



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9599-02-18 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

המבקשת

שלי גינזבורג  
ע"י ב"כ עו"ד אור ירקוני

נגד

המשיבים

1. עיריית תל אביב והוועדה מקומית לתכנון תל אביב  
ע"י ב"כ עוה"ד רותם ארביב קופלניקוב ועדי הדר

2. לשכת רישום מקרקעין - מחוז ת"א  
ע"י ב"כ עו"ד אורלי לוי-מנצור מפרקליטות מחוז ת"א (אזרח)

### פסק דין

לפניי בקשת המבקשת ליתן צו המורה ללשכת רישום המקרקעין לשנות את תיאור הנכס הידוע כחלקה 78/1 בגוש 6907 בבית משותף ברחוב חיבת ציון 19 בתל אביב (היחידה או הנכס), מ"חנות" ל"דירה" (מגורים), בהתאם לשימוש שנעשה בנכס בפועל למגורים וכייעודו התכנוני. המשיבה 1 (המשיבה) מסרבת להמציא למבקשת אישור בדבר ייעוד הנכס למגורים, הדרוש ללשכת רישום המקרקעין לצורך שינוי תאור היחידה כאמור, שכן לטענתה, משמעותו "יצירת הכשר יש מאין לפיצול דירה, שנעשה שלא כדין", ללא היתר כדין ובניגוד למצב התכנוני.

מסתבר כי לפי היתר הבניה של הבניין, ניתן היתר ל- 9 דירות למגורים אולם בעת רישום הבית המשותף בשנת 1992, נרשמו על פי צו רישום הבית המשותף 10 יחידות - 8 דירות ועוד 2 חנויות (תתי חלקות 78/1 ו- 78/2), כפי שהיה המצב בפועל בעת רישום הבית המשותף; וכי יחידה 78/1 שבנדון, ביחד עם היחידה הסמוכה 78/2, אשר נרשמו כיחידות קנייניות נפרדות ואף בבעלות שונה, הן למעשה, דירה אחת (הדירה המקורית) שפוצלה עוד בטרם הרישום, כך שמבחינת תכנונית, כל אחת מהיחידות הללו, היא רק חלק מדירה (מאותה דירה).

כיום, רשומה יחידה 78/2 כ"דירה" ואילו יחידה 78/1 נותרה רשומה כ"חנות". תיאור היחידה 78/2 תוקן ע"י לשכת רישום המקרקעין ל"דירה" תוך שהוצא צו לתיקון רישום הבית המשותף כבר בשנת 2009, לפי בקשת הבעלים של הדירה 78/2 (צו התיקון 2009). שינוי זה נעשה רק לאחר שהתקבל אישור המשיבה, שלפיו "ייעוד הדירות בבניין למגורים" (אישור המשיבה לצורך תיקון 2009). אישור כזה מסרבת המשיבה ליתן למבקשת ובהעדרו, נמנע מלשכת רישום המקרקעין מלהמשיך ולטפל בבקשה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

השאלה המתעוררת היא: האם רשאית המשיבה בנסיבות העניין כמתואר והאישור שניתן על ידה לצורך תיקון 2009 ביחס ליחידה 78/2, לסרב להמציא את האישור המבוקש בדבר ייעוד למגורים ולמנוע את תיקון תיאור היחידה 78/1 מ"חנות" ל"דירה" בלשכת רישום המקרקעין, בטענה שיש בכך כדי להכשיר את פיצול הדירה המקורית שלא כדין?

### רקע עובדתי, התובענה וטענות המבקשת

1. המבקשת רכשה את הנכס, ששימש בפועל כדירת מגורים, בהסכם מיום 19/1/96 (הסכם המכר, נספח 1 לה"פ). לעת הרכישה, הנכס היה רשום בלשכת רישום המקרקעין כ"חנות", שהיא יחידה קניינית עצמאית ונפרדת בבית המשותף (ראו גם תע"צ של לשכת רישום המקרקעין).
2. אציין כי מעיון בהסכם המכר עולה כי הנכס נרכש מאת המוכר, שקנה את הנכס מהבעלים המקורי. המבקשת היא, אפוא, הבעלים השלישי של הנכס.
3. עוד יש לציין מתוך עיון בנסח רישום המקרקעין, כי הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין כ"חנות" כבר ממועד רישום הבית המשותף (וראו גם תע"צ של לשכת רישום המקרקעין).
4. על אף הרישום כ"חנות" בלשכת רישום המקרקעין, לטענת המבקשת, לא היה לה ספק שרכשה דירת מגורים. זאת, לאור הסכם המכר, העובדה שרשויות המס הכירו בה ככזו, סיווגה בחשבון הארנונה והאישור שניתן ע"י המשיבה לצורך העברת הזכויות לפי הסכם המכר. רק בדיעבד התברר לה כי דירתה והדירה הסמוכה 78/2, היו רשומות כחנויות למרות ששימשו ומשמשות בפועל, כדירות מגורים.
5. המבקשת פנתה למנהל ההנדסה במשיבה לברור בעניין ייעוד הנכס וקיבלה תשובה מיום 17/9/00 שלפיה מדובר ב"חדר של דירת מגורים" (נספחים 7-8 לתובענה).
6. עוד התברר לה, כי הבעלים של היחידה השכנה 78/2 שאף היא הייתה רשומה כחנות, הגישו בקשה לשינוי תיאור היחידה מ"חנות" ל"דירה" וביום 29/9/09 נענתה בקשתם וצו הבית המשותף תוקן בהתאם.
7. כאמור, גם המבקשת ביקשה להסדיר את הרישום כך שיירשם השימוש למגורים ("דירה" במקום "חנות"), אך המשיבות מסרבות לתקן את הרישום. לצורך התיקון נדרשה המבקשת להמציא ללשכת רישום המקרקעין את אישור המשיבה בעניין ייעוד הנכס ואילו האחרונה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

מסרבת ליתן אישור שכן לטענתה, הנכס אינו נכס נפרד אלא רק "חלק מיחידת מגורים". מכאן תובענה זו.

8. לטענת המבקשת, עמדת המשיבות בעייתית, שכן מאז 1992 רשום הנכס כיחידה נפרדת בבית משותף ולא ייתכן שהוא רק חלק מדירה. יתר על כן, אם מדובר בחלק מדירה הרי שלאור סעיף 13 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, הנכס לא ניתן למכירה ודרוש לכאורה לבצע פירוק שיתוף (שהוא בלתי אפשרי בשים לב לרישום הקנייני הנפרד של תתי החלקות). כמו כן, הרישום הנוכחי כחנות לא תואם את השימוש בפועל למגורים ולא תואם את התוכנית החלה שקבעה כי ייעוד החלקה למגורים בלבד, כך שהותרת הרישום על כנו כ"חנות", מנוגדת לדין. ועוד - הדירה הסמוכה הידועה כיחידה 78/2, רשומה כדירת מגורים למרות שבהכרח, גם היא חלק מדירה, בהיותה החלק השני של אותה הדירה (הדירה המקורית). אם כך, מדוע בשנת 2009 הסכימו המשיבות לתקן את הרישום בגינה מ"חנות", ל"דירה"?

9. לטענת המבקשת, עמדתן של המשיבות סותרת, יוצרת מבוי סתום, מנוגדת לתקינות המרשם ופוגעת בקניינה של המבקשת, שכן אין בידה למכור את הדירה במצב הנוכחי.

### תשובת לשכת רישום המקרקעין

10. לשכת רישום המקרקעין טענה כי לגופו של עניין, יש להורות על דחיית התובענה כנגדה, הן מחמת אי מיצוי ההליכים לפי הדין (ערר לפי סעיף 121 לחוק המקרקעין); והן לגופו של עניין, שכן לצורך התיקון יש להציג את אישור המשיבה, כפי שנקבע במענה שניתן למבקשת ובדין הוצגה דרישה זו ע"י לשכת רישום המקרקעין. אם יתקבל האישור מהמשיבה, אין מניעה מבחינת לשכת רישום המקרקעין להמשיך ולטפל בבקשה לתיקון בהליך הדרוש כדין.

### טענות המשיבה

11. לטענת המשיבה בכתב התשובה יש להורות על סילוק התובענה על הסף, לרבות מהטעם שהיה על המבקשת להגיש ערר וכן, יש לדחותה לגופה, מחמת העדר עילה.

12. לטענת המשיבה, לפי היתר הבניה היחידות 78/1 ו- 78/2 הן דירת מגורים אחת - הדירה המקורית - ולמעשה, הנכס שבנדון הוא חדר מתוך דירת המגורים. כעולה ממסמכים בתיק הבניין, בשנות החמישים של המאה הקודמת נעשה בחדר זה של דירת המגורים (78/1), שימוש לסנדלריה שלא כדין וללא היתר ואף הוצא צו הפסקת שימוש לעסק. כמו כן, בשנות השמונים נעשה בחלק השני של דירת המגורים (יחידה 78/2) שימוש בהיתר למכון יופי (נספחים 3-6 לכתב התשובה). ככל הנראה, בשל השימוש כסנדלריה כבר בשנות ה-50 של המאה הקודמת,



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

פוצלה דירת המגורים שלא כדין, דבר שהביא לידי רישומה כחת חלקה נפרדת עם רישום הבית המשותף, ללא קבלת אישור המשיבה. המשיבה מדגישה כי הרישום של הבית המשותף אינו משקף את המצב התכנוני החל במקרקעין וכי מסמכי הבית המשותף לרבות התשריט, אינם נושאים את חותמת המשיבה, שלא הייתה מעורבת ברישום הבית המשותף.

13. לטענת המשיבה, על הרישום בפנקסי המקרקעין לשקף את המצב התכנוני והרישומי החוקי, בעוד שמבוקש במקרה לזה לשנות את הרישום בניגוד להיתר הבניה ותוך יצירת הכשר יש מאין לפיצול הדירה, שנעשה ללא היתר בניה כדין. על פי הדין לא ניתן להתיר רישום של בית משותף שאינו תואם את דיני התכנון, לרבות אם אינו תואם היתר בניה, ואין לכפות על רשויות המדינה את ביצוע הרישום שאינו משקף את המצב התכנוני החוקי (רע"א 9552/06 סטרולוביץ נ' לזרוביץ מיום 25/5/08, סי' י"ח ועת"מ (י-ם) 549/02 שורץ נ' הועדה המקומית מיום 8/12/02). לטענת המשיבה, המבקשת מבקשת באמצעות תובענה זו לעקוף את ההליך התכנוני, טעם המצדיק כשלעצמו, אף הוא, סילוק על הסף.

14. עוד טוענת המשיבה, כי מחובתה של המבקשת לערוך בדיקה עצמאית של מצב הנכס בטרם הרכישה, לרבות בהיבט התכנוני והרישומי, ואין לה אלא להלין על עצמה. יש לדחות כל טענה של המבקשת להסתמכות על הסכם המכר (שאינו מחייב את המשיבה וממילא אינו אסמכתא למצב רישומי או תכנוני) או על חשבון הארנונה כמו גם על הסיווג לצורך מיסוי מקרקעין, שכן מטרתם גביית מס אמת ולא אישור ליעוד תכנוני. יתר על כן, המבקשת רכשה את הזכויות כשהנכס רשום כ"מחסן" (הכוונה היא כנראה ל"חנות", שכן לא מצאתי תימוכין לרישום הנכס כמחסן בשלב כלשהו - י' ב') ולטענתה, רק בדיעבד ולאחר שהשלימה את הרכישה התברר לה שהנכס שרכשה אינו רשום כדירת מגורים. אלא שכבר בספטמבר 2000 פנתה המבקשת למנהל ההנדסה של המשיבה בבקשה לברר את ייעוד הנכס וקיבלה תשובה כי על פי ההיתר מדובר ב"חדר של דירת מגורים" (נספח 8 לתובענה). מאז שקטה על שמריה עד להגשת הבקשה לשינוי תיאור הנכס ללשכת רישום המקרקעין באפריל 2017. יש לסלק את התובענה על הסף גם מחמת שהמבקשת לא עשתה דבר להביא לשינוי כדין של מצבו התכנוני או הקנייני של הנכס במשך למעלה מ- 20 שנה.

15. לטענת המשיבה, בנסיבות כמתואר, הסעד המבוקש הוא סעד בניגוד לדין, על כל המשתמע מכך ואין על בית המשפט לתיתו (ובסיכומיה אף טענה שמדובר בסעד בלתי חוקי בעליל).

16. אציין כבר כאן, כי בכתב התשובה התעלמה המשיבה מהעובדה שסיפקה את האישור הדרוש לצורך תיקון 2009 ביחס ליחידה 78/2, אשר לפי הטענה מהווה ביחד עם יחידה 78/1, דירת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

מגורים אחת שפוצלה שלא כדין. לא ניתן כל פירוט עובדתי אשר להנפקתו של אישור זה ליחידה 78/2 ואף לא למסד המשפטי שאפשר לשיטתה של המשיבה, ליתנו; ולא ניתן כל טעם שיצדיק את הסירוב ליתן אישור כמבוקש בטענה שמדובר בהכשרת פיצול הדירה יש מאין, בשים לב לכך שהמשיבה סיפקה את האישור ליחידה 78/2 שמהווה, כמו גם יחידה 78/1, רק חלק מאותה מדירת מגורים.

17. משכך וכפי שניתן לראות מעיון בתיק בית המשפט, ניתנו על ידי שורת החלטות בניסיון לתור אחר נסיבות מתן האישור לצורך תיקון 2009 ביחס ליחידה 78/2; ואחר המסד המשפטי המאפשר למשיבה (לפי שיטתה), בנסיבות מתן אישור זה, לסרב להמציא אישור זהה לעניין החלק האחר של הדירה המקורית, יחידה 78/1. תשובה של ממש, אם בכלל, לא ניתנה ע"י המשיבה גם במי מכתבי הטענות שהוגשו מטעמה. אף בסיכומיה התעלמה המשיבה מהמסמכים בעניין האישור שניתן ליחידה 78/2 (והעלתה טענה חדשה כאילו האישור ליחידה 78/2 ניתן שכן יחידה זו עומדת בתנאי שטח המינימום לדירה, עניין שאליו אתייחס בהמשך. ראו סעיף 13 לסיכומי המשיבה וסעיפים 4-5 לסיכומי התשובה של המבקשת).

18. אעיר עוד כי טענות הצדדים לעיל הובאו מתוך התובענה וכתבי התשובה. במהלך ניהול התיק הוגשו בהמשך להחלטות בית המשפט כתבי טענות ומסמכים נוספים לרבות תע"צ מטעם לשכת רישום המקרקעין שבו הציגה את מהלך הדברים בקשר עם רישום הבית המשותף ותיקון 2009 (תע"צ), תיק הבניין של הנכס וסיכומי הצדדים. אתייחס לדרוש לפי העניין והצורך, בהמשך הדברים.

19. על מנת שיעמדו הדברים לפני הקורא לצורך הדיון וההכרעה, אפרט כעת את האמור בתע"צ ובתיק הבניין.

### תעודת עובד הציבור מטעם לשכת רישום המקרקעין ותיק הבניין

20. לעניין רישום הבית המשותף ביום 16/11/92 ציינה לשכת רישום המקרקעין בתע"צ, כי רישום הבית המשותף, שעל פיו כלל הבית 8 דירות ו-2 חנויות - נעשה לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1970 ונהלי האגף כפי שהיו באותה עת; ובהתאם לתשריט מהנדס אזרחי המשקף את מצב הבית ודירותיו בפועל, בהתאם לתקנה 50 לתקנות המקרקעין דאז. באותה עת לא נדרש אישור המשיבה כי הבית על דירותיו, תואם את דיני התכנון. כמו כן, לפי הוראות סעיף 52 לחוק המקרקעין מוגדרת יחידה בבית משותף כדירה, אך אין מניעה לתאר את אותה יחידה בתיאור אחר שמשקף ייעוד או שימוש ועל כן, במועד רישום הבית המשותף ובהתאם לתשריט, נרשמו היחידות (כל אחת בנפרד) כ"חנות".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

21. עוד צוין כי ערב הרישום הייתה החלקה בבעלות משותפת של מספר בעלים ובעת הרישום בוצע ייחוד דירות בין הבעלים כך שלכל אחד מהם יוחדו דירות נפרדות. תת חלקה 2 ותת חלקה 1 נרשמו בבעלות נפרדת ושונה.
22. לעניין תיקון הרישום ביחס ליחידה 78/2 בשנת 2009 צוין בתע"צ כי בשנת 2009 הוגשה על ידי בעלי היחידה 78/2 בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף כך שישונה תיאור היחידה מ"חנות" ל"דירה".
- תחילה התקבלה תשובת מינהל ההנדסה של המשיבה מיום 11/8/09, כי "בבדיקה בתיק הבניין המתייחס לכתובת הנדונה לא נמצאו היתרי בניה למבנה. לפיכך, אין באפשרותנו להיענות לבקשתך" (נספח ד' 1 לתע"צ, להלן: התשובה הראשונה של מחלקת ההנדסה). "בהמשך, וככל הנראה בעקבות פנייה נוספת", כשלושה שבועות לאחר מכן הודיעה המשיבה כי "בהמשך למכתבי מתאריך 11.8.2009, הריני להודיעכם שלאחר בדיקה נוספת בתיק הבניין ובהתאם למסמכים הנמצאים בתיק, מדובר בבניין מגורים בלבד בן שלוש קומות" (תשובה מיום 31/8/09, נספח ד' 2 לתע"צ, להלן: התשובה השנייה של מחלקת ההנדסה או אישור המשיבה לצורך תיקון 2009).
- בהמשך לאישור זה "בהסתמך על מכתב הועדה כי מדובר בבניין למגורים" (כלשון התע"צ), ובהעדר התנגדויות, הוצא ע"י המפקחת על המקרקעין צו תיקון 2009, לתיקון צו רישום הבית המשותף, שמהותו "שינוי תאור דירה" ולפיו שונה תאור היחידה 78/2 מ"חנות" ל"דירה" (סי' 14 לתע"צ).
23. אישור ותמיכה למהלך דברים זה שתואר בתע"צ, נמצא גם בתיק הבניין, שהוגש ע"י המשיבה. נמצא כי לאחר התשובה הראשונה של מחלקת ההנדסה, נעשתה פנייה נוספת של ב"כ הבעלים של יחידה 78/2 למחלקת ההנדסה בעירייה. ב"כ הבעלים טען כי לא ייתכן שבשל איבוד היתר הבניה ייפגעו זכויות האזרח ולא יינתן אישור שלפיו ייעודה של הדירה למגורים; אף שברור כי זהו ייעודה לפי היתר הבניה וייעודה בפועל ולאחר שהיתר לשימוש חורג שניתן בעבר למכון קוסמטיקה, בוטל ואף הוחזרו כספים ששולמו בגין השימוש החורג (פניה מיום 27/8/09, עמ' 21 לתיק הבניין). לאחר פניה זו, הומצאה התשובה השנייה, שלפיה ייעוד כל הדירות בבניין למגורים, אשר אפשרה את שינוי תיאור הדירה בלשכת רישום המקרקעין (נספח ד' 2 לתע"צ).
24. אציין כי מעיון בתשובות המשיבה עולה, כי שתייהן ניתנו ע"י אינג' רבינוביץ. מעניין לציין עוד, כי ע"ג הפנייה הראשונה של ב"כ הבעלים של 78/2 למחלקת ההנדסה מיום 10/8/09 אשר מצויה בתיק הבניין שהוגש לבית המשפט, נכתב בכתב-יד כי "לפי המסמכים חלק מדירת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

מגורים" (ראו עמ' 24 לתיק הבניין).

אזכיר עוד כי כשהמבקשת פנתה מספר שנים קודם לכן לבירור בדבר ייעוד הנכס אצל המשיבה נענתה ע"י מחלקת ההנדסה (ע"י אותו בעל תפקיד, מנהל המחלקה, אינג' רבינוביץ), במסמך מיום 17/9/00 כי "לאחר בדיקה בתיק הבניין ... נמצא שעל פי היתר מס' 2021 מתאריך 3.11.83 יעוד הנכס בקומת קרקע - חדר של דירת מגורים" (נספחים 7-8 לתובענה).

למרות זאת, כידוע, המציאה המשיבה ללשכת רישום המקרקעין את האישור שנדרש לתיקון 2009 ביחס ליחידה 78/2 ובאישור זה לא צוין כי הנכס 78/2 הוא חלק מדירת מגורים.

25. אציין גם כאן, כי המשיבה לא מצאה מקום להתייחס למסמכים אלה במי מכתבי הטענות הרבים שהגישה לבית המשפט; ועל אף החלטות חוזרות ונשנות של בית המשפט למשיבה להבהיר, בין היתר, את השתלשלות האירועים העובדתית שהובילה להמצאת אישור המשיבה לצורך תיקון 2009 ביחס ליחידה 78/2.

26. בעניין הבקשה ביחס לנכס שבענייננו (יחידה 78/1), ציינה עוד לשכת רישום המקרקעין במסגרת התע"צ:

"15. בעת שהוגשה הבקשה ... לגבי תת חלקה 78/1 נתבקש אישור הוועדה המקומית לשינוי הייעוד. ויובהר, כי לא ניתן לתקן הרישום בהסתמך לאישור שניתן 8 שנים קודם לכן מאחר ונושא הייעוד על כל המשתמע מכך עלול להיות עניין משתנה ...

18. מתשובת הוועדה לבית המשפט עולה כי כעת קיימת התנגדות למתן האישור המבוקש שמקורה אינו נעוץ בעצם השימוש אלא בטענה כי תת חלקה 1 נוצרה מהפרדת חדר מדירת מגורים אשר אינו תואם את ההיתר המקורי של הבית והיא אינה מהווה יחידה עצמאית.

19. מתשובת הוועדה עולה לכאורה כאילו בוצע הליך של תיקון צו של פיצול הדירה - ולא היא. כפי שהובהר לעיל בעת רישום הבית המשותף במקור הוגש תשריט המשקף את הבית ודירותיו ומדגים את היחידות בקומה הראשונה, כאשר לא בוצע כל הליך של פיצול מאוחר יותר מבחינה רישומית. בפועל, כיום כל אחת מתתי החלקות רשומה בבעלות נפרדת.

20. ככל שיומצא האישור המבוקש, לא תהיה מניעה לקידום הליכי התיקון לאחר משלוח הודעות לפי סעיף 145 לחוק המקרקעין ומתן הסכמות, ככל שנדרשות כאלו, בהתאם לזכויות ביחידה נשוא התיקון".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

### סיכום ביניים: המצב העובדתי והשתלשלות האירועים

27. מכל אמור, ניתן לסכם את מצב הדברים כדלקמן בכל הקשור לרישום הבית המשותף והיחידות שבנדון:

א. בעת רישומו של הבית המשותף בשנת 1992, לפי התקנות ולפי נהלי העבודה שהיו מקובלים אז, הרישום נעשה לפי תשריט שמתאר את המצב בפועל ולא נדרש אישור המשיבה בדבר התאמת התשריט למצב התכנוני. צו הרישום של הבית המשותף מיום 11/11/92, שעל פיו נרשמו 8 דירות ועוד 2 חנויות (היחידות 78/1 ו-78/2), ניתן על יסוד תשריט מיום 26/6/92 ששיקף את המצב הקיים ומבלי שהתקבל אישור המשיבה בדבר התאמת התשריט לתכנון.

ב. עם רישום הבית המשותף נרשמו מלכתחילה שתי היחידות כיחידות נפרדות ובעלות שונה ונרשם תאור כל אחת מהן כ"חנות", לפי המצב שהיה קיים בפועל.

ג. המבקשת רכשה את הנכס בעת ששימש בפועל כדירה, בהסכם מיום 19/1/96. בעת רכישתו של הנכס ע"י המבקשת, היה הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין כיחידה קניינית נפרדת 78/1 ובתאור "חנות" (וכך גם היחידה 78/2).

למותר לציין כי המבקשת אינה מהבעלים המקוריים של המקרקעין ואין לה כל קשר לפיצול הדירה המקורית לשתי היחידות, לרישום הבית המשותף ולרישומן של היחידות כיחידות נפרדות כאמור.

ד. התוצאה היא שעם רישום הבית המשותף על דירותיו, נוצרה אי ההתאמה בין הרישום בלשכת רישום המקרקעין לבין דיני התכנון. אי ההתאמה היא כפולה: ראשית, כאמור, עם רישום הבית המשותף, נרשמו שתי יחידות קנייניות נפרדות 78/1 ו-78/2 ועל שם בעלים שונים, בעוד שלפי דיני התכנון מדובר בדירת מגורים אחת שפוצלה ליחידות 78/1 ו-78/2, מבלי שנעשה הליך תקין כדין; ושנית, ייעוד הדירות לפי דיני התכנון הוא למגורים בעוד שנרשם כי ייעוד כל אחת מהיחידות "חנות", כפי שהיה המצב בפועל בעת רישום הבית המשותף.

ה. המבקשת פנתה למשיבה לבירור בדבר ייעוד הנכס וקיבלה את תשובת מחלקת ההנדסה (אינג' רבינוביץ) מיום 17/9/00 שלפיה "לאחר בדיקה בתיק הבניין ... נמצא שעל פי היתר מס' 2021 מתאריך 3.11.83 יעוד הנכס בקומת קרקע - חדר של דירת מגורים" (נספחים 7-8 לתובענה).

ו. באוגוסט 2009 הבעלים של יחידה 78/2 פנו למשיבה בבקשה שכותרתה "בקשה למתן אישור כי היעוד של הדירה - מגורים" לצורך תיקון הרישום בלשכת רישום המקרקעין; והמשיבה (באמצעות אינג' רבינוביץ ממחלקת ההנדסה) נתנה בידם אישור מיום 31/8/09 שלפיו "הריני להודיעכם שלאחר בדיקה נוספת בתיק הבניין ובהתאם למסמכים הנמצאים בתיק, מדובר בבניין מגורים בלבד בן שלוש קומות". כעולה מן האמור, סביר





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

- להניח כי אישור המשיבה בדבר הייעוד למגורים ניתן תוך מודעות לפיצול הדירה המקורית ללא היתר ומכל מקום, ברי כי המשיבה צריכה הייתה לדעת (אין טענה שהמשיבה לא ידעה וכיוצ"ב. כאמור, לכל אורך הדרך המשיבה לא התייחסה לכך; ובסיכומיה טענה בסעיף 13, כי האישור לצורך תיקון 2009 ניתן לנוכח עמידתה של יחידה 78/2 בתנאי שטח המינימום לדירה).
- ז. **"בהסתמך על אישור המשיבה כי מדובר בבניין מגורים"** הוצא ע"י לשכת המקרקעין צו התיקון 2009 ביחס ליחידה 78/2, כך שתיאורה שונה מ"חנות" ל"דירה" (ס' 14 לתע"צ).
28. כאמור, המבקשת מבקשת אף היא לתקן את תיאור היחידה בפנקס הבתים המשותפים מ"חנות" ל"דירה" ואילו המשיבה מתנגדת להמציא את האישור הנדרש. כפי שציינה בצדק לשכת רישום המקרקעין, התנגדות המשיבה לא נובעת מן השימוש בפועל ביחידה (שהוא שימוש למגורים) אלא נעוצה בטעמים אחרים, של מתן הכשר כביכול לפיצול הדירה המקורית, שנעשה שלא כדין.
29. בצדק ציינה גם לשכת רישום המקרקעין, כי לא נעשה על ידה בשלב כלשהו הליך של פיצול קנייני, אלא הפיצול לשתי יחידות נפרדות הוא עובדה קיימת כאשר כל אחת מן היחידות רשומה מלכתחילה, כבר עם רישום הבית המשותף, כיחידה נפרדת ובבעלויות שונות, ומבלי שנעשה כל תיקון בעניין זה לאחר רישום הבית המשותף.
30. השאלה היא האם במכלול הנסיבות כאמור מעוגן סירובה של המשיבה בדין.

### דיון והכרעה

31. המשיבה מסרבת ליתן למבקשת, הבעלים של יחידה 78/1, את האישור בדבר ייעוד הנכס הדרוש לצורך תיקון תאור הנכס בלשכת רישום המקרקעין מ"חנות" ל"דירה", בטענה שבכך יש כדי להכשיר את פיצול הדירה המקורית לשתי יחידות, מבלי שניתן לפיצול היתר כדין. זאת, על אף האישור שסיפקה המשיבה ללשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד הדירות בבניין למגורים לצורך אותו תיקון בעניין היחידה 78/2, שהיא חלקה האחר של אותה דירה מקורית, שפוצלה כביכול.
32. אבהיר כי המשיבה מתנגדת גם להמציא את אותו האישור בדבר ייעוד הדירות בבניין למגורים, כפי שניתן בעבר לבעלי היחידה 78/2 לצורך תיקון תאור היחידה 78/2 מ"חנות" ל"דירה". להזכיר, מדובר באישור כללי שלפיו ייעוד כל הדירות בבניין למגורים ("... מדובר



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9599-02-18 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

- בבניין מגורים בלבד בן שלוש קומות"). באישור זה אין משום קביעה כי תשריט הבית המשותף, בכלל או הנכס, בפרט תואם לפרטיו את היתר הבניה.
33. לצערי, הניסיון להביא את העניין לסיום בדרך זו (או אחרת), בהסכמה שהתבקשה לטעמי בנסיבותיו המיוחדות של המקרה דנן, לא צלח. המשיבה סברה כי אין לכך מקום, בין היתר, מתוך החשש שמתן אישור כמבוקש עלול לגרור השלכות רוחב, ומהטעם שיש צורך לנהוג בשוויון כלפי כל תושבי העיר.
34. סבורני כי מדובר במקרה מיוחד מאוד בנסיבותיו ואף נדמה כי נשתכחה מן המשיבה החובה לנהוג בשוויון ואף בהגינות, בעניין שני חלקיה של אותה הדירה (הדירה המקורית), יחידות 78/1 ו-78/2.
35. סבורני כי בנסיבות הייעוד התכנוני למגורים והשימוש בפועל למגורים ולנוכח האישור שנתנה המשיבה לצורך תיקון 2009 ביחס ליחידה 78/2 והשלכותיו (כפי שיבואר בהמשך), מנועה המשיבה מלטעון כעת כנגד תיקון תיאור היחידה 78/1 מ"חנות" ל"דירה" בטענה שהדבר מכשיר פיצול שלא כדין; ובנוסף, יש לראות במשיבה כמי שנתנה מכללא אישור כאמור גם ליחידה 78/1 עם מתן האישור לתיקון 2009 ליחידה 78/2, ולהורות ללשכת רישום המקרקעין להמשיך בטיפול בבקשה כאילו התקבל בידה האישור הדרוש בדבר הייעוד למגורים.
36. המשיבה מתייחסת לבקשה כאילו היא בקשה לפצל את הדירות. אלא שכאמור, אין זה מצב הדברים. "הפיצול" כביכול, הוא מעשה עשוי מבחינה קניינית. הדירה המקורית פוצלה לשתי היחידות עוד טרם הרישום והיחידות נרשמו בלשכת רישום המקרקעין כשתי יחידות קנייניות נפרדות עם רישום הבית המשותף, בשנת 1992. עם הרישום חל פיצול קנייני ולכל אחת מהיחידות חיים משלה ובעלים אחרים.
37. ככל שיש לראות בהמצאת האישור בדבר הייעוד התכנוני למגורים לצורך תיקון תיאור היחידה 78/1 מ"חנות" ל"דירה" משום אישור לפיצול הדירה המקורית, אזי את האישור לפיצול זה "יש מאיך", כלשון המשיבה, כבר נתנה המשיבה, באישור בדבר הייעוד למגורים שסיפקה לגבי יחידה 78/2. אז - מטעם לא ברור - לא מצאה המשיבה מקום להשיב לבעלי היחידה 78/2 כי הנכס הוא רק חלק מדירת מגורים; ובאישור שסיפקה בדבר ייעוד למגורים, אפשרה את תיקון 2009. למותר לציין, כי מכלול הטיעונים שהועלו ע"י המשיבה כנגד מתן האישור, שיש בו, לשיטתה, משום מתן היתר לפיצול של הדירה המקורית שנעשה ללא היתר כדין, יפה באותה מידה גם ביחס לדירה 78/2 שהאישור המיוחל התקבל לגביה; ומבלי שבעלי היחידה 78/2 נדרשו לפנות להליך רישוי להוצאת היתר חדש להכשרת היחידה המפוצלת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

38. להזכיר, בכתב התשובה ובכתבי טענות נוספים שהגישה, המשיבה נמנעה מלהתייחס נכוחה לאישור שנתנה בדבר ייעוד כל הדירות בבניין למגורים לבעלים של דירה 78/2, והתעלמה מעניין זה. לא ניתנה תשובה לפשר התנהלותה באופן זה ביחס ליחידה 78/2 והמשיבה לא התייחסות גם לקושי שהדבר מעלה בעניין היחידה 78/1, החלק האחר של אותה דירת מקורית. כפי שצינתי לעיל המסקנה המסתברת מהחומר שלפניי היא כי אישור המשיבה בדבר הייעוד למגורים ליחידה 78/2 ניתן תוך מודעות לפיצול הדירה המקורית ללא היתר; ומכל מקום, חובתה של הרשות לפעול באופן שאינו מפלה קיימת גם בהעדר מודעות מצד הרשות לכך שהתנהגותה מפלה (דפנה ברק-ארוז משפט מינהלי התש"ע-2010 כרך ב', עמ' 699 לרבות ה"ש 118).

39. לא רק זאת. כפי שהתברר במהלך ניהול התיק (ומסיכומי המשיבה ביתר שאת), נראה כי באישור שסיפקה המשיבה לצורך תיקון 2009 ביחס ליחידה 78/2, סתמה המשיבה את הגולל על האפשרות להביא לתיקון המצב בכל הנוגע לפיצול הדירה המקורית, גם אם הייתה כזו. אבאר הדברים.

40. באחד מכתבי הטענות שהגישה המשיבה לבית המשפט (במסגרת הניסיון למצוא פתרון לסבך שנוצר) הודיעה המשיבה כי על המבקשת "ליזום הליך רישוי להיתר חדש להכשרת היחידה המפוצלת שרכשה" כאשר "יועציה המשפטיים של המשיבה יבקשו להיות נוכחים בדיון בבקשה שתוגש מטעמה, על מנת לוודא שההחלטה בבקשה תתקבל בלב שלם ובנפש חפצה' אולם מבלי לכבול את שיקול דעת המוסד התכנון מראש, למיטב שיקוליו המקצועיים בהינתן השלכות הרוחב של החלטותיו על מרחב התכנון המקומי, ואף המחוזי והארצי..." (ס' 4 למסמך מיום 16/5/19).

41. ביקשתי לקבל את התייחסות המבקשת שתבהיר ותיתן טעם מדוע לא תנקוט בהליך רישוי כמוצע. המבקשת בחנה את הדבר בסיוע אנשי מקצוע והשיבה, כי מסקנתם היא שאין לכך היתכנות ממשית. לפי חוות הדעת שצרפה המבקשת, שטח היחידה 78/1 הוא 21.1 מ"ר והוראות התוכנית החלה אינן מאפשרות דירה בשטח זה (כפי שאינן מאפשרות דירה בשטח של 35.4 מ"ר, שטחה של היחידה 78/2). השטח המינימאלי לדירה הוא לפי התכנית החלה (תכנית 2363 לב העיר קטע א'), 75 מ"ר. כמו כן, לפי מסמך מדיניות של עיריית ת"א 9005 במקרה של פיצול דירה, השטח של יחידת דיור למגורים לא יקטן מ-35 מ"ר שטח עיקרי. עוד צוין כי תקנות התכנון והבניה קובעות גודל מינימאלי מסוים לכל חלק בדירה המסתכם בסך כולל מינימאלי של מעל 22 מ"ר, בעוד שגודל היחידה 21.2 מ"ר.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9599-02-18 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

42. המבקשת הוסיפה וטענה כי אף ששתי היחידות - 78/1 ו- 78/2 - אינן מקיימות את הוראות התוכנית, היחידה 78/2 רשומה כדירת מגורים "כשרה לחלוטין" ואילו יחידה 78/1 כ"חנות". עוד הבהירה בתשובה לטענה שמבוקש להכשיר את פיצול הדירה בניגוד לדין, כי אינה מבקשת ליתן לה היתר אלא היא מצויה בפני שוקת שבורה ללא מוצא, שכן הנכס רשום כיחידה נפרדת 78/1 בעוד שהמשיבה טוענת כי הוא "חלק מדירה". אם כך, מנועה המבקשת לעשות כל פעולה בקניינה שהוא רק חלק מדירה, אופן הרישום אינו משקף את המציאות ואינו חוקי והמשיבות חלוקות בינן לבין עצמן ומסרבות לתקן את המצב ואף מבקשות מבית המשפט לתת יד לסירוב בטענות פרוצדורליות. לא ניתן לפעול לפירוק שיתוף כי קניינית מדובר בשתי יחידות נפרדות. רישום הנכס 78/1 כחנות מנוגד לדין שכן הייעוד הוא למגורים ורישום הנכס 78/1 ו- 78/2 כיחידות נפרדות מנוגד לדין, שכן ביחס לכל אחת מהיחידות מדובר בחלק מדירה. אם מקובלת עמדת לשכת רישום המקרקעין, אין צורך בפיצול שכן נרשמו שתי יחידות וכאמור, גם לא ניתן לנקוט בדרך של פירוק שיתוף. משכך, נדרש סיוע בית המשפט בהסדרת הרישום ופניה להליך של רישוי לא תועיל. המבקשת טענה, כי הפתרון שהוצע ע"י המשיבה הוא בנסיבות אלה פתרון סרק שהוצע בחוסר תום לב וכל המטרה היא שתימחק התובענה מבלי שיינתן פתרון למצב. המבקשת טענה כי מדובר גם באכיפה בררנית כלפיה ביחס ליחידה 78/2.
43. אכן, כפי שצוין (בהרחבה) בסיכומי המשיבה וכלשונם, בבדיקות שערכה המשיבה לאחר הגשת התביעה ולאור הנטען בה, בניסיון לאתר פתרון תכנוני נמצא, כי "מבדיקת מכלול תוכניות בניין העיר שבתוקף, הוראות בדבר צפיפות מותרת במגרש וכן, גודלו של הנכס - 21.5 מ"ר - לא ניתן להכשיר את הנכס כדירה עצמאית למגורים"; והוסיפה וטענה כי המשיבה אינה רשאית ליתן בידי המבקשת אישור לרישום למגורים שמשמעותו המשפטית היא כי הנכס הוקם ופועל בהתאם לדיני התכנון והבניה (ראו ס' 9 לסיכומים). זאת, יש לציין (שוב), מבלי שהסבירה כיצד היה בידה ליתן את האישור ליחידה 78/2 שגם יצירתה אינה לפי דיני התכנון, בהעדר היתר לפיצול.
44. לאור האמור, אין ספק כי הפניית המבקשת להליך רישוי למתן היתר להכשרת היחידה המפוצלת 78/1 היא אכן, מקסם שווא של פתרון ואפשרות ריקה מתוכן.
45. נראה, אפוא, כאמור, כי באישור שסיפקה המשיבה בעניין הייעוד למגורים לצורך תיקון 2009 ביחס ליחידה 78/2, סתמה המשיבה את הגולל על האפשרות להביא לתיקון המצב בכל הנוגע לפיצול הדירה המקורית בניגוד לדיני התכנון, גם אם הייתה כזו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

46. משעה שהדירה המקורית פוצלה לשתי יחידות, 78/2 ששטחה 35.4 מ"ר מ"ר ויחידה 78/1 ששטחה 21.1 מ"ר, יש להניח כי אילו התבקש היתר לפיצול הדירה המקורית, לא היה ניתן לכך היתר; גם לא ליחידה 78/2 ואף ששטחה מעל 35 מ"ר (ובהנחה שמתקיימים התנאים האחרים ביחס לצפיפות וכו'), שכן נותר חלק של הדירה המקורית (יחידה 78/1), שאינו עומד ברף המינימלי הדרוש. במצב דברים זה, אילו הקשתה המשיבה על בעלי היחידה 78/2 ונמנעה מהמצאת האישור בדבר ייעוד למגורים, ייתכן שיכול היה להיווצר מכורח הנסיבות שיתוף פעולה בין הבעלים של היחידות 78/1 ו-78/2 להסדרת העניין. אלא שכיום ולאחר שתוקן רישום היחידה 78/2 למגורים, הוטלה המשימה על המבקשת בלבד ואין בידה כל אפשרות וכל מקור או דרך חוקית להחזיר את הגלגל לאחור או לנקוט כל דרך שתאפשר את הכשרת הפיצול בשיתוף פעולה עם הבעלים של 78/2, החלק האחר של הדירה המקורית שפוצלה. וכאמור, גם אין כל הסבר ובוודאי שאין הסבר מניח את הדעת, ליחס העודף שקיבלו בעלי היחידה 78/2. ברי כי בנסיבות כמתואר, ההבדל בשטח שבין שתי היחידות, אינו יכול להצדיק את התנהלות המשיבה. ממילא, כפי שציננה בצדק המבקשת, בכתב התשובה לא נטען שלא ניתן לאשר את היחידה 78/1 כדירת מגורים בשל גודל היחידה (אלא בסיכומים) ולא נטען שזו הסיבה לסירוב המשיבה למתן האישור. להזכיר, לפי הטענה, הסיבה לסירוב היא שבמתן האישור ניתן למעשה, היתר יש מאין לפיצול הדירה. טעם שיפה באותה מידה ביחס ליחידה 78/2.

47. כפי שציננתי לעיל, בשלב הסיכומים בלבד, טענה המשיבה כי האישור לצורך תיקון 2009 ליחידה 78/2 ניתן על ידה "מאחר וע"פ התב"ע שבתוקף כמו גם היתר הבניה המקורי אכן הייעוד הינו מגורים וכי היתר הבניה הינו למטרת מגורים בלבד, והיות ויחידה זו עומדת בתנאי השטח המינימום הנדרש למגורים, הרי שניתן אישור לרישומה העצמאי למגורים. יוזכר כי נכון לשנת 2009, לא נדרש אישור הועדה המקומית לעצם השימוש ו/או היעוד התכנוני כתנאי לרישום הבית המשותף ועל כן באישור שניתן לא נכתב דבר בקשר לכך". המבקשת התנגדה להעלאת הטענה, שצצה בשלב הסיכומים וללא תימוכין והוסיפה וציננה, כי אין בכך כדי לרפא את התנהלות המשיבה אשר אישרה את יחידה 78/2 לשיטתה, בניגוד להיתר, והכירה בה כיחידת מגורים עצמאית. צודקת המבקשת בטענותיה. מדובר בטענה חדשה שאין להעלותה בסיכומים בלבד. וודאי שמצופה מן הרשות שלא לנהוג באופן שאינו עולה בקנה אחד עם ההגיונות הדיונית. לגופו של עניין, הטענה בסיכומים אשר לנסיבות מתן האישור לצורך תיקון 2009 לא נתמכה בתצהיר; ולא הוכח כי שיקול זה של גודל היחידה אמנם עמד ביסוד מתן האישור ליחידה 78/2 לצורך תיקון 2009 (וביסוד הסירוב לגבי יחידה 78/1). הדבר אף אינו עולה בקנה אחד עם טענותיה של המשיבה, שלפיהן הפגם נעוץ בעצם הפיצול של הדירה המקורית ללא היתר. כמו כן, שיקול זה אינו יכול לעמוד בנסיבות העניין



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

(ראו ס' 46 לעיל). בנוסף, גם הטענה שבשנת 2009 לא נדרש אישור הועדה המקומית, לא ההוכחה ואף אינה עולה בקנה אחד עם טענות המשיבה (שבין היתר, הפנתה לפסיקה משנת 2002 ו-2008, שקדמה לאישור המשיבה לתיקון 2009) ועם תע"צ לשכת רישום המקרקעין אשר לפרוצדורה שנדרשה לצורך תיקון 2009 ותיקון צו הרישום בפועל "בהסתמך על מכתב הועדה כי מדובר בניין מגורים". בוודאי שכך ביחס ליחידה 78/2, משעה שהתבקש להמציא את אישור המשיבה לפי נהלי העבודה של לשכת רישום המקרקעין; וכידוע, הומצא אישור המשיבה לצורך תיקון 2009 ביחס ליחידה זו.

48. מכל המקובץ סבורני, כי בנסיבות העניין משעה שדירת המגורים המקורית פוצלה לשתי יחידות, שתיהן משמשות כדירות בפועל והיעוד התכנוני של הדירה ושל כל הדירות בבניין הוא למגורים בלבד - אישור המשיבה בדבר ייעוד למגורים שניתן לצורך תיקון 2009 ונעשה בו שימוש ביחס ליחידה 78/2, די בו גם לצורך תיקון תיאור החלק האחר של הדירה המקורית המפוצלת, יחידה 78/1, באותו האופן. לא חל כל שינוי תכנוני שמצדיק את התנהלות המשיבה בסירובה ליתן את אותו האישור שניתן לצורך תיקון 2009. הטעמים המועלים כעת להצדקת הסירוב ליתן אישור היו נכונים באותה מידה לעת הבקשה לתיקון 2009. לכל הפחות, בנסיבות העניין כמתואר, מנועה המשיבה מלסרב להנפיק אישור כאמור בדבר הייעוד התכנוני למגורים, לצורך תיקון רישום תיאור הדירה 78/1 בלשכת רישום המקרקעין. אין המשיבה יכולה בהזדמנות זו, להטיל לפתחה של המבקשת הסדרת עניין זה (שאף אינה בכוחה של המבקשת).

49. בנסיבות העניין כמפורט לעיל, לא מצאתי שיש מקום לדחות את התובענה מחמת אי מיצוי הליכים. בדין דרשה לשכת רישום המקרקעין לקבל את אישור המשיבה בדבר הייעוד ולא נפל כל פגם בהחלטתה ומשכך, אין מקום להורות למבקשת להגיש ערר על ההחלטה לפני המפקחת על המקרקעין. גם אין מקום להפנות את המבקשת להליך של רישוי, שאינו רלבנטי במצב הדברים הקיים, כמתואר לעיל.

50. לא מצאתי ממש ביתר הטענות כנגד מתן האישור למבקשת והן נדחות. על מנת לסבר את האוזן אוסיף ואתייחס להלן בקצרה לטענות הר"מ.

51. הטענה שהמבקשת רכשה את היחידה כשהיא יודעת שזו רשומה כחנות (טענה המקובלת עלי כשלעצמה), אינה רלבנטית כלל לעניין, שהרי לטענת המשיבה הבעיה היא בפיצול לשתי יחידות דיור ולא בשימוש ביחידה למגורים או ביעודה למגורים. לא ברור כיצד לשיטת המשיבות, ניתן להסיק מעיון בנסח רישום המקרקעין, שקיימת בעיה של פיצול הדירה המקורית שלא כדין. ההיפך הוא הנכון. הנכס רשום כיחידה נפרדת ומעיון במרשם, אין כל



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 18-02-9599 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

סימן או זכר לבעייתיות כלשהי שכרוכה בכך. יתר על כן וגם אם יש להניח כי היה על המבקשת לדעת מטעם כזה או אחר שקיימת בעיה של פיצול דירת מגורים לשתי היחידות (ואיני סבורה שכך), הרי שניתן להסיק שהמשיבה נתנה הסכמתה לפיצול מהאישור בדבר הייעוד למגורים שניתן לבעלי היחידה 78/2. בכל מקרה, כאמור, סבורני כי בנסיבות העניין קמה במקרה זה מניעות מלטעון כנגד תיקון תיאור היחידה כ"דירה" (דהיינו, מגורים).

52. לא ברורה גם טענת המשיבות כי "מקורו של הרישום" של שתי היחידות לפי צו הבית המשותף] בטעות" ובמה יש בכך כדי להועיל או לבסס מבחינה משפטית את סירובה ליתן את האישור הדרוש ללשכת רישום המקרקעין לצורך שינוי תיאור הנכס. מדובר במרשם המקרקעין וסגולותיו ומשמעותו החל מחקיקת חוק המקרקעין, ברורים וידועים. אין המשיבה יכולה לפטור עצמה ומעולו של הרישום שלפיו נרשמו שתי היחידות כיחידות קנייניות נפרדות, בטענה שנפלה בו טעות; ומבלי להצביע על מתווה משפטי ראוי שיאפשר לה להתעלם מהרישום, ככל שקיים כזה. נראה כי ככל שנפלה טעות, הרי שנפלה באישור המשיבה שניתן לצורך תיקון 2009 (נספח ד' 2 לתע"צ מסוף אוגוסט 2009); טעות שאינה יכולה להטיל לפתחה של המבקשת לבדה לתקנה.

53. המשיבה הצדיקה עמדתה גם בפסיקה שלפיה אין לכפות על רשויות המדינה את רישום בית משותף באופן שאינו משקף את המצב התכנוני. אין חולק על כך והחובה לקבל את אישור רשויות התכנון לתשריט רישום הבית המשותף אף נקבעה בחוק ובתקנות. בהתאם, כפי שהבהירה לשכת רישום המקרקעין, נדרש גם אישור המשיבה לשינוי תיאור הדירה (ייעוד). אלא שאין ענייננו כעת ברישום הבית המשותף, אשר נרשם בהתאם לדין שחל במועד הרישום, וממילא פסקי הדין האמורים אינם מתייחסים למצב המיוחד שלפנינו על מורכבותו. למותר לציין כי המצב הקיים ("יחנות") אינו משקף את המצב התכנוני בעניין הייעוד, שהרי ייעוד הדירות בבניין הוא מגורים; וסבורני כי בנסיבות העניין סירוב להמציא אישור בדבר ייעוד למגורים אינו הנתב שבו יש ללכת בניסיון להסדיר את הפיצול שקיבל גושפנקא קניינית (ככל שיש דרך כזו).

54. אציין כי לא מצאתי מקום לדון בטענת המשיבה כי כוונתה לעשות שימוש בסמכותה לרישום הערה בדבר אי התאמה תכנונית, עניין שהועלה בסיכומים בלבד ואינו דרוש להכרעה בתובענה.

55. מכל האמור, סבורני כי בנסיבותיו המיוחדות של העניין שלפניי, סירוב המשיבה להמציא את האישור הדרוש בדבר ייעוד למגורים, אינו כדין. יש לראות את הוועדה כמי שנתנה את



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 9599-02-18 גינזבורג נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח'

האישור הדרוש לשינוי התיאור של יחידה 78/1 עם מתן האישור ליחידה 78/2 ולכל הפחות, במצב שנוצר, המשיבה מנועה בנסיבות העניין מלהעלות כעת טענות כנגד מתן האישור.

### סוף דבר

56. על רקע כל האמור, בנסיבותיו המיוחדות של המקרה שלפניי, שעה שהפיצול הקנייני הוא מעשה עשוי באופן ששתי היחידות נרשמו בלשכת רישום המקרקעין כיחידות קנייניות נפרדות ובעלות שונה כבר עם רישום הבית המשותף (ולא ע"י המבקשת שאינה מעורבת בדבר גם בכל דרך אחרת); בשים לב לכך שהייעוד התכנוני לפי התוכניות החלות והיתר הבניה הוא "דירה" ולשימוש בפועל ביחידה למגורים; ובשים לב לתרומתה של המשיבה למצב שנוצר משעה שסיפקה את האישור לתיקון 2009 שנעשה ביחס ליחידה 78/2, המהווה ביחד עם היחידה 78/1 את הדירה המקורית לפי היתר הבניה - יש מקום לאפשר תיקון הרישום כך שגם תיאור היחידה 78/1 יתוקן מ"חנות" ל"דירה".

57. לשכת רישום המקרקעין תתייחס לדברים כאילו ניתן האישור ותמשיך בפרוצדורה הדרושה לטיפול בבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף.

58. למען הסר ספק מובהר כי ההחלטה מתייחסת לשינוי תאור הנכס בלשכת רישום המקרקעין וזאת בלבד, ובנסיבותיו המיוחדות של המקרה שלפניי כמתואר לעיל.

59. לאור התוצאה ובמכלול בנסיבות העניין אני מחייבת את המשיבה 1 לשלם למבקשת הוצאות בסך של 10,000 ש"ח.

### המזכירות תדוור לצדדים

ניתן היום, כ"ב חשוון תש"פ, 20 נובמבר 2019, בהעדר הצדדים.

יעל בלכר, שופטת