



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/27/2021
מס' בקשה: 6/135/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

גואטה קולט ואח'
באמצעות ב"כ: עו"ד אפרים הרמן

התובעים:

נגד

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ באמצעות
עו"ד זיוה אזולאי

הנתבעת 7:

החלטה

לפניי בקשה למתן פסק דין המורה לב"כ התובעים לחתום על המסמכים הדרושים לצורך ביצוע הסכם התמ"א ביחס לדירה הידועה כתת חלקה 27 אשר מנוהלת על ידי הנתבעת 7.

העובדות הרלבנטיות לבקשה

- עניינו של ההליך בתביעה שעניינה חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") בבית משותף ברחוב וייצמן 121 רעננה, הידוע כגוש 7654 חלקה 175 (להלן: "הבית המשותף") הבית המשותף מורכב ממבנה אחד, בו ארבע קומות.
- התובעים, גואטה קולט ואח', הם חלק מבעלי חלק זכויות בבית המשותף (להלן: "התובעים"). הנתבעת 7, עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, מנהלת את הזכויות מטעם מדינת ישראל וקק"ל בדירה הידועה כתת חלקה 27 בבית המשותף (להלן: "הנתבעת").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/27/2021
מס' בקשה: 6/135/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

3. במסגרת כתב התביעה, נתבקש נגד הנתבעת (נתבעת 7 בכתב התביעה) הסעד הבא:
צו המורה לב"כ התובעים או לב"כ החברה הקבלנית לחתום בשם ובמקום הנתבעת על כל המסמכים הדרושים לצורך ביצועו המלא של הסכם התמ"א.
4. בתאריך 21.2.22 הוגשה בקשה למתן פסק דין בנוגע לתת חלקה 27 (להלן: "הדירה") לנתבעת ניתנה אפשרות תגובה עד לתאריך 6.3.22.
5. בתאריך 15.3.22 הגישה הנתבעת את תגובתה לבקשה.
6. בתאריך 16.3.22 הגישו התובעים את תגובתם לתגובת הנתבעת.

תמצית טענות התובעים

7. הדירה רשומה ע"ש קק"ל ומדינת ישראל ומנוהלת על ידי חברת "עמידר".
8. בתגובה שהגישה עמידר בתאריך 8.3.21 לכבוד המפקח, טענה כי מכרה את הזכויות בדירה לפלוני בשם פינקו.
9. בדיון האחרון התברר שאת הזכויות של פלוני בשם פינקו רכשו משפחת צדוק. בתאריך 13.12.21 התייצב ב"כ משפחת צדוק עו"ד צוברי וטען כי הוא פועל לאיסוף מסמכים מהעבר כדי לרשום את הדירה באופן פורמלי.
10. לאחרונה וכפי שנמסר על ידי ב"כ התובעים מתאריך 13.2.22, מסר עו"ד צוברי כי נפתח הליך חדש לבדיקת מעמדו המשפטי של היורש ובמקביל הוא ממשיך לאסוף מסמכים לצורך הרישום.
11. התובעים, בעלי הדירות, הממתינים בכליון עיניים להוצאת הפרויקט אל הפועל, מוצאים עצמם נופלים בין הכיסאות, חברת עמידר הסכימה לביצוע הפרויקט ביחס ל- 7 דירות דיור ציבורי בבניין. אך מסיבה כזו או אחרת לא העבירה את הדירה על שמו של פלוני פינקו ונותרה בעלת הזכויות הזכאית לחתום באופן פורמלי על מסמכי התמ"א בשם בעלות הזכויות.
12. פס"ד "שומרי אמונים" (ת"א (מחוזי י-ם) 11271-11-15 פרידמאן נ' שומרי אמונים בע"מ" (נבו 2.2.2021) להלן: "פסק דין שומרי אמונים") יכול לחול שעה שברור מיהו בעל הזכויות המהותי ולכן יש לפנות אליו ולא לבעל הזכויות הרשום. במקרה דנן יש לנו עניין עם בעלי זכויות מהותיים לכאורה אשר מסיבות התלויות רק בהם טרם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/27/2021
מס' בקשה: 6/135/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

העבירו את הזכויות על שמם. וכתוצאה מכך פרויקט התמ"א מעוכב עד להודעה חדשה ונגרמים לתובעים נזקים עצומים. מה עוד שבשונה מפסק דין שומרי אמונים, אין לנו עניין עם חברה משכנת. חברת עמידר מנהלת את הזכויות בדירה עבור קק"ל ומדינת ישראל והיא מכרה בשמן את הזכויות בדירה.

13. כפי שכתבה הנתבעת בסעיף 8 לתגובתה מיום 8.3.21, העדר שיתוף פעולה של הקונה הוא שמנע מחברת "עמידר" לרשום את הזכויות בפנקסי המקרקעין. אלו אינן הנסיבות של פס"ד "שומרי אמונים" ואין להקיש אליו במקרה דנן.

תמצית טענות הנתבעת

14. הזכויות בדירה, עדיין רשומות בספרי עמידר, אך זכויות אלו נמכרו למאיר פינקו, (להלן: "רוכש הזכויות") ובשל חוסר שיתוף פעולה מצידו, טרם הושלם רישומן על שמו.

15. הזכויות בדירה נמכרו ואינן בבעלות המדינה/משרד הבינוי והשיכון ולא בניהול עמידר.

16. הנתבעת אינה מוסמכת לחתום במקום בעלי הזכויות הרשומים בספרי עמידר.

17. הנתבעת או מדינת ישראל אינם הגורם הרלוונטי שאמור לחתום על הסכמות בכל הנוגע לדירה אלא בעלי הזכויות.

דין והכרעה

18. אקדים ואומר כי לאחר עיון בטענות הצדדים, החלטתי לדחות את הבקשה, וזאת מהטעמים הבאים:

19. ראשית, אציין שאין זו הפעם הראשונה, שנדרשתי לעניין פסק דין שומרי אמונים, ביחס לנתבעת. בתאריך 8.3.2021, ניתנה על ידי החלטה (להלן: "החלטת הביניים") לפיה: "תכנית התמ"א נועדה לעודד לחזק את המבנים את בעלי הזכויות - הרוכשים או החוכרים לדורות - ולא את החברה המשכנת (ראו בשינויים המחוייבים ת"א (מחוזי י-ם) 11271-11-15 פרידמאן ואח' נ' שומרי אמונים בע"מ (נבו) 2.2.2021).

לפיכך התובעים ימציאו את כתב תביעתם לרוכשים כפי שהם מפורטים בסעיפים 8-9 לבקשה, בתוך 14 ימים מהיום...



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/27/2021
מס' בקשה: 6/135/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

20. כך שהבקשה שבכותרת היא למעשה בקשה לעיון מחדש בהחלטת הביניים מתאריך 8.3.2021. אומנם החלטת ביניים אינה יוצרת מעשה בית דין ולפיכך הערכאה שנתנה את ההחלטה רשאית, לשוב ולדון בה ואף לשנותה (ראו בשינויים המחוייבים ע"א 3604/02 אילן אוקו נ' יחיאל שמי, בפסקה 5 (נבו 28.5.2002).

21. אלא שהתובעים לא הצביעו על שינוי נסיבות או טעות שנפלה בהחלטת הביניים כדי להצדיק את שינוי ההחלטה (רע"א 4081/15 אופיר ייזום והשקעות בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי תל אביב (נבו 18.10.2015); רע"א 4752/20 פלוני נ' אליהו חברה לביטוח בע"מ בניהול מגדל חברה לביטוח בע"מ, בפסקה 17 (נבו 22.11.2020). ודי בטעם זה כדי לדחות את הבקשה.

22. למעלה מהצורך, דין הבקשה להידחות גם לגופה, ואסביר:
סעיף 5 (א) לחוק החיזוק, הרלבנטי לעניינו קובע כך:

"ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו." (ההדגשה אינה במקור).

23. בפסקה 24 לפסק דין שומרי אמונים לעיל, הובהר על ידי כב' השופטת רנר כך:

"בעלי הזכויות במקרקעין אותם נועדה התוכנית לעודד לחזק את המבנים הם בעלי הדירות- החוכרים לדירות ולא בעלי המקרקעין (ר' הגדרת "בעל דירה" בסעיף 1 לחוק המפנה לסעיף 52 לחוק המקרקעין). התמריצים שנותנת התוכנית כוללים הקניית זכויות בניה לבעלי דירות הפועלים לחיזוק המבנים. מאחר והתוכנית נועדה לתמרץ את בעלי הדירות, זכויות הבנייה הניתנות מכוחה ניתנות למי שאותו נועדה התוכנית לתמרץ. מסקנה זו עולה גם ממיקום חלק מתוספות הבניה האפשריות על פי התוכנית- בצמוד לדירות קיימות. ודוק. האינטרס בחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה אינו רק של בעלי הדירות אלא אינטרס ציבורי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/27/2021
מס' בקשה: 6/135/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

רחב להערך לקראת רעידת אדמה לא צפויה על תוצאות קשות העלולות לנבוע מכך. לפיכך, ככל שיוקנו זכויות בניה מכח תמ"א הן יהיו שייכות לבעלי הדירות ולא לבעלים הרשומים של המקרקעין (למעט בכובעה כבעלת דירות במתחם)". ראו והשוו פסק דינה של כב' המפקחת הבכירה, אביטל שרייבר בעניין (המפקח על המקרקעין ירושלים) 299/19 בית מחסה ליתומים נ' שפיגלמן שמואל צבי, בפסקה 32 (נבו 02.02.2022); ה"פ (מחוזי חי') 40692-11-20 רונית גילה פריד נ' אינג' י' פרמינגר בע"מ, ח"פ 510483498, בפסקה 31 (נבו 12.10.2021). [במאמר מוסגר יצוין כי על פסק דין שומרי אמונים תלוי ועומד ערעור שטרם הוכרע בבית המשפט העליון (ע"א 2372/21)].

24. אינני מקל ראש בטענות התובעים, לפיה הם ממתניים בכיליון עיניים לביצוע עבודות החיזוק, ובטענתם כי אין הם צריכים להינזק מכך שהנתבעת לא העבירה את הזכויות על שמו של רוכש הזכויות. אלא שמקובלת עלי טענת הנתבעת, כי בשעה שהזכויות נמכרו אין היא רשאית לחתום או להסכים לביצוע פרויקט תמ"א, במיוחד בשעה שאין היא או מי מהגורמים שעבורם היא מנהלת את הדירה, בעלי זיקה כלכלית לדירה לאחר שהזכויות בה נמכרו. כך שממילא פסק הדין, כפי שמבקשים התובעים בבקשתם, לא יסייע להם בשעה שהגורם הרלבנטי, לא צורף להליך.

25. לא מצאתי לקבל את טענת התובעים לפיה פסק הדין בעניין שומרי אמונים לא חל בעניינו שעה שהנתבעת אינה חברה משכנת.

26. ראשית, אם מעמדה של עמידר בהליך אינו כחברה משכנת, הרי שממילא אין היא צד רלבנטי להליך בהינתן העובדה שהבעלים הרשום של תת חלקה 27 היא מדינת ישראל, ועל כן ממילא היה על התובעים לצרף את הבעלים הרשום להליך. אלא שאף התובעים הבינו כי במקרה זה, צירוף הבעלים הרשום לא יסייע להם שעה שהזכויות בתת חלקה 27 נמכרו לאחר.

27. שנית, הטעם העומד מאחורי פסק הדין בעניין שומרי אמונים, כוחו יפה גם לענייננו. סעיף 5 לחוק החיזוק מחייב מתן הזדמנות לכל אחד מבעלי הדירות בטרם יינתן פסק דין המאשר את ביצוע העבודות. הצד הרלבנטי לו זכות העמידה בהליך שלפניי, הוא בעל הדירה כהגדרתו בחוק החיזוק, אשר מפנה להגדרה שבסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ובמקרים שבהם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/27/2021
מס' בקשה: 6/135/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הדירה עדיין רשומה על שם המדינה או מי מזרועותיה, אך הזכויות נמכרו לאחר וטרם הושלם רישומן, הרי שזכות העמידה שייכת למי שהזכויות בדירה נמכרו לו. זכותו - אף אם זכותו טרם נרשמה - היא שקולו יישמע, או שלפחות שתהיה לו ההזדמנות להשמיע את קולו, בטרם תתקבל החלטה קניינית כה משמעותית בעניינו.

28. ער אני לכך, כי סעיף 52 לחוק המקרקעין, אליו מפנה סעיף 5 לחוק החיזוק, קובע הגדרה שונה למונח "בעל דירה", וזאת בשונה למשל מסעיף 62 (ב) לחוק המקרקעין במסגרתו הורחבה ההגדרה גם לחוכרים לדורות ולחוכרי המשנה לדורות, או בשונה מסעיף 77א לחוק המקרקעין (בפרק 11 לחוק המקרקעין לעניין בתים שאינם רשומים כבתים משותפים), במסגרתו הורחבה הגדרת "בעל דירה" גם למי שזכאי להירשם לפי הסכם או למי שנחשב "מחזיק" בדירה (כן ראו סעיף 72 (ג) לחוק המקרקעין).

29. כידוע, נקודת המוצא היא לשון החוק והיא אינה נקודת הסיום, כשמבין מגוון האפשרויות הבאות בחשבון יש לבחור את זו אשר משקפת את תכליתו של החוק ואת עיקרי השיטה המשפטית [ע"א 7909/16 סיף מתכות בע"מ נ' הממונה האזורי-מע"מ באר שבע, בפסקה 24 (נבו 26.4.18)]; ע"א 74/15 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות ואח' נ' גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ ואח', בפסקה 14 (נבו 14.12.17)]. וכן, בבואנו לפרש הוראת חוק עלינו להידרש לעיון בדבר החקיקה כולו ויש לתת לה פירוש כזה שיביא להתאמה ולהרמוניה בינה לבין שאר הוראות החוק [ע"א 5206/15 פאיק אכתילאת נ' פקיד שומה נצרת, פסקה 10 (נבו 26.12.2016)]; ע"א 7909/16 סיף מתכות בע"מ נ' הממונה האזורי-מע"מ באר שבע, בפסקה 23 (נבו 26.4.18); אהרון ברק "פרשנות במשפט כרך שני – פרשנות החקיקה, 308 (1993)].

30. בפסק הדין בעניין ע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון (נבו 10.05.2016) (להלן- "פסק דין בר יהודה"), אשר דן בשאלה האם יש לחייב יזם החתום על הסכם פיתוח מול רשות מקרקעי ישראל בהיטל השבחה כאילו הוא חוכר לדורות או בעלים, השיב בית המשפט העליון (כב' השופטת דפנה ברק-ארז) בחיוב לשאלה זו, כאשר פסק הדין התבסס, בין השאר, על פסיקתה של כבוד השופטת (כתוארה אז) חיות בדבר תכלית החקיקה [ע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז, נז(4) 119



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/27/2021
מס' בקשה: 6/135/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

2003]]. וכך הובא בפסק הדין בר יהודה (בפסקה 46): "לפיכך, נקבע כי גם מי שמוכר זכות אובליגטורית להירשם כבעלים או חוכר לדורות של מקרקעין חב בהיטל השבחה על המקרקעין במועד המכירה, אף שהוא אינו רשום כבעלים או כחוכר לדורות במועד זה. באותו עניין הטעימה השופטת א' חיות כי אמנם מנקודת מבט קניינית העברת הבעלות או החכירה לדורות מתרחשת עם הרישום בלשכת רשם המקרקעין אולם התכלית שעומדת בבסיסו של היטל השבחה מצדיקה פרשנות תכליתית של החובה בתשלום היטל השבחה, כך שהיא תחול במועד שבו ההתעשרות של בעל הזכויות יוצאת מהכוח לפועל"

31. ובמיושם לענייננו - טענת הנתבעת לפיה הליכי הרישום לא הסתיימו רק בשל "העדר שיתוף פעולה של הרוכש/בעל הזכויות (סעיף 5 לתגובה), לא נסתרו. לפיכך, אני סבור כי בנסיבות אלו, בהן מובהק כי לבעלת הזכות אין כל אינטרס בהליך, מלבד רישומה כבעלים, רישום הזכויות אינו מעיד בהקשר זה, כי היא "בעלת דירה" במובן שאליו כיוון המחוקק בחוק החיזוק. הפרשנות התכליתית הנכונה מחייבת כי רוכש הזכות, שהוא בעל הזיקה המהותית לדירה והוא זה שצפוי ליהנות מפירות חיזוק הבית המשותף, יהיה גם צד להליך.

32. לא נעלמה מעיניי גם טענת התובעים, לפיה ניסיון לאתר את רוכש הזכות העלה כי הוא נפטר, ובימים אלו אף מתקיים בפני ערכאה אחרת בירור הנוגע ליורשיו, שקרוב לוודאי יעבד את בירור ההליך (להלן: "ההליך הנוסף"). אולם דווקא טענה זו ממחישה את הצורך שכל הגורמים הרלבנטיים יישמעו בהליך.

33. קיצור הדרך שמנסים התובעים לבצע בהגשת בקשה זו, בה בשעה שמתנהל הליך נוסף הנוגע ליורשיו של רוכש הזכויות, עלול חלילה לגרום למעשה עשוי בפני הערכאה הנוספת, לה הסמכות העניינית בנוגע למחלוקת שבין יורשיו של רוכש הזכויות. גם העובדה שבשל ההליך הנוסף, עדיין לא ברור לחלוטין מי זכאי להירשם כבעל הזכות, אין בה כדי לקצר את ההליך בלי שתישמע עמדת כל הצדדים הרלבנטיים להליך. אני סבור כי מקרה זה אינו שונה ממקרים אחרים בהם בעל הזכות הרשומה נפטר ומתנהל הליך בין יורשיו, ועולה הצורך לצרף את כולם להליך, או לפעול למינויו של מנהל עיזבון (ראו והשוו רע"א 6590/10 עזבון המנוח פואד אשתייה נ' מדינת ישראל (נבו 28.5.12)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/27/2021
מס' בקשה: 6/135/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

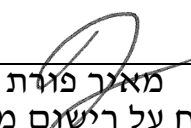
לסיכום:

34. לאור כל האמור לעיל, הבקשה נדחית. על התובעים לוודא צירופם של כל בעלי הדין הרלבנטיים להליך (או לפעול למינוי מנהל עיזבון), ועליהם להגיש בקשה מתאימה לעניין זה, ואדון בה בהתאם לתקנה 46 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות").

35. אשר להוצאות הבקשה- בהתאם לתקנה 53 לתקנות, בשים לב לכך שהבקשה נדחתה, לרבות בשים לב לכך שהתובעים הגישו תגובה לתשובה, בניגוד להוראות התקנות, התובעים יישאו בהוצאות הבקשה בסך 1,500 ₪, שישולמו לנתבעת ללא קשר לתוצאות ההליך בתוך שלושים ימים מהיום, שאם לא כן, יישא סכום ההוצאות ריבית לפי סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, מיום מתן ההחלטה ועד ליום מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק ההחלטה לבאי כוח הצדדים / לצדדים, בדואר רשום עם אישורי מסירה.

ניתן היום, י"א ניסן תשפ"ב, 12 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.


מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקוה