

מס' תיק: עכ/ 1018 / 1027
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

1	<u>בפני:</u>	הרכב הועדה:	- עו"ד שרון טל, יו"ר
2			- מר מנדי בראון, חבר הועדה
3			- גב' אורלי עין דר נעים, חברת הועדה
4			- גב' חגית עמית, נציגת מתכנן המחוז
5			
6	<u>העוררת:</u>		[REDACTED]
7			
8			- נגד -
9			
10	<u>המשיבה:</u>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו	
11			
12			
13	<u>נוכחים:</u>		
14	<u>מטעם העוררת:</u>	עו"ד איילת השחר מיכאלי	
15		אבי אלרום – עורך הבקשה	
16			[REDACTED]
17			
18			
19	<u>מטעם המשיבה:</u>	עו"ד משה פרוניצבסקי	
20		אלכס צירלין	
21			
22	<u>מזכירת ועדה:</u>	עו"ד גינאן הלון-חיורי	
23			
24	<u>קלדנית:</u>	אמיר נעמי	
25			
26		<u>פרוטוקול</u>	
27			
28	<u>מר צירלין:</u>		
29		הבקשה היא בבניין רב קומות. בוצעה פה בנייה ללא היתר, פתיחת דלת, גגון, וסגירת חצר	
30		עם גדר עץ. הוועדה הוציאה צו הריסה מנהלי. הצו נמצא בדיונים בבית משפט ואז הוגשה	
31		בקשה לתיקון צו בית משותף ואחר כך הוגשה בקשה לרישיון בניה. דחינו כי זה לא תואם	
32		להיתר וגם בקשה לרישיון שנדחה כי הוא לא תואם לצו הבית המשותף.	

מס' תיק: עכ/ 1018 / 1027
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

החלטה

1. ענייננו בערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו (להלן – "הוועדה המקומית") לסרב ליתן לעוררת היתר ל"מרפסת מעץ לא מקורה + דלת יציאה וגגון", בחצר בית משותף.

רקע

2. העוררת גידרה חלק מסוים מחצר הבית המשותף, ציפתה את רצפתו בדק מעץ ופרצה אליו דלת. העוררת הציגה שני מסמכים הנושאים חתימות של בעלי דירות בבית המשותף שנטען כי מהוות הסכמה לבניה. המסמך האחד נושא חתימות חלק מבעלי הדירות, כתוב בכתב יד ומהווה לפי לשונו הסכמה "לסגירת חצר קטנה אחורית (כ 6-7 מטר לערך)". המסמך השני (עליו מצוין כי חלק מהחתימות צורפו למסמך הראשון), נושא חתימות נוספות המבטאות לפי לשון המסמך הסכמה להצמדת "חלק מהחצר המשותפת - - בשטח כולל של 16.638 מ"ר, כמשורטט ומסומן בצהוב בתשריט המדידה נספח א". במסמך זה נכתב כי הסכמת החותמים מותנית בכך ש"שטח החצר הצמודה יופחת מחלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף, בחצר המשותפת, וכן שכל בניה תעשה במסגרת זכויות הבניה היחסיות של הדירה הזו, וללא כל חריגה מזכויות הבניה הללו". אין התניה דומה במסמך החתימות הראשון. אחרי הדיון שהתקיים בפנינו, שלחה העוררת לועדת הערר העתק בקשתה להיתר, שעליה חתימות של רוב השכנים. בהערות לחתימות נכתב בין היתר כי החותמים מסכימים ל"שימוש בהקלות היחסיות המבוקשות" (הערה 2). כן צורפו הודעות לבעלי זכויות שלא חתומים על הבקשה.

3. כנגד הבניה הוצא צו הריסה מנהלי. העוררת ביקשה את ביטול הצו (בב"נ -7364-06-17) ובמסגרת ההליך קבע בית המשפט הנכבד (כב' השופטת ג' טנוס) ביום 6.2.18, בין היתר, כי צו הריסת הגדר התוחמת את החצר יעוכב "עד להכרעה בבקשת המבקשת לתיקון צו רישום הבית המשותף, ובלבד שהמבקשת תפעל להנמכת הגדר תוך 20 ימים מיום המצאת ההחלטה".

4. ערעור שהגישה המשיבה דכאן על החלטה זאת, נדון ביום 18.12.18. בסיום הדיון קבע בית המשפט (כב' השופט ש' מנדלבוים) כך:

מס' תיק: עכ/ 1018 / 1027
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

1 "לאחר ששמעתי באריכות את באי כוח הצדדים, אני סבור,
 2 ובאי כוח הצדדים מסכימים לכך, כי יש צורך להמתין
 3 להחלטת וועדת הערר הדנה בסירוב המערערת לשתי בקשות
 4 שהגישה המשיבה לקבלת הסכמת המערערת לתיקון צו
 5 רישום בית משותף, והשניה לקבלת היתר בניה להקמת
 6 מרפסת.
 7 לפיכך, אני מורה לב"כ המשיבה להגיש עד ליום 2/2/19
 8 הודעה עדכון בדבר החלטת הוועדה, ובהודעה תתייחס ב"כ
 9 המשיבה למשמעות שיש לעמדתה לייחס להחלטת וועדת
 10 הערר, כפי שתהיה".

12 5. העוררת פעלה להנמכת הגדר בהתאם להחלטת בית משפט השלום. **עוד קודם**
 13 **למתן החלטת בית משפט השלום**, הגישה לוועדה המקומית תשריט תיקון בית
 14 משותף. על גבי התשריט כתב מהנדס הועדה המקומית, מר אלכס צירלין כבר ביום
 15 13.11.17 [ללא חתימה] כך: "תשריט לא תואם היתר בניה, קיימת בנייה אסורה
 16 שמטופלת במסגרת צו הריסה מנהלי". (הצדדים חלוקים בשאלה מתי הומצא
 17 כיתוב זה לעוררת).

19 6. צו רישום הבית המשותף לא תוקן, והעוררת הגישה את בקשתה להיתר, ל"מרפסת
 20 מעץ לא מקורה + דלת יציאה וגגון". בקשה זאת נדחתה בהחלטת רשות הרישוי,
 21 בין היתר בנימוק שלפי ההנחיות המרחביות: "לא תותר פתיחת דירות קיימות
 22 לשטחי חצר משותפים אשר נועדו לשרת את כלל הדיירים".

דין והכרעה

25 7. לאחר ששמענו את הצדדים הגענו לכלל מסקנה שדין הערר על דחיית הבקשה
 26 להיתר להידחות. לצד זאת, יש לקבל את טענת העוררת בעניין ההיבט התכנוני של
 27 הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף, כפי שיבואר בהמשך.

29 8. רבות נכתב על חשיבותה של חצר הבית המשותף. כך למשל, בערר (י-ם) 30/09
 30 **ברהום נ. הועדה המקומית ירושלים** (פורסם באתר נבו), נאמר כך:

מס' תיק: עכ/ 1018 / 1027
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

- 1
- 2 "לחצר הבית המשותף תשיבות תכנונית, היא מהווה מקום ציבורי
- 3 לשימוש כלל דיירי הבית המשותף, מהווה את הריאה הירוקה של
- 4 הבית המשותף ומאפשרת איזון בין המרחב הפרטי למרחב הציבורי.
- 5 חשיבות חצר הבית המשותף אף עלתה בשנים האחרונות, ובתכנון
- 6 המודרני קיימת התייחסות ספציפית למרחב הציבורי בתחומי הבית
- 7 המשותף, שמירתו, טיפוחו ואפשרויות השימוש בו.
- 8 לפיכך, גריעת חצר הבית המשותף לטובת דייר זה או אחר או
- 9 לטובת שימוש כזה או אחר מחייבת התייחסות תכנונית מפורשת
- 10 בתכנית בניין עיר, ובהעדר התייחסות שכזו יש להתיר את חצר
- 11 הבית המשותף כחצר לשימוש כלל הדיירים".
- 12 9. על חשיבות החצר המשותפת עומדות גם ההנחיות המרחביות שקבעה הועדה
- 13 המקומית. כך נכתב במסגרתן:
- 14
- 15 **"ב. מבנה מגורים קיים בבנייה רוויה (מעל 4 יח"ד)**
- 16 1. מבנה אשר תוכנן, אושר והוקם ללא דירות גן, לא תותר
- 17 פתיחת דירות קיימות לשטחי חצר משותפים אשר נועדו
- 18 לשרת את כלל הדיירים.
- 19 2. שטחים משותפים מגוננים, שבילי כניסה וכניסות למבנים
- 20 ישמרו כשטחים ומעברים משותפים לדיירים. לא יותר
- 21 סיפוח של שטחים משותפים וגידורם לטובת שימוש על ידי
- 22 יחידת דיור ספציפית.
- 23 3. יש לשמור על שטחים שתוכננו והוקמו כשטחים מגוננים.
- 24 4. ריצוף של שטחים בחצר המבנה ישרת את כלל דיירי
- 25 המבנה, ויבוצע מאבנים משתלבות או שווה ערך, ובאופן
- 26 השומר על איכויות השטח כשטח פתוח מגונן ונטוע. יש
- 27 לשמור על עצים נטועים, ויש לשמור על רצועה מגוננת ברוחב
- 28 של 2 מ' לכיוון חזיתות המגרש הפונות למרחב הציבורי.

מס' תיק: עכ/ 1018 / 1027
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

- 1 5. ככל שמבקשים לשנות את חלוקת השטחים במגרש, לפרק
 2 שטחים משותפים ולשייכם לדירות ספציפיות, ולתת ביטוי
 3 פיזי לכך בפיתוח המגרש יש לפעול על פי התנאים להלן:
- 4 a. יש להכין תשריט בית משותף בהסכמת הדיירים לפיתוח
 5 המגרש בשלמותו.
- 6 b. בכל תת חלוקה של המגרש יש לשמור לפחות על 50%
 7 מהשטח כשטח מגוון, נטוע ופתוח ללא בינוי לרבות לא בינוי
 8 פרגולות".
- 9
- 10 10. לאור דברים ברורים אלה, בדין נדחתה הבקשה להיתר. אין חולק כי מדובר בחצר
 11 משותפת, שלא הוצמדה כדין לדירת העוררת. במצב דברים זה אין לעוררת
 12 "תימוכין קניינים" להגיש בקשה שמשמעותה עשיית שימוש פרטי בקרקע המהווה
 13 רכוש משותף, תוך שלילת הגישה אליה והשימוש בה מיתר בעלי הדירות בבית
 14 המשותף. החתימות שהוצגו בדיון, כמו אלה שהוגשו לאחריו, אין בהן כדי לשנות
 15 מסקנה זאת. מדובר בחתימות מסוייגות וחלקיות אך גם בלא הסייגים, אין הן
 16 מהוות הצמדת השטח לדירת העוררת בהתאם לדרישות **חוק המקרקעין**, תשכ"ט
 17 – 1969 (להלן – החוק) ולפיכך אין די בכך לצורך מתן היתר בניה שמשמעותו
 18 סיפוח השטח לדירת העוררת כאמור.
- 19
- 20 11. יחד עם זאת, בית משפט השלום עמד על אפשרות המצויה בידי העוררת לפעול
 21 לתיקון צו רישום הבית המשותף בפני המפקחת על רישום המקרקעין. לצורך כך,
 22 אף עיכב את ביצוע צו הריסתה של הגדר כאמור.
- 23
- 24 12. נוכח ההסכמות הרחבות שהוצגו, יכול שיעלה בידי העוררת להשלים הליך של
 25 הצמדת החצר לדירתה. ככל שתושלם הצמדת השטח לדירת העוררת בהתאם
 26 לדין, ניתן יהיה להתיר גידור ודלת כאמור. אכן, יכול להתעורר ספק אם לאור
 27 ההנחיה המרחבית, ניתן לאשר בקשה לחצר פרטית אחת ויחידה בבנין, גם מקום
 28 בו מדובר בשטח המוצמד לדירה אחת. זאת משום שלפי ההנחיה המרחבית,
 29 במקרה כזה יש "להכין תשריט לפיתוח המגרש בשלמותו". ואולם, בדין ציינה

מס' תיק: עכ/ 1018 /1027
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

1 המשיבה בפנינו כי אם היה מדובר בשטח מוצמד כאמור, לא היתה כל מניעה
 2 תכנונית להתיר את הגידור המבוקש. ההנחיה המרחבית אינה מונעת ואינה יכולה
 3 לסכל אפשרות לגידור שטח שהוצמד כדין.

4
 5 13. לפי תקנה 54 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011 (להלן –
 6 **תקנות הרישום**): "בקשה לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים תוגש למפקח
 7 שבתחום לשכתו נכללים המקרקעין שלגביהם מוגשת הבקשה -", ולפי תקנה 54
 8 (ב)(1) יצורף לבקשה: "תשריט הבית, מאושר על ידי מוסד תכנון, או תשריט אחר
 9 הנותן, להנחת דעתו של המפקח, תמונה נאמנה של הבית ודירותיו".

10
 11 14. לאור החלטת בית משפט השלום, במסגרתה עוכב ביצוע צו ההריסה המנהלי לגדר,
 12 ברי כי עבירת הבניה נושא החלטתו זאת, לא היה בה כדי למנוע היתר לגידור
 13 כאמור – לו היה מדובר בשטח מוצמד כדין. משכך אין די בכיתוב שהוסיף מהנדס
 14 הועדה המקומית לתשריט ביום 13.11.17, כדי לעמוד בדרישות תקנות הרישום
 15 מאת מוסד התכנון. כיתוב זה נושא תאריך המוקדם להחלטת בית המשפט,
 16 וממילא אינו משקף את ההחלטה.

17
 18 15. לאור החלטת בית משפט השלום, שערעור עליה תלוי ועומד בבית המשפט המחוזי,
 19 עולה כי בנקודת זמן זאת, **הגדר המונמכת התוחמת את חלק החצר, והדלת**
 20 **המובילה מדירת העוררת לשטח זה, אין בהן מניעה תכנונית לתיקון צו רישומו**
 21 **של הבית המשותף**. בנוסף לא נטען בפנינו כי יש מניעה תכנונית אחרת לאישור
 22 התשריט על ידי הועדה המקומית בהתאם לתקנות הרישום. לפיכך, ככל שהעוררת
 23 תבקש למצות את המהלך הקנייני, היא תוכל לפנות למפקחת על רישום
 24 המקרקעין, בצירוף החלטת בית משפט השלום, החלטת בית המשפט המחוזי,
 25 והחלטה זאת, שהערתנו המודגשת בסעיף הקודם לה תחליף את הערתנו הנזכרת
 26 של מהנדס הועדה לתשריט. (ככל שתתעורר שאלה תכנונית נוספת, תוכל המפקחת
 27 על רישום המקרקעין להפנותה לועדה המקומית).

28
 29 16. סיכומו של דבר הערר על הסירוב לבקשת ההיתר נדחה. לא ניתן, כאמור, להתיר
 30 את גידור חצר הבית המשותף ופתיחת פתח אליה מדירת העוררת, גם לאור

מס' תיק: עכ/ 1018 / 1027
 מס' ישיבה: 009/18
 תאריך ישיבה: 17/12/2018

מדינת ישראל
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז צפון

1 ההסכמות שהוצגו. בידי העוררת האפשרות לפעול להשלמת המהלך הקנייני
 2 להצמדת השטח כדין. בכפוף להשלמת ההליך, ככל שיושלם, תוכל העוררת להגיש
 3 מחדש בקשתה להיתר כאמור לעיל. בכך, איננו מחוויים דעה באשר להתכנות
 4 השלמתו של הליך ההצמדה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, כי אם אך
 5 לגבי ההיבטים התכנוניים הקשורים בהליך כאמור.

6
 7
 8
 9 ההחלטה התקבלה ביום: יום רביעי, יח' בטבת התשע"ט 26.12.2018.

10
 11
 12
 13
 14
 15
 16

 שרון טל, עו"ד
 יו"ר ועדת ערר
 מחוז הצפון

ג'נאן הלון-ח'ורי, עו"ד
 מזכירת ועדת ערר
 מחוז הצפון

17