משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ערר-88-2020

בעניין: מקרקעין הידועים כחלקות XX-XX בגוש XXXX **(להלן: "המקרקעין הנדונים")**

בעניין שבין: **X**
כולם ע"י ב"כ עוה"ד A
(להלן: "העוררים")

לבין: **Y**

Z **(להלן: "המשיבה בערר")**
כולם ע"י ב"כ עוה"ד B
(להלן: "מגישי בקשת תיקון צו בית משותף")

ה ח ל ט ה

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

האם ניתן להעביר חניות שהוצמדו ליחידה בבית משותף, ליחידות אחרות בבית המשותף, ללא הסכמת יתר בעלי הדירות בבית משותף?

זו השאלה המונחת בפנינו בערר זה, העוסק בבית משותף המהווה חלק ממלון חוף הכרמל בחיפה.

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים, נרשמו בפנקס הבתים המשותפים בשנת 2015, כבית משותף "מורכב" כהגדרתו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). הבית המשותף מורכב ממספר אגפים, הכוללים מספר רב של תתי חלקות בשימושים מעורבים, שלעניינו רלוונטי אגף "**C**" שבו 289 דירות (להלן: "**הבית המשותף**").

2. ביום 17.12.2018 הוגשה למפקחת על רישום מקרקעין צפון (להלן: "**המפקחת**") בקשה לתיקון צו הבית המשותף, על ידי בעלי הדירות הידועות כתתי חלקות 20, 96, 135, 137, 159, 173, 186, 231, 233, 242, 285, 288, 295, 303, 309, 325 ו-330. במסגרת הבקשה התבקש להעביר חלק מהחניות הצמודות לתת חלקה 20, שהינה בבעלות של חברת **E**, לתתי החלקות של יתר מגישי הבקשה לתיקון צו הבית המשותף (להלן: "**בקשת התיקון**").

3. ביום 19.2.2020, לאחר פרסום בקשת התיקון, הגישו העוררים, בעלי הדירות הידועות כתתי חלקות 133, 224, 232, 292, את התנגדותם לתיקון המבוקש בצו הבית המשותף למפקחת (להלן: "**ההתנגדות**").

4. בהתנגדות, טענו העוררים בתמצית, כי החניות נשוא בקשת התיקון הינן רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבית המשותף וזאת בהתאם להסכם פשרה מיום 21.3.2013 בין הנציגות של דיירי בניין **C** לבין הבעלים הרשומים של המקרקעין הנדונים בשעתו, חברת "**F**" (להלן: "**חברת F**" ו-"**הסכם הפשרה**", בהתאמה). לטענת העוררים, מכיוון שמדובר בחניות שהן רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבית המשותף, לא ניתן להצמידן לדירות בבית המשותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף, וזאת, כאמור בהוראות סעיף 62 (א) לחוק המקרקעין. עוד טענו העוררים בהתנגדותם, כי אין בסמכות הנציגות של הבית המשותף לאשר מכירה או יצירת הצמדות של רכוש משותף.

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402

טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

5. מגישי בקשת התיקון, השיבו להתנגדות העוררים, וטענו כי בעבר ניהלה נציגות בנין **C** הליכים המשפטיים כנגד חברת **F**, ובמסגרת הליכים אלה נחתם הסכם הפשרה ותוספת להסכם הפשרה מיום 26.11.2014, במסגרתו הועברו לידי נציגות הבית המשותף 30 מקומות חניה, אשר בגינן אף שולמו מיסים כמתחייב בעסקת מקרקעין.

6. עוד נטען על ידי מגישי בקשת התיקון, כי בשעתו, כל בעלי הדירות בבית המשותף נתנו הסכמתם כי הנציגות תמכור את החניות לבעלי הדירות בבית המשותף והתמורה שתתקבל עבור החניות שיימכרו תשמש את הנציגות לטובת כלל בעלי הדירות. החניות הוצעו למכירה החל משנת 2014, מבלי שהוגשה כל תלונה בעניין זה לגורם מוסמך כלשהו.

7. לטענת מגישי בקשת התיקון, העוררים, אשר הינם בעלי מס׳ דירות בודדות בבית המשותף, מתוך 289 הדירות בבניין **C** כלל לא היו בעלי דירות בתקופה שבה התקבלו ההחלטות הנ״ל וכי התנגדותם לתיקון צו הבית המשותף נעשתה על מנת להטריד את הנציגות כדי לקדם את רצונם להשכיר את דירותיהם לתקופות קצרות בניגוד לתקנון הבית המשותף.

8. ביום 13.5.2020, דחתה המפקחת את התנגדות העוררים לבקשה לתיקון צו הבית המשותף בהחלטה מנומקת ומפורטת, תוך התייחסות לטענות שהועלו על ידי הצדדים (להלן: ״**ההחלטה**״).

<u>החלטת המפקחת מושא הערר</u>

9. המפקחת קבעה בהחלטתה כי החניות מושא בקשת תיקון צו הבית המשותף הינן חניות המוצמדות לדירה בתת חלקה 20 ואין מדובר ברכוש משותף. עוד הובהר כי לא ניתן להצמיד חלק מהרכוש המשותף לאדם או לגוף כלשהו, כגון הנציגות או עמותה שהוקמה לצורך כך, ואין תוקף לעסקה שכזאת. הדרך לבצע עסקה בחלק שהוצא מהרכוש המשותף והוצמד לדירה מסוימת היא להחזיר את המוצמד בחזרה לרכוש המשותף, או להעביר את ההצמדה בין הדירות שבבית המשותף.

10. בהתאם לכך, קבעה המפקחת כי הסכם הפשרה אליו הפנו הצדדים נחתם עובר לרישום הבית המשותף, ושם נקבע לטענת הצדדים כי הזכויות בחלק מהחניות אשר היו שייכות לחברת **F** יומחו לנציגות של בניין **C**, אך כאמור לעיל לא ניתן להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לנציגות או לאישיות משפטית אחרת מטעמה. בפועל, בעת רישום הבית המשותף, הוצמדו החניות לדירה בתת חלקה 20, שהייתה רשומה בבעלות חברת **F** והיום רשומה בבעלות חברת **E** בע״מ. בתקנון הבית המשותף שנרשם לא נרשמו סייגים או הסכמות באשר לשימוש בהצמדות החניה.

11. המפקחת הוסיפה ונימקה החלטתה בכך שהליך בחינת התנגדות לבקשה לתיקון צו בית משותף הינו הליך מינהלי שנערך בהתאם לסימן ד׳ לפרק ט׳ של חוק המקרקעין, שאינו מאפשר לשמוע עדים ולחוקרם או לנקוט בהליכים שיפוטיים מובהקים. מכאן, שטענות הצדדים הנוגעות לפרשנות הסכמי פשרה ולהליכים משפטיים שהתקיימו בין הצדדים אינם במסכות המפקח בהליך המנהלי. טענות הצדדים הכוללות התייחסות לסעיפים חוזיים של הסכם פשרה שלא הובאו לכדי ביטוי בפנקסי המקרקעין ולכן כל ההתחייבויות לעניין זה מתוקף ההסכם נשארו התחייבויות חוזיות ואין להן מעמד קנייני. בהתאם לכך, המפקחת ציינה כי לא מצאה לנכון לבחון לעומק את הסכם הפשרה וטענות הצדדים בקשר אליו, כמו העובדה שנערך מול הבעלים הקודמים של תת חלקה 20, ולא הוכחה זהות בין החניות המתוארות בהסכם ובין החניות מושא הבקשה לתיקון.

12. המפקחת הוסיפה כי בקשות לרישום/תיקון/ביטול בית משותף מתבססות על המצב הרישומי של המקרקעין, והסכם הפשרה בעניין החניות, כאמור, לא בא ולא יכול לבוא לידי ביטוי רישומי בפנקסי המקרקעין.

13. בעניין העברת ההצמדה קבעה המפקחת כי בהתאם לסעיף 62(א1) לחוק המקרקעין ניתן להעביר הצמדה בין דירות ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, וכי ההסכמות הנדרשות להעברת ההצמדות היא הסכמת בעלי הדירות בדירות שעוברות תיקון, קרי- הדירה שממנה נגרעת ההצמדה והדירה המקבלת את ההצמדה. הבקשה לתיקון צו הבית המשותף, הוגשה על ידי בעלת הדירה שאליה מוצמדות החניות, ובהסכמת בעלי תתי החלקות אליהן מבוקש להצמיד את החניות. יתרה מכך,

מען למכתבים: ✉ ת.ד. 2560 רח׳ דיסקין 9א׳ (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402

טל׳: 073-3928360 פקס: 02-6467814

בתקנון הבית המשותף, נכתב בסעיף 24.1 כי כל בעלי היחידות מסכימים מראש להעברת הצמדה מיחידה שאינה בבעלותו ליחידה אחרת שאינה בבעלותו.

14. בנסיבות העניין קבעה המפקחת כי התקבלו כל ההסכמות הפוזיטיביות הנדרשות לצורך אישור תיקון צו הבית המשותף מושא ההתנגדות, ויתרה מכך ניתנה הסכמת כל בעלי הדירות מראש במסגרת התקנון המוסכם. על אף האמור נשלחו הודעות לבעלי הדירות ולפיכך הוגשה התנגדות אולם ההתנגדות כולה מתבססת על הטענה השגויה כי החניות המוצמדות מהוות רכוש משותף וכי נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות על מנת להצמיד חניות אלה. החניות כאמור הוצמדו לתת חלקה 20 ואינן מהוות רכוש משותף, וכאמור לעיל אין צורך בהסכמת כל בעלי הדירות להעברת הצמדה מתת חלקה 20 לתתי חלקות אחרות, לפיכך נדחתה ההתנגדות ואושר תיקון צו הבית המשותף.

15. ומכאן הערר שבפנינו.

<u>טענות הצדדים</u>

16. העוררים טוענים בתמצית, כי שגתה המפקחת בקביעתה כי סמכויותיה המנהליות מצומצמות בבחינת ההתנגדות. לשיטת העוררים, היה על המפקחת לבחון ההסכמות שנחתמו בהסכם הפשרה ולדרוש ממגישי בקשת התיקון להמציא את פסק הדין שניתן בתיק 27570-07-2011, אשר במסגרתו נחתם הסכם הפשרה, אשר לטענת העוררים, מאיין את העברת החניות.

17. עוד טוענים העוררים כי שגתה המפקחת עת קבעה כי הסכם הפשרה נותר כהתחייבות חוזית בלבד ואינו נושא מעמד קנייני, וזאת, היות והרישום בפנקסי המקרקעין הינו רשות ואינו חובה, ומקום בו הצדדים מסכימים כי הזכות החוזית קיימת, היא עומדת בעינה ולא ניתן להתעלם מזכות זו, לבטח כאשר ניתן להסכם הפשרה תוקף של פסק דין.

18. העוררים מוסיפים וטוענים כי שגתה המפקחת גם בקביעתה כי הסכם הפשרה לא יכול לבוא לידי ביטוי על ידי רישום בפנקסי המקרקעין, שכן קביעה זו מבטלת את פסק-הדין ולחילופין מתעלמת מהזכויות החוזיות בין הצדדים והאמור בהסכם הפשרה, ועל כן, טוענים העוררים, כי בהתאם להחלטת המפקחת, היא יכולה הייתה להשיב את המוצמד בחזרה לרכוש המשותף.

19. לסיום, טוענים העוררים כי בהתאם להחלטת המפקחת לא ניתן לזהות את החניות בהתאם להסכם הפשרה ועל כן, לא ברור כיצד נרשמו ייפויי הכוח להעברת החניות שניתנו בזמן החתימה על הסכם הפשרה.

20. בשולי הדברים, טענו העוררים כי לא צוין האם קיימים אישורי מיסים ואישורי עירייה להעברת החניות וכי לא הוצגו המסמכים הנ"ל לעוררים ועל כן, מתבקש הממונה על המרשם להעביר את כלל המסמכים שהומצאו על ידי מגישי בקשת התיקון לעיון העוררים.

21. מנגד, נציגות בעלי הדירות בבית המשותף, אשר הגישה תגובתה לערר, טוענת כי יש לדחות את הערר מאחר שהוא נעדר בסיס משפטי. לדברי הנציגות, בשנת 2012 הגישה הנציגות תביעות כספיות נגד חברת חוף הכרמל ונגד חברת הניהול של הבניין. כמו כן, גם בעניין רישום הבית המשותף התנהל הליך משפטי בפני המפקחת על רישום המקרקעין ולאחר מכן ערעור בבית המשפט המחוזי, ורק לאחר פסק דינו של בית המשפט המחוזי שהכריע בחלוקת ההוצאות, האחריות באשר לשטחים משותפים שונים, ניתן היה לרשום את הבית המשותף.

22. בעניין ההליך הכספי הגיעו הצדדים לאחר מאמצים להסכם פשרה שהסדיר את המחלוקות הכספיות, תוך שהוסכם כי יועברו לידי הנציגות 30 מקומות חניה הנמצאות במפלס **1P** בבניין **C** אשר שווים במועד העברה 1,253,000 ₪. מאחר שמדובר בעסקה במקרקעין שולם מס רכישה בסך 62,653 ₪. על פי הנטען, כל הפעולות המוזכרות התקבלו באסיפות כלליות של בעלי הדירות בבניין, בהחלטות משותפות ומוסכמות של כלל בעלי הדירות.

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402

טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

23. לטענת הנציגות לאחר העברת 30 החניות לרשות הנציגות הוחלט על ידי כלל בעלי הדירות בבניין כי חניות אלה ימכרו לבעלי הדירות השונים ותמורתן תשמש את הנציגות לטובת כלל בעלי הדירות בבניין. לטובת מכירת החניות הוקמה עמותה. החל משנת 2014 מציעה הנציגות לכלל בעלי הדירות לרכוש את החניות ובמשך השנים נמכרו 28 חניות. כל המכירות דווחו לשלטונות המס.

24. החל משנת 2017 פועלת הנציגות לתיקון צו הבית המשותף כך שההצמדות ייגרעו מתת חלקה 20 ויועברו לתת חלקות הרוכשים, לשם הסדרת זכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות שרכשו את החניות. כעת בחלוף שש שנים מסיום ההליך הארוך והמורכב ובחלוף שנים רבות ממכירת החניות בחרו העוררים להגיש התנגדותם ולפגוע בבעלי החניות שרכשו את החניות מושא התיקון. עוד טוענים המשיבים כי העוררים הינם בעלי דירות בודדות מתוך כ-290 דירות בבניין, אשר כלל לא היו בעלי זכויות במועדים הרלוונטיים. לפיכך, מתבקש לדחות את הערר.

<u>דיון והכרעה</u>

נדון תחילה מהו דינו של רכוש משותף שהוצמד לדירה פלונית -

25. סעיף 52 לחוק המקרקעין, מגדיר מהו "רכוש משותף" –

> """רכוש משותף" – כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת".

26. סעיף 62(א1) לחוק המקרקעין, שעניינו "תקנון מוסכם" קובע כדלקמן -

> "(א1) הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145"

27. במקרקעין הנדונים עסקינן כאמור בבית משותף אשר נרשם לו תקנון מוסכם. כמו כן, במסגרת רישום הבית המשותף, הוצמדו 30 חניות לדירה הידועה כתת חלקה 20. עתה, מבקשת בעלת הזכויות בתת חלקה 20 להעביר את זכויותיה בחניות שהוצמדו לדירתה לדירות אחרות בבית המשותף.

28. בהתאם להוראות הדין, לא נדרשת הסכמת בעלי הדירות האחרים להעברת החלק המסוים מהרכוש המשותף שהוצמד לתת חלקה 20, ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.

29. סעיף 145 לחוק המקרקעין, שכותרתו "תיקון צו רישום" קובע בהאי לישנא -

> "(א) המפקח רשאי, על פי בקשת בעל דירה או בעל זכות בדירה, לתקן צו רישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו".

30. במקרה מושא הערר שבפנינו, נשלחו הודעות לכל בעלי הדירות שלא הגישו את הבקשה וניתנה להם הזדמנות לטעון את טענותיהם. בהמשך לכך, הגישו העוררים התנגדות מטעמם. בעניין זה, יוער כי יתר בעלי הדירות בבית המשותף, המונה 289 תתי חלקות, לא הגישו התנגדות לבקשה לתיקון צו הבית המשותף.

31. בעניין זה, יוסף כי כפי שציינה המפקחת בהחלטתה, נקבע בתקנון המוסכם, המהווה חוזה בין בעלי הדירות, כי כל בעל יחידה מסכים מראש להעברת הצמדות מיחידה שאינה בבעלותו ליחידה אחרת שאינה בבעלותו, כאמור בסעיף 24.1 לתקנון -

> "כל בעל יחידה יהא רשאי להעביר את המחסן הכלול ביחידה שבבעלותו ו/או את השטחים הצמודים ליחידה שבבעלותו לכל יחידה אחרת בבית. כל בעל

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402

טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

יחידה מסכים מראש להעברת מחסן ו/או הצמדה/ות מיחידה/ות שאינה/נן בבעלותו ליחידה/ות אחרת/ות שאיננה/נו בבעלותו..."

32. התקנון המוסכם מהווה מעין "חוקה" לבית שבו נקבעים הנהלים, הכללים וההוראות אשר יחייבו את בעלי הדירות ואת חליפיהם בכל העניינים הקשורים לניהולו של הבית המשותף. משנרשם התקנון בפנקס הבתים המשותפים כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן, כאמור בסעיף 62(ג) לחוק המקרקעין (ראו א' איזנשטיין, **<u>יסודות והלכות בדיני מקרקעין</u>**, חלק שלישי, עמודים 96-95).

33. על אף האמור בתקנון, לפיו ניתנת הסכמה של כל בעלי הדירות להעברת הצמדה מיחידה ליחידה, ועל אף הוראת סעיף 62(א1) לחוק המקרקעין הקובעת כי העברת הצמדה מדירה לדירה אינה טעונה הסכמת יתר בעלי הדירות, הוגשה כאמור התנגדות מטעם העוררים בה מתנגדים להעברת הצמדת החניות.

34. לאחר עיון בטעמי ההתנגדות והערר, לא מצאתי כי יש בהם כדי לשנות את החלטת המפקחת.

35. משעה שהוצמדו החניות לדירה הידועה כתת חלקה 20, הוצאו אלה מהרכוש המשותף והם אינם עוד חלק מהרכוש המשותף. בעניין זה, קובע סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, שכותרתו "חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות" כך -

> "(ג) בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן – התקנון), שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות; הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד".

36. בעניין זה יפים דברי המלומד איזנשטיין, **<u>יסודות והלכות בדיני מקרקעין</u>**, חלק שלישי, עמוד 99:

> "בבית משותף ניתן להצמיד חניה לדירה. חניה כזו אינה נכללת ברכוש המשותף אלא הינה שטחו הפרטי של בעל הדירה שהחניה צמודה אליה".

ובעמוד 113 –

> "**הצמדה**" הינה הוצאת חלק מסויים מהרכוש המשותף ושיוכו (הצמדתו – בלשון החוק) לדירה פלונית. ההצמדה חייבת להיות קשורה לדירה ואין היא יכולה לעמוד בפני עצמה. משבוצעה ההצמדה, חדל החלק שהוצמד להיכלל ברכוש המשותף ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד"

37. עד לתיקון חוק המקרקעין בשנת התשנ"ב-1962, כאשר רצה בעל דירה להעביר הצמדה מדירתו לדירה אחרת בבית, הוא נדרש לקבל את הסמכות רוב בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (ראו ע"א 571/71 **<u>יכין נ' הממונה על המרשם</u>**, כו(1)496). מאחר שדרישה זו נראתה כבלתי מוצדקת תוקן החוק על ידי הוספת סעיף 62(א1) הקובע כאמור שכאשר הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה מסוימת ניתן להעבירו לדירה אחרת ללא הסכמת יתר בעלי הדירות.

38. ישנם מקרים שצו בית משותף יתוקן על סמך בקשה של בעל דירה בודד, למשל כאשר התיקון המבוקש אינו פוגע ואינו עלול לפגוע בזכויות של בעלי הדירות האחרים. כגון העברת הצמדה מדירה אחת לדירה אחרת כששתי הדירות בבעלות אחת. במקרה כזה, המפקח ישלח הודעות לבעלי הדירות האחרות, ואם יתברר למפקח שהתיקון אכן פוגע בבעל דירה אחר, ידחה המפקח את בקשת התיקון. בעניין זה, ההליך בפני המפקח אינו הליך שיפוטי, כפי שציינה המפקחת

מען למכתבים: ✉ ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402

טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

בהחלטתה, ואינו נמנה על הסמכויות השיפוטיות שהוענקו למפקח. החלטת המפקח בבקשת תיקון צו הינה החלטה מנהלית (ראו, איזנשטיין, **יסודות והלכות בדיני המקרקעין**, חלק שלישי, עמוד 186).

39. במקרה של העברת הצמדה מדירה לדירה, מדובר בתיקון צו שיש עמו הקנייה אולם אינו פוגע בבעלי דירות אחרות ולפיכך לא נדרשת הסמכתם. אולם, במשלוח ההודעה על ידי המפקח, מבקש המחוקק לוודא שמא יתכן שלבעל דירה תהיה טענה טובה נגד התיקון שלא עלתה על דעתו של המפקח.

40. במקרה שבפנינו, לא מצאתי כי למתנגדים טענה טובה נגד התיקון ולפיכך צדקה המפקחת עת דחתה את ההתנגדות.

41. בהתאם לסעיף 69 לחוק המקרקעין, הנציגות משמשת מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בעניינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות.

42. בהסכם הפשרה שנכרת בין בעלי הדירות בבניין **C** על ידי הנציגות הנבחרת לבין חברת **F** ביום 21.3.13, נקבע בין היתר כי החברה תעביר לנציגות או לפקודתה את כל זכויותיה ב-30 מקומות חניה, כאשר העברת הזכויות תעשה בחתימה על בקשה לרישום הערת אזהרה, ייפויי כוח לעורכי הדין, הצהרות לרשות המיסים והודעה על נאמנות ותחתום על כל מסמך שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין לרישום העברת הזכויות.

43. כפי שציינה המפקחת בהחלטתה, לא ניתן לרשום הצמדה לטובת אדם מסוים או לטובת גוף מסוים, כגון הנציגות או עמותה שהוקמה לצורך כך, אלא ניתן להעביר הצמדה מיחידה ליחידה.

44. במקרה שבפנינו, מבקשת חליפתה של חברת **F** כבעלת הזכויות בתת חלקה 20, היא – חברת **E** בע"מ – להעביר את הצמדת החניות לבעלי יחידות אחרות בבית המשותף. זאת לאחר שהנציגות מכרה על פי דבריה את החניות הנ"ל, בהמשך לכאורה ובהתאם להסכם הפשרה ועתה מבקשת להשלים את רישום העסקה כך שהחברה תעביר את הזכויות הקנייניות במקומות החניה לבעלי היחידות שרכשו את הזכויות, בהתאם לפקודתה של הנציגות.

45. ודוק, במקרה שבפנינו לא נקבע בהסכם הפשרה כי החניות יוחזרו לרכוש המשותף ובהתאם לכך גם לא התבקשה המפקחת לבטל את הצמדת החניות והחזרתן לרכוש המשותף, וממילא לא ניתנה על ידה החלטה המורה כאמור. משעה שההצמדות לא הוחזרו לרכוש המשותף, ולא תוקן צו הבית המשותף כאמור, לא ניתן לטעון כי נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות להצמדת החניות ליחידות החדשות.

46. לכך יוסף, כי העוררים, המתנגדים לתיקון צו הבית המשותף, נרשמו כבעלי הזכויות ביחידות הבית המשותף שנים לאחר שנכרת ואושרר הסכם הפשרה. כך למשל, העוררת 1 נרשמה כבעלת הזכויות ביחידתה בספטמבר 2019 ; העוררים 4-3 נרשמו כבעלי הזכויות ביחידתם במאי 2018 ; העורר 5 נרשם כבעל הזכויות ביחידתו בינואר 2018. בעניין זה, יוסף למען שלמות התמונה כי הסכם הפשרה אושרר על ידי האסיפה הכללית בשנת 2013, ובשנת 2014 הוצעו החניות הצמודות לתת חלקה 20 לרכישה על ידי יתר בעלי הדירות. כאמור בנסיבות העניין, בהן המתנגדים כלל לא היו רשומים כבעלי הדירות, קשה לקבל את טענתם כי נפגעו מהנעשה.

47. במכלול הנסיבות האמורות, מצאתי כי צדקה המפקחת עת דחתה את ההתנגדות והתירה את תיקון צו הבית המשותף. אין בהחלטת המפקחת כדי לבטל פסק דין. נהפוך הוא - בתיקון צו הבית המשותף כאמור יש כדי להשלים את העסקה של העברת החניות מתת חלקה 20 לתתי החלקות כמבוקש בבקשה לתיקון צו הבית המשותף.

מען למכתבים: ת.ד. 2560 רח' דיסקין 9א' (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402

טל': 073-3928360 פקס: 02-6467814

48. **לאור המפורט לעיל, הערר נדחה בזאת.**

49. בשולי הדברים, יצוין כי צדקה המפקחת בהחלטתה כי טענות צדדים לפרשנות הסכמים והליכים אינם בסמכות המפקחת המנהלית. החלטת המפקחת מושא הערר והחלטה זו בערר, מהוות החלטות מנהליות. ככל שיש בידי הצדדים טענות באשר לפרשנות ההסכמות החוזיות ביניהם ו/או לקיום או העדר קיום החלטות ופסקי דין, פתוחה לפני הצדדים הדרך לפנות לערכאה השיפוטית המתאימה בהליך מתאים, שאינו ההליך שבפנינו.

50. ביחס לבקשת המשיבה בערר לפסיקת שכר טרחת עורך דין והוצאות, יצוין, כי מעבר לשאלת סמכות הממונה על המרשם לעשות כן, ערר, כידוע, הוא הליך מנהלי, שנועד לבחינה מחדש של החלטה מנהלית שניתנה על ידי הרשות. הגשת הערר אינה כרוכה בתשלום אגרה, ואין זה ממנהגנו, ככלל, לפסוק הוצאות בגין הגשתו, אף שנדחה. לפיכך, לא ראיתי מקום לסטות מהכלל גם במקרה זה.

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

ניתנה היום, י״ז חשון תשפ״א, 04 נובמבר 2020.

שולי אבני שוהם, עו״ד

סגנית הממונה על המרשם

מען למכתבים: ✉ ת.ד. 2560 רח׳ דיסקין 9א׳ (בניין שלום מאיר), ירושלים 9102402

טל׳: 073-3928360 פקס: 02-6467814