

פתרון תרגול - בתים משותפים והליכי הסדר

1. משה הגיש בקשה למפקח על רישום המקרקעין לרישום ראשון של מקרקעין. הודעה על הבקשה פורסמה ברשומות. שלומית מבקשת להתנגד לבקשה.

איזה מבין המשפטים הבאים נכון?

- א. שלומית רשאית להגיש התנגדות לבקשה תוך 30 יום מיום פרסום ההודעה; תמה התקופה להגשת התנגדות והוגשה התנגדות, יקבע המפקח מועד לדיון ויזמין את הצדדים.
- ב. **שלומית רשאית להגיש התנגדות לבקשה תוך 60 יום מיום פרסום ההודעה; תמה התקופה להגשת התנגדות והוגשה התנגדות, יקבע המפקח מועד לדיון ויזמין את הצדדים.**
- ג. שלומית רשאית להגיש התנגדות לבקשה תוך 60 יום מיום פרסום ההודעה; תמה התקופה להגשת התנגדות והוגשה התנגדות, יחליט המפקח בבקשה על יסוד הבקשה וההתנגדות והוא רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקיים דיון ולשמוע את טענות הצדדים.
- ד. שלומית רשאית להגיש התנגדות לבקשה תוך 30 יום מיום פרסום ההודעה; תמה התקופה להגשת התנגדות והוגשה התנגדות, יחליט המפקח בבקשה על יסוד הבקשה וההתנגדות והוא רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקיים דיון ולשמוע את טענות הצדדים.

2. המפקח על רישום מקרקעין החליט לרשום בפנקסי המקרקעין שטח מקרקעין שלא היה רשום בעבר, לפי בקשת משה. יעל הגישה למפקח התנגדות לרישום זה. המפקח שמע את משה ויעל, ואף אישר ליעל להגיש ראייה בלתי קבילה לצורך גילוי האמת, ללא התנגדות מצד משה. יעל מסרה למפקח כי יש חשש לפגיעה גם במקרקעין השייכים לאפרים. המפקח זימן את אפרים לדיון אך זה בחר לא להתייצב לדיון. המפקח החליט לקבל את הבקשה לרישום השטח כמבוקש, ונימק את החלטתו, אך ללא הסבר לקבלת הראייה שאינה קבילה וללא התייחסות לטענות אפשריות של אפרים, שלא התייצב. החלטתו הייתה בכתב והומצאה לכל הצדדים.

איזה מבין המשפטים הבאים משקף נכונה את הדין?

- א. המפקח לא היה רשאי לקבל את הראייה שאינה קבילה.
- ב. **המפקח היה רשאי לקבל ראייה לא קבילה, אך היה עליו לרשום את הטעמים שהניעוהו לעשות כן.**
- ג. המפקח היה חייב לדחות את הבקשה לרישום, כל עוד לא שמע את אפרים.
- ד. המפקח היה רשאי לקבל הבקשה לרישום ללא שמיעת אפרים, אך היה חייב להתייחס לטענות אפשריות של אפרים בהחלטתו.

3. בעקבות שריפה הושמדו רישומי מקרקעין במרשם המקרקעין שבעיר רחובות.

מה הדין?

- א. רק בעלי הזכויות הרשומים במקרקעין רשאים לבקש את חידוש הרישום.
- ב. בעלי הזכויות הרשומים במקרקעין וכן נציג היועץ המשפטי לממשלה רשאים לבקש את חידוש הרישום.
- ג. כל צד מעוניין רשאי לבקש את חידוש הרישום.
- ד. **כל התובע זכות במקרקעין וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו רשאים לבקש את חידוש רישום.**

4. ראובן מעוניין להגיש בקשה לתיקון רישום לא נכון של שטח מקרקעין לא מוסדרים. **מה הדין?**

- א. עליו להגיש בקשה מתאימה לרשם המקרקעין שלו נתונה הסמכות לדון בבקשה.
- ב. **עליו להגיש בקשה מתאימה למפקח על המקרקעין באמצעות רשם המקרקעין שבלשכתו רשומים המקרקעין.**
- ג. עליו להגיש בקשה מתאימה לממונה על המרשם.
- ד. עליו לפנות לבית המשפט כדי לקבל פסק דין הצהרתי.

5. שני בתים ניצבים זה ליד זה, אך הם אינם צמודים. בכל אחד מהם מצויה דירה אחת. החלקה שעליה הם ניצבים אינה ניתנת לחלוקה באופן שכל אחד מהבתים יעמוד על חלקה נפרדת. דיירי הבתים מבקשים לרשום אותם כבית משותף.

מה הדין?

- א. אפשר היה לרשום את שני הבתים כבית משותף רק אם היו בכל אחד מהבתים שתי דירות לפחות.
- ב. **אפשר לרשום את שני הבתים כבית משותף.**
- ג. אי אפשר לרשום את שני הבתים כבית משותף.
- ד. אפשר לרשום את שני הבתים כבית משותף רק באישור ביהמ"ש המחוזי שבתחום שיפוטו מצויה החלקה.

6. על 3 חלקות מקרקעין נפרדות נבנו 3 בתים (בית אחד על כל חלקה). כדי לחסוך בהוצאות החשמל בנו בעלי הבתים מתקן סולארי משותף על אחת החלקות שיספק לבתים את החשמל. המתקן נבנה כדין בהיתר רשויות התכנון. בעלי הבתים מבקשים לרשום את 3 הבתים כבית משותף.

מה הדין?

- א. מאחר שכל בית בנוי בחלקה נפרדת אי אפשר לרשום אותם כבית משותף והמתקן הסולארי ישויך רק לחלקה שעליה הוא נמצא בפועל.
- ב. מאחר שכל בית בנוי בחלקה נפרדת אפשר לרשום אותם כבית משותף והמתקן הסולארי יירשם כמתקן משותף בבית המשותף.
- ג. **מאחר שהמתקן הסולארי הוא מתקן משותף אפשר לרשום את 3 הבתים כבית משותף.**
- ד. מאחר שכל בית בנוי בחלקה נפרדת אי אפשר לרשום אותם כבית משותף, אולם אפשר לרשום את המתקן הסולארי כרכוש משותף של 3 הבתים בנפרד.

7. שבתאי הוא בעל דירה בבית הרשום בפנקס הבתים המשותפים. שבתאי הגיש בקשה לתיקון צו הרישום. המפקח מסר הודעה על כך ליתר בעלי הדירות, ואלה צורף גם העתק בקשתו של שבתאי. בהודעה צוינה האפשרות לטעון טענות לבקשה. שמואל מבקש להתנגד לבקשה. **מה הדין?**

- א. **שמואל רשאי להגיש למפקח את טענותיו בכתב תוך 15 ימים מהיום שבו נמסרה לו ההודעה. המפקח ידון בעניין על סמך החומר שהוגש לו, אלא אם יורה על קיום דיון לפניו מטעמים מיוחדים.**
- ב. שמואל רשאי להגיש למפקח את טענותיו בכתב תוך 30 ימים מהיום שבו נמסרה לו ההודעה. המפקח ידון בעניין על סמך החומר שהוגש לו, אלא אם יורה על קיום דיון לפניו מטעמים מיוחדים.
- ג. שמואל רשאי להגיש למפקח את טענותיו בכתב תוך 15 ימים מהיום שבו נמסרה לו ההודעה. המפקח יקיים דיון בעניין, אלא אם החליט מטעמים מיוחדים כי אפשר להסתפק לצורך הכרעתו בחומר בכתב שהוגש לו.
- ד. שמואל רשאי להגיש למפקח את טענותיו בכתב תוך 30 ימים מהיום שבו נמסרה לו ההודעה. המפקח יקיים דיון בעניין, אלא אם החליט מטעמים מיוחדים כי אפשר להסתפק לצורך הכרעתו בחומר בכתב שהוגש לו.

8. בבית משותף 4 דירות. הרכוש המשותף מוצמד לכל דירה בחלקים שווים. בעקבות דליפת גז נהרס חלק מהבית. באסיפת הדיירים מוצע לשפץ את הבית. נאווה, שבבעלותה דירה אחת, מתנגדת לשיפוץ, ואילו יתר הדיירים תומכים בשיפוץ. באסיפת דיירים נוספת שמתקיימת כעבור חודש מציעה נאווה לשנות את התקנון כך שלדירתה יוצמד חדר על הגג שהוא חלק מהרכוש המשותף. מאיר, שבבעלותו דירה אחת, מתנגד, ואילו יתר הדיירים מסכימים.

מה הדין?

- א. אי אפשר לאשר את שיפוץ הבית. אפשר לאשר את הצמדת הרכוש המשותף לדירתה של נאווה.
- ב. אפשר לאשר את השיפוץ הבית ואת הצמדת הרכוש המשותף לדירתה של נאווה.
- ג. **אפשר לאשר את שיפוץ הבית. אי אפשר לאשר את הצמדת הרכוש המשותף לדירתה של נאווה.**
- ד. אי אפשר לאשר לא את שיפוץ הבית ולא את הצמדת הרכוש המשותף לדירתה של נאווה.

9. משה, דייר בבית משותף, מעוניין להצמיד לדירתו במרשם המקרקעין גינה קטנה הנמצאת בצד הבית המשותף, שהיא חלק מהרכוש המשותף. לנוכח התנגדותו של שכנו אהרון להצמדה, הסכימו משה ואהרון להעביר את ההצמדה לדירתו של אהרון 5 שנים מיום שתוצמד לדירתו של משה.

מה הדין?

- א. **הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית מחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות. הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אפשר להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שניתנה לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון את טענותיו.**
- ב. הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית מחייבת את הסכמת רוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אפשר להעבירו לדירה אחרת בבית בהסכמת רוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.
- ג. הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית מחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות. משהוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אפשר להעבירו לדירה אחרת בבית בהסכמת כל בעלי הדירות.
- ד. הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית מחייבת את הסכמת רוב בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אפשר להעבירו לדירה אחרת בבית רק בהסכמת כל בעלי הדירות.

10. נדב הוא הבעלים של כל הדירות בבית משותף, והוא מבקש לרשום תקנון לבית המשותף.

מה הדין?

- א. אי אפשר לרשום תקנון אם כל הדירות בבית המשותף הוא בבעלותו של אדם אחד.
- ב. הבקשה לרישום תקנון תוגש למפקח על רישום המקרקעין, מכיון שנדב הוא הבעלים של כל הדירות בבית המשותף, אין צורך לאמת את חתימתו על הבקשה.
- ג. הבקשה לרישום תקנון תוגש לממונה על המרשם מכיון שנדב הוא הבעלים של כל הדירות בבית המשותף, אין צורך לאמת את חתימתו על הבקשה.
- ד. **הבקשה לרישום תקנון תוגש למפקח על רישום המקרקעין חתימתו של נדב על הבקשה תאומת בדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה.**

11. ביישוב נווה-שלו התפרסמה הודעת הסדר. נדב וחגי מעוניינים לתבוע רישום על שמם אותו מקרקעין ביישוב.

מה הדין?

- א. על שניהם להגיש תביעתם לפקיד ההסדר, ועל הפקיד להעביר את הסכסוך לביהמ"ש המחוזי שבאזורו המקרקעין.
- ב. על שניהם להגיש תביעתם לפקיד ההסדר, ועל הפקיד להעביר את הסכסוך לבית המשפט השלום שבאזורו המקרקעין.
- ג. על שניהם להגיש את תביעותיהם לבית המשפט המחוזי שבאזורו המקרקעין, ובמקביל עליהם למסור הודעה על כך לפקיד ההסדר.
- ד. על שניהם להגיש את תביעותיהם לפקיד ההסדר, שיקבע לפי שיקול דעתו בלבד אם למסור את הסכסוך לבית המשפט או לבוררות.

12. אלי, בעל דירה בבית משותף, מעוניין לרשום בפנקס המקרקעין הבתים המשותפים את החניה הצמודה לדירתו על שם שושנה, בעלת דירה אחרת באותו הבניין, שושנה הסכימה לכך.

מה הדין?

- א. אי אפשר לרשום את השינוי המבוקש מאחר שהרישום מתייחס רק לחלק מסוים מתוך המקרקעין.
- ב. אפשר לרשום את השינוי המבוקש רק אם תתקבל הסכמת רוב בעלי הדירות שבבניין.
- ג. אפשר לרשום את השינוי המבוקש רק אם תתקבל הסכמת כל בעלי הדירות שבבניין.
- ד. אפשר לרשום את השינוי המבוקש רק אם תתקבל הסכמת כל בעלי הדירות שבבניין וניתנה להם הזדמנות לטעון טענות.

13. ביום 3.4.2012 נכרת הסכם מכר, ולפיו רכשה מירב דירת גג (פנטהאוז) בת 5 חדרים בבית משותף בראשון לציון מבעליה הקודמים. בהסכם המר צוין כך: "הבעלים מוכרת בזאת למירב את מלוא זכויותיה בדירה שאליה צמוד גג הבניין. הצמדה זאת נרשמה אף בתקנון הבית המשותף". ביום 1.7.2012 אישר רשם המקרקעין את רישום הזכויות בדירה על שמה של מירב ובעלותה נרשמה בפנקס הבתים המשותפים. למחרת היום התייצבה מירב במשרדי הוועדה המקומית ראשון לציון ובידה בקשה למתן היתר בנייה לבניית שתי קומות נוספות על גג הבית המשותף, בהתאם לתוכנית בניין עיר החלה על הבית המשותף. לתדהמתה של מירב, סירבה הוועדה המקומית לבקשתה והציגה בפני מירב מכתב שעליו חתומים 50% מדיירי הבניין, ובו הובעה התנגדותם לבניית תוספת קומות על גג הבניין.

מירב פונה למשרדך ומבקשת את חוות דעתך – האם צדקה הוועדה המקומית בהחלטתה?

- א. ההחלטה של הוועדה המקומית אינה נכונה, זכויותיה של מירב בגג הבית המשותף הן זכויות קניניות.
- ב. ההחלטה של הוועדה המקומית נכונה, אולם כאשר תציג מירב אישורים בכתב מבעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף תאשר הוועדה את בקשתה של מירב.
- ג. ההחלטה של הוועדה המקומית נכונה, זכויותיה של מירב בגג הבית המשותף אינן מעניקות לה את זכויות הבנייה על גביו.
- ד. ההחלטה של הוועדה המקומית אינה נכונה, שכן נדרשת התנגדותם של רוב דיירי הבית המשותף.