בית המשפט המחוזי בתל אביב -יפו

ת"א 57604-06-21 רביב ואח' נ' ר.ש.ת בנין והשקעות בע"מ

לפני

כבוד השופטת עינת רביד

תובעים

1.סמדר רביב
2.אלחנן רביב
3.חנה הרפז
4.משה הרפז
5.צפורה סטמפלר
6.דקלה אמגר בר נתן
7.ניר בר נתן
8.ערן אייל
9.ערן שמחה נדל

10.רקפת קלי נדל
11.הדר ברשצקי
12.דור להב
13.יבגני קרמר
14.סבינה קרמר
ע"י ב"כ עו"ד עדי אייל

נגד

נתבעת

ר.ש.ת בנין והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יעקב אברמוביץ'

פסק דין

בתביעה זו נתבקש בית המשפט לתת לתובעים סעד עשה למינוי בא כוחם לכונס נכסים לצורך השלמת תיקון צו הבית המשותף בבניין ברחוב התקווה 16 ראשון לציון (להלן: הבניין, להלן: צו הבית המשותף, ראו סעיף 48 לסיכומי התובעים).
רקע בתמצית
1. ביוני 2014 חתמה הנתבעת, שהיא חברה קבלנית הפעילה בתחום ההתחדשות העירונית, על הסכם עם בעלי הדירות בבניין (להלן: הדיירים הוותיקים) לביצוע שיפוץ הבניין על פי תמ"א 38 במסגרתו תשופצנה הדירות הקיימות, יוכשרו מקומות חנייה על חשבון חלק מגינת הבניין,

והנתבעת תוכל לבנות 8 דירות חדשות נוספות (להלן: הפרויקט), אשר נמכרו בסופו של דבר לתובעים שבכותרת.

1. במסגרת הפרויקט חתמה הנתבעת עם התובעים, למעט התובעים 11-12 (להלן: קרמר), על הסכמים לרכישת דירה חדשה בבניין. ההסכמים נחתמו בין מרץ 2015 ועד נובמבר 2019. קרמר רכשו דירתם כיד שנייה מדייר חדש (להלן ביחד : ההסכמים).

כך שדיירי הבניין מחולקים כיום ל- 16 דיירים ותיקים ו- 10 דיירים חדשים. מתוך עשרת הדיירים החדשים בתביעה זו תובעים בעלי שמונה דירות.

1. כל ההסכמים כוללים את סעיף 10.1 שכותרתו "הרישום" ובו נאמר:

"החברה תגרום לכך כי הבניין שייבנה על החלקה יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969, וכי הדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת במסגרת הבית המשותף על שם הקונה בהתאם להוראות חוק המכר דירות, היינו, רישום הבית המשותף יבוצע עד ולא יאוחר מתום שנה ממועד המסירה ורישום זכויות הקונה בדירה יושלם תוך 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף, בכפוף לדחיות כאמור בסעיף 6ב(ג) לחוק המכר דירות כנ"ל (להלן: "מועד רישום הזכויות)" (להלן: סעיף הרישום).

1. התובעים הגישו בחודש מאי 2018 תביעה לבית משפט השלום בתל-אביב בגין הפרת ההסכם ותשלום פיצויים בגין הפרה יסודית של ההסכם על סך 1,451,370 ₪ (להלן: התביעה הקודמת). ההליכים בתיק ביהמ"ש (ת"א 56347-05-18) לא הגיעו למיצויים לאחר שהצדדים השכילו בסופו של דבר להגיע להסכם פשרה שנחתם ביום 11.4.2019, וקיבל תוקף של פסק דין, לפיו הנתבעת תפצה כל אחד מהתובעים בגין האיחור במסירה באמצעות קיזוז יתרות התשלום כלפיה, וכך אכן היה. כנגד קיזוז תשלום הפיצויים מיתרת התמורה נמסרו לבסוף הדירות לתובעים במהלך חודש יוני 2019 (להלן: הסכם הפשרה עם הדיירים החדשים). בסעיף 9 להסכם הפשרה חזרה הנתבעת שוב על התחייבותה לרישום בית משותף ורישום זכויות כל אחד מהתובעים כתת חלקה נפרדת וזאת בתוך 12 חודש ממתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה. תוקף של פסק דין ניתן בחודש אפריל 2019.

1. בחודש יולי 2020 הגישו הדיירים הוותיקים תביעה כנגד הנתבעת בבית משפט שלום בתל אביב – יפו (ת"א 5781-07-20, להלן: תביעת הדיירים הוותיקים). המחלוקת בין הצדדים בתביעת הדיירים הוותיקים נגעה לפיצוי בגין איחור במסירת הדירות וכן לבעיית חנייה. בגין המחלוקות הללו סירבו הדיירים הוותיקים לחתום על תשריט תיקון הבית המשותף.

בעיית החנייה נוצרה, על פי כתב תביעת הדיירים הוותיקים, כאשר כתוצאה מעיבוי עמודי התמיכה של הבניין בקומת הקרקע, הקטינה הנתבעת את שטח החניה הצמוד לתת חלקה 2, שבבעלות דיירת ותיקה (להלן: חניית הדיירת הוותיקה) באופן המונע ממנה לעשות שימוש

בחניה הצמודה לדירתה, אשר בטרם הליך התמ"א הייתה בשטח רשום של 12.50 מ"ר. כתוצאה מכך, סירבה הדיירת הוותיקה שנותרה ללא חניה לחתום על מסמכי תיקון צו הבית המשותף.

1. בחודש יוני 2021 הגישו התובעים (כאמור, בעלי שמונה דירות חדשות) את התביעה מושא הדיון וטענו כי הנתבעת מפרה את התחייבותה על פי דין ועל פי הסכם המכר והסכם הפשרה עם הדיירים החדשים - לתקן את צו הבית המשותף ולרשום את הבעלות על דירותיהם.

1. בנוסף, בבניין קיימת בעיית חנייה נוספת: הנתבעת מכרה והצמידה חניה שהייתה בבעלותה לדירת פנטהאוס אחת, דירה מספר 26 (להלן: דירת פנטהאוס מס' 26) באופן שלאותה דירת פנטהאוס מס' 26 יש כיום חניה כפולה + חניה נוספת במתקן, וזאת הלכה למעשה על חשבון דירת פנטהאוס נוספת, שקיימת בבניין (להלן: דירת הפנטהאוס), שעמדה זמן רב ריקה. לאחר הליך כינוס נכסים ממושך נרכשה לבסוף ביום 21.10.2021 על ידי רוכש חדש (להלן: הרוכש החדש), כך שאותה דירת פנטהאוס היא ללא חניה צמודה (להלן: חניית דירת הפנטהאוס). הרוכש החדש רכש את דירת הפנטהאוס, לאחר שכל התביעות שפורטו לעיל הוגשו, ולא הצטרף לתביעה הנדונה כפי שבעלי דירת פנטהאוס מס' 26 לא הצטרפו לתביעה זו.

1. אין מחלוקת שביום 21.3.2024 הגיעו בעלי הדירות הוותיקים והנתבעת להסדר פשרה במסגרת תביעת הדיירים הוותיקים ובמסגרתה נפתרה גם סוגיית חניית הדיירת הוותיקה.

1. יחד עם זאת, כפי שעולה מנסח רישום המקרקעין של החלקה מיום 19.5.2024, טרם בוצע תיקון של רישום צו הבית המשותף וכך הדבר גם עד מועד מתן פסק דין זה.

ההליך בבית משפט זה

1. התביעה נפתחה ביוני 2021 בבית משפט השלום ובדצמבר 2021 הועברה לבית משפט מחוזי.

1. במסגרת דיון קדם משפט מיום 24.7.2023 התייצב, לבקשתי, עו"ד יעקב קורן, האחראי על רישום הבית המשותף מטעם הנתבעת (להלן: עו"ד האחראי על הרישום) על מנת שיבהיר מה המצב נכון למועד הדיון ומה המכשולים העומדים בפניו.

1. לאחר התייצבותו והדיון שנערך בין הצדדים, הובהר שאין מנוס מהמשך ההליך ונקבע מועד להגשת ראיות ולהוכחות.

1. הצדדים הגישו ראיות. מטעם התובעים הוגש תצהירו של ערן אייל, התובע 8 (להלן: מצהיר התובעים) ומטעם הנתבעת הגיש תצהיר רונן תמר (להלן: מנכ"ל הנתבעת). העדים נחקרו.

1. הצדדים הגישו סיכומים בכתב.

טענות התובעים

1. התובעים אוחזים בהסכם ובו סעיף מפורש בדבר חובת רישום הבית המשותף עד לא יאוחר משנה ממועד מסירת החזקה בדירות. מסירת דירות מרבית התובעים הייתה ביוני 2019 מכאן שתיקון צו הבית המשותף על פי ההסכם לגבי מרביתם צריך היה להתבצע עד ליוני 2020, לכל המאוחר.

1. כל טענות הנתבעת להצדקת הפרת חובתה לתיקון צו הבית המשותף - קרסו.

1. טענתה ראשונה של הנתבעת היא, שהתובעים הם שהפרו כביכול את הסכמי המכר בשל שיפוצים ושינויים שערכו בדירותיהם, ולכן גם מסירת החזקה וגם תיקון צו הבית המשותף התעכבו במשך 8 שנים ומכאן שקיים אשם תורם מצד התובעים בשיעור של 100%. טענה זו הופרכה והתברר שאף לא אחד מבין התובעים עיכב את הנתבעת לא במעשה ולא במחדל בעניין הרישום.

1. טענתה השנייה של הנתבעת היא, שהסגרים והמגבלות ב"תקופת הקורונה" הם שגרמו לעיכוב. טענה זו אין לה מקום, הן משום שתקופת הקורונה לא השביתה לכל אורך התקופה את כל הפעילות, והן משום שממילא "תקופת הקורונה" הסתיימה לפני זמן רב ועד היום אין רישום.

1. טענה שלישית של הנתבעת היא, שהתובעים מסרבים לחתום על תשריטי תיקון הבית המשותף – טענה שאינה נכונה ואין לה מקום. התשריטים הנדרשים כלל לא הוגשו לבית משפט זה ולא נמסרו לתובעים, למעט פעם אחת במהלך דיון לביטול פס"ד בת.א 54169-11-20 מיום 22.3.2021 אז הגיע ב"כ הנתבעת עם תשריט, שלא אושר ע"י עירית ראשל"צ, וטען כך: "התשריט הזה למעשה כרגע, אני צריך למסור לחברי כדי שהרוכשים יראו שאין שום טעות. לא הוכן תשריט קודם לכן, משום בעיות. היה לנו סכסוך עם דיירת לגבי חניה (חניית הדיירת הוותיקה – ע' ר'). לא יכולנו להעביר תשריט לעירייה בשל כך. לכן למעשה לקח זמן עד שקיבלנו אישור מעירית ראשל"צ... " (עמ' 1 לפרוטוקול הדיון מאותו יום, שורות 1-24), כלומר הנתבעת הודתה שאינה מסוגלת לקדם את רישום צו הבית המשותף בשל סכסוכי חניה עם דיירת אחרת – וזאת עוד לפני הגשת התביעה הנדונה.

יתר על כן, גם הצהרתו המצוטטת לעיל כאילו אישור עירית ראשל''צ התקבל אינה נכונה, כאשר עו"ד האחראי על הרישום נדרש על ידי בית משפט זה להתייצב לדיון ביום 24.7.2023 הוא הודה במפורש שאין אישור עיריית ראשל"צ לתשריט.

לכן המצב הנכון הוא "שגם אם כל התובעים יחתמו על התשריטים [שכלל לא הוגשו לחתימה] -- עדיין לא יהיה בכך בכדי לקדם במאום את התהליך משום שהמכשול להשלמת העבודה נמצא בכלל במקום אחר אשר ידוע לנתבעת היטב: בעיית המחסור בחניות שהיא עצמה יצרה במודע ואשר רק בעטיה קיימים לפחות שני בעלי דירות אחרים – שאינם נמנים עם התובעים

כלל - לחתום על התשריטים כל עוד לא יימצא פתרון חניה עבורם" (סעיף 26 לסיכומי התובעים).

1. עדותו של מנהל הנתבעת התאפיינה בחוסר רצון בולט לשתף פעולה לצד סתירות מובנות בעדותו באופן השומט את הקרקע מתחת לטענות ההגנה. מאידך, גרסתו של עד התביעה באותו נושא לא נסתרה כלל והיא תואמת לחלוטין את מה שנטען לעיל.

1. מנהל הנתבעת הודה במפורש כי הוא עצמו הפך במעשיו ובמחדליו את המצב לבלתי פתיר שכן אילו היה פותר את הבעיה של החניות לפני הגשת התביעה או לכל הפחות לפני כשנתיים כלל לא היתה מתעוררת בעיית החניה החסרה של הפנטהאוס שנרכש רק בהמשך.

1. התחייבות הנתבעת לרשום את הדירה כבית משותף הוגדרה בפסיקה כחיוב שנקבע על פי מבחן התוצאה ולא לפי מידת השתדלותו של היזם. כך נקבע בהליך ת"א (מחוזי ת"א) 18049-02-18 אמיר כהן נ' גאון נדל"ן בע"מ, 28/05/2019 (להלן: פס"ד גאון נדל"ן). אי רישום זכויות הבעלות של הרוכש והשלמת רישום הבית המשותף –- מותיר את רכשי הדירות עם זכויות חוזיות, וזהו גם הנזק העיקרי והחמור מכל שנגרם מכך. כל עוד רישום הבית המשותף לא הושלם, אין תקנון אשר מגדיר את זכויותיהם וחובותיהם של בעלי הדירות בבניין, אין תשריט שמציין את ההצמדות ואת החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף, כך שזכויותיו של הרוכש (לרבות ההצמדות) בדירה טרם קיבלו תוקף קנייני.

1. בהליך ת"א (ת"א) 5804-05-12 איתן פאר נ' י. ד. לוי אלברט (2000) חברה לבנין (1997) בע"מ, (20.1.2015) בית המשפט קבע כי איחור של 4 שנים ברישום הזכויות מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר. כן נקבע כי בגין הפרה זו ניתן לקבוע פיצוי בגין ירידת ערך בסך 30,000 ₪ לכל בעל דירה. בע"א 5639/13 יעל סגל נ' מיכל ורמז ואח' (14.8.2014, להלן: פס"ד סגל) נדרש ביהמ"ש העליון לדון במקרה בו התעכב הליך תיקון צו הבית המשותף במשך 15 שנה. וביהמ"ש העליון פסק שמי שאיננו מסוגל לבצע את מלאכתו ולמלא את התחייבויותיו החוזיות לאחר שנים רבות, במקרה דנן בחלוף כ 8 שנים, ראוי להחליפו ב"סוסים חדשים", שאינם נגועים באינטרסים זרים ובהתחייבויות סותרות, על מנת לסיים את המלאכה ולרשום את זכויות התובעים בדירות שרכשו ממיטב כספם בלשכת רישום המקרקעין.

טענות הנתבעת

1. התובעים התרשלו בכך שלא הגישו תביעה עם כל בעלי הזכויות בבניין, ולכן "אין לבית המשפט הנכבד סמכות לדון בסעד הנוגע לכלל בעלי הזכויות ומחייב שיתוף פעולה כולל" (סעיף 14 לסיכומי הנתבעת).

1. הנתבעת הוכיחה כי היא עומדת על זכותה וכן על רצונה להשלים את רישום הבית המשותף ופועלת באחריות ובשקיפות בהתאם להוראות ההסכם והדין ואין כל מקום להתנות או להטיל סנקציה בגין עמידתה בהתחייבויותיה כדין.
1. אי רישום הבית המשותף לא נובע ממחדל של הנתבעת, ולצערה ידיה כבולות ללא שיתוף פעולה מצד כל בעלי הזכויות. הדיירים הוותיקים לא שיתפו פעולה וכך גם בעלת החנייה והרוכש החדש.
1. הוכח שהנתבעת לא יכלה לרשום את הבית המשותף והאחריות אינה נופלת לפתחה.
1. התובעים הפרו את ההסכמים עימם ובכך עיכבו את השלמת הרישום. "הפרות ההסכמים מכיוונים של התובעים בין היתר על ידי כך שנכנסו לדירותיהם וביצעו תיקונים ו /או שיפוצים בדירות וברכוש המשותף ללא אישורה של הנתבעת ועיכבו ביצוע התשלומים, תוך הפרה בוטה של ההסכמים בין הצדדים, הם שגרמו לעיכובים ולכך שהמצב הקיים אינו כפי שתוכנן מראש" (סעיף 30 לסיכומים).
1. בידי עו"ד האחראי על הרישום, תשריט לתיקון צו רישום בית משותף. מאחר ולא כל בעלי הזכויות מסכימים לחתום עליו, הרי שהנתבעת לא יכולה לקדם את רישום הבית המשותף.
1. בנסיבות בהן צד חייב לשתף פעולה ועקב אי שיתוף הפעולה לא בוצע החיוב, יכול שמקבל הביצוע יוגדר בעצמו כמפר החוזה ואי ביצוע החיוב לא יהווה הפרת החוזה מצד מי שהיה אמור לבצעו. לעתים, אי שיתוף הפעולה לא יהווה אמנם הפרת החוזה, אך יכשיר את התנהגותו של הצד המבצע שלא קיים את חלקו בחוזה והצד שלא שיתף פעולה יהיה מנוע מלטעון כנגד אי ביצוע החיוב.
1. בהערה אציין שיש התייחסות בתצהיר ובסיכומי הנתבעת לסוגיה של פיצוי כספי – אשר כלל לא נתבע, אלא נתבע אך ורק סעד של צו עשה, לכן חלק זה אינו רלוונטי לפסק הדין.

דיון והכרעה

1. על פי סיכומי התובעים הסעד אותו התבקש בית המשפט לתת לתובעים הוא: למנות את בא כוח התובעים, עו"ד עדי אייל לכונס נכסים לצורך השלמת הליך תיקון צו הבית המשותף במקום עו"ד יעקב קורן, עו"ד האחראי על הרישום, שמונה על ידי הנתבעת; ולהורות לנתבעת להמציא לב"כ התובעים את כל המסמכים המצויים בידם ו/או בשליטתם הנדרשים לצורך השלמת הליך תיקון צו הבית המשותף, לרבות: אישורי המס, השטרות, כתבי הבקשות, התשריטים וכל מסמך אחר כפי שיורה להם בית המשפט.

1. מכאן שהתיק בפני אינו דן בפיצוי או בנזק שנגרם עקב אי רישום, אלא רק האם התנהלות הנתבעת מצדיקה קביעה שהנתבעת לא עמדה בהתחייבויותיה על פי ההסכם לרשום את הבית המשותף ולמסור תפקיד זה לעו"ד עדי אייל שימונה לכונס נכסים לצורך תיקון צו הבית המשותף ורישום דירות התובעים בלשכת רישום מקרקעין.
1. אין מחלוקת בין הצדדים שעד היום במלאת שש שנים למסירת החזקה בדירות לתובעים צו הבית המשותף לא תוקן ולא עודכנו השינויים שנעשו בעקבות הפרויקט.
1. אין גם מחלוקת כי הדיירים הוותיקים וביניהם הדיירת הוותיקה שנלקחה ממנה החניה, לא היו מוכנים לחתום על התשריטים הנדרשים לצו הבית המשותף עד אשר הגיעה הנתבעת להסדר פשרה עימם ביום 21.3.2024 (להלן: הסדר הפשרה עם הדיירים הוותיקים). בחקירת מנהל הנתבעת ביום 22.5.2024 הוא העיד שהדיירים הוותיקים חתמו על התשריטים (עמ' 45 שורה 21, ועמוד 46 שורות 9-17), אם כי התשריטים החתומים לא הוצגו בפני בית המשפט.
1. כמו כן לא הוכח, כי העירייה אישרה את התשריטים, ולדברי עו"ד האחראי על הרישום חייבים לקבל את אישור העירייה לתשריט, וכן שהנתבעת היא האחראית לטפל בסוגיה זו מול העירייה. ראו דבריו בדיון מיום 24.7.2023 בעמוד 7 שורות 17-28.
רקע נורמטיבי
1. סעיף הרישום הקובע את חובת הנתבעת לרשום ומציין את המועד לרישום על פי הנדרש בסעיף 6ב לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: חוק המכר דירות, להלן: סעיף 6ב) ומחריג את העמידה במועד, על פי הקבוע בסעיף 6ב(ג) לחוק המכר דירות הקובע: "בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן" (ההדגשה הוספה – ע' ר'). אציין שסעיף 6ב הוסף בתיקון משנת 2011, ולפיכך ממילא חל על ההסכמים.
על פי סעיף 6כ(ג) לחוק המכר דירות על המוכר מוטלת חובה כפולה להוכיח הן שהעיכוב נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והן שהוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
1. בפסק הדין ת"א (מחוזי ת"א) 1240-12-09 עזבון המנוח משה דה-פז ואח' נ' עזבון המנוח דניאל יצחקי (18.8.2019) כותבת כב' סגנית הנשיא השופטת יהודית שבח כך:
"אין צורך להכביר מילים בדבר זכותו העקרונית של רוכש דירת מגורים, רכישה הנחשבת לעסקה הגדולה ביותר שמבצע אדם מן היישוב בימי חייו, כי זו תירשם על שמו תוך זמן סביר וכי הרישום יעניק לו את הוודאות כי הנכס שנרכש על ידו בעמל של שנות עבודה רבות – הינו שלו, כי אינו חשוף לעיקולים או לדרישות הקשורים לקודמיו, וכי יוכל לנהוג בו מנהג בעלים ולמכרו. נכון למועד זה קיים הסדר מפורט בסעיף 6ב לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973,...".

בפסק הדין בת"א (מחוזי חי') 27560-05-23 מוניקה ממן אליעזר נ' רם לי בנייה ופיתוח (להלן: פס"ד רם לי) מיום 28.5.2025 נדונה תביעה שבה התחייב מוכר בהסכם המכירה לתקן את צו הרישום של הבית המשותף ולאחר מכן לרשום את הדירה על שם התובעת וכל זאת בתוך 24 חודשים ממתן החזקה. וכך כותב כב' השופט סארי ג'יוסי בפסק הדין:

"בפסיקה נקבעה חזקה – הניתנת לסתירה – לפיה חיובי רישום, כגון החיובים של סעיפים 14א ו14ב, הינם חיובי תוצאה, המטילים על הנתבעת חובה לגרום לרישום, ולא חיובי השתדלות, המטילים חובה להשתדל לגרום לרישום [להרחבה ראו: גבריאלה שלו ויהודה אדר בספרם "דיני חוזים– התרופות: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי" בעמודים 119-120 . אפנה לדברים שכתבתי בת"א (חי') 9254-03-23 שחר לוי נ' שרביב בע"מ (31.10.2023) (להלן – עניין שרביב):

"לפי הפסיקה חיוב הרישום הוא חיוב תוצאה ולא חיוב השתדלות. משמעו של חיוב זה כי על שרביב להעביר את הבעלות תוך שהרישום יסתיים ובהתאם לפרק הזמן שנקבע בחוק (סעיף 6ב לחוק המכר (דירות), ולא להשתדל לרשום זכויות במרשם המקרקעין ולהעביר את הבעלות)עניין נאות חן, פס' 6-4; איל זמיר, עמ' 322-321; מאוטנר, עמ' 329-328)" (סעיף 13 לפסק הדין).

ראו גם ת"א (מחוזי חי') 52226-12-21 שלמה איל נ' חברת יעקב גלבוע בניה ויזמות (23.12.2024).

1. בפסק הדין סגל נדונו הסכמי המכר בהם התחייבו המוכרים לרשום את הבניין כבית המשותף תוך חמש שנים. חלפו כ-15 שנים מאז ההתחייבות, אך הבית המשותף לא נרשם והרוכשים הגישו תביעה למינוי בא כוחם ככונס נכסים לרישום הבניין כבית המשותף. לאחר שבית משפט מחוזי ועליון דחו את טענות המוכר להצדקת אי הרישום פוסק בית המשפט העליון (כב' השופטים יורם דנציגר, יצחק עמית, צבי זילברטל) : "יש ליתן אפוא הזדמנות למשיבים לנסות את כוחם ברישום הבניין כבית משותף".

1. בפסק דין גאון נדל"ן קבע כב' השופט נפתלי שילה כי בבניין שבו בוצעו על ידי דייר אחד חריגות בנייה אין מקום שהקבלן מוכר הזכויות יוכל להיתלות בכך ולא לבצע תיקון צו רישום הבית המשותף. וכך נכתב שם: "במקרה כגון זה, לא ניתן להפוך את כל הדיירים לבני ערובה. יש לנסות לרשום את הבניין כבית משותף ולכל היותר לא לייחד את "הדירה החורגת" ולא לרשום אותה ע"ש בעליה ולחילופין, לרשום אותה עם הערה אודות חריגות הבנייה. היה על החברה לפעול בנמרצות לקידום הרישום והיא לא פעלה כמתחייב וכמצופה ממנה. יש לדחות את טענתה שאין להכריח אותה ליתן יד לרישום הנוגד את ההיתר. מי שנפגע מהעדר הרישום הם התובעים. החברה לא תינזק מכך ואין הצדקה לעיכוב המתמשך ברישום. ייתכן שאף ב"כ

התובעים לא יצלח בתפקידו ככונס ולא יוכל לבצע את הרישום עקב החריגות. ברם, אין מניעה שינסה לפעול בשקידה ראויה לביצוע המשימה" (סעיף 9 לדיון והכרעה בפסק הדין).

המקרה הנדון

1. במקרה הנדון עסקינו בהסכם שנחתם לאחר התיקון בחוק המכר, דהיינו חובת המוכר היא לרשום את הבית המשותף עד ולא יאוחר מתום שנה ממועד המסירה ורישום זכויות הקונה בדירה יושלם תוך 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף, כפי שעולה הן מהחוק והן מנוסח סעיף הרישום שבהסכם.

1. נושא הרישום אושר מחדש בהסכם הפשרה וכך נקבע בסעיף 9 להסכם הפשרה:

"...רישום הבית המשותף יבוצע בתוך 12 חודשים מהמועד הקובע, רישום זכויות הרוכשים בדירות יושלם בתוך 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף.

רשת מצהירה כי תפעל מיד לאחר מסירת הדירות לרישום הבניין והדירות כאמור. יחד עם זאת, ככל שיהיו עיכובים שאינם תלויים ברשת, אלא תלויים ברשויות, הרי שעיכובים אלו לא יכללו במניין התקופות המפורטת לעיל" (ההדגשה הוספה – ע' ר').

1. משחלפו המועדים הקבועים בחוק, ובהסכם הפשרה, על המוכר להוכיח, כך כתוב במפורש בסעיף 6 ב ("לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן") כי מתקיים בו האמור בסעיף 6 ב(ג) לחוק המכר דירות, דהיינו כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

1. יש לציין, שנוסח הסעיף בהסכם הפשרה מחמיר עם הנתבעת יחסית לנוסח בהסכם ובחוק המכר (דירות). מאחר ובנוסח הסכם הפשרה רק עיכובים "שתלויים ברשויות" יעכבו את מניין התקופות הקבועות לרישום (ראו גם בחקירת מנהל הנתבעים עמוד 62 שורות 4-10). מכאן שעיכובים התלויים בתובעים ובדיירים הוותיקים לא יכולים לעכב את מניין התקופות על פי הסכם הפשרה, שהוא ההסכם האחרון שבין הצדדים לתיק זה.

1. יחד עם זאת, אבדוק האם עמדה הנתבעת בנטל ההוכחה גם על פי נוסח סעיף 6ב(ג), דהיינו האם העיכובים היו עקב נסיבות שלא בשליטת הנתבעת והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן.

1. ככלל, נראה שטענות הנתבעת אינן עולות בקנה אחד עם המצב העובדתי ששרר בשטח. ניתן לראות זאת בבירור מחילופי המיילים בחודש אפריל 2021 בין בא כוח התובעים לבין עו"ד האחראי על הרישום, לאחר שבא כוח התובעים העביר לעו"ד האחראי על הרישום חתימות של מרשיו על התשריט, שהוצג אז.

במייל מיום 27.4.2021 ששלח בא כוח התובעים לעו"ד האחראי על הרישום נכתב:

"1. חלפו למעלה משבועיים מאז העברתי לך את חתימות הדיירים על תשריטי הבית המשותף, למעט חתימת משפחת לקס שכפי שהבנתי כפופה לתיקון התשריט של דירתם.
2 אני פונה אליך פעם נוספת בדרישה לספק למרשי ולי עידכונים בזמן אמת לגבי התקדמות הטיפול בהגשת התשריטים ו/או תיקונם כדי שיוכלו לכלכל את המשך צעדיהם.
3 מרשי מעוניינים להאיץ את תהליך הרישום בטאבו, שעיכובו המתמשך מסב להם נזקים. ועל כן דורשים כי תעשה כל שביכולתך כדי לקדם את התהליך ולעדכן מה מעכב אותך.
4 ככל שיש בידי לסייע לך - אשמח לשתף פעולה מתוך אינטרס משותף לקדם את התהליך".

תשובת עו"ד האחראי על הרישום מאותו יום:

"כרגע יש עיכוב. לא כל בעלי הדירות בבניין מוכנים לחתום. החברה מודעת לכך והנושא בטיפולם. מבחינתי ברגע שכל הבעלים יסכימו לתיקון צו רישום הבית המשותף המוצע אפעל ללא דיחוי. ואם אזדקק לסיוע ממך לא אהסס לבקש".

(ראו נספח ו לתצהיר עד התובעים, ההדגשות הוספו – ע' ר').

בתשובה זו של עו"ד האחראי על הרישום לא נטען דבר לעניין עיכוב בשל התנהלות התובעים, שינויים בדירותיהם, קורונה וכהנה טענות שנטענות בתיק זה, אלא רק הבעיה שישנם דיירים אחרים המתנגדים לחתום על התשריט כפי שהוצג, כאשר זו הייתה כפי שעולה מהאמור הבעיה האמיתית לעיכוב.

כך גם ניתן לראות מתשובת ב"כ הנתבעת בדיון מיום 22.3.2021, שהציגה הנתבעת בסיכומים, כפי שפורט בסעיף 19 לעיל, דהיינו שהבעיה הייתה נעוצה בחוסר הסכמת הדיירת הוותיקה בעלת החניה ולא הוזכרו כלל עיכובים שמקורם בהתנהלות הדיירים החדשים.

1. למרות זאת, אבחן להלן את טענות הנתבעת אחת לאחת.

1. טענה ראשונה של הנתבעת היא שהתובעים ביצעו שינויים בדירות, שמנעו את הרישום. זו טענה שנטענה ולא הובאו לה כל סימוכין כאשר מנגד בחקירה הנגדית לא נשאל על כך עד התובעים ולו שאלה אחת. בנוסף אני מפנה לעניין זה לאמור בסעיף 46 לעיל. לפיכך אני קובעת, כי טענה זו לא הוכחה כלל ועיקר והיא נדחית.

1. טענה נוספת של הנתבעת היא, ש"תקופת הקורונה" עיכבה את הרישום. ראשית, מאפריל 2019 כאשר נחתם הסכם הפשרה עם הדיירים החדשים או ממסירת הדירות ביוני 2019 ועד תחילת תקופת הקורונה (מרץ 2020) חלפו בין 9 ל- 11 חודשים שהם כמעט כל (!) החודשים שנקבעו בהסכם הפשרה לתיקון צו הבתים המשותפים וכל אותה תקופה דבר לא נעשה על ידי הנתבעת לקידום הרישום (ראו חקירת מנהל הנתבעת עמוד 44 שורות 12-13). אפילו לא הוכן תשריט במהלך הזמן הזה. זאת ועוד, "תקופת הקורונה" אמנם היו בה קשיים אך היא לא הפסיקה כל פעילות. לא זו אף זו, "תקופת הקורונה", שהייתה כרוכה בסגרים, הסתיימה עוד

במחצית 2021 ומאז ועד היום, חלפו ארבע שנים, ועדיין לא תוקן צו הבית המשותף ולא נרשמו דירות התובעים. לעניין זה ניתן להביא גם את דברי השופט ג'רוסי בפס"ד רם לי: "איני סבור כי ניתן להסתתר מאחורי טיעון זה בבחינת "מענה קסם" לכל עיכוב ואשר מקים פטור אוטומטי מחיובים שנקבעו בחוזה המכר ומעמידה בלוחות זמנים מינימליים. המגפה נמשכה כשנתיים, אולם העולם לא עצר מלכת כך גם לא נפסקו לוחות הזמנים, ולא יעלה על הדעת כי בעטיה בלבד נגרם איחור של למעלה משנה וחצי במועד הגשת התביעה, ונכון לכתיבת שורות אלה, תקופה של מעל ל-4 שנים" (סעיף 47 לפסק הדין).

1. טענה נוספת של הנתבעת היא, שהדיירים לא משתפים פעולה בחתימה על התשריטים. אכן הדיירים הוותיקים סירבו לחתום על התשריטים.

אשר לדיירים החדשים, לפי האמור במייל מ- 27.4.2021 שהובא לעיל, מסתבר שאלה מביניהם, שהם התובעים בתיק זה, חתמו כבר באפריל 2021 על תשריטים.

הנתבעת טענה בסיכומים, שהדיירים הוותיקים חתמו על התשריטים בסמוך לדיון ההוכחות במאי 2024. ולכן מבחינתה אין עוד מניעה שתמשיך לטפל ברישום ואין צורך שהאחריות לכך תועבר לבא כוח התובעים.

ראשית לעניין זה יש לציין, שהתשריטים לא אושרו על ידי עיריית ראשון לציון ולכן לא היה מקום לחתום עליהם בטרם האישור. עו"ד האחראי לרישום בהופעתו בבית המשפט ביום 24.7.2023 אמר :

"לשאלת בית המשפט: כשמגיע תשריט מהעירייה חתום – אני משיב התשריט מגיע על ידי עורך התשריט, לא העירייה. אגב הנהלים שונו. היום מבקשים שהתשריט של עורך התשריט מכין יאושר על ידי העירייה. ברגע שהוא מאושר על ידי העירייה אנשים צריכים לזהות את התשריט. אין טעם בהחתמה לפני שהעירייה – אני משיב כיום אין טעם.

לשאלת בית המשפט איפה זה עומד מול העירייה – אני משיב זה לא טיפול שלי, ואני לא יודע. מי שמטפל בזה זה הקבלן" (עמוד 7 שורות 21-28 לפרוטוקול, הדגשה הוספה – ע' ר').

כלומר, על פי עורך הדין האחראי על הרישום, שמינתה הנתבעת, אין טעם בחתימה על תשריטים שלא אושרו על ידי העירייה. עו"ד האחראי על הרישום ציין בבית המשפט שעדיין אין אישור עירייה לתשריטים ושסוגיה זו היא בטיפול הנתבעת. עד למועד מתן פסק הדין לא הוכיחה הנתבעת שהתשריט אושר על ידי העירייה וגם לא הובהר מה מעכב את האישור על ידי העירייה. כך או כך אין לבוא בטענות כאילו אי החתימה מעכבת, כאשר התשריטים אינם מאושרים על ידי העירייה, כפי שציין במפורש עו"ד המטפל ברישום.

בנוסף בכל הנוגע לחוסר הסכמת הדיירים הוותיקים לחתום על התשריטים (גם אם היו מאושרים על ידי העירייה), הרי שעסקינן במחלוקות, שנוצרו בהחלט עקב נסיבות שהייתה

לנתבעת שליטה עליהם. הנושא של פיצוי כספי בגין איחור והפרות, וסוגיית החנייה של הדיירת הוותיקה הם בהחלט נושאים שבשליטת הנתבעת וביכולתה לפתור אותם בדרך מעשית או בפיצוי כספי ואין לומר שהם "נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן", כאמור בסעיף 6ב(ג) לחוק המכר. סוג זה של עיכוב הוא בהחלט בשליטת המוכר. ודאי שסוג זה של סכסוך עם הדיירים הוותיקים אינו יכול להצדיק עיכוב של שנים במילוי חובה על פי דין ועל פי ההסכם. והראיה שהנושאים שבמחלוקת עם הדיירים הוותיקים אכן נפתרו בהסדר הפשרה עם הדיירים הוותיקים במרץ 2024 ודבר לא מנע מהנתבעת להגיע להסדר זה, שהיה כרוך למעשה בתשלום פיצוי, זמן רב קודם לכך. כמו כן יכלה הנתבעת לפנות לבית המשפט בדרישה לחייב את הדיירים הוותיקים לחתום על התשריטים דבר שהיה מראה שהיא חפצה לקדם את הנושא אולם היא לא עשתה דבר במשך יותר משלוש שנים ונראה שלא אצה לה הדרך למלא אחר התחייבותה לתקן את צו הבית המשותף.

1. אשר לטענת הסמכות, דהיינו שלבית המשפט אין סמכות לתת הסעד המבוקש מכיוון שלא צורפו כל הדיירים - הרי שאין לטענה זו על מה שתסמוך. אין מצבם של הדיירים החדשים דומה לזה של הוותיקים, משום שלדיירים הוותיקים יש רישום בטאבו של חלקם ולכן מצבם טוב יותר ושיקוליהם אחרים. לא זו אף זו, שמלכתחילה לא כל הדיירים החדשים הגישו את התביעה הנדונה, וגם בכך אין פגם בהתחשב בסעד המבוקש, משום שדי בכך שיש דייר אחד שמוכן לשאת בתשלום ובהוצאות הכרוכות בתביעה מסוג זה, ואין לחסום את זכותו לתבוע על פי ההסכם שנערך עימו שצו הבית המשותף יתוקן ודירתו תירשם. לא ייתכן לחסום דייר מלתבוע על פי זכותו מכוח סעיף 6ב לחוק המכר (דירות) ועל פי ההסכמים רק משום שדיירים אחרים אינם מסוגלים או רוצים להשתתף בתביעה. הזכות לתיקון צו הבית המשותף, ומכוח זה רישום דירת הקונה, קיימת לכל תובע/קונה בנפרד.

ראו למשל בפס"ד סגל בו אישר בית המשפט העליון את מינוי בא כוח הקונים לכונס נכסים, שיפעל במקום המוכרים, כאשר המוכרים עצמם היו חלק מבעלי הדירות ובוודאי שלא הצטרפו לתביעה כנגד עצמם והדבר לא מנע את מינוי כונס נכסים. בפס"ד רם-לי תבעה דיירת אחת בלבד והדבר לא מנע הוצאת צו שחייב רישום מידי של בית משותף והדירה.

בנוסף, איני סבורה, שהתובעים כאן היו צריכים לתבוע את הדיירים האחרים כנתבעים בתיק זה. החובה לרישום לא מוטלת על הדיירים הוותיקים או החדשים האחרים, אלא על הנתבעת והיא בעלת דינם של התובעים. לו ביקשה הנתבעת יכולה הייתה לתבוע אותם כצדדים שלישיים.

1. באותה מידה אין הכרח לצרף את הרוכש החדש. כפי הנטען, הרוכש החדש מסרב לחתום על התשריט בשל טענות כאלה ואחרות שיש לו כנגד הנתבעת. אין הבדל בינו לבין הדיירים

הוותיקים אשר סירבו לחתום בשל טענות נגד הנתבעת ואשר קבעתי שאין כל סיבה לצרף אותם לצורך הסעד המבוקש בתביעה זו. העובדה שעוד בעיות מתווספות עם השנים ומרחיקות את הרישום רק מחזקת את המסקנה, שיש לתת למי שמעוניין והאינטרס שלו הוא לקדם את הרישום במהירות האפשרית - לטפל בכך.

1. בשלב בו נמצאים הדברים, וכפי שהתרשמתי מחקירת מנהל הנתבעת ומהופעת עו"ד האחראי על הרישום בפני לבקשתי - יש הצדקה לאובדן האמון שחשים התובעים ביכולת הנתבעת לבצע את הרישום ובהתגייסותה האמתית לקידום הרישום במהרה. לכן יש מקום לקבל את התביעה ולמנות את בא כוח התובעים ככונס נכסים שיהיה רשאי לפעול במקום הנתבעת לצורך רישום הבניין כבית משותף.

1. אשר על כן אני ממנה את בא כוח התובעים ככונס נכסים לצורך רישום הבניין נשוא התובענה, כבית משותף, בלשכת רישום המקרקעין. למטרה זו יוסמך בא כוח התובעים לחתום בשם הנתבעת על כל מסמך ולבצע כל פעולה לצורך רישום הבניין כבית משותף. כל הפעולות שיבוצעו בידי בא כוח התובעים במסגרת מינויו ככונס נכסים יהיה בכפוף לזכויות הדיירים האחרים בבניין. הכול כמפורט בהמשך פסק הדין.

סוף דבר

1. התביעה מתקבלת כך שאני ממנה את בא כוח התובעים, עו"ד עדי אייל, ככונס נכסים לשם ביצוע כל הפעולות הדרושות לרישום הבית כבית משותף, ולעניין זה הנני מורה כדלקמן:

54. על הנתבעת ובא כוחה למסור לעו"ד אייל את כל המסמכים המצויים בידם ו/או בשליטתם הנדרשים לצורך השלמת הליך תיקון צו הבית המשותף, לרבות: אישורי המס, השטרות, כתבי הבקשות, התשריטים וכל מסמך אחר כפי שיורה להם בית המשפט.

54. לצורך רישום הבית כבית משותף, מוקנות לכונס הנכסים כל הסמכויות שהיו מוקנות לנתבעת. כפועל יוצא מכך, יהיה כונס הנכסים רשאי לחתום על כל מסמך בשם הנתבעת ולהופיע בפני כל אדם או רשות, והכל, ככל שהדברים דרושים לשם רישום הבית כבית משותף

1. למען הסר ספק, אציין שכל הפעולות שיבוצעו בידי בא כוח התובעים במסגרת מינויו ככונס נכסים יהיה בכפוף לזכויות הדיירים האחרים בבניין ולכל זכות אחרת.

1. הנתבעת תשלם לתובעים הוצאות בסך של 10,000 ₪ ושכר טרחת עורך דין בסך של 50,000 ₪.

ניתן היום, ט"ז אב תשפ"ה, 10 אוגוסט 2025, בהעדר הצדדים.

image2.jpg

image1.jpeg

image2.png