



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 רחובות

מס' תיק: 3/186/2018, 3/313/2018

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין ציפי
 קוינט שילוני

התובעים	1	יעקובי פנינה
	2	פורסט אליקים יהודה
	3	פורסט דבורה
		באמצעות ב"כ: עו"ד יוגב חמני ו/או יחזקאל סרור ו/או נופר סרור סוקולוב 21, רמלה טל': 08-6640414 פקס: 08-6640415

נגד

הנתבעים והמודיעים לצד שלישי	1	ארביב סאסי
	2	ארביב יגאל
		באמצעות ב"כ: עו"ד נטע מוריס בן צבי סעדיה גאון 4, רחובות

נגד

הצד שלישי		חיים וייס, ת.ז. [REDACTED] הירדן 1, רחובות
-----------	--	---

פסק דין

עניינה של התביעה – בקשה למתן צו הריסה ודמי שימוש בגין יחידת דיוור שנבנתה לטענת התובעים על גבי רכוש משותף וכן לסילוק ידם של הנתבעים מן השטחים המשותפים.

רקע

1. ענייננו בבית המשותף ברחוב רוטשילד 48-50 מזכרת בתיה המצוי במקרקעין הידועים כגוש 3897 חלקה 126 (להלן - הבית המשותף או הבית). הבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים ביום 18.3.13 ונרשם לו תקנון מוסכם. הבית מורכב משני מבנים בהם 16 דירות ו-13 חנויות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/186/2018, 3/313/2018

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

2. התובעת 1 הייתה בתקופה הרלוונטית לתביעה בעלת הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 9. התובעים 2-3 הם בעלי הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 6. התובעים 1 ו-2 הם בעלי הזכויות בחלקת משנה 1 המהווה על פי מסמכי רישום הבית המשותף חנות בשטח של 176.15 מ"ר ו"מחסן בגלריה" בשטח של 24.62 מ"ר. הצד השלישי, מר חיים וייס, הוא בעלים לשעבר של מחצית מן הזכויות בחלקת משנה 1. התביעה היא למתן צו הריסה באשר לתוספת בניה מסוג גלריה שלפי הטענה ביצעו התובעים על גבי גג המקלט המשותף, מעל מבואת הכניסה לבית המשותף, מבלי שניתנה לכך הסכמת בעלי הדירות וכן למתן צו אשר יורה לנתבעים לסלק מתקנים שהציבו בשטחי הרכוש המשותף ולמניעת השימוש שנעשה על ידם בשטחים אלה בדרך של הסגת גבול. נוסף על כך נתבקש סעד של חיוב התובעים בדמי שימוש ראויים בסכום כולל של 18,608 ש"ח בגין השימוש שעשו התובעים בשטח הרכוש המשותף לצורך תוספת הבניה בתקופה של שבע השנים שקדמו למועד הגשת התביעה.

העובדות הצריכות לעניין

3. ביום 11.2.87 נחתם בין חברת נווה שוסטר בע"מ וחברת פרקלסקי בע"מ לבין התבע 1 והצד השלישי הסכם מכר לרכישת שתי יחידות בבית המשותף בשטח 95 מ"ר ו-85 מ"ר אשר נועדו לשמש כחנויות (הסכם המכר צורף כנספח א' לכתב ההגנה). כאן המקום לציין כי בעת רישומו של הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים נרשמו החנויות כיחידה רישומית אחת בשטח של 200.77 מ"ר, כולל מחסן בגלריה, היא חלקת משנה 1 והיא אכן משמשת בפועל כחנות אחת.
4. ביום 27.12.90 מכר הצד השלישי את זכויותיו בחלקת משנה 1 לנתבע 2 ולאביו של הנתבע 1 מחלוף ארביב ז"ל. מהות הנכס שנרכש על פי הסכם המכר היא "חנות המורכבת מ-2 יחידות שהוברו יחדיו והשטח הכולל הוא 180 מ"ר, לפחות, וכמפורט בתשריט הרצ"ב" (הסכם המכר צורף כנספח ב' לכתב ההגנה).
5. במרוצת הזמן העביר מחלוף ארביב ז"ל את זכויותיו על פי הסכם המכר הנ"ל לנתבע 1 ונכון למועד כתיבת שורות אלו ועל פי מסמכי רישום הבית המשותף הנתבע 1 מחזיק ב-75% מהזכויות בחלקת משנה 1 ואילו הנתבע 2 מחזיק ב-25% מהזכויות בה. כיום מתקיימת בחלקת משנה 1 חנות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/186/2018, 3/313/2018

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

סופרמרקט ועל הזכויות בה רשומה הערה בדבר אי התאמה על פי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה (להלן – הועדה המקומית) לפיה "שימוש מעל מקלט קיים משותף בשטח של כ- 34 מ"ר ללא היתר. פתחים חיצוניים בקומת הגלריה אשר מעל המקלט המשותף" (ראו שטר 30895/2015/2 מיום 1.7.15).

השתלשלות ההליכים כאן

6. ביום 22.4.18 הוגשה התביעה שבכותרת על ידי התובעים. כאמור התביעה היא למתן צו לסילוק ידם של הנתבעים משטחי הרכוש המשותף, להריסת הגלריה ולחיובם בדמי שימוש ראויים בגין השימוש שנעשה על ידם בשטחים אלה במהלך השנים. לכתב התביעה צירפו התובעים, בין היתר, חוות דעת שמאית לעניין הבניה בשטח הרכוש המשותף ושווים של דמי השימוש מיום 26.2.15. לפי חוות הדעת שצורפה לתביעה, הגלריה שנבנתה בנויה בחלקה על השטח המשותף.
7. כתב הגנה מטעם הנתבעים הוגש ביום 5.7.18. במקביל לכתב ההגנה הגישו הנתבעים הודעה לצד השלישי בה טענו כי הגלריה מושא התביעה לא נכללה בעסקת המכר בין הצדדים וממילא מעולם לא נעשה בה כל שימוש על ידם, על כן זכאים הנתבעים כלפי הצד השלישי לכל סעד שיפסק נגדם בסופו של יום בעטייה של תוספת הבניה. כתב הגנה בהודעה לצד שלישי הוגש ביום 5.8.18.
8. ביום 14.11.18 התקיים דיון במעמד הצדדים בסיומו נקבע כי ייערך על ידי ביקור בבית המשותף וזה נערך ביום 13.1.19. בביקור נכחו בעלה של התובעת 1 משה יעקובי, התובע 2 פורסט אליקים יהודה, הנתבע 1 סאסי ארביב, הצד השלישי, מר חיים וייס, ובאי כוח הצדדים.
9. להלן יפורטו ממצאי הביקור כפי שבאו לידי ביטוי במסגרת החלטתי מיום 5.7.21:
"הצדדים הראו לי את השטח המצוי בבעלות הנתבעים 1 ו-2 (אשר מושכר לשוכרים המפעילים בו סופר מרקט). בתוך הסופר קיימת קומת גלריה הבנויה מעץ ואליה עולים דרך מדרגות מתוך הסופר. גלריה זו משמשת את הסופר כמקום אחסון. כן הראו לי הצדדים את החלק האחורי של הסופרמרקט ושל הבית המשותף. בחלק זה, נמצאת דלת המובילה ליחידה השייכת לצד השלישי ומושכרת לשוכרים. יחידה זו, מהווה את לב המחלוקת בתיק דנן. הביקור כלל גם סיור בתוך היחידה הנ"ל."



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/186/2018, 3/313/2018

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

טענות התובעים באשר ליחידה זו הן שהיא בנויה בחלקה על חשבון חלל המהווה רכוש משותף. לטענת הנתבעים והצד השלישי מדובר על שטח פרטי בלבד. יצוין, כי במהלך הביקור העלה הצד השלישי טענה חדשה ולפיה היחידה בנויה על חשבון חללים השייכים לחנות המשמשת כיום כמכבסה, אך לא על חשבון חללים השייכים לרכוש המשותף. התובעים הראו לי בנוסף כיצד מפעיל הסופר עושה שימוש ברכוש המשותף בדרך של הצבת מנועים ובדרך אחסון של ציוד גדול מאד.

כדי להכריע במחלוקת הצעתי לצדדים למנות מומחה מוסכם על ידי מתחום הבניה (מהנדס/מודד וכיו"ב) אשר יתן דעתו לשאלה האם אותה יחידה נבנתה על חשבון רכוש משותף אם לאו. חוות דעתו תהיה מקובלת על הצדדים ובענין זה לא יוכלו הצדדים להביא חוות דעת נוספת.

10. ביום 24.1.19 מיניתי שלא בהסכמת הצדדים את המהנדס צבי רון (להלן - המומחה) כמומחה מטעמי לשם בחינת טענות הצדדים בדבר הבעלות ביחידת הדיור שהוקמה בשטח הגלריה ושייכת על פי הנטען לצד השלישי על אף שהדבר אינו מופיע בפנקסי המקרקעין. בהחלטתי הוריתי למומחה להשיב על השאלה "האם אותה יחידה, שנטען כי שייכת לצד השלישי, נבנתה על חשבון רכוש משותף אם לאו."

11. ביום 24.11.19 התקבלה חוות דעתו של המומחה וביום 6.5.21 הוא נחקר לגביה על ידי באי כוח התובעים והנתבעים. יצוין כי במסגרת דיון זה העידו בפניי גם מר משה יעקבי מטעם התובעת 1 והתובע 2. בסיום הדיון הוריתי לצדדים לסכם טענותיהם בכתב. יוער כי סיכומים מטעם הצד השלישי לא הוגשו.

טענות הצדדים

12. לטענת התובעים זה שנים שהנתבעים עושים שימוש ברכוש המשותף תוך פגיעה בזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות וגרימת נזקים כלכליים כבדים בניגוד לכל דין. לענין זה הפנו התובעים לחוות דעת השמאי מטעמם לפיה הגלריה מושא התביעה דן מהווה תוספת בניה על חשבון הרכוש המשותף שלא ניתן לגביה היתר ויועדה לאטימה עוד בשנת 1995 (חוות הדעת צורפה כנספח ו' לכתב התביעה). בתוך כך טענו התובעים כי הקמת הגלריה היתה על דעתם של הנתבעים וכתיווכין לכך הם הפנו לבקשת הנתבע 1 למתן היתר בניה מיום 14.6.95 שעניינה תוספת גלריה (נספח ג' לכתב



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/186/2018, 3/313/2018

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

- התביעה) וכן להיתר הבניה שניתן לו בדבר "פתיחת דלת לסופר ללא תוספת מ"ר" מיום 12.1.98 (נספח ג לכתב ההגנה מטעם הנתבעים). כמו כן הפנו התובעים לחוות דעתו של המומחה ממנה עולה, בין היתר, כי גרם המדרגות המוביל אל קומת הגלריה מצוי בשטח חלקת משנה 1.
13. נוסף על כך טענו התובעים כי פתחים שפרצו הנתבעים בקירות הבית החיצוניים, מדחסים למזגנים ומנועי קירור שהותקנו על ידם בקירות אלו, דוד שמש שהתקינו על גג הבית המשותף כמו גם מונה מים, חשמל ובלוני גז שהתקינו בסמיכות למקלט המשותף לצורך יחידת הדיור שהוקמה בשטח הרכוש המשותף מהווים הסגת גבול. הוא הדין, טענו התובעים, ביחס לחיבור לא תקני שביצעו הנתבעים לבריכת הביוב המשותפת, סגירת חלקים מחצר הבית המשותפת והשימוש שנעשה בשבילי המעבר של הבית המשותף באופן ייחודי.
14. עמדת הנתבעים מנגד היא כי דין התביעה נגדם להידחות וכי מקומה של המחלוקת להתברר בין התובעים ובין הצד השלישי. טענתם העיקרית היא כאמור כי הגלריה מושה התביעה מעולם לא נרכשה על ידם וממילא מעולם לא נעשה בה כל שימוש על ידם או הוסכם על שימוש כלשהו בשטחי הרכוש המשותף. לפי הטענה, רישומה של הגלריה בצו רישום הבית המשותף כחלק מחלקת משנה 1 נעשה בשוגג והיא מצויה בחזקתו הבלעדית של הצד השלישי. על כך הוסיפו הנתבעים לטעון כי זה שנים שהחנות בבעלותם מושכרת לצדדים שלישיים ואין להם כל ידיעה על הנעשה בשטחים המשותפים. מכל מקום, טענו הנתבעים, כי שימוש ייחודי בשטחי הרכוש המשותף נעשה גם בקרב בעלי דירות אחרים ולפיכך מדובר בתביעה קנטרנית וטורדנית.
15. הצד השלישי טען להגנתו כי ברוב החנויות בבית המשותף קיימות חריגות בניה ופלישות לשטחים משותפים. לגופו של עניין טען הצד השלישי כי במסגרת הסכם המכר שנכרת בינו ובין הנתבע 2 ואביו של הנתבע 1 הוסכם כי 'מחסן הקרטונים' שמצוי היה בשטח חלקת משנה 1 יוותר בבעלותו. בהקשר זה נטען כי סמוך לאחר רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים פנה הצד השלישי לחברות הקבלניות לצורך תיקון צו הרישום כך שהזכויות בגלריה תירשמה על שמו אך ללא הצלחה. אשר לחוות הדעת השמאית שהוגשה מטעם התובעים נטען כי לא ברור מה הבסיס לקביעה שלפיה מדובר בתוספת בניה וכי הגלריה והפתחים בקירות החיצוניים הופיעו עוד בתוכניות הבניה של הבית המשותף. אשר לטענה בדבר הצבת מתקנים ברכוש המשותף טען הצד השלישי כי התקנת דוד שמש



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 רחובות

מס' תיק: 3/186/2018, 3/313/2018

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

בגג הבית המשותף מהווה שימוש סביר ומונה המים, החשמל והגז חוברו לפי התקן הישראלי וקיבלו אישורים כנדרש.

מסקנות המומחה

16. כמתואר מעלה, ביום 24.11.19 התקבלה חוות דעתו של המומחה. להלן יפורטו ממצאי המומחה ומסקנותיו כפי שעלו מחוות דעתו:

"ממצאים בעת ביקורי ביחידת הדיור הנדונה וביחידה המסחרית

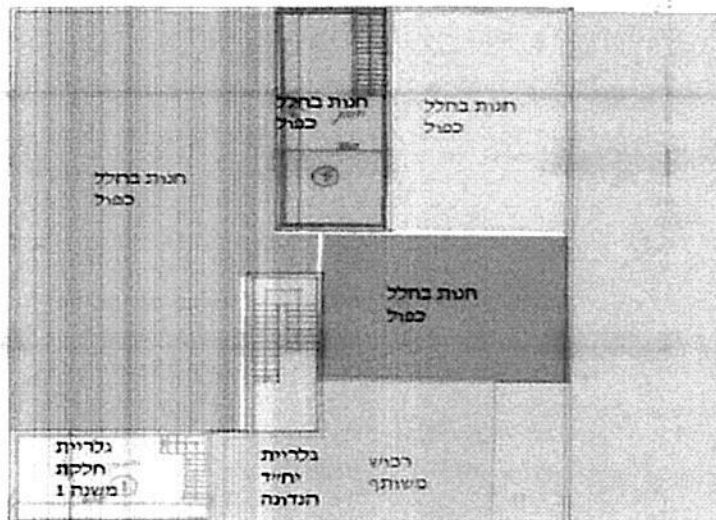
המקרקעין הנדונים מושא חוות דעתי בהתאם לכתב המינוי הינם יחידת דיור הממוקמת בין היתר מעל לתקרת הממ"ד ותקרת מבואת הכניסה בשטח בגבולות 43 מ"ר עפ"י מדידה פיזית כפי שבוצעה במהלך ביקורי.

גובה יח"ד הנדונה הינו בגבולות 2.02 מ'.

הכניסה ליח"ד הנדונה הינה באמצעות גרם מדרגות עצמאי הממוקם בשטח היחידה המסחרית הידועה כחלקת משנה 1, ובעלת דלת אחורית עצמאית.

כמו כן, במהלך ביקורי ביחידה המסחרית הידועה כחלקת משנה 1, עולה בין היתר כי היחידה המסחרית כוללת בין היתר גלריית עץ בשטח בגבולות 25 מ"ר המהווה את שטח המחסן המוצג לעיל.

להלן תשריט הבית המשותף וסימון סכמתי של השטחים השונים, ע"ג תשריט הבית המשותף, אשר נערך על ידי, בהתאם למכלול הממצאים אשר הוצגו בפניי ומפורטים בין היתר בהמשך חוות דעתי:





מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/186/2018, 3/313/2018

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

ה. דיון ומסקנות - מענה לשאלת גב' המפקחת

'האם אותה יחידה, שנטען כי שייכת לצד השלישי, נבנתה על חשבון רכוש משותף אם לאו'. בהתאם להוראות סעי' 125 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. נקבע בין היתר כי רישום בפנקסי המקרקעין ביחס למקרקעין מוסדרים (כדוגמת המקרקעין הנדונים), מהווה ראיה חותכת לתוכנו. בהתאם לצו רישום הבית המשותף הנדון מהווה הבית המשותף הנדון בית מורכב משני מבנים בני 3 קומות בהם 16 יח"ד (8+8) ו-13 חנויות ובסה"כ 29 יחידות.

בהתאם לצו הרישום, ותשריט הבית המשותף אשר הוצג בפניי מהווה חלקת משנה 1 יחידה הממוקמת בקומת הקרקע הכוללת חנות בשטח 176.15 מ"ר וגלריה הממוקמת בגבולות חלקת המשנה הנדונה בשטח 24.62 מ"ר ובסה"כ 200.77 מ"ר ללא הצמדות.

בהתאם למכלול הממצאים המפורטים בפרק המצב הרישוי, עולה בין היתר כי יח"ד הנדונה אשר נבנתה ע"י מי מהצדדים ללא היתר בנייה כדון, ומחוץ לגבולות חלקת משנה 1 כמפורט בפרק המצב התכנוני.

בהתאם למכלול הממצאים המפורטים בפרק המצב הרישוי עולה בין היתר כי יח"ד הנדונה, אשר נבנתה ע"י מי מהצדדים ללא היתר בנייה ע"ג תקרת שטח המקלט המשותף, ומבואת הכניסה, נדרשה לאיטום ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה אשר ניתן לפתיחת דלת הכניסה האחורית ליחידה המסחרית, אשר לא בוצעה בפועל.

סיכום

בהתאם למכלול הממצאים המפורטים לעיל ובין היתר נסח רישום הבית המשותף הנדון, צו רישום הבית המשותף הנדון, תשריט הבית המשותף, הסכם המכר שבין חב' נוח שוסטר בע"מ וחב' פרקלסקי בע"מ לבין ה"ה ארביב סאסי וה"ה וייס חיים נושא תאריך 11.2.1987 אשר במסגרתו רכשו ה"ה ארביב ווייס את הזכויות בשתי חנויות בשטח כולל 163 מ"ר (98 מ"ר + 65 מ"ר), ובהעדר ממצאים המעידים על רכישת השטח הממוקם מעל למקלט הבית המשותף ו/או ממצאים המעידים על הוצאת השטח הנדון מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה/יחידה פלונית, הנני סבור כי שטח יח"ד הנדונה אשר נבנה ע"ג גג המקלט המשותף, נבנה ע"ח חלל משותף אשר נדרש להיות אטום בהתאם להיתרי הבנייה השונים ומהווה רכוש משותף אשר בבעלות כלל בעלי הזכויות, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף." (ההדגשה אינה במקור).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/186/2018, 3/313/2018

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

דיון והכרעה

17. אקדים אחרית לראשית ואומר כי לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת הראיות שהובאו בפניי מצאתי כי דין התביעה להתקבל.
18. עיון בחוות דעתו של המומחה, שלא נסתרה, מעלה כי תוספת הבניה המשמשת כיום יחידת דיור הוקמה מחוץ לגבולות חלקת משנה 1, על חשבון שטחים המהווים רכוש משותף (ראו להמחשה התשריט בעמוד 10 לחוות דעתו של המומחה) והיא יועדה לפני שנים לאטימה על ידי הוועדה המקומית, קרי אין כל היתר לבנייתה (ראו עמוד 17 לחוות דעתו של המומחה) זאת בניגוד מוחלט לטענות הנתבעים והצד השלישי אשר ניסו לטעון לאורך כל הדרך כי הגלריה מושא התביעה היא הגלריה המופיעה בנסח כחלק מחלקת משנה 1. גלריה זו לטענתם לא הועברה לבעלותם אלא נשארה בידי וייס. טענות אלו דינן להידחות מכל וכל. לצורך בניית יחידת דיור זו המצויה כולה על שטח משותף היה צורך לקבל הסכמתם של בעלי הדירות כולם. ראו לעניין זה סעיף 62 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 הקובע כי: "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 או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלוגית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות". (ההדגשה אינה במקור). לכל הפחות היה צורך בהסכמת רוב מופחת לפי סעיף 71ב לחוק המקרקעין העוסק בהרחבת דירה הגם שספק רב אם ניתן לראות בבניית היחידה הרחבה של חלקת משנה 1. מכל מקום, הנתבעים והצד השלישי לא הציגו הסכמות כלל ולפיכך אני נעתרת לדרישת התובעת לסילוק ידו של הצד השלישי מן היחידה שנבנתה על גבי שטחים משותפים.
19. פועל יוצא מכך הוא כי אף הסעד הכספי לו עותרים התובעים בדבר דמי שימוש ראויים בגין השימוש הייחודי שנעשה ברכוש המשותף בשל תוספת הבניה להתקבל. בעניין זה כאמור הפנו התובעים לחוות דעת השמאי מטעמם לפיה הוערכו דמי השימוש בגין תוספת הבניה בסכום של 1,800 ש"ח לחודש. הנתבעים מצדם לא ביקשו לחקור את השמאי מטעם התובעים על חוות דעתו, לא חלקו על הערכתו ולא הגישו חוות דעת נגדית או כל ראייה אחרת לסתור את האמור בה. על כן אני קובעת כי שווים של דמי השימוש הוכח בהתאם לחוות דעת השמאי מטעם התובעים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/186/2018, 3/313/2018

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

20. כאמור יש לדחות טענת הנתבעים לפיה היחידה שבבעלותם אינה כוללת גלריה. הביקור במקום שערכתי העלה באופן ברור כי מעל יחידת הנתבעים מצויה קומת גלריה המשמשת מחסן. כך אף עולה מחוות דעתו של המומחה (ראו עמוד 6 לחוות דעתו של המומחה). דברים אלו מתיישבים גם עם צו רישום הבית המשותף והתשריט. יחידת הדיור העומדת בלב התביעה אינה קשורה לגלריה המשמשת מחסן ונמצאת בגבולות חלקת משנה 1 אלא מדובר ביחידה עצמאית שנבנתה מתוך חלקת משנה 1 (ראו פרוטוקול מיום 6.5.21 עמוד 4 שורות 6-11) ואף הגישה אליה היא מתוך חלקת משנה 1. יחידה זו יושבת כולה על שטחים משותפים כשמר וייס הוא שעושה בה שימוש במהלך שנים רבות, משכיר אותה לאחרים ומשלשל לכיסו דמי שכירות. לעניין זה ודאי שהנתבעים ידעו אודות הפלישה לרכוש המשותף שהרי הבניה נעשתה כאמור מתוך היחידה בבעלותם. בתשריט הבקשה להיתר בניה אשר הוגשה לוועדה המקומית על ידי הנתבע 1 ביום 14.6.95 ועניינה תוספת גלריה בשטח של 42.05 מי"ר (צורף כנספח ג' לכתב התביעה) מופיעה יחידת הדיור מושא התביעה כשטח המיועד לאטימה. לאור האמור האחריות לסילוק יד מן היחידה מוטלת על הנתבעים כמו גם על הצד השלישי.
21. בעניין זה ראוי לציין כי הליך ההודעה לצד שלישי נלווה במהותו למחלוקת העיקרית שבין התובע לנתבע ולמעשה כרוך אחריה באופן שאין לו חיות משל עצמו. עקרון זה, כך נקבע, נעוץ בתכלית היעילות הדיונית המונחת ביסודו של הליך ההודעה לצד שלישי ולפיו משצורף צד שלישי להליך נוצר הליך החובק את כולם (ראו רע"א 4962/19 לוקי בניה ופיתוח בע"מ נ' דורי דנקנר (פורסם בנבו, 19.11.19); משה קשת, הזכויות הדיוניות וסדר הדין במשפט האזרחי: הלכה ומעשה כרך ב- 1047-1046 (מהדורה חמש עשרה, 2007)).
22. לאור כל האמור האחריות לסילוק יד מוטלת הן על הנתבעים והן על הצד השלישי.
23. באשר לדמי השימוש הוכח כי מי שנהנה מפירות יחידת הדיור במשך כל השנים והפיק ממנה דמי שכירות הוא לא אחר מאשר הצד השלישי. לפיכך את דמי השימוש לשבע השנים שקדמו להגשת התביעה יש להטיל עליו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/186/2018, 3/313/2018

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

סוף דבר

24. משלא ניתנה בידי הנתבעים או הצד השלישי הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף לבניה בשטחי הרכוש המשותף מושא המחלוקת הרי שדין התביעה להתקבל.
25. לפיכך אני מורה לנתבעים ולצד השלישי, ביחד ולחוד, לאטום את קומת הגלריה שנבנתה מעל מקלט הבית המשותף ומבואת הכניסה לרבות איטום הפתחים והחלונות המשמשים את יחידת הדיור שהוקמה בשטח זה, הסרה של דוד השמש שהותקן בגג הבית המשותף, הסרה של מנועי המזגנים שהותקנו על גבי הקירות החיצוניים, הסרה של מונה המים, חשמל וגז וכל חיבור או מתקן אחר שהוצבו בשטחי הרכוש המשותף לצורך יחידת הדיור. כן אני מורה לנתבעים ולצד השלישי לסגור את הפתח בקיר החיצוני המוביל ליחידת הדיור ולהשיב מצב הקיר לקדמותו.
26. נוסף על כך אני קובעת כי הצד השלישי ישלם לתובעת 1 סך של 8,164 ש"ח בגין חלקה היחסי בדמי השימוש אשר עומד על פי מסמכי רישום הבית המשותף בשיעור של 5.4% (11/201) ולנתבעים 2-3 (ביחד) סך של 8,164 ש"ח בגין חלקם היחסי כאמור העומד בשיעור של 5.4% (11/201) ובסה"כ סך של 16,330 ש"ח.
27. באשר לסעד של סילוק יד בגין ציוד שמוצב בחצר על ידי שוכרי חלקת משנה 1 הרי שתביעה בעניין זה צריכה להיות מופנית כנגד השוכרים. כיוון שאלה אינם צד להליך אני דוחה הסעדים הללו. מובהר כי ככל שלנתבעים או לצד השלישי ציוד או מתקנים שמוצבים בשטחי הרכוש המשותף עליהם לסלקם וזאת בתוך 30 יום.
28. לפי התוצאה אני מורה כי הנתבעים והצד השלישי יישאו בחלקים שווים בהוצאות התובעים בגין חלקם בשכר טרחתו של המומחה בסך 4,387 ש"ח ובהוצאות משפט בסך 4,000 ש"ח. (כלומר הנתבעים 1-2 ישאו במחצית מסכומים אלה והצד השלישי במחצית שנותרה).
29. הסכומים דלעיל ישולמו לתובעים בתוך 30 יום שאם לא כן יישאו הפרשי ריבית והצמדה מיום פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ט' שבט תשפ"ב, 9 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.

ציפי קוינט-שילוני
מפקחת על רישום מקרקעין