



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר: 293-2023

מקרקעין הידועים כחלקה XXX בגוש XXXXX

בעניין:

(להלן: "המקרקעין הנדונים")

שבין:

1. פרידמן יוסף קלמן
 2. פרידמן שרה שושנה
 3. גרינוואלד שלמה
 4. גרינוואלד טובי
 5. כהן יצחק זאב
 6. כהן חגית
 7. דיקמן יואל
 8. דיקמן רבקי
 9. רייכמן אברהם
 10. רייכמן שרה יוכבד
 11. פטרובר צבי
 12. פטרובר יהודית ריבא
 13. בריקמן אברהם מרדכי
 14. בריקמן רחל
 15. גלייזר יהודה
 16. גלייזר אסתר
- באמצעות עוה"ד חוה ולר
מרחוב אלפנדרי 36
ירושלים

(להלן: "העוררים")

ובין:

1. אלטמן שרה
2. צוקר אזולאי יצחק
3. צוקר אזולאי יפעת יהל צביה
4. הלפר בניהו



משרד המכס
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

5. הלפר טליה

6. מזל אנה

7. לובינסקי שרה

8. לובינסקי פנחס

9. שטרק ברכה

10. שטרק פרץ

באמצעות עוה"ד זיו גליקמן

מרחוב עליאש 8'ד

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.

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים נרשמו בשנת 2015 בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף. לפי נסח המקרקעין והתקנון המוסכם הרישום, מדובר בבית משותף מורכב כהגדרתו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1959 (להלן: "חוק המקרקעין" או "החוק") הכולל שני מבנים: מבנה I כולל את תתי חלקות 1-47, וכתובתו X 138 (להלן: "מבנה I" או "מבנה 138"). מבנה II כולל את תתי חלקות 48-54, וכתובתו X 137 (להלן: "מבנה II" או "מבנה 137").
2. המשיבים הם בעלי הזכויות במבנה II. ביום 7.11.2022 הוגשה מטעמם בקשה לתיקון צו הבית המשותף במקרקעין הנדונים, לצורך בנייה עצמית לפי תמ"א 38 במבנה II בלבד. במסגרת זו התבקש ליצור יחידה רישומית חדשה שתסומן כתת חלקה 55; להצמיד ליחידה הרישומית גג בשטח 242.50 מ"ר וזכויות הבנייה שעל הגג; לשנות את החלקים ברכוש המשותף של מבנה II בלבד; ולתקן את התקנון המוסכם בעקבות התיקון המבוקש (להלן: "הבקשה").
3. לבקשה זו הוגשה התנגדות מטעם העוררים, הם חלק מבעלי הזכויות בתתי החלקות שבמבנה I (למען שלמות התמונה אציין כי מעמדם של העוררים 7-8 כבעלי זכויות אינו ברור ולא הובהר דיו: בייפוי הכוח שצורף להתנגדות מטעמם הם זוהו באמצעות תעודות



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

זהות ישראליות, אך הרישום במרשם המקרקעין הוא באמצעות דרכונים אמריקאים. כך או כך, לא ראיתי להכריע בנקודה זו מהטעם שהיא אינה דרושה לצורך ההכרעה בערר שבפניי, וניתן להשאירה לעת מצוא).

4. בתמצית, נטען כי קבלת הבקשה תפגע במבנה I מהטעם שמבנה II ינכס לעצמו את הגג המשותף ואת זכויות הבנייה המשותפות לשני המבנים. עוד נטען כי הבקשה הוגשה ללא ידיעת בעלי הזכויות במבנה I, וכי נדרשת הסכמתם לצורך התיקון המבוקש בהתאם לסעיף 62(א) לחוק המקרקעין. עוד צוין כי חלק מבעלי הזכויות במבנה I נדרשו לשלם היטל השבחה בגין התוכנית שחלה על מבנה II. להשלמת התמונה אציין כי במסגרת ההתנגדות הועלו טענות שונות, אך מצאתי לפרט רק את הטענות הרלוונטיות להכרעה בהליך שבפניי.

5. מנגד, המשיבים טענו כי יש לדחות את ההתנגדות שהוגשה. בכל הנוגע לגג שמעל מבנה II נטען כי הגג מהווה רכוש משותף של בעלי הזכויות במבנה II בלבד. אשר לזכויות הבנייה נטען כי בעלי הזכויות במבנה I כבר מיצו את אפשרות הבנייה מעבר לחלקם היחסי בזכויות הבנייה. עוד נטען כי התוכנית מכוחה מבוקש החיזוק מתייחסת למבנה II בלבד, וכי בעלי הזכויות במבנה I לא התנגדו לה במסגרת הליכי התכנון. המשיבים הוסיפו וצינו כי הם אינם מתנגדים להחזרת התשלום עבור היטל ההשבחה ששולם על ידי העוררים, אך הדבר דרוש בירור.

6. ביום 18.7.2023 ניתנה החלטתו המנומקת של כב' המפקח לדחות את התנגדות העוררים ולאשר את בקשת המשיבים לתיקון צו רישום הבית המשותף.

7. כב' המפקח דחה את טענת העוררים לפיה לא ניתן להצמיד למבנה II את הגג שנמצא מעליו. מסקנת כב' המפקח התבססה על הוראות סעיף 3 לתקנון המוסכם, מהן עולה כי ישנה הפרדה בין שני המבנים, וכי הגג שמעל מבנה II מהווה "רכוש משותף המשמש את הדירות שבכניסה שבמבנה II".

8. כן דחה כב' המפקח את טענת העוררים לפגיעה בזכויות הבנייה שבמבנה I. קביעה זו התבססה על תשובתו של מר ארבל אמנון, סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר בעיריית ירושלים, לפיה על מבנה II אושרה תוכנית נפרדת ממבנה I, וכי אין פגיעה באחוזי הבנייה שבין שני הבניינים.

9. בכל הנוגע לטענות העוררים לפיהן נדרשת הסכמתם לתיקון המבוקש, הפנה כב' המפקח להוראת סעיף 3ב לתקנון המוסכם, לפיה במקרים שבהם תוגש בקשה לתיקון צו בית משותף שתתייחס לאחד המבנים, יידרשו אישורים או הסכמות מטעם בעלי הדירות באותו המבנה בלבד. בהתאם להוראה זו, קבע כב' המפקח כי מאחר שהתיקון המבוקש התייחס למבנה II בלבד, לא נדרשו הסכמותיהם הפוזיטיביות של בעלי הזכויות במבנה I מראש, ודי היה בשליחת הודעה בהתאם לסעיף 145 לחוק המקרקעין, כפי שאכן נעשה בענייננו.



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

10. לבסוף, צוין כי דין הטענות בדבר תשלום היטל ההשבחה להתברר במסגרת הליך מתאים, אך המשיבים ציינו במפורש כי הם מתחייבים להחזיר תשלום שבוצע על ידי בעלי הזכויות במבנה I עבור תוספת בנייה שקשורה למבנה II.
11. לאור כל אלה החליט כב' המפקח לקבל את הבקשה לתיקון צו הבית המשותף, והורה על דחיית התנגדות העוררים.
12. על כך הוגש הערר שבפניי.

תמצית טענות הצדדים

13. טענתם העיקרית של העוררים היא כי לא ניתן להיעתר לתיקון המבוקש מהטעם שאישור הבקשה יפגע בזכויותיהם בשני מישורים. במישור הראשון, נטען כי הגג שעל מבנה II הוא רכוש משותף לשני המבנים, ועל כן הצמדתו למבנה II תגרע מזכויותיו של מבנה I. עוד נטען בהקשר זה כי התקנון המוסכם שותק לגבי האפשרות להחריג את הגג מהרכוש המשותף.
14. במישור השני, נטען כי זכויות הבנייה בבית המשותף הן זכויות משותפות לשני המבנים, כך שהצמדתן למבנה II תפגע בזכויותיו של מבנה I, בייחוד לאור העובדה שהתקנון המוסכם שותק לגבי אופן חלוקת זכויות הבנייה בין המבנים. כן נטען כי כב' המפקח לא היה רשאי להיוועץ באגף תכנון העיר בעיריית ירושלים לבדיקת הפגיעה במבנה I במישור זה. כן נטען כי חלק מבעלי הזכויות במבנה I חויבו בהיטל השבחה בגין התוכנית שבמבנה II, מה שמעיד על כך שזכויות הבנייה שבין המבנים הן זכויות משותפות. עוד ציינו העוררים בהקשר זה כי הם אינם מסכימים לוותר על זכויותיהם כנגד השבת הכספים על ידי המשיבים, כמוצע על ידם.
15. עוד טענו העוררים כי הבקשה הוגשה ללא ידיעתם וללא הסכמתם. לטענתם, מאחר שהבקשה לתיקון צו הבית המשותף מתייחסת לשני המבנים, יש צורך להציג הסכמות גם מטעם בעלי הדירות במבנה I. בהקשר זה נטען כי קבלת פרשנות כב' המפקח לתקנון מייתרת את סעיף 33 לתקנון שעוסק באופן ספציפי בהרחבת דירה לפי סימן ג'1 בפרק ו' לחוק המקרקעין, שלגביה יתנהל כל בניין בנפרד.
16. נוסף על האמור, העוררים העלו טענות שונות ביחס לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"). במסגרת זו נטען כי לאור הפגיעה הנטענת בזכויות העוררים, שהם כאמור חלק מבעלי הזכויות במבנה I, לא ניתן לאשר את ביצוע עבודות החיזוק לפי חוק החיזוק. כן נטען כי לצורך ביצוע עבודות החיזוק המשיבים יכולים להסתפק בשוויה של דירה אחת מתוך השש שייבנו, כך שאין למעשה צורך אמיתי להשתמש בכל זכויות הבנייה לצורך ביצוע החיזוק.
17. לבסוף, טענו העוררים כי תשובת הוועדה המקומית וחוות הדעת ההנדסית לא הוצגו לעיונם טרם מתן ההחלטה.



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

18. מנגד, טוענים המשיבים כי דין הערר להידחות מהטעם שאין עילה להתערבות בהחלטת כב' המפקח.

דיון והכרעה

19. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים והחומר שבפניי, מסקנתי היא כי דין הערר להידחות.
20. בכל הנוגע להצמדת הגג, אציין כי מקובלת עליי מסקנתו של כב' המפקח. עיון בתקנון המוסכם מעלה שהגג שמעל מבנה II הוצמד למבנה II. למען הנוחות, אציג את הוראת סעיף 3 לתקנון בשלמותה:

3. "בהתאם לסעיף 59 לחוק, אני קובעת כדלקמן:

א. **הבית מורכב משני מבנים, כאשר למבנה מס' I שתי כניסות ואילו למבנה מס' II כניסה אחת ובסה"כ שלוש כניסות.**

מבנה I - כניסה א' - יחידות: 1/XXX - 23/XXX

מבנה I - כניסה ב' - יחידות: 24/XXX - 47/XXX

מבנה II - יחידות 48/XXX - 54/XXX

ב. **היה ותוגש בקשה לתיקון צו בית משותף והתיקון יתייחס לאחד המבנים, יידרשו אישורים ו/או הסכמות מטעם בעלי הדירות באותו המבנה בלבד.**

ג. **לעניין הוראות סימן ג'1 שבפרק ו' לחוק – כל בקשה לתיקון צו בית משותף שתוגש על פיהן, יהיו המבנים עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שחשוב מספר הדירות ושיעורי הרכוש המשותף הצמוד אליהם ייעשו לכל מבנה בנפרד ובמנותק משאר המבנים.**

ד. **לכל כניסה מתקנים המשמשים אך ורק את בעלי הדירות באותה כניסה, כגון חדרי מדרגות.**



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ה. חדרי המדרגות והרכוש המשותף, המשמשים
אך ורק את בעלי הדירות בכל כניסה יוצמדו
לדירות שבאותה כניסה.

ו. בהתאם לסעיף 58 לחוק, חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המוצמד לכל כניסה תחול על בעלי הדירות שבאותה כניסה בלבד, לפי שטח רצפתה של אותה יחידה ביחס לשטח כלל היחידות באותה כניסה.

ז. בהתאם לסעיף 58 לחוק, חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף של הבית שלא הוצמד לאחת הכניסות הנ"ל (להלן: "הרכוש המשותף הכללי"), תחול על כלל בעלי הדירות בבית לפי שטח רצפתה של אותה יחידה ביחס לשטח כלל היחידות בבית המשותף.

ח. בעלי הדירות בכל כניסה יבחרו מתוכם נציגות שתנהל את הרכוש המשותף המוצמד לאותה כניסה, כשלצורך כך יהיו מוקנות לנציגות כל הסמכויות על פי פרק ו' לחוק.

ט. בעלי כל הדירות בבית יבחרו מתוכם נציגות על, שמורכבת מנציג אחד לפחות מכל כניסה, שתנהל את הרכוש המשותף הכללי ולצורך כך יהיו מוקנות לנציגות כל הסמכויות על פי פרק ו' לחוק" [ההדגשות אינן במקור – א"א].

21. כפי שניתן לראות, סעיף 3א קובע שבמבנה II ישנה כניסה אחת. סעיף 3ד קובע שלכל כניסה ישנם מתקנים המשמשים אך ורק את בעלי הדירות באותה כניסה. סעיף 3ה קובע כי הרכוש המשותף המשמש אך ורק את בעלי הדירות בכל כניסה יוצמד לדירות שבאותה כניסה.

22. התקנון המצוי שבתוספת הראשונה לחוק מגדיר מהו "רכוש משותף" – "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת" [ההדגשה אינה במקור – א"א].



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

23. שילוב הוראות אלו מעלה כי הגג שבכניסה שבמבנה II הוצמד למבנה II. קביעה זו מעוגנת היטב בתקנון המוסכם ודין טענות העוררים במישור זה להידחות. ודוק- העוררים טענו כי הגג אינו מהווה מתקן המשמש רק את מבנה II מהטעם שהוא נועד למימוש זכויות הבנייה של כל הבית המשותף, קרי גם הזכויות של מבנה I. דין טענה זו להידחות, הן מהטעם שהיא לא הועלתה במסגרת ההתנגדות, והן מהטעם שהיא אינה עולה בקנה אחד עם הוראות סעיף 3 לתקנון המוסכם שצוטטו לעיל.

24. אפנה עתה לדון בטענות העוררים לעניין זכויות הבנייה. כזכור, הצדדים חלוקים בשאלה למי שייכות זכויות הבנייה: לטענת העוררים, זכויות הבנייה שייכות לשני המבנים במשותף, ואילו לטענת המשיבים ישנן זכויות בנייה השייכות למבנה II בלבד מכוח תוכניות ספציפיות למבנה זה.

25. בפתח הדברים אציין כי אין מקומה של מחלוקת זו להתברר במסגרת הערר שבפניי, ובפני הצדדים פתוחה הדרך לבררה בערכאה הרלוונטית. מכל מקום, ולגופו של עניין, עצם קיומה של מחלוקת זו אינו מונע את התיקון המבוקש, שכן ישנה תשתית ראייתית מינהלית מספיקה לצורך כך. ראשית, וכפי שציין כב' המפקח, לתיק צורפה התייחסותו של מר ארבל אמנון, סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר בעיריית ירושלים, ממנה עולה כי למבנה II ישנן תוכניות נפרדות ממבנה I כך שאין פגיעה באחוזי הבנייה שבין שני המבנים. בהקשר זה אציין כי היוועצות עם רשויות שונות במסגרת ההליך המינהלי היא פרקטיקה מקובלת שוודאי מצויה בדלת אמות הסמכות של כב' המפקח. שנית, ההפרדה בין המבנים קיבלה התייחסות מפורשת בתקנון, בהתאם לסעיף 3 שצוטט לעיל. שלישית, לטענת המשיבים העוררים נמנעו מלהגיש התנגדויות לתוכניות הספציפיות שחלות על מבנה II והם אף ניצלו את זכויות הבנייה שבמבנה I. טענות אלו לא נסתרו על ידי העוררים. לאור אלה, סברתי שהתשתית הראייתית המינהלית שבפניי מאפשרת את התיקון המבוקש. ודוק- אין במסקנה זו כדי להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין הבעלות בזכויות הבנייה, וכאמור, מחלוקת זו דינה להתברר בפני הערכאה הרלוונטית, והרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין תכבד כל החלטה או פסק דין שיינתנו בעניין זה.

26. לאור מסקנותיי לעניין הצמדת הגג והבעלות בזכויות הבנייה, סברתי כי יש לדחות את טענות העוררים לפיהן הבקשה הוגשה ללא ידיעתם וללא הסכמתם, מהטעם שבקשת התיקון מתייחסת למבנה II ובהתאם לסעיף 3 לתקנון נדרשת הסכמת בעלי הדירות ממבנה זה בלבד.

27. בהקשר זה אף מצאתי לדחות את טענת העוררים לפיה תוצאה זו מייצגת את סעיף 3 לתקנון (שצוטט בפסקה 20 לעיל). כפי שניתן לראות, סעיף 3 קובע שבאופן כללי רואים את המבנים כנפרדים זה מזה בכל הנוגע לבקשות לתיקון צו בית משותף שמתייחסות רק לאחד המבנים. סעיף 3 ג' מבהיר כי תפיסה נפרדת זו חלה גם בבקשות שמוגשות לצורך הרחבת דירה לפי סימן ג' שבפרק ו' לחוק המקרקעין שכותרתו "שינויים ברכוש המשותף



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ובזכויות הבניה". יובהר כי בעת עריכת התקנון המוסכם סימן ג'1 בפרק ו' לא כלל התייחסות לבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק (התייחסות זו נוספה במסגרת תיקון מס' 37 לחוק המקרקעין לעניין הרחבת דירה לשם בניית מרחב מוגן).

28. טרם סיום, ומעבר לנדרש, ברצוני להעיר שתי הערות. ראשית, בכל הנוגע לעיון במסמכי התיק, עמדה בפני העוררים האפשרות לעיין בבקשה ובנספחיה בלשכת כב' המפקח, כפי שאף צוין על גבי נוסח ההודעה על אודות התיקון. אציין כי אפשרות זו כפופה לכללים הנהוגים, ועל כן ככלל לא יינתן עיון בהתכתבויות פנימיות, היועצויות שונות וכיוצא באלו.

29. שנית, אציין כי לא נעלמו מעיני טענות העוררים לעניין ביצוע עבודות החיזוק לפי חוק החיזוק, או טענותיהם בדבר תשלום היטל ההשבחה. עם זאת, הדיון בטענות אלה צריך להתברר בפני הערכאות הרלוונטיות, ולא במסגרת הערר שבפניי.

30. לסיכום, הערר **נדחה**. בפני העוררים פתוחה הדרך לבירור טענותיהם בפני הערכאות הרלוונטיות. הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין תכבד כל פסק דין או החלטה שיינתנו בעניין.

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין.

ניתנה היום: כ"א אלול תשפ"ד, 24 ספטמבר 2024

אביעד אמרוסי, עו"ד
סגן הממונה על המרשם