

שינויים מיותרים בסעיף

מאת
דן גוטפריד *

סעיף 143 לחוק המקרקעין, תשכ"ט—1969 (להלן — החוק החדש), הנמצא בס"ד לחוק החדש, שכותרתו היא "רישום בתים משותפים וביטולו" בא להסדיר את אחד התנאים היסודיים למתן צו רישום בית משותף, והוא — הגשת הבקשה על-ידי מינימום מסוים של בעלי זיקה או אינטרס בדבר. והנה כבר הרישא של ס"ק א' לסעיף 143 הנ"ל מעורר תמיהה. לשונו הוא:

"צו לרישום בית בפנקס יינתן על-ידי המפקח אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות בבית". מתוך עיון בכתוב מתגלה פער רציני בין מה שרצה הנסח, כנראה, להשיג ובין מה שעלול הוא למצוא שהשיג למעשה. את אשר רצה להשיג ניתן ללמוד על-ידי מבט לאחור. ערב חקיקת חוק בתים משותפים, תשי"ג—1952, ניתן היה לרכוש בעלות אך ורק בחלק בלתי מסוים במקרקעין שעליו בית המכיל מספר דירות, אך לעומת זאת, ניתן היה לקבל זכות חכירה לגבי דירה בבית, או לגבי כל חלק מסוים אחר במקרקעין.² לאור מצב זה אכן התבקש הסדר כולל לבעיה, ובמסגרת ההסדר הזה היה גם מקום להוראת סעיף 5(ג) לחוק בתים משותפים, תשי"ג—1952, האומרת:

"לא ייוקם המנהל לבקשה (לרישום בית) אלא אם חתם עליה בעל הבית או הבעלים של מחצית הבית לפחות, אם היה הבית בבעלות משותפת".³

בסעיף זה נפתח הפתח לבעלים משותפים של נכס הראוי להירשם כבית משותף, לרשמו ככזה, וזאת בתנאי — הסביר כשלעצמו — שמאחורי הבקשה עומדים או בעלי של הבית כולו, או הבעלים של מחצית הבית לפחות. (כמובן שהמדובר כאן בבעלות מסוג "מושע"). לא מתקבל על הדעת שיאפשרו לבעלי חלק קטן בבעלות המשותפת לכפות רצונם על בעלי חלק הארי, במידה והאחרונים אינם מעוניינים ברישום הבית כבית משותף. אי לכך קביעת דרישת מינימום, שאם כי מטבע הדברים הינה שרירותית, יש בה מן ההגיון.

הנסח של החוק החדש מצא, משום מה, לנכון לשנות את נוסח הכתוב בענין דגו, וכבר בהצעת חוק המקרקעין, תשכ"ד—1964, למרות שבדברי ההסבר נאמר כי "הוראות

* תלמיד השנה הראשונה לתואר מוסמך למשפטים.

1 ת"א חי' 2/52 כ"א נ. הועץ המשפטי, ט' פס"ב, 378; ע"א 218/60 הנ"ל. האפוטרופוס לנכסי נפקדים, ט"ז פד"י, 2571, 2591.

2 ראה סעיף 10 לפקודת חוק הקרקעות (תיקון), 1937.

3 אם כי סעיפים שונים בחוק בתים משותפים, תשי"ג—1952, עברו מספר שינויים ותיקונים בשנים שלאחר קבלת החוק, לא שונה נוסח הסעיף המצוטט לעיל, ובחוק בתים משותפים, תשכ"א—1961 [נוסח משולב] הוא רק שינוי מקומו והפך להיות סעיף 7.

החוק הקיים לגבי בתים משותפים ייכללו בחוק המוצע... "הובא לפני הכנסת סעיף 219 להצעת החוק, ולשונו פותחת במילים:

"צו לרישום בית יינתן על-ידי המפקח, ובלבד שבקשת הרישום הוגשה על-ידי רוב בעלי...". [ניסוח זה לקוי בכך שמתייחסים בו אל רוב הבעלים ולא אל בעלי הרוב בזכויות הבעלות, כך שלכאורה משתמע ממנו כי צו רישום יינתן לפי בקשת הרוב המספרי מכלל הבעלים בלא שיינתן כל משקל לזכויות הבעלות אשר מייצג אותו רוב. ואמנם טעות זו מצאה את תיקונה בנוסח החוק החדש. דא עקא, למקרא הנוסח שנתקבל עולה שאלה המורה הרבה יותר.

אם נתכוון החוק החדש, בענין זה, לשמר את הקיים, נבצר מאתנו להבין מה טעם ראוי לשנות את נוסח הסעיף ולהוסיף בו כתנאי לקבלת צו רישום שהבקשה הוגש על-ידי "הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות בבית", שהרי לפי ניסוח זה יוצא, שכתנאי מוקדם לאפשרות רישום הבית כבית משותף, כבר חייבת להיות בו קודם לכן בעלות נפרדת בשטח רצפות, והייתכן? והרי מטרתו העיקרית של חוק בתים משותפים, תשי"ג-1952, כפי שראינו לעיל, היתה לאפשר השגת מצב של בעלות נפרדת מקום בו לא ניתן היה להשיגו קודם לכן. יוצא, איפוא, שלפי לשונו של סעיף 143(א) רישא לחוק החדש נקלעים אנו ל"מעגל שטח" שאינו מאפשר לנו להשיג את התוצאה אותה ניתן היה להשיג לפי סעיף 5(ג) לחוק הקודם.

את כוונתו של נסח הסעיף, המסתתרת מאחורי השינוי בסעיף, ניתן רק לשער. נראה לי כי ההסבר המתקבל ביותר על הדעת הוא, שהנסח ראה לנגד עיניו את הפרק-טיקה המקובלת בענף הבניה, לפיה נמכרות דירות בבתים תוך כדי שלב הבניה, ואפילו "על הנייר", עוד בטרם הוחל בבניה עצמה, ובהסכם המכר נהוג לקבוע בין השאר תנאי, לפיו נועד הבית להירשם כבית משותף. בדרך כלל נכנסים הקונים לדור בדירותיהם מיד עם השלמת הבניה, ואת שלב רישום הבית כבית משותף והעברת החלקים המתאימים משמם של הקונים משאירים למועד מאוחר יותר. מתקבל על הדעת שבמלים "הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות בבית" המופיעות בסעיף דעסקינו, נתכוון הנסח להתייחס אל קונים של דירה שמצבם כמתואר לעיל.

על מעמד המשפטי של קונים אלה, עמד בית-המשפט העליון בע"א 528/66 באמרו: "כללי הידור רואים כעשוי את אשר צריך היה להעשות. לפיכך, אף על פי שהמוכר לא רשם את הבית כבית משותף ולא העביר ורשם את הדירה על שם הקונה כהתחייבותו, הרי בעיני הידור יש לראות את דירת (הקונה)... כיחידה נפרדת המהווה נושא לקנין נפרד, קנין שבידור...".⁴

הלכה זו אושרה בד.ג. 30/67,⁵ ואם היתה זו עדיין ההלכה השרידה אפשר היה, בהתבסס עליה, לתת לסעיף 143(א) תנ"ל משמעות פרקטית למרות אי-הדיוקים שבניסוחו. דא-עקא, לפי סעיף 161 לחוק החדש, שכותרת השוליים שלו היא "שלילת זכויות

4 שלמה שטרן נ. חברת חלקה 36 בגוש 6127 בע"מ ו"ז אח', כ"א פד"י (2), 342, 353.

5 חיים שטרן ובן-ציון רוזנבאום נ. שלמה שטרן ואח', כ"ב פד"י (2), 36, 45.

שינויים מיותרים בסעיף

שביושר", אין יותר זכות במקרקעין, מתחילת תחולתו של החוק, אלא לפי החוק⁶. נמצא, אין יותר אפשרות לראות באותם קוני דירות המתוארים לעיל, בעלי קנין שביושר בדירות אותן "רכשו"⁷, ודרך הפרשנות הפרקטית שעליה רמזנו לעיל – נופלת. ייתכן אולי שבמידה והבקשה לרישום תוגש על-ידי הבעלים של הנכס כולו או של למעלה ממחציתו⁸, ניתן לפרש את הכתוב פירוש מרחיב ולתת צו רישום. כמו כן ייתכן שבמקרים בהם הדיירים בנכס הם גם הבעלים המשותפים, אשר הסכימו ביניהם על חלוקה אפקית של השימוש בבית, כך שכל אחד מהם משתמש דה-פקטו בחלק משטח הרצפות של הנכס המשותף, אפשר להציע לפרש את סעיף 143(א) רישא באמרו שבמקרה כזה אפשר לראות בבקשה לרישום, המוגשת ע"י הבעלים המשותפים, אשר שטח הרצפה של דירותיהם (קרי – הדירות בהם הם משתמשים למעשה לפי ההסכם שהושג בין השותפים) מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות בבית, בקשה המצדיקה מתן צו רישום לפי לשון סעיף 143(א) רישא הנ"ל. כמו כן, ניתן להתגבר על הבעיה במקרה המתאים להפעלת ההסדר הנזכר בסעיף 42 לחוק החדש⁹.

הדרכים לפרשנות הסעיף עשויות להיות שונות ורבות, ולכשתעלה (אם בכלל...) הבעיה בפני בית-המשפט, אשר יעמוד אז על קרקע בחולה בענין זה לאור המצב החוקי החדש, ניתן יהיה, תוך נקיטה בגישה פרשנית מסויימת, לתת לכתוב פירוש "מעשרי". אך השאלה במקומה עומדת – מה טעם ראו לשנות נוסח קיים שעמד במבחן כעשרים שנה, ולהחליפו בנוסח לקוי המעורר בעיות.

6 אם כי לפי סעיף 166(א) נשמרה זכותם של אלה שקנו זכות שביושר במקרקעין לפני כניסת החוק החדש לתקפו.

7 לפי סעיף 7(ב) לחוק החדש תיחשב עיסקה כגון זו שתארנו לעיל בין קונה לבין קבלן כ"התחייבות לעשות עיסקה", ואף זאת רק בתנאי שנעשתה במסמך בכתב. (סעיף 8 לחוק החדש).

8 כדאי לציין כי גם בענין זה שונה הסעיף החדש מן הסעיף הקודם. בראשון היה מדובר ב"בעלים של מחצית הבית לפחות", ואילו עתה מדובר ב"בעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה...". הווי אומר, המחוקק העלה את דרישת המינימום לצורך הרישום אל מעבר ל-50% מזכות הבעלות לעומת המצב הקודם, בו ניתן היה להסתפק ב-50% ממנה.

9 לפי סעיף 42 לחוק החדש קיימת אפשרות של פירוק הבעלות המשותפת בדרך של הפיכת המקרקעין לבית משותף, בתנאי שעיקר המקרקעין המשותפים הינו בית הראוי להרשם כבית משותף.