



מסמך PDF נגיש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
יעל ליבוביץ

אבן רוני, ת.ז. 031708712
באמצעות ב"כ: עו"ד מנדלסון טולדנו אורלי
פל"ם 2, חיפה
דוא"ל: orly@omt-law.com

התובע

טל': 0509700164

נגד

בדושה משה, ת.ז. 057472110
באמצעות ב"כ: עו"ד קינן רונן
שד' פל"ם 2 חיפה
0509977437
kenan.ronen@gmail.com
טל': 0509977437

הנתבע

פסק דין

- עניינה של התביעה בשאלה האם יש לחייב את הנתבע להרוס תוספות בנייה שבוצעו על ידו ברכוש המשותף, ובכללם: גדרות ושער, משטח בטון, ריצוף, פרגולה, מדרגות ופתחים שפתח בקירות חיצוניים.
 - הבית מושא ההליך מורכב משני מבנים, מכיל 10 דירות, נמצא ברחוב יותם 19, חיפה, ומזוהה כגוש 10773 חלקה 26 (להלן: "הבית/הבית המשותף"). הבית נרשם כבית משותף, אך לא נרשם לו תקנון מוסכם, ולא יוחזו הצמדות קרקע כלשהן למי מהדירות. התובע הוא בעלים של הדירה המזוהה כתת חלקה 9, והנתבע הוא הבעלים של הדירה המזוהה כתת חלקה 7, ומצויה בקומת הקרקע של הבית.
- תמצית טענות התביעה-
- במסגרת עבודות שיפוץ שביצע הנתבע בדירתו, הוא ערך שינויים ברכוש המשותף, בהם: עקירת צמחייה ועצים, יציקת רחבת בטון וריצופה, פתיחת פתח יציאה מהדירה אל הרחבה, בניית גדרות ומדרגות, הגבהת הקרקע הטבעית לגובה רצפת דירתו, וכן התקנת שער המוביל מהשטח הציבורי אל השטח שסופח על ידו.
 - כתוצאה מהעבודות שבוצעו על ידי הנתבע, סופח חלק מחצר הבית לדירתו, באופן המאפשר לו לעשות באותו שטח שימוש ייחודי. לצורך כך, אף הועתקו קו מים וקווי חשמל משותפים ללא שהתקבלה לכך הסכמה של יתר בעלי הדירות בבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

5. יצירת חצר פרטית עם רחבה המאפשרת ישיבה בחצר גורמת לפגיעה מהותית בתובע אשר חלונות חדר השינה שלו מצויים מעל אותה רחבה.

6. שינויים אלו אינם מהווים שימוש סביר, בהיותם שוללים שימוש דומה מיתר בעלי הדירות בבית.

7. יש להורות לנתבע להשיב המצב לקדמותו ביחס לכל השינויים שביצע ברכוש המשותף.

תמצית טענות ההגנה-

8. הנתבע רכש את דירתו בחודש מאי 2023 והחל לבצע שיפוצים בדירה ובחצר הבית. השיפוצים ערכו מספר חודשים, ללא מחאה מצד מי מבעלי הדירות בבית. נהפוך הוא, התובע היה שבע רצון מהעבודות, ואף ביקש מהנתבע לצבוע את קירותיו החיצוניים של הבית כחלק מהעבודות שהוא מבצע. הנתבע הסכים לקחת על עצמו עבודות אלו, חרף היותן כרוכות בעלות חומרים ועובדים, על מנת לשפר את מראה הבית. העובדה שהתביעה הוגשה רק לאחר כשנה מיום ביצוע העבודות, מלמדת כי העבודות נעשו בידיעה ובהסכמת התובע.

9. בבית מושא ההליך נוצרה במרוצת השנים הסכמה בלתי כתובה בדבר חלוקת שטחי הרכוש המשותף, מכוחה התובע בנה על הגג המשותף ללא מחאה מצד מי מבעלי הדירות בבית, בעל דירת הקרקע הסמוכה לדירת הנתבע ביצע עבודות הכוללות: ריצוף חלק מהחצר, התקנת בריכה, פתיחת פתח יציאה לדירה, והתקנת גדר ללא מחאה מצד מי מבעלי הדירות בבית.

10. מכוח אותו נוהג, כשם שבעלי הדירות בקומה העליונה עושים שימוש בשטח הגג הצמוד להם, כך בעלי דירות הקרקע רשאים לעשות שימוש בחצר הסמוכה להם.

11. פעולות הנתבע פעלו להשבחת ערך הבית. החצר יופתה, הגדרות מונעים כניסתם של חזירי בר, ועל כן אין ממש בטענת התובע כי העבודות שביצע גורמות לפגיעה בו.

ההליכים בתיק-

12. בדיון שהתקיים ביום 2.12.24 המלצתי לצדדים לפעול לכינוס אסיפה כללית אשר על סדר יומה יעמוד נושא אישור השינויים שבוצעו על ידי הנתבע ברכוש המשותף. האמור התייחס לשינויים שאינם עולים כדי תפיסת חזקה ייחודית.

13. ביום 17.12.24 שלח התובע הודעה לתיק, אליה צירף שבעה מכתבי התנגדות חתומים על ידי שבעה מבעלי הדירות בבית, לשינויים שביצע הנתבע ברכוש המשותף. כל המכתבים כוללים התנגדות לכל השינויים שבוצעו ברכוש המשותף על ידי הנתבע, ובקשה להחזיר את המצב לקדמותו.

14. התיק נקבע לדיון הוכחות, והצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם. מטעם התביעה הוגשו תצהירי התובע והגברת אורנה גולן, בעלת דירה בבית. מטעם ההגנה הוגשו תצהירי הנתבע ומר אורי קפלן, בעלים של דירה בבית. העדים נחקרו על תצהיריהם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

15. ביום 1.7.25 קיימתי ביקור במקום בנוכחות הצדדים ובאי כוחם על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מהנטען. במועד הביקור אף צילמתי תמונות אשר חלקן יצורפו לפסק דיני כחלק בלתי נפרד ממנו. בפסק הדין תבוא התייחסות לרשמיי מן הביקור.

16. הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב, וכעת נותר לי להכריע בשאלה שבמחלוקת.

דיון והכרעה-

17. אקדים ואציין כי מצאתי לקבל את התביעה ולהורות על הסעדים המבוקשים, להלן נימוקי החלטתי:

18. נקודת המוצא של פסק הדין היא העובדה שאין מחלוקת בין הצדדים, כי הנתבע לא ביקש ולא קיבל את הסכמת יתר בעלי הדירות בבית לשינויים שביצע ברכוש המשותף (ראו עדותו בעמ' 12 שורה 12 לפרוטוקול הדיון מיום 11.5.25).

19. כן, אין מחלוקת כי כל החצר בהיקף הבית, וכך גם קירותיו החיצוניים, מהווים רכוש משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין").

לא הוכחה חלוקה היסטורית-

20. כאשר קיימת חלוקה מוסכמת של שימוש ברכוש המשותף בין בעלי דירות הבית המשותף, וחלוקה זו נוהגת במשך שנים ארוכות, תוך מתן תמורות הדדיות, באופן שבו כל צד מקבל חלק מסוים ברכוש המשותף לשימוש הייחודי, ומתחייב מנגד להימנע משימוש בחלק אחר של הרכוש המשותף, יכול וחלוקה מוסכמת זו, אף אם אינה מעוגנת בכתב, תחייב את הצדדים.

21. המלומד מיגל דויטש התייחס בספרו קניין, כרך א, (1997) 734 (להלן: "דויטש") לעניין עשיית שימוש ייחודי ברכוש המשותף כדלקמן:

"... לא אחת הפסיקה הכירה ללא התחבטות בתוקפם של הסכמים בין בעלי דירות הן לעניין "חלוקה למעשה" של זכויות ההחזקה והשימוש ברכוש המשותף, והן לעניין זכויות בניה, על ההרשאות לשימוש ייחודי של בעל דירה ברכוש המשותף או בחלקו יחולו הכללים הרגילים החלים על הרשאות שימוש, ובראשם הכללים הנוגעים לאופן סיום הרשות, ולשאלת הפיצוי של בר הרשות בעקבות סיום הרשות. הסכמים בעניין זה, כך נפסק, אינם טעונים מסמך בכתב".

22. כאמור, ההסכמה הנדרשת לחלוקת השימוש ברכוש המשותף עשויה להיות גם בעל פה, ואין חובה כי תינתן דווקא בכתב (ראו ע"א (חיפה) 1020/03, בובליל נ' שטיינר (נבו, 25.2.2004), וכן ע"א 19/81 ביבי נ' הורברט, פ"ד לז' (2) 497 (1983)).

23. מתן זכות לשימוש ייחודי ברכוש המשותף אינה מהווה עסקה במקרקעין הטעונה מסמך בכתב לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין, ולכן די בהסכמה בעל פה (ע"א 188/76 רוזנקס נ' הוטרר, פ"ד לא' (1) 382,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

385 (1976); ע"א (מחוזי מרכז) 27438-11-21 מינס נ' אהרון (נבו, 08.05.2022). עם זאת, זכות שימוש ייחודי ברכוש המשותף שאינה כרוכה בהצמדה של אותו שטח לדירה, דורשת הסכמה ברורה ומפורשת של כל בעלי הדירות [ע"א 2525/92 ראובברגר נ' עיריית רמת גן, פ"ד מז (5) 850; רע"א 698/86 בן צור נ' נעים ששון (נבו, 23.7.1987); יהושע ויסמן דיני קניין: בעלות ושיתוף 455-454 (1997)]. כך שבשונה מהסכמה למתן זכות קניינית, הטענה מסמך בכתב, הסכמה לעניין זכות לשימוש ייחודי, יכולה להינתן גם בעל פה, ואף להילמד מהנסיבות, אולם היא חייבת להיות מוכחת בראיות מספיקות (ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פ"ד לו(3) 78, 83 (1982))

24. כפי שצוין לעיל, בבית מושא ההליך מצויות 10 דירות בשני מבנים. במבנה הרלוונטי מצויות 4 דירות: שתיים מהן הן דירות הצדדים - דירת הנתבע בקומת הקרקע, ודירת התובע מעליה, ולצידן שתי דירות נוספות, האחת בקומת הקרקע והשנייה בקומה הראשונה.

25. סעיף 62 לחוק המקרקעין קובע כדלהלן: "**א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות התשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.**"

26. שינויים ברכוש המשותף המביאים לכך ששטח חצר יהיה צמוד לדירה ויעשה בו שימוש ייחודי בידי בעליה בלבד, עולים כדי הצמדה, וטעוניהם הסכמה של כלל בעלי הדירות בבית.

27. חריג לכך מתקיים מקום שבו קיימת חלוקה היסטורית מוסכמת, שאינה עולה כדי הצמדה של שטח מהרכוש המשותף לדירה, אך מקנה זכות שימוש ייחודי לאותו בעל דירה מכוח חלוקה היסטורית רבת שנים, כאמור לעיל.

28. אבחן להלן את עדויות העדים ביחס לטענה בדבר חלוקה היסטורית מוסכמת של הרכוש המשותף-

29. מתצהיר עדותו הראשית של התובע עלה כי עובר לרכישת הדירה על ידי הנתבע, הייתה החצר פתוחה, ללא ריצוף או גדרות, ותואי הקרקע היה בשיפוע. במסגרת העבודות שביצע הנתבע, הוא הרחיב פתחים בקירות החיצוניים, באופן שיצר יציאה מדירתו לחצר הבית, עקר צמחייה, סלל שביל, בנה גדר, יצק רחבה ופתח דלת כניסה חיצונית, כל זאת ללא הסכמת יתר בעלי הדירות בבית. מעדותו עלה כי להבדיל מהתנהלות הנתבע, כל עבודות הבנייה שהוא ביצע היו על פי היתר בנייה, וקיבלו את הסכמות יתר בעלי הדירות בבית. בחקירתו הנגדית עמד התובע על כך שלא הייתה קיימת חלוקה היסטורית או נוהג המקנה לדירות הקרקע שטח פרטי, ראו עדותו בעמוד 4 לפרוטוקול, שורות 1-9. עדותו זו הייתה אמינה עלי, ולא הופרכה. מתצהיר אורנה גולן, עדת התביעה, המתגוררת בבית כ-36 שנים, עלה כי לא התבקשה, וממילא לא ניתנה הסכמת שאר בעלי הדירות בבית לבנייה ולהשתלטות הנתבע על הרכוש המשותף. מחקירתה הנגדית עלה כי הנתבע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

ביצע מילוי אדמה רב בחצר הבית, באופן שיצר מעין קיר תומך בגובה של כשני מטר מול חלון המטבח בדירתה, וזאת לצורך הגבהת מפלס הקרקע הסמוך לדירתו לגובה הדירה, ראו עדותה בעמוד 5 לפרוטוקול, שורות 7-13. עדה זו אינה צד להליך, ועדותה הייתה אמינה.

30. מתצהיר אורי קפלן, עד ההגנה, עולה כי הוא רכש את דירתו בחודש דצמבר 2021, והתרשם כבר אז מחלוקה ברורה בבית, שלפיה, דירות הקרקע עושות שימוש בשטח האחורי והצידי הסמוך להן. העד העיד כי מדירתו קיימת יציאה לחצר, המשמשת את דירתו באופן ייחודי. לדבריו, דירת הנתבע נרכשה כשהיא כוללת גינה צמודה, המקבילה לגינתו, ולדירה הייתה קיימת מאז ומתמיד יציאה לחצר. עדותו של עד זה, ביחס לחלוקה ההיסטורית הנטענת, לא הייתה אמינה עליי. ראשית, מעדות העד עולה כי הוא בעלים של דירה בבית רק מחודש דצמבר 2021, דהיינו, הוא רכש את הדירה רק כשנה וחצי טרם שרכש הנתבע את דירתו. בעלות במשך תקופה כה קצרה אינה יכולה ללמד על חלוקה היסטורית רבת-שנים. שנית, מחד גיסה העד העיד כי קיימת חלוקה ברורה של הרכוש המשותף באופן שדירות הקרקע עושות שימוש ייחודי בחצר האחורית והצידי. ואולם, מאידך גיסה, הוא הצהיר בסעיף 7 לתצהירו כי הנתבע הבהיר לו כי "אין כל מניעה שהגינה תהיה פתוחה לשימוש כלל הדיירים בבניין ובמתחם, והוא אינו תובע חזקה בלעדית עליה". לו אכן הייתה קיימת חלוקה היסטורית ברורה בשטח, אשר אותותיה ניכרים בשטח, חזקה על הנתבע, כי היה תובע חזקה בלעדית בחצר הבית. שלישית, מחקירתו הנגדית של מר קפלן עולה כי הוא יכול להעיד בוודאות רק על כך שהייתה קיימת גדר במבוק שהפרידה בין החצר הסמוכה לדירתו לחצר הסמוכה לדירת הנתבע. העד סייג את הצהרתו בדבר הצמדת חצר לדירת הנתבע, והבהיר כי כשכתב בתצהירו "גינה צמודה" לנתבע התכוון לצמודה במשמעות של "סמוכה", ולא הצמדה במובן המשפטי. ראו עדותו בעמוד 7 לפרוטוקול שורות 42-45. יתרה מכך, מעדותו עולה כי בעקבות ההליך הנוכחי הגיש הנתבע כנגדו תביעה לסילוק יד, אשר בעקבותיה הגיעו השניים לסיכום שלפיו הנתבע ימחק את התביעה שהגיש כנגדו בתמורה לכך שמר קפלן יחתום על תצהיר לטובתו, ראו עדותו בעמוד 9 לפרוטוקול, שורות 33-45. האמור, מערער את אמינותו ואת ניטרליותו של העד, שאינו עד אובייקטיבי אלא בעל אינטרס, דבר הפוגע באמינותו.

31. הנתבע בהגינותו, לא טען בתצהיר עדותו הראשית כי הייתה קיימת חצר צמודה לדירה המשמשת אותה באופן ייחודי, אלא, טען כי אופי הבית המשותף, ככזה הכולל קומת קרקע וקומה עליונה "מוביל להתנהגות טבעית והגיונית בה כל צד נוהג לעשות שימוש בשטח הצמוד לקומתו. כך – בחצר הצמודה לדירת הקרקע נעשה שימוש לבעלי הדירות לקומת הקרקע (השכן שלידי), ובשטח הגג נעשה שימוש על ידי הנתבע, ועליו בנה ממד וכו'". מתצהיר עדותו הראשית עולה כי לאור התנהלות הנתבע ובעל דירת הקרקע הסמוכה לדירתו, הוא סבור שגם הוא זכאי לעשות שימוש ייחודי דומה בחצר הסמוכה לדירתו. בסעיף 25 לתצהיר עדותו הראשית מצהיר הנתבע כי "לא סגרתי את שטח הרכוש המשותף לשימוש הבלעדי ולא היה בכוונתי למנוע מאף שכן לבצע בו שימוש". עדותו זו אינה מבססת טענה לחלוקה היסטורית רבת-שנים, אלא מכוונת לטענה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

בדבר קיומה של זכות לעשיית שימוש באותה חצר, ומעדותו עולה כי הוא כלל אינו תובע שימוש ייחודי.

32. למשמע העדים, ולאחר שקיימתי ביקור במקום, לא שוכנעתי כי הייתה קיימת חלוקה היסטורית במקום. מחומר הראיות עולה כי התובע בנה על גג הבית בהתאם להיתר בנייה ולהסכמות של יתר בעלי הדירות בבית, ואין בכך כדי להצביע על חלוקה היסטורית, אלא על הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לצורך הרחבת דירה, בהתאם להוראת סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין. בביקור שהתקיים במקום לא הופניתי לחלוקת שטחים וותיקה בבית, ולא התרשמתי מתפיסת חזקה ייחודית של יתר תשע הדירות הקיימות בו.

33. לכך, יש להוסיף את העובדה שמעדות העדים שבאו לפניי, לרבות עדות הנתבע, עולה כי עובר לביצוע השינויים על ידי הנתבע לא הייתה קיימת לדירת הקרקע שרכש חצר בשימוש ייחודי. באותה עת לא התקיימו: פתח כניסה לדירת הנתבע מהחצר הצידי, גדר בנויה המפרידה בינו לבין דירת הקרקע הסמוכה (קודם לכן הייתה גדר מחומר קל), וכן הקרקע בצד הבית, שהייתה בשיפוע, מולאה על ידו בחומר מילוי והוגבהה. פעולה זו הביאה לצורך בבניית מדרגות שיאפשרו מעבר בין חלקי החצר השונים, ולאחר מכן הותקן שער על ידו בגבול החלקה.

34. מחקירת העד אורי קפלן עולה כי אינו יכול להעיד שדירות הקרקע במבנה הסמוך, המהווה חלק בלתי נפרד מאותו בית משותף, עושות שימוש ייחודי בחצר. ראו עדותו בעמוד 7 לפרוטוקול, שורות 5-1, וכן ראו עדותו בשורות 9-16.

35. לאור כל האמור, לא שוכנעתי אודות קיומה של חלוקה היסטורית.

לא מתקיימים הוראות סעיף 2(א) לתקנון המצוי-

36. סעיף 2(א) לתקנון המצוי שבחוק המקרקעין קובע כדלהלן:

"בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האספה הכללית של בעלי הדירות; לעניין זה, "פגיעה ברכוש המשותף", לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והיחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה."

37. לאור הוראת סעיף זה, המלצתי לצדדים לקיים אסיפה כללית, אשר על סדר יומה יעמדו השינויים שביצע הנתבע ברכוש המשותף, וזאת על מנת לבדוק היתכנות להכשיר את השינויים שביצע, ככל שאלה אינם מהווים תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף, כגון: פתיחת פתח יציאה לחצר, יציקת משטח בטון וריצופו, הגבהת מפלס הקרקע, התקנת גדר בהיקף החלקה (ללא שער) וכיו"ב.

38. בעקבות המלצתי, הוגשו לתיק שבעה מכתבי התנגדות של יתר בעלי הדירות בבית, דבר המבסס את התנגדות רוב בעלי הדירות ומסכל אפשרות לקבלת הסכמת האסיפה הכללית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

39. לאור האמור, אני קובעת כי לא מתקיימים הוראות סעיף 2(א) לתקנון המצוי.

עבודות הנתבע אינן מהוות שימוש סביר ברכוש המשותף-

32 בפסיקה נקבע כי בעל דירה בבית משותף זכאי לעשות שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שהשימוש שנעשה ברכוש המשותף הוא רגיל וסביר לפי תנאי המקום והזמן, ואינו מונע שימוש דומה מאחרים, ראו: י. ויסמן דיני קניין – בעלות ושיתוף: (1997) 488-490; ע"ד עוז כהן, **בתים משותפים- בניה, שימוש וניהול הרכוש המשותף**, מהדורה שלישית, 2015, עמ' 46; ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח (1) 645 (1974), ע"א 708/72 פרשקר נ' רוזנברג, פ"ד כח (2) 817, 824-825 (1974), וכן ה"מ 163/81 בודנוף נ' נציגות הבית המשותף ברח' שחראי 14-18, י-ם, פ"ד לה (4) 277 (1981), שם נקבע כי: **"שימוש ברכוש המשותף ייחשב כסביר, אם הוא תואם את ייעודו של אותו חלק ברכוש המשותף לפי כוונת בעלי הדירות, ואינו מונע שימוש כזה מבעלי הדירות האחרים"**.

40. המלומדים והפסיקה עמדו על טיבו של אותו "שימוש סביר" ברכוש המשותף. הגדרה ממצה לשימוש זה מוצאת ביטוי אצל פנחס נרקיס הבית המשותף 152 (מהדורה רביעית, 1998): **"שימוש כזה יהא שימוש סביר ובלבד שלא ימנע שימוש כזה מבעלי דירות אחרים"**. "שימוש סביר" הינו סוג של שימוש ברכוש המשותף שעונה על הצרכים הלגיטימיים של בעלי הדירות בבית המשותף והן של אפשרות הקיום בו בצורה נאותה ומתקבלת על הדעת. שימוש שכזה צריך שיהיה סביר ורגיל לפי תנאי הזמן והמקום".

41. ואולם, לא מצאתי לראות בשינויים שביצע הנתבע בבחינת שימוש סביר ברכוש המשותף. ויוטעם, אמנם בעל דירה זכאי לעשות שימוש סביר ברכוש המשותף ללא צורך בקבלת הסכמה של יתר בעלי הדירות בבית לכך, אך בפסיקה נקבע כי **בשימוש** עסקי ולא בשינוי ברכוש המשותף. ראו בעניין זה את הדברים שנקבעו בע"א 1251/00 (מחוזי ת"א) סרי נ' בן ארצי (נבו, 26.3.2002) ביחס ליציקת משטח בטון בחצר, וכן בע"א 429/80 גרפינקל נ' ארליך (נבו, 03.08.83).

42. להבדיל מעבודות בנייה או שינויים ברכוש המשותף, "שימוש סביר" הוא שימוש בלבד. אמנם הפסיקה הכירה גם בשינויים מינוריים ברכוש המשותף, דוגמת התקנת מזגנים, התקנת תיבת דואר או שלט כשימוש סביר, אך ככלל, עבודות בנייה או שינויים ברכוש המשותף אינם יכולים להיחשב "שימוש סביר", הן מהטעם שאין מדובר בשימוש אלא בשינויים ברכוש המשותף, והן מהטעם ששינויים אלו, על פי רוב, מונעים שימוש דומה ברכוש המשותף מאחרים.

43. לאור האמור, אני קובעת כי העבודות שביצע הנתבע ברכוש המשותף אינן מהוות שימוש סביר.

ממצאי הביקור במקום-

44. בביקור שקיימתי במקום התרשמתי כי הנתבע ביצע את העבודות הבאות:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

45. התקנת גדרות ברזל ואבן, וכן שער בהיקף החצר הסמוכה לדירתו, בגבול החלקה, כפי שמודגם בתמונות שלהלן-





מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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



46. הגבהת מפלס החצר בסמוך לדירתו, באופן שיצר קיר תומך מול חלון דירת הגב' גולן, וכן הקמת מדרגות המגשרות בין מפלסי הקרקע השונים, ופתיחת פתח כניסה מהחצר הצידיית לדירתו, כפי שמודגם בתמונות שלהלן –





מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

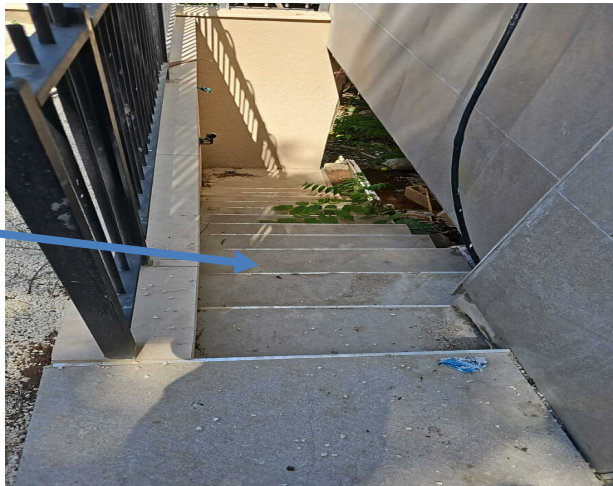
מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

דלת הכניסה
לדירה מהחצר
הציידית



המדרגות



47. ב"כ הנתבע הודה כי הנתבע פתח פתח כניסה לדירתו מכיוון החצר הציידית, זאת בנוסף לפתח היציאה הקיים מדירתו לחצר האחורית, ראו עמ' 1 לפרוטוקול הדיון מיום 2.12.24 שורה 7. כמו כן, לא הוכחה הטענה כי גם יתר השינויים בוצעו על ידו.
פתיחת פתח יציאה מדירתו לחצר, יציקת משטח בטון וריצופו כפי שמודגם בתמונה שלהלן –



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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



48. העד אורי קפלן הצהיר בסעיף 4 לתצהירו, ביחס לדירת הנתבע כי "מאז ומתמיד הייתה לדירתו יציאה לגינה". בחקירתו הנגדית נשאל לגבי אותה יציאה, והעיד כי ראה תריס של דלת היורד עד למטה (ראו עמוד 8 לפרוטוקול, שורה 9 ו-18). עדות זו אמנם לא הייתה חד משמעית, אך הכלל הוא ש"מוציא מחברו עליו הראיה", וגרסת התביעה לא הייתה קוהרנטית בעניין. לא הובאה כל ראיה חד משמעית לכך שלא היה קיים פתח יציאה מדירת הנתבע לחצר האחורית, או כי הנתבע הוא שפתח פתח זה. אף התובע עצמו העיד בחקירתו הנגדית: "על פתח היציאה אני לא זוכר או לא קיבלו אישור" (ראו עמוד 4 לפרוטוקול, שורה 23). משלא הובאה כל עדות חד משמעית מטעם התביעה לכך שהנתבע הוא שפתח פתח יציאה מדירתו לחצר האחורית, ולא הופרכה גרסת העד קפלן בעניין, מצאתי לאמץ את עדותו בדבר קיומה של יציאה מהדירה לחצר.

49. לגבי יתר השינויים שביצע הנתבע, הכוללים: התקנת גדרות ושער בהיקף החלקה, יציקת משטח בטון וריצופו, הגבהת מפלס הקרקע בחצר באופן שיצר קיר תומך והביא לצורך בבניית מדרגות-התרשמותי כי שינויים אלו יצרו חצר בשימוש ייחודי של הנתבע, באופן המונע מיתר בעלי הדירות בבית עשיית שימוש באותה חצר. מניעת השימוש מתבטאת הן בכך שהחצר תחומה באמצעות גדרות ושער שבנה הנתבע, ורק לנתבע יש מפתח לאותו שער המוביל אליה, והן בכך שהגדרות, השער והפתח הקיים מדירתו לחצר יוצרים מצג של חצר פרטית, אשר בעלי הדירות האחרים לא ירגישו בנוח לעשות בה שימוש

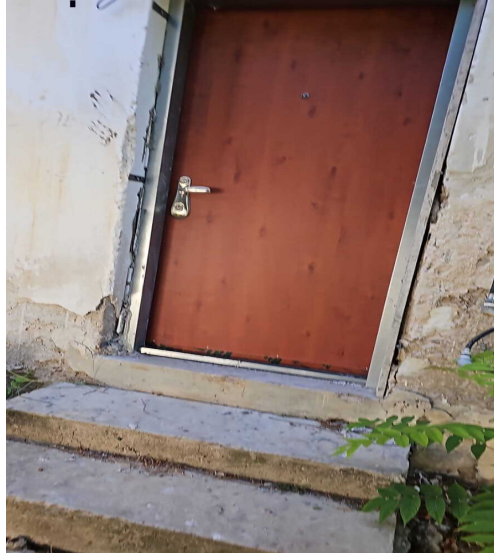
50. החלפת מנעול לדלת מחסן משותף המצוי בקומת המסד של הבית, כפי שמודגם בתמונה שלהלן-



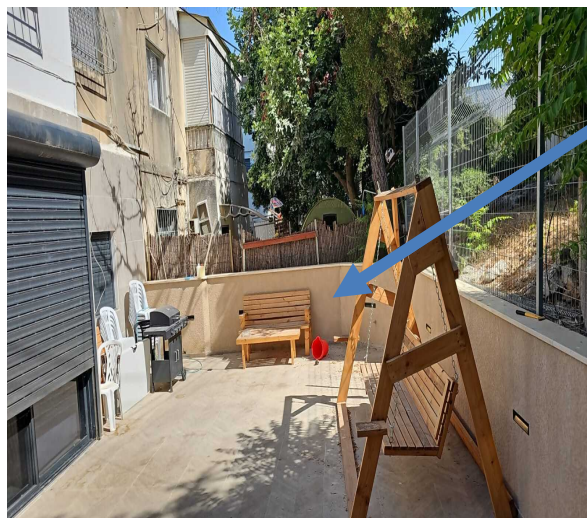
מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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



51. בחקירתו הנגדית הודה הנתבע כי החליף מנעול למחסן הנמצא בקומת המסד של הבית, אך טען כי מסר מפתח לשוכר בדירתו ולשוכר בדירת קפלן (ראו עדותו בעמוד 11 לפרוטוקול, שורות 49-50). ואולם, מעדותו לא עלה כי גם התובע קיבל מפתח לאותו מחסן משותף.
52. התקנת גדר המפרידה בין החצר הסמוכה לדירת הנתבע לבין החצר הסמוכה לדירת אורי קפלן, כפי שמודגם בתמונה שלהלן – מחומר הראיות עולה כי קודם לכן הייתה קיימת רק גדר במבוק מפרידה, ואילו הנתבע בנה גדר בלוקים.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

סוף דבר-

53. אני מורה לנתבע להשיב את המצב לקדמותו ביחס לכל השינויים שביצע, ואשר הודגמו בתמונות לעיל, למעט פתח היציאה מהדירה לחצר האחורית, שלא הוכח בוודאות כי נפתח על ידו. במסגרת שינויים אלו יבצע הנתבע את העבודות הבאות:

- הסרת הגדרות והשער שהודגמו בתמונות לעיל.
- הריסת המדרגות שבנה והשבת מפלס הקרקע הסמוך להם למצב של שיפוע מדורג, המאפשר מעבר רגלי בין כל חלקי החצר.
- הריסת משטח הבטון והריצוף בחצר, וסילוק הפסולת.
- סגירת פתח הכניסה הציידית לדירתו והשבת מצב הקיר לקדמותו.
- מסירת מפתח למחסן שננעל על ידו בקומת המסד לכל בעלי הדירות בבית.

האמור יבוצע על ידי הנתבע בתוך 90 יום מהיום, אלא אם תאשר האסיפה הכללית, בפרק זמן זה, ברוב קולות את הותרת השינויים שביצע הנתבע- כולם או חלקם - על כנס. יובהר, כי מכלל העבודות שביצע הנתבע, האסיפה הכללית אינה רשאית לאשר הותרת השער, שכן קיומו מאפשר לנתבע שימוש ייחודי בחצר הסמוכה לדירתו, ויוצר מצג של חצר פרטית הגורם לבעלי הדירות תחושה של אי נוחות להיכנס אליה.

הוצאות ההליך-

54. נקודת המוצא בפסיקת הוצאות היא כי בעל דין שזכה בהליך זכאי להוצאות שהוציא לשם קידומו. תכליתה של פסיקה זו היא למנוע חסרון כיס מהזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק, ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק. העיקרון הוא כי הוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו. ראו ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו, 28.2.2018); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו, 28.12.2020).

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/302/2024
מס' בקשה: 8/393/2024

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

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

57. בתקנה 155 לתקנות נקבע:

"(א) בית המשפט יפסוק הוצאות משפט, ובלבד שבעל הדיון פירט בסיכומי טענותיו באופן מפורט ומפורט את הוצאות המשפט כפי שנדרשו לצורך ההליך וצירף מסמכים התומכים בכך.

(ב) סכום הוצאות משפט יהיה צירופם של כל ההוצאות שהוצאו בעין ושנדרשו להליך כפי שיורה בית המשפט.

(ג) השופט שנתן את ההחלטה יורה על הוצאות המשפט, זולת אם הדבר נבצר ממנו."

ובמיושם לענייננו - לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים הרלוונטיים כמפורט לעיל, ולאחר שלא הוגשו קבלות ביחס להוצאות שהוציא התובע, אני מחייבת את הנתבע לשלם לתובע הוצאות משפט בסך כולל של 9,653 ₪ כדלהלן: 729 ₪ אגרת משפט, 8,124 ₪ שכ"ט עו"ד בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), התש"ס-2000 (כולל בעבור ישיבה נוספת מעבר לשני דיונים), ו-800 ₪ שכר בטלת התובע בגין שני דיונים וביקור במקום. סכום זה ישולם בתוך 30 יום ממועד קבלת פסק הדין, שאם לא כן, יישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

יישלח לצדדים

ניתן בהיעדר הצדדים ביום ז' באלול ה'תשפ"ה (31.08.25)

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין