



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
א. שרייבר

קליין אסתר, ת.ז.	1	תובעים:
קליין שמעון	2	
ניסן שמעון אליהו, ת.ז.	3	
ניסן רחל שירה, ת.ז.	4	
ישר משה, ת.ז.	5	
ישר אורנה	6	
שמואל בכרך	7	
בכרך נחמה, ת.ז.	8	

באמצעות ב"כ: עו"ד רוז זנו ואח'

נגד

כהן הלן (רבקה), ת.ז.	1	נתבעים:
אלון חביב, ת.ז.	2	
אלון פרידה, ת.ז.	3	
גניש אילנה, ת.ז.	4	
גניש עמוס, ת.ז.	5	
פוגל חנה, ת.ז.	6	
פוגל ישעיהו	7	
אבוטבול עופרה, ת.ז.	8	
אבוטבול שמעון, ת.ז.	9	
איזאווי דוד, ת.ז.	10	
איזאווי אסתר, ת.ז.	11	

באמצעות ב"כ: עו"ד איתן צחי

**פסק דין**

עניינו של פסק דין זה הוא השאלה האם קיימת לתובעים זכות להרחיב דירותיהם על פי תכנית שצורפה לכתב התביעה, זאת לאור הוראת סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן – חוק המקרקעין), על פיה יראו בעל דירה שהורחבה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

**הצדדים**

1. הבית המשותף נשוא ההליך נמצא ברחוב גדרה 2 בירושלים, הידוע כגוש 30234 חלקה 16 (להלן – הבית המשותף). הבית המשותף כולל 12 דירות, הוא רשום בפנקס הבתים המשותפים ועל ניהולו חל תקנון מוסכם.

2. התובעים 1-6 הם בעלי 4 דירות בבית המשותף והתובעים 7-8 היו בעלי דירה נוספת, אשר נמכרה לאחרים תוך שהתובעים 7-8 שמרו על זכותם בהסכם המכר לעתור להרחבת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

- הדירה. רוכשי דירת התובעים 7-8 מסכימים להרחבות נשוא ההליך. דירות התובעים, וכן דירה נוספת של ה"ה לוי, שאף הם מסכימים להרחבות נשוא ההליך, ובסך הכל 6 דירות, נמצאות בקומה א של הבית המשותף, מתחת לגג המשותף.
3. הנתבעים הם בעלי 6 הדירות הנוספות בבית המשותף, הנמצאות בקומת הקרקע של הבית המשותף, מתחת לדירות התובעים. הנתבעים מתנגדים להרחבה המבוקשת.
4. על פי מסמכי הרישום, לכל אחת מהדירות צמוד 1/12 חלקים מהרכוש המשותף, וכן לכל דירה יש מחסן בקומת המסד, מתחת לקומת הקרקע. להשלמת התמונה אציין כי באשר ל-2 מהדירות תוספת המחסן רשומה כהצמדה משותפת, ובאשר לדירות האחרות, המחסן כלול בשטח הדירה (ממסמכי התיק עולה כי הצדדים מסכימים ששטח המחסן השייך כיום לכל דירה הוא כ-40 מ"ר).

הליך קודם

5. הליך זה הוא הליך נוסף בנושא שכבר נדון בפני כב' המפקח (כתוארו אז) א' סילברמן. בהליך הקודם, בתיק 401/2017, אותו יזמו הנתבעים כנגד התובעים, ניתן פסק דין ביום 16.7.2018 (להלן – פסק הדין בהליך הקודם), אשר קיבל את טענות הנתבעים (התובעים שם), וקבע שהתובעים (הנתבעים שם) אינם רשאים להרחיב דירותיהם כל עוד לא התקבלה הסכמה מפורשת של בעלי הדירות בבית המשותף בהתאם להוראות הדין. בפסק הדין נקבע כי לא ניתן לראות בהרחבות שביצעו הנתבעים (כאן) משום "הרחבה דומה" שיש בה כדי להוות הסכמה קונסטרוקטיבית של אותם נתבעים על פי סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין. משום כך נמצא שאין בידי התובעים את הרוב הדרוש לצורך ביצוע ההרחבות נשוא אותו הליך.
6. התובעים (כאן), הגישו ערעור על פסק הדין, בתיק עש"א 18-10-67790 והערעור נדחה בפסק דין מיום 4.11.2020.
7. כעת מבקשים התובעים לקבוע כי הם רשאים להרחיב דירותיהם, למרות התנגדות הנתבעים, בעקבות תכנית שינויים שהגישו התובעים לבקשה להיתר נשוא פסק הדין בהליך הקודם, אשר הוגשה לאחר פסק הדין, ובמסגרתה ביקשו בניה נוספת בהיקף מצומצם מזה שביקשו בבקשה המקורית.

הסכמה דיונית

8. לדיון המקדמי שהתקיים ביום 19.10.2021 לא הגיע מי מטעם הנתבעים. ב"כ התובעים ביקש להגיע להסכמה דיונית, תוך תיאום טלפוני עם ב"כ הנתבעים, על פיה יוכרע ההליך על בסיס החומר הקיים בתיק. במסגרת הדיון, ולאחר ששמעתי את דברי ב"כ התובעת, הצעתי כי נוסח ההסכמות יהיה כדלקמן:

"מקובל על הצדדים שהיקף תוספות הבניה שאושרו הן לתובעים והן לחלק מהנתבעים יוכרע עובדתית על בסיס התרי הבניה שבתיק, ומוסכם שלא קיימות שאלות עובדתיות נוספות במחלוקת בין הצדדים. לפיכך הצדדים יסכמו בשאלה העובדתית האמורה ובכל השאלות המשפטיות. התובעים יגישו סיכומים בכתב



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

שארכם לא יעלה על 3 עמודים ברווח שורה וחצי, בתוך 14 יום, והנתבעים יגישו סיכומים כאמור בתוך 14 ימים נוספים. התובעים יהיו רשאים להגיש סיכומי תגובה באורך של עמוד בתוך 14 ימים נוספים. כל מסמך יוגש במקביל לצד שכנגד."

9. לאחר שנתנה הסכמת שני הצדדים, קיבלו ההסכמות תוקף של החלטה, והוגשו סיכומים מטעם הצדדים. לאחר הגשת הסיכומים, זימנתי את הצדדים לדיון שנקבע ליום 11.4.2022, לצורך קבלת הבהרות הנוגעות להיתרים לגביהם הסכימו הצדדים כי יהוו בסיס לפסק הדין, וכן להתאמתם למצב הקנייני העולה ממסמכי הבית המשותף. על כן פסק דין זה ניתן על בסיס היתרי הבניה שבתיק וההבהרות שנתנו על ידי ב"כ הצדדים בדיון מיום 11.4.2022, תוך הכרעה במחלוקות המשפטיות שבין הצדדים.

טענות הצדדים

10. לטענת התובעים, חלק מהנתבעים הרחיבו דירותיהם, אולם מסרבים להסכים להרחבת דירות התובעים. לטענתם, פסק הדין בהליך הקודם אמנם אסר על התובעים להרחיב את דירותיהם כאמור כל עוד לא הושגה הסכמת הרוב הנדרש לפי הוראות הדין, אך יחד עם זאת, קבע כבי' המפקח שאם היתה מוגשת בקשה לבניה בהיקף דומה להיקף הבניה שביצעו חלק מהנתבעים, ניתן היה לייחס לנתבעים הסכמה קונסטרוקטיבית. לטענתם, גם פסק דין שניתן בערעור שהגישו על פסק דינו של כבי' המפקח סילברמן, קבע שאין מניעה שהתובעים יפתחו בהליך משפטי חדש המתייחס להרחבה מצומצמת יותר מזו שנדונה בפסק הדין.

11. לטענת התובעים, בהליך דנן מתבקשות על ידם הרחבות על בסיס היתר שינויים חדש שאושר לאחר פסק הדין בהליך הקודם, במסגרתו מתבקשות תוספות מצומצמות יותר, של 36.57 מ"ר ברוטו בלבד, לכל אחת מהדירות בקומה א' כאשר בשטח זה נכללים שטח חדר מחוץ ומדרגות מקשרות פנימיות. כן אושרה ל-2 מדירות התובעים הרחבה למרפסת בהיקף של 33.75 מ"ר.

12. לטענת התובעים, לא מתקיימים השתק עילה או השתק פלוגתא, שכן ההרחבה המבוקשת כעת קטנה בכ- פי 2.5 מההרחבה שנדונה בהליך הקודם. כן נטען שערכאת הערעור קבעה שהיא אינה רואה מקום להיכנס לבירור טענות עובדתיות באשר להיקף שטחי ההרחבות שאושרו בהיתר בשנת 2013 אשר לא נדונו לעומקן בפסק הדין נשוא ההליך הקודם. עוד לטענתם, לאור ההסכמה הדיונית נשוא הליך זה, לפיה ההכרעה תינתן על בסיס היתרי הבניה שבתיק, הרי שניתן לפתוח מחדש לבחינה אובייקטיבית את העובדות מבלי שההכרעה בהן תינתן על יסוד קביעות שנתנו בעבר.

13. לטענתם, אף אם יאומצו הקביעות נשוא פסק הדין בהליך הקודם, הרי שכעת הפער בין ההרחבות שמבקשים התובעים לבין אלו שאושרו לנתבעים הצטמצם ועומד על כ-12 מ"ר בלבד לטובת התובעים, ועל כן יש לראות בכך הרחבה דומה, במיוחד אם מצרפים לכך את שטחי המחסנים של הנתבעים, שייעודם שונה למגורים.

14. לטענת הנתבעים, ההרחבה אותה מבקשים התובעים לעשות לדירתם אינה "הרחבה דומה" להרחבות שביצעו הנתבעים. לטענתם, התובעים מבקשים להרחיב דירותיהם בשטח של 36



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מ"ר, העולה על שטח הרחבות דירות הנתבעים, אשר לטענתם עומד על 18 מ"ר, וכן בקשתם היא להרחבה על גבי הגג המשותף, בשונה מההרחבות שביצוע הנתבעים, שהן בקומת הדירה שלהם, ומאפשרות הרחבה דומה לתובעים שלא על הגג המשותף, או במחסנים המהווים רכוש פרטי של הנתבעים. לטענתם, מתן רשות לבניה כאמור על הגג אף תגרום לכך שהתובעים יסרבו בעתיד לביצוע פרויקט על פי תמ"א 38 או פרויקט פיננסי בינוי. לטענתם, העובדה שהתובעים צמצמו את בקשתם לבניה של 36 מ"ר בלבד, ולא 67 מ"ר כפי שביקשו בהליך הקודם, אינה משנה מהותית את המצב משום שעדיין מדובר בהשתלטות של התובעים על כל הגג המשותף.

15. לטענת הנתבעים, טענות התובעים בהליך זה כבר נדחו במסגרת פסק הדין בהליך הקודם, ובערעור שהוגש בעקבותיו.

16. לטענתם משמעות מתן האפשרות לתובעים לבנות על הגג, אף אם במסגרת הבקשה הנוכחית מדובר בבניה מצומצמת יותר, היא השתלטות של התובעים על כל הגג, שהוא רכוש משותף, באופן שלא יאפשר בניה נוספת, כאשר המצב התכנוני מאפשר בניית קומות נוספות שיכולות היו לשמש את כל בעלי הדירות. כן לטענתם, ככל שתינתן לתובעים זכות לבנות כאמור, הם יסרבו בעתיד לניצול זכויות על פי תמ"א 38 או פיננסי בינוי. עוד לטענתם, בניה על הגג תביא לשינוי הבניין ללא היכר.

### דין והכרעה

#### השתק עילה והשתק פלוגתא

17. כאמור, הערעור שהגישו התובעים על פסק הדין בהליך הקודם נדחה, ועל כן פסק הדין הפך חלוט.

18. פסק הדין בהליך הקודם ניתן לאחר שהצדדים הגיעו להסכמה דיונית, בישיבת ההוכחות, על פיה לאחר שיוגשו סיכומי הצדדים יכריע המפקח בשאלה האם בנסיבות העניין בקשת חלק מהנתבעים (כאן) להרחיב דירתם בין היתר על חשבון שטח המחסן השייך לדירתם, נכללת בגדר הרחבה דומה. הוסכם כי אם לא ניתן יהיה לראות בכך חלק מהרחבה דומה, תיאסר הבניה, שהתבקשה באותו הליך, על התובעים (כאן), כל עוד לא תהיה בידם הסכמה מפורשת של רוב בעלי הדירות כנדרש בדין.

19. בין יתר קביעות פסק הדין בהליך הקודם נקבע כדלקמן:

א. לא ניתן לכלול במסגרת ה"הרחבה הדומה" את השטח בו מבוקש על ידי הנתבעים לבצע שינויים במחסנים מאחסון למגורים. לכל היותר, על פי ההיתר מבוצעת הרחבה בשטח ברוטו של כ-24 מ"ר לדירת חלק מהנתבעים (הנתבעים שם) בעוד לדירות התובעים (הנתבעים שם) מתוכננת הרחבה בשטח ברוטו של כ-79 מ"ר בתוספת מרפסת גג בשטח של 6 מ"ר (נתונים שכבי' המפקח לקח מתוך היתרי הבניה שצורפו לתיק ונתמכו בראיות הצדדים) (פסקה 22 לפסק הדין).

ב. לא ניתן לייחס למי מהצדדים חוסר תום לב, בין בשל התנגדות הנתבעים להרחבה, ובין בשל בקשת התובעים לייחס לנתבעים הסכמה קונסטרוקטיבית.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

- ג. הטענה שבפועל מבוצע שימוש למגורים במחסנים אינה מסייעת שעה שהצדדים כולם מבצעים שימוש כאמור, והשימוש הזה מאיין האחד את האחר ואינו יכול להוות משקל נוסף בקביעת קיומה של "הרחבה דומה" עקב הגשת בקשה להיתר להרחבת דירות לשטח המחסנים (פסקה 31 לפסק הדין).
- ד. למעלה מן הצורך, ואף שהדברים לא נדרשו לאור ההסכמה הדיונית, נקבע שלא ניתן לראות בטענות בגין "בניה אחרת" שביצעו חלק מהנתבעים (בהליך כאן) אשר פורטה בחוות דעת המודד ארנסטר בגדר "הרחבה דומה", בוודאי באשר לסגירת חצרות ופרגולות, ובודאי לאור היקף הבניה שביקשו התובעים לבצע – 81 מ"ר על פי אותה חו"ד (פסקה 36 לפסק הדין).
- כן נקבע, שלא ניתן לראות בפוטנציאל תכנוני שלא הוגשה בגינו בקשה להיתר בניה כעומד בדרישת הדין ל"הרחבה דומה" מבחינה קניינית. לכל הפחות נדרשת הגשת בקשה להיתר והתכנות תכנונית לאישורה לשם קביעת הסכמה מכוח הדין (פסקה 37 לפסק הדין).
20. הפתח הצר שניתן במסגרת פסק הדין נשוא ההליך הקודם להכרה בהסכמה קונסטרוקטיבית של הנתבעים היה מקרה בו היתה מוגשת בקשה מטעם התובעים להיקף בניה דומה לזה שמבצעים חלק מהנתבעים (כאן) על גבי הרכוש המשותף (פסקה 24 לפסק הדין).
21. האופן בו נוסחה על ידי הח"מ ההצעה להסכמה הדיונית של הצדדים במסגרת הדיון המקדמי, נועד לתחום את ההכרעה באשר לטענות העובדתיות, לעובדות שאינן יכולות להיות שנויות במחלוקת, ולפיכך נתחמו להיתרי בניה הקיימים בתיק, ולא למכלול הטענות העובדתיות כפי שהציע תחילה ב"כ התובעים. זאת משום שקיים קושי להכריע במכלול העובדות ללא הליך של הגשת ראיות וביצוע חקירות. בניגוד לטענת התובעים, איני סבורה שניתן לפרש את ההסכמות כפי שנוסחו כך שיגברו על המצב המשפטי לעניין קיומו של מעשה בית דין באשר לקביעות פסק הדין הקודם, באופן שיאפשר הכרעה מחודשת בעניינים שהוכרעו. לצורך פרשנות כזו, היה מקום לאמירות מפורשות המבטלות את קביעות פסק הדין הקודם שאושר בערעור או לכל הפחות את קביעותיו העובדתיות. בוודאי שלא ניתן ליחס לנתבעים, שלא היו שותפים לניסוח ההסכמות, כוונה לתת פרשנות מרחיקת לכת כזו להסכמות כפי שנוסחו. לפיכך טענת התובעים על פיה יש בנוסח ההסכמה הדיונית כדי לבטל את ההכרעות שנתנו בהליכים הקודמים, נדחית.
22. ההיבט היחיד שחל בו שינוי לעומת פסק הדין הקודם הוא צמצום הבקשה להיתר שהגישו התובעים, כך שההרחבה המבוקשת על ידם כיום היא בניה על הגג המשותף בהיקף של כ- 36 מ"ר. מהאמור בפסק הדין הקודם, לעניין ההרחבה שביקשו התובעים (כאן) לבצע, עולה כי ההרחבה המבוקשת כעת היא פחות ממחצית השטח שהתבקש בהליך הקודם. מכיוון שהכרעת פסק הדין הקודם התבססה מבחינה עובדתית על היקף ההרחבה שביקשו התובעים לבצע, הרי שצמצום משמעותי של היקף ההרחבה מהווה שינוי נסיבות משמעותי המצדיק בחינה מחודשת של השאלה האם הנתבעים ביצעו הרחבה דומה. הנתבעים טענו באופן כללי שטענות התובעים הוכרעו בהליך הקודם ולא התייחסו בעניין זה לשינוי המשמעותי שחל עקב צמצום שטח ההרחבה שמתבקש על ידי התובעים בהליך זה, שכן



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

תכנית השינויים על פיה מבקשים התובעים כעת להרחיב את דירתם, לא היוותה בסיס לפסק הדין בהליך הקודם, לפיכך בהיבט זה אני מוצאת שלא חל מעשה בית-דין.

23. פסק הדין בהליך הקודם, וכן פסק הדין שניתן בערעור שהוגש על פסק הדין בהליך הקודם, הכריעו בפלוגתא העיקרית שהיתה בין הצדדים וקבעו שלא ניתן להחשיב את שטח המחסנים הצמודים לדירות הנתבעים כחלק משטח ההרחבה לצורך בחינת "הרחבה דומה". בנוסף, כבי' המפקח קבע שהבניה האחרת שביצעו הנתבעים, על גבי הרכוש המשותף, אינה מהווה הרחבה דומה בהשוואה להרחבה שביקשו אִז התובעים לבצע.

