



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

התובעים: 1. יעקב יוסף
2. יוסף דבורה
באמצעות ב"כ: עו"ד יצחק ראובן

נגד



הנתבעים:

פסק דין

במוקד הליך זה ניצבת מחלוקת בין בעלי דירות בבית משותף בפתח תקווה, הנוגעת לבניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ברכוש המשותף. התובעים, המבקשים להרחיב את דירתם באמצעות הקמת ממ"ד, עותרים להורות לנתבעים, בעלי דירות אחרים, לאשר את הבנייה, בטענה כי התנגדותם אינה כנה ונובעת מחוסר תום לב. מנגד, הנתבעים מתנגדים תוך שהם מצביעים על העדר הרוב הנדרש בחוק להחלטה מסוג זה, וכן מפרטים שורה של נימוקים להתנגדותם. הכרעה תידרש בשאלת היקף סמכותו של המפקח להתערב בהתנגדות רוב בעלי דירות, כאשר לא מתקיים הרוב הקבוע בחוק להרחבת דירה לצורך בניית ממ"ד.

הצדדים והרקע להליך

1. לפניי תביעה שעניינה בבית המשותף ברחוב התשעים ושלוש 36, פתח תקווה, הידוע כחלקה 167 בגוש 6381 (להלן: "הבית המשותף"). עיון בצו רישום של הבית המשותף מתאריך 25.12.1969 מעלה כי הבית המשותף הוא בן שלוש קומות ומכיל סה"כ חמש דירות בהן 3 דירות מגורים ו-2 מחסנים (הרשומים כדירות).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

2. התובעים הם בעלי הערת אזהרה לדירה בקומה השלישית, הידועה כתת חלקה 5 בבית המשותף וכן בעלי הערת אזהרה למחסן הידוע כתת חלקה 2 בבית המשותף (להלן: "התובעים"). הנתבעים 1-2 הם בעלים של דירה בקומה הראשונה הידועה כתת חלקה 3 בבית המשותף וכן של מחסן הידוע כתת חלקה 1 בבית המשותף (להלן: "הנתבעים 1-2") ואילו הנתבעים 3-4 הם הבעלים של דירה בקומה השנייה הידועה כתת חלקה 4 (להלן: "הנתבעים 3-4").

3. עניינה של התביעה בטענת התובעים לפיה הם מעוניינים לבנות מרחב דירתי מוגן ברכוש המשותף לשם הרחבת דירתם כאשר לטענתם הנתבעים מתנגדים לבנייה מטעמים חסרי תום לב ומשכך מתבקש המפקח על המקרקעין (להלן: "המפקח") להורות לנתבעים להסיר את התנגדותם ולאשר את הרחבת הדירה לשם בניית מרחב מוגן דירתי.

מהלך הדיון בקצרה:

4. בכתב התביעה שהגישו התובעים, התבקש שיינתן צו עשה המורה לנתבעים לחתום על התוכנית לבניית ממ"ד ככל ויתברר כי טענותיהם חסרות תום לב. בכתב ההגנה שהגישו הנתבעים 1-2 והנתבעים 3-4 (להלן: "הנתבעים"), הוכחו טענות התובעים ונטען כי מעבר לכך שלתובעים אין הרוב המינימלי הדרוש הנקוב בחוק המקרקעין, גם אין למפקח סמכות לדון בתביעה, הרי שהתנגדותם נובעת מטעמים ענייניים למשל טעמים הקשורים בבריאות הנתבעים וכן במימון הדרוש לשם ביצוע הבניה.

5. בדיון שהתקיים במעמד הצדדים, שמעתי באריכות את טענות הצדדים והסברתי להם כיצד אני רואה את המשך ההליך. בסופו של דבר הסכימו הצדדים כי התיק ייקבע לסיכומים אך תוך מתן אפשרות למי מהצדדים לבקש שהתיק ייקבע להוכחות וזאת בתוך 14 ימים ממועד הדיון.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

6. מאחר שלא קיבלתי בקשה מטעם מי מהצדדים לקבוע את ההליך להוכחות. נקבע ההליך לסיכומים כך שפסק הדין יינתן על סמך סיכומי הצדדים ועל סמך מלוא החומר שלפניי.

7. בהחלטתי מתאריך 20.8.2026 צוין כי בשים לב לאירועים הביטחוניים שאירעו מאז הגשת הסיכומים, ואשר ייתכן כי השליכו על אינטרס הנתבעים ביחס לסעד של צו עשה המבוקש, ניתנה לנתבעים האפשרות להודיע האם הם חפצים בקביעת דיון נוסף, לשם בחינת האפשרות להביא את הצדדים לידי הסכמות. משלא הוגשה עמדת הנתבעים במועד שנקצב, לא נותר אלא להכריע במחלוקת. אפרוש כעת את עיקרי טענות הצדדים כפי שהובאו בסיכומיהם.

תמצית טענות התובעים בסיכומיהם:

8. לטענת הנתבעים, יש לאפשר להם להרחיב את דירתם בדרך של בניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) בבית המשותף, במיוחד לאור המלחמה המתמשכת ואיומי הטיילים. הקמת הממ"ד חיונית לביטחונם ולבטיחות ילדיהם, במיוחד בעת מלחמה, וטענות הנתבעים נטענו בחוסר תום לב ואינן מבוססות על נימוקים ובעלי משקל אל מול הצורך הביטחוני.

9. התובעים הוסיפו שהם מוכנים לנקוט צעדים משמעותיים בעלי הוצאות מרובות, כגון דיור חלופי או בית מלון שבו ישוכנו הנתבעים, כדי למזער את ההפרעה במהלך הבנייה, לרבות הצעה לשלם עבור העתקה זמנית של הנתבעים הקשישים, אך הנתבעים דחו זאת על הסף ללא כל הצדקה.

10. התובעים טענו כי סירוב הנתבעים לפתרונות שהוצעו מוכיח כי טענותיהם הן תירוץ בלבד, ומאחורי ההתנגדות עומדים מניעים אחרים. לטענת הנתבעים, למפקח על רישום המקרקעין (להלן-"המפקח") יש סמכות לדון בתביעה זו וכן סמכות לחרוג מדרישות הרוב הדרוש בנסיבות חריגות, כגון בעת מלחמה, ולאפשר את הבנייה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מס' תיק: 6/253/2024

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

11. התובעים הוסיפו שהממ"ד הוא צורך בסיסי, בנייתו היא לטובת כלל הדיירים, והם בונים אותו לכל הדיירים כולל הנתבעים, אשר לא יידרשו להשתתף כעת בעלויות הבנייה, והשתתפותם תתבצע רק אם יבקשו להשתמש בממ"ד בעתיד.

12. התובעים טענו עוד, כי המקלט הקיים בבית המשותף, אינו תקני ואינו מאפשר הגעה למרחב מוגן בזמן אמת, בפרט לא לאנשים מבוגרים וחולים, וכי אין אפשרות לרדת במעלית בזמן חירום, מה שמחזק את נחיצות בניית הממ"ד.

13. התובעים טענו כי יש ליתן משקל גבוה לשיקולי בטיחות ובטחון, וכי הקמת ממ"ד היא אמצעי מציל חיים, במיוחד לאור תנאי המלחמה הנוכחיים, וציטטו פסקי דין המדגישים את חשיבותם של ממ"דים בבנייני מגורים. עוד הוסיפו התובעים, שהתנגדות הנתבעים נעשית בחוסר תום לב, שכן היא אינה מבוססת על חששות לגיטימיים אלא על חוסר נכונות לשתף פעולה, וכי היעדר ממ"ד מהווה סיכון גדול יותר לבטיחות הדיירים.

14. התובעים הוסיפו וטענו כי טענות הנתבעים אינן סבירות ונעשות בחוסר תום לב, ואינן מבוססות על חששות אמיתיים, והפנו לפסיקה שקובעת שגם אם אין רוב מספיק, ייתכנו מקרים שבהם בית המשפט יאשר בניית ממ"ד או הרחבה, כיוון שההתנגדות היא בחוסר תום לב. כן הפנו התובעים לפסק הדין בעניין רע"א 6339/97 **משה רוקר נ' משה סלומון** (נה1) 199 (1999) (להלן – "**פסק דין רוקר**") שלטענתם תומך בהם. התובעים טענו כי טענת הנתבעים שהם זקנים וחולים ולפיכך אין להתיר את בניית הממ"ד, איננה התנגדות קבילה, שכן אי נוחות זמנית אינה מספיקה למנוע בנייה.

15. כן ציינו התובעים שלמרות כל הפתרונות שהוצעו, המשיכו הנתבעים להתנגד בחוסר תום לב. התובעים הוסיפו כי בסמוך לבניין המגורים של הצדדים הוקם בניין שבנייתו הסתיימה לא מזמן, וכי הדבר לא הפריע לנתבעים שלא הביעו שום התנגדות. התובעים ביקשו לדחות את התנגדות הנתבעים ולאפשר להם לבנות את הממ"ד, במיוחד לאור העובדה שהם מוכנים לשאת במימון מגורים חלופיים, שהוא פתרון סביר וראוי, ומוכיח תום לב ונכונות להתחשב בצרכי המתנגדים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

תמצית טענות הנתבעים בסיכומיהם:

16. הנתבעים טענו כי התובעים אינם מתגוררים בו בפועל ומעולם לא התגוררו בו, לא לפני הגשת תביעתם, לא במועד הגשתה וגם לא כיום. לטענתם, הם רכשו זכויות (שטרם נרשמו בטאבו) ומשפצים כעת את הדירה בקומה השלישית. הנימוקים האמיתיים מאחורי תביעת התובעים הם כלכליים גרידא, לקראת מכירת הדירה על ידם. נטען כי התובעים עוסקים למחייתם בבנייה או בשיפוץ, וכי לא ברור אם הם מתכוונים להתגורר בדירה או שמטרתם היא כלכלית מסחרית בניסיון להשיא רווח כספי.

17. הנתבעים טענו כי התובעים אינם בעלי דירה קיימים המבקשים להוסיף ממ"ד, אלא רכשו את הדירה לאחרונה, בעיניים פקוחות ובידיעה ברורה לסיטואציה, וידעו כי יתר דיירי הבניין קשישים וחולים ומתנגדים לכל שיפוץ, תמ"א 38, חיזוק או הרחבה. הנתבעים ציינו כי הדברים נאמרו שוב בדיון, ובנם של הנתבעת 2, [REDACTED] הצהיר כי המוכרת אמרה לתובעים שלא תהיה תמ"א בדירה, וכי התובעים ידעו מראש על התנגדות הדיירים המבוגרים, וכי חוסר תום הלב הוא של התובעים.

18. הנתבעים טענו כי התובעים הם אלו שהתנהלו ומתנהלים בחוסר תום לב וניסו לקחת לעצמם זכויות בנייה של הנתבעים, וכי התביעה היא חלק מהתנהלות זו. הנתבעים טענו כי אין דייר אחד או בעל זכויות בבניין שמסכים לבקשות התובעים, וכי התובעים, שלאחרונה רכשו דירה, מנסים לכפות את רצונם ללא הסכמה.

19. עוד טענו הנתבעים כי כל דיירי הבניין הם קשישים, חלקם מתקרב לגיל 90, לרבות ניצולי שואה, שאינם בקו הבריאות, חולים אונקולוגיים, סיעודיים, ורובם עם 100% נכות. הם סובלים מבעיות רפואיות, ואינם יכולים לסבול עבודות שיפוץ או בנייה. פגיעה בשגרת חייהם תוביל להתדרדרות במצבם הרפואי.

20. כן טענו הנתבעים כי כלל דיירי הבית המשותף, אינם מוכנים לוותר על חלון, בין שבסלון ובין שבחדר שינה, או שייחסם מאוויר, אור או שמש, כפי שמבקשים התובעים. לפיכך נימוקיהם שלא להסכים לבקשת התובעים הם לגיטימיים, הם לא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

מכוונים דווקא לתובעים באופן אישי ולא נובעים מחוסר תום לב, והיו ידועים גם לקודמיהם של התובעים.

21. הנתבעים טענו כי ברור שאין לטעון לעילה לביטול דרישת הרוב והרוב המיוחס הנדרש על פי החוק בטענה של חוסר תום לב, וכי התובעים הם אלו שמחוסרי תום לב. הנתבעים הפנו לפסיקה רחבה התומכת בעמדתם, וטענו כי בית המשפט אינו רשאי לשים עצמו במקום בעלי הדין או ליטול את שיקול הדעת מתי להסכים לבנייה ברכוש משותף, לכן אין למפקח סמכות לשקול ולבטל את החלטתם. לפיכך, מבקשים הנתבעים לדחות את התביעה ולחייב את התובעים בכל הוצאותיהם.

דיון והכרעה

22. אקדים אחרית לראשית. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, החלטתי לדחות את התביעה. להלן נימוקיי.

אין לתובעים את הרוב המינימאלי הדרוש לשם בניית הממ"ד

23. סעיף 71 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע כך: "71ב. (א) 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". (ההדגשה אינה במקור, מ"פ)

24. סעיף 71ג(א) לחוק המקרקעין מורה כי: "בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 71ב(א), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו ... רשאי לפנות למפקח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

בתביעה למפקח. כך שלפי לשון הסעיף, רק בעל דירה המתנגד להחלטה שהתקבלה בנוגע להרחבת דירה, רשאי להגיש תביעה, אך בפסיקה נקבע כי למפקח סמכות עניינית ייחודית לדון במחלוקת בנוגע להרחבת דירה, הן כאשר היא מוגשת על ידי הצד המתנגד להרחבה, והן כאשר היא מוגשת על ידי הצד המעוניין בהרחבה [ראו למשל ת"א (מחוזי חי') 6035-12-25 נגה בן נון נ' סוסנוביק דניאל זלמן (נבו 9.8.2026)].

25. כפי שציננה לאחרונה כב' המפקחת יעל לייבוביץ, בפסק הדין בעניין (המפקח על המקרקעין חיפה) 27/25 ריס מיכל נ' חן אילן (נבו 10.7.2026), בעבר, ובהתאם להוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, נדרשה הסכמה פה-אחד של כלל בעלי הדירות לשם ביצוע בניה ברכוש המשותף. מצב משפטי זה, שהעניק למעשה זכות וטו לכל דייר בבית המשותף, יצר קושי מהותי בקידום פרויקטים חיוניים, גם כאלה שהיו לטובת הכלל. המחוקק, בהכירו את הדינמיקה האנושית והכלכלית, עמד על הקושי הטמון במצבים שבהם נדרש שיתוף פעולה בין פרטים בעלי אינטרסים עצמיים. במקרים אלו, בהיעדר מנגנון כופה, עלול כל פרט לנסות ולמקסם את רווחיו האישיים על ידי ניצול עמדת המיקוח הייחודית המוקנית לו, ובכך לסכל את קידום האינטרס המשותף – תופעה המכונה לעיתים "בעיית הסחטן" (holdout problem) [ראו גם בפסקה 3, לפסק דינו של כב' השופט כשר בעניין בג"ץ 8958/21 המכון לרפורמות מבניות בע"מ נ' כנסת ישראל (נבו 23.3.2025)].

26. כדי להתמודד עם כשל שוק זה ולאפשר את פיתוח הרכוש המשותף, התווסף תיקון מס' 18 לחוק המקרקעין, ובדומה לו תיקונים נוספים אשר ביטלו את זכות הווטו הגורפת והחליפו אותה בדרישה לרוב מופחת, תוך הקפדה על יצירת מערך איזונים מורכב. מערך זה נועד להגן על זכויות המיעוט ועל אינטרסים לגיטימיים של בעלי הדירות, באמצעות מנגנונים כגון תשלומי איזון, ומתן זכות התנגדות למי שנפגע מההחלטה. בכך, ביקש המחוקק לאפשר את קידום הפיתוח תוך שמירה על עקרונות הצדק וההגינות בין בעלי הדירות.

27. הוראת סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, מהווה דוגמה מובהקת למגמה חקיקתית המבקשת לאזן בין זכויות הפרט לבין הצורך בקידום אינטרסים קולקטיביים, תוך התחשבות בנסיבות ייחודיות. בעוד הכלל הרגיל לביצוע שינויים והרחבות ברכוש המשותף, כפי שנקבע בסעיף 71ב(א) סיפא, דורש ככלל, הסכמה של 75% מבעלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

הדירות ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, הרי שלגבי הרחבת דירה לצורך בניית ממ"ד (מרחב מוגן דירתי), קבע המחוקק "הקלה" מפורשת נוספת.

28. הקלה זו, המצמצמת את דרישת הרוב ל-60% בלבד מבעלי הדירות, אינה מקרית. היא משקפת את ההכרה בחשיבותו הציבורית והביטחונית של הממ"ד, אשר נועד להגן על חיי אדם בעתות חירום. בנסיבות אלו, שבהן מדובר בצורך חיוני הנוגע לביטחון האישי והלאומי, מצא המחוקק לנכון להקל על בעלי דירות המבקשים לממש זכות זו, ולהפחית את חסם ההסכמה הנדרש. בכך, ביקש המחוקק למנוע מצב שבו מיעוט קטן, או אף בעל דירה בודד, יוכל לסכל הקמת אמצעי הגנה חיוני, ובכך להעדיף את האינטרס הציבורי והביטחוני על פני זכות הווטו המלאה של כל בעל דירה.

29. דוגמה מובהקת נוספת לנכונותו של המחוקק להתאים את הדין לצו השעה ולצורך הלאומי הדחוף בחיזוק המיגון האזרחי, מצאה את ביטויה בתיקון מס' 37 לחוק המקרקעין שבא בעקבות אירועי מלחמת "חרבות ברזל" בשנת 2023, שבמסגרתו מצא המחוקק לנכון להתמודד עם קושי ספציפי שהתעורר בהקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"ד) או קומתיים (ממ"ק) ב"בתים מורכבים" כהגדרתם בסעיף 59 לחוק המקרקעין. במסגרת התיקון נקבע כי: **"לעניין הרחבת דירה לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי כאמור בפסקה (1), יראו אגף או מבנה בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 כבית משותף, ובלבד שהרחבת הדירה כאמור אינה מחייבת ביצוע פעולת בנייה באגף או במבנה אחר בבית המורכב"**.

30. לשון החוק בסעיף 71ב(א) היא ברורה וחד-משמעית: **"רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות"**. הדברים מדברים בעד עצמם. המחוקק קבע רף מינימלי מפורש של 60%. קביעת אחוז מוגדר בחוק משקפת את האיוון העדין שביקש המחוקק ליצור: מחד גיסא, הקלה משמעותית ביחס לרוב הנדרש להרחבות אחרות, ומאידך גיסא, שמירה על רף הסכמה מהותי המבטיח כי ההחלטה אינה נכפית על רוב משמעותי של בעלי הדירות.

31. ובמיושם לענייננו – לתובעים יש שתי דירות מתוך חמש (40 אחוזים). הנתבעים, אשר בבעלותם שלוש דירות (60 אחוזים), מתנגדים להרחבת הדירה בדרך של הוספת



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מס' תיק: 6/253/2024

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

הממ"ד. משאין לתובעים אין הרוב הדרוש המינימאלי שקבע המחוקק, אין פתח המאפשר את קבלת תביעתם.

32. המחוקק, בהכירו בחשיבות הממ"ד, אומנם הקל בדרישת הרוב ביחס להרחבות אחרות, אך לא ביטל את הצורך ברוב מהותי. הוא קבע רף מינימלי ברור וחד-משמעי של 60%. קביעת אחוז הסכמה מסוים היא עניין של מדיניות חקיקתית, והמחוקק הוא זה שקבע את האיזון הראוי בין האינטרסים השונים. גם אם קיימת הבנה לצורך במיגון, במיוחד בתקופה זו שבה מצויה מדינתנו, אין בכך כדי להצדיק התעלמות מדרישת חוק מפורשת.

לא שוכנעתי שהתנגדות הנתבעים מקורה בחוסר תום לב

33. בסיכומיהם, טענו התובעים שיש ליתן את הדעת לטיבם של טעמי ההתנגדות. שכן, עקרון תום הלב, שהוא נשמת אפם של דיני המקרקעין, מחייב כי התנגדות שאינה עניינית, ואשר מועלית בחוסר תום לב גרידא, לא תעמוד למכשול בפני הרחבה ראויה. במצב דברים כזה, לטענתם, יש לאפשר את ההרחבה המבוקשת.

34. התובעים הפנו, בין השאר לפסק הדין בעניין ע"א (מחוזי חי') 835/08 **נטלה צבי נ' עטרה פרי** (נבו 18.11.2009), שם נקבע בדעת הרוב (בהרכב כב' השופטים וסרקרוג, כהן וזרנקין), כי למפקח, ישנה הסמכות לדון בנימוקי ההתנגדות של רוב בעלי הדירות בבית משותף לביצוע הרחבה, זאת מכוח סעיף 14 לחוק המקרקעין ועיקרון תום הלב. בפסק דינו של כב' השופט זרנקין הודגש כי: **"אף כי לא על נקלה יתערב בית המשפט ויטיל סייגים על דרך מימושה של זכות הקניין על ידי בעליה הרי ניתן לחשוב בהחלט על מצבים בהם עמידה על קוצו של יוד במימושה של הזכות תיחשב כבלתי הוגנת, ואפשר ובית המשפט יתערב בה"**. כב' השופטת וסרקרוג הצטרפה לדעתו וקבעה כך: **"מבקשת אני להצטרף לפסק דינו של חברי כבוד השופט זרנקין ולקבוע כי למפקחת נתונה הסמכות לדון בנימוקי ההתנגדות ואף חובתה לעשותה כן. כשם שנתונה למפקחת הסמכות לבחון את הפגיעה בזכותו המהותית של המיעוט ואף לבטל כליל את החלטת הרוב, כך נתונה הסמכות לעשות כן כאשר מדובר בהתנגדות הרוב ועליה לבדוק את נימוקי ההתנגדות. כל זאת גם אם הבדיקה הנדרשת תיעשה בזהירות ותבחן אם אכן מדובר בהתנגדות סתמית, שאינה עניינית (בהבדל מהתנגדות בלתי סבירה לפי סעיף 59ג(ד) לחוק), כדוגמת התנגדות אשר יש בה כדי**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

להצביע לכאורה, על שימוש לרעה במימוש זכות הקניין או שמא מדובר בהתנגדות ממניעים ענייניים. כך למשל, אם ההתנגדות של הרוב "המאורגן", או רוב הנתון בידי אדם אחד, בהיותו הבעלים של מספר דירות בבניין, נעשתה מכוח כוונת קנטור או בשל מוצא או מסיבות אחרות שנוגדות את עקרונות שיטת המשפט, ואשר אין להם דבר או חצי דבר, עם הפגיעה בזכות הקניינית לכשעצמה, לא יהיה מקום לאשר את ההתנגדות. סמכות כזו נתונה מכוח סעיף 14 לחוק המקרקעין, ועולה בקנה אחד עם העקרונות הבסיסיים של תום לב בשיטת המשפט".

35. בפסק הדין בעניין עש"א (מחוזי חי') 13877-04-09 אילן קיסרי נ' שאחב שלומוב (נבו 16.8.2010), קבע כב' השופט סוקול כך: "חברי (כב' השופט גריל, מ"פ) מטיל על המערערים המתנגדים לבנייה ברכוש המשותף את הנטל לשכנע שהתנגדותם נובעת מנימוקים ענייניים וכי לא נפל פגם בתום לבם. לכך איני יכול להסכים.

...

זאת ועוד, לגישת חברי על המתנגד לבנייה לשכנע כי עומדים לו נימוקים ענייניים וסבירים על פי מבחן אובייקטיבי. איני יודע מהם אותם נימוקים שיעמדו במבחן האובייקטיבי, ודומני כי 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 ישום 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".

36. בפסק הדין (שניתן על ידי הרכב כב' השופטים וסרקרוג, כהן ושפירא) בעניין עש"א (מחוזי חי') 17181-05-11 גורי אברהם נ' יאיר פדאל (נבו 20.9.2011), נקבע כי: "סבור ההרכב שטענה כבוד המפקחת משסברה במסגרת סמכותה לבחון את הנימוקים כי יש לראות את אלה, כטעמים שהועלו שלא בתום לב וכי סמכותה של הרשות השופטת לבוא לשקול את השיקולים על ידה, במקום הדיירים האחרים. סמכות כזו



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מס' תיק: 6/253/2024

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

**אינה קיימת. בנסיבות העניין, אין לייחס העדר תום לב למערערים, והיה מקום
לאשר התנגדותם ולמנוע הבנייה".**

37. פסק דין נוסף שהובא במסגרת סיכומי התובעים, הוא פסק הדין בעניין עש"א (מחוזי חי') 36004-06-12 **סטיבן פלאוט נ' שלמה הוד** (נבו 7.6.2013). פסק הדין (הרכב כב' השופטים שטמר, בר-זיו וזרנקין) שניתן לפני תיקון מס' 37 שהובא לעיל), דן בשאלה האם הרוב לבניית ממ"ד תיקבע מתוך כלל בעלי הדירות של הבית המשותף, או רק מבין בעלי הדירות המתגוררים באותו מבנה. כב' השופטת שטמר קבעה כי: **"הלכה היא, כי גם כשאין רוב מספיק, יהיו מקרים בהם יאשר בית המשפט בניית ממ"ד או הרחבה, כיוון שמצא כי ההתנגדות היא בחוסר תום לב..."**

38. סיכום הפסיקה שניתנה על ידי בתי המשפט המחוזיים בנושא, מעלה כי הדעות חלוקות ביחס לשאלה האם נתונה למפקח, הסמכות לבחון את נימוקי ההתנגדות כאשר למבקש ההרחבה אין את הרוב המינימאלי הדרוש. עם זאת, דעתם של כל השופטים אשר סברו כי יש למפקח סמכות לבחון את טעמי ההתנגדות של הרוב, הייתה כי יש לצמצם ביותר סמכות זו, קרי, למפקח לא קיימת הסמכות להחליף את שיקול דעתם של בעלי הדירות ולבטלו מקום שבו דעתו שונה מדעתם, אלא במקרים חריגים ביותר.

39. כאשר המחוקק קבע במפורש דרישת רוב מסוימת, הוא עשה זאת מתוך איזון אינטרסים מורכב, ואין לערכאה השיפוטית סמכות לרוקן דרישה זו מתוכנה באמצעות פרשנות מרחיבה מדי של עקרון תום הלב. התנגדות של בעל דירה לשינוי ברכוש המשותף, גם אם היא נובעת משיקולים של נוחות, חשש מירידת ערך, או אף רצון לקבל תמורה עבור ויתור על זכות קניינית, אינה בהכרח חוסר תום לב.

40. זכות הקניין היא זכות יסוד חוקתית, וההגנה עליה מפני פגיעה, גם אם היא פגיעה עקיפה או פוטנציאלית, היא עקרון על בשיטתנו המשפטית. סעיף 14 לחוק המקרקעין, הקובע כי "בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר", נועד למנוע שימוש לרעה בזכות, קרי, שימוש שכל מטרתו היא קנטור או גרימת נזק ללא כל אינטרס לגיטימי לבעל הזכות. אין הוא נועד להפוך את הערכאה השיפוטית ל"מתכנן על" או ל"מחליט על" במקום בעלי הקניין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

41. מתי, אם כן, ייווצר אותה נקודת קצה חריגה שבה ייקבע כי התנגדות הרוב נגועה בחוסר תום לב היורד לשורש העניין, עד כדי מתן סמכות למפקח לאשר את ההרחבה אף ללא הרוב הסטטוטורי? אני סבור שאת סוגי המקרים החריגים הללו יש לצמצם, תוך החלת מבחנים מחמירים כך שרק במקרים קיצוניים וחריגים ביותר, שבהם התנגדות הרוב היא קנטרנית, שרירותית לחלוטין, ונטולת כל בסיס ענייני או אינטרס לגיטימי, אפשר יהיה לשקול התערבות שיפוטית.

42. כך למשל, כאשר מדובר בקנטרנות, איבה אישית וסחטנות מובהקת, והוכח בראיות ממשיות כי ההתנגדות נובעת ממניעי נקמה, עוינות אישית גלויה (כגון סכסוכי עבר שאינם קשורים לבנייה), או כאשר ההתנגדות נובעת ממניעים פסולים כגון הפליה על רקע מוצא, דת או מוגבלות, או כאשר ההתנגדות נובעת מניצול לרעה של ריכוז כוח קנייני למשל כאשר הרוב המספרי מוחזק בידי אדם אחד או ישות אחת (כגון בעל דירות המחזיק ב-60% מהדירות) המפעיל את כוח הווטו שלו באופן שרירותי, קפריזי ומתוך מניעים זרים, תוך פגיעה דרמטית ברווחתם ובביטחונם של שאר בעלי הדירות בבית המשותף.

43. חשוב להדגיש, אין למהר לרוקן מתוכן את דרישת הרוב שקבע המחוקק בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין. לכן, במקרה שרוב בעלי הדירות מתנגדים להרחבה, נטל ההוכחה מוטל על המיעוט שמעוניין בהרחבה. רק מקום שבו ירים המיעוט המעוניין בהרחבה את הנטל המוגבר להוכיח כי התנגדות הרוב נכנסת לגדרי המקרים הקיצוניים והחריגים, יהיה המפקח מוסמך להפעיל את סמכותו ולהתערב בהחלטת הרוב.

44. ומן הכלל אל הפרט - התובעים לא עמדו בנטל להוכיח כי התנגדות הנתבעים נובעת מחוסר תום לב או מקנטרנות.

45. הנתבעים כאמור התנגדו לבניית הממ"ד כאשר הטעם העיקרי נבע מכך שבניית הממ"ד תפגע בדיירי הבניין הקשישים, שאינם בקו הבריאות, לרבות ניצולי שואה, סיעודיים עם 100% נכות. טענות הנתבעים לא הוכחו בדיון וכך קיבלו הדברים ביטוי בפרוטוקול הדיון:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

"אמא שלנו גרה בבניין אשה כמעט בת 90. יש לי גם מסמכים רפואיים שהבאתי... היא אשה עם אי ספיקת לב וקשה לה לנשום יש לה בעיה בנשימה ואני לא רוצה לחשוב מה יעשה לה כל הסיפור של הבניה והאבק במצב הזה...." (ש' 29-31 עמ' 2 לפרוטוקול הדיון).

"אמא שלי אשה ניצולת שואה עם פלשבקים ודכאון קשה מאד ואני לא רוצה לחשוב מה זה יעשה לה שהיא תשמע רעשים חזקים גם במישור הפיזי והנפשי...." (ש' 37-38 עמ' 2 לפרוטוקול הדיון).

אני סבור שהתנגדות מפאת מצב בריאותי ונפשי ובמיוחד כשהיא באה מפי קשישים וניצולי שואה, היא התנגדות אנושית ולגיטימית לחלוטין, ואינה יכולה להיחשב כחוסר תום לב.

46. אכן, המחוקק ראה לנגד עיניו מצוקה זו והסדיר פתרונות מפורשים עבור 'קשישי' במסגרת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (באמצעות הפניה להסדרים שבחוק פינני ובינוי). אלא שפתרונות אלה יוחדו למתוויים של התחדשות עירונית, ולא למקרה שלפנינו.

47. אין בידי לקבל את טענת התובעים לפיה נכונותם לממן פתרונות כגון דיור חלופי או בתי מלון עבור הנתבעים בתקופת הבנייה, מאיינת את הפגיעה ומלמדת על התנגדות חסרת תום לב. כאשר עסקינן בדיירים המשתייכים לאוכלוסייה מבוגרת, בהם קשישים, ניצולי שואה ואנשים הסובלים ממגבלות רפואיות הנתמכות במסמכים רפואיים, הרי ש"עקירתם" מסביבתם הטבעית, המוכרת והבטוחה, אף למגורים זמניים במימון מלא, מהווה טלטלה עמוקה, פיזית ונפשית כאחד. הצעת מימון, נדיבה ככל שתהיה, אינה בבחינת תרופת פלא המסוגלת לאיין את הטרחה, החרדה והסיכון הבריאותי הפוטנציאלי הכרוכים במעבר דירה זמני כפוי או בחיים בתוך אתר בנייה. זכותו של אדם, קל וחומר באחרית ימיו, להמשיך בשגרת חייו בביתו מבצרו ללא זעזועים שאינם מעוניין בהם, היא זכות אישית וקניינית מן המעלה הראשונה, ועמידתם של הנתבעים עליה היא סבירה ועניינית.

48. טעם נוסף להתנגדות הנתבעים נובע מטעמים קונסטרוקטיביים. לטענת הנתבעים בניית הממ"ד תפגע בחלונות בעלי הדירות בבניין, שאינם מוכנים לוותר על חלון. אני



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

סבור שנימוק זה אינו מכונן באופן אישי לתובעים, ולא ניתן לראות בו משום חוסר תום לב.

49. זאת ועוד; אין להתעלם מטענות הנתבעים אשר לא נסתרו, כי התובעים רכשו את זכויותיהם בבית המשותף, אך לאחרונה, כאשר מצבו הפיזי והדמוגרפי של הבית המשותף, לרבות זהות הדיירים, גילם המבוגר ומצבם הרפואי, היה ידוע להם, או למצער, היה עליהם לבררו. כניסתם של התובעים לבית המשותף מתוך ציפייה עתידית לבצע הרחבות המשנות את פני הרכוש המשותף, ותוך ציפייה שהרוב יוותר על זכויותיו רק בשל צורכיהם, היא כשלעצמה מעוררת קושי. התעלמות מאופייה של אוכלוסיית הבית המשותף וניסיון לכפות שינוי חרף התנגדותם הלגיטימית, משמיטים את הקרקע תחת טענת התובעים לחוסר תום לב מצידם של הנתבעים.

50. התובעים הפנו, בין היתר, לפסק הדין **רוקר**, אשר עסק בעקרון תום הלב בשימוש בזכות הקניין. אכן, פסק דין **רוקר** מדגיש את החובה לנהוג בתום לב. אולם, כפי שצוין לעיל, עקרון תום הלב אינו מהווה כלי לרוקן מתוכן דרישות חוק מפורשות, ובפרט דרישת רוב מוגדרת בחוק המקרקעין. במקרה דנן, התנגדות הנתבעים, כפי שפורטה, אינה עולה כדי שימוש קנטרני או חסר תום לב בזכותם, אלא נובעת משיקולים ענייניים ולגיטימיים הנוגעים לפגיעה אפשרית באיכות חייהם ובקניינם. לפיכך, עקרונות פסק דין **רוקר**, על אף חשיבותם, אינם מובילים במקרה זה למסקנה כי יש להתערב בהתנגדות הנתבעים.

51. אין ספק שהאינטרס הציבורי והאישי בהקמת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) איננו עוד עניין של נוחות או של שיפור תנאי דיור גרידא; ברוח העת הזו, ובמציאות הביטחונית שבה אנו שרויים, בניית ממ"ד היא צורך מובהק להגנה על חיי אדם ועל שלמות הגוף, ויש לראות בה כמעט כורח השעה. ואולם, גם מול אינטרס כבד-משקל זה, לא ניתן למחוק במחיר יד את דרישת הסכמת הרוב הקנייני בחוק המקרקעין. כפי שהובא לעיל, התערבות שיפוטית בהחלטות הרוב הקנייני תיעשה במשורה ובהירות. בענייננו, הנתבעים עומדים על זכותם הקניינית מטעמים לגיטימיים, ואין בטעמיהם, כפי שהוצגו, כדי להצביע על חוסר תום לב המצדיק התערבות שיפוטית בדרישת הרוב הקבועה בחוק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/253/2024

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

לסיכום:

52. מכל הטעמים שהובאו לעיל, התביעה נדחית.

53. אשר להוצאות ההליך, התובעים, יחד ולחוד, ישלמו לנתבעים את הוצאות ההליך באופן הבא: 2,000 ₪ לנתבעים 1-2 ו-2,000 ₪ לנתבעים 3-4. ההוצאות ישולמו על ידי התובעים, יחד ולחוד, בתוך 30 ימים מיום המצאת פסק הדין לתובעים. ככל שלא ישולם במועד, ובהתאם לאמור בסעיף 2(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, יישא הסכום ריבית שקלית ממועד פסק הדין, ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים.
ניתן היום, ג' תשרי תשפ"ז, 14 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין