



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אביטל שרייבר

נציגות הבית המשותף מגדים 15 ירושלים

תובעת שכנגד

באמצעות ב"כ: עו"ד אבישר אסף
אבידע 5, ירושלים
טל': 0544330126

נגד

הראל קזיוף יפעת,

נתבעת שכנגד

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

פסק דין

עניינו של פסק דין זה הוא דרישה של נציגות בית משותף לפירוק פרגולה שבנתה בעלת דירה ולפינוי חפצים מגג משותף בבית משותף.

1. התובעת שכנגד היא נציגות הבית המשותף ברחוב מגדים 15 בירושלים (להלן – הנציגות והבית המשותף, בהתאמה).

2. הנתבעת שכנגד (להלן – הנתבעת) היא בעלת דירה בקומה האחרונה בבית המשותף. הנתבעת רכשה את דירתה מיזם שביצע פרויקט חיזוק בבית המשותף, ודירתה היא אחת מהדירות שהתווספו במסגרת הפרויקט.

3. ההליך החל בתביעה שהגישה הנתבעת כלפי הנציגות בבקשה לסעד שיאסור על הנציגות למנוע מהתובעת שימוש בגג או לחבל בפרגולה שבנתה הנתבעת על הגג. הנציגות הגישה תביעה שכנגד בדרישה שהנתבעת תפרק את הפרגולה שהתקינה על הגג המשותף ותפנה חפצים שהניחה על הגג המשותף.

4. בהמשך, לבקשת הנתבעת, נמחקה התביעה העיקרית ונותרה התביעה דנן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות 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 ברז מים פרטי, אינן מהוות שימוש סביר ברכוש משותף. לא ניתן אישור מטעם בעלי הדירות להתקנת הפרגולה או להצבת החפצים.

טענת הנתבעת שהובטחו לה הבטחות בעניין על ידי היזם אינה רלוונטית למערכת היחסים שבינה לבין בעלי הדירות. הנתבעת לא ביקשה רשות טרם ביצוע העבודות וכאשר הודיעה בעבר כי ברצונה להתקין פרגולה הובהר לה שבעלי הדירות מתנגדים לכך והיא הבהירה שלא תתקין פרגולה, אולם בהמשך התקינה מבלי להודיע על כך. בעלי הדירות קיבלו בהמשך החלטה באספה הכללית האוסרת על התקנת הפרגולה.

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

הנתבעת מציגה מצג לצורך מכירת דירתה כאילו הגג מהווה חלק מהדירה.

לדירת הנתבעת קיימות מרפסות סוכה ושם היא יכולה לבנות סוכה.

6. לטענת הנתבעת, היא רכשה דווקא את דירתה, שהייתה אחת הדירות שנוספו לבית המשותף במסגרת פרויקט של תמ"א 38, בהסתמך על הבטחות היזם והסכמתו להעביר את דודי השמש לאזור אחר על הגג כדי שניתן יהיה להקים פרגולה, ובהסתמך על התקנון שקדם לתקנון הנוכחי.

הדירה נקנתה בתום לב על בסיס התקנון הקודם, ועל כן חלה על כך תקנת השוק. הנתבעת רכשה את דירתה ולא דירה אחרת בבית המשותף, אף היא בקומה האחרונה, משום שהדירה שרכשה היא גדולה יותר, והובטח לה על ידי היזם 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
בסמכות 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"כ היזם שהיה מאשר את הדברים.

הקמת הפרגולה היא שימוש סביר ברכוש משותף. בנית הפרגולה אף תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה. התקנון החדש אושר לאחר בנית הפרגולה. היזם היה רשאי לייעד את הגג לטובת הדיירים. ליזם היו 40% מהדירות ולכן יכול היה להסכים לשימוש האמור בגג.

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

שוכרי הדירות בבית המשותף דווקא כן רוצים את השימוש האמור בגג.

מרפסות הסוכה של דירת הנתבעת הן צרות וקטנות ולכן כאשר רכשה את הדירה התכוונה שהגג ישמש לבניית סוכה. הנתבעת לא פרסמה את הגג כרכוש שלה אלא כרכוש משותף.

7. הנציגות השיבה כי חלק מהטענות שהועלו בסיכומי הנתבעת מהוות הרחבת חזית.

ההליך

8. כאמור, תחילה הגישה הנתבעת תביעה מטעמה, ובעקבות כך הגישה הנציגות את התביעה הנוכחית כתביעה שכנגד. בהמשך ביקשה הנתבעת למחוק את התביעה העיקרית שהגישה. לצדדים נתנה זכות לטעון להוצאות בנוגע לתביעה העיקרית. הנציגות הגישה טענותיה לעניין הוצאות התביעה העיקרית לאחר המועד שנקבע, ובעקבות כך נקבע שתוכל לטעון טרם מתן פסק דין גם בעניין הוצאות התביעה העיקרית אולם שהאיחור יילקח בחשבון בהקשר זה.

9. ביום 12.3.2024 התקיים דיון מקדמי, ונקבעו מועדים להגשת רשימות עדים ומסמכים תוך שנקבע שכל צד אחראי לזימון עדיו לישיבת ההוכחות.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/368/2023

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

10. לאחר שהוגשו רשימות עדים מטעם הצדדים, הסתבר כי במסגרת מסמך שהוגש מספר פעמים מטעם הנתבעת שכותרתו "הודעה על רשימת עדים", התבקש בסיומו (בסעיף 34 למסמך האמור) להורות על זימון העדים. המסמך לא כלל את פרטי העדים וכן כותרתו כאמור לעיל לא העידה על כך שמבוקש משהו במסגרתו, שעה שבהחלטה לעניין המצאת רשימות עדים מיום 12.3.2024 נקבע במפורש שב"כ הצדדים אחראים על זימון עדיהם לשיבת ההוכחות. רק מספר ימים לפני ישיבת ההוכחות נשלח המסמך פעם נוספת, באופן שאינו ברור, ובעקבות 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 נותר די זמן למסירת זימונים לעדים טרם ישיבת ההוכחות. כמו כן הובהר כי על פי תקצירי העדויות כפי שפורטו במסמך, עולה ספק ממשי לעניין הרלוונטיות של העדויות האמורות להליך, שכן הן עוסקות בכך שהגג מהווה רכוש משותף, עניין שאינו במחלוקת, ובהיבטים הנוגעים להתחייבויות היזם או כוונות של מי מטעם היזם באשר לשימוש בגג כלפי הנתבעת, זאת שעה שהמחלוקת נוגעת לשאלה האם לנתבעת זכות לשימוש ייחודי ברכוש המשותף, ואין התייחסות לכך בתקציר העדויות.

11. ביום 1.10.2024 התקיימה ישיבת הוכחות. מטעם הנציגות העידו מר רועי יפתח, מי שהיה בעבר נציג נציגות, והגב' שרה פרל, נציגות הנציגות. מטעם הנתבעת העידה הנתבעת בעצמה. בסיום הישיבה סיכמו הצדדים טענותיהם בעל פה.

דיון והכרעה

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

משותף

12. תקנון בית משותף מהווה "חוקה" של הבית המשותף ולאחר שנרשם כוחו יפה לא רק כלפי בעלי הדירות הקיימים אלא גם כלפי מי שנעשה בעל דירה לאחר מכן (ר' סעיפים 61 ו-62 **לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969** (להלן – **חוק המקרקעין**)). כן נקבע בפסיקה שמשנרשם התקנון בפנקס הבתים המשותפים, ניתן לו מעמד קנייני [ר'



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

רע"א 3463/11 עזבון המנוח אהרונר שלמה ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ (נבו)
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 מהווה רכוש משותף. סעיף 9 לתקנון המוסכם קובע כדלקמן:

"לאזורים טכניים ולגגות העליונים של הבית, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון של הבית"

14. לשון התקנון ברורה, ומעת שנרשם הוא מחייב את בעלי הדירות, אף אם קודם לרישומם היו רשאים לפעול באופן שונה. ככל שלטענת הנתבעת רישום התקנון נעשה באופן בלתי חוקי, הרי שבאפשרותה לבנות לערכאה מתאימה כדי לבקש לבטל את הרישום. מכל מקום, וכפי 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 בנדון, יראו את התקנון המצוי שבתוספת כתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות." לפיכך, ובהיעדר 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 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."

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

בע"א 515/65, רבובסקי נ' גלקסברג, פ"ד כ(2) 295, בהתייחס למונח זה בסעיף 2
האמור:

" 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 והמביא או עשוי להביא
לירידת ערכם..."

17. בע"א 395/74, יצחק לוי ואח' נ' רבקה סמואל ואח', פ"ד כט (2) 39, נאמר בהקשר
זה:

"... המחוקק נקט בסעיף 2 בלשון כללית ורחבה ביותר. הוא
דיבר בלשון פגיעה סתם, כלומר פגיעה מכל סוג שהוא. מכאן,
ששאף לתפוס ברשתו גם מעשים שאין בהם פגיעה פיזית
דווקא..."

18. הנטל להוכיח שקיימת הסכמה של האספה הכללית לשינויים כאמור ברכוש
המשותף, מוטל על הנתבעת [ר' לדוגמה תיק (מפקח ירושלים) 112/11 נציגות הבית
המשותף נ' חדד דוד ואח' (נבו 15.1.2012)],

19. בפסיקה 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
549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645, 647-648 (1974)].

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

האמורה שנבנתה על דעת הנתבעת בלבד, אינה מאפשרת לבעלי דירות אחרים לבנות באותו מקום מתקנים דומים או לבצע שימוש באותו מקום בהתאם לרצונם. אין רבותא בכך שהנתבעת מסכימה שיתר בעלי הדירות או שוכרים מטעמם ישתמשו בפרגולה שבנתה, או במתקנים שהציבה על הגג, שכן מדובר במתקנים שלה, שנבנו בהתאם לרצונה ולצרכיה, ובעלי הדירות אינם מעוניינים להשתמש במתקניה וכלל אינם מעוניינים בקיומם. למעלה מן הצורך אוסיף שהתנהלות הנתבעת אינה תומכת בדבריה כאילו מדובר בפרגולה המהווה רכוש משותף, שכן הנתבעת הבהירה שבנתה את הפרגולה בין היתר כדי שתשמש עבור משפחתה כסוכה בחג הסוכות (ואף בא כוחה טען בסיכומיו ש"הנתבעת 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 25-33) וכי הציבה את כל המתקנים על הגג ללא אישור ועל דעת עצמה (עמוד 7 שורות 40-41). כמו כן הנתבעת העידה בחקירתה הראשית שבקשה מהיזם שיפנה חצי מהגג "לנו" (דהיינו, למשפחתה) ובחקירתה הנגדית הבהירה שאמרה זאת מכיוון שידעה שמכיוון שמשפחתה בקומה האחרונה, היא תוכל לעשות שם מקום יפה, ותגרום לכולם להגיע לשם (עמוד 8 שורות 26-31).

דבריה של הנתבעת מעידים באופן ברור על הבנתה שקיימת לה זכות עודפת לעניין השימוש בגג, אשר אמור לשיטתה להיעשות בהתאם לרצונה, ללא צורך לברר 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 סממנים של חזקה ייחודית, ובכל מקרה אינה יכולה להיחשב "שימוש סביר" ברכוש המשותף.

21. בענייננו עולה כי הנתבעת התקינה פרגולה על גג הבית המשותף, התקינה ברז, הניחה באופן קבוע עציצים, שולחנות, כסאות, נדנדה (עמוד 7 שורות 34-39).

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

הנגדית בעמוד 5 שורות 3-5). התקנון החדש שנרשם, נרשם בעקבות פרויקט התמ"א, ולאחר שהנתבעת כבר הייתה בעלת דירה בבית המשותף, ועל כן מחייב אותה, אף אם נרשם לאחר שבנתה את הפרגולה.

ככל שלטענת הנתבעת האמור בתקנון שנרשם בעקבות פרויקט החיזוק סותר את מה שהובטח לה על ידי היזם, הרי שטענותיה צריכות להיות מופנות ליזם, אך הן אינן מקנות לה זכות להשתמש בגג בניגוד לאמור בתקנון. התקנון כפי שנרשם מחייב את בעלי הדירות מעת רישומו, ללא קשר לשאלה האם חתמו עליו (במאמר מוסגר אציין שסביר, לאור העובדה שהתקנון נחתם בעקבות פרויקט חיזוק, שהתקנון נחתם מכח יפוי כח שנתנו בעלי הדירות, לרבות הנתבעת עצמה).

באשר לטענת הנתבעת בעניין הבטחת היזם, אמנם לנתבעת לא הותר לזמן עדים מטעם היזם בשל מחדליה, ובכל מקרה, הבטחות כאמור אינן יכולות לחייב את בעלי הדירות, אך גם עדות הנתבעת עצמה לא תמכה בטענותיה המשמעות כאילו היזם הבטיח לה שתוכל לבנות פרגולה או לשים באופן קבוע מתקנים על הגג. כל שהעידה הנתבעת בעדותה הוא "כשרכשנו את הדירה עשינו הסכם עם היזם, שאת הדודים הוא יפרוס על חצי גג, ויפנה לנו מקום בחצי השני כדי שיהיה לנו מקום בגג" וכאשר התבקשה להראות את ההסכם הנטען טענה "אני יכולה להראות במבחן התוצאה שהדודים הם על חצי גג" (עמוד 6 שורות 3-6). אין בכך כדי להוות בסיס כלשהו להצבת הפרגולה והמתקנים שהוצבו מטעם הנתבעת על הגג.

23. מכל מקום, גם אם ניתן היה לקבל את טענת הנתבעת שבנתה על בסיס התקנון הקודם, אף שהתקנון הקודם התייחס למצבו הקודם של הבית המשותף ושל הגג, הרי שבעניין זה חל סעיף 2(א) לתקנון המצוי, על פיו נדרשת תחילה 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 ונטענה בעלמא, כאשר עצם קיומו של פרויקט חיזוק בוודאי שאינו מניח בעלות של יזם בדירות שטרם נבנו וטרם נרשמו, מה גם שלא די בזכות ב-40% מהדירות כדי להחליט על השימושים שייעשו ברכוש המשותף.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/368/2023

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

במקרה דנן, מנסיבות התקנת הפרגולה, עולה שנעשתה מבלי שבעלי הדירות עודכנו לפני הקמתה, ולאחר שקודם לכן הובהר לנתבעת כי הם מסרבים לכך (ר' לדוגמה התכתבות בוואצאפ שצורפה לכתב התביעה שכנגד בה הודיעו בעלי דירה 10 ביום 4.9.2020 שהם מתנגדים לבניית הפרגולה ובעלה של הנתבעת השיב "סבבה, ירדנו מזה", וכן עדות נציגי הנציגות, בפרוטוקול הדיון מיום 1.10.2024 עמוד 2 שורות 42-50 עמוד 3 שורות 1-2, עמוד 4 שורות 4-10). זאת, וכן הצבת המתקנים הקבועים על הגג על ידי הנתבעת, כוללים אינדיקציות של שימוש ייחודי בגג על ידי הנתבעת, אף אם הגג פתוח באופן שגם בעלי דירות אחרים יכולים להגיע אליו.

בהמשך, ולאחר שנודע לבעלי הדירות אודות התקנת הפרגולה למרות התנגדותם, כנסו אספה כללית ביום 13.6.2023 בה קיבלו החלטה מפורשת לפיה הם מתנגדים להתקנת הפרגולה, ברז המים ומתקני הישיבה ומחליטים שיש לפרק את הפרגולה ולהשיב את המצב לקדמותו (ר' פרוטוקול האסיפה שצורף כנספח לכתב התביעה שכנגד וכן עדות יפתח מטעם הנציגות בפרוטוקול הדיון מיום 1.10.2024 עמוד 2 שורות 23-31).

עוד עלה מהראיות שהנתבעת 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 מהווה רכוש משותף (עמוד 7 שורות 44-50 עמוד 8 שורות 1-25). אמנם הנתבעת טענה שפורסמה תמונה של הגג כרכוש משותף, ושטרם עברה על התמונות שפורסמו והיה בכוונתה לפרסם תמונות של חדר המדרגות וכו', אך במכלול הנסיבות עולה כי הנתבעת ראתה בגג מאפיין משמעותי של דירתה, שהמתגוררים בדירתה עם המשתמשים העיקריים בו, גם אם לטענתה יתר השכנים יכולים לעשות גם הם שימוש בפרגולה ובריהוט שהציבה.

במכלול הנסיבות עולה כי הצבת הפרגולה והמתקנים על הגג מהווה תפיסת חזקה ייחודית של הנתבעת או מי מטעמה ברכוש המשותף, וכן הצבתם באופן בו הוצבו, מהווה שימוש בלתי סביר שלא קיבל את הסכמת האספה הכללית כנדרש בתקנון המצוי, ואף מנוגד לתקנון החדש.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים**

מס' תיק: 1/368/2023

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

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

בשולי הדברים אציין כי בניגוד לטענות ב"כ הנתבעת בסיכומיו, אשר ציטט לכאורה פסיקה המתירה הקמת סככה ברכוש המשותף, הרי שאותו משפט שצוטט כלל לא קיים בפסיקה שאוזכרה על ידי ב"כ הנתבעת בסיכומיו, אלא בפסק דין אחר, של בית משפט השלום, שאינו מהווה תקדים מחייב ונסיבותיו שונות לחלוטין מנסיבות המקרה דנן [ה"פ (שלום תל אביב) 175091-09 **דגן נ' ורד** (נבו 5.10.2010)].

טענות נוספות

24. טענת הנתבעת שחלה "תקנת השוק" אינה רלוונטית להליך דנן. ההליך אינו עוסק בדירה שרכשה הנתבעת אלא בגג המשותף ובשימוש המותר והאסור בו, וגם הנתבעת אינה חולקת על היות הגג רכוש משותף.

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

סיום

26. לאור כל האמור אני קובעת כי על הנתבעת לפרק בתוך 60 יום את הפרגולה וכן את ברז המים שהתקינה ולפנות מהגג על חפץ שהציבה לרבות כסאות, שולחנות, נדנדה, עציצים וכד'. על הנתבעת נאסר להציב באופן קבוע חפצים או מתקנים כאמור בגג המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/368/2023

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

27. באשר להוצאות, בשל דחיית התביעה העיקרית וקבלת התביעה שכנגד, בהתחשב בין היתר במועד המוקדם של מחיקת התביעה העיקרית ובאיחור בהגשת הטיעון להוצאות על ידי הנציגות בהקשר זה, וכן בהתחשב בכך שהיה צורך לנהל את התביעה שכנגד עד תומה, אני קובעת שעל הנתבעת לשלם לנציגות הוצאות ההליך בסך של 8,000 ₪.

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

אביטל שרייבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים