיפול במקרקעין ולא רק במישור הרישומי. המקרקעין הנטושים, בלב איזור בנוי, היו בבחינת פרצה קוראת לגנב, וכפי שהתברר בעת עריכת העסקה, השכנים פלשו למקרקעין.

סוף דבר

55. אין לכחד כי התוצאה אליה הגעתי מעוררת אי נוחות. כאמור, רוט ויתר על זכותו הקניינית במקרקעין, ובכך מנע נזק גדול ותסבוכת משפטית מהקונים תמי הלב. אובדן הקרקע הסב לו נזק כספי משמעותי, אך אין בנמצא מזיק ממנו יוכל להיפרע. עמד על

סיטואציה דומה השופט הנדל בעניין זלצר, בהתייחסו למי שרכש מקרקעין כתוצאה מתרמית והפסיד בתחרות הזכויות למול הבעלים המקורי:

"המצבים הטיפוסיים שבהם רישום בפנקס הזכויות אינו מסייע למי שמנסה לרכוש מקרקעין הם מקרים של זיוף ומרמה [...]
כאשר האירוע היה כרוך גם במעשה רשלני מצד רשם המקרקעין, כגון טעות או פעולה בניגוד לנהליו, עשוי הרשם לחוב בפיצוי כלפי ראובן. אך לעיתים סיטואציה מעין זו אינה עולה לכדי רשלנות של הרשם. במקרה כזה יצא ראובן וידיו על ראשו, אלא אם יוכל לתבוע גורם שפעל מטעמו. תוצאה זו קשה היא, אך כך גם התוצאה של העדפת ראובן על פני שמעון. ניתן להצדיקה משיקולים שונים, הן שיקולי צדק פנימיים הנוגעים ליחסים בין הצדדים והפגיעה בהם, והן שיקולי מדיניות כלליים העוסקים בייעול השוק כולו (ראו באופן כללי חנוך דגן קניין על פרשת דרכים 280-263 (2005))" (שם, בפסקה 6).

המקרה בו עסקינן מביא לתוצאה הפוכה שלפיה הבעלים של המקרקעין הוא שיוצא וידיו על ראשו, אך בדומה לעניין זלצר, גם כאן הנזק הוא יתום. "לכל נזק יש שם ברפואה, אך לא לכל נזק יש שם של אחראי במשפט" (ע"א 371/90 סובחי נ' רכבת ישראל, פ"ד מז(3) 345 (1993)). משאיני סבור כי הוכחה התרשלות מצד מי מהגורמים המעורבים, איני רואה מנוס מלהגיע לתוצאה דנן.

56. לאור כל האמור, אציע לחבריי לדחות את ערעורו של רוט (ע"א 8128/18), לקבל את ערעורי עורכי הדין (ע"א 8157/18 וע"א 8124/18), ולקבוע כי אין הם נושאים באחריות לנזקיו של רוט. בהינתן נסיבות העניין, ישא כל צד בהוצאותיו.

ש ו פ ט

השופט ד' מין:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט ע' גרוסקופף:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט י' עמית.

ניתן היום, י"ד באב התש"ף (4.8.2020).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט