

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

מאמר

חובת היזם ועורך הדין מטעמו לרישום הבית המשותף ולרישום זכויות הרוכשים בטאבו

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אביבית דוד

אלפי בניינים בישראל אינם רשומים כבתים משותפים לאחר סיום בנייתם, ובהתאמה, בעלי הדירות אינם רשומים כבעלי הדירות בלשכת רישום המקרקעין. כידוע, בית משותף הוא בניין שיש בו שתי דירות או יותר ואשר רשום בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין.

הבית המשותף מחולק לתתי חלקות המשקפות את דירות הבניין, ולרכוש משותף שלא הוקצה לשימוש הייחודי של אף אחד מבעלי הדירות (חדרי מדרגות, לובי, מקלט, חדר ועד, חדר אופניים, גג ועוד) ומצויי בבעלות משותפת של כל בעלי הדירות לפי החלקים הרשומים.

אין ספק כי רישום בית משותף הינו חשוב מנשוא לצורך הוכחת בעלות בדירה וזאת ממספר סיבות: האחת, בניינים שאינם רשומים כבתים משותפים סובלים לעיתים מירידת ערך דירותיהם, לעומת דירות דומות שהזכויות בהן רשומות כדבעי. השנייה, בתים אלו עוברים תהליכי מכירה ארוכים יותר בשל חשש המוצדק של הרוכשים הפוטנציאליים. השלישית, הבנקים מקשים יותר במתן הלוואות לרוכשים. רוכשים שהבנק נתן להם הלוואה כנגד הערת אזהרה, עלולים להימצא בהפרה מול הבנק הממשכן שהחתיים את הרוכשים על התחייבות לרישום המשכנתא בטאבו תוך שנה מיום מתן הלוואה, וכל בעלי הדירות הללו חשופים יותר לעסקאות נוגדות ו/או רישומים מגבילים (עיקולים וכד') בשל אי הבהירות בשיוך הדירות והרכוש המוצמד אליהן.

על פי חוק המכר בנוסחו כיום, היזם הוא האחראי על רישום הבניין כבית משותף ועל רישום זכויות הרוכשים. עד לשנת 2011 חוק המכר לא כלל הוראה כזו, ובתי המשפט אכפו את החובה דרך התחייבות היזם בהסכמים עליהם חתם מול רוכשי הדירות.

כידוע, רישום בית משותף הוא הליך ארוך ולא פשוט אשר משלב בתוכו עבודה של עורך דין ומוודד ומצריך קבלת אישורים של הרשויות השונות.

תפקידו של עורך הדין בהליך הינו לנסח את תקנון הבית המשותף ולרכז את כל החומרים הנדרשים לרבות אישורי המיסים של העסקאות שנעשו, ולניהול נושא הרישום מול המפקח על הבתים המשותפים.

יזמים רבים אינם פועלים במשך שנים רבות לרישום הבניינים כבתים משותפים, וזאת מטווח רחב של סיבות, בין היתר חוסר הרצון להתעסק בנושא לאחר שסיימו את הבנייה; חוסר רצון לשלם לעורכי הדין את שכרם (במקרים בהם שכר הטרחה בגין הרישום שולם ישירות ליזם); חוסר רצון לשלם למוודדים; בעיות שמתעוררות בשל קיומן של חריגות בנייה; חריגות בנייה שבוצעו על ידי הדיירים; חריגות בנייה שבוצעו על ידי היזמים עצמם בניסיון לקבל עוד יחידות בניויות בבניין ובתקווה שיקבלו לאחר מכן היתר בדיעבד.

חריגות בנייה יוצרות בעיות קשות בעת רישום הבית המשותף מאחר שחתימת הועדה המקומית לא ניתנת, או שהיא ניתנת תחת תנאים. אחד התנאים הוא שתירשם הערה בגין החריגות הללו על היחידה הרלוונטית.

בשני פסקי דין שניתנו לאחרונה, בית המשפט חזר והדגיש את חובתו של היזם לרישום. בע"א 2235/18 **נאות חן הנדסה וייזום בע"מ** טענה החברה, שלא רשמה את הבית המשותף ולא השלימה את רישומם של רוכשי הדירות כבעליהן במשך 19 שנה, כי חיובה לרשום את הבית המשותף היה חיוב השתדלות בלבד ולא חיוב תוצאה, זאת מאחר שהחיוב לא היה קיים באותה תקופה בחוק המכר. בית המשפט דחה את הטענה בשתי ידיו וגזר את החובה מסעיף החיוב בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים ומפסיקה ענפה שניתנה בעניין.

בנוסף, טענה החברה שהיא חייבת ברישום אך ורק כלפי מי שרכש את הדירה ישירות ממנה, ואין היא חייבת בעניין זה כלפי הרוכשים שבאו בנעלי הרוכש הראשון. כיום, חוק המכר כולל סעיף הקושר בין היזם לבין כל מי שיבוא בנעלי רוכשי הדירה וזאת לצורכי כל חיובי היזם מכוחו של חוק המכר (בדק, אחריות, רישומים ועוד). בית המשפט דחה גם טענה זו, וקבע כי גם לרוכש המשנה יש עילת תביעה ישירה כלפי היזם בגין הפרת חיוב הרישום.

במרכזו של פסק דין נוסף (ת"א 18049-02-18 **גאון נדל"ן בע"מ**) עמד בניין שאוכלס בשנת 2011, אולם היזם לא פעל לרישום הבניין כבית משותף. **בית המשפט קבע כי היזם מחויב ברישום הבית המשותף הן מכוח הסכמי המכר והן מכוח חוק המכר, וזאת גם אם אחד הדיירים ביצע חריגות בנייה בדירתו.**

בית המשפט הדגיש "אין להחזיק את רוכשי הדירות תמי הלב כבני ערובה, אף אם בוצעה חריגת בנייה בדירה אחת ואין להענישם על לא עוולם בכפם". בפסק הדין אף הורחב העיקרון והוחל גם על עורכי הדין של היזם אשר קיבלו שכר טרחה ישירות מן הרוכשים, ונקבע כי עצם קבלת שכר הטרחה על ידי עורכי הדין והחתמת הדיירים על ייפוי כוח לרישום בית משותף הקימה חובת נאמנות כלפי הרוכשים. בשני פסקי הדין נפסקו סכומים משמעותיים לתשלום לידי בעלי הדירות כפיצוי כספי בגין הנזק שנגרם להם עקב המחדל באי רישום הבית המשותף ואי רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין.

לסיכום, במצב המשפטי היום, הן רוכשי הדירות והן חליפיהם מצויים במצב בו ניתן לכפות על היזם את קיום התחייבויותיו לרישום בית משותף הן מכוח ההסכמים שנחתמו עם היזם, והן מכוחו של חוק המכר.

לא זו אף זו, מאחר שרוכשי דירות משלמים לעורכי הדין של היזם שכר טרחה וחומרים על ייפוי כוח לרישום הבית המשותף, הרי שהדבר מקים לעורכי הדין חובת נאמנות כלפי הרוכשים, ואף הם אמורים להקפיד ולבצע את הרישום וככל שקיימת מניעה לרישום, או שהיזם אינו מטפל אזי חובת עורכי הדין לעדכן את הרוכשים בכך (בל נשכח שהיזם הוא הלקוח של עורכי הדין ומכאן גם הקושי של עורכי הדין, ואולם למרות זאת נקבעה חובת הנאמנות כאמור).

על כל האמור אמר כבי' השופט חשין בעבר "רק מיצוי הדין אפשר שיעמידנו על רגלינו ויעמידנו קוממיות על דרך הישר. הסכמים יש לכבד- זו כל התורה כולה- והמפר ישלם." (ע"א 345/89 **נאות דבר**).