



משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ערר 84-2020

(להלן: "המקרקעין הנדונים")

בעניין: מקרקעין הידועים כחלקה 88 בגוש 30011

בפני כב' סגנית הממונה על המרשם – ש. אבני-שוהם

בעניין שבין: עו"ד אבנר סאלם

משרד עורכי דין דרורי סאלם

רחוב בית הדפוס 12 (בית השנהב, אגף B קומה 4)

גבעת שאול, ירושלים 9548315

דוא"ל: office@dslaw.co.il

טל: 02-6529353 פקס: 02-6529352

(להלן: "העורר" או "המשיב שכנגד")

- נ ג ד -

לבין:

1. בן עוליאל מישל

2. ארדמן ארנה

3. ביבי משה

4. ביבי מישלין

המשיבים 1-4 מרחוב כרמיה 2, בירושלים

5. רוזן משה

6. אברהם יהודית

7. אברהם בצלאל

8. שפר יוכבד

המשיבים 5-8 ע"י עו"ד עוז כהן

רחוב יהושוע בן נון 38א

מושב יונית, ירושלים

דוא"ל: advocz@gmail.com

טל: 02-6542333 פקס: 02-6542777

(להלן: "המשיבים" או "העוררים שכנגד")

ה ח ל ט ה

בערר לפי סעיף 121 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969

עניינם של הערר שבפניי הינו החלטת המפקח על רישום המקרקעין ירושלים, עו"ד רביב מייזל (להלן: "המפקח"), לקבל חלקית את בקשת העורר לתיקון צו הבית המשותף במקרקעין הנדונים, במסגרתה ביקש להגדיל את שטחה הרישום של תת חלקה 4; לשנות את התיאור של תת חלקה 2 מ"מחסן" ל "דירה"; לדחות בקשה לשינוי תיאור תת חלקה 5 מדירה ל-2 חנויות, 2 מחסנים, בית שימוש ומטבח.

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים, הידועים גם כרחוב כרמיה 2 בירושלים, רשומים בפנקס הבתים המשותפים משנת 1976, כבית משותף הכולל 9 חלקות משנה, וחלות עליו הוראות התקנון המצוי כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").
2. לענייננו, רלוונטיות חלקות המשנה אשר בבעלות העורר – תת חלקה 4 בשטח של 62 מ"ר ואשר על פי מסמכי רישום הבית המשותף הינה "דירה", ותת חלקה 2 בשטח של 20 מ"ר ואשר על פי מסמכי רישום הבית המשותף הינה "מחסן". למען שלמות התמונה יצוין כי המשיבים הינם בעלי תתי חלקות 1, 3, 5, 6, 7, 9.
3. ביום 10.11.2019 הגיש העורר בקשה לתיקון צו הבית המשותף ללשכת המפקח, במסגרתה ביקש להגדיל את שטחה הרשום של תת חלקה 4 משטח רשום של 62 מ"ר לשטח רשום של 113 מ"ר ולשנות את תיאורה של תת חלקה 2 מהגדרה של "מחסן" להגדרה של "דירה" ולהקטין את שטחה הרשום משטח של 20 מ"ר לשטח של 18 מ"ר, והכל, מבלי לשנות חלקים ברכוש המשותף (להלן: "בקשת התיקון").
4. לאחר משלוח בקשת התיקון לכל בעלי הזכויות בבית המשותף בהתאם לסעיף 145 לחוק המקרקעין, הגישו המשיבים את התנגדותם לבקשה, בה טענו בתמצית, כי העורר לא צירף לבקשת התיקון את הסכמותיהם לשינויים המבוקשים על ידו וכי התוספת לתת חלקה 4 נבנתה ללא רישיון וללא היתר. כן טענו המשיבים כי בהוספת השטח המבוקש יש משום פגיעה בזכויות הקניין של המשיבים וכי הוספת השטח מפחיתה את הזכויות המגיעות להם בחישוב חלקם ברכוש המשותף ובזכויות הבניה.
5. באשר לתיקון המבוקש בתת חלקה 2, טענו המשיבים כי אין לעורר היתר בניה ואכלוס להקמת דירה במקום מחסן, וכי הדבר עשוי להוסיף בעלויות נוספות למקרקעין הנדונים ולפגוע בזכויות שאר בעלי הזכויות במקרקעין. כן טענו המשיבים כי שינוי יעוד היחידה ממחסן לדירה ללא היתר וחיבור לתשתיות בצורה לא חוקית טומנים בחובם סכנות שונות לבעלי הדירות והעמסה נוספת על תשתיות הבית, ואף תשלום של היטל השבחה כאשר העורר הינו הנהנה היחיד מהשבחת נכסיו.
6. עוד נטען על ידי המשיבה 8 כי בעבר נעשה על ידי לשכת רישום המקרקעין, לבקשת העורר, הליך שינוי שטח החלקה נעשה ללא ידיעת בעלי הזכויות בחלקות 87, 88 וכי יש להחזיר לחלקה 87 חלק שהועבר לחלקה 88.
7. העורר הגיש תגובתו להתנגדות המשיבים, וטען בתמצית כי תיקון שטח החלקה נעשה מאחר שהייתה טעות היסטורית ברישום פרצלציה. עוד השיב העורר כי בקשת התיקון לא מחייבת את המשיבים בהיטלים כספיים ולא גזולת מהם זכויות בניה, ויש בה אף כדי להועיל לכלל הבעלים בהוספת זכויות בניה לחלקה בכללותה. באשר לתת חלקה 2, טען העורר כי היא הייתה קיימת ורשומה כיחידה נפרדת ואין כל יסוד לכל טענות המשיבים לעניין זה.
8. בנוסף, טען העורר כי רכש את תת חלקה 4 במצבה כפי שהיא, כאשר תוספת הבניה הייתה בנויה משך עשרות שנים והשטח אותו ביקש להוסיף היה קיים בתשריט הבית המשותף אך לא צורף ליחידה בשל טעות היסטורית ברישום, אשר תוקנה במסגרת רישום תצ"ר שנרשם בשנת 2018, לאחר רישום הבית המשותף.
9. עוד טען העורר כי לבניין אין היתר בניה ועל כן, לא בוצעה כל בניה בניגוד להיתר ולא בוצעה כל עבודה הטעונה היתר וכי מדובר בתיקון שטחי החלקות השייכות לו בלבד במסגרת זכויות שהוקנו לו בתקנון הבית המשותף, כאשר מנגד דווקא המשיבים הם אלו שהשתלטו על שטחים המוגדרים כרכוש משותף.
10. בהחלטת כב' המפקח מיום 14.5.2020, קיבל המפקח את התנגדות המשיבים לבקשת התיקון לעניין הרחבת תת חלקה 4 משטח רשום של 62 מ"ר לשטח רשום של 113 מ"ר, וציין כי מביקורו במקרקעין הנדונים, עלה כי תוספת הבנייה אינה חדשה, אך עם זאת, אין מדובר בתוספת בנייה אינטגרלית למבנה המקורי ועל כן, דחה את טענות העורר כי אין מדובר בהרחבת דירה.
11. עוד בהחלטתו, ציין המפקח כי בתשריט הבית המשותף (שטר 5710/1976) השטח הנטען על ידי העורר כתוספת של תת חלקה 4 אינו מופיע והרי שאם בנייה זו הייתה קיימת, הרי שעל המורד היה להדגימה בתשריט. נוכח האמור, קבע המפקח כי מדובר בהרחבת דירה, אשר יש בה משום הוצאת חלקים מהרכוש המשותף. על כן, קבע המפקח כי בין אם מדובר בהרחבה חדשה או הרחבה היסטורית, הרחבת דירה אשר יש בה משום הוצאת חלקים מהרכוש המשותף דורשת הסכמה של מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, בתאם לקבוע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין.

12. מנגד, דחה כב' המפקח את התנגדויות המשיבים באשר לשינוי תיאור תת חלקה 2, מ"מחסן" ל"דירה", בנימוק כי היחידה רשומה כיחידה נפרדת ועל כן, שינוי הייעוד דורש אישור ועדה מקומית ואינו מצריך הסכמת שכנים. המפקח ציין כי מקבל את אישור הועדה לפיו אין לוועדה התנגדות לרישום תת חלקה 2 כדירה במקום מחסן, כפי שמצוין בתשריט. כן ציין כב' המפקח כי מביקורו בשטח עולה כי המחסן משמש כיום למגורים.

13. לפיכך, קבע המפקח כי ככל שיוגש תשריט מתוקן המביא לידי ביטוי רק את השינוי בתיאור תת חלקה 2 ללא השינוי בתת חלקה 4, ויהיה חתום על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרי שצו הרישום יתוקן בהתאם והשינוי יבוא לידי ביטוי במרשם המקרקעין. אגב אורחא, ציין המפקח, כי חלה טעות בכתובת הבית שבאישור הוועדה שכן נרשם כרמיה 1 במקום כרמיה 2.

14. בפנייה נוספת ללשכת המפקח, ביקש העורר לתקן את צו רישום הבית המשותף באשר לתיאור תת חלקה 5, אשר בבעלות המשיבים 3 ו-4, ואשר מתוארת בצו רישום הבית המשותף כ"דירה", וזאת, בניגוד לרישום בתשריט הבית המשותף, בו תוארה תת חלקה 5 כ"2 חניות + 2 מחסנים ב"ש ומטבח". העורר, שאינו הבעלים של תת חלקה 5, טען כי יש במצג זה כדי להטעות את הציבור המסתמך על המרשם, ולכן מבוקש לתקן את המרשם ואת צו הרישום באופן שהגדרת תת חלקה 5 תהיה תואמת את תשריט הבית המשותף, דהיינו – 2 חניות + 2 מחסנים ב"ש ומטבח.

15. ביום 7.5.2020, נדחתה בקשתו זו של העורר, בנימוק כי לא ניתן לטפל בתיקון צו הבית המשותף ללא פניה של בעלי הזכויות בתת החלקה מושא הבקשה.

16. ומכאן הערר שבפניי במסגרתו עורר הערר על החלטת המפקח לדחות את הבקשה לתיקון תת חלקה 4 באופן שיוסף שטח לחלקה, וכן על החלטת המפקח לדחות את בקשתו לתקן את תיאור תת חלקה 5. מנגד הוגש ערר על ידי המשיבים כנגד החלטת המפקח לקבל את בקשת הערר לתיקון צו הבית המשותף ביחס לתת חלקה 2 באופן שתיאור המחסן יימחק ובמקומו יירשם התיאור דירה.

עיקרי טענות העורר

17. לטענת העורר, הבית המשותף במקרקעין הנדונים הינו בניין טמפלרי שנבנה לערך בשנת 1880, וככזה, אין לבניין היתר בנייה ועל כן, כל הבנוי אינו תואם להיתר משום שאין בנמצא כזה, ודי בכך כדי להכריע לטובת העורר ולבצע את תיקון הרישום.

18. לטענת העורר, מטרת תיקון צו הבית המשותף הוא רישום הנכס במצבו כפי שהוא, כך שיביא לידי ביטוי את מצב הנכס הקיים שנים רבות ואת אופן השימוש בו.

19. עוד טוען העורר, כי הסיבה העיקרית לצורך בתיקון שטחה של תת חלקה 4, קשור בגבולות ובגודל החלקה שעליה מצוי הבניין. לטענת העורר, תצ"ר מס' 311/84 איחד מספר חלקות בגוש 30011 ויצר את חלקה 84 שפוצלה לחלקות 85-90, כאשר נקבע כי שטח חלקה 88 הינו 1,201 מ"ר. עם זאת, בנסח הרישום של המקרקעין הנדונים הופיע בטעות במשך שנים רבות, שטח של 1,149 מ"ר, שזהו השטח המקורי של חלקה 16 עובר לאיחוד החלקות. לפיכך, הוגשה בקשה לתיקון שטח החלקה.

20. לטענת העורר התיקון כאמור נדרש על מנת לתקן את צו הבית המשותף, כך שיביא לידי ביטוי את שטח הדירה בשלמותה שכן תוספת השטח לחלקה נועד לכלול בתוך מתחם החלקה גם את תוספת הבניה שנבנתה שנים קודם לכן. לטענת העורר, עיון בתשריט הבית המשותף של חלקה 88, מלמד היטב כי התשריטאי "חתך" את שטח הדירה בתת חלקה 4 מאחר שגבולות החלקה היו שגויים.

21. בנוסף, טוען העורר כי מעיון בתצלום אוויר מיום 8.6.1970, ניכר כי התוספת לתת חלקה 4 הייתה כבר קיימת בתצורתה זו, וייתכן שאף שנים רבות לפני כן. העורר ממשיך וטוען כי מעיון במפת הגוש ששורטטה ביום 27.2.1961, שטח המקרקעין הנדונים מבטא את ההגדלה המבוקשת בתת חלקה 4, ומכאן, הרי שהסתמכות המפקח על הצהרת המודד על תשריט הבית המשותף מיום 11/6/1967 שגויה בעליל. לאמור, מוסיף העורר וטוען כי בעת רישום הבית המשותף הסתמכו על תשריטאי ולא על מודד מוסמך, ועל כן, יש להעדיף תצ"ר מקצועית, אשר ערוכה ע"פ פקודת המדידות ולא על תשריט שהוכן על ידי תשריטאי שהוא הנדסאי בהכשרתו.

22. עוד לעניין זה, טוען העורר כי חרף טענות המשיבים, הרי שהגדלת שטח המקרקעין הנדונים לא נעשתה על חשבון חלקה 87, וזאת, מכיוון ששטח זה היה שייך למקרקעין הנדונים ובטעות לא נרשם כחלק מהם.

23. עוד טוען העורר, כי שגה כב' המפקח עת קבע כי ה"הרחבה" מוציאה חלקים מהרכוש המשותף ובניגוד לסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, וזאת, מכיוון שהבעלות במקרקעין הנדונים נרשמה רק בשנים האחרונות על שם הצדדים, ולפני כן, הייתה רשומה בבעלות רשות הפיתוח ובניהול חברת עמידר. על פי הנטען, הגדלת השטח כמבוקש אינה גורעת שטחים מיתר הבעלים במקרקעין הנדונים, אלא הוענק לחלקה על ידי הבעלים המקוריים.

24. בנוסף, טוען העורר כי חלק מהמשיבים הרחיבו את דירותיהם ושינו את ייעוד המקרקעין, ועל כן, יש להחיל בעניינם את הוראת סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין, ולראות בהם כמסכימים להרחבה המבוקשת על ידי העורר. העורר הוסיף וציין כי בניגוד למשיבים, הוא לא ביצע בנייה לא חוקית או כל פלישה לשטחים המשותפים.

25. באשר לדחיית בקשת העורר לתקן את תיאור תת חלקה 5, השייכת למשיבים 3 ו-4, חזר העורר על טיעונו שהועלו בפני המפקח, והעורר הוסיף לטעון כי הבקשה נדחתה ללא נימוק של ממש, על אף היותו בעל זכויות בחלקה נשוא הערר דנא, וכי הוא רואה עצמו נפגע מטעות זו במרשם, אשר מטעה גם את הציבור באופן רישום זה. כן נטען כי בעלי תת חלקה 5 פלשו לשטחים ברכוש המשותף מבלי שקיבלה הסכמת יתר הדיירים במקרקעין הנדונים.

26. העורר מוסיף לטעון כי צו הרישום המתבסס על התשריט, אמור להשתקף באופן מדויק בנסח הרישום, וכי אין כל הסבר שעשוי לגשר או להסביר את הפער בין האמור בתשריט הבית המשותף לבין האמור בצו הרישום ובנסח הרישום, וכי יש במצג זה כדי להטעות את הציבור המסתמך על המרשם ולפגוע בזכויות העורר בין היתר בכמות יחידות הדייר ובשטחי הבנייה העיקריים, ולכן מבוקש לתקן את המרשם ואת צו הרישום כאמור.

27. בסיום הדברים יצוין כי העורר טוען ששגה כב' המפקח עת לא זימן את הצדדים לדיון בפניו וכי קיים ביקור בשטח ללא נוכחות הצדדים, ובכך נפגעו זכויותיו.

עיקרי טענות המשיבים

28. המשיבים הגישו כאמור ערר כנגד החלטת כב' המפקח לקבל את בקשת העורר לתיקון צו הבית המשותף בכל הקשור לתת חלקה 2, כך שתיאורה ישונה ממחסן לדירה.

29. לטענת המשיבים, המחסן היה עשוי מפח והיה בו מעבר לחצר ובכך שימש בזיקת הנאה בפועל למעבר מהחצר לרחוב, כך שתושבי החלקה יכלו לעבור דרכו לרחוב. המשיבים צירפו תמונות מאוקטובר 2011 בסמוך למועד רכישתו על ידי העורר, מהם ניתן ללמוד כי מדובר במחסן פח פשוט ללא ציפוי, ללא דלתות פלדה, חלונות, מזגנים, כלים סניטרים וכו', ולפיכך הרישום בטאבו שיקף נכונה את תיאורו בעת הרכישה.

30. על פי הנטען, בשנים האחרונות העורר הפך את המחסן לדירה תוך נקיטת צעדי בניה, ללא ההיתרים והאישורים בהם הוא מחויב מהרשויות המוסמכות וללא הסכמת הדיירים.

31. לטענת המשיבים, לא ניתן להפוך מחסן המהווה שטח שירות לדירה ללא קבלת אישור מהוועדה המקומית לביצוע שינוי ייעוד חורג וללא הסכמת הדיירים בחלקה, כשם שעשה העורר. כמו כן, הועדה המקומית לא רשאת לאשר בקשב לשימוש חורג כאשר מדובר בסטייה ניכרת מהרישום ברשויות התכנון ובטאבו, כפי שנעשה במקרה זה.

32. עוד טענו המשיבים, כי החלקה ממוקמת במושבה הגרמנית המוגדרת שטח לשימור. ככזאת, שינויים בבנייה אינם מאושרים בנקל וזאת על מנת שלא לפגוע באופייה של השכונה ובערך השימור ההיסטורי של הבתים הנמצאים בה.

33. המשיבים צרפו פלט נתוני רשות המיסים לפיה העורר רכש את המחסן במחיר 300 אלף ₪ ובתחשיב של 15 אלף ₪ למ"ר, בעוד שאילו היה רוכש דירה היה צריך לשלם לטענתם כ- 38 אלף ₪ למ"ר, קרי – 760 אלף ₪. מכאן טוענים המשיבים, עולה כי העורר ידע כי מדובר בשטח שרות ולא בדירה ולא במכולת טמפלרית, כפי שנטען, אלא במחסן פח פשוט ואין לרשום את השטח הנ"ל כשטח עיקרי.

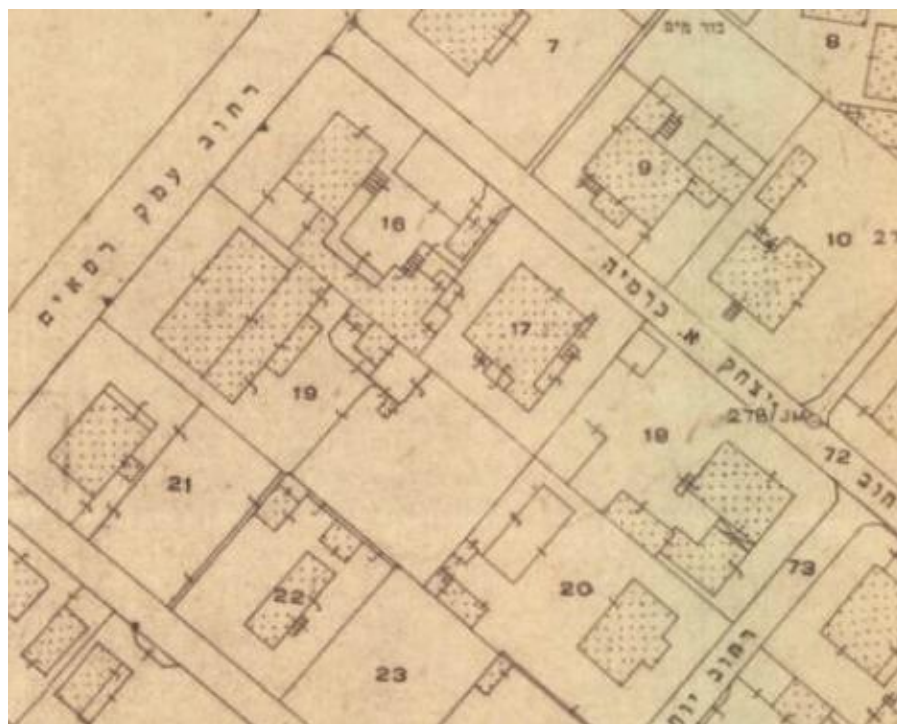
34. לטענת המשיבים, אין זה תפקידו של רשם המקרקעין לתת גושפנקה לעבירות בניה פליליות ולתת להן הכשר. מתן גושפנקה לעבירות בנייה פלילית עלולה ליצור, לשיטת המשיבים, מצג מוטעה של המציאות, כיוון שהאזרח התמים שיתכוון לרכוש את הדירה שהיא בעצם שטח שירות-מחסן, יסתמך על נסח המקרקעין מבלי לדעת שנסח זה לא משקף את המצב החוקי במקרקעין.

35. עוד טוענים המשיבים כי מתן היתר מעין זה נותן אסמכתא לכל דכפין במושבה הגרמנית לבנות בלא קבלת האישורים הנדרשים, ולאחר שנים מועטות מביצוע הפעולה הבלתי חוקית, לבקש הכשר לשינוי ייעוד, על סמך תשריט חדש בלבד. קבלת הבקשה לתיקון צו הבית המשותף כאמור עשויה לעודד בנייה עבריינית.
36. לטענת המשיבים, בניגוד לטענת העורר, האחרון פלש לשטח ציבורי בכך שגידר לעצמו גינה עליה הניח טרמפולינה ענקית, ובכך הוא מונע מיתר השכנים שימוש וגישה לשטח זה.
37. באשר להחלטת המפקח ביחס לתת חלקה 4, לפיה דחה את בקשת העורר לתיקון צו הבית המשותף באופן ששטח היחידה יכלול גם את שטח תוספת הבניה, ציינו המשיבים כי הם מסכימים להחלטה ואינם עוררים עליה, אולם ביקשו להוסיף חיזוק להחלטה, כפי שיפורט להלן:
38. ראשית טענו המשיבים כי תצלומי האוויר אינם יכולים להוכיח דבר מכיוון שאיכות התמונות לא טובה דיה כדי ללמוד ממנה על ההרחבות ה"בלתי חוקיות" שבוצעו בנכס.
39. שנית, הדיירים הוותיקים של החלקה העידו כי תוספת הבניה לא הייתה במקור, או בעת הרישום בפנקסי הרישום, אלא הוספו לאחר מכן, וכי אין מדובר בבניה טמפלרית ואין מדובר בבניה אינטגרלית לבית המשותף, כפי שהתרשם כב' המפקח בביקורו וציין בהחלטתו. תוספת 51 מ"ר לדירת העורר עשויה להוות בעתיד פגיעה בבעלי יתר בעלי הזכויות בבית המשותף שכן היא מוסיפה לו זכויות בניה.
40. שלישית, מחיר המכירה של תת חלקה 4 לא שיקף את תוספת הבניה, אלא מתאים לדירה בשטח של 62 מ"ר. לטענתם, העורר רכש את תת חלקה 4 בסכום של 2.4 מיליון ₪ כאשר המחיר למ"ר באותה תקופה היה 38 אלף ₪, ולא 21 אלף ₪ למ"ר, כפי ששילם העורר.
41. בנוסף, טענו המשיבים כי התמונות שהביא העורר חסרות ערך וזאת מאחר שאין לעורר שום הכשרה בנושא אופי הבניה הבניה הטמפלרית ובנושא גיל הבניה.

דיון והכרעה

42. במסגרת הטיפול בערר דנא, התקיימו דיונים בהם ניתנה לצדדים אפשרות להעלות את טענותיהם ולהגיב לטענות הצד שכנגד וכן נערך סיור במקרקעין הנדונים בהשתתפות בעלי הדין. בנוסף, למען שלמות בירור הטענות המועלות ובשל החשיבות של ההכרעה בעררים המונחים בפניי, נערכו בדיקות נוספות במסמכי הרישום ההיסטוריים וכן התקבלו מידע ומסמכים משלטונות מיסוי מקרקעין, חברת עמידר, עיריית ירושלים וכו', אשר נבחנו וניתנה לצדדים אפשרות להתייחס אל המסמכים הרלוונטיים בדיון שהתקיים.
43. אקדים ואומר, כי לאחר בחינת מכלול המסמכים והטענות המועלות מצאתי כי דין העררים ביחס לתת חלקה 2 ולתת חלקה 4- להתקבל, ודין הערר ביחס לתת חלקה 5- להידחות, הכל כפי שיפורט להלן.
44. בפתח הדברים, אתייחס לטענת העורר כנגד הליך הדיון בבקשה לתיקון צו הבית המשותף ובהתנגדויות שהוגשו, שנבחנו ללא קיום דיון בפני המפקח –
45. בתקנה 59(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "תקנות המקרקעין"), שעניינה "הגשת טענות והחלטת המפקח בבקשה לתיקון צו רישום", נקבע כדלקמן –
- "המפקח ידון בבקשה ובטענות שהוגשו לו, אם הוגשו, על סמך החומר בכתב שהוגש לו, בלי לשמוע את הצדדים, ואולם הוא רשאי, מטעמים מיוחדים, להורות על קיום דיון לפניו."
46. יוצא אפוא, כי בהתאם להוראת התקנה, ככלל על המפקח לדון בבקשה לתיקון צו בית משותף ובהתנגדות ככל שהוגשה, על סמך הכתובים ומבלי ששמע את הצדדים, ורשאי הוא להורות על קיום דיון לפניו מטעמים מיוחדים. במקרה דנא, לא מצא כב' המפקח טעמים מיוחדים המצדיקים קיום דיון בפניו, ולא מצאתי בנימוקי העורר כדי לקבוע כי שגא כב' המפקח עת לא קיים דיון לפניו בנוכחות הצדדים.
47. מכל מקום, ולמעלה מן הנדרש, במסגרת בחינת הערר התקיימו בפני מותב זה שני דיונים בנוכחות הצדדים על מנת ליתן לצדדים את יומם וכן על מנת לנסות וליישב הסכסוך בין הצדדים על דרך הפשרה. בנוסף, נערך סיור במקרקעין הנדונים בהשתתפות הצדדים, וזאת, על מנת להיווכח בבניה ובטענות הצדדים ביחס לבית המשותף.
48. ביחס לטענת המשיבים כי תיקון שטח החלקה נעשה באופן בלתי תקין, מצאתי כי אין בטענה ממש –

שטח	מספר
ברונמים	החלקה
1.370	1
0.375	2
3.359	3
0.651	4
1.674	5
1.104	6
1.110	7
1.213	8
1.153	9
1.193	10
0.684	11
0.233	12
1.618	13
1.336	14
0.985	15
1.149	16



51. לאחר מספר שנים מרישום הבית המשותף, נעשתה פרצלציה במקרקעין הנדונים ובחלקות סמוכות בהתאם לתב"ע 3082 מסוג תכנית איחוד וחלוקה שאושרה בשנת 1983, וקבעה כי המקרקעין הנדונים ירשמו כמגרש 4 בשטח של 1,199 מ"ר, כפי שניתן ללמוד מתשריט התכנית –

מחירי חומרי בנין									
מחיר		מחיר		מחיר		מחיר		מחיר	
מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר
1	289	81	300	1	1149	16	300	1	280
2	1005	82	300	2	1149	16	300	2	280
3	1923	19	300	3	1149	16	300	3	280
4	1149	16	300	4	1149	16	300	4	280
5	280	83	300	5	1149	16	300	5	280
6	4846	20	300	6	1149	16	300	6	280

בטבלת האיחוד וחלוקה בתקנון התכנית נקבע שטח מגרש 4 הוא 1,201 מ"ר –

טבלת איחוד וחלוקה מחדש

מצב קיים לפי רישום			מצב לפי הודאות תכנית 3082			מצב לפי תכנית מס' 3082/א		
מספר הגוש	מספר חלקה	שטח רישום על החלקה במ"ר	מספר חלקה	שטח רישום על החלקה במ"ר	הערות	מספר חלקה	שטח רישום על החלקה במ"ר	הערות
30011	16	1149	①	644	המגרש החדש מס' ① ירשם ע"ש בעלי חלקות 83,81	①	582	המגרש החדש מס' ① ירשם ע"ש בעלי החלקה 81
	19	1923	②	1640	המגרש החדש מס' ② ירשם ע"ש בעלי חלקות 82,19	②	1664	המגרש החדש מס' ② ירשם ע"ש בעלי החלקות 82,19
	81	489	③	1165	המגרש החדש מס' ③ ירשם ע"ש בעלי חלקה 19	③	1194	המגרש החדש מס' ③ ירשם ע"ש בעלי חלקות 82,19
	82	1005	④	1199	המגרש החדש מס' ④ ירשם ע"ש בעלי חלקות 19,16	④	1201	המגרש החדש מס' ④ ירשם ע"ש בעלי חלקה 16
	83	280	⑤	20	המגרשים החדשים מס' ⑤ ⑥ ירשמו ע"ש עיריית ירושלים	⑤	27	המגרשים החדשים מס' ⑤ ⑥ ירשמו ע"ש עיריית ירושלים (חלקה 83)
			⑥	178		⑥	178	
סה"כ		4846		4846			4846	

52. בשנת 1987 נרשמה הפרצלציה במקרקעין לפי תכנית לצרכי רישום 311/84 (להלן – "התצ"ר") לפיה חלקה 16 התאחדה עם חלקות נוספות לחלקה [84], שפוצלה לחלקות 85 – 90, כאשר המקרקעין הנדונים נרשמו כחלקה 88. לפי התצ"ר מגרש 4 הינו חלקה 88 בשטח של 1,201 מ"ר –

חלוקה			
מספר חלקה	מספר חלקות		שטח חלקה במ"ר
	מספרים	ארבעים	
1	85	1	0.582
2	86	2	1.664
3	87	3	1.194
4	88	4	1.201
5	89	5	0.027
6	90	6	0.178
ד"ר ס.צ.פ.	84	(7)	4.846

53. כמו כן, בטופס תאור כללי של הקרקע ('דוח הקרקע') שהונפק על ידי אגף המדידות והוגש לרשם המקרקעין לצרכי רישום, נקבע כי שטח מגרש 4, חלקה 88, הוא 1,201 מ"ר, כפי שניתן לראות להלן –

1	1	0.582	85	מל"מ מל"מ מל"מ
2	2	1.664	86	" " "
3	3	1.194	87	" " "
4	4	1.201	88	מל"מ מל"מ מל"מ
5	5	0.027	89	כ"ס
6	6	0.178	90	0.3.2

54. בשנת 1987 נרשמה הפרצלציה בפנקסי המקרקעין לפי שטר Y, במסגרתה נרשם בטעות כי חלקה 88 הינה בשטח של 1,149 מ"ר, ככל הנראה בטעות של פקיד הרישום.

55. במזכר פנימי מיום 8.1.1987 אשר מצוי בתיק הפרצלציה, מודיע רשם המקרקעין דאז למפקח על רישום המקרקעין דאז, כי שטח חלקה 16 היה 1,149 מ"ר ולאחר הפרצלציה השטח הוא 1,201 מ"ר וכי יש לשנות את השטח בתיק הבית המשותף, אולם הדבר לא נעשה.

56. ביום 1.2.2018 הגיש העורר ללשכת רישום המקרקעין ירושלים בקשה לתיקון טעות סופר ועדכון שטחה הרשום של חלקה 88 במקרקעין הנדונים לשטח של 1,201 מ"ר בצירוף אישור מודד מוסמך. לאחר בחינת המסמכים אושרה בקשתו של העורר, ושטחה הרשום של חלקה 88 תוקן ל-1,201 מ"ר, וזאת בהתאם לתקנה 90 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969 ובנוסחה המעודכן כתקנה 95 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

57. יובהר כי אין מדובר בהליך של תיקון שטח או גבולות כמשמעו בחוק המקרקעין אלא תיקון טעות סופר, וכי "תוספת" השטח למקרקעין הנדונים לא נלקחה מחלקה 87 כפי שנטען על ידי המשיבה 8. לפיכך, דין טענת המשיבים כנגד תיקון שטח החלקה – להידחות.

58. באשר לתת חלקה 2, מצאתי כי דין הערר שהוגש על ידי המשיבים – להתקבל, מהטעמים שיפורטו להלן –

59. מעיון בחוזה שכירות משנת 2012, עולה כי הבעלים הרשומים בשעתו, השכירו את תתי חלקות 2 ו-4, וציינו כי מדובר בדירה בת 4 חדרים ומחסן המשמש כחניה. כמו כן, בהסכם המכר, אשר נכרת בין העורר לבין בעלי הזכויות דאז במקרקעין הנדונים, נרשם כי "המחסן ידוע ורשום כגוש 30011 חלקה 88 תת חלקה 2", ובסעיף 7.1 להסכם המכר הנ"ל, אף צוין כי "למען הסר ספק מצהירים בזה הצדדים כי הם יודעים שהמחסן מצוי במצב פיזי ירוד וזקוק לשיפוץ...". מהאמור לעיל עולה כי אין כל מחלוקת שמדובר במחסן ששימש ככזה טרם רכישתו על ידי העורר. כך גם ציין העורר בדיון כי רכש מחסן ששופץ והפך לדירה:

"אנחנו קנינו את הדירה הזו ואת המחסן, יחידה 4 ויחידה 2, לפני 8 שנים בערך. שלחת לי חברי את עיקרי ההסכם בו מוגדר טיב הנכס והמחיר. מאז שקנינו את הנכס לא ביצענו שום הרחבה. מה שביצענו זה שהמחסן הפך לדירה של 20 מ"ר..." [פרוטוקול דיון מיום 4.3.2021, עמוד 1, שורות 32-35]

"המחסן הזה נבנה לפני 1900 יש גג ופח מסביב. כשאני קניתי היה גם חשמל וגם בית ואני הפכתי את המחסן לדירה קטנה לאחר דין ודברים עם העירייה, הוכחתי להם שהיסטוריה זה היה חנות וקיבלתי אישור מהעירייה בתשריט" [עמוד 2, שורה 52, עמוד 3 שורות 1-3]

60. מביקור שנערך בנכס, עלה כי המחסן הבנוי מקירות גבס, משמש בפועל למגורים, והוא כולל קירות, חלונות לחזית הרחוב ודלת קדמית, חדר אחד, מקלחת ושירותים.

61. עיון באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הועדה המקומית") אשר צורף לתיק הרישום בקשר לשינוי תיאור תת חלקה 2 ממחסן לדירה, מעלה כי הועדה המקומית לא אישרה את תשריט הבית המשותף במקרקעין הנדונים, אלא ציינה כי מבדיקה שערכה, לא נמצאו אצלם היתרי בניה או בקשה להיתר וכי אין ברישומי הועדה המקומית תיק עבירה בקשה למקרקעין הנדונים. לפיכך, הועדה המקומית לא נתנה את אישורה לתשריט ככשר לרישום בפנקסי המקרקעין, אך עם זאת, הובהר כי הועדה אינה מתנגדת לרישום בית

משותף על פי תשריט המאושר על ידי מודד מוסמך. יוער, כי באישור לעיל נכתב בטעות כי כתובת הנכס הינה כרמיה 1 ירושלים ולא כרמיה 2 בירושלים, בו מצוי הנכס.

62. אולם, במקרה דנא, אין מדובר בשינוי מילולי בלבד או בתיאור של נכס, אלא מדובר הלכה למעשה, בשינוי ייעוד של הנכס ממחסן לדירה, ונראה כי שינוי זה מצריך הסכמה פוזיטיבית מאת הועדה המקומית, ולא ניתן להסתפק לכאורה במסמך בו מודיעה הועדה המקומית כי "אינה מתנגדת" לביצוע רישום.

63. לא זו אף זו, במסגרת הטיפול בערר, נערכה פניה ונתקבלה התייחסות הועדה המקומית למסמך אותו צירף העורר לבקשת התיקון, ונכתב כי מאחר שהמסמך ניתן בשנת 2019 יש להשיב את התיק לוועדה המקומית לבחינה חוזרת לאחר שנה מעת הנפקתו. לאחר מכן, הודיעה הועדה כי התיק נבחן בשנית על פי נהלים מעודכנים וכי אין באפשרות הועדה לאשר את התשריט כפי שהוגש. מכאן, נראה כי אין אישור כנדרש מהועדה להפיכת המחסן לדירה.

64. נוכח האמור לעיל, ובהיעדר אסמכתאות מתאימות, מצאתי לקבל את הערר שהוגש על ידי המשיבים, ולקבוע כי תיאור תת חלקה 2 יישאר מחסן. בעניין זה, ראו גם פסק דין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים בע"א 190/84 בן וליד נ' חורי [פורסם בנבו], בו נקבע כדלקמן:

"מסכימה אני לתוצאה אליה הגיע הממונה ובמיוחד לנימוק כי אין המפקח – ואוסיף, גם לא בעל המקרקעין, "בהבל פיהם", רשאים לשנות יעוד שעוגן ברישום ואשר אמור לשמש ראייה חותכת לתוכנו, במקרקעין מוסדרים, וראייה לכאורה לתוכנו במקרקעין שאינם מוסדרים (ראה סעיף 125 לחוק בדבר כח ההוכחה של הרישום). מי שרוכש זכות במקרקעין ויחידה בבית המשותף בכלל זה (ראה סעיף 53 לחוק), רשאי לסמוך על תכנם של פנקסי המקרקעין וללמוד מן הרישום, ובמקרה דנן מן הרישום בפנקס הבתים המשותפים ומן התשריט ששמש יסוד לרישום, על מצבו הפיסי של הבית המשותף וכן על יעודן של הדירות ועל מערכת היחסים בין בעלי הדירות, אם במדה שנרשם תקנון מוסכם לפי סעיף 62 לחוק"

...

"נראה לי, איפוא, כי המפקח אינו, מוסמך לקבוע ולהחליט באופן שרירותי אם "דירה" היא "מרתף" או "מחסן" או "חנות" והוא נזון ממידע מקצועי המסופק לו על ידי רשות התכנון או איש מקצוע וכאמור אין בעל המקצוע פועל בחלל ריק"

...

"בשים לב לכך כי הרישום בפנקסי המקרקעין הוא בבחינת תעודה ציבורית בעלת ערך ראייתי ממדרגה ראשונה הרי אם הוטבע ברישום הבית המשותף יעודה של דירה כ"מרתף" כי אז כפי שעולה מן המקובץ חזקה שמקורו אך ורק בהוראות חוק התכנון והבניה ויהיה זה מרחיק לכת לטעון כי בעל הדירה רשאי לשנות חדשות לבקרים את הרישום בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לשימוש בפועל שהוא עושה בה. במקרה זה נטען כי נעשו שינויים פיזיים ההופכים את המרתף לדירת מגורים ועל כן יש לגרום לתיקון הפנקס על מנת שהמציאות הפיסית החדש שנוצרה בשטח תשתקף בו. אך על כך לא באה ראייה, אך אפילו היתה באה, לאור האמור לעיל הרי לא בהכרח היתה מחייבת שינוי הרישום. אמנם נכון שראוי ורצוי שפנקסי המקרקעין ישקפו את המציאות לרבות היעוד. אך רישום היעוד הוא עניין משני שכן יעודם של פנקסי המקרקעין, בראש ובראשונה לשקף זכויות קניין."

...

"מסקנתי היא כי תיקון צו בית משותף שעניינו שינוי יעוד מותר בתנאים מצטברים הבאים:

- א. שינוי פיזי (תשריט כחוק).
- ב. הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף אם מדובר בשינוי יעוד הפוגע באחוזי הבניה (אחרת תחול ההלכה בעניין סדובסקי נגד שמע, כז(2) עמוד 219 וד"נ 20/73 כח(1) עמוד 730 המתירה שינוי יעוד באם לא נקבע בתקנון מוסכם אחרת.
- ג. אישור רשות תכנון כחוק."

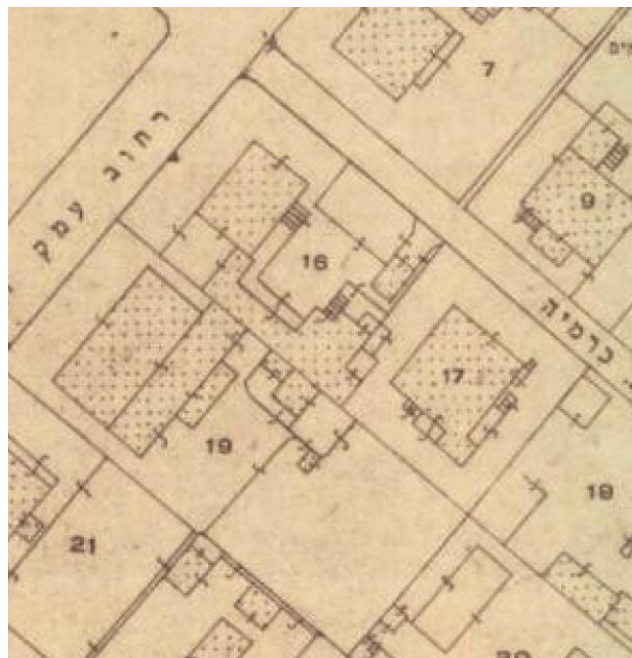
65. במקרה שבפניי, נמצאנו למדים כי קיים שינוי פיזי במקרקעין, והוגש תשריט כחוק. אולם לא ניתנה הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף וקיימת מחלוקת באשר לשאלה האם מדובר בשינוי יעוד הפוגע באחוזי הבניה, כאשר העורר טוען כי אין אחוזי בניה במקרקעין הנדונים ואילו המשיבים טוענים כי יש פגיעה באחוזי הבניה. אולם, גם אם היינו מקבלים הטענה כי אין פגיעה באחוזי הבניה, עדיין אין אישור רשות תכנון כחוק, שכן עיון באישור שניתן ביום 27/10/2019 מלמד כי באישור נכתב כדלקמן:

”נתבקשנו לאשר את התשריט המצורף בזה עבור הנכס שבנדון. מבדיקתנו לא נמצאו היתרי בניה או בקשה להיתר במערכת המיחשוב, ובארכיבי העיריה. כמו כן, אין ברישומי העיריה תיק עבירה בנכס זה. לפיכך לא ניתן אישור הועדה המקומית לאישור התשריט ככשר לרישום. יובהר כי אין התנגדות לרישום בית משותף על פי תשריט המאושר על ידי מודד מוסמך.”

66. במסגרת הערר כאמור נשאלה הועדה המקומית לתכנון ובניה האם אישור הועדה מהווה את אישורה לשינוי צו הבית המשותף – שינוי תיאור היחידה ממחסן לדירת מגורים. אולם בתשובת נציג הועדה אשר נתן גם את האישור לעיל, נכתב “בחנו את התיק בשנית על פי הנהלים המעודכנים אשר סוכמו מול הטאבו – לא ניתן לאשר את התשריט כפי שהוגש”. די בכך כדי לדחות את הבקשה לתיקון צו הבית המשותף בכל הקשור לשינוי תת חלקה 2, בעת הזו.

67. באשר לתוספת הבניה והשטח אותו מבקש העורר להוסיף לתת חלקה 4, מצאתי כי דין הערר להתקבל –

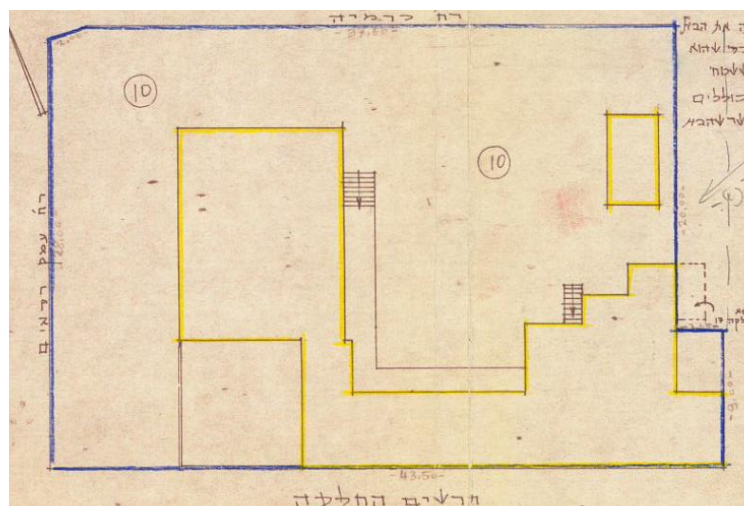
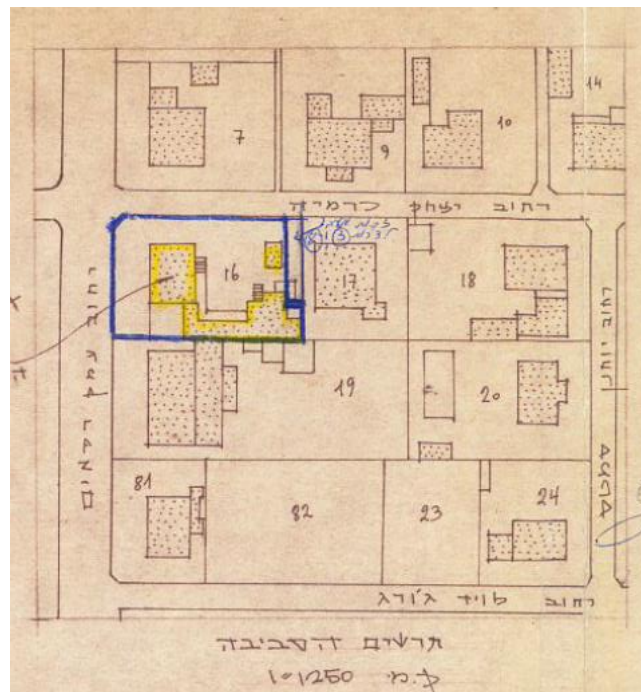
68. בביקור בנכס נראה היה כי תוספת הבניה אינה אינטגרלית לנכס, כפי שקבע המפקח, אך עם זאת, קיימות ראיות לכך שמדובר בהרחבת דירה שנבנתה לפני עשרות שנים, אף בטרם בוצע הליך הסדר במקרקעין הנדונים. זאת, אנו למדים מראיות שונות ובכללן מתשריטים המתארים כי קיים שטח בנוי על ידי סימון תכסית הבית [סימון בנקודות]. כך למשל ניתן ללמוד מתשריט החלקה במפת ההסדר משנת 1962 כי קיים שטח בנוי החורג לחלקה הסמוכה –



69. וכן ניתן לראות את תכסית הבית המשותף, הכוללת את ההרחבה, גם בתשריט התצ"ר משנת 1984 –



70. כך גם ניתן ללמוד מתשריט הבית המשותף משנת 1976 עליו נכתב במפורש כי החלק המבונה של המקרקעין חורג מחוץ לגבולות החלקה –



71. תמיכה לאמור ניתן ללמוד גם מצילומי אוויר אורתופוטו לשנת 2012 שצולמו והועברו לעיונו מאת המרכז מיפוי ישראל בעת הטיפול בערר זה, וכן מצילומי אוויר שהוגשו על ידי העורר משנת 1970.

72. לא זו אף זו, מעיון במסמכים שהתקבלו ממנהל מקרקעי ישראל עלה השטח הבנוי נמצא מחוץ לגבולות החלקה - ביום 16.12.1974 שלח עו"ד שלמה מזרחי מכתב למנהל מקרקעי ישראל, בו מציין כי רישום הבית המשותף נמסר לידיו וכי כאשר ניגש לטפל ברישום הבית המשותף התברר מהתסריט שהוכן על ידי מודד מוסמך של חברת עמידר שחלק מהדירה נכנס לתחום השטח של החלקה הגובלת עם הנכס, וכי יש לפעול לתיקון הטעות, אשר עורך הדין סבר כי מקורה בהליך ההסדר. כאמור לעיל, במסגרת הפרצלציה תוקנו גבולות החלקה בשנת 1987 והוסף שטח לחלקה כך ששטחה גדל מ-1,149 מ"ר ל-1,201 מ"ר, אולם רק שנים לאחר מכן בוצע תיקון השטח בפנקסי המקרקעין.

73. במכלול הנסיבות האמורות לעיל, מצאתי כי דין הערר שהוגש על ידי העורר באשר לתת חלקה 4 – להתקבל, כך ששטח תת החלקה ישונה מ-62 מ"ר ל-113 מ"ר, ויש לדחות את התנגדות המשיבים לבקשה לתיקון צו הבית המשותף בעניין זה.

74. באשר לערר שהוגש על ידי העורר כנגד החלטת כב' המפקח שלא להתיר תיקון התיאור של תת חלקה 5, מצאתי כי דין הערר להידחות, מהטעמים שיפורטו להלן -

75. במקרה שבפנינו העורר למעשה מבקש לתקן את תת חלקה 5, שבבעלות המשיבים 3 ו-4, ואשר אין לו כל זכות בה. הבקשה לא הוגשה על ידי הבעלים והם הודיעו כי הם מתנגדים לה.

76. סעיף 145 (א) לחוק המקרקעין קובע כדלקמן:

"המפקח רשאי, על פי בקשת בעל דירה או בעל זכות בדירה, לתקן צו רישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזמנות לטעון טענותיו."

77. לפי הוראות סעיף 145 (א) הנ"ל, רשאי בעל הדירה או בעל זכות בדירה להגיש בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף. על פי הוראות הדין, אין למי שאינו בעל הדירה או בעל הזכויות בה זכות מוקנית להגיש בקשה לתיקון צו הבית המשותף.

78. יתרה מכך, אף למפקח לא עומדת הסמכות לשנות את צו הבית המשותף ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרה כגון דא, ראו לעניין זה פסק הדין ברע"א 5069/13 זלינגר נ' הממונה על המרשם (כב' השופט א. רובינשטיין, [פורסם בנבו]):

"בדונו בבקשה לתיקון רישום לפי סעיף 145 פועל המפקח בכובעו המנהלי, לפי סמכויותיו המנהליות (א' אייזנשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין – חלק ראשון: המרשם ופעולות במקרקעין (מה' 2, 1995) 245); ו"כלל יסוד במשפט המנהלי וביטתו המשפטית הינו כי הרשות המנהלית רשאית לפעול רק בתוך דל"ת אמות הסמכות שהוקנתה לה בחוק, והיא אינה מורשית לבצע פעולה שהיא לא הוסמכה במפורש לעשותה" (בג"ץ 6824/07 מנאע נ' רשות המסים [פורסם בנבו] (2010), בפסקה 13 לפסק דינו של השופט פוגלמן). משעה שהמחוקק לא איפשר מפורשות למפקח לתקן צו רישום ביוזמתו, בשונה מתיקון נוכח בקשתם של בעלי זכויות, קיים קושי להלום טענה לפיה אין מדובר בדרך המלך בהסדר שלילי, אף כי (ראו פסקה י"ד להלן) אולי יתכן תיקון טעות שביסודה היא טעות קולמוס, מקום שהמפקח עצמו סבור שנפלה טעות על פניה ובאין מחלוקת."

79. בהתאם לאמור, לא מצאתי כי בעל דירה אחר בבית המשותף יכול לעתור בבקשת תיקון של תת חלקה אחרת, אשר בבעלות אדם אחר, ושאינו לו כל זכות בה. אין זה סביר כי בעל דירה יעשה שימוש בהליך מנהלי כדי לתקן רישום הנוגע לזכות קניינית של בעל דירה אחרת, וזאת, מבלי שניתנה לכך הסכמת בעד הדירה האחרת או הסמכה מפורשת לכך בדין. לפיכך, מקובלת עלי החלטת כב' המפקח בעניין זה.

סוף דבר

דין העררים להתקבל בכל הקשור לתת חלקה 2 ולתת חלקה 4, ודין הערר להידחות בכל הקשור לתת חלקה 5 הוראה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה, כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין.

ניתנה היום, י"ח אדר ב תשפ"ב, 21 מרץ 2022



שולי אבני-שוהם, עו"ד
סגנית הממונה על המרשם