



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק: ערר 131-2022

בעניין: מקרקעין הידועים כחלקה 4/12 בגוש 30007

(להלן: "המקרקעין הנדונים" או "הדירה")

מרים בראון ת"ז A

ע"י ב"כ עו"ד זוהר שדה או מיכאל דהן או ערן שדה

מפארק התקשורת נווה אילן

טל': 02-6241252 ; פקס': 02-6241772

(להלן: "העוררת")

ה ח ל ט ה

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

עניינו של הערר שבפניי הוא בהחלטת רשמת המקרקעין ירושלים מיום 5.4.2022 במסגרתה נדחתה בקשת העוררת למחיקת הערת אזהרה הרשומה על המקרקעין הנדונים.

רקע עובדתי:

1. בקיצור נמרץ הדרוש לענייננו יתואר כי על פי הנטען בערר, וכעולה ממסמכיו, העוררת - בתם של מר יצחק (יוג'ין) ז"ל וגברת B תבדל"א בראון - רכשה את הדירה, ככל הנראה, באמצע שנות השמונים של המאה הקודמת.
2. לצורך מימון רכישת הדירה הסתייעה העוררת בהוריה, וביום 20.2.1985 העניקה העוררת להוריה התחייבות לפיה: "לא אבצע כל פעולה במקרקעין הקשורה בדירה ללא הסכמתכם מראש ובכתב, של שניכם יחד או של כל אחד מכם בנפרד...".
3. במסגרת הערר נטען שהתחייבות העוררת כלפי הוריה נעוצה בכך שהעוררת הייתה אם חד הורית ורצון הוריה היה, בנסיבות אלה, למנוע ממנה לבצע פעולה בדירה ללא הסכמתם.
4. עם זאת יוער כי יסודה ומהותה של התחייבות העוררת כלפי הוריה אינם ברורים דיים, ולא צורפו מסמכים השופכים אור על אודות התחייבות זו והעומד בבסיסה.
5. מכל מקום, ביום 27.3.1985 נרשמה הערת אזהרה לטובת הורי העוררת. הערת האזהרה נרשמה מכוח סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

6. ביום 8.12.2005 הלך לעולמו אביה של העוררת והותיר אחריו צוואה שאינה עוסקת במקרקעין הנדונים, כמו גם במיטלטלין או חשבונות בנק, ועניינה בדירת המגורים של הורי העוררת בלבד.
7. ביום 11.1.2022 חתמה אם העוררת, הגב' B בראון, על ייפוי כוח בלתי חוזר במסגרתו ייפתח את כוחו של בא כוחה לפעול עבורה לביטול הערת האזהרה הרשומה לטובתה בדירת העוררת.
8. בהתאמה, ולמען שלמות התמונה יצוין, כי בעקבות בקשה למחיקת הערת האזהרה על שם אם העוררת, תוקנה הערת האזהרה כך שהיא נושאת אך את שם אביה המנוח של העוררת. כאמור, אביה המנוח של העוררת לא הותיר אחריו צוואה או הנחיות ביחס להערת האזהרה. אף אמה של העוררת לא מסרה מידע או פירוט בכתובים על אודות נסיבות הערת האזהרה.
9. ביום 30.3.2022 פנתה העוררת ללשכת רישום מקרקעין בירושלים בבקשה לבטל את הערת האזהרה על שם אביה המנוח. ביום 5.4.2022 דחתה רשמת המקרקעין בירושלים את הבקשה מן הטעם שחסרה חתימת יורשי המנוח על גבי טופס ביטול ההערה, בצירוף צו ירושה/קיום צוואה. למען שלמות התמונה יצוין כי לעוררת שלושה אחים.
10. על החלטה זו הוגש ביום 5.4.2022 הערר שבפניי.

טענות העוררת והטיפול בערר :

11. בתמצית, העוררת טוענת כי בהתאם לסעיף 132 לחוק המקרקעין, העילה בגינה נרשמה הערת האזהרה לפני עשרות שנים בטלה מיום שבו הלך לעולמו אביה המנוח.
- העוררת ציינה כי מחיקת הערת האזהרה דרושה לה לצורך מכירת הדירה על מנת שיתאפשר לה לעבור לדור מוגן בהקדם ובשלחי חייה.
12. ביום 9.6.2022 נתבקש בא כוח העוררת למספר שאלות הבהרה וחדוד, כדלקמן :
- א. האם ניתן צו ירושה אחר עיזבון אביה המנוח של העוררת שלטובתו רשומה בעת הזאת הערת האזהרה?
- ב. האם נעשתה פניה אל יתר יורשי המנוח לצורך קבלת הסכמתם למחיקת הערת האזהרה?
13. ביום 16.6.2022 התקבלה תגובת בא כוח העוררת לפיה צוואתם ההדדית של הורי העוררת היא ביחס לדירת המגורים שבבעלותם ואינה עוסקת בדירה דן. כן הובהר כי העוררת: **"אינה בקשר עם אחיה ואחותה מזה מספר שנים, יחסיהם עלו על שרטון, זאת בין היתר בשל העובדה שאלו הרגישו מקופחים מיחס ההורים שהופגן כלפי העוררת"**.

נוסף על כך, בא כוח העוררת חזר במסגרת תשובתו על הפסיקה שהובאה במסגרת הערר, פסיקה שלטעמו מצדיקה את מחיקת הערת האזהרה בנסיבות אלה.

14. ביום 30.6.2022 נשאל בא כוח העוררת, ומבלי לחוות דעה בשלב זה על הערר, האם לא נכון לשקול פניה לערכאה משפטית מוסמכת וזאת במטרה להביא לפתרון סוגיית היורשים הנוספים - אחיה ואחותה של העוררת - עמם העוררת אינה מצויה בקשרים. לחלופין, נתבקש בא כוח העוררת להעביר את פרטי אחיה ואחותה של העוררת לצורך פניית נציגי הממונה על המרשם אליהם בניסיון לבחון אפשרות לייתר את הערר, בשים לב להתייחסותם. ניסיונות אלה, הן ביחס לשקילת האפשרות לפנות בנסיבות אלה לערכאות השיפוטיות המתאימות, הן להעברת פרטי יורשיו הנוספים של המנוח לידי נציגי הממונה על המרשם - לא צלח.

מכאן הצורך בהכרעה בערר.

דין והכרעה:

אקדים אחרית לראשית ואומר כי בנסיבות העניין דין הערר להידחות. החלטת רשמת מקרקעין ירושלים נכונה והולמת את הנסיבות והזהירות המתבקשת מלשכות רישום מקרקעין עת עוסקות הן במחיקת הערות אזהרה ולא מצאתי בה כל פגם. הדברים יפים במיוחד בנסיבות בהן הובהר כי לעוררת אחים נוספים, הם יורשי אביה המנוח, ויחסיה עמם עלו על שרטון. נסיבות אלה אכן, ובצדק, "מדליקות נורת אזהרה" בלשכות המקרקעין ומצדיקות קבלת צו שיפוטי מערכאה מתאימה אשר תבחן את ההיבטים העובדתיים והמשפטיים כדבעי ותורה בהתאם למסקנת המשפטית.

15. הערת האזהרה במקרקעין הנדונים נרשמה מכוח סעיף 126 (א) לחוק המקרקעין הקובע כך:

"הוכח להנחת דעתו של הרשם כי בעל מקרקעין, או בעל זכות שכירות, שאילה, זיקת הנאה, זכות קדימה או משכנתה, התחייב בכתב לעשות בהם עסקה, או להימנע מעשות בהם עסקה, ירשום הרשם, על פי בקשת מי שהתחייב או מי שזכאי לפי ההתחייבות (להלן – הזכאי), הערה על כך; לענין זה אין נפקא מינה אם ההתחייבות היתה בהסכם, בהרשאה בלתי חוזרת או במסמך אחר, ואם היתה מפורשת או משתמעת, מוחלטת או מותנית".

16. סעיף 132 לחוק המקרקעין קובע בזו הלשון:

"הערה שנרשמה לפי סעיפים 126, 128 או 129 תימחק על פי צו של בית משפט או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם אחד מאלה:

(1) הצדדים המעוניינים הסכימו למחיקה;

(2)עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את ההערה ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט."

17. בענייננו, על המבקש למחוק הערה שנרשמה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין להוכיח **להנחת דעתו של הרשם אחת משני אלה**: קיומה של הסכמת הצדדים המעוניינים; שעילת הערה בטלה והודעה ניתנה לצדדים המעוניינים על כוונה למחוק את ההערה תוך מתן זמן סביר לפנות לבית המשפט.

18. במקרה דנן ברי כי צדקה רשמת המקרקעין ירושלים שלא התמלא תנאי מתנאים אלה. כך, לא הוכחה קיומה של הסכמת הצדדים המעוניינים ובנסיבות, כאמור, גם לא ניתנה הודעה לצדדים המעוניינים על כוונה למחוק את ההערה (לנוכח אי העברת פרטיהם או מסירתו של מידע זה לצדדים אלה כדבעי).

19. על פניו אפוא ובלי לדון במעמדה הקנייני של הערת האזהרה, אופיה והיקף עוצמתה, שכן אין צורך בדיון באלה באכסניה זאת, הרי שלרשמת המקרקעין הובהר כי יתכן קיומם של צדדים מעוניינים נוספים - הם היורשים הנוספים של המנוח - ולא הוכח להנחת דעתה כי קיימת הסכמה מצדם. ההפך, לא רק שלא הובאה הסכמתם של צדדים מעוניינים אלה, לכאורה, אלא שלא הוצגה כל פניה שנעשתה אליהם.

20. זאת ועוד, בנסיבות בהן הובאו בפני לשכת רישום המקרקעין נתונים מהם עולה כי אבי העוררת המנוח הותיר אחריו יורשים נוספים, לצד העוררת, ומשהתחייבות בין העוררת להוריה מכוחה באה לעולם הערת האזהרה לא התבררה דיה, ובין היתר, לא הובהרה מהותה של ההתחייבות והיחס בין ההתחייבות ליורשים הנוספים שקיימים, ההחלטה שקיבלה רשמת המקרקעין לדחות את הבקשה לביטול הערת האזהרה, ודרישתה להמציא צו שיפוטי המורה על המחיקה בנסיבות אלה – צודקת, נכונה וסבירה.

21. משמעות מחיקת הערת האזהרה במקרה זה היא, כך נטען, הענקת האפשרות למכירת הדירה ומסירת התקבולים לצד ג' לצורך דיור מוגן עבור העוררת, זאת, בזמן שעשויים להימצא לכאורה יורשים נוספים שזכויותיהם עלולות להיפגע ולהיגרע מקום בו יתברר כי להערת האזהרה ישנה משמעות כלפי צדדי ג' נוספים – היורשים שהם אחיה ואחותה של העוררת.

22. ודוק: יתכן שעילת ההערה בטלה בנסיבות אלה ואחרות, יתכן שמדובר בהתחייבות מסוימת שאינה עוברת בירושה, אולם בידי רשות מנהלית לא עומדים האמצעים להכריע בשאלות אלה ויש לנהוג בזהירות יתרה בבואנו להכריע בזכות זו או אחרת, תהא אשר תהא.

23. יתרה מזאת, הרבה מעבר לנדרש, פניות מאוחרות שבוצעו אל בא כוח העוררת מטעם נציגי הממונה על המרשם בניסיון למצוא ולאתר את צדדי ג', היורשים הפוטנציאליים, כהוראת סעיף 132 (2) לחוק המקרקעין עלו בתוהו, בקשות שהעוררת תפנה אל היורשים ותציג את הפניות

והתשובות לא נעשו, בקשות לקבל את פרטי היורשים נענו בתשובות שהמידע אינו מצוי בידי העוררת.

24. כאמור, יתכן בהחלט שהיורשים הנוספים כלל אינם יורשים את הזכות המגולמת בהערת האזהרה, יתכן שקיומם של היורשים אינו רלוונטי ועוד כהנא וכהנא השערות והנחות. ברם, לשכת המקרקעין מקבלת החלטות במישור המנהלי בהתאם למונח בפניה ואין לה אלא מה שענינה ראות, ואכן, התמונה הנוכחית שצוירה והונחה בפני העלתה חשש סביר שזכות צד זה או אחר עלולה להיפגע.

25. לצד זאת יצוין כי דרך המלך במקרים אלה היא לפנות לערכאה השיפוטית המתאימה בהתאם לדין ולבקש צו שיפוטי מתאים. צו שיפוטי זה יינתן בהליך משפטי במהלכו תתבררנה מהות הערת האזהרה, היקפה ותוקפה, נסיבות נתינתה, וזאת לאחר מתן הזדמנות ראווה לצדדי ג' להשמיע טענותיהם או באמצעות חלופות העומדות לרשות הערכאה השיפוטית שתידון בתיק. אפשרות אחרת היא קביעה משפטית שבנסיבות אלה אין צורך בקבלת עמדת הצדדים הנוספים. **בתום הליך שיפוטי זה תפעל לשכת הרישום כפי שתורה ותכריע הערכאה השיפוטית.** על כן, בנסיבות אלה, קצרה ידינו מלהושיע.

26. בשולי הדברים אך לא בשולי מעלתם יצוין כי העוררת הפנתה לפסק הדין בת"א (מחוזי ת"א) 71893-05-19 **שירלי פרידמן נ' לשכת רישום מקרקעין ת"א** (פורסם בנבו) (להלן: **"עניין פרידמן"**), וסברה כי יש ללמוד ממנו לענייננו. אולם, עיון מעמיק בפסק הדין מבהיר היטב כי אין מקום ללמוד מהתם להכא וזאת ממספר טעמים:

ראשית, ועיקר, **בעניין פרידמן** התובעת פעלה לאתר את בני המשפחה של המנוח שם, אשר לטובתו הייתה הערת האזהרה הגם שלא צוינה בצוואתו, **ואלה הביעו הסכמתם** למחיקת הערת האזהרה. במקרה דנן, והגם שהוצע לעוררת לפעול בדרך זו, היא בחרה מטעמיה השמורים עמה שלא לעשות כן.

שנית, **בעניין פרידמן** נקבעו הדברים **"בנסיבות הספציפיות של המקרה דנן"**, קרי, הערת אזהרה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, לצד הסכמות שגם ניתנו מיורשי המנוח (תוך שצוין כי קיים ספק אם בנסיבות אלה נדרשת הסכמתם אולם ממילא זו ניתנה).

שלישית, כב' בית המשפט המחוזי **בעניין פרידמן** קבע כי **"ממסמך ההתחייבות עולה במובהק כי מדובר בהתחייבות פרסונאלית אישית כלפי המנוח לקבל הסכמתו לביצוע עסקה בנכס"** מה שלא ניתן להסיק ללא לבטים, ודאי לא במישור המנהלי בו אנו פועלים ובמיוחד עת מדובר בהערת האזהרה שנרשמה מכוח סעיף 126 לחוק המקרקעין.

27. על כן, החלטת רשמת המקרקעין התקבלה במתחם הסבירות והערר נדחה בזאת.

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה, כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין. לשכת רישום מקרקעין תכבד ותפעל בהתאם לכל החלטה שתתקבל כאמור.

ניתן היום: י"ט תמוז תשפ"ב, 18 יולי 2022

אביעד אמרוסי, עו"ד
סגן הממונה על המרשם