



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/315/2020

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

**בפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
אורי שלומאי**

**1 תובעת נציגות הבית ברח' אורבך 5 ראשון לציון
ע"י מעין נגר**

באמצעות ב"כ: עו"ד כהן מעיין תהל
רח' הקוקיה 19/13 ראשון לציון
טל': 0508268085 פקס: 039564957

נגד

1 נתבעים בלומנטל גיא ומאיה

באמצעות ב"כ: עו"ד דוד מססה
רפאל איתן 1 קריית אונו
טל': 03-5751052 פקס: 03-7438100

פסק דין

1. בפניי תביעה של נציגות הבית המשותף ברחוב אורבך 5 ראשון לציון (להלן: "**הבית המשותף**") למתן צו מניעה קבוע ולסילוק יד. התביעה מופנית נגד הנתבעים, בעליה של דירה בבית המשותף (תת חלקה 18), ומושא התביעה הוא ארון המוצב ברכוש המשותף, בחלל המסדרון בקומת המגורים, מול דירת הנתבעים.
2. יצוין כבר כעת כי התביעה הוגשה נגד בעלים נוספים של דירה בבית המשותף (תת חלקה 14), אשר אף הם, כך נטען, הציבו ארון בשטח הרכוש המשותף, אך בסמוך לאחר הגשת התביעה הנתבעים הנוספים פינו את הארון, ולכן נמחקו מכתב התביעה.
3. בתמצית, לטענת התובעת הצבת הארון כאמור מהווה פתח לשימוש אסור ללא הסכמת הדיירים ברכוש המשותף ומהווה מכשול וסכנה לכלל הדיירים. כמו כן, בהצבת הארון כאמור הנתבעים בוחרים לספח לרכוש הפרטי חלק מהרכוש המשותף ללא הסכמת הדיירים. התובעת מצביעה על כך כי מדובר בארון קיר כבד העלול אף לגרום לפציעה של מי מהדיירים או אנשי התחזוקה העוברים במסדרון.
4. הנתבעים טוענים מנגד, כי מדובר בתביעת סרק שהוגשה בשם הנציגות מבלי שכוונסה אסיפה כדין, כשלמעשה מי שעומדת מאחורי התביעה היא נציגת הנציגות על רקע סכסוך אישי עם הנתבעים. לגופו של עניין נטען כי מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף, לא כל



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/315/2020

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

- שכן שלהצבת הארון (המכונה ע"י הנתבעים "ארונית") ניתנה הסכמה של הדיירים בקומת הנתבעים.
5. ביום 12.7.2021 התקיים דיון בפניי במסגרתו, בין היתר, נטענו טענות בנוגע למעמד הנציגות שייפתה את כוחה של עו"ד כהן בהליך דנא. לגופו של עניין, חזרו הצדדים על טענותיהם בנוגע לשימוש ברכוש המשותף לטובת הצבת הארון.
6. במסגרת הדיון, ולאחר שהתרשמתי מהצילומים שהוצגו בפניי כי אכן מדובר בארון גדול המצוי על שטח נרחב ברכוש המשותף ולאחר שגב' מעין נגר מטעם הנציגות הצהירה בפניי כי הנציגות עומדת על כך שכל רכוש פרטי יפונה מהרכוש המשותף, הצעתי לנתבעים להסיר את הארון יחד עם אכיפה מסודרת גם בנוגע ליתר הדיירים בבית. ואולם, ב"כ הנתבעים עמד על כך שאבקר במקום על מנת שאיווכח האם הצבת הארון כאמור מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף.
7. עוד יצוין, כי במסגרת הדיון הוצג בפניי פרוטוקול האסיפה הכללית מיום 7.8.2019 שבה נבחרה הנציגות הנוכחית אשר הסמיכה את עו"ד כהן לנקוט בהליכים משפטיים נגד הנתבעים. אומר כבר כעת, כי זכותה המלאה של הנציגות בזמן מסוים ומשגדשה הסאה, להחליט על "מבצע אכיפה" בכל הנוגע לשימוש ברכוש המשותף ובכלל זה להחליט לפנות לערכאה המתאימה בנושא; סמכות זו גם מעוגנת בסעיף 69 לחוק לפיו הקובע כי "הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות". משכך, ומשהנתבעים לא הרחיבו את הטענות במישור זה במהלך הדיון, לא מצאתי להידרש לטענות אלה של הנתבעים מעבר לאמור.
8. מכל מקום, בהחלטתי מיום הדיון קבעתי, בין היתר, כי לדרישת הנתבעים אקיים ביקור במקום שלא בנוכחות הצדדים.
9. ביום 14.7.2021 קיימתי ביקור במקום ללא נוכחות הצדדים. בביקורי התרשמתי כי הבית המשותף הוא בית שמתוחזק ברמה גבוהה מאוד. הכניסה בבית המשותף מבחוץ נקייה מכל רכוש פרטי. בלובי הבניין מוצבים עציצים, כורסאות ותלויה תמונה. לבקשת הנתבעים, בחנתי את כל אחת מהקומות בבית המשותף (סה"כ 8 קומות) והבחנתי כי במרבית הקומות לא מוצב ברכוש המשותף רכוש פרטי של מי מהדיירים, מלבד שטיחונים בכניסה לדירות ובחלק מהקומות גם עציצים. ואולם, מלבד הארון המוצב בסמוך לדירת הנתבעים, הבחנתי גם באופניים המוטלים במסדרון בקומה 1, ארונית המצויה בקומה 2 ובארונית נוספת בגודל דומה בקומה 7 (ליד דירה 29). כמו כן הבחנתי בעגלות סופר המונחות סמוך לשתי דירות בבית המשותף, ובתמונה המונחת על רצפה ליד אחת הדירות. כמו כן לבקשת הנתבעים סיירתי בסמוך לדירות הגן לבחון האם מונח רכוש ציבורי (כמו ספסל עליו דיברו הנתבעים), אך לא מצאתי דבר.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/315/2020

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

10. באשר לארון מושא התביעה - אומר כבר כעת, כי אין ספק כי הארון המוצב בסמוך לדירת הנתבעים חריג בגודלו. הארון המתואר חולש על כל השטח בפניה מול דירת הנתבעים ולידו מוצבת גם עגלת סופר. הארון והעגלה חוסמים לגמרי את המעבר מצד ימין לכניסה לדירה. מעל הארון גם מונחים חפצים שונים המגיעים עד כמעט תקרת המסדרון. הארון היה נעול ולא ניתן לפתיחה בנקל. עם זאת יצוין, כי בניגוד למשתמע מכתב התביעה, למיטב התרשמותי הארון אינו מוצב סמוך לפתח מילוט או לארונות בהם מצויים צינורות כיבוי אש. עוד יצוין כי מצד שמאל לכניסה לדירת הנתבעים מוצבת גם ארונית מדפים קטנה עליה חפצי נוי וספרים, אך יצוין כי התובעת לא ביקשה להסיר אותה.

11. על פי ההלכה הפסוקה, בעל דירה בבית משותף רשאי לעשות שימוש סביר ורגיל ברכוש המשותף, מבלי שיידרש להסכמת מי מבעלי הדירות בבית המשותף. אותו "שימוש סביר ורגיל" פורש בפסיקה כ"עשיית כל אותן פעולות (מטריאליות ומשפטיות), אשר על פי מהותו של אותו נכס, טיבו וייעודו טבעיות הן לגביו. היקפן של פעולות אלה נקבע על פי נסיבות העניין" (ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ' זיידה, פ"ד לז(4) 737, 740-741 (1983)). באופן קונקרטי, נקבע בפסיקה, כי שימוש סביר ברכוש המשותף ייקבע על פי שני תנאים מצטברים: האחד, שהשימוש תואם את תנאי המקום והזמן ואת הייעוד של אותו חלק ברכוש המשותף; והשני, שהשימוש אינו מונע שימוש דומה מדיירים אחרים בבית המשותף – כל מקרה על פי נסיבותיו (ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645, 647-648 (1974); רע"א 9645/16 איסק נ' נחמיאס (10.1.2017)).

12. ולענייננו - על פי הנאמר בדיון וכפי שעולה מהנספחים לכתב התביעה, תולדתה של התביעה דנא בניסיון של נציגות הבית המשותף לעשות סדר בכל הקשור לשימוש הפרטי ברכוש המשותף. לכתב התביעה צורפה הודעה מיום 22.3.2020 הקוראת לכלל הדיירים לפנות את כל הרכוש הפרטי מהשטחים הציבוריים, וצורפו תמונות המראות שלצד דירות רבות מונח רכוש פרטי על גבי הרכוש המשותף, כגון ארונות, אופניים, סולמות, מכליות צבע, מיטות וכיו"ב. כמו כן בביקורי במקום הבחנתי בהודעה מטעם הנציגות שפורסמה במסך שבלובי בהאי לישנא: "חדרי המדרגות הינם שטחים ציבוריים משותפים. נבקש נא לרוקן את הציוד משם באופן מידי". כל אלה עולים בקנה אחד עם הסבריה של הנציגה מטעם הנציגות, כי לאחר שהבניין התמלא ברכוש פרטי הוחלט לאכוף את הדין ולאסור כליל על הדיירים בבית המשותף להניח חפצים אישיים בחלל המסדרונות.

13. ואכן, בביקורי במקום הבחנתי כי למעט המתואר לעיל, אין בשטחי הבית המשותף חפצים אישיים של מי מהדיירים, בוודאי בהשוואה לתמונות שצורפו להודעה המופיעה בנספחה לכתב התביעה. הארון השייך לנתבעים הוא חריג בבית המשותף, הן בגודלו, הן בייעודו והן במיקומו. יתר על כן, העובדה שעל הארון מונחים היום חפצים נוספים השייכים, כך נראה, לנתבעים, מוכיחה כי השימוש הפרטי של הנתבעים ברכוש המשותף מתרחב.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/315/2020

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

14. בהינתן האמור אני סבור כי הנתבעים לא עמדו בנטל להוכיח כי הצבת הארון ברכוש המשותף מהווה שימוש סביר ורגיל. ראשית, הצבת ארון כאמור, כאשר כל החפצים האישיים מפונים מאזור הרכוש המשותף בבניין לצורך שיפור המראה הכללי של הבית והביטחון האישי של כל דייר, אינו יכול להתאים לתנאי המקום והזמן של הייעוד של הרכוש המשותף; שנית, הצבת ארון כאמור, הגם שמצוי בשטח המוביל לדירת הנתבעים, מונע לחלוטין גישה של כל אדם אחר בבית המשותף לאותו אזור וממילא מונע ממנו שימוש במקום זה עליו מונח הארון.

15. לא מכבר ניתן פסק דין על ידי המפקחת הבכירה דגנית קציר-ברין (תיק 5/281/2020 מלמד נ' נצר (25.5.2021)) בעניין הדומה לענייננו שם נאמרו, בין היתר הדברים הבאים:

"אוסף ואומר – ככלל איני סבורה כי יש מקום לאחסן ציוד אישי בחדר המדרגות של הבית. גם הנחת שקיות זבל בחדר המדרגות אינה מהווה לדעתי שימוש סביר ברכוש המשותף. חדר המדרגות הוא רכוש משותף שנועד לשמש את כל בעלי הדירות ומבקרים לתכלית גישה ומעבר (ובכלל זאת עליה וירידה במדרגות והימלטות בעת חירום). הנחת מיטלטלין בחדר המדרגות עלולה להכביד ולצמצם את מרחב המעבר ולסכן חיי אדם. חדר המדרגות אינו דירה ואינו מחסן. ועל כן יש להניח בו – אם בכלל – חפצים מינימליים (כגון שטיחונים לניקוי נעליים)".

אין לי אלא להסכים לדברים אלה. על כך אוסף, כי עצם השימוש בשטח המשותף כתחליף למחסן הוא כשלעצמו שימוש לא סביר ברכוש המשותף, ואין לדעתי משמעות לשאלה האם מדובר בשימוש שעלול להביא לידי סכנה ברורה ומיידית, סכנה רחוקה ולא וודאית או האם מדובר בפגיעה משמעותית אם לאו. כך גם בענייננו, הצבת ארון גדול החולש על שטח ניכר מהרכוש המשותף, שמטרתו הברורה היא אפסון נוח וזמין על חשבון רכוש המשותף הוא שימוש בלתי סביר.

16. ודוק: ככל שעסקינן בשימוש שאינו רגיל וסביר ברכוש המשותף, ובהעדר הוראה בחוק המקרקעין המסדירה שימוש מסוים זה ברכוש המשותף, האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף היא המוסמכת לקבל החלטה בעניין (סעיף 5 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין). בענייננו, לא התקבלה כל החלטה המתירה שימוש כאמור, נהפוך הוא.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/315/2020

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

17. אשר על כן אני מקבל את התביעה מהנימוקים שצוינו לעיל ואני מורה לנתבעים להסיר תוך 7 ימים מיום קבלת פסק הדין את הארון מושא התביעה.
18. בהמשך לאמור בדיון, ועל מנת שלא תישמע טענה של אכיפה בדרגית חזקה על התובעת כי תאכוף את השימוש ברכוש המשותף גם כלפי יתר הדיירים שהניחו חפצים בשטחי הרכוש המשותף כמתואר לעיל, וזאת בהקדם הנחוץ.
19. הנתבעים יישאו בהוצאות ובשכ"ט הנציגות בסך 1,000 ש"ח ועוד 700 ש"ח לטובת אוצר המדינה. סכום זה ישולם תוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין.

ניתן היום, י' אב תשפ"א, 19 יולי 2021, בהיעדר הצדדים.

אורי שלומאי
מפקח על רישום מקרקעין
חולון