



**משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**

תיק ערר: 418-2022

מקרקעין הידועים כחלקה XXX בגוש XXXX

בעניין:

(להלן: "המקרקעין הנדונים")

1. גלעדי עמי

2. גבריאלי אלי

3. זהבי ניר

4. זהבי רותם רחל

באמצעות עוה"ד גיל ויסמן

מרחוב הפסגה 10

גני תקווה

(להלן: "העוררים")

ה ח ל ט ה

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

עניינו של הערר שבכותרת הוא בהחלטת רשם המקרקעין פתח תקווה לדחות את בקשת העוררים לרשום הסכם שיתוף במקרקעין הנדונים.

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים נרשמו בשנת 1959 כבית משותף, ובו שתי דירות. הבעלים הרשומה בתת חלקה 1 היא קק"ל, ועל בעלותה רשומות מספר חכירות לטובת אנשים פרטיים. העוררים הם הבעלים הרשומים בתת חלקה 2.
2. שטח הבית המשותף הוא 2,026 מ"ר ושטח כל דירה הוא 48 מ"ר. לכל דירה הוצמדה מחצית בלתי מסוימת מהרכוש המשותף.
3. ביום 14.12.2022 הגישו העוררים בקשה לרשום הסכם שיתוף בין העוררים. הבקשה נדחתה מספר פעמים, ואפרט להלן רק את הנימוקים הנדרשים לצורך ההכרעה בערר שבפניי.
4. נימוק הדחייה הראשון, עניינו בכך שהסכם השיתוף נערך בין בעלי הזכויות בתת חלקה 2 בלבד, ללא בעלי הזכויות בתת חלקה 1. נימוק הדחייה השני, בכך שלא צורף תשריט מתאים הכולל חתימה וחותמת מודד מוסמך.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

5. על כך הוגש הערר שבפניי.

תמצית טענות העוררים

6. לטענת העוררים, על המקרקעין הנדונים חלה תוכנית בניין עיר ממ/5024 (להלן: **"תוכנית ממ/5024"** או **"התוכנית"**), שאחת ממטרותיה היא קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. בהקשר זה נטען כי הוועדה המקומית טרם רשמה את התוכנית בפנקס המקרקעין, ועל כן נטען כי זכויותיהם הקניינות של העוררים מכוח התוכנית טרם קיבלו ביטוי במרשם.

7. בכל הנוגע לרישום הסכם השיתוף, נטען כי הסכם השיתוף נסמך על התוכנית, הגם שטרם נרשמה. עוד נטען כי לא נדרשת הסכמה של בעלי הזכויות בתת חלקה 1, מהטעם שהסכם השיתוף נוגע לבעלי הזכויות בתת חלקה 2 בלבד, קרי לעוררים. עוד נטען כי ניתן לרשום הסכם שיתוף גם אם הוא מתייחס לשימוש וחזקה בשטחים שבהם אין לעוררים זכות קניין.

8. בכל הנוגע לצירוף תשריט, נטען שהעוררים אימצו את תשריט הוועדה המקומית שצורף לתוכנית. בהקשר זה נטען כי התוכנית מהווה מעשה חקיקה, כך שלא נדרש אימות של מודד או גורם אחר על גבי התשריט.

דיון והכרעה

9. לאחר שבחנתי את טענות העוררים בערר ואת המסמכים שבפניי, מסקנתי היא כי דין הערר להידחות.

10. סעיף 27 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**) קובע כך:

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

11. הוראת סעיף 29(א) לחוק המקרקעין קובעת כך:

"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".

כך מסביר זאת פרופסור מיגל דויטש בספרו קניין כרך א' (1997), בעמ' 554:

"חוג העניינים המצויים בכוחו של הסכם שיתוף ואשר עם רישומו זוכים למעמד קנייני, הוא רחב ביותר. ההסכם יכול לעסוק בכל נושא הנוגע ליחסי השיתוף: הסדר השימוש



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

**וההחזקה, חלוקת הוצאות כספיות, קביעת הגבלות על הזכויות
לביצוע עסקאות משפטיות ולפירוק שיתוף, ועוד.**

**יחד עם זאת, הסכם השיתוף אינו יכול לחלק את הבעלות בין
השותפים. כלל האחדות של זכות הקניין מונע חלוקה כזו, והדרך
היחידה לחלוקה כאמור היא באמצעות הליכים תכנוניים
שיובילו ליצירת חלקות חדשות, ולא על ידי הסכם שיתוף"**
[ההדגשה אינה במקור – א"א].

12. הסוגייה המרכזית שעומדת ביסוד הערר דנן עניינה בשאלה האם יש לדרוש את הסכמת בעלי הזכויות בתת חלקה 1 כתנאי לרישום הסכם השיתוף.

13. נקודת המוצא שעליה אין חולק היא כי התוכנית שעל בסיסה, כטענת העוררים, נערך הסכם השיתוף, טרם נרשמה במרשם המקרקעין, ועל כן טרם קיבלה ביטוי קנייני כנדרש לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תקנה 12(א) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ותקנה 66 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן, בהתאמה: "**חוק התכנון והבניה**", "**תקנות התכנון והבניה**" ו"**תקנות המקרקעין**").

14. יצוין כי בהתאם לתקנה 18(ב) לתקנות התכנון והבניה, הוראות תקנות 12 עד 15 חלות גם על תוכנית איחוד וחלוקה הקודמת למועד התקנת התקנות, אם ביום התחילה טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין החלוקה החדשה לפי אותה תוכנית. לפיכך, הוראות אלו חלות גם על התוכנית נושא הערר שאושרה בשנת 1987.

15. מכל מקום, טענתם העיקרית של העוררים היא כי מעמדה של התוכנית כמעמד דין, ועל כן הם רשאים להסתמך על הוראותיה וקביעותיה על אף העובדה שהיא טרם הסתיימה ברישום.

16. איני רואה צורך לקבוע מסמרות בשאלת מעמדה ותוקפה הקנייני של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה, והאם העוררים היו רשאים להסתמך על הוראות התוכנית לצורך רישום הסכם השיתוף ביניהם. די בכך שאציין כי טרם ניתנה לכך תשובה חד משמעית (ראו דברי המלומדים ש' בר-ישראל ו-מ' רוז-כהן בספרם "**רישום פרצלציות**", הוצאת בורסי (2016), עמ' 15-39). הטעם לכך הוא שהתשתית התכנונית החלה על המקרקעין הנדונים לא הובהרה כל צרכה. ראשית, כפי שפורט לעיל, העוררים נסמכים על תוכנית ממ/5024 כבסיס להסכם השיתוף, אך עיון באתר מינהל התכנון העלה שתוכנית זו אינה סופית ואף שונתה לאורך השנים (ראו תוכנית ממ/5022/1 משנת 1990 שאיחדה את מגרשים 7/2 ו-7/3, בעוד שלפי התוכנית נושא הערר מדובר במגרשים נפרדים. ראו גם תוכנית 455-0424408 שהוגשה על ידי הרשות המקומית גני תקווה ומטרתה "**הסדרת השטחים לצורך רישום בטאבו**"). תוכנית זו טרם אושרה והיא בסטטוס בדיקת תנאי סף).



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

17. שנית, עיון בתוכנית ממ/5024 מעלה שלא צורפה לה טבלת איזון והקצאה כנדרש (תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה קובעת, בין היתר, כי על התוכנית לפרט לגבי **כל אחד מהבעלים או החוכרים לדורות** (בהתאם להגדרת "בעל" שבסעיף 1 לחוק התכנון והבניה) מה הם המגרשים המקוריים ומה הם המגרשים שמוקצים במקומם. הוראה דומה הייתה קיימת גם בנוסחן של התקנות הקודמות (ראו למשל תקנה 5 לתקנות בניין ערים (מחוז תל אביב) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים), התשי"ט-1959; וכן תקנה 5 לתקנות בניין ערים (מחוז המרכז) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים), התשי"ט-1958)). ודוק-אין בתוכנית התייחסות לזכויותיה של קק"ל, הרשומה כבעלים בתת חלקה 1, או לזכויות החוכרים לדורות בתת חלקה זו. גם מטעם זה ישנו קושי להיעתר לטענת העוררים ולהסתמך על התוכנית לצורך רישום הסכם השיתוף המבוקש. מעבר לכך, ברי כי תוכנית בעלת השלכות קנייניות שאינה מתייחסת במפורש לזכויות הבעלים או החוכרים לדורות כנדרש, מונעת מהם את האפשרות להשמיע את עמדתם במסגרת ההליך התכנוני, ואף להגיש התנגדות אם רצונם בכך. הדברים אמורים ביתר שאת לנוכח העובדה שהמקרקעין רשומים כבית משותף ושהתוכנית משנה את הזכויות ברכוש המשותף.

18. שלישית, התקנון הרשום קובע הצמדות מסוימות לכל דירה, הצמדות שלא קיבלו ביטוי בתשריט הבית המשותף, אך ככל הנראה הן מצויות בהסכמים שנחתמו בשעתו:

..."

והואיל ובהסכמים בכתב נקבע בין היתר כי כל משתכן יקבל נוסף לדירה גם חזקה בחלק מהקרקע ויהיה רשאי בהסכמת הקרן ועמידר לעשות שנויים ו/או להקים הוספות בדירה ו/או בחלק מהקרקע המחוזק על ידו כנ"ל מבלי להזדקק להסכמת יתר המשתכנים...

...

א. לכל דירה יהיה צמוד, נוסף לחלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף כפי שיקבע בצו רישום הבית בבית משותף, אותו חלק מהשטח הפנוי שמשתכן הדירה הנידונה מחזיק בו בהתאם להסכמים בכתב או בהתאם להסכם שיעשה מדי פעם בפעם בין בעלי הדירות ושיאושר ע"י הקרן ו/או ע"י עמידר.

ב. הכנסת שינויים בדירה ו/או בניית הוספות לדירה ו/או הקמת מבנה נוסף בשטח הפנוי המוחזק ע"י המשתכן כנ"ל לא ישפיעו – למרות הרחבת שטח הרצפה של הדירה – על החלקים ברכוש המשותף הרשומים בפנקס כצמודים לדירה הנידונה. תנאי זה ישאר בתוקפו אפילו במקרה והתוספת תגרום ליצירת יחידה



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

נוספת בידי אותו בעל דירה ו/או בידי מי שזכויותיו נובעות מזכות בעל הדירה המקורית. במקרה זה החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה המקורית יחולק בין הדירה המקורית לבין היחידה החדשה.

...

7. בעלי דירות אינם זכאים למנוע מבעל דירה אחרת ו/או ממשותכן לבצע בדירתו הוא ו/או בשטח הפנוי הצמוד לדירתו הנ"ל – את כל אותם השינויים ו/או כל אותן ההוספות שאושרו ע"י עמידר ו/או ע"י הקרן.

8. בעל דירה או משותכן שקיבל רשות מעמידר ו/או מהקרן לעשות שינויים ו/או הוספות בדירתו ו/או בשטח הפנוי הצמוד לה כאמור לעיל לא יזדקק להסכמתם של יתר בעלי הדירות ו/או של נציגות הבית לביצוע השינויים ו/או ההוספות הנ"ל. דין התוספת הנ"ל יהיה כדין הדירה המקורית ולא יהיה לבעל דירה אחרת כל זכות בה...

...

18ב. החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג שלא פורשו בחוק בתים משותפים תשי"ג-1952, או בהסכם זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף, אלא אם הסכים לה בעל או משותכן הבית הנוגע בדבר...

... [ההדגשות אינן במקור – א"א].

19. בענייננו, הסכם השיתוף שמבוקש לרשום מתייחס גם לרכוש המשותף במקרקעין הנדונים. לא הובהר אם וכיצד רישום הסכם השיתוף המבוקש עולה בקנה אחד עם הוראות התקנון שצוטטו לעיל.

20. לאור האמור, ראיתי לדחות את טענת העוררים בכל הנוגע לרישום הסכם השיתוף. גם אם אניח שהסכם השיתוף יכול להיסמך על תוכנית שטרם נרשמה, ואיני קובע כך, הרי שלאור הטעמים שפורטו בפסקה 16-19 לעיל סברתי שעל העוררים לפנות גם לבעלי הזכויות בתת חלקה 1 ולערוך את הסכם השיתוף יחד עמם.

21. מטעמים אלה אף ראיתי לדחות את טענות העוררים בכל הנוגע לתשריט. בהקשר זה אציין כי הדרישה לצירוף תשריט מופיעה במפורש בסעיף 1.2.1.3(ב)(2) לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין שקובע כך:



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

..."

ב. לבקשה יצורפו:

...

(3) תשריט החלקה חתום על ידי כל הצדדים ומאושר על ידי מודד מוסמך.

..." [ההדגשות אינן במקור – א"א].

22. לנוכח האמור הערר **נדחה**. בפני העוררים פתוחה הדרך לערוך את הסכם השיתוף יחד עם בעלי הזכויות בתת חלקה 1, או לפעול למיצוי ההליך התכנוני.

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין.
ניתנה היום: ד' תשרי תשפ"ה, 06 אוקטובר 2024

אביעד אמרוסי, עו"ד
סגן הממונה על המרשם