



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
א שרייבר

1	ביבי משה,	תובעים:
2	ביבי מישלן,	
3	בצלאל (נמחק),	
4	משה רוזן (נמחק),	
5	חיים קארה (נמחק),	
6	יהודית אברהם [נמחקה],	

נגד

סאלם אבנר שאול,
סאלם אבנר שאול,

בתיק:
1/15/2024

נתבע
תובע שכנגד

נגד

1 ביבי משה,
2 ביבי מישלן

נתבעים שכנגד

פסק דין

עניינו של פסק דין זה הוא השאלה האם תיקון צו הבית המשותף באופן שהוסיף לחלקת הבית המשותף חלק מדירת הנתבע, מביא למסקנה כי דירת הנתבע הורחבה, והאם יש מקום להפסיק שימוש ייחודי שעושים הנתבעים שכנגד ברכוש המשותף של הבית המשותף.

1. הצדדים הם בעלי דירות בבית המשותף ברחוב כרמייה 2 בירושלים, הידוע כגוש 30011 חלקה 88 (להלן – הבית המשותף). הבית המשותף הוא בניין טמפלרי הקיים שנים רבות לפני קום המדינה, בשנת 1880 לערך, ונרשם כבית משותף ביום 20.12.1976. התובעים 1-2 הם בעלי הזכויות בתת חלקה 5 והנתבע הוא בעל הזכויות בתתי חלקות 2 ו-4.

טענות הצדדים

2. לטענת התובעים 1-2 (להלן – ביבי), בתמצית, תיקון צו רישום הבית המשותף, כך ששטח החלקה של הבית המשותף שונה מ-1,149 מ"ר ל-1,201 מ"ר ותיקון שטח דירת הנתבע לאחר מכן, הביא לכך שדירת הנתבע הורחבה ב-51 מ"ר לעומת שטחה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

המקורי, ועל כן על הנתבע לשלם לו תשלומי איזון על אותו חלק שהורחב. לטענתו, הנתבע רכש דירה ששטחה 62 מ"ר בלבד על פי ההסכם שנחתם עמו, ועל כך הצהיר.

3. לטענת הנתבע והתובע שכנגד (להלן – סאלם), הדירה שבבעלותו הייתה מלכתחילה בשטחה הנוכחי, 113 מ"ר, ותיקון צו הבית המשותף הוא למעשה תיקון של טעות היסטורית. סאלם רכש את דירתו כפי שהיא, וההסכם בינו לבין מוכרי הדירה אינו רלוונטי לכאן, והטענות בעניינו מוכחשות.

לעניין התביעה שכנגד, ההסכם שצורף על ידי ביבי לעניין זכות שימוש, אינו נותן לביבי זכות ברכוש המשותף, ולא ניתן היה להמחות את הזכויות על פי אותו הסכם. לפיכך על ביבי להסיר את הפתחים והתוספות שביצעו ברכוש המשותף ואשר סיפחו שטחי רכוש משותף לדירת ביבי.

4. לטענת הנתבעים שכנגד (ביבי), אותו חלק של הדירה שבבעלותם, שימש בעבר כמעבר, ונציגי ועד הבית שהיו מוסמכים לכך בעבר, אישרו למי שהיה באותה עת בעל דירת ביבי לעשות שימוש ייחודי בשטח האמור, והשימוש האמור נעשה כבר 50 שנים.

רקע רלוונטי

5. בין הצדדים התנהל הליך בפני המפקח המנהלי על רישום בתים משותפים, לתיקון צו הבית המשותף, על פי סעיף 145 (א) **לחוק המקרקעין, תשכ"ט** – 1969 (להלן – **חוק המקרקעין**), בסיומו נתנה החלטת המפקח המנהלי מיום 14.5.2020 (נספח 4 לכתב התביעה בהליך העיקרי). באותו עניין, ביקש סאלם להגדיל את שטחה הרשום של דירתו, תת חלקה 4, משטח של 62 מ"ר לשטח של 113 מ"ר. בהחלטת המפקח המנהלי בנוגע לעניין זה, התקבלה התנגדות ביבי ונמצא כי אותו שטח שביקש סאלם להוסיף לדירתו, הוא תוספת שלא הייתה קיימת בעת רישום הבית המשותף, ומדובר ברחבת דירה שנעשתה לאחר מכן (פסקה 31 להחלטה).

יוער כי התוספת האמורה הייתה ממוקמת בעבר פיזית בחלקה 87 הסמוכה לחלקה 88, חלקת הבית המשותף, ומחוברת פיזית לדירת סאלם, דהיינו, הגבול בין החלקות עבר בתוך דירת סאלם כפי שהיא כיום – בין התוספת לבין הדירה המקורית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

6. על החלטת המפקח המנהלי הוגש ערר, בסיומו נתנה החלטה ביום 10.3.2022 על ידי סגנית הממונה על המרשם (נספח 5 לכתב התביעה בהליך העיקרי) (להלן – החלטת סגנית הממונה על המרשם). בנוגע לעניין נשוא הליך זה, התקבל הערר שהגיש סאלם. מהחלטת סגנית הממונה על המרשם עולה כי טרם מתן ההחלטה נעשה מחקר מעמיק בנוגע לכל הליכי הרישום שבוצעו במהלך השנים בנוגע לבית המשותף ולחלקה עליה הוא ניצב, תוך שנמצא כי לאחר רישום הבית המשותף בוצעו הליכי פרצלציה במקרקעין הנדונים ובחלקות סמוכות, ונקבע כי שטח חלקה 88 הוא 1,201 מ"ר (פסקה 51 להחלטת סגנית הממונה), אולם ככל הנראה בשל טעות של פקיד הרישום נרשם כי שטח החלקה הוא 1,149 מ"ר, ובעקבות ערר שהוגש בשנת 2018 תוקן שטח החלקה בשל אותה טעות סופר לשטח של 1,201 מ"ר (פסקאות 54-57 להחלטה). לפיכך בהקשר זה נדחתה טענת ביבי כי תיקון שטח החלקה נעשה באופן לא תקין.

כן נמצא כי התוספת האמורה לדירת סאלם אמנם נבנתה לאחר בניית הנכס המקורי, אולם הייתה קיימת לפחות מאז שנת 1962, דהיינו לפני רישום הבית המשותף, כעולה הן מתשריט החלקה במפת ההסדר משנת 1962, הן מתשריט התצ"ר משנת 1984, הן מתשריט הבית המשותף משנת 1976 ואף מתצלומי אוויר משנת 1970, וכן ממסמכים שהתקבלו במנהל מקרקעי ישראל משנת 1974 (פסקאות 67-73 להחלטה). לפיכך נקבע כי יש לתקן במסמכי הרישום את שטח תת חלקה 4 (דירת סאלם) מ-62 מ"ר ל-113 מ"ר.

אין מחלוקת כי ההחלטה בעניין זה של סגנית הממונה היא החלטה חלוטה.

ההליך

7. כתב התביעה הוגש ביום 1.11.2023. ביום 9.1.2024 הוגש כתב התביעה שכנגד. ביום 10.6.2024 התקיים דיון קד"מ, לאחריו נקבע ההליך להגשת תצהירים ולישיבת הוכחות. לאחר ישיבת הקד"מ ביקשו התובעים 3-6, בעלי דירות נוספים בבית המשותף, להימחק מההליך, והם נמחקו ללא צו להוצאות.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

8. ביום 3.4.2024 התקיימה ישיבת הוכחות. מטעם ביבי העיד מר ביבי עצמו וגב' יהודית אברהם, בעלת דירה אחרת בבית המשותף. מטעם הנתבע העיד מר סאלם. לאחר מכן סיכמו הצדדים טענותיהם בעל פה. אף שנקבעו מועדים להגשת תצהירים על ידי הצדדים, לא הוגשו תצהירים מטעם ביבי בנוגע לתביעה שכנגד, ובאשר לתביעה העיקרית, אחד התצהירים (זה של ביבי עצמו) הוגש ללא אימות של עו"ד. כדי להביא לתוצאה צודקת וכדי שלא להאריך את ההליך, הותר לביבי בנוגע לתביעה שכנגד, שהעדויות הראשיות ישמעו בעל פה במועד שנקבע לישיבת ההוכחות, תוך שהוטלו הוצאות בשל ההכבדה.

9. יוער כי אף שבמהלך ההליך הובהר לביבי כי עולים קשיים בטענותיו, וספק ממשי בבסיס התביעה שהגיש, וכן קשיים באופן ניהול ההליך על ידו והוצע לו ליטול ייצוג משפטי, בחר ביבי שלא ליטול ייצוג כאמור (ר' לדוגמה פרוטוקול הדיון מיום 3.4.2025 עמוד 2 שורות 44-50 עמוד 3 שורות 1-9). לא רק זאת, אלא שבהמשך הגיש בקשות שבאחת מהן בחר להעלות טענות שונות, חסרות בסיס, כלפי מותב זה בשל אותה המלצה, ובקשה חוזרת בעניינים שנתנה בהם החלטה (ר' בקשה והחלטה מיום 8.4.2025 ומיום 20.4.2025). התנהלותו של ביבי הביאה להכבדה שלא לצורך על ההליך, שיכול שהייתה נחסכת, ואף מביאה לייתור ההליך כולו, אם היה פונה לייעוץ משפטי מוקדם. בהקשר זה אפנה להליך אחר שנוהל אף הוא על ידי ביבי ללא ייצוג, בנוגע לדירה בבית משותף אחר, בו המליץ כב' בית המשפט המחוזי לביבי, עת דחה את ערעורו של ביבי על פסק דין שניתן בעניינו, להסתייע ביעוץ משפטי ככל שיבקש לנקוט בהליכים נוספים באותו עניין [ר' עש"א (מחוזי ירושלים) 43469-06-24 **ביבי נ' בן שמעון** (נבו 11.8.2024) בפסקה 6].

דיון והכרעה

סאלם לא הרחיב את דירתו ועל כן לא קמה זכות לתשלומי איזון

10. סעיף 71 **לחוק המקרקעין** קובע הוראות לעניין הרחבת דירה בבית משותף על חשבון הרכוש המשותף כדלקמן:

"(א) (1) 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



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

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 להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזה מהדירות;

(2) לענין הרחבת דירה לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי כאמור בפסקה (1), יראו אגף או מבנה בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59, כבית משותף, ובלבד שהרחבת הדירה כאמור אינה מחייבת ביצוע פעולת בנייה באגף או במבנה אחר בבית המורכב ;

(3) אין בהוראות פסקה (2) כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה באגף או במבנה אחר בבית המורכב, לפי סעיפים קטנים (ב) עד (ז) וסעיף 71ג.

(א1) בבית משותף שלא ניתן לבנות בו מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, יחולו הוראות סימן זה, העוסקות בהרחבת בנייה לשם הקמת מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, גם על בנייה של שיפורי מיגון בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

(ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה." (ההדגשות אינן במקור)

11. "הרחבה" לפי הגדרתה בסעיף 71א לחוק המקרקעין, אמורה להיות כזו שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת תוקף.

10. בהתייחס לתשלומי איזון קובע סעיף 71ג לחוק המקרקעין:

"(א) בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 71ב(א), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, בעל דירה המבקש מינוי שמאי מקרקעין בהעדר הסכמה, או בעל דירה החולק על קביעת השמאי רשאי לפנות למפקח בתביעה.

(ב) התביעה תוגש תוך 30 ימים מיום קבלת ההחלטה, ואם בעל הדירה לא היה נוכח בעת קבלת ההחלטה, תוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה; המפקח רשאי להאריך את המועד להגשת התביעה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ג) הוראות סימן ד' לפרק זה יחולו על הדיון בפני המפקח, בשינויים המחוייבים.

(ד) ראה המפקח כי נפגעה זכותו של בעל דירה, פגיעה מהותית, או כי טעה שמאי המקרקעין שנקבע כאמור, רשאי הוא להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה, לשנותה או להתנותה בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון, בין בדרך של תשלומי איזון ובין בדרך אחרת, וכן רשאי הוא ליתן הוראות לענין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

(ה) אין בפניה למפקח, כשלעצמה, כדי להוות עילה לעיכוב ביצוע ההרחבה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת." (ההדגשות אינן במקור).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

12. מכאן, שעיסוקו של חוק המקרקעין בנושא הרחבת דירה, היכולה לשמש במקרים מסוימים כבסיס לזכות לתשלומי איזון, הוא במקרה שבו בעל דירה מעוניין לבנות תוספת לדירתו, על חשבון רכוש משותף או על חשבון זכויות בניה השייכות לכלל בעלי הדירות, וכחלק מכך מתקבלת החלטה של הרוב הדרוש של בעלי הדירות המאשר את ביצוע ההרחבה האמורה. כמו כן על ההרחבה להיות כזו שניתן לקבל היתר בניה על פי תכנית בת תוקף, שאחרת מדובר בבניה בלתי חוקית, ובמקרה כזה ניתן לבקש למנוע את הבניה או להרוס את מה שנבנה, אך לא נוצרת זכות לקבלת תשלומי איזון. לאחר שבעל הדירה המרחיבה עומד בתנאים האמורים – דהיינו, קיבל הסכמת בעלי דירות לבנות תוספת לדירתו, והבניה היא כזו שניתן לקבל לגביה היתר בניה, רק אז יש לבחון האם מגיע למי מבעלי הדירות האחרים תשלומי איזון. תשלומים כאמור יגיעו רק לבעל דירה שאינו יכול להרחיב את דירתו באותו שיעור.

13. עילת התביעה כפי שנוסחה בכתב התביעה שהגישו ביבי מסתמכת מבחינה משפטית על סעיף 71ב(ד) האמור (ר' עמוד 2 לכתב התביעה), ומבחינה עובדתית על החלטת סגנית הממונה על המרשם על תיקון שטח דירת סאלם.

14. מהקשר הדברים מובן שבענייננו אין המדובר כלל בהרחבת דירה, אלא בנסיבות שונות לחלוטין. כעולה מהמפורט לעיל, מהחלטת סגנית הממונה עולה כי שטח דירת סאלם היה מלכתחילה, עוד לפני רישום הבית המשותף, 113 מ"ר ולא 62 מ"ר, וכי רישום השטח כ-62 מ"ר היה טעות, ועל כן נקבע שיש לתקן את הרישום, ואכן שטח הדירה תוקן במסמכי הרישום ל-113 מ"ר. האסמכתאות שצויינו בהחלטת סגנית הממונה על המרשם מצביעות על כך שכבר בשנת 1962 צוין שטח התוספת כחורג מגבול החלקה (פסקה 68 להחלטה), ואף בתשריט הבית המשותף משנת 1976 צוין החלק המבונה החורג מתחום החלקה, (פסקה 70 להחלטה) וניתן לצפות בו אף בתצלומי אוויר שהציג סאלם מ-1970 (פסקה 71 להחלטה). כן נמצא שעוד בשנת 1974 לפני רישום הבית המשותף, נשלח מכתב למינהל מקרקעי ישראל מעו"ד שמונה לטפל ברישום הבית בו צוין שיש לטפל לתיקון הטעות שנפלה בתשריט שהוכן על ידי המודד במסגרתה חלק מהנכס נכנס לתחום חלקה גובלת (פסקה 72 להחלטה). בהמשך כאמור, בוצעה פרצלציה, בה תוקן שטח החלקה באופן שיוגדל כדי לכלול את התוספת האמורה, אולם בשל טעות התיקון האמור של שטח החלקה נרשם בספרי המקרקעין רק שנים לאחר מכן (פסקה 72 להחלטה).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

15. טענת ביבי כי תיקון צו הבית משותף הוא שהרחיב את הדירה בכך שהגדיל את שטחה ב-51 מ"ר משוללת כל יסוד. תיקון צו בית משותף כשמו כן הוא – תיקון של טעות, דהיינו, בעת רישום שטח הדירה לראשונה נפלה טעות, והתיקון בא לתקן טעות זו. מכאן שדירתו של סאלם לא הורחבה ב-51 מ"ר אלא ששטחה מלכתחילה, מעת רישום הבית המשותף, ואף קודם לכן, כלל את אותם 51 מ"ר, אלא שבטעות נרשם אחרת בעת רישום הבית המשותף, והטעות תוקנה בעקבות החלטה סגנית הממונה על המרשם (יועץ כי אף ביבי אינו חולק על כך שהתוספת נבנתה בפועל לפני מלחמת ששת הימים, דהיינו, לפני רישום הבית המשותף – ר' פרוטוקול הדיון מיום 10.6.2024 עמוד 1 שורות 7-13, עמוד 2 שורות 1-4 – וממילא עניין זה הוכרע עובדתית בהחלטת סגנית הממונה על המרשם, כך שבפועל, כבר מעת רישום הבית המשותף אותה תוספת הייתה קיימת, אלא שבטעות לא נרשמה).

עוד יוער, בבחינת למעלה מן הצורך, שכן הדבר לא נטען, שאף אם בשלב כלשהו, לפני רישום הבית המשותף, ניתן היה לראות בתוספת לדירת סאלם כהרחבה של הדירה (משום שנבנתה לאחר שנבנה הבניין המקורי), דבר שאף הוא מוטל בספק (שכן מדובר בבניה שבוצעה לפני עשרות שנים, טרם רישומו של הבית המשותף), הרי שמדובר בתקופה שהיתה לכל המאוחר בשנות ה-60 של המאה הקודמת, מהראיות עלה כי באותה תקופה היה לבית המשותף בעלים אחד – עמידר מטעם מדינת ישראל (ר' חקירתה של הגב' אברהם בפרוטוקול הדיון מיום 3.4.2025 בעמוד 4 שורות 32 – 47 שם הבהירה כי למיטב ידיעתה עד לאמצע שנות ה-70 כל הדירות בבית המשותף היו בבעלות עמידר ורק לאחר מכן נמכרו לדיירים). מכאן שמי שהיה בעלים של 100% מזכויות הבעלות בחלקה הסכים לתוספת האמורה, ואף כלל אותה בתשריט רישום הבית המשותף, אם כי, בטעות, כאמור לעיל, שטח התוספת נכלל בחלקה סמוכה.

16. חשוב להוסיף בעניין זה, שעל פי סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, רישום בפנקסי המקרקעין לגבי מקרקעין מוסדרים מהווה ראיה חותכת לתוכנו, מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 93-97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט 1969. בענייננו, הרישום כאמור תוקן, ושטח דירת סאלם כולל את אותם 51 מ"ר. כן נקבע בפסיקה כי על המפקח על רישום מקרקעין לחרוץ את הדין על פי הרישום



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הקיים והתקף [ר' ר"ע 587-23 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2 קרית אונו נ' ירדני, לח(4) 487, 494 (1984)]. במקרה דנן על פי הרישום הקיים והתקף שטח דירת סאלם כולל את אותם 51 מ"ר, המהווים חלק ממנה לא בעקבות פעולה של הרחבת דירה, אלא בעקבות פעולה של תיקון רישום.

17. משעולה כי אין כל בסיס לטענה להרחבת דירתו של סאלם, ממילא נשללת הזכות לתשלומי איזון בגין הרחבה נטענת כאמור. יוער כי אף אם היה בסיס לטענה בדבר דמי איזון, היה על ביבי להוכיח, על בסיס זכויות הבניה הקיימות לבית המשותף, כי ניתן לקבל היתר על פי תכנית בת תוקף להרחבה הנטענת, וכי דירתו אינה ניתנת להרחבה בהיקף יחסי דומה, אולם לא נטענו טענות בעניין וממילא לא הונח שום בסיס משפטי מינימלי בהקשר זה. בהקשר זה, כאשר נשאל ביבי על ידי הח"מ בדיון מיום 10.6.2024 האם לטענתו ניתן לקבל היתר על פי תכנית בת תוקף להרחבה הנטענת (כחלק מהתנאים להרחבת דירה היכולה לזכות בתשלומי איזון) השיב שאינו רוצה להתמקד בשאלה בנוגע להיתר (פרוטוקול הדיון מיום 10.6.2024 עמוד 2 שורות 6-13), ואכן לא נתנה על ידו כל התייחסות במסגרת ההליך לעניין זה.

18. לאור האמור התייחד הצורך לדון בטענות נוספות של ביבי בעניין. עם זאת, בבחינת למעלה מן הצורך אוסיף כי אין כל ממש בטענה שבהסכם שבמסגרתו רכש סאלם את דירתו נרשם שגודל הדירה הוא 62 מ"ר, ועל כן זהו שטח הדירה של סאלם. כאמור, השטח הרשום בעת שסאלם רכש את דירתו היה אמנם 62 מ"ר, אולם עולה כי הייתה טעות בשטח הרשום, אשר תוקנה בהמשך. ממילא, וכפי שהבהיר סאלם בחקירתו, שטח דירתו לא השתנה מאז שרכש אותה ועד היום, ובעת הרכישה הוצג לו שטח הדירה כפי שהוא בפועל (השונה מהשטח הרשום שהיה באותה עת) והוא סבר, על בסיס מסמכים שהוצגו לו בעת הרכישה, שיש מקום לתיקון השטח הרשום, ואכן פעל לצורך כך לאחר הרכישה (פרוטוקול הדיון מיום 3.4.2025 עמוד 10 שורות 4-22). גם דיווחים של סאלם לרשויות המס בעקבות רכישת הדירה אינם רלוונטיים לעניין זה (סאלם אף נתן הבהרות בעניינים אלו בחקירתו – עמוד 10 שורות 14-28).

19. לאור האמור, התביעה העיקרית נדחת.

סיפוח רכוש משותף לדירת ביבי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

20. אין מחלוקת כי השטח נשוא המחלוקת המהווה כיום פיזית חלק ממדירת ביבי, הוא רכוש משותף. לטענת ביבי קיימת לו זכות שימוש ייחודית בשטח האמור, על בסיס הסכם שנחתם בשנות ה-80 עם ועד הבית, תוך שהוא משלב בטענותיו טענות הנוגעות לרוב הדרוש להרחבת דירה (ר' סיכומיו בפרוטוקול הדיון מיום 3.4.2025 עמוד 15 שורות 9-12), ולטענת סאלם, זכות שימוש כאמור טעונה הסכמה של כל בעלי הדירות והסכמה כאמור לא נתנה, וכן ההסכם שנחתם על ידי בעל הזכויות המקורי בדירה מול ועד הבית, אינו ניתן להמחאה (ר' סיכומיו בעמוד 14 לפרוטוקול שורות 26-48).

21. ראשית יובהר כי אף שביבי טענו במובלע כאילו לכאורה מדובר בהרחבת דירה (במקביל לטענה כי מדובר בזכות שימוש ייחודית), מה שלכאורה יכול להביא למסקנה שהם יכולים להסתפק ברוב מופחת של בעלי דירות לצורך אישור התוספת האמורה לדירתם, אין בראיותיהם כל בסיס לכך.

באשר לאופי ההסכמה הנדרשת להרחבת דירה על גבי הרכוש המשותף, נקבע בפסיקה שאין די בהעדר התנגדות ואין די בהסכמה משתמעת, אלא יש צורך **בהסכמה מפורשת**, בין בכתב ובין בעל פה, ועל הצד הטוען להסכמה מוטל נטל הראיה להוכיח כי השיג את ההסכמות הפוזיטיביות הנדרשות מהרוב הקבוע בחוק [ר' רע"א 259/99 חב' פליצ'ה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פד"י נה(3) 385, 402; ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פד"י לו(3) 78 (להלן – **עניין כליפא**); באשר לצורך בהסכמה מפורשת הנדרשת לעניין ויתור על זכות הנובעת מבעלות בדירה בבית משותף ר' ע"א 5043/96 **גלמן נ' הררי-רפול**, נ"ד(3) 389, 394]. כן נקבע כי הנטל להוכיח זאת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו [רע"א 527/14 **משה כובאני נ' ישראל לוין** (נבו) 19.2.2014].

ביבי לא טענו וממילא לא הוכיחו כל בסיס לעמידה בתנאים להרחבת דירה על פי סעיף 71ב לחוק המקרקעין המוזכר לעיל. השטח האמור אינו חלק מהדירה על פי מסמכי הבית המשותף, וביבי לא הוכיחו קיומו של הרוב הדרוש לצורך הרחבת דירה, ואפשרות לקבל להרחבה האמורה היתר בניה על פי תכנית בת תוקף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

22. מכאן שנותר לדון בשאלה האם קיימת לביבי זכות שימוש ייחודית ברכוש המשותף נשוא ההליך, וככל שכן, האם מדובר בזכות בלתי הדירה, וככל שלא, האם קיימת לסאלם זכות לבטלה.

23. תחילה, ולאור הטענה כי השטח שהמחלוקת קיים כבר 50 שנה, יש לציין כי **חוק ההתיישנות תשי"ח** – 1958 אינו חל על תביעות לקיום זכות במקרקעין מסודרים [סעיף 159(ב) **לחוק המקרקעין**], באשר לתביעות שלא קמה בהן טענת התיישנות לפני כניסתו לתוקף של חוק המקרקעין. מדובר בעניינו על מקרקעין מוסדרים שעברו הליכי הסדר בשנת 1962 (ר' פסקה 49 להחלטת סגנית הממונה על המרשם), ועילת התביעה נולדה לאחר חוק המקרקעין. גם אם לא מדובר היה במקרקעין מוסדרים, הרי ששימוש ייחודי ברכוש המשותף הוא למעשה הסגת גבול, המהווה עוולה מתמשכת, ועילת סילוק יד בגינה מתחדשת מיום ליום [ר' ע"א 831/80 **זמיר נ' בימיקליים ופוספטים בע"מ**, פ"ד לו(3) 122 (1983)]. יוער כי גם בהסכם עליו מבססים ביבי את זכותם (אשר עניינו יפורט בהמשך) נכתב במפורש בסעיף 4 כי מי שהיה אותה עת הבעלים של דירת ביבי לא יעלה כל טענת התיישנות כנגד טענות עתידיות של הדיירים ביחס למבנה ולבנייתו על כל הקשור בכך.

24. סעיף 62(א) **לחוק המקרקעין** קובע שהצמדת חלקים מהרכוש המשותף לדירה מסוימת טעונה הסכמה של כל בעלי הדירות. קבלת הסכמה כאמור של כל בעלי הדירות נדרשת גם לצורך זכות שימוש ייחודי ברכוש המשותף שאינה כרוכה בהצמדה של אותו שטח לדירה. הסכמה כאמור צריכה להיות מפורשת, ויכולה להינתן בכתב או בעל-פה, אולם הטוען לזכות לשימוש ייחודי, צריך להוכיח כי השיג את ההסכמה הפוזיטיבית הנדרשת [ר' ע"א 2525/92 **ראוכברגר נ' עיריית רמת גן, פ"ד מז(5) 850 (1993)**; **עניין כליפא**; ע"א (מחוזי חיפה) 13721-05-16 **אליהו גבאי נ' יאיר הקש** (נבו 5.10.2016) בפסקה 29; י. וייסמן, **דיני קניין בעלות ושיתוף** (תשנ"ז-1997) עמ' 454-455].

25. ככלל, בעל דירה רשאי לבטל בכל עת זכות שימוש ברכוש המשותף שנתן לבעל דירה אחרת [ר' לדוגמה ע"א 32/77 **טבוליצקי נ' בית כנסת פ"ד לא(3) 210 (1977)**; רע"א 2427/14 **מרגוליס נ' דיין** (נבו 29.4.2014) בפסקה 4 וכן ע"א 17397-02-19 (מחוזי ת"א) **חסידים ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח'** (נבו 1.4.2020)].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

26. כן נקבע כי הסתמכות על הסכמה כאמור יכולה במקרים מסוימים להביא למניעות של המסכים לחזור בו מההסכמה, משיקולי צדק, כאשר הצד השני שינה מצבו לרעה על בסיס ההסכמה (ר' עניין כליפא).

27. ככלל, זכות שימוש ייחודי כאמור היא זכות אישית ואינה ניתנת להעברה [ר' לדוגמה רע"א 4936/20 עזבון המנוח מוחמד מחמוד סומרינ ז"ל נ' הימנותא בע"מ (נבו 3.4.2023), בפסקה 17 לחוות דעתה של כב' השופטת ד' ברק ארז, ע"א (מחוזי תל אביב) 271/85 הילמן נ' רוזן ואח', פ"מ תשמ"ז (1) 283 (1986); תיק (המפקח על המקרקעין רחובות) 305/23 קרדשוב ואח' נ' גירחש ואח' (נבו 20.6.2025 בפסקה 31; תיק (המפקח על רישום מקרקעין חיפה) 768/17 כהן זמיר נ' שילוביצקי (נבו 7.5.2020 בפסקה 66)]. כדי שההסכמה תחייב גם את חליפי בעלי הדירות, יש לכל הפחות לרושמה בספר הפרוטוקולים של וועד הבית בהתאם לאמור בסעיף 71 לחוק המקרקעין (ר' עניין כליפא), אלא אם כן התקיימו תנאים מסוימים כגון שרוכש הנכס מנותן הזכות הסכים במפורש למתן הזכות [ר' ע"א 19/81 ביבי נ' הוברט, לו (2) 497 (1983) 502-503].

28. עם זאת, הפסיקה הכירה במקרים חריגים ונדירים ברשות שימוש ייחודית כאמור כבלתי הדירה. זאת כאשר הוענקה לבעל הרישיון גם הרשות לבנות, ובהסתמך על מתן הרישיון לצמיתות השקיעו בעלי הרישיון במקרקעין (ר' תא (מחוזי תל אביב) 2816/03 קונצ'יצקי נ' שפלן (נבו 3.4.2006) בפסקה 27 והאסמכתאות המוזכרות שם].

29. הפסיקה התייחסה לשיקולים שעל בית המשפט לבחון כדי לקבוע האם מדובר ברישיון בלתי הדיר. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בעמ"ש 5174-09-15 (מחוזי מרכז) א.ג. ואח' נ. א.מ. ואח' (נבו 19.2.17):

"באשר לשיקולים אותם יבחן בית המשפט לצורך קביעה האם מדובר ברישיון בלתי הדיר נקבע בפסיקה כי על ביהמ"ש לבחון, בין השאר, את כוונת הצדדים ליצירת רישיון, תנאי הרישיון, משך הזמן בו החזיק בעל הרישיון בקרקע בלי שפעל בעליה לסילוקו; כמו כן תבחן השאלה האם בהסתמך על ציפייה זו השקיע בעל הרישיון השקעות בנכס, כגון הקמת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מבנה או שיפור מבנה קיים, ומה היקף ההשקעות; האם ההשקעות היו על דעת בעל המקרקעין ובשיתוף פעולה עמו וכיוצ"ב (ע"א 463/79 הנ"ל; ע"א 2836/90 הנ"ל; רע"א 2701/95 כנען נ' אלטיף, [פורסם בנבו] (1999); תמ"ש (משפחה יר') 11900/98 ד' נ' א' [פורסם בנבו] (2007); תמ"ש (משפחה קר') 4141/02 פלונית נ' פלוני, [פורסם בנבו] (2009)).

30. כדי להשלים את התמונה בכל הנוגע לסעד להריסת בניה שבוצעה ברכוש המשותף, יש מקום להזכיר גם את התקדים בעניין רע"א 6339/97 משה רוקר נ' משה סלומון, נה(1) 199 (1999) (להלן – עניין רוקר), אשר עסק אמנם במקרה אחר, של הרחבת דירה, ולא של זכות שימוש ייחודית, וקבע כללים להפעלת שיקול דעתו של בית המשפט בבואו להחליט על הריסת בניה שבוצעה ברכוש המשותף בהתחשב בעקרון תום הלב ובסעיף 14 לחוק המקרקעין. בעניין זה נקבע על פי דעת הרוב כי רק במקרים חריגים ונדירים יאפשר בית המשפט פגיעה שלא כדין בזכות הקניין. השיקולים שיש לקחת בחשבון לענין הפעלת שיקול הדעת של בית המשפט הם כדלקמן:

"השיקול הראשון הוא עוצמתה של הזכות הקניינית שנפגעה: האם מדובר בזכות במקרקעין או במיטלטלין והאם מדובר בבעלות או בזכות אחרת, חלשה הימנה. השיקול השני הוא עוצמתה של הפגיעה בזכות, לרבות היקף הפגיעה ומשך הפגיעה. השיקול השלישי – משני בחשיבותו לקודמיו – הוא עוצמת התוצאות של הסרת הפגיעה לגבי הפוגע בזכות. השיקול הרביעי הוא התנהגותם של בעלי-הדין. לעניין שיקולים אלה, תיראה, לדוגמה, זכות בעלות במקרקעין כבעלת עוצמה גדולה מזכות שכירות; פגיעה בזכות על-ידי תפיסה של שטח גדול תיראה גדולה מפגיעה על-ידי תפיסת שטח זעיר; פגיעה על-ידי תפיסה דרך קבע, או לזמן ארוך, תיראה גדולה מפגיעה על-ידי תפיסה דרך ארעי. ככל שעוצמת הזכות שנפגעה גדולה יותר, ככל שעוצמת הפגיעה גדולה יותר, יצטמצם וילך שיקול-דעתו של בית-המשפט, עד בלי השאיר לו שריד". (פסקאות 16-17 לחוות דעתו של כב' השופט י' טירקל).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

31. באשר לנטל ההוכחה, נקבע בפסיקה כי זה מוטל על הטוען כי יש לסטות מהרישום, יפים לעניין זה הדברים שנכתבו על ידי כב' המפקח מ' פורת בתיק (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 569/2021 **כהן נ' בן עמי**, (נבו 23.11.2023) בפסקה 38:

"כידוע, די שיוכיח בעל המקרקעין בעלותו בהם, ומכאן עובר הנטל למי שטוען לזכות להמשיך להחזיק בקרקע [סעיף 16 [לחוק המקרקעין](#); ע"א 127/77 קפה נ' לו, פ"ד לא (3) 455, 465 (1977); ע"א 483/62 קוך נ' לנדוי, פ"ד יז 1953 (1963)]. לפיכך, הנטל להוכיח כי חלקים מסוימים הוחרגו כדין מן הרכוש המשותף רובץ לפתחו של הטוען כי הוחרגו [ע"א 5791/19 **עדי נכסים אילת בע"מ נ' 108 בעלי זכויות במקרקעין בגוש 40039 חלקה 12**, בפסקה 16 (נבו 25.01.2022)]. ומשכך, כאשר אין רישום המעיד על גריעה מהרכוש המשותף, או על רישום הסכם שיתוף, נטל ההוכחה מוטל על כתפי מי שטוען שיש לסטות מהרישום"

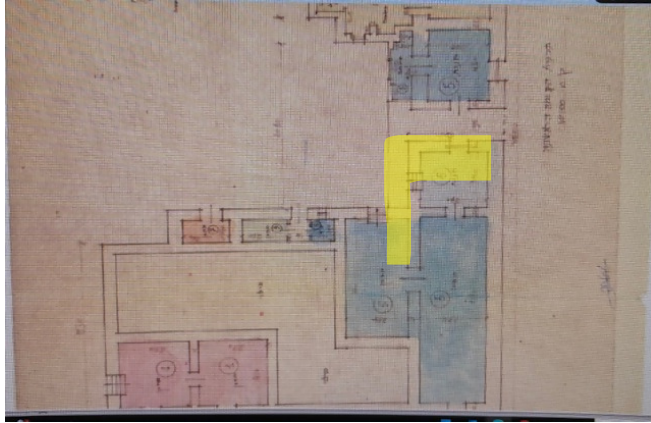
32. באשר לענייננו, דירת ביבי רשומה כתת חלקה 5 בבית המשותף. על נסח הרישום, הדירה נרכשה על ידי ביבי בשנת 2016 ושטח הדירה הוא 110 מ"ר. כך הדבר מופיע גם בתיאור הבית בצו רישום הבית המשותף. בתשריט הבית המשותף, בתיאור תת חלקה 5 נרשם "שתי חנויות +שני מחסנים ומטבח" בשטח שך 110 מ"ר, ובחלק המשותף שתי החנויות אינן מחוברות זו לזו וביניהן קיים מעבר המופיע כרכוש משותף, וכן במאונך למעבר, קיים שטח של מבואה, שאף הוא מופיע כרכוש משותף. להלן החלק הרלוונטי מהתשריט (החלקים השייכים לתת חלקה 5 צבועים בכחול, השטח המסומן בצהוב סומן על ידי הח"מ, כדי לסמן באופן עקרוני את השטח שעל פי הנתען סופח לדירת ביבי, כאשר במקור שטח זה הוא ללא צבע – דהיינו, מסומן כרכוש משותף):



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין



בפועל, אין מחלוקת כי אותו רכוש משותף שבין שתי החנויות, המעבר, וכן השטח המאונך לו, המבואה, מהווים כיום בפועל חלק מדירת ביבי (להלן – המעבר והמבואה), אשר שטחם על פי תצהיר סאלם, שלא נסתר, המפנה לתשריט הבית המשותף, הוא כ 7.41 מ"ר ו 11.21 מ"ר בהתאמה (סעיפים 47 ו- 49 לתצהיר סאלם). יוער כי המעבר מוביל לחצר אחורית צרה המהווה רכוש משותף, אשר ככל הנראה בשל ביטול המעבר, לא ניתן כיום להגיע אליה (סאלם טען בסיכומיו שאינו יכול לגשת לחלק הזה של החצר, באופן המונע ממנו להגיע בצורה נוחה לחלק האחורי של דירתו – פרוטוקול הדיון מיום 3.4.2025 עמוד 14 שורות 46-48, אמנם הדבר לא נתמך בעדותו, אבל הוא מתיישב עם תשריט הבית המשותף).

אגב הדברים יוער כי בעניין תת חלקה 5 קיים כיום הליך תלוי ועומד הנוגע לבקשת סאלם לתקן את נסח הרישום כך שבמקום התיאור "דירה" תרשם תת חלקה 5 כ"2 חנויות + 2 מחסנים ומטבח" באופן התואם את הכתוב בתשריט (עניין שאף הוא הוכרע בהחלטת סגנית הממונה על המרשם אולם הוגש עליו ערעור ובהמשך הוחזר העניין לממונה לבחינה נוספת על בסיס טענות חדשות שהועלו במסגרת הערעור). אציין כי אין להליך זה השפעה ממשית על תוצאות ההליך דנן, שכן עניינו של ההליך דנן אינו השימוש הנעשה בתת חלקה 5 (אשר אין מחלוקת שהוא שימוש למגורים).

33. מהראיות שהציג ביבי עולה כי ב-23.1.1983 נחתם הסכם בין עדי בן צבי, מי שהיה בזמנו בעל הזכויות בדירת ביבי, לבין 2 נציגי ועד הבית (ההסכם צורף כנספח ד לכתב



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

ההגנה בתביעה שכנגד וייקרא להלן: (ההסכם). ההסכם אינו רשום במסמכי הבית המשותף, ולא נטען כי נרשם בספר הפרוטוקולים.

על פי ההסכם, בן צבי בנה מבנה על הרכוש המשותף ללא הסכמת הדיירים (צוין כי צורפה מפה להסכם ובה סומן המבנה, אולם זו לא הוגשה במסגרת ההליך). במסגרת ההסכם, סוכם כי המבנה לא יוצמד לחלקו של בן צבי אלא ימשיך להיות רכוש משותף, ובן צבי לא יהיה בעל זכות החזקה הבלעדית או בעל זכות לשימוש בלעדי או זיקת הנאה במבנה. כן הוסכם כי בן צבי לא יעלה כל טענת התיישנות כנגד טענות עתידיות של הדיירים ביחס למבנה ולבנייתו, והמבנה יהיה בבעלות דיירי הבית. כן התחייב בן צבי שלא לבצע בעתיד כל פעולות בניה ברכוש המשותף שלא באישור דיירי הבית. הוצהר כי אין בהסכמת דיירי הבית להימנע מלהרוס את המבנה משום ויתור על זכות כלשהי והם יהיו רשאים לגרום להריסתו של המבנה בכל עת, אם יפר בן צבי אחת מהתחייבויותיו על פי הסכם זה או חלקה. צוין כי על אף האמור בהסכם, יהיו החזקה בפועל והשימוש בפועל במבנה לבן צבי בלבד כל עוד ימלא במלואן את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

34. מטעם ביבי, העידה גב' יהודית אברהם, מי שהייתה, יחד עם בעלה, בעלת זכויות בדירה אחרת בבית המשותף בעת חתימת ההסכם. בעלה היה גם אחד משני החתומים על ההסכם מטעם ועד הבית. הגב' אברהם העידה שההסכם התייחס למעבר, שנסגר על ידי בן צבי בסוף שנות ה-70 או בתחילת שנות ה-80, כאשר ההסכמה הייתה של חברי הוועד בשם כל הדיירים. מעדותה עלה שאותו חלק צורף לדירה לאחר רישום הבית המשותף (פרוטוקול הדיון מיום 3.4.2025 עמוד 4 שורות 15-6). כן עלה מחקירתה הנגדית ששתי הסגירות (ככל הנראה גם שטח המעבר וגם המבואה) נעשו על ידי בן צבי (עמוד 6 שורות 46-47, עמוד 7 שורה 50), ועלה כי ההסכם נעשה בדיעבד, לאחר שהבניה בוצעה, בשל חשש מבן צבי שהיה אדם אלים (עמוד 7 שורות 24-31). הגב' אברהם הוסיפה בחקירתה הנגדית שבעלי הדירות אותה עת הסכימו שחתימת הוועד תחייב אותם (עמוד 7 שורות 34-40).

35. על בסיס ההסכם ועדותה של הגב' אברהם, ניתן לראות במי שהיו בעלי הדירות בעת שנחתם ההסכם, למעט אותם שניים שחתמו על ההסכם, לכל היותר כמי שהסכימו בעל פה או מכללא למתן זכות השימוש הייחודית במעבר ובמבואה שנבנו על ידי בן



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

צבי קודם להסכם, שכן אין חתימה שלהם על ההסכם או כל מסמך אחר ממנו עולה שהסכימו למתן זכות שימוש ייחודית לאותו בן צבי.

36. מההסכם האמור, עולה כי לא הייתה כוונה להעניק לבן צבי זכות לצמיחות או זכות בלתי הדירה במעבר או במבואה בדירת ביבי, אשר בן צבי היה בעל הזכות בה באותה עת, שכן כעולה מהאמור בהסכם עליו חתום בן צבי, לאחר שצוין במספר מקומות שבן צבי לא יהיה בעל זכות לשימוש בלעדי וכד', כן תהיה לו חזקה בפועל ושימוש בפועל כל עוד ימלא את התחייבותיו בהסכם. התחייבותיו על פי ההסכם הן שלא לבצע בעתיד עכל פעולות בניה ברכוש המשותף ללא קבלת אישור דיירי הבית לכך (סעיף 7 להסכם). נוסח ההסכם וכן עדות גב' אברהם מטעם ביבי באשר לנסיבות חתימתו, מביאים למסקנה שמדובר בהסכם אישי, שנבע מחששם של בעלי הדירות דאז מבן צבי, שהיה אדם אלים, וניסיונם לגרום לכך שלא ישתלט על רכוש משותף נוסף על זה שכבר השתלט עליו באמצעות בניה – במעבר ובמבואה. מכאן שגם לא ניתן לומר שבן צבי שינה מצבו לרעה בהסתמך על ההסכם, שכן הבניה בוצעה על ידו טרם חתימת ההסכם, והתחייבותו שלא לבצע בעתיד פעולות בניה נוספו על הרכוש המשותף ללא הסכמת בעלי הדירות ממילא מחויבת על פי החוק.

37. הנסיבות האמורות בוודאי שאינן יכולות להוות נסיבות חריגות המביאות למסקנה שנתנה לבן צבי זכות שימוש ייחודית בלתי הדירה במעבר ובמבואה על ידי כל בעלי הדירות, ולכל היותר נתנה לו, על ידי וועד הבית, זכות שימוש ייחודית אישית בתנאים. ספק אף אם אותה זכות אישית יכולה הייתה למנוע מבעלי הדירות שאינם חתומים על ההסכם, להפסיקה בכל עת כלפי בן צבי, אף אם הסכימו לה מכללא בשתיקה, או אפילו בעל פה, שכן לא הוכח שידעו על תנאי ההסכם והסכימו להם.

38. מכל מקום, זכות אישית כאמור לא יכולה הייתה להיות מועברת לביבי בעת קבלת הבעלות בדירתם בשנת 2016, ולא נטען כי ביבי קיבלו ממי מבעלי הדירות הסכמה לשימוש ייחודי בשטח האמור. בנוסף, לא נטען וממילא לא הוכח, כי ביבי הסתמכו על הסכמה כאמור ושינו מצבם לרעה. אף אם לאור חלוף הזמן מאז שרכשו ביבי את דירתם ועד הגשת התביעה שכנגד, יכולים היו ביבי להניח שקיימת הסכמה מכללא לשימוש ייחודי שלהם בשטח האמור, הרי שבעולה מהפסיקה דלעיל, ניתן לבטל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

הסכמה כאמור בכל עת, ודי בעצם הגשת התביעה שכנגד על ידי סאלם כדי להראות שאינו מסכים לשימוש ייחודי כאמור.

39. אין מחלוקת שסאלם לא היה בעל דירה בעת חתימת ההסכם, שכן רכש את דירתו בשנת 2014, ואין מחלוקת שמעולם לא נתן לביבי הסכמה מפורשת לזכות שימוש ייחודית, וככל שביבי יכול היה להניח שסאלם מסכים לזכות שימוש כאמור מכללא, הרי זכותו של סאלם לבטל זכות כאמור בכל עת. ביבי לא טען, וממילא גם לא הוכיח, שהסתמך על אותה הסכמה שנתנה בזמנו לבן צבי, באופן ששינה מצבו לרעה. להיפך, לטענת ביבי, בן צבי הוא שבנה את התוספת האמורה (כפי שעלה גם מעדות הגב' אברהם), **וביבי כלל לא ידע על ההסכם בעת שרכש את הדירה, אולם כן הכיר את תשריט הבית המשותף**, ונודע לו על ההסכם רק לאחר שהוגשה התביעה שכנגד על ידי סאלם. כעולה מדברי ביבי בחקירתו הנגדית:

"ש. כשרכשת את הדירה ב-2014, היה לך עו"ד שייצג אותך?

ת. ייצג אותי עו"ד, אריה יעקב.

ש. כשהוא ייצג אותך, הוא אמר לך, הציג בפניך את תשריט הבית המשותף והראה לך מה הוא חלק מהדירה ומהו רכוש משותף.

ת. הוא הציג בפני תשריטים, ידעתי מה אני קונה ברחל בתך הקטנה, וגם אדוני הנכבד תבע אותי, ותביעתו נדחתה, אצל רומנוב, נדחתה אצל מייזל, רומנוב החזיר את התיק למייזל, שדחה את זה.

ש. האם כשקנית ידעת את הצורה של הדירה?

ת. כן.

ש. ההסכם של בן צבי שהצגת בתצהיר שלך, בכתב ההגנה, גם אותו ידעת כשקנית או אחר כך?

ת. ידעתי אותו רק כשכבודו תבע אותי.

ש. כשקנית לא היית מודע להסכם הזה?

ת. לא הייתי מודע."

(פרוטוקול הדיון מיום 3.4.2025 עמוד 8 שורות 26-37).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

40. מכאן, שכאשר רכשו ביבי את דירתם, ידעו שעל בסיס מסמכי הרישום ובכללם תשריט הבית המשותף, המעבר והמבואה מהווים רכוש משותף, אף שהם מהווים באופן פיזי חלק מהדירה, וככל שלא בדקו טרם הרכישה האם יש בסיס לזכות כלשהי במעבר או במבואה היכולה להיות מועברת אליו כחלק מרכישת הדירה, אין להם להלין אלא על עצמם. כאמור, מתשריט הבית המשותף אף עולה שהדירה מתוארת כ"שתי חנויות, שני מחסנים ומטבח", כך שמלכתחילה מדובר בנכס שמצבו הרישומי אינו תואם, בלשון המעטה, את מצבו בפועל.

41. באשר לשיקולים שנקבעו בעניין **רוקר**, הרי שבענייננו, זכותו הקניינית של סאלם ברכוש המשותף, עומדת כנגד זכותו של ביבי שהיא לכל היותר זכות שימוש מכללל הניתנת לביטול בכל עת, ומדובר בתפיסה של שטח שאינו זניח, של כ-20 מ"ר, כאשר הכוונה היא לתפיסתם לצמיתות. אמנם תוצאות פסק הדין שיביאו לפגיעה ממשית בדירת ביבי, תוך פיצולה לשני חלקים, כמופיע בתשריט הבית המשותף, אולם כעולה מעניין **רוקר**, מדובר בשיקול שהוא משני בחשיבותו לשיקולים הנוגעים לזכות הקניינית. נוסף על כך, עולה כאמור כי אותם חלקים של דירת ביבי שאין מחלוקת שהם בבעלותו, אף שהם רשומים כ"דירה" בנסח הרישום ובצו הבית המשותף, מופיעים בתשריט כ2 חנויות + 2 מחסנים ומטבח, כאשר חלקם לפחות מופרדים פיזית זה מזה. אף שאין מחלוקת שהשטחים האמורים שימשו במשך עשרות שנים כדירה, כעולה מהאמור לעיל, ביבי אמורים היו לדעת בעת רכישת הדירה, שהם לוקחים סיכון בכל הנוגע למבנה דירתם ולשימושים האפשריים בה, לאור המופיע במסמכי הרישום. באשר להתנהלותם של בעלי הדין, הרי שמדובר בשני צדדים שניהלו כבר מספר הליכים בעניין הבית המשותף, ומי שפתח בהליך הנוכחי הם דווקא ביבי, ולא מצאתי כי סאלם פעל בחוסר תום לב בעצם עמידתו על זכויותיו הקנייניות, אף אם עמידה זו באה בעקבות תביעה שהוגשה נגדו. בהקשר זה יפה הביטוי "מי שגר בבית זכוכית שלא יזרוק אבנים". הגשת תביעה של בעל דירה כלפי שכנו מעירה לא אחת טענות שונות שבעל הדירה האחר נמנע מלהעלותן כדי שלא להיגרר להליכים משפטיים, אולם משהליכים כאמור כבר ננקטו, קיים קושי למנוע מכל אחד מהצדדים לעמוד על מלוא זכויותיו הקנייניות.

42. באשר לדמי השימוש שהתבקשו בתביעה שכנגד, בגין השימוש בשטח האמור לתקופה של 7 השנים האחרונות, הסעד נדחה. סאלם לא הציג כל אסמכתאות באשר לחישוב גובה דמי השימוש שדרש, מלבד אמירה כללית שחישב את הסכום על פי



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

שכר דירה המתקבל מדירה סמוכה שלו בחלקה (סעיף 58 לתצהיר סאלם). נוסף על כך, על פי הפסיקה, ככלל, יש לחשב את דמי השימוש רק מהתאריך שבו המתנגד לשימוש הביע מחאה מפורשת על שימוש כאמור, כאשר היעדר התנגדות יכולה להתפרש כהסכמה מכללא לשימוש [ר' לדוגמה ע"א (מח'-מרכז) 50271-03-17 מועצה מקומית מזכרת בתיה נ' דויטש ואח', (נבו 20.02.18); ת"א (שלום פ"ת) 12577-10-18 מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל נ' עותמאן ריאן (נבו 11.10.2021)]. סאלם לא טען כי הביע מחאה מפורשת על השימוש האמור לפני הגשת התביעה שכנגד, וממילא לא הוכיח שהוא זכאי לדמי שימוש ממועד כלשהו שלפני הגשת התביעה שכנגד.

43. לאור כל האמור, אני קובעת שעל ביבי לסלק ידם מהרכוש המשותף הכולל את המעבר ואת המבואה כפי שהם מופיעים בתשריט הבית המשותף, ולפרק את הבניה הקיימת במעבר ובמבואה, כך שתיווצר הפרדה בינם לבין שטח הדירה של ביבי כפי שהיא מופיעה בתשריט הבית המשותף, ובאופן שיתאפשר מעבר חופשי בשטחים אלו לכלל בעלי הדירות בבית המשותף או למי מטעמם. בהתחשב במכלול הנסיבות, ובהן משך הזמן, כ-50 שנה, שהבניה האמורה קיימת ומהווה בפועל חלק מדירת ביבי (אם כי ביבי רכשו את הדירה זמן רב לאחר מכן), אני קובעת כי האמור יבוצע על ידי ביבי בתוך 18 חודשים מהיום. יוער כי משך הזמן האמור ניתן גם כדי לאפשר לביבי, ככל שיבחרו בכך, לנסות לעמוד בתוך התקופה האמורה בתנאים הנדרשים להרחבת דירתם כך שתכלול את המעבר והמבואה, על כל הכרוך בכך. אולם ככל שלא יעמדו בכך, לא יהיה מנוס מסילוק ידם כאמור.

סיום

44. לאור האמור, התביעה העיקרית נדחית. התביעה שכנגד מתקבלת בחלקה, בכל הנוגע לסילוק ידם של ביבי מהרכוש המשותף הכולל את המעבר והמבואה כפי שהם מופיעים בתשריט הבית המשותף, ולפרק את הבניה הקיימת בהם כאמור לעיל.

45. באשר להוצאות ההליך, לאור דחיית התביעה העיקרית וקבלת הסעד העיקרי בתביעה שכנגד, אני קובעת שעל ביבי לשלם לסאלם הוצאותיו בגין ניהול שני ההליכים בסך של 12,000 ₪.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

ניתן היום, 10 Tamuz 5785, 06 July 2025, בהיעדר הצדדים

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים