ת"א 50453-11-18 בסיס ואח' נ' רוזנברג ואח'

בפני כבוד השופטת ריבי למלשטריך-לטר

תובעים
1. אלדמע בסיס ת.ז. 032121006
2. דוד הררי ת.ז. 045415338
3. ניצה הררי ת.ז. 069251122
4. אילנה זינובר ת.ז. 053916532
5. אליהו קרן ת.ז. 051376853
6. לידיה קרן ת.ז. 067381129
באמצעות ב"כ עו"ד גלית שמש פאוקר ועו"ד עוזיאל ממן

נגד

נתבעים
1. יוסף רוזנברג ת.ז. 014666663
2. בריגיטה רוזנברג ז"ל ת.ז. 014666689
באמצעות יורשיה
3. משה רוזנברג ת.ז. 034351411
באמצעות ב"כ עו"ד יצחק הוס

פסק דין

1. התובעים, בעלי הזכויות בארבע דירות בבית משותף הגישו תביעה כנגד הנתבעים, בעלי הזכות בדירה החמישית בבית המשותף, להסרת הערות אזהרה הרשומות על דירתם.

2. עובדות הרקע

2.1 מדובר בבית משותף המצוי ברח' פרויד 45-47 בחיפה, בגוש 10785 חלקה 95, שיש בו 8 תת חלקות . דירת התובעת 1 (תת חלקה 1); דירת התובעים 2-3 (תת חלקה 2); דירת התובעת 4 (תת חלקה 3); דירת התובעים 5-6 (תת חלקה 4); דירת הנתבעים (תת חלקה 6 הרשומה מחציתה על שם נתבע 1, ומחציתה על שם נתבע 3 ואחותו בחלקים שווים). למען שלמות התמונה, אציין כי בבניין קיימות עוד 3 דירות, אשר מצויות בבעלות צדדים אחרים, אשר אינם צדדים רלוונטיים לתובענה זו.

על הבית המשותף חל התקנון המצוי במועד שקדם להסכמת הדיירים מושא תביעה זו.

2.2 תחילת מעשה בשנת 1992 בבנייה שבצעו הנתבעים 1,2, על גג הבית המשותף, באופן שבנו שם מרפסת מרוצפת בשטח של 66 מ"ר, גדרו אותה ופתחו פתח יחיד ומקורה מתוך דירתם, על אף התנגדות הדיירים האחרים בבניין. הנתבע 1 אומנם טען כי פנה לקבלת היתר בניה, וקבל היתר בניה מותנה, אך ידוע כי ועדות התכנון דנות בהיבט התכנוני בלבד, ולא בהיבט הקנייני. דהיינו אינן קובעות דבר בהיבט הזכות הקניינית של דיירי הבניין. (ראו לדוגמא בג"ץ 1578/90 **אייזן נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה** (24.10.90).

2.3 בשל כך שהנתבעים סרבו להרוס את הבניה, הגישה נציגות הבית המשותף תביעה למפקח על רישום המקרקעין ביום 18.5.92, להחזרת המצב לקדמותו.

2.4 בחודש דצמבר 1993 הודיעו הצדדים למפקח על רישום מקרקעין כי הגיעו להסכם פשרה, והסכם זה אכן קבל תוקף של פסק דין ביום 13.12.93.

2.5 ואלו עקרונות הסכם הפשרה (ת/6) –

א. ימונה בהסכמה השמאי בן ציון אבני שיקבע את שווי השימוש הבלעדי במרפסת, בהתחשב בכך שהמרפסת תוצא מהרכוש המשותף ותוצמד לדירת הנתבעים.

ב. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להופיע בפני השמאי ולטעון טענותיו, אך קביעתו תהיה סופית.

ג. הנתבעים ישלמו את הסכום שיקבע השמאי לנתבעים, בתוך 60 יום ממועד קביעתו.

ד. הסכום ישולם בשיק לחמשה דיירים (רוזן, הררי, קרן, צ'יבוטרו ושלזינגר) לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף, ושני דיירים אחרים שלא היו צד להסכם הפשרה, יחתמו על ויתור (זלינגר- תת חלקה 8 , וסירוקה- תת חלקה 7).

ה. נקבעה סנקציה אם לא ימלאו הנתבעים את התחייבות התשלום וכן נאסר עליהם להוסיף בנייה נוספת מעבר לזו שבתוכנית אשר צורפה כנספח.

ו. כפוף לתשלום הסכום, הוסכם כי לנתבעים תהא זכות שימוש בלעדי בחלק מהגג המסומן בתוכנית, וחלק זה יוצמד לדירתם.

ז. ס' 7 בהסכם הפשרה קבע את תיקון צו הבית המשותף, ובשל חשיבותו אביא אותו כלשונו :

א) הצדדים מתחייבים לעשות את כל הנדרש ע"מ להביא לתיקון צו רישום הבית המשותף והתקנון המוסכם כך שאותו חלק מהגג המסומן בתוכנית נספח "א", שעליו הוסכם והמצוי בשימוש הנתבעים יוצא מן הרכוש המשותף ויצמד לדירת הנתבעים.
להבטחת ביצוע התחייבויות התובעים בהסכם זה יחתמו התובעים, במעמד חתימת ההסכם, על כל המסמכים אשר יכין ב"כ הנתבעים.

ב) בכפוף לקבלת מלא התמורה לפי חוות דעת השמאי כאמור בסעיפים 1-3 להסכם זה, חתימת בעלי הדירות על הסכם זה להלן היא חתימה כדין על בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף ותיקון התקנון המוסכם.

ג) הנתבעים יטפלו ברישום התקנון ו/או הערות האזהרה וישאו בכל ההוצאות האגרות והמיסים הדרושים לשם ביצוע הרישום הנ"ל.

ד) תרשם הערת אזהרה בטאבו בגין הסדר זה."

2.6 אדגיש כי בכפוף לקבלת מלוא התמורה לפי חוות דעת השמאי, **נרשם כי חתימת בעלי הדירות על הסכם הפשרה היא חתימה כדין על בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף ותיקון התקנון המוסכם.** יוער כי בתחתית הסכם הפשרה חתמו הדיירים התובעים שם (בעלי תתי חלקות 1-5 באותו מועד) על הסכמה מפורשת לתיקון צו רישום הבית ותיקון התקנון המוסכם. בנוסף, חתמו הדיירים הררי קרן צ'יבוטרו ושלזינגר על **יפוי כוח בלתי חוזר** לנתבעת 2 כדי לפעול למימוש הסכם הפשרה.

2.7 השמאי , בן ציון אבני, שמונה מכוח הסכם הפשרה קבע כי על הנתבעים לשלם סה"כ סכום של 19,000 ₪ לחמשת הדיירים האחרים (השווה לסכום של $7,000). כפי שעלה מתצהיר נתבע 3, סכומי הכסף שולמו לדיירים **בין דצמבר 1994 לנובמבר 1995**, או בסמוך לכך (סכום של כ-3,800 ₪ לכל דירה).

2.8 ביום 20.11.95 החתים עו"ד יהודה כהן, ב"כ הנתבעים את משפחות צ'יבוטרו, קרן, שלזינגר והררי על אימות חתימתם על **יפוי הכוח הבלתי חוזר.**

2.9 ביום **5.12.95** נרשמו חמש הערות אזהרה על נכסי הדיירים, מכוח ס' 126 לחוק המקרקעין מבלי שהתובעים לקחו חלק כלשהו ברישומן.

2.10 בפועל, ההסכם לא דווח לרשויות המס מאז דצמבר 1993, לא שולמו אגרות או מסים, לא תוקן צו רישום הבית המשותף, והערות האזהרה שנרשמו בשנת 1995 על זכות הקניין של הדיירים האחרים לפי ס' 126 לחוק המקרקעין - נותרו בתוקף. (על דירת צ'יבוטרו , תת חלקה 5, שנמכרה לאחר, הוחלפה הערת האזהרה להערה לפי צו בית משפט לפי ס' 130).

2.11 הנתבעים, אשר בהסכם הפשרה התחייבו לטפל ברישום התקנון והערות האזהרה ולשאת בכל ההוצאות, האגרות והמסים הדרושים לשם ביצוע הרישום – מהלך של 27 שנים כלל לא טפלו בעניין זה, כשלתפישתם, רישום הערות האזהרה על זכות הקניין של הדיירים האחרים, מבטיחות את זכות הנתבעים לבצע את התיקון, לכשימצאו לנכון.

2.12 מה שמונע מהנתבעים לבצע את התיקון הוא העובדה שמדובר בעסקת מקרקעין, נדרש תשלום מס + קנסות צבורים במהלך התקופה. הנתבעים סבורים שעל התובעים לשאת בנטל מס השבח, ואילו התובעים טוענים כי על הנתבעים לשאת בנטל כל המסים.

3. <u>המסגרת הנורמטיבית לפרשנות חוזה – אומד דעת הצדדים</u>

3.1 הסכם הפשרה מושא תובענה זו נחתם עובר לכניסתו לתוקף של תיקון 2 לחוק החוזים (חלק כללי),התשל"ג 1973 , (להלן "**חוק החוזים**"), תיקון משנת התשע"א-2011 , הנוגע לפרשנות חוזה, ולכן יש להידרש למסגרת הנורמטיבית החלה לפני תיקון ס' 25 לחוק זה (ראו בהקשר זה ע"א 7649/18 **ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ** (20.11.2019) וההפניות שם).

3.2 סעיף 25 לחוק החוזים עובר לתיקון מס' 2 לעיל קבע כי:

> "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו – מתוך הנסיבות".

3.3 בהתאם **להלכת אפרופים** (ע"א 4628/93 **מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ**, (1995)), פרשנות החוזה תעשה בראש ובראשונה בהתאם לתכליתו הסובייקטיבית, היינו כוונתם המשותפת של הצדדים להסכם כפי שעולה מנוסחו ומנסיבות כריתתו, כאשר <u>שיקולים אלה צריכים להישקל ביחד ולא לחוד</u> (ראו גם

רע"א **3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ**, סה(2) 563 (2012)).

3.4 על פרשן החוזה להידרש בתחילה ללשון החוזה, שהינו נקודת המוצא לכל פרשנות וכן לנסיבות חיצוניות האופפות אותו. על בית המשפט לבחון הלוך ושוב את לשון החוזה ואת נסיבותיו החיצוניות (ראו גם דנ"א 2045/05 **ארגון מגדלי ירקות אגודה חקלאית שיתופית ב נ' מדינת ישראל**, סא(2) 1 (2006) (להלן "**עניין ארגון מגדלי ירקות**"). ניתן לסכם ולומר כי בבוא בית המשפט לעמוד על פירוש נכון של חוזה, עליו לפנות ללשון החוזה ולתכליתו, כאשר הלשון קובעת את גבולות התכלית (ע"א 2568/98 **פטר נגד חממי**, פ"ד נ"ז(4) 796, 800 (2003); אהרון ברק **פרשנות במשפט: פרשנות החוזה** (תשס"א) 288).

3.5 כאשר לא ניתן להתחקות אחר אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים, אשר נלמדת כאמור באמצעות בחינה מקבילה של לשון החוזה ושל הנסיבות החיצוניות לו, רשאי בית המשפט לבחון את התכלית האובייקטיבית של ההסכם, קרי "המטרות, האינטרסים, והתכליות שחוזה מהסוג או מהטיפוס של החוזה שנכרת נועד להגשים", כך מלשון החוזה והמטרה המשתמעת ממנה עם חובות הגינות ותום לב החלות על הצדדים(**הלכת אפרופים**, עמ' 313; **עניין ארגון מגדלי ירקות**; ע"א 8239/06 **אברון נ' פלדה** (21.12.08)). כך ככלל, וכך בפרט כאשר קיימות בחוזה הוראות אשר נכתבו בלשון שאינה ברורה או חד משמעית (ע"א 8836/07 **בלמורל השקעות בע"מ נגד כהן ואח'** (23.2.10).

4. <u>אומד דעתם של הצדדים</u>

4.1 טענתם העיקרית של התובעים, הינה כי הנתבעים עשו דין לעצמם ולא קיימו את המוטל עליהם על פי הסכם הפשרה, וזאת במשך כ- 30 שנה. התובעים מילאו את כלל התחייבויותיהם מושא הסכם הפשרה, ובכלל זה חתמו על יפוי כח לביצוע כלל הפעולות הנדרשות לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף, ולכן היה על הנתבעים להשלים את הרישום זה מכבר. כל שעשו הנתבעים היה רישום הערות אזהרה להבטחת זכותם. הערות האזהרה באו להבטיח את שיתוף הפעולה של הדיירים בלבד, והן נועדו על מנת להבטיח את אפשרות תיקון צו הבית המשותף והתקנון על ידי הנתבעים. הנתבעים כלל לא הגישו דיווחים לרשויות המס, ואף התנערו מחובתם על פי הסכם הפשרה לשאת בכלל המיסים הכרוכים בתיקון צו הבית המשותף. לא זו אף זו, הנתבעים דרשו שהתובעים ישלמו את מס השבח על העסקה שנחתמה, על אף שכל דייר קבל בעבור הוצאת המרפסת מהרכוש המשותף והצמדתה לדירת הנתבעים

סכום של כ-3,800 ₪. משלא נקטו הנתבעים בפועלת תיקון צו רישום הבית המשותף עד כה, יש להורות על הסרת הערות האזהרה.

4.2 הנתבעים טוענים כי הסיבה בגינה לא טרח איש מהצדדים להגיש דיווח לשלטונות מיסוי המקרקעין על עסקה, וכפועל יוצא לשלם את המס החל על כל אחד מהם, נעוצה בהסכמה להסתפק בביצוע חלקי של הסכם הפשרה , כלומר הותרת הערות האזהרה ואי השלמת תיקון רישום צו הבית המשותף. לכן, במשך כ- 21 שנים לא פנה איש מהדיירים לנתבעים בבקשה או בהצעה להשלים את ביצועו של הסכם הפשרה. מקום בו לא הוגש דיווח לשלטונות המס, הרי שלא ניתן לקבל אישור ממיסוי מקרקעין ובלעדיו לא ניתן להשלים את העסקה על ידי רישום תיקון צו הבית המשותף. גם ההצהרה שיש ליתן במסגרת הדיווח למיסוי מקרקעין הינה הצהרה אישית של כל אחד מהתובעים, מה שמעיד שלא ניתן היה לפעול לרישום ללא שיתוף הפעולה של התובעים. נטען כי ההתחייבות לתיקון צו רישום הבית המשותף היתה הדדית, ואילו ההתחייבות הבלעדית של הנתבעים התייחסה אך ורק ל"רישום התקנון והערות האזהרה". כך גם לגבי הנשיאה בהוצאות, מסים ואגרות.

4.3 <u>עולה מלשון הסכם הפשרה</u> כי הנתבעים לקחו על עצמם את הטיפול בתיקון צו רישום בתים משותפים ותיקון התקנון, באופן שמרפסת הגג תוצא מהרכוש המשותף, ותוצמד לדירת הנתבעים. לצורך כך הופיעה בהסכם הפשרה התחייבות מפורשת של התובעים לחתום על כל המסמכים שיוכנו על ידי ב"כ הנתבעים לצורך כך.

4.4 בהסכם הפשרה עצמו הופיעה פסקה מפורשת כזו – "להבטחת ביצוע התחייבויות התובעים בהסכם זה יחתמו התובעים, במעמד חתימת ההסכם על כל המסמכים אשר יכין ב"כ התובעים.

בכפוף לקבלת מלוא התמורה .....**חתימת בעלי הדירות על הסכם זה להלן היא חתימה כדין על בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף ותיקון התקנון המוסכם**"

ללמדך, חתימות הדיירים התובעים נדרשו מראש, על מנת שהנתבעים יוכלו לפעול ללא חסמים כלשהם לביצוע תיקון צו רישום הבית המשותף. סעיף זה מלמד כי בעצם קבלת התמורה המוסכמת, ולצד החתימה על המסמכים הדרושיםשאמור להכין ב"כ הנתבעים , ניתן יהיה לפעול לתיקון צו רישום הבית המשותף והתקנון המוסכם, ולמעשה ללא כל פעולה נוספת מטעם התובעים.

4.5 בתחתית הסכם הפשרה החתום על ידי נציגות הבית המשותף והנתבעים, הופיעה שוב ובנפרד, הסכמה מפורשת של הדיירים התובעים לתיקון צו רישום הבית המשותף והתקנון, והופיעו חתימות כל חמשת הדיירים התובעים לצד הסכמה זו. קריאת

מכלול הוראות הסכם הפשרה, בשים לב למיקומם, מלמד כי התחייבות התובעים בהסכם הפשרה בכלל ולעניין תיקון צו רישום הבית המשותף בפרט, מסתכמת בחתימה על הסכם הפשרה (לרבות על החלק האחרון שנכלל בו) ועל מסמכים נוספים שאמור להכין ב"כ הנתבעים דאז.

התובעים לא לקחו על עצמם בהסכם הפשרה את החובה לבצע את התיקון עצמו של צו רישום הבית המשותף. התחייבותם "לעשות את כל הנדרש" הוא במובן זה שיחתמו על כל מסמך נדרש לצורך זה. אחרת, מה טעם שקדו הנתבעים על לקיחת כל החתימות הנחוצות מהתובעים **מראש**, (ובהמשך אף יפוי כוח בלתי חוזר לביצוע הפעולה) אם חשבו שמי שצריך לבצע את פעולת התיקון אלו התובעים עצמם ?

לאחר שהוסדרו במפורש התחייבויות התובעים כאמור בס"ק 7 (ב'), דהיינו חתימה על מסמכים, בא ס"ק 7 (ג') המלמד על התחייבות ספציפית של הנתבעים לפיה הם יטפלו ברישום התקנון ו/או הערות האזהרה ויישאו בכל ההוצאות האגרות והמיסים הדרושים לשם ביצוע הרישום הנ"ל. בס'7 (ג) להסכם הפשרה נרשם במפורש כי הנתבעים הם אלו שיטפלו ברישום התקנון וברישום הערות האזהרה.

4.6 יש לזכור גם את הנסיבות שהביאו לחתימת הסכם הפשרה. מדובר בתביעה שהגישו הדיירים בשל בנייה שלא כדין, בתחומי הרכוש המשותף חרף התנגדותם. הדיירים הלכו לקראת הנתבעים באופן שהבנייה תישאר על תילה ותוצמד לדירת הנתבעים. מי שאמור היה לטפל בהסדרת הנושא ורישומו ,הם הנתבעים ולא התובעים.

4.7 <u>גם אופן התנהלות הצדדים שלאחר החתימה מלמד על אומד דעתם</u> . הוצג <u>יפוי כוח בלתי חוזר</u> עליו הוחתמו הררי, קרן, שלזינגר וצ'יבוטרו לפיו הם מעניקים לנתבעת 2 את הסמכות לביצוע פסק הדין של הסכם הפשרה, לרבות ביקור במשרדי רשם המקרקעין לצורך מימוש פסק הדין. ייפוי הכוח נחתם על ידי הדיירים במועדים שונים כאשר הראשון שבהם ביום 27.12.94 והאחרון ביום 28.6.95.

4.8 ב"כ הנתבעים, עו"ד יהודה כהן, אימת את חתימות הדיירים על ייפוי הכוח הבלתי חוזר בחודש נובמבר 1995. בפעולה זו שוב אומתה העובדה כי מי שאמור לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן לנתבעת 2 הם הנתבעים עצמם.

4.9 יובהר כי בשום שלב לא ניתנה חתימתם של הנתבעים 1,2, על יפוי כוח לשאר הדיירים או לבא כוחם על מנת שיוכלו התובעים עצמם לבצע את תיקון צו רישום הבית המשותף. גם לא נרשמה הסכמה כזו נפרדת של הנתבעים בצד חתימתם. גיתרה מזאת. ביצוע הפעולה של תיקון צו רישום הבית המשותף לצורך הצמדת חלק

מהרכוש המשותף לדירת הנתבעים הצריך לפי החוק את הסכמת כל בעלי הדירות. התובעים מעולם לא החזיקו בידם את חתימות הדיירים האחרים או מסמכי הסכמה שלהם (שכן אלו הגיעו להסדר ספציפי עם הנתבעים), וגם מסיבה זו ברור שהתובעים עצמם לא יכלו לתקן את צו רישום הבית המשותף. עובדה זו תומכת בכך שמי שהיה אמור לבצע את הטיפול בתיקון התקנון, ושינוי צו רישום הבית המשותף הם הנתבעים עצמם או בא כוחם, ולא התובעים.

4.10 בנוסף לייפוי הכוח הבלתי חוזר , בקשו הנתבעים להבטיח את זכותם על ידי רישום הערת אזהרה על זכותם הקניינית של הדיירים האחרים. רישום הערת האזהרה היה להבטחת ביצוע התיקון של צו רישום הבית המשותף על ידי הנתבעים, זאת ותו לא, מתוך הבנה שתיקון כאמור יתבצע בתוך זמן סביר. ברור שלרישום הערת האזהרה אין תכלית בפני עצמו כי אין בכוחו של רישום הערת האזהרה כפי שהוא כדי להשיג את מטרת ההצמדה של המרפסת לדירת הנתבעים.
מי שבצע את הרישום של הערת האזהרה הוא ב"כ הנתבעים, ללא עזרה כל שהיא או מעורבות כלשהי של התובעים, מעבר לחתימותיהם כפי שכבר ניתנו.

4.11 מהלך עשרות שנים לא עלתה ולו דרישה אחת מטעם הנתבעים שהופנתה אל התובעים לספק מסמכים נוספים, לרבות הצהרות לשלטונות המס, דיווחים כלשהם, אישור על תשלום מיסים וכיו"ב. גם בכל הנוגע לשינוי התקנון המוסכם, מלאכה אשר אין חולק כי הוטלה על הנתבעים (לרבות בהיבט הכספי), לא נעשתה כל פניה לתובעים או לרשויות על מנת לשנותו.

4.12 הנתבע 1 נשאל מדוע לא פעל לתיקון צו הבית המשותף כאמור בהסכם הפשרה, והשיב כי הצדדים התחייבו ביחד לתיקון הרישום ובלי אישור שלהם לא היה יכול לעשות זאת. בהמשך, כאשר נשאל לאיזה אישור היה זקוק בהקשר זה, השיב "שהם מסכימים" (פרטיכל, עמ' 36) לאחר שהוסבר לנתבע 1 שהתובעים נתנו את הסכמתם לתיקון צו הבית והתקנון, נתנו הסכמתם לחתום על מסמכים שיכין ב"כ הנתבעים, וכן שמסרו יפוי כח בלתי חוזר, הוא נשאל מה עוד רצה מאותם דיירים. לשאלה זו השיב הנתבע 1 "לא רצינו שום דבר מהדיירים, שיעזבו אותי בשקט". בהמשך, כאשר נשאל האם שילם שכ"ט לעו"ד כהן כדי שיבצע את הטיפול בכל העסקה שהייתה, הוא השיב כי באופן אישי הוא בכלל לא ביקש את הטיפול הנ"ל (שם, עמ' 52).עו"ד כהן, ב"כ הנתבעים, אישר בעדותו שלא נתבקש על ידי הנתבעים לטפל בתיקון צו רישום הבית המשותף. מהעדויות שנשמעו ברור כי הנתבעים כלל לא חפצו מסיבותיהם

לקדם את תיקון צו רישום הבית המשותף, תיקון שהיה כרוך בהוצאות ובתשלום מסים, והסתפקו בהשארת המצב כפי שהוא.

4.13 טענת הנתבעים כי מי שהיה צריך לבצע את תיקון רישום צו הבית המשותף הם התובעים, הינה טענה כבושה, שנשמעה לראשונה רק כשקמה דרישת התובעים מהנתבעים כי יבצעו את התיקון . טענה זו איננה נתמכת במאום. מלשונו המפורשת של הסכם הפשרה, כך גם מהנסיבות שלאחר חתימתו, ניתן ללמוד על אומד דעתם של הצדדים. עולה כי מי שהיה מופקד על תיקון צו רישום הבית המשותף, ותיקון התקנון בהתאמה הם הנתבעים עצמם או באמצעות בא כוחם .

4.14 <u>התכלית האובייקטיבית -</u> העובדה כי ההתחייבות לטיפול בתיקון צו רישום הבית המשותף הייתה של הנתבעים, נלמדת גם מתכלית ההסכמה ומטרתה. מי שרצו להבטיח את זכותם באמצעות תיקון צו רישום הבית המשותף הם הנתבעים. עובדת תיקון צו הבית המשותף הייתה אמורה לקדם את מטרתם של הנתבעים ולספק להם את היתרון , את הזכות הקניינית, למול גריעה מזכותם של התובעים. מכאן, שהיה זה האינטרס של הנתבעים בראש וראשונה ליישם את תיקון צו הבית המשותף ולבצע אותו. כך מנהגו של עולם. מי שרוצה לקדם את האינטרס שלו, ולעגן את זכותו מופקד על אכיפתה, מה גם שאינטרס זה גורע מזכות האחר, ובוודאי שאיננו מצפה מאותו אחר שיעשה את המלאכה עבורו.

5. <u>תיקון צו הרישום היה צריך להתבצע על ידי הנתבעים בתוך זמן סביר</u>

5.1 בהסכם הפשרה לא צוין בתוך כמה זמן יש לבצע את תיקון צו רישום הבית המשותף.

5.2 ס' 26 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973 (להלן "**חוק החוזים** ") קובע כי מקום בו לא מוזכר מועד בהסכם, ניתן להשלים פרטים לפי הנוהג המקובל בחוזים מאותו סוג –

> 26. פרטים שלא נקבעו בחוזה או על פיו יהיו לפי הנוהג הקיים בין הצדדים, ובאין נוהג כזה – לפי הנוהג המקובל בחוזים מאותו סוג, ויראו גם פרטים אלה כמוסכמים.

כאשר מדובר בעסקה שהיא באופייה עסקת מקרקעין, חובת הדיווח לרשויות והוראת חוק המקרקעין כי עסקה מסתיימת ברישומה, מלמדים על כך כי הנוהג המוכתב והמקובל בעסקאות מקרקעין הוא רישום בהקדם האפשרי.

5.3 בנוסף, ראו את הוראת ס' 41 בחוק החוזים הקובע את חובת הקיום בתוך זמן סביר -

> 41. חיוב שלא הוסכם על מועד קיומו, יש לקיים זמן סביר לאחר כריתת החוזה, במועד שעליו הודיע הנושה לחייב זמן סביר מראש.

חובת הקיום בתוך זמן סביר, הינה פועל יוצא של חובת תום הלב הכללית הנדרשת בעת קיומו של חוזה, כהוראת ס' 39 לחוק החוזים.

5.4 מאז מועד רישום הערות האזהרה, כשחפץ בעל דירה למכור את דירתו נזקק להסכמה של הנתבעים, אשר רשמו הערת אזהרה לזכותם על נכסי הדירות בבית המשותף. כך לדוגמא לגבי תובעת 1 שבקשה לקחת משכנתא על הדירה והבנק דרש ממה את חתימת הסכמה מנתבע 1 שרשומה לזכותו הערת אזהרה. תובעת 1 העידה כי שכשרכשה את הדירה בשנת 2001-2002 לא נאמר לה שהיא צריכה את חתימתו של נתבע 1 אך האחרון פגשה ושאל אותה כיצד רכשה את הדירה ללא חתימתו. כך לגבי תובעים 5 ,6 שהצהירו כי בשנת 2017 פנו לנתבע 1 שיסיר את הערת האזהרה, אך נתבע 1 סרב בתוקפנות והתנה זאת בתשלום כסף. כך גם תובעת 4, ותובעת 3. תובעת 3 אף העידה כי התעניינה בנושא תמ"א לגבי הבית המשותף, אך היזם הודיע לה שתחילה יש להסיר את כל הערות האזהרה. עדה זו הדגישה כי שנים ניסתה למכור את דירתה, ועורכי דין של קונים פוטנציאלים הניעו אותם מלהתקשר בעסקה בשל הערת האזהרה. כך גם משפחת צ'יבוטרו שבקשה למכור את הדירה, הגיע להסכמה להמרת הערת האזהרה מכוח ס' 126 להערת אזהרה מכוח ס' 130.

5.5 בפברואר 2014 פנתה נציגות הבית המשותף בכתב לנתבעים בדרישה לתקן את צו רישום הבית המשותף ואת התקנון המוסכם וכן למחיקת הערות האזהרה, והכל בתוך 3 חודשים. בתגובה השיב עו"ד יהודה כהן בשם הנתבעים כי החובה לתיקון צו רישום הבית המשותף היא גם על התובעים עצמם שהתחייבו לעשות כל הנדרש לתיקון צו הרישום.

5.6 והמשיכו הנתבעים לשקוט על שמריהם. בנסיבותיו של מקרה זה, מהלך תקופה של 27 שנים מיום החתימה על הסכם הפשרה ועד היום, לא בצעו הנתבעים את תיקון התקנון ותיקון צו רישום הבית המשותף , ובכך חטאו לביצוע התחייבותם תוך זמן סביר. הנתבעים נדרשו מפורשות לבצע את הרישום, וגם בהמשך לדרישה זו לא בצעו את הרישום. כל אותה עת השאירו בתוקף את הערות האזהרה על קניינם של התובעים.

6. <u>מי אמור לשאת על פי הסכם הפשרה בתשלום מס השבח ?</u>

6.1 על פי לשון הסכם הפשרה, הנתבעים התחייבו לשאת בכל ההוצאות, האגרות והמסים הדרושים לשם ביצוע הרישום של התקנון והערות האזהרה. הצדדים חלוקים בשאלה מי נושא במיסים לרשויות המס בגין העסקה, ולמעשה בשאלה מי אמור לשאת במס שבח כתוצאה מעסקת המקרקעין שנעשתה.

<u>הבנת הצדדים את העסקה</u>

6.2 מהעדויות שנשמעו עלה כי הצדדים כלל לא ראו את ההסכם שהתגבש כעסקת מקרקעין, דהיינו כמכר של זכות , לא הבינו אותו ככזה, אלא כמתן זכות שימוש בלעדי לנתבעים.

6.3 חוות דעת השמאי שניתנה לצדדים לא התייחסה כלל לתשלומי מס באשר הם, אלא לתשלום חד פעמי שיקבלו התובעים במסגרת הסכם הפשרה, לסיום סופי של המחלוקת. בהערכת השווי לא נלקח כרכיב תשלום המס.

6.4 חשובה בעניין עדותו של עו"ד יהודה כהן שייצג את הנתבעים בענין זה, לרבות בהסכם הפשרה וניתן ללמוד מפיו על אופי העסקה. שני דברים חשובים עלו מעדותו –

א. ב"כ הנתבעים לא ראה את העסקה כעסקת מקרקעין.

ב. הנתבעים כלל לא עמדו על כך שיהיה רישום של הצמדת המרפסת לדירתם.

ראו עדותו עמ' 47 לפרטיכל מיום 8.12.19 -

" **באופן כללי זו לא היתה עסקת מקרקעין, לא באנו לקנות חלק של גג,** ניהלו משא ומתן איך להשאיר את המבנה הזה ולהשאיר את העסק בכבודו לא התכוונו לקנות זאת.

ש': עסקה במקרקעין טומנת בחובה תשלומי מס. לאיזה מיסים התכוונת?

ת': אני לא יכול היום לזכור מה לפני 20 שנה התכוונתי... **לא ראיתי את זה כעסקת מקרקעין.**

ולחקירה חוזרת של ב"כ הנתבעים (עמ' 48 לפרטיכל) השיב -

ש': כדי שלא תהיה אי בהירות, שאלו אותך על המיסים, עלתה טענה מהצד שלהם שסוכם בין הצדדים שמס שבח על תיקון הצו יחול על הנתבעים?

ת': **לא דובר אז בכלל על מס שבח. לא דובר, זה לא היה בפני העיניים, שחל על זה מס שבח מקרקעין.** כל העסקה הייתה 8,000$ ולמעשה לא הרוויחו על זה כלום, זה לא היה נושא שדיברנו עליו. באנו, ישבנו, ניסחנו את ההסכם, זה לא היה פתיחת הכנסת, שדנו בכל הבעיות. רשמנו את שרשמנו, **אנחנו התעקשנו שתהיה לנו הערת אזהרה, הוא לא רצה באופן מיוחד את הרישום, אבל רשמנו את זה לביטחון,** זו הייתה פעולה תמימה, אף אחד לא התנגד, ואף אחד לא דרש, ועובדה ששנים אף אחד לא פנה".

(ההדגשות לא במקור)

6.5 מחקירתה הנגדית של התובעת 3 עלה שגם היא לא ראתה את ההסכם כעסקת מקרקעין אלא כשימוש במרפסת (עמ' 41 לפרטיכל 8.12.19,):

ש': את כאשה בעלת תואר במינהל עסקים כשעושים עסקה במקרקעין יש היבטים של מיסוי?

ת': אני לא רואה שראינו שום עסקה, בסה"כ משפחת רוזנברג עשתה שימוש ברכוש המשותף, ולאחר שהיתה פשרה באמצעות מגשר ושמאי שקבע שנקבל כל אחד את ה- 1000 דולר, לא עשינו שום מכירה. בבית ספר למינהל עסקים באוניברסיטת חיפה לא מלמדים על מיסוי בעסקה שבה אתה מאפשר לשכן להשתמש בשטח הגג".

וכן עדותה שם בעמ' 42 -

ש': נושא מס השבח עלה בעסקה הזו?

ת': שום נושא של מס, ואני מקצרת שלא תשאל לגבי מס. שום נושא של מס לא הועלה במסגרת ההסכם, אני לא ראיתי את זה כעסקה. כל הדבר הזה הסתכם בזה שמשפחת רוזנברג יכולה להשתמש בגג בנושא של המרפסת..".

6.6 מעניינת האבחנה שעורך בית המשפט העליון בעא 188/76 **רוזנוקס נ' הוטרר,** לא(1) 382 (1976) -

"מעשים של הסגת-גבול ברכוש המשותף, היינו מעשים הפוגעים רק באפשרות של שימוש כולו או בחלקו ברכוש המשותף, אמנם זקוקים, כדי שלא יהיו בניגוד לחוק, להסכמה של כל אחד מבעלי הדירות, אך הם אינם מוצאים מידיהם מזכויותיהם החפציות ברכוש המשותף ולכן אין בהסכמה כזאת משום העברתן אל מסיג- הגבול. הוא אינו רוכש כל זכות חפצית ברכוש המשותף, אלא כל בעלי הדירות, כבעלים משותפים ברכוש המשותף בכללותו, נשארים בעליו באותה מידה, גם אם הם מסכימים להסגת-הגבול." "

"....מכיוון שכך, אין בהסכמה הנ"ל, המרשה לאחד מבעלי הדירות להשתמש במידה מסוימת ברכוש המשותף לצרכיו הפרטיים, משום הקניית זכות במקרקעין במובן סעיף 6 לחוק ולכן היא אינה טעונה רישום לפי סעיף 7(א), שם, ולפיכך חוסר רישומה אין לראותו כהתחייבות לעשות עסקה על-פי סעיף 7(ב), שם, וגם מטבעה אין בה משום התחייבות לעשות עסקה במובן החוק."

בהלכה זו עשו שימוש בעא 815/81 **יעקב כליפא נ' אלי שאול ,** לו(3) 078 ובמקרים נוספים.

גישה זו מצדדת בכך שהסכמה לשימוש בלעדי (כל עוד איננה נלווית להסכמה מפורשת להוצאת השטח מהרכוש המשותף) הינה למעשה הסכמה "להסגת הגבול" ולפגיעה המתמשכת ברכוש המשותף, שאין אופייה חפצי, אלא חוזי. ככזו, היא אמורה להסתיים ברגע שהנתבע עוזב את המקום, או ברגע שנפסקת הסכמת מי מהדיירים.

אם נחדד, אזי הסכמה כזו "להסגת גבול מתמשכת" אין בה לכאורה משום שכירות המהווה זכות קניינית , אלא גישה הרואה את "הלכת הרשיון במקרקעין" כקיימת על אף חקיקתו של חוק השכירות והשאילה התשל"א 1971 , כאשר המושג "רישיון במקרקעין" בא להבחין ממצבים אחרים שבהם הזכות להחזיק ולהשתמש במקרקעין של אחר נובעת מזכות במקרקעין, דוגמת שכירות, שאילה או זיקת הנאה. הזכות מכוחו של הרישיון ,כזכותו של "בר רשות" , היא זכות אישית של מקבל הרישיון (ראו **גישת הסיווג והלכות הרשיון במקרקעין,** נינה זלצמן , עיוני משפט ל"ה (2012) עמ' 265, אך השוו לגישה כי גם זכות שימוש בתמורה מהווה זכות קניינית , מאמרה של נילי כהן, "**זכות שימוש במקרקעין" כ"זכות במקרקעין**" עיוני משפט כרך ד' תשל"ה תשל"ו עמ' 425).

אם להסכמה להסגת גבול מתמשכת כוונו הצדדים, או שמא "רשיון במקרקעין" אזי זכותם של הנתבעים 1,2, לשימוש בלעדי מכוח "הסגת גבול מתמשכת" מסתיימת ברגע שעזבו את המקום או ברגע שמי מהדיירים מתנגד לכך. אם הצדדים לא ראו בהסכם הפשרה משום עסקת מקרקעין אלא שימוש בלבד, כך התובעים וכך ב"כ הנתבעים אשר העיד כי הנתבעים כלל לא היו מעוניינים ברישום, דהיינו מעין מוסד אובליגטורי, אזי יתכן שיש לראות לכאורה את השימוש האישי כאילו הסתיים, שכן נתבעת 2 נפטרה, ונתבע 1 עזב את דירתו לדיור מוגן.
בגישה זו, של זמניות ההסדר, יכול לתמוך אולי גם הסכום של 19,000 ₪ שהשתלם בשנת 1993 עבור 66 מ"ר של גג ברחוב פרויד בחיפה, כאשר ליתרת הגג אין כל גישה לדיירים האחרים, כפי שהעיד נתבע 3.
אך התובעים לא טענו בכיוון זה ולא בקשו סעד כזה.

6.7 הסכם הפשרה דבר לבד מהשימוש גם על "הוצאה מהרכוש המשותף והצמדה לדירת הנתבעים". המשמעות של רישום כזה הוא שאותו חלק מהרכוש המשותף הופך להיות באופן פיזי ורישומי חלק מדירת הנתבעים, וזו עסקת מקרקעין לכל דבר וענין. ראו ס' 55 (ג) לחוק המקרקעין שזה נוסחו –

> 55 (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.**"
>
> (ההדגשה לא במקור)

<u>לשון ההסכם</u>

6.8 מאחר ונושא מס השבח לא הועלה ולא דובר בו באופן מפורש, לא נאמר בשום שלב לתובעים כי עליהם לשאת בעלויות נוספות כלשהן, גם חוות דעת השמאי לא עסקה בו, ניתן לפרש את ס' 7 (ג) להסכם הפשרה כקובע **שכל ההוצאות המסים והאגרות** באשר הן ישולמו על ידי הנתבעים על מנת לממש את אופי העסקה. מה שמוכר סביר של אותו חלק מהרכוש המשותף יכול היה להבין כי בתמורה לסכום שהוא מקבל מהנתבעים לפי קביעת השמאי, הוא מוותר על אותו חלק מהרכוש המשותף, ובכך נפרדים הצדדים וכל צד הולך לדרכו.

6.9 הפרשנות המוצעת על ידי התובעים להסכם מוצאת עיגון בלשונו, שכן פרט להתחייבות כללית לעשות כל שנדרש על מנת להביא לתיקון צו רישום הבית המשותף, אשר קיבלה ביטוי ספציפי בהמשך (חתימה על מסמכים), לא קיימת התחייבות נוספת מצדם לרבות בכל הנוגע לתשלום מס כלשהו. לעומת זאת, לשון ההסכם מטילה על כתפי הנתבעים התחייבויות נוספות, לרבות בכל הנוגע לרישום תקנון מוסכם, ונשיאה בהוצאות, אגרות ומיסים הכרוכים בכך.

6.10 ללשון ההסכם יש להוסיף את הנסיבות החיצוניות האופפות את החוזה. נסיבות אלה, כפי שתוארו לעיל , מובילות למסקנה כי פרשנות התובעים לסעיף זה ולהסכם בכלל היא הפרשנות התואמת את אומד דעת הצדדים.

<u>המשמעות המעשית של "רישום תקנון מוסכם"</u>

6.11 על בית משותף חל תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות באותו הבית. ראו ס' 61, 62(א) לחוק המקרקעין –

> 61. בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.
>
> 62. (א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, **ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות**. (ההדגשה לא במקור)

על הבית המשותף חל בזמנים שטרם הסכם הפשרה התקנון המצוי. בתקנון המצוי מוגדר גג הבית כרכוש משותף. על פי סעיף 55 לחוק המקרקעין, בהיעדר קביעה נוגדת בתקנון, כל החלקים העונים להגדרה של "רכוש משותף" שייכים באופן בלתי מסוים לכלל בעלי הדירות בבית המשותף. ברור לכן הצורך שקם לנתבעים לשנות את התקנון באופן שיירשם בו שחלק מסוים של הגג, לפי שרטוט כזה או אחר, מוצא מההגדרה של רכוש משותף, ויש להצמידו לדירת הנתבעים.

6.12 ס' 55(ג) וס' 62 לחוק המקרקעין מלמדים כי כאשר מבקשים להצמיד חלק מהרכוש המשותף לאחת הדירות, יש לעשות זאת על ידי שינוי התקנון בהסכמת כל בעלי הדירות.
אך הנתבעים לא הסתפקו בהסכם הפשרה בשינוי התקנון אלא עמדו גם על **רישומו.** רישום התקנון בלשכת רישום המקרקעין הופך את הקבוע בו כמחייב כלפי כולי עלמא. דהיינו, גם בעל דירה חדש בבית המשותף שרכש את הדירה לאחר רישום התקנון, יהיה מחויב בתקנון כפי ששונה ונרשם בטאבו. ראו הוראת ס' 62(ג) לחוק המקרקעין –

> (ג) תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.

דהיינו – נרשם התקנון, יחייב התקנון בעלי דירות חדשים ואפילו לא ידעו על תוכנו. אין מחלוקת כי הנתבעים התחייבו בהסכם הפשרה "לרשום את התקנון" ולשאת בכל ההוצאות המסים והאגרות הנובעים מכך.

6.13 במועד הרלוונטי להתקשרות בין הצדדים חלו תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969 אשר קבעו (בס' 77 (א) כי בקשה לרישום התקנון צריכה להיות מוגשת למפקחת על בתים משותפים. בס' 77 (ג) נקבע כי המפקחת תבדוק אם עורכי התקנון זכאים לבקש את הרישום, ואם אין מניעה לרישום, ואם תמצא שאין מניעה תורה על ביצוע הרישום ועל תיקון צו רישום הבית המשותף, לפי העניין.
ראו נוסחו של ס' 77 (ג) לתקנות –

> "נוכח המפקח כי עורכי התקנון זכאים לבקש את רישום התקנון או השינוי, וכי אין מניעה לרישום התקנון או השינוי, יאשר את הבקשה ויורה על רישום התקנון או השינוי בפנקס הבתים המשותפים ועל תיקון הצו, לפי העניין."

לפי הטפסים הקיימים יש להוסיף לבקשה לרישום תקנון שעניינה הצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה, גם תשריט מפורט. משמעות "רישום התקנון" בלשכת רישום המקרקעין היא כי המבקש לרשום את ההצמדה לדירתו בתקנון הבית המשותף, שזו למעשה עסקת מקרקעין, יידרש להמציא את כל האישורים הנדרשים בדיוק כאשר נרשמת עסקת מקרקעין. במקרה כזה המפקחת לא תורה על הרישום אלא אם יומצאו אישורי המס כולם ויתוקן צו רישום הבית המשותף.

6.11 מאחר והנתבעים התחייבו במפורש לשאת בכל המסים ההוצאות והאגרות שהכרוכות ברישום התקנון, מאחר וראינו כי הדרך לרישום התקנון עוברת דרך תיקון צו רישום הבית המשותף ולמעשה המצאת כל האישורים הנוגעים לעסקת המקרקעין שנעשתה, לרבות אישורי המס, ממילא מתחייב כי הנתבעים הם אלו שנושאים בכל ההוצאות המסים והאגרות, כדי לממש את הסכם הפשרה ולהביא להצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירתם.

7. <u>ביטול הערות האזהרה</u>

7.1 רישום הערת אזהרה על נכס מלמד כי זכות הקניין איננה נקייה לחלוטין. רישום הערת האזהרה מתריע בפני כולי עלמא כי קיימת התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין על הבעלות מושא ההערה, ראו מיגל דויטש, "**קניין**" כרך ד', עמ' 69:

> "קיומה של הערת אזהרה מטיל "עומס משפטי בעל חשיבות רבה על הבעלים הרשום. היא יוצרת מעין "עיכבון מעשי" על זכויותיו של בעל המקרקעין, בכך שהיא מקפיאה את יכולתו המעשית לבצע עסקאות. ההנחה היא כי ההתחייבות המהותית להקניית זכות בנכס עדיין תקפה ושרירה...".

7.2 ראינו כי הנתבעים נמנעים מהלך של כעשרים וחמש שנים מלבצע את תיקון התקנון ורישומו בטאבו. הערות האזהרה ניתנו על ידי הדיירים רק כבטחון לביצוע הרישום.

7.3 באופן חד משמעי רישום הערות אזהרה אינן התוכן העיקרי של הסכם הפשרה, כפי שטוענים לו הנתבעים, כאילו ברצותם, ישאירו לעולמי עד את רישום הערות האזהרה במקום רישום התקנון בטאבו. הסכם הפשרה עוסק בהוצאת חלק מהרכוש המשותף והצמדתו לדירת הנתבעים. המטרה של ההסכם הוגדרה בס' 7 (א) להסכם הפשרה כתיקון צו רישום הבית המשותף ותיקון התקנון. רישום הערת האזהרה בא לצורך אבטחת פעולת התיקון. אם לא עסקינן בשימוש בלבד, אלא בעסקת מקרקעין המחויבת ברישום, אזי לא ניתן להימנע מרישום על מנת להתחמק ממס.

7.4 העובדה שהנתבעים לא מבצעים את התחייבותם בהסכם הפשרה, ואינם פועלים לרישום התקנון, באופן שיבטיח את זכותם גם כלפי חליפי הדיירים, לא יכולה להמשיך ולהטיל על הדיירים לדורותיהם את הנטל של רישום הערת אזהרה על

זכותם הקניינית. הזכות הקניינית מעוגנת כזכות יסוד בחוק יסוד כבור האדם וחירותו. זכותו של דייר שמלא את חובתו בהסכם הפשרה כי זכות הקניין שלו תהיה פנויה מהערת אזהרה.

הערת אזהרה אמנם באה למנוע עריכת עסקה הנוגדת אותה במקרקעין, אלא שמן המקובלות היא שאנשים, גם אנשי מקצוע, הרואים רישום של הערת אזהרה נרתעים מקיום עסקה, גם ללא בדיקת תוכנה. הראיה לכך – דרישת הבנק להסכמת נתבע 1 לרישום המשכנתא. נתבע 1 עבר לדיור מוגן, נתבעת 2 נפטרה, הבן נתבע 3 לא נמצא בארץ, הבת לא לקחה חלק בדיון, ואם קונה או בנק ירצו ליצור קשר עם מוטבי האזהרה – ספק אם יוכלו.

הנתבעים מבקשים להשתמט מתשלום המס בגין עסקה זו, שלפי הסכם הפשרה חל עליהם. מטעם זה הם מעדיפים שהנטל של רישום הערות האזהרה יחול על הדיירים האחרים בבית המשותף, תוך פגיעה בטהירות הקניין שלהם, ובדרך זו יבטיחו את מודעות דיירים חליפים לעסקת ההצמדה, חלף רישום התקנון בטאבו, ענין שהתחייבו בו מפורשות.

7.5 לפיכך, יש לבטל את הערות האזהרה הרשומות לטובת הנתבעים על דירות הדיירים בבניין.

8. <u>לסיכום</u>

8.1 הערות האזהרה על דירות התובעים יבוטלו בתוך 120 יום מהיום ולא יאוחר מיום 8.8.20.

8.2 ניתנת שהות של 120 יום לנתבעים להשלים את הטיפול ברישום התקנון המוסכם. בתום 120 יום ממתן פסק הדין יבוטלו הערות האזהרה הרשומות על דירות התובעים לטובת הנתבעים, בין אם יירשם התקנון המוסכם ובין אם לאו.

8.3 מס השבח אשר יחול בגין הצמדת המרפסת לדירת הנתבעים, ושאר המסים ההוצאות והאגרות שיחולו בשל כך, ישולמו על ידי הנתבעים 1,3 ביחד ולחוד.

8.4 הנתבעים 1,3 ביחד ולחוד יישאו בהוצאות התובעים בתביעה זו ובשכ"ט בא כוחם בסכום כולל של 20,000 ₪ וכן בהחזר האגרה. הסכומים ישולמו בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק עד למועד התשלום בפועל.

8.5 המזכירות תודיע לצדדים על פסק הדין.

ניתנה היום, י"ג ניסן תש"פ, 07 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.



ריבי למלשטריך-לטר, שופטת