

מאמר עוד על נדלן – יוני 2019

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אביבית דוד

בנושא: חובת היזם ועורך הדין מטעמו לרישום הבית המשותף ולרישום זכויות הרוכשים

בלשכת רישום המקרקעין

אלפי בניינים בישראל אינם רשומים כבתים משותפים במשך שנים רבות לאחר סיום בנייתם, ובהתאם, 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 אשר משקף את הרכוש שלא הוקצה לשימושו הייחודי של אף אחד מבעלי הדירות (חדרי מדרגות, לובי, מקלט, חדר ועד, חדר אופניים, גג וכו') ומצויי בבעלות משותפת של כולם לפי החלקים הרשומים ליד כל אחת מתתי החלקות.

אין ספק כי רישום הבית המשותף הוא חשוב מנשוא לצורך הוכחת בעלות בדירה (שכן עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום), ולכן בניינים שאינם רשומים כבתים משותפים סובלים לעתים מירידת ערך דירותיהם ביחס לדירות דומות אשר הזכויות בהן רשומות כדבעי, לתהליכי מכירה ארוכים יותר בשל חשש המוצדק של הרוכשים הפוטנציאליים, הבנקים מקשים יותר במתן הלוואות לרוכשים של דירות בבניינים שאינם רשומים כבתים משותפים ובשל כך הדבר מכביד אף יותר על הליך מציאת רוכש מתאים, רוכשים שהבנק כבר נתן להם הלוואה כנגד הערת אזהרה עלולים להימצא בהפרה מול הבנק הממשכן שמצפה והחתים את הרוכשים על התחייבות לרישום המשכנתא בטאבו תוך שנה מיום מתן ההלוואה, וכל בעלי הדירות הללו חשופים יותר לעסקאות נוגדות ואו רישומים מגבילים (עיקולים וכד') בשל אי הבהירות בשיוך הדירות והרכוש המוצמד אליהן.

עפ"י חוק המכר בנוסחו כיום היזם הוא שאחראי על רישום הבניין כבית משותף ועל רישום זכויות הרוכש כבעלים של תת החלקה המתאימה. עד לשנת 2011 חוק המכר לא כלל הוראה כזאת, ובתי המשפט אכפו את החובה דרך התחייבות היזם בהסכמי המכר עליהם חתם עם רוכשי הדירות. רישום בית משותף הוא הליך לא פשוט ולא קצר אשר משלב בתוכו עבודה של עורך דין ומודד ומעורבות וצורך בקבלת אישורים של רשויות שונות. יש צורך במדידת הבניין הבנוי, בקבלת אישורן של רשות מקרקעי ישראל, של הועדה המקומית לתכנון ובניה ושל המועצה המקומית לרישום, וכן יש את העבודה של עורך הדין אשר מנסח את תקנון הבית המשותף ואחראי לריכוז כל החומרים הנדרשים לרבות אישורי המיסים של העסקאות שנעשו, ולניהול כל נושא הרישום מול המפקח על הבתים המשותפים במחוז הרלבנטי.

כידוע, יזמים רבים אינם פועלים במשך שנים רבות לרישום הבניינים שהם בנו כבתים משותפים, וזאת מטווח רחב של סיבות וטעמים, בין היתר חוסר הרצון להתעסק בנושא לאחר שסיימו את הבניה, חוסר רצון לשלם לעורכי הדין את שכרם (במקרים בהם שכר הטרחה בגין הרישום שולם ישירות ליזם), חוסר רצון לשלם למודדים. לעתים הסיבה קשורה בבעיות שמתעוררות בשל קיומן של חריגות בניה, לעתים חריגות בניה שבוצעו על ידי הדיירים ולעתים חריגות בניה שבוצעו על ידי היזמים עצמם בניסיון לקבל עוד יחידות בנויות בבניין ובתקווה שיקבלו לאחר מכן היתר בדיעבד לתוספות אלו. חריגות בניה יוצרות בעיות קשות בעת רישום הבית המשותף מאחר וחתימת ההסכמת הועדה לתכנון ובניה לא ניתנת, או שהיא ניתנת תחת תנאים. אחד התנאים הוא שתירשם הערה בגין החריגות הללו על היחידה הרלבנטית.

בשני פסקי דין שניתנו לאחרונה הן בבית המשפט המחוזי והן בבית המשפט העליון, בית המשפט חזר והדגיש את חובתו של היזם לרישום. בע"א 2235/18 נאות חן הנדסה וייזום בע"מ נגד אדמונד לזרוב שניתן בבית המשפט העליון ביום 7.4.19 טענה החברה, אשר לא רשמה בית משותף 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 והחיוב לא היה קיים באותה תקופה בחוק המכר לטענת החברה. בית המשפט דחה את הטענה בשתי ידיו וגזר את החובה מסעיף החיוב בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים ומפסיקה ענפה שניתנה בעניין חובת רישום הבית המשותף על ידי היזם.

בנוסף, טענה החברה באותו מקרה 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 וכו...), ואולם הדבר לא היה כך בעבר. בית המשפט דחה גם את הטענה הזאת, וציטט מפסקי דין קודמים שבהם כבר נקבע שגם לקונה המשנה יש עילת תביעה ישירה כלפי היזם בגין הפרת חיוב הרישום.

במרכזו של פסק דין נוסף שניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב עמד בניין שאוכלס בשנת 2011, אך היזם טרם רשם את הבניין כבית משותף. בית המשפט קבע כי היזם מחויב ברישום הבית המשותף מכוח הסכמי המכר ומכוח חוק המכר וזאת אף אם אחד הדיירים ביצע חריגות בניה בדירתו, ואין להחזיק את כולם כבני ערובה בגין עבריו הבנייה. באותו פסק דין 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 המפורטים לעיל ואשר ניתנו ממש לאחרונה 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.

על כל האמור אמר 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 נ' מעליות ישראלפט).

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 זאת, מאחר ורוכשי דירות משלמים לעורכי הדין של היזם שכר טרחה וחומרים על יפוי 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 בוחר לעכב או שאינו מטפל (מסיבות מוצדקות או לא מוצדקות) 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).

פסיקה:

עא 2235/18 נאות חן הנדסה וייזום בע"מ נ' אדמונד לזרוב. בית המשפט העליון. 7.4.19

תא (ת"א) 18049/02-18 אמיר כהן נ' גאון נדלן בע"מ. 28.5.19

הפ 417/00 אברהם רובינשטיין נגד הוועדה מהקומית לתכנון ובניה ירושלים 15.12.00

ע"א 1170/91 בכור נ' עו"ד יצחק יחיאל

ע"א 2625/02 נחום נ' דורנבאום

חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973

כללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית) תשמ"ו - 1986