



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 129/07

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

בפני כבי המפקחת עדה פרנקל

בעניין:

נציגות הבית המשותף
מרח' ביאליק 7 נתניה
ע"י עו"ד עמיעד רט
רח' שמואל הנציב 24, נתניה
טל: 09-8622157 פקס: 09-
8874424

התובעת

- נ ג ד -

אביגדור יצחק ת.ז. 038390597
ע"י ב"כ עו"ד נפתלי טל אלון
רח' גיבורי ישראל 24 נתניה
טל: 09-8858482 פקס: 09-8859897

הנתבע

פסק דין

התובעת בתיק זה מבקשת להורות לנתבע לסלק ידו מן הרכוש המשותף ולהשיב לקדמותו את מצב הגג.
הבית המשותף שהצדדים מתגוררים בו מצוי ברחוב ביאליק 7 בנתניה ומזוהה כחלקה 88 בגוש 8270. לטענת התובעת, הנתבע שהנו בעליה של דירה מס' 19 בבית, ביצע שינויים בגג בכך שסגר חלק ממרפסת פתוחה שבבעלותו, פתח פתח במעקה אותה מרפסת, ריצף לעצמו שטחים נוספים מגג הבית המשותף, בנה מעקה מסביב לגג ובכך סיפח לעצמו חלקים מגג הבית המשותף. כן נטען כי הנתבע פרץ דלת בקיר הבית המשותף שבחדר המדרגות של הבית, בסמוך למעלית, ובכך הוא יוצר לעצמו כניסה נוספת ונפרדת לדירתו. לתביעה צורף תשריט שנערך על ידי מודד מוסמך, המתאר את



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 129/07

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

מצב הבית כפי שזה מופיע בפנקס הבתים המשותפים וכן את מצב העבודות שבוצעו על ידי הנתבע.

עוד טוענת התובעת כי הנתבע פיצל את דירתו לשתי דירות נפרדות, ללא הסכמת בעלי הדירות לפעולותיו.

במעשיו אלו, פוגע הנתבע בזכויות הקניין של בעלי הדירות בבית ומסיג את גבול הרכוש המשותף. משכך, מבקשת התובעת להורות על סילוק ידו של הנתבע מן הרכוש המשותף, להשיב את המצב לקדמותו ולהרוס כל שנבנה שלא כדין וללא היתר וכן למנות את התובעת ככונסת נכסים לצורך ביצוע פעולות הדרושות להשבת המצב לקדמותו, אם וככל שהנתבע לא יקיים פסק דין שיינתן נגדו.

הנתבע טוען להגנתו כי לדירתו המצויה בקומה האחרונה של הבניין, יש יציאה ישירה לגג הבניין המהווה רכוש משותף, ומאחר ואין מעקה בטיחות מסביב לגג הבניין, מהווה הגג מפגע בטיחותי חמור ובכדי למנוע אסון, נאלץ הנתבע לבנות מעקה ביטחון. לטענת הנתבע, הוא פנה מספר פעמים אל ועד הבית לשם מציאת פתרון לבעייה של העדר מעקה בטיחות אך משלא נענה ובכדי למנוע סכנה מבני משפחתו והמבקרים אצלו, השקיע מהונו הפרטי ובנה מעקה בטיחותי מסביב לחלק מן הגג המהווה רכוש משותף. הנתבע מכחיש אף את הטענה כי פיצל את הדירה לשניים וטוען כי ביצע שינויים פנימיים בדירה בלבד, כי לא נדרש על ידי רשויות הרישוי להפסיק עבודות בנייה כלשהן וכי יש לדחות את התביעה שהוגשה נגדו שכן אין בה דבר.

בעדותו בפני הסביר הנתבע, כי כשרכש את דירתו אשר לה צמודה מרפסת פתוחה (מרפסת שמש כהגדרת הנתבע), היה פתח בקיר המעקה המפריד בין המרפסת לרכוש המשותף. הפתח, לדבריו, היה סגור בחומרים קלים, לוח עץ ומנוע מזגן שהיה מורכב עליו. מכל מקום, הנתבע בחר לפתוח את הפתח לחלוטין וליצור מעבר פתוח בין חלקי דירתו אל שאר חלקי הגג שהם רכוש משותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 129/07

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

עכשיו, משנוצר מעבר פתוח אל הרכוש המשותף, חש הנתבע תחושת חוסר בטחון באשר לרכושו. אחייניתו הקטנה עשוייה לרוץ אל הגג שאין בו מעקה בטיחות ופורצים מוצאים דרך קלה לדירתו. כל אלו לא מצאו חן בעיניו והוא מצא לנכון לבצר את רכושו על ידי כך שבנה מעקה בטיחות בגג. ולא מעקה בטיחות במעטפת הגג כולו אלא, הנתבע תחם לעצמו חלק מסויים מגג הרכוש המשותף, בנה סביבו מעקה והחל בריצוף הגג התחום בין קירות המעקה שבנה. כל זאת לטענתו, לשם יצירת תחושת בטחון שהוא כה חסר.

הסבריו אלו של הנתבע אינם יכולים להתקבל. דירתו של הנתבע מוגדרת היטב וגבולותיה ברורים לחלוטין. בתשריט המתלווה לתיק הבית המשותף, תחומה הדירה מס' 19 באופן כזה שאין מעבר ממרפסת הדירה אל תחומי הרכוש המשותף המהווים את גג הבניין.

בחינה של הצילומים שהוצגו בתיק כמו גם תשריט שהוכן על ידי המודד, מר בן אבי, מצביעה על יצירת משטח מרוצף מעבר למרפסת דירתו של הנתבע וסיפוח שטח מן הרכוש המשותף לשימוש בלעדי של הנתבע, תוך פתיחת פתח בקיר מרפסת דירתו אל הרכוש המשותף. מעשים אלו של הנתבע נעשים בניגוד להוראות כל דין ובלי שניתנה על כך הסכמת שכניו.

הסבריו של הנתבע בדבר תחושת הביטחון המעורערת שהוא חש לגבי רכושו, אין בה ליצור אצל השומע, לא הבנה ובוודאי שלא הגנה כלשהי מפני התביעה. את תחושת הביטחון שהנתבע כה חסר, הוא צריך להעניק לעצמו בגבולות דירתו בלבד. את קיר המרפסת הוא צריך לסגור כדי למנוע מעבר לרכוש המשותף ואם אין הוא מסתפק בכך, יתכבד ויגביה את המעקה באמצעים שתכנית בנין עיר מתירה. אך נראה שתחושת הביטחון החסרה לנתבע נובעת גם ממימדיה הקטנים של המרפסת, כפי שהוא מעיד בתשובה לשאלה מדוע אינו סוגר את מרפסת דירתו: "עניין של נוחות, ברגע שאתה סוגר, אין אוויר, זה גם לא אסטטי, זה יראה כמו כלוב".



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 129/07

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

כחוט השני חזרה בעדותו של הנתבע הטענה כי הוא רכש את הדירה כאשר במרפסת כבר היה פרוץ פתח המוליך אל הגג המשותף והוא, משרכש את הדירה במצבה זה, רק מצא לנכון להרחיב את הפתח או לפעור אותו כולו אל תחומי הרכוש המשותף. טענה זו חוזרת גם בסיכומים. אתייחס לטענה זו, שמע ניתן יהיה להניח שיש לה משקל כלשהו במכלול זכויותיו של הנתבע. טענה זו, בכל הכבוד, אין לה אחיזה בדין. אין לראות בשתיקתם של בעלי הדירות, אם אכן הייתה כזו, לקיומו של פתח במעקה מרפסת הדירה שרכש הנתבע אל הרכוש המשותף, משום הענקת זכות שימוש לצמיתות בחלקי הגג, שכן למושג הצמיתות מתלווה זכות שהיא קניינית וזו אינה נרכשת במשתמע או מתוך שתיקה. אם לא תאמר כך, הרי הופכות ההוראות שבחוק המקרקעין לאות מתה ובניגוד להוראות המחוקק, יוצרו זכויות קניין במקרקעין שהמחוקק לא התכוון להם. אם ניתנה בעבר הסכמה לפתיחת פתח בין המרפסת לרכוש המשותף או שבעלי הדירות לא ידעו עליו כלל, בכל מקרה "הזכות" שנוצרה בכך לבעלי הדירה היא בבחינת רשיון, הניתן לביטול. במקרים בהם הכירה הפסיקה במושג ברשות, המהווה זכות שימוש בלעדית בחלק מסויים במקרקעין, קבעה הפסיקה כי מדובר בזכות אישית, הניתנת חנם וכמחווה של רצון טוב והיא ניתנת לביטול בכל רגע. [ראה לענין זה למשל: ברע"א 209/88 ציון ז'אן ואח' נ' אפריקה ישראל בע"מ ואח', פד"י מ"ג (1) 341. ראה גם ברע"א 2467/91 בנק לאומי נ' יעקוביאן, תק-על 92019 1462, שם פסק כב' הנשיא שמגר, שלא היתה בידי המבקש יותר מאשר רשות להשתמש בגג, בין אם רשות זו נבעה בהסכמת הקבלן ובין אם יש לראות בשתיקתם, השלמתם, של בעלי הדירות במשך מספר שנים, מעין רשות מכללא]. אולם, אין במתן הרשות לשימוש במקרקעין המהווים רכוש משותף, שהוא בבעלותם המשותפת של כל בעלי הדירות, כדי להקנות לנתבע זכות לצמיתות שאין לבטלה.

בנוסף, יש להבהיר כי הענקת זכות שימוש בקניינו של אחר הנה זכות אישית (In Personam) וככזו, אין היא ניתנת להעברה ואינה מחייבת את שאר בעלי הדירות בבית המשותף. רשאים בעלי הדירות או מי מהם, להודיע על רצונם בהפסקת השימוש



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 129/07

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

הייחודי בשטחם ורצונם יתקבל. ראה לענין זה, ע"א 271/85 הילמן צביה נ' בנימין רוזן ואח', פד"י מז (1) 283. מכאן נובע שגם אם טוען הנתבע כי רכש את הדירה במצבה זה, דהיינו שפתח היה קיים במעקה המרפסת, אין בכך דבר. הוא לא רכש בכך זכות לעצמו ומשמגלים בעלי הדירות דעתם שברצונם להפסיק את השימוש האמור, יש להשיב את המצב במעקה המרפסת לקדמותו.

טענה נוספת הושמעה מפי הנתבע והיא כי השימוש שהוא עושה בשטח הגג הוא שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף. שימוש שאיננו מונע משאר בעלי הדירות בבית את הגישה לגג ולדודי השמש המונחים עליו. אף טענה זו צריכה להדחות. ההלכה הקובעת שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף נכונה, כל עוד שימוש כזה אפשרי לכל בעל דירה המעונונין בכך. הקמת קירות ברכוש המשותף המונעים גישה לכל חלקי הגג המשותף והתקנת דלת המונעת כניסה לחלק מן הגג המשותף, הנה בבחינת תפיסת חזקה ייחודית בחלק מן הרכוש המשותף ומעשה שיש להגדירו כהסגת גבול ברכוש המשותף.

התובעת טוענת עוד כי הנתבע בנה חדרים על חלק ממרפסת הגג בדירתו ואילו הנתבע טוען כי רכש את הדירה במצבה זה. על פי התשריט שהוגש על ידי התובעת וכן על פי הצילומים שהוצגו בפני בהשוואה עם תשריט הבית המשותף, ברור כי נעשתה בנייה על חלק ממרפסת הדירה מספר 19. בנייה זו נחזית כבנייה שנעשתה בקירות גבס שכוסו באבני הריצוף שבהם רוצפה המרפסת ויתרת שטח הגג שהנתבע ריצף לעצמו. התובעת טענה כי הוצא צו הפסקת בנייה לנתבע אך לא הציגה ראיות לכך. באשר לבנייה זו, אני נוטה שלא להורות על הריסתה במועד זה שכן בשונה מהסגת גבול הרכוש המשותף, דינה של בנייה לשם הרחבת דירה שונה היא והיא נבחנת בהיבטים אחרים שלא הונחו בפני.

מכל המקובץ, אני מוצאת שאין לנתבע הגנה מפני התביעה, ככל שהיא מתייחסת להסגת גבול הרכוש המשותף ואני מורה לו על כך להפסיק לאלתר ולהימנע מכל פעולות



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 129/07

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

של בניה מכל מין וסוג שהוא על גג הבית המשותף, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, כן אני מורה לנתבע להרוס את כל שנבנה בתחומי הרכוש המשותף ולהשיב המצב בגג הבית המשותף לקדמותו בהתאם לתוכנית הדירה כמתואר בתשריט וצו רישום הבית המשותף, כל זאת בתוך 30 יום מהיום.

במידה והנתבע לא יבצע הוראות הצו בתוך המועד שנקבע, תהיה התובעת רשאית לפעול ככונסת נכסים לשם ביצוע הוראות הצו, כל זאת כנגד חשבוניות כדין וסכומי ההוצאות שיידרשו לשם השבת המצב לקדמותו, יהיו לחוב כספי של הנתבע, הניתן לגבייה בהוצאה לפועל ללא צורך בקיום דיונים נוספים.

בנוסף אני מחייבת את הנתבע לשלם לתובעת החזר אגרת פתיחת תיק התביעה בסך ₪ 541 וכן החזר הוצאותיה, כולל הוצאות העדים מטעמה, סך כולל 3500 ₪ בצירוף מע"מ עליו כחוק. סכומים אלו אם לא ישולמו בתוך 30 יום מתאריך פסק הדין, ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק הדין ועד תשלומם המלא בפועל.

ניתן בלשכתי, בהעדר הצדדים, היום, כ"ה כסלו, תשס"ח - 5 דצמבר, 2007.
המזכירות תשלח לצדדים עותק מפקס הדין בדואר רשום.

עדה פרנקל
המפקחת על רישום המקרקעין
נתניה