משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק: ערר 439-2022

בעניין: **מקרקעין הידועים כחלקה 46 בגוש 18766** (להלן: "**המקרקעין הנדונים**")

אוסאמה שרקייה ת"ז A
ע"י ב"כ עוה"ד מואנס פארח
ת.ד. 2111
כפר יאסיף 2490800

(להלן: "**העורר**")

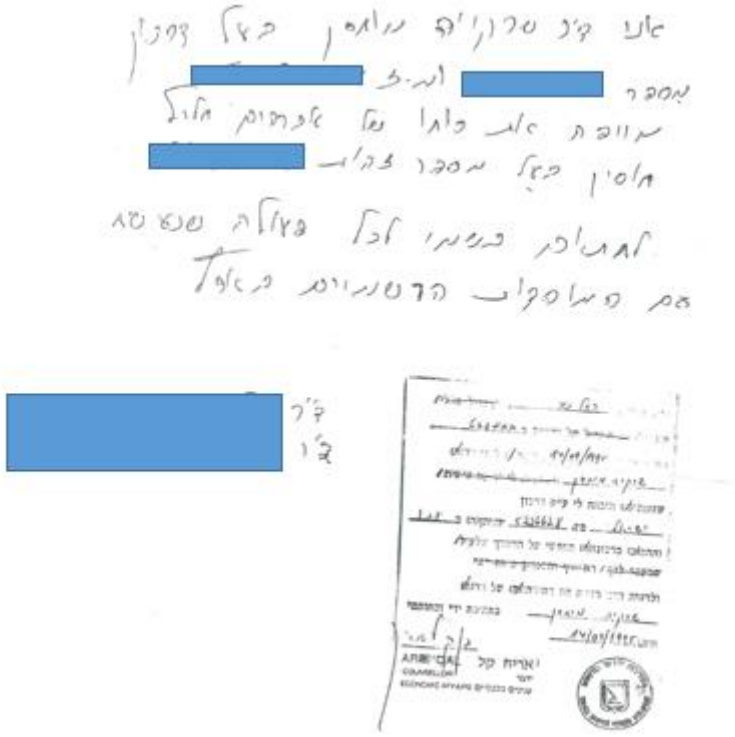
ה ח ל ט ה

בערר לפי סעיף 121 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969

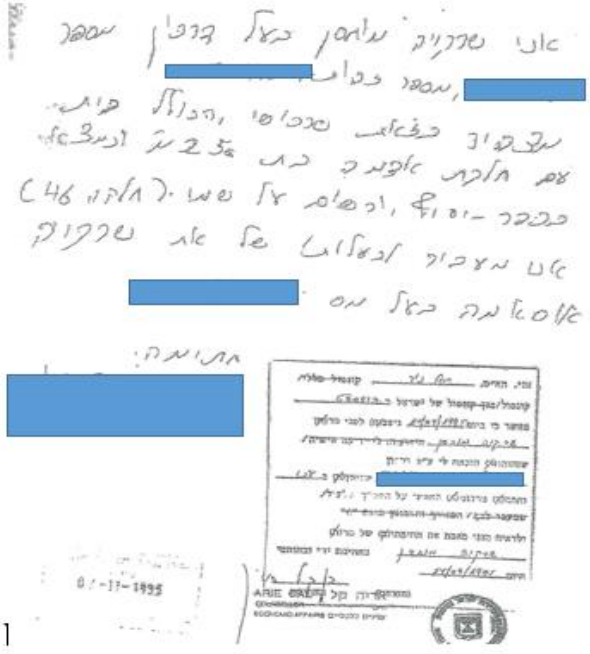
עניינו בערר הדן בשלוש סוגיות- האם ניתן לרשום מכר ללא תמורה מכוח ייפוי כוח שבו לא צוינה תמורה ולא ניתנה הרשאה מפורשת לשליחות משנה, והאם מדובר בייפוי כוח בלתי חוזר.

