



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 עכו – שלוחת נצרת

מס' תיק: 8/144/2019
 מס' בקשה: 8/175/2019, 8/500/2019

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

בפני כבוד המפקח על רישום המקרקעין
 יובל וסרקרוג

1. מילר ניק, ת"ז [REDACTED]
 2. מילר דיאנה, ת"ז [REDACTED]
 3. קליין יערי, ת"ז [REDACTED]
 4. צח יואב, ת"ז [REDACTED]
 5. סוסנובסקי לאה, ת"ז [REDACTED]
 6. דבח אליהו, ת"ז [REDACTED]
 7. דבח מרסל, ת"ז [REDACTED]
 8. ברלס צבי, ת"ז [REDACTED]
 9. דוקונין טימופי, ת"ז [REDACTED]
 10. דוקונין בלה, ת"ז [REDACTED]
 11. איסקוב מיכאל, ת"ז [REDACTED]
 12. איסקוב גלינה, ת"ז [REDACTED]
 13. בן עבו שם טוב, ת"ז [REDACTED]
 14. בן עבו סטלה, ת"ז [REDACTED]
 15. שמאי עזרא, ת"ז [REDACTED]
 16. שמאי אסתר, ת"ז [REDACTED]
 17. צח הרצליה, ת"ז [REDACTED]
- באמצעות ב"כ עו"ד צח וכס יואב
 ת.ד 173 חיפה 3100101

מבקשים/התובעים:

נגד

1. כלדיאן מרדכי, ת"ז [REDACTED]
2. כלדיאן מרסדס, ת"ז [REDACTED]
 רחל 4, קריית ביאליק
3. פורטנוי אנדרי, ת"ז [REDACTED]
4. פורטנוי קטרינה, ת"ז [REDACTED]
 רחל 4, קריית ביאליק

משיבים/הנתבעים:

פסק דין

התובעים, בעלי דירות בבית המשותף, מבקשים כי יינתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים לבנות שתי מרפסות (מרפסת לכל דירה) בהתאם להיתר בנייה שקיבלו.

1. התובעים טוענים, בין היתר, כי העמודים של שתי המרפסות מתוכננים להבנות בשטחי חניות שהוצמדו לחלק מהדירות בבית. כלומר בשטחים פרטיים, ובנוסף בניית המרפסות תגרום לפגיעות נוספות בדירות התובעים וברכוש המשותף, ובפרט בחזית הקדמית של הבית, שכן תפגע החזית האחידה של הבית.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 עכו – שלוחת נצרת

מס' תיק: 8/144/2019
 מס' בקשה: 8/500/2019, 8/175/2019

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

2. עסקינן בבית משותף הנמצא ברחוב רחל 4 בקריית ביאליק, וידוע כגוש 11553 חלקה 174. הבית רשום כבית משותף בפנקסי המקרקעין.
 3. הנתבעים בעלים של שתי דירות קוטג', ביקשו להוסיף מרפסת אחת לכל דירה בקומה הראשונה של הבית. הנתבעים 1 ו-2, משפחת כלדיאן, הם בעלים של דירה הידועה כתת חלקה מס' 1 (להלן: "משפחת כלדיאן") והנתבעים 3 ו-4, (להלן: "משפחת פורטנווי"), הם בעלים של דירה הידועה כתת חלקה מס' 2.
 4. לשם כך הגישו הנתבעים בקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית וזו החליטה לאשר את הבקשה.
 5. בעקבות כך הגישו התובעים ערר לוועדת הערר (קר/1080/0318). במהלך הדיון בערר התברר כי בעקבות טענות של התובעים לכך שהמרפסות המתכוננות תפגענה בחניות הצמודות לחלק מהדירות, הגישו הנתבעים בקשה מתוקנת בה: "הוסטו העמודים התומכים במרפסות" (דיון שהתקיים בוועדת הערר ביום 5.9.18).
 לטענת הנתבעים בעקבות הזות העמודים אין בבנייה כדי להפריע לחניות.
 התובעים הוסיפו וטענו כי בנוסף עמודי המרפסות גם יפגעו בגישה לתשתיות המים והביוב המשותפות של הבניין.
 6. הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 17.1.2019 דחתה את ההתנגדות זאת לאחר שקבעה כי:
**"לאור תיקון התוכנית באופן שמוצע פתרון לסוגיות החניות והתשתיות כפי שוועדת הערר דרשה – לאשר את הבקשה.
 על המבקשים לתקן את הבקשה על ידי קונסטרוקטור חלופי וכן הדגמת פרט חלופי של הקורה העליונה ככל שתדרש הריסתה"**
 7. התובעים טוענים כי גם בתוכנית המתוקנת העמודים של המרפסות יורדים לתוך החניות הצמודות לחלק מבעלי הדירות כאשר הכוונה לחניות "ד" ו-"י" בתשריט הבית המשותף, וכן בשטח חניה "א". התובעים טענו כי בפועל המידות של החניות קטנות יותר מאלה המוצגות בתשריט, כך שלאחר בניית העמודים רוחב החנייה לא יעמוד בתקן המינימאלי הנדרש וכי הדבר נובע מאי דיוקים בתשריט החניות כפי שהגישו הנתבעים לוועדה המקומית.
 8. התובעים ביקשו להגיש ערר גם על החלטה זו של הוועדה המקומית מיום 17.1.19, אלא שהערר לא הוגש במועד ולכן הגישו ביום 3.3.19 בקשה להארכת מועד להגשת הערר.
 ועדת הערר בהחלטתה מיום 13.3.19 דחתה את הבקשה, זאת מאחר שהבקשה הוגשה בחלוף המועד להגשת הערר. עוד ציינה ועדת הערר בהחלטתה, כי סיכויי הערר נמוכים שכן טענות התובעים הן טענות קנייניות בעיקרן.
- ההליך הנוכחי**
9. נוכח החלטות אלה של מוסדות התכנון, הרי שביום 7.3.19 הוגשה התביעה הנוכחית, וזמן קצר לאחר מכן בקשה לסעד זמני האוסר על בניית המרפסות. בהחלטה מיום 19.3.19 נעזרתי לבקשה במעמד צד אחד ולאחר דיון במעמד שני הצדדים ביום 13.6.19, נותר צד המניעה הארעי על כנו עד לפסק הדין.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 עכו – שלוחת נצרת

מס' תיק: 8/144/2019
 מס' בקשה: 8/175/2019, 8/500/2019

ניפקה על רישום מקרקעין
 בסמיכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

10. בדיון מיום 13.6.19 הביעו הנתבעים נכונות לבחון אפשרות לבניית מרפסות תלויות בלבד ללא עמודים.
 כדי לדון בהצעה זו התקיימה **אסיפת בעלי דירות ביום 12.7.19**, בה השתתפו 10 בעלי דירות.
11. לטענת **הנתבעים רק 6** בעלי דירות הסכימו לבניית מרפסות תלויות. **הנתבעים** טענו, כי יש לראות ב- **9 מתוך 12** בעלי דירות בבית מסכימים למרפסות התלויות שכן לחלק מהדירות כבר קיימות מרפסות ולכן יש לראותם כמי שביצעו "הרחבה דומה" כך שיש לנתבעים את הרוב הדרוש.
- הנתבעים הוסיפו וטענו, כי ההתנגדות לבניית מרפסות חסרת תוס לב, ובפרט כאשר ישנן 4 מרפסות בקומות העליונות של הבית - מרפסות לא חוקיות. עוד טענו הנתבעים כי בעלת דירת נוספת (משפחת מילר) הזיזה קיר חיפוני, ללא היתר ושלא כדין ובכך הרחיבה גם כן את דירתה ויש לראות בה גם כן כמי שביצעה הרחבה דומה.
12. בהחלטות מאוחרות יותר מיום 7.8.19 ומיום 15.8.19 אפשרתי לנתבעים להציג טופס הסכמות שכנים, וכן ניתנה לנתבעים אפשרות להודיע אם הם עומדים על קיום דיון הוכחות, או שניתן להגיש סיכומים בכתב, ולאחר מכן ייתן פסק דין. הנתבעים לא ביקשו לקבוע דיון הוכחות, והצדדים הגישו את סיכומיהם.
13. לשם השלמת התמונה אציין כי ביום 3.6.19 ניתן פסק דין חלקי בהעדר הגנה נגד הנתבעים 1 ו-2 (משפחת כלדיאן) האוסר עליהם לבנות את המרפסת. למרות האמור הרי שלדיון שנקבע בבקשה לסעד זמני ביום 13.6.19 התייצבו גם הנתבעים 1 ו-2, ואלה הגישו ביום 22.7.19 בקשה לביטול פסק הדין. בסופו של דבר ולאחר שניתנה לתובעים האפשרות להגיב לבקשה מצאתי לדון גם בבקשה זו במסגרת ההליך הנוכחי.

דיון והכרעה כללי

14. ככלל הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית לצורך בניה על אותו חלק מחייבת הסכמת כל בעלי הדירות בבית (ראה סעיף 62(א) לחוק המקרקעין).
15. המחוקק ביקש להקל על בעל דירה המבקש להרחיב את דירתו, ולכן נקבע כי ביחס ל"הרחבת דירה", די ברוב של 75% מבעלי הדירות אשר 2/3 חלקים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (תיקון מס' 18 לחוק).
- בית המשפט העליון בפרשת עטייה קבע, כי כדי שבנייה ברכוש המשותף תחשב כ"הרחבת דירה" נדרשת "סמיכות פיסיית" בין הדירה לבין "ההרחבה". אין חולק כי תנאי זה מתקיים בענייננו ביחס לבקשת הנתבעים.
16. הפסיקה קבעה, כי בנייתה של מרפסת תחשב אף היא כ"הרחבת דירה" לצורך סעיף 71 לחוק המקרקעין (רי למשל עש"א [חיי] 50945-05-12 יובל ברק נ' דבורה קרש, פסק דין מיום 19.5.2013 (פורסם בנבו)).

מסקנה זו מתיישבת עם לשון החוק והן עם תכלית התיקון, כפי שפורטה בהרחבה בפסק דין של בית המשפט העליון בפרשת עטייה, שכן בנייתה של מרפסת עשויה אף היא להקל על צפיפות הדיור ומשיקה פיסיית לדירת הנתבע (בעניין זה ראה גם פסק דינו של המפקח שי הייזלר (כתוארו אז) בתיק 27/12 נורית מור נ' יורם זיו אור (פורסם בנבו) וכן פסקי הדין המוזכרים שם.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 עכו – שלוחת נצרת

מס' תיק: 8/144/2019
 מס' בקשה: 8/175/2019, 8/500/2019

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

מן הכלל אל הפרט – הרוב שברשות הנתבעים לבניית מרפסות תלויות

17. מפרוטוקול אסיפת בעלי הדירות מיום 12.7.19 עולה, כי רק 6 בעלי דירות, כולל הנתבעים הסכימו לבניית מרפסות תלויות ובהם, הנתבעים עצמם (2 דירות) הגב' סופי קליין, הגב' סוסנובסקי לאה (מטעמה גם צורף מכתב נפרד מיום 24.3.19), טימפויי דוקונין וכן מר איסקוב. הגם שמר איסקוב התנה את הסכמתו בכך שהבניה תבוצע על ידי בדיקה של מהנדס בלתי תלוי, הרי שיש לראות בעמדה זו משום הסכמה לגופה של הבנייה, שכן הבנייה תבוצע בכפוף להיתר בניה כדין, וזה ממילא יתנה את ביצוע העבודות בפיקוח ובאישור הנדסי כנדרש על פי כל דין.

18. הנתבעים טענו כי למרות זאת, יש ברשותם את הרוב הדרוש, וזאת לאור אלה:
- הסכמה לכאורה של שני בעלי דירות שלא התייצבו לאסיפת הדיירים – לטענת הנתבעים אותם שני דיירים שלא התייצבו לאסיפה שהתכנסה במיוחד לדון בסוגיית בניית המרפסות (האסיפה מיום 12.7.19), גילו את דעתם לפיה הם אדישים לסוגיה, ולכן יש לראות כמי שאינם מתנגדים, ולמעשה אף מסכימים.
 - הרחבה דומה של בעלי דירות בקומה העליונה בבית שלדירותיהם הוספה מרפסת.
 - הרחבה דומה של דירת משפחת מילר בקומת הקרקע הגם שמדובר בהרחבת דירה שאינה מרפסת.
 - לחילופין נטען כי ההתנגדות של התובעים חסרת תום לב ויש לפסול את טעמי ההתנגדות.

אדון בטענות אלה:

א. בעלי הדירות שלא התייצבו לאסיפה

19. כאמור בעקבות הדיון שהתקיים במעמד הצדדים ביום 13.6.19 התכנסה אסיפת דיירים ביום 12.7.19 כדי לדון בבקשת הנתבעים לבנות מרפסות תלויות, ללא עמודים. מתוך 12 בעלי דירות, שניים לא התייצבו (מר ברלס, ומר עזרא שמאי). הנתבעים טענו כי בכך גילו את דעתם כי אין הם מתנגדים באופן ממשי לבניית המרפסות.

אין לראות בדיירים אלה כמסכימים לבנייה -

20. ראשית מר עזרא שמאי, שלח קודם לאסיפה הודעת וטסאפ, בה הביע את התנגדותו לבניית המרפסות התלויות. הנתבעים לא הפריכו עמדה זו.

21. באשר לבעל הדירה הנוסף מר ברלס, ההלכה מורה כי בעל דירה המבקש להרחיב את דירתו על חשבון הרכוש המשותף, נדרש להוכיח כי יש ברשותו הסכמות פוזיטיביות מפורשות של שאר בעלי הדירות לאותה הרחבה, ולעניין זה לא די בהעדר התנגדות או הסכמה משתמעת, שכן מדובר למעשה בויתור על זכות קניינית של שאר בעלי הדירות.

ר' למשל עש"א (ת"א) 61803-03-15 דסטגר אלון ואח' נ' אפרים גלברג ואח' (פורסם בנבו) עם ההפניות שם לרע"א 259/99 חב' פליצ'ה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פד"י נה(3) 385, 402, ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פד"י לו(3) 78.

בעש"א (ת"א) 61803-03-15 דסטגר אלון ואח' נ' אפרים גלברג ואח' (פורסם בנבו) נפסק כי:

'יצודק המפקח בקביעתו כי לפי הפסיקה הנוגעת לחוק המקרקעין, אין די בהעדר התנגדות ואין די בהסכמה משתמעת, אלא יש צורך בהסכמה מפורשת, בין בכתב ובין בע"פ, ועל המערערים מוטל נטל הראיה להוכיח כי השיגו את ההסכמות הפוזיטיביות הנדרשות מהרוב הקבוע בחוק (ראו: רע"א



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 עכו – שלוחת נצרת

מס' תיק: 8/144/2019
 מס' בקשה: 8/175/2019, 8/500/2019

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

259/99 חב' פליצ'ה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פד"י נה(3) 385, 402, ע"א 815/81
 כליפא נ' שאול, פד"י לו(3) 78

מכאן שלא ניתן ללמוד או להסיק מהעדר התנגדות או מכך שאותם בעלי דירות לא התייצבו לאותה אסיפה משום הסכמה לבניית המרפסות.

ב. הרחבה דומה – מרפסות של חלק מהדירות

22. הנתבעים הוסיפו וטענו כי ישנם ארבעה בעלי דירות בקומות העליונות של הבית, שלהם כבר נבנו מרפסות ולכן הם אינם רשאים להתנגד לבנייה המבוקשת שכן מדובר ב"הרחבה דומה".

כפי שיפורט להלן, אין לקבל טענה זו שכן מדובר במרפסות שנבנו על גג שהיה קיים מאז נבנה הבית המקורי.

כללי – הרחבה דומה

23. סעיף 71(בג) לחוק המקרקעין, קובע כי בעל דירה שדירתו הורחבה, ייראו אותו כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניין (ע"א 7156/96 שואעי נ' בכרך, פ"ד נג(1), 469) וכלשון הסעיף:

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

בהתאם קבעה הפסיקה, כי מאחר שעסקינן ב"הרחבה דומה", הרי שלא נדרש כי תהא זהות בין ההרחבה שביצע השכן לבין הבניה המבוקשת כיום.

הפסיקה התוותה מספר פרמטרים שיש בהם כדי לסייע בפרשנות וביישום הגדרה זו. כך למשל קבע בית המשפט המחוזי בחיפה בעש"א (ח"י) 22123-10-10 דוד חדד נ' דפנה זינגר (פורסם בנבו – להלן: "פרשת זינגר") כי:

"בהקשר זה, ובמכלול הפרמטרים הנתונים, סבורים אנו כי יש לבחון, בין היתר, את היקף הניצול או הפגיעה ברכוש המשותף שנעשה על ידי בעלי הדירות, וככל שיש בהרחבה המבוקשת משום ניצול או פגיעה גדולה ברכוש המשותף, העולה באורח ניכר על זו שנעשתה על ידי שאר בעלי הדירות בבניין, אין מקום להכשירה" (ההדגשות אינן במקור).

מן הכלל אל הפרט

24. הנתבעים טענו, כי בבית ישנן דירות עם מרפסות, כך שיש לראות בהן כמי שהרחיבו את דירותיהן כאשר הכוונה לתתי חלקות 9, 10, 11 ו-12, (בעלי הדירות משפחת ברלס, דוקנין טימופיי, משפחת איסקוב ומשפחת בן עבו, בהתאמה).

25. ראשית, שניים מאותם בעלי דירות כבר הודיעו על הסכמתם לבנייה המבוקשת על ידי הנתבעים (איסקוב ודוקונין טימופיי) ולכן הם ממילא נכללו במניין בעלי הדירות שהסכימו לבנייה, (אותם 6 בעלי דירות).

26. באשר לשני בעלי דירות הנוספים בן עבו, שהתנתה את הסכמתה במעבר חופשי בחצר דירת הנתבעים, ומר ברלס, הרי שאין לראות באותן מרפסות של דירותיהם משום "הרחבה דומה".

27. מדובר במרפסות שנוצרו על גבי גג שכבר היה קיים בסיום בניית הבית. מדובר במרפסות שנוצרו על גגות קיימים (גגות של הדירות בקומה מתחת), מבלי לחרוג מקונטור המבנה



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 עכו – שלוחת נצרת

מס' תיק: 8/144/2019
 מס' בקשה: 8/175/2019, 8/500/2019

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

הקיים וזאת בשונה מהמרפסות אותן מבקשים הנתבעים לבנות – מרפסות עם רצפה חדשה שתיצורנה בליטות חדשות החורגת מקונטור המבנה הקיים בחזית הקדמית של הבית

גם לשיטת הנתבעים אותן מרפסות של חלק מהתובעים: **"מרפסות אלה נבנו בזמן הבנייה"** (סעיף 5 לכתב ההגנה, ההדגשות אינן במקור) במילים אחרות אין מדובר ברצפה חדשה של מרפסת שנבנתה בשלב מאוחר יותר בהסכמת רוב בעלי הדירות, אלא רצפת מרפסת שהיא גג של הדירות בקומות מתחת, גג שהיה קיים עם סיום בניית הבית.

כך גם עולה מהתמונות שצירפו הנתבעים לסיכומיהם, כמו גם מתשריט הבית המשותף. אותן מרפסות בקומה העליונה נבנו בנסיגה לאחור, ומבלי לחרוג מקונטור המבנה.

28. הנתבעים לא הציגו את הגרמושקה או את היתר הבנייה המקורי של הבית, כדי להראות שהרצפה של אותן מרפסות נבנו בשלב מאוחר יותר ולמעשה, אישרו כי בנייתן (לפחות רצפת המרפסת שהיא גג הדירה מתחת), הסתיימה יחד עם בניית הבית עצמו (סעיף 5 לכתב ההגנה).

29. זאת ועוד, כפי שנפסק בע"א 3235/02, **אביב דוד ואח' נ' גדולטר בכבוד רונית** (פורסם בנבו), לצורך בחינת שאלת קיומה של הרחבה דומה, יש לבחון את היקף השימוש והניצול של הרכוש המשותף, בכל אחת מ"הרחבות":

"מקובלת עלינו הפרשנות לפיה 'הרחבה דומה' כמשמעה בסעי' 171ב(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 גודמים לרכוש המשותף אינה שונה באופן מהותי" (ההדגשות אינן במקור).

מכאן ששונה מצב של בניית מרפסת על גג קיים, מבלי לחרוג מקונטור המבנה הקיים, לבין בניית רצפת מרפסת חדשה שיוצרת בליטות חדשות בחזית הקדמית של הבית, בליטות שלא היו קיימות במצב קודם. המרפסות של אותן דירות בקומות העליונות נבנו בנסיגה והעיקר – מעל גג שממילא קיים מאז שנבנה הבית.

30. מבלי לגרוע מהאמור, הרי שאפילו הייתי רואה באותן מרפסות משום הרחבה דומה, הרי שלכל היותר מגיעים הנתבעים לרוב של 8 בעלי דירות, שכן עדיין ישנם 4 בעלי דירות שהתנגדו במפורש לבנייה, ולדירותיהם לא קיימות מרפסות, ובהם **משפחת מילר**, עו"ד **צח וכס** (שהוא גם בעל דירה), **מר דבח**, ו**עזרא שמאי**. כל אותן 4 דירות, אינן מצויות בקומה העליונה בבית, כך שבכל מקרה אין לנתבעים את הרוב הדרוש של 75% מבעלי הדירות, אלא לכל היותר הסכמות של 8 בעלי דירות מתוך 12.

ג. הגדלת דירת משפחת מילר – והטענה להרחבה דומה

31. הנתבעים טענו כי משפחת מילר (בעלים של דירת קרקע תת חלקה 3) הזיזו שלא כדין קיר חיצוני של דירתם, ובכך הרחיבו את דירתם. הנתבעים צרפו לכתב ההגנה תמונה שמדגימה לטענתם את הרחבת דירת משפחת מילר (תת חלקה 3).

דא עקא, מהתמונה שצירפו הנתבעים – קטע מקיר של בית, קשה להתרשם מהו היקף ואופי הבניה שבוצעה (אם בכלל) האם אכן מדובר בהרחבה של דירתם ובאיזה שטח.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 עכו – שלוחת נצרת

מס' תיק: 8/144/2019
 מס' בקשה: 8/175/2019, 8/500/2019

ניפקח על רישום מקרקעין
 בסניכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מדובר בבליטה מסוימת של המבנה בקומת הקרקע לא ברור אם זו אכן פונה לחזית הקדמית הבית כמו המרפסות אותן מבקשים הנתבעים לבנות (במיוחד שדירת משפחת מילר היא דירה עורפית), ומה טיבה, או האם הייתה קיימת עם סיום הבניה.

32. יובהר בהקשר זה שהתובעים טענו, כי משפחת מילר וגם הבעלים הקודמים של דירתם לא ביצעו תוספת בניה כלשהי, וכי למעשה דירתם נותרה כפי שהיא מאז סיום הקמת הבית (סעיף 9 לכתב התשובה של התובעים).

זאת ועוד, מתוך עיון בתשריט הבית המשותף, ניתן לראות כי חלק מדירת משפחת מילר בנוי בצורת "ר" עם בליטה מסוימת (כמו דירות אחרות), כך שלא ברור אם הצילום של אותה בליטה (כפי שהציגו הנתבעים) אינו משקף את צורת הדירה בהתאם לתשריט.

גם כאן הנתבעים לא צרפו את הגרמושקה שעל בסיסה ניתן היתר הבניה המקורי, או תשריט מודד או אדריכל, כדי להוכיח, כי משפחת מילר ביצעה הרחבה כלשהי של דירתה ביחס למצב הבניה המקורי, וודאי לא הוכיחו את טיבה מהותה והיקפה של אותה הרחבה נטענת, ומכאן שלא הוכיחו כי מתקיימת "הרחבה דומה" ביחס לבניית המרפסות, אפילו בוצעה הרחבה מסוימת של דירת משפחת מילר בחזית העורפית.

ד. התערבות בנימוקי ההתנגדות

33. הנתבעים הוסיפו טענו, כי ההתנגדות התובעים לבניית המרפסות חסרת תום לב, וכי היא נובעת אך ורק בשל העובדה שהנתבעים התעקשו על כך שוועד הבית יזיז ממקומם את בלוני הגז, אשר בתחילה הוצבו מתחת לדירה של אחת הנתבעים, ובעקבות דרישתם הוטמנו הבלונים בתוך האדמה. לטענת הנתבעים חלק מהתובעים מטילים אימה על שאר בעלי הדירות כדי שאלה יתנגדו לבנייה.

לטענת הנתבעים חלק מבעלי הדירות התנו את הסכמתם בתנאים לא סבירים, כך למשל הגבי סטלה בן עבו דרשה לטענתם, שיוותרו על שטח פרטי שלהם שהוצמד לדירתם כדי לאפשר לדיירים לעבור דרך חצר דירתם, ולהגיע לפחי האשפה, למרות שישנה יציאה אחרת מחדר המדרגות שהמרחק שלה לפחי האשפה כמעט זהה. לטענתם גם הדיירת סופי קליין הסכימה לבנייה אך בשל צעקות של חלק מהתובעים חזרה בה.

עוד נטען כי חלק מהמתנגדים בכלל מתגוררים בחזית הנגדית האחורית של הבית, וכי 4 בעלי דירות השתלטו שלא כדין על חלק מהגג שהוא רכוש משותף ובנו מרפסות.

34. התובעים דחו טענות אלה. לרבות הטענה כי הם פועלים מתוך נקמות. לטענתם הנציגות היא זו שביקשה להטמין את בלוני הגז באדמה ולא הנתבעים. התובעים גם דחו את הטענות לפיהן הם לכאורה, מטילים אימה ומורא על שאר בעלי הדירות ולראיה הפנו לכך שאחת מחברות הוועד הגבי סוסונבסקי מסכימה לבניית המרפסות.

דיון והכרעה

35. הפסיקה קבעה, כי גם כאשר לבעל דירה אין את הרוב הדרוש, יהיו מקרים חריגים בהם יאשר המפקח על רישום המקרקעין את הרחבת הדירה, ככל שימצא כי ההתנגדות חסרת תום לב וסתמית (ע"א 835/08 צבי נגד פרי, (מיום 18.11.09) עש"א (חי) 13877-04-09 קיסרי נ' שלומוב מיום 16.8.10, עש"א 36004-06-12 פלאוט נ' חד).

המגמה שעולה מאותם פסקי הדין היא, כי למרות שנתונה למפקח הסמכות לבחון את נימוקי ההתנגדות, וכי התנגדות שאין נימוקים בצידה ככלל לא תתקבל, הרי שסמכות זו מצומצמת במיוחד ותופעל במקרים חריגים בלבד.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
עכו – שלוחת נצרת

מס' תיק: 8/144/2019
מס' בקשה: 8/175/2019, 8/500/2019

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

למפקח על רישום מקרקעין לא קיימת הסמכות לשקול במקום בעלי הדירות את השיקולים ולבטלם, מקום בו דעתו שונה מעמדת בעלי הדירות.

ר' גם סקירה של הפסיקה בפסק דינה המקיף של המפקח י' ליבוביץ בתיק 6/14 גזבראן ואח' נ' מונדרי (פורסם בנבו), וכן עשי"א (חי') 17181-05-11 גורי אברהם נ' פדאל יאיר (פורסם בנבו) עשי"א (חי') 50945-05-12 יובל ברק נ' דבורה קרש (פורסם בנבו). בעניין זה ר' גם פסק דינו של כב' המפקח הבכיר א' סילברמן בתיק 186/12 ולטר ואח' נ' ישראלי ואח' (פורסם בנבו).

גם בפסק דין מאוחר יותר חזר והדגיש בית המשפט המחוזי בחיפה, כי רק חוסר תום לב מובהק המבוסס על מניעים זרים יצדיק את התערבותו של המפקח בנימוקי ההתנגדות. כך למשל נפסק בעשי"א (חי') 19539-10-14 מיכאל בהר נ' ארז גז ואורלי (פורסם בנבו) וכן ר' עשי"א 42061-03-16 לוי ואח' נ' נגרי ואח' (פורסם בנבו).

מן הכלל אל הפרט

36. לא מצאתי כי התנגדותה המותנית, של הגב' סטלה בן עבו, לבניית המרפסות הסרת תום לב, מאחר שהתנתה את הסכמתה, בכך שהנתבעים יפתחו את המעבר לפחי האשפה ולמחסנים שמאחור.

כאשר מבקש בעל דירה לעשות שימוש ברכוש המשותף לצורך בנייה או הרחבת דירתו, רשאי בעל דירה האחר להתנות את הסכמתו בהגבלת שימוש אחר שעושה בעל דירה לצורך גישה לחלקים שונים ברכוש המשותף, בפרט כאשר לטענתה מעבר זה היה פתוח לאורך כל השנים והנתבעים לא הפריכו טענה זו. התנייה שכזו ובלבד שאינה מופרכת וסתמית, גם אם מתבקש מעבר בשטח צמוד לדירה, אינה מצדיקה בהכרח התערבות בנימוקי ההתנגדות ואין פסילת עמדת המתנגד.

37. לא הוכחה גם התנגדות סתמית של שאר בעלי הדירות המבקשים לשמור על חזית אחידה של הבית ללא תוספת מרפסות רק בחלק מהקומות, שכן לטענתם הדבר יפגע בחזית האחידה של הבית, ואין לראות בעמדה שכזו חוסר תום לב.

זאת ועוד, אפילו הייתי קובע כי יש לראות בגב' סטלה בן עבו כמי שמסכימה לבניית המרפסות, וכן בהתנגדות של שאר בעלי הדירות שיש ברשותם מרפסות מעל גגות קיימים (לרבות הגב' בן עבו שדירתה מצויה בקומה העליונה) הרי שלנתבעים לכל היותר הסכמות של 7 מתוך 12 בעלי דירות שהם פחות מ-75% מבעלי הדירות ש-2/3 חלקים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. עדיין ישנם 4 בעלי דירות מתנגדים, שאין להם מרפסות, ואלה לא התנו את הסכמתם בתנאים, ובהם משפחת מילר, עו"ד צח וכס (שהוא גם בעל דירה), מר דבש, ומר עזרא שמאי.

38. הנתבעים העלו טענות רבות נגד התנהלותה של נציגות הבית, ובכלל זה העדר טיפול בסדקים בבניין ובדירות הצדדים. עוד נטען כי פחי האשפה הוצבו במכוון מתחת לחלון של אחת מדירות הנתבעים, כי הנציגות אינה מתחזקת כנדרש את המקלט המשותף שהוא מוזנח ואינו שימושי. עוד נטען כי הנציגות מבצעת ריסוס והדברה נגד מזיקים, מבלי להודיע מראש לבעלי הדירות דבר שגורם להם ולילדיהם נזק ומחנק (בעיקר שחלק מהילדים סובל מאסטמה). בנוסף נטען כי הנציגות פועלת בחוסר שקיפות. כך גם נטען, כי דמי הוועד שבו חויבו הנתבעים גבוה בהשוואה לשאר בעלי הדירות, שכן קיימות כניסות נפרדות לדירותיהם.

אין מקם לדון ולהכריע בטענות אלה כולן הנוגעות להתנהלותה של נציגות הבית או לשיעור דמי הוועד, ושאינם רלבנטיים להליך הנוכחי, שבו ביקשו הנתבעים להרחיב את דירותיהם. הנטל על הנתבעים להוכיח כי יש ברשותם את ההסכמות הקנייניות הדרושות לבניית המרפסות. הנתבעים לא הוכיחו, כי יש מקום להתערב בנימוקי ההתנגדות. גם אם דירות חלק



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 עכו – שלוחת נצרת

מס' תיק: 8/144/2019
 מס' בקשה: 8/175/2019, 8/500/2019

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

מהמתנגדים מצויות בחזית העורפית של הבית רשאים בעלי הדירות לבקש לשמור על חזית אחידה של החזית הקדמית של הבית.

39. באשר לגבי סופי קליין, שנטען, כי חזרה בה מהסכמתה בשל צעקות ואיומים של התובעים, טענות אלה נטענו בעלמא ולא הוכחו. זאת ועוד, הגבי קליין, נקלחה בחשבון כמי שמוכיחה לבניית מרפסות תלויות, אך מתנגדת למרפסות על עמודים, בהתאם לפרוטוקול אסיפה הדיירים מיום 12.7.19.

40. לאור כל האמור, הנתבעים לא הוכיחו שיש ברשותם את ההסכמות הדרושות לבניית המרפסות התלויות. לכך יש להוסיף כי חרף מספר החלטות שניתנו בהליך הנוכחי במסגרתן, אפשרתי לנתבעים להציג הסכמות בכתב של שאר בעלי הדירות, לא הוצגו הסכמות נוספות מעבר לאלה שפורטו לעיל.

מרפסות על גבי עמודים בנויים

41. באשר לבקשתם המקורית של הנתבעים לבנות מרפסות על גבי עמודים, הרי שלכל היותר לנתבעים הסכמות של 4 בעלי דירות (שכן טימופי דוקונין וגבי קליין התנגדו למרפסות על עמודים, והסכימו למרפסות תלויות בלבד). בנוסף, מאחר שביחס למרפסות אלה, תוכננו להבנות עמודים בתוך חניות הצמודות לחלק מהדירות, היה על הנתבעים לקבל הסכמות פרטניות של אותם בעלי דירות שהחניות הוצמדו לדירותיהם, ולא די בהסכמת הרוב לפי סעיף 71ב לחוק המקרקעין.

כפי שעולה מהבקשה לסעד זמני, עמודי המרפסות תוכננו להבנות בתוך החנייה של משפחת טימופי דוקונין (תת חלקה 10) ובחנייה של משפחת דבח (תת חלקה 8 שלה הוצמדה חנייה "יי בצבע סגול"). יובהר כי לדירת משפחת דוקונין אמנם הוצמדה חנייה "יג", אך מזה עשרות שנים הוסכם על החלפת החנייה עם חנייה "ד", ובה (בחנייה "ד") תוכננו להבנות עמודי המרפסת. הנתבעים לא הפריכו טענות אלה, רק טענו כי אין בבניית העמודים כדי לפגוע בחניות מאחר שרוחב העמודים הוא כ-30 ס"מ בלבד, וכי הציעו לבעלי הדירות המתנגדים להחליף איתם את החנייה.

אלא שבעל דירה אינו מחוייב להחליף את החנייה של דירתו, ככל שהוא מעדיף את מקום החנייה שהוקצה והוצמד לדירתו. גם אם הרוחב של כל עמוד הוא רק 30 ס"מ, הרי שמדובר בשני עמודים לכל מרפסת שיוצרים הצרה מסויימת של החנייה, ולא ניתן לאמר כי ההתנגדות בעניין זה היא סתמית וחסרת תום לב.

הבקשה לביטול פסק דין

50. הנתבעים 1 ו-2 ביקשו לבטל את פסק הדין שניתן נגדם במעמד צד אחד בהעדר הגנה ביום 3.6.19. לטענתם לא הגישו כתב הגנה במועד בשל מצבם הרפואי של הנתבעים והעובדה שהנתבעת 1 אושפזה בבית חולים ולאחר מכן נדרשה לתקופת החלמה בביתה. באשר לסיכויי ההגנה נטען כי הבקשה אושרה על ידי מוסדות התכנון וועדת הערר, וכי ההתנגדות של הדיירים הוגשה רק בשל העובדה שגידרו חלק מהחצר הצמודה לדירתם.

התובעים התנגדו לבקשה לביטול פסק הדין.

51. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, מצאתי לבטל את פסק הדין שניתן במעמד צד אחד ולדון בתביעה לגופו של עניין גם ביחס לנתבעים אלה.

אבהיר כי מאחר שממילא היה מקום לדון בתביעה לגופה ביחס לנתבעים 3 ו-4, הרי שמצאתי לדון לגופו של עניין גם בטענות הנתבעים 1 ו-2, חרף פסק הדין שניתן נגדם במעמד צד אחד ובהעדר כתב הגנה. טענות הנתבעים דומות באופיין ואין מדובר בטענות חסרות בסיס או



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 עכו – שלוחת נצרת

מס' תיק: 8/144/2019
 מס' בקשה: 8/500/2019, 8/175/2019

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

נטולות יסוד (לפחות לא במועד בו הוגשה הבקשה לביטול פסק הדין) מכאן שהיה מקום לדון ולהכריע בטענות עצמן.

אכן הנתבעים לא נתנו הסבר מניח את הדעת למחדליהם, ובפרט מדוע לא הגישו במועד בקשה להארכת מועד להגשת כתב הגנה, מהטעמים הרפואיים שפורטו. מנגד הנתבעים 1 ו-2 התייצבו לדיון הראשון שנקבע בתיק (במסגרת הבקשה לסעד זמני).

זאת ועוד, פסק הדין שניתן במעמד צד אחד התייחס לבניית מרפסות בנויות על גבי עמודים, כאשר בשלב מאוחר יותר ביקשו הנתבעים לאשר להם לבנות מרפסות תלויות וגם לכך התנגדו התובעים. מכאן שממילא היה מקום וצורך לדון בבקשת הנתבעים כולם לבנות מרפסות תלויות.

עם זאת התנהלות הנתבעים 1 ו-2 תלקח בחשבון בפסיקת הוצאות ההליך.

הוצאות משפט

52. בהחלטה מיום 13.6.19 קבעתי כי ככל שיפסקו הוצאות לטובת התובע, מיכאל איסקוב, יופחתו מסכום הוצאות שיפסק לטובתו סכום של 600 ₪, בשל התנהלותו באותו דיון.

התוצאה:

אני מקבל את התביעה. ניתן בזאת צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים כולם, או מי מטעמם להוסיף או לבנות מרפסות/ות לדירותיהם בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בתיק 28681, לרבות צו האוסר על בניית מרפסות תלויות בהעדר ההסכמות הקנייניות הדרושות.

פסק הדין שניתן במעמד צד אחד נגד הנתבעים 1 ו-2 ביום 3.6.19 מבוטל.

התובעת מס' 5, סוסנובסקי לאה, תמחק כתובעת בתיק לאור הודעתה והסכמתה לבניית המרפסות.

הנתבעים 1 ו-2 ישלמו לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 3,500 ₪. חיוב זה יחול על הנתבעים 1 ו-2 ביחד ולחוד.

הנתבעים 3 ו-4 ישלמו לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 2,500 ₪. חיוב זה יחול על הנתבעים 3 ו-4 ביחד ולחוד.

כל הסכומים הנ"ל ישולמו לתובעים באמצעות ב"כ, תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן, ישאו סכומים אלה הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

על ב"כ התובעים לחלק את סכום הוצאות שישולם בין כל משפחת תובעים בחלקים שווים, כאשר מסכום הוצאות שישולם למשפחת איסקוב יש לנכות סכום של 600 ₪ בהתאם להחלטה מיום 13.6.19. אותו סכום נוסף של 600 ₪ יחולק בין שאר התובעים בחלקים שווים.

במידת הצורך תוגש פסיקתא לחתימתי בנושא הוצאות זאת תוך 30 ימים מהיום.

ניתן והודע היום, ח' תשרי תש"פ, 07 אוקטובר 2019, בהיעדר הצדדים. המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים כמקובל.

יובל וסוקרוג
 מפקח רישום מקרקעין

