



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה**

מס' תיק: 8/562/2019

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

**בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
יעל ליבוביץ**

טובול יצחק

תובע

באמצעות ב"כ: עו"ד קובי דריי ואח'
רח' העצמאות 43, חיפה
טל': 072-2152102 פקס: 072-2152103

נגד

רוזנצוויג משה גבריאל

נתבע

פסק דין

1. עניינה של התביעה הוא בשאלה האם יש להורות לנתבע להשיב את מצב הרכוש המשותף לקדמותו באמצעות: סגירת דלת יציאה מדירתו לחצר, ביטול פיצול הדירה, הסרת צבע כחול מקירות, מחניה, משביל ומשער, תיקון רצפת גרנוליט וסילוק פסולת בניין מחצר הבית. והאם יש לחייב את הנתבע לאפשר לתובע או למי מטעמו להיכנס בכל עת בחצר האחורית ולהורות לו להימנע מכריתת עצים וגזוזם בחצר הקדמית.
2. הבית המשותף מושא ההליך מכיל 10 דירות בשני מבנים, נמצא ברח' אשר 11, חיפה, ומזוהה כחלקה 11 בגוש 12463 (להלן: "הבית/הבית המשותף").
3. במבנה א', הוא המבנה מושא ההליך, קיימות 4 דירות: שתיים מהן בקומת הקרקע ושתיים בקומה הראשונה (להלן: "המבנה מושא ההליך"). הנתבע הוא בעלים של דירה בקומת הקרקע, והתובע הוא בעלים של דירה המצויה מעליה בקומה הראשונה. דירות הצדדים להליך מצויות באגף אחד של המבנה מושא ההליך, ובאגף השני מצויות שתי דירות, אף הן האחת מעל השנייה, אשר בעליהן אינם צד להליך.

תמצית טענות התביעה-

4. עובר להגשת התביעה הייתה הדירה שבבעלות הנתבע רשומה בבעלותו של אביו - רוזנצוויג חיים ז"ל. לאחר פטירתו של המנוח בשנת 2008 נותרו לגור בדירה אלמנתו, כרמלה ויניק (להלן: "האלמנה") והמטפלת שלה.
5. בשנת 2010 נחתם הסכם פשרה בין התובע לבין הנתבע ואחיו לפיו חילקו התובע, הנתבע ואחיו את זכויות השימוש באותו אגף של הבית (להלן: "הסכם הפשרה"). הסכם הפשרה נחתם בעורמה תוך הטעית התובע, מאחר שהנתבע ואחיו לא היו במועד החתימה בעלי הדירה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/562/2019

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

6. לאחר מועד החתימה על הסכם הפרשה חסם הנתבע לחלוטין באמצעות שער וגדרות את הגישה לחצר האחורית של הבית, ומאז הוא מונע מכל בעלי הדירות בבית גישה לשוחות הביוב, לבלוני הגז, למקלט המשותף, לצנרת המים ולמתקנים משותפים נוספים, ואינו מאפשר אליהם כניסה אף לא בתיאום מראש. התנהגותו זו של הנתבע מהווה הפרה של הסכם הפרשה ועולה כדי התנהגות שלא בתום לב.
7. בסמוך למועד הגשת התביעה השתלט הנתבע על הדירה של אביו המנוח, פיצל אותה לשניים, העביר את האלמנה והמטפלת לגור בחלק אחד שלה, והוא משכיר את החלק השני של הדירה (להלן: "יחידת הדיור") על בסיס שעות/יומי.
8. היות שיחידת הדיור מושכרת על ידי הנתבע לצורכי מין, ועל מנת להקל על קהל הלקוחות לזהות את יחידת הדיור, סימן הנתבע את יחידת הדיור באופן בולט באמצעות צביעת קיר שלם, רצפה, חניה וגדר בצבע כחול בוהק. בנוסף, גזם הנתבע עד היסוד את הצמחייה בחצר הקדמית על מנת שסימני הצבע שסימן יהיו גלויים לבאים ברחוב.
9. הנתבע השחית את רצפת הגרנוליט בשביל הכניסה לבית המשותף באחד מניסיונותיו לייצר לו כניסה פרטית לדירה.
10. כל הפעולות האמורות נעשו על ידי הנתבע ללא שקיבל את הסכמת מי מבעלי הדירות בבית, וזאת חרף העובדה שמדובר ברכוש משותף, ועל אף שלא היה בעל זכויות בדירה ואף לא התגורר בה.
11. לאור האמור, יש להורות לנתבע להשיב את המצב לקדמותו כמפורט בפתיח פסק הדין, וכן לחייבו לאפשר גישה חופשית לחצר האחורית לצורך טיפול ותחזוקה של המתקנים המשותפים המצויים בה.

טענות ההגנה-

12. מזה שנים מחולק המבנה מושא ההליך לשני אגפים, באופן שדירות הצדדים להליך וחלקי הרכוש המשותף המצויים בתחומם משמשים רק אותם, וחלקי הרכוש המשותף המצויים בתחומי שתי הדירות האחרות משמשים את בעלי הדירות באגף האחר.
13. לאחר פטירת המנוח, במועד בו הנתבע וצאצאיו היו עתידים לרשת את הזכויות בדירה, נחתם הסכם בין התובע לבין הנתבע ובנו, רוזנצוייג אורי, אשר הקנה לתובע זכות שימוש ייחודית בגג ואפשר לו לבנות עליו קומה נוספת, והקנה לנתבע ולבנו, יורשי המנוח, זכות שימוש ייחודית בחצר הצדית והאחורית(להלן: "החצר"). ביום 6.7.20 נרשמו זכויות הבעלות בדירת המנוח על שם הנתבע וחלק מילדיו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/562/2019

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

14. בחצר האחורית, אשר נמצאת בשימושו הייחודי של הנתבע, לא קיימים מתקנים משותפים, והמקלט המצוי שם אינו ראוי לשימוש, ולא שימש את בעלי הדירות עשרות שנים, לרבות בשל העובדה שלתובע קיים ממ"ד בדירתו.
15. עד כשנה טרם הגשת התביעה הנתבע ומשפחתו כלל לא גרו בארץ, ועל כן הם לא יכלו לבצע את כל הנטען כנגדם.
16. לדירה אמנם נסגרה דלת אחת ונפתחה דלת אחרת, אך היא לא פוצלה, הראיה שקיימים בה שעון מים ושעון חשמל אחד, ומשולמת בגינם ארנונה אחת.
17. התובע רכש את דירתו במצבה הנוכחי, לרבות: קיומה של דלת כניסה נוספת לדירה, וקיומה של יחידת הדיוור אשר נמצאת בחזקת הנתבע. דלת יציאה לחצר נפתחה מיד לאחר פטירת המנוח, היינו, לאחר 26.8.08, במסגרת הסכם שנעשה בין אלמנת המנוח לבין יורשיו אשר נועדה, מחד גיסא, לאפשר לה זכות מדור בדירה, ומאידך גיסא, להקנות זכויות בחלק מהדירה ליורשים. על קיומה של הדלת יעיד מסמך מעיריית חיפה ממנו עולה כי כבר בשנת 2012 הוגשה תלונה לעירייה על פתיחת הדלת וחלוקת הדירה, וכן עולה כי הבקשה נסגרה בהעדר ראיות מספיקות להגשת כתב אישום.
18. הנתבע צבע חלק מקיר החזית והבהיר לתובע כי יסכים להסיר את הצבע רק בהינתן שהתובע יסכים להסיר את חיפוי האבן שהתקין על חלק מחזית המבנה.
19. התובע השתלט על חלק חצר השייך גם לנתבע עת התקין שם ערוגה מוגבהת ובנה שער ללא קבלת אישור מהנתבע.
20. מוכחשת הטענה כי הנתבע הוא אשר פגע בגרנוליט. שביל הגרנוליט נפגע בזמן התקנת צנרת ותוקן.
21. לא ברורה טענת התובע כי הנתבע צבע בכחול את החניה, שכן, אין כל חניה במבנה.
22. תקיפת התובע את הסכם הפשרה, וניסיונו לטעון כי ההסכם נחתם על ידי הנתבע שלא היה בעל זכויות כלשהן בדירה, מהווה התנהלות בחוסר תום לב, שכן על בסיס אותו הסכם בנה התובע, הרחיב את דירתו אל עבר גג הבית והוסיף לה מרפסת.

ההליכים בתיק-

23. מטעם התביעה הוגשו תצהירי עדות ראשית של העדים הבאים: צפריר קורצברג, בעל דירה במבנה מושא ההליך, מרים גרינברג בוטנר, בתה של גרינברג חנה, בעלת דירה במבנה מושא ההליך, יהודית טובול- אשתו של התובע, והתובע בעצמו. מטעם ההגנה הוגש תצהיר עדות ראשית של הנתבע, והתבקש להזמין לעדות את כב' השופט בדימוס יצחק יעקובי- שווילי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/562/2019

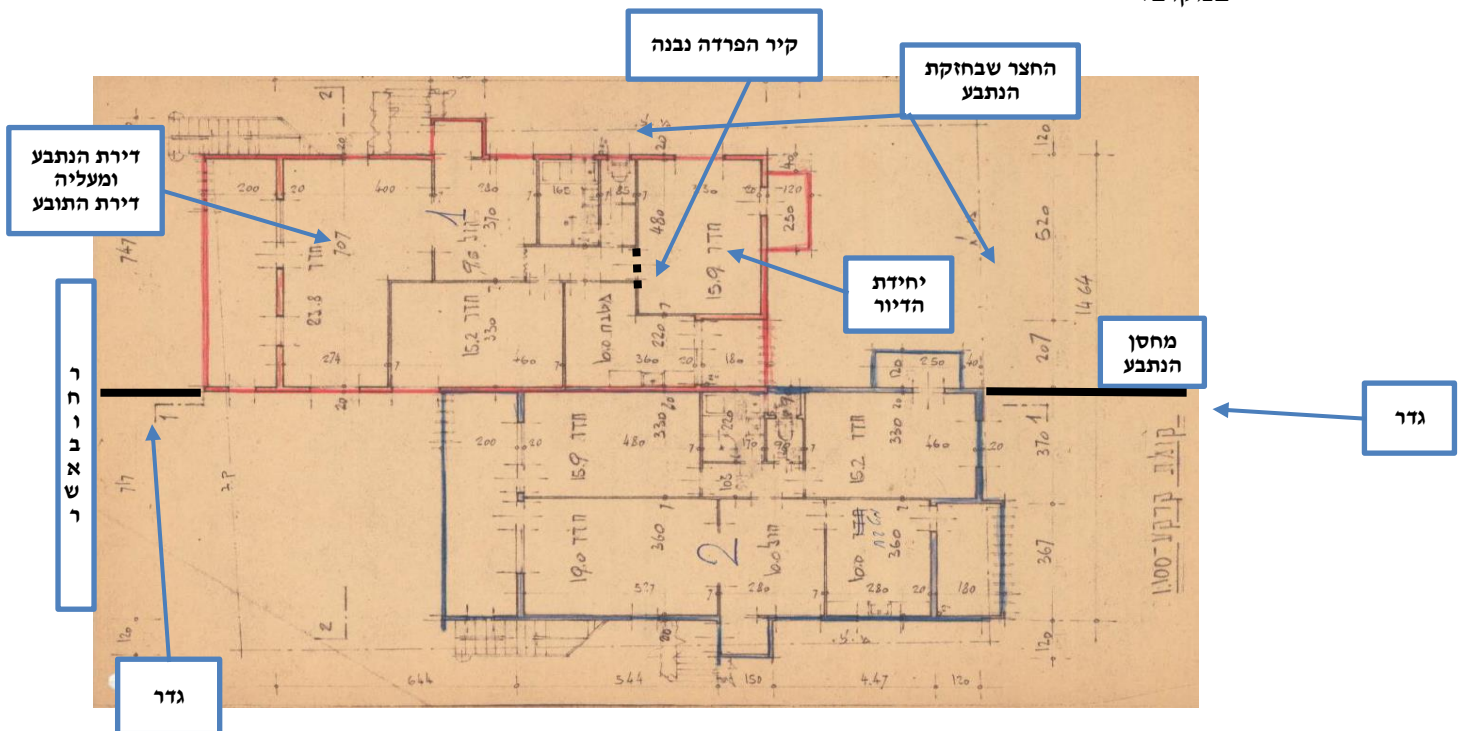
מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בקשת הנתבע להזמין שופט לעדות נדחתה, וחלף זאת אושר לנתבע להפנות לעד שאלון. כב' השופט יעקובי-שווילי השיב ביום 9.3.20 על השאלון. כן ביקשה ההגנה להזמין לעדות, באמצעות מזכירות לשכתי, את רוזנצווייג דן, אחי הנתבע. הזמנה לעדות הופקה על ידי מזכירות לשכתי, אך הנתבע ויתר על עדותו של עד זה מהנימוקים שפורטו בעמ' 8 לפרוטוקול מיום 6.7.20 שורות 31-35.

