



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

התובעת:
נציגות הבית המשותף ברחוב האדמו"ר מקוצק 11, בני
ברק
על ידי מר צבי קראוס

נגד

- הנתבעים:
1. בקשי ניסן,
 2. בקשי יפה,
מרחוב האדמו"ר מקוצק 11, בני ברק

פסק דין משלים

תביעה לסילוק מחסן שנבנה בחנייה, סילוק רכב מחניית הבית המשותף, וכן סעד כספי לתשלום דמי ועד שוטפים.

הרקע הדרוש

1. לפני תביעה שהגישה נציגות הבית המשותף ברחוב האדמו"ר מקוצק 11 בבני ברק, הידוע כגוש 6187 חלקה 204 (להלן - "הבית המשותף"), נגד הנתבעים, הבעלים של דירה בבית המשותף, הרשומה כחת חלקה 3 (להלן-**הנתבעים**).
2. בין הצדדים התנהל הליך משפטי קודם בקשר עם תשלום הוצאות החזקת הרכוש המשותף ביחס לתקופה שבין חודש מאי 2014 לחודש נובמבר 2017 (516/2016). בתאריך ד' בכסלו תשע"ח (22.11.2017), ניתן נגד הנתבעים פסק דין המורה להם לשלם לתובעת סך של 1,300 ₪ בגין הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לתקופה שבין מאי 2014 ועד יוני 2016 וכן סך של 1,700 ₪ בגין התקופה שמתאריך יולי 2016 ועד לתאריך נובמבר 2017 ובנוסף סך של 750 ₪ בגין החזר אגרה (להלן-"**פסק דין ההליך הקודם**").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

תמצית טענות הצדדים

תמצית טענות התובעת בכתב התביעה:

3. הנתבעים סגרו שטח חניה לפני כ - 5 שנים בקירות אלומיניום ודלת אלומיניום ומנעול כאשר שטח החנייה מוצמד לדירות 2 ו-4 ולא לדירת הנתבעים. הנתבעים לא שילמו הוצאות החזקה של הבית המשותף החל מ - 05/2014 ועד 12/2020 בסך כולל של 8000 ₪. לנתבעים יש רכב ישן שמספרו 1747552 שיצא מכלל שימוש מאז 10/2014 וחונה בכניסה לחצר ולא מאפשר שימוש של הדיירים בחניון הפתוח בחצר הבניין.

תמצית טענות הנתבעים בכתב ההגנה:

4. יו"ר הועד בבית המשותף נבחר שלא כדין. דייר בבניין בשם ראובן בק מזה מספר שנים משכיר שטחים משותפים בבניין ללא דיווח על ההכנסות מכך. הועד לא פרסם מעולם דו"ח הוצאות והכנסות של הבית המשותף. סגירת החניה התבצעה כדי למנוע שימוש לא ראוי של עוברי אורח ולא כדי לבצע השתלטות על השטח.

מהלך הדיון

5. בתאריך כ' בסיון תשפ"א (31.5.2021) התקיים הדיון במעמד שני הצדדים. בסיום הדיון ניתן פסק דין חלקי על סמך הסכמות הצדדים, שעיקריו כי עד לתאריך י"א בתמוז תשפ"א (21.6.2021) הנתבעים יסלקו את הרכב הישן שמספרו 1747552, ויוציאו אותו מהחניה ומהבית המשותף. כל צד יגיש סיכומים מטעמו לעניין הטענות שהועלו בכתב התביעה ובכתב ההגנה, לסיכומים יצרפו הצדדים את כל המסמכים הרלוונטיים. ולאחר מכן יינתן פסק דין משלים על בסיס הסיכומים (להלן - "פסק הדין החלקי").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

6. לאחר קבלת סיכומי הצדדים בכתב, בתאריך ו' בחשוון תשפ"ב (12.10.2021), ערכתי ביקור בבית המשותף כדי להתרשם באופן בלתי אמצעי מהנטען.

תמצית טענות התובעת בסיכומיה

7. יש לחייב את הנתבעים לפרק את המחסן הבנוי קירות האלומיניום והדלת שהורכבו כדי למנוע שימוש במקומות החניה בקומת העמודים. בחודש 08/2015 הנתבעים קיבלו לידיהם את כל הקבלות המקוריות כ - 6 שנים אחורה. וכמו כן ניתן החוזה המקורי של השכרת החדרים. הנתבעים בדקו את ההוצאות ואת ההכנסות בפנקס ועד הבית לאותה תקופה בליווי הסבר ככל שנדרש. עד היום המסמכים לא הוחזרו לנציג הועד. לטובת הנתבעים נפתח פנקס חדש ברישומי ועד הבית החל משנת 2014, עד סוף שנת 2020 נצבר חוב של 8000 ₪. אם לנתבעים יש טענות על שימוש לא חוקי ברכוש המשותף עליהם לפנות לערכאות המתאימות. על הנתבעים לשלם דמי שימוש על השטחים שנתפסו על ידם ועל השטחים שנמנע מהדיירים האחרים להשתמש עקב החסימה שיצר רכבם של הנתבעים.

תמצית טענות הנתבעים בסיכומיהם

8. הנתבעים לא קיבלו קבלות מקוריות מתקופה של 6 שנים בין 2008 ל - 2014. הנתבעים יתבעו את מר בק עבור שימוש לא חוקי ברכוש המשותף על תקופה של 13 שנה. בעקבות פסק הדין החלקי, הרכב פונה מהמקום אף על פי שלא הפריע לאיש להיכנס לחניה. החניה בכניסה לבניין מצד ימין רשומה בטאבו ומוצמדת לדירת הנתבעים, ומשכך זכותם להשתמש בה כפי שעשו. הנתבעים דורשים לתבוע הוצאות דיבה והטרדות שווא.

דיון והכרעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

סוגיית סילוק יד ופינוי החנייה

9. אקדים ואציין כי המפקח על רישום מקרקעין רשאי לדון בגררא בשאלה שהכרעתה נדרשת לבריור העניין שלפניו ובמקרה שלפנינו, השאלה שהכרעתה נדרשת היא סילוק יד מהחניה- פירוק מחסן האלומיניום בשטח שבמחלוקת [ע"א 10112/03 גיטה פת נ' דן קטלן-אסון, [פורסם בנבו] בפסקה 23 (04.10.2009); ר"ע 587/83 ועד הבית ברחוב תנועת המרי 2, קרית אונו נ' דן ירדני, לח(4) 487 (1984)]. כך שלצורך כך, יש להידרש, גם למחלוקת שבין הצדדים בשאלת זכויותיהם של הנתבעים בשטח החנייה. אלא שכאמור בנושא זה, אדון בגררא אגב שאלת סילוק היד, ואין בכך כדי למנוע הבאתה של שאלה זו בפני בית המשפט לו נתונה הסמכות הייחודית לדון ולהכריע בעניינים קניינים.

10. אבחן תחילה, כיצד טענות הצדדים מקבלות ביטוי במסמכי הרישום של הבית המשותף. כידוע, מסמכי הבית המשותף, מהווים הוכחה חותכת לתוכנם, שכן תכלית הרישום הוא ליצור אמון הציבורי במרשם ובאפשרות להסתמך עליו כמרשם סופי, בלעדי ומוחלט. [סעיף 125 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן-"חוק המקרקעין"); שושנה צימבלר נ' רבקה תורג'מן נז(5) 49 (2003)].

על פי מסמכי רישום הבית המשותף, המחסן אינו ממוקם בחניית הנתבעים אלא בחנייה המוצמדת לדירות אחרות

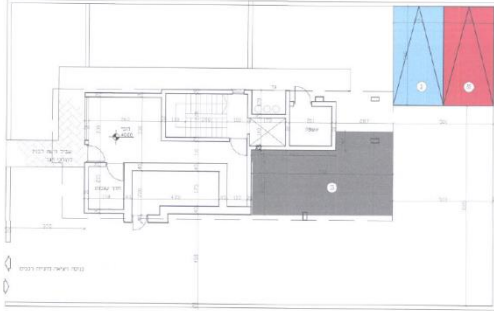
11. על פי תשריט הבית המשותף וטבלת ההצמדות, לתת חלקה 1 ו-3 מוצמד שטח חניה הנמצא בשטח פתוח בחצר הבניין [מסומנים בתשריט בצבע ורוד (אות א')] ותכלת (אות ג')] ולתתי חלקה 2 ו-4 מוצמד שטח חניה במשותף הנמצא מתחת לבניין בקומת העמודים [המסומן בתשריט בצבע אפור (אות ב')]. יוזכר כי דירת הנתבעים היא תת חלקה 3 הממוקמת בקומה השלישית של הבית המשותף (הצמדות בצבע תכלת בתשריט).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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



מספר	תיאור היחידה	מספר חלקי המטען	שטח הרירה בבר	הצמדה	תיאור היחידה והצמדה	סימון בתשרי	שטח במ"ד	צ"ב ע
204/1	דירה + סוכה מ"ר 4.15	86.61	12.5	א	חניה	רד		
204/2	דירה + סוכה מ"ר 4.15	86.61				טנו		
204/3	דירה + סוכה מ"ר 3.90	86.57	12.5	ג	חניה	תכח		
204/4	דירה + סוכה מ"ר 3.90	86.57 18.49 109.06	63.61	ד	מחסן גג	ג		
204/5	רכוש משותף							

צמידויות משותפות

צ"ב ע	צמד יח' משנה - בחלקים שווים	שטח במ"ד	סימון בתשרי	תיאור הצמדה
204/2	204/4	25.7	ב	קרקע

12. בתאריך ו' בחשוון תשפ"ב (12.10.2021), ערכתי ביקור כדי להתרשם באופן בלתי אמצעי מהנטען. הביקור התקיים בבית המשותף ברחוב האדמו"ר מקוצק 11, בני ברק בנוכחות נציג התובעת – מר צבי קראוס, מר ראובן בק, הנתבעים – מר בקשי ניסן וגב' בקשי יפה, וביתם של הנתבעים – גב' איילה גזבר.

13. על פי התשריט אפשר לראות **בבירור** כי המחסן הוקם בשטח החניה המשותפת לדירות הידועות כתתי חלקה 2 ו - 4 ולא בשטח החנייה המוצמד לדירת הנתבעים.

14. בביקור הראיתי לצדדים את מיקום החניות של הצדדים בפועל לפי תשריט הבית המשותף, ונתתי בידי הנתבעים שהות לבחון את התשריט ולהוכיח אחרת.

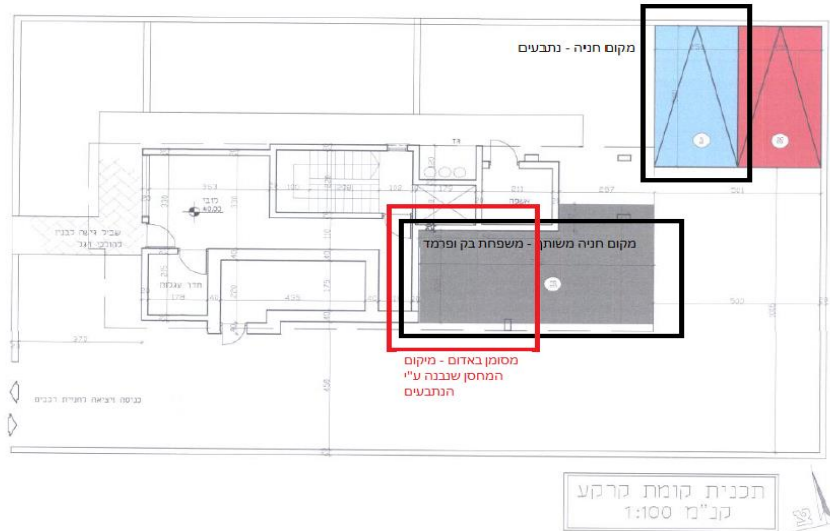


מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

תשריט קומת קרקע



המחסן בבית המשותף שנבנה על השטח המשותף השייך לתני חלקות 2 ו - 4





מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

תמונת מיקום חניית הנתבעים (צד שמאל) בשטח הבניין על פי התשריט



15. חרף השהות שניתנה לנתבעים, לא הובאה על ידם כל ראייה הסותרת את התשריט, אשר מוכיח כי הנתבעים תפסו חזקה שלא כדין ומבצעים שימוש ייחודי, בשטח חנייה שאינו מוצמד לדירתם, ומשכך טענת התובעת מתקבלת. על הנתבעים לסלק את ידם משטח החנייה (המוצמד לדירות תתי חלקה 2 ו-4), להסיר ולפנות על חשבונם את כל הבנוי בו, לרבות המיטלטלין, משטח זה, על מנת שיהיה נקי מכל חפץ ורכוש והכול בתוך שלושים ימים ממועד מתן פסק הדין.

הצמדת חנייה אינה מאפשרת הצבת מחסן אלא חנייה בלבד

16. גם אם הייתי מקבל את טענת הנתבעים כי שטח החנייה בו ממוקם המחסן שהציבו, צמוד לדירתם - טענת שכאמור לעיל נדחתה – לא הייתה משתנה התוצאה המורה על סילוק יד משטח החנייה ואסביר.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

17. הצמדה של שטח מסויים לדירה, אין משמעותה כי בעל הדירה רשאי לעשות בו כל שימוש העולה בדעתו. כך גם לגבי חנייה. כאשר חנייה רשומה כהצמדה לדירה, אפשר להשתמש בה **רק** לצורכי **חנייה** של כלי רכב, אך לא לצורך שימוש ייחודי אחר. בעל הדירה, לא יכול להשתמש בחנייה לצורכי הצבת מחסן או לאפסן בה את חפציו, או לבצע בה כל שימוש שאינו חנייה. משכך, גם אם הייתי מקבל את טענת הנתבעים כי מדובר בשטח חנייה המוצמד לדירתם, התוצאה המעשית לא הייתה משתנה והיא פינוי המחסן שהוצב בשטח החנייה.

סוגיית תשלום הוצאות אחזקת הרכוש המשותף

18. נטל ההוכחה המוטל לשם הוכחת תשלום הוצאות אחזקת הרכוש המשותף מוטל על מי שטוען כי שילם את דמי ועד הבית, ולא על הנציגות, וזאת לנוכח היסוד השלילי הנדרש להוכחה, ובנוסף לאור החובה המוטלת על בעל דירה מכוח הוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 452/19, **נציגות הבית המשותף ברחוב עמק איילון 5 בכפר סבא נ' נווה יהודה נסים**, בפסקה 42 (נבו 05.08.2021).

19. הנתבעים לא הציגו כל אסמכתא לתשלום דמי הוועד החודשיים ביחס למלוא התקופה המדוברת, ומנגד כנתמך בדוחות שצירפה התובעת לכתב התביעה, הנתבעים לא שילמו את דמי הוועד החודשיים בתקופה הרלוונטית.

20. בהתאם להוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין, חייב כל בעל דירה בבית משותף לשלם חלקו בהוצאות מסוג אלה הדרושות לאחזקה תקינה ולניהול הרכוש המשותף בבית המשותף ולהבטחת שירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג. חובה זו היא חובה מוחלטת שאינה נתונה לשיקול דעתו של בעל הדירה, והיא חלה על כל בעל דירה בבית משותף. תכליתה, להבטיח שלא תיפגע הקופה המשותפת, ובתוך כך בעלי הדירות האחרים בבית המשותף המשלמים חלקם בהוצאות שנועדו להבטיח ניהולו התקין של הבית המשותף ואחזקתו [רע"א 294/87 ד"ר ג. שלום נ' נציגות הבית המשותף ברחוב בן יהודה 2 ירושלים (נבו 28.10.1987) להלך- "החלטה בעניין ד"ר ג. שלום"]; ע"א (מחוזי ת"א) 204/79 ויזר נ' נציגות הבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

המשותף רחוב חן 14 פתח תקווה (נבו 31.12.1979); עש"א (מחוזי י-ם) -06-57539
14 וינוגרד נ' נציגות הבית המשותף ברחוב עוזיאל 89 ירושלים (נבו 16.11.2014).

21. אין בידי לקבל את טענת הנתבעים לפיה נציגות הבית המשותף לא פועלת כדין ויו"ר נציגות הבית המשותף נבחר שלא כדין. חוק המקרקעין אינו מכיר במצב של היעדר נציגות, ומי שטוען כי הנציגות אינה הנציגות החוקית, עליו להראות נציגות אחרת הפועלת לניהולו התקין של הרכוש המשותף (תשלום חשבונות, ניקיון וכיו"ב) ואשר כלפיה מקיימים בעלי הדירות את חובותיהם [עש"א (מחוזי חי') 19-03-9047 תמר ארביב נ' נציגות הבית המשותף ברח' פינברג 1, חדרה (נבו, 28.04.2019)]. משלא הראו זאת הנתבעים, דין טענתם להידחות.

22. וכן, אין בטענה להפרת חובה המוטלת על נציגות הבית המשותף בקשר עם ניהול והחזקת הרכוש המשותף בבית המשותף, כדי לפטור בעל דירה בבית משותף מקיום חובתו-הוא לשלם מלוא חלקו בהוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף, במועד וכסדרו.

23. ככל שסבור בעלים של דירה בבית המשותף כי נפל פגם בפעילות נציגות הבית המשותף, עליו להביא העניין לפני מוסדות הבית המשותף - נציגות הבית המשותף והאסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף - וככל שאינו נענה רשאי הוא להגיש תביעה מתאימה למפקח על רישום מקרקעין. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו עלי ידי הנשיא מ' שמגר בהחלטה בעניין ד"ר ג. שלום: "תרופתו של מי שטוען כי דרישת תשלום היא מופרזת או כי לא נערכה ביקורת חשבונות כראוי, או כי נפל פגם אחר, היא בפניה לאסיפה הכללית, או בהעדר הסדר מניח את הדעת אל המפקח הפועל לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969".

אין לדון שוב בתקופה אליה התייחס פסק הדין בהליך הקודם

24. אין בידי לקבל את טענות התובעת לפיה תקופת החוב בתביעה זו, היא ביחס לחודשים 05/2014 ועד 12/2020 ובסך כולל של 8000 ₪.

25. במסגרת ההליך הקודם, ניתן פסק דין ביחס לתקופה שבין מאי 2014 לחודש נובמבר 2017. לכן ביחס לתקופה זו קיים מעשה בית דין. ככל שהנתבעים לא קיימו את פסק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

הדין, על התובעת לנקוט נגדם בהליכים המתאימים, אך אין כל אפשרות להעלות זאת מחדש במסגרת תביעה חדשה. לכן התקופה הרלבנטית במסגרת ההליך היא דצמבר 2017 ועד דצמבר 2020. יצוין כי ככל שלנתבעים חוב נוסף מהתקופה שלאחר הגשת התביעה, לא ניתן לדון בו במסגרת ההליך שבכותרת, וככל שלא ישולם, יש להגיש בגינת תביעה נפרדת [עש"א (מחוזי ת"א) 60770-06-20 אילן קירשנבאום נ' אביב ניהול ואחזקת מבנים (א.נ.ו.מ) בע"מ בפסקה 23 (17.01.2021)].

סיכום נושא הוצאות אחזקת הרכוש המשותף

26. דמי הועד השוטפים הם על סך של 100 ש"ח לחודש. התקופה הרלוונטית להליך שבכותרת היא תקופה כוללת של 49 חודשים (מחודש דצמבר 2017 ועד לחודש דצמבר 2020), אליה לא צירפו הנתבעים לכתב ההגנה תימוכין לתשלום חוב על תקופה זו.

27. משכך על הנתבעים לשלם לתובעת הוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף לתקופה מחודש דצמבר 2017 עד לחודש דצמבר 2020, בסך כולל של 4900 ₪. על הנתבעים לשלם סכום זה בתוך שלושים ימים שאם לא כן, יישא התשלום הפרשי ריבית והצמדה כדין.

טענת התובעת לדמי שימוש היא הרחבת חזית אסורה, ומכך היא נדחית

28. טענת התובעת בסיכומיה למתן סעד בנוגע לדמי שימוש נגד הנתבעים הוא סעד שלא הוזכר בעת הגשת התביעה, ועל כן מדובר בהרחבת חזית אסורה. כתבי הטענות תוחמים את גבולות המחלוקת בין הצדדים, ועל המשפט להתנהל בתוך המסגרת העובדתית והמשפטית שהותוותה בכתבי הטענות (ע"א 2976/12 ציון בר אל נ' חיים יהודה אלכסנדר קאופמן (נבו) 23.11.2014).

29. וכן, מושכלות יסוד הן שבית המשפט מוגבל לסעד שנתבע בכתב התביעה ופסיקת סעד אחר שלא נתבע מהווה חריגה מסמכות [בע"מ 7847/06 פלוני נ' פלוני (נבו), 11.12.2006]; ע"א 19/83 חברת שלמה כרמל בע"מ נ' בריח חברה לייצור בע"מ, פ"ד לט(4) 522, 530 (1985)].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

30. אומנם נקבע בפסיקה כי בנסיבות מיוחדות רשאי בית המשפט ליתן לתובע סעד שלא התבקש - הפסיקה מנתה שלושה תנאים אשר בהתקיימם, במצטבר, אפשר להפעיל כלל זה. התנאי האחד הוא, כי הצדק או הצורך ללבן את השאלות המהותיות שבמחלוקת מחייבים את מתן הסעד אף על פי שלא התבקש; השני הוא כי מדובר בסעד הנובע ישירות מן הסעד והשלישי הוא כי כל העובדות הדרושות להענקת הסעד בוררו, ובפני בית-המשפט מונחות כל הראיות המאפשרות לו ליתן הכרעה לגבי הסעד הנוסף, עד כי אין עוד צורך בקיומה של התדיינות נוספת [ע"א 69/98 נהאד מחמד אסעד מחאג'נה נ' לביבה מחאג'נה, בפסקה 12 (נבו 08.06.2005) והאסמכתאות שם]. אלא שהתובעת לא עמדה בתנאים שהובאו לעיל, שכן לא הונחו לפני כל הראיות המאפשרות ליתן הכרעה אופרטיבית לגבי סוגיית דמי השימוש. הכרעה אופרטיבית בעניין דמי שימוש מחייבת הבאת ראיות כדוגמת חוות דעת של שומת מקרקעין, ושלא הוצגו לי ראיות, לא ראיתי לנכון להידרש לסעד זה.

טענת הנתבעים לעניין השכרת חדרים ברכוש המשותף אינה טענת הגנה ומשכך הם רשאים להגיש תביעה נפרדת, אך אין לדון בה במסגרת ההליך הנוכחי

31. הנתבעים טענו כי חלק מהרכוש המשותף (למשל חדר עגלות), מושכר לגורם שאינו בעל דירה בבית המשותף, המשתמש ברכוש המשותף לצורך אחסנת ספרים ומשלם בגין כך דמי שכירות חודשיים. לטענת הנתבעים אין לאפשר זאת. התובעת לא מכחישה זאת, אך טענה כי בעלי הדירות, לרבות הנתבעים הסכימו לכך בעבר, שכן דמי השכירות המתקבלים בקופת הוועד מפחיתים באופן משמעותי את דמי הוצאות החזקת הרכוש המשותף הנדרש מבעלי הדירות לשם החזקתו התקינה של הרכוש המשותף.

32. אלא שלא מצאתי לנכון להתייחס לטענה זו. טענה זו, צריכה להתברר בנפרד, ולא כטענת הגנה. כפי שהוסבר לעיל, ככל שבידי בעל דירה טענות כלפי הנציגות, עליו להעלותן במקומות המתאימים, וככל שיש בכך צורך, רשאי הוא להגיש תביעה שתתברר בהליך נפרד לפני המפקח על רישום מקרקעין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

33. מבחינת למעלה מהצורך אציין כי מקובלים עלי דבריה של כב' המפקחת אסתי שחל, בפסק הדין בעניין (המפקח על המקרקעין נתניה) 344/2015 **אביבה שפיץ נ' נציגות הבית המשותף מרח' פייר קניג 34, נתניה**, בפסקה 22 (נבו 28.05.2017), אשר הפנתה לפסק הדין שניתן בעניין (המפקח על המקרקעין ת"א) 51/97 **נציגות הבית המשותף רחוב שור 15-17 ת"א נ' פביאן** (טרם פורסם), שם נקבע כי ככלל **רוב** בעלי הדירות בבית משותף רשאים להשכיר אולם שהוא רכוש משותף, ולזקוף את דמי השכירות שיקבלו לקופה הכללית, ובלבד שאין הדבר עולה כדי עסקה במקרקעין, (נוכח הוראת סעיף 55 לחוק המקרקעין), ובלבד שהשכירות מוגבלת לשנה, כאשר כחודש לפני תום השנה תתקיים אסיפה כללית של בעלי הדירות, בה יועלה הנושא לדיון בין הדיירים, ותתקבל החלטה מתאימה לאחר שיישמעו עמדות בעלי הדירות.

עוללות לפני סיום

34. כאמור, פסק הדין החלקי מתאריך כ' בסיון תשפ"א (31.5.2021) הורה לנתבעים לסלק את רכבם מהחניה ומהבית המשותף. אציין כי בביקורי בבית המשותף נוכחתי לראות כי הנתבעים אכן סילקו את רכבם בהתאם לפסק הדין החלקי.

הוצאות ההליך

35. אשר להוצאות ההליך, נקודת המוצא בפסיקת הוצאות, היא כי בעל דין שזכה בהליך, יזכה בהוצאות שהוציא לשם קידום ההליך, כאשר הדבר נועד למנוע חסרון כיס של הזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק, כאשר העיקרון הוא שהוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו (ע"א 9648/16 **אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין**, בפסקה 67 (נבו 28.2.2018); רע"א 7650/20 **Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ**, בפסקאות 9-11 (נבו 28.12.2020)).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

36. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן - "התקנות") קובעת כי תכלית חיוב בעל דין בהוצאות היא "לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". במסגרת שומת ההוצאות נדרשת הערכאה הדיונית לבטא את "האיזון הראוי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות).

37. במסגרת בג"ץ 891/05 **תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' הרשות המוסכמת למתן רשיונות יבוא-משרד התעשייה המסחר** (נבו 30.06.2005), נותחו על ידי כב' הרשם (כתוארו אז) יגאל מרזל, תכליות חיוב בעל דין בהוצאות רעהו, כאשר המסקנה הייתה כי אמת המידה הנכונה לחיוב בהוצאות הוא כי ההוצאות צריכות להיות סבירות, הכרחיות ומידתיות. במסגרת הקווים המנחים לשימוש באותן אמות מידה נקבע, בין השאר כי יש להתחשב בהתנהגות הצדדים ובדרך שבה ניהלו את ההליך; שיקול נוסף הוא הסעד המבוקש או הסכום השנוי במחלוקת; כמו כן יש להתחשב במורכבות התיק והזמן שהושקע בהכנתו; השיקול האחרון המוזכר הוא חשיבות העניין בעבור בעלי הדין.

לסיכום:

38. ניתן נגד הנתבעים, יחד ולחוד, צו עשה, לסילוק יד משטח החנייה המופיע בתשריט הבית המשותף, אשר מוצמד לבעלי הדירות בתתי חלקה 2 ו-4. על הנתבעים לסלק את ידם משטח החנייה המוצמד לדירות תתי חלקה 2 ו-4, להסיר ולפנות על חשבונם את כל הבנוי, לרבות המיטלטלין משטח זה על מנת שיהיה נקי מכל חפץ ורכוש, והכול בתוך 30 ימים מיום מתן פסק הדין המשלים (לשם סיוע במימוש פסק הדין ניתן להיעזר בתשריט ובתמונה שהובאו לעיל).

39. **בנוסף**, על הנתבעים, יחד ולחוד, לשלם לתובעת הוצאות החזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף לתקופה שבין חודש דצמבר 2017 עד לחודש דצמבר 2020, בסך כולל של 4,900 ₪. על הנתבעים לשלם לתובעת סכום זה בתוך שלושים ימים ממועד מיום פסק הדין המשלים, שאם לא כן, יישא התשלום הפרשי ריבית והצמדה כדין ממועד הגשת התביעה (17.11.2020) עד למועד מלוא התשלום בפועל. ככל שטרם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/688/2020

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

הוסדרו התשלומים מושא פסק הדין בהליך הקודם, לתובעת הזכות לפעול בהליכים המתאימים לשם גבייתם.

40. בנוסף, לאחר ששקלתי העניין, בהתאם לאמות המידה שהותוו לעיל, ובהתחשב שמרבית טענות התובעת התקבלו, אך עם זאת, הנתבעים שיתפו פעולה עם ההליך, לרבות יישום פסק הדין החלקי, החלטתי לחייב את הנתבעים בהוצאות ההליך, לרבות אגרת התביעה, על הצד הנמוך, בסכום כולל של 1,200 ₪. התשלום יבוצע על ידי הנתבעים בתוך 30 ימים ממועד מתן פסק הדין המשלים, שאם לא כן, יישא הפרשי ריבית והצמדה כדין ממועד מתן פסק הדין, עד ליום מלוא התשלום בפועל. סכום ההוצאות שבסעיף זה, הוא בנוסף לסכום הנקוב בסעיף 39 לעיל.

41. יודגש כי פסק הדין החלקי, עומד בעינו, ואין בפסק הדין המשלים, כדי לבטלו או לשנותו. וכן, ככל שלנתבעים טענות נגד התובעת, לרבות בקשר עם השכרת חדרים ברכוש המשותף, פתוחה בפני הנתבעים, האפשרות לפעול במסגרת הליך של תביעה נפרדת, ככל שיהיה בכך צורך.

42. כמו כן, מכוח סמכותי לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין הנני להורות לרשם המקרקעין, לרשום הערה על אודות פסק הדין המשלים. ההערה תירשם על זכויותיהם של הנתבעים בקשי ניסן, ובקשי יפה, בחלקה 204/3 בגוש 6187. ההערה היא לידיעה ואינה מגבילה ברישום פעולות.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לבאי כוח הצדדים / לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.
ניתנה היום, ב' טבת תשפ"ב, 06 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקווה