



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/283/2024

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

בפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
א. שרייבר

ברימט יהודית
באמצעות ב"כ: עו"ד ברימט צבי

תובעת:

נתבעים:	נגד
בוזגלו מיכאל אביחי	1
בוזגלו שולמית	2

באמצעות ב"כ: עו"ד מילר ישעיהו

פסק דין

ענינו של פסק דין זה הוא השאלה האם שימוש בגג משותף, שהגישה אליו מديרת הנتابעים בלבד, הכוון לבניית פרגולה, מטבח חצר, ברזים, והצבת חפצים על הגג המשותף, מהוועה שימוש ייחודי של הנتابעים בגג משותף שניתן להפסיקו בכל עת.

1. הצדדים הם בעלי דירות בבית המשותף ברחוב אליהו מרידור 33 בירושלים הידוע כגוש 30599 חלקה 32 (להלן – הבית המשותף). בבית המשותף 4 דירות, 2 דירות גן, ומעלהן 2 דירות נוספות. לכל אחת מהדירות כניסה נפרדת. דירות הצדדים להליך זה הן מצד ימני של הבית המשותף. דירת הנتابעים נמצאת מעל דירת התובעת. לבית המשותף תקנון מוסכם, המתייחס בין היתר לכך שלדירות בקומת הקרקע קיימת חצר צמודה, ולדירות העליונות קיימות 3 מרפסות לא מקורות בשטח של 31.60 מ"ר.

2. טענת התובעת, בתמצית, כשלוש שנים לפני הגשת התביעה החלו הנتابעים לבצע עבודות על גג הבית המשותף והציבו מתקנים באופן לא חוקי על הגג תוך סיכון ממשי של התובעת ושל בעלה ז".ל. המתקנים הוצבו לשימושם הייחודי של הנتابעים, וכוללים ג'קוזי, מעקות וגדרות, ציוד ביישול, ציוד אלקטרוני, רמקולים וכיוצא"ב.

מס' תיק: 1/283/2024

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

האמור הוכח ללא פיקוח ותוך שהבניה מסכנת את חי התובעת, כך למשל, חלק מגדר שנבנה על הגג נפלה בזמן שבולה המנו של התובעת ישב החצר, בסמוך אליו באופן שעלול היה לגרום לפציעה קשה.
נוסף על כך חלק מהמזוגנים שהותקנו על הגג או בדירת הנتابעים מטפטים אל שטח הגינה של התובעת.

במסגרת עבודות הבניה היזזו הנتابעים קולטים אנטנות וצדוקו על הגג המשותף ללא תיאום.

בתקרת הקומה השניה של דירת התובעת הופיעו כתמי רטיבות ממתקני הנتابעים.

הATABעים מארחים על הגג עשרות אנשים לעתים קרובות וגורמים רעש ומטרד מרובים, המונעים מהתובעת להתנהל באופן סביר בביתה.

ביום 2.8.2024 החלו הנتابעים בבנייה קונסטרוקטיבית ברזל על הגג ולאחר מכן אף הפרו צוים שנתנו על ידי מותב זה באשר להמשך הבניה. הגדר שבנו הנتابעים היא בגובה של מעלה מ' 1.40 מ' מהרצפה בניגוד לצו הזמן השני.

יעודו של הגג המשותף הוא לכל היתר לשימוש למתקנים משותפים ולהתקנת מערכות שונות משותפות ופרטיות.

לבעל דירה אסור לבצע שינויים הפוגעים ברכוש המשותף. לא די בהסכם 2 בעלי הדירות הנוספים בבית המשותף כדי להכשיר את מעשי הנتابעים, שכן מדובר בעלי דירות בחלק אחר של הבית המשותף, ונוכח כתוב ההסכמה שצורף על ידיהם מבהיר שמכיוון שהגישה לגג היא רק דרך דירת הנتابעים אין בשימוש בגג כדי לגרוע מהשימוש שלהם בגג האמור.

החלטת רוב כאמור יכולה להיות במסגרת ניהול ושימוש רגיל במקרקעין, ואינה יכולה לקפח את המיעוט. השימוש הייחודי שעושים הנتابעים בגג הוא הצמדה בפועל של הגג לדיירתם. על פי ההלכה הפסוכה מי שנפגע עקב הקמת מבנה ללא היתר או על פי היתר שאינו חוקי זכאי לسعد אף אם הפגיעה אינה מגיעה כדי מטרד.

3. טעןת הנتابעים, בתמצית, מלכתחילה הגישה לגג היתה מדירתם בלבד. במשך 24 שנים האחרונות מאז רכשה התביעה את דירתה, עלתה לגג פעמיים בודדות בלבד. בכל פעם שביקשה לעלות לגג פתחו הנتابעים את דלת ביתם בשמה ואפשרו כניסה לגג המשותף.

لنتابעים מרפסת רחבה ידיהם ואין להם צורך בגג המשותף, אך מטעמי נוחות עשו בו שימוש אكريאי, בידיעת בעלי הדירות ובהסכםם, חלוקם בהסכם מפורש וחילוקם בהסכם ששתיקה.

הנתבעים אף לקחו על עצמם את אחזקת הגג המשותף, ובכלל זאת נשאו בהוצאותアイテום הגג, והחליפו מעקה מתפורר.

חמש שנים לפני הגשת כתב התביעה בנו פרגולה מעץ ולא נשמעה התנגדות.

הנתבעים הציעו מתוודה פשרה אולם הצעתם נענתה בשלילה, אף שהמתוודה משפר את מצב התביעה, מה שמראה שטענות התביעה נובעות אך ורק מצרות עין ומידת סדום.

75% מבני הדירות בבית המשותף מסכימים לשימוש האמור.

שימוש ייחודי ברכוש משותף כעליה מהopsisקה הוא שימוש לצמויות המונע מבני דירות אחרים לעשות שימוש דומה ברכוש המשותף, כגון חזקה ייחודית בחלוקת מסויימים. התקנת פרגולה אינה מהוות שימוש ייחודי. היא אינה מונעת משאר בעלי הדירות לעשות שימוש דומה ברכוש המשותף. בהחלטות שנဏנו על ידי מפקחים נקבע שבנית פרגולה ברכוש המשותף דורשת הסכמת האספה הכללית. הנتابעים קיבלו הסכמה של 75% מבני הדירות.

דודו השמש הוזזו על יד הנتابעים כ-8 שנים לפני הגשת התביעה לצורךアイテום הגג. במשך כ-5 שנים מהתקנת הפרגולה הראשונה לא העלה התביעה טענות לעניין הקולטים ודודי השמש מה שימוש שלא נגרם לה נזק עקב לכך.

מס' תיק: 1/283/2024

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

הטענות בדבר רטיות בתקורת ביתה אינן ידועות לנتابעים, ואין נוגעות לשימוש
בגג המשותף.

השימוש הנעשה בגג איינו גורם מטרד והטענה בדבר הפרעה לאור השימוש חסרת
בסיס.

ההילך

4. بتاريخ 11.8.2024 הוגש כתוב התביעה וכן בקשה לسعد זמני, בה ביקש להורות לנتابעים להימנע מפעולות בניה ומהתקנת מתקנים על הגג המשותף. בעקבות כך ניתן צו אראי. ביום 20.8.2024 התקיים דיון בבקשתו. במהלך הדיון הגיעו הצדדים להסכמה לעניין צמוך הצו באופן שאפשר השלמת גדר המתכת סביבה בגובה שלא עולה על 1.3 מ', ומתן אפשרות לבן התובעת לעלות לגג בין היתר לבחינת קיום ההסכמות, לאחר תיאום מראש. הוסכם שהצדדים יהיו רשאים לטעון להוצאות הבקשה טרם סיום ההליך. הסכנות הצדדים קיבלו תוקף של החלטה.
5. ביום 18.9.2024 התקיים דיון בבקשת התובעת על פי פקודת ביוזו בית המשפט. בסיום הדיון הגיעו הצדדים להסכמות נוספות. יוער כי מחיקירות הנتابעים עלה כי הוצאה הפרה מסויימת של הצו שנייתן, אולם לא היה ברור אם הדבר נעשה בידיעתם.
6. ביום 27.1.2025 התקיים דיון קד"מ. במהלך הדיון הודיעו הנتابעים כי ייסרו את כל המתקנים שהתקינו על הגג המשותף לרבות הג'קוזי בתוך 90 יום, ולפיכך ניתן תוקף של החלטה להודעתם. התובעת עמדה על כך שמלבד הסרת המתקנים תוסר גם הפגולה וכל דבר שהתקינו הנتابעים בגג המשותף.
7. ביום 12.3.2025 (טרם חלוף 90 הימים האמורים) התקיים ביקור במקום. לאחר הביקור נתנה החלטה על פיה עולה כי הסעדים שנוטרו לאחר ההחלטה שנותנה על בסיס הסכמת הנتابעים, הם מתן גישה סבירה לגג ולמערכות שעלייו, הריסת הבניה בגג, הורדת קונסטרוקציית הברזל והמתקנים האחרים שהונחו וכל בניה לא חוקית אחרת מהגג, ולהימנע מלעשות שימוש ייחודי בגג. הצדדים הוצע להסכים כי פסק

מס' תיק: 1/283/2024

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

הדין יינתן לאחר קביעת ההליך לsicomim, על בסיס הביקור במקומות ומסמכיו התקין, והצדדים הסכימו, לפיכך נקבע התקין לsicomim ואלו הוגשו.

דין והכרעה

שינויים ברכוש המשותף

8. בהיעדר הוראה בתקנון המוסכם החל על הבית המשותף, ובהתאם לסעיף 64 לחוק **הקרקעין, תשכ"ט – 1969** (להלן – חוק המקרקעין) חל על הבית המשותף סעיף 2 לתקנון המצו שבסוטפת לחוק המקרקעין. סעיף 2 (א) לתקנון המצו קובע:

"בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את ערכו, אלא אם קיבל תחיליה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות; לעניין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" – לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחדה כפי שהיתה בעת גמר הבניה".

9. אין מחלוקת כי יתר בעלי הדירות, מלבד התובעת, הסכימו לבניית הפרגולה ולשינויים שביצעו הנتابעים בגג הבית המשותף.

10. עם זאת, בפסקה העוסקת בשיתוף במקרקעין, נקבע כי החלטת רוב כאמור יכולה להיות במסגרת ניהול רגיל ושימוש רגיל במקרקעין, אף במסגרת זו, בעלי רוב החלקים אינם יכולים לקפח את המיעוט [ר' ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ. יהודית זיידה, לז(4) 737 (1983)]. כמו כן לעניין סמכות אסיפה כללית להחלטה בדבר השימוש ברכוש המשותף, נקבע כי על אף שהסעיף הרלונטי הנוגע לשיתוף במקרקעין אינו חל על בתים מסוימים, עדין חלים עקרונות כלליים מכח הדין הכללי, כפי שנקבע לדוגמה בע"א (ת"א) 991/97 **נצחונות הבית המשותף נ. ליליאן אבן** (נבו): (13.1.98)

"סמכותה של האסיפה הכללית לקבוע את השימוש ברכוש המשותף היא מוגבלת, ובעיקר על ידי עקרונות כלליים הקבועים בדיון (ראו גם י. ויסמן, **דין קניין, חלק שני בעלות ושיתוף, ירושלים, תשנ"ז 1997**, עמ' 457). בדיני השיתוף הכלליים ישנה הגנה על השותף מפני קיפוח הרוב בענייני ניהול



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/283/2024

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

ושימוש ברכוש המשותף (סעיף 30(ב) [חוק המקרקעין](#)) ; הוראה זו נמצאת בפרק ה' לחוק ולכן אינה חלה בבטים משפטיים (ראו סעיף 56(א) לחוק). אך אין בדבר פגוע בעקרונות הכלליים החלים ענייננו מכוח הדין הכללי. האיסור על הגבלת השימוש הסביר והרגיל, ללא קביעת כל שימוש אחר ובלא הנמקה ממשית (כגון, שהדבר מהווה פגעה ברכוש המשותף) מושתת על האיסור על שימוש לרעה בזכות החל בדיוני המקרקעין בישראל מכוח סעיף 14 [חוק המקרקעין](#). איסור זה מעוגן אף בעקרון תום הלב החל בהפעלת זכויות במקרקעין (על פי סעיף 39 ו- 61(ב) [חוק החזיות](#) (חלק כללי), תשל"ג 1973), ומוצא חיזוק גם בסעיף 3 [חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו](#), המגן על קניינו של האדם. עניין זה יש לציין, כי ללא אפשרות לשימוש סביר בקניינו של האדם, תושם לפלسطר זכותו בקנין. "

11. במקרה דנן, הסכמת שני בעלי הדירות האחרים, שאינםצד להליך זה, יש בה כדי לפגוע בתובעת, שכן אותם שני בעלי דירות הם בעלי דירות בחלק الآخر של הבית המשותף, מהויה תמורה ראי לדירות התובעת והנתבעים. דירת האחד דומה במהותה לדירת התובעת, ומעלה קיימת דירתה الآخر, אשר כולה מהביקור במקומות, מעל אותה דירה נוספת קיים גג משותף במצבו המקורי, עליו מוצבים מתקנים של אופן שלכל שתי דירות יש גג עליון המשרת את שתיהן, וקשר הנובע לכך מתרנה באופן שלכל שתי דירות יש גג עליון המשרת את שתיהן, וקשר הנובע לכך שדירה אחת נמצאת מעל האחת. בנסיבות אלו, הסכמת בעלי שתי הדירות האחרות כמעט שאינה פוגעת באותן שתי דירות, שכן אין להן זיקה ממשית לגג המשותף שמעל דירת הנתבעים, והיא פוגעת בעיקר בתובעת, אשר זהה הגג שאמור לשרת את מתקני דירתה, כגון דוד שמש ואנטנה. מה גם, שגם אין יותר השימוש שעושים הנתבעים בגג המשותף, סביר כי אותן שתי דירות נוספות יגיעו להסכמות בינםן לעניין השימוש בגג שמעל דירותיהם, או לכל הפחות בעלי הדירה הדומה לדירות הנתבעים יסיקו כי גם להם זכות לעשות שימוש דומה בגג, ועל כן, יש להן אינטרס לתת הסכמה לנتابעים כדי להביא לכך שגם הם יכולים לבצע שימוש דומה בגג (דבר שבמידה מסוימת יחייב את הפגיעה בתובעת בשל הרחבת השימוש ברכוש המשותף, שהיא אינה יכולה לעשות שימוש בו).

מס' תיק: 1/283/2024

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

12. בנוסף, לא ניתן לשלול את האפשרות שביצוע שינויים כאמור בגג משותף, באופן הנוטן עדיפות לאחד מבעלי הדירות, זה שיש לו גישה לגג, עשוי להוות גם פגיעה עתידית בערכן היחסי של הדירות האחרות, במיוחד שתי דירות הקרקע, ובכללן דירת התובעת, כגון ככל שיקודם הילך התאחדות עירונית בבית המשותף, ודירות הגג יבקשו להנות מהיתרונות היחסיים שנוצר להן בשל השינויים האמורים.

13. לעניין זה, מתאים הדברים בע"א 93/81 אליאס נ' שיפר (נבו 1.5.83) :

"מכאן אתה למד, כי אם תותר הרצואה, ובית המשפט ייתן גושפנקא לפגיעות ברכוש המשותף, שאינן אפסיות עד של בר-דעת יראה בהן דבר של מה בכך, עשוי הדבר לגרום להתרומותתו של מוסד הבתים המשותפים, שיסודותיו מורכבים ומפותלים בלאו הבי, עד כדי כך שאיש הישר בעינו יעשה ברכוש, שהוא נחלת הדיירים כלם, הפועל היוצא מדברים אלה הוא, שהעובדה כי אחד הדיירים עשה דין לעצמו ברכוש המשותף, אינה יכולה לשמש היתר לדין אחר לעשות גם הוא כמוותו. שאמם תאמר כן,فتحת פתח לכל הדיירים באותו בית משותף לנוכח ברכוש המשותף כבתו שליהם.".

אמנם במקרה דנן שני בעלי הדירות האחרים בבית המשותף הסכימו בדיudit לשינויים שביצעו הנتابעים בגג, אבל בנסיבות העניין, מכיוון שהאינטרס שלהם בגג האמור פחות בהרבה מזה של התובעת, קיים קושי לראות בהסכם כמספקת לצורך סעיף(א) לתקנון המצוי, בשל הפגיעה בתובעת.

14. כפי שיפורט בהמשך, אין מדובר רק בשינויים ברכוש המשותף, אלא בתפיסת חזקה ייחודית בו על ידי הנتابעים. לתפיסת חזקה כאמור לא די בהסכמה של רוב בעלי הדירות בבית המשותף, אלא נדרש הסכמה של כולם.

הנתבעים תפסו חזקה ייחודית בגג המשותף

15. סעיף 62(א) לחוק המקרקעין קובע שהצמדה חלקים מהרכוש המשותף לדירה מסויימת טעונה הסכמה של כל בעלי הדירות. קבלת הסכמה כאמור של כל בעלי הדירות נדרש גם לצורך זכות שימוש ייחודי ברכוש המשותף שאינה כרוכה בהצמדה של אותו שטח לדירה. הסכמה כאמור צריכה להיות מפורשת, ויכולת להינתן בכתב או בעל-פה, אולם הטוען לזכות לשימוש ייחודי, צריך להוכיח כי השיג את ההסכמה הפויזיטיבית הנדרשת [ר' [ע"א 2525/92 ראוכברגר נ' עיריית רמת גן פ"ד מו](#) (5) (1993) 850; ר' [ע"א 815/81 קליפה נ' שאול, פ"ד לו](#) (3) 78, (1982); ר' [ע"א 13721-05-16 אליהו גבאי נ' יאיר הקש](#) (ນבו 5.10.2016) בפסקה 29; י. וויסמן, **דין קניין בעלות ושיתוף** (תשנ"ז-1997) עמ' 455-454].

16. בכלל, בעל דירה רשאי לבטל בכל עת זכות שימוש ברכוש המשותף שנadan לבעל דירה אחרת [ר' לדוגמה [ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית הכנסת פ"ד לא](#)(3) 210 (1977); ר' [ע"א 2427/14 מרגוליס נ' דיין](#) (ນבו 29.4.2014) בפסקה 4 וכן [ע"א 17397-02-19](#) (מחוזי ת"א) **חסידים ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח'** (ນבו 1.4.2020)].

17. באשר לנטל ההוכחה, נקבע בפסקה כי זה מוטל על הטוען כי יש לסתות מהריושים, וכפי שנכתבו על ידי כב' המפקח מ' פורת בתיק (המפקח על המקרקעין פתח תקווה):
כהן נ' בן עמי, (ນבו 23.11.2023) בפסקה 38:

"כידוע, די שיווכיה בעל המקרקעין בעלותו בהם, ומכאן עובר הנטל למי שטען לזכות להחזיק בקרקע [סעיף 16 לחוק המקרקעין; ר' [ע"א 127/77 קפה נ' לו, פ"ד לא](#)(3) 465, 455 (1977); ר' [ע"א 483/62 קוד נ' לנדי, פ"ד יז](#) 1953 (1963)]. לפיכך, הנטל להוכיח כי חלקים מסוימים הוחרגו כדין מן הרכוש המשותף רובה לפתחו של הטוען כי הוחרגו [[ע"א 5791/19 עדן נכסים אילת בע' מ' 108 בעלי זכויות במקרקעין בגוש 40039 חלקה 12, בפסקה 16](#) (ນבו 25.01.2022)]. ומשכך, כאשר אין רישום המעיד על גריעה מהרכוש המשותף, או על רישום הסכם שיתוף, נטל ההוכחה מוטל על כתפי מי שטען שיש לסתות מהריושים"

18. בעניינו, לא נתען שההתובעת הסכימה לתפיסת חזקה ייחודית של הנتابעים בגג המשותף. אף אם ניתן היה לראות בהיעדר התנגדותה בשלבים מסוימים משום

מס' תיק: 1/283/2024

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

הסכם המכלה, הרי שכאמור, ניתנו לבטל הסכמה כאמור בכלל עת. אין מחלוקת כי הטענה לא קיבלה תמורה כלשהי בגין השימוש האמור שمبוצע על ידי הנتابעים בוג המשותף, ושלא נתנה הסכמה כלשהי שעל בסיסה שיינו הנتابעים מצחים לרעה (גם אם הדבר היה נטען, הרי שההעיה על הנتابעים הנטל להוכיח זאת, ומשוויתרו הצדדים על הлик הבאת ראיות, ממילא הדבר לא הוכח).

19. העובדה שהגישה לוג המשותף שמעל דירת הנتابעים יכולה להיות מתוך דירת הנتابעים בלבד, אינה מקנה לנتابעים זכות ועדפת בוג זה [ר' ע"א 374/08 **קטן נ' הורנשטיין**, (נבו) (25.12.2012) פסקה 33]. גם אם יכולת הנتابעת לעשות שימוש בוג המשותף פחות נוחה ונגישה מזו של הנتابעים, שכן הדבר דורש תיאום וכනסה דרך דירת הנتابעים, אין ממשות הדבר שלнатבאים זכות ועדפת לבצע שימוש בוג האמור. זכות הבעלות ברכוש המשותף, זכות השימוש בו, נזרת מהוראות חוק המקרקעין וממכמי הרישום, ולא ממיקום הרכוש המשותף. הטענה כי מעולם לא מנע שימוש דומה מההטענה בוג המשותף היא טענה שאין בה ממש, שכן מובן שכאשר;cnicnaההטענה לוג יכולה להיות דרך דירת הנتابעים בלבד, והם התקינו בו מתקנים הכלולים מטבח חצר, ג'קוזי, פרגולה ועוד, הרי שאין כל הגיוני שההטענת העשה שימוש דומה בוג זה הכרוך בכניסה לתוך דירת הנتابעים ושימוש בוג לאירועו וכן'.

20. אמן לבעל דירה זכות לעשות שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף מבלי שנדרשת לכך הסכמה של בעלי הדירות האחרים, אולם שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף יהיה כזה העונה על הצרכים הלגיטימיים של בעלי הדירות בבית המשותף, והتوואט את יעודו של הרכוש המשותף [ר' לדוגמה [ע"א 810/82 זול בו בע'](#) מ' זיידה פ"ד ל"ז (4) 737 (1983)]. בכלל זאת על השימוש להיות תואם את תנאי המקום ואת מאפייניו של הבית המשותף, ייחודה, צבionario ויעודו, ותואם את הייעוד של אותו חלק ברכוש המשותף. בנוסף, שימוש כאמור ייחשב כסביר אם הוא אינו מונע שימוש דומה מדיירים אחרים בבית המשותף ואינו עולה כדי תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף. הצבת מתקנים, ציוד ומיטלטלים דרך קבוע בשטחי הרכוש המשותף אינה יכולה להיחשב שימוש סביר ורגיל ברכוש המשותף, שכן שימוש כאמור עולה כדי תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף השוללת אפשרות שימוש בחלק זה ברכוש

מס' תיק: 1/283/2024

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

המשותף מבعلي הדירות האחרים [ר' והשווה ע"א א' 708/72 פרשקר נ' רוזנברג, פ"ד כח(2) (1974) 825-824].

21. כפי שנצפה במועד הביקור במקום בגג השני בבית המשותף, אשר נותר במצבו המקורי, הכניסה לגג מלכתחילה הייתה באמצעות סולם, דבר המחזק את ההבנה כי הגג האמור נועד להצבת מתקנים טכניים (ר' פרוטוקול ביקור במקום מיום 12.3.2025 עמוד 1 שורות 19-20, עמוד 2 שורה 6). הנتابעים הם שבנו מדרגות העולות לגג מרפסת דירותם, במקום הסולם שהוא קיים בעבר, מטעמי נוחות.

כמו כן, ריבוי המתקנים שהציבו הנتابעים, ובכללם הצבת כסאות ושולחןנות באופן קבוע, מטבח חצר, ג'קוזי ועוד (עמוד 1 שורות 16-17), מעידים על שימוש ייחודי בגג. אמנם הנتابעים התיחסו להסיר מתקנים כאמור, אולם עצם הצבתם, ללא קבלת הסכמת 100% מבعلي הדירות, מעידה על כוונתם של הנتابעים לבצע שימוש ייחודי בגג.

יתר על כן, הנتابעים השקיעו סכומים לא מבוטלים בהתקנת פרגולה משמעותית בגג, הכוללת גדר מתכת, תקרת מתכת קבואה ומעליה סנטיפ, ולאורך דפנות גדר המתכת המקיפה את שטח הפרגולה, וילונות מגולගלים שנייתן לפתוח לצורך סגירת צידי השטח (עמוד 1 שורות 11-14), לא מדובר בהתקנת מתקן שנועד לשימוש אكريאי לטובת כלל בעלי הדירות, אלא לשינוי אופי הגג באופן שיוכל להיות שטח נוסף לצרכי אירוח עבור דירות הנتابעים. במקלול הנسبות עולה שהפרגולה נועדה לשרת את הנتابעים בלבד, ובשל כך, עצם הצבתה מהוות שימוש ייחודי בגג המשותף.

התנהלותם של הנتابעים אשר לצורך הצבת הפרגולה היזרו, ללא תיאום, את צלחת הלוין ואת דוד השימוש של הנtabעת למקומות אחרים בגג המשותף, אינה תקינה. הגג המשותף שימש בין היתר להצבת מתקנים אלו, ומובן שאין כל זכות לנتابעים להחיליט על דעת עצם מתקני הנtabעת יוצבו במקום שונה שברצונם לפנות את שטחו המרכזי של הגג לשימושם. כן עולה מהביקורת במקום כי מיקום דודי השימוש מוצל בשל מיקום הפרגולה, בשונה מהדודים שנצפו על הגג הסמוך של הבית המשותף (ר' עמוד 1 שורות 19-20). צלחת הלוין של התובה הועברה למקום צדי בגג (עמוד 2 שורה 12).

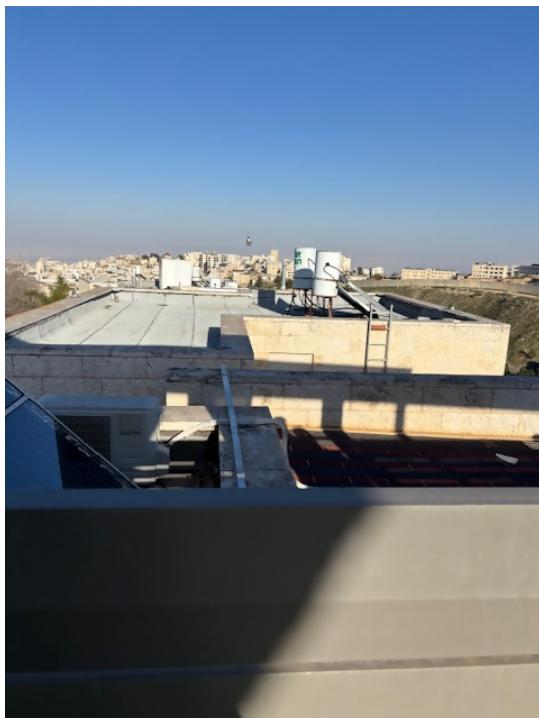


מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/283/2024

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

להלן תМОנות הGG שמעל הדירה המקבילה לזו של הנתביים כפי שצולמה בעת הביקור
במקום מאзор הGG שבמחלוקה (בצד ימני – הסולם המקורי ממנו קיימת גישה לGG,
ובמרכז הGG דודי המשמש של שתי הדירות המקבילות):



להלן תМОנות שצולמו מהgg נשוא המחלוקה בעת הביקור במקום:
דודי המשמש של הצדדים שהוזו אל מחוץ לשטח המרכזי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/283/2024

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



- ג'קוזי, דשא סינטטי, חלק מגדר המתכת וחלק מקונסטרוקציית הפגולה שבנו הנتابעים -



- מטבח חצר, דק, וחלק מהפגולה -



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/283/2024

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



22. כאמור, בדיוון מיום 27.1.2025 הסכימו הנتابעים לפנות את כל החפצים המוצבים על הגג המשותף, לרבות הג'קוזי, בתוך 90 ימים, ולא להניח על הגג חפצים באופן קבוע, ונקבע בהחלטה כי מותר להם להעלות לגג ריהוט קל בלבד שם שימוש מיידי להזאתתו מהגג לאחר השימוש (עמוד 2 שורות 39-43). למען הסר ספק, ניתן תוקף של פסק דין להסכמות אלו של הנتابעים.

לאור הסכומות אלו, נותר להזכיר באשר למתקנים הקבועים על הגג כדי שנצפו בעת הביקור במקום, ובכללם הפרגולה, וכן התקUSH לחתת לתובעת גישה סבירה לגג ולמערכות הנמצאות עליו.

23. מכיוון שעולה שיש בהצבת הפרגולה ויתר המתקנים שהתקינו הנتابעים על הגג, בנסיבות האמורות משום שימוש ייחודי של הנتابעים בגג המשותף, אני קובעת שעל הנتابעים לפרק בתוך 60 ימים את הפרגולה המוצבת על הגג, לרבות הקונסטרוקציה, העמודים לצד הפרגולה, הדק, הווילונות המגולגלים, הסניף, הדשא הסינטטי והברזים. באשר לגדר המתכת, אני סבורה כי אין בעצם הצבתה משום סמן של



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/283/2024

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

שימוש ייחודי, ואין בהחלטת יתר בעלי הדירות לאשרה כדי לפגוע בתובעת. זאת מושם גם אם הוג ישמש למתקנים טכניים בלבד או לשימוש אكريאי של מי מבוצי הדירות, הרי שבחינה בטיחותית עדיפה גדר גבואה על פני גדר האבן המקורית הנמוכה שהייתה במקום.

24. באשר לטענות לרטיבות מדירות הנتابעים או מהוג המשותף הרי שמדובר בעניינים שבמומחיות, והטענה לא הוכחה, ועל כן אני מורה על מחיקתה (ممילא ככל שאכן קיימת רטיבות מדירות הנتابעים לדירת התובעת, וככל שהרטיבות תמשיך גם לאחר פירוק המתקנים מהוג המשותף, הרי שנראה שמדובר בנסיבות מתמשכות אשר ניתן יהיה להגיש בעניין תביעה בעתיד ככל שיימצא מקום לכך).

25. בשולי הדברים יוער כי הנتابעת רכשה דירת עם חצר צמודה, ועל כן, עצם השימוש בחצר הצמודה היא זכות של הנتابעת, עליה שילמה במסגרת רכישת הדירה. לעומת זאת, הנتابעים לא רכשו גג צמוד לדירותם, וככל שברצונם לרכוש את הוג שמעל דירת כך שיוכמד קניינית לדירותם ויכול לשמש אותם באופן בלעדי, הרי שיש לכך עליות, וכן הדבר דורש הסכמה של כל בעלי הדירות, והנתבעים אינם רשאים לזכות "מן הפקר" ולהשתמש בגג כאילו הוא שייך לדירותם, מבלי שרכשו אותו.

בשל נסיבות אלו, הוצע לצדדים הגיעו להסכמות הכוללת העמדת סכום מסויים לטובת הנتابעת, אשר הביעה נוכנות למכור את דירתה ככל שתתקבל על דירתה מחיר מינימלי מסויים (כאשר לטענתה השימוש בגג פוגע בערך דירתה), אולם עולה כי הצדדים לא הגיעו להסכמות כאמור.

26. לאור כל האמור לעיל, התביעה מתකבלת בעיקרה, כך שעל הנتابעים לפרק את המתקנים שהתקינו על גג הבית המשותף כאמור לעיל, ולהסביר את המצב לקדמותו הן לעניין מקום האנטנה והן לעניין מקום דוד השימוש של התובעת. טענות הנتابעים שדודיהם המשמש הווזזו לפני 8 שנים לצורך איטום הגג ולא לצורך התקנת הפרגולה אין רלוונטיות, הנتابעים לא היו זכאים להחליט על דעת עצםם על מקום שונה לשונה לדודי השימוש של הנتابעת, והזזתם מהוועה פגעה ברכושה. יובהר כי אין כאמור כדי למנוע מהנתבעים, כמו גם מההתובעת, לבצע שימוש סביר בגג האמור, כאשר הכוונה היא בין היתר להעלאת ריהוט באופן זמני בזמן השימוש בלבד, כגון לצורך אירוח,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
ירושלים

מס' תיק: 1/283/2024

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

והוציאתו מהג המשותף מייד לאחר סיום השימוש. כמו כן על הנتابעים לאפשר
لتובעת או למי מטעמה לעלות לגג באופן סביר לאחר תיאום מראש.

27. בשל קבלת עיקר התביעה, ועם זאת בשל החסדר הדיווני במסגרתו ויתרו הצדדים על
הליך הוכחות, ישלמו הנتابעים לתובעת הוצאהנית באופן מוגחת, בסך של 8,000
₪.

ניתן היום, 23 July 2025 ,27 Tamuz 5785

אביטל שריבר
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
ירושלים