



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/111/2024

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אביטל שרייבר

נציגות הבית המשותף הרכס 3 מעלה אדומים
באמצעות ב"כ: עו"ד אדרי ציון אסנת
יד חרוצים 15 ת.ד 53198 ירושלים, ירושלים
טל': 0507898539

תובעת:

נגד

אסייג יניב
באמצעות ב"כ: עו"ד כהן עוז
טל': 0508588009 פקס: 026542777

נתבע:

פסק דין

עניינו של פסק דין זה הוא השאלה האם הצבת דשא סינטטי על הגג המשותף של בית משותף על ידי אחד מבעלי הדירות מהווה שימוש בלתי סביר או שימוש ייחודי של בעל הדירה בגג המשותף.

1. התובעת היא נציגות הבית המשותף ברחוב הרכס 3 במעלה אדומים (להלן – הבית המשותף). בבית המשותף 12 דירות. הנתבע הוא בעל דירה בקומה העליונה בבית המשותף.

2. לטענת התובעת, הנתבע השתלט על הגג המשותף של הבית המשותף, פתח פתח נוסף מביתו לכיוון הגג המשותף בניגוד להיתר בניה שניתן לו, בנה ממרפסת ביתו מדרגות לגג המשותף, הציב בגג המשותף כסאות שיזוף, סככה, תאורה, שובך יונים, מנגל ובנה בו מתקנים שונים. בנוסף, בשטח מקורה משותף שנוצר בגג המשותף, אליו פרץ הנתבע דלת מביתו בניגוד להיתר, הציב הנתבע שולחנות, כסאות, שולחן ביליארד, מיטות, מתקני כושר, ריהוט, טלוויזיה ועוד. בנוסף, פרס יריעות על דודי השמש של בעלי הדירות הנמצאים במיקום האמור כדי להביא את המקום להיראות כחדר. לפני מספר שנים בנה הנתבע בריכה בגג המשותף, שגרמה לנזילה. המדרגות שבנה הנתבע ממרפסת ביתו לגג המשותף, שאפשרו בעבר גישה לבעלי הדירות לגג המשותף, כבר אינן רלוונטיות שכן בהתאם להיתר בניה שקיבל, נדרש לבנות גישה לגג מהרכוש המשותף. הנתבע הציב דשא סינטטי על הגג ובניגוד לטענתו, אין בכך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/111/2024

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

כדי לשמור על הגג. הגג אינו מיועד לשימוש שעושה בו הנתבע. לפיכך ביקשה התובעת לפרק את כל שהשאיר הנתבע על הגג לרבות הדשא הסינטטי, ואת החפצים שהציב באזור הסגור המשותף שבנה, ולפרק את המדרגות העולות ממרפסת דירתו לגג.

3. לטענת הנתבע, עשה במשך כ-20 שנה שימוש בגג המשותף הנמצא מעל דירתו ולא מנע מאף אחד מבעלי הדירות האחרים שימוש דומה. בעלי הדירות לא מחו על כך. לא הוצגה על החלטה של האספה הכללית לעניין השימוש בגג. בעלי הדירות השתמשו במדרגות שבנה הנתבע במרפסת דירתו כדי להגיע לגג. תוך כדי ההליך פינה הנתבע מהגג המשותף את החפצים. כיום נותר הדשא הסינטטי בלבד, והמדרגות המובילות ממרפסת דירתו לגג, והנציגות סרבה לכל הסכמה בעניין, אף שהדבר מיטיב עם בעלי הדירות, שכן הדשא מגן על הזפת הנמצאת מתחתיו שלא תימס מהחום. הצבת דשא סינתטי היא שימוש סביר ברכוש המשותף. בעלי הדירות אינם עולים לגג אלא לצורך תחזוקה של המתקנים על הגג. בעלי הדירות לא ביצעו כל פעולה כלפי הנתבע במשך 15 שנים בגין מה שהציב על הגג. לגבי המדרגות, לא הוכח שאינן חוקיות, ובכל מקרה הן רכוש פרטי.

ההליך

4. כתב התביעה הוגש ביום 27.3.2024. הנתבע הגיש כתב הגנה אולם לא התייצב לדיון שהתקיים ביום 3.11.2024. לפיכך, ולאחר שהתובעת הוכיחה תביעתה במסגרת הדיון, ניתן באותו יום פסק דין בהיעדר התייצבות כלפי הנתבע.

5. ביום 1.12.2024 הגיש הנתבע בקשה לביטול פסק הדין בטענה שטעה בתום לב באשר למועד הדיון ובטענה שיש לו סיכויי הגנה טובים כנגד התביעה, בחלקים הנוגעים להותרת הדשא הסינתטי על הגג ובאשר להותרת המדרגות העולות ממרפסת דירתו לגג המשותף. בדיון שהתקיים בבקשה ביום 3.3.2024 בוטל פסק הדין בעניינים אלו בלבד ונותר על כנו בכל יתר העניינים, וההליך נקבע לישיבת הוכחות.

6. ביום 5.5.2025 התקיימה ישיבת הוכחות במסגרתה העידו מטעם התובעת מר חיים אוזון, בעל דירה, גב' שולה בונדק, נציגת התובעת, ומר עוזי בונדק, בעלה של הגב'



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/111/2024

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

שולה בונדק ובעל דירה. מטעם הנתבע העיד הנתבע בלבד. בסיום הדיון סיכמו הצדדים טענותיהם בעל פה.

דיון והכרעה

7. [סעיף 2\(א\)](#) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן – חוק המקרקעין) קובע:

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

8. "פגיעה ברכוש המשותף" כפי שהיא מוגדרת בסעיף 2(א) לתוספת לחוק המקרקעין פורשה בפסיקה באופן רחב [ר' ע"א 136/63 לוינהיים נ' שורצמן, פ"ד יז(3) 1722, 1725 (1963) וכך ע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2) 290]; ע"א 395/74 לוי נ' סמואל פ"ד כט (2) 39 (1975)].

9. מסעיף 2(א) האמור עולה, שלצורך ביצוע שינוי או תיקון שיש בו "פגיעה ברכוש המשותף", נדרשת הסכמה האסיפה הכללית. הסכמת האסיפה הכללית משמעה הסכמה של רוב בעלי הדירות, בהתאם [לסעיף 12\(א\)](#) לתקנון המצוי. כאשר מדובר בהחלטה המשנה זכויותיו של בעל דירה, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה [\(סעיף 12\(ב\)\)](#) לתקנון המצוי.

10. שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף, אינו דורש הסכמת בעלי הדירות. על-פי הפסיקה, שימוש ייחשב "רגיל וסביר", ככל שמתקיימים לגביו שני תנאים מצטברים: הראשון, שהשימוש תואם את ייעודו של אותו חלק ברכוש המשותף לפי תנאי הזמן והמקום או על פי כוונת בעלי הדירות האחרים. תנאי המקום עניינם המקום שבו נמצא הבית השותף וייעודו (למגורים, למסחר או לצורך אחר), ובכלל זה מאפייני הבית, ייחודו וצביונו; תנאי הזמן משמעם הדרישות והאילוצים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/111/2024

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

שמכתיבה המציאות. השני, שהשימוש שמבצע בעל הדירה ברכוש המשותף, אינו מונע שימוש דומה מאחרים [ר' ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כ"ח (1) 645 (1974); המ 163/81 בודנוף נ' נציגות הבית המשותף, פ"ד לה (4) 277; רע"א 9645/16 איסק נ' נחמיאס (נבו, 10.1.2017); ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ' זיידה פ"ד ל"ז (4) 737 (1983); תיק (המפקח על המקרקעין חיפה) 275/21 עציון נ' פרח (נבו, 6.2.2022)]. תנאי הזמן והמקום נבחנים באשר לנסיבותיו של בית משותף מסוים, ואף באותו בית משותף יכול שבמיקום מסוים תנאי הזמן והמקום יכתיבו אפשרויות שימוש מסוימות שלא יתאפשרו במיקום אחר באותו בית משותף.

11. גג בית משותף הוא רכוש משותף על פי הגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין. התובע לא הוכיח כי בתנאי הזמן והמקום בו נמצא הבית המשותף, מקובל לשים דשא סינטטי על הגג או להשתמש בו שימושים שאינם לצורך התקנת מתקנים טכניים כגון דודי שמש אנטנות וכד'. ר' לדוגמה תיק (המפקח על המקרקעין תל אביב) נציגות הבית המשותף נ' חדד (נבו 15.1.2012) שם נאמר בעמוד 12:

"גג הבית, בתנאי הזמן והמקום הרלבנטיים, לא נועד לשמש כמרפסת, מקום אחסון או מקום לבילוי, אלא אם הוגדר כך במפורש בתקנון הבית או בהסכמה של בעלי הדירות והוכשר יעודית לכך מן הבחינה הפיזית. ייעודו של הגג הינו, לכל היותר, לשימוש למתקנים משותפים בבית ולהתקנת מערכות שונות, משותפות ופרטיות, בהתאם להוראות הדין (ר' למשל סעיף 59 לחוק המקרקעין) והחלטות בעלי הדירות... השימוש בגג כמרפסת, ללא התאמתו לכך מראש, מסוכן, הן מן הבחינה הפיזית (עלול לגרום לנזקים לאיטום הגג ולמערכות שונות המותקנות בו) והן מן הבחינה הבטיחותית (שהייה על גג גבוה, ללא מעקה מוסדר וריצוף ובסמוך למתקנים ומערכות המותקנים בגג)".

12. יוער כי גם אם במקרים מסוימים נתן לראות בהנחת דשא סינטטי בחצר בית משותף כשימוש סביר ברכוש המשותף, אין הדבר דומה להנחת דשא סינטטי על גג הבית המשותף. דשא סינטטי יכול ליפות חצר הנצפית על ידי המגיעים לבית המשותף, ולשמש מקום לישיבה ולמשחק לבעלי הדירות ואורחיהם, בעוד גג משותף לא נועד מלכתחילה לשימוש מסוג זה, מה גם שבענייננו הגישה לגג מהרכוש המשותף היא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/111/2024

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

באמצעות סולם, דהיינו, לא מדובר בגישה שנועדה לשימוש תדיר. יוער כי גם באשר להצבת דשא סינתטי בחצר, נמצא בפסיקה כי הדבר יכול להוות שימוש ייחודי ברכוש משותף שניתן להפסיקו על פי דרישה (ר' לדוגמה תיק (המפקח על המקרקעין נתניה) 95/16 כהן נ' מנסיני (נבו 5.9.2021) בפסקה 74).

13. באשר לתנאי הזמן והמקום, הנתבע לא הוכיח כי מקובל לשים דשא סינתטי על גג מסוג זה, לעומת זאת מעדות בונדק, בעל דירה, מטעם התובעת, עלה שגג הבניין היה מלכתחילה גג תפעולי שנועד למזגנים ולדודי שמש וכי יתר בעלי הדירות עולים לגג צרכים תפעוליים בלבד (פרוטוקול הדיון מיום 5.5.2025 עמוד 9 שורות 27-36). כן עלה מעדות אוזן, בעל דירה נוסף, שבניינים סמוכים "הגג נקי" (עמוד 6 שורה 20) ומעדות נציגת התובעת עלה שלא קיים דשא סינתטי על גגות אחרים באזור (עמוד 8 שורה 25). בנסיבות אלו עולה כי הצבת דשא סינתטי על הגג המשותף אינה מהווה שימוש סביר בגג בהתאם לתנאי הזמן והמקום הנהוגים באזור בו נמצא הבית המשותף, ובבית המשותף עצמו.

14. בענייננו הנתבע גם לא הוכיח את טענתו שבעלי הדירות הסכימו להצבת דשא סינתטי על גג הבית המשותף, ולמעשה לא הזמין אף לא אחד מבעלי הדירות להעיד בעניין. לטענתו, הדבר נבע מכך שהקליט את בעלי הדירות ללא ידיעתם לצורך שימוש בהקלטות בתביעה שהגיש כנגד בעל דירה אחרת, וכאשר גילו זאת, סרבו לשתף פעולה עמו והוא חשש שיעידו נגדו (ר' לדוגמה התייחסותו של העד אוזן מטעם התובעת בחקירתו לכך שהקליט את אשתו ללא ידיעתה והדבר פגע בו ויצר חוסר אמון – פרוטוקול הדיון מיום 5.5.2025 עמוד 4 שורות 16-26, וכן סעיף 22 לתצהיר הנתבע ודברי הנתבע בחקירתו בעמוד 14 שורות 14-26). מכאן שהנתבע לא הוכיח הסכמות כאמור, ואין לו אלא להלין על עצמו על שהביא לכך שבעלי הדירות האחרים אינם מעוניינים לשתף פעולה עמו.

15. נוסף על היות השימוש האמור בלתי סביר בנסיבות העניין, עולה כי בנסיבות אלו, הצבת הדשא הסינתטי על הגג המשותף על ידי הנתבע כוללת סממנים של חזקה ייחודית של הנתבע על הגג. יובהר כי חזקה ייחודית כאמור דורשת הסכמה של כל בעלי הדירות, ובמקרה כזה לא ניתן להסתפק גם ברוב על פי סעיף 2(ב) לתקנון המצוי [ר' ע"א 2525/92 ראוברג נ' עיריית רמת גן, מז 5) 850; רע"א 698/86 בן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/111/2024

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

צור נ' נעים ששון (נבו 23.7.1987); ע"א 815/81 כליפא נ' שאול, פ"ד לו (3) 78, (1982). גם כאשר נתנה הסכמה לבעל דירה לעשות שימוש ייחודי כאמור, על פי הפסיקה, למעט מקרים חריגים, בעל דירה רשאי לבטל זכות שימוש כאמור שנתן לבעל דירה אחרת בכל עת [ר' לדוגמה ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית כנסת פ"ד לא(3) 210, ת"א 2816/03 קונצ'יצקי נ' שפלן (נבו 3.4.2006) וכן ע"א 17397-02-19 (מחוזי ת"א) חסידים ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח' (נבו 1.4.2020)].

16. בענייננו, כאמור, האפשרות לעלות לגג המשותף מאזור הרכוש המשותף היא באמצעות סולם, בעוד הנתבע הציב במרפסת דירתו מדרגות (אציין כי המדרגות אמנם הוצבו עוד לפני שנבנתה האפשרות להגיע לגג המשותף מהרכוש המשותף), כאשר בפועל הנתבע יכול להגיע בצורה נוחה הרבה יותר לגג המשותף דרך מרפסת דירתו. דבר זה, בצירוף שימושו הנרחב של הנתבע בגג המשותף והצבת המתקנים הרבים שהציב עליו בעבר (ואשר נדרש להסירם במסגרת אותו חלק של פסק הדין שניתן בהיעדר התייצבותו ולא בוטל), נותנים אינדיקציות ברורות לכך שמטרתו של הנתבע היא שימוש בגג לצרכים שונים (שהרי אם בכוונתו לבצע שימוש דומה לזה שנעשה על ידי בעלי הדירות האחרים, שהוא עליה לגג לצורך טיפול במתקנים טכניים, אינו נדרש לדשא סינתטי), ומחזקים את ההבנה כי אין ממש בטענתו של הנתבע שכל מטרת דרישת התובעת להסרת הדשא האמור נובעת מהתעמרות בנתבע ומרדיפתו.

לאור האמור, על הנתבע להפסיק את השימוש הייחודי הנעשה בגג באמצעות התקנת הדשא הסינתטי, ודי בעצם הגשת התביעה כדי להביא למסקנה שנדרש להסירו (אם כי מהראיות עלה כי נדרש להסיר את מכלול המתקנים ששם על הגג הרבה קודם לכן – ר' לדוגמה פרוטוקול הדיון מיום 5.5.2025 עמוד 7 שורות 14-16).

אציין בהקשר זה שהתנהלותו הכוללת של הנתבע במסגרת ההליך הייתה בלתי אמינה, ובכלל זאת, הבהיר הנתבע בדיון שהתקיים בבקשתו לביטול פסק דין ביום 3.3.2025 כי עבד כל הלילה שקדם לדיון וסיים לפנות את כל החפצים על הגג (עמוד 2 שורות 26-28), אולם בישיבת ההוכחות עלה שלאחר אותה ישיבה נמצא על ידי התובעת כי נותרו חפצים בגג המשותף ובכללם שובך היונים, כך שדבריו בדיון, אשר נועדו להציג מצג כאילו "פתח דף חדש" לא היו אמת (ר' חקירת הנתבע בעמוד 13



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/111/2024

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

שורות 32-40, וכן התרשמותי מתמונות שהוצגו מטעם התובעת ככאלו שצולמו ערב ישיבת ההוכחות בעמוד 10 שורות 20-8). כך גם דבריו כי הייתה לו נכונות להוציא את חפציו מהגג כאשר מי מהשכנים יטען בנוגע לכך, לא עמדה בקנה אחד עם הגרסה שהציג בכתב ההגנה כאילו סביר שישאיר את מרבית חפציו על הגג המשותף (עמוד 13 שורות 4-27).

17. טענת הנתבע שהדשא האמור שומר על יריעות הזפת בגג נדחית. מדובר בטענה שעניינה במומחיות, והנתבע לא הציג כל חוות דעת לתמיכה בטענתו, ואף לא ראשית ראיה בעניין, אלא הסתמך על אמירתו בלבד (פרוטוקול הדיון מיום 5.5.2025 עמוד 13 שורות 41-46).

18. לאור האמור, אני קובעת כי על הנתבע להסיר בתוך 30 יום את הדשא הסינתטי מהגג המשותף, ולהשיב את מצב היריעות שמתחת לדשא למצבן התקין, אלמלא היה מונח הדשא עליהן. כל זאת מבלי לגרוע מהוראות שלא בוטלו בפסק הדין מיום 3.11.2024 לעניין הסרת כלל החפצים מהגג ומהחללים המשותפים. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכות הנתבע, כמו גם בעלי דירות אחרים, לעלות לגג לצורך טיפול במתקנים, ואף לצורך ישיבה קצרה על גבי כסאות אשר ככל שיועלו לגג, יוסרו מייד בתום השימוש בהם, ובלבד שמדובר בישיבה מאזור בטוח בגג. בענין זה יובהר כי אין הכוונה לאירוח או לקיום אירועים חברתיים, שכן כעולה מהאמור, הגג האמור אינו מיועד לכך על פי תנאי המקום והזמן. אוסיף שבהקשר זה יש ממש בטענת התובעת ששימוש בגג בניגוד לייעודו עלול לסכן את המשתמשים בגג, וכי לא קיים ביטוח המכסה נזקים העלולים להיגרם בגין שימוש כאמור, ועל כן יש להיזהר בשימוש בגג לייעודו בלבד, ולנקוט אמצעי בטיחות מתאימים.

19. באשר למדרגות העולות מדירת הנתבע לגג המשותף, מראיות הנתבע עלה, ולא נסתר, כי המדרגות הותקנו לפני למעלה מ-15 שנים, במרפסת דירתו, בזמן שלא היה מעבר לגג דרך הרכוש המשותף (סעיף 18 לתצהירו), גם ניסוח הסעד האמור בכתב התביעה מצביע על כך שמדובר במדרגות במרפסת דירתו של הנתבע, ולא הובהר כיצד יש בהן כדי לפגוע או לעשות שינוי ברכוש המשותף. בנסיבות אלו עולה שמדובר במתקן הנמצא בתוך רכושו של הנתבע, ולא בשינוי שנעשה ברכוש המשותף. אמנם המדרגות האמורות מאפשרות גישה לגג המשותף, אולם עולה כי גישה כאמור



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/111/2024

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

נדרשה גם עבור בעלי הדירות האחרים כל עוד לא נוצר המעבר לגג דרך הרכוש המשותף, וכי אכן היו בעלי דירות שהשתמשו בגישה זאת (פרוטוקול הדיון מיום 5.5.2025 עמוד 5 שורות 21-28), ועל כן לאור משך השנים שחלפו מאז הותקנו המדרגות והעובדה שבעת בנייתן לא הייתה קיימת גישה לגג מהרכוש המשותף, מביאה למסקנה שככל הנראה הייתה הסכמה לבנייתן לצורך מעבר נוח לגג המשותף. מכל מקום, התובעת לא הוכיחה כי בנייתן גרמה לפגיעה כלשהי ברכוש המשותף. בנסיבות אלו, כאשר לא הוכח כי מדובר בשינוי ברכוש המשותף המצריך החלטה של האספה הכללית, ועל כן הסעד בעניין פירוק המדרגות נדחה.

20. לאור כל האמור, באשר לסעדים שנותרו לאחר מתן פסק הדין מיום 3.11.2024, הסעד באשר לדשא הסינתטי מתקבל ואילו הסעד בנוגע למדרגות נדחה. בהתחשב באמור, וכן בהתנהלות הנתבע במסגרת ההליך, אי אמירת אמת, ועמידתו על קיומה של ישיבת הוכחות, כאשר הוצע לוותר על כך (פרוטוקול הדיון מיום 3.3.2025 עמוד 3 שורות 32-50, עמוד 4 שורות 1-3) ועל כן נקבעה ישיבת הוכחות (אף כי בהמשך ביקש הנתבע לבצע ביקור במקום ולוותר על ישיבת ההוכחות, אולם הדבר לא היה מוסכם על התובעת), אני קובעת שעל הנתבע לשלם לתובעת הוצאותיה באופן חלקי בסך של 3,000 ₪ (אשר יתווספו על ההוצאות שנפסקו בפסק דין מיום 3.11.2024).

ניתן היום, כ"ח אייר תשפ"ה, 26 מאי 2025, בהיעדר הצדדים

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים