

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 26317-01-20 בנק לאומי לישראל בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - מחוז ת"א

לפני כבוד השופט אביים ברקאי

התובע:

בנק לאומי לישראל בעמ

ע"י ב"כ עו"ד ליאור סיגון, עו"ד משה הלוי עו"ד
ענבר גליכמן קונסטנטינובסקי

נגד

הנתבעת ומודיעת צד ג':

לשכת רישום מקרקעין - מחוז ת"א

ע"י ב"כ ד"ר לוי המאירי – פרקליטות מחוז תל אביב
(אזרחי)

צדדי ג':

1. נסיה שטרוזברג

2. עו"ד סלי (סלחית) גבאי שטרוזברג

לא הוגש כתב הגנה

חקיקה שאוזכרה:

תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011: סע' 73, 73(2)

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 125, 126(ב), 157א, 157א(א), 157א(ב)

חוק הנזיקים האזרחיים (אחריות המדינה), תשי"ב-1952: סע' 3

פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969

פקודת הנזיקין [נוסח חדש]: סע' 35

מיני-רציו:

* התקבלה תביעה שהגיש תאגיד בנקאי, לאחר שעיקול שהוטל ונרשם בלשכת רשם המקרקעין כדין – נמחק
שלא כדין ותוך התרשלות לשכת רישום המקרקעין. התרשלות שהתבססה על החלטת בית משפט מזויפת
שהוצגה לפקיד לשכת הרישום.

* נזיקין – אחריות – לשכת רישום מקרקעין

* נזיקין – אחריות – הטלתה

* מקרקעין – רישום – לשכת רישום המקרקעין

תביעה כספית על סך 137,421 ₪ שהגיש תאגיד בנקאי, לאחר שעיקול שהוטל ונרשם בלשכת רשם
המקרקעין כדין – נמחק שלא כדין ותוך התרשלות לשכת רישום המקרקעין.

בית המשפט קיבל את התביעה, ופסק כלהלן:

התובע הטיל עיקול על זכויותיה של החייבת בנכס המקרקעין. הנתבעת קיבלה את העיקול ורשמה אותו היטב בספרייה. בהמשך, ביטלה הנתבעת את רישום העיקול, וזאת על בסיס מסמך מזויף, שאינו מסמך מקור שהמציאה לה החייבת באמצעות עורכת דין שהיא בת משפחתה. עם ביטול העיקול, השלימה החייבת העברת זכויות במקרקעין והתובע נותר אל מול שוקת שבורה.

אין להקל ראש בעומס העבודה הרב הרובץ על כתפי עובדי הנתבעת, ואין להקל ראש בכל אותן עשרות אלפי הפעולות אותן מצליחה הנתבעת לבצע מבלי לגרום נזק לציבור. ההליך כאן מתייחס לפעולה אחת שבה, במלוא הכבוד, נפל פגם בפעולת הנתבעת וזו התרשלה.

וכך: ראשית, הנתבעת התעלמה מנהליה שלה, ונראה שכלל לא הייתה מודעת לקיומו של נוהל באשר לביטול עיקול; שנית, הנתבעת ביצעה פעולה של מחיקת עיקול, מבלי שהוצג לה מקור הצו המורה על מחיקת העיקול; שלישית, הנתבעת התעלמה מתמרוור אזהרה בולט שעמד בדרכה, והכוונה לכך שהעמוד הרלוונטי ובו ההחלטה האופרטיבית אודות מחיקת העיקול, כלל לא חתום; רביעית, הנתבעת התעלמה מתמרוור אזהרה שני ונוסף, בולט במיוחד – ומכך שלמרות שחלף כחודש ממועד ההחלטה שהוצגה לה, הרי עדיין זו לא שודרה במערכת המקוונת; חמישית, הנתבעת התעלמה מתמרוור אזהרה שלישית, בולט גם הוא. הנתבעת התעלמה מכך שההחלטה המזויפת שגויה על פניה.

יש לקבל את טענת התובע כי התרשלות הנתבעת גרמה לו נזק. ככל שהעיקול היה נותר על כנו, הרי לא היתה נרשמת משכנתא על הנכס. העובדה שנהלי הנתבעת מונעים רישום משכנתא כאשר קיים עיקול – תומכת לחלוטין בעמדת וגרסת התובע. אלמלא התרשלה הנתבעת, הרי כל פעולה של רישום משכנתא היתה נתקלת בחסם הקבוע בנהלי הנתבעת. חסם האוסר על רישום משכנתא על מקרקעין מעוקלים.

פסק דין

חלק ראשון – פתח דבר

1. עניינו של פסק הדין וכן תוצאתו

1.1 עניינו של פסק הדין

(א) עניינו של פסק הדין הוא תביעה כספית על סך 137,421 ₪ שהגיש תאגיד בנקאי, לאחר שעיקול שהוטל ונרשם בלשכת רשם המקרקעין כדין – נמחק שלא כדין ותוך התרשלות לשכת רישום המקרקעין. התרשלות שהתבססה על החלטת בית משפט מזויפת שהוצגה לפקיד לשכת הרישום. התרשלות שניתן וצריך היה למנוע אותה – כפי שיובהר בהמשך פסק הדין.

(ב) הנתבעת מחקה עיקול שהטיל רשם ההוצאה לפועל, מבלי שהתקבל צו ביטול מקוון. הנתבעת מחקה את העיקול ביום 14.8.2019 הסתמכה על מסמך מזויף הנושא תאריך 15.7.2019, כחודש מוקדם יותר. כאן ייאמר שלטענת התובע, העיקול הוסר רק ביום 12.9.2019, טענה זו אינה משנה את הדיון בפסק הדין וכן תוצאתו.

(ג) לא בכדי הפניתי כבר עתה לאותו חודש שחלף בין מועד צו הביטול המזויף לבין מחיקת העיקול. ואסביר – במשך כחודש לא התקבל אצל הנתבעת צו מקוון למחיקת העיקול. צו שברגיל משודר ומתקבל לכל היותר בתוך ימים אחדים (ורי' למשל חקירת נציג הנתבעת כמפורט בסעיף 6.3 להלן). ולמרות זאת, ולמרות נהלי הרישום שהיא עצמה פרסמה –

כאשר דאגה בעלת הזכויות בנכס להביא לפתע את הצו המזויף למשרדי הנתבעת – מיהרה הנתבעת למחוק את העיקול על אתר.

1.2 המחלוקת בקליפת אגוז

(א) התובע הוא תאגיד בנקאי. הנתבעת היא גוף של מדינת ישראל האחראי לרישום זכויות במקרקעין. בתמצית ייאמר כי התובע הוא נושה של בעלת נכס מקרקעין (להלן: "החייבת"). התובע הטיל עיקול על זכויותיה של החייבת בנכס המקרקעין. הנתבעת קיבלה את העיקול ורשמה אותו היטב בספריה.

(ב) בהמשך, וכאמור לעיל, ביטלה הנתבעת את רישום העיקול, וזאת על בסיס מסמך מזויף, שאינו מסמך מקור שהמציאה לה החייבת באמצעות עורכת דין שהיא בת משפחה. עם ביטול העיקול, השלימה החייבת העברת זכויות במקרקעין והתובע נותר אל מול שוקת שבורה.

1.3 התייחסות להודעת צד ג' שהוגשה ואשר לא הוגש בה כתב הגנה

הנתבעת הגיש הודעת צד ג' כנגד החייבת וכנגד עורכת הדין, קרובת משפחה. לא הוגש כתב הגנה בהודעת צד ג' ומכאן ניתנה על ידי החלטה אשר במהותה קבעה שהצדדים השלישיים יחויבו בכל תשלום בו תחויב הנתבעת, ככל שתחויב. על כך עוד יורחב בסעיף 11 להלן בסיומו של פסק הדין.

1.4 תוצאת פסק הדין

(א) בסיומו של פסק הדין, התביעה תתקבל. הנתבעת תחויב בתשלום הסך של 137,421 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד הגשת התביעה. בנוסף יחויבו צדדי ג' בתשלום לנתבעת ומודיעת צד ג' – הכל כפי שיורחב בסעיף 13 לפסק הדין.

(ב) פסק הדין אכן מוצא התרשלות בפעולות הנתבעת ואכן מחייב את הנתבעת בתשלום פיצוי לתובעת. לצד זאת, ובמיוחד לאחר ששמעתי את עדותו ההגונה של מר שלמה וייס, סגן רשם המקרקעין - חשוב להוסיף את הערכתי לעבודתם האינטנסיבית והלחוצה של נשות ואנשי רשם המקרקעין. פסק הדין נועד להיטיב את נזקו של התובע, אך חלילה לא לרפות את ידי עובדי הנתבעת או להפחית מחשיבות עבודתם המאומצת.

2. שני העדים שנשמעו בהליך; תמצית טענות הצדדים

2.1 שני העדים בהליך

במסגרת ההליך נשמעו העדים הבאים:

- מטעם התובע – מר שמוליק זבולון, מנהל אגף חוב"ב (חובות בעייתיים).
- מטעם הנתבעת – מר שלמה וייס, סגן רשם המקרקעין בתל אביב.

2.2 תמצית טענות התובע

- (א) התובע מנהל הליכים שונים לרבות באמצעות תיקי הוצאה לפועל לגביית חובה של החייבת - גב' נסיה שטרוזברג. נכון ליום 8.1.2020, עמד חובה של החייבת על הסך של 137,421 ₪ (להלן: "החוב"). ביום 15.7.2019, התקבלה החלטת כב' רשמת ההוצאה לפועל בתיק 504423-04-19 במסגרתה ניתן לחייבת צו תשלומים בסך 1,000 ₪ בכל חודש, החל מיום 1.8.2019 ועד לסילוק יתרת החוב בתיק.
- (ב) ביום 12.9.2019, הגישה החייבת מסמך מזויף לנתבעת. המסמך הוא החלטה של רשמת הוצאה לפועל לפיה יש להסיר עיקול הרשום לטובת התובע ביחס למקרקעין המצויים בעיר תל אביב (להלן: "ההחלטה המזויפת" ו"המקרקעין", בהתאמה).
- (ג) בהתאם להחלטה המזויפת הסירה הנתבעת את העיקול לטובת התובע ביחס למקרקעין תוך שהיא מותירה את התובע מול שוקת שבורה בגביית החוב מהחייבת. הזיוף בהחלטה המזויפת ברור לעיני כל, כאשר בין היתר כוללת ההחלטה המזויפת פסקה חדשה שלא היתה בהחלטה המקורית. פסקה המורה על הסרת העיקול.
- (ד) ההחלטה המזויפת, בת שלושה דפים – כאשר הדף הראשון והשלישי חתומים בחותמת עגולה. הדף השני ובו הפסקה המורה על הסרת העיקול אינו מאומת.
- (ה) זאת ועוד – בדף הראשון להחלטה המזויפת מופיע הסימון "תחילת מסמך" ובסוף האחרון מופיע הסימון – "סוף". זאת כאשר סימונים אלה אינם מופיעים כדבר שבשגרה בהחלטת הניתנות בלשכות ההוצאה לפועל.
- (ו) התובע טוען שהנתבעת עוולה כלפיו, הן בעוולת הרשלנות, והן בעוולה של הפרת חובה חקוקה, כשהחובה שהופרה היא בהתאם להוראות [תקנה 273\(2\)](#) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011.

2.3 תמצית טענות הנתבעת

- (א) הנתבעת ציינה שביום 16.7.2017, נרשם צו עיקול מקוון על זכויות החייבת במקרקעין וזאת מכח החלטה בתיק הוצאה לפועל. המקרקעין במסגרת שטר 37335/2019, וזאת בתיק הוצאה לפועל 504423-04-19 על זכויותיה של החייבת. לאחר כשנתיים וביום 14.8.2019, הוגשה על ידי עו"ד סלי גבאי שטרוזברג, כמופת כח של החייבת, בקשה למחיקת העיקול. לבקשה צורפה החלטת רשמת ההוצאה לפועל בדבר הסרת העיקול. לאחר שכל המסמכים שהוגשו ללשכת רישום המקרקעין נחזו להיות תקינים, הוסר העיקול בו ביום.
- (ב) הנתבעת מציינת שהתובע הסתיר את נסח המקרקעין, המהווה פרט מהותי אשר שומט את המסד לתביעה. התובע הסתיר את העובדה שבעת שהגיש ללשכת ההוצאה לפועל את בקשת העיקול ביום 14.7.2019, כבר היתה רשומה על המקרקעין הערת אזהרה מיום 1.7.2019, לטובת דואני רחמים רמי ודואני דפנה. משכך, הרי זכותם של ה"ה דואני בהתאם להערת האזהרה המוקדמת - גוברת על עיקול מאוחר של התובע. מכאן טוענת

הנתבעת שממילא לא נפגעה כל זכות של התובע בכך שהושלמה העסקה לטובת ה"ה דואני.

לטענת הנתבעת, התביעה נעדרת עילה משפטית שכן בהתאם להוראת [סעיף 126\(ב\) לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט – 1969 - זכותם של בעלי הערת האזהרה גוברת על העיקול המאוחר של התובע. עוד מציינת הנתבעת כי הערת אזהרה מבטאת זכות מעין קניינית לעומת עיקול שהוא חיוב אובליגטורי בלבד ללא זיקה קניינית לנכס.

(ג) הנתבעת טוענת שהיה מצופה שהתובע יגיש תלונה מיידית במשטרה. כמו כן, היה מצופה מהתובע שיפעל מיידית לעדכן את רשמת ההוצאה לפועל על מנת שזו תוכל להפעיל את סמכויותיה. למרות זאת, לא כך פעל התובע. התובע לא הגיש תלונה מיידית במשטרה ונמנע מלעדכן את רשמת ההוצאה לפועל. לטענת הנתבעת, מדובר בהתנהלות שהיא, במקרה הטוב, חסרת היגיון ובמקרה הרע חסרת תום לב. במקום להתמודד אל מול החייבת בחר התובע להיפרע מ"כיס עמוק".

(ד) הנתבעת טענה שיש לדחות התביעה בשל חוסר תום לב של התובע אשר נמנע מהגשת תלונה למשטרה, נמנע מעדכון רשמת ההוצאה לפועל אודות פעולות החייבת, נמנע מהגשת התביעה כנגד החייבת, ומסרב למסור פרטים אודות משא ומתן המנוהל עם החייבת בטענה שהוא חסוי.

(ה) באשר לטענה להפרת חובה חקוקה – מציינת הנתבעת שהוראת [סעיף 73 לתקנות המקרקעין](#) מתייחסות למחיקת עיקולים שעברו 10 שנים ממועד רישומם. ההוראה אינה רלוונטית לעניינינו, שכן עניינו של ההליך הוא מחיקת עיקול מכוח צו של רשמת ההוצאה לפועל, ולא בשל חלוף הזמן.

(ו) עוד מציינת הנתבעת, שככל והחלטת הביטול מזויפת וזאת כתוצאה מהונאה או מרמה, הרי שמעבר לניתוק הקשר הסיבתי בשל המעשה הפלילי, אין כל התרשלות בהסתמכות הנתבעת על בקשת ביטול והחלטה הנחזית להיות תקינה. שעה שהנתבעת פעלה מתוך אמונה סבירה ובתום לב בקיומה של הרשאה חוקית על סמך מסמכים שהוגשו לה ונחזו להיות תקינים – אין היא חבה באחריות נוכח הוראת [סעיף 3 לחוק הנזיקים האזרחיים \(אחריות המדינה\)](#), התשי"ב-1952.

(ז) עוד ובנוסף, טענה הנתבעת לאשם תורם של התובע בשיעור של 100%, וזאת בשל העמדת אשראי באופן רשלני לחייבת ללא ערובות מספקות ויכולת פירעון, אי הגשת תלונה במטרה מיד עם גילוי המרמה, אי הגשת פנייה מיידית ללשכת ההוצאה לפועל על מנת שרשמת ההוצאה לפועל תפעל אל מול החייבת ואי הגשת בקשה לאיתור נכסים נוספים של החייבת לצורך הטלת עיקולים עליהם על מנת לצמצם את הנזקים הנטענים.

חלק שני – דיון והכרעה

3. כללי

הדיון וההכרעה בהליך ייערך תוך התייחסות לחמישה נושאי המשנה הבאים :

- (א) נושא דיון ראשון מחמישה – המסגרת הנורמטיבית בה פועלות הנתבעת (סעיף 4 לפסק הדין).
- (ב) נושא דיון שני מחמישה – נהלי הרישום המחייבים את הנתבעת ומעמדם המשפטי (סעיף 5 לפסק הדין).
- (ג) נושא דיון שלישי מחמישה – הנתבעת התעלמה מנהלי הרישום של עצמה ונציגה אפילו טען בעדותו שאלה לא מתייחסים לביטול צווי עיקול אלמלא ההתעלמות, לא היה נמחק העיקול (סעיף 6 לפסק הדין).
- (ד) נושא דיון רביעי מחמישה – הנתבעת אשר החליטה להתעלם מכך שלא קיבלה במערכת צו ביטול עיקול מקוון, אף התעלמה מתמרורי אזהרה ברורים שנשא הצו המזויף בגינו נמחק העיקול (סעיף 7 לפסק הדין).
- (ה) נושא דיון חמישי מחמישה – דיון בנזק שהתרשלות הנתבעת גרמה לתובע (סעיף 9 לפסק הדין).

הערת מעבר – משלב זה ידון פסק הדין בכל אחד מחמישה הנושאים שפורטו לעיל.

4. נושא דיון ראשון מחמישה - המסגרת הנורמטיבית בה פועלת הנתבעת

4.1 חוק המקרקעין העניק ללשכות רישום המקרקעין את הסמכות לניהול ורישום מקרקעין במדינה, כאשר הרישום בפנקסי הנתבעת הוא קונסטטוטיובי. לענין זה [סעיף 125 לחוק המקרקעין](#) מתייחס אל "כוח ההוכחה" של הרישום בפנקסי הנתבעת וקובע כך (ההדגשות לא במקור):

"(א) **רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון, אולם אין**

בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 [לפקודת הסדר זכויות במקרקעין](#) (נוסח חדש), תשכ"ט-1969.

(ב) **רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא-מוסדרים יהווה ראיה לכאורה לתכנון.**"

4.2 על חשיבות הרישום ועל הנזק שעלול להיגרם בשל טעות ברישום ר' [ע"א \(מחוזי ת"א\) 1729/06 עו"ד אובניק טניה נ' בנק ירושלים בע"מ](#) [נבו] 22.12.2008, השי"י שנלר, השי"ד"ר קי ורדי, השופטת ר' לבהר שרון) שם נקבע כך (ההדגשות לא במקור):

"לשכת רישום המקרקעין אמנם גוף שלטוני הוא, אולם מופקד הוא על אותו רישום שהינו למעשה "חזות הכל", מעת שעסקינן במקרקעין. כך ברי הוא, כי אזרחי המדינה נסמכים על הרישום, ולא בכדי קובע הדין, כי הרישום הוא המחייב ... מכאן שהסמכות שניתנה לפועלים בלשכת רישום המקרקעין, הינה סמכות ששוכרת בצדה. לית מאן דפליג, כי טעות ברישום זה או אחר, יכול ותגרום לנזק כלכלי רב, ויכול ואף תפגע בזכויות קנייניות"

אותה סמכות שמקימה גם חובת בדיקה קפדנית של אנשי הנתבעת מופיעה גם בע"א 8124/18 יורשי המנוח אלקנה ביישיץ נ' יעקב ז'רוט [נבו] (4.8.2020, השי' יי עמית, די מינץ וע' גרוסקופף) שם נקבע כך (ההדגשות לא במקור) - "גם אם בתפקידו של רשם המקרקעין כרוך ממד טכני, ושיקול הדעת הנתון לו צר, הרשם נושא בחובות ובאחריות שסטייה מהן עשויה ליצור התרשלות".

אין צורך להכביר מילים על חשיבות ההסתמכות על הרישום במרשם המקרקעין, ועל הדיוק המצופה מאנשי רשם המקרקעין כאשר הם עוסקים ברישומי זכויות או בביטולן, כמו גם ברישומי עיקולים או מחיקתם. ניתן לדמות את אנשי רשם המקרקעין כשומרי סף העומדים בשערי אוצרם וקניינם של כל בעלי המקרקעין במדינת ישראל. עצימת עיניים, התרשלות או אי הקפדה על שמירת קניינם של בעלי הזכויות – עלולה להביא לנזק בלתי הפיך. היעדר הקפדה מצידם של שומרי הסף עלולה להביא אבדן זכויות במקרקעין ולכל הפחות אבדן, הפסד ונזק כספי של מי שהתבסס על הרישום עליו מופקדת רשם המקרקעין. אשר על כן, על אנשי רשם המקרקעין להקפיד ומחובתם אף לבדוק בדיקה כפולה של כל עסקה או פעולה המבוצעת במרשם. לענין זה ר' ע"א 3391/22, בנק לאומי לישראל בע"מ נ' דוד קונפינו [נבו] (מיום 3.12.2023, השי' יי אלרון, השי' א' שטיין, השופטת ר' רונן) שם בסעיף 134 לפסק דינו של כב' השי' א' שטיין נקבע כך (ההדגשות לא במקור):

"ברי הוא גם, כי בחינה כפולה כאמור צריכה להתבצע במקצועית ובמלוא הזהירות הנדרשת – זאת, בפרט לנוכח עיקרון ההסתמכות על המרשם הקבוע בסעיף 10 לחוק המקרקעין. מרשם המקרקעין אמור לשמור על אמינותו כמנגנון ממלכתי של רישום זכויות שאזרחים שמים בו את מבטחם"

להשלמה ייאמר שעל פסק דין זה הוגשה בקשה לדיון נוסף וזו נדחתה במסגרת דנא 8908/23, רשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין נ' דוד קונפינו [נבו] (מיום 13/3/2024, מ"מ הנש' השי' עי' פוגלמן).

4.3 להרחבה באשר לחשיבות הרישום בפנקסי רשם המקרקעין, ולמקרים בהם נדונה אחריות רשם המקרקעין לרישום שגוי ר' פסק הדין הנרחב והאסמכתאות בו במסגרת ת"א (מחוזי ת"א) 64575-12-21 עדנה שושני נ' מדינת ישראל - רשם המקרקעין [נבו] (21.10.2024, השי' נ' שילה); עוד ר' ע"א 6894/15 משה זלצר נ' יעקב אבירם [נבו] (7.9.2017, המשי' לנש' בדימי' א' רובינשטיין, השי' נ' הנדל, השי' מי מזוז); ע"א 3507/14 ציפורה נ' אדמון נגיב ג'רוס, [נבו] (11.10.2015, השי' יי עמית, השופטת ד' ברק-ארז, השופטת עי' ברון).

5. נושא דיון שני מחמישה - נהלי הרישום המחייבים את הנתבעת ומעמדם המשפטי

5.1 היכרות עם נהלי הרישום המחייבים את הנתבעת

(א) הפעולות במרשם המקרקעין מבוצעות בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011, כאשר לנתבעת גם קובץ נהלי רישום והסדר מקרקעין המחייב אותה (להלן: "נהלי הרישום"). קובץ הנהלים מחייב בפועל גם את הציבור, אשר פועל בהתאם לו בכל מקרה

של בקשה לרישום כלשהו במרשם או למחיקת רישום. קובץ הנהלים האחד, הוא זה שמבטיח גם את תקפותו של המרשם את אמיתות הפרטים הנמצאים בו.

(ב) על כך שהרישום נעשה תוך הסתמכות על תקנות המקרקעין ונהלי הרישום ר' למשל [ת"א \(מחוזי חי'\) 31294-08-19](#) עזבון המנוח ליאו פריש ז"ל נ' דרורה פריש [נבו] 22.3.2023, השופט מאזן דאוד); או [ה"פ \(מרכז\) 24426-03-19](#) רינה עוזיאל נ' מדינת ישראל לשכת רישום המקרקעין נתניה [נבו] 24.7.2019, סג' הנש' השי' י' שפסר).

5.2 נהלי הרישום, כבסיס לבדיקת סבירות מעשי ומחזלי רשם המקרקעין

(א) בפסקאות הבאות אתייחס למעמדם של נהלי הרישום וזאת תוך השוואה לדין הכללי החל על הנחיות מנהליות ונהלים של רשויות השלטון. אך עוד טרם התייחסות כאמור, יודגש שלמרות שנהלי הרישום אינם דבר חקיקה, הרי עדיין מדובר בהנחיות מנהליות ומקצועיות להן נודעת חשיבות רבה.

(ב) הנתבעת אמונה על פי דין לנהל את רישום המקרקעין, ומכאן יש לראות בהנחיות שמפורסמות על ידה את האופן בו היא מפרשת את הדין ומיישמת אותו. אפילו ייאמר שנהלי הרישום אינם מחייבים כדבר חקיקה – הרי עדיין אין חולק על כך שאת הנתבעת בהחלט מחייבים נהלי הרישום שניסחה. ובמילים אחרות – ככל שהדיון בהליך כאן היה מתייחס לדרישת בעל זכויות במקרקעין לחרוג מנהלי הרישום – הרי אולי ובמקרה קיצון ניתן היה להיעתר לבקשה. ואולם כאשר הדיון מתייחס לעמידת הנתבעת בנהליה שלה – הרי בוודאי אין מקום לאפשר לה לחרוג ממסגרת הכללים שקבעה עבור עצמה.

5.3 מעמדם של נהלים והנחיות מנהליות – הוראות הדין

(א) על חשיבותם של נהלים ושל הנחיות פנימיות, ובאשר לדרך בה על רשם המקרקעין לפעול, ניתן ללמוד מהנחיות היועץ המשפטי לממשלה, הנחיות מנהליות, מספר הנחיה 1.0002 (60.13). במסגרת סקירת הדרך בה יש להתייחס להנחיות מנהליות, נכתב, בין היתר כך (סעיף 1.2 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה הנזכרות לעיל, ההדגשות לא במקור):

"ההנחיות המינהליות אמורות לשרת הן את צרכי המינהל הציבורי והן את טובת

האזרח:

1. מבחינת המינהל הציבורי, ההנחיות מכוונות לסייע בידי הרשות המינהלית בעיקר

(א) לגבש מדיניות, לאחר בירור הנתונים ותוך התחשבות בגורמים ובשיקולים השייכים לעניין, ובכך להתוות דרך להשגת המטרות של הרשות;

(ב) להחליט בכל מקרה הנופל במסגרת ההנחיות במהירות וביעילות על יסוד ההנחיות;

ג) להימנע במקרים דומים מהחלטות הסותרות זו את זו ואף את מטרות הרשות.

2. מבחינת האזרח יש בהנחיות כדי לאפשר לו בעיקר:

- א) לשער מראש, במידה סבירה של בטחון, מה ההחלטה הצפויה במקרה מסויים, הנופל במסגרת ההנחיות, ולתכנן את מעשיו בהתאם לכך;
- ב) למנוע החלטה הסוטה מן ההנחיות ומקפחת אותן ללא הצדקה.

ב) גם פסיקת בתי המשפט הרחיבה בדבר חשיבות ההתייחסות להנחיות מנהליות. מבלי להרחיב באשר למלוא פסקי הדין והאסמכתאות המתייחסים לאופן בו יש להתייחס להנחיות מנהליות, דוגמת נהלי הרישום של הנתבעת אפנה בתמצות אל [בר"מ 1126/18 לול זרגוזי נ' רשות האוכלוסין וההגירה משרד הפנים](#) [נבו] (30.9.2021), השי' י' עמית, השופטת ד' ברק-ארז, השי' א' שטיין) שם נקבע כך:

"ככלל, הנחיות פנימיות הן הוראות המגדירות את נהלי העבודה של הרשות ואת העקרונות שצריכים להנחות אותה בהפעלת שיקול דעתה... רשויות מנהליות ככלל, ... נוהגות לגבש ולפרסם נהלים מפורטים המכוונים להנחות אותן בקבלת החלטות עתידיות במסגרת הפעלת סמכויותיהן..."

וכן בהמשך (ההדגשות לא במקור):

"... בהקשר זה נזכרו בפסיקה היתרונות הרבים הגלומים בקביעת הנחיות פנימיות: מתן האפשרות לרשות לערוך בירור יסודי ולהתייעץ עם גורמים רלוונטיים; ייעול פעולת הרשות תוך אחידות, יציבות, שוויוניות ועקביות של פעולתה; וכן מתן האפשרות לאזרח, הנזקק לרשות המנהלית, לצפות ולכלכל את צעדיו במידה סבירה של ודאות. לבסוף, קביעת הנחיות מקלה על הפעלת ביקורת שיפוטית על פעולת הרשות..."

להרחבה ר' גם כבר בע"ע (ארצי) 1493/02 תג'ריד נופל נ' שרות התעסוקה [נבו] (27.8.2003), סגנית הנשי' השופטת א' ברק, השופטת נ' ארד, השי' ש' צור); עוד ר' עע"ם 9187/07 אורי לוזון נ' משרד הפנים [נבו] (24.7.2008), השי' א' רובינשטיין, השי' ס' ג'ובראן, השי' י' דנציגר) שם נקבע כך - הגישה המקובלת הינה, כי מאחר שהנחיות מנהליות אינן מוצאות מכוח חוק (שהרי החוק אינו מסמיך רשות מנהלית לקבוע אותן, אף שאינו אוסר זאת), לא נהוג לראות הנחיות מנהליות כאקטים הקובעים נורמה משפטית המשנה את המשפט הנוהג במדינה, ויתרה מכך, מאחר שהרשות רשאית לסטות מהן במקרים מסוימים, הרי שהנחיות פנימיות אינן נחשבות תקנות בנות פועל תחיקתי המצריכות פרסום ברשומות, אף אם יש להן השפעה על ציבורים בלתי מסוימים".

5.4 מעמדם של נהלי הרישום, כפי שהתייחס אלינו נציג הנתבעת

על חשיבותם של נהלי הרישום ניתן ללמוד גם מעדותו של נציג הנתבעת אשר הבהיר שהנתבעת מתנהלת לפיהם. וכך נשאל והשיב:

"עו"ד הלוי : או-קיי. אתה בקיא בנהלים של לשכת רישום מקרקעין?"

העד, מר וייס: **חושב שכן.**

עו"ד הלוי: **או-קיי. יש איזשהו קובץ נהלים של לשכת רישום מקרקעין**

שעל-פיו עובדים הפקידים?

העד, מר וייס: **זה קובץ נהלים של הרשות לרישום והסדר.**

עו"ד הלוי: **או-קיי. " (פ', ע' 38, ש' 14-19, ההדגשות לא במקור)**

ומכאן, גם בהתאם לתשובה זו יש לבדוק את קבוצת נהלי הרישום ולבחון את אופן פעולת הנתבעת בהתאם לו.

5.5 לסיכום הדיון בנושא השני מחמישה – נהלי הרישום המחייבים את הנתבעת

מכל האמור לעיל עולה שההנחיות המנהליות לא נועדו רק על מנת לכוון את פעולת הרשות ולא רק על מנת לאפשר לציבור לכלכל צעדיו בהתאם להן. ההנחיות המנהליות נועדו גם על מנת להקל על "הפעלת ביקורת שיפוטית על פעולת הרשות". ביקורת, דוגמת הבקרה והדיון הנערכים כעת בפסק הדין באשר להתנהלות הנתבעת והטענות להתרשלותה. על אף שנהלי רישום והסדר מקרקעין אינם מהווים דבר חקיקה, הרי מדובר בהנחיות מנהליות ומקצועיות להן נודעת חשיבות רבה. מאחר והנתבעת אמונה לפי חוק המקרקעין על רישום מקרקעין יש לראות בהנחיות שמפורסמות על ידה את האופן בו היא מפרשת את הדין ומיישמת אותו. לאור האמור, בית המשפט ייתן משקל לעמדתה הפרשנית של הנתבעת כפי שעולה מנהלי רישום והסדר במקרקעין.

6. נושא דיון שלישי מחמישה – הוראות הנוהל למחיקת עיקול; העובדה שהנתבעת התעלמה מנוהלי הרישום של עצמה ונציגה אפילו טען בעדותו שאלה לא מתייחסים לביטול צווי עיקול. אלמלא התעלמות הנתבעת - לא היה נמחק העיקול

6.1 הנוהל המפורש לרישום או מחיקת צו עיקול שהוצא על ידי לשכת ההוצאה לפועל

(א) סעיף 1.5.7(א) לנהלי הרישום מתווה וקובע את הדרך בה יש לפעול בעת רישום או מחיקת עיקול שהוטל על ידי לשכת ההוצאה לפועל. לענין זה נקבע כך (ההדגשות לא במקור):

"צווי עיקול והודעות על ביטול עיקולים וביטול הליכים ע"י לשכות ההוצאה לפועל יוגשו באמצעות ממשק מקוון עם רשות האכיפה. על אף האמור לעיל, לרשם המקרקעין שיקול דעת להורות על רישום צווי עיקול ו/או צווי ביטול עיקול ו/או צווי ביטול הליכים באמצעות הגשת הצווים הנ"ל במקור בלשכת הרישום"

כלומר – דרך המלך למחיקת צו העיקול, היא בדרך של קבלת צו ביטול "באמצעות ממשק מקוון עם רשות האכיפה" – ממשק באמצעות מערכת "כלים שלובים". למרות זאת, רשאי רשם המקרקעין להורות על ביטול עיקול, ככל שיוגש המקור של צו לביטול עיקול במקור.

(ב) בעניינינו, הנתבעת כלל לא ידעה אודות הוראות סעיף 1.5.7 לנהל; הנתבעת לא קיבלה צו לביטול עיקול באמצעות המערכת המקוונת; הנתבעת אף לא קיבלה מסמך מקור של הצו. ולמרות כל אלה ביטלה את העיקול. על כך בפסקאות הבאות.

6.2 הנתבעת לא ידעה אודות ההוראות למחיקת רישום כפי שהם בנהליה הפנימיים

(א) מר שלמה וייס מטעם הנתבעת העיד בהגינות רבה וציין שקיימת מערכת מקוונת אל מול רשות האכיפה והגביה, אשר כונתה – "ההוצאה לפועל" וכך נשאל והשיב:

"עו"ד הלוי : או-קיי. האם יש מערכת מקוונת בין הוצאה לפועל לבין, לבין הלשכה?

העד, מר וייס: יש מערכת מקוונת בין רשות האכיפה לבין הרשות לרישום והסדר מקרקעין, כן." (פ', ע' 39, ש' 6-8).

בהמשך אף ידע מר שלמה וייס לפרט שניתן לבטל את העיקול במקרה של קבלת ביטול צו במערכת המקוונת, או בדרך בה מתייצב "האדם עצמו" בלשכת רשם המקרקעין עם צו לביטול העיקול, וכלשונו (ע"מ 39 לפרי' ש' 17-18) - "... אתה יכול לבטל את העיקול, שהמערכת המקוונת מבטלת אותו או שהאדם עצמו פיזית מגיע ללשכה עם ביטול". ואולם, באופן מפתיע, כלל לא ידע נציג הנתבעת אודות הנוהל המיוחד העוסק בביטול עיקול. על כך בפסקה הבאה.

(ב) מעדותו של שלמה וייס, שהוא כאמור סגן הרשם משנת 2002, עולה כי על אף מודעותה של הנתבעת לקיומם של נהלי רישום והסדר מקרקעין, ועל אף שעובדי הנתבעת אמורים לעבוד לפי הנהלים, הלכה למעשה, לא ידעה הנתבעת על אודות הנוהל הספציפי העוסק בביטול עיקול. כך ציין העד כי בנהלי רישום והסדר מקרקעין אין הנחיות ספציפיות כיצד יש לבצע ביטול עיקול, וכך נשאל והשיב מר שלמה וייס (ע"מ 38-39, ההדגשות לא במקור):

"עו"ד הלוי : יש במסמך הזה התייחסות למחיקת, למחיקת עיקול שניתן ע"י הוצאה לפועל?

העד, מר וייס: לא,

ואין מדובר בשגגה, או בפליטת פה של נציג הנתבעת, שכן מיד לאחר מכן הוא שב וחזר על טענתו לפיה אין שום נוהל לביטול עיקול, וכך נשאל והשיב:

"עו"ד הלוי : זאת אומרת מהו ההליך?

העד, מר וייס: לא, במסמך אין איזושהי התייחסות למחיקת עיקול.

ההליך הוא שבדרך כלל מפקידים אצלנו את התיקים או באים בקבלת הקהל כשהיא נמצאת או שהיום זה גם עובד בצורה מקוונת. ההליך הוא שעוה"ד מפקיד את התיק, לתיק הוא מצרף את צילום הרישיון שלו ואת הודעת הביטול שהתקבלה מבית המשפט או ייפוי כוח למישהו לתת את התיק. הבעלים עצמו נותן לעוה"ד ייפוי כוח למסור את התיק בלשכת הרישום, עוה"ד מוסר את התיק עם הודעת הביטול או בקבלת קהל מגיע שליח של עוה"ד או עוה"ד עצמו,

צא וראה – נציג הנתבעת התעלם לחלוטין מדרך המלך של מחיקת עיקול, היא הדרך של קבלת צו ביטול מקוון. נציג הנתבעת התייחס אך ורק לחריג בנוהל, אך ורק למקרה בו מתייחסים למקור צו ביטול העיקול – ומבחינתו זו דרך המלך.

ועוד מיד לאחר מכן, שב נציג הנתבעת ועמד על כך שלא קיים שום נוהל למחיקת עיקול וכלשונו:

העד, מר וייס: ומבטלים את העיקול. אין הוראה ספציפית בקובץ

הנהלים שאומרת בדיוק ככה לעשות"

בהמשך, עומת נציג הנתבעת עם נוסחו של סעיף 1.5.7 לנהלי הרישום ובשלב זה לאחר שהקריא ב"כ התובע את הנוהל הספציפי הנוגע לביטול עיקול, ועל אף שציין עד הנתבעת כי אין הוראה ספציפית כיצד יש לבטל עיקול בנהלי הנתבעת, השיב העד: "נכון" (פ', ע' 40, ש' 19-26).

6.3 הנתבעת התעלמה מכך שכלל לא קיבלה צו למחיקת העיקול באמצעות המערכת המקוונת

(א) ברגיל, אפשר וצו לביטול עיקול יועבר במערכת המקוונת לאחר מספר ימים. בוודאי יש לצפות שלאחר כחודשיים ימים – אכן יועבר הצו המקוון. הנתבעת, מצידה, לא קיבלה כל צו ביטול מקוון. למרות שהצו המזויף שהוצג לה ביום 14.8.2019 נשא תאריך 15.7.2019 – כלומר תאריך מוקדם בכחודש.

(ב) מעדותו של מר שלמה וייס מטעם הנתבעת עולה כאמור שהעברת צו הביטול אינה מיידית ולעיתים אורכת מספר ימים. בעדותו ציין עד הנתבעת כי קיימת אפשרות לוודא אודות קיומו של צו ביטול עיקול, אך זאת רק לאחר שרשות האכיפה משגרת את המידע. וכך נשאל והשיב נציג הנתבעת:

"עו"ד הלוי: אבל אתם תקבלו, יומיים אחר כך אתם תקבלו את הרישום הזה. זה לא משהו שהוא לעד נמצא שם. הוא עובר אליכם, לוקח זמן שהוא יעבור אליכם, הוא נמצא, הוא קיים, יש אפשרות לוודא אותו.

העד, מר וייס: הביטול אתה מדבר?

עו"ד הלוי: כן.

העד, מר וייס: נו בסדר, אז מה?" (פ', ע' 44, ש' 25-30).

הנתבעת התעלמה לחלוטין מדרך המלך של קבלת צו ביטול עיקול באופן מקוון. ויותר מכך - כחודשיים לאחר צו ביטול העיקול בוודאי ניתן היה לבדוק במערכת המקוונת אודות קיומו. וגם זאת כלל לא עשתה הנתבעת.

(ג) ככל שהיתה הנתבעת פועלת לפי דרך המלך הקבועה בסעיף 1.5.7 לנהלי הרישום, הרי לא היה נמחק העיקול ותביעה זו לא היתה באה לעולם.

6.4 הנתבעת גם לא פעלה בהתאם לחריג בנהליה – שכן בעליל לא הוצג לה מקור הצו

(א) בסעיף 6.1 לעיל התייחסתי לסעיף 1.5.7(א) לנהלי הרישום אשר נקבע בו כי "על אף האמור לעיל, לרשם המקרקעין שיקול דעת להורות על רישום צווי עיקול ו/או צווי ביטול עיקול ו/או צווי ביטול הליכים באמצעות הגשת הצווים הנ"ל במקור בלשכת הרישום". כלומר – החריג הוא הצגת מקור הצו. ומכאן – על הנתבעת לוודא שאכן מדובר במקור הצו.

(ב) בעניינינו לא הוצג מקור הצו. גם בדיון כלל לא הוצג מקור הצו. לענין זה נשאל נציג הנתבעת והשיב תוך שהוא מפנה לחותמת שדווקא היתה חסרה בדף הרלוונטי לצו המזוין (ע"מ 40-41 לפרוטוקול, ההדגשות לא במקור):

עו"ד הלוי : נכון, או-קיי. עכשיו השאלה שלי אליך, האם הוגש במקרה דנן מקור?
העד, מר וייס : כן.
עו"ד הלוי : בוא נראה.
כב' הש' ברקאי : לפי מה אתה אומר כן?
העד, מר וייס : אני אמצא את העיקול, איפה זה הודעת העיקול?
עו"ד אברונין : נספח ט'.
העד, מר וייס : ט'. תראה, מופיע לי פה לשכת ההוצאה לפועל תל-אביב,
עו"ד הלוי : כן,
העד, מר וייס : מופיע לי מספר התיק, מופיע לי מי החייב, מופיע לי מספר ההליך,
יש לי חותמת פה, יש לי חותמת בסוף של ההוצאה לפועל. לכאורה
זה נראה הודעת ביטול ויש לי הוראה פה לבטל את העיקול.

כלומר – הנתבעת שכלל לא הציגה את "מקור הצו", טענה שמדובר במקור מכיוון שהצו נושא חותמת של ההוצאה לפועל. ואולם טענה זו, במלוא הכבוד, אינה מדויקת ועל כך בפסקה הבאה.

(ג) לא הוצג לנתבעת מסמך המקור של הצו

נציג הנתבעת טען כאמור שהוצג לה מסמך המקור. טען, מבלי שהביא את אותו מסמך מקור. גם הסבריו בחקירה הנגדית מלמדים שאין מדובר במסמך מקור, ואבהיר:

- צו מחיקת העיקול הוא מסמך מיום 15.7.2019 המכיל שלושה דפים בלבד.
- בדף הראשון ובדף השלישי לצו, מופיעה חותמת עגולה של "לשכת ההוצאה לפועל תל אביב".
- אך דווקא בדף האמצעי, בו מופיע הזיוף – כלל אין חותמת של לשכת ההוצאה לפועל.
- דווקא בדף האמצעי בו הוסיף מאן דהוא את המילים – "בנוסף יוסר העיקול על המקרקעין בבעלות החייבת...", דווקא בדף זה לא מופיעה אותה חותמת עגולה שנציג הנתבעת כה חיפש כדי למצוא.

(ד) עוד על כך שכלל לא הוצג לנתבעת מסמך המקור של הצו

- כאשר דאג נציג הנתבעת להסביר שהצו שהוצג הוא "המקור" – הרי הוא דאג לחפש את חותמות ההוצאה לפועל. אין מדובר במסמך עב כרס, אלא במסמך קצר בן שלושה דפים בלבד, הנושא בכל דף חותמת – למעט בדף ובו ההוראה האופרטיבית למחיקת צו העיקול.

- גם אין מדובר במסמך אשר נפרש כמניפה, והוטבעו עליו ועל גבי המניפה חותמות ההוצאה לפועל. המסמך הוא בעליל אינו מסמך מקור וכך – ראשית, הנתבעת שעליה נטל ההוכחה – לא הביאה את המסמך ולא הוכיחה שהוא מסמך המקור; שנית, לא ניתן להתעלם מהיעדרה של החותמת – אותה חותמת שנציג הנתבעת דאג לחפש בחקירתו הנגדית וטען שהיא נמצאת.

(ה) הסברי נציג הנתבעת לכך שהעיקול נמחק למרות שלא הוצג מסמך המקור

כאשר עומת נציג הנתבעת באשר למסמך החסר את חותמת האישור, אשר כה חיפש, השיב כך (ההדגשות לא במקור):

"עו"ד הלוי : או-קיי. תאשר לי שזה העמוד היחיד שאין עליו שום חתימה או חותמת.
מאשר. העד, מר וייס :
כן. עכשיו, אז בוא, בוא נבהיר הדברים. לשכת רישום המקרקעין מחקה את העיקול על בסיס העמוד הזה?
כן. העד, מר וייס :
על גביו אין שום חותמת?
" (פ', ע' 41, ש' 12-18). העד, מר וייס :

ומדוע בכלל למחוק עיקול, כאשר לא הועבר צו מקוון? לכך העניק נציג הנתבעת הסבר כללי, שמתעלם מהעובדה שהצו המזויף נושא תאריך 15.7.2019, כלומר כשלושים ימים לפני ההתייצבות היום 14.8.2019 במשרדי רשם המקרקעין ולפני הבקשה למחיקת העיקול. נציג הנתבעת דיבר על מקרים בהם אחד הצדדים "לחוץ" כלשונו להסרת הצו וציין כך:

"העד, מר וייס : ... ויש כשאדם לחוץ ולא מחכה למערכות, הוא רץ עם העיקול ללשכת הרישום, מבקש לרשום אותו ואז הוא מביא את הודעת העיקול המפורטת, מי ביקש, מה ביקש וכנ"ל לגבי ביטול, אותו דבר." (פ', ע' 40, ש' 4-7).

....

"עו"ד הלוי : מועדים שבהם העסקה היא צריכה להיחתם בימים הקרובים וצריך למחוק את העיקול ואז מגיע אדם עוד בטרם יגיע מידע באופן מקוון,
כן, נכון. העד, מר וייס :
ומבקש למחוק. עו"ד הלוי :

העד, מר וייס: **נכון, נכון.** " (פ', ע' 40, ש' 14-18).

אבל בעניינינו לא היה מדובר באדם "לחוץ" אשר "לא מחכה למערכות", כהגדרת נציג הנתבעת. והרי מיד ניתן לראות שהצו המזויף נושא תאריך 15.5.2019, כלומר – היו די והותר ימים על מנת שהצו המקוון יגיע אל הנתבעת.

(1) הנתבעת, שכלל לא ידעה על נהליה שלה, פעלה לפי החריג שבשיקול דעת רשם

המקרקעין – מבלי שביצעה כל בדיקה

- דווקא כאשר המצאת מסמך המקור היא החריג – המחייב הפעלת שיקול דעת של רשם המקרקעין, הרי יש לצפות מהנתבעת שתנהג במקרה זה כ"חריג" ותוך התייחסות לכך שהוא נתון לשיקול דעת רשם המקרקעין.

- בעניינינו, כלל לא הופעל שיקול הדעת של רשם המקרקעין שכן הנתבעת כלל לא ידעה על נהליה שלה, על כך הורחב כבר בסעיף 6.2 לעיל.

- זאת ועוד, כאשר מחליטה הנתבעת להתעלם מכך שלא קיבלה כל הודעה מקוונת מרשות האכיפה והגביה – הרי יש לצפות ממנה שתבחן היטב את שלושת דפי ההחלטה. לכל הפחות שתבחן היטב את דף ההחלטה היחיד שבו ההוראה על הסרת העיקול. בדיקה כזו לא היתה. ניתן לקבוע שבדיקה כזו לא היתה – שכן אילו היתה בדיקה, הרי מיד היתה בולטת העובדה שהדף אינו נושא חותמת עגולה של לשכת ההוצאה לפועל. זאת להבדיל מהדף הראשון ומהדף השלישי בהחלטה הקצרה.

6.5 לסיכום נושא הדיון השלישי מחמישה – הנתבעת לא פעלה בהתאם לנהליה (אותם כלל לא

הכירה) – הצו לביטול העיקול לא הועבר באופן מקוון, ובנוסף – לא הוצג לה מקור הצו

מהאמור לעיל עולה תמונה ברורה – הנתבעת כלל לא הכירה את נהליה. זאת ועוד, הנתבעת ביטלה ומחקה את צו העיקול למרות שכלל לא קיבלה במערכת המקוונת צו לביטולו; זאת ועוד – הנתבעת מחקה את צו העיקול, מבלי שהוצג לה צו ביטול העיקול במקור, כדרישת נהלי הרישום.

הערת מעבר – ניתן לסיים פסק הדין כבר כאן, שכן די בכך שהנתבעת לא פעלה בהתאם לנהליה על מנת לקבוע בעניינינו שהתרשלה. עם זאת, ולמעלה מהנדרש, אתייחס לכך שהנתבעת אף התרשלה כאשר התעלמה משלושה תמרורי אזהרה ברורים – "נורות אזהרה" כהגדרת הפסיקה. על כך בפסקאות הבאות.

7. נושא דיון רביעי מחמישה – הנתבעת אשר התעלמה מכך שלא קיבלה במערכותיה צו ביטול עיקול

מקוון, אף התעלמה משלושה תמרורי אזהרה ברורים שנשא הצו המזויף

7.1 הנתבעת, כאמור, קבעה נהלים אשר על פיהם נוהג הציבור. בקשה המוגשת אל הנתבעת נבחנת בהתאם לקריטריונים שהציבה הנתבעת עצמה ובהתאם לנהליה. מכאן, אך ברור הוא שגם התובעת ציפתה שהנתבעת תקפיד על הבדיקה הנאותה ועל קיום הוראותיה שלה.

כפי שצוין בסעיף 6.1 לעיל, הנתבעת קבעה בסיפת סעיף 1.5.7 לנהלים חריג אשר מטרתו, כך לפי עד הנתבעת, להתגבר על כך שהממשק המקוון שלא מתעדכן מיידיית ובזמן אמת ולנתבעת אין אפשרות למשוך ממנו נתונים. משכך וכחריג לכלל, ניתנה אפשרות לדווח על ביטול העיקול ישירות ובאופן פרונטלי במשרדי הנתבעת.

7.2 בענייננו, החליטה הנתבעת שדי בדיווח הפרונטלי ועל פיו מחקה את העיקול. ואולם ניתן להצביע על לפחות שלושה תמרורי אזהרה, שלוש נורות אדומות בזהירות, אשר בזכות ההתעלמות מהן הצליחה החייבת במזימתה, ואילו הנתבעת כשלה כשמחקה שלא כדין את העיקול בספרייה. בהתנהלותה של הנתבעת חרגה זו מהאופן בו רשות סבירה היתה צריכה לפעול בנסיבות העניין ובמלוא הכבוד התרשלה. על כך שעל הנתבעת להתייחס לתמרורי אזהרה שניצבים בדרכה, למדים גם מהוראות [סעיף 35 לפקודת הניקיון](#) [נוסח חדש] המתייחס אל החובה לפעול, ומנגד על החובה להימנע מפעולה וכלשון הוראת הפקודה "עשה אדם מעשה שאדם סביר ונבון לא היה עושה באותן נסיבות, או לא עשה מעשה שאדם סביר ונבון היה עושה באותן נסיבות, או שבמשלח יד פלוני לא השתמש במיומנות, או לא נקט מידת זהירות, שאדם סביר ונבון וכשיר לפעול באותו משלח יד היה משתמש או נוקט באותן נסיבות – הרי זו התרשלות".

ואולם, גם באופן ספציפי להתנהלות הנתבעת קבע בית המשפט שעליה להתייחס לתמרורי אזהרה הניצבים בדרכה בטרם אישור או ביטול רישום בספרייה. התייחסות זו הובאה במפורש במסגרת

[ת"א \(מחוזי ת"א\) 64575-12-21](#) עדנה שושני נ' מדינת ישראל - רשם המקרקעין [נבו] (21.10.2024, השי' נ' שילה) הנזכר לעיל. אמנם בענין זה כונו תמרורי האזהרה כ"נרות אדומות", ואולם החובה להתייחס אליהם הובהרה היטב.

שלושה תמרורי האזהרה מהם התעלמה הנתבעת יובאו להלן בפסקאות הבאות.

7.2.1 **תמרור אזהרה ראשון משלושה מהם התעלמה הנתבעת - במקרה הנדון לא**

הוצג הצו במקור וזאת בניגוד לדרישת סעיף 1.5.7 לנהלי הנתבעת

(א) הגשת צו לביטול עיקול באופן פרונטלי לפי סעיף 1.5.7 לנהלי הנתבעת מחייבת הגשתו **במקור** ור' סעיף 6.1 לעיל. בענייננו, לא הוגש הצו במקור. מתוך שלושה עמודים רק שניים היו חתומים בחותמת לשכת ההוצאה לפועל, ואולם **הדף בו נכתבה הפעולה האופרטיבית שעל הנתבעת לבצע לא נמסר במקור ואך לא נשא כל חותמת אישור**. אין חולק על כך שבעמוד השני והרלוונטי להחלטה המזויפת המורה על ביטול העיקול **אין חותמת, וכך גם הודה נציג הנתבעת ור' סעיף 6.4 (ה) לעיל**.

(ב) נראה שהנתבעת אפילו לא ניסתה לבדוק את החלטה ובה הצו המזויף שהוגש לרישום; עוד נראה שהנתבעת ממילא לא בדקה האם הדף הרלוונטי נושא חותמת אישור של לשכת ההוצאה לפועל. וכאן אשוב ואדגיש שאין מדובר בדף נסתר מתוך החלטה עבת כרס של עשרות או מאות דפים. אין מדובר בדף שבהיסח הדעת לא השימה הנתבעת דעתה אליו. בענייננו מדובר בדף אחד מתוך שלושה דפים בלבד, זאת ועוד – מדובר בדף היחיד שבו הוראה אופרטיבית להסרת העיקול – כלומר אין ספק שהנתבעת אכן הביטה בו, גם אם לא עיינה, בטרם מחיקת העיקול.

על כך שנראה שהנתבעת אפילו לא ניסתה לבדוק את הדף המזויף, ניתן ללמוד משתי אמירות הגונות בתשובותיו ועדותו של נציג הנתבעת. וכך:

אמירה ראשונה משתיים המלמדת על כך שהנתבעת כלל לא עיינה במסמך המזויף - ניתן ללמוד שהנתבעת היתה אדישה לחלוטין לבדיקת המסמך שהוגש במשרדה וזאת מחקירתו הנגדית של הנציג מטעמה. במסגרת החקירה הנגדית נשאל הנציג באשר להיעדר החותמת על הדף היחיד ובו ההוראה האופרטיבית להסרת העיקול והשיב כך (ע"מ 46, ש' 6-7, ההדגשות לא במקור):

"עו"ד הלוי: לא, אני מדבר על המסמך עצמו, לא על ה-, איך אתה יכול שהמסמך עצמו הוא, העד, מר וייס: לא, במסמך עצמו אני אין לי, אין לי כלים לבדוק את זה"

מדוע אין לנתבעת כלים לבדוק האם דף יחיד בהחלטה ובו הוראה על הסרת עיקול, אכן נושא חותמת? איזה כלי צריך על מנת לעיין בדף היחיד עם ההוראה להסרת העיקול ועל מנת לראות שזה אינו נושא חותמת? ברור הוא שהנתבעת אינה נדרשת להחזיק במשרדה מעבדת זיהוי פלילי אשר תבדוק כל מסמך מחשש לזיוף – אך מנגד, קמה לכל הפחות החובה לבדוק האם הדף האופרטיבי היחיד בהחלטה הוא אכן דף אשר נושא חותמת. אילו היה מדובר במקרה בו זויפה חותמת שהוטבעה על הדף האופרטיבי, ניחא. אין להלין בכך על הנתבעת. ואולם כאשר הדף האופרטיבי, הוא הדף היחיד ממנו נעדרה חותמת – היה על הנתבעת להתייחס לכך.

אמירה שניה משתיים המלמדת על כך שהנתבעת כלל לא עיינה במסמך המזויף - נציג הנתבעת אף נימק את ההתעלמות מקיומה או היעדרה של חותמת. מתשובתו עלה שבין אם היתה נמצאת חותמת ובין אם לאו, אחת היא. שכן הנתבעת ממילא לא תטרח להקפיד ו"להגיד... תרוץ להוצאה לפועל, תשים חותמת". וכך העיד נציג הנתבעת (ע"מ 41 לפר' ש' 28-20, ההדגשות לא במקור):

"העד, מר וייס: תראה כבודו, אנחנו מקבלים כל כך הרבה עיקולים, שיעבודים, הודעות. הרבה פעמים מביאים את זה עם, מהודק ביחד ובמקרה בעמוד האמצעי יצאה ההנחייה

לביטול העיקול. אז אנחנו לא יכולים כל אחד להגיד לו תרוץ להוצאה לפועל, תשים חותמת, תחזור ואחרי קבלת קהל הפקיד הלך לאכול, אתה מבין? כאלה דברים. אנחנו צריכים לזרום עם העבודה, אחד מתוך עשרות אלפי רישומי עיקולים או ביטולי עיקולים שיצא עקום אנחנו לא יכולים לעלות על זה, במקרה הזה"

מדברי נציג הנתבעת עולה התמונה הבאה - הנתבעת ועובדיה "צריכים לזרום עם העבודה"; אין מקום לבחון ולהקפיד על קיומה של חותמת שכן ממילא לא ישלחו את המבקש להוצאה לפועל ולא ידרשו ממנו "תשים חותמת"; וכמובן גם קיים החשש ש"אחרי קבלת קהל הפקיד הלך לאכול"; ומה קרה? מתוך "עשרות אלפי רישומי עיקולים או ביטולי עיקולים" קרה שביטול אחד "יצא עקום".

ואולם, מה שעבור הנתבעת הוא טיפה בים, הא עבור התובע – היס כולו. אותה פעולת ביטול עיקול "שיצא עקום" היא מבחינת הנתבעת אחת מעשרות אלפי פעולות – ואולם מבחינת התובעת היא הפעולה האחת והיחידה שקיפחה את זכויותיה.

(ג) היה על הנתבעת לבחון, לכל הפחות, שמתוך שלושת דפי הצו – הרי הדף האופרטיבי המזויף נושא חותמת אישור. בדיוק כמו שני הדפים האחרים. תשומת הלב ההכרחית לפרט זה, גם אם נדרש להחזיר את המבקש ללשכת ההוצאה לפועל לצורך החתמת המסמך, תשומת לב זו היתה מונעת את מחיקת העיקול והנזק לתובעת.

7.2.2 תמרוז אזהרה שני משלושה מהם התעלמה הנתבעת - חלון הזמן בין מועד

מתן ההחלטה המזויפת לבין מועד הגשת הבקשה לביטול העיקול בספרי הנתבעת (א) נציג הנתבעת תיאר, כאמור בסעיף 6.4(ה) לעיל, כיצד יש מקרים בהם לא ממתנינים לעדכון צו במערכת המקוונת וכלשונו (ע"מ 40, ש' 4-7, ההדגשות לא במקור) - " ... ויש כשאדם לחוץ ולא מחכה למערכות, הוא רץ עם העיקול ללשכת הרישום, מבקש לרישום אותו... ". עוד התייחס נציג הנתבעת לכך שמדובר במצבים בהם יש דחיפות, ועסקה צריכה להיחתם ולכן נדרשת מחיקת העיקול עוד טרם הדבר יופיע במערכת המקוונת.

(ב) וכך, הוסיף נציג הנתבעת והרחיב אודות מצבים בהולים, מצבים בהם "אנשים לחוצים", מצבים בהם לא ניתן להמתין לעדכון המערכת המקוונת וכלשונו (ע"מ 42 לפרי החל משורה 15, ההדגשות לא במקור):

העד, מר וייס : לא יוצא דופן, אנשים לחוצים לחוזים, למשכנתאות, אדם צריך משכנתא בהולה והטילו עליו עיקול, הוא הלך להוצאה לפועל הודיעו לו ביטלנו את העיקול, אנחנו נשדר את זה.

...

העד, מר וייס : הוא לא יחכה שישדרו את זה, הוא ירוץ מהר לטאבו, הוא יגייד להם תביאו לי את הביטול, ירוץ לטאבו ויבטל את זה"

כלומר, קיימים מצבים בהם במועד מסוים ניתנת החלטה על הסרת העיקול על נכס, ובעל הנכס "לא יחכה שישדרו את זה" אלא הוא ממחר עוד טרם שידור ההחלטה במערכת המקוונת ומגיש אותה לביצוע במשרדי רשם המקרקעין. אך לא זה המקרה שלפנינו. בעניינינו, הבקשה להסרת העיקול בהתבסס על ההחלטה המזויפת הוגשה במשרדי רשם המקרקעין כחודש לאחר המועד הנקוב בה. די והותר ימים בהם ניתן היה לעדכן את ההחלטה במערכת המקוונת, אם החלטה זו לא היתה מזויפת. על כך יורחב בפסקה הבאה.

(ג) ההחלטה המזויפת נשאה את התאריך 15.7.2019. המועד בו התייצבו במשרדי רשם המקרקעין וביקשו הסרת העיקול – היה 14.8.2019. כלומר כחודש מאוחר יותר.

אין מדובר במצב בו אדם אף לו רץ על מנת ליישם את ביטול העיקול, ולא הסכים להמתין לעדכון הבקשה במערכת המקוונת. עיון קל בהחלטה המזויפת, היה מיד מעלה את התמיהה – כיצד זה החלטה מיום 15.7.109 לא עודכנה במערכת המקוונת עד ליום 14.8.2019? מדוע יש לנקוט בחריג המכוון למצבים של "משכנתא בהולה" או עסקה דחופה – כאשר ברור שבמשלך חודש ימים כלל לא עודכנה ההחלטה במערכת המקוונת?

תמיהה כזו, היתה מובילה מיד למסקנה לפיה שלושים הימים שחלפו ובהם לא עודכנה המערכת המקוונת, מלמדים שההחלטה עצמה אינה תקינה. ולכל הפחות אותם 30 ימים בהם לא עודכנה המערכת המקוונת הם בגדר תמרוך אזהרה נוסף שקם לעיני הנתבעת. ואולם הנתבעת כלל לא התייחסה להחלטה המזויפת שהוצגה לה, והיתה אדישה לחלוטין לעובדה שבניגוד לרגיל – ההחלטה כלל לא שודרה במערכת המקוונת.

7.2.3 תמרוך אזהרה שלישי ומשמעותי משלושה - אי התאמה זועקת בתאריכים,

מועד ההחלטה המזויפת המורה על הסרת העיקול מוקדם למועד רישום העיקול
(א) הרחבתי בסעיף 7.2.2(ג) לעיל על כך שמועד ההחלטה המזויפת הוא 15.7.2019. ציינתי שמועד ההתייצבות בלשכת רשם המקרקעין היתה כחודש מאוחר יותר

וביום 14.8.2019. בפסקאות הבאות אתייחס לכך שעיון קל במועד ההחלטה המזויפת היה אף הוא מביא את הנתבעת להימנע ממחיקת העיקול.

(ב) העיקול אשר נמחק מספרי הנתבעת נרשם לראשונה ביום 16.7.2019. ההחלטה המזויפת למחיקתו לא הוצאה לאחר הרישום, כפי שניתן היה לסבור. ההחלטה המזויפת למחיקת העיקול הוצאה עוד קודם לרישומו וביום 15.7.2019.

(ג) כיצד ניתן היה להורות כבר ביום 15.7.2019, על מחיקת עיקול שטרם נרשם? כיצד זה הסכימה הנתבעת לכבד החלטה למחיקת עיקול, שפגומה על פניה שכן במועד הוצאתה היא התייחסה לאירועים עתידיים שטרם קרו? נראה שההסבר היחיד לכך שהנתבעת הסכימה להתעלם מהכשל ואף האבסורד שבכבוד החלטה "עתידי" לאירוע שלא קרה בעת הוצאתה – ההסבר היחיד הוא שהנתבעת היתה אדישה לחלוטין להחלטה המזויפת. הנתבעת לא עיינה בו, הנתבעת לא בדקה את מועדיו, הנתבעת לא התייחסה לכך שכלל לא שודר אליה ולמעשה לא עשתה דבר. מבחינת הנתבעת היה זה עוד צו אחד או החלטה אחת מתוך "עשרות אלפי רישומי עיקולים או ביטולי עיקולים" כפי שהעיד נציג הנתבעת, ובמקרה הדבר "יצא עקום" (כלשון נציג הנתבעת, ור' סעיף 7.2.1(ב) לעיל).

(ד) להשלמה ייאמר שהנתבעת טענה שההתייחסות למועד המוקדם של ההחלטה המזויפת הוא בגדר הרחבת חזית אסורה של התובע, וכי הדבר לא הופיע בכתבי טענותיו.

דעתי שונה. במלוא הכבוד, אין מדובר בהרחבת חזית. החזית עצמה הוגדרה בטענת הרשלנות שהעלתה התובעת. החזית המשפטית נוצרת על ידי הטיעונים המשפטיים של כל צד – ולא על ידי הראיות שהובאו להוכחתן. מעת שנטענת טענת רשלנות, הרי קמה לה חזית מחלוקת שיש להכריע בה – והעובדה שהתובע מפנה לראיה כזו או אחרת, אינה משנה ובוודאי שאינה מרחיבה את החזית המשפטית.

למעלה מהנדרש אציין שאכן קיימים מקרים בהם לצד החזית המשפטית, הרי יש לנקוב מראש בראיות או בעובדות הספציפיות המוכיחות אותה. כך למשל במקרים בהם טוען צד להפרת חובה חקוקה, הרי החיקוק שהופר הוא חלק מרכיבי העוולה ומכאן יש לנקוב בו ולפרט אותו כבר בשלב כתב התביעה. ואולם – כאשר צד טוען, כבעניינינו, לעוולת הרשלנות – הרי די בכך שיטען להתרשלנות ולנזק שנגרם בגינה על מנת להקים את חזית המחלוקת בין הצדדים.

8. סיכום עד כאן באשר להתרשלנות הנתבעת

ראשית אציין שאיני מקל ראש בעומס העבודה הרב הרובץ על כתפי עובדי הנתבעת, ואיני מקל ראש בכל אותן עשרות אלפי הפעולות אותן מצליחה הנתבעת לבצע מבלי לגרום נזק לציבור. ההליך כאן מתייחס לפעולה אחת שבה, במלוא הכבוד, נפל פגם בפעולת הנתבעת וזו התרשלה. וכך:

- (א) **ראשית**, הנתבעת התעלמה מנהליה שלה, ונראה שכלל לא היתה מודעת לקיומו של נוהל באשר לביטול עיקול, הכל כאמור בסעיף 6.2 לעיל;
- (ב) **שנית**, הנתבעת ביצעה פעולה של מחיקת עיקול, מבלי שהוצג לה מקור הצו המורה על מחיקת העיקול, הכל כאמור בסעיף 6.4 לעיל;
- (ג) **שלישית**, הנתבעת התעלמה מתמרור אזהרה בולט שעמד בדרכה, והכוונה לכך שהעמוד הרלוונטי ובו ההחלטה האופרטיבית אודות מחיקת העיקול, כלל לא חתום. מדברי נציג הנתבעת נראה גם שאין מדובר בחריג, שכן גם לא "יריצו" אנשים ללשכת ההוצאה לפועל על מנת שישובו עם החלטה חתומה כדין, ולענין זה ר' סעיף 7.2.1 לעיל;
- (ד) **רביעית**, הנתבעת התעלמה מתמרור אזהרה שני ונוסף, בולט במיוחד – ומכך שלמרות שחלף כחודש ממועד ההחלטה שהוצגה לה, הרי עדיין זו לא שודרה במערכת המקוונת, הדבר אכן מטריד ועל כך הורחב בסעיף 7.2.2 לעיל;
- (ה) **חמישית**, הנתבעת התעלמה מתמרור אזהרה שלישי, בולט גם הוא. הנתבעת התעלמה מכך שהחלטה המזויפת שגויה על פניה. זאת מכיוון שהיא נושאת את התאריך 15.7.2019 ומתייחסת למחיקת עיקול שנרשם רק ב-16.7.2019. בבחינת החלטה הצופה פני עתיד, על כך הורחב בסעיף 7.2.3 לעיל.

הערת מעבר – עד כה הרחבתי באשר לכך שהנתבעת התרשלה במעשיה. ואולם בכך שהנתבעת אכן התרשלה אין די כדי שתקום עוולת הרשלנות. על מנת לקבוע שהנתבעת גם עוולה בעוולת הרשלנות, יש צורך להוכיח נזק שנגרם לתובע. על כך בפסקאות הבאות.

9. נושא דיון חמישי מחמישה – דיון בנזק שהתרשלות הנתבעת גרמה לתובע

9.1 התובע מפנה לכך שאלמלא התרשלה הנתבעת, הרי היה נותר על כנו רישום העיקול על הנכס. במקרה כזה, לא ניתן היה למשכן את הנכס ולא היה ניתן לרשום משכנתא על הסך של 800,000 ₪. ככל שלא היתה רשומה משכנתא על הנכס, הרי התובע יכול היה לממש את העיקול ולהיפרע מהחייבת.

9.2 יש בסיס לטענת התובע, ואכן ככל שהעיקול היה נותר על כנו, הרי לא היתה נרשמת משכנתא על הנכס. לענין זה ניתן ללמוד מנהלי הנתבעת הקובעים בסעיף 1.3.2.11 תחת הכותרת "רישום משכנתה במקרקעין מעוקלים" כך (ההדגשות לא במקור):

"על פי החלטת בית המשפט העליון בע"א 743/81 בנק ברקליס דיסקונט בע"מ נ' רוזנבוים, פ"ד לט(1) 12 (1985) – אין לאשר רישום משכנתה על מקרקעין המעוקלים בעיקול זמני".

העובדה שנהלי הנתבעת מונעים רישום משכנתא כאשר קיים עיקול – תומכת לחלוטין בעמדת גרסת התובע. אלמלא התרשלה הנתבעת, הרי כל פעולה של רישום משכנתא היתה נתקלת בחסם הקבוע בנהלי הנתבעת. חסם האוסר על רישום משכנתא על מקרקעין מעוקלים.

9.3 אין לקבל טענת הנתבעת בדבר ניתוק הקשר הסיבתי

הנתבעת טוענת שפעולת המרמה והמעשים הפליליים של הצדדים השלישיים, מנתקים את הקשר הסיבתי בין התרשלותה לבין הנוזק שנגרם לתובע. במלוא הכבוד, אין מקום לקבל טענה זו. חובת הזהירות של הנתבעת, והקפדה על רישום ראוי של נכסי המקרקעין נועדו מלכתחילה כדי להתמודד עם מצבים בהם נפל פגם ואף אשם של צדדים שלישיים. ההקפדה על רישום ראוי ונכון נועדה על מנת למנוע מצבים של תרמית ואף מצבים של טעות או הטעיה. בוודאי שלא ניתן לטעון שהסיכון עימו היה על הנתבעת להתמודד - פוטר את הנתבעת מהתמודדות ופוטר את הנתבעת מאחריות. לענין זה ר' למשל ע"א 610/94, בוכבינדר נ' כונס הנכסים הרשמי בתפקידו כמפרק בנק צפון אמריקה [נבו] (מיום 11.5.2003, המש' לנשי' ש' לוי, הש' א' ברק, השופט ט' שטרסברג כהן) שם נקבע כך (ההדגשות לא במקור):

"עצם העובדה כי הייתה התערבות מכוונת של צד שלישי אין בה כדי לנתק את הקשר הסיבתי. כאשר חובת הזהירות של אדם מכוונת למנוע את אשמו של אדם אחר, אין לראות בהתרחשות האשם המסוים של האחרון משום סיבה מכרעת המנתקת את הקשר הסיבתי, כי הלוא חובתו של הראשון הייתה למנוע דווקא את אשמו של השני"

להרחבה ר' גם ע"א 4024/13, תקווה - כפר להכשרה מקצועית בגבעות זייד בע"מ נ' אריה פינקוביץ [נבו] (מיום 29.6.2016, הש' י' עמית, צ' זילברטל, מ' מזוז) בסעיף 52 לפסק דינו של כב' הש' צ' זילברטל.

9.4 אין לקבל טענת הנתבעת בדבר אשם תורם לתובע

(א) להשלמה אוסיף שלא מצאתי גם כל אשם תורם מצידו של התובע או התרשלות מצידו. התובע פעל על פי דין, העיקול נרשם כדין. מחיקת העיקול נעשתה אך ורק בשל התרשלות הנתבעת, ואין מדובר במצב בו התובע התבקש להביע עמדתו באשר למחיקה זו טרם הפעולה.

(ב) במאמר מוסגר אציין שקיימים מקרים בהם הנתבעת פונה אל מעקל, טרם מחיקת העיקול. פניה כזו נעשית במצבים בהם עיקול רובץ על מקרקעין למשך שנים. במקרה בו העיקול רשום לתקופה העולה על עשר שנים, הרי ניתן ליזום מהלך של מחיקתו, וזאת בהתאם להוראות סעיף 157א לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969. ואולם עדיין, מחיקה כאמור תיעשה רק לאחר שרשם המקרקעין מודיע על כך בכתב לנושה בעל העיקול וכן פרסום הדבר בשני עיתונים יומיים, וכלשון סעיף 157א(ב) לחוק המקרקעין – "החליט הרשם למחוק עיקול בתום התקופה כאמור בסעיף קטן (א), ישלח הודעה, לפחות ארבעים וחמישה ימים לפני המחיקה, למי שהעיקול נרשם לזכותו, ככל שמענו ידוע, או יפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים". ואולם בעניינינו – לא חלה על הנתבעת חובה

להודיע לתובע דבר, והיא אכן גם לא הודיעה דבר. מכאן, אין מקום לטעון לאשם תורם של התובע, בגין מעשי ומחדלי הנתבעת. לכך יצטרף האמור בפסקה הבאה.

(ג) אין מקום לייחס לתובע אשם תורם או רשלנות תורמת, כאשר ניכר שהוא לא שקט על השמרים, משהתגלה הנזק שגרמה לו הנתבעת. וכך למשל:

- התובע פנה והגיש תלונה במשטרת ישראל כבר ביום 29.6.2020.
- התובע הגיש לוועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין כבר ביום 20.7.2020 תלונה כנגד הצד השלישי 2 שהיא באת כוח החייבת.
- התובע הקפיד ופנה אף אל רשמת ההוצאה לפועל, אולם נענה ביום 11.8.2020 כי הדיון בסוגיה זו אינו מצוי בסמכותה (סי' 27 לתצהיר, נספח 6 לתצהיר).
- התובע, כדבריו פעל אל מול החייבת, ובהמשך אל מול עיזבונו, מחוץ לכותלי בית המשפט, אך לא הצליח להיפרע.

9.5 סוף דבר באשר לנזק לתובע שגרמה הנתבעת בהתרשלותה

לאור האמור עד כאן, הרי נזקו של התובע עומד אכן על הסך של 137,421 ₪, כערכו במועד הגשת התביעה.

חלק שלישי – הערות לפני סיום וכן סוף דבר ותוצאת ההליך

10. על כך שהתובע נטש בפועל טענתו לעולת "הפרת חובה חקוקה" ולמעלה מהנדרש -

התייחסות בתמצית לגופה של הטענה

10.1 פסק הדין מבסס את אחריות הנתבעת על עולת הרשלנות. נתתי דעתי לכך שבכתב התביעה נטענה טענה להפרת חובה חקוקה, כשהחובה שנטען כי הופרה היא לפי תקנה 73(2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011. משהתובע זנח טענה זו בסיכומיו הרי ממילא אין לפסוק בגינה.

10.2 למעלה מהנדרש אציין שנראה שלא בכדי נטש התובע את הטענה בדבר הפרת הוראות סעיף 73

לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). ואבהיר. סעיף 73 לתקנות, אינו רלוונטי לעניינינו. סעיף 73 לתקנות מתייחס למחיקת עיקול בהתאם להוראת סעיף 157א לחוק המקרקעין, מחיקה של עיקול הרובץ על מקרקעין למשך שנים ארוכות וכאשר "עברו עשר שנים מיום שנרשם עיקול" (סעיף 157א(א)) לחוק המקרקעין). בעניינינו, סעיף 157א לחוק המקרקעין אינו רלוונטי שכן מחיקת העיקול לא נעשתה בשל תקופת הזמן בה רבץ על המקרקעין, אלא המחיקה נעשתה בשל התרשלות שהובילה לאימוץ מסמך מזויף שהוצג לנתבעת.

11. התייחסות לצדדים השלישיים

11.1 ביום 21.6.2020 הגישה הנתבעת הודעה לצדדים שלישיים, הם החייבת בתיק ההוצאה לפועל שפתח התובע וכן עורכת הדין, קרובת משפחה אשר כנטען פעלה למחיקת העיקול. בימים 17.12.2020 ו-18.12.2020 הגישה הנתבעת בקשות למתן פסקי דין כנגד הצדדים השלישיים אשר לא הגישו כתבי הגנה מטעמם. ביום 31.12.2020 ניתנה החלטה לפיה: "1. **בנסיבות הענין, וכאשר ההליך הוא בשלב מקדמי ביותר וכלל לא הוגשו ראיות על ידי התובע והנתבעת – הרי יש מקום להתייחס לבקשה ואף ליתן החלטה כפי שתפורט להלן. עם זאת – פסק הדין יינתן עם סיומו של ההליך ותוך התייחסות, ככל שיהיה צורך, לראיות וטענות שיובאו לפני. 2. על כן, בשלב זה קובע כדלקמן: (א) הצדדים השלישיים 1 ו-2 יחויבו עד לסך של סכום התביעה וכן הוצאות שכ"ט. (ב) הסכום לחיוב לרבות הוצאות ושכר טרחת עו"ד ייקבע במסגרת פסק הדין הסופי."**

11.2 כאשר הצדדים השלישיים לא הגישו כתבי הגנה, הרי בהתאם לאמור לעיל יש לחייבם בכל סכום בו תחויב הנתבעת.

12. הערה והערכה לעובדי הנתבעת

כתב התביעה, מעצם טבעו, מפנה זרקור למעשי הנתבעת שגרמו נזק לתובע. מכאן התמקד הדיון בפסק הדין בהתנהלות וכן ברשלנות הנתבעת בכל הקשור למחיקת העיקול בספרי רשם המקרקעין. ואולם, לא נעלמה מעיני התייחסות נציג הנתבעת לעשרות אלפי פעולות המבוצעות בשגרה על ידי הנתבעת. עשרות אלפי פעולות אשר ברגיל מתבצעות במקצועיות, במיומנות ובתשומת לב של אנשי הנתבעת ועל כך יש להביע הערכה.

בפעולה הספציפית שהובאה לדיון, אכן הצביעה התביעה על רשלנות ומכאן תוצאת פסק הדין כפי שתובא בפסקה הבאה. אך אין לשכוח שלצד רשלנות זו קיימת גם עבודת נמלים יומיומית של עובדות ועובדים מסורים אצל הנתבעת באשר לעשרות אלפי ואף יותר פעולות רישום.

13. סוף דבר

לאור כל האמור לעיל אני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעת בתשלום הסך של **137,421 ₪** בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 12/1/2020 ועד למועד התשלום בפועל. בנוסף, אני מחייב את הנתבעת בתשלום הוצאות משפט ושכר טרחה בסך כולל של **25,000 ₪** בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

בנוסף, אני מחייב את הצדדים השלישיים, ביחד ולחוד, בתשלום למודיעת צד שלישי הסך של **137,421 ₪** בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 12/1/2020 ועד למועד התשלום בפועל. עוד אני מחייב את הצדדים השלישיים, ביחד ולחוד, בתשלום הוצאות משפט ושכר טרחה בסך כולל של **25,000 ₪** בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתנה היום, בכ"א שבט תשפ"ה, ב19
פברואר 2025, בהעדר הצדדים.

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

אביים ברקאי 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה