



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
 יעל ליבוביץ

תובע

אוכמן ליאור
 ורדיה 47, חיפה
 טל': 04-8724772 פקס: 077-2181202

נגד

נתבעים

- | | |
|---|-----------|
| 1 | לטי אורן |
| 2 | לטי אורית |

באמצעות ב"כ: עו"ד לוי אריה
 שד' המגינים 53 קומה 11
 ת.ד. 4330 חיפה
 טל': 04-8669144 פקס: 04-8626295

פסק דין

1. השאלה העומדת לפתחי היא האם יש להורות לנתבעים להרוס את הסגירות שביצעו למרפסות בדירתם ולהשיב את המצב לקדמותו.
2. התובע והנתבעים הם בעלי דירות בבית המצוי ברחוב ורדיה 49, חיפה, ומזוהה כמגרש 2087 בגוש 11189 חלקות 93,92,89,88,87,86,85,82,72,57,55,54 ו-94 (להלן: "הבית" או "מצפה ורדיה").
3. הבית טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים והוא מורכב מ-3 גושים (A, B, C) ומכיל בסה"כ 81 דירות. דירות הצדדים נמצאות בגוש A. לטובת כל בעלי הדירות בבית רשומות הערות אזהרה בלבד.
טענות התביעה-
4. הנתבעים הרחיבו את דירתם באמצעות הרחבת חדרים קיימים בדירה על חשבון מרפסות פתוחות, וכן שינו בה פתחים קיימים. טרם הסגירה היו קיימות במקום מרפסות פתוחות שמעליהן קיימות פרגולות בטון דקורטיביות אשר נסגרו באמצעות יציקת בטון כג וקירות מאלומיניום ומזכוכית.
5. תוספות הבניה הנ"ל נבנו ללא היתר בנייה וללא הסכמות יתר בעלי הדירות בבית ועל כן יש להורות על הריסתן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

6. תוספות הבניה משנות את חזית הבית ובנייתן אינה עולה בקנה אחד עם דרישת הנתבעים מהתובע, בהליך קודם שנוהל בין הצדדים, להרוס תוספת שבנה בדירתו מן הטעם שיש בה כדי לפגוע בצורת המבנה ואופיו הארכיטקטוני הייחודי.
7. משלא התקבל היתר בניה לבנייה מושא ההליך אין לראות בה "הרחבה" כמשמעותה בסעיף 71ב לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ועל כן היא טעונה הסכמה של כל בעלי הדירות בבית בהיותה "הצמדה" כאמור בסעיף 62 לחוק המקרקעין.
- טענות ההגנה-
8. מדובר בתביעה קנטרנית ונקמנית שהוגשה בתגובה להליך קודם שניהלה נציגות הבית המשותף כנגד התובע במסגרתו הושגה פשרה אשר חיבה את התובע לשלם לנציגי הנציגות לנציגות סך של 130,000 ₪ על מנת למנוע הריסתה של בניית ממ"ד שבנה ברכוש המשותף.
9. רואים את התובע אשר בנה ממ"ד כמי שביצע "הרחבה דומה", ועל כן מנוע מלהגיש תביעה זו.
10. הבנייה בדירת הנתבעים בוצעה כחמש שנים לפני הגשת התביעה. התובע היה מודע לה ולא טען טענה כלשהי כנגדה ועל כן הוא מנוע מלטעון כנגדה כיום בשל שיהוי.
11. הנתבעים סגרו בדירתם מרפסות קיימות באמצעות חלונות. שינויים אלו מהווים שינויים פנימיים מינוריים שהשפעתם על חזות הבית זניחה והם אינם טעונים היתר בניה או הסכמות מאת יתר בעלי הדירות בבית.
12. אשר על כן, יש לדחות את התביעה ולחייב את התובע בהוצאות לדוגמא.
- ההליכים בתיק-
13. בדיון המקדמי שהתקיים ביום 28.10.19 הוריתי לנתבעים להמציא לתיק טבלה המכילה את הסכמות בעלי הדירות בבית ברוב הדרוש, וכך המלצתי להם לבחון האם נדרש היתר בניה לבניה שביצעו וככל שהתשובה היא חיובית - לפעול לקבלתו.
14. ביום 18.6.20 המציאו הנתבעים הסכמות של 62 בעלי דירות בבית (המהווים הסכמות בשיעור של 76.5% מבעלי הדירות בבית). על אף ההסכמות שהוצגו דבק התובע בתביעתו וטען כי אין די בהסכמות בשיעור של 75% הואיל והבניה בוצעה ללא היתר בניה ועל כן לא ניתן לראות בה "הרחבה" כמובנה בחוק המקרקעין.
15. משלא הייתה מחלוקת על כך שקיימת לנתבעים הסכמה בשיעור העולה על 75% מבעלי הדירות בבית שצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף, ועל כך שאין באמתחתם היתר בניה או אישור בתנאים לבניה לא נותרו עובדות שנויות במחלוקת, והמחלוקת היא משפטית בלבד - על כן הוריתי לצדדים להגיש סיכומי טענות לתיק. הסיכומים הוגשו וכעת נותר להכריע בשאלה שבמחלוקת.
- המסגרת הנורמטיבית-
16. בחוק המקרקעין קיימות הוראות חוק שונות בהן נקבעו שיעורי הסכמות שונים לפעולות שונות המבוצעות בדירות או ברכוש המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

17. סעיף 2(א) לתקנון המצוי, החל גם על בתים שטרם נרשמו כבתים משותפים, דוגמת בית זה, קובע כד:

"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 בחזונו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה".

18. סעיף 12(א) לתקנון המצוי קובע כי: "החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות".

19. האמור לעיל מלמד כי הכלל הוא שכאשר מדובר בביצוע עבודות כלשהן הפוגעות ברכוש המשותף, ושאינן בהן משום הצמדה של חלק מהרכוש המשותף לדירה פלונית, או מתן זכות שימוש ייחודי בו, די בהסכמת רוב בעלי הדירות באסיפה הכללית.

20. שונים הם פני הדברים עת מדובר בנטילת חלק מהרכוש המשותף לשם שימוש הייחודי של בעל דירה מסוים או לשם הרחבת דירתו. במקרה של שימוש ייחודי נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות בבית בהתאם לסעיף 62(א) לחוק המקרקעין הקובע כי "אין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות".

21. הוא הדין לגבי נטילת זכות שימוש ייחודי ברכוש המשותף שאינה כרוכה בהצמדה של אותו שטח לדירה. ראו ע"א 2525/92 ראוכברגר נ' עיריית רמת גן, פ"ד מז (5) 850; י. וייסמן, דיני קניין בעלות ושיתוף (תשנ"ז-1997) עמ' 455-454.

22. חריג לכלל זה הוסף במסגרת תיקון 18 לחוק המקרקעין בו נקבע כי בתנאים מסוימים זכאי בעל דירה להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולעשות בהם שימוש ייחודי לצורך הרחבת דירתו אף בהיעדר הסכמת כל בעלי הדירות. בעניין זה מורנו סעיף 71ב(א) בחוק המקרקעין שכותרתו "שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה" כי הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם "הרחבת דירה" תתאפשר בהסכמה בשיעור נמוך יותר, וזו הוראתו:

"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 מסוימים 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".

"הרחבה" הוגדרה בסעיף כ - "הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

23. בע"א (מחוזי י-ם) 1415/00 אברהם נ' אזרד (לא פורסם, 4.7.2001) (להלן: "פרשת אזרד"), נפסק כי הרחבת דירה כוללת בחובה גם הרחבתה של דירה באמצעות בנייתה של מרפסת לדירה. וכך נקבע בפסק הדין: "אין רמז לכך שהרחבה לא יכולה להתייחס לבניית מרפסת, שהרי כבר נפסק שמרפסת היא חלק מדירה".

באמירה זו מתייחס בית המשפט למה שנפסק בע"א 190/84 דיבון נ' הממונה על המרשם, פ"מ תשמ"ה(2) 265 (1985):

"טוען המשיב בסיכומיו כי שטח פתוח במרפסת, שאינו סגור מכל צדדיו בקיר, אינו עונה להגדרה של "חדר" או "תא" שבלעדיו אין חלק מבית יכול לחסות בצל הגדרת "הדירה" שבסעיף 52 לחוק. חוששני שהתנאה גורפת כזו אינה מתיישבת עם החוק. בודאי שדירה מורכבת ביסודה "מחדרים" ו"תאים" מצופי קירות (ראה דברי כב' השופט מ. שמגר - כתארו אז בע"א 402/80 בעמ' 317-ה [1]), ואולם אינני סבור שכוונת הדברים האמורים של בי"מ העליון היתה לקבוע שכל חלק של דירה שאינו מצופה מכל צדדיו בקירות ורצפות ותקרות, איננו בכלל דירה. החוק עצמו מרמז ברורות שאין פני הדברים כך".

וראו חזרה על עמדה זו בעש"א (מחוזי חי') 3181-09-13 המאם נ' חורי (פורסם בנבו, 16.6.2014) ובעש"א (מחוזי חי') 50945-05-12 ברק נ' קרש (פורסם בנבו, 19.5.2013).

24. על פי לשון סעי' 71ב(ג) לחוק המקרקעין:

"בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניין".

25. כאשר הבית המשותף כולל יותר ממבנה אחד, אזי לצורך קביעת הרוב הדרוש לשם הרחבת דירה יש למנות את בעלי הדירות מקרב כל בעלי הדירות בכל המבנים, ולא רק במבנה שבו מתבקשת ההרחבה, ראו עש"א (מחוזי חי') 36004-06-12 פלאוט נ' הוד (פורסם בנבו, 7.6.2013); א. איזנשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין חלק שלישי בתים משותפים 214 (2001) (להלן: "איזנשטיין"); וראו ע"א (מחוזי חי') 2821/01 וילסקר נ' לויט, פסקה 16 (פורסם בנבו, 8.8.2002) (להלן: "פרשת וילסקר").

26. סעיף 77ב שבפרק ו' לחוק המקרקעין מחיל את הוראת סעיפים אלו גם על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים, דוגמת הבית מושא ההליך.

27. עוד נקבע בפסיקה כי על הסכמה לגריעה מן הרכוש המשותף להיות מפורשת ואין די בהיעדר התנגדות או בהסכמה משתמעת, ראו ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי-רפול, פ"ד נד(3) 389 (2000); ע"א (ת"א) 2360/07 הורוביץ נ' נחמני (פורסם בנבו, 26.10.2008).

28. עוד קובעת ההלכה כי אין הכרח כי הסכמה כאמור תתקבל במסגרת האסיפה הכללית וניתן לקבל גם הסכמות פרטניות של בעלי הדירות, ראו פרשת אזרד וכן ראו את דברי בית המשפט בת"א (שלום י-ם) 2998/04 כולל אברכים מצוינים נ' אבנצור, פסקה 8 לפסק דינו של השופט סולברג



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

(פורסם בנבו, 24.7.2005):

"...אין ממש בטענה זו, אשר אינה מתיישבת עם לשון החוק ולא עם תכליתו. סעיף 71 לחוק איננו מזכיר - ולו ברמז - את האסיפה הכללית (להבדיל, למשל, מסעיף 159 לחוק); אין טעם ולא תכלית לערום קשיים בפני מי שמבקש לבנות ברכוש המשותף לצורך הרחבת דירתו, כשמגמת החקיקה הינה להקל, ולא להכביד עליו; העיקר בסעיף 71 הנ"ל הינו ההסכמה; המהות, ולא הפרוצדורה. הכללים המורכבים לגבי האסיפה הכללית, כינוסה ותהליך קבלת ההחלטות, עלולים לסכל קבלת החלטה על שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבנייה..."

וראו גם איזנשטיין, בעמ' 217.

29. כן נקבע כי ההסכמות יכולות אף להתקבל בדיעבד ראו עש"א (י-ם) 44078-10-12 כובאני נ' לוי (פורסם בנבו, 17.12.2013).

דיון והכרעה-

30. אקדים אחרית לראשית ואציין כבר עתה כי מצאתי לקבל את התביעה אך להשהות את מועד ביצועה, הכול כפי שיפורט להלן.

שיהוי-

31. ההלכה הפסוקה קבעה כי התנאים לקבלת טענת שיהוי הם מחמירים ונסיבות החלטה נדירות. פסק הדין המנחה בעניין הוא ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פ"ד נו (5) 433, 448-445 שם נקבע:

"לצורך טענת השיהוי נדרש להוכיח כי בנסיבות המקרה "זנח התובע את זכות התביעה העומדת לו, או שבמשך הזמן שינה הנתבע את מצבו לרעה." בהתאם "סילוק תביעה בטענת שיהוי ייתכן, דרך כלל, מקום שחוסר תום לבו של התובע או מצג ממשי של ויתור או מחילה מצדו על זכותו הם שהניעו את הנתבע למעשה או למחדל אשר הביאו שינוי במצבו לרעה".

32. במקום בו מדובר על בנייה שבוצעה כחמש שנים בלבד טרם הגשת התביעה ספק בעיני אם ניתן לראות בתקופה זו תקופה העולה כדי שיהוי. יתירה מכך, שיהוי חל במקרים בהם הוכח כי השיהוי גרם להסתמכות ולשינוי מצב לרעה. בנסיבות תיק זה בהן הנתבעים בנו כחמש שנים טרם הגשת התביעה ללא קבלת הסכמה של מאן דהוא, והם מבקשים להיבנות מכך שהתובע לא הביע התנגדות לאחר מעשה לבנייה שבוצעה, הרי שלא ניתן לטעון כי הבניה נעשתה בהסתמך על התנהגות התובע או כי בעטייה הם שינו את מצבם לרעה.

33. לאור האמור, טענת השיהוי נדחית.

העבודות שביצעו הנתבעים אינן מהוות "שינויים ברכוש המשותף" במובן סעיף 2(א) לתקנון המצוי-

34. לשיטת התובע, העבודות שבוצעו ע"י הנתבעים כוללות סגירת מרפסות קיימות ושינוי בפתחים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

בדירה. הנתבעים אינם חולקים על האמור, ראו סעיף 10 לסיכומיהם. המרפסות שנסגרו הודגמו ע"י התובע בתשריטים שצורפו לכתב התביעה כנספחים ג' ו-ד'. אין גם מחלוקת על כך שהנתבעים לא ביקשו וממילא לא קיבלו היתר בניה לביצוען, ראו סעיף 9 לסיכומיהם.

35. המחלוקת שנטשה בין הצדדים היא בשאלה מה היקף ההסכמות שדרוש לסגירת המרפסות. לשיטת התובע, משלא ניתן לבניה היתר בניה הרי שהעבודות אינן חוסות תחת צלו של תיקון 18 לחוק המקרקעין ואינן מהוות "הרחבה" כמשמעותה בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, ועל כן שיעור ההסכמות שנקבע בסעיף אינו רלבנטי. לשיטתו, כפועל יוצא מנטילת חלק מהרכוש המשותף לשימוש הייחודי – טעונה סגירת המרפסת 100% הסכמות, כאמור בסעיף 62 לחוק המקרקעין. לשיטת הנתבעים, מכיוון שמדובר בסגירת מרפסות מקורות, המדובר ב"שינויים פנימיים" בדירה שאינם טעונים היתר בניה והסכמות, וככל שנדרשות לשינויים אלו הסכמות הרי שדי בהסכמת רוב בעלי הדירות בבית באסיפה הכללית כאמור בסעיף 2(א) לתקנון המצוי או למצער הסכמות בשיעור שנקבע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין. משהומצאה הסכמה של 75% מבעלי הדירות בבית הרי שקיימת לנתבעים הסכמה בשיעור העולה על הנדרש.

36. בהתאם לפסיקה שהובאה לעיל, ברי כי הוספת מרפסת לדירה "יש מאין" מהווה הרחבת דירה הטעונה הסכמה של 75% מבעלי הדירות בבית שצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף. ואולם, נשאלת השאלה מה דינה של סגירת מרפסת קיימת בדירה, שכן מחד גיסא, קשה לראות בסגירת מרפסת קיימת "הגדלה של שטח דירה קיימת", שכן שטח המרפסת הפתוחה כבר נכלל בשטח הדירה, ועל כן ספק אם סגירתה מהווה "הרחבה" של הדירה כמשמעותה בסעיף 71ב לחוק המקרקעין. מאידך גיסא, ספק אם ניתן לראות ב"סגירת המרפסת", אשר כרוכה בבנייה של ממש, "שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף" כמשמעותם בסעיף 2(א) לתקנון המצוי.

37. סוגיה דומה עמדה לדיון בע"א 429/80 גרפינקל נ' ארליך (פורסם בנבו, 03.08.1983) (להלן: "פרשת גורפינקל") שם נדונו שינויים ברכוש המשותף שכללו סגירת מרפסת חיצונית והרחבת חלון קיים, וכך נקבע בפסק הדין:

" על סגירה זו (-סגירת המרפסת, הוספה שלי י"ל) אומר המהנדס יצחק שלו בתצהירו (מוצג נ/12), שהוגש מטעם המשיבה: "הנני לציין כי המרפסת המזרחית נסגרה בבניה קשה (איטונג וחגורות בטון) היא בעלת תריסים, המורכבים כלפי חוץ, והמסתירים את הבניה הקשה האמורה... מהתיאור הנ"ל עולה, שאין המדובר כלל בשינויים שעשתה המשיבה בדירתה, אלא בעבודות בנייה, שנעשו ברכוש המשותף, שהוא, כדבר מובן מאליו, מצוי מחוץ לדירה, ומכאן שהוראת סעיף 2(א) לתקנון המצוי אינה נוגעת למקרה דנן לבנייה זו".

ובהמשך-

"במקרה דנן פגעה המשיבה בזכות הקניין של המערערים ברכוש המשותף בכך שבנתה למעשה חדר נוסף על הקיר החיצוני של הבניין בלי הסכמתם. מכאן שאין נפקא מינה, אם ייפתה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

הבנייה שבנתה המשיבה את מראהו של הבניין ואם לא נפגע הרכוש המשותף עצמו.

38. בית המשפט, כאמור, קבע בפרשת גורפינקל כי סגירת מרפסת אינה יכולה להיחשב "שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף" כאמור בסעיף 2(א) לתקנון המצוי.

וראו בעניין גם את ההבחנה שפורטה בת"א (מחוזי י-ם) 18410/90 בן דוד נ' קסיס, עמ' 4 לפסק דינה של השופטת פרוקצ'יה (פורסם בנבו, 9.6.1996) לעניין סוגי שינויים שמבוצעים ברכוש המשותף ושיעור ההסכמות הנדרש לכל אחד מהם. גם שם נקבע כי סגירת מרפסת אינה יכולה להיחשב שינויים ותיקונים ברכוש המשותף.

39. אמנם בפסיקה מאוחרת יותר הושארה בצריך עיון השאלה האם דינה של מרפסת פתוחה שנסגרה כדין מרפסת מקורה שנסגרה, שבעוד שהראשונה כרוכה בבניה של קירות ויציקת תקרה, באחרונה קיימים תקרה וקירות כך שנדרשת בה רק סגירה של דופן אחת באמצעות אלומיניום או תריסים, תוך שנקבע כי ספק אם סגירה כנ"ל מהווה פגיעה ברכוש המשותף, ראו ת"א 508/04 צימרמן נ' אוסטרובסקי (פורסם בנבו, 27.3.05), אך בנסיבות תיק זה אין מדובר בסגירת זניחה של מרפסת מקורה באמצעות הוספת חלון או תריס, אלא בסגירת מרפסת פתוחה שמעליה היו קיימות קורות בטון דקורטיביות בלבד, ולצורך סגירתה נדרש לצקת לה גג בנוסף לסגירתה באלומיניום ובזכוכית, ראו סעיף 6 לסיכומי התובע שלא הוכחו ולא הופרכו. לדידי, קשה לטעון לגבי סגירה משמעותית שכזו כי היא מהווה שינויים או תיקונים ברכוש המשותף בלבד.

40. לאור האמור, מוצאת אני לקבוע כי על סגירת המרפסות לא חל סעיף 2(א) לתקנון המצוי ועל כן להכשרתן אין די בהסכמת האסיפה הכללית.

סגירת מרפסת אינה טעונה 100% הסכמות ודי לה ברוב הקבוע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין-

41. נשאלת השאלה האם סגירת מרפסת טעונה הסכמה של כל בעלי הדירות בבית או שהיא חוסה תחת צלו של תיקון 18 לחוק המקרקעין הקובע שלצורך הרחבת דירה די בהסכמה בשיעור של 75% מבעלי הדירות בבית שצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף.

42. משנקבע בפסיקה, לעיל, כי בניית מרפסת נכללת בהוראת סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין והיא מהווה "הרחבה" של דירה, קשה להלום כי הסעיף לא יחול על סגירתה של מרפסת קיימת בדירה, אשר יש בה כדי ניצול פחות של הרכוש המשותף. על סגירת מרפסת נכון, לדידי, להחיל בשינויים המחויבים את הדברים שנקבעו ברע"א 11017/08 פל נ' ליבוביץ (פורסם בנבו, 16.8.2010). שם נדונה השאלה האם סעיף 71 לחוק המקרקעין יחול, לעניין הרוב שנקבע בו, על בעל דירה שאינו מוציא שטח מהרכוש המשותף לצורך הרחבת דירתו אלא מבקש להרחיב דירתו על שטח שהוצמד לו, או שמא יידרש בעל דירה זה להמציא הסכמות של כל בעלי הדירות בבית, וקובע כב' השופט עמית (סעיפים 14-15 לפסה"ד) בעניין כדלהלן:

"ברגיל, הצמדה של שטח לדירה מקנה לבעל הדירה זכות בעלות בשטח המוצמד אך אינה מקנה לו זכות לבנות על השטח המוצמד, וניצול זכויות הבנייה בבית המשותף מותנה אפוא בהסכמת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

יתר בעלי הדירות (ע"א 7156/96 שואעי נ' דניאל, פ"ד נג(1) 469 (1999)). ובקיצור, גריעה של חלק מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה מסוימת אין פירושה שיוך של אחוזי הבניה לאותה דירה.... "

ובהמשך-

"קשה להלום כי מצבו של מי שמבקש לבנות על החלק הצמוד לדירתו מימים ימימה, יהיה גרוע ממצבו של מי שמבקש לבנות על רכוש משותף שהוצא והוצמד לצורך בניה כאמור. שהאחרון יסתפק ברוב של שלושה רבעים מהדירות ששני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, ואילו הראשון יידרש לקבל הסכמתם של כל בעלי הדירות."

43. בהיקש לאמור, קשה להלום כי מצבו של מי שמבקש לסגור מרפסת קיימת בדירתו יהיה גרוע ממצבו של מי שמבקשת לבנות מרפסת על רכוש משותף שהוצא והוצמד לצורך בניה כאמור. שהאחרון יסתפק ברוב של שלושה רבעים מהדירות ושני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, ואילו הראשון יידרש לקבל הסכמתם של כל בעלי הדירות.

וראו פסיקה קודמת שניתנה על ידי בתיק מפקח (חי') 633/16 ת"ורי נ' שאער (פורסם בנבו, 2.5.2019) בה קבעתי כי סגירתה של מרפסת פתוחה מהווה גם היא הרחבה של דירה וחלים עליה הוראות סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין.

44. הנה כי כן, ברור כי גם על הרחבת הדירה באמצעות סגירת מרפסות פתוחות הקיימות בדירה ניתן להחיל את סעיף 71 לחוק המקרקעין ככל שמתמלאים התנאים האמורים בו.

האם מתמלאים התנאים המפורטים בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין-

45. הבית מושא ההליך מכיל כמה מבנים אשר מכילים יחדיו 81 דירות. בהתאם לפסיקה, שהובאה לעיל, נדרשת הסכמת בעלי הדירות בבית בשיעור שנקבע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין מקרב כל בעלי הדירות בכל המבנים. על ההסכמה להיות מפורשת, אך אין מניעה כי הסכמה זו תינתן בדיעבד.

46. אין חולק על כך שבמסגרת ההליך המציאו הנתבעים הסכמות מפורשות בכתב של 62 מבעלי הדירות בבית. הסכמות אלו מהוות הסכמה של 76.5% מבעלי הדירות בבית והן עולות על שיעור ההסכמות הנדרש לפי סעיף 71 לחוק המקרקעין.

47. יחד עם זאת, על פי לשון הסעיף על מנת להיכנס בגדרו של סעיף 71 לחוק המקרקעין אין די בהמצאת הסכמות ברוב המפורט בסעיף ונדרש להוכיח כי סגירת המרפסות מהווה "הרחבה" כמשמעותה בסעיף.

48. נטל ההוכחה להוכיח כי מדובר ב"הרחבה" חל על אלו המבקשים להיבנות מהוראת הסעיף הנ"ל וליהנות מהרוב המופחת שנקבע בו. נטל זה ניתן להרים בנקל באמצעות המצאת היתר בניה או אישור בתנאים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

49. במסגרת הראיות שהוגשו לא הוגש היתר בניה, אישור עקרוני לבניה או כל ראייה אחרת שתוכיח כי ניתן לקבל היתר בניה לבניה מושא ההליך. מטעם זה יש לקבוע כי לא חלה על הבניה הוראת סעיף 71 לחוק המקרקעין בה נקבע שיעור הסכמות מופחת.

50. משקבעתי כי אין מדובר "בהרחבת דירה" כמובנה בחוק המקרקעין הרי שסגירת המרפסות מהווה הצמדת שטח גרידא, והנתבעת צריכה להוכיח כי באמתחתה הסכמה של כל בעלי הדירות בבית.

וראו בעניין את הדברים שנקבעו בעש"א (מחוזי חי') 17756-02-12 שנורמן נ' כהן (פורסם בנבו, 14.1.2013) (להלן: "פס"ד שנורמן") בפסקה 16 :

"עוד יש לאשר קביעת כב' המפקחת כי המערערים לא הוכיחו כי ניתן לקבל היתר ל'בנייה' המבוקשת ואף לא הוכח שהתב"ע מאפשרת בנייה כזו...."

לפיכך, בדין קבעה כבוד המפקחת כי לא התקיימו תנאי הסף להחלת סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין."

51. הנה כי כן, על הנתבעים להמציא היתר בנייה לבנייה מושא ההליך על מנת שההסכמות שקיבלו, העולות, כאמור, על הרוב הדרוש לפי סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין יחולו.

52. לאור האמור, אני מורה לנתבעים להציג לתובע בתוך 24 חודשים מהיום היתר בניה כדין לסגירת המרפסות בדירתם, שאם לא כן, יהא עליהם להרוס את התוספת שהתווספה למרפסות ולהשיב את מצבן לקדמותו. לוח הזמנים שנקבע לעיל נועד לאפשר לנתבעים, אשר בידיהם הסכמה של 75% מבעלי הדירות בבית שצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף, להוציא היתר בנייה כדין לכל רכיבי הבניה על מנת שתחול עליהם הוראת סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין. בקביעת לוח הזמנים דלעיל נלקחה על ידי בחשבון העובדה שבעקבות מגפת הקורונה קיימים שיבושים בפעילות הרגילה של המשק.

53. ככל שהוצאת היתר הבנייה תעוכב בעקבות התנגדויות לבנייה שיגיש התובע בהליך התכנוני, לא תבוא תקופת ההתנגדות במניין הימים שנקבעו לעיל והוא יוארך בהתאמה.

54. טרם סיום מוצאת אני להתייחס גם לטענה שהעלו הנתבעים ולפיה התובע מנוע מלהתנגד לבנייה שהם ביצעו מהטעם שהוא ביצע "הרחבה דומה", בעטיה רואים אותו כמסכים קונסטרוקטיבית לבנייה של הנתבעים.

האם הבניה שביצע התובע מהווה הרחבה דומה-

55. הנתבעים טענו כי התובע ביצע הרחבה דומה, ועל כן יש לראותו כמי שמסכים קונסטרוקטיבית לבנייה שביצעו הנתבעים. משום כך, לטענתם, הוא מנוע מלהגיש תביעתו זו.

56. בטענתם זו התייחסו הנתבעים לממ"ד שבנה התובע בדירתו, בניינו הוגשה כנגדו תביעה שהתבררה בפניי בתיק מס' 485/17.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

57. לאחר שבחנתי את האמור, לא מצאתי כי הבנייה שביצע התובע מהווה "הרחבה דומה" כמשמעותה בסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין מהטעמים הבאים:

ראשית, בניית ממ"ד בדירת התובע אינה דומה לסגירת מרפסות בדירת הנתבעים. יפים בעניין זה הדברים שנקבעו בע"א (י-ם) 3235/02 אביב נ' גדולטר-בכבוד (פורסם בנבו, 02.03.2003):

"מקובלת עלינו הפרשנות לפיה "הרחבה דומה" כמשמעה בסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין, הינה הרחבה מסוג דומה – כך בד"כ הרחבת דירה ע"י סגירת מרפסת טומנת בחובה הסכמה קונסטרוקטיבית לסגירת מרפסות ע"י בעלי הדירות האחרים באותו בנין אף אם אין שטחן של המרפסות זהה בגדלו. דא עקא, מי שסגר מרפסת לא רואים אותו כמסכים להגדלת דירת שכנו ע"ח חדר המדרגות אף אם שטח ההרחבה הינו זהה. הרחבה דומה נועדה לאפשר ניצול שטחים שההפרעה שהם גורמים לרכוש המשותף אינה שונה באופן מהותי."

לאור האמור, אין לראות בבניית ממ"ד "הרחבה דומה" לסגירת מרפסות. וראו גם עש"א (חי) 22123-10-10 חדד נ' זינגר (פורסם בנבו 14.03.2011).

שנית, כפי שנקבע בפרשת וילסקר על מנת שניתן יהיה לראות בבנייה שביצע בעל דירה בבית או שבדעתו לבצע "הרחבה דומה", כזו המונעת ממנו להתנגד לבנייה של בעל דירה אחר, אין די בכך שיהיה קיים דמיון בין רכיבי הבניה השונים, ונדרש שהבניה שמבוקש לראותה כ"הרחבה דומה" תהיה מאושרת בפן התכנוני (ולאו דווקא בנויה בפועל) וכוללת הסכמות ברוב הדרוש. וכך נקבע בפסק הדין:

"ניתן לראות בקשה כזו להיתר (-בקשה שהתקבל לגביה היתר, הגם שלא נבנתה בפועל, הוספה שלי י"ל) כהסכמה קונסטרוקטיבית, ואולם זאת בכפוף לכך, שמבחינה תכנונית תאושר הבקשה, וכי תינתן הסכמה לבקשתו על-ידי רוב בעלי הדירות בבית. לכאורה אין מניעה שבעלי הדירות בבית משותף יסכימו לבקשת ההרחבה של האחד, ויסרבו לבקשתו של האחר, הגם שבהיעדר נימוקים סבירים לסירוב, יוכל הנפגע לנקוט בהליך משפטי מתאים. ואולם, במקרה כזה ספק אם ניתן לראות את מגיש הבקשה, כ"בעל דירה שהרחבה" מאחר שזכותו לעשות כן, טרם גובשה".

58. אין חולק על כך שהתובע לא קיבל הסכמות של יתר בעלי הדירות בבית אף לא שיעור דומה לשיעור הנדרש לבניית הממ"ד בדירתו ולאור זאת הוגשה נגדו התביעה בתיק מס' 485/17. לבנייה לא ניתנו הסכמות בהיקף הנדרש אף לא בדיעבד.

59. לאור האמור, בהיות הבנייה של התובע נעדרת הסכמות בפן הקנייני לא ניתן לראות את התובע כמי שביצע "הרחבה דומה" או כמי שמנוע מלהתנגד לבניה.

סוף דבר-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/124/2019

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

60. ככל שהנתבעים לא יציגו לתובע בתוך 24 חודשים מהיום היתר בנייה לסגירת המרפסות יהא עליהם להרוס על חשבונם את תוספת הבניה שביצעו בדירתם ולהשיב את מצבה של הדירה לקדמותה כמפורט בסעיף 52 לפסק הדין.

61. באשר להוצאות, התובע לא נקב בסיכומיו בסכום ההוצאות שהוציא לצורך הליך זה וגם לא צירף אסמכתאות להוצאות. לאור האמור, אני מחייבת את הנתבעים, ביחד ולחוד, על דרך האומדנה בהוצאות התובע בגין אגרת המשפט ושכר בטלה בעבור שני דיונים מקדמיים שהתקיימו בסך כולל של 1,500 ₪. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (21.2.19) ועד התשלום המלא בפועל.

יישלח לצדדים
ניתן בהיעדר הצדדים ביום א' בחשון תשפ"א (19.10.20)

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין