



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.1

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
אביטל שרייבר

גזיב יוסף- תז  
שגאל מרק 13, תל אביב - יפו

תובע

נגד

ולך ינון יצחק- תז

נתבע

באמצעות ב"כ: עו"ד אברהם משה סגל  
טורא 32, ירושלים

## פסק דין

**עניינה העיקרי של התביעה הוא שאלת התקיימותם של התנאים לביצוע הרחבת זירה- שבוצעה בפועל על ידי הנתבע-**

הצדדים היו במועדים הרלוונטיים להליך בעלי דירות בבית המשותף ברחוב אורוגוואי 19 בירושלים, הידוע כגוש 30413 חלקה 69 (להלן: הבית המשותף). דירת הנתבע, תת חלקה 1, נמצאת בקומת הקרקע של הבית המשותף, ודירת התובע, תת חלקה 3, נמצאת מעליה. בבית המשותף 8 דירות.

1. תביעה זו הוגשה ביום 5.8.19 ונדונה בפני כבוד המפקחת הבכירה (כתוארה דאז) י' ענתבי שרון. כבוד המפקחת ענתבי שרון פרשה מתפקידה לאחר שמיעת מסכת הראיות בשלמותה ואולם טרם שהיה סיפק בידה ליתן את פסק הדין. מכוח סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, הועבר תיק זה לטיפול.

2. תקנה 77 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018, החלה על ההליך מכח הוראת תקנה 180 (ג) לתקנות, קובעת כי אם נבצר משופט, מכל סיבה שהיא, לסיים את הדיון, רשאי שופט אחר להמשיך מן השלב שבו הפסיק קודמו.

3. זאת בדומה למצב הקודם שבו תקנה 177 בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, שעניינה "רציפות הדיון", קבעה כי אם נמנע משופט לסיים את הדיון, רשאי שופט אחר לנהוג בעדויות כאילו הוא עצמו שמע אותן, ורשאי הוא להמשיך מן השלב שבו הפסיק קודמו (ראו: ע"א 534/69 אהרן שושני נ' יפה אלזם, פ"ד כד (1) 145 (1970), בעמ' 147; ע"א 79/72 האפוטרופוס לנכסי נפקדים נ' פולק, פ"ד כז (1) 768 (1973) בעמ' 773; ע"א 387/74



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.0

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

יוסף אברהם נ' בתי מרגוע ומלונות "היוזם" בע"מ, פ"ד כט (1) 353 (1974), בעמ' 356; ע"א 577/94 אורות ייצוג אמנים והפקות ואח' נ' גלי עטרי, פ"ד נא (5) 241 (1997) בעמ' 249.

4. בהחלטתי מיום 10.2.21 התבקשו הצדדים להודיע עד ליום 16.2.21 האם הם מעוניינים להשמיע את עדיהם, כולם או מקצתם, שנית לפניי, ואם כן- לפרט טעמיהם לכך. הצדדים לא הודיעו כאמור, ולפיכך ניתן פסק דין זה על בסיס ההליך שנוהל בפני כבי המפקחת ענתבי שרון.

#### טענות הצדדים בקצרה

5. לטענת התובע, אשר במועדים הרלוונטיים להליך היה בעל דירה בבית המשותף, הנתבע הרחיב את דירתו בחלק הצפוני (הכולל חדר וממ"ד) וכן בחלק הדרומי, על הרכוש המשותף, מבלי שקיבל את ההסכמות הנדרשות לכך. לטענתו, בעלי הדירות האחרים לא הסכימו לבקשתו של הנתבע להיתר, ומחציתם אף הגישו התנגדויות. לטענתו, אין ממש בטענת הנתבע כי בעלי הדירות האחרים ביצעו בניה דומה להרחבה שביצע, משום שהנתבע לא הרים את הנטל להראות כי אכן מדובר בהרחבות דומות או בהיקף דומה. כמו כן לטענת התובע אין רלוונטיות להסכמות שנתנו בעבר לבניית הרחבות של דירות אחרות. לטענתו, אף אם ימצא שקיימים בעלי דירות שהרחיבו דירותיהם בהיקף דומה כטענת הנתבע, הרי שעדיין אין לנתבע את הרוב הדרוש לביצוע ההרחבות בדירתו.

6. לטענת הנתבע, בתמצית, התובע לא הרים את הנטל להוכיח את התביעה, ולחילופין יש לדחותה מטעמים של חוסר תום לב. לחילופי חילופין לטענתו, בכל הנוגע לחלק הדרומי, אין המדובר בבנייה על רכוש משותף, שכן מדובר בבניה על מרפסת שיוחדה לנתבע בהסכמת כל בעלי הדירות. באשר לחלק הצפוני, טוען הנתבע כי מדובר בבניית ממ"ד שלגביו יש לנתבע את הרוב הנדרש על פי דין. לחילופי חילופי חילופין טוען הנתבע כי הוכח על ידו שבוצעו הרחבות דומות ב-6 דירות, ועל כן יש לו את הרוב הדרוש על פי סעיף 71(ב) לחוק.

#### ההליך

7. כאמור, כתב התביעה נשוא הליך זה הוגש ביום 5.8.19. בהחלטה שנתנה בעקבות הדיון המקדמי שהתקיים ביום 24.12.19, ומשהסתבר שהנתבע השלים את הבניה נשוא התביעה, הותר תיקון כתב התביעה. הסעד שהתבקש בכתב התביעה המתוקן הוא להורות לנתבע להרוס את כל מה שבנה או חפר ברכוש המשותף, ולהחזיר את המצב למצב שהיה לפני חודש אוגוסט 2019, לרבות התקנת גז והסרת דוד המים שהותקן על הקיר החיצוני. בסיכומים שהגיש התובע נזנח הסעד של הסרת דוד המים שהותקן על הקיר החיצוני.

8. טרם ישיבת ההוכחות שנקבעה בתיק, ביקש הנתבע לזמן בעלי זכויות אחרים בבית המשותף כעדים, תוך שטען לגביהם שחתמו על הסכמה להרחבה, וכן פקיד ממחלקת רישוי בעיריית ירושלים, ופקיד לשכת רישום המקרקעין. בהחלטה מיום 28.6.20 נקבע כי עליו להעביר שמות ופרטי כתובות מעודכנים של בעלי הדירות האמורים, וכן נקבע כי עליו להפקיד סך של 300 ₪ עבור כל עד שביקש להזמין. הבקשה לזימון פקיד ממחלקת הרישוי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.01

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

- בעריית ירושלים ופקיד מלשכת רישום המקרקעין נדחתה בהיעדר נימוקים מספקים לעניין הרלוונטיות של עדותם, שעה שניתן לעיין במסמכים הנדרשים.
9. מועד ישיבת ההוכחות נדחה מספר פעמים בשל בקשות שהוגשו מטעם הנתבע, והתקיים בסופו של דבר ביום 30.8.20. לפני הישיבה הוגשו תצהירי עדות ראשית של התובע והנתבע בלבד, ואלו נחקרו במהלכה. לא זומנו לישיבה עדים נוספים, כפי שיפורט להלן.
10. הנתבע לא הפקיד את הסכום שנקבע במועד שנקבע בהחלטה שנתנה בענין לפני ישיבת ההוכחות, ועתר ביחס לפרטי כתובות העדים רק ביום 16.8.20, בסמוך לפני מועד ישיבת ההוכחות הנדחית. על אף מחדלים אלו, נתנה כב' המפקחת דאז לבקשתו של ב"כ הנתבע בישיבת ההוכחות שהתקיימה ביום 30.8.20 את הצו המבוקש לזימון העדים, וכן ניתן לנתבע פרק זמן נוסף כדי שיבהיר אם הוא מוותר על זימונם של חלק מהעדים.
11. בעקבות החלטה אחרת, שנתנה בישיבה מיום 30.8.20, בה נקבע כי על הנתבע להודיע לאלו תתי חלקות מתייחסת טענתו להרחבה דומה, הגיש הנתבע ביום 2.9.20 הודעה במסגרתה טען כי לאחר שביצע בדיקה בעריית ירושלים מצא כי תתי חלקות 2,4,5,6,7 הורחבו, וכן תתי חלקה 1 (של הנתבע) הורחבה בעבר בחזית דרומית ומחסן 19.31 מ"ר מחסן ו-19.31 מ"ר מרפסת) וקיבלה הסכמת רוב השכנים (לרבות אמו המנוחה של התובע).
12. לאחר ישיבת ההוכחות, ולאחר שנתנה לנתבע הזדמנות נוספת להבהיר האם הוא מוותר על זימון חלק מהעדים, כאמור לעיל, הודיע ב"כ הנתבע ביום 21.9.20 שהוא **מוותר על זימון עדים נוספים**, וביקש לקבוע את התיק לסיכומים.

### דיון והכרעה

האם ההרחבות שביצע הנתבע הן על רכוש משותף, וכיצד הדבר משפיע על היקף הרוב הנדרש לאישורן?

13. התביעה עוסקת הן בהרחבה הדרומית והן בהרחבה הצפונית. אין מחלוקת כי הנתבע קיבל היתר הן לסגירת המרפסת בחלק הדרומי והן לביצוע הרחבה בחלק הצפוני (התובע טען כי הגיש התנגדות לבקשה אולם הועדה המקומית החליטה על מתן היתר למרות התנגדותו). התובע לא הוכיח כי בוצעו הרחבות מעבר לאלו שאושרו במסגרת היתר, ועל כן ההתייחסות תהיה להרחבות נשוא ההליך כאילו התקבל היתר לביצוען. באשר להרחבה הצפונית, אין מחלוקת כי בוצעה על רכוש משותף. באשר להרחבה הדרומית, לטענת הנתבע, ההרחבה בוצעה בהסכמת הרוב הדרוש לפני כ-30 שנה באמצעות הבעלים הקודם של הדירה, וכללה בניית מרפסת ומתחתיה מחסן. לטענתו, הוא ביצע סגירה של המרפסת בלבד, על שטח המרפסת שכבר היה שייך לו.

14. באשר להרחבה הדרומית, יש לבחון את טענות התובע בכל הנוגע לסעד שהתבקש בכתב התביעה, דהיינו, להשבת המצב לזה שהיה לפני חודש אוגוסט 2019, מצב שכבר כלל בניה שבוצעה שנים קודם לכן בצד הדרומי. הנתבע אינו מכחיש כי המרפסת הדרומית נסגרה לאחר חודש אוגוסט 2019 (ר' לדוגמא סעיף 6 לתצהיר הנתבע, סעיף 3.1 ופרק ד לסיכומיו) אולם טוען כי אין המדובר בהרחבה הזורשת הסכמת הרוב הנדרש בסעיף 71 בחוק המקרקעין, שכן לטענתו המרפסת שנסגרה אינה רכוש משותף, ואף אם היתה רכוש משותף



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.0

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

– הרי שקיים לטענתו הרוב הדרוש לאור הסכמות של כל בעלי הדירות להרחבת דומות בדירות אחרות, וביצוע הרחבות דומות.

15. התובע מצדו לא הוכיח כי מעבר לסגירת המרפסת, בוצעה הרחבה בחלק הדרומי של דירת התובע לאחר חודש אוגוסט 2019. בהקשר זה, טענות התובע בתצהירו מתייחסות רק לעצם הרחבת הדירה מעבר לשטחה המקורי, או לבניה ברכוש המשותף, אך אין בהן אבחנה בין בניה שבוצעה שנים רבות קודם לכן לבין בניה שבוצעה בסמוך לאחר הגשת התביעה בחודש אוגוסט 2019. לתובע לא הותרה הרחבת חזית, ולפיכך הסעד הרלוונטי הוא זה המתייחס להחזרת המצב בפועל לזה שהיה עובר לחודש אוגוסט 2019. על כן בכל הנוגע לחלק הדרומי, יש לבחון את נושא סגירת המרפסת בלבד. ככל שבוצעה בניה נוספת בחלק הדרומי לפני חודש אוגוסט 2019, הרי שאינה נכללת בעניינים נושא הליך זה.

16. באשר לסגירת המרפסת הדרומית, טען הנתבע בתחילה שמדובר בסגירת חלק שהיה בדירה מעת בנייתה. לטענתו, המרפסת איננה רכוש משותף ומעולם לא היתה כזו. לראיה, הביא הנתבע בתצהירו חלק מתשריט הבית המשותף הקובע ששטחי הרצפה של הדירות אינם כוללים מרפסות פתוחות, וכן צירף לתצהירו תצ"אות מהשנים 2017-2019 בהם נראית המרפסת. בהמשך, בישיבת ההוכחות, הציג בקשה להיתר בניה משנת 1990 (נ/2) שנחתמה על ידי יתר בעלי הדירות באותה עת, אשר הסכימו לבניית המרפסת.

17. לטענת התובע, מדובר ברכוש משותף, שכן על פי מסמכי הבית המשותף, מרפסת דירת הנתבע נמצאת בקו אחד עם מרפסת דירתו. אכן, מעיון במסמכי הבית המשותף עולה כי שטחן של דירת התובע (דירה 3) ודירת הנתבע (דירה 1) הוא זהה (47.3 מ"ר על פי הנספח לתקנון המוסכם) והמרפסת הדרומית בדירת הנתבע נמצאת בדיוק מתחת למרפסת דירת התובע, ללא חריגה. זאת בשונה ממצב המרפסת כיום, כפי שאף היה בשנים האחרונות, כפי שעולה מהתצ"אות שצירף הנתבע לתצהירו, בהן רואים כי מרפסת דירתו בולטת וחורגת מקו מרפסת דירת התובע הנמצאת מעליה.

18. כאמור, אף שהתוספת האמורה לא מופיעה במסמכי הבית המשותף, הנתבע הציג בישיבת ההוכחות בקשה להיתר (נ/2), לעניין המרפסת האמורה. הבקשה כוללת חותמת של עיריית ירושלים מיום 15.7.90, וחתומים עליה מי שעל פי הבקשה היו באותה עת בעלי יתר הדירות בבית המשותף, לרבות אמו של התובע, שהיתה באתה עת בעלת הדירה, באשר לתוספת מרפסת כאמור.

19. התובע, כמי שנעשה בעל דירה לאחר מכן, נכנס לנעליה של אמו שהיתה בעלת הדירה במועדים הרלוונטיים לאישור התוספת האמורה, ועל כן הוא מנוע מלטעון כנגד בניית מרפסת זו כפי שאבהיר להלן (לעניין טענת מניעות כלפי רוכש דירה ר' ע"א 402/80 "אתגר! הקלוב הישראלי החדש למסחר ביהלומים בע"מ & מ-ב-א החזקות ונכסים בע"מ, לה (3) 309).

20. מחקירתו הנגדית של התובע עלה שידע שאמו חתמה על בקשה מסוג זה לבעל הדירה שקדם לנתבע (עמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 10.8.20 שורות 33-30). מעיון בבקשה נ/2 עולה כי בעלי הדירות דאז הסכימו לתוספת מרפסת ומחסן לדירת הנתבע. התובע מצדו לא התייחס בתצהירו כלל להסכמות שנתנו בעבר להרחבה האמורה, ולא נתן כל הסבר מספק לטענתו שהמרפסת האמורה מהווה רכוש משותף, מעבר לטענותיו המסתמכות על המצב הרישומי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.0

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

שהיה קיים עוד לפני החתימות האמורות על הבקשה להיתר שאושרה בשנת 1990. מכאן שהתובע מנוע מלטעון טענות המסתמכות על המצב הרישומי בהקשר זה, שעה שהוכח שאמו, שהיתה בעלת הדירה קודם לכן, הסכימה לתוספת המרפסת.

21. מכיוון שבעלי הדירות האחרים הסכימו לתוספת המרפסת לדירה, הנמצאת כיום בבעלות הנתבע, הרי שהמרפסת הופכת להיות חלק מהדירה ואינה מהווה עוד רכוש משותף. ר' לעניין זה ע"א 190/84 **דיבון & הממונה על המרשם**, [פורסם בנבו] פ"מ תשמ"ה(2) 265 (1985) שם נקבע כי מרפסת פתוחה מהווה חלק מדירה, וכן ע"א (מחוזי י-ם) **אברהם & אזרד** (4.7.2001)[פורסם בנבו].

22. יחד עם זאת, אין בכך שהמרפסת האמורה מהווה חלק מדירת הנתבע כדי לקבוע כי גם החלל שמעליה, בהיותה פתוחה, והקיר החיצוני שבו יש דלת יציאה אליה, הוא רכושו של הנתבע, ולפיכך אין בכך כדי לתת לו זכות לסגור אותה ללא הסכמת הרוב הנדרש בחוק המקרקעין.

23. מהתצלומים שצירף הנתבע עצמו לתצהירו, וכן מהצילומים שצירף התובע לתצהירו, עולה כי לפני חודש אוגוסט 2018 היתה המרפסת פתוחה לחלוטין, ואילו לאחר מכן נסגרה בקירות ובתקרה.

24. בפסיקה נקבע שגם בניה על גבי שטח שכבר הוצמד בעבר לדירה טעונה הסכמה של רוב בעלי הדירות (ר' עשא (חיי) 37468-12-13 **עמית גורמן & גדעון אנגל** (17.7.14)[פורסם בנבו]). בע"א 429/80 **גרפינקל & ארליך** (3.8.83)[פורסם בנבו] (להלן – עניין גרפינקל) נקבע שסגירת מרפסת פתוחה כאמור (להבדיל מסגירת מרפסת מקורה, לגביה הושאר הדבר בצריך עיון), אינה מהווה שינוי פנימי בדירה, ואף אינה מהווה שינוי ברכוש המשותף כמשמעותו בסעיף 2(א) לתקנון המצוי, לגביו ניתן להסתפק בהחלטת רוב בעלי הדירות באסיפה הכללית, אלא מהווה הרחבת דירה תוך השגת גבול לרכוש המשותף (מדובר היה במצב משפטי שקדם למצב הנוכחי שבו ניתן להסתפק בפחות מ-100% מבעלי הדירות לצורך הרחבת דירה). לפיכך נקבע, שהרחבת דירה באמצעות סגירת מרפסת פתוחה, טעונה הסכמה של שלושה רבעים של בעלי הדירות ששני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם כנדרש בסעיף 71ב לחוק המקרקעין (ר' לעניין זה פסק דינה של כב' המפקחות יעל ליבוביץ בתיק (חיפה) 124/2019 **אוכמן & לטי** (19.10.20) [פורסם בנבו] והאסמכתאות המוזכרות שם).

25. למעלה מן העניין אוסיף שגם אם היה מקום לראות בכל שטח המרפסת לרבות הקיר החיצוני והחלל שמעליה, חלק מדירת הנתבע, עדיין סגירת המרפסת אינה יכולה להיחשב כשינוי פנימי בדירת הנתבע כטענתו, שכן לכל הפחות מדובר בשינוי ברכוש המשותף, עליו חל סעיף 2(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, לגביו נדרשת הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות, שכן מדובר בשינוי בקירות החיצוניים של הבניין (ר' עניין גרפינקל לעיל וכן עש"א (מחוזי ת"א) 32739-10-12 **נמרוד ערד & נציגות הבית המשותף מאפו 00 תל, אביב** (30.4.2013)[פורסם בנבו]).

26. מהאמור עולה שהן באשר לבניה בחלק הצפוני, אשר אין מחלוקת כי בוצעה על גבי הרכוש המשותף, והן באשר לבניה בחלק הדרומי, המהווה סגירה של מרפסת פתוחה, נדרשות הסכמות של הרוב הנדרש להרחבת דירה כאמור בסעיף 71ב לחוק המקרקעין.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.1

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

האם קיים הרוב הנדרש לביצוע ההרחבות?

27. סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין קובע:

**!על אף הוראות סעיף 51)א' סיפא- או סעיף 01)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 קומת- רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות-!**

28. באשר להסכמות כאמור, נקבע בפסיקה, שהסכמה לגרוע חלק מהרכוש המשותף צריכה להיות מפורשת, ולא די בהיעדר התנגדות או הסכמה משתמעת (ר' ע"א 5043/96 גלמן & הררי, רפול, נ"ד(3) 389, ע"א (מחוזי ת"א) הורביץ & נחמני (26.10.2008)[פורסם בנבו].

29. בסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין קובע:

**!בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין!**

30. השאלה מהי "הרחבה דומה" נידונה בע"א (י-ם) 3235/02 אביב & גדולטר, בכבוד (2.3.03)[פורסם בנבו]:

**!מקובלת עלינו הפרשנות לפיה הרחבה דומה כמשמעה בס' 60)ג' לחוק המקרקעין- הינה הרחבה מסוג דומה, כך בד! כ הרחבת דירה ע! סגירת מרפסת טומנת בחובה הסכמה קונסטרוקטיבית לסגירת מרפסות ע! בעלי הדירות האחרים באותו בנין אף אם אין שטחן של המרפסות זהה בגדלה- דא עקא- מי שסגר מרפסת לא רואים אותו כמסכים להגדלת דירת שכנו ע! חדר המדרגות אף אם שטח ההרחבה הינו זהה- הרחבה דומה נועדה לאפשר ניצול שטחים שההפרעה שהם גורמים לרכוש המשותף אינה שונה באופן מהותי-!**

31. באשר להרחבה בחלק הדרומי, באמצעות סגירת המרפסת, לגביה אין מחלוקת שלא מדובר בממ"ד, נדרש רוב של מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם כאמור בסעיף 71ב.

32. באשר להרחבה בחלק הצפוני, אין מחלוקת שהנתבע בנה ממ"ד, אולם לטענת התובע הנתבע בנה שם חדר נוסף על הממ"ד. מכל מקום, בנוגע לממ"ד, הרוב הנדרש הוא 60% מבעלי הדירות, וכפי שיפורט להלן, הנתבע לא הוכיח כי קיים בידו אף רוב כאמור, ועל כן לא נדרשת הכרעה בשאלה האם אכן מדובר בממ"ד בלבד או בבניה נוספת.

33. לאור אופי הטענות, וקביעת הפסיקה כי דיני הראיות הולכים אחר המשפט המהותי ונטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט, הרי שנטל השכנוע להוכיח כי קיבל את ההסכמות הנדרשות לביצוע ההרחבות מוטל על הנתבע (לעניין זה ר' לדוגמא רע"א 296/11 נ.אר & עליאן (23.2.12)[פורסם בנבו]).



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.1

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

34. הנתבע כאמור, לא העיד אף אחד מבעלי הזכויות האחרים בבית המשותף באשר להסכמתם הנתענת לבניה, או באשר להרחבה דומה שלטענתו ביצעו. זאת למרות שבקשותיו לזימון עדים כאמור אושרו, אולם הוא לא מילא אחר ההחלטות לעניין זה, ובהמשך ויתר על עדותם. לפיכך אין לנתבע אלא תצהירו והמסמכים שהגיש לצורך הוכחת טענתו זו.

35. כל שטען הנתבע בתצהירו בעניין זה הוא טענה כללית, על פיה בעלי הדירות חתמו מספר פעמים על הסכמה להרחבות אחרות בבניין, הרחבות שרובן בוצעו זה מכבר (סעיף 11 לתצהירו). הנתבע לא פירט בתצהירו באלו הרחבות מדובר, מי מבעלי הדירות חתם על הסכמות כאמור, ולא צירף לראיותיו כל מסמך בנוגע לנטען. אף בהתייחס לתמונה שצירף הנתבע לכתב הגנתו (אליו הוא מפנה מתצהירו), הרי שמדובר בתמונה של מראה הבית המשותף מבחוץ, ולא ניתן להבין ממנה אלו הרחבות בוצעו ולאילו דירות. על גבי התמונה צויינה אחת ההרחבות שביצע הנתבע וכן צוין "2 דירות הרחיבו". אין בתמונת הבית המשותף דבר שניתן ללמוד ממנו מיהן הדירות שהורחבו, מהו שטח ההרחבה, האם בכלל בוצעה הרחבה לעומת מצבן הקודם וכו'. באשר להסכמה לביצוע הרחבה בדירתו טען באופן כללי בתצהירו שכאשר רכש את הדירה נמסר לו באופן מפורש שהדיירים מסכימים להרחבה (סעיף 16 לתצהירו). בחקירתו מסר כי הדבר נאמר לו על ידי המתווך ועל ידי בעל הדירה הקודם (עמ' 19 לפרוטוקול הדיון מיום 30.8.21 שורה 44). הנתבע לא זימן לעדות את המתווך או בעל הדירה הקודם, וכן נמנע בסופו של דבר מלזמן לעדות בעלי דירות אחרים, ואין באמירותיו הכלליות כדי להוכיח כי אכן מי מבעלי הדירות הסכים להרחבות האמורות.

36. בהקשר זה אוסיף כי כפי שנקבע בפסיקה, כלל נקוט בבתי המשפט מימים ימימה "שמעמידים בעלי דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה." ע"א 548/78 פלונית & פלוני (16.12.80)[פורסם בבנ].

37. במסגרת החקירה הנגדית של התובע, הציג ב"כ הנתבע מסמכים מעיריית ירושלים אשר סומנו כנ/7, נ/8 מהם עלה כי בעלי דירות חתמו בעבר על בקשות להיתרים בנוגע לדירות אחרות בבית המשותף. כבי המפקחת דאז מצאה שיש לקבל מסמכים אלו למרות התנגדות התובע, שכן מדובר ברשומות מוסדיות שנלקחו מתיקי העירייה, תוך שהזכירה כי התובע עצמו התנגד קודם לכן להגשת כל תיקי הרישוי תוך שציין שניתן הגיש צילומים מהם (רי' פרוטוקול הדיון מיום 30.8.20 עמ' 15 שורות 29-32).

38. בנוגע למסמכים אלו, אבהיר תחילה כי גם אם בעלי דירות הסכימו שבעלי דירות אחרים רחיבו דירותיהם, באמצעות חתימתם על אותן בקשות להיתר, אין הדבר מוכיח שהסכימו גם להרחבת דירתו של הנתבע, שכן כאמור לעיל, הסכמה כאמור צריכה להיות מפורשת. לצורך הוכחת הסכמת הרוב הדרוש על פי חוק המקרקעין, על הנתבע להוכיח כי ההסכמות הרלוונטיות נתנו לאותה הרחבה שהוא עצמו ביצע.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.1

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

39. לפיכך יש לבחון האם אותם היתרים, שהוצגו על ידי הנתבע לראשונה במסגרת חקירתו הנגדית של התובע, כוללים הרחבות דומות של דירות אחרות, כך שיש בידו לעמוד בהוראת בסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין הקובע ש"בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניין". לעניין "הרחבה דומה" נקבע בפסיקה 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" (עש"א 22123-10-10 (חיפה) זינגר ואח' & חדד ואח' (14.3.11)[פורסם בנבו]).

40. בסיכומיו, מתייחס הנתבע למסמכים נ/7 ו-8/ו וטוען באופן כללי כי הוכיח באמצעות הגשתם שמדובר בהרחבות דומות. כאמור, מסמכים אלו הוגשו רק במסגרת חקירתו הנגדית של התובע, ואין בתצהיר הנתבע כל פירוט באשר לאותן הרחבות, וממילא לא קיימת טענה בתצהירו המבהירה מהי התוספת שנבנתה בדירות האחרות ומה גודלה.

41. מעיון במסמכים האמורים עולה כי הם מתייחסים להרחבת תת חלקה 4 - דירה בקומה א והוספת קומה מעל הדירה הקיימת (המבקשת - פורטנוי תמר), ולתת חלקה 5 (המבקש - פנדלר משה). אין במסמכים אלו דבר לעניין הרחבות בדירות נוספות בבית המשותף, הכולל כאמור 8 דירות. כמו כן, הנתבע לא הוכיח כי ההרחבות האמורות הן הרחבות דומות לאלו שביצע הן בצד הדרומי והן בצד הצפוני. אך גם אם היה ממש בטענת הנתבע שמדובר בהרחבות דומות, וגם אם ניתן לראות בעלי 2 דירות נוספות על זו של הנתבע כמסכימים להרחבה, עדיין מדובר ב-3 מתוך 8 דירות בבית המשותף, ועל כן אין בכך כדי להוות את הרוב הדרוש על פי סעיף 71ב לחוק המקרקעין.

42. הנתבע טען באופן כללי כי קיימות תתי חלקות נוספות שהורחבו באופן דומה, לרבות סגירת מרפסות (ר' מסמך שהגיש ביום 2.9.20 בעקבות ההחלטה שנתנה בישיבת ההוכחות) אך לא הציג כל ראיה בעניין (למעט אותה תמונה בכתב ההגנה אליה הפנה מתצהירו - אשר התייחסתי אליה לעיל). גם אם הדבר היה נכון, הרי שבכל הנוגע לבניה בחלק הצפוני, סגירת מרפסות כאמור לא יכולה להיחשב כהרחבה דומה. ר' לדוגמא ע"א 3235/02, **אביב דוד ואח' & גדולטר בכבוד רונית** (2.3.03)[פורסם בנבו], שם נקבע:

"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 המפרסות זהה בגדלו. דא עקא, מי שסגר מרפסת לא רואים אותו כמסכים להגדלת דירת שכנו ע"י חדר המדרגות אף אם שטח ההרחבה הינו זהה. הרחבה דומה נועדה לאפשר ניצול שטחים שהפרעה שהם גורמים לרכוש המשותף אינה שונה באופן מהותי".

43. באשר לחלק הדרומי, טענתו הכללית כי קיימות עוד דירות שבהן נסגרו מרפסות, אשר אינה כוללת טענה ברורה באשר לפרטי הדירות האמורות, ואינה כוללת כל הוכחה כי אכן נסגרו בהן מרפסות, אינה מספקת לצורך הוכחה כי אכן קיים הרוב הנדרש בסעיף 71ב לביצוע הרחבה כאמור.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.1

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

44. אוסיף כי דווקא טענתו של הנתבע, שבעבר אמו של התובע חתמה לבעלים קודם של דירתו (רוסו) על בקשה להיתר לבניית המרפסת הדרומית (כמרפסת פתוחה) וכן מחסן, מעלה את ההשערה כי ככל שאכן קיימות הרחבות נוספות של דירות כאמור, הרי שמדובר בהרחבות דומות לאלו שאושרו לדירת הנתבע בעבר, שאינן כלולות בסעד המבוקש בהליך זה, אך לא לאלו החדשות, העולות עליהן בשיעור ניכר. לפיכך גם אם אכן דירות נוספות סגרו מרפסות כטענת הנתבע, הנתבע לא הוכיח כי יש בכך משום הרחבה דומה לעניין הבניה החדשה שהוסיף, כתוספת לבניה ישנה לגביה נתנו הסכמות בעבר.

45. מכל האמור עולה כי הן סגירת המרפסת הדרומית בדירת הנתבע והן ההרחבה הצפונית, שבוצעה עובר לחודש אוגוסט 2019, הכוללת ממ"ד (ויתכן שאף שטח נוסף), לא קיבלו הסכמות של הרוב הנדרש על פי סעיף 71 לחוק המקרקעין, ועל כן הנתבע לא היה זכאי לבנות אותן.

האם קיים חוסר תום לב בהתנגדות התובע?

46. במקרים חריגים הפסיקה הכירה בסמכות המפקח להביא במכלול השיקולים, לעניין התנגדות להרחבת דירה, את טעמי ההתנגדות, מבחינת קיומו של תום לב, באופן שבמקרים מסויימים ניתן יהיה להתעלם מההתנגדות ולא להביאה במניין הרוב הדרוש על פי חוק המקרקעין. כך לדוגמא נקבע בע"א 835/08 (מחוזי חיפה) **נטלה צבי & עטרה פרי** (18.11.09) [פורסם בנבו] (כן ראה בעניין שקילת שאלת תום הלב בהליכים מסוג זה עש"א (חיפה) 35305-09-15 **גוטפריד ואח & הראל ח&א& ואח** (10.1.16) [פורסם בנבו]). אציין בהקשר זה כי בפסיקה נוספת נקבע כי אמנם אין לאפשר התנגדות ללא הנמקה, אולם נקבע שסמכות המפקח להידרש לנימוקי ההתנגדות היא מצומצמת ביותר (ר' עש"א (חיפה) 17181-05-11 **גורי אברהם & יאיר פדאל** (20.9.11) [פורסם בנבו]). לא מצאתי כי התנגדותו של התובע היא בחוסר תום לב כפי שאנמק להלן.

47. ראשית, כעולה מהאמור, התובע אינו היחיד שהמתנגד לבניה האמורה, שכן כאמור, היו 4 בעלי דירות שהתנגדו לבקשה להיתר, והנתבע לא הוכיח שיש אפילו בעל דירה אחד שנתן הסכמתו הפוזיטיבית לבניה. מכאן שלא מדובר בעניין הנוגע אך ורק לתובע, אלא למתנגדים נוספים (שלא ניתן היה לשמוע את סיבותיהם עקב הימנעות הנתבע מלהזמין לעדות), וכן עולה שאף אם התובע היה מסכים לבניה, עדיין לא היה בידי הנתבע את הרוב הדרוש.

48. שנית, התובע טען לפגיעה ברכוש המשותף וברכושו, ואמנם, בחלק הצפוני, הנתבע הוסיף שטחים משמעותיים לדירתו על חשבון הרכוש המשותף של בעלי הדירות ובכללם התובע. בחלק הדרומי, הנתבע סגר מרפסת פתוחה באופן שתקרת התוספת היא במפלס דירתו של התובע (סעיף 12 לתצהיר התובע).

49. שלישית, התובע התנגד לתוספת הבניה האחרונה שביצע הנתבע, שהיא מעבר לתוספות שאמו של התובע וייתר בעלי הדירות הסכימו להן בעבר הרחוק. דהיינו, כבר נתנו בעבר הסכמות מבעלת דירת התובע להרחבת דירתו של הנתבע (שהיתה בבעלות אחרת), כך שלא מדובר באי הסכמה גורפת וכללית לתוספות לדירה זו. אוסיף כי איני סבורה שחובת תום הלב חייבה את התובע לציין שאמו הסכימה לפני שנים רבות לתוספות בניה הן לבעל דירה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.0

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

שקדם לנתבע, והן ל-2 בעלי דירות אחרים, שכן אותן הסכמות אינן מועילות לנתבע להוכיח הסכמה לבניה הנוספת שביצע כאמור לעיל.

50. רביעית, התובע, כמו גם בעלי 3 דירות נוספות, הגישו התנגדויות לוועדה המקומית להרחבת האמורות (ר' נספח 7 לתצהיר התובע), התנגדויות שנדחו מבחינה תכנונית. אולם הובהר על ידי הועדה שעל בעל ההיתר לעמוד בדרישות חוק המקרקעין לענין מתן הסכמה של בעלי הזכויות בנכס (ר' סעיף 21 לתנאי ההיתר שצורף כנספח 9 לתצהיר התובע). מכאן שהנתבע ידע על התנגדותו של התובע ועל כך שבמועד הגשת הבקשה להיתר, אין בידו הסכמות קנייניות של הרוב הדרוש על פי חוק המקרקעין. למרות זאת החל הנתבע בבניית ההרחבות.

51. רביעית, התובע הגיש בקשה לסעד זמני לבית משפט השלום בירושלים עוד בטרם הושלמה הבניה, כעולה מפרוטוקול הדיון בבקשה ת/1 מיום 7.8.19 שהוגש במסגרת ישיבת ההוכחות. במסגרת אותו פרוטוקול אף מסר ב"כ הנתבע שככל שיהיה פסק דין חלוט בטענות הקנייניות של התובע, הרי שהנתבע מתחייב להשיב את המצב לקדמותו (עמ' 3 לפרוטוקול ת/1 שורות 16, 17).

52. מהאמור עולה שהנתבע הוא שפעל בחוסר תום לב, שעה שהיה מודע לכך שיש התנגדויות לבניית התוספות, ובכל זאת פעל להצבת עובדות בשטח, חלף הסדרת נושא ההסכמות טרם הבניה. לאור האמור, לנתבע אלא להליך על עצמו על שבנה את ההרחבות מבלי לקבל מראש את ההסכמות הנדרשות של יתר בעלי הדירות.

#### מערכת אספקת הגז

53. כאמור בסעיף 9 לתצהירו של התובע שלא נסתר, הנתבע גרם נזק למערכת אספקת הגז לדירת התובע, בכך שהעתיק את המערכת, ולא דאג לתקנה בכל הנוגע לאספקת גז לדירת התובע. לפיכך, וככל שהדבר טרם הוסדר, על הנתבע לפעול בתוך 30 יום לתיקון הליקוי, באמצעות בעל מקצוע מוסמך, תוחזר אספקת גז תקינה לדירת התובע.

#### סוף דבר

54. לאחר הגשת הסיכומים, הנתבע פנה ביום 11.7.21 בבקשה לדחות את התביעה בטענה שנודע לו שהתובע מכר את דירתו ועל כן לטענתו יש לדחות את התביעה בהיעדר יריבות. בהחלטה שנתתי ביום 13.7.21 קבעתי כי המועד הרלוונטי לבחינת שאלת היריבות הוא מועד הגשת התביעה, ועל כן הטענה נדחית, ויחד עם זאת, הצעתי, לאור האמור, שהצדדים יסכימו למתן פסק דין על פי סעיף 79א לחוק בתי המשפט לעניין שאלת הוצאות ההליך בלבד, אולם התובע לא הסכים לכך. בנסיבות אלו, ומכיוון שהתביעה הוגשה במועד שבו היה התובע בעל הדירה, הרי שהתובע זכאי למתן פסק הדין האמור. יחד עם זאת, אני מוצאת שיש מקום לתת לנתבע, לאור שינוי הזכויות, שהות לקבל הסכמות חתומות של הרוב הנדרש של בעלי הדירות הקיימים, שכן יתכן שבשונה מהתובע, בעלי זכויות חדשים בבית המשותף יהיו מעוניינים כיום להגיע להסדר שיכלול הרחבות דומות או תשלומי איזון.

55. לאור האמור, וככל שלא יהיו בידי הנתבע הסכמות חתומות ומאומתות על ידי עו"ד של 60% מבעלי הדירות בנוגע לתוספת הצפונית, ו75% מבעלי הדירות ששני שלישי מהרכוש



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
ירושלים

מס' תיק 9/08.145.0

מפקח על רישום מקרקעין  
בסמכות שופט בית משפט שלום  
לפי סעיף 63 לחוק המקרקעין

המשותף צמוד לדירותיהם לגבי סגירת המרפסת הדרומית, עד ליום 25.2.22, יהא על הנתבע לפרק בתוך 30 יום מאותו מועד את כל הרחבת הבניה שביצע לאחר חודש אוגוסט 2019, ובמסגרת זו להחזיר את המרפסת הדרומית להיות מרפסת פתוחה כפי שהיתה לפני אוגוסט 2019, ולפרק את הממ"ד ותוספת הבניה שבנה בחלק הצפוני.

56. לאור התנהלות הנתבע כפי שעולה ממסמכי התיק, אשר פעל כדי "ליצור עובדות בשטח" אף שידע שקיימת התנגדות לבניית התוספות, ולאור פעולותיו שהביאו להימשכות ההליך ולסרבולו, אני מטילה עליו את הוצאות ההליך שישולמו לתובע, בסך של 657 ₪ בגין אגרה, וכן סך של 8,000 ש"ח בגין יתר הוצאות התובע.

ניתן היום, 31 אוגוסט 2021, כ"ג אלול תשפ"א, בהיעדר הצדדים.

---

אביטל שרייבר  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
ירושלים