

תוכן עניינים

שער	עמ' 1
תוכן עניינים	עמ' 2
מבוא	עמ' 3
פרק א': הגדרת משתני שאלת המחקר	עמ' 4-10
מבוא הפרק	עמ' 4
דיני המקרקעין	עמ' 4
דיני התחרות	עמ' 4-5
תקנת השוק	עמ' 5-6
תום לב	עמ' 7-8
יעילות כלכלית	עמ' 9-10
סיכום הפרק	עמ' 10
פרק ב': ניתוח הפרדגימה המשפטית למתן מענה לדרך הפתרון	עמ' 11-16
מבוא הפרק	עמ' 11
סקירת המצב הקיים	עמ' 11-12
צמחים מרכזיות בקורות עסקת מקרקעין	עמ' 13
אידיולות מובילות אודות תקנת השוק ותום הלב	עמ' 14
משפט משווה בינלאומי	עמ' 15
סיכום הפרק	עמ' 16
פרק ג': ניתוח למתן הפתרון	עמ' 17-21
מבוא הפרק	עמ' 17
ניתוח פסק דין מרכזי	עמ' 17-18
התווית קווי המתאר העומדים למול תום הלב בתקנת השו	עמ' 19-20
סיכום הפרק	עמ' 21

סיכום

עמ' 22

ביבליוגרפיה

עמ' 23-25

מבוא

"Nemo dat quod non habet", 'אדם לא יכול להביא לאחר יותר ממה שיש ברשותו'.

אציג לך דוגמא בה את/ה קונה נכס ממוכר נכס, בהסתמכות על הרישום בטאבו, אך מוכר הנכס פעל במרמה וזיוף, והנכס הוא בכלל בבעלותי: האם הנכס אכן בבעלותך, לדעתך, בראי המשפט? ולמה?

סעיף 10 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1979 קובע כי: "מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון".

ניתן להבין כי כעת הנכס שהיה בבעלותי, אך את/ה קנית אותו מאותו רמאי, כל עוד ביצעת את העסקה בתמורה ובהסתמכות תמת לב על מרשם המקרקעין, הרי כח זכותך גוברת על זכותי. מה עימי?

אמנם יש ברשותי זכויות נוספות, אך עסקינן בזכות הקניינית הבסיסית הנלקחת ממני ועוברת אליך. כצעד ברור מאליו נראה כי אני שטעיתי ברישום, אך מה עם מעשה המרמה נעשה ללא ידיעתי? מדוע מוצדק הדבר? למה זוהי דרכו של המחוקק להסדיר זכויות במקרקעין?

'תקנת השוק' הינה פרדיגמה עתיקת יומין המבקשת להביא את השוק לכדי בטחון ויציבות. ההנחה העומדת בבסיסה היא כי אדם הרוכש דבר-מה מאחר אינו מצופה לבצע סקירה היסטורית של הדבר, וכי הדבר נראה מגוחך. לעומת זאת, קל וחומר המחשבה אודות דבר-מה, אך עסקינן כאן בנכס, פיסת קרקע הנותרת במקומה. הראציונל החביב עבור 'תקנת השוק' הוא אותו 'רישום', אותו 'תום לב', ושאלות רבות העולות מהמצב.

במסגרת מחקר זה אשאל ואחקור אודות תקנת השוק במקרקעין, ביחס ספציפי כלפי חובת תום הלב, והתהייה האם הפכה היא לחובת היעילות הכלכלית?

כדי לענות על כך אגדיר ואפרש את משתני שאלת המחקר, מן הדינים הכלליים למונחים הספציפיים, לאחר מכן אנתח את המבנה/ הפרדיגמה המשפטית אשר הינה המסגרת לדרך מתן המענה/ הפתרון לשאלת המחקר, ובפרק האחרון אבצע ניתוח לדרך הפתרון, בדגש על יישום פרקטי של הדין לשאלת המחקר הנתונה.

כסיפא למבוא, אבקש ממך לפקוח עיניך ולתהות: מהי תקנת השוק, האם היא אכן באה כדי לתקן? מה? מיהו אותו שוק? כיצד בא 'תום הלב' לכדי ביטוי בתיקון השוק? ולמול כל זאת – מהי יעילות כלכלית?

פרק א': הגדרת משתני שאלת המחקר

מבוא הפרק

במסגרת פרק זה אבקש להגדיר את שאלת המחקר לכדי פירוקה לגורמים, הבנתם, והצבת אבני הבסיס לניתוח הפרדיגמה המשפטית למתן מענה לדרך הפתרון. שאלת המחקר הינה:

האם (1) חובת תום הלב ב(2) תקנת השוק ב(3) דיני המקרקעין הפכה/ הינה (4) חובת היעילות הכלכלית

דיני המקרקעין

חוק המקרקעין¹ הינו קובץ החקיקה המרכזי בתחום. סעיף 1 לחוק המקרקעין קובע כי "מקרקעין" הינם "קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה". הזכויות במקרקעין הינם מגוונות, כבעלות, שכירות, חכירה, משכנתא, זיקת הנאה, ועוד. ההבדל העיקרי בין דיני המקרקעין לשאר הדינים הינה דרישת הכתב, הקבועה בסעיף 8 לחוק המקרקעין, ויוצרת חובה לעשיית עסקה במקרקעין במסמך בכתב. סעיף 10 (רכישה בתום לב), וכן סעיף 9 (עסקאות נוגדות) מעלים את דרישת תום הלב, הראשונה עבור הרישום והשנייה עבור פעולה ורישום של בעל העסקה המאוחרת בזמן.

חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו² העלה את זכות הקניין לדרגת זכות יסוד, וקובע בסעיף 3 כי "אין פוגעים בקניינו של אדם", ובסעיף 8 מחיל את 'פסקת ההגבלה', שהינה הכינוי לפסקה המגינה על חוקי יסוד וקובעת כי "אין פוגעים ... אלא בחוק ההולם את ערכיה של מ", שנועד לתכלית ראויה, ובמידה שאינה עולה על הנדרש או לפי חוק כאמור מכח הסמכה מפורשת בו".

אחד הערכים העומדים למול זכות הקניין של אדם הינה זכות הקניין של אדם אחר, ויכולה להיות כלפי אותו הנכס, נכס/ שטח משותף, נכסים שכנים, או נכסים בעלי קשר של השפעה ביניהם. בתת-פרק הבא אבקש למקד את המחקר עבור דיני התחרות.

¹ חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין")

² חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, התשנ"ב – 1992