



תב/ 14/08

בפני המפקחת על רישום המקרקעין

ברחובות

1

התובעת: 1. נציגות הבית חטיבת הראל 2 לוד ע"י משה שורק

2. משה שורק

- נ ג ד -

הנתבעים: ויולט ומנחם שטאל
רח' חטיבת הראל 2/1 לוד

פסק דין

1. התובע, בעל דירה ששימש אף כנציגות הבית המשותף עובר להגשת התביעה הגיש תביעה כנגד הנתבעים באופן פרטי ובתפקידו כנציגות לשני סעדים:

- א. לתשלום סך של 300 ₪ בגין אחזקת הרכוש המשותף לתקופה 7/07 – 12/07 בהתאם לסעיף 58 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 (להלן-"חוק המקרקעין")
- ב. למתן צו עשה להחזרת מצב הרכוש המשותף לקדמותו מאחר ונטען כי הנתבעים השתלטו על חלק מהגינה המהווה רכוש משותף ובכך פוגעים בזכויות קניין של בעלי הדירות האחרים וביניהם התובע. כן נדרשו הנתבעים לפרק מחסן שבנו בגינה המשותפת.

2. הנתבעים הגישו כתב הגנה ובו טענו את הטענות הבאות:

- א. הגינה בה מדובר היתה מוזנחת למעלה מעשר שנים.
- ב. במקום היו הצפות ביוב, צמחי בר, לכלוך זוחלים וחרקים.
- ג. הנתבעים על חשבונם טפלו בגינה ובמערכת הביוב.
- ד. כל הפעולות בוצעו בהסכמת בעלי הדירות ובמימון הנתבעים שהשקיעו בתיקון הביוב וטיפול הגינה.



תב/ 14/08

בפני המפקחת על רישום המקרקעין

ברחובות

2

3. לכתב ההגנה צרף הנתבע מכתב מטעמו הנושא חתימות. במכתב מבקשים הנתבעים מבעלי הדירות את חתימתם שתביע הסכמה כי הנתבעים יוכלו להחזיק בגינה המשותפת וכך נכתב בו :
- "לכן אנו מבקשים את הסכמתכם בהחזקת הגינה המשותפת והיה ואינכם מסכימים למכתב זה אנו נפנה את הגינה לפי בקשתכם ואבקש שהגינה תטופל על ידי ועד הבית ללא הזנחה (בצורה מינימלית)."
- על המסמך מופיעות חתימות על 5 מבעלי הדירות כאשר במבנה 2 כניסה א' יש תשע דירות.
4. שמעתי את עדויות הצדדים ביום 3.4.08 ואף ערכתי ביקור בבנין ביום 29.5.08 ובהמשכו קבעתי את התיק לשמיעת עדויות ליום . קביעת דיון נוסף נעשתה נוכח בקשת הנתבע לזמן לעדות עדים מטעמו.
- במועד שנקבע לדיון ב- 17.7.08 לא התייצבו הנתבעים או עדים מטעמם על אף שקבלו את ההחלטה.
5. לאחר שעיינתי במסמכים שהיו בפני, שמעתי את העדים ולאור התרשמותי אף מהביקור במקום, אני סבורה כי יש מקום לקבל את התביעה על שתי עילותיה וכפי שיפורט להלן :
6. הסגת גבול
- א. הבית המשותף נרשם בפנקסי המקרקעין בשנת 2004 (גוש 4342 חלקה 71) (תיק ב"מ 95/04) . הבית המשותף מורכב משני מבנים בני 3-4 קומות. ההליך בפני נוגע למבנה 2 אשר יש בו שלוש כניסות. הצדדים שבפני מתגוררים בכניסה א' (דירות תתי חלקות 19-27), הנתבעים בדירה, תת חלקה 19 והתובע בדירה, תת חלקה 20. לדירת הנתבעים הוצמד שטח קרקע בשטח של 51 מ"ר המסומן בתשריט הבית המשותף באות ג' המצוי בצד דרום של החלקה. שטח זה מהווה מרפסת לדירתם.



על פי תשריט הבית המשותף מצוי שטח אדמה בצד דירת הנתבעים בחלק הדרום מזרחי של החלקה. שטח זה אינו מוגדר בתשריט כדירה או הצמדה ולכן מעמדו הוא רכוש משותף. השטח המדובר הוא הגינה/החצר המשותפת אשר בגין השימוש והתפיסה שלו הוגשה התביעה. התובע העיד כי מדובר בשטח של כ- 40 מ"ר.

ממה שלמדתי בביקורי בשטח מדובר בשטח שהיה מונמך יחסית למפלס מרפסת דירת הנתבעים ובשטח היו שתי בריכות ביוב. הנתבעים הגדילו את מרפסת דירתם על חשבון חלק משטח גינה זה באופן שעשו מילוי בעפר, הרימו את בריכת הביוב לגובה מפלס רצפת המרפסת וביצעו יציקת בטון באותו גובה. המקטע החדש צורף למרפסת דירתם. מקטע זה אל יתרת הגינה מוליכות מדרגות עץ. בקצה מהלך המדרגות וצמוד לקיר הבית המשותף בנו הנתבעים מחסן נייד. בגינה נמצאת בריכת ביוב נוספת. בגינה אדמת חול ובצידי הגדרות ערוגות מוקפות באבנים ובהן יש שתילים ועצים. בפועל נמצאים שעוני המים על קיר הבית המשותף והגישה לשעונים מתנהלת דרך הגינה. הנתבע טוען כי על פי בקשת השכנים הזיז את הגדר על מנת לאפשר גישה לשעונים. בכניסה לגינה הותקן על ידי הנתבע שער עם מנעול. הגינה מוקפת מכל צידיה בגדר צהובה. הנתבע מודה שבנה רצפה על שטח החצר המשותפת ושבר את הגדר שהיתה בין המרפסת הפרטית שלו לאותה גינה. לדבריו, אמר לשכנים, שאין בעיה שיכנסו לחצר ואף הציע להם מפתחות. כן טוען הנתבע כי שילם בגין תיקוני הביוב, עשה מערכת ניקוז חדשה וטיפל בגינה. לפי עדותו, התגורר בדירה משנת 2002, תחילה כשוכר ואחר כך כבעלים. לדבריו הגינה לא תוחזקה כלל, העצים גדלו פרא ובריכות הביוב הוצפו ונגרמו הצפות בדירתו. נסיונות הועד הקודם לטפל לא צלחו והטענה היתה כי חסרים מזומנים בקופה. עד שהחל הנתבע בעצמו לטפל בשטח בהסכמה ובעדוד של שאר בעלי הדירות.



תב/ 14/08

בפני המפקחת על רישום המקרקעין

ברחובות

4

- ב. אין מחלוקת כי הנתבעים עושים שימוש בשטח המהווה רכוש המשותף. הן שמוש בשטח הגינה והן על ידי תפיסת חזקה בפועל בחלק השטח בו בוצעה ההגבה והחיבור למרפסת הדירה. נטל ההוכחה מוטל על הטוען כי עשה זאת בהסכמת על בעלי הדירות.
- הנתבעים לא עמדו בנטל זה, אין בידם הסכמת כל בעלי הדירות. המסמך שהציגו נושא 5 חתימות מתוך 9. גם עדויות לא השמיעו מטעמים ונותרה רק עדות התובע מול עדות הנתבע.
- במצב זה ניתן לקבוע כי פעולות הבניה שביצעו הנתבעים היו הסגות גבול ברכוש המשותף.
- ג. גם שימוש סביר ברכוש המשותף אין כאן נוכח העובדה כי מדובר בשימוש של קבע שיש עימו תפיסת חזקה.
- הכלל הוא שכל פעולה המהווה פגיעה ברכוש המשותף מצריכה הסכמה מוקדמת של האסיפה הכללית של בעלי הדירות למעט באותם מקרים שהוכרו כשימוש סביר ברכוש המשותף.
- המבחן שנקבע הוא זה: כל שימוש מותר גם בלי החלטה של האסיפה הכללית, ובלבד שהוא רגיל וסביר לפי תנאי המקום והזמן ואינו מונע שימוש דומה מאחרים. בת"א (ירושלים) 8900/95 אורי לופר נגד יעקב גיגי תקדין שלום, כרך 98 (2), תשנ"ח/תשנ"ט 1998 עמ' 1304 סקר כבי' השופט כרמי מוסק את אותו השימוש ברכוש המשותף כדלקמן:
- " כיון שכך, אכן נראה שיש לחלק לשלושה את סוגי השימוש ברכוש המשותף: שימוש ברכוש המשותף שאינו סביר בנסיבות העניין, ואינו מתחשב כראוי בכל דייר, יזיק החלטה פה אחד של כל הדיירים, אף אם אינו כרוך בהחזקה מתמדת. שימוש ברכוש המשותף הסביר בנסיבות העניין, המתחשב בדייר הבודד, אף אם יכלול החזקה מתמדת, כגון: הקמת תאי אשפה לדיירים כולם, די אם תהיה החלטת הרב בעניין שימוש שכזה.
- תפקידי האסיפה הכללית הן לקבוע דרכי ניהול הרכוש המשותף לפי סעיף 5 (א) לתקנון המצוי, וההכרעה בעניין זה תתקבל ברוב דעות לפי סעיף 12 (א) לאותו תקנון. שימוש סביר ברכוש המשותף אשר הוא רגיל וסביר ואינו מונע שימוש דומה מאחרים מותר גם ללא צורך באישור אספת הדיירים בבניין המשותף ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה פ"ד כח(1) 645."



תב/ 14/08

בפני המפקחת על רישום המקרקעין

ברחובות

5

לאור המבחנים הללו אני קובעת כי פעולות הנתבעים ככל שהן נוגעות לבניית המרפסת נופלות בגדרו של המקרה הראשון. מדובר בצרוף חלק מהגינה המהווה רכוש משותף למרפסת דירת הנתבעים. השאלה היא האם מדובר בשימוש סביר ורגיל ברכוש המשותף בקשר ליתרת הגינה שאינו מונע שימוש כאמור מאחרים ולכן אין צורך בהסכמה כלל או שהוא סביר בנסיבות הענין המסתפק בהסכמת הרב. די בשימוש ברכוש המשותף שעושה בעל דירה אחר ללא הסכמה בכדי להוות פגיעה. ולא הוכחה כאמור הסכמת כל בעלי הדירות.

אין אדם יכול לדרוש זכות הנאה כל-שהיא מרכושו של הזולת רק מפני שנוח לו הדבר, או מפני שהוא זקוק לזה ולזולת אין הדבר גורם כל נזק שהוא - אפילו מצבו הקשה של האדם הזה עשוי לעורר אהדה אליו מצד בני-אדם. אין לזהות שיקולים מוסריים עם שיקולים שביושר במשמעות המשפטית, דבר התלוי ברצונו הטוב של הזולת אין לכפות עליו, רצון טוב' זה על-ידי החלת שיקולים שביושר. עוד לא שמענו הלכה מעין זו".
(ע"א 281/61 שלוסר נ' כץ ט"ו (3) 2329)

אני סבורה כי הנתבעים לא עמדו בתנאים אלו. גם אם בוחנים את מסמך ההסכמה שהוצג על ידי הנתבעים לא נאמר בו דבר בעניין צרוף שטח הגינה כחלק בלתי נפרד ממרפסת דירת הנתבעים. הסכמה אם ניתנה של חלק מבעלי הדירות היתה להחזקת הגינה וטיפול בה. לא הוכח כי היתה הסכמה להתקנת שער או כי אכן ניתן מפתח. אך בכל מקרה גם הסכמתם של חלק מבעלי הדירות, או אף החלטה שהתקבלה לא יכלה לפגוע בזכותו של התובע על פי סעיף 12 (ב) לתקנון המצוי להתנגד לה.

7. תביעה כספית

בעת שהוגשה התביעה היה חוב של 300 ₪ בגין התקופה 12/07 – 7/07 (דהיינו ששה חודשים). מאז הצטבר חוב נוסף גם בגין התקופה ינואר פברואר מרץ 2008 – 150 ₪.

התובע טוען כי הנתבע שילם 300 ₪ ונותר חייב סך של 150 ₪.



טענות קיזוז רבות היו לנתבע אף אחת מהן לא הוכיח. הוא לא ביסס את העלויות הנטענות על ידו. מעבר לכך, הגבהת בריכת הביוב היתה גם לתועלתו האישית בשל יציקת ההגבה להשוואת קו מרפסת בדירה.

8. לאור האמור לעיל אני קובעת כדלקמן:

- א. ניתן צו עשה כנגד הנתבעים לפיו עליהם לבצע את הדברים הבאים:
1. לפרק ולהסיר את המחסן שהותקן על ידם בגינת הבית המשותף.
 2. לפרק את תוספת הבניה של יציקת בטון בהמשך מרפסת דירתם מעבר לשטח שהוצמד להם על פי צו רישום הבית המשותף ולהקים מחדש את הגדר שתחמה את קטע הקרקע/מרפסת שהוצמד לדירתם ושהפרידה בין מרפסת דירתם לבין הגינה.
 3. בכדי לא להשחית צמחיה לשוא ועל מנת למנוע כניסת חתולים וכלבים אני מתירה את השארת הצמחיה כפי שהיא וכן אני מתירה את השארת השער ובלבד שלא יהיה נעול במפתח אלא על הנתבע להתקין בריח שניתן להזזה הצידה **ללא נעילה** דבר זה יבטיח אי כניסת בעלי חיים אך לא ימנע מעבר חופשי.
- ב. אני מחייבת את הנתבעים לשלם לתובעת סך של 150 ₪ בגין יתרת החוב לתחזוקת הרכוש המשותף. הסך הנ"ל ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל
- ג. אני מחייבת את הנתבעים לשלם לתובע משה שורק את החזר אגרת התביעה בסך 553 ₪. הסך הנ"ל ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה 22/1/2008 ועד לתשלום בפועל.



תב / 14/08

בפני המפקחת על רישום המקרקעין

ברחובות

7

9. למעלה מן הדרוש אציין כי עם בצוע הפעולות האמורות על נציגות הבית המשותף לדאוג לתחזוקה תקינה של הגינה נשוא ההליך בפני בהיותה חלק מן הרכוש המשותף.

ניתן בהעדר הצדדים ביום י"ט תמוז תשס"ח 22 יולי 2008 וישלח להם בדואר רשום.

תמר פריאנטה

המפקחת על רישום המקרקעין

רחובות