מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבנייה
מחוז מרכז

מס' תיק: רל/1018/0526
מס' ישיבה: 011-026
תאריך: 07/09/2026

בפני:

יו"ר הוועדה: עו"ד נילי בן משה-ידגר

חברי הוועדה: ראים פאלח, נציג ציבור
הדס אוחנה, נציגת ציבור
סיון פרקש, נציגת מתכננת המחוז
אריה שילה, אדריכל

העוררת: דניאלה הרוש

-נגד-

המשיבות : 1.הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון
2. יורן פלג ואח'

תאריך הישיבה: **07/09/2026**

נוכחים:

<u>מטעם העוררת</u>: עו"ד שלומי סהר, עו"ד רועי סווירי, דניאלה הרוש, פולינה סווירי, אדריכלית, מירי הרוש, אלי הרוש אח

<u>מטעם המשיבות</u>: 1.עו"ד אלמוג אהרון, הוד בן ישי בודקת הבקשה
2.עו"ד רועי בר, נטע טרץ, פלג יורן, מר סלימאן הבן, עומר יורן, טל יורן

עוזרת משפטית: עו"ד שנית אזולאי-שלום

מזכירת הוועדה: קסם ביק

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

קלדנית: ג'ני בן שושן

<u>פרוטוקול</u>

<u>יו"ר:</u>
שלום לכולם, התכנסנו כאן כדי לדון בערר 1018/0526 ראשון לציון, נמצאים איתנו כאן באולם; מר ראים פלאח, נציג ציבור; גב' הדס אוחנה, נציגת ציבור; גב' סיון פרקש, נציגת מתכננת המחוז; מר אריה שילה, אדריכל;

<u>עו"ד סהר:</u>
יש בית קיים בקומה ראשונה אנחנו מרחיבים אותו ומבקשים גם עליית גג.

<u>עו"ד בר:</u>
בקומת קרקע גרים משפחת סולימאן ומשפחת יורן בקומה הראשונה טרץ נטע והעוררת.
היא מבקשת להרחיב מעבר לגג ומעבר לזה 2 קומות.
העוררת מבקשת להרחיב את הבית שלה על גג או הרחבה שעשו המשיבים 2, משפחת יורן וגם עליית גג וקומה נוספת קומה שלישית.

<u>עו"ד סהר:</u>
זה ניצול חלל הגג.

<u>יו"ר:</u>
קראנו הכל וראינו את תקנון הבית המשותף.

<u>עו"ד סהר:</u>
יש עמדת מדינה שאומרת חוק המקרקעין אוסר, זה פסול.

<u>יו"ר:</u>
אני אומר את מה שאני חושבת, אני לא חושבת שההחלטה של הוועדה המקומית היא לא נכונה יש פה נושא קנייני מורכב, כן זכויות שלה לא זכויות שלה. רגע נשים בצד את חוק המקרקעין את הרוב הנדרש לשינויים בבית משותף שזה 75% והאם זה תנאי סף או לא תנאי סף לדיון. יש הרבה שאלות

שהם נושאים למפקח. אם היו מגלים שיש תימוכין קניינים הם רשאים לדון תכנונית, זה סמכות שהיא רשאית וזה גם עמדת המדינה בתיק של עגנו על החלטת ועדת הערר שבכל מצב זה לא סמכות חובה, הם רשאים שלא לדון והם יכולים גם לדון. קודם כל לעניין הסוגיה של תימוכין קניינים נדרשים.

עו"ד סהר:

הוועדה אומרת אנחנו לא גוזלים מהזכויות של האחרים החלוקה שלנו זה חלוקה חלקי 4. אין חריגה מהיקף הזכויות.

יו"ר:

יש טענה שהבקשה לא משקפת את השטחים שנוצלו?

עו"ד אהרון:

יש זכויות שנוצלו על ידי שאר בעלי הזכויות ובבקשה הזאת יש חריגה.
ניתנה התייחסות במסגרת פרוטוקול הבקשה של הפיקוח הוא בדק ואמר אני לא רואה בעיות. המפקח בודק את כל המבנה.

מר אריה שילה, אדריכל:

יכול להיות שיהיה מצב שאין חריגה מסך הזכויות אבל יש חריגה של כל אחד מהזכויות שלו.

עו"ד בר:

צירפתי את ההיתרים ורואים את זה.

יו"ר:

הוועדה הייתה צריכה לבדוק את זה יותר לעומק.

גב' סווירי:

יושבת בודקת הבקשה ואישרה את הבקשה לאחר בדיקה.

יו"ר:

אם הסיפור של תימוכין קניינים אם זה מורכב אני עוצרת את הדיון אומרת תלכו למפקח שיקבע כמה שייך למי ותחזרו.

עו"ד בר:

טענת הסף שלי הייתה שאין זכות ערר על החלטת ועדת הערר שבטיעונים קניינים.

יו"ר:

שמבקש ההיתר דוחים לו את הבקשה יש לו זכות ערר.

עו"ד אהרון:

לא נדחתה הבקשה אמרו לך תביא תימוכין קניינים ונדון בבקשה.

יו"ר:

השאלה מה קורה שאין את הרוב הנדרש של 75% שצריך אותו פה.

עו"ד אהרון:

הפניתי להחלטות של רוב קוסם שאם יש רוב של מתנגדים אני לא יכול להביא לדיון.

יו"ר:

אם על פניו יש תימוכין קניינים להיקף הזכויות, אם מצאתם לנכון שיש תימוכין קניינים לאשר חלק מסוים ממה שהיא מבקשת גם אם המשמעות זה שאתם אומרים אנחנו יכולים לאשר עד X מטרים בודקים אם ניתן לנצל את חלל הגג ואם זה מקובל, ומה קורה עם עמודים שיורדים למטה אפשר לאשר חלקית ולהכפיף למפקח זה הכל.

עו"ד סווירי:

לא ייתכן שהשכנים בבניין ינצלו זכויות ויש לנו ראיה שביקשנו להוסיף אותה ובראייה רואים חד וחלק את החריגות הבניה וניצול השטחים וזה לא מקובל.

יו"ר:

חוות הדעת הייתה צריכה להיות מצורפת להתנגדות. בגדול, בגדול אני רוצה להבין כמה מבוקש בבקשה להיתר?

גב' בן ישי:

אנחנו רואים את הקומה הראשונה שהיא רוצה להגדיל את הדירה. רואים הריסה, ואז בניה קונטור הגדלה של קווי הבניין, + ממ"ד.

יו"ר:

כמה שטח מבוקש להוסיף בקומה א'?

גב' בן ישי:

מבוקש 74.80 ניתן 71.97.
הם ביקשו בהקלה 6% זה בעצם מתחלק חלקי 4, לכן מגיע להם 71.97, לפני זה יוצא להם 61.55.
סך הכל בקומה א' היא יכולה לקבל 61.55 ואחרי הקלה כמותית בהתאם לחלקה היחסי 71.97.
מכיוון שזה עליית גג ולא חדר על הגג מה שנוצר לנו מהשיפועים של 40% זה פחות מ – 1.80.
יש מדרגות פנימיות אבל לא נאשר את פינת כביסה עם הכיור.

מר אריה שילה, אדריכל:

האם חישבתם את הבניה הקיימת בשלושת היחידות האחרות ביחס לזכויות? זה 75% מהזכויות או יותר מ – 75%?

יו"ר:

האם אישרתם בהיתר יותר מ – 75%?

עו"ד בר:

בוודאי שכן בהסכמה בחתימה כל אחד שביקש היתר קיבל הסכמה של שלושת האחרים.

יו"ר:

בחלל הגג מכוח איזה תב"ע שחלה שם?

עו"ד אהרון:

ו'5 היא מאפשרת שטח שנוצר בין השיפועים זה מעבר לזכויות ולא מוסיפים את זה לזכויות. היא אומרת שזה מעבר לזכויות העיקריות.

עו"ד בר:

הזכויות של ו' 5 הם שלנו והם הולכים לבונת את הזכויות שלנו.

יו"ר:

כמה אחוזים נותנת התב"ע שחלה על הגג למגרש? לבית?

עו"ד אהרון:

זה לא מוגבל. זה מוגבל לשטח שייווצר בין השיפועים.

יו"ר:

הפרשנות של הוועדה המקומית בכל מה שנוגע לחלל הגג שזה לא מוגבל בין 4 בעלי זכויות אין מכסה לנושא ניצול חלל הגג והם כנראה ניצלו את זה?

עו"ד אהרון:

נכון.

עו"ד בר:

הזכויות בניה שייכות לכל 4 הדיירים ואין זכות לוועדה המקומית למכור את הזכויות האלה.
אני מדבר על פסק דין של בית משפט שאפילו אם מצמידים את הזכויות בגג הן שייכות לכלל הדיירים הם לא יכולים לנצל אותם בלי הסכמה שלי.
יש היתר אבל הדיירים חתמו אחד לשני הם הגיעו להבנה.

עו"ד סהר:

יש תמונה מסולפת שמציגים בפני ועדת הערר הנכבדה.

יו"ר:

אתם אישרתם בחלל הגג לפי הגיאומטריה כל מה שמתחת ל – 1.80 התב"ע מאפשרת ניצול?

גב' בן ישי:

כן.

עו"ד בר:

הכוונה הייתה לאפשר לאדם לנצל את חלל גג הרעפים בלי הגבלה והשטח הזה לא נספר בשטחים ומותר לנצל אותם. זה עוסק אך ורק בזכויות.

יו"ר:

גם זה שתלך למפקח ולא משנה שחתמו להם בהסכמה על ניצול עליית הגג ויכול להיות שבעניין הזה תהיה לך בעיה. חתימה על היתר היום לא מספיקה מה זה הסכמה?

<u>עו"ד בר:</u>

דיני התכנון והבניה אומר שכל אחד משלושה מתנגדים שהוא בא לבנות הוא קיבל הסכמה הוא הציג את התכנית והשכנים חתמו אחד לשני, והקודמת שלהם חתמה, זאת שהם קנו ממנה את הדירה והם לא בנו בלי רשות, הם בנו כי הם הסתדרו ביניהם, ארבעת הדיירים חיים 40 שנה ביחד.

<u>יו"ר:</u>

יש פסק דין בתמ"א 38 בית משפט החזיר ואמר שזה לא תנאי סף.

<u>עו"ד בר:</u>

יש החלטה של הוועדה לאחר ששמעה אותנו ואני לא מוצא מקום להתערב בהחלטת הוועדה.

<u>יו"ר:</u>

הבנתי כמה היא מבקשת, לפי הוועדה המקומית מה שמבוקש בקומה א' לא חורג מהחלק היחסי שלה שמהווה 25% מכלל הזכויות במגרש.

<u>גב' בן ישי:</u>

היה חריגה של 2.83, היא תצטרך לצמצם את השטח.

<u>יו"ר:</u>

על פי היתרי הבניה שניתנו ליתר בעלי הזכויות במקרקעין נוצלו יותר מ – 75%, אושרו יותר מ – 75%?

<u>גב' בן ישי:</u>

רשום לי כמה לכל דירה קיים, יש שטחים שאפשר לנצל.

<u>עו"ד אהרון:</u>

הוועדה המקומית עמדה על זה שיש שטחים ואיפה היא צריכה לתקן ואיפה יש חריגה.

<u>גב' סווירי:</u>

העניין הוא שהמגרש הוא 750 מ"ר שהעירייה באיזה שהוא שלב הפקיעה 50 מ"ר, הבקשות הקודמות הישנות התייחסו ל – 750 מ"ר ואותנו צמצמו ל – 690.

יו"ר:

בכפוף למה שאמרתם לתקן זה אומר שהיא יכולה לאשר 71.97 מ"ר בקומה הראשונה.

גב' בן ישי:

חוץ מהשטח הזה היא רוצה שטח שירות לממ"ד בנוסף. היא רוצה עליית גג שאנחנו אומרים שזה לא מוגבל ומאפשר ניצול לפי גיאומטריה.

עו"ד אהרון:

הזכויות מתחלקות.

יו"ר:

אתה טוען שהזכויות שאין להם מכסה ולא מוגבלות ומי שיכול לנצל זה קומה עליונה ולא קומה ראשונה הם לא ניתנים לניצול. אין הקלות בקווי בניין?

גב' בן ישי:

לא. היא ביקשה תוספת הקלה על ה – 6%.

יו"ר:

השאלה אם מגדילים צפיפות או לא זה שאלה שצריך לבחון אותה.

עו"ד סהר:

זה יחידה אחת ולא 2 יחידות.

עו"ד סווירי::

מדובר באם חד הורית לילד עם מוגבלות זה ילד עם בעיות וצרכים מיוחדים, לקבל את זה בפרופורציה כרגע היא גרה ביחידה של 40 מ"ר ברגע שכולם עומדים על 200 מ"ר.

עו"ד בר:

נשלח מכתב שתפסיק לבנות כי היא מתעלמת מהשכנים שלה היא צפצפה ובנתה את זה.

גב' הרוש:

יש להם 60 מ"ר חדר על הגג בלי היתר.

עו"ד אהרון:

יש לי התייחסות של מחלקת פיקוח מיום 28/10/25 זה צורף לנספח לתשובה נספח 1 וזה למען ההגינות בדיקה רק לדירה.

עו"ד סהר:

העוררת חוזרת על מה שנכתב בכתב הערר ומוסיפה אנחנו סבורים שנכון שבפני ועדת הערר תוצג חוות דעת ותצלומי אוויר, הטענה של הרחבה דומה זה טענה שהועלתה לאורך כל התיק. הוועדה המקומית אומרת בהגינותה מה שחברי ב"כ המשיבים סבר אחרת שאין חריגות בניה. אם נפתח את התצ"א אנחנו נראה שלמשיבה 3 החדר עליית הגג שלה שמופיע בהיתר בניה הוא מנוצל בפועל רואים את חריגות הבניה גם בעין וזה לא בהיתר. הם טוענים שאין חריגות בניה. אחד המבחנים של הרחבה דומה זה גם חלוקה בעין, כל אחד ואחד מהם לצורך קבלת הרחבה דומה ולצורך קבלת היתר בניה ומדברים על בניה דומה ובאים ואומרים למשיב בעל דירה מס' 1 מפנה לסעיף 66 לתשובה של המשיבים 2 עד 4, ניתנה אינפורמציה שגויה. מדברים על מר דוד כוכבי מדברים על היתר של 109 מ"ר בפועל יש לו מעל 130 מ"ר. משפחת טרץ דירה מס' 4 מדברים על 117 בפועל יש להם 183 מ"ר אני יכול להגיד מה שאני יודע גם בלי חוות דעת, בנוסף יש חדר בעליית הגג שלא נכלל בזכויות. אם נפתח את היתר הבניה רואים שבכותרת שלו יש עליית גג רואים בטבלת חישוב שטחים 0 כלומר שזה זכויות מעבר לתב"ע ולא הוציאו להם היתר בניה. משפחת סולימאן כתוב 109 יש להם 192 מ"ר. הבית שלהם התרחב מעבר להיתרי הבניה שניתנו. יש לי חוות דעת ואני יכול להראות אותם.

יו"ר:

אם הוועדה בודקת לפי היתר בניה ואומרת שאפשר לאשר חלק יחסי שהיא מבקשת רק יש לה משוכה שנוגעת לרוב נדרך ויש לה תימוכין קנייניים וזה מה שאומרת הוועדה המקומית.

עו"ד בר:

הוועדה אומרת שאין לה תימוכין קנייניים.

עו"ד אהרון:

זה לא תימוכין קנייניים זה זכויות קיימות, תימוכין קנייניים זה הסכמה.

יו"ר:

יש שתי סוגיות בנושא הקנייני יש רוב נדרש לשינויים בבית המשותף, ושתיים שהפסיקה מדברת על האם הבקשה מגלה תימוכין קנייניים השאלה האם השטח שהיא מבקשת חורג מהשטח.

עו"ד אהרון:

ממש לא. אני הבאתי פסיקה.

העדר תימוכין קניינים זה אך ורק תימוכין שנוגעים להסכמות לא לגבי הזכויות. הבאתי לפה פירוט של הזכויות.

יו"ר:

במרפסות אתם מבקשים רוב של 75%?

גב' בן ישי:

אני מביאה לדיון גם אם אין רוב הנדרש.

עו"ד אהרון:

אנחנו לא מכניסים בקשות אם אין להם תימוכין קניינים.

אני מדבר על שיעור ההסכמות ויש פסיקה של יו"ר דביר סגלוביץ שהוא לא התערב לוועדה המקומית כאשר היא באה ואמרה אין לנו את הרוב הנדרש לצורך פניה למפקח על המקרקעין ולכן לא מביאים אותה לדיון.

יו"ר:

אני מסכימה שכנראה זה יתקע אצל המפקח אם אין את הרוב הנדרש.

עו"ד אהרון:

העוררת צריכה ללכת לערכאה תכנונית ואז נקיים את הדיון.

הטעמים הם שהוועדה לא תשחית את זמנה לריק והוועדה לא תתערב בשאלות קנייניות ובגלל זה הוועדה החליטה לא לדון.

עו"ד סהר:

הבודקת רישוי אומרת בהגינותה שלא נבדקו הדירות האחרות אלא הדירה הזאת שאין חריגות בניה והדו"ח הזה שמתייחס אלינו מאיין את החריגות בניה שבנינו ללא היתר.

המצב עין מאפשר גם תימוכין קניינים. אני בא ואומר נכון להיום לא מבקשים שוועדת הערר לא תקבע מסמרות בעניינים קניינים ומספיק שיש אפשרות סבירה כדי לאפשר את הבקשה להיתר בהיבט התכנוני. מפנה לערר 143/12 סיון נגד ועדת משנה ירושלים, ערר 1012/0226 סלע קפיטל נדל"ן, ערר 1056/0325 לילי אלמוג תל אביב, ערר ירושלים 1019/25 אשר ועקנין נגד ירושלים, ואני

מפנה לערר לסעיף 51 בערר ועקנין שלעמדת המדינה שהפנתה בעתירה מנהלית 6486/05/24 לא ניתן לדון בבקשה להיתר ללא הרוב הדרוש על פי חוק המקרקעין סותרת את הוראות הדין, כלומר הוועדה המקומית לא צריכה 100% חתימות ולכן לא צריך 100% חתימות כקבלה לתנאי להיתר.
הבקשה נקלטה לפי תקנה 33 א'1 כבקשה להיתר בעצם עמידה בתנאי הזכויות וסיטואציה כזאת גם הצוות המקצועי סבר שמספיק להסתמך על מסמכי הבית המשותף.
הוועדה המקומית בניגוד לעמדת משיבים 4-2 בסעיף 64 לתשובה אומרת הבניה היא בעצם לפי חלקים יחסיים של 1/4 כל צד מנצל 1/4 מהזכויות שלו, נרשם בסעיף 66 שקיימת חריגה של 2. 86 ועורכת הבקשה תיקנה את זה.
במסמכי הבית המשותף זה התימוכין הקניינים שגם הצוות המקצועי עמד עליהם.
אם אנחנו מסתכלים בעמוד 80 לכתב הערר שלנו, ואני שב וחוזר אפשרות קניינית סבירה לא צריך לקבוע מחלוקות קניניות סבירות. חברי צריך ללכת למפקחת על המקרקעין לבטל את התקנון המשותף ורק אחר כך לטעון מה שטוען היום. כתוב הוסכם במפורש כי לחוכרי הדירות 3, 4 תהיה זכות לבניה, בפסקה שניה בהתאם לכך לאחר בנייתה חדרים על השטחים הצמודים של א', ו – ב' הם כבר בנו למטה וביצעו את האקט הזה לפי התקנון את האקט הקנייני, זכות בניה בלעדית יהיו לחוכרים 3 ו – 4 על שטח הגג יש לנו זכות בלעדית. אם הולכים באותו סעיף בשורה לפני הסוף פסקה השניה, וכל זאת ללא צורך בהסכמה לכך מאת חוכרי הדירות האחרים.

<u>יו"ר:</u>

הטענה שלפי תקנון הבית המשותף מותר לעוררת לבנות על הגג של המשיבים מעל תוספת הבניה של המשיבים שהרחיבו את בית המגורים שלהם, על פי התקנון יש לה זכות לבצע הרחבה מעל הגג של ההרחבה של המתנגדים. ללא צורך בהסכמה.

<u>עו"ד סהר:</u>

ללא צורך בהסכמה.
הם רוצים לבטל את תקנון הבית המשותף ולהגיד אתם צריכים את החתימות שלי.

<u>יו"ר:</u>

לקחתם את התקנון בית משותף ופריקתם אותו, זה בדיוק למה אתם צריכים להכניס לדיון להגיד מה כן ומה לא ושישברו את הראש אצל המפקחת.

<u>עו"ד אהרון:</u>

אני לא קבעתי שום דבר.

<u>עו"ד סהר:</u>

מחקו תקנון ובא חברי עו"ד רועי בר ואומר התשריט לא משקף את התקנון יש פסק דין נקר שצריכה להיות הרמוניה בין הדברים ועם כל הכבוד איזה סמכות יש לבוא ולהשמיט באמצעות טיפקס את המילים שאומרים ללא צורך בקבלת הסכמה אחרת מאת חוכרי הדירות האחרים. לא בכדי אף אחד לא הלך למפקחת על המקרקעין להוציא צו מניעה. יש פעולות של בעלי הדירות האחרות בניגוד לתקנון המשותף. המפקח על המקרקעין יצטרך להכריע מה אומר התקנון אבל על פניו זה אפשרות סבירה, וללא צורך בהסכמת בעלי הזכויות.

אם נפנה בסעיף 31 לכתב הערר שלנו אנחנו רואים שהמשיבה 3 ביקשה תוספת חצי חדר וחדרים שירותים + עליית גג. היא ביקשה עליית גג נכון וזה לא במסמכי תקנון הבית המשותף אבל מי שביצע הרחבה דומה שהזכות התכנונית מוקנית ומתאפשרת רק אליה, ויש את הנושא של הרחבה דומה. זה נתבך ונתבך לתימוכין הקניינים וזה גם לתקנון.

השטח של עליית הגג שרואים אותו בפועל 0 זכויות שם מישהו עשה חריגות בניה בעליית גג ועושה שימוש לא חוקי ומתנגדת לעוררת שרוצה לעשות שימוש חוקי. משתמשים ברוב שהתקנון לא מאפשר ומנסים לחסום חודשים ארוכים, למנוע מהעוררת להשתמש בזכויות שמגיעות לה.

אנחנו רוצים לבנות ממ"ד וגם לזה סירבו לנו.

<u>גב' סווירי:</u>

אם מישהו היה בונה מקלט היא יכלה לעמוד על המקלט שלו ולבנות.

אני יכולה לעמוד 2 קירות, 50% של ממ"ד ואני לא חוסמת אנחנו מדדנו את המיקום של החלונות ואנחנו לא חוסמים את החלונות. הממ"ד שלי בתוך קווי בניין.

<u>יו"ר:</u>

האם החלק הזה בנוי לפי ההיתר?

<u>גב' סווירי:</u>

הקו בנוי לפי ההיתר אבל אני לא בונה על הקו אני נכנסת פנימה והוא היה מחויב לבנות מקלט והוא לא בנה מקלט.

<u>עו"ד סהר:</u>

גם היועצת המשפטית ראתה בעיה בתימוכין קניינים.

יש בית משותף שניתנו לאורך השנים היתר בניה, ההיתר האחרון ניתן ב – 1995, אנחנו רוצים לממש את הזכויות מכוח ההיתרים. הוועדה המקומית גם בשנת 1995 במקום לבוא ולהראות בינוי

אחיד לכל הזכויות ואיך בונים את הכל, איפה החניות יהיו הם עשו תלאי על תלאי והיום שאנחנו רוצים לממש רבע מהזכויות שלנו מונעים מאיתנו בטעמים שהוועדה אומרת אין לנו פתרון לזה, ואין לנו פתרון לזה שהייתה חובה לראות איך מתכננים את הבניין בהיקף הזכויות במלואן. יש תוספת ממ"ד לבית מגורים ולא צריך לדבר על החשיבות.

יו"ר:

היא צריכה ללכת למפקח והיא צריכה ליזום את זה. המפקח רוצה לראות החלטה לאשר לפני שהוא נכנס לסוגיה הזאת.

עו"ד סהר:

לא צריך חתימות של אף אחד.

יו"ר:

נניח שאני מקבלת את הטענה זה נכון לקומה העליונה.

עו"ד סהר:

גם המצב בפועל מהחלוקה בעין זה מהווה תימוכין קניינים. שהוועדה אומרת דו"ח הביקורת לא מעודכן ולא יודעים מה יש אצל אחרים יש תשתית שגויה, אם יודעים שיש חריגות בניה והוועדה אמרה שאין חריגה אולי ההחלטה הייתה אחרת.

פה יש הצמדה קניינית לבנות אפשר לבנות לאחר שבעלי הדירות האחרות יבנו, הם בנו מימשו את הזכות ואני רוצה לבנות אני לא צריך את ההסכמה שלהם. התקנון מדברת אחרת ולבטל תקנון בית משותף במסגרת הליך תכנוני זה לא קיים.

בפסק דין פרץ בית משפט אמר שרוצים לבוא ולבטל למנוע ממישהו לממש זכויות במקרקעין שהזכות שלו רשומה. פה גברתי אני לא מכיר פסקי דין שאומרים שלמרות שיש תקנון בית משותף ולמרות שלא צריך חתימות של אף אחד בא מוסד תכנון ומוחק את התקנון.

עו"ד בר:

אני רוצה לפתוח בתשובה שלי. אחרי נספח ב' אחרי תקנון הבית המשותף בנסח אין הצמדה של שום דבר לא מטר לא קרקע לא גג ולא כלום. מציג את תשריט הבית המשותף. אחרי הנסח נספח ב' מופיע תשריט גדול בהרחבה. מה שחברי הקריא זה תקנון הבית המשותף הוסכם במפורש כי לדירה מס' 1 יהיה צמוד לשטח המסומן באות א' ולדירה מס' 2 שטח המסומן באות ב'. פניתי וביקשתי תשריט של הצמדות וקיבלתי שזה התשריט ומי שרואה את התשריט אין הצמדה הקרקע הקירות והגגות הם כולם רכוש משותף ואין לאף אפשרות לבנות על רכוש משותף בלי הסכמה של

יתר בעלי הזכויות.

הבית הזה קיים משנות 50 זה דירות עולים שהיו דירות של 40 מ״ר שניים למעלה ושניים למטה. שלושת המשיבים והגברת שקדמה לעוררת חיו בשלום ובהרמוניה משנות ה – 80, וכל אחד מהם הדירות היו דירות קטנות של 42 מ״ר, כולם רצו להרחיב כל אחד מאלה שבאו להרחיב בתחילת שנת 90 פנה לשכנים הראה את התכניות, התייעץ איתם כדי להפריע במינימום וקיבל הסכמה והסתדרו ביניהם כמו שמקובל בבית משותף בבניה בבית משותף. כל שלושת המשיבים הסתדרו ביניהם ביחסי שלום רעות ונעימות למרות שזה בית משותף הכל הלך על מי מנוחות. שהעוררת הגיעה הדבר היחיד שעשתה היא הרסה קיים ויצקה 15 מטר בטון, אני כותב לה מכתב בשנת 2023 ואומר לה למה את עושה את זה בצורה בוטה ולא מתחשבת והתרעתי עוד פעם ואמרתי שתדבר עם השכנים לפני מה שהיא עושה, ולפי תכנית המחסנים של ראשון המחסן חייב להיות צמוד לפינה הקיצונית היא עשתה את זה ב – 2 מטר במרחק מהגבול והשכנים אמרו למה את מתנהגת בצורה הזאת. הבקשה הוגשה בלי שהשכנים יראו את הבקשה הזאת. לא ראינו את הבקשה וניסינו להוריד את הקובץ ולא הצלחנו לפתוח את הקובץ והבקשה הזאת היא קטסטרופה היא חוסמת להם חלונות והעמודים יורדים להם לתוך הבית ואף אחד לא ראה את הבקשה. שני פסקי דין ניתנו בתוך 6 חודשים הלן אייזן ותלאן כאשר 75% מהדיירים מתנגדים מוסד תכנון לא ידון, וחברי מבקש מועדת הערר להחליט הם יש זכויות או אין זכויות. כאשר מבוקשת לבנות עליית גג של 67 מ״ר האם זה שייך לארבעת הדיירים או רק לדייר אחד והוועדה ששמעה אותנו החליטה לא לדון בגלל שיש רוב חוסם של 75%, ואם העוררת רוצה תפנה לערכאה המוסמכת ותקבל החלטה ובהתאם לזה תפעל. החלטת הוועדה המקומית היתה מנומקת הם שמעו אותנו מעל שעה, הם דנו בזה לגופו בסופו של דבר קיבלו החלטה מושכלת שאומרת יש כאן יותר מידי מחלוקות קנייניות מכדי שניכנס אליו. אל לה לוועדת הערר הנכבדה להכניס את ראשה הבריא לתוך שאלות קנייניות הללו. אם יקבע שהזכויות בעליית הגג שייכות לנו היא לא רשאית לבנות אותם היא משתמשת ברכוש של אנשים אחרים, ועדת הערר לא רשאית לחלק את הזכויות שלנו לעוררת וזה זכויות ששייכות לנו וזה שווה הרבה כסף. אני לא מבין מדוע ועדת הערר נכנסת לעניינים האלה, אנחנו מתנגדים נחרצות לשימוש ברכוש המשותף לצורך בניה. הבקשה חורגת ממה שהדירות בבניינים הללו נבנו. הגובה שמבוקש כאן יהיה שני מפלסים בקומה שלישית בגבהים שונים לא נכנסנו לתכנון כי לא הציגו לנו את התכנון. ראיתי את העתירה שנמחקה והתיק הוחזר לוועדה המקומית, בסוף יש שאלה נקייה האם הוועדה הזאת תמצא לנכון לפרש את תקנון הבית המשותף והתשריט ולהגיד כן אנחנו חושבים שנכון לבנות על רכוש משותף או כפי שעשתה הוועדה המקומית ואמרה תלך למפקח על הרכוש המשותף ומה נכנס ל – 71 ב׳ ומה לא נכנס ל – 71 ב׳ ואז תהיה החלטה של ערכאה שיפוטית מה הזכויות שלה. לקחתי את שלושת ההיתרים שיצאו, לקחתי את זכויות הבניה ראיתי שאין לה את המטרים שהיא מבקשת, הזכויות הם לא פר אדם הם פר מגרש.

גב' בן ישי:

נעשה חישוב כולל ויש בנמצא 61 מ"ר.

יו"ר:

מצהירה פה בודקת התכניות שהיא בדקה את כל היתרי הבניה. שאלתי לפי היתרי בניה נשאר זכויות?

גב' בן ישי:

נשאר.

יו"ר:

מבחינה תכנונית היא אומרת יש לה את המטרים האלה. צריך לצמצם מעט. לפחות בהיבט הזה על פניו יש תימוכין קניינים למימוש זכויות בניה המבוקשות. תפריד בין סוגיית התימוכין הקניינים שזה רוב נדרש אם זה סף לדון בבקשה להיתר לבין הזכויות הפנויות לניצול. הזכויות הניתנות לניצול יש לה והיא לא חורגת מחלקה היחסי ונותרו השטחים האלה. ששאלתי איך אתם מפרשים את התב"ע של עליית הגג אתם אומרים לדעתנו אנחנו מפרשים את התב"ע באופן הזה שזכויות הבניה שניתנות לניצול הם ללא מכסה הם לא מוגבלות הם לפי גיאומטריה. מה שאני מבינה שגם לחלל הגג יש לה תימוכין קניינים למטרים. אם היה לו רוב של 75% נדרש הייתם נותנים?

גב' בן ישי:

כן היינו נותנים.

עו"ד בר:

הוועדה לא מוכנה לדון בגלל שהבניה על רכוש משותף למה ועדת הערר צריכה להתערב. הטענה שלנו אומרת דבר מאוד פשוט, גם הטענה להרחבה דומה היא לא טענה תכנונית היא טענה קניינית לפי סעיף 71 אתה הולך למפקח ואומר הם בנו באופן דומה והם סגרו מרפסות וזה לא טענה תכנונית. יש מאות פסקי דין של בית משפט עליון שאמרו גם כאשר יש הצמדה של הגג לא אומרת על זכויות הבניה ואפשרות הבניה זכויות הבניה שייכות לכלל הדיירים ועל מנת שתהיה זכאית לבנות אותם היא צריכה לקבל רוב של 75% שיתמוך בעמדתה לבנות על הגג ולנצל את הזכויות לטובת דירה פרטית שלה ולא רק שלא עשתה את זה יש לה רוב שמתנגד לבניה שלה. מה שוועדת הערר שואלת את הוועדה המקומית למה פעלתם בניגוד להוראות המקרקעין שאמרו איך אתה רשאי לבנות על רכוש משותף ובאיזה תנאים, ואם זה יאושר לה זה נכס ששווה מיליוני שקל ומחלקת אותו לעוררת.

אני אפנה למפקח ושיביאו צו מה מותר לה לבנות כי יכול להיות שהמקפח יגיד את ההרחבה על הדירה הקיימת אני מקבל את הבניה של עליית הגג אני לא מקבל וזה בקשה להיתר אחרת. קודם כל צריך להיות מה מותר לה לבנות ובהתאם לזה היא תתקן את ההיתר.

<u>יו"ר:</u>

הפסיקה אומרת כל עוד הזכויות לא הוצמדו לבעל הדירה הם של כולם.

<u>עו"ד בר:</u>

בסוף התקיים דיון, ישב יו"ר הוועדה סורין גנות שמע אותנו מעל שעה, קרא את המסמכים התייעץ עם היועצת המשפטית כי היא טענה שהרוב הנדרש כולל ממ"ד והם רצו לאפשר לה לבנות בלי הממ"ד, אחרי שעה קיבל החלטה שהמחלוקות מורכבות והיא מפנה את זה לערכאה אזרחית שיש צו מה מותר ומה אסור לבנות ובהתאם לזה ידונו מחדש בבקשה. אני לא מבין מה בלתי סביר בהחלטה שמחייבת את ועדת הערר להיכנס להחלטה. הם הביאו את זה לדיון שמעו אותנו והחליטו מה עילת התערבות של ועדת הערר בהחלטה? ההחלטה תואמת לפסיקה של בית משפט עליון.

<u>יו"ר:</u>

אני חושבת שבתוצאה תגיע לאותה תוצאה.

אני חושבת שעדיף לוועדה מקומית לדון תכנונית. אני יכולה לפרש את זה שאולי התקנון מגלה עילה, אבל מצד שני התשריט וכדי לא להיכנס לזה באמת, פשוט צריך לבדוק תכנונית מה ניתן ומה לא ניתן.

<u>עו"ד בר:</u>

אנחנו מדברים על עילת התערבות. כל מה שאמרתי כשוועדת ערר מחליטה להתערב בהחלטת ועדה מקומית יש בזה אמירה שמשהו היה לא תקין.

<u>יו"ר</u>

הם אומרים מה שיפסוק המפקח מקובל על הוועדה, ואני לא אומרת שהגישה הזאת לא חפה מקשיים, היה על זה מחלוקות מאוד קשות. פסק דין עופר דגסטר וגם המרפסות זה היה בולט לא היה 75%, זה לא משנה אם זה מרפסות לא היה את הרוב הנדרש.

<u>עו"ד אהרון:</u>

אין לי פה כלום ולא מספיק שאין לי 0 יש לי התנגדות.

<u>יו"ר:</u>

אני דנה תכנון בהנחה שהיא לא חורגת מהזכויות ואם בגובה אי אפשר ואם זה חוסם חלון והחלון הוא בהיתר נכון אני מקבלת אבל זה תכנון. אפשר לשים תנאי שנועל את מתן ההיתר.

<u>עו"ד אהרון:</u>

לצורך העניין הוא יקבל החלטה שמאשרת ואתה יכול לבנות כל מה שביקשת הוא ישובץ תוך מספר שבועות לוועדה המקומית והיא תדון ותיתן החלטה ואז גם נפגע התוקף של ההחלטה.

<u>עו"ד סהר:</u>

רואים את הבית הקטן של העוררת ביחס לכל הבתים האחרים וזה הוגן להשתיק אותה בגלל שהתקנון של הבית המשותף אומר שלא צריך את החתימות.

<u>יו"ר:</u>

אני לא יודעת להכריע אבל בזה ששלחתם אותו קודם למפקח.

<u>עו"ד אהרון:</u>

על פניו אין לו זכויות בניה ואנחנו אומרים הגג לא מוצמד וזכויות הבניה לא שלו ולכן לא דנים בבקשה שלה.

<u>עו"ד סהר:</u>

מפנה לערר 1021/0324 א.י.נ נדל"ן וכנרת.

<u>יו"ר:</u>

אם יש לה מטרים יש לה היתכנות ואם תכנונית לגבי המטרים הספציפיים שלגביהם אין מחלוקת תיתן לה את זה.

<u>עו"ד אהרון:</u>

העוררת תתקן את הבקשה ללא חלל הגג ואנחנו נדון.

<u>מר אריה שילה, אדריכל:</u>

אני רוצה להגיד מה יקרה אצל הרשם, הרשום שמסתכל במשהו שמעורב דיון על זכויות בניה הוא אומר תלכו מפה אני לא יודע על מה מדברים, תביאו בקשה שאושרה בתנאים ואז אני אגיד לכם של מי הזכויות, במקרה הזה על אחת כמה וכמה שיגיד את זה מכיוון שלא ברור אם כן גג או לא

גג. הוא צריך לראות בקשה שעליה יכול להגיד זה כן וזה לא, הוא לא יכול להגיד הזכויות בגג בחלקן שייכות ככה ובחלקן של הדיירים הוא לא יכול להגיד את זה, ולכן לא יחליט כלום וזה יחזור אליכם. דבר שני מדובר האם הגג מוצמד או לא, אני לא מבין בעניינים קניינים כלום ואני רוצה להבין מדוע הקרקע מוצמדת לשתי דירות תחתונות. איפה נרשם בתשריט שיש קרקע שמוצמדת לדירות?

<u>עו"ד בר:</u>

אין. השכנים הסכימו אחד לשני, הם ישבו והציגו את התוכניות אחד לשני התפשרו הזיזו וחתמו אחד לשני. מי שרוצה את ההסכמה של השכנים צריך לקרוא להם ולשבת איתם. היא לא יכולה לבנות מה שהיא רוצה בלי לבקש מאיתנו.

<u>יו"ר:</u>

אני מתעלמת מעליית גג כי זה סוגיה מורכבת וגם אם הזכויות לא מתכלות ויש אפשרות גיאומטרית לנצל עדיין יש שאלה למי שהן שייכות. אז אני מניחה שהמפקח יראה לנגד עיניו הרחבה דומה.

<u>עו"ד אהרון:</u>

אנחנו חוזרים על כל הטענות שהובאו במסגרת כתב התשובה. הוועדה המקומית טוענת שמוסדות התכנון אינם מוסמכים להכריע בשאלות קנייניות. יש התנגדות לבקשה והוועדה החליטה להימנע ממתן הכרעה. זה מתיישב עם הלן אייזן ובן אליעזר שציטט את הלן אייזן ואמר שהוועדה המקומית רשאית ולא חייבת אבל רשאית לדון בבקשה כאשר אין על פניו תימוכין קניינים הפנינו לפסק דינו של בית משפט העליון בעניין רוזן, שניתן בשנת 2023. הטענה הנוספת שלנו שהתנגדותם של 3 מתוך 4 בעלי זכויות בבית המשותף מהווה רוב חוסם לאפשרות מימוש הבקשה הזאת. הפנינו להחלטות ועדת הער בעניין שחר טלי תמיר אורון, רענן סיון ואבי וולנסי, מכיוון שבעניינו קיימת התנגדות של כלל בעלי הדירות אנחנו חושבים שיש רוב חוסם ולכן הוועדה נמנעה מלדון. העוררת טוענת שיש לה תימוכין קניינים והפנתה להסכם מסמכי הבית המשותף לסעיף 3.

<u>יו"ר:</u>

מה יש לוועדה המקומית להגיד על הסיפור הזה שמצד אחד בתקנון כתוב שהם רשאים לבנות על הגג שנוצר כתוצאה מהרחבה של הדירות התחתונות, ללא הסכמה של יתר השכנים?

<u>עו"ד אהרון:</u>

הבאנו את העמדה הזאת על פניו לפי מה שנראה זה שהגג שנוצר כתוצאה מהרחבת דירת הקרקע

העוררת רשאית לבנות על גג שנוצר כתוצאה מהרחבה של דירות הקרקע ומהסעיף הזה לא משתמע הצמדה של זכויות הבניה. אני אומר כזה דבר, אני אומר מכוח מסמכי הבית המשותף עולה שהם ככל הנראה רשאים לבנות על הגג שנוצר כתוצאה מהרחבת דירות הקרקע, מאותו סעיף לא עולה שהגג שייווצר אחרי שהם יבנו יוצמד להם. גם בנסח הטאבו אין הצמדה של הגג.

<u>יו"ר:</u>

אני רוצה להבין בסוגיה שאני קוראת תימוכין קניינים הנוספת לא הרוב הנדרש האם לשיטת הוועדה המקומית בגג שנוצר כתוצאה מהדירות למטה, על פניו הוועדה המקומית לכאורה מבלי לקבוע מסמרות העוררת רשאית לבנות?

<u>עו"ד אהרון:</u>

רשאית לבנות. גם בנסח הטאבו אין הצמדה לכן מבנה כזה שאין הצמדה של הגג ומבוקשת בניה על הגג עם זכויות בניה מכוח תכנית הגגות ואין רוב הוועדה ראתה לנכון לא לדון בבקשה.

<u>יו"ר:</u>

אם אני מורה לתקן חלקית את מה שהיא כן יכולה לאשר. אני מבינה שאתה מפרש את הקומה הראשונה מעל ההרחבה שביצעו המתנגדים שם מבחינתך אתה כן מכריע בסיפור של 75% כי הם צריכים לחתום וזה שהם לא חתמו לה זה רוב חוסם. אם הם משתמשים בכוח שלהם לא לחתום, למה אתה לא מפרש הפוך, למה אתה לא אומר שהם מפעילים לא בסבירות את החתימה לפחות על הקומה הראשונה.

<u>עו"ד אהרון:</u>

יש טעמים מצטברים. על פניו ניתן לאשר והם לא צריכים הסכמה וקבעתי שאני לא מכריע וקבעתי שיש רוב חוסם.

<u>עו"ד בר:</u>

ועדת הערר עושה מה שבית משפט אסר עליה לעשות. הפסיקה אומרת מ – 1990 להיום אין לכם סמכות.

<u>יו"ר:</u>

אמרתי בפרקטיקה הכי נכון שהוועדה המקומית תסנן את כל רעשי רקע תבדוק אם יש מטרים והם קיימים ולא חורגים ואז בכל מצב לא תיתן את ההיתר עד שתסדירו.
לא הכרעתם לכאן או לכאן הבנתם שיש בלגן שלם ועליית גג ועניין שלהם אני מסכימה אבל יכול

להיות בשביל להביא אותם לפתרון הייתם צריכים לעשות את זה באמצע שאין חולק שמפי הוועדה המקומית שלפחות בקומה א' יש זכויות.

<u>גב' הרוש:</u>

אני דפקתי בדלת ניסיתי לדבר איתם קיבלתי קללות ואיומים, קיבלתי הודעות בווטסאפ כל מיני קללות.

<u>עו"ד אהרון:</u>

לעניין הרחבה דומה אחד הרחבה צריכה להיות בפרופורציות דומות ושתיים הפרעה לרכוש משותף לא תהיה שונה מהותית. הסברנו בערר בהרחבה מדוע יש כאן גם הפרעה שהיא שונה מהותית לכל הפחות ביחס לדירות הקרקע כי דירה צמודה לדירת העוררת יש לה גג. בדירות הקרקע לא נכללה הצמדה דומה. היא מבקשת להצמיד את הגג שנוצר מההרחבה. העוררת טענה שהחלטת הוועדה המקומית ניתנה בניגוד לעמדת הצוות המקצועי ובחריגה מעמדת היועמ"ש – אנחנו משיבים שבמסגרת סיכום הערות הבדיקה שנכללה בפרוטוקול הדיון הובאו סיכום הערות של הצוות המקצועי במסגרתן צוין שנדרש לקבל את ההסכמות האלה. אני מפנה לנספח 1 עמוד 24 לתשובת הוועדה המקומית סיכום הערות בדיקה ומצטט.

<u>יו"ר:</u>

הצוות המקצועי סבר שבכפוף לתיקונים אפשר לאשר.

<u>גב' סווירי:</u>

מציגה את החלונות של קומת קרקע, 1.10 חלון אחד, 40 בינוי ועוד 60 ס"מ חלון קטן של המקלחת אני לא בטוחה שזה תואם להיתר אבל התחשבנו. התחשבנו בזה שגם להם אין ממ"ד אז הורדנו 70% של קירות שיוכלו לנצל ולבנות גם ממ"ד. יש לי אופציה להוריד קירות יותר רחבים ולהוריד את הקיר הזה.

<u>גב' בן ישי:</u>

האופציה הנוספת לעשות 2 קירות מקבילים וקיר אחד לעבות אותו. אפשר לעשות בלי רגליים דרומיות.

<u>גב' סווירי:</u>

ההרחבה היא בסביבות 40 ס"מ, שזה 50%, אני יכולה לצמצם את הקירות האלה מהמעטפת של הממ"ד. אני יכולה לקצר את הקירות. בכל מקום יש להם חלונות, בהיתר המקורי בפינה הזאת היה לי מקלט אם היה נבנה מקלט יכולתי לעלות עליו עם הממ"ד החדש אבל זה לא קיים, הבניה

הקיימת לא תואמת להיתר אז יש בעיה, אז אני צריכה להתמודד עם פתרון כלשהו.

יו"ר:

לגבי הממ"ד הם יכולים להתקדם עם החלטה לעניין הממ"ד.

עו"ד אהרון:

היועמ"ש חשבה בגלל שאין הסכמה של 60% לא ניתן לאשר את הממ"ד והיא ראתה חשיבות ואפשרו להם להגיש חלופה. ההחלטה משאירה פתח להגיש חלופה אחרת שתיבחן.

יו"ר:

המשמעות של ההחלטה שלא צריך הסכמות לממ"ד ועל זה לא הוגש ערר.

עו"ד אהרון:

עוד לא ניתנה החלטה לממ"ד.

יו"ר:

האם יש זכות ערר למתנגד רק בסוגיה קניינית בניגוד למבקש ההיתר.

עו"ד סהר:

שמעתי את דברי חבריי שאנחנו רואים בעצם את הפרשנות המבטלת ואני אומר פרשנות מבטלת של הוועדה המקומית לתקנון המוסכם שקובע שלא צריך חתימת בעלי זכויות כתנאי לקבלת היתר בניה זה בעצם התערבות קניינית. אנחנו רואים בתקנון הבית המשותף שלא צריך חתימת בעלי הזכויות.

יו"ר:

אם מקבלים את זה על פניו לכאורה זה לקומה ראשונה.

עו"ד סהר:

האם הפרשנות היא לקומה ראשונה או לכל מקום זה לא משהו שמוסד תכנון צריך להכריע בו. בדבריו של חברי שפנה ללשכת רישום מקרקעין אני מאמין לו שהוא לא מצא הצמדה בתשריט אבל ניתנה תשובה שתומכת בטיעונים הקניינים שלנו ומפנה ת.א 68238-10-18 אביעד יוסף נגד המפקח על רישום מקרקעין בפתח שם נאמר שאם לכאורה סתירה אי אפשר לבטל אבל צריך לראות אם יש הוראה ספציפית בתקנון שיכולה לתת פרשנות קניינית אבל יש פה הוראה ספציפית שאומרת

שלא צריך, לא משנה איפה מסומן א' או ב' זה לא מותנה בסימון, יש הוראות בתקנון שמחזקות תימוכין קניינים לאחר בניה ואנחנו לא צריכים לקבל הסכמה של אף אחד. גם דברי חברי שבא ואומר שהצוות המקצועי לא סבר שאפשר לאשר אני מפנה לדראפט בעמוד 32 לכתב הערר, כתוב לא התקבלו הסכמות בעלי הזכויות כנדרש 75% אין חולק. יחד עם זאת ניתן לאשר את הבקשה באופן חלקי בכפוף למילוי הדרישות, הדרישות התמלאו, הזכויות של 2.5 מטר תיקנו את זה. המשמעות היא היום שיש גם פסקי דין שאומרים שמספיק תקנון שיראה כתימוכין קניינים לצורך בקשה להיתר.

<u>יו"ר:</u>

ולכן מהבחינה הזו אם הייתי צריכה לבחון תימוכין קניינים לעניין רוב נדרש לקומה א' על פניו הייתי אומר שההוראה בתקנון מגלה באופן לכאורי. אתה מכריע ואומר שההתנגדות היא תקינה ואם היא לא נכונה. אני יכולה להגיד שבהחלט יכלה להיות החלטה של הוועדה המקומית שאומרת שעל פניו לפחות לקומה א' יש את הרוב הנדרש.

<u>עו"ד בר:</u>

היא שמעה והחליטה והשאלה אם יש סמכות לוועדת הערר לדון בזה. לא התפקיד של הוועדה להיכנס לתשריט ותקנון של בית משותף ש – 75% אומרים לא יהיה.

<u>יו"ר:</u>

בסוף כנראה מתי שהוא המחלוקת הזאת תיפתר בערכאות מוסמכות. ושעד זה ייפתר אני לא רואה טעם לחזור לוועדה שאני שומעת פה מהוועדה שאין בעיה עם המטרים והחלק היחסי שמבקשת. אני מעדיפה שהוועדה תיתן את השירות הזה מה לעשות, היא בא לתת שירות לשני התושבים צריך לדעת לאזן את הדברים האלה במיוחד שהם הרחיבו וקיבלו היתר. יש את המטרים והרחיבו בקונטור באותו חלק.

<u>עו"ד סהר:</u>

חברי אומר בהגינותו אין מניעה לאשר את קומת הקרקע.

תקנון הבית המשותף הוא תימוכין קניינים והפסיקה קבעה שהתימוכין קניינים יכולה להוות תקנון בית משותף. מפנה לערר חיפה 19-04-1079 רן לוטן, מפנה לערר מרכז 22-08-1022 יסודות יניב שם נקבע שתקנון בית משותף שקובע שלא צריך את החתימות של בעלי זכויות נוספים זה הסכמה פוזיטיבית. כללי הצדק חלים גם על ועדת הערר הזו לא הוגן לבוא ולהשאיר את העוררת בקופסת נעליים שיש לה של 40 מ"ר, היא קנתה עם תקנון בית משותף ושהוא קובע שלא צריך חתימה של אף אחד. לא ביקשתי מועדת הערר להתערב, ומצב אישי זה לא שיקול תכנוני אבל יש

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

זכויות בניה בלתי מנוצלות ויש תקנון בית משותף להשאיר את העוררת עצמה עם הבן המוגבל שלה ועם כל האויבים שיש לה. להישאר את העוררת בקופסה של העוררת שיש זכויות בניה ושהיא פותחת את החלון היא רואה שהשכנים בנו אותו דבר.
אנחנו לא עשינו שום דבר בניגוד לדין.

<u>יו"ר:</u>
אתם נראים לי אנשים נורמטיביים וחיים בצפיפות לא פשוטה שוב אולי אני לא קוראת את המציאות כפי שהיא אבל התרשמתי שאם חייתם בשלום עד עכשיו נוצרה סיטואציה שונה שהעוררת עברה לגור. בסוף בין אם זה שנה או שנתיים או שלוש כנראה שבסוף תהיה בניה באופן מסוים.

<u>מר טל יורן:</u>
אני לא מדבר על העניין הקנייני ש – 75% מתנגדים. יכולנו לשבת ולדבר ברגוע והיא לא שיתפה אותנו, יום אחד אני מגיע הביתה ויש מחסן בבית והיא בונה בטונים בחצר ומשקרת לנו. היא בנתה מחסן במרכז החצר. בסופו של דבר אם היא יכלה לבנות ולבוא אלינו ולהגיש את התוכניות ולהראות לנו יכולנו למצוא פתרונות, והיא באה בכוח הזרוע החיים שלנו לא חיים מאז שהיא עברה 3 שנים החיים שלי לא חיים.

<u>יו"ר:</u>
תודה רבה.

<u>החלטה</u>

1. בפנינו ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (להלן: "**הוועדה המקומית**") מיום 24.3.26 לדחות את בקשת העוררת ל"הרחבת דירה – מערבית קיימת בבית משותף בקומה א', השינויים המבוקשים: הגבהת גג רעפים וניצול חלל הגג, תוספת ממ"ד, מרפסות ופרגולות", ביחס למקרקעין הידועים כגוש: 3945, חלקה: 566 ברח' שדרות בן ציון 3 בראשון לציון (להלן בהתאמה: "**הבקשה להיתר**" ו- "**המגרש**").

2. המדובר בבית משותף שנבנה בתחילת שנות החמישים של המאה הקודמת ובבניה אופיינית לאותן שנים, ובו שתי דירות בקומת קרקע ושתי דירות עליונות (להלן: "**הבית המשותף**").

3. העוררת הינה בעלת הזכויות בדירה העליונה המערבית אשר סומנה במסמכי הבית המשותף כיחידה מס' 4 (להלן: "**דירת העוררת**"). המשיבים 4-2, שהתנגדו לבקשה להיתר, הינם יתר בעלי

הזכויות בבית המשותף - שתי דירות תחתונות ודירה עליונה מזרחית, אשר סומנו כדירות מס' 1-3 (להלן גם: "**המשיבים**").

4. על פי תשריט הבית המשותף מחודש אפריל 1958, הדירות המקוריות כללו שני חדרים, כש"שטח רצפה" של כל דירה הינו כ- 40 מ"ר.

5. על פי נסח מלשכת רישום מקרקעין מעודכן מיום 10.8.26 (להלן: "**נסח טאבו**"), המקרקעין מחולקים ל- 4 תתי חלקות כאשר בכל תת חלקה צוין שטח של 40.33 מ"ר, ובנוסף לכל דירה עומדות 1/4 מהזכויות ברכוש המשותף.

6. עוד על פי נסח הטאבו קיים **תקנון מוסכם** על פי "שטר יוצר" מס' 21502/1959, "תיק יוצר" מס' 10771/59, בתיק בית משותף שמספרו 981/59.

7. במהלך השנים ביצעו המשיבים הרחבות שונות בדירותיהם. הדירות התחתונות הרחיבו את דירותיהם בקומת הקרקע, והדירה העליונה המזרחית הורחבה על גבי הגג החדש שנוצר כתוצאה מהרחבת הדירה שמתחתיה, כשבנוסף בדירה העליונה המזרחית נבנתה גם עליית גג, תוך ניצול חלל הגג. נציין, כי על פי היתרי בניה שהוצגו בפנינו וכמפורט בהמשך להחלטתנו שטחה של כל דירה לאחר מתן היתרי הבניה עולה על 100 מ"ר לכל דירה.

8. במסגרת הבקשה להיתר, התבקשה הרחבת דירת העוררת על גבי הגג החדש שנוצר כתוצאה מהרחבת הדירה המערבית שמתחתיה, ובנוסף התבקשה גם עליית גג והגבהת גג רעפים לצורך ניצול חלל הגג, כשם שבוצע בדירה העליונה המזרחית, כן התבקשה תוספת ממ"ד.

9. הבקשה להיתר כללה את ההקלות הבאות: הקלה בגובה הבנין עד לגובה של 10.5 מ' במקום 9.50 מ' המותרים בתכנית; תוספת 6% משטח המגרשים המהווים 11.25 מ"ר, דהיינו 20.5% במקום 14.5% המותרים ליחידה על פי התכנית החלה.

10. הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות המשיבים, והחליטה לדחות את הבקשה להיתר מטעמים הנוגעים להיעדר "תימוכין קניינים", כמפורט להלן:

<u>החלטות</u>
הצדדים נשמעו בקשב רב ובאריכות רבה.
עיקר ההתנגדות נסב על קיומם של תימוכין קניינים לבקשה להיתר, זאת לאור התנגדות של יתר בעלי הזכויות בבית המשותף (75% מהם) ביחס לבינוי המבוקש. לצד זאת, נטענו טענות לגופה של הבקשה ביחס להיקף השטחים.

כידוע, הוועדה היא ועדה תכנונית ואינה מכריעה במחלוקות קנייניות. עם זאת נוכחנו כי לאור היקף התנגדות של 75% מבעלי הזכויות בבית המשותף, המבקשת לא עומדת בדרישות הסף של תימוכין קניינים נדרש לצורך מלוא הבינוי המבוקש (למעט הקמת ממ"ד כמפורט מטה) על מנת לאפשר הכרעה תכנונית בבקשה זו במלואה. קביעה זו התקבלה פה אחד.
על אף האמור, לאור התקופה, ומאחר והוועדה רואה חשיבות עליונה במתן פתרונות מיגון לכמה שיותר מתושבי העיר, שכן חשיבות חיי אדם עולה על כל נימוק אחר, ומבלי לפגוע בזכויות קנייניות של מי מהצדדים, הוועדה מאפשרת ומציעה למבקשת לשבת עם המתנגדים ולהציע חלופה אחרת לממ"ד, ללא פגיעה בזכויות המתנגדים.
ככל שתוגש חלופה כזו , הוועדה תדון בישיבתה הקרובה ביותר לאחר הגשתה. לפיכך, טעמי הסף שהובאו בהתנגדות מתקבלים, למעט ביחס לממ"ד.
החלטה זו התקבלה חרף הסתייגות היועמ"ש באשר לרב הנדרש לצורך בנית ממ"ד ולאבחנה הנעשית בהקשר זה בין התוספות השונות.

11. עניינו של ערר זה בשתי סוגיות קנייניות עיקריות. הראשונה, עניינה בשאלה האם עלה בידי העוררת לבסס "תימוכין קניינים" לצורך אישור הבקשה להיתר, וזאת ביחס לשני רכיבים נפרדים: האחד, הרחבת דירת העוררת על גבי הגג החדש שנוצר כתוצאה מהרחבת הדירה התחתונה. השני, ניצול חלל הרום שמעל גג דירת העוררת לצורך בניית עליית גג. הסוגיה הקניינית השניה, נוגעת לשאלת סמכותו של מוסד תכנון לדון בבקשה להיתר מקום בו לא קיים הרוב הנדרש לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") לביצוע הבניה המבוקשת.

12. להשלמת התמונה נציין, כי ערר זה אינו עוסק בהחלטת הוועדה המקומית בעניין הממ"ד, לגביו ניתנה לעוררת האפשרות להגיש חלופה אחרת, אשר תישקל על ידי הוועדה המקומית.

13. נקדים מסקנה לדיון ונאמר כי דין הערר להתקבל בחלקו, ובכל הנוגע להרחבת דירת העוררת על הגג שנוצר כתוצאה מהרחבת הדירה התחתונה (להלן גם: "**הרחבת דירת העוררת במפלס הקיים**"). זאת, לאחר ששוכנענו, על פניו, כי ביחס לרכיב זה עלה בידי העוררת לבסס "תימוכין קניינים" המספיקים לצורך קידום הבקשה להיתר במישור התכנוני, וכפי שיפורט להלן.

14. ראשית, ובניגוד לטענת המשיבים כי השטח המבוקש להרחבת דירת העוררת במפלס הקיים (לא בעליית גג) חורג מחלקה היחסי של העוררת בזכויות הבניה ו/או משטחי הבניה שנותרו במקרקעין - במעמד הדיון הבהירה הוועדה המקומית כי לאחר ניצול חלקה היחסי של העוררת בהקלה של 6% (1.5%), ובכפוף לתיקון מינורי של היקף זכויות הבניה שהתבקשו (כ- 2.83 מ'), **<u>הבקשה להיתר להרחבת דירת העוררת במפלס הקיים אינה חורגת מחלקה היחסי של העוררת בזכויות הבניה במקרקעין</u>**, המהווה 25% מהזכויות המותרות.

15. כן הבהירה הוועדה המקומית במעמד הדיון, ובמענה לשאלת ועדת ערר, כי בהתאם לבדיקה שערכה על בסיס שטחי הבניה שנוצלו **<u>על פי הדין ובהתאם להיתרי בניה</u>** שניתנו למשיבים (ולא

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

על פי המצב בפועל), נותרו זכויות בניה במקרקעין המאפשרות את הרחבת דירת העוררת במפלס הקיים.

16. בנסיבות אלה, די לנו בהבהרת הוועדה המקומית ואין אנו נדרשים להכריע במחלוקת שבין הצדדים בכל הנוגע להיקף הבניה הקיים בפועל בדירות המשיבים ו/או בנוגע לטענות שהעלתה העוררת ביחס לחריגה מהיתרי הבניה שניתנו למשיבים.

17. שנית והוא העיקר, בשנת 1959 עת נרשם המבנה כבית משותף, נערך בין קק"ל לבין חוכרי הדירות דאז הסכם **לפי סעיף 21 לחוק בתים משותפים תשי"ג-1952** (להלן: "**חוק הבתים המשותפים הישן**"), הוא הדין שחל בעת רישום הבית המשותף ולימים הוחלף בחוק הבתים המשותפים, תשכ"א-1961, שאף הוא בוטל עם חקיקת חוק המקרקעין.

18. סעיף 21 לחוק הבתים המשותפים הישן הוא הסעיף שהסמיך בזמנו את בעלי הזכויות בדירות לקבוע באמצעות הסכם את מערכת היחסים בבית המשותף, לרבות את הזכויות והחובות שלהם ברכוש המשותף, וכן להקנות להסכם תוקף מחייב כלפי בעלי הדירות וחליפיהם באמצעות רישומו במסמכי הבית המשותף.

19. להבנת ועדת ערר, ככלל הסכם שנערך ונרשם מכח סעיף 21 לחוק הבתים המשותפים הישן ואשר מהווה חלק ממסמכי הבית המשותף הינו למעשה תקנון מוסכם של הבית המשותף. בהעדר הסכם ו/או רישומו יחול התקנון המצוי. נציין, כי היום סמכות זו מצויה בסעיפים 62 ו - 64 לחוק מקרקעין.

20. וראו לשון סעיף 21 לחוק הבתים המשותפים הישן, ובפרט את הוראות ס"ק ד ו- ה, להלן:

הסכם בין בעלי הדירות

21. (א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לרשום במשרד רישום הקרקעות כל הסכם שנערך ביניהם והקובע את היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף (להלן — ההסכם).

(ב) לא יירשם הסכם או כל תיקון בו, אלא אם חתמו עליו בעליהם של כל הדירות בבית המשותף, ואם היתה הדירה מוחכרת לתקופה ארוכה — גם מי שבידו הבעלות על אותה דירה, לפי הרשום בפנקס; ואם היתה מוחכרת בחכירת משנה לתקופה ארוכה — גם מי שיש בידו חכירה על הדירה לפי הרשום כאמור.

(ג) היו כל בעלי הדירות, ערב מתן צו הרישום, חברים באגודה שיתופית שאחת ממטרותיה היא לשכן את חבריה באותו בית משותף, או לספק שירותים למשתכנים בו, רואים את התקנות של האגודה השיתופית כאילו היו הן ההסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק.

(ד) לא נרשם הסכם כאמור בסעיף קטן (א) ולא היו קיימים התנאים שבסעיף קטן (ג), רואים את הוראות ההסכם המצוי שבתוספת כאילו היו הן הסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק; נרשם ההסכם או היו קיימים התנאים שבסעיף קטן (ג) — רואים את הוראות ההסכם המצוי שבתוספת כאילו נכללו בהסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק, או בתקנות האגודה השיתופית, הכל לפי הענין, במידה שאין הוראות ההסכם שנרשם מבטלות או משנות אותן.

(ה) ההסכם מחייב כל בעל דירה, בין אם היה בעל דירה בשעה שנרשם ההסכם בפנקס ובין אם היה לבעל דירה לאחר שנרשם ההסכם כאמור.

21. וראו גם דברי הסבר להצעת חוק מס' 428 לחוק הבתים המשותפים (תיקון מס' 3), תש"ך – 1960, שם הובהר המהות של הסכם מכח סעיף 21 לחוק הבתים המשותפים הישן:

3. לפי סעיף 21 לחוק העיקרי רשאים בעלי הדירות בבית משותף לרשום כל הסכם הקובע את היחסים ביניהם ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לרכוש המשותף; אם לא נערך הסכם כאמור, רואים את ההסכם המצוי שבתוספת לחוק כאילו הוא הסכם שנערך בין הצד־

הצעות חוק 428, ט' בתמוז תש"ך, 4.7.1960 121

ד"ם. נחעורר ספק אם החוק הקיים מאפשר רישום הסכם שנערך על ידי אדם אחד בלבד, שהוא בעל כל הדירות. הפקידים המוסמכים סירבו עד עתה לרשום הסכמים כאלה. מאחר שד־הסכם, כמשמעותו בחוק, הוא למעשה אך תקנון לסדרי הבית ולא הסכם במובן המקובל, נראה שאין הצדקה למניעת האפשרות מבעל יחיד של הדירות לקבוע תקנון כזה.

התיקון המוצע בא לאפשר רישומו של הסכם מיוחד על ידי בעל יחיד, ובלבד שהור־אות ההסכם אינן כוללות אלא זכויותיו של הבעל בכל ענין הנוגע לדרכי השמירה על הרכוש או להצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה פלונית (סעיף 3).

22. כן ראו אתר הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין תחת "הזמנת מסמכי הבית המשותף (צו, תקנון ותשריט)", בכתובת https://www.gov.il/he/service/common_house_files, שם מצוין כי "בתיקים עד 1969 כולל יופיע הסכם במקום תקנון (אם קיים)":

שימו לב:

- בתיקים עד שנת 1969 כולל יופיע הסכם במקום תקנון (אם קיים).
- לא בכל תיק תיקון יופיע תשריט.
- לא לכל בית משותף קיים תקנון, ובמקרה שלא נרשם תקנון, יחול התקנון המצוי, המופיע בתוספת הראשונה לחוק המקרקעין.

23. מהאמור לעיל עולה כי הסכם מכח סעיף 21 לחוק הבתים המשותפים הישן מהווה מקבילה לתקנון מוסכם, והיה והוא נרשם הוא מחייב את כל בעלי הדירות בבית המשותף לעת רישומו, לרבות את מי שרכש דירה בבית המשותף לאחר רישומו.

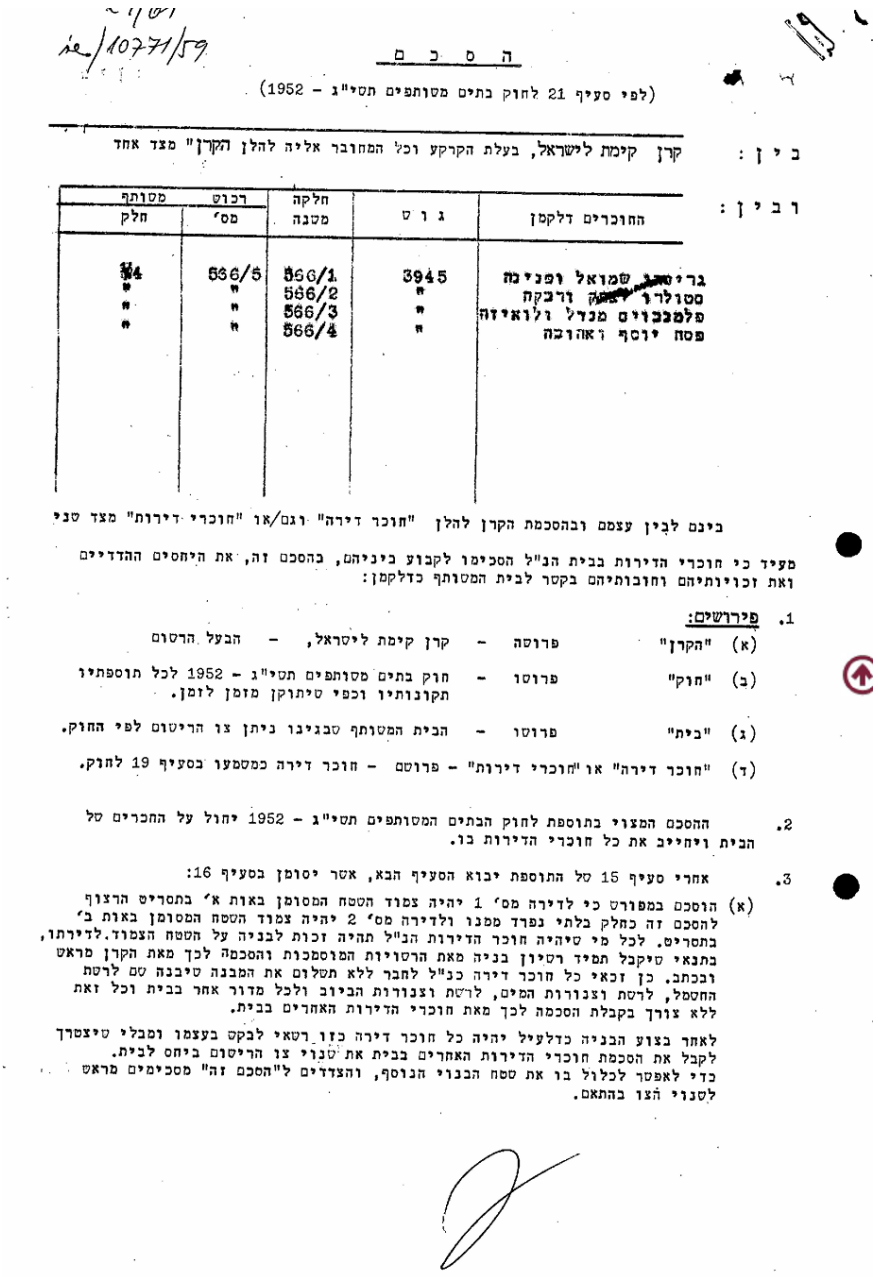
24. על פי נסח הטאבו נראה כי זהו המצב בענייננו. ההסכם שנחתם בין בעלי הזכויות ונרשם, נרשם כתקנון מוסכם, ומהגיונם של הדברים הוא מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבית המשותף. ראו צילום החלק הרלוונטי מנסח הטאבו:

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

הרכוש המשותף

	רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
	עיריית ראשון לציון	750			5	מוסכם	21502/1959	10771/59	981/59
	הערות: תיק יוצר 10771/59/שח'								

25. וזה לשונו של ההסכם המצוי במסמכי הבית המשותף, הנושא בכתב בצד שמאל בחלק העליון, מס' "10711/59" (תיק יוצר):



ה ס כ ם

(לפי סעיף 21 לחוק בתים משותפים תשי"ג – 1952)

ב י ן : קרן קיימת לישראל, בעלת הקרקע וכל המחובר אליה להלן "הקרן" מצד אחד

ו ב י ן :

החוכרים דלקמן	ג ו ש	חלקה מגרש	רכוש מס'	משותף חלק
גרישה שמואל ופנינה	3945	566/1	566/5	34
סטולרו יצחק ורבקה	"	566/2	"	"
פלמבוים מנדל ולואיזה	"	566/3	"	"
פסח יוסף ואהובה	"	566/4	"	"

ביגם לבין עצמם ובהסכמת הקרן להלן "חוכר דירה" וגם/או "חוכרי דירות" מצד שני

מעיד כי חוכרי הדירות בבית הנ"ל הסכימו לקבוע ביניהם, בהסכם זה, את היחסים ההדדיים ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף כדלקמן:

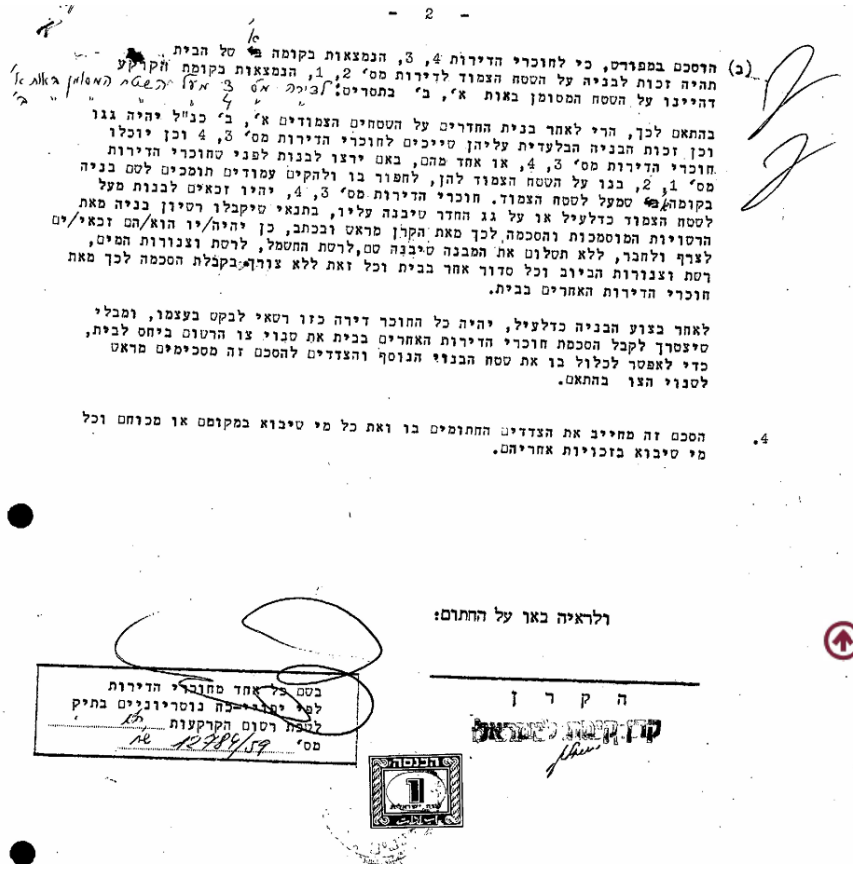
1. פירושים:
   (א) "הקרן" פרושה – קרן קיימת לישראל, – הבעל הרכוש
   (ב) "חוק" פרושו – חוק בתים משותפים תשי"ג – 1952 לכל תוספתיו תקנותיו וכפי שיתוקן מזמן לזמן.
   (ג) "בית" פרושו – הבית המשותף שבגיבו ניתן צו הרישום לפי החוק.
   (ד) "חוכר דירה" או "חוכרי דירות" – פרושם – חוכר דירה כמשמעו בסעיף 19 לחוק.

2. ההסכם המצוי בתוספת לחוק הבתים המשותפים תשי"ג – 1952 יחול על החכרים של הבית ויחייב את כל חוכרי הדירות בו.

3. אחרי סעיף 15 של התוספת יבוא הסעיף הבא, אשר יסומן בסעיף 16:

(א) הוסכם במפורש כי לדירה מס' 1 יהיה צמוד השטח המסומן באות א' בתסריט הרצוף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ולדירה מס' 2 יהיה צמוד השטח המסומן באות ב' בתסריט, לכל מי שיהיה חוכר הדירות הנ"ל תהיה זכות לבניה על השטח הצמוד לדירתו, בתנאי שיקבל תמיד רשיון בניה מאת הרשויות המוסמכות והסכמה לכך מאת הקרן מראש ובכתב. כן זכאי כל חוכר דירה כנ"ל לחבר ללא תשלום את המבנה שיבנה שם לרשת החשמל, לרשת וצנורות המים, לרשת וצנורות הביוב ולכל מדור אחר בבית וכל זאת ללא צורך בקבלת הסכמה לכך מאת חוכרי הדירות האחרים בבית.

לאחר בצוע הבניה כדלעיל יהיה כל חוכר דירה כזו רשאי לבקש בעצמו ומבלי שיצטרך לקבל את הסכמת חוכרי הדירות האחרים בבית את שנוי צו הרישום ביחס לבית, כדי לאפשר לכלול בו את שטח הבנוי הנוסף, והצדדים ל"הסכם זה" מסכימים מראש לשנוי הצו בהתאם.



- 2 -

(ב) הוסכם במפורש, כי לחוכרי הדירות 4, 3, הנמצאות בקומה ... של הבית תהיה זכות לבניה על הטטח הצמוד לדירות מס' 2, 1, הנמצאות בקומת הקרקע דהיינו על הטטח המסומן באות א', ב' בתסריט.

בהתאם לכך, הרי לאחר בנית החדרים על הטטחים הצמודים א', ב' כנ"ל יהיה גגו וכן זכות הבניה הבלעדית עליהן שייכים לחוכרי הדירות מס' 3, 4 וכן יוכלו חוכרי הדירות מס' 3, 4, או אחד מהם, באם ירצו לבנות לפני שחוכרי הדירות מס' 1, 2, בנו על הטטח הצמוד להן, לחפור בו ולהקים עמודים תומכים לטם בניה בקומה ... טמעל לטטח הצמוד. חוכרי הדירות מס' 3, 4, יהיו זכאים לבנות מעל לטטח הצמוד כדלעיל או על גג החדר טיבנה עליו, בתנאי טיקבלו רטיון בניה מאת הרטויות המוסמכות והסכמה לכך מאת הקהן מראש ובכתב, כן יהיה/יו הוא/הם זכאי/ים לצרף ולחבר, ללא תטלום את המבנה טיבנה טם, לרטת התטמל, לרטת וצנורות המים, רטת וצנורות הביוב וכל סדור אחר בבית וכל זאת ללא צורך בקבלת הסכמה לכך מאת חוכרי הדירות האחרים בבית.

לאחר בצוע הבניה כדלעיל, יהיה כל החוכר דירה כזו רשאי לבקש בעצמו, ומבלי טיצטרך לקבל הסכמת חוכרי הדירות האחרים בבית את סבוי צו הרטום ביחס לבית, כדי לאפטר לכלול בו את טטח הבנוי הנוסף והצדדים להסכם זה מסכימים מראש לטנוי הצו בהתאם.

4. הסכם זה מחייב את הצדדים החתומים בו ואת כל מי טיבוא במקומם או מכוחם וכל מי טיבוא בזכויות אחריהם.

ולראיה באו על החתום:

ה ק ר ז

בשם כל אחד מחוכרי הדירות
לפי יפוי-כח נוטריונים בתיק
לשכת רשום הקרקעות
מס' 12289/59

26. הנה כי כן, ההסכם שנרשם בהתאם לסעיף 21 לחוק הבתים המשותפים הישן, נועד להסדיר בין בעלי הזכויות בבית המשותף את "**היחסים ההדדיים ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף**". בהתאם, בסעיף 2 בו הוסכם כי "ההסכם המצוי" בחוק בתים המשותפים הישן יחול על בעלי הזכויות בבית המשותף **ובתוספת האמור בהסכם זה**. לפיכך, **אנו סבורים כי יש לבחון את הוראותיו כהוראות בעלות אופי תקנוני, המחייבות את בעלי הזכויות בבית המשותף וחליפיהם, ובהתאם לתוכנן של ההוראות ומעמדו של ההסכם**.

27. כפי שניתן לראות ההסכם אינו מסתפק במתן זכות שימוש ייחודית לבעלי הדירות העליונות (3 ו- 4) בחלל שמעל השטח שהוצמד לדירות התחתונות (מעל השטחים שסומנו באות א' ו-ב') ו/או מעל השטח שייווצר כתוצאה מהרחבתן של הדירות התחתונות, אלא הוא מתייחס במפורש לאפשרות של בעלי הדירות העליונות גם **לבנות ולהרחיב** דירותיהם בחלל האמור, **<u>וזאת ללא הסכמה נוספת של יתר בעלי הזכויות</u>**, והדברים עולים במפורש מההסכם ובאופן שאינו משתמע לשני צדדים.

28. ויובהר - על פי ההסכם האפשרות של בעל הדירה העליונה להרחיב את דירתו אף אינה תלויה בכך שהדירה התחתונה ביצעה קודם לכן את ההרחבה בפועל. ההסכם מאפשר את ביצוע

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

ההרחבה לדירה עליונה באמצעות בניית עמודים, גם מקום בו הדירה התחתונה טרם הורחבה. לאמור, לדירות מס' 3 ו-4 מוקנית על פי ההסכם הזכות להרחבה אף אם דירות מס' 1 ו- 2 לא ביצעו הרחבה.

29. משמעות האמור, כי ההסכם מעניק לבעל הדירה העליונה זכות עצמאית להרחבה ללא הסכמת יתר בעלי הזכויות, ובמקביל מסדיר אפשרות נוספת לבנות מעל ההרחבות של דירות 1 – 2, ככל שייבנו. זאת, תוך שההסכם מבהיר באופן מפורש כי ככל שתבוצענה הרחבות בדירות התחתונות, גג ההרחבה לרבות זכות הבניה הבלעדית עליו, יהיו שייכים לבעל הדירה העליונה.

30. אכן, הזכות שהוקנתה לעוררת לעשות שימוש ייחודי בחלל זה להרחבת דירתה אינה מהווה הצמדה, וכשם שטוענים המשיבים, אלא שבנסיבות אלה ולאור לשון הוראות ההסכם ותכליתן, אנו סבורים **כי אין בהעדר ההצמדה כדי לשלול את ההיתכנות הקניינית לביצוע ההרחבה המבוקשת**.

31. במילים אחרות, **הוראה ייחודית זו שמקנה לעוררת מראש זכות בניה עצמאית ללא הסכמת יתר בעלי הזכויות מהווה בסיס מספק ואף הרבה מעבר לכך לצורך קיומם של תימוכין קניינים הנדרשים לאישור הבקשה להיתר**.

32. יפים לענייננו באופן מדוייק להפליא, הדברים שנקבעו בפסק הדין בעש"א 4361-05-17 **רחל גלעדי נ' יגאל לייבה** (פורסם בנבו) (להלן: "**גלעדי**"), שם החצר שעליה התבקשה תוספת הבניה הייתה רכוש משותף, משום שלא הוצמדה לדירת המערערת שם. למרות זאת, בית המשפט אישר את הרחבת הדירה, לאחר שמצא כי התקנון המוסכם הרשום הקנה לכל בעל דירה זכות להוסיף תוספת בניה, בכפוף לתנאים שנקבעו בו. לכן, עצם העובדה שהשטח לא הוצמד לא מנעה את הבניה באותו מקרה.

33. בית המשפט בעניין גלעדי הבחין בין ההסדר הכללי שבסעיף 71ב לחוק המקרקעין, המצריך עמידה בתנאי הרוב הקבועים בו, לבין הוראה מיוחדת בתקנון מוסכם בדבר הרחבת דירה או זכויות בניה. נקבע כי סעיף 71ד לחוק המקרקעין נותן עדיפות להוראה מיוחדת כזו, ולכן כאשר התקנון הרשום מאפשר את ההרחבה בכפוף לתנאים מוגדרים, אין צורך לקבל הסכמה נוספת של יתר הדיירים לפי סעיף 71ב לחוק המקרקעין.

34. בשל חשיבותם של הדברים לענייננו נביא להלן את הדברים שנקבעו שם:

> "המערערת הקדישה את עיקר טענותיה לבחינת השאלה האם ההרחבה שהיא ביצעה דומה לזו שהמשיבים מבצעים. כלומר, היא מיקדה את טענותיה בשאלה האם מתקיימים, בנסיבות העניין, תנאי סעיף 71ב(ג) לחוק, והאם קמה אותה הסכמה

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

קונסטרוקטיבית שלה ושל אחותה (שגם היא, כזכור, בעלת דירה בבניין) להרחבה המבוקשת על ידם. יחד עם זאת, הנדבך הראשון לפסק דינה של המפקחת לא נשען על דיני "ההרחבה הדומה", אלא על תקנון הבניין הקונקרטי שלפנינו, המקנה זכות הרחבה בהינתן תנאים מסוימים (ראו בפסקה 2 לעיל). כלומר, על סעיף 71ד לחוק המקרקעין ולא על סעיף 71ב שלו. וכך קובע הסעיף:

71ד. תחולה

(א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סימן זה לא יחולו עליהם.

(ב) אין בהוראות סימן זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר הרחבת דירה או זכויות בניה.

ואכן, סעיף 4 לתקנון המוסכם של הבית המשותף קובע:

כל בעל דירה יהיה רשאי בכפיפות לתנאי חוזה החכירה, להוסיף תוספת בניה לדירתו בתנאי שקיבל תחילה את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנון ובניה, ובתנאי שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספת הבניה המרביים ו/או המותרים ו/או המאושרים לחלקה בשלמותה וחלקו זה הוא כחלקה של דירתו ברכוש המשותף של הבית המשותף.

זהו אפוא דין ספציפי, המתגבר על ההוראות הכלליות של סעיף 71ב לחוק. לפי התקנון לא נדרשת הסכמת הדיירים האחרים להרחבה, במידה ויעמדו המשיבים בתנאים התכנוניים ובמגבלות לגבי היקף ההרחבה. דיירי הבניין הביעו בעבר את רצונם באשר לאופן בו יתאפשר להם להרחיב את דירותיהם, ונתנו להסכמתם זו מעמד קנייני מחייב שעה שרשמו אותה בתקנון.

המפקחת נתנה בעניינו מעמד בכורה לתקנון, לאחר שהגיעה למסקנה כי המשיבים עמדו בהוראותיו. זוהי קביעה עובדתית, שלא נמצאה לי עילה להתערב בה. היא גם עולה בקנה אחד עם המגמה של המחוקק להקל על הרחבות דירות, בהינתן צפיפות הדיור הקיימת במקומותינו. כפי שציין כב' השופט פוגלמן ברע"א 1462/10 **עטייה נ' שגיא** (פורסם במאגרים; 2012) (להלן: עניין עטייה), בפסקה 10 לפסק דינו:

בדברי ההסבר לתיקון ציין המחוקק כי מטרתו של סעיף 71ב היא: "למצוא פתרונות לבעיית צפיפות המגורים של משפחות רבות בדרך של הרחבת הדירות הקיימות, או

לבעיית צפיפות האוכלוסין השכיחה באזורים מסוימים בארץ בדרך של בניה על הרכוש המשותף". כמו כן צוין כי הדרישה כיום, הקבועה בסעיף 62(א) סיפה לחוק המקרקעין – שבגדרה יש צורך בהסכמת כלל בעלי הדירות לשם בנייה וסיפוח חלקים ברכוש המשותף – "מהווה מכשול מהותי ומוצע לשנותה"[..].

מדברים אלו אנו למדים כי המטרה שאותה ביקש המחוקק להגשים באמצעות דבר החקיקה הייתה להקל על מצוקת הדיור ולאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע על-ידי הרחבת הדירות. זאת באמצעות הפחתת כוחו של המיעוט, ונטילת "זכות הווטו" שלו באשר להחלטות הנוגעות לרכוש המשותף שעניינן הרחבת דירה.

ובהמשך (בפסקה 15 לפסק הדין) מוצאים אנו את הדברים הבאים:

כאמור, מטרת התיקון עניינה בהקלה על מצוקת הדיור וניצול עדיף ויעיל של הקרקע באמצעות הרחבת הדירות. זהו האינטרס הניצב אל מול זכות הקניין של המיעוט ברכוש המשותף. בעלי דירות יוכלו למעשה "לספח" שטח מהרכוש המשותף כדי לסייע בשיפור איכות חייהם, על רקע מציאות שכיחה של צפיפות דיור.

על רקע זה הקל סעיף 71ב לחוק על היכולת להרחיב דירות יחסית למצב הדברים שנהג קודם לכן, וגם מגמת התקנון, שחל בבניין, היא להקל בהרחבה שכזו. הן התקנון והן מגמת החקיקה אפשרו להרחיב את הדירות גם במחיר של פגיעה בזכויות ברכוש המשותף. בענייננו, יש אפוא במתן בכורה להוראות התקנון כדי להגשים גם את האינטרס הציבורי העומד בבסיס התיקון לחוק.

...
...
...

11. די באמור עד כה כדי לדחות את הערעור, מבלי להיכנס לסוגיית ה"הרחבה הדומה"".

35. הנה כי כן, פסק הדין בעניין גלעדי **מחזק את הטענה כי תקנון מוסכם רשום הכולל הוראה מפורשת בדבר זכות הרחבה עשוי לפטור מקבלת הסכמת הרוב לפי סעיף 71ב לחוק המקרקעין, גם כאשר השטח שעליו מבקשים לבנות לא הוצמד לדירה**. עם זאת, תחולתו תלויה בכך שההסכם כולל הוראה ברורה המקנה גם זכות בניה או הרחבה, כשם שבענייננו ולא רק זכות שימוש ייחודית.

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

36. במילים אחרות, השטח יכול להישאר רכוש משותף מבחינה קניינית, ובכל זאת התקנון המוסכם הרשום יכול להקנות לבעל הדירה זכות חוזית וקניינית כלפי כלל בעלי הדירות לבצע בו בניה, ללא קבלת רוב נוסף, אם זכות הבניה נקבעה בתקנון באופן מפורש וברור.

37. גם בענייננו מצאנו כי ההסכם/התקנון הרשום כולל הוראה דומה במהותה להוראה בעניין גלעדי, כך שההסכם מקנה לכל בעל דירה באופן מפורש את הזכות לבנות ולהרחיב דירתו בשטח מסוים, בכפוף לתנאים שנקבעו בו. מדובר בהוראה מיוחדת וברורה המתירה הרחבת הדירה ללא הסכמה נוספת. **המסקנה הנגזרת מכך, היא כי קיימת תשתית משמעותית ואף למעלה מכך, לטענה שאין צורך בהצבעה נוספת לפי סעיף 71ב לחוק המקרקעין, אף שהשטח לא הוצמד לדירת העוררת**.

38. לאור כל האמור, ולמצער לצורך בחינת קיומם של תימוכין קניניים אנו סבורים כי עלה בידי העוררת לעמוד בנטל הלכאורי הנדרש לצורך קידומה ואישורה של הבקשה להיתר במישור התכנוני על ידי מוסד התכנון.

39. למעלה מן הצורך נציין, כי לטעמנו, בכל הנוגע להרחבה זו של דירת העוררת, נראה שעל פניו ומבלי לקבוע מסמרות, מדובר ב"הרחבה דומה" ליתר ההרחבות שבוצעו בבית המשותף. זאת לטעמנו הן מבחינה מהותית ובכלל זה ב"פגיעתה" ברכוש המשותף, והן מבחינת שטחה.

40. מבחינת שטחה של ההרחבה - מתשובת המשיבים לערר עולה כי בהתאם להיתרי הבניה שניתנו למשיבים שטח דירתו של המשיב 2, פלג יורן, בעל דירה בקומת הקרקע, לאחר ההרחבה עמד על כ-109.21 מ"ר ; שטח דירתה של המשיבה 3, נטע טרץ, בעלת הדירה העליונה הנוספת בבית המשותף, לאחר ההרחבה עמד על כ- 117.78 מ"ר ; ושטח דירתו של המשיב 4, מר יצחק סלימן, בעל הדירה הנוספת בקומת הקרקע, לאחר ההרחבה עמד על כ- 109.96 מ"ר.

41. הגם שלטענת העוררת היקף הבניה הקיים בפועל בדירות המשיבים עולה על היקף הבניה שאושר בהיתרי הבניה שניתנו להם, הרי שגם מבלי להידרש לטענה זו, די בהרחבות שאושרו בהיתרי הבניה שהוצגו בפנינו על מנת ללמד כי יתר בעלי הזכויות בבית המשותף מימשו במהלך השנים את האפשרות להרחיב את דירותיהם, **<u>בעוד שדירת העוררת היא היחידה בבית המשותף שנותרה בשטחה המקורי, כ־45 מ"ר</u>**.

42. עוד נציין, כי מתשובת המשיבים לערר עולה כי הטענה לפיה הבניה המבוקשת אינה בגדר "הרחבה דומה", נסמכת, ככל הנראה, על היקף הבניה המבוקש בבקשה להיתר במתכונתה המלאה, הכוללת גם את עליית הגג. ואולם, כפי שיפורט להלן, משאיננו מאשרים את הבינוי המבוקש ביחס לעליית הגג, יש לבחון את שאלת ה"הרחבה הדומה" ביחס להרחבת דירת העוררת במפלס הקיים, ובהתאם לקונטור החדש שנוצר כתוצאה מהרחבת הדירה התחתונה.

43. מבחינה מהותית - גם בעניין זה יפים הדברים שנקבעו בפסק דין גלעדי לענייננו, שגם שם מאופיין הבית המשותף בשתי דירות קרקע ושתי דירות עליונות, כבענייננו:

"המפקחת בחנה, בנוסף, את סוגיית ההרחבה הדומה, ומצאה כי גם לפי הדין הכללי (סעיף 71ב לחוק), וללא קשר להוראות התקנון, יש לאפשר את הרחבת דירתם של המשיבים. גם בסוגיה זו מסקנת המפקחת בדין יסודה, בהינתן נסיבות העניין.

סעיף 71ב(ג) לחוק קובע ש"**בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין**". על רקע זה קבעה המפקחת כי יש לראות את המערערת ואת אחותה כמי שהסכימו להרחבה של המשיבים, וזאת נוכח ההרחבות שהן עצמן ביצעו בדירותיהן.

"**המילה 'הרחבה' מרמזת על יציאה והגדלה של מקום קיים כלפי חוץ 'הַרְחִיבִי מְקוֹם אָהֳלֵךְ וִירִיעוֹת מִשְׁכְּנוֹתַיִךְ יַטּוּ אַל תַּחְשֹׂכִי הַאֲרִיכִי מֵיתָרַיִךְ וִיתֵדֹתַיִךְ חַזֵּקִי' (ישעיה נד ב)**" (דברי כב' השופט עמית בעניין **עטייה**, בפסקה 2 לפסק דינו). החוק מכונן הסכמה קונסטרוקטיבית של דייר אחד להרחבה של שכנו, על בסיס הרחבה דומה שהוא עצמו ביצע. על רקע זה אין די בקיומה של הרחבה כדי לבסס הסכמה שכזו. עליה להיות הרחבה דומה. "**הרחבה דומה אינה נמדדת אך ורק במספר המ"ר, ולא דומה הרחבה פיסית של דירה להרחבה בדרך של בניית מחסן שאינו צמוד פיסית לדירה**" (פסקה 4 לפסק דינו של כב' השופט עמית בעניין עטייה). יחד עם זאת, המחוקק לא הציב דרישה להרחבה זהה. בעניין זה "**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**" (עש"א (חי') 22123-10-10 **זינגר ואח' נ' חדד ואח'** (פורסם במאגרים, 2011) בפסקה 18 לפסק הדין). בכך ביקש הדין למנוע מדיירי הבית המשותף "זכות וטו" תוך פגיעה בשורת הצדק, באופן שיאפשר לדיירים מסוימים להרחיב את דירותיהם, ולהערים קשיים על שכיניהם בבואם להרחיב את דירותיהם שלהם באופן דומה".

44. בענייננו, הרחבת דירת העוררת על חשבון הרכוש המשותף, זהה (וככל הנראה אף פחות מכך) להרחבה שביצעה הדירה העליונה הנוספת בבית המשותף. כמו כן, ביחס לדירות התחתונות, אכן שטח הקרקע בו הותרה הרחבת הדירות התחתונות (א' ו- ב') הוצמד בתקנון המוסכם לבעלי הדירות התחתונות ולפיכך אינו מהווה עוד רכוש משותף, ואולם שטח הרחבת הדירות העליונות

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

כשנראה שהייתה גם כוונה להצמיד בעתיד שטח זה לדירות העליונות, זהה לקונטור שטח ההרחבות של הדירות התחתונות, כך שמדובר ב"הוצאה" זהה של שטח מהרכוש המשותף.

45. בנוסף לאמור נבהיר, כי אין בידנו לקבל את הטענה לפיה בהיעדר הרוב הנדרש לפי הוראות חוק המקרקעין, אין למוסד התכנון סמכות לדון בבקשה להיתר.

46. לטענת המשיבים, מוסד התכנון **מחויב** לבחון, כתנאי לעצם הדיון בבקשה להיתר, את קיומם של התימוכין הקנייניים הנדרשים לביצוע הבניה המבוקשת. בהקשר זה הפנו המשיבים, בין היתר, לפסק הדין שניתן בבג"ץ 1578/90 **הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (להלן: "**עניין אייזן**"); עע"מ 2832/09 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ** (להלן: "**עניין בני אליעזר**"); עת"מ 70277-05-18 **קנרוב טליאט נ' ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב**, ולערעור שהוגש על פסק דין זה ונדחה בעע"מ 795/19 **קנרוב טליאט נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב** (להלן: "**עניין קנרוב**") (כולם פורסמו בנבו).

47. לטענתם, מפסיקת בתי המשפט ומהחלטות ועדות הערר עולה כי מקום בו מספר המתנגדים בפועל עולה על הרוב הנדרש לביצוע הבניה, באופן היוצר "בלוק חוסם" במישור הקנייני, אין מקום כי מוסד התכנון ידון בבקשה לגופה. משכך לטענתם, גם בעניינו לא היה מקום לדון בבקשה, ובצדק קבעה הוועדה המקומית כי לא הוצגו התימוכין הקנייניים הנדרשים לצורך המשך הדיון בה.

48. בהקשר זה הפנו המשיבים גם להחלטה שניתנה בערר 1076-07-23 **דסטגר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו** (פורסם בנבו) (להלן: "**עניין דסטגר**") שם נקבע כי הוועדה המקומית מוסמכת, ואף חייבת, לבחון אם קיימים תימוכין קנייניים מספקים לבקשה, וכי אין להתעלם מטענות קנייניות המועלות בפניה, בפרט מקום בו קיימת מחלוקת קניינית ממשית ביחס לאפשרות מימושה של הבניה המבוקשת.

49. על החלטת ועדת ערר בעניין דסטגר הוגשה עתירה מנהלית בעת"מ 6486-05-24 **רשות הרישוי המקומית תל אביב-יפו נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'** (פורסם בנבו). במסגרת העתירה הוגשה עמדת מדינת ישראל ולפיה מההלכות שנקבעו בעניין אייזן, בני אליעזר וקנרוב, וכן מלשון החוק והתקנות עולה כי סמכותם של מוסדות התכנון לעכב את הדיון בבקשה להיתר מקום בו מתעוררת מחלוקת קניינית, היא **סמכות רשות שבשיקול דעת**, וכי אין בהוראות תקנות הרישוי כדי להתנות את הדיון בבקשה להיתר בקיומו של הרוב הדרוש לפי חוק המקרקעין, כדלקמן:

37. הנה כי כן, בית המשפט העליון מדגיש מספר פעמים את המילה "רשאים" עת הוא דן בסמכות של מוסדות התכנון לעכב דיונים במתן היתר כאשר מתעוררת סוגיה קניינית מהותית הדורשת הכרעה, וְזֹאת במקרים ***המתאימים***. רשות זו נועדה, כפי שמבהיר בית המשפט העליון, כדי לאפשר למוסדות התכנון שלא להשחית את זמנם לריק ולהימנע מדיוני סרק. מדובר בסמכות בשיקול דעת ואין לקרוא לתוכה חובה לבדוק בציציות כל בקשה להיתר, כתנאי מקדים ומנדטורי, האם מונחים לה תימוכין קניינים (מושג, אשר כשלעצמו, לא הוגדר בפסיקה).

38. אין מקום לפרש את ההלכה לפיה קיים שיקול דעת למוסד תכנון לעכב דיון במתן היתר, כאשר מדובר במקרים בהם על פני הדברים אין היתכנות קניינית, או מתעוררת בעייתיות או מורכבות בהיבט זה (כפי שעלה בפסק"ד ***טליאס***), **ככזו המטילה חובה פוזיטיבית** על רשות הרישוי לדרוש או להשתכנע באופן אקטיבי בקיומם של תימוכין כאמור, בכל בקשה להיתר.

39. קביעה לפיה לא ניתן לדון בבקשה להיתר ללא הרוב הדרוש על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 סותרת את הוראות החוק שקובעות מה נדרש לשם מתן היתר בניה, את לשון תקנה 36 לתקנות רישוי בנייה, היא שגויה מבחינה לשונית ואינה הולמת את תכלית התקנות ואת הראציונלים המוסדיים העומדים בבסיסה.

50. הנה כי כן, הגישה לפיה היעדר הרוב הנדרש לפי חוק המקרקעין שולל כשלעצמו את האפשרות לדון בבקשה להיתר כתנאי סף, **<u>לא אומצה בעמדת המדינה.</u>**

51. העתירה בעניין דסטגר נמחקה בסופו של יום מבלי שהסוגיה האמורה הוכרעה לגופה, **תוך שהדיון הוחזר לוועדה המקומית על מנת שתדון בבקשה להיתר, לרבות בהתנגדויות שהוגשו לה, ותיתן החלטה על פי דין ובהתאם לנסיבות ולמצב התכנוני העדכני.**

52. מכל מקום, מהאמור עולה כי עצם קיומה של התנגדות מצד בעלי זכויות אחרים, ואף היעדרו של הרוב הנדרש לפי חוק המקרקעין, אינם שוללים, כשלעצמם, את סמכות מוסד התכנון לדון בבקשה להיתר. השאלה אם המחלוקת הקניינית שהתעוררה מצדיקה את עיכוב הדיון היא שאלה המסורה לשיקול דעתו של מוסד התכנון, בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה.

53. וראו פסק דינו של כב' השופט גלעד הס בעת"מ 14532-07-25 **מעדני הצפון בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז תל תל אביב** (פורסם בנבו) (להלן: "**מעדני הצפון**"), בעניינה של בקשה להיתר של מכח תמ"א 38 שאושרה על ידי הוועדה המקומית בהעדר הרוב הנדרש לקידום בקשה להיתר לפרויקט מכוח תמ"א 38, כשעל פי החלטת ועדת ערר ובהסכמת הוועדה המקומית התווסף תנאי להיתר, ולפיו הוצאת ההיתר כפופה להחלטת הערכאה המשפטית המוסמכת לדון במחלוקת הקניינית.

54. סוגיית העדר הרוב הנדרש לקידום הבקשה להיתר, לא נדרשה להכרעה בעניין מעדני הצפון, היות וכאמור ועדת הערר שם קבעה כי הוצאת היתר הבניה כפופה להכרעה במחלוקת הקניינית. עם זאת, בית המשפט ראה לנכון להוסיף מספר מילים גם לגופם של דברים:

"אציין, כי בענין בני אליעזר התקיים גם דיון נוסף במסגרתו הובהר, כי עצם התנגדויות מצד בעלי זכויות בנכס אינן מונעות כשלעצמן את קיום הדיון בבקשה להיתר, אלא שמוסדות התכנון רשאים לעכב את הדיון בבקשה כאשר אין תימוכין קניינים או שמתעוררת שאלה מורכבת.

לאור האמור לעיל, ובהתאם להלכת בני אליעזר על מוסד התכנון לבחון, האם למבקש ההיתר תימוכין קניינים, ובהעדר תימוכין שכאלה רשאי מוסד התכנון **(רשאי אך לא חייב) שלא לדון בבקשה להיתר**, כך שלא ימצא עצמו מבטל את זמנו לריק.

פסק הדין בענין בני אליעזר אינו קובע מהן אותן תימוכין קניינים הנדרשים על מנת שמוסד התכנון ידון בבקשה להיתר. עם זאת ברור, כי מבקש ההיתר אינו חייב להראות כי יש לו את מלוא זכויות הקניין הנדרשות על מנת לבצע את הבקשה להיתר, היות ובמקרה שכזה לא היה נזקק בית המשפט העליון למינוח 'תימוכין קניינים' והיה קובע כי מבקש ההיתר חייב להראות כי יש לו את מלוא הזכויות הקנייניות לביצוע ההיתר.

מכאן, פירשו וועדות הערר, וכן בתי המשפט לעניינים מנהליים, את המונח "תימוכין קניינים" כמונח הקובע כי על מבקש ההיתר להראות כי קיימת אפשרות קניינית סבירה לבצע את המבוקש בבקשה להיתר, לענין זה ראה החלטת ועדת הערר בערר (ירושלים) 143/12 סיון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים וכן ראה עת"מ ת"א 9607-09-22 יודובסקי נ' ועדת הערר המחוזי לתכנון ובניה.

במקרה שלפני, **אני סבור כי החלטת הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר הייתה החלטה נכונה, כאשר לאור חלוקת הזכויות במקרקעין, קיימת היתכנות קניינית לבצע את הפרויקט, ומכאן קיימים תימוכין קניינים. ברור, כי מדובר בהיתכנות קניינית בלבד ולא ניתן לבצע את הפרויקט ללא הליך קנייני מלא, אולם לטעמי היתכנות זו די בה על מנת לדון ולאשר בקשה להיתר בנייה, ללא הכרעה בזכות הקניינית.**

...

...

...

לפיכך אני סבור כי דרך המלך, כאשר יש תימוכין קניינים, וקיימת היתכנות קניינית, על אף שאין וודאות קניינית, הינה לקדם את ההליך הרישוי, וזאת מבלי

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

שיש בהליך הרישוי הכרעה בשאלה הקניינית, כך שעשתה נכון לטעמי הוועדה המקומית במקרה שלפניי".

55. נציין, כי בעניין מעדני הצפון בית המשפט העיר בהערת אוביטר כי הוא סבור שאין נחיצות לתנאי שהוסיפה ועדת הערר לפיו כאמור הוצאת ההיתר כפופה להכרעה הקניינית בפני ערכאות המוסמכות לכך, אולם משהעתירה לא הוגשה על תנאי זה וממילא התנאי נקבע בהסכמה, הרי שבית משפט לא התערב בתנאי זה, כדלקמן:

> "בכל מקרה, ועדת הערר במקרה שלפני הלכה צעד אחד מעבר להחלטת הוועדה המקומית, וקבעה בתנאי מפורש, כי לא יוצא היתר בנייה עד להכרעה במחלוקת הקניינית. בכך למעשה מנעה ועדת הערר כל אפשרות להוצאת היתר בנייה ללא פתרון המחלוקת הקניינית. לאור תנאי זה אין אפילו פגיעה תיאורטית בעותרת כתוצאה מהחלטת ועדת הערר. כך, היה והמחלוקת הקניינית תוכרע לטובת העותרת הרי לא ניתן להוציא היתר בנייה ולא נגרם לה כל נזק, והיה והמחלוקת הקניינית תוכרע לרעת העותרת, הרי המשמעות הינה כי לא רק שהיו תימוכין קניינים לבקשה להיתר, אלא קיים קניין מלא לביצוע היתר, ובמקרה שכזה הראוי ונכון שקיימת כבר החלטה לאשר את הבקשה להיתר ואין צורך בניהול ההליך התכנוני מחדש. לפיכך, ברור כי כאשר קבעה ועדת הערר תנאי זה בדבר הצורך בהכרעה קניינית לצורך הוצאת ההיתר, העתירה שלפניי הינה עתירה מיותרת.
>
> בכל מקרה אציין, כאשר לא הוגשה עתירה מטעם הועדה המקומית או המשיבה 3, ולמעשה הוועדה המקומית אף הסכימה להצעת ועדת הערר, הרי הסברה בדבר העדר נחיצות התנאי האמור בהחלטת ועדת הערר הינה בגדר אוביטר בלבד, ואין מקום שאתערב בתנאי האמור ואבטלו.
>
> למען הסר ספק אציין, כי בכל מקרה מדובר בהחלטה שנמצאת במתחם הסבירות של ועדת הערר, החלטה אשר מאזנת בין הטענות של הצדדים, ואף אם דעתי שונה, הרי כאשר מדובר בהחלטה סבירה, אין מקום להתערב בה. ואם כבר היה מקום להתערב בה, אז נראה כי ההתערבות הייתה דווקא לבטל את התנאי".

56. ונפנה גם לפסק דין שניתן לאחרונה גם הוא על ידי כב' השופט גלעד הס בעת"מ 62131-09-25 **החברה לחיזוק פינסקר 37 בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב** (פורסם בנבו) (להלן: "**עניין פינסקר**"), שם עמד בית המשפט במפורש על האפשרות, במקרים המתאימים,

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

לאשר את הבקשה להיתר במישור התכנוני, תוך התניית הוצאת ההיתר בהכרעת הערכאה הקניינית המוסמכת. באותו עניין נקבע, בין היתר:

"במקרה של מחלוקת מורכבת שכזו, אני סבור כי ועדת הערר צריכה להימנע מלקבל הכרעה קניינית, אולם כן עליה לדון בבקשה להיתר לגופה. כך, לטעמי, הפתרון המידתי והמאוזן, במקרה בו מחליטה ועדת הערר, כי קיימת חובה לבניית חזית מסחרית בקומה הקרקע, הוא לאשר את הבקשה להיתר עם החזית המסחרית בקומת הקרקע, אולם זאת רק בכפוף לתנאי שלא יוצא היתר בנייה, ולא תבוצע כל עבודה, עד אשר יוצג פסק דין של המפקח על בתים משותפים, או הערכאה הקניינית המוסמכת, פסק דין המאשר את הבנייה בהתאם לבקשה להיתר שאושרה.

אני סבור כי דרך זו מאזנת נכון יותר את האינטרסים של המשולש: יזם - מתנגד - ציבור מהדרך בה פסעה ועדת הערר, ואפרט:

מבחינת היזם - ההחלטה מאפשרת ליזם לקדם תכנונית את הבקשה להיתר. עם זאת, היא מחייבת אותו לנקוט בהליך אקטיבי לקבלת אישור קנייני למהלך אותו הוא רוצה לבצע, מהלך אשר כרוך בפגיעה בדירה של צד ג'.

מבחינת המתנגד (המשיבים 4-3 במקרה שלפנינו) - מצד אחד הבקשה להיתר מאושרת מבחינה תכנונית, אולם, ומצד שני, ההחלטה אינה מאפשרת בנייה, או הוצאת היתר בניה, כך שהמתנגד אינו נזקק לנקיטת הליך משפטי ולהוצאת צו מניעה. אכן, המתנגד עלול לעמוד בפני תביעה קניינית המחייבת אותו להסכמה לבקשה להיתר המאושרת. אולם, אין מדובר בפגיעה קשה בזכויותיו, היות והמתנגד ממילא היה חשוף לתביעה שכזו, גם אם הבקשה להיתר לא הייתה מאושרת וטרם אישורה.

עוד יתרון בדרך זו הינו, כי החלטה שכזו מאפשרת למפקח על הבתים המשותפים, או לערכאה הקניינית המוסכמת, ככל שתוגש תביעה על ידי היזם, לדון בתביעה על רקע בקשה להיתר מאושרת ולא על רקע בקשה תיאורטית שעלולה להשתנות.

מבחינת הציבור - האיזון האמור מאפשר מצד אחד, פיתוח עירוני אשר חשוב מאוד בעיקר באזורים כאלו, ובמקרים רבים נתקל במתנגד יחיד, ועם זאת, ומצד שני, מבטיח כי לא יבוצעו מחטפים של יזמים כנגד מתנגד צודק, כך שהדיון התכנוני אינו מאפשר להתחיל בנייה בפועל או להוציא היתר בניה, ואלו יתאפשרו רק לאחר הכרעה של הגוף הקנייני המוסמך בהליך שנקט היזם. יובהר, דרך זו אינה מחייבת את המתנגד לנקוט בהליך משפטי ולפנות לקבלת צו מניעה כנגד הבנייה. מכאן, לשיטתי, הקביעה של ועדת הערר, כי במקרה אין תימוכין קניינים והבקשה להיתר נדחית, אינה מידתית, אינה סבירה, ואינה עולה בקנה אחד עם הרציונל של הלכות הלן אייזן ובני אליעזר, ואני מבטלה".

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il

57. יישום עקרונות אלה בענייננו, **מחזק את המסקנה כי בכל הנוגע להרחבת דירת העוררת במפלס הקיים, ראוי ונכון לקדם את הבקשה להיתר במישור התכנוני**. זאת, נוכח מכלול האינדיקציות עליהן עמדנו לעיל, וביניהן, הוראות ההסכם/התקנון המוסכם; העובדה כי יתר בעלי הזכויות בבית המשותף מימשו במהלך השנים את האפשרות להרחיב את דירותיהם לדירות ששטחן עולה על 100 מ"ר על פי היתרי בניה שניתנו; כי על פניו נראה כי מדובר ב"הרחבה דומה"; והעובדה כי הוועדה המקומית הבהירה, שבכפוף לתיקון מינורי של זכויות הבניה המבוקשות אין בהרחבת דירת העוררת במפלס הקיים כדי לחרוג מחלקה היחסי של העוררת בזכויות הבניה במגרש.

58. בנסיבות אלה, ואף שהחלטת הוועדה המקומית להימנע מקידום הבקשה להיתר לאור מחלוקות קנייניות אינה משוללת כל יסוד, אנו סבורים כי בכל הנוגע להרחבת דירת העוררת במפלס הקיים, העומדת כיום על כ - 45 מ"ר, ניתן היה להגיע לתוצאה מאוזנת ומידתית יותר, המאפשרת את קידומו של רכיב זה במישור התכנוני.

59. מכאן, שטענת המשיבים לפיה לא הונחה בעניינו עילה להתערבות ועדת הערר בהחלטת הוועדה המקומית, משאין מדובר בהחלטה בלתי סבירה ובלתי מידתית - דינה להידחות. כידוע, ועדת הערר, היא מוסד תכנון הנכנס בנעלי הוועדה המקומית והיא רשאית להפעיל שיקול דעת עצמאי. כפי שנקבע בהקשר זה בענין פינסקר: "**וועדת הערר אינה רק גוף שיפוטי אלא מוסד תכנון לכל דבר ועניין, ומכאן ועדת הערר רשאית לבחון את הבקשה להיתר דה-נובו, כלומר, מהתחלה, ואף לקבוע פתרונות ביניים שהינם ראויים לטעמה**".

60. אשר על כן, אנו מורים על אישור הבקשה להיתר בכל הנוגע להרחבת דירת העוררת במפלס הקיים ובכפוף לתיקונים הנדרשים, ככל שנדרשים.

61. זאת ועוד, משלא מדובר בסוגיה קניינית מורכבת, איננו מוצאים לנכון להכפיף את מתן היתר הבניה להרחבת דירת העוררת במפלס הקיים להסדרת הסוגיה הקניינית בפני הערכאה הקניינית המוסמכת.

62. שונים הם פני הדברים בכל הנוגע לבניית עליית הגג וניצול זכויות הבניה בחלל הגג.

63. במעמד הדיון הבהירה הוועדה המקומית כי תכנית רצ/5/ו/1/1 מאפשרת ניצול זכויות בניה בחלל הגג בהתאם לגאומטריה הנוצרת מתחת לשיפועי הגג, וכי זכויות הבניה הניתנות לניצול בחלל זה אינן מוגבלות במכסה כמותית אלא בהתאם לגאומטריית הגג.

64. ברם, אין בעצם קיומה של היתכנות תכנונית ופיסית על ידי העוררת האוחזת בדירה העליונה, לנצל את חלל הגג, כדי להקנות לה את השימוש הבלעדי בזכויות בניה אלה, שלטענת המשיבים שייכות לכלל בעלי הזכויות בבית המשותף אף שאינן מוגבלות במכסה כמותית.

65. בשונה מהרחבת המפלס הקיים, לא מצאנו בהסכם/התקנון המוסכם, כל אינדיקציה לכך שלעוררת הוקנתה הזכות לנצל באופן בלעדי את חלל הגג שמעל לדירתה ו/או את חלל הרום שמעל הגג החדש שייווצר בעקבות ההרחבה. כמו כן, הלכה ידועה הינה כי אף מקום בו גג המבנה צמוד לדירה העליונה, עדין אין בכך כדי להקנות את כל זכויות הבניה הניתנות לניצול בגג. כאמור ואף שעל פי דברי הוועדה המקומית לא מדובר במכסת זכויות בניה מוגדרת הניתנת לניצול על הגג באופן הקלאסי והמוכר, כגון תוספת חדרים על הגג בשטח מסויים, עדין אין בכך כדי לשנות מההלכה הפסוקה בעניין ניצול זכויות בניה בגג על ידי בעל הדירה העליונה באופן בלעדי מקום בו זכויות אלה לא הוצמדו לו בלבד, וראו ענין קנרוב.

66. לאור האמור, לא מצאנו כי עלה בידי העוררת לבסס תימוכין קניינים מספקים ביחס לרכיב זה של הבקשה, שכן על פניו, נראה כי לעניין רכיב זה העוררת חורגת מחלקה היחסי בזכויות חלל הגג. כמו כן, לטעמנו מדובר בסוגיה מורכבת יותר ממצב שבו קיימת מכסת זכויות בניה לניצול או אז חלוקת הזכויות בהתאם לחלק היחסי פשוטה יותר. משכך, ראוי ונכון הוא כי קודם תוכרע סוגיה זו על ידי הערכאה המוסמכת, לרבות אופן חלוקת זכויות הבנייה הניתנות לניצול על פי גאומטריית הגג.

67. עוד נציין, כי מבחינה תכנונית רכיב עליית הגג, גובהו, גאומטריית הגג וזכויות הבניה הניתנות לניצול על פי עמדת הוועדה המקומית, לא נדונו בדיון שבפנינו וממילא נראה כי גם לא נבחנו על ידי הוועדה המקומית.

68. אשר על כן, אנו סבורים כי החלטת הוועדה המקומית להפעיל את סמכות הרשות שנתונה לה לעכב את הדיון לעניין עליית הגג, ראויה ונכונה.

69. הערר נדחה בכל הנוגע לניצול זכויות הבנייה בחלל הגג, ורכיב זה יוסר מהבקשה להיתר. בנסיבות אלה, ברי כי מתייתר הצורך להידרש להקלה המבוקשת בגובה המבנה.

70. טרם סיום נבהיר, כי אנו דוחים גם את הטענה לפיה לעוררת לא קמה זכות ערר על החלטת הוועדה המקומית, מאחר שהבקשה להיתר נדחתה מטעמים קניינים.

71. העוררת היא מבקשת ההיתר, והערר הוגש על החלטת הוועדה המקומית לדחות את בקשתה. בנסיבות אלה, זכות הערר קמה לה מכוח סעיף 152 לחוק, המקנה זכות ערר למי שרואה עצמו

נפגע מהחלטה לסרב לתת היתר, ואין בעובדה שהטעם שעמד בבסיס הסירוב נוגע לסוגיה קניינית כדי לגרוע מזכות זו.

72. סיכומו של דבר, הערר מתקבל בחלקו וביחס להרחבת דירת העוררת במפלס הקיים בלבד.

73. הבקשה להיתר תושב לוועדה המקומית להמשך טיפולה וקידומה לצורך מתן היתר בניה להרחבתה במפלס הקיים, הכוללת את חלקה היחסי של העוררת בהקלה כמותית, שלא נטען בפנינו כי קיימת מניעה לאשרה.

ניתנה היום: כ"ב בחשון, תשפ"ז, 02.11.2026

קסם ביק,
מזכירת ועדת ערר,
מחוז מרכז

עו"ד נילי בן משה-ידגר,
יו"ר ועדת ערר,
מחוז מרכז

ועדת ערר לתכנון ולבנייה– מחוז מרכז
רחוב יודפת 1 בניין אלון לוד
קבלת קהל: ימים א-ה 08:30-14:30, יום ד', 08:30-16:30
טלפון: 08-9216466 מייל: arrmerkaz@iplan.gov.il