



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר: 400-2023

בעניין:

מקרקעין הידועים כחלקה 101 בגוש 8253

(להלן: "המקרקעין הנדונים")

חברת מלונות נתניה בע"מ ח"פ 516527587

באמצעות עוה"ד גל מנשה

ממשרד עו"ד מנשה, דורסט ושות'

מרחוב מרמורק 10

תל אביב

(להלן: "העוררת")

ה ח ל ט ה

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

1. לפניי ערר שהוגש ביום 23.11.2023 על החלטת רשמת המקרקעין מיום 8.11.2023, במסגרתו, מבוקש להורות על רישום עסקת מכר ורישום משכנתה במקרקעין הנדונים.
2. בתמצית, מדובר בבקשת העוררת לרשום את המקרקעין על שמה, מכוח עסקת מכר שחתמה עם הבעלים הרשומה, חברת ק.ל. כרמל על הים השקעות ויזום בע"מ ח"פ 514220466 (להלן: "הבעלים הרשומה"). לצד זאת, התבקש אף רישום משכנתה על שם העוררת. הבקשה הוגשה ביום 25.10.2023 והיא נדחתה מספר פעמים, כשלענייננו רלוונטית החלטת הדחייה מיום 8.11.2023, היא ההחלטה נושא הערר שלפניי (להלן: "ההחלטה"). במסגרת ההחלטה נכתב כי קיימות הערות אזהרה על זכויות הבעלים הרשומה, כך שלצורך הרישום יש לצרף את הסכמותיהם. עוד צוין במסגרת ההחלטה כי רישום הבעלים הרשומה נעשה בכפוף להערות קיימות, בהתאם לצו בית המשפט.
3. על החלטה זו הוגש הערר שלפניי, בהתאם לסעיף 121 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין" או "החוק").
4. במסגרת הערר טענה העוררת כי ניתן לאשר את הרישום המבוקש ללא צורך בהסכמת מוטבי הערות האזהרה. בכל הנוגע להערות שנרשמו לאחר רישום הבעלים הרשומה (קרי- לאחר 30.8.2018), נטען כי ניתן להסתפק בתצהירים שהוגשו על ידה לפיהם לא מדובר בעסקאות נוגדות.
5. בכל הנוגע להערות שנרשמו לפני רישום הבעלים הרשומה (קרי- טרם 30.8.2018), נטען כי אין צורך בהסכמתם מהטעם שזכויות הבעלים הרשומה נרכשו בצו בית משפט בהתאם



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

- להוראות סעיף 34א לחוק המכר, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק המכר**"), כך שהעוררת למעשה באה בנעליה של הבעלים הרשומה, ובכפוף לאותו הצו.
6. לאור אלה, נטען כי יש לאשר את רישום המכר והמשכנתה כמבוקש, ללא צורך בהסכמת מוטבי הערות האזהרה.
7. לאחר עיון בערר ונספחיו ובטענות שפורטו במסגרתו אני בדעה כי דין הערר להידחות, ואסביר.
8. סעיף 126 לחוק המקרקעין מפרט את התנאים לרישום הערת אזהרה:
- (א) "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.
- (ב) נרשמה ההערה על-פי בקשת הזכאי בלבד, יודיע הרשם מיד על רישומה למי שהתחייב כאמור".
9. סעיף 127 לחוק מפרט מהן התוצאות המשפטיות שנובעות מרישום הערת אזהרה. לענייננו, רלוונטית הוראת סעיף 127(א) שקובעת כך:
- (א) "**נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית המשפט**" [ההדגשה אינה במקור – ג"ע].
10. כפי שניתן לראות מהוראת סעיף 127(א) לחוק, התוצאה של רישום הערת אזהרה היא שלא תירשם **עסקה סותרת**. בהקשר זה יצוין כי רשם המקרקעין אינו מוסמך להכריע בתחרות שבין בעלי הערות אזהרה, ועניין זה מצוי בסמכות בתי המשפט (ראו ספרו של המלומד א' אייזנשטיין בספרו "**ייסודות והלכות בדיני מקרקעין**", חלק ראשון – המרשם ופעולות במקרקעין, הוצאת בורסי (1995), עמ' 77; עוד ראו ע"א 2590/90 **ניסים נ' דניאלי** מח(3) 846, פס' 15 (1994)).
11. מהאמור עולה כי רישום העסקה המבוקש וכן רישום המשכנתה לצדה יתאפשרו בהסכמת מוטבי ההערה או לפי צו בית משפט, בהתאם לסעיף 127(א). לאור כך סברתי שטענת



משרד המכס
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

העוררת במישור זה דינה להידחות, ולא ניתן להסתפק בתצהירים מטעמה חלף הסכמת מוטבי ההערות שנרשמו לאחר ה- 30.8.2018 או צו מהערכאה המוסמכת.

12. אפנה כעת לדון בטענת העוררת לפיה אין צורך בהסכמת מוטבי ההערות שנרשמו טרם 30.8.2018. כזכור, הטעם לכך, לטענת העוררת, הוא בכך שהיא באה בנעלי הבעלים הרשומה, בהתאם לצו בית משפט לפי סעיף 34 לחוק המכר.

13. מדובר בצו מיום 13.12.2017 שניתן בבית המשפט המחוזי בתיק פר"ק 22783-01-10. הצדדים לאותו הליך היו חברה בפירוק, חברת מלוונות הים התיכון בע"מ ח"צ 520038761; המפרק, עו"ד אלון שירי; הרוכשת, חברת ק.ל. כרמל על הים השקעות וייזום בע"מ, שהיא הבעלים הרשומה בענייננו; ורשם המקרקעין בנתניה שהוגדר כמשיב פורמאלי.

14. וכך קבע בית המשפט המחוזי בצו:

1. "הנני מאשר בזאת את מכר זכות הבעלות וכל יתרת זכויות חברת מלוונות הים התיכון בע"מ, ח.צ. 520038761 (בפירוק) (להלן: "המוכרת"), לרבות זכויות הבניה, בממכר בגוש 8253 חלקה 101 כמוגדר בהסכם המכר (להלן: "הממכר"), לשם הרוכשת, ק.ל. כרמל על הים השקעות וייזום בע"מ ח.פ. 514220466 (להלן: "הרוכשת") לאחר ששולמה מלוא התמורה לידי המפרק.

2. הנני מורה למשיב הפורמלי, רשם המקרקעין בנתניה, להעביר את זכות הבעלות בממכר בשלמות לשם הרוכשת.

3. העברת הבעלות תבוצע בכפוף לחכירות והערות האזהרה הרשומות, בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח-1968, ובכפוף לכל דין, ולמעט ההערות אשר נועדו להבטיח חיוב כספי, כמפורט להלן, אשר יש למוחקן:

א. הערת אזהרה לטובת מליבו ישראל בע"מ, נחושתי נכסים וייזום בע"מ ושקד נתנאל תעשיות בניה בע"מ, על פי שטר מס' 13369/2000/1 מיום 3.10.2000.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ב. צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל נתניה, על פי שטר מס'

30.11.2016 מיום 26599/2016/1.

ג. צו עיקול לטובת לשכת הוצאה לפועל נתניה, על פי שטר מס'

30.11.2016 מיום 26599/2016/2.

ד. משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על פי שטר מס'

20.6.2013 מיום 12870/2013/1.

4. **רשם המקרקעין ירשום את זכויות הבעלות על שם הרוכשת ללא**

צורך בהסכמה נוספת של בעלי שיעבודים, חכירות, הערות ו/או

בעלי זכויות צד ג' כלשהן, לרבות ללא צורך בהסכמת כונס

הנכסים, עו"ד אמנון לורד, אשר לטובתו נרשמה הערה ביום

8.2.2010 על פי שטר מס' 3193/2010/1.

5. אין במתן הצו בכדי לפטור מתשלום אגרות ומיסים החלים על

רישום המקרקעין על פי כל דין.

6. רישום הבעלות יעשה בהתאם לנהלי המרשם".

[ההדגשות אינן במקור – ג"ע].

15. כעולה מהצו, בית המשפט הורה שהעברת הבעלות לבעלים הרשומה תיעשה "בכפוף

לחכירות והערות האזהרה הרשומות, בהתאם להוראות סעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח-

1968, ובכפוף לכל דין, ולמעט ההערות אשר נועדו להבטיח חיוב כספי, כמפורט להלן, אשר

יש למוחקן".

16. סעיף 34 לחוק המכר קובע כך :

"נמכר נכס על ידי בית משפט, לשכת הוצאה לפועל או רשות

אחרת על פי דין, עוברת הבעלות לקונה נקיה מכל שעבוד, עיקול

וזכות אחרת בנכס, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה

מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי".



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

17. מהאופן שבו נוסח הצו, ועל רקע סעיף 34 לחוק המכר, נראה כי זכות הבעלות של הבעלים הרשומה אינה זכות "נקה מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת בנכס" במובנו הרגיל של סעיף 34 לחוק המכר, שכן בית המשפט הורה במפורש בסעיף 3 לצו שהעברת הבעלות לבעלים הרשומה תיעשה בכפוף לחכירות והערות אזהרה רשומות. לצד זאת, מהאופן שבו נוסח הצו נראה כי הוא נועד, באופן ספציפי, לצורך העברת הזכויות לבעלים הרשומה, וכי הוא אינו נועד לחול גם על רישומים עתידיים כדוגמת המקרה דנן. לאור כך, נראה על פני הדברים ובוהירות הנדרשת, ישנו קושי להסתמך על צו זה לצורך העברת הרישום לעוררת מבלי לקבל את הסכמת מוטבי הערות האזהרה שנרשמו טרם 30.8.2018. יובהר כי אם העוררת סבורה אחרת, פתוחה בפניה הדרך לפנות לערכאה הרלוונטית לקבלת הבהרה בעניין, ולשכת הרישום תכבד כל החלטה שתוצג לה בעניין זה.

18. לאור האמור, ומאחר שלא הוצגו הסכמות מוטבי הערות האזהרה או צו בית משפט, הערר נדחה. לשכת הרישום תכבד כל החלטה שתוצג לה בעניין זה.

19. טרם סיום יצוין כי הוגשו לאחרונה מספר בקשות לרישום הנוגעות למקרקעין הנדונים (בקשות לרישום הערות אזהרה על הדירות שבמקרקעין הנדונים). לא מצאתי שבקשות אלו, שטיבן נוגע לתחלופת מוטבי הערת אזהרה, עשויות לסכל את הסעד המבוקש בערר. לאור כך אני מורה ללשכת הרישום לקדם את רישומן תוך 15 יום ממועד החלטה זו, אלא אם תומצא החלטה המורה אחרת.

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

ניתנה היום: כ"ח טבת תשפ"ד, 09 ינואר 2024

ג'וזף עזיזיאן, עו"ד
סגן הממונה על המרשם