



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

בפני כבוד המפקח על רישום המקרקעין
יובל וסרקרוג

התובע

באמצעות ב"כ: עו"ד רונן מימון ואח'
רח' אבא הלל 12, רמת גן
טל': 03-6130000 פקס: 03-6134000

נגד

הנתבע

באמצעות ב"כ עו"ד סלומון הילה ואח'
רח' רד"ק 11, חיפה
טל': 0543046789 פקס: 048539222

פסק דין

התובע מבקש שיינתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבע לבנות ולפלוש לשטח החצר שבשימוש התובע.

הבית המשותף וזכויות הצדדים

1. עסקינן בבית משותף שנמצא ברח' יצחק שדה [REDACTED] בקריית אתא, וידוע כגוש 10507 חלקה 41. הבית רשום כבית משותף בפנקסי המקרקעין, ומכיל 4 דירות, בשתי קומות - שתי דירות בכל קומה.
2. התובע הוא הבעלים של דירה אחת בבית הנמצאת בקומה הראשונה, והידועה כחת חלקה 4.
3. הנתבע ובני משפחתו הם בעלים של שלוש הדירות האחרות בבית:
 - א. הנתבע בעל זכויות בדירת קרקע הידועה כחת חלקה 1.
 - ב. הנתבע רשום כבעלים במשותף עם אשתו לשעבר, [REDACTED] בדירה המצויה בקומה הראשונה, וידועה כחת חלקה מס' 3.
 - ג. גב' [REDACTED] בתו של הנתבע, היא הבעלים של הדירה השלישית המצויה בקומת הקרקע וידועה כחת חלקה מס' 2.

עבודות הבניה מושא ההליך כפי שעולות מטענות הצדדים – עיקרן סגירת מספר חללים בין עמודים תומכים

4. אין חולק כי הנתבע החל בעבודות בניה ברכוש המשותף ללא היתר בניה ואף מבלי שהגיש קודם לכן בקשה להיתר. הבקשה להיתר הוגשה לראשונה באוקטובר 2017, לאחר הגשת התביעה הנוכחית יחד עם הבקשה לסעד זמני.

הנתבע לא הגיש לתיק הנוכחי, העתק מהבקשה להיתר כפי שהוגשה לוועדה המקומית (אלא רק חלקים ממנה ר' נ/1 ונ/2) ועל כן על עבודות הבנייה שבוצעו ניתן ללמוד מחוות הדעת של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

הצדדים ומהתמונות שהוגשו (למשל ת/1 תמונות שצורפו לתצהיר הבקשה לסעד זמני, וכן תמונות שצורפו לחוות הדעת).

עיקר העבודות כוללות סגירת מספר חללים, וכן גרם מדרגות חיצוני, כפי שיפורט להלן:

חוות דעת התובע

5. מחוות הדעת של המומחה מטעם התובע מר עידו ז'ק מיום 28.12.17 (ראה תאריך הבדיקה) ציין המומחה כי עיקר העבודות שבוצעו כוללות סגירת חללים שאמורים היו להשאר פתוחים:

"סגירת חללים – בחזית הצפונית, בחזית המזרחית ובחזית המערבית נסגרו חללים בין עמודים התומכים את המבנה עם בלוקים בקומת הקרקע ובקומה מתחת לקרקע. בהיתר הבנייה השטח פתוח על עמודים" (סעיף 1.2 לחו"ד).

המומחה הוסיף וציין כי על אף שהנתבע טען כי סגירת החללים בוצעה לטובת מרחב מוגן, הרי שבפועל אותם חללים נסגרו בבלוקים ולא בבטון, כך שמרחב זה שנסגר אינו יכול לשמש כמרחב מוגן.

6. המומחה הוסיף וציין, כי בקומה שמתחת לקומת הקרקע, בוצעה חציבה בסלע כדי להגביה את גובה הקומה ולאפשר גישה לדירה. בחוות הדעת צירף המומחה תמונות של המצב לאחר סגירת החללים, וכן העתקים של חלק מהיתרי הבנייה המדגימים כי אותם חללים צריכים לטענתו להישאר פתוחים. בשל כך, המומחה טען שיש להרוס את הבנייה הבלתי חוקית, ולחילופין ככל שיתקבל היתר בנייה, להזמין שמאי מקרקעין לקביעת ירידת הערך שנגרמה לדירת התובע בשל צמצום חלקו היחסי בשטחים המשותפים.

לטענת המומחה, ביום 24.10.17 אומנם הגיש הנתבע בקשה להיתר, אך בוועדה המקומית לא ניתנה למומחה אפשרות לעיין בבקשה.

7. לטענת המומחה לאחר שבדק את תיק הבית בוועדה המקומית, לא מצא היתר בנייה לתוספת שבוצעה על ידי הנתבע בקומת הקרקע וכן בקומה שמתחת לקומת הקרקע. המומחה ציין כי ההיתר האחרון שהתקבל הוא מיום 22.05.14 בנוגע לתוספת מעלית להנגשת נכה.

8. המומחה הוסיף וציין, כי בשל העובדה שהעבודות בוצעו ללא היתר, הרי שהן גם בוצעו ללא פיקוח קונסטרוקטיבי, ולכן יש צורך להעריך את מסוכנות המגורים בדירה על ידי מהנדס קונסטרוקטור.

9. המומחה פירט בחוות דעתו מספר סדקים אופקיים ואלכסוניים בתקרה ובקירות דירת התובע. לטענתו, מבנה הבית נשען על עמודים ועל היסודות, וכי החפירה שבוצעה על ידי הנתבע באזור העמודים ובאזור היסודות, גרמה לערעור היסודות, לתזוזת המבנה ולפגיעה בחוזק הקונסטרוקטיבי של המבנה. לטענת המומחה, כתוצאה מן העבודות יש צורך להעתיק את קו הביוב, לבצע תיקונים ובדיקה קונסטרוקטיבית, לרבות התקנת שיש חדש במטבח דירת התובע, כאשר המומחה העריך את עלות כל התיקונים והעבודות בסכום של 109,100 ₪.

חוות דעת הנתבע

10. הנתבע מצדו הגיש חוות דעת של המומחה קפלן איליה מיום 25.01.18. המומחה ציין כי הסדקים שנוצרו בדירת התובע בקומה הראשונה, הם סדקים קוסמטיים ולא קונסטרוקטיביים, ולכן לא נגרמו כתוצאה מעבודות הבנייה של הנתבע. בנוסף ציין המומחה כי אין כל אינדיקציה לשקיעת יסודות המבנה, ולכן גם אין פגיעה בריצוף הדירה, וגם אם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

יבוצעו שיפוצים בדירת התובע, עלות השיפוץ מוערכת בסכום של 3,500 ₪ בלבד, וכל העבודות יימשכו לכל היותר 3 ימים, כך שאין צורך לפנות את הדירה.

טענות הצדדים בתמצית

11. **לטענת התובע**, הנתבע עושה בתוך הבית כבתוך שלו, ללא אישורים וללא היתר בנייה, תוך שהוא גורם לתובע נזקים שונים. התובע הפנה לכך שנגד הנתבע אף הוצאו צווי הריסה מתקופת שונות על ידי הוועדה המקומית, וחרף זאת הנתבע לא מקיים אחר אותם צווים.
12. התובע הוסיף וטען, כי מאז שהחל להתלונן על הבנייה הבלתי חוקית של הנתבע, הוא סובל מהתנכלויות חוזרות ונשנות מצדו, בין היתר הצתות של דירתו, הצפת הדירה במים וגניבת מים. עוד ציין, כי גם כיום אין באפשרותו להיכנס לדירה, מאחר שמישהו "דאג" לשבור מפתח בתוך דלת הדירה. גם ניסיונותיו של התובע למכור את דירתו לא צלחו, מאחר שנטען שהנתבע מחבל בניסיונות אלה.
13. לכתב התביעה צירף התובע חוות דעת הנדסית כאמור, של מר עידו ז'ק, המפרטת את עבודות הבנייה שבוצעו על ידי הנתבע ללא היתר והנזקים לדירת התובע.
14. בסופו של דבר ביקש התובע כי יינתן צו המורה על הריסת כל מבנה אשר נבנה על ידי הנתבע בניגוד לדין וללא היתר, כמו כן ביקש שהנתבע יימנע מלהיכנס לחצרו של התובע, לרבות לצורך הריסת הבנייה, וכן שהנתבע יימנע מביצוע עבודות בנייה נוספות בגבול של החצר הסמוך לחצר של התובע.
15. **הנתבע** טוען שיש ברשותו הסכמות של רוב בעלי הדירות, כנדרש בהתאם לסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין (3 מתוך 4 בעלי הדירות) ולכן היה רשאי היה לבצע את עבודות הבנייה. הנתבע הוסיף וטען כי גם הבעלים הקודם של דירת התובע, משפחת בן ברוך הסכימו לבנייה זו, ועל כן למעשה יש ברשותו הסכמות של כל בעלי הדירות.
- לטענת הנתבע, מאחר שהמקלט השכונתי הקרוב נמצא במרחק של כ-200 מטרים בדרך משובשת, ובשל נכותו, כמו גם בשל העובדה שבנו מתכנן להתגורר באחת הדירות, הרחיב הנתבע את הדירה הרשומה על שם הגב' אורית קורצי (תת חלקה 2), הוסיף לה חדר מוגן יחד עם פתרון הנגשה, זאת כדי שיוכל לשמש אותו ואת בנו שגם כן נכה, בעת הצורך, לאחר שיעבור להתגורר בדירה. הנתבע הדגיש את מצבו האישי הקשה כנכה צה"ל בדרגת נכות של 100%, וכן של בנו.
16. לטענת הנתבע, על אף שהגיש בקשה להיתר עוד בשנת 2017, הרי שעד היום לא התקבל ההיתר, בשל התנהלותה של הוועדה המקומית, אך לטענתו הוא נמצא כבר בעיצומו של ההליך לקבלת היתר.
- הנתבע הוסיף וטען כי כל הטענות של התובע בדבר אחריות פלילית של הנתבע, וטענות לאחריות קפידה, אינן בסמכותו של המפקח. הנתבע ציין, כי בבית לא קיימת חלוקה מוסכמת בין בעלי הדירות ביחס לשימוש ייחודי ברכוש המשותף ובחצר הבית, ובהתאם למסמכי הרישום, לא בוצעה הצמדה של החצר או כל חלק אחר מהרכוש המשותף, למי מהדירות בבית. מכאן שיש לדחות גם את טענות התובע לזכויות בשטח מסוים מהחצר.
17. לטענת הנתבע, התובע הוא "משקיע נדל"ן", כאשר מהמועד שבו רכש את הדירה, עשה כל שביכולתו כדי להתעמר בנתבע, וזאת כדי שהנתבע לא יתנגד להשתלטות של התובע על המחסן שבקומת הקרקע. לטענתו, התובע הפך את המחסן ליחידת דיור נפרדת ומשכיר אותה לצד שלישי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

18. באשר לטענות התובע בנוגע לסדקים קונסטרוקטיביים, טען הנתבע כי התובע לא עמד בנטל ההוכחה הדרוש, שכן, חוות הדעת מטעם התובע הוגשה על ידי הנדסאי בניין, אשר איננו מהנדס או קונסטרוקטור מוסמך, זאת בשונה מהמומחה מטעם הנתבע שיש לו את הידע המקצועי הדרוש.

הנתבע הוסיף וטען, כי ככל שאכן היה נגרם נזק קונסטרוקטיבי למבנה, התובע לא היה מסתפק בקבלת סעד לצו מניעה, אלא היה דורש פיצוי כספי על נזקיו.

ההליכים בתיק

19. בד ובבד עם הגשת התביעה, הגיש התובע בקשה לצו מניעה זמני, שיורה לנתבע להמנע מלהמשיך ולבצע עבודות הריסה או בנייה, ללא היתר מהוועדה המקומית.

20. בדיון שהתקיים במעמד הצדדים עוד באוקטובר 2017, הודיע הנתבע כי הוא כבר סיים את עבודות הבנייה, וכי הגיש בקשה לקבלת היתר, ובשל כך, הסכים הנתבע מבלי לפגוע בטענות כי יינתן צו מניעה. לאחר מכן, בדיון מיום 02.11.17, ביקש הנתבע לבטל את הצו, ובהחלטתי מאותו מועד, דחיתי את הבקשה, זאת מאחר שהנתבע ממילא לא קיבל באותו מועד היתר בנייה. עוד ציינתי באותה החלטה כי לאחר שיתקבל היתר, יהיה רשאי הנתבע לחזור ולהגיש בקשה לביטול הצו.

21. לאחר שהצדדים הגישו תצהירים וחוות דעת מטעמם, נקבע דיון הוכחות, כאשר במהלכו הגיעו הצדדים לטיוטת הסכם פשרה, וביקשו שהות כדי לאשר את ההסכם. עוד הסכימו הצדדים בדיון מיום 31.10.19, כי ככל שלא יאושר ההסכם, יוותר כל צד על חקירת העדים והמומחים של הצד השני, והוסכם על הגשת סיכומים בכתב.

לאחר מכן, הצדדים הודיעו כי לא הגיעו להסכם פשרה, ובשל כך ובהתאם להסדר הדיוני, הגישו את סיכומיהם. יובהר כי הצדדים ביקשו מפעם לפעם לדחות את הדיונים בתיק בניסיון למצות את המו"מ וכן בשל מצבו הבריאותי של הנתבע.

דיון והכרעה

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת מכלול חומר הראיות, מצאתי לקבל את התביעה. עם זאת, כתב התביעה אינו כולל סעד של הריסה, ולכן אין מקום ליתן סעד שכזה מחמת הרחבת חזית, והכל כמפורט להלן:

כללי

22. כפי שגם ציין הנתבע, ככלל הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית לצורך בניה על אותו חלק מחייבת הסכמת כל בעלי הדירות בבית (ראה סעיף 62(א) לחוק המקרקעין).

23. המחוקק ביקש להקל על בעל דירה המבקש להרחיב את דירתו, ולכן נקבע כי ביחס ל"הרחבת דירה", די ברוב של 75% מבעלי הדירות אשר 2/3 חלקים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (סעיף 71 לחוק המקרקעין - תיקון מס' 18 לחוק).

בית המשפט העליון קבע בפרשת עטיה (רע"א 1462/10 דוד עטייה נ' ליאור שגיא (פורסם בנבו) להלן: "פרשת עטייה"), כי כדי שבנייה ברכוש המשותף תחשב כ"הרחבת דירה" נדרשת "סמיכות פיסיית" בין הדירה לבין "ההרחבה".

24. מאוחר יותר בשנת 2008 בשל החשיבות שבבניית ממ"דים ובשל הסיכונים הביטחוניים, קבע המחוקק הקלה נוספת על ידי הורדת רף ההסכמות הדרוש לבניית ממ"ד ל-60% בלבד מבעלי הדירות (במקום הסכמות של 75% מבעלי הדירות ו-2/3 מהחלקים ברכוש המשותף (ר' תיקון



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

28 לחוק, וכן דברי הכנסת בקריאה השנייה והשלישית של הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 28) (מס כ/183 "דברי הכנסת" חוברת ח').

מן הכלל אל הפרט

בענייננו על אף שיש ברשות הנתבע את הרוב הדרוש להרחבת דירתו בהתאם לסעיף 71ב לחוק המקרקעין, הוא אינו רשאי "להנות" מסעיף זה בהעדר היתר בניה או החלטה תכנונית המאשרת את הבנייה, ולמעשה משלא הוכח כי ניתן לקבל היתר בניה על עבודות אלה. בנסיבות אלה נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות לבניה שנעשתה, להלן הנימוקים:

25. בעל דירה המבקש להנות מהרוב הקנייני המופחת, שנקבע במסגרת תיקון מס' 18 לחוק המקרקעין צריך להוכיח, בין היתר, שני תנאים, ביחס לבנייה המבוקשת:

א. **סמיכות פיסיית** בין הדירה הקיימת לבין תוספת הבניה / ההרחבה (תנאי שנקבע ב"הלכת עטייה").

ב. **אישור תכנוני** - מדובר בתוספת בניה / הרחבה "שניתן לקבל לגביה היתר בניה" – זאת בהתאם להגדרת שבסעיף 71א לחוק המקרקעין.

המונח "הרחבה" הוגדר בסעיף 71א לחוק המקרקעין כ:

"הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף" (ההדגשות אינן במקור).

סמיכות פיסיית

26. עיקר תוספות הבנייה שנבנו על ידי הנתבע, מקיימות תנאי זה, כפי שגם עולה מהתמונות שצירף התובע ומחוות הדעת מטעמו, מדובר בסגירת חללים בין עמודים תומכים הסמוכים לדירת הנתבע, מתחת ולצדי הדירה. על כן "מבחן הסמיכות הפיסיית" שנקבע בהלכת עטייה מתקיים אם כן, בענייננו.

עם זאת, הנתבע לא הגיש את הגרמושקה המלאה לגביה הוגשה הבקשה להיתר, ועל כן ככל שישנם רכיבים אחרים בבנייה שלא מקיימים את אותה סמיכות פיסיית (למשל גרם מדרגות חיצוני), הנתבע לא יוכל להנות לגביהם מרוב מופחת, אלא תדרש הסכמה של כל בעלי הדירות בבית.

יוטעם עוד, סעיף 71ב לחוק המקרקעין מפחית את רף ההסכמות הדרוש עבור "הרחבת דירה" אך לא לשם הקמת יחידת דיור נוספת בחלקה, גם אם זו מצויה בסמיכות פיסיית לדירה.

הרוב הדרוש

27. הנתבע הוכיח שיש ברשותו את הרוב הדרוש להרחבת דירתו בהתאם לסעיף 71ב לחוק המקרקעין, שכן 3 מתוך 4 בעלי דירות מסכימים לבנייה (שלושת בעלי הדירות הם של הנתבע או בני משפחתו). כלומר יש ברשותו רוב 75% מבעלי הדירות אשר 2/3 חלקים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם - לכל דירה 1/4 חלקים ברכוש המשותף.

28. בנסיבות אלה משהוכח כי לנתבע יש ממילא את הרוב הדרוש להרחבה רגילה של הדירה (75% + 2/3 חלקים ברכוש המשותף), אינני נדרש להכריע האם אכן אותה בניה (או חלקה) נועדה גם לשמש כממ"ד במסגרתה נדרש רוב מופחת של 60% בלבד מבעלי הדירות, שכן כאמור לנתבע יש את הרוב הרגיל הדרוש.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

אישור תכנוני

29. כאמור, מלבד הרוב הדרוש והסמיכות הפיסית, על בעל דירה המבקש להנות מרוב מופחת לפי סעיף 71ב לחוק, לעמוד גם בתנאי תכנוני - **הנתבע לא הוכיח תנאי זה** - ויוטעם, אין הכרח להוכיח כי ברשות בעל הדירה היתר בניה, אלא די שיצביע על כך שמדובר בעבודות בנייה **"שניתן לקבל לגביהן היתר בניה לפי תוכנית בת תוקף"**. הנתבע לא הוכיח תנאי זה וזאת לאור כל אלה:

א. **משך תקופה בת כ-3 שנים הנתבע לא הציג החלטה תכנונית כלשהי המאשרת את הבניה, אף לא אישור בתנאים** - עוד בדיון מיום 02.11.17 אישר הנתבע כי אין ברשותו היתר בנייה, כדבריו: הנושא של קבלת היתר מצוי "בהליך מול הוועדה המקומית". אלא שעד היום, וגם לסיכומי הנתבע שהוגשו ביום 02.06.20, לא צורף היתר בנייה ואף לא החלטה של מוסד תכנוני המאשרת את ביצוע העבודות. בהקשר זה יצוין כי הנתבע הגיש בקשה להיתר כבר באוקטובר 2017 (ראה נספח ה לתצהיר הנתבע).

ב. הנתבע גם לא צירף חוות דעת תכנונית שיכולה ללמד על סבירות גבוהה לקבלת היתר תוך ניתוח התוכניות החלות על החלקה. הנתבע הסתפק בהגשת חוות דעת של מהנדס קונסטרוקטור ביחס ליציבות המבנה ולסדקים שנמצאו בדירת התובע.

ג. לכך יש להוסיף כי על זכויותיו של הנתבע הן בתת חלקה 1 והן בתת חלקה 3 נרשם צו הריסה מכוח הליך שהתקיים בבית משפט לעניינים מקומיים בקרית ביאליק משנת 2006, (בנייה שככל הנראה אינה קשורה לבניה הנוכחית). צווים אלה לא נמחקו מפנקסי המקרקעין עד היום, והנתבע לא הצביע על כך שנהרסה הבניה מכוח אותם צווים או כי הוסדרה אותה בניה. הנתבע גם לא דאג להציג את אותם צווי הריסה.

ד. בנוסף, בנוסף מדובר בעבודות בניה בהיקף נרחב יחסית, בשלוש חזיתות של הבית, כפי שגם עולה מחוות הדעת של התובע ומהתמונות שצורפו.

ה. בקשה להיתר הוגשה לראשונה רק באוקטובר 2017, לאחר הגשת התביעה הנוכחית והבקשה לסעד זמני. בדיון בבקשה לסעד זמני מיום 3.10.17 אישר הנתבע כי סיים את עבודת הבניה וזאת כאמור מבלי שהוגשה כל בקשה להיתר (ר' עמ' 1 ש' 1 לפרוט' מיום 3.10.17: **"אני כבר סיימתי את עבודות הבניה"**).

30. הנה כי כן הצטברות הנתונים הנ"ל מעידה, כי הנתבע לא הוכיח שקיימת סבירות גבוהה לקבלת היתר בנייה בגין אותן עבודות בנייה נרחבות שבוצעו על ידו, ויש לדחות את טענתו כי הליך קבלת היתר מצוי בעיצומו, שכן, טענה זו לא הוכחה.

יתר על כן, אין זה מתקבל על הדעת מבחינת הגיונם של דברים, כי משך תקופה של כ-3 שנים לא התקבלה שום החלטה על ידי הוועדה המקומית, וכי הנתבע לא עשה דבר כדי לזרז את קבלת החלטה, זאת במיוחד כאשר ההליך הנוכחי תלוי ועומד. אי מתן החלטה על ידי מוסד תכנוני משך תקופה כה ארוכה, גם אינו מתיישב עם הוראות חוק התכנון והבנייה, הקוצב מועדים לדיון בבקשה להיתר (למשל סעיף 145 ו-157 לחוק), וכן עם האפשרות שהייתה לנתבע לתקוף את התנהלות הוועדה המקומית, ככל שאכן לא דנה כלל בבקשה משך כל אותה תקופה.

בנסיבות אלה, העובדה שהנתבע לא הציג החלטה כלשהי של הוועדה המקומית, ואף לא מכתב תשובה של הוועדה בעניינו, מחייבת את המסקנה כי הנתבע נמנע מהצגת החלטה, לרבות החלטת ביניים שניתנה על ידי הוועדה המקומית, ויש לזקוף הימנעות זו לרעתו. כך גם בשל העובדה שלא הציג את צווי ההריסה, וכן לא הציג העתק מלא של הבקשה להיתר כפי שהוגשה על ידו לוועדה המקומית.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

כבר נפסק כי הימנעותו של צד מגילוי ראייה יכול שתביא את בית המשפט לידי מסקנה כי אילו היוצגה אותה הראייה, זו הייתה פועלת לרעתו:

"כלל הנקוט על ידי בית המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, היתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראייה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה" (ע"א 548/78 פלונית נ' פלוני, פ"ד ל(1) 736, 760 (1980))

31. יודגש כי גם בית המשפט המחוזי בחיפה קבע בע"א (חי) 43812-02-18 אמיל שחיבר נ' בלוס בנימין (פורסם בנבו) כי התנאי התכנוני, נדרש במקרים שבהם מבקשים להחיל את ההגדרה של "הרחבת דירה". כלומר, יש להראות כי מלבד סמיכות פיזית, ניתן גם לקבל היתר בנייה עבור אותה תוספת בנייה:

"הבנייה לא אושרה בסופו של דבר, וכפי שקבעה ועדת הערר, היא גם לא תאושר. הבנייה הבלתי חוקית נותרה כבנייה בלתי חוקית הכפופה לאפשרות פינני, והיא לא נחשבת כ-"דירה שהורחבה"

הדברים שם אומנם נאמרו בהקשר של הרחבה דומה, אך הם רלוונטיים כאמור להגדרת המונח "הרחבה".

32. יובהר, אין באמור כדי לקבוע כי למפקח סמכות עניינית לדון בטענות תכנוניות, וגם אין באמור משום התעלמות מההלכה לפיה יש להבחין בין המישור התכנוני למישור הקנייני.

33. הפסיקה חזרה והדגישה כי יש להבחין בין הפן התכנוני לפן הקנייני. וכי אין בקבלת ההיתר או באישור התכנוני, כדי לפטור בעל דירה מקבלת ההסכמות הדרושות במישור הקנייני (ר' ע"א (ת"א) 2527/08 ענבר נורית פולק נ' עו"ד מני בן מאור ואח' (פורסם בנבו); עש"א 36094-01-11 הופמן נ' נציגות הבית רחוב ארלוזורוב 188 ת"א (פורסם בנבו); המ' 163/81 בנימין בודנוף נ' נציגות הבית המשותף פד"י לח(4) 277; עש"א (ת"א) 32739-10-12 נמרוד ערד נ' נציגות הבית המשותף מאפו 11 תל-אביב (פורסם בנבו 30.04.2013).

34. בהקשר זה צודק הנתבע בטענותיו, לפיהן למפקח אין סמכות לבחון ולהתערב בהליכים התכנוניים או להורות למוסדות התכנון לאכוף ולבחון את הבנייה שנעשתה על ידי הנתבע במישור התכנוני.

אלא שכאמור, חוק המקרקעין עצמו קושר ויוצר זיקה לחוק התכנון והבנייה, ולכן, ככל שבעל דירה מבקש להנות מרוב מופחת, לצורך הרחבת דירתו, עליו להוכיח כי אותה בניה עומדת גם בתנאי התכנוני, המעוגן בהגדרת המונח "הרחבה".

35. זאת ועוד, בשעה שתוצג למפקח החלטה של מוסד תכנוני המאשרת את הבניה (או בתנאים) המפקח אינו בוחן את תוקפה וטיבה של ההחלטה התכנונית, בשם אותה הפרדה בין המישור התכנוני והקנייני, אלא שכאמור בענייננו הנתבע, לא הציג אישורים תכנוניים כלשהם לעבודות הבנייה שבוצעו על ידו, וזאת למרות חלוף הזמן הרב מאז בוצעו עבודות הבנייה והוגשה הבקשה להיתר בשנת 2017 ועד היום.

בהקשר זה, יפים גם הדברים שקבע בית המשפט העליון ברע"א 9552/06 אליעזר סטרולוביץ נ' יוסף לזרוביץ (פורסם בנבו):



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

"אכן, רשויות התכנון ורשויות המרשם לא חד הן, אך לכולן אם אחת והיא מדינת ישראל, ואב אחד והוא החוק בה. אי אפשר שיירשמו במרשם המקרקעין זכויות במבנים שנבנו שלא כדין, שכן בכך תינתן גושפנקא לעקיפת חוקי התכנון והבניה. לדידי אין להלום שזרוע אחת של הממשל תונף בדרך אחת, והאחרת בדרך אחת."

הגם שהדברים מתייחסים לרישום זכויות קנייניות ניתן להקיש מהם גם לענייננו. התכלית של תיקון מס' 18 לחוק המקרקעין (שהפחית את רף ההסכמות הדרוש ל-75%), נועדה למנוע ניצול לרעה של זכות הווטו של בעלי המיעוט, אשר תסכל כל בניה לגיטימית ברכוש המשותף. אלא שבמקרים בהם נעשית בניה ללא היתר, ובהעדר פוטנציאל תכנוני ממשי לאשר את העבודות, אין לאפשר לבעל דירה "להנות" מאותו רוב מופחת.

יש לחזור ולזכור כי אותו רוב מופחת שנקבע בסעיף 71 לחוק המקרקעין מהווה חריג לכלל, לפיה נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות לבניה ברכוש המשותף שכן משמעותה של בניה כזו הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית. מעצם היותה חריג לכלל, יש גם לפרש את הוראותיה בצמצום (ר' בעניין זה גם הלכת עטיה).

כפי שקבע כב' השופט רובינשטיין באותה פרשה, אמנם יש להפריד בין ההליך התכנוני והקנייני, אך לא ניתן להתעלם לגמרי מעבירות בניה ובפרט בממשקים שנקבעו בחוק המקרקעין כמו זה הנוגע להרחבת דירה.

סיכום ביניים - מקום שמדובר בעבודות בניה שנעשו ברכוש המשותף, ללא היתר בניה או עבודת שלא הוכח כי ניתן לקבל לגביהן היתר בניה, לא די בהסכמת רוב בעלי הדירות, אלא יש צורך להוכיח הסכמה של כל בעלי הדירות לצורך אותה בניה בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין.

הנתבע לא הוכיח כי יש ברשותו הסכמות של כל בעלי הדירות בבית

36. הנתבע טען, כי עבודות הרחבת הדירה, והוספת חדר המיגון החלו עוד לפני שהתובע רכש את דירתו ובהסכמת הבעלים הקודמים, בני הזוג חנה ומאיר בן ברוך, וכי בשעה שהתובע רכש את דירתו, כבר היה יכול לדעת על עבודות הבנייה.

37. הנתבע לא הוכיח כי הבעלים הקודמים של דירת התובע, משפחת בן ברוך, נתנו את הסכמתם לבנייה שבוצעה על ידי הנתבע, וזאת לאור אלה:

א. טענת הנתבע להסכמת המוכרים של דירת התובע הועלתה בעלמא, ללא סימוכין וללא תימוכין כלשהם בכתב. הנתבע לא הציג מסמך כלשהו בכתב ואף לא טופס הסכמת שכנים החתום על ידי משפחת בן חיים המאשרת את הבנייה המבוקשת.

ב. זאת ועוד, הטענה להסכמת הבעלים הקודמים, הועלתה באופן כללי מבלי שניתנו פרטים לגבי היקף וטיב הבניה המוסכמת. במילים אחרות, הנתבע אישר כי החל בעבודות הבנייה ללא היתר ואף ללא בקשה להיתר. בנסיבות אלה הסכמה כללית, ככל שניתנה לא די בה, בהעדר **המסוימות** הנדרשת. יש לזכור כי הסכמה שכזו משמעותה הלכה למעשה ויתור על זכות קניינית ולכן יש צורך לפרט את העבודות לגביהן ניתנה אותה הסכמה. זו הסיבה שדרך כלל הסכמות שכנים לבניה ברכוש המשותף, צריך שתעשה בחתימה על גבי הגרמושקה עצמה.

במילים אחרות אפילו ניתנה הסכמה לבניה, לא ברור ולא הוכח באיזה היקף ולאילו מטרות ניתנה אותה הסכמה לכאורה. למשל, האם ניתנה הסכמה לבניית מרפסת, לסגירת חלל אחד למחסן וכיוצא בזה. יתרה מכך גם לאחר שהנתבע הגיש בדיעבד את הבקשה להיתר הוא לא דאג להחתיים את הבעלים הקודמים של דירת התובע על אותה גרמושקה, כדי לאשרר בדיעבד את אותה הסכמה הנטענת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

ג. הנתבע לא הציג תצהיר של משפחת בן חיים, וגם לא ביקש לזמן מי מטעם לעדות לדיון ההוכחות שנקבע בתיק. אמנם בסופו של יום במועד דיון ההוכחות ויתרו הצדדים על חקירת העדים, אלא שכאמור אלה לא הוזמנו להעיד.

ד. לכל אלה יש להוסיף את ההלכה לפיה בעל דירה המבקש להרחיב את דירתו על חשבון הרכוש המשותף, נדרש להוכיח כי יש ברשותו הסכמות פוזיטיביות מפורשות של שאר בעלי הדירות לאותה הרחבה, ולעניין זה לא די בהעדר התנגדות או הסכמה משתמעת, שכן מדובר למעשה בויתור על זכות קניינית של שאר בעלי הדירות.

ר' למשל עש"א (ת"א) 61803-03-15 דסטגר אלון ואח' נ' אפרים גלברג ואח' (פורסם בנבו) עם ההפניות שם לרע"א 259/99 חב' פליצה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פד"י נה(3) 385, 402, ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פד"י לו(3) 78.

בעש"א (ת"א) 61803-03-15 דסטגר אלון ואח' נ' אפרים גלברג ואח' (פורסם בנבו) נפסק כי:

"יצודק המפקח בקביעתו כי לפי הפסיקה הנוגעת לחוק המקרקעין, אין די בהעדר התנגדות ואין די בהסכמה משתמעת, אלא יש צורך בהסכמה מפורשת, בין בכתב ובין בע"פ, ועל המערערים מוטל נטל הראיה להוכיח כי השיגו את ההסכמות הפוזיטיביות הנדרשות מהרוב הקבוע בחוק (ראו: רע"א 259/99 חב' פליצה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פד"י נה(3) 385, 402, ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פד"י לו(3) 78"

ה. לאור כל אלה לא די בטענת הנתבע ובני משפחתו בתצהירים מטעם על כך שהתקבלה הסכמת הבעלים הקודמים. הנתבע גם לא פירט באילו נסיבות ניתנה אותה הסכמה מהו היקף וטיב הבניה עליו הוסכם.

ו. זאת ועוד, הטענה להסכמת הבעלים הקודמים הועלתה לראשונה בתצהירי הנתבע ולא אוזכרה בכתב ההגנה וגם לא בדיון בבקשה לסעד זמני.

38. בהקשר זה יש גם לדחות את טענת הנתבע כי התובע היה מודע לעבודות הבנייה בשעה שרכש את דירתו בשלהי שנת 2016, שכן לטענתו באותו שלב כבר החלה הבנייה. מלבד העובדה שלא הוכח כי הנתבע החל בעבודות הבנייה לפני רכישת הדירה, אלא שכאמור הנתבע לא הגיש בקשה להיתר קודם לתחילת העבודות, ולכן התובע ודאי שלא יכול היה לדעת על היקף הבנייה המתוכננת. ככל שהנתבע אכן היה פועל כנדרש על פי דין ומגיש בקשה לקבלת היתר קודם לתחילת העבודות, ואף ממציא עותק מהבקשה לתובע, כפי שהיה מחויב, אפשר שאכן התובע יכול היה לדעת על הבנייה המתוכננת, אלא שבמקרה כזה גם יכול היה להגיש התנגדות לוועדה המקומית.

יש לדחות את הטענה להרחבה דומה

39. הנתבע הוסיף וטען כי בעלים הקודמים של דירת התובע הרחיבו את דירתם, ועל כן, בהתאם לסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין יש לראות בתובע כמי שנכנס בנעליהם של בני הזוג חנה ומאיר בן ברוך, וכמי שביצע "הרחבה דומה", ולכן מנוע או מושתק מלהתנגד לבנייה של הנתבע כאמור באותו סעיף.

גם טענה זו לא הוכחה ויש לדחותה.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

כללי – הרחבה דומה

40. סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין, קובע כי בעל דירה שדירתו הורחבה, ייראו אותו כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניין (ע"א 7156/96 שואעי נ' בכרך, פ"ד נג(1), 469) וכלשון הסעיף:

"בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בניין".

בהתאם קבעה הפסיקה, כי מאחר שעסקינן **"בהרחבה דומה"**, הרי שלא נדרש כי תהא זהות בין ההרחבה שביצע השכן לבין הבניה המבוקשת כיום.

הפסיקה התוותה מספר פרמטרים שיש בהם כדי לסייע בפרשנות וביישום הגדרה זו. כך למשל קבע בית המשפט המחוזי בחיפה בעש"א (חי) 22123-10-10 דוד חדד נ' דפנה זינגר (פורסם בנבו – להלן: **"פרשת זינגר"**) כי:

"בהקשר זה, ובמכלול הפרמטרים הנתונים, סבורים אנו כי יש לבחון, בין היתר, את היקף הניצול או הפגיעה ברכוש המשותף שנעשה על ידי בעלי הדירות, וככל שיש בהרחבה המבוקשת משום ניצול או פגיעה גדולה ברכוש המשותף, העולה באורח ניכר על זו שנעשתה על ידי שאר בעלי הדירות בבניין, אין מקום להכשירה" (ההדגשות אינן במקור).

מן הכלל אל הפרט – יש לדחות את הטענה:

41. הטענה להרחבה דומה שמשפחת בן ברוך הועלתה בעלמא ללא פירוט כלשהו לגבי היקף הבנייה שבוצעה, אופי הבנייה ומיקומה, ומבלי להציג ראיות של ממש אודת אותה "הרחבה דומה".

בנוסף לא ברור כיצד דירת התובע הורחבה באופן דומה, כאשר דירתו מצויה בקומה ראשונה מעל לדירת הנתבע, בעוד שעיקר הבנייה שנעשתה על ידי הנתבע כוללת סגירת חללים בין עמודים תומכים של הבית, וחציבה בקומת הקרקע.

גם בחוות הדעת מטעמו, וגם בתצהירו, לא פירט הנתבע אילו עבודות בניה בוצעו בדירת התובע שמהווים כטענתו "הרחבה דומה".

42. באשר לטענה כי גם התובע השתלט על הרכוש המשותף ובנה מחסן בקומת הקרקע (או השתלט על המחסן הקיים) תוך שהוא הפך את המחסן ליחידת דיור אותה הוא משכיר. בעניין זה הפנה הנתבע לפרסום יחידת דיור להשכרה (ראה נספחים 11 ו-12 לתצהיר הנתבע), הרי שגם כאן לא הוכח כי יש בשימוש במחסן משום "הרחבה דומה" לבנייה אותה מבקש הנתבע לבצע. המחסן גם אינו נמצא בסמיכות פיסת לדירת הנתבע, כך שאינו מהווה הרחבת דירה.

הרחבת חזית

43. לראשונה בסיכומיו, ביקש התובע סעד נוסף, לפיו יינתן **"עו המורה על הריסת כל מבנה אשר נבנה בניגוד לכל דין וללא היתר"** (סעיף 37.ב. לסיכומי התובע). סעד שכזה לא נכלל בכתב התביעה.

44. בכתב התביעה כל שביקש התובע, היה שהנתבע יימנע מלבצע עבודות הריסה ובנייה או ימנע מלהמשיך בעבודות הבנייה בגבול של החלקה הגובלת עם חלקת התובע, וכן שהנתבע יימנע מלהיכנס לחצרו של התובע, יעביר לתובע את כל תכניות הבנייה והיתרי הבנייה בכל הקשור לעבודות הבנייה וההריסה המבוצעות על ידו. עוד התבקש סעד לפיו הנתבע יימנע מלכלך את חצרו של התובע, וינקה את פסולת הבנייה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

45. הנתבע התנגד להרחבת חזית, והפנה להלכות בעניין זה, בין היתר, ע"א 9118/06 שינרום בע"מ נ' כליל תעשיות בע"מ (פורסם בנבו), רע"א 9123/05 אדמוב פרויקטים נ' סיטיסטייט (פורסם בנבו), וכן ע"א 6799/02 משולם נ' בנק המזרחי (פורסם בנבו).

46. התובע טען כי הצורך במתן צו הריסה התעורר רק לאחר שניתן צו המניעה, מאחר שהנתבע המשיך בעבודות בניה חרף צו המניעה שניתן.

47. אכן ההלכה מורה כי: "ככלל, לא יעניק בית המשפט לתובע סעד שלא נתבקש בכתב התביעה", וכי אם התעורר צורך במתן סעד כזה, דרך המלך היא הגשת בקשה לתיקון כתב הטענות (ע"א 9137/07 אוסיפובה נ' קלישטיין, [פורסם בנבו] פסקה 5 (30.12.2008); ע"א 2976/12 בר אל נ' קאופמן, [פורסם בנבו] פסקה 17 (23.11.2014)). אכן, "בנסיבות מיוחדות" ניתן לסטות מכלל זה, אך נדמה שאין מחלוקת כי מדובר בחריג" (ר' ע"א 2235/18 נאות חן הנדסה וייזום בע"מ נ' אדמונד לזרוב ואח', החלטה של כב' השופט הנדל מיום 22.4.18 (פורסם בנבו, ההדגשות אינן במקור))

48. גם אם עבודות הבנייה בוצעו לאחר הגשת כתב התביעה, התובע היה רשאי לבקש לתקן את תביעתו, אך לא עשה זאת. יתרה מכך, כבר בבקשה לסעד זמני משנת 2017 התייחס התובע לעבודות בנייה שבוצעו על ידי הנתבע. בדיון שהתקיים בבקשה לסעד זמני עוד ביום 03.10.17, הודיע הנתבע כי סיים את עבודות הבנייה, וכי אין בכוונתו לבצע עבודות בנייה נוספות.

חרף זאת, התובע לא ביקש להגיש כתב תביעה מתוקן, לפחות ביחס לעבודות שבוצעו עד לאותו שלב.

בנוסף חוות הדעת מטעם התובע המתייחסת למרבית עבודות הבנייה שבוצעו על ידי הנתבע, הוגשה לכל המאוחר בינואר 2018.

49. בנסיבות אלה, אכן מדובר בהרחבת חזית אסורה, ובקשה לקבלת סעד חדש שלא נכלל בכתב התביעה, ולכן אין מקום לדון וליתן סעד שכזה, זאת בפרט כאשר בדיון ההוכחות שנקבע בתיק זה ליום 31.10.19 הגיעו הצדדים להסדר דיוני, לפיו ככל שלא יאושר מתווה הפשרה שהוצע באותו דיון, יוותר כל צד על חקירת העדים והמומחים, והצדדים יסתפקו בסיכומים בכתב.

50. התובע הפנה לכך שלמפקח על רישום מקרקעין סמכות לסטות מסדרי הדין, וזאת בהתאם לסעיף 75 לחוק המקרקעין, אלא שאין בסמכות זו כדי להצדיק הוספת סעדים חדשים שלא נכללו בכתב התביעה, כאשר לא הייתה כל מניעה לבקש סעדים אלה עם הגשת התביעה או בסמוך לאחר מכן.

51. יובהר כי התובע צודק בטענתו כי למפקח על רישום מקרקעין קיימת סמכות ליתן צו הריסה בגין עבודות בנייה ברכוש המשותף, אלא שכאמור, סעד בעניין לא נכלל ולא נתבקש בכתב התביעה.

52. באשר לטענת התובע, כי הנתבע המשיך בעבודות הבניה חרף צו המניעה הזמני שניתן, הרי שלכל היותר, ככל שהנתבע אכן ביצע עבודות בניה תוך הפרת הצו שניתן, אפשר שרשאי התובע לאכוף את הצו במסגרת הליכי אכיפה, אם בלשכת ההוצאה לפועל ואם בהליך של ביזיון בימ"ש, מבלי לקבוע כל עמדה ביחס לסיכוייה של בקשה כאמור. יובהר כי מאז שניתן הצו ב-2017 ועד היום לא טען התובע, כי הגיש בקשה לפי פקודת הביזיון לבית המשפט השלום, בגין בנייה שבוצעה לכאורה לאחר מתן הצו.

53. המפקח על רישום המקרקעין אינו מוסמך ליתן סעדים בהתאם לפקודת ביזיון בית המשפט וזאת בשל שני טעמים מרכזיים. האחד - הסעדים מכוח הפקודה הינם בעלי מאפיינים פליליים. השני - המפקח לא הוסמך ליתן סעדים מכוח הפקודה כיוון שאינו נמנה במפורש על בתי המשפט שניתנה להם סמכות כזו בסעיף 6(1) לפקודה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

54. הטענה לכניסה לחצר התובע – יובהר כי ממסמכי הבית המשותף עולה כי כל החצרות המקיפות את הבית מהווים רכוש משותף, ולדירות הצדדים לא הוצמדו חלקים מהרכוש המשותף. על כן אין לקבל את טענות התובע לשיוך או חלוקה קניינית של החצר למי מהצדדים, התובע גם לא הוכיח שימוש ייחודי בחלקים מהחצר מכאן שאין לקבל את טענות התובע כי הנתבע ביצע עבודות בניה או הריסה בחצר התובע. עם זאת, הנתבע כאמור לא היה רשאי לבצע עבודות בניה ללא הסכמת התובע ברכוש המשותף.

בקשה להוצאת תמונות שצורפו לסיכומי התובע

55. הנתבע ביקש להוציא מסמכים שצורפו שלא כדין לראשונה לסיכומי התובע, בהם תמונות ושרטוטים שערך התובע, וזאת מבלי שהוגשה בקשה מתאימה להגשת המסמכים. בנוסף, טען כי הגשת התמונות והשרטוטים מחייבת הגשת חוות דעת, ולא ניתן להגיש סתם כך תשריט או סקיצה של חצר הבית.

56. **יש אכן לקבל את הבקשה.** התובע לא היה רשאי לצרף תמונות נוספות ותשריט כללי לסיכומיו מבלי שהגיש בקשה מתאימה וללא החלטה המאשרת את צירוף המסמכים. בנוסף הצדדים הגיעו להסדר דיוני לפיו יוגשו סיכומי הצדדים ללא חקירות העדים ולא הוסכם כי לסיכומים יצורפו מסמכים או תמונות. התובע גם לא סיפק הסבר מניח את הדעת מדוע אותן תמונות לא צורפו לתצהיר התובע או לחוות הדעת מטעמו.

על כן, התמונות והנספחים שצורפו לסיכומי התובע, לא יהוו חלק מחומר הראיות בתיק.

טענות אחרות

57. בשים לב לסעדים שנתבעו ולגדר המחלוקות, אינני נדרש לקבוע ממצאים ביחס לטענות שהועלו בחוות הדעת מטעם הצדדים, לרבות נזקים נטענים בעקבות עבודות הבניה השונות. מלבד העובדה שמדובר בהרחבת חזית, ולא נתבקשו סעדים בעניין, למפקח על רישום המקרקעין אין סמכות ליתן סעדים מכוח פקודת הנזיקין (ר' למשל עש"א 18-10-34810 רבין נ' נציגות הבית ברח' רמז 35 תל אביב (פורסם בנבו)).

58. לא מצאתי להתייחס לשאר הטענות שהועלו הצדדים שאינם רלבנטיים להליך הנוכחי.

59. הערה לסיום – עם כל האמפתיה למצבם המורכב והקשה של הנתבע ובנו, בשים לב לנוחותם (הנתבע הפנה לכך שהוא ובנו הם נכי צה"ל בשיעורי נכות גבוהים מאוד), אין באלה כדי להצדיק בניה ללא היתר וללא קבלת ההסכמות הקנייניות הדרושות.

60. חוק המקרקעין וגם חוק התכנון והבניה קבעו הוראות שונות שנועדו לאפשר ולהקל על הנגשת מבנים לבעלי נכויות שונות, אך בענייננו הנתבע אינו מבקש לבצע עבודות בניה בהתאם להוראות שבחוק המקרקעין הנוגעים להתאמת דירה לאדם עם מוגבלות (סעיף 59 לחוק המקרקעין) ובכל מקרה עם כל ההבנה למצבו הקשה של הנתבע, הדבר אינו יכול להצדיק בנייה שלא כדין ובניגוד לחוק המקרקעין. הנתבע גם לא הוכיח כי התקיימו התנאים הדרושים בסעיף 59 לחוק וזה ממילא אינו מתייחס ב"התאמות השונות" לבניית ממ"ד או חדר בטחון ונושא זה מוסדר באופן בלעדי בסעיף 71 לחוק המקרקעין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
נצרת – שלוחת עכו

מס' תיק: 8/668/2017

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

התוצאה:

יש לקבל את התביעה, אך זאת רק ביחס לסעדים שנכללו בכתב התביעה.

על כן צו המניעה הארעי שניתן נגד הנתבע ביום 28.10.17 יהפוך לצו קבוע. במילים אחרות, ניתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבע ו/או מי מטעמו לבצע עבודות הריסה או בנייה וכן צו האוסר על הנתבע להמשיך ולהשלים את עבודות הבנייה ברכוש המשותף, לרבות בין העמודים התומכים, ללא הסכמת התובע.

באשר לדרישה לחייב את הנתבע להעביר לתובע את כל תכניות הבנייה והיתרי הבנייה, הרי שממילא מחויב הנתבע להעביר מסמכים אלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה. עם זאת, אני מחייב את הנתבע להעביר לתובע מסמכים אלה, וזאת תוך 30 יום מהיום.

בנוסף, ניתן צו מניעה האוסר על הנתבע ללכד את הרכוש המשותף, וכן אני מחייב את הנתבע לנקות את כל פסולת הבנייה הקיימת ברכוש המשותף, וזאת גם כן תוך 30 יום מהיום.

בנסיבות אלה, לאור התוצאה אליה הגעתי, בשים לב להתנהלות הצדדים לפני ולאחר הגשת התביעה, כמו גם הבקשה לסעד הזמני, והבנייה שבוצעה, הנתבע ישלם לתובע הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסכום של 5,000 ₪.

סכום זה ישולם לתובע תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן, יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

אין באמור בפסק הדין כדי לפטור את הנתבע מקבלת היתר בניה, כנדרש על פי דין.

ניתן והודע היום, כ"ו סיון תש"פ, 18 יוני 2020, בהיעדר הצדדים.
המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים כמקובל.

יובל וסרקרוג
מפקח רישום מקרקעין