



בס"ד, י"ג תשרי תשע"ד

17 ספטמבר 2013

תיק 73078

פסק דין ביניים

בעניין שבין

הנתבעים

התובעים

א. עובדות מוסכמות

שני הצדדים הם בעלים של דירות באותו בניין שנבנה ע"י חברת ----- (להלן, הקבלן). שני הצדדים קנו את דירותיהם מבעלי דירות אחרים אשר קנו ישירות מן הקבלן (שניהם יד שנייה).

התובעים קנו את דירתם ממשפחת א בשנת 2006, והנתבעים קנו את דירתם ממשפחת ב' בשנת 2004. בעת הרכישה קיבל כל אחד מהצדדים עם הדירה גם חזקה במחסן. שני המחסנים נמצאים בבניין אחר, אחד ליד השני. כיום, לטענת התובע ע"פ הרישום בטאבו הוא מחזיק במחסן השייך לנתבע והנתבע מחזיק במחסן השייך לו. התובע מבקש להחליף את החזקות ולהתאים אותן לרישום.

במכתב משנת 1999 הממוען למנהל מקרקעי ישראל (להלן ממ"י) נכתב בכתב יד כי משפחת א' זכאית למחסן בגודל 4 מ"ר. אולם, משפחת א' חתמה על חוזה ובו נכתב שהיא זכאית למחסן בגודל 3 מ"ר. גם משפחת ב' חתמה על הסכם עם ממ"י ובו נכתב כי היא זכאית למחסן בגודל 3 מ"ר.

בעקבות פשיטת הרגל של הקבלן שבנה את הבניינים, הופקדה עו"ד ג' על השלמת הרישום של הבית המשותף והמחסנים. עו"ד ג' (שהעידה בבית הדין) קבלה את החומר (מסמכים ותוכניות שונות) מהקבלן. בתוכנית המחסנים (עליה כתוב "לאנואר לביצוע B-7 21.01.01") שהיתה אצל הקבלן מחולקים המחסנים כך שאחד בגודל 5.1 מ"ר, והוא מסומן כשייך לדירת משפחת א', והשני בגודל 3.7 מ"ר, והוא מסומן כשייך לדירת משפחת ב'. אולם, בפועל המחסנים חולקו באופן אחר, כאשר אחד הוא בגודל 7 מ"ר (מסומן באותיות ע"ט) והשני בגודל 2 מ"ר (מסומן באותיות פ"א).

עו"ד ג' דאגה לביצוע מדידות של המצב בשטח ושלחה לדיירים מכתב בתאריך 11.02.10 ובו היא מודיעה על כוונתה לבצע רישום של הדירות והמחסנים בממ"י. עו"ד ג' הודיעה כי מי שמתנגד לרישום יכול לפנות אליה תוך 14 יום. משני הצדדים לדיון לא התקבלו הערות, ועו"ד ג' הגישה

עמוד 1 מתוך 8

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 Fax 02-5379626 www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בקשה להוצאת צו רישום של הבית המשותף. ואכן בתאריך 10.07.11 חתם עו"ד שלומי הייזלר, המפקח על רישום המקרקעין על צו לרישום בית משותף.

או אז התברר כי ע"פ הרישום כל אחד מהצדדים למחלוקת שלפנינו מחזיק במחסן הרישום על שם חברו. וכיוון שהמחסן בו מחזיקים הנתבעים (ע"ט) הוא בגודל של כ- 7 מ"ר, והמחסן בו מחזיקים התובעים (פ"א) הוא בגודל של כ- 2 מ"ר, מבקשים התובעים לקבל את החזקה במחסן הרישום על שםם. וכן שכ"ד עבור העובדה שהנתבעים השתמשו בשטח שלהם מזה כמה שנים.

לעומתם הנתבעים מבקשים להשאיר את המצב הקיים על כנו, ובלבד שבית הדין ייקבע כי הם זכאים לכך ע"פ ההלכה. הנתבעים דוחים את התביעה לשלם דמי שכירות בטענה שהיא לא הועלתה עד כה.

כפי שניתן לראות, אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

שני הצדדים חתמו על הסכם בוררות בין לדין ובין לפשר.

ב. נושאי הדיון

בנדון דידן, ישנה אי התאמה בין הרישום לבין החזקה בפועל. למעשה, היתה חוסר ההתאמה בין החזקה לבין המסמכים עוד קודם לכן בשני שלבים: על פי חוזים עם המנהל, לכל אחד מן הצדדים מגיע מחסן של שלושה מ"ר. כמו כן, התוכניות שהיו ברשות הקבלן – ייחסו את המחסנים הפוך מן החזקה (בדומה לרישום כיום) והחלוקה הרשומה בתוכניות אינו זהה לחלוקה בשטח.

הדיונים ההלכתיים נוגעים לשאלה, כיצד יש להתייחס לאי ההתאמות אלו. התובע טען לזכות מכוח הרישום, לכן הדיון יתחיל משאלה זו, ולאחר מכן יבחנו שאלות הנוגעות לאי ההתאמות בשלבים המוקדמים יותר.

1. האם הרישום של המחסנים הוא נכון או שגוי

2. מעמדו של מרשם המקרקעין ע"פ ההלכה

3. מעמדו ההלכתי של מרשם מקרקעין שגוי

4. כיצד יש לחלק את הזכויות במחסנים לאור החוזים והתוכניות שברשות הקבלן?

5. תביעת תשלום דמי שכירות

6. כיצד יש לממש בפועל את זכויות הצדדים?

ג. האם הרישום של המחסנים הוא נכון או שגוי

במקרה הנדון עולה מהסכמי החכירה עם המנהל כי שני הקונים מהקבלן (משפחות א' וב') היו זכאיות למחסן בגודל 3 מ"ר כל אחת (התוספת בכתב יד איננה בעלת תוקף).



בתוכניות לביצוע, החלוקה היתה כך שמחסן אחד (כיום פ"א) היה בגודל של 3.7 מ"ר, והשני (כיום ע"ט) היה בגודל 5.1 מ"ר (הגדלים מופיעים בתוכנית לביצוע הנ"ל, בפועל הגודל שונה במעט). בפועל הקיר המפריד בין המחסנים נבנה במקום אחר כך שמחסן ע"ט הוא בגודל 7.1 מ"ר ומחסן פ"א הוא בגודל 2.2 מ"ר. ובעקבות זאת בוצע גם הרישום. לגבי החזקה, שני הצדדים קבלו את החזקה ממי שמכרו להם את הדירה. והם מחזיקים כל אחד במחסן הרישום על שם חברו. עו"ד ג' שהעידה בפני ביה"ד אמרה כי אילו היתה שמה לב לאי ההתאמה בין החזקה בפועל לבין התוכניות של הקבלן לא היתה רושמת את המחסנים כפי שרשמה. לאור כל זאת, נראה כי הרישום שלפנינו בטעות יסודו. כעת יש לדון במעמדו ההלכתי של המרשם באופן כללי ושל מרשם שגוי באופן ספציפי.

ד. מעמדו של מרשם המקרקעין ע"פ ההלכה

מעמדו של מרשם המקרקעין ע"פ ההלכה נדון במסגרות רבות ושונות.¹ ניתן לסכם ולומר כי מוסכם על פוסקי זמננו שרישום יכול להוות מעשה קניין ע"פ ההלכה מדין סיטומתא² או ע"פ הכלל "דינא דמלכותא – דינא"³.

שאלה מורכבת יותר היא במקרה של סתירה בין מעשה הקניין ההלכתי לבין הרישום בטאבו. לגבי מקרה שלא התבצע רישום (למרות שהתבצע מעשה קניין תקף על פי ההלכה) קובע חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 שעסקה במקרקעין אינה יכולה להסתיים ללא רישום:

7. גמר העיסקה

(א) עיסקה במקרקעין טעונה רישום; העיסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העיסקה לרישום כשעת הרישום.

(ב) עיסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עיסקה.

¹ ראו למשל בספר משפטי ארץ ג – קניין ומסחר: הרב יעזר אריאל, "העברת בעלות על מקרקעין בימינו", שם עמ' 209; הרב ד"ר מיכאל בריס "הרהורים אודות מעמד מרשם המקרקעין על פי ההלכה", שם עמ' 224; הרב חיים וידאל "מעשה קניין ברכישת דירות", שם עמ' 239.

² בבא מציעא עד, א; שו"ע חו"מ רא, א-ב; ש"ך חו"מ רא, א בנוגע לקרקעות.

³ כך כתבו למשל הרב יצחק נסים, הרב יוסף שלום אלישיב, והרב בצלאל זילטי (פד"ר ו, עמ' 376): "לפי זה הרי יש לדון דהוא הדין בנוגע להעברת נכסי דלא נידי, שאינם יוצאים מרשות לרשות אלא על ידי רישום בטאבו, דיש בזה משום תיקון ונעילת דלת בפני הרמאים, שאלולי כן הרי בידי כל אחד למכור נכסיו לכמה בני אדם ולהחליף את מכירתו עשרת מונים, ובוהו וכיוצא בזה כולי עלמא מודו דדינא דמלכותא דינא, ויש לפי זה תוקף לרישום במשרדי האחווה, ויש בזה משום מעשה קניין."



כלומר, עסקה ללא רישום היא בגדר התחייבות לעסקה ולא עסקה גמורה.

לגבי מקרה שבו הרישום היה שגוי, מתייחס סעיף נוסף בחוק:

10. רכישה בתום-לב

מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון.

רוצה לומר, מי שהסתמך על המרשם וקנה נכס בתום לב זכאי להחזיק בו גם אם הרישום לא היה נכון.

ה. מעמדו ההלכתי של רישום מקרקעין שגוי

השאלה הראשונה העולה היא, כיצד להתייחס מבחינה הלכתית לרישום מוטעה? ובנדון דידן, האם נאמר שלאור העובדה שהמחסנים נרשמו באופן מסוים (הפוך מהחזקה בפועל) הופכת את הבעלים הרשומים לבעלים גם על פי ההלכה.

לכאורה, אם הרישום אכן מהווה תנאי בלעדי והכרחי לבעלות – היה ניתן לומר שגם רישום מוטעה מקנה בעלות. לעומת זאת, כפי שנראה להלן, מנקודת מבטו של החוק – רישום בטעות אינו מקנה זכויות, אלא במצבים מיוחדים. על כן, גם מבחינה הלכתית, אין תוקף לרישום מוטעה.

לשם בירור העניין, נשוב ונעיין בסעיף 10 לחוק המקרקעין:

10. רכישה בתום-לב

מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון.

הסעיף קובע כי אדם שקנה נכס בהתבסס על הרישום הוא בעל זכויות גם אם הרישום איננו נכון, אולם, זאת בתנאי שהקנייה נעשתה בתום לב. התנייה זו חשובה ביותר, כיון שממנה עולה כי הרישום איננו מעביר את הבעלות באופן מוחלט, אלא רק מגן על קונה תם לב שהסתמך עליו. כמו כן, הסעיף מכיר במציאות בה הרישום "לא היה נכון", נמצא שהרישום באופן בסיסי אינו מעביר את הבעלות.

תפיסה כזו של החוק תואמת את רוחו של החוק המודרני שבדרך כלל ממוקד בהשגת תכלית מסוימת. במקרה זה, מסתבר שמטרת החוק לצמצם אפשרות לעסקאות סותרות (מכירת נכס לשני אנשים). אחד הכלים לכך הוא ניהול מרשם המקרקעין וקביעה כי מי שהסתמך על המרשם לא ייפגע. הצד השני של קביעה זו הוא כי מי שרכש זכויות במקרקעין ולא טרח לרשום אותן עלול להיפגע, זאת, כיון שלא פעל כנדרש למנוע פגיעה אפשרית בצדדים שלישיים.



תפיסה כזו של החוק שונה מאד מגישת משפט התורה שקובע זכויות וחובות בעיקר על פי הרקע והפעולות שבוצעו. כך למשל, העברת בעלות ע"פ ההלכה מחייבת מעשה קניין⁴ וגמירות דעת.⁵ אם שני אלה היו אזי הבעלות עברה, ואם אחד מהם חסר הבעלות לא עברה. ההלכה אינה עוסקת באופן בסיסי בשאלה מה תהיה התוצאה החברתית, ומשאירה זאת לתחום התקנות.⁶

ומכאן, שכאשר אנו באים להכריע במצב של ממשק בין ההלכה לבין החוק עלינו להיות ערניים לפערים שבין שתי התפיסות.

בהקשר זה, פוסקים חשובים כתבו שיש תוקף לחוק המחייב רישום מקרקעין כדי למנוע עסקות סותרות ורמאות.⁷ אולם, כאמור קבלת החוק מחייבת לפרשו ע"פ תכליתו. זאת, כיון שהחוק נועד כדי להשיג מטרה חברתית מסוימת ואין הוא בבחינת תורה למשה מסיני.

במקרה הנדון כאן, בוצע רישום של הבית המשותף שנים רבות לאחר בנייתו, ואף שנים רבות לאחר רכישת הדירות על ידי הצדדים. כך שלא מדובר על מצב בו הצדדים הסתמכו על המרשם בעת שקנו את הדירות, כיון שהוא כלל לא היה קיים בעת רכישת הדירות. שניהם הסתמכו על מה שנאמר להם על ידי המוכרים, והם קבלו את החזקה כנתון.

כיון שכך תכלית החוק, הקובע כי המרשם מחייב גם כאשר אינו נכון כאשר היתה הסתמכות עליו – אינה רלבנטית כאן. ולכן במקרה זה לא הרישום הנוכחי הוא הקובע, אלא הרקע וההתליכים שבוצעו עד לרישום, ואת הרישום יש להתאים אליהם.

ו. כיצד יש לחלק את הזכויות במחסנים לאור החוזים והתוכניות שברשות הקבלן

מסתבר שהנתון המחייב הראשון על פיו היתה אמורה החלוקה להתבצע היה הסכם החכירה עם המנהל. בהסכם זה הוגדרו לכל דייר זכויותיו במקרקעין. כאמור בהסכמים של שני בעלי הדירות הראשונים נכתב כי כל אחד מהם זכאי למחסן בגודל 3 מ"ר. ומכאן, שזו היתה אמורה להיות נקודת המוצא של הרישום.

בפועל, השטח שהקבלן הקצה לשני המחסנים ביחד היה כ-9 מ"ר. הדעת נותנת כי בסמכותו של הקבלן היתה להגדיל לדיירים את שטח המחסנים (כל זמן שאין פגיעה בדיירים אחרים). בשלב זה החליט הקבלן כפי שעולה מהתוכנית לביצוע של המחסנים לחלק את המחסנים כך שאחד יהיה בגודל 3.7 מ"ר והשני יהיה בגודל 5.1 מ"ר. אולם, תוכנית זו לא בוצעה.

⁴ שו"ע חו"מ קפט, א.

⁵ כך עולה מעשרות מקורות, ראו למשל שו"ע חו"מ רה, א"ש מפני אנסו גמר והקנה".

⁶ כגון, התקנה שעסקה במיטלטלין תבצע בהעברת חזקה ולא בתשלום הכסף, כדי למנוע מצב של נזק לממכר (שו"ע חו"מ קצח, א).

⁷ ראו בהערה 3.



לגבי מעמדה המשפטי של תוכנית הביצוע מסתבר כי אין לה שום תוקף מחייב. זו תוכנית לביצוע של הקבלן, שבפועל לא בוצעה. בפועל מה שבוצע היה חלוקה למחסנים בגודל 2 מ"ר ו- 7 מ"ר. חלוקה זו נוגדת את הסכם החכירה עם ממ"י, שהעניק לכל אחד מהצדדים 3 מ"ר. אין זה סביר כי הקבלן היה רשאי לגרוע מזכויות רוכשי הדירות ללא הסכמה מפורשת.

אמנם, ניתן היה להעלות על הדעת כי הסכמת הרוכשים לקבל את החזקה היא בגדר ויתור על הזכויות, אולם, קשה לראות כך את הדברים. על פי טענות שני הצדדים המחסנים נבנו אחרי הדירות ובבניין אחר. יתכן שהרוכשים קבלו את החזקה ולא היו מודעים לכך שהם זכאים ליותר ממה שקבלו, כך שלא ניתן לראות בקבלת החזקה מחילה על זכויות. לכך יש להוסיף כי כיוון שבאותו זמן לא התבצע רישום לא בדקו הרוכשים את ההתאמה בין זכויותיהם לבין מה שקבלו בפועל, והם סמכו על כך שבעת הרישום תהיה להם הזדמנות נוספת לבדוק את הדברים.

גם בקבלת החזקה על ידי הצדדים שלפנינו לא היה ויתור על זכויות, כיון שהצדדים הניחו שקבלו את הזכויות המגיעות להם מידי הרוכשים המקוריים. כעין מה שנפסק לגבי חזקת שלוש שנים של קונה (שו"ע חו"מ רלו, ה).

על אותה תוכנית לביצוע רשמה החברה המשכנת את שיוך כל מחסן לדירה מסוימת. כאשר מחסן ע"ט שיוך לדירתה של משפחת א' (שמכרה את דירתה לתובעים), ומחסן פ"א שיוך לדירתה של משפחת ב' (שמכרה את דירתם לנתבעים).

כשם שאנו סבורים שתוכנית לביצוע איננה בעלת משמעות, כך גם השיוך של המחסנים לדירות שנרשם על אותה תוכנית. כאמור, מדובר בתוכניות שכלל לא תואמות את המצב בשטח. כמו כן, אין לדעת האם קדמה החזקה לתוכניות ולייחוס המחסנים לדירות, או שהתוכניות קדמו.

לסיכום – כל דייר זכאי ל-3 מ"ר מחסן בהתאם להסכם עם ממ"י. לתוכנית לביצוע של הקבלן אין משמעות הלכתית, כיון שהיא לא בוצעה ולא ברור האם היא נעשתה לפני או אחרי העברת החזקה.

במצב כזה יש ללכת אחר החזקה בפועל, כפי שפסק השולחן ערוך חושן משפט (סימן קמו סעיף כב):

ב' שהיו עוררים על שדה, זה אומר: שלי, וזה אומר: שלי, ואין לאחד מהם ראייה, או שהביא כל אחד מהם עדים שהיא שלו או של אבותיו, או שהביא כל אחד משניהם עדים שאכלה שני חזקה, והשנים שהעידו בהם אלו הם השנים עצמם שהעידו בהם אלו, אם היה אחד מחזיק בה מקודם, תשאר בידו...

לאור זאת, אין להוציא מיד המחזיק, כלומר, מיד הנתבעים. זאת, למעט מ"ר אחד, אשר בוודאי שייך לתובעים, שכן הם זכאים למחסן בן 3 מ"ר על פי החוזה עם המנהל.



ז. תביעת תשלום דמי שכירות

תביעת התובעים לקבל דמי שכירות התבססה על כך שהם הניחו שהם הבעלים במחסן ע"ט בגודלו הנוכחי, כך שהנתבע השתמש במשך מספר שנים במחסן גדול שלא שייך לו. כעת מתברר שהנתבע הוא הבעלים של המחסן הגדול. אמנם, הנתבע השתמש ב-1 מ"ר ששייך לתובע, כיון שכאמור לתובע מגיעים 3 מ"ר ואילו הוא קיבל 2 מ"ר בלבד.

במקרה זה שייכים דברי השולחן ערוך (חושן משפט שג, ו):

הדר בחצר חבירו שלא מדעתו, שאמר לו: צא, ולא יצא, חייב ליתן לו כל שכרו. ואם לא אמר לו: צא, אם אותה חצר אינה עשויה לשכר, אינו צריך להעלות לו שכר.

כאן מדובר ב"חצר שאינה עשויה לשכר" שהרי התובע לא נהג להשכיר את המחסן ולא היה יכול להשכיר אותו (כיון שהגישה אליו היתה מהמחסן של הנתבע).

ולכן, תביעת התובע רלבנטית רק מזמן שהגיש את התביעה כנגד הנתבע. לאור זאת, במקרה דנן, במסגרת סמכותינו אנו קובעים כי לאור העובדה שהנתבע נהנה משטח שלא שייך לו, הוא יישא בכל אגרת ביה"ד, וישלם לתובע 250 ₪ ובכך יפצה את התובע על השימוש במ"ר.

ח. כיצד יש לממש את זכויות הצדדים?

ע"פ החוק כדי לבצע רישום מחדש יש לחלק את המחסנים בפועל ולבנות מחיצה חדשה בין המחסנים. רק לאחר מכן ניתן להגיש בקשה לתיקון הרישום.

ע"פ ההלכה מקרה זה הוא בגדר "חצר שיש בה דין חלוקה", כיון שכל אחד מהצדדים אמור לקבל מחסן בגודל סביר ע"פ המקובל. ולכן שני הצדדים מחוייבים לבניית מחיצה על הגבול שביניהם (שו"ע חו"מ קנז, א). וכן הדעת נותנת ששניהם מחוייבים לשלם עבור המדידה והרישום החדש.

לגבי החומר ממנו תבנה המחיצה, על פי ההלכה והחוק די במחיצה מינימאלית (כגון, מחיצה מדיקט). אולם, כיון שמקובל לבנות מחיצה בין מחסנים מקיר של בלוקים יכול כל אחד מהצדדים לדרוש זאת, ושני הצדדים יתחלקו באופן שווה בהוצאות (שו"ע חו"מ קנז, ד).

לגבי תוואי המחיצה החדשה, הצדדים מתבקשים להעביר את הצעותיהם לביה"ד תוך 21 יום.

ט. החלטות

1. הנתבעים ישלמו לתובעים 250 ש"ח תוך 21 יום.

כדי לממש חלוקה מחדש ורישום תואם יש לבצע את השלבים הבאים:

1. שני הצדדים יחתמו על ייפוי כוח לעו"ד ג' כדי שהיא תוכל לבצע רישום מחדש. עו"ד ג' הודיעה כי הדבר לא יעלה כסף.



2. שני הצדדים יבנו מחיצה בין המחסנים כך שהחלוקה תהיה: 3 מ"ר לתובעים וכל השאר לנתבעים. לגבי תוואי המחיצה שני הצדדים ינסו להגיע להסכמות ביניהם תוך 21 יום, במקרה של חוסר הסכמה יכריע בית הדין.
3. כל אחד מהצדדים רשאי לדרוש בניית מחיצה מבלוקים, והעלות תחולק באופן שווה. בהסכמת שני הצדדים ניתן לבנות מחיצה מדיקטים, והעלות תחולק בשווה על הצדדים.
4. תתבצע מדידה מחדש של המחסנים והתשלום עבור המדידה יחולק בין הצדדים בשווה.
5. יתבצע רישום מחדש של המחסנים על בסיס המחיצה החדשה.
6. עו"ד ג' תבצע את הרישום.
7. אם אחד מהצדדים לא ישתף פעולה עם התהליך המפורט למעלה – יוכל הצד הצד השני לפנות לבית דין זה בבקשה לסעדים נוספים.

פסק הדין ניתן ביום י"ג תשרי תשע"ד, 17 ספטמבר 2013.

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב אליעזר שנקולבסקי,
אב"ד

הרב ניר ורגון