



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/147/2019

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין ציפי
קוינט שילוני

טנר יצחק
נחל גרופית 20, מצפה רמון

תובע

נגד

יוסף פרלמן
נחל גרופית 20, מצפה רמון

נתבע

פסק דין

א. רקע וטענות הצדדים:

1. ענייננו בבית המשותף ברחוב נחל גרופית 20 מצפה רמון הידוע כגוש 39591 חלקה 19 (להלן: "הבית המשותף"). התובע הוא בעל הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה מספר 2 הממוקמת בקומת הקרקע בבית המשותף. הנתבע הוא דייר בבית המשותף מכוח הסכם שכירות בינו לבין עמידר.
2. במסגרת התביעה טען התובע כי הנתבע השתלט על שטח משותף והקים בו בית מלאכה פרטי. עוד טען התובע כי הנתבע השתלט על המקלט בבית המשותף כך שסגר אותו עם דלת פלדלת בעוד שהמפתח מצוי בידו בלבד והוא מאחסן בו כלי עבודה וציוד אישי. לטענת התובע, הנתבע ערך פרוטוקול מזויף עליו החתים את דיירי הבית המשותף ובכך מינה עצמו לוועד הבית, כל זאת כאשר לטענתו שוכר אינו רשאי להתמנות לנציגות הבית המשותף. עוד טען התובע כי הנתבע הקים בריכת דגים לא חוקית בחצר הבית המשותף בסמוך לבית המלאכה.
3. הסעדים אותם דרש התובע בכתב תביעתו:
 - א. ליתן צו לפינוי המקלט ולמתן גישה אליו.
 - ב. להורות על סילוק ידו של הנתבע מן השטח המשותף.
 - ג. ליתן פיצוי על עוגמת הנפש והסבל הרב שנגרם לתובע כתוצאה מהעבודות של הנתבע בחצר הבית המשותף בסך של 100,000 ש"ח.
4. לטענת הנתבע הוא לא הקים בית מלאכה פרטי. הנתבע טען כי הוא מבצע עבודות תחזוקה שוטפות בבית המשותף וכן מטפל בצמחייה בחצר הבית על חשבונו וזמנו הפרטי. לתמיכה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/147/2019

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

- בטענותיו צירף הנתבע בין היתר מכתב מטעם מהנדס המועצה בו מצוין באופן מפורש כי אין כל בית מלאכה פרטי בחצר הבית המשותף אלא פינת עבודה פתוחה המשמשת לפיתוח וטיפוח הבית המשותף. לטענת הנתבע הוא מתחזק את הבית המשותף והגינה ואף זכה בפרסים על אחזקת בתי עמידר.
5. ביום 21.12.20 התקיים דיון במעמד הצדדים. במעמד הדיון חזרו הצדדים על טענותיהם כפי שעלו במסגרת כתבי הטענות.
6. ביום 4.7.21 ביקרתי בבית המשותף. לביקור התייצב התובע בלבד. הנתבע לא התייצב לביקור וזאת על אף שמן החומר המצוי בפניי עולה כי ההחלטה בדבר מועד הביקור נמסרה לידיו ביום 25.5.21.
7. להלן יפורטו ממצאי הביקור כפי שבאו לידי ביטוי במסגרת החלטתי מיום 5.7.21: "במהלך הביקור הציג התובע את החצר המשותפת וטען לשינויים רבים אותם ביצע הנתבע בחצר. כך למשל הציב הנתבע סמוך לכניסה לבית ספסל ושולחן, בנוסף שתל צמחיה רבה ואף בנה חומה אשר יצרה אדניות בהן נשתלו צמחים רבים. לטענת התובע חומה זו חסמה שער גדול שהיה מצוי בעבר ושימש כניסת רכבים לחניה משותפת בבית המשותף. בנוסף הציג התובע את בית המלאכה לו טען בכתב התביעה. המדובר במתחם קטן שבו עצים רבים, כלי עבודה, ארון אחסון ואף שולחן. לטענת התובע שטח זה משמש את הנתבע לעבודתו הפרטית. כן הציג התובע בפני בריכת דגים שנבנתה על ידי הנתבע, כך לטענתו. בנוסף הציג התובע את המקלט הסגור בדלת פלדלת בו מונחים שטיחים רבים וכן מאוחסן בו ציוד רב שלטענת התובע שייך לנתבע".
8. במעמד הביקור ציין בפניי התובע כי המפתחות לשער הכניסה ולמקלט הבית המשותף נמסרו לו לאחר הדיון המקדמי ולפיכך כעת יש בידו גישה למקלט הבית המשותף.

מקלט הבית המשותף:



ב





מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/147/2019

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

בית המלאכה הנטען:



9. בהחלטתי מיום 5.7.21 קבעתי כי "לאחר שהתרשמתי מן הממצאים בשטח ידחה התיק לעיון ומתן פסק דין".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/147/2019

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

ב. דיון והכרעה:

9. כלל ידוע הוא כי בעל דירה זכאי לעשות ברכוש המשותף שימוש סביר וזאת ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף. הפסיקה פירשה "שימוש סביר" כשימוש לפי תנאי המקום והזמן, התואם את ייעודו של הרכוש המשותף ואינו מונע שימוש דומה מאחרים (ראה: ע"א 549/73 וינטרס ואח' נ' זמורה ואח', פ"ד כח (1) 645 (להלן: "עניין וינטרס"), ע"א 708/720 פרשקר נ' רוזנברג ואח', פ"ד כח (2) 817, המ' 163/81 בודנוף נ' נציגות הבית המשותף ברח' שחראי 14-18 י-ם, פ"ד לה 277).
10. על אבחנה זו עמד גם המלומד א. אייזנשטיין בספרו "יסודות והלכות בדיני מקרקעין" חלק שלישי - בתים משותפים (100-101):
- "המבחן לשימוש ברכוש המשותף, כאשר לא קיימת החלטה של האסיפה הכללית בדבר השימוש שיעשה בו, הוא השימוש הרגיל והסביר לפי תנאי המקום והזמן שאינו מונע שימוש דומה מאחרים."
11. מן העבר השני עומד השימוש הייחודי ברכוש המשותף; תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף. שימוש מסוג זה מצריך הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף.
12. על פי סעיף 62 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") רק בהסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף ניתן יהיה להצמיד חלק מהרכוש המשותף לדירה פלוניית, ולמעשה להעניק זכות קניינית ברכוש המשותף. הוא הדין גם באשר לעשיית שימוש ברכוש משותף העולה כדי שימוש ייחודי, אף אם אותו חלק בו נעשה השימוש לא הוצמד לדירה מסוימת במרשם המקרקעין (ראה: ע"א 2525/92 גבי וקרני ראוברג נ' עיריית רמת גן, פ"ד מז (5) 850, רע"א 698/85 בן צור ואח' נ' נעים ששון ואח', פ"ד מא (3) 144, ראה גם: ל'. וייסמן, "דיני קניין - בעלות ושיתוף", (תשנ"ז-1997), עמ' 454-455).
13. בביקור במקום נצפה כי הנתבע השתלט על חלק מחצר הבית המשותף, בתחומו הקים בית מלאכה בו הוא מאחסן כלי עבודה וציוד רב. כמו כן, הנתבע הקים בריכת דגים המכוסה ברשתות ברזל וזאת בצמוד לבית המלאכה. עוד נצפה כי הנתבע השתלט על מקלט הבית המשותף ואחסן בו ציוד אישי רב הכולל בין היתר, שטיחים, תמונות וכלי עבודה.
14. כמפורט לעיל, שימוש ייחודי ברכוש המשותף על ידי בעל דירה מצריך הסכמת בעלי הדירות כולם. הקמת בית המלאכה ובריכת דגים בשטח הרכוש המשותף וכן אחסון ציודו האישי במרתף הבית המשותף מהווים שימוש ייחודי ברכוש המשותף אשר לגביו נדרשת הסכמת בעלי הדירות כולם. התובע מתנגד לשימוש הייחודי שהנתבע עושה בשטח הרכוש המשותף ולפיכך הסכמות אלו אינן מצויות בידי הנתבע. אין נפקות בעיני לטענת הנתבע לפיה בבית המלאכה מתבצעות עבודות לטובת הרכוש המשותף. לצורך הקמת בית המלאכה אשר הוקם על שטח משותף נדרשות הסכמות בעלי הדירות כולם ואין רלוונטיות לשאלה אילו עבודות בדיוק מתבצעות בו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/147/2019

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

15. למעלה מן הדרוש יוער כי מן הביקור במקום התרשמתי כי בריכת הדגים אינה בטיחותית ועלולה לסכן פעוטות המתגוררים בבית המשותף.

ג. סוף דבר

16. אשר על כן ניתן בזאת צו המורה לנתבע לפרק את בית המלאכה ואת בריכת הדגים שהקים בחצר הבית המשותף וכן לפנות את מקלט הבית המשותף מצידו האישי וזאת בתוך 45 ימים.

17. הנתבע יישא בהוצאות משפט לטובת התובע בסך של 750 ש"ח.

18. סכום זה ישולם לתובע בתוך 30 יום שאם לא כן יישא הפרשי ריבית והצמדה מיום פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

19. לסיום יוער כי בכתב התביעה עולים סעדים אשר אינם מצויים במסגרת סמכותי ולפיכך איני נדרשת לדון בהם, כך למשל דרש התובע פיצויים בגין עוגמת נפש וכן הלין הוא על הלבנת הון מצד הנתבע.

סמכויות המפקח קבועות בסעיף 75 לחוק המקרקעין והן אינן כוללות סמכות לדון בתביעה נזיקית מלבד הסגת גבול. אף באשר להלבנת ההון הנטענת המפקח אינו הכתובת לדון בטענות אלו.

ניתן היום, 9.8.21, א' אלול תשפ"א, בהעדר הצדדים.

ציפי קוינט-שילוני

מפקחת על רישום מקרקעין