



מדינת ישראל

משרד המשפטים

המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

1

מס' תיק: 51/08

תובעת:
נציגות ועד הבית
רח' דוד מכלוף 19, בני ברק
ע"י רויטל דוידוב

- נ ג ד -

הנתבע:
רחמים ראובן
ע"י ב"כ עוה"ד משה מאור
מרח' ויצמן 89, כפר סבא

פ ס ק ד י ן

1. התובעת הינה נציגות הבית המשותף מרחוב דוד מכלוף 19 בני ברק, מקרקעין הידועים כחלקה 301 בגוש 6196 (להלן-"הבית").
הנתבע אינו בעל זכויות בבית והוא בנו של בעל זכויות בבית.
התובענה הינה למתן צו קבוע לפינויו ממקלט הבית המשותף ומחצר הבית המשותף וחיובו בהשבת המצב לקדמותו.
2. הנתבע לא הגיש כתב הגנה ואולם, התייצב לשיבת קדם משפט.
ב"כ טען, כי אין המדובר במקלט אלא חלק מקומת קרקע ששימשה את האב לפני שנים.
לדבריו, "עם הזמן כל אחד מהדיירים כפועל יוצא של צורך אמיתי הרחיב ולקח כל מה שהוא יכול".
כן הוסיף, "יש טענה שהנתבע עושה שימוש שמפריע ומטריד את יתר הדיירים, לרבות התובעת. מנסים ליחס לו פעילות עבריינית.
אין ספק ואין חולק שלנתבע יש עבר פלילי, אבל מזה שנים ארוכות הוא התנתק מעולם הפשע, נטש את אורח חייו שהיה באותו פרק זמן, ומנהל מזה שנים ארוכות

אורח חיים נורמטיבי".

לישיבת ההוכחות לא הגיע הנתבע או מי מטעמו, אף שהודעה על מועד הדין הומצאה למשרדו של בא כוחו והתקבלה ביעדה.

3. הנתבע כאמור אינו בעל זכויות בבית והוא בנם של בעלי זכויות רשומים.

4. על פי הראיות שהובאו בפני, אשר לא נסתרו על ידי הנתבע, מסתמנת תמונה קשה לפיה למעשה **הסב הנתבע את מקלט הבית המשותף ליחידת דיור, אשר היא נוהג בה מנהג בעלים לכל דבר ועניין.**

התובעת ציינה בכתב התביעה, כי מדובר בהטרדה של ממש מלווה באיומים מצד הנתבע וגילויי אלימות כלפיהם.

הדיירים העידו, כי פנו בעניין לעיריית בני ברק, ונענו על ידי מי שלטענתם הוא מנהל אגף הביטחון ושרותי חירום בכתב בזו הלשון:

"מדובר בעברייני הידוע מוכר היטב במרחב דן לא אקריב את חיי לטפל בעבריינים מסוכנים בכל מחיר שבעולם!!!". המסמך צורף כנספח ב' לכתב התביעה. בנסיבות המקרה אין אלא לתמוה על תגובה מסוג זה ממי שמופקד לפי דין על אכיפת החוק בתחומו.

5. לא זו אף זו, מעדויות שהוצגו על ידי התובעת, נראה, כי הנתבע פרץ את פתח המילוט והתקין במקומו דלת מסוג "פלדלת", המדובר בפריצת מעטפת בטון מזוין של מקלט משותף, התקין מיכל מים וצנרת גז, פלש לחצר וריצף אותה, חיבל בצנרת שעוני המים של יתר הדיירים על מנת לתקין לעצמו שירותים. בחצר התקין מטבחון.

הנתבע התקין ונטה תוך פריצת קיר הבית ולאור התנגדות הדיירים "אטס" את הפתח בלבנת זכוכית.

הנתבע אף פיצל את החשמל של חדר המדרגות לשימוש במגוריו במקלט ומנע אגב כך את תאורת חדר המדרגות של הבית כולו וכן התקין פרגולה בחצר המשותפת. בגין הפעולות האלה כולן מתבקש סעד של סילוק יד מיידית והשבת המצב לקדמותו.

6. **דין:**

הבית רשום כבית משותף.

עיון בתיק הבית המשותף, לרבות בתשריט המצוי בו מעלה, כי לבית מקלט בקומה

עצמאית הקרויה "קומת מקלט".

סעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע, כי-
 "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע,
 הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני
 הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם
 אפילו הם בתחומי דירה מסוימת".

סעיף 2(א) לתקנון המצוי, 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".
 ואם בבעל דירה עסקינן קל וחומר במי שאינו בעל דירה.

7. לאחר ששמעתי את העדויות ועיינתי בראיות שהובאו בפני, שוכנעתי, כי במקרה
 דנן הנתבע הסיג גבול במקלט המשותף ואף הכשיר אותו כיחידת מגורים לכל דבר
 ועניין. בפעולתו זו ייחד למעשה הנתבע לעצמו חלקים ברכוש המשותף, לשימוש
 בלעדי, ואף בנה בהם, הכל על מנת להכשיר את המקלט למגורי קבע.
 אין ספק, כי השינויים הללו במקלט ובחצר הבית הינם פגיעה של ממש ברכוש
 המשותף ומהווים הסגת גבול אסורה באותו רכוש משותף.

8. זאת ועוד, ככלל, הן מלשון החוק והן מהפסיקה שלפיו עולה, כי לא הותרה פגיעה
 ברכוש משותף.

ברי, כי פגיעה ברכוש משותף שהוא מקלט חמורה פי כמה שכן, בית אשר אין בו
 מקלט זמין לקליטת בעלי הדירות עלול- בשעת חירום- לסכן את חייהם של כל
 בעלי הזכויות.

לצערנו בימים אלה ממש אנו נתקלים במציאות ביטחונית המחייבת כשירותם
 וזמינותם של מרחבים מוגנים, מעשיו של הנתבע מאיינים למעשה כל סיכוי
 למוכנות של בעלי הזכויות לעת חירום.

9. ומכל האמור, נראה, כי במקום של פלישה של קבע, שנלווית לה בניה על
 מקרקעי הזולת, על אפס ועל חמתם של יתר בעלי הזכויות ותוך גרימת

פגיעה של ממש בהם, יש לפעול להושטת סעד לבעלי הזכויות.

10. אני מקבלת, איפוא, את התביעה ומורה לנתבע לסלק ידו מן הרכוש המשותף, המקלט והחצר המשותפת.

להרוס את הבניה שבוצעה על ידו, הן בחצר המשותפת והן במקלט הבית המשותף ולהחזיר את המצב לקדמותו, לרבות פירוק דלת הפלדלת והחזרת החלון המקורי, פירוק צנרת המים, הגז והחשמל, פירוק המטבחון והריצוף ואיטום פתח הוונטה.

על המקלט לחזור ולשמש מרחב מוגן בהתאם לתקנות ולהנחיות פיקוד העורף.

כל זאת תוך 30 ימים מיום מתן פסק הדין.

11. כמו כן אני מחייבת את הנתבע לשלם לתובעת סך של 553 ₪, בגין אגרת בית משפט ו-3000 ₪, בגין הוצאות התובעת.

לא למותר לציין, כי התרשמתי מעדותה של התובעת ושל הדיירים האחרים שהעידו בפני, כי הם חוששים מן הנתבע ומפרכי אלימות סביב סוגיית המקלט. אני מורה, איפוא, למשטרת ישראל ועיריית בני ברק לסייע באכיפת פסק הדין כמתחייב.

עותק מפסק דין זה יומצא אף ליועץ המשפטי בעיריית בני ברק.

ניתן היום יום שני ט"ז טבת תשס"ט (12 ינואר 2009) בהעדר הצדדים וישלח בדואר רשום.

טלי להב

המפקחת על רישום המקרקעין

פתח תקוה