



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
יעל ליבוביץ

| | | |
|---|---|--------|
| 1 | יוגב ויינשטין צבי, ת.ז. XXXX | תובעים |
| 2 | יוגב ויינשטין גילה, ת.ז. XXXX | |
| | באמצעות ב"כ: עו"ד ישי שנידור או כרמל פומרנץ פל"ם 7, חיפה טל': 077-5472001 פקס: 077-5472003 | |
| | נגד | |
| | שטינברג ניסן חנה, ת.ז. XXXX | נתבעת |
| | באמצעות ב"כ: עו"ד כץ אורן שד' פל-ים 5, ת.ד. 223, חיפה 31021 טל': 04-8556633 פקס: 04-8556634 | |

פסק דין

1. עניינה של התביעה הוא בשאלה האם יש להורות לנתבעת להרוס את הבנייה שביצעה ברכוש המשותף המשמשת כמשרד אדריכלים, והאם יש ליתן צו מניעה קבוע שיאסור עליה לבנות בשטח החצר כל עוד אין בידיה הסכמות בהיקף שנקבע בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").
רקע והעובדות הצריכות לעניין:
2. הבית מושא ההליך הבית טרם נרשם כבית משותף. הוא מורכב משני מבנים שבכל אחד מהם ארבע דירות. מבנה אחד גובל ברח' הל"ה (להלן: "מבנה הל"ה"), והמבנה השני גובל ברח' דורות בחיפה (להלן: "מבנה דורות") (שניהם יחד יכוננו להלן: "הבית"). התובעים הם בעלים של שתי דירות במבנה הגובל ברח' דורות, והנתבעת היא הבעלים של דירה במבנה הגובל ברח' הל"ה.
3. בין הצדדים התנהלו הליכים קודמים שמספריהם 8/816/2018 ו- 8/169/2019 בהם עתרו התובעים למתן צו עשה אשר יחייב את הנתבעת להרוס משטח עץ שבנתה מעל פרגולה בחצר הבית בסמוך לדירתה כמעין "בית על עץ", והנתבעת עתרה למתן צווי הריסה לרכיבי בניה שונים שבנו התובעים הכוללים: גדר, חניות, ותוספת בניה במרווח הפונה לשביל המשותף. בתיק 8/816/2018 ניתן על ידי ביום 2.12.2019 פסק דין במסגרתו חויבה הנתבעת להרוס את אותו משטח עץ, וביום 6.1.2020 ניתן על ידי פסק דין בתיק 8/169/2019 במסגרתו נדחתה תביעת הנתבעת (להלן: "פסקי הדין הקודמים").
4. על פסקי הדין דלעיל הוגשו שני ערעורים שמספריהם עש"א 38634-01-20, ועש"א 8818-03-20 שטינברג נ' יוגב (נבו, 06.07.2020) שנדחו (להלן: "פסק הדין בערעור"). מקצת מקביעות בית המשפט שלערעור יובאו להלן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

5. בד בבד עם ניהול ההליך הקודם בנתה הנתבעת בנייה נוספת בתחום החצר, היא הבנייה מושא הליך זה. במסגרת פסק הדין הקודם תוארה הבנייה מושא ההליך כדלהלן:
"בחצר הנתבעת קיימת פרגולה מעץ אשר תוך כדי ניהול ההליך נסגרה באמצעות אלומיניום וזכוכית והוסבה לשמש כמשרד אדריכל לבעלה של הנתבעת. הכניסה לאותו המשרד היא מתוך החצר. לא קיים חיבור ישיר בין דירת הנתבעת למשרד, אלא מדובר במשרד המהווה יחידה נפרדת ועצמאית בחצר (להלן: "המשרד")."
6. לאחר הגשת תביעה זו הגישה הנתבעת כנגד כל בעלי הדירות בבית תביעה לבית משפט השלום בחיפה, במסגרתה עתרה להורות על פירוק שיתוף בחלקה לצורך פיצולה לשתי חלקות נפרדות, לרישום שני הבתים המשותפים המצויים בחלקה כשני בתים משותפים נפרדים, ולפירוק השיתוף בזכויות הבניה הקיימות בחלקה כך שיקבע כי זכויות הבניה הנותרות הן זכויות אישיות ועל כן אינן טעונות הסכמות לצורך מימושן (להלן: "התביעה בשלום").
7. לאחר הגשת התביעה בשלום הגישה הנתבעת בקשה לעיכוב הליכים בתיק זה עד להכרעת בית משפט השלום בחיפה בתביעה לפירוק שיתוף. בהחלטה שניתנה על ידי ביום 17.2.2021 נדחתה הבקשה לעיכוב ההליך. ביום 23.5.2021 הוגשה בקשה נוספת לעיכוב ההליך על ידי הנתבעת, וביום 3.6.2021 נדחתה גם בקשה זו.
8. ביום 1.11.21 ניתן פסק דין בתביעה בשלום במסגרתו נדחתה התביעה, ראו ת"א 77008-12-20 שטיינברג נ' קק"ל (נבו, 01.11.2021)
טענות התביעה -
9. על אף שכל החצרות בתחום החלקה מהוות רכוש משותף שלא הוצמד למי מדירות הבית, קיימת הסכמה רבת שנים לשימוש ייחודי בחצרות, כך שלתובעים וכן לנתבעת חלקי חצר בהן כל אחד מהם עושה שימוש ייחודי.
10. בפסק הדין הקודם נקבע כי לצורך ביצוע בנייה ברכוש המשותף נדרשת הסכמה בשיעור שנקבע בחוק המקרקעין מקרב כלל בעלי הדירות בשני המבנים. פסק הדין הקודם אושר בבית המשפט המחוזי.
11. היות שהנתבעת בנתה יחידה נוספת חיצונית (שהכניסה אליה אינה מתוך דירתה) נדרשת לפעולה זו הסכמה של 100% מבעלי הדירות בבית. ככל שנפתח פתח בין הדירה למשרד באופן שיאפשר לכאורה התייחסות לבניה כאל הרחבה (שאז לכאורה עשוי לחול סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, הקובע רוב מופחת של 75% מבעלי הדירות בבית שצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף), אזי יש לשלול את תחולתו של סעיף זה על הבניה מושא ההליך היות שכן לא ניתן לגביה היתר בנייה, על אף שהוגשה בקשה בעניין לפני כ- 3 שנים, שכן סעיף זה חל רק על הרחבה "שניתן לקבל לגביה היתר בנייה לפי תכנית בת תוקף".
12. הבנייה שביצעה הנתבעת מגיעה עד לשביל העובר בין שני המבנים, והיא מתקרבת מאוד לדירת התובעים באופן שגורם לפגיעה מהותית בה.
13. שישה מתוך שמונה בעלי הדירות בבית הגישו התנגדות לבקשה להיתר (לגליזציה) שהגישה הנתבעת בה ביקשה להכשיר את בניית המשרד. ללמדך, שאין לנתבעת הסכמה של 100%, וגם לא הסכמה של 75% מקרב בעלי הדירות בבית להם צמודים 2/3 מהרכוש המשותף. גם אין ברשות הנתבעת הסכמות קונסטרוקטיביות מכוח "הרחבה דומה" שביצעו יתר בעלי הדירות בבית, וזאת הן מהטעם שהנתבעת כבר הרחיבה את דירתה בעבר, והן מהטעם שהרחבות שבוצעו על ידי בעלי דירות אחרים בבית אינן דומות.
טענות ההגנה -
14. ההסכמה רבת השנים לשימוש ייחודי בחצרות כוללת בתוכה גם הסכמות להרחבת הדירות.

