



משרד המשפטים הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ערר 170-2021

בעניין: **מקרקעין הידועים כגוש 30160 חלקה 62 (להלן: "המקרקעין הנדונים")**

בעניין: **X.1
XX.2
ע"י ב"כ ע"ד X
רחוב הלל 5
ירושלים**

(להלן: "העוררים")

ה ח ל ט ה **בערר לפי סעיף 121 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969**

עניינו של הערר שבפנינו הוא החלטת המפקח על רישום מקרקעין ירושלים (להלן: "המפקח") לדחות את בקשת העוררים למתן צו לרישום המקרקעין הנדונים בבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן – "החוק"), מהטעם שנדרש אישור רשות המיסים לתקנון וכן אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לרישום הבית המשותף.

העובדות הצריכות לעניין

1. המקרקעין הנדונים רשומים בפנקס הזכויות, בבעלות העוררים בחלקים שווים. ביום 16.1.1983 נרשמה במקרקעין הנדונים הערה על הפקדת תכנית מפורטת שמספרה 1726, ההערה נרשמה בהתאם לסעיף 123 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן – "חוק התכנון והבניה"), לפי שטר 454/1983.
 2. על המקרקעין הנדונים קיים מבנה אותו ביקשו העוררים לרשום בבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם לתשריט ותקנון שהוגשו על ידם למפקח ביום 29.4.2021. במסגרת בקשה זו ביקשו העוררים לרשום את כל יחידות הבית המשותף בבעלות העוררים, מבלי לחלק את הזכויות ביניהם (להלן – "הבקשה").
 3. ביום 13.5.2021 נדחתה הבקשה על ידי לשכת המפקח ממספר טעמים – האחד, נדרשו תיקונים בתשריט הבית המשותף שהוגש לרישום; השני, נדרש אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה על גבי התשריט; השלישי, נדרש להחתים את רשויות מיסוי מקרקעין על התקנון המוסכם שהתבקש רישומו, וכן נדרשו תיקונים שונים בנוסח התקנון; הרביעי, נדרש לבצע תיקונים במסמך הבקשה.
 4. ביום 19.5.2021 פנה ב"כ העוררים בבקשה לקבלת הבהרות לעניין דרישת אישור מיסוי מקרקעין ואישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 5. ביום 23.5.2021 הושב לב"כ העוררים כי נדרש אישור מיסוי מקרקעין היות וייתכן והתקנון מכיל הוראות המעידות על הקניית זכויות נוספות במקרקעין כגון הענקת זכות שימוש ייחודית או הענקת זכויות בניה. בעניין זה, הובהר כי ניתן להחתים את שלטונות מיסוי מקרקעין על גבי התקנון או להגיש תצהיר עורך דין המעיד כי הבקשה לייחוד דירות משקפת את זכויות בעלי הדירות כפי שדווח למיסוי מקרקעין וכי אין חוב מס בגין דיווח זה, וזאת חלף האישור הנדרש מרשות המיסים.
- בעניין דרישת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה צוין כי לשכת המפקח אף פנתה ביוזמתה לוועדה על מנת לקבל עמדתה בבקשה וכי הוועדה ביקשה שהתשריט יוגש אליה, ולפיכך התבקשו העוררים, פעם נוספת, להעביר את התשריט לעיון הוועדה.

6. מכאן הערר שבפנינו, אשר הוגש כנגד הדרישה לקבל אישור מיסוי מקרקעין לתקנון ואישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתשריט הבית המשותף, כתנאי לרישום הבית המשותף. באשר ליתר הדרישות, ציינו העוררים כי אלו יטופלו מול לשכת המפקח.

עיקרי טענות העוררים

7. באשר לדרישת אישור שלטונות מיסוי מקרקעין, טוענים העוררים כי שגה המפקח עת דרש אישור מס שבח ומס רכישה כאשר מדובר בבעלים יחיד הנרשם על כל יחידות הבית המשותף, ללא ייחוד דירות. על פי הנטען, כל הדירות וכל הזכויות על פי התקנון נרשמות על שם אותו בעלים, היינו מדובר בעסקה של "אדם עם עצמו". לפיכך טוענים העוררים, כי לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן – "חוק מיסוי מקרקעין") עסקה שכזו אינה חייבת בדיווח ואישור מיסוי מקרקעין ועל כן לא ניתן להוציא אישור לעסקה משלטונות מיסוי מקרקעין.

8. בעניין הצעת המפקח להמציא תצהיר עורך דין לפיו אין חבות במס, חלף אישור מיסוי מקרקעין, טוענים העוררים כי הוראת הנוהל עליו נסמכת החלטת המפקח מתייחסת במובהק למקרים שבהם יש ייחוד דירות במסגרת רישום הבית המשותף, אך כאשר מדובר באותו אדם אין זה משנה שעל פי התקנון זכויות הבניה מיוחסות לדירה ספציפית. על פי הנטען, מתן האפשרות להמציא תצהיר מבורכת אך אינה נכונה מהותית מקום בו מדובר בבעלים יחיד.

9. באשר לדרישת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, טוענים העוררים כי שגה המפקח גם דרש לקבל את אישור הוועדה על גבי התשריט בגין מקרקעין שלא נרשמה לגביהן הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "תקנות המקרקעין").

10. לטענת העוררים, קיומה של הערה תכנונית לפי סעיף 123 חוק התכנון והבניה אינה מצריכה את אישור הוועדה לעניין רישום הבית המשותף, שכן הערה על הפקדת תכנית אין לה כל משמעות לגבי עסקאות שנעשות והיא נותרה ברשומות רק למען הציבור שידע שהופקדה תכנית.

11. לשיטת העוררים, פשיטא שכאשר נרשם בית משותף נשארת ההערה רשומה על חלקת הרכוש המשותף, לפיכך טעה המפקח לדידם באשר אין בדין כל מגבלה או צורך באישור רשות כלשהי הנובעת מהפקדת תכנית.

12. העוררים מוסיפים כי אכן בנהלי הרישום רשום שהמפקח יכול לדרוש אישור ועדה כאשר יש הערה כגון תקנה 27, אולם הכוונה היא להערה מהסוג שמונעת או מצריכה אישור כלשהו של רשות התכנון לעסקה באופן שיש לבקש אישור ועדה מקומית, אך כאשר יש הערה סתמית על הפקדת תכנית לא נדרש אישור הוועדה.

13. על פי הנטען, שיקול הדעת של המפקח מוגבל לכך שנדרש שהתשריט ייתן תמונה נאמנה של הבית ודירותיו, היינו התאמת התשריט למציאות, ואין שום מקור לצורך בקבלת אישור הוועדה לצרכים אחרים כגון גביית מס או היטל או התאמה לתקנים או רישום הערות חדשות. לפיכך, טוענים העוררים כי דרישת המפקח לקבלת אישור הוועדה מיותרת ואינה דרושה גם אם היא במתחם שיקול דעתו, וכי יש לשמור ולדרוש את אישור הוועדה במקרים מובהקים של תקנה 27 או הערות שיפוטיות או מנהליות הרשומות במקרקעין ולא במקרה שבו אין כאלה.

14. לפיכך, מבקשים העוררים לקבל את הערר ולפטור את העוררים מהצורך להמציא אישור כלשהו של מס שבח ומס רכישה לתקנון ולפטור את העוררים מהצורך להמציא אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בנסיבות העניין.

דיון והכרעה

15. בפתח הדברים, מצאתי להבהיר כי למפקח על רישום המקרקעין סמכות לדרוש כל מסמך הנחוץ לדעתו למתן החלטה בבקשה לרישום בית משותף. בנוסף לכך, המפקח על רישום המקרקעין יוציא תחת ידו צו לרישום בית משותף רק מקום בו תשריט הבית המשותף שהוגש אושר על ידי מוסד התכנון או שתשריט אחר שהוגש נותן להנחת דעתו של המפקח תמונה נאמנה של הבית ודירותיו. זאת, כפי שניתן ללמוד מלשון תקנה 54 לתקנות המקרקעין, שעניינה "הגשת בקשה לרישום בפנקס הבתים המשותפים", הקובעת כהאי לישנא:

"(א) בקשה לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים תוגש למפקח שבתחום לשכתו נכללים המקרקעין שלגביהם מוגשת הבקשה, בשני עותקים זולת אם הורה המפקח להגישה במספר עותקים גדול יותר.
(ב) לבקשה יצורפו –

- (1) תשריט הבית, מאושר על ידי מוסד תכנון, או תשריט אחר הנותן, **להנחת דעתו של המפקח**, תמונה נאמנה של הבית ודירותיו ;
 (2) תקנון הבית או הודעה שהמבקשים מאמצים את התקנון המצוי ;
 (3) המלצה למינוי נציגות זמנית לבית המשותף ;
 (4) **כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.**
 [ההדגשות אינן במקור]

סמכות המפקח לדרוש מסמכים הנחוצים לדעתו למתן החלטה בבקשה, הינה סמכות רחבה המוקנית בדין. משאמרנו זאת, נבחן עתה את טענות העוררים ביחס לסבירות דרישת המצאת אישור מיסוי מקרקעין ואישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, כנדרש על ידי המפקח.

דרישת חתימת רשות המיסים על תקנון מוסכם לרישום הבית המשותף

16. ראשית, יובהר כי בניגוד לנטען בערר, העוררים לא התבקשו להמציא אישור מס שבח ומס רכישה בתמיכה לבקשה לרישום הבית המשותף, אלא התבקשו להחתים את שלטונות מיסוי מקרקעין על התקנון המוסכם, שהוגש לרישום. לפיכך, טענת העוררים כי לא ניתן להגיש דיווח עסקה כאמור לשלטונות המס ולקבל אישורי מיסים – אינה רלוונטית, שכן העוררים לא התבקשו להמציא אישור מס שבח ומס רכישה, כפי שנטען. עוד יוער כי אין מדובר בבעלים יחיד כפי שנטען, אלא בבעלות שני העוררים במשותף.

17. נפנה עתה לשאלה האם נדרש להחתים את שלטונות מיסוי מקרקעין על התקנון המוסכם במסגרת בקשה לרישום בית משותף, עת עסקינן בבעלים המבקשים להירשם כבעלים של כל יחידות הבית המשותף ללא שינוי או חלוקה בין זכויותיהם, כאשר לא רשומות הערות אזהרה ולא מבוקש להורות על ייחוד דירות לבעלי הזכויות הרשומים.

18. סעיף 4.1.10 לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, המפורסמים באתר האינטרנט של הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, הנמצא בפרק "רישום בית משותף" קובע בס"ק 9, כדלקמן:

"מצא המפקח כי יש לקבל התייחסות לנושא המס משום שיש בתקנון הוראות מיוחדות המעידות על הקניית זכויות נוספות במקרקעין (למשל הענקת זכות שימוש ייחודית או הענקת זכויות בניה וכד'), ניתן לעמוד בדרישה כאמור, באחד משני האופנים כדלהלן: 1. באמצעות חותמת רשות המסים על גבי התקנון ("חותמת מניפה"). 2. באמצעות תצהיר עורך דין המעיד כי התקנון משקף את זכויות בעלי הדירות כפי שדווח למיסוי מקרקעין וכי אין חוב מס בגין דיווח זה, בהתאם לנוסח המפורט."

19. הוראת הנוהל לעיל, כוללת אפשרות להמציא חתימה של רשות המיסים על התקנון המוסכם שמבוקש רישומו במסגרת רישום בית משותף, ולחילופין המצאת תצהיר עורך דין במסגרת רישום בית משותף, הינה בהתאם להוראת נוהל "אופן המצאת אישור מיסים לבקשה לייחוד דירות ו/או רישום תקנון בית משותף" (להלן – "**הנוהל**"), שנקבעה על ידי הממונה על המרשם וסמנכ"ל מיסוי מקרקעין, ביום 2.5.2021. במקרה שבפנינו דרש המפקח אישור רשות המיסים על התקנון המוסכם ולחילופין תצהיר עורך דין לפיו אין חוב מס, בהתאם לנוהל לעיל. אולם, העוררים סרבו להמציא האמור מאחר שלטענתם בנסיבות העניין קיים מקום לפטור אותם מהמצאת אישור כאמור.

20. לאחר בחינת הדברים לעומקם, נראה כי במקרה שבפנינו ניתן לנהוג לקולא. במקרה שבפנינו, עסקינן בבקשה לרישום בית משותף בו מבקשים להעתיק את הזכויות במקרקעין לכל אחת מהדירות הנוצרות ברישום הבית המשותף, ללא כל שינוי ברישום הזכויות וללא חלוקת הזכויות בין הבעלים בדירות השונות, לא רשומות הערות אזהרה על המקרקעין ואין הוראת לייחוד דירות בין בעלים בבית המשותף. בנסיבות העניין, ככלל לא יידרש אישור רשות המיסים, זאת שכן בעת רישום הבית המשותף בנסיבות לעיל הבעלות במקרקעין לא משתנה, ואין הפעולה מהווה "מכירה" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין.

21. לאור האמור, מצאתי לפטור את העוררים מהמצאת אישור מיסוי מקרקעין על התקנון לצורך רישום הבית המשותף, כאמור בבקשתם, ובלבד שיומצאו יתר המסמכים והתיקונים הנדרשים על ידי המפקח.

דרישת חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה על גבי תשריט הבית המשותף

22. כאמור לעיל, על פי תקנה 54 (ב) (1) לתקנות המקרקעין, יש לצרף לבקשה לרישום בית משותף את תשריט הבית המשותף, מאושר על ידי מוסד תכנון או תשריט אחר הנותן, להנחת דעתו של המפקח תמונה נאמנה של הבית ודירותיו.

23. אמנם, אין חובה על פי דין לקבל, כתנאי לרישום בית משותף, רק תשריט המאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אלא ניתן לקבל אף תשריט אחר אשר מניח את דעת המפקח. אולם, כאשר קיימת על המקרקעין הערה תכנונית כגון הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, נדרש לקבל אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתשריט המוגש. לענין זה, ר' א. איזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק שלישי, עמ' 43 –

"בית המשפט העליון, בפסק הדין אתגר בע"מ נ' נציגות הבית המשותף, פסק כי אין חובה להביא לפני המפקח תשריט שאושר על ידי הוועדה המקומית. לדעת בית המשפט, תקנות המקרקעין מנתקות מבחינה משפטית ומעשית גם יחד את הקשר האפשרי בין חוקיותם של הליכי התכנון לבין קיומם של הליכי הרישום בפנקס הבתים המשותפים. זאת ועוד, בית המשפט סבר כי: "חייב המפקח לתת צו רישום בפנקס הבתים המשותפים אם נתמלאו התנאים הקבועים בסעיף 143 לחוק המקרקעין ואם הבית ראוי להירשם בפנקס הבתים המשותפים, כאמור בסעיף 142 לאותו חוק. שתי הוראות חוק אלו גם כן אינן יוצרות זיקה כלשהי לדיני התכנון והבניה".

אולם, כאשר על החלקה שעליה עומד הבית אותו מבקשים לרשום כבית משותף רשומה הערה לפי תקנה 27 יש להמציא מהוועדה המקומית לתכנון ובניה אישור כי הבית המתואר בתשריט המוגש למפקח לשם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, נבנה בהתאם לתנאים בהיתר שניתנו לפי חוק התכנון".

24. במקרה דנן, נרשמה במקרקעין הנדונים הערה על הפקדת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 123 לחוק התכנון והבניה, הקובעת כדלקמן –

"הופקדה תכנית לחלוקה חדשה, יעביר יושב ראש מוסד התכנון שהפקיד את התכנית העתק ממנה ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר, ורשם המקרקעין ירשום הערה על יד כל חלקה רשומה העשויה להיפגע על ידי התכנית".

25. מהותה של הערה לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה היא כאמור שהופקדה תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, ולפיכך החלקה עשויה להיפגע על ידי התכנית. זאת מאחר שבמסגרת תכנית איחוד וחלוקה מופרשים שטחים בתחום התכנית לצרכי ציבור, ובמסגרת רישום הפרצלציה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה משתנים גבולות החלקות במתחם האיחוד והחלוקה, בהתאם לתכנית לצרכי הרישום ולתשריט התכנית. לתכנית איחוד וחלוקה יכולה להיות השפעה הרלוונטית על רישום הבית המשותף - כך, למשל, ככל שבית משותף שמבוקש רישומו כולל הצמדת קרקע, יכולה האחרונה להיפגע מרישום תכנית איחוד וחלוקה. לפיכך, לקיומה של תכנית איחוד וחלוקה יכולה להיות השפעה על גבולות החלקה ועל בקשה לרישום בית משותף.

26. במקרה שבפנינו עולה כי התכנית מושא ההערה, תכנית מרחב תכנון מקומי ירושלים מס' 1726, אושרה זה מכבר, והיא אינה עוד במעמד תכנית שהופקדה בלבד. התכנית כוללת בין מטרותיה גם הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש וקביעת מתחמים לתכנון מפורט, לפיכך אין מדובר בהערה שתמית כפי שנטען על ידי העוררים, ונדרש כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תבדוק המבוקש בין היתר אל מול הוראות התכנית ותשריטה.

27. אין בידי לקבל את טענות העוררים, כי רק הערה כגון תקנה 27 לתקנות המקרקעין שעניינה הערה על הייעוד או על השימוש שנקבע למקרקעין פלוניים מכוח חוק התכנון, או על הוראה של תכנית או תנאי בהיתר שניתנו לפי חוק התכנון, או הערה שיפוטית או מינהלית מאפשרת למפקח לדרוש אישור הוועדה המקומית על תשריט הבית המשותף.

28. סעיף 4.1.4 לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין קובע "כאשר בחלקה רשומה הערה תכנונית כגון תקנה 27 לתקנות המקרקעין, חובה להגיש תשריט מאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה". מנוסח הסעיף לא ניתן ללמוד מהסעיף לעיל שכאשר אין מדובר בהערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, אין למפקח סמכות לבקש אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתשריט הבית המשותף.

29. ראשית, כפי שניתן ללמוד מנוסח הוראת הנוהל תקנה 27 לתקנות המקרקעין הינה דוגמה בלבד למקרה בו יש חובה להביא את אישור הוועדה, ומכאן ברור שישנם מקרים נוספים בהם המפקח יבקש להמציא אישור הוועדה להנחת דעתו.

30. שנית, מבחינה מהותית, גם הערה תכנונית כגון הערה על הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, הינה הערה אשר לעתים נדרש להפנות את בעלי המקרקעין לקבלת אישור מוסד התכנון הרלוונטי לבקשת לרישום בית משותף, הכל לפי שיקול דעת המפקח בהתאם לנסיבות העניין.

31. בעניין זה יוער כי הלכה היא שגם "התשריט האחר" לפי תקנה 54 לעיל, צריך להיות תואם את חוקי התכנון והבנייה [ר' ת"א (מחוזי תל אביב) 10164-04-17 **טבע הדברים – החברה לחקר האדם והסובב בע"מ נ' אריאל סולסי בע"מ**, ניתן ביום 10.9.2020]. כך גם הלכה היא כי "יש לקרוא את "התשריט האחר" בהרמוניה עם התשריט שאושר ע"י הוועדה המקומית, קרי תשריט שיש לו עיגון במערכת הממשל, ולא כטוב בעיני פלוני" [ר' דברי כב' השופט רובינשטיין ברע"א 9552/06 **סטרוולוביץ' נ' לזרוביץ'** תקדין-עליון 2008(2), 3560 בסעיף י"ח לפסק הדין]. מכאן, ברי כי למפקח על רישום המקרקעין שיקול דעת רחב המאפשר דרישת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתשריט הבית המשותף שמבוקש רישומו, במקרים המתאימים.

32. מכל מקום, עוד קודם להגשת הערר הגישו העוררים העתק מתשריט הבית המשותף לוועדה המקומית לתכנון ובניה. לפיכך, במסגרת הטיפול בערר נעשתה פניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך קבלת התייחסותה, ונמסר כי מבדיקת התשריט נמצאו חריגות בניה אותן יש להביא לידי ביטוי בתשריט בטרם יינתן אישור הוועדה לתשריט. מכאן, התשריט שהוגש לרישום הבית המשותף אינו נותן תמונה נאמנה של הבית ודירותיו, כנדרש בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין.

33. זאת ועוד, אין מחלוקת כי מקום בו יודע הרשם על חריגה תכנונית הוא אינו רשאי לעצום עיניו ולרשום את הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים [ר' ת"א (ירושלים) 55143-07-14 **שטאר ואח' נ' יגר ואח'**, ניתן ביום 3.5.2020, פורסם בנבו].

34. בנסיבות האמורות לעיל, לא מצאתי כי נפל פגם בהחלטת המפקח עת דרש כי יינתן אישור הוועדה לתשריט הבית המשותף כתנאי לרישומו, אי לכך הערר נדחה בזאת.

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

ניתנה היום, ז' תשרי תשפ"ב, 13 ספטמבר 2021.


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