

לא רשום כבעלים ? לא נורא



מאת: עו"ד אסף אילון וגיתית רמות-אדלר ממשרד יגאל ארנון ושות'

בפסק דין שניתן לאחרונה, חידש בית המשפט המחוזי בתל אביב וקבע, כי רישום הערת אזהרה יתבצע גם במקרים שבהם לכאורה לא ניתן לרשום אותה כגון בעלות כתוצאה מהפקעה, וזאת כיוון שיש להעדיף את השיקולים המהותיים שבבסיס הרישום על פני אלה הפרוצדוראליים. מאמרם של עוה"ד אסף אילון וגיתית רמות-אדלר.

מבוא

תכליתו של מרשם המקרקעין הינה לשקף את מצב הזכויות האמיתי במקרקעין. בהתאם לכך, הערות האזהרה הן מכשיר מרכזי לשיקוף מצב הזכויות אך גם למניעת עסקאות סותרות, "תאונות משפטיות" ונוזקים לציבור.

כידוע, מקרי קיצון מותחים את שיקולי המדיניות עד הגבול, ובכך מלמדים אותנו דברים חדשים על סדרי העדיפויות שבין השיקולים השונים. מקרה קיצון כזה הוא מקרה של רישום הערת אזהרה על בעלות כתוצאה מהפקעה. במקרה כזה, מחד קיימת ראייה חלוטה לבעלות לא רשומה, ומאידך – בעלות זו אינה ניתנת לרישום מטעמים פרוצדורליים.

פסק הדין בעניין united israel inc נ' הממונה על מרשם מקרקעין ואח'

בפסק דין שניתן לאחרונה (מחוזי בתל אביב (עש"א 5507-01-11)) נידון מקרה כזה, ובו תחס בית המשפט בצורה ברורה יותר את קשת המקרים שבהם ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה, תוך שהוא מתיר רישום הערת אזהרה גם במקרים שבהם, לכאורה, "לא ניתן" לרשום אותה, בשל שיקולים פרוצדורליים, ותוך שהוא מעדיף את השיקולים המהותיים העומדים ביסוד מוסד הערת האזהרה על פני השיקולים הטכניים של ניהול המרשם.

באותו מקרה, הפקיעה עיריית תל אביב מתחס מקרקעין לצורכי ציבור. לאחר שהליכי ההפקעה הסתיימו והודעת הקנייה פורסמה ברשומות ובמרשם, התקשרה המגבית המאוחדת לישראל, באמצעות כותב המאמר ועו"ד יאיר לבנה, עם העירייה בהסכם חכירה, וביקשה לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה. רשם המקרקעין סרב לבקשתה משום שלטענתו העירייה איננה הבעלים של הקרקע היות ו**טרם** נרשמה ככזו במרשם המקרקעין.

ערר שהוגש על סירובו של רשם המקרקעין לרשום את ההערה נדחה על ידי הממונה על המרשם. הממונה קבעה, כי כל עוד לא נרשמה העירייה כבעלים במרשם המקרקעין וכל שרשום לטובתה במרשם זו הערה אודות ההפקעה - היא איננה בעלת הקרקע, ועל כן לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגין התחייבותה לעשות עסקה. לדידה של הממונה, סיום הליכי ההפקעה אינו מסיים את הליכי ההקניה, אשר מסתיימים רק עם רישום הזכות שהופקעה בפנקסים. עוד קבעה הממונה שמכיוון שהעירייה איננה הבעלים לצורך "דיני המרשם" הזכות שנותרה לה לאחר ההפקעה הינה "הערה על הפקעה", ומשכך לא ניתן לרשום לטובת המגבית "הערה על הערה".

בערעור שהוגש על ידי המגבית על החלטת הממונה קיבל בית המשפט את עמדת המגבית במלואה וקבע, בניגוד לעמדת הממונה, כי הבעלות במקרקעין עוברת למפקיע מיום שפורסמה ברשומות ההודעה על ההפקעה. או אז, קמה לעירייה זכות בעלות לא רשומה, ואין הכרח שזכות זו תרשם במרשם המקרקעין לצורך התגבשותה.

זאת ועוד, בניגוד לעמדת הממונה שגרסה כי לא ניתן לרשום הערת אזהרה מכוח התחייבות של בעל זכות בעלות לא רשומה, קבע בית המשפט כי חוק המקרקעין (סעיף 126), מאפשר רישום של הערות אזהרה גם על יסוד של התחייבות בעל מקרקעין שזכותו אינה רשומה במרשם.

לאור כל זאת, קבע בית המשפט כי יש לבטל את החלטת הממונה על המרשם ולאפשר למגבית לרשום הערת אזהרה לטובתה מכח התחייבות העירייה (הבעלים הלא רשום) לעשות עסקה במקרקעין.

חידוש בפרשנות סעיף 126 לחוק המקרקעין

החידוש בפסק הדין הוא בפרשנות שניתנה לסעיף 126 בחוק המקרקעין, לפיה "בעל מקרקעין" אינו רק בעל מקרקעין שזכותו רשומה. ניתן לומר כי קביעתו זו של בית המשפט אינה חלה אך ורק על מקרים של זכות בעלות לא רשומה מכח הפקעת המקרקעין, אלא גם על מקרים נוספים של בעלות לא רשומה, כדוגמת זכות בעלות מכח ירושה או מכח חזקת השיתוף. יחד עם זאת, גם על פי עמדה זו, לצורך רישום הערת אזהרה, יש להמציא לרשם ראיות המניחות את דעתו אודות קיומה של בעלות זו.

לפסק הדין המאוזכר במאמר:

עש"א 5507-01-11 united israel inc נ' הממונה על מרשם מקרקעין ואח'

* עו"ד **אסף אילון** הוא שותף העוסק בתחום דיני המקרקעין במשרד עוה"ד יגאל ארנון ושות'. המאמר נכתב בשיתוף עו"ד **גיתית רמות-אדלר**.

** כל המוצג במאמר זה הינו מידע כללי בלבד ואין בו כדי להוות יעוץ ו/או חוות דעת משפטית כלשהי. המחבר ו/או המערכת אינם נושאים באחריות כלשהי כלפי הקוראים ואלה נדרשים לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה המסתמכת על הדברים האמורים.