



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
אושרת ארפי מוראי

התובע:

מנשה משה
באמצעות ב"כ: עו"ד אפרים סופר
ירושלים 38, בני ברק
טל': 050-4151225 פקס: 03-9744304

נגד

הנתבעים:

1. רינגל אברהם דב
2. רינגל פייגי
באמצעות ב"כ: עו"ד אברמוביץ יעקב
מצדה 7 מגדל ב.ס.ר. 4 בני ברק
טל': 050-7476952 פקס: 03-6134544

פסק דין

1. תביעה למתן צו עשה המורה לנתבעים להרוס תוספת בניה על גג בית משותף שבוצעה בחריגה מהיתר בניה במסגרת הרחבת דירתם, לרבות ביטול פיצול דירת הנתבעים ליחידות דיור נפרדות, וכן למתן סעד כספי המורה חיוב הנתבעים לשלם לתובע דמי שכירות ראויים בגין שימוש בחלקו היחסי של התובע בגג הבית המשותף, ולחלופין, שווי חלקו היחסי של התובע בגג הבית המשותף. בגדרה, במסגרת בירור הסעד הכספי, נדרשתי לשאלה האם זכאי התובע לתשלומי איזון בגין הרחבת דירת הנתבעים.

רקע עובדתי וההליך

2. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב האדמור מבעלזא 8 בבני ברק, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 158 בגוש 6188 (להלן - "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן 4 קומות וכולל 13 דירות. בהתאם להוראת סעיף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

- 64 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין") חל על הבית המשותף התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק.
3. התובע, מנשה משה (להלן - "התובע"), הוא בעלים של דירה המצויה בקומה הראשונה בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 2. הנתבעים, רינגל אברהם ופייגי (להלן - "הנתבעים"), הם בעלים של דירה המצויה בקומה השלישית והאחרונה בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 13.
4. אין חולק כי בהתאם לצו רישום הבית המשותף לא הוצמד למי מדירות הבית המשותף חלק מסוים מהרכוש המשותף בבית המשותף. בכלל זאת, מהווה גג הבית המשותף רכוש משותף. עוד בהתאם לצו רישום הבית המשותף, חלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף הוא בשיעור של 34/654 וחלקם היחסי של הנתבעים ברכוש המשותף הוא בשיעור של 59/654.
5. ביום 25.8.2015 ניתן היתר בניה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק, המתיר לנתבעים להרחיב דירתם באמצעות תוספת בניה על גג הבית המשותף (להלן - "היתר הבניה").
6. כנטען בכתב התביעה, במהלך שנת 2015 ביצעו הנתבעים עבודות בניה על גג הבית המשותף לצורך הרחבת דירתם, מבלי שקיבלו הסכמה של מי מבעלי הדירות בבית המשותף ותוך שחרגו באופן מהותי מהיתר הבניה, לרבות משפיעו דירתם לשתי יחידות דיור נפרדות. לפיכך, עתר התובע להורות הריסת הבניה שנעשתה שלא בהתאם להיתר הבניה, וכן לחייב הנתבעים בתשלום דמי שכירות ראויים בגין שימוש ותפיסת חזקה ייחודית בגג הבית המשותף, בשיעור חלקו היחסי של התובע ברכוש משותף זה. לחלופין, להורות חיוב הנתבעים בתשלום שווי חלקו היחסי של התובע בגג הבית המשותף. בנוסף, עתר התובע להורות חיוב הנתבעים בתשלום פיצויים בגין נזקים שנגרמו לדירתו בשל עבודות הבניה שביצעו הנתבעים על גג הבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

7. בכתב ההגנה הכחישו הנתבעים טענות התובע. לדידם, ניתנה בידם הסכמה של 75% מבעלי הדירות בבית המשותף להרחבת דירתם בבית המשותף. עבודות הבניה בוצעו בהתאם להיתר הבניה. מכל מקום, אין מקומן של טענות התובע לחריגות בניה בגדרי תביעה זו, משעניינן בהיבט התכנוני. אשר לטענה בדבר פיצול דירתם לשתי יחידות דיור, טענו הנתבעים כי הפיצול נעשה "בדירה הקיימת הפרטית" ולא בגג הבית המשותף. הנתבעים הוסיפו ודחו טענת התובע לתשלום דמי שכירות ראויים בגין שימוש ותפיסת חזקה ייחודית בגג הבית המשותף. זאת, הן משבמועד קבלת היתר הבניה התובע לא היה רשום בעלים של הדירה, הן משניתנה הסכמה של 75% מכלל בעלי הדירות בבית המשותף להרחבת הדירה מבלי שזו הותנתה בתשלום דמי שכירות, הן משהנתבעים ביצעו עבודות שיפוץ ברכוש המשותף בבית המשותף לטובת כלל בעלי הדירות. יתרה מזאת, כנטען, התובע מתעתד להרחיב דירתו באמצעות הוספת סוכה ומרפסת על חשבון חצר הבית המשותף, עת ברקע הדברים רצונו לספח לדירתו חלק מהותי ממבואת הבית המשותף. בשל התנגדות בעלי הדירות בבית המשותף ובכללם הנתבעים לבקשה זו של התובע, המלווה באיומים ובלחצים, באה התביעה דנן לעולם. לפיכך, עתרו הנתבעים לדחיית התביעה.

8. ביום 2.6.2019 התקיימה לפניי ישיבת קדם משפט לבירור התביעה. בהסכמת הצדדים מונה מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, שמאי המקרקעין ומהנדס הבניין חזי אברהם (להלן - "המומחה"), ליתן חוות דעת בשאלות הבאות: האם הרחבת דירת הנתבעים נעשתה בהתאם להיתר הבניה, מהו שיעור זכויות הבניה של הצדדים בהתאם להיתר הבניה שניתנו בידם כדן, כל אחד להרחבת דירתו, והאם בהתאם להוראת סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין זכאי התובע לתשלומי איזון בשל הרחבת דירת הנתבעים, וגובהם.

9. ביום 7.8.2019 ניתנה חוות דעת המומחה. בהחלטה מיום 12.8.2019 הורתו לצדדים ליתן עמדתם לעניין משלוח שאלות הבהרה למומחה והאם הם מבקשים לחקור המומחה על חוות הדעת. ככל שאינם מבקשים לעשות כן, עמדתם לעניין מתן פסק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

- דין על סמך מלוא המסמכים הקיימים בתיק ובכפוף להגשת סיכומים בכתב או שמא להגשת תצהירים ושמיעת ראיות ככל שקיימות מחלוקות בשאלה שבעובדה.
10. ביום 3.9.2019 ניתנה חוות דעתו המשלימה של המומחה במענה לשאלות הבהרה מטעם הנתבעים, וביום 11.11.2019 ניתנה חוות דעתו המשלימה של המומחה במענה לשאלות הבהרה מטעם התובע.
11. ביום 8.12.2019 התקיים לפניי דיון נוסף לבירור התביעה, במסגרתו טענו הנתבעים - אשר לא היו מיוצגים לכתחילה ובאותה העת - כי לדידם נפלו טעויות בחוות דעת המומחה וכי הם מבקשים לחקור המומחה על חוות הדעת. בהחלטה ממועד זה הורתי למומחה להוסיף ולהבהיר חוות דעתו בשאלת שווי חלקו של התובע בזכויות הבניה בבית המשותף, והאם תוספת הבניה שעתר לה בבקשה להיתר בניה משקפת מלוא זכויות הבניה של התובע בבית המשותף כשיעור חלקו היחסי ברכוש המשותף. עוד הורתי כי לאחר קבלת חוות דעתו המשלימה של המומחה, יודיעוני הצדדים עמדתם לעניין חקירת המומחה על חוות הדעת.
12. ביום 8.1.2020 ניתנה חוות דעתו המשלימה של המומחה בהתאם להחלטה מיום 8.12.2019.
13. ביני וביני נטלו הנתבעים ייצוג על ידי עורך דין. לבקשתם, התקיימה ביום 19.2.2020 ישיבה לחקירת המומחה על חוות הדעת. לאחריה, הורתי למומחה להשלים ביאור ופירוט ביחס לאמור בחוות דעתו.
14. ביום 16.3.2020 ניתנה חוות דעתו המשלימה של המומחה בהתאם להחלטה. לבקשת הנתבעים, נתתי בידם מעת לעת ובשים לב להתפרצות נגיף הקורונה בישראל, ארכות למתן עמדתם האם להגשת ראיות נוספות לצורך הכרעה במחלוקות עובדתיות ככל שישנן או שמא למתן פסק דין על סמך מלוא המסמכים הקיימים בתיק המפקחת על רישום מקרקעין.
15. לנוכח הודעת הצדדים לפיה לא קיימות מחלוקות עובדתיות בעטיין נדרשת הגשת ראיות נוספות ושמיעתן, ולנוכח הסכמתם הדיונית כי פסק הדין יינתן לאחר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

- שהמומחה נחקר על חוות הדעת ועל סמך מלוא המסמכים הקיימים בתיק, בכפוף להגשת סיכומים, הורתי בהחלטה מיום 28.7.2020 מועדים להגשת סיכומים בכתב.
16. התובע הגיש כתב סיכומיו.
17. הנתבעים מצדם הודיעו על חילופי עורכי דין המייצגים אותם בתביעה, ועתרו בבקשה למתן ארכה להגשת כתב סיכומיהם ולצירוף מסמכים נוספים. התובע התנגד לבקשה להוספת מסמכים.
18. בהחלטה מיום 15.10.2020 דחיתי בקשת הנתבעים לצירוף מסמכים נוספים, הן לנוכח הסכמתם הדיונית כי פסק הדין יינתן על סמך מלוא המסמכים הקיימים בתיק, הן משהתובע הגיש כתב סיכומיו ובהעדר טעמים המצדיקים פגיעה בזכויותיו כמו גם בניהולו התקין של המשפט וסטיה מעקרון סופיות הדין בהתייחס להסכמתם הדיונית, הן משלא בא כל פירוט באשר למסמכים הנוספים אשר צירופם התבקש ובתוך כך בחינה האם התקיים החריג לכלל האוסר הגשת ראיות לאחר שלב ההוכחות, בענייננו, חקירת המומחה על חוות דעת וויתור הצדדים על הגשת ראיות נוספות ושמיעתן. לאחר אלה, הגישו הנתבעים כתב הסיכומים.
19. אביא להלן עיקרי טענות הצדדים בכתבי סיכומיהם.

עיקרי טענות הצדדים

20. לטענת התובע, דין התביעה להתקבל. כנתמך בחוות דעת המומחה, אשר לא נסתרה בעניין זה, הרחיבו הנתבעים דירתם תוך חריגה מהיתר הבניה, לרבות פיצול דירתם ליחידות דיור נפרדות. לפיכך, יש להורות לנתבעים להרוס הבניה שלא בהתאם להיתר הבניה תוך השבת המצב לקדמותו. אשר לסעד הכספי, טען התובע כי הנתבעים אמנם קיבלו הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף לבנות על גג הבית המשותף בשיעור כנדרש על פי דין, ברם, לא הובאה ראיה להסכמה בדבר הצמדה של חלק זה ברכוש המשותף לדירתם. לפיכך, עתר לחייב הנתבעים לשלם לתובע דמי שכירות בגין חלקו היחסי של התובע בגג הבית המשותף המהווה רכוש משותף, בסך של 7,486 ש"ח (נכון למועד הגשת התביעה). לחלופין, עתר התובע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

לחייב הנתבעים לשלם לתובע שווי חלקו היחסי בגג הבית המשותף "דמי פיצוי על זכויות הבניה", תוך הפחתת שווי זכויות הבניה של התובע בהתאם לבקשתו להיתר בניה להרחבת דירתו, בסך של 38,631 ש"ח. בתוך כך, עתר התובע לחיוב הנתבעים בתשלום הוצאות משפט.

21. לטענת הנתבעים, דין התביעה להידחות. כנטען, הוכח כי התביעה הוגשה בחוסר תום לב, משתכליתה להלך אימים על הנתבעים וליתן הסכמתם לבקשת התובע לספח לדירתו חלק מחדר המדרגות לצורך הרחבת דירתו. עוד כנטען, אין חולק כי היתר הבניה להרחבת דירת הנתבעים ניתן בהתאם להסכמה של 75% מקרב בעלי הדירות בבית המשותף, וכי במהלך בירור התביעה ניתנה הסכמה של כל יתר בעלי הדירות למעט התובע ובעלת דירה נוספת בבית המשותף שהלכה לבית עולמה. בהתאם להסכמה זו, אף ביצעו הנתבעים עבודות לשיפוץ הרכוש המשותף בבית המשותף "כאות הערכת תודה להסכמתם לבנייה". בהתאם לחוות דעת המומחה, אין לשינויים שבוצעו מההיתר, כך לשון הנתבעים, כל השפעה על התובע, לרבות לעניין תשלומי איזון. בעניין זה, הוסיפו הנתבעים וטענו כי חיוב בתשלומי איזון יהא אך ככל שנגרם לתובע חסרון כתוצאה ממניעת השימוש שיכול היה לעשות ברכוש המשותף, משאין בוחנים היתרון שצמח לנתבעים כתוצאה משימוש זה. בענייננו, לא נגרם לתובע כל חסרון וממילא יש להפחית משווי זכויות הבניה שניצלו הנתבעים לצורך הרחבת דירתם, שווי זכויות הבניה שמבקש התובע לנצל לצורך הרחבת דירתו-הוא, וכן עלות פירוק ופינוי גג הרעפים. בנוסף, טענו הנתבעים לשגגות שנפלו בחוות דעת המומחה לעניין חישוב גובה תשלומי האיזון. אשר לפיצול דירת הנתבעים ליחידות דיור נפרדות, טענו הנתבעים כי מדובר בתופעה מוכרת ורווחת בעיר בני ברק בשל מצוקת דיור קשה. למעט התובע, כל יתר בעלי הדירות נתנו הסכמתם לפיצול דירת הנתבעים ליחידות דיור נפרדות. לפיכך ומשאין לבצע אכיפה בררנית, יש לדחות אף הסעד בעניין זה.

22. אפנה, אפוא, לדיון ולהכרעה בתביעה שלפניי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

דיון והכרעה

23. המחלוקת הדרושות הכרעה בתביעה דנן הן בשאלות הבאות: האחת, האם הנתבעים הרחיבו דירתם שלא בהתאם להיתר הבניה, ודינה של בניה בחריגה מההיתר. השניה, האם הנתבעים פיצלו דירתם ליחידות דיור נפרדות, לרבות בניגוד להיתר הבניה, ודינו של פיצול זה. השלישית, האם זכאי התובע לפיצוי כספי בגין הרחבת דירת הנתבעים על גג הבית המשותף המהווה רכוש משותף וניצול זכויות בניה, לרבות תשלומי איזון בהתאם להוראת סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, וגובהם. אדון במחלוקת אלה כסדרן, תחילה המחלוקת בעניין הרחבת דירת הנתבעים שלא בהתאם להיתר הבניה והסעד להריסת תוספת בניה זו.

הרחבת דירת הנתבעים בחריגה מהיתר הבניה

24. אקדים אחרית לראשית, ואבהיר כי לאחר ששקלתי טענות הצדדים באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל במחלוקת זו שעניינה הרחבת דירת הנתבעים בחריגה מהיתר הבניה. אביא טעמי למסקנה זו.

25. הוראות סימן ג' 1 לחוק המקרקעין, אשר הוסף במסגרת תיקון 18 לחוק משנת 1995, מסדירות הזכויות של בעלי דירות בבית משותף וחובותיהם בקשר עם הרחבת דירה בבית המשותף. עיקרן, הפחתת שיעור הרוב הדרוש מקרב בעלי דירות בבית משותף לבניה שמטרתה הרחבת דירה בבית המשותף, לרבות שיעור הרוב הדרוש להצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה וחלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה. התכלית שבבסיס תיקון 18 לחוק המקרקעין, להקל על מצוקת הדיור וצפיפות המגורים בבתים משותפים רבים בישראל בדרך של הרחבת דירות קיימות, ובתוך כך לאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע שעליה בנוי הבית המשותף.

26. כך לשון הוראת סעיף 71ב שבסימן ג' 1 לחוק המקרקעין, שכותרתה שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה, המורנו לאמור:

"(א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

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" (ההדגשות אינן במקור).

27. בהתאם להוראת דין זו, בעל דירה המבקש להרחיב דירתו בבית משותף נדרש לקבל הסכמה של בעלי הדירות בבית המשותף לשלושת הבאים, במצטבר: הסכמה להוצאה של חלק מסוים מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה; הסכמה לבניה שמטרתה הרחבת הדירה; הסכמה לחלוקת זכויות הבניה הנדרשות להרחבת הדירה. על הסכמת בעלי הדירות לשלושת רכיבים אלה להיות בשיעור הנדרש כקבוע בהוראת סעיף 71ב(א) לחוק, ובטיב כפי שפורש בהלכה הפסוקה (ראו גם: ע"א 749/76 יוסף נ' בכר, פ"ד לב(3) 617, 621 (1978); ע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, פ"ד לד(2) 807 (1980); ע"א 19/81 ביבי נ' הורברט, פ"ד לד(2) 497, 501 (1983); ע"א 3451/07 קאופמן נ' כהן, פסקה 9 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (18.2.2010) (להלן - עניין קאופמן); תביעה מס' 6/245/2019 (מפקח על רישום מקרקעין פ"ת) גריין נ' שטרנבוך, פורסם ב"נבו" (4.3.2021)).

28. בעל דירה המבקש להרחיב דירתו בבית המשותף רשאי לעשות כן אך בהתאם להסכמה שניתנה בידו על ידי בעלי הדירות בבית המשותף, כמפורט לעיל, ובהתאם להיתר בניה כדין. בבחינת תנאים מצטברים, משהסכמת בעלי דירות בבית משותף להרחבת דירה בבית המשותף מקפלת בתוכה, מניה וביה, התנאי כי הבניה תיעשה בהתאם להיתר בניה כדין שניתן על ידי מוסדות התכנון בישראל. כלשון הוראת סעיף 27(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973: "חוזה 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 וכניה בהתאם לו, בבחינת תנאי מתלה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

29. אשר לשיעור ההסכמה הנדרש להרחבת דירה בבית משותף, נקבע בהוראת סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, כי נדרשת הסכמה של מי שבבעלותם 75% מהדירות ו-66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, זולת אם הרחבת הדירה היא לשם בניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) או אז רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם 60% מהדירות. ההלכה הפסוקה הוסיפה והורתנו באשר לטיב ההסכמה הנדרשת להרחבת דירה בבית משותף, כי זו חייבת להיות הסכמה פוזיטיבית, מפורשת וברורה, המוכחת בראיות מספיקות. אין 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. נטל ההוכחה רובץ לפתחו של בעל הדירה המבקש להרחיב דירתו להוכיח כי בידו הסכמה כנדרש, לנוכח היסוד השלילי הנדרש להוכחה מהתובע בהקשר זה (ראו גם: ע"מ 795/19 טליאט נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, פסקה 2 לפסק הדין, פורסם ב"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)).

30. בנסיבות דנן, אין חולק כי ביום 25.8.2015 ניתן היתר בניה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק, המתיר לנתבעים להרחיב דירתם באמצעות תוספת בניה על גג הבית המשותף, כדלקמן: בנוי בשטח של 39.66 מ"ר, חדר מדרגות בשטח של 3.14 מ"ר, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) בשטח של 12 מ"ר ומרפסת בשטח של 36.44 מ"ר (היתר בניה מס' 18315). יצוין, כי בהתאם להיתר הבניה ניתן אף בידי בעלים של דירה אחרת המצויה בקומה השלישית והאחרונה בבית המשותף (ירמק יעקב שמעון) היתר להרחבת דירתו בשטח כולל הדומה להרחבת דירת הנתבעים.

31. עוד אין חולק, כי ניתנה בידי הנתבעים הסכמה מקרב בעלי הדירות בבית המשותף בשיעור ובטיב כנדרש לבניה על גג הבית המשותף לצורך הרחבת דירתם (סעיף 13 לכתב הסיכומים מטעם התובע). משמעה של הסכמה זו היא הוצאת חלקים מגג הבית המשותף המהווה רכוש משותף והצמדתם לדירת הנתבעים לצורך בניה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

שמטרתה הרחבת הדירה, כמו גם ניצול זכויות בניה הדרושות להרחבת דירת הנתבעים. אקדים ואעיר, כי אין בהסכמה זו כדי לגרוע מהחובה החלה על הנתבעים, בדומה לכל בעל דירה בבית משותף המבקש להרחיב דירתו, בתשלומי איזון לבעלי דירות אחרים בבית המשותף בגין ניצול זכויות בניה לצורך הרחבת הדירה, בהתקיים התנאים הקבועים בהוראת סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין (להלן, בפרק העוסק בתשלומי איזון).

32. מוסכם על הנתבעים כי הם רשאים היו להרחיב דירתם אך בהתאם להיתר הבניה.
33. בהתאם לחוות דעת המומחה מיום 7.8.2019, הנתבעים הרחיבו דירתם שלא בהתאם להיתר הבניה, משקיימים בה שינויים כלשון המומחה בחוות הדעת: "דלת הכניסה הראשית הועתקה ממקומה על פי ההיתר אל קיר הסמוך של חדר המדרגות; בקומה ג' בוצעה חלוקה של הדירה לשתי יח"ד באופן שבו מדלת הכניסה הראשית נכנסים למבואה ובה שתי דלתות כניסה נפרדות; מיקום וכיוון מדרגות העלייה לקומת הגג אינו בהתאם למסומן בהיתר; הממ"ד על פי ההיתר לא נבנה ובמקומו קיימת בניה רגילה; הבניה בקומת הגג הורחבה בשטח של 2.10/3.30 מ"ר שטח בניה עיקרית במקום מרפסת פתוחה; בקומת הגג בוצע גג נפתח לסוכה בשטח של 2.10/3.50 מ"ר במקום מרפסת פתוחה; חלל גג הרעפים משמש מקום אחסנה עם מדרגות מתקפלות" (פסקה 5.1 בעמוד 5 לחוות דעת המומחה).
34. הנתבעים לא חלקו על ממצאי המומחה בחוות דעתו.
35. בכתב הסיכומים טענו הנתבעים בעניין זה אך כי "לשינויים שבוצעו מההיתר אין כל השפעה על התובע ו/או בכלל מבחינת תשלומי האיזון מאחר שבשינויים אין כל תוספות בניה". אין בידי לקבל טענה זו של הנתבעים, מכוחה ביקשו להכשיר בניה על גג הבית המשותף בחריגה מהיתר הבניה שניתן בידם להרחבת דירתם. בניה בחריגה מהיתר בניה אסורה היא. כאמור, קיומו של היתר בניה ובניה בהתאם לו הם אף בבחינת תנאי מתלה להסכמה של בעלי דירות בבית משותף להרחבת דירה פלונית בבית המשותף. בניה שאינה בהתאם להיתר בניה שניתן בידי בעל דירה להרחבת דירתו בבית משותף שוללת יסוד ההסכמה הנדרש בהתאם להוראת סעיף 71ב(א) שבסימן ג'1 לחוק המקרקעין. מכוחן של הוראות דין אלה עומדת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

לכל בעל דירה בבית משותף עילת תביעה להורות הריסת בנוי זה תוך השבת המצב לקדמותו.

36. כך על דרך הכלל, כך בענייננו.

בניה במסגרת הרחבת דירת הנתבעים שאינה בהתאם להיתר הבניה נעדרת הסכמה מקרב בעלי הדירות בבית המשותף כנדרש על פי הוראת סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, העולה כדי פגיעה בזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות בבית המשותף. למותר לציין בהקשר זה, אף חומרת הדברים בהיבט הבטיחותי והסכנה הממשית לחיי אדם הכרוכה בבניה שאינה בהתאם להיתר בניה כדין, עת לא אחת שומעים אנו על המחיר היקר מכל שגובה דרך פעולה זו של בניה שאינה בהתאם להיתר בניה - אובדן חיי אדם.

37. לנוכח האמור לעיל, משאין חולק כי הנתבעים ביצעו עבודות בניה על גג הבית המשותף תוך חריגה מהיתר הבניה וממילא בהעדר הסכמה של בעלי הדירות בבית המשותף כנדרש על פי דין, הנני להורות לנתבעים, ביחד ולחוד, להרוס כל הבנוי בדירתם ועל גג הבית המשותף שלא בהתאם להיתר הבניה, כמפורט בפסקה 5.1 בעמוד 5 לחוות דעת המומחה מיום 7.8.2019, והתאמתו להיתר הבניה מיום 25.8.2015. זאת, בתוך 90 ימים ממועד מתן פסק הדין. עבודות ההריסה וההתאמה להיתר הבניה תיעשנה בפיקוח המומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין ובהתאם להוראותיו.

38. המומחה יאשר בכתב ביצוע עבודות ההריסה וההתאמה להיתר הבניה. הנתבעים, ביחד ולחוד, ימציאו לתובע האישור בכתב בתוך 7 ימים מגמר ביצוע העבודות.

פיצול דירת הנתבעים ליחידות דיור נפרדות

39. אין חולק כי דירת הנתבעים פוצלה ליחידות דיור נפרדות, שלא בהתאם להיתר הבניה, כמפורט בחוות דעת המומחה (סעיף 5.1.1.2 בעמוד 5 וסעיף 12.1 בעמוד 10 לחוות דעת המומחה מיום 7.8.2019, וסעיף 5.5.2 בעמוד 3 לחוות דעתו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

המשלימה של המומחה מיום 3.9.2019). כאמור לעיל, שינוי מבני זה בדירת הנתבעים טעון הסכמה של בעלי הדירות בבית המשותף, המשתכללת עם קבלת היתר בניה כדין ובניה בהתאם להיתר. בהעדר היתר בניה לפיצול דירת הנתבעים ליחידות דיור נפרדות, אין בידי הנתבעים הסכמה בת תוקף של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף. די באמור, כדי להיעתר לסעד המבוקש ולהורות ביטול יחידות הדיור הנפרדות והתאמת הבנוי בדירת הנתבעים להיתר הבניה.

40. מבלי לגרוע מן האמור, אוסיף כי הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית בבית משותף, אשר תכליתה הוספת יחידת דיור חדשה ונפרדת בבית המשותף, מחייבת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף. הטעמים למסקנה זו הם אלה:

41. ראשית, בהתאם להוראת סעיף 62(א) לחוק המקרקעין "אין לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות". אמנם, במסגרת תיקון מס' 18 לחוק המקרקעין הופחת שיעור הרוב הדרוש מקרב בעלי דירות בבית משותף לבניה שמטרתה הרחבת דירה פלונית בבית המשותף ל-75% או ל-60% בהתאם לסוג הבניה, כמפורט בסעיף 71ב(א) לחוק. ברם, לנוכח הפגיעה בזכויות הקניין של המיעוט ברכוש המשותף, נקבע בהלכה הפסוקה כי יש לפרש המונח "הרחבה" כקבוע בסעיף 71א לחוק המקרקעין ("הגדלה של שטח דירה קיימת בבית משותף...") בצמצום. לפיה, נדרשת סמיכות פיסית בין הדירה לבין הבניה שעתידה להרחיב אותה, אחרת תחול הוראת סעיף 62(א) לחוק המקרקעין הדורשת הסכמה של כל בעלי הדירות לבניה ברכוש המשותף בבית המשותף (רע"א 1462/10 עטייה נ' שגיא, עמוד 12 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (2.8.2012)). בהתאם, הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף בבית משותף לצורך הקמת יחידת דיור נפרדת בבית המשותף אינה בגדר הרחבה של אותה דירה, כקבוע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין. לפיכך ובהתאם להוראת סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות להצמדה שתכליתה זו.

42. שנית, בהתאם להוראת סעיף 2(ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, "בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה את הסכמת בעל הדירה האחרת". מכוחה של הוראת דין זו נקבע בהלכה הפסוקה כי שינוי בדירה שעניינו פיצול הדירה ליחידות דיור נפרדות "עשוי לגרום להורדת ערך יתר הדירות בבית, במידה מרובה או מועטה". זאת, משיש בהוספת יחידת דיור (דירה) כדי להטיל עומס יתר על תשתיות ומערכות השירותים השונים בבית המשותף ולשנות תמהיל הדירות בבית (ע"א 395/74 לוי נ' סמואל, פ"ד כט(2) 39, 42-43 (1975); ראו גם: ע"א 93/81 אליאס נ' שיפר, פ"ד לז(2) 444, 450 (1983); ת"א (ת"א) 2523/07 כנען נ' ירושלמי, פסקה 5, פורסם ב"נבו" (6.4.2010)). כפועל יוצא, עומדת לכל בעל דירה בבית משותף הזכות לעתור לביטול פיצול דירה בבית המשותף ליחידות דיור נפרדות ולהשבת המצב לקדמותו, משינוי כאמור עולה כדי פגיעה בדירתו ועלול לשנות ערכה.

43. בנסיבות דנן, אין חולק כי התובע והבעלים הקודמים של דירתו בבית המשותף לא נתנו הסכמה לפיצול דירת הנתבעים ליחידות דיור נפרדות, כנדרש וכמתחייב על פי דין. לפיכך, אף מטעם זה, הנני להורות לנתבעים, ביחד ולחוד, לבטל יחידות הדיור הנפרדות בדירתם ולהתאים הבנוי בדירה כך שתהא יחידת דיור אחת, בהתאם להיתר הבניה. זאת, בתוך 90 ימים ממועד מתן פסק הדין.

תשלומי איזון

44. בהתייחס להרחבת דירת הנתבעים בהתאם להיתר הבניה, הוסיף כאמור התובע ועתר בכתב התביעה לחיוב הנתבעים בתשלום פיצוי כספי בגין שימוש הנתבעים באופן בלעדי בחלק מגג הבית המשותף המהווה רכוש משותף, בשיעור חלקו היחסי של התובע ברכוש משותף זה (דמי שכירות או שווי חלקו היחסי של התובע בגג הבית המשותף). בדיון שהתקיים לפניי הובהר לתובע כי הסעד הכספי המבוקש הוסדר בגדרי הוראת סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, המטילה חובה על בעל דירה בבית משותף, המבקש להרחיב דירתו, בתשלומי איזון לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף בגין ניצול זכויות בניה לצורך הרחבת הדירה. בהתאם, הוסכם כאמור על הצדדים מינוי מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין ליתן חוות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

דעת, לעניין הסעד הכספי בשאלה האם זכאי התובע לתשלומי איזון בשל הרחבת דירת הנתבעים, וגובה תשלומים אלה.

45. תחילה, המסגרת הנורמטיבית החלה בסוגיה דנן.

46. הוראת סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מורנו כי עם קבלת הסכמה של בעלי דירות בבית משותף להרחבת דירה בבית המשותף - הכוללת הסכמה לחלוקת זכויות הבניה לצורך הרחבת הדירה - קמה חובה על בעל דירת ההרחבה לשלם תשלומי איזון לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף בהתקיים התנאים הקבועים בהוראת סעיף זה. אביא הוראת סעיף 71ב(ד) לחוק כלשונה:

"נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף".

47. אם כן, שניים הם התנאים בהתקיימם חייב כל דירה בבית משותף לשלם תשלומי איזון לבעל דירה אחרת בבית המשותף: האחד, דירתו של בעל דירה מבקש ההרחבה ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף. השני, דירתו של בעל הדירה האחרת בבית המשותף אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף. אטעים, כי בעל דירת ההרחבה אינו מתפרק מחובה זו עד השלים ביצועה ושילם תשלומי האיזון לבעלי הדירות הזכאים לתשלום זה, לרבות ככל שנדרש באמצעות הגשת תביעה מתאימה למפקח על רישום מקרקעין למינוי שמאי מקרקעין בהעדר הסכמה (סעיף 71ב(ה) לחוק המקרקעין), זולת אם מחל בעל דירה אחרת בבית המשותף, הזכאי לתשלומי איזון, על זכות זו.

48. החובה המוטלת על בעל דירת ההרחבה לשלם תשלומי איזון לבעלי דירות אחרים בבית המשותף בגין ניצול זכויות בניה הנדרשות להרחבת דירתו, נובעת מהיות זכויות אלה נכס בבעלות משותפת של כל בעלי הדירות בבית המשותף. אבאר:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

49. 'זכויות בניה' מבטאות אפשרות ניצול הקרקע לבניה על פי דין, בהתאם לתכנית מתאר על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. זכויות אלה נקבעות על ידי מוסדות התכנון והבניה בישראל בהתחשב במכלול שיקולים רלוונטיים (רע"א 2821/95 לוסטיג נ' מייזלס, פ"ד נ(1) 517, 527 (1996); ע"א 7394/03 נכסי ר.א.ר.ד. חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין רחובות, פסקה 14 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (6.12.2006); ע"א 6900/14 לויט נ' בנבנישתי, פורסם ב"נבו" פסקה 10 לפסק הדין (28.9.2016) (להלן - עניין לויט); ע"א 7260/12 עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ נ' חברת וזוב נכסים בע"מ, פורסם ב"נבו", פסקה 41 לפסק הדין (20.11.2016)). מאפיין יסודי של זכויות הבניה הוא היותן קשורות קשר בל יינתק לנכס המקרקעין הספציפי שאליו הן מתייחסות (ע"א 3260/11 ברכה נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, פורסם ב"נבו", פסקאות 29 ו-32 לפסק הדין (6.1.2015); ע"א 36/11 חברת דואר ישראל בע"מ נ' חפציבה שיכון ופיתוח בע"מ, פורסם ב"נבו", פסקה 36 לפסק הדין (3.9.2015) (להלן - עניין דואר ישראל)).

50. זכויות בניה בבית משותף אינן חלק מן הרכוש המשותף כמובנו בחוק המקרקעין. זכויות הבניה נובעות מן הבעלות המשותפת של בעלי הדירות בקרקע שעליה נבנה הבית המשותף. לפיכך, וככל שלא נקבע אחרת בתקנון מוסכם החל על בית משותף או בכל הסכמה מחייבת אחרת, רואים זכויות הבניה נכס המצוי בבעלות משותפת של בעלי הדירות בבית המשותף המחולק בין בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. בהקשר זה, נקבע כי זכויות בנייה יכול שתהיינה מושא להסכמות חוזיות בדבר ניצולן, לרבות ויתור עליהן או העברתן לאחר (ע"א 7156/96 שואעי נ' בכרך, פ"ד נג(1) 476, 469 (1999); ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי, פ"ד נד(3) 389, 393 (2000); ע"א 10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר, פ"ד נט(6) 449, 459-460, 465, 467 (2005); עניין קאופמן, שם; עניין דואר ישראל, פסקה 21 לפסק הדין; ע"א 2139/12 רוזן נ' חברת ארזי הבירה, פורסם ב"נבו", פסקה 42 לפסק הדין (15.12.2015); עניין לויט, שם).

51. על רקע דברים אלה, אפנה לבחון האם זכאי התובע לתשלומי איזון בשל הרחבת דירת הנתבעים, וככל שהתשובה לשאלה זו בחיוב, גובהם של תשלומי האיזון.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

52. בהתייחס לתנאים הקבועים בהוראת סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, קבע המומחה בחוות הדעת כי אלה מתקיימים בנסיבות דנן. כמבואר בחוות הדעת, לצורך הרחבת דירת הנתבעים על גג הבית המשותף בהתאם להיתר הבניה, ניצלו הנתבעים זכויות בניה "הייחודיות לדירות בקומה העליונה" מכוח תכנית מתאר בב/105/ד/2-גגות (פורסמה בילקוט פרסומים 4967 מיום 1.3.2001). בהתאם לתכנית זו, "בבניינים קיימים, השטח הבנוי המרבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר, ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור". אין חולק, כי בהתאם להיתר הבניה ניתן לנתבעים היתר לבניית שטח בנוי בהיקף של 39.66 מ"ר, ובנוסף ממ"ד בשטח של 12 מ"ר, חדר מדרגות בשטח של 3.14 מ"ר ומרפסת בשטח של 36.44 מ"ר (סעיף 5.3.2 בעמוד 6 לחוות דעת המומחה מיום 7.8.2019). בנסיבות אלה, קבע המומחה כי הרחבת דירת הנתבעים היא בשיעור יחסי העולה על חלקם ברכוש המשותף, וכי התובע אינו יכול לנצל חלקו היחסי בזכויות אלה לצורך הרחבת דירתו (סעיף 5.4 בעמוד 6 לחוות דעת המומחה).
53. הצדדים לא חלקו על קביעות המומחה בחוות הדעת. בהעדר טענות לסתור, הנני לאמץ חוות דעת המומחה ולקבוע כי בנסיבות דנן מתקיימים התנאים הקבועים בהוראת סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, מכוחה חבים הנתבעים, ביחד ולחוד, בתשלומי איזון לתובע, בגין הרחבת דירתם על גג הבית המשותף.
54. אשר לגובה תשלומי האיזון, הוראות סימן ג'1 לחוק המקרקעין אינן מסדירות העקרון (דרך הפעולה) לחישובם.
55. בחוות הדעת עמד המומחה על שתי חלופות לשומת תשלומי האיזון. האחת, על פי שווין הכלכלי של זכויות הבניה שניצלו הנתבעים לצורך הרחבת דירתם (הרווח שצמח לנתבעים מהבניה על גג הבית המשותף). השניה, על פי שווי הגריעה שנגרמה לתובע בהתאם לשימוש שיכול היה לעשות ברכוש המשותף שעליו הורחבה הדירה, גג הבית המשותף (החסרון שנגרם לתובע בשל בינוי על הרכוש המשותף).
56. סבורני כי לצורך שומת תשלומי האיזון שעל בעל דירת ההרחבה לשלם לבעלי דירות אחרים בבית המשותף בהתאם להוראת סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, יש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

לבחון שווין הכלכלי של זכויות הבניה בבית המשותף שנוצלו על ידי בעל דירת ההרחבה בהתאם להיתר הבניה (בניה כדין). עמדתי על כך בהרחבה בפסק הדין בתביעה שמספרה 6/620/2018 (מפקח על רישום מקרקעין פ"ת) וולקן נ' אוהבי, פורסם ב"נבו", פסקאות 22-28 לפסק הדין (14.11.2019).

57. בבסיס מסקנה זו, היות זכויות הבניה בבית משותף נכס בבעלות משותפת של בעלי הדירות בבית המשותף, נכס שהוא בעל ערך כלכלי (רב). כדברי כבוד השופט צ' ברנזון בפסק הדין שניתן בע"א 136/63 לווינהיים נ' שוורצמן, פ"ד יז 1722, 1726 (1963), הנכונים ביתר שאת בימינו: "אחוזי בניה בלתי מנוצלים הם ללא ספק זכות בעלת ערך השייכת לכל בעלי הדירות יחד". בעלי דירות בבית משותף רשאים, כאמור, לסחור בזכויות הבניה ולהעבירן לאחר, לרבות ניווד הזכויות לנכס מקרקעין אחר. בתוך כך, לחלק ביניהם התמורה בגין ממכר זכויות הבניה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. לפיכך, אין בנסיבות בהן רק לחלק מבעלי הדירות בבית המשותף האפשרות (המעשית) לנצל זכויות הבניה - כבענייננו, לנוכח תכנית המתאר החלה על הבית המשותף - כדי לגרוע משווין הכלכלי של זכויות אלה ביחס לכל אחד מבעלי הדירות בבית המשותף כחלקם היחסי ברכוש המשותף. סבורני כי לעניין שומת תשלומי האיזון בגין ניצול זכויות בניה להרחבת דירה בבית משותף בהתאם להוראת סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, אין חשיבות לשאלה מי מבעלי הדירות יכול לנצל בפועל זכויות הבניה. השווי של זכויות אלה עומד לכל אחד מבעלי הדירות בבית המשותף כשיעור חלקו היחסי ברכוש המשותף, בהעדר הסכמה חוזית או הוראה אחרת בתקנון הבית המשותף.

58. החלופה לשומת תשלומי האיזון בהתאם לגריעה שנגרמה לבעלי הדירות האחרים בשימוש ברכוש המשותף (בשל ניצול זכויות הבניה על רכוש זה), מתעלמת מהשווי הכלכלי של זכויות הבניה, הנגזר, בהעדר הוראה אחרת בתקנון, מחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף. חלופה זו, כאמור, אין בידי לקבל.

59. סיכומם של דברים: משניצל בעל דירה בבית משותף זכויות בניה לצורך הרחבת דירתו ובהתקיים התנאים הקבועים בהוראת סעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, יש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

- לחייבו בתשלומי איזון כפי שווין של זכויות הבניה שנוצלו על ידו לצורך הרחבת הדירה.
60. על בסיס עקרון מנחה זה לשומת תשלומי האיזון, אפנה לקבוע גובה תשלומי האיזון שחבים בהם הנתבעים בגין הרחבת דירתם על גג הבית המשותף בהתאם להיתר הבניה; שכן, כאמור לעיל, דינה של בניה בחריגה מהיתר הבניה - הריסה.
61. בהתאם לחוות דעת המומחה, השטח האקווילנטי של הבניה שביצעו הנתבעים על גג הבית המשותף בהתאם להיתר הבניה הוא 63.91 מ"ר, על פי תחשיב כדלקמן: 54.80 מ"ר שטח עיקרי (הכולל שטח חדר המדרגות - 3.14 מ"ר, ושטח ממ"ד - 12.00 מ"ר) וכן 9.11 מ"ר שטח מרפסת גג (המחושב על פי שטח אקווילנטי של 0.25×36.44 מ"ר). בעניין זה תיקן המומחה בחקירתו שגגה שנפלה בידו בחוות הדעת, עת חישב שטח חדר המדרגות והממ"ד פעמיים (פרוטוקול הדיון מיום 19.2.2020, עמוד 6 שורות 14-19, בהתייחס לסעיף 6.2.3 לחוות דעת המומחה מיום 7.8.2019).
62. בהתייחס לשווי מטר רבוע (מ"ר) מבונה, העריכו המומחה בחוות הדעת בסך של 13,200 ש"ח. זאת, בהסתמך על נתונים של רשות המיסים בחצי השנה האחרונה, לפיה נמכרו כ-53 דירות בסביבה במחיר ממוצע של 24,000 ש"ח למ"ר. כלשון המומחה בחוות הדעת: "בניכוי של 20% יזמות ו-6,000 ש"ח למ"ר עלות בניה, מתקבל שווי מ"ר של 13,200 ש"ח, נתון זה הגיוני מאחר שמדובר במרכז בני ברק" (סעיף 7 בעמוד 8 לחוות דעת המומחה מיום 7.8.2019). בהתאם להחלטה מיום 19.2.2020, הגיש המומחה רשימת העסקאות אשר שימשוהו בסיס לחישוב שווי מטר רבוע מבונה (חוות דעתו המשלימה של המומחה מיום 16.3.2020). בחקירתו הוסיף המומחה והבהיר כי שווי מטר רבוע מבונה בבית המשותף נגזר ממאפיינים שונים, בכללם מיקום הבית המשותף, מספר הדירות ומספר הקומות בו, ומועד עריכת השומה (פרוטוקול הדיון מיום 19.2.2020, עמוד 2 שורות 23-27, ועמוד 5 שורות 1-13).
63. סבורני כי לא עלה בידי הנתבעים לבסס הטענה כי שגה המומחה בחשבו השווי הממוצע של מטר רבוע מבונה של דירות שנמכרו בסביבת הבית המשותף, כאמור,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

- עת צריך היה להעמידו על סך של 7,000 ש"ח. שוכנעתי מדברי המומחה בחקירתו, שמאי מקרקעין בהכשרתו, כי שווי מ"ר מבונה של כ-7,000 ש"ח הוא בבחינת "שווי נמוך בצורה משמעותית ביותר מאשר השווי של דירות שנמכרות בבני ברק בתקופה זו" ומטעמיו כמפורט בעדותו (שם, עמוד 7 שורות 3-17). בתוך כך, לא עלה בידי הנתבעים לסתור טענת המומחה כי שווי מ"ר מבונה של דירות שנמכרו כאמור חושב בהתאם לשטח הדירה בפועל, כפי ההצהרה שנמסרה על ידי הצדדים לעסקה לרשות המסים (שם, עמוד 7 שורות 26-28).
64. בהתאם, הנני לקבוע כי שווי זכויות הבניה שניצלו הנתבעים לבניה על גג הבית המשותף שמטרתה הרחבת דירתם, בהתאם להיתר הבניה, הוא בסך של 843,612 ש"ח (63.91 מ"ר \times 13,200 ש"ח).
65. בידי לקבל קביעת המומחה, כי מסכום זה יש להפחית עלות ביצוע עבודות הכנה לאפשר ניצול זכויות הבניה על הגג, הכוללות עלות פירוק ופינוי גג הרעפים, שנשאו בהם הנתבעים בסך של 80,000 ש"ח (סעיף 5.1.3 בעמוד 2 לחוות דעתו המשלימה של המומחה מיום 3.9.2019). בנוסף, בידי לקבל קביעת המומחה, כי יש להפחית אף עלות שיפוץ הבית המשותף על ידי הנתבעים בסך של 10,000 ש"ח (סעיף 5.1.1.2 בעמוד 1 לחוות דעתו המשלימה של המומחה מיום 3.9.2019, פרוטוקול הדיון מיום 19.2.2020, עמוד 10 שורות 11-14).
66. לפיכך, יש להעמיד שווי זכויות הבניה שנוצלו על ידי הנתבעים לצורך הרחבת דירתם בבית המשותף על סך של 753,612 ש"ח.
67. בהתאם לצו רישום הבית המשותף, חלקו של התובע ברכוש המשותף הוא בשיעור של 34/654. לפיכך, גובה תשלומי האיזון שעל הנתבעים לשלם לתובע עומד על סך של 39,179 ש"ח (לפי חישוב אריתמטי כדלקמן: $753,612 \times 34/654$).
68. אשר לטענה בדבר קיזוז שווי ניצול זכויות בניה, ככל שתאושר בקשת התובע להיתר בניה לתוספת 7.20 מ"ר סוכה ו-5.01 מ"ר מרפסת שמש. המומחה הבהיר בחוות דעתו המשלימה כי הואיל ובהתאם לתכנית המתאר החלה על הבית המשותף יש לכל הדירות בבית המשותף זכויות בניה לסוכה בשטח של 8 מ"ר, הרי שבניית סוכה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

- אינה בבחינת ניצול זכויות בניה ביתר, ולכן אינה מקימה חיוב בתשלומי איזון (סעיף 3.1 בעמוד 2 לחוות דעתו המשלימה של המומחה מיום 8.1.2020). אשר למרפסת השמש, סבר המומחה כי התובע חב בתשלומי איזון הואיל ו"מדובר בניצול זכויות ביתר על חלקו ברכוש המשותף" (סעיף 3.2 בעמוד 2 לחוות דעתו המשלימה של המומחה מיום 8.1.2020). שטח המרפסת מחושב על פי שטח אקווילנטי של $0.25 \times 5.01 = 1.25$ מ"ר.
69. הצדדים לא סתרו ממצאי המומחה ומסקנותיו, ולפיכך, ומשאלה מקובלים עליי, הנני לאמצם.
70. על בסיס העקרונות לשומת תשלומי איזון דלעיל, הנני לקבוע כי שווי זכויות הבניה להרחבת דירת התובע באמצעות בניית מרפסת שמש, ככל שינוצלו על ידו בהתאם להיתר בניה שיינתן לבקשתו, הוא בסך של 16,500 ש"ח (1.25 מ"ר \times 13,200 ש"ח). בהתאם לצו רישום הבית המשותף, חלקם של הנתבעים ברכוש המשותף הוא בשיעור של 59/654. לפיכך, זכאים הנתבעים כי יופחת מגובה תשלומי האיזון שחבים הם לתובע סך של 1,489 ש"ח.
71. לאחר קיזוז סכום זה מגובה חיוב הנתבעים בתשלומי איזון בגין הרחבת דירתם בבית המשותף, הנני להורות חיוב הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובע סך של 37,690 ש"ח. התשלום יבוצע בתוך 45 יום מיום מתן פסק הדין. אחרת, יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד זה ועד למועד מלוא התשלום בפועל.
72. הנני לדחות על הסף הסעד הכספי לחיוב הנתבעים בתשלום פיצויים בגין נזקים ממוניים שנגרמו לתובע בשל עבודות בנייה שביצעו הנתבעים על גג הבית המשותף, בהעדר סמכות למפקח על רישום מקרקעין להכריע בסעד זה שעילתו בפקודת הנזיקין (ראו גם: ד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כ"ח(1) 730, 733 (1974); ע"א (מחוזית"א) 2295/01 מנחמי בוני מגדלי דוד רמת גן בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב ז'בוטינסקי, פסקה 4 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (30.6.2002); רע"א (מחוזי י-ם) 38744-06-16 הושיאר נ' רחמים, פסקה 14 לפסק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

הדין, פורסם ב"נבו" (9.3.2017); עש"א (מחוזי ת"א) 34810-10-18 רבין נ' נציגות הבית המשותף ברחוב רמז 35 תל אביב, פסקה 13 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (15.4.2019); תביעה מס' 6/476/2016 (מפקח על רישום מקרקעין פ"ת) לבקוב נ' ארואטי, פורסם ב"נבו" (2.5.2019); תביעה מס' 6/554/2019 (מפקח על רישום מקרקעין פ"ת) מאירסון נ' חולי, פורסם ב"נבו" (23.1.2020). אין באמור כדי לגרוע הזכות העומדת לתובע להגיש תביעה מתאימה בעניין סעד זה לבית משפט מוסמך, מבלי שיש בפסק דין זה כדי להביע עמדה כלשהי באשר לסיכוייה.

סוף דבר

73. דין התביעה להתקבל.
74. הנני להורות לנתבעים, ביחד ולחוד, להרוס כל הבנוי בדירתם ועל גג הבית המשותף שלא בהתאם להיתר הבניה, כמפורט בפסקה 5.1 בעמוד 5 לחוות דעת המומחה מיום 7.8.2019, והתאמתו להיתר הבניה מיום 25.8.2015. זאת, בתוך 90 ימים ממועד מתן פסק הדין. עבודות ההריסה וההתאמה להיתר הבניה תבוצענה בפיקוח המומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין ובהתאם להוראותיו. הנתבעים, ביחד ולחוד, ימציאו לתובע אישור בכתב מטעם המומחה בדבר ביצוע עבודות ההריסה וההתאמה בהתאם להיתר הבניה, בתוך 7 ימים מגמר ביצוען.
75. הנני להורות לנתבעים, ביחד ולחוד, לבטל יחידות הדיוור הנפרדות בדירתם, לרבות בהתאם להיתר הבניה. זאת, בתוך 90 ימים ממועד מתן פסק הדין.
76. הנני להורות חיוב הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובע סך של 37,690 ש"ח, תשלומי איזון שזכאי לו התובע בגין הרחבת דירת הנתבעים בבית המשותף. התשלום יבוצע בתוך 45 יום מיום מתן פסק הדין. אחרת, יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד זה ועד למועד מלוא התשלום בפועל
77. אשר להוצאות המשפט, לאחר ששקלתי טענות הצדדים בהתאם לאמות המידה שהותוו בעניין זה בהלכה הפסוקה ובתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, וביישמי אלה בנסיבות דנן, שעיקרן קבלת התביעה והוצאות שנדרשו לתובע לצורך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/620/2018

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

ניהול התביעה, בשים לב כי בהסכמת הצדדים מונה מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין לחוות דעתו בשאלות שבמחלוקת, וכי זה נחקר על חוות הדעת, תוך שבין הצדדים באה הסכמה דיונית למתן הכרעה בתביעה ללא הבאת ראיות נוספות ושמיעתן, הנני לחייב הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובע הוצאות משפט, הכוללות שכר טרחת עורך דין, בסך כולל של 8,000 ש"ח. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים, בדואר רשום עם אישור מסירה.
ניתן היום, י"ג תשרי תשפ"ב, 19 ספטמבר 2021, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
פתח תקווה