



**משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**

תיק ערר: 126-2023

בעניין: מקרקעין הידועים כתתי חלקות 1, 2 ו-3 בחלקה 154 בגוש 6720
(להלן: "המקרקעין הנדונים")

1. בר רצון שי

2. דאב תמר

באמצעות עוה"ד רחל אדרי

מרחוב האתר 78

גנות

(להלן: "העוררים")

ה ח ל ט ה

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

במוקד הערר שבפניי ניצבת החלטת הלשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות, לפיה נדחתה בקשת העוררים לרישום פרצלציה מסוג תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, מהטעם שהתוכנית אינה כוללת הוראות לביטול רישום הבית המשותף.

רקע עובדתי הדרוש לעניין

1. המקרקעין הנדונים נרשמו בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף בשנת 1959. לפי צו רישום הבית המשותף מדובר במבנה אחד שבו שלוש דירות: תת חלקה 1 רשומה בבעלות קק"ל, ועליה חכירה הרשומה על שם שבח יהודה ושבח מרים. בעלי זכויות אלה לא צורפו כצד בערר שבפניי. תת חלקה 2 רשומה בבעלות העורר 1, ותת חלקה 3 רשומה בבעלות העוררת 2 (להלן: "הבית המשותף").
2. ביום 20.2.2023 הוגשה ללשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות (להלן גם: "הלשכה" או "לשכת הרישום") בקשה לרישום פרצלציה מסוג תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי תוכנית ממ/מק/5103 (להלן: "התוכנית"). במסגרת זאת התבקש גם ביטול רישום הבית המשותף (להלן: "הבקשה"). יצוין כי הבקשה שהוגשה נחתמה על ידי יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גני תקווה.
3. ביום 4.4.2023 דחתה לשכת הרישום את הבקשה, מהטעם שהתוכנית מכוחה התבקש הרישום אינה כוללת הוראות לביטול רישום הבית המשותף. על כן, נכתב כי לצורך ביטול הבית המשותף יש לפנות ללשכת המפקח הרלוונטי, ולאחר הביטול יהיה ניתן להגיש את הבקשה לרישום הפרצלציה המבוקשת.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

4. על כך הוגש ביום 19.4.2023 הערר שבפניי. בימים 16.11.2023, 2.1.2024 ו-15.2.2024 הגישו העוררים השלמות טיעון מטעמם.

תמצית טענות העוררים

5. טענתם העיקרית של העוררים היא שניתן לבטל את רישום הבית המשותף מכוח התוכנית, ואין צורך שהתוכנית תתייחס במפורש לביטול המבוקש. זאת, לעמדת העוררים, ממספר נימוקים: ראשית, נטען כי אין בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**"), דרישה לכך שביטול רישום הבית המשותף יצוין במפורש במסגרת התוכנית. כן נטען, כי דרישה כאמור מנוגדת לרציונל המאפשר עריכת שינויים קניינים מכוח תוכניות איחוד וחלוקה. שנית, נטען כי לפי קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (להלן: "**קובץ נהלי הרשות**"), די בכך שבמסגרת הבקשה לרישום התוכנית, החתומה על ידי יו"ר מוסד התכנון, תהיה הוראה מפורשת לביטול רישום הבית המשותף, ואין דרישה לכך שהוראה כאמור תיכלל במסגרת התוכנית. שלישית, נטען שביטול הבית המשותף משתמע מהוראות התוכנית ונלווה להן. רביעית, נטען כי טבלת האיזון שבתוכנית מתייחסת לאיזון תתי החלקות בבית המשותף הרשום, כך שבפירוט המצב הנכנס ניתן לראות שמדובר בתתי חלקות בבית משותף, ואילו במצב היוצא נקבעה חלוקה קניינית למגרשים. חמישית, נטען כי הבית המשותף אינו ראוי להיות רשום ככזה מהטעם שאחד הצריפים המקוריים שבו נשרף. על כן, נטען שאף מטעם זה יש להורות על ביטול רישומו בפנקס הבתים המשותפים.

דיון והכרעה

6. לאחר שבחנתי את טיעוני העוררים ועיינתי במכלול החומר שבפניי, אני בדעה שדין הערר להידחות. תחילה אפרט על אודות התשתית הנורמטיבית הרלוונטית, ולאחר מכן אפנה לדון בטיעוני העוררים.

7. תוכנית איחוד וחלוקה היא תוכנית לחלוקה חדשה המוסדרת בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. סעיף 121 לחוק זה עניינו ב"איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה" והוא קובע כך:

"בתכנית מיתאר מקומית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע גם הוראות –

(1) בדבר איחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם;

(2) בדבר חלוקתם של מגרשים בין בעליהם, הן למגרשים בבעלות משותפת והן למגרשים בבעלות נפרדת, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם (להלן – חלוקה חדשה);



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

(3) בדבר איחוד או חלוקה כאמור בפסקאות (1) ו-(2), הכוללים מגרש תלת-ממדי, ובלבד שמתקיימות הוראות סעיף 69(א1)."

8. סעיף 124 לחוק התכנון והבניה קובע כי:

"תחילת תקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה".

9. לאחר אישור התוכנית, נדרש יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה להגיש לרשם המקרקעין בקשה לרישום התוכנית בפנקסי המקרקעין, בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה הקובע כדלקמן:

"(א) בתוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של החלוקה החדשה, יגיש יושב ראש הוועדה המקומית, שבתחומה אושרה תכנית החלוקה החדשה, למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות (בסעיף זה - המנהל), תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית של החלוקה החדשה שאושרה; בתוך חודשיים מהיום שהועברה התכנית למנהל, יאשרה ככשרה לרישום בהתאם לפקודת המדידות וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אם מצא כי התכנית ראויה לרישום כאמור.

(ב) בתוך שמונה חודשים מהיום שאושרה תכנית ככשרה לרישום לפי סעיף קטן (א), יעביר יושב ראש הוועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התכנית, וכן את העתק התכנית לחלוקה החדשה שאושרה על תשריטיה, כשהוא חתום על ידיו, ורשם המקרקעין ירשום את החלוקה בהתאם לתכנית בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית והעתק התכנית כאמור.

(ג) אי שמירת המועדים האמורים בסעיף זה, לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124" (ההדגשה אינה במקור – א"א).

10. תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 (להלן: **"תקנות התכנון והבניה"**) קובעת את אופן הכנת טבלת הקצאה ואיזון בתוכנית שאינה בהסכמת הבעלים. התקנה קובעת, בין היתר, כי על התוכנית לפרט לגבי כל אחד מהבעלים או החוכרים לדורות (בהתאם להגדרת "בעל" שבסעיף 1 לחוק התכנון והבניה) מהם המגרשים המקוריים ומהם המגרשים שמוקצים במקומם. הוראה דומה הייתה קיימת גם בנוסחן של התקנות הקודמות (ראו למשל תקנה 5 לתקנות בניין ערים (מחוז תל אביב) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים), התשי"ט-1959; וכן תקנה 5 לתקנות בניין ערים (מחוז המרכז) (תכנית לחלוקה חדשה או לאיחוד מגרשים), התשי"ט-1958).



משרד המכס
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

11. תקנה 12(א) לתקנות התכנון והבניה מפרטת מהם המסמכים שיש להגיש לרשם המקרקעין לצורך רישום התוכנית:

"לצורך רישום חלוקה חדשה, יעביר יושב ראש הוועדה המקומית לרשם המקרקעין, את המסמכים האלה:

(1) בקשה לרישום החלוקה החדשה החתומה בידי יושב ראש הוועדה המקומית;

(2) סדר פעולות האיחוד והחלוקה, הכולל את פירוט הפעולות על פי סדרן בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (6), וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, במידת הצורך;

(3) הוראות ותשריט התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, ובכלל זה הוראות בדבר רישום זיקות הנאה ושעבודים אחרים, הנושאים חותמת בדבר אישורם על ידי מוסד התכנון;

(4) העתק טבלת ההקצאה או טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, לפי העניין, הנושא חותמת של מוסד התכנון בדבר אישורה;

(5) תכנית לצורכי רישום הכוללת את מתחם האיחוד והחלוקה, ומאושרת בידי יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה;

(6) תכנית לצורכי רישום הכוללת את מתחם האיחוד והחלוקה, ומאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות."

12. יצוין כי בהתאם לתקנה 18(ב) לתקנות התכנון והבניה, הוראות תקנות 12 עד 15 חלות גם על תוכנית איחוד וחלוקה הקודמת למועד התקנת התקנות, אם ביום התחילה טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין החלוקה החדשה לפי התוכנית. בהתאם לכך ולענייננו, הוראות תקנות אלו חלות גם על התוכנית נושא הערר, הגם שאושרה בשנת 2000.

13. תקנה 66(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: **"תקנות המקרקעין"**) מתייחסת אף היא למסמכים שיש להגיש לרשם המקרקעין:

"רישום חלוקה חדשה ייעשה על פי בקשה החתומה ביד יושב ראש מוסד התכנון שאישר את החלוקה, ויצורפו לה מסמכים אלה:

(1) סדר פעולות האיחוד והחלוקה, הכולל את פירוט הפעולות על פי סדרן בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (5) וכן



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, בהתאם לצורך;

(2) הוראות ותשריט התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, ובכלל זה הוראות בדבר רישום זיקות הנאה ושעבודים אחרים, וכן הוראות ליצירת מגרש תלת-ממדי או איחוד וחלוקה של חלקה תלת-ממדית בתחום התכנית, הנושאים חותמת בדבר אישורם על ידי מוסד התכנון;

(3) העתק טבלת ההקצאה או טבלת הקצאה והאיזון של התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, לפי העניין, הנושאת חותמת של מוסד התכנון בדבר אישורה;

(4) תכנית לצורכי רישום או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, ומאושרת בהתאם לחוק התכנון והחתומה ביד יושב ראש מוסד התכנון כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה;

(5) תכנית לצורכי רישום או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, ומאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות;
(6) כל מסמך אחר הדרוש למתן החלטה בבקשה".

14. תקנה 67(ד) לתקנות המקרקעין קובעת כי רשם המקרקעין ירשום את התוכנית אם הומצאו לו המסמכים הנדרשים, ולאחר שווידא שאין מניעה לרישום התוכנית:

"בכפוף להוראות סימן זה, משראה רשם כי הומצאו כל המסמכים הדרושים לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, וכי אין מניעה לרישומה, ירשום את פעולת התכנון או החלוקה החדשה כפי שאושרה" [ההדגשה אינה במקור – א"א].

15. בכל הנוגע לביטול צו בית המשותף, יצוין כי ישנן ארבע דרכים עיקריות לכך, והן: בהסכמת כל בעלי הדירות (סעיף 146 לחוק המקרקעין); במקרה שבו הבית אינו ראוי לרישום בפנקס הבתים המשותפים (סעיף 146 לחוק המקרקעין); מכוח פסק דין; ומכוח תוכנית לחלוקה חדשה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

16. במקרה דנן, הבקשה לביטול צו הבית המשותף התבקשה מכוח תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. סוגיה זו הוסדרה באופן פרטני בנוהל 5-11-18 שפורסם בחודש נובמבר 2018 על ידי הממונה על המרשם, והוא מצוי גם בקובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין שבאתר הרשות (סעיפים 4.3.5 ו-2.5.30 לקובץ נהלי הרשות). לפי נוהל זה, ניתן לבטל צו רישום בית משותף מכוח תוכנית מסוג חלוקה חדשה (פרק ג' סימן ז' לחוק



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

התכנון והבניה). עם זאת, מאחר שהביטול של צו הבית המשותף מתבקש למעשה מכוח תוכנית, הביטול יתאפשר רק אם התוכנית עצמה קובעת כך **במפורש**.
17. סעיף 4.3.5(ג) לקובץ נהלי הרשות קובע כך :

ג. במקרה שהבית המשותף טרם נהרס, ולא הוגשה בקשה מכל

בעלי הדירות לבטלו, יבוטל הבית המשותף בכפוף לסעיף 2.5.30

ג' לעיל [ההדגשה אינה במקור – א"א].

18. סעיף 2.5.30 לקובץ נהלי הרשות קובע כדלקמן :

"במקרה בו הוגשה לרישום תכנית לחלוקה חדשה בהתאם

לתקנה 66 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011,

הכוללת גם הוראות בדבר ביטול רישום של בית משותף :

...

ג. במקרה שהבית המשותף טרם נהרס, ולא הוגשה בקשה מכל

בעלי הדירות לבטלו, יבוטל הבית המשותף בכפוף להוראות

כדלהלן:

1. תקנון התכנית כולל הוראה כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה

(או בשמותיה הנוספים "חלוקה חדשה" או חלוקה לפי פרק ג'

סימן ז' לחוק התכנון והבניה).

2. התכנית המאושרת על ידי מוסד התכנון כוללת טבלת

הקצאות ובהתאמה הוגשה לרישום טבלת הקצאות חתומה על

ידי יו"ר מוסד תכנון, הקובעת את החלק היחסי בבעלות

משותפת לפיו תירשם הבעלות של כל אחד מבעלי הדירות

בחלקה החדשה.

3. במסגרת בקשת רישום התכנית החתומה על ידי יו"ר מוסד

התכנון קיימת גם הוראה מפורשת לבטל את הבית המשותף

בהתאם לתכנית.

...

ו. היות שביטול הבית המשותף נובע מאישורה של תכנית

שאושרה כדן, ונשלחו הודעות לבעלים או שפורסמה הודעה

בעיתון כמפורט בתקנה 10 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד

וחלוקה), תשס"ט-2009, אין צורך לשלוח הודעות לבעלי

הדירות או לבעלי זכות אחרים בגין ביטול הבית המשותף"

[ההדגשות אינן במקור – א"א].



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

19. לאחר סקירה נורמטיבית זו, אפנה כעת לדון בטיעוני העוררים. כאמור, טענתם העיקרית היא שניתן לבטל את רישום הבית המשותף בלי שהתוכנית תתייחס לכך במפורש. לעמדתו, דין טענה זו להידחות הן משיקולים נורמטיביים כלליים, והן משיקולים פרטניים הנוגעים לתוכנית הספציפית.

20. במישור הנורמטיבי הכללי, תוכנית איחוד וחלוקה נועדה לשנות את מערך הזכויות הקנייניות במקרקעין שבתחומה. שינוי זה עשוי להתרחש באופנים שונים, שאינם באים לידי ביטוי בהכרח בביטול רישום הבית המשותף. בהתאם לכך, תוכנית איחוד וחלוקה אינה מבטלת רישום בית משותף באופן אוטומטי, וייתכנו מקרים שבהם רישום הבית המשותף נותר על כנו. במקרים מסוג זה עוסק למשל סעיף 2.5.17 לקובץ נהלי הרשות:

"היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין, רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יש להעביר את התיק לאישור המפקח על רישום המקרקעין, כאמור בתקנה 67 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011. המפקח יפרט את הפרטים בדבר רישומו או תיקונו של צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים והוא רשאי להורות על הגשת תשריט מתוקן של הבית המשותף, בחלקה או בחלקות שיווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין" [ההדגשה אינה במקור – א"א].

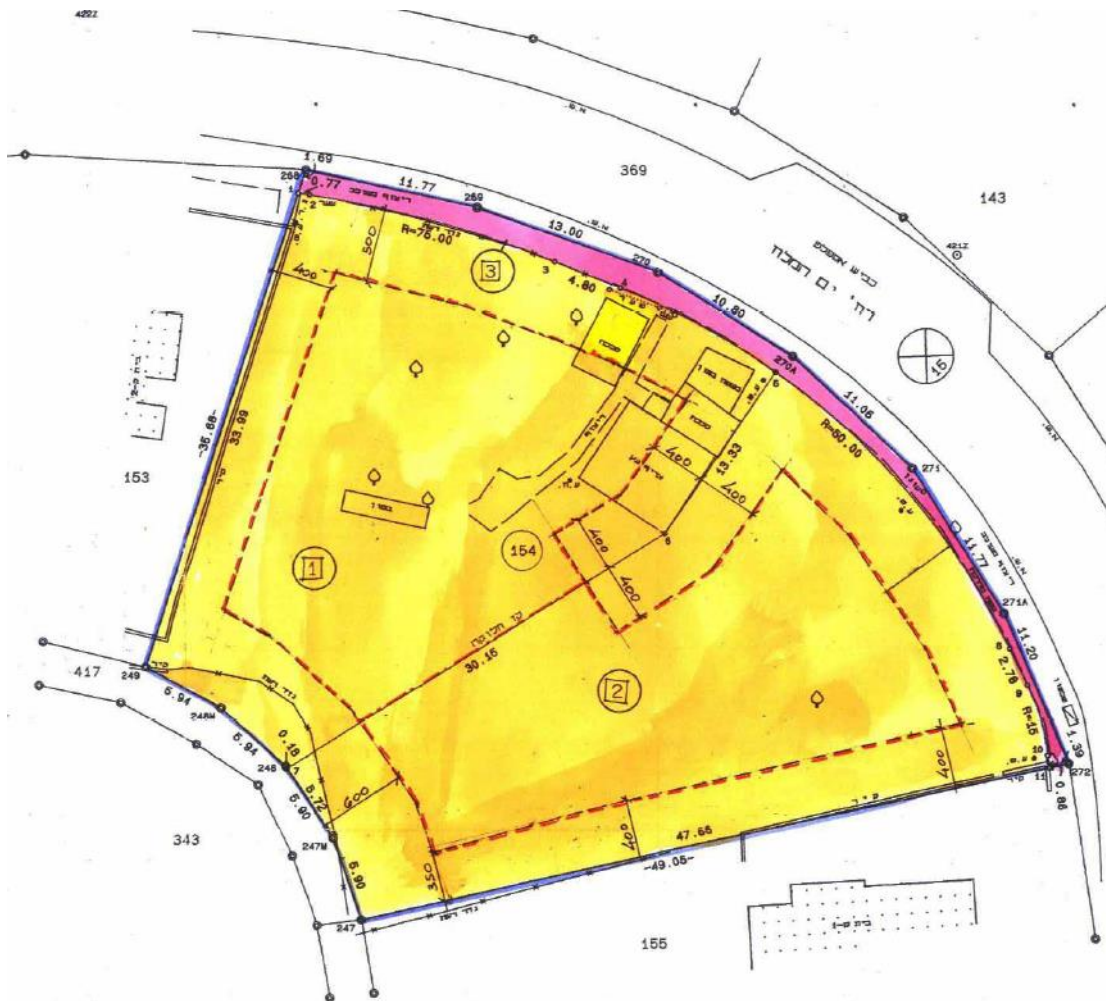
21. כמו כן, ביטול צו בית משותף נושא עמו השלכות קנייניות לבעלי הזכויות במקרקעין, למשל בכל הנוגע להצמדות שפורטו בצו הבית המשותף. תוכנית שאינה מציינת במפורש שהבית המשותף מועד לביטול, מונעת מבעלי הזכויות להשמיע את עמדתם במסגרת ההליך התכנוני, ואף להגיש התנגדות אם רצונם בכך.

22. מטעמים אלה, על מנת שיהיה ניתן לבטל את צו הבית המשותף מכוח התוכנית, על התוכנית לכלול בהוראותיה התייחסות מפורשת לביטול צו הבית המשותף, וכך גם נקבע במפורש בנהלי המרשם. בענייננו, עיון בהוראות התוכנית נושא הערר מעלה שעניינה חלוקת השטח לשני מגרשי בנייה ללא הסכמת הבעלים לצד בנייה בגבול משותף בין המגרשים 1 ו-2 (ללא הוספת זכויות בנייה). תקנון התוכנית אינו מתייחס באופן מפורש לביטול רישום הבית המשותף.

23. למעלה מן הצורך אציין כי התוכנית אף אינה כוללת הוראות מהן ניתן להסיק במשתמע את ביטול רישום הבית המשותף. התייחסות שכזו אינה קיימת בתקנון התוכנית. כמו כן, עיון בתשריט התוכנית מעלה כי אין במסגרתו הוראה להריסת הבית המשותף (בדרך כלל הוראה זו מסומנת בתשריט בקו צהוב סביב הבניין המיועד להריסה).



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין



מקרא

	גבול התכנית
	גבול תכנית גובלת
	גבול חלקה ומספרה (54)
	גבול מגרש ומספרו 2
	אזור מגורים א
	שטח למבני ציבור
	דרך קיימת
	דרך מוצעת
	קו בניין
	בניה בקיר משותף

24. אף עיון בטבלת ההקצאות שצורפה לתוכנית אינה מובילה למסקנה אחרת. כפי שצוין לעיל, על טבלת ההקצאות לפרט לגבי כל אחד מהבעלים או החוכרים לדורות מהם המגרשים המקוריים שהוקצו לכל אחד מהם, ומהם המגרשים שמוקצים במקומם בעקבות התוכנית (ראו פס' 10 לעיל). כפי שניתן לראות, פירוט זה אינו מצוי בטבלת הקצאות שאושרה במסגרת התוכנית.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

חלוקה

יחיד	שם המגרש	שטח במ"ר	הבעלים
מגורים א'	1	949.5	מרים ויהודה שבת
מגורים א'	2	949.5	אילן ורחל בן-דצון
דד	3	88	הפקעה לרשות מקומית
סה"כ	154	1987.0	

25. נוסף על האמור, הטבלה אינה מתייחסת לזכויותיה של קק"ל (שרשומה כבעלים בתת חלקה 1). ראו בהקשר זה גם ספרם של שרית דנה ושלוש זינגר **דיני תכנון ובנייה**, עמ' 1148 (2015):

"תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מהווה כלי לשינוי מערך הבעלויות בקרקע אך איננה מסמיכה את מוסד התכנון לשנות באופן כפוי את טיבה של הזכות שיש לפלוני בקרקע. כך, אם ערב אישורה של התכנית היה אדם בעליה של קרקע, הזכות שתוקנה לו במגרש החדש היא זכות בעלות ואם זכותו בקרקע במצב הקודם הייתה חכירה לדורות, תוקצה לו בתכנית זכות מאותו סוג. בנסיבות שבהן קרקע בתחומה של תכנית חכורה לדורות, תקצה התכנית בעלות במגרשים החדשים הנוגעים לעניין למי שהיו בעליה של הקרקע במצב הקודם ואילו לחוכרים לדורות תקצה את זכות החכירה לדורות באותם מגרשים" [ההדגשה אינה במקור – א"א].

26. להשלמת התמונה יוער כי טבלת ההקצאות אינה מתייחסת לזכויותיהם של העוררים, אך סוגיה זו כשלעצמה אינה מונעת רישום התוכנית לאור תקנה 14 לתקנות התכנון והבנייה שקובעת כך:

"הוקצו מגרשים לפי טבלת הקצאה ואיזון כאמור בתקנה 4 או לפי טבלת הקצאה כאמור בתקנה 5, וקודם לרישום החלוקה החדשה הועברה לאחר הבעלות בחלקה, כולה או חלקה, ונרשמה בפנקסי המקרקעין, יבוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין במקום הבעלים הרשום בטבלאות האמורות, והחלוקה החדשה תירשם בהתאם, וכפי שיורה רשם המקרקעין".

27. לצד דברים אלה יצוין שהטבלה שאושרה בתוכנית אף לא עומדת בתנאי סעיף 2.5.30ג2 לקובץ נהלי הרשות לפיו עליה לפרט את החלק היחסי בבעלות משותפת לפיו תירשם הבעלות של כל אחד מבעלי הדירות בחלקה החדשה. בהתאם לכך, גם אם נניח שיש לבטל את רישום הבית המשותף (ואיני קובע כך), לא ניתן לדעת כיצד יש לבצע את הרישום ובכמה חלקים כל אחד מבעלי הזכויות אמור להירשם.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

28. טרם סיום נקודה זו יצוין כי לערר צורפו שני מסמכים שנועדו להבהיר את טבלת ההקצאות שאושרה בתוכנית: המסמך הראשון הוא חוות דעת שמאית משלימה מיום 4.7.2000 (נספח ט' לערר). בסעיף 10 לחוות הדעת ישנה טבלת איזון מעודכנת. המסמך השני הוא טבלת איזון מעודכנת מיום 25.1.2023 (נספח י' לערר). גם אם אניח מבחינה עובדתית שטבלאות אלה תקינות, ואיני קובע כך, הרי שלא ברור מכוח מה מבוקשת ההסתמכות עליהן בהתחשב בכך שמדובר במסמכים חיצוניים לתוכנית שכלל לא הובאו לאישור במסגרתה (ראו בג"ץ 8077/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פס' 115 (נבו) 22.12.2015)).
29. אשר לטענת העוררים לפיה אחד הצריפים המקוריים בבית המשותף נשרף, ומטעם זה הוא אינו ראוי להיות רשום כבית משותף, אציין כי גם אם טענה זו נכונה, ואיני קובע כך בהיעדר תשתית עובדתית מתאימה, הרי שהדרך הנכונה לבירורה היא בפני כב' המפקח על רישום מקרקעין לפי סעיף 146 לחוק המקרקעין, ולא במסגרת בקשה לביטול בית משותף מכוח תוכנית לאיחוד וחלוקה.
30. לאור כל אלה הערר נדחה. בפני העוררים פתוחה הדרך לביטול צו הבית המשותף בהתאם להוראות הדין השונות, כפי שפורט בפס' 15 לעיל.

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין.
ניתנה היום: כ"ה אדר א' תשפ"ד, 05 מרץ 2024

אביעד אמרוסי, עו"ד
סגן הממונה על המרשם