

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/708/2017

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

בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין

תמר אריאל-זילברברג

שימונוב אדוארד, ת.ז. xxxxxxxxxxxx  
באמצעות ב"כ: עו"ד חלמיש עמר  
קרליבך 12, תל אביב-יפו

התובע

נגד

מעודד רמה, ת.ז. xxxxxxxxxxxx  
באמצעות ב"כ: עו"ד יעקב גולני  
כצלסון 70, גבעתיים

הנתבע

כתבי עת:

[נינה זלצמן, "רשיון במקרקעין", הפרקליט, כרך מב \(תשנ"ה-תשנ"ו\) 24](#)

ספרות:

[י' ויסמן, דיני קניין, בעלות ושיתוף \(תשס"ז-1997\)](#)

חקיקה שאוזכרה:

[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 14, 52, 55, 55\(ג\), 55\(ג'\), 62\(א\), 72\(א\)](#)

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965](#)

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 511](#)

## פסק דין

**א. רקע**

1. עסקינן בבית המשותף הידוע כגוש 7065 חלקה 97 ברחוב הקשת 45, בתל אביב (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף נרשם בפנקס הבתים המשותפים בשנת 1995 והוא

- כולל ארבע דירות. לכל אחת מהדירות 1/4 חלקים מהרכוש המשותף ללא הצמדות כלשהן.
2. הבית המשותף הינו בניין פינתי הבנוי על מגרש מרובע הגובל בצידו הצפון מערבי ברחוב הקשת, בצידו הדרום מערבי ברחוב הלפיד ובשתי הפאות הנוספות בבנייני מגורים נוספים.
3. התובע הוא הבעלים בשלמות של דירה מס' 4. דירת התובע ממוקמת בקומה הראשונה של הבית המשותף (להלן: "התובע").
4. הנתבעת היא הבעלים בשלמות של דירה מס' 2. דירת הנתבעת ממוקמת בקומת הקרקע מתחת לדירת התובע בבית המשותף (להלן: "הנתבעת").

## ב. הסעדים הזמניים

5. ביום 22.08.2017 הגיש התובע בקשה למתן צו עשה זמני וזאת בטרם הגשת כתב התביעה. הבקשה התקבלה ובמסגרתה ניתן צו זמני כנגד הנתבעת, האוסר עליה לנעול את שער הכניסה לבית המשותף מרחוב הלפיד פינת רחוב הקשת 45, (להלן: "שער הכניסה מרחוב הקשת") עד לבירור התביעה (להלן: "הצו הזמני לפתיחת השער"), תוך חיוב התובע להגיש את תביעתו.
6. ביום 13.11.2017 התקיים דיון במעמד הצדדים בעניינו של צו המניעה הזמני לפתיחת שער הכניסה. התובע טען כי הפתח בגדר אשר מקיפה את החצר מכיוון השביל הציבורי ברחוב הלפיד (להלן: "הפתח מרחוב הלפיד"), נפתח על ידי הנתבעת בניגוד להיתר ותוך חיוב התובע לפלוש לחלקה הסמוכה על מנת להגיע לדירתו. הואיל והצדדים לא הגיעו להסכמות ובטרם בירור התיק העיקרי, ניתנה החלטה הקובעת כי למרות שאין מניעה מהתובע להיכנס לבית המשותף וקיימת גישה דרך הפתח מרחוב הלפיד, מחויבת הנתבעת להמציא לתובע מפתח לשער הכניסה בתוך 3 ימים.
7. ביום 27.11.2017 הגישה הנתבעת בקשה לצו מניעה זמני להפסקת עבודות הבנייה של התובע (להלן: "הצו הזמני להפסקת הבניה"). במסגרת הבקשה לסעד הזמני להפסקת עבודות הבנייה טענה הנתבעת כי התובע מבצע עבודות בנייה ברכוש המשותף וזאת ללא קבלת היתר ומבלי שניתנה הסכמתה של הנתבעת.
- באותו היום ניתן צו מניעה זמני כנגד התובע המחייב אותו להפסיק לאלתר את כל עבודות הבנייה מכל מין וסוג שהוא ברכוש המשותף.
8. בדיון שנערך במעמד הצדדים ביום 7.12.2017, נותרו הצדדים חלוקים בעמדותיהם, אך הסכימו כי הצו הזמני להפסקת עבודות הבניה יוותר על כנו וזאת עד לבירור טענות הצדדים במסגרת ההליך העיקרי. הסכמה זו קיבלה תוקף של החלטה.

## ג. טענות התביעה:

9. ביום 7.9.2017 הגיש התובע תביעה כנגד הנתבעת. במסגרת תביעתו ביקש התובע להותיר על כנו את הצו הזמני לפתיחת שער הכניסה מרחוב הקשת ולהפכו לצו עשה קבוע. לטענת התובע, ביום 13.8.2017, סגרה הנתבעת את שער הכניסה הראשי באופן שמונע את הכניסה לבית המשותף ובכך אילצה אותו להשתמש בפתח מרחוב הלפיד שיצרה בקיר הגובל בחלקה הסמוכה.
- כמו כן, טען התובע כי הנתבעת סגרה את שער הכניסה מרחוב הקשת על דעת עצמה ובכך עברה על הוראות [חוק המקרקעין](#), הקובעות כי לפעולה זו נדרש רוב מבעלי הזכויות בבית המשותף. התובע טען כי הנתבעת לא הציגה את ההסכמות הנדרשות לצורך הצבת מנעול ו/או מנגנון נעילה קבוע על שער הכניסה מרחוב הקשת היחיד אשר אמור לשמש את בעלי הזכויות.
10. בנוסף, נטען כי הנתבעת פתחה את הפתח מרחוב הלפיד בגדר המקיפה את הבית המשותף, למרות שלא קיבלה כל אישור והיתר כדין לכך ועל כן ביקש לחייב את הנתבעת לסגור את הפתח מרחוב הלפיד שיצרה בגדר המקיפה את הבית המשותף.
11. כמו כן, עתר התובע לחייב את הנתבעת למקם את תשתיות הבית המשותף ואת תשתיותיה הפרטיות בהתאם להוראות כל דין ובהם: התקנת צוברי הגז, התקנת מנועי המזגן וכן קביעת מיקומו של פח האשפה של הבית המשותף בהתאם להיתר.
12. במסגרת התביעה נטען כי הנתבעת ביצעה חריגות רבות בעבודות הבניה הקיימות בניגוד להיתר הבניה. כמו כן, קיימים מפגעים נוספים אשר נוגעים כולם לשינויים ברכוש המשותף אותם מבצעת הנתבעת ועל כן בקש התובע לחייבה לפעול בהתאם להיתר שניתן כדין.

#### **טענות ההגנה**

ד.

13. ביום 31.10.2017 הגישה הנתבעת כתב הגנה. הנתבעת טענה כי כתב התביעה שהוגש הינו ביטוי לחוסר תום לב קיצוני ולשימוש לרעה בהליכי משפט, כאשר התובע לא מילא אחר חובתו הבסיסית להביא את הדברים על דיוקם בכתב התביעה.
14. בנוסף, הנתבעת טענה כי התובע הוא שהפר ומפר באופן בוטה את הוראות הדין, כאשר, בין היתר, השתלט שלא כדין על הרכוש משותף בבית המשותף, ניצל זכויות בנייה השייכות לכלל בעלי הזכויות בבית המשותף, בנה דירה בשטח המהווה רכוש המשותף ללא קבלת היתרי בניה ובלי לקבל את הסכמת יתר בעלי הזכויות וכן פיצל דירה ללא קבלת היתר בניה וללא הסכמת יתר בעלי הזכויות.
15. הנתבעת טענה כי ביום 18.10.2017 הודיעה עיריית תל אביב-יפו כי ערכה ביקורת בבניין ואיתרה את חריגות הבניה של התובע והחלה בהליך של הגשת תביעה משפטית.
16. לטענת הנתבעת, כל הבעלים בבית המשותף ביצעו תוספות בניה ללא היתר וסיפחו שטחים מהרכוש המשותף לדירותיהם, תוך ניצול זכויות בניה וכך גם התובע.

- בנוסף, טענה הנתבעת כי התובע מהלך אימים על כל השכנים בבית המשותף, אשר חוששים ממנו ולפיכך הם אינם מצטרפים למאבקה.
17. הנתבעת טענה כי בעקבות תלונת התובע נגדה באגף רישוי ופיקוח של עיריית תל-אביב יפו נעשתה ביקורת בביתה ונתגלו אי התאמות קלות, אשר היא פועלת להסרתן ו/או לקבלת היתר לשינויים שנעשו.
18. התובעת טענה כי לבית המשותף קיימת כניסה נוספת, דרך שביל ציבורי, הפתח מרחוב הלפיד, שדרכו נוהג התובע להיכנס לדירתו ולמרות זאת התובע מתעקש להיכנס דרך חצרה של הנתבעת משער הכניסה מרחוב הקשת.
19. עוד הוסיפה הנתבעת כי החל ממועד מתן צו המניעה הזמני המורה על פתיחת שער הכניסה מרחוב הקשת, השער אינו נעול. אולם, התובע, אשתו ובנו ממשיכים כרגיל לעשות שימוש בפתח מרחוב הלפיד ורק כאשר התובע רואה שהנתבעת ובני משפחתה שוהים בביתם ובחצרם, בוחר להיכנס דרך שער הכניסה מרחוב הקשת בסמוך לדירת הנתבעת ומתגרה בהם על מנת לעורר ריב. כמו כן, נטען כי בצידו השני של הבית המשותף בעל הזכויות בדירה מס' 3 חסם את שביל הכניסה לבית וכי לבעלי הזכויות בדירה מס' 1 קיימת כניסה נפרדת לדירתם, על כן לא נמנעת מהם הכניסה לבית המשותף ולדירותיהם ומדובר בתביעה כוזבת וקנטרנית.
20. לעניין הצמדת המזגנים לקיר הדירה, העתקת בלוני הגז ומיקום פחי האשפה טוענת הנתבעת כי מדובר בנושא תכנוני ולא קנייני וככאלה אין לדון בהם במסגרת תביעה זו. כמו כן, מהבחינה הקניינית, מאחר וכל השטחים הינם שטחים המהווים רכוש משותף, אין הבדל בין מיקומם העכשווי למיקומם הרצוי על פי התביעה.
21. לטענה כי הנתבעת פתחה את הפתח מרחוב הלפיד הקיים בחומה שמקיפה את הבית המשותף, נטען כי התובע הוא אשר מלכתחילה הקים את כל החומה המקיפה את הבית המשותף, מבלי לקבל את הסכמת הנתבעת והדיירים האחרים. נטען כי במקור לא הייתה קיימת גדר בצד זה של הבית המשותף וכל הפאה הגובלת עם השביל (מרחוב הלפיד), הייתה פתוחה במהלך כל השנים עד לסגירתה על ידי התובע.
22. הנתבעת טוענת כי קיימת הסכמה רבת שנים בדבר חלוקת הרכוש המשותף, לפיה דיירי קומת הקרקע נהנים מהשימוש בחצר ואילו דיירי הקומה הראשונה נהנים מהשימוש בגג. התובע בעל 1/4 מהחלקים מהרכוש המשותף ואין בכך את הרוב הדרוש כדי לשנות הסכמה רבת שנים זו. בהתאם להסכמה זו הרחיב התובע את דירתו על הגג ואף בנה יחידה נוספת אותה הוא משכיר. על כן, קיימת לנתבעת זכות לשימוש בלעדי בחצר הסמוכה לדירתה. לטענתה, כוונת התובע היא לשלול ממנה את זכות השימוש בחצר זו.
- לטענת הנתבעת, יתר הדיירים בבית המשותף ניצלו את זכותם לבנות בגג ובחצר, תוך סיפוח חלקים מהרכוש המשותף ובכך הוגבלו יכולות הגישה והשימוש של הנתבעת

ברכוש המשותף. כמו כן נטען, כי שורש הסכסוך נובע מהעובדה כי מימוש זכותה של הנתבעת בחצר ימנע מהתובע להחנות את כלי רכב בשטח זה.

## ה. דיון והכרעה

### השימוש ברכוש המשותף:

23. רכוש משותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"):

"רכוש משותף" - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת."

24. פ 55 ג' לחוק המקרקעין, דן בדרך הצמדת חלקים מהרכוש המשותף לדירה פלונית:

"בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן - התקנון), שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות; הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד."

25. על פי סעיפי חוק המקרקעין ניתן ללמוד כי בעלי דירות בבית המשותף רשאים להצמיד חלקים מהרכוש המשותף רק בהסכמת כל בעלי הדירות בתקנון. אך יחד עם זאת, ניתן להתיר שימוש ברכוש המשותף גם בהחלטת האסיפה הכללית:

הכלל בדבר השימוש המותר ברכוש המשותף נקבע בפסק הדין שניתן בע"א 549/73 וינטרס נ. זמורה פד"י כח (1) 645, (להלן: "פס"ד וינטרס"):

"אם לפי התקנון החל על הבית המשותף או לפי החלטה מוסמכת של האסיפה הכללית נועד חלק כלשהו מהרכוש המשותף למטרה פלונית, לא יוכל בעל דירה להשתמש במקום זה למטרה אחרת שאינה מתיישבת עם המותר. אבל, לדעתנו, בהעדר ייעוד אין בעל דירה חוטא כלפי בעלי הדירות האחרים כשהוא עושה ברכוש המשותף שימוש יום-יומי רגיל ומתאים למקום".

