



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

התובעת: נציגות הבית המשותף רחוב נתן החכם 6 תל אביב
ע"י ב"כ עוה"ד יעקב אברמוביץ
מרחוב ז'בוטינסקי 7 רמת גן

נגד

הנתבע: אברום ארליך ת.ז. 302111422
ע"י ב"כ עוה"ד ענת נוי פרי (אלקיים)
מרחוב בן צבי 11, בית תנועת המושבים, באר שבע

פסק דין

התובעת הינה נציגות הבית ברחוב נתן החכם 6 תל אביב הבנוי על חלקה 69 בגוש 7078 (להלן: "הבית"). הנתבע הינו בעלים של דירה בבית בקומת הגג.

הבית טרם נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. הבעלות בבית רשומה על שם חברת לסינג 6 בע"מ. לטובת בעלי הדירות רשומות חכירות על זכויות החברה.

התובעת טוענת כי הנתבע ביצע עבודות שלא כדין ברכוש המשותף ובכלל האמור פרץ פתח מדירתו לגג המשותף, הניח חפצים אישיים בגג, לרבות מכשירים חשמליים, תוך פגיעה באיטום וסכנה בטיחותית, החליף את דלת היציאה לגג מחדר המדרגות ללא מתן מפתח למרבית הדיירים, העביר צינורות בקירות הגג המשותף באופן שנגרמו נזקי רטיבות, הניח מנוף על הגג וערמות של רעפים. התובעת ביקשה סעדים להחזרת מצב הרכוש המשותף לקדמותו לאור העבודות האמורות שבוצעו ברכוש המשותף.

הנתבע הכחיש את חוקיותה של הנציגות התובעת וטען כי המדובר בתובענה המתבססת על דיני החברות ומשכך נעדר המפקח סמכות לדון בה. עוד טען הנתבע כי הגג הינו "מרפסת" הצמודה לדירתו, כי כל השימושים המבוצעים על ידו הינם על פי הזכויות המיוחדות והרחבות שהוקנו לו בבית, כי שבירת הקיר והתקנת הדלת בוצעו באישור עיריית תל אביב לפני למעלה מ- 20 שנה ומשכך הטענה גם התיישנה, כי גם בעלי דירות אחרים עושים שימוש ברכוש משותף להצבת חפצים אישיים, כי המכשירים החשמליים המוצבים אינם גורמים לכל סיכון וממילא מותקנים גם מתקנים חשמליים של אחרים (אנטנות ודודי שמש), כי מפתח לדלת הכניסה לגג חולק לבעלי הדירות, לרבות חברות הנציגות, ומכל מקום החלפת הדלת נעשתה על פי זכותו של הנתבע לאור היות הגג מרפסת לדירתו ולאור מצבה הפיזי של הדלת הישנה. בנוסף נטען כי לא הותקנו צינורות מים על ידי הנתבע ואין כל נזילות שנגרמו בעטיו אלא דווקא בגלל התנהלות בעלי דירות אחרים, המנוף הותקן לצורך ארעי של העלאת ציוד בניה לגג הפרטי של הנתבע וכך גם הרעפים שהונחו על הגג. הנתבע הוסיף וטען כי בעלי הדירות מאיימים עליו ומטרידים אותו ואף ננקטו כנגדם הליכים משפטיים בהקשר זה.





מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

בהחלטתי מיום 11.07.12 הורתי לצדדים לסכם בטענה המקדמית בדבר העדר סמכות המפקח בשל החלת הוראות דיני החברות על הסכסוך דנן.

בהחלטתי מיום 02.08.12 דחיתי את טענת העדר הסמכות האמורה ונקבעה פרוצדורה לשמיעת ראיות.

בין לבין הוגשה ביום 23.10.12 בקשה למתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד כנגד הנתבע בשל עבודות שביצע ברכוש המשותף, לרבות, התקנת דק על הגג.

ביום 01.11.12, לאחר דיון בבקשה, הותרתי את צו המניעה מיום 24.10.12 על כנו.

דיון

טענותיו המקדמיות של הנתבע בנוגע להחלתן של הוראות דיני החברות על התובענה דנן כבר נדחו בהחלטתי המפורטת מיום 11.07.12 ואין עוד צורך לשוב אליהן.

לנתבע עוד טענה מקדמית והיא בנוגע למעמדה של הנציגות התובעת.

הוכח בפני כי נציגות הבית היא הנציגות החוקית.

הוצג בפני פרוטוקול אסיפה הכללית מיום 09.02.12, שלא נסתר, במסגרתה נבחרו גב' חוה סלע וגב' ורדה גורמן כחברות הנציגות (נספח ב' לתצהיר סלע).

חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק") קובע, למעשה, קיומה של נציגות לבית בכל עת. כך, בנוגע לבתים שאינם רשומים כבתים רשומים, עוד לפני מינויה של הנציגות הראשונה מוסמך המפקח למנות נציגות זמנית (סעיף 77 לחוק). לפיכך, מי שטוען כי נציגות מכהנת היא איננה הנציגות החוקית צריך להוכיח קיומה של נציגות אחרת הפועלת לניהולו התקין של הרכוש המשותף (תשלום חשבונות, ניקיון וכיוצ"ב) ואשר כלפיה מקיימים בעלי הדירות את חובותיהם (למשל תשלום מיסי הנציגות).

במקרה דנן כלל לא נטען על ידי הנתבע כי קיימת נציגות כזו. גם לא הובאה כל עדות של מי מבעלי הדירות האחרים בבית אשר אינו מכיר בחוקיותה של הנציגות התובעת.

למעשה, גם הנתבע מכיר בנציגות התובעת כנציגות החוקית – לה הוא משלם את מיסי הנציגות (עמוד 13 שורה 29) ואליה הוא פונה בדרישות בכתב שהוא ממען לנציגות (נספחים א' ו- 2 לתצהיר הנתבע) ובפניות אחרות (עמוד 16 שורות 24-27).

עתה ניתן לבחון הטענות לגופם של דברים.

מס' התיק: 180/12
מס' תיק: 180/12
מס' תיק: 180/12
מס' תיק: 180/12



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

המחלוקת הראשונה והיסודית הנדרשת לבירור הינה בדבר הזכויות הקנייניות בגג הבית נושא המחלוקת בהליך דנן.

אפתח כבר בסיומם של דברים ואומר כי הוכח בפניי שהגג מהווה רכוש משותף.

ראשית, שטר החכירה (נספח 2A) והתנאים המיוחדים לשטר החכירה (נספח 3A), מהם נגזרות זכויות הנתבע בדירתו, אינם מלמדים על "הצמדת" הגג לדירתו - המוכר מוגדר בסעיף 1 לתנאים המיוחדים כ"דירה בקומת הגג בת 2 חדרים, הון, מטבח, חדר אמבטיה, בית שמוש ומרפסת המסומנת במפה שצורפה לשטר החכירה 569/54 מיום 16.3.54, שנרשם בשעתו על הדירה הנ"ל לטובת גב' רנה יפה". המפה האמורה לא צורפה על ידי הנתבע לתצהירו ודי בכך כדי לשלול את טענתו כי הגג דנן הינו אותה מרפסת המצוינת בשטר החכירה.

בהקשר זה אעיר כי מעדות הנתבע עולה כי המרפסת האמורה אינה יכולה כלל להיות הגג נושא ההליך דנן - על פי גרסתו של הנתבע היציאה יחידה אל הגג הינה דרך דלת שהתקין לפני כ- 20 שנה מדירתו אל חדר הכביסה (עמוד 16 שורות 11-13 ועמוד 17 שורה 9). משכך, ברי כי במועד עריכת שטר החכירה הנ"ל (בשנת 1968) ובודאי שבמועד עריכת שטר החכירה המקורי (בשנת 1954) לא היתה כל גישה ישירה מדירת הנתבע לגג דנן. הכיצד יכול גג כזה להחשב כ"מרפסת" לדירה?

שנית, מתנאי החכירה עולה במפורש כי גג הבית הינו רכוש משותף - "החוכר גם יהנה באופן חלקי, ביחד עם כל יתר המחזיקים מפעם לפעם בנכס באופן חוקי, בכל חלקי הנכס המיועדים לשמוש משותף כגון בחדר המדרגות הגג, חדר הכביסה וכדומה" (סעיף 1 סיפא לתנאים המיוחדים לשטר החכירה). ויוער, אם הגג וכל הבנוי עליו אינו חלק מן הבית כגרסת הנתבע (עמוד 17 שורות 29-30) כיצד זה במסגרת הסכם החכירה לדירתו צויין במפורש הגג כרכוש משותף?!

שלישית, הנתבע עצמו מודה כי כיום כל שבידו להוכיח הן זכויות יחסיות בגג (עמוד 14 שורה 10) ובהתאם הוא גם נוהג בפועל לשיטתו (עמוד 17 שורות 18-19 ו-23-24). כך הוא גם רכש את הזכויות בדירה, כאשר הוא יודע שישנה מחלוקת לגבי הגג ואין בידו מסמכים בהקשר זה (עמוד 14 שורות 3-4). כל טענותיו של הנתבע בהקשר זה מתבססות על "השערות", "חיפושים" ו"מסמכים חסרים". אולם, אין באלו כדי ליצור זכויות קנייניות יש מאין.

רביעית, יש לזכור כי בהתאם להוראות סעיף 77א לחוק "רכוש משותף" כולל גם "גגות". סעיף 55 לחוק אינו חל על הבית דנן (ר' סעיף 77ב לחוק). משכך, ובהעדר הוראה מפורשת בשטרי החכירה, הרי שגם על פי הוראות החוק הגג מהווה רכוש משותף.

חמישית, גם המומחה מטעמו של הנתבע, ברכה מאיר, סבור כי הגג הינו רכוש משותף עת הוא קובע כי את עלויות איטום הרצפה יש להשיב לנתבע שכן "הוצאה זו אינה באחריותו האישית" (סעיף 5.2.3 לחוות הדעת). אם איטום הגג באחריות בעלי הדירות ואינו באחריות אישית של הנתבע, ברי כי הוא אינו בא בגדר קניינו.

משרד המשפטים
המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

בהתאם להוראת סעיף 77 לחוק הרי שגם "הקירות החיצוניים" בבית דנן מהווים "רכוש משותף". גם שטר החכירה מחזק קביעה זו שעה שנאסר על פיו ביצוע, ללא הסכמת הבעלים, של כל תוספות או שינויים קונסטרוקטיביים וכל דבר "הנראה מבחוץ" (סעיף 7 תנאים מיוחדים לשטר חכירה).

אין בידי גם לקבל את טענת הנתבע כאילו יש בידו זכויות שימוש מיוחדות בשטח הגג מכח שטר החכירה (עמוד 17 שורות 16-17). ראשית, הוראות הדין מחילות על הבית את הוראות פרק ו'1 לחוק אשר קובע כי הבית יתנהל את התקנון המצוי (סעיף 77 לחוק). שנית, אין בשטר החכירה להעניק כל זכות שימוש מיוחדת בגג, שהרי, כאמור, גם על פי שטר זה כמצוטט לעיל המדובר ברכוש "לשמוש משותף". שלישית, הגישה לגג מדירת הנתבע נוצרה, גם לשיטתו, עשרות שנים לאחר רישום שטרי החכירה.

לפני סיום בחינת הזכויות הקנייניות אבהיר גם כי חדר הכביסה על הגג הינו בגדר רכוש משותף כפי שעולה במפורש משטר החכירה (ר' סעיפים 1 ו-11 לתנאים מיוחדים לשטר חכירה). כך גם עולה מעדותו של הנתבע (עמוד 19 שורות 25-26).

עתה אם כן עלינו לבחון האם פעולות הבינוי והשימוש השונות שביצע הנתבע בגג מותרות בדין.

לאסיפה הכללית בבית ישנה סמכות להחליט על השימוש שיעשה ברכוש המשותף (ראה: ע"א 93/84 שלמה קדמי ואח' נ' קווין יערי ואח' פ"ד מ(1) 724).

בהעדר החלטה מסוימת שכזו של האסיפה הכללית רשאי כל בעל דירה להשתמש ברכוש המשותף בהתקיים שני תנאים מצטברים:

התנאי הראשון, כי השימוש המבוצע הינו שימוש רגיל וסביר, קרי, שימוש אשר תואם את יעודו של אותו חלק ברכוש המשותף לפי תנאי הזמן והמקום או על פי כוונת בעלי הדירות. תנאי המקום משמע המקום בו הבית המשותף נמצא או ייעוד הבית המשותף (מגורים, מסחרי, משרדים וכד'). תנאי הזמן משמע הדרישות והאילוצים שהמציאות מכתיבה.

התנאי השני, כי השימוש אותו מבצע בעל דירה ברכוש המשותף אינו מונע שימוש דומה מאחרים (ר' ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, כ"ת 1 עמ' 645 וכן המ' 163/81 בודנוף נ' נציגות הבית המשותף, פ"ד לה(4) 277).

למען נוחות הדיון נתייחס בנפרד לכל אחת מפעולות הנתבע המפורטות בכתב התביעה.

פתיחת דלת

כאמור לעיל, הקירות החיצוניים של דירת הנתבע, לרבות הקיר שבין דירתו לחדר הכביסה, הינם רכוש משותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

סעיף 2 לתקנון המצוי קובע כי "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."

כבר נפסק כי פתיחת פתח בקיר משותף מהווה פגיעה (ר' ע"א 395/74 יצחק לוי ואח' נ' רבקה סמואל ואח' פ"ד כט (2) 39) ולפיכך, פתיחת דלת בקיר לצורך יצירת גישה ישירה לחדר הכביסה וממנו לגג הבית, הינה פגיעה ברכוש המשותף אשר דורשת את הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית. בפרט אמורים הדברים כאשר יש בפתיחת הדלת האמורה כדי לנכס את חדר הכביסה והגג לדירת הנתבע. ויודגש, אין מחלוקת כי דלת זו לא היתה קיימת במקור בעת הקמת הבית כאמור לעיל.

נטל השכנוע הנדרש במשפט האזרחי הוא על פי מאזן ההסתברויות (הגרסה ה"מסתברת יותר") ובנוגע לטענה בדבר קיומה של הסכמה כאמור הרי שהוא מוטל על שכמו של הנתבע בבחינת הכלל הידוע "המוציא מחברו עליו הראיה" (י. קדמי על הראיות הפן האזרחי – קובץ הרצאות (תש"ן) בעמ' 333).

בנסיבות דנן אין מחלוקת כי הדלת האמורה הותקנה לפני כ- 20 שנה. כך עולה מעדות הנתבע (עמוד 14 שורות 11-12) וכך גם עולה מעדות הגב' סלע (עמוד 8 שורות 27-29 ועמוד 13 שורה 2). דא עקא, אין די באי התנגדות של בעלי הדירות, אף אם היא נמשכת לאורך שנים, כדי ללמוד ממנה על הסמכה מכללא. ההלכה קובעת כי "על מנת להסיק ויתור מהתנהגות או ראייה אחרת, חייבת ההתנהגות להיות ברורה וחד משמעית ולהעיד על גמירות דעת, ידיעה והסכמה מלאה של הצד המוותר" (ע"א 7388/97 עיזבון משה שמיר ז"ל נ' יעל דולב שמיר (פורסם בתקדין)). דא עקא, לא עלה בידי הנתבע לעמוד בנטל האמור.

גרסתו של הנתבע בהקשר זה היא כי "יש הסכמה של העירייה מנהלית לא באו להרוס. הסכמה של השכנים זה הכול היה בשיחות השלמנו עם זה עברנו את זה המשכנו לעוד דברים שאני השתתפתי ונתתי כסף והכול היה מבוסס על הסכמות שעברו. היה שיתוף פעולה מביאים את הישן לבנות משהו רטרו אקטיבית" (עמוד 20 שורות 14-16).

אין בידי הנתבע כל ראיה לקיומה של הסכמה כלשהי של בעלי הדירות לפתיחת הפתח או להוכחת גרסתו כאמור לעיל.

ראשית, אין כל היתר בניה לפתיחת הפתח (עמוד 14 שורה 14) ואין כל ראיה לקיומו של הליך תכנוני ממנו ניתן ללמוד על ידיעה אקטיבית של בעלי הדירות בעת פתיחת הפתח וממנה על הסכמה מכללא.

בהקשר זה לא הובאה כל עדות של נציג מעיריית תל אביב לתמיכה בטענות הנתבע. גם לא הוצג כל מסמך רשמי או כל ראיה אחרת בהקשר זה, על אף שלטענת הנתבע בידיו ראיות ממשיות להוכיח



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

את גרסתו (עמוד 14 שורות 11-12). על פי ההלכות המוזכרות להלן הרי שניתן להסיק מסקנות ראייתיות כנגד הנתבע בנסיבות אלו. גם חוות דעת המומחה מטעמו לא מתייחסת כלל לסוגיה זו.

ויודגש, אף אם העירייה גנזה התלונות כנגד הנתבע המבוססות על דיני התכנון והבניה, אין בכך כדי לייצר זכויות קנייניות - כשם שקיומו של היתר בניה אין בו די בכדי לבסס זכויות קנייניות, כך אין בהעדרו של היתר לשלול זכויות קנייניות וכך אין באי אכיפת דיני התכנון לבסס זכויות שכאלו.

שנית, למעשה גם הנתבע מודה כי הסכמת בעלי הדירות ניתנה לו, לכל היותר, "בשיחות". דא עקא, לא עלה בידו להוכיח קיומן של שיחות אלו - לא הובא לעדות כל בעל דירה אשר "הסכים" בשיחות לפתיחת הדלת. גם מחקירתה הנגדית של הגב' סלע לא עלה דבר בנוגע לשיחות כאמור או מתן הסכמות. מגרסת הנתבע עולה בבירור גם כי "ההסכמה" לא נתקבלה במסגרת אסיפה כללית של בעלי הדירות, הרי אין גם כל פרוטוקול בהקשר זה. ויודגש, אף שאין הכרח בקיומו של מסמך בכתב, הרי שבכדי להוכיח הסכמות בעל פה אין די בטענת הנתבע בדבר קיומן של הסכמות, עליו להמציא ראיה נוספת אשר יש בה לחזק את גרסתו העובדתית, וזו לא הומצאה בהליך דנן.

במיוחד אמורים הדברים כאשר לגרסתו של הנתבע מאחורי תביעה זו עומדים רק 3 בעלי דירות בבית בעוד כל האחרים הסכימו לפעולותיו ואף מברכים עליהן (ר' סעיף 7 לתצהירו). דא עקא, גם בהקשר זה, לא הובא לעדות ולו בעל דירה אחד נוסף התומך בגרסת הנתבע. גם הגב' הרלינג, התומכת לשיטתו בפעולותיו כגג, לא הובאה לעדות, ללא כל הסבר מניח את הדעת (ר' סעיף 21 לתצהירו), במיוחד כאשר הגב' סלע בעדותה איננה מאשרת את הדברים המיוחסים לגב' הרלינג (עמוד 8 שורות 12-13).

שלישית, למעט טענה כללית בדבר מתן כסף והשתתפות בהוצאות, אין כל פירוט מצד הנתבע לטענה האמורה - לא ברור אילו כספים ניתנו, אילו שיפוצים בוצעו ואילו הסכמות היו. לטענה אין כל זכר בתצהיר העדות הראשית מטעמו. מאידך, מעדותה של הגב' סלע, שלא נסתרה בכל ראיה, עולה כי בפועל לא היה כל תשלום או תמורה מצידו של הנתבע (עמוד 12 שורות 12-14 וכן בעמוד 13 שורות 22-23).

רביעית, אין גם ממש בטענה כי התובענה בהקשר זה התיישנה - הסגת גבול הינה מסוג "עוולה מתמשכת". כך, בכל יום בו המחזיק שלא כדין בנכס, ממשיך בחזקתו, קמה לבעלים עילת תביעה נוספת, המתחדשת מדי יום. הסגת גבול יוצרת עוולה הנמשכת והולכת וזו "מולידה עילת תובענה חדשה מדי יום ביומו כל עוד נמשך מצב הענינים הפוגע..." (ר' ע.א. 35/71 חב' ישראל אוסטרליה בע"מ ואח' נ' מושב בני דרור בע"מ, פד"י כ"ז (1) 225 בעמ' 228 והפסיקה המצוטטת שם). בספרות המשפטית נאמר כי "הדין רואה עקרונית" מעשה או מחדל כ'משכית' וכמולידים עילות תובענה מעת לעת, באותם מקרים בהם נתון הדבר בכוחו של העושה (או החדל) להפסיק מעשהו או מחדלו וכדרך זו שלא עוד לעשות עוולה או לגרום נזק ובלבד שאותה 'המשכית' אינה נסמכת לאחר אל מעשה חד פעמי" (טדסקי, אנגלרד, ברק וחשין: דיני הנזיקין, תורת הנזיקין הכללית, מהד' שניה תשל"ז, בעמ' 724 ה"ש 7).



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

במיוחד אמורים הדברים כאשר מעדותו של הנתבע עצמו עולה כי בעלי הדירות התנגדו לאורך השנים לפתיחת הדלת על ידי הגשת תלונות לעירייה (סעיף 26 לתצהירו). כך גם עולה מעדותה של הגב' סלע – "הוא פרץ לגג בלי אישור מאף אחד" (עמוד 8 שורה 28) ובהמשך "הוא לא ביקש לעשות איזה שהוא שיפוץ" (עמוד 12 שורה 26).

שישית, על פי גרסתו של הנתבע, מטרתה של הדלת איננה לצורך גישה לחדר הכביסה אלא לשם יצירת יציאה ישירה אל הגג (עמוד 20 שורות 9-11). דא עקא, אין כל ראיה בדבר זכותו של הנתבע בגג, המהווה רכוש משותף כאמור לעיל, או זכויות שימוש יחודיות בגג כפי שיפורט להלן או הסכמה של בעלי הדירות לכך.

שביעית, קיומה של דלת לתוך חדר הכביסה (עמוד 19 שורה 30) גורם, למעשה, לאיבודו בפועל של חדר הכביסה לדירת הנתבע תוך מניעת אפשרות לשימוש סביר בחדר זה גם על ידי בעלי הדירות האחרים בבית, שוב ללא קבלת הסכמת בעלי הדירות כדין.

לאור כל האמור לעיל אני קובע כי לא הוכחה קבלת הסכמה של האסיפה הכללית או בעלי הדירות לפתיחת הדלת שבין דירת הנתבע לחדר הכביסה ולפיכך יש מקום ליתן צו המורה על סגירתה.

הצבת מתקנים בחדר כביסה

כאמור לעיל חדר הכביסה הינו רכוש משותף.

פעולות הנתבע בפתיחת פתח יציאה ישירה מדירתו לחדר הכביסה גרמו ל"ניכוס" של חדר כביסה זה לדירת הנתבע. שעה שמצרפים לפעולה פיזית זו גם את המתקנים אשר הוצבו על ידי הנתבע בחדר הכביסה בו - קנסטרוקציה ברזל להעמדת מכשירי חשמל בגובה (עמוד 15 שורה 28), מכונת כביסה ומייבש (עמוד 16 שורה 2) כיור וארון שירות, הרי שיש בהצבת המתקנים האמורים משום תפיסת חזקה יחודית של הנתבע בחדר הכביסה. במיוחד כאשר לשיטתו חדר הכביסה מחובר לצנרת המים והחשמל הפרטית של דירתו (עמוד 16 שורות 3-4).

אולם, כאשר אנו בוחנים את השימושים האמורים והפעולות שבוצעו במבחן תנאי המקום והזמן הרי שעלינו להבחין בין הפעולות השונות שבוצעו בחדר הכביסה.

כאמור לעיל, חדר הכביסה הינו רכוש משותף שהשימוש בו הוגדר על פי תנאי שטר החכירה. גם הגב' סלע מכירה בקביעה בדבר השימוש המותר בחדר הכביסה – "אני מודעת לזה שבשטח הגג יש אזור שמיועד לכביסה" (עמוד 11 שורה 11 וכן ראה גם בעמוד 12 שורות 12-14). משכך, הצבתם של מכונת כביסה, מייבש ואף כיור וארון שירות יכולים להיחשב בגדר שימוש סביר ברכוש המשותף, בודאי במבחן תנאי המקום והזמן - אין עושים היום כביסה כפי שעשו בשנות החמישים של המאה הקודמת. אולם, קביעה כאמור אפשרית רק כל עוד מכשירים אלו משרתים את כל בעלי הדירות החפצים לעשות בהם שימוש בהם - גודלו של חדר הכביסה אינו מאפשר התקנת מכונת כביסה ומייבש לכל אחת מדירות הבית. מן התמונות שצורפו עולה כי למעשה ישנו מקום למערכת אחת של מכשירים חשמליים, לכל היותר. משכך, כל מתקן המונח במקום ואשר נועד לשמש רק



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

בעל דירה אחד יש בו כדי למנוע שימוש סביר דומה מבעלי דירות אחרים דבר שאינו ממלא אחר התנאים הנדרשים להיות השימוש בגדר שימוש סביר.

משכך, נכון יהיה לקבוע כי אין להורות לנתבע לסלק את הכיור ומכשירי החשמל מחדר הכביסה. אולם, כל בעל דירה שיחפוץ בכך יהיה רשאי לעשות שימוש במתקנים האמורים ללא כל צורך במתן רשות של הנתבע או מי מטעמו. לא יאפשר הנתבע שימוש כאמור לבעלי הדירות הרי שיהיה עליו לסלק את המכשירים החשמליים שהתקין בחדר הכביסה.

הדברים שונים לגבי קונסטרוקציית הברזל. המדובר בבנייה פיזית, שינוי ברכוש המשותף, המחייבת קבלת הסכמה של בעלי הדירות. דא עקא, הסכמה שכזו לא נטען כלל כי נתבקשה וממילא גם לא ניתנה לנתבע. כך עולה גם מעדותה של הגב' סלע (עמוד 12 שורה 26).

לא התקבל היתר בניה לבניית קונסטרוקציית הברזל (עמוד 16 שורה 6) וניתן בעניינה גם צו הריסה (עמוד 15 שורה 22).

בנסיבות אלו הרי שאין המדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף אלא בפגיעה ברכוש המשותף שלא כדין.

לאור האמור יש מקום לחייב את הנתבע לסלק את קונסטרוקציית הברזל (הגלריה) מחדר הכביסה ולהחזיר את מצב חדר הכביסה לקדמותו, לרבות, תיקון כל הנזקים לרכוש המשותף עקב התקנת קונסטרוקציית ברזל כאמור.

הנחת ציוד אישי על הגג והתקנת דק

הנתבע מודה כי הציוד אשר הונח על הגג שייך לו – "החפצים שהיו על הגג, ספה שולחן היו חפצים שלי" (עמוד 17 שורה 14).

כאמור לעיל, הגג הינו רכוש משותף והנחת ציוד כאמור על הגג באופן קבוע, ללא הסכמת בעלי הדירות (שלא נתבקשה וממילא לא ניתנה), יש בה משום תפיסת חזקה ייחודית בגג.

וידגש, מן התמונות ניכר כי אין המדובר בציוד אשר ניתן להוציאו לגג המשותף בעת שימוש והחזרתו פנימה לתוך הדירה לאחר גמר השימוש, ודאי כאשר הגישה לגג מדירת הנתבע הינה דרך חדר הכביסה או מדלת מחדר המדרגות המשותף. מדובר בציוד אשר נותר, למעשה, באופן קבוע בגג, כמעין מרפסת לדירת הנתבע. בנסיבות אלו אין המדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף, בפרט כאשר הנתבע גם פרץ פתח יציאה ישירה מדירתו אל הגג.

אולם, מאז הגשת התביעה השתנו נסיבות השימוש בגג - הוסר הציוד אשר הונח על הגג אך מאידך פעל הנתבע לריצוף שטח הגג בדק מעץ (פעולה נושא הבקשה לצו מניעה זמני בתיק ב"ב 97/12) וגם על גביו הניח מיטלטלין שונים (כפי שניתן לראות בתמונות שצורפו לחוות דעת המומחה ברכה מטעמו של הנתבע).



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

כפני המפקח על רישום מקרקעין
חל אביב

אומנם, בכתב התביעה לא נתבקש סעד מפורש שעניינו בדק העץ שנבנה על גג הבית. אולם, המדובר בתוספת מאוחרת שנבנתה על ידי הנתבע, במהלך ניהול ההליכים שעניינם פעולות בינוי ושימוש של הנתבע בגג הבית. משכך, לא ניתן היה לכלול בקשה למתן סעד בכתב התביעה בנוגע לפעולה זו, וזו נוספה, למעשה, מכח הנסיבות והתנהלות הנתבע.

ההלכה בעניין "הרחבת חזית" קובעת כי: "רשימת הפלוגתאות העומדת לדיון מעוצבת בכתבי הטענות שמגישים הצדדים. משכך, טענה שמעלה בעל דין שלא הועלתה מלכתחילה בכתבי טענותיו מהווה "שינוי חזית" או "הרחבת חזית", ויש לדחותה. יחד עם זאת מכיר הדין בשני מקרים בהם יותר שינוי חזית. הראשון הוא תיקון כתבי הטענות באישורו של בית המשפט, לפי תקנות 91 ו-92 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, והשני הוא כאשר בעל הדין שכנגד נתן לכך את הסכמתו, מפורשות או מכללא (ע"א 6799/02 יולזרי נ' בנק המזרחי המאוחד בע"מ פ"ד נח(2) 145, 151 וכן ע"א 3199/93 קראוס נ' ידיעות אחרונות בע"מ פ"ד מט(2) 843, 874-873 וע"א 759/76 פז נ' נוימן פ"ד לא(2) 169, 173).

הצדדים התייחסו לכל הקשור לבניית הדק כאמור, הן בכתבי הטענות מטעמם במסגרת הבקשה בתיק ב"ב 97/12, הן בתצהיריהם והן בחקירותיהם הנגדיות. בהקשר זה יוער כי התנגדות כללית ל"שינוי חזית" ללא פירוט ספציפי אין בה די והעלאת הטענה במסגרת הסיכומים כאשר כל מסכת הראיות עסקה בסוגיית "הדק" כאמור, הינה מאוחרת מידי. בנסיבות דנן ניתן לראות את התנהלות הנתבע בהקשר זה כהסכמה מכללא להכללת הסוגיה האמורה.

בכל מקרה, אף אם לא קוימו כל ההליכים הפרוצדורליים בנוגע לסעד האמור אני מוצא לנכון לדון בו בהתאם לסמכותי על פי סעיף 75 לחוק – המדובר בתובענה שעניינה, בין היתר, שימוש הנתבע בגג המשותף ובכלל האמור נכללו גם פעולות של הנתבע לביצוע בינוי פיזי בגג שהיו רלבנטיות במועד הגשת התביעה. יש לאפשר לכלול בתביעה גם פעולות בינוי שבוצעו במהלך ניהול ההליכים.

לא נטען על ידי הנתבע, וממילא לא הוכח על ידו כי נתקבלה הסכמה של בעלי הדירות בבית להתקנת הדק או לשימוש בגג המשותף. כך מאשר הנתבע (עמוד 2 לפרוטוקול בתיק ב"ב 97/12 שורה 12). כך עולה גם מעדותה של הגב' סלע (עמוד 12 שורה 24)

אין היתר בניה לדק ואף ניתן צו הריסה בעניינו (עמוד 15 שורות 22-19 ועמוד 18 שורה 3).

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. כך הוכח כי בבית דנן שימש הגג לאורך השנים לצורך תליית כביסה על ידי בעלי הדירות (עמוד 13 שורות 9-11) כמו גם לצורך התקנה וגישה למתקנים שונים – דודי שמש ואנטנות. במיוחד אמורים הדברים כאשר על הגג גם קיים חדר כביסה משותף כאמור לעיל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

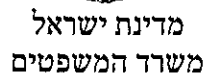
לא הוכח כל שימוש מוסכם אחר או נוסף בהתאם להחלטת בעלי הדירות. ההפך הוא הנכון. מקובלת עלי עדותה של הגב' סלע כי מאז השתלט הנתבע על הגג המשותף נמנעה הגישה לבעלי הדירות האחרים, לרבות לצרכים אחרים כגון תיקון מתקנים (ר' עדותה בעמוד 8 שורות 15-16, שורות 23-26 ושורות 29-30). ויודגש, במסגרת הדיון בתיק ב"ב 97/12 טענה ב"כ הנתבע כי - "יש לנו תיעוד כמה הם עושים שימוש ודווקא עולים לגג ותולים כביסה נכנסים הם עושים מה שאף אחד לא מונע מהם שום שימוש בגג הם עולים גם שאין להם צורך כי הם חוששים מהשתלטות זה גם שלהם הוא מזמין אותם אין שום מניעה והם גם עושים בפועל" (עמוד 2 שורות 20-22). על אף ההצהרה האמורה, על אף קיומן של מצלמות של הנתבע המופנות לרכוש המשותף, לא עלה בידו להציג ולו ראיה אחת לפיה יכולים ועושים בעלי הדירות האחרים שימוש בגג.

ההלכה בהקשר זה קובעת כי "...כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה" (ע"א 548/78 שרון נ' לוי פד"י לה (1) 760, 736 ועל הלכה זו רע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר בע"מ פ"ד מד (4) 595 וע"א 2273/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג ואח' פ"ד מז (2) 606 וכן ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף (פורסם בנבו) וע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו פ"ד מה (4) 651). שעה שהנתבע הצהיר, למעשה, על קיומן של ראיות ובידו גם הכלים הטכניים להמציא ראיות אלו אך הוא בחר שלא להביאן בפני, הרי שניתן להסיק מסקנה ראייתית כנגד הנתבע ולפיה מן הצילומים והתיעוד ניתן ללמוד על כי שימוש בעלי הדירות בגג מוגבל שלא כדין.

מרגע שהפך הגג לשמש כ"מרפסת" לדירת הנתבעים, ממילא הופך השימוש בו לבעלי הדירות האחרים בבית, על פי יעודו כאמור לעיל, מוגבל ובעייתי, אם הוא בכלל אפשרי. על אחת כמה וכמה נכונים הדברים כאשר מדירת הנתבעים קיים פתח יציאה ישירה אל הגג, וזוהי מטרתו העיקרית של אותו הפתח (עמוד 20 שורות 9-11). כאמור, אף אם בעלי הדירות לא התנגדו לפתיחת הדלת לחדר הכביסה, בכל מקרה לא ניתן לראות בכך הסכמה להתקנת הדק ויצירת מרפסת גג לשימוש ייחודי. שימוש שכזה כמוהו כהצמדה בפועל של הגג לדירת הנתבעים, הצמדה השוללת לצמיתות את זכותם של בעלי הדירות לעשות שימוש בגג על פי יעודו.

ויודגש, מאחר והמדובר בבית שאינו רשום כבית משותף הרי שגם לשטרי החכירה ישנה משמעות בנוגע לשימושים המותרים בחלקים שונים של הבית. דא עקא, אין כל התייחסות בשטר החכירה ובתנאים המיוחדים לשימושים המותרים, ובודאי שאין בו התייחסות המקנה זכות לעשות שימוש בגג כמרפסת לדירת הנתבע, וזוהי הרי כוונתו ביחס לגג (עמוד 19 שורות 18-19).

זאת ועוד. אף אם נלך לשיטת הנתבע ונבקש לראות במסמכי ההתאגדות של הבעלים הרשומה - חברה לסינג 6 בע"מ, ככאלו אשר יש בהם השלכה כלשהי על זכויות השימוש ברכוש המשותף בבית ככלל ובגג בפרט, הרי שבמסמכי ההתאגדות אין כל התייחסות או אזכור לכך (ר' נספחים 1B



בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

לאור כל האמור אני סבור כי התקנת הדק אינה מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף. גם שימוש הנתבע בגג, בפרט כל עוד קיים פתח יציאה ישירה מדירת הנתבע אל חדר הכביסה וממנו אל הגג (ללא כל קיר מפריד בין חדר הכביסה לגג) ושטח הגג מרוצף בדק עץ, איננו יכול להיחשב כשימוש סביר ומקובל ברכוש המשותף.

בע"א 136/63 לווינהיים ואח' נ. שוורצמן ואח' פ"ד י"ז (3) 1722 בעמ' 1725 נפסק כי "אין בעל דירה רשאי לעשות שינויים או תיקונים בדירתו הפוגעים ברכוש המשותף אלא אם קיבל הסכמת האסיפה הכללית ואין נפקא מינה אם הפגיעה היא קטנה או גדולה וניתנת לפצווי נאות או לא".

ההלכות המוזכרות לעיל אושרו גם בע"א 93/81 אליאס ואח' נ. שיפר ואח' פ"ד ל"ז (2) 444.

נכון, גם פסיקה זו מסוייגת בהתאם לעקרון תום הלב החולש על כל תחומי המשפט, לרבות, במערכת היחסים שבין בעלי דירות בבית משותף (2896/90 טרועקי ואח' נ' דיין ואח' פ"ד מו (5) 454, ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ' יהודית זיידה פ"ד לו(4) 737 ורע"א 6339/97 משה רוקר ואח' נ' משה סלומון ואח' פד"י נח (1) 199). אולם, לא מצאתי במקרה דנן כל חוסר תום לב בהתנהלות התובעת או בסעד המבוקש על ידה.

לא שוכנעתי כי המדובר בתובענה שכל מטרתה לגרום נזק או אי נוחות לנתבע, הרי בסופו של יום המדובר בדק "המורכב מחלקים שניתנים לפירוק כמו לגו" (עמוד 10 לחוות דעת המומחה ברכה מאיר).



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

זאת ועוד. למעשה, מנסיבות המקרה דנן עולה דווקא התנהלות בחוסר תום לב של הנתבע. במהלך ניהול ההליכים בתיק זה, כאשר, בין היתר, נדונות גם סוגיות הקשורות לבינוי שביצע הנתבע בגג והשימוש בו, הוא בחר לבצע עבודות נוספות להתקנת הדק - לא ברור מדוע לא יכול היה הנתבע להמתין עם עבודות אלו, שאינן דחופות וכל מטרתן אסתטית, אף אם הוא סבור כי המדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף, עד לאחר גמר הדיון בתובענה זו. במקום זאת, מבלי לבקש את הסכמת בעלי הדירות או האסיפה הכללית, ובמהלך ניהול ההליכים, ביצע פעולות בינוי חד צדדיות ברכוש המשותף.

גם הטענה כי בעלי דירות אחרים פלשו לרכוש משותף אחר בבית אין בה לשלול את תום ליבה של התובעת. הוכח בפני כי שימוש הנתבע בגג מפריע בעוד שימוש אחרים ברכוש המשותף אינו יוצר הפרעה (ר' עדות הגב' סלע כעמוד 11 שורות 16-17). לא הוכח כי שינויים שביצעו אחרים בדירותיהם לא נעשו בהסכמה של בעלי הדירות (עמוד 11 שורות 10-7 ו-15) וממילא לא הוכח כי המדובר בשימוש המבוצע על ידי נציגות התובעת כנטען. מכל מקום, אין בעובדה כי בעל דירה עשה דבר מה ברכוש המשותף כדי להוות הצדק לאחר לעשות כרצונו ברכוש המשותף, וכבר נפסק ע"י בית המשפט העליון - "אם תותר הרצועה, ובית המשפט יתן גושפנקא לפגיעות ברכוש המשותף, שאינן אפסיות עד שכל בר-דעת יראה בהן דבר של מה בכך, עלול הדבר לגרום להתמוטטותו של מוסד הבתים המשותפים, שיסודותיו מורכבים ומפותלים בלאוי הכי, עד כדי כך שאיש הישר בעיניו יעשה ברכוש, שהוא נחלת הדיירים כולם" (בע"א 93/81 אליאס נ. שיפר לז (2) (444).

גם הטענות בדבר הטרדות ואיומים מצד בעלי הדירות או חלק מהם אין בהן להועיל לנתבע בהגנתו. הדבר נתון להכרעתן של ערכאות אחרות במסגרת ההליכים המתאימים ואין בכך להשפיע על זכויותיהם הקנייניות של הצדדים.

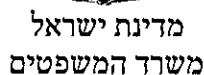
בכל הקשור לנזקים הנטענים ברכוש המשותף ובדירת הנתבע, עיקר חוות דעתו של המומחה ברכה מטעמו של הנתבע, הרי שעל הנתבע לנקוט בהליכים מתאימים בהקשר זה. לא ניתן במסגרת ניהול הליך הגנה לקבל סעדים אופרטיבים. מכל מקום, אף אם הנציגות כשלה באחזקת הרכוש המשותף, אין בכך די כדי להצדיק הסגת גבול של בעל דירה לרכוש המשותף.

צנרת ואיטום

התובעת לא עמדה בנטל להוכיח קיומם של נזקי צנרת ו/או נזקי איטום בגג הבית בשל פעולות הנתבע. בהקשר זה אין מטעם התובעת כל עדות מומחה להוכחת מקור הרטיבות או ליקויי איטום או כל ראייה אחרת. עדותה של הגב' סלע בהקשר זה אין בה די בהתאם להוראות הדין.

אעיר כי אומנם עלה מעדותו של הנתבע כי אכן היתה נזילה מדירתו אך על פי עדות זו הנזילה גם תוקנה (עמוד 20 שורות 21-29).

משכך, יש לדחות את התביעה בהקשר זה.



בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

אומנם, הנתבע לא קיבל את אישור האסיפה הכללית להחלפת דלת היציאה לגג ומשכך אין הוא זכאי לקבל תשלום כלשהו בגין התקנת הדלת האמורה. אולם, לא מצאתי מקום בנסיבות דנן להורות על החלפת הדלת והשבתה של הדלת הישנה כמבוקש. הוכח בפני כי במקום היתה מותקנת דלת עץ ישנה, לקויה, שבורה ומתפוררת (תמונות נספחות לתצהיר הנתבע וכן עמוד 9 שורה 13). משכך, אף אם ביצע הנתבע את החלפת הדלת ללא הסכמת האסיפה הכללית, הרי שבסופו של דבר שיבח את הרכוש המשותף על חשבוננו.

אולם, אין מחלוקת כי עבודות התקנת הדלת לא הושלמו – על פי חוות דעת המומחה ברכה נותר עוד לבצע "טיח וצבע סביב מסגרת הדלת" (סעיף 5.4.2 לחוות הדעת). משכך, על הנתבע להשלים את עבודות החלפת הדלת שביצע ברכוש המשותף.

זאת ועוד. אין בהחלפת הדלת כדי לייצר משום הגבלה כלשהי על הגישה לגג למי מבעלי הדירות ולנציגות. לפיכך, על הנתבע להעביר את הקוד לשכפול מפתחות לידי הנציגות. לא יעשה כן תהא רשאת הנציגות להחליף את המנעול על חשבונה ולהותיר בידה את הקוד לשכפול המפתחות תוך חיוב הנתבע בעלות החלפת המנעול.

ויוודגש, העובדה כי בידי הנציגות תהיה השליטה על יכולת שכפול המפתחות אין בה כדי להוות הצדק למתן המפתחות לכל דיכפין. על הנציגות לכנס אסיפה כללית של בעלי הדירות על מנת לקבל החלטה כדין בנוגע לשאלה בידי מי יהיו מצויים מפתחות הכניסה לגג הבית.

מִן הַתְּמוּנוֹת שֶׁצוּרְפוּ בְּתֵיק זֶה עוֹלָה כִּי הִרְעַפִּים אֲשֶׁר הוֹנְחוּ עַל גַּג הַבַּיִת אֵינָם כָּבֵד בַּמָּקוֹם, שֶׁהָרִי בָּאוֹתוֹ הַמָּקוֹם הוֹתֵקֵן עַל יְדֵי הַדָּק הַנִּתְבַּע הַדֵּק (ר' תְּמוּנוֹת שֶׁצוּרְפוּ לְתַצְהִיר הַגִּב' סָלַע, תַּצְהִיר הַנִּתְבַּע וְחֻחוֹת דַּעַת הַמוֹמָחָה בְּרֵכָה מֵאִיר).

הגב' סלע גם מאשרת בעדותה כי המנוף שהותקן הוסר (עמוד 11 שורות 29-30). משכך, אין עוד כל צורך בדיון בסעדים האמורים.

במסגרת כתב התביעה לא נתבע דבר בנוגע למצלמות אשר הותקנו על ידי הנתבע ברכוש המשותף. הסעד האמור גם אינו נובע באופן ישיר מסעדים אחרים שנתבעו במסגרת הליך זה ואין כל הסבר מדוע לא נתבקש סעד בהקשר זה בכתב התביעה.

הנתבע התנגד להרחבת חזית בהקשר זה באופן מפורש, עוד בתצהיר מטעמו (ר' סעיף 63 לתצהירו) ולפיכך לא ניתן ללמוד על קיומה של הסכמה מכללל להרחבת החזית. גם לא נתבקש לתקן את כתב התביעה בהקשר זה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

לאור האמור אינני מוצא מקום לדון בכל הקשור להתקנת המצלמות מחמת היות הטענה הרחבת חזית אסורה. גם אינני מוצא כי בהקשר זה יש מקום להפעלת סמכותי על פי סעיף 75 לחוק.

ברי כי אין בהכרעתי בהקשר זה לקבוע דבר בנוגע לעילות הקשורות בדיני הגנת הפרטיות והשלכות אחרות, שאינן מכח דיני המקרקעין, הנוגעות להתקנת המצלמות כאמור.

סיכום

לאור כל האמור לעיל אני פוסק כלהלן:

1. אני מורה לנתבע לאטום את הדלת שבין דירת הנתבע לחדר הכביסה ולהחזיר את מצב הרכוש המשותף וקיר חדר הכביסה לקדמותו. נאסר בזה על הנתבע לפתוח כל פתח יציאה מדירתו אל הגג המשותף ללא קבלת הסכמת האסיפה הכללית כדין.

2. לא מצאתי מקום להורות לנתבע לסלק את הכיור ומכשירי החשמל מחדר הכביסה. אולם, כל בעל דירה שיחפוץ בכך יהיה רשאי לעשות שימוש במתקנים האמורים ללא כל צורך במתן רשות של הנתבע או מי מטעמו. לא יאפשר הנתבע או מי מטעמו שימוש כאמור לבעלי הדירות, הרי שיהיה עליו לסלק את המכשירים החשמליים שהתקין בחדר הכביסה.

ברי כי הנתבע יהיה רשאי לסלק את המכשירים החשמליים בכל עת, על פי שיקול דעתו, וללא כל צורך בהסכמת מי מבעלי הדירות.

3. אני מחייב את הנתבע לסלק את קונסטרוקצית הברזל (הגלריה) מחדר הכביסה ולהחזיר את מצב חדר הכביסה לקדמותו, לרבות, תיקון כל הנזקים לרכוש המשותף עקב התקנת קונסטרוקציה ברזל כאמור.

4. אני מחייב את הנתבע לפרק את הדק שהתקין על גג הבית. כמו כן אני מחייב את הנתבע להחזיר את מצב הגג לקדמותו ולבצע כל תיקון נדרש ברכוש המשותף עקב הסרת הדק כאמור. בנוסף נאסר בזה על הנתבע להתקין כל דק ו/או כל דבר המחובר חיבור של קבע לרכוש המשותף ללא קבלת הסכמת האסיפה הכללית כדין.

5. אני אוסר על הנתבע, או כל מי מטעמו, לעשות שימוש ייחודי בגג הבית ובכלל זה אני מורה לנתבע לסלק מהגג כל מיטלטלין המצויים בו לרבות ספות, ספסלים, כסאות ושולחנות בתוך 7 ימים מהיום.

מובהר בזה כי אין באמור לגרוע מזכות הנתבע לעשות שימוש סביר בגג בהתאם להוראות הדין והחלטת האסיפה הכללית, ללא הותרת מטלטלין על הגג באופן קבוע.

משרד המשפטים
מחלקת המקרקעין
תל אביב



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 180/12

בפני המפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

6. אני דוחה את התביעה לעניין תיקוני צנרת ואיטום.
7. אני מורה לנתבע להשלים את עבודות החלפת דלת היציאה לגג מחדר המדרגות בהתאם לסעיף 5.4.2 לחוות דעת המומחה ברכה מאיר.
8. אני מורה לנתבע להעביר את הקוד לשכפול מפתחות דלת היציאה לגג מחדר המדרגות לידי הנציגות. לא יעשה כן בתוך 14 יום תהא רשאית הנציגות להחליף את המנעול ולהותיר בידה את הקוד לשכפול המפתחות תוך חיוב הנתבע בעלות החלפת המנעול.
9. אני דוחה את התביעה לעניין הרעפים והמנוף לאור סילוקם משטח הגג עובר למתן פסק הדין.
הנתבע יבצע את האמור לעיל בתוך 45 יום מהיום, אלא אם נקבע מועד פרטני אחר.
בהתאם לסמכותי על פי סעיף 130 לחוק אני מורה לרשמת המקרקעין לרשום הערה על זכויות הנתבע בנכס בחלקה 69 בגוש 7078 כלהלן: "קיים פסק דין בפני מפקח על רישום מקרקעין בתיק 180/12 בנוגע לשימוש בחדר כביסה וגג משותף".
אני מחייב את הנתבע לשלם לתובעת, בגין החזר הוצאות אגרת פתיחת ההליך, סך של 633 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה, 15.04.12, ועד למועד התשלום בפועל.
כמו כן אני מחייב את הנתבע לשלם לתובעת, בגין החזר הוצאות ניהול ההליך, לרבות עבור שכר טרחת עו"ד, סך של 8,500 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום בפועל.
בפסיקת ההוצאות התחשבתי בכך שהתקיימו בתיק זה ישיבה מקדמית וישיבת הוכחות והוגשו סיכומים בכתב. כמו כן התנהל דיון בבקשה למתן סעד זמני.
המזכירות תשלח לכל אחד מהצדדים העתק פסק הדין בדואר רשום עם אישור מסירה.
ניתן בלשכתי היום כ"ב תמוז תשע"ג, 30 יוני 2013, בהעדר הצדדים.

אורן סילברמן
מפקח על רישום מקרקעין
תל אביב

