



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/188/2022

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
אורי שלומאי

1	אברמוב טטיאנה	תובעים
2	רודמן דניאל	
	באמצעות ב"כ: עו"ד ישעיהו גלעד ויצמן 26, חולון טל': 035053357 פקס: 035055119	
	נגד	
1	שמי יעקב	נתבע
	באמצעות ב"כ: עו"ד טוטייב מילי דרך בגין 48, תל אביב - יפו טל': 0547143344 פקס: 153547143344	

פסק דין

1. בפניי תביעה למתן צו קבוע האוסר על הנתבע לממש היתר בנייה שניתן לו ולבנות בין היתר ברכוש המשותף.

העובדות הצריכות לענייננו בתמצית שבתמצית

2. ענייננו בבית משותף שברחוב ויצמן 85 בת ים הידוע כגוש 6998 חלקה 138. מדובר בבית משותף המכיל 4 דירות – שתי דירות בקומת הקרקע ושתי דירות בקומה העליונה. התובעים מתגוררים בקומת הקרקע בחזית הבית המשותף בדירה הידועה כחת חלקה 2 והנתבע הוא בעל דירה בקומה מעליהם הידועה כחת חלקה 4. יצוין כבר כעת כי הנתבע הוא אב לשני ילדים עם מוגבלות קשה המתניידים באמצעות כיסאות גלגלים וקביים.
3. ביום 4.8.2014 הגיש הנתבע בקשה לוועדה המקומית בבת ים להיתר בנייה להרחבת הדירה בבעלותו והתאמת נגישות באמצעות כבש (שלטענת התובעים מהווה "גשר") מדירתו לרחוב בחזית הצפונית דרך רכוש המשותף הצמוד לדירת התובעים.
4. התובעים הגישו התנגדות לוועדה המקומית שנדחתה ברובה, ועל כן הגישו ערר לוועדת הערר במחוז תל אביב. ההשגה העיקרית של התובעים בוועדת הערר הייתה בעניין הכבש שביקש הנתבע לבנות בחזית הצפונית שכן לטענתם הוא יהווה הצללה בחצר



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/188/2022

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

הבית ויפגע בפרטיותם. זאת בנוסף לטענותיהם בנוגע להרחבה של דירת הנתבע אשר גם כן לטענתה תפגע בזרימת האור והאוויר לדירתם. בהחלטתה מיום 22.10.17 וועדת הערר דחתה את הערר, אולם קבעה כי יש להגביל את תוקפו של ההיתר לבניית הכבש כל עוד ילדיו של הנתבע מתגוררים בדירה.

מסיבות שלא הובררו דיין, לאחר החלטת וועדת הערר לא ניתן היתר בנייה והנתבע חידש את בקשת ההיתר, בשינויים מסוימים עליהם אעמוד להלן. מכל מקום בקשת ההיתר נדונה ואושרה בוועדת התכנון ביום 17.8.2021.

התביעה דנא

6. הורתה של התביעה בבקשת התובעים למתן סעד זמני להורות לנתבע שלא לבצע עבודות שעיקרן תוספת בנייה בקומה העליונה והקמת הכבש. בתמצית, לטענת התובעים משמעות הבנייה היא פגיעה בדירתם, שכן היא עשויה למנוע ממנה אור ואוויר. כמו כן, נטען כי לא התקבלה הסכמה של 75% מבעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע העבודות הנ"ל. מנגד, הנתבע מסתמך על החלטות וועדות התכנון שקבעו כי ניתנה הסכמה כדין של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף וכן שטענותיהם של התובעים באשר לפגיעה נדחו לגופן על ידי ועדות התכנון.

7. ביום 30.5.2022 התקיים דיון בבקשה לסעד זמני בסופו נעתרתי לקבלת הבקשה וכן קבעתי מועד לשמיעת הוכחות בתיק העיקרי על סמך תיק מוצגים שיוגש.

8. ביום 5.9.2022 התקיים דיון הוכחות במסגרתו הצדדים התמקדו בשאלת ההסכמות לבנייה. מטעם התובעים העידו אברהם שחר, בעל דירה בבית המשותף ובתו אורית כהן, וכמו כן התובעת עצמה (בהסכמת הצדדים התובע ויתר על חקירתו), וכמו כן העיד הנתבע עצמו ושני ילדיו, נתנאל וגלעד. הצדדים סיכמו את טענותיהם בסיום הדיון ולאחר סיכומים, משהתברר כי יש צורך בחקירתה של הגב' שריקי, מנהלת הרישוי בעיריית בת ים נקבע מועד לחקירתה ליום 19.9.2022 על סמך תעודת עובד שהמציאה מטעם הנתבע.

דיון והכרעה

9. אקדים מסקנה לדיון ואומר כי דין התביעה להתקבל, שכן הגעתי לכלל מסקנה שאין ולא היו בידיו של הנתבע הסכמות של השיעור הנדרש בחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: **חוק המקרקעין**) לבנייה ע"פ היתר שהתקבל.

10. ענייננו בהוראות סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין שכותרתו "שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה", שהתווסף במסגרת תיקון 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. סעיף זה החליף את ההסדר החוקי שנהג לפני התיקון לפיו לכל הרחבה של דירה על חשבון הרכוש המשותף צריך היה לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הדירות בבית המשותף. סעיף זה בא להקל עם בעלי דירות המבקשים להרחיב את דירתם לצרכי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/188/2022

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

- מגורים ולקבוע רוב מופחת לצורך הרחבת דירה כאמור תוך יצירת תנאים ואיזונים (ראו דברי הסבר להצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 19) (שינוי הרוב הדרוש לשינויים ברכוש משותף), התשנ"ה-1994 ה"ח 114 (7.11.1994); וראו: רע"א 1462/10 דוד עטייה נ' ליאור שגיא, בפסקאות 10-11 (2.8.2012); ע"א (מחוזי חי') 1725/05 דוד נ' נברוצקי, בפסקה 7 (30.3.2006)). לענייננו, הרוב הדרוש להרחבה כאמור עומד על 75% מבעלי הדירות בבית המשותף.
11. עם זאת, המחוקק לא הקל באופן קבלת הבקשה, וההסכמה של בעלי הדירות על פי הרוב הנדרש, צריכה להיות מפורשת וברורה לעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, לעניין הבניה המבוקשת וחלוקת זכויות הבניה על פי תכנית בת תוקף. כך, גם לא בהכרח חתימה על הגרמושקה המצורפת לבקשה להיתר תהווה הסכמה לצורך הקנייני לפי חוק המקרקעין, והדבר תלוי בנסיבות המקרה.
12. לטענת הנתבע יש בידיו את הרוב הדרוש לבנייה (75% מכלל בעלי הדירות), שכן מלבד התובעים עצמם יתר בעלי הדירות (שלוש דירות מארבע) חתמו לו על הסכמתם לבנייה האמורה במסגרת הגשת הבקשה להיתר. קרי - הנתבע עצמו, הגב' מרים אברהם (שחר) (להלן: **מרים**), שהלכה לעולמה, וכן הגב' שרה ניאמצייק (להלן: **שרה**).
13. נכון אני להניח לצורך הדיון כי די היה בחתימה על הבקשה להיתר כדי להוות הסכמות בפן הקנייני. ואולם, סבורני שהנתבע לא הרים את הנטל להוכיח שאכן התקבלו חתימות כאמור בשיעור הנדרש על פי הדין.
- לגבי גב' שרה אין מחלוקת כי זו נתנה את הסכמתה ואולם לטענת התובעים גב' מרים אברהם מעולם לא נתנה את הסכמתה. במסגרת חקירת בעלה של גב' מרים נטען על ידו כי אשתו המנוחה לא הסכימה לבנייה האמורה מאחר שאותו כבש שביקש הנתבע לבנות, הרתיע אותה מאחר שחששה שיפריע לאוויר ולשמש (עמוד 2 שורות 17-18 לפרוטוקול מיום 5.9.22), ושנודע לו על החתימה לכאורה של אשתו רק בשנת 2019 כאשר ביקש מוועדת התכנון לעיין בתיק אחר של בנייה מעל לדירתו (בשורות 43-39). כמו כן, בתה של הגב' מרים העידה שהמנוחה סיפרה לה שהנתבע ביקש ממנה חתימה על ההיתר והיא התנגדה בתוקף (עמ' 3 שורות 42-41). כמו כן, לאחר שנודע לה שבתיק הבנייה ישנה חתימה של אמה על ההיתר היא כתבה מכתב לעיריית בת ים (מכתב מיום 24.7.19 צורף לתיק המוצגים כ-ת/טז).
14. אומר כבר כעת כי העדויות של מר שחר ובתו גב' אורית כהן נמצאו מהימנות בעיניי והתרשמתי שאכן גב' מרים, שבאותה העת הייתה סיעודית (אך צלולה) התנגדה בתוקף לבנייה. זאת, על רקע חשש לפגיעה בדירתה או לפגיעה פוטנציאלית בדירתה לאור התקדים שיצרה בקשה – בניית כבש היוצא מהקומה העליונה עד לרחוב. מנגד, לא מצאתי בעדותו של הנתבע כדי לתמוך בטענתו כי גב' מרים נתנה הסכמה לבנייה. נהפוך הוא, בעדותו סיפר הנתבע כלהלן: "ראיתי אותה ישובה על כיסא גלגלים בסלון. בעלה



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חולון

מס' תיק: 4/188/2022

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

אברהם ישב בסלון בצד. היא אמרה לי שהיא לא יודעת אם היא תסכים כי היא בקשר טוב עם רודמן. אמרתי לה שהיא בתנה ואז היא אמרה לי והבינה שהיא לא יכולה למנוע ממני לבנות. היא דיברה מאוד יפה והייתה צלולה" (עמוד 8 שורות 36-38 לפרוטוקול מיום 5.9.2022). רוצה לומר כי גם מעדותו של מר שמי עולה כי על אף שייתכן כי גבי מרים הסכימה לטיעוניו, לא ניתנה על ידה בפועל הסכמה פוזיטיבית לבנייה. ראייה נוספת להיעדר חתימה של גבי מרים על היתר הבנייה נמצאה בנספח ד' למוצגי התובעים שהאותנטיות שלה אושרה על ידי הגב' שריקי (עמ' 2 לפרוטוקול מיום 19.9.2022) – חלק מהגרמושקה בו מופיעות לכאורה חתימות בעלי הדירות להלן:



מהמוצג הנ"ל נראה בבירור מלבד חתימתה של שרה אין חתימה של בעלי דירות אחרים לרבות חתימתה של מרים. יצוין כי גם גבי שריקי העידה כי לא ראתה חתימה של הגב' מרים אברהם (עמ' 2 שורות 44-46 לפרוטוקול).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/188/2022

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

16. הנתבע גם תולה יהבו על חוות דעת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית המופיעה בפרוטוקול הדיון, בדיון החוזר מיום 17.8.2021 שם נאמר כי התקבלה הסכמתם של 75% מבעלי הנכס, ולפי היועצת המשפטית לא נדרש אישור מחדש של החתימות. ואולם, הנתבע לא המציא את חוות הדעת המשפטית ממנה ניתן אולי היה ללמוד באשר לטיב החתימות שניתנו בשנת 2014.
17. בהקשר זה יצוין כי הנתבע מבקש להטיל את נטל ההוכחה על התובעים להראות שלא ניתנו חתימות כדין. זאת, מאחר שלטענתו התובעים השתהו בהגשת התביעה שכן מאז הגשת הבקשה בשנת 2014 ומאז אישורה של הבקשה ע"י וועדת ערר בשנת 2017 תיק הבנייה בווער ולא ניתן למצוא בו את כלל המסמכים (ראו עדותה של גב' שריקי בעמוד 4 לפרוטוקול מיום 19.9.2022). טענה זו אין בידי לקבל. הלכה היא, כי נטל ההוכחה רובץ לפתחו של בעל הדירה המבקש להרחיב דירתו להראות כי בידו הסכמה כנדרש (ע"א 45/15 נבולסי נ' נבולסי, בפסקה 12 (15.5.2017); עע"מ 795/19 טליאט נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, פסקה 2 (15.7.2020) 2 (15.7.2020) **טליאט נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב**, פסקה 2 (15.7.2020); רע"א 259/99 **חברת פליצה ראוונ בע"מ נ' סופיוב**, פ"ד נה(3) 385, 402 (2001)). לא השתכנעתי כי בנסיבות המקרה יש לחרוג מהכלל האמור ולהעביר את הנטל על כתבי התובעים. נהפוך הוא. יצוין כי דווקא היה זה הנתבע שהשתהה בהוצאת ההיתר אשר ניתן ביום 7.2.2022 על סמך בקשה מחודשת שהוגשה ע"י הנתבע ביום 1.2.2021 (נספח ו' למוצגי התביעה). אין מצופה מהתובעים לנקוט בהליך משפטי, לא כל שכן שהורתו בסעד זמני דחוף טרם ניתן היתר בפועל שעל פיו ניתן להתחיל בביצוע העבודות. משכך אני דוחה את טענת השיהוי בהגשת התביעה.
18. עוד יש לציין כי במסגרת חקירת גב' שריקי ביום 19.9.2022 הודגשו הפערים שבין התכנית המקורית שעל בסיסה הוגשה הבקשה בשנת 2014 ובין התכנית הנוכחית שבגינה ניתן היתר, ובשים לב לשינויים בין התוכניות צריך היה לקבל מחדש את אישורם של יתר בעלי הדירות לבנייה בהקשר הקנייני (גם אם אני נכון להניח שחוות דעתה של היועצת המשפטית בפן התכנוני שרירה וקיימת).
19. מכל האמור עולה כי הנתבע לא קיבל אישור פוזיטיבי של הגב' מרים אברהם לבנייה וממילא לא היו בידו חתימותיהם של 75% מבעלי הדירות לבנייה כנדרש על פי דין. המסקנה היא שלא היה ואין בידי הנתבע הסכמה לבנייה ועל כן לא ניתן לאשר את הבנייה על פי ההיתר. משהגעתי לתוצאה זו איני צריך להידרש לשאלת הפגיעה בתובעים כתוצאה מהבנייה המבוקשת, בהגדרת אותו "כבש" שהתבקש או להידרש לשאלות החלופות לצורך הנגשת דירת הנתבע שהועלו בסיכומי התובעים.
20. אשר על כן דין התביעה להתקבל באופן שאני נעתר לסעד להורות על צו מניעה קבוע האוסר על הנתבע או מי מטעמו להוציא אל הפועל את ההיתר שניתן לו. מובהר בזאת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/188/2022

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

- כי הנתבע גם אינו רשאי לבצע כל בנייה ברכוש המשותף, לא כל שכן שלא ע"פ היתר כדין [מנגד, איני יכול להיות פטור מלציין שהתרשמתי (בין היתר לאור עדותה של התובעת) כי גם התובעים עושים שימוש ייחודי ברכוש המשותף שעל פניו אינו כדין].
21. לבסוף אומר, כי ליבי עם מצבם של ילדי הנתבע אשר מהם התרשמתי באופן בלתי אמצעי וגם עם הנתבע עצמו אשר מגדל לבדו את ילדיו. ואולם, אין בכך כדי לאפשר פגיעה בכלל בעלי הדירות בבית המשותף ובכלל זה התובעים, אשר יושפעו באופן ישיר מהבנייה האמורה.
22. באשר להוצאות ההליך: בהתאם לתקנה 152 לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן - **התקנות**), ערכאה שיפוטית מחויבת לפסוק הוצאות בתום הדיון לטובת הצד שזכה, אלא אם קיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות. במקרה דנא, הנתבע אחז בקרנות המזבח על אף שהוברר לו הן במסגרת הליך הבקשה לסעד זמני והן בתום סיכומי הצדדים כי למיטב התרשמותי לא ניתנו הסכמות כאמור. הנתבע אף הגדיל והטיל ספק באותנטיות נספח ד' למוצגי התביעה, עליה הושתתו טענות התובעים, שבדיעבד התברר כמסמך מהימן. העולה מן האמור, שההליך התארך הרבה מעבר לצורך. משכך ובהתחשב בכך שהתקיימו לא פחות משלושה דיונים בתיק, שניים מהם דיוני הוכחות ושהצדדים הגישו בקשות רבות בתיק, יש לחייב את הנתבע בהוצאות התובעים לרבות שכ"ט עו"ד בסך 12,000 ש"ח שישולמו להם תוך 30 יום מהיום.

ניתן היום, כ"ו אלול תשפ"ב, 22 ספטמבר 2022 בהיעדר הצדדים, העתק יישלח.


אורי שלומאי
מפקח על רישום מקרקעין
חולון