

שלחו להדפסה

גודל פונט

משפט

בארץ

דירה שרשומה בטאבו שווה יותר?

קבלנים, המזניחים את הסדרת רישום הבית המשותף ובעקבותיו את רישום הדירות על שם הרוכשים, גורמים נזק ממוני לרוכשים. כיצד מושפע ערך הדירה מחוסר הרישום בטאבו? מהו הסעד שמעניקים בתי המשפט לרוכשים? וכיצד ניתן לקדם את הרישום מבלי להגיע לבית המשפט?

איל ברנדט
11:25, 08.08.13
9 תגובות

מדי שנה נרכשות בישראל עשרות אלפי דירות מקבלנים והרוכשים משלמים, בנוסף למחירה של הדירה, גם את שכר טרחת עורך הדין מטעם הקבלנים, האמון על רישום הבית המשותף וכן על רישום הדירה בטאבו על שמם. אלא שהצהרות לחוד ומציאות לחוד. בפועל, דירות רבות עומדות תלויות במשך עשרות שנים ללא רישום בטאבו, תוך גרימת נזקים ממוניים לרוכשים התמימים.

הסכם הרכישה אינו כופה על הקבלנים כל הגבלת זמן עד לסיום הליך רישום הבית המשותף, ומשכך גם לסיום רישום הדירות על שם הרוכשים. הפרוצדורה דורשת עבודה של אנשי מקצוע, הנדרשים להכנת התשריטים ומפת חלוקה של הבית המשותף, והן עבודה משפטית של עורכי הדין, הנדרשים להכין את המסמכים והבקשות ללשכת רישום מקרקעין (הטאבו). לשם כך נדרש שיתוף פעולה של הקבלן, אנשי המקצוע ועורכי הדין, ולעיתים גם של הבעלים על הקרקע. שיתוף פעולה זה, מסתבר, לא מתקיים לעיתים קרובות מדי.

זמן שווה כסף

בפסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב בשנת 2008 (הפ"פ 105/03) קבע השופט מגן אלטוביה, כי רוכשי הדירות הסתמכו - ובצדק - על התחייבויות הקבלנים לבעלי הקרקע בעניין לוחות הזמנים לרישום הזכויות, וכי היה על הקבלן לדעת כי על סמך התחייבותו להסדיר את רישום הזכויות חתמו הרוכשים על הסכם לרכישת הדירות שיבנו.

עוד נקבע באותו פסק דין, כי הן לבעלי הקרקע והן לקבלנים חובת זהירות כלפי רוכשי הדירות, וכאשר אינם פועלים באופן אקטיבי ורציני לסיום הליך הרישום בטאבו, על אף שאינם מחויבים לפרק זמן מוגדר לסיום ההליך, יש בידי בית המשפט לחייב אותם לפצות את הרוכשים על הנזקים שנגרמו להם בעקבות העיכוב ברישום הדירות על שמם.

הקשר בין הרישום לערך הדירה

אך מהו אותו נזק שנגרם לרוכשי הדירות, במקרה והדירות לא נרשמו על שמם במשך שנים רבות? תשובה לכך ניתן למצוא בפסק דין תקדימי (ת"א 3345/09), שניתן ביום 22/7/13, ע"י כבוד השופטת רחל קרלינסקי בבית משפט השלום בכפר סבא. פסק הדין חייב קבלנים לשלם לרוכש דירה 180,000 שקל, המהווים כ-10% מערך הדירה, על עיכוב של 23 שנה ברישום הזכויות על שמם (התובע ואשתו המנוחה). השמאי, שביצע את ההערכה, קבע כי הפיצוי צריך לעמוד על 20% מערך הדירה, אלא שבתיק זה מלקחו שיקולים נוספים שהפחיתו את גובה הפיצוי שנקבע, כגון חריגות בניה שנעשו ע"י התובע וכיוצא באלה.

קביעתה העקרונית של השופטת קרלינסקי מחזקת את העמדה ההגיונית, כי האיחור הרב ברישום הדירה בטאבו הוא בלתי סביר ופוגע בערך הדירה, ומשכך יש לחייב את הקבלנים בתשלום פיצוי לתובע בשל ירידת ערך הדירה.

זאת ועוד: לטענת השמאי מטעם התובע, למחדל הרישום יש משמעות כלכלית רצינית ביותר, והוא נחשב ל"פגם" שנלקח בחשבון בעת משא-ומתן למכירת הדירה ואף משמש כקלף מיקוח לטובת הקונה. לדעתו, שווי הזכות הקניינית, כפי שהיא באה לידי ביטוי בהשלמת רישום הזכויות בטאבו על שם רוכשי הדירות, עלול להגיע לאורך השנים עד כדי 50% מערך הדירה.

הקבלנים הם הכתובת, לא באי-כוחם

על אף שרוכשי הדירות תבעו גם את עורכי הדין של הקבלנים, קבעה השופטת קרלינסקי כי האחרונים לא יחויבו בתשלום פיצוי לרוכשים, מאחר שתפקודם היה תלוי לחלוטין בשיתוף הפעולה מצד הקבלנים. הקבלנים, כך נמצא בדיון, לא סיפקו לבאי-כוחם את המסמכים הדרושים להשלמת תהליך הרישום, נקטו סחבת ונראה כי לא דחקה להם השעה להביא את העניין לידי סיום.

דוגמא נוספת להתייבשות של בית המשפט לצד רוכשי הדירות ניתן למצוא גם בפסיקה של המחוזי בתל אביב, שניתנה על ידי השופט איתן אורנשטיין בשנת 2010 (ת"א 2262/05). בפסק הדין קבע השופט אורנשטיין ש-13 שנה הם עיכוב בלתי סביר לסיום הרישום של הבית המשותף ובהתאם לכך גם לרישום הדירה על שם הדיירים.

על פי פסק הדין, יש בעיכוב שכזה, בניסבות מסוימות, עילה מספקת לרוכשי הדירות לפנות לבית המשפט לקבלת סעד, כולל בקשה למינוי כונס נכסים מטעמם, שישלים את רישום הדירות על שמם ואף יקים להם בנוסף עילת תביעה נזיקית כנגד הקבלנים.

כלי האכיפה מצויים גם בידי הרוכשים

כדאי לדעת, שבעבר הלא רחוק היו החברות המשכנות מרוויחות הרבה כסף מרישום הדירות בטאבו, ועל כן לא מיהרו לסיים את הפרוצדורה. בשנת 2007 עודכן צו הפיקוח על מחירי העברת זכויות משתכנים בדירות והוגבל לסך של 300 שקל בלבד. ההגבלה נועדה ליצור לחץ על הקבלנים להשלים את הרישום במהירות האפשרית וביחד עם עמדת הפסיקה מסירה כל לוט מעל התנהלותם הבלתי סבירה של הקבלנים.

ברוב המקרים, עשר שנים הן די והותר לסיום ההליכים לרישום הבית המשותף ולאחר מכן אין צורך ביותר משנתיים מיום רישום הבית המשותף על מנת לסיים את הרישום על שם בעלי הדירות.

גם הרוכשים עצמם נדרשים לעירנות לגבי פרקי זמן הנדרשים לסיום הרישום, וכדאי שיקפידו על הסעיפים המתאימים בהסכם הרכישה כמו גם על הפעלת לחץ על הקבלנים, תוך דרישה לקבל דיווח מהימן וסדיר על מצב הליך רישום הזכויות עד להשלמתו.

האם כוחות השוק חזקים מהטאבו?

ולמרות כל זאת, דירות יד שניה שאינן רשומות בטאבו נמכרות כדבר שבשגרה ובדרך כלל מסתפקים הרוכשים – היכן שניתן – ברישום הערת אזהרה על הערת האזהרה של הרוכשים הראשונים, בידיעה שזכויותיהם האובליגטוריות וה"מעין קנייניות" הנרכשות הן פחותות מזכויות קנייניות הזכות למשנה תוקף רק לאחר סיום רישום הבעלות של הדירה על שמם בטאבו.

המאמר באדיבות אתר המשפט הישראלי [פסקדין](#)

הכותב הוא עו"ד העוסק בדיני מקרקעין

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