



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

התובעים: 1. ממנ שלמה
2. גולדשטיין יהודה
באמצעות ב"כ: עו"ד אילן גלית

נגד

הנתבעים: 1. מאיר יצחק
2. מאיר שיר
באמצעות ב"כ: עו"ד בוך משה
התובעים שכנגד:
הליך 6/66/2022

נגד

הנתבעים שכנגד: 1. ממנ שלמה
2. ממנ רחל
באמצעות ב"כ: עו"ד אילן גלית
הליך 6/66/2022

פסק דין

"הוי מגיעי בית בבית שדה בשדה יקריבו עד אפס מקום והושבתם לבדכם
בקרב הארץ" (ישעיהו פרק ה פסוק ח)¹

לפניי תביעה ותביעה שכנגד שעניינן צו עשה לסילוק יד המורה על הריסת תוספות
בניה שנבנו בניגוד להיתר ובניגוד לרוב הקנייני הדרוש, והשבת מצבו של הבית
המשותף לקדמותו.

רקע עובדתי נדרש והצדדים להליך

¹ ופירש הראב"ע: "הוי -הוי כטעם קריאה, או כמו 'אוי'. והטעם: מסיגי גבול הבתים והשדות. עד אפס מקום -
עד שאין מקום; והטעם, שלקחו הכל."



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

1. ענייננו בבית המשותף ברחוב קהילת יעקב 58 בני ברק, הרשום בפנקס הבתים המשותפים מתאריך 31.1.2002 והמוכר כחלקה 36 בגוש 6187 (להלן - "**הבית המשותף**"). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד, שלוש קומות, קומת גג ושש יחידות. לבית תקנון מוסכם מתאריך 31.1.2002 (להלן - "**התקנון המוסכם**").

2. התובע 1 והנתבע שכנגד 1, ממין שלמה (להלן - "**התובע 1**" או "**הנתבע שכנגד 1**"), וממין רחל, הנתבעת שכנגד 2 (להלן - "**הנתבעת שכנגד 2**") הם הבעלים של דירה המוכרת כתת חלקה מספר 2, המצויה בקומה הראשונה בבית המשותף (למען הנוחות התובע 1 והנתבעת שכנגד 2 יכוננו להלן - "**הנתבעים שכנגד**").

3. התובע 2, גולדשטיין יהודה (להלן - "**התובע 2**"), הוא הבעלים של מחצית מהזכויות של דירה המוכרת כתת חלקה מספר 3, המצויה בקומה השנייה בבית המשותף. (למען הנוחות, התובע 1 והתובע 2, יכוננו להלן - "**התובעים**").

4. הנתבעים והתובעים שכנגד, מאיר יצחק ומאיר שיר (להלן - "**הנתבעים**"), הם הבעלים של דירה המוכרת כתת חלקה מספר 1, המצויה בקומה הראשונה בבית המשותף.

תמצית טענות התובעים בתביעה הראשית (הליך 6/588/2021)

5. הנתבעים נרשמו כבעלי זכויות בדירה בחודש ינואר בשנת 2021, לאחר שנכנסו להתגורר בדירה, החלו לבצע עבודות נרחבות המהוות תוספות בניה לדירתם, באופן לא חוקי תוך פגיעה ברכוש המשותף, ללא כל הודעה ומבלי לקבל את הסכמות הדיירים.

6. התובעים פנו למחלקת הפיקוח בעיריית בני ברק וזו הוציאה צו הפסקת עבודה מנהלי ולאחר מכן ננקטו הליכי הריסה מנהליים של המבנה הלא חוקי שבנו. חרף האמור, הנתבעים עשו דין לעצמם ובנו תוספת בניה בלתי חוקית לדירתם.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

7. גובה הבנייה בצד דרום חורג מגובה הקומה הראשונה ופולש לקומה השנייה בבניין. מהבניה בצד דרום ובצד צפון הוצא צינור ביוב 4 צול וחובר לביוב המשותף, הבניה סמוכה לחלון חדר השינה של התובע 1, מסתירה נוף, חוסמת אוויר, ומורידה מערכה. תוספת הבניה בצד צפון נבנתה ללא עמודים תומכים ובאופן מסוכן אשר פוגע בדירת התובע 2 וזאת מכיוון שלצורך הבנייה חסמו חלל שעל פי היתר הבניה המקורי בתיק הבניין הוא חלל פתוח.

8. הנתבעים חיברו את הדירה לתשתיות חשמל וגז באופן לא מקצועי אשר מהווה סכנה של ממש ומבלי לקבל אישור של בעלי הדירות או של גורם מקצועי. הנתבעים אף פיצלו את דירתם בבניה מאסיבית של למעלה מ - 40 מ"ר המהווה כ-50% נוספים לשטח הדירה הקיימת, על חשבון הרכוש המשותף ובאופן שנושק לקו הבניין. תוספות הבניה מונעות מבעלי הדירות האחרות לבנות בעתיד ולהרחיב את דירתם. כך למשל בצד דרום תוספת הבניה פולשת למפלס הקומה השנייה. תוספות הבניה משנות את חזותו, מכערות את הבניין ומורידות את ערך הדירות.

9. בהתאם לאמור, מתבקש ליתן צו עשה להריסת כל תוספות הבניה שבנו הנתבעים, ויש להשיב את מצב הרכוש המשותף לקדמותו עובר לבניית תוספות הבניה.

תמצית טענות הנתבעים בכתב ההגנה

10. קודם לביצוע הבנייה הנתבעים קיבלו הסכמות פוזיטיביות בשיעור ההסכמה הנדרשת לבניה ברכוש המשותף לצורך הרחבת הדירה, בהתאם להוראות סעיף 71ב (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), כלומר 75% מכלל בעלי הדירות בבית המשותף. בנוסף לכך, הנתבעים ביקשו וקיבלו את הסכמתם של השכנים בבניינים הסמוכים טרם תחילת העבודות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

11. התובע 1 נתן גם הוא את הסכמתו ואם לא די בכך התובע 1 אף הציע להזמין את הנתבעים לסעודות משותפות. לנתבעים הקלטות המעידות על הסכמת התובע 1.

12. התובע 2, הוא ורק הוא פנה למחלקת הפיקוח, עם זאת התובע 2 לא צד לתביעה זו, שכן, בחר להסיר את תביעתו (ראו נספח 2 לכתב ההגנה).

13. הנתבעים העסיקו מהנדס מטעמם, ואף פנו למהנדס שהשכנים הציעו והוא אף נתן אישור בטיחות לבנייה שביצעו.

14. התנהגות התובע 1 לוקה בחוסר תום לב, בשיחותיו ובשיחות שליחים מטעמו, גילה התובע 1 כי כל מטרת הגשת כתב התביעה היא סחיטה באיומים. התובע 1 רוצה שהנתבעים ישלמו לו כסף בתמורה להסכמתו למחוק את התביעה. הצעות המחיר מטעמו היו בגובה של 200,000 ₪ ואחר כך 85,000 ₪, והכול כפי שניתן לשמוע בהקלטות.

15. כמו כן, התובע 1 בעצמו בנה תוספת בניה חריגה, רחבה יותר, בלי היתר, בלי לדווח על הבניה, ללא אישור קונסטרוקטור, ללא אישור בטיחות וללא הסכמת דיירים. כל זאת כאשר הבניה נמצאת מעל כביש הגישה לחניה.

16. התובע 1, אינו נציג הבית המשותף, והוא פעל על דעת עצמו ובניגוד לדעת שאר בעלי הדירות האחרים אשר נתנו את הסכמתם הפוזיטיבית.

17. חיבור הביוב נעשה בתוך חצר הבניין ובצורה אסתטית. החיבור לא נעשה ישירות למערכת הביוב העירונית. באופן זה לא נדרש אישור תאגיד לביצוע החיבור הנ"ל. כמו כן, הנתבעים קיבלו אישור חשמלאי בודק מוסמך מטעם חברת החשמל שאישר את החיבור שבוצע. כמו כן, הנתבעים ביצעו חיבור גז באמצעות חברת הגז ולא בעצמם.

18. הנתבעים לא פיצלו את דירתם ואינם משכירים אותה לדיירים אחרים. על כן, יש לדחות את התביעה.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

תמצית טענות הנתבעים בתביעה שכנגד (הליך 6/66/2022)

19. במועד לא ידוע ביצעו הנתבעים שכנגד הרחבה לדירתם, ההרחבה בוצעה כך שהיא מגיעה עד קצה גבול המגרש ומשנה את צורתו של הבניין ואת שלמותו הסימטרית ובכך גורמת לירידת ערך הבית המשותף.

20. הבניה בוצעה ללא היתר, ללא הסכמת 75% בעלי דירות אשר להם 2/3 מהרכוש המשותף ובניגוד לסעיף 71ב (א) לחוק המקרקעין. הנתבעים שכנגד לא קיבלו הסכמה פוזיטיבית ולא הסכמה בעל פה.

21. הנתבעים שכנגד בנו מבנה שאין וודאות לגבי רמת בטיחותו ולא ניתן לשלול היותו של המבנה מסוכן. ההרחבה בוצעה ללא ליווי מהנדס, קונסטרוקטור. בנוסף, לנתבעים שכנגד אין אישורים כנדרש על טיב המבנה, איכותו ובטיחותו.

22. הנתבעים שכנגד ביצעו הרחבה תוך שימוש שלא כדין ברכוש המשותף. עמודי התמך של ההרחבה הוצבו על שביל הגישה לחצר באופן המקטין את רוחב דרך הגישה לחניה.

23. מכל האמור לעיל, יש להורות על הריסת הבנייה שביצעו הנתבעים שכנגד ועל החזרת המצב לקדמותו. לחילופין, יש ליתן צו לסילוק יד עם צו לחיזוק המבנה החריג אשר יתבצע על ידי הנתבעים אחר שיסלקו ידם מהמבנה החריג והמסוכן ויבוצע בתכנון קונסטרוקטור ובלייווי הביצוע על ידי קונסטרוקטור.

תמצית טענות הנתבעים שכנגד בכתב ההגנה לתביעה שכנגד

24. יש לדחות את התביעה שכנגד בהיותה קנטרנית, קטנונית ואשר אינה מעלה כלל עילת תביעה כנגד הנתבעים שכנגד. ראשית, התביעה התיישנה על פי דיני ההתיישנות או למצער לוקה בשיהוי ניכר של כשבע שנים.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

25. שנית, אין ספק כי תביעה זו נולדה רק כדי להוות משקל נגד לתביעה המוצדקת שהוגשה נגד הנתבעים.

26. מאז שהעזו התובעים להתנגד לבניה המאסיבית והבלתי חוקית שבנו התובעים שכנגד בדירתם, סובלים התובעים ממסע נקמה של הנתבעים נגדם, אשר שולחים שליחים אשר מטרידים את התובעים במקומות עבודתם. כל זאת כדי לגרום לפיטוריהם של התובעים ולפגוע בהם ובמעמדם במקום עבודתם.

27. התביעה שכנגד שהגישו הנתבעים מנוגדת לרוח תקנה 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן - "**התקנות**") הקובעות כי: "לא יעשה בעל דין או בא כוחו שימוש לרעה בהליכי משפט ובכלל זאת פעולה בהליך שמטרתה או תוצאתה לשבשו, להשהותו, או להטריד בעל דין, לרבות פעולה בלתי מידתית לאופי הדיון, לעלותו או למורכבותו".

28. הנתבעים שכנגד ביצעו את ההרחבה הנטענת לפני למעלה משבע שנים, מדובר בהרחבת מרפסת הסוכה בכ-מטר אורך, בבנייה המקורית הייתה הרחבה מקורית של כ-מטר באמצעות רלסים שיצאו מהמרפסת החוצה להרחבת סוכה. הבניה עצמה אינה קבועה, הקירות בנויים מאיסכורית והגג הוא גג ארעי נפתח.

29. ייעודו של השטח נותר כפי שהוא - מרפסת סוכה. מדיניות עיריית בני ברק מאפשרת הרחבה מזערית זו במרפסת סוכה. הבניה נעשתה באופן תקני ובהסכמת כל בעלי הבניין. משפחות נוספות בבניין הרחיבו את דירתם, אך אף אחד מהם לא בהיקפים כפי שבנו הנתבעים ולא מהווים מטרד כפי שחריגות בניה אלו מהוות. על כן, יש לדחות את התביעה שכנגד.

מהלך הדיון בקצרה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

30. בתאריך 11.5.2022 התקיים דיון במעמד הצדדים ובאי כוחם ובסופו הוחלט שאבקר בבית המשותף בנוכחות הצדדים וב"כ. עוד הוחלט על מועד דיון ההוכחות.

31. בתאריך 3.11.2022 ערכתי ביקור בבית מושא הסכסוך כדי להתרשם באופן בלתי אמצעי מטענות הצדדים. הביקור נערך בדירות הצדדים, בנוכחות הצדדים וב"כ הצדדים.

32. בתאריך 14.11.2022 התקיים דיון הוכחות (להלן - "פרוטוקול הדיון"), מטעם התובעים העידו מר נחשון הורוביץ, גב' ציפורה גולדשטיין, התובע 1, מר יעקב פרץ ורון רם. מטעם הנתבעים העידו הנתבעת 2, מר מרדכי אמזלג ומר נאור קוטה.

33. הצדדים הגישו את סיכומיהם בכתב. אביא להלן את תמצית טענות הצדדים בסיכומיהם.

תמצית טענות התובעים בסיכומיהם

התביעה הראשית

34. סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין מאפשר לבעל דירה להרחיב את דירתו בהסכמת רוב בעלי הדירות שלהם צמוד 2/3 מהרכוש המשותף. סעיף 71א לחוק מורה כי "הרחבה" היא הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שאפשר לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף. לפיכך, צריכים להתקיים לפחות שני תנאים מצטברים המקנים לבעל דירה זכות להרחיב את דירתו.

35. הנתבעים טענו כי יש בידם הסכמות של רוב בעלי הדירות, אולם לא הביאו אף אחד מבעלי הדירות לעדות כדי שיוכיחו כי המסמכים שהוצגו אכן נחתמו על ידם, שחתימתם מקורית ושהסכמתם ניתנה לפני ביצוע העבודות. הנתבעת 2



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

לא ידעה להסביר בעדותה באילו נסיבות נחתמו המסמכים והודתה כי אין לה ידיעה לגבי ההסכמות.

36. המסמכים שצירפו הנתבעים בעניין ההסכמות אינם עונים על דרישת הפסיקה לעניין ההסכמה הנדרשת. ראשית - אין מחלוקת כי המסמכים נחתמו לאחר שהבנייה הסתיימה ולאחר הגשת התביעה, שנית - שני בעלי דירות בבית המשותף לא נתנו את הסכמת לבניה אלא כתבו כי אינם נוקטים עמדה, בהתאם לפסיקה אי-נקיטת עמדה נוטה להתפרש כסירוב לבניה ולא כהסכמה.

37. גם אם הנתבעים יצליחו להוכיח כי יש ברשותם הסכמה של שלושה בעלי דירות, עדיין אין בידם את הרוב הדרוש של 75%, כלומר חמישה מתוך שישה בעלי דירות בבית המשותף. התובעים מעולם לא נתנו את הסכמתם לבניה והנתבעים לא הביאו את הראיות הנדרשות להוכחת טענתם להסכמה. התובעים הוכיחו כי דירת הנתבעים פוצלה לשתי יחידות דיור, האמת התגלתה בעת ביקור כב' המפקח במקום, הנתבעים בנו כניסות נפרדות כאשר כל יחידה היא עצמאית בפני עצמה.

38. הנתבעים טענו כי יחידה זו מיועדת למגורי האם האלמנה אולם מרדכי אמזלג שהעיד מטעם הנתבעים העיד כי האם גרה בתל אביב ויחידת הדיור נועדה למגורי אחות הנתבעת (עמוד 45 שורות 39-40 לפרוטוקול הדיון).

39. סעיף 2(א) לתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, קובע כי בעל דירה לא רשאי לעשות שינויים בדירתו הפוגעים ברכוש המשותף. הנתבעים הורידו את ערך הבניין בכך שפגעו בחזותו החיצונית התקינה.

40. הנתבעים הודו שלא הגישו בקשה להיתר בניה (עמוד 36 שורות 1-3 לפרוטוקול הדיון). כמו כן, הצהירו הנתבעים (באמצעות ב"כ) כי אי אפשר לקבל היתר בניה (שורות 31-36 לפרוטוקול הדיון מתאריך 11.5.2022).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

41. הנתבעים לא סתרו את ממצאיו של המומחה, לא הביאו מומחה מטעמם ולא הציגו כל ראיה המנוגדת לחוות הדעת. כמו כן, הנתבעים אישרו כי הוזמנו לשימוע בפני עיריית בני-ברק ועומדים בפני כתב אישום בגין עבירות בניה (מוצג 12, 13 למוצגי התובעים).

42. גב' גולדשטיין העידה כי בניה זו פוגעת בדירתה, מונעת ממנה לבנות ולהרחיב את דירתה ומורידה את ערכה (עמוד 6 שורות 4-9 ועמוד 9 שורות 27-31 לפרוטוקול הדיון).

43. התובע 1 מעולם לא ניהל מו"מ עם הנתבעים על סכומי כסף. הנתבעים הציגו תימלולים של הקלטות לכאורה אשר אין בהם ולא כלום.

התביעה שכנגד

44. הנתבעים שכנגד הרחיבו את דירתו שנים רבות לפני שרכשו הנתבעים את זכויותיהם בדירה.

45. התביעה שכנגד הוגשה רק כדי להוות משקל נגד לתביעה העיקרית ומתוך ניסיון להפעיל לחץ נוסף כדי לסגת מהתביעה. הנתבעים אישרו בעדותם כי התביעה שכנגד לא הייתה באה לעולם לולא התביעה העיקרית. במענה לשאלה השיבו "לא, אין לנו עניין שיהרוס" (עמוד 30 שורה 47 לפרוטוקול הדיון). כמו כן, הנתבעים אישרו שהבניה לא מפריעה להם (עמוד 31 שורה 6 לפרוטוקול הדיון).

46. הפסיקה קבעה כי השימוש בזכות התביעה צריכה להיות בתום לב, בהוגנות ובניקיון כפיים. אולם בענייננו הנתבעים העידו שהבניה לא מפריעה להם ואין להם עניין שהבניה תיהרס.

47. לנתבעים שכנגד היו הסכמות מכל בעלי הדירות לבניה בדירתם, וזאת בניגוד לנתבעים. לא הוכח שהבניה מסוכנת ולא התקבלה כל ראיה לכך. כמו כן, הקונסטרוקטור מטעם הנתבעים שכנגד העיד שהבניה אינה מסוכנת.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

48. לפיכך, יש לקבל את התביעה הראשית ולחייב את הנתבעים בהוצאות משפט כפי שמפורט בסיכומיהם.

תמצית טענות הנתבעים בסיכומיהם

49. הנתבעים ביצעו את ההרחבה בהתאם לתכנית אדריכלית וקיבלו אישור קונסטרוקטור לאחר שקיבלו את הסכמת רוב הדיירים, כולל התובע 1 שטרם תחילת הבניה ביקש לבצע בניה עם הנתבעים.

50. הנתבעים ביצעו את הבניה ללא היתר והם מודעים כי על הבניה שביצעו אי אפשר לקבל היתר, אך גם על הבניה שביצעו הנתבעים שכנגד, לא ניתן לקבל היתר.

51. התובעים בחרו להתעלם מהעיקר ולטעון טענות שאין בהן ממש, טענות מיותרות ולא מבוססות. אין בטענות התובעים כדי להכשיר את הבניה הלא חוקית שביצע הנתבעים שכנגד.

52. במקום ליישר את ההדורים ולבנות גשרים מחוץ לכותלי בית המשפט בחרו התובעים לטמון ראשם בחול, לשמור על כבודם המדומה ואף במחיר של נזק לצדדים, שהרי דין אחד לכולם. תוך סיכון שהחלטה עלולה לסחוף גם את צדדי ג' שאינם בהליך, בחרו התובעים לדבוק במחלוקת ולהגיש סיכומים ארוכים שאינם נוגעים בעיקר.

53. כפי שהובהר בכתבי הטענות ונאמר בבית המשפט, בנייתו של התובע 1 הוכרזה כמבנה מסוכן דבר הידוע היטב לתובע 1 כשם שידוע לו כי הבנוי אצלו לעולם לא יקבל היתר.

54. הבניה אצל התובע 1 לא יצאה לפועל, התובע 1 דרש באמצעותו ובאמצעות שליחים מטעמו סכומי כסף נכבדים, כאשר המחירים שנקבו השליחים מטעמו הם 200,000 ₪ ו-85,000 ₪.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

55. כל הנימוקים שהעלו התובעים בעניין הבניה עומדים גם לחובתם. לעומת זאת, הנתבעים ביקשו מראש וקיבלו בזמנו את הסכמת בעלי הדירות לבניה בשיעור ההסכמה הנדרש לבניה ברכוש המשותף לצורך הרחבת דירה בהתאם לסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין. כמו כן, פעולת הנתבעים הייתה בהתאם לתכלית סעיף 1 ב' לחוק המקרקעין, הקלה על מצוקת דיור וצפיפות המגורים בבית המשותף, על ידי הרחבת דירה קיימת וניצול יעיל של המקרקעין.

56. בניגוד לתובע 1 שבנייתו הוכרזה כמבנה מסוכן, לנתבעים יש אישורי בטיחות, אישור חברת גז, אישור בטיחות, אישור חשמלאי ועוד. בניגוד לטענת התובעים, הנתבעים לא פיצלו את דירתם והם אינם משכירים חלקים מדירתם.

57. לאור המצב המשפטי הידוע ולמניעת חסרון כיס שהנתבעים לא יוכלו לעמוד בו, למניעת הריסה אצל הצדדים ואצל צדדי ג' שהרי דין אחד לכל מי שאין בידו היתר בניה ולמניעת הרס המרקם האנושי בקרב דיירי הבית המשותף, בית המשפט מתבקש להורות בפסק הדין על העברת העניין לטיפולו של הגוף המוסמך ברשות המקומית, לדחות את טענות התובעים, ולחייבם בהוצאות הנתבעים כפי שפורטו בסיכומיהם.

דיון והכרעה

58. אקדים אחרית לראשית - לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ובסיכומי הצדדים, החלטתי לקבל הן את התביעה הראשית, והן התביעה שכנגד, ולהורות על סילוק ידם של הנתבעים והנתבעים שכנגד, ובתוך כך הריסת תוספות הבניה שביצעו הנתבעים והנתבעים שכנגד בצמוד לדירותיהם, להלן נימוקיי.

59. לבית המשותף, כאמור נקבע תקנון מוסכם, אולם הוא מאפשר לדירות הידועות כתתי חלקות 5-6 בלבד, להגיש בקשות לקבלת היתר בניה ולבנות על שטחי הגג הצמודים להם, ללא אישור שאר בעלי הדירות בבית המשותף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

(ראו סעיפים 5-7 לתקנון המוסכם). עם זאת, התקנון המוסכם שותק בכל הקשור לדירות הצדדים שלפניי (תתי חלקות 1-3), ומשכך יחולו בענייננו הוראותיו של התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, לרבות הוראות סעיפים 2(א) ו- 2(ב) לתקנון המצוי, המורים כי:

"2(א) 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.

2(ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת."

60. כפי שכבר כתבתי בעבר [ראו למשל (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 714/21 כהן רזיאל נ' זילברברג דוד אשר זעליג (נבו 9.8.2023)] כדי שבעל דירה, יוכל להרחיב את דירתו, עליו לעמוד בשני תנאים מצטברים: התנאי הראשון, התנאי התכנוני. סעיף 71א לחוק המקרקעין מגדיר את המושג "הרחבה" כך – "הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף."

61. כך שהתנאי התכנוני דורש למצער היתכנות לקבלת היתר בניה מהגוף המוסמך. יצוין כי אי הגשת התנגדות למוסדות התכנון אינה מהווה הסכמה במישור הקנייני [ע"מ 795/19 קנרוב נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל אביב (נבו 15.7.2020)].

62. התנאי השני, התנאי הקנייני. הסכמת בעלי הדירות ברף הנדרש כפי שנקבע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין הקובע כך: "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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

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."

63. התנאי הקנייני להרחבת דירה דורש אם כן, הסכמה של מי שבבעלותם 75% מהדירות ושני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. עוד דורש תנאי זה, שתהיה סמיכות פיזית בין הדירה לבין "ההרחבה". לפיכך הצמדה של חלק מסוים ברכוש המשותף שאינו מצוי בסמיכות פיזית לדירה אינה בבחינת "הרחבה" כמשמעותה בסעיף 71 לחוק [רע"א 1462/10 דוד עטייה נ' ליאור שגיא, בפסקאות 20-19 (נבו 02.08.2012); עש"א (מחוזי י-ם) 24519-09-23 אבנר כהן נ' מרגלית בן חיים, בפסקה 9 (נבו 02.11.2023)].

64. וכן, פיצול דירה ותוספת של יחידות דיור, אינה בגדר הרחבה ומשכך, פרט לתנאי התכנוני, היא מחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות ולא ניתן להסתפק ברוב המופחת [רע"א 2292/23 חנה שטיינברג-ניסן נ' צבי יוגב, בפסקה 11 (נבו 03.04.2023); עש"א (מחוזי י-ם) 24519-09-23 אבנר כהן נ' מרגלית בן חיים, בפסקה 9 (נבו 02.11.2023)].

65. נטל ההוכחה רובץ לפתחו של בעל הדירה המבקש להרחיב דירתו להוכיח כי בידו הסכמה כנדרש, זאת לנוכח היסוד השלילי הנדרש להוכחה בהקשר זה [עע"מ 795/19 טליאט נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, פסקה 2 (נבו 15.7.2020); רע"א 259/99 חברת פליצ'ה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פ"ד נה(3) 402, 385 (2001); ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פ"ד לו(3) 78, 83 (1982)].

66. ככלל, ההסכמה הנדרשת להרחבת דירה בבית המשותף, חייבת להיות פוזיטיבית, מפורשת וברורה, המוכחת בראיות מספיקות. כך שלא די, בהעדר התנגדות או בהסכמה משתמעת של בעלי הדירות בבית משותף, משיש בהצמדה ובחלוקת זכויות הבניה הקניה לצמיתות של חלק מסוים מהרכוש המשותף ושל נכס בבעלות משותפת, בהתאמה, לאותה דירה [(המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 245/19 גרין חיים דב נ' שטרנבוך איטה לאה, בפסקה 30 והאסמכתאות שם (נבו 4.3.2021)].



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

67. משמדובר בשני תנאים מצטברים, די באי-קיום אחד מהתנאים, כדי לשלול מבעל דירה את האפשרות להרחיב את דירתו. [על היחס שבין ההליך הקנייני להליך התכנוני, ראו למשל (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 659/20 עו"ד נחמיאס שולמית נ' גיבלי ארז עזרא, בפסקאות 40-42 (נבו 14.03.2022)].

68. בפרק ו' 1 לחוק המקרקעין הוגדר הרכוש המשותף כך: "כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת". מדובר אפוא, בהגדרה שיווית, הקובעת כי חלקי הבית המשותף שאינם דירות נכללים ב"רכוש המשותף", לכן כשבעל דירה בונה מעבר לדירתו, הרי שבהכרח הוא משתמש במשאבי הרכוש המשותף.

אין היתכנות תכנונית לבנייה שבוצעה על ידי הצדדים, הן בתביעה הראשית, והן בתביעה שכנגד, ומשכך אין הצדדים עומדים בתנאי הראשון

69. מהכלל אל הפרט, בענייננו אין חולק כי לנתבעים אין היתר בניה, הנתבעת 2 אף הודתה בכך בחקירתה הנגדית: (ראו סעיף 50 בעמוד 35 וסעיפים 1-3 בעמוד 36 לפרוטוקול הדיון ההוכחות).

"ש. הגשתם תוכניות לעירייה לקבלת היתר?

ת. זה בתהליכים.

המפקח: הגשתם או לא?

ת. לא הגשנו."

70. גם בסיכומיהם הודו בכך הנתבעים "כדי לחסוך מזמנו היקר של בית המשפט, כבר בראשית הדברים יצינו הנתבעים כי הם ביצעו את הבניה ללא שקיבלו מראש היתר. הנתבעים מודעים היום לכך שעל בניה כפי שהם ביצעו כמו גם הבניה שביצע התובע 1 ממך, לא ניתן לקבל היתר ולא יתקבל היתר" (ראו סעיף 3 לסיכומי הנתבעים).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

71. כמו כן, אין חולק כי גם הבנייה בדירת הנתבעים שכנגד בוצעה ללא היתר, ואף ללא היתכנות לקבל היתר. הנתבע שכנגד 1 אף הודה בכך בחקירתו הנגדית:

"המפקח: לגבי היתר?"

ת. עיריית בני ברק לא יכולה לתת היתר כי בניתי על קו מגרש" (ראו סעיפים 40-41 בעמוד 17 לפרוטוקול דיון ההוכחות).

72. לפיכך, שני הצדדים לא עומדים בתנאי הראשון, היתכנות לקבלת היתר בניה מהגוף המוסמך, ובענייננו מהוועדה המקומית לתכנון ובניה – בני ברק. כאמור, די באי-קיום אחד מהתנאים, כדי לשלול מבעל דירה את האפשרות להרחיב את דירתו.

הנתבעים אף לא עומדים בתנאי הקנייני הדרוש

73. למעלה מן הצורך, אציין כי הנתבעים לא עומדים גם בתנאי השני - התנאי הקנייני הדורש הסכמה של הרוב הדרוש מקרב בעלי הדירות.

74. כאמור, בבית המשותף שש דירות, לשם עמידה ברוב הקנייני הדרוש, דרושה הסכמת הבעלים של חמש דירות לפחות.

75. הנתבעים צירפו לתיק המוצגים מטעמים (מוצג 4 לתיק מוצגי הנתבעים), מסמכים החתומים בידי הבעלים של שלוש דירות (תתי חלקות 4-6), כאשר עיון במסמכים מעלה כי לגבי שתי דירות (דירת משפחת ויסמן (תת חלקה 6) ודירת משפחת ספינר (תת חלקה 5), אין הסכמה פוזיטיבית מפורשת, שכן אלו כתבו באישור שצירפו הנתבעים כי **"אין לנו שום נקיטת עמדה בנושא תוספת בניה ופיצול דירה לכאן או לכאן, שביצעו משפחת מאיר"**.

76. גם אם הייתי רואה בהסכמה של משפחות ויסמן וספינר משום הסכמה פוזיטיבית - ואיני רואה זאת - הרי שבכל מקרה, אין לנתבעים את הרוב הקנייני הדרוש, קרי חתימותיהם של בעלי חמש דירות בבית המשותף, שעה שאין לנתבעים את הסכמתם המפורשת של התובעים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

77. לא נעלמה מעיניי, טענת הנתבעים ולפיה התובע 1 הסכים לבנייה, ואף הוקלטה הסכמתו. עברתי בעיון על תמלילי השיחות שצירפו הנתבעים (נספח 15 לתיק מוצגי הנתבעים), ולא השתכנעתי שניתן להסיק מהם שהתובע 1, הסכים לבנייה. מעבר לכך שהתובע 1 היה צד רק לשיחה אחת שתומללה (עמודים 66-84 לתיק מוצגי הנתבעים), הרי שגם בשיחה זו, שאי אפשר לדעת מתי התקיימה, אין כל אמירה מפורשת מטעם התובע 1, שממנה אפשר להבין בצורה פוזיטיבית על הסכמתו לבנייה. מה עוד שכידוע, הסכמה שבעל-פה, לא נחשבת הסכמה פוזיטיבית העונה על דרישות החוק.

78. כך גם לגבי טענת הנתבעים בקשר למכתבו של התובע 2, יהודה גולדשטיין (נספח 2 לתיק מוצגי הנתבעים), אשר הופנה לבית הדין בראשות הרב בן שמעון שליט"א, שבו נאמר "הנני מידע אתכם שהחלטתי להסיר את הטביעה (כך במקור, מ"פ) בטאבו". יצוין כי לתיק לא הוגשה כל בקשה למחיקת התביעה מטעמו של התובע 2, ובכל מקרה אני סבור שאי אפשר לראות בהודעה זו, משום הסכמה פוזיטיבית לבנייה שבצעו הנתבעים, ומקובלת עלי לחלוטין עדותה של גב' ציפורה גולדשטיין, אשר הסבירה בעדותה את הסיבות שהביאו את בעלה לכתוב את המכתב לבית הדין ואף צירפה מסמכים רבים התומכים בעדותה, בקשר ללחצים שהופעלו עליו לכתוב את מכתבו (מוצג 14 לתיק מוצגי הנתבעים).

79. אני רואה בחומרה, את כל אותם מכתבי איום והפחדה (מוצג 14 לתיק מוצגי הנתבעים), שהוצאו על ידי גורמים שונים, בשם הנתבעים או מטעמם כלפי התובע 2, על כך שהעז להגן ולשמור על זכויותיו הקנייניות ולהגיש תביעה נגד הנתבעים. מכתבי הפחדה אלו, שחלקם אף נשאו את הכותרת "הודעה לציבור" שמסגרתם פורסם ברבים שמו של התובע 2 ומקום עיסוקו, נועדו להרתיע את התובע 2 ולפגוע בו, ולכך אין להסכים. התנהלות זו, תבוא לידי ביטוי בהוצאות ההליך, בהתאם לתקנה 153 (ג) לתקנות, אשר מביאה בחשבון גם את ה"דרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון".

80. אשר לנתבעים שכנגד, בכתב ההגנה שכנגד טענו כי הבניה מטעמם נעשתה בהסכמת כל בעלי הדירות בבניין (ראו סעיף 16 לכתב ההגנה שכנגד), בהתאם



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

לכך, צירפו הנתבעים שכנגד את חתימות תתי חלקות 3-6 (נספח 16 לתיק מוצגי התובעים). אומנם חתימות אלו צורפו בדיעבד, ולכאורה, יש לנתבעים שכנגד את הרוב הדרוש של 75% מבעלי הדירות בבית המשותף, אך בכך לא די. כפי שכתבתי בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 705/20 **חלמיש קיזלשטיין דבורה נ' צסרקס אברהם שלום**, בפסקה 80 (נבו 7.8.2023), בשעה שבעל דירה הרחיב את דירתו בניגוד להיתר הבנייה, הרי שאף אם היה בידו הסכמות בעלי הדירות, אשר חתמו לו הסכמתם להרחבת דירתו, ממילא הסכמתם כפופה לכך שההרחבה תהיה בהתאם להיתר בבחינת תנאי מתלה.

81. יפים לעניין זה קביעותיה של חברתי, כב' המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין, אושרת ארפי מוראי בפסק דינה בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 620/18 **מנשה משה נ' רינגל אברהם דב**, בפסקה 28 (נבו 19.09.2021), שם קבעה כי "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, לאמור: "חווה שהיה טעון הסכמת צד שלישי או רשיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או הרשיון הוא תנאי מתלה." בהתאמה, הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף להרחבת דירה פלונית משתכללת אך עם קבלת היתר בניה כדין ובניה בהתאם לו, בבחינת תנאי מתלה".

82. לא נעלמו מעיני טענות הנתבעים שכנגד, בקשר לשיהוי ומניעות בהגשת התביעה, שעה שהבנייה של הנתבעים שכנגד, בוצעה לפני שהנתבעים רכשו את זכויותיהם. אלא שאיני מקבל טענה זו ואסביר. כידוע, דוקטרינת השיהוי במשפט האזרחי מוגבלת למקרים חריגים ונדירים, ומטילה היא נטל כבד על הטוען לה וכי חלוף הזמן אינו נתון בלעדי ואינו נתון בעל חשיבות עצמאית בעת בחינת השיהוי ופסיקתו של בית משפט העליון קבעה פרמטרים נוספים, מלבד חלוף הזמן, השלובים זה בזה אותם נדרש להוכיח לשם קבלת טענת שיהוי: יצירת מצג בדבר ויתור על זכויות התביעה ושינוי לרעה במצבו של הנתבע עקב השיהוי בהגשת התביעה. תנאי נוסף שהוזכר בהקשר זה הוא התנהלות בחוסר תום לב מצד המשתתף בהגשת התביעה. ומכל מקום, גם כאשר תנאים אלו מתקיימים, עדיין לבית המשפט שיקול דעת להכריע בדבר



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

המשמעות שראוי להעניק לטענת השיהוי במקרה הספציפי שלפניו [ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פ"ד נו (5) 433 בעמ' 445 – 446 (2003); ע"א 9839/17 הביטאט בע"מ נ' CAFOM, בפסקאות 33-34 (נבו 17.12.18)].

83. ובמיושם לענייננו - אכן התביעה שכנגד הוגשה בשיהוי, שכן, אין חולק שבניית הנתבעים שכנגד בוצעה כשבע שנים לפני שהוגשה התביעה שכנגד, ועוד לפני שהנתבעים רכשו את זכויותיהם בבית המשותף. בנוסף לכך, לא נעלמו מעיניי תשובותיה הנתבעת 2 בעדותה, שמהן עולה כי הגשת התביעה שכנגד הייתה רק בשל כך שהוגשה התביעה הראשית:

"ש. האם פניתם לממן (הנתבע שכנגד 1) לפני שהגשתם את כתב התביעה שכנגד שיהרוס את הבניה שלו?
ת. לא אין לנו עניין שיהרוס" (עמוד 30 שורות 46-47 לפרוטוקול דיון ההוכחות).
ובהמשך: "ש. אם לא היו מגישים נגדך תביעה את לא היית מגישה תביעה?
ת. לא, כי יש לי עין טובה לא מפריע לי, כל השכנים בבניין יכולים לבנות.
(עמוד 31 שורות 5-6 לפרוטוקול דיון ההוכחות).

84. מנגד, מחומר הראיות עולה שאף התובע 1 בחר להגיש את תביעתו בשיהוי ולאחר שבניית הנתבעים הסתיימה:

"התובע 1: בסדר, עכשיו זה כבר עובדה מוגמרת עוד הפעם
הנתבע 1: אבל עוד הפעם, שלומי גם עובדה מוגמרת שלא בניתי איפה שלא רצית.
התובע 1: כן." (ראו נספח 15 לתיק מוצגי הנתבעים, בעמוד 75, שורות 18-15)

85. וכן, אי אפשר להתעלם מכך שהתובע 1 טען בחקירתו שכלל לא היה מעוניין לשוחח עם הנתבע 1, אך התמלול מעיד אחרת (ראו שורות 15-17 בעמוד 67 לתמלול).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

86. כך או כך, שעה שאין מחלוקת כאמור שאין בידם של הנתבעים שכנגד כל היתכנות לקבלת היתר, לא תוכל לבוא מפייהם טענת שיהיו ומניעות בקשר לבנייה שביצעו. מה עוד שהנתבעים שכנגד, וגם הנתבעים, לא הוכיחו הסתמכות כלשהי, בגין הבנייה הלא חוקית שביצעו, וממילא ספק אם ניתן להסתמך על בנייה לא חוקית, שעה שהסגת גבול, היא עוולה מתמשכת [ראו והשוו ע"א 1551/19 **פעמי תש"ז, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' שמואל גובר**, בפסקה 12 והאסמכתאות שם (נבו 15.1.2020)]. לכך יש להוסיף אף את ההודעה מתאריך 8.9.2022, שהוציאה עיריית בני-ברק לנתבעים שכנגד, וחוות הדעת שצורפה לה מטעם מנהל מחלקת מבנים מסוכנים בעיריית בני-ברק (מוצג 16 לתיק מוצגי הנתבעים).

ממצאי הביקור במקום

87. כפי שכבר כתבתי בעבר, [ראו למשל (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 163/20 **לוי מתתיהו נ' פוירורקר דוד גדליהו**, בפסקה 45 (נבו 21.10.2021)], פגיעה ברכוש המשותף מפורשת בפסיקה באופן רחב, והיא כוללת כל פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הבית, כפי שהייתה בגמר הבנייה, לרבות שינוי דמותו הארכיטקטונית או שיבוש שלמותו הסימטרית והאסתטית אין כל נפקות לשאלה אם מדובר בפגיעה קטנה או גדולה, והאם היא ניתנת לפיצוי נאות או לא [ע"א 136/63 **לוינהיים נ' שוורצמן**, פ"ד יז(3) 1722, 1725 (1963); ע"א 515/65 **רבובסקי נ' גלסברג**, פ"ד כ(2) 290; ע"א 395/74 **לוי נ' סמואל** פ"ד כט (2) 39 (1975)].

88. עיון בתשריט הבית המשותף, אשר מתאר את דירת הנתבעים (תת חלקה 1) ואת דירת הנתבעים שכנגד (תת חלקה 2), מעלה כי למעשה, שטח שתי הדירות, צריך להיות זהה. דירת הנתבעים מסומנת בצבע הכחול בתשריט, ואילו דירת הנתבעים שכנגד, בצבע האדום.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

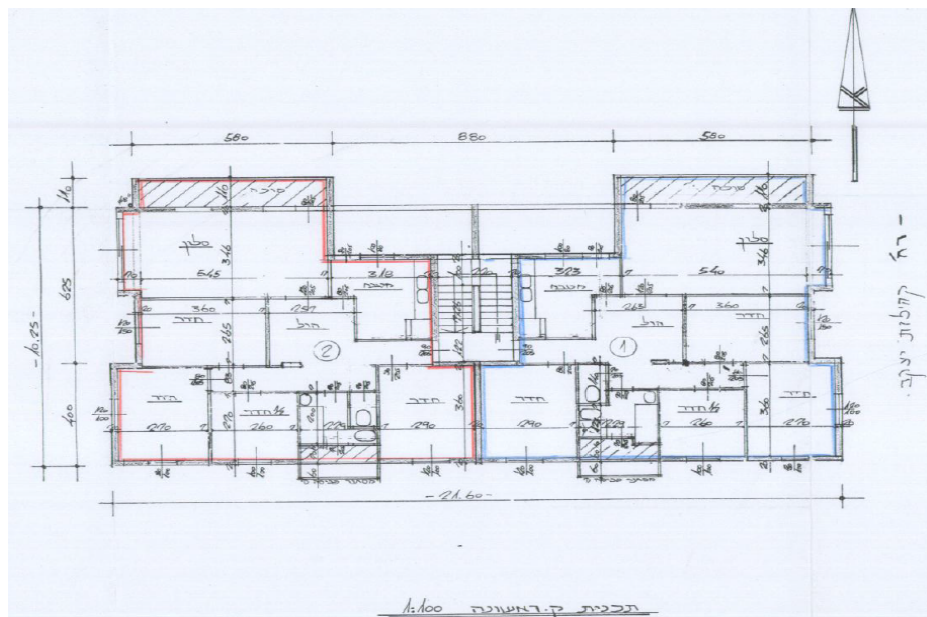
מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

כתובת הנכס: רח' קהילות יעקב. 58 בני ברק.
פרטים על המכנה: המכנה מורכב ממכנה אחד 3 קומות וקומת גג
סה"כ הדרות: 6 דירות בבית.

מס' הדירה	מס' חזקת משנה	סה"כ שטח הדירה	תיאור המכנה	הסמך	שטח	צבע
1	36/1	86.50	חניה	3	120	כחול
2	36/2	86.50				אדום

89. וכך מתוארת בתשריט, הקומה הראשונה של הבית המשותף, שבה מתגוררים הנתבעים והנתבעים שכנגד:



90. כאמור, ביקרתי יחד עם הצדדים וב"כ בבית המשותף. ממצאי הביקור במקום, לא הותירו אצלי ספק, והתרשמתי שהן הנתבעים והן הנתבעים שכנגד, שינו באופן מהותי את החזות החיצונית של הבית המשותף, וכך הבנייה לא תואמת לתשריט.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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



תמונה שצולמה בביקורי במקום, הממחישה את הבנייה שביצעו הנתבעים
(משפחת מאיר) בצד דרום



תמונה שצולמה מדירת התובע 2 (תת חלקה 3) הממוקמת מעל דירת
הנתבעים, הממחישה את הבנייה שביצעו הנתבעים (משפחת מאיר) בצד
דרום.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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



תמונה שצולמה בביקורי במקום, הממחישה את הבנייה שביצעו הנתבעים
(משפחת מאיר) בצד צפון



תמונה שצולמה בביקורי במקום, הממחישה את הבנייה שביצעו הנתבעים
שכנגד (משפחת ממון), בצד צפון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מספרי תיקים: 6/588/2021, 6/66/2022

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

91. מהתמונות כאמור ניתן להתרשם, שהן הנתבעים והן הנתבעים שכנגד, שינו כאמור את חזות הבית המשותף, ובנו למעשה עד קו המגרש, בלי שתהיה לכך היתכנות תכנונית.

בחינת השיקולים לסילוק יד, מחייבים את סילוק ידם של הנתבעים ושל הנתבעים שכנגד, והשבת המצב לקדמותו

92. פסק הדין המנחה בנושא סילוק יד, הוא פסק הדין בעניין רע"א 6339/97 משה רוקר נ' משה סלומון, נה(1) 199 (1999) (להלן - "פסק דין רוקר"), שבמסגרתו נדרש בית המשפט העליון לשאלה, מהם השיקולים אותם יש לשקול, בטרם קבלת סעד המורה לצד לסלק את ידו משטח מקרקעין, תוך הריסת הבנוי הקיים (ראו גם (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 649/21 נציגות הבית המשותף ברחוב בילו 15 פתח תקווה נ' רז יוסף משה, פסקה 51 (נבו 26.10.2022); (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 783/20 מקחניאן מרדכי נ' אדיר אורי, בפסקה 64 (נבו 11.04.2022)).

93. במסגרת פסק דין רוקר נקבע שיש לשקול ארבעה שיקולים, והם: השיקול הראשון הוא עוצמתה של הזכות הקניינית שנפגעה: האם מדובר בזכות במקרקעין או במיטלטלין והאם מדובר בבעלות או בזכות אחרת, חלשה הימנה. השיקול השני הוא עוצמתה של הפגיעה בזכות, לרבות היקף הפגיעה ומשך הפגיעה. השיקול השלישי – משני בחשיבותו לקודמיו – הוא עוצמת התוצאות של הסרת הפגיעה לגבי הפוגע בזכות. השיקול הרביעי הוא התנהגותם של בעלי הדין (ההדגשות אינן במקור).

94. עוד הודגש כי "לעניין שיקולים אלה, תיראה, לדוגמה, זכות בעלות במקרקעין כבעלת עוצמה גדולה מזכות שכירות; פגיעה בזכות על-ידי תפיסה של שטח גדול תיראה גדולה מפגיעה על-ידי תפיסת שטח זעיר; פגיעה על-ידי תפיסה דרך קבע, או לזמן ארוך, תיראה גדולה מפגיעה על-ידי תפיסה דרך ארעי. ככל שעוצמת הזכות שנפגעה גדולה יותר, ככל שעוצמת הפגיעה גדולה יותר, יצטמצם וילך שיקול-דעתו של בית-המשפט, עד בלי השאיר לו שריד." (שם. בעמודים 241-242).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

ובמיושם לענייננו:

95. אשר לשיקול הראשון - בענייננו מדובר בפגיעה בזכות הקניינית שבמקרקעין, כאמור הן הנתבעים והן הנתבעים שכנגד בנו על חשבון הרכוש המשותף בלי היתכנות תכנונית לבנייתם, ומשכך פגעו בזכות קניינית.

96. אשר לשיקול השני - עוצמת הפגיעה בזכות - בענייננו מדובר בהתעלמות מהוראות סעיף 2(א) ו-2(ב) לתקנון המצוי. ניתן להיווכח ששני הצדדים פגעו בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הבית המשותף. כך שעוצמת הפגיעה, במקרה זה, גבוהה, במיוחד אל מול היקפה ובכך שמדובר בתפיסת השטח לצמיתות, ולא בתפיסה ארעית.

97. אשר לשיקול השלישי שעניינו עוצמת התוצאות של הסרת הפגיעה לגבי הפוגע בזכות (שהוא כאמור שיקול משני בחשיבותו לשני הראשונים). למעשה, משמעות קבלתן של התביעה הראשית והתביעה שכנגד, היא הריסת הבנייה ללא היתר כדין. אין ספק כי לשני הצדדים ייגרם חסרון כיס בשל ההריסה, אך כאמור משבנו בניגוד לדין, אין הם יכולים להיבנות משיקול זה, שהוא משני בחשיבותו.

98. אשר לשיקול הרביעי - התנהגותם של הצדדים - בהתאם לגישה בפסיקה פגיעה בזכות על-ידי תפיסה של שטח גדול תיראה גדולה מפגיעה על-ידי תפיסת שטח זעיר; פגיעה על-ידי תפיסה דרך קבע, או לזמן ארוך, תיראה גדולה מפגיעה על-ידי תפיסה דרך ארעי. אומנם בניית הנתבעים הייתה מאסיבית הרבה יותר מבניית הנתבעים שכנגד, אך אי אפשר להתעלם מכך שגם בניית הנתבעים שכנגד, אינה בשטח זעיר, וכך מבחן זה פועל לחובת שני הצדדים.

99. על כן, בחינת השיקולים שהותוו בפסיקה ויישומם לענייננו, מובילה למסקנה שהם נוטים באופן מובהק לטובת סילוק היד והריסת הבנייה הן של הנתבעים והן של הנתבעים שכנגד.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

סיכום אופרטיבי:

100. שתי התביעות מתקבלות – אני מורה **לנתבעים ולנתבעים שכנגד** להרוס על חשבונם את הבנייה שבוצעה על ידם בניגוד להיתר הבנייה, ובניגוד לתשריט הבית המשותף, באופן שבו הבית המשותף יחזור לקדמותו בהתאם לתשריט וזאת בתוך 90 יום ממועד מתן פסק הדין, (להלן - "**המועד הקובע**"). כך שעד המועד הקובע, תהיה התאמה מלאה בין דירת הנתבעים ודירת הנתבעים שכנגד, לתשריט הבית המשותף [תמונות הבנייה אל מול מפת התשריט (סעיפים 89-90 לעיל), מהוות חלק בלתי נפרד מפסק הדין לשם ביצועו האופרטיבי של פסק הדין].

101. הפעולות הדרושות לסילוק היד מהבנייה שביצעו הנתבעים (תת חלקה 1), יבוצעו עד למועד הקובע ועל חשבון הנתבעים בהתאם לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו על ידי גורם מקצועי ומיומן בביצוע עבודות מעין אלו ובהתאם למפרט חומרים בכתב ולפי התקן הישראלי. העבודות יבוצעו בפיקוח מהנדס בנייה, אשר בתום ביצוע העבודות, יאשר בכתב את ביצוען.

102. הפעולות הדרושות לסילוק היד מהבנייה שביצעו הנתבעים שכנגד (תת חלקה 2), יבוצעו עד למועד הקובע ועל חשבון הנתבעים שכנגד בהתאם לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו על ידי גורם מקצועי ומיומן בביצוע עבודות מעין אלו ובהתאם למפרט חומרים בכתב ולפי התקן הישראלי. העבודות יבוצעו בפיקוח מהנדס בנייה, אשר בתום ביצוע העבודות, יאשר בכתב את ביצוען.

103. יובהר כי חובת ביצוע פסק הדין עד למועד הקובע, המוטלת על הנתבעים ועל הנתבעים שכנגד, היא חובה עצמאית ונפרדת. ככל שהנתבעים או הנתבעים שכנגד, לא יקיימו את פסק הדין עד למועד הקובע, אני מסמיך את רשות האכיפה למנות בעלי מקצוע שיוציאו לפועל את ביצוע פסק הדין.

הערה לפי סעיף 130



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

104. תכליתו של סעיף 130 לחוק המקרקעין, היא להבטיח את שימור המצב הקיים ולמנוע העמדת הצדדים בתובענה בפני עובדות מוגמרות (רע"א 8531/13 **חברת נחלת יהודה בע"מ נ' האוניברסיטה העברית בירושלים**) (נבו 16.7.2014). תכלית נוספת, היא יידוע צדדים שלישיים בדבר קיומו של הליך שעניינו זכות במקרקעין, לרבות קיומו של פסק דין [ע"א 8661/10 **נעמה נ' טורקיה**] (נבו 19.2.2012); כן ראו פסק דינה של כב' השופטת עידית ברקוביץ, בעניין ת"א (מחוזי ת"א) 54651-08-20 **פ.א. אריה פרידמן** (2006) **בע"מ נ' גולד סקיי סנטר ליזנסקי בע"מ** (נבו 17.7.2024)].

105. לפיכך, ולאחר ששקלתי את העניין בהתאם לשיקולים שהובאו לעיל, ומכוח סמכותי לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין אני מורה לרשם המקרקעין, לרשום הערה על אודות פסק הדין. ההערה תירשם על זכויותיהם של הנתבעים, מר מאיר יצחק וגב' מאיר שיר, בגוש 6187 חלקה 36 תת חלקה 1. יודגש כי ההערה היא לידיעה בלבד ואינה מגבילה ברישום פעולות או בביצוע עסקאות.

106. כמו כן, מכוח סמכותי לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין אני מורה לרשם המקרקעין לרשום על אודות פסק הדין. הערה תירשם על זכויותיהם של הנתבעים שכנגד, מר ממן שלמה וגב' ממן רחל, בגוש 6187 חלקה 36 תת חלקה 2. יודגש כי ההערה היא לידיעה בלבד ואינה מגבילה ברישום פעולות או בביצוע עסקאות.

הוצאות ההליך

107. אשר להוצאות משפט, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך, יחויב בהוצאות ראליות של בעל הדין שכנגד [ע"א 9648/16 **אורהייטק בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין**, בפסקה 67 והאסמכתאות שם GIS] (נבו 28.2.2018). כלל זה אף קיבל ביטוי בתקנה 151 (א) לתקנות הקובעת כי "חייב בעל דין בתשלום נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". אשר לשיעור ההוצאות קבע מחוקק המשנה כי הערכאה הדיונית תתחשב בין היתר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדין, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש (תקנה 153 (ג) לתקנות).

108. **ובמיושם לענייננו**, שתי התביעות שהגישו הצדדים התקבלו, וניתנו צווי סילוק היד שהתבקשו. כך שבמישור שיקולי ההוצאות שבין הנתבעים לבין הנתבעים שכנגד, נכון יהיה שכל צד (הנתבעים והנתבעים שכנגד) יישא בהוצאותיו.

109. שונים הם פני הדברים, בקשר לשיקולי ההוצאות ביחס שבין התובע 2, **גולדשטיין יהודה**, לבין הנתבעים. למעשה תביעתו של התובע 2, נגד הנתבעים התקבלה במלואה ולא הועלתה מצד הנתבעים כל טענה קניינית ביחס לדירתו של התובע 2, (תת חלקה 3).

110. בהתאם לפסיקה, בכל הקשור להוצאות ההליך, יש להפריד בין הצדדים להליך ואין לראותם כמקשה אחת לעניין שיקולי הוצאות ההליך. לכן ככלל החיוב "ביחד ולחוד" לא יחול על הוצאות המשפט ביחס לצדדים שונים [ראו למשל ע"א 967/22 **טיפול רפואי מיידי (טר"מ) נ' יוסף צבי ברקן ואח'**, בפסקה 8 (נבו 30.3.2023)].

111. כאמור, תקנה 153 (ג) לתקנות, קובעת שיש להביא בחשבון את התנהלות הצדדים ואת הדרך שבה ניהלו את ההליך. כאמור בסעיף 79 לעיל, לאחר שהתברר לנתבעים שהתובע 2 הגיש את התביעה, הפעילו הנתבעים על התובע 2, משא לחצים, לרבות באמצעות גורמים שונים אשר הוציאו "הודעה לציבור", לרבות ציון עיסוקו של התובע 2, אף על פי שאין לעיסוקו כל קשר להליך, כל זאת כדי לכפות עליו לסגת מההליך המשפטי שנקט להגן על זכויותיו (ראו נספח 14 לתיק מוצגי התובעים), במיוחד כאשר דירת התובע 2, ממוקמת מעל דירת הנתבעים, וכך הוא הנפגע העיקרי מהפלישה שביצעו הנתבעים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מספרי תיקים: 6/66/2022, 6/588/2021

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

112. לפיכך, לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בהתאם לאמות המידה שהותוו לעיל ונתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, לרבות לאסמכתאות שצורפו לסיכומי התובעים, החלטתי שהנתבעים, **מאיר יצחק ומאיר שיר**, יחד ולחוד, ישלמו לתובע 2, **גולדשטיין יהודה** את הוצאות ההליך, לרבות שכ"ט עו"ד, בסכום כולל של 12,350 ₪. הוצאות ההליך ישולמו בתוך שלושים ימים מהיום, שאם לא כן יישאו ריבית פיגורים לפי סעיף 5 (ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 מיום מתן פסק הדין, ועד ליום מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים, כמקובל.
ניתן היום, כ"ג תמוז תשפ"ד, 29 יולי 2024, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקוה