ת"א 38273-04-19 קונפינו ואח' נ' נצר ואח'

לפני כבוד השופט רמי אמיר

התובע	**דוד קונפינו דרכון 521819680** ע"י ב"כ עו"ד רווית עברון
	נגד
הנתבעים	**1. עידן נצר ת.ז. 031444052** ע"י ב"כ עוה"ד אלי כהן, יעד גורדון והראל לייבוביץ'-שליו **2. בנק לאומי לישראל בע"מ 520018078** ע"י ב"כ עו"ד מאיר לפלר **3. לשכת רישום מקרקעין רחובות** ע"י ב"כ עוה"ד מאיר אסרף ורועי בן עמי (פמ"מ)
	נגד
צדדי ג' לנתבע 1	**1. לשכת רישום מקרקעין רחובות** **2. עו"ד מירב לוי** ע"י ב"כ עו"ד דוד כהן **3. עו"ד משה שמחיוף** ע"י ב"כ עוה"ד רמי פרגן, גל אראל ומאור אביבי **4. עו"ד מנחם מושונוב** (ניתן פס"ד) **5. דוד קונפינו**
	נגד
צדדי ד' לצד ג' 1	**1. עו"ד מירב לוי** **2. עו"ד משה שמחיוף** **3. דוד קונפינו** (ניתן פס"ד)
	נגד
צדדי ד' לצד ג' 3	**4. משרד המשפטים – הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין** (ניתן פס"ד) **5. לשכת רישום מקרקעין רחובות** **6. עו"ד מירב לוי**

<u>פסק דין</u>

1. מרמה, זיוף ועוקץ בעסקת מקרקעין – פגיעתם רעה. הנוכל בורח עם הכסף, ומותיר אחריו שובל של נפגעים להתעמת ביניהם: מי יזכה במקרקעין? ומי יישא בנזק? אלו השאלות שמתעוררות בדרך כלל במקרה כזה, וכך אף בתיק זה שבפניי.

<u>המקרקעין, התרמית, המעורבים בפרשה, וההליכים המשפטיים</u>

2. בלב ההליכים בתיק זה עומד מגרש הידוע כחלקה 248 בגוש 3741 ביישוב אירוס, מגרש שהתקבל לאחר פרצלציה והיה ידוע קודם לכן כחלק מחלקה 169 באותו גוש ("**המקרקעין**").

3. התובע, דוד קונפינו ("**קונפינו**" או "**דוד קונפינו**"), הוא בנו של הנרי קונפינו המנוח ("**המנוח**" או "**הנרי**"), שהיה הבעלים במקרקעין, ונפטר בשנת 2016.
פלוני ("**המתחזה**") זייף צו ירושה של הנרי המנוח (עוד בחייו של זה) לטובת בנו של הנרי, דוד קונפינו; הוא התחזה לבן, דוד קונפינו; ואז מכר את המקרקעין לנתבע 1, עידן נצר ("**נצר**") בשנת 2012. רישום המקרקעין על שמו של נצר הושלם בשנת 2013.
הנתבע 2, בנק לאומי לישראל בע"מ ("**בל"ל**"), נתן לנצר הלוואה לצורך רכישת המקרקעין, ונרשמה לזכותו משכנתא על המקרקעין להבטחת אותה הלוואה.
המתחזה היה מיוצג בעסקה ע"י צד ג' 2, עו"ד מירב לוי ("**לוי**").
נצר היה מיוצג בעסקה ע"י צד ג' 3, עו"ד משה שמחיוף ("**שמחיוף**").
צד ג' 4, עו"ד מנחם מושונוב ("**מושונוב**") היה בן דודו של המנוח, ערך עבורו צוואה, ואף טיפל עבורו בשעתו בעניין המקרקעין.
העברות הבעלות במקרקעין, הן מכוח צו הירושה והן מכוח עסקת המכר, ואף המשכנתא, נרשמו כולן בלשכת רישום המקרקעין ברחובות, היא הנתבעת 3 ("**לשכת הרישום**").

4. בשנת 2019, שלוש שנים לאחר מות אביו המנוח, גילה קונפינו (באמצעות מושונוב) שהמקרקעין נרשמו על שם נצר. או אז הגיש קונפינו את התביעה בתיק זה. תחילה עשה זאת בדרך של המרצת פתיחה. בהמשך, ולנוכח החלטתי להעברת התובענה לפסים רגילים, הגיש קונפינו תביעה מתוקנת בהתאם.
קונפינו עתר בתביעה להצהיר על בטלות הסכם המכר לנצר וההתחייבות לרישום משכנתא לטובת בל"ל; לבטל בפנקס רישום המקרקעין את הרישומים של הבעלות על שם נצר ושל המשכנתא לטובת בל"ל; ולהשיב את רישום המקרקעין על שם אביו המנוח.
קונפינו הגיש את התביעה כיורשו של אביו המנוח.
הנתבעים בתביעה הינם נצר, בל"ל, ולשכת הרישום.

5. נצר ובל"ל חלקו על התביעה והתגוננו מפניה, בהתבסס על "תקנת השוק" במקרקעין.
ללשכת הרישום לא הייתה כל עמדה אופרטיבית ביחס לתביעה.

6. נצר הגיש הודעת צד ג' נגד לשכת הרישום, לוי, שמחיוף, מושונוב וקונפינו, לפיצוי על נזקיו למקרה שהתביעה העיקרית תתקבל.
ההודעה הועמדה על סך של 4,276,296 ₪, ואולם ביחס למושונוב ולקונפינו הועמדה ההודעה על סך של 522,288 ₪ בלבד (רק בגין התקופה מאז פטירת המנוח).

7. כל הצדדים השלישיים התגוננו מפני הודעת צד ג' של נצר וחלקו עליה.
שמחיוף אף חלק על נכונות התביעה העיקרית. לוי, מושונוב וקונפינו תמכו בתביעה העיקרית. לשכת הרישום נותרה ללא עמדה אופרטיבית ביחס לתביעה העיקרית.
בצד ההתגוננות מפני הודעת צד ג' של נצר – שלחו גם לשכת הרישום וגם שמחיוף הודעות צד ג' לצדדים רביעיים, כפי שיפורט להלן.
לוי נמנעה מלשלוח הודעות צד ג' לצדדים רביעיים, ואולם בהגנתה מפני הודעת צד ג' של נצר, גלגלה לוי חזיתות לעבר שמחיוף ולשכת הרישום, שנתבעו עימה כמעוולים במשותף. בסוף סיכומיה, ביקשה לוי לפתוח חזית נגד בל"ל, אף שהוא כלל לא נתבע יחד עימה בהודעת צד ג' ולא נתבע בכל תובענה כספית בתיק, דבר שלא ניתן היה לעשותו.

8. לשכת הרישום נתנה הודעת צד ג' נגד הצדדים הרביעיים הבאים: לוי, שמחיוף וקונפינו. הודעה זו ניתנה כדי מלוא סכום הודעת צד ג' שנצר הגיש נגדה.
לוי, שמחיוף וקונפינו חלקו גם על הודעה זו, כשם שחלקו גם על הודעת צד ג' שנתן נצר.

9. שמחיוף נתן הודעת צד ג' נגד הצדדים הרביעיים הבאים: האגף לרישום והסדר זכויות מקרקעין במשרד המשפטים, לשכת הרישום ולוי; אף זאת כדי מלוא סכום הודעת צד ג' שנצר הגיש נגדו.
כל הצדדים הרביעיים הללו חלקו על הודעה זו.

10. בישיבת הסיכומים האחרונה בתיק זה הוסכם על דחייה של הודעת צד ג' של לשכת הרישום נגד קונפינו (שנותר כצד ג' לנצר); על דחייה של הודעת צד ג' של נצר נגד מושונוב (שיצא בכך מהתמונה); ועל מחיקה של הודעת צד ג' של שמחיוף נגד האגף לרישום והסדר זכויות במקרקעין (שיצא בכך מהתמונה אף הוא).
בהתאם להסכמות אלה, כך הוריתי באותה ישיבה בשלושה פסקי דין חלקיים.

11. סבך ההליכים אכן מורכב קמעה, אף שהשתדלתי לפרט את סדר הדברים.
אם נסכם את הדברים במבט-על, הרי שקיימות שתי חזיתות עקרוניות בשתי סוגיות ותובענות שונות במהותן.

החזית הראשונה היא זו הקניינית, שבגדר התביעה העיקרית: בעניין הזכויות במקרקעין, ותחולתה של תקנת השוק לפי סעיף 10 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ("**החוק**" או "**חוק המקרקעין**").

החזית השנייה היא זו הכספית, החלופית, שבגדר ההודעות לצדדים שלישיים ורביעיים (לרבות גלגול החזיתות ללא הודעת צד ג' פורמאלית): בעניין הפיצויים על הנזק הכספי למקרה שתביעת המקרקעין תתקבל, ובדבר חלוקת האחריות והנטל הכספי בין הגורמים המעורבים.

חזית אחת בענייני קניין ומקרקעין; חזית שנייה בענייני כספים וחלוקת אחריות.

<u>סיפור המעשה והתשתית העובדתית</u>

12. בתיק זה התקיימו 21 ישיבות, מהן 10 ישיבות הוכחות ו-2 ישיבות סיכומים. הוגשו כרכים רבים של תצהירים וחוות דעת. עלו טענות עובדתיות רבות ומגוונות. ואולם כעת נראה שחלק מהעניינים העובדתיים להם הקדשנו זמן ועמל רבים במהלך המשפט אינם דרושים באמת לצורך ההכרעה במשפט.

לפיכך אתמקד להלן בקביעת ממצאים עובדתיים ביחס לאותן סוגיות עובדתיות שמצויות בלב ההתנהלות ואשר צריכות לעניין. כך, בין שמדובר בעובדות מוסכמות או שלא חלקו עליהן בסופו של דבר בראיות או בסיכומים; ובין שמדובר בעובדות שבמחלוקת, אשר יש להכריע בהן לאור הראיות שנשמעו, וזהו השלב הנכון לכך. ואעשה זאת לפי סדרם של הדברים ולא לפי סדר הבאת הראיות.

בצד זאת אבהיר כבר כעת, כי קביעותיי העובדתיות יתייחסו לשתי החזיתות, לשתי התביעות, הן זו הראשית שבעניין המקרקעין, והן זו הכספית שבגדר ההודעות לצדדים שלישיים ורביעיים.

13. בראשית המאה הקודמת, כשמשפחת קונפינו התגוררה עדיין בבולגריה, רכש אביו של המנוח, הוא סבו של קונפינו-התובע, את המקרקעין, שהיו ידועים אז כחלק מחלקה 169 בגוש 3471. האדמות באותו אזור היו ידועות כולן כ"אדמות הבולגרים".

לימים, משירש המנוח את אביו, נרשם המנוח כבעלים במקרקעין, תחילה כבעליה של מחצית מחלקה 169 בגוש 3471, ובהמשך, לאחר פרצלציה, כבעליה של חלקה 248 בגוש 3741.

לעניין זה ראו ס' 12-15 לתצהיר קונפינו; עדותו בעמ' 68 ו-72; וכן נסח הרישום משנת 2011 המתעד את רישומו האחרון של המנוח [נספח 2 לתצהיר לוי].

14. במהלך השנים ערך המנוח 2 צוואות.
בשנת 2000 ערך המנוח צוואה בישראל, ובה ציווה את המקרקעין לבנו היחיד, דוד קונפינו ["**הצוואה הישראלית**", נספח ו' לתצהיר קונפינו]. צוואה זו נערכה ע"י מושונוב, והופקדה במשרדו [ס' 24 לתצהיר מושונוב; וכן בעדותו, עמ' 364 לפרוטוקול]. צו קיום לצוואה זו ניתן ביום 16.7.19 ע"י בית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון [נספח כ"ג לתצהיר קונפינו].
בשנת 2014 ערך המנוח צוואה נוספת, בארה"ב, ובה ציווה, בין היתר, את כל נכסי הנדל"ן שלו בישראל, לרבות המקרקעין, לבנו דוד קונפינו, ולנכדתו אריאל קונפינו כיורשת אחרי יורש ["**הצוואה האמריקאית**", צורפה כנספח לבקשה מס' 53, שהוגשה מטעם קונפינו]. אריאל קונפינו הסתלקה מחלקה בעיזבון המנוח בישראל לטובת אביה, דוד קונפינו [מ/45]. צו קיום לצוואה זו בישראל, לאחר הסתלקותה של הנכדה אריאל, ניתן ביום 4.2.21 ע"י בית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון. צו הקיום האמור ביטל את צו הקיום שניתן לצוואה הישראלית, כפי שכתוב בו [ראו באותו נספח לבקשה 53]. הצוואה האמריקאית והצו לקיומה נראים כחלק מתביעה מתוקנת בשנית מכוח החלטתי מיום 15.3.21 בבקשה האמורה, החלטה שאושרה בבית המשפט העליון ברע"א 3510/21 מיום 25.8.21.
אני ער לכך, שבצוואה האמריקאית נרשמו המקרקעין לפי מספריהם הקודמים בטרם הפרצלציה, קרי חלק מחלקה 169 בגוש 3741, ולא חלקה 248 באותו גוש; אף שבאותה עת כבר נערכה הפרצלציה, והמקרקעין כבר נרשמו בפנקסי הרישום במספריהם החדשים. לדידי אין בכך דבר. ואולם מכל מקום, הצוואה מתייחסת גם לכלל נכסי המקרקעין שבבעלות המנוח בישראל ("any real property in the State of Israel…").

15. מושונוב טיפל במקרקעין עבור בן דודו הנרי המנוח (בעודו בחיים), ואולם מעורבותו לא התמצתה בעריכת הצוואה הישראלית למנוח.
מושונוב שילם עבור המנוח את מס הרכוש שחל על המקרקעין במשך השנים, עד לביטולו של המס בשנת 2000, ואף טיפל עבורו בהחזרי מס ששילם [ס' 22 ונספח ט' לתצהיר מושונוב; ועדותו בעמ' 357-358]. הוא ערך בירור בוועדה המקומית לתכנון ולבניה שורקות ביחס לאפשרויות הבניה במקרקעין ולפרטי המקרקעין המעודכנים לאחר הפרצלציה [ס' 23 ונספח י' לתצהיר מושונוב; ועדותו בעמ' 351 ובעמ' 362]. הוא בדק עבור המנוח ולבקשתו מהם ההליכים הנדרשים לצורך מכירת המקרקעין [בעמ' 352]. הוא הוציא מעת לעת נסחי רישום של המקרקעין [בעמ' 353]. הוא עבר לעתים תכופות ביישוב על מנת לבדוק האם החלה בנייה במקום [בעמ' 353-354]. לאחר פטירת המנוח הוא הזכיר לבנו, דוד קונפינו, את דבר קיומם של המקרקעין בישראל [עמ' 366]. מושונוב הוא גם זה שגילה בשנת 2019 את דבר התרמית, כשהוציא מיוזמתו נסח של המקרקעין, והוא הודיע על כך באופן מיידי לדוד קונפינו [ס' 27 לתצהירו; ועדותו בעמ' 382 ו-391].

16. בנובמבר 2011, בעוד המנוח בחיים, שלא בידיעתו של המנוח וגם שלא בידיעת בנו דוד קונפינו ושלא בידיעת מושונוב – הגיע המתחזה למשרדה של לוי, הציג עצמו בתור דוד קונפינו, יורשו הבלעדי של המנוח שהלך לבית עולמו (אף שבעולם האמיתי זה טרם נפטר!), וביקש ממנה שתייצגו במכירת המקרקעין.
עובדות אלה אינן שנויות עוד במחלוקת, שכך עשה המתחזה.

17. אשר למה שהתרחש באותה פגישה במשרדה של לוי, ובעיקר אלו מסמכים הציג המתחזה בפני לוי – רב הנסתר על הגלוי.
גרסתה של לוי בעניין זה "התפתחה" והשתנתה במהלך ההליך: מכתב ההגנה, דרך תצהיר שניתן בתשובות לשאלון ששלח התובע, בהמשך בתצהיר העדות הראשית בתיק, ולבסוף בחקירתה הנגדית בבית המשפט. גרסתה אף עברה תהפוכות תוך כדי החקירה הנגדית, בהתאם למהלך החקירה ולשאלות שנשאלה.
בכתב הגנתה טענה לוי, כי המתחזה הביא עימו לפגישה תעודת זהות, דרכון, צו ירושה מקורי ונסח טאבו (בס' 5). בתשובה לשאלון "נעלמו" הדרכון ונסח הטאבו, אך הודגש כי צו הירושה שהובא היה "מקורי (בכיתוב כחול על גביי ניר לבן כפי שהיה נהוג במועד שהוצא)" [מ/56א]. בתצהיר "נעלם" גם צו הירושה מאותה פגישה, אך שבו והופיעו נסח הטאבו והדרכון [בס' 5 ו-7 לתצהירה]. בעדותה של לוי בבית המשפט לא הייתה גרסה עקבית לגבי הבאתו של נסח הטאבו, והוא "הופיע ונעלם" [השוו את האמור בעמ' 856 ובעמ' 859]. גם תעודת הזהות "נעלמה" ככל שהתקדמה החקירה [עמ' 969]. במקום מסוים אף העידה לוי שהמתחזה לא הביא עימו כל מסמכים שהם לפגישה הראשונה [עמ' 858-859].
לוי לא הצליחה ליישב את הסתירות בין הדברים.
זאת ועוד, חלק מדבריה של לוי מעוררים תהיות קשות לעצם תוכנם והגיונם. כך, למשל, ביחס להצגת הדרכון בפגישה הראשונה. אם הוצג הדרכון בפגישה הראשונה או אף לאחר מכן – מדוע הוצג הדרכון, כאשר המתחזה מוסר שהוא תושב ישראלי, ואף הציג תעודת זהות ישראלית? מדוע לא שאלה זאת לוי מיד כשהוצג באותה פגישה? ומדוע לא בררה זאת בהמשך, כאשר נושא התושבות עלה מפורשות בתצהיר המוכר למיסוי מקרקעין שאותו היא הכינה ואימתה עם עריכת העסקה [מ/48]? אין לכך תשובה מניחה את הדעת בעדותה של לוי [ראו עדותה בעמ' 875-876, ובהמשך בעמ' 879-882]. יתרה מכך, בשלב מסוים היא העידה שכלל אינה זוכרת את עניין הדרכון [עמ' 1133].

18. הקשיים בעדות לוי מקבלים משנה תוקף ביחס לצו הירושה.
ראשית, כיום ברור שלוי לא קיבלה לידיה את צו הירושה בפגישה הראשונה בנובמבר 2011 וגם לא בסמוך לאחר מכן, אלא רק לאחר תחילת המו"מ המשפטי והחלפת הטיוטות עם שמחיוף במרץ 2012.

בסוף פברואר 2012 כתבה לוי לשמחיוף באופן מפורש בטיוטה הראשונה [נספח 3 לתצהירה], כי טרם קיבלה לידיה את צו הירושה, והיא אף אישרה זאת בעדותה [עמ' 885]. לוי הוסיפה והעידה, שהמתחזה לא הביא את צו הירושה בהתחלה, אף שאמר לה אז שיש לו צו ירושה וביקש שהיא תסייע לו ברישום זכויותיו לפי הצו, והיא חיכתה שיביא את הצו [עמ' 859, 869, 884-887]. זאת ועוד, מסמך צו הירושה, שהובא ללוי והוגש על ידיה לטאבו, נושא חותמת "נאמן למקור" מתאריך 12.3.12, לכן ברור שמסמך זה, העתק של צו ירושה, לא יכול היה להיות בידי לוי בעת הפגישה הראשונה בנובמבר 2011, מספר חודשים לפני מועד היווצרו במרץ 2012! ואמנם רק ביום 18.3.21 דיווחה לוי לשמחיוף על הירושה והתחייבה לטפל ברישומה בטאבו [ראו מכתב שמחיוף לנצר בעניין זה, מ/35, ועדותו בעמ' 1305-1308].

שנית, ואף חשוב מכך, כיום ברור שצו הירושה שהוצג בפני לוי בשלב כלשהו, לא נחזה אפילו כצו ירושה מקורי אלא רק כהעתק נאמן למקור של הצו. שהרי היום מצוי המסמך בידינו, הוא זה שהוגש ע"י לוי עצמה ללשכת הרישום, והוא ראיה בתיק [מ/67]. "העתק נאמן למקור" – ולא "מסמך מקור". הדברים ברורים וחד-משמעיים.

מדוע, אפוא, טענה לוי אחרת בכתב הגנתה? ומדוע הצהירה אחרת בתשובתה לשאלון? גם לכך לא הצליחה לוי לספק בעדותה כל מענה מתקבל על הדעת [בעמ' 859-860]. היא אף לא זכרה כלום ביקשה מהמתחזה צו מקורי, כאשר הובא לה צו הנחזה להיות נאמן למקור בלבד [עמ' 916-918].

19. חמורים מכך הם הדברים ביחס לתעודת הזהות שהציג המתחזה בפני לוי.

לוי העידה תחילה, כי המתחזה הציג בפניה בפגישה הראשונה "תעודה כחולה ישראלית", וכי היא צילמה אותה, אך לא צילמה את הספח [ס' 5 לתצהירה; ועדותה בעמ' 474]. אלא שגם בעניין זה חלה "התפתחות" בעדותה.

תחילה טענה לוי, כי היא צילמה את תעודת הזהות, אך היא לא זוכרת האם התעודה צולמה מתוך הפלסטיק הכחול או שהוצאה ממנו [בעמ' 966]. בהמשך שינתה לוי מעדותה ואמרה, כי סביר שלא היא זו שצילמה את תעודת הזהות שהביא המתחזה אלא פקידה ממשרדה [בעמ' 967]. כשנשאלה האם ייתכן שהמתחזה הביא לאותה פקידה עותק נייר, השיבה: "תעודת זהות פיזית אנחנו מצלמים, לא מצלמים עותקים" [בעמ' 968]. ואולם בהמשך העידה לוי, כי ייתכן שתעודת הזהות כלל לא הובאה לפגישה הראשונה בנובמבר: "לא חושבת, לא. לא יודעת, אם אני לא מתחילה פעולה משפטית אני לא צריכה לראות תעודת זהות של בן אדם"; וכי תעודת הזהות הוצגה בפניה ככל הנראה רק בסמוך לרישום הירושה בלשכת הרישום [בעמ' 968]. אך מספר שאלות לאחר מכן בחקירתה, חזרה לוי לגרסה קודמת, וטענה שסביר שתעודת הזהות הוצגה בפניה עוד בטרם טיפלה ברישום צו הירושה בטאבו, משום שעוד לפני כן הוחלפו כבר טיוטות הסכם בין הצדדים, דהיינו שהיא כבר ייצגה את המתחזה באופן פעיל [עמ' 969].

20. לא שוכנעתי שהמתחזה הציג ללוי באותה פגישה ראשונה תעודת זהות במתכונת כלשהי. לדעתי ניתן להוסיף ולקבוע באופן פוזיטיבי, שהמתחזה לא הציג בפניה של לוי בשום שלב שהוא כל תעודת זהות "מקורית"; ובאומרי "מקורית", כוונתי ל"פלסטיק" ולא למסמך נייר הנחזה להיות צילום של תעודת זהות. למסקנה זו אני בא על יסוד ראיות חיצוניות ואובייקטיביות, אליהן אדרש בהמשך בהקשר אחר. ואולם אקדים את המאוחר כבר כעת לצורך עניין זה.

כפי שעלה מהראיות, והדבר אינו עוד במחלוקת, המתחזה הגיע למעמד החתימה על חוזה המכר ללא תעודת זהות מקורית. לוי הציעה לעו"ד שפיצר ("**שפיצר**"), שותפו של שמחיוף, שנכח בפגישת החתימה במקומו של שמחיוף, את צילום תעודת הזהות שבידיה. שפיצר נטל את הצילום, אך עמד על הצגתה של תעודה מקורית. לכן סוכם ששפיצר ייקח את החוזים החתומים למשרדו ולא ישחררם אלא לאחר שהמוכר יזדהה בפניו עם תעודת זהות מקורית [עדות לוי, בעמ' 954-958; עדות שפיצר, בעמ' 1236-1238]. ואמנם, בחלוף יומיים התייצב המתחזה במשרד שפיצר-שמחיוף והביא עימו תעודה מפלסטיק הנחזית להיות תעודת זהות מקורית [עדות שפיצר, בעמ' 1270, 1274; נספח 12 לתצהיר נצר].

בשלב זה היו בידי שפיצר שני צילומים של תעודת הזהות של המתחזה: הצילום שהיה בידי לוי לפני מעמד החתימה, ושהיא מסרה אותו לשפיצר באותו מעמד [מ/49]; והצילום מתעודת הפלסטיק שהציג המתחזה, ואשר צולם במשרד שפיצר-שמחיוף [מ/50]. אך ראו זה פלא: בהשוואה בין שני הצילומים ניתן להבחין בהבדלים בין השניים! בצילום שפיצר הכוכביות שמעל התאריך העברי מופיעות במרכז, ואילו בצילום לוי הן מעל התאריך העברי אך צמוד לימין. הבדל נוסף הוא, שבצילום שפיצר יש רווח בין הספרות של מספר הזיהוי, ובצילום לוי אין. אמת, מדובר בהבדלים מינוריים, לא כאלה שניתן היה להבחין בהם במבט ראשון. אולם עצם קיומם של ההבדלים מוכיח, כי מדובר בצילומים של שתי תעודות שונות זו מזו, או יותר נכון של שני מסמכים שונים זה מזה. דא עקא, אין להניח שהמתחזה טרח לזייף תוך זמן קצר שתי תעודות זהות "מקוריות" מפלסטיק – מדוע שיעשה כן? אין זה מדרכם של נוכלים לעשות כן. הדבר אף אינו מתיישב עם כל היגיון אחר. הטעם היחיד להפקתה של תעודת הפלסטיק שהוצגה לשפיצר הוא, שלא הייתה למתחזה כל תעודת פלסטיק "מקורית" אחרת בנמצא, ומה שהוצג עד אותה עת היה צילום של משהו אחר (תדפיס מעיבוד מחשב או הדבקות נייר או כל מתכונת זיוף אחרת שאינה מפלסטיק ואינה נחזית כשלעצמה כ"מקורית").

לאור כל האמור לעיל, מסקנתי היא שלא היו בנמצא שתי תעודות "מקוריות" מפלסטיק שצולמו, אלא תעודה אחת "מקורית" מפלסטיק ועוד זיוף שאינו כזה. כיוון שכך, וכיוון שאני מאמין לשפיצר (שעדותו בכללותה הייתה מהימנה) שהצילום במשרדו נעשה מתעודה מפלסטיק – אינני נכון לקבל את עדותה של לוי, שהיא קיבלה לידיה מהמתחזה תעודת זהות "מקורית" מפלסטיק, ושהיא (או מי ממשרדה) צילמה תעודה "מקורית" שכזו.

21. אסכם ואומר, כי עדותה של לוי אינה מהימנה עליי. ריבוי הגרסאות שלה, הסתירות הפנימיות, הסתירות לראיות חיצוניות, והפרכת עדותה בחקירה הנגדית – כל אלו אינם מאפשרים לסמוך על עדותה. יש והדברים ייזקפו לחובתה. לעיתים ניתן יהיה להיעזר בעדותה (בזהירות המתחייבת) ביחסים שבין צדדים אחרים לתיק, ככל שהדבר דרוש. אך בכל מקרה אינני נכון לקבוע כל ממצא לזכותה של לוי על יסוד עדותה היחידה, וזאת בהיותה בעלת דין שיש לה עניין בדבר.

לאור האמור לעיל, קשה לקבוע כממצא פוזיטיבי מה הציג המתחזה ללוי בפגישה הראשונה במשרדה, לעומת מה שהציג בפניה בהמשך הדרך.

יחד עם זאת ניתן לקבוע חד-משמעית, שהמתחזה לא הציג בפני לוי בפגישה הראשונה כל צו ירושה בכל מתכונת שהיא.

יתרה מכך, ניתן לקבוע בבירור כממצא מה לא הציג מעולם המתחזה בפניה של לוי, ומה לא היה בידיה מעולם: בכל שלב שהוא לא הוצג בפני לוי ולא היה בידיה כל מסמך הנחזה כצו ירושה מקורי (להבדיל ממסמך הנחזה כהעתק מתאים למקור של צו כאמור); ובכל עת שהיא לא הוצג בפני לוי ולא היה בידיה כל מסמך הנחזה כתעודת זהות "מקורית" מפלסטיק (להבדיל ממסמך הנחזה להיות צילום של תעודה כזאת).

22. בטרם אעבור ל"צד השני" בעסקה אבקש לציין עוד נתון אחד לגבי לוי, שהיא עצמה העידה עליו והוא אינו במחלוקת.

בעת הרלבנטית לעסקה הייתה לוי עו"ד חדשה ובלתי-מנוסה עם ותק של שנתיים בלבד [בעמ' 846]. היא לא עשתה חוזי מקרקעין בהתמחות, אף שהמשרד בו עבדה עסק בתחום; והייתה זו העסקה הראשונה שלה כעו"ד שכללה מכר מקרקעין מירושה [בעמ' 906].

23. במעמד הפגישה הראשונה ביקש המתחזה מלוי שתאתר עבורו קונה פוטנציאלי. במענה לכך, קישרה לוי בין המתחזה למתווך שלומי לחמי ("**המתווך**") [ראו בס' 9 לתצהיר לוי; עמ' 868-869 בחקירתה; ס' 3 לתצהיר לחמי; עמ' 1572 בחקירתו].

24. נצר הוא אזרח ישראלי והיה עו"ד צעיר בעת הרלבנטית. תחילה הוסמך כעו"ד בישראל (לאחר התמחות במשרד עו"ד מן המשובחים שבהם), מיד לאחר מכן עבר לארה"ב ללימודים מתקדמים, קיבל תואר דוקטור, ואף הוסמך שם כעו"ד. בראשית שנת 2012 התגורר נצר עם משפחתו הצעירה בחוף המערבי בארה"ב, ועבד שם במשרד עו"ד גדול [ס' 6-4 ו-11 לתצהירו; וכן עדותו, בעמ' 589, 657, 708].

בשלב זה חיפש נצר לקנות מגרש ולבנות בית בישראל באזור בו מצויים המקרקעין. הוא ביקש מאביו, אורי נצר ("**נצר-האב**") שהתגורר בישראל, לסייע לו בכך [ס' 8 לתצהיר נצר; ס' 6 לתצהיר נצר-האב]. נצר-האב הוא איש חינוך, ועבד בעבר כמנהל מחלקת החינוך במועצה האזורית גן רווה [ס' 4 לתצהיר נצר-האב].

במהלך תקופת החיפושים, ולבקשת נצר, יצר נצר-האב קשר עם המתווך. המתווך הציע לנצר-האב מספר נכסים, ובהם המקרקעין. לאחר שנצר-האב ראה את המקרקעין וערך בדיקות ביחס למגרש, למיקומו ולתכניות החלות עליו [ס' 10-15 לתצהירו], הביע נצר רצון לרכוש את המקרקעין [ס' 23 לתצהיר נצר].

או אז התקיימה במשרדה של לוי פגישה משולשת בהשתתפות לוי, המתווך, ונצר-האב. המוכר המיועד, הוא המתחזה, לא השתתף בפגישה, וגם נצר עצמו לא השתתף בה. אך הנה באותה פגישה הוסכם על מחיר הרכישה, 1,750,000 ₪ [ס' 11 לתצהיר לוי; ס' 16 לתצהיר נצר-האב; ס' 23 לתצהיר נצר].

25. במקביל לכל האמור לעיל, שכר נצר את שירותיו של שמחיוף, אותו הכיר מימיהם במשרד ש. הורוביץ, נצר כמתמחה ושמחיוף כעו"ד צעיר בתחום המקרקעין. במהלך השנים מאז היכרותם יצא שמחיוף לדרך עצמאית כעורך דין המתמחה בעסקאות מקרקעין, ובעת ההיא היה כבר בעלים משותף במשרד עו"ד ובעל ותק במקצוע [ס' 11-12 לתצהיר נצר; ס' 11-13 ו-15 לתצהיר שמחיוף; עדות שמחיוף, בעמ' 1300 ו-1357].

תחילה עירב נצר את שמחיוף בעסקה אחרת ביישוב, אשר בסופו של דבר לא יצאה אל הפועל [ס' 12-13 לתצהיר נצר; ס' 12 לתצהיר שמחיוף]. אך לאחר סיכום הדברים בפגישה המשולשת האמורה, עדכן נצר את שמחיוף בעסקה הנוכחית, ומסר לו את פרטיה של לוי [ס' 24 לתצהיר נצר; ס' 15 לתצהיר שמחיוף]. משלב זה החלו שמחיוף ולוי להתנהל במישרין זה מול זו, ולהחליף ביניהם טיוטות חוזה בקשר לעסקה [ס' 15 לתצהיר שמחיוף; וס' 12 לתצהיר לוי].

26. ביום 19.2.12 שלחה לוי לשמחיוף נסח רישום מעודכן ליום 29.11.11 [נספח 2 לתצהיר לוי]. בהמשך לכך הוחלפו מספר טיוטות חוזה בין לוי ושמחיוף.

ביום 26.2.12 שלחה לוי לשמחיוף את הטיוטה הראשונה [ס' 13 ונספח 3 לתצהיר לוי]. בכותרת החוזה נקבה לוי בשמו של המנוח, הנרי, כמוכר; היא לא ציינה כי הנרי הוא המנוח והמוריש; והיא הוסיפה בהערה מודגשת מתחת לכותרת: "טרם קיבלתי את צו הירושה ועל כן אינני מגדירה את הצו בגוף ההסכם".

רבות דובר במשפט על משמעותה האפשרית של הערה זו בהקשר של טיוטת החוזה ששלחה. מדוע רשמה לוי את המנוח כמוכר, כאשר המוכר אמור להיות יורשו? האם ידעה לוי שהמוכר והיורש הוא דוד ולא הנרי? האם היא טעתה או התבלבלה או התרשלה בדבר? והאם שמחיוף טעה או אף הוטעה לחשוב, שהיורש והמוכר הוא למעשה הנרי, המנוח?

לוי הצהירה, כי בשיחה הראשונה בינה לבין שמחיוף היא הסבירה לו שהיא צפויה לקבל בקרוב את צו הירושה, לפיו המוכר הוא היורש היחיד של אביו [בס' 12 לתצהירה]. לוי לא ציינה שמות בתצהירה, ולא ברור למי התכוונה בכך. גם בחקירתה, לא היו ללוי תשובות מדוע היא ציינה את הנרי כמוכר ולא את דוד, אך לוי התעקשה שמבחינתה היו הדברים ברורים [ראו בעמ' 902-906, ובעמ' 1029].

27. לאחר שמיעת הראיות באתי לכלל מסקנה, ואני קובע זאת כממצא, שהדברים בעניין זהות המוכר, שהיו כה ברורים ללוי לפי טענתה, לא גולו ע"י לוי לשמחיוף, והם לא היו ידועים לו מלכתחילה. יעידו על כך טיוטות החוזה שהוחלפו בין הצדדים, התכתובת בין שמחיוף לנצר כאשר הדבר התגלה, ועדותו של שמחיוף.

ראשית, וכפי שציינתי לעיל, בטיוטה הראשונה של לוי מיום 26.2.12 [נספח 3 לתצהירה], רשמה לוי במפורש שהמוכר הוא הנרי, ואין שם כל זכר לדוד.

שנית, ביום 28.2.12, כאשר החל שמחיוף לעבור על טיוטת לוי הראשונה, הוא הוסיף (בנוסח פנימי שלו) את מספר תעודת הזהות של הנרי ליד שמו כמוכר בכותרת החוזה [נספח ד' לתצהיר שמחיוף; ועדותו בעמ' 1314]. בהמשך לכך, שלח שמחיוף ללוי את הטיוטה מיום 6.3.12, היא הטיוטה השנייה שהוחלפה ביניהם [מ/52]. באותה טיוטה מופיעה התוספת של מספר הזהות של הנרי ליד שמו, תוספת ששמחיוף הכניס כאמור. כן הוסיף שמחיוף לטיוטה הערה "עו"ד לוי – לשיחה בינינו", וזאת ליד ההערה שלה מהטיוטה הראשונה לעניין הצורך להגדיר בחוזה את צו הירושה. לוי אישרה שהוספת מספר הזהות של הנרי נעשתה ע"י שמחיוף [עמ' 1030]. שמחיוף הוסיף, שההערה בטיוטה הראשונה לעניין צו הירושה לא הייתה ברורה לו, ולכן כתב ללוי שברצונו לשוחח עימה בעניין זה [בעמ' 1308 ו-1313].

ביום 14.3.12 שלח שמחיוף ללוי טיוטה נוספת, היא הטיוטה השלישית שהוחלפה ביניהם [גם היא בנספח ד' לתצהיר שמחיוף]. באותה טיוטה מחק שמחיוף את הערתה של לוי בעניין צו הירושה, אך השאיר את שמו של הנרי כמוכר יחד עם מספר הזהות שלו.

לטעמי, די באמור עד כה כדי לבסס את המסקנה ששמחיוף לא הבין מלוי, שדוד ולא הנרי הוא המוכר, או שהנרי הוא המנוח ולא היורש. שהרי מדוע הוסיף שמחיוף את מספר הזהות של הנרי ליד שמו בכותרת החוזה, אם סבר שהוא לא המוכר? ומדוע השאיר זאת כך ומחק את ההערה בדבר צו הירושה, אם חשב שהנרי הוא המנוח והמוריש, ואילו דוד הוא היורש והמוכר? ואולם אם לא די בכך, יוסיפו ויעידו על כך הדברים שלהלן.

ביום 18.3.12 נפל דבר. שמחיוף העיד, כי במשך כל הזמן שבו הוחלפו טיוטות ועד לאותו יום, לא הצליח לשוחח עם לוי ולברר את עניין צו הירושה בשל שירות מילואים אליו נקרא. רק בשיחת טלפון מיום 18.3.12 גילה מפיה לראשונה, שהנרי, הרשום כבעלים של המקרקעין, הוא בכלל המנוח והמוריש, ושהיורש הוא דוד. הייתה זו הפעם הראשונה ששמחיוף שמע את השם "דוד". לכן, כבר באותה שיחה, ורק אז, ביקש שמחיוף מלוי להקדים ולרשום בטאבו את הירושה על שם היורש בטרם עשיית העסקה עם נצר [עדות שמחיוף, עמ' 1306-1308, 1315].

הדבר עולה גם מתכתובת מאותו יום בין שמחיוף לנצר [מ/35], שם כתב שמחיוף: "בעקבות שיחה שערכתי עכשיו עם עו"ד לוי ... מסתבר שהנרי קונפינו, שמירב חשבה שהוא היורש, הוא דווקא המוריש". זו גם הפעם הראשונה ששמחיוף הסביר לנצר, שהוא לא מוכן לעשות עסקה עם יורש בטרם נרשמה ירושתו בטאבו [עדות שמחיוף, בעמ' 1403]. סביר להניח שאילו ידע שמחיוף קודם לכן שהנרי המנוח הוא המוריש ולא היורש – היה אומר זאת לנצר קודם לכן. גם נצר העיד, שכך הוא הבין מפי שמחיוף את מהלך הדברים [עמ' 553-554].

28. אסכם זאת ואומר כך: עד ליום 18.3.12 לא מסרה לוי לשמחיוף כי המנוח והמוריש הוא הנרי קונפינו, וכי היורש והמוכר הוא דוד קונפינו. ההיפך הוא הנכון. מתוך הטיוטה שהעבירה והעדר תגובות אחרות מצידה השתמע שהמוכר הוא הנרי, שהוא אף זה שהיה רשום כבעלים.
למען הסר ספק, אין פירושו של דבר שלוי ניסתה להטעות את שמחיוף. אין זה גם בהכרח שלוי לא ידעה מיהו הלקוח שנכנס למשרדה או שטעתה והתבלבלה לאורך זמן בזהותו של הלקוח שלה. הדבר דווקא מתיישב יותר עם חוסר ניסיון ומיומנות מצידה של לוי בעריכת חוזים בעסקאות לאחר ירושה, ועם היעדר הקפדה מקצועית מצידה.
ואולם מה שברור הוא, שעד ליום 18.3.12 לא ידע שמחיוף כי המוכר הוא דוד ולא הנרי; והוא גם לא קיבל עד אז כל אינדיקציה מלוי, או מכל אדם אחר מצד המוכר, שהמוכר והיורש איננו הנרי אלא דוד.

29. אשוב ואזכיר, כי במשך כל הזמן הזה, מאז שהגיע המתחזה למשרדה של לוי בנובמבר 2011, ואף מאז שהחל המו"מ המשפטי והוחלפו טיוטות עם שמחיוף מפברואר 2012 ועד מחצית מרץ 2012 – בכל התקופה הזו לא היה בידי לוי כל צו ירושה של המנוח בכל מתכונת שהיא, לא צו ירושה מקורי ולא העתק מתאים למקור של הצו.
לגרסת לוי, המתחזה אמר לה בפגישה הראשונה בסוף נובמבר 2011, שכבר יש בידיו צו ירושה, ואין צורך בהוצאת צו חדש; והיא ביקשה מיד שיביא לה את הצו [עמ' 884, 887]. למרות זאת, חלפו מספר חודשים עד שהביא לה המתחזה את צו הירושה לקראת 18.3.12, שאז דיווחה זאת לשמחיוף, ורשמה את הירושה בלשכת הרישום ביום 20.3.12 [בעמ' 883]. לפי מניינה של לוי היה מדובר בחודשיים וחצי בלבד [כך בעמ' 885], אף שלמעשה מדובר בלמעלה משלושה חודשים וחצי לפי ספירה פשוטה, ובסופו של דבר היא הודתה בכך [עמ' 888].

30. מסמך צו הירושה שנמסר ע"י המתחזה ללוי, ואשר אותו הגישה לוי ללשכת הרישום לצורך רישום הירושה, הוגש כראיה בתיק [מ/67].
היום ובדיעבד מוסכם על הכול, שהצו האמור הוא מסמך מזויף, ואף ניתנה תע"צ בעניין זה. היום ברור שהצו מזויף גם לפי תוכנו: רשום בו שהוא ניתן בשנת 1999 ביחס להנרי קונפינו שנפטר בשנת 1998, בעוד שהנרי המנוח נפטר באמת רק בשנת 2016.
ואולם מעבר למציאות האובייקטיבית הזו, יש לברר למה נחזה אותו מסמך בזמן אמת מבחינה מהותית ומבחינה צורנית, והאם יש פגמים הנחזים לעין כל על פניו של המסמך.

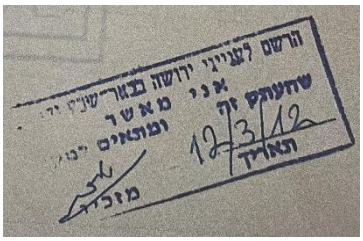
31. למה נחזה המסמך?

מבחינת מהותו של המסמך – אשוב ואזכיר, שלא מדובר במסמך הנחזה להיות צו ירושה "מקורי", אלא במסמך הנחזה להיות "העתק מתאים למקור" של צו מקורי כאמור.

מבחינה צורנית – מדובר על פניו בצילום של צו ירושה שמודפס בשחור על גבי דף עם סימן מים של המנורה בגוון תכלכל, כאשר בראשו של הדף סמל המדינה ושם המדינה בכחול. עד כאן החלק המודפס. אלא שעל גבי אותו דף מוטבעת חותמת של "העתק מתאים למקור" בדיו כחולה-סגולה כמקובל, ועליה כיתוב בעט כחולה של התאריך שבו נעשה ההעתק ושל חתימת המזכיר שחתם זאת.

32. האם ישנם במסמך פגמים נחזים לעין?

חזותו הכללית של המסמך נראית תקינה על פניה. ואולם החלק היחידי שאיננו מצולם אלא נחזה להיות "מקורי" באותו מסמך, הוא אותה חותמת של "העתק מתאים למקור" עם תוספת הכיתוב בעט ובכתב יד (התאריך והחתימה). בכך צריך להתרכז. ואין טוב ממראה עיניים:



והנה, כבר במבט ראשוני, וללא צורך בחקירה מאומצת, ניכר על פניו שהחותמת פגומה, באופן שמעורר תהיות ושאלות. כתוב בה "אני מאשר שהעתק זה ומתאים למקור"; ישנו רווח משמעותי ובלתי-מוסבר באמצע המשפט בין המילה "זה" למילה "ומתאים"; חסרה המילה "נכון" או "נאמן" לפני המילה "ומתאים"; והמילה "ומתאים" כתובה עם ו' החיבור בתחילתה, באופן שמעיד בבירור על חסרונה של מילה קודמת לה בחותמת.

וזאת לראות: לא מדובר בקצה של חותמת דיו, אשר לעיתים אינו משאיר את חותמו על הנייר בשל אופן ההטבעה והלחיצה של החותמת, כמו שקרה גם כאן בקצה השמאלי של החותמת. בענייננו שונים הם פני הדברים: המילה החסרה היא ממש באמצע הטקסט הכתוב, ובאמצע החותמת!

33. כל העדים המעורבים בחרו למעט מפגם צורני זה בחותמת "העתק מתאים למקור" שעל צו הירושה המזויף [מ/67].

נצר העיד שאינו יכול להצביע על פגמים [עמ' 672]. השאר אישרו שכעת הם רואים זאת [עדות שמחיוף, בעמ' 1411; עדות לוי, בעמ' 923-924; ועדות הרשם, בעמ' 1526-1528]. יש מי שאישר זאת ביתר קלות. יש מי שניסה למעט מכך. אלא שלגישת כולם מדובר בפגם שנראה לעין רק בבחינה בדיעבד, כחכמה שלאחר מעשה, כאשר ידוע כבר שהמסמך מזויף ואנו מחפשים סימנים לכך. לדעת כל העדים הללו, הדבר לא נראה לעין רגילה בזמן אמת.

המגמתיות הזו של העדים אינה מפליאה. כולם בעלי דין בתיק, כנתבעים או כנתבעים של נתבעים. לכן לכולם יש אינטרס, מי יותר ומי פחות, להפחית מהנראות ומהבולטות בזמן אמת של הפגם בחותמת האימות של צו הירושה המזויף. שהרי הדבר יכול להשליך על רישום הזכויות על שם נצר, ועל שאלת הרשלנות של מי מהם בטיפול בעסקה.
ואולם שאלת הנראות והבולטות של הפגם האמור היא שאלה אובייקטיבית ונורמטיבית (וזאת במובחן משאלת תום הלב של הקונה ושלוחיו).

34. שקלתי בדברים. לדידי, הפגם האמור בחותמת "העתק מתאים למקור" על גבי צו הירושה המזויף [מ/67], החוסר בטקסט המודפס במרכז החותמת, "הבור" הזה באותה חותמת – כל אלו מהווים **פגם נראה, זועק ובולט לעין** של כל מתבונן שעוסק בתחום.
הפגם ניכר ויזואלית לכל אדם. ואולם משמעותו צריכה ממש "להקפיץ" כל מתבונן, שיש לו הכרה אלמנטרית של העולם המשפטי והרישומי. וכך במיוחד, כאשר חותמת האימות הזו נחזית להיות החלק "המקורי" היחידי במסמך כולו, והיא חוליית הקשר היחידה בין המסמך "המאומת" לבין צו הירושה "המקורי" – משום שלא מדובר במסמך "מקור" של צו ירושה אלא ב"העתק מתאים למקור" של צו כאמור.

35. לוי קיבלה לידיה את צו הירושה המזויף ימים ספורים לפני רישומו בלשכת הרישום, בוודאי אחרי התאריך הרשום בחותמת האימות 12.3.12, וככל הנראה רק ביום 18.3.12 שאז שוחחה עם שמחיוף.
לוי הצהירה שלא רק שהודיעה על כך לעו"ד שמחיוף, אלא שלבקשתו היא אף העבירה לו את המסמכים [ס' 18 ו-23 לתצהיר]. גם בעדותה עמדה לוי על טענה זו, ששלחה לשמחיוף עותק מצו הירושה המזויף [בעמ' 889 ובעמ' 907 ואילך]. בהמשך, סייגה את עדותה, שהיא משערת שהעבירה לשמחיוף את צו הירושה [בעמ' 911]. ואולם לוי לא השכילה להביא כל אסמכתא, לא במייל, לא בפקס, ולא בכל דרך אחרת – לא לבקשה של שמחיוף לקבל את צו הירושה, ולא להעברה ממנה אליו.
שמחיוף העיד, לעומת זאת, שלא ראה את צו הירושה, וכי אף לא ביקש לראותו, כיוון שלטעמו די היה לו ברישום הירושה בלשכת הרישום [בעמ' 1323-1324, 1369-1374]. גם מתכתובת של שמחיוף עם מרשו נצר מזמן אמת, 23.3.12, לא עולה שקיבל וראה את צו הירושה, אלא שהוא מסתפק ברישום בטאבו [מ/36].
בעניין זה אני מעדיף את עדותו המהימנה בדרך כלל של שמחיוף, שנתמכת בתכתובת שלו מזמן אמת עם לקוחו נצר, ואשר אף אינה מיטיבה עימו ביחסיו מול נצר בשאלת האחריות. בהקשר אחרון זה אבהיר, שאין בהעדפתי את גרסתו העובדתית של שמחיוף משום תמיכה בעמדתו המשפטית הגורפת, שדי ברישום הירושה בטאבו ושאין צורך לבדוק את מסמכי הירושה. אתייחס לכך להלן ביתר פירוט בפרק הדיון הרלבנטי לעניין זה.

מצד שני, אינני רואה לסמוך על עדותה הבעייתית והיחידה של לוי, במיוחד כשלא הביאה כל ראיה לטענתה ששמחיוף ביקש והיא העבירה לו את צו הירושה, ראיה דוקומנטרית פשוטה שהייתה חייבת להיות בידיה.
לפיכך אני קובע כממצא עובדתי, שלוי לא העבירה לשמחיוף מעולם את צו הירושה שקיבלה מהמתחזה ושהגישה לרישום בטאבו, וכי שמחיוף אף לא ביקש אותו מידיה ולא ראה אותו.

36. ביום 20.3.12 הגישה לוי ללשכת הרישום בקשה לרישום ירושה [נספח 9 לתצהיר לוי] בהתאם לצו הירושה המזויף [מ/67]. כפי שנראה מגוף הבקשה, היא נכתבה ונחתמה יום קודם לכן, 19.3.12, בסמוך לאחר שלוי קיבלה לידיה את הצו מידי המתחזה, וכשלוי עצמה היא המבקשת בבקשה (כמיופת-כוח של היורש).
לוי הצהירה, כי משקיבלה את צו הירושה "בחנתי אותו והתרשמתי שהוא אותנטי לחלוטין" [ס' 18 לתצהירה]. ואולם בחקירתה הנגדית נאלצה לוי להודות שלא כך היו פני הדברים. היא אישרה שלא בדקה את אמיתות הצו, אף שהיה מדובר בהעתק מתאים למקור ולא בצו מקורי. היא לא הציגה למתחזה כל שאלות. היא לא יכלה לאשר בוודאות שביקשה ממנו צו מקורי. היא לא בדקה את הצו מול רשם הירושות, וממילא לא הוציאה בעצמה כל העתק חדש של הצו. לוי הוסיפה שכלל לא נהגה באותה תקופה לבדוק צווי ירושה שהציגו לקוחותיה בפניה. לכל העניינים הללו ראו עדותה של לוי בעמ' 906-907, 916-918, 924-925, 1155-1157, 1168-1169.
בקשר לכך אפנה במיוחד ל"גרסה המתפתחת" של לוי בחקירתה הנגדית בנוגע לבירור מצבו המשפחתי של המתחזה וכיצד מתיישבת עובדת היותו יורש יחיד עם מצבו זה. תחילה אמרה לוי שלא שאלה את המתחזה דבר בעניין הירושה, ולא שאלה אותו דבר על אביו. בהמשך טענה שהמתחזה אמר שהוא בן יחיד, והיא לא שאלה אותו דבר על יורשים נוספים. אחר כך העידה לוי ששאלה אותו על אמו ועל אחים נוספים. בהמשך אישרה שאינה יודעת מה שם אמו של המתחזה ומתי נפטרה, האם אחרי או לפני אביו, למרות שהודתה שסדר הפטירות חשוב מאד לעניין ירושה לפי דין. אז העידה לוי שאינה זוכרת שדיברה בכלל על אמו של המתחזה, וכי זו רק הנחה סבירה שלה. ולבסוף הסכימה, שלא דיברה עם המתחזה על אמו [עמ' 1160-1167]. מהלך זה בעדותה של לוי מדגים מדוע קשה לסמוך על דבריה. ומסקנתי היא, שלוי לא דיברה עם המתחזה ולא שאלה אותו כל שאלה בנוגע לאמו ולמשפחתו וכיצד זה שהוא יורש יחיד לפי דין.
אסכם ואומר, כי לוי נחפזה לרשום בלשכת הרישום את צו הירושה שהביא לה המתחזה, וזאת ללא כל בירור עובדתי לעניין אמיתותו של הצו וזכויותיו של המתחזה כיורש.

37. לשכת המקרקעין טיפלה בבקשה מיד ביום הגשתה, תחילה ע"י בוחנת עסקאות ולאחר מכן ע"י מבקרת עסקאות [עדות הרשם, בעמ' 1513-1519].
לשכת המקרקעין לא העלתה כל השגה או שאלה בקשר לצו הירושה. הבקשה לא הוחזרה ללוי עם דחיה, או עם הערות או דרישות להשלמה. לא נעשתה גם כל פניה או בדיקה מול רשם הירושות. לא הייתה גם במשפט כל טענה שנעשו דרישות או פניות כאלו מצד רשם המקרקעין ללוי ולרשם הירושות [עדות הרשם, בעמ' 1533 ; עדות לוי, בעמ' 1185].
אמת, וכפי שטען הרשם בס' 8 לתצהירו, סעיף 2.3.2000 לנוהל רישום הירושה שהיה בתוקף באותה עת [נספח ג' לתצהיר] לא חייב את לשכת הרישום לוודא מול רשם הירושות או כל רשות אחרת, שצו ירושה שמוגש לרישום בטאבו אכן הונפק וניתן בענייננו של המנוח וכי אותו אדם אכן נפטר. כן הזכיר הרשם בס' 9 לתצהירו, שבאותה עת טרם הוקם ממשק ממוחשב בין רשמי המקרקעין לבין רשמי הירושות, דבר שנעשה רק בשנת 2018 ומאפשר מאז אימות אותנטיות באופן מקוון.
אלא שאין פירוש הדבר, שלשכת הרישום חייבת לרשום כל צו ירושה שמוגש לה באופן אוטומטי, ללא שיקול דעת וללא הפעלת סמכות שנתונה לה בחוק.
כפי שהעיד הרשם עצמו [בעמ' 1518-1519, 1522, 1531], קיים הליך סטטוטורי כפול של בחינה וביקורת ביחס לכל בקשה. יש והלשכה לא תאשר את רישום הירושה. יש ויהא צורך בתיקון או תוספת מסמכים. במקרה כזה תפנה הלשכה לעוה"ד שהגיש את הבקשה לשם מתן הבהרות והשלמות. ובכל מקרה כזה של דחיית הבקשה או של צורך בתיקון ותוספת – חייבת לשכת הרישום לשלוח הודעה למבקש. הדברים אף רשומים במפורש בסעיף 2.3.2020(ג) סיפא לאותו נוהל.

38. השאלה בענייננו היא, כמובן, האם הייתה בפני לשכת הרישום כל אינדיקציה לקושי או לספק משמעותיים בקשר עם הבקשה לרישום הירושה ועם צו הירושה המצורף לה.
רשם המקרקעין עמד בעדותו בפניי, שכל קושי כזה לא התעורר ; ואף כשהופנה לפגם הקשה והניכר לעין בחותמת האימות של צו הירושה, הוא עמד על כך שלא מדובר בפגם מהותי שניתן לאיתור ולהבחנה ע"י בוחנת ומבקרת בזמן אמת, וודאי שלא ביום עבודה לחוץ [עמ' 1526-1530].
אקדים ואומר, כי הרשם שהעיד בפניי לא היה רשם המקרקעין בלשכת רחובות בעת הרלבנטית, ולמעשה כלל לא היה רשם מקרקעין באותה עת. הוא אף לא היה מי שבחן ורשם או מי שביקר את רישום הירושה בענייננו. לדבריו, הוא שוחח עם מי שהייתה הבוחנת הרושמת, אך לא עם המבקרת ; וגם בשיחה זו היה מדובר אך ורק במתן עדכון ממנו אליה על עצם התביעה, ולא בבירור פרטים לגבי מה שנעשה בעת רישום הירושה [ראו עדותו בעמ' 1513-1514, 1520].
ככל שמדובר בידיעה אישית או אף מוסדית, לא הביאה המדינה את העדים הרלבנטיים. כך אף מנעה המדינה מהצדדים האחרים לחקור את המעורבים בדבר באופן ישיר. אלא שלא זה העיקר, משום שהעובדות מדברות בעד עצמן.

כפי שקבעתי לעיל, הפגם בעניינו היה פגם קשה, בולט, ומחשיד ביותר; הוא היה ניכר על פני המסמך עצמו; ולכן אף היה בפני הבוחנת והמבקרת בלשכת הרישום. דא עקא, ועל כך אין מחלוקת, שאף אחד מעובדי הלשכה שטיפלו בעניין לא ביקשו מלוי (שהייתה המבקשת הרשומה בבקשה) כל הבהרה; לא ערכו כל בדיקה אחרת; ולא דחו את הבקשה.
בסופו של דבר רשמה לשכת המקרקעין את הירושה ביום 20.3.12, והבעלות במקרקעין עברה מ"הנרי המנוח" ל"דוד קונפינו" [מ/27].

39. במייל מיום 23.3.12 ביקש נצר לברר עם שמחיוף היכן עומדים הדברים: "אם המגרש הועבר בטאבו על שם היורשים צריך לוודא נסח מעודכן. הייתי גם שמח לראות את המסמכים הקשורים להעברת השמות כדי לראות שהכל היה שם כשר..." [מ/36].
שמחיוף השיב לנצר בו ביום, כי הוציא כבר נסח מעודכן, וראה שהזכויות אכן נרשמו על שם היורש, דוד קונפינו [שם].
בכך התמצה נושא זה מבחינתם של שמחיוף ונצר. מאותו שלב לא נשאלה כל שאלה נוספת ולא נעשה כל בירור נוסף מצד שמחיוף או מצד נצר בעניין צו הירושה ורישום הירושה.
שמחיוף העיד כאמור, שמבחינתו לא היה לו צורך לראות את צו הירושה מרגע שהירושה נרשמה בלשכת הרישום. כן העיד שמחיוף, שלפי הבנתו, הדבר הספיק גם לנצר, כיוון שנצר לא "המשיך להתעקש על זה", ולכן עזב גם הוא את העניין [בעמ' 1323-1324, 1369-1374].
גם נצר העיד, שהצורך לבדוק את צו הירושה התייתר בעיניו מעת שהזכויות נרשמו בלשכת הרישום ומעת שכך יעץ לו פרקליטו שמחיוף [בעמ' 564, ובעמ' 566].

40. "שאלת הכשרות" של נצר במייל שלו לשמחיוף מיום 23.3.12 [מ/36] עוררה סערה רבה במשפט. מה פירוש "**כדי לראות שהכל היה שם כשר**"?
שמחיוף ונצר העידו במשפט, וב"כ המלומדים טענו בסיכומים, שהמילה "כשר" לא מעידה שהיה לנצר כל חשש באותו שלב, שמא ישנה בעיה עם הירושה, שמצדיקה בחינה מדוקדקת יותר של מסמכי הירושה מכוחם הועברו הזכויות בלשכת הרישום [עדות שמחיוף, בעמ' 1322-1323; עדות נצר, בעמ' 553-554]. שניהם טענו, שהמילה "כשר" צריכה להיקרא כמשמעותה בביטוי האמריקאי "everything is Kosher", כלומר "שהכל בסדר" [עדות שמחיוף, בעמ' 1412-1413; עדות נצר, בעמ' 553].
ב"כ יתר הצדדים חלקו, וטענו שיש בכך הבעת חשש ממשי לעניין מסמכי הירושה מצד נצר באוזני פרקליטו שמחיוף, חשש שמלמד לדעת אותם פרקליטים על עצימת עיניים ולמצער רשלנות מצד נצר ושמחיוף, אשר לא מיצו בעקבות זאת את בדיקת הנושא.
לא אתייחס בשלב זה למשמעות המשפטית של הדברים. ואולם ככל שמדובר בהיבט העובדתי, שקלתי בדברים, ואני רואה לדחות את גרסת נצר ושמחיוף כי מדובר בביטוי שגרתי השאול מהז'רגון היהודי-אמריקאי ושאינו מצביע על הבעת חשש וסימן שאלה מצד נצר.

נצר ושמחיוף שניהם ישראלים, ושניהם חברים מהארץ. אמת, נצר התגורר ועבד אז בארה"ב, אך לא מדובר בשהות רבת שנים נכון לעת ההיא. ובכל מקרה, אין הוא יכול להניח ששמחיוף הישראלי "חי מרחוק" את הז'רגון היהודי-אמריקאי. המייל נכתב בעברית ולא באנגלית, וזו בחירה מודעת של הכותב, נצר. גם בעברית לא כתב נצר "כושר" או "כשר" במרכאות, ואף לא שיבץ את המילה "kosher" באנגלית כדי להדגיש את המשמעות המשנית שנטענת היום במשפט.

ואולם מעבר להנמקות הטקסטואליות והתרבותיות דלעיל, יש לשים דגש מיוחד על הרקע העובדתי ויש לראות את ההקשר בו נכתבו הדברים. נצר ניהל מחו"ל באמצעות עורך-דינו הישראלי מו"מ לרכישת מקרקעין בארץ, כאשר לא הוא, לא אביו ולא עורך-דינו לא פגשו את המוכר. והנה לפתע הסתבר להם, או כך הם חשבו, שעורכת-הדין של המוכר מתבלבלת וכלל אינה יודעת מי הלקוח שלה, מי היורש ומי המוריש; ולפתע התברר להם, שמי שרשום כבעל המקרקעין והיה עד לאותו שלב "המוכר המיועד" כלל איננו היורש אלא המוריש, ויש עוד לרשום בטאבו את ירושת "המוכר החדש" בטרם השלמת העסקה. תהפוכות אלו כשלעצמן יוצרות תהיות בלב כל אדם, בוודאי בליבם של משפטנים שאמונים על קפדנות (ובל נשכח שגם שמחיוף וגם נצר קיבלו חינוך מקצועי טוב, והקפדנות המקצועית הוטמעה בהם). לכן, אך טבעי שבנסיבות הללו יבקש נצר מפרקליטו המקומי לבדוק "שהכול כשר", דהיינו שהכול חוקי ותקין, ושיבקש זאת באמת ובתמים.

ואם לא די בכך, הרי שנצר כתב זאת ברחל בתך הקטנה, והצמיד את "שאלת הכשרות" שלו לבקשה האופרטיבית הבאה: "הייתי גם שמח לראות את המסמכים הקשורים להעברת השמות". לשון אחר, נצר ביקש לראות את מסמכי הירושה (אלו "מסמכי העברת השמות" היחידים בשלב זה) כדי לוודא שהכול חוקי ותקין ("שהכל כשר"). מילת הקישור "כדי", אף מופיעה במקור בין שני חלקי המשפט.

אסכם זאת כך: לא הייתה זו בקשה לבדיקת כשרות בבדיחות הדעת, אלא בקשה לבדיקת כשרות למהדרין!

41. פגישת החתימה נקבעה ליום 27.3.12. שמחיוף שהה במועד זה בחופשה באילת שתוכננה מראש. לכן, וכדי שלא לדחות את החתימה בשל היעדרותה המתוכננת של לוי לאחר מכן, "שלח" שמחיוף לחתימה את שותפו שפיצר ועו"ד צעירה ממשרדם [ס' 21 לתצהיר שמחיוף]. הדבר היה ידוע ומוסכם גם על נצר [עדות שמחיוף, בעמ' 1374-1375; עדות נצר, בעמ' 697].

פגישת החתימה נערכה במשרדה של לוי, ונכחו בה מצד אחד המוכר-המתחזה, לוי, ועו"ד נוספת ממשרדה, ומהצד שני נצר-האב, שפיצר, ועו"ד טואטי ממשרד שפיצר-שמחיוף [ס' 37 לתצהיר לוי; עדות שפיצר בעמ' 1264, 1273].

החוזה נחתם באותו יום ע"י המתחזה כ"דוד קונפינו" המוכר, וע"י נצר-האב מטעמו של נצר הקונה (כמיופה כוחו לפי ייפוי כוח נוטריוני). העתק החוזה צורף כנספח א' לתצהיר קונפינו.

42. כפי שציינתי בס' 20 לעיל, המתחזה הגיע לפגישת החתימה ללא תעודת זהות "מקורית", והוסכם בין הצדדים כי החוזים החתומים יוותרו בנאמנות בידי שפיצר עד לזיהויו של המתחזה במשרד שפיצר-שמחיוף באמצעות תעודת זהות מקורית. ואמנם, וכפי המסוכם, ביום 29.3.12 הופיע המתחזה במשרד שפיצר-שמחיוף, והציג בפני שפיצר וטואטי את תעודת הזהות "המקורית". שפיצר זיהה את המוכר באמצעותה של התעודה "המקורית", ובהתאם לכך אף "שיחרר" שפיצר את החוזים שהוחזקו בידיו הנאמנות.

43. תעודת הזהות "המקורית" שהביא המתחזה היא תעודת "פלסטיק" הנחזית כמקורית. היום מסכימים הכול, כי מדובר בתעודת זהות מזויפת, ואף הוגשה תע"צ בעניין זה שלא הייתה במחלוקת [מ/29]. כן נוכחנו, כי מדובר בתעודה ששונה בפרטים מינוריים מצילום התעודה שהיה בידי לוי בטרם החתימה.
ואולם בשעתו בחן שפיצר את התעודה, ואף השווה בין הצילום שנעשה ממנה במשרדו [מ/50] לבין צילום התעודה שנתנה לו לוי במועד החתימה [מ/49]. שפיצר התרשם כי תעודת "הפלסטיק" שהוצגה בפניו היא תעודה מקורית ואותנטית, לאחר שבדק שהמספרים שבה מתאימים למה שבידיו, והתמונה מתאימה לאדם שבפניו. לכן "שיחרר" שפיצר את החוזים כאמור לעיל. יתרה מכך, לאחר מכן, וכמעשה זהירות גרידא, השווה שפיצר בין צילום התעודה שנעשה במשרדו לבין הצילום שמסרה לו לוי. הוא בחן את הדברים, והתרשם שהצילומים זהים. לכל האמור לעיל, ראו עדות שפיצר בעמ' 1274-1279, ובעמ' 1290-1291. עדותו של שפיצר אמינה עליי לחלוטין, ואני סומך ידיי עליה.

44. ב"כ קונפינו ביקשה לשכנעני באותות ובמופתים, כי תעודת "הפלסטיק" האמורה, היא תעודה שמעידה על פניה שהיא מזויפת, במיוחד בהשוואה לצילום שלוי מסרה לשפיצר. הדגש היה על מיקומן השונה של הכוכביות מעל התאריך העברי, במרכז או בצד.
בכל הכבוד, לא שוכנעתי בדבר. אין כל פגם ניכר לעין על פני התעודה מפלסטיק שהוצגה בפני שפיצר. הקושי ניתן לגילוי רק מהשוואה בין שני הצילומים. שפיצר היה היחיד שנחשף אז לשני הצילומים, והוא לא הבחין בכל שונות כאמור לעיל. וחשוב מכך, ההבדלים בין שני הצילומים הם מינוריים, שוליים, וממש נסתרים מהעין. צריך להיות "שרלוק הולמס" כדי לגלותם. וסטנדרט זה אינו נדרש מאף אחד בעסקאות מקרקעין.
לפיכך, ואף שתעודת הזהות "הפלסטיקית" של המתחזה היא תעודה מזויפת – לא ניתן היה לגלות את דבר הזיוף שבה מתוך בחינה ויזואלית בזמן אמת.

45. במהלך המשפט, הקדישו הצדדים זמן רב לשאלת רישומה של הערת האזהרה לטובת נצר. הבקשה לרישום ההערה הוגשה ע"י שמחיוף, כאשר הוא מאמת את חתימותיהם של המוכר והקונה; ולפי הרשום בטופס הבקשה [נספח 15 לתצהיר לוי], השניים חתמו בפני שמחיוף ביום 27.3.12, הוא יום החתימה על החוזה במשרד לוי.

ברור שלא כך היה, משום ששמחיוף שהה בחופשה באילת באותו מועד, ולא נכח בפגישת החתימה. התאריך גם מתוקן בכתב יד, כאשר מלכתחילה נכתב 4.4.12. שמחיוף אישר שהוא תיקן את התאריך בכתב ידו, ושהוא למעשה "אשרר" ביום 4.4.12 את החתימות שנעשו קודם לכן [עמ' 1348-1352].
אין ספק, שמדובר כאן בהתנהלות לא תקינה מצידו של שמחיוף. אימותי חתימה צריכים להיות מדויקים ולא "מותאמים", ורק מי שחתמו בפניו יכול לאמת חתימה.
ואולם בסופו של דבר מסתבר, שעניין זה כולו אינו רלבנטי להכרעה במשפט. שהרי גם ללא הערת אזהרה ניתן היה להשלים את רישום המכר ולהעביר את הבעלות על שם נצר, כפי שנעשה בסופו של דבר; והכשל שנפל בטיפול בהערת האזהרה לא שינה דבר לעניין זה.

46. תמורת המכר הכוללת נקבעה בסעיף 8 לחוזה: 1,750,000 ₪.
כן נקבעו באותו סעיף מועדי התשלום ואופן התשלום.
בס"ק 8.2.1 נקבע תשלום ראשון של 600,000 ₪ שיועבר ע"י נצר לחשבון נאמנות של לוי לטובת המוכר, עד לרישום הערת אזהרה, ומתוכם תדאג לוי לתשלום היטלי פיתוח והשבחה ושכ"ט עו"ד שלה.
בס"ק 8.2.2 נקבע כי היתרה בסך 1,150,000 ₪, תשולם עד למסירת המקרקעין ביום 26.6.12, כאשר תשלום זה נחלק לשלושה חלקים ומיועד להעברה לשלושה יעדים שונים:
א. 262,500 ₪ ישולמו ע"י נצר במישרין לרשויות המס, כמקדמת מס שבח;
ב. 487,500 ₪ יופקדו ע"י נצר בחשבון הנאמנות של לוי לטובת המוכר;
ג. 400,000 ₪ יופקדו ע"י נצר בחשבון נאמנות משותף של לוי ושמחיוף, להבטחת האישורים הנדרשים מהמוכר להעברת הבעלות בלשכת הרישום; ואולם אם כל האישורים יהיו כבר במועד המסירה, אזי גם סכום זה יופקד בחשבון הנאמנות של לוי.

47. נצר בחר לשלם את מלוא התשלום הראשון מהון עצמי שלו, ואת מלוא התשלום השני מהלוואה מובטחת במשכנתא שנטל מבל"ל [ראו בס' 38, 40 ו-42 לתצהיר נצר].
התשלום הראשון בסך 600,000 ₪ הועבר בהתאם לחוזה לחשבון הנאמנות של לוי [נספח 9 לתצהיר נצר].
התשלום השני בסך 1,150,000 ₪ הועבר במלואו ע"י בל"ל, לפי הוראת נצר, לחשבון הנאמנות של לוי, ורק לחשבון זה. לעצם ההעברה ראו את תדפיס חשבון הנאמנות, נספח ע"ט לתצהיר קונפינו; ולהוראה של נצר לבנק ראו את נספח 12 לתצהיר בל"ל. העברה זו חרגה מהמוסכם בחוזה במובן זה שלא נעשתה העברה מפוצלת ליעדים נוספים – לחשבון נאמנות משותף ולרשות המיסים. אתייחס לכך בקצרה בהמשך. ואולם אומר כבר כעת, שהדבר אינו מצריך דיון והכרעה של ממש לנוכח העניינים שעומדים על הפרק בתיק זה.

48. בהתאם להוראות החוזה פתחה לוי חשבון נאמנות לטובת המוכר (הוא המתחזה), לשם היו אמורים לעבור חלק מכספי התמורה (ובפועל עברו לשם כולם, כאמור לעיל).

כאשר פתחה את חשבון הנאמנות, נדרשה לוי ע"י בנק דיסקונט לתת הצהרה על פרטי הנהנה בהתאם לחוק לאיסור הלבנת הון. ביום 29.3.12 הגישה לוי את ההצהרה האמורה [מ/58 ; נספח 19 לתצהיר לוי]. לוי הצהירה שם שהנהנה הוא "דוד קונפינו" ויש לו דרכון זר. לוי רשמה שם את מספר הדרכון הבריטי שלו, וכי הדרכון הוצא ב"בריטניה (צפון אירלנד)". בנוסף היא אף שלחה לבנק, כפי שנדרשה, את צילום הדרכון הזר שמסר לה הנהנה-המתחזה [מ/57 ; שמעון כפיר מהבנק בעמ' 190-191 ; לוי בעמ' 926].

בחלקו העליון של דף הפקס עם צילום הדרכון ששלחה לוי לבנק [מ/57] רשומים בכתב יד כתובתה ומספר הטלפון של לוי, וכן המילים "כתובת בחו"ל: דבלין". כתב היד איננו של לוי אלא של איש הבנק. לוי עמדה על כך שהיא לא מסרה לבנק את המידע בדבר הכתובת בדבלין. ואולם היא אישרה שמספר הטלפון והכתובת בארץ הרשומים שם הם שלה, שהכתובת בחו"ל אינה שלה, וכן שהיא לא נתנה ללקוח את מכשיר הטלפון שלה כך שיוכל לשוחח עם הבנק. כמו כן, אין בתיק כל ראיה שהבנק החזיק במספר הטלפון של הנהנה. גם בדרכון עצמו אין זכר לכתובת מגורים. הצגתי בפני לוי את המסקנה המתבקשת, שהקשר של הבנק היה איתה בלבד, ולכן רק היא יכלה להיות מי שמסרה לבנק את המידע בדבר הכתובת בדבלין. לוי השיבה שהיא מבינה את הדברים אך אינה רוצה "להמציא תשובות". לכלל עדותה של לוי בעניין זה ראו עמ' 926-935.

מסקנתי היא, שלוי ידעה לכל המאוחר במרץ 2012 שהלקוח שלה הוא אזרח זר ותושב חוץ. כך, גם משום שצילום הדרכון הזר היה בידיה מלכתחילה, גם משום שהצהירה על כך בפני הבנק, וגם משום שדיווחה לבנק (וזו קביעתי) שכתובתו של הלקוח שלה היא בחו"ל.

49. אך הנה, על אף שלוי ידעה כבר במרץ 2012 על האזרחות והתושבות הזרה של מרשה המוכר – במאי 2012 היא הגישה דיווח על העסקה לרשויות המס, תוך ציון פרטי המוכר כאזרח ותושב ישראלי, עם מספר זהות ישראלי, שכתובתו בעיר רמלה [מ/48]. לוי נמנעה מלצרף לדיווח את צילום הדרכון הזר, למרות שהדבר נדרש בטופס הדיווח באופן מפורש למקרה שהמוכר הוא תושב חוץ.

זאת ועוד, לוי לא אמרה ולא כתבה לשמחיוף מעולם על כך שהמוכר הוא אזרח זר ותושב חוץ, או למצער שיש לו דרכון זר וכתובת בחו"ל [עדות שמחיוף, בעמ' 1385-1387]. לדבריה של לוי, היא לא זוכרת שעניין האזרחות והתושבות הזרה "היה איזה issue" [עמ' 883]. אין זו תשובה הולמת, בוודאי לא מעורך דין מקצועי.

50. ומחשבון הנאמנות של לוי – לחשבון הנאמנות המשותף של לוי ושמחיוף.

חשבון משותף זה כלל לא נפתח, והסכום של 400,000 ₪, שהוא חלק מהתשלום השני, לא הופקד שם. רבות דובר על כך במשפט. הטעם לדבר היה בהנחה, שאילו היה נפתח חשבון נאמנות משותף כזה – אפשר ששמחיוף היה מגלה כבעלים-משותף בחשבון הנאמנות, שהנהנה-המתחזה אוחז בדרכון בריטי ומתגורר בדבלין, בניגוד להצהרתו בחוזה ובדיווח לרשויות המיסים שהוא תושב ישראל וכתובתו ברמלה.

בדיעבד מסתבר שהעניין אינו מצריך דיון והכרעה. הטענות במשפט בקשר לאי-פתיחתו של חשבון נאמנות משותף ולאי-העברת הכספים לאותו חשבון היו בעיקרן במישור היחסים שבין נצר לבין שמחיוף. ואולם כל עניין החשבון המשותף נועד מלכתחילה רק כדי להבטיח את תשלום המיסים וקבלת האישורים, ואלו שולמו והתקבלו בסופו של דבר. החשבון המשותף לא נועד לשמש כאמצעי לגילוי תרמית מצד המוכר. והאפשרות שתרמית כזו תתגלה אגב אורחא איננה בגדר הציפיה החוזית הסבירה שלשמה נקבע הסדר זה, ואשר על יסודה ניתן לקבוע אחריות בשל רשלנות או אשם תורם.

51. ביום 18.5.12 חתמו נצר ורעייתו עם בל"ל על הסכם משכנתא ועל חוזה ההלוואה בסך 1,175,000 ₪ [נספחים 1-2 לתצהיר ליכטנשטיין מבל"ל]. בסופו של דבר לא נלקח סכום זה במלואו אלא רק 1,150,000 ₪ [ס' 8 לתצהיר ליכטנשטיין].

ביום 23.5.12 חתמו נצר ורעייתו על הוראה לבל"ל להעברת מלוא סכום ההלוואה בסך 1,150,000 ₪ לחשבון נאמנות של לוי [נספח 12 לתצהיר ליכטנשטיין]; וביום 28.5.12 חתם המוכר המתחזה כקונפינו על אישור לתשלום באופן האמור לחשבון של לוי, כשלוי מאמתת את חתימתו [נספחים 19-20 לתצהיר ליכטנשטיין].

ביום 31.5.12 חתם המתחזה, כמוכר וכבעלים דוד קונפינו, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בל"ל ועל בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת בל"ל בגין המשכנתא. חתימתו של המתחזה כדוד קונפינו אומתה ע"י לוי [נספחים 17-18 לתצהיר בל"ל; וס' 11 לתצהיר ליכטנשטיין].

ביום 17.6.12 נרשמה הערת האזהרה בגין ההתחייבות של המתחזה כקונפינו לרישום משכנתא לטובת בל"ל [נספח 21 לתצהיר ליכטנשטיין].

ביום 28.6.12, ובטרם העביר בל"ל את הכספים לחשבון הנאמנות של לוי, ביקש ליכטנשטיין איש בל"ל לבדוק את העניין – משום שההעברה התבקשה לחשבון נאמנות של עו"ד, ולא כרגיל וכמקובל ישירות לחשבון המוכר. ליכטנשטיין עיין בחוזה, וראה שהמוכר מתגורר ברמלה, אך רצה לוודא את הדברים, ואף העלה שאלה במייל לנצר מהו חשבון הבנק בישראל של המוכר, שהרי הוא ישראלי! נצר השיב מיד כי העביר העניין לטיפול עורך דינו. ואולם בינתיים, ממש למחרת, 29.6.12, איתרה מירב בן אהרון מבל"ל את המוכר-המתחזה, שוחחה איתו, ולמדה מפיו שהוא תושב חוץ. ומידע אחרון זה היה "תשובה מספקת" עבור בל"ל לצורך העברת כל הכסף לחשבון הנאמנות של לוי. להתנהלות זו של בל"ל ראו: ס' 14 לתצהיר ליכטנשטיין; מ/37; והנספח שצורף לתצהיר בן אהרון.

ביום 29.6.12, ולאחר שנחה דעתו של בל"ל כאמור לעיל, העביר בל"ל את מלוא הסכום שנלקח בהלוואה בסך 1,150,000 ₪ לחשבון הנאמנות של לוי [נספח 37 לתצהיר ליכטנשטיין].

בל"ל עדכן את נצר במייל בסוף יום 29.6.12, שההלוואה בוצעה והכספים עברו לחשבון הנאמנות של לוי. כאשר נצר ביקש לוודא האם הדבר תואם עם עורך הדין שלו, השיב ליכטנשטיין במייל מיום 2.7.12 כי "עו"ד לוי מעודכנת ושוחחה כבר עם עו"ד שמחיוף" [מ/37]. בצד זאת, יש לציין, כי הבנק לא עדכן מעולם את נצר ו/או את שמחיוף, בדבר "הגילוי" של מירב בן אהרון, שהמוכר הוא תושב חוץ, בניגוד לאמור בחוזה. לעניין זה ראו עדותו של נצר, בעמ' 575-576, 580; עדות שמחיוף, בעמ' 1332. גם ליכטנשטיין אישר שלפי רישומי בל"ל הם שוחחו עם לוי ולא עם שמחיוף, אלא שלהבנתם היא עדכנה את שמחיוף [עמ' 1110]. כלומר, הכל מסכימים שלא הייתה שיחה ישירה של בל"ל עם שמחיוף; ולעניין הדיווח בעקיפין דרך לוי, אינני מקבל את הנחת בל"ל, שלא נתמכה בעדות לוי, ונסתרה בעדות שמחיוף.

52. לאחר שכל הכספים הועברו לחשבון הנאמנות של לוי (בשונה מהמוסכם בחוזה), פנה שמחיוף ללוי, והיא טיפלה בתשלום מתוך חשבון הנאמנות של כל המיסים וההיטלים שבאחריות המוכר לשלמם, ובקבלת אישורים לטאבו מכל הגורמים. הדבר נמשך זמן לא מבוטל. ואולם בסופו של דבר, הכול שולם וכל האישורים התקבלו. עובדות אלו אינן במחלוקת בין הצדדים.

53. ביום 30.4.13 נרשמה העברת הזכויות במקרקעין על שם נצר, ונרשמה המשכנתא על שם בל"ל [נספח 41 לליכטנשטיין].

54. בחלוף השנים, פנה אל נצר חברו בן טפר, שהיה הבעלים במגרש הסמוך למקרקעין (המחצית השניה של חלקה 169 הישנה, בטרם הפיצול במסגרת הפרצלציה). טפר סיפר לנצר על כך שהוא ומשפחתו נתבעו בשנת 2017, בטענה שהמגרש אותו רכש נמכר לו במרמה ע"י מתחזה. טפר המליץ לנצר לפנות לחוקר פרטי, והפנה אותו לחוקר אורי סבר ("**סבר**") [ס' 50-54 לתצהיר נצר].

בעקבות זאת, פנה נצר לסבר, וביקש לאתר את המוכר "שלו" [ס' 55 לתצהיר נצר], ולגלות האם תעודת הזהות שהציג מזויפת [מ/8 – תצהיר גילוי מסמכים של נצר, ס' 7]. משהתגלה שדוד קונפינו הוא תושב חוץ שאינו תושב ישראל מזה שנים, ביקש נצר לבדוק האם היה בכלל בארץ במהלך העסקה בשנת 2012 [ס' 59-60 לתצהיר נצר]. סבר העיד, שנצר ביקש "לראות אם האדם הזה הוא נוכל, לראות אם הוא פלילי" [עמ' 246].

תכתובת ווטסאפ מזמן אמת בין נצר לבין סבר הוגשה כראיה בתיק [מ/8]. בין היתר, כותב שם סבר לנצר באוגוסט 2017, שהכתובת ברמלה שהמוכר מסר בחוזה כלל אינה קיימת; שדוד קונפינו חדל להיות תושב ישראל מ-1962 ואין לו אזרחות ישראלית; שהמוכר לא אמר ללוי (לדבריה לסבר) שהוא תושב חוץ; ושיש חשש לזיוף, שמישהו "התלבש" על הזהות של קונפינו, ושזה "ממש מחשיד". גם נצר הגיב שם "זה באמת מוזר".

סבר הודיע שאינו יכול לבדוק כניסות של קונפינו לארץ בדרכון זר. נצר עצמו איתר בגוגל שקיים דוד קונפינו כלשהו בארה"ב. נצר-האב דיווח שדוד קונפינו מוכר במועצה האזורית. ותמונת המתחזה של טפר הסתברה כשונה מהמוכר בעסקה של נצר. בנסיבות אלו, הפסיק נצר את החקירה של סבר, כאשר לדבריו המכלול האמור "השקיט את נפשו" [ס' 60-66 לתצהיר נצר].

55. תיארתי את מהלך החקירה הפרטית של שנת 2017 בקצרה באופן יחסי למקום הרב שייחסו לכך הצדדים במהלך התיק. אומר רק זאת, כי אינני מקבל את דבריו של נצר שהוא נרגע ולא חשש יותר בעקבות הבירור האמור. רק העובדה שהמוכר הצהיר בכזב שהוא תושב ישראל הייתה צריכה להשאיר את נצר דרוך.
ואולם למעשה אין חשיבות רבה לעניין זה. כל האירועים הללו התרחשו בשנת 2017, חמש שנים לאחר העסקה, וארבע שנים לאחר השלמתה ברישום. לא היה בכך כבר לשנות דבר, ולא היה מה לעשות באותה עת ביחס לעצם העסקה. הדבר גם אינו רלבנטי להקטנת הנזק ע"י נצר, כיוון שבסופו של דבר ממילא נאלץ נצר לוותר על כל טענות לנזק מוגבר ומתמשך בשל ריבית חוזית או עליית ערך המקרקעין והשקעות חלופיות.

56. עד כאן עמדתי על התשתית העובדתית והממצאים העובדתיים הרלוונטיים, בין שבהסכמה ובין שבהכרעה. מכאן אעבור לדיון המשפטי בתובענה הקניינית (התביעה הראשית) ובתובענות הכספיות (הודעות צד ג').

<u>התובענה הקניינית: הבעלות במקרקעין, ותקנת השוק</u>

57. המנוח היה בעליהם האמיתי והרשום של המקרקעין. אלא שסדרת פעולות מרמה, זיוף והתחזות הביאה לשינוי הרישום של הזכויות במקרקעין בלשכת הרישום: העברת הבעלות מהמנוח לבנו, דוד קונפינו, בירושה; ובהמשך לכך, העברת הבעלות מדוד קונפינו לנצר, במכר, ומתן משכנתא לבל"ל.
עניינה של התביעה העיקרית הוא במישור הקנייני: בתחרות הזכויות במקרקעין, בין הבעלים המקורי והאמיתי (המנוח) מצד אחד, לבין הרוכש והבעלים הרשום החדש (נצר) והבנק המלווה ובעל המשכנתא (בל"ל) מצד שני.

58. הכלל הוא, כמובן, שהבעלים האמיתי נותר בעלים ואינו נגזל מרכושו על אף כל מעשי מרמה ועוולה, ויש לקיים בידיו את בעלותו. ואולם בהתקיים תנאי "תקנת השוק", יכול הרוכש לגבור על הבעלים המקורי על אף אותם מעשים פסולים.

"תקנת השוק" במקרקעין מוסדרים קבועה בסעיף 10 לחוק המקרקעין, וזו לשונה:

"**מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון.**"

שלושה הם מרכיביה של תקנת השוק האמורה: שהרכישה היא בתמורה, בתום לב, ובהסתמך על הרישום. אם נדייק, הרי על אף שמדובר בשלושה מרכיבים נפרדים זה מזה, יש ביניהם גם יחסי גומלין. כך למשל, ההסתמכות על הרישום צריכה להיעשות בתום לב, והסתמכות שאינה בתום לב לא תגן על הרוכש; ואולם תחילה יש לבחון בנפרד, האם הייתה בכלל הסתמכות על הרישום כמשמעותו של ביטוי זה בפסיקה, והאם היה תום לב בהתאם לאמות המידה שנקבעו לכך בפסיקה. כך למשל, היעדר כל תמורה או היעדר תמורה של ממש שוללים כשלעצמם את תקנת השוק; אבל כאשר קיימת תמורה מופחתת באופן משמעותי, עשוי הדבר להתפרש גם כסימן אזהרה השולל את תום הלב.

59. ב"כ קונפינו טענה, כי נצר אינו חוסה תחת ההגנה של תקנת השוק, משום שלא התקיימו בו אף אחד מיסודותיה, וכך גם בל"ל אינו חוסה תחת הגנה זו.
ב"כ נצר טען, ויחד עימו טענו גם ב"כ בל"ל וב"כ שמחיוף, שתקנת השוק מתקיימת בענייננו גם לגבי נצר וגם לגבי בל"ל. ב"כ בל"ל הוסיף וטען, כי גם אם נצר אינו חוסה תחת הגנתה של תקנת השוק, הרי שבל"ל זכאי מכוחה להגנה עצמאית ונפרדת על המשכנתא שלו.
ב"כ לוי טען, שתקנת השוק אינה מתקיימת בענייננו, והסכים בכך עם ב"כ קונפינו.
ב"כ לשכת הרישום לא הביעו עמדה לעניין זה, והודיעו כי יכבדו כל החלטה של בית המשפט.

60. חייב אני להודות, שהנטייה הטבעית במקרים כאלו היא לנסות ולמצוא פתרון שמיטיב עם הכול במידת האפשר. דבר כזה אפשרי רק בדרך של הסכמה ופשרה. ואמנם, עשיתי מאמצים רבים לשם הגעה לפתרון מוסכם כזה. לזכות הצדדים יש לציין, שגם הם הקדישו לכך זמן, ואף השתתפו בהליך גישור על פי הצעתי. אלא שהדבר לא צלח.
במצב דברים זה, אין לנו אלא לפנות להוראות הדין. וכפי שקבע בית המשפט העליון בע"א 624/13 **מורדכיוב נ' מינץ** (4.8.14) ("**מורדכיוב**"), בפסקה ט"ו לפסק הדין, מה שמאפיין את דיני התחרות הקנייניים בכלל ואת תקנת השוק בפרט, הוא "העיקרון הבינרי הנוקשה", שאינו מותיר מקום לגמישות ולדרך של מיצוע. לכן, משנדרשת הכרעה בתביעה הקניינית, תהא זו הכרעה חד-ערכית, והמקרקעין יהיו לזה או לזה. המקום למיצוע יוותר למסגרת חלוקת האחריות בתביעות הכספיות.

61. אקדים ואומר, כי מסקנתי במקרה שבפניי היא, שגם נצר וגם בל"ל אינם יכולים ליהנות מהגנתה של תקנת השוק, ודין התביעה הקניינית של קונפינו להתקבל, כך שזכויות אביו המנוח ישובו על מכונן.
להלן אפרט את נימוקיי הכרעתי זו.

א. <u>הסתמכות על הרישום</u>

62. תקנת השוק שבסעיף 10 לחוק המקרקעין מאפשרת לרכוש זכויות במקרקעין על אף תקלה ושגיאה ברישום המקרקעין, כך שהרוכש יגבר על הבעלים האמיתי למרות הרישום הלא נכון, וזאת אך בזכות הסתמכותו של הרוכש על אותו רישום.
הטעם לדבר הוא "לבצר את אמינות הרישום בפנקסים" (ע"א 599/77 **קורצפלד נ' אדלר** (9.12.79) ("**קורצפלד**"); ע"א 2680/90 **ס.מ. יצירה השקעות ופיתוח נ' מוזאפאר** (10.4.95), בפסקה 15; ועניין **מורדכיוב** בפסקה י"ט).
ומדוע בחר המחוקק לתת כוח כה רב לרישום בפנקסי המקרקעין, על אף הסכנה של שגיאות שנפלו בו, לרבות עקב מעשי מרמה? התשובה היא, שהדבר דרוש כדי לאפשר לציבור להסתמך על המרשם, וכך להגביר את הוודאות בעסקאות מקרקעין ולעודד את המסחר במקרקעין (ע"א 767/11 **להיגי נ' עזורי** (27.8.13), בפסקה 15) ("**להיגי**").
מעמדו זה של המרשם משתלב אף עם הוראת סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, הקובע שרישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו (וראו לעניין זה את שנפסק בעניין **קורצפלד**). ניתן להבין זאת גם בעקבות הרפורמה שנערכה בחוק המקרקעין לעומת ההסדר שקדם לו, כך שהמרשם במקרקעין מוסדרים הוא מרשם זכויות (Title registration) ולא מרשם עסקאות (Deed registration); לעניין זה ראו: **ויסמן, דיני קניין – חלק כללי** (1993), בעמ' 294-296, 307-309.

63. הרציונאל האמור מצדיק, שרוכש המסתמך על הרישום יתגבר על השגיאה שנפלה ברישום עצמו, קרי שגיאה <u>פנימית</u> לרישום. ואולם אין ברציונאל זה כדי להצדיק התגברות של אותו רוכש על תקלות <u>חיצוניות</u> לרישום, כגון הסתמכות על תעודות מזויפות שמוצגות בפני הרוכש לצורך עשיית העסקה. שהרי אין בהסתמכות על פגמים <u>חיצוניים</u> למרשם כדי "לבצר" את כוחו של המרשם, ואין הדבר נחוץ כדי לעודד את השוק. אז מדוע לתת לרוכש כזה לגבור על הבעלים האמיתי ולהוציא מידיו את רכושו?
כפי שפסק בית המשפט העליון בעניין **מורדכיוב**, בס' י"ט לפסק הדין:

> "**קונה הרוכש זכות במקרקעין על בסיס מסמכים – דרכונים; תעודות זהות; יפויי כוח – שהם מזויפים, אינו זכאי להגנת <u>תקנת השוק</u>, אף אם השלים בתום לב את העסקה ברישום. <u>תקנת השוק</u> אינה מוחלת במקרים של "פגמים בזיהוי" בשל היות הפגם <u>חיצוני</u> למרשם, והיות הקונה "מונע הנזק" המיטבי בנסיבות אילו נזהר כראוי.**" (ההדגשות במקור – ר.א.).

כן ראו את שנפסק בעניין **להיגי**, בס' 15 לפסק הדין:

> **"מטעמים אלה אף הקפידה הפסיקה לתחום את ההגנה הניתנת על-פי סעיף 10 לחוק ולהחילה רק לגבי מקרים מובהקים של הסתמכות על הרישום, דהיינו כאשר מי שרשום כבעל הזכות שנרכשה איננו בעליה לאמיתו של דבר בשל רישום שאינו נכון. לעומת זאת, לא הכירה הפסיקה בתחולתה של תקנת השוק במקרקעין במקרים אחרים, אשר בהם התחזה המוכר לבעל הזכות הרשומה, למשל באמצעות ייפוי כוח מזויף, שכן במקרה כזה ההסתמכות היא על ייפוי הכוח ולא על הרישום ... במלים אחרות, סעיף 10 לחוק המקרקעין מבטיח את רוכש הזכות במקרקעין בתום לב ובתמורה רק מפני הסכנה הצפויה לו במקרה שבו יתגלה בדיעבד כי הבעלים הרשום במרשם אינו בעל המקרקעין."** (ההדגשות שלי – ר.א.).

64. ניתן לתהות, אימתי לא תהיה הסתמכות על נתון חיצוני לרישום? שהרי תמיד מוצגת תעודת זהות או איזושהי תעודה מזהה ע"י המוכר.

ואולם השאלה איננה מהם הנתונים שעליהם הסתמך הקונה באופן כללי, אלא מהם הנתונים הפגומים שעליהם הוא הסתמך. מה שרלבנטי לתקנת השוק הוא, היכן נפל הפגם שעליו מסתמך הקונה.

ברור שתמיד מסתמך הקונה גם על המרשם וגם על זהות המוכר. ואולם מכוח תקנת השוק נעדיף את הקונה על הבעלים האמיתי רק כאשר הפגם היחידי שנפל, ואשר עליו הסתמך הקונה, הוא פגם פנימי במרשם עצמו. לעומת זאת, כאשר נפל פגם אחר, יחידי או נוסף, שאיננו פגם פנימי אלא פגם חיצוני למרשם – לא תהיה כל הצדקה "לרפא" את אותו פגם חיצוני בשל ההסתמכות של הקונה.

ניתן לחלק את כלל המקרים לשלוש קטגוריות טיפוסיות: כשהפגם הוא במרשם בלבד (פגם פנימי); כשהפגם הוא בזהות המוכר בלבד (פגם חיצוני); וכשיש שני פגמים, גם במרשם וגם בזהות המוכר (פגם פנימי ופגם חיצוני). אמחיש זאת להלן.

פגם פנימי – רישום שגוי, מוכר אמיתי.

אלו מקרים שבהם הנוכל רשם את המקרקעין במרמה על שמו, ומכר בשמו הוא (רכישה ראשונה מנוכל); וכן מקרים שבהם הנוכל רשם את המקרקעין במרמה על שם אחר, התחזה לאותו אחר, מכר לקונה ראשון שנרשם כבעלים, ואז אותו קונה ראשון מכר בשמו האמיתי לקונה שני (רכישה שנייה, ממי שאינו נוכל ואשר קנה מהנוכל).

בשני המקרים הללו, הפגם שעליו הסתמך הקונה האחרון הוא רק במרשם עצמו – משום שמי שמכר לו הוא מי שבאמת רשום במרשם, בין שהוא הנוכל במקרה הראשון, ובין שהוא הקונה הקודם מהנוכל במקרה השני; ובשני המקרים הללו לא התחזה המוכר לאדם אחר ממי שהוא.

פגם חיצוני – רישום תקין, מוכר מתחזה.
אלו מקרים שבהם הנוכל התחזה לבעלים הרשום באמצעות תעודה מזויפת, או שהתחזה למיופה כוחו של הבעלים הרשום באמצעות ייפוי כוח מזויף, ואז מכר לקונה. במקרים אלו, הפגם שעליו הסתמך הקונה הוא אך ורק פגם חיצוני למרשם – תעודת זהות מזויפת או ייפוי כוח מזויף, משום ש"המוכר" בעסקה הוא מי שרשום בלשכת הרישום כבעלים, אף שאותו בעלים רשום לא באמת מכר את המקרקעין שלו באותה עסקה.
פגם כפול, פנימי וחיצוני – רישום שגוי, מוכר מתחזה.
אלו מקרים המשלבים את מעשי המרמה והזיוף, גם בשלב הראשון של הרישום וגם בשלב השני של המכירה. הנוכל מוציא את המקרקעין מהבעלים האמיתי, ורושם אותם על שם אדם אחר, ואז מתחזה הנוכל לאותו אדם אחר ומוכר בשמו לקונה. במקרה זה, הקונה מסתמך גם על הרישום השגוי על שם האדם האחר (וזהו הפגם הפנימי) וגם על ההתחזות של "המוכר" לאותו אדם אחר שנרשם כבעלים או למיופה כוחו של אותו אדם אחר.

65. ומה היה בענייננו?
אם נבחן את הדברים לאשורם, נראה כי המקרה שבפנינו בא בגדרו של הפגם הכפול, הפנימי והחיצוני גם יחד.
המתחזה בענייננו פעל במרמה בשתי החזיתות. מצד אחד, הוא זייף את צו הירושה של הבעלים הרשום, הנרי המנוח, והביא לרישום שגוי של המקרקעין על שם דוד קונפינו. ומצד שני, הציג עצמו המתחזה במרמה כדוד קונפינו, ומכר את המקרקעין והתחייב למשכנם בשמו של דוד קונפינו כאילו הוא דוד קונפינו.
כך מבחינת המתחזה, וכך גם מבחינתם של נצר ובל"ל, כפי שיוסבר להלן.
נצר רכש את המקרקעין בהסתמך על רישומם השגוי בלשכת הרישום על שם דוד קונפינו (וזהו <u>הפגם הפנימי</u>); וגם בהסתמך על ההתחזות של המוכר-המתחזה לדוד קונפינו באמצעות תעודת הזהות המזויפת (וזהו <u>הפגם החיצוני</u>).
בל"ל נתן את ההלוואה לנצר וקיבל כנגדה משכנתא בהסתמך על הרישום השגוי על שם דוד קונפינו, שזה היה הרישום היחידי בעת שנעשתה עסקת המשכנתא וניתנה ההלוואה (וזהו <u>הפגם הפנימי</u>); ואולם בל"ל עשה זאת גם בהסתמך על ההתחזות של המוכר-המתחזה לדוד קונפינו באמצעות תעודת הזהות המזויפת, כאשר אותו מתחזה גם "מכר" את המקרקעין לנצר וחתם לבל"ל על ההתחייבות לרישום משכנתא (וזהו <u>הפגם החיצוני</u>).
בהקשר לבל"ל אציין, כי אמנם המשכנתא שקיבל נרשמה בסופו של דבר על זכויותיו של נצר, לאחר שהמכר לנצר הושלם – ואולם עסקת המשכנתא נעשתה והכסף הועבר בטרם אותו רישום, כאשר בל"ל מסתמך בשלב זה על הרישום השגוי על שם דוד קונפינו, על ההתחזות של המוכר לדוד קונפינו, ועל ההתחייבות של אותו מוכר מתחזה לרשום משכנתא. לכן בל"ל אינו שונה לעניין זה מנצר, ואין בסיס לטענתו של בל"ל לקיומה של תקנת שוק נפרדת עבורו.

66. אילו די היה לנצר ולבל"ל בהסתמכות על הרישום השגוי בלשכת הרישום לצורך השלמת עסקת המכר ועסקת המשכנתא – או אז היו נצר ובל"ל יכולים להתגבר מכוח תקנת השוק על הפגם ברישום הזכויות על שם קונפינו, שהוא פגם פנימי גרידא. ואולם לא די היה בכך לנצר ולבל"ל. הם נדרשו להסתמך גם על הזיהוי השגוי של המוכר-המתחזה כדוד קונפינו. וללא הסתמכות זו על ההתחזות ועל התעודה המזויפת שהציג המתחזה – לא ניתן היה לבצע ולהשלים את העסקאות, לא ניתן היה להעביר את הבעלות על שם נצר, ולא ניתן היה לרשום את המשכנתא על שם בל"ל. כאן ההסתמכות הייתה על פגם חיצוני. אלא שאת הפגם הזה לא באה תקנת השוק לרפא, ואין בכוחה להושיע את נצר ואת בל"ל.

67. **מהו דין המקרקעין כאשר ההסתמכות של הקונה היא על פגם כפול, פנימי וחיצוני כאחד**? ב"כ נצר, שמחיוף ובל"ל טענו בלהט, שפסק דינו של בית המשפט המחוזי בבאר שבע בת"א 49119-07-16 **שמואל נ' ריבה** (16.3.19) ("**שמואל**") זהה בנסיבותיו לנסיבות שבענייננו; וכי באותו פסק דין **שמואל** נפסק במפורש, כי די שהייתה הסתמכות על רישום פגום כדי שתתקיים דרישת ההסתמכות לצורך תקנת השוק.

אמת, הנסיבות בעניין **שמואל** דומות לענייננו. המתחזה שם זייף צו ירושה של הבעלים האמיתי והרשום של המקרקעין, התחזה ל"יורש" לפי אותו צו מזויף, רשם את הנכס על שמו של אותו "יורש", ואז המשיך להתחזות לאותו "יורש" ומכר את המקרקעין בשמו של אותו "יורש" לקונה-הנתבע. המשפט התנהל שם בין היורשת האמיתית של הבעלים האמיתי לבין הקונה מהמתחזה ולבין המתחזה עצמו.

בס' 20 לפסק הדין בעניין **שמואל** נכתב: "**אין בסעיף 10 בחוק המקרקעין שצוטט לעיל, או בפסיקה, כל דרישה שההסתמכות תהיה על הרישום השגוי <u>בלבד</u>**" (ההדגשה במקור – ר.א.). ובהמשך נאמר שם, בס' 21, כי המצב העובדתי שתואר לעיל "**זה בדיוק המצב שמפניו ביקשה תקנת השוק להגן על הרוכש בתמורה ובתום לב**".

אילו מה שנפסק בעניין **שמואל** היה הלכה פסוקה ומחייבת, נכון היה לומר גם בענייננו, שנצר ובל"ל עומדים בתנאי הראשון של תקנת השוק – ההסתמכות על הרישום.

ואולם בכל הכבוד, הדברים שנפסקו בעניין **שמואל** בבית המשפט המחוזי אינם עולים בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה של בית המשפט העליון שנקבעה בעניין **מורדכיוב** ובעניין **להיגי**. כפי שהראיתי, הרציונאל של תקנת השוק, שנקבע ע"י בית המשפט העליון, <u>לא</u> נועד להגן על הסתמכות על <u>פגמים חיצוניים</u> אלא <u>אך ורק</u> על הסתמכות על <u>פגמים פנימיים</u> ברישום. לכן, מקום שישנה הסתמכות על פגם חיצוני, ובלעדיו לא ניתן היה להשלים את העסקה, בבחינת "תנאי בלתו אין" – אין להכשיר את זכויות הרוכש ובעל המשכנתא החדשים. כאשר רוכש מקרקעין מסתמך על פגם חיצוני למרשם, אין הוא זכאי להגנת תקנת השוק ואין הוא זכאי להוציא את המקרקעין מבעליהם האמיתי. ומדוע שמצבו ישתפר אם בנוסף להסתמכות מוטעית זו הסתמך גם על פגם פנימי ברישום?

הרי כפי שהסברתי לעיל, הרציונאל של תקנת השוק הוא לבצר את המרשם, ולכן יש בה לרפא פגמים שבמרשם, אך אין בה לרפא פגמים חיצוניים, בין שהם יחידים ובין שהם נוספים לפגם הפנימי.

68. ב"כ נצר, שמחיוף ובל"ל הוסיפו וטענו, כי ההסתמכות של נצר ושל בל"ל הייתה כולה על פגם פנימי במרשם – משום שתעודת הזהות המזויפת היא חלק מהמרשם, מרגע שהצילום שלה הוגש ללשכת הרישום, בין במסגרת רישום הירושה, בין במסגרת רישום הערת האזהרה, ובין במסגרת רישום עסקת המכר והמשכנתא.
אין מחלוקת שצילומי תעודת זהות של "דוד קונפינו" הוגשו ללשכת הרישום במסגרת כל הבקשות הללו [ס' 4-5, 10-11 ו-13-14 ונספחים ב', ד', ה' לתצהיר הרשם, ועדותו בעמ' 1540-1541]. ואולם לא נצר ושמחיוף ולא בל"ל – אף אחד מהם לא עיין בצילומי תעודת הזהות בתיקים המצויים בלשכת הרישום, והדבר אף לא נטען. הם הסתמכו אך ורק על צילום או תעודה שהביא המתחזה למשרד לוי (לצורך רישום הירושה) או למשרד שפיצר-שמחיוף (לצורך החתימה על החוזה), ועל אישורי עורכי הדין שראו זאת במשרדיהם. אם נדייק, הרי שבשלב עשיית החוזה, ההסתמכות היחידה על המרשם יכלה להתייחס רק למה שכבר היה בו, כלומר רק לתיק הירושה. וכאמור, לא נצר ושמחיוף ולא בל"ל, לא עיינו בתיק הירושה. לכן, ככל שמדובר בהסתמכות על תעודת זהות מזויפת – הרי שמבחינה עובדתית לא הייתה כאן הסתמכות על הרישום בלשכת הרישום.
יתרה מכך, אין ממש בטענה זו גם מהבחינה המשפטית. הרישום שעליו יש להסתמך, ואשר עליו ראה המחוקק להגן במסגרת תקנת השוק, הוא "רישום הזכויות" (Title registration). כאשר נקבע בסעיף 125(א) לחוק המקרקעין כי "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו" – תוכן הרישום הוא הזכויות הרשומות במרשם, מהן הזכויות ועל שם מי הן רשומות. תוכן ופרטים ולא מסמכים. לעניין זה ראו את שנפסק בעניין **קורצפלד**:

> **"עיון על ידי ראובן בשטר מכר שלפיו רכש המעביר שלו שמעון את הזכות ששמעון עומד להעביר לו, אין לראות בו עיון ברישום, מפני ששטר המכר אינו אלא אסמכתא לרישום בפנקס ואין הוא הרישום עצמו".**

ואם כך בשטר המכר, קל וחומר בתעודת זהות. מרשם הזכויות הוא שעליו יש להסתמך. אם לא נאמר כך, אזי לא הייתה משמעות לפסיקה בעניין הפגמים הפנימיים לעומת הפגמים החיצוניים; שהרי תמיד נמצא צילום תעודת הזהות בתיקי לשכת הרישום, והכול ייחשב כפגם פנימי.

69. עוד טען ב"כ נצר, שהייתה הסתמכות על הרישום משום ש"המוכר" בחוזה הוא מי שבאמת היה רשום אז בלשכת הרישום כבעלי המקרקעין, "דוד קונפינו", גם אם רישום זה הושג במרמה (ברישום צו ירושה מזויף). "דוד קונפינו" עצמו, הוא ולא מיופה כוח שלו, הוא ולא אחר.

טוב היה לטענה זו שלא נטענה משנטענה.

"דוד קונפינו" לא היה "המוכר". אדם אחר, המתחזה, הוא זה שהיה "המוכר". אותו אדם אחר הוא שחתם על החוזה, והוא זה שקיבל את הכסף (באמצעות עורכת הדין שלו, לוי). אותו אדם התחזה ל"דוד קונפינו" והתיימר להיקרא בחוזה כ"דוד קונפינו" ולהזדהות כך בפני הכול.

דוד קונפינו האמיתי, לעומת זאת, הוא התובע בפנינו. והוא מעולם לא היה המוכר בחוזה, הוא לא זה שחתם עליו וקיבל את הכסף.

70. אסכם את הדברים.

מקום שהקונה או מקבל המשכנתא רכשו את זכותם בהסתמך על שני פגמים, פגם פנימי ברישום ופגם חיצוני לרישום; וכאשר הם לא יכלו לרכוש את זכויותיהם, בעלות ומשכנתא, אלא בהסתמך גם על אותו פגם חיצוני לרישום – או אז לא תחול בעניינם תקנת השוק, וזכויותיהם יידחו מפני זכות הבעלות הנקייה של הבעלים המקורי והאמיתי.

ומהכלל אל הפרט. כיוון שנצר ובל"ל רכשו את זכויותיהם בהסתמך על שני פגמים, חיצוני ופנימי גם יחד, כפי שהראיתי לעיל – אזי אין הם זכאים להגנתה של תקנת השוק, ואין הם יכולים להוציא את המקרקעין מידיו של הבעלים המקורי והאמיתי, הנרי המנוח.

לפיכך, דין התביעה הקניינית של קונפינו להתקבל כבר מטעם זה.

71. לנוכח מסקנתי האמורה, אינני צריך להידרש לדיון ולהכרעה בשני המרכיבים הנוספים של תקנת השוק במקרקעין: תום הלב של הרוכש, והתמורה שנתן.

יחד עם זאת, ובשים לב להיקף הטיעון הנרחב של הצדדים בסוגיות אלו, אתייחס בקצרה ולמעלה מהנדרש גם לשני מרכיבים אלו.

ב. <u>תום הלב</u>

72. אקדים ואומר, כי חוסר תום הלב לעניין תקנת השוק אינו שקול לרשלנות. המבחן לתום הלב הנדרש בהסתמכות על הרישום הוא סובייקטיבי. חוסר תום לב מתקיים כאשר הקונה יודע שלמוכר אין זכות במקרקעין, או כשהוא חושד בדבר ונמנע במודע מלברר זאת, דהיינו עוצם את עיניו (ע"א 4609/99 **בעלי מקצוע נכסים (1997) נ' סונדרס** (23.10.02) (הנשיא ברק בס' 3 לפסק דינו) ("**סונדרס**")).

ואולם חוסר תום לב אינו נדרש להגיע לרמה של אי-הגינות של ממש. מדובר ב"תום לב קונקרטי" המחייב "בדיקה ראויה של מצב הזכויות" בנסיבות מסוימות בהן "מתעורר ספק כלשהו" (עניין **מורדכיוב**, בפסקאות י"ט-כ'). אותו ספק או חשד סובייקטיבי צריך להתעורר אצל הקונה כאשר נדלקות "נורות אזהרה" או "נורות אדומות" בנסיבות העניין (עניין **מורדכיוב**, בפסקה מ"א). זאת ועוד, תום הלב צריך להימשך משלב עשיית העסקה (עניין **קורצפלד**) ועד להשלמתה ברישום (עניין **סונדרס**, השופט אנגלרד בס' 18; השופט טירקל בס' 6; והנשיא ברק בס' 1). ובחינת תום הלב של הקונה כוללת גם את בחינת תום ליבו של עורך דינו כשלוחו (עניין **מורדכיוב**, בפסקה מ"ב).

73. אם נבדוק את התנהלותם של נצר ושמחיוף – הרי בשלב מתקדם מאוד של המו"מ, אך בטרם חתימה, הם גילו והתרשמו (כך מבחינתם) שב"כ המוכר, לוי, טעתה בזהות המוריש והמוכר, ושהירושה לא נרשמה עד לאותה עת. לדעתי, די היה בכך כדי להדליק אצל נצר ושמחיוף "אור אדום", שחייב אותם לבדוק את מסמכי הירושה. כך, אף ששמחיוף הבהיר באותו שלב כי אינו נכון לבצע את העסקה בטרם יירשמו הזכויות על שם היורש והוא יהיה המוכר. יפים לכך הדברים שנאמרו בעניין **מורדכיוב**, בפסקה ל"ח:

> "**קונה המשהה את התקשרותו עם מוכר שידוע לו כי אינו רשום כבעלים וזאת עד לרישומו ככזה, אף אם ישנה הערת אזהרה, עלול להיחשד כחסר תום לב – שכן התנהגותו זו עלולה להשמיע התחמקות מחובת בדיקתה של עסקת היסוד בין הבעלים הרשום בפנקסים למוכר שעמו מבקש הקונה להתקשר.**"

ואם כך כאשר הערת אזהרה לזכות המוכר רשומה כבר בעת המו"מ, לא כל שכן כאשר בשלב מתקדם של המו"מ טרם נרשם דבר על שם המוכר, והוא ועורכת-דינו לוי אף לא גילו זאת לקונה נצר ולעורך דינו שמחיוף.

יתרה מכך, אותה "נורת אזהרה" אכן נדלקה אצל נצר. הדבר העלה אצלו חשש מסוים, ולכן הוא כתב לשמחיוף את מייל "הכשרות" [מ/36], וביקש לבדוק את "המסמכים הקשורים להעברת השמות כדי לראות שהכל היה שם כשר". קשה לדמיין הבעת חשש סובייקטיבי ברורה מזו. אך כפי שהראיתי בפרק העובדתי, דבר לא נעשה בעקבות זאת, ונצר ושמחיוף זנחו את הנושא והסתפקו ברישום זכויותיו של המוכר בלשכת הרישום.

74. כמו נצר, כך גם בל"ל מנוע מלסמוך על תקנת השוק לעניין המשכנתא שקיבל בשל מרכיב תום הלב. ושוב אבהיר, כי לא מדובר בחוסר תום לב שמשמעותו פגם מוסרי, אלא בהיעדר בדיקה ראויה לנוכח "אורות אדומים" שהיו לנגד עיני בל"ל.

כפי שהראיתי, בל"ל נוכח בהתנהלות חריגה לעומת המקובל בתחום, כאשר נקבע בחוזה שכל כספי ההלוואה יועברו לחשבון הנאמנות של ב"כ המוכר ולא לחשבונו של המוכר עצמו. בל"ל ביקש לבדוק זאת רגע לפני העברת הכספים, בסוף יוני 2012, והעלה תהיות מדוע נעשו כך הדברים כאשר ידוע שהמוכר הוא תושב ישראל. או אז קיבל בל"ל תשובה מהמוכר-המתחזה עצמו, שהוא תושב חוץ. דבר זה עמד בניגוד להצהרתו של המוכר-המתחזה בחוזה על כתובת מגורים בישראל, ובניגוד להבנתו של בל"ל עד אותה עת את אותה הצהרה. והנה, למרות הסתירה האמורה, לא ביקש בל"ל לבדוק כל דבר נוסף בטרם העביר את הכסף, ואף לא דיווח ללקוחו נצר ולעורך-דינו שמחיוף על הסתירה האמורה בהצהרות המוכר ועל דבר התושבות הזרה שלו.

אזכיר, כי דרישת תום הלב נמשכת עד לרישום, ורישום המשכנתא בעניינו נעשה רק באפריל 2013, כלומר כעשרה חודשים לאחר שבל"ל גילה את הסתירה בהצהרותיו של המוכר לעניין התושבות שלו. משך כל אותה תקופה היה על בל"ל לקיים בדיקה ראויה, ובוודאי אף לדווח על כך לנצר ולשמחיוף, דבר שיכול היה להביא לעיכוב ולעצירת הכספים בחשבונה של לוי, ולביטול העסקה תוך מניעת הנזק הכספי.

75. אסכם, אפוא, כי הן נצר והן בל"ל אינם יכולים לטעון להסתמכות בתום לב על הרישום עד להשלמת רישום העסקאות שלהם, קרי רישום המכר ורישום המשכנתא.

ג. <u>התמורה</u>

76. בשולי הדברים, ולמעלה מהנדרש, אתייחס גם למרכיב התמורה. לדידי, אין כל ספק שניתנה כאן תמורה מלאה ע"י נצר וע"י בל"ל. לכן, אילו הכול היה עומד על עניין זה בלבד, אזי הייתי בדעה שגם נצר וגם בל"ל זכאים ליהנות מההגנה של תקנת השוק.

נצר שילם תמורת המקרקעין את מלוא המחיר החוזי של 1,750,000 ₪; ובל"ל נתן את מלוא ההלוואה בסך 1,150,000 ₪ כנגד המשכנתא.

ב"כ קונפינו טענה, שהתמורה הייתה נמוכה ממחיר השוק, וביקשה לסמוך על חוו"ד שמאי שהוגשה מטעמה, שהמחיר הנכון היה 2,000,000 ₪. אין בכך ממש. ראשית, לא שוכנעתי מחוות דעתו של השמאי, והתרשמתי מחקירתו כי חוות הדעת הייתה מגמתית וסלקטיבית מבחינת תשתית העסקאות והמאפיינים שלהן. שנית ועיקר, גם מחיר נמוך ב-12.5% איננו שקול לתמורה בלתי-סבירה, שניתן לראותה כהיעדר תמורה. ושלישית, אפילו במישור תום הלב אין לראות בפער מחירים כזה, אילו אכן היה קיים, כנתון המעלה חשש או חשד בכשרות העסקה. ואמנם, גם קונפינו עצמו, שהיה נשיא בנק בארה"ב, הודה בעדותו שרק פער גדול מ-25% מעלה חשד בנסיבות כאלו [עמ' 181].

ד. <u>מעמדו של קונפינו כיורש, ותום ליבו</u>

77. בטרם אסכם את הדברים, אני רואה להתייחס לשתי טענות הגנה נוספות שהעלו ב"כ נצר ושמחיוף נגד התביעה הקניינית של קונפינו, והן שאלת מעמדו של קונפינו כיורש של המנוח ושאלת תום ליבו של קונפינו בקשר לעניין זה.

ראשית נטען, כי לא הוכח שדוד קונפינו התובע הוא אכן בנו של המנוח, משום שבצוואה האמריקאית לא צוינו מספרי זהות. שנית נטען, שקונפינו הטעה את בית המשפט לענייני משפחה פעמיים: תחילה, כאשר ביקש וקיבל צו קיום צוואה על יסוד הצוואה הישראלית, אף שידע שקיימת צוואה מאוחרת ומבטלת, היא הצוואה האמריקאית; ובהמשך לכך, כאשר הגיש בקשה לקיום הצוואה האמריקאית מבלי לציין שהייתה צוואה קודמת, הישראלית.

ב"כ נצר ושמחיוף טענו, כי די בטעמים אלו על מנת שבית משפט זה יבדוק כשאלה שבגררה את תוקפו של צו קיום הצוואה האמריקאית שניתן לתובע קונפינו בבית המשפט לענייני משפחה; וכי די בכך כדי לדחות את תביעתו משיקולים של חוסר תום לב דיוני.

דין הטענות להידחות.

לעניין זהותו של התובע, הרי שהתובע הצהיר והוכיח במידה מספקת שהוא בנו של המנוח, כך בס' 10 ו-18 ובנספחים כ"א-כ"ב לתצהירו; ודברים אלו לא הופרכו בחקירה הנגדית. התובע אף הסביר, ואני מאמין לו, כי מקובל בארה"ב, שאין נוקבים בצוואה במספר זהות או במספר דרכון של היורשים, כפי שנעשה בצוואה האמריקאית של המנוח.

לעומת זאת, מסכים אני עם ב"כ נצר ושמחיוף, שהתובע פעל שלא כהלכה מול בית המשפט לענייני משפחה. תחילה הגיש בקשה לצו קיום צוואה ביחס לצוואה הישראלית, למרות שידע באותה עת שיש צוואה אמריקאית מאוחרת המבטלת אותה, שהרי הוא כבר קיבל צו קיום של הצוואה האמריקאית בארה"ב ממש בסמוך לאחר מותו של אביו בשנת 2016 [ראו עדותו בעמ' 163-164]. מדובר במעשה שלא ייעשה, בין שהאחראי לכך הוא התובע עצמו ובין שהאחראית לכך היא עורכת-דינו. כל הניסיונות להסביר זאת הם ניסיונות שווא, וראוי היה להימנע מהם. גם בהמשך כשל התובע בבקשה שהגיש לקיום הצוואה האמריקאית, תוך שנמנע מלציין שהייתה קיימת צוואה קודמת. פגם זה הוא פגם "קל" יותר, משום שהצוואה הקודמת הייתה כבר בתיק וצו הקיום הקודם ניתן בגינה. הצו הקודם אף בוטל במסגרת צו הקיום המאוחר של הצוואה האמריקאית. ועדיין, כאשר מגישים בקשה לבית משפט, יש להגיש בקשה עם נתונים אמיתיים, ואין להסתיר פרטים שהיה על המבקש למלאם בבקשה.

ואולם על אף התנהלותו הפסולה הזו של התובע, אינני רואה מקום לבחון כאן כשאלה שבגררה את תוקפו של צו קיום הצוואה האמריקאית שניתן בבית המשפט לענייני משפחה.

מדובר בפסק דין תקף וחוקי של בית משפט ישראלי, שניתן בהליך חוקי ורגיל. התובע הוכרז כיורש הבלעדי של המנוח ביחס לרכושו בישראל בהתאם לצוואה האמריקאית, ולאחר שבתו של התובע ונכדתו של המנוח, אריאל, הסתלקה מחלקה בעיזבון המנוח בישראל כיורשת אחרי יורש, ובית המשפט הביא זאת בחשבון. לא הובאה בפניי כל טענה, ובוודאי לא ראיות, לטעות עובדתית או הליכית באותו פסק דין. לא הייתה גם כל מניעה שמי מהנתבעים או הצדדים השלישיים שבפניי יגישו לבית המשפט לענייני משפחה בקשה לביטול אותו צו קיום צוואה. לכן, אין לבחון עניין זה בפניי.

זאת ועוד, אף שהתובע כשל בהצהרת אמת בבית המשפט לענייני משפחה כאשר ביקש תחילה את קיום הצוואה הישראלית המבוטלת מבלי לציין את דבר ביטולה, וכאשר נמנע מלציין את דבר קיומה כאשר ביקש לקיים את הצוואה האמריקאית המאוחרת; ואף שגם בהליכים בבית משפט זה לא פעל התובע באופן הראוי ולא ביקש את תיקון התביעה בעקבות מתן הצו לקיום הצוואה האמריקאית, והדבר נעשה רק מיוזמת בית המשפט אגב דיון בבקשה אחרת – על אף כל אלו, אין בכך כדי להדוף את התביעה הקניינית של התובע, ולהביא לדחייתה. הביטוי להתנהלות פסולה זו צריך להיות בפסיקת ההוצאות, כפי שגם נעשה במסגרת החלטתי מיום 15.3.21 בעניין תיקון התביעה.

78. **התוצאה הסופית לעניין התביעה הקניינית היא, שדינה להתקבל. חוזה המכר מיום 27.3.12 בין המתחזה כ"דוד קונפינו" לבין נצר מבוטל בזאת; רישום הבעלות במקרקעין על שם נצר מבוטל; רישום המשכנתא לטובת בל"ל על זכויות נצר במקרקעין מבוטל; ורישום הבעלות במקרקעין יושב לשמו של הנרי קונפינו המנוח, כשהם נקיים מכל זכות צד ג'.**

<u>התובענות הכספיות: רשלנות, חלוקת האחריות ושיעור הנזק</u>

79. לנוכח התוצאה האמורה של קבלת התביעה הקניינית, נוצר הצורך לברר את כל התובענות הכספיות – אלו שבהודעות לצדדים שלישיים ורביעיים, וכן אלו שבמסגרת גלגול חזיתות לגיטימי בין צדדים שלישיים שנתבעו באותו הליך כמעוולים במשותף (לוי נגד שמחיוף ולשכת הרישום).

80. מי שפתח בתביעות הכספיות הוא, כמובן, נצר. התוצאה של קבלת התביעה הקניינית היא, שהמקרקעין נלקחים מנצר למרות ששילם את מלוא התמורה, ולכן הוא "המפסיד הראשי" וזה שנושא באופן ראשוני במלוא הנזק. מכאן באה הודעת צד ג' שהגיש נצר נגד לשכת הרישום, לוי, שמחיוף וקונפינו (ההודעה נגד מושונוב נדחתה בהסכמה).

לכאורה, גם בל"ל ניזוק מקבלת התביעה הקניינית, משום שאיבד בטוחה. אך נראה שבל"ל הסתפק בהתחייבות החוזית של נצר ורעייתו, ובעובדה שהם ממשיכים לשלם את ההלוואה כסדרה, ולכן לא הגיש כל הודעת צד ג'.

ההודעה שנתן נצר הייתה מלכתחילה על סכום עתק של 4,276,296 ₪ בגין מספר ראשי נזק נטענים אף מעבר לתמורה החוזית, ואולם זאת ללא כל פירוט כספי של ראשי הנזק השונים, וכיצד מתקבל הסכום הכולל. בהמשך, בס' 173 לתצהירו, הציע נצר את הפירוט הכספי, תוך שהקטין את הסכום הכולל ל-4,122,348 ₪. לאחר מכן, ולנוכח טענות של מי מהצדדים השלישיים, חזר בו נצר מחלקים מרכיבי הנזק. לאור החלטתי לפסול את חוות הדעת הכלכלית והשמאית שהגיש נצר, החלטה שאושרה בבית המשפט העליון כאמור לעיל, הצטמצמה החזית באופן ניכר בעניינים כספיים נוספים. כן הוכח בשלב הראיות שחלק מהכספים כלל לא הוצאו ע"י נצר.

בסופו של דבר, בשלב הסיכומים, הגיש ב"כ נצר תחשיב של הנזקים אותם תובע נצר. מדובר בתמורה החוזית, בשכ"ט עו"ד שמחיוף, בדמי תיווך ששילם נצר, וכן בתשלום לשמאי בל"ל לצורך הלוואת המשכנתא בסך 600 ₪ (כך!), הכול בתוספת הצמדה וריבית. הסכום הכולל שנתבע במסגרת זו הוא 2,364,977 ₪ נכון למועד הסיכומים 2.12.21.

בצד זאת יש לציין, כי ההודעה של נצר נגד קונפינו הוגבלה מלכתחילה רק למרכיב ההצמדה והריבית משנת 2016 בסך 522,288 ₪, וסכום זה הופחת בתצהירו ל-412,124 ₪, ללא פירוט. ואולם עם צמצום התביעה בסוף המשפט להצמדה וריבית לפי החוק, במקום "ריבית ריאלית" לה טען קודם לכן, לא ניתן כל פירוט לסכום הנתבע מקונפינו ולחישובו.

81. לשכת הרישום ושמחיוף הגישו, כל אחד בנפרד, הודעות לצדדים רביעיים בגין ההודעה שנתן להם נצר.

לשכת הרישום תבעה בהודעה את מלוא הסכום המקורי שנצר תבע ממנה. ההודעה הוגשה נגד לוי, שמחיוף וקונפינו; ואולם בשלב הסיכומים חזרה בה לשכת הרישום מההודעה נגד קונפינו, וזו נדחתה.

שמחיוף תבע אף הוא בהודעת צד ג' שהגיש את מלוא הסכום המקורי שנצר תבע ממנו. ההודעה הוגשה נגד האגף לרישום והסדר זכויות מקרקעין במשרד המשפטים, לשכת הרישום ולוי; ואולם בשלב הסיכומים חזר בו שמחיוף מההודעה נגד משרד המשפטים, וזו נמחקה.

82. כל הצדדים השלישיים והרביעיים חלקו על ההודעות שניתנו נגדם.

בנוסף, לוי "גלגלה חזיתות" בהגנתה כלפי חלק מהנתבעים עימה כמעוולים במשותף, מבלי לתת נגדם הודעת צד ג' פורמאלית. מדובר בטענות שהעלתה נגד שמחיוף ולשכת הרישום. כמובן שהיו ללוי גם טענות נגד נצר, שתבע אותה, אך זאת לא כתביעה אלא כטענה לאשם תורם.

בשולי סיכומיו ביקש ב"כ לוי לחייב גם את בל"ל להשתתף עם מרשתו מכוח אותו "גלגול חזיתות"; אך כמובן שאין לעשות זאת – הן משום שלא נטען דבר בעניין זה במהלך המשפט, והן משום שבל"ל כלל לא נתבע יחד עם לוי בכל הודעת צד ג' בתיק.

83. עניינן של כל התביעות והטענות הכספיות הוא בחלוקת האחריות לנזק הכספי שנגרם לנצר כפועל יוצא מקבלת התביעה הקניינית של קונפינו והוצאת המקרקעין מידי נצר. נזק כספי זה הוא אבדן הממון שנצר הוציא לשם רכישת המקרקעין.

כדי לברר את התביעות והטענות הללו שבחזית הכספית ראוי לפעול בסדר הבא:

תחילה, יש להקדים ולקבוע מהם הגורמים אשר בלעדיהם לא הייתה עסקת התרמית נחתמת ויוצאת לפועל, והנזק לא היה מתרחש – בבחינת תנאי-בלתו-אין.

בהמשך יש לבחון מי תרם ברשלנותו (אם בכלל) להתקיימות אותם גורמים הכרחיים לעשיית העסקה, כאשר שאלה זו מתייחסת לכל אחד ואחד מהמעורבים בחזית הזו של הודעות צד ג': לוי, לשכת הרישום, שמחיוף וקונפינו (כולם כנתבעים בהודעות צד ג'); ונצר (כתובע בהודעת צד ג'), שנטען נגדו אשם תורם.

לאחר מכן יש לבחון את חלוקת האחריות בין המעורבים השונים – את חלקו היחסי של כל אחד ואחד מהם.

ולבסוף יש לבחון את שיעור הנזק.

א. <u>הרשלנות – כללי</u>

84. **<u>גורמים הכרחיים לעשיית העסקה</u>**

כיום יודעים הכול, ש"המוכר" שחתם על חוזה המכר לא היה דוד קונפינו אלא המתחזה; שאותו אדם התחזה לדוד קונפינו; שהמתחזה הציג תעודת זהות מזויפת מפלסטיק, וכן מסמך של צילום או זיוף אחר של תעודה מזויפת נוספת; ושהמתחזה הציג זיוף של העתק מתאים למקור של צו ירושה שלא היה ולא נברא, צו ירושה של הנרי המנוח בשעה שהנרי טרם נפטר.

עוד יודעים הכול, שאלמלא אותה התחזות, אלמלא אותה תעודת זהות מזויפת, ואלמלא אותו צו ירושה מזויף – לא היו המקרקעין נרשמים תחילה על שם "דוד קונפינו", לא הייתה נעשית עסקת המכר בין המתחזה כ"דוד קונפינו" לבין נצר, לא היה נחתם החוזה, ונצר לא היה משלם את התמורה החוזית ואת שאר ההוצאות שנדרש להן לצורך העסקה.

לשון אחר, <u>גם רישום צו הירושה</u> בלשכת הרישום, ורישום המקרקעין מכוחו של אותו צו על שם "דוד קונפינו"; <u>וגם זיהויו של המתחזה כ"דוד קונפינו"</u> וחתימתו על החוזה כ"דוד קונפינו" – שניהם מהווים <u>תנאי בלתו-אין</u> לעשיית העסקה ולתשלום הכספים ע"י נצר.

85. זאת ועוד, אין חולק שאף אחד מהמעורבים בפרשה לא ידע בפועל שצו הירושה מזויף או שהמתחזה איננו דוד קונפינו. כלומר, אין כל טענה לגרימה במודע ע"י מי מהם לנזק נושא התביעות הכספיות.

ואולם כדי לבחון מי מבין המעורבים התרשל באופן שאיפשר לעסקה להיעשות, וכך תרם ברשלנותו לנזק, עלינו לבחון את השאלות הבאות:

מי מהמעורבים יכול היה לזהות שצו הירושה מזויף, או יכול היה להבחין בקושי בעניין זה, ובכך יכול היה למנוע את רישום הירושה ורישום הזכויות על שם "דוד קונפינו" לבקשת המתחזה?

מי מהמעורבים יכול היה להבחין כי המתחזה איננו דוד קונפינו האמיתי, או כי עולים סימני שאלה בעניין זהותו של זה, ובכך יכול היה למנוע את עשיית העסקה?

להלן אתייחס לכל אחת מהשאלות הללו בנפרד, ואבחן את תרומתו של כל אחד מהמעורבים.

86. בנוסף לאמור לעיל, אתייחס בנפרד לטענות נוספות נגד קונפינו: טענות שאינן קשורות לתרומה לעצם עשיית העסקה אלא רק במישור של העמקת הנזק בציר הזמן; וטענות אחרות שכלל אינן קשורות לרשלנות ולנזק שנגרם לנצר אלא להתעשרות נטענת של קונפינו.

ב. רשלנות בקשר לצו הירושה המזויף ולרישום הירושה

87. אזכיר את שקבעתי כבר בפרק העובדתי: זיופו של צו הירושה ניכר מתוך המסמך עצמו; הנסיבות שקדמו להבאתו ולהצגתו של צו הירושה מעוררות חשד; ואף הגרסה שנתן המתחזה ללוי לעצם זכויותיו כיורש מעלה סימני שאלה.

להלן אבחן את הרשלנות של כל אחד מהמעורבים בשים לב לפקטורים האמורים.

88. **לוי**

בפתח הדברים אדגיש, כי עורך-דין אינו נדרש להיות בלש וחוקר, ואל לו להפגין ביחסיו עם הלקוח חוסר אמון וחשד אפריוריים [ע"א 8124/18 **יורשי המנוח אלקנה ביישיץ נ' יעקב ז'רוט** (4.8.20)]. ואולם מצד שני, אין לשכוח כי לעורך-דין שמטפל ברישום זכויות במקרקעין, יש חובת נאמנות וזהירות לא רק כלפי הלקוח, אלא גם כלפי לשכת הרישום וגם כלפי כולי עלמא [ע"א 3521/11 **וגנר נ' עבדי** (22.6.14)]. כלפי לשכת הרישום – משום שעורך-הדין מציג את הבקשה ומאמת עובדות, ולשכת הרישום נסמכת עליו. וכלפי כולי עלמא – משום שאם ירשמו זכויות שלא כדין, יגרום הדבר נזק לצדדים שלישיים, כפי שמדגים המקרה שבפנינו.

יתרה מכך, בעניינו נעשה רישום הזכויות לפי צו הירושה תוך כדי מו"מ בעסקת מכר מקרקעין ולצורך אותה עסקה. היה צד שלישי מסוים שהסתמך על אותה ירושה. הדברים אף נאמרו במפורש ע"י שמחיוף ללוי, כי תנאי מבחינתו לעשיית העסקה הוא, שלוי תקדים ותרשום בלשכת הרישום את זכויות היורש-המוכר. לכן, כאן הייתה ללוי גם חובה ספציפית כלפי הצד השני לעסקה, נצר, אף שהיה מיוצג ע"י שמחיוף, שלא להכשילו [רע"א 1103/09 **חדד נ' כהן** (3.3.09)].

89. לדידי, לוי הייתה חייבת לזהות שצו הירושה מזויף, וכן הייתה חייבת להיות ערה לבעייתיות הקשורה באותה ירושה נטענת, וזאת ממספר טעמים.

ראשית, <u>הפגם במסמך עצמו</u>. עמדתי על כך עוד בדיון העובדתי בסעיפים 31-33 לעיל. המסמך לא היה צו ירושה מקורי, אלא מסמך הנחזה להיות העתק מתאים למקור. הדבר היחידי שנחזה להיות בו "מקורי" הוא החותמת של "העתק מתאים למקור". המשמעות היא, שתשומת הלב של לוי הייתה חייבת להיות ממוקדת בראש ובראשונה בחותמת זו. אך הנה, כפי שתיארתי, הפגם שבחותמת זועק. יש חלל בלתי מוסבר במרכז החותמת. המשפט הכתוב חסר את המילה "נכון" או "נאמן", כאשר קיים רווח בגודל של מילה שלמה בין המילים "שהעתק זה" לבין המילים "ומתאים למקור". החוסר האמור ניכר לא רק מבחינה ויזואלית בשל אותו רווח גדול בין שתי מילים במשפט – אלא גם מהבחינה התחבירית-לשונית, בשל "ו' החיבור" הנסמכת למילה "ומתאים" והמעידה על כך שחסרה לפניה מילה מחוברת המשלימה את צמד המילים "<u>נכון</u> ומתאים" או "<u>נאמן</u> ומתאים".

כדי לגלות את הפגם הזועק הזה אין צורך בזכוכית מגדלת; כדי לשים לב אליו לא צריך להיות שרלוק הולמס; וכל טענותיו של ב"כ לוי ל"הלכות בלש וחוקר" אינן נותנות תשובה של ממש לעניין זה.

שנית, <u>נסיבות הבאתו של צו הירושה ע"י הלקוח</u>. גם לעניין זה התייחסתי בפרק העובדתי, בסעיפים 18 ו-29 לעיל. המתחזה לא הביא את צו הירושה בפגישה הראשונה עם לוי בנובמבר 2011, אך אמר לה שיש בידיו צו ירושה וביקש ממנה לטפל ברישום הירושה בלשכת הרישום. למרות זאת, ולמרות שלדבריה היא דרשה ממנו את הצו – הלקוח-המתחזה לא הביא ללוי את צו הירושה משך שלושה חודשים ומחצה מאז פגישתם הראשונה, ואף במשך חודש מאז שהתחיל מו"מ משפטי והוחלפו טיוטות חוזה. יתרה מכך, כאשר הביא המתחזה את צו הירושה לקראת 18.3.12, היה זה העתק מתאים למקור שנושא תאריך 12.3.12 – וזאת בסתירה לדבריו (כך מפי לוי), שכבר בנובמבר 2011 היה בידיו צו ירושה.

מקבץ נסיבות אלו היה צריך להעלות סימני שאלה ותהייה, אם לא סימני אזהרה, בעיניה של לוי. בנסיבות כאלו, היה עליה לברר את הדברים עם הלקוח. היה עליה לשאול אותו שאלות. היה עליה לבחון את צו הירושה בשבע עיניים, ואז בוודאי הייתה רואה את הפגם החיצוני הברור על פני הצו המזויף.

זאת ועוד, אף אם לא הייתה מגלה את הפגם האמור, הרי שבנסיבות אלה היה עליה להוסיף ולפנות לרשם הירושות ולהוציא בעצמה העתק מתאים למקור של צו הירושה, ואז לבטח הייתה מתגלה התרמית.

שלישית, <u>הגרסה שנתן המתחזה ללוי לעניין זכויותיו כיורש</u>. המתחזה בא למשרדה של לוי בנובמבר 2011 באומרו שהוא יורש יחיד של אביו, מבלי שהביא עימו את צו הירושה. בנסיבות כאלו צריכה הייתה לוי לשאול אותו מעט על משפחתו, ולו כדי לסייע לו – שהרי אם מדובר בירושה לפי דין, חשוב לדעת האם אימו הייתה בחיים כאשר אביו נפטר, והאם היו לו אחים או אחיות באותה עת. אלא שלוי לא שאלה את המתחזה דבר וחצי דבר על משפחתו. קבעתי זאת בס' 36 לעיל, לאחר שסקרתי את הגרסה המזגזגת של לוי בעניין זה.

90. על אף כל הסימנים המחשידים והנסיבות הבעייתיות דלעיל –לא עשתה לוי דבר וחצי דבר כדי לוודא שמדובר בצו ירושה אותנטי, תקין וכשר.

לוי הגישה ללשכת הרישום את הבקשה לרישום הזכויות במקרקעין על שם המתחזה כ"דוד קונפינו" לפי צו הירושה המזויף מבלי שווידאה את אמיתותו. בכך התרשלה כלפי לשכת הרישום, וגרמה ללשכה לרשום את המקרקעין על שם "דוד קונפינו" שלא כדין. מדובר כמובן בתרומתה של לוי לתוצאה הקשה, ואולם אין בכך לשלול מתרומתה של לשכת הרישום, עליה אעמוד בהמשך.

לוי התעלמה מאורות האזהרה שהיו לנגד עיניה כאמור לעיל, ונמנעה מלדווח על כך לשמחיוף, ולמצער להעביר לו את צו הירושה. בכך התרשלה לוי כלפי נצר ושמחיוף, כצד שכנגד בעסקה וכעורך-דינו, אשר הסתמכו על תום ליבה ועל תקינות פעולתה. בכך מנעה לוי מנצר ומשמחיוף את האפשרות לזהות בעצמם שמדובר בצו ירושה מזויף. אך כמובן, כמו ביחס ללשכת הרישום, כך גם ביחס לנצר ולשמחיוף – אין ברשלנותה זו של לוי כדי לשלול מתרומתם האפשרית של נצר ושמחיוף לתוצאה הקשה, תרומה שתיבחן בהמשך.

91. אסכם את הדברים: לוי הגישה את הבקשה לרישום הירושה לפי צו ירושה מזויף; היא אפשרה בכך את רישום הזכויות השגוי בהתאם; היו בפניה סימני אזהרה רבים בטרם עשתה כן; לוי בחרה לעצום עיניה ולהתעלם מסימנים מדאיגים אלו; היא לא עשתה כל פעולה מינימלית לשם בירור העניין בטרם פעלה כאמור; היא לא דיווחה על הבעייתיות ולא העבירה את צו הירושה לשמחיוף; ובהתנהלותה זו התרשלה לוי הן כלפי לשכת הרישום והן כלפי נצר וב"כ שמחיוף וגרמה לתוצאה הקשה.

92. **<u>לשכת הרישום</u>**

לשכת הרישום היא הרשות המופקדת מכוח החוק על מרשם המקרקעין ועל ניהולו התקין. באחריותה לוודא רישומן של זכויות כדין, לפי עסקאות אמיתיות ולפי צווים אמיתיים של בתי משפט ושל רשויות המדינה.

מטבע הדברים, אין ללשכת הרישום אלא מה שבפניה. הלשכה ניזונה מהבקשות המוגשות ע"י המעוניינים ברישום. כאשר המעוניין ברישום אינו מיוצג ע"י עורך-דין, אזי הוא זה שמתייצב בעצמו בפני לשכת הרישום, שמאמתת את פרטיו. כאשר המעוניין ברישום מיוצג ע"י עורך-דין, נעשה אימות הזיהוי ע"י עורך-הדין, ולשכת הרישום נסמכת על אישורו של עורך-הדין.

אך זאת לראות, לשכת הרישום איננה רק משרד קבלה וחותמת גומי. הלשכה היא שומרת הסף והמגנה על אמינות המרשם. תפקידה הוא לבקר את הבקשות המוגשות לה, לזהות תקלות, ולסנן שגיאות, ולא כל שכן מעשי מרמה. לשם כך נקבע בתקנות 12-14 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 ("**תקנות הרישום**" או "**התקנות**"), כי יתקיים הליך כפול של בחינה וביקורת. תחילה בודק הרשם את המסמכים שהוגשו; שהצדדים זכאים למבוקש; ושאין מניעה לביצוע העסקה ולרישומה – כך גם מבחינת מסמכי העסקה, וגם מבחינת הנתונים בפנקסים המאפשרים את הרישום. ואז, משנוכח הרשם שהצדדים זכאים לבצע את העסקה ושאין מניעה לביצועה ולרישומה – יאשר אותה הרשם ויעבירנה לביקורת. בשלב זה, נכנס לתמונה המבקר; הוא יבחן את הדברים; ורק אם נחה גם דעתו שהעסקה "כשרה לרישום", תירשם העסקה. כך ברישום עסקאות, וכך אף ברישום ירושות, מכוח תקנה 20 לתקנות, בשינויים המחויבים.

רוצה לומר, רישום כל עסקה, ובכלל זה רישום כל ירושה, מותנה בהליך של ביקורת כפולה ובאישור של הרשם ושל המבקר גם יחד. אם לא שוכנע מי מהם שהכול כשר לרישום כמצוות התקנות – לא תירשם העסקה ולא תירשם הירושה. וממילא, שאם מתעורר קושי בעיני מי מהם, רשאית הלשכה לדחות את הבקשה; אך רשאית היא גם לבקש הבהרות והשלמות מהמבקש. כן נתונה ללשכת הרישום הסמכות לעשות כל בדיקה נוספת.

93. בעניינו מדובר היה בבקשה לרישום צו ירושה ולהעברת זכויות משם המוריש לשם היורש. מה שהיה בפני הלשכה הוא הבקשה לרישום הירושה, צו הירושה שצורף לה, צילומי ת"ז של עו"ד לוי ושל המתחזה "דוד קונפינו", וייפוי הכוח ללוי מאת המתחזה "דוד קונפינו". לוי אימתה את חתימת "דוד קונפינו" על ייפוי הכוח שנתן לה, ועו"ד ממשרדה של לוי אימתה את חתימתה של לוי על הבקשה (עליה חתמה לוי מכוח ייפוי הכוח שנתן לה המתחזה).

לשכת הרישום הייתה צריכה לקיים את ההליך הכפול הזה, לבדוק את המסמכים שהוגשו לה כאמור, ולבחון אם הבקשה לרישום הירושה "כשרה לרישום".

כך הייתה הלשכה צריכה לעשות, וכך עשתה. כפי שהעיד הרשם, וכפי שקבעתי בס' 37 לעיל – הבקשה טופלה ע"י רשמת וע"י מבקרת, כל אחת בתורה.

ואולם מה עשו הרשמת והמבקרת? מסתבר כי השתיים לא מצאו כל פגם וקושי בצו הירושה ובבקשה לרישומה, ולכן אישרו את הבקשה ורשמו את צו הירושה ללא כל השגות. בעשותן כך התרשלו גם הרשמת וגם המבקרת. נגד עיניהן עמד מסמך פגום, שהפגם צועק מתוכו. עמדתי על כך לעיל, בדיון בעניינה של לוי ואף קודם לכן בפרק העובדתי.

אמת, הרשמת והמבקרת לא היו חשופות לנסיבות נוספות וחיצוניות לצו הירושה, נסיבות מחשידות שהיו גלויות בפני לוי. לכן, אין גודל המחדל שלהן כגודל המחדל של לוי. ואולם די במה שהיה בפני הרשמת והמבקרת, כדי לקבוע שמדובר ברשלנות קשה. אחרי ככלות הכול, זה כל תפקידן של השתיים, לבדוק את תקינות המסמכים. המסמך המקורי והיחידי למעשה, שעליו מבוססת הבקשה, הוא אותו מסמך הנחזה להיות העתק מתאים למקור של צו הירושה. הדבר היחידי הנחזה להיות מקורי במסמך זה הוא אותה חותמת. תשומת הלב צריכה הייתה להתמקד בראש ובראשונה באותה חותמת. והנה, למרות החוסר הוויזואלי והכשל התחבירי הבולטים באותה חותמת – אף אחת מהשתיים לא ראתה כל קושי.

רשם המקרקעין שהעיד בפניי עמד על כך שגם היום אין בעיניו כל קושי ופגם בחותמת. קשה לי להבין דברים אלו ואני דוחה אותם מכול וכול. עוד ביקש רשם המקרקעין לתרץ את המחדל של הרשמת והמבקרת בכך שהיו בעיצומו של יום עבודה עמוס. אינני מבין מניין יכול היה רשם המקרקעין להעיד על כך, כאשר הוא אפילו לא בדק את הדברים עם השתיים המעורבות בדבר. ואולם מעבר לכך, עצם התירוץ הזה מקומם. כפי שגם הרשם נאלץ להודות בסופו של דבר, כאשר הרשמת בוחנת עסקה, וכאשר המבקרת בודקת אותה – אף אחת מהן איננה נמצאת באולם קבלת קהל עמוס וגדוש באנשים הצובאים לפתחן, והן נמצאות מול המבקש ומול הנייר [לכל העניינים הללו בעדות הרשם ראו בעמ' 1526-1535]. זה כל תפקידן, לכך הוסמכו בחוק ובתקנות, על עבודתן זו סומך הציבור כולו, והכול על מנת שניתן יהיה לקיים את עליונות המרשם ואמינותו כמצוות החוק.

94. אילו הבחינו הרשמת או המבקרת בתקלה החמורה שבצו הירושה המזויף שהוגש להן – היו חייבות השתיים להימנע מרישום הירושה, לבקש מלוי הבהרות, ולדרוש ממנה העתק מקורי או העתק מתאים למקור תקין של צו הירושה; ולחלופין, לדחות את בקשת רישום הירושה. אילו נהגו כך, הייתה נמנעת התוצאה של הרישום השגוי במרמה על שם המתחזה כ"דוד קונפינו", וכפועל יוצא מכך הייתה נמנעת עשיית העסקה והיה נמנע המכר לנצר, ומכאן שהיה גם נמנע הנזק הכספי נושא התובענות הכספיות.

95. בשולי הדברים אתייחס לעניין שעלה במשפט ונזנח, אך ראוי לומר גם לגביו דבר. רבות דובר במשפט על הממשק המקוון בין לשכת הרישום לבין רשם הירושות. ממשק זה הוקם רק בשנת 2018. אין ספק שיש בו להקטין במידה רבה סכנות זיוף מסוג זה. ואולם אותו ממשק לא היה קיים בשעתו, בשנת 2012, ולכן לא ניתן היה להשתמש בו באותה עת. שמחיוף טען בהודעת צד ג' ששלח, כי הייתה על המדינה חובה להתקין ממשק ממוחשב שכזה עוד בשנת 2012; ואולם בסיכומיו חזר בו ב"כ שמחיוף מטענה זו, וטוב עשה. אין לחייב את המדינה להקדים את זמנה מבחינת ההתפתחות הטכנולוגית והמיחשובית, ולייחס לה אחריות בשל כך שלא הייתה מתקדמת מספיק בעניין זה.

אינני רואה גם לייחס רשלנות ללשכת הרישום בשל כך שלא פנתה בעצמה לרשם הירושות. אמנם ניתן היה לעשות זאת גם בשנת 2012 ללא ממשק ממוחשב, במכתב או במייל. ואולם הלשכה לא הייתה חייבת בכך, משום שהיה בידיה כלי פשוט ויעיל יותר עליו עמדתי לעיל – דרישה להבהרה ולהשלמת מסמכים תקינים מעוה"ד שמבקש את רישום הירושה, ובענייננו מלוי. אלא שלשכת הרישום כשלה בעניין זה, כאשר לא דרשה דבר מלוי, למרות הפגמים הגלויים והבולטים במסמך צו הירושה שהוגש לה.

96. סיכומו של דבר, הרשמת והמבקרת בלשכת הרישום כשלו בזיהוי פגם בולט וניכר על פני המסמך הנחזה להיות העתק מתאים למקור של צו הירושה; הן התרשלו במלאכת הבחינה והביקורת; כפועל יוצא מכך, הן לא דרשו מלוי הבהרות והשלמות; בכך תרמו ברשלנותן לנזק של רישום הירושה במרמה ושל עשיית העסקה על יסוד זה; ובכך אף תרמו לנזק הכספי של נצר הנובע מביטול עסקת התרמית והרישום השגוי.

97. **<u>שמחיוף</u>**

בשונה מלוי ומלשכת הרישום – ביחס לשמחיוף לא יכולה להיות כל טענה שהתרשל בבחינת צו הירושה, כאשר לא גילה שהוא מזויף מתוך הפגם הניכר שעל פניו. שהרי שמחיוף כלל לא ראה את צו הירושה!

ואולם הרשלנות המיוחסת לשמחיוף היא בכך שלא חקר ודרש ולא ביקש מלוי לראות את צו הירושה, ואף בכך שהשיב לשאלתו ודאגתו של נצר שדי בכך שהירושה כבר נרשמה.

98. תפיסתו המשפטית של שמחיוף היא, שכאשר עסקת מכר נעשית עם היורש לאחר שהיורש נרשם בלשכת הרישום, אזי אין צורך להתחקות אחרי מה שנעשה בעבר והוביל לרישום זכויותיו של אותו יורש, קרי צו הירושה. תפיסה זו מבוססת על כוחם המצטבר של סעיף 125 לחוק המקרקעין בדבר עליונות המרשם במקרקעין מוסדרים, שהרישום מהווה ראייה חותכת לתוכנו, וסעיף 10 לחוק המקרקעין ותקנת השוק במקרקעין שמוסדרת מכוחו. לכן, כאשר התגלה לשמחיוף משיחתו עם לוי ביום 18.3.12, שדוד קונפינו הוא היורש ולא הנרי – עמד שמחיוף על כך שהעסקה תעשה עם דוד ולא עם הנרי, ורק לאחר שלוי תדאג לרישום זכויותיו של דוד במרשם המקרקעין; וכך גם אמר לנצר, שעל כך הוא עומד.

99. אינני חולק על תפיסה עקרונית זו של שמחיוף, שהרישום בפנקסי המקרקעין הוא נקודת המוצא; ושכאשר נעשית עסקה עם מי שרשום כבעל הזכויות – אין הצד השני חייב לפשפש בציציותיו של המוכר, ולבחון את העסקאות מכוחן רכש את זכויותיו. כך בדרך כלל. ואולם כאשר הדברים נעשים ממש בסמוך לעסקה, ואף לאחר שהחל המו"מ ביחס לעסקה, משתנה נקודת האיזון. עמדתי על כך לעיל במסגרת הדיון בעניין תקנת השוק. אשוב ואצטט גם בהקשר הנוכחי מאותם דברים שנאמרו בפרשת **מורדכיוב**, בפסקה ל"ח לפסק הדין:

> **"קונה המשהה את התקשרותו עם מוכר שידוע לו כי אינו רשום כבעלים וזאת עד לרישומו ככזה, אף אם ישנה הערת אזהרה, עלול להיחשד כחסר תום לב – שכן התנהגותו זו עלולה להשמיע התחמקות מחובת בדיקתה של עסקת היסוד בין הבעלים הרשום בפנקסים למוכר שעמו מבקש הקונה להתקשר."**

ואם כך הוא כשהקונה רואה במהלך המו"מ הערת אזהרה לטובת המוכר, וחייב הוא לבדוק את עסקת היסוד של המוכר, ולא להסתפק ברישום זכויותיו של המוכר בהמשך המו"מ ובטרם חתימת החוזה שלו עם המוכר – קל וחומר שכך הוא, כאשר במהלך המו"מ לא רואה הרוכש דבר וחצי דבר לעניין זכויותיו של המוכר, למעט אמירתו של המוכר שהוא יורש. במצב דברים זה על הקונה לבדוק את צו הירושה (שהוא המקבילה לעסקת היסוד של המוכר), ולא להסתפק ברישום הירושה בהמשך המו"מ ובטרם חתימת החוזה שלו עם המוכר.

ובענייננו, לא רק שרישום ירושתו של המתחזה כ"דוד קונפינו" נעשה "עמוק בתוך המו"מ", כחודש לאחר תחילתו; אלא ששמחיוף אף נוכח, כך לפחות לגישתו, שעורכת הדין של אותו "דוד קונפינו", היא לוי, התבלבלה או טעתה בזהות הלקוח שלה. אלו סימני אזהרה שהיו צריכים להדליק אור אדום אצל שמחיוף, ואשר היו צריכים לחייב אותו לדרוש מלוי לראות את צו הירושה, ולא להסתפק בכך שהיא תרשום אותו בלשכת הרישום.

100. ואם לא די בכל אלו, הרי שלקוחו של שמחיוף, נצר, הגיב להודעתו של שמחיוף על "הגילוי" שלוי טעתה בזהות היורש-המוכר ושהיא רושמת כעת את הירושה. תגובתו של נצר הייתה באותו מכתב "כשרות" מיום 23.3.12 [מ/36]: "הייתי גם שמח לראות את המסמכים הקשורים להעברת השמות כדי לראות שהכל היה שם כשר".

נצר היה אמנם עורך דין ישראלי בהסמכתו, ואף ד"ר למשפטים בארה"ב ועורך דין מוסמך ופעיל בארה"ב באותה עת. ואולם אף שמדובר במשפטן מעוטר – לא מדובר בעורך דין פעיל בישראל בכלל, ובתחום המקרקעין בפרט. ואף שמדובר בלקוח משכיל – עדיין מדובר בלקוח. זאת ועוד, מדובר בלקוח שמתגורר בחו"ל ולקח לו עורך דין מומחה למקרקעין בישראל על מנת שזה יבצע עבורו את העסקה, ייעץ לו וישמור עליו מכל משמר. והנה, אותו לקוח מגלה דאגה, בשל העובדות המחשידות שהתגלו לעורך דינו שמחיוף, שעורכת הדין של הצד שכנגד כלל אינה יודעת מי הלקוח שלה, ושרק כעת מתגלה שהמו"מ התנהל לכאורה עם האדם הלא נכון (המנוח הוא זה שהיה רשום בטיוטות כמוכר, ולא בנו היורש). והלקוח המודאג הזה ביקש מעורך דינו לבדוק את "המסמכים הקשורים להעברת השמות", כלומר את צו הירושה שמכוחו נעשה שינוי בשמות הבעלים בלשכת הרישום, וזאת כדי לראות ש"הכל כשר".

כפי שציינתי, שמחיוף היה חייב לבקש מלוי את צו הירושה ולבחון אותו בשל הנסיבות והתזמון בהם נודע לו על עניין הירושה והצורך ברישומה. כך מעצמו. ולא כל שכן, כאשר הלקוח נצר ביקש ממנו זאת במפורש, ואף העלה חשש או דאגה בדבר "כשרות" העניין (וכזכור, קבעתי שמדובר בביטוי של חשש אמיתי ולא בבדיחות הדעת או בשימוש מושאל מהסלנג האמריקאי kosher). בנסיבות אלו צריך היה הדבר לחייב את עורך הדין שמחיוף לפעול ולברר בעניין צו הירושה ביתר שאת.

לכן, התשובה של שמחיוף שאין צורך בכך, משום שהוציא נסח מעודכן והזכויות כבר נרשמו על שם היורש "דוד קונפינו" – אינה תשובה מספקת.

101. אילו פעל שמחיוף כפי המצופה ממנו, והיה דורש מלוי כי תעביר לעיונו את צו הירושה – חזקה עליו שהיה מגלה את הפגם הגלוי והזועק על פני צו הירושה. ואילו כך היה נעשה – חזקה על שמחיוף שהיה דורש מלוי הבהרות נוספות או אף בודק בעצמו ברשם הירושות. כל זאת משום שהתרשמתי ששמחיוף הוא עורך דין מקצועי וקפדן בדרך כלל. ואילו כך פעל שמחיוף, הרי שדבר התרמית היה מתגלה, העסקה הייתה נמנעת, וגם הנזק הכספי לנצר היה נמנע.

משמעות הדברים היא ששמחיוף התרשל בהימנעות מלדרוש מלוי לקבל העתק מצו הירושה, וכך תרם לנזק הכספי נושא הודעות צד ג'.

בצד זאת יש לזכור, כי מדובר בתרומה קטנה ושולית יחסית לקרות הנזק בהשוואה לתרומות הרשלנות המשמעותיות ביותר, בראש בראשונה של לוי, ולאחר מכן של לשכת הרישום.

102. **<u>קונפינו</u>**

אין ולא יכולה להיות כל טענה נגד קונפינו, כי התרשל בקשר לאי-גילוי של הזיוף והמרמה בצו הירושה. הרי קונפינו כלל לא היה בתמונה בעת התרמית בשנת 2012 – התרמית הייתה עליו ועל אביו המנוח הנרי. שניהם חיו באותה עת בארה"ב, וכמובן שלא יכלו לדעת ולא היה עליהם לדעת, שמתחזה כלשהו מזייף בישראל צו ירושה להנרי המנוח בעודו בחיים. ואמנם, כל שנטען ביחס לקונפינו התייחס למעשה רק למחדלים נטענים משנת 2016 ואילך, על כך אעמוד בהמשך בנפרד.

103. **<u>נצר</u>**

כל המעורבים ביקשו לייחס לנצר אשם תורם, וכך להקטין מאחריותם לנזק אותו הוא סבל ותבע. בהקשר לצו הירושה נטען, כי היה על נצר להבחין בקשיים מעוררי החשד ולפעול בהתאם, וכי הוא לא עשה די הצורך בעניין.

אינני רואה לכך כל יסוד.

נצר התגורר בארה"ב לקראת ובעת עשיית העסקה; הוא לא היה בקשר ישיר עם המוכר המתחזה, ולא טיפל בעצמו בעסקה; ולשם כך הוא אף שכר את שירותיו של עורך דינו הישראלי שמחיוף. כיוון שכך, נצר לא ידע דבר ולא נחשף לדבר מעבר למה שידע באמצעותו ומכוחו של שמחיוף. בפרט לא היה נצר מודע לעניין הירושה ורישומה רק תוך כדי העסקה, אלא מעת שנודע לו הדבר מפי שמחיוף ביום 18.3.12. אלא שדווקא אז הפגין נצר זהירות רבה, והציע לעורך דינו שמחיוף במכתב ה"כשרות" מיום 23.3.12 [מ/36] "לראות את המסמכים הקשורים להעברת השמות כדי לראות שהכל היה שם כשר".

נצר נזהר ושאל וחקר, אך עורך דינו שמחיוף השיב לו שהירושה נרשמה בלשכת הרישום, ובכך הניח את דעתו. נצר סמך על הייעוץ המקצועי של עורך דינו, ואין לייחס לו כל רשלנות בשל כך. בוודאי ששמחיוף אינו יכול לטעון כנגד נצר על כך שסמך על עצתו של שמחיוף. ואולם גם ללוי וללשכת הרישום אין לבוא בטרוניה על נצר, שפעל בזהירות ובהסתמך על ייעוץ משפטי, ודי להם בטענות נגד עורך הדין שמחיוף.

סופו של עניין זה, אין לייחס לנצר כל אשם תורם בקשר לאי-גילוי הזיוף שבצו הירושה או בקשר לרישומה של הירושה.

ג. <u>רשלנות בקשר לאי גילוי ההתחזות של המתחזה ולזיוף תעודת הזהות</u>

104. את הרשלנות הנטענת בעניין זה ניתן לבחון בשני היבטים: מתוך עיון בתעודת הזהות המזויפת עצמה, ומתוך מכלול הנסיבות.

105. אקדים ואומר, כי אינני רואה כל רשלנות של מי מהצדדים בקשר לאי-גילוי הזיוף והמרמה מתוך עיון בתעודת הזהות המזויפת עצמה.

כזכור, תעודת הזהות המזויפת שנחזתה למקורית, זו מהפלסטיק, הובאה ע"י המתחזה למשרדו של שמחיוף יומיים לאחר החתימה על החוזה, כאשר עד אז היה החוזה מופקד בידיו הנאמנות של שותפו של שמחיוף, שפיצר. וכאשר הובאה תעודת הפלסטיק, בדק אותה שפיצר ואף צילם אותה, ובהמשך אף השווה את הצילום שלה לצילום קודם שנמסר לו ע"י לוי בעת החתימה.

גם במהלך המשפט עיינו כולנו, הצדדים ובאי כוחם ואף אני, בצילום תעודת הפלסטיק וגם בצילום שנמסר ע"י לוי. על פניו, לא ראינו כל פגם ברור ואף לא פגם מחשיד בשתי התעודות, לא בזו מהפלסטיק שהצילום שלה נעשה ע"י שפיצר [מ/50], ולא בצילום שהיה בידי לוי ואשר אותו מסרה לוי לשפיצר [מ/49]. יחד עם זאת, כאשר יודעים אנו שמדובר בתעודות מזויפות, וכאשר השווינו בין הצילומים, הצלחנו למצוא "בזכוכית מגדלת" אי-התאמות מסוימות בין שני המסמכים. שוני אחד הוא במיקום של הכוכביות שמעל התאריך העברי, ושוני שני ומינורי הוא ברווח שבין הספרות של מספר הזיהוי.

מדובר בשני עניינים שאינם ניכרים לעין ואינם ניתנים לגילוי אלא בבחינה "בלשית", שאין לצפות לה, לא מעורכי דין ולא מלשכת הרישום. נכון שבעקבות גילוי זה ניתן לקבוע היום, וכך אף קבעתי, שמדובר בשני צילומים של מסמכים שונים, האחד הוא של תעודת פלסטיק, והשני הוא צילום של מסמך אחר שאיננו תעודת פלסטיק, ובכל מקרה שניהם מזויפים. ואולם דברים אלו ניתנים לקביעה רק היום בדיעבד, ולאחר שהוכח לנו שהכול מזויף – ולא ניתן היה לגלותם בזמן אמת, אף לא בשקידה ראויה.

יתרה מכך, האדם היחידי שראה את צילום שתי התעודות הוא שפיצר. ודווקא על שפיצר יש לומר כי נהג זהירות יתרה. הוא זה שמיוזמתו השווה את שני הצילומים. הוא זה שמלכתחילה לא היה מוכן לסמוך על הצילום שמסרה לו לוי, דרש לראות תעודה מקורית, ולקח את החוזים החתומים לידיו הנאמנות עד להצגתה של התעודה המקורית. וכאמור, אף השוואת הצילומים לא יכלה לסייע לגילוי התרמית מבלי שיש מידע מוקדם וחשד מוקדם.

106. נותרנו, אפוא, אך ורק עם הרשלנות הנטענת באי-זיהוי דבר התרמית וההתחזות בשל מכלול הנסיבות, דהיינו בשל התנהלותו הכללית של המתחזה בפני מי מהמעורבים.
גם בעניין זה נקדים ונשלול כל רשלנות של חלק מהמעורבים.
<u>לשכת הרישום</u> כלל לא פגשה במתחזה, והסתמכה על אימות חתימתו בידי לוי (לצורך רישום צו הירושה) ועל אימות חתימתו בידי שמחיוף (לצורך רישום הערת האזהרה, ולצורך רישום העסקה בהמשך).
<u>נצר</u> אף הוא לא פגש במתחזה, ואולם נצר-האב עשה זאת מטעמו של נצר-הבן, ויש לייחס לנצר-הבן כל מחדל, ככל שהיה כזה, של נצר-האב. אלא שלא היה דבר במפגש של נצר-האב עם המתחזה שיכול היה לעורר חשד, ובוודאי שלא הובאה בפניי כל ראיה לעניין זה.
וכמובן ש**<u>קונפינו</u>** גם הוא לא פגש מעולם במתחזה, שהתחזה לו עצמו.
לכן, אין לייחס לשלושת הגורמים הללו (לשכת הרישום, נצר וקונפינו) כל רשלנות או אשם תורם בקשר לאי-זיהוי המתחזה ככזה לנוכח סימנים מחשידים בהתנהלותו.
נותר לבחון את התנהלותם של שמחיוף ושל לוי בהקשר לכך.

107. **<u>שמחיוף</u>**
שמחיוף לא פגש בעצמו את המתחזה; או לכל הפחות, פגישה כזו לא הוכחה בפניי במידה מספקת. אין מחלוקת ששמחיוף לא היה בפגישת החתימה במשרדה של לוי ביום 27.3.12. ישנה שאלה אם ראה את המתחזה במשרדו שלו ביום 29.3.12, כאשר המתחזה הגיע למשרד והזדהה בפני שפיצר. שפיצר אינו מזכיר בתצהירו ובעדותו את נוכחותו של שמחיוף במשרד. גם טואטי אינה מזכירה בתצהירה את נוכחותו של שמחיוף במשרד באותו יום.

שמחיוף אמנם טען שהיה במשרד בדרכו מהחופשה לישיבה במקום אחר, וראה את המתחזה "לדקה וחצי". מצד אחד, הוא העיד ש"בטוח שראיתי את המוכר", אך מצד שני הוא מסתייג שזה רק "כנראה", ושאינו זוכר זאת בוודאות ובמפורש. הוא גם לא זיהה את המתחזה בבית המשפט. האמור לעניין זה בס' 26 לתצהירו נסמך רק על עיון במסמכים, ועל כך שאימת את החתימה; אך בחקירתו הנגדית הוכח שלא אימת את החתימה כאשר המתחזה ונצר-האב לנגד עיניו, אלא רק בדיעבד, בדרך של "אשרור" [לכל האמור לעיל ראו עמ' 1348-1352, 1375-1379].

מצד שני, שמחיוף פעל באמצעות שותפו שפיצר, אשר פגש את המתחזה פעמיים, גם בפגישת החתימה ביום 27.3.12 במשרדה של לוי, וגם בעת ההזדהות עם תעודת הזהות מהפלסטיק ביום 29.3.12 במשרד שפיצר-שמחיוף. לכן, יש לייחס לשמחיוף את כל ששותפו שפיצר ידע, ואת כל שהיה עליו לדעת בנסיבות אלו. ואולם כאן אשוב ואזכיר כי שפיצר פעל כהלכה, בזהירות ובקפדנות, ולא נפלה שגגה או רשלנות בהתנהלותו. כזכור, המתחזה הגיע לפגישת החתימה ללא תעודת זהות מקורית, אך אין בכך כל סממן מחשיד, והדבר קורה לא פעם ולא פעמיים. כל שמתחייב מכך הוא לעמוד על הצגת תעודת הזהות המקורית, אך הנה שפיצר פעל בדיוק בדרך זו. ומעבר לכך, לא היה ולא נטען כל דבר אחר מחשיד בהתנהלותו של המתחזה במהלך המפגשים שלו עם שפיצר.

אינני מתעלם מכך ששמחיוף היה ער לעניין נוסף. התרשמותו של שמחיוף הייתה, שלוי טעתה בזהות הלקוח שלה עד לשלב בו שונתה טיוטת החוזה (כך שדוד קונפינו החליף את הנרי כמוכר). ואולם גם דבר זה לא היה צריך להעלות חשד בליבו של שמחיוף לגבי התחזות של המוכר, שהרי הוא ייחס זאת לבלבול ולטעות של לוי. נכון שהדבר חייב אותו לבדוק את מסמכי הירושה, ועל כך כבר עמדתי לעיל; ואולם אין בכך להוות סימני אזהרה נוספים העולים מתוך התנהלות המתחזה.

אסכם עניין זה, כי אינני רואה רשלנות של שמחיוף באי-זיהוי דבר המרמה מתוך התנהלותו של המתחזה וכלל הנסיבות.

108. **<u>לוי</u>**

לוי היא עורכת הדין של המתחזה. היא זו שפגשה בו לראשונה. היא זו ששוחחה עימו. היא זו שהביאה אותו לעסקה. ללוי היו כל ההזדמנויות להכיר את המתחזה ולזהות סימנים מחשידים בהתנהלותו. ולכן היה עליה להעמיק חקר בנושא זה, בטרם אפשרה לעסקה להתקדם, ובטרם אפשרה לגורמים המעורבים האחרים להסתמך על כך – וכוונתי גם לצד השני לעסקה, נצר; גם לעורך הדין שכנגד, שמחיוף; וגם ללשכת הרישום.

עניין אחד שחייב היה לעמוד לנגד עיניה של לוי היה התנהלותו של המתחזה בקשר <u>לצו הירושה</u>: הזמן הרב שחלף עד להבאתו של הצו; התאריך העדכני של ההעתק שהובא בניגוד לגרסה המקורית של המתחזה מספר חודשים קודם לכן, שיש בידיו כבר צו; והגרסה שנתן לדבריה לעניין משפחתו וזכויותיו כיורש. עמדתי על כך בדיון דלעיל, בשאלת צו הירושה.

העניין השני והמרכזי שחייב היה להדליק אור אדום אצל לוי היה עניין התושבות של המתחזה. וזאת לראות, כי המתחזה הגיע למשרדה של לוי, כאשר לפי דבריה הוא הביא עימו דרכון זר לצד תעודת זהות ישראלית (מדובר היה רק בצילום של תעודת זהות ולא בתעודה עצמה, כפי שקבעתי לעיל). עובדה זו כשלעצמה צריכה הייתה להעלות סימני שאלה אצל לוי – מדוע יש צורך בשניהם, גם בתעודת זהות ישראלית וגם בדרכון זר? האם מדובר באזרח ישראל שאינו תושב ישראל? בנסיבות כאלו, חייבת הייתה לוי לברר את הדברים עם מרשה, המתחזה. אך לא שמעתי מלוי כי עשתה כל בירור שכזה.

בהמשך, מסרה לוי דיווחים סותרים לגורמים שונים בקשר לסטטוס התושבות של המתחזה. מצד אחד דיווחה לוי בסוף מרץ 2012 לבנק דיסקונט (הבנק שלה, אשר בו ניהלה את חשבון הנאמנות), כי המתחזה הוא בעל דרכון זר (דרכון בריטי), וכי כתובתו בחו"ל היא בדבלין. במאמר מוסגר אזכיר, כי לוי לא הציעה כל מקור לידיעתה על הכתובת בדבלין, ולא הצליחה להסביר כיצד הכתובת בדבלין מתיישבת עם דרכון בריטי.

מצד שני דיווחה לוי לרשויות המס במאי 2012 שהמתחזה הוא תושב ישראלי, עם כתובת מגורים ברמלה; לא דיווחה שהוא תושב חוץ; ולא צירפה לדיווח את צילום הדרכון הזר כנדרש במקרה שהמוכר הוא תושב חוץ.

מצד שלישי, לוי לא אמרה ולא כתבה לשמחיוף מעולם על כך שהמוכר הוא תושב חוץ, ושיש לו דרכון זר וכתובת בחו"ל.

אם אסכם את עניין התושבות, הרי שלוי נוכחה, וחייבת הייתה להיווכח, בנתונים מטרידים ומחשידים שעלו מהתנהלותו של המתחזה למולה; ולמרות זאת היא התרשלה כאשר לא בחנה את הדברים לעומק, ואף נתנה מידע שגוי וסותר לגורמים שלישיים, והסתירה העניין מפניו של שמחיוף, ב"כ הצד שכנגד לעסקה. בכך מנעה לוי משמחיוף את האפשרות להיות מודע לאותם סימנים מחשידים ומטרידים בקשר למתחזה, שהרי מדובר בדברים שהיו בידיעתה בלבד. בכך מנעה לוי משמחיוף את האפשרות לעשות מעשה ולקיים בדיקות ביחס למתחזה, דבר שהיה מוביל לגילוי המרמה ולמניעת העסקה. וכך תרמה לוי לנזק שנגרם לנצר באופן נוסף על מחדליה בהקשר לצו הירושה.

ד. <u>טענות נוספות נגד קונפינו</u>

109. קונפינו נותר כנתבע בתובענות הכספיות רק במסגרת הודעת צד ג' של נצר. ההודעה ששלחה לו המדינה נדחתה בהסכמה בשלב הסיכומים. רוצה לומר, הטענות היחידות נגד קונפינו שמחייבות בירור והכרעה הן רק אלו שבגדרה של הודעת צד ג' של נצר.

אך הנה, כל שטען נצר נגד קונפינו בהודעת צד ג' הוא, שקונפינו התרשל כאשר לא פעל ולא עשה דבר בישראל מעת שאביו נפטר והוא ירש אותו בשנת 2016, ובפרט כי לא דאג לרישום הצוואה לזכותו בלשכת הרישום, וכך לא גילה את דבר המרמה, ומכאן שהעצים את הנזק מאותה עת ואילך.

אינני נכון לקבל טענה זו.
הנרי המנוח נפטר בשנת 2016, ודוד קונפינו דאג באותה שנה להוציא צו קיום צוואה בארה"ב, ארץ מושבם של שניהם. אמנם נכון שמושונוב, עורך דינו ובן דודו של הנרי המנוח התקשר לדוד קונפינו לנחמו, ואז הזכיר לו את דבר קיום המקרקעין בישראל. אך אין פירושו של דבר שדוד קונפינו היה צריך לצאת מגדרו ולאוץ לישראל באופן מיידי כדי להוציא צו קיום צוואה בישראל ולרשום את זכויותיו לפי אותה צוואה בלשכת הרישום. אין זו חובתו של יורש לפעול בדחיפות כזו, מה גם שבשנת 2019 כבר פעל בעניין. לעניין זה ראו: ת"א 1521/05 **הררינג נ' רשם המקרקעין נתניה** (5.8.10).
זאת ועוד. לא נגרם לנצר כל נזק אמיתי נוסף בגין התקופה משנת 2016 ואילך, שאותו תובע נצר מקונפינו בתיק זה. הרי כל הכסף בגין עסקת המרמה שולם כבר למתחזה, וכל ההוצאות הוצאו כבר. ומה שנתבע בגין תקופה זו ע"י נצר הם הפרשי הצמדה וריבית בלבד, המייצגים את מחיר הכסף, את שיערוכו, ולא הפסדי ממון נוספים. כלומר מדובר באותו נזק מקורי כערכו היום, ולא בנזק שנוסף על כך.

110. ב"כ לוי טען בשולי סיכומיו שבעל-פה טענה נוספת נגד קונפינו. אליבא דידו של ב"כ לוי, קונפינו נהנה מן ההפקר בהשבחת המקרקעין, המוחזרים כעת לאביו המנוח בשל ביטול העסקה, ואשר יעברו אליו בהמשך לנוכח צו קיום הצוואה האמיתי.
השבחת המקרקעין כיצד? במסגרת העסקה שולמו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולמועצה המקומית היטלי השבחה ופיתוח. תשלומים אלו שולמו אמנם ע"י המתחזה, באמצעות לוי, מתוך התמורה החוזית שקיבל מנצר – אך לדעת ב"כ לוי, ההתעשרות של קונפינו היא "על חשבון" נצר ששילם למתחזה, ומכאן שגם על חשבון הצדדים השלישיים שחבים כלפי נצר בשיפוי על נזקיו, קרי על הכסף ששילם ואבד.
אינני רואה לקבל טענה זו.
מדובר בניסיון בוטה להרחבת חזית שלא כדין. הרי מדובר כאן בעילה מדיני עשיית עושר ולא במשפט, עילה חדשה שכלל לא נטענה ולא התבקש בגינה כל סעד באף אחת מהודעות צד ג' שבתיק; וודאי שלא בהודעה היחידה נגד קונפינו שנותרה על כנה, היא ההודעה של נצר; ולא כל שכן מפיה של לוי, שכלל לא נתנה הודעת צד ג' בתיק. אמת, מדובר בטענה או בתביעה שניתן היה להעלותן בתיק זה, אך הדבר לא נעשה. לא הייתה לכך כל התייחסות מפורשת במהלך ניהול המשפט. ואין לאפשר זאת בדרך של הרחבת חזית בסוף הסיכומים.

ה. <u>חלוקת האחריות</u>

111. מצאתי, אפוא, כי שלושה מבעלי הדין התרשלו ותרמו בכך לנזק שנגרם לנצר – אבדן הכסף שהשקיע והוציא במסגרת ולצורך רכישת המקרקעין. השלושה הם לוי, לשכת הרישום ושמחיוף. אלמלא התרשל כל אחד מהשלושה, הייתה נמנעת התוצאה. אם מי מהם היה מאתר את הבעייתיות בצו הירושה – היה אותו צד חוקר בדבר ומונע את רישום המקרקעין על שם המתחזה כ"דוד קונפינו", ומכאן שהעסקה עם נצר לא הייתה יכולה להתקדם ולהתבצע. ואם לוי הייתה מזהה את הבעייתיות בהזדהותו של המתחזה כ"דוד קונפינו" – הייתה מונעת את ביצוע העסקה. ולא רק שהיה בידיהם לגלות זאת – הם היו מונעי הנזק הטבעיים והזולים ביותר.
עוד מצאתי, כי לנצר לא היה אשם תורם בעניין, וכי לקונפינו לא הייתה כל תרומת רשלנות לעניין.

112. כעת עלינו להידרש לשאלה של חלוקת האחריות בין שלושת הגורמים הרשלניים, קרי לוי, לשכת הרישום ושמחיוף; ובהתאם לכך להורות על חלקם היחסי בנטל הפיצוי לנצר על נזקיו.
שלושת הגורמים הרשלניים נתבעו כולם ע"י נצר בהודעת צד ג'; והם תבעו זה את זה לשיפוי, בין בהודעות צד ג' פורמאליות (שמחיוף ולשכת הרישום) ובין בדרך לא פורמאלית של גלגול חזיתות (לוי).
החבות של מעוולים במשותף, גם אם לא שיתפו פעולה אלא תרמו במקביל ובאופן עצמאי לקרות הנזק, היא חבות ביחד ולחוד כלפי הניזוק לפי ס' 83 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]; ושאלת חלוקת האחריות היא שאלה ביחסים הפנימיים שביניהם, בתביעות השיפוי ההדדיות, לפי ס' 84 לפקודה. אך בענייננו, אין טעם וצורך בחלוקה לשלבים, משום שמדובר בשלושה גורמים סולבנטיים, שני עורכי דין המכוסים ע"י ביטוח אחריות מקצועית, והמדינה. לכן, ניתן לקבוע חבות ישירה של כל אחד מהם כלפי נצר, בהתאם לחלקו היחסי באחריות; וכך אעשה.

113. כפי שעולה מהאמור לעיל, רשלנותה של לוי משתרעת על תחומים רבים של התנהלות, ובשני המוקדים, גם בעניין צו הירושה וגם בעניין הזדהותו של המתחזה כ"דוד קונפינו". לוי היא המוציאה והמביאה בפרשה זו. המתחזה היה לקוח שלה; היא "הביאה" אותו לעסקה; והיא פעלה בשמו והציגה מצגים לגביו – גם כלפי שמחיוף כב"כ הצד שכנגד לעסקה (נצר), וגם כלפי לשכת הרישום. זאת ועוד, מידת הרשלנות של לוי היא הגבוהה ביותר וגובלת בעצימת עיניים לנוכח התנהלות מחשידה במיוחד של הלקוח המתחזה, התנהלות שהיא נחשפה אליה באופן בלעדי כעורכת דינו. לכן לוי היא מונעת הנזק הטבעית ביותר, והיא בעלת האחריות הרבה ביותר.

רשלנותה של לשכת הרישום מתמצית אך ורק בעניין רישום הירושה. מדובר אמנם בעניין נקודתי, אך בעניין שהוא לוז התפקיד שהוטל עליה בחוק. לשכת הרישום היא שומרת הסף של הציבור בכללותו, היא המגינה על אמינות המרשם, והרשלנות שגילתה הייתה בדבר העיקרי אם לא היחידי שהיה עליה לעשותו. לכן רשלנותה אמנם אינה מגיעה כדי הרשלנות של לוי, אך היא עולה על רשלנותו של שמחיוף.

שמחיוף התרשל בעניין צו הירושה, אך רשלנותו היא הרחוקה והעקיפה ביותר. הוא לא ראה את צו הירושה, ולכן לא יכול היה לראות את הפגם הזועק על פני הנייר. ואולם רשלנותו נובעת מכך שלא דרש לראות זאת, דבר שהתחייב בנסיבות העניין. ומצד שני, עומדים לזכותו שיקולים מקלים, של הסתמכות על רישום צו הירושה ע"י לשכת הרישום, שהיא גורם ניטראלי וממלכתי, בנוסף להסתמכותו על מצגיה של ב"כ הצד שכנגד, לוי. לכן מידת רשלנותו של שמחיוף פחותה משמעותית מזו של לוי ואף מזו של מלשכת הרישום.

114. בשקלול כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי חלוקת האחריות בין שלושת הגורמים צריכה להיות כדלקמן: לוי 60%, לשכת הרישום 30%, ושמחיוף 10%.

ו. <u>הנזק, הקטנת הנזק, וחישובי הסעד הכספי</u>

115. נצר רכש את המקרקעין ושילם את מלוא תמורתם החוזית. כן שילם בגין העסקה שכ"ט עו"ד לשמחיוף, דמי תיווך למתווך, ותשלום לשמאי עבור המשכנתא לבל"ל. עוד שילם נצר את מס הרכישה בגין העסקה. לעומת זאת, מס שבח והיטלי השבחה ופיתוח שולמו ע"י המוכר-המתחזה ולא ע"י נצר, אף ששולמו מתוך כספי התמורה שהעביר נצר לחשבון הנאמנות של לוי עבור המוכר-המתחזה.

כעת, עם ביטול עסקת המכר בשל התרמית, ועם השבת רישום המקרקעין על שם הבעלים המקורי, המנוח הנרי קונפינו, איבד נצר את כל התשלומים ששילם כאמור. אלו הם הנזקים שסבל בעקבות ביטול העסקה.

116. הודעת צד ג' נקבה מלכתחילה בסכום נזק גבוה ביותר של 4,276,296 ₪ ללא פירוט החישוב. בסעיף 80 לפסק דיני זה תיארתי את התהפוכות והצמצומים בעניין זה שחלו עם התקדמות ההליך, הן מבחינת היקף ושיעור הנזקים הנתבעים והן מבחינת אופן השערוך שלהם.

בסופו של דבר, העמיד ב"כ נצר בסיכומיו את נזקיו הנתבעים של נצר על סך של 2,364,977 ₪ נכון ליום 2.12.21. סכום זה מבוסס על ארבעה מרכיבים: התמורה החוזית בסך 1,750,000 ₪ (600,000 ₪ מיום 4.4.12 ו-1,150,000 ₪ מיום 1.7.12); שכ"ט שמחיוף בסך 12,180 ₪ (מיום 19.4.12); דמי התיווך בסך 26,000 ₪ (מיום 11.4.12); ותשלום לשמאי בל"ל בסך 600 ₪ (מיום 11.4.12). אופן השערוך שהוצע ע"י ב"כ נצר היה הצמדה כחוק וריבית שקלית.

117. ב"כ כל הצדדים השלישיים לא חלקו על עצם המרכיבים והסכומים שפירט ב"כ נצר בסיכומיו כהוצאות שנצר הוציא לצורך העסקה ושהם בגדר נזקיו: התמורה החוזית, שכ"ט שמחיוף, דמי תיווך, והתשלום לשמאי.
המחלוקת הכספית התייחסה אך ורק לאופן השערוך, כאשר לגישתם של ב"כ הצדדים השלישיים יש לפסוק הפרשי הצמדה וריבית צמודה, ולא הפרשי הצמדה בתוספת ריבית שקלית.

118. במחלוקת זו שנפלה בין הצדדים – הדין הוא עם הצדדים השלישיים.
אינני צריך להתחבט אפילו בשאלה של גבולות הסמכות לפסוק ריבית שקלית בנוסף על הפרשי הצמדה, ומהם השיקולים המצדיקים זאת. כך משום שב"ב נצר לא הציג בפניי כל שיקול של ממש מדוע נכון ומוצדק להפיל על הצדדים השלישיים סנקציה כזו, שהיא סנקציה עונשית של ממש.
כל ההסדר המגולם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 ובתקנות פסיקת ריבית והצמדה (קביעת שיעור הריבית ודרך חישובה), התשס"ג-2003, הוא הסדר שמשקף מתן ערך ריאלי לכסף וביטוי למחיר הכסף על ציר הזמן. וההסדר החוקי האמור מאפשר להשיג זאת במספר דרכים שונות, ע"י קביעת מספר מנגנוני שערוך שונים זה מזה.
מנגנון שערוך אחד הוא מנגנון שקלי נומינלי שבצדו ריבית שקלית, המבוססת על תשואה שקלית יומית ממוצעת של מק"מ בבורסה. מנגנון שערוך שני הוא מנגנון הצמדה למדד שבצדו ריבית צמודה, שאז הריבית מבוססת על שיעורי ריבית באג"ח סחירות וצמודות מדד. ומנגנון שערוך שלישי הוא מנגנון הצמדה למט"ח בצירוף ריבית מט"ח, שמבוססת על ריבית הליבור.
מדובר אפוא בשלושה מנגנונים נפרדים זה מזה, כאשר בכל אחד ואחד מהם מבוססת הריבית על עיקרון שונה, שהולם את המתכונת של אותו מנגנון. ממילא ברור מדוע אין לערב מין בשאינו מינו, שהרי כל מנגנון והגיונו הכלכלי עמו.
דא עקא, שב"כ נצר ביקש ליהנות משני העולמות. מצד אחד הוא עתר לקבל הצמדה למדד, ומצד שני הוא עתר להוסיף לכך את הריבית השקלית, כלומר את הריבית הגבוהה שמבוססת על מנגנון בסיסי של היעדר הצמדה. כפי שציינתי, לא ניתנו לכך כל טעם והצדקה, ויש לדחות זאת.
המשמעות היא, כי יש לחשב ולשערך את ארבעת ראשי הנזק המוסכמים לפי הפרשי הצמדה וריבית צמודה, וכך אעשה בסוף פרק זה.

119. בנוסף נחלקו הצדדים בדבר המיסים הממשלתיים והשלכתם על הנזק והפיצויים.
לצורך הבנת המחלוקת יש להקדים ולהבהיר אילו מיסים יושבו לנצר.

ב"כ המדינה אישר, לאחר קבלת הנחיה בעניין זה מרשויות המס, כי ככל שייקבע שהעסקה תבוטל כעסקת תרמית – תשיב המדינה לנצר את מס הרכישה ששילם בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק. עוד אישר הפרקליט, כי המדינה תשיב לנצר במקרה כזה גם את מס השבח ששילם המוכר-המתחזה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק – אך זאת רק ככל שבית המשפט יורה למדינה לעשות כן, ובכפוף להגשת הצהרות ומילוי טפסים מתאימים ע"י נצר. בצד זאת אישר ב"כ המדינה כי ניתן להורות כן במסגרת פסק דין זה ללא צורך בהליך משפטי נפרד.

הכול מסכימים, כי את מס הרכישה אין להפחית מסכום הפיצויים. זהו סכום נוסף שנצר שילם, ואשר בישורת האחרונה בסיכומיו הוא לא תבע אותו מהצדדים השלישיים. לכן, ככל שיקבל אותו מהמדינה – אין צורך להפחיתו מהפיצויים בגדר הקטנת נזק, משום שזהו נזק נוסף שלא נתבע.

באשר למס השבח שונים פני הדברים. כאן לא מדובר בכספים שנצר שילם אלא בכספים ששילם המוכר-המתחזה. לכן, תשלום כספים אלו ע"י המדינה לנצר, הם למעשה תשלום כספים "על חשבונו" של המוכר-המתחזה, ובעצם זהו מנגנון של אכיפת פיצוי והשבה לטובת נצר מידי המוכר-המתחזה, שאין חולק שהוא מחולל כל הנזק. אילו היה נצר תובע את המוכר-המתחזה, ואף נפרע ממנו – ברור שהיה צריך להפחית סכום זה מתוך תביעתו את הצדדים השלישיים שהתרשלו כלפיו, בגדר הקטנת הנזק. מצד שני, לא צריך היה לכפות על נצר תביעה שכזו, והוצאה לפועל בעקבותיה – שהרי הניזוק אינו חייב לתבוע את כל מעוליו מכוח חובת הקטנת הנזק. אך משבפועל נפרע הניזוק מאחד המעוולים את מלוא הנזק או את חלקו, יש להפחית סכום זה מהפיצוי המגיע לו משאר המעוולים, כדי שלא יזכה מן ההפקר בפיצוי כפול.

המסקנה היא כי יש להפחית מהפיצויים שהצדדים השלישיים חבים בהם כלפי נצר את סכום מס השבח שיקבל מהמדינה, ומצד שני אין להפחית את סכום מס הרכישה.

במאמר מוסגר אציין, כי היטלי השבחה ופיתוח אינם רלוונטיים לעניין זה – אלו כאמור אינם מיסים ששולמו למדינה אלא תשלומי חובה ששולמו לרשויות המקומיות הנוגעות בדבר, ואין בפניי כל הסדר והתחייבות להשבתם, וממילא אין להפחיתם מהפיצויים.

120. למען הסר ספק, הריני מורה בזאת אופרטיבית למדינה להשיב לנצר את סכומי מס הרכישה ומס השבח, בשים לב לכך שהסתבר כי העסקה שנעשתה בין המוכר-המתחזה לבין נצר היא עסקת תרמית, כאשר נצר אינו שותף לתרמית אלא קורבן התרמית, ועסקה זו בוטלה בפסק דיני זה בשל אותה תרמית.

המדינה הודיעה כי הסכומים המשוערכים (כולל מע"מ והפרשי הצמדה וריבית) נכון ליום 9.12.21 הם כדלקמן: מס רכישה 126,573 ₪, מס שבח 388,572 ₪. סכומים אלו ימשיכו לשאת הפרשי הצמדה וריבית מיום 9.12.21 ועד לתשלומם לידי נצר.

ההשבה מותנית, כמובן, בחתימה על הצהרות וטפסים מתאימים ע"י נצר.

121. טענה נוספת שעלתה לעניין הקטנת הנזק היא זו: נצר חשד בשנת 2017 שהעסקה נגועה במרמה, הוא העסיק לשם כך חוקר פרטי, אך זנח את הנתיב הזה ולא פעל לבירור הדברים, ומכאן שהנזק מאותה עת ואילך הוא נזק שניתן היה למונעו ולהקטינו, ובהתאם לכך להפחית בפיצויים.
אינני רואה לקבל טענה זו.
אף שעלה חשד מסוים בלבו של נצר בשנת 2017, ועמדתי על כך בפרק העובדתי בסעיף 54 לעיל – הרי שהנזק כבר נעשה, הכסף כבר שולם, ולא ניתן היה לאתר את המתחזה אפילו היה מתברר אז שמדובר בתרמית. יתרה מכך, הדבר אינו רלוונטי להקטנת הנזק, משום שבסופו של דבר נאלץ נצר לחזור בו מטענות הנזק המוגבר והמתמשך בשל ריבית חוזית או עליית ערך המקרקעין והשקעות חלופיות, והנזק אותו הוא תובע הינו הנזק הבסיסי והמקורי כשהוא משוערך באופן שמרני ורגיל, בהצמדה וריבית כחוק.

122. כעת באים אנו לישורת האחרונה של פרק הנזק, לשלב החישובים.
יש לשערך את ארבעת ראשי הנזק על בסיס של הפרשי הצמדה וריבית צמודה, ויש להפחית מסכום זה את סכום מס השבח המשוערך שהמדינה תשיב לנצר.
המדינה מסרה לנו חישוב מעודכן ליום 9.12.21, ולכן נשערך את כל הסכומים למועד זה, נבצע את ההפחתה, והיתרה תישא הפרשי הצמדה וריבית צמודה כחוק, מאותו מועד.

א. תשלומי התמורה:
600,000 ₪ משוערכים מיום 4.4.12 ליום 9.12.21: 701,077.05 ₪.
1,150,000 ₪ משוערכים מיום 29.6.12 ליום 9.12.21: 1,323,729.59 ₪.

ב. שכ"ט עו"ד שמחיוף:
12,180 ₪ משוערכים מיום 19.4.12 ליום 9.12.21: 14,229.74 ₪.

ג. דמי תיווך:
26,000 ₪ משוערכים מיום 11.4.12 ליום 9.12.21: 30,373.65 ₪.

ד. תשלום לשמאי בל"ל:
600 ₪ משוערכים מיום 11.4.12 ליום 9.12.21: 700.93 ₪.

סך כל הנזק נכון ליום 9.12.21 עולה כדי 2,070,110.96 ₪.
הסכום שיש להפחיתו בגין החזר מס שבח נכון ליום 9.12.21 עולה כדי 388,572 ₪.
ההפרש שאותו יש לשלם כפיצויים נכון ליום 9.12.21 עולה כדי 1,681,538.96 ₪, ובעיגול כלפי מעלה 1,681,539 ₪.
סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום 9.12.21 ועד תשלומו בפועל לידי נצר.

123. כפי שקבעתי, יש לחלק את האחריות בין לוי, לשכת הרישום ושמחיוף, כאשר כל אחד יישא בתשלום הפיצויים לנצר כדי חלקו היחסי, בשים לב לכך שמדובר בגורמים סולבנטיים (עורכי דין המבוטחים בביטוח אחריות מקצועית אצל מבטחים ישראליים, והמדינה עצמה).

לפיכך, ישלמו שלושת האחראים פיצויים לנצר בסכומים כדלקמן:
לוי – סך של 1,008,923 ₪.
לשכת הרישום – סך של 504,462 ₪.
שמחיוף – סך של 168,154 ₪.
סכומים אלו יישאו הפרשי הצמדה וריבית צמודה כחוק מיום החישוב, 9.12.21, ועד לתשלום בפועל.

<u>הוצאות</u>

124. הכלל במשפטנו הוא שההוצאות לפי התוצאות, וכי ההוצאות נפסקות על בסיס ריאלי אך סביר, בין היתר בשים לב לשווי העניין ולמורכבות ההליך והעמל שנדרש. כן יש להביא בחשבון את התנהלות הצדדים במהלך המשפט, ובהקשר אליו.
בענייננו, מדובר בשתי תובענות. האחת היא התובענה הראשית, שבמקרקעין; והשנייה היא מכלול הודעות צד ג' שעניינן בסעדים כספיים. לנוכח החזיתות השונות, יש לפסוק הוצאות בכל אחת מהתובענות הללו בנפרד.

125. בתביעה שבמקרקעין, עמד קונפינו התובע בחזית נגד הנתבעים שאותם תבע, ונגד הצדדים השלישיים השונים שהתייחסו גם לתביעתו. קונפינו זכה במשפט. מי שהתנגד לו היו נצר, בל"ל ושמחיוף. לשכת הרישום הודיעה כי אין לה עמדה ביחס לתביעה במקרקעין, ואילו לוי הסכימה שהדין עם קונפינו.
לכן, מי שצריכים לשאת בהוצאותיו של קונפינו הם נצר, בל"ל ושמחיוף.
ב"כ קונפינו הגישה פירוט הוצאות, הן שכ"ט עו"ד והן הוצאות מיוחדות הכרוכות בהגעתו של קונפינו ארצה לצורך מתן עדות. ואולם נוכחותו כאן וחלק מההוצאות נובעים גם מהתובענות הכספיות, שבגינן אפסוק בנפרד.
כן יש להביא בחשבון שהתנהלותו של קונפינו סירבלה את ההליך, גם בעקבות תיקוני תביעה וגם בריבוי בקשות בלתי סביר. יש להתחשב גם בהתנהלות הפסולה בבית המשפט לענייני משפחה בקשר להגשת הבקשות לצווי קיום צוואות, צוואות שהן מקור הזכות והמעמד בתיק זה.
לכן, בשקלול כל הנתונים, אני רואה לחייב את נצר, בל"ל ושמחיוף לשלם לקונפינו הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך של 25,000 ₪ כל אחד, ובסה"כ 75,000 ₪.

126. אשר לתביעות הכספיות, כאן בסופו של דבר זכה נצר, אך בכשליש מתביעתו המקורית. החייבים בהוצאותיו הם לוי, לשכת הרישום ושמחיוף, כפי חלקיהם היחסי בחיוב העיקרי. יש לציין, כי גם נצר הביא בפני בית המשפט את שכר הטרחה וההוצאות שנדרש להן, ובכלל זה האגרה המלאה (אלא שרוב התביעה נדחתה) ושכ"ט מומחים (למרות שחוו"ד המומחים נמחקו בהחלטה שיפוטית).

עוד יש להביא בחשבון כי הודעת צד ג' של נצר נגד קונפינו נדחתה, ויש לחייבו בהוצאותיו של קונפינו בשל כך. בהקשר זה יש לראות, כי הודעה זו הייתה מוגבלת בסכומה לכעשירית מסך ההודעה לצד ג' ששלח נצר לשאר הצדדים השלישיים; אך מצד שני, הייתה זו תביעה שלא היה מקום להגישה, כפי שהסברתי בגוף הדברים.
כן נותר לי להתייחס לשאלת ההוצאות בהודעת צד ג' ששלחה לשכת הרישום נגד קונפינו, הודעה שנדחתה בהסכמה תוך ששאלת ההוצאות נותרה להכרעתי. כאן עמדה ההודעה על סכום עתק של מלוא הודעת צד ג' של נצר. ומדובר כאן בתובענת סרק שראוי היה למדינה להימנע ממנה מלכתחילה: דרישה מאדם ליצור הגנות חוזיות ורישומיות כנגד מעשי תרמית פוטנציאליים בקשר למקרקעין מסויימים בטרם רכש בהם כל זכות ובטרם ירש אותם, וכאשר המוריש עודנו בחיים! מצד שני, יש לזקוף לזכות לשכת הרישום את חזרתה בה מתובענה זו ללא צורך בהכרעה, אף שהדבר נעשה רק בשלב הסיכומים.
בשוקלי את מכלול הנסיבות, אני רואה לחייב בהוצאות ושכ"ט עו"ד בגין התובענות הכספיות, כדלקמן:

לוי תשלם לנצר סך של 60,000 ₪;

לשכת הרישום תשלם לנצר סך של 30,000 ₪;

שמחיוף ישלם לנצר סך של 10,000 ₪;

נצר ישלם לקונפינו סך של 10,000 ₪;

לשכת הרישום תשלם לקונפינו סך של 10,000 ₪.

<u>סוף דבר</u>

127. בסופם של ההליכים, ניתן בזאת פסק דין והוראותיו האופרטיביות הן כדלקמן:

א. חוזה המכר מיום 27.3.12 בין המתחזה כ"דוד קונפינו" לבין נצר מבוטל בזאת;

ב. רישום הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 248 בגוש 3741 ביישוב אירוס על שם נצר מבוטל בזאת;

ג. רישום המשכנתא לטובת בל"ל על זכויות נצר במקרקעין האמורים מבוטל בזאת;

ד. רישום הבעלות במקרקעין האמורים יושב לשמו של הנרי קונפינו המנוח, ת.ז. 002000487, כשהם נקיים מכל זכות צד ג';

ה. נצר, בל"ל ושמחיוף ישלמו לקונפינו סך של 25,000 ₪ כל אחד כהוצאות ושכ"ט עו"ד בגין התביעה העיקרית;

ו. לוי תשלם לנצר סך של 1,008,923 ₪ כפיצויים, וכן סך של 60,000 ₪ כהוצאות ושכ"ט עו"ד בהודעת צד ג';

ז. לשכת הרישום תשלם לנצר סך של 504,462 ₪ כפיצויים, וכן סך של 30,000 ₪ כהוצאות ושכ"ט עו"ד בהודעת צד ג';

ח. שמחיוף ישלם לנצר סך של 168,154 ₪ כפיצויים, וכן סך של 10,000 ₪ כהוצאות ושכ"ט עו"ד בהודעת צד ג';

ט. נצר ישלם לקונפינו סך של 10,000 ₪ כהוצאות ושכ"ט בגין הודעת צד ג';

י. לשכת הרישום תשלם לקונפינו סך של 10,000 ₪ הוצאות ושכ"ט עו"ד בגין הודעת צד ג';

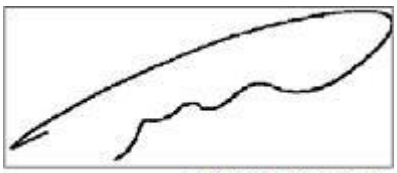
יא. בנוסף, לנוכח הצהרתה ונכונותה של המדינה לעשות כן אם כך אורה, ואף שהדבר אינו בגדר ההליכים שבתיק זה, תשלם המדינה לנצר החזרי מס כאמור בסעיף 120 לפסק דיני זה, ובתנאים הקבועים שם.

סכומי הפיצויים יישאו הפרשי הצמדה וריבית צמודה כחוק מיום החישוב, 9.12.21, ועד לתשלום בפועל.

סכומי ההוצאות ושכ"ט עו"ד יישאו הפרשי הצמדה וריבית צמודה כחוק מחלוף 30 יום ממתן פסק דין זה ועד לתשלום בפועל.

התשלומים תוך 30 יום ממתן פסק הדין לידי ב"כ קונפינו או לידי ב"כ נצר, לפי העניין.

ניתן היום, י"א אדר ב' תשפ"ב, 14 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.



רמי אמיר, שופט