24. ביום 6.7.20 התקיים דיון הוכחות בתיק במהלכו נחקרו בחקירה נגדית כל העדים למעט הגב' יהודית טובול, אשת התובע, אשר הנתבע ויתר על חקירתה.

25. הצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה, ונקבע על ידי ביקור במקום בנוכחות הצדדים ובאי כוחם ליום 7.7.20, על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מהנתונים בשטח.

26. למען הנוחות מצאתי לצרף לפסק דיני קטע מתשריט רישום הבית המשותף, על גביו הוספו סימונים והערות במיקום משוער על מנת להקל על הבנת הנתונים המפורטים בתיאור הביקור במקום.



27. להלן הנתונים שעלו בביקור במקום אותם מצאתי רלבנטיים להליך:

א. על החלקה מושא ההליך קיימים שני מבנים אשר מופרדים לחלוטין באמצעות גדר, וניכר כי כל מבנה מתנהל באופן נפרד.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה**

מס' תיק: 8/562/2019

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

- ב. המבנה מושא ההליך מכיל 4 דירות: שתיים בקומת הקרקע ושתיים מעליהן. בהמשך לקיר המשותף המפריד בין שתי דירות הקרקע, עוברת גדר אשר תחילתה ברח' אשר, המצוי בחזית המבנה, וסופה בחזית המבנה, וגדר נוספת ומחסן מפרידים בעורף המבנה בין שני האגפים מקיר המבנה ועד גבול החלקה.
- ג. לכל אגף בבית קיימת כניסה נפרדת מרח' אשר המשמשת את שתי הדירות באותו אגף, באופן שלדירות התובע והנתבע קיימת כניסה נפרדת המשמשת רק אותן (להלן: "האגף").
- ד. החצר הקדמית באגף משותפת וצומחת בה צמחיה שניכר כי הגינון בה ברמה תחזוקתית נמוכה.
- ה. חזית האגף לכיוון הרחוב מחופה בחלקה באבנים ירושלמיות שהותקנו ע"י הנתבע. חיפוי האבנים המצוי על מעטפת דירת הנתבע נצבע בכחול עז.
- ו. מחוץ לחלקה ובקרבתה לצד חניה המצויה בחלקה סמוכה נצבע קטע מגדר בצבע כחול עז. על גבי השביל המוביל לדירת הנתבע נצבעו סימונים בכחול. נראה כי כל הסימונים בכחול נועדו לאפשר זיהוי קל של יחידת הדיור לבאים מהרחוב.
- ז. לצד מהלך המדרגות החיצוני המוביל לדירת התובע מותקן שער. בתמונות שהוגשו לתיק נראה שער זה כשהוא צבוע בכחול עז. במועד הביקור במקום השער כבר נצבע בצבע אחר. על קיר הבית מאחורי השער מותקנות תיבות הדואר של דירות התובע והנתבע.
- ח. מרח' אשר מוביל שביל גרנוליט אל דירות הצדדים להליך. שביל זה שבור בחלק הסמוך למדרגות העלייה לדירת התובע. בהמשך השביל בחלק המוביל לדירת האלמנה קיים שער נוסף אשר לאחריו ממשיך השביל אל יחידת הדיור ואל החצר האחורית. על הגדר לצד השער מותקנות שתי כספות.
- ט. בתוך דירת הנתבע נבנה קיר פנימי אשר מונע מעבר אל יחידת הדיור הנפרדת המכילה חדר מגורים, שירותים ומקלחת. ליחידת הדיור קיימת דלת כניסה חיצונית נפרדת, ומובילה אליה מבואה הכוללת מספר מדרגות.
- י. בחצרות הצדית והאחורית, שנמצאות בשימוש הנתבע, ניכרת עזובה והזנחה. אין בחצרות צמחיה, ומוטלת בה פסולת (הגם שמהשוואת המצב בשטח למצב המודגם בתמונות שהוגשו נראה כי פונתה מהן פסולת רבה). בחצרות הותקנו סככות וצלילות פלסטיק.

דיון והכרעה

28. אקדים אחרית לראשית ואציין כי מצאתי לקבל את התביעה. לחייב את הנתבע להשיב את המצב לקדמותו, ולאפשר זכות מעבר לחצר האחורית, כפי שיפורט להלן.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה**

מס' תיק: 8/562/2019

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

29. אציין כי התנהגות הנתבע וצורת התבטאותו באולם המשפט ובעת הביקור במקום לא היו הולמים או מכבדים, אפנה למקצת ההתבטאויות בעמ' 7 לפרוטוקול שורות 9,15,21,23,45,47.

30. בסעיף 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") הוגדר "רכוש משותף" כ- **"כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת."**

31. על החלקה קיימים שני מבנים שנרשמו כבית משותף אחד. מעיון בנסח הרישום עולה כי שטח החצר המצויה בהיקף המבנה מושא ההליך הוצמדה בצמידות משותפת לתתי חלקות מס' 1-4, שהן הדירות במבנה מושא ההליך.

32. בסעיף 59 לחוק המקרקעין נקבע כי:

"(א) מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן – בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת השתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

(ב) באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שניסבות הענין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א)."

33. לבית לא נרשם תקנון מוסכם (כיום לא ניתן להצמיד הצמדות לדירות ללא רישום תקנון מוסכם, אך מדובר בבית שנרשם כבית משותף בשנת 1959), ומשכך חל עליו התקנון המצוי.

34. בשים לב לכך שהחצר המצויה בהיקף המבנה מושא ההליך הוצמדה לבעלי הדירות באותו מבנה, ולאחר שהתרשמתי בביקור במקום כי קיימת הפרדה מוחלטת בין המבנה מושא ההליך לבין המבנה האחר המצוי על אותה חלקה, מוצאת אני לקבוע כי עסקינן בבית מורכב כהגדרתו בסעיף 59(א) לחוק המקרקעין, באופן שהחזקה והניהול של כל אחד מהמבנים נפרדים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/562/2019

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

35. הנה כי כן, לשם ביצוע פעולות ברכוש המשותף הנמצא בתחום המבנה מושא ההליך נדרשת הסכמתם של ארבעת בעלי הדירות באותו המבנה בלבד.
36. הצדדים ביקשו שאקבע כי ניתן לראות אף בכל אחד משני האגפים הקיימים במבנה מושא ההליך כבית מורכב אשר ניהולו והחזקתו נפרדים.
37. הדרך להכרה באגף או מבנה כבית מורכב נקבעה בסעיף 59 לחוק המקרקעין, והיא אפשרית בשני האופנים המפורטים בסעיף: האחד, אם קבעו זאת בעלי הדירות בבית בתקנון המוסכם, והשני, אם הורה המפקח על רישום מקרקעין כאמור.
38. משלא הוצמד השטח המצוי בתחומי כל אגף לאותו האגף, זאת להבדיל מהצמדת חצר כל מבנה לדירות במבנה, כאמור לעיל, ולא נרשם לבית תקנון מוסכם, לא חל עליו ס"ק (א) שבסעיף 59 לחוק המקרקעין.
39. לגבי החלופה שנקבעה בס"ק (ב), על מנת שהמפקח על רישום מקרקעין יורה כי מדובר בבית מורכב, נדרש כי כל ארבעת בעלי הדירות במבנה מושא ההליך יהיו צד להליך, וראו בעניין את דבריו של כב' השופט רניאל בעש"א (מחוזי חי') 70390-01-18 יעקבסון נ' לוין (פורסם בנבו, 25.2.2018), סעיף 15. מכיוון שרק שניים מבעלי הדירות בבית הם צד להליך לפניי, ובעל דירה נוסף רק העיד בעניין, לא מצאתי להורות כי יראו בכל אגף בבית בית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין.
40. עם זאת, אציין כי בביקורי במקום התרשמתי כי נתוני השטח מלמדים על קיומה של חלוקה מוסכמת רבת שנים אשר תומכת בחלוקת הרכוש המשותף בין אגפי הבית השונים. יעידו על כך גדרות הצמחייה הוותיקה המפרידות בין
41. שני אגפי המבנה מושא ההליך, הכניסות הנפרדות לכל אגף וכן עדותם של הנתבע בעמ' 8 לתצהירו, שתי פסקאות אחרונות, ושל העד קורצברג, שאינו צד להליך ראו סעיפים 3 ו-4 לתצהיר עדותו הראשית ועדותו בעמ' 1 לפרוטוקול הדיון מיום 6.7.19 שורות 7-9.
42. לאור האמור, אינני מוצאת להכריז על כל אגף כבית מורכב, אך התרשמתי כי במבנה מושא ההליך ניכרת חלוקת שימושים מוסכמת שבנוהג כאמור.

גישה לחצר האחורית-

43. ביום 15.8.10 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים להליך במסגרתו נקבע כי מלוא זכויות השימוש בגג המשותף יוקנו לתובע אשר מצדו יוותר על זכויות השימוש בחצר/הגינה האחורית באופן מלא, לרבות בשטח מתחת לגרם המדרגות. יודגש כי בסעיף 5 להסכם נקבע כי- "**לכל אחד מהצדדים להסכם תנתן זכות גישה ומעבר לרבות לטיפול בתחזוקה של המתקנים כגון בלוני גז, בויב, מקלט, דודי שמש מדחס, מזגן איסוף כביסה חשמל וכיוב' בתיאום מראש**" (הדגשה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה**

מס' תיק: 8/562/2019

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

שלי י"ל). להסכם צורף תשריט בו סומנו החצר הצדית והאחורית כחצר שבשימוש ייחודי של הנתבע, הגג סומן בשימוש ייחודי של התובע, והחצר הקדמית סומנה כמשותפת לשני הצדדים.

44. בביקור במקום התרשמתי כי בחצר הצדית והאחורית מצויים מתקנים המשמשים או עשויים לשמש את התובע ובכלל אלו: תיבת דואר, שוחת ביוב, מקום לבלוני גז ומקלט, אשר כיום אינו ראוי לשימוש. בנוסף, אפשר שתידרש זכות מעבר לחצר לצורך איסוף כביסה.

45. בשים לב לעובדה שהנתונים בשטח מלמדים על חלוקה מוסכמת של הרכוש המשותף בין אגפי הבית השונים, כאמור לעיל, ועל אף העובדה שלא מצאתי להכריז על האגף כבית מורכב, לא מצאתי כי חתימת ההסכם היא תוצאת הטעייה ומוצאת אני לקבוע כי ביחסים שבין התובע לנתבע יש מקום ליתן משקל מחייב להסכם הפשרה שנחתם ביניהם, על אף שנחתם רק בין שניהם ולא בין כל ארבעת בעלי הדירות במבנה מושא ההליך מהטעמים הבאים: ראשית, התובע לא התכחש לקיומו של הסכם הפשרה ולהיותו מחייב, ראו עדותו בעמ' 6 לפרוטוקול שורה 16. שנית, מכוחו של הסכם פשרה זה הרחיב התובע את דירתו, ואין זה ראוי לאפשר לו להתכחש לו לאחר שזכה בפירותיו. שלישית, הסכם זה קיבל תוקף של פסק דין. רביעית, יתר בעלי הדירות בבית לא הצטרפו כצדדים להליך והתובע גם לא אחז בפיזי כוח לייצגם בהליך. חמישית, הנתבע, אשר חתום על הסכם הפשרה, ירש את דירת המנוח והוא רשום כיום כבעל הדירה.

46. הנה כי כן, מוצאת אני להכיר בזכות הנתבע לשימוש ייחודי בחצר הצדית והאחורית, ביחסים שבין התובע לנתבע, אך, כפי שנקבע בהסכם הפשרה, זכות זו כפופה למתן זכות מעבר בחצר לכל בעלי הדירות בבית, בתיאום מראש, לשם תחזוקת המתקנים המצויים באותה חצר.

47. לאור העובדה שהנתבע הודה בעדותו כי הוא אינו מתגורר במקום, והוא פוקד את הבית רק מעת לעת, ברי כי התובע, כמו גם יתר בעלי הדירות בבית, אינם יכולים לתאם עמו מראש גישה לחצר, לא כל שכן שהתיאום אינו סביר בהינתן צורך דחוף כגון טיפול בסתימת ביוב. בנסיבות אלו, מוצאת אני לחייב את הנתבע להפקיד העתק מהמפתחות לשערים שהותקנו בשביל הצדי בידי התובע או בידי האלמנה שגרה בדירת הנתבע, ככל שהיא תביע הסכמתה לכך. ככל שהמפתח יופקד בידי האלמנה, ינחה אותה הנתבע לאפשר גישה לחצר האחורית לכל בעלי הדירות בבית או למי מטעמם כל אימת שהדבר יידרש לצורך טפול בתחזוקת מתקנים משותפים או פרטיים המצויים בה בתיאום מראש.

הסרת הצבע מקירות, מגדרות ומשערים-

48. התובע טען בסעיף 23 לתצהיר עדותו הראשית כי הנתבע צבע בצבע בולט קיר שלם המחופה באבן ירושלמית בחזית הבית, רצפה, חניה וגדר, על מנת לסמן את יחידת הדיור.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/562/2019

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

49. הנתבע הודה בסעיף 21 לכתב הגנתו כי צבע את חיפוי האבן בחזית וחלק משביל הגרנוליט בצבע כחול, אלא שלטענתו מדובר בקיר דירתו ובשביל שנמצא בשימוש הייחודי.

50. כפי עולה ממסמכי רישום הבית המשותף, הקיר והשביל לא הוצמדו לדירת הנתבע, גם הסכם הפשרה לא הצמיד את הקיר החיצוני או השביל לדירת הנתבע, משכך, בהתאם להגדרת "רכוש משותף" שבחוק המקרקעין הם רכוש משותף, ואין נפקא מינה לכך שהקיר האמור מהווה חלק ממעטפת דירת הנתבע או לכך שהשביל בחלקו משמש את הנתבע האופן ייחודי.

51. לאחר שצפיתי בתמונות שהוגשו לי וקיימתי ביקור במקום, שרשמיו פורטו לעיל, סבורה אני כי צביעת חלקי הרכוש המשותף בצבע כחול אינה מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף אשר רשאי לעשות כל בעל דירה אף ללא שנטל לשם כך הסכמה של בעלי הדירות בבית.

52. צביעת חלקים של החלקים הרכוש המשותף נעשתה בניגוד לאמור בסעיף 2 (א) לתקנון המצוי החל על הבית אשר קובע כדלהלן:

"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".

בהתאם להלכה שנקבעה בע"א 136/63 לווינהיים נ' שוורצמן, פ"ד יז(3) 1722, 1725 (1963) אין בעל דירה רשאי לעשות שינויים או תיקונים בדירתו הפוגעים ברכוש המשותף, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של דיירי הדירות שכן:

"אין נפקא מינה אם הפגיעה היא קטנה או גדולה וניתנת לפיצוי נאות אם לא". לדעה כי בעלי הדירות האחרות צריכים להשלים עם פגיעה ברכוש המשותף, שהיא באמת קלת ערך "אין סימוכין בלשון החוק, הקובע מפורשות שאין בעל דירה רשאי לעשות שינויים או תיקונים בדירתו הפוגעים ברכוש המשותף, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של דיירי הדירות". מכאן, שכל פגיעה ברכוש המשותף, גם בלי שנתלווה לה נזק ממשי, דיה כדי להצדיק צו מניעה.

53. הנתבע לא טען, וממילא לא הוכיח, כי ביקש או קיבל את הסכמת מי מבעלי הדירות בבית לצביעה האמורה. בסעיף 21 לכתב הגנתו הודה הנתבע כי הוא זה שצבע את החזית. לטענתו הדבר נעשה בתגובה לכך שהנתבע התקין חיפוי אבן רק על חלק מהחזית או כלשונו: "ברגע שהתובע יסיר את האבן גם הצבע יוסר".

54. היות שלא מונחת לפניי כל תביעה כנגד התובע שעניינה התקנת חיפוי האבן שבוצעה על ידו, לא מצאתי לקשור בין הדברים. ויוטעם, העובדה שהתובע התקין חיפוי אבן על הקיר החיצוני,



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה**

מס' תיק: 8/562/2019

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

אפילו אם היה בכך כדי לפגוע ברכוש המשותף - ולא התרשמתי כך בביקורי במקום - אין הדבר מהווה טענת הגנה בפני התביעה, שכן, כפי שנקבע בע"א 93/81 אליאס נ' שיפר, פ"ד לז(2) 450, 444 (1983):

"...העובדה כי אחד הדיירים עשה דין לעצמו ברכוש המשותף, אינה יכולה לשמש היתר לדייר אחר לעשות גם הוא כמוהו. שאם תאמר כן, פתחת פתח לכל הדיירים באותו בית משותף לנהוג ברכוש המשותף כבתוך שלהם".

יתירה מכך, בביקור שקיימתי במקום התרשמתי כי חיפוי האבן מוסיף חן לבית ולטעמי יש בו אף כדי להעלות את ערכו וזאת בניגוד גמור לצבע הכחול העז בו צבע הנתבע את הרכוש המשותף המשווה לבית מראה כעור.

55. לאור האמור, מוצאת אני להורות לנתבע להסיר את הצבע הכחול מהקיר החיצוני של הבית, מהאבנים הירושלמיות שמחפות אותו ומשביל הגרנוליט בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין. העבודות תבוצענה באמצעות בעל מקצוע מטעם הנתבע ועל חשבונו.

56. לא מצאתי להורות כאמור לגבי קטע הגדר שצבע הנתבע בחלקה סמוכה, הואיל ואיני מוסמכת ליתן סעדים המתייחסים לחלקה זו שאינה חלק מהבית המשותף, לא כל שכן שעה שלתובע אין כל זכויות בה.

פיצול הדירה ופריצת דלת לחצר-

57. בביקור שקיימתי במקום מצאתי בדירת הנתבע שתי דלתות חיצוניות: האחת, הדלת המקורית של הדירה אשר מובילה לחלק הדירה שנותר בחזקתה של האלמנה, והשנייה, דלת חדשה שנוספה לדירה ומובילה ליחידת הדיור.

58. הנתבע אישר בעמ' הראשון לתצהיר עדותו הראשית כי נפתחה בדירתו דלת יציאה לחצר. וזו עדותו בעניין: **"היציאה לחצר מהחדר האחורי בדירה נפתחה מייד לאחר פטירתו של אבי, רוזנצווייג חיים ז"ל. כאשר התברר כי כרמלה ויניק קיבלה זכות מדור. היתה זו פשרה מושכלת בין כרמלה ויניק בעלת הזכות למדור, על פי הצוואה, ובין הנכדים היורשים."** וראו גם עדותו בעניין בעמ' 7 לפרוטוקול הדיון בשורות 38-39 כי נפרצה דלת חדשה לדירה. וזו עדותו בעניין:

"ש- אתה מבין שנפרצה דלת של קיר חיצוני.

ת- בהחלט כן."

59. הנתבע טען בעדותו, עמ' 7 לפרוטוקול שורות 36-37, כי אין לראות בדירה "דירה מפוצלת" שכן ביחידת הדיור לא קיים מטבח, וכן מהטעם שלשתי היחידות קיים מונה אחד של מים



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה**

מס' תיק: 8/562/2019

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

ומונה חשמל אחד. בביקורי במקום נוכחתי לראות כי אכן ביחידת הדיור לא קיים מטבח ולא הותקנו מונים נפרדים ביחידה, ואולם, העדרם של מטבח ומונים נפרדים ביחידת הדיור אינו שולל את האפשרות לראות בה דירה שפוצלה.

60. בסעיף 52 לחוק המקרקעין הוגדרה "דירה" כ- "חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר".

61. בפסק הדין בע"א (מחוזי ת"א) 1008/99 מקביאן נ' הילנגר (פורסם בנבו, 3.8.2000) קבע בית-המשפט את המבחן לזיהויה של דירה מפוצלת, וכך נפסק שם:

"... על מנת לבחון אם היחידה הספציפית היא דירה יש לעמוד על קיום היסוד הפיזי שבה כנדבך אחד והנדבך הנוסף הוא הכוונה, ובאופן אחר, יעודה של היחידה. שניים אלה מצטרפים יחד להגדרת המושג דירה... לא כל דירה חייבת לכלול גם חדר "מטבח" נפרד ונוסף לחדר מגורים. לא כל דירה חייבת לכלול גם חדר שירותים. יכול ואת הפונקציה של המטבח ישמש תקע חשמלי שאליו ניתן לחבר מכשירי חשמל שונים, יכול והדירה לא תכלול מטבח כלל. יכול והשירותים יהיו נפרדים ומשותפים עם דיירים אחרים וגם אז לא נשלול מחדר המגורים המהווה יחידה עצמאית את היותו דירה. שירותים נוספים הנדרשים לו לאדם ניתן לקבלם במסגרת אחרת ולא דווקא באותה דירה... גם כאן תמצוי כי הדירה היא מערכת חדרים או חדר בעלת כניסה נפרדת למגורי אדם... ניתן לרבות בבחינת להוסיף חדר מיוחד המשמש כמטבח, חדר נפרד כשירותים ועוד חדרים אחרים. אכן הבוחן הוא שימוש העצמאי של החדר או מערכת החדרים כיחידת מגורים. בבחינת חי הנושא את עצמו".

בקשת רשות ערעור על פסק הדין נדחתה, ראו רע"א 7030/00 מקביאן נ' הילנגר (פורסם בנבו, 7.1.2001).

62. בביקור שקיימתי במקום מצאתי כי נבנה בתוך דירת הנתבע קיר פנימי אשר מונע גישה מתוך הדירה אל יחידת הדיור. הנ"ל הביא ליצירת שתי יחידות מובדלות ומופרדות זו מזו, אשר לכל אחת מהן דלת כניסה נפרדת, וכל אחת מהן עונה על הגדרת "דירה" בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה. ביחידת הדיור אמנם לא קיים מטבח, אך היא עצמאית ויש בה קומקום חשמלי, ופינה המשמשת להנחת כיבוד, חדר שינה ושירותים ומקלחת. התרשמתי כי כל אחת מן היחידות שנוצרו קיימת מערכת חדרים עצמאית שיכולה לשמש למגורים, ועומדת בפני עצמה.

63. התובע טען כי הנתבע משכיר את יחידת הדיור על בסיס יומי/שעתי לצרכי מין. הנתבע הכחיש טענה זו וטען כי יחידת הדיור משמשת אותו ואת בני ביתו מעת לעת לאירוח ולמנגל בחצר. יחד עם זאת, הנתבע לא הכחיש את היות היחידה נפרדת ומאפשרת אירוח או מגורים של אנשים שאינם מאותו תא גרעיני, ואף הבהיר בעדותו כי אם חבר יבקש ממנו להתארח שם



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה**

מס' תיק: 8/562/2019

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

הוא יאפשר לו, ראו עדותו בעמ' 7 לפרוטוקול שורות 5-2. האמור מחזק את הטענה כי מדובר ביחידה נפרדת שנוצרה בעטיו של פיצול הדירה.

64. יתירה מכך, טענת הנתבע לפיה אינו משכיר את יחידת הדיור אלא משתמש בה לצרכי משפחתו בלבד אינה מהווה טענת הגנה שכן התביעה לא הוגשה כנגד השימוש שעושה הנתבע בדירה, שאז הסמכות העניינית לדון בה נתונה לבית משפט השלום בהתאם להלכה שנפסקה בד"נ 20/73 שמע נ' סדובסקי, פ"ד כח(1) 730 (1974) אלא בגין השינוי המבני שנעשה בה, הכולל פתיחת דלת נוספת לדירה אשר מאפשרת עשיית שימוש נפרד ועצמאי ביחידת הדיור. מכל מקום, הנתבע גם לא הכחיש את הטענה כי בזמנים שונים הושכרה הדירה לשוכרים מזדמנים, ויעידו על כך גם הכספות שהותקנו בסמוך לשער הכניסה המוביל אליה, שנועדו לשמש להשארת מפתחות לשוכרים, ויתכן שגם להפקדת הכספים המתקבלים מהם.

65. על פתיחת דלת נוספת לדירה גם כן חל סעיף 2(א) לתקנון המצוי, שכן, כפי שנקבע בע"א 515/65 רבובסקי נ' גלסברג, פ"ד כ(2) 290, 293 (1966):

"כל מה שמזיק לרכוש המשותף או לדירות האחרות בבית, לרבות מה שעשוי לשנות את אופי הבית או לקלקל את דמותו הארכיטקטונית, או לשבש את שלמותו הסימטרית והאסתטית – כל אחד מאלה וכיוצא בו מהווה "פגיעה" כנ"ל, שלא לדבר על נזק ישיר לרכוש המשותף או לדירות האחרות המסכן או העשוי לסכן את קיומם או המביא או העשוי להביא לירידת ערכם"

66. בעל דירה אינו רשאי לפצל את דירתו, או לבצע בה שינוי כלשהו, אף אם מדובר בשינוי פנימי, כאשר קיים חשש כי שינוי זה עלול לפגוע בערכן של דירות אחרות, והלכה פסוקה היא, הנסמכת על ניסיון החיים והשכל הישר, כי הוספת יחידות דיור מורידה את ערך הדירות בבית. תשתית הבית כולו, והרכוש המשותף תוכננו ל- 4 דירות במבנה מושא ההליך, ועתה יהא על בעלי הדירות המקוריים "להתחלק" בו עם עוד דיירים נוספים. ראו לעניין זה ע"א 395/74 לוי נ' סמואל, פ"ד כט(2) 39, 43 (1975) שם נאמר:

"בדרך כלל מתקבל על הדעת שהוספת דירות בבית משותף עשויה לגרום להורדת ערך יתר הדירות בבית, במידה מרובה או מועטה".

67. טענת הנתבע כי לא הוא אשר פיצל את הדירה, וכי זו פוצלה טרם שקיבל אותה לידי אינה יכולה לשמש כטענת הגנה, שכן הנתבע הוא בעליה כיום, והוא אחראי לגבי כל פגיעה שנגרמת מדירתו לדירות אחרות בבית או לרכוש המשותף. גם הטענה כי התובע רכש את הדירה כשכבר קיימת בה דלת יציאה נוספת מיחידת הדיור לחצר, ועל כן הוא מנוע מלטעון כנגד זאת, אין לה על מה לסמוך.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה**

מס' תיק: 8/562/2019

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

פריצת דלת בקיר חיצוני מהווה השגת גבול ברכוש המשותף, וכפי שנקבע בפסיקה לא אחת, השגת גבול במקרקעין, הינה עוולה מתמשכת, במובן זה שעילת התביעה מתחדשת מיום ליום, ולפיכך אינה מתיישנת, ראו ע"א 477/68 הופמן נ' מיכאלי לויטל, פ"ד כג(2) 52 (1969) וע"א 35/71 חברת ישראל אוסטרליה להשקעות פרדסנות ומטעים בע"מ נ' מושב בני דרור אגודה חקלאית שיתופית בע"מ, פ"ד כז(1) 225, 228 (1972) וראו האסמכתאות שם.

מעדות העד קורצברג, שלא נסתרה, עלה כי הדלת נפתחה בזמן כלשהו לאחר פטירת המנוח על ידי מי מיורשיו, ראו עדותו בעמ' 1 לפרוטוקול הדיון שורות 24-28. הנתבע הוא חליפו של המנוח ושל אלו שהחזיקו בדירה לאחר פטירתו, ומשכך, הוא אחראי כלפי התובע לנזקים שנגרמים מדירתו או לגבי שינויים שבוצעו בדירה ללא הסכמת יתר בעלי הדירות בבית.

אציין גם כי העובדה שהעירייה התייחסה לפתיחת הדלת כעבירה פעוטה ונמנעה מלהגיש תביעה בעניין, כך לטענת הנתבע, גם היא אינה מעלה מהווה טענת הגנה, שכן מן המפורסמות הוא שהרשות המקומית בוחנת את המעשה בפן התכנוני, וההכרעה בהליך זה מתבססת על דיני הקניין.

כשנשאל הנתבע האם קיבל - מבחינת קניינית - הסכמות לביצוע השינויים שבוצעו בדירה, לרבות פתיחת דלת נוספת ופיצולה, השיב בעמ' 8 לפרוטוקול שורה 5: **"אתה כנראה קשה הבנה. כשאני אומר שלא אני פתחתי הוא ממשיך להפנות אליי את אותן שאלות. התלונה הוגשה כנגד כרמלה"**, ובשורה 8: **"אני עושה מה שאני רוצה זה רכוש שלי"**.

68. לאור האמור, מוצאת אני להורות לנתבע לאטום את דלת הכניסה שנפתחה ליחידת הדיר, להרוס ולסלק את המדרגות והמבואה המובילים אליה, ולהחזיר את מצב הקיר לקדמותו באמצעות ביצוע תיקוני טיח וצבע ללא מראה של טלאי בקיר. לדידי, די באמור כדי למנוע מהנתבע לפצל את הדירה ואיני מוצאת ליתן סעדים נוספים בעניין. האמור יבוצע בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין.

הגרנוליט, הלכלוך והסככות-

69. לטענת התובע שבר הנתבע חלק משביל הגרנוליט המוביל לדירות הצדדים להליך, ראו סעיף 25 לתצהיר עדותו הראשית. בביקורי במקום נוכחתי לראות כי אכן חלק מהשביל שבור באזור המצוי בקצה האדנית הבנויה.

70. הנתבע אמנם התייחס לאמור בכתב הגנתו אך למקרא תצהיר עדותו הראשית של הנתבע מצאתי כי הנתבע לא הכחיש ולא הפריך טענה זו של הנתבע.

71. הנה כי כן, מוצאת אני להורות לנתבע לתקן בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין את השביל ע"י השלמתו בחומר דומה באופן שייראה אסתטי ואחיד.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/562/2019

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

72. באשר לפסולת, במועד הביקור במקום הייתה פזורה פסולת מעטה בחצר הצדית והאחורית, אך מהתמונות שהוגשו לתיק עלה כי הייתה קיימת פסולת לא מעטה בחצר עובר לקיום הביקור במקום. כמו כן, החצר הייתה ברמת תחזוקה ירודה ביותר והייתה בה עשבייה יבשה גבוהה, נמתחו בה יריעות פלסטיק להצלה והמראה הכללי שלה שידר הזנחה.

73. אמנם החצר נמצאת בשימוש ייחודי של הנתבע, אך אין בכך כדי לאפשר לו להחזיק אותה במצב תחזוקתי כה ירוד, שכן הדבר ללא ספק מביא לפגיעה ביתר בעלי הדירות בבית ואינו עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 2 לתקנון המצוי.

74. לאור האמור, אני מורה לנתבע לתחזק את החצר באופן ראוי כך שבכל רגע נתון לא תהיה בה צמחיה ועשבייה יבשה שגובהה עולה על 30 ס"מ גובה, ולא יונחו בה פסולת או חומרי בניה. כמו כן, אני מורה לנתבע להסיר את יריעות הפלסטיק שנמתחו בה ולהימנע מהתקנת יריעות דומות. האמור יבוצע בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין.

הצמחיה בחצר הקדמית-

75. בסעיף 24 לתצהיר עדותו הראשית טען התובע כי הנתבע השחית את כל הגינה הקדמית וגזם עד היסוד עצים וצמחיה רבת שנים אשר הושקעו בהם כספים רבים.

76. הנתבע הכחיש את האמור בעמ' 9 לתצהיר עדותו הראשית, וטען כי החצר הקדמית לא טופלה במשך שנים מה שהביא להתייבשות חלק מהצמחיה.

77. בביקור שערכתי במקום לא ניתן היה להיווכח בהשחתת הצמחיה שכן, כטבעה של צמחיה, זו גדלה. בחצר הקדמית מצאתי צמחיה ענפה שנדרש לה גינון ותחזוקה, וכבר לא הייתה במקום עדות לגדמי עצים ולצמחיה שהושחתה. בתמונות שהוגשו לא היה די לצורך הרמת נטל ההוכחה שכן לא ניתן היה להתרשם היכן צולמו ומה נשקף בהן.

78. על אף האמור, ולאור העובדה שהחצר הקדמית היא רכוש משותף מוצאת אני ליתן צו מניעה אשר יאסור על הנתבע או על מי מטעמו לכרות עצים, או לגזום הצמחיה באופן משמעותי בחצר הקדמית של הבית ללא הסכמה בכתב של התובע. עבודות הגינון בחצר הקדמית יבוצעו על ידי גנן מקצועי בלבד שבשכרו יישאו 2 הצדדים בחלקים שווים.

סוף דבר-

79. אני מחייבת את הנתבע במתן זכות גישה לחצר הצדית והאחורית כמפורט בסעיף 46 לפסק הדין.

80. אני מחייבת את הנתבע להסיר את הצבע מחלקי הרכוש המשותף כמפורט בסעיף 54 לפסק הדין.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה**

מס' תיק: 8/562/2019

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

81. אני מורה לנתבע לאטום את הפתח שנפתח לדירה כמפורט בסעיף 67 לפסק הדין.
82. אני מחייבת את הנתבע להסיר את יריעות הפלסטיק שתלה, לתקן את שביל הגרנוליט ולבצע תחזוקה וגינון לחצר הצדית והאחורית, כמפורט בסעיפים 70 ו-73 לפסק הדין.
83. ניתן בזאת צו מניעה שיאסור על הנתבע לכרות עצים או לבצע גיזום בחצר הקדמית כמפורט בסעיף 77 לפסק הדין.
84. אני מחייבת את הנתבע בהוצאות התובע, לרבות אגרת משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 8,000 ₪. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (23.9.19) ועד התשלום המלא בפועל).

יישלח לצדדים.

ניתן היום ו' באב תש"ף (27.7.20) בהעדר הצדדים.

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין