



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 170/11

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

בעניין:

פרחה אינן

ע"י ב"כ עו"ד אופיר יצחקי
רחוב הרצל 53, נתניה 42390
טל': 09-8875688, פקס: 09-8875699

התובעים

- נ ג ד -

1. אלפסי יצחק ניסים

2. אלפסי תמר

ע"י ב"כ עו"ד אורטל אלפסי
מרחוב אמנון ותמר 19/20, רמת פולג, נתניה
טל': 077-3240912, פקס: 15398339841

הנתבעת

פ ס ק - ד י ן

1. עניינה של התביעה בדרישת התובעת להורות לנתבעים להרוס חומה אותה בנו ברכוש המשותף, לעקור את הכלונסאות שקדחו לשם בנייתה, לפנות את פסולות ההריסה, ולהשיב את מצב המקרקעין לקדמותו.
2. המדובר בבית המשותף שברחוב מרדכי אנילביץ 13 בנתניה הידוע כגוש 8233 חלקה 322 (להלן: "הבית"). לבית 2 כניסות ומכיל 8 דירות.
3. הנתבעים הם בעלי זכויות החכירה בדירה בקומת הקרקע בחלקו המערבי של הבית, והתובעת היא בעלת זכויות החכירה בדירה בקומה העליונה בחלקו המערבי של הבית.
4. לטענת התובעת, בתמצית, תחם הנתבע 1 את חצר הבית המשותפת באמצעות בניית חומת בלוקים המקובעת בכלונסאות ברזל ויציקות בטון, וזאת ללא היתר כדין, וללא הסכמת התובעת ושאר בעלי הדירות בבית. כן לטענת התובעת, בניית החומה, כאמור, מונעת משאר בעלי הדירות גישה לחצר הבית, ויש בה משום סיפוח החצר המשותפת לדירת הנתבעים, והפיכתה לגינה פרטית לשימושם הייחודי של הנתבעים.
5. בכתב ההגנה טענו הנתבעים, בתמצית, כי הקימו החומה לטובת כלל בעלי הדירות בבית מתוך רצון לטפח החצר שהייתה מוזנחת במשך שנים, ולמנוע את כניסתם של משוטטים. בנוסף טענו הנתבעים כי בניית החומה הינה בבחינת שימוש סביר ברכוש המשותף וככזה הוא אינו דורש הסכמת יתר בעלי הדירות. יחד עם זאת, לשם שכנות טובה פנו הנתבעים לבעלי הדירות בבית וקיבלו את הסכמת רוב בעלי הדירות בבית לבנייתה כמו גם את הסכמת התובעת, ואולם זו התחרטה לאחר שכבר הוזמנו בעלי המקצוע לבצע העבודה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 170/11

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

6. דיון והכרעה

7. זכותו של בעל דירה ברכוש המשותף נקבעת על פי האמור בחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), תקנון הבית המשותף, וההחלטות של האסיפה הכללית והנציגות.

8. סעיף 62 לחוק המקרקעין קובע כדלקמן:

"בעלי דירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות" (הדגשה שלי א.ש.).

9. סעיף 12 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין החל על הבית קובע כדלקמן:

"החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה, אלא אם הסכים לה".

10. מסעיף 62 לחוק המקרקעין ומסעיף 12 לתקנון המצוי עולה כי לא ניתן להצמיד חלק מסוים מן המקרקעין לדירה מסוימת ללא הסכמת כל בעלי הדירות בבית. ככל שמדובר בהצמדה של חלק מהרכוש המשותף לשם הרחבת דירה, כי אז קובע סעיף 71 לחוק המקרקעין כי דרושה הסכמתם של מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

11. תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף, אף ללא שבוצעה הצמדה פורמאלית, טעונה אף היא הסכמת בעלי הדירות כאמור. במהותה דומה פעולת תפיסת החזקה הייחודית להצמדה, שכן בשני המקרים תגרום הפעולה לגריעה מהזכויות שיש לבעלי הדירות האחרים ברכוש המשותף. ראה לעניין זה ע"א 2525/92, וקרני נ' עיריית רמת גן, פ"ד מז(5), 850:

"... משמעות הדברים היא, כי לכל אחד מבעלי הדירות זכות להתנגד לפגיעה ברכוש המשותף על ידי בנייה בו וצירופו לאחת הדירות. תפיסת חזקה בלעדית על ידי בנייה ברכוש המשותף", המיועד לשמש את כל בעלי הדירות, שוללת לצמיתות את זכות השימוש באותו חלק מהרכוש המשותף משאר בעלי הדירות, וברור כי דבר כזה אינו יכול להיעשות אלא בהסכמתם".

12. לעומת זאת, שימוש ברכוש המשותף שאין בו משום תפיסת חזקה ייחודית, והוא בבחינת שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף אינו מחייב הסכמת כל בעלי הדירות בבית, ובלבד שהשימוש שנעשה ברכוש המשותף הוא רגיל וסביר לפי תנאי המקום והזמן, וכן אינו מונע שימוש דומה מאחרים. ראה לעניין זה ע"א 549/73, וינטרס ואח' נ' זמורה ואח', פ"ד כח(1) 645, המ' 163/81, בודנף נ' נציגות הבית ברחוב שחראי 14-18, ים, פ"ד לה (4), 277: "שימוש ברכוש המשותף יחשב כסביר, אם הוא תואם את



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 170/11

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

ייעודו של אותו חלק ברכוש המשותף לפי כוונת בעלי הדירות, ואינו מונע שימוש כזה מבעלי הדירות האחרים". ענין זה הינו פועל יוצא של ס' 31 (א) (1) לחוק המקרקעין הקובע כי " (א) באין קביעה אחרת לפי סעיף 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים - להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר".

13. על מבחן הסבירות נאמר בספרו של נרקיס, הבית המשותף, מהדורה רביעית, הוצאת אוצר המשפט, בעמ' 152: "שימוש סביר" הינו סוג של שימוש ברכוש המשותף שעונה על הצרכים הלגיטימיים של בעלי הדירות בבית המשותף והן של אפשרות הקיום בו בצורה נאותה ומתקבלת על הדעת. שימוש שכזה צריך שיהיה סביר לפי תנאי הזמן והמקום".

ראה גם 302/63, רייס נ' לותר קופף ואח', פ"ד יח(3), 309, 315: "המבחן הוא אפוא מבחן הסבירות מנקודת ראותם הכפולה של אדם ושכנו. הסבירות נבחנת לא רק מנקודת ההשקפה של נוחיות הנתבע אלא היא חייבת לקחת בחשבון באותה מידה את האינטרס של המחזיקים השכנים. לא די לשאול: האם עושה הנתבע שימוש ברכושו בדרך שיכולה להיות סבירה אלמלא היה לו שכן? השאלה היא האם הוא משתמש בו באופן סביר בשין לב לעובדה שיש לו שכן".

14. מאידך גיסא, שימוש אחר, שאינו שימוש רגיל וסביר, יחייב ככלל את הסכמת האסיפה הכללית בהתאם לסעיף 2א לתקנון המצוי הקובע:

"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 דירות. לענין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" - רבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהייתה בעת גמר הבנייה".

מן הכלל אל הפרט

15. בענין שבפני לא הוצגו החלטות כלשהן של האסיפה הכללית, ולפיכך השאלה לה אני נדרשת היא האם בניית החומה היא בבחינת שימוש רגיל וסביר לפי תנאי הזמן והמקום, כטענת הנתבעים או תפיסת חזקה ייחודית, כטענת התובעת.

16. אין חולק כי החצר נושא המחלוקת היא משותפת לכלל בעלי הדירות בבית (להלן: "החצר"). ביום 23.2.12 ערכתי ביקור במקום בנוכחות הצדדים על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מן החצר ומן הבית.

17. להלן רשמיי: דירת הנתבעים ממוקמת בקומת הקרקע ודירת התובעת ממוקמת בקומה העליונה. הכניסה לדירת התובעת ולדירת הנתבעים ממוקמת בצדו הצפוני של הבית. כן הבחנתי כי לדירת הנתבעים כניסה נוספת מצדו הדרומי של הבית שאינה מופיעה בתשריט הבית המשותף. עוד הבחנתי בחומה בגובה של כ- 1.4 מ' המקיפה את כל שטח החצר למעט שני פתחים. פתח אחד רחב המתאים למעבר לרכבים ופתח נוסף צר יותר המתאים למעבר להולכי רגל. מפתח זה שביל מרוצף המוביל ישירות לכניסה הדרומית של דירת הנתבעים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 170/11

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

18. הנתבע 1 העיד כי הגם שהכניסה לדירתו בהתאם לתשריט הבית המשותף היא מכיוון צפון, הרי שבפועל הכניסה הראשית לדירתו היא זו הדרומית: "ש. זה נכון שהכניסה לדירה שלך היא מצד צפון ת. נכון ש. משם גם גב' אינן נכנסת לדירה שלה או הדיירים שלה ת. כן... ש. והיום למעשה הפכת את הכניסה הדרומית לכניסה הראשית שלך ת. כן". (פרוטוקול מיום 17.10.12, עמ' 11, שורות 4-1, 7-8).

19. כן העיד הנתבע 1 כי יצק משטח בטון עד לפתח הכניסה הדרומי של דירתו, ועליו הוא מחנה את רכבו. את הרכב מסיע הנתבע 1 דרך הפתח הרחב אותו הותיר בחומה (עמ' 11, שורות 18-19, עמ' 12 שורות 30-31).

20. מעדותו של הנתבע 1 עולות עובדות נוספות כדלקמן: הנתבעים התקינו מתקן כביסה בחצר המשמש אותם (עמ' 11, שורות 20-21). הנתבעים התקינו סוכך הצללה בחצר המשמש אותם (עמ' 11, שורות 24-25). הנתבעים שתלו צמחייה בחצר (עמ' 11, שורות 28-29). הנתבעים מאחסנים בחצר חפצים שונים שבעלותם (עמ' 11, שורות 30-31).

21. מביקורי במקום, התרשמתי גם כי מאחר והחצר מגודרת על ידי החומה במלוא הקיפה למעט שני הפתחים אשר פורטו לעיל, לא מתאפשר מעבר ישיר מהכניסה הצפונית של הבית המהווה את פתח הכניסה לדירתה של התובעת, ובכך נמנע מן התובעת מלממש את זכותה לנגישות לכל חלקי הרכוש המשותף של הבית כמו גם הזכות לעשות בחצר הבית שימוש סביר.

22. ממכלול הראיות שהובאו בפני ואשר פורטו לעיל, ומהתרשמותי בעת ביקורי, ובהתחשב באופן ובמיקום בו נבנתה החומה, ובשימוש אותו עושים הנתבעים בחצר, המסקנה המתבקשת היא כי בניית החומה, מביאה לכך שהחצר נחזית להיות גינה פרטית של הנתבעים המשמשת את הנתבעים באופן קבוע, והיא כשטח שלנתבעים חזקה ייחודית בו. מראית העין במקרה הזה היא חזות הכל. גם אם הנתבעים אינם תובעים לעצמם זכות שימוש בלעדית בחצר, כפי שאכן טענו בפני, ויתחיבו שלא למנוע מבעלי דירות אחרים בבית שימוש בחצר, יש להניח כי שימוש כזה לא ייעשה על ידי בעלי הדירות האחרים בשל תחושת אי הנעימות הכרוכה בדבר.

23. באשר לטענת הנתבעים כי החומה הוקמה על מנת למנוע את כניסתם של משוטטים, הרי שאין בידי להבין הכיצד אותה חומה ובה שני פתחים הפתוחים לכל דיכפין תצלח להשגת תכלית זו. ככל שהנתבעים סבורים כי קיימת בעיה הדורשת פתרון של הקמת החומה, ראוי היה לפנות לנציגות הבית ולהעלות נושא זה באסיפה הכללית, ולקבל לכך הסכמה כדין לרבות קבלת היתר להקמתה של חומה כזו.

24. הנה כי כן, המשמעות המעשית של בניית החומה כפי שנבנתה ע"י הנתבעים הינה הצמדה בפועל של החצר המשותפת אל דירתם. הצמדה שכזו, לא ניתן לבצע ללא הסכמת כל בעלי הדירות בבית (במקרה של הרחבת דירה די ברוב של 75%, כאמור, ואולם במקרה שלפני לא נטען וממילא לא הוכח כי עסקינן בהרחבת דירה). הנתבע 1 העיד כי לא ניתנה הסכמת כל בעלי הדירות בבית לבניית החומה (עמ' 12, שורות 22-23), ומשכך דין התביעה להסרת החומה להתקבל.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים**

מס' התיק: 170/11

**בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה**

25. אוסיף, כי לא מצאתי לקבל את טענת הנתבעים כי התובעת נתנה הסכמתה להקמת החומה, וחזרה בה. הנתבע 1 העיד כי דין ודברים בעניין התנהל בינו ובין בניה של התובעת ולא עם התובעת שהיא בעלת הדירה בבית (עמ' 10, שורות 35-36). מעדויות בניה של התובעת שהיו אמינות עלי התרשמתי כי הובהר לתובעים כי ההחלטה הסופית אם להסכים לבניית החומה אם לאו היא בידי אימם, וכי הסכמה שכזו לא ניתנה על ידה.

26. אשר על כן, אני מורה לנתבעים, ביחד ולחוד, להסיר בתוך 60 ימים מהיום את החומה שהוקמה על ידם והמקיפה את חצר הבית המשותף במלוא היקפה, ולהשיב המצב לקדמותו. הנתבעים ישלמו לתובעת, ביחד ולחוד, שכר טרחת עורך דין בסך של 2,500 ₪, וכן סך של 616 ₪ עבור האגרה ששולמה בתיק. סכומים אלה ישולמו בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן בלשכתי, בהעדר הצדדים, היום ח' אב, תשע"ג, 15 ביולי, 2013. עותק יומצא.

אסתי שחל
מפקחת על רישום מקרקעין, נתניה