וכן:

"המבחן הנכון הוא זה: כל שימוש מותר גם בלי החלטה של האסיפה הכללית, ובלבד שהוא רגיל וסביר לפי תנאי המקום והזמן ואינו מונע שימוש דומה מאחרים" (שם בעמוד 648).

הלכה פסוקה היא, כי בעלות של דירה בבית משותף, שונה היא מזכות הבעלות ה"קלאסית", מוגבלת היא במגבלות הנובעות מאופיו של הבית המשותף, המתאפיין בניהול משותף, בהתאם להחלטות המתקבלות ברוב של בעלי הדירות, ובצורך לנהוג בהתחשבות ובתום לב כלפי בעלי הדירות האחרות. בעל דירה בבית משותף אינו יכול לעשות כל העולה על רוחו, ברכוש המשותף, מבלי לקבל את הסכמת שכניו.

לענין זה, יפים דבריו של כבי' השופט חשין ברע"א 7112/93 צודלר בתיה ואח' נגד יוסף שרה ואח' פד"י מח(5) 550:

"...ההסדר שקבע הדין לבית המשותף מגביל את זכותם של בעלי הדירות לעשות גם ברכוש המשותף גם בדירות שבבעלותם, וגם בכך ניכרת יחודיותו הנורמטיבית של הבית המשותף ושל ההסדרים החלים עליו...הגבלות קנייניות ספציפיות החלות על בעלי הדירות בבית ועוד. אכן, בית משותף יוצר מעין חיים-בצוותא של בעלי הדירות – חיים קומונאליים – והקניין שיש לכל בעל דירה לעצמו, כפוף לא אך להגבלות אלו ואחרות שבעל קניין "קלאסי" כפוף להן (כגון מטרדים), אלא להגבלות נוספות. כך בקניין בדירות ובוודאי כך ברכוש המשותף."

וכן:

"...הרוכש דירה בבית משותף – הוא הדין במי שדירה בבית משותף נפלה לבעלותו בדרך אחרת – מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו, וכמו היקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית המתמשכת והקבועה... היותר מובנה הוא אל-תוך מסגרתו הנורמטיבית של הבית המשותף, כהגבלה קניינית מעיקרו של דין... זכות הבעלות בדירות מוגבלת היא בבית משותף ואין היא כזכות הבעלות ה"קלאסית".

כפי שעולה מעיון בתיק כל דיירי הבית המשותף עשו שימוש ברכוש המשותף והצמידו חלקים מהרכוש המשותף לצרכיהם וכך עשתה גם הנתבעת. בשעה שמנועי המזגנים של התובע מותקנים על גבי הרכוש המשותף הוא מנוע ומושתק מלטעון כנגד שימושה של הנתבעת ברכוש המשותף באותו האופן."

26. כפי שניתן ללמוד מפסק הדין ע"א 84/93 שלמה קדמי ואח' נ' קווין יערי ואח' פ"ד (1) 724, לאסיפה הכללית בבית ישנה סמכות להחליט על השימוש שיעשה ברכוש המשותף, אך יחד עם זאת, ניתן לעשות שימוש ברכוש המשותף גם בהעדר החלטה מסוימת של האסיפה הכללית וכל בעל דירה רשאי להשתמש ברכוש המשותף בהתקיים שני תנאים מצטברים:

**התנאי הראשון**, כי השימוש המבוצע הינו שימוש רגיל וסביר, קרי, שימוש אשר תואם את יעודו של אותו חלק ברכוש המשותף לפי תנאי הזמן והמקום, או על פי כוונת בעלי הדירות. תנאי המקום משמעם המקום בו הבית המשותף נמצא או ייעוד הבית המשותף (מגורים, מסחרי, משרדים וכד'). תנאי הזמן משמעם הדרישות והאילוצים שהמציאות מכתובה.

**התנאי השני**, כי השימוש אותו מבצע בעל דירה ברכוש המשותף אינו מונע שימוש דומה מאחרים (ראה: פס"ד וינטרס, עמ' 645 וכן המ' 81/163 בודנוף נ' נציגות הבית המשותף, פ"ד לה, (4) 277).

27. סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין אינה כוללת סמכות לדון בעבירות על פי חוק התכנון והבניה. אולם, בהתאם להוראות סעיף 72(א) לחוק המקרקעין קיימת למפקח על רישום מקרקעין סמכות לדון בזכויות או חובות הנתבעות מהתקנון החל על הבית.

28. מן הכלל אל הפרט, מעיון מכתבי הטענות התצהירים והמסמכים שצורפו להם לא הוצגה על ידי מי מהצדדים החלטת אסיפה כללית המתירה את השימושים הנדונים או האוסרת אותם. משכך, עלינו לבחון האם השימושים הנדונים הינם "שימוש רגיל וסביר" בהתאם להוראות הפסיקה. נבחן להלן את כל אחד מהשימושים בנפרד.

### מנועי המזגן

29. התובע עותר לשינוי מיקומם של מנועי המזגן של הנתבעת בטענה כי הותקנו על גבי הקירות המהווים רכוש משותף.

המבחן הינו, בין היתר, השימוש בהתאם לנסיבות המקום, תוך התחשבות באלטרנטיבות אחרות הנתונות להתקנת המזגן. כל עוד ההתנגדות להצבת מזגן אינה נובעת מהפרעה ממשית לשכנים ולציבור, בין אם בשל רעש או מפגע בטיחותי ובין אם בשל פגיעה אסתטית בולטת או פגיעה ממשית אחרת, אשר ניתן לראותה כבלתי סבירה, אזי ייחשב השימוש במזגן כשימוש רגיל (ראה: ע"א (י-ם) 2560/01 נציגות הבית המשותף נ' בית חינוך עיוורים לבני ישראל ואח') [פורסם בנבו].

לעניין זה יפים הדברים שנפסקו בפסק הדין 175/09 אילנה רובין נ' נציגות הבית המשותף ברח' שבח 3 נתניה [פורסם בנבו] (פורסם באתר משרד המשפטים). מגמת הפסיקה כיום נוטה להקל בנושא התקנת מזגנים, בהתחשב בתנאי האקלים החמים בקיץ הישראלי, ולהתייחס אליה כאל שימוש רגיל וסביר.

מכאן כי התקנת מנועי המזגנים על גבי הקיר החיצוני תחשב לשימוש סביר ברכוש המשותף כל עוד אינה מפריעה לבעלי הדירות האחרים. בכל מקרה ממכלול הטענות שהועלו בתביעה, אין בהתקנת מנוע מזגן על גבי קיר המעבר משום הפרעה או שימוש בלתי סביר ועל כן דין הטענות ביחס למנועי המזגן להידחות. כמו כן, התובע לא טען ולא הוכיח כי מנועי המזגנים גורמים להפרעה או מפגע, אלא טוען כי התקנתם בוצעה בניגוד להיתר. מדובר בטענה תכנונית שאין בסמכותי העניינית לדון בה.

### בלוני הגז

30. התובע טוען בכתב התביעה כי הנתבעת הציבה את צוברי הגז במיקום שונה מכפי שאושר בהיתר. בתביעתו דורש התובע כי התובעת תזיז על חשבונה את תשתיות הגז שלה ותשתיות הגז של הבית המשותף בהתאם להיתר הבניה שאושר. כפי שניתן ללמוד מפרוטוקול הדיון מיום 13.11.2017, בו טען תובע כי:

"2 בלונים שלי. שניים נלקחו משם." (ראה עמ' 3 שורה 20)

התובעת טענה כי:

"השינוי שביקשתי בבקשה להיתר, הוא לא הנחת מנועים. אין לי בלונים. אני מאשרת לו להעביר את הבלונים שלו לפי ההיתר." (שם שורות 22-23).

הואיל ואין מחלקות כי בלוני הגז הקיימים במקום שייכים לתובע ושינוי מיקומם של בלוני הגז מצריך החלטה ובדיקה תכנונית של רשויות התכנון, הרי שהטענה להצבת בלוני הגז בניגוד להיתר אינה בסמכותו של המפקח על רישום המקרקעין.

### פחי אשפה

31. התובע טוען כי פח האשפה של הנתבעת נמצא מחוץ לחלקה ואמור להיות במקומו המיועד בתוך החלקה בתחום הכניסה לחצר. ככל ומדובר בטענה ביחס לשימוש ברכוש המשותף וככל וקיימים מספר פחי אשפה, אין מקום להיכנס לדיון בנושא זה היות ומיקומו של פח האשפה לא מונע שימוש סביר מיתר בעלי הדירות. כל טענה אחרת באשר למיקום פח האשפה בניגוד להיתר אינה בסמכותה העניינית של המפקחת. באשר לשימושים אחרים ברכוש המשותף, הרי שלא הוכח בפני כי השימושים שעשתה הנתבעת אינם בגדר שימוש סביר וזאת מבלי להידרש להוראות חוק התכנון והבניה.

אשר על כן, ביחס לנטען בדבר השימושים ברכוש המשותף, הן מנועי המזגן, הן בלוני הגז והן פח האשפה, אני קובעת כי מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף וזאת מבלי להידרש לבחינת הסוגיה התכנונית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה אשר איננה בסמכותי. אציין, כי התובע עצמו, עשה שימושים ברכוש המשותף, בין היתר, הקים מגרש מכוניות בחצר, בנה מחסן ומשרד, תחם לעצמו חצר, בנה דירה נוספת על שטח הגג המשותף ובנה גרם מדרגות.

32. ביום 06.03.2018 נערך דיון הוכחות (להלן: "הדיון") בו העיד התובע, בין היתר, בחקירתו כי:

**"כל עוד היא לא בנתה, השטח האחורי היה שייך לי"**. (ראה עמ' 11 שורה 20)

לא זו אף זו, ניתן ללמוד מבקשתו של התובע מיום 30.11.2017, בה ביקש להסיר את הצו הזמני שניתן להפסקת הבניה שבוצעה על ידו, על מנת שיוכל להמשיך לבצע עבודות התאמה, לאחר שאישר כי סטה מהיתר הבנייה שניתן לו והוא מבקש להסיר את הצו המניעה הזמני להפסקת עבודות בנימוק כי:

**"התובע מבצע עבודות התאמה בהתאם להוראות מפקח מטעם אגף ההנדסה של עיריית תל אביב לצורך התאמת המצב בפועל עפ"י היתר בניה מס' 0856-12"**.

33. התובע מאשר בכתב כי בנה בניגוד להיתר בתחום הרכוש המשותף וזאת ללא הסכמת בעלי הזכויות בבית המשותף וברצונו לבצע התאמות לחריגות הבניה שבוצעו על ידו ובאותה שעה טוען כנגד הנתבעת כנגד שימושים שעושה האחרונה ברכוש המשותף.

לסיכום, התובע לא הוכיח כיצד הנתבעת פגעה ברכוש המשותף מעצם השימושים שביצעה, וכיצד השינויים שביצעה מנעו ממנו או מבעלי הזכויות האחרים שימוש



דומה. התובע מנוע מלהעלות טענות כנגד הנתבעת באשר לשימוש ברכוש המשותף, שעה שהוא בעצמו ביצע בניה ברכוש המשותף ותחם לשימושו הייחודי שטחים משותפים.

### הפתח בגדר המקיפה את הבית המשותף:

34. התובע טען כי הנתבעת מאלצת אותו להיכנס לבית המשותף דרך הפתח מרחוב הלפיד אשר שייך לחלקה הסמוכה ובכך היא לא מותירה לו ברירה, אלא להסיג גבול לחלוקה הסמוכה על מנת להיכנס לבית המשותף. שתי הכניסות הן מרחוב הקשת והן מרחוב הלפיד הינן מדרך ציבורית וברור לכל כי הגישה לבית המשותף מהפתח שברחוב הלפיד אינה חלק מחלקת הבית הסמוך ומשכך אין לקבל את הטענה בדבר הסגת גבול.

35. התובע טוען כי הנתבעת על דעת עצמה פתחה את הפתח בגדר וזאת ללא היתר. הנתבעת טוענת כי הגדר שמקיפה את הבית המשותף הוקמה על ידי התובע ללא קבלת הסכמה מבעלי הדירות, ועד להקמתה הכניסה לבית המשותף מהשביל מרחוב הלפיד היתה פתוחה.

36. בדיון אישר התובע כי הוא זה אשר הקים את הגדר נשוא המחלוקת, והעיד כי: **"כן אכן כל החומה שקיימת בשביל הציבורי ברח' הלפיד לא הייתה קיימת ובאמת הייתה פתוחה כשאני הגעתי אבל לאחר הוצאת היתר, בניתי את החומה."** (ראה עמ' 20 שורה 12). הנתבעת אישרה בדיון כי היא זאת שפתחה את הפתח בגדר מרחוב הלפיד והעידה כי: **"הוא סגר את זה בבניה הראשונית שלו בחומה, תחם את זה, ואני פתחתי בבנייה האחרונה."** (שם עמ' 17 שורה 10).

37. במקרה שלפניי שוכנעתי כי לא מדובר בהסגת גבול כפי שנטען על ידי התובע. יתר הטענות של התובע הינן תכנוניות והן אינן בסמכותה העניינית של המפקחת. כמו כן, מסמכי הבית המשותף הכוללים, בין היתר, תשריט הבית המשותף בו לא מצוינת חומה/גדר המקיפה את הבית המשותף המחייבת את התייחסותי. על כן, כל עוד לא תתקבל החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, באמצעות היתר כדון, המורה על סגירת הפתח מרחוב הלפיד, איני מוצאת לנכון למנוע או לחסום מעבר זה המהווה גישה נוספת לבית המשותף ובייחוד בנסיבות מקרה זה לאור היחסים השוררים בין הצדדים.

### שער הכניסה ושביל הגישה:

38. עסקינן בשער הכניסה לאחת הכניסות לבית המשותף הסמוכה לחצר בשימושה של הנתבעת. בהתאם [לסעיף 55 לחוק המקרקעין](#), כניסה לבית המשותף עולה בקנה אחד עם תכלית חוק המקרקעין ומשמשת כמתקן המיועד לשימוש כל בעלי הדירות. ויפים לכך דבריו של כ' השופט בייסקי [בע"א 268/79 יורשי סמרה פרסי ז"ל נ' חיה וינטראוב](#), לד (3) 817:

"אין להרבות מלים כדי להבהיר כי כניסה לבית, בין כניסה יחידה ובין כניסה נוספת, היא מתקן הנועד לשמש כל דיירי הבית – ומשום כך הצמדת קרקע או מתקן שבעקבותיה תישלל כניסה לבית מכל הדיירים היא אסורה לכתחילה";

39. התובע עומד על טענתו כי זכותו להיכנס דרך שער הכניסה מרחוב הקשת וזאת כאשר בתחילה הציג מציאות לפיה מדובר בכניסה היחידה הקיימת לבית המשותף. אולם, מחומר הראיות והעדויות עולה כי הצדדים אינם חלוקים בדבר העובדה כי קיימות מספר כניסות לבית המשותף.

במסגרת חקירת הנתבעת בדיון עולה כי:

שאלה: "כל הפתחים שאנחנו מדברים עליהם זה פתחים שהיו בשימוש ונכנסתם מרח' הלפיד?"

תשובה: כן.

שאלה: את מהשער שלך ושמעונוב ובני מהכניסה נכנסו מהמקום שהשער שבנה שמעונוב. הכל היה פתוח?

תשובה: כן. (עמ' 18 שורות 2-6)

עוד הוסיפה הנתבעת בעדותה כי:

אבקש לסכם, כל מה שדיברנו שכולם עוברים מכולם והיו 3 פתחים ועוד פתח מרח' הלפיד ואז 3 פתחים מקדימה שהפכו ל 2 כיוון ששימונוב סגר אותו עם שער ברזל". (שם בעמ' 18 שורות 25-26).

40. [סעיף 62\(א\) לחוק המקרקעין](#):

"בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות."

ככלל, סעיף החוק קובע כי לא ניתן להצמיד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה מסוימת מבלי שהתקבלה הסכמתם של כל בעלי הדירות. גם תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף, אף ללא שבוצעה הצמדה במרשם, טעונה הסכמת כל בעלי הדירות. במהותה, דומה פעולת תפיסת החזקה הייחודית להצמדה, שכן בשני המקרים תגרום הפעולה לגריעה מהזכויות שיש לדיירים האחרים ברכוש המשותף. (ראה: [ע"א 2525/92 גבי וקרני ראוכברג נ' עיריית רמת גן, פ"ד מז \(5\) 850](#), [רע"א 698/85](#), בן צור ואח' נ' נעים

ששון ואח', תק- על 732 (2)87, י. וייסמן, דיני קניין בעלות ושיתוף, (תשנ"ז-1997), עמ' 454-455.

41. על ההבחנה בין מתן "זכות קניינית", דהיינו ביצוע הצמדה, לבין "מתן רישיון לשימוש ייחודי" עומד המלומד א. אייזנשטיין, בספרו יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק שלישי, עמ' 113:

"הצמדה" הנה הוצאת חלק מסוים מהרכוש המשותף ושיוכו (הצמדתו - בלשון החוק) לדירה פלונית. ההצמדה חייבת להיות קשורה לדירה ואין היא יכולה לעמוד בפני עצמה. משבוצעה ההצמדה, חדל החלק שהוצמד להיכלל ברכוש המשותף ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד... (ההדגשות במקור ת.א.ז.)  
ראוי להדגיש כי שימוש פיזי בשטח מסוים של הרכוש המשותף במשך תקופה ממושכת אינו מעניק לבעל הדירה המשתמש הצמדת שטח זה לדירתו. רק הצמדה הנעשית על פי הוראות החוק, מעניקה לו זכות קניינית בה".  
(ראה גם - ע"א (מחוזי י-ם) 9502/06, רונית לומברוזו נ' קובנר מיכאל ואח', פורסם ב"נבו").

42. פרופ' נ' זלצמן עמדה על הגדרתו של מוסד רישיון זה (במאמרה "רישיון במקרקעין", הפרקליט מב חוברת א (תשנ"ה), 24):

"רישיון במקרקעין משמעו היתר או רשות שנתן בעל המקרקעין לאחר, להחזיק או להשתמש בנכס. "רשות במקרקעין" באה להבחין מהענקת זכות במקרקעין שמאפייניה הם החזקה ושימוש בנכס, או שימוש בלבד... הרשות נעדרת כוונת הקנייה של זכות בנכס. אפשר שהיא תהא מעוגנת בחוזה שנקשר בין הצדדים וכך תצמיח למקבל הרשות זכות חוזית כלפי בעל המקרקעין... ואפשר שתנתן על ידי בעל המקרקעין ללא כוונה ליצור התחייבות חוזית, אקט של רצון טוב, או תלמד משתיקתו ואי מחאתו להחזקה או לשימוש שעושה אחר בנכס. רשות גרידא באה להבחין איפוא מן הרשות החוזית. תוכנה של הרשות החוזית, משך קיומה ותנאי סיומה ילמדו מן ההסכם שבין הצדדים. רשות גרידא אינה מעניקה לבעליה זכות כלשהי כלפי בעל המקרקעין. היא בגדר היתר של רצון טוב שנותנו רשאי לבטלו בכל רגע...".  
כתבה פרופ' זלצמן על ההשתק הקנייני:

"הפעלתו של ההשתק מותנית בהתקיימותן של נסיבות מיוחדות המעידות על הציפיה שיצר בעל המקרקעין אצל פלוני, בהסכמה מפורשת או בשתיקה, בדבר זכותו להחזיק או להשתמש בנכס ועל הסתמכותו של פלוני ושינוי מצבו לרעה כתוצאה מכך" (נ' זלצמן "רישיון במקרקעין", שם, 30)

43. הפסיקה קבעה כי הסכמה נדרשת יכולה להיות גם בעל פה ואין חובה כי תינתן בכתב דווקא (ראה: ע"א 815/81, יעקב כליפא ו-2 אח' נ' אלי שאול ואח', פ"ד לו(3), 78, עמ' 84-85, ע"א (חיפה) 1020/03, בובליל ישראל ואח' נ' שטיינר יוסף, תק-מח 2004(1), (להלן - "פרשת בובליל") 5244, ע"א 19/81 בנימין ביבי נ' ד"ר קרל הורברט ו-5 אח', פ"ד לו(2), 497, ע"א 188/76 רוזנוקס נ' הוטרר, פד"י לא(1) 382).

כמו כן, קיימת האפשרות לחזור מהסכמה על דרך של מתן רשות לשימוש במקרקעין להבדיל ממתן זכות קניינית. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בת.א (ת"א) 2816/03,

ציפורה קונצ'יצקי נ' דליה שפלן, (להלן: "פרשת קונצ'יצקי") ניתן ביום 3.4.06, פורסם ב"נבו".

עם זאת, נקבע כי קיימת הגנה שתוענק לבעלי הרישיון וזאת לאור הסתמכותם והשקעתם בכספים רבים בכדי לא להתיר שינוי נסיבות המצדיק חזרה מן ההסכמה. (ראה: ע"א 7139/99 אלוני נ' ארד ואח', פ"ד נח(4), 27; ע"א 5136/91 קוגלמס נ' קוגלמס, פ"ד מט(2) 419; ע"א 2836/90 אריה בצר נ' צילביץ נחמה ואח', פ"ד מו(5) 184; ע"א 588/81 ציזיק נ' הורוביץ ואח', פ"ד מ(1) 321; ע"א 515/76 לוי נ' ויימן ואח', פ"ד לא(2) 127; ע"מ 6343/12 פלונית נ' פלונית (פורסם באתר נבו)).

44. חלוקה מוסכמת מהסוג האמור משקפת את האפשרות הקיימת לבעלי הדירות לחלק ביניהם את זכות השימוש בחלקי הרכוש המשותף, וזאת להבדיל ממתן זכויות קנייניות, החייבות, להיעשות על דרך של הצמדה וקבלת תוקף רישומי לכך, בהתאם להוראות סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין. כאשר קיימת חלוקה מוסכמת של שימוש ברכוש המשותף בין בעלי דירות הבית המשותף ניתנות תמורות, שכן כל צד מקבל חלק מסוים ברכוש המשותף לשימוש ייחודי, תוך התחייבות מובנת מאליה להימנע משימוש בחלק אחר של הרכוש המשותף.

45. בחלוקה מוסכמת של זכויות שימוש בחלק מהרכוש המשותף, מדובר בחלוקה של זכויות השימוש ברכוש המשותף באופן שכל אחד מבעלי הדירות מוותר על זכותו לעשות שימוש בחלק מסוים מהרכוש המשותף, ומנגד - מרוויח את היכולת לעשות שימוש ייחודי בחלק אחר ממנו. (ראה: ע"א (ת"א) 1295/03, דוד נוי נ' זלמן קורנפלד, פורסם ב"נבו).

לפיכך, החזרה מהסכמה בדבר חלוקת שימוש כזו לא תעשה בנקל ושינויה של אותה חלוקה מוסכמת עשויה לחייב הסכמה חדשה בין בעלי הדירות לחלוקה אחרת (ראה: ע"א 1791/08 (ת"א), לוי נ' טובה, פורסם ב"תקדין").

46. בעניינו, שוכנעתי מכתבי הטענות, התצהירים, המסמכים שצורפו והעדויות שנשמעו כי התובע ושאר בעלי הזכויות בבית המשותף, עשו ועושים שימושים שונים בשטח המהווה רכוש משותף, בין היתר, בנו דירות נוספות, גידרו לעצמם חצר, בנו משרדים, מחסנים וחניות לכלי רכב.

בעשותם כן, ויתרו על שימוש של חלקים משותפים אחרים והסכימו בהתנהגותם לחלוקה בהסכמה של השטחים המשותפים. מכאן אני מסיקה כי הנתבעת לא עושה שימוש בשטח המשותף על דעת עצמה ומונעת את השימוש של דיירים אחרים בשטח זה, היות ושאר בעלי הזכויות בבית המשותף, סיפחו לעצמם קודם לכן חלקים מסויימים מהרכוש המשותף לשימושם הייחודי ובכך ויתרו על חלקים אחרים והם מושתקים מלטעון נגד שימוש של בעלים אחר ברכוש המשותף.

ניתן ללמוד משתיקתם של בעלי הדירות כהסכמה לחלוקה של זכויות השימוש בחלקים ברכוש המשותף. במקרה של "הרישיון במקרקעין" יהיה בלתי הדיר כאשר חלק מבעלי הדירות הסתמכו על שתיקה זו ושינו מצבם לרעה בעקבותיה.

47. בדיון נוכחתי שקיימות מספר כניסות לבית המשותף ועל כן בפועל לא נמנעה מהתובע עצם האפשרות להיכנס לבית המשותף ולא נמנע שימוש סביר ברכוש המשותף מבעלי הזכויות האחרים בבית המשותף וזאת עקב חלוקה ייחודית מוסכמת לאורך השנים, בה מחד גיסא ניתן שימוש בחלק מסוים מהרכוש המשותף לאחד ומאידך גיסא, נגרעה מזכויות השימוש שיש ברכוש המשותף לאחר.

48. בנוסף, יש מקום לעמוד גם על [סעיף 14](#), [לחוק המקרקעין](#) הקובע כי:

**"בעלות זכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר".**

הנתבעת טוענת כי התובע מערים עליה קשיים ומפריע לה ולבני ביתה בעת המעבר בשער כניסה מרחוב הקשת לבית המשותף, תוך שהוא משאיר את שער הבית פתוח בכוונה ובוחר להיכנס בכניסה זו רק כאשר הוא מבחין כי הנתבעת נוכחת בחצר וזאת על מנת לעורר ריב. לטענתה התובע עומד בצורה דווקנית על זכותו הקניינית להיכנס בשער הכניסה מרחוב הקשת תוך התנהגות מטרידה, מאיימת וחסרת הגינות כאשר כל מטרתו היא אחת, להפריע את שגרת חייה של הנתבעת.

49. הנתבעת מתגוררת בקומת הקרקע יחד עם אמה ושני ילדיה הקטנים. דירת קרקע על פי טיבה וטבעה חשופה יותר לסיכונים ועלולה שלא להשרות תחושת ביטחון דומה לזאת הקיימת למתגוררים בקומה העליונה. על כן, אין להקל ראש בזכותה של הנתבעת לשמור על ביטחונה ובטחון ילדיה וכן להגן על ביתה מפני פריצות וגנבות. הנתבעת הינה בעלת דירת מגורים בקומת הקרקע ושער הכניסה מרחוב הקשת סמוך לביתה. לנעילת שער הכניסה קיימת משמעות רבה ביצירת תחושת ביטחון אשר לא ניתנת להשגה ללא נעילתו.

כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בו העידה הנתבעת כי:

**"היום הפתח גדול וכבר פרצו לי לבית, הייתה לי פריצה גנבו תיקים והפתח של הבית נורא קרוב לשער."** (ראה עמ' 16 שורה 44)

לעניין זה קבע כב' הנשיא (בדימוס) א' ברק, בפסק הדין [רע"א 6339/97 רוקר נגד סלומון, פ"ד כח \(1\) 645](#), בעמ' 277:

**"השימוש בזכויות על-פי [חוק המקרקעין](#) צריך להיעשות מתוך הגינות. מושג תום-הלב בהקשר זה משמעו אמת-מידה אובייקטיבית. לשם פגיעה בעקרון תום-הלב, אין נדרש כי בעל הזכות יפעל מתוך זדון או רוע-לב. די בכך שפעולתו אינה עולה בקנה אחד עם**

"הסטנדרדים הערכיים הראויים של החברה הישראלית, כפי שבית המשפט מבין אותם מעת לעת"..." (ההדגשה שלי – ת.א.ז.)

ובהמשכו של אותו עמוד :

"תום-הלב חל על כל שימוש בזכות, בין שימוש בזכות הקניין הגורם נזק לזולת, ובין שימוש בזכות הקניין שנועד להגן על זכות הקניין (או זכות אחרת) מפני מתנכלים לה".  
וכן :

"לשופט נתון שיקול-דעת - בגדרי המרחב הניתן לו מכוח פעולתו של עקרון תום-הלב - בהענקת סעדים הפוגעים בזכויות על-פי [חוק המקרקעין](#) (ראו ע"א 782/70 הנ"ל [6]). היקפו של שיקול-דעת זה נגזר מעוצמת פעולתו של עקרון תום-הלב". (שם, עמ' 277, סיפא – עמ' 278 רישא).

עוד קבע כב' הנשיא (בדימוס) א' ברק, שם, בעמ' 278 :

"זכות הקניין ככל זכות האחרת אינה מוחלטת. כל הזכויות כולן הן יחסיות. זכות הקניין אינה הזכות לנהוג שלא בתום-לב. על-כן נתון תמיד שיקול-דעת שיפוטי - בגדרי עקרון תום-הלב - בהענקת סעדים בגין פגיעה בזכות הקניינית... מהותה של הזכות משפיעה על היקף פעולתו של עקרון תום-הלב בגדריה. כל זכות והערכים והאינטרסים המוגנים על-ידיה; כל זכות ועוצמתה שלה; כל זכות ואיזוניה שלה ביחסה עם ערכים ואינטרסים נוגדים; כל זכות ומידת השפעתו של תום-הלב עליה". (שם, בעמ' 278) (הדגשה שלי ת.א.ז.).  
והוסיף :

"עקרון תום-הלב קובע את אופן התנהגותם של אנשים שמציאות החיים הפגישה ביניהם. הוא קובע כי התנהגות זו צריכה להיות ביושר ומתוך הגינות כנדרש על-פי תחושת הצדק של החברה בישראל. מעצם מהותו, עקרון תום-הלב מהווה אמת-מידה "פתוחה" המשקפת את תפיסות היסוד של החברה הישראלית באשר להתנהגות ראויה בין בני-אדם. הקטגוריות של תום-לב לעולם אינן סגורות; לעולם אינן נוקשות ולעולם אינן שוקטות על השמרים. תום-הלב מכניס לשיטתנו יסוד של גמישות המאפשר לשיטה להתאים את עצמה לצורכי החיים המשתנים. הוא מאפשר למשפט לגשר על הפער בין צרכיו של הפרט לצרכיו של הכלל..." (שם, בעמ' 279).

50. מכאן נלמד, כי על אף שקיימת לאדם זכות קניינית, אין היא זכות מוחלטת ואין הוא יכול להשתמש בזכות זו כאוות נפשו, בהתנהגות שאינה עולה בקנה אחד עם סטנדרט ההתנהגות המצופה מדייר בבית המשותף, תוך כדי פגיעה וגרימת נזק לדייר אחר. במקרים אלו, יגבר תום הלב על זכות הקניין ולבית המשפט יהיה שיקול דעת במתן סעדים המגבילים את זכותו זו.

51. באותה נשימה, החיים בבית משותף מעצם תכליתם והווייתם מצריכים מהדיירים בבית להתנהל בהרמוניה, בשיתוף פעולה תוך כדי התחשבות בכל דיירי הבית. ככל שבעלי הדירות רוצים לעבור בכניסה לבית המשותף הם רשאים לעשות כן וזאת מבלי לגרום נזק ואי נוחות לבעל דירה אחר, כפי שמגדיר [סעיף 14 לחוק המקרקעין](#).

52. מעיון בתיק ומהעדויות אותן שמעתי עולה המסקנה כי קיימת התנהגות לאורך השנים בבית המשותף לפיה נוצרה חלוקה של הרכוש המשותף וזכויות השימוש בשטח המשותף. הנתבעת עושה שימוש בשטח המשותף בהסתמך על החלוקה שבוצעה בפועל, היות והתובע וכך גם שאר בעלי הזכויות בבית המשותף סיפחו לעצמם חלקים מסוימים מהרכוש המשותף לשימושם ובכך הם ויתרו על חלקים אחרים ולכן התובע במקרה זה, מושתק מלטעון נגד השימוש של הנתבעת ברכוש המשותף. אשר על כן, שוכנעתי כי אין מקום לחזור מההסכמות לשימוש ברכוש המשותף ואני קובעת כי התובע ייכנס לבית המשותף דרך הפתח מרחוב הלפיד וזאת כל עוד לא תתקבל החלטה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, באמצעות היתר כדון, המורה על סגירת פתח זה.

### ו. התנהלות התובע ובא כוחו

53. לאורך ההליך לא עולה ספק ביחס לתום הלב של התובע ובא כוחו ביחס להתנהלותם. התובע, מסר בעל פה לעד מטעמו, מר יקותיאל הראתי (להלן: "הראתי") פרטים שאינם מופעים בתצהיר במועד חתימתו על התצהיר.

כאשר נשאל העד הראתי בדיון על ידי בא כוחה של הנתבעת:

**"מה אמר לך כאשר החתים אותך?"**

השיב העד הראתי: **"תחתום היא רוצה לבנות. אני לא זוכר אם חתמתי עם בני או מתי זה היה".** (ראה עמ' 13 שורות 6-7)

54. התובע, ללא נוכחות בא כוחו, נהג בחוסר תום לב, כאשר החתים את הראתי על תצהיר מבלי להקריא לו את תוכנו, כשהוא יודע כי הראתי אינו רואה היטב ולכן אינו מסוגל לקרוא את תוכן התצהיר.

בנוסף, עולה כי התובע הפחיד את הראתי ומסר לו כי השטח והכניסה מהשביל מרחוב הלפיד הינם של הבית הסמוך וכי דיירים חדשים מהבניין הסמוך עתידים לאסור עליו ולמנוע ממנו את כניסתו מהפתח מרחוב הלפיד.

הראתי העיד בדיון כי:

**"אני מפחד שיגיע דייר חדש ויגיד אני לא אוכל לעבור שם יותר. אני חולה ונופל, כל יום אני בטיפולים שם בשביל אין חשמל."** (שם בעמ' 14 שורה 7)

בשלב זה של הדיון בו הוזמן הראתי לעדות, לאחר הדיון במעמד הצדדים בצו המניעה הזמני הובהר והיה ידוע לצדדים כי מדובר בדרך ציבורית- השביל ברחוב הלפיד ולא

מדובר בהסגת גבול. עובדה זו הייתה ידועה לצדדים באופן ברור והבאת הדברים בצורה אחרת להראתי הינה במסגרת אמירה שאיננה נכונה וזאת בלשון המעטה.

55. בנוסף לכך, לשאלת בית המשפט בה נשאל הראתי האם בבואו לחתום על התצהיר ביום 14.1.2018 נאמר לו כי מדובר בתיק המתנהל בבית המשפט ויהיה עליו להעיד על תוכנו, השיב הראתי בשלילה.

העד הראתי, לאחר שהוזהר כדין על ידי בית המשפט לצורך חקירתו הנגדית על תצהירו, העיד כי בא כוח התובע לא הקריא בפניו את תוכן הכתוב בתצהיר וזאת כאשר אמר במועד הדיון כי אינו מסוגל לקרוא את הכתוב בתצהיר בשל בעיות ראייה ועל כן הוא מבקש שבנו יהיה נוכח בדיון על מנת לסייע לו בהקראה. הראתי העיד כי: "לא הקריאו לי את התצהיר רק אמרו לי שרוצים לבנות". (שם בעמ' 13 שורה 13)

56. זאת ועוד, לשאלת בית המשפט בה נשאל הראתי האם בא כוח התובע היה נוכח בעת חתימתו על התצהיר, השיב העד הראתי בשלילה.

שאלת בית משפט: "כשחתמת עו"ד חלמיש היה?"  
תשובת הראתי: "לא". (שם בעמ' 13 שורות 32 - 33).

לתצהיר של הראתי צורף אישור- אימות עו"ד, אשר מאשר כי ביום 14.1.2018 הופיע בפני עו"ד עומר חלמיש מר יקותיאל הראתי, אשר הזדהה באמצעות תעודות זהות, הוזהר שעליו להצהיר את האמת ויהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואישר את נכונות תצהירו וחתם עליו בפני עורך הדין. כאמור, בא כוחו של התובע לא היה נוכח בעת חתימתו של העד הראתי על התצהיר ולא הכחיש זאת במועד הדיון.

57. ראוי לציין את התנהגותו של בא כוח התובע, אשר הגיש עשרות בקשות והודעות לתיק, בצורה שגובלת בשימוש לרעה בהליכי משפט ואף נמנע מלהעביר לצד שכנגד חלק מהבקשות וההודעות שהגיש לבית המשפט. כך עולה מפרוטוקול הדיון בצו המניעה להסרת הצו הזמני על הפסקת הבניה מיום 7.12.2017 (עמוד 1 שורות 22 – 27):

עו"ד גולני: "הוא הגיש בקשה? אני לא קיבלתי. נשאל אותו: מסרת לי? העברת לי?"  
עו"ד חלמיש: "העברתי רק ללשכת המפקחת. הסעד הוגש במעמד צד אחד. העדר הסמכות הוגש במעמד שניים" (שם בעמ' 1 שורה 24).



עו"ד גולני: "לא קיבלתי את הבקשה שלו, שהוגשה אמש ללשכת המפקחת בפקס. להגיש בקשה לצו חוזר כשהוא יודע שיש למחרת דיון זהו הליך לא תקין שלא לדבר על חוסר תום לב." (שם בעמ' 1 שורות 25-26).

## ז. סוף דבר,

1. אני דוחה את התביעה ביחס לטענות שהועלו לעניין השימושים ברכוש המשותף באשר למנועי המזגן, מיקום צוברי הגז ומיקום פח האשפה וקובעת כי מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף.
  2. כל העילות והסעדים שנתבעו מכח חוק התכנון והבניה נדחות, מחמת חוסר סמכות עניינית.
  3. אני קובעת כי הפתח בגדר מרחוב הלפיד יישאר פתוח כל עוד לא יתקבל היתר בנייה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה המחייב את סגירתו של הפתח ופתח זה ייסגר בפועל. על כן, עד אשר תינתן הוראה כאמור כי יש לסגור את הפתח, התובע יכנס לבית המשותף דרך הפתח מרחוב הלפיד.
  4. במידה והוועדה המקומית לתכנון ובניה תקבל החלטה כי יש לסגור את הפתח מרחוב הלפיד, באמצעות היתר בנייה כדין, אני מורה לנתבעת לאפשר לתובע גישה לשער הכניסה מרחוב הקשת ולשביל הגישה, בכפוף לחיוב התובע בהתקנה על חשבונו, של מנגנון נעילה אוטומטי לשער הכניסה מרחוב הקשת, הכולל קודן ומנגנון לטריקה שקטה של השער בתוך 30 ימים ממועד ביצוע היתר הבנייה לפיו תיסגר הכניסה דרך הפתח מרחוב הלפיד.
  5. אדגיש כי, קביעותיי בהליך זה יפות לצדדים נשוא הליך זה ואין בהן בכדי לחייב צדדים שלישיים.
  6. לאור תוצאות המשפט אליהן הגעתי ובהתאם לשיקול הדעת המוקנה לי ובהתאם לסעיף 511 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד -1984, בהתחשב בדרך בה ניהל התובע את התיק, אשר כלל הגשת עשרות בקשות טורדניות לבית המשפט, למעלה מן הצורך, אשר הצריכו את בא כוחה של הנתבעת להשיב ולהגיב לבקשות ולהודעות. כמו כן, התנהגות והתנהלות התובע ובא כוחו, אשר ללא ספק גוועה, לכל הפחות, בחוסר תום לב כפי שפורט לעיל בהרחבה, תוך גרירת הנתבעת להליך משפטי ארוך ומתיש, אני מחייבת את התובע לשלם לנתבעת בתוך 30 ימים מהיום הוצאות משפט בסך כולל של 20,000 ₪.
- ניתן היום, 03 ספטמבר 2018, כ"ג אלול תשע"ח, בהיעדר הצדדים. המזכירות תשלח לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

תמר אריאל זילברברג  
מפקחת על רישום המקרקעין  
תל אביב

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

תמר אריאל-זילברברג 54678313-708/17  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה