



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

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

בפני כבוד המפקח הבהיר על רישום מקרקעין
אשרייבר

תובעים:	1 2 3 4 5 6	ביבי משה, ביבי מישリン, בצלאל (נמחק), משה רוזן (נמחק), חיים קארה (נמחק), יהודית אברהム[נמחקה],
---------	----------------------------	--

נגד

נתבע
תובע שכגד
בתיק: 1/15/2024
סאלם אבנر שאול,
סאלם אבנר שאול,

נגד

נתבעים שכגד
ביבי משה,
ביבי מישלין
1 2

פסק דין

ענינו של פסק דין זה הוא השאלה האם תיקון צו הבית המשותף באופן שהוסיף לחלוקת הבית המשותף חלק מדירת הנتابע, מביא למסקנה כי דירתה הנتابע הורחבה, והאם יש מקום להפסיק שימוש יהודי שעושים הנتابעים שכגד ברכוש המשותף של הבית המשותף.

1. הצדדים הם בעלי דירות בבית המשותף ברחוב קרמייה 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 הזכיות בתת חלקה 5 והנתבע הוא בעל הזכיות בתתי חלקות 2 ו-4.

טענות הצדדים

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

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

המקורו, ועל כן על הנتبע לשלם לו תשלום אייזון על אותו חלק שהורחב. לטענתו, הנتبע רכש דירה שטחה 62 מ"ר בלבד על פי ההסכם שנחתם עמו, ועל כך הצהיר.

3. לטענת הנتبע והתובע שכגד (להלן – סאלם), הדירה שבבעלותו הייתה מלכתחילה בשטחה הנוכחי, 113 מ"ר, ותיקונו צו הבית המשותף הוא למעשה תיקון של טעות ההיסטורית. סאלם רכש את דירתו כפי שהיא, וההסכם בין לו לבין מוכרי הדירה אינו רלוונטיلقאן, והטענות בעניינו מוכחות.

לענין התביעה שכגד, ההסכם שצורך על ידי ביבי לעניין זכות שימוש, אינו נotonin לביבי זכות ברכוש המשותף, ולא ניתן היה להמחות את הזכיות על פי אותו הסכם. לפיכך על ביבי להסיר את הפתחים והתוספות שביצעו ברכוש המשותף ואשר סייפו שטחי רכוש משותף לדירת ביבי.

4. לטענת הנتابעים שכגד (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, לתקן צו הבית המשותף, על פי סעיף 145 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן – חוק המקרקעין), בסיוומו נתנה החלטת המפקח המנהלי מיום 14.5.2020 (נספח 4 לכתב התביעה בהליך העיקרי). באותו עניין, ביקש סאלם להגדיל את שטחה הרשמי של דירתו, תת חלקה 4, שטח 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 ברחבות דירה שנעשתה לאחר מכן (פסקה 31 להחלטה).

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

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

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

6. על החלטת המפקח המנהלי הוגש ערך, בסיוםו נתנה החלטה ביום 10.3.2022 על ידי סגנית הממונה על המרשימים (נספח 5 לכתב התביעה בהליך העיקרי) (להלן – ההחלטה סגנית הממונה על המרשימים). ברגעו לעניין נושא הליך זה, התקבל הערך שהגיש סאלם. מהחלטת סגנית הממונה על המרשימים עולה כי טרם מתן ההחלטה נעשה מחקר מעמיק בנוגע לכל הלि�כי הרישומים שבוצעו במהלך השנים האחרונות בנוגע לבית המשפט ולחקרה עלייה הוא ניצב, תוך שנמצא כי לאחר רישום הבית המשותף בוצעו הלि�כי פרצלציה במקרקעין הנדונים ובחלות סמכות, ונקבע כי שטח חלקה 88 הוא 1,201 מ"ר (פסקה 51 להחלטת סגנית הממונה), אולם ככל הנראה בשל טעות של פקיד הרישומים נרשם כי שטח החלקה הוא 1,149 מ"ר, ובקבות ערך שהוגש בשנת 2018 תוקן שטח החלקה בשל אותה טעות סופר לשטח של 1,201 מ"ר (פסקאות 54-57 להחלטה). לפיכך בהקשר זה נדחתה טענתביבי כי תיקון שטח החלקה נעשה באופן לא תקין.

כן נמצא כי התוספת האמורה לדירית סאלם אמנה נבנתה לאחר בניית הנכס המקורי, אולם הייתה קיימת לפחות מאז שנת 1962, דהיינו לפני רישום הבית המשותף, כולהה הוא מתאריט החלקה בפתח ההסדר משנת 1962, הנו מתאריט התצ"ר משנת 1984, הנו מתאריט הבית המשותף משנת 1976 ואף מתצלומי אויר משנת 1970, וכן מסמכים שהתקבלו במנהל מקרקעי ישראל משנת 1974 (פסקאות 67-67 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 ההחלטה חלוצה.

ההילך

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

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

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

8. ביום 3.4.2024 התקיימה ישיבת הוכחות. מטעם ביבי העיד מר ביבי עצמו וב' יהודית אברהム, בעל דירה אחרת בבית המשפט. מטעם הנتبעה העיד מר סאלם. לאחר מכן סיכמו הצדדים טענותיהם בעל פה. אף שנקבעו מועדים להגשת תצהיריהם על ידי הצדדים, לא הוגש תצהירם מטעם ביבי בנוגע לתביעה שכגד, ובאשר לTBיעה העיקרית, אחד התצהירים (זה של ביבי עצמו) הוגש ללא אimoto של עו"ד. כדי להביא ל注明出处 צודקת וכיום לא האריך את ההליך, הותר לביבי בנוגע לTBיעה שכגד, שהעדויות הראשיות ישמעו בעל פה במועד שנקבע לשגgestion הוכחות, תוך שהוטלו הוצאות בשל ההכבדה.

9. יוער כי אף שבמהלך ההליך הובהר לביבי כי עולמים 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 מתוך 3 שורות 1-9). לא רק זאת, אלא שבהמשך הגיש בקשה שבאות מהן בחר להעלות טענות שונות, חסרות בסיס, ככלפי מותב זה בשל אותה המלצה, ובקשה חוזרת בעניינים שננתנה בהם החלטה (ר' בקשה והחלטה מיום 8.4.2025 ומיום 20.4.2025). התנהלותו של ביבי הביאה להכבדה שלא לצורך על ההליך, שיכול שהייתה נחsettת, ואף מביאה לייתור ההליך כולם, אם היה פונה ליעוץ משפטי מוקדם. בהקשר זה אפנה להליך אחר שנוהל אף הוא על ידי ביבי שלא ייצוג, בנוגע לדירה בבית משפט אחר, בו המליץ כב' בית המשפט המחויז לביבי, עת דחה את ערכו של ביבי על פסק דין שניין בעניינו, להסתיע 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].

דין והכרעה

салם לא הרחיב את דירתו ועל כן לא כמה זכות לתשלומי אייזון

10. סעיף 7ב לחוק המקרקעין קובע הוראות לעניין הרחבת דירה בבית משפט על חשבון הרכוש המשותף כדלקמן:

"(א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקן המצוין שבתוספת, ראשים מי שבבעלותם שלושה רביעים 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
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמודים לדירה פלונית, לשם בניית שטורתה הרחבת אותה דירה, וכן להחלטת 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 קומי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אוחזים מהדירות;

(2) לעניין הרחבת דירה לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומי כאמור בפסקה (1), יראו אג' או מבנה בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59, כבית משותף, ובבלבד שהרחבת הדירה כאמור אינה מחייבת ביצוע פעולות בניה באג' או במבנה אחר בבית המורכב;

(3) אין בהראות פסקה (2) כדי לפגוע בזכיותו של בעל דירה באג' או במבנה אחר בבית המורכב, לפי סעיפים קטנים (ב) עד (ז) וסעיף 71ג.

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

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

(ג) בעל דירה שהרחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בגין.

(ד) **נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדיירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסית העולה על חלקו ברכוש המשותף והמקש להרחבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלום אייזון לבעל דירה שדיירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה חלקו היחסיבי ברכוש המשותף.**

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה אשר לגובה תשומתי האיזון, יקבעו התשלומיים על ידי שמא יקרקעין, שימונה בהסכם.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחקם היחסיבי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

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

ברכוש המשותף, לפני החלטת הרחבה.

- (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 7א לחוק המקרקעין, אמורה להיות כזו שנייתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת תוקף.

10. בהתאם לתשלומי איזון קובע סעיף 7ג לחוק המקרקעין:

"(א) בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 7ב(א), וטען לפגיעה מהותית בזכותו, בעל דירה המבקש מינוי שמאית מקרקעין בעדר הסכמה, או בעל דירה החולק על קביעת השמאית רשיי 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 שיירשו.

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

(ד) ראה המפקח כי נגעה זכותו של בעל דירה, פגיעה מהותית, או כי טעה שמאית מקרקעין שנקבע כאמור, רשאי הוא להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה, לשונו או לה坦ונה בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון, בין בדרך של תשלומי איזון ובין בדרך אחרת, וכן רשאי הוא ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

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

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

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

12. מכאן, שעיסוקו של חוק המקרקעין בנושא הרחבת דירה, היכולہ לשמש במקרים מסוימים כבסיס לזכות לתשלומי איזון, הוא במקרה שבו בעל דירה מעוניין לבנות תוספת לדירותו, על חשבונו רכוש משותף או על חשבונו זכויות בניה השיווקית לכל בעלי הדירות, וכתולק מכך מתקבלת החלטה של הרוב הדרוש של בעלי הדירות המאשר את ביצוע ההרחבה האמורה. כמו כן על ההרחבה להיות צו שניתן לקבל היותר בניה על פי תוכנית בת תוקף, שאחרת מדובר בבניה בלתי חוקית, ובמקרה כזה ניתן לבקש למנוע את הבניה או להrosis את מה שנבנה, אך לא נוצרת זכות לקבלת תשלום אייזון. לאחר שבבעל הדירה המרchieva עומד בתנאים האמורים – דהיינו, קיבל הסכמת בעלי דירות לבנות תוספת לדירותו, והבנייה היא צו שניתן לקבל לגביה היותר בניה, רק אז יש לבחון האם מגיע לבעלי הדירות האחרים תשלום אייזון. תשלוםים כאמור יגעו רק לבבעל דירה שאינו יכול להרחיב את דירותו באותו שיעור.

13. עילת התביעה כפי שנוסחה בכתב התביעה שהגינו בייבי מסתמכת מבחינה משפטית על סעיף 71(ד) האמור (ר' עמוד 2 לכתב התביעה), ו מבחינה עובדתית על החלטת סגנית הממונה על המרשם על תיקון שטח דירת סלים.

14. מהקשר הדברים מובן שבעניינו אין מדובר כלל בהרחבת דירה, אלא בניסיבות שונות לחוטין. כעולה מהמפורט לעיל, מהחלטת סגנית הממונה עליה כי שטח דירת סלים היה מלכתחילה, עוד לפני רישום הבית המשותף, 113 מ"ר ולא 62 מ"ר, וכי רישום השטח כ62 מ"ר היה טעות, ועל כן נקבע שיש לתקן את הרישום, ואכן שטח הדירה תוכן במסמכי הרישום ל113 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 בתשريع הבית המשותף משנהת 1976 צוין החלק המבונה החורג מתחום החלקה, (פסקה 70 להחלטה) ונitin לצפות בו אף בתצלומי אויר שהציג סלים מ1970 (פסקה 71 להחלטה). כן נמצא שעוד בשנת 1974 לפני רישום הבית המשותף, נשלח מכתב למנהל מקרקעי ישראל מעו"ד שמונה לטפל ברישום הבית בו צוין שיש לטפל לתיקון הטעות שנפלה בתשريع שהוקן על ידי המודד במסגרת חלק מהנכס נכנס לתחום חלקה גובל (פסקה 72 להחלטה). בהמשך כאמור, בוצעה פרצציה, בה תוכן שטח החלקה באופן שיוגדל כדי לכלול את התוספת האמורה, אולם בשל טעות התקינו האמור של שטח החלקה נרשם בספרי המקרקעין רק שניים לאחר מכן (פסקה 72 להחלטה).

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota 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 בשם כו הוא – תיקון של טעות, דהיינו, בעת רישום שטח הדירה לראשונה נפלה טעות, והתיקון בא לתוקן טעות זו. מכאן שדיירתו של סאלם לא הורחבה ב-51 מ"ר אלא שטחה מלכתחילה, מעט רישום הבית המשותף, ואף קודם לכן, כלל את אותם 51 מ"ר, אלא שבטעות נרשם אחרית בעת רישום הבית המשותף, והטעות תוקנה בעקבות החלטה סגנית הממונה על המרשימים (יווער כי אף ביבי אינו חולק על כך שההתוספת נבנתה בפועל לפני מלחמת ששת הימים, דהיינו, לפני רישום הבית המשותף – ר' פרוטוקול הדיוון מיום 10.6.2024 עמוד 1 שורות 7-13, עמוד 2 שורות 1-4 – וממילא עניין זה הוכרע עובדתיות בהחלטת סגנית הממונה על המרשימים, כך שבפועל, כבר מעט רישום הבית המשותף אותה תוספת הייתה קיימת, אלא שבטעות לא נרשמה).

עוד יוער, בבחינת מעלה מן הצורך, שכון הדבר לא נטען, שאף אם בשלב כלשהו, לפני רישום הבית המשותף, ניתן היה לראות בתוספת לדירת סאלם כהרחבת של הדירה (משמעותו שנבנה לאחר שבנייה 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 עליה כי באותה תקופה היה לבית המשותף בעליים אחד – עמידר מטעם מדינת ישראל (ר' חקירתה של הגב' אברהם פרוטוקול הדיוון מיום 3.4.2025 עמוד 4 שורות 32 – 47 שם הבהיר כי למיטב ידיעתה עד לאמצע שנות ה-70 כל הדיירות בבית המשותף היו בבעלות עמידר ורק לאחר מכן נמכרו לדירירים). מכאןשמי שהייה בעליים של 100% מזכויות הבעלות בחלוקת הסכמים לתוספת האמורה, ואף כלל אותה בתעריט רישום הבית המשותף, אם כי, בטעות, כאמור לעיל, שטח התוספת כלל בחלוקת סמכה.

16. חשוב להזכיר עניין זה, שלו פי סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, רישום בפנקסי המקרקעין לגבי מקרקעין מוסדרים מהווה ראייהחותכת לתוכנו, מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 93-97 לפકודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט 1969. בענייננו, הרישום כאמור תוקן, ושטח דיירת סאלם כולל את אותם 51 מ"ר. כן נקבע בפסקה כי על המפקח על רישום מקרקעין לחרוץ את הדיין על פי הרישום



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

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

הקיימים והתקף [ר' ר"ע 23-587 ועד הבית ברכוב תנעת המרי 2 קריית אונו נ' ירוזני, לח(4) 494, 487 (1984)]. במקרה דנן על פי הרישום הקיים והתקף שטח דירת סלים כולל את אותם 51 מ"ר, המהווים חלק ממנה לא בעקבות פוללה של הרחבת דירה, אלא בעקבות פוללה של תיקון רישום.

17. משועלה כי אין כל בסיס לטענה להרחבת דירתו של סלים, ממי לא נשלת הזכות לתשומי איזון בגין הרחבה נטענת כאמור. יוער כי אף אם היה בסיס לטענה בדבר דמי איזון, היה עלביב 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 יחסית דומה, אולם לא נטענו טענות בעניין וממי לא הונח שום בסיס משפטי מינימלי בהקשר זה. בהקשר זה, כאשר נשאלبيب על ידי ה"מ בדיון מיום 10.6.2024 האם לטענתו ניתן לקבל היתר על פי תכנית בת תוקף להרחבה הנטענת (כחול מהתנאים להרחבת דירה היכולת לזכות בתשלומי איזון) השיב שאינו רוצה להתמקד בשאלת בוגע להיתר (פרוטוקול הדיון מיום 10.6.2024 עמוד 2 שורות 13-6), וכן לא נתנה על ידו כל התיאחות במוגרת ההליך לעניין זה.

18. לאור האמור התיאתר הצורך לדון בטענות נוספות לגבי בעניין. עם זאת, בבחינת מעלה מן הצורך אוסיף כי אין כל ממש בטענה שבsecsם שבמסגרתו רכש סלים את דירתו נרשם שגודל הדירה הוא 62 מ"ר, ועל כן זהו שטח הדירה של סלים. כאמור, השטח הרשום בעת שסלים רכש את דירתו היה אמנים 62 מ"ר, אולם עולה כי הייתה טעות בשטח הרשום, אשר תוקנה בהמשך. ממי לא, וכפי שהבהיר סלים בחקרתו, שטח דירתו לא השתנה מאז רכש אותה ועד היום, ובעת הרכישה הוגג לו שטח הדירה כפי שהוא בפועל (השונה מהשטח הרשום שהיה באותה עת) והוא סבר, על בסיס מסמכים שהוצעו לו בעת הרכישה, שיש מקום לתיקון השטח הרשום, וכן פעל לצורך כך לאחר הרכישה (פרוטוקול הדיון מיום 3.4.2025 עמוד 10 שורות 4-22). גם דיווחים של סלים לרשות המסים בעקבות רכישת הדירה אינם רלוונטיים לעניין זה (סלים אף נתן הבהרות בעניינים אלו בחקרתו – עמוד 10 שורות 14-28).

19. לאור האמור, התביעה העיקרית נדחית.

סיפוח רכוש משותף לדירתביבי

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרכעין
בسمכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרכעין

20. אין מחלוקת כי השטח נשוא המחלוקת המהווה כיום פיזית חלק מדירת 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 12-9), 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 בפרוטוקול שורות .(26-48).

21. ראשית יובהר כי אף שביבי טוענו במובלע כאילו לכוארה 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 לדירותם, אין בראיותיהם כל בסיס לכך.

באשר לאופי ההסכם הנדרשת להרחבת דירה על גבי הרכוש המשותף, נקבע בפסקה שאין די בהעדר התנגדות ואין די בהסכם משתמש, אלא יש צורך בהסכם מפורשת, בין בכתב ובין בעל פה, ועל הצד הטוען להסכם מוטל נטל הראייה להוכיח כי הגיע את ההסכנות הפוזיטיביות הנדרשות מהרוב הקבוע בחוק [ר' רע"א 259/99 ח' פלי'ה ראוון בע"מ נ' סופיוב, פד"י נה(3) 385, 402; ע"א 815/81 קליפה נ' שאול, פד"י לו(3) 78 (להלן – **ענין קליפה**) ; באשר לצורך ההסכם מפורשת הנדרשת לעניין ויתור על זכות הנובעת מבעלויות בדירה בבית משותף ר' ע"א 5043/96 **גלאן נ' הרוי-רפול**, נ"ד(3) 389]. כן נקבע כי הנטל להוכיח זאת מוטל על הצד שהטענה מוקדמת את עניינו [רע"א 527/14 **משה כובאני נ' ישראל לוי** (ນבו).](19.2.2014)

ביבי לא טוענו וממילא לא הוכיחו כל בסיס לעמידה בתנאים להרחבת דירה על פי סעיף 71 ב לחוק המקרכעין המזוכר לעיל. השטח האמור אינו חלק מהדירות על פי מסמכי הבית המשותף, וביבי לא הוכיחו קיומו של הרוב הדרוש לצורך הרחבת דירה, ואפשרות לקבל להרחבת 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
בسمכota שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

22. מכאן שנותר לדון בשאלת האם קיימת לבני זכות שימוש ייחודי ברכוש המשותף נושא ההליך, וככל שכן, האם מדובר בזכות בלתי הדירה, וככל שלא, האם קיימת לسؤالם זכות לבטלה.

23. תחילה, ולאור הטענה כי השטח שהמחלוקה קיימים כבר 50 שנה, יש לציין כי חוק **התיעשנות תש"ח** – 1958 אינו חל על תביעות לקיום זכות במקרקעין מסודרים [סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין], באשר לתביעות שלא כמה בהן טענת התיעשנות לפני כניסה לתוקף של חוק המקרקעין. מדובר בעניינו על מקרקעין מסודרים שעברו הליכי הסדר בשנת 1962 (ר' פסקה 49 להחלטת סגנית הממונה על המרשם), וuilת התביעה נולדה לאחר חוק המקרקעין. גם אם לא מדובר היה במקרקעין מסודרים, הרי שימוש ייחודי ברכוש המשותף הוא למעשה הסגת גבול, מהוועה עולה מתמשכת, וUILת סילוק יד בגין מתחדשת מיום [ר' ע' 80/831 זמי' נ', **כימיקליים ופוספטים בע"מ**, פ"ד לז(3) (1983)]. יוער כי גם בהסכם עליון מבססים ביבי את זכותם (אשר עניינו יפורט בהמשך) נכתב במפורש בסעיף 4 כי מי שהיא אותה עת הבעלים של דירת ביבי לא יעלה כל טענת התיעשנות נגד טענות עתידיות של הדיירים ביחס למבנה ולבנייתו על כל הקשור בכך.

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

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

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

26. כן נקבע כי הסמכות על הסכמה כאמור יכולה במקרים מסוימים להביא למניעות של המ██דים לחזור בו מההסכם, משיקולי צדק, כאשר הצד השני שינה מצבו לרעה על בסיס ההסכם (ר' עניין **כליפה**).

27. בכלל, זכות שימוש ייחודי כאמור היא זכות אישית לאינה ניתנת להעברה [ר' לדוגמה רע"א 4936/20 **עזנון המנוח מחמוד סומרין** ז"ל נ' **הימנותא בע"מ** (נבו (3.4.2023), בפסקה 17 לחות דעתה של כב' השופטת ד' ברק ארזי, 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' שילובייצקי** (נבו בפסקה 66) (7.5.2020). כדי שההסכם תחייב גם את **חליפי** בעלי הדירות, יש לכל הפחות לרושמה בספר הפרוטוקולים של ועד הבית בהתאם כאמור בסעיף 71 לחוק המקרקעין (ר' **עניין כליפה**), אלא אם כן התקיימו תנאים מסוימים כגון שרכש הנכס מנוטן הזכות הסכימים במפורש למתן הזכות [ר' ע"א 19/81 **ביבי נ' הורט**, לו. [502-503] (1983) 497 (2)].

28. עם זאת, ההחלטה הכירה במקרים חריגיים ונדרירים ברשות שימוש ייחודי כאמור כבלתי הדירה. זאת כאשר הונקה לבעל הרישיון גם הרשות לבנות, ובהסתמך על מתן הרישיון לצמיות 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. ההחלטה התייחסה לשיקולים שלל בית המשפט לבחון כדי לקבוע האם מדובר בראישון בלתי הדיר. فيما לעניין זה הדברים שנאמרו בעמ"ש 5174-09-15 (מחוזי מרכז) **א.ג. ואח' נ. א.מ. ואח'** (נבו 19.2.17):

"באשר לשיקולים אוטם יבחן בית המשפט לצורך קביעת האם מדובר בראישון בלתי הדיר נקבע בפסקה כי על ביהם"ש לבחון, בין השאר, את כוונת הצדדים לייצור רישיון, תנאי הרישיון, משך הזמן בו החזיק בעל הרישיון בקרקע בלי שפעל בעלייה לסילוקו; כמו כן תבחן השאלה האם בהסתמך על ציפייה זו השקיע בעל הרישיון השקעות בנכס, כגון הקמת

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

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

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

30. כדי להשלים את התמונה בכל הנוגע לسعد להריסת בניה שבוצעה ברכוש המשותף, יש מקום להזכיר גם את התקדים בעניין רע"א 6339/97 **משה רוקר נ' משה סלומון**, נה(1) (1999) (להלן – **עניון רוקר**), אשר עסק באמנס במקהה אחר, של הרחבת דירה, ולא של זכות שימוש יהודית, 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 ונדרים יאפשר בית המשפט פגיעה שלא כדין בזכות הקניין. השיקולים שיש לקחת בחשבון לעניין הפעלת שיקול הדעת של בית המשפט הם כדלקמן:

"השיקול הראשון הוא עצמתה של הזכות הקניינית שנפגעה: האם מדובר בזכות במקרקעין או במיטלטLIN והאם מדובר בבעלות או בזכות אחרת, חלשה הימנה. השיקול השני הוא עצמתה של הפגיעה בזכות, לרבות היקף הפגיעה ומשך הפגיעה. השיקול השלישי – משני בחשיבותו לקודמי – הוא עצמת התוצאות של הסרת הפגיעה לגבי הפוגע בזכות. השיקול הרביעי הוא התנהוגותם של בעלי-הדין. לעניין שיקולים אלה, תיראה, לדוגמה, זכות בעליות במקרקעין כבעל עוצמה גדולה מזכות שכירות; פגיעה בזכות על-ידי תפיסה של שטח גדול תיראה גדולה מפגיעה על-ידי תפיסת שטח עיר; פגעה על-ידי תפיסה דרך קבוע, 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 השair 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
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

31. באשר לנטל הוחוכה, נקבע בפסקה כי זה מוטל על הטוען כי יש לסתות מהרישום, יפим לעניין זה הדברים שנכתבו על ידי כב' המפקח מ', פורת בתיק (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 569/2021 כהן נ' בן עמי, (ນבו נ' 23.11.2023) בפסקה 38:

"כידוע, די שיווכיה בעל המקרקעין בעליתו בהם, ומכאן עובר הנטול למי שטוען לזכות להחזיק בקרקע [סעיף 16 לחוק המקרקעין; ע"א 127/77 קפה נ' לו, פ"ד לא(3) (1977); ע"א 483/62 קוד נ' לנדי, פ"ד יז 1953 (1963)]. לפיכך, הנטול להוחוך כי חלקים מסוימים הוחרגו כדין מן הרכוש המשותף וובץ 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 (ນבו נ' 25.01.2022)]. ומשכך, כאשר אין רישום המעיד על גדרה מהרכוש המשותף, או על רישום הסכם שיתוף, נטל הוחוכה מוטל על כתפי מי שטוען שיש לסתות מהרישום"

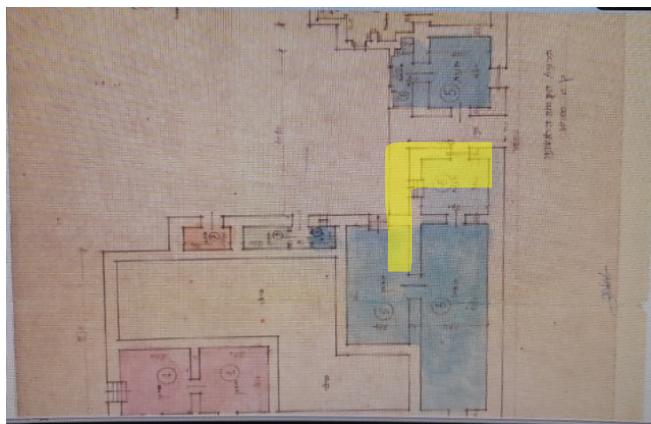
32. באשר לעניינו, דירת ביבי רשומה כתת חלקה 5 בבית המשותף. על נסח הרישום, הדירה נרכשה על ידי ביבי בשנת 2016 ושטח הדירה הוא 110 מ"ר. כך הדבר מופיע גם בתיאור הבית בצו רישום הבית המשותף. בתאריט הבית המשותף, בתיאור תא חלקה 5 נרשם "שתי חנויות + שני ממחנים ומטבח" בשטח ש' 110 מ"ר, ובחלק המשורטט שתי החנויות אינן מחוברות זו לזו וביניהן קיימים מעבר המופיע כרכוש משותף, וכן במאונך למעבר, קיימים שטח של מבואה, שאף הוא מופיע כרכוש משותף. להלן החלק הרלוונטי מהતאריט (החלקים השיקטים לתת חלקה 5 צבועים בכחול, השטח המסומן בצהוב סומן על ידי הח"מ, כדי לסמן באופן עקרוני את השטח שעל פי הנטען 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
בسمכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין



בפועל, אין מחלוקת כי אותו רכוש משותף שבין שתי החנויות, המעבר, וכן השטח המאונך לו, המבוואה, מהווים כיום בפועל חלק מדיירת ביבי (להלן – המעבר והמבוואה), אשר שתחם על פי תצהיר סאלם, שלא נסתה, המפנה לתשריט הבית המשותף, הוא כ- 7.41 מ"ר ו- 11.21 מ"ר בהתאם (סעיפים 47 ו- 49 לTCP סאלם).
יוער כי המעבר מוביל לחצר אחורייה צרה המהווה רכוש משותף, אשר ככל הנראה בשל ביטול המעבר, לא ניתן כיום להגיעה אליה (סאלם טען בסיכוןיו שאינו יכול לגשת לחלק הזה של החצר, באופן המונע ממנו להגעה בצורה נוחה לחלק האחורי של דירתו – פרוטוקול הדיון מיום 3.4.2025 עמוד 14 שורות 46-48, אמן הדבר לא נתמך בעדותו, אבל הוא מתיאש עם תשריט הבית המשותף).

אגב הדברים יוער כי בעניין תת חלקה 5 קיימים כיום הליך תלוי ועומד הנוגע לבקשת סאלם לתקן את נוסח הרישום כך שבמקום התיאור "דירה" תרשם תת חלקה 5 כ"ב 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).
אצין כי אין להליך זה השפעה ממשית על תוכאות ההליך דן, שכן עניינו של ההליך דן אינו השימוש הנעשה בתת חלקה 5 (אשר אין מחלוקת שהוא שימוש למוגדים).

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
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

ההגנה בתביעה שכגד ויקרא להלן: הפסכם). הפסכם אינו רשום במסמכיו הבית המשותף, ולא נטען כי נרשם בספר הפרוטוקולים.

על פי הפסכם, בן צבי בנה מבנה על הרכוש המשותף ללא הסכמת הדיירים (צוין כי צורפה מפה להפסכם ובה סומן המבנה, אולם זו לא הוגשה במסגרת ההליך). במסגרת הפסכם, 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 בלבד או זיקת הנאה במבנה. כן הוסכם כי בן צבי לא עלה כל טענת התויישנות כנגד טענות עתידיות של הדיירים ביחס לבניה 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 בהסכמה דיירי הבית להימנע מלה Rogers את המבנה משום ויתור על זכות כלשיי והם יהיו רשאים לגרום להריסתו של המבנה בכל עת, אם יפר בן צבי אחת מהתחייבויותיו על פי הפסכם זה או חלקה. צוין כי על אף האמור בהפסכם, יהיו החזקה בפועל והשימוש במבנה לבן צבי בלבד כל עוד ימלא במלואן את כל התחייבויותיו על פי הפסכם זה.

34. מטעם ביבי, העידה גב' יהודית אברהם, מי שהייתה, יחד עם בעלה, בעלת זכויות בדירה אחרת בבית המשותף בעת חתימת הפסכם. בעלה היה גם אחד משני החתוםים על הפסכם מטעם ועד הבית. הגב' אברהם העידה שההפסכם התקיים לאחר מכן, שנגמר על ידי בן צבי בסוף שנות ה-70 או בתחילת שנות ה-80, כאשר ההסכמה הייתה של חברי הוועד בשם כל הדיירים. מעודתת עליה שאותו חלק צורף לדירה לאחר רישום הבית המשותף (פרוטוקול הדיוון מיום 3.4.2025 עמוד 4 שורות 15-6). כן עלתה מחלוקת הנגדית ששתי הסגירות (כל הנראה גם שטח המעבר וגם המבואה) נעשו על ידי בן צבי (עמוד 6 שורות 46-47, עמוד 7 שורה 50), ועליה כי הפסכם נעשה בדיעד, לאחר שהבנייה בוצעה, בשל חשש מבן צבי שהיה אדם אלים (עמוד 7 שורות 24-31). הגב' אברהם הוסיף בחלוקת הנגדית שבבעלי הדירות אותה עת הסכימו שחתימת הוועד תחייב אותם (עמוד 7 שורות 34-40).

35. על בסיס הפסכם ועדותה של הגב' אברהם, ניתן לראותו למי שהיו בעלי הדירות בעת שנחתם הפסכם, למעט אותם שניים שחתמו על הפסכם, לכל היתר כמי שהסכימו בעל פה או מכללה לממן זכות השימוש הייחודי במ עבר ובomba שנבנו על ידי בן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכות 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 לאוטו בן צבי.

36. מההסכם האמור, עולה כי לא הייתה כוונה להעניק לבן צבי זכות לצמיות או זכות בלתי הדירה במעבר או במבנה בדירת ביבי, אשר בן צבי היה בעל הזכות בה באותו עת, שכן כולה מהאמור בהסכם עליו חתום בן צבי, לאחר שצוין במספר מקומות שבן צבי לא יהיה בעל זכות לשימוש בלבד וכי, כן תהיה לו חזקה בפועל ושימוש בפועל כל עוד ימלא את התחייבותו בהסכם. התחייבותו על פי ההסכם הן שלא לבצע בעתיד עצל פעולות בניה ברכוש המשותף ללא קבלת אישור דيري הבית לכך (סעיף 7 להסכם). נוסח ההסכם וכן עדות גב' אברהם מטעם ביבי באשר לנسبות חתימתו, מביאים למסקנה שמדובר בהסכם אישי, שנבע מחשש של בעלי הדירות זאת בגין צבי, שהוא אדם אלים, וניסיונות לגרום לכך שלא ישתלט על רכוש משותף נוסף על זה שכבר השתלט עליו באמצעות בניה – במעבר ובמבנה. 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 מחייבת על פי החוק.

37. הנسبות האמורות בודאי שאין יכולות להוות נסיבות חריגות המביאות למסקנה שננתנה לבן צבי זכות שימוש ייחודית בלתי הדירה במעבר ובמבנה על ידי כל בעלי הדירות, ולכל היותר נתנה לו, על ידי ועד הבית, זכות שימוש ייחודית אישית בתנאים. ספק אף אם אותה זכות אישית יכולה להיות למנוע מבעלי הדירות שאינם חתומים על ההסכם, להפסיקה בכל עת כלפי בן צבי, אף אם הסכימו לה מכללא בשתייה, או אפילו בעל פה, שכן לא הוכח שידעו על תנאי ההסכם והסכימו להם.

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

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

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

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

39. אין מחלוקת שסאלם לא היה בעל דירה בעת חתימת ההסכם, שכן רכש את דירתו
בשנת 2014, ואין מחלוקת שמדובר לא נתן לביבי הסכמה מפורשת לזכות שימוש
ייחודי, וככל שביבי יכול היה להניח שסאלם מסכימים לזכות שימוש כאמור מכללא,
הרי זכותו של סאלם לבטל זכות כאמור בכל עת. ביבי לא טען, וממילא גם לא הוכית,
שהסתמך על אותה הסכמה שנותנה 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**
תשريع הבית המשותף, ונודע לו על ההסכם רק לאחר שהוגשה התביעה שכנגד על
ידי סאלם. כעולה מדברי ביבי בחקירה הנגדית:

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

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

ת. הוא הציג בפני תשייטים, ידעת מה אני קונה ברחל בתוך הקטנה, וגם אדון
הנכבד תבע אותי, ותביעתו נדחתה, אצל רומנוב, נדחתה אצל מייזל, רומנוב החזיר
את התיק למײיזל, שדחה את זה.

ש. האם כשקנית ידעת את הצורה של הדירה?
ת. כן.

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

ת. ידעתו רק כשהכבודו תבע אותו.

ש. כשקנית לא הייתה מודעת להסכם זהה?

ת. לא הייתה מודעת".

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

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

מפקח על רישום מקרכעין
בسمכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרכעין

40. מכאן, שכאש רכשו ביבי את דירותם, ידעו שעל בסיס מסמכיו הרישום ובכללם תשריט הבית המשותף, המעבר והמבואה מהווים רכוש משותף, אף שהם מהווים באופן פיזי חלק מדירותה, וככל שלא בדקו טרם הרכישה האם יש בסיס לזכות כלשהו במעבר או במבואה היכולה להיות מועברת אליו בחלק מרכישת הדירה, אין להם להלן אלא על עצמם. כאמור, מתשריט הבית המשותף אף עולה שהדירה מתוארת כ"שתי חניות, שני מחסנים ומטבח", כך שמלכתהילה מדובר בנכס שמצוין הרישומי אינו תואם, בלשון המעטה, את מצבו בפועל.

41. באשר לשיקולים שנקבעו בעניין רוקר, הרי שב.uniיננו, זכותו הקניינית של סאלם ברכוש המשותף, עומדת כנגדו של ביבי שהוא לכל היותר זכות שימוש מכללא הנינתנת לביטול בכל עת, ומדובר בתפיסה של שטח שאינו זנייה, של כ-20 מ"ר, כאשר הכוונה היא לתפיסתם לצמיות. אmens תוצאות פסק הדין שיביאו לפגיעה ממשית בדירה ביבי, תוך פיצולו לשני חלקים, כמוופיע בתשריט הבית המשותף, אולם יכולה מעuniין רוקר, מדובר בשיקול שהוא שני בחשיבותו לשיקולים הנוגעים לזכות הקניינית. נוסף על כך, עולה כאמור כי אותם חלקים של דירת ביבי שאין מחלוקת שלהם בבעלותו, אף שהם רשומים כ"דירה" בנסח הרישום ובצו הבית המשותף, מופיעים בתשריט 2 חניות + 2 מחסנים ומטבח, כאשר חלקם לפחות מופרדים פיזית זה מזה. אף שאין מחלוקת שהשתחים האמורים שיימושו במשך עשרות שנים כדירה, יכולה מהאמור לעיל, ביבי אמורים היו לדעת בעת רכישת הדירה, שם לוקחים סיכון בכל הנוגע למבנה דירותם ולשימושים האפשריים בה, לאור המופיע במסמכיו הרישום. באשר להתנהלותם של בעלי הדין, הרי שמדובר בשני צדדים שניהלו כבר מספר הליכים בעניין הבית המשותף, וכי שפטה בהליך הוכחי הם דזוקא ביבי, ולא מצאתי כי סאלם פעל בחוסר תום לב עצם עמידתו על זכויותיו הקנייניות, אף אם עמידה זו באה בעקבות תביעה שהוגשה נגדו. בהקשר זה יפה הביטוי "מי שגר בבית זכויות שלא יזרוק אבני". הגשת תביעה של בעל דירה כלפי שכנו מעירה לא אחת טענות שונות שבעל הדירה אחר נמנע מלהעלות כדי שלא להיגר להליכים משפטיים, אולם משהליכים כאמור כבר ננקטו, קיימים קושי למנוע מכל אחד מהצדדים לעמוד על מלא זכויותיו הקנייניות.

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

מס' תיק: 1/361/2023, 1/15/2024

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

שבר דירה המתකבל מדירה סמוכה שלו בחלוקת (סעיף 58 לתחביר סאלם). נוסף על כך, על פי הפסיקה, בכלל, יש לחשב את דמי השימוש רק מהתאריך שבו המתנדד לשימוש הביע מהאה מפורשת על שימוש כאמור, כאשר היעדר התנודות יכולה להתרפרש כהסכמה כללית לשימוש [ר' לדוגמה [ע"א \(מח' - מרכז\) 50271-03-17](#)] מועצה מקומית מזכרת בתיה נ' דויטש ואח', (ນבו 20.02.18); ת"א (שלום פ"ת) 12577-10-18 מדינת ישראל - רשות מקרקעין ישראל נ' עותמאן ריאן (ນבו התביעה שכנדג, ומילא לא הוכיח שהוא זכאי לדמי שימוש ממועד כלשהו לפני הגשת התביעה). סאלם לא טען כי הביע מהאה מפורשת על השימוש האמור לפני הגשת הגשת התביעה שכנדג.

43. לאור כל האמור, אני קובעת שעלה ביבי לסליק ידם מהרכוש המשותף הכלול את המעבר ואת המבואה כפי שהם מופיעים בתעריט הבית המשותף, ולפרק את הבניה הקיימת במעבר ובמבנה, כך שתיווצר הפרדה בין שטח הדירה של ביבי כפי שהיא מופיעה בתעריט הבית המשותף, ובאופן שיתאפשר מעבר חופשי בשטחים אלו לכל בעלי הדירות בבית המשותף או למי מטעם. בהתחשב מכלול הנסיבות, ובהן משך הזמן, כ-50 שנה, שהבנייה האמורה קיימת ומהווה בפועל חלק מDIRת 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 דירותם כך שתכלול את המעבר והמבנה, על כל הכרוך בכך. אולם ככל שלא יעדדו בכך, לא יהיה מנוס מסילוק ידם כאמור.

סיכום

44. לאור האמור, התביעה העיקרית נדחתת. התביעה שכנדג מתකבלת בחלוקת, בכל הנוגע לסליק ידם של ביבי מהרכוש המשותף הכלול את המעבר והמבנה כפי שהם מופיעים בתעריט הבית המשותף, ולפרק את הבניה הקיימת בהם כאמור לעיל.

45. באשר להוצאות ההליך, לאור דחיתת התביעה העיקרית וקבלת הסעד העיקרי בתביעה שכנדג, אני קובעת שעלה 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
בسمכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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

אבייטל שריבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים