



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
אושרת ארפי מוראי

התובעים: .1 נציגות הבית המשותף ברחוב אבו חצירא 16 בני ברק  
.2 זולדן ישראל  
.3 גבאי עזרא  
באמצעות ב"כ: עו"ד אהוד עובדיה  
כנרת 5 מגדל ב.ס.ר 3, בני ברק  
טל': 03-6240300 פקס: 03-6240301

נגד

הנתבע: זאבי שמואל  
באמצעות ב"כ: עו"ד הילזנרט מאיר  
ז'בוטינסקי 31 ב', בני ברק  
טל': 053-7678707 פקס: 072-2507978

פסק דין

1. תביעה למתן צו עשה, המורה לנתבע להרוס תוספת בניה שבנה ברכוש משותף במסגרת הרחבת דירה שבבעלותו בקומה השלישית בבית משותף ולהשיב המצב לקדמותו. זאת, משהבניה נעשתה ללא הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף, ומשיש בה כדי לפגוע ברכוש המשותף, לרבות בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הבית המשותף.

העובדות וההליך

2. עניינה של התביעה שלפניי בבית משותף ברחוב אבו חצירא 16 בבני ברק, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 25 בגוש 7361 (להלן - "הבית המשותף"). בהתאם



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

- לצו רישום הבית המשותף שניתן ביום 20.6.1985, מורכב הבית המשותף ממבנה אחד בן 4 קומות, הכולל 4 דירות בכל קומה ובסך הכל 16 דירות.
3. לבית המשותף לא נרשם תקנון מוסכם. בהתאם להוראת סעיף 64 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), חל על הבית המשותף התקנון המצוי שבתוספת לחוק.
4. התובעת 1 היא נציגות הבית המשותף. התובעים 2-3, ישראל זולדן ועזרא גבאי, הם הבעלים של דירות בבית המשותף (להלן יחדיו - "התובעים"). הנתבע, שמואל זאבי, הוא הבעלים של דירה המצויה בקומה השלישית בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 12 (להלן - "הנתבע").
5. ביום 19.2.2018 קיבל הנתבע, לבקשתו, היתר בניה מטעם הוועדה לתכנון ובניה בני ברק, להרחבת דירתו באמצעות הוספת סוכה בקומה השלישית בצמידות לדירה, בשטח של 7.91 מ"ר (היתר מספר 19445).
6. במהלך חודש פברואר 2018 ביצע הנתבע עבודות להרחבת דירתו, הכוללות הוספת מבנה של חדר, העשוי מאלמנטים של פלדה והנשען על קורת פלדה שמעוגנת משני צדי הקירות החיצוניים בבית המשותף עם ברגים.
7. ביום 12.7.2018 הגישו התובעים התביעה דנן, במסגרתה עתרו להורות לנתבע להרוס תוספת הבניה ולהשיב המצב לקדמותו, הן משלא ניתנה הסכמת בעלי הדירות לבניה כאמור ברכוש המשותף כנדרש על פי הוראות חוק המקרקעין, הן משיש בתוספת הבניה כדי לפגוע בערכן של הדירות בבית המשותף, הן בהיותה פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הבית המשותף, העולה כדי מפגע אסתטי.
8. ביום 1.8.2018 הגיש הנתבע כתב הגנה, במסגרתו טען כי מספר חודשים קודם להגשת התביעה, הוא פעל לקבלת היתר בניה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק. במסגרת הליך זה שלח לבעלי הדירות הודעה בכתב בדבר האפשרות להגיש



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

השגה על בקשתו לקבלת היתר בניה. משבעלי הדירות בבית המשותף, אשר לא נתנו הסכמתם לבניה, לא הגישו כל השגה, טען הנתבע כי יש לראות שתיתם בגדר הסכמה לתוספת הבניה שביצע. בנוסף, משניתן בידי הנתבע היתר בניה כדין, הרי שיש לדחות התביעה ולהשית על התובעים הוצאותיה.

9. ביום 28.1.2019 התקיימה לפניי ישיבת קדם משפט. בפתחה הגישו התובעים חוות דעת מומחה מטעמם, מהנדס הבנין ושמאי המקרקעין מר חזי אברהם, לפיה הבניה שביצע הנתבע אינה תואמת היתר הבניה ומהווה סכנה, לנוכח אופן ביצועה ללא עמודי תמך ותוך הישענות על המבנה הקיים. הנתבע אישר במהלך הישיבה, כי אין בידו - עובר לביצוע הבניה וכיום - שיעור ההסכמה הנדרש לבניה ברכוש המשותף לצורך הרחבת הדירה, בהתאם להוראת סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין (75% מכלל בעלי הדירות בבית המשותף). לטענת הנתבע, בידו הסכמה בכתב של 8 בעלים של דירות (מתוך 16 דירות בבית המשותף) לתוספת הבניה.

10. בהעדר מחלוקת עובדתית באשר לשיעור ההסכמה מקרב בעלי הדירות בבית המשותף לתוספת הבניה, אשר אינו עומד ברף הקבוע בהוראות חוק המקרקעין, הורתי במועד הדיון מועדים להגשת סיכומים בכתב. התובעים הגישו כתב סיכומיהם ביום 7.2.2019.

11. הנתבע, תחת הגשת כתב סיכומים, הגיש בקשה להורות על הגשת תצהירי עדות ראשית וקיום ישיבה לשמיעת הראיות. במסגרתה שב וטען כי בידו הסכמה של 8 בעלי דירות בבית המשותף, כנתמך במסמך שכותרתו "אישור השכנים".

12. בהחלטתי מיום 10.2.2019 הורתי, כי שיעור הסכמה כנטען בבקשת הנתבע ובדיון שהתקיים לפניי, אינו עונה על שיעור ההסכמה הנדרש על פי הוראות חוק המקרקעין. עוד הורתי, כפי שהובהר בדיון, כי אין בקיומו או בהעדרו של היתר בניה כדי להכריע תוצאות ההליך המתברר לפניי באשר לזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות בבית המשותף, כאמור בהוראות חוק המקרקעין. למען הזהירות,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

ביקשתי הנתבע להבהיר השאלות שבעובדה שבמחלוקת העומדות לדידו בבסיס התביעה דנן, המצריכות שמיעת ראיות.

13. בתגובה מיום 18.2.2019 טען הנתבע כי התובעים נהגו בחוסר תום לב, משידעו על הבניה המתבצעת והמתינו עד השלמתה לצורך הצגת דרישה לנתבע לתשלום "סכומי עתק סחטניים", כלשונו. בנסיבות אלה, טען הנתבע, יש ליתן בידו להביא ראיותיו, אשר ככל שיוכחו עשויות להביא לדחיית התביעה, למצער לדחיית הסעד למתן צו הריסה אשר תחתיו נכון לשקול חיוב הנתבע בתשלומי איזון.

14. התובעים התנגדו לבקשה ודחו מכל וכל הטענה בדבר חוסר תום לב והטענה בדבר סחטנות.

15. בהחלטתי מיום 13.3.2019, לאחר ששקלתי טענות הצדדים, מצאתי להיעתר לבקשת הנתבע וליתן לו יומו להוכיח טענותיו כאמור. זאת, תוך חיוב הנתבע בהוצאות לטובת התובעים. משהודה הנתבע בעובדות כתב התביעה, לפיהן ביצע הבניה ברכוש המשותף מבלי שיש בידו הסכמה של בעלי הדירות בשיעור כנדרש על פי הוראות חוק המקרקעין, הורתי כי הנתבע יגיש תחילה תצהיר עדות ראשית, לאחריו במועדים כמפורט בהחלטה, יוגש תצהיר עדות ראשית מטעם התובעים. עוד הורתי מועד ישיבה לשמיעת הראיות.

16. הצדדים הגישו תצהירי עדות הראשית. ביום 20.6.2019 התקיימה ישיבה לשמיעת הראיות, במסגרתה נחקרו המצהירים על תצהיריהם - גב' יונה ששון, הבעלים של דירה בבית המשותף וחברת נציגות הבית המשותף, מטעם התובעים, והנתבע בעצמו. בהתאם להחלטתי בגמר הישיבה, הגישו הצדדים סיכום טענותיהם בכתב. אביא להלן עיקרי טענות הצדדים.

טענות הצדדים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

17. לטענת התובעים, דין התביעה להתקבל. חרף טענות הנתבע, לפיהן יש בידו ראיות שבכוון להפוך הקערה על פיה, התבהר לאחר שמיעת הראיות דווקא היפוכו של דבר, כי לנתבע שיעור הסכמה הנמוך אף ממחצית בעלי הדירות בבית המשותף. לטענת התובעים, הנתבע בנה תוספת הבניה ברכוש המשותף חרף התנגדותם הנחרצת של נציגות הבית המשותף ובעלי הדירות בבית המשותף, תוך הסגת גבול ופגיעה מהותית בזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות. אין חולק, כי הנתבע מעולם לא פנה לאסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף לקבלת הסכמתם לתוספת הבניה שביצע. כנטען, אין בהיתר הבניה שניתן לנתבע כדי לייתר החובה המוטלת עליו לקבל הסכמת בעלי הדירות בשיעור כנדרש על פי הוראות חוק המקרקעין, לתוספת הבניה. בדיון שהתקיים לפני המפקח על רישום מקרקעין, הצהיר הנתבע כי הבין דרישת חוק המקרקעין רק במעמד הדיון. בתכנית ההגשה (גרמושקה) שצורפה לבקשה להיתר בניה לא נרשמה הסכמה ולו של בעל דירה אחד מקרב בעלי הדירות בבית המשותף. מסמך שכותרתו "אישור השכנים" שצירף הנתבע לתצהירו ואשר ממנו עולה לכאורה כי 8 בעלי דירות בבית המשותף נתנו הסכמתם לתוספת הבניה, התגלה כבלתי מהימן, משהנתבע לא זכר פרטים מהותיים בקשר עם מתן החתימות ולנוכח גרסאותיו המפותלות בחקירתו הנגדית. מנגד, המציאו התובעים אישור בכתב של 9 בעלי דירות בבית המשותף, בחתימת ידם, לפיה הם מתנגדים בכל תוקף לתוספת הבניה ועותרים לפירוקה לאלתר. די באמור, כדי להיעתר לתביעה ולהורות על הריסת תוספת הבניה.

התובעים הוסיפו וטענו, כי תוספת הבניה נבנתה שלא בהתאם להיתר הבניה ובאופן המסכן את דיירי הבית המשותף ואת העוברים והשבים, כנתמך בחוות דעת מהנדס הבנין ושמאי המקרקעין שהוגשה מטעם התובעים. הבניה נעשתה שלא בהתאם לכללים קונסטרוקטיביים ראויים, ללא בטון, ללא קירות חיצוניים מבלוקים וללא עמודי תמך עד לרצפת הקרקע. בניה זו אף עולה כדי פגיעה אסתטית במעטפת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

החיצונית של הבית המשותף, בניגוד להוראות חוק המקרקעין. מכל מקום, וודאי שאין לראות בבניה שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף.

לפיכך, עתרו התובעים למתן צו עשה המורה לנתבע להרוס תוספת הבניה ולהשיב המצב לקדמותו במלואו, לרבות תיקון סדקים שנוצרו בבית המשותף בשל התקנת תוספת הבניה על קירות חיצוניים בבית. לנוכח התנהלות הנתבע, העולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט, הוסיפו התובעים ועתרו לחיוב הנתבע בהוצאות משפט משמעותיות.

18. לטענת הנתבע, דין התביעה להידחות. תחילה, מן הטעם כי לא הוגשו תצהירי עדות ראשית של התובעים, אלא אך מטעם גב' ששון ומבלי שהוכח כי היא משמשת נציגות הבית המשותף. לגופם של דברים, טען הנתבע כי בידו שיעור ההסכמה הנדרש בהתאם להוראת סעיף 71 ב לחוק המקרקעין, מכוח הודעה בכתב ששלח הנתבע לבעלי הדירות באשר לבקשתו למתן היתר לתוספת הבניה ומבלי שבאה מצדם כל התנגדות. כנטען, הנתבע הסתמך על העדר התנגדות בעלי הדירות ושינה מצבו לרעה מבלי שבאה התנגדות במהלך תקופת הבניה אלא לאחר שהושלמה באמצעות הגשת התביעה דנן. לפיכך, יש לדחות התביעה אף מטעמי שיהוי וחוסר תום לב בהגשתה. אשר לטענת התובעים, לפיה תוספת הבניה בוצעה באופן מסוכן, טענה זו לא נטענה בכתב התביעה ויש לדחותה בהיותה הרחבת חזית אסורה. למעלה מן הצורך, יש לדחות האמור בחוות דעת מהנדס הבנין ושמאי המקרקעין מטעם התובעים, הן משלא הזמינו המומחה לישיבה שנקבעה לשמיעת הראיות, הן משהאמור בה אינו בתחום מומחיות המומחה וחסרה אסמכתאות לתימוכין.

הנתבע הוסיף וטען, כי טענות התובעים נגד היתר הבניה מקומן להתברר בפני הערכאה השיפוטית המוסמכת, כך גם לעניין טענותיהם באשר להתאמת תוספת הבניה להיתר הבניה. מכל מקום, משהנתבע לא נחקר בעניין טענתו לשיהוי בהגשת התביעה ובעניין בטיחות הבניה, הרי ש"לא נסתרה גרסתו והבניה היא על פי כל



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

חוק ודין". עוד טען הנתבע, כי משניתן היתר בניה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק, אשר אישרה בטיחות הבניה והתאמת הבניה להיתר, אין למפקח על רישום מקרקעין סמכות ליתן סעד של הריסה, שמשמעו פסילת ההיתר.

דין והכרעה

19. אקדים אחרית לראשית, ואבהיר כי דין התביעה להתקבל.

אביא להלן נימוקי למסקנה זו. תחילה המסגרת הנורמטיבית החלה על המחלוקת מושא התביעה דנן שעניינה שינוי ברכוש המשותף שביצע בעלים של דירה בבית המשותף (הנתבע) באמצעות הרחבת דירתו.

**הרחבת דירה בבית משותף - המסגרת הנורמטיבית**

20. הוראת סעיף 52 לחוק המקרקעין מורנו כי בית משותף כולל שני יסודות: דירות ורכוש משותף. הרכוש המשותף, כך על פי הגדרתו בהוראת סעיף זה, כולל את "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות...". עוד מורנו הוראת סעיף 55 (א) לחוק המקרקעין, כי "לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף של אותו בית משותף."

21. הרחבת דירה בבית משותף כרוכה, על פי רוב, בהוצאה של חלק מסוים מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה, לרבות תוך ניצול זכויות בניה הקיימות בבית המשותף. בהתאם להוראת סעיף 62 (א) לחוק המקרקעין, רשאים בעלי הדירות בבית משותף לערוך תקנון לבית המשותף, המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף, וכן לשנות את הוראותיו ברוב כמפורט בהוראת הסעיף. עם זאת, מורנו הוראת סעיף 62 (א) כי "אין לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות." הטעם שבבסיס



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

הוראת דין זו, רצון המחוקק להגן על זכות הקניין של בעלי דירות בבית משותף בחלקם הבלתי מסוים ברכוש המשותף.

22. חריג לכלל הדורש הסכמת כל בעלי הדירות להצמדת חלק מהרכוש המשותף קבוע בהוראת סעיף 71 ב לחוק המקרקעין, המצויה בסימן ג1 שכותרתו "שינויים ברכוש המשותף ובזכויות בניה" בפרק ו' לחוק המקרקעין, אשר הוסף במסגרת תיקון 18 לחוק משנת 1995. הוראת סעיף 71ב(א) לחוק מורנו שיעור מופחת של הסכמה מקרב בעלי הדירות בבית משותף - מי שבבעלותם 3/4 מהדירות בבית משותף (ו- 2/3 מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם) - הנדרש לצורך הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה. אביא הוראת סעיף 71ב(א) לחוק כלשונה:

"על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות."

23. התכלית שבבסיס הוספת סעיף 71 ב לחוק המקרקעין ושינוי הרוב הדרוש לביצוע שינויים ברכוש המשותף, היא הקלה על מצוקת הדיור וצפיפות המגורים של הדרים בבית משותף בדרך של הרחבת דירות קיימות, ובתוך כך ניצול יעיל יותר של הקרקע שעליה בנוי הבית המשותף (ראו גם: דברי ההסבר בהצעת חוק המקרקעין (תיקון מספר 19) (שינוי הרוב הדרוש לשינויים ברכוש משותף), התשנ"ה-1994, ה"ח 2322, עמוד 114).





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

24. אשר למשמעות המונח 'הרחבה', זה הוגדר בהוראת סעיף 71א לחוק המקרקעין לאמור: "הגדלה של שטח דירה קיימת בבית משותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת תוקף". לנוכח הפגיעה בזכויות הקניין של המיעוט ברכוש המשותף, נקבע בהלכה הפסוקה כי יש לפרש מונח זה בצמצום כך שאך הצמדה של חלק מסוים ברכוש המשותף המצוי בסמיכות פיסית לדירה, יהא בבחינת הרחבה כמשמעותה בהוראת סעיף זה; אחרת, תחול הוראת סעיף 62(א) לחוק המקרקעין הדורשת הסכמת כל בעלי הדירות להצמדה (ראו: רע"א 1462/10 עטייה נ' שגיא, עמוד 12 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (2.8.2012)).

25. אשר לטיב ההסכמה הנדרש לצורך הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, נקבע בהלכה הפסוקה כי הואיל וההצמדה משמעה הקניית זכות קניין לבעל דירה ברכוש משותף, הרי שזו חייבת להיות הסכמה פוזיטיבית, מפורשת וברורה, המוכחת בראיות מספיקות. קרי, אין די בהעדר התנגדות או בהסכמה משתמעת של בעלי הדירות בבית משותף, משיש בהצמדה הקניה לצמיתות של חלק מסוים מהרכוש המשותף לאותה דירה (רע"א 259/99 חב' פליצ'ה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פ"ד נה(3) 385, 402 (2001); ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פ"ד לו(3) 78, 83 (1982); ע"ש"א (מחוזי ת"א) 61803-03-15 דסטגר נ' גלברג, עמוד 9 לפסק דין, פורסם ב"נבו" (2.12.2015)). עוד נקבע בהלכה הפסוקה, כי נטל ההוכחה רובץ לפתחו של הבעלים של דירה המבקש להרחיב דירתו להוכיח כי בידו הסכמה כנדרש, לנוכח היסוד השלילי הנדרש להוכחה מהתובע בהקשר זה (ראו גם: רע"א 296/11 נג'אר נ' עליאן, פסקה 7 לפסק דינו של כבוד השופט נ' הנדל ופסק דינו של כבוד השופט י' עמית, פורסם ב"נבו" (23.2.2012); ע"א 45/15 נבולסי נ' נבולסי, פסקה 12 לפסק דינה של כבוד השופטת ע' ברון, פורסם ב"נבו" (15.5.2017)).

26. תימוכין לצורך בהסכמה פוזיטיבית ומפורשת, אמור אף בכתב, של בעלי דירות בבית משותף להצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, מצאתי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

אף בשילוב הוראות סעיף 55(ג) וסעיף 8 לחוק המקרקעין. הוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין מורנו: "הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית ... דינו לכל דבר וענין כדין הדירה שאליה הוצמד." משיש בהצמדה כאמור הקניה של זכות קנין לבעלים של דירה בבית משותף, אשר בצדה גריעה מקניינם של בעלי דירות אחרים בבית המשותף בחלק זה ברכוש המשותף, הרי שעניין לנו בעסקה במקרקעין הטעונה מסמך בכתב כאמור בהוראת סעיף 8 לחוק המקרקעין.

27. לאחר דברים אלה, אפנה לבחון יישומם בנסיבות התביעה שלפניי.

**מן הכלל אל הפרט**

28. אין חולק כי תוספת הבניה שביצע הנתבע היא בגדר הרחבת דירה כהגדרתה בסעיף 71 א לחוק המקרקעין, משנעשתה בסמיכות פיסית בהמשכה הרציף של הדירה. עוד אין חולק, כי הרחבת הדירה לא נעשתה לשם בניית מרחב מוגן. לפיכך ובהתאם להוראת סעיף 71 ב לחוק, נדרש הנתבע להסכמה פוזיטיבית, מפורשת וברורה של מי שבבעלותם 3/4 (75%) מהדירות בבית המשותף. קרי, להסכמת הבעלים של 12 דירות בבית המשותף, בשים לב כי הבית המשותף כולל 16 דירות.

29. כאמור, בישיבת קדם משפט שהתקיימה לפניי ביום 28.1.2019 אישר הנתבע כי אין בידו - עובר לביצוע הבניה וכיום - שיעור ההסכמה הנדרש לבניה ברכוש המשותף לצורך הרחבת דירה, בהתאם להוראת סעיף 71 ב(א) לחוק המקרקעין (75% מכלל בעלי הדירות בבית המשותף). לטענת הנתבע, בידו הסכמה בכתב של 8 בעלים של דירות לתוספת הבניה לדירתו. על עמדה זו חזר הנתבע אף בבקשה שהגיש להורות על הגשת תצהירי עדות ראשית ושמיעת הראיות, בצרפו מסמך שכותרתו "אישור השכנים", הכולל חתימות של בעלים, לכאורה, של 9 דירות בבית המשותף. מסמך זה אף צורף לתצהיר עדותו הראשית של הנתבע.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

30. אף אם אקבל כי בידי הנתבע הסכמה מפורשת של הבעלים של 9 דירות בבית המשותף - ולא היא כפי שיובהר להלן - הרי שאין די בשיעור הסכמה זה כדי לעמוד ברף שנקבע בהוראת סעיף 71(א) לחוק המקרקעין, אשר אך בהתקיימו רשאי היה הנתבע להרחיב דירתו בבית המשותף.

31. אוסיף, כי אין בידי לקבל טענת הנתבע לפיה די בכך ששלח לבעלי הדירות בבית המשותף, אשר לא נתנו הסכמתם בכתב לבניה, "הודעה בדבר הבניה" בדואר רשום. לטענת הנתבע, במסגרת הגשת הבקשה לקבלת היתר בניה להרחבת דירתו הוא נדרש על ידי ועדת תכנון ובניה בני ברק לשלוח לבעלי הדירות בבית המשותף הודעה על הגשת הבקשה, במסגרתה הובאה לידיעתם הזכות להגיש התנגדות לבקשה שתידון בפני הוועדה. משלא באה כל התנגדות לבקשה מצד בעלי הדירות יש לראות בשתיקתם, כטענת הנתבע, הסכמה לבניה. כפי שהורתי לעיל, אין די בהעדר התנגדות או בהסכמה משתמעת ללמד הסכמה של בעלים של דירה בבית משותף להרחבת דירה אחרת בבית המשותף. על הסכמה זו להיות מפורשת ופוזיטיבית, שכן משמעות הדבר ויתור על זכות קניינית ברכוש המשותף.

32. מבלי לגרוע מן האמור ולמעלה מן הצורך, אוסיף כי כלל לא עלה בידי הנתבע להוכיח כי המציא לבעלים של דירות בבית המשותף הבקשה לקבלת היתר בניה, המצאה מכוחה טען לידיעתם דבר הבניה והעדר התנגדותם לה. אין די במסמך בן עמוד אחד שצירף הנתבע לתצהירו (נספח ב'), הכולל שמותיהם של 8 אנשים ומספרי רישום דואר רשום, כדי ללמד תוכנו של דבר הדואר שנשלח, מועד המשלוח ודבר מסירתו לנמען.

33. עיון בכתב ההגנה, בטענות הנתבע בישיבת קדם משפט שהתקיימה לפניי ביום 28.1.2019 ואף בעדותו בישיבה לשמיעת הראיות מיום 20.6.2019, העלה כי הנתבע סבר שדי בהליך התכנוני המתקיים בפני מוסדות התכנון ובקבלת היתר בניה, כדי ליתן בידו הזכות להרחיב דירתו בבית המשותף. בכך, נפל הנתבע לכדי שגגה,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

שכן לצד החובה לקבל היתר ממוסדות התכנון לבנייה המבוקשת לצורך הרחבת דירתו בהתאם לדיני התכנון והבניה (החובה בהיבט התכנוני), היה על הנתבע לקבל הסכמה של בעלי הדירות בבית המשותף מכוחן של הוראות חוק המקרקעין, כמבואר לעיל (החובה בהיבט הקנייני). חובות אלה הן חובות נפרדות מכוחן של הוראות דין שונות. אך בהתקיימן במצטבר רשאי היה הנתבע לבצע הבניה שמטרתה הרחבת דירתו בבית המשותף.

34. אוסיף גם זאת, בבחינת למעלה מן הצורך, כי לא עלה בידי הנתבע להוכיח כי בידו הסכמה מפורשת של הבעלים של 9 דירות בבית המשותף להרחבת דירתו (שיעור הסכמה אשר אין בו כדי לאפשר הרחבת דירת הנתבע). כתימוכין לטענתו צירף הנתבע לתצהירו מסמך בן עמוד אחד שכותרתו "אישור השכנים", הכולל פרטי זיהוי של בעלים של דירות בבית המשותף, לכאורה, וחתימה בכתב ידם (נספח א' לתצהיר, אשר תואר על ידי הנתבע "קטע החתימות בגרמושקה"). אין במסמך כדי ללמד עבור מה ניתן "האישור" (ההסכמה), האם עבור הבניה שביצע לצורך הרחבת דירתו אם לאו. בבחינת הסכמה שאינה מסוימת דיה ואשר אינה מעידה על גמירות דעת לעניין הרחבת דירת הנתבע בהתאם להיתר הבניה.

אוסף כי הנתבע לא צירף לתצהירו תכנית ההגשה (גרמושקה), ואף העיד כי לא הביאה עמו לדיון שנקבע לשמיעת הראיות (פרוטוקול דיון מיום 20.6.2019, עמוד 14 שורות 9-11). "כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלוונטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, היתה פועלת נגדו." (ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה (1) 736, 760 (1980); ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז (2) 605, 614-615 (1993); ע"א 8294/14 גנגינה נ' פקיד שומה פתח תקוה, פסקה 24 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (20.3.2018)). התובעים הם שהגישו, כראיה בתביעה דנן, תכנית ההגשה (גרמושקה) שצירף הנתבע לבקשתו לקבלת היתר בניה (ת/1), כפי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

שאישרה הנתבע בעדותו (פרוטוקול דיון מיום 20.6.2019, עמוד 14 שורות 9-11).  
עיון בתכנית ההגשה העלה, כי אין בה פרטים וחתימה של מאן דהוא תחת החלק  
שיוחד ל"אישור שכנים". ללמדנו כי הנתבע נמנע מהבאת תכנית ההגשה משיש בה  
כדי לפעול לחובתו, כאמור.

ודוק, במסמך "אישור השכנים" (נספח א' לתצהיר הנתבע) הוספו בכתב יד המילים  
"לבנית מרפסת". ככל שמסמך זה נחתם כחלק מתכנית ההגשה שצורפה לבקשת  
הנתבע להיתר בניה - במסגרתה מופיעים ממילא כל הפרטים הרלוונטיים לבניה  
המבוקשת - אין זה נהיר מדוע היה צורך בהוספת האמור. אודות תוספת זו בכתב  
יד, העיד הנתבע: "אני לא יודע, הוסיף השכן בכתב ידו, הוא רצה להיות בטוח כי  
החתמתי אותו על הגרמושקה. הסברתי לו שזה לבניין מרפסת. הדייר מספר 4 ביקש  
להוסיף את זה בכתב ידו" (פרוטוקול דיון מיום 20.6.2019, עמוד 18 שורות 10-  
5). הנתבע לא הניח דעתי מדוע בעל דירה בבית המשותף צריך להיות בטוח שהוא  
חותם על גרמושקה אם חתימתו היא על גבי הגרמושקה, כטענת הנתבע.

35. לא זו אף זו, במסגרת חקירתו הנגדית נשאל הנתבע אודות זהות האנשים שצוינו  
במסמך "אישור השכנים" (נספח א' לתצהיר הנתבע). לא עלה בידי הנתבע להוכיח  
כי כל החתימות מושא מסמך "אישור השכנים" הן חתימות של בעלים של דירות  
בבית המשותף, לרבות תוך הפניה לרישומים רלוונטיים בדבר זהות הבעלים של  
דירות בבית המשותף. עדות הנתבע בתחילה, לפיה חתימות כל האנשים שפרטיהם  
מופיעים במסמך נחתמו בפניו (פרוטוקול דיון מיום 20.6.2019, עמוד 12 שורות  
9-12 ועמוד 13 שורות 6-8), הופרכה ככל שהעמיקה חקירת הנתבע בעניין זה,  
משלא שלל האפשרות כי חתימות המופיעות על גבי המסמך כלל אינן של בעלי  
דירות בבית המשותף (פרוטוקול דיון מיום 20.6.2019, עמוד 17 שורות 1-15  
ועמוד 18 שורות 1-4). מנגד, צירפו התובעים מסמך בחתימת ידם של 9 בעלי דירות  
בבית המשותף, לפיה הם "מתנגדים בכל תוקף לסוכה שבנה הדייר - השכן מר  
שמואל זאבי [הנתבע] בק"ג [בקומה ג'], דייר חדש בבנין, ומבקשים את פירוקה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

המיידית של הסוכה וללא דיחוי נוסף" (נספח ב' לתצהיר גב' ששון מטעם התובעים;  
ת/2).

36. לפיכך וכאמור למעלה מן הצורך, הנני להורות כי לא עלה בידי הנתבע להוכיח אף  
קיומה של הסכמה מפורשת של הבעלים של 9 דירות בבית המשותף להרחבת  
דירתו.

37. אשר לטענת הנתבע כי דין התביעה להידחות בשל חוסר תום לב התובעים, הנני  
לדחותה. בפסק הדין שניתן ברע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה(1) 199  
(1999) קבע בית המשפט העליון, כי הזכות העומדת לבעל דירה בבית משותף  
לדרוש סילוק מבנה שנבנה שלא כדין על הרכוש המשותף בבית המשותף, אינה  
מוחלטת, וכי ייתכנו מקרים בהם תידחה זכות זה מפני עקרון תום הלב. מכוחו של  
עקרון זה, על בית המשפט לבחון לא רק שיקוליו של המתנגד לבניה אלא אף  
התנהגותו ותום ליבו של הבונה. שם, קבע בית המשפט כי אין לראות בתביעה  
שימוש שלא בתום לב בזכות והורה על הריסת המבנה. על עקרון תום הלב מכוחו  
עשויה להידחות תביעה לסילוק מבנה מרכוש משותף בבית משותף, עמד כבוד  
השופט ר' סוקול (כתוארו דאז) בפסק הדין שניתן בעש"א (חי') 13877-04-09  
קיסרי נ' שלומוב, פורסם ב"נבו" (16.8.2010), בקבעו לאמור:

"נקודת המוצא לכל דיון בעניין בניה ברכוש משותף  
הינה כי לאף אחד מהשותפים אין זכות לשימוש  
ייחודי ברכוש המשותף. תפיסה של הרכוש המשותף  
לשימוש ייחודי ובנייה ברכוש המשותף, מחייבת  
קבלת הסכמתם של כל השותפים, ולמצער, הסכמת  
הרוב כנדרש על פי הוראות סעיף 71ב לחוק  
המקרקעין, תשכ"ט-1969. על המבקש לבנות ברכוש  
המשותף לפעול, בטרם התחלת הבנייה, לקבלת  
ההסכמה של כל הדיירים. לעיתים עליו לכנס אסיפת  
דיירים ולעיתים די שיפנה לשאר הדיירים בבית  
המשותף לקבלת הסכמתם. דייר המתחיל לבנות ללא



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

פניה לשאר בעלי הבית פועל בחוסר תום לב. גם אם לא מושגת ההסכמה, משיקולים הנראים בעיני המבקש כפסולים, אל לו לעשות דין לעצמו ועליו לנקוט בהליך מתאים בבית המשפט או בפני המפקח כדי לכפות את ההסכמה.

עוד הבהיר בית המשפט, כי התנגדות בעלים של דירה בבית המשותף לבניה ברכוש המשותף תעלה כדי התנגדות חסרת תום לב אך אם נגועה היא בטעמים פסולים, כלשונו:

"התנגדות של אדם לעשיית שימוש ייחודי ברכוש משותף תהא בדרך כלל התנגדות עניינית. אין כל מקום לכפות על אדם לוותר על קניינו רק בשל רצון של שכן לעשות שימוש ייחודי ברכוש המשותף. גם עמידתו של דייר על קבלת טובת הנאה כלשהי כתנאי למתן הסכמתו לוותר על זכויותיו, אפילו טובת הנאה כספית, אינה מהווה בהכרח חוסר תום לב. גם התנגדות בשל החשש לירידת ערך הדירה של המתנגד אינה חסרת תום לב. אוסיף, כי ראוי שבית המשפט יזהר פן ישים עצמו במקומם של בעלי הדין. עיקרון תום הלב אינו נועד להעביר לבית המשפט את שיקול הדעת מתי להסכים לבנייה ברכוש משותף, אלא רק לאפשר לו למנוע התנגדות של שכן מנימוקים פסולים."

38. בנסיבות דנן, לא מצאתי כי נפל כל פגם או פסול בהתנגדות התובעים לבניה שביצע הנתבע ברכוש המשותף במסגרת הרחבת דירתו, אשר נעשתה כאמור מבלי שהיה בידי הנתבע הסכמה של בעלי הדירות ברוב הדרוש על פי הוראות חוק המקרקעין. ממילא לא מצאתי כי יש לסייג הזכות העומדת לתובעים לעתור להריסת תוספת הבניה בשל עקרון תום הלב. נהפוך הוא, סבורני כי בנסיבות בהן הבניה שביצע הנתבע אף עולה כדי פגיעה ברכוש המשותף ומסכנת קיומו של הבית המשותף - כפי שיפורט להלן - יש לראות בפעולות הנתבע התנהגות שאינה בתום לב.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

39. כך גם אין בידי לקבל טענת הנתבע בדבר שיהוי בהגשת התביעה, בעטיו יש לדחותה. כפי שעמדתי על כך בפסק הדין בתביעה שמספרה 6/582/2017 ולדר נ' אימר, פורסם ב"נבו" (25.3.2019), מקורו של מוסד השיהוי בדיני היושר. משמעו, הקמת מחסום לבירור תובענה, העולה כדי פגיעה בזכויות מהותיות של בעל דין. בהתאם, נקבע בהלכה הפסוקה כי התנאים לקבלת טענת שיהוי הם מחמירים ונסיבות החלתה נדירות. כפי שעמדה על כך כבוד השופטת א' פרוקצ'יה בפסק הדין המנחה שניתן בעניין זה בע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פ"ד נז(5) 433, 445-448 (2003): "השתהות בהגשת תביעה אינה, כשלעצמה, שיהוי כמובנו במשפט. שיהוי בתוך תקופת ההתיישנות נוצר מקום שיש בהשתהות בפנייה לבית המשפט משום שימוש לא נאות בזכות התביעה הנתונה לתובע ופגיעה בציפייה הלגיטימית של הנתבע שלא להיתבע - שימוש המגיע כדי ניצול לרעה של ההליך השיפוטי."

40. לצורך טענת שיהוי נדרש להוכיח כי בנסיבות המקרה "זנח התובע את זכות התביעה העומדת לו, או שבמשך הזמן שינה הנתבע את מצבו לרעה." בהתאם "סילוק תביעה בטענת שיהוי ייתכן, דרך כלל, מקום שחוסר תום לבו של התובע או מצג ממשי של ויתור או מחילה מצדו על זכותו הם שהניעו את הנתבע למעשה או למחדל אשר הביאו שינוי במצבו לרעה". אשר לשיקול הדעת המסור לבית המשפט, נקבע כי ככל שמדובר בתביעה של זכות בעלת משקל רב יותר, כדוגמת תביעה למימוש זכות קניין, כך יירתע בית המשפט מחסימתה בטענת שיהוי, אף אם התקיימו התנאים דלעיל (ראו גם: ע"א 9839/17 הביטאט בע"מ נ' CAFOM, פסקאות 32-35 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (17.12.2018)).

41. ובענייננו, כתב התביעה הוגש בחלוף מספר חודשים מהמועד שבו החל הנתבע בביצוע עבודות הבניה להרחבת דירתו, כאמור, מבלי שיש בידו הסכמה של בעלי הדירות בבית המשותף בשיעור ובטיב כנדרש על פי הוראות חוק המקרקעין. כתב





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

התביעה הוגש על ידי התובעים לאחר שעלה בידם לברר הזכויות העומדות להם בקשר עם בניה זו של הנתבע. לא מצאתי כי התובעים מחלו על זכויותיהם הקנייניות כחלקם היחסי ברכוש המשותף בבית המשותף או זנחו זכות התביעה העומדת להם בקשר עם הרחבת דירת הנתבע, וכי מצג זה הוא שהניע הנתבע להרחבת דירתו. נהפוך הוא, מעדותה של גב' ששון (הבעלים של דירה בבית המשותף וחברת נציגות הבית המשותף), אשר היתה אותנטית ומהימנה עליי, למדתי על התנגדות נחרצת בזמן אמת לבניה שביצע הנתבע, כלשונה:

"קשה לי עם זה, אני מתחילה לבכות. כשירדנו למחות התחננתי, אתם יומיים לפני פסח, אני מארחת 40 איש, אני רוצה לעשות משהוא אי אפשר. מלט. הפיגומים באמבטיה שלי, לא יכולתי להתקלח. התחננתי בכיתי, זה מציף אותי (העדה בוכה). התחננתי איך יש לך באופן חוקי, ביקשתי שיראה לי את ההיתר. אחרי תחנונים ובכי, אני קצת יותר גדולה ממנו, הוא זרק לי את ההיתר מקומה שלי, אמר לי 'קחי'. את יודעת, אני כבר לא ראיתי בעיניים, התחננתי לבעלי ובכיתי לו, תביא משטרה, תעצור את זה, כבר לא ידעתי מה לעשות." (פרוטוקול דיון מיום 20.6.2019, עמוד 11 שורות 5-13).

42. משהרחיב הנתבע דירתו ובנה ברכוש המשותף בבית המשותף מבלי שיש בידו הסכמת בעלי הדירות, כנדרש על פי הוראות חוק המקרקעין, אין לו אלא להלין על עצמו. וודאי שאינו יכול להישמע בטענה בדבר ציפיה לגיטימית שלא להיתבע ושימוש לא נאות של התובעים בזכות התביעה. כך גם לא תישמע טענתו בדבר שינוי מצבו לרעה, שכן מלכתחילה אין בהרחבת דירה שמשמעה פגיעה בזכויות הקניין של בעלי הדירות ברכוש המשותף ללא הסכמתם, כדי לבוא בשערי ההיגד 'שינוי מצב לרעה'.

43. לנוכח האמור לעיל, הנני לקבוע כי דין התביעה להתקבל.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

אוסף, כי דין התביעה להתקבל אף מכוחה של הוראת סעיף 2 לתקנון המצוי, האוסרת על בעלים של דירה בבית המשותף לבצע בדירתו שינוי הפוגע ברכוש המשותף או המסכן את קיומו. אבאר:

**פגיעה ברכוש המשותף**

44. הוראת סעיף 2(א) לתקנון המצוי, החל על הבית המשותף, מורנו כי "בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לענין זה, 'פגיעה ברכוש המשותף' - לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה."

45. על טיבה של הפגיעה שמדובר בה בהוראת סעיף 2 לתקנון המצוי, עמד בית המשפט העליון בפסק הדין שניתן בע"א 395/74 לוי נ' סמואל, פ"ד כט(2) 39, 44 (1975), בקבעו כי המחוקק נקט בהוראת סעיף זה בלשון כללית ורחבה ביותר, משדיבר בלשון פגיעה סתם, פגיעה מכל סוג שהוא, לאמור:

"כאן עלי לתקן טעות שנפלה כנראה בהיסח הדעת בפסק דינו של בית המשפט המחוזי. הוא אמר כי הפגיעה שמדובר בה בסעיף הנדון צריכה להיות בשיעור כזה שהיא עשויה לסכן את הקיום או לשנות את ערך הבית או הדירה; ולא היא. קריאה נכונה של הסעיף הנדון מראה שפגיעה מכל סוג שהוא בדירה אחרת או ברכוש המשותף אסור שתבוא עקב שינויים או תיקונים הנעשים בדירה אחת. ... אמרנו שאין נפקא מינה אם הפגיעה קטנה או גדולה וניתנת לפיצוי נאות או לא."



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

46. כך כפי שנקבע אף בפסק הדין שניתן בע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2) 290, 295 (1966), בקבעו לאמור:

"כל מה שמזיק לרכוש המשותף או לדירות האחרות בבית, לרבות מה שעשוי לשנות את אופי הבית או לקלקל את דמותו הארכיטקטונית או לשבש את שלמותו הסימטרית והאסתטית - כל אחד מאלה וכיוצא בו מהווה 'פגיעה' כנ"ל, שלא לדבר על נזק ישיר לרכוש המשותף או לדירות האחרות המסכן או העשוי לסכן את קיומם או המביא או עשוי להביא לירידת ערכם."

(ראו גם: ע"א 429/80 גרפינקל נ' ארליך, פ"ד לז(4) 141, 147-148 (1983)).

47. בנסיבות דנן, מצאתי כי הבניה שביצע הנתבע ברכוש המשותף לצורך הרחבת דירתו מהווה פגיעה ברכוש המשותף, כאמור בהוראת סעיף 2(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק, אשר לא ניתנה לה הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף כמתחייב.

48. כעולה מתמונות שצורפו לתצהיר עדותם הראשית של התובעים (נספח א'), ברי כי תוספת הבניה בדירת הנתבע משנה מחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הבית המשותף. תחת קירותיו החיצוניים של הבית המשותף, המצויים במפלס אחיד ובהם חלונות דירות הבית המשותף ומסתורי כביסה, הוסף מבנה המוצב על קורת פלדה שהותקנה בשני צדי קירות הבית המשותף. מבנה זה משנה כליל חזותו החיצונית של הבית המשותף ופוצע אחידות נראותו, בבחינת מפגע אסתטי. המבנה אף מהווה פגיעה פיסית ברכוש המשותף מעצם התקנת קורת הפלדה על קירותיו החיצוניים של הבית המשותף. כל זאת, מבלי שהנתבע קיבל הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף לתוספת הבניה, כמפורט לעיל, אף כדרישת הוראת סעיף 2(א) לתקנון המצוי.

49. יתרה מזאת, כעולה מחוות דעת המומחה מטעם התובעים, מהנדס הבנין ושמאי המקרקעין חזי אברהם, מיום 23.10.2018 (להלן - "חוות דעת המומחה מטעם התובעים"), אשר הוגשה בישיבת קדם משפט וצורפה לתצהיר עדותם הראשית של



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

התובעים, תוספת הבניה אינה תואמת את היתר הבניה שניתן לנתבע. בהתאם להיתר הבניה, אושרה לנתבע בניה קונבנציונאלית של שלד, בטון ובניה בבלוקים, הכוללת אף תוספת של שני עמודי בטון חדשים לתמיכת הבניה. בפועל, בנה הנתבע חדר מאלמנטים של פלדה, הנתמך על מבנה הבית המשותף הקיים, מבלי שנבנו עמודי התמיכה כפי סימונם בהיתר הבניה. המומחה הוסיף וקבע בחוות דעתו, לאמור:

"המבנה עליו נתמכת התוספת הינו במצב קונסטרוקטיבי בעייתי עם סדקים ותזוזות של היסודות שגורמים להרמת אריחי הריצוף.

מהריתוכים ומהעבודה באופן כללי ניתן לראות כי העבודה בוצעה באופן חובבני והריתוכים בוצעו על ידי בעל מקצוע ברמה מקצועית ירודה.

בניה באופן זה עלולה להיות סכנה למשתמשים ולעוברי האורח."

50. הנתבע לא סתר ממצאי המומחה בחוות דעתו ומסקנותיו. הנתבע לא צירף חוות דעת מומחה מטעמו לסתור ממצאי המומחה מטעם התובעים ומסקנותיו, ואף לא ביקש לחקרו על חוות הדעת. לכשנשאל בעדותו האם הבניה שביצע תואמת את היתר הבניה, השיב: "כפי מיטב הבנתי שבניתי, אני חושב שכן. כשניגשתי לעירייה לבקש את הערבות הם בדקו את הבניה שלי ושחררו לי אותה, אני מניח מזה שהבניה שלי תואמת את ההיתר אחרת לא היו משחררים לי את ההיתר. אישור מהנדס ביקשו ממני לצורך שחרור הערבות" (פרוטוקול דיון מיום 20.6.2019, עמוד 19 שורות 10-14). הנתבע הוסיף והעיד כי לצורך שחרור הערבות הוא התבקש להמציא "טופס גמר שלד" של מהנדס מטעמו, על בסיסו שוחררה הערבות. עיון בטופס זה, אשר צורף לתצהיר הנתבע (נספח ח'), העלה כי עניינו הצהרת מהנדס לפיה "בדקתי את ביצוע העבודות של המקלט ושלד הבניין הנזכר לעיל [שלד של הבניין הנבנה בבית המשותף על פי היתר בניה שניתן לנתבע] והנני מצהיר כי עבודות זיון הרצפה, הקירות והתקרה של המקלט, עוביים, יציקת הבטון... נעשו לפי כל דין החל מהקמת



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

המקלט ובהתאם להיתר בניה. " לשאלה האם הנתבע בנה מקלט, בעטיו כאמור ניתן אישור מהנדס לשחרור הערכות שניתנה בגין היתר הבניה מושא התביעה שלפניי, השיב: "לא. לא בניתי מקלט" (פרוטוקול דיון מיום 20.6.2019, עמוד 20 שורות 1-4). ודוק.

51. למותר לציין, כי הסכמת בעלי דירות להרחבת דירה בבית משותף מקפלת בתוכה, מניה וביה, התנאי כי הבניה תיעשה בהתאם להיתר בניה כדין, הניתן על ידי מוסדות התכנון בישראל. כך, כפי שמורנו הוראת סעיף 27(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, לפיה: "חווה שהיה טעון הסכמת צד שלישי או רשיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או הרשיון הוא תנאי מתלה." היינו, ההסכמה (החווה) משתכללת אך בהתקיים תנאי זה; בענייננו, קבלת היתר בניה כדין ובניה בהתאם להיתר.

52. לנוכח האמור לעיל, הנני להורות כי תוספת הבניה שביצע הנתבע במסגרת הרחבת דירתו מהווה פגיעה ברכוש המשותף בבית המשותף ועולה כדי סכנה לקיומו של הבית המשותף. משלא ניתנה בידי הנתבע הסכמת בעלי הדירות לתוספת בניה זו, יש להורות על הריסתה אף מכוחה של הוראת סעיף 2(א) לתקנון המצוי.

סוף דבר

53. דין התביעה להתקבל.

הנתבע לא עמד בנטל הרובץ לפתחו להוכיח כי בידו הסכמה של בעלי הדירות בבית המשותף, בשיעור ובטיב כנדרש בהתאם להוראות חוק המקרקעין, להרחבת דירתו. יתרה מזאת, הבניה שביצע הנתבע לצורך הרחבת דירתו עולה כדי פגיעה ברכוש המשותף ומסכנת קיומו של הבית המשותף.

54. לפיכך, הנני להורות על הריסת תוספת הבניה שביצע הנתבע במסגרת הרחבת דירתו בבית המשותף ועל השבת המצב לקדמותו במלואו, לרבות תיקון הקירות



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

החיצוניים בבית המשותף שעליהם הותקנו קורות פלדה לתמוך בתוספת הבניה. הריסת תוספת הבניה והשבת המצב לקדמותו ייעשו בתוך 60 יום מהיום.

55. אשר לפסיקת הוצאות ההליך, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך המשפטי יחויב בהוצאותיו של בעל הדין שזכה בו, "שלא יצא שכרו בהפסדו", וכי רק בנסיבות מיוחדות רשאי בית המשפט להימנע מלפסוק לו הוצאות. אשר לשיעור ההוצאות, נקבע בהלכה הפסוקה כי בעל דין יחויב בהוצאותיו הריאליות של הצד שכנגד, כפי שהוכחו על ידו, בכפוף להיותן סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך, בהתחשב במכלול נסיבות העניין. בתוך כך, ישקול בית המשפט התנהגות הצדדים להליך, אופן ניהול ההליך, היחס שבין הסעד שהתבקש והסעד שהתקבל לבין שיעור ההוצאות, מורכבות התיק והזמן שהושקע בהכנתו, וחשיבות העניין (ראו: תקנה 512 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984; ע"א 2617/00 מחצבות כנרת נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת עילית, פ"ד ס(1) 600, 612-615 (2005); ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, פסקה 67 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (28.2.2018)).

56. לאחר ששקלתי טענות הצדדים בהתאם לאמות המידה שהותוו בפסיקה, נתתי דעתי להתנהגות הצדדים להליך, אופן ניהול ההליך וחשיבות העניין, ובהתחשב בהוצאות התובעים כפי שהוכחו לפניי, הנני לחייב הנתבע לשלם לתובעים הוצאות ההליך הכוללות אגרת תביעה ועלות חוות דעת מומחה מטעם התובעים בסך של 6,000 ש"ח, וכן שכר טרחת עורך דין בסך של 15,000 ש"ח.

המזכירות תמציא פסק הדין לבאי כוח הצדדים, בדואר רשום עם אישור מסירה. ניתן היום, ו' כסלו תש"פ, 4 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
פתח תקוה

מס' תיק: 6/416/2018

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

---

אושרת ארפי מוראי  
המפקחת על רישום מקרקעין  
פתח תקווה