

## מכר קרקע פעמיים ונפטר.. מי יזכה בקרקע?



שמעון הסבר מדוע הוא לא פנה להליכים משפטיים אם אכן סבר שעליו לזכות בקרקע. בסופו של יום הכריע השופט כי זכויותיו של ראובן גוברות והוא ירשם כבעלי הקרקע.

\*אין באמור תחליף לייעוץ משפטי.  
\* הכותבת הינה בעלת משרד עו"ד ונוטריון גונן אללוף, העוסק במקרקעין, משפט אזרחי, הוצל"פ, פש"ר ודיני חברות.  
\* שאלות ופניות ניתן להעביר בדוא"ל [lirazga@ga-law.co.il](mailto:lirazga@ga-law.co.il)

העובדת: בית המשפט האמין לגרסתו של ראובן, שלא היה כל תנאי בהסכם ועובדה היא שתנאי זה לא מצא זכר בהוראות ההסכם. גם עורך הדין שערך את ההסכם העיד, שלא היה כל תנאי להסכם וכי העסקה היתה עסקה רגילה לחלוטין והוא פעל בהתאם להוראות, כולל דיווחים מתאימים. מאידך הטיל השופט ספק במהימנות גרסתם של בנו של אברהם המנוח ושל שמעון, הקונה השני. הסתבר במהלך הדיון כי בין השניים קשרי משפחה, כי במועד שבו רכש שמר עון את הקרקע הוא חלה במחלת הסרטן והיה משולל כל הכנסה, ההסכם נתחם בין הצדדים ללא נוכחות של עו"ד או צד שלישי אחר, התמורה - כך לדבריהם שר למה במזומן והעסקה לא דווחה לרשויות המס. שמעון אף הודה כי כלל לא בדק מה מצבה הרישומי של הקרקע בלשכת רישום המקרקעין. בהסכם שבין המנוח לשמעון היו עוד תמהויות, כך לדוגמה הקרקע לא נמכרה במלוואה ולא ניתן לכך הסבר מניח את הדעת.

לעניין העיכוב בהגשת התביעה, טען ראובן שחשב כי העניין יפתר בדרכי נועם ולא באמצעות החלטות בית המשפט והשופט קיבל את גרסתו. מאידך לא ניתן על ידי

טען שמעון כי היות וראובן התרשל ולא רשם הערת אזהרה לטובתו בסמך לרכישת הקרקע, גם לתסבוכת מה גם שראובן ידע על הבעיה לפני למעלה מ-8 שנים אך לא עשה דבר עד כה.

בעיה זו הגיעה לפתחו של בית המשפט המחוזי בחיפה. בית המשפט ניתח את המצב המשפטי של הסיטואציה: על פי הדין המתאים (חוק המקרקעין או חוק המטלטלון), בתחרות בין שתי הזכויות - זוכה הראשון אלא אם השני בזמן פעל בתם לב, שילם תמורה וסיים את העסקה. במקרקעין סיום עסקה היא רישום הזכויות בפנקס המתאים ובמטלטלון - מדובר בקבלת החזקה בו.

בעבר כבר נקבע בפסיקת בית המשפט העליון כי מוטלת חובה על הרוכש הראשון לרשום לטובתו הערת אזהרה. לא רק כדי להגן על עצמו במישור היחסים מול המוכר, אלא על מנת להגן על צדדי ג' שונים, תמימים, שאינם יודעים על העסקה הראשונה. בעניין אחר הוסיף בית המשפט, כי אם ידע הקונה השני או שהיה לו חשש בזמן אמת, שכבר בוצעה עסקה קודמת ולמרות זאת הקונה השני התקשר בעסקת הרכישה, הוא לא יקבל עדיפות על הראשון.

לאחר מכן ניתח בית המשפט את המצב

פלוגי, נקרא לו אברהם, מכר חלקת מקרקעין פעמיים בשתי עסקאות שונות - פעם אחת לראובן ופעם שניה לשמעון. מי יזכה בקרקע? העסקה הראשונה עם ראובן דווחה כדין לרשויות המס, המס שולם כדין והתקבלו כל האישורים הדרושים לרישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין (הטאבו). כאשר הגיע ראובן לרשום את העסקה בפנקסי המקרקעין גילה שהוא מנוע שכן על זכויותיו של אברהם, המוכר רשומה הערת אזהרה לטובת שמעון. משלא יכל לראובן להשלים את הרישום, רץ מהר ורשם הערת אזהרה גם לטובתו.

כעת יש שתי הערות בפנקס המקרקעין ואף אחד אינו יכול להשלים את הרישום. ראובן טען שההסכם שבין אברהם לשמעון הוא פיקטיבי, ונעשה בחוסר תם לב כאשר כל הצדדים יודעים שהקרקע כבר נמכרה לראובן. בעלי הקרקע, אברהם נפטר בינתיים ובנו ש לאברהם טען שהעסקה עם ראובן היתה על תנאי, התנאי לא מולא ולכן העסקה לא השתכללה לידי חוזה מחייב, ועל כן אביו המנוח מכר את הקרקע לשמעון. שמעון מצידו טען שכלל לא ידע על העסקה שבין אברהם לראובן וכי הוא שילם את כל התמורה למנוח ורשם הערת אזהרה. עוד

## לעיתון זה מה יש דרושים/ות

**סוכני/ות מכירות**  
**שכר גבוה ובונוסים**  
**תנאים מצויינים למתאימים**



**לפרטים: 050-8662228**