



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר: 210-2024

בעניין: מקרקעין הידועים כחלקה X בגוש X
(להלן: "המקרקעין הנדונים")

שבין: חיים שחור ת"ז X
מרחוב X X
ירושלים

(להלן: "העורר")

ובין: 1. שחר שמשון ת"ז X
2. שחר חוה ת"ז X
באמצעות עוה"ד אבי לוק
מרחוב בן ציון 4
ירושלים

(להלן: "המשיבים")

ה ח ל ט ה

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

עניינו של הערר שבפניי הוא בהחלטת כב' המפקח על רישום מקרקעין (ר' מייזל) לתקן את צו רישום הבית המשותף במקרקעין הנדונים, כך ששטח דירת המשיבים יתוקן מ-78 מ"ר ל-205 מ"ר.

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים נרשמו בשנת 1955 כבית משותף שבו 11 תתי חלקות. לפי נסח הרישום, העורר הוא הבעלים במחצית הזכויות שבתת חלקה 3, והמשיבים הם בעלי הזכויות שבתת חלקה 1.

2. ביום 8.5.2023 הגישו המשיבים בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף במקרקעין הנדונים, במסגרתה התבקשה הגדלת שטחה הרישום של דירתם מ-78 מ"ר ל-205 מ"ר, ללא שינוי בחלקים ברכוש המשותף (להלן: "הבקשה").

3. לתיק הבקשה צורפו מסמכים מ-2007, 2008 ו-2010 שכותרתם "הסכמה לביצוע עבודות הטעונות היתר בניה", ונושאים את חתימותיהם של חלק מבעלי הדירות בבית המשותף (להלן: "טפסי ההסכמה"). על סמך מסמכים אלה, ובהתאם לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין (להלן: "נהלי המרשם") וכפי שיפורט בהמשך הדברים, נשלחה לבעלי הדירות שהסכימו להיתר הודעה בדואר רשום עם אישור מסירה על אודות הבקשה. ההתנגדות היחידה שהוגשה לבקשה היא התנגדות העורר, וזאת ממספר טעמים שאפרט להלן (בהקשר זה ולהשלמת התמונה יצוין כי במסגרת ההתנגדות הועלו טעמים נוספים



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

שלא מצאתי לפרטם מהטעם שלא נזכרו בכתב הערר או בתגובות הנוספות שהוגשו מטעם העורר).

4. ראשית, נטען שהסכמת בעלי תתי החלקות במסגרת ההליך התכנוני ניתנה על סמך ההנחה שחלק מהשטח לרישום אמור להיות מחסן, וכי אין הסכמה להפוך אותו לחלק מהדירה ולשטח עיקרי. שנית, נטען שהסכמת בעלי תתי החלקות לבניית המשיבים ניתנה במסגרת הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין בבית המשפט השלום בירושלים (ת"א 97/X נ' X.26.6 X). עם זאת, נטען שהמשיבים הפרו את התחייבויותיהם שבהסכם הפשרה ועל כן לא ניתן להידרש להסכמה שניתנה לבנייה.

5. מנגד, המשיבים טענו כי ההתנגדות אינה מעלה טעם לדחות את הבקשה לתיקון.

6. ביום 3.7.2024 ניתנה החלטתו המנומקת של כב' המפקח שמאשרת את התיקון המבוקש.

7. כב' המפקח קבע כי בנסיבות העניין המשיבים הציגו את הסכמתם של בעלי הדירות בתשע תתי חלקות, ולכן בקשתם לתיקון צו רישום הבית המשותף עומדת ברף ההסכמה הנדרש בסעיף 71 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**" או "**החוק**"). בהקשר זה הפנה כב' המפקח לטפסי ההסכמה שצורפו לתיק הבקשה ושנחתמו על ידי בעלי הדירות בתתי חלקות 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 ו-10. עוד הפנה כב' המפקח בהחלטתו לסעיף 4 בנוהל 3-19 לפיו הסכמה שניתנה לצורך היתר הבנייה מעמדה כהסכמה לכאורה, שניתן לראות בה כהסכמה לכל דבר ועניין לצורך תיקון צו בית משותף הכולל הרחבת דירה, וזאת בתנאים מסוימים המפורטים בנוהל ושהתקיימו במקרה דנן.

8. לגופם של דברים, כב' המפקח בחן את טענות העורר בהתנגדות והחליט לדחותן. בכל הנוגע לטענות שעניינן ההסכמה שניתנה בהליך התכנוני, נקבע כי התשריט שהוגש לרישום נושא את אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים לפיו האישור המבוקש בתשריט תואם להיתר בנייה בתיק בניין X/1994 וכי אין מניעה לתיקון רישום הבית המשותף בהתאם לתשריט זה (בהקשר זה יובהר כי נפלה טעות סופר בפס' 27 להחלטת כב' המפקח שהפנתה בטעות למספר תיק בניין אחר). על כן נקבע שהתשריט משקף את המצב התכנוני המאושר, וכי טענותיו של העורר במישור זה היה מקומן להתברר בפני מוסדות התכנון טרם מתן ההיתר.

9. בכל הנוגע לטענות העורר בדבר הפרת הסכם הפשרה נקבע כי טענות אלה אינן קשורות לתיקון המבוקש, וממילא יש לבררן בפני הערכאות המתאימות לכך, ולא בפני כב' המפקח במסגרת הליך מינהלי.

10. סופו של דבר, כב' המפקח דן בהתנגדות העורר לגופה והחליט לדחותה לאחר שלא נמצאה טענה עניינית המונעת את התיקון המבוקש.

11. על החלטה זו הוגש הערר שבפניי.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תמצית טענות הצדדים והטיפול בערר

12. טענתו העיקרית של העורר היא כי בקשת המשיבים אינה עומדת ברף ההסכמות הנדרש בחוק המקרקעין, וזאת משני טעמים. ראשית, נטען כי כב' המפקח שגה בקביעתו לפיה טפסי ההסכמה שצורפו לתיק נחתמו על ידי בעלי הדירות בתתי חלקות 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 ו-10, וכי עיון בהם מעלה כי חסרות חתימתם של בעלי תתי חלקות 4, 6 ו-8.

13. שנית, נטען כי התיקון המבוקש מתבסס על היתר בנייה מספר X/1994, אך היתר זה ניתן על סמך היתרים קודמים (X/1994 ו-X/1994) שלגביהם לא ניתנה הסכמת בעלי הדירות כנדרש. על כן, נטען כי ניתן לבצע את התיקון רק לגבי השטחים החדשים שהתווספו לדירת המשיבים מכוח היתר X/1944, תוך גריעת השטחים שאושרו מכוח ההיתרים הקודמים (X/1994 ו-X/1944).

14. עוד נטען בהקשר זה כי לא ניתן לראות בעורר כמסכים לתיקון המבוקש בהתאם לנוהל 3-19-2, וזאת נוכח התנגדותו המפורשת.

15. בכל הנוגע להסכם הפשרה נטען כי הסכמת בעלי הדירות להיתרי הבנייה ניתנה תמורת התחייבות המשיבים לאפשר שימוש ראוי ברכוש המשותף. לטענת העורר, המשיבים הפרו את התחייבויותיהם בהסכם הפשרה ולכן לא ניתן להיענות לבקשתם לתיקון צו רישום הבית המשותף ללא קבלת הסכמות מחודשות של בעלי הדירות.

16. מנגד, טענו המשיבים כי אין עילה להתערבות בהחלטת כב' המפקח וכי דין הערר להידחות.

17. לאחר שבחנתי את מסמכי הבקשה, טענות הצדדים ומסמכים נוספים, סברתי כי אכן ישנה אי בהירות בשאלה אם חסרה חתימתם של בעלי הדירות בתתי חלקות 4, 6 ו-8 על גבי טפסי ההסכמה. לאור כך, החלטתי ביום 5.1.2025 להחזיר את התיק לכב' המפקח לבירור שאלה זו.

18. ביום 22.1.2025 ניתנה החלטתו המשלימה של כב' המפקח שקבעה כך :

"בסעיף 36 להחלטה נקבע כי בעלי הזכויות בתתי חלקות 1,2,3,4,6,7,8,9,10 חתמו על טופס ההסכמה לביצוע עבודות הטעונות היתר.

נראה כי אכן נפלה טעות במספרי תתי החלקות אשר פורטו בסעיף זה וכי אין חתימה של בעלת הזכויות בתת חלקה 6 - X. לעומת זאת נשמטו מרשימה זו תתי החלקות 5 ו-11, כפי שיפורט להלן.

על טופס ההסכמה מיום 7.2.2008 חתמו ה"ה X ו X שהיו באותה העת בעלי הזכויות בתת חלקה 11.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

על טופס ההסכמה מיום 7.1.2010 חתום ה"ה X - בעל הזכויות בתת חלקה 5 במועד החתימה על ההיתר.
למסמכי הבקשה לתיקון צו בית משותף צורף גם טופס הסכמה מיום "2/2007" שעליו חתומים גם ה"ה X בעלי הזכויות בתת חלקה 8, וכן X בשם X – בעל הזכויות בתת חלקה 4.
לפיכך בידי המבקשים הסכמות לכאורה של כל תתי החלקות למעט תת חלקה 6, כלומר עשר תתי חלקות מתוך 11, ובכך עמדו המבקשים ברף הקבוע בחוק".

19. החלטה זו הומצאה לתגובת העורר והמשיבים. העורר חזר על עיקרי טיעונו בערר, והוסיף וטען כי לא ניתן להסתמך על הסכמות שניתנו לפני 7.12.2009 מהטעם שוועדת המשנה להתנגדויות החליטה במועד זה על סבב חתימות חדש להיתר. עוד נטען כי ישנו פגם בחתימת בעלי תת חלקה 4 בטופס ההסכמה משנת 2007, מהטעם שהגורם שחתם הוא הבעלים הקודמים ולא הבעלים הנוכחיים של תת חלקה 4. מנגד, המשיבים עמדו על טענתם לפיה הם עמדו ברף ההסכמות הנדרש, ואף צירפו טופס הסכמה נוסף מיום 7.2.2008 שעליו חתמו גם בעלי הזכויות בתת חלקה 8.

דיון והכרעה

20. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת החומר שמונח בפניי, מסקנתי היא כי דין הערר להידחות.

21. סעיף 62(א) לחוק המקרקעין קובע כלל לפיו הצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה מסוימת דורשת הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף:

"...אין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות".

22. חריג לכלל זה נקבע בסעיף 71ב לחוק, המצמצם את הרוב הנדרש במקרה שבו מדובר בהרחבת דירה:

"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



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות"
[ההדגשה אינה במקור – א"א].

23. סעיף 71א לחוק המקרקעין מגדיר "הרחבה" כדלקמן:

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

24. מהוראות אלו עולה כי בבקשה להרחבת דירה יש לצרף הסכמות של מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. יישום דרישה זו לענייננו מעלה כי יש להציג הסכמה של לפחות תשע מבעלי תתי החלקות במקרקעין הנדונים.

25. אופן קבלת ההסכמות להרחבת דירה נקבע בהוראת נוהל 19-2-3 שכיום מוסדרת בשינויים קלים בסעיף 4.2.10 לנהלי המרשם. סעיף זה כותרתו "הנחיות לתיקון צו בית משותף שעניינו הרחבת דירה", והוא כולל הוראות שונות שנוגעות בין היתר לאופן קבלת ההסכמות להרחבת דירה ושליחת הודעות. ס"ק טו לאותו סעיף מסדיר את בדיקת ההסכמות במקרה שבו הוגשו לתיק המפקח הסכמות לצורך היתר בניה, והוא קובע כדלקמן:

"כאשר מוגש היתר הבניה עליו חתמו בעלי הדירות אך
ההסכמות לא מאומתות, או כאשר מוגש מסמך הכולל חתימות
לא מאומתות של בעלי הדירות, או שהמסמך אינו כולל פירוט
מספק של נתוני הבקשה – ניתן במקרה זה לראות את ההסכמות
של מי שחתם בהסכמה לכאורה.
במקרה זה יש לשלוח לבעל הדירה הודעה בדואר רשום עם
אישור מסירה, וככל שלא הוגשה התנגדות מטעמו במועד הנקוב
בהודעה, יש לראות בכך הסכמה לכל דבר ועניין.
כאשר חלק מבעלי הדירות אשר חתמו על היתר הבניה התחלפו
ולא ניתן לקבל את ההסכמת הבעלים הנוכחיים, יש לשלוח לבעל
הדירה הנוכחי הודעה בדואר רשום עם אישור מסירה, וככל שלא
הוגשה התנגדות מטעמו במועד הנקוב בהודעה, יש לראות בכך
ההסכמה לכל דבר ועניין" [ההדגשות אינן במקור – א"א].

26. אם כן, לפי הוראות הנוהל האמור, במקרה שבו הוצגו חתימות בעלי הדירות במסגרת היתר הבנייה, מדובר על פני הדברים בהסכמות לכאורה. עוד נקבע כי יש לשלוח לבעלי הדירות החתומים הודעה בדואר רשום עם אישור מסירה, ואם לא הוגשה התנגדות מטעמם ניתן לראות בהסכמתם שניתנה במסגרת ההליך התכנוני בהסכמה לכל דבר ועניין לצורך תיקון רישום צו הבית המשותף שעניינו הרחבת דירה.

27. ומכאן לענייננו.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

28. כאמור, לתיק הבקשה הוגשו טפסי הסכמה לביצוע עבודות הטעונות היתר בנייה. עיון בטפסי ההסכמה מימים 7.2.2008 ו-7.1.2010 מעלה כי הם נושאים את חתימתם של בעלי תתי החלקות 1, 2, 3, 5, 7, 9, 10 ו-11. בטופס הסכמה מיום "2/2007" ישנן חתימותיהם של בעלי הזכויות בתת חלקה 4 ותת חלקה 8. צירוף הסכמות אלה מעלה שהמשיבים הציגו הסכמה לכאורה של עשר תתי חלקות. יצוין כי למעט העורר, יתר בעלי תתי חלקות אלה לא התנגדו לבקשה על אף שנשלחה הודעה בדואר רשום עם אישור מסירה, ועל כן בהתאם לנהלי המרשם (שפורטו בפס' 25 לעיל), ניתן לראות בהסכמתם להיתר הבנייה כהסכמה לצורך תיקון רישום צו הבית המשותף. לאור האמור, המשיבים בכך עמדו ברף ההסכמות הנדרש בסעיף 71 לחוק.

29. טרם סיום הדיון בנקודה זו אציין כי לא נעלמה מעיניי טענת העורר לפיה לא ניתן להידרש לטפסי ההסכמה משנים 2007 ו-2008. זאת, לפי הנטען, מהטעם שהחתימות שעליהם אינן רלוונטיות נוכח קביעתה של ועדת המשנה להתנגדויות שהורתה על עריכת סבב חתימות נוסף. לא מצאתי להידרש לטענה זו מהטעם שהיא הועלתה לראשונה במסגרת תגובת העורר מיום 6.2.2025, והיא לא נטענה במסגרת הערר ואף לא במסגרת ההתנגדות. מעבר לצורך, וכפי שפורט לעיל בהרחבה, חתימותיהם של בעלי דירות לצורך ההיתר מהוות הסכמה לכאורה, וניתנת להם הזדמנות להגיש התנגדות מטעמם לאחר שליחת הודעה בדואר רשום ואישור מסירה, בהתאם לנהלי המרשם. בענייננו, הודעה כאמור נשלחה לבעלי תתי החלקות וניתנה הזדמנות להגיש התנגדות מטעמם, אך הם בחרו שלא לעשות כן. לאור כך ובהתאם לנהלי המרשם, יש לראותם כמסכימים לתיקון.

30. אשר לטענת העורר לפיה הסכמת בעלי תתי החלקות להיתר X/1994 אינה משמיעה הסכמה להיתרים הקודמים X/1994 ו-X1994 מסקנתי היא כי דין הטענה להידחות. כפי שציין כב' המפקח, התשריט שהוגש לרישום משקף את המצב התכנוני ונושא את אישורי הוועדה המקומית הרלוונטיים. במצב דברים זה, צדק כב' המפקח עת קבע כי טענותיו של העורר היו צריכות להתברר במסגרת ההליך התכנוני. מכל מקום, ומעבר לצורך, אציין כי גם אם אניח כטענת העורר, ואיני קובע כך, הרי שלפי המצב העובדתי שנוצר ישנה הסכמה לכאורה של בעלי תתי החלקות, וניתנה להם הזדמנות להעלות את התנגדותם לבקשה. משבחרו שלא להגיש התנגדות, ובהתאם לנהלי המרשם יש לראותם כמסכימים לתיקון המבוקש.

31. בכל הנוגע לטענות העורר לעניין הסכם הפשרה מסקנתי היא דין הטענה להידחות. עיקר טענתו של העורר במישור זה היא שהמשיבים הפרו את הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין, ועל כן מתבטלת הסכמתם של בעלי הדירות להיתר הבנייה. עם זאת, דינה של טענה זו להתברר בפני הערכאה השיפוטית המתאימה ולא במסגרת הערר שבפניי.

32. סופו של דבר הערר נדחה.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין.
ניתנה היום: כ"ח שבט תשפ"ה, 26 פברואר 2025

אביעד אמרוסי, עו"ד
סגן הממונה על המרשם