משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר: 262-2022

בעניין: **מקרקעין הידועים כחלקה 260 בגוש 6159**

(להלן: "**המקרקעין הנדונים**")

שבין: **1. עליזה נאור**

2. רונית (נאור) הראל

3. מלי נאור

באמצעות עוה"ד גדיאל בלושטין או עינב כהן

ממשרד עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות'

ממגדל צ'מפיון דרך ששת הימים 40

<u>בני ברק</u>

(להלן: "**העוררים**")

ובין: **1. יאיר זמיר**

2. אילנה זמיר

מרחוב הגלגל 89

<u>רמת גן</u>

(להלן: "**המשיבים**")

<u>ה ח ל ט ה</u>

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

1. המקרקעין הנדונים נרשמו בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף בשנת 1968. מדובר במבנה אחד שבו שתי קומות ושתי דירות שלכל אחת מהן מחצית מהרכוש המשותף. העוררים הם הבעלים הרשומים בתת חלקה 1, והמשיבים הם הבעלים הרשומים בתת חלקה 2.
2. ביום 18.5.2022 הגישו העוררים בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף. במסגרת הבקשה ביקשו העוררים להוציא חלקים מהרכוש המשותף, להצמיד חלק מהם לתת חלקה 1 ולהצמיד חלק מהם לתת חלקה 2 (להלן: "**הבקשה**"). העוררים טענו כי אמנם המשיבים סירבו לתיקון המבוקש, אך למרות זאת ניתן להיעתר לבקשה בהינתן כך שהיא הוגשה בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי שדן בסכסוך בין הצדדים (ה"פ 22362-01-20 **נאור נ' זמיר** (נבו 9.5.2021)) (להלן: "**פסק הדין**").

3. ביום 23.5.2022 נדחתה הבקשה מהטעם שהיא הוגשה ללא הסכמת המשיבים. כן צוין כי פסק הדין לא הורה על רישום התיקון המבוקש, ואף לא צורפו מסמכי בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף המאושרים על ידי בית המשפט.
4. על כך הוגש ביום 14.7.2022 הערר שבפניי. עיקר טענת העוררים היא כי יש להיעתר לתיקון המבוקש גם ללא הסכמת המשיבים, וכי הצמדת השטחים המבוקשת היא שוויונית בהתאם לפסק הדין (יוער כי העוררים העלו טענות נוספות לעניין הנמקת ההחלטה ולכך שהיא ניתנה בלי שהתקיים דיון, ואתייחס אליהן בהמשך הדברים).
5. דין הערר להידחות אף בלי להיזקק לתגובת המשיבים, בשל איחור משמעותי במועד הגשת הערר. לפי תקנה 74 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "**התקנות**") מועד הגשת הערר הוא חמישה עשר ימים ממועד מסירת ההחלטה לעוררים או מהמועד שההחלטה הגיעה לידיעתם. בענייננו, ההחלטה ניתנה ביום 23.5.2022, ובאותו מועד נשלחה על כך הודעה לב"כ העוררים. הערר הוגש באיחור של כחודשיים, בלי שהוגשה בקשה להארכת מועד וללא שצוינו נימוקים המסבירים מדוע הוגש הערר באיחור. לאור כך, דין הערר להידחות על הסף.
6. למעלה מן הצורך אציין כי גם לגופו של עניין נימוקי הערר אינם מגלים עילה להתערבות בהחלטת כב' המפקחת.
7. ענייננו של הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף הוא בהוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות אחרות בבית המשותף. בשל החשש מפגיעה בזכויות קנייניות של בעלי הדירות, נקבע כי במקרים מסוג זה יש צורך בהסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף. דרישה זו עוגנה בסעיף 62(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן גם: "**החוק**"):

> "...**ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא <u>בהסכמת כל בעלי הדירות</u>**" [ההדגשה אינה במקור – א"א].

(יצוין כי דרישה דומה הייתה קיימת גם בחוק בתים משותפים [נוסח משולב], תשכ"א-1961, טרם נחקק חוק המקרקעין. ראו שם בסעיפים 40(ג) ו-35).

8. ראו גם דברי המלומד א' איזנשטיין בספרו "**יסודות והלכות בדיני מקרקעין**", חלק שלישי – בתים משותפים, הוצאת בורסי (2001), עמ' 185-186 ו-190:

> ..."**<u>כאשר התיקון המבוקש פוגע בזכויות הקניין</u> של מי מבעלי הדירות, כגון הצמדה של שטח מסויים מהרכוש המשותף לדירת המבקש... <u>יש לקבל הסכמה פוזיטיבית לתיקון מכל בעלי הדירות</u>, היינו חתימה בכתב על ההסכמה, כשהחתימה מאומתת כדרך שמאמתים שטר עיסקה**".
>
> ...
>
> "**יש מקרים שצו בית משותף יתוקן על סמך בקשה של בעל דירה בודד. זאת כאשר התיקונים <u>אינם פוגעים ואינם עלולים לפגוע בזכויותיהם של בעלי הדירות האחרות</u>... אם יתברר למפקח שהתיקון אכן פוגע בבעל דירה אחר ידחה את בקשת התיקון**..."
>
> ...

"**כאשר התיקון שולל זכויות קנייניות של בעלי הדירות ברכוש המשותף, או אף של בעל דירה יחיד, אין להסתפק במשלוח הודעה לבעלי הדירות, אלא יש לקבל מכל אחד מהם <u>הסכמה מפורשת</u> לתיקון המבוקש**" [ההדגשות אינן במקור – א"א].

9. להשלמת התמונה אציין כי לסעיף 62(א) נקבע חריג לפיו צומצם הרוב הנדרש בסעיף 62(א) במקרה שבו מדובר בהרחבת דירה. חריג זה נקבע בסעיף 71ב לחוק, לפיו כאשר הוצאת השטח מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה מסוימת לצורך הרחבת דירה, די ברוב של מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. העוררים לא טענו בערר כי תיקון צו רישום הבית המשותף נדרש להרחבת דירה, וממילא הם אינם עומדים בדרישת הרוב שבסעיף 71ב לחוק.
10. לאור האמור, צדקה כב' המפקחת שדחתה את הבקשה מהטעם שלא הוצגה הסכמת המשיבים לה.
11. גם לא ראיתי להתערב בקביעת כב' המפקחת בעניין פסק הדין. מדובר בהמרצת פתיחה שהוגשה על ידי העוררים, ובה התבקש סעד של אכיפת הסכם בינם לבין המשיבים שעניינו שימוש, חלוקה ושיוך של שטחים משותפים בבית משותף, ולשינוי מסמכי הבית המשותף בהתאם להסכמות אלה. בית המשפט **<u>דחה</u>** את המרצת הפתיחה, וקבע, בין היתר, כי:

> ..."**פרשנותו הנכונה של ההסכם, היא כי חלוקת השימוש בשטחים המשותפים בבניין, <u>תבוצע באופן שוויוני</u>. <u>מאחר והמדידה שבוצעה ע"י בעלי הדין עצמם אינה מדויקת ואינה שוויונית, אין לקבל את עמדתה של משפחת נאור [העוררים – א"א] בהמרצת הפתיחה ואין להורות על הרישום של החלוקה השגויה בלשכת רישום המקרקעין</u>**" [פס' 29 לפסק הדין. ההדגשות אינן במקור – א"א].

12. בית המשפט אף דן, מעבר לצורך, בשאלת תוקף ההסכם שבין הצדדים וקבע כך:

> ..."**<u>משכך, ורק אגב אורחא אני מוצאת, כי העדר רישום החלוקה שבהסכם בלשכת רישום המקרקעין, אינו מפקיע את תוקפו</u>. שני הצדדים הן משפחת נאור והן משפחת זמיר, לא נקטו בצעד פוזיטיבי של הודעה על ביטול ההסכם לפי הוראות חוק החוזים [תרופות בשל הפרת חוזה] תשל"א-1970. <u>משכך, ניתן להניח כי ההסכם מבחינתם שריר וקיים וכי אופן החלוקה הפיזי הקיים במקום מקובל עליהם, ובלבד שהזכויות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין שומרות על חלוקת השטחים המשותפים בין שתי היחידות בשיעור של 50 אחוז – 50 אחוז, כפי שרשום כיום</u>**" [ההדגשות אינן במקור – א"א].

13. אם כן, פסק הדין לא הורה על רישום התיקון המבוקש, ולתיק הבקשה אף לא צורפו מסמכי בקשה שאושרו על ידי בית המשפט במסגרת ההליך. מפסק הדין עולה כי ישנה הסכמה עקרונית בדבר חלוקה שוויונית, אך מתיק הבקשה עולה שאופן יישומה של ההסכמה

העקרונית עודנו נתון במחלוקת בין הצדדים. דין מחלוקת זו להתברר בפני הערכאה הרלוונטית, לא בפני כב׳ המפקחת (בין אם בהחלטה על יסוד הכתובים ובין אם בהחלטה לאחר קיום דיון) ולא במסגרת הערר שבפניי.

14. נוכח מכלול הטעמים שפורטו לעיל **הערר נדחה**.
15. בנסיבות העניין, לאור כך שההכרעה ניתנה על יסוד הכתובים ומשלא נתבקשה תגובה, החלטתי שלא ליתן צו להוצאות.

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

ניתנה היום: כ״ט כסלו תשפ״ד, 12 דצמבר 2023

אביעד אמרוסי, עו״ד
סגן הממונה על המרשם