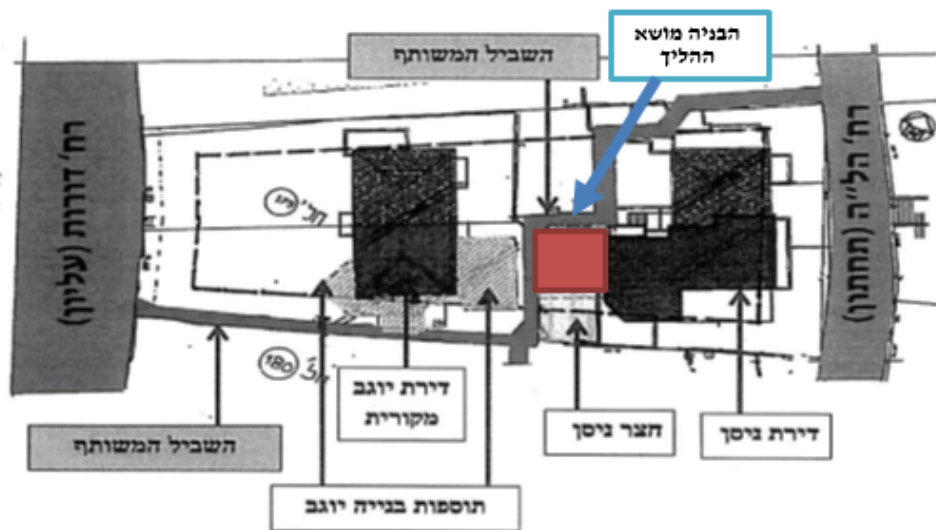


מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

15. הבנייה מושא ההליך מחוברת פיזית לדירת הנתבעת ועל כן היא מהווה "הרחבת דירה" ולא הקמת יחידה נוספת על כל המשתמע מכך לעניין שיעור ההסכמות הנדרש.
16. בסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין נקבע כי "בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניין". מרבית בעלי הדירות בבית הרחיבו את דירותיהם באופן דומה להרחבה המבוקשת על ידי הנתבעת. לנוכח היקפי הבנייה של יתר בעלי הדירות בבית, קיימת הסכמה קונסטרוקטיבית של אותם בעלי הדירות לבנייה מושא ההליך.
17. התובעים הם בעלים של שתי דירות בבית, ומשהרחיבו דירתם יש למנות אותם פעמיים כמסכמים. לכך יש להוסיף את ה"ה: אייזנברג, מגיד, וחברת מאירפלד, שהרחיבו אף הם, וביחד עם הסכמת הנתבעת הללו מסתכמים ל- 75% מבעלי הדירות בבית.
18. בשנת 2019 הגישה הנתבעת בקשה להיתר בנייה להרחבת דירתה באמצעות הקמת המשרד מושא ההליך.
19. התב"ע החלה על הבית מאפשרת לכל דירה להתרחב עד ל- 120 מ"ר. אין מדובר בזכויות בנייה משותפות אלא בזכות קניינית אישית של כל דירה, ועל כן לא נדרשת הסכמת יתר בעלי הדירות בבית לבנייה אשר מנצלת את הזכות הנ"ל. הבניה שבצעה הנתבעת היא במסגרת אותם 120 מ"ר שהוקנו לה ועל כן אינה טעונה הסכמות.
20. היות שהבנייה מושא ההליך בוצעה בחצר אשר נמצאת בשימושה הייחודי של הנתבעת ואינה כרוכה בניצול זכויות בנייה משותפות, אלא בניצול זכויות בנייה אישיות, ממילא היא אינה פוגעת בתובעים, ודרישתם להריסתה מהווה עמידה דווקנית על זכויות ופגיעה לא מידתית בנתבעת, אשר עבודתו של בעלה במשרד מושא ההליך מהווה את מטה לחמם.
- ההליכים בתיק -
21. לפסק הדין שניתן על ידי בתיק תביעה מס' 8/816/2018 צורף קטע תשריט אשר למען הנוחות יצורף גם כאן. על גבי התשריט מודגם השטח מושא ההליך במיקום ובגודל משוער לצורך המחשה בלבד.



22. כמו כן מוצאת אני להביא מתוך פסק הדין שניתן על ידי בתיק 8/816/2018 את מרבית ממצאי הביקור במקום אשר רלוונטיים גם לענייננו:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

"א. הבית מורכב משני מבנים המצויים על חלקה במדרון, באופן שהמבנה הפונה לכיוון רח' דורות ומכיל 4 דירות (להלן: "המבנה העליון") נבנה במפלס גבוה מהמבנה הפונה לכיוון רח' הל"ה ומכיל אף הוא 4 דירות (להלן: "המבנה התחתון")."

ב. דירת הנתבעת מצויה בקומה העליונה של המבנה התחתון, ודירת התובעים מצויה במפלס הקרקע של המבנה העליון. בשל המבנה הטופוגרפי המשופע של החלקה, מפלס החלונות בדירת הנתבעת נמוכים ממפלס החלונות בדירת התובעים.

ג. לכל אחד מהצדדים להליך קיימת חצר מגודרת המשמשת אותם בשימוש ייחודי.

ד. בין החצר המשמשת את הנתבע לחצר המשמשת את התובעים עובר שביל שרוחבו כמטר והוא מגיע מרח' דורות לרח' הל"ה (להלן: "השביל").

ה. בשנות ה-90 הרחיבו התובעים את דירתם באמצעות הוספת חדרי שינה לכיוון דירת הנתבעת, באופן שהרחבה מסתיימת במרחק של כמטר מהשביל.

ו. בחצר הנתבעת קיימת פרגולה מעץ אשר תוך כדי ניהול ההליך נסגרה באמצעות אלומיניום וזכוכית והוסבה לשמש כמשרד אדריכל לבעלה של הנתבעת. הכניסה לאותו המשרד היא מתוך החצר. לא קיים חיבור ישיר בין דירת הנתבעת למשרד, אלא מדובר במשרד המהווה יחידה נפרדת ועצמאית בחצר (להלן: "המשרד").

ז. הנתבעת בנתה מעל המשרד מבנה מעץ בשטח של כ-39 מ"ר מוקף במעקות עץ. גג המשרד אינו משמש כרצפת בימת העץ, שכן בין שניהם קיים מרווח אוויר כלשהו.

ח. לבימת העץ, אשר מצוי מעל המשרד שבנתה הנתבעת, לא קיים חיבור לדירת הנתבעת וגם לא קיים חיבור למשרד. על מנת לעלות אל בימת העץ נדרש לצאת מדירת הנתבעת לחצר ולטפס בה על סולם עץ אנכי המוביל למבנה, בדומה לבתים שנבנים על עצים.

ט. מדובר בבימת העץ גדול אשר ניתן לצפות ממנו לתוך דירת התובעים. הוא מגיע כמעט עד קצה החצר שבשימוש הנתבעת, והוא מרוחק מטרים בודדים בלבד מחלונות דירת התובעים."

23. לאחר מתן פסק הדין הקודם לא קיימתי ביקור נוסף במקום, אך מראיות ומתמונות שהגישו הצדדים לתיק עלה כי חלו במקום התמורות הבאות: משטח העץ שהוקם מעל הפרגולה סולק, ונפתח פתח מתוך דירת הנתבעת אל המשרד באופן שכיום קיים חיבור ישיר בין הדירה למשרד. פתח זה הוא בנוסף לכניסה נפרדת שקיימת למשרד מהחצר (שהייתה קיימת כבר במועד הביקור).

24. לאחר בקשות רבות לדחיית מועדי דיון ובקשות לעיכוב ההליך שנדחו על ידי נקבע התיק להוכחות ליום 29.9.2021, ליום 17.11.2021 וליום 13.3.2022. מטעם התביעה העידו תובע מס' 1 ועודד אייזנברג, בעלי דירות בבית. מטעם ההגנה העידו רחל בן אשר, אדריכלית אשר שימשה כמנהלת מחלקת תכנון עיר ומנהלת האגף לתכנון אורבני בעיריית חיפה בין השנים 1992-2003 ואלי ניסן, בעלה של הנתבעת.

25. הצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה וכעת נותר להכריע בשאלה שבמחלוקת.

דיון והכרעה -

26. אקדים אחרית לראשית ואציין כי מצאתי לקבל את התביעה, הכל מן הנימוקים כפי שיפורטו להלן:

ההסכמה רבת השנים לעשיית שימוש ייחודי בחצרות אינה כוללת הסכמות להרחבת הדירות-

27. הנתבעת טענה כי לא נדרשת לה הסכמה לבנייה בחצר שבשימושה הייחודי היות שההסכמה לשימוש ייחודי בחצר כוללת בחובה גם הסכמה להרחבת הדירה באותה חצר.

28. בתיק מס' 8/816/2018 העלתה הנתבעת טענה דומה ונקבעו על ידי בפסק הדין הדברים הבאים: " אפילו זכותה של הנתבעת בחצר הייתה מגעת למעמד הקנייני של הצמדה ממש, וזכותה זו,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

כאמור, נופלת ממעמד של הצמדה, נקבע בפסיקה כי - "יש לאבחן בין הצמדה של חלק מן הרכוש המשותף לדירה מסויימת לבין הרשות לבנות. גם אם יש הסכמה להצמדה, אין פירושו עדיין כי יש בכך גם משום הסכמה של יתר בעלי הדירות לבניה" (ע"א 239/79 גלבורט נ' הממונה על המרשם, פ"ד לד(2) 811, 807 (1980) (להלן: "עניין גלבורט"); ע"א 749/76 יוסף נ' בכר, פ"ד לב(3) 617 (1978).... הנה כי כן, זכות ההצמדה לחוד וזכות הבנייה לחוד. והצמדה אין משמעה מתן רשות אוטומטית לבעל ההצמדה לבנות בה ככל העולה על רוחו, לא כל שכן שלא קיימת זכות כאמור בשטח המצוי בחזקה ייחודית של הנתבעת".

29. על פסק הדין הוגש ערעור למחוזי שנדחה. בית המשפט קבע בפסקה 51 לפסק הדין כי:

"סבורים אנו כי צודקת המפקחת כי משעה שהחצר בה נבנתה במת העץ לא הוצמדה לדירת המערערת וקיימת לה רק זכות להחזיק ולהשתמש בה מכוח הסכם שיתוף ברכוש המשותף שנוצר מכוח חלוקה שבנוהג, נדרשה המערערת לצורך בניה ברכוש המשותף להסכמות בעלי הדירות בבית".

30. הנה כי כן, קיים השתק פלוגתא בעניין זה מכוחו זכות הנתבעת לעשיית שימוש ייחודי בחצר הסמוכה לדירתה אינה מאפשרת לה לבנות בה ללא הסכמות יתר בעלי הדירות בבית בשיעור שנקבע בחוק המקרקעין.

31. הנתבעת הוסיפה וטענה כי לא נדרשות לה הסכמות של יתר בעלי הדירות בבית היות שמדובר בבניה שאינה כרוכה בניצול אחוזי בנייה משותפים שכן היא מנצלת זכויות בנייה אישיות. לשיטתה, היות שהתב"ע מקנה לכל דירה בבית אפשרות להרחיב את הדירה עד ל-120 מ"ר, לא נדרשת לה הסכמת יתר בעלי הדירות בבית לבנייה ככל שהיא אינה עולה על 120 מ"ר.

32. בתמיכה לטענה זו הפנתה הנתבעת לעדות העדה בן אשר שטענה בתוקף תפקידה כמנהלת בדימוס של מחלקת תכנון עיר ומנהלת האגף לתכנון אורבני בעיריית חיפה, כי בהתאם לתב"ע החלה על החלקה, כל בעל דירה רשאי לבנות עד 120 מ"ר ללא צורך בקבלת הסכמות יתר בעלי הדירות בבית, ראו עדותה בעמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 13.3.22 שורות 48 ואילך.

33. לא מצאתי לקבל טענתה זו של הנתבעת מהטעמים הבאים:
ראשית, קביעה זו אינה עולה בקנה אחד עם קביעת בית המשפט בפסק הדין בערעור שהובא בסעיף 29 לעיל.

שנית, העדה בן אשר חזרה בה בהמשך עדותה מהטענה כי לא נדרשת הסכמת יתר בעלי הדירות בבית לבניה עד 120 מ"ר וצמצמה טענתה זו למישור התכנוני בלבד. וכך העידה הגב' בן אשר בעניין עמ' 3 שורות 48-50, עמ' 4 שורות 1-4, 19-21:

"ש: לגבי סעיף 4 לתצהיר שלך - לפי מה שאת אומרת, לכל דירה יש זכות להרחיב את השטח שלה עד ל-120 מ"ר נטו בלי לקבל את הסכמות השכנים. זה מה שאת אומרת? או שאת אומרת שזו הייתה הכוונה שלך?"

ת: זאת הייתה הכוונה שלנו. שזה זכויות שניתנות לכל דירה ודירה ובשביל לקבל אותן לא צריך לקבל הסכמת השכנים כי לכל שכן יש את ה-120 מ"ר. מבחינה תכנונית העירייה דואגת שכל בעל דירה במגרש יוכל לממש את הזכויות שלו להגדלת דירה כך שכל דירה תוכל לבנות 120 מ"ר....

ש: כלומר לא התכוונת בתצהיר להגיד שלא נדרשת הסכמה במישור הקנייני, התייחסת למישור התכנוני.

ת: ההסכמה נדרשת תכנונית על מנת לא לפגוע בזכויות של האחר."

שלישית, בפסיקה נקבע כי גם בניה שאינה כרוכה בניצול אחוזי בנייה משותפים טעונה הסכמה. ראו את הדברים שנקבעו בע"פ 51-75 שיינר נ' נציגות הבית המשותף שד' מוריה 9 חיפה (נבו), 05.03.2019 אשר נכונים גם לענייננו:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

"אין בחוק הבדל בין הרחבה של דירה שלצורך ביצועה מנוצלים אחוזי בנייה "רגילים" לבין הרחבה שלצורך ביצועה מנוצלים אחוזים שמוענקים מחמת הרצון לעודד שיפור מיגון וכו'. בנוסף, החובה שחלה על דייר בבית משותף לקבל הסכמה של חלק משאר הדיירים טרם ביצוע הרחבה של דירתו, אינה נובעת אך ורק מהטעם שהרחבה שכזו גורעת מאחוזי הבנייה, בהיבט הקנייני. המחוקק קבע את הצורך בקבלת הסכמת כל הדיירים לביצוע פעולות מסוימות, קבע כי לצרכים אחרים נדרשת רק הסכמה של 75% מהדיירים, ולגבי מקרים מסוג נוסף נדרשים 60% בלבד – אך אין בחוק אפשרות להוסיף לדירה תוספת בניה או ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר ללא קבלת הסכמה בכלל, אף אם על שטח המוצמד ליחידה של מי שמבקש לבצע את הבנייה.

זאת ועוד. קשה לקבל את הטענה כי בניית תוספת לצורך שיפור המיגון או בניית ממ"ד לא נכנסת אל גדרי הוראות סעיף 71 לחוק המקרקעין (כי שטח שכזה "לא נספר") – וזאת שעה שסעיף 71 מתייחס במפורש בסיפא שלו לבניית ממ"דים וממ"קים. רוצה לומר, שהוראות החוק מעניקות "הקלה" לבעל דירה שמבקש להרחיב את דירתו ולהוסיף ממ"ד, בכך שנדרש רוב של 60% בלבד (ולא 75%), אך עדיין נדרשת הסכמה חלקית, וזאת לאחר שהמחוקק לקח בחשבון את תקנות הישוב השטחים, משנת 1992, אשר תוקנו לפני תיקון מס' 18, משנת 1995. בנוסף, יש לזכור כי תקנות הישוב השטחים נוגעות לפן התכנוני של בקשות לקבלת היתרי בנייה ולא בהכרח לפן הקנייני". (הדגשה אינה במקור)

34. זאת ועוד, גם בעניין זה קיים השתק פלוגתא הואיל ונושא "שיוך" זכויות הבניה נדון ונדחה בהליך שהתקיים בבית משפט השלום (ראו לעיל).

35. סיכום האמור מביאני למסקנה כי נדרשת לנתבעת הסכמת יתר בעלי הדירות בבית בשיעור שנקבע בחוק המקרקעין.

36. הפועל היוצא הוא שנדרש לבחון מה שיעור ההסכמות הנדרש לבנייה מושא ההליך, האם 75% מבעלי הדירות בבית עצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף, כאמור בהוראת סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין או 100% מבעלי הדירות בבית, ככל שייקבע כי הבנייה אינה מהווה "הרחבת דירה", וראו בעניין את א. איזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק ג', 212 (להלן: "איזנשטיין").

האם הבניה מהווה "הרחבה"?

37. סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין אשר הוחל על הבית דרך סעיף 77ב לחוק המקרקעין קובע את שיעור ההסכמות הנדרש לצורך הרחבת דירה כדלהלן:

"71. (א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות".

38. בסעיף 71א לחוק המקרקעין הוגדרה "הרחבה" באופן הבא:

"הרחבה" - הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף";

39. שיעור ההסכמות המופחת שנקבע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין חל, כאמור, רק על בניה שמטרתה "הרחבת אותה דירה", ועל כן נדרש להוכיח כי מתקיימים שני התנאים שנקבעו בסעיף ההגדרות, והם: שמדובר על "הגדלה של שטח דירה קיימת", ושניתן לה היתר בניה או שהוכח כי ניתן לקבל לגביה היתר בניה. אבחן להלן האם שני תנאים אלו מתקיימים.

הבניה מהווה המשך טבעי של הדירה-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

40. ההלכה הפסוקה פירשה את המונח "הרחבה" שבסעיף 71ב לחוק המקרקעין כתוספת בנייה שמטרתה הקלה על מצוקת הדיור, אך יחד עם זאת נקבע כי נדרש כי אותה תוספת בנייה תהא בסמיכות פיסיית לדירה. ראו קביעת בית המשפט ברע"א 10-1462 עטייה נ' שגיא בפסקה 19 (נבו, 02.08.2012) בעניין:

"הדרישה לסמיכות פיסיית בין הדירה לבין הבנייה שעתידה להרחיב אותה היא להשקפתי נקודת האיזון הנכונה, ומביאה לפרשנות שיש בה כדי להגשים את עיקר תכליתו של התיקון (הקלת צפיפות הדיור), תוך מזעור הפגיעה בזכויות הקניין של המיעוט ברכוש המשותף. זאת נוכח השיקול הפרשני הנוסף שעליו עמדנו שלפיו הכלל ביחס לדרישת הסכמת כלל הדיירים להצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית נותר בעינו".

וכן נקבע בהמשך פסק הדין-

"אין לשלול את הטענה שבניית מחסן- אפילו זה אינו בסמיכות פיסיית לדירה- מאפשרת לפנות ממנה מיטלטלין ובכך להקל על הצפיפות בדירה. ברם, הדרישה לסמיכות פיסיית בין הדירה לבין הבנייה שעתידה להרחיב אותה היא להשקפתי נקודת האיזון הנכונה, ומביאה לפרשנות שיש בה כדי להגשים את עיקר תכליתו של התיקון (הקלת צפיפות דיור), תוך מזעור הפגיעה בזכויות הקניין של המיעוט ברכוש המשותף."

41. בספרות נקבע כי תנאי לכך שהבניה תיחשב הרחבה הוא שהבניה תהא מתוך דירת המבקש-

"כל הגדלה המהווה המשך טבעי של הדירה . . . אנכית, כגון, בנייה על גג הבית, שהוא רכוש משותף וחיבור התוספת שנבנתה לדירה שמתחתיה . . . אופקית, כגון, בניית מרפסת או סגירתה. התנאי להרחבה הוא כי ההרחבה תהא מתוך דירת המבקש" (איזנשטיין, עמ' 223 (ההדגשה שלי, י"ל)).

42. מהתמונות שהוגשו לתיק עולה כי חלון בדירת הנתבעת הוסב לדלת, כך שכיום קיים חיבור פיזי בין דירת הנתבעת לבין המשרד באופן שניתן לראות במשרד המשך טבעי של הדירה.

43. הגם שלא ברור האם הסבת החלון לדלת נעשתה בהיתר בניה, די בכך שקיים חיבור פיזי בין הדירה לתוספת הבניה כדי לקבוע כי מתקיים תנאי זה.

הבניה נעדרת היתר בניה או הוכחה כי ניתן לקבל היתר-

44. התנאי השני בהגדרת "הרחבה", כאמור, הוא ש"ניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תוכנית בת-תוקף".

45. הגדלת שטח שלא ניתן לגביה היתר בניה ולא הוכח כי ניתן לקבל לגביה היתר בניה לא תיחשב "הרחבה", ולא יחול עליה הרוב המופחת שנקבע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין.

46. מר ניסן אשר העיד מטעם הנתבעת אישר בעדותו כי לא ניתן היתר בנייה לבניה מושא ההליך מראש וגם לא בדיעבד (לגליזציה), ראו עדותו בעמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 13.3.22 שורות 22-20. גם לא נטען ולא הוכח כי ניתן אישור בתנאים.

47. הנה כי כן, לא ניתן לראות בבניה מושא ההליך "הרחבה" אשר חל עליה הרוב המופחת שנקבע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין. על אף האמור, אמשיך ואבחן מה שיעור ההסכמות שבאמתחתה של הנתבעת.

היקף ההסכמות הקיים לנתבעת-

48. היות שהבית טרם נרשם כבית משותף לא קיימות תתי חלקות בבית, ועל כן תזוהינה בפסק הדין הדירות בהתאם לזיהוי שניתן להן בסעיף 34 לתצהיר עדותו הראשית של מר ניסן.

49. הנתבעת טענה כי יש לראות את התובעים, שהם הבעלים של דירות מס' 1 ומס' 3 במבנה דורות, כמסכימים היות שהם ביצעו "הרחבה דומה" בדירה מס' 1. לצורך הוכחת האמור צירפה הנתבעת לכתבי טענותיה טבלאות חישובי שטחים (להלן: "טבלת חישובי השטחים")



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

50. מטבלת הישובי השטחים עולה כי דירה מס' 1, שבבעלות התובעים, הורחבה ב-88.65 מ"ר, וכי דירה מס' 3 הורחבה ב-4.2 מ"ר. הנתבעת ביקשה לראות בתובעים כמי שביצעו "הרחבה דומה" בשתי דירותיהם.

51. מצאתי לדחות את טענת הנתבעת כי יש לראות בתובעים כמי שביצעו הרחבה דומה מהטעם שגם עניין זה כבר הוכרע על ידי בפסק הדין שניתן על ידי בתיק תביעה מס' 8/816/2018, פיסקה 44 כדלהלן:

"למעלה מהדרוש אציין, כי אפילו ניתן היה לראות בבימת העץ הרחבה של דירת הנתבעת, לא היה הדבר מסייע בידי הנתבעת, שכן גם דירת הנתבעת הורחבה בעבר. בעמ' 3 שורות 40-41 לפרוטוקול סיכומי הנתבעת, מודה בא כוחה כי שתי הדירות הרחיבו ל-120 מ"ר, ועל כן נראה כי הרחבת התובעים והרחבת הנתבעת כבר נזקפות זו כנגד זו כ"הרחבה דומה" עוד לפני הבניה מושא ההליך".

52. בערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי התייחס בית המשפט בפסק דינו לעניין וקבע:

"מקובלת עלינו עמדתה של המפקחת כי המערערת אינה יכולה להיבנות מן הטענה כי מדובר בהרחבה דומה, הן מהטעם כי אין המדובר בהרחבה כמשמעותה בסעיף 71ב לחוק המקרקעין ומשכך ממילא לא חל עליה סעיף 71ג) לחוק המקרקעין, שעניינו הרחבה דומה, והן מן הטעם שהמערערת הרחיבה כבר בעבר את דירתה ובאופן שהרחבה זו וההרחבה המיוחסת למשיבים נזקפות אלה כלפי אלה". (הדגשה שלי י"ל).

53. הנתבעת, כאמור, העלתה את הטענה בדבר "הרחבה דומה" של התובעים ביחס לשתי הדירות שבבעלותם כבר ביחס לבניית משטח העץ מושא ההליך הקודם ונדחתה. אין להלום כי היא תהיה רשאית לפתוח טענה זו מחדש ביחס לבניית המשרד מקום שלא טענה, וממילא לא הוכיחה, כי חל שינוי נסיבות כלשהו בבנייה שביצעו התובעים מיום שניתנו פסקי הדין בהליך הקודם ועד למועד הגשת תביעה זו. הנתבעת מושתקת בעניין זה, וקביעתי כי ההרחבות שביצעה הנתבעת טרם בניית המשרד וההרחבות המיוחסות לתובעים נזקפות אלו כלפי אלו בעיניה עומדת.

54. הפועל היוצא הוא שלא ניתן לראות את שתי דירות התובעים כמי שביצעו "הרחבה דומה" ביחס להקמת המשרד.

למעלה מהדרוש אבחן האם ניתן לראות ביתר בעלי הדירות בבית כמי שביצעו הרחבה דומה-

55. בית המשפט המחוזי התייחס בפסיקותיו ארוכות לשאלה מהי "הרחבה דומה". אביא מהדברים שנקבע בעש"א (חי') 22123-10-10 חדד נ' זינגר (נבו, 14.03.2011) שחשובים גם לענייננו:

"אחד הקריטריונים שנבחן, בנסיבות בהן מבקש בעל דירה לבצע הרחבה דומה בדירתו, מבוסס על השטח הנוסף שבו מבקש בעל הדירה להרחיב דירתו. נדרשת פרופורציה מסוימת, ואם כי לא זהות, בין שטח ההרחבה המבוקש והרחבות קודמות שביצע בעל דירה אחרת בבניין. כך, לא מתקבל על הדעת שמקום שדייר הרחיב דירתו במספר מטרים ספורים, תאושר הרחבה המשתרעת על עשרות מטרים כ"הרחבה דומה".

עם זאת, משנקט המחוקק במונח "הרחבה דומה", ברור הדבר מאליה כי אין לפרש את המונח "הרחבה דומה" על בסיס קריטריון בלעדי זה של שטח שנוסף לדירה, שכן אילו לכך התכוון המחוקק, היה קובע במפורש כי יראו את בעל הדירה שהרחיב דירתו כמסכים להרחבה בשטח ו/או בשיעור דומה, וכאמור, הגדרה זו לא נקבעה בתיקון מס' 18 לחוק המקרקעין. לפיכך, הגם שלא ניתן להתעלם מקריטריון השטח שנוסף, אין זה יכול לשמש כקריטריון בלעדי.

עצם העובדה שהרחבה שמבקש דייר לבצע ייעודה למגורים, כמו גם ההרחבה שבוצעה על ידי דיירים נוספים בבניין, אין די בה כדי לעמוד בהוראת סעיף 71ג) לחוק המקרקעין באשר כל בניית הרחבה המבוצעת בדירה, בין אם מדובר במרפסת, בניצול שטח חדר מדרגות, מחסן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

ועוד, נועדה בסופו של דבר להרחבת שטח המגורים. יוצא אפוא, כי מידת הדמיון או השוני בין ההרחבות אינה יכולה להיגזר מעצם ייעודם למגורים.

משראה המחוקק לקבוע בסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין כי מי שכבר הרחיב דירתו הרחבה דומה, יראה כמי שנתן הסכמתו להרחבה, וזאת על מנת לסכל אפשרות שבעל דירה שנהנה בעבר מהרחבת דירתו, ימנע ביצוע הרחבת דירה אחרת באותו בניין, יש לפרש את המונח "הרחבה דומה" כהרחבה מסוג דומה. 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.

וראו גם ע"א 3235/02 אביב נ' גדולטר בכבוד (נבו, 02.03.2003).

56. אבחן להלן את ההרחבות שבוצעו ביתר הדירות בבית לאורן של העקרונות שהותוו בפסיקה-
57. דירת הנתבעת הורחבה בכ- 22 מ"ר שיעודם לשמש כמשרד אדריכלים לצד המגורים בדירה, בעוד שכלל דירות הבית שהורחבו הורחבו הדירה לצורך מגורים בלבד. לדידי, לא ניתן לראות בהרחבת דירת הנתבעת לצורך הקמת משרד אדריכלים לצד המגורים בדירה כ"הרחבה דומה" להרחבה דירה שנועדה לשמש כמגורים. כלומר, אין מדובר בהרחבה דומה משום שאין מדובר בהרחבה לתכלית דומה.
58. מעבר לאמור, גם בהיבט השטחים שהוספו לדירות קיים פער משמעותי שספק אם ניתן לראות את מרבית דירות הבית כמי שביצעו "הרחבה דומה", כפי שיפורט להלן:
- דירה מס' 2 במבנה דורות הורחבה בכ- 12 מ"ר בלבד לשיטת הנתבעת, ראו עדות מר ניסן בעמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 13.03.2020 שורות 15-20. דירת הנתבעת הורחבה ב- 38 מ"ר שטח עיקרי (89 מ"ר פחות 51 מ"ר במקור), וזאת בנוסף לבניית 20 מ"ר בגין ממ"ד ומדרגות ובסה"כ כ- 58 מ"ר, ראו עדותו בעמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 13.3.22 שורות 1-11. משנוספו לדירת הנתבעת למעלה מ- 46 מ"ר יותר ממה שהוסף לדירה מס' 2 במבנה הל"ה לא ניתן לראות בדירה זו כמי שביצעה "הרחבה דומה" גם ביחס לתוספת הבניה הנוספת אותה מבקשת כעת הנתבעת לאשר.
59. דירה מס' 4 במבנה דורות הורחבה לשיטת הנתבעת ב- 4.2 מ"ר בלבד שעה שדירת הנתבעת כבר הורחבה לשיטתה היא בכ- 58 מ"ר. הנה כי כן, לא ניתן לראותה תוספת השטח שבוצעה בדירה מס' 4 במבנה דורות כ"הרחבה דומה" לבנייה מושא ההליך שהיא תוספת נוספת מעבר ל- 58 מ"ר שבהם כבר הורחבה הדירה.
60. לשיטת הנתבעת הורחבה דירה מס' 1 במבנה הל"ה ב- 54.22 מ"ר, ודירה מס' 2 במבנה הל"ה הורחבה לשיטת הנתבעת ב- 70.25 מ"ר. לשיטת הנתבעת דירתה הורחבה בכ- 38 מ"ר + 20 מ"ר ממ"ד ומדרגות, וכעת מבוקש להרחיבה ב- 22.4 מ"ר נוספים. על פניו נראה כי לפי מדד שטחי הבניה בלבד אפשר שהבניה שבוצעה בדירות אלו תהווה "הרחבה דומה" להרחבה שמבקשת הנתבעת לאשר. עם זאת, אפילו ימצא כי הרחבות אלו מהוות "הרחבה דומה" להרחבה שמבקשת הנתבעת לאשר עדיין לא תהיה באמתחתה של הנתבעת הסכמה בשיעור הדרוש או בשיעור קרוב לשיעור הדרוש.
61. דירה מס' 3 במבנה הל"ה מצויה בבעלות הנתבעת, ועל כן יש למנות אותה במניין המסכימים.
62. לשיטת הנתבעת דירה מס' 4 במבנה הל"ה הורחבה ב- 4.2 מ"ר בלבד שעה שדירת הנתבעת כבר הורחבה, כאמור, לשיטתה היא בכ- 58 מ"ר. הנה כי כן, לא ניתן לראותה כמי שביצעה "הרחבה דומה". עם זאת, ביחס לדירה זו הגישה הנתבעת בסיום פרשת הבאת הראיות בקשה להוספת ראיה שהיא הסכמת מר יעקב איזנמן הבעלים של תת חלקה זו לבניה. ואולם, מעדות ניסן עלה כי לדירה הרלוונטית מספר יורשים (שלושה) והוא לא קיבל את הסכמת שני היורשים הנוספים, כך שלמעשה לא קיימת לו הסכמה מקרב מרבית בעלי הזכויות בדירה זו, ועל כן מוצאת אני



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

- לקבוע כי לא ניתן למנות דירה זו במניין המסכמים, ראו עדות מר ניסן בעמ' 8 לפרוטוקול מיום 13.3.22 שורות 40 והמשך עדותו בעמ' 9 שורות 34-35.
63. לאור האמור, אפילו הייתי קובעת כי אין משמעות לשוני בייעוד ההרחבה, כאמור, עדיין לכל היותר ניתן היה לראות רק את בעלי דירות מס' 1, 2 ו-3 במבנה הל"ה כמסכמים, מה שמביא את שיעור ההסכמה ל- 38% מבעלי הדירות בבית בלבד, שיעור שאינו מתקרב אף לשיעור המופחת שנקבע בסעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין.
64. משנמצא כי הבניה מושא ההליך ללא הסכמות קנייניות כדן נדרש שאבחן אלו רכיבי בנייה נכון להורות על הריסתם.
אלו חלקים מהמשרד יהרסו-
65. המשרד נבנה בשיטה "זוחלת". בתחילה נבנו גדרות בגבול החצר המשמשת את הנתבעת, לאחר מכן נבנתה פרגולה. הפרגולה קורתה בקירוי נגד גשם, ובהמשך הוקמו קירות מאלומיניום וזכוכית והוצבה דלת, ראו תמונה מוצג נ/12.
66. בכתב התביעה עתרו התובעים למתן צו עשה המחייב את הנתבעת "להרוס תוספת בנייה בשטח כמה עשרות מ"ר". לא ברור מכתב התביעה האם התובעים עתרו להריסה של כלל רכיבי הבניה לרבות הגדרות והפרגולה או רק למה שנבנה תוך כדי ניהול ההליך הקודם.
67. ויוטעם, הן הפרגולה והן הגדרות היו קיימים במקום כבר במועד בו הוגשה התביעה הקודמת ע"י התובעים, ועל אף שהיה ידוע לתובעים דבר קיומם, הם לא עתרו להריסתם, אלא רק להריסת משטח העץ שנבנה מעל הפרגולה
68. תקנות סדר הדין האזרחי הן הקודמות והן הנוכחיות (תקנה 45 לתקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד-1984; תקנות 24 ו-25 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות")) מחייבות כי מלוא המחלוקות בין הצדדים יסתיימו בדיון אחד כל זאת כדי למנוע ריבוי של התדיינות באותו העניין, למנוע בזבוז של זמן שיפוטי, לייעל את בירור המחלוקות ולמנוע סיכון של הכרעות סותרות.
69. זו גם הסיבה, שעל התובע להצביע על אינטרס מיוחד לכך על מנת שיינתן לו היתר לפצל את סעדיו (ראו למשל ע"א 409/78 גולן נ פרקש פ"ד לד (1) 813, 819; ע"א 571/88 בניני אפל בע"מ נ סתני פ"ד מד (3) 636, 642; רע"א 1399/11 קופת עליה - אגודה שיתופית לאשראי בע"מ נ' לזרם חברה קבלנית לבנין ופיתוח בע"מ (נבו, 19.1.2012)).
70. משלא ביקשו התובעים לפצל סעדיהם בתביעה הקודמת שהגישו ובחרו שלא לעתור להריסת הפרגולה והגדרות רואים אותם כמי שוויתרו על דרישה זו באופן שאינו מאפשר להם כיום לדרוש את הריסתם.
71. לאור האמור, טוב עשו התובעים משהבהירו בסיכומיהם עמ' 14 לפרוטוקול הדיון מיום 13.3.22 שורות 9-11 כי אינם עותרים להריסת הפרגולה אלא רק להריסת מה שנבנה לאחר מכן. על כן פסק דיני מתייחס לתוספת הבניה שנעשתה לאחר הגשת התביעה בהליך הקודם, כפי שתואר לעיל.
72. באשר לשאר חלקי המשרד, בפסק הדין הקודם קבעתי בממצאי הביקור במקום כי תוך כדי ניהול ההליך נסגר השטח תחת הפרגולה והפך למשרד. נהיר, אם כן, כי התובעים לא היו יכולים לעתור להריסת חלקי בנייה אלו שלא היו קיימים במועד הגשת אותה תביעה, ועל כן לא קיימת מניעות ביחס אליהם ולא ניתן לראות אותם כחלק מ"אותה מסכת עובדתית" כאמור בתקנה 24 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018. כמו כן, אני סבורה כי הקמת תוספת בנייה במהלך ניהול הליך משפטי המתנהל באותו עניין ממש מהווה חוסר תום לב, ואין לאפשר לנתבעת יתרון דיוני כלשהו הנובע מהתנהלות שכזו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/505/2020

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

סוף דבר -

73. אני מחייבת את הנתבעת להרוס על חשבונה בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין את המשרד כולו, המודגם בתמונה מוצג נ/12, לרבות סגירה שנעשתה בין גדרות האבן לבין הפרגולה וקירוי הפרגולה, אך למעט הפרגולה עצמה ולמעט גדרות האבן שנבנו בהיקף החצר שבשימוש הנתבעת.
74. ניתן בזאת צו מניעה קבוע אשר אוסר על הנתבעת או מי מטעמה לבנות ברכוש המשותף, לרבות בחצר שבשימושה הייחודי כל בניה מכל סוג שהוא ללא קבלת היתר בנייה והסכמות יתר בעלי הדירות כדין.
75. אשר להוצאות המשפט, נקודת המוצא בפסיקת הוצאות, היא כי בעל דין שזכה בהליך, יזכה בהוצאות שהוציא לשם קידום ההליך, כאשר הדבר נועד למנוע חסרון כיס של הזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק, כאשר העיקרון הוא שהוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו 28.2.2018); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו 28.12.2020)).
76. תקנה 151(א) לתקנות קובעת כי תכלית חיוב בעל דין בהוצאות היא "לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". במסגרת שומת ההוצאות נדרשת הערכאה הדיונית לבטא את "האיזון הראוי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות).
77. במסגרת בג"ץ 891/05 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' הרשות המוסכמת למתן רשיונות יבוא-משרד התעשייה המסחר (נבו 30.06.2005), נותחו על ידי כב' הרשם (כתוארו אז) יגאל מרזל, תכליות חיוב בעל דין בהוצאות רעהו, כאשר המסקנה הייתה כי אמת המידה הנכונה לחיוב בהוצאות הוא כי ההוצאות צריכות להיות סבירות, הכרחיות ומידתיות. במסגרת הקווים המנחים לשימוש באותן אמות מידה נקבע, בין השאר כי יש להתחשב בהתנהגות הצדדים ובדרך שבה ניהלו את ההליך; שיקול נוסף הוא הסעד המבוקש או הסכום השנוי במחלוקת; כמו כן יש להתחשב במורכבות התיק והזמן שהושקע בהכנתו; השיקול האחרון המוזכר הוא חשיבות העניין בעבור בעלי הדין.
78. **ובמיושם לענייננו** - לאחר ששקלתי העניין, בשים לב לכך שהתביעה התקבלה במלואה, ובשים לב לכך שבד בבד עם ניהול ההליך הקודם הרהיבה הנתבעת עוז והמשיכה לבנות ללא היתר בניה וללא הסכמות יתר בעלי הדירות בבית את המשרד מושא ההליך, על אף שהתנהל כנגדה באותה העת הליך שעסק בבנייה בלתי חוקית אחרת שבצעה באותו השטח, ולאור התרשמותי כי הנתבעת עשתה כל שלא ידה תוך הגשת כל בקשה אפשרית שתביא להארכת ניהול הליך זה, ובהתאם לאמות המידה שהותוו בפסיקה, אני מוצאת לחייב את הנתבעת, בהוצאות ההליך לרבות בשכ"ט עו"ד בסכום כולל של 20,000 ₪, שישולמו לתובעים (יחד) בתוך שלושים ימים מהיום, שאם לא כן, יישאו הפרשי ריבית והצמדה כדין עד ליום התשלום בפועל.

יישלח לצדדים

ניתן בהיעדר הצדדים ביום יד' באייר התשפ"ב (15.5.22)

יעל ליבוביץ



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק : 8/505/2020

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

מפקחת על רישום מקרקעין