



משרד המשפטים
הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

ערר 338-2021

בעניין: מקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 5458 (להלן: "המקרקעין הנדונים")

בעניין שבין: יואב יפת

(להלן: "העורר")

ובין: 1. יניב בדלוב
2. דקלה בדלוב

(להלן: "המשיבים")

ה ח ל ט ה

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

עניינו של הערר שבפניי הינו החלטת המפקח על רישום המקרקעין פתח תקוה, עו"ד רביב מייזל (להלן: "המפקח") לדחות את התנגדות העורר לבקשת המשיבים לתיקון צו הבית המשותף במקרקעין הנדונים, בה ביקשו להוציא את שטח חדר האשפה המהווה רכוש משותף ולהצמידו לדירת המשיבים.

רקע עובדתי

1. המקרקעין הנדונים, רשומים בפנקס הבתים המשותפים משנת 2007, כבית משותף המורכב משלושה מבנים הכוללים 18 דירות כל אחד, הנמצא ברח' שמעיה 28-32, אלעד, וחלות עליו הוראות תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").
2. לענייננו, רלוונטי מבנה 2, בו מצויה דירת העורר הרשומה כתת חלקה 20 (להלן: "דירת העורר"), ודירת המשיבים הרשומה כתת חלקה 19 (להלן: "דירת המשיבים"), וכן, חדר אשפה בשטח של 9.24 מ"ר (להלן: "חדר האשפה").
3. המשיבים הגישו ללשכת המפקח בקשה לתיקון צו הבית המשותף במקרקעין הנדונים, במסגרת התבקש שחדר האשפה הצמוד פיזית לדירת המשיבים יוצא מן הרכוש המשותף ויוצמד לדירת המשיבים, וזאת בהתאם להסכם שנחתם בין המשיבים לבין כל הדיירים במבנה 2 במקרקעין הנדונים, למעט העורר (להלן: "בקשת התיקון" או "הבקשה"). לבקשה צורף תשריט לתיקון צו הבית המשותף שאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד כתואם היתר.
4. לאחר פרסום בקשת התיקון בהתאם לסעיף 145 לחוק המקרקעין, ומשלוח הודעות לכל בעלי הדירות במבנה 2, הגיש העורר את התנגדותו לבקשה, בה טען בתמצית, כי חדר האשפה אינו משמש כחדר אשפה וכי העורר, שהינו אדם נכה, ניסה לרכוש את החדר מהקבלן שבנה את הבית, על מנת שיוכל השתמש בו לאחסון עגלת נכים/קלנועית. לטענת העורר, משעה שהמו"מ לא הבשיל כדי עסקה, נרשם חדר האשפה כרכוש משותף לטובת כלל הדיירים בבית, חלקם נכים, ושימש לאחסון עגלות נכים, קלנועית וכדומה.

5. עוד טען העורר, כי המשיב 1, ניצל את מעמדו כחבר ועד והפך את חדר האשפה ליחידת דיור לא חוקית, אשר חוברת למערכות כיבוי אש, ביוב וחשמל של הבית המשותף.
6. העורר הוסיף כי בניגוד למוצהר בהסכם למכירת חדר האשפה, בו נרשם כי לא נעשה בחדר האשפה שימוש שנים רבות, חדר האשפה מושכר לאנשים שונים חרף התנגדות העורר וללא תיעוד לכספים שנתקבלו עבור השכרת חדר האשפה.
7. לטענת העורר, המבקש 1 איים על דיירים וגם על העורר ובני משפחתו שיחתמו על ההסכם למכור לו את חדר האשפה.
8. עוד הוסיף העורר כי המשיבים לא פרסמו את הבקשה לתיקון במבנים 1 ו-3, וזאת בניגוד להחלטת המפקח בנושא.
9. למען שלמות התמונה יצוין כי לבקשת התיקון, הוגשה התנגדות נוספת, מטעם בנו של העורר, שהינו הבעלים במחצית הזכויות בדירה בתת חלקה 47 הנמצאת במבנה 3, בה נטענו טענות הדומות לטענות העורר.
10. בתגובת המשיבים להתנגדות העורר, נטען בתמצית כי דירתם נמצאת בצד הדרומי של מבנה 2, בצמוד לחדר האשפה, אשר גובל בקיר דירתם, בעוד שדירת העורר נמצאת בצדו הצפוני של מבנה 2.
11. בנוסף, טוענים המשיבים כי מבירור שערכו עם הקבלן, חדר האשפה לא הוצע בעבר למי מרוכשי הדירות. לטענת המשיבים, במבנה 2 קיימים מחסנים בשטח כולל של 110 מ"ר, מתוכם מחסן בשטח 51 מ"ר אשר הוצמד לדירת העורר ועוד שני מחסנים בחצר שלו, בהם יכול העורר לאחסן כלים המשמשים אותו כנכה, וכי אין אף אדם במבנה הזקוק לקלנועית, אף לא העורר שכן הוא מתהלך על שני רגליו.
12. עוד טענו המשיבים בתגובתם, כי רוב השנים חדר האשפה היה סגור ללא שימוש ולפני כ-10 שנים במסגרת פרויקט בקהילה, ובהחלטת הדיירים במבנה 2, למעט העורר, הוחלט להשכיר את החדר לסופר סת"ם בתמורה לתשלום הוצאות מים וחשמל. לאחר שהלה עזב את החדר לפני כ-4 שנים, נסגר חדר האשפה.
13. על פי הנטען, בהחלטה של דיירי מבנה 2 בשנה האחרונה, הוחלט למכור את חדר האשפה ובכספי התמורה לשפץ את המבנה ולדאוג לתחזוקתו השוטפת ולזיפות הגג, אולם נוכח העיכוב בהליך המכירה, חדר האשפה נמסר לשימוש זמני של חייל משחרר בתמורה לתשלום הוצאות שוטפות של חשמל ומים בסך של כ-700 ₪ לחודשיים.
14. המשיבים הוסיפו וטענו כי כל בעלי הדירות במבנה, למעט המתנגד, חתמו על ההסכם למכירת חדר האשפה למשיבים ומבקשים לסיים העסקה בהקדם על מנת שניתן יהיה לתקן הליקויים במבנה, וכי התנגדות העורר מונעת מקנאה ומרצונו לרכוש את חדר האשפה.
15. עוד נטען כי העורר מתנגד לכל החלטות הדיירים ולא שילם שנים רבות דמי ועד בית עד שמונתה חברת ניהול, וכי העורר תלה מודעות בלוח המבנים של הבית המשותף בקריאה לדיירים להתנגד לרכישה, אולם אף אחד לא הצטרף אליו.
16. המפקח קיים דיון בהתנגדות, וביום 14.11.2021 נדחו ההתנגדויות בהחלטה מפורטת ומנומקת היטב שניתנה על ידי המפקח, אשר קבע כי דין בקשת התיקון – באופן שחדר האשפה יוצא מן הרכוש המשותף ויוצמד לדירת המשיבים להתקבל (להלן: "ההחלטה").
17. המפקח הפנה בהחלטתו להוראות התקנון המוסכם החל על הבית המשותף במקרקעין הנדונים, בו נקבעה הפרדה ביחס לרכוש המשותף בין 3 המבנים בבית המשותף וכי חלקי הרכוש המשותף המשמשים רק את בעלי הדירות בכל מבנה, יוצמדו לדירות שבאותו מבנה. כן נקבע כי במקרים בהם הוגשה בקשה לתיקון צו הבית המשותף והתיקון מתייחס לאחד המבנים, תשלחנה הודעות לדירות באותו מבנה בלבד ויידרשו אישורים מטעם בעלי הדירות באותו המבנה בלבד שכן כל מבנה יהיה עצמאי ונפרד.

18. המפקח דן בהרחבה בשלוש סוגיות – האם מספיקה הסכמת בעלי הדירות במבנה 2 בלבד ; האם ניתן לראות בתיקון המבוקש הרחבת דירה בהתאם לסימן ג'1 לחוק המקרקעין ; והאם יש ממש בטענות המתנגדים.

19. כב' המפקח נימק בהחלטתו כי נוכח הוראות התקנון המוסכם החל על הבית המשותף כאשר התיקון מתייחס לאחד המבנים יש לקבל הסכמות בעלי הזכויות במבנה זה בלבד וכאשר מדובר בתיקון להרחבת דירה בבית משותף, מספיקות הסכמות של שלושה רבעים מבעלי הדירות אשר לפחות שני שלישי ברכוש המשותף צמוד לדירתם. כן נקבע כי בהתאם לתשריט הבית המשותף, חדר האשפה סמוך פיסית לדירת המשיבים, וכי בהתאם לאישורים שצורפו לבקשת התיקון מאת הגורמים התכנוניים המוסמכים לכך, עולה כי חדר האשפה אינו בשימוש ואף לא ישמש בעתיד לחדר אשפה, ועל כן, נקבע כי די בהסכמות שצורפו לבקשת התיקון.

20. עוד בהחלטתו, מפנה המפקח לסעיף 71ב לחוק המקרקעין, המעניק הקלה בנסיבות מסוימות, ובין היתר במקרה של הרחבת דירה על שטח הרכוש המשותף, ולשם כך נדרשת הסכמה של מי שבבעלותם 3/4 מהדירות ו2/3 מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. כן הפנה המפקח לסעיף 71א לחוק המקרקעין המגדיר הרחבה כהגדלה של שטח דירה קיימת בבית משותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף וכי נדרשת סמיכות פיזית, וציין כי במקרה דנא, אין ספק כי חדר האשפה צמוד לדירת המשיבים וניתן כניסה פיזית אליו מדירת המשיבים או מחצר ביתם, כך שהוא יוכל לשמש להרחבת דירתם.

21. לסיום, דחה המפקח את יתר טענות העורר וציין כי הבקשה לתיקון ערוכה כדין ונמצאה כשירה לרישום, והיא כוללת את האישורים והאסמכתאות הנדרשות על פי הדין ואף ציין כי חדר האשפה ישמש את דירת המבקשים ולא יהווה יחידה נפרדת לעסק או לכל צורך אחר כפי שאף הוצהר בפניו בדיון שערך.

22. כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

עיקרי טענות העורר

23. העורר טוען כי שגה כב' המפקח עת החליט להעביר נכס של אדם נכה לטובת רווחת דיור של שכן שבמצוקה, כאשר העובדות שהוצגו בפני המפקח אינן נכונות.

24. עוד טוען העורר כי המפקח התאמץ רבות למצוא סימוכין מפסיקות קודמות של בתי המשפט בנושא דנא, הגם שלא היו קיימים מקרים כגון דא, וכי החלטת המפקח קובעת תקדים לפגיעה באנשים עם מוגבלויות, אשר עשויים להסתמך על החלטת המפקח בבקשת התיקון.

25. העורר הוסיף כי שילם זה מכבר את חלקו בזיפות הגג ולכן אין ממש בדברי המפקח לפיהם העורר יקבל תמורה על חלק בנכס שניתן יהיה ליהנות ממנה בדרך של זיפות הגג.

26. בנוסף, טוען העורר כי הוא מבקש לבטל את החלטת המפקח, מהטעם שנגרם עוול לשיטתו וכן מהטעם שדיירי הבניין מנסים להגיע לפשרה לטובת הנוגעים בדבר.

דיון והכרעה

27. בפתח הדברים יצוין כי החלטת המפקח מפורטת ומנומקת דיה, ולא מצאתי כי נפל פגם בהחלטת המפקח לדחות את התנגדות העורר ולאשר את הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף.

28. סעיף 52 לחוק המקרקעין, מגדיר מהו "רכוש משותף" –

”רכוש משותף” – כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת.”

29. בהוראת סעיף 62(א) לחוק המקרקעין נקבע כי בנוגע להצמדת חלק מהרכוש המשותף על ידי בעל דירה מסוימת לדירתו, יש צורך בקבלת הסכמה של כלל בעלי הדירות בבית המשותף -

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

30. על אף האמור בסעיף 62(א) לעיל, בתיקון מס' 18 לחוק המקרקעין, צומצם הרוב הנדרש בסעיף 62 לחוק המקרקעין, במקרה בו מדובר בהרחבת דירה, ונקבע בסעיף 71ב לחוק המקרקעין כדלקמן -

"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 מסוימים 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 להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות."

31. בסעיף 71א לחוק המקרקעין הוגדרה "הרחבה" כדלקמן -

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

32. הנה כי כן, כאשר הוצאת השטח מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה מסוימת דרושה לצורך הרחבת הדירה, די ברוב של מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. לעניין זה, יפים דבריו של הממונה על המרשם לשעבר, עת כיהן כמפקח על רישום מקרקעין, ש.הייזלר בפסק דין בתיק 27/12 מור נ' אור (פורסם בנבו) -

"...מקום בו בעל דירה מבקש לעשות שימוש ברכוש המשותף ולספח לעצמו, לצמיתות, חלק מהרכוש המשותף, הרי שבאופן עקרוני עליו לקבל, כמצווה בסעיף 62 לחוק המקרקעין, את הסכמת כל בעלי הדירות לכך. יחד עם זאת, כאשר הפעולה הנ"ל דרושה לצורך הרחבת דירה, די ברוב הדרוש בסעיף 71ב(א) ואין צורך בהסכמת כל בעלי הדירות. ודוק: רוב זה נדרש בין אם מדובר בהצמדה ובין אם מדובר בפעולה שתוצאתה המהותית זהה להצמדה."

33. נשאלת השאלה האם נדרשת הסכמת בעלי הזכויות בבית המשותף כולו או די ברוב של בעלי הזכויות במבנה 2 ? בעניין זה, יש לפנות להוראות התקנון המוסכם של הבית המשותף מושא הערר שבפנינו.

34. ראשית, כפי שצוין בהחלטת המפקח הרי שבמקרה דנא, נוכח הוראות סעיפים 3, 6 ו-7 לתקנון המוסכם, נדרשות ההסכמות של הבעלים במבנה 2 בלבד במקרקעין הנדונים.

35. עתה, יש לבחון האם מדובר בהרחבת דירה או לא? ובמילים אחרות - האם נדרשות הסכמות כלל בעלי הדירות במבנה 2 כאמור בהוראות סעיף 62(א) לחוק המקרקעין או האם נדרשת הסכמתם של מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, כאמור בסעיף 71ב לחוק המקרקעין, כפי שנקבע על ידי המפקח בהחלטתו.

36. כאמור בהחלטת כב' המפקח, הרי בפסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 1462/10 דוד עטיה נ' ליאור שגיא [פורסם בנבו] (להלן: "פס"ד עטיה"), נקבע כי נדרשת סמיכות פיסית בין הדירה לבין ההרחבה המבוקשת. הלכה זו חוזקה בפסקי דין נוספים (ראו למשל פסק דינו של ש.הייזלר בתיק 27/12 מור נ' אור, ופסק הדין מפי כב' השופט כהן בעש"א (חי) 50945-05-12 ברק נ' קרש (פורסם בנבו), פסק דינו של כבוד המפקח (כתוארו דאז) וסרקרוג בתיק 18/13 טראו נ' קדוש), בהם נקבע כי הוספת מרפסת לדירה מהווה "הרחבה" לפי סעיף 71א לחוק המקרקעין.

37. במקרה דנא, התקיימה דרישת הסמיכות הפיזית כאמור בפס"ד עטיה, ואף התקיימו תנאי הוראת סעיף 71א לחוק המקרקעין, דבר אשר מקבל חיזוק הן מתשריט הבניין והן מהיתר הבנייה ועל כן, במקרה

דנא התיקון המבוקש הינו בגדר הרחבת דירת המשיבים, כאמור בהוראות סעיף 71, ועל כן, נראה כי נתקבלו ההסכמות הנדרשות לבקשת התיקון וכי לא נפל פגם בהחלטת כב' המפקח לקבל את בקשת התיקון לצו הבית המשותף.

38. החלטת המפקח מנומקת, מפורטת ומבוססת על אדנים משפטיים רחבים, ולא מצאתי בטענות העורר לעניין נכונותן של העובדות שהוצגו בפני המפקח, ואשר נטענו בעלמה ומבלי שצורפו להן אסמכתאות מתאימות. ודוק, אין מדובר בהחלטה "להעביר נכס של אדם נכה", שכן חדר האשפה אינו רכוש של העורר, אלא מדובר בחלק מן הרכוש משותף, אשר במקרה דנא, התבקש להצמידו לדירת המשיבים בהסכמת הרוב הדרוש על פי הוראות החוק והוראות התקנון המוסכם.

39. באשר לטענת העורר כי יש לבטל את החלטת המפקח בנימוק כי דיירי הבניין מנסים להגיע לפשרה, הרי שגם טענה זו נטענה מבלי שנתמכו בהסכמות יתר בעלי הדירות, אשר כאמור, כבר נתנו הסכמתם לתיקון צו הבית המשותף ואף חתמו על הסכם למכירת חדר האשפה למשיבים.

40. בנסיבות האמורות לעיל, הערר נדחה בזאת.

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

ניתנה בהעדר הצדדים היום, ה' אדר ב תשפ"ב, 08 מרץ 2022.



ש. אבני - שוהם, צו"ד

סגנית הממונה על המרשם