



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/73/2022

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין א. שרייבר

1	אייזנבך משה יהושע,	תובעים:
2	אייזנבך אסתר,	
	באמצעות ב"כ: עו"ד שלמה אייזנשטיין	
	נגד	
1	מריאן שלמה,	נתבעים:
2	מריאן מרים,	
	באמצעות ב"כ: עו"ד שור משה	

פסק דין

עניינו של פסק דין זה הוא השאלה האם התקיימו התנאים הנדרשים לבניית מרפסת שבנו הנתבעים במסגרת הרחבה של דירתם, והאם המרפסת, וכחלק מכך העמודים וקורה התומכת בה, פוגעת בדירת התובעים.

1. הצדדים הם בעלי דירות בבית המשותף ברחוב נחל קישון 12 בבית שמש, הידוע כגוש 34278 חלקה 24 (להלן – הבית המשותף). דירת הנתבעים נמצאת מעל דירת התובעים.

2. הנתבעים בנו מרפסת לדירתם, היוצאת מעל החלל שמול סלון דירת התובעים. המרפסת מחוזקת בקורה הנמצאת בתחתיתה, המחוברת משני צדיה לעמודים היורדים אל החלל הנמצא בהמשך לסלון דירת התובעים. הדירה שמתחת לדירת התובעים ביצעה הרחבה הכוללת תקרה, אותה תקרה מהווה למעשה רצפה של החלל שמול סלון דירת התובעים, והיא מוקפת במעקה אבן. העמודים היורדים מהקורה מתחברים לשתי הפינות המרוחקות של מעקה האבן.

טענות הצדדים

3. לטענת התובעים, אמנם הסכימו לבניית מרפסת על ידי הנתבעים, אולם לא באופן שבו נבנתה. לטענתם המרפסת נבנתה באופן שיוורדים ממנה עמודים וכן תחתיתה הונמכה, בשל הקורה שמתחתיה, וכך היא יורדת ב-30 ס"מ מגובה תקרת סלון התובעים. כתוצאה מכך לטענתם דירתם הוחשכה וכן העמודים גורמים לפגיעה בנוף הנשקף מדירתם.

4. בנוסף לטענתם, הן הנמכת התקרה והן העמודים פוגעים ביכולתם לבנות בעתיד מרפסת דומה. לטענתם גם אם העמודים נמצאים היום בשטח משותף, הרי שלהצבתם נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הדירות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/73/2022

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

5. לטענתם פנו לנתבעים עוד בשלב הבניה, אולם למרות טענת הנתבעים שניתן לשפר את המראה ולתקן את הנזקים, הדבר לא נעשה עד היום.
6. לטענתם, הבקשה שהגישו הנתבעים לקבלת היתר בניה למרפסת לא כללה את העמודים ואת ההנמכה האמורה, וההיתר שניתן קובע במפורש שהעמודים האמורים אינם חלק ממנו. חתימת התובעים כפי שהוצגה לעירייה על גבי הבקשה אינה חתימתם והם לא ראו את הבקשה לפני שהוגשה.
7. לפיכך מבקשים התובעים פתרון שבמסגרתו יוסרו העמודים וההנמכה שבוצעה לצורך בניית המרפסת.
8. לטענת הנתבעים, הבקשה לקבלת היתר הוגשה לעירייה לאחר שהיו להם הסכמות של 100% מהשכנים, כולל התובעים. לטענתם, בפועל לא נדרשה חתימת התובעים על הבקשה להיתר כדי שניתן יהיה להגיש את הבקשה, שכן היה בידם את הרוב הדרוש להגשת הבקשה גם ללא חתימת התובעים.
9. לטענתם ביצעו כל מה שאנשי המקצוע הנחו אותם לצורך בהגשת הבקשה ובניית המרפסת. אמנם הבניה בפועל נעשתה לפני הוצאת ההיתר, אך התהליך החל קודם לכן, והעיכובים במתן ההיתר נבעו מעיכובים של העירייה בשל הקורונה, כאשר הנתבעים סברו שאין מניעה להוצאת ההיתר לאור הסכמת כל השכנים, ופעלו לשם כך כדי לאפשר רווחה להם ולילדיהם בתקופת הקורונה.
10. התובעים הביעו התנגדותם רק לאחר שהושלמה הבניה, ומעולם קודם לכן לא ביקשו לעיין בתכניות.
11. עוד לטענתם, אין בידי התובעים ראיות לנטען על ידם. התובעת 2 אשר נתנה תצהיר מטעם התובעים העידה על עובדות שאינן בידיעתה האישית. בנוסף, אף שהעידה שהעמודים הוצבו בשטח הפרטי של התובעים, הדבר אינו נכון שכן מדובר ברכוש משותף. בפועל לא קיימת החשכה של סלון התובעים, וכן הטענה שיש הנמכה של כ-30 ס"מ אינה נכונה ולא הוכחה, מדובר ב-5 ס"מ בלבד, ועל כן ההנמכה זניחה.
12. לטענתם, העמודים האמורים אינם מונעים בניית מרפסת על ידי התובעים.
13. לטענתם, החלטת הועדה אשר קבעה שיש להתאים את המרפסת למבוקש בבקשה להיתר, דהיינו ללא עמודים, נבעה מטענות לא נכונות של התובעים לעניין בטיחות המרפסת, אולם כעת הוגשה בקשה מתוקנת לקבלת היתר למרפסת כפי שהיא.
14. השימוש שביצעו הנתבעים לבניית המרפסת אינו מונע שימוש דומה מהתובעים.
15. ניתן להקטין את ההפרעה שנגרמה לתובעים על ידי הורדת חלק מהמוטות התומכים בעמודים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/73/2022

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

16. ככל שהתובעים יבקשו בעתיד לבנות חדר נוסף ולא מרפסת, לא תהיה מניעה שהעמודים האמורים יוסתרו בתוך הבניה. ככל שיבקשו לבנות מרפסת, ישתפו הנתבעים פעולה להפחתת הפגיעה ככל שקיימת במרפסת כאמור.

ההליך

17. ההליך החל בהגשת בקשה לסעד זמני שהגישו התובעים כדי למנוע מהעירייה לדון בבקשת הנתבעים להיתר בניה. הבקשה נמחקה.

18. ביום 25.5.2022 התקיימה ישיבה מקדמית, במסגרתה נתנה לצדדים ארכה לבחון פתרונות אפשריים.

19. מכיוון שלא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמות, נקבע התיק להגשת ראיות ותצהירים ולישיבת הוכחות, אשר התקיימה ביום 6.2.2023. מטעם התובעים העידה התובעת ומטעם הנתבעים העידה הנתבעת. בסיום הישיבה סיכמו ב"כ הצדדים בעל פה.

דין והכרעה

התנאים לבניית מרפסת כהרחבת דירה

20. סימן ג1 **לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969** (להלן – חוק המקרקעין) קובע בסעיף 71ב(א) מהם התנאים להרחבת דירה. הרחבה כאמור (שאינה מרחב מוגן) טעונה הסכמה של מי שבעלותם שלשה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. סעיף 71א קובע כי הרחבה כאמור היא הגדלה של שטח דירה קיימת בבית משותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת תוקף. מכאן שהתנאים להרחבה כאמור הם קיומו של הרוב הדרוש, והאפשרות לקבל להרחבה היתר בניה.

21. בפסיקה נקבע כי הסכמה כאמור לגריעה מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה מסוימת צריכה להיות מפורשת (ר' רע"א 259/99 **חברת פליצה' ראובן בע"מ נ' סופיוב**, נה(3)385, (402).

22. בנוסף, נקבע כי הוראות הסעיפים האמורים יחולו גם כאשר מדובר בהרחבה באמצעות הוספת מרפסת לדירה [ר' עש"א (חיפה) 3181-09-13 **ג'ומאנה אגבאריה המאם נ' צ'ארלי חורי** (נבו 16.6.2014) (להלן – עניין **אגבאריה**).

23. במקרה דנן התובעים אינם חולקים על קיומה של הסכמה של הרוב הדרוש על פי סעיף 71ב(א) האמור לבניית המרפסת, אף לא לבנייה כפי שבוצעה בפועל, אלא שהם טוענים שההסכמה שנתנה על ידי **התובעים** אינה לבניית המרפסת כפי שנבנתה. כמו כן לטענתם אין בידי הנתבעים היתר בניה לבניית המרפסת כפי שנבנתה בפועל, כדרישת החוק.

24. לעניין הסכמת התובעים, התובעים הבהירו שגם כיום הם מסכימים לבניית מרפסת אולם לא באופן שהיא פוגעת לטענתם בדירתם, דהיינו ללא העמודים וללא הנמכה. מהראיות עלה כי הבקשה להיתר הוגשה באופן שאינו כולל את העמודים האמורים (ר' ת1, על פיו הבקשה שהוגשה להיתר הוגשה לבניית מרפסת ללא עמודים). כמו כן עולה כי אמנם ניתן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/73/2022

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

היתר לבניית המרפסת (נספח 11 לתצהיר הנתבעת) אך אין מחלוקת כי לאחר מכן דרשה העירייה מהנתבעים להתאים את המרפסת לבקשה להיתר, דהיינו, ללא עמודים (ר' החלטת הועדה המקומית מיום 3.3.2022, שהוצגה לנתבעת בחקירתה הנגדית ולא הוכחה, וגם מדברי הנתבעים עלה כי לאור החלטה כאמור, הגישו בקשה חדשה להיתר, לצורך אישור המרפסת כולל העמודים. ר' פרוטוקול הדיון מיום 6.2.2023 עמוד 1 שורות 4-7 וכן חקירתה הנגדית של הנתבעת בעמוד 6 שורות 43-49, עמוד 7 שורות 1-18). גם אין מחלוקת שהנתבעים לא ראו את הבקשה להיתר לפני שזו הוגשה, ואף לא ביקשו לראות אותה.

25. במצב דברים זה, וככל שיימצא שאכן יש בבניה שביצעו הנתבעים משום פגיעה בדירת התובעים, אני סבורה שאי אפשר לראות בהסכמה של התובעים לעצם בניית המרפסת, הסכמה שקיימת גם היום, משום הסכמה לבניית המרפסת באופן שבו נבנתה.

הסכמה לביצוע הרחבה כוללת במסגרתה את ההנחה שהבניה תעשה כדין ולפי היתר בניה [ר' לעניין זה תיק (מפקח פתח תקוה) 245/19 גרין חיים דוב נ שטרנבוך איטה לאה (נבו) 4.3.2021 בפסקה 23, תיק (מפקח פתח תקוה) 355/21 הלר רפאל נ' רוט אלימלך (נבו) 30.8.2022 בפסקה 40]. במקרה דנן כאמור, ההיתר שניתן אינו מאפשר את בניית העמודים.

אך גם אם יעלה בידי הנתבעים לקבל היתר בניה למרפסת כפי שנבנתה, כולל העמודים, אולם יימצא שהדבר פוגע בדירת התובעים, אי אפשר יהיה לראות בהסכמה שנתנה על ידם משום הסכמה. כחלק מכך, אי אפשר לקרוא לתוך הסכמה כאמור, הסכמה לכל צורה שהיא של הרחבה, אלא ההנחה היא שבעל הדירה שהסכים להרחבה, הסכים שזו תבוצע תוך פגיעה מינימלית נדרשת בדירתו. כאשר הרחבת הדירה כוללת חדירה לחלל שאמור לשמש בעתיד להרחבת דירה אחרת, לא סביר להניח שבעל אותה דירה אחרת יסכים לחדירה לחלל כאמור במסגרת הסכמה כללית להרחבת דירה, באופן שעלול לפגוע בו עצמו כאשר יבקש להרחיב את דירתו באופן דומה. בנוסף, כפי שעלה מהעדויות שהובאו בפני, מרפסות אחרות שנבנו בבית המשותף נבנו ללא עמודים כאמור (ר' לדוגמה חקירתה הנגדית של הנתבעת בעמוד 7 לפרוטוקול הדיון מיום 6.2.2023 שורות 2-5), ועל כן קיים קושי לקרוא אל תוך הסכמתם של התובעים הסכמה שדווקא המרפסת שמעל דירתם תיבנה באופן הכולל עמודים היורדים אל תוך החלל שמול דירתם.

היעדר הסכמה מצד התובעים לבניית המרפסת כפי שנבנתה על ידי הנתבעים אינה גורעת מקיומו של הרוב הדרוש לבניית המרפסת (ככל שזו תבנה לפי היתר בתוקף), שכן התובעים לא העלו כל טענה לעניין קיומן של הסכמות של לפחות 75% מבעלי הדירות לבניית המרפסת כפי שנבנתה.

בהקשר זה אוסיף, שטענת התובעים שהצבת העמודים דורשת הסכמה של 100% מבעלי הדירות בשל היותה על גבי הרכוש המשותף, נדחית. יש לראות בעמודים חלק מהרחבת דירת הנתבעים, שכן לא הוצבו לצורך עצמם, אלא כחלק מביצוע ההרחבה. חוק המקרקעין בסעיף 71 קבע לעניין הרחבה כאמור שהיא אינה דורשת הסכמה של 100% מבעלי הדירות, כדרישת סעיף 62(א) לחוק, אלא רוב מופחת, כפי שפורט לעיל. יתר על כן, הצבת מתקני עזר כגון צנרת ועמודים ברכוש המשותף אינה מהווה הצמדה של הרכוש המשותף בו מותקנים אותם מתקנים לדירה מסוימת, אלא לכל היותר מדובר בשימוש או בשינוי של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/73/2022

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

הרכוש המשותף, אשר במקרים מסוימים דורשים החלטה של רוב בעלי הדירות, ועל כן בכל מקרה לא נדרשת לכך הסכמה של 100% מבעלי הדירות.

26. באשר לקיומו של היתר בניה, כאמור ההיתר שניתן לנתבעים אינו תואם את הבניה שבוצעה על ידם, שכן על פי החלטת הועדה, ההיתר אינו כולל את העמודים. לאור האמור, וככל שלא יעלה בידי הנתבעים לקבל היתר בניה המאשר את בניית המרפסת כפי שהיא בתוך 120 יום, יהא עליהם להסיר את העמודים האמורים, ולעמוד בתנאי ההיתר שניתן להם, אף אם המשמעות הנגזרת מכך תהיה הריסת המרפסת הקיימת.

27. ככל שיהיה בידי הנתבעים לקבל היתר לבניית המרפסת כפי שנבנתה, עדיין נדרש לבחון האם המרפסת, כפי שנבנתה, פוגעת בדירת התובעים באופן המצדיק מתן סעד לתובעים.

האם המרפסת פוגעת בדירת התובעים

28. טענות התובעים לפגיעה בדירתם מתייחסות כאמור לעמודים ולהנמכה הנטענת של תקרת המרפסת. אציין שאין מחלוקת בין הצדדים כי מלבד שני העמודים, קיימות כיום קורות נוספות התומכות את העמודים.

29. תחילה יש להבהיר כי בניגוד לטענת התובעים בכתב התביעה, הן העמודים והן ההנמכה הנטענת אינם בשטח דירת התובעים, אלא ברכוש המשותף, שכן הם נמצאים מחוץ לדירת התובעים. גם אם התובעים יהיו זכאים בעתיד להרחיב דירתם אל עבר החלל האמור, אין משמעות הדבר שחלל זה נמצא בבעלותם כבר כיום. עם זאת, העובדה שהעמודים וההנמכה הנטענת נמצאים מחוץ לדירת התובעים אינה שוללת אפשרות לפגיעה בדירתם.

30. סעיף 71ג(א) לחוק המקרקעין מאפשר לבעל דירה הטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו בשל החלטה על הרחבת דירה לפנות למפקח. סעיף 71ג(ד) קובע באשר לסמכויות המפקח:

"ראה המפקח כי נפגעה זכותו של בעל דירה, פגיעה מהותית, או כי טעה שמאי המקרקעין שנקבע כאמור, רשאי הוא להורות על ביטול החלטה שנתקבלה, לשנותה או להתנותה בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון, בין בדרך של תשלומי איזון ובין בדרך אחרת, וכן רשאי הוא ליתן הוראות לענין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין."

31. דהיינו, למפקח סמכות רחבה לבטל החלטה להרחבת דירה לשנותה או להתנותה בתנאים, במצב שבו יש בה כדי לפגוע פגיעה מהותית בבעל דירה. בענייננו יש לזכור שהתובעים הסכימו לבניית מרפסת תלויה, וכך לצורך הפעלת סמכות המפקח יש לבחון אם נגרמה פגיעה מהותית ביחס למצב שבו הייתה נבנית מרפסת תלויה ללא עמודים וללא הנמכה.

"פגיעה מהותית" לעניין סעיף זה הוגדרה בספרו של המלומד א' אייזנשטיין "יסודות והלכות בדיני מקרקעין" חלק שלישי בעמוד 218, כפגיעה מתמדת ומתמשכת הגורמת לבעל דירה סבל פיזי או נפשי שאדם סביר לא היה מוכן להשלים עמו גם תמורת פיצוי הולם [ר' גם ע"א (תל אביב) 133/97 קלרה יוסוביץ' נ' צילה חי (נבו) 3.10.1999], העוסק בפגיעה מהותית לעניין התקנת מעלית בניגוד לעמדת מיעוט בעלי הדירות].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/73/2022

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

32. נוסף על כך, בפסיקה נקבע שמתן האפשרות להרחיב דירה על אף התנגדות של המיעוט היא חריג לכלל, הדורש הסכמה של כל בעלי הדירות להוצאת חלק מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה פלונית. לפיכך נקבע שיש לפרש חריג זה בצמצום, תוך מזעור הפגיעה בזכויות הקניין של המיעוט (ר' רע"א 1462/10 עטייה נ' שגיא (נבו 2.8.2012) בפסקה 19).

כמו כן בעניין **אגבאריה**, בפסקה 17, נקבע בהתייחס ליישום סעיף 71 האמור:

"מכאן, שעל פי הוראת **סעיף 71 לחוק המקרקעין**, מקום שהרחבת הדירה עשויה להסב פגיעה העולה על הנדרש ממימוש האינטרס הציבורי בהרחבת הדירה, תוך הסבת פגיעה בלתי מידתית בבעל דירה אחר בבניין, לא ניתן לממש את ההרחבה המבוקשת."

מכאן, שפגיעה מהותית יכולה להיות גם כזו הפוגעת בדירת התובעים מעבר לנדרש. דהיינו, כאשר קיימת חלופה סבירה אך פוגענית פחות, המאפשרת הגשמת אותו אינטרס של הרחבת דירת הנתבעים.

מסקנה זו עולה בקנה אחד עם חובות נוספות החלים על בעלי דירות בבית משותף, ובכללן חובת בעל דירה לנהוג בתום לב במימוש זכויותיו הקנייניות והוראת סעיף 2(ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין. מכוח חובת תום הלב, השמירה על האינטרס העצמי של בעל דירה צריכה להיות הוגנת ותוך התחשבות בציפיות מוצדקות ובהסתמכות ראויה של הצד האחר [ר' פסק הדין המנחה בעניין ברע"א 6339/97 **משה רוקר נ' משה סלומון**, נה(1) 199 (1999)]. סעיף 2(ב) האמור קובע שבעל דירה אינו רשאי לעשות שינויים ותיקונים בדירתו הפוגעים בדירת אחרת ללא הסכמת בעל הדירה האחרת. גם אם בנוגע להרחבת דירה איפשר המחוקק על פיחות בזכותו של בעל הדירה הנפגעת בעניין זה, אין הכוונה לאפשר פגיעה העולה על הנדרש.

33. בענייננו, התובעים לא הוכיחו שהאופן שבו נבנתה המרפסת פוגע במצב הנוכחי בדירתם, ובכלל זאת לא הוכיחו כי מדובר בפגיעה מהותית אליה מתייחס סעיף 71(א) האמור.

ראשית, התובעים לא הוכיחו את היקף ההנמכה שלטענתם הונמכה המרפסת, שכן לא הראו כל תמונה של מדידת ההנמכה הנטענת, והתובעת בחקירתה הנגדית אף התקשתה להסביר כיצד בוצעה המדידה (ר' פרוטוקול הדיון מיום 6.2.2023 עמוד 4 שורות 14-33). לפיכך אני מקבלת את טענת הנתבעים שמדובר בהנמכה של כ-5 ס"מ.

שנית, התובעים לא הוכיחו שיש בהנמכה נטענת כאמור כדי להחשיך את דירתם. טענתם בעניין זה הסתמכה על תצהיר התובעת בלבד, ולא נעשתה על ידה כל הפרדה בין החשכה שיכולה להיגרם על ידי עצם קיומה של המרפסת, גם אלמלא הונמכה לבין ההנמכה הנטענת. על כן גם אם צודקת התובעת בטענתה שבעבר הדירה הייתה מוארת יותר, ומאז בניית המרפסת הוחשכה, אין בכך כדי להוכיח שהחשכה נוצרה בשל ההנמכה הנטענת ולא בשל בניית המרפסת עצמה, שהתובעים אינם מתנגדים לה. לפיכך, משלא הוכחה הנמכה כנטען, ומשלא הוכח כי עצם ההנמכה ולא בניית המרפסת מעל דירת התובעים היא שהביאה להחשכה הנטענת, הרי שלא הוכח שיש בהנמכה נטענת כאמור כדי להביא להחשכת הדירה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/73/2022

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

שלישית, התובעים לא הוכיחו שיש בעמודים כדי לפגוע בדירתם כפי שהיא כיום. התובעים לא צירפו תמונות לתצהירם, ומתמונות שצירפו הנתבעים עולה כי העמודים מוצבים בשתי פינות בצד המרוחק של המשטח שנבנה מחוץ לדירת התובעים בהמשך לקו סלון דירתם, וכי מדובר בעמודים בקוטר של כ-10 ס"מ, דהיינו לא כאלו המסתירים את הנשקף מהחלון. גם מתמונה שהציגו התובעים במהלך החקירה, עלה כי צולמה בסמוך לחלון בזווית מסוימת. כמו כן מחקירת התובעת עלה שהיא רואה את העמודים האמורים כאשר היא עומדת סמוך לחלון, דהיינו, במצב רגיל של שהיה בדירה, לא נגרמת הפרעה אסתטית בשל העמודים (ר' פרוטוקול הדיון מיום 6.2.2023 עמוד 3 שורות 1-12). לפיכך לכל היותר עולה מהראיות שהוצגו כי יש צורך לעמוד ליד החלון ולהסתכל בזווית מסוימת כדי להבחין בעמודים. אציין כי בתמונות שהוצגו נצפה חלון סלון דירת התובעים כחלון לא גדול במיוחד, שאינו תופס שטח ניכר מהקיר שעליו הוא נמצא, וכך העמודים הנמצאים מחוצה לו אינם חלק משמעותי מהנוף הנצפה מתוך סלון דירת התובעים. במצב דברים זה אני סבורה שנכון למצב הנוכחי, אין מדובר בפגיעה ממשית בדירת התובעים, ובוודאי אין מדובר בפגיעה מהותית המצדיקה מתן החלטה להסרת העמודים, שמשמעותה, במצב הנוכחי, הריסת המרפסת.

34. התובעים טענו שהעמודים וההנמכה הנטענת מהווים פגיעה גם לאור פגיעה הנגרמת לזכויותיהם הפוטנציאליות של התובעים לבנות מרפסת דומה לדירתם. התובעים לא הציגו כל כוונה מעשית לבנות מרפסת, ומחקירת התובעת עלה שמדובר בכוונה ערטילאית, ללא מועד צפוי, ושלא קיים כיום תכנון באשר למיקום המרפסת וגודלה (עמוד 5 שורות 15-33). לפיכך, איני סבורה שכוונה כללית כזו מצדיקה מתן הוראה להריסה מידית של העמודים בשל ההפרעה שעלולה להיגרם בעתיד.

עם זאת, אם בעתיד אכן יבקשו התובעים, או מי שייכנס בנעליהם, לבנות גם הם מרפסת לדירתם, מתחת לדירת הנתבעים, יהיה בעמודים האמורים משום פגיעה בדירת התובעים שכן הם צפויים להיות בתוך החלל שאמור לשמש למרפסת כאמור, ולכל הפחות יהיו מחוברים למעקה מרפסת כזו. במקרה כזה, העמודים שהציבו הנתבעים יפגעו מבחינה אסתטית הן במעקה מרפסת התובעים והן במראה הנשקף מהמרפסת עצמה.

מלכתחילה, היה מקום שהנתבעים יפעלו להרחבת דירתם לכיוון המרפסת באופן שימזער פגיעה אפשרית, אף עתידית בתובעים, מתוך הנחה שגם הם יבקשו בעתיד לבנות מרפסת לדירתם. אציין שאמנם התובעים לא ציינו מתי יבקשו להרחיב את דירתם, אבל הנתבעים אינם חולקים על זכותם לעשות זאת. במסגרת זו, היה על הנתבעים לבחון חלופות אפשריות ובכלל זאת כאלו שלא יכללו שימוש בחלל שיכול לשמש בעתיד לבניית מרפסת עבור דירת התובעים. הנתבעים לא טענו, וממילא לא הוכיחו, שבחנו חלופה על פיה תבנה מרפסת ללא עמודים, או שקיימת מניעה לבניית מרפסת כזו. העובדה שההיתר שניתן להם מתייחס דווקא לחלופה זו, מוכיחה שזו חלופה אפשרית, ואף ייתכן שמועדפת מבחינה תכנונית. לטענת הנתבעים, הסתמכו הן בהגשת הבקשה והן בביצוע העבודות על עבודת האדריכלית והמהנדס מטעמם. הסתמכות כזו, גם אם אכן נעשתה ללא בחינת התכניות טרם בוצעו, אינה יכולה לפטור את הנתבעים מבחינת העבודות העומדות להתבצע, שכן מדובר בהיבטים שיש להם משמעות לא מבוטלת מבחינת האופן שבו תבנה המרפסת ומבחינת המראה החיצוני שלה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/73/2022

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

לאור האמור, אני מוצאת כי מדובר בפגיעה מהותית בדירת התובעים אשר תתמש רק אם יבחרו התובעים לבנות מרפסת מתחת למרפסת דירת התובעים. בניית מרפסת כאמור טעונה קבלת היתר בניה על ידי התובעים קודם לבניה.

על כן, ככל שיהיה לתובעים היתר בניה והרוב הקנייני הדרוש לבניית מרפסת מתחת למרפסת דירת התובעים, יהיו זכאים התובעים לכך שהתובעים יפרקו את העמודים, אך זאת ככל שיעלה שעל פי היתר כאמור העמודים יהיו לגויים בתוך חלל מרפסת התובעים או על גבי מעקה אותה מרפסת. באשר להנמכה, ככל שיינתן היתר לבניית מרפסת כאמור, הרי שיהא על התובעים להתאים את גובה ההנמכה כך שתהיה בקו אחד עם תחתית סלון דירת התובעים, ובאופן שההנמכה תהיה חלקה ואסתטית.

35. אולם, ככל שהתובעים יבקשו לבנות הרחבה לדירתם הכוללת קירות במיקום העמודים הקיימים, באופן שאותם קירות יסתירו את העמודים, אי אפשר לקבוע כבר כיום שהעמודים האמורים יממשו פגיעה מהותית בדירת התובעים, ועל כן ככל שהתובעים יסברו במועד רלוונטי כי העמודים פוגעים ביכולתם לבנות הרחבה אחרת שאינה מרפסת, יהא עליהם לנקוט הליך מתאים כדי להוכיח זאת.

36. לאור האמור אני קובעת שככל שלא יעלה בידי התובעים לקבל היתר בניה המאשר את בניית המרפסת במצבה הנוכחי, הכולל את העמודים, בתוך 120 ימים, יהא עליהם להרוס את העמודים האמורים בתוך 60 ימים נוספים. ככל שיהיה ברצונם להותיר את המרפסת, יהא עליהם להתאימה להיתר הבניה לרבות מבחינה בטיחותית.

ככל שיעלה בידי התובעים לקבל היתר בניה כאמור, יידחה צו ההריסה עד למועד שבו יהיה בידי התובעים היתר בניה לבניית מרפסת לדירתם מתחת למרפסת דירת התובעים, וככל שעל פי שאותו היתר העמודים האמורים יהיו בתוך חלל המרפסת, או על גבי מעקה אותה מרפסת. במקרה כזה יהא על התובעים בתוך 60 יום מיום הצגת היתר מאושר כאמור, להרוס את העמודים וכן להתאים את גובה ההנמכה של התקרה כך שתהיה בקו אחד עם גובה תקרת סלון דירת התובעים, ובאופן שתחתיתה תהיה חלקה ואסתטית.

37. להבטחת ביצוע פסק הדין אני מורה לרשמת המקרקעין בירושלים לרשום הערה על פי סעיף 130 לחוק המקרקעין על דירת התובעים, בגוש 34278 חלקה 24 תת חלקה 6 על פיה "קיים פסק דין של המפקחת על רישום מקרקעין בירושלים בתיק 73/22 לעניין צו הריסה נדחה של מרפסת בהתקיים התנאים נשוא פסק הדין". ההערה היא לידיעה בלבד ואינה מגבילה ברישום פעולות.

38. לאור תוצאה זו, המקבלת את הסעדים שהתבקשו בתביעה באופן חלקי בלבד, אני קובעת שעל התובעים לשלם לתובעים הוצאותיהם באופן חלקי בסך של 4,000 ₪.

ניתן היום, כ"ט שבט תשפ"ג, 19 פברואר 2023, בהיעדר הצדדים

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/73/2022

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