



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

- | | | |
|---|--|----------|
| 1 | לוי מתתיהו
פנקס 10, פתח תקווה | התובעים: |
| 2 | נציגות הבית המשותף ברח' פנקס 10 פתח תקווה
על ידי גב' אריאלה נבו | |

נגד

- | | |
|--------|---|
| הנתבע: | פוירורקר דוד גדליהו,
באמצעות ב"כ עו"ד רון יותם
ויצמן 4א', גבעתיים |
|--------|---|

פסק דין

תביעה למתן צו עשה המורה לנתבע לאטום דלת שנפתחה מדירתו לחצר הבית המשותף (להלן: "החצר") והחזרת החצר לשימוש כלל דיירי הבית המשותף.

רקע עובדתי

1. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב פנקס 10 בפתח תקווה, המורכב ממבנה אחד, הכולל 13 דירות ורשום בפנקס הבתים המשותפים כחלקה 87 בגוש 6381 (להלן - "הבית המשותף"). על הבית המשותף חל תקנון מוסכם אשר אושר לרישום עם מתן צו רישום לבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים בתאריך 27.8.2018 (להלן - "תקנון מוסכם").
2. התובע 1, לוי מתתיהו, הבעלים של דירה בקומה הראשונה בבית המשותף הרשומה בפנקס הבתים המשותפים כחת חלקה 4 (להלן - "התובע 1").
3. הנתבע, פוירורקר דוד גדליהו, הבעלים של דירה בקומת קרקע בבית המשותף הרשומה בפנקס הבתים המשותפים כחת חלקה 2, הממוקמת מתחת לדירת התובע (להלן - "הנתבע").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

4. בעקבות החלטת המפקחת הבכירה אושרת ארפי מוראי מתאריך כ"ח בתמוז תש"פ (20.7.2020), צורפה לתביעה התובעת 2, נציגות הבית המשותף נשוא התובענה המיוצגת על ידי הגב' אריאלה נבו, (להלן "התובעת 2" או "הנציגות").

5. התובע 1 והתובעת 2 יחד ולחוד, ייקראו התובעים (להלן - "התובעים").

תמצית טענות התובע בכתב התביעה:

6. הבית המשותף נשוא התובענה, עבר הליך חיזוק על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, (להלן-"חוק החיזוק") שהסתיים בשנת 2018, עם קבלת טופס 4 ורישום בפנקס הבתים המשותפים בתאריך 27.8.2018.

7. בשנת 2019 החליט הנתבע, בלי לקבל את הסכמת הדיירים, לפרוץ קיר מדירתו ולבנות דלת יציאה לחצר משותפת הנמצאת בסמיכות פיזית לדירה שבבעלותו והמהווה חלק מהרכוש המשותף של דיירי הבניין ולהשתמש בה באופן בלעדי וייחודי.

8. עוד נטען כי שימוש זה הנעשה על ידי דיירי הנתבע דרך קבע, מקשה מאוד על חי התובע 1 ודיירי הבית המשותף שלא מסוגלים להשתמש בחצר, עליה כאמור השתלט התובע. דיירי הנתבע הקימו בחצר "זולה", התקינו תאורה, גידרו את החצר בגדר במבוק, מעשנים ומארחים בחצר באופן קבוע משל הייתה חצר הפרטית. ריחות העישון, התאורה החזקה והרעש הבוקע מהשימוש בחצר, פוגמים קשות באיכות חייו של הנתבע 1 שמתגורר מעל החצר.

9. ניסיונות הידברות עם הנתבע ודרישה בעקבות החלטת אסיפת הדיירים בה נכח התובע מתאריך 8.2.2020, לפנות את כל המתקנים בחצר לא הועילו.

10. מבדיקה שערך התובע במחלקת ההנדסה, לא נמצא היתר לפתיחת הדלת.

11. מאחר שנכון למועד הגשת התביעה לא מילא הנתבע אחרי החלטת האסיפה והמשיך להשתמש בחצר כבשלו, נדרש הצו לאיטום דלת היציאה לחצר, פינוי החצר והחזרת השימוש בה לכלל דיירי הבית המשותף.

תמצית טענות הנתבע בכתב ההגנה:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

12. פתיחת הדלת בוצעה כדין ובהיתר מהועדה לתכנון ובניה (ראה נספח א-1א-2א לכתב ההגנה) ונבעה מסיבות בטיחותיות וכדי לאפשר גישה להחלפת בלוני הגז של דירתו הממוקמים בחצר, זאת לאחר שבחר לא להתחבר לחדר גז החדש שבנה היזם מתוקף עבודות החיזוק שביצע כיתר בעלי הדירות.
13. הנתבע לא הכחיש בכתב ההגנה את השימוש הקבוע הנעשה על ידי שוכריו בחצר המשותפת וטען כי דייריו עושים שימוש סביר בשטח ואינם גורמים למפגע או מטרד.
14. החצר השייכת לכל הדיירים, מהווה שטח כלוא שנוצר בין קיר הבית המשותף, מתקן החניה החדש וחומה המתחמת את דירת הגן שהתווספה בעקבות פרויקט החיזוק. מלבד לנתבע, למעשה לאף אחד מהדיירים, אין גישה לחצר.
15. דין התביעה להידחות תוך חיוב התובע בהוצאות משפט גבוהות בתוספת שכר טרחת עורך דין.

מהלך הדיון

16. בתאריך כ"ח בתמוז תש"פ (20.7.2020), התקיים קדם משפט לפני כב' המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין, אושרת ארפי מוראי (להלן-"**דיון קדם המשפט**"). בדיון נשמעו טענות הצדדים באריכות ובמהלכו ניתנה החלטה על הוספת נציגות הבית המשותף כתובעת בהליך.
17. בתום הדיון ניתן פסק דין חלקי שבו נדרש הנתבע להסיר תוך 30 יום את התאורה חיצונית שהתקין, ההצללה וגדר הבמבוק בחצר ואילו לתובעים ניתנה הוראה לכנס אסיפה כללית תוך 30 יום של כל בעלי הדירות בבית המשותף לצורך קבלת החלטה לעניין השימוש בשטח החצר ונקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית.
18. בתאריך י' באלול תש"פ (30.8.2020) הגישו התובעים תצהירי עדות ראשית החתומים על ידי התובע 1 ועל ידי חברת נציגות הבית המשותף, הגב' אריאלה נבו.
19. בתאריך י"ח בתשרי תשפ"א (6.10.2020) הגיש הנתבע תצהיר עדות ראשית מטעמו ותצהיר עדות נוסף החתום על ידי מר גור לביא, מנכ"ל החברה היזמית שביצעה את פרויקט החיזוק בבית המשותף (להלן-"**היזם**") ואחד מהדיירים החדשים בבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

20. בתאריך י"ז בחשוון תשפ"א (4.11.2020) התקיים דיון ההוכחות. בתום הדיון הוסכם על הצדדים כי אין מחלוקת שהדלת נפערה בקיר הבית המשותף מדירת הנתבע לאחר שניתן טופס 4 לבית המשותף וכי העבודות לפתיחת הדלת, נעשו מכוח היתר שינויים שניתן בתאריך 23.12.2018 אחרי שהיזם קיבל טופס 4. כמו כן הסכימו הצדדים כי לא ניתנה הסכמה במסגרת כינוס אסיפה כללית של בעלי דירות בבית המשותף לפתיחת הדלת (להלן - "דיון הוכחות").
21. נקודת המחלוקת שנותרה בתום דיון ההוכחות התמקדה בשאלה, האם יש לראות בחתימת בא כוח בעלי הדירות (לעניין ביצוע הסכם תמ"א בבית המשותף) על הבקשה להיתר שינויים שהוגשה לרשויות בחלוף חצי שנה מסיום פרויקט החיזוק, כהסכמה של האסיפה הכללית ושל בעלי הדירות בבית המשותף לעניין פתיחת הדלת בדירת הנתבע.
22. התיק הועבר לטיפול ללאחר מינויה של כב' המפקחת הבכירה על המקרקעין, אושרת ארפי מוראי, למפקחת בכירה על רישום מקרקעין באזור ת"א. מכוח סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 (להלן-"חוק המקרקעין") והחלטתי לדון בו מהשלב אליו הוא הגיע.
23. בתאריך א' בניסן תשפ"א (14.3.2021) נחקר היזם על תצהירו (להלן-"עדות היזם") והצדדים התבקשו להגיש את סיכומיהם.
24. לאחר שהוגשו סיכומי הצדדים, ובעקבות בקשה מצד הנתבע, ערכתי בתאריך כ"ו באב תשפ"א (4.8.2021) ביקור בחצר הבית המשותף בנוכחות הצדדים, כדי להתרשם באופן בלתי אמצעי מהנטען והעליתי בפני הצדדים מתווה פשרה לסיום ההליך. אולם בסופו של דבר, לא עלה בידי הצדדים להגיע להבנות או להסכים על המתווה שהוצע להם.
25. לבקשתי וכדי שתהיה בפניי התמונה המלאה, בתאריך כ"ה באלול תשפ"א (2.9.2021) הוגש על הנתבע הסכם התמ"א שנחתם בתאריך י"א בניסן תשע"ב (3.4.2012) בין הצדדים לתובענה לבין חב' לביגדור חברה לייזום ובנייה בע"מ שביצעה את עבודות החיזוק (להלן - "הסכם ההתקשרות").

תמצית טענות התובעים בסיכומיהם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

26. סיום עבודות החיזוק בבית המשותף חל עם קבלת טופס 4 מהועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח בתאריך 27.06.2018 (ראה נספח א' לתצהיר עדות ראשית מטעם תובעת 2).
27. בסוף חודש מאי 2019, פתח הנתבע, שסרב להתחבר למערכת הגז מרכזית כמו יתר הדיירים (הוותיקים והחדשים) בבית המשותף, דלת בקיר ביתו לכאורה בלבד, כדי לאפשר גישה לבלוני הגז שהעמיד בחצר המשותפת וזאת בלי לקבל את הסכמת הדיירים בבית המשותף.
28. טענתו כי פתיחת הדלת בוצעה בהיתר שינויים שהתקבל כדין – מטעה. שהרי ב"כ הדיירים סיים את ייצוגם מול היזם עם קבלת טופס 4 ורישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים ולכן חתימתו על הבקשה להיתר חורגת מהרשאתו המקורית. מה עוד שהגשת ההיתר לשינויים בוצעה בניגוד גמור לרצונם וכי מעולם לא פנו הדיירים כלל ליזם בבקשה לפתוח דלת כלשהי לחצר (ראו נספחים ת/2 ו-ת/3).
29. הסיבה העיקרית לפריצת הדלת לחצר על ידי הנתבע היא רצונו להשתלט על שטח ציבורי, לנכס לדירתו את החצר המשותפת ולמקסם את דמי השכירות המתקבלים מהשכרת דירתו בקומת הקרקע.
30. הנתבע לא מילא אחר החלטת אסיפת הדיירים מתאריך 8.2.20 והוראות פסק הדין החלקי מהדיון בתאריך 20.7.20 ומטלטליו עדיין נמצאים בחצר.
31. לאור האמור לעיל והסכמת הצדדים בדיון הוכחות כי פריצת הדלת בוצעה ללא אישור האסיפה הכללית בבית המשותף, דין התביעה להתקבל ועל בית המשפט לפסוק הוצאות כפי שפורטו בסעיף 4 לתגובת התובע לסיכומי הנתבע.

תמצית טענות הנתבע בסיכומיו

32. על מועד הגשת הבקשה להיתר השינויים ופתיחת הדלת החליט היזם בעצמו ולא הנתבע, ולכן לא ברור מדוע הוגשה התביעה נגד הנתבע. הבקשה הוגשה רק לאחר מועד קבלת טופס 4 ולא במהלך ביצוע עבודות החיזוק כדי לא לעכב את רישום הבית המשותף ומסירת החזקה בדירות החדשות.
33. התביעה מבוססת על הנחה מוטעית, לפיה אין בידי הנתבע היתר בנייה לפתיחת הדלת. משאין מחלוקת שיש בידי הנתבע היתר, יש לדחות את התביעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

34. תקיפת ההיתר, משמעותה גם תקיפת היתר נוסף שעניינו שינוי מיקום מכפיל החנייה. אי אפשר לבטל את ההיתר בעניין פתיחת הדלת, בלי שיבוטל ההיתר בעניין מכפיל החנייה. מה עוד שאותו היתר עסק בדלת נוספת.
35. הנתבע קיים את הוראות פסק הדין החלקי מתאריך כ"ח בתמוז תש"פ (20.7.2020) והסיר את כל מה שנדרש מהחצר. חרף זאת, ממשיך התובע להטריד את דייריו של הנתבע.
36. הגב' אריאלה נבו, נציגת התובעת 2, אינה הנציגה הרשמית של נציגות הבית המשותף. לא הוצג על ידה כל יפוי כוח מתאים או אסיפת דיירים המסמיכה אותה לייצג את נציגות בעלי הדירות. על כן, יש למחוק אותה מהתביעה.
37. בהנחה שב"כ הדיירים השתמש שלא כדין ביפוי הכוח שקיבל מהדיירים, אין זה באחריותו של הנתבע ועליהם לפנות אליו ישירות.
38. הנתבע פעל כל העת בתום לב ובהתאם לחוק. אף עדותו של היזם מחזקת את הצורך החיוני בפתיחת הדלת מדירתו של הנתבע לחצר.
39. טענות התובעים נובעות מצרות עיין ורצון להטריד את הנתבע.
40. שטח החצר שייך לכל הדיירים, וכל עוד לא נעשה בה שימוש ייחודי, רשאי כל אחד מהדיירים להשתמש בחצר.

דיון והכרעה

פתיחת דלת בקיר החיצוני מהווה פגיעה ברכוש המשותף

41. בבית משותף שני מרכיבים הכרחיים, דירות ורכוש משותף [ע"א 238/83 נציגות הבית המשותף נ' פנחס וחיה מרכוס, פ"ד מא(2) 561 (1986)].
42. סעיף 52 לחוק המקרקעין קובע ומגדיר את הרכוש המשותף כך: "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת". (ההדגשה אינה במקור).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

43. כעולה מלשון הסעיף, הגדרת הרכוש המשותף שבבית המשותף היא שיוורית. מקרקעין שלא הוגדרו כדירה הנם בגדר רכוש משותף (יהושע ויסמן, דיני קניין – בעלות ושיתוף (תשנ"ז), עמ' 392 להלן – "ויסמן"). רשימת הפרטים המנויים בסעיף 52 לחוק המקרקעין ונמנים ברכוש המשותף היא רשימה פתוחה. אפשר להוסיף לה או לגרוע הימנה (ויסמן, שם עמ' 397).
44. סעיף 2 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, החל על הבית המשותף, 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."
45. פגיעה ברכוש המשותף מפורשת בפסיקה באופן רחב והיא כוללת כל פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה של הבית, כפי שהייתה בגמר הבנייה, לרבות שינוי דמותו הארכיטקטונית או שיבוש שלמותו הסימטרית והאסתטית אין כל נפקות לשאלה אם מדובר בפגיעה קטנה או גדולה, והאם היא ניתנת לפיצוי נאות או לא. לכן, נקבע בפסיקה כי פתיחת דלת בקיר חיצוני של הבית המשותף, מהווה פגיעה ברכוש המשותף [ע"א 381/66 לוי נ' לינקביץ, כ (4) 557; ת"א (י-ם) 7501-09 יזדי נ' בורלא (נבו 13.01.2013); ע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2) 290, 293 (1966); ע"א 395/74 יצחק לוי נ' רבקה סמואל, פ"ד כט(2) 39 (1975)].
46. ובמיושם לענייננו- פתיחת הדלת בקיר החיצוני, כפי שביצע הנתבע, מהווה פגיעה ברכוש המשותף, ומשכך היא דורשת את ההסכמה המפורשת של בעלי הדירות, במסגרת האסיפה הכללית.

אין די בהיתר בנייה שכן עניינו בהיבט התכנוני ולא הקנייני

47. בניגוד לטענת התובעים, הוכח כי בידי הנתבע היתר בנייה המאשר לו לפתוח דלת מדירתו לכיוון החצר המשותפת.
48. אלא שבכך לא די. היתר בנייה, נבחן ב"עניינים תכנוניים" אך לא ב"עניינים קנייניים". כך שלשם ביצוע שינויים ברכוש המשותף, אין די בהיתר בנייה, אלא יש צורך בעמידה ברוב הדרוש לפי חוק המקרקעין [רע"א 1462/10 דוד עטייה נ' ליאור שגיא, בפסקה 19 (נבו 02.08.2012); המפקח על המקרקעין פתח



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

תקוה 245/19 גרין חיים זב נ' שטרנבוך איטה לאה, בפסקה 23 (נבו) 04.03.2021; (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 620/18 מנשה משה נ' רינגל אברהם זב, בפסקה 28 (נבו 19.09.2021). סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, ואין הם מוסמכים לדון בשאלות קנייניות [בג"ץ 1578/90 הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א (נבו 24.10.1990); עע"מ 3493/08 אפרים שחמון נ' רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, בפסקה 20 (נבו, 13.12.2010); עע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ, בפסקה יב (נבו 09.01.2011)]

49. משכך, בעל דירה המבקש לבצע שינויים כלשהם ברכוש המשותף, בין אם מדובר בבנייה על דרך של הרחבת דירתו, ובין אם מדובר בפתיחת דלת בקיר החיצוני, עליו לעמוד בשני תנאים מצטברים. האחד הוא היתר בנייה, שכאמור ייבחן על ידי מוסדות התכנון, והשני הוא עמידה בתנאים הקנייניים שבחוק המקרקעין.

50. **ובמיושם לענייננו** - אומנם בידי התובע היתר בנייה אך עליו להראות כי הוא עומד גם בדרישות הקנייניות. אינני מקבל את טענת הנתבע כי קבלת היתר מרשויות התכנון לבנייה, לשינוי שביצע ברכוש המשותף, מכשירה את פעולתו. אישורים במישור התכנוני אינם פוטרים את הנתבע מהכלל הקובע כי יש לקבל את הסכמת האסיפה הכללית בבית המשותף בטרם יבוצע שינוי הכולל בנייה או הריסה ברכוש המשותף ולכן טענתו זו נדחת [ראו: המ' 163/81 בנימין בודנוף נ' נציגות הבית המשותף ברח' שחראי 14-18, ירושלים, פד"י לה (4) 277 (1981)].

51. אינני מקבל את טענת הנתבע לפיה קבלת התביעה, תבטל גם שינויים נוספים שנעשו במסגרת ההיתר, לרבות בקשר עם מכפילי חנייה ושינויים נוספים שנעשו מכוחם. במסגרת סמכותי כפי שנסקרה לעיל, אינני יושב כערכאת ערעור על החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ואינני בוחן את ההיבטים התכנוניים, אלא את ההיבטים הקנייניים. לכן, אין בקבלת התביעה כדי לבטל היתרים שניתנו על ידי ועדות התכנון.

52. לכן גם, טענתו של הנתבע וגם לאחר בחינת עדות היזם, לפיה אם ההיתר היה מוגש לפני קבלת טופס 4, היה הדבר יוצר עיכוב בקבלת טופס האכלוס, אינה רלבנטית כלל מהבחינה הקניינית ואף מחזקת את עמדת התובעים לפיה בכוונת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

מכוון הוגשה הבקשה להיתר רק לאחר קבלת טופס האכלוס, כך שלא היה צורך בקבלת ההיתר לשם האכלוס וסיום הפרויקט, אלא להיפך.

ייפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן מאת הדיירים במסגרת הסכם ההתקשרות אינו מהווה הסכמה קניינית של בעלי הדירות לאחר שהסתיים הפרויקט

53. אין בידי לקבל את טענת הנתבע, לפיה ההיתר לפתיחת הדלת, שנחתם בידי בא כוח הדיירים, נעשה מכוח ייפוי הכוח שעליו חתמו הדיירים במסגרת הסכם ההתקשרות, ולכן הוא מהווה הסכמת הדיירים לפתיחת הדלת, כפי שנדרש בפן הקנייני.

54. על משמעותו המשפטית של ייפוי כוח בלתי חוזר, עמדה כב' השופטת א' פרוקצ'יה בפסק הדין בעניין ע"א 1516/99 מרים לוי נ' נזיה חיג'אזי, נה(4) 730(2001): "משמעותו המשפטית של ייפוי-כוח בלתי חוזר נשאבת מהוראות סעיף 14(ב) לחוק השליחות, תשכ"ה-1965. על-פי האמור בו, לא תסתיים שליחות באחד המצבים האמורים בסעיף קטן (א) "...אם ניתנה הרשאה להבטחת זכותו של אדם אחר או של השלוח עצמו וזכותם תלויה בביצוע נושא השליחות". הרשאה על-פי הוראה זו ניתנת להבטחת "זכותו" של אחר, ומשמעות הדבר כי זכות כזו חייבת להתקיים כתנאי לכך שתינתן הרשאה להבטחתה. "באין 'זכות' לאחר, אין מקום להרשאה הניתנת להבטחת 'הזכות'..." כדברי א' ברק בספרו חוק השליחות (כרך ב) [21], בעמ' 1264".

55. בפסק הדין בעניין ע"א 380/88 מוהיב טוקאן נ' פאטומה פאהיימה אלנשיבי, מה(5) 410(1991), חזר כב' השופט בך, על דבריו של כב' אלון בעניין ע"א 3/78 ראובן וינברנד נ' מירטל הדסה רוקמן, לג(2) 359 (1979) כי: "הזכות לביצוע השליחות, היינו לביצוע האמור ביפוי הכוח, אינה זכות מהותית העומדת בפני עצמה אלא מהווה היא זכות לוואי בלבד למימושה של הזכות העיקרית, המהותית, שנוצרה וקיימת מחוץ ובנפרד מייפוי הכוח. ייפוי הכוח הוא טפל לעסקה גופה, הוא בא כמכשיר בלבד לביצוע העסקה, לשם הבטחת ביצוע ההסכם" (מדברי השופט קיסטר בע"א 283/67 הנאמנים לנכסי א. רפיח נגד מדינת ישראל, בעמ' 137... 'ומאחר שכך, משבטלה הזכות העיקרית, הלוא היא העסקה גופה, ממילא בטלה הזכות הנלווית שביפוי הכוח, שכל כולה לא באה אלא להבטיח ביצועה של העסקה גופה...).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

56. כמו כן, תוקף ייפוי הכוח הבלתי חוזר תלוי בתוקף ההתחייבות. לכן, כאשר מסתיימת או נופלת הזכות, מסתיים או נופל עמה ייפוי הכוח שניתן לשם מימושה. [דנ"א 1522/94 שמואל נייגר נ' רינה מיטלברג, מט(5) 314 (1996) (להלן-"הדיון הנוסף בעניין נייגר").
57. לפני שנבחן את ייפוי הכוח וההסכם ההתקשרות שעליהם חתמו הצדדים, אזכיר מושכלות יסוד בקשר עם דיני החוזים. כידוע, לשון החוזה היא "כלי הקיבול" של אומד דעת הצדדים, התוחם את גבולות הפרשנות ואינו מאפשר לייחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו [דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי ירקות-אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נגד מדינת ישראל (11.5.2006); ע"א 8836/07 בלמורל השקעות בע"מ נ' כהן (נבו) 23.2.2010]; ע"א 8080/16 עמודי שחף בע"מ נ. פינקל יוסף, בפסקה 12 (8.8.2018)].
58. חזקה לפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב, היא המשמעות האינטואיטיבית הקמה עם קריאת לשון החוזה על רקע הקשרו הכללי [ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, מט(2) 265 (1995); רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ, בפסקה 15 (26.2.2012); גרשון גונטובניק "מחשבות אודות פרשנות, פרשנות חוזים וגבולותיה" המשפט יח 105, 129 (תשע"ד)].
59. **ובמיושם לענייננו** - התובע 1 והנתבע, הם שניים מתוך שישה דיירים ותיקים שהביעו את הסכמתם וחתמו יחד מרצונם החופשי בתאריך י"א בניסן תשע"ב (3.4.2012) על הסכם ההתקשרות עם היזם לטובת ביצוע עבודות חיזוק בבית המשותף.
60. כחלק מתנאי ההסכם, חתמו הצדדים בתאריך כ"ד בטבת תשע"ה (15.1.2015) על ייפוי כוח בלתי חוזר (להלן-"ייפוי כח"), לעוה"ד ירון מזרחי ו/או עו"ד עידן קייפי (להלן-"עו"ד הדיירים בהסכם התמ"א") לבצע בשמם את הפעולות הדרושות "בקשר עם הסכם לביצוע פרויקט הבנייה בהתאם לתוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, (להלן: "תמ"א 38") שנחתם ביננו לבין לביגדור חברה לייזום ובניה בע"מ" (ראו נספח א' לתצהיר עדות ראשית התובע 1).
61. מעיון בהסכם ההתקשרות שבין היזם לצדדים עולה כי ייפוי הכוח הבלתי חוזר, כוחו עומד לכל דבר שיעשה בהתאם לתנאי ההסכם שמטרתו כאמור היא ביצוע עבודות החיזוק. להלן סעיף 15.3 להסכם ההתקשרות כלשונו:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

"בעצם חתימתם על חוזה זה, מורים הצדדים הדדית, לכ"א מהשלוחים לפי כל ייפויי הכוח הנחתמים ו/או שיחתמו ע"י מי מהצדדים לפי חוזה זה, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, להשתמש בסמכויות המוקנות להם בייפויי הכוח הנ"ל ולפעול על פיהם, ובלבד שהדבר יעשה בהתאם לתנאי החוזה". (ההדגשה אינה במקור מ.פ).

62. בסעיף 2.5 להסכם ההתקשרות הקנו הצדדים בחתימתם את הסכמתם ליתן ליוזם לפעול ולפנות בשמם ולבצע את רישום הזכויות הסופי ברשויות המוסמכות, והוגדרו תנאי השימוש בייפוי כוח:

"לרישום הזכויות הסופי ובאופן כללי - לביצוע כל פעולה הקשורה או הנובעת מהתחייבויות הצדדים על פי הוראות הסכם זה. לשם כך יפקידו המוכרים בידי של ב"כ היזם יפוי כח נוטוריוני בלתי חוזר הרצ"ב להסכם זה כנספח ג', ולעשות שימוש ביפוי כח זה וכל זאת אחר שיבקש את אישור הנציגות לשם כך, בכתב". (ההדגשה אינה במקור מ.פ).

63. וכן, סעיף 13 להסכם ההתקשרות תאר ופרט את אופן הסדרת רישום הבית המשותף בסיום עבודות החיזוק. להלן הסעיפים הרלבנטיים לענייננו:

"13.3 היזם ו/או כל הבא מכוחו ו/או מטעמו ו/או חליפיו זכאים לחתום בשמם ובמקומם של המעבירים על כל בקשה ו/או בקשות לתיקון צו רישום בית משותף ו/או על כל תקנון מוסכם ו/או על כל תיקון ו/או שינוי לתקנון המצוי או המוסכם ו/או על כל בקשה לרישום תקנון מוסכם ו/או על כל הצהרה ו/או בקשה ו/או מסמך מכל מין וסוג שהוא, המופנה לכל רשות עירונית ו/או רשות ממשלתית.... והכל מבלי לפגוע בזכויות הקנייניות של יתר בעלי היחידות בבנין בהתאם להסכם זה וכל זאת בכפוף לאישור הנציגות לעניין זה, בכתב.

13.5 המעבירים יחתמו על יפוי כח בלתי חוזר לפיו במידה ויהיו התנגדויות, עוה"ד ירון מזרחי יתבע את הסרבנים אצל המפקחת על המקרקעין ללא צורך באישור נוסף מעת המעבירים.

13.6 האמור לעיל הינו בגדר יפוי כח בלתי חוזר שאינו ניתן לביטול ו/או לשינוי כלשהו, הניתן בזאת מטעמם של כל יחידי המעבירים, המסמיך את היזם לבצע את כל הפעולות המנויות לעיל ללא צורך בחתימת הסכמה או בחתימת הרשאה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

מצד מי מהמעבירים מלבד הסכמת הנציגות לעניין זה, בכתב." (ההדגשות אינן

במקור מ.פ.).

64. ניתן אם כן להיווכח, כי מטרת הצדדים להסכם הייתה התקשרות למטרת ביצוע עבודות חיזוק והשבחה בבית המשותף על פי היתר בניה שאושר על ידי הועדה המקומית.

65. לפיכך - עת ניתן לבית המשותף טופס אכלוס (טופס 4) בתאריך י"ד בתמוז תשע"ח (27.6.2018), ומנרשם תקנון מוסכם לבית המשותף בתאריך י"ט באב תשע"ח (31.7.2018), מומש ההסכם והגיע לקיצו, ומשכך תם גם הייפוי כוח הבלתי חוזר עימו, והוא לא יכול להיחשב כהסכמה קניינית כדרישת חוק המקרקעין, לפיה בעלי הדירות מסכימים שהנתבע יוכל לפתוח דלת בקיר המשותף.

66. היתר הבנייה מתאריך 23.12.2018, שניתן כחצי שנה לאחר טופס האכלוס, שבמסגרתו פתח הנתבע את הדלת מקירות הבית המשותף אל עבר החצר, אינו חלק מהסכם ההתקשרות או מפרויקט התמ"א, ולפיכך משתמו עבודות החיזוק, תמה הזכות, והסתיים עימה גם ייפוי הכוח הבלתי חוזר (הדיון הנוסף בעניין נייגר), למצער בכל הקשור לזכויות הקנייניות הנובעות ממנו.

67. לו תתקבל עמדת הנתבע, הרי שאפשר יהיה להשתמש בייפוי הכוח שעליו חתמו בעלי הדירות במסגרת ההסכם, לעולמי עד, לרבות לצורך הרחבת דירות של מי מבעלי הדירות בעתיד. אך מובן שאי אפשר לקבל זאת. האפשרות להשתמש בייפוי הכוח הבלתי חוזר, לשם שינויים קנייניים הסתיימה בשעה שהסתיימו עבודות החיזוק או לכל המאוחר התקבל טופס האכלוס, ובוודאי בעת שהבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים.

68. כמו כן, כל עוד עמד ההסכם בתוקף התחייב היזם שלא לפגוע בזכויות הקנייניות של הדיירים בבית המשותף באמצעות קבלת אישור הסכמה בכתב מנציגות הבית.

69. לכן, משתמו עבודות החיזוק והבית המשותף נרשם בפנקס הבתים המשותפים, החוק החל על ניהולו הוא חוק המקרקעין על כל המשתמע מכך. כך שבהעדר הסכמה מפורשת מאת בעלי הדירות, אין בידו האפשרות לבצע שינויים קנייניים ברכוש המשותף מכוח ייפוי הכוח.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

70. חתימת בא כוח הדיירים על גבי הבקשה ההיתר לשינויים שהוגשה בחלוף שישה חודשים מתום עבודות החיזוק – אינה מייצרת את הצורך קבלת הסכמת האסיפה הכללית בבית המשותף לביצוע השינוי, ואינה מייצרת את קבלת הסכמת נציגות הבית בכתב למהלך כפי שהסכימו הצדדים, לרבות הנתבע, בהסכם שעליו חתמו.

71. הנתבע לא סתר את טענות התובעים לפיה לא נתנו לנתבע כל הסכמה לפריצת הקיר המשותף והקמת הדלת. יצוין כי כתמיכה לטענות התובעים, צורפו על ידם תמונות שצולמו בשטח והצהרות חתומות של הדיירים החדשים והוותיקים מתאריך ב' בחשון תשפ"א (20.10.2020) (נספחים ת/2 ות/3 לדיון ההוכחות) המעידים שלא ביקשו ולא פנו ליזם בבקשה להוציא היתר נוסף לפתיחת דלת לחצר או לכל שטח ציבורי אחר השייך להם.

72. כמו כן, אין בידי לקבל את טענת הנתבע לפיה הגב' אריאלה נבו – אינה נציגת הבית המשותף. פרוטוקול אסיפת דיירים מתאריך ה' בסיון תשע"ט (8.6.2019) מעיד על בחירתה כנציגה לוועד הבית.

73. כמו כן, החוק אינו מכיר במצב של היעדר נציגות, ומי שטוען כי הנציגות אינה הנציגות החוקית, עליו להראות נציגות אחרת הפועלת לניהול התקין של הרכוש המשותף (תשלום חשבונות, ניקיון וכיוב') ואשר כלפיה מקיימים בעלי הדירות את חובותיהם [עש"א (מחוזי חי') 9047-03-19 תמר ארביב נ' נציגות הבית המשותף ברח' פינברג 1, חדרה (נבו, 28.04.2019)]. כך שהיה על הנתבע להראות ולהוכיח מי משמש נציגות הבית המשותף.

הביקור בחצר

74. בתאריך כ"ו באב תשפ"א (4.8.2021) ערכתי ביקור בחצר הבית המשותף בנוכחות הצדדים, כדי להתרשם באופן בלתי אמצעי מהנטען.

75. במהלך הביקור, נוכחתי לראות כי קיימת גישה לחצר מכיוון חזית הבניין, ולא רק מתוך דירתו של הנתבע. (ראו גם ת/9 - תמונה שהוגשה במהלך דיון ההוכחות). כך שטענתו של הנתבע לפיה קיים צורך חיוני בפתיחת הדלת מדירתו של הנתבע לחצר, לשם גישה לבלוני הגז ולמתקנים אחרים, נדחתה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

לסיכום

76. משלא ניתנה בידי הנתבע הסכמה מפורשת של בעלי הדירות בבית המשותף לא לגבי תפיסת חזקה ייחודית ולא לגבי פריצת הדלת בקיר שהוא חלק מרכוש משותף בבית המשותף, דין התביעה להתקבל.
77. לפיכך, הריני ליתן צו עשה המורה לנתבע להסיר את הדלת על חשבוננו, ולאטום את פתח הדלת שפתח בקיר החיצוני על מנת להשיב את המצב לקדמותו כפי שהיה במועד קבלת טופס האכלוס בתאריך י"ד בתמוז תשע"ח (27.6.2018) (להלן-"מועד האכלוס"), הן מבחינת החומרים הדרושים לאטימת הפתח כפי שהיה במועד האכלוס והן מבחינת הצבע והגימור שיש לבצע לאחר אטימת הפתח כדי שיתאימו לקירות הבית החיצוניים כפי שהיו במועד האכלוס. הסרת הדלת, האטימה והצביעה יבוצעו בתוך שישים ימים מיום מתן פסק הדין על ידי איש מקצוע שזו תחום מומחיותו ובהתאם למפרט חומרים בכתב ובהתאם לתקנים הישראלים לביצוע עבודות אלו. לא יאוחר משבעה ימים לאחר גמר עבודות האיטום והצביעה, יעביר הנתבע לתובעים אסמכתה בכתב מאת איש המקצוע, המאשרת את ביצוע העבודות בהתאם לפסק הדין.
78. יודגש כי פסק דין זה, הוא בנוסף לפסק הדין החלקי שניתן במעמד הצדדים בתאריך כ"ח בתמוז תש"פ (20.7.2020), ואין בו כדי לבטל או להפחית כל חיוב הנובע ממנו.

הוצאות ההליך

79. אשר להוצאות המשפט, נקודת המוצא בפסיקת הוצאות, היא כי בעל דין שזכה בהליך, יזכה בהוצאות שהוציא לשם קידום ההליך, כאשר הדבר נועד למנוע חסרון כיס של הזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק, כאשר העיקרון הוא שהוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו 28.2.2018); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו 28.12.2020)).
80. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות") קובעת כי תכלית חיוב בעל דין בהוצאות היא "לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". במסגרת שומת ההוצאות נדרשת הערכאה הדיונית לבטא את "האיזון הראוי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/163/2020

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

81. במסגרת בג"ץ 891/05 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' הרשות המוסכמת למתן רשיונות יבוא-משרד התעשייה המסחר (נבו 30.06.2005), נותחו על ידי כב' הרשם (כתוארו אז) יגאל מרזל, תכליות חיוב בעל דין בהוצאות רעהו, כאשר המסקנה הייתה כי אמת המידה הנכונה לחיוב בהוצאות הוא כי ההוצאות צריכות להיות סבירות, הכרחיות ומידתיות. במסגרת הקווים המנחים לשימוש באותן אמות מידה נקבע, בין השאר כי יש להתחשב בהתנהגות הצדדים ובדרך שבה ניהלו את ההליך; שיקול נוסף הוא הסעד המבוקש או הסכום השנוי במחלוקת; כמו כן יש להתחשב במורכבות התיק והזמן שהושקע בהכנתו; השיקול האחרון המוזכר הוא חשיבות העניין בעבור בעלי הדין.

82. **ובמיושם לענייננו** - לאחר ששקלתי העניין, ובהתאם לאמות המידה שהותוו בתקנות ובפסיקה, החלטתי לחייב את הנתבע, בהוצאות ההליך באופן הבא: הנתבע ישלם לתובע 1 סך כולל של 4,000 ₪. כמו כן, ישלם הנתבע לתובעת 2 (נציגות הבית המשותף) סך כולל של 2,000 ₪. סכומים אלו ישולמו בתוך שלושים ימים מהיום, שאם לא כן, יישאו הפרשי ריבית והצמדה כדין מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק ההחלטה לבאי כוח הצדדים / לצדדים.
ניתנה היום, ט"ו חשון תשפ"ב, 21 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקוה