משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר: 182-2024

בעניין: **מקרקעין הידועים כתת חלקה X חלקה XXX בגוש XXXXX**

(להלן: "**המקרקעין הנדונים**")

שבין: **אהובה מייטא אלזס**
ע"י ב"כ עוה"ד זלמן בלאק
מרחוב הרב קוק 8
ירושלים

(להלן: "**העוררת**")

ובין: **א. א. אלגרבלי יזמות ובנייה בע"מ**
ע"י ב"כ עוה"ד מאיר מנחם
מרחוב כנפי נשרים 13
ירושלים

(להלן: "**המשיבה**")

ה ח ל ט ה

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

עניינו של הערר דנן הוא בהחלטת רשמת המקרקעין ירושלים מיום 3.6.2024, במסגרתה נדחתה בקשת העוררת למחיקת הערת אזהרה הרשומה לטובת המשיבה במקרקעין הנדונים.

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים, דירה בשטח 16.37 מ"ר בבית משותף, רשומים בבעלותה של העוררת בשלמות. על בעלות זו נרשמה ביום 8.4.2024 הערת אזהרה לטובת המשיבה (שטר XXXXX/XXXX, להלן: "**הערת האזהרה**" או "**ההערה**") – היא ההערה הנמצאת במוקד ערר זה.
2. במהלך חודש יוני 2024, או בסמוך לכך, הגישה העוררת ללשכת רישום המקרקעין ירושלים בקשה למחיקת הערת האזהרה, אולם בקשתה נדחתה מהטעם שאינה עומדת בתנאים המנויים בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**").
3. משכך, ביום 23.6.2024 הוגש הערר דנן.

טענות הצדדים והטיפול בערר

4. לטענת העוררת, הערת האזהרה נרשמה לטובת המשיבה בגין פרויקט תמ"א 38, מכוח ייפוי כוח שנחתם ע"י בעלי זכויות בבית המשותף (להלן: "**ייפוי הכוח**"). כן נטען, כי בהתאם לסעיף 17 לחוק השליחות, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק השליחות**"), בייפוי הכוח לא צוינו המילים "ביחד ולחוד", ומשכך חזקה שהשליחות חייבת להיעשות יחד ולא היה ניתן לרשום הערת אזהרה על בעלות של אחת השולחות בלבד- העוררת. בנוסף לכך, נטען כי לא כל

השולחים חתמו על ייפוי הכוח, ומשכך אינו תקף. לפיכך, נטען כי הערת האזהרה נרשמה שלא כדין ודינה להימחק.

5. בהתאם לסעיף 121(ב) לחוק המקרקעין, נשלח הערר לתגובת המשיבה.

6. לעמדת המשיבה, בקצרה, טענת העוררת לפיה ייפוי הכוח אינו בתוקף היות שלא כל השולחים חתמו עליו חסרת כל בסיס משפטי. המשיבה טענה כי הערת האזהרה נרשמה כדין, בהתאם לייפוי כוח תקין, בעל תוקף מחייב ושמטרתו המפורשת היא הוצאתו של הפרויקט אל הפועל. המשיבה חולקת על פרשנות העוררת לפיה ייפוי הכוח אינו מאפשר ביצוע פעולה בשם שולח אחד, ולאור דברים אלה נטען כי יש לדחות את הערר ולהותיר את רישום הערת האזהרה.

7. בתשובת העוררת לתגובת המשיבה טענה העוררת כי אין לפרש את ייפוי הכוח כפי שנטען ע"י המשיבה, והוסיפה כי בהתאם לסעיף 13.1 להסכם שנחתם בין הצדדים, המשיבה אינה רשאית לרשום הערות אזהרה במקרקעין הנדונים עד שתחזיק "ברוב הנדרש על פי חוק" בבית המשותף. ההסכם אליו הפנתה העוררת לא צורף לתשובתה.

<u>דיון והכרעה</u>

8. כבר בפתח הדברים אציין כי בנסיבות העניין, ובלי להידרש לפרשנות ייפוי הכוח, סבור אני כי דין הערר להידחות. החלטת רשמת המקרקעין ירושלים נכונה והולמת את הנסיבות ואת הזהירות המתבקשת מלשכות רישום מקרקעין עת עוסקות הן במחיקת הערות אזהרה ולא מצאתי בה כל פגם.

9. 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**".

יוער: עיון בנסח המרוכז של הבית המשותף העלה כי הערת אזהרה לטובת המשיבה נרשמה בתתי חלקות נוספות בבית המשותף.

10. אשר למחיקת הערת אזהרה, קובע סעיף 132 לחוק המקרקעין בזו הלשון:

> "**(א) 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**".

11. 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 ההערה בטלה והודעה ניתנה לצדדים המעוניינים על כוונה למחוק את ההערה תוך מתן זמן סביר לפנות לבית המשפט.

12. במקרה דנא, לא הומצא צו של בית המשפט המורה על מחיקת ההערה. כמו כן, לא הוגשה הסכמת הצדדים למחיקת הערת האזהרה שנרשמה, אלא להפך, המשיבה מתנגדת למחיקת ההערה.
13. בנסיבות העניין נותר אפוא לבחון האם הוכח להנחת דעתו של הרשם שעילת הערת האזהרה אכן בטלה, וככל שכן, נדרש ליתן הודעה לצדדים על הכוונה למחוק את ההערה ולפנות לבית המשפט.
14. המונח "עילת ההערה בטלה" שבסעיף 132(א)(2) לחוק המקרקעין, מכוון הן למצבים שבהם ההתחייבות להקניית הזכות או להימנע מהקנייתה הייתה בטלה מלכתחילה, הן למקרים שבהם הייתה בתוקף, אולם התבטלה בהמשך, משום שמוצה ההיבט הרישומי שלה או מסיבה אחרת (ר' בעניין זה מ' דויטש, **קניין**, כרך ד', 96 (2007)).
15. על מנת להביא למחיקת ההערה נדרשות אפוא "ראיות מינהליות" ברמה גבוהה בדבר בטלותה של עילת ההערה, שעה שמחיקת ההערה משמיטה את הקרקע מתחת לבטוחה שבידי הזכאי, ומאפשרת לבעל הזכות הרשומה ביצוע עסקאות אפקטיביות נוגדות (ר' מ' דויטש, **קניין**, כרך ד', 94-95 (2007)).
16. במקרה דנא די לנו בהתנגדות המשיבה למחיקת הערת האזהרה המלמדת כי עילת ההערה לא בטלה לכאורה. רשויות המרשם כידוע, הן רשויות מינהליות הרושמות על פי מסמכים המוגשים להם כדין. אין בידי רשות מינהלית הסמכות והאמצעים להכריע בסכסוך הקיים בין הצדדים ובבטלות העילה במקרה זה, כמו גם בשאלת פרשנותו של ייפוי כוח. מושכלות יסוד כי על הרשות, עת מוגש לפניה ערר החושף מחלוקת בדבר עילת ההערה, לנהוג בזהירות יתרה בבואה להחליט בדבר מחיקת הערת האזהרה, ודאי, כאמור, לנוכח התנגדותה המובהקת של המשיבה.
17. בשולי הדברים יוער, בלי לקבוע מסמרות, כי מאחר שעל פניו מדובר בסכסוך הקשור גם בהערת אזהרה אגב תמ"א 38, באפשרות העוררת לבחון אפשרות של פניה לממונה על פניות הדיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויתכן שהעניין מצוי בתחום סמכותה.
18. לצד זאת יצוין כי באפשרות העוררת לפנות לערכאה המוסמכת בבקשה מתאימה ולבקש צו שיפוטי מתאים. צו שיפוטי זה יינתן בהליך משפטי במהלכו תתבררנה מהות הערת האזהרה, היקפה ותוקפה, נסיבות נתינתה, האם עילתה אכן בטלה וכן סוגיית פרשנות ייפוי הכוח.
19. **בתום הליך שיפוטי זה תפעל לשכת הרישום כפי שתורה ותכריע הערכאה השיפוטית**.
20. על כן החלטת רשמת המקרקעין התקבלה כדין והערר נדחה בזאת.

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

ניתנה היום: י"ט אלול תשפ"ד, 22 ספטמבר 2024

אביעד אמרוסי, עו"ד
סגן הממונה על המרשם