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים, חלקה בגודל 963 מ"ר בכפר יאסיף, רשומים בפנקס הזכויות בבעלות שלושה בעלים שונים, כאשר לעניינו רלוונטית בעלותו של שרקייה מוחסן בעל ת"ז B (להלן: "**הבעלים**"), בחלק של 250/963 חלקים, מיום 28.12.1986.
2. ביום 14.9.1995 ייפה הבעלים, בייפוי כוח שנכתב בכתב ידו, את כוחו של איברהים חליל חוסין בעל ת"ז C לחתום בשמו "לכל פעולה שנעשית עם המוסדות הרשמיים בארץ" (להלן: "**ייפוי הכוח המקורי**" ו"**השלוח**" בהתאמה).



3. כמו כן, באותו היום חתם על הצהרה, שגם היא נכתבה בכתב ידו, לפיה: "רכושי, הכולל בית עם חלקת אדמה בת 250 מ' ונמצא בכפר יסיף, ורשום על שמי (חלקה 46) אני מעביר לבעלותו של... שרקיה אוסאמה בעל מספר D" (להלן: "**הצהרת הבעלים**").



4. החתימות על ייפוי הכוח המקורי והצהרת הבעלים אומתו בפני אריה קל, יועץ לעניינים כלכליים וקונסול של ישראל בבודפשט.
5. ביום 6.11.1995 העורר הצהיר בפני רשויות המיסים על העברת המקרקעין הנדונים מהבעלים אליו, במכר ללא תמורה, וביום 7.11.1997 ניתן אישור רשויות המיסים (להלן: "**אישור המיסים**").
6. ביום 17.11.2022 ייפה השלוח, בשם הבעלים, מכוח ייפוי הכוח המקורי, את כוחו של עוה"ד מואנס פארח לבצע פעולות בקשר לרכישת המקרקעין הנדונים והעברת הרישום בהם מהבעלים לעורר (להלן: "**ייפוי הכוח השני**").
7. ביום 25.11.2022 הגיש העורר ללשכת רישום המקרקעין נצרת, בקשה לרישום מכר ללא תמורה על החלק של הבעלים לטובת העורר, מכוח ייפויי הכוח לעיל.
8. ביום 27.11.2022 נדחתה בקשת העורר מכמה נימוקים, כשהעיקרי ביניהם הוא שייפוי הכוח המקורי אינו בתוקף ולא נכללה בו הרשאה להעביר סמכות הלאה.
9. על החלטה זו הוגש הערר שבפניי.

<u>טענות העורר</u>

10. העורר טוען בתמצית, כי בייפוי הכוח המקורי ייפה הבעלים את כוחו של השלוח לחתום בשמו על כל פעולה שנעשית עם המוסדות הרשמיים בארץ, וברור כי לשכת רישום המקרקעין היא בין אותם מוסדות רשמיים שאליהם התכוון.
11. לטענת העורר, פרשנות זו של ייפוי הכוח המקורי מתבקשת לאור הצהרת הבעלים ואישור המיסים לעיל.

<u>דיון והכרעה-</u>

12. במסגרת הטיפול בערר נבחן ייפוי הכוח המקורי- <u>שהוא ייפוי הכוח המהותי לצורך ההכרעה בערר</u>, וזאת משום שיפויי הכוח המאוחר- ייפוי הכוח השני- מסתמך עליו מבחינה מהותית. ייפוי הכוח השני מהווה שליחות משנה, משום שבו השלוח מעביר את שליחותו הנטענת מכוח ייפוי הכוח המקורי לבצע פעולות בנוגע למקרקעין הנדונים לב"כ העורר.
13. משום כך, ניגש לבחון את ייפוי הכוח המקורי.

<u>מכר ללא תמורה:</u>

14. סעיף 5(א) לחוק השליחות, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק השליחות**"), קובע כי:

> "**השליחות חלה - באין הגבלה בהרשאה - על כל פעולה הדרושה באופן סביר לביצועו התקין של נושא השליחות, <u>אולם אין היא חלה - באין הרשאה מפורשת לכך</u> - על הליכים לפני בית משפט, בית דין או בורר, ולא על פשרה או ויתור או <u>פעולה בלי תמורה</u>**" (ההדגשה לא במקור ג'.ע.).

15. כב' נשיא בית המשפט העליון (בדימוס), פרופ' אהרון ברק, בספרו "חוק השליחות", כרך א' (בהוצאת נבו, תשנ"ו-1996, עמ' 600-599), התייחס לסעיף זה, והבהיר:

> "**חוק השליחות מציין מספר עניינים שלגביהם אין מקום להסיק הרשאה משלימה או משתמעת. בעניינים אלה תהיה לשלוח הרשאה רק אם באה לכך הרשאה מפורשת. ...**

ואלה אותן פעולות משפטיות: הליכים לפני בית משפט, לפני בית דין או לפני בורר, פשרה, ויתור ופעולה ללא תמורה...".

16. אמנם, נקבע כי אין הכרח שההרשאה המפורשת תהיה דווקא בייפוי הכוח גופו, ובהחלט ניתן ללמוד עליה גם ממסמכים חיצוניים או מעדויות [ר' למשל הפ (י-ם) 9079-12-12 **אהרון קלמן נ' רשם המקרקעין ירושלים** (פורסם בנבו)], ואולם, בד בבד נקבע כי מלאכה זו של פרשנות ייפוי הכוח בהסתמך על ראיות חיצוניות לכתוב בו, אינה מסורה לרשם המקרקעין הפועל במסגרת סמכותו המנהלית, אלא לערכאות השיפוטיות בלבד, שכן אלו רשאיות, בין היתר, לזמן צדדים ולחקור עדים [ר' למשל: ה"פ 1593-09 **שרון ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל** (פורסם בנבו)].

17. על רקע האמור נקבעה הוראת נוהל 5.28.4 לקובץ נהלי רישום והסדר מקרקעין (המפורסם באתר הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין), הקובעת בסעיף 2 לאמור –

"לביצוע פעולה רישומית ללא תמורה, ניתן לעשות שימוש בייפוי כוח שנתן <u>המעביר</u> רק אם <u>ייפוי הכוח</u> כולל הרשאה מפורשת לביצוע פעולה ללא תמורה" (ההדגשה לא במקור).

18. לענייננו, נראה כי גם ב"כ העורר מבקש ללמוד מאישור המיסים כי מדובר בהרשאה כאמור, אלא שהתחקות אחר אומד דעת הצדדים מתוך מקורות חיצוניים לייפוי הכוח– הינה עניין הנתון לערכאה שיפוטית, ולא לרשויות מנהליות רושמות.

כך למשל בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים בה"פ (י-ם) 9079-12-12 **אהרון קלמן ואח' נ' רשם המקרקעין ירושלים** (פורסם בנבו 31.12.2012), בה בית המשפט בחן את הראיות לגופן, ועל סמכן נתן פסק דין הצהרתי וקבע כי מדובר בייפוי כוח להעברת זכויות במתנה, ופסק לאמור –

"אחר שעיינתי בתובענה ובנספחיה, אכן שוכנעתי כי אין מניעה ליתן את הסעד המבוקש עתה. אמנם, הוראת סעיף 5(א) לחוק השליחות, תשכ"ה-1965 קובעת, כי באין הרשאה מפורשת לכך, אין חלה שליחות על "פעולה בלי תמורה". אולם אין לראות בהוראה זו מניעה לקביעה כי התקיימה הרשאה מפורשת, אף אם זו לא מצאה ביטויה בנוסח ייפוי הכוח שניתן לשלוח.

כפי שמציין פרופ' ברק בספרו חוק השליחות, כרך א' (1996), ע' 678, סעיף 680: "היקף ההרשאה נקבע על פי הבעת רצונו של השולח כלפי השלוח או כלפי הצד השלישי... גילוי רצון זה יכול שיהיה על ידי אמירה לשלוח – בין בכתב ובין בעל פה... או על ידי התנהגות מפורשת או משתמעת אחרת". כן מצוין בע' 184, שם, בסעיף 79: "הרשאה – לרבות הרשאה לעסקה במקרקעין – אינה טעונה כתב". כלומר, גדרי סמכותו של השלוח עשויים להילמד מתוך מכלול הנסיבות ואין הוא מוגבל לדברים שהודפסו בטופס ייפוי הכוח. כך הוא הדין גם כאשר מדובר בהרשאה במקרקעין."

העובדה שקיימים פסקי דין בהם פירשו בתי המשפט את לשונו של סעיף 5(א) לחוק השליחות בצורה מרחיבה, תוך שנבחנה בהם גם כוונתו של השולח כפי שהתגלתה מנסיבות חיצוניות לייפוי הכוח, היא הנותנת שבחינת כוונת הצדדים מתוך מקורות חיצוניים לייפוי הכוח - היא עניין לערכאה שיפוטית, ולא לרשויות מנהליות רושמות, אשר בהעדר הסמכה מפורשת לעשות כן, נעדרות הן כל סמכות בהקשר זה.

19. דיווח על העברה ללא תמורה למיסוי מקרקעין - אינו אלא הוכחה חיצונית, וכאמור אין זה בסמכות רשויות המרשם לקבוע כי הוכחות חיצוניות יבואו במקום הרשאה מפורשת בייפוי הכוח.

20. מה גם, שאישורי המיסים ניתנים לאחר הצהרה וולנטרית של הצדדים לעסקה, וממילא לא מן הנמנע שההצהרה מולאה על ידי הרוכש ולאו דווקא על ידי המוכר.

<u>שליחות משנה:</u>

21. סעיף 16 לחוק השליחות קובע-

"אין שלוח עושה שלוח לנושא שליחותו אלא אם הורשה לכך במפורש או מכללא..."

22. שלוח הממונה כדי להחליף שלוח, על מנת שיבצע את נושא השליחות בשמו או במקומו של השולח, מכונה בספרות המשפטית "שלוח מחליף".

בהקשר זה מבהיר המלומד פרופ' אהרון ברק, בספרו "חוק השליחות", כרך שני, נבו הוצאה לאור בע"מ, תשנ"ו- 1996, עמ' 1362-1361, כדלהלן -

"ראובן העניק הרשאה לשמעון לבצע בשמו או במקומו פעולה משפטית פלונית. שמעון העניק הרשאה ללוי לבצע פעולה זו... שלוח מחליף (substitute agent) מהו? שלוח מחליף הוא שלוחו של ראובן, המבצע בשמו או במקומו את הפעולה המשפטית שגם שמעון הוסמך לבצעה. כדי שלוי יהיה שלוח מחליף צריכים להתקיים שני תנאים: ראשית, לשמעון צריכה להיות הרשאה מאת ראובן למנות לראובן שלוח נוסף לביצוע הפעולה שביצועה נמסר לשמעון; שנית, כוונתו של שמעון בהענקת ההרשאה ללוי הייתה כי לוי יפעל בשמו של ראובן לביצוע אותה הפעולה".

"אין כל הבדל בין שלוח מחליף לבין כל שלוח אחר. כל הוראות חוק השליחות החלות על שלוח יחולו גם עליו" (ר' שם, עמ' 1366-1365).

23. מינוי שלוח מחליף כרוך, אפוא, בהתקיימותם של שני תנאים מצטברים:
ראשית, שלשלוח תהיה הרשאה מאת השולח למנות שלוח מחליף לביצוע נושא השליחות. שנית, בעת הענקת הכוח לשלוח מחליף לבצע את נושא השליחות, יתכוון השלוח שהשלוח-המחליף יפעל בביצוע נושא השליחות בשמו או במקומו של השולח.

24. המלומד פרופ' גואלטירו פרוקצ'יה, גם הוא התייחס לכך בספרו "דיני השליחות בישראל", הוצאת רמות-אוני' תל אביב, תשמ"ו-1986, עמ' 381, באומרו -

"בהתקיים שני תנאים אלה, השלוח המחליף נעשה לשלוחו של השולח ונוצרים ביניהם יחסי שליחות ישירים עם כל התוצאות הנובעות מכך".

"אם המינוי נעשה בהרשאת השולח נוצרים יחסי שליחות בין השולח לבין השלוח המחליף ושלוח מחליף זה נעשה לשלוחו של השולח לכל דבר" (ר' שליחות בישראל, ג.פרוקצ'יה, עמ' 390).

25. לענייננו, לא ניתנה בייפוי הכוח המקורי הרשאה מאת הבעלים למנות שלוח נוסף לביצוע הפעולה אותה השלוח הוסמך לעשות בשמו. לכן, אין בידנו לקבל את בקשתו של עוה"ד מואנס פארח הפועל מכוח ייפוי הכוח השני, משעה שהוא מסמיכו כשלוח מחליף. מה גם, שייפוי הכוח השני כולל הסמכות רבות ורחבות יותר משניתנו בייפוי הכוח המקורי עצמו.

<u>ייפוי כוח כללי:</u>

26. סעיף 14(א) לחוק השליחות, מפרט את המקרים שמביאים את השליחות לידי סיום. בד בבד, מסייג סעיף 14(ב) לחוק השליחות את הוראת סעיף קטן (א), בקבעו שהשליחות לא תתבטל **"אם ניתנה ההרשאה להבטחת זכותו של <u>אדם אחר</u> או של השלוח עצמו, וזכותם תלויה בביצוע נושא השליחות"** (ההדגשה אינה במקור – ג'.ע.).

27. בנוסף להוראות חוק השליחות המסדירות באופן כללי את היקף השליחות ותוקפה, בכל הנוגע לשליחות שעניינה מתן הרשאה לבצע עסקה במקרקעין, נקבעו בחוק להגנת רכוש מופקד, התשכ"ד-1964 (להלן: "**החוק להגנת רכוש מופקד**"), הוראות מיוחדות המסדירות את תוקפה של הרשאה לעסקת מקרקעין. סעיף 6(א) לחוק זה קובע כי:

> **"לא תירשם בפנקס מקרקעין, או בכל פנקס אחר המתנהל על פי חיקוק, פעולה שתקפה תלוי ברישום, אם צד לפעולה מיוצג על ידי ממונה או על ידי מורשה על פי מינוי או הרשאה הניתנים לחזרה, ומיום המינוי או ההרשאה עברו עשר שנים, אלא אם הוגשה בכתב הסכמת הממנה או המרשה לפעולה ולא עברה שנה מיום מתן ההסכמה, או אם בית המשפט התיר את הרישום".**

28. מהוראות סעיפים 14(א) ו – 14(ב) לחוק השליחות ומהוראת סעיף 6(א) לחוק להגנת רכוש מופקד, עולה, כי ניתן לבצע עסקת מקרקעין באמצעות ייפוי כוח רגיל למשך זמן של עשר שנים בלבד, ולעומת זאת ככל שמדובר בייפוי כוח בלתי חוזר, הרי שהוא תקף לצורך ביצוע עסקת מקרקעין גם בחלוף השנים.

29. ודוק: הגדרתו של ייפוי הכוח, ומתן מענה לשאלה האם מדובר בייפוי כוח בלתי חוזר, לא יוכרעו מכותרתו של ייפוי הכוח או מסעיף כוללני הקבוע בו, אלא ממהותו. בתוך כך, על מנת שייפוי כוח ייחשב כבלתי חוזר, יש לוודא כי אכן קיימת זכות לטובת צד ג' שלהבטחתו ניתן ייפוי הכוח. כך הובהרו הדברים על ידי בית המשפט העליון בע"א 4356/09 **דוד ברטל נ' פז חברת נפט בע"מ** (פורסם בנבו 13.4.11):

> **"... התפיסה היא, שמקום בו ההרשאה נועדה להגן על האינטרסים של צד שלישי, ולא על האינטרס של השולח, זה האחרון אינו יכול להפסיק את השליחות כרצונו, ואף גריעת כשרותו או מותו אינם מביאים את השליחות לסיומה. <u>השאלה האם מדובר בהרשאה בלתי-הדירה, נקבעת בראש ובראשונה לפי תוכנה של השליחות, ולא בהכרח לפי כותרת המסמך המכונן אותה</u> (ראו: ע"א 650/80 אמפיסל (ישראל) בע"מ נ' נעימי, פ"ד לז (3) 780, 786 (1983); ע"א 247/88 אופקים נסיעות ותיירות בע"מ נ' קלוין-קרוא, פ"ד מו(3) 409, 413 (1992) (להלן – פרשת אופקים)). <u>כדי ששליחות תהיה בלתי-חוזרת, נדרש שתקום לצד השלישי או לשלוח זכות כלשהי, וכי ההרשאה ניתנה להבטחתה של אותה הזכות. וכן נדרש, כי מימושה של הזכות האמורה תלוי בביצוע נושא השליחות</u> (ראו, למשל: ע"א 424/73 מלון סטפניה בע"מ נ' מאיר מקליס, פ"מ כח(2) 537, 542-543 (1974), וההפניות שם...)** (ההדגשות אינן במקור – ג'.ע).

30. בחינת ייפוי הכוח המקורי מעלה כי לא נזכר בו שמו של צד ג' כזה או אחר, אלא מדובר במסמך כללי, ובו הבעלים מייפה את כוחו של השלוח לחתום בשמו על כל פעולה שנעשית עם המוסדות הרשמיים בארץ, <u>כאשר לא כתוב באילו מוסדות ובאילו פעולות מדובר</u>.

31. יובהר, כאשר לא ניתן ללמוד מן המסמכים ש**ייפוי הכוח הינו ייפוי כוח בלתי חוזר אשר ניתן להבטחת צד ג' ספציפי** ונדרש הליך של בחינת הראיות ושמיעת המעוניינים כדי להכריע בדבר, הרי שאין לגורמי הרישום סמכות להכריע כי אכן קיים צד ג' שזכותו הובטחה בייפוי הכוח וממילא אין בסמכותם להכריע כי מדובר בייפוי כוח בלתי חוזר. וכך נקבע מפורשות בעניין זה בה"פ (ת"א) 1593-09 **מיכאל שרון נ' לשכת רישום המקרקעין בתל אביב** (פורסם בנבו 7.9.2010):

"...בע"ש 15/81 האוניברסיטה העברית נ' הממונה על המרשם [פורסם בנבו] דובר בשתי בקשות לרישום מקרקעין שהגישה המערערת, על יסוד שני שטרי מכר שצירפה המערערת, המתייחסים לנכס מקרקעין אשר לטענתה ניתן לה במתנה על ידי המוכרות. שטרי המכר היו חתומים, מטעם המוכרות, על ידי מיופה כוח. בין יום מתן ייפוי הכוח על ידי אחת המוכרות - לבין מועד הבקשה לרישום נפטרה אחת המוכרות והרשם סירב להיזדקק לייפוי הכוח שהוצגו. ערר שהוגש על החלטת הרשם - נדחה. <u>בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת המשיב בקובעו כי על פניו ייפוי הכוח שנמסר אינו ייפוי כח בלתי חוזר וכי "רשם המקרקעין אינו אמור לצלול לים העובדות והטיעונים ולהכריע בנושאים שאין הוא מופקד על הכרעתם והכל כדי להגיע למסקנה שיפוי הכח שניתן הוא בלתי חוזר</u>". מעבר לכך קבע בית המשפט כי "<u>נראה לי שהסדר הטוב מחייב שרשם המקרקעין יימנע מכך, אין לו הכלים והמנגנונים להכריע במחלוקת המשפטית שהצד המעוניין כלל אינו בפניו</u>. הצד המעוניין הם יורשיה של הגברת חנה סגל שיכול שיטענו כי יפוי הכוח אינו בלתי חוזר..." (הדגשות לא במקור – ג'.ע.).

[לעניין חובתו של רשם המקרקעין לדקדק כחוט השערה במסמכי הרישום ככתבם ר' גם רע"א 2328/08 **נכסי וין דור (1980) בע"מ נ' הממונה על מרשם המקרקעין** (פורסם בנבו 8.4.2008)].

<u>לסיכום:</u>

32. בהתחשב בכל האמור, דין הערר להידחות בשל הספקות העולים בדבר ההרשאות שניתנו בייפוי הכוח המקורי ובשאלה האם אכן הוא נועד לצורך ביצוע עסקה במקרקעין. ראשית, לא צוין בו מכר ללא תמורה, כנדרש לפי סעיף 5(א) לחוק השליחות. שנית, לא צוינה במפורש שליחות משנה לפי סעיף 16 לחוק האמור. שלישית, ייפוי הכוח המקורי ניתן עוד בשנת 1995 ומכיוון שלא מדובר בייפוי כוח בלתי חוזר- ספק אם הוא עוד בתוקף, נוכח סעיף 6(א) לחוק להגנת רכוש מופקד.

33. בשולי הדברים ייאמר, כי לערר צורפה גם הסכמתו של העורר מיום 14.9.1995 (אותו היום שבו ניתן ייפוי הכוח המקורי והצהרת הבעלים), **לקבל** מהבעלים את הזכויות במקרקעין הנדונים במתנה. הסכמה זו אינה מורידה ואינה מעלה, ואין בה להכשיר את ייפוי הכוח המקורי, ואת השאלה האם אכן כוונת הבעלים הייתה להעניק זכויות במקרקעין במתנה.

כפי שכתב פרופ' אהרון ברק במאמר העוסק בהגדרת השליחות בחוק השליחות, עמוד 539, סעיף 1:

"השליחות מוגדרת בחוק השליחות, תשכ"ה-1965 כדלקמן: "שליחות היא ייפוי כוחו של שלוח לעשות בשמו או במקומו של שולח פעולה משפטית כלפי צד שלישי". ביסודה של הגדרה זו עומד "כוח הייצוג". על-ידי פעולת הייצוג, אשר השלוח מבצע כלפי צד שלישי, הוא מביא לידי שינוי במצבו המשפטי של השולח כלפי הצד השלישי.

כוח הייצוג שייך לקבוצה של כוחות המתאפיינים בכך, שפעולתו המשפטית של שמעון כלפי לוי יש בה כדי להביא לשינוי במצבו המשפטי של ראובן"

משכך, כמובן שאין בהסכמתו של צד שלישי לבדה כדי לשנות את מצבו המשפטי של השולח כלפיו, בלא שניתנה הסכמתו המפורשת של השולח לכך.

34. לאור כל האמור ועל דעת הממונה על המרשם, אין לי אלא **לדחות את הערר**.

35. לא למותר לציין, כי פתוחה בפני העורר האפשרות להביא את הסוגיה לדיון בפני ערכאה שיפוטית מוסמכת, במסגרתו יערך בירור רחב ביחס לכוונת הצדדים, שאלת היקף ההרשאה ותחולתה, ולנסיבות שהיוו בסיס לייפוי הכוח.

ניתנה היום: י' סיון תשפ"ג , 30 מאי 2023

ג'וזף עזיזיאן, עו"ד
סגן ראש הממונה על המרשם