

# טעויות ברישום בית משותף

חשיבות בדיקת התשריט

■ מאת אברהם גולדשטיין, עו"ד  
 (יצחק גולדשטיין, משרד עו"ד)

מה יעשה רכש דירה אשר גילה כי דירה שרכש לא נרשמה על שמו, וכי על שמו נרשמה דירה אחרת באותו בית משותף? אדם רכש דירה, לאחר שעורך דינו ביקר היטב טרם הרכישה בלשכת רישום המקרקעין וברשות המקומית את זכויותיו של המוכר במטכר, אולם בבואו לבקש לקבל הלוואה משכנתא, נתקל בסרוב הבנק משהתברר כי הדירה אותה חשב שהוא רכש אינה זו הרשומה על שמו של המוכר. בהעדר מקור למימון הרכישה ביטל המוכר את החוזה עקב הפרתו ע"י הרוכש, אשר חייב בפיצוי מוסכם בשיעור 10% משווי הדירה.

כיצד ארע הדבר, וכיצד ניתן להימנע מכשל כזה? מתברר כי דירות רבות רשומות ברישום שגוי, עקב טעויות שנפלו בשוגג בעת רישום הבית המשותף, כאשר צמד דירות – ולעיתים מספר רב של דירות – טומנו בתשריט במספור שונה מזה המשקף את חזו הרכישה. כך למשל, קורה כי דירות מסוימות רשומות בלשכת רישום מקרקעין כתמונת מראה, כלומר דירת ראובן רשומה על שם שמעון, בעוד דירתו של שמעון רשומה על שם ראובן.

לעיתים אף יש טעות במספור כל הדירות בבנין, כאשר כל דירה רשומה על שם בעל הזכויות בדירה העוקבת. טעויות אלו שהיו נדירות בעבר, צצות ומתגלות לאחרונה בדיקת לא מבוטל. אחת הסיבות המרכזיות להיתקלות בטעויות אלו בשנים האחרונות, נעוצה למרבה הפלא בהתקדמות הטכנולוגיה. כיום ניתן להזמין בקלות רבה דיסק הבית המשותף, ובו צו רישום הבית המשותף, תקנון הבית המשותף והשריט הבית המשותף, הנותן מידע רב וחשוב לרוכש דירה, וכך ניתן לבדוק לא רק האם המוכר הינו אכן בעל הדירה, כפי המשקף בנסח המקרקעין, אלא גם האם הדירה הרשומה על שמו הינה אכן הדירה בה הוא מחזיק.

עורך דין זהיר יזמין דיסק ויודא כי הדירה הרשומה על שם המוכר, היא אכן הדירה אותה ראה הקונה. אם יתברר כי נפלה טעות ברישום, ניתן לתקנה טרם הרכישה, ולהימנע מ"מתנת משפטית" מיותרת.

רכש אשר לא ביקר את תשריט הבית המשותף טרם הרכישה, עלול למצוא עצמו בבעיה כבדא לטול משכנתא, אם השמאי מטעם הבנק גילה כי הדירה המוצגת לו אינה הדירה הרשומה על שם המוכר. במקרה זה יסרב הבנק לתת משכנתא, הקונה לא יוכל להשלים את העסקה, ויעמוד בסיכון לתביעת הפיצוי המוסכם. גם המוכר (שכורך כלל קונה דירה אחרת), עלול להיפגע משלא יוכל לשלם את חמורת הדירה אותה רכש, ושרשרת העסקאות והגפגפים עלולה להיות ארוכה מאוד.

בעל דירה הרשומה ברישום שגוי עלול למצוא עצמו בפני סיכון נוסף, שהאדם הרשום בטעות כבעל הדירה ינסה למכור אותה, ובעל הדירה האמיתי, ימצא עצמו מנהל הליכים משפטיים ארוכים ומיותרים מול מי שרכש זכויות בתום לב ובהסתמך על הרישום... עקב שכחזות טעויות אלו יחד לנרשם זה אצל רשם המקרקעין תודרך להגשת בקשה לתיקון טעות סופר, על פני דירוש רשם המקרקעין על מנת לאשר תיקון כזה, מסמכים שונים וביניהם תצהיר של בעלי הדירות שהתחלפו, אישור של כל גורם אשר לו זכויות בקרקע (כמו רשות מקרקעי ישראל במקרה שהיא בעלת הקרקע, בנק ממשכן שנתן משכנתא לפני גילוי הטעות, וכיר"ב), וכן אישור רשות המיסים, על מנת לשלול כי מדובר בעסקה המחורבת במיסים. לעיתים יידרש אישור של גורם מקצועי נוסף כמו החברה המשכנת שרשמה את הבית המשותף, הדרישות נוספות בהתאם למצב הרישום.

לסיכום, מומלץ לכל בעל דירה – ובמיוחד אם הבית המשותף נרשם לפני שנים רבות – וכן לרוכש דירה, טרם תחילת החוזה, לבדוק את תשריט הבית המשותף. מקום שמתגלה טעות, יש לפנות לעו"ד ולפעול לתיקון הטעות בהקדם.

מאמר זה הנו למידע כללי וראשוני בלבד, ואינו נועד בשום מקרה לשמש כיעוץ משפטי ואו כתחליף ליעוץ משפטי הנדרש בכל מקרה ונסיבותיו. אין להסתמך על האמור מבלי להיוועץ עם עורך דין העוסק בתחום בטרם קבלת החלטה כלשהי.