24. את היקף השטחים שכללה הבניה האחרת שביצעו הנתבעים למד המפקח מהראיות באותו הליך ובכללן מהיתר הבניה שניתן לנתבעים בשנת 2013. אין מחלוקת בין הצדדים שלא חל שינוי בהיתרי הבניה שנתנו לנתבעים מאז פסק הדין נשוא ההליך הקודם. על כן, היתר הבניה משנת 2013 הוא שמהווה בסיס לבחינת היקף הבניה שביצעו הנתבעים על גבי הרכוש המשותף גם בהליך הנוכחי. בדיון שהתקיים ביום 11.4.2022 הסכימו הצדדים כי באשר להיתר משנת 2013, השטח שיילקח בחשבון לעניין הרחבת דירת הנתבעים הוא רק זה הניתן להרחבה בקומת דירת הנתבעים, ולא השטח שאושר להרחבה בקומת המסד, בשל היעדר היתכנות לנתבעים לבצע הרחבה בקומת המסד על פי ההיתר מ-2013, כל עוד התובעים אינם מוותרים על שטחי המחסנים שלהם בקומת המסד (ר' עמוד 2 לפרוטוקול הדיון שורות 44-39).

25. מכאן, ובהתאם להסכמות הצדדים שההכרעה תינתן על בסיס היתרי הבניה שבתיק, השינוי היחיד הרלוונטי שחל מאז פסק הדין בהליך הקודם הוא צמצום היקף הבניה שמבקשים התובעים לבצע, כפי שהוא בא לידי ביטוי במסגרת תכנית השינויים שהוגשה מטעמם, להיתר שקיבלו בשנת 2017 (להלן – תכנית השינויים).

השוואה על פי היתרי הבניה שבתיק בין ההרחבה שמבקשים התובעים לבצע שבין זו שאושרה לחלק מהנתבעים

26. כפי שנקבע בפסק הדין בהליך הקודם, הבחינה שיש לבצע לעניין השאלה האם ניתן ליחס לחלק מהנתבעים הסכמה קונסטרוקטיבית לביצוע ההרחבה המבוקשת על ידי התובעים, מתייחסת להרחבות שאושרו לאותם נתבעים על חשבון הרכוש המשותף, ואינה כוללת את שטחי המחסנים השייכים לדירותיהם.

27. בנוגע לשטחי ההרחבה שאינם מחסנים, ואושרו ברכוש המשותף, עולה על פי היתר הבניה משנת 2013, אושרו ל- 3 מדירות הנתבעים תוספות בניה באותו מפלס של דירותיהם, בקומת הקרקע, באופן שאיפשר הרחבת דירותיהם בחזית המזרחית והמערבית, ואשר על פי פסק הדין הקודם מדובר בהרחבה של כ-24 מ"ר. אציין כי גם במסגרת ההבהרות שנתנו בדיון מיום 11.4.2022 מסר ב"כ הנתבעים כי קיים היתר להרחבת דירת הנתבעים בשטח של 24 מ"ר (ר' עמוד 2 לפרוטוקול שורה 21). לאור האמור, אני רואה את הנתבעים כמסכימים לקביעה שדירותיהם ניתנות להרחבה בקומת הדירות, בהיקף של כ-24 מ"ר.

28. לטענת התובעים נפלה טעות בפסק הדין הקודם לעניין חישוב השטחים על פי ההיתר משנת 2013, והנתבעים קיבלו זכויות לבנות על שטחים נרחבים יותר מאלו שנקבעו בפסק הדין. לטענתם, אף שתקפו את הקביעות בעניין במסגרת הערעור, לא מצאה ערכאת הערעור



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מקום להיכנס לבירור השאלות העובדתיות בעניין זה, כאשר כפי שנכתב בפסק הדין בערעור "לא נדונו לעומק בפסק דינו של המפקח" (פסקה 45 לפסק הדין בערעור). אף שההכרעה לעניין היקף השטחים שהורחבו על ידי הנתבעים על גבי הרכוש המשותף לא היו במוקד פסק הדין בהליך הקודם, איני מוצאת לחרוג מקביעות פסק הדין בעניין זה, כפי שאפרט להלן.

29. ראשית, מעיון בהיתר האמור, עולה כי לא נפלה טעות במסקנת המפקח בהליך הקודם שהשטח שיש לקחת בחשבון לעניין בחינת ההרחבה שביצעו הנתבעים על חשבון הרכוש המשותף היא כ-24 מ"ר בלבד.

כאמור, במסגרת הדיון מיום 11.4.2022 הסכימו הצדדים, לאור היעדר ההיתכנות לבניית הנתבעים על פי ההיתר בקומת המסד, כל עוד התובעים אינם מוותרים על שטחים שלהם בקומה זו, כי ההתייחסות להיתר משנת 2013 תהיה רק בנוגע לשטחים בקומת דירות הנתבעים ולא בקומת המסד.

באשר לשטח של 16.58 מ"ר המסומנים בהיתר כ a ו-b, הרי שבהיתר משנת 2013 עולה, כי בניגוד לטענת התובעים, לא מדובר במדרגות חיצוניות שנוספו על חשבון הרכוש המשותף, אלא במדרגות פנימיות על חשבון השטח הקיים בדירת הנתבעים. על כן אין מקום להוסיף שטחים אלו לשטחי ההרחבות. אוסיף כי על פי ההיתר גם כיום קיימות מדרגות חיצוניות לדירת הנתבעים אם כי במיקום מעט שונה מזה המסומן בהיתר, וגם מסיבה זו אין לראות בשינוי מיקום המדרגות משום תוספת שטחים לדירת הנתבעים.

לפיכך, על פי ההיתר משנת 2013 עולה כי השטחים שנוספו ל-3 מדירות הנתבעים על חשבון הרכוש המשותף הם 41.74 מ"ר בקומת הקרקע בחזית המזרחית, המסומנות בהיתר כ B ו-1 C וכן 33.75 מ"ר בקומת הקרקע בחזית המערבית המסומנים בהיתר כ- D ו-E סך הכל נוספו 75.49 מ"ר, אשר בחלוקה ל-3 הדירות הם 25.1 מ"ר לדירה, שהוא שטח דומה לשטח של "כ-24 מ"ר" שנקבע בהליך הקודם.

30. שנית, עולה מפסק הדין בהליך הקודם, שהטענות האמורות עלו גם במסגרתו, שעה שההיתר משנת 2013, עליו מתבססים התובעים, היה חלק ממסמכי התיק, ואף הוגשו במסגרת התיק ראיות נוספות מטעם הצדדים, אשר כללו חוות דעת מומחים, בשונה מההליך כאן. על בסיס אותן היתר ואותן עובדות שלא השתנו עד למועד זה, מצא כבי המפקח לפסוק עובדתית כפי שפסק. אמנם הקביעות בעניין לא עמדו במוקד פסק הדין ועל כן ספק אם קיים השתק פלוגתה בעניין, אך גם אם לא קיים השתק פלוגתה, הבסיס הנמצא בפני כיום לצורך ההכרעה הוא רק אותו היתר משנת 2013 שעמד גם בבסיס קביעת המפקח באותו הליך. על כן אני מוצאת בקביעות המפקח בהליך הקודם חיזוק למסקנתו, שההרחבה שבוצעה על ידי הנתבעים על פי ההיתר משנת 2013, אשר יש לקחת אותה בחשבון לעניין בחינת השאלה האם ביצעו "הרחבה דומה" היא בהיקף של כ-24 מ"ר בלבד.

31. על פי היתר הבניה שאושר לתובעים בשנת 2017, ולאחר מכן תוקן במסגרת תכנית השינויים, שאושרה על ידי ועדות התכנון לאחר פסק הדין בהליך הקודם, אושר לדירות התובעים תוספת שטחה כמחצית משטח הגג המשותף (כל דירה של התובעים קיבלה שטח נוסף השווה לכמחצית מהשטח הקיים של הדירה), במפלס שמעל הדירה קיימת. הצדדים אינם חלוקים על כך שמדובר בתוספת של כ-36 מ"ר (אציין כי בכתב ההגנה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

התנייחו הנתבעים לתוספת של 33 מ"ר בלבד, אולם בסיכומיהם התנייחו לשטח של 36 מ"ר. בנוסף, אושרו ל-2 מדירות התובעים מרפסות בעורף, במפלס הדירה הקיימת. מתשריט ההיתר ניתן לראות כי יתרת שטח גג ההרחבה של דירות הנתבעים, הנמצא במפלס דירות התובעים, מהווה "גג לא בשימוש". התובעים הבהירו בדיון מיום 22.4.2022 כי הם עומדים על תוספת המרפסות כפי שהיא מופיעה בהיתר משנת 2017 (עמוד 2 לפרוטוקול הדיון שורות 4-7).

האם בשלש מדירות הנתבעים בוצעה הרחבה דומה לזו המבוקשת על ידי התובעים?

32. סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין קובע לעניין ההסכמות הנדרשות להרחבת דירה:

"בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין."

33. ככל שיימצא שההרחבה שאושרה ל-3 מהנתבעים, בהיקף של כ- 24 מ"ר על הרכוש המשותף, מהווה הרחבה דומה במובן סעיף 71ב(ג) האמור, הרי שיש לראות בהם כמי שהסכימו להרחבה אותה מבקשים התובעים לבצע, והדבר יביא לכך שיהיה בידי התובעים את הרוב הדרוש לביצוע ההרחבות לדירותיהם על פי סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, הדורש רוב של מי שבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

34. הפסיקה פירשה "הרחבה דומה" ככזו שנועדה לאפשר ניצול שטחים שההפרעה שהם גורמים לרכוש המשותף אינה שונה באופן מהותי, אף כאשר מדובר בשטחים לא זהים, כאשר יתכן שהרחבה בשטח זהה אך במיקום שונה לא תחשב הרחבה דומה (ר' ע"א 3235/02 אביב דוד ואח' נ' גדולטר בכבוד רונית [פורסם בנבו]).

35. בע"א (ח"י) 22123-10-10 זינגר נ' חדד [פורסם בנבו] (14.3.2011) (להלן – עניין זינגר) נקבע באשר ל"הרחבה דומה" בעלת שטח שונה:

"נדרשת פרופורציה מסוימת, ואם כי לא זהות, בין שטח ההרחבה המבוקש והרחבות קודמות שביצע בעל דירה אחרת בבניין. כך, לא מתקבל על הדעת שמקום שדייר הרחיב דירתו במספר מטרים ספורים, תאושר הרחבה המשתרעת על עשרות מטרים כ"הרחבה דומה".

עם זאת, משנקט המחוקק במונח "הרחבה דומה", ברור הדבר מאליו כי אין לפרש את המונח "הרחבה דומה" על בסיס קריטריון בלעדי זה של שטח שנוסף לדירה, שכן אילו לכך התכוון המחוקק, היה קובע במפורש כי יראו את בעל הדירה שהרחיב דירתו כמסכים להרחבה בשטח ו/או בשיעור דומה, וכאמור, הגדרה זו לא נקבעה בתיקון מס' 18 לחוק המקרקעין. לפיכך, הגם שלא ניתן להתעלם מקריטריון השטח שנוסף, אין זה יכול לשמש כקריטריון בלעדי".

ובהמשך:

"בהקשר זה, ובמכלול הפרמטרים הנתונים, סבורים אנו כי יש לבחון, בין היתר, את היקף הניצול או הפגיעה ברכוש המשותף שנעשה על ידי בעלי





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הדירות, וככל שיש בהרחבה המבוקשת משום ניצול או פגיעה גדולה ברכוש המשותף, העולה באורח ניכר על זו שנעשתה על ידי שאר בעלי הדירות בבניין, אין מקום להכשירה."

36. באשר להשוואה בין הרחבה על גג משותף לבין הרחבה על גבי חצר משותפת, נקבע בעש"א (מחוזי תל אביב) 4361-05-17 רחל גלעדי נ' יגאל לייבה (10.10.2017) [פורסם בבנו]:

"אכן, קיים שוני בכיוון ההרחבות. המערערת הרחיבה דירתה אנכית (לגג) ואילו הרחבתם של המשיבים היא אפקית. הדבר מתבקש ממיקום הדירות בבניין. מטבע הדברים המשיבים, שדירתם נמצאת בקומת הקרקע, יוכלו להרחיב אופקית, לכיוון החצר, והמערערת שדירתה נמצאת בקומה ראשונה, תוכל להרחיב אנכית, לכיוון הגג. אך בעצם השוני בכיוון ההרחבה אין כדי לשלול את היותה דומה. בשני המקרים מדובר בשלילה של שטח, שאחרת היה נחשב למשותף."

אמנם באותו ענין, בעלת הדירה שהרחיבה את דירתה לכיוון הגג היא שהתנגדה לבניית בעלת דירה אחרת לכיוון החצר, אבל הקביעה שכיוון ההרחבה – לכיוון הגג או לכיוון החצר אינו שולל את היותה דומה, רלוונטית גם לענייננו.

37. למען שלימות התמונה אציין שבפסיקה אחרת נקבע שהרחבה על גבי גג משותף אינה דומה לסוגים אחרים של הרחבות שנדונו באותם מקרים (ר' סקירה בפסקאות 20-17 לפסק הדין בהליך הקודם). כך לדוגמא בעניין זינגר נקבע שתוספת של חדר על הגג אינה דומה להרחבה שביצע בעל הדירה המתנגד באותו עניין:

"מאידך, ועל רקע הפרשנות הראויה למונח "הרחבה דומה", לא ניתן להכשיר את בניית החדר שביקשו חדר לבצע על גג דירתם וברכוש המשותף. הרחבת דירה באמצעות קירוי מרפסות, טומנת בחובה הסכמה קונסטרוקטיבית לסגירת מרפסות על ידי בעלי דירות אחרים באותו בניין, ואולם מי שסגר מרפסת לא ניתן לראותו כמסכים להגדלת דירת שכנו, תוך שימוש בגג הבית המשותף לצורך בניית חדר נוסף.

בניית חדר על גג הבית המשותף, יש בה כדי לגרום לשינוי ארכיטקטוני וויזואלי של הבניין, שעה שלחזותו של בניין יש ערך וזכאים בעלי הדירות בבניין להבטיח שמירת ערך זה. יתר על כן, בבניית חדר על גג הבית המשותף, יש גם פגיעה באפשרות ניצול הרכוש המשותף, בין היתר, לצורך חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38, באשר בניית חדר על גג הבניין תסכל ההשתתפות במסגרת תוכנית זו. ועוד, יש במתן היתר לבנייה האמורה משום מימוש מפלה של זכויות לבנייה נוספת על גג הבית."

יש לבחון את ההכרעות הנ"ל בהתייחס למצב העובדתי בו נתנו. בעניין זינגר האמור, תוספת הבניה על הגג היתה תוספת שהתבקשה מעבר לבניה בהיקפים דומים לאלו של המערערים, שביקשו המשיבים לבצע על גבי תוספות בניה של המערערים. לפיכך נקבע כי ההרחבה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הדומה היא זו שהתבקשה על גבי ההרחבה של המערערים, ולא בניה נוספת על הגג. גם בעניין זינגר לא נקבע כי יש בעצם הבניה על הגג כדי לשלול אפשרות להיותה הרחבה דומה להרחבה המתבצעת במיקום אחר בבית המשותף.

38. בענייננו עולה כאמור שלנתבעים זכות להרחיב דירותיהם בהיקף של 24 מ"ר בקומת הקרקע (קומת הדירות שלהם), על חשבון הרכוש המשותף. הן ההרחבה של הנתבעים והן ההרחבה שמבקשים התובעים לבצע היא על חשבון הרכוש המשותף, וכעולה מההיתרים, תכליתה היא הגדלת שטח המגורים בדירה. בשל הסכמת הצדדים להכריע בעניין ללא ראיות נוספות, הרי שהפרמטר העיקרי שיש לבחון הוא האם היקף השטחים שמבקשים התובעים להוסיף הוא פרופורציונאלי להיקף שטחי ההרחבה של הנתבעים.

39. טרם אתייחס להשוואת שטחי ההרחבות של הדירות עצמן, אציין שאני מוצאת מקום לבצע הפרדה בין ההרחבה שמבקשים התובעים לבצע על גבי הגג המשותף, שאותה יש להשוות להרחבה שביצעו הנתבעים לדירותיהם בקומת דירותיהם, לבין ההרחבה המתבקשת באשר ל-3 מדירות התובעים לצורך מרפסות פתוחות בקומת דירות התובעים.

בתכנית השינויים להיתר משנת 2017 אושרו מרפסות פתוחות ל-3 מדירות התובעים (דירת התובעים 3-4 ושתי דירות התובעים 5-6) בקומת דירת התובעים. על פי ההיתר משנת 2013, אושרו ל-3 מדירות הנתבעים מרפסות פתוחות בקומת דירתם. על פי הנטען בסיכומי התובעים עצמם, המרפסות הפתוחות שאושרו למרפסות הנתבעים על פי ההיתר משנת 2013, הן בהיקף של 14.83 מ"ר סה"כ (סעיף 4 לסיכומי התובעים), דהיינו, בשטח של כ-5 מ"ר לכל נתבע. לעומת זאת היקף מרפסות הנתבעים לפי סיכומיהם הוא 33.75 מ"ר (סעיף 9 לסיכומים) דהיינו 11.25 מ"ר לכל תובע. בשל העובדה שאושרו מרפסות פתוחות הן לדירות חלק מהתובעים והן לדירות חלק מהנתבעים, ובשל השוני המהותי בין תוספת של מרפסת פתוחה לבין תוספת מקורה לדירה עצמה, וכן בשל העובדה שהתוספת המבוקשת על ידי התובעים בעניין זה ניתנת להפרדה במסגרת ההיתר ותכנית השינויים מתוספת הבניה על הגג, אני מוצאת שניתן לבצע הפרדה בין סוגי התוספות, ולבחון כל סוג של תוספת באופן נפרד לצורך בחינת "הרחבה דומה" על פי סעיף 71(ג) לחוק המקרקעין.

בנוגע למרפסות, לא נטענה על ידי התובעים כל טענה באשר להיותן "הרחבה דומה" להרחבות שביצעו הנתבעים, וכן שנטען הוא ששטחי המרפסות הפתוחות (הן אלו המבוקשות על ידי התובעים והן אלו שאושרו לנתבעים בהיתר משנת 2013) לא נלקחו בחשבון במסגרת חישוב שטחי ההרחבות שביצעו התובעים. הנתבעים מצדם כלל לא התייחסו לתוספת המרפסת האמורה על פי ההיתר משנת 2017 ותכנית השינויים, וסיכומיהם מתייחסים לתוספת של 36 מ"ר בלבד, שהיא התוספת המבוקשת על ידי התובעים לבניה המקורה על הגג. ממילא, מובן שהנתבעים מתנגדים למתן כל תוספת העולה על האמור.

באשר למרפסות הפתוחות, אבהיר כבר כעת, כי בשל העובדה ששטח המרפסות שמבקשים להוסיף התובעים גדול יותר מפי 2 משטח מרפסות הנתבעים על פי ההיתר משנת 2013, בצירוף העובדה שגם שטח ההרחבה המקורה של דירות התובעים עולה על שטח ההרחבה של דירות הנתבעים, הרי שאין פרופורציה בין השטחים באופן שניתן לראות גם בתוספת המרפסות משום "הרחבה דומה", ואין מקום לאשר לתובעים להרחיב את דירותיהם במרפסות בהיקף שאושר במסגרת תכנית השינויים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

40. באשר לתוספות המקורות, אני סבורה שהגדלה בהיקף של 36 מ"ר שמבקשים התובעים לבצע, מבחינת סדר הגודל של התוספת, עומדת בפרופורציה להגדלה בהיקף של 24 מ"ר שאושרה לנתבעים. לטעמי, הפרש של 12 מ"ר בין הרחבת דירת התובעים להרחבת הדירות הרלוונטיות של הנתבעים, המהווה כ-1/3 משטח ההרחבה של התובעים, אינו שולל את היותה הרחבה דומה. ראשית, משום שאף שמדובר בשטח בהיקף גדול יותר, קיימת פרופורציה בין גודל שטחי ההרחבות ומדובר בהפרש סביר. כפי שנקבע בעניין זינגר דלעיל, נדרשת פרופורציה בין שטחי ההרחבות, אך לא זהות. שנית, הן הרחבת התובעים והן הרחבת הנתבעים נועדה לתוספת שטח לדירות, על חשבון הרכוש המשותף, לצורך מגורים, ובכך יש דמיון בין ההרחבות. שלישית, הפרש כאמור בין שטחי ההרחבות ניתן לפיצוי במסגרת תשלומי איזון על פי סעיף 71ב לחוק המקרקעין, כך שלא יוצר חסרון משמעותי אצל הנתבעים שממילא אינם יכולים להרחיב דירתם לכיוון הגג. רביעית, מטרת תיקון 18 לחוק המקרקעין, העוסק בהרחבת דירה, היתה להקל על מצוקת הדיור ולאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע באמצעות הרחבת דירות, במיוחד דירות קיימות, באמצעות הפחתת הרוב הדרוש להרחבה כאמור. שעה שההרחבה המבוקש על ידי התובעים אינה גדולה בשיעור בלתי פרופורציונאלי מהרחבת דירת הנתבעים, ושעה שזו ההרחבה המבוקשת על ידם, ולא עומדת על הפרק חלופה אחרת, הרי שיש במטרת תיקון 18 כדי לתת משקל נוסף לעמדת התובעים, ולהטות את הכף לטובת אישור ההרחבה.

41. מבחינת ההפרעה העלולה להיגרם לשימוש ברכוש המשותף, הרי שעולה שהתובעים מבקשים להרחיב את דירותיהם רק על גבי מחצית מהגג, וההיתר שנתן להם אינו כולל זכות לפרוץ פתח ליתרת הגג, כך שאין מניעה שהוא ימשיך להיות בשימוש יתר בעלי הדירות. בנוסף, הגג שיווצר על גבי ההרחבה יהיה גג משותף שיוכל לשמש את יתר בעלי הדירות. בכך לא יפחת היקף השטחים שהנתבעים יכולים להשתמש בהם כרכוש משותף על גג הבית המשותף. באשר לטענת הנתבעים לפגיעה אדריכלית בבית המשותף – הנתבעים לא הוכיחו כל פגיעה כאמור, וכאשר ויתרו על הגשת ראיות, למעשה ויתרו על הוכחת פגיעה כאמור. גם ההרחבה שאושרה לנתבעים – לכיוון חצר הבית המשותף משנה מעצם טיבה את מראהו החיצוני, ומלבד טענה כללית לפגיעה בחזות הבית המשותף לא הראו הנתבעים מדוע דווקא הבניה על הגג היא שפוגעת במראהו. מכל מקום, דירותיהם של הנתבעים נמצאות בקומת הקרקע, כך שתוספת לגג הבית המשותף אינה מפריעה לנוף הנשקף מהן וכאמור אינה מונעת מהם אפשרות להרחבת דירותיהם על גבי הגג שכן אין קרבה פיזית בין הגג לדירות שלהם.

42. טענת הנתבעים שאישור כאמור יביא להשתלטות של התובעים על כל הגג, דינה להידחות שכן האישור הוא לבניה על מחצית מהגג בלבד ללא פריצת דלת לכיוון יתרת הגג, כך שאין מקום לשלול מהתובעים את הזכות להרחבה על בסיס האפשרות התיאורטית שיפעלו בניגוד לחוק. מובן שככל שהתובעים יפעלו בניגוד לחוק ויפלו לחלקים נוספים בגג המשותף, פתוחה הדרך לנתבעים לפעול בעניין.

43. בנוסף, יש לדחות את טענת הנתבעים שהבניה על הגג תשלול מהם בעתיד אפשרות לבניית קומות נוספות על גג הבית המשותף, לאור אופי הבניינים שבסביבה, שכן הנתבעים לא הוכיחו שקיימת זכות כאמור על בסיס התכניות הקיימות באזור, וכאמור הסכימו לכך שההכרעה תינתן על בסיס ההיתרים בלבד.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

44. גם הטענה שתישלל מהם האפשרות לקדם תכנית חיזוק מסוג תמ"א 38 או פינוי בינוי דינה דחייה שכן לא הוכח שקיימת זכות לביצוע תכנית כאמור בבית המשותף, ואף אם היה מסתבר שקיימת זכות כזו, הנתבעים לא הוכיחו שיש בעצם הבניה על מחצית מגג הבית המשותף כדי למנוע את יישומה, ואף לא פירטו מדוע לטענתם בניה כאמור תמנע יישום של תכנית חיזוק. תכנית חיזוק כאמור טעונה בחינה בהיבטים שונים, ביניהם היבטים תכנוניים, כלכליים וכן השאלה האם קיים הרוב הנדרש בחוק המאפשר את קידומה. הנתבעים לא הראו דבר מאלו. אף מוסדות התכנון אינם רואים בנימוק כללי כאמור נימוק רלוונטי, כך לדוגמה בהחלטה בערר (י-ם) 1116/21 יוסף מטלוב נ' הועדה המקומית ירושלים (14.11.2021)[פורסם בנבו], שעסק בהחלטה תכנונית לעניין הרחבת דירה לכיוון הגג נאמר:

"המתנגדים טענו בפנינו כי אישור הבקשה מושא הערר יביא לסיכול תמ"א 38. בנסיבות ענייננו כפי שהוצגו בדיון לא מצאנו בטענות אלו ממש. מהמסמכים שהוגשו לוועדה המקומית ולוועדת הערר עולה כי לא הוצגה כל התקדמות או חתימה על הסכם עם חברה המעוניינת בביצוע בינוי בהתאם לתוכניות החיזוק, כאשר בענייננו מדובר בבקשה שהוגשה עוד בשנת 2017. גם במסגרת הדיון בפנינו, הגב' שמש ובא כוחה, ציינו בהגיונותם כי הם אינם מצליחים לגייס להסכמה את כלל הדיירים במבנה ולקדם הליך של תמ"א 38 או הליך של פינוי בינוי."

45. אוסיף כי על אף המחלוקות רבות השנים שבין הצדדים, לא עולה מטענות הצדדים כי מי מהם פעל לקידום תכנית חיזוק בבית המשותף, זאת שעה שידוע כבר מספר שנים כי בכוונת הממשלה לבטל או לשנות את האפשרות לפעול על פי תמ"א 38, ולמרות שפעולה לקידום תכנית חיזוק כאמור יכולה היתה להועיל ל-2 הצדדים ואולי אף לחלצם מהמבוי הסתום בו הם נמצאים. על כן טענת הנתבעים כפי שנטענה בסיכומיהם נטענה בעלמא ואין לייחס לה משקל במסגרת ההכרעה.

46. באשר לטענה שהתובעים יכולים לבנות על גבי ההרחבות שאושרו לנתבעים מתחת לדירות התובעים, הרי שעולה שהרחבות כאמור אושרו ל-3 מהנתבעים בלבד, דהיינו, מתחת לדירות של 3 מהתובעים בלבד. אין בכך כדי לתת מענה להרחבות המבוקשות על ידי התובעים האחרים. גם באשר ל-3 דירות אלו, לא הוגשה בקשה לאישור הרחבת דירות התובעים מעל ההרחבה שביצעו הנתבעים (מלבד תוספת מרפסת ל-3 דירות של התובעים – לכך התייחסתי לעיל). לפיכך לא ניתן לדון באפשרות התיאורטית, לגביה לא הוגשה כל בקשה להיתר בניה, לאישור הרחבות לדירות התובעים על גבי 3 מדירות הנתבעים.

בנוסף, לטענת התובעים אפשרות ההרחבה של דירתם היא רק לכיוון שטח הגג, ויכולה להיעשות רק על ידי בעלי הדירות שבקומה א (סעיף 25 לסיכומי התובעים). הנתבעים לא התמודדו עם טענה זו בסיכומיהם, וכל שטענו הוא כי גג ההרחבה לסגירת "חלק משטח כניסה למרפסת" נוצל להרחבת 2 מדירות התובעים וינוצל על ידי יתר התובעים (סעיף 2 לסיכומי הנתבעים). שעה שהצדדים הסכימו להסתמך על היתרי הבניה שבתיק בלבד, הרי שלא קיים בהם אישור כלשהו להרחבת דירות התובעים מעל ההרחבה שביצעו הנתבעים ועל כן לא ניתן לקבל את טענת הנתבעים לעניין האפשרות להרחבת דירות התובעים על גבי הרחבת הדירה שלהם. להשלמת התמונה אציין כי על פי ההיתרים שבתיק, אף המרפסות הפתוחות שהתבקשו על ידי התובעים במסגרת ההיתר משנת 2017 ותכנית השינויים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/132/2021

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

כאמור לעיל, שלא הותרו במסגרת פסק דין זה, ממוקמות בעיקרן באזור שאינו מעל גג ההרחבה של דירות הנתבעים על פי ההיתר משנת 2013.

סיום

47. לאור האמור, אני קובעת כי יש לראות בהרחבה שמבקשים התובעים לבצע על גג דירתם משום "הרחבה דומה" להרחבה שאושרה על פי ההיתר משנת 2013 ל-3 מדירות הנתבעים, ועל כן יש לראות בנתבעים אלו כמי שהסכימו להרחבה שמבקשים התובעים לבצע על הגג על פי סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין. בנסיבות אלו, קיים בידי התובעים הרוב הדרוש לביצוע ההרחבה.

48. מפסק הדין בהליך הקודם ומפסק הדין בערעור שהוגש עליו עולה כי בשל אופי הזכויות בבית המשותף, ובמיוחד בשל חלוקת המחסנים בקומת המסד לכלל בעלי הזכויות, נוצר מצב של קיפאון שהצדדים אינם מצליחים להיחלץ ממנו למרות ניסיונות רבים להגיע לפשרה. מצב זה, הנמשך כבר שנים, אינו מועיל למי מהצדדים. כעת, כאשר התובעים צמצמו משמעותית את בקשתם להרחבת דירותיהם, נוצרה ההזדמנות להיחלץ מהקיפאון, באופן העשוי לאפשר הרחבות בפועל של דירות הצדדים על פני המשך מאבקים משפטיים.

49. באשר להוצאות, ובשל ההסכמות הדיוניות של הצדדים שהביאו ליעול ההליך ולקיצורו, וכן מתוך תקווה שהכרעה זו תחלץ את הצדדים מהקיפאון שנוצר ותפתח פתח להידברות נוספת שעשויה להביא לתועלות נוספות לשני הצדדים, אמשך בדרך שהתוו כבי' המפקח (כתוארו אז) סילברמן וכבי' השופט רומנוב בפסיקתם, ולא אעשה צו להוצאות. לפיכך אני קובעת כי כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, 25 אפריל 2022, כ"ד ניסן תשפ"ב, בהיעדר הצדדים.

אביטל שרייבר  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
ירושלים