



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין א. שרייבר

תובעים:	1	נציגות הבית המשותף ברחוב גבעת משה 2, ירושלים
	2	בן חיים אברהם, ת.ז.
	3	בן חיים מרגלית, ת.ז.

באמצעות ב"כ: עו"ד כהן עומר  
יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2) קומה 31 מספר תיבה 114  
טל': 0524647330 פקס: 037745177

נגד

נתבעים:	1	אבנר כהן
	2	חדווה כהן

באמצעות ב"כ: עו"ד יעקב פיקל  
חסדי אבות 63, כוכב יעקב

### פסק דין

השאלה העיקרית נשוא פסק דין זה היא מה דינם של שינויים ובניה שבוצעו על ידי הנתבעים ברכוש המשותף ללא הסכמה כדין, בבית המשותף בו מתגוררים הצדדים.

1. הבית המשותף נמצא ברחוב גבעת משה 2 בירושלים, הידוע כגוש 30105 חלקה 88 (להלן – הבית המשותף). בבית המשותף 3 כניסות, ובסך הכל 32 יחידות. לבית המשותף תקנון מוסכם, הקובע כי הרכוש המשותף שבתחומי כל כניסה, למעט הקרקע, יוצמד לבעלי הדירות באותה כניסה, וכי לכל כניסה תהיה נציגות שתנהל את הרכוש המשותף המוצמד לאותה כניסה.

2. התובעת 1 היא נציגות הבית המשותף בכניסה א, התובעים 2-3 הם בני זוג, הנתבע 2 רשום כבעל דירה בבית המשותף בה מתגוררים התובעים 2-3, והנתבעים הם בעלי דירה אחרת בבית המשותף. דירות הצדדים ממוקמות בכניסה א. הנתבעת 3, על פי טענתה, היא נציגת הנציגות היחידה בבית המשותף.

### טענות הצדדים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

3. לטענת התובעים, בתמצית, הנתבעים פרצו פתח ברכוש המשותף המוביל לגג הצמוד לדירתם, והתקינו בו שער ברזל. לטענתם, הדבר מנוגד לתשריט הבית המשותף. לטענתם, מדובר בשינוי ברכוש המשותף שנעשה ללא הסכמת בעלי הדירות, ואף נעשה ללא היתר.
4. בנוסף לטענתם, הנתבעים בנו יחידת דיור על גבי הגג הצמוד לדירתם ללא הסכמת בעלי הדירות.
5. עוד לטענתם, הנתבעים בנו יחידת דיור בחצר ביתם, תוך שימוש בחדר שיועד לפחי אשפה של בעלי הדירות, ללא היתר וללא הסכמת בעלי הדירות.
6. בנוסף לטענתם, הנתבעים שינו ייעוד של מחסן הצמוד לדירתם ליחידת דיור המושכרת למגורים, תוך שימוש בחלק מהרכוש המשותף. לטענתם, הדבר מביא לעומס על תשתיות הבית המשותף לרבות תשתיות מים, ביוב וחניה.
7. עוד לטענתם, לנתבעים חוב לקופת הנציגות.
8. לטענת הנתבעים, בתמצית, התובעת 3 אינה בעלת הדירה על פי נסח הרישום, אלא התובע 2 (בעלה) הוא בעלים יחיד של דירה בבית המשותף. לטענתם, לתובעת 1 אין יריבות בנוגע לנתבעים ביחס לסעדים הנוגעים לבניה ברכוש הפרטי. לטענתם, התובעת 3 היא נציגה יחידה בנציגות הבית המשותף, אף שאינה בעלת דירה, ועל כן אינה יכולה לשמש כנציגת נציגות.
9. לטענתם, התביעה הוגשה בגין עניין אחר, הפרגולה שבנו הנתבעים, ואשר הוסכם שעניין זה לא ידון בהליך הנוכחי, ובאשר ליתר הסעדים, לא הוכח נזק.
10. לטענתם, קיימות בבית המשותף חריגות בניה רבות, אולם התובעת 3 בחרה, באופן אישי ובאמצעות הנציגות, לתבוע את הנתבעים בלבד, בשל רדיפה אישית. לטענתם, השער קיים כבר כ-30 שנה והוא נעשה על ידי הקבלן שבנה את הבניין בהתאם להסכם המכר שנחתם עמם. התובעים לא העלו בעבר טענות בעניין זה. לטענתם, מיקומו של השער אינו מזיק לתובעים שכן ממילא עוברים בגרם המדרגות המוביל אליו בעלי דירות נוספים.
11. באשר למחסן וליחידת הדיור שבגינה, לטענתם, קיימת הסכמה חתומה של בעלי הדירות כולל התובע 2 לבניה הנוגעת למחסן וליחידה שבגינה. לטענתם אין מניעה שיהיה שימוש חורג במחסן, והתובעים עצמם עושים במחסן שלהם שימוש חורג. לטענתם התובעים הסכימו להוצאת פחי האשפה מחצרם הפרטית, לפני כ-30 שנה.
12. באשר לבניה על הגג הצמוד לדירתם טוענים הנתבעים שהעניין נדון בפני בית הדין שנתן פסק דין אשר אושר בבית המשפט המחוזי ומהווה מעשה בית דין.
13. באשר לחוב לנציגות, טוענים הנתבעים שהתובעת 3 לא הייתה רשאית להגיש תביעה בשם הנציגות. לטענתם, הכספים שנגבו הופקדו לחשבונה הפרטי של התובעת 3, וכן שיש לקזז תשלומים שביצעו הנתבעים בגין תיקונים ברכוש המשותף.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

ההליך

14. כתב התביעה הוגש ביום 21.7.2020. הצדדים הגישו מספר בקשות לדחיית מועד הדיון המקדמי, וזה התקיים בסופו של דבר ביום 1.6.2021. ביום 9.11.2021 התקיים דיון מקדמי נוסף, במסגרתו צומצמו סעדי התביעה לאי תשלום מיסי ועד בית, יחידות דיור שבנו הנתבעים ברכוש פרטי ומשותף, וקיר בטון שפירקו לצורך בניית השער.

לאחר הדיון הגישו הנתבעים בקשה לסילוק את התביעה על הסף בשל מעשה בית דין לאור הליכים שנהלו קודם לכן בפני בית דין, ובשל טענות לחוסר סמכות עניינית, ובקשתם נדחתה בהחלטה מיום 29.12.2021.

ביום 31.1.2022 התקיים ביקור במקום, לאחריו נקבע התיק להגשת תצהירים וראיות ולישיבת הוכחות.

ביום 5.9.2022 התקיימה ישיבת הוכחות במסגרתה נחקרה התובעת 2 והנתבע 1. בהמשך לכך נקבע התיק לסיכומים בכתב ואלו הוגשו.

דיון והכרעה

מעמד התובעים

15. טענת הנתבעים שהתובעת 3 אינה משמשת כנציגות הבית המשותף נדחתה. התובעת 3 היא אשתו של התובע 2 ומתגוררת עמו בדירה הרשומה על שמו בבית המשותף. אין מחלוקת בין הצדדים שאין נציגים אחרים בנציגות הבית המשותף, כמו כן אין מחלוקת שהתובעת 3 היא זו שגובה את דמי ועד הבית השוטפים מבעלי הדירות. בנוסף, מקבלות שהציגו התובעים עולה כי הנתבעים שילמו בעבר סכומים לנציגות באמצעות התובעת 3, ואף בתצהיר מטעמם קיימות אמירות מהן עולה שהם רואים בתובעת 3 כמי שאחראית מטעם הנציגות לטיפול ברכוש המשותף (ר' לדוגמה סעיף 40 לתצהיר בו לטענתם התובעת 3 התרשלה בכך שלא טיפלה בשערים בכניסה לבניין משום שאין לה רכב). מכאן שבעלי הדירות בבית המשותף, לרבות הנתבעים עצמם, רואים בתובעת 3 נציגת הנציגות (ר' גם חקירתה הנגדית של התובעת 3 בפרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 2 שורות 12-24 ממנה עולה שבעלי הדירות רואים בתובעת 3 נציגות הבית המשותף מאז שנת 2013). משמעות טענת הנתבעים, שהתובעת 3 אינה יכולה לשמש כנציגת הנציגות משום שאינה בעלת דירה בבית המשותף, ועל כן לא היתה זכאית להגיש את התביעה, היא שלמעשה לא קיימת נציגות חוקית לבית המשותף, שכן לא יכולה להתקיים נציגות ללא נציג אחד לפחות, והתובעים לא הצביעו על אף נציג אחר המשמש בנציגות הבית המשותף.

16. כפי שנקבע בפסיקה, **חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969** (להלן – חוק המקרקעין) אינו מכיר במצב של היעדר נציגות, ומי שטוען כי הנציגות אינה הנציגות החוקית, עליו להראות נציגות אחרת [ר' לעניין זה עש"א 9047-03-19 (מחוזי חיפה) **ארביב נ' הבית המשותף** (נבו 19.4.2018)]. במקרה דנן לא נטען לקיומה של נציגות אחרת, ואף הנתבעים התנהלו כלפי התובעת 3 כמי שמייצגת את הנציגות. בנסיבות אלו, גם אם התובעת 3 לא הייתה אמורה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

להיבחר מלכתחילה כנציגת הנציגות, כל עוד היא משמשת כנציגות בפועל, וכך רואים אותה בעלי הדירות, היא רשאית לפעול בשם הנציגות.

17. ככל שהנתבעים סבורים שהנציגות הקיימת נבחרה שלא כדין, בשל הטענה שיש לבחור נציגות מבין בעלי הדירות בלבד, באפשרותם לנקוט בהליך מתאים לצורך החלפת נציגי הנציגות, אך אין בטענה זו כדי לגרוע מחובותיהם כלפי הנציגות הקיימת. למעלה מן הצורך אציין שהנתבעים לא הצביעו על כל בסיס משפטי או עובדתי לטענה שרק בעל דירה יכול לכהן כנציג נציגות, ומעיון בתקנון המוסכם עולה ספק בשאלה האם כוונתו הייתה למנוע מבני זוג של בעלי דירות להיות נציגים בנציגות, מכל מקום, לא הועלו על ידי הנתבעים טענות בנוגע לפרשנות התקנון ועל כן איני מוצאת מקום להכריע בכך.

18. לאור האמור, אין כל מניעה לדון בתביעה לתשלום דמי ועד בית שהוגשה על ידי הנציגות, היא התובעת 1. התובעת 3 הבהירה בחקירתה הנגדית שתביעת הנציגות מתייחסת לדמי ועד הבית בלבד (ר' פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 4 שורות 15-2), ואילו התביעה שלה ושל התובע 2 מתייחסות לשינויים שביצעו הנתבעים. לאור האמור, אין משמעות לטענה שהתובעת 1 אינה זכאית לתבוע בעניינים הנוגעים לבניה ברכוש הפרטי, שכן התובע 2 הוא צד להליך, ואין מחלוקת שהוא רשאי להגיש תביעה באותם עניינים. בדומה, גם אין משמעות לטענת הנתבעים שהתובעת 3 אינה בעלת דירה ועל כן אין לה זכות עמידה בהליך. אמנם התובעת 3 אינה רשומה יחד עם בעלה, התובע 2, כבעלת דירה, אך בהיותם נשואים ומתגוררים בדירה האמורה, עולה שיש לה זכויות בדירה. גם אם זכויות אלו אינן עולות כדי זכות בעלות, או לכל הפחות כדי זכות להיות "מחזיק מטעם בעל הדירה" כמשמעותו בסעיף 72(ג) לחוק המקרקעין, דבר המוטל בספק, לא תצמח כל תועלת לנתבעים מקביעה שלא הייתה רשאית להגיש את התביעה, שעה שאין מחלוקת שהתובע 2 הוא בעל זכות בעלות בדירה, ועל כן איני מוצאת מקום להכריע בעניין זה.

בהקשר זה אוסיף שאין הכרח שהתובע 2 יגיש תצהיר בעצמו, ולא הייתה מניעה שהתובעת 3 תגיש תצהיר מטעם התובעים כולם, דבר שאף הוסכם על הנתבעים במסגרת הסכמה דיונית כעולה מבקשה מיום 9.2.2022.

לא קיים מעשה בית דין

19. כפי שקבעתי בהחלטתי מיום 29.12.2021, טענות הנתבעים והמסמכים שצרפו לבקשתם אינם מוכיחים שהסעדים שנתרו בכתב התביעה היו חלק מהסכסוך שהיה בין הצדדים בשנת 1991 ואף לא בהליך נשוא פסק הדין של בית הדין הרבני מתאריך 9.5.2019, שהוא הליך של תביעות הדדיות בין הצדדים. לאחר מכן, במסגרת שלב ההוכחות בהליך הנוכחי, לא צורפו כל ראיות נוספות מטעם הנתבעים בעניין, ומתצהיר עדות ראשית של התובע 1 אף עולה שהטענות בעניינים האמורים לא הועלו בעבר (ר' לדוגמה סעיף 20 וסעיף 26 לתצהיר הנתבע 1), ומכאן שלא עמדו לדיון בפני בית הדין הרבני.

20. לאור האמור, לא עלה בידי הנתבעים להוכיח במסגרת ההליך העיקרי, שהטענות נשוא ההליך דן כבר נדונו והוכרעו בפני בית הדין הרבני. על כן, אין לי אלא להפנות לנימוקי ההחלטה מיום 29.12.2021 במסגרתה נקבע שעל בסיס המסמכים שהוצגו, לא ניתן להכריע שהעניינים שנתרו בהליך הנוכחי נדונו בעבר.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

דיון השער המוביל לגג הצמוד לדירת הנתבעים

21. במסגרת הביקור במקום, לאחר עליה של קומה אחת במדרגות חיצוניות, ובסמוך למבואה לדירה אחרת, נצפתה גדר מתכת ושער מתכת המובילים לגג המהווה מרפסת הפתוחה הצמודה לדירת הנתבעים.
22. לטענת התובעים, בעבר היה במקום קיר בטון אשר נפרץ על ידי הנתבעים, באופן המאפשר כיום כניסה נוספת לדירתם דרך הגג הצמוד אליה. לתמיכה בטענתם הראו שבתשריט הבית המשותף לא מופיע שער במיקום האמור. לטענת הנתבעים, השער האמור היה קיים בעת שרכשו את הדירה בשנת 1990 ואף הופיע במפרט שצורף לחוזה הרכישה מיום 3.1.1990.
23. אכן, בנספח 3 לתצהיר הנתבע, שהוא מפרט שצורף לחוזה המכר, לאחר שפורטו החלקים שהוצמדו לדירת הנתבעים, מופיע בכתב יד גם שער ברזל "לשניהם", דהיינו, לגינה ולגג הצמודים. גם מעדות התובעת 3 עלה שהשער האמור נבנה לפני כ-30 שנה כאשר הנתבעים באו לגור בדירה (פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 4 שורות 32-31). אני מקבלת את גרסת הנתבע, שלא הופרכה בחקירה הנגדית, שהאמור בכתב יד במפרט האמור, אכן נכתב במקור והיווה חלק מחוזה המכר של דירת הנתבעים. לטענת התובעת 3 בחקירתה הנגדית, תחילה נבנתה במקום גדר, כפי שהדבר אף מופיע בתשריט הבית המשותף, אולם לאחר מכן בתו של הקבלן פרצה את השער לבקשת הנתבעים, אולם היא הודתה שהתובעים לא פנו באותו זמן לנתבעים בטענות בעניין, אלא מספר שנים לאחר מכן (ר' פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 5 שורות 40-27).
24. טענת התובעים היא שהעובדה שניתן לעבור דרך השער האמור כדי להגיע לגג הצמוד לדירת הנתבעים, במקום להגיע לגג האמור מתוך דירת הנתבעים, מביאה לכך שאנשים עוברים מול חלון מטבח דירת התובעים 2-3, ואחרת אין סיבה לעבור באותו מקום. בנוסף לטענתם, המעבר משמש להעברת סחורות לגג במסגרת העסק של הנתבע, ונועד גם למעבר דיירים לדירה שבנו הנתבעים על הגג הצמוד לביתם.
25. סעיף 7 לתקנון הבית המשותף הקנה לבעל יחידה 20 (הקבלן) זכויות נרחבות לכל פעולה של בניה או הריסה ברכוש המשותף מבלי לקבל את הסכמת בעלי הדירות (ר' לדוגמה סעיף 7ג) לתקנון המוסכם).
26. אמנם הבית המשותף נרשם בשנת 1998, לאחר ביצוע השער האמור, ובכל זאת התשריט כפי שנרשם אינו כולל את השער האמור. עם זאת, התקנון כפי שנרשם, המקנה זכויות נרחבות לבעל יחידה 20 מחייב את כל בעלי הדירות, ובכלל זאת את התובעים.
27. בנסיבות העניין, כאשר עולה שהקבלן, לו היו הזכויות לבצע שינויים משמעותיים ברכוש המשותף, מכר לנתבעים את הדירה תוך התחייבות לכך שיהיה שער במיקום האמור, ואף לגרסת התובעים הוא (או בתו) ביצע את העבודות להריסת הגדר ובניית השער, הרי שהתובעים אינם יכולים להתנגד לכך לאור הוראות התקנון המוסכם.
28. יתר על כן, התובעים השתהו במשך כ-30 שנה, ואף לגרסתם במשך שנים לאחר פריצת השער האמור, לא טענו דבר (ר' חקירתה הנגדית של התובעת 3 בפרוטוקול הדיון מיום



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

5.9.2022 עמוד 5 שורות 40-35). נוסף על כך, אף שנקטו בעבר הליכים אחרים בנוגע לשינויים שביצעו הנתבעים ברכושם, לא דרשו את הריסת השער האמור. הנתבעים מצדם שינו מצבם לרעה, שכן ככל שהיו התובעים מעלים טענה בעניין בסמוך לפריצת השער, היה באפשרות הנתבעים לפנות לקבלן אשר התחייב כלפיהם בהסכם הרכישה, ולמצות את זכויותיהם, דבר שספק אם באפשרותם לעשות כיום.

29. אוסיף על האמור שטענת התובעים בדבר פגיעה הנגרמת לדירתם בשל קיומו של השער האמור לא הוכחה. הרחבה המוליכה אל השער האמור היא ממילא רכוש משותף שבעלי דירות יכולים להגיע אליו. לפיכך היה על הנתבעים להראות כי השער מביא למעבר כמות כזו של אנשים המהווה פגיעה בדירתם, בשל האפשרות לצפות לכיוון מטבח דירתם. הנתבעים מצדם הבהירו כי הם עושים שימוש מועט במעבר האמור (ר' לדוגמה חקירתו הנגדית של הנתבע בפרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 7 שורות 28-6). הדבר מתיישב גם עם העובדה שהכניסה הראשית לבית הנתבעים הנמצאת בקומה אחרת, נוחה יותר מאשר הכניסה דרך השער, שכן קיימת לה גישה מהמעלית. עם זאת, יכול ששימוש ביחידה הבנויה על מרפסת הגג הצמודה לדירת הנתבעים, אליה מוביל השער, מביא לכך שיש שימוש רב יותר בשער האמור. אולם עצם הזכות לקיומה של היחידה הוא עניין בהליך זה, וכפי שיפורט בהמשך, על הנתבעים להרוס את היחידה האמורה.

30. במכלול הנסיבות, הסעד בנוגע לביטול השער ולבניית הגדר נדחה.

דין הבניה על מרפסת דירת הנתבעים

31. במסגרת הביקור במקום, צפיתי במרפסת הגג הצמודה לדירת הנתבעים, ביחידה הבנויה מגדר אבן נמוכה, קירות זכוכית, ומקורה בגג, הנמצאת על גבי מרפסת הגג, בהפרדה פיזית מדירת הנתבעים. מחלון מטבח דירת התובעים נצפה גג היחידה האמורה כאשר מחצית מהנוף הפתוח הנצפה מהחלון חסום על ידי היחידה ובהמשך על ידי פרגולה (הפרגולה נדונה בהליך אחר שנוהל בין הצדדים).

32. החומרים שמהם בנויה היחידה האמורה ומראה כפי שנצפה בעת הביקור, מצביעים על כך שמדובר במבנה של קבע. אין מחלוקת שלא ניתן היתר בניה לבניית היחידה האמורה.

33. סימן ג1 לפרק ו' לחוק המקרקעין עוסק בהרחבת דירה שנוסף לחוק המקרקעין במסגרת תיקון 18, הקל על האפשרות להרחיב דירה. כחלק מכך נקבע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, כי על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה וסעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, לצורך החלטה על הרחבת דירה ניתן להסתפק ברוב של מי שבבעלותם שלשה רבעים מהדירות ושני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

34. בפסיקה נקבע שבניה, אף אם היא על שטח צמוד קניינית לדירה דורש קבלת הסכמות יתר בעלי הדירות בהתאם לרוב הקבוע בחוק [ר' לדוגמה ע"א 239/79 ישראל גילבורט נ' הממונה על המרשם (נבו 2.3.1980); רע"א 11017/08 פל נ' ליבוביץ (נבו 16.08.2010)].



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

35. גם כאשר הבניה אינה כוללת שימוש באחוזי בניה של בעלי דירות אחרים, עדיין על בעל הדירה הבונה לקבל הסכמות של הרוב הנדרש בחוק [ר' ע"פ (מחוזי חיפה) - 80610-01-19 שיינר נ' נציגות הבית המשותף שד' מוריה 9 חיפה (נבו, 05.03.2019) בפסקה 23].

36. באשר לבנייה נוספת נפרדת, שאינה מהווה הרחבת דירה, נאמר בע"א 1462/10 דוד עטיה נ' ליאור שגיא (נבו 2.8.2012) (להלן – עניין עטייה):

"הרחבת דירה משמעה בנייה וכידוע, בנייה והצמדה אינם היינו הך. כך לדוגמה, יכול וגם הבניין יהיה צמוד לדירה בקומה העליונה, אך אין משמעות הדבר כי הבעלים של הדירה זכאי לבנות על הגג. לצורך הצמדת הגג לדירה בקומה עליונה, נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות (סעיף 62 (א) סיפא) וכך גם לצורך בנייה על הגג..." (ההדגשה אינה במקור).

כן נאמר באמרת אגב בע"א (מחוזי חיפה) 2821/01 ויליסקר נ' לויט (נבו 8.8.2002) בפסקה 15:

"אם אכן יוכח כי תוספת הבנייה שאושרה לוילסקר היא בגדר בנייה על הרכוש המשותף שאינה בגדר הרחבה, הרי שבמקרה כזה, התנאים הנדרשים לצורך אישור אותה בנייה הם כמו גם לפני תיקון 18, דהיינו, יהיה צורך בהסכמת כל בעלי הדירות (איזנשטיין/בתים משותפים, שם בעמ' 233).

37. מכאן שכאשר מדובר בבנייה נוספת שאינה מהווה הרחבת דירה, חלה ברירת המחדל על פי המצב המשפטי שקדם לתיקון 18 לחוק המקרקעין, על פיה יש לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות לביצוע הבניה.

38. מכל האמור לעיל עולה שכאשר מדובר בבנייה שאינה הרחבת דירה, עצם הבנייה הנוספת, גם אם היא על גג מוצמד ואף אם אינה גורעת מאחוזי הבניה של יתר בעלי הדירות, דורשת הסמכה של 100% מבעלי הדירות [ר' גם תיק (מפקחת על רישום מקרקעין ירושלים) 103/2017, 174/2017 שרה נפחא נ' אליעזר ורצברגר ואח' (נבו 12.8.2020) וכן תיק (מפקחת על רישום מקרקעין חיפה) 505/20 יוגב וינשטיין צבי נ' שטינברג ניסן חנה (נבו 15.5.2022)].

39. הרחבת דירה פורשה על פי הפסיקה כהגדלה המהווה המשך טבעי של הדירה ובסמיכות פיזית לדירה (ר' לדוגמה עניין עטייה בפסקה 19 לפסק דינו של כב' השופט ע' פוגלמן, וכן איזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק ג' בעמוד 223).

40. בענייננו מדובר בבנייה של מבנה שאינו מהווה המשך טבעי של דירת הנתבעים, כי אם יחידה נפרדת, שהמחבר בינה לבין דירת הנתבעים הוא רצפת מרפסת הגג הצמודה לדירת הנתבעים. לפיכך עולה שלא מדובר בהרחבת דירה כמשמעותה בחוק המקרקעין, אלא בתוספת בניה של מבנה עצמאי. בין כך ובין כך, הנתבעים לא הוכיחו קיומן של הסכמות מבעלי הדירות האחרים (בחקירתו הנגדית טען הנתבע שהחתיים בעלי דירות אחרים למעט שניים, אך לא צירף את הסכמתם לתצהירו כי לא הספיק להחתיים את כולם. כן הציג בחקירתו מסמך כלשהו, שלא ניתן להתייחס אליו שכן לא הוגש כראיה – ר' פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 7 שורות 43-48).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

יתר על כן, הנתבעים לא טענו, וממילא לא הוכיחו, שניתן לקבל היתר בניה ליחידה האמורה, ואף הודו שמתקיימים הליכים כנגד הבניה האמורה בבית משפט לעניינים מקומיים (ר' פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 8 שורות 5-3). האפשרות לקבל היתר לבניה כאמור מהווה תנאי סף לביצוע הרחבת דירה על פי סימן ג' שבפרק ו' לחוק המקרקעין, ועל כן יש לראותו כתנאי סף גם לבניית יחידה נוספת, כפי שאנמק להלן.

ראשית, מקל וחומר, אם לעניין הרחבת דירה על המרחיב להוכיח שניתן לקבל לגביה היתר בניה על פי תכנית בת תוקף, הרי שאם בעל דירה בונה יחידה נפרדת נוספת, שיש לה משמעות רבה יותר באשר לפגיעה בזכויות הקנייניות של יתר בעלי הדירות, עליו להראות שניתן לקבל לגביה היתר בניה.

שנית, משום שנקודת המוצא להסכמות הנדרשות מיתר בעלי הדירות היא שהסכמתם כוללת במסגרתה את ההנחה שהבניה תעשה כדין ולפי היתר בניה, ועל כן לא די בהסכמות ככל שיינתנו, אלא יש להראות שגם ניתן לבצע את הבניה האמורה בהתאם לדין [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].

יפים לעניין זה הדברים שנכתבו על ידי המלומד אייזנשטיין בספרו הנ"ל, המתייחסים למצב פחות חמור, שבו התקבלה הסכמה להרחבה, אולם בדיעבד הסתבר שלא מדובר בשטח נוסף לדירה, אלא ביחידה נפרדת, בעמוד 224:

"ראוי להדגיש כי בניית יחידה חדשה הגובלת בדירה, כגון בגג הבית או בחלל, אינה נכללת במסגרת הרחבה. על כן, אם בעל דירה נהג בעורמה ולאחר ביצוע ההרחבה הקים בשטח ההרחבה יחידה עצמאית, רשאי כל בעל דירה לתובעו בפני המפקח על –מנת שיוציא צו מניעה האוסר עליו להשתמש בבנייה הנוספת כדירה נפרדת".

41. על כך אוסיף שכפי שנצפה במסגרת ביקורי במקום, היחידה האמורה אף פוגעת בדירת התובעים 2-3 משום שהיא מסתירה חלק מהנוף הנשקף מחלון מטבח דירתם. פגיעה כאמור, בשל השינוי שביצעו הנתבעים במרפסת הגג הצמודה לדירתם, מנוגדת לסעיף 2(ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, החל על הבית המשותף על פי הוראת סעיף 64 לחוק המקרקעין, בהיעדר הוראה המסדירה עניין זה בתקנון המוסכם, אשר קובעת ש"בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת... אלא אם קביל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת".

42. טענת הנתבעים שעניינה של היחידה האמורה נדון בפני ערכאה שיפוטית בשל עבירת הבניה, ועל כן לא ניתן לתבוע סעד בעניין זה דינה דחייה. לא מדובר בהליך שהתובעים צד לו, אלא בהליך פלילי שנקט על ידי רשויות התכנון, ואין כל מניעה שהתובעים יגישו תביעה אזרחית בהיבטים קנייניים במקביל להליך פלילי המתנהל בשל עבירה על חוקי התכנון.

43. מכל האמור לעיל עולה שהיחידה הנוספת שבנו הנתבעים על מרפסת הגג הצמודה לדירתם נבנתה בניגוד להוראות החוק, ועל כן על הנתבעים לפרקה ולהשיב את המצב לקדמותו.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

44. אוסיף על כך, שאף שמדובר בצו הריסה, שהוא סעד חמור באופיו, הרי שהתנהלות הנתבעים מצביעה על שיקולים כבדי משקל לתת סעד כאמור. מביקורי במקום עלה שהנתבעים בנו לא פחות מ-4 (!) יחידות מגורים נוספות בבית המשותף, שאין להן כל זכר במסמכי הבית המשותף, בנוסף על הדירה שבבעלותם, כאשר במועד הביקור עלה כי ב-3 מתוך 4 היחידות האמורות מתגוררים שוכרים. כמו כן עולה שלכל הפחות בנוגע ליחידה זו שעל הגג וליחידה הנוספת שבחצר (אשר תידון להלן) לא קיים היתר בניה ולא נתנו הסכמות קנייניות נדרשות, ואף השימוש ביחידה שלישית, במחסן, כדירת מגורים, נעשה ככל הנראה בניגוד לייעודה התכנוני. התנהלות זו של הנתבעים חורגת במידה נכרת מהתנהלות סבירה של בעל דירה בבית משותף, (גם אם חלק מבעלי הדירות, מסיבותיהם, הסכימו בעבר לבניה של 2 מבין 4 היחידות) ויש לה השפעה משמעותית על אופיו של הבית המשותף ויכולת יתר בעלי הדירות להינות מקניינם. לא ניתן להשלים עם התנהלות כאמור, העלולה להביא למצב שבו איש שהישר בעיניו יעשה והבית המשותף ישנה לחלוטין את פניו ויהפוך למקבץ של יחידות בלתי חוקיות, ללא תכנון כולל ובסיס קנייני.

דיון הבניה בחצר הצמודה לדירת הנתבעים

45. במהלך הביקור במקום נצפתה יחידה בנויה נפרדת, בחצר הצמודה לדירת הנתבעים. ביחידה היה חדר שינה, חדר ילדים, מטבח ומקלחת שירותים וניכר היה שגרים בה. אזור המקלחת שירותים ביחידה היה בעבר חדר אשפה של הבית המשותף, אשר בהסכמת בעלי הדירות הועתק למיקום אחר מחוץ לבית המשותף.

46. הנתבעים טענו שהתובע 2 הסכים לבניה האמורה בשנת 1999 כאשר חתם על המסמך נספח 4 לתצהירם, על פיו אין לו התנגדות לבניה המתוכננת על ידי הנתבע מתחת לפני הקרקע "ואף לא לבניה במפלס העליון". התובעת 3 הבהירה כי הכוונה הייתה לבניה במחסן והפיכתו לדירת מגורים (על כך יורחב בהמשך).

47. אין בידי לקבל את טענת הנתבעים.

ראשית, נוסח נספח 4 הוא כללי ביותר, והנתבעים, אשר ויתרו על הגשת תצהיר מטעם התובע 2, ואשר עליהם הנטל להוכיח הסכמה לבניה כאמור, לא הוכיחו שכוונת חתימת התובע 2 הייתה להסכים לכל בניה שהיא במפלס העליון, והבהרת התובעת 3 שהכוונה הייתה לבניה במחסן, הנמצא באותו מפלס, נותנת מענה סביר לפרשנות נספח 4 האמור.

שנית, הנתבע עצמו הודה בחקירתו הנגדית שלא קיבל הסכמות נדרשות לצורך בניית היחידה האמורה, ושלא קיים היתר בנייה ליחידה זו, מחקירתו עלה כי ההסכמה לה טען נוגעת בעיקרה להעסקת חדר האשפה שהיה במקום ולא לבניית היחידה (ר' פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 8 שורות 41-48, עמוד 9 שורות 4-6), ועל כן עולה סתירה בין טענתם לאמור בחקירה הנגדית.

שלישית, אף אם נתנה הסכמה מטעם הנתבע 2 לבניית היחידה, דבר שלא הוכח, הרי שכפי שנאמר לעיל, ההסכמה כוללת בתוכה את ההנחה שהבניה תבוצע בהתאם לדיון, ואין מחלוקת שלא קיים היתר בניה ליחידה האמורה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

48. בניה של יחידה נוספת כאמור, גם אם היא מבוצעת בחצר צמודה לדירה, דורשת הסכמה של כל בעלי הדירות, כפי שפורט לעיל, ועליה לעמוד בתנאי של אפשרות לקבלת היתר בניה על פי תכנית בת תוקף. הנתבעים 2-3 לא הוכיחו כל הסכמה שהיא מטעם יתר בעלי הדירות בבית המשותף, אם כי די בכך שהתובעים 2-3 מתנגדים לבניה האמורה כדי להביא למסקנה שיש לפרק אותה.

49. לאור האמור, הנתבעים לא היו רשאים לבנות את היחידה בחצר הצמודה לדירתם, ועל כן עליהם לפרק אותה. גם בעניין זה קיימים אותם נימוקים כבדי משקל המביאים למסקנה שיש להרוס יחידה זו, בדומה לנימוקים שפורטו לעיל בנוגע ליחידה שנבנתה על מרפסת הגג.

50. באשר לחדר האשפה שהיה בעבר במיקום בו קיימת חלק מהיחידה האמורה היום, אין מחלוקת שהוסכם בעבר להעבירו אל מחוץ לחצר הצמודה לדירת הנתבעים (ר' סעיפים 20, 21 לתצהיר התובעת 3), והדבר אכן בוצע. על כן איני סבורה שעניין זה נוגע לזכויות הנתבעים לבנות את היחידה האמורה, וממילא נמצא מנימוקים אחרים שאין להם זכות לכך.

דיו הבניה והשימוש במחסן

51. במהלך הביקור במקום נצפתה יחידת דיור נוספת ב"מחסן" הכוללת מבואה, חדר שינה, מטבח מקלחת ושירותים וניכר היה שגרים במקום.

52. מחקירת התובעת 3 עלה שהיא אינה מכחישה שבעלה, הנתבע 2, שהוא הבעלים הרשום של דירת התובעים 2-3, חתם בשנת 1999 על הסכמה לבנייה שבוצעה במחסן והפיכתו לדירה (נספח 4 לתצהיר הנתבעים). כן עלה כי אותו מסמך התייחס להסכמה לבניה שביצעו הנתבעים בקומת המרתף, שאינה חלק מכתב התביעה (ר' פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 5 שורות 42-46).

53. טענתם של התובעים להרחבת המחסן על חשבון רכוש משותף נזנחה בסיכומיהם, ובכל מקרה, התובעים לא הציגו ראיות לכך שהמחסן הורחב על חשבון רכוש משותף. טענות התובעים בסיכומיהם בעניין זה הן בעיקרן טענות בנוגע לשימוש בניגוד ליעוד התכנוני של המחסן, שאינן בסמכות ערכאה זו. כפי שנקבע בפסיקה, טענה לפגיעה הנגרמת בגין אופי השימוש שעושה בעל דירה ביחידה שבבעלותו, אינה בסמכות המפקח על רישום מקרקעין [ר' די"נ 20/73, שמע נ' סדובסקי פד"י כח (1) 730 (1974), ע"א (מחוזי חיפה) 1589/05 מצר נירה נ' יעקב וזלדה גיטיס, בפסקה 4.4 (נבו) 14.06.2006]. בכל מקרה התובעים 2-3 לא הוכיחו כי שימוש כאמור פוגע בדירתם מלבד טענות כלליות על עומסים הנגרמים לתשתיות הבית המשותף עקב כך. בכל הנוגע להיבטים תכנוניים כאמור לעיל, זכותם של התובעים לפנות לרשויות התכנון האמונות על נושאים אלו. למעלה מן הצורך אוסיף שכאשר קיימת הסכמה חתומה מטעם התובעים 2-3 על הבניה במחסן, ובחלוף שנים רבות מאז נתנה ההסכמה האמורה ומאז הפכו הנתבעים את המחסן לדירת מגורים, גם אם היו היבטים קנייניים בטענות התובעים, הנמצאים בסמכות ערכאה זו, ספק אם היה מקום לקבלם.

תשלום חלקם של הנתבעים בהוצאות הרכוש המשותף



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

54. לטענת התובעים, בעת הגשת התביעה לנתבעים היה חוב בסך של 3,132 ₪ המורכב מחוב בסך של 2,688 ₪ לשנת 2019 (174 ₪ לחודש בתוספת 50 ₪ לחודש בגין ארונות שבשימוש הנתבעים), וכן חוב בגין שנת 2020 עד מועד הגשת התביעה. לאחר הגשת התביעה שילמו הנתבעים חובם בגין שנת 2020 ועל כן נותר להם חוב בסך של 2,688 ₪ בגין שנת 2019.

55. הנתבעים טענו תחילה בכתב ההגנה ששילמו את החוב בגין שנת 2019. בהמשך, בתצהירם, טענו הנתבעים שקיימת להם זכות קיזוז לחוב לשנת 2019 בגין סכומים שהוציאו עבור הרכוש המשותף, ששילמו 558 ₪ מתוך הסכום האמור במזומן, וכן טענו שאינם חייבים בתשלום בגין השימוש בארונות שכן הארונות שלא היו ניתנים לשימוש. עוד לטענתם, היה על התובעת לטעון טענה זו במסגרת הליכי הבוררות שנהלה כלפי הנתבעים.

56. טענת הנתבעים שאינם חייבים לשלם את חובם בשל העובדה שלא קיים חשבון בנק לוועד הבית נדחית. אמנם על הנציגות לנהל חשבון בנק, אך היעדר חשבון בנק אינו פוטר את הנתבעים מתשלום חובם. כפי שנקבע בפסיקה, טענות באשר להתנהלות הנציגות אינן גורעות מחובת בעל דירה לשלם את חובו לנציגות [ר' לדוגמה עש"א 18-10-34810-10 רבין נ' נציגות הבית ברח' רמז 35 תל אביב (נבו 15.4.19) (להלן – עניין רבין)]. נוסף על כך, הנתבעים שילמו במהלך השנים ואף לאחר הגשת התביעה, חובות לנציגות, כך שהראו בהתנהלותם שאינם רואים קושי בביצוע תשלומים לנציגות גם בהיעדר חשבון בנק. עם זאת, רשמתי בפני שהנתבעת 3, נציגת הנציגות, טענה במהלך ההליך שהיא פועלת לפתיחת חשבון בנק עבור הנציגות (ר' פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 2 שורות 39-40).

57. באשר לתשלום חודשי של 50 ש"ח בגין הצבת ארונות בחדר המדרגות, התובעת 1 מסתמכת בתביעתה על פסק דין שניתן בבוררות בין הצדדים מיום ד' אייר תשע"ט, אשר קבע שעל הנתבע לשלם לוועד הבית תוספת של 50 ₪ לחודש עבור מיקום הארונות שהתקין בלובי. פסק הדין אינו מוכחש על ידי הנתבעים, ואף צורף על ידם בעבר. בסיכומיהם זנחו הנתבעים את טענותיהם בנוגע לתשלום האמור בגין הצבת הארונות, וטענו כי כל החוב שולם, חלקו באמצעות קיזוז בגין תשלום שביצעו עבור הרכוש המשותף וחלקו במזומן כאמור. לאור האמור, הנציגות הייתה רשאית להגיש תביעה בגין חוב זה, שמשמעותו תשלום דמי שימוש בגין שימוש ברכוש המשותף לצורך הצבת ארונות של הנתבעים, כאשר סכום החוב החודשי הוא זה שנקבע על ידי בית הדין הרבני (אציין כי פסק הדין של בית הדין הרבני ניתן במהלך שנת 2019, וקובע באופן הצהרתי מהו הסכום שיש לשלם בגין הצבת הארונות, ואינו קובע חיוב כספי בגין תקופה מסוימת, ועל כן גם טענת הנתבעים למעשה בית דין בגין פסק דין זה, שנזנחה בסיכומיהם, אין לה על מה שתסמוך).

58. באשר לטענת הנתבעים לעניין זכות קיזוז כנגד חוב לנציגות, כפי שנקבע בפסיקה, לא קיימת זכות קיזוז כאמור כנגד חוב לנציגות על פי סעיף 58 לחוק המקרקעין (ר' לדוגמה עניין רבין לעיל).

59. הנתבעים לא ביצעו הפרדה בטענות שבסיכומיהם בין הסכום שנדרש מהם על פי סעיף 58 לחוק המקרקעין לבין הסכום שנדרש בגין דמי שימוש בשל הצבת ארונות ברכוש המשותף. אך גם אם קיימת זכות קיזוז כנגד דמי השימוש, היה עליהם להוכיח שאכן לנציגות הבית המשותף חוב כלפיהם. הנתבעים לא הוכיחו חוב כאמור, כמפורט להלן.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

הנתבעים הציגו קבלות על תשלומים שבוצעו לעופר שערים בשנת 2018 ו-2019 על סך כולל של 1330 ₪ (נספח 7 לתצהיר הנתבעים), ולא הציגו כל ראיה לעניין תשלום נוסף שנטען. בחקירתו הנגדית הסכים הנתבע שחלק מהסכום, בסך של 330 ₪ שולם בגין שלטים שלו (פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 9 שורות 39-33). במהלך חקירת הנתבע עלה ספק אף לעניין ביצוע התשלום של 1000 ₪ על ידו בשל העובדה ששמו של הנתבע לא הופיע בקבלה המקורית שנתנה על ידי עופר שערים (ר' עמוד 9 לפרוטוקול שורות 32-26). איני מוצאת צורך להכריע בשאלה האם הסך של 1,000 ₪ שולם בשנת 2018 על ידי הנתבע או לא, שכן אף אם הנתבע שילם את הסך האמור, אין בכך כדי לתת לו זכות מוקנית לקיזוז הסכום מחוב שלו כלפי הנציגות. בפסיקה נקבע שבעל דירה זכאי להחזר תשלום שביצע בשל תיקון ליקוי ברכוש המשותף רק בהתקיים תנאים מסוימים, וקיום תנאים כאמור לא נטען על ידי הנתבעים וממילא לא הוכח [ר' רע"א 4984/17 שמעון חיים נ' נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא (נבו, 14.12.17)].

60. טענת הנתבעים ששילמו חלק מהסכום לבתה של התובעת 3 במזומן ולא קיבלו קבלה נדחית, שכן איני נותנת אמון בגרסת הנתבעים בעניין זה, בשל הסתירות הרבות שעלו בחקירת הנתבע, ובהיעדר ראיה מתאימה. הנתבעים לא הציגו כל ראיה לתשלום כאמור, ואף שינו גרסתם באשר לגובה הסכום ששולם במזומן כאשר בסעיף 45 לתצהיר הנתבע נטען ששילם סך של 558 במזומן, ובחקירתו הנגדית, כאשר עלה שאף לגרסתו הסכום שנטען לקיזוז נמוך מזה שפורט בתצהירו, טען ששילם סך של 1,158 ₪ במזומן לבתה של התובעת 3 (פרוטוקול הדיון מיום 5.9.2022 עמוד 9 שורות 50-42). בהמשך טען הנתבע שכן קיבל קבלה עבור תשלום לכל שנת 2019, והפנה לקבלה שצורפה לכתב ההגנה, אשר לגביה טענה התובעת 3 שהיא מזוייפת, תוך שצירפה אותה לתצהירה אל מול קבלות אחרות שנתנו על ידה בשנת 2019 (אכן הקבלה שצירף הנתבע נראית שונה מהקבות האחרות שצורפו לתצהיר התובעת 3). בהמשך שינה שוב הנתבע את גרסתו וטען שגם אם לא מדובר בקבלה שנתנה לו מטעם הנציגות, הרי ששילם את הסכום ל"עופר שערים" ועל כן זה לא משנה, ולבסוף בחקירתו החוזרת טען שהקבלה שהוצגה היא עבור תשלום לשנת 2020 (עמוד 10 לפרוטוקול הדיון שורות 1-35).

61. לאור האמור אני קובעת שלנתבעים נותר חוב לנציגות בסך של 2,688 ₪ בגין שנת 2019.

## סיום

62. לאור כל האמור לעיל, על הנתבעים לפרק את 2 היחידות הנוספות שבנו – זו שבחצר הצמודה לדירתם וזו שבנויה על מרפסת הגג הצמודה לדירתם, כל זאת בתוך 60 יום מהיום. בנוסף על הנתבעים לשלם בתוך 30 יום את החוב לנציגות לשנת 2019 בסך של 2,688 ₪. התביעה בנוגע למחסן ובנוגע לשער המוביל למרפסת הגג הצמודה לדירת הנתבעים נדחית.

63. מכיוון שטענות התובעת 1, הנציגות, בנוגע לחוב הכספי התקבלו, אני קובעת שעל הנתבעים לשלם לנציגות הוצאות בסך של 450 ₪ בהתחשב בכך שחלק מהחוב שולם במהלך ההליך. בנוסף על הנתבעים לשלם לתובעים 2-3 הוצאות חלקיות, בגין קבלת חלק מסעדי התביעה, בסך של 6,500 ₪.

ניתן היום, י"ט סיון תשפ"ג, 08 יוני 2023, בהיעדר הצדדים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק: 1/219/2020

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

אביטל שרייבר  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
ירושלים