



משרד המושפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר: 192-2024

מקרקעין הידועים כחלקה XX בגוש XXXXX

בעניין:

(להלן: "המקרקעין הנדונים")

נציגות מבנה III של הבית המשותף ברחוב X חיפה

באמצעות עוה"ד משה בן ישי ואח'

מרחוב שדרות המגינים 26

חיפה

(להלן: "העוררת")

ה ח ל ט ה

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

עניינו של הערר שבפניי הוא בהחלטת העוזר הראשי (משפטי) למפקחת על רישום מקרקעין חיפה (י' אברמוביץ') לדחות את בקשת העוררת לתיקון צו רישום הבית המשותף במקרקעין הנדונים.

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים נרשמו בשנת 2000 בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף (שטר 2000/X), ובשנת 2013 תוקן צו הרישום (שטר תיקון 2013/X). לפי נסח המקרקעין והתקנון המוסכם הרשום, מדובר בבית משותף מורכב כהגדרתו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק" או "חוק המקרקעין") הכולל שלושה מבנים ושבע כניסות (מבנה I כולל את תתי חלקות 1-22 ושתי כניסות; מבנה II כולל את תתי חלקות 23-44 ושתי כניסות; ומבנה III כולל את תתי חלקות 45-65 ושלוש כניסות).

2. ביום 11.12.2018 הגישה העוררת בקשה לתיקון צו הבית המשותף, שעניינה התאמת הרישום לתוספת בנייה שבוצעה מכוח תמ"א 38. הבקשה נדחתה באותו יום ממספר נימוקים. לענייננו רלוונטית קביעת עוזר המפקחת לפיה, לצורך רישום ההצמדות החדשות המבוקשות, יש לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות או להמציא פסק דין מתאים. על החלטה זו לא הוגש ערר (להלן בהתאמה: "הבקשה הראשונה" ו-"ההחלטה הראשונה").

3. ביום 25.6.2024 הגישה העוררת את בקשתה בשנית (להלן: "הבקשה השנייה"). במסגרת זו התבקשה הרחבת תתי חלקות 45-65 שבמבנה III, הוספת תתי חלקות חדשות 67-75, ביטול תת חלקה 66 וייחוד הערות האזהרה הרשומות בה לתתי החלקות החדשות. לצד זאת התבקש תיקון התקנון המוסכם, ותיקון החלקים היחסיים ברכוש המשותף במבנה



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

III. עוד צוין בבקשה כי החלק היחסי ברכוש המשותף של תתי החלקות במבנים I ו-II ייוותר ללא שינוי.

4. הבקשה נדחתה באותו יום משני נימוקים. הנימוק הראשון עניינו בשאלת ההסכמות הנדרשות. בהקשר זה צוין כי לצורך ביצוע התיקון המבוקש, נדרשת הסכמת המפורשת של בעלי הדירות שבמבנים I ו-II על גבי בקשת התיקון והתקנון המוסכם המתוקן, ולא ניתן להסתפק במשלוח הודעות בהתאם לסעיף 145 לחוק המקרקעין. לחלופין, צוין כי באפשרות העוררת להמציא פסק דין מתאים שמייתר את החתמת בעלי הדירות, או שממנה בעל תפקיד לחתום בשמם.

5. נימוק הדחייה השני עניינו בתשריט שהוגש לרישום. בהקשר זה צוין כי אין לערוך את התשריט בשיטת המדידה שלפי חוק המכר, אלא לפי שיטת המדידה שלפיה נרשם הבית המשותף, וזאת מהטעם שלא כל תתי החלקות משתתפות בתיקון המבוקש.

6. על החלטה זו הוגש הערר שבפניי.

תמצית טענות העוררת

7. טענתה העיקרית של העוררת היא כי לצורך התיקון המבוקש ניתן להסתפק בהסכמת המפורשת של בעלי הזכויות במבנה III בלבד. בהקשר זה נטען כי אין צורך בהסכמת המפורשת של יתר בעלי הדירות במבנים I ו-II בבית המשותף, וחלף זאת ניתן להסתפק במשלוח הודעות בהתאם לסעיף 145 לחוק המקרקעין. זאת, ממספר טעמים. ראשית, נטען כי כך נקבע במסגרת פסק דין בהליך שהתקיים בפני כב' המפקחת השיפוטית (י' ליבוביץ') 293-11 **נציגות דיירי הבניינים ברח' חנה סנש 51-57 חיפה נ' נציגות הבית המשותף ברח' לאון בלום 19-23, חיפה** (נבו 19.6.2012. להלן: "**ההליך הקודם**").

8. שנית, נטען כי מגבלת השימוש ברכוש המשותף שהוטלה על מבנים I ו-II אפשרית מכוח פסק הדין שניתן בהליך רע"א 2575/18 **יעקבסון נ' לוי** (נבו 25.3.2019. להלן: "**עניין יעקבסון**"). בהקשר זה טענה העוררת כי מדובר בבית משותף מורכב שהניהול בין המבנים השונים הופרד, והשטח המשותף שנמצא בסמיכות למבנה III משמש רק אותו. על כן נטען כי פסק הדין יעקבסון הנ"ל מאפשר לנציגות מבנה III להגביל את השימוש של מבנים I ו-II ברכוש המשותף.

9. בכל הנוגע לתשריט טענה העוררת כי יש לאשר את התשריט שהוגש, ושחישוב השטחים בו נערך בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008, לתקן 9 ולנוהל 1-7-19.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

דיון והכרעה

10. בפתח הדברים וטרם דיון לגופו של עניין, אקדים מילה לעניין התנהלות העוררת. כפי שפורט לעיל, החלטת הדחייה הראשונה ניתנה ביום 11.12.2018, וכבר במסגרתה צוין כי לצורך רישום ההצמדות יש לקבל את הסכמתם המפורשת של כל בעלי הדירות במבנים I ו-II, ולא ניתן להסתפק בהסכמת בעלי הזכויות במבנה III בלבד. העוררת בחרה, משיקוליה שלה, שלא לתקוף את החלטה זו בזמן אמת, וחלף זאת הגישה את הבקשה בשנית ביום 25.6.2024 – קרי בחלוף למעלה מחמש שנים וחצי ממועד מתן ההחלטה הראשונה. לא זו אף זו, בכתב הערר ציינה העוררת בשפה רפה כי "במהלך השנים נדחה התיק בשלל סיבות ונימוקים" (ר' פס' 11 לכתב הערר), אך לא התייחסה לכך שטענתה לעניין הרוב הנדרש לרישום ההצמדות נדחתה כבר בשנת 2018, בהחלטה שעליה כאמור לא הוגש ערר. התנהלות זו של העוררת גובלת בחוסר תום לב ובשימוש לרעה בהליכים, ומצדיקה על פניה סילוק הערר על הסף ולכל הפחות חיוב בהוצאות. עם זאת, לאחר ששקלתי בדבר ולפנים משורת הדין אסתפק בשנאמר ואדון בערר לגופו.

11. לגופו של עניין, לאחר שבחנתי את טענות העוררת ואת החומר שבפניי, סברתי כי דין הערר להידחות.

12. בכל הנוגע לשאלת הרוב הנדרש אציין כי מקובלת עליי מסקנתו של עוזר המפקחת. עיון בתקנון המוסכם מעלה כי הקרקע שמבוקש להצמיד למבנה III הוגדרה כרכוש משותף לכל המבנים :

2. בהתאם לאמור בסעיף 59 לחוק אנו קובעים בזאת כי :

א. הרכוש המשותף (למעט הקרקע) שבתחומי כל מבנה יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה בלבד, ולפיכך תחול חובת השתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף הנ"ל על כל בעלי הדירות שבאותו מבנה.

התשלומים שבהם ישאו בעלי הדירות לפי סעיף קטן זה יהיו בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת כל דירה לבין שטח הריצפה של כל הדירות באותו מבנה.

בהוצאות הקשורות לאחזקת חלקי הרכוש המשותף שאינם צמודים למבנים ישאו כל בעלי הדירות בבית בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף כמפורט בסעיף 2 לעיל.

ב. כל מבנה ינוהל ע"י נציגות נפרדת אשר תבחר באסיפה של בעלי הדירות באותו מבנה.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ג. פרט לנציגות של כל מבנה תיכון נציגות כוללת של כל הבית אשר תטפל ברכוש המשותף שאינו בתחום המבנים ובעניינים כלליים הנוגעים לכל הבית. נציגות זו תהיה מורכבת מנציג אחד מהנציגות של המבנים – נציג אחד מכל מבנה" [ההדגשה אינה במקור – א"א].

13. במסגרת התקנון שמבוקש לרישום ניתן לראות הוראות שונות שנועדו, למעשה, להצמיד את הקרקע שהוגדרה כרכוש משותף למבנה III בלבד :

"2. התקנון יחול על מבנה מס' III בלבד (להלן: "הבניין"), למעט סעיף 19 שיחול על כל בעלי הדירות בחלקה.

6. החלקים המוצמדים לדירות מבנה III מפורטים בטבלה המופיעה בתשריט לתיקון צו הבית המשותף מיום 10.3.2024 המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

19. ייחוד שימוש ברכוש המשותף

19.1 לבעלי חלקת משנה מס' 45 או מי מטעמם, תהא זכות שימוש בלעדית בקרקע המסומנת B בתשריט.

19.2 לבעלי חלקת משנה מס' 52 או מי מטעמם, תהא זכות שימוש בלעדית בקרקע המסומנת C בתשריט.

19.3 לבעלי חלקת משנה מס' 59 או מי מטעמם, תהא זכות שימוש בלעדית בקרקע המסומנת E בתשריט.

19.4 לבעלי חלקת משנה מס' 67 או מי מטעמם, תהא זכות שימוש בלעדית בקרקע המסומנת A ו-G בתשריט.

19.5 לבעלי חלקת משנה מס' 70 או מי מטעמם, תהא זכות שימוש בלעדית בקרקע המסומנת D בתשריט.

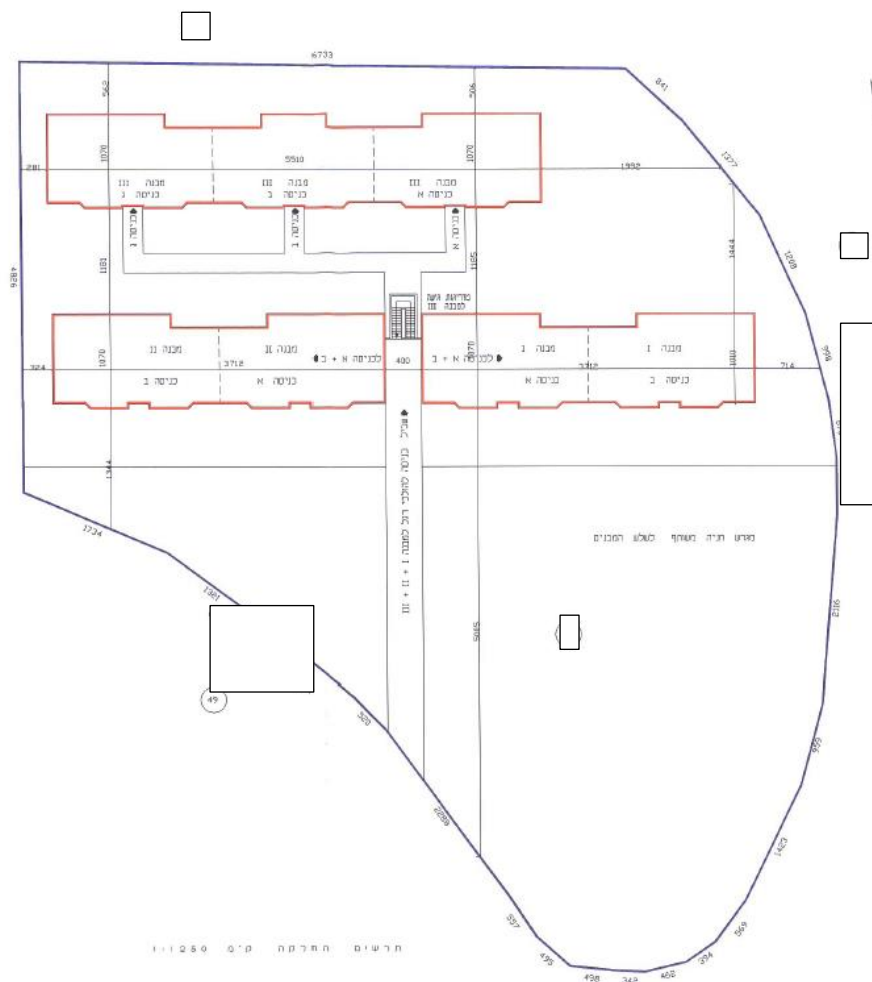
19.6 לבעלי חלקת משנה מס' 73 או מי מטעמם, תהא זכות שימוש בלעדית בקרקע המסומנת F בתשריט.

19.7 הוראה סעיף זה אינן [כך במקור – א"א] ניתנות לשינוי, אלא בהסכמה פה אחד של כל בעלי הדירות שבמבנה III"
[ההדגשות אינן במקור – א"א].



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

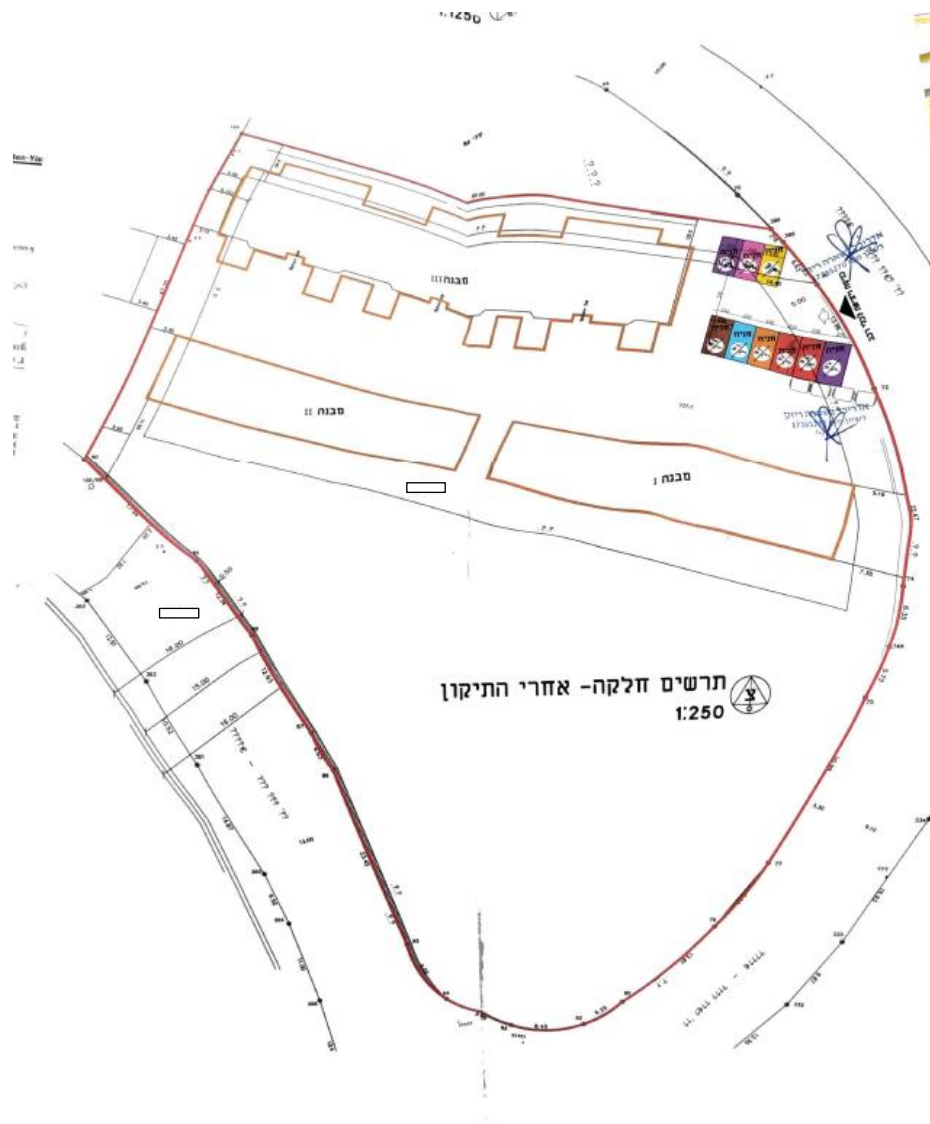
14. הדבר אף עולה מההבדלים שבין התשריט הקיים לתשריט שהוגש לרישום. לפי תשריט המצב הקיים (שהוגש לרישום במסגרת שטר 2000/X):



לעומת זאת, לפי התשריט שהעוררת הגישה לרישום, ניתן לראות שמבוקשת הצמדת חניות, מחסנים ושטחי גינה, שכיום מוגדרים כקרקע ברכוש המשותף ששייך לכל המבנים. ודוק- שטחי הגינה אמנם סומנו כאותיות A-G והוגדרו בתקנון המתוקן שרישומו מבוקש כקרקע שבה מוקנית "זכות שימוש בלעדית", אך בפועל מדובר בהצמדה לכל דבר ועניין.

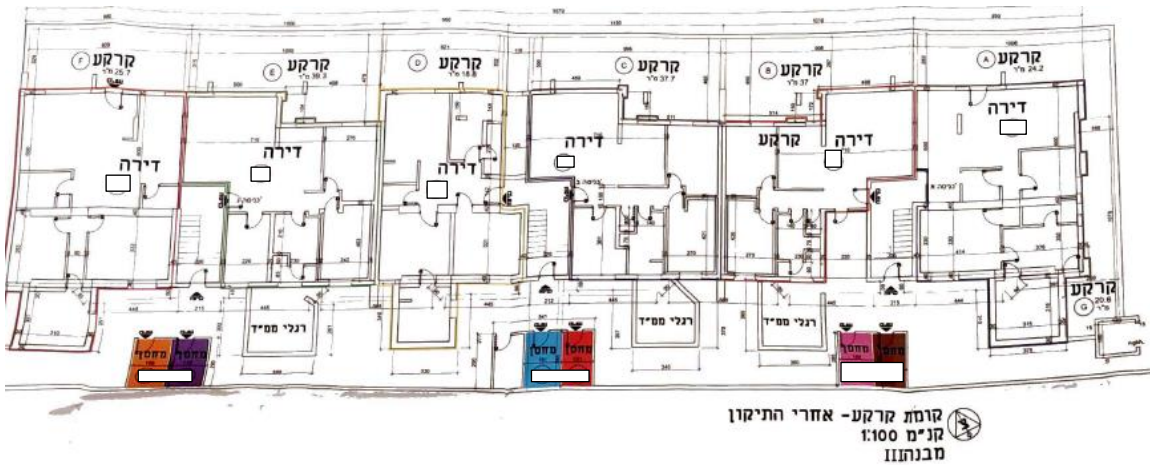


משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין





משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין



15. אם כן, עניינה של הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף הוא בהוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם למבנה III. בשל החשש מפגיעה בזכויות קנייניות של בעלי הדירות במבנים I ו-II, נקבע כי במקרים מסוג זה יש צורך בהסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף. דרישה זו עוגנה בסעיף 62(א) לחוק המקרקעין:

”בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות” [ההדגשה אינה במקור – א”א].

16. ראו גם דברי המלומד א' איזנשטיין בספרו ”יסודות והלכות בדיני מקרקעין”, חלק שלישי – בתים משותפים, הוצאת בורסי (2001), עמ' 185-186 ו-190:

...”כאשר התיקון המבוקש פוגע בזכויות הקניין של מי מבעלי הדירות, כגון הצמדה של שטח מסויים מהרכוש המשותף לדירת המבקש... יש לקבל הסכמה פוזיטיבית לתיקון מכל בעלי הדירות, היינו חתימה בכתב על ההסכמה, כשהחתימה מאומתת כדרך שמאמתים שטר עיסקה”.

...

”יש מקרים שצו בית משותף יתוקן על סמך בקשה של בעל דירה בודד. זאת כאשר התיקונים אינם פוגעים ואינם עלולים לפגוע בזכויותיהם של בעלי הדירות האחרות... אם יתברר למפקח שהתיקון אכן פוגע בבעל דירה אחר ידחה את בקשת התיקון...”



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

...

"כאשר התיקון שולל זכויות קנייניות של בעלי הדירות ברכוש המשותף, או אף של בעל דירה יחיד, אין להסתפק במשלוח הודעה לבעלי הדירות, אלא יש לקבל מכל אחד מהם הסכמה מפורשת לתיקון המבוקש" [ההדגשות אינן במקור – א"א].

17. לאור האמור, צדק עוזר המפקחת שדחה את הבקשה מהטעם שלא הוצגו הסכמות בעלי הזכויות במבנים I ו-II.

18. מסקנתי זו מקבלת משנה תוקף למקרא פסק דינה של כב' המפקחת בהליך הקודם. עיון בפסק הדין מעלה כי קביעת כב' המפקחת לפיה הרוב הנדרש הוא ממבנה III בלבד ניתנה לצורך מימוש פרויקט תמ"א 38 בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**"). קביעתה זו התמקדה, בעיקר, בבניית **הממ"דים** במרווח הרחב **שבין המבנים** בחזית הדרומית, כלומר בין מבנה III למבנים I ו-II (ר' פס' 15(ג)-(ד) ו-29 לפסק הדין; וכן התשריט שהוגש לרישום בפס' 14 לעיל). ודוק: עיון בפסק הדין מעלה כי הקביעות שבו מצומצמות לבניית הממ"דים במרווח שבין המבנים בחזית הדרומית (כלומר במרווח שבין מבנה III למבנים I ו-II), ולהוספת הדירות שנדרשו במסגרת פרויקט התמ"א 38. בפסק הדין אין כל התייחסות להצמדת הקרקע המבוקשת מצדו הצפוני של מבנה III ומסומנת באותיות A-G, להצמדת החניות המבוקשת או להצמדת המחסנים, שהרי כל אלה לא נצרכו במפורש לצורך פרויקט תמ"א 38 האמור (ר' פס' 34-49 לפסק הדין).

19. אף עיון בעניין יעקבסון לא הוביל לשינוי מסקנתי. פסק דין זה התייחס לסמכותם של המפקחים במישור הניהולי בלבד, ונקבע בו במפורש כי למפקח אין סמכות לתת הוראות בדבר הצמדה של חלקים מהרכוש המשותף לדירות מסוימות. הסעד המבוקש בערר הוא למעשה, כי עוזר המפקחת יורה על הצמדת חלקים מהרכוש המשותף למבנה III, ללא צורך בהסכמת יתר המבנים. סעד זה מנוגד לקביעות המפורשות שבפסק דין יעקבסון הנ"ל, ועל כן לא ברורה הפניית העוררת לפסק דין זה. מכל מקום, בהתאם לתקנון המוסכם הקיים, הקרקע מהווה רכוש משותף לכל המבנים, ולכן נציגות מבנה III אינה יכולה ואינה רשאית להורות בעצמה על הצמדת חלק מהרכוש המשותף לכל המבנים, ודרך המלך לבצע הצמדה זו, כאמור, היא בהסכמת בעלי הדירות במבנים I ו-II.

20. לסיכום הדיון עד כה, מצאתי כי טענת העוררת לפיה ניתן להסתפק בהסכמת בעלי הדירות במבנה III בלבד, להידחות. לעוררת פתוחה הדרך להמציא את הסכמתם המפורשת של בעלי הזכויות במבנים I ו-II ולחלופין להמציא פסק דין מתאים כמפורט בהחלטה נושא הערר (ר' פס' 4 לעיל).

21. בכל הנוגע לטענת העוררת בדבר שיטת המדידה שבתשריט שהוגש לרישום, אציין כי צדק עוזר המפקחת עת קבע שעל שיטת המדידה להתאים לשיטה שהייתה קיימת במועד



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

הרישום המקורי, וזאת בהתאם לסעיף 1.ג.4.2.6 לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, המפורסמים במרשתת:

"ניתן יהיה להשתמש בהגדרת שטח אחרת בכפוף לאישור המפקח כמפורט בסעיף 1 לנוהל מס' 1-7-19. יובהר כי ככל שחישוב השטחים בעת רישום הבית המשותף בוצע שלא לפי הנוהל, יש לחשב את השטחים לצורך התיקון בהתאם לדרך החישוב והנוהל שהיה קיים ערב הרישום המקורי, ללא צורך בקבלת אישור מוקדם של המפקח" [ההדגשה אינה במקור – א"א].

יוער כי אמנם לפי סעיף 2.ג.4.2.6 ניתן לחשב את השטחים לפי נוהל 1-7-19, אך זאת רק אם מדובר בתיקון הכולל את כל יחידות הבית המשותף:

"כאשר מדובר בתיקון הכולל את כל יחידות הבית המשותף כמו למשל לאחר ביצוע פרויקט תמ"א 38 יחושבו השטחים על פי נוהל 1-7-19" [ההדגשה אינה במקור – א"א].

בענייננו, כאמור, התיקון כולל את מבנה III בלבד והוא אינו חל על מבנים I ו-II, ועל כן לא ניתן לומר שמדובר בתיקון שכולל את כל יחידות הבית המשותף. עם זאת, יובהר כי בפני העוררת פתוחה הדרך להגיש בקשה מנומקת לעוזר המפקחת במסגרתה יוסבר מדוע, לשיטתה, ניתן לחרוג מהסעיף האמור ובכל זאת לקבל את התשריט שהוגש לרישום. עוזר המפקחת יבחן את הבקשה ונימוקיה ויחליט בהתאם לחוכמתו ושיקול דעתו.

22. סופו של דבר הערר נדחה.

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין. ניתנה היום: א' שבט תשפ"ה, 30 ינואר 2025

אביעד אמרוסי, עו"ד
סגן הממונה על המרשם