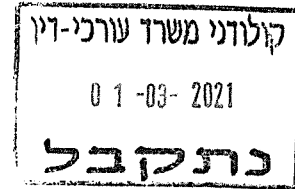




מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/724/2018



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

**בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
 יעל ליבוביץ**

4505590 ת.ז.	1	תובעים
סעדי כלפן,		
סעדה (שרה) סארינה	2	
038398772 ת.ז.	3	
אדטו-שדה אודיה,		
029550373 ת.ז.	4	
שדה עדי חי,		
באמצעות ב"כ: עו"ד ליה אנדל דרך מנחם בגין 52, מגדל סונול, קומה 14, תל אביב - יפו טל': 03-7914447 פקס: 03-6880101		
	נגד	
051367993 ת.ז.	1	נתבעים
אלגאוי יוסף,		
באמצעות ב"כ: עו"ד נעם קולודני ואח' מגדל משה אביב ק' 50, ז'בוטינסקי 7, רמת גן טל': 03-6441175 פקס: 03-6441133		
069917771 ת.ז.	2	
סנה-אור גבריאל יונתן,		
באמצעות ב"כ: עו"ד הראל לפידות הגבורים 8, בנימינה טל': 050-9997907 פקס: 04-6289192		
033758665 ת.ז.	3	
סנה-אור לירז,		
באמצעות ב"כ: עו"ד הראל לפידות הגבורים 8, בנימינה טל': 050-9997907 פקס: 04-6289192		

פסק דין

1. עניינה של התביעה הוא בשאלה האם יש להורות לנתבעים להרוס בנייה שביצעו תוך חריגה מהיתר בנייה ומהסכמות הצדדים, וכן אם יש להורות לנתבע מס' 1 לתקן נזקים שנגמרו לתובעים כתוצאה מעבודות הבנייה שביצע, והאם יש מקום לתת צו מניעה קבוע שיאסור על הנתבעים או על מי מטעמם לעשות שימוש בחלק החלקה השייך לתובעים לצורך מעבר לשטחם.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

2. הבית מושא ההליך נמצא ברחוב הכלנית 7, בבנימינה, מזוהה כחלקה 125 בגוש 10151 ומכיל 6 דירות אין חולק כי הבית טרם נרשם כבית משותף. (להלן: "הבית"). התובעים הם בעלי זכויות החכירה בשלוש מהדירות, ונתבע מס' 1 (להלן: "הנתבע") הוא בעל זכויות החכירה בשלוש הדירות הנותרות. לטובת נתבעים מס' 2 ו-3 רשומה הערת אזהרה על זכויות נתבע מס' 1 בגין דירה אשר רכשו ממנו.

3. יצוין כי התביעה הוגשה בתחילה כשהיא כוללת תביעה כספית על סך 93,951 ₪ בגין נזקים כספיים שנגרמו, לכאורה, לתובעים כתוצאה מעבודות הנתבעים, אך מתמת היעדר סמכות עניינית למפקח על רישום מקרקעין לדון בתביעה שעילתה נזיקית, הוגש ביום 14.2.2019 כתב תביעה מתוקן בו הוסרו סעדים אלו, ותחתם התבקש להורות לנתבע לתקן נזקים שגרם לדירות התובעים במהלך עבודות הבניה.

4. עוד אציין, כי בהמשך ההליך, לאחר שהסתבר כי נתבע מס' 1 מכר דירה מדירותיו לנתבעים מס' 2 ו-3, הוגש כתב תביעה מתוקן שני במסגרתו הוספו נתבעים מס' 2 ו-3 כנתבעים נוספים.

להלן תמצית טענות התביעה –

5. בין הצדדים התנהל בשנת 2016 הליך משפטי קודם שמספרו 8/712/2016 שנדון אף הוא לפני המפקח על רישום מקרקעין, שעניינו סכסוך בין התובעים לבין הנתבע בקשר לבקשה להיתר בנייה שהגיש הנתבע לגבי החלקה מושא ההליך (להלן: "ההליך המשפטי הקודם").

6. בהמלצת המפקח נוהל בין הצדדים משא ומתן אשר בעקבותיו הגיעו הצדדים להסכמות, לפיהן יתנו התובעים הסכמתם להיתר הבניה של הנתבע, ובתמורה יסיר הנתבע התנגדויות שהגיש לבקשה להיתר בניה של התובעים. בעקבות אותה הסכמה וויתרו התובעים על המשך ניהול ההליך המשפטי הקודם וביקשו למחוק את התביעה.

7. העבודות שביצע הנתבע בוצעו באופן רשלני שגרם לתובעים לנזקים הנאמדים בעשרות אלפי ש"ח. הנזקים שגרם הנתבע לתובעים כוללים: חיתוך קורה המשמשת לתמיכה בתקרה המשותפת לדירות הצדדים להליך החולקות קיר משותף, הרס עמוד אשר סיפק תמיכה לאותה קורה שגרם לכאורה לסדקים בקירות דירת התובעים; גרימת נזק והרס לגג הרעפים שגרם לכאורה לחזיר רטיבות אל ארגז הרוח בחזית הבית; הותרת קיר שבנה הנתבע בלתי מטויח ובלתי צבוע בצד הפונה לכיוון דירת התובעים, באופן המהווה מפגע אסתטי; התקנת דוודים מעל גג הבית באופן שהם ניכרים מעל הכניסה לדירת תובעים מס' 3 ו-4 ומכערים אותה, כל זאת בניגוד להוראות התב"ע.

8. העבודות שביצע הנתבע בוצעו בחוסר תום לב ובניגוד להסכמות. הנתבע הגיש במהלך הבנייה בקשות לביצוע שינויים בהיתר באופן חד צדדי ללא ידיעת התובעים, וללא הסכמתם, תוך שהוא קובע עובדות בשטח שאינן עולות בקנה אחד עם הסכמות הצדדים. בעקבות כך, מבוקש ליתן כנגד הנתבע צו עשה אשר יחייב אותו כדלהלן: להנמיך את הגדר המפרידה בין הבתים לגובה שלא יעלה על 1.80 מטר; להנמיך את מפלס הקרקע בחזית הדרומית של הבית, באופן שהוא לא יעלה על מפלס הקרקע בחצר התובעים; לסגור את הפתח שפתח הנתבע בחלק האחורי של ביתו לכיוון בית התובעים מס' 1 ו-2; להחזיר לקדמותה את חזית הבית הדרומית לכיוון רחוב כלנית, לרבות: מיקום המדרגות, פחי האשפה, פיר החשמל, והנמכת מפלס הקרקע; לסגור פתח ומעבר שפתח בגדר הצפונית; לסגור חלונות שפתח בפטיו בבית המרכזי ובבית הצפוני; להרוס קיר שנבנה בין הבתים שלא בהתאם להיתר; לסלק פרגולה שנבנתה ששטחה 48 מ"ר הנתמכת על ידי הגדר המשותפת בין החלקות; להסיר מצלמות הפונות לבית התובעים.

9. נתבעים מס' 2 ו-3 רכשו את דירתם מהנתבע ומבוקש לחייב אותם לאפשר להחזיר את המצב לקדמותו לגבי שינויים שביצע הנתבע ככל שהם מצויים בדירה אותה רכשו ממנו, וכן להורות להם להימנע מפיצול דירתם לשתי יחידות (דירה + קליניקה) וכן להימנע ממעבר רכבים דרך שטחם של התובעים.

להלן תמצית טענות ההגנה –



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

10. בשנת 2016 הוציא הנתבע היתר בנייה, אך בעקבות צו המניעה שהוצא בהליך המשפטי הקודם התעכבה הבנייה. רק בעקבות מחיקת ההליך המשפטי הקודם החלו מגעים בין הצדדים. אולם אלו לא הבשילו לכדי הסכמות, והנתבע פעל על פי היתר הבנייה התקף שהיה קיים בידינו. במסגרת זו, הייתה לנתבע הזכות להגיש תכנית שינויים כמקובל וכנדרש.
11. הנתבע מעולם לא הסכים לכך שהבנייה שתיעשה על ידו תהיה רק בהתאם להיתר הבנייה הראשון, וללא מתן אפשרות להגיש תכנית שינויים. התובעים בעצמם פעלו באופן דומה וביצעו שינויים רבים בבנייה שאושרה להם בהיתר הבנייה המקורי שקיבלו. היות שקיימת הפרדה ברורה על פי תשריט בין חלק החלקה שהוחכר לתובעים לבין חלק החלקה שהוחכר לנתבע, ממילא גם לא נדרשת הסכמה של צד אחד לבניה של משנהו.
12. חלק הבית של התובעים הוא מבנה ישן משנות ה-50, נטול ביסוס כמקובל, ואינו עומד בתקינה הנוכחית. עצם היות הבנייה בת כ-70 שנה היא הגורם לכך שקיימים נזקים בדירתם, ובניית הנתבע היא לא זו שגרמה לנזקים הנטענים. הנתבע לא חתך קורה כפי הנטען, ולא גרם לנזק לגג הרעפים מעל דירת התובעים שהיה פגום וסבל מנזילות עוד קודם לבנייה שביצע.
13. הנתבע לא ביצע עבודות גימור בגדר ביתו הפונה לכיוון התובעים לאור סירובם העיקש של האחרונים לאפשר לו לבצעם, לרבות עבודות איטום וגמר.
14. לבקשת התובעים הנמיך הנתבע את דוד השמש לגביו עלו טענות, וזאת על אף שלא הייתה מניעה להתקינו בדרך ובמיקום שבו הותקן.
15. המפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לדון בטענות שעילתן מקורה בדיני התכנון והבנייה, ועל כן כל טענות התובעים באשר לבנייה בניגוד להיתר דינן להידחות. כמו כן, קיימת חזקת תקינות ההליך המינהלי ועל כן מי שרוצה לסתור את חזקה זו מוטל עליו נטל ההוכחה בעניין זה.
16. קבלן משותף לשני הצדדים הוא שבנה את הגדר בין שטחי הצדדים בגובה שהוסכם על ידם. הסכמה זו התקבלה לאחר הוצאת ההיתר, ועל כן הגדר לא נכללה בהיתר. לאור התנגדות התובעים, הגדר כולה נבנתה בשטחו של הנתבע ועל חשבונו. הגדר בחלק הצפוני ליד הפילר נבנתה על ידי התובעים, ועתה הם טוענים כי היא נבנתה על ידי הנתבע. גדר זו לא טויחה על ידי התובעים בצד הפונה לכיוון שטחו של הנתבע, והם אף סירבו לאפשר לו לטייחה, התנהלות שאילצה את הנתבע לבנות לצדה גדר מקבילה.
17. מפלס הקרקע בשטח הנתבע אכן גבוה יותר ממפלס הקרקע בשטח התובעים, אך מצב זה הוא תולדה של הפרשי גבהים בקרקע הטבעית. מפלס גובה הקרקע בשטחו של הנתבע תמיד היה גבוה יותר מהקרקע בשטח הנתבעים בשל שיפוע החלקה.
18. הנתבע אכן ביצע שינויים באמצעות יצירת פתח בעורף דירתו, אך מדובר בפתחת פתח בתוך שטחו במרחק של כ-2.4 מ' מהגדר המפרידה בין שטחי הצדדים להליך, והוא אינו גורם להפרעה כלשהי לתובעים, לא כל שכן נוכח קיומה של גדר בגובה של כ-2.2 מטר, המפרידה בין שטחי הצדדים להליך.
19. חנייה שהקים הנתבע נבנתה בהתאם להנחיות שהוא קיבל ממהנדס הוועדה המקומית. במסגרת היתר הבנייה שקיבלו התובעים, הם אישרו בחתימתם כי שטח הגישה לאותה חנייה מצוי מחוץ לשטחם. אין לאפשר מצב ולפיו יינתן צו מניעה שיאסור על הנתבעים לעשות שימוש בדרך גישה זו בה בעת שהתובעים בעצמם משתמשים בה.
20. הדרישה להזזת פילר החשמל אינה הגיונית הן מהטעם שמיקום הפילר נקבע על ידי חברת החשמל, והן מהטעם שהפילר הותקן בשטח שבשימוש הנתבע.
21. הנתבע לא פער חלוונות נוספים בפטיו, וממילא אפילו היה עושה כן, מדובר בחלל סגור אשר חסום בקיר מפריד לכל גובהו, ועל כן אין לכך כל השלכה על התובעים.
22. הנתבע לא בנה כל קיר או מעקה שאינו תואם את היתר הבניה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

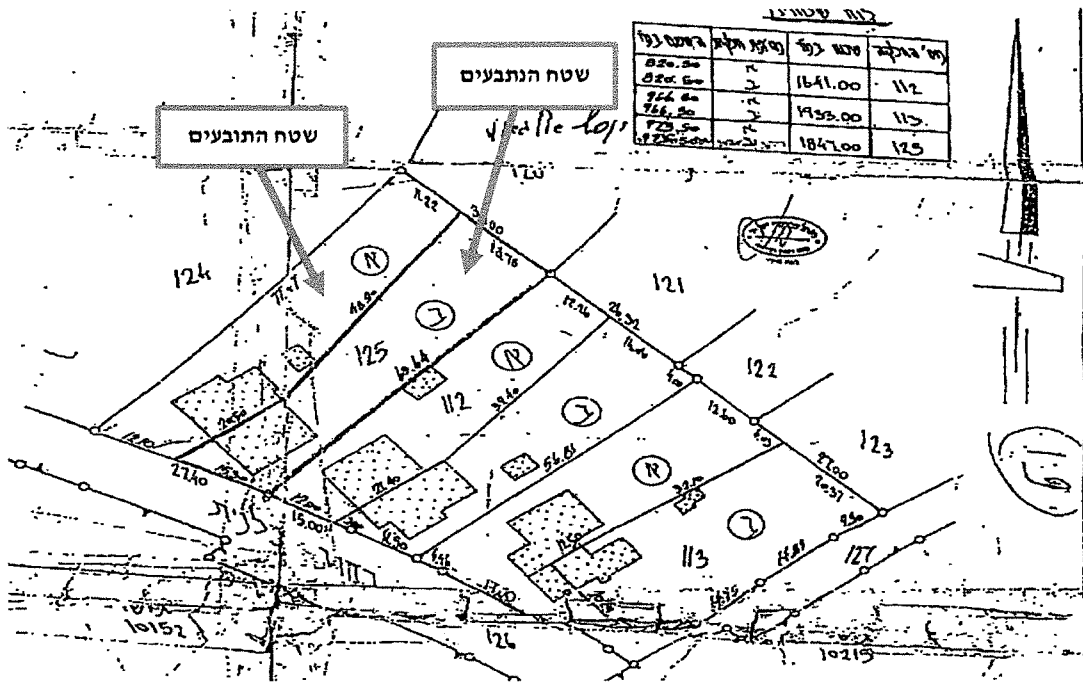
23. שני הצדדים התקינו מצלמות ופרגולות בשטחיהם.
24. הנתבעים לא פיצלו ואין בדעתם לפצל את הדירות השייכות להם. אין מניעה לנהל קליניקה בדירת מגורים ואין בכך כדי להעיד על כך שהדירה פוצלה.
- ההליכים בתיק-
25. כפי שצוין לעיל, התובעים הגישו פעמיים כתבי תביעה מתוקנים, האחרון שבהם, כאמור, ביום 18.11.2019.
26. כן מונה כמומחה מוסכם מטעמי המהנדס פייסל אל ולי, מהנדס אזרחי (להלן: "המומחה/המומחה המוסכם"), אשר התבקש לחוות דעתו באשר לנזקים הנטענים שנגרמו לדירת התובעים מעבודות שביצע הנתבע, הכוללים: חיתוך קורה, הסרת עמוד וגרימת נזקים לגג הרעפים של התובעים. המומחה המוסכם המציא ביום 29.8.2019 את חוות דעתו לתיק, וביום 2.10.19 השיב לשאלות הבהרה שהופנו אליו. ממצאיו יפורטו במסגרת פסק הדין.
27. בתיק הוגשו תצהירי עדות ראשית, והתקיימו דיוני הוכחות ביום 28.7.2020 וביום 25.11.2020, במהלכם נחקרו המצהירים על תצהיריהם. מטעם התביעה הוגש תצהירו של תובע מס' 4, ומטעם ההגנה הוגשו תצהיריהם של נתבעת מס' 3 ושל אלגאוי יהודה, בנו של נתבע מס' 1.
28. הצדדים הגישו סיכומי טענות בכתב, וכעת נותר להכריע בשאלות שבמחלוקת.
- דיון והכרעה-
29. אקדים אחרית לראשית ואציין כי מצאתי לדחות את מרביתה של התביעה, הכל כפי שיפורט להלן.
30. לא הייתה מחלוקת בין הצדדים על כך שמגיעים לחתימת הסכם שיתוף בין הצדדים לא צלחו, וכי הסכם כאמור לא נחתם, ראו עמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.2020 שורות 6 – 11.
31. הצדדים היו תמימי דעים כי בהיותם שותפים בחלקה נדרשת לכל צד הסכמתו של הצד האחר לצורך בניה בחלק החלקה שבשימושו ובחזקתו, ראו סעיף 3 לתצהיר עדותו הראשית של התובע, וראו סעיף 12 להתנגדות הנתבעים לבקשה להיתר בניה של התובעים, צורפה כנספח 2 לתצהיר התובע.
32. כן הייתה קיימת הסכמה ביניהם לכך שהם חכרו זכויותיהם בחלקה עפ"י תשריט החלוקה שצורף כנספח 5 לתצהיר התובע, באופן שכל אחד מהצדדים להליך קיבל חזקה ב- 923.5 מ"ר משטח החלקה (שטח החלקה הכולל עומד על 1,847 מ"ר). בנסח הרישום נקבע כי הנתבעים חוכרים את החלק המסומן באות ב', ואילו התובעים חוכרים את השטח המסומן באות א'. הגם שחלק מדירות הצדדים להליך חולקות קיר משותף, כל דירות התובעים נבנו בחלק המסומן א', וכל דירות הנתבעים נבנו בחלק המסומן ב'.
33. מצ"ב קטע תשריט המדגים את החלוקה של החלקה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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



34. על אף העובדה שמדובר על חכירה לפי תשריט, המקנה לכל צד זכויות בחלק מסוים של החלקה, ועל אף הטענה כי כל צד להליך ביקש לנצל זכויות בניה בשיעור שאינו עולה על חלקו היחסי, ההלכה קובעת כי לצורך הוספת דירות נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות בבית, ולצורך הרחבת הדירות הקיימות נדרשת הסכמה של 75% מבעלי הדירות בבית שצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף (ראו סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין). לפיכך, לבניה לפי כל אחת מהחלופות נדרשה לכל צד להליך הסכמתו של הצד האחר, באופן שלכל בעל דירה בבית הייתה קיימת, למעשה, זכות וטו כלפי בעל הדירה האחר, ראו ע"א 10322/03 ישעיהו נ' שטרייכר, פ"ד נט (6) 449; רע"א 11017/08 פל נ' ליבוביץ (פורסם בנבו, 16.08.2010); עע"ם 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בני אליעזר (פורסם בנבו, 09.01.2011).

35. משברור כי לצורך הרחבת דירות או הוספת דירות נוספות נדרשה לכל אחד מהצדדים להליך הסכמת משנהו, שומה עלי לבחון האם ניתנו הסכמות כאמור ומה טיבן של אותן הסכמות.

36. מחומר הראיות עלה כי שני הצדדים היו מעוניינים לבנות ולהרחיב את דירותיהם ולצורך כך הגישו בקשות להיתר בניה, אין מחלוקת כי כל צד הגיש התנגדויות לבקשת הבניה של משנהו לוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון. ראו סעיף 10 לתצהיר התובע שלא הוכחש.

37. הנתבע היה הראשון לקבל היתר בניה בשנת 2016, או אז הגישו התובעים כנגדו תביעה, במסגרת ההליך המשפטי הקודם, בה עתרו לסעדים הבאים: להורות כי הבית ראוי להירשם כבית משותף; לאסור על הנתבע לעשות שימוש בלמעלה ממחצית זכויות הבניה בחלקה; לקבוע כי הנתבע יהיה מנוע מלהתנגד לבניה דומה של התובעים בחלק החלקה שלהם; להורות כי לכל צד צמוד חלק החלקה כמודגם בתשריט לעיל; לחייב את הצדדים לשאת שווה בשווה בהוצאות רישום הבית המשותף וכי התקנון המוסכם שיירשם יקבע כאמור, כתב התביעה צורף כנספח 7 לתצהיר התובע.

38. בעקבות התביעה ניתן על ידי צו מניעה זמני שאסר על הנתבע לבנות, ובמקביל הגיש הנתבע התנגדויות להיתר הבניה שהגישו התובעים.

39. בעקבות ההליך המשפטי הקודם, הבינו הצדדים כי בהיעדר הסכמה הדדית לא תתאפשר הבניה לאף אחד מהם, ועל כן בקשו לנהל ביניהם מו"מ, לאחריו שלחו הודעה לתיק בה ציינו: "בשלב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

מתקדם זה של מו"מ, סבורים הצדדים כי יש ביכולתם להגיע לידי הבנות בעניינם מבלי להידרש למעורבותה של כב' המפקחת. לאור האמור, כב' המפקחת מתבקשת בזאת להורות על מחיקת התביעה ללא צו להוצאות וכן להורות על ביטול צו המניעה הזמני, וזאת מבלי לגרוע מטענותיו של מי מהצדדים ותוך שכל צד שומר על מלוא טענותיו וזכויותיו". בעקבות בקשתם זו ניתן על ידי פסק דין שהורה על מחיקת התביעה, צורף כנספח 12 לתצהיר התובע.

40. חרף הני"ל קיימת מחלוקת בין הצדדים מה הביא למחיקת ההליך המשפטי הקודם.
41. לשיטת התובעים, הוסכם כי כל אחד מהצדדים יבנה בהתאם להיתר הבניה שקיבל, הא ותו לא (להלן: "ההיתר המקורי") בפועל, לטענתם, פעל הנתבע באופן בריוני והפר את ההסכמה שהושגה עת בנה בחריגה מההיתר המקורי, ורק לאחר מכן טרח להגיש בקשה להיתר שינויים שיכשיר את השינויים מההיתר המקורי. משכך, לטענתם, יש להורות לו להשיב את המצב לקדמותו לגבי כל רכיב בניה שביצע שאינו תואם לתוכנית היתר הבניה המקורי שקיבל.
42. לשיטת הנתבע, במהלך ניהול ההליך המשפטי הקודם משך התובע את הזמן עד שיחלוף המועד להגשת ההתנגדות לבקשה להיתר הבניה שהגיש, ומיד עם קבלת היתר הבניה שלו הפסיק את המו"מ עם הנתבע. משמעות ביטול ההליך המשפטי הקודם הייתה שכל צד רשאי לבנות בהתאם לתב"ע (תוכנית בנין עיר), להיתר הבניה ולתוכנית שינויים שיגיש, ולצד השני תהיה אפשרות להגיש התנגדות לבניה במוסדות התכנון, כפי שעשו התובעים בפועל פעמים רבות.
43. הנתבע טען כי הוא מעולם לא הסכים לכך שהבניה תיעשה רק על פי היתר הבניה המקורי וכי לא תוגש תוכנית שינויים בעתיד, וכי גם התובעים ביצעו שינויים בבניה לעומת היתר הבניה שקיבלו, אלא שהם, בהבדל מהנתבע, לא טרחו להגיש תוכנית שינויים על מנת להכשירם. בנספח 11 לתצהיר בן הנתבע פורטו עבודות הבניה שביצעו התובעים שלא לפי היתר הבניה המקורי שניתן להם.
44. לפיכך אבחן להלן את גרסאות הצדדים, לאור העדויות שנשמעו והראיות שהוגשו, על מנת לקבוע אילו מבין הגרסאות מוצאת אני להעדיף.
45. התובע טען בעדותו כי הוא נתן הסכמתו לבנייה בהתאם להיתר הבנייה שהיה קיים, ולא לבניה עתידית שלא ידע את טיבה, ראו סעיף 19 לתצהיר עדותו הראשית. לחיזוק גרסתו הפנה התובע לטיוטת הסכם פשרה שנערכה, לטענתו, ע"י הנתבע או מי מטעמו שם נכתב ב"רחל בתך הקטנה" כי כל צד יוכל לממש את היתר הבניה שניתן לו תוך שנקבו בהסכם מספרי ההיתרים של הצדדים.
46. דא עקא, שלושה קשיים קיימים בגרסתו זו של התובע:
- האחד, אין חולק כי הסכם פשרה זה לא נחתם ולא ניתן לדעת מה היתה המחלוקת שהביאה לכך שלא נחתם. מעדויות הצדדים עלה כי דווקא התובע הוא זה שטרפד חתימה על הסכם זה, ועל כן לא ברור כיצד דווקא הוא מנסה להיושע ממנו.
- השני, התובע שכח להפנות לסעיף 12 לאותו הסכם פשרה בו נקבע כי "כל צד יהיה רשאי לבקש תוספת בניה על המבנים הקיימים כיום בחלקה בכפוף לכך שהבנייה תהיה עפ"י האמור בסעיף 3 לעיל ועל קו החלוקה בין המגרשים, ללא פתחים בקו הגבול. חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הסכמה של צד למשנהו לתוספת בניה שתתבקש ע"י מי מהם למבנה הקיים כיום". קרי, אם ניתן ללמוד מתוכנו של הסכם הפשרה שלא נחתם כאמור אודות אומד דעת הצדדים עובר למחיקת ההליך המשפטי הקודם, אזי יש לקרוא את ההסכם כולו, לרבות הסעיף שנקבע בו כי כל צד רשאי לבצע שינויים ותוספות בחלקו. וראו לענין זה עדות הנתבע בעמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 25.11.20 שורות 38-49 והמשך בעמ' 11.
- השלישי, פסק דיני שהורה על מחיקת ההליך המשפטי הקודם ניתן ביום 24.4.17, ואילו טיוטת הסכם הפשרה נשלחה לתובעים למעלה משנה וחצי מאוחר יותר, ביום 26.12.18, כך שספק רב אם טיוטת הסכם פשרה זו יכולה ללמד על אומד דעת הצדדים או על ההסכמות ביניהם שהביאו למחיקת ההליך המשפטי הקודם.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

47. יתירה מכך, תובע מס' 4 העיד כי ההסכמות שהביאו למחיקתו של ההליך המשפטי הקודם היו בעל פה, ראו עדותו בעמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.2020 שורות 28 – 35. לשיטתו, ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים בהליך המשפטי הקודם היו: **"שכל אחד בונה לפי היתר שהוצא לו"**, ראו עדות התובע עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.2020 שורה 38. לאור זאת, עמד התובע על כך שכל שינוי מהבקשה להיתר טעון הסכמה של הצד השני, ומשלא קיבל הנתבע הסכמתו לשינויים שביצע ולתוכנית השינויים שהגיש עליו להשיב את המצב לקדמותו, ראו עדותו בשורות 39 – 50.

48. כשנשאל התובע מדוע לא השהה את ההליך המשפטי הקודם עד לקבלת הסכמות בכתב בין הצדדים חלף מחיקת התביעה, השיב (עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.20 שורות 1-4):

"ש- לא חששת למחוק את התביעה לאור ההסכמים הקודמים שראינו שלא הגעתם להסכמות? והחלפו טיוטות? וזה לא הבשיל לידי הסכם מה שונה הפעם?

ת- משכנו את התביעה רק לאחר שקיבלתי היתר. לא היו לי חששות ויכולתי להתחיל לבנות.

49. מעדותו זו התרשמתי כי כל מעייניו של התובע היו נתונים לכך שיינתן לו היתר בנייה כדי שהוא יוכל להתחיל לבנות, והוא היה פחות טרוד בטיב ההיתר שניתן לנתבע היקפו או פרטיו. חיזוק לאמור מצאתי בעובדה שלא הוצג לי ע"י התובע ולו מכתב אחד או ראיה אחת בה הליך התובע על רכיב או פרט כלשהו בבנייה של הנתבע בהיתר המקורי, ולא הופניתי לדרישה או בקשה שלו מהנתבע לשנות או לבטל חלוף/דלת/קיר בהיתר המקורי. האמור מצביע על כך שהוא היה מוכן לקבל כל בניה של הנתבע על מנת שיתאפשר גם לו לבנות בחלקו הוא וזאת מבלי להיכנס ל"דקדוקי עניות". ולראיה, מיד עם קבלת היתר הבניה שלו משך הוא את התביעה כנגד הנתבע ללא כל תנאי חלף שיגיע להסכמות מפורטות באותם עניינים לכאורה מהותיים עבורו אשר להן יינתן תוקף של פסק דין.

וראו בעניין גם את עדותו בעמ' 14 לפרוטוקול שורות 6-12:

"ש- בשלב המשא ומתן שנוהל בינכם לפני ביטול התביעה בהליך הקודם האם היו דברים בתכנית היתר הבנייה של הנתבעים שלא הסכמתם להם?

ת- היו אבל בעקבות המו"מ שהיה ובעקבות הרצון שלי לבנות ולממש את היתר הבנייה ולעבור לגור עם המשפחה שלי בבית שחיכיתי לו כל כך הרבה זמן אחד מהם זה הפאטיו והמרתפים שהוא עשה שלי אין. זה דברים שהסכמתי להבליג עליהם ולבנות את הבית ולהמשיך בחיים שלי."

50. לאחר ששמעתי את כלל עדות התובע ובחנתי את אופן התנהלותו עובר למחיקת ההליך המשפטי הקודם, לא מצאתי להאמין להמשך עדות התובע בשורה 12 לפרוטוקול כי בהינתן השינויים שבתכנית השינויים היו מופיעים בתוכנית ההיתר המקורי הוא לא היה מסכים להם בשום אופן.

51. בעניין זה מצאתי להעדיף את גרסת בן הנתבע בעמ' 11 לפרוטוקול הדיון מיום 25.11.20 שורה 25 לסיבת מחיקת ההליך המשפטי הקודם ע"י התובע: **"האדון קיבל היתר לבית שלו, ומבחינתו זה מה שהוא היה צריך כנראה"**. וראו גם עדותו בעמ' 12 לפרוטוקול שורות 37-40: **"לי היה היתר ביד ולשדה לא היה היתר ביד. הפחד שלו היה שאני אבנה בין השאר והוא יישאר מאחור, שלי יהיו בתים ואז אני אמר לו את החיים, ככה הוא חשב כנראה, שאני אתנגד לו הוא לא יבנה, ואחד הדברים שקרו פה שהוא קיבל את ההיתר שלו, ומהרגע הזה הוא כבר לא צריך אותי כי יש לו היתר ביד."**

52. בנסיבות אלו, דעתי היא כי אף לו השינויים שנכללים בתוכנית השינויים היו נכללים בתוכנית ההיתר המקורי סביר להניח שהתובעים היו מאשרים אותם על מנת שתתאפשר להם הבניה, אך משסיימו לבנות את בתיהם, "הרצון הטוב" כבר אינו שורה במעונם והם בודקים ומתנגדים בדיעבד לכל שינוי, זניח ככל שיהיה, לפני ולפנים.

מעדויות הצדדים עלה כי לאחר ניסיונות להגיע להבנות שלא צלחו הבינו שני הצדדים כי בעקבות צווי המניעה וההתנגדויות תימנע בניית שניהם, משכך, "הוסכם ביניהם שלא להסכים" ולמשוך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

ידיהם מצווי המניעה וההתנגדויות מתוך הבנה ש- "בהסכמה זו אפשרו הצדדים אחד לשני להתחיל בבניה, שכן אילו לא הייתה מושגת ההסכמה ההליכים המשפטיים היו עתידים להמשך ולמנוע משני הצדדים לבנות". ראו סעיף 22 לתצהיר התובע.

53. חיזוק לאמור מוצאת אני גם בכתב תביעה שהוגש בהליך המשפטי הקודם. מעיון בו עולה כי כל מעייניהם של התובעים באותה העת היו נתונים לשימור זכות בניה דומה להם, הן בכל הנוגע להיקף זכויות הבניה הן בכל הנוגע לכמות היחידות שתיבנה, לקביעה כי החלוקה של החלקה בין הצדדים להליך תהיה כפי שהוגדרה בתשריט לעיל, ולהסדרת אופן רישום הבית המשותף. בכתב התביעה אין הסתייגויות כלשהן של התובעים מפרטים ספציפיים מתוכנית הבניה שהגישו הנתבעים. ודוקו- אין להלום כי בתוכנית הבניה המקורית כל רכיבי בניה שנכללו היו מקובלים על התובעים והם יכלו לחיות איתם בשלום ולאשרם, ואילו מרבית – שלא לומר כל – רכיבי הבניה בתוכנית השינויים אינם מקובלים על התובעים וגורמים להם לפגיעה.

54. לטעמי, ההסכמה אליה הגיעו הצדדים לא הייתה כי הבניה תיעשה לפי היתרי הבניה שניתנו להם ללא כל סטייה ולו קלה. אלא כי יוסרו החסמים בפן הקנייני, תוך שלכל צד תהיה שמורה הזכות להגיש התנגדות תכנונית. להסכמה זו הגיעו הצדדים לאחר שלנגד עיני שניהם, כאמור, עמדו תוכניות הבניה של הצד השני והם יכלו להתרשם בקווים כלליים מכך שנשמרות זכויותיהם בפן ניצול זכויות בניה, כמות יחידות דומה וכיו"ב. בעניין זה מצאתי להעדיף ולאמץ את עדות בנו של הנתבע כי כשפנה לתובע להגיע להסכמים נענה: "לא צריך את ההסכמים, לא צריך כלום, בוא נבנה, כל אחד יעשה מה שמותר, גם ככה אם תחרוג ממה שמותר, נוכל להתנגד אחד לשני, וזה בדיוק מה שהוא עשה, אך לא קיבלו את ההתנגדויות שלו בשום מקום". ראו שורות 15-18 עמי 12 לפרוטוקול הדיון מיום 25.11.20 והמשך בשורות 22-20, 33-30 שם הסביר בן הנתבע כי הכוונה הייתה שכל אחד יפעל בהתאם לאפשרויות שהתבצע מתירה לו.

55. ועוד, עיון בהיתר השינויים שהוגש וסומן ת/3, ובטבלת השינויים המופיעה בו מלמד על כך שלא בוצעו שינויים מהותיים בהיתר הבניה כדוגמת: תוספת שטחים או תוספת יחידות, וכי מרבית השינויים אינם משמעותיים והם ממילא בוצעו בתוך שטחו של הנתבע. ודוק- בקשה להיתר שינויים היא בקשה המוגשת רק ביחס לשינויים קלים שנעשים בהיתר המקורי, ולא ניתן לבצע שינויים משמעותיים במסגרת תוכנית שכזו, שכן לשינויים משמעותיים נדרש להוציא היתר בניה נפרד, ראו לעניין זה תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית), תשנ"ב-1992.

56. כנשאל התובע מה לשיטתו היה צריך הנתבע לעשות בהינתן שרצה להזיז חלון לאחר קבלת היתר בניה, השיב (עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.20 שורה 40): "תגיש תכנית ונראה", ובהמשך בשורה 50: "אתה צריך להגיע איתי להסכמות לגבי שינויים בשטח שהוא בית משותף".

57. התובע רק שכח לציין פרט מידע מהותי והוא, שבין משפחתו לבין משפחת הנתבע, שהם קרובי משפחה, ניטשת שנים רבות "מלחמה" קשה שבאה לידי ביטוי בהליכים משפטיים רבים ובהתנגדויות רבות באופן הדדי של כל צד לבניית משנהו. היטיב לבטא זאת בית המשפט בעת"מ 59111-09-16 שדה נ' וועדת ערר מחוזית חיפה (פורסם בנבו, 01.02.2017): "מכתבי הטענות, כמו גם מהדיון שהתקיים בבקשה, עולה כי קיימת מערכת יחסים מתוחה ובעייתית בין הצדדים וכי שדה ואלגואי, שהינם שכנים לאותה חלקת מקרקעין, מנהלים עתירות, עררים והליכים משפטיים רבים, בכל הקשור למקרקעין אלה".

לתחושות אלה הייתי שותפה במספר הליכים שהתנהלו לפניי. את המתח הרב והאיבה שרחשו באולם ניתן היה לחוש היטב, ולצערי המטענים הקשים ומערכת היחסים העכורה ועתירת האמוציות והאיבה "חלחלו" גם אל עורכי דינם של הצדדים שהתקשו לשמור על פסים מקצועיים וגלשו לפסים אישיים, לעלבונות ולהרמת טונים, שאך בקושי רב רוסנו. עדות להתנהלות שכזו, אחת מני רבות (אשר בשל סערת הרגשות ומהירות התפתחות הדברים לא כולן תועדו לצערי במלואן בפרוטוקול) ניתן למצוא בעמ' 9 לפרוטוקול הדיון מיום 25.11.20 שורות 1-45.

בנסיבות אלו, ברי כי עדותו של התובע כי היה על הנתבע לפנות אליו בדרך מכובדת על מנת שהצדדים יגיעו להסכמות, מיתממת וחוטאת למציאות השוררת בין הצדדים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

58. לכך יש להוסיף את העובדה כי התובע לא הכחיש את טענת הנתבע כי אף הוא ביצע עבודות בניה בשטחו שאינן נכללות בהיתר הבניה שניתן לו, ראו עדותו בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.20 שורות 7-8, 46-49.

59. עמדת התובע השונה ביחס לשינויים שהוא עצמו ביצע לעומת שינויים שהנתבע ביצע מעידה על "מוסר כפול". כאשר נשאל על שינויים שביצע הנתבע ביחס להיתר הבניה השיב כי אישור תכנוני לחוד והסכמה קניינית לחוד, ונדרשת הסכמתו לכל שינוי ושינוי. אך כאשר דובר על שינויים שבוצעו על ידו תוך חריגה מהיתר הבניה, הודה התובע כי אין בידי הסכמות הנתבע לשינויים אלו, אך טען כי אין זה מעניינו של הנתבע שעה שהשינויים מבוצעים בשטחו, וכי שינויים אלו לא יכולים לפגוע בנתבע.

וראו בעניין את עדות התובע עת נשאל בחקירתו הנגדית האם סטה מהיתר בבניה הבניה שניתן לו, והשיב: "כל הבניה שבוצעה בוצעה בשטח שלי אם בוצעה... אכן מדובר בגדר שבנויה ביני לבין הוריי ואין לכך כל קשר אליהם". ובהמשך עדותו- "אציין שלא צריך היתר בשביל לבנות גדר בשטח שלי לא בשטח גובל". (ראו עדות התובע בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.20 שורות 5-32). אין בקירוי לדלת כניסה שמונעת חזירת גשם שום דבר שיכול לגרום נזק או מפגע לצד השני במיוחד שזה לא פונה לכיוון הבית שלו". שורות 31-32 עמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.20.

וראו בעניין את עדות התובע בעמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.20 שורות 27-37 המסכמת יפה את האמור:

"ש- אני מסכים איתך שמותר לבנות פרגולה כזאת או קירוי גג לא משנה השם. אתה אמרת שהסכמות בינכם היו כאלה שאסור לחרוג מההיתר המקורי ולו בפסיק. שאלתי אותך אם יהיה אפשר לבנות עוד יחידת דיור וענית לי שיהיה צריך לבוא אליך לבקש את הסכמתך. למה פה אתה לא צריך לבקש את הסכמת הנתבעים

ת- כי אין בקירוי לדלת כניסה שמונעת חזירת גשם שום דבר שיכול לגרום נזק או מפגע לצד השני במיוחד שזה לא פונה לכיוון הבית שלו

ש- מי קובע אם זה גורם נזק או מפגע לצד השני

ת- ההיגיון הפשוט

ש- של מי

ת- אני בונה בשמי לא בשם מישהו אחר. ההיגיון שלי אומר שאני יכול לשם פרגולה שלא יכנסו לי מים הביתה. זה שאני אוריד את הקירוי גשם לא יתרום לו שום דבר."

וראו עדותו גם בעמ' 10 שורות 31-40.

60. אין בידי לקבל עמדתו זו של התובע שמה שנכון לנתבע אינו נכון לגביו. ואני סבורה כי העמדה כפי שהובעה בעדותו משקפת את אומד דעת הצדדים ביחס להסכם הפשרה ומלמדת כי הצדדים למעשה הסכימו שכל אשר יותר על ידי התב"ע מקובל עליהם ובלבד שתישמר הפרדה בין הצדדים איש איש בחלקו ובלבד שלא יגרעו זכויות בניה מאיש.

61. לאור האמור, מוצאת אני לדחות את התביעה ביחס לשינויים שבוצעו ע"י הנתבע אשר התקבל לגביהם היתר בתוכנית השינויים, תוך קביעה כי שוכנעתי כי משמעות מחיקת התביעה בהליך המשפטי הקודם הייתה שכל צד ייבנה בתוך שטחו כראות עיניו כל עוד אין בבנייה כדי שימוש בזכויות בניה העולות על חלקו היחסי של הבונה ברכוש המשותף, חלקו היחסי וכן בכמות היחידות המותרות והבנייה אינה גורמת לפגיעה בצד האחר.

62. לא אעשה מלאכתי קלה ואסתפק בדברים דלעיל, אלא מצאתי להוסיף ולבחון אם קיימים מרכיבי בניה הכלולים בתוכנית השינויים הגורמים לפגיעה בתובעים.

הגבהת מפלס הקרקע בשטח הנתבע-



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

63. התובע טען, בסעיפים 53-56 לתצהירו, כי במסגרת עבודות הבניה שביצע הנתבע הוא הרס את הבית הישן והגביה את מפלס הקרקע בשטחו באופן שמפלס הקרקע בשטחו גבוה ממפלס הקרקע בשטח התובעים ומאפשר בנקל צפייה לשטח התובע באופן שגורם לפגיעה בפרטיותם, ועל כן יש להורות על הנמכת מפלס הקרקע בשטחם של הנתבעים למפלס שהודגם בהיתר הבניה המקורי.
64. לשיטת התובעים, ניתן ללמוד על האמור מהשוואת מפלסי בורות ביוב, גדרות ומתקנים שונים המודגמים בתוכנית היתר הבניה לגובהם בתוכנית השינויים.
65. מתצהיר עדותו הראשית של בן הנתבע, סעיפים 72-79, עלה כי שטחו של הנתבע היה גבוה מלכתחילה משטח התובעים ובהתאמה גם שיפוע הכביש הסמוך חד מאד. יתירה מכך, ציין העד כי משמעותה של דרישה זו ביצוע עבודות מסובכות מאד הכוללות פירוק שוחות הביוב וחלק מהבית, כל זאת שעה שהתובעים בעצמם ביצעו הגבהה של שטחם באמצעות בניית דק מוגבה בשטחם, לא הוכיחו כי הנתבע הגביה את שטחו ולא הגישו חוות דעת שמאית שתאשר את טענתם כי נגרמת להם ירידת ערך.
66. בן הנתבע העיד כי המדרגות שהובילו לבית הישן לא קיימות כיום שכן תכנון שונה של הבית הביא לכך שכיום קיימות מדרגות לבית מצדו האחר, אך אין הדבר מעיד על כך שהוגבה מפלס הקרקע, ראו עדותו של בן הנתבע בעמ' 16 לפרוטוקול הדיון שורות 12-32.
67. היות שהתובעים לא הגישו חוות דעת של מודד או מומחה אחר לתיק, אין לי את הכלים לקבוע כי אכן הנתבע הגביה את מפלס הקרקע בשטחו ולא רק ביצע תכנון חדש שהעתיק את מדרגות הכניסה לבית לחלקו האחר של הבית. היות שכלל ידוע הוא כי המוציא מחברו עליו הראיה, לא מצאתי כי התובעים הרימו נטל הוכחה זה להוכיח כי מפלס הקרקע בשטח הנתבע הוגבה.
68. לאור האמור, התביעה בגין רכיב זה נדחת.
- פתח בחלקו האחורי של בית הנתבע לכיוון בית תובעים 1 ו-2-
69. לטענת התובע, בעמ' 57-63 לתצהירו, פתח הנתבע פתח יציאה מביתו לכיוון החניה שלו והפך שטח זה לפינת ישיבה המצויה מתחת לחדר השינה שלו, ואף העמיד שם בריכת שחיה, באופן שפוגע בפרטיותם. לטענתו, תכנון דירתו נעשה בהסתמך על תכנון בתי הנתבעים כפי שהשתקף מהיתר הבניה שהגישו, והם לא היו מתכננים חדר שינה ליד פינת ישיבה בחצר הנתבע. עוד טען התובע כי פתיחת הפתח האמור מנוגדת לתוכנית מפורטת מס' ש/1210 אותה יזם הנתבע שאוסרת על פתיחת פתחים לכיוון המגרש השכן.
70. מטעמי סמכות עניינית בחינת הבניה שביצע הנתבע בפן התכנוני, קרי ביחס לתוכניות בנין עיר, שמורה למוסדות התכנון, ואין בדעתי להידרש לכך. למעלה מהדרוש, אציין כי ברגיל קיים איסור על פתיחת פתחים לכיוון שותפים לנכס, אך להבנתי משמעות האיסור היא הימנעות מפתיחת פתחים בקיר המשותף או בהמשכו, מה שאין כן בענייננו.
71. הנתבע טען כי הפתח האמור נמצא בשטחו ומרוחק כ-2.4 מ' מהגדר המפרידה בין שטחי הצדדים. לטענתו, היות שקיימת גדר בגובה של 2.3 מ' גובה בין שטחי הצדדים ממילא לא נגרמת לתובעים כל הפרעה או פגיעה כתוצאה מפתיחת פתח זה.
72. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים מצאתי לדחות את הטענה לפגיעה בתובעים כתוצאה מפתיחת פתח זה מהטעמים הבאים: ראשית, התרשמתי כי הפתח אכן מרוחק מהגדר המשותפת והוא מוביל מבית הנתבע לחצרו. שנית, עם הפתח או בלעדיו רשאי הנתבע לעשות שימוש בכל החצר המצויה בהיקף ביתו הוא רשאי למקם פינת ישיבה – שהיא שימוש סביר במקרקעין – גם באזור בו נמצאת כיום פינת ישיבת וזאת שלא על דעתו או הסכמתו של התובע, כך שלא שוכנעתי כי עצם פתיחת פתח יציאה נוסף מדירת הנתבע לחצרו מהווה פגיעה בתובעים.
- שינוי כל חזית הבית בחלקה הדרומי של החלקה-



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

73. לטענת התובע, בסעיפים 64-68 לתצהירו, שינה הנתבע את כל החזית הדרומית לכיוון רחוב הכלנית, ובכלל זה שינה את מיקום שער הכניסה, המדרגות, פחי האשפה ופילר החשמל, והסיטם לכיוון בית התובעים. שינויים אלו נכללו בתוכנית השינויים שהגיש הנתבע, הם מכערים את חזית דירתו של התובע, ויש להורות לנתבע להשיב המצב לקדמותו.

74. הנתבע לעומת זאת טען כי מיקום הפחים תואם את מיקומם טרם הבניה.

75. מעיון בתמונות שהוגשו, המדגימים חזית זו, לא התרשמתי כי מראה החזית כיום מכערת את חזית בית התובע. בגדר הנתבע קיימות גומחות בהם הותקנו פילר החשמל ומוצב פח האשפה, והם אינם נמצאים בחזית בית התובעים, כי אם בחזית בית הנתבע. משלא הובאה חוות דעת של מומחה בעניין לא מצאתי כי הוכחה הטענה כי חזית הבית לכיוון דרום שונתה, ואפילו היה מוכח כאמור, לא התרשמתי כי המצב הנוכחי פוגע או מכער או מביא לירידת ערך. לאור האמור, אין מקום להורות על השבת המצב לקדמותו.

הגדר המפרידה בין דירות הנתבע לתובע-

76. התובע טען בתצהירו כי בניגוד להיתר שניתן לנתבע, ולהסכמת הצדדים להרוס את הגדר הקיימת בתווך בין הצדדים להליך ולבנותה מחדש, הגביה הנתבע את הגדר שהייתה קיימת ביניהם ב-60 ס"מ, כך שגובהה כיום מכיוון דירות התובעים 2.30 מ'. לאור האמור, ביקשו התובעים להורות לנתבע להנמיך את הגדר ב-60 ס"מ.

77. בנו של הנתבע טען בסעיפים 12 ו-52-58 לתצהירו כי בניית הגדר בגובה הנוכחי נעשתה לבקשת תובעת 2 ובהתאם להסכמות שני הצדדים במועד ביצועה, שכן עובר להקמתה הותקנו על הגדר שהייתה קיימת הגבהות מבדי יוטה, עצים, פחים ועוד.

78. מעיון בתמונה ת/11 המדגימה את דירת התובע עובר לבניה שביצעו שני הצדדים עולה כי התובע התקיין גדר פלסטיק לבנה מעל הגדר הבנויה בשטחו. מעיון בתמונה ת/12 רואים כי הותקנה גדר אלומיניום מעל הגדר הבנויה המודגמת בתמונה, ובתמונות שצורפו בסעיף 54 לתצהירו בן הנתבע מודגמות תוספות נוספות שהותקנו מעל גדרות בחלקה לצורך הגבהתן.

79. למשמע עדויות הצדדים, ולאחר שבחנתי את התמונות המדגימות את המצב שקדם לבניית הגדר, מצאתי להעדיף את גרסת בן הנתבע כי הגדר נבנתה בגובה הנוכחי בהסכמת הצדדים, וכי גובהה אינו מהווה שינוי מהמצב שהיה קיים קודם לכן, למעט סוג החומר אשר מהווה חיץ בין שטחי הצדדים. וראו את עדות התובע בעמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.20 שורה 20 כי: **" הגדר בין שני הבתים נבנתה בשיתוף פעולה עם הלקוח שלך"**.

80. לאור האמור, לא התרשמתי כי הגבהתה של הגדר באבן מהווה פגיעה בתובעים, ומשכך דין תביעה זו להידחות.

יצירת פתחים ומעברים בגדר הצפונית-

81. לטענת התובע, בסעיפים 69-73 לתצהירו, יצר לעצמו הנתבע פתחים בגדר שבנה בחלקה הצפוני של החלקה לצורך מעבר לכלי רכב, לחניה ויצירת מעבר נוסף לביתו וזאת בשונה מהיתר הבניה המקורי. לראיה - צירף התובע, כנספח 24 לתצהירו, קטע מהתשריט המקורי ומתשריט היתר השינויים.

82. הנתבעים 2 ו-3 טענו בסעיפים 24-25 לתצהיריהם כי התובעים דורשים לחייב את הנתבעים לבנות גדר צפונית ולחסום את הפתח הקיים מצפון, שעה שהם עצמם לא בנו גדר באותה החזית.

83. לאחר ששמעתי את הצדדים, לא מצאתי כי קיימת חובה כלשהי מכוונה ניתן לחייב את הנתבע לבנות גדר בצד הצפוני של החלקה. אין באמור משום מתן היתר לנתבעים להגיע לחלקה מכיוון צפון באמצעות רכב. דיון בשאלת זכותם של הנתבעים להגיע ברכבם לתוך החלקה מחזית זו יובא בהמשך פסק הדין.

פתיחת חלונות לכיוון הפטיו בבית המרכזי והצפוני-



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

84. התובע טען בסעיפים 74-76 לתצהירו כי הנתבע פתח חלונות נוספים שלא היו קיימים בהיתר הבניה המקורי לכיוון הפטיו בסמוך לקיר המשותף, דבר שגורם למטרדי רעש בדירות התובעים, ועל כן יש להורות על סגירתם. התובע הודה בעדותו כי לא ניתן לראות חלון זה מכיוון ביתו, והודה כי קיים קיר כפול המפריד בין הבתים באזור זה, ראו עדותו בעמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.20 שורות 45-38.
85. בן הנתבע הכחיש בסעיפים 84-87 לתצהירו כי פתח פתחים נוספים לכיוון הפטיו, והוסיף וטען כי הקיר הפונה מכיוון בית התובעים לכיוון הפטיו נטול חלונות לכל אורכו, כך שאפילו היו נפתחים פתחים נוספים לכיוון הפטיו לא היה בכך כדי להשפיע על התובעים. וראו גם את עדותו בעמ' 14 לפרוטוקול הדיון מיום 25.11.20 שורות 49-46, והמשך בעמ' 15 שורות 15-1.
86. לאחר שעיינתי בתמונות שהוגשו לתיק התרשמתי כי אכן קיר התובעים הפונה לכיוון הפטיו אטום לכל אורכו באופן שפתיחת חלונות לכיוון הפטיו, ככל שנעשתה, אין בה כדי לפגוע בתובעים בכל צורה שהיא. בעניין זה יצוין כי מפגעי רעש הם בבחינת מטרד והמפקח על רישום מקרקעין אינו מוסמך לדון בהם. לכך יש להוסיף את העובדה שלא הוגשה כל ראיה לכך שקיים מפגע רעש, וככל שקיים לא הוכח שדווקא החלון החדש הוא המקור לרעש. וראו בעניין גם את עמדת וועדת הערר בה מצאה וועדת הערר לדחות את ההתנגדות בקבעה כי בפטיו "בכל מקרה אין פתחים וחלונות כלפי מגרש העורים".
87. לאור האמור, התביעה בגין רכיב זה נדחית אף היא.
בניית קיר נוסף בין בתי הצדדים להליך-
88. בסעיפים 77-80 לתצהירו טען התובע כי הנתבע בנה קיר נוסף בין הבתים ובנה מעליו מעקה בניגוד להיתר המקורי ומבלי שקיבל לכך את הסכמות התובעים, ועל כן ביקש להורות על הריסתו.
89. לאחר שבתנתי ועיינתי בכל המסמכים והעדויות שלפניי לא הוכח לי די צורך על איזה קיר מדובר. נטל הוכחת התביעה מוטל על התובע. מטעם זה מוצאת אני לקבוע כי התביעה בעניין לא הוכחה.
הקמת פרגולות-
90. בסעיפים 81-85 לתצהירו טען התובע כי הנתבע בנה פרגולה בשטח של 48 מ"ר הנתמכת על הגדר המשותפת, פוגעת במראהו הארכיטקטוני של הבית ומצלה על חדרי התובעים. פרגולה נוספת בנה הנתבע בחלק הבית הצפוני כשהיא גבוהה יותר מהפרגולה שבנה התובע ומאפילה על ביתם. התובע ביקש להורות על הריסתן.
91. בן הנתבע טען בסעיפים 88-92 לתצהירו כי הטענה לפגיעה ארכיטקטונית כתוצאה מהקמת הפרגולות אין בה ממש שעה שהתובע בעצמו התקין גגוני פלסטיק מאולתרים, הקים מחסן מוזנח ועוד.
92. מתצהיר נתבעת 3 עלה כי פרגולת התובעים סמוכה לפרגולת שלהם, וכי ההבדל היחיד ביניהם הוא שפרגולת התובעים נבנתה ללא היתר ועם קירוי בה בעת שהפרגולה שלהם נבנתה עפ"י היתר וללא קירוי.
93. הטענה לפגיעה בגין התקנת הפרגולה נטענה בעלמא ולא הוכחה, ומכל מקום לא הובהר די צורך הכיצד הפרגולות שהתקין הנתבע שונות מהפרגולות שהתקינו התובעים, וכיצד הראשונות גורמות לפגיעה בזמן שהאחרונות אינן גורמות לפגיעה כלל.
94. בהינתן שסמכותי העניינית נוגעת לסוגיות קנייניות להבדיל מתכנוניות ומבלי שיהא בדברי משום מתן הכשר לפעולה המחייבת היתר (ככל שהדבר נדרש) ומשלא הוכחה בפניי פגיעה קניינית - התביעה בגין רכיב זה נדחית.
התקנת מצלמות אבטחה-





מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

95. התובע טען בסעיפים 86-90 לתצהירו כי הנתבע התקין מצלמות אבטחה הפונות לכיוון בית התובעים ופוגעות בפרטיותם, אך ציין כי בעקבות הגשת התביעה הללו הוסרו. על אף האמור ביקש להורות על הסרתם וליתן צו מניעה שיאסור על התקנת חדשות.
96. בן הנתבע אישר בעדותו כי התקין מצלמות אבטחה בתקופת הבניה למטרות ביטחון והרתעת גנבים וכי הסירן עם סיום הבניה. כן ציין העד בעדותו כי הללו לא היו מופנות בשלב לכיוון בתי התובעים.
97. משהוסרו המצלמות ולא הוכח כי הותקנו באופן שפגע בפרטיות התובעים לא מצאתי כי הוכח שהתביעה בגין רכיב זה הייתה מלכתחילה מוצדקת.
98. לא מצאתי ליתן צו האוסר על הנתבע להתקין מצלמות בעתיד שכן סעד כזה לא נכלל בכתב התביעה.

פיצול יחידת דיור-

99. בסעיפים 91-95 לתצהירו טען התובע כי לכל אחד מהצדדים ניתן היתר להקמת 3 יחידות סה"כ בשטחו. לטענתו, בפרסום שהציג הנתבע באינטרנט פרסם הוא את אחת היחידות למכירה בציינו כי קיימת אפשרות לפיצול אותה יחידה ליחידות דיור נוספת או לקליניקה. לתצהירו צורפה המודעה הרלבנטית כנספח 31, אלא שמעיון במודעה לא נמצא כי קיימת בה כל אמירה בדבר פיצול או אפשרות פיצול היחידה.
100. עדות התובע בעניין לא הייתה קוהרנטית ונתגלו בה סתירות, ראו עדותו בעמ' 11 לפרוטוקול שורות 30-34:

"ש- כתבת שהיא פיצלה את הבית

ת- לא רשמתי שהיא פצלה רשמתי שגם אם היא פצלה זה לא מפריע לנו.

ש- בסעיף 91 לתצהיר שלך בכותרת שמשומנת בספרה 13 "בניגוד להיתר המוסכם... פוצלה דירתו של הנתבע"

ת- אז אני מצהיר על זה יכול להיות. אני לא חוזר בי. עד כמה שידוע לי פוצלה היחידה וגרה אצלה משפחה במשך 8 חודשים."

101. נתבעת 3 הכחישה כי פיצלה או כי בכוונתה לפצל את היחידה, ראו סעיף 33 לתצהירה וכן ראו עדותה בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 25.11.20 שורות 25-42, והמשך בעמ' 7 שורות 11-17. עדותה הייתה אמינה עלי, ומצאתי להעדיפה על פני עדות הנתבע שלא הייתה עקבית בעניין זה.
102. לאחר הגשת סיכומי הטענות בתיק הגישו התובעים ביום 9.2.21 בקשה להוספת ראיה, היא מודעה שפורסמה לטענתם ע"י הנתבע סמוך לאותו מועד, בה הוצעה אחת מדירותיו למכירה תוך ציון כי בנכס "אופציה ליחידת מתבגר/קליניקה/יחידה מניבה".
103. הנתבעים הגישו תגובה בה ציינו כי משלוח ההודעה נעשה בניגוד לסדרי הדין. לטענתם, לבקשה צורף העתק מפרסום שלא ברור מי פרסם, באיזה נכס מדובר ומה הקשר שלו לנתבעים, ומכל מקום פיצול יחידה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק התכנון והבניה.
104. אין חולק כי הבקשה אשר הגישו התובעים הוגשה לאחר תום שלב הבאת הראיות. ואולם, באספקלריה של ההלכות הנהוגות לגבי הבאת ראיות נוספות, ולאור מועד פרסום המודעה לא מצאתי כי מדובר במחדל דיוני, ולטעמי בשקלול האינטרס של חקר האמת מול הצורך לשמור על סדר דין ויעילות הדיון נכון להעדיף מתן היתר להגשתה.
105. בעניין זה נקבע בפסיקת ביהמ"ש העליון, כי בית המשפט עשוי להיעתר לבקשה להגשת ראיה נוספת אף אם נסתים שלב שמיעת הראיות, ואפילו אם אי הגשתה במועד נבעה ממחדלו של בעל הדין, במקרים בהם הגשת הראיה הנוספת דרושה לשם ברור האמת ויש בה כדי לסייע לבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

- המשפט לעמוד באופן מלא על זכויותיהם המהותיות של בעלי הדין, ראו רע"א 1297/01 מיכאלוביץ נ' כלל חברה לביטוח בע"מ, פ"ד נה(4) 579, 577 (2001).
106. על הכלל המאפשר סטייה מהפרוצדורה עמד כבוד השופט (כתוארו אז) ריבלין ברע"א 2137/02 אחיהו ממנ נ' פז חברת נפט בע"מ, פסקה 3 (פורסם בנבו, 30.7.2002):
- "הכלל לעניין הגשתן של ראיות לבית המשפט הוא, כי בעל דין צריך להגישן ב"חבילה אחת". מתי מתיר בית המשפט למרות האמור סטייה מן הכלל? "רק מקום בו מצביע בעל-דין על טעמים סבירים והוגנים המצדיקים סטייה מן הכלל הנ"ל, יענה בית המשפט להגיש ראיות נוספות... בשאלת הגשתן של ראיות נוספות, יתחשב בית המשפט, בין היתר, באופי הראיה הנוספת, האם היא "פשוטה"; מהו השלב אליו הגיע המשפט; ככל שהמשפט מצוי בשלב מתקדם יותר כן יטה בית המשפט שלא לקבל את הראיה; יש לבחון גם האם הצד המבקש את הבאת הראיה הנוספת ידע או היה עליו לדעת על קיומה של ראיה זו בשלב מוקדם יותר (ראה: ע"א 188/89 פיאד אחמד עזאיזה נ' המועצה המקומית כפר דבוריה, פ"ד מז(1) 661, 665)".
107. אכן קיום נכון ומוקפד של סדר הדין וההוראות הדיוניות היא ערך מרכזי בניהול ההליך שאין להמעיט מחשיבותו, אך לעיתים יש הצדקה לסטות מערך זה בעיקר כשהדבר נחוץ לשם גילוי האמת ועשיית הצדק, ראו יואל זוסמן סדרי הדין האזרחי 510-509 (מהד' שביעית, 1995).
108. עם זאת, בנסיבות בהן פורסמה המודעה לאחר סיום שלב הבאת הראיות לא ניתן היה להגישה בשלב מוקדם יותר.
109. לאחר שעיינתי באמור במודעה לא מצאתי כי היא מבססת קיומו של פיצול הדירה. יחידת מתבגר/קליניקה וכיוב' אינם מעידים בהכרח על קיום יחידת דיור נפרדת בעלת קיום עצמאי, ולא הוכח לי כי בוצעו שינויים פיזיים בדירת הנתבע שיצרו הפרדה של הדירה לשתי דירות נפרדות, הכוללות שני מטבחים, מקלחות נפרדות, ותשתיות נפרדות.
110. לאור האמור, התביעה בגין רכיב זה נדחית.
111. עם זאת, למעלה מהדרוש מוצאת אני לציין כי אף אם דיני התכנון והבניה מאפשרים פיצול דירה בבית, כפי שטוענים הנתבעים, לדידי, דבר זה כרוך במתן הסכמות של יתר בעלי הדירות בבית, והוא אינו מהווה שינוי זניח שלא נדרשת לו הסכמת יתר בעלי הדירות בבית. הוספת דירה בבית יכולה להוות הכבדה על התשתיות הקיימות, להביא להגדלת כמות הרכבים במקום ועלולה להוריד את ערך הדירות בבית.
112. בשלב זה נותרו שתי סוגיות להכרעתי: האחת, הנזקים שנטען כי נגרמו לבתי התובעים כתוצאה מעבודות הנתבע. השנייה, זכותם של הנתבעים לעבור בשטח התובעים לשם גישה לחלקה.
- הנזקים הנטענים לקורה, לעמוד ולגג הרעפים-
113. המומחה המוסכם קבע כי לא נמצאו בבית התובעים פגיעות קונסטרוקטיביות שנוצרו כתוצאה מעבודות הבניה שביצע הנתבע ביחס לכל אחד משלושת הנושאים לגביהם התבקשה חוות דעתו.
114. לאחר משלוח שאלות ההבהרה של התובעים נותר המומחה המוסכם איתן בדעתו כי עבודות הנתבע לא גרמו לנזקים לבית התובעים, ולמעט תיקונים אסתטיים קלים במספר מקומות לאורך קווי הניסור של הרעפים ובעיקר סגירה וצביעה לפינה הדרום מזרחית בגג התובע לא נדרש לבצע עבודות נוספות.
115. חוות הדעת לא הופרכה והצדדים לא ביקשו לזמן את המומחה לחקירה על חוות דעתו.
116. הנה כי כן, חוות הדעת אמינה עלי ומוצאת אני לקבוע כי התביעה בעניין חיתוך הקורה, הסרת העמוד והנזקים לגג הרעפים נדחית.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

117. לא נעלם מעיני כי הנתבע טען כי התובע בעצמו גרם לנזקים לגג הרעפים ואף נצפה כשהוא מורח מלט אפור על הרעפים. לא מצאתי כי גרסת הנתבע, הוכחה ומעדיפה אני את גרסת המומחה ממנה עלה כי תיקונים אסתטיים אלו נדרשים כהשלמה לעבודות שביצע הנתבע בגג הרעפים.

118. משלא הופרכה גרסת המומחה בחוות דעתי כי נדרש לבצע תיקונים אסתטיים בגג באזור החיבור בין הגגות, מוצאת אני להורות לנתבע לבצע באמצעות בעל מקצוע מטעמו בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין תיקונים בגג הרעפים בהתאם להנחיות המומחה המוסכם בסעיפים ז. ו-ח. לתשובות לשאלות ההבהרה.

119. תיאום מועד ביצוע העבודות ייעשה בכתב בין באי כוח הצדדים והתובע יאפשר לבעלי המקצוע מטעם הנתבע לעלות לגג ביתו לשם ביצוע האמור.

התקנת הדוודים על הגג המשותף-

120. התובע טען כי הנתבע התקין דוודים מעל גג דירתו במיקום שנראה היטב מעל הכניסה לדירת התובעים 3 ו-4, חלף שימקמם מעל הכניסה לדירתו או חלף שיתקנים "בשכיבה" על מנת שלא יראו בכלל.

121. התובע טען כי לאחר הגשת התביעה שינה הנתבע את אופן ההתקנה של אחד הדוודים כך שאינו ניכר עוד, אך הותיר את הדוד השני מותקן באופן פוגע, ועל כן ביקש להורות לנתבע להסירם או להתקנים באופן שלא יראו מעל בית התובעים.

122. הנתבע טען כי הדוודים הותקנו על הגג המצוי מעל דירתו באופן שאינו פוגע בתובעים.

123. לאחר שעיינתי בתמונות שהוגשו המדגימות את הדוודים שהתקין הנתבע ואת הדוודים שהתקינו התובעים לא מצאתי כי הדוודים שהתקין הנתבע באופן שונה או חריג, ועל כן אני סבורה כי אין מדובר בהתקנה באופן פוגע והתביעה בענין זה נדחית.

אי טיוח הגדר לכיוון התובעים-

124. התובעים טענו כי הנתבע הקים גדרות אך לא טיח את חלק הגדר הפונה לכיוונם.

125. היות שעסקינן בגדר המצויה בין שטח התובעים לשטח הנתבע, באזור המהווה רכוש משותף, לא ברור מכוח מה מבקשים התובעים להשית הוצאה זו על הנתבע בלבד. הצדדים אמורים היו לחלוק בעלות הקמת הגדר, לרבות הטיח והצבע שלה, ומשבנה הנתבע את הגדר על חשבונו ומימן את עלות הטיח והצבע בצד הפונה לשטחו נראה על פניו כי בהקבלה ראוי להשית על התובעים את עלות הטיח והצבע בצד הפונה לעבר שטחם.

126. יתירה מכך, לא הוכחשה או הופרכה טענת הנתבע כי הוא לא ביצע עבודות גימור בגדר ביתו הפונה לכיוון התובעים לאור סירובם העיקש של התובעים לאפשר לו לבצעם, לרבות עבודות איטום וגמר.

127. לאור האמור, לא מצאתי לחייב את הנתבע להשלים ולבצע טיח על חשבונו בצד הפונה לכיוון הנתבע.

צו מניעה למניעת מעבר הנתבעים בשטח התובעים-

128. התובע עתר למתן צו מניעה שיאסור על הנתבעים לעבור בחלק החלקה המצוי בחזקתו, המיועד בעתיד להפקעה לטובת דרך, וזאת כל עוד לא יופקע השטח ולא תיסלל הדרך. לטענתו, בתוכנית השינויים סימן הנתבע חלק משטח המצוי בחזקתו ובחכירת התובעים כ"דרך גישה" לחניות העתידיות שהודגמו בתוכנית השינויים שהגיש.

129. עוד טען התובע כי נתבעים מס' 2 ו-3 ניסו לעשות שימוש בחלק המקרקעין שבבחירת התובעים כדרך גישה לביתם, ועל כן הוא נאלץ לחסום את המעבר באמצעות הצבת גדר במבוק ושתילת צמחיה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

130. תובע מס' 4 אישר בעדותו כי בתב"ע קיים תשריט המדגים דרך המסומנת בצבעים ירוק וורוד שאמורה להוביל מרחוב הרקפת אל החלקה מושא ההליך ואל חלקות נוספות המצויות על תוואי אותה דרך. כן אישר העד בעדותו כי היתר הבנייה שהוצא לו חייב אותו להקים את הגדרות בגבולות שטחו תוך נסיגה פנימה אל תוך החלקה, באופן שמותיר את השטח שמיועד להפקעה פנוי מכל בניה, ראו עדותו בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 28.7.2020 שורות 6 – 48.

131. הנתבע טען כי מדובר בשביל גישה שנועד לשרת את דירות הנתבעים ועוד 3 חלקות נוספות המצויות בהמשך הדרך, וכי אמנם הדרך הציבורית טרם נסללה ע"י הרשות, אך לאור התחייבות התובע בתנאי ההיתר לאפשר לרשות המקומית להפקיעה, ולאור תוכניות הבניה בהם חייבה הוועדה המקומית את שני הצדדים לבנות את גדרות ביתם תוך נסיגה מגבול החלקה המקורי אל גבול החלקה לאחר ההפקעה, מה שאף בוצע בפועל, ברי כי אותו חלק מהחלקה שמיועד לשמש ככביש עתידי הוצא מהחלקה והועבר לטובת השטח המיועד להקמת כביש עתידי. משכך, שטח זה אינו עוד בחזקת הצדדים להליך, והם אינם רשאים לעשות בו שימוש ייחודי או למנוע שימוש מאחר.

132. לתמיכה בעמדתו הפנה התובע לתנאי היתר הבניה של התובעים, צורפו כנספח 4 לכתב ההגנה מטעם נתבעים 2 ו-3, מהם עולה כי נכלל בהם התנאי הבא: "היתר למבנה חדש יינתן רק לאחר ביצוע דרך ציבורית במגרש הבניה לבין דרך מאושרת סלולה או הבטחת זכות מעבר חלופי מדרך קיימת כשלב ביניים תוך מתן התחייבות המבקש לוועדה המקומית לביצוע הדרכים הציבוריות הגובלות במגרש". לדידו, הגם שהדרך טרם נסללה השטח הופקע מהתובע ואין למנוע ממנו מעבר בו לצורך גישה לחלקה.

133. במחלוקת זו דעתי היא כדעת התובעים. מדובר על הפקעה שאמנם אושרה בתב"ע, אך טרם בוצעה על ידי הרשות המקומית, ואף לא נרשמה הערה בעניינה בלשכת רישום המקרקעין. נכון למועד זה השטח האמור עודנו מצוי בבעלות התובעים.

למסקנה זו הגעתי למקרא החלטת וועדת הערר מיום 10.11.15, אשר צורפה כנספח 10 לכתב ההגנה מטעם נתבעים 2 ו-3 בה קבעה הוועדה:

"אישור מקומות החניה בהיעדר גישה- אנו מקבלים את טענת העוררים (-שדה, הוספה שלי י"ל) כי לא ניתן לאשר את מקומות החניה המוצעים, שכן לא הוסדרה דרך הגישה אליהם מכביש ציבורי. בתכנית החלה, ואף פורסמה הודעת הפקעה והערה על כך נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. (-עיון בנסח הרישום מגלה שבפועל לא נרשמה הערה כנטען בהחלטת ועדת הערר, הוספה שלי י"ל) עם זאת, הרשות לא תפסה חזקה במקרקעין, ולא ידוע מתי, אם בכלל, תבוצע סלילת הכביש. בהיעדר כביש, אין כל גישה למקומות החניה המוצעים. משמע, שעד לביצוע הפקעה בפועל והסדרת הדרך הציבורית, לא תהיה גישה למקומות החניה המוצעים בבקשה, כך שמדובר, לפחות בשלב זה, במקומות חניה לא רלוונטים ובלתי ישימים. על כן יש לתקן את הבקשה באופן שיוצגו מקומות חניה לדירות החדשות שהגישה אליהם היא מרחוב כלנית. לחילופין, והיה ולא ניתן להציג פתרונות חניה כאמור, תנאי להיתר יהיה הסדר הגישה מרחוב ורבורג, בין אם באמצעות פתרון הסכמי של מעבר דרך חלקה גובלת ובין אם באמצעות סיום סלילת הדרך הציבורית".

וראו גם החלטת ועדת הערר מיום 21.8.21, נספח 38 לתצהיר התובע, שם נקבע:

"בערר האחרון קבעה ועדת הערר שיש לתקן את בקשת ההיתר של ה"א אלגאווי בנושא מקומות החניה, שכן למקומות החניה שהוצגו בבקשה להיתר לא היתה דרך גישה מדרך קיימת, אלא מדרך סטוטורית שלא היה ברור מתי תבוצע, אם בכלל".

וראו ההתייחסות של א. קמר בספרו דיני הפקעת מקרקעין, כרך ראשון, 278 (מהדורה שמינית, 2013) לפרסום הודעה על הפקעה שלא הושלמה:

"עצם פרסום הודעת הפקעה אינו מקנה לרשות המפקיעה כל זכות במקרקעין, ואף אין היא זכאית לתפוס החזקה בהם. כדי שתקום החזקה במקרקעין עליה לנקוט לפי סעיף 7 לפקודה, וכדי שהזכות המופקעת תוקנה עליה לנקוט בהליכים לפי סעיף 19 לפקודה".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

134. חיזוק לכך שההפקעה טרם בוצעה מוצאת אני גם בהסכם השיתוף שנחתם בין הנתבע לנתבעים 2 ו-3, הוגש וסומן ת/2, בו נקבע בסעיף 3.4 כי הנתבע מתחייב לתת לנתבעים 2 ו-3 זכות מעבר ברוחב של כ-3.5 מ' לאורך הגבול המזרחי של החלקה לצורך מעבר ברכב וברגל כל עוד לא נרשמה הפקעה בגין הדרך המיועדת המסומנת.

135. כל עוד לא הפקיע בפועל הגורם המוסמך את השטחים המיועדים לדרך הרי ששטחים אלו עודם בבעלות בעליהם. העובדה שהוועדה מחייבת במסגרת היתרי בניה שניתנים על ידה את כל בעליהם של החלקות באזור לבנות באופן שיותיר את השטחים המיועדים להפקעה חפים מכל בנייה, על מנת שהיא תוכל בעתיד להפקיעם בנקל, אין בה כדי לשנות מהחלטתי זו. עצם חיוב בעלים של חלקה לבנות כאמור אינו מהווה תחליף הפקעה ואינו מקנה לה תוקף של הפקעה, אלא אך מונע קביעת עובדות בשטח אשר יסכלו בעתיד את ההפקעה, וככל שהתובע בנה לעצמו חניה בשטח המיועד להפקעה, בניגוד להתחייבותו בתנאי ההיתר, עניין הוא למוסדות התכנון לענות בו.

וראו את הסבר התובע בעניין בעדותו מיום 28.7.20 עמ' 2 שורות 3-44.

136. לאור כל האמור, מוצאת אני ליתן צו כמבוקש.

137. עם זאת, מוצאת אני לנכון לציין כי ספק אם נכון היה להגיש תביעה זו שעה שהתובע העיד בחקירתו הנגדית כי: "נכון להיום היא לא יכולה לעבור דרך החצר כי גידרתי את תחום החלקה שלי באופן שלא מאפשר לה לעבור דרך השטח שלי", ראו פרוטוקול הדיון מיום 28.7.20 עמ' 12 שורה 44. מקום בו לא נטען וממילא לא הוכח כי הנתבעים נקטו צעד כלשהו או התכוונו לסלק את אותה גדר שהתקין התובע נראה כי התביעה הקדימה את זמנה.

סוף דבר-

138. אני מחייבת את הנתבע לבצע על חשבונו באמצעות בעל מקצועו מטעמו בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין תיקונים בגג הרעפים המצוי מעל דירת התובעים בהתאם להנחיות המומחה המוסכם בסעיפים ז. ו-ח. לתשובות לשאלות ההבהרה.

139. תיאום מועד ביצוע העבודות ייעשה בכתב בין באי כוח הצדדים, והתובע יאפשר לבעלי המקצוע מטעם הנתבע לעלות לגג ביתו לשם ביצוע האמור.

140. ניתן בזאת צו מניעה שיאסור על הנתבעים או מי מטעמם לעבור ברכב או ברגל דרך השטח אשר בשימוש התובעים כל עוד לא תמומש ההפקעה והרשות הרלבנטית תתפוס חזקה בשטח המיועד לשמש כדרך גישה מרח' רקפת לחלקה.

הוצאות ההליך-

141. אמנם התובע זכה בשני סעדים מבין כלל הסעדים להם עתר, קרי: מתן צו מניעה שיאסור על מעבר בשטחו, ותיקונים קלים בגג הרעפים, אך יתר הסעדים הרבים להם עתר נדחו, עובדה זו מצטרפת למספר הפעמים בהם תיקנו התובעים את כתבי טענותיהם, תוך חיוב בשיעור הוצאות ברף הנמוך. בשים לב לכך שמעדויות הצדדים עלה כי נבצר מהנתבע לבצע תיקונים בגג הרעפים נוכח העובדה שהתובע מנע מהנתבע או מי מטעמו לעלות לגג ביתו, מוצאת אני כי נכון לחייב את התובעים בהוצאות הליך זה במלואן.

142. לא אוכל לסיים את פסק דיני מבלי לציין את העובדה שהתרשמתי כי מדובר בהליך מיותר. כאמור, מרבית הסעדים להם עתר התובע היו סעדים דווקניים. לכך יש להוסיף את העובדה שהתנהלות התובעים ביחס לנתבעים 2 ו-3 הייתה אף היא תמוהה, שכן ביום 22.9.20 עתרו התובעים בבקשה לצירוף נתבעים 2 ו-3 כנתבעים נוספים בתיק. לטענתם נדרש צירופם היות ש-"כל הסעדים הנ"ל נוגעים לקונים ולבית שרכשו באופן עקיף או ישיר, ועשויים להשפיע עליהם. ככל שיתנו סעדים בתביעה דנן להסרת בניה שביצע הנתבע, לרבות בניה שבוצע בבית שנמכר לקונים, הרי שסעדים אלה עלולים לפגוע בקונים מבלי שניתן להם יומם ומבלי שהם היו צד להליך". לאור עמדתם זו נעתרתי לבקשה בהחלטתי מיום 23.10.19, הוריתי על צירופם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/724/2018

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

אף ללא חיוב בהוצאות. העובדה שהתובעים ביקשו בעצמם לצרף את נתבעים 2 ו-3 להליך לא מנעה מהם לנסות למנוע מהם לטעון או להעיד בהליך, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בחקירתם הנגדית ע"י ב"כ התובעים בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 25.11.21 שורות 10-31:

"ש- אז בעצם כל התביעה לא נוגעת אלייך, אין לך בכלל מעמד פה, נכון? את אמורה לקבל את כל מה שייקבע פה ופשוט להסכים?"

ת- מבחינתי באמת אני לא רואה שום סיבה שאנחנו צריכים להיגרר לתביעה כזו, אני צריכה להיפגע שיגידו עליי עלילות ושקרים זה סכסוך בין 2 משפחות שלא נוגע אליי, ניסיתי בכל דרך אפשרות להגיד שאנחנו לא קשורים ולא נהיה נתבעים, וזה לא קרה ולכן הגעתי לכאן, עכשיו אני צריכה לשתוק עם כל מה שנאמר?"

ש- תסכימי איתי שבהתאם להוראות הסכם המכר שחתמת עליו, אין לך מה להגיד..

ת- או שהולכים לפי הסכם המכר ואומרים שזה בין 2 הצדדים ואז אני לא נתבעת, או שאומרים שאני נתבעת שאפשר לתבוע אותה ואז אי אפשר להגיד שאין לי מה להגיד ואני לא צד...

אמרנו מראש שכל מה שבית המשפט יפסוק נקבל, ולא הסכמתם לשחרר אותנו".

דברים כדורבנות.

בדיון שהתקיים ביום 30.1.21 ניתן צו גילוי מסמכים לבקשת התובעים על מנת שהם יוכלו לעיין בהסכם המכר שנחתם בין הנתבע לבין נתבעים 2 ו-3. גם לאחר שהתובעים עיינו בהסכם המכר הם לא פנו בבקשה למחיקתם של נתבעים 2 ו-3 מההליך ולא הציעו לפטור אותם מהתייצבות, שעה שלשיטתם הסכם המכר ממילא מחייב אותם. משלא עשו כן, גרמו בכך לנתבעים מס' 2 ו-3 להוצאות מיותרות ללא כל הצדקה עניינית.

143. עוד אציין לצורך קביעת ההוצאות כי בתיק מונה על ידי מומחה מוסכם אשר בהוצאותיו נשאו רק התובעים ונתבע 1, הוגשו מעל 40 בקשות להם נדרשו הצדדים, והתקיימו 5 דיונים מהם שניים דיוני הוכחות.

144. לאור כל האמור, מוצאת אני לחייב את התובע לשלם לנתבע מס' 1 הוצאות משפט בסך כולל של 14,000 ₪ וכן לשלם לנתבעים מס' 2 ו-3 (יחד) את הוצאות ההליך בסך של 8,000 ₪. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום קבלת פסק הדין ועד התשלום המלא בפועל.

העתק יישלח לצדדים.

ניתן היום, יא' באדר תשפ"א (23.2.2021), בהעדר הצדדים.

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין

