|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **לפני** | **כבוד השופטת אירית קלמן ברום** | |
| **מבקשים** | | **1.יעקב ולנר**  **2.ישראל ולנר**  שניהם ע"י ב"כ עוה"דיובל קלנסקי וערן דוידוב  **3.זרח רוזנבלום**  ע"י ב"כ עו"ד ישראל שדה |
| **נגד** | | |
| **משיבים** | | **1.אלרן מרים**  **2.גרנות צבי**  **3.פרידמן רחל**  **4.גולן זני**  **5.טברסקי ניפדה**  **6.בן טל פרומסון עליזה**  **7.הוכברג שני**  **8.אביטבול יוסף קלוד**  **9.שטרן ברוך**  **10.שטרן יניב (יורש שרה שטרן ז"ל)**  **11.שטרן גידי (יורש שרה שטרן ז"ל)** המשיבים 9-11 ע"י ב"כ עו"ד שלומי הדר  **12. שטרן מיה** |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

בפני בקשה להורות על תיקון צו רישום בית משותף ברחוב המלך ג'ורג' 107 (תל אביב) הידוע כגוש 6903 חלקה 103, התיקונים המתבקשים הינם כדלקמן:

1. תיקון התשריט לרישום הבית המשותף באופן שישקף את כל היחידות הבנויות בבניין לרבות את היחידה, דירה בת שני חדרים, שנשמטה, כך נטען, מהרישום המקורי. (להלן: **דירת המרתף**).
2. למחוק את שמו של המבקש מס' 3, זרח רוזנבלום, מהרישום כבעלים של תת חלקה 3, ולרשום את זרח רוזנבלום כבעלים של דירת המרתף.
3. המבקשים מס' 1 ו-2 וולנר יעקב וישראל יירשמו כבעלים של הדירה שרשומה כתת חלקה 3. עוד מבוקש, לאור הסכמת כלל המבקשים, כי בהיעדר צו המורה על התיקונים דלעיל, בחלוף 18 חודשים מיום מתן פסק דין בתובענה זו, ירשמו המבקשים 1 ו-2 כבעלים של תת חלקה 3 במקומו של המבקש 3.
4. למנות את עוה"ד ישראל שדה ויובל קלנסקי לכונסי נכסים, להסמיכם ככונסי הנכסים לחתום בשם המבקשים והמשיבים על כל מסמכי התיקון הנדרשים בכפוף להחלטה זו, בכדי להוציא לפועל של התיקונים המתבקשים.

**השתלשלות העניינים:**

1. בתחילה, הוגשה המרצת פתיחה על ידי המבקשים מס' 1 ו- 2 (להלן: **וולנר**), נגד המבקש מס' 3 (להלן: **רוזנבלום**). נטען שרוזנבלום רשום בטעות כבעל הדירה שבבעלותם, דירה בגוש 6903 חלקה 107 תת חלקה 3, בקומה א' (להלן: **דירה תת חלקה 3**) ואילו הדירה שבבעלותו, שהינה דירה במפלס הנמוך (להלן: **דירת המרתף**) אינה מופיעה ברישומים.
2. לאחר דיון ראשוני בבקשה, הוגשה המרצת פתיחה מתוקנת על ידי שני הצדדים, וכפי שהוריתי להם צורפו כל בעלי הדירות בבניין. בבקשתם טענו שהבית נבנה בשנת 1935 על פי היתר בניה שניתן באותה עת. היתר הבניה מספר 978 כלל היתר לבניית דירת המרתף כדירה בת שני חדרים. הבניין נרשם כבית משותף בשנת 1968 כשלושים שנה לאחר שנבנה. בטעות, שמקורה לא ברור, לא נרשמה דירת המרתף אף על פי שנבנתה על פי ההיתר שניתן. דירה זו הינה הדירה שבבעלותו של רוזנבלום (נרכשה על ידי גרושתו והועברה אליו במסגרת הסכם גירושין). בטעות נרשם שמו של רוזנבלום כבעלים של דירה תת חלקה 3, ואילו שמם של הבעלים של תת חלקה 3, וולנר, נפקד מהרישום.

**רקע עובדתי וטענות הצדדים:**

1. וולנר הם המחזיקים הבלעדיים, והבעלים של דירת מגורים תת חלקה 3. בעלותם הינה מכוח היותם נכדי ויורשי המנוחה חנה מלכה פרידמן ז"ל שהייתה בעלת הבניין. רוזנבלום, הינו שכנם של המבקשים בבניין זה והמחזיק הבלעדי של יחידת המרתף בבניין. כלל המשיבים הינם הבעלים של שאר הדירות בבניין.
2. הבניין נבנה על ידי המנוחים חנה ושמואל פרידמן עוד בשנות ה-30 של המאה הקודמת. בשנת 1968 נרשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. הבניין בנוי בצורה מדורגת. היינו, קיימים שני מפלסים שונים אשר נחשבים על פניו למפלסי קומת קרקע. מפלס אחד פונה לרחוב המלך ג'ורג' והמפלס השני פונה לכיוון כיכר מסריק. מפלס זה נמוך מהמפלס הראשון (בחלקים הדרומיים ומערביים של הבניין), בשל כך כונתה הדירה דירת המרתף. מסיבות שאינן ידועות עד ליום זה אין אזכור בתשריט הבית המשותף לקומת המרתף אשר בבעלותו של רוזנבלום. רישום זה יצר מצג שווא לפיו בבניין קיימות אחת עשרה יחידות בלבד במקום שתיים עשרה יחידות. הצדדים אינם חלוקים באשר לשאלת הבעלות על הנכסים הנפרדים.
3. לטענת המבקשים, מדובר בטעות רישום היסטורית שאין הם יודעים להסבירה. הם מציינים כי יחידת המרתף שנשמטה מן הרישום הינה אותה יחידה בתעודת הגמר של הבניין שצורפה לבקשה וסומנה כנספח ד', כך עולה מממצאי בדיקה אדריכלית שערך האדריכל בני מולכו (וצורף כנספח ה') מעיון בתיק הבניין דלעיל כפי שנמצא בארכיון הוועדה המקומית לרישוי בניה בתל אביב. דהיינו, עוד משנת 1935 ניתן היתר בניה (היתר מס' 331) לבניית בניין המגורים לצד היתר נוסף (היתר מס' 978) לבניית המרתף. במסמך מציין מולכו כי למרות שקיים היתר בנייה ודה פקטו נבנתה דירה במרתף הבניין, לא נמצאה בתיק הבניין התכנית המשקפת את בניית המרתף. כמו כן, לא עולה מן המסמכים השונים שהוגשו ואף לא מטיעוני הצדדים בדיונים שנערכו בפניי, מהו שטחו של המרתף ופירוט נוסף לגבי תוכן היתר מס' 978 המתייחס אליו.
4. המשיבים מס' 1-8 שצורפו להמרצת הפתיחה לא התנגדו לבקשה, והביעו הסכמתם באופן פסיבי. המשיבה מס' 4 הופיעה לדיון שהתקיים ביום 10.4.18, דיון שנערך ביוזמתי לצורך קבלת הסכמת הצדדים לגבי תשריט שיוגש. בישיבה זו טענה המשיבה מס' 4 כי היא נחשפה לבקשה לראשונה בינואר 2017, לא הביעה כל התנגדות בסברה שמדובר ברישום בעלותם על הדירות שבחזקתם, אולם היא איננה מסכימה לסיפוח שטחים מהרכוש המשותף לדירת המבקש מס' 3. לגבי הרכוש המשותף ציינה שאין לה ידיעה אישית אם סופחו שטחים שכאלו. היא רכשה את הדירה בשנת 1996**,** לא ידוע לה על שינויים חיצוניים שנעשו בדירת המבקש מס' 3 והיא לא ראתה כל שינוי ברכוש המשותף שנעשה על ידי המבקש מס' 3. לדבריה השינויים שעשה הינם שינויים פנימיים בתוך הדירה. עוד ציינה כי הדבר שמפריע לה במאוד הינו השימוש שעושה המבקש מס' 3 בשביל הגישה לדירתו שהינו שטח משותף.
5. המשיבים 9-11, (להלן: **המשיבים המתנגדים**) בעלי דירת הגג ויורשי הגברת שרה שטרן ז"ל שהייתה בעלת דירת הגג, התנגדו לבקשה באמצעות ב"כ עו"ד שלומי הדר. במאמר מוסגר יצוין שעו"ד הדר לא ייצג את היורשת הנוספת המשיבה מס' 12, שטרן מיה, שנמצאת בתאילנד. המשיבה מס' 12 לא התייצבה לדיון חרף המצאה שבוצעה לה. אף שפורמאלית אי התייצבותה נחשבת כהסכמה הרי שעמדתה, כפי שנשלחה לביהמ"ש באמצעות עו"ד הדר עולה בקנה אחד עם עמדת היורשים האחרים, כך שעמדתה נשקלת.
6. בתגובתם טענו המשיבים כי היענות לבקשה עלולה לפגוע בזכויות שיינתנו להם בהליך שימור הבניין. לתגובתם צורפה חוות דעת של שמאי המקרקעין שגב תורג'מן מיום 12/02/2018 (להלן: **שמאי המקרקעין**). לפי חוות הדעת, לבניין שנבנה בשנת 1935 ניתנו מספר היתרי בניה ותכניות מאושרות במרוצת השנים. אמנם קיים היתר בניה לחדרים בקומת המרתף, אך לאחריו בשנת 1978 אושר בו השימוש לעסק לאחסנת כלי עבודה לשרברבות ולשיטת נותן חוות הדעת לא קיים היתר בניה בתוקף ליחידה המשמשת למגורים ועל פי תב"ע ע' משנת 1985 חל איסור על מגורים בקומת המרתף. בנוסף, אין בנמצא תשריט של קומת המרתף המפרט את הבניה המותרת בה. עוד עולה מחוות הדעת כי הבניין הוגדר כמבנה המיועד לשימור (תכנית 2650 ב' מיום 04/09/2008) ועל כן מאחר וקומת המרתף נעדרת מן התשריט ואף שטחה בפועל גדול משמעותית מהמותר בהיתרים השונים, הרי שתיקון צו הבית המשותף בהיעדר תכנית בקשה להיתר אשר בכוחה להסדיר את שטח הנכס וייעוד כלל היחידות, תאפשר לקבוע מסמרות בעניין יחידות שלא הוסדרו על ידי הוועדה המקומית ובאופן שיגרע מן הרכוש המשותף של בעלי הזכויות בבניין.
7. ב"כ המשיב נסמך גם על תצהיר של מר אלירן שהוגש מטעם המשיבה מס' 1 המתאר סיפוח לפני שנים רבות של שטחים מהשטחים המשותפים לדירתו של המבקש מס' 3.
8. בישיבה שנערכה ביום 10.4.18 חִדד ב"כ המשיבים המתנגדים את עמדתו והסביר שעיקר החשש שלהם נובע מכך שהמבקש מס' 3 סיפח לדירתו שטחים מהרכוש המשותף, ורישום המצב הקיים ינציח את זה חרף הסכמתם.
9. המבקשים המציאו בישיבת 10.4.18 מסמכים סרוקים מתוך תיק הבניין שבעירייה, וכן צרפו גרמושקה שהוגשה על ידי המשיבים המתנגדים בשנת 1996 לעירייה כחלק מבקשתם לקבלת היתר בנייה. הגרמושקה הודפסה על ידי מכון העתקות, ובה מתוארת קומת המרתף.
10. ב"כ המבקש מצהיר כי קומת המרתף הינה בדיוק כפי שמתוארת בגרמושקה שהוגשה מתיק העירייה. לא נעשו כל שינויים במבנה, והוא מתחייב שהתשריט העדכני שימציא לצורך רישום הדירה ישקף בדיוק את המבנה המתואר בגרמושקה שהוגשה.

**דיון והכרעה:**

1. אין חולק שוולנר מחזיקים בדירה תת חלקה 3, ורוזנבלום מחזיק בדירת המרתף וכל אחד מהם נוהג בחזקתו מנהג בעלים. המשיבים המתנגדים אינם חולקים למעשה על זכות הבעלות של המבקשים.
2. התנגדותם של המשיבים מתמצת בשני חששות עיקריים; החשש האחד, שמא תפגע זכותם לממש את הזכויות שמקנה להם תוכנית השימור, כפי שהוצגה בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מטעמם. ביצוע שימור המבנה על פי התוכנית יקנה לדירת הגג זכויות בניה ויכשיר את הבניה הבלתי חוקית שנמצאת על גג הבניין, וכן יקנה זכויות בבניית המרתף.  
   החשש השני הינו שבהעדר התוכנית ששמשה בסיס להיתר ההיסטורי שניתן, לא ניתן לדעת אם במרוצת השנים "סופחו" לדירת המרתף שטחים מהרכוש המשותף.
3. כל שהתבקש בבקשה דנן הינו לתקן את צו רישום הבית המשותף בהתאם להיתרי הבניה והבניה בפועל כפי שנבנה הבניין בשנת 1935.
4. המשיבים אינם חולקים על כך שבהיתר הבניה מס' 978 ניתן היתר לבניית מבנה בן 2 חדרים. האדריכל מולכו מטעם המבקשים מציין שההיתר מס' 978 שניתן ביום 29.5.1935 כלל בניית גרג', 2 חדרים, מטבח, אמבטיה. בהסתמכות על ההיתר וצילום היסטורי של הבניין נראה שהמרתף נבנה, ומשום מה נעדר מן התשריט ששמש בסיס לרישום צו בית משותף.
5. מהמסמכים בתיק, מכתבו של האדריכל מולכו, תצהירי המבקשים, תצהירו של מר אלרן, ואף מחוות הדעת שהוגשה מטעם המשיבים המאשררת את מתן ההיתרים במועדים הרלוונטיים, שוכנעתי שאכן נפלה טעות ברישום הבית המשותף, והמרתף שנבנה על פי היתר בעת בניית הבניין לא מצא את ביטויו בתשריט הבית המשותף וכךחסרה יחידה ביחידות שנרשמו.
6. אכן קיים קושי בתיאור שטחו של המרתף, והחשש שמעלים המשיבים בדבר סיפוח שטחים מן הרכוש המשותף לדירת המרתף מוצדק. האדריכל מולכו מציין שלא נמצאה בתוכנית הבניין תוכנית המרתף והשמאי תורג'מן מטעם המשיבים מאשר זאת.
7. המשיבים אינם אוחזים בראיות לסיפוח שטחים מהרכוש המשותף. מר אלרן זנח את טענתו בדבר הסיפוח על ידי כך שלא הגיע לדיונים ולא הביע ענין בתוצאות ההליך, ומן הסתם לא נחקר על תצהירו. לשאלת בית המשפט בדיון שנערך ביום 10.4.18 ציין מר ברוך שמאז שרכש את הדירה לא ידוע לו על שינויים שנעשו בדירת המבקש מס' 3, ולא חל כל שינוי בשטח. הגרמושקה שהגיש לעירייה, ונערכה ב-11/1995 שקפה את המצב שהיה קיים אז, וזה המצב נכון להיום.
8. טענותיהם הנוספות של המשיבים בדבר היתרי השימוש שניתנו במרתף במהלך השנים, היתר למגורים, למשרד ולשימושים נוספים אינו רלוונטי לשאלה שבמחלוקת, שהינה מתחום דיני הקניין, ולא מתחום התכנון והבניה.
9. חזקה על הרשות המקומית שתדע להפעיל סמכותה למניעת שימוש חורג ככל שתראה לנכון. אין בכוחו של שימוש חורג כשלעצמו, למנוע רישום יחידה שנבנתה על פי היתר ולמנוע רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין. אין בקביעתי זו כל התייחסות לנכונות הטענה בדבר השימוש החורג.

**סיכום:**

1. מכל המקובץ עולה כי ברישום הבית המשותף נפלה טעות ויש לתקנה, ולפיכך הנני נעתרת לבקשת המבקשים כמפורט בסעיפים א-ד . אני ממנה בזאת את באי כוחם, עורכי הדין יובל קלנסקי וערן דוידוב לכונסי נכסים לצורך רישום דירת המרתף כיחידה נוספת בבית המשותף.כונסי הנכסים ידאגו להכנת תשריט מצב קיים לצרכי הרישום ובכפוף להצהרתם, התשריט יהיה תואם את הגרמושקה מה-11/1995 שהוגשה לבית המשפט מתיק העירייה.
2. רישום זה יעשה בכפוף לכל דין, ולכל דרישות המפקח על המקרקעין על פי כל דין, לרבות אישור עירייה ואישורי מסים.
3. הנני מבהירה כי אין בקביעתי זו כדי להכשיר בנייה בלתי חוקית, ככל שבוצעה כזו, ואיני קובעת מאומה בעניין זה. המשיבים יעשו כמיטב הבנתם ככל שיסברו שסופחו שטחים מהרכוש המשותף. כן אין בהחלטתי זו כדי לפגוע בתוכנית השימור של העירייה ובהטבות המתוכננות למבנה זה עם מימוש תוכנית השימור. החלטה זו מתייחסת אך ורק לתיקון היסטורי של רישום על פי היתרי בנייה עתיקים שהיו קיימים בעת בניית הבניין בשנת 1935.
4. בנסיבות העניין בשל חששם של המשיבים שיינתן צו לתיקון רישום הבית המשותף והצורך שקולם יישמע בטרם יינתן צו לתיקון אינני עושה צו להוצאות.

ניתן היום, כ"ה ניסן תשע"ח, 10 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

