



משרד המשפטים הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ערר 140-2021

בעניין: מקרקעין הידועים כגוש 4341 חלקות 16, 48; גוש 4342 חלקות 3 (חלק), 14; גוש 4344 חלקות 17-13, 48 (להלן: "המקרקעין הנדונים")

בעניין: נכסי רמלה 3 בע"מ ח.פ. 510351158
ע"י ב"כ עו"ד עופר שפירא ואח'
ממשרד עו"ד שבולת ושות'
רחוב ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון
תל אביב 64238

(להלן: "העוררת")

ה ח ל ט ה

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

עניינו של הערר שבפניי הוא החלטת הלשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות לדחות את בקשת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה (להלן: "הועדה המקומית" או "הועדה") לרישום פרצלציה מסוג תכנית איחוד וחלוקה. החלטת הלשכה לדחות את הבקשה, הינה מהטעם שהבקשה כללה הוראה לשנות את זכויות הבעלות הרשומות בחלק מחלקת מקרקעין, שאינו כלול בתחום תכנית האיחוד והחלוקה, מבלי שניתנה הסכמת הבעלים ומבלי שהומצאו המסמכים הנדרשים על פי דין.

כבר בפתח הדברים, אציין כי לאחר בחינת הדברים לעומקם, מצאתי כי דין הערר להידחות, מהטעמים שיפורטו בהחלטה שלהלן.

רקע עובדתי

1. ביום 10.6.2019 הוגשה ללשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות (להלן – "הלשכה") בקשה לרישום פרצלציה מסוג תכנית איחוד וחלוקה שמספרה לה/21/1000 א', הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה", ו"תכנית האיחוד והחלוקה" או "התכנית" בהתאמה), על-ידי יושב ראש הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה.

2. במסגרת הבקשה לרישום פרצלציה הוגשו, בין היתר, המסמכים הבאים: תקנון התכנית; טבלת הקצאה ואיזון שאושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ועל ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז ביום 5.1.97; תכניות לצרכי רישום (תצ"ר) שמספרן 1019/2012, 1020/2012, 1021/2021 המאושרות על ידי המרכז למיפוי ישראל כתכנית כשרה לרישום וכן מאושרות על ידי יו"ר הועדה לתכנון ובניה כתואמות תכנית איחוד וחלוקה; טפסי תיאור כללי של הקרקע שהופקו על ידי המרכז למיפוי ישראל ביחס לתצ"רים לעיל; סדר פעולות לרישום הפרצלציה החתום על ידי יו"ר הועדה.

3. מבדיקת מסמכי הבקשה, עלה כי תצ"ר 1019/2012 כוללת, בין היתר, חלוקה של חלקה 3 בגוש 4342 (להלן: "חלקה 3") לשמונה חלקות חדשות ארעיות [5] – [12]: חלקות ארעיות 8-10 מיועדות לצורכי ציבור מסוג שב"צ, שצ"פ ודרך, חלקות ארעיות 5-7, ו-12 מיועדות לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית. חלקה ארעית 11 בשטח 23,089 מ"ר נמצאת מחוץ לתחום תכנית האיחוד והחלוקה ומהווה "חלקת עודף" של החלקה המקורית 3, שנחצתה על ידי "הקו הכחול" המסמן את מתחם האיחוד והחלוקה, ומותיר את חלקה ארעית 11 [שנקראה בחוות דעת שמאי התכנית כמגרש 3ה] מחוץ למתחם האיחוד וחלוקה (להלן: "חלקת העודף").

4. יצוין כבר עתה, כי מאחר שחלקה ארעית 11 [מגרש 3ה'] נמצאת מחוץ למתחם תכנית האיחוד וחלוקה, לא נכלל שטחה בטבלת ההקצאה והאיזון שאושרה בתכנית אלא צויינה בנספח לחוות דעת השמאי.
5. מאחר שחלקת העודף נוצרה מחלקה 3 שנחתה על ידי הקו הכחול של התכנית, כך שחלקה נותר מחוץ לתחום התכנית, בעלי הזכויות בחלקת העודף הם בעלי הזכויות הרשומים בחלקה המקורית - חלקה 3 - ממנה נוצרה, כאמור, חלקת העודף.
6. ערב הפרצלציה, רשומים בפנקסי המקרקעין כ-30 בעלים שונים במושע (רשות הפיתוח, בעלים פרטיים, וחברות שונות לרבות העוררת), כבעלי חלקה 3, וכן רשומות משכנתאות ושעבודים שונים לרבות הערות אזהרה, הערות בגין חובות למס רכוש ומיסוי מקרקעין, צווי עיקול, הערות על הפקעה ועוד. לפיכך, כל עוד אין הסכמת הבעלים לבצע חלוקה של הזכויות בחלקת המקור (חלקה 3), בעלי חלקת העודף הם כלל הבעלים הרשומים בחלקת המקור ולכן בעלי הזכויות והשעבודים הנ"ל, אמורים להירשם ב"חלקת העודף" שאינה נכללת בתחום תכנית האיחוד והחלוקה, כפי שרשומים בפנקסי המקרקעין.
7. ואולם, מבדיקת הבקשה עלה כי בסדר הפעולות שהוגש על ידי הועדה, התבקש רשם המקרקעין לרשום ב"חלקת העודף" רק חלק מבעלי חלקה 3 ולא את כולם, קרי – הרשם התבקש לגרוע חלק מבעלי הזכויות הרשומות בפנקסי המקרקעין. בנוסף, התבקש הרשם לשנות את החלק במקרקעין של בעלי הזכויות שיירשמו בחלקת העודף. זאת, כאשר חלקת העודף אינה כלולה במתחם התכנית, ללא הסכמת בעלי המקרקעין, ומבלי שהומצאו שטרי חלוקה חתומים על ידי כלל הבעלים, אישורי מיסים, הסכמת בעלי המשכנתאות, כנדרש על פי דין.
8. לאור האמור, הלשכה הסבירה למגיש בקשת רישום הפרצלציה, כי אין אפשרות לרשום את התכנית באופן המבוקש שכן טבלת ההקצאה והאיזון אינה קובעת יכולה ואינה מתייחסת לחלקת העודף הנמצאת מחוץ למתחם התכנית. ביום 18.9.2019 נשלח למגיש התיק מכתב בו התבקש המגיש לתקן את מסמכי הבקשה לצורך קידום רישום הפרצלציה, במספר חלופות –
 - 8.1 ייחוד כלל הבעלים הרשומים בחלקה 3 לחלקה ארעית 11 (חלקת העודף).
 - 8.2 צירוף שטר חלוקה או שטר מכר חתום על ידי כלל הבעלים המעיד על הסכמת הצדדים לחלוקת הזכויות במקרקעין, אישורי מיסים ומסמכים נוספים הנדרשים לרישום על פי דין. דהיינו, ביצוע חלוקה רצונית ביתרת חלקה 3 כך שניתן יהיה לרשום את הבעלויות כמבוקש.
 - 8.3 בחינת אפשרות לתיקון תכנית האיחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה כך שתחום התכנית יכלול את כל חלקה 3 ותתוקן טבלת ההקצאה והאיזון.
9. משעה שלא הומצא הנדרש, ביום 2.10.2019 נדחתה הבקשה לרישום פרצלציה על ידי הלשכה. במכתב הדחייה, נכתב בין היתר, כי כידוע, מוסד התכנון רשאי להורות על חלוקה והקצאת זכויות רק בחלק הכלול במתחם האיחוד וחלוקה שבתכנית ואינו רשאי להורות על ביצוע חלוקה (לרבות שינוי זכויות) במתחמים שאינם כלולים בתחום התכנית. לפיכך, נדרש המגיש לתקן את המסמכים ולהגישם מחדש לצורך רישום הפרצלציה כדין.
10. ביום 11.12.2019 הוגשה הבקשה לרישום הפרצלציה בשנית תוך שצורף מכתב מאת יו"ר הועדה המקומית, בו צוין כי "שמאי התכנית קבע שחלקה 3-ה' לא נכללת בתחום התכנית וכולל את הבעלים הרשומים...", וכי "קביעת שמאי התכנית לכך התבססה על תשריט מדידה המהווה חלק מהסכם מכר תמורת פיצויים שנחתם ב- 1/9/1965 בין רשות הפיתוח הבעלים המקוריים של חלקה 3 למשפחת עליאן, במסגרתו הועברו 20 דונם מוגדרים בחלקה 3 בגוש 4342 כמצוין בתשריט...".
- כלומר, יו"ר הועדה מבהיר כי אכן חלקה ארעית 11 [מגרש 3ה'] מהווה חלקת עודף, שאינה נכללת בתחום התכנית, וכי חלוקת הזכויות שמבוקש רישומה נסמכת על הסכם מכר בין הבעלים.
11. לאחר שנבחן האמור, נמצא כי אין בו כדי לשנות את הנדרש, אלא יש בכך כדי לאשר שאכן החלוקה המבוקשת בחלקת העודף נסמכת, אף לדברי יו"ר הועדה, על עסקה שלצורך רישומה נדרש להמציא שטרות חתומים על ידי הבעלים, אישורי מיסים ויתר המסמכים לרישום כאמור לעיל. לפיכך, ביום 13.1.2021 נדחתה בשנית הבקשה לרישום פרצלציה.
12. ביום 10.2.21 הוגשה הבקשה לרישום פרצלציה בשלישית כאשר צורף לתיק מכתב נוסף מאת יו"ר הועדה המתייחס לאופן הכנת טבלת ההקצאות ע"י שמאי התכנית מר ירמיהו אלוני

והשיקולים שלפיהם פעל. כמו כן, צורף פס"ד שניתן לכאורה על ידי בית משפט השלום בתל אביב-יפו בשנת 1980 בהליך ת.א 9918/77 (להלן: "**פסק הדין**"), המתייחס לתביעה לסילוק יד של חברת ארזים עבודות עפר ופתוח בע"מ (להלן: "**חברת ארזים**") שטענה שהנתבעים (35 במספר) פלשו לשטחה חברת ארזים הרשומה כבעלים במושע בחלק מהחלקה.

13. מעיון בפסק הדין עלה כי בית המשפט דחה את התביעה וקבע, כי חברת ארזים רכשה זכות חזקה בחלק המזרחי של החלקה וויתרה על תביעה לחזקה בשטחים אחרים של החלקה. יצוין כבר עתה כי, פסק הדין ניתן בשנת 1980, לפני למעלה מ-40 שנה, וכ-20 שנה לפני אישור התכנית בשנת 1998. הלשכה סברה כי אין בפסק הדין שניתן כאמור על ידי בית משפט השלום הכרעה בעניין זכות בעלות, ואף אם היתה הכרעה כאמור אזי בכל מקרה לצורך מימושה נדרש לבצע הליך של רישום פרצלציה רצונית, שכן לא ניתן להפריד את המושע במקרקעין, אלא בדרך של חלוקת הקרקע.

14. נוכח האמור לעיל, ביום 18.4.2021 נדחתה פעם נוספת הבקשה לרישום פרצלציה שהוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, תוך שבוחנת העסקאות המוסמכת בסמכויות רשם המקרקעין מהלשכה (להלן: "**רשם המקרקעין**"), חזרה ופרטה כי לא ניתן לבצע שינוי זכויות בחלקת העודף שאינה חלק ממתחם האיחוד והחלוקה שנקבע בתכנית, ללא המצאת המסמכים הנדרשים ובכלל זה – הסכמת הבעלים.

15. כנגד החלטה זו, הוגש הערר שבפניי.

16. בפתח הדברים יצוין, כי הערר הוגש שלא על ידי הועדה המקומית או מגיש התיק שנדחה, אלא על ידי העוררת, שהינה אחת מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה 3. מאחר שבהתאם לסעיף 121 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן – "**החוק**") הרואה עצמו נפגע מהחלטת הרשם, רשאי לערער עליה לפני הממונה על המרשם, מצאתי כי הערר הוגש בדין.

עיקרי טענות העוררת

17. לטענת העוררת, תכנית האיחוד וחלוקה עברה את כל ההליכים החוקיים, פורסמה ונמצאת במעמד של חוק משנת 1998 (ע"א 398/63 **ליבוביץ ואח' נ' כץ ואח'**, פ"ד י"ח 384 (1964)). לפיכך, על הגוף הרשם - רשם המקרקעין – מוטל תפקיד טכני-מינהלי בעיקרו, ועליו לתעד ולרשום את השינויים הנקבעים בתב"ע מאושרת ואין מתפקידו לערער אחר התב"ע ולמצוא בה "פגמים", בייחוד מקום בו בתכנית איחוד וחלוקה יש כדי להסדיר את זכויותיהם של עשרות בעלים לאחר שנים של קיפאון במצב הרישומי בקרקע.

18. על פי הנטען, רשם המקרקעין דחה את הבקשה לרישום הפרצלציה בנימוק לפיו מוסד התכנון רשאי להורות על חלוקה והקצאת זכויות רק בחלקים הכלולים במתחם איחוד וחלוקה, נשען כביכול על הוראת סעיף 18(ג) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009 (להלן: "**תקנות התכנון והבניה**"), אולם סעיף זה לא חל על התכנית מושא הערר מאחר שהתכנית נכנסה לתוקף 10 שנים קודם לחקיקתו. לפיכך, נטען, אין להחיל את הסטנדרטים הרישומיים המעוגנים בתקנות על בקשת הרישום בה עסקינן.

19. על פי הנטען, סעיף 2 לתכנית קבע כי התכנית חלה על חלק מחלקה 3 בגוש 4342 וחלקות נוספות. התכנית לקחה את כל הבעלים של חלקה 3 והקצתה את הזכויות שלהם לחמישה שטחים נפרדים מתוך חלקה 3 – מגרשים 3א, 3ב, 3ג, 3ד, ו-3ה על פי טבלת ההקצאות. אולם למרות ההתייחסות הספציפית למגרש 3ה בטבלת ההקצאות נכללו בין גבולות התכנית רק מגרשים 3א-3ד, כאשר השטח של חלקה 3ה נותר מחוץ לגבולות התכנית.

20. לטענת העוררת אין ולא צריכה להיות מחלוקת כי בעלי הזכויות כמפורט בבקשה ביחס לחלקת העודף הם אותם בעלי הזכויות כמפורט בנספח ב' לטבלת ההקצאה והאיזון, בין היתר מהמסמכים שלהלן -

20.1 הסכם משנת 1965 בין רשות הפיתוח לבעלי הזכויות במגרש 3ה נחתם תמורת פיצויים למשפחת עליאן, במסגרתו הועברו 20 דונם כמצוין בתשריט שנחתם על ידי הצדדים וצורף להסכם, לשם מימוש החזקה בפועל, אשר היווה את הבסיס לחלוקה בעין כפי שביצע שמאי התכנית, בשים לב לבעלי הזכויות שבאו בנעלי עליאן לאחר חתימת ההסכם.

20.2 פסק הדין מיום 30.11.1980 בהליך ת.א 9918/77 קובע כי 20 דונמים, המהווים את מגרש 3ה, בבעלות העוררת הינם "מוגדרים", ולאור העובדה שהחזקה נקבעה בפסק הדין ניתן לרשום את החלוקה כפי שנתבקש רשם המקרקעין בבקשה לרישום הפרצלציה.

20.3 פסק דין משנת 1982 שנערך בין בעלי הזכויות הרלוונטיים במגרש 3 והתשריט שצורף לו, נרשמו במסגרת הערת אזהרה על הבעלות של חברת ארזים לטובת ה"ה אלשמאלי. כך גם ניתן ללמוד, לטענת העוררת, מבקשה לרישום עמותת ועד שכונת גן חקל משנת 1985 המעידה על הקשר של בעלי הזכויות לשטח הספציפי, וכן מהתנגדויות והחלטה בהתנגדויות מהשנים 1988 ו-1996 בקשר עם תכנית 16.

21. עוד טוענת העוררת כי לתמיכה בטענתה, ניתן לראות את טבלת הקצאות מיום 28.10.2018 שהוכנה על ידי השמאי קלודובסקי ועודכנה על ידו בתאריך 11.10.2020, "לאחר שביצע בדיקה באשר לקביעת זכויות הבעלים והשעבודים הרובצים עליהם". כך גם טוענת העוררת כי בטבלת ההקצאה והאיזון שהכין השמאי אלוני לתכנית 21 בחן השמאי את תשריטי המדידה והחזקה בפועל של כל הבעלים וזיהה את הבעלויות במגרשים השונים, ולכן קבע כי בעלי מגרש 3 הם חברת ארזים, ה"ה אלשמאלי, ה"ה אבו סבלאן, ובעלים שונים ממשפחת אל ריאשי, שבאו בנעלי משפחת עליאן. לטענת העוררת, לפני פרסום התכנית אותרו הבעלים וניתנה להם אפשרות להתנגד לתכנית.

22. בנוסף, טענה העוררת כי המודד ליברמן, שתצהירו הוגש במסגרת הבקשה, אישר כי התכנית יוצרת הלכה למעשה חלוקה בעין, תוך שהבהיר כי השטח של מגרש 3, שלא נכלל בתחום התכנית אך הוגדר על ידי שמאי התכנית, חולק בעין על ידי התכנית.

23. על פי הנטען, מגרש 3 לא הוכנס לתחום הקו הכחול של התכנית כיוון שעורכי התכנית סברו שעל המגרש חלה תכנית אחרת, תכנית לה/16/1000, שיעודה לאזור מגורים בשונה מתכנית איחוד והחלוקה שיועדה לאזור מסחר ותעסוקה, ובאופן טכני נותר המגרש מחוץ לתחום התכנית על אף שבמקביל התכנית הביאה לחלוקה בעין של חלקה 3.

24. לטענת העוררת, התכנית הסדירה באופן שיורי או עקיף את מעמדה של חלקת העודף, וכי העובדה שמגרש 3 לא נכלל בגבולות התכנית אינה משנה כלל.

25. לשיטת העוררת התמקדות המשיב בפרוצדורה פוגעת בזכויות הקניין של הבעלים האמיתיים, שכן יתר בעלי המקרקעין קיבלו שטחים בתוך תחום התכנית. בנסיבות אלו, מבקשת העוררת לקבל את הערר ולהורות לרשם המקרקעין לרשום את הפרצלציה, כפי שהוגשה.

דיון והכרעה

26. תכנית איחוד וחלוקה הינה תכנית לחלוקה חדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. סעיף 121 לחוק התכנון והבניה שכותרתו "איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה" קובע כדלקמן:

"בתכנית מיתאר מקומית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע גם הוראות –

- (1) בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם;
- (2) בדבר חלוקתם של מגרשים בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם (להלן – חלוקה חדשה).

27. תשריט התכנית יכול לכולל את תחום התכנית המהווה את השטח שעליו חלה התכנית, בהתאם לסעיף 83(א) לחוק התכנון והבניה, הקובע כך:

"(א) לכל תכנית יצורף תשריט של השטח שעליו היא חלה (להלן – תחום התכנית). אולם אין חובה לצרף תשריט להחלטה על ביטול, שינוי או התליית תכנית שאינם מחייבים שינוי של תשריט התכנית המקורית, אלא אם כן מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית החליט אחרת". [ההדגשה אינה במקור]

28. לאחר אישור התכנית, נדרש יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה להגיש לרשם המקרקעין את הבקשה לרישום התכנית בפנקסי המקרקעין, בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, הקובע בהאי לישנא:

"(א) בתוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של החלוקה החדשה, יגיש יושב ראש הוועדה המקומית, **שבתחומה אושרה תכנית החלוקה החדשה**, למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות (בסעיף זה - המנהל), תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית של החלוקה החדשה שאושרה; בתוך חודשיים מהיום שהועברה התכנית למנהל, יאשרה ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אם מצא כי התכנית ראויה לרישום כאמור.

(ב) בתוך שמונה חודשים מהיום שאושרה תכנית ככשרה לרישום לפי סעיף קטן (א), יעביר יושב ראש הוועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התכנית, וכן את העתק התכנית לחלוקה החדשה שאושרה על תשריטה, כשהוא חתום על ידיו, **ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית** בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית והעתק התכנית כאמור.

(ג) אי שמירת המועדים האמורים בסעיף זה, לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124". [ההדגשות אינן במקור]

29. תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה קובעת את אופן הכנת טבלת הקצאה ואיזון בתכנית שלא בהסכמת הבעלים, כך שתכלול את פרטי החלקות והמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה, כפי שאכן נעשה במקרה שבפנינו, שכן טבלת ההקצאה והאיזון (נספח א' לחוות הדעת מטעם השמאי) כללה אך ורק את מגרשים א3-ד3. כך גם תקנות בנין ערים (מחוז מרכז) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים), תשי"ט – 1958, שחלו ערב אישור התכנית, מלמדות כי תכנית איחוד וחלוקה צריכה להתייחס אך למגרשים שבתחום התכנית.

30. תקנה 12(א) לתקנות התכנון והבניה, שעניינה "העברת מסמכים לרשם המקרקעין", מפרטת את המסמכים שנדרש להגיש לרשם המקרקעין לצורך רישום הפרצלציה –

"לצורך רישום חלוקה חדשה, יעביר יושב ראש הוועדה המקומית לרשם המקרקעין, את המסמכים האלה:

- (1) בקשה לרישום החלוקה החדשה החתומה בידי יושב ראש הוועדה המקומית;
- (2) סדר פעולות האיחוד והחלוקה, הכולל את פירוט הפעולות על פי סדרן בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (6), וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, במידת הצורך;
- (3) הוראות ותשריט התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, ובכלל זה הוראות בדבר רישום זיקות הנאה ושעבודים אחרים, הנושאים חותמת בדבר אישור על ידי מוסד התכנון;
- (4) העתק טבלת ההקצאה או טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, לפי העניין, הנושא חותמת של מוסד התכנון בדבר אישורה;
- (5) תכנית לצורכי רישום הכוללת את מתחם האיחוד והחלוקה, ומאשרת בידי יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה;
- (6) תכנית לצורכי רישום הכוללת את מתחם האיחוד והחלוקה, ומאשרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות".

31. יצוין כי בהתאם לתקנה 18(ב) לתקנות התכנון והבניה, הוראות תקנות 12 עד 15 חלות גם על תכנית איחוד וחלוקה הקודמת למועד התקנת התקנות, אם ביום התחילה טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין החלוקה החדשה לפי אותה תכנית. לפיכך, הוראות אלו חלות גם על התכנית מושא הערר, הגם שאושרה בשנת 1998.

32. תקנה 66 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "**תקנות המקרקעין**") מוסיפה וקובעת בעניין המסמכים שיש להגיש לרשם המקרקעין כמפורט להלן –

"(א) רישום חלוקה חדשה ייעשה על פי בקשה החתומה ביד יושב ראש מוסד התכנון שאישר את החלוקה, ויצורפו לה מסמכים אלה:

(1) סדר פעולות האיחוד והחלוקה, הכולל את פירוט הפעולות על פי סדרן בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (5) וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, בהתאם לצורך;

(2) הוראות ותשריט התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, ובכלל זה הוראות בדבר רישום זיקות הנאה ושעבודים אחרים, וכן הוראות ליצירת מגרש תלת-ממדי או איחוד וחלוקה של חלקה תלת-ממדית בתחום התכנית, הנושאים חותמת בדבר אישורם על ידי מוסד התכנון;

(3) העתק טבלת ההקצאה או טבלת הקצאה והאיוון של התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, לפי העניין, הנושאת חותמת של מוסד התכנון בדבר אישורה;

(4) תכנית לצורכי רישום או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, ומאשרת בהתאם לחוק התכנון והחלוקה ביד יושב ראש מוסד התכנון כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה;

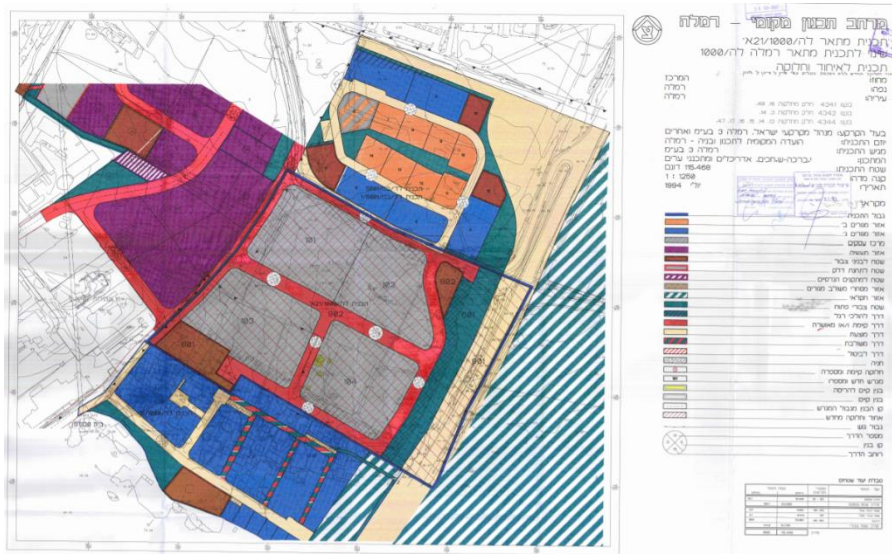
(5) תכנית לצורכי רישום או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, ומאשרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות;

(6) כל מסמך אחר הדרוש למתן החלטה בבקשה".

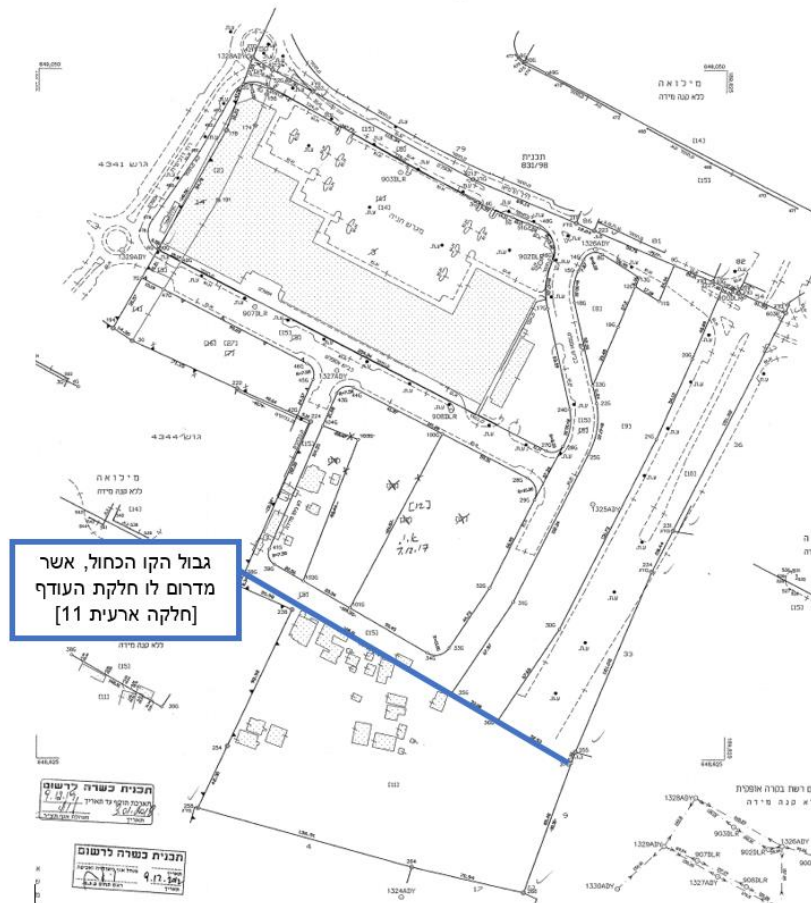
33. תקנה 67 לתקנות המקרקעין קובעת כי רשם המקרקעין ירשום את התכנית ככל שהומצאו לו המסמכים הנדרשים וככל שלא מצא כי קיימת מניעה לרישומה של התכנית –

"בכפוף להוראות סימן זה, משראה רשם כי הומצאו כל המסמכים הדרושים לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, וכי אין מניעה לרישומה, ירשום את פעולת התכנון או החלוקה החדשה כפי שאושרה". [ההדגשות אינן במקור]

34. ומן הכלל אל הפרט - מעיון בסעיף 10(ה) וסעיף 25 לתקנון התכנית מושא הערר, עולה כי עסקינן בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, שיזמה לכאורה העוררת. התכנית חלה על המקרקעין הנדונים ובכלל זה חלה על חלק מחלקה 3, ולא על כולה. כך גם מעיון בתשריט התכנית עולה כי תחום הקו הכחול אינו כולל את החלק הדרומי של חלק מחלקה 3, כפי שניתן ללמוד מהתשריט -



35. וכן מעיון בתצ"ר שהוגשה לרישום ניתן להיווכח כי חלק מחלקה 3, נמצא מחוץ לקו הכחול התוחם את מתחם האיחוד והחלוקה בתכנית -



36. מעיון בחוות הדעת השמאית שצורפה לטבלת ההקצאה והאיזון שהוכנה על ידי השמאי אלוני ואושרה במסגרת התכנית, עולה כי בסעיף 3 נכתב על ידי השמאי שבין הגורמים והשיקולים בטבלת ההקצאה והאיזון שהוכנה על ידו הובא בחשבון כי לחלקה 3 קיימת חלוקה בין הבעלים השונים כמופיע בתשריטי מדידה שנמסרו לשמאי.

בנספח א לחוות הדעת המהווה טבלת ההקצאה והאיזון נקבע השווי של המגרשים החדשים, צוינו מגרשים 3א-2ד בלבד מבלי שצוין מגרש 3ה המהווה את חלקת העודף – כלומר, מגרש 3ה אינו נכלל בטבלת ההקצאה והאיזון שאושרה בתכנית.

בנספח ב' לחוות הדעת הכולל את רשימת הבעלים נכללו מגרשים 3א-ה, תוך שצוין בכוכבית כי חלקה 3 רשומה כחלקה אחת, אך נרשמה בנספח כחמש חלקות על פי מפות מדידה.

37. למעשה, על פי טבלת ההקצאה והאיזון רק חלק מחלקה 3 הרשומה בפנקסי המקרקעין נכלל בתחום התכנית תוך שנוצרה כאמור חלקת עודף, בשטח של 23,089 מ"ר, מחוץ לתחום התכנית.

38. כך גם מאשר המודד ליברמן, בתצהירו מיום 28.10.2019 שהוגש על ידי העוררת – "חלקה ארעית 11 שטחה 23.089 דונם מהווה את השטח שלא נכלל בתחום התכנית (להלן: "חלקת העודף")" ובהמשך – "לאחר שבדקתי את תשריט הסכם המכר והעלתי אותו על תכנית לצרכי רישום בגוש 4342, שהוכן על ידי, אני קובע שהשטח שלא נכלל בתחום התכנית והוגדר על ידי שמאי התכנית כ-3ה חולק בעין על ידי תכנית לה/1000/21 ונכלל בתחום חלקה ארעית 11".

39. מצינו אם כן, שחלק מחלקה 3, אשר סומן בתצ"ר כחלקה ארעית [11], נמצא מחוץ לקו הכחול ואינו כלול במתחם התכנית. כך גם נראה שהעוררת אינה חולקת על כך שחלקה 3, חולקה על ידי הקו הכחול של התכנית, כך שחלקה בתוך מתחם האיחוד וחלוקה וחלקה מחוצה לו.

אלא מאי? טוענת העוררת כי משעה שבנספח ב' לחוות דעת השמאי בתכנית, חולקו הזכויות במקרקעין בין בעלי חלקה 3, כך שחלקם הוכנסו לתכנית והיתר הושארו מחוצה לה, על רשם המקרקעין לרשום את האמור בנספח, ללא הפעלת שיקול דעת.

אין בידי לקבל את טענות העוררת.

40. בהתאם להוראות הדין כלל הבעלים של חלקה 3, מהווים בעלים במשותף הרשומים במושע. בעניין מהות הבעלות המשותפת, ר' **סעיף 27 לחוק המקרקעין** שכותרתו "בעלות משותפת במקרקעין" הקובע בזו הלשון:

"מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם"

כן ר' י' ויסמן, **דיני קניין בעלות ושיתוף**, המכון למחקרי חקיקה ומשפט השוואתי האוניברסיטה העברית בירושלים, תשנ"ז-1997, נבו הוצאה לאור בע"מ, בעמוד 125:

"כאשר נכס נתון בבעלותם של שניים או יותר, לפנינו בעלות משותפת. קיומה של בעלות משותפת מותנה בכך שלשותפים זכות זהה בנכס, שהזכות האמורה היא בעלות וכי הנכס, נשוא זכותם של הבעלים המשותפים, זהה".

41. לאור האמור, הבעלים הרשומים בחלקת המקור אמורים להירשם כבעלים של כל החלקות הנוצרות מחלוקת חלקה 3 – כלומר, אמורים להירשם כבעלי חלקת העודף וכן כבעלים של המגרשים במצב היוצא בתוך תחום התכנית [מגרשים 3א-ד3] אשר מועברים לבעלי חלקה 3 בהתאם לטבלת ההקצאה. ודוק, בתוך מתחם האיחוד וחלוקה בסמכות הועדה לחלק את הבעלות כך שתפורק המושע. זו ההלכה הרווחת, כפי שבאה לידי ביטוי גם בתקנה 7 לתקנות התכנון והבניה הקובעת, כי עורך הטבלה יפעל ככל הניתן להפריד שותפויות במקרקעין **בתחום התכנית** ולהקצות מגרשים לבעלות יחידה.

42. דא עקא, בנספח ב' לחוות הדעת שהוכנה על ידי השמאי נעשתה חלוקה לכאורה בין בעלי הזכויות הרשומים בפנקס הזכויות, כך שחלק מהבעלים הוכנסו לתחום הקו הכחול התוחם את מתחם האיחוד וחלוקה וחלק מהבעלים הוצאו מחוץ לתחום הקו הכחול, כך:

העוררת, רמלוד חברה לפיתוח בע"מ, נאות רמלה בע"מ, קבן חברה לבנין בע"מ ורשות הפיתוח הוכנסו לתוך תחום מתחום האיחוד וחלוקה [מגרשים 3א-ד3].

חברת ארזים, כליל עבד אל שמאלי, סולימאן עיד אבו סבלאן, מחמד אל ריאשי, מוחמד אבו חסן אבו ריאשי וסולימאן עודה עקל אבו ריאש הוצאו מחוץ למתחם האיחוד וחלוקה [מגרש 3ה].

43. חלוקה זו נעשתה לכאורה ללא הסכמת הבעלים, כפי שנכתב בכותרת התכנית ובמטרותיה. זאת, על אף שבעלים אלו היו רשומים כבעלים במושע בכל חלקה 3.

44. הלכה למעשה לכלל הבעלים בחלקה 3 היתה במועד אישור התכנית בעלות משותפת בכל חלק וחלק מהמקרקעין, ולא היה למי מהם בעלות בחלק מסוים ומוגדר במקרקעין. כך, גם אם נמכרה זכות בעלות בחלק מסוים במקרקעין בהסכם המכר, כפי שנטען על ידי העוררת, הדבר אינו עולה בקנה אחד עם הוראת **סעיף 13 לחוק**, שעניינה "היקף העסקה במקרקעין" הקובעת כי אין תוקף לעסקה בחלק מסוים במקרקעין:

"עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסוים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת".

ר' בעניין זה א' איזנשטיין, **יסודות והלכות בדיני מקרקעין**, חלק שני, בורסי, עמודים 83-84:

"על פי סעיף 13, בעל מקרקעין רשאי למכור רק חלק בלתי-מסוים מיחידת הרישום. לדוגמא, ראובן, שהוא בעל חלקה בשטח 1,000 מ"ר, המעוניין למכור לשמעון 250 מ"ר משטח החלקה, רשאי למכור לשמעון 1/4 חלקים בלתי מסוימים, אך אינו יכול למכור לו 250 מ"ר מסוימים. אם הוא מעוניין למכור 250 מ"ר מסוימים, עליו לבצע תחילה פעולת חלוקה (פרצלציה), על פי הוראות חוק התכנון והבניה, שקובעות את ההליכים לביצוע חלוקה ואת הצורך לקבל אישור של ועדה מקומית לתכנון ובניה... המחוקק שלל את תוקפה של עסקה בחלק מסוים של מקרקעין כדי למנוע עקיפת ההוראות של חוק התכנון והבניה בעניין חלוקה של מקרקעין" [ההדגשות אינן במקור]

45. בהתאם לאמור, כל עוד הבעלות רשומה במשותף, אין התכנית יכולה להפריד את הבעלות במושע כך שחלק מסוים יהיה בבעלות חלק מהבעלים בתוך תחום התכנית, וחלק אחר יהיה בבעלות בעלים אחרים מחוץ לתחום התכנית.

46. בחוות הדעת שהוכנה על ידי השמאי קלודובסקי מיום 11.10.2020 שנשלחה ללשכה וצורפה לערר, נכתב כי מגרש 3 לא נכלל בתחום האיחוד והחלוקה, וכי השמאי אלוני שערך את טבלת ההקצאה עשה כן על סמך תשריט חלוקה של זכויות הבעלים בחלקה 3. כך גם עולה ממכתב יו"ר הועדה שצורף לבקשה לרישום הפרצלציה.

47. אולם, ככל שרוצים לייחד זכויות בחלק מסוים של המקרקעין לבעלים מסוימים בהסתמך על עסקאות עבר, ולצורך הפרדת הבעלות, נדרש לבצע הליך של פרצלציה רצונית לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, במסגרתו תחולק החלקה לפי תצ"ר שתאושר על ידי יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה והמרכז למיפוי ישראל וכן ייחתם שטר חלוקה בין הבעלים במושע המביא לידי ביטוי את הסכמתם לבצע חלוקה של זכויות הבעלות. ברי, כי אין אפשרות להסתמך על מסמכים שהוצגו כגון הסכמי מכר, ללא הסכמת כלל הבעלים, וחתימתם על שטר חלוקה, כפי שלא ניתן להעביר זכויות בפנקסי המקרקעין בהסתמך על חוזה מכר ונדרש שטר מכר.

48. יתרה מכך, חלוקת זכות הבעלות בפרצלציה רצונית, מהווה עסקה ולצורך רישומה יש לצרף אישורי מיסים לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ואישור עירייה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות ואישור היטל השבחה, כמו גם אישור הבנק למשכנתאות כאשר רשומה משכנתה על המקרקעין. יפים לעניין זה דברי המלומדים בר-ישראל ורז-כהן, **רישום פרצלציות**, בורסי, עמודים 13-14 :

"חלוקה מחדש שבאה לעולם במסגרת אישור תשריט לפי פרק ד' לחוק, אינה מביאה עמה שינוי במערך הזכויות. כך, לדוגמה, אפשר וחלקת רישום תפוצל לשתי חלקות נפרדות מבלי שיחול שינוי כלשהו בבעלות. שתי החלקות, שנוצרו מחלקת המקור, יוותרו בבעלות הבעלים של חלקת המקור. בדומה, אוחדו שתי חלקות בבעלות זהה, יוותרו הם הבעלים של החלקה המאוחדת באותם שיעורי בעלות. אם לצד האיחוד או החלוקה, יבקשו הבעלים לערוך שינוי במערך הזכויות, יהיה עליהם לבצע את כל הנדרש לשם רישום עסקה וזאת הואיל ופעולת הפיצול או האיחוד לפי פרק ד' לכשעצמה, לא מביאה עמה שינוי במערך הזכויות. לפיכך, כל שינוי במערך הזכויות לצד הפיצול או האיחוד, מחייב ביצוע עסקה. דהיינו, השינוי מחייב חתימת הצדדים על שטרות עסקה והצגת אישורי מסים מתאימים בהתאם להוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום, תשע"ב-2011). אם יבקשו בעלים במשותף של חלקת קרקע לחלקה לשתי חלקות תוך הפרדת הבעלויות, יהיה עליהם להגיש במסגרת הליך החלוקה לפי פרק ד' לחוק, את כל המסמכים הנדרשים לעסקת חלוקה".

[ההדגשה אינה במקור]

49. זאת ועוד, אף אם רכשו בעלים חלק מזכויות הבעלות של הבעלים המקורי, הם אינם יכולים לרכוש "מגרשים" בתוכנית שטרם באה לעולם, ולפיכך ככל שרוצים לקבל חלק מסוים במקרקעין בתוך או מחוץ לתכנית אזי נדרשים לבצע הליך של פרצלציה רצונית. בעניין זה ראה האמור בספרם של בר-ישראל ורז-כהן, שם, בעמוד 65 –

"אפילו ביקשו הצדדים, בעסקה שנערכה לפני אישור התכנית, להעניק זכויות במגרש הקצאה עתידי כלשהו, אין לדעת אם אכן, בסופו של יום, לכשאושרה התכנית, מגרשי הבנייה שנקבעו בה תואמים את כוונת הצדדים שנתגבשה והפכה לחוזה מחייב עוד ערב קביעת הגבולות הסופיים".

50. כך גם, אין די בכך שאחד מהבעלים מחזיק בפועל בחלק מסוים במקרקעין, כפי שנטען על ידי העוררת, שכן הבעלות המשותפת נותרה בעינה. גם טענת העוררת כי עסקת המכר בין רשות הפיתוח למשפחת עליאן מבטאת עסקה ב-20 דונם מוגדרים, אינה יכולה להתקבל, שכן הבעלות רשומה במושע ללא תיחום שטח זה או אחר לטובת מי מהבעלים. יתרה מכך, אף אם היה בין הבעלים הסכם שיתוף, אזי הסכם השיתוף היה מתייחס לזכויות הניהול, החזקה והשימוש ולא לחלוקת זכויות הבעלות. בעניין זה, ר' סעיף 29 לחוק שעניינו "הסכם שיתוף" הקובע -

"(א) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין (להלן – הסכם שיתוף) ניתן לרישום, ומשנרשם, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר".

51. מכל מקום, במקרה שבפנינו לא נכרת הסכם שיתוף ולא נרשם הסכם שיתוף בפנקסי המקרקעין. יוער, כי גם לצורך רישום הסכם שיתוף היו נדרשים הצדדים להמציא אישורי מיסים כאמור, אולם משעה שלא הוגשה בקשה לרישום הסכם שיתוף לא הוגשו אישורי מיסים.

52. במקרה שבפנינו, מבקשים לחלק את זכויות הבעלות הרשומים במושע בחלקה 3, כך שחלק מהבעלים ירשמו בחלקת העודף הנמצאת מחוץ ל"קו הכחול" של התכנית, קרי – מחוץ למתחם האיחוד והחלוקה, והיתר ירשמו בחלק מהחלקה הנמצא בתוך הקו הכחול של התכנית, שחלק למגרשים. כך חלק מבעלי הזכויות הרשומים יהנו מיתרונות התכנית, וחלק מהבעלים יוותרו מחוץ ל"קו הכחול".

ככל שניתנת לכך הסכמת כל הבעלים בחלקה 3, היה על הבעלים לבקש לבצע פרצלציה רצונית המפרידה את זכות הבעלות המשותפת בחלקה 3, כך שהחלקה תפוצל לשתי חלקות – האחת תכלל במתחם האיחוד וחלוקה והשניה מחוצה לו, ולאחר רישום הפרצלציה הרצונית להגיש את הבקשה לרישום תכנית האיחוד והחלוקה.

53. לצורך רישום הפרצלציה הרצונית היה על כלל הבעלים להגיש בקשה חתומה כנדרש, בצירוף תשריט חלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה, תצ"ר כשרה לרישום, שטר חלוקה חתום עלי ידי כלל הבעלים, אישורי מיסים, אישור הבנקים למשכנתאות שלטובתם רשומה משכנתה ויתר המסמכים הנדרשים על פי דין - ר' **תקנה 65 לתקנות המקרקעין**, וכן **סעיף 2.5.3 לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**.

בעניין זה מבהיר **סעיף 2.5.9 לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**, שקיים הבדל בין רישום פעולת פיצול לבין רישום פעולת חלוקה, תוך שנקבע כי בחלוקה של המקרקעין בין הבעלים (בשונה מפיצול) הפעולה מהווה עסקה ויש לצרף שטר חלוקה ואישורי תשלומי חובה:

"2.5.9 פיצול או חלוקה בתכנית ביוזמת הבעלים

א. כאשר מתבצעת פעולה של פיצול, אין צורך בשטר ואין לדרוש המצאת אישורים על תשלומי חובה, מלבד אישור מס רכוש (אם לא בוצעה עסקה בנכס מאז יום 31.12.1999, יש לצרף אישור מופנה לרשם המקרקעין, על תשלום מס רכוש או פטור ממנו בתוקף ליום הגשת התיק).

ב. כאשר מתבצעת פעולה של חלוקה (חלוקה בין הבעלים) יש לצרף שטר חלוקה ויש לראות פעולה זו כעסקה המחייבת כתנאי מוקדם לרישומה, המצאת אישורים על תשלומי חובה".

54. לאחר שתבוצע חלוקת הבעלות בפנקסי המקרקעין, בהתאם לאמור לעיל, ניתן יהיה לרשום את טבלת ההקצאה שהוגשה לרישום במסגרת התכנית בה נכללו למעשה במצב הנכנס רק חלק מהבעלים של חלקה 3 בהתאם לנספח ב' לחוות דעת השמאי אליה צורפה טבלת ההקצאה והאיזון.

55. אמנם, תכנית איחוד וחלוקה יכולה לשמש ככלי לפירוק שיתוף שכן "תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עשויה לשמש מכשיר מתאים לפירוק שיתוף במקרקעין בדרך של חלוקת החלקה בבעלות משותפת למגרשים קטנים יותר וייחוד הבעלות בכל מגרש לאחד או יותר מהשותפים" (ר' דנה וזינגר, שם, בעמוד 1145). אולם, **הכוונה היא לביצוע פירוק שיתוף בתוך תחום תכנית האיחוד והחלוקה, ולא מחוצה לו, שכן לא ניתן לבצע פירוק שיתוף מחוץ לגבולות התכנית, וללא הסכמת בעלי הזכויות הרשומים והמצאת האישורים הנדרשים על פי דין**.

56. לוועדה לתכנון ובניה סמכות לשנות את הזכויות הקנייניות במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה בכל תחום התוכנית, אולם היא אינה בעלת סמכות לשנות את הזכויות הרשומות בחלקת העודף מחוץ לתחום התכנית, או להחליט על חלוקת זכויות בין הבעלים המשותפים של חלקה המצויה בחלקה מחוץ לקו הכחול. ר' דנה וזינגר, **דיני תכנון ובניה**, כך ב' הוצאה לאור נבו, בעמוד 1150:

"תחולתה של תכנית מוגבלת לשטח התחום בגבול שנקבע לה בתשריט [את תחומה של התכנית נהוג לכנות "הקו הכחול" של התכנית. ראו בג"צ 3581/07 קלו נ' הועדה הארצית לתשתיות לאומיות (פורסם בנבו, 18.4.2010)]. הוראות שנקבעו בתכנית אינן יכולות לחול על שטחים הנמצאים מחוץ לתחומה [ראו לדוגמא עת"מ (מרכז) 9155-06-11 לוסטינגר; בג"צ 3581/07 קלון]. כך תכנית בכלל וכך גם תכנית איחוד וחלוקה". [ההדגשות אינן במקור]

57. כמו כן, מוסד התכנון לא מוסמך לקבל לידי ראיות בנוגע לטיב הזכויות הקנייניות ולבחון תקפות הסכמים. ר' דנה וזינגר, דיני תכנון ובנייה, שם, בעמוד 1146:

"מוסד התכנון אינו כשיר ואף אינו מוסמך לקבל לידי ראיות בנוגע לטיבן של הזכויות הקנייניות, לבחון תקפותם של הסכמים או מסמכים אחרים ולהכריע בשאלות משפטיות סבוכות העשויות להתעורר בהקשר זה".

58. לכך יש להוסיף את עקרון חוקיות המינהל הקובע כי אין סמכות לרשות מינהלית אלא זו שהוענקה לה על פי החוק ר' יצחק זמיר, משפט וממשל א תשנ"ב, עמוד 81:

"הסמכות המינהלית נשלטת על-ידי העיקרון של חוקיות המינהל, על-פי עיקרון זה, אין סמכות לשום רשות מינהלית אלא אותה סמכות שהוענקה לה לפי חוק"

59. למען שלמות העניין, יוסף כי גם בתוך תחום הקו הכחול מוסד התכנון אינו רשאי לשנות את טיב זכויות הבעלות בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. ר' דנה וזינגר, דיני תכנון ובנייה, שם, בעמוד 1148:

"תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מהווה כלי לשינוי מערך הבעלויות בקרקע אך איננה מסמיכה את מוסד התכנון לשנות באופן כפוי את טיבה של הזכות שיש לפלוני בקרקע. כך, אם ערב אישורה של התכנית היה אדם בעליה של קרקע, הזכות שתוקנה לו במגרש החדש היא זכות בעלות ואם זכותו בקרקע... כללים אלה חלים מטבע הדברים על תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה. בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה אין כל מניעה לבטא בתכנית הסכמות שונות בין הצדדים, ובכלל זה הסכמות שעניינן הקצאת זכויות הבעלות"

60. אמנם, צודקת העוררת בכך שתפקיד רשם המקרקעין הינו לרשום פרצלציה מסוג תכנית איחוד וחלוקה המוגשת לרישום על ידי יו"ר וועדת התכנון [ר' ע"א 71/84 אלגרה לאלו ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון ואח', פד"י מ(2) 774, 1986], אולם בהתאם לתקנה 67 לתקנות המקרקעין, מוטל על רשם המקרקעין לעשות כן אלא אם מצא כי קיימת מניעה לרישומה של התכנית.

61. במקרה דנן, ישנה "חריגה" מתחום תכנית האיחוד והחלוקה, אשר לגביה לא ניתן להתעלם מהצורך בקבלת הסכמת הבעלים לפירוק השיתוף והמצאת אישור על תשלומי חובה והסכמת הבנקים למשכנתאות. תפקידו של הרשם בעניין זה הוא לשמור על הזכויות הקנייניות הרשומות (לרבות משכנתאות) וכן לוודא כי עסקת תירשם לאחר שהומצאו המסמכים על פי דין.

62. בנסיבות אלו, מאחר שהתכנית אינה כוללת את כל חלקה 3, לא ניתן לקבל מיו"ר הוועדה הוראות לרישום החלק העודף של החלקה – בשטח של 21 דונם – אשר נמצא מחוץ לתכנית, באופן המשנה את הזכויות הרשומות ערב הפרצלציה בשטח זה.

63. תקנה 12 לתקנות התכנון והבניה המפנה למסמכים שיו"ר הוועדה נדרש להגיש לרשם המקרקעין, אינה חלה על שטח הנמצא מחוץ לתחום הקו הכחול, כפי שניתן ללמוד מתקנה 18(ג) לתקנות התכנון והבניה, ואין בידי לקבל את טענת העוררת כי נוכח מועד התקנת התקנות האמור לא חל על התכנית מושא הערר שאושרה קודם להתקנתן. ברי, כי יו"ר הוועדה אינו קונה סמכות לשנות מקניינם של בעלי הזכויות בחלק הנמצא מחוץ למתחם האיחוד וחלוקה. לפיכך, אין די בחתימת יו"ר הוועדה לגבי החלק הנמצא מחוץ לתחום הקו הכחול, אלא נדרש לקבל הסכמת הבעלים לצורך שינוי זכויותיהם הרשומות ולהמציא את יתר המסמכים הנדרשים לצורך רישום חלוקת הבעלות במקרקעין.

64. טענת העוררת כי חלה על חלקת העודף תכנית אחרת (תכנית לה/1000/16) אינה מעניינת, כיוון שתכנית זו אינה תכנית מסוג איחוד וחלוקה והיא אינה מסדירה קניינית את הבעלויות והזכויות

ביתרת החלקה. לכן, אף אם היו מבקשים לרשום פרצלציה מכוח תכנית זו היה על המגיש לבצע את החלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה (בשונה מהתכנית הנדונה הנרשמת כתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה) ולצרף את אישוריהם של הבעלים בקרקע, שטרות, אישורי מיסים ומסמכים נוספים על פי דין.

65. מצינו אם כן, כי כאמור לעיל, במקרה שבפנינו - נדרש לבצע ראשית פרצלציה רצונית (פעולת תכנון) בה תחולק חלקה 3 לשתי חלקות, ותחולק הבעלות בין הבעלים המשותפים בהתאם לשטר חלוקה ואישור תשלומי חובה, ולאחר מכן נדרש היה להגיש את תכנית האיחוד והחלוקה לרישום. מאחר שהקו הכחול של התכנית חצה את חלקה 3 לשתי מתחמים, ועל מנת להקל על הצדדים, הציע הרשם לעשות שימוש בתצ"ר שהוגשה במסגרת בקשת רישום תכנית האיחוד והחלוקה בעניין חלקה 3 וכך לחסוך עלויות למבקשי הרישום, ולצורך כך הציע כי יושלמו המסמכים הנדרשים לרישום הפרצלציה הרצונית – הסכמות הבעלים בשטר חלוקה, אישורי מיסים ויתר המסמכים הנדרשים על פי דין – כך שהפרצלציה הרצונית והפרצלציה לרישום תכנית איחוד וחלוקה יעשו מקשה אחת. זאת, מאחר שלא ניתן לרשום את התכנית מבלי לרשום את חלוקת הבעלות בחלקה 3.

66. הדרישה לקבלת הסכמה מבעלי החלקה נועדה ליתן פתרון רישומי לכך שבנספח ב' לחוות הדעת אליה צורפה טבלת ההקצאה נרשמו הבעלויות בנפרד, ללא השותפות במושע. על מנת לשמור על זכויות הבעלים הרשומים בפנקסי המקרקעין.

67. במכלול נסיבות העניין, מצאתי כי צדקה הלשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות עת קבעה בהחלטתה בסמכות רשם המקרקעין, כי בנסיבות אלו לא ניתן לרשום את תכנית האיחוד והחלוקה ללא הסכמת הבעלים של חלקה 3 בחתימתם על שטר חלוקה וללא המצאת אישורי מיסים, אישור הבנק למשכנתאות ויתר האישורים הנדרשים על פי דין. לא מצאתי כי יש בטענות ובמסמכים שהוגשו על ידי העוררת, כדי לשנות מהאמור.

אי לכך הערר נדחה בזאת.

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה, כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין.

ניתנה היום, ט' אלול תשפ"א, 17 אוגוסט 2021.


שולי אבני - שוהם, עו"ד
סגנית הממונה על המרשם