

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
חיפה

מס' תיק: 8/20/24

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין  
יעל ליבוביץ

תובעים		
	1	חורי דוריס, ת.ז. XXXXX
	2	חורי נזאר, ת.ז. XXXXX
	3	פרו מרוה, ת.ז. XXXXX
	4	חדאד טוני, ת.ז. xxxxxxxxxxx
		באמצעות ב"כ: עו"ד ביקי מוראד ביאליק 3, חיפה 33112 דוא"ל: beky@lb-law.co.il טל': 048628810 פקס: 048628812

נגד

נתבעים		
	1	מוסקוביץ מרים, ת.ז. XXXXX
	2	מוסקוביץ חיים, ת.ז. XXXXX
	3	מוסקוביץ רמי, ת.ז. XXXXX
	4	שוסטר משה, ת.ז. XXXXX
	5	שוסטר נעמי, ת.ז. XXXXX
	6	קונינסקי אבשלום, ת.ז. XXXXX
	7	קונינסקי עדנה, ת.ז. XXXXX
		באמצעות ב"כ: עו"ד בן-ארי עופר שד' הנשיא 85, חיפה, 3464215 דוא"ל: benariofer1@gmail.com טל': 048242401 פקס: 048346794

ספרות:

א. אייזנשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סעי' 14, 59, 59, 71, 71, 71 (א), 71 (ג), 71

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973: סעי' 39

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008: סעי' 5 (א), 5

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סעי' 151 (א), 151 (ב), 152

מיני-רציו:

\* אמנם אין לאפשר לדיירי בית משותף להתנגד להקמת מרפסות בחלק מהדירות ללא שנתנו טעמים לכך, אולם משהוצגו טעמי התנגדותם, זכותו של בית המשפט להתערב בהם כמעט שאינה קיימת. במקרה דנן התובעים לא הצליחו להוכיח כי התנגדות הנתבעים לבנייה נעשתה מטעמים לא ענייניים העולים כדי חוסר תום לב. בהעדר הסכמה בשיעור הנדרש אין התובעים רשאים לבנות מרפסות.

\* מקרקעין – בתים משותפים – הרחבת דירה

עניינה של התביעה הוא בשאלה האם יש לאשר לתובעים לבנות מרפסות בדירותיהם חרף התנגדות הנתבעים, והאם התנגדות הנתבעים עולה כדי התנגדות שאינה בתום לב.

המפקח על רישום המקרקעין דחה את התביעה ופסק:

מרפסת זיזית הסמוכה לדירה מסוימת, ובנויה על קיר הבית המשותף, הינה "הרחבה" במובנו של סעיף 71 א לחוק. לכן, בהתאם לסעיף 71 ב(א) לחוק, לצורך בנייתן של המרפסות בדירות התובעים, יש לקבל את הסכמתם של 75% מבעלי הדירות ששני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, ולעניינינו הסכמה של חמישה בעלי דירות. אין מחלוקת על כך שהתובעים קיבלו הסכמה רק של שלושה בעלי דירות בבית, הם עצמם, ועל כן לא קיימת להם הסכמה מפורשת בשיעור הנדרש. מאחר שאין מחלוקת כי המעלית שנבנתה בבית אינה מהווה 'הגדלה' של שטח דירה קיימת, אלא מדובר במתקן שהוסף לרכוש המשותף, הרי שסעיף 71 ב(ג) לחוק המקרקעין לא חל ולא ניתן לראות בבעלי הדירות שבנו את המעלית כמסכימים באופן קונסטרוקטיבי לבניית המרפסות.

אמנם אין לאפשר לנתבעים להתנגד להקמת המרפסות ללא שנתנו טעמים לכך, ואולם, לאחר שהנתבעים מבהירים טעמי התנגדותם זכותו של בית המשפט להתערב בהם כמעט שאינה קיימת. במקרה דנן התובעים לא הצליחו להוכיח כי ההתנגדות של הנתבעים לבנייה נעשתה מטעמים לא ענייניים העולים כדי חוסר תום לב.

## פסק דין

1. עניינה של התביעה הוא בשאלה האם יש לאשר לתובעים לבנות מרפסות בדירותיהם חרף התנגדות הנתבעים, והאם התנגדות הנתבעים עולה כדי התנגדות שאינה בתום לב.
2. הבית מושא ההליך מכיל 6 דירות, נמצא ברחוב בית אל 24, חיפה, ומזוהה כחלקה 13 בגוש 11114 (להלן: "הבית/הבית המשותף"). התובעים הם בעלים של 3 דירות המצויות מצדו האחד של הבית, והנתבעים הם בעלים של 3 דירות המצויות בצדו האחר של הבית.

תמצית טענות התביעה –

3. מדובר בבית משותף המחולק ל-2 אגפים. הנתבעים, אשר דירותיהם מצויות באגף המערבי, מתנגדים לבניית שלוש מרפסות זיזיות (אחת בכל דירה) בדירות התובעים, אשר דירותיהם מצויות באגף המזרחי, מטעמים בלתי ענייניים ובחוסר תום לב.
4. התנגדות הנתבעים במוסדות התכנון נדחתה, והבקשה להיתר בנייה אושרה הן על ידי הוועדה המקומית והן על ידי וועדת הערר. וועדת הערר קבעה כי הבנייה המבוקשת משתלבת באופן אחיד באגף המזרחי של המבנה ומתוכננת כהמשך טבעי של סלון דירות התובעים.
5. יש לראות את הנתבעים כמסכימים לבנייה של התובעים, שכן הם עצמם ביצעו "הרחבה דומה", כאשר התקינו מעלית בחזית הבניין. הבקשה להקמת מעלית אושרה חרף התנגדות בעלי דירות בבית, והמעלית נבנתה בפועל.
6. הנתבעים אשר שינו את חזית הבית ע"י בניית המעלית, מנועים מלטעון כיום כי הם יפגעו מכך שהתובעים ישנו את חזית המבנה ע"י בניית המרפסות.
7. אמנם מדובר בבית משותף אחד שאינו בית מורכב, אך לצורך מניין ההסכמות הנדרשות, יש להתייחס אליו כאל בית בעל שני אגפים. בכל אגף יש לגייס הסכמות לבנייה רק מקרב בעלי הדירות באותו אגף, זאת, כדי למנוע מצב שבו אף אגף לא יוכל לממש את זכויות הבנייה הקיימות לו, בשל העובדה שבכל אגף יש שלוש דירות, דבר שמקשה על קבלת הסכמת רוב בעלי הדירות בבית. הבנייה המבוקשת מתבצעת בכל הדירות שבאגף המזרחי, והיא אחידה ומעוצבת כך שתשמור על חזית אחידה בבניין. אין כל מניעה שהנתבעים יבצעו בנייה דומה בעתיד באגף בו מצויות דירותיהם. הבנייה לא תגרום לפגיעה באוויר, אור, נוף או רעש.
8. אמנם בכל אגף יש מספר זהה של דירות, אך הנתבעים נוהגים בשררה ומתנהלים כ'רוב מול מיעוט' מוחלש, תוך ניצול לרעה של זכות הקניין שלהם. בהתאם להוראת [סעיף 14 לחוק המקרקעין](#), התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), יש למנוע כל שימוש לרעה בזכות הקניין המוקנית לבעל דירה.
9. בניית המרפסות תגרום לפגיעה מינורית בזכות הקניין של הנתבעים, ומנגד, מניעת הבנייה תהווה פגיעה מהותית בזכות הקניין של התובעים.
10. בניית המרפסות מהווה שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף.
11. הלכה היא שיש להשתמש בזכות ההתנגדות בתום לב ובהגינות. התנגדות הנתבעים נובעת מטעמים של גזענות וחוסר תום לב. התובעים כולם ערבים והנתבעים כולם יהודים, והתנגדות מצד הנתבעים היא אך ורק ממניעי גזענות. במהלך מספר הזדמנויות, הפטירו הנתבעים לעבר התובעים משפטים גזעניים, דבר המעיד על התנהגות גזענית מצידם.
- תמצית טענות ההגנה –
12. המעלית שהוקמה בבית נבנתה לפני כ-15 שנים בהסכמת בעלי הדירות שהיו אז (חמישה מתוך שישה בעלי דירות הסכימו להקמתה), והיא משמשת ארבעה מתוך שישה בעלי הדירות בבית (שלוש דירות של הנתבעים ודירת תובע 4).. לא ניתן להחשיב את המעלית כ'הרחבה' של דירה, ולכן היא אינה נחשבת 'הרחבה דומה' כמשמעה [בסעיף 71 ב' \(ג\)](#). בניית המעלית לא

שינתה את חזות הבית כפי שטוענים התובעים. התובעים לא היו בעלי דירות במועד בו נבנתה המעלית, ועל כן הם מנועים מלטעון כנגדה.

13. הבית מושא ההליך הוא בית משותף אחד ואין בו שני אגפים. משכך, נדרשת הסכמתם של כלל בעלי הדירות בבית בשיעור הנדרש המפורט [בסעיף 71 ב \(א\) לחוק המקרקעין](#) מקרב כל בעלי הדירות.

14. לא ניתן לראות בבנייה מושא ההליך שימוש סביר ברכוש המשותף שכן, שימוש זה מונע שימוש אחר באותו חלק של הרכוש המשותף מיתר בעלי הדירות בבית.

15. בפסיקה נקבע, כי זכות הקניין של אדם מהווה זכות יסוד אשר לא פוגעים בה מכוח "עקרון תום הלב" אלא במקרים נדירים וחריגים. מקרה זה אינו נמנה עם מקרים אלה.

16. המרפסות מושא ההליך אינן מרפסות תלויות/זיזיות אלא מרפסות הכוללות עמודי תמך ותקרה. בנייתן כרוכה בהרס משמעותי לצמחייה הקיימת במקום במשך שנים רבות. בניית המרפסות עלולה לפגוע בקירות החיצוניים של הבית, שהם רכוש משותף, ולגרום למפגעי רטיבות, סדקים בקירות וחשש לפגיעה ביציבות המבנה. בנוסף, בניית המרפסות תגרום להסתרה חלקית של הנוף הנשקף מדירות הנתבעים לכיוון רחוב בית אל, ותפגע בחזות האחידה של הבית. הבנייה תאפשר לתובעים לארח אנשים במרפסות הפתוחות שתיבנינה, ותאפשר הכנת מזון (מנגל), שמיעת מוזיקה ואירוח במקום עד השעות הקטנות של הלילה, דבר שצפוי להוביל לרעש, ריחות ומטרדים נוספים, ולגרום לאובדן הנאה מהדירות של הנתבעים.

17. היות שלא קיימת לתובעים הסכמה לבנייה בשיעור הנדרש [לחוק המקרקעין](#), אין לאפשר את הבנייה.

#### ההליכים בתיק –

18. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית. מטעם התובעים העידו תובעים מס' 2 ו-4, ומטעם הנתבעים העידו תובעים מס' 1, 5-7. הצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה, וכעת נותר לי להכריע בשאלות שבמחלוקת.

#### דיון והכרעה –

19. אקדים ואציין כי מצאתי לדחות את התביעה ולקבוע כי לתובעים לא קיים הרוב הדרוש לצורך בנייה, והתנגדות הנתבעים אינה עולה כדי התנגדות שאינה בתום לב, הכול כפי שיפורט להלן.

#### אין מדובר בבית מורכב –

20. אתייחס תחילה לטענת התובעים כי יש לראות את הבית כבית מורכב, כמשמעו [בסעיף 59 לחוק המקרקעין](#), באופן שתידרש הסכמה מקרב בעלי הדירות באגף בו מצויה דירת התובעים בלבד.

21. [סעיף 59 לחוק המקרקעין](#) קובע כדלהלן:

"(א) מקום שביט משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן - בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות החזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.  
 (ב) באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנסיבות הענין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א)."

22. עיון בנסח הרישום מעלה כי אמנם נרשם לבית תקנון מוסכם, אך לא נקבע בו כי מדובר בבית מורכב.

23. אמנם בהתאם להוראת ס"ק (ב) [שבסעיף 59 לחוק המקרקעין](#), המפקח רשאי להורות כי בית יתנהל כבית מורכב אם נוכח שנסיבות העניין מצדיקות לעשות כן, אך ברור כי המפקח לא יפעיל סמכות זו אלא לאחר שנתבקש באופן מפורש להכריז על הבית כבית מורכב, וזאת לאחר ששמע את עמדת כל בעלי הדירות בבית. זאת, לאור עקרונות הצדק הטבעי, המחייבים מתן זכות טיעון לכל המעורבים. לפיכך, המפקח לא יקבל החלטה על שימוש בסמכותו זו לפני ששמע את כל הצדדים הרלוונטיים, קרי, את כל בעלי הדירות בבית המשותף, וראו בעניין את הדברים שנקבעו בעש"א [70390-01-18](#) (ח"י) [יעקבסון נ' לוינ' פיסקה 15](#) (נבו, 25.2.18).

24. לאור האמור, ומשלא התבקשתי להפעיל סמכותי ולהכריז על הבית כבית מורכב אלא אך נטען כי מדובר בבית מורכב לצורך מנין ההסכמות לבניה, ומשלא הוכח לי כי הבית ראוי להיות מוכרז כבית מורכב, אין המדובר בבית מורכב, ומשכך הסכמת בעלי הדירות בבית נדרשת מקרב כל בעלי הדירות בשני המבנים.

25. זאת ועוד, גם אם הייתי מכירה בבית מושא ההליך כבית מורכב, לא היה בכך כדי לייתר את הצורך בקבלת הסכמות בעלי הדירות מקרב כלל בעלי הדירות בכל המבנים/האגפים, וזאת לאור הפסיקה שקבעה כי כאשר בית מורכב ממספר אגפים או מבנים, כל עוד לא נקבע בתקנון מוסכם באופן מפורש כי נדרשת הסכמה רק מקרב בעלי דירות באגף/מבנה מסוים לצורך ביצוע הבנייה, ייבחן הרוב הדרוש לצורך בנייה מקרב בעלי הדירות בכל המבנים/אגפים, ראו עש"א (ח"י) [36004-06-12](#) פלאוט נ' הוד (נבו, 7.6.13); ע"א [2821/01](#), 2127/02, 2148/02 [וילסקר נ' לויט](#) (נבו, 8.8.02).

שיעור ההסכמות הדרוש-

26. [סעיף 71ב\(א\) לחוק המקרקעין](#) קובע כדלהלן:

"על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית לשם

בנייה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבנייה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות".

27. "הרחבה" הוגדרה [בסעיף 71א](#) – "הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף".

28. בספרות נקבע כי תנאי לכך שהבניה תיחשב הרחבה הוא שהבניה תהא מתוך דירת המבקש-

"כל הגדלה המהווה המשך טבעי של הדירה . . . אנכית, כגון, בנייה על גג הבית, שהוא רכוש משותף וחיבור התוספת שנבנתה לדירה שמתחתיה . . . אופקית, כגון, בניית מרפסת או סגירתה. התנאי להרחבה הוא כי ההרחבה תהא מתוך דירת המבקש" (איזנשטיין, עמ' 223).

29. [ברע"א 1462/10 עטייה נ' שגיא](#), (נבו 02/08/2012), נקבע כי לשון המונח "הרחבה", סובלת כל מקרה בו ניתן להצמיד את ההרחבה לדירה. בית המשפט העליון קבע כי: "...לפי הוראת סעיף 55(ג) לחוק, אם הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, "דינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד" (ראו גם סעיף 57(ג) לחוק). בלשון החוק אין התייחסות לשאלת הצמידות הפיסית של התוספת לשטח הדירה. כל שהמחוקק גילה לנו בשפת החוק הוא כי "הרחבה" מגדילה את שטח הרצפה של הדירה המורחבת. תנאי זה יכול לכאורה לחול גם ביחס ליחידת מחסן הנמצאת בקומת עמודים או מרתף שעתידה להיות מוצמדת לדירה בקומות הגבוהות. נראה אפוא כי לשון החוק רחבה דיה כדי לשאת את שתי המשמעויות שמציעים הצדדים". מדברים אלו עולה, שאף מרפסת זיזית, אשר בפועל מגדילה את שטח ההנאה מהדירה וברור כי ניתן להצמידה לדירה, חוסה תחת ההגדרה הלשונית של המונח "הרחבה".

30. זו גם המסקנה אליה הגיע בית המשפט המחוזי בירושלים, [בע"א 1415/00](#), אברהם נ' אזרד (לא פורסם - כבוד השופטים רות אור, משה רביד וצבי זילברטל). בית המשפט דן בשאלה זו וקבע, כי: "...אין רמז לכך שהרחבה לא יכולה להתייחס לבניית מרפסת שהרי כבר נפסק שמרפסת היא חלק מדירה. [בע"א 190/84](#) דיבון נ' הממונה על המרשם, פ"ד תשמ"ה(ב), 265, פסק כב' הנשיא זילר, כי אין מניעה שדירה תכלול גם שטח בלתי מקורה. (לדין בפסיקה זו ראו: י. ויסמן, בספרו הנ"ל, עמ' 379-384)". באופן דומה הבהיר זאת גם המלומד איזנשטיין, בקובעו: "במונח הרחבה, נכללת כל הגדלה המהווה המשך טבעי של הדירה...ההרחבה יכולה להיות גם אופקית, כגון בניית מרפסת או סגירתה...התנאי להרחבה הוא כי ההרחבה תהא מתוך דירת המבקש..." (ההדגשה אינה במקור), ראו גם א. איזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק שלישי, 223.

31. המסקנה העולה מהאמור היא כי מרפסת זיזית הסמוכה לדירה מסוימת, ובנויה על קיר הבית המשותף, הינה "הרחבה" במובנו של [סעיף 71א](#) לחוק. מאחר שזו מסקנת, הרי שבהתאם [לסעיף 71ב\(א\)](#) לחוק, לצורך בנייתן של המרפסות בדירות התובעים, יש לקבל את הסכמתם

של 75% מבעלי הדירות ששני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, ולעניינינו הסכמה של חמישה בעלי דירות.

32. אין מחלוקת על כך שהתובעים קיבלו הסכמה רק של שלושה בעלי דירות בבית, הם עצמם, ועל כן, לא יכולה להיות מחלוקת על כך שלא קיימת להם הסכמה מפורשת בשיעור הנדרש.

33. התובעים טענו כי יש לראות את הנתבעים כמסכימים לאור העובדה שביצעו הרחבה דומה.

אין לראות במעלית שנבנתה הרחבה דומה-

34. בסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין נקבע כי - "בעל דירה שהרחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין".

35. התובעים ביקשו להחיל הוראה זו על המעלית שבנו הנתבעים, ולקבוע כי לאור העובדה שהם בנו מעלית יש לראותם כמי שביצעו "הרחבה דומה".

36. מצאתי לדחות טענה זו מהטעם שלא ניתן לראות בבניית המעלית הרחבה דומה כפי שיפורט להלן:

37. מלשון סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין עולה כי רק "בעל דירה שהרחבה" ייחשב כמסכים להרחבה דומה. "הרחבה" הוגדרה בסעיף 71א לחוק המקרקעין כ-"הגדלה של שטח דירה קיימת בבית משותף". מאחר שאין מחלוקת כי המעלית שנבנתה בבית אינה מהווה 'הגדלה של שטח דירה קיימת', אלא מדובר במתקן שהוסף לרכוש המשותף, הרי שסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין לא חל. לפיכך, לא ניתן לראות בבעלי הדירות שבנו את המעלית כמסכימים באופן קונסטרוקטיבי לבניית המרפסות.

38. יתירה מכך, בפסיקה הוגדרה "הרחבה דומה" כדלהלן:

"מקובלת עלינו הפרשנות לפיה 'הרחבה דומה' כמשמעה בסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין, הינה הרחבה מסוג דומה - כך בד"כ הרחבת דירה ע"י סגירת מרפסת טומנת בחובה הסכמה קונסטרוקטיבית לסגירת מרפסות ע"י בעלי הדירות האחרים באותו בנין אף אם אין שטחן של המרפסות זהה בגדלו. דא עקא, מי שסגר מרפסת לא רואים אותו כמסכים להגדלת דירת שכו ע"ח חדר המדרגות אף אם שטח ההרחבה הינו זהה. הרחבה דומה נועדה לאפשר ניצול שטחים שההפרעה שהם גורמים לרכוש המשותף אינה שונה באופן מהותי" (הדגשה שלי, י"ל), ראו ע"א 3235/02 אביב נ' גדולטר-בכבוד, פסקה 9 (נבו, 2.3.2003). לאור עקרונות אלו, אין להלום כי בניית מרפסת פרטית בדירה תחשב דומה להוספת מעלית משותפת ברכוש המשותף.

39. לאור האמור, לא מצאתי לראות במעלית שנבנתה הרחבה דומה למרפסות שמבוקשת בנייתן.

יש לדחות את הטענה להתנגדות בחוסר תום לב -

40. התובעים טענו כי התנגדות הנתבעים היא סתמית, חסרת תום לב ונגועה בגזענות, ויש לבחון אותה בהתאם להוראות החוק והפסיקה, הקובעות כי בעל דירה אינו רשאי לגרום נזק או אי נוחות לאחר רק בשל היותו בעל זכויות בנכס, ועליו לפעול בדרך מקובלת ובתום לב. לטענתם,

העובדה שהנתבעים מסרבים לכל הצעה שהציעו להם התובעים, שתאפשר להם לבצע בניה, רק על סמך זכות ההתנגדות הקנויה להם, מהווה שימוש לרעה בזכות, ואין להתיר זאת. העובדה שכל הנתבעים יהודים וכל התובעים ערבים מצביעה על כך שמדובר בהתנגדות ממניע גזעני.

41. מורנו [סעיף 14 לחוק המקרקעין](#) כי: "בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר".

42. [בסעיף 39 לחוק החוזים](#) (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") נקבע כי:

"בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה"

43. על רקע סעיפים אלו עולה השאלה האם ניתן לראות בהתנגדות הנתבעים כהתנגדות בחוסר תום לב, והאם החלטת המפקח על רישום מקרקעין בעניין יכולה לשמש כחלופה להסכמת הנתבעים.

44. אקדים ואציין כי סבורה אני כי הכוחות שהקנה המחוקק למפקח על רישום מקרקעין להחליט במקום בעל דירה ניתנו לו במסורה ובמפורש. כך [בסעיף 59 לחוק המקרקעין](#), שעניינו התאמות לאדם עם מוגבלות, נקבע באופן מפורש בס"ק (ד): "**מצא המפקח כי בעל דירה התנגד מטעמים בלתי סבירים לביצוע התאמה או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, והחליט להקשות את ביצוע ההתאמה, תבוא החלטתו במקום הסכמתו של בעל אותה דירה לעניין סעיף קטן (ג) (2) ו-(3)**". (הדגשה שלי י"ל).

45. דוגמה נוספת ניתן למצוא [בסעיף 5א לחוק המקרקעין \(חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה\)](#) תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") שם נקבע: "ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; **ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו**". הוראה דומה ניתן למצוא [בסעיף 4 לחוק החיזוק](#). (הדגשה שלי י"ל).

46. עינינו הרואות כי במקום בו ביקש המחוקק להעביר תחת שבט הביקורת את נימוקי ההתנגדות, הורה כן באופן מפורש והקנה למפקח על רישום מקרקעין את הסמכות ליתן החלטה שתבוא חלף הסכמת המתנגד.

47. אמנם, נקבע בפסיקה כי יש להחיל על זכות ההתנגדות את חובת תום הלב הכללית שבחוק [החוזים](#), ואת חובת תום הלב המיוחדת [שבסעיף 14 לחוק המקרקעין](#), וכי זכות ההתנגדות צריכה להיות הוגנת ותוך התחשבות בציפיות מוצדקות ובהסתמכות ראויה של הצד האחר, ראו [רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון](#) (נבו, 23.12.99) (להלן: "פרשת רוקר") [וע"א \(ח"י\) 835/08](#)



צבי נ' פרי, בפסקה 3 לפסק דינה של סגנית הנשיא וסרקרוג (נבו, 18.11.2009), אך בפסיקה מאוחרת יותר צומצמה סמכותו של בית המשפט להתערב בנימוקי ההתנגדות, תוך שנקבע כי אמנם אין לאפשר התנגדות ללא הנמקה, אך לאחר הבאת הנימוקים סמכותו של ביהמ"ש לבוא, לבחון ולהתערב בנימוקים אלה היא מצומצמת ביותר, ראו עש"א (ח"י) 17181-05-11 אברהם נ' פדאל, בפסק דינה של סגנית הנשיא וסרקרוג (נבו, 20.9.2011) (להלן: "פדאל").

48. בע"א (ת"א) 54948-06-12 יהלי בנה לי בע"מ נ' יצחקי (נבו, 20.11.13) לאחר שבית המשפט בחן את עקרון תום הלב כפי שעלה בפסקי הדין הבאים: רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון (נבו, 23.12.99); רע"א 8186/07 כרמל נ' ינקוביצקי (נבו, 1.1.08); ע"א 374/08 קטן נ' הורנשטיין (נבו, 25.12.12); ע"א 8661/10 נעמה נ' טורקיה (נבו, 19.2.12), מצא בית המשפט להבחין בין עשיית שימוש בעיקרון תום הלב כמגן שנועד להדוף תביעה, לבין עשיית שימוש בעיקרון תום הלב כחרב. בית המשפט סבר כי נכון יותר להשתמש בעיקרון תום הלב לצורך הדיפת תביעה מאשר לחייב מכוח עקרון תום הלב בעל דירה מתנגד ליתן הסכמתו, בבחינת שימוש "התקפי". וכך קובע בית המשפט בעניין, דברים שיפים אף לענייננו:

**"בכל המקרים שהוזכרו לעיל נדונו תביעות של בעלי זכות קניין, כאשר מי שביקש להדוף את התביעה באמצעות עקרון תום הלב היו הנתבעים. עקרון תום הלב שימש, אפוא, באותם מקרים כמגן. פני הדברים בענייננו שונים בתכלית, שהרי מי שמבקש לעשות שימוש בעקרון תום הלב – וכחוב – הם התובעים (המשיבים בערעור). אף אם ניתן היה לעשות בעקרון תום הלב שימוש "התקפי" מסוג זה, הרי עדיין אין הוא אוצר בחובו כוח לאכוף על בעל דירה בבית משותף להתקשר בהסכם קומבינציה להריסת דירתו ובנייתה מחדש, או לחייבו לשלם לבעלים האחרים פיצויי קיום בשל סירובו לעשות כן. חיובים כגון אלו יפגעו בצורה חסרת תקנה בליבתה הקשה של זכותו הקניינית ולעיל כבר עמדנו על כך, כי הגורם היחיד המוסמך להורות על כך, אם בכלל, הינו המחוקק."**

49. לאור כל האמור, דעתי היא כי אמנם אין לאפשר לנתבעים להתנגד להקמת המרפסות ללא שנתנו טעמים לכך, ואולם, לאחר שהנתבעים מבהירים טעמי התנגדותם זכותו של בית המשפט להתערב בהם כמעט שאינה קיימת.

50. לאחר ששמעתי את הצדדים, דעתי היא כי במקרה דנן התובעים לא הצליחו להוכיח כי ההתנגדות של הנתבעים לבנייה נעשתה מטעמים לא ענייניים העולים כדי חוסר תום לב.

51. הנתבעים הציגו כמה נימוקי התנגדות לבניית המרפסות. חלקם פחות רציניים, כמו חשש מפגיעה בצמחייה או האפשרות שהמרפסות יפגעו בקירות החיצוניים או ביציבות המבנה – נימוקים אלו אינם טעמים רציניים להתנגדות, שכן ברור שבעל דירה המרחיב את דירתו מחויב להבטיח שהבנייה תהיה בטוחה ולא תגרום לנזק לבית. במקרה של פגיעה כלשהי בבית או בצמחייה, על בעל הדירה לתקן את הנזקים. עם זאת, התנגדות הנתבעים מטעמים של הפרעה, כמו רעש וריחות, מהווה התנגדות סבירה ואין מקום להתערב בה. יוטעם, כי בבית משותף שבו אין מרפסות, כל הפעילות נעשית בתוך הדירות. בניית מרפסות מוסיפה לדירה שטח פתוח שבו ניתן לקיים פעילויות, לארח חברים או להשמיע מוזיקה, דבר שיכול להשפיע ישירות על הדירות הסמוכות. למרות שהקמת מרפסות עלולה לפגוע במידה כלשהי בדירות

הסמוכות מצא המחוקק לאפשר הקמתן, בתנאי שמבקש הבנייה ישיג הסכמת 75% מבעלי הדירות שצמודים לו ושני שלישים מהרכוש המשותף. בכך, הביע המחוקק את דעתו כי הוא מעדיף את היתרונות הגלומים בהרחבה על פני הפגיעה האפשרית במיעוט המתנגד, כל עוד אין מדובר בפגיעה מהותית, כפי שנקבע [בסעיף 59ג](#) לחוק.

52. בספרו, מבהיר המלומד אייזנשטיין (א. אייזנשטיין, שם, 218) מהי "פגיעה מהותית" במובנו של [סעיף 71ג](#) לחוק, וקובע כי:

**"פגיעה מהותית" - בהקשר לסעיף 71ג(ד) הנ"ל, הינה פגיעה מתמדת ומתמשכת הגורמת לבעל דירה סבל פיזי או נפשי שאדם סביר לא היה מוכן להשלים עמו גם תמורת פיצוי כספי הולם. כגון, הסתרת אור, אוויר, נוף, מטריד מתמשך וכיו"ב...".** (ההדגשה לא במקור). פרשנות דומה למונח "פגיעה מהותית" מצינו גם [בע"א \(מחוזי-ת"א\) 133/97, יוסוביץ נ' חני](#) [נבו]

53. לאור העובדה שמדובר במרפסות פתוחות שמאפשרות מעבר ריחות ורעשים לדירות הסמוכות, והן ממוקמות במרחק של כ-5 מטרים בלבד מדירות הנתבעים, אין מקום לקבל את הטענה כי התנגדות מטעם זה מהווה התנגדות בחוסר תום לב. (בפרוטוקול הדיון מיום 15.5.24 תיקנו הנתבעים את נתון המרחק בין המרפסות לדירותיהם והעמידו אותו על כ-5 מטרים, ראו עמוד 2 לפרוטוקול שורה 16).

54. מצאתי לדחות את טענת התובעים לפיה התנגדות הנתבעים היא ממניעי גזענות, וזאת ממספר סיבות: ראשית, טענה זו לא הועלתה בכתב התביעה שהגישו התובעים אלא הועלתה לראשונה בתצהירי התובעים. התובעים העלו את טענתם בתצהירים, לאחר שבמהלך דיון מיום 15.5.24 הבעתי בפני הנוכחים באולם את עמדתי לפיה הפסיקה העדכנית קובעת כי התנגדות בתום לב נחשבת להתנגדות שמקורה בדת, גזע, מין וכדומה. בעקבות זאת העלו התובעים את הטענה לראשונה בתצהיריהם. חזקה על התובעים כי לו היו סבורים שהתנגדות הנתבעים היא מטעמי גזענות, היו מעלים טענה זו כבר בכתב הטענות הראשון שלהם. שנית, התובעים ציינו בתצהיריהם התבטאויות גזעניות שלטענתם הושמעו כלפיהם על ידי הנתבעים, והפנו לדוגמא אחת – התכתבות וואטסאפ בין תובע 2 לבין בעלי הדירות בבית (צורפה כנספח אחרון לתצהירים). עם זאת, לאחר שעיינתי בה, לא מצאתי בה כל רמז להערות גזעניות מצד מי מהצדדים. בהודעות נאמר רק שכאשר יש לבעלי הדירות תלונה כלפי מי מעובדי תובע 2, הם מתבקשים לפנות אליו ישירות ולא אל העובדים. סביר להניח כי לו היו התובעים חווים הערות גזעניות כלשהן, היו מציינים זאת מפורשות באותה התכתבות. שלישית, עדות הנתבעים בחקירתם הנגדית הייתה מהימנה ושוכנעתי כי לא הושמעו על ידם הערות גזעניות. כמו כן, התרשמתי כי הם חיים, בשכנות טובה ובדו-קיום עם שכניהם ללא קשר למוצאם או לגזעם. אוסיף כי היה נראה כי ב"כ התובעים ניסה, ללא הצלחה, להוציא מהם במהלך חקירתם הנגדית הערות גזעניות.

סוף דבר-

55. התביעה נדחת, לאחר שלא מצאתי כי קיימת לתובעים הסכמה לבנייה המבוקשת בשיעור הנדרש לפי [חוק המקרקעין](#).

הוצאות ההליך-

56. נקודת המוצא בפסיקת הוצאות, היא כי בעל דין שזכה בהליך, יזכה בהוצאות שהוציא לשם קידום ההליך, כאשר הדבר נועד למנוע חסרון כיס של הזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק, כאשר העיקרון הוא שהוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו 28.2.2018); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו 28.12.2020)).

57. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות") קובעת כי תכלית חיוב בעל דין בהוצאות היא "לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". במסגרת שומת ההוצאות נדרשת הערכאה הדיונית לבטא את "האיזון הראוי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות).

58. תקנה 152 לתקנות קובעת כי: בתום הדיון יפסוק בית המשפט הוצאות סבירות והוגנות, זולת אם מצא שקיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות כאמור. כלומר, ברירת המחדל היא פסיקת הוצאות, ורק אם קיימים טעמים מיוחדים, לא ייפסקו הוצאות.

59. ובמיושם לענייננו - לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים הרלוונטיים כמפורט לעיל, לאחר שנתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, ולאחר שהוגשו אסמכתאות להוצאות משפט שהוציאו הנתבעים, אני מחייבת את התובעים, יחד ולחוד, לשאת בהוצאות משפט לטובת הנתבעים בסך כולל של 24,570 ₪. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

יישלח לצדדים

ניתן בהיעדר הצדדים ביום כ"ו בטבת התשפ"ה (26.1.24).

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

יעל ליבוביץ 54678313-20/24

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה