



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/97/2022

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אביטל שרייבר

יוסף לוי, אחר
מס ראובן 138, ירושלים

תובע

נגד

חנניה מועלם, אחר
מס ראובן 138, ירושלים

נתבעים

נציגות הבית המשותף ברחוב ראובן, 138 ירושלים, אחר וועד
בית
ראובן, 138 ירושלים

פסק דין

עניינו של פסק דין זה הוא השאלה האם רשאים הנתבעים להשתמש במקלט הבית המשותף כבית כנסת, ולבצע עבודות במקלט לצורך התאמתו לכך.

טענות הצדדים

1. התובע הוא בעל דירה בבית המשותף ברחוב ראובן 138 בירושלים (להלן – הבית המשותף). הנתבע 1 אף הוא בעל דירה בבית המשותף, וכן חבר בנציגות הבית המשותף, היא הנתבעת 2.

2. לטענת התובע, בית הכנסת שבכוונת הנתבע 1 לקיים במקלט הבית המשותף מהווה שימוש בלתי סביר ברכוש המשותף, לא קיבל את האישורים הנדרשים מהרשויות, ויצור מטרד רעש בסמוך לדירתו, שכן חלון הסלון של דירתו נמצא 2 קומות מעל רחבת הכניסה למקלט, וחלון חדר השינה נמצא 3 קומות מעל אותה רחבה. עוד לטענת הנתבע, הטענה שמרבית בעלי הדירות חתמו על הסכמתם לקיים בית כנסת במקלט אינה נכונה שכן קיים חשש לזיופי חתימות של חלקם.

3. לטענת הנתבע 1, הטוען גם בשם הנתבעת 2, לפי בירור שערך ניתן לקיים במקלט הבית המשותף בית כנסת. לטענתו מרבית בעלי הדירות מסכימים לכך, וחתמו על הסכמתם. לטענתו הכוונה לקיים פעילות של בית כנסת הכולל כ-20 מתפללים בלבד, רובם דיירי הבית המשותף, אשר יפעל בשלב ראשון רק בשבתות וחגי ישראל. לטענתו לא קיים בסיס לטענת התובע כי תהיה התקהלות במבואה האמורה, שכן כדי להגיע למקלט יש להיכנס למבואה נוספת, וכן קירות המקלט עבים ולכן לא צפוי להיות מטרד רעש לדירת התובע. עוד לטענתו, השימוש האמור יפעל לטובת בעלי הדירות שכן לצורך כך יבצע במקלט על חשבונו פעולות שישימשו אותו לצרכי בית כנסת, וישפרו את המקלט עצמו, כך שיהיה תקני לשעת חירום ובכלל זאת הוספת תאורה, והתקנת שירותים תקינים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/97/2022

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

ההליך

4. ההליך החל בפניה של התובע בבקשה לסעד זמני אשר הוגשה לבית משפט השלום בירושלים. ביום 7.4.2021 ניתן סעד זמני האוסר הכשרת המקלט לבית כנסת עד להכרעה בהליך העיקרי, על ידי כבי' השופט אלעד פרסקי, אשר מצא מקום להעדיף שימור המצב הקיים עד לבירור התביעה. בהמשך התקיים דיון מקדמי בפני כבי' השופטת חוי טוקר בבית המשפט השלום בירושלים, ולאחריו נתנה החלטה מיום 24.2.2022 על פיה הועבר התיק למפקחת על רישום מקרקעין משום שנמצא כי הסכסוך הנו בסמכות ייחודית של ערכאה זו בשל כך שהסכסוך נוגע לזכויותיהם וחובותיהם של הצדדים על פי התקנון.
5. לאחר שהתיק הועבר, התקיימה בפני ישיבה מקדמית וישיבת הוכחות. בסיום ישיבת ההוכחות סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל פה.

דיון והכרעה

6. על פי סעיף 5(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן – חוק המקרקעין) הזכות לקבוע מהו השימוש שיעשה ברכוש המשותף היא של האסיפה הכללית של בעלי הדירות, החלטה בעניין יכולה להתקבל, על פי סעיף 12 לתקנון המצוי ברוב דעות, אך זאת כל עוד אין בכך כדי לשנות מזכויות של בעל דירה.
7. בפסיקה העוסקת בשיתוף במקרקעין, ובהחלטת רוב השותפים עלפי סעיף 30 לחוק המקרקעין נקבע כי החלטת רוב בעלי החלקים במקרקעין יכולה להיות במסגרת ניהול רגיל ושימוש רגיל במקרקעין, ואף במסגרת זו, בעלי רוב החלקים אינם יכולים לקפח את המיעוט (ר' ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ. יהודית זיידה, לז(4) 737).
- לעניין סמכות אסיפה כללית להחליטה בדבר השימוש ברכוש המשותף, נקבע כי על אף שהסעיף הרלוונטי הנוגע לשיתוף במקרקעין אינו חל על בתים משותפים, עדיין חלים עקרונות כלליים מכח הדין הכללי, כפי שנקבע לדוגמה בע"א (ת"א) 991/97 נציגות הבית המשותף נ. לילי אבן (13.1.98)[פורסם בנבו]:

"סמכותה של האסיפה הכללית לקבוע את השימוש ברכוש המשותף היא מוגבלת, ובעיקר על ידי עקרונות כלליים הקבועים בדין (ראו גם י. ויסמן, דיני קניין, חלק שני בעלות ושיתוף, ירושלים, תשנ"ז 1997, בעמ' 457). בדיני השיתוף הכלליים ישנה הגנה על השותף מפני קיפוח הרוב בענייני ניהול ושימוש ברכוש המשותף (סעיף 30(ב) לחוק המקרקעין); הוראה זו נמצאת בפרק ה' לחוק ולכן אינה חלה בבתי משותפים (ראו סעיף 56(א) לחוק). אך אין בדבר לפגוע בעקרונות הכלליים החלים בעניינינו מכוח הדין הכללי. האיסור על הגבלת השימוש הסביר והרגיל, בלא קביעת כל שימוש אחר ובלא הנמקה ממשית (כגון, שהדבר מהווה פגיעה ברכוש המשותף) מושתת על האיסור על שימוש לרעה בזכות החל בדיני המקרקעין בישראל מכוח סעיף 14 לחוק המקרקעין. איסור זה מעוגן אף בעקרון תום הלב החל בהפעלת זכויות במקרקעין (על פי סעיף 39 ו-61(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1973), ומוצא חיזוק גם בסעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, המגן על קניינו של האדם. בענין זה יש לציין, כי בלא אפשרות לשימוש סביר בקניינו של האדם, תושם לפלסטר זכותו בקניין."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/97/2022

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

8. בהקשר זה אציין, אף כי לא הועלתה טענה בעניין, כי ניתן לראות בהחלטה שהתקבלה בחתימת בעלי דירות, מבלי שהשתתפו באסיפה כללית, כהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית [ר' לדוגמה ע"א (מחוזי ת"א) 1350/06 דן סלע נכסים (1996) בע"מ ואח' נ' ניהול בית גבר (99) בע"מ (נבו 7/11/06)]. לפיכך, יש לראות במסמך ההסכמות החתומות שהציג הנתבע, במסגרתו קיימות חתימות של נציגי 12 דירות מתוך 21 דירות בבית המשותף, משום החלטה של רוב בעלי הדירות לעניין הסכמתם לשימוש האמור במקלט.

באשר לטענת התובע שחלק מהחתימות במסמך האמור זויפו, הרי שהטענה הועלתה על ידי התובע לראשונה בישיבת ההוכחות בלבד, על בסיס נראות החתימות על גבי המסמך, שעה שהמסמך האמור צורף לכתב ההגנה שהגישו הנתבעים בהליך לפני למעלה משנה. לא הייתה כל מניעה שהתובע יבדוק במהלך הזמן שחלף אל מול החותמים הרלוונטיים האם אכן חתמו על המסמך, אולם התובע לא עשה זאת. לטענתו שם לב ל"זיוף" הנתען רק ערב הדיון. בנסיבות אלו, התובע לא הוכיח את טענתו ויש לדחותה. למעלה מן הצורך אוסיף שאני נותנת אמון בעדות הנתבע, שמסמך ההסכמות האמור נחתם על ידי נציגים של 12 מתוך 21 הדירות בבית המשותף, כאשר לעיתים יתכן שהחותם הוא בן הזוג של מי שצוין כל גבי המסמך (ר' פרוטוקול הדיון מיום 14.12.2022 עמוד 3 שורות 35-31).

9. באשר לטענת התובע לפגיעה בדירתו, בשל מטרד של רעש שינבע מהפעילות המבוקשת, הרי שהטענה לא הוכחה, ובשלב זה, כל עוד הפעילות לא החלה, לא ניתן להניח כבר כעת כי הפעילות תגרום למטרד של רעש. ככל שאכן ייגרם מטרד כאמור, יהא רשאי התובע לפנות לערכאה מתאימה, ולדרוש הפסקת המטרד. עצם החשש מכך שייגרם מטרד כאמור, אין בו כשלעצמו כדי למנוע את פעילות בית הכנסת בתוך המקלט. אבהיר בהקשר זה, כי מתשריט הבית המשותף עולה כי הרעש שלטענת התובע ייגרם לדירתו שחלונותיה נמצאים בקומה השנייה והשלישית בבית המשותף, הוא מהמבואה החיצונית דרכה עוברים לכיוון הכניסה למקלט, כאשר כעולה מתשריט הבית המשותף, מאותה מבואה מגיעים למבואה נוספת, פנימית, גדולה יותר, המובילה הן למקלט והן למחסנים, שרק ממנה נכנסים למקלט. כמו כן, הנתבעים טענו כי קירות המקלט עבים, ויש בו מקום לכמות קטנה של מתפללים (כ-20 לכל היותר). טענה זו לא נסתרה. על כן, התובע לא ביסס את החשש על פיו ייגרם רעש שיפגע בדירתו בשל הגעת מתפללים למקלט או בשל התפילות שיתקיימו בו.

למעט עניין הרעש, לא הצביע התובע על פגיעה אחרת שתיגרם לו בשל השימוש במקלט כבית כנסת, ולא טען כי הדבר מונע ממנו שימוש דומה במקלט. בכל מקרה, הנתבע לא טען לזכות ייחודית במקלט גם במסגרת פעילות של בית כנסת, אשר יהיה פתוח לכל בעלי הדירות והדיירים בבית המשותף, אלא לזכות שימוש בו בשעות התפילה בלבד.

מטענות התובע ומהעדויות שנשמעו שוכנעתי כי הכוונה היא שמרבית המתפללים בבית הכנסת יהיו מבעלי הדירות בבית המשותף או מהדיירים המתגוררים בו. במצב דברים זה, איני מוצאת למנוע כניסה בשעות התפילה של מתפללים נוספים, אשר יהוו מיעוט המתפללים, כאורחי המתפללים שהם בעלי זכויות בבית המשותף.

10. באשר לעצם הזכות להשתמש במקלט לפעילות של בית כנסת, סעיף 15(א) לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א – 1951 קובע: "לא ישתמש אדם במקלט למטרה אחרת מאשר לחסות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/97/2022

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

בו בשעת התקפה, אלא על פי רישיון מאת הרשות המוסמכת". הנתבעים לא הציגו רישיון כאמור, ולא טענו כי יש בידם רישיון כזה.

בעניין זה אוסיף כי **סעיף 27(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973**, קובע: "חוזת שהיה טעון הסכמת צד שלישי או רישיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או הרישיון הוא תנאי מתלה." בהתאמה, חזקה גם על בעלי הדירות בבית המשותף שהסכמתם לשימוש האמור, כפופה למתן הרישיון הנדרש.

בילקוט הפרסומים 2658 מיום 18.9.1980 (צורף כנספח 1 לכתב ההגנה) קיימת הודעה על רישיון כללי לשימוש דו תכליתי במקלטים, הקובעת כי בתקופת רגיעה מותר להשתמש במקלט שבבית מגורים בין היתר לצרכי תרבות ותפילה. כן נקבע באותה הודעה כי בשעת רגיעה ניתן להשתמש במקלט שבמפעל בין היתר כבית תפילה או בית כנסת. מהשוני בלשון בין ההיתר להשתמש "לצרכי תפילה" במקלט שבבית מגורים, לבין שימוש כ"בית תפילה או בית כנסת" במקלט שבמפעל, נראה כי לא הייתה כוונה לתת רישיון כללי להשתמש במקלט שבבית מגורים כבית כנסת, בוודאי כאשר הפעילות כרוכה בשינויים מבניים, בהצבת ריהוט קבוע התואם שימוש בבית כנסת, ובמתן האפשרות לגורמים שאינם מתגוררים בבית המשותף להשתתף בתפילות. בנסיבות אלו, לא ניתן לקבוע כי קיים רישיון כללי לשימוש במקלט שבבית מגורים כבית כנסת, ועל כן, בהתאם לאותה הודעה, יש לפנות לרשות המוסמכת על פי סעיף 15(א) לחוק ההתגוננות האזרחית. על פי הודעה נוספת באותו ילקוט פרסומים, הרשות המוסמכת הוא ראש הרשות המקומית ומי שהוסמך על ידו מבין נושאי התפקידים ברשות המקומית בתחום הביטחון.

11. לאור כל האמור, אני מקבלת את טענת הנתבעים כי קיימת הסכמה של רוב בעלי הדירות לביצוע שינויים במקלט הבית המשותף שהמבואה המובילה לכיוונו נמצאת מתחת לחלונות דירת התובע, ולשימוש בו כבית כנסת.

לפיכך התביעה נדחית במובן זה שאני מתירה ביצוע עבודות על חשבון הנתבע 1 להתאמת המקלט לפעילות של בית כנסת, אך זאת בכפוף לרישיון שיינתן לו מהרשות המקומית הן לעבודות והן לשימוש שיבוצע.

עבודות כאמור לא יחלו טרם קבלת הרישיון, ובכל מקרה לא יפגעו באפשרות להשתמש במקלט בשעת חירום.

לאחר מכן, יהא הנתבע 1 רשאי לקיים פעילות של בית כנסת במקלט האמור, באופן שמרבית המתפללים הקבועים בו, יהיו מבין המתגוררים בבית המשותף.

כדי לאזן בין זכויות התובע לנתבע 1, ובשל האפשרות כי מעבר אנשים לכיוון המקלט בכל זאת עלול לגרום להפרעה מסוימת, אני קובעת כי הפעילות מותרת בתנאים האמורים, ובלבד שהפעילות לא תחל לפני השעה 8:30 בבוקר, לא תתקיים בין השעות 16:00-14:00, ולא יאוחר מהשעה 22:00.

על הנתבעים לוודא ולפעול בדרכים העומדות לרשותם כדי שלא תיווצר התקהלות הקשורה לבית הכנסת מחוץ למקלט.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/97/2022

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

אין באמור כדי לגרוע מזכותו של התובע להגיש תביעה בפני ערכאה מתאימה ככל שיעלה בעתיד שפעילות כאמור גורמת למטרד.

12. באשר להוצאות ההליך, מכיוון שהתביעה נדחתה בעיקרה, ויחד עם זאת, מכיוון שעולה שפעולות הנתבעים להכשרת המקלט לפעילות של בית כנסת החלו, טרם מתן הסעד הזמני, מבלי שהיה בידם רישיון מהרשות המוסמכת, אף שנמצא שנדרש רישיון כאמור, אני קובעת שכל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, 25 דצמבר 2022, א' טבת תשפ"ג, בהיעדר הצדדים.

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים