



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/235/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין  
ארז שטיינברג

1 תובעים נציגות הבית המשותף שד' ניצה 8, נתניה

2

בראנץ יוסף, ת.ז. [REDACTED]

באמצעות ב"כ: עו"ד ישעיהו גלעד

[REDACTED]

[REDACTED]

נגד

נתבע

בומש אליעזר, ת.ז. [REDACTED]

שד' ניצה 8, נתניה

**פסק דין**

1 לפניי תובענה שעניינה הסגת גבול ברכוש המשותף ותשלום דמי שימוש ראויים בגין הסגת הגבול.

2 **רקע וטענות הצדדים**

3 1. עסקינן בבית משותף ברחוב שדרות ניצה 8א' ו-ב', נתניה, הרשום בפנקס הבתים המשותפים  
4 כחלקה 220 בגוש 8272 (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן  
5 ארבעה אגפים: אגף 1 הכולל 52 יחידות ב-11 קומות, אגף 2 הכולל 52 יחידות ב-13 קומות,  
6 אגף 3 הכולל 7 יחידות מסחריות בקומה אחת, ואגף 4 הכולל קומה אחת ויחידה אחת  
7 המשמשת כחדר חשמל. לבית המשותף תקנון מוסכם אשר אושר לרישום ביום 30.1.2005.  
8 (להלן: "התקנון המוסכם").

9 2. תובעת 1 היא, על פי הנטען, הנציגות הכללית של הבית המשותף, תובע 2 הוא בעלים של דירה  
10 הרשומה כתת חלקה 49 וממוקמת באגף 1 (אגף א') וחבר בנציגות הכללית. הנתבע הוא בעלים  
11 של דירת מגורים הרשומה כתת חלקה 64 בבית המשותף וממוקמת באגף 2 (אגף ב').

12 3. לטענת התובעים, בקומת המרתף באגף 2 של הבית המשותף נמצא "חדר גנרטורים (מקלט)"  
13 (כהגדרתו בתשריט רישום הבית המשותף), בשטח של כ-12 מ"ר, המהווה חלק מהרכוש  
14 המשותף שכן אינו מוצמד לדירה מסוימת. נטען כי הנתבע השתלט על חדר זה לפני כעשרים  
15 שנה, ומאז עושה בו שימוש ייחודי ובלעדי כמחסן לצרכיו הפרטיים, ללא שקיבל אישור  
16 מנציגות הבית, מהאסיפה הכללית או מבעלי הדירות, ואף בניגוד גמור לרצונם. לשיטת  
17 התובעים, התנהלות זו מהווה הסגת גבול לרכוש המשותף ופגיעה בזכויותיהם הקנייניות של  
18 בעלי הדירות בבית המשותף.

19 4. יוער כי על אף שאינו מוגדר כך באופן פורמאלי במסמכי הבית המשותף ייקרא להלן השטח  
20 במחלוקת: "המחסן", וזאת מטעמי נוחות בלבד.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/235/2024

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

5. לפיכך, עתרו התובעים למתן צו אשר יורה לנתבע לסלק את ידו ואת חפציו ומיטלטליו מהמחסן ולהשיב את המצב לקדמותו וכן לחייבו בדמי שימוש עבור שבע השנים האחרונות בהם השתמש במחסן. לכתב התביעה צורפה חוות דעת של השמאי ראובן כפתורי אשר בה נקבע שווי דמי שימוש ראויים לשבע השנים שקדמו לתביעה בסך של 43,090 ש"ח (נכון ליום 1.7.2024).
6. לטענת הנתבע, יש לדחות את התביעה על הסף מחמת העדר יריבות. לדבריו, על פי סעיף 3 לתקנון המוסכם, הרכוש המשותף שנמצא בתחומיו של כל אגף צמוד ליחידות שבאותו אגף ובסעיף 4.2 לתקנון המוסכם נקבע כי כל אגף ינוהל על ידי נציגות נפרדת וכי נציגות כללית תיכון לטפל בעניינים כלליים הנוגעים לכלל הבית המשותף. לשיטת הנתבע, תובעת 1 אינה ישות משפטית קיימת מאחר שלא נבחרה נציגות כללית כמתחייב מסעיף זה בתקנון המוסכם, ולכל היותר, מדובר בנציגות אגף 1. זאת ועוד, תובע 2 הוא בעלים של דירה באגף 1 וחבר בנציגות הבית המשותף של אגף 1 ואילו המחסן מצוי בתחומיו של אגף 2 ושייך לבעלי הדירות באגף זה בלבד. בנסיבות אלו, סבור הנתבע שאין יריבות בינו לבין התובעים.
7. הנתבע טען בנוסף כי יש לדחות את התביעה מחמת שיהוי, התיישנות וגם לגופה. לדבריו, ניתנה לו רשות שימוש באותו מחסן לפני כעשרים ושמונה שנים מידי נציגות הבית המשותף (דאז) ומאז ועד היום הוא עושה בו שימוש. יתרה מזו, נטען כי בעלי הדירות או נציגות אגף 2 לא פנו לנתבע במשך השנים האלה בדרישה לפנות את המחסן ומכאן שניתנה לו רשות מכללא להשתמש במחסן. מעבר לכך, ציין הנתבע כי התביעה נגדו מוגשת בחוסר ניקיון כפיים וממניעים נקמניים, ולאור זאת, עתר הנתבע לדחיית התביעה כנגדו ולחייב התובעים בהוצאות.
8. בתיק הוגשו ראיות הצדדים ונשמעו עדיהם. כן הוגשו סיכומי הצדדים, ועתה נותר להכריע בתובענה.

**דיון והכרעה**

9. אקדים ואומר כי מצאתי לקבל את התביעה ולהורות לנתבע לסלק את ידו מהמחסן ולשלם דמי שימוש ראויים (אם כי לא בסכום שנתבע בתביעה). נימוקיי יפורטו להלן:
- האם התובעים שלפניי הם בעלי זכות תביעה כלפי הנתבע?
10. הוראת סעיף 69 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובעת כי נציגות בית משותף היא מורשה של בעלי הדירות:
- "הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות".



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 נתניה

מס' תיק: 7/235/2024

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

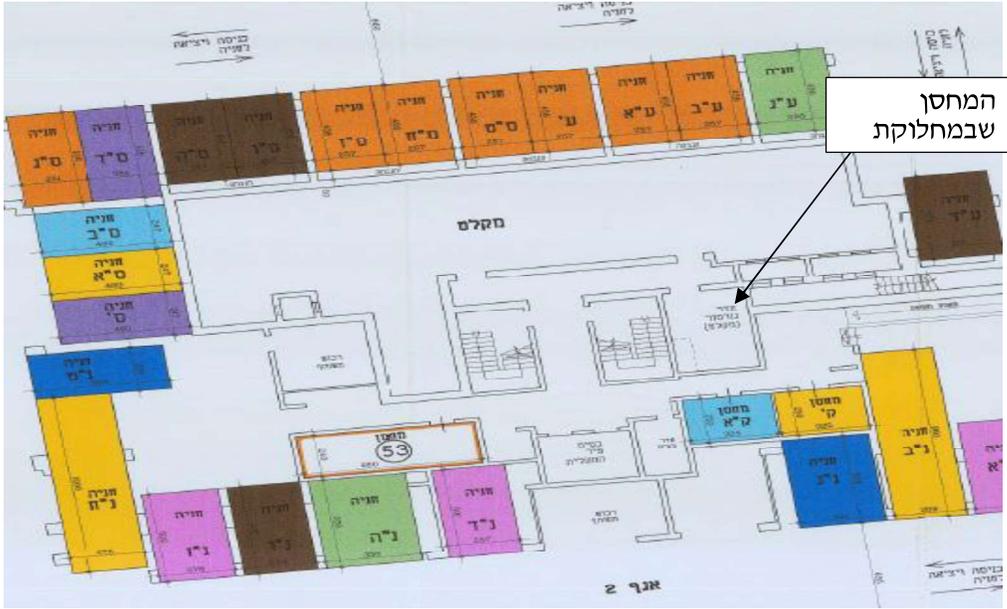
11. סמכויותיה של הנציגות הובהרו היטב בהלכה שנפסקה בע"א 98/80 נציגות הבית המשותף  
 2 רחוב רבי עקיבא 77, לוד נ. קדמת לוד בע"מ ואח', פ"ד לו(2) 21 (1981):
- 3 "מהוראות החוק והתקנון עולה, כי נציגות הבית המשותף, הנבחרת על-ידי האסיפה  
 4 הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף, היא הגוף המבצע של הבית המשותף, שמתפקידו  
 5 לטפל בכל העניינים הכרוכים בתחומים המשותפים לכל הדיירים. מטבע הדברים הכוונה  
 6 לניהול הפנימי השוטף של הבניין, ובעיקר בכל הנוגע לרכוש המשותף, אופן השימוש בו,  
 7 החזקתו התקינה, ביצוע תיקונים בשעת הצורך, גביית הוצאות ההפעלה השונות וכדומה.  
 8 החוק הקנה לנציגות הבית המשותף לצורך ביצוע תפקידיה מעמד משפטי מיוחד: על-פי  
 9 האמור בסעיף 69 הנ"ל ניתנת לנציגות הבית המשותף בתור שכזו כשרות להיות צד לפעולות  
 10 משפטיות שונות, אולם כשרות זו מוגבלת ומסויגת בסעיף עצמו, התוחם את גבולותיה  
 11 לעניינים, הנוגעים "להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף".
12. במוקד תביעה זו שהוגשה על ידי נציגות הבית המשותף ובעל דירה נוסף (תובע 2, חבר  
 13 הנציגות), הוא הסגת גבול מצד הנתבע ברכוש המשותף. על אף שמדובר בתביעה הנוגעת  
 14 בבירור להחזקתו וניהולו התקין של הבית המשותף, יש לבחון האם לנוכח היותו 'בית מורכב',  
 15 הוגשה התביעה על ידי הנציגות המוסמכת לכך, וכן מהו מעמדו של תובע 2 בהליך. לשם כך,  
 16 אציג תחילה את הוראות התקנון המוסכם הרלוונטיות לענייננו.
13. סעיף 3 לתקנון המוסכם קובע כך:
- 18 "בהתאם לאמור בסעיף 59(א) לחוק, אנו קובעים כי כל הרכוש המשותף שבתחומי כל אגף  
 19 יהיה צמוד ליחידות שבאותו אגף, למעט הקרקע, מועדון דיירים, משרד ניהול וחדר חשמל  
 20 שיהיו צמודים ליחידות בכל האגפים, והמקלט בקומת הקרקע שיהיה צמוד ליחידות  
 21 באגפים 2 ו-3".
14. סעיף 4.1 לתקנון המוסכם קובע את הכלל שלפיו בעלי היחידות שבכל אגף ישתתפו בהוצאות  
 22 ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף שבתחומיו של כל אגף (למעט החרגות שאינן רלוונטיות  
 24 לענייננו), ובהמשך קובע סעיף 4.2 לתקנון המוסכם כך:
- 25 "כל אגף ינוהל ע"י נציגות נפרדת אשר תבחר באסיפה של בעלי היחידות שבאותו אגף. פרט  
 26 לנציגות של כל אגף, תיכון נציגות כללית של כל הבית המשותף אשר תטפל בעניינים כלליים  
 27 הנוגעים לכל הבית".
15. אין מחלוקת כי המחסן, כפי שהגדרתי אותו לעיל, נמצא בתחומיו של אגף 2 ומוצמד לבעלי  
 28 הדירות באגף 2. לשם ההמחשה, אציג להלן את המחסן תוך סימונו על גבי הקטע הרלוונטי  
 29 בתשריט הבית המשותף -  
 30



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 נתניה

מס' תיק: 7/235/2024

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



- 1
- 2 16. בענייננו, העידו העדים מטעם התובעים כי החברים בנציגות הכללית של הבית המשותף, הם
- 3 שלושה: תובע 2 מר יוסף בראנץ (ר' עדותו של מר בראנץ שוי 2-3 ושו' 31-33 בעמ' 2 לפרוטוקול
- 4 ההוכחות, ועדותו של מר מלניק שוי 18 בעמ' 9 לפרוטוקול ההוכחות), גב' מישל רוזנשטיין
- 5 שהיא בעלת דירה באגף 2 וגם חברת הנציגות באגף 2 (ר' ת/2 – פרוטוקול אסיפה כללית;
- 6 עדות גב' רוזנשטיין שוי 22-30 בעמ' 3 לפרוטוקול ההוכחות) וכך אדם נוסף מר תקווה שלא
- 7 הגיע למסור עדות. **עדויות אלו לא נסתרו על ידי הנתבע.**
- 8 17. אני ער לכך שפרוטוקולי האסיפה הכללית מיום 19.10.2020 (ת/1 ו-ת/2) אינם כוללים תיעוד
- 9 בדבר בחירת חברים לנציגות הכללית, תחת זאת, הם מתעדים אך ורק את בחירת חברי נציגות
- 10 אגף 1 (מר חסון, מר מלניק ומר בראנץ - תובע 2) וחברי נציגות אגף 2 (מר קליין, גב' רוזנשטיין
- 11 וגב' עמיאל). ברם, והגם שמן הראוי היה להקפיד על רישום סדור ותקין של בחירת הנציגות
- 12 הכללית ולתת לו ביטוי בפרוטוקול, אני סבור כי העדרו של פרוטוקול הוא פגם פורמאלי בלבד
- 13 שאין לו נפקות ממשית לענייננו.
- 14 18. בהמשך לכך, אין ספק שהסגת גבול לרכוש המשותף, גם אם מדובר ברכוש צמוד לאגף 2,
- 15 נכנסת לגדר ההגדרה שבתקנון המוסכם לפיה הנציגות הכללית מוסמכת לטפל בעניינים
- 16 כלליים הנוגעים לכלל הבית. בהוראות התקנון המוסכם אין כל הוראה המונעת או השוללת
- 17 מהנציגות הכללית את הסמכות לפעול גם בעניינים המצויים בתחום סמכות נציגות האגף,
- 18 משלא הוגדרה בתקנון המוסכם סמכות נציגות האגף כסמכות ייחודית ובלעדית. לפיכך, אני
- 19 קובע שהן הנציגות הכללית של הבית והן חבר הנציגות הכללית – מר בראנץ (תובע 2) – רשאים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/235/2024

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

- 1 ומוסמכים להגיש תביעה זו לפינוי המחסן גם בשם הנציגות הכללית של הבית המשותף, וכי  
2 לא היה הכרח כי נציגות אגף 2 לבדה תגיש את התביעה.
- 3 19. מעבר לכך, ממילא גב' רוזנשטיין שהעידה בשם התובעים בתיק דנן, היא בעלת דירה באגף 2,  
4 חברת הנציגות באגף 2 וגם נציגה של אגף 2 בנציגות הכללית של הבית, ומתוקף כך עומדת לה  
5 עילת תביעה אישית בהליך דנן, שכן המחסן הוא רכוש צמוד לבעלי הדירות באגף 2. מכיוון  
6 שכן, גם לו היה מקום לקבל את טענת הנתבע בעניין זה, לכל היותר הדבר היה מביא לתיקון  
7 כתב התביעה, כך שגב' רוזנשטיין, שהיא חברת נציגות אגף 2 ובעלת זכויות באחת מהדירות,  
8 הייתה נרשמת כתובעת חלף הנציגות או תובע 2, מה עוד שתיקון והחלפת שמות התובעים לא  
9 היה גורם לנתבע כל נזק. בנסיבות אלה, ניתן לראות בתביעה זו גם תביעה אישית מטעמה של  
10 גב' רוזנשטיין (ר' בעניין דומה המפקח על המקרקעין (ת"א) 255/10 **נציגות הבית המשותף**  
11 **רחוב ארלוזורוב 188 ת"א נ' הופמן פנינה** (פורסם בנבו, 6.12.2010); עש"א (מחוזי  
12 ת"א) 36094-01-11 **פנינה הופמן נ' נציגות הבית המשותף רחוב ארלוזורוב 188** (פורסם בנבו,  
13 8.5.2011; המפקח על המקרקעין (רחובות) 382/24 **נציגות הבית המשותף רמב"ם 64, ראשון**  
14 **לציון נ' צוף יצחק ז"ל**, פורסם בנבו, 24.11.2025); סעיף 75(א) לחוק המקרקעין).
- 15 20. כמו כן, מצאתי טעם לפגם ואף מידה לא מבוטלת של חוסר תום לב בהעלאת הטענה להעדר  
16 יריבות בין הנתבע לתובעים. התרשמתי מעדותו של הנתבע כי העלה טענה זו לא מתוך רצון  
17 כן ואמיתי להעמיד דברים על מכונם, אלא רק כאמתלה להתחמק מפינויו של המחסן (ר'  
18 למשל תשובות הנתבע בחקירתו: "ש. אז אם ב' (הכוונה לנציגות אגף ב' – א.ש.) יגידו לך  
19 **לפנות אז אתה מיד תפנה? ת. אל תשאל אותי שאלות תיאורטיות...זה שאלות היפותטיות"**  
20 (שו' 31-29 בעמ' 19 לפרוטוקול ההוכחות).
- 21 21. לאור האמור, טענתו של הנתבע להיעדר יריבות נדחית בזאת. עם זאת, מצופה מחברי  
22 הנציגות ומבעלי הדירות בבית המשותף לקחת את הדברים לתשומת הלב, ולהקפיד מכאן  
23 ולהבא על תיעוד פורמאלי, ברור ומדויק של בחירת וכינון הנציגות הכללית של הבית.
- 24 האם לנתבע זכות כדין להשתמש במחסן?
- 25 22. כאמור לעיל, מעיון בתשריט הבית המשותף עולה בבירור כי המחסן הוא רכוש משותף, ונושא  
26 זה אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.
- 27 23. מכאן, וכפי שנקבע בפסיקה זה מכבר, עובר הנטל לנתבע להוכיח מכוח איזה זכות שבדין הוא  
28 רשאי להמשיך להחזיק במחסן, הנמצא כיום בחזקתו ובשימוש הייחודי (ר' סעיף 16 לחוק  
29 המקרקעין; ע"א 127/77 **מלכה קפה נ' יוסף לוי**, פ"ד לא(3) 455, 465 (1977)).
- 30 24. אקדים ואומר כי הנתבע לא הוכיח זכות בדין להחזיק במחסן ולא עמד בנטל זה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/235/2024

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

25. ראשית, הנתבע העיד כי לפני שנים רבות ניתנה לו הרשאה בעל-פה מחבר הנציגות מר מרקו להשתמש במחסן (עדות הנתבע שוי' 30-31 בעמ' 18 לפרוטוקול ההוכחות). עדות זו, לא נתמכה בכל מקור חיצוני אחר, כגון אסמכתא בכתב או עדות נוספת. מאחר שהכלל הוא שלא ניתן לקבוע ממצאים שבעובדה על פי עדות יחידה של בעל דין ללא סיוע חיצוני, ומשלא מצאתי נימוקים משכנעים התומכים באמיתותה של העדות, אני קובע שגרסה זו לא הוכחה (ר' ע"א 765/18 שמואל חיון נ' אלעד חיון (פורסם בנבו, 1.5.2019)).
26. שנית, גם אם הייתי מאמץ את גרסת הנתבע, ברי שלא היה בכך להועיל לו, שכן אין למי מחברי נציגות הבית המשותף סמכות להפקיע חלק מסוים מהרכוש המשותף ולמסרו לאחד מבעלי הדירות לעשיית שימוש ייחודי ללא תמורה, לא כל שכן לצמיתות. בעלי דירות בבית משותף רשאים להסכים ליתן זכות שימוש ייחודי לאחד מהבעלים בחלק מהרכוש המשותף, וגם זאת יש לעשות במפורש, ואם הדבר נעשה במשתמע, ניתן לעתור להפסקת השימוש בכל עת. בענייננו, אין בידי הנתבע כל היתר או הסכמה מכל בעלי הדירות להשתמש במחסן – דבר, שכזו, כלל לא נטען על ידו, שכן טען כי קיבל הרשאה מהנציגות, וגם אם ניתן היה להכיר בשתיקת בעלי הדירות כהסכמה מכללא לשימוש, ברי כי ניתן להפסיקה בכל עת.
27. לאור כל הטעמים שלעיל, לנתבע אין זכות שבדין להוסיף ולהחזיק במחסן ועליו לפנות את המחסן.
- דמי שימוש
28. מעבר לסילוק היד עתרו התובעים לדמי שימוש ראויים בסך 39,298 ש"ח, בגין שבע השנים שקדמו להגשת התביעה (2017 ועד לחודש יולי 2024), על בסיס שיעור שנע בין 37.41 ש"ח למ"ר ל-42.5 ש"ח למ"ר. כאמור, התובעים תמכו את טענותיהם בחוות דעת השמאי ראובן כפתורי.
29. העדים מטעם התובעים העידו כי במהלך שיחות אקראיות שהתקיימו בבניין או במפגשים מזדמנים בין דיירי הבניין לבין הנתבע, הועלה מדי פעם נושא המחסן. עם זאת, שיחות אלו התרחשו במועדים עלומים ואינן נתמכות בתיעוד כתוב כלשהו (ראו עדות גבי' רוזנשטיין, פרוטוקול הוכחות עמ' 4, שוי' 4-11; עדות מר מלניק, פרוטוקול הוכחות עמ' 11, שוי' 7-18). בנסיבות אלו, התשתית הראייתית שהונחה לפני רעועה למדי, ואין בחילופי הדברים הנטענים כדי לבסס מחאה מפורשת או דרישה לסילוק יד מהמחסן.
30. על פי החומר שהוצג לפני הפנייה הראשונה בכתב לנתבע בעניין המחסן נעשתה רק ביום 2.6.2021 (ר' נ/1). אמנם, פנייה זו לא נוסחה במפורש ובצורה פורמאלית כ"דרישה לסילוק יד" אלא דרישה מאת וועד הבית להציג את מקור הזכות של הנתבע להחזיק במחסן והתראה שלפיה אם לא יוצג הסכם כזה יהיו לכך השלכות. אולם, מאחר ותוכנה המהותי ומשמעותה המעשית של פניה זו - ברורים, אני רואה בה כדרישה לסילוק יד לכל דבר ועניין. בהקשר זה,



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/235/2024

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

- 1 טענת הנתבע כי לא יהועד הנכון פנה אליו היא, כאמור, טענה מתחכמת, שהועלתה רק במטרה  
2 לאפשר לנתבע המשך שימוש שלא כדין במחסן, ועל כן איני מוצא מקום לקבלה.
- 3 31. כאן המקום לציין כי בניגוד לנטען על ידי התובעים בסיכומיהם פסק הדין בעניין ע"א-50271-  
4 03-17 מועצה מקומית מזכרת בתיה נ' דויטש ואח' (פורסם בנבו, 20.2.2018), אינו קובע כי  
5 אין צורך בפניה בכתב לצורך חישוב תקופת דמי השימוש. למעשה, ואף שהדברים לא נכתבו  
6 במפורש בפסק דין זה, ניתן להסיק מהתאריך המדויק שבה הוזכרה הדרישה הראשונה  
7 לסילוק יד (בסעיף 95 לפסק הדין), ומכך שהדורשת היא מועצה מקומית - רשות ציבורית, כי  
8 הדרישה לסילוק באותו המקרה דווקא נמסרה בכתב.
- 9 32. בהקשר זה אוסיף ואציין כי מקובלת עלי עמדתו של כב' המפקח מאיר פורת לפיה: "ככלל,  
10 יש לחשב את דמי השימוש רק מהתאריך שבו פנה התובע בכתב לראשונה לצד האחר  
11 בדרישה לפינוי השטח שתפס. שכן שימוש שנעשה בהסכמה - גם אם זו על דרך התנהגות  
12 ממנה ניתן להסיק הסכמה מכללא לשימוש - אינו "שלא על פי זכות שבדין" (ר' המפקח על  
13 המקרקעין (פתח תקוה) 649/21 נציגות הבית המשותף ברחוב בילו 15 פתח תקוה נ' רז יוסף  
14 משה (פורסם בנבו, 26.10.2022).
- 15 33. לאור האמור, אני קובע שהמועד הקובע לצורך חישוב תקופת דמי השימוש הוא 2.6.2021.
- 16 34. כידוע, דמי שימוש משקפים את נזקיו של בעל הקרקע וכן את עשיית העושר של הזוכה. כדי  
17 לחשב את עשיית העושר של הנתבע, יש לבחון את השימוש שנעשה בפועל, מאחר שמכך  
18 משתקפת טובת ההנאה.
- 19 35. לעניין שווי דמי השימוש הראויים במחסן, מונחת לפני חוות דעתו של השמאי כפתורי מטעם  
20 התובעים. חוות דעת זו לא נסתרה ואף לא הוגשה כל חוות דעת נגדית על ידי הנתבע. על פי  
21 קביעת השמאי כפתורי, דמי השימוש השנתיים הם כדלהלן: לשנת 2021 (שנה מלאה) – 5,532 ש"ח,  
22 לשנת 2022 – 5,825 ש"ח, לשנת 2023 – 6,000 ש"ח, למחצית הראשונה של שנת 2024  
23 (עד ליום 30.6.2024) – 3,060 ש"ח.
- 24 36. מאחר שתקופת החיוב הרלוונטית מתחילה אך ביום 2.6.2021, יש לערוך חישוב יחסי עבור  
25 שנה זו. בהתאם לכך, עבור שבעת חודשי השימוש בשנת 2021, יעמוד סכום החיוב על 3,227  
26 ש"ח.
- 27 37. אשר על כן, בסיכום דמי השימוש היחסיים לשנת 2021 ודמי השימוש עבור השנים העוקבות  
28 (2022, 2023 ומחצית 2024), אני קובע כי הסכום הכולל שעל הנתבע לשלם עבור השימוש  
29 במחסן לתקופה שבין 2.6.2021 ל-30.6.2024, עומד על סך של 18,112 ש"ח.

30 **סיכום והוצאות**

31 38. התביעה מתקבלת בחלקה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
נתניה

מס' תיק: 7/235/2024

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

- 1 39. ניתן בזאת צו המורה לנתבע ולמי מטעמו, לסלק ידו מהמחסן (ראו החלק הרלבנטי בתשריט
- 2 הבית המשותף לעיל, וכן תיאור המחסן לפי המוצג בחוות דעת השמאי כפתורי) ולפנותו מכל
- 3 אדם וחפץ וזאת בתוך 60 יום מהיום.
- 4 40. הנתבע ישלם סך של 18,112 ש"ח דמי שימוש ראויים עד לחודש יוני 2024 (כולל). מכיוון
- 5 ששטח המחסן הוא רכוש משותף מוצמד לאגף 2 ישלם הנתבע את הסך האמור ישירות
- 6 לחשבון הבנק של נציגות אגף 2.
- 7 41. נוסף לכך, מאחר שהתובעים הם אלו שנשאו בהוצאות המשפט ישלם הנתבע לתובעים
- 8 הוצאות משפט בסך כולל של 6,500 ש"ח. במסגרת פסיקת ההוצאות, לקחתי בחשבון את
- 9 השיקולים הבאים: הנתבע ניהל את ההליך עד תום, לרבות דיון הוכחות והגשת סיכומים
- 10 בכתב, על אף שלא הייתה לו טענת הגנה תקפה, ניהול ההליך עד תום הביא לכך שהנתבע
- 11 המשיך לעשות שימוש שלא כדין במחסן למשך תקופה ארוכה, לקולא הבאתי בחשבון את
- 12 הפער בין הסעד הכספי שנתבע לסעד שנפסק וכן את נסיבותיו האישיות של הנתבע לרבות גילו
- 13 המבוגר.
- 14 42. כלל הסכומים לעיל, ישולמו בתוך 30 יום מיום מתן פסק הדין, שאם לא כן יישאו ריבית
- 15 שקלית החל מהיום ועד ליום התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, 19 בפברואר 2026, ב' באדר תשפ"ו, בהיעדר הצדדים.

ארז שטיינברג  
מפקח על רישום מקרקעין  
נתניה