



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אבייטל שריבר

נציגות הבית המשותף מגדים 15 ירושלים

תובעת שכנד

באמצעות ב"כ : עיר"ד אבישר אסן
אביידע 5, ירושלים
טל': 0544330126

נוגד

הראל קזיווף יפה,

תובעת שכנד

באמצעות ב"כ : עיר"ד קזיווף ניסן
בן יהודה 34, ירושלים
טל': 026540404 פקס: 0528243838

פסק דין

ענינו של פסק דין זה הוא דרישת נציגות בית משותף לפרק פרגולה שבנהה בעל דירה
ולפינוי חפצים מגג משותף בבית משותף.

1. התובעת שכנד היא נציגות הבית המשותף ברחוב מגדים 15 בירושלים (להלן –
הנציגות והבית המשותף, בהתאם).
2. הנتابעת שכנד (להלן – הנتابעת) היא בעל דירה בקומת האחורונה בבית משותף.
הנתבעת רכשה את דירתה מיזם שביצוע פרויקט חיזוק בבית המשותף, ודירתה היא
אחת מהדירותות שהתווסףו במסגרת הפרויקט.
3. ה决心 החל בתביעה שהגישה הנتابעת כלפי הנציגות בבקשת לסייע שייסור על
הנציגות למנוע מהתובעת שימוש בגג או לחבל בפרקלה שבנהה הנتابעת על הגג.
הנציגות הגישה תביעה שכנד בדרישה שהנתבעת תפרק את הפרגולה שהתקינה על
הגג משותף ותפנה חפצים שהניחה על הגג משותף.
4. בהמשך, לביקשת הנتابעת, נמחקה התביעה העיקרית ונותרה התביעה דן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

תמצית טענות הצדדים

5. לטענת הנציגות, התקנת פרגולה או הצבת חפצים על גג משותף, לרבות התקנת ברזים פרטי, אינן מהוות שימוש סביר ברכוש משותף. לא ניתן אישור מטעם בעלי הדירות להתקנת הפרגולה או להצבת החפצים.

טענת הנتابעת שהובטחו לה הבתוות בעניין על ידי היוזם אינה רלוונטית למערכת היחסים שבינה לבין בעלי הדירות. הנتابעת לא בקישה רשות טרם ביצוע העבודות וכאשר הודיעה בעבר כי ברצונה לתקן פרגולה הובהר לה שבבעלי הדירות מתנגדים לכך והיא הבהיר שלא תתקין פרגולה, אולם בהמשך התקינה מבלי להודיע על כך. בעלי הדירות קיבלו בהמשך החלטה באספה הכללית האוסרת על התקנת הפרגולה.

הग אמור להיות גג טכני, ונאסר בו שימוש אחר על פי התקנון, והתקנת הפרגולה תוך יצירת מצג של אפשרות שימוש בגג לצרכים אחרים מסכנת את העולמים לגג.

הנتابעת מציגה מצג לצורך מכירת דירה כאיו הגג מהוות חלק מהדירה.

לדירת הנتابעת קיימות מרפסות סוכה ושם היא יכולה לבנות סוכה.

6. לטענת הנتابעת, היא רכשה דזוקא את דירתה, שהייתה אחת הדירות שנוסףו לבית המשותף במסגרת פרויקט של תמי"א 38, בהסתמך על הבתוות היוזם והסכםתו להעביר את דודי המשמש לאזרור אחר על הגג כדי שנייתן יהיה להקים פרגולה, ובהתאם על התקנון שקדם לתקנון הנוכחי.

הדירה נקנתה בתום לב על בסיס התקנון הקודם, ועל כן חלה על כך תקנת השוק. הנتابעת רכשה את דירתה ולא דירה אחרת בבית המשותף, אף היא בקומת האחורייה, משום שהדירה שרכשה היא גדולה יותר, והובטח לה על ידי היוזם שתוכל להשתמש בגג הנמצא מעל הדירה השנייה ממנו יש נוף. בעלי הדירות בבית המשותף



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

לא חתמו על התקנון החדש. התקנון הישן לא סייג את השימוש בגג. לא הותרה עדות ב"יכ היום שהיה מאשר את הדברים.

הקמת הפרגולה היא שימוש סביר ברכוש משותף. בניית הפרגולה אף תואמת את הוראות חוק התקנון והבנייה. התקנון החדש אושר לאחר בניית הפרגולה. היום היה רשאי ליעד את הגג לטובת הדיירים. ליום היו 40% מהדירות ולכן יכול היה להסכים לשימוש האמור בגג.

לנציגות אין זכות עמידה ממשום שהיא אינה פועלת על פי חוק ואינה מקיימת אסיפות דיירים ולא מפרסמת דוחות אחת לחצי שנה. לאחר אסיפת הדיירים לא הייתה ברירה לנتابעת אלא להגיש תביעה כדי להסדיר את זכות הגישה שלא לגג המשותף.

שוכרי הדיירות בבית המשפט דוחקו כן רוצחים את השימוש האמור בגג.

מרפסות הסוכה של דירת הנتابעת הן צרות וקטנות ולכן כאשר רכשה את הדירה התקונה שהגג ישמש לבניית סוכה. הנتابעת לא פרסמה את הגג כרכוש שלא אלא כרכוש משותף.

7. הנציגות השיבה כי חלק מהטענות שהולו בסיכון הנتابעת מהוות הרחבה חזית.

להלן

8. כאמור, תחילת הגישה הנتابעת תביעה מטעה, ובעקבות לכך הגישה הנציגות את התביעה הנוכחיית כתביעה שכנד. בהמשך ביקש הנتابעת למחוק את התביעה העיקרית שהגישה. לצדדים נתנה זכות לטעון להוצאות בנוגע ל התביעה העיקרית. הנציגות הגישה טענותיה לעניין הוצאות התביעה העיקרית לאחר המועד שנקבע, ובעקבות לכך נקבע שתוכל לטעון טרם מתן פסק דין גם בעניין הוצאות התביעה העיקרית אולם שהאיחוד יילקח בחשבון בהקשר זה.

9. ביום 12.3.2024 התקיים דיון מוקדם, ונקבעו מועדים להגשת רשיומות עדים ומסמכים תוך שנקבע שכל צד אחראי לזימונו עדיו לישיבת ההוכחות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

10. לאחר שהוגשו רשימות עדדים מטעם הצדדים, הסתבר כי במסגרת מסמך שהוגש מספר פעמיים מטעם הנتابעת שכותרתו "הודעה על רשימת עדדים", התבקש בסומו (בסעיף 34 למסמך האמור) להורות על זימון העדים. המסמך לא כלל את פרטי העדים וכן כותרתו כאמור לעיל לא העידה על כך שUMBOKSH מושא במסמך, שעה שב恰恰לה לעניין המצאת רשימות עדדים מיום 12.3.2024 נקבע במפורש שב"כ הצדדים אחרים על זימון עדיהם לישיבת הוחחות. רק מספר ימים לפני ישיבת הוחחות נשלח המסמך פעם נוספת, באופן שאינו ברור, ובקבות כך נתנה החלטה ביום 26.9.2024 על פיה עולה כי ככל הנראה הכוונה הייתה לבקש זימון של העדים ששמותיהם הופיעו במסמך, אולם מכיוון שלא הוגשה במועד בקשה מתאימה, לא יותר די זמן למסירת זימונים לעדים טרם ישיבת הוחחות. כמו כן הובהר כי על פי תקצירי העדויות כפי שפורטו במסמך, עולה ספק ממשי לעניין הרלוונטיות של העדויות האמורות להליך, שכן הן עוסקות בכך שהג מהווה רכוש משותף, עניין שאינו בחלוקת, ובהתאם הנוגעים להתחייבויות היוזם או כוונות של מי מטעם היוזם באשר לשימוש בגג כלפי הנتابעת, זאת שעה שהחלוקת נוגעת לשאלת האם לנتابעת הזכות לשימוש ייחודי ברכוש המשותף, ואין התייחסות לכך בתקציר העדויות.

11. ביום 1.10.2024 התקיימה ישיבת הוחחות. מטעם הנציגות העידו מר רועי יפתח, מי שהיה בעבר נציג נציגות, והגב' שרה פרל, נציגות הנציגות. מטעם הנتابעת העידה הנتابעת עצמה. בסיום הישיבה סיכמו הצדדים טענותיהם בעלפה.

דין והכרעה

התקנות פרגולה והצבת מתקנים קבועים על גג משותף אינם מהווים שימוש סביר ברכוש משותף

12. תקנון בית משותף "חוקה" של הבית המשפט ולאחר שנרשם כוחויפה לא רק כלפי בעלי הדיירות הקיימים אלא גם כלפי מי שנעשה בעל דירה לאחר מכן (רי סעיפים 61 ו-62 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 (להלן – חוק המקרקעין)). כן נקבע בפסקה שמשנרשם התקנון בפנקס הבתים המשותפים, ניתן לו מעמד קנייני [רי

מס' תיק: 1/368/2023

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

רעדיה 11/3463 עזבון המנוח אהרון שולמה ואח' נ' עופר מרכזים בע'מ (ນבו
[16.01.2013].

13. התקנון המוסכם של הבית המשותף נרשם ביום 26.6.2023 עם תיקון צו הבית המשותף בעקבות פרויקט החיזוק שבוצע בו. גג הבית המשותף לא הוצמד למי מהדירות, ומוסכם שהוא מהוווה רכוש משותף. סעיף 9 לתקנון המוסכם קובע כדלקמן:

"לאזרורים טכניים ולגגותعلילוניים של הבית, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים ו/או לצורכי שירותiTחזוקה וניקיון של הבית"

14. לשון התקנון ברורה, ומעט שנרשם הוא מחייב את בעלי הדירות, אף אם קודם לרישומו היו רשאים לפעול באופן שונה. ככל שLEVEL הנתבעת רישום התקנון נעשו באופן בלתי חוקי, הרי שבאפשרותה לפנות לערכאה מתאימה כדי לבקש לבטל את הרישום. מכל מקום, וכך שיפורט בהמשך, אף במצב שקדם לרישום התקנון, לא הייתה רשאית הנתבעת לבנות פרגולה על הגג. מכל מקום, יש בסעיף בתקנון כפי שנרשם כדי לחזק את עמדת התובעת לעניין האיסור לבנות פרגולה על הגג.

15. סעיף 64 לחוק המקרקעין קובע כי "מקום שלא נרשם תקנון לפי סעיף 62, ובמידה שאין בתקנון שנרשם הוראה בندון, יראו את התקנון המצוי שבתוספת בתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות". לפיכך, וביעדר הוראה בעניין בתקנון המוסכם, ואף במצב שקדם לרישום התקנון המוסכם, חל סעיף 2(א) לתקנון המצוי הקובע:

"בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסקן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילת הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות; לעניין זה", פגיעה ברכוש המשותף – "לרובות פגיעה בחזותו היחסונית התקינה והאחדה כפי שהיא בעת גמר הבניה".

16. בפסקה ניתן פירוש רחב ל"פגיעה" המופיע בסעיף 2(ב) לתקנון המצוי. כך לדוגמה

מס' תיק: 1/368/2023

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

בעיה 515/65, רובסקי נ' גלקסברג, פ"ד כ(2) 295, בהתייחס למונח זה בסעיף 2

האמור:

” כל מה שמייך לרכוש המשותף או לדירות האחרות בבית, לרבות מה עשוי לשנות את אופי הבית, או לקלל את דמותו הארכיטקטונית, או לשבש את שלמותו הסימטרית והאסתטית – כל אחד מלאה וכיוצא בו מהו “פגיעה” כנ"ל, שלא לדבר על נזק ישיר לרכוש המשותף או לדירות האחרות המסקן או העשי לסקן את קיומם וה מביא או עשוי להביא לירידת ערכם...”

17. בעיה 395/74, יצחק לוי ואח' נ' רבקה סמואל ואח', פ"ד כת (2) 39, נאמר בהקשר

זה:

”... המחוקק נקט בסעיף 2 בלשון כללית ורחבה ביותר. הוא דיבר בלשון פגיעה סתם, כלומר פגעה מכל סוג שהוא. מכאן, ששאף לתפוס ברשותו גם מעשים שאין בהם פגעה פיזית דוקא...”

18. הנطال להוכיח שקיימת הסכמה של האספה הכללית לשינויים כאמור ברכוש המשותף, מוטל על הנتابעת [ר' לדוגמה תיק (מפקח ירושלים) 11/11 נציגות הבית המשותף נ' חדד דוד ואח' (נבו 15.1.2012)].

19. בפסקה הנוגעת באופן כללי לשימוש ברכוש המשותף, נקבע כי שימוש יהא סביר ורגיל ככל שהוא תואם את תנאי המקום והזמן ואת הייעוד של אותו חלק ברכוש המשותף, וככל שהשימוש אינו מונע שימוש דומה מדיירים אחרים [ר' לדוגמה ע"א 73/549 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645, 647-648 (1974)].

20. הצבת חפצים באופן קבוע ברכוש המשותף, ובוודאי בניטת פרגולה המהווה מבנה משמעוני המוצב באופן קבוע על הרכוש המשותף, מהויה תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף. תפיסת חזקה כאמור אף מהויה הסגת גבול לרכוש המשותף, ואני יכולה להיחשב שימוש סביר שאינו מונע שימוש דומה מדיירים אחרים. הפרגולה

האמורה שנבנתה על דעת הנتبעת בלבד, אינה מאפשרת לבני דירות אחרים לבנות באותו מקום מתקנים דומים או לבצע שימוש באותו מקום בהתאם לרצונם. אין רשותה בכך שהнтבעת מסכימה שיתר בעלי הדירות או שכרים מטעם ישתמשו בפרגולה שנבנתה, או במתקנים שהציבה על הגג, שכן מדובר במתקנים שלה, שנבנו בהתאם לרצונה ולצריכה, ובעלי הדירות אינם מעוניינים להשתמש במתקניה וכללים אינם מעוניינים בקיומם. לעלה מן הצורך אוסף שהнтבעת הנتبעת אינה תומכת בדבריה כאילו מדובר בפרגולה המהווה רכוש משותף, שכן הנتبעת הבהירה שנבנתה את הפגולה בין היתר כדי שתשמש עבור משפחתה כסוכה בחג הסוכות (ואף בא כוחה טען בסיכוןיו של "הнтבעת ידעה כשרכשה את הדירה שהסוכה תיבנה על הגג" – עמוד 11 שורה 26), וכן העידה שהתקינה ברז שלה על הגג כדי לאפשר נטילת ידיים (עמוד 7 שורות 33-25) וכי הציבה את כל המתקנים על הגג ללא אישור ועל דעת עצמה (עמוד 7 שורות 41-40). כמו כן הנتبעת העידה בחקירה הראשית שבקשה מהיום שיפנה חצי מהגג "לנו" (זהינו, למשפחתה) ובחקירה הנגדית הבהירה שאמרה זאת מכיוון שידעה שמכיוון שמשפחתה בקומה האחורונה, היא תוכל לעשות שם מקום יפה, ותגרום לכלום להגיע לשם (עמוד 8 שורות 31-26).

דבריה של הנتبעת מעידים באופן ברור על הבניה שקיים לה זכות עודפת לעניין השימוש בגג, אשר אמור לשיטתה להיעשות בהתאם לרצונה, ללא צורך לברור קודם לכן מה רצונם של יתר בעלי הדירות. לא ניתן להשלים עם מצב שבו בעל דירה אחד כופה את רצונו בנוגע לשימוש ברכוש המשותף על יתר בעלי הדירות. התנהלות כאמור כוללת סימנים של חזקה ייחודית, ובכל מקרה אינה יכולה להיחשב "שימוש סביר" ברכוש המשותף.

21. בעניינו עולה כי הנتبעת התקינה פרגולה על גג הבית המשותף, התקינה ברז, הניחה באופן קבוע עציצים, שלוחנות, כסאות, נדן (עמוד 7 שורות 34-39).

22. התקנת הפגולה והצבת המתקנים הקבועים האמורים, מנוגדת כאמור בסעיף 9 לתקנון הבית המשותף שכן אינה توأمת את השימוש בגג המשותף כפי שהוגדר בסעיף 9 לתקנון. התקנון שקדם לתקנון המוסכם של הבית המשותף, לא כולל כל התייחסות לגג, וمعدات נציגת הנציגות עולה שהגג במצב הקודם היה גג משופע הכול רעפים, כך שבכל מקרה לא ניתן היה להתקין עליו פרגולה (ר' חקירתה

הנגידת בעמוד 5 سورות 5-3). התקנון החדש שנרשם, נרשם בעקבות פרויקט הtmp"א, ולאחר שהנתבעת כבר הייתה בעלת דירה בבית המשפט, ועל כן מחייב אותה, אף אם נרשם לאחר שבנה את הפרגולה.

כל שלטunctה הנ忝עת האמור בתקנון שנרשם בעקבות פרויקט החיזוק סותר את מה שהובטה לה על ידי היוזם, הרי שטענותיה צריכות להיות מופנות ליוזם, אך הן אינן מקנות לה זכות להשתמש בגג בניגוד לאמור בתקנון. התקנון כפי שנרשם מחייב את בעלי הדירות מעט רישומו, ללא קשר לשאלת האם חתמו עליו (בamar מוסגר אצין שסביר, לאור העובדה שהתקנון נחתם בעקבות פרויקט חיזוק, שהתקנון נחתם מכח יפו כח שنتهנו בעלי הדירות, לרבות הנ忝עת עצמה).

באשר לטענת הנ忝עת בעניין הבטחת היוזם, אמנים לנ忝עת לא הותר לזמן עדים מטעם היוזם בשל מחדליה, ובכל מקרה, הבטחות כאמור אין יכולות לחייב את בעלי הדירות, אך גם עדות הנ忝עת עצמה לא תמכה בטענותיה המשמעותית כאילו היוזם הבטיח לה שתוכל לבנות פרגולה או לשים באופן קבוע מתקנים על הגג. כל השיעידה הנ忝עת בעדותה הוא "כשרכשו את הדירה עשו הסכם עם היוזם, שאת הדודים הוא יפרוס על חצי גג, ויפנה לנו מקום בחצי השני כדי שייהי לנו מקום בגג" וכאשר התקaskaה להראות את ההסכם הנטען טענה "אני יכולה להראות ב厶חן התוצאה שהדודים הם על חצי גג" (עמוד 6 سورות 6-3). אין בכך כדי להוכיח בסיסו כלשהו להצבת הפרגולה והמתקנים שהוצבו מטעם הנ忝עת על הגג.

23. מכל מקום, גם אם ניתן היה לקבל את טענת הנ忝עת שבנהה על בסיס התקנון הקודם, אף שהתקנון הקודם התייחס למצוות הקודם של הבית המשפט ושל הגג, הרי שבעניינו זה חל סעיף 2(א) לתקנון המצווי, על פיו נדרשת תחילת הסכמת האספה הכללית לבניית הפרגולה. אין מחלוקת שלא קיימת הסכמה כאמור. הטענה שליזם הייתה זכות ב-40% מהדירות בעת שהבטיח לתובעת את שהבטיח לטענתה, לא הוכחה ונطענה בכלל, כאשר עצם קיומו של פרויקט חיזוק בודאי שאינו מניח בעלות של יוזם בדירות שטרם נבנו וטרם נרשמו, מה גם שלא די בזכות ב-40% מהדירות כדי להחליט על השימושים שייעשו ברכוש המשפט.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

במקרה דן, מניסיבות התקנת הפגולה, עולה שנעשה מבלי הבעלים הדירות עודכנו לפני הקמתה, ולאחר מכן שקדם לכך הובחר לנتابעת כי הם מסרבים לכך (רי' לדוגמה התקנות בוואצ'אף שצורפה לכתב התביעה שכנה ביה הוודיעו בעלי דירה 10 ביום 4.9.2020 שהם מתנגדים לבניית הפגולה ובעה של הנتابעת השיב "סבבה, ירדנו מזוה", וכן עדות נציגי הנציגות, בפרוטוקול הדיון מיום 1.10.2024 עמוד 2 שורות 42-50 עמוד 3 שורות 2-1, עמוד 4 שורות 10-4). זאת, וכן הצבת המתקנים הקבועים על הגג על ידי הנتابעת, כוללים אינדיקטיות של שימוש ייחודי בגג על ידי הנتابעת, אף אם הגג פתוח באופן גם בעלי דירות אחרים יכולים להגיע אליו.

בהמשך, ולאחר שנודע הבעלים הדירות אודות התקנת הפגולה למטרות התקנותם,כנסו אספה כללית ביום 13.6.2023 בה קיבל החלטה מפורשת לפיה הם מתנגדים לתקנת הפגולה, ברז המים ומתקני היישיבה ומלחיטים שיש לפרק את הפגולה ולהשיב את המצב לקדמותו (רי' פרוטוקול האסיפה שצורף כנספה לכתב התביעה שכנה וכן עדות יפתח מטעם הנציגות בפרוטוקול הדיון מיום 1.10.2024 עמוד 2 שורות 23-31).

עוד עולה מהראיות שהנتابעת פרסמה את הדירה למכירה, כאשר בהודעה שפורסמה באתר פורסמו תמונות של הדירה וכן תמונות של הגג האמור, מבלי לציין שמדובר בגג משותף, ולא נכללו בפרסום תמונות של רכוש משותף אחר חוץ מהגג, לגביו לא צוין שהוא רכוש משותף (עמוד 7 שורות 44-50 עמוד 8 שורות 1-25). אולם הנتابעת טענה שפורסמה תמונה של הגג כרכוש משותף, וישרums עברה על התמונות שפורסמו והייתה בכונתה לפרסם תמונות של חדר המדרגות וכו', אך בכללן הנסיבות עולה כי הנتابעת ראתה בגג מאפיין ממשועתי של דירתה, שהמתגוררים בדירתה עם המשתמשים העיקריים בו, גם אם לטענתה יתר השכנים יכולים לעשות גם הם שימוש בפגולה ובריותה שהציבה.

בכלל הנסיבות עולה כי הצבת הפגולה והמתקנים על הגג מהוווה תפיסת חזקה ייחודית של הנتابעת או מי מטעמה ברכוש משותף, וכן הצבתם באופן בו הוצבו, מהויה שימוש בלתי סביר שלא קיבל את הסכמת האספה הכללית כנדרש בתקנון המצוי, ואף מנוגד לתקנון החדש.

באשר לתפיסה חזקה יהודית, יובהר כי תפיסה כאמור דורשת הסכמה של כל בעלי הדירות, ובמקרה כזה לא ניתן להסתפק גם ברוב על פי סעיף 2(ב) לתקנון המצווי [ר' ע"א 2525/92 **ראוכברג נ' עיריית רמת גן**, מז (5) 850; רע"א 698/86 **בן צור נ' נעים** שwon (נבו 1987) (23.7.1987); ע"א 815/81 **כליפה נ' שאול**, פ"ד לו (3) 78 (1982)].

בשולי הדברים אצין כי בגין לטענות ב"כ הנتابעת בסיכוןיו, אשר צויטת לכאורה פסיקה המתירה הקמת סככה ברכוש המשותף, הרי שאותו משפט שצוטט כלל לא קיימים בפסקה שאזכרה על ידי ב"כ הנتابעת בסיכוןיו, אלא בפסק דין אחר, של בית משפט השלום, שאינו מהווה תקדים מחייב ונשיבותיו שונות לחלוון מנסיבות המקרה דין [ה"יפ (שלום תל אביב) 09-175091 **ציג נ' ורד** (נבו 2010.5.10)].

טענות נוספות

24. טענת הנتابעת שחליה "תקנת השוק" אינה רלוונטית להליך דין. ההליך אינו עוסק בדירה שרכשה הנتابעת אלא בגין המשותף ובשימוש המותר והאסור בו, וגם הנتابעת אינה חולקת על להיות הגג רכוש משותף.

25. הטענה שאין לנכונות זכות עמידה בשל הטענה שאינה מקיימת אסיפות ואינה מפרשמת דוחות כספיים אחת לחצי שנה, נדחית. תפקידה של הנכונות על פי סעיף 69 לחוק המקרקעין הוא לשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והוא יכולה להיותצד בכל הליך משפטי בשם בעלי הדירות. לפיכך מובן שהנכונות רשאית לנוקוט בהליך בשם בעלי הדירות כאשר עולה שמי מבני הדירות משתמש שימוש שלא כדין ברכוש המשותף. ככל שלנתבעת טענה על אי ביצוע תפקידים אחרים של הנכונות, הרי שזכותה לנוקוט בהליך מתאים בעניינים אלו, אך אין הדבר גורע מזכות הנכונות לבצע את תפקידיה האחרים.

סיכום

26. לאור כל האמור אני קובעת כי על הנتابעת לפרק בתוך 60 יום את הפרגולה וכן את ברוז המים שהתקינה ולפנות מהגג על חפצ' שהציבה לרבות כסאות, שולחנות, נדן, עציצים ועוד. על הנتابעת אסור להציב באופן קבוע חפצים או מתקנים כאמור בגג המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

27. באשר להוצאות, בשל דחיית התביעה העיקרית וקבלת התביעה שכגד, בהתחשב בין היתר במועד המוקדם של מהיקת התביעה העיקרית ובאייחור בהגשת הטעון להוצאות על ידי הנציגות בהקשר זה, וכן בהתחשב בכך שהיא כורך לנהל את התביעה שכגד עד תומה, אני קובעת שעל הנتابעת לשלם לנציגות הוצאה הילך בסך של 8,000 ₪.

ניתן היום, י"א תשרי תשפ"ה, 13 אוקטובר 2024, בהיעדר הצדדים

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים