

תוכן עניינים

מבוא	3
תקנת השוק במיטלטלין	4
זכות הפדיון בקודקס האזרחי	8
שיקולים בעד ונגד זכות הפדיון	13
זכות הפדיון באספקלריה של תיאוריות קנייניות	18
משפט משווה	19
סיכום	21
רשימה ביבליוגרפית	23

מבוא

בעבודה אדון בזכות הפדיון של הבעלים המקורי לגבי נכס מיטלטלין שנרכש בתנאי תקנת השוק. על פי תקנת השוק במיטלטלין, כאשר אדם רכש נכס מיטלטלין על ידי מי שעיסוקו במכירת נכסים מסוג זה, ובמהלך העסקים הרגיל, והנכס התקבל לחזקתו של האדם בתום לב, הוא ייהנה מזכות בעלות בנכס גם אם יתברר בדיעבד כי מי שמכר לו את הנכס לא היה הבעלים שלו. תקנת השוק היא חריג לעיקרון הבסיסי בדיני הקניין לפיו אין אדם יכול להקנות יותר ממה שיש לו, ולפייה יש להעדיף את הקונה על פני הבעלים המקורי של הנכס. תכליתה של תקנת השוק במיטלטלין, היא כדי להבטיח הגנה על תקינות המסחר בשוק החופשי. אילולא תקנת השוק אנשים יחששו לקנות נכסים, משום שיחששו שבעתיד יתברר כי מי שמכר להם את הנכס איננו הבעלים האמיתי שלו, ובכל רכישה יבקשו לבדוק ולחקור את המוכר והאם הוא באמת הבעלים של הנכס, ובכך תיפגע תקינות המסחר החופשי בשוק. זכות הפדיון היא זכותו של הבעלים המקורי לפדות את הנכס מידי הקונה שרכש אותו בתנאי תקנת השוק. זכות הפדיון איננה קיימת בחוק הישראלי, אולם היא מוצעת בקודקס האזרחי¹. בספרות יש חילוקי דעות לגביה, ולגבי ההיבטים השונים שלה כפי שמוצעים בקודקס.

בעבודה אדון בזכות הפדיון בכלל, ובהיבטים השונים שלה כפי שמוצעים בקודקס האזרחי בפרט. אראה כי הגישות הרווחת כיום בספרות מתנגדת לזכות הפדיון, או לכל הפחות לזכות הפדיון כפי שהיא מוצעת כיום בקודקס האזרחי. הגישה הרווחת מבקשת לצמצם את זכות הפדיון רק למקרים בהם הנכס הנדון הוא בעל ערך ייחודי סובייקטיבי מבחינתו של הבעלים המקורי. הנימוקים לגישה זו הם מגוונים, החל מנימוקים הנוגעים לפגיעה בתקינות המסחר הנגרמת על ידי זכות הפדיון, ועד לנימוקים השוללים את זכות הפדיון משיקולי יעילות כלכלית ומשיקולי הגינות. בעבודה אציג את הגישות הללו, ואת הדיונים בהיבטים השונים של זכות הפדיון כפי שהיא מוצעת כיום בקודקס. אבקש להציע עמדה אישית ביחס לשני היבטים של זכות הפדיון כפי שהיא מוצעת כיום: האחד, בקשר לשאלה כלפי מי עומדת זכות הפדיון. על פי המוצע בקודקס, זכות הפדיון תהיה לבעלים המקורי כלפי הקונה שרכש את הנכס בתנאי תקנת השוק, וכן כלפי צד שלישי שקיבל את הנכס במתנה מהקונה, אולם לא כלפי צד שלישי שרכש את הנכס מהקונה בתמורה. השני, בקשר למשך הזמן שבו יכול הבעלים המקורי להפעיל את זכות הפדיון. על פי המוצע בקודקס, זכות הפדיון תעמוד לבעלים המקורי למשך שנה אחת בלבד מהיום שבו רכש הקונה את הזכות בנכס. אבהיר מהם הקשיים בקשר להסדרה המוצעת כיום בקודקס ביחס לשני ההיבטים הללו, ואציע את עמדתי האישית בקשר לאופן שבו הם צריכים להיות מוסדרים.

בפרק הראשון אדון בתקנת השוק במיטלטלין וביסודותיה. אראה כי כיום הדין אינו מכיר בזכות פדיון של הבעלים המקורי לגבי נכס שנרכש בתנאי תקנת השוק. בפרק השני אדון בזכות הפדיון המוצעת בקודקס האזרחי, ובהיבטים השונים שלה כפי שמוסדרים בקודקס. בפרק השלישי אציג את הדיונים בספרות בקשר לזכות הפדיון ולהצעות לצמצום זכות הפדיון במובנים שונים. בפרק הרביעי אראה כיצד הגישה הרווחת בספרות בקשר לזכות הפדיון מתיישבת עם תיאוריות שונות המסבירות את ההגנה החוקתית על הקניין. בפרק החמישי אדון ביסודות תקנת השוק במשפט העברי.

¹ הצעת חוק דיני ממונות, התשע"א-2011. (להלן: "הקודקס האזרחי").

תקנת השוק במיטלטלין

תקנת השוק במיטלטלין קבועה בסעיף 34 לחוק המכר². סעיף זה קובע:

**"נמכר נכס נד על ידי מי שעוסק במכירת נכסים מסוגו של הממכר והמכירה
היתה במהלך הרגיל של עסקיו, עוברת הבעלות לקונה נקיה מכל שעבוד,
עיקול וזכות אחרת בממכר אף אם המוכר לא היה בעל הממכר או לא היה
זכאי להעבירו כאמור, ובלבד שהקונה קנה וקיבל אותו לחזקתו בתום-לב".**

תקנת השוק במיטלטלין מהווה חריג לכלל הבסיסי בדיני הקניין לפיו אין אדם יכול להקנות יותר ממה שיש לו³. תקנת השוק במיטלטלין עוסקת במקרה שבו נכס מיטלטלין יצא מרשות בעליו המקוריים שלא כדין, ונמכר על ידי המחזיק בנכס, ולאור הכלל הבסיסי האמור הבעלות צריכה להישאר בידי הבעלים המקוריים, משום שהמחזיק בנכס אין לו בעלות בנכס, וממילא הוא גם לא יכול להקנות בעלות בנכס לקונה. תקנת השוק במיטלטלין היא אפוא חריג לכלל הבסיסי הזה, וסעיף 34 לחוק המכר קובע כי אם מתקיימים התנאים בו תעבור הבעלות בנכס לקונה למרות שהבעלות לא הייתה בידי המוכר.

תכליתה של תקנת השוק במקרקעין היא להבטיח כי יהיה סחר חופשי בשוק, וקונים פוטנציאליים לא יידרשו לבצע חקירות ודרישות בטרם הם רוכשים נכס מיטלטלין במקום המיועד לכך. תקנת השוק איננה ייחודית למיטלטלין, והיא קיימת גם בחוקים אחרים, אולם התכלית של תקנת השוק בהקשרים אחרים יכולה להיות שונה. תקנת השוק קבועה למשל גם בסעיף 10 לחוק המקרקעין⁴, הקובע כי: "מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון". תכליתה של תקנת השוק במקרקעין היא לבצר את האמינות של הרישום שנעשה אצל רשם המקרקעין, ולהעניק הגנה לרוכש שהסתמך בתום לב על הרישום הזה⁵. תכליתה של תקנת השוק במיטלטלין היא שונה. תקנת השוק במיטלטלין איננה כרוכה בהסתמכות על מרשם רשמי כלשהו. תכליתה של תקנת השוק במיטלטלין היא כאמור לאפשר סחר חופשי בשוק. כך נכתב על ידי בית המשפט העליון בעניין רוזנשטרייך:

**"העקרון של תקנת השוק מטרתו להביא לכך שיהיה סחר חפשי ושוטף
במיטלטלין במקומות העסק שנועדו לכך ללא צורך בחקירות ובדיקות כלשהן,
אלא אם נסיבות המקרה עשויות לעורר חשד בזכותו או בכוחו של המוכר
לעשות את העיסקה והקונה עוצם את עיניו ובכוונה נמנע מלרדת לעמקו של
החשד ולבררו עד הסוף"⁶.**

² חוק המכר, תשכ"ח-1968. (להלן: "חוק המכר").

³ ראה למשל: ע"א 842/79 משה נס' נחום גולדה, (פורסם בנבו, 29.12.81). 204. 218; רע"א 6948/11 אורי חזקיהו נ' עזבון המנוח עוזיאל לוי ז"ל, (פורסם בנבו, 28.02.12), בעמ' 14.

⁴ חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

⁵ ראה: ע"א 624/13 אסתר מורדכיוב נ' שלמה מינץ, (פורסם בנבו, 04.08.14), בפסקה יט לפסק דינו של השופט רובינשטיין; מיגל דויטש, קניין (כרך ד, 2007), בעמ' 235-239.

⁶ ע"א 716/72 זהבה רוזנשטרייך נ' חברה א"י לאוטומובילים בע"מ, (פורסם בנבו, 13.09.73). 